

Gemeente Tilburg

Marktruimte hotelkamers

Quick scan



Inhoud

1	Inleiding en vraagstelling	3		
1.1	Aanleiding en vraagstelling	4		
1.2	Aanpak en uitgangspunten onderzoek in hoofdlijnen	4		
1.3	Peildatum onderzoek	4		
1.4	Leeswijzer	4		
2	Aanbod hotels, B&B's, Airbnb	5		
2.1	Kameraanbod 2019	6		
2.2	Ontwikkeling ten opzichte van 2015	6		
2.3	Segmentering hotels	6		
2.4	Airbnb in Tilburg	7		
2.5	Enkele relevante hotelontwikkelingen in de regio	8		
3	Overnachtingen en bezetting hotels Tilburg	9		
3.1	Overnachtingen en bedbezetting (BB%) Tilburgse hotels	10		
3.2	Kamerbezetting (KB%) Tilburgse hotels	11		
3.3	Overnachtingen via vakantieverhuur	12		
4	Hotelbouwplannen Tilburg	13		
4.1	Plannen voor 315 nieuwe hotelkamers in Tilburg	14		
4.2	Plannen voor 917 nieuwe hotelkamers in rest Hart van Brabant	15		
5	Toekomstanalyse vraagmarkt	17		
5.1	Zakelijke (individuele/corporate) markt	18		
5.2	Toeristische markt	19		
5.3	MICE-markt	21		
5.4	Samenvatting prognose 2019-2024	22		
6	Marktruimte voor nieuwe hotelkamers	23		
6.1	Normatieve kamerbezetting	24		
6.2	Marktruimte hotelkamers	24		
6.3	Bestemmingsplancapaciteit hotelkamers	25		
6.4	Regionale ontwikkelingen	26		
	Bijlagen		28	
	A Definities		29	
	B B&B's en appartementen		30	
	Colofon			31

Hoofdstuk 1

Inleiding en vraagstelling



1.1 Aanleiding en vraagstelling

In 2015 voerde LAgrou een onderzoek uit naar de stand van zaken in, en de kansen in de toekomst voor de verblijfsaccommodatiemarkt in Tilburg.¹ Gezien de grote dynamiek op de hotelmarkt, heeft de gemeente behoefte aan een actualisering van dat onderzoek met betrekking tot de hotelmarkt, in de vorm van een quick scan. Doel daarvan is een update van de in 2015 berekende marktruimte voor nieuwe hotelkamers in de gemeente Tilburg.

1.2 Aanpak en uitgangspunten onderzoek in hoofdlijnen

Het onderzoek is gebaseerd op deskresearch van LAgrou, aangevuld met input van de gemeente Tilburg. Die input betreft ontwikkelingen met betrekking tot de toeristenbelasting (totaal aantal hotelovernachtingen in de gemeente), bij de gemeente bekende plannen voor nieuwe hotelkamers en relevante andere ontwikkelingen in en rond Tilburg.

De deskresearch betreft de analyse van gemeentelijke gegevens over de toeristenbelasting, het actualiseren van relevante aanbodontwikkelingen (hotelaanbod, bezetting o.b.v. CBS en Hosta, bouwplannen hotels) en het actualiseren van de vraagmarkttrend, de nominale kamerbezetting en de marktruimteraming voor de gemeente Tilburg;

Om een goed beeld te krijgen van het huidige functioneren van de Tilburgse hotels (o.a. bezetting, kameropbrengst, segmentering gasten), was het de bedoeling om een enquête te houden onder de lokale hoteliers. De afdeling Tilburg van Koninklijke Horeca Nederland (KHN) onthield zich echter van medewerking aan het onderzoek omdat de organisatie het niet eens is met de opzet daarvan. Het uitvoeren van de enquête was daardoor niet zinvol. In de ogen van KHN afdeling Tilburg kan alleen op regionaal niveau de marktruimte worden berekend. Overigens is met KHN wel de conceptversie van het rapport besproken.

¹ “Verdiepend onderzoek verblijfsaccommodatiemarkt Tilburg”, kenmerk 2014-096 RP 05, 27 juli 2015.

Het is juist dat een regionaal onderzoek tot scherpere inzichten kan leiden, maar ook met een lokaal onderzoek kunnen nuttige uitspraken worden gedaan over de marktruimte in Tilburg. Bovendien is in dit onderzoek ook rekening gehouden met een aantal – voor de hotellerie relevante – ontwikkelingen in de Tilburgse regio. Los daarvan, werd er ten tijde van dit onderzoek in de regio Hart van Brabant² een regionale inventarisatie uitgevoerd van de hotelmarkt. De mogelijkheid om deze inventarisatie aan te vullen met een behoefteonderzoek wordt verkend.

1.3 Peildatum onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode juni-juli 2019. Ontwikkelingen na die periode zijn niet meegenomen in het onderzoek.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt u een beschrijving van het huidige aanbod aan hotels en b&b's in de gemeente, alsmede een inventarisatie van het aanbod voor vakantieverhuur (Airbnb e.d.) in de stad. Hoofdstuk 3 geeft de ontwikkeling van het aantal hotelovernachtingen en de bezetting. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de plannen voor nieuwe hotelkamers en eventuele hotelsluitingen in Tilburg geanalyseerd. Waar bekend, worden ook relevante bouwplannen in de regio Hart van Brabant gemeld. Hoofdstuk 5 gaat in op ontwikkelingen in de gemeente Tilburg die een relevante invloed (kunnen) hebben op de hotelvraag en op de verwachte ontwikkeling van de voornaamste vraagmarkten voor de hotellerie. In hoofdstuk 6 wordt, op basis van de voorgaande hoofdstukken, de marktruimte voor nieuwe hotelkamers geraamd, voor de periode tot circa 2024.

In [bijlage A](#) geven we een definitie van een aantal in het rapport gebruikte termen.

² Hart van Brabant betreft de gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Heusden, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk.

Hoofdstuk 2

Aanbod hotels, B&B's, Airbnb



2.1 Kameraanbod 2019

Medio 2019 telt Tilburg 13 hotels en pensions met totaal 642 kamers (zie Tabel 1). Daarnaast zijn er circa 26 b&b's/vakantie-appartementen met totaal 60 kamers, wat een totaal aanbod van 702 kamers oplevert (exclusief vakantieverhuur, zie 2.4). Van b&b's c.s. is een lijst opgenomen in [bijlage B](#).

Tabel 1 Aanbod hotels en pensions in de gemeente Tilburg

Nr.	Naam	Type accommodatie	Sterren EHC (*)	Booking reviews	Kamers	Plaats
1	Van der Valk	Hotel	-	8,7	149	Tilburg
2	Mercure hotel	Hotel	4	8,8	108	Tilburg
3	Bastion Hotel	Hotel	-	8,3	105	Tilburg
4	Ibis Tilburg	Hotel	3	8,1	80	Tilburg
5	Hotel de Druiventros	Hotel	4	7,4	56	Berkel-Enschot
6	Auberge Du Bonheur	Hotel	-	8,8	36	Tilburg
7	De Postelse Hoeve	Hotel	-	7,1	35	Tilburg
8	Onderwijshotel De Rooij Pannen	Hotel	-	8,9	19	Tilburg
9	City hotel Tilburg	Hotel	-	7,8	18	Tilburg
10	Herberg de Brand	Herberg	-	8,7	13	Udenhout
11	Hostel Roots (**)	Hostel	-	8,7	11	Tilburg
12	Het Wapen van Tilburg	Herberg	-	6,8	7	Tilburg
13	Hotel Wilshof	Hotel	-	-	5	Udenhout
Totaalaanbod hotels en pensions			13	gem. 8,2	642	kamers
Aanbod aan B&B's			26	gem. 8,8	60	kamers
Totaalaanbod hotels, pensions en B&B's					702	kamers

Bron: eigen inventarisatie LAGroup, 2019

(*) Europese Hotel Classificatie (vrijwillige classificatie sinds 2017)

(**) Hostel Roots heeft slaapzalen. Het aantal kamers is laag (11); het aantal bedden relatief hoog (65)

2.2 Ontwikkeling ten opzichte van 2015

Begin 2015 waren er in Tilburg 11 hotels en pensions gevestigd met totaal 383 kamers en daarnaast 22 b&b's met samen 41 kamers. Het totale kameraanbod in Tilburg kwam daarmee op 424 kamers. Grootste hotels waren destijds het Mercure Hotel met 91 kamers en Ibis Tilburg met 72 kamers.

In vier jaar tijd is het kameraanbod, inclusief b&b's dus met 278 (65%) gegroeid. De meest relevante ontwikkelingen, samen goed voor 244 extra kamers, waren:

- September 2015: uitbreiding Bastion Hotel Tilburg (+65, van 40 → 105 kamers)
- April 2017: opening Hostel Roots (11 kamers met totaal 65 bedden)
- Oktober 2017: uitbreiding Mercure Hotel (+19, van 91 → 108 kamers)
- Mei 2018: opening Van der Valk Hotel Tilburg (149 kamers)

Zowel het aantal hotelkamers (+259 = +68%) als het aantal b&b-kamers (+19 = +46%) zijn, met name de laatste twee jaar, sterk toegenomen.

2.3 Segmentering hotels

Geen beeld van segmentatie naar hotelklasse

In het rapport uit 2015 werd nog ingegaan op de segmentering naar hotelklasse. Dat is nu nauwelijks mogelijk. De Nederlandse Hotelclassificatie (NHC) is in 2015 opgeheven en overgegaan naar de vrijwillige Europese Hotelclassificatie (zie www.hotelsterren.nl). Met name voormalige 1- en 2-sterrenhotels doen daar nauwelijks aan mee. Op dit moment hebben slechts drie van de dertien hotels in Tilburg zich aangesloten bij de Europese Hotelclassificatie (zie Tabel 1).

Reviewscore: 8 is het 'nieuwe normaal'

In Tabel 1 wordt ook de recente beoordeling van hotels op Booking gegeven. Daarover kan worden opgemerkt dat, waar 'men' vroeger wellicht tevreden was met een cijfer 7 (op een schaal van 1-10), de tegenwoordige consument nauwelijks meer geïnteresseerd is in bedrijven die lager dan een 8 scoren. In die zin doet Tilburg het goed: de hotels en pensions halen gemiddeld een 8,2; de b&b's zelfs een 8,8 (hoewel daarvan maar een beperkt aantal is beoordeeld op Booking). Overigens geldt in heel Nederland dat b&b's hoog scoren en meestal ook hoger scoren dan gewone hotels. Naast Booking zijn er nog diverse andere sites waar hotels op gereviewd worden, zoals Zoover, Trivago, TripAdvisor en Google. We laten die reviews buiten beschouwing. In het algemeen kijken de beoordelingen op die sites niet al te zeer af van die op Booking.

Tilburgs hotelaanbod vernieuwd en verbreed

Het onderzoek in 2015 was vrij kritisch op het hotelaanbod in Tilburg. Het ontbrak vrijwel aan hotels die op zich een bestemming, een reisdoel zijn. Ook waren er weinig stadshotels en boutique hotels en ontbraken combinatieweilhotels (zie [bijlage A](#)). Dergelijke hotels zorgen op eigen kracht voor meer city trips en short breaks. Nichehotels zoals zorghotels ontbraken. Een aantal van de hotelconcepten was enigszins verouderd. Het aanbod van nogal zakelijke hotels aan de randen van de stad was opvallend groot. Wel stonden over het geheel gezien de hotels er goed bij qua inrichting en onderhoud.

In een aantal opzichten is er verbetering gekomen in het aanbod. Met het Van der Valk Hotel is een sterk en bekend merk, dat zich bovendien richt op een brede doelgroep, toegevoegd aan de stad. Het budget- en jeugd aanbod is verruimd door Hostel Roots. Ook is er iets meer aanbod in het stadscentrum (Roots, diverse b&b's), hoewel dat in aantal kamers en diversiteit nog steeds vrij mager is. Door de vernieuwing van Mercure en Bastion is het gemiddelde kwaliteitsniveau verbeterd.

2.4 Airbnb in Tilburg

Vakantieverhuur sterk groeiend fenomeen

De laatste jaren is het fenomeen ontstaan van het aanbieden en verhuren van kamers aan (zakelijke) toeristen via verhuursites zoals Airbnb. Veelal wordt dat 'vakantieverhuur' genoemd. De aangeboden kamers zijn deels legale als b&b geregistreerde kamers, maar het betreft vooral een aanzienlijk aantal kamers en woningen die door particulieren op 'niet-commerciële' basis worden aangeboden. Hoewel dergelijke websites aanslaan bij de toerist, geven commerciële aanbieders van kamers aan dat er sprake is van oneerlijke concurrentie door deze aanbieders. Zij dragen immers niet altijd toeristen- en winstbelasting af en hoeven ook niet te voldoen aan voorwaarden en veiligheidsregels die voor legale kameraanbieders wel van toepassing zijn. Dit kan tot een ongelijk speelveld leiden.

Tegelijkertijd lijkt er een zekere mate van 'professionalisering' gaande in de 'particuliere' vakantieverhuurmarkt. Steeds meer vastgoedeigenaren, professionele bemiddelaars en andere marktpartijen gebruiken het platform om inkomsten te genereren. Er is enerzijds sprake van een steeds verdere acceptatie/gebruik van Airbnb door algemeen publiek maar ook door zakelijke gasten. Tegelijkertijd komt er steeds meer verzet tegen deze uiting van de 'deel'economie, met name vanwege de overlast in woonomgevingen en het opdrijvend effect van woningprijzen in sommige steden.

Veel van de toekomstige ontwikkeling van vakantieverhuur hangt af van hoe overheden om (zullen) gaan met regelgeving rondom particuliere verhuur én de handhaving daarvan. In veel steden in en buiten Nederland vinden daarover momenteel discussies plaats.

In Tilburg stabilisering vakantieverhuur na periode van sterke groei

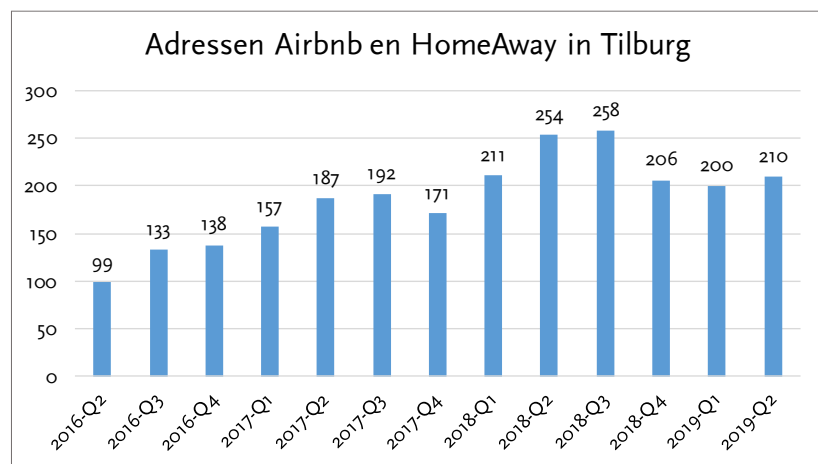
In 2015 werden in Tilburg, op basis van eigen tellingen van LAgrouP, circa 60 particuliere adressen aangeboden via verhuursites als Airbnb en Windu. Dit was exclusief aanbod van b&b's dat ook via die sites aangeboden werd.

De site AirDNA doet wereldwijd onderzoek naar en houdt data bij van vakantieverhuur, waaronder die van Airbnb. Hoewel het dus niet om door Airbnb zelf verstrekte data gaat, lijkt AirDNA voldoende betrouwbaar om op basis van hun data conclusies te trekken. Volgens AirDNA telde Tilburg begin juli 2019 circa 210 adressen voor vakantieverhuur. Daarvan staan er circa 180 op Airbnb en circa 35 op HomeAway, inclusief dubbeltellingen voor adressen die op beide sites staan.

Figuur 1 op de volgende pagina geeft de ontwikkeling in Tilburg weer sinds medio 2016. Opvallend daaraan is dat er sprake lijkt te zijn van een voorzichtige stabilisering. Die signalen krijgen we weliswaar ook uit Amsterdam, maar in veel andere steden, waaronder bijvoorbeeld Eindhoven, is nog steeds sprake van een stijging van het aanbod.

We merken op dat in deze cijfers dubbeltellingen zitten: er staan diverse b&b's op Airbnb die al bij het reguliere aanbod in paragraaf 2.1 zijn meegenomen. Ook komen diverse adressen meerdere keren voor op de site. Uit LAgrounderzoeken in andere regio's blijkt dat er veelal zo'n 10-20% dubbele vermeldingen en regulier aanbod is. Dit betekent dat er op dit moment zo'n 170 tot 190 'zuivere' aanbieders voor vakantieverhuur in Tilburg zijn. Dat betreft zowel hele woningen als gedeelten van woningen. Bovendien is er een grote variatie wat betreft beschikbaarheid voor verhuur: sommige adressen zijn het hele jaar te huren, andere slechts enkele weken per jaar.

Figuur 1 Ontwikkeling 2016-2019 aanbod vakantieverhuur in Tilburg



Bron: AirDNA. Bewerking: LAgrou 2019. Cijfers exclusief correcties voor b&b's en dubbeltellingen

In hoofdstuk 3 kijken we hoe de hotels, b&b's en de vakantieverhuurders in Tilburg bezet zijn.

2.5 Enkele relevante hotelontwikkelingen in de regio

Naast de in paragraaf 2.2 genoemde ontwikkelingen in Tilburg, zijn er elders in Hart van Brabant nog de volgende relevante hotelontwikkelingen (geweest):

- Circa 2016: sluiting Hotel-Conferentiecentrum Groenendaal in Hilvarenbeek (120 kamers);
- Mei 2017: opening Loonsche Land Hotel (Efteling) (75 kamers voor 4-6 personen);
- Juni 2018: opening GuestHouse Hotel, Kaatsheuvel (69 kamers);
- Medio 2019: de Efteling bericht dat 78 appartementen in Bosrijk worden omgebouwd tot hotelkamers (familiekamers). Relevant verschil is dat daarmee kamers op dagbasis te boeken zijn, en dus niet meer een vaste aankomstdag hebben.

De afgelopen twee à vier jaar zijn er in Hart van Brabant – naast de groei in Tilburg – dus tenminste 24 nieuwe hotelkamers bij gekomen. In ons regionale onderzoek uit 2015 naar de verblijfsaccommodatiemarkt in Hart van Brabant,³ inventariseerden we per begin 2015 een aanbod van 1.753 kamers in hotels, pensions en b&b's. Daar zijn in Tilburg (+278) en daarbuiten (+24) dus tenminste 302 kamers bijgekomen, een stijging met 17% in circa vier jaar, naar totaal tenminste 2.055 kamers.

³ "Toekomstvisie verblijfsaccommodatiemarkt Regio Hart van Brabant", kenmerk 2014-082 RP 05, 10 juli 2015.

Hoofdstuk 3

Overnachtingen en bezetting hotels Tilburg



3.1 Overnachtingen en bedbezetting (BB%) Tilburgse hotels

Beperkte publieke bronnen bezetting hotels

De bezetting is een belangrijke indicator voor het presteren van een hotel. Soms wordt daarvoor de bedbezetting (BB%) gehanteerd, onder andere door het CBS. De hotellerie zelf gebruikt meestal het begrip kamerbezetting (KB%).

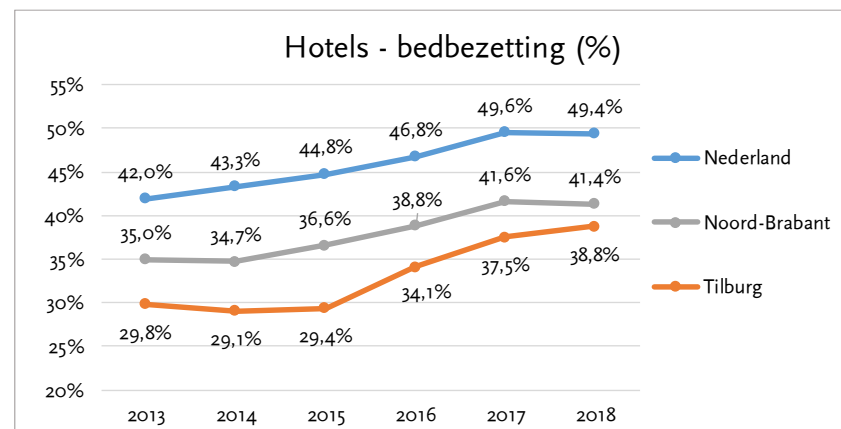
Bezettingcijfers van individuele hotels zijn in Nederland niet publiek beschikbaar. De enige instantie die structureel statistieken bijhoudt over overnachtingen en slaapplekken in verblijfsaccommodaties, is het CBS. Publicatie daarvan gebeurt echter niet op het niveau van gemeenten⁴, wel voor provincies. Op basis daarvan kan voor Noord-Brabant de bedbezetting (BB%) van de hotels worden berekend, als een van de referentiekaders voor de Tilburgse situatie.

Toeristenbelasting geeft indicatie van bedbezetting in Tilburg

Tilburg heft sinds medio 2012 toeristenbelasting. Hoewel als grondslag daarvoor de logiesomzet wordt gebruikt, vraagt de gemeente – voor beleidsdoeleinden – ook naar het aantal gerealiseerde overnachtingen. Het aantal overnachtingen gekoppeld aan het totale aantal bedden in Tilburgse hotels, geeft een beeld van de bedbezetting in Tilburg over de afgelopen jaren.

De CBS-cijfers voor Noord-Brabant en geheel Nederland en de bedbezetting op basis van toeristenbelastingcijfers voor Tilburg zijn terug te vinden in Figuur 2. Daaruit blijkt dat de bezetting in Tilburg zich parallel heeft ontwikkeld aan die in Nederland en in Noord-Brabant, maar op een lager niveau. We merken op dat de landelijke cijfers gunstig worden beïnvloed door de hoge bezetting in een aantal grote steden, met name in Amsterdam. Wat dat betreft is Noord-Brabant een beter vergelijkingsgebied. In 2018 lag de bedbezetting in Tilburg 2,6%-punt onder het Brabants gemiddelde, in de jaren daarvoor was dat verschil gemiddeld wat groter.

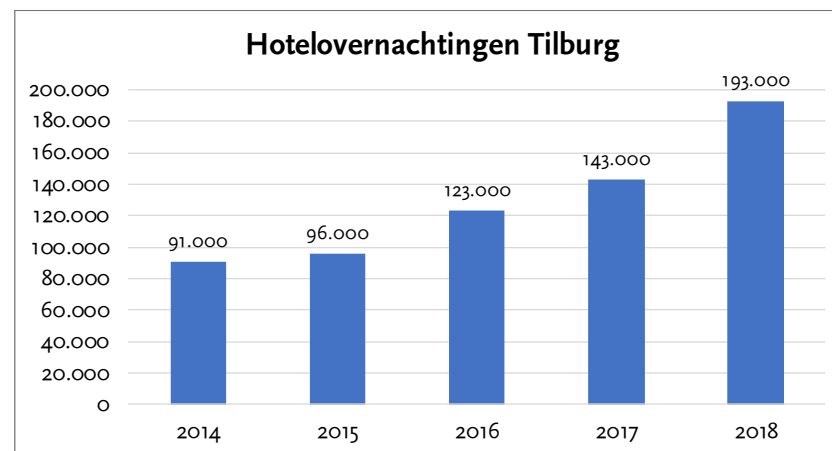
Figuur 2 Ontwikkeling bedbezetting hotels Tilburg en vergelijkingsgebieden



Bronnen: CBS, Gemeente Tilburg (toeristenbelasting). Bewerking: LAgrou 2019

Hoe dan ook is het aantal hotelovernachtingen in Tilburg meer dan verdubbeld sinds 2014, tot circa 193.000 in 2018 (zie Figuur 1).

Figuur 3 Ontwikkelingen overnachtingen in hotels, pensions en b&b's in Tilburg



Bron: Gemeente Tilburg (toeristenbelasting). Bewerking: LAgrou 2019

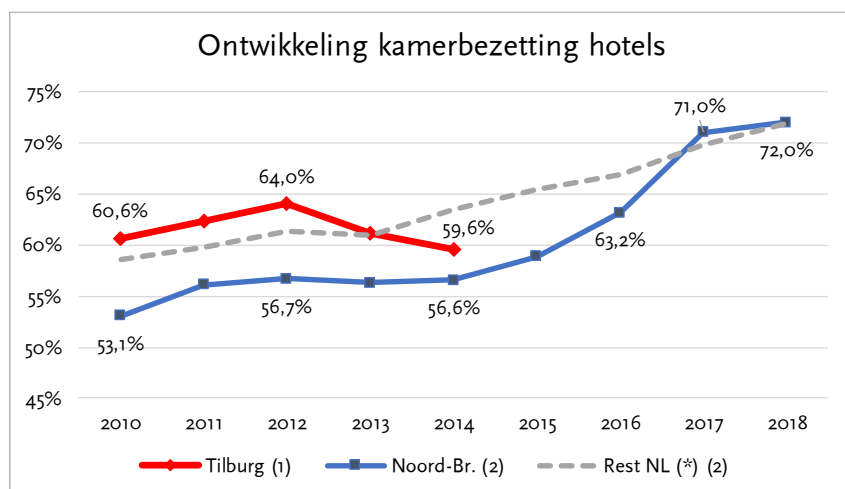
⁴ Uitgezonderd de G4 en een enkele specifieke grote gemeente.

Deels zal dat komen door de groei van het hotelaanbod (zie paragraaf 2.1). Maar ook de autonoom toenemende vraag naar hotelbedden in Tilburg is van invloed, gezien de stijging van het bezettingspercentage. Per slot van rekening is de vraag (+112%) in Tilburg veel sterker gestegen dan het beddenaanbod (+55%), beide in 2018 ten opzichte van 2014.

3.2 Kamerbezetting (KB%) Tilburgse hotels

Zoals in de vorige paragraaf gemeld, wordt in de hotellerie veelal de kamerbezetting als prestatie-indicator gebruikt. De kamerbezetting is ook een belangrijke variabele in de marktruimteberekening in hoofdstuk 6. In 2015 is de kamerbezetting in Tilburg in kaart gebracht door middel van een enquête onder hoteliers. Die enquête is deze keer niet gehouden (zie paragraaf 1.2). In Figuur 4 zetten we de kamerbezetting in Tilburg (t/m 2014) af tegen landelijke en regionale cijfers.

Figuur 4 Ontwikkeling kamerbezetting hotels Tilburg en vergelijkingsgebieden



Bronnen: (1) hotelenquête onder Tilburgse hotels, LAgrou, 2015; (2) Hosta.

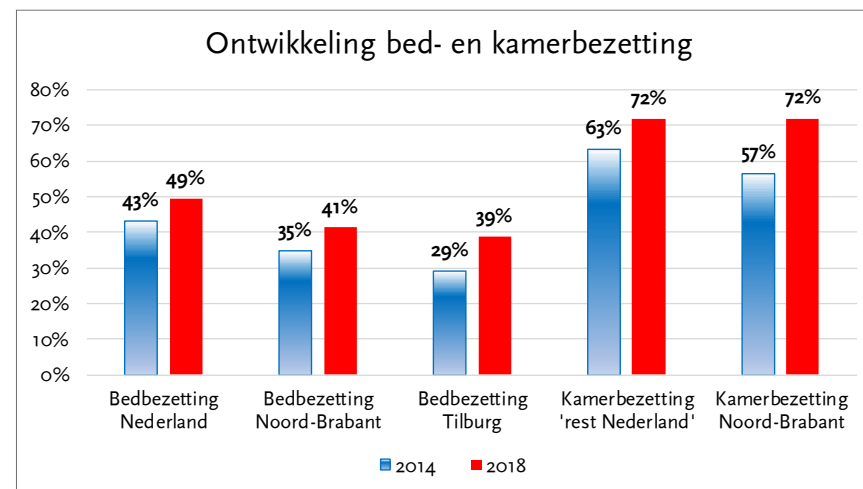
Bewerking: LAgrou 2019

(*) Excl. A'dam-Schiphol, exclusief Noord-Brabant

Er is een beperkt aantal bronnen voor kengetallen van kamerbezetting in Nederland. Een daarvan is het veelgebruikte jaarlijkse Hosta-onderzoek. We gebruiken daarvan kamerbezettingcijfers voor de provincie Noord-Brabant. Hoewel dat vooral de grotere 3-, 4- en 5-sterrenhotels betreft, geven ze een redelijk beeld over de hoogte en de ontwikkeling van de kamerbezetting in de hotelmarkt. Daarnaast tonen we de ontwikkeling in 'de rest van Nederland', maar dan zonder Amsterdam + Schiphol omdat die een te sterk afwijkende (hoge) bezetting hebben.

Koppelen we Figuur 2 op pagina 10 en Figuur 4 aan elkaar, dan ontstaat het beeld zoals weergegeven in Figuur 5, waarbij we steeds 2018 vergelijken met 2014.

Figuur 5 Ontwikkeling kengetallen bezetting hotels 2018 ten opzichte van 2014



Bronnen: CBS, Hosta, Gemeente Tilburg (toeristenbelasting). Bewerking: LAgrou 2019

De landelijke bed- en kamerbezetting blijkt met 13 à 14% te zijn gestegen (let wel, dat zijn geen procentpunten); de bezetting in Noord-Brabant is met 20 tot 27% gestegen, waarmee de provincie het dus veel beter heeft gedaan dan de rest van Nederland. Nog beter heeft Tilburg het gedaan, met een stijging van de bedbezetting met liefst 33% (29% naar 39%).

Schatting kamerbezetting Tilburg 71-73% in 2018

Wat betekent dit voor de kamerbezetting in Tilburg? Het kan niet anders, dan dat ook de kamerbezetting in Tilburg is gestegen. Wanneer die stijging gelijk zou zijn aan de stijging van de bedbezetting in Tilburg (de hoogste van de vergelijkingscijfers), zou de kamerbezetting in Tilburg in 2018 ruim 79% zijn geweest. Dat lijkt ons echter onwaarschijnlijk hoog. Wanneer die gelijk zou zijn aan de stijging van de kamerbezetting in Nederland (de laagste van de vergelijkingscijfers), zou de kamerbezetting in Tilburg in 2018 bijna 68% zijn geweest. We gaan er vanuit dat de waarheid enigszins onder het midden zal liggen, gezien de – in afwijking van de vergelijkingscijfers – dalende lijn in de jaren 2012-2014. We schatten de Tilburgse kamerbezetting in 2018 tussen de 71% en 73%. Momenteel telt Tilburg 702 kamers (zie Tabel 1), maar in 2018 waren dat er minder; wij komen op gemiddeld 630 kamers over het hele jaar.⁵

Bij 71% respectievelijk 73% kamerbezetting betekent dat 163.000 tot 167.000 kamernachten (verhuurde kamers) in 2018. Deze aantallen vormen de basis voor de raming van de marktruimte voor nieuwe hotelkamers in hoofdstuk 6.

3.3 Overnachtingen via vakantieverhuur

24.000 – 33.000 overnachtingen in Tilburg via vakantieverhuur

Vastgoedadviseur Colliers International doet sinds een aantal jaren onderzoek naar vakantieverhuur in verschillende steden in Nederland. In grote steden, waaronder Eindhoven, wordt volgens Colliers een vakantieverhuuradres gemiddeld 75 tot 80 nachten per jaar verhuurd. We denken dat dit in Tilburg wat lager zal liggen, vooral ten opzichte van de G4-gemeenten. Als we stellen dat Tilburgse adressen voor vakantieverhuur gemiddeld 70 nachten per jaar bezet zijn, dan praat je, uitgaande van 170 tot 190 ‘zuivere’ adressen voor vakantieverhuur, over zo’n 12.000 tot 13.000 verhuurnachten per jaar. Uit andere onderzoeken blijkt dat de gemiddelde verhuuring uit zo’n 2 à 2,5 personen bestaat. Dat levert tot 24.000 tot 33.000 overnachtingen voor Tilburg op.

⁵ Van der Valk Hotel Tilburg is pas in mei 2018 geopend; Ibis Tilburg is in juli 2018 uitgebreid. Er waren in 2018 waarschijnlijk minder b&b's dan in 2019, aangezien tussen 2015 en 2019 het aantal b&b's met negen is toegenomen.

In relatie tot het in paragraaf 3.1 vermelde aantal van 193.000 reguliere overnachtingen in hotels, pensions en b&b's, voegt vakantieverhuur dus nog zo'n 12% tot 17% extra overnachtingen toe aan de Tilburgse logiesmarkt.

Hoofdstuk 4

Hotelbouwplannen Tilburg



4.1 Plannen voor 315 nieuwe hotelkamers in Tilburg

Wij voerden een inventarisatie uit van plannen voor nieuwbouw, uitbreiding en eventuele sluiting van hotels, pensions en b&b's in Tilburg. De resultaten hiervan staan in Tabel 2. In de berekening van de marktruimte worden plannen met een slaagkans van 75% of hoger, meegeteld bij het toekomstig hotelaanbod.⁶ In Tilburg zijn vijf plannen bekend voor totaal 315 kamers. Het plan in de Spoorzone heeft een hoge realisatiekans; de gemeente heeft de intentie om hier medewerking aan te verlenen en bereidt momenteel een integrale bestemmingsplanherziening voor waar de hotelontwikkeling onderdeel van uitmaakt.

Het hotel in de Spoorzone zorgt voor een groter en – afhankelijk van het hotelconcept – aantrekkelijker hotelaanbod in het stadscentrum. Bovendien kan het, na de ingebruikname van de LocHal, een volgende stimulans zijn in de ontwikkeling van de Spoorzone.

Als alle vijf plannen zouden doorgaan (wat niet waarschijnlijk is), zou het kamer-aanbod in Tilburg met 45% toenemen tot 1017 kamers totaal. Als alleen het meest kansrijke plan in de Spoorzone doorgaat, zou het aanbod met 14% toenemen naar 802 kamers.

Tabel 2 Hotelbouwplannen Tilburg

Overzicht plannen hotels												
Nr.	Naam project	Locatie ontwikkeling	Gemeente	Type ontwikkeling	Aantal nieuwe kamers	Aantal sterren	Relevante nevenvoorzieningen	Nieuw, uitbreiding, sluiting?	Initiatiefnemer	Exploitant	Geschatte realisatiekans ¹	Korte toelichting status plannen ²
1	Hotel Spoorzone Tilburg	Spoorzone Tilburg	Tilburg	Hotel	100	3/4	Onderdeel innovatiedistrict Spoorzone	Nieuw	Spoorzone 013	N.b.	75%	Onderdeel van koersdocument Spoorzone
2	Boutique hotel	Lange Nieuwstraat	Tilburg	Hotel	15	Div.		nieuw		N.b.	50%	Circa 10-15 kamers. Onderdeel van Koersdocument Spoorzone
3	Vertrouwelijke initiatieven		Tilburg		20	Div.		nieuw			50%	Circa 20 kamers. Gemeente mag geen informatie vrijgeven over de plannen
4	Vertrouwelijke initiatieven		Tilburg		80	Div.		nieuw			25%	Circa 80 kamers. Gemeente mag geen informatie vrijgeven over de plannen
5	Hotel bij Restaurant Bosch en Duin	Loonse en Drunense Duinen, Udenhout	Tilburg	Hotel	100	4+	wellness	Nieuw	Marco Boelens	N.b.	25%	In onderzoek. Geen concreet verzoek ingediend.
Totaal hotelbouwplannen in Tilburg:					315	kamers	in	5	plannen			
Waarvan in Tilburg met 75% of meer kans op realisatie:					100	kamers	in	1	plannen			

1. Beoordeling kans van slagen op basis van eigen analyse LAGroup en gegevens gemeenten. Aan beoordeling kan geen recht worden ontleend.

2. Informatie op basis van informatie zoals verstrekt door een deel van de regiogemeenten.

Bronnen: Hotelbouwplannen Hospitality Management; informatie gemeente Tilburg en een aantal regiogemeenten; deskresearch. Bewerking: LAGroup, 2019

⁶ Beoordeling kans van slagen op basis van eigen indrukken LAGroup en gegevens gemeente. Het is geen waterdichte en geen juridische beoordeling. Aan de beoordeling kunnen geen rechten worden ontleend.

4.2 Plannen voor 917 nieuwe hotelkamers in rest Hart van Brabant

Vanwege de invloed die hotels in de regio uitoefenen op de vraag naar hotelkamers in Tilburg (en vice versa), hebben we ook gekeken wat voor plannen er zijn voor nieuwe hotelkamers elders in Hart van Brabant (zie Tabel 3 op de volgende pagina). We hebben gekozen voor deze regio, aangezien dat het gebied is waarover we in 2015 het regionale onderzoek naar de marktruimte voor hotels uitvoerden (zie voetnoot 1 op pagina 4 en voetnoot 3 op pagina 8).

De lijst is besproken met de meeste van de betrokken gemeenten, maar pretendeert geen volledigheid en exacte juistheid.

Het betreft elf plannen voor totaal 917 hotelkamers. De meeste plannen (vier) liggen in de gemeente Loon op Zand. Dominant is een gepland hotelcluster – met maximaal 500 kamers – langs de N261, pal naast de Efteling. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden om dit cluster mogelijk te maken. Het voorontwerp daarvan heeft begin 2019 ter inzage gelegen. Hier werd een fasering beschreven van eerst 300 kamers en later 200 kamers. Het ontwerpbestemmingsplan wordt nu voorbereid.

Twee plannen in Kaatsheuvel zijn begin 2019 al gerealiseerd, dus feitelijk geen plannen meer. Maar omdat de peildatum voor de marktruimteberekening eind 2018 ligt, beschouwen we deze beide initiatieven nog wel als een ‘plan’.

Van de elf plannen schatten wij van zes plannen (met totaal 540 kamers) de realisatiekans 75% of hoger in.⁷ Drie daarvan, die we hierboven al bespraken, liggen in de gemeente Loon op Zand. De andere drie liggen in Goirle, Waalwijk en Oisterwijk. De laatste twee zijn relatief groot. De betreffende gemeenten verwachten dat de kans groot is dat beide plannen worden gerealiseerd.

Niet verwonderlijk zijn de meeste hotels, met name die in Loon op Zand en Waalwijk, vooral gericht op de groeiplannen van de Efteling.

We schreven in paragraaf 2.5 dat er in heel Hart van Brabant momenteel tenminste 2.055 kamers in hotels, pensions en b&b's zijn. Als – wat niet waarschijnlijk is – alle 16 plannen in Tilburg en de rest van Hart van Brabant doorgaan (met 1.232 kamers totaal), zou het aanbod met 60% stijgen tot een totaal van 3.287. Als alleen de plannen met een hoge realisatiekans zouden doorgaan (totaal 640 kamers), zou het aanbod met 31% stijgen tot een totaal van 2.695 kamers.

Het zijn forse stijgingspercentages. Tegelijkertijd hebben we gezien dat dit niet perse tot problemen hoeft te leiden. De groei van het aanbod in de afgelopen jaren is volledig door de markt ‘opgenomen’; de hotelvraag is zelfs veel sneller gestegen dan het hotelaanbod. Blijkbaar was er voldoende latente en nieuwe vraag om voor een goede bezetting te kunnen zorgen. Of dat de komende jaren ook het geval is, bekijken we in de volgende hoofdstukken.

⁷ Beoordeling kans van slagen op basis van eigen indrukken LAGroup en gegevens gemeenten. Het is geen waterdichte en geen juridische beoordeling. Aan de beoordeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Tabel 3 Hotelbouwplannen Hart van Brabant (exclusief Tilburg)

Overzicht plannen hotels												
Nr.	Naam project	Locatie ontwikkeling	Gemeente	Type ontwikkeling	Aantal nieuwe kamers	Aantal sterren	Relevante nevenvoorzieningen	Nieuw, uitbreiding, sluiting?	Initiatiefnemer	Exploitant	Geschatte realisatiekansen ¹	Korte toelichting status plannen ²
6	Boutique Hotel 't Peperhuys	Peperstraat, Kaatsheuvel	Loon op Zand	Hotel	7	luxe	café rest.	Nieuw	Lejan Koenen	Monique Dalmayer + Koen Govaerts	100%	Begin 2019 geopend. Kamers voor 2-6 personen
7	Uitbreiding Hotel De Kroon	Gasthuisstraat, Kaatsheuvel	Loon op Zand	Hotel	14	3	N.b.	Uitbreiding	OOK's Hospitality	GuestHouse Hotel	100%	April 2019 geopend. Uitbreiding van 14 naar 28 kamers
8	Hotels Horst - fase 1	Horst Kaatsheuvel langs N261 (ten noorden van Efteling)	Loon op Zand	Hotel	300	3/4	N.b.	Nieuw	Somerset Capital Partners	N.b.	75%	Gemeente staat ontwikkeling van maximaal 500 kamers in gebied toe. Voorontwerp bestemmingsplan is ter inzage geweest. In fase 1 zijn 300 kamers voorzien, met grote kans op realisatie; fase 2 is minder zeker vanwege de lange termijn en daarom op 50% realisatiekans gezet.
9	Hotels Horst - fase 2	Horst Kaatsheuvel langs N261 (ten noorden van Efteling)	Loon op Zand	Hotel	200	3/4	N.b.	Nieuw	Somerset Capital Partners	N.b.	50%	
10	Boutique Hotel Stella Suites	Kloosterstraat, Goirle	Goirle	Hotel	8	w.s. 4+	klein lunchrestaurant	Nieuw	Marleen Sala	Marleen Sala	90%	Vergunning is verleend
11	Grote herontwikkeling	locatie Tuincentrum Groenwijk	Waalwijk	Hotel	150	4	Restaur., zalen, kantoren, zorg	Nieuw	Pullens Bouw BV	w.s. een hotelketen	75%	Ter inzage
12	Hotel in voormalige leerfabriek	KVL-terrein, U-gebouw	Oisterwijk	Hotel	61	N.b.	wellness	Nieuw	Polimeks	N.n.b.	75%	Onderdeel van het bestemmingsplan
13	Hotel de Leijhof	Heusdensebaan, Oisterwijk	Oisterwijk	Hotel	67	3/4	Bij hotel/ congrescentrum	Uitbreiding	Van Helden Vastgoed	Hotel de Leijhof	25%	Bestemmingsplan goedgekeurd; plan nog niet uitgevoerd. Uitbreiding kameraanbod van 55 naar 122 kamers. Tijd lang niets van gehoord
14	Plan shortstay Aeroparc Rijen	Aeroparc Rijen	Gilze en Rijen	Shortstay	25	N.v.t.	N.b.	Nieuw	N.b.	N.b.	50%	Ontwikkelaar werkte aan business case
15	Locatie Den Hespel	Locatie Den Hespel	Dongen	Hotel	85	3	Hotelrestaur., wellnessvz.	Nieuw	Vital Estates/ Vossenhole	N.b.	25%	Al oud plan, geen recente ontwikkelingen
16	Poort van Heusden	Drunen	Heusden	Hotel/park	N.b.	N.b.	N.b.	Nieuw	N.b.	N.b.	25%	Verblijfsrecreatie planologisch mogelijk
Totaal hotelbouwplannen in Hart van Brabant, exclusief Tilburg					917	kamers	in	11	plannen			
Waarvan met 75% of meer kans op realisatie:					540	kamers	in	6	plannen			

1. Beoordeling kans van slagen op basis van eigen analyse LAGroup en gegevens gemeenten. Aan beoordeling kan geen recht worden ontleend.

2. Informatie op basis van informatie zoals verstrekt door een deel van de regiogemeenten.

Bronnen: Hotelbouwplannen Hospitality Management; informatie gemeente Tilburg en een aantal regiogemeenten; deskresearch. Bewerking: LAGroup, 2019

Hoofdstuk 5

Toekomstanalyse vraagmarkt



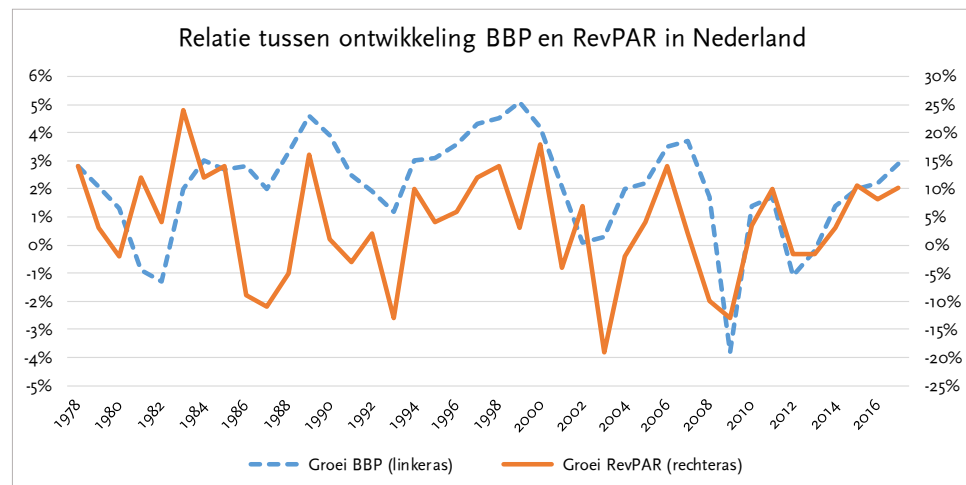
Dit hoofdstuk geeft de vraagprognoses voor de ontwikkeling in Nederland en waar mogelijk in Tilburg of Noord-Brabant van de drie hoofdsegmenten van de hotelvraag: de zakelijke, de toeristische en de MICE-markt. Deze prognoses zijn input voor de raming van de marktruimte (hoofdstuk 6).

5.1 Zakelijke (individuele/corporate) markt

Positieve ontwikkeling economische indicatoren; onzekerheden toekomst

De vraagontwikkeling op de zakelijke markt hangt nauw samen met economische ontwikkelingen. Het Bruto Binnenlands Product (BBP), de consumptie van huishoudens in Nederland, de export en het wereldhandelsvolume zijn relevante indicatoren daarvoor. Figuur 6 laat zien dat er een duidelijke (positieve) correlatie is tussen de ontwikkeling van het BBP en van de RevPAR (zie [bijlage A](#)) in hotels.

Figuur 6 Relatie BBP en RevPAR hotels

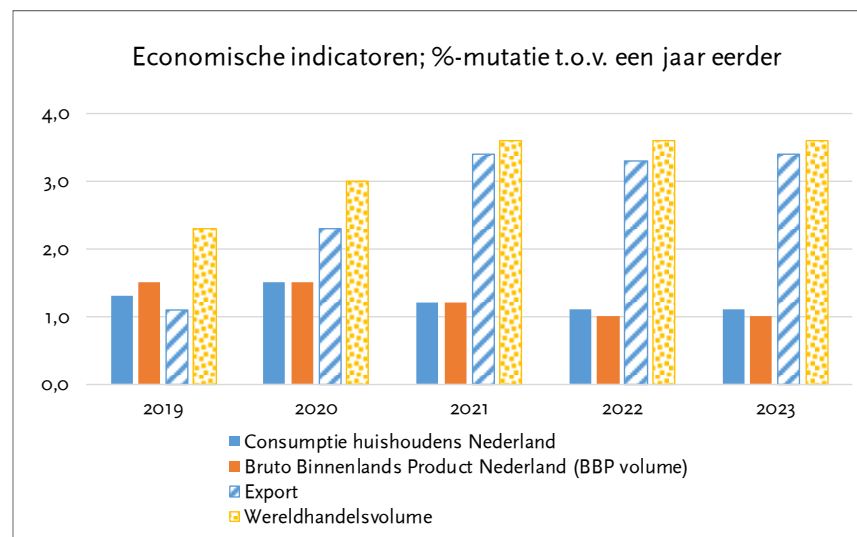


Bronnen: CBS (BBP), Horwath HTL (RevPAR). Bewerking: LAgrouP 2019

Afgelopen jaren was er een duidelijke positieve tendens in het BBP, die zich heeft vertaald in een sterke toename van de RevPAR. Dat beeld herkennen we ook in de groei van het aantal overnachtingen en de bezetting in hoofdstuk 3.

Figuur 7 toont de prognoses van het Centraal Plan Bureau (CPB) voor de ontwikkeling tot 2023 van de vier hiervoor genoemde indicatoren. De binnenlandse indicatoren zijn bescheiden positief. Het belangrijke BBP en de binnenlandse consumptie door huishoudens stijgen de komende vier jaar tussen de 1% en 1,5% per jaar. Voor de internationale indicatoren (export, wereldhandel) wordt vanaf 2021 een jaarlijkse groei van ruim 3% verwacht. Als dat gerealiseerd wordt, zal dat zeker een gunstige invloed hebben op de positie van het exporterend bedrijfsleven in Nederland. Als spin-off zullen internationale contacten en internationaal zakelijk reisverkeer toenemen, met positieve effecten voor de hotelserie.

Figuur 7 Ontwikkeling van voor de hotelserie relevante marco-economische indicatoren



Bron: CPB, Centraal Economisch Plan, Ramingen tot en met 2023. Bewerking: LAgrouP 2019

Tegelijkertijd schetst het CPB in haar juniraming 2019 dat het Amerikaanse handelsbeleid, een mogelijke no-deal Brexit en de economische en politieke situatie in Italië belangrijke neerwaartse risico's zijn voor de Nederlandse economie. Deze door hen geschetste 'gure wind' is overigens deels al verwerkt in de lagere ramingen voor 2019 en 2020.

Enkele relevante zakelijke ontwikkelingen in en rond Tilburg

Los van macro-economische ontwikkelingen wordt de zakelijke hotelvraag in Tilburg ook beïnvloed door lokale ontwikkelingen. We bespreken hieronder een aantal.

- De Tilburgse economie was anno 2018 goed voor ruim 116.000 banen, ten opzichte van 2014 een toename met bijna 12%. Het aantal vestigingen is ten opzichte van 2014 stabiel gebleven op circa 16.400.
- De belangrijkste sectoren in de gemeente zijn advisering, onderzoek en zakelijke dienstverlening (19,4%), gezondheids- en welzijnszorg (18,3%) en groot- en detailhandel (16,9%). Dit zijn geen sectoren die erom bekend staan dat ze veel vraag naar verblijfsaccommodatie genereren.
- Sectoren die wel bekend staan om hun hotelvraag zijn industrie (11,8%), specialistische zakelijke dienstverlening (6,1%) en financiële instellingen (4,5%) en in wat mindere mate vervoer en opslag (8,1%), overige zakelijke dienstverlening (4,9%) en informatie en communicatie (1,9%). Deze sectoren zijn samen goed voor ruim 37% van de werkgelegenheid en zijn dus behoorlijk goed vertegenwoordigd in Tilburg. Ten opzichte van 2014 is hun aandeel stabiel gebleven.
- Voor de komende jaren wordt door Tilburg (bron: concept Strategische Meerjarenagenda, gemeente Tilburg, 2019) ingezet op 'Smart Logistics', 'Smart Industry' en 'Smart Leisure', met als kernprogramma 'Smart Services'.
- Met name de inzet op smart industry kan er in potentie toe leiden dat (extra) hotelvraag in Tilburg terecht komt. Of en in welke mate deze extra vraag daadwerkelijk zal optreden is echter afwachten.

Groeiverwachting zakelijke markt

Op grond van het voorgaande ramen wij de verwachting voor de hotelvraag vanuit het segment individueel zakelijk in Tilburg, bij een behoudend en een meer optimistisch scenario, als volgt:

2019 - 2024: groei met 1,0 – 2,5% per jaar.

5.2 Toeristische markt

Gestage groei aantal hotelovernachtingen in Nederland en Noord-Brabant

In Nederland nam in het afgelopen decennium de hotelvraag aanzienlijk toe, met name het aantal buitenlandse overnachtingen. Als we naar recente jaren kijken, dan blijkt het aantal overnachtingen in hotels, pensions en jeugdaccommodaties in Nederland van 2014 tot en met 2018 met 30% gegroeid te zijn, gemiddeld bijna +7% op jaarbasis (Bron: CBS). In Noord-Brabant was de groei nog sterker: +36% van 2014 tot en met 2018, ruim +8% op jaarbasis.

Positieve ontwikkeling binnenlands toerisme

In 2014 betrof 60% van de bezette kamers in de Tilburgse hotels Nederlandse gasten. Hoewel sindsdien het inkomend toerisme sterker is gegroeid dan het binnenlands toerisme, zal de hotelvraag in Tilburg nog steeds voor meer dan 50% vanuit Nederland komen. Voor de ontwikkeling van de binnenlandse toeristische markt verwacht NBTC Holland Marketing van 2018 tot 2030 een groei met ruim 27%, gemiddeld 2,0% per jaar (bron: "Perspectief Bestemming Nederland 2030", NBTC januari 2019).

Sterke groei inkomend toerisme

Voor de ontwikkeling van het inkomend toerisme verwacht het NBTC tot 2030 een groei met tenminste 60%, gemiddeld 4,0% per jaar. In een 'optimistisch' scenario wordt zelfs een ruime verdubbeling verwacht van het inkomend toerisme. In Tilburg was in 2014 de buitenlandse vraag goed voor 40% van alle overnachtingen, waarvan de helft uit de buurlanden België, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk. Het NBTC verwacht dat het aandeel uit deze landen gelijk zal blijven, dus even hard zal groeien als het totale inkomende toerisme.

Volgens hetzelfde NBTC-onderzoek zullen weliswaar vooral de kust en Amsterdam profiteren van het groeiende verblijfstoerisme, maar zal de groei in 'overig Nederland' (waaronder Noord-Brabant) nauwelijks minder zijn dan voor Nederland gemiddeld.

Enkele relevante toeristische ontwikkelingen in en rond Tilburg

Los van macro-economische ontwikkelingen wordt de toeristische hotelvraag in Tilburg ook beïnvloed door lokale ontwikkelingen. We bespreken er hierna een aantal.

Intensivering citymarketing Tilburg

Gemeente Tilburg zet sinds 2013 in op citymarketing. Sinds 2015 is Stichting Marketing Tilburg de uitvoerende partij van het gemeentelijk citymarketingbeleid. Dit beleid en de uitvoering krijgen steeds meer vorm en leveren effect op. In het nieuwe citymarketingbeleid (nog vast te stellen door de raad) staat dat de gemeente met citymarketing meer bekendheid voor Tilburg wil bij de gekozen doelgroepen, met een focus op bedrijven en studenten. De kwaliteiten en potentie van Tilburg moeten beter zichtbaar zijn en worden herkend door de doelgroepen. Dit draagt bij aan de (economische) ambities en het imago van en de trots op Tilburg. Een goed imago zorgt dat mensen en bedrijven voor Tilburg kiezen en terugkomen.

Een evaluatie over de eerste vier jaar van Stichting Marketing Tilburg volgt nog, maar het is volgens de gemeente duidelijk dat de stad in beweging is. Dit is terug te zien in het record aantal bezoekers aan de musea, de hoge waardering voor de recent geopende LocHal en de aandacht die er is voor het Spoorpark, de Spoorzone, de landschapsparken en het recent geopende 'kunstdoolhof' Doloris.

Wisselende ontwikkeling merkbekendheid Tilburg

Als pijlers van de merkidentiteit van de stad heeft Stichting Marketing Tilburg onder meer gekozen voor de Spoorzone, de Piushaven, de landschapsparken, het kernwinkelgebied, Museum de Pont, het TextielMuseum en poppodium 013. In de raamovereenkomst tussen gemeente en de stichting is een set indicatoren afgesproken waarmee Stichting Marketing Tilburg het effect van de uitvoering van hun activiteiten jaarlijks meet. Het rapport 'Succesindicatoren 2018' geeft aan dat de imagowaarden van Tilburg bij bezoekers, bewoners en studenten na een stijging in 2017, weer licht zijn gedaald naar het niveau van de nulmeting in 2016. Met een gemiddelde score van 3,3 op 5 in 2018 zat de gemeente iets onder de 3,5

uit 2017 en op hetzelfde niveau als 2016, te beoordelen als een voldoende. Bij bedrijven is het beeld wat gunstiger en is een stijging van de waardering gemeten.

Ontwikkelingen toeristisch product

Voor de ontwikkeling van het toeristisch product zijn er in Tilburg de nodige plannen. Deze kunnen de toekomstige vraag naar verblijfsaccommodaties in Tilburg positief beïnvloeden. De meest relevant daarvan zijn:

- De **Spoorzone** in Tilburg ontwikkelt zich steeds verder tot een mixed-use broedplaats voor kennis en innovatie voor onderwijs, ondernemers en particulieren. De recent geopende LocHal is een succes als bibliotheek maar ook als bredere en architectonische publiekstrekker.
- De oude stadshaven **Piushaven** is, met behoud van cultuurhistorie, tot woon-werkgebied getransformeerd met de nodige horeca- en winkelvoorzieningen. De jachthaven, museumhaven, het stadsstrand en diverse evenementen maken het gebied blijvend toeristisch interessant.
- De **landschapsparken** Moerenburg, Pauwels en Stadsbos013 en het Spoorpark in de binnenstad, bieden rust en ruimte om te recreëren in de natuur.

Ambities Midpoint Brabant

Midpoint, het economisch samenwerkingsprogramma van Midden-Brabant, heeft grote ambities als het gaat om de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van Hart van Brabant. Enkele kernpunten uit het ambitie-document 'Dreamport Brabant 2025' zijn:

- Voor 2025 dé leisure regio van Noordwest-Europa worden voor de family/short break-vakantiemarkt.
- Focus op meerdaags verblijfstoerisme van internationale allure.
- Hiervoor is een schaa sprong nodig. Er moet meer internationaal wervende 'leisure-content' komen.
- Verdubbeling van het aantal 'winterharde' bedden in het jaar 2025 (wat volgens sommige bronnen inmiddels al is gerealiseerd).

De voornaamste effecten die worden verwacht van deze Midpoint ambities tot 2025 zijn een verdubbeling van het aantal dagrecreatieve bezoekers en verlenging

van het seizoen van 250 (nu) naar 350 dagen. Van belang is dat naar verwachting 60% van de dagbezoekers tevens short break verblijfs gasten zullen zijn.

Groeiplannen Efteling en Beekse Bergen

Een belangrijke impuls voor de regionale hotelvraag vormt de toekomstige ontwikkeling van de Efteling en van de Beekse Bergen. De provincie Noord-Brabant onderkent in haar provinciale structuurvisie het economisch en maatschappelijk belang van de Efteling. De Efteling en de Beekse Bergen zijn genoemd als recreatievoorzieningen van nationale allure die een belangrijke bijdrage leveren aan de groeipotentie die samenhangt met de vrijetijdseconomie in de provincie. Beide recreatievoorzieningen staan dan ook specifiek aangegeven op de visiekaart van de provincie.

De Efteling wil het aantal bezoekers laten stijgen naar 6 tot 7 miljoen per jaar. Een belangrijke doelgroep hierbij zijn buitenlandse (meerdaagse) gasten. In 2020 wil de Efteling hiervoor 5.000 bedden hebben in de nabijheid van het park, in hotels en bungalowparken, geïnitieerd door zowel de markt als door de Efteling zelf. Voortdurend wordt geïnvesteerd in het attractieproduct. Daarnaast zet men in op verlenging van de openingstijden en actieve bewerking van de zakelijke en buitenlandse markt.

Safaripark Beekse Bergen zag het bezoekersaantal het afgelopen decennium stijgen van circa 750.000 naar meer dan 1.000.000 in 2018. Een deel van die groei hangt samen met de bouw van 425 nieuwe lodges in het park, waarvan de eerste 240 in 2018 werden geopend en de resterende 185 in de komende jaren. De afgelopen en komende jaren is/wordt ook geïnvesteerd in de kwaliteit van het Safaripark.

Groeiervwachting toeristisch markt

Op grond van het voorgaande ramen wij de verwachting voor de hotelvraag vanuit het toeristisch segment in Tilburg, bij een behoudend en een meer optimistisch scenario, als volgt:

2019 - 2024: groei met 3,5 – 5,0% per jaar.

5.3 MICE-markt

De MICE-markt (zie de definitie in [bijlage A](#)) geldt als een conjunctuurgevoelige markt; in tijden van economische teruggang bezuinigen bedrijven relatief snel op uitgaven voor congresbezoek, cursussen in externe accommodaties, en dergelijke. In 2014 was in Tilburg 11% van de hotelvraag afkomstig uit dit segment. Voor de vraagprognose is van belang:

- Conferentiehôtels hebben het lastig door de opkomst van *web conferencing* en andere nieuwe technologieën. De noodzaak om elkaar live te ontmoeten neemt daardoor af, wat ook invloed heeft op het internationale zakenreisverkeer. Tegelijkertijd zijn er ook signalen dat de invloed daarvan begrensd is, en dat er – zeker als er weer wat meer budget voor is – de behoefte om elkaar live te ontmoeten, nog steeds aanwezig is.
- De beurzenmarkt is voor de regio Tilburg van relatief weinig belang vanwege het ontbreken van een echte beursaccommodatie zoals bijvoorbeeld de Brabanthallen. Tegelijkertijd bieden accommodaties als de Koepelhal + Wagenmakerij, het Koning Willem II Stadion, de LocHal en Poppodium 013 de mogelijkheid voor bijeenkomsten tot enkele duizenden personen.
- Sinds 2018 zet het VisitBrabant Convention Bureau actief in op het naar Noord-Brabant halen van grote (inter)nationale congressen, meetings en evenementen. Hierbij ligt de nadruk echter niet bovenmatig op Tilburg, maar eerder op de steden die zich bij het convention bureau hebben aangemeld als convention partner (momenteel zijn dat Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Helmond).
- Voor de komende jaren lijkt voor Tilburg een groei die parallel verloopt aan die van de zakelijke markt (zie paragraaf 5.1) het meest voor de hand liggend.

Groeiervwachting MICE-markt

De MICE-markt zal zich de komende jaren in Tilburg naar verwachting als volgt ontwikkelen:

2019 - 2024: groei met 1,0 – 2,5% per jaar.

5.4 Samenvatting prognose 2019-2024

Alle voorgaande prognoses zijn in Tabel 4 en Tabel 5 samengevat, bij respectievelijk een behoudend en een optimistisch scenario. Daarbij zijn de groeiprognoses voor elke segment naar rato van het geschatte marktaandeel van dat segment meegerekend.

Tabel 4 Verwachte ontwikkeling vraagmarkt tot 2024 – behoudend scenario

Hotels	Aandeel	Jaarlijkse groei bij behoudend scenario					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Toeristisch	45%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Zakelijk	45%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
MICE	10%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Gewogen gemiddelde	100%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
Index	100 = 2018	102,1	104,3	106,5	108,8	111,1	113,4

Bronnen: zie elders in dit rapport. Bewerking: LAgrou 2019

Tabel 5 Verwachte ontwikkeling vraagmarkt tot 2024 – optimistisch scenario

Hotels	Aandeel	Jaarlijkse groei bij optimistisch scenario					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Toeristisch	45%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Zakelijk	45%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
MICE	10%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gewogen gemiddelde	100%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
Index	100 = 2018	103,6	107,4	111,3	115,3	119,5	123,8

Bronnen: zie elders in dit rapport. Bewerking: LAgrou 2019

Een en ander levert – bij een behoudend scenario – voor Tilburg een groei van de hotelvraag op van 2019 tot en met 2024 van +13,4%, gemiddeld 2,1% per jaar. Bij het optimistische scenario is dat +23,8% over dezelfde periode, gemiddeld 3,6% per jaar.

Hoofdstuk 6

Marktruimte voor nieuwe hotelkamers



6.1 Normatieve kamerbezetting

Om de toekomstige marktruimte voor nieuwe hotelkamers te kunnen bepalen, is het nodig om vast te stellen welke kamerbezetting als 'normaal' kan worden beschouwd.

Normatieve bezetting algemeen

De normatieve bezetting kan vanuit twee kanten worden benaderd: (1) vanuit de vraagkant (afnemers) van de markt en (2) vanuit de aanbiederskant (de hotels).

1. Voor de vraagkant is het relevant dat er voldoende aanbod is op momenten dat dit nodig is, zowel in aantal als in de gewenste kwaliteits- en prijsklassen. Een ruim en divers hotelaanbod maakt een gebied aantrekkelijk, niet alleen voor toeristen maar ook voor zakelijke bezoekers en congresbezoekers. Wanneer gebieden een kamerbezetting hebben die structureel hoog is, dan zal er relatief vaak neen moeten worden verkocht, zal dat een prijsopdrijvend effect hebben en moeten boekers te vaak uitwijken naar hotels of andere accommodaties buiten de stad of regio.
2. Aan de andere kant moeten hotels voldoende kunnen renderen om hun continuïteit te waarborgen. Welke bezetting daarvoor nodig is, hangt af van veel factoren: hun kostenstructuur, de verkoopprijzen, de lokale kosten voor grond en gebouwen, een lage of hoge huur, de fase waarin het bedrijf verkeert (net gestart, veel/weinig afgeschreven), e.d.

Normatieve bezetting hotelmarkt

In hotelbeleidsstudies wordt vrijwel altijd een kamerbezetting ergens tussen de 60% en 70% als normatief beschouwd. Soms wordt een bandbreedte (van maximaal 5%) gehanteerd, vaker een enkel percentage. Hoge normatieve bezettingen (> 65%) worden alleen gehanteerd in grote steden in met name de Randstad (zoals Amsterdam, Rotterdam, Utrecht), vanwege onder andere hoge grondprijzen. Een lage normbezetting geldt vooral buiten de grote steden en in regio's met naar verhouding veel conferentiehôtels/-centra. In regio's buiten de Randstad en in kleinere steden wordt meestal 60-65% gehanteerd.

Op basis van Hosta-rapporten over 2012 t/m 2018 blijkt de gemiddelde kamerbezetting in Noord-Brabant over die periode 62% te bedragen (zie Tabel 6).

Tabel 6 Gemiddelde kamerbezetting Noord-Brabant

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Gem.
Noord-brabant	57%	56%	57%	59%	63%	71%	72%	62%

Bron: Hosta/Horwath HTL (2018 voorlopig cijfer). Bewerking: LAgrou 2019

We merken op dat de Hosta-cijfers in hoofdzaak de grotere en betere hotels in Nederland (3-, 4- en 5-sterrenhotels) betreffen en niet of nauwelijks b&b's en conferentiecentra. Deze laatste categorieën hebben in het algemeen een lagere bezetting dan eerdergenoemde hotels. Het 'gemiddelde' Brabantse hotel heeft dan ook een wat lagere bezetting dan uit het Hosta-onderzoek blijkt.

Een en ander overwegende hanteren wij, net als in 2015, voor de gemeente Tilburg een **normatieve bezetting van 62,5%**. We merken daarbij op dat dit een gemiddelde is en dat er dus ook hotels zijn die (soms ver) onder dat gemiddelde presteren. Die hotels zullen het waarschijnlijk als eerste moeilijk krijgen als er nieuwe hotels aan de markt worden toegevoegd.

6.2 Marktruimte hotelkamers

Om de marktruimte in de gemeente Tilburg tot 2024 te bepalen, zijn de volgende stappen doorlopen:

1. De omvang van de huidige vraag in de gemeente is vastgesteld in hoofdstuk 3, met als peiljaar 2018. Daar is ook vastgesteld hoe de vraag is verdeeld over de drie relevante vraagsegmenten: de toeristische, de zakelijke en de MICE-markt.
2. Vervolgens wordt geraamd wat naar verwachting de ontwikkeling van de vraag zal zijn in de komende zes jaar, in een meer behoudende en in een meer optimistische variant. Bron daarvoor zijn macro-economische en regionale ontwikkelingen zoals in kaart gebracht in hoofdstuk 5.
3. Met behulp van deze groeicijfers kan de omvang van de vraag in 2024 theoretisch worden vastgesteld. Aan de hand van de normatieve bezetting kan

worden berekend wat daarbij een passend aantal kamers is. Het verschil tussen dat aantal en het huidige echte aantal is de (theoretische) marktruimte.

- De marktruimte wordt voor een deel al ingevuld door bouwplannen waarvan wij de kans van slagen als hoog hebben beoordeeld (zie hoofdstuk 4). Wat er eventueel resteert aan marktruimte, kan nog door de markt worden ingevuld.

Marktruimte voor 161 tot 303 nieuwe hotelkamers in Tilburg

In paragraaf 5.4 is berekend dat – bij een behoudend scenario – een groei van +13,4% van de hotelvraag verwacht wordt in Tilburg tussen 2019 en 2024. Bij een optimistisch scenario is dat +23,8%. Tabel 7 hieronder toont dat deze autonome groei leidt tot 185.000 à 207.000 kamernachten in 2024. Bij een normatieve kamerbezetting van 62,5% zou dan een nieuw aanbod van 109 tot 205 kamers gerechtvaardigd zijn. Omdat de nieuwe kamers ook een eigen markt meenemen – door ons ingeschat op een eigen kamerbezetting van 30% – kunnen er nog 52 tot 98 kamers extra bijkomen, naar een totaal van 863 tot 1.005 kamers. Ten opzichte van het huidige aanbod van 702 kamers betekent dat een marktruimte van 161 tot 303 kamers. De totale vraag in Tilburg zal dan in 2024 een omvang hebben van 199.000 tot 229.000 kamernachten.

Tabel 7 Marktruimte gemeente Tilburg voor nieuwe hotelkamers in Tilburg

GEMEENTE TILBURG - HOTELS	BEHOUDEND SCEN.		OPTIMISTISCH SCEN.	
	aantal hotelkamers	aantal verhuurde kamers	aantal hotelkamers	aantal verhuurde kamers
Situatie gemeente Tilburg per (eind) 2018	702	163.000	702	167.000
Voorziene groei vraagmarkt per jaar		2,1%		3,6%
Voorziene groei vraagmarkt hele periode 2019-2024		13,4%		23,8%
Situatie bij normatieve kamerbezetting van 62,5%	811	184.900	907	206.800
Mogelijke toename aantal kamers en kamernachten t.o.v. 2018 o.b.v. autonome groei vraagmarkt	109	21.900	205	39.800
Extra verhuurde kamers in 2024 door 'eigen markt' nieuwe hotelkamers (30% KB)	52	11.900	98	22.400
Gecorrigeerde situatie, bij normatieve KB 62,5%	863	196.800	1.005	229.200
Totale groei kamernachten t.o.v. 2018		33.800		62.200
Mogelijke toename aantal hotelkamers (afgerond)	161		303	

Aangezien er in Tilburg vrijwel zekere bouwplannen zijn voor 100 nieuwe hotelkamers (zie paragraaf 4.1), is er sprake van een marktruimte van 61 tot 203 kamers voor de overige hotelplannen en voor nieuwe initiatieven (zie Tabel 8).

Tabel 8 Marktruimte voor nieuwe hotelinitiatieven in Tilburg

GEMEENTE TILBURG - HOTELS	Aantal hotelkamers		
	Behoudend scenario	Optimistisch scenario	
Aantal hotelkamers eind 2018	A	702	702
Ruimte in de markt voor extra hotelkamers tot 2024			
1. door autonome groei vraagmarkt		109	205
2. door extra vraag vanuit nieuwe hotelkamers		52	98
Totale ruimte voor extra hotelkamers tot 2024	B	161	303
Theoretisch wenselijk aantal hotelkamers eind 2024	A+B	863	1.005
Totale ruimte voor extra hotelkamers	B	161	303
Vrijwel zekere nieuwbouwplannen hotels Tilburg	C	100	100
Theoretische ruimte voor nieuwe initiatieven tot 2024	D=B-C	61	203

6.3 Bestemmingsplancapaciteit hotelkamers

Plancapaciteit bestemmingsplannen kan marktruimte beïnvloeden

Het berekenen van marktruimte heeft vooral tot doel om de gemeente een handvat te geven of men planologisch wil meewerken aan hotelinitiatieven op plekken waar geen hotelbestemming op rust. In die situaties kan de gemeente dus conform haar beleid adviseren of een dergelijk initiatief wel of niet wordt gerealiseerd. Daarnaast is sprake van capaciteit in bestemmingsplannen waar hotels gerealiseerd mogen worden: als de bestemming in orde is en het bouwplan voldoet aan de bouweisen, moet de gemeente in principe medewerking verlenen. Dit betekent dat dergelijke plannen een deel van de marktruimte kunnen innemen, waardoor er geen of minder ruimte overblijft voor nieuwe hotelinitiatieven zoals bijvoorbeeld die in Tabel 2 op pagina 14.

In Tilburg valt hotelvestiging momenteel onder bestemming 'Horeca VI' en tot voor kort onder 'horeca 3'. Er zijn, op basis van informatie van de gemeente, drie situaties waarin hotelbouw volgens het bestemmingsplan mogelijk is: (a) uitbreiding van bestaande hotels, (b) specifieke plekken waar nu geen hotel zit maar waar nieuwvestiging van een hotel mogelijk zou zijn en (c) hele gebieden waar volgens het vigerende bestemmingsplan hotelvestiging (beperkt) mogelijk is:

- a. Bij de bestaande hotels in Tilburg is, op twee hierna te noemen uitzonderingen na, vanuit het bestemmingsplan (vrijwel) geen uitbreiding van kamers mogelijk omdat de maximale bebouwing (vrijwel) is bereikt. Uitzondering vormen:
 - Hotel De Druiventros. Hier kan nog circa 3.500 m² worden bijgebouwd. In het verleden had De Druiventros plannen om die extra meters deels te gebruiken voor 61 nieuwe hotelkamers. Van dat plan is al lang niets meer vernomen, maar het zou nog steeds kunnen worden gerealiseerd.
 - Van der Valk Tilburg mag volgens het bestemmingsplan maximaal 17.000 m² bvo bouwen. Volgens bronnen⁸ is daarvan bijna 16.000 m² daadwerkelijk gebouwd. Er zou dus nog ruimte zijn voor zo'n 1.000 m² bvo. Dat sluit ook aan bij een rapport uit februari 2012, opgesteld door Arcadis ten behoeve van het voor de locatie geldende bestemmingsplan, waarin werd gesproken over 170 hotelkamers. Momenteel heeft Van der Valk Tilburg 149 kamers, dus er zouden nog 21 kamers kunnen worden bijgebouwd binnen het bestemmingsplan.
- b. Er zijn vijf specifieke plekken waar nu geen hotel zit maar waar dat, naast of in de plaats van andere bestaande functies, eventueel mogelijk zou zijn: Dat betreft vier gebouwen met een culturele of zalenfunctie (de schouwburg en de Harmonie in Tilburg en zaal 't Plein en zaal 't Centrum in Udenhout). Daarnaast heeft voormalig hotel Brasserie Central een hotelbestemming, maar dit pand wordt momenteel gebruikt voor huisvesting.
- c. In het bestemmingsplan Binnenstad 2010 kunnen op plekken met bestemming 'Centrum Horeca' hotelkamers worden gebouwd, maar alleen op de eerste twee bouwlagen boven maaiveld. Dit betreft het horecaconcentratiegebied waar

dus naast reguliere horeca ('horeca 1' en 'horeca 2') ook beperkt hotelvestiging mogelijk is ('horeca 3').

De uitbreidingsmogelijkheden volgens situatie a gaan dus over maximaal circa 80 kamers. Als die 81 kamers er zouden komen én het hotelplan in de Spoorzone (100 kamers) gaat door, dan zou dat net niet passen in de berekende marktruimte in het behoudende scenario (161 kamers; zie Tabel 7) maar nog ruim binnen het optimistische scenario (marktruimte 303 kamers).

De uitbreidingsmogelijkheden volgens situaties b en c zijn nauwelijks te kwantificeren, maar het is de vraag hoe realistisch het is om te verwachten dat in die situatie nieuwe hotelkamers (rendabel) kunnen worden gerealiseerd en geëxploiteerd. Bovendien biedt 'horeca 3' ruimte voor veel meer gebruiksfuncties dan alleen hotel. De gemeente zou kunnen overwegen om bijvoorbeeld in het bestemmingsplan Binnenstad 2010 de mogelijkheid om op de beide onderste verdiepingen een hotel te vestigen er af te halen, bijvoorbeeld door de definitie van 'horeca 3' aan te passen.

6.4 Regionale ontwikkelingen

Beperkt rekening gehouden met regionale ontwikkelingen

Dit onderzoek betreft een marktruimteraming op stadsniveau. De vraag naar hotelkamers wordt vooral bepaald door macro-economische ontwikkelingen en door lokale ontwikkelingen in Tilburg. Beide hebben we meegenomen in de analyses, waardoor de marktruimteraming een goede indicatie geeft van de mogelijkheden voor nieuwe hotelkamers in de stad.

Maar ook de regio heeft invloed op de hotelvraag in Tilburg. Dat betreft enerzijds ontwikkelingen die de vraag stimuleren, zoals de groei van de Efteling, de verdere toeristische ontwikkeling van Hart van Brabant, de ontwikkeling van het regionale bedrijfsleven en de acquisitiekracht van VisitBrabant inclusief hun convention

⁸ <https://www.hoteltilburg.nl/bouwupdates-breeam/>

bureau. Anderzijds beïnvloedt (de groei van) het hotelaanbod in de regio de concurrentiepositie van de Tilburgse hotellerie.

We vonden in de regio Hart van Brabant plannen voor bijna 920 nieuwe hotelkamers. Daarvan hebben naar ons oordeel op dit moment 540 kamers een grote kans op realisatie. Op een huidig totaalaanbod van zo'n 1.350 hotelkamers in Hart van Brabant (exclusief Tilburg), is een groei met 540 kamers fors. Echter, de afgelopen jaren is er in de hele regio inclusief Tilburg een flink aantal kamers bijgekomen, terwijl dat geen negatieve invloed op de hotelmarkt heeft gehad. In tegendeel, de bezetting is in diezelfde periode sterk gestegen.

Het wordt een ander verhaal als er (veel) meer van de geïnventariseerde plannen in de regio doorgaan. Voor de toeristische vraag geldt dat nieuw aanbod nieuwe vraag kan genereren en stimuleren, zeker als dat aantrekkelijk en bijzonder aanbod is. Maar voor de zakelijke vraag geldt dat deze niet (automatisch) meegroeit met het aanbod; die vraag hangt vooral samen met macro-economische ontwikkelingen en ontwikkelingen in het regionale bedrijfsleven. Als de zakelijke vraag niet meegroeit met het aanbod, zal hoe dan ook de bezetting van de hotels daaronder leiden.

Bijlagen



Bijlage A

Definities

ADR of ARR (€) Average Daily (of: Room) Rate

Gemiddelde logiesopbrengst per verhuurde kamer = totale logiesopbrengst (exclusief btw, exclusief ontbijt en andere bestedingen, na kortingen) gedeeld door het aantal verhuurde kamers.

Bedbezetting (BB%)

Aantal overnachtingen gedeeld door de bedcapaciteit (= aantal bedden x 365).

Boutique hotel

Meestal relatief klein hotel met een bijzondere inrichting gericht op gasten met een bepaalde smaak of leefstijl. Design hotels zijn een variant op Boutique hotels.

Combinatiehotel

Hotel dat zich profileert door een combinatie met een andere volwaardige functie. Een extreem voorbeeld is het Efteling Hotel (De Efteling als 'aanvullende functie' voor het hotel). Andere voorbeelden: hotel met golfbaan, hotel met een wellness-resort of een hotel in/bij een beurs- of congresgebouw.

Destinatiehotel

Hotel dat een 'attractie' an sich is. De bijzondere aard van het hotelconcept, meer nog dan de locatie en de omgeving, speelt een belangrijke rol bij de keuze voor het hotel. Landelijke voorbeelden zijn Villa Augustus in Dordrecht, Het Arresthuis in Roermond en de Havenkraan in Harlingen.

Incentives

In de reiswereld betreft dit zogenaamde 'beloningsreizen', meestal voor medewerkers van een organisatie, soms voor relaties. Meestal gaat het om groepsreizen,

soms om individuele reizen. De bestemming is vaak een destinatehotel of resort hotel waar een all-in verblijf wordt aangeboden. Of een 'gewoon' hotel maar dan op een bijzondere, veelal buitenlandse bestemming.

Kamerbezetting (KB%)

Aantal verhuurde kamers of units gedeeld door de kamer capaciteit (= aantal kamers of units x 365).

MICE

Meetings, Incentives, Conferences/Congresses, Events/Exhibitions = een koepelterm die veel wordt gebruikt voor de markt van congressen, vergaderingen, beurzen en andere events met meestal een zakelijk karakter.

Niche hotel

Hotel dat zich richt op een specifiek – meestal relatief klein – marktsegment, zoals jongerenhotel, zorghotel, hotel gericht op mensen van een bepaalde religieuze gezindte.

RevPar (€)

Revenu per Available Room = totale logiesopbrengst (exclusief btw, exclusief ontbijt en andere bestedingen, na kortingen) gedeeld door het aantal beschikbare kamers (aantal kamers of units x 365) = ADR x KB%.

Bijlage B

B&B's en appartementen

Nr.	Bed & Breakfasts	Type accommodatie	Booking reviews	Kamers	Plaats
1	Het Ketelhuis	Aparthotel		6	Tilburg
2	De Burgerij	B&B		5	Tilburg
3	De Moffelhoeve	Aparthotel	9,0	5	Udenhout
4	Villa Pastorie	B&B		4	Tilburg
5	B&B Hoe Maakt U 'T	B&B		3	Tilburg
6	B&B NineT7 / Apart. Henk Perdijk	B&B/App.		3	Tilburg
7	B&B Tilburg (Gust van Dijk)	B&B		3	Tilburg
8	Lelia en Michel Bakker	B&B		3	Tilburg
9	B&B Corvel	B&B	8,8	2	Tilburg
10	B&B Moeren Burg	B&B		2	Tilburg
11	B&B Mozartlaan 777	B&B		2	Tilburg
12	B&B Nieuwe Warande	B&B		2	Tilburg
13	D'n Duinwal	B&B		2	Udenhout
14	Door de Poort	Appartement	9,8	2	Tilburg
15	Een der Koningshoeven	B&B		2	Tilburg
16	Ellen's Bosscheweg B&B	Appartement	8,3	2	Tilburg
17	Insulinde	Appartement	6,9	2	Tilburg
18	Stagedoor 013	Appartement		2	Tilburg
19	Appartement Bokhamer	Appartement	8,7	1	Tilburg
20	B&B Niers 13	B&B		1	Tilburg
21	B&B Winterresidentie	B&B	9,1	1	Tilburg
22	Museumhuisje 013	B&B	8,2	1	Tilburg
23	Parochiehuis 013	Appartement	9,4	1	Tilburg
24	Stella Maris	B&B		1	Tilburg
25	The Old Garage	B&B	9,7	1	Berkel-Enschot
26	Tilburg, 013, University	Appartement		1	Tilburg
			8,8	60	

Bron: eigen inventarisatie LAGroup, 2019

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Tilburg

Onderzoekbegeleiding

Kim Hendriks, Gemeente Tilburg

Adviseur

Geer Schakel



20 september 2019

LAGroup bv

Postbus 1558
1000 BN Amsterdam

E geerschakel@lagroup.nl

T 06-50.631.673

W www.lagroup.nl

