



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

**Marktruimtebepaling
hotelontwikkeling
Gemeente IJsselstein**

14 MAART 2022

**Marktruimtebepaling hotelontwikkeling
Gemeente IJsselstein**



Hilversum, 14 maart 2022
Drs. E.G. Hoogendoorn MRICS RV
M.C. van Bruggen

Rho Adviseurs

De heer M. van der Berg
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Hilversum, 14 maart 2022

Geachte heer Van der Berg,

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande de marktruimtebepaling voor een mogelijke hotelontwikkeling op de locatie Noordwesthoek Hollandse IJssel in de gemeente IJsselstein. Deze studie is uitgevoerd in overeenstemming met ons voorstel d.d. 19 november 2021 en uw opdrachtbevestiging d.d. 1 december 2021.

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

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

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

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

Disclaimer

Dit rapport heeft betrekking op mogelijke hotelontwikkeling op de locatie Noordwesthoek Hollandse IJssel in de gemeente IJsselstein.

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

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

Belangrijke disclaimer met betrekking tot het COVID-19-virus en de Russisch-Oekraïense Oorlog:

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

De Russische invasie van Oekraïne begon op 24 februari 2022. Het is het grootste militaire conflict in Europa sinds de Tweede Wereldoorlog. Andere landen, waaronder Nederland, reageerden met een scala aan sancties tegen Rusland. Het verdere verloop en de mogelijke impact op de economie en de reisbranche zijn nog onbekend en zijn niet verwerkt in de prognoses.

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

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

Auteursrecht

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

© 2022 door HORWATH HTL

Inhoudsopgave

1	ACHTERGROND, DOEL EN METHODE VAN AANPAK.....	7
1.1	ACHTERGROND	7
1.2	METHODE VAN AANPAK	8
2	INTRODUCTIE VAN PROJECT EN LOCATIE.....	10
2.1	LOCATIE	10
2.1.1	<i>Bereikbaarheid</i>	10
2.1.2	<i>Uitstraling en zichtbaarheid</i>	11
2.2	PROJECT	12
2.2.1	<i>Hollandse IJssel</i>	12
2.2.2	<i>Noordwesthoek Hollandse IJssel</i>	13
3	BEKNOPTE OMGEVINGSANALYSE	16
3.1	HET ONDERZOEKSKADER	16
3.2	INFRASTRUCTUUR	17
3.3	ZAKELIJK KLIMAAT	19
3.3.1	<i>Demografie en werkgelegenheid</i>	19
3.3.2	<i>Economische groei</i>	19
3.3.3	<i>Impact COVID-19 op de nationale economie</i>	20
3.3.4	<i>Bedrijfsvestigingen en banen</i>	21
3.3.5	<i>Kantoren en bedrijventerreinen</i>	21
3.3.6	<i>Jaarbeurs Utrecht</i>	24
3.4	TOERISTISCH KLIMAAT	25
3.4.1	<i>Toeristische trekpleisters</i>	25
3.4.2	<i>Dagbezoekers</i>	27
3.4.3	<i>Verblijfsbezoekers</i>	28
3.4.4	<i>Bezoek recreatiegebieden Utrecht</i>	30
4	AANBODANALYSE HOTELMARKT	32
4.1	HISTORISCH AANBOD	32
4.2	HOTELAANBOD REGIO	33
4.3	SEGMENTATIE HOTELAANBOD U16	35
4.4	OVERZICHT RELEVANTE HOTELAANBOD REGIO U16	36
4.5	TOEKOMSTIG HOTELAANBOD	39
4.5.1	<i>Plancapaciteit gemeente Utrecht</i>	39
4.5.2	<i>Plancapaciteit overige gemeenten regio U16</i>	42
4.5.3	<i>Harde plancapaciteit regio U16</i>	43
5	VRAAGANALYSE HOTELMARKT	44
5.1	OVERNACHTINGEN	44
5.1.1	<i>Nederland</i>	44
5.1.2	<i>Hotelovernachtingen Provincie Utrecht</i>	45
5.2	HOTELRESULTATEN IN NEDERLAND	46
5.3	RESULTATEN HOTELMARKT U16	47
5.3.1	<i>Hotelmarkt gemeente Utrecht</i>	47
5.3.2	<i>Hotelmarkt overige gemeenten U16</i>	48
5.3.3	<i>Totaal hotelmarkt Leidse regio</i>	48
5.4	MARKTSEGMENTATIE	49
5.5	IMPACT COVID-19 OP HOTELS	49
5.6	VERWACHTE TOEKOMSTIGE VRAAG NAAR HOTELS	51
5.7	SCENARIOANALYSE	52
6	CONCEPTANALYSE.....	54
6.1	UITGANGSPUNTEN	54
6.2	REFLECTIE OP HET HOTELCONCEPT	55
6.3	MOGELIJKE INVULLING	55
7	BEHOEFTEANALYSE	57

7.1	UITGANGSPUNTEN	57
7.2	MARKTRUIMTEBEPALING	57
7.3	CONFRONTATIE MARKTRUIMTE	58
7.4	KWANTITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	60
7.5	KWALITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	60
8	CONCLUSIE EN ADVIES	61

1 Achtergrond, doel en methode van aanpak

Dit hoofdstuk is bedoeld om inzicht te geven in de achtergrond en het doel van het onderzoek. Daarnaast zijn de wijze waarop het onderzoek is verricht en de wijze waarop de rapportage is opgebouwd toegelicht.

1.1 Achtergrond

Staatsbosbeheer wil een nieuw openbaar recreatie- en natuurgebied realiseren langs de Hollandse IJssel in het noorden van de gemeente IJsselstein. In het nieuwe gebied, genaamd de 'Noordwesthoek', wordt naast ook ruimte geboden aan recreatieondernemers. De ontwikkeling vloeit voort uit het beleidsprogramma 'Recreatie om de stad'.

In het 'Masterplan Hollandse IJsselgebied', opgesteld door Staatsbosbeheer, zijn drie zogenaamde 'rode vlekken' aangewezen voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen. Ontwikkelvlek 1 heeft een oppervlakte van 44.289 m² en is gericht op de ontwikkeling tot een hotel met bijbehorende functies zoals een restaurant met terras, zalen en wellness. Uitgegaan wordt van een viersterren leisure-hotel met minimaal 140 en maximaal 200 kamers.

Voor de gebiedsontwikkeling wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Omdat sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, moet de ontwikkeling worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Rho Adviseurs werkt aan de ladderonderbouwing voor de recreatieve ontwikkelingen in de Noordwesthoek. Met betrekking tot de geplande hotelontwikkeling is hiervoor behoefte aan een regionale marktruimtebepaling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Op basis van de aard en de omvang van het plan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is.

Voor een gezond ondernemersklimaat in een regio dienen de kwantiteit en kwaliteit van het logiesaanbod aan te sluiten op de behoefte vanuit de zakelijke en toeristische marktpartijen. Voor een behoefteonderzoek dienen daarom de huidige en verwachte toekomstige vraag te worden geconfronteerd met het huidige en verwachte toekomstige aanbod, waarbij de vraag wordt gevormd door het zakelijke en toeristische klimaat in de betreffende regio.

Het beoogde hotel zal zijn gelegen binnen de gemeentegrenzen van IJsselstein, maar zal zich naar verwachting richten op overnachtingsbehoefte vanuit zakelijke en toeristische trekpleisters van de omliggende regio Utrecht.

Rho Adviseurs heeft Horwath HTL opdracht gegeven voor deze marktruimtebepaling.

1.2 Methode van aanpak

Deze rapportage van de behoefteraming van de overnachtingenmarkt bestaat uit de volgende onderdelen:

Introductie van project en locatie

Ter introductie wordt een korte omschrijving gegeven van de geplande gebiedsontwikkeling en de verschillende recreatieve ontwikkelingen. De focus hierbij ligt op locatie voor het geplande hotel, en hoe dit inpast in de totale gebiedsontwikkeling. Bij de analyse van de locatie wordt onder meer ingegaan op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

Beknopte omgevingsanalyse

In hoofdstuk 3 wordt een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de regio Utrecht, IJsselstein en specifiek de directe omgeving van de hotellocatie. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de infrastructuur en de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken van IJsselstein, Utrecht en de regio. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking zullen de huidige en verwachte toekomstige staat van zakelijke en toeristische trekpleisters in het gedefinieerde geografisch onderzoekskader in kaart worden gebracht.

Aanbodanalyse hotelmarkt

Het aanbod in de regio Utrecht op het gebied van hotels wordt geïnventariseerd in hoofdstuk 4. Hierin wordt niet alleen het huidige aanbod beschreven, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. Ook wordt een overzicht gegeven van de mogelijke concurrenten van het toekomstige hotel, op basis van de locatie en het concept.

Vraaganalyse hotelmarkt

Hoofdstuk 5 geeft een analyse van de historische, huidige en toekomstige vraag naar hotelkamers in de regio. Hierbij wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen in aantal overnachtingen, bezettingsgraden, kamerprijzen en marktsegmentatie voor de regionale hotelmarkt.

Conceptanalyse

In hoofdstuk 6 wordt een beknopte beoordeling gegeven van het huidige plan en wordt een opzet gegeven voor de mogelijke invulling. Hierbij worden het concept, de omvang en de kenmerken en faciliteiten van het geplande hotel afgezet tegen de uitkomsten van de marktanalyses. Op basis hiervan wordt de mogelijke positie van het hotel op de markt bepaald.

Behoefteanalyse

In hoofdstuk 7 wordt een kwantitatieve en kwalitatieve behoefteanalyse gegeven in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de kwantitatieve behoefteanalyse wordt voor de periode van de eerstkomende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige aanbod in aantallen geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag in aantallen, waardoor een eerste beeld ontstaat van de behoefte aan een nieuw hotel in de gedefinieerde regio. Tevens wordt aangegeven bij welke kwantiteit voor het huidige en verwachte toekomstige aanbod er een reëel risico op bouwen voor leegstand zal ontstaan. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt onderzocht wat de aansluiting is van het beoogde hotel op kwaliteiten in locatie en concept waar in de regionale markt de grootste behoefte aan lijkt te zijn.

Conclusie en advies

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

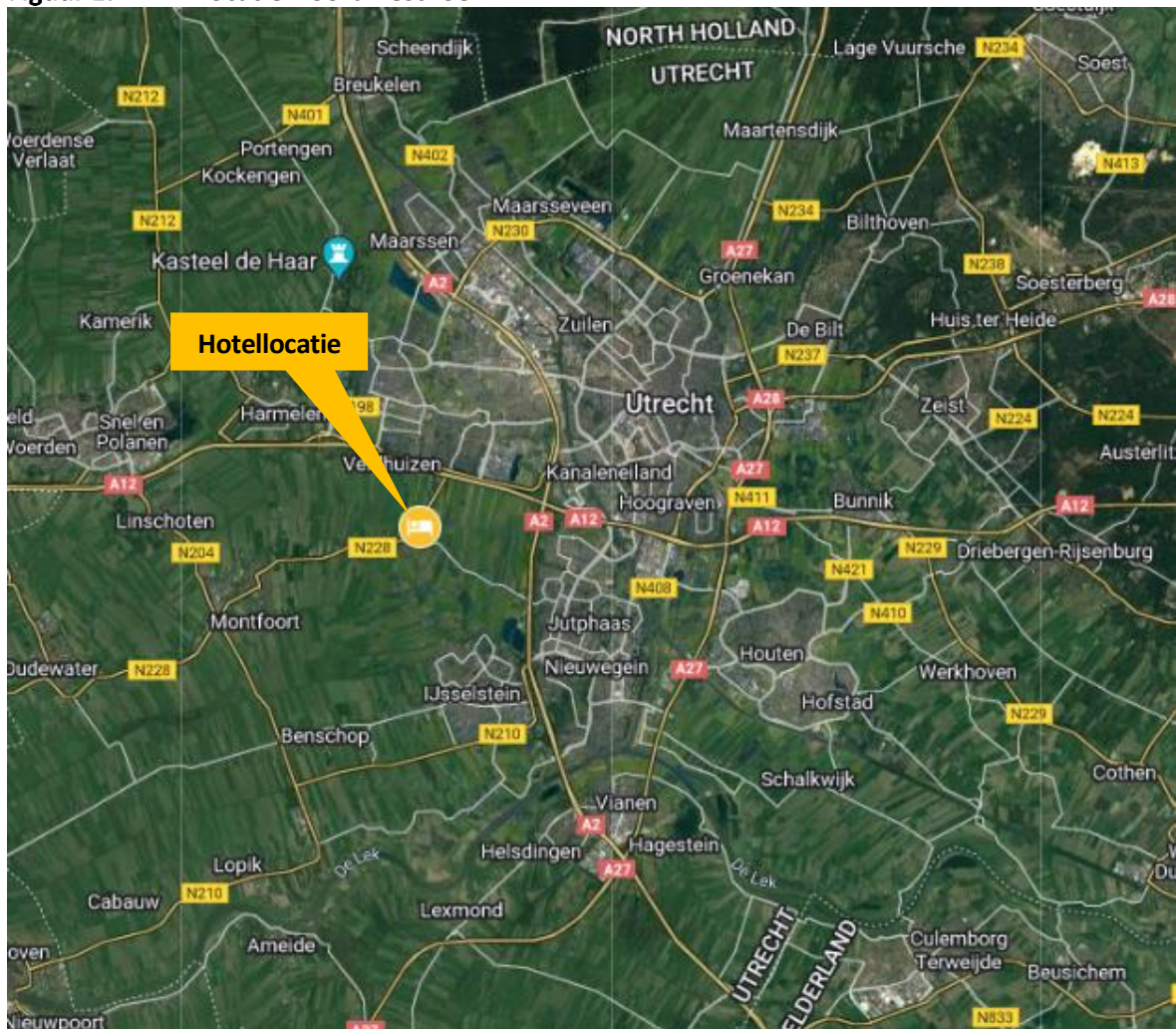
2 Introductie van project en locatie

Ter introductie wordt een korte omschrijving gegeven van de geplande gebiedsontwikkeling en de verschillende recreatieve ontwikkelingen. De focus hierbij ligt op locatie voor het geplande hotel, en hoe dit inpast in de totale gebiedsontwikkeling. Bij de analyse van de locatie wordt onder meer ingegaan op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

2.1 Locatie

De beoogde hotellocatie is in het nieuw te realiseren recreatie- en natuurgebied 'Noordwesthoek'. De Noordwesthoek betreft het huidige agrarische gebied aan de oostkant van de Hollandsche IJssel. Het gebied ligt ten noordwesten van de stad IJsselstein en ten westen van de stad Utrecht.

Figuur 1. Locatie Noordwesthoek

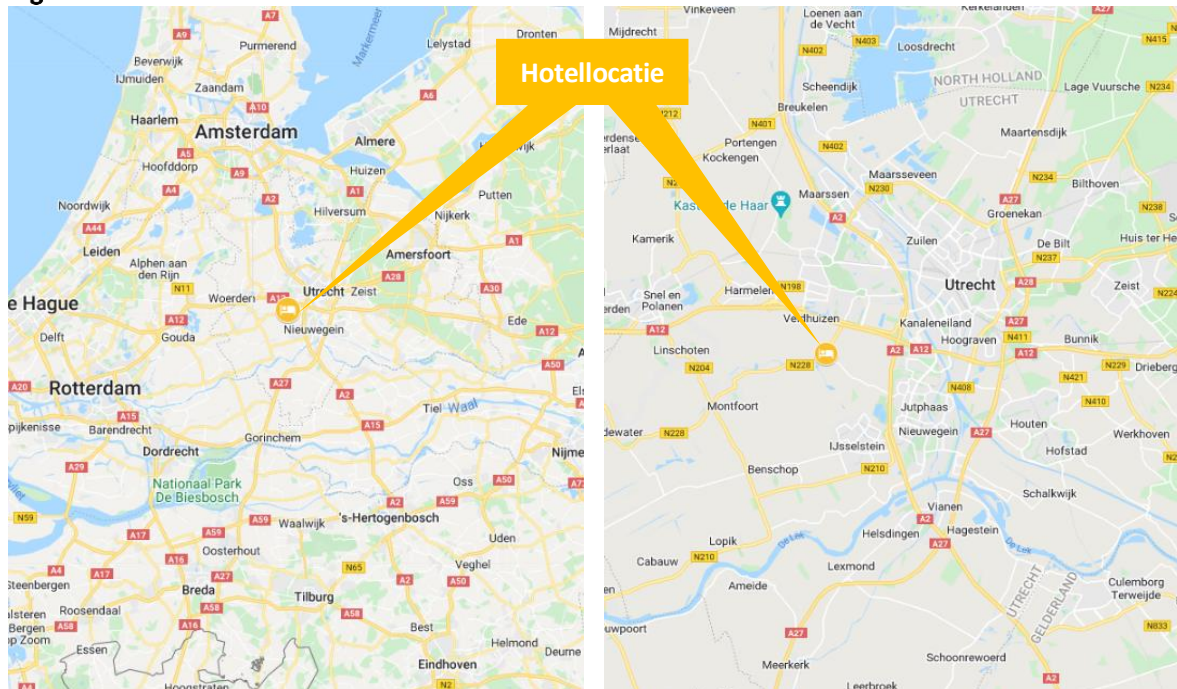


Bron: Google Maps

2.1.1 Bereikbaarheid

De beoogde hotellocatie ligt aan de Nedereindseweg, op circa 250 meter van de aansluiting op de N228 tussen Gouda en de A12 bij De Meern/Utrecht.

Figuur 2. Bereikbaarheid hotellocatie



Bron: Google Maps

Dankzij de ligging, op circa 1 minuut van de N207, is het beoogde hotel goed bereikbaar per auto. Via de N207 ligt de hotellocatie op circa 2 minuten rijafstand van de A12 en op circa 12 minuten van het centrum van Utrecht en Station Utrecht Centraal.

Via het openbaar vervoer is de bereikbaarheid van de locatie in de huidige situatie beperkt. De dichtstbijzijnde bushalte is Reijerscop in De Meern, op circa 25 minuten loopafstand. Vanaf bushalte Reijerscop rijdt bus 107 in circa 20 minuten naar Station Utrecht Centraal. Aangenomen wordt dat in de toekomst bus 107 ook zal stoppen bij de Nedereindseweg. De infrastructuur voor een bushalte is al aangelegd.¹

2.1.2 Uitstraling en zichtbaarheid

De hotellocatie is aan de rand van het beoogde nieuwe recreatie- en natuurgebied, met ruimte voor verschillende recreatieondernemers.

Staatsbosbeheer zet zich in voor gezonde en duurzame groene steden. Bewegen en ontspannen in het groen wordt gezien als goed voor de lichamelijke en geestelijke gezondheid. De beschikbaarheid van aantrekkelijk en toegankelijk groen in en om de steden behoort daarnaast tot de belangrijkste factoren die de aantrekkingskracht en concurrentiepositie van Nederland bepalen en kunnen verbeteren. Nationale en internationale bedrijven tonen een voorkeur voor gebieden met parken, recreatiemogelijkheden en open ruimten. Met het project 'Groene Metropool' wil Staatsbosbeheer de functie vergroten die de groene omgeving in de maatschappij vervult. Hiertoe wordt samengewerkt met gemeenten, ondernemers, provincies en andere organisaties.²

¹ Bron: Google Maps / Gebiedsplan Hollandsche IJssel

² Bron: Staatsbosbeheer, brochure Groene Metropool

De Noordwesthoek past binnen de doelstellingen van de Groene Metropool. Beoogd wordt om het Hollandse IJssel-gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijk en gevarieerd recreatiegebied met verschillende recreatieve activiteiten en ondernemingen.³

Het nieuwe gebied krijgt hiermee groene, natuurrijke en recreatieve uitstraling die uitstekend past bij een viersterren leisure-hotel. Omdat het hotel deel uitmaakt van de grotere ontwikkeling, kan de architectuur en vormgeving bovendien goed afgestemd worden op de directe omgeving.

De directe zichtbaarheid van de beoogde hotellocatie is naar verwachting beperkt. Het is geen snelweglocatie; het hotel ligt op circa 1,7 kilometer hemelsbreed van de snelweg A12. De locatie is mogelijk wel zichtbaar vanaf de N207, maar de (huidige) verkeersintensiteit van deze provinciale weg is beperkt. Dit past echter bij het beoogde concept voor een leisure-hotel. In de toekomstige situatie vormt de hotellocatie bovendien een belangrijk entreepunt voor het nieuwe recreatiegebied. De zichtbaarheid voor bezoekers van het gebied is naar verwachting hoog.

2.2 Project

2.2.1 *Hollandse IJssel*

De Hollandse IJssel is een rivier in de provincies Utrecht en Zuid-Holland die een enigszins boogvormige route aflegt van Nieuwegein via IJsselstein, Gouda en Capelle aan den IJssel naar de Nieuwe Maas ten oosten van Rotterdam. De Hollandse IJssel ligt midden in het natuurgebied het Groene Hart. IJsselstein is gelegen op de linkeroever van de Hollandse IJssel.⁴

Het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.

³ Bron: website Gemeente IJsselstein

⁴ Bron: website Rijkswaterstaat

Figuur 3. Plangebied Hollandse IJssel



Bron: Gebiedsplan Hollandsche IJssel, 4 december 2008

2.2.2 Noordwesthoek Hollandse IJssel

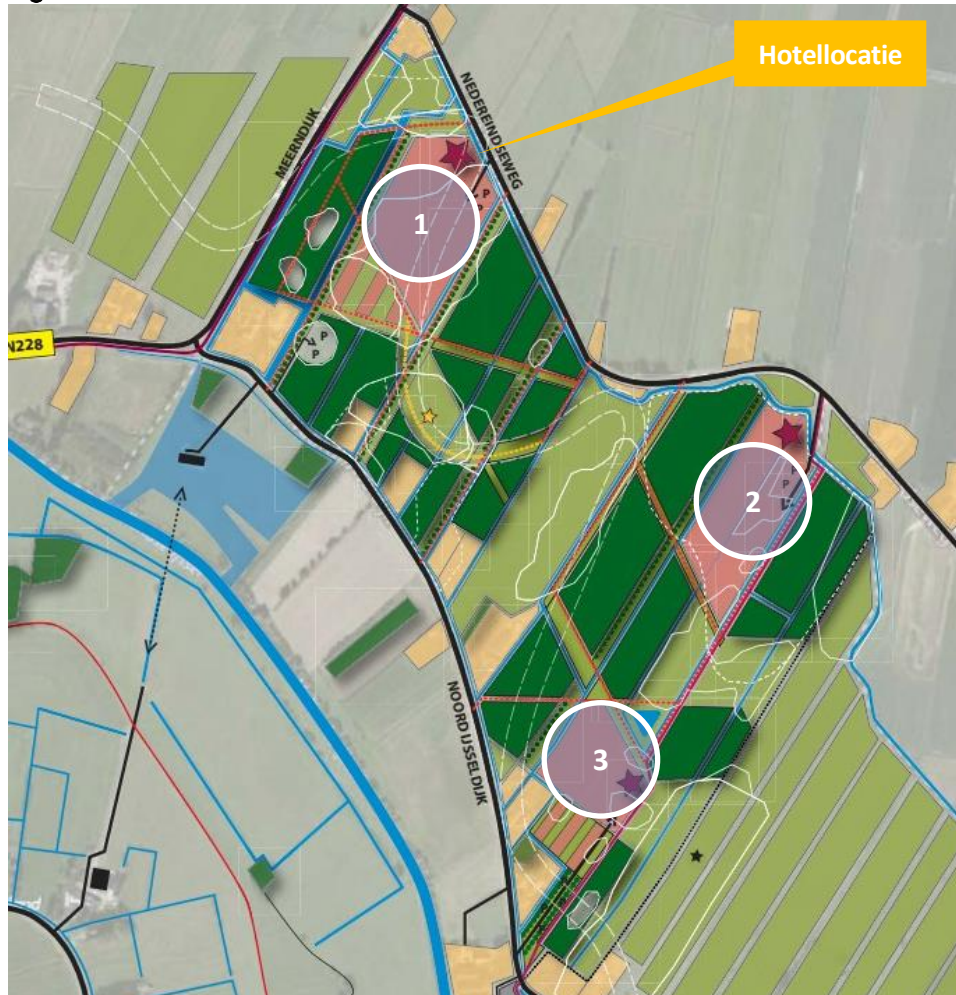
Staatsbosbeheer wil in het Hollandse IJsselgebied een nieuw openbaar recreatie- en natuurgebied realiseren. De ontwikkeling vloeit voort uit het beleidsprogramma 'Recreatie om de stad', waarin stedelingen recreatiemogelijkheden in de buurt worden geboden. In de omgeving van het plangebied zijn op basis hiervan al diverse natuur- en recreatiegebieden ontwikkeld door de Provincie Utrecht en Staatsbosbeheer, zoals het IJsselsteinse Bos West en stukken Natuurnetwerk Nederland (NNN) naast de Hollandse IJssel. In de Noordwesthoek wordt naast de ontwikkeling van een natuur- en recreatiegebied ook ruimte geboden aan recreatieondernemers.

In het door Staatsbosbeheer opgestelde masterplan zijn drie zogenaamde 'rode vlekken' aangewezen. Er wordt daar ruimte gereserveerd voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen. Door het mogelijk maken van deze ontwikkelingen wordt de financiering van de transformatie van het gebied gedekt.

Voor deze gebiedsontwikkeling wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Gelet op de gewenste flexibiliteit is de invulling van deze drie vlekken op hoofdlijnen aangegeven. Ontwikkelingen die voldoen aan de doelstellingen, zijn onder voorwaarden mogelijk. In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen enerzijds vlek 1 en anderzijds vlek 2 en 3. Alle

vlakken hebben een sterke binding met het te ontwikkelen recreatie- en natuurgebied. De beoogde hotellocatie is op vlek 1.

Figuur 4. Ontwikkelvlekken Noordwesthoek



Bron: Staatsbosbeheer Utrecht, memo 13 juni 2018

Bewerking: Horwath HTL

Ontwikkelvlek 1

Vlek 1 is een ontwikkelingsvlek voor intensieve recreatie. Deze vlek heeft een oppervlakte van 44.289 m² en is gericht op ontwikkeling tot een hotel met bijbehorende functies zoals een restaurant met terras, zalen en wellness. Voor de hotelvlek gelden de volgende eisen:

- Hoofdvorm: maximaal 3 bouwlagen, de ondergeschikte vleugels van het gebouw mogen maximaal 2 bouwlagen hebben;
- Alle kamers bevinden zich in het hoofdgebouw;
- Hoofdgebouw geplaatst binnen rode vlek;
- Maximaal 200 kamers.

In het concept wordt geen classificatie aan het hotel verbonden. Voor de ladderonderbouw wordt uitgegaan van het concept voor een viersterren leisure-hotel.⁵ In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het hotelconcept.

⁵ Bron: Rho Adviseurs, Ladderonderbouw Noordwesthoek, 28 mei 2021

Ontwikkelvlak 2 en 3

Vlek 2 en 3 zijn gericht op de ontwikkeling van recreatieve functies. Vlek 2 heeft een oppervlakte van 36.118 m² en vlek 3 24.081 m². Voor deze twee vlekken gelden de volgende eisen:

- Gebouwen hebben maximaal één bouwlaag;
- Bebouwing mag maximaal 20% van de rode vlek bedragen.

Binnen vlek 2 en 3 zijn functies passend zoals Horeca (restaurant, café), landschapscamping of natuurkampeerterrein en unieke kleinschalige verblijfsrecreatie, maar ook functies als een pluk- en/of proeftuin, kleinschalige streekgebonden detailhandel, pitch & putt, stadsboerderij, klimbos of speeltuin. Niet passend zijn functies als indoor vermaak, klimhal, manege en ruiterspaden, evenemententerrein, grootschalige verblijfsrecreatie of attractiepark.⁶

⁶ Bron: Gemeente IJsselstein, Ontwikkelingsvlekken Noord-IJsseldijk, Beeldkwaliteitsplan 08-10-2020

3 Beknopte omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen de regio Utrecht, IJsselstein en specifiek de directe omgeving van de hotellocatie. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de infrastructuur en de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken van IJsselstein, Utrecht en de regio. Ook zijn de huidige en verwachte toekomstige staat van zakelijke en toeristische trekpleisters in het gedefinieerde geografisch onderzoekskader in kaart worden gebracht.

3.1 Het onderzoekskader

De beoogde hotellocatie is gelegen aan de huidige Nedereindseweg in de gemeente IJsselstein, provincie Utrecht. De gemeente IJsselstein maakt deel uit van het COROP-plusgebied Stadsgewest Utrecht, samen met de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vijfheerenlanden en Zeist.⁷ De COROP-gebieden zijn ontwikkeld op basis van het nodale principe, waarbij de forenzenstromen als basis hebben gediend. Het COROP-plusgebied Stadsgewest Utrecht is gericht op voornamelijk de economische ontwikkelingen in het grootstedelijke gebied rondom de gemeente Utrecht.⁸

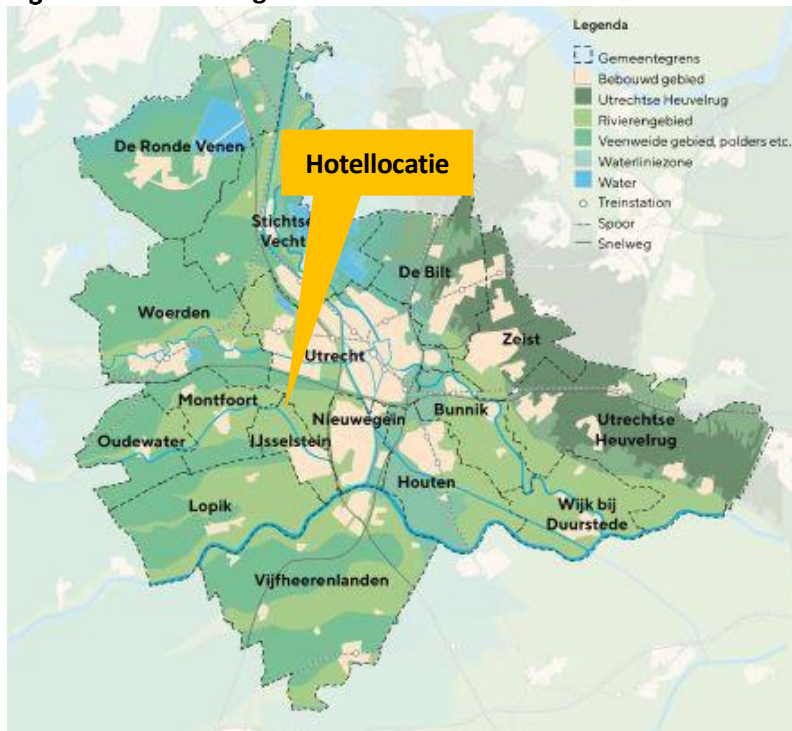
Vanuit het perspectief van de hotelmarkt kan de regio worden verdeeld tussen de gemeente Utrecht en de omliggende gemeenten, ook wel de Schil genoemd. De 9 gemeenten van de Schil zijn de gemeenten van Stadsgewest Utrecht plus de gemeente Woerden. Samen met Utrecht vormen zij de regio U10.

Het samenwerkingsverband U10 is inmiddels uitgebreid tot 12 gemeenten. Naast de gemeenten van de Schil zijn dit ook de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. De 12 U10 gemeenten vormen samen met De Ronde Venen, Lopik, Montfoort en Oudewater de U16.

⁷ De COROP-gebieden zijn in 1970 vastgesteld door de Coördinatiecommissie Regionaal Onderzoeksprogramma

⁸ Bron: CBS, Gebieden in Nederland 2021

Figuur 5. U16 gemeenten



Bron: website U10

De negen westelijke gemeenten van de U16 vormen samen ook de toeristische bestemmingsregio Groene Hart. Dit zijn naast IJsselstein ook De Ronde Venen, Stichtse Vecht, Woerden, Oudewater, Montfoort, Lopik, Nieuwegein en Vijfheerenlanden.⁹

Het verzorgingsgebied voor het beoogde hotel wordt gedefinieerd als het gebied binnen circa 15-20 minuten reisafstand van de Noordwesthoek. Dit valt grotendeels samen met de gemeenten van de U16.

3.2 Infrastructuur

Bij de ontwikkeling van de Noordwesthoek is veel aandacht voor de infrastructuur. Zo worden verschillende wandel- en fietspaden aangelegd en worden de parkeermogelijkheden uitgebreid. Verder sluit het gebied aan op de bestaande infrastructuur in IJsselstein en Utrecht. In november 2021 is een nieuw recreatief fietspad geopend tussen de Nedereindseweg en de Noord-IJsseldijk. Hierdoor is de Nedereindseweg onderdeel geworden van het fietspadennetwerk van de provincie Utrecht.¹⁰

De hotellocatie ligt aan de N228, die loopt vanaf de N207 bij Gouda tot de A12 bij De Meern/Utrecht. De A12 verbindt Utrecht naar het oosten met Arnhem en de Duitse grens en naar het westen met Den Haag en – via de A20 – met Rotterdam. Bij Utrecht sluit de A12 aan op de A2 tussen Amsterdam en Eindhoven/Maastricht en de A27 tussen Almere en Breda. Steden als Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Breda, 's-Hertogenbosch en Arnhem liggen hierdoor alle binnen 45 minuten reistijd van de locatie.¹¹

⁹ Bron: Monitor Toerisme en Recreatie Provincie Utrecht 2018, Ecorys

¹⁰ Bron: Provincie Utrecht, persbericht 8 november 2021

¹¹ Bron: Google Maps

Het traject van de N228 tussen de hotellocatie en Montfoort krijgt een grote onderhoudsbeurt, die wordt afgerond in het voorjaar van 2022.¹²

De dichtstbijzijnde mogelijkheid voor openbaar vervoer is in de huidige situatie de bushalte Reijerscop in De Meern, op circa 25 minuten loopafstand. Vanaf bushalte Reijerscop rijdt bus 107 in circa 20 minuten naar Station Utrecht Centraal. Aangenomen wordt dat in de toekomst bus 107 ook zal stoppen bij de Nedereindseweg.

IJsselstein is onder meer via sneltramverbinding bereikbaar vanuit Utrecht en Nieuwegein, of per bus vanuit onder meer Rotterdam, Lopik, Oudewater en Woerden.

Station Utrecht Centraal is een intercitystation met directe verbindingen naar onder meer Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Schiphol, Eindhoven, Groningen en Maastricht. Ook vertrekken hier internationale treinen naar Frankfurt en Bazel.¹³ Sinds oktober 2021 vertrekken nachttreinen naar Europese steden als Praag, Wenen en Milaan.¹⁴ Utrecht Centraal is het drukste station van Nederland, met op een gemiddelde werkdag in 2019 circa 207.360 in- en uitstappers.¹⁵

De volgende tabel geeft een indicatie van de bereikbaarheid van de hotellocatie via de bestaande infrastructuur voor auto's en openbaar vervoer. De reistijd per OV is berekend vanaf de dichtstbijzijnde bushalte naar het centraal station in de betreffende stad.

Tabel 1. Bereikbaarheid Noordwesthoek

Bestemming	Afstand in km	Reistijd per auto in minuten*	Reistijd per OV in minuten*
IJsselstein	6	10	60
Utrecht	10	10	20
Gouda	32	25	60
Amsterdam	43	30	50
Rotterdam	50	35	70
Amsterdam Airport Schiphol	51	35	60
's-Hertogenbosch	52	35	70
Rotterdam The Hague Airport	54	35	100
Den Haag	57	40	80
Arnhem	66	45	75
Breda	70	45	115
Tilburg	77	55	105
Eindhoven	89	55	90
Antwerpen	123	80	135
Maastricht	177	105	165
Groningen	200	120	150
Frankfurt	408	240	300
Bazel	707	420	480

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

¹² Bron: website Provincie Utrecht, Wegenprojecten

¹³ Bron: NS.nl

¹⁴ Bron: AD.nl, 17 september 2021

¹⁵ Bron: NS.nl, nieuwsbericht 9 augustus 2021

Zowel Amsterdam Airport Schiphol als Rotterdam The Hague Airport liggen op ruim 50 kilometer van de beoogde hotellocatie. Amsterdam Airport Schiphol bood in 2019 rechtstreekse vluchten naar 196 bestemmingen, Rotterdam The Hague Airport naar 40 bestemmingen.¹⁶

3.3 Zakelijk klimaat

3.3.1 Demografie en werkgelegenheid

De gemeente IJsselstein telt per 1 januari 2021 in totaal 33.819 inwoners. De gemeente Utrecht telt 359.370 inwoners. Daarmee vormt IJsselstein 2,5% van het inwoneraantal van de provincie Utrecht, en de gemeente Utrecht 26,4%.

Stadsgewest Utrecht telt in 2021 in totaal 753.983 inwoners. Na Utrecht zijn Stichtse Vecht, Nieuwegein en Zeist de grootste gemeenten, met elk circa 65.000 inwoners. Inclusief Woerden, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede tellen de 12 gemeenten van de U10-regio 880.548 inwoners.

De potentiële beroepsbevolking van IJsselstein telde in 2020 26.000 personen, tegen 278.000 in gemeente Utrecht en ruim 1 miljoen in de provincie Utrecht.

De werkloosheid in IJsselstein bedraagt in 2020 3,5%, iets hoger dan het provinciale gemiddelde van 3,4% maar lager dan de werkloosheid in de gemeente Utrecht van 4,0%. Landelijk is de werkloosheid in 2020 3,8%.¹⁷

3.3.2 Economische groei

De vraagontwikkeling naar hotelkamers heeft zich historisch op een gelijke wijze ontwikkeld als de Nederlandse economie, met meestal een grotere impact op de vraag vanuit de zakelijke markt en een minder groot effect in de toeristische markt.

Nationaal en internationaal werden de jaren 2009 tot 2013 gedomineerd door de kredietcrisis en de Eurocrisis. Voor Nederland was dit duidelijk zichtbaar in de afnemende groei of krimp (in 2009, 2012 en 2013). Van 2014 tot 2019 was sprake van een aanhoudende economische groei. Deze eindigde in 2020 als gevolg van de Coronacrisis.

In de volgende tabel is de economische groei in het afgelopen decennium in Stadsgewest Utrecht weergegeven, afgezet tegen de provincie Utrecht en heel Nederland. Uit de gegevens blijkt dat er tijdens het afgelopen decennium in het Stadsgewest sprake was van een hogere gemiddelde economische groei dan op provinciaal en landelijk niveau.

Tabel 2. Economische groei 2010-2020

Locatie	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20*	Gem.
Nederland	1,3	1,6	-1,0	-0,1	1,4	2,0	2,2	2,9	2,4	2,0	-3,8	1,0
Provincie Utrecht	-1,1	0,5	-0,9	0,0	1,0	1,6	1,7	4,8	3,2	3,9	-2,5	1,1
Stadsgewest Utrecht	-1,0	2,3	-0,5	0,6	0,7	1,9	2,4	5,4	3,3	4,5	-2,6	1,5

Bron: Statline CBS, 16 november 2021

¹⁶ Bron: Schiphol Group

¹⁷ Bron: Statline CBS, 10 november 2021

Het Stadsgewest lijkt minder conjunctuurgevoelig en laat hogere pieken zien dan het landelijke beeld. Ook in jaren van economische krimp doet het Stadsgewest het relatief beter. De voorlopige cijfers over 2020 geven een krimp van 2,6% aan, tegen 3,8% landelijk.

3.3.3 Impact COVID-19 op de nationale economie

Door de uitbraak van COVID-19 raakte de Nederlandse economie in 2020 in een recessie. Volgens de voorlopige cijfers is het bruto binnenlands product (bbp) in 2020 met 3,8% gedaald ten opzichte van 2019. De voorlopige cijfers voor 2021 geven een economische groei van 4,8% aan. Daarmee is de landelijke economie weer boven het niveau van 2019.¹⁸

In het tweede kwartaal van 2020 werd de sterkste krimp gemeten, -9,2%. Een dergelijke krimp is niet eerder door het CBS gemeten. De daling van het bbp is voor meer dan de helft toe te schrijven aan de sterk gedaalde consumptie door huishoudens. Verder namen ook de investeringen en het handelssaldo sterk af. De krimp in Nederland was wel kleiner dan gemiddeld in de eurozone en in de ons omringende landen zoals Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en België.¹⁹ De sterkste groei werd gemeten in het tweede kwartaal van 2021, +10,4%.

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

De grootste onzekerheden zijn het verloop van de pandemie, de doorwerking van de contactbeperkingen en de effectiviteit van het beleid in binnen- en buitenland. De duur van de contactbeperkingen die nodig zijn om de verspreiding van het virus in te dammen, is cruciaal voor de economische impact. Daarbij is ook onzeker hoe diep de contactbeperkingen precies ingrijpen op de economie, het op deze manier tot stilstand komen van delen van de economie is niet eerder vertoond. Een andere onzekerheid is of steunmaatregelen succesvol zijn, en of problemen in de financiële sector uitblijven. Deze onzekerheden zijn er ook voor het buitenland, waarbij in het bijzonder de vraag is of ook landen met een slechtere uitgangspositie in staat zijn de economische schok het hoofd te bieden.²⁰

Het CPB heeft in Macro Economische Verkenning 2022 twee scenario's gehanteerd. In de basisraming, die ervan uitgaat dat in Nederland geen grootschalige nieuwe contactbeperkingen nodig zijn, groeit de economie in 2021 naar verwachting met bijna 4% en in 2022 met 3,5%. De werkloosheid, die mede door de steunmaatregelen tot nu toe laag is gebleven, stijgt licht tot 3,5% in 2022.

In een scenario waarin onverhoopt een nieuwe lockdown nodig blijkt, komt de economische groei in 2021 en 2022 in totaal zo'n 2 procentpunt lager uit. De werkloosheid neemt ook dan maar beperkt toe, naar 3,6% in 2022.²¹

¹⁸ Bron: Statline CBS, 15 februari 2022

¹⁹ Bron: CBS, 14 augustus 2020

²⁰ Bron: CPB, 26-03-2020

²¹ Bron: CPB – Macro Economische Verkenning 2022 (MEV), 21-09-2021

3.3.4 Bedrijfsvestigingen en banen²²

De provincie Utrecht telde 780.380 banen en 158.180 vestigingen in 2020. De grootste sectoren waren Handel en Zorg met elk 17% van het aantal banen, gevolgd door Zakelijke diensten met 15%. Een hoog aandeel zakelijke dienstverlening is positief voor hotels, aangezien deze sector naar ervaring relatief veel vraag naar hotelkamers genereert. Gemeente Utrecht neemt 36% van alle banen in de provincie voor haar rekening, gemeente IJsselstein 1,9%.

Tabel 3. Vestigingen en banen naar sector – Provincie Utrecht

Sector	Vestigingen		Banen	
	Aantal	In %	Aantal	In %
Landbouw en Visserij	3.180	2%	8.340	1%
Industrie	4.490	3%	40.120	5%
Nutsbedrijven	230	0%	3.640	0%
Bouw	13.150	8%	40.860	5%
Handel	21.330	13%	135.480	17%
Vervoer en Opslag	3.520	2%	29.480	4%
Horeca	4.740	3%	35.550	5%
Informatie en Communicatie	11.570	7%	52.080	7%
Financiële instellingen	1.320	1%	31.060	4%
Zakelijke diensten	47.550	30%	136.360	17%
Overheid	290	0%	49.200	6%
Onderwijs	10.920	7%	59.160	8%
Zorg	18.000	11%	116.120	15%
Overige diensten	17.890	11%	42.930	6%
Totaal provincie Utrecht	158.180	100%	780.380	100%
Stadsgewest Utrecht	88.960	56%	486.350	62%
Regio U10 (12 gemeenten)	103.910	66%	537.960	69%
<i>Gemeente Utrecht</i>	<i>46.460</i>	<i>29%</i>	<i>281.070</i>	<i>36%</i>
<i>Gemeente IJsselstein</i>	<i>3.220</i>	<i>2%</i>	<i>14.840</i>	<i>2%</i>

Bron: 'LISA' 2020

Bewerking: Horwath HTL

In de bestemmingsregio Groene Hart is Overige diensten met 25% van het aantal banen de grootste sector, gevolgd door Zakelijke diensten (24%) en Handel (22%).²³

3.3.5 Kantoren en bedrijventerreinen

Nederland telt in 2020 in totaal 47.310.000 m² kantooruimte. Hiervan staat 5.874.500 m² in de provincie Utrecht. Binnen de provincie vertegenwoordigt de gemeente Utrecht bijna 48%, oftewel 2.793.000 m². De gemeente IJsselstein vertegenwoordigt met 34.500 m² kantooruimte circa 0,6% van de totale voorraad in de provincie.

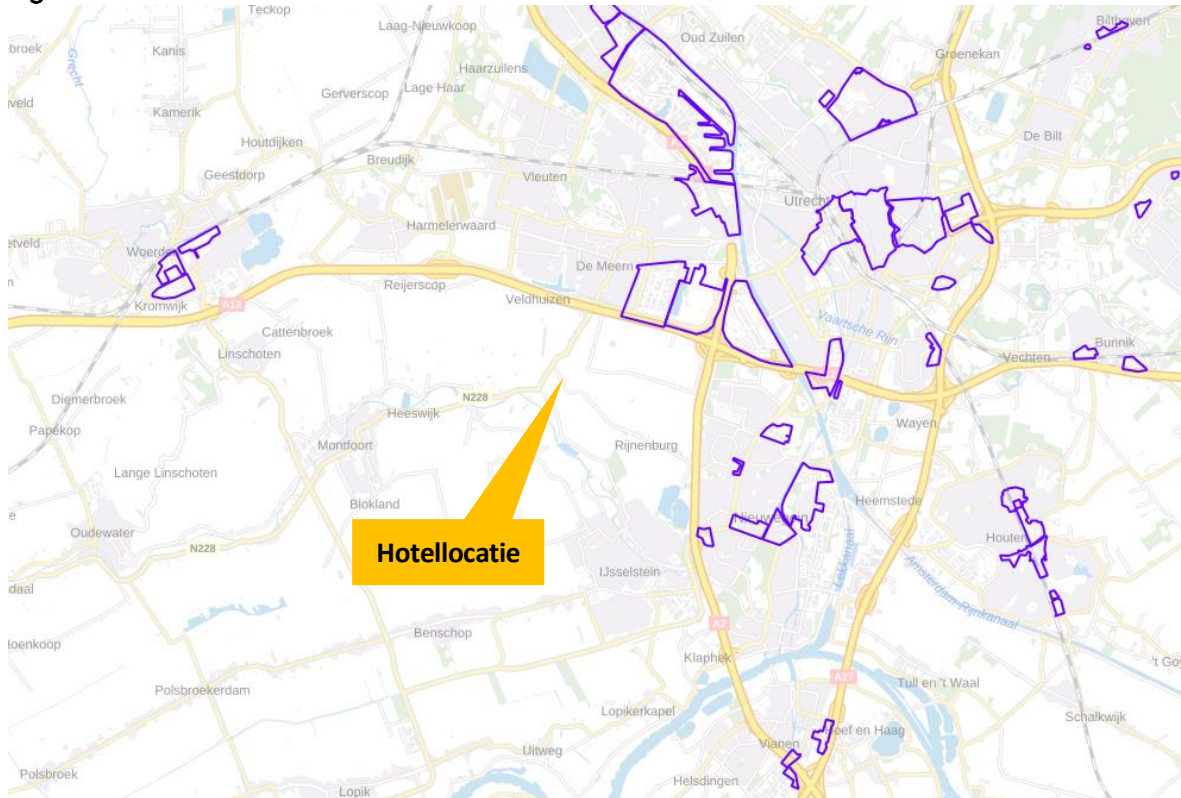
De hoeveelheid kantooruimte in IJsselstein is relatief klein in verhouding tot het aantal inwoners: circa 1,0 m². De gemeente Utrecht daarentegen biedt circa 7,8 m² per inwoner. Andere gemeenten in de regio met relatief veel kantooruimte zijn Bunnik (6,2 m² per inwoner), Nieuwegein (5,6 m²), Houten

²² Bronnen: Data Collectief, individuele websites

²³ Bron: Monitor Toerisme en Recreatie Provincie Utrecht 2018, Ecorys

(4,3 m²), Zeist (4,2 m²) en Woerden (4,0 m²). In absolute aantallen zijn Nieuwegein, Zeist, Houten en Woerden de grootste hotelgemeenten, na de gemeente Utrecht. In totaal omvat de U10-regio circa 4.361.600 m² kantoorruimte.²⁴ Grote kantoorterreinen in de nabijheid van de hotellocatie zijn Oudenrijn en Rijnzathe / Molensteyn, Strijkviertel / Rijnvliet, Leidsche Rijn – Papendorp en Leidsche Rijn – Centrum in de gemeente Utrecht, alsmede kantoorgebieden in Houten en Woerden.²⁵

Figuur 6. Kantoorterreinen rondom Noordwesthoek



Bron: website Provincie Utrecht, Werklocaties – Kantoren / Geo-Point Utrecht

De Nederlandse kantorenmarkt is eveneens hard geraakt door de coronacrisis. Hierdoor kwam in 2020 een eind aan meerdere jaren van groei. Door de grote onzekerheid stelden veel bedrijven hun huisvestingsbeslissing uit. De vraag naar kantoorruimte is met 41% teruggevallen naar het laagste niveau in zeven jaar. Met name bij grote kantoorgebruikers was sprake van vraaguitval. Het aanbod aan kantoorruimte is voor het eerst sinds 2014 toegenomen, met 7%. De impact van het gedwongen thuiswerken op de lange termijn blijft onduidelijk. Toch is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte zal herstellen.²⁶

In de provincie Utrecht was de vraag naar kantoorruimte in 2020 127.000 m², 53% minder dan in 2019. Het marktaandeel in de totale Nederlandse vraag is gedaald van 20,9% in 2019 tot 11,9% in 2020.²⁷

De kantorenmarkt van de gemeente Utrecht is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Van provinciestad heeft Utrecht zich ontwikkeld tot een volwaardig alternatief voor de kantorenmarkt van Amsterdam.

²⁴ Bron: NVM Kantoren in cijfers 2021

²⁵ Bron: website Provincie Utrecht, Werklocaties – Kantoren

²⁶ Bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2021, Dynamis

²⁷ Bron: NVM Kantoren in cijfers 2021

Ook in Utrecht geldt echter dat de coronacrisis de vraag naar kantoren sterk heeft geremd. De opname van kantoorruimte in Utrecht is in 2020 met ruim 67% gedaald. In het centrum van Utrecht was de daling zelfs 87%. Alleen in Papendorp was sprake van een sterke opname, door de aankoop van een kantoorpand van 16.500 m² door de politie. Het aanbod in Utrecht is met ruim 50% gestegen, tot 296.200 m². Door de grote opname van kantoorruimte in de afgelopen jaren, is het aanbod echter nog steeds onder het niveau van 2017. Er is dan ook geen sprake van overaanbod.

Door de vraaguitval op de kantorenmarkt van Utrecht zijn de prijzen in 2021 naar verwachting gestabiliseerd. Om een pand aantrekkelijk te houden in een huurdersmarkt zijn gelijkblijvende huren en mogelijk hogere incentives noodzakelijk. De bandbreedte van huurprijzen in Utrecht varieert van circa € 210-270 in het centrum tot circa € 100-150 in Noord, West, Zuid en Zuidwest.²⁸

De totale voorraad bedrijfsruimte in de provincie Utrecht omvat 2.793 ha in 2020. Op de 150 bedrijventerreinen zijn 12.000 bedrijven gevestigd met in totaal 243.000 banen.²⁹ Bedrijventerreinen in de nabijheid van de hotellocatie zijn onder meer Oudenrijn en Strijkviertel in de gemeente Utrecht en de bedrijventerreinen van Woerden, Montfoort, Heeswijk, Nieuwegein, Vianen en IJsselstein zelf. De gemeente IJsselstein telt 6 bedrijventerreinen. De vier grotere terreinen zijn Paardenveld, Lage Dijk, Over Oudland en De Corridor, alle gelegen aan de zuidzijde van IJsselstein.³⁰ Langs de A2 aan de zuidoostzijde van IJsselstein, aansluitend op Over Oudland, wordt het nieuwe bedrijventerrein De Kroon ontwikkeld. Het bestemmingsplan hiervoor is in januari 2022 opgesteld. De bedrijfskavels zullen naar verwachting in de loop van 2022 in verkoop gaan.³¹

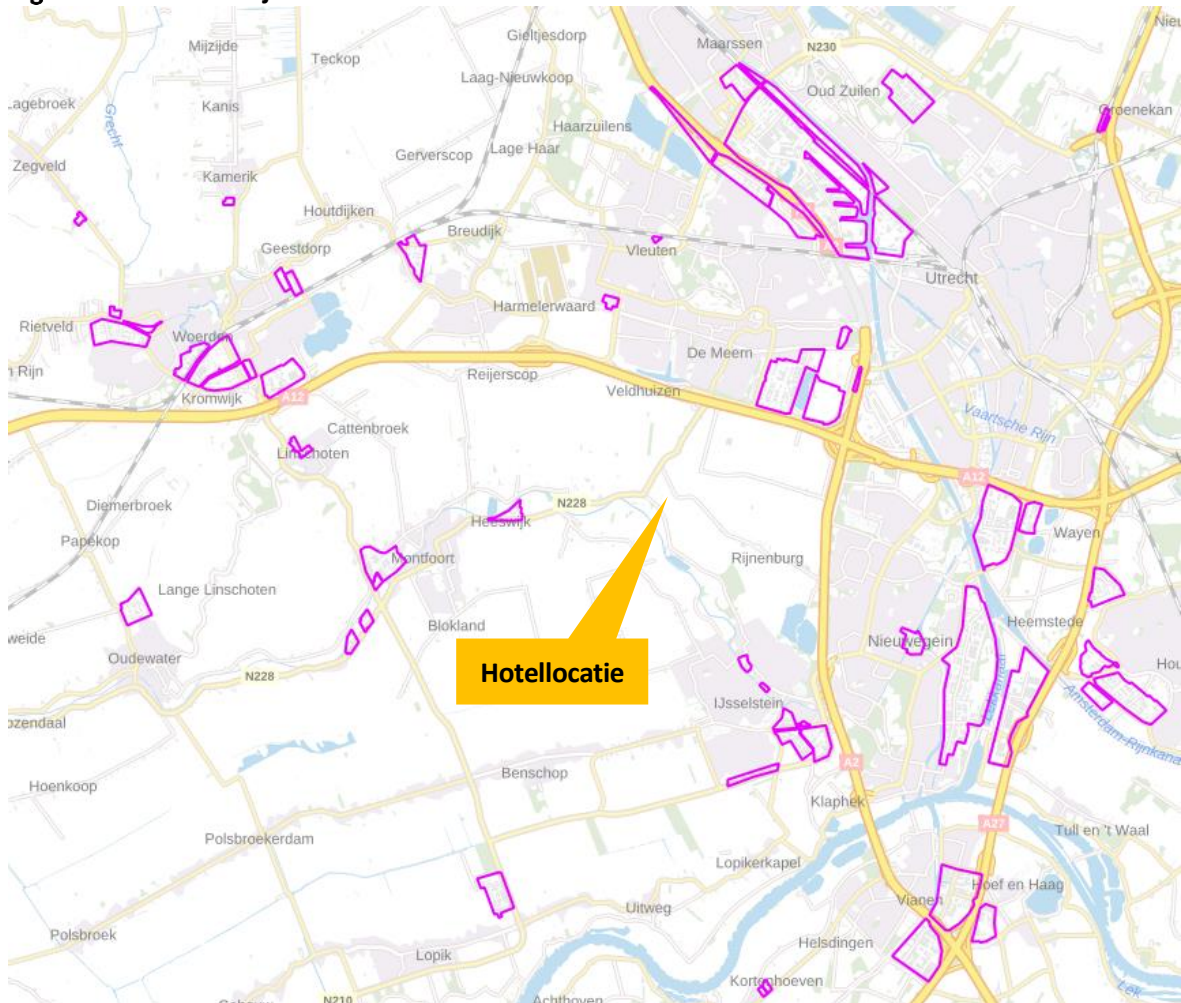
²⁸ Bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2021, Dynamis

²⁹ Bron: Provincie Utrecht, Highlights Monitoring Vastgoed en Corona, juni 2021

³⁰ Bron: website Provincie Utrecht, Werklocaties – Kantoren

³¹ Bron: website Gemeente IJsselstein, Bedrijventerrein De Kroon

Figuur 7. Bedrijventerreinen rondom Noordwesthoek



Bron: website Provincie Utrecht, Werklocaties – Kantoren / Geo-Point Utrecht

De bedrijfsruimtemarkt heeft weinig last van de coronacrisis gehad, door de grote vraag voortkomend uit online bestellingen. In de provincie Utrecht geldt echter een tekort aan m² distributiecentra, waardoor de opname in de sector logistiek met 86% is gedaald ten opzichte van 2019. In de sector industrie was de daling 9%. Het aanbod bedrijfsruimte in de provincie is in 2020 voor het eerst sinds 2015 gestegen, voornamelijk door een sterke stijging in Nieuwegein. Ondanks de stijging wordt de markt nog steeds deels getypeerd door krapte. Het aanbod in 2020 vormt 2,5% van de totale voorraad in Utrecht, wat gezien wordt als relatief laag. Door de schaarste is in de provincie Utrecht door de jaren heen sprake van een lichte stijging van de huurprijzen, in tegenstelling tot het landelijke beeld.³²

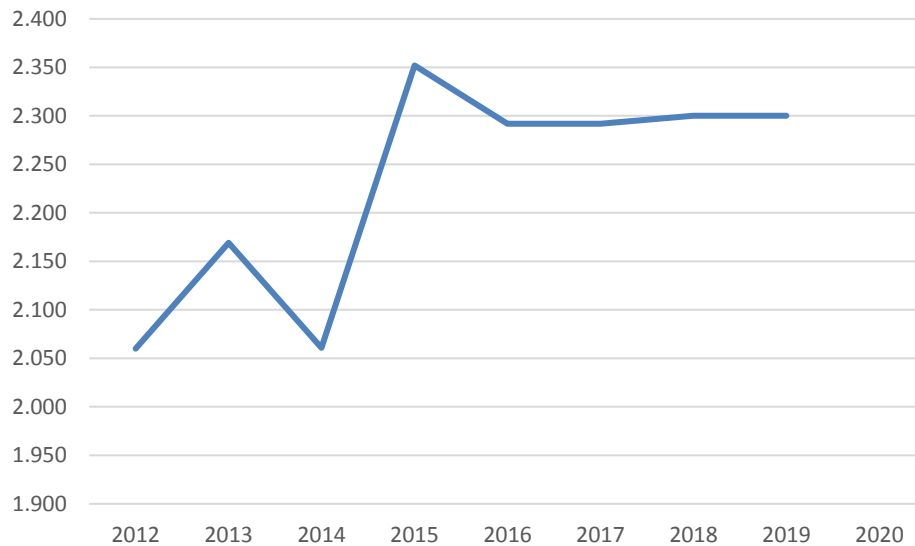
3.3.6 Jaarbeurs Utrecht

De Jaarbeurs Utrecht is een belangrijke zakelijke vraaggenerator voor de stad en de regio. Met circa 2,3 miljoen bezoekers per jaar is de Jaarbeurs ook een grote toeristische attractie in Utrecht. De Jaarbeurs had in de periode 2008-2014 te kampen met een vrijwel continue daling in het bezoekersaantal. De procentuele daling in het aantal bezoekers in die periode was het grootste voor zakelijke bijeenkomsten. In 2015 groeide het totale bezoekersaantal fors. Van 2016 tot 2019

³² Bron: Provincie Utrecht, Highlights Monitoring Vastgoed en Corona, juni 2021

stabiliseert het aantal bezoekers op 2,3 miljoen. In 2019 vinden in de Jaarbeurs 81 beurzen, evenementen en conferenties plaats, alsmede 8.330 congressen en vergaderingen. In 2020 vinden, door de coronacrisis, nog maar 1.217 congressen en vergaderingen plaats, en slechts 22 beurzen, evenementen en conferenties. Het aantal bezoekers in 2020 is niet bekendgemaakt.³³

Figuur 8. Bezoekersaantallen Jaarbeurs Utrecht



Bron: Jaarbeurs Utrecht, Jaarverslagen 2012-2020

3.4 Toeristisch klimaat

3.4.1 Toeristische trekpleisters

Provincie Utrecht wordt gekenmerkt door de vele natuurgebieden en bijzondere kastelen en landgoederen, en is onder meer bekend als bestemming voor fietsvakanties en familie-uitjes. Populaire plaatsen in de provincie Utrecht zijn Utrecht en Amersfoort, beide met een historisch stadscentrum. Andere populaire steden om te bezoeken zijn Breukelen, Zeist en Veenendaal. Belangrijke bezienswaardigheden zijn onder meer de Dom van Utrecht, het Spoorwegmuseum in Utrecht en het Nationaal Militair Museum. Op culinair gebied is de stad Utrecht onder meer bekend door de sfeervolle terrassen en werfkelders aan de Oude Gracht. Populaire natuurgebieden zijn onder de Hollandse weide in het Groene Hart en het bos op de Utrechtse Heuvelrug, maar ook watersport in de Vinkeveense en Loosdrechtse Plassen. In Rhenen bevindt zich Ouwehands Dierenpark, onder meer bekend door de aanwezigheid van pandaberen.³⁴

De voornaamste attractie in de omgeving van de beoogde hotellocatie is het nieuwe natuur- en recreatiegebied zelf, alsmede de bestaande recreatiegebieden in IJsselstein en de regio. Het Groene Hart wordt gekenmerkt door uitgestrekte weiden, veengebieden, plassen, meren en rivieren, historische dorpen en steden, forten en boerderijen. Daarnaast zijn in de directe omgeving verschillende kastelen, zoals Kasteel Montfoort, Kasteel Rijnenburg en Kasteel Heemstede.³⁵ Recreatiegebieden in de directe nabijheid zijn onder meer IJsselbos, Nedereindse Plas en Strijkviertel,

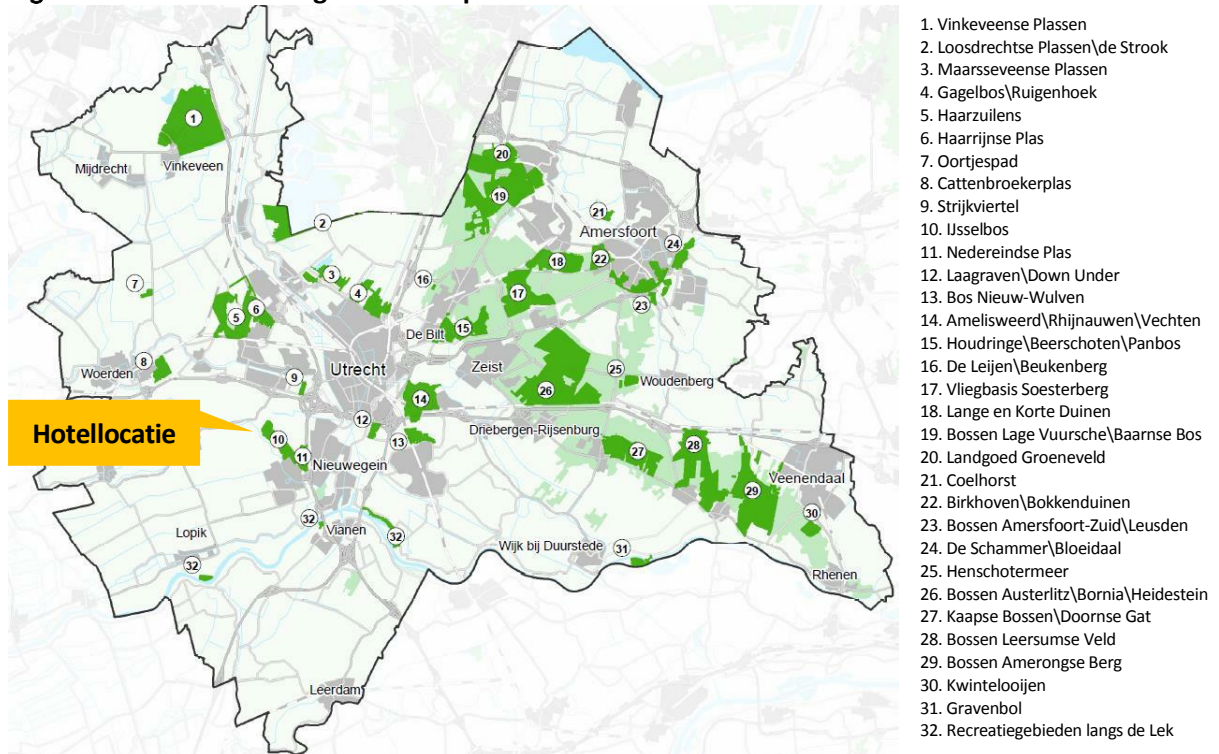
³³ Bron: Jaarbeurs Utrecht, Jaarverslagen 2006-2020

³⁴ Bron: website NBTC, Holland.com

³⁵ Bron: website Visit Utrecht Region, Google Maps

en iets verder weg het grotere gebied Haarzuilens. Volgens onderzoek onder Nederlandse bezoekers door NBTC-NIPO behoort Haarzuilens met een gemiddelde waardering van 8,1 tot de 3 best gewaardeerde recreatiegebieden van Utrecht. Gemiddeld scoren de recreatiegebieden van Utrecht een 7,8. Nedereindse Plas en Strijkviertel scoren respectievelijk 7,0 en 7,3. Voor IJsselbos is in het betreffende onderzoek geen score gegeven.

Figuur 9. Recreatiegebieden in provincie Utrecht



Bron: Bezoekersonderzoek Recreatiegebieden provincie Utrecht 2019, NBTC-NIPO

IJsselstein, gesticht in 1310, biedt onder meer de historische binnenstad met een middeleeuwse vesting, de Kasteeltoren IJsselstein, de Sint-Nicolaasbasiliek en de Sint-Nicolaaskerk. De binnenstad is in 1966 uitgeroepen tot beschermd stadsgezicht. Museum IJsselstein is onder meer gewijd aan het IJsselsteinse culturele erfgoed. Grotere evenementen in IJsselstein zijn onder meer de ontsteking van de Grootste Kerstboom ter wereld, de grootste Carnavalsoptocht van boven de rivieren (ca. 20.000 toeschouwers), de muzikale festivals IJsselFEstein en het Fulco's Vocaal Festival, de leukste kindervakantieweek 'De IJVO', de IJsselsteinloop, het Classic Car event en het Fashion & Lifestyle Event.³⁶

Stichting Stadsmarketing IJsselstein werkt sinds 2017 samen met stakeholders (o.a. detailhandel, horeca, kunst en cultuur) aan de volgende doelen:

- IJsselstein als merk in de markt zetten met als doel meer bezoekers naar IJsselstein te krijgen;
- het verhogen van de aantrekkelijkheid van de stad IJsselstein in het algemeen en de binnenstad in het bijzonder'
- het bevorderen van de leefbaarheid en/of veiligheid en/of ruimtelijke kwaliteit in de stad van IJsselstein in het algemeen en de binnenstad in het bijzonder;

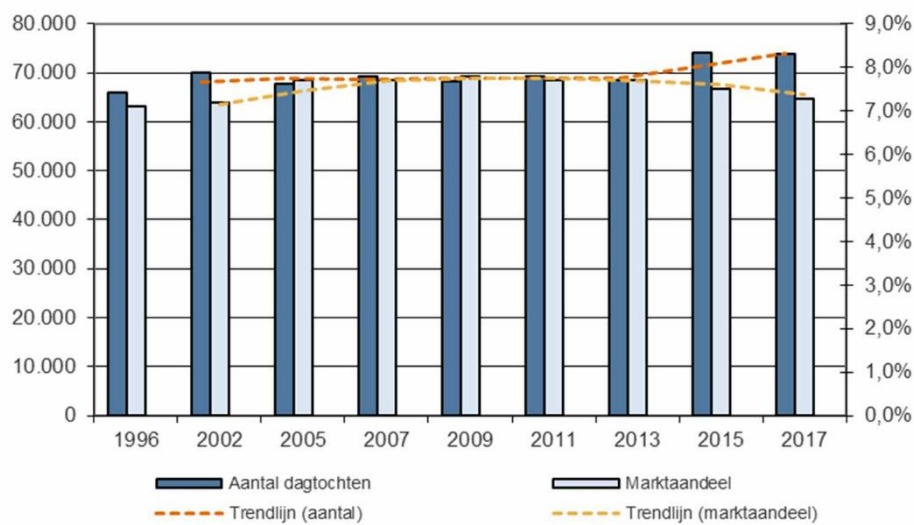
³⁶ Bron: websites InIJsselstein, Museum IJsselstein, WhichMuseum, BB+W

- het verrichten van verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden en bevorderlijk kunnen zijn.³⁷

3.4.2 Dagbezoekers

De toeristisch-recreatieve branche is belangrijk voor de economische ontwikkeling van de provincie Utrecht. Pre-corona is de provincie Utrecht jaarlijks de bestemming van circa 70 miljoen dagtochten. Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling weer van het aantal dagtochten van Nederlanders met als bestemming Provincie Utrecht. De meest recente, beschikbare cijfers hebben betrekking op 2017.

Figuur 10. Ontwikkeling dagtochten (x 1.000) en marktaandeel Provincie Utrecht



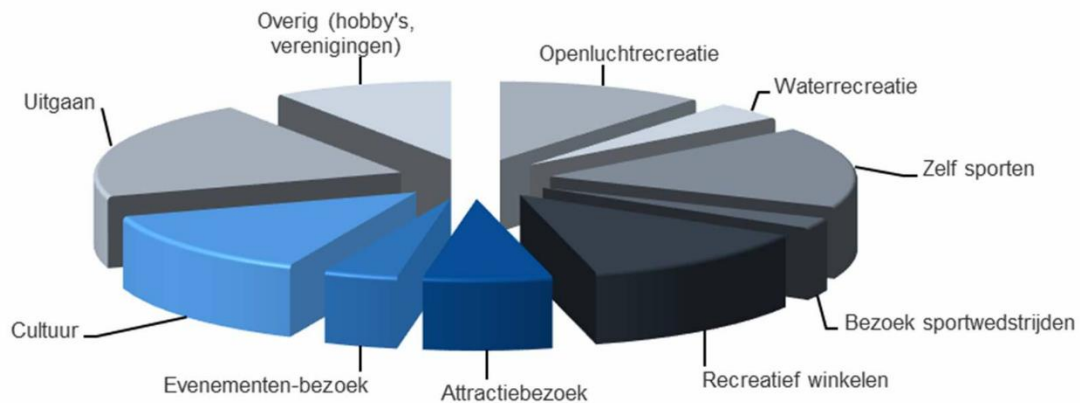
Bron: Monitor toerisme en recreatie Provincie Utrecht 2018 – Ecorys

In 2017 vonden 73,9 miljoen dagtochten plaats naar de Provincie Utrecht, 7,3% van het totale aantal dagtochten in Nederland. Het aantal dagtochten is sinds 1996 met circa 12% gestegen. Het jaar 2015 was een uitschieter, mogelijk door de Tourstart die dat jaar in Utrecht plaatsvond. Het aantal dagtochten is in 2017 licht gedaald, maar nog altijd hoger dan in de jaren 1996-2013. Het marktaandeel is in deze periode relatief stabiel gebleven op circa 7-8%.

Belangrijkste bezoekenmotieven voor dagtochten naar de Provincie Utrecht zijn Uitgaan (20,4%), Zelf Sporten (16,5%), Cultuur (13,4%), Recreatief Winkelen (12,6%) en Openluchtrecreatie (11,0%). De verschillen tussen het landelijk beeld en de provincie Utrecht zijn klein. In vergelijking met Nederland ligt het accent in de provincie Utrecht iets meer op Uitgaan en Cultuur. Ondervertegenwoordigd in Utrecht zijn daarentegen de motieven Evenementenbezoek en vooral Openluchtrecreatie.

³⁷ Bron: website InIjsselstein, Stichting Stadsmarketing IJsselstein

Figuur 11. Dagtochten Provincie Utrecht naar bezoekmotief 2017



Bron: Monitor toerisme en recreatie Provincie Utrecht 2018 – Ecorys

De toeristische bestemmingsregio Groene Hart, waartoe ook gemeente IJsselstein behoort, trok in 2017 circa 13,1 miljoen dagtochten, oftewel 18% van het totaal in de provincie Utrecht. Het aantal dagtochten naar het Groene Hart is tussen 2005 en 2017 sterk gestegen; in 2005 werden nog maar 4,5 miljoen dagtochten geteld. Belangrijkste bezoekmotieven in het Groene Hart zijn Zelf sporten (21%), Uitgaan (21%), Recreatief winkelen (12%), Cultuur (10%), Openluchtrecreatie (9%) en Waterrecreatie (8%).³⁸

3.4.3 Verbljfsbezoekers

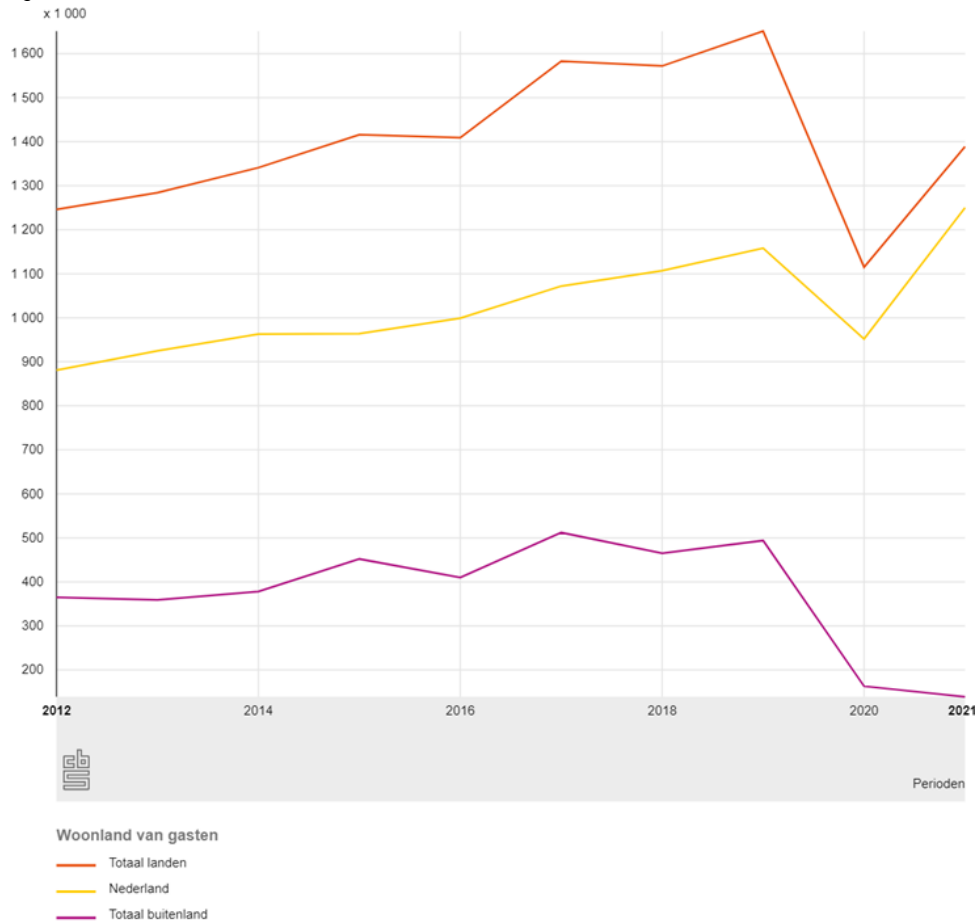
Het verbljfsbezoek in de provincie Utrecht was in de jaren voor de coronacrisis sterk in opkomst. Het aantal gasten en overnachtingen steeg tussen 2012 en 2019 met gemiddeld 4,1% per jaar. De stijging was iets sterker in het aantal buitenlandse overnachtingen (+5,9% per jaar) dan het aantal binnenlandse overnachtingen (+3,4%). In 2019 telde de provincie Utrecht in totaal 1,65 miljoen gasten, die samen in totaal 3,3 miljoen overnachtingen genereerden. In 2020 is dit als gevolg van de coronacrisis afgenomen tot 1,1 miljoen gasten en 2,4 miljoen overnachtingen. Uit de voorlopige cijfers voor 2021 blijkt echter weer een stijging, tot 1,4 miljoen gasten en 3,1 miljoen overnachtingen.

Als gevolg van de coronacrisis kwam de internationale reiswereld medio maart 2020 grotendeels stil te liggen. Met name het aantal buitenlandse overnachtingen is de afgelopen twee jaar sterk gedaald, van 950.000 in 2019 tot 329.000 in 2020 en 287.000 in 2021. In 2019 was Duitsland met 21% de belangrijkste markt voor buitenlandse overnachtingen, gevolgd door België met 14% en het Verenigd Koninkrijk met 13%. In totaal werd 81% van het aantal buitenlandse overnachtingen gegenereerd door Europa. In 2020-2021 is dat toegenomen tot circa 90%. Vooral het aandeel van Duitsland en België is toegenomen, terwijl het aandeel van het Verenigd Koninkrijk sterk is gedaald, evenals de aandelen van Amerika en Azië. Ook dit hangt direct samen met de coronacrisis, die vooral het internationale vliegverkeer sterk heeft beperkt.

Opvallend is dat het aantal binnenlandse gasten en overnachtingen in de provincie Utrecht in 2021 groter was dan ooit. Het aantal binnenlandse overnachtingen daalde van 2,4 miljoen in 2019 tot 2,0 miljoen in 2020, maar steeg volgens de voorlopige cijfers tot 2,8 miljoen in 2021.

³⁸ Bron: Monitor toerisme en recreatie Provincie Utrecht 2018 – Ecorys

Figuur 12. Overnachtingen door binnenlandse en buitenlandse gasten in provincie Utrecht

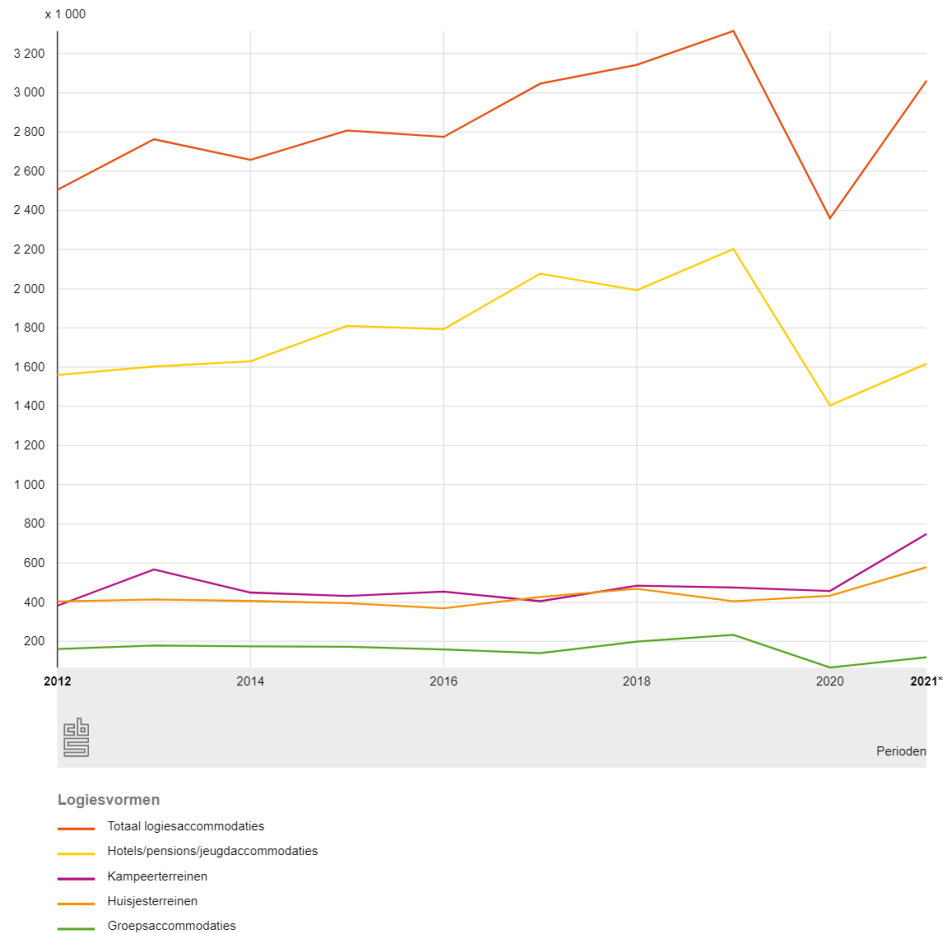


Bron: Statline CBS

Uit onderstaande figuur blijkt de hotelsector (hotels/pensions/jeugdaccommodaties) het grootste aandeel heeft in het totaal aantal overnachtingen in de provincie Utrecht, en tussen 2012 en 2019 ook het sterkst gestegen is. In 2019 vormde de hotelsector 66% van de markt, tegen 14% voor kampeerterreinen, 12% voor huisjesterreinen en 7% voor groepsaccommodaties.

Ook is zichtbaar dat de hotelsector het sterkst is geraakt door de coronacrisis in 2020, en maar beperkt is hersteld in 2021. Het aantal overnachtingen op kampeerterreinen en huisjesterreinen was in 2021 echter groter dan ooit. Alleen de markt voor groepsaccommodaties is nog sterker geraakt dan de hotelsector.

Figuur 13. Overnachtingen in provincie Utrecht naar accommodatietype



Bron: Statline CBS

Van het totaal aantal vakantieovernachtingen in de provincie Utrecht in 2017 vond 17% plaats in het Groene Hart, in totaal 508.000 overnachtingen. Hiervan vond 26% plaats in hotels/pensions, 29% op kampeerterreinen, 17% in recreatiewoningen en 28% in overige accommodaties.³⁹

3.4.4 Bezoek recreatiegebieden Utrecht

Bezoek aan een natuurgebied maakt in 2020 deel uit van 37% van de binnenlandse toeristische vakanties in Nederland. In de provincie Utrecht is dit 29%.⁴⁰

In de periode december 2018 tot december 2019 heeft circa 21% van de Nederlanders één van de 32 recreatiegebieden in Utrecht bezocht, wat neerkomt op circa 3,7 miljoen unieke bezoekers. Van de inwoners van de provincie heeft in die periode 77% één van de gebieden bezocht. Het aantal unieke bezoekers is 16% hoger dan in 2015. Wandelen en fietsen zijn gemiddeld de meest ondernomen activiteiten tijdens een bezoek aan een Utrechts recreatiegebied. Indien aanwezig wordt ook vaak de horeca bezocht. De meeste bezoekers komen met de auto naar het gebied, ook omdat relatief veel bezoekers van buiten de regio/provincie komen.⁴¹

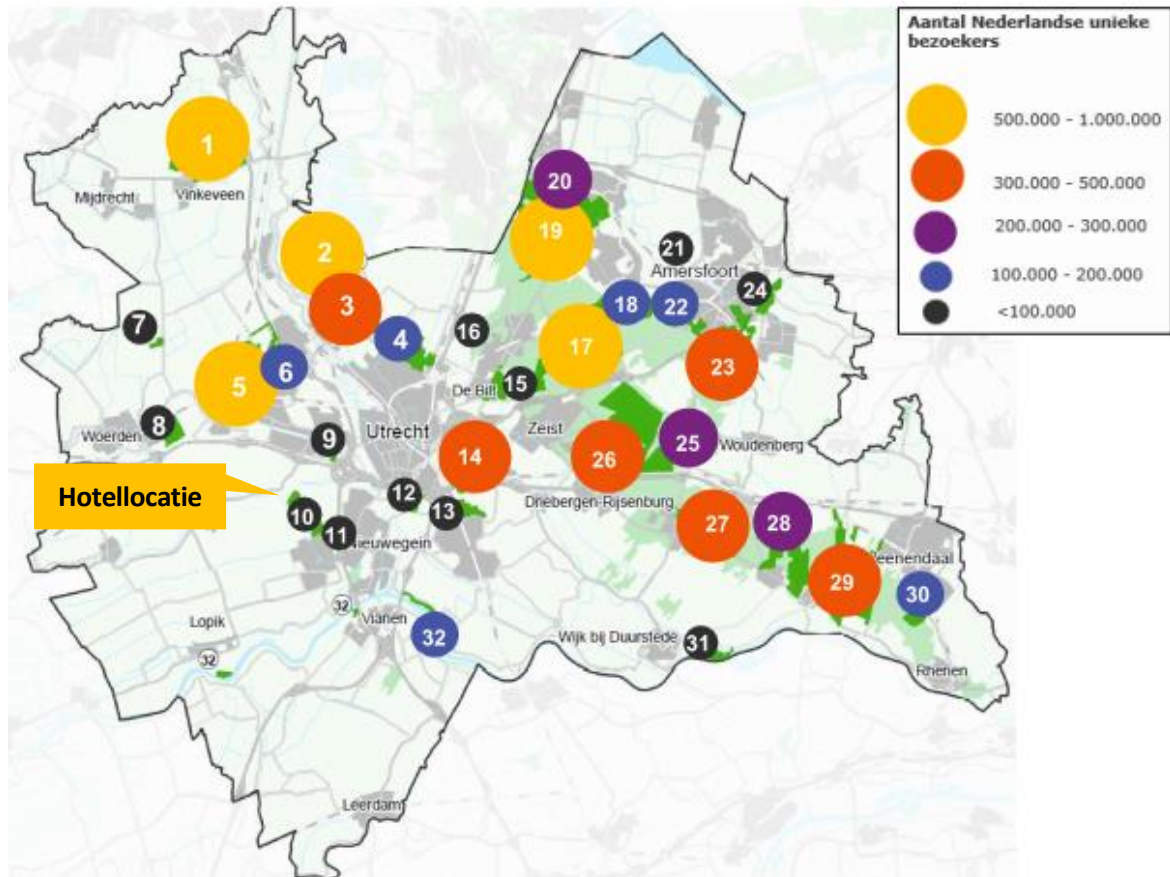
³⁹ Bron: Monitor Toerisme en Recreatie Provincie Utrecht 2018, Ecorys

⁴⁰ Bron: Vakanties van Nederlanders in Utrecht 2020, NBTC-NIPO

⁴¹ Bron: Bezoekersonderzoek Recreatiegebieden provincie Utrecht 2019, NBTC-NIPO

De gebieden met de meeste unieke bezoekers zijn De Bossen bij Lage Vuursche (723.000), de Vinkeveense Plassen (664.000) en de Loosdrechtse Plassen (663.000). Van de drie gebieden nabij de hotellocatie trok IJsselbos 69.000 unieke bezoekers, Strijkviertel 92.000 en Nedereindse Plas 99.000. Voor Strijkviertel en Nedereindse Plas vertaalt zich dit naar circa 500.000 tot 750.000 Nederlandse bezoeken per jaar. Voor IJsselbos is het aantal bezoeken niet bekend. Haarzuilens is het dichtstbijzijnde van de grotere recreatiegebieden, met 576.000 unieke bezoekers en in totaal circa 1,25 tot 1,5 miljoen Nederlandse bezoeken.⁴²

Figuur 14. Aantal bezoekers naar recreatiegebied



Bron: Bezoekersonderzoek Recreatiegebieden provincie Utrecht 2019, NBTC-NIPO

Op 14 december 2021 hebben Gedeputeerde Staten het Omgevingswetprogramma Recreatie en Toerisme 2022-2025 (P&RT) vastgesteld. De provincie ervaart o.a. een tekort aan groene recreatiegebieden, en zoekt naar creatieve oplossingen. Uitgangspunt van het PR&T is dat recreatiegebieden goed bereikbaar en toegankelijk moeten zijn, wandelend of fietsend. Ook is er aandacht voor spreiding: doel is om recreanten te verleiden om minder drukke gebieden in hun tochten mee te nemen. Daarvoor wil de provincie meer gebruik maken van onderzoek en data om recreatie beter te laten aansluiten op de wensen van de bezoekers. De provincie stimuleert faciliteiten zoals (openbare) toegankelijke toiletten bij bezoekerscentra, horeca en langs routes.⁴³

⁴² Bron: Bezoekersonderzoek Recreatiegebieden provincie Utrecht 2019, NBTC-NIPO

⁴³ Bron: Provincie Utrecht, Omgevingswetprogramma Recreatie en Toerisme 2022-2025

4 Aanbodanalyse hotelmarkt

Het aanbod in de regio Utrecht op het gebied van hotels is geïnventariseerd. In dit hoofdstuk wordt niet alleen het huidige aanbod beschreven, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. Ook wordt een overzicht gegeven van de mogelijke concurrenten van het toekomstige hotel, op basis van de locatie en het concept.

4.1 Historisch aanbod

De volgende tabel toont de historische ontwikkeling van de nationale en regionale logiesmarkten. Het betreft geclassificeerde hotels en ongeclassificeerde logiesaccommodaties zoals hostels en pensions. In de periode 2012-2021 is het logiesaanbod in alle vier de markten gestegen. Landelijk is het aantal kamers beduidend sterker toegenomen dan het aantal logiesaccommodaties. Dit wijst op schaalvergroting, waarbij kleine logiesaccommodaties zijn gesloten en grotere logiesaccommodaties aan de markt zijn toegevoegd. In de periode 2012-2019 is in de provincie Utrecht het aantal accommodaties sterker toegenomen dan in heel Nederland, terwijl het totaal aantal kamers juist iets minder sterk toenam. In de gemeente Utrecht was de sterkste groei zichtbaar in zowel accommodaties als hotelkamers. In de rest van de provincie was sprake van een sterke groei van het aantal accommodaties, maar was de groei in het aantal kamers het laagst.

Gemiddeld zijn er in Nederland 36 kamers per accommodatie. In de gemeente Utrecht zijn de accommodaties gemiddeld groter, met 60 kamers per accommodatie. In de rest van de provincie zijn dat er 33. De regionale hotels zijn gemiddeld kleiner geworden: in 2012 telde de gemiddelde accommodatie buiten de gemeente Utrecht nog 43 kamers.

Tabel 4. Ontwikkeling logiesaanbod Nederland, Provincie en gemeente Utrecht, 2012-2021

	Nederland		Provincie Utrecht		Gemeente Utrecht		Overig Utrecht	
	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers
2012	3.505	110.905	126	5.648	28	1.464	98	4.184
2013	3.510	113.813	126	5.686	28	1.577	98	4.109
2014	3.561	117.917	130	5.876	28	1.572	102	4.304
2015	3.525	118.121	129	5.766	29	1.676	100	4.090
2016	3.585	121.021	135	5.781	35	1.742	100	4.039
2017	3.636	124.049	135	5.816	33	1.794	102	4.022
2018	3.760	131.903	139	5.940	34	1.869	105	4.071
2019	3.806	138.546	156	6.340	39	2.139	117	4.201
2020	3.816	142.322	156	6.809	41	2.659	115	4.150
2021	4.049	147.047	176	7.058	43	2.590	133	4.468
Groei 2012-2021	16%	33%	40%	25%	54%	77%	36%	7%
Gem. jaarlijkse groei	1,6%	3,2%	3,8%	2,5%	4,9%	6,5%	3,5%	0,7%

Bron: CBS Statline 21 februari 2022, bewerkt door Horwath HTL

Hoewel het algemene beeld over de afgelopen 10 jaar een groei in het aanbod laat zien, zijn ook een aantal hotels gesloten.

In 2019 sloot het voormalige Tulip Inn Meerkerk in de gemeente Vijfheerenlanden. Het hotel is omgezet naar huisvesting voor arbeidsmigranten.⁴⁴ De exploitant van hotel The Anthony in Utrecht ging in april 2020 failliet, maar de exploitatie is voortgezet door de eigenaar van het pand. Ook Hotel Beijers in Utrecht is doorgestart met een nieuwe exploitant.⁴⁵ Hotel Abrona in Oudewater maakte in november 2020 een doorstart als Hotel Broeck.⁴⁶ Hotel City Center Lodge in Utrecht is eind 2021 tijdelijk verhuurd als noodopvang voor vluchtelingen, maar is inmiddels weer in gebruik als hotel.⁴⁷

Recent geopende hotels zijn onder meer Crowne Plaza Utrecht Central Station in januari 2021 (144 kamers), Hotel Flora Batava in Nieuwersluis in maart 2021 (45 kamers), Moxy Hotel Utrecht in juni 2021 (172 kamers) en The Nox Utrecht in november 2021 (23 kamers).

4.2 Hotelaanbod regio

Het totale huidige logiesaanbod in de regio U16 is weergegeven in de onderstaande tabel. Het overzicht is gebaseerd op de geregistreerde accommodaties bij HorecaDNA, aangevuld met een inventarisatie door Horwath HTL.

Tabel 5. Logiesaanbod regio U16 naar type (2022)

Type	Accommodaties	Kamers	Gem. # kamers	Marktaandeel kamers
Hotel-garni	29	1.267	43,7	23%
Hotel-café	2	11	5,5	0%
Hotel-restaurant	20	1.160	58,0	21%
Hotel-café-restaurant	29	2.229	76,9	40%
Conferentieoord	10	718	71,8	13%
<i>Totaal hotels</i>	<i>90</i>	<i>5.385</i>	<i>59,8</i>	<i>97%</i>
Pension	2	5	2,5	0%
Bed & Breakfast	31	145	4,7	3%
Totaal U16	123	5.535	45,0	100%

Bron: HorecaDNA / Horwath HTL

Het geïnventariseerde logiesaanbod in de regio U16 omvat 123 accommodaties met in totaal 5.535 kamers. Hiervan kan 97% worden geschaald onder het hotelaanbod, en de overige 3% onder pensions en B&B's. Binnen de hotelmarkt worden de meeste aanbieders getypeerd als hotel-café-restaurant, hotel-restaurant of hotel-garni.

In dit overzicht zijn hotels, hostels, conferentieoord, pensions en B&B's opgenomen. Het particuliere vakantieaanbod zoals aangeboden via Airbnb valt hier buiten. Het aantal Airbnb-adressen in Utrecht is de afgelopen zes jaar flink gedaald. In 2015 telde de stad circa 1.800 gastadressen. In februari 2020 waren dat er nog maar 1.000, in december 2021 nog slechts 434. Vooral de coronapandemie heeft een grote rol gespeeld bij de afname van kleine gastlocaties in de stad. Sinds 1 januari 2022 handhaaft de

⁴⁴ Bron: Het Kontakt, 19 augustus 2019

⁴⁵ Bron: DUIC, 24 juni 2020

⁴⁶ Bron: RTV Utrecht, 12 november 2020

⁴⁷ Bron: DUIC, 19 november 2021 / website City Center Lodge

gemeente Utrecht op de verplichte registratie van toeristische verhuur. Op deze manier wil de gemeente voorkomen dat de vakantieverhuur ten koste gaat van woonruimte en de oneerlijke concurrentie met hotels aangaan. Eind 2021 waren 514 registratienummers uitgegeven.⁴⁸

Voor het doel van het verdere onderzoek wordt het logiesaanbod afgebakend tot de hotelmarkt; pensions en B&B's worden buiten beschouwing gelaten. Onderstaande tabel geeft het hotelaanbod in de U16 weer per gemeente.

De gemeente Utrecht is verreweg de grootste hotelgemeente in de regio. Met 42 hotels en 2.897 hotelkamers vormt Utrecht meer dan de helft van het totale hotelkamaanbod. De overige gemeenten tellen in totaal 2.488 kamers. Na Utrecht bieden de gemeenten Zeist, Utrechtse Heuvelrug, De Ronde Venen en Vijfheerenlanden de meeste hotelkamers. In de gemeente IJsselstein is slechts één hotel geregistreerd. Dit is Hotel Epping met 31 hotelkamers. Daarnaast biedt IJsselstein nog enkele B&B's.

Tabel 6. Hotelaanbod regio U16 per gemeente (2022)

Gemeente	Accommodaties	Kamers	Gem. # kamers	Marktaandeel kamers
Bunnik	3	127	42,3	2%
De Bilt	2	111	55,5	2%
De Ronde Venen	11	260	23,6	5%
Houten	1	161	161,0	3%
IJsselstein	1	31	31,0	1%
Lopik	0	0	0,0	0%
Montfoort	1	11	11,0	0%
Nieuwegein	1	81	81,0	2%
Oudewater	1	24	24,0	0%
Stichtse Vecht	3	288	96,0	5%
Utrecht	42	2.897	69,0	54%
Utrechtse Heuvelrug	8	451	56,4	8%
Vijfheerenlanden	3	224	74,7	4%
Wijk bij Duurstede	2	30	15,0	1%
Woerden	3	131	43,7	2%
Zeist	8	558	69,8	10%
Totaal U16	90	5.385	59,8	100%

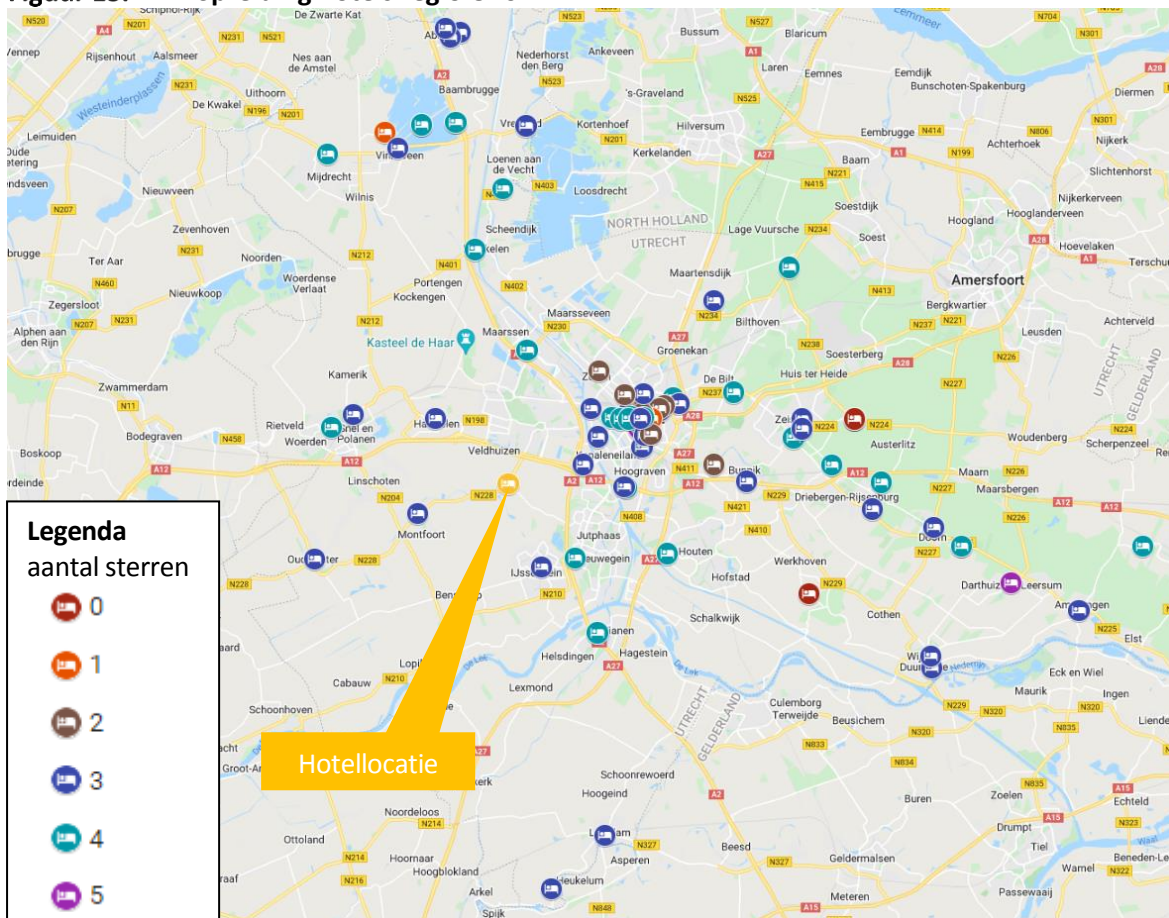
Bron: Horwath HTL

Het huidige hotelaanbod in de regio U16 omvat 90 hotels met 5.385 hotelkamers. Hiervan zijn 5 hotels met in totaal 393 hotelkamers geopend in 2020 en 2021. Eind 2019 omvatte de hotelmarkt circa 4.992 hotelkamers.

De ligging van de hotels in de regio U16 is weergegeven in de volgende figuur.

⁴⁸ Bron: Hospitality Management, 29 december 2021

Figuur 15. Spreiding hotels regio U16



Bron: Google Maps, bewerking: Horwath HTL

Op de kaart is een duidelijke concentratie van hotels zichtbaar in het centrum van Utrecht. Daarnaast is een spreiding zichtbaar van hotels langs de snelwegen en voornaamste provinciale wegen.

4.3 Segmentatie hotelaanbod U16

Sinds 1969 werden Nederlandse hotels in één tot en met vijf sterren ingedeeld. Echter, de afgelopen jaren sloten de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie niet meer goed aan op de eigenschappen van de moderne Nederlandse hotelmarkt. Sinds 1 januari 2016 is de verplichte Nederlandse Hotel Classificatie afgeschaft en vervangen door de Europese Hotel classificatie met deelname op vrijwillige basis. In de praktijk is nog slechts een deel van de hotels officieel geïnclassificeerd. Landelijk zijn circa 1.100 hotels geïnclassificeerd, waarvan circa 47 hotels in de provincie Utrecht. Dit is respectievelijk 27,2% en 26,7% van het totaal aantal accommodaties.

Op boekingsites positioneren de ongeïnclassificeerde hotels zich echter veelal nog steeds op sterrenniveau. Onderstaande tabel is daarom een mix van officieel en onofficieel geïnclassificeerde hotels.

Tabel 7. Segmentatie hotelaanbod regio U16, 2022

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers
5 sterren	2	143	71,5	3%
4 sterren	37	3.013	81,4	56%
3 sterren	37	1.953	52,8	36%
2 sterren	8	171	21,4	3%
1 ster	3	48	16,0	1%
Nul sterren	3	57	19,0	1%
Totaal	90	5.385	59,8	100%

Bron: Horwath HTL

De meeste hotels zijn gepositioneerd op drie- of viersterrenniveau. Omdat de viersterren gemiddeld groter zijn, vormen zij in totaal het grootste deel met 56% van het aantal hotelkamers tegen 36% voor de driesterrenhotels. De regio telt twee hotels op vijfsterrenniveau: Grand Hotel Karel V (121 kamers) en Hotel Parc Broekhuizen (22 kamers), beide in Utrecht. Hiervan is alleen Grand Hotel Karel V officieel geclassificeerd.

4.4 Overzicht relevante hotelaanbod Regio U16

Het concept voor het geplande hotel in de Noordwesthoek is een viersterren leisure-hotel met minimaal 140 en maximaal 200 kamers.

Onderstaande tabel geeft het overzicht van het relevante hotelaanbod in de gemeente U16. Dit zijn de grotere viersterrenhotels in de regio. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de hotels in de gemeente Utrecht en de overige gemeenten (de Schil). De tabel toont het actuele aanbod per maart 2022, op basis van een inventarisatie door Horwath HTL.

Tabel 8. Relevante hotelaanbod regio U16

Nr.	Naam	Gemeente	Sterren	Beoord.	Kamers	Recr. gebied
1	NH Hotel Utrecht	Utrecht	4S EHC	8,3	276	Nee
2	Van der Valk Hotel Utrecht	Utrecht	4	8,7	185	Nee
3	Carlton President Hotel	Utrecht	4 EHC	8,4	164	Nee
4	Inntel Hotel Utrecht Centre	Utrecht	4S EHC	8,6	162	Nee
5	Crowne Plaza Utrecht Central Station	Utrecht	4	8,7	144	Nee
6	Hotel Mitland	Utrecht	4S EHC	8,3	135	Nee
7	Park Plaza Utrecht	Utrecht	4S EHC	8,4	120	Nee
8	The Anthony Hotel Utrecht	Utrecht	4S EHC	8,4	91	Nee
9	Leonardo Hotel Utrecht City Centre	Utrecht	4 EHC	7,8	90	Nee
10	Eye Hotel	Utrecht	4	8,7	36	Nee
11	Boutique Hotel The Hunfeld	Utrecht	4	8,7	35	Nee
	Subtotaal Utrecht		11		1.438	
12	Van der Valk Hotel Breukelen	Stichtse Vecht	4S EHC	8,4	233	Nee
13	Van der Valk Hotel Vianen	Vijfheerenlanden	4S EHC	8,6	200	Nee
14	Van der Valk Hotel Houten	Houten	4S EHC	8,5	161	Nee
15	Van der Valk Hotel de Bilt-Utrecht	De Bilt	4 EHC	8,3	102	Rand
16	Hotel Theater Figi	Zeist	4 EHC	8,3	97	Nabij
17	Hotel Restaurant Oud London	Zeist	4S EHC	8,3	88	Rand
18	Leonardo Hotel Amsterdam Vinkeveen	De Ronde Venen	4S EHC	8,2	88	Rand
19	Hotel Ernst Sillem Hoeve	Zeist	4 EHC	8,5	86	Ja
20	Fletcher Hotel Restaurant Nieuwegein	Nieuwegein	4 EHC	7,9	81	Nee
21	Buitenplaats de Bergse Bossen	Utrechtse Heuvelrug	4 EHC	8,5	67	Ja
22	Hotel Mijdrecht Marickeland	De Ronde Venen	4 EHC	8,2	61	Nee
23	Hotel Flora Batava	Stichtse Vecht	4	8,7	45	Nee
24	Het Brandpunt	Utrechtse Heuvelrug	4		37	Ja
25	Hotel Kasteel Kerckebosch	Zeist	4	8,0	30	Nabij
	Subtotaal Schil		14		1.376	
	Totaal U16		25		2.814	

Bron: Horwath HTL

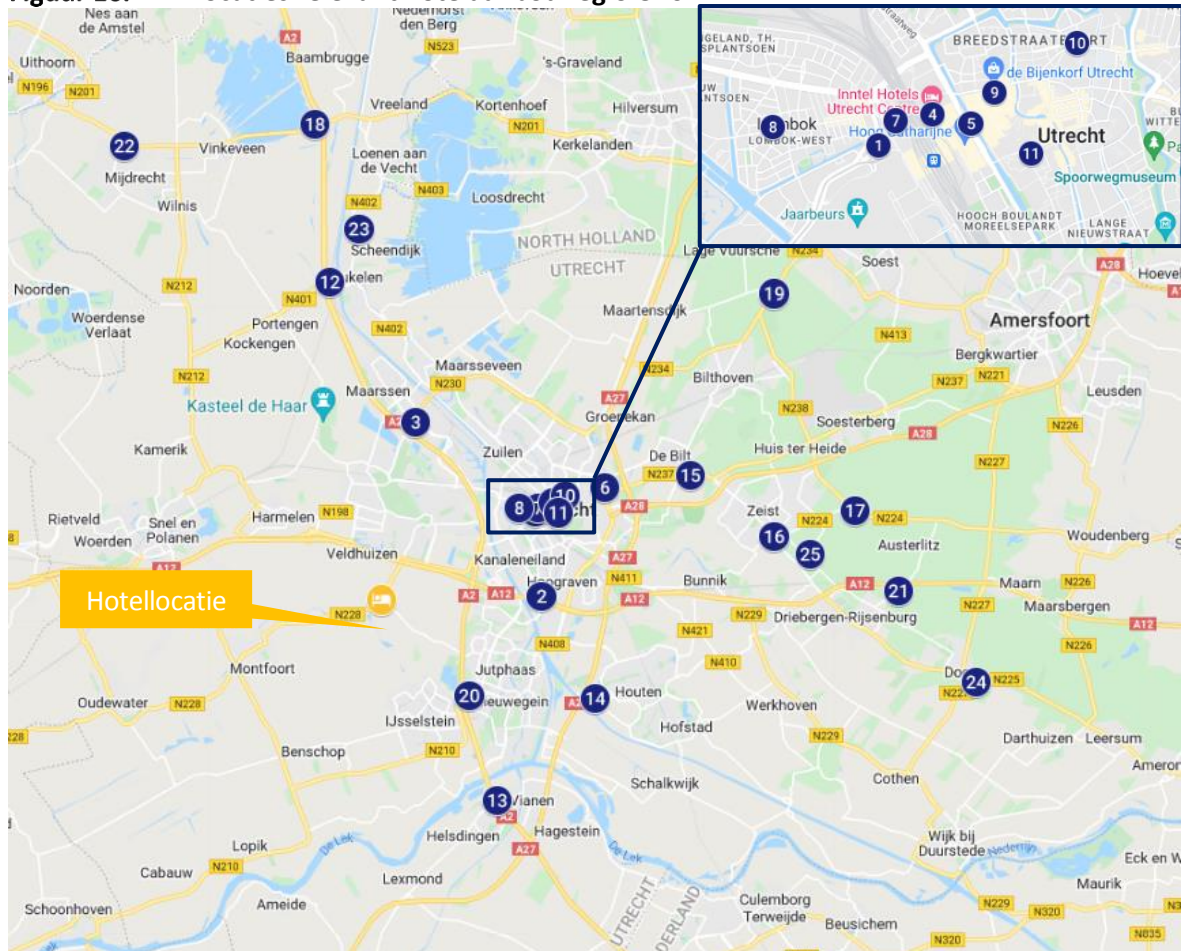
EHC = Europese Hotel Classificatie
S = Superior

Het relevante hotelaanbod in de regio omvat in totaal 25 hotels met ruim 2.800 hotelkamers. Hiervan zijn 11 hotels (1.438 hotelkamers) gelegen in de gemeente Utrecht, en 14 hotels (1.376 hotelkamers) in de Schil. De hotels in Utrecht zijn gemiddeld iets groter dan daarbuiten.

Opvallend is dat de vier grootste hotels in de regio, alsmede het één na grootste hotel in Utrecht, tot de Van der Valk keten behoren. Andere hotelketens in de regio zijn NH, Inntel, Carlton, Crowne Plaza, Fletcher en Leonardo. De grootste onafhankelijke hotels zijn Hotel Mitland in Utrecht en Hotel Theater Figi in Zeist.

De volgende figuur toont de locaties van de geselecteerde hotels. De nummering stemt overeen met de nummering in bovenstaande tabel.

Figuur 16. Locaties relevant hotelaanbod regio U16



Bron: Google Maps, Horwath HTL

De dichtstbij gelegen hotels in de regio voor de Noordwesthoek zijn Van der Valk Hotel Utrecht, Carlton President en Fletcher Hotel Nieuwegein. De hotels zijn alle drie gelegen op snelweglocaties, evenals de meeste hotels ten westen van Utrecht. Geen van de hotels ten westen van Utrecht ligt in een recreatiegebied.

Ten oosten van Utrecht liggen drie hotels in een recreatiegebied. Dit zijn Buitenplaats de Bergse Bossen en Het Brandpunt, beide gelegen in Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug, en Ernst Sillem Hoeve in Bossen Lage Vuursche. Deze drie hotels liggen elk op ruim 20 minuten afstand van de Noordwesthoek.

Drie hotels liggen net buiten het Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug: Hotel Theater Figi, Hotel Restaurant Oud London en Hotel Kasteel Kerckebosch. Van der Valk Hotel De Bilt – Utrecht ligt aan de rand van Landgoed Beerschoten, eveneens ten oosten van Utrecht. Leonardo Hotel Amsterdam Vinkeveen ligt aan de rand van de Vinkeveense Plassen, ten noorden van Utrecht.

4.5 Toekomstig hotelaanbod

Voor de analyse van het toekomstig hotelaanbod is de plancapaciteit in de regio U16 geïnventariseerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de plannen in de gemeente Utrecht en de overige gemeenten in de regio.

4.5.1 Plancapaciteit gemeente Utrecht

Volgens het hotelbeleid van de gemeente Utrecht uit 2019 was er, na een aantal jaar terughoudend beleid, ruimte voor nieuwe initiatieven. De gemeente besloot (al voor de pandemie) 'pas op de plaats' te maken van april 2020 tot april 2023 om te zien hoe de nieuwe hotelkamers worden opgenomen in de markt. In principe wordt gedurende deze periode alleen ruimte geboden aan de planvoorraad. De gemeente meldt wel veel nieuwe initiatieven te ontvangen.

In 2019 werd besloten om de hotelmarkt in Utrecht uit te breiden met 1.500 kamers. Dat is een aanbodvergroting van 70% ten opzichte van de bestaande 2.139 kamers in 2019. Tot en met maart 2022 zijn er 11 hotels geopend met circa 970 kamers. Meest recentelijk openden Crowne Plaza Utrecht Central Station in januari 2021 met 144 kamers, Hotel Moxy in juni 2021 met 172 kamers en The Nox in november 2021 met 23 kamers.

Inmiddels spelen binnen de gemeente Utrecht ook verschillende nieuwe initiatieven voor hotelontwikkelingen. In de onderstaande tabel zijn de plannen opgesomd die bekend zijn in de gemeente Utrecht.⁴⁹

Tabel 9. Initiatieven hotelkamers gemeente Utrecht

	Hotel	Locatie	Sterren	Kamers	Mogelijke opening	Status
1	Marriott Aloft	Leidsche Rijn	4	244	nb	In aanbouw
2	Amrath Galaxy Tower	Jaarbeurs	4	260	2023	In aanbouw
3	Museumhotel	Centrum	4	84	2024	Kansrijk
4	Taatsenplein	Papendorp	nb	100	nb	Kansrijk
5	NH Utrecht	Jaarbeurs	4	+60	2025-2026	Kansrijk
6	Cartesiusweg	Bedrijventerrein west	4	nb	nb	Kansrijk
7	Gevangenis Wolvenplein	Centrum	2-4	nb	nb	Kansrijk
8	Tivoli Oudegracht	Centrum	nb	42	nb	Onzeker
9	Hotel Jaarbeurs	Jaarbeurs	nb	nb	nb	Onzeker
10	De Munt	Lombok	nb	50	2023-2024	Zacht
11	Leonardo Hotel	Vredenburg	4	+35	nb	Zacht
12	HU Oudenoord	Pijlsweerd	nb	30 +88 app	nb	Zacht
13	The Student Hotel	nb	nb	nb	nb	Zacht
14	Drommedaris	A12	budget	100		Geannuleerd
	Totaal Utrecht			ca. 1.200		

Bron: Horwath HTL

nb = niet bekend

De verschillende plannen worden hieronder toegelicht.

⁴⁹ Bron: Hotelonderzoek gemeente Utrecht, gesprek gemeente Utrecht, verschillende krantenartikelen

Marriott Aloft

In de wijk Leidsche Rijn van Utrecht wordt een Aloft hotel van de keten Marriott gerealiseerd. Het hotel telt 224 kamers en is gevestigd direct naast het treinstation. De opening was gepland in 2020/2021, maar is vertraagd. De oorspronkelijk aangekondigde exploitant Odyssey lijkt te zijn afgehaakt. De huidige planning is onbekend.⁵⁰

Amrâth Galaxy Tower

Amrâth ontwikkelt een hotel bij de Utrechtse Jaarbeurs. Naast 260 hotelkamers biedt het hotel twee restaurants, een bar & lounge, 3 vergaderzalen, een fitness en wellness faciliteiten. Boven het hotel komen circa 317 woningen, in totaal een toren van bijna 90 meter. De bouw is in mei 2018 gestart. De opening was gepland voor juni 2021, maar heeft aanzienlijke vertraging opgelopen. In december 2021 bereikte de bouw het hoogste punt. De opening wordt nu in augustus 2023 verwacht.⁵¹

Museumhotel

Aan de achterzijde van het Nijntje Museum, naast het Centraal Museum, wordt een nieuw 'museumhotel' gepland met 84 themakamers. Ook komen er een bezoekerscafé (120 m²) en een theaterzaal. Het hotel zal worden geëxploiteerd door Prem Group.⁵² Voor het Museumhotel is een wijziging in het bestemmingsplan nodig. Het Ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd van 28 januari tot en met 10 maart 2022. De bouw van het hotel zou in het najaar van 2022 kunnen starten.⁵³

Taatsenplein

In het bedrijvengebied Papendorp bestaan plannen voor een nieuw hotel met aanvullende functies. In 2017 is een architect geselecteerd voor het ontwerp van een hotel met 200 extended stay eenheden. Het stedenbouwkundig programma van eisen is in januari 2022 vastgesteld. De start bouw is gepland voor eind 2023.⁵⁴

Uitbreiding NH Utrecht

Als onderdeel van de herontwikkeling van het Westplein en de omgeving wordt het bestaande NH Hotel Utrecht uitgebreid met 60 kamers. De bouw start naar verwachting in 2024.⁵⁵

Cartesiusweg

De locatie op de Cartesiusweg beschikt sinds 2015 over een hotelbestemming. Sinds 2020 is het pand in handen van een nieuwe eigenaar die geïnteresseerd is in de hotelbestemming en een short stay zakenhotel wil realiseren.⁵⁶ Het nieuwe bestemmingsplan is in maart 2022 goedgekeurd. De short stay plannen zijn hier echter nog niet in opgenomen, en zullen in een aparte procedure behandeld worden. De bouw start volgens de planning in 2023.⁵⁷

Gevangenis Wolvenplein

De voormalige gevangenis aan het Wolvenplein in Utrecht wordt herontwikkeld in een project met hotel, woningen, horeca en werkplekken. Het hotel wordt geëxploiteerd door Star Lodge Hotels. De exacte invulling wordt nog uitgewerkt. Overwogen wordt een doelgroepenhotel te realiseren met

⁵⁰ Bron: DUIC, 21 maart 2018 / website Odyssey, februari 2022

⁵¹ Bron: Misset Horeca, 16 november 2021 / website Amrâth Hôtels, februari 2022

⁵² Bron: Misset Horeca, 9 december 2020

⁵³ Bron: website Gemeente Utrecht, Bouwprojecten, januari 2022

⁵⁴ Bron: Gemeente Utrecht, 13 januari 2022

⁵⁵ Bron: Gemeente Utrecht / DUIC, 26 april 2021

⁵⁶ Bron: AD, 6 mei 2021

⁵⁷ Bron: Architectenweb, 2 maart 2022

zoveel mogelijk verschillende gasten, variërend van twee- tot viersterreniveau. Ook zal de oude functie nog terugkomen in de tot hotelkamers om te bouwen celruimtes. Luxere kamers worden samengesteld uit twee of drie voormalige cellen.⁵⁸

Tivoli Oudegracht

Het oude klooster aan de Oudegracht 245 in Utrecht, beter bekend als de voormalige locatie van popzaal Tivoli, wordt herontwikkeld tot hotel, restaurant, brouwerij, koffiebranderij en podium. Het plan is in 2018 goedgekeurd, maar nog niet gerealiseerd. Er is een beroepsprocedure aangespannen, die mogelijk nog voor de Raad van State komt.⁵⁹ Als gevolg van de coronacrisis lijkt de ontwikkeling financieel niet meer haalbaar.⁶⁰

Hotel Jaarbeurs

In 2019 presenteerde de Jaarbeurs het ontwerp voor het toekomstige beurscentrum in Utrecht, met beurshallen, kantoren, woningen, horeca en een stadspark, alsmede een theater- en concertzaal en nog een hotel. De bouw zou in 2023 starten en twee jaar duren. In juni 2021 bleek dat de business case voor de realisatie van het Masterplan op dit moment niet sluitend is, en dat de plannen moeten worden herzien. De start bouw is uitgesteld tot 2024.⁶¹ De huidige status van de hotelplannen is onzeker.

De Munt

Het Muntgebouw krijgt een nieuwe inrichting en bestemming. In het gebouw komt een mix aan functies, zoals kantoren, vergader- en congresruimten, horeca, werkruimten, sport en een maatschappelijk-culturele programmering. Ook wordt een boetiekhotel met maximaal 50 kamers gepland. Het hotelconcept moet aantoonbaar een eigen doelgroep bedienen en zo een aanvulling zijn op het bestaande hotelaanbod in de stad. In de Bouwvelop is aangegeven dat de invulling met hotel onzeker is, vanwege de coronacrisis. Het ontwerp bestemmingsplan is in december 2021 ter inzage gelegd.⁶² Het resultaat hiervan is nog niet bekend.

Leonardo Hotel

Het Leonardo Hotel aan het Vredenburg (het voormalige Apollo / Smits Hotel) heeft plannen om uit te breiden met 35 kamers. De bouwvelop is in april 2020 vastgesteld. De bouw stond gepland voor eind 2020 / begin 2021. De huidige planning is onbekend.⁶³

HU Oudenoord

De monumentale gebouwen Oudenoord 330 en 340 (voorheen Concordia, Hogeschool Utrecht) krijgen een nieuwe bestemming als hotel en short stay. Volgens de planning zal in 2022 worden gestart met sloop en bouwwerkzaamheden, en zal de bouw in 2023 gereed zijn. De bouwvelop is in april 2021 ter inzage gelegd en wordt naar verwachting begin 2022 vastgesteld.⁶⁴

The Student Hotel

The Student Hotel heeft al jaren plannen voor een vestiging in Utrecht, maar is er niet in geslaagd om tot overeenstemming te komen met de gemeente. Zowel in 2016 als in 2020 werden plannen

⁵⁸ Bron: Greater Venues, 7 juli 2021

⁵⁹ Bron: DUIC, 6 oktober 2021

⁶⁰ Bron: Quotenet, 7 januari 2022

⁶¹ Bron: DUIC, 9 juni 2021 / website gemeente Utrecht CU2030,

⁶² Bron: De Munt Bouwvelop, februari 2021 / website gemeente Utrecht, februari 2021

⁶³ Bron: DUIC, 17 april 2020

⁶⁴ Bron: website gemeente Utrecht, februari 2022

afgevoerd. Momenteel telt de keten 10 vestigingen. Er zijn plannen om uit te breiden tot 50 vestigingen in heel Europa. Er zijn concrete plannen bekendgemaakt voor 11 vestigingen, maar geen daarvan is in de regio Utrecht.⁶⁵

Drommedaris

Er was sprake van een plan om het voormalige kantoorgebouw De Drommedaris aan de Europalaan in Utrecht te slopen en te vervangen door een budgethotel, horeca, kantoren en winkels. Eind 2009 werd het pand gekocht door de huidige eigenaar. Hij diende in 2012 een plan in voor sloop van het bestaande pand en nieuwbouw van een hotel en Holland Casino. Er werd een Intentieovereenkomst getekend tussen gemeente en eigenaar. Dit plan ging echter niet door. In januari 2020 is geconstateerd dat de eigenaar momenteel geen concrete plannen voor herontwikkeling kan overleggen. Indien de ontwikkelaar met nieuwe plannen komt voor de herontwikkeling zullen deze op hun eigen merites worden beoordeeld.⁶⁶

Het meest concreet zijn de plannen voor Marriott Aloft en Amrâth Galaxy Tower. In totaal zijn dit 504 hotelkamers.

4.5.2 Plancapaciteit overige gemeenten regio U16

De potentiële hotelontwikkelingen in de overige gemeenten in de regio zijn hieronder beschreven.

Tabel 10. Initiatieven hotelkamers overige gemeenten U16

	Hotel	Gemeente	Sterren	Kamers	Mogelijke opening	Status
1	Watertoren Lopik	Lopik	B&B	3	nb	In aanbouw
2	Van der Valk Woerden	Woerden	4	125	nb	Hard
3	Fort Abcoude	De Ronde Venen	nb	nb	nb	Zacht
4	renovatie Stayokay	Bunnik	2	-	nb	Uitgesteld
5	renovatie Postillion	Bunnik	4	-	nb	Uitgesteld
6	Spoorzone Bilthoven	De Bilt	nb	nb	nb	Geannuleerd
	Totaal			ca. 175		

Bron: Horwath HTL

nb = niet bekend

Watertoren Lopik

De watertoren van Lopik wordt vanaf oktober 2021 verbouwd. In de toren komen zes appartementen en een bed & breakfast met 3 kamers. Wanneer de appartementen op de markt komen is nog niet bekend.⁶⁷

Van der Valk Woerden

Aan de afrit van de A12 bij worden is een nieuw Van der Valk Hotel gepland. Het bestemmingsplan is in 2010 vastgesteld. De bouwvergunning is in 2020 aangevraagd bij de gemeente. Het hotel krijgt 125 kamers, vergader- en congreszalen, restaurant en een wellnessgedeelte inclusief zwembad.⁶⁸ De huidige planning is onbekend.

Fort Abcoude

⁶⁵ Bron: website The Student Hotel, februari 2022

⁶⁶ Bron: Bestemmingsplan Kanaleneiland - Zuid, partiële herziening, vastgesteld 2020-06-18

⁶⁷ Bron: De Gelderlander, 15 oktober 2021

⁶⁸ Bron: website Van der Valk

Er zijn plannen voor een hotel, restaurant en mogelijk bierbrouwerij in Fort Abcoude. Natuurmonumenten is sinds 2006 eigenaar van het Fort. Voordat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, moet er eerst een nieuw bestemmingsplan komen.⁶⁹

Renovatie Stayokay Utrecht-Bunnik

De renovatieplannen van Stayokay Utrecht-Bunnik zijn uitgesteld vanwege de coronacrisis. De huidige planning is onbekend. Voor zover bekend zal de renovatie geen gevolgen hebben voor het aantal kamers.⁷⁰

Renovatie Postillion Utrecht-Bunnik

Ook de geplande investeringen in Postillion Hotel Utrecht-Bunnik zijn uitgesteld door de coronacrisis.⁷¹

Spoorzone Bilthoven

Bij de herontwikkeling van de Spoorzone bij station Bilthoven in De Bilt was sprake van eventuele plannen voor een congrescentrum met hotel. Uiteindelijk is gekozen voor een conceptplan met 670 woningen. Ook dit plan is echter nog onzeker.⁷²

Van de geïnventariseerde plannen in de overige gemeenten in de regio U16 is alleen de geplande bouw van der Valk Woerden een concrete uitbreiding op de relevante hotelmarkt. De planning van de ontwikkeling is echter onzeker. Daarnaast zal een B&B met 3 kamers gerealiseerd worden in de Watertoren van Lopik.

4.5.3 **Harde plancapaciteit regio U16**

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de harde plancapaciteit voor de regio U16. Dit zijn de hotelontwikkelingen in de gemeente Utrecht en in de overige gemeenten, die in aanbouw zijn en/of waarvan de hotelbestemming (voor zover bekend) onherroepelijk is vastgesteld.

Tabel 11. Harde plancapaciteit regio U16

	Hotel	Gemeente	Sterren	Kamers	Status	Mogelijke opening
1	Marriott Aloft	Utrecht	4	244	In aanbouw	2022
2	Amrath Galaxy Tower	Utrecht	4	260	In aanbouw	2023
3	Watertoren Lopik	Lopik	B&B	3	In aanbouw	2023-2024
4	Van der Valk Woerden	Woerden	4	125	Hard	2024-2025
	Totaal Utrecht			632		

Bron: Horwath HTL

In totaal worden op basis van de harde plancapaciteit naar verwacht 632 hotelkamers toegevoegd aan de huidige markt. Hiervan kunnen naar verwachting 244 nog in 2022 openen, en de overige 388 in de periode 2023-2025. Het is echter niet ondenkbaar dat verdere vertraging wordt opgelopen door één of meerdere projecten.

⁶⁹ Bron: Meerbode, 17 februari 2020

⁷⁰ Bron: Horeca Entree, februari 2022

⁷¹ Bron: Misset Horeca, 5 maart 2021

⁷² Bron: AD 16 december 2021 / RTV Utrecht, 24 februari 2022

5 Vraaganalyse hotelmarkt

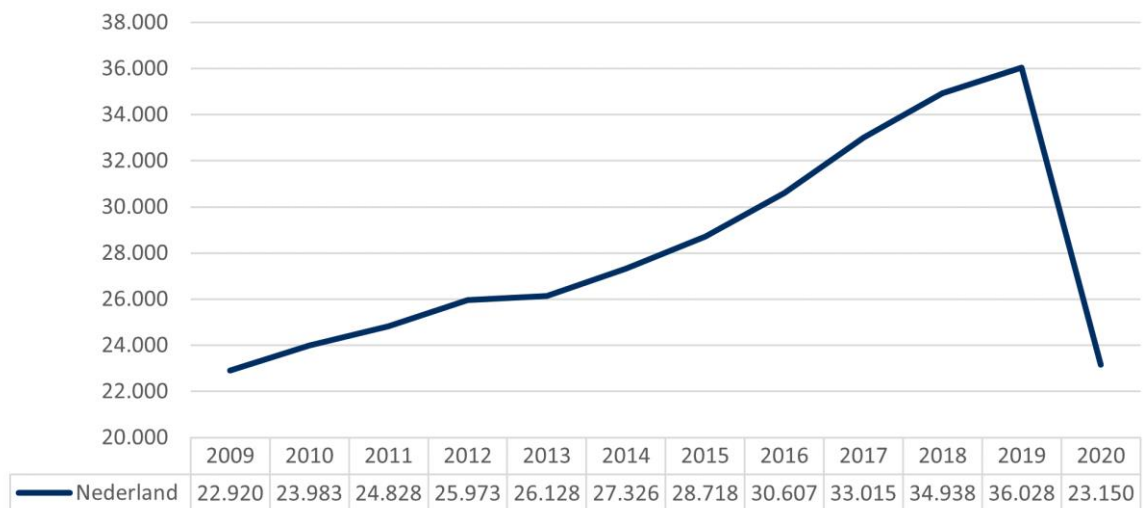
Dit hoofdstuk geeft een analyse van de historische, huidige en toekomstige vraag naar hotelkamers in de regio. Hierin wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen in aantal overnachtingen, bezettingsgraden, kamerprijzen en marktsegmentatie voor de regionale hotelmarkt.

5.1 Overnachtingen

5.1.1 Nederland

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

Figuur 17. Hotelovernachtingen in Nederland (excl. Amsterdam & Schiphol) (x 1.000)



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

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

* Vanaf 2012 is een andere methodiek gebruikt voor de gegevensverzameling, wat betekent dat er een andere basis is voor de aantallen in 2009-2011 aan de ene kant en voor de aantallen in 2012-2020 aan de andere kant. Het gevolg is dat de groei zoals in de figuur getoond voor 2012 groter is dan de werkelijke groei. In 2012 was het aantal hotelovernachtingen in Nederland exclusief Amsterdam volgens de nieuwe methodiek 1,5% groter dan het aantal hotelovernachtingen volgens de oude methodiek.

Voor de nationale hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was 2007 een topjaar, waarna sprake was van relatief grote dalingen in het aantal overnachtingen in 2008 en 2009. Bovenstaande figuur laat zien dat het aantal hotelovernachtingen sinds 2009 continu toenam. In de Nederlandse hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was het aantal hotelovernachtingen in 2019 ruim 57% groter dan in 2009. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in Nederlandse hotels tussen 2009 en 2019 is 4,6%. De sterkste groei, 7,9%, werd gerealiseerd in 2017. In 2019 was de groei afgenomen tot 3,1%. Over de afgelopen 7 jaar, sinds 2012, is de gemiddelde jaarlijkse groei 4,8%.

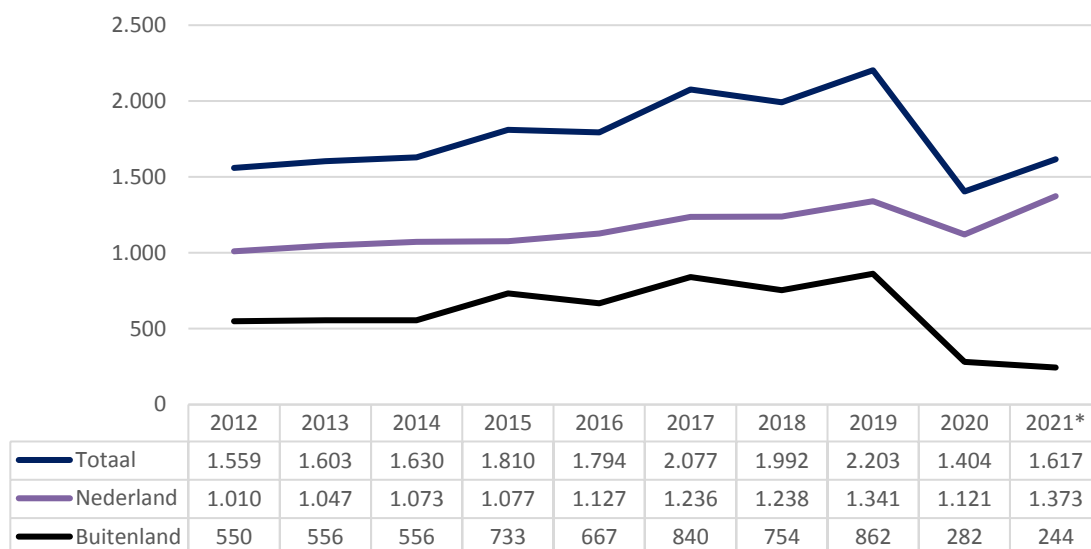
Door de coronacrisis zijn de jaren van aanhoudende stijgingen in 2020 abrupt ten einde gekomen. Het aantal overnachtingen daalde in 2020 met 36% ten opzichte van 2019. Daarmee kwam het aantal

overnachtingen op een vergelijkbaar niveau als in 2009. Over de eerste 11 maanden van 2021 is het totaal aantal overnachtingen gestegen met 10% ten opzichte van dezelfde periode in 2020.⁷³

5.1.2 *Hotelovernachtingen Provincie Utrecht*

De onderstaande figuur toont de ontwikkeling in hotelovernachtingen in de provincie Utrecht. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in de provincie tussen 2012 en 2019 was 5,1%. De groei van buitenlandse overnachtingen was met 6,6% per jaar iets sterker dan de groei van binnenlandse overnachtingen (4,1%). De provinciale groei in de afgelopen zeven jaar was hoger dan de gemiddelde landelijke groei van 4,8% per jaar.

Figuur 18. Hotelovernachtingen Provincie Utrecht (x 1.000)



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

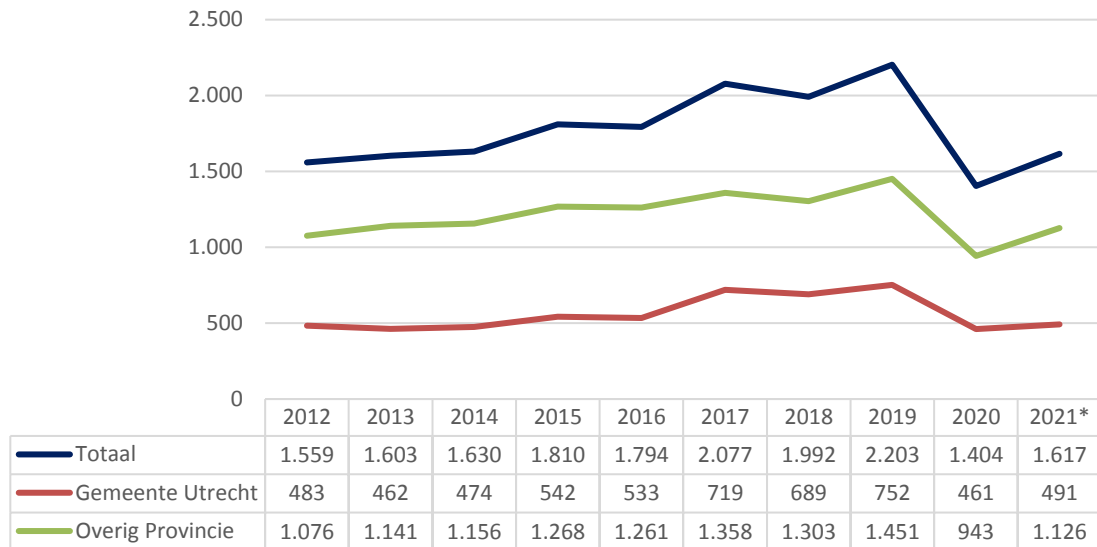
Ook voor de provincie Utrecht geldt dat het aantal overnachtingen in 2020, onder invloed van de Coronacrisis, sterk is gedaald. In 2020 bedroeg het aantal overnachtingen in de provincie 1,4 miljoen, een daling van 36% ten opzichte van 2019. Deze daling trof voornamelijk het deel buitenlandse toeristen (-67%) en in mindere mate binnenlandse toeristen (-16%). Op landelijk niveau daalde zoals besproken het aantal overnachtingen eveneens met 36%. In 2021 is het aantal overnachtingen in de provincie met 15% gestegen, dankzij een groei van 22% in het aantal binnenlandse overnachtingen. Het aantal buitenlandse overnachtingen daalde opnieuw, met 13%. Het totaal aantal overnachtingen ligt ondanks de stijging in 2021 nog altijd 27% onder het niveau van 2019.⁷⁴

Binnen de provincie Utrecht was de groei in 2012-2019 in de gemeente Utrecht hoger dan in de overige gemeenten, maar was ook de daling in 2020 sterker en het herstel in 2021 minder groot. In 2021 ligt het aantal overnachtingen in de gemeente Utrecht circa 35% onder het niveau van 2019, in de overige gemeenten circa 22%.

⁷³ Bron: CBS Statline, 21 januari 2022

⁷⁴ Bron: CBS Statline, 21 januari 2022

Figuur 19. Hotelovernachtingen Gemeente Utrecht en overige gemeenten provincie Utrecht (x 1.000)



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

5.2 Hotelresultaten in Nederland

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

De volgende tabel geeft de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer in de Nederlandse hotelmarkt in de periode 2009-2020 weer.

Tabel 12. Kernresultaten Nederlandse hotelmarkt naar sterrenclassificatie, 2009-2020

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
3*	Occ in %	60,3	65,2	68,9	67,9	71,1	72,6	74,4	75,7	81,0	81,6	81,8	30,4
	ARR in €	72	70	71	75	79	82	87	91	99	103	103	67
	RevPAR in €	43	46	49	51	56	60	65	69	80	84	84	22
4*	Occ in %	62,5	64,9	67,7	66,1	65,9	68,1	70,4	73,7	76,4	76,7	77,4	37,2
	ARR in €	91	92	95	95	91	92	98	104	107	115	116	91
	RevPAR in €	57	59	64	63	60	62	69	76	82	88	90	33
5*	Occ in %	63,9	66,8	69,1	68,8	68,6	69,8	69,8	70,5	73,2	76,0	76,6	27,2
	ARR in €	155	181	185	181	181	203	208	212	220	226	217	166
	RevPAR in €	99	121	128	125	124	142	145	150	161	172	166	45
3* - 5*	Occ in %	62,1	65,1	68,2	66,7	67,5	69,5	71,4	73,9	77,2	77,7	78,2	34,4
	ARR in €	93	93	95	97	95	96	102	107	112	120	120	87
	RevPAR in €	58	60	65	65	64	66	73	79	87	93	94	30

Bron: HOSTA - Horwath HTL Occ = bezettingsgraad ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs
RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

In 2008 en 2009 ondergingen de resultaten, net als het aantal hotelovernachtingen, een periode van sterke daling. De daling was het gevolg van de economische crisis die een dalende kamerprijs en een dalende bezettingsgraad en daarmee ook een dalende opbrengst per beschikbare kamer in alle

segmenten veroorzaakte. In 2010 en 2011 herstelde de opbrengst per beschikbare kamer zich redelijk tot goed, maar dit werd gevolgd door een stabilisatie in 2012 en zelfs lichte krimp in 2013. Daarna zijn zowel de gemiddelde kamerprijs als de bezettingsgraad en daarmee ook de opbrengst per beschikbare kamer jaarlijks gestegen. De cijfers voor 2019 laten nog een lichte stijging van zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs zien. De cijfers voor 2020 geven de impact van de coronacrisis weer, met een bezettingsgraad van circa 30% en een 35% lagere kamerprijs. De opbrengst per beschikbare kamer daalde hierdoor met bijna 74%.

In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt in de regio Amsterdam & Schiphol. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom bevat de volgende tabel de historische resultaten van de Nederlandse hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam & Schiphol. De hotelresultaten weerspiegelen doorgaans de aantrekkelijkheid van een markt en bieden inzicht in de behoefte aan uitbreiding. In Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol steeg de gemiddelde opbrengst per kamer tussen 2012 en 2019 met gemiddeld 5,5% per jaar.

Tabel 13. Kernresultaten Nederland excl. Amsterdam & Schiphol, 2012-2020

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	gem. 2012-2019
Occ. in %	60,5	60,8	63,0	65,1	68,4	72,0	72,9	73,5	45,8	63,7
ARR in €	80	78	79	83	88	91	95	96	74	87
RevPAR in €	48	47	50	54	60	66	69	71	34	55

Bron: HOSTA - Horwath HTL

Occ = bezettingsgraad

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

In 2020 komt de bezettingsgraad in Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol bijna 38% lager uit dan in 2019: een gemiddelde bezetting van 45,8%. In Amsterdam & Schiphol was de daling aanzienlijk sterker dan in de rest van het land. Door de grote afhankelijkheid van de luchthaven en het internationale reisverkeer, daalde de bezettingsgraad in de hoofdstad met 69%, van 85,3% naar 26,3%. De gemiddelde kamerprijs in Amsterdam & Schiphol daalde van €151 naar €101, een daling van 33%.⁷⁵

5.3 Resultaten hotelmarkt U16

5.3.1 Hotelmarkt gemeente Utrecht

De volgende tabel toont de resultaten van de hotelmarkt in de gemeente Utrecht van 2012 tot en met 2021. De resultaten zijn gebaseerd op de HOSTA cijfers van Horwath HTL, aangevuld met schattingen.

Tabel 14. Resultaten gemeente Utrecht

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Gem 12-19
Occ. in %	67,5	66,6	66,3	70,2	73,6	75,6	79,4	77,4	39,7	47,6	72,1
ARR in €	95	89	91	95	99	101	106	109	86	84	98
RevPAR in €	64	59	60	67	73	76	84	84	34	40	71

Bron: Horwath HTL

Occ = bezettingsgraad

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

⁷⁵ Bron: Horwath HTL, HOSTA 2021

In de periode 2015-2019 zijn de gemiddelde bezettingsgraad, de gemiddelde kamerprijs en de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamernacht vrijwel elk jaar gestegen. Gedurende deze periode is de gemiddelde bezettingsgraad met bijna 10 procentpunten toegenomen, de gemiddelde kamerprijs met 15% gestegen en de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer met ruim 31%. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode 72%. In 2017-2019 liggen de bezettingsgraden boven de 75%. In 2020 komen de effecten van de pandemie naar voren, onder andere in een sterke daling in bezetting en kamerprijs. In 2021 is op basis van de voorlopige cijfers een licht herstel gerealiseerd.

5.3.2 Hotelmarkt overige gemeenten U16

Onderstaande tabel geeft de resultaten weer van de hotelmarkt in de overige gemeenten in de regio U16. De resultaten zijn eveneens afkomstig uit de HOSTA cijfers, aangevuld met schattingen.

Tabel 15. Resultaten overige gemeenten U16

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Gem 12-19
Occ. in %	52,8	55,2	55,6	58,6	65,5	63,9	68,6	71,3	47,5	59,9	61,4
ARR in €	68	66	67	72	74	75	80	84	82	84	74
RevPAR in €	36	37	37	42	48	48	55	60	39	50	45

Bron: Horwath HTL Occ = bezettingsgraad ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs
RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

De hotelmarkt in de overige gemeenten in de regio behaalt in de periode 2015-2019 een gemiddelde bezettingsgraad van 61%, een gemiddelde kamerprijs van € 74 en een gemiddelde omzet per beschikbare kamernacht (RevPAR) van € 45. De hotels behalen daarmee gemiddeld duidelijk lagere resultaten dan de hotels in de gemeente Utrecht. Ook in de regio is een duidelijke stijging zichtbaar tussen 2012 en 2019, waarbij de RevPAR met meer dan 66% is gestegen. De impact van de coronacrisis is in de regiogemeenten minder sterk dan in gemeente Utrecht. Ook het herstel in 2021 verloopt voorspoediger.

5.3.3 Totaal hotelmarkt Utrechtse regio

Onderstaande tabel geeft de resultaten weer van de totale hotelmarkt in de regio U16, op basis van de hiervoor weergegeven resultaten binnen en buiten de gemeente Utrecht. De resultaten zijn gewogen naar het totaal aantal hotelkamers in de gemeente Utrecht en de regio.

Tabel 16. Gemiddelde resultaten Totaal U16

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Gem 12-19
Occ. in %	59,3	60,4	60,3	63,8	69,1	68,9	73,3	74,4	43,5	53,3	66,2
ARR in €	81	77	78	83	86	87	92	97	84	84	86
RevPAR in €	48	47	47	53	59	60	67	72	37	45	57

Bron: Horwath HTL Occ = bezettingsgraad ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs
RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

Tussen 2012 en 2019 nam de gemiddelde bezettingsgraad in de regio U16 toe van 59% tot 74% terwijl de gemiddelde kamerprijs steeg van € 81 tot € 97. De RevPAR steeg hierdoor met 48%. Over deze periode was de gemiddelde bezettingsgraad 66%, bij een gemiddelde kamerprijs van € 86. In 2020 is met name de bezettingsgraad fors lager door de coronacrisis, in 2021 is een licht herstel zichtbaar.

5.4 Marktsegmentatie

Hotelgasten kunnen grofweg worden onderverdeeld in zakelijk en toeristisch. Deze segmenten zijn verder onder te verdelen in individuele reizigers en groepen. Voor de behoeftebeoordeling is het fundamenteel om te begrijpen uit welke segmenten de markt bestaat. Omdat de segmentatie in 2020 niet representatief is door de effecten van de coronacrisis, wordt hieronder ingegaan op de segmentatie in 2019.

Als de segmentatie in de regio U16 wordt vergeleken met de nationale hotelmarkt, dan valt op dat de zakelijke segmenten een iets groter aandeel hebben dan de toeristische segmenten. Dit geldt met name voor de hotels in de overige gemeenten, waar de zakelijke markt 57% van de totale vraag vertegenwoordigt. Een sterke zakelijke markt is doorgaans aantrekkelijk voor hotels in het hogere segment, vanwege de hogere kamerprijzen die door zakelijke gasten worden betaald. Wel is de vraag van zakelijke gasten conjunctuurgevoeliger, zoals ook te zien tijdens de coronacrisis.

Tabel 17. Marktsegmentatie in hotels in 2019, in %

	Nederland	Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol	U16 regio	Gemeente Utrecht	Overige gemeenten
Zakelijk individueel	27	35	28	34	22
Zakelijk groep	13	14	23	12	35
Zakelijk totaal	40	49	51	46	57
Toeristisch individueel	51	42	37	45	28
Toergroepen	6	6	8	6	11
Toeristisch totaal	57	48	45	51	39
Overig	3	3	4	3	4
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: HOSTA-database – Horwath HTL

5.5 Impact COVID-19 op hotels

De wereldwijde uitbraak van het "coronavirus", bekend als COVID-19, is op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) officieel tot pandemie verklaard. In januari, toen de dreiging van corona nog vrij onbekend was, waren de bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs nog met 2% tot 4% gestegen. In februari daalde de bezettingsgraad voor het eerst licht, met 3,3%.

Eerste lockdown: maart-mei 2020

Op 15 maart 2020 wordt in Nederland een 'intelligente lockdown' afgekondigd. Onder andere alle eet- en drinkgelegenheden gaan dicht en de 1,5 meter-regel wordt ingesteld. Hotels mogen open blijven, maar voor veel hotels is dit financieel niet haalbaar. Ruim 53% van de Nederlandse hotels heeft in de lockdown de hoteldeuren gesloten, de meeste vanaf medio maart. Gemiddeld waren de hotels gedurende 72 dagen dicht. In Amsterdam sloten gemiddeld meer hotels, en gemiddeld voor een langere periode: 98 dagen tegen 63 dagen in de rest van het land. Ook wanneer het hotel open kon, bleef het restaurant vaak dicht: ruim 69% van alle hoteliers moest de F&B gelegenheden geheel sluiten. Gemiddeld bleef het hotelrestaurant ruim 80 dagen dicht. In maart daalde de bezetting – mede onder invloed van de hotelsluitingen – met 66%, terwijl ook de gemiddelde kamerprijs 5% lager was dan een jaar eerder. Als in april ruim de helft van de hotels gesloten is, daalt de bezettingsgraad met 95% en de gemiddelde kamerprijs met 47%. De hotels die nog open zijn, behalen een gemiddelde bezettingsgraad van 9,3%. Een jaar eerder was de gemiddelde bezettingsgraad nog 88,2%.

Versoepelingen: juni-september 2020

In de zomermaanden van 2020 werden de maatregelen versoepeld. Vanaf 1 juni 2020 mogen restaurants en cafés weer open. Het maximum aantal toegestane gasten is 30, en reserveren is verplicht. Per 1 juli 2020 wordt het maximum verruimd naar 100 gasten, zonder reservering. Buiten vervalt het maximum. Discotheken en nachtclubs waren nog altijd gesloten. Als in juni de meeste hotels weer open zijn, blijft de bezettingsgraad laag. Gemiddeld komt de hotelmarkt uit op een bezetting van 20,5%, een daling van 77% ten opzichte van 2019. Pas in juli komt de bezetting boven de 40% uit, nog altijd minder dan de helft van de bezettingsgraad een jaar eerder. Ook de gemiddelde kamerprijs is deze maanden 25% tot 40% lager. In augustus blijft de bezetting relatief hoog. In Amsterdam & Schiphol nog altijd niet op de helft van het niveau in 2019, maar in de rest van het land is het bijna op niveau. Ook de kamerprijzen zijn in Amsterdam gehalveerd, in de rest van het land zo'n 10% gedaald.

Tweede lockdown: oktober 2020 – april 2021

Eind september worden, als gevolg van stijgende besmettingsaantallen, weer strengere maatregelen afgekondigd. Per 29 september 2020 worden de openingstijden voor de horeca beperkt tot 22.00 uur. Vanaf 14 oktober 2020 wordt een tweede, gedeeltelijke lockdown afgekondigd. Onder andere worden alle eet- en drinkgelegenheden opnieuw gesloten. Hotels mogen nog een uitzondering maken voor hotelgasten. De bezettingsgraden en kamerprijzen dalen echter opnieuw. Per 15 december 2020 geldt een strenge lockdown. De maatregelen verplichten de sluiting van restaurants, bioscopen, kappers, sauna's en de meeste winkels. Buiten mogen maximaal twee personen samen zijn en er is een avondklok van kracht. In hotels moeten de restaurants ook dicht, en is geen roomservice meer toegestaan. Afhalen blijft wel mogelijk. Opnieuw sluiten veel hotels echter noodgedwongen de deuren. In totaal waren de hotels in Nederland in 2020 gemiddeld 59 dagen gesloten: Amsterdamse hotels gemiddeld 85 dagen en in de rest van het land gemiddeld 47 dagen. De gemiddelde bezettingsgraad in het laatste kwartaal van 2020 is landelijk circa 20%.

Versoepelingen: mei-oktober 2021

De bezettingsgraden blijven in eerste kwartaal 2021 laag, evenals kamerprijzen. Vanaf april/mei is weer een voorzichtig herstel zichtbaar. Vanaf 28 april vindt een aantal versoepelingen plaats. De terrassen mogen open van 12.00 tot 18.00 uur, winkels gaan open en de avondklok wordt afgeschaft. Vanaf 19 mei mogen de terrassen open van 6.00 tot 20.00 uur, attracties als dierentuinen en pretparken mogen in de buitenlucht weer mensen ontvangen en de sportscholen mogen binnen maximaal 30 personen ontvangen. Vanaf 5 juni 2021 mogen eet- en drinkgelegenheden ook weer open, tot 22.00 uur. Vaste zitplaats is verplicht, met maximaal 4 personen per tafel en 1,5 meter afstand. Vanaf 26 juni 2021 zijn evenementen weer toegestaan, met 1,5 meter afstand of met coronatoegangsbewijs (ctb, ook bekend als "QR-code"). Per 10 juli 2021 mag de horeca tot middernacht open blijven. Entertainment, zoals live optredens of harde muziek, is niet toegestaan. Vanaf 25 september is het coronatoegangsbewijs verplicht in de horeca, uitgezonderd terrassen. De zomermaanden zijn voor veel hotels goed, vooral buiten Amsterdam & Schiphol. In augustus liggen de kamerprijzen in de provincies zelfs boven het niveau van 2019, maar de bezettingsgraad blijft nog iets achter. In Amsterdam & Schiphol komen de bezettingsgraden in oktober 2021 voor het eerst sinds de start van de pandemie weer boven de 50%. De kamerprijs ligt nog 21% onder het niveau van 2019.

Derde lockdown: december 2021 – januari 2022

In november 2021 worden de coronamaatregelen voor de horeca weer strenger. Vanaf 6 november 2021 geldt de verplichting voor een coronatoegangsbewijs ook voor terrassen. Op 13 november 2021 wordt de sluitingstijd verplicht 20.00 uur, en geldt weer een verplicht zitplaats plus 1,5 meter afstand waar ctb niet geldt. Op 28 november 2021 wordt de sluitingstijd vervroegd naar 17.00 uur. Op 19

december wordt de derde, harde lockdown afgekondigd. Onder andere worden alle restaurants, cafés en niet-essentiële winkels gesloten.

Huidige maatregelen

Op 26 februari 2022 eindigde de derde lockdown. De horeca is weer onbeperkt open, zonder verplichte sluitingstijd, coronatoegangsbewijs, vaste zitplaats, 1,5 meter afstand of mondkapjes. Wel geldt 1G (Testen voor Toegang) voor evenementen met meer dan 500 personen die geen vaste zitplaats hebben. Ook blijven de adviezen om maximaal de helft van de tijd op kantoor te werken en bij klachten thuis te blijven. De mondkapjesplicht geldt nog in en rond het openbaar vervoer, op de luchthaven en in het vliegtuig.

Toekomstverwachting

De coronacrisis heeft een direct en aanhoudend effect gehad op de vraag naar hotelkamers, met desastreuze gevolgen voor de hoteliers. Het blijft mogelijk dat opnieuw striktere adviezen en maatregelen worden afgekondigd, met mogelijk negatieve invloeden op de resultaten in de hotelmarkt. Dit zou niet alleen opnieuw kunnen resulteren in restricties van reizen, bezoekersaantallen en mogelijk verplichte sluitingen, maar ook in een verdere economische recessie. Dit kan ertoe leiden dat het besteedbaar inkomen zal dalen (afname toeristische bezoekers) en dat bedrijven minder zullen reizen (afname zakelijke reizigers).

Het CPB heeft in Macro Economische Verkenning 2022 twee scenario's gehanteerd. In de basisraming, die ervan uitging dat in Nederland geen grootschalige nieuwe contactbeperkingen nodig zouden zijn, zou de economie in 2021 naar verwachting met bijna 4% groeien en in 2022 met 3,5%. In een scenario met een nieuwe lockdown zou de economische groei in 2021 en 2022 in totaal zo'n 2 procentpunt lager uitkomen. Gezien de harde lockdown van december 2021, lijkt het tweede scenario van toepassing. Het CPB heeft sinds september 2021 geen nieuwe projecties gemaakt.

Benadrukt wordt dat de projecties sterk afhankelijk zijn van enerzijds het vaccinatieschema in Nederland en wereldwijd en anderzijds van de verdere verspreiding van het Covid-19 virus, eventuele nieuwe varianten en eventuele nieuwe contactrestricties. In lijn met de uitgangspunten voor de projecties van het CPB wordt er voor de landelijke projecties van uitgegaan dat er om 2022 geen nieuwe grootschalige contactbeperkingen nodig zijn, waardoor het herstel kan doorzetten. In eerste instantie wordt herstel vooral verwacht vanuit de binnenlandse markt en nabijgelegen landen als Duitsland en België.

Voor de landelijke markt (buiten Amsterdam & Schiphol) worden door Horwath HTL de volgende aannames/projecties gehanteerd:

- 2021: herstel bezettingsgraad tot 35% onder niveau van 2019, licht herstel prijzen
- 2022: bezettingsgraad hersteld tot 10-15% onder niveau van 2019, prijzen bijna op niveau
- 2023: bezettingsgraad hersteld tot circa 5% onder niveau van 2019, prijzen op of boven niveau 2019.
- 2024: bezettingsgraad min of meer volledig hersteld, prijzen licht gestegen

5.6 Verwachte toekomstige vraag naar hotels

Relatie economische groei en groei hotelovernachtingen

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke hotelovernachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het

aantal zakelijke hotelovernachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. De toeristische segmenten zijn minder vatbaar voor economische veranderingen. Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotellerie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de analyses van Horwath HTL wordt daarom meestal uitgegaan van een gesimplificeerd model van de economische conjunctuurbeweging, met een volledige economische cyclus van zeven jaar, waaronder één jaar met nulgroei, één hersteljaar en vijf jaren van groei.

Historische ontwikkeling hotelovernachtingen en economie

In de provincie Utrecht groeide het aantal kamernachten met gemiddeld 5,1% per jaar tussen 2012 en 2019, iets meer dan de jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol (4,8%). De gemiddelde groei in de gemeente Utrecht was hoger dan de gemiddelde groei in de overige provincie. De groei van het aantal buitenlandse overnachtingen in de provincie was met +6,6% sterker dan de groei van het aantal binnenlandse overnachtingen (+4,1%).

De afgelopen vijf jaar kende het stadsgewest Utrecht (waartoe IJsselstein behoort) een hogere economische jaargroei dan het landelijke en provinciale gemiddelde. Tussen 2012 en 2019 was de gemiddelde economische groei in het stadsgewest 2,7%, tegen 2,3% in de provincie Utrecht. Zowel voor gemeente Utrecht als de provincie Utrecht geldt dat het aantal overnachtingen in deze periode sneller toenam dan de economische groei. Dit impliceert dat voor de hotelmarkt een economische multiplier geldt.

5.7 Scenarioanalyse

In de volgende tabel is de jaarlijks verwachte groei per marktsegment in de hotelmarkt in de U16 weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de hiervoor beschreven impact van de coronacrisis, met een grote daling in de vraag in 2020, gevolgd door een herstel in 2021-2022. Na 2023 stabiliseert de verwachte jaarlijkse groei weer. De gemiddelde groei over de gehele periode 2020-2030 is dan 2,6% per jaar.

De impact van de coronacrisis geldt voor de gehele Nederlandse hotelmarkt, maar is het sterkst in Amsterdam & Schiphol. Buiten de hoofdstad is de impact minder groot. In Amsterdam daalde het aantal overnachtingen in 2020 met 68% ten opzichte van 2019, in Nederland exclusief Amsterdam was de gemiddelde daling 36%. In de provincie Utrecht is het totaal aantal hotelovernachtingen eveneens gedaald met 36%. In de gemeente Utrecht was de daling 39%, in de overige gemeenten 35%. De voorlopige cijfers voor 2021 geven voor de gemeente Utrecht een stijging van 6,5% aan en voor de rest van de provincie een stijging van 19%. De resultaten van de hotelmarkt in de U16 bevestigen dit beeld.

Onderstaande tabel geeft het basisscenario weer voor de groeiverwachtingen voor de hotelmarkt in de regio U16. De projecties zijn gebaseerd op een scenario zonder nieuwe ingrijpende coronamaatregelen. Verwacht wordt dat het herstel in 2022-2024 doorzet. Na 2025 zal de jaarlijkse groei naar verwachting stabiliseren, waarbij rekening is gehouden met een iets lagere gemiddelde groei dan in de jaren voor de coronacrisis. Vooral nog is geen rekening gehouden met een mogelijke impact van de oorlog in Oekraïne.

Tabel 18. Gerealiseerde en verwachte groei hotelovernachtingen in % - basisscenario

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Gem.
Zakelijk individueel	-44,7	20,0	30,0	15,0	5,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	2,5
Zakelijk groep	-73,4	-5,0	60,0	40,0	15,0	10,0	5,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	-0,8
Toeristisch individueel	-13,3	20,0	15,0	10,0	5,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	4,7
Toergroepen	-64,8	-10,0	50,0	40,0	20,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	-0,2
Gemiddeld	-41,3	15,9	24,8	16,3	7,1	4,3	3,7	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	2,6
Cumulatief t.o.v. 2019	-41,3	-31,9	-15,0	-1,2	5,9	10,5	14,5	18,4	22,4	26,5	30,7	35,1	39,7	

Bron: Horwath HTL

Op basis van de hierboven beschreven verwachtingen zijn drie scenario's gegeven voor de groei van de vraag naar hotelkamers voor de periode tot en met 2032. De drie scenario's zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Het basisscenario gaat uit van de groeiverwachtingen, zoals beschreven in de bovenstaande tabel. Hierin versnelt het herstel in 2022, en is de totale vraag in 2023-2024 terug op niveau. gewerkt aan een herstel dat in 2022 bereikt wordt. De groepssegmenten herstellen in dit scenario langzamer dan de individuele segmenten, en laten daarom in 2023-2025 nog een relatief hogere groei zien. Vanaf 2027 wordt uitgegaan van een aanhoudende groei van circa 3,4% per jaar, waardoor de gemiddelde jaarlijkse groei over 2020-2032 uitkomt op 2,6%.

In het negatieve scenario wordt uitgegaan van voortdurende coronacrisis in 2022, en een sterke, langdurige impact op de landelijke en wereldeconomie, mogelijk ook van de oorlog in Oekraïne. In dit scenario wordt het herstel van de vraag pas bereikt in 2028, en blijft de groei ook lager op de langere termijn. Over de periode 2020-2032 komt de gemiddelde groei hierdoor uit op minder dan 1% per jaar.

In het positieve scenario wordt uitgegaan van een sneller herstel van de coronacrisis en geen verdere beperkingen. Hierdoor is ook de economische impact naar verwachting minder langdurig, resulterend in een hogere groei in de vraag naar overnachtingen na afloop van de crisis. In dit scenario komt de effectieve gemiddelde groei van de vraag naar hotelovernachtingen uit op 4,2% per jaar.

Tabel 19. Scenarioanalyse regionale groei hotelovernachtingen 2020-2032, in %

	Negatief scenario		Basisscenario		Positief scenario	
	Groei	Cum.	Groei	Cum.	Groei	Cum.
2020	-41,3%	-41,3%	-41,3%	-41,3%	15,9%	-41,3%
2021	15,9%	-31,9%	15,9%	-31,9%	15,9%	-31,9%
2022	13,3%	-22,8%	24,8%	-15,0%	31,0%	-10,8%
2023	11,9%	-13,7%	16,3%	-1,2%	20,6%	7,6%
2024	5,2%	-9,2%	7,1%	5,9%	9,5%	17,8%
2025	3,2%	-6,4%	4,3%	10,5%	5,9%	24,7%
2026	2,7%	-3,8%	3,7%	14,5%	5,1%	31,1%
2027	2,5%	-1,4%	3,4%	18,4%	4,6%	37,1%
2028	2,5%	1,1%	3,4%	22,4%	4,6%	43,4%
2029	2,5%	3,7%	3,4%	26,5%	4,6%	50,0%
2030	2,5%	6,3%	3,4%	30,7%	4,6%	56,9%
2031	2,5%	9,0%	3,4%	35,1%	4,6%	64,1%
2032	2,5%	11,8%	3,4%	39,7%	4,6%	71,7%
Gemiddeld	0,9%		2,6%		4,2%	

Bron: Horwath HTL

6 Conceptanalyse

In dit hoofdstuk wordt een beknopte beoordeling gegeven van het huidige plan en wordt een opzet gegeven voor de mogelijke invulling. Hierbij worden het concept, de omvang en de kenmerken en faciliteiten van het geplande hotel afgezet tegen de uitkomsten van de marktanalyses. Op basis hiervan wordt de mogelijke positie van het hotel op de markt bepaald.

6.1 Uitgangspunten

De beoogde hotellocatie is Ontwikkelvlek 1 in het Masterplan Hollandse IJsselgebied. Deze vlek heeft een oppervlakte van 44.289 m² en is gericht op ontwikkeling tot een hotelfunctie met bijbehorende functies zoals een restaurant met terras, zalen en wellness. Voor de hotelvlek gelden de volgende eisen:

- Hoofdvorm: maximaal 3 bouwlagen, de ondergeschikte vleugels van het gebouw mogen maximaal 2 bouwlagen hebben;
- Alle kamers bevinden zich in het hoofdgebouw;
- Hoofdgebouw geplaatst binnen rode vlek;
- Maximaal 200 kamers.

In het concept wordt geen classificatie aan het hotel verbonden. Voor de ladderonderbouwing is uitgegaan van het concept voor een viersterren leisure-hotel, omdat de kenmerken van een dergelijk hotel aansluiten op de locatie en doelgroepen voor het beoogde hotel.⁷⁶

Kenmerken van een viersterren leisure-hotel zijn:

- Hotels gelegen in natuur, buitengebied, toeristische omgeving of kleinere kernen.
- Complete hotelbedrijven met een breed aanbod faciliteiten; restaurant, zalen, wellness, sport (golf) en overig.
- Overwegend toeristisch, maar afhankelijk van alle segmenten (businessmix) om bezetting te genereren.
- Specialisatie: wellness, fitness, hippisch (paarden) of culinaire hotels.⁷⁷

Het hotel richt zich vooral op toeristische groepen en individuele toeristen.

Bezoekmotieven van de individuele toerist zijn: recreatieve hotelovernachtingen, cultuur, shoppen & stad, attracties & evenementen, beweging & natuur, eten & drinken en health & wellness.

Bezoekmotief van groepen zijn zowel functionele als recreatieve hotelovernachtingen. Dit betreffen busreizen, gezelschappen, groepen vanuit bruiloften of feesten en dergelijke.

⁷⁶ Bron: Rho Adviseurs, Ladderonderbouwing Noordwesthoek, 28 mei 2021

⁷⁷ Bron: Van Spronsen & Partners, Het 4-sterrenhotel in Beeld, 23 april 2019

6.2 Reflectie op het hotelconcept

Het beoogde hotelconcept is een viersterren leisure-hotel van circa 140 tot 200 kamers. Het concept sluit goed aan op zowel de locatie en omgeving als de mogelijkheden op de hotelmarkt.

Een viersterren-leisure hotel wordt gekenmerkt door een natuurlijke omgeving, een breed aanbod aan faciliteiten en een overwegend toeristische doelgroep. Hiermee sluit het concept aan op de kenmerken van de beoogde locatie in het nieuw te realiseren recreatie- en natuurgebied 'Noordwesthoek'. Het recreatiegebied heeft een vergelijkbare leisure-doelgroep. De beoogde restaurant- en terrasvoorzieningen van het hotel, maar ook de wellness, zijn tevens aantrekkelijke voorzieningen voor de overige bezoekers van het recreatie- en natuurgebied. Omdat het hotel deel uitmaakt van de grotere ontwikkeling, kan de architectuur en vormgeving bovendien goed afgestemd worden op de directe omgeving. Daarmee zal het hotel ook bijdragen aan de doelstelling om het recreatiegebied aantrekkelijker te maken voor inwoners van de provincie.

Viersterren leisure-hotels worden onder meer gekenmerkt door een specialisatie. Gezien de locatie en beoogde doelgroepen past een specialisatie in wellness.

Uit de aanbodanalyse blijkt dat het viersterren leisure-hotel nog ondervertegenwoordigd is in de huidige hotelmarkt in de regio U16. De bestaande viersterrenhotels liggen overwegend op stedelijke locaties of snelweglocaties. De enige hotels met een vergelijkbare locatie als het geplande hotel op het nieuwe recreatie- en natuurgebied liggen aan de oostkant van Utrecht, op meer dan 20 minuten rijafstand van de Noordwesthoek.

Uit de vraaganalyse blijkt dat de vraag naar hotelovernachtingen in de periode 2012-2019 sterk is gestegen. Hierbij groeide de internationale vraag sneller dan de binnenlandse vraag, en de toeristische vraag sneller dan de zakelijke vraag. De coronacrisis heeft in 2020 geleid tot een sterke daling van vooral de zakelijke en de internationale vraag. In 2021 is een herstel zichtbaar, dat vooral voortkomt uit de binnenlandse en toeristische vraag. Ook geldt dat hotels op stedelijke locaties harder zijn getroffen en langzamer herstellen dan hotels buiten de grote steden. Voor de komende jaren wordt in de toeristische segmenten ook het snelste herstel verwacht, en op de langere termijn een aanhoudende groei.

Het beoogde concept voor het hotel, een viersterren-leisure hotel, sluit goed aan op de mogelijkheden in zowel de aanbodzijde als de vraagzijde van de markt.

6.3 Mogelijke invulling

Het beoogde hotelconcept is een viersterren-leisure hotel met 140 tot 200 kamers. De bijbehorende functies omvatten een restaurant met terras, zalen en wellness.

In onderstaande invulling wordt uitgegaan van een leisure-hotel met 160 kamers. Bij het concept, de locatie en de doelgroep pas een ruime standaardkamer en een mix van verschillende kamertypes. Voorgesteld wordt een mix van comfort kamers, luxe kamers, familiekamers, wellnesskamers en (junior) suites.

Bij de invulling van de hotelfaciliteiten dient rekening te worden gehouden met de locatie en doelgroepen. Gezien de ligging op afstand van stedelijke gebieden is behoefte aan een goede invulling van de Food & Beverage faciliteiten. Uitgegaan wordt van een combinatie van kwalitatief hoogwaardig restaurant met een brasserie. Hier kunnen tevens ontbijtbuffet en lunch/brunch worden geserveerd. Met het oog op de groepssegment zijn ook enkele flexibel indeelbare zalen opgenomen. De

specialisatie op wellness krijgt invulling in de vorm van ruime wellnessfaciliteiten, inclusief zwembad, sauna's en een kleinere fitnessruimte.

Tabel 20. Voorgestelde invulling viersterren leisure-hotel Noordwesthoek

Onderdeel	Aantal	Oppervlakte in m ²	Totaal oppervlakte in m ²
Standaardkamers	120	30,0	3.600
Familiekamers	30	40,0	1.200
Wellnesskamers	9	40,0	360
Suites	3	50,0	150
Totaal kamers	162	32,8	5.310
Bar / restaurant			250
Brasserie			80
Keukens			160
Zalen			400
Wellness / zwembad / fitness			600
Hotel lobby en receptie			200
Back of house			300
Totaal overige functies			1.990
Totaal netto vloeroppervlak			7.300
Totaal bruto vloeroppervlak*			ca. 10.000

Bron: Horwath HTL

*) netto-bruto factor van circa 1,33-1,4

De voorgestelde totale bruto vloeroppervlakte per hotelkamer komt uit op circa 62 m². Gemiddeld wordt voor viersterrenhotels veelal circa 50 m² bvo per hotelkamer aangehouden. De bovengemiddelde omvang komt vooral voort uit de ruime hotelkamers en de geplande wellness met sauna en zwembad.

Met de voorgestelde invulling van het hotelconcept, in combinatie met de locatie in het nieuwe natuur- en recreatiegebied, kan het hotel zich naar verwachting sterk profileren op de leisure- en wellnessmarkt, en zich onderscheiden van de bestaande viersterren hotelmarkt in de regio U16.

7 Behoeftanalyse

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

7.1 Uitgangspunten

De marktruimte voor hotels in de regio U16 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het huidige hotelaanbod, uitgedrukt in aantal hotelkamers
- De huidige vraag naar kamernachten
- De groeiverwachting van de vraag, op jaarbasis, in drie scenario's
- De beoogde, "gezonde" bezettingsgraad
- Eigen vraag gegenereerd door nieuwe hotelontwikkelingen

Het huidige hotelaanbod in de regio U16, zoals beschreven in de aanbodanalyse, bestaat uit 90 hotels met in totaal 5.385 hotelkamers. In 2019 waren dit nog 4.992 hotelkamers.

De huidige vraag naar kamernachten is in het voorgaande hoofdstuk berekend op basis van de bezettingsgraden in 2019-2021. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 74% is het totaal aantal kamernachten in 2019 berekend op circa 1.360.000. In 2021 ligt de bezettingsgraad op circa 53,3% en is het aantal kamernachten berekend op 920.000, een daling van 32% ten opzichte van 2019.

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

De gemiddelde bezettingsgraad van de hotelmarkt in de regio U16 steeg in de periode 2012-2019 van 59% naar 74%. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode 66%. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde bezettingsgraad in de regio de afgelopen jaren relatief hoog lag, wat duidt op ruimte voor groei van het aanbod. Door de coronacrisis is op dit moment geen sprake van marktruimte, maar met het verwachte herstel zal deze snel terugkeren.

Voor de verdere prognoses wordt de "optimale" bezettingsgraad voor de regionale hotelmarkt gehanteerd van 65%.

7.2 Marktruimtebepaling

Onderstaande tabel toont de berekening van de marktruimte in de hotelmarkt van de regio U16.

In 2019 was, op basis van het aanbod en de gemiddelde bezettingsgraad, nog ruimte voor 720 extra hotelkamers. De huidige regionale marktruimte is in alle scenario's negatief, door de sterke daling van de vraag als gevolg van de coronacrisis. Hierdoor ligt de bezettingsgraad van de huidige markt ver onder de normatieve 65%. Afhankelijk van het groeiscenario is eind 2022 nog een verwacht overschot

van tussen 290 en 970 hotelkamers. Naarmate het herstel vordert zal het overschot afnemen en overgaan in ruimte voor nieuwe hotelkamers.

Tabel 21. Marktruimtebepaling regio U16 (in aantal hotelkamers)

	Negatief scenario	Basisscenario	Positief scenario
Aanbod 2019	4.992	4.992	4.992
Bezetting 2019	74%	74%	74%
Vraag 2019 (kamernachten)	1.360.000	1.360.000	1.360.000
Aanbod 2021	5.385	5.385	5.385
Bezetting 2021	47%	47%	47%
Vraag 2021 (kamernachten)	920.000	920.000	920.000
Groei cum. 2021	-31,9%	-31,9%	-31,9%
Groeioprognose cum. 2022	-22,8%	-15,0%	-10,8%
Groeioprognose cum. 2027	-1,4%	18,4%	37,1%
Groeioprognose cum. 2032	11,8%	39,7%	71,7%
Verwachte vraag 2022	1.050.000	1.150.000	1.210.000
Verwachte vraag 2027	1.340.000	1.610.000	1.860.000
Verwachte vraag 2032	1.520.000	1.890.000	2.330.000
Optimale bezettingsgraad	65%	65%	65%
Benodigd aanbod 2019	5.720	5.720	5.720
Benodigd aanbod 2022	4.410	4.860	5.100
Benodigd aanbod 2027	5.640	6.770	7.840
Benodigd aanbod 2032	6.390	7.980	9.810
Marktruimte 2019	720	720	720
Marktruimte 2022	-970	-530	-290
Marktruimte 2027	250	1.380	2.450
Marktruimte 2032	1.010	2.600	4.430

Bron: Horwath HTL

In het basisscenario wordt verwacht dat de vraag naar hotelkamers in 2022 en 2023 herstelt, en vanaf 2024-2025 weer verder groeit. Hierdoor ontstaat in 2027 weer marktruimte voor 1.380 hotelkamers, en in 2030 voor circa 2.600 hotelkamers.

In het negatieve scenario wordt verwacht dat de vraag pas in 2028 volledig hersteld zal zijn, en tot 2032 een relatief lage groei zal kennen. De cumulatieve groei tot en met 2032 zal dan circa 11,8% zal zijn, ofwel gemiddeld 0,9% per jaar. In het positieve scenario is de cumulatieve groei tot 2032 circa 71,7%. Uitgaande van een beoogde toekomstige bezettingsgraad van 65%, is de marktruimte in 2032 in het negatieve scenario bijna ruim 1.000 kamers, en in het positieve scenario ruim 4.400 kamers.

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

7.3 Confrontatie marktruimte

In onderstaande tabel wordt de berekende marktruimte geconfronteerd met de harde plancapaciteit voor nieuwe hotelkamers.

Tabel 22. Confrontatie marktruimte

	Marktruimte			Harde plancapaciteit	
	Negatief scenario	Basisscenario	Positief scenario	Gepland in periode	Cumulatief
2019	720	720	720	0	0
2022	-970	-530	-290	244	244
2027	250	1.380	2.450	388	632
2032	1.010	2.600	4.430	0	632

Bron: Horwath HTL

Om de resterende marktruimte te bepalen, is de harde plancapaciteit voor nieuwe initiatieven afgetrokken van de totale marktruimte. Hierbij is aangenomen dat één plan gerealiseerd wordt voor eind 2022. Voor de overige plannen, waarvoor een concreet initiatief bestaat met een geplande realisatie in de periode 2023-2025, wordt aangenomen dat deze in de periode tot 2027 gerealiseerd kunnen worden. Er zijn op dit moment geen harde plannen bekend waarvan de geplande of verwachte realisatiedatum na 2027 ligt.

Uitgaande van het basisscenario en de harde plancapaciteit, zullen tot 2027 van de verwachte marktruimte van 1.380 kamers, circa 632 worden ingevuld door de huidige harde plancapaciteit. Tot 2032 neemt de resterende marktruimte in het basisscenario toe tot bijna 2.000 kamers (2.600 – 632 = 1.968). Hierbij is nog geen rekening gehouden met hotelconcepten die een sterk eigen vraag kunnen genereren, en daarmee de marktruimte verder kunnen vergroten.

Tabel 23. Resterende marktruimte

	Negatief scenario			Basisscenario			Positief scenario		
	Ruimte	Planc.	Resterend	Ruimte	Planc.	Resterend	Ruimte	Planc.	Resterend
2019	720	0	720	720	0	720	720	0	720
2022	-970	244	-1.214	-530	244	-774	-290	244	-534
2027	250	632	-382	1.380	632	748	2.450	632	1.818
2032	1.010	632	378	2.600	632	1.968	4.430	632	3.798

Bron: Horwath HTL

In het positieve scenario neemt de verwachte resterende marktruimte toe van 1.818 kamers in 2027 (= 2.450-632) tot 3.798 kamers in 2032 (= 4.430-632).

Ook in het negatieve scenario zal in 2032 nog marktruimte resteren, voor 378 kamers, maar wordt de marktruimte tot 2027 worden overtroffen door de totale harde plancapaciteit van de huidige hotelinitiatieven. Mocht dit scenario echter werkelijkheid worden, dan zouden de aanhoudende lage resultaten naar verwachting ook een drukkend effect hebben op de realisatietermijn van hotelprojecten, waardoor de verhoudingen weer anders kunnen worden.

Op de lange termijn, tot 2032, geldt dat de harde plancapaciteit de verwachte marktruimte overstijgt in elk van de drie scenario's. Zolang het aantal nieuwe, extra hotelkamers (bovenop de bestaande harde plannen) tot 2032 onder circa 2.000 kamers blijft, is er in het basisscenario geen risico voor onevenredige leegstand. Zelfs in het negatieve scenario ontstaat geen risico voor langdurige leegstand zolang tot 2032 minder dan circa 378 additionele hotelkamers worden gerealiseerd.

7.4 Kwantitatieve behoeftebepaling

In het basisscenario is tot 2027 ruimte voor circa 1.380 hotelkamers en tot 2032 voor circa 2.600 hotelkamers. Deze ruimte wordt slechts deels ingevuld door de harde plancapaciteit. Wanneer wordt aangenomen dat deze harde plancapaciteit wordt gerealiseerd, resteert in 2027 nog een marktruimte van bijna 750 kamers en in 2032 een marktruimte van bijna 2.000 kamers. Ook in het negatieve scenario wordt de harde plancapaciteit overstegen door de berekende kwantitatieve marktruimte, zij het pas na 2028. Bij de berekeningen is nog geen rekening gehouden met concepten die een aanvullende vraag kunnen genereren, en daarmee de marktruimte kunnen vergroten.

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwantitatief oogpunt voldoende behoefte is aan een hotel met maximaal 200 kamers op de locatie Noordwesthoek.

Zelfs in het negatieve scenario is tot 2032 ruimte voor 378 hotelkamers. Met maximaal 200 hotelkamers wordt dit niet overschreden, waardoor er geen risico voor onevenredige leegstand bestaat.

Uiteraard geldt dat de haalbaarheid van de hotelinitiatieven mede afhankelijk is van de kwaliteit van het concept en de exploitatie, om haar aandeel in de markt te veroveren. Daar staat tegenover dat een sterk uniek concept of een krachtige branding en marketing kan helpen nog een aanvullende vraag te genereren of een nieuwe markt aan te boren. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt nader ingegaan op de aansluiting tussen het beoogde hotelconcept en de kwalitatieve behoefte in de regio.

7.5 Kwalitatieve behoeftebepaling

Belangrijke factoren bij het bepalen van de kwalitatieve behoefte aan een hotel zijn de krachten van het concept en de locatie van het beoogde hotel in de relevante markt, in relatie tot het concurrerende aanbod en de beoogde doelgroepen.

Zoals beschreven in de conceptanalyse, sluit het beoogde concept van een viersterren leisure-hotel goed aan op de kwaliteiten van de locatie en omgeving en om de vraag- en aanbodontwikkelingen in de regionale markt. Het leisure-hotel, met als voornaamste doelgroepen de individuele leisuregasten en leisuregroepen, sluit goed aan op de beoogde invulling en doelgroepen van het nieuwe recreatie- en natuurgebied. De beoogde faciliteiten van het hotel vormen bovendien een aanvulling op het voorzieningenniveau van het recreatiegebied, en draagt daarmee bij aan de aantrekkingskracht van het natuurgebied voor inwoners in de regio.

De impact van de coronacrisis was aanzienlijk minder sterk op de toeristische vraag dan op de zakelijke vraag, vooral voor hotels buiten de grote steden. Ook geldt dat de toeristische vraag in de jaren voor de coronacrisis al sterk in opkomst was, en ook na de coronacrisis naar verwachting sneller zal herstellen en groeien. De vraag naar het type hotel zoals beoogd zal derhalve naar verwachting sterk toenemen, terwijl het aanbod op dit vlak in de U16 regio beperkt is. De bestaande viersterrenhotels liggen overwegend aan de snelweg of in de stad, en de hotels met een vergelijkbare locatie liggen op ruime afstand aan de andere zijde van de gemeente Utrecht.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwalitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde viersterren leisure-hotel op de locatie Noordwesthoek.

8 Conclusie en advies

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

Staatsbosbeheer wil een nieuw openbaar recreatie- en natuurgebied realiseren langs de Hollandse IJssel in het noorden van de gemeente IJsselstein. In het nieuwe gebied, genaamd de 'Noordwesthoek', wordt naast ook ruimte geboden aan recreatieondernemers.

In het 'Masterplan Hollandse IJsselgebied', opgesteld door Staatsbosbeheer, zijn drie zogenaamde 'rode vlekken' aangewezen voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen. Ontwikkelvlak 1 is gericht op de ontwikkeling tot een hotel met bijbehorende functies zoals een restaurant met terras, zalen en wellness. Uitgegaan wordt van een viersterren leisure-hotel met minimaal 140 en maximaal 200 kamers. Geadviseerd wordt een mix van kamertypes te creëren met ruimte standaardkamers, familiekamers en wellnesskamers.

Dankzij de ligging, op circa 1 minuut van de N207, is de locatie goed bereikbaar per auto. Via het openbaar vervoer is de bereikbaarheid van de locatie in de huidige situatie beperkt. De benodigde infrastructuur voor een bushalte nabij de locatie is echter al aangelegd. Het nieuwe recreatie- en natuurgebied krijgt hiermee groene, natuurrijke en recreatieve uitstraling die uitstekend past bij een viersterren leisure-hotel. Omdat het hotel deel uitmaakt van de grotere ontwikkeling, kan de architectuur en vormgeving bovendien goed afgestemd worden op de directe omgeving. In de toekomstige situatie vormt de hotellocatie bovendien een belangrijk entreepunt voor het nieuwe recreatiegebied. De zichtbaarheid voor bezoekers van het gebied is naar verwachting hoog.

IJsselstein maakt deel uit van het Stadsgewest Utrecht en de grotere regio U16. Het verzorgingsgebied voor het beoogde hotel wordt gedefinieerd als het gebied binnen circa 15-20 minuten reisafstand van de Noordwesthoek. Dit valt grotendeels samen met de gemeenten van de U16.

Uit de omgevingsanalyse blijkt dat er tijdens het afgelopen decennium in het Stadsgewest sprake was van een hogere gemiddelde economische groei dan op provinciaal en landelijk niveau. Het Stadsgewest lijkt minder conjunctuurgevoelig en laat hogere pieken zien dan het landelijke beeld. Ook in jaren van economische krimp doet het Stadsgewest het relatief beter. De grootste sectoren in de provincie Utrecht zijn Handel en Zorg met elk 17% van het aantal banen, gevolgd door Zakelijke diensten met 15%. Een hoog aandeel zakelijke dienstverlening is positief voor hotels, aangezien deze sector naar ervaring relatief veel vraag naar hotelkamers genereert. Op toeristische gebied is de provincie Utrecht bekend als bestemming voor fietsvakanties en familie-uitjes, onder meer door de vele natuurgebieden en bijzondere kastelen en landgoederen, in aanvulling op steden als Utrecht. De voornaamste attractie in de omgeving van de beoogde hotellocatie is het nieuwe natuur- en recreatiegebied zelf. De provincie Utrecht ervaart o.a. een tekort aan groene recreatiegebieden, en zoekt naar creatieve oplossingen. De beoogde ontwikkeling van de Noordwesthoek, inclusief de hotelontwikkeling, sluit hierbij aan.

Uit de marktanalyses blijkt dat de hotelmarkt in de regio U16 de afgelopen jaren sterk is ontwikkeld. Het aanbod hotels in de provincie Utrecht is tussen 2012 en 2021 gestegen met 40%, en het aantal hotelkamers met 25%. Deze stijging vond vooral plaats in de gemeente Utrecht; in de rest van de provincie steeg het hotelkameraanbod jaarlijks met minder dan 1%. Ondanks de sterke stijging van het aanbod zijn ook de bezettingsgraden en de gemiddelde kamerprijzen tussen 2012 en 2019 sterk gestegen. Dit geeft aan dat de vraag (nog) sneller toenam dan het aanbod.

In 2020 is de vraag sterk gedaald als gevolg van de coronacrisis. In 2021 is een eerste herstel zichtbaar. De toeristische vraag, die voor de coronacrisis al sterk in opkomst was, leidt het herstel en vormt ook voor de jaren na de coronacrisis een belangrijk groeisegment. De vraag naar leisure-hotels zal derhalve naar verwachting sterk toenemen, terwijl het aanbod op dit vlak in de U16 regio beperkt is. De bestaande viersterrenhotels liggen overwegend aan de snelweg of in de stad, en de hotels met een vergelijkbare locatie liggen op ruime afstand aan de andere zijde van de gemeente Utrecht.

Verwacht wordt dat het herstel in 2022 en 2023 snel kan doorzetten, uitgaande van een basisscenario zonder nieuwe ingrijpende coronamaatregelen. Vooralsnog is geen rekening gehouden met een mogelijke impact van de oorlog in Oekraïne. In een negatief scenario is rekening gehouden met een aanhoudende negatieve impact door coronamaatregelen en/of de oorlog in Oekraïne, resulterend in een zeer traag herstel. In een positief scenario wordt uitgegaan van gunstige economische omstandigheden en een snellere groei.

In het algemeen wordt voor Nederlandse hotels uitgegaan van een gezonde exploitatie bij een kamerbezetting van 60% tot 65%. De gemiddelde bezettingsgraad van de hotelmarkt in de regio U16 was in de periode 2012-2019 circa 66%. Voor de berekening van de kwantitatieve marktruimte in de regio is uitgegaan van een beoogde optimale bezettingsgraad van 65%.

In 2019 was, op basis van het aanbod en de gemiddelde bezettingsgraad, nog ruimte voor 720 extra hotelkamers in de regio U16. Begin 2022 is de regionale marktruimte in alle scenario's negatief, door de sterke daling van de vraag als gevolg van de coronacrisis. In het basisscenario ontstaat in 2027 weer marktruimte voor 1.380 hotelkamers, en in 2032 voor circa 2.600 hotelkamers. In het negatieve scenario ontstaat pas na 2028 weer marktruimte. In het positieve scenario is tot 2023 ruimte voor ruim 4.400 hotelkamers. De marktruimte wordt slechts deels ingevuld door de harde plancapaciteit in de regio. Tot 2027 worden naar verwachting 632 hotelkamers gerealiseerd. Wanneer wordt aangenomen dat deze harde plancapaciteit wordt gerealiseerd, resteert in 2027 nog een marktruimte van bijna 750 kamers en in 2032 een marktruimte van bijna 2.000 kamers. Ook in het negatieve scenario wordt de harde plancapaciteit overstegen door de berekende kwantitatieve marktruimte, zij het pas na 2028. Geconcludeerd wordt dat er vanuit een kwantitatief oogpunt voldoende behoefte is aan een hotel met maximaal 200 kamers op de locatie Noordwesthoek. Ook wordt geconcludeerd dat er geen risico voor onevenredige leegstand bestaat.

Het beoogde concept van een viersterren leisure-hotel sluit goed aan op de kwaliteiten van de locatie Noordwesthoek, de groene omgeving en de vraag- en aanbodontwikkelingen in de regionale markt. Geconcludeerd wordt dat ook vanuit een kwalitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde leisure-hotel op de locatie Noordwesthoek.



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217 AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35 773 26 05
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl

© Copyright 2022 Horwath HTL