



Horwath HTLTM

Hotel, Tourism and Leisure

Onderzoek **Hotemarkt Utrecht**

26 september 2014

**Onderzoek
Hotelmarkt Utrecht**

september 2014



Amsterdam, 26 september 2014
Drs. E.G. Hoogendoorn
M.C. van Bruggen

Samenvatting, conclusie en advies

Achtergrond

Eind 2010 heeft de gemeente Utrecht de 'Hotelnota en –beleid 2010-2020, A room with a view' vastgesteld. Sinds de invoering van het hotelbeleid zijn verschillende ontwikkelingen gerealiseerd en zijn ook nieuwe plannen ontwikkeld. Vanuit de hotelmarkt komen echter geluiden dat de hotelresultaten sterk zijn afgenomen als gevolg van de economische crisis. Tegelijkertijd blijkt dat op piekmomenten, vooral tijdens evenementen, het aanbod nog ontoereikend is.

De gemeente wordt vanuit diverse kanten, ook door bestaande hotels en hotelketens, benaderd met nieuwe plannen voor hotelontwikkeling. Vaak worden deze, in aansluiting op de hotelnota, bestempeld als 'experience hotel'. In de praktijk blijkt dit criterium ontoereikend om hotelontwikkelingen tegen te kunnen beoordelen. De gemeente Utrecht heeft dan ook behoefte aan een nieuw onderzoek naar de hotelmarkt.

Economie en ontwikkeling

De gemeente Utrecht telt 322.000 inwoners. Met een groei van 35% in de periode 2000-2011 is de bevolking in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Voor de toekomst wordt een verdere groei van het bevolkingsaantal van Utrecht verwacht. Door de sterke aantrekkingskracht van Utrecht op studenten is de Utrechtse relatief jong en hoog opgeleid. De werkloosheid in Utrecht is zeer laag, en de bedrijvigheid heeft een sterke focus op sectoren die gezien worden als vraaggeneratoren voor de hotelmarkt. De economische ontwikkeling in Utrecht loopt parallel aan de landelijke ontwikkeling. Na de crisis van 2009 schommelt de economie in de afgelopen jaren tussen lichte groei en lichte daling. Voor de komende jaren wordt rekening gehouden met een langzame groei.

De kantorenmarkt is in de afgelopen jaren sterk veranderd. Door de opkomst van het nieuwe werken is minder ruimte per werknemer nodig. De markt wordt daardoor gekenmerkt door een vervangingsvraag, waarbij gezocht wordt naar kantoorruimte die aansluit op de nieuwe behoeften. Mede hierdoor is de leegstand toegenomen. Omdat met het nieuwe werken de gehuurde kantoorruimte wordt benut door meer werknemers, heeft een toename van de leegstand echter niet direct gevolgen voor de vraag naar hotelkamers. Het stationsgebied van Utrecht heeft, ook in de huidige markt, door de goede bereikbaarheid nauwelijks te maken met leegstand. Utrecht heeft nog voldoende uitgiftebare bedrijventerreinen, maar de uitgifte in de laatste jaren vrijwel tot stilstand gekomen omdat het erg moeilijk is geworden om financiering te vinden voor grondaankoop en nieuwbouw. Ook geldt dat de nog uitgiftebare kavels niet geschikt zijn voor grotere metrages logistiek en industrieel vastgoed, terwijl hier wel behoefte aan is.

In de economische visie 2020 van de provincie Utrecht worden vier factoren benoemd die ten grondslag liggen aan het huidige en toekomstige economisch succes van de provincie Utrecht, namelijk:

- De grote concentratie aan opleidings- en kennisinstituten
- Stedelijkheid, cultuur en historie
- Aantrekkelijke en gevarieerde landschappen
- De knooppuntpositie in het hart van Nederland, in de Randstad en vlakbij Schiphol.

De economische strategie van de provincie bestaat uit een focus op kennis en creativiteit door middel van een gericht stimuleringsbeleid en het accommoderen van de dynamiek van de gevestigde economische factoren. Voor de gemeente Utrecht

zijn van belang het campusmilieu van Utrecht Science Park, het knooppunt Utrecht Centraal, het stedelijk milieu van de binnenstad. Voor de kantorenmarkt ligt de focus op het behouden van dat de beste locaties en, ondanks de leegstandsproblematiek, het ontwikkelen van nieuwe moderne kantoren.

Aangezien het aantal inwoners en bezoekers groeit en naar verwachting zal blijven groeien, wil de Provincie Utrecht recreatieve en toeristische voorzieningen uitbreiden en het landelijk gebied toegankelijk maken. De Visie Recreatie en Toerisme 2020 zorgt voor uniformiteit in de recreatieve hoofdroutes en toegangspunten. De bereikbaarheid van recreatiegebieden en vergader- en congrescentra is daarbij van belang. Omdat het zakelijke toerisme de belangrijkste economische pijler van de recreatieve-toeristische branche is, wil de provincie ook de kennisbevordering en innovatie stimuleren.

Toerisme

Jaarlijks is de provincie Utrecht de bestemming van circa 70 miljoen dagtochten en 4,1 miljoen overnachtingen. De totale toeristische bestedingen in de provincie bedragen ongeveer € 2,6 miljard, en zijn tussen 2006 en 2011 met bijna 11% gestegen. De grootste groei kwam voort uit de zakelijke markt en de markt van dagtochten. De provincie heeft, ten opzichte van heel Nederland een marktaandeel van 7,7% in dagtochten maar slechts 2,7% in overnachtingen. De toeristische aantrekkingskracht van de provincie voor dagrecreatie is duidelijk sterker dan voor verblijfsrecreatie, mogelijk juist door de centrale ligging en daarmee het gemak waarmee bezoekers binnen één dag op en neer kunnen.

De gemeente Utrecht trekt 38% van het totaal aantal dagtochten in de provincie. Belangrijkste bezoekmotieven voor dagtochten naar de gemeente Utrecht zijn Uitgaan, Recreatief winkelen, Bezoek attracties en Sporten. Als cultuurstad neemt Utrecht de derde plaats in, na Amsterdam en 's-Hertogenbosch, terwijl het de ranglijst aanvoert van grootste evenementensteden, dankzij het grote aantal kleinere evenementen. Bezoek aan de meeste musea en theaters is de afgelopen jaren toegenomen. De Jaarbeurs, de grootste toeristische attractie in Utrecht, laat echter dalende bezoekersaantallen zien voor beurzen, musicals, evenementen en congressen en vergaderingen. Het totaal aantal bezoekers aan de jaarbeurs is tussen 2007 en 2012 met 24% gedaald. Ten opzichte van 2011 nam alleen het aantal bezoekers aan evenementen weer licht toe.

In 2013 vond een aantal grote evenementen plaats in Utrecht, waaronder de viering van 300 jaar Vrede van Utrecht. Het doel van deze evenementen is niet alleen om bezoekers te trekken, maar ook als langetermijninvestering om Utrecht te positioneren als locatie voor cultuur en evenementen. De gemeente Utrecht heeft voor 2015 de start van de Tour de France toegewezen gekregen, wat eveneens een langdurige toeristische spin-off zou moeten genereren.

Aanbodanalyse hotels

De gemeente Utrecht telt 59 hotels met in totaal 1.749 hotelkamers. Het geclassificeerde hotelaanbod bestaat uit 22 hotels met in totaal 1.591 hotelkamers. Daarmee omvat de gemeente Utrecht bijna de helft van het totale hotelaanbod in de U10-regio. Het hotelaanbod in de gemeente Utrecht was de afgelopen jaren relatief stabiel: naast een vijftal kleine hotels was de enige omvangrijke nieuwe ontwikkeling de opening van het Holiday Inn Express Utrecht – Papendorp in 2012. In 2014 werden twee hotels geopend, namelijk Star Lodge Hotels met 88 kamers en Mother Goose met 23 kamers. In totaal zijn sinds 2010 8 hotels geopend, met in totaal 283 hotelkamers.

De groei van het kameraanbod in Utrecht is aanzienlijk lager dan de gemiddelde groei in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Door de sterke groei van het hotelaanbod in Amsterdam komt overflow vanuit Amsterdam naar Utrecht nog maar zelden voor.

De Utrechtse hotelmarkt wordt gedomineerd door het viersterrensegment, met (in 2013) 57% van het geregistreerde aanbod, ten opzichte van 42% in de overige grote steden. Het budgetsegment is daarentegen ondervertegenwoordigd in Utrecht. Ook de hotels in de Schil zijn vrijwel uitsluitend drie- en viersterrenhotels en tonen, afgezet tegen de overige grootstedelijke regio's, een ondervertegenwoordiging van zowel het vijfsterrensegment als het budgetsegment.

Particuliere verhuur, het verhuren van (een deel van) de eigen woning als verblijfsaccommodatie, is de laatste jaren sterk in opkomst dankzij websites als Airbnb en Wimdu. In principe zou het verhuren van de eigen woning via dergelijke sites moeten vallen binnen de regelgeving voor Bed & Breakfasts. Wanneer particuliere verhuur geschiedt conform de voorwaarden, en sprake is van een level playing field met de hotels, hoeft dit geen bedreiging te zijn voor de hotelmarkt. B&B's kunnen een aanvulling zijn op het accommodatieaanbod van de regio, omdat sprake is van een hele andere beleving dan bij hotelovernachtingen. Om te kunnen spreken van een level playing field is het wel noodzakelijk dat de hiervoor geldende regels worden gehandhaafd.

In contrast met de beperkte gerealiseerde groei in de afgelopen jaren, is het aantal hotelinitiatieven voor de komende jaren zeer groot. In totaal zijn 13 initiatieven geïnventariseerd, goed voor ruim 2.000 nieuwe hotelkamers. Rekening houdend met de status van de verschillende initiatieven wordt verwacht dat circa 775 kamers voor 2020 kunnen worden gerealiseerd. Eén ontwikkeling, Van der Valk A12/Winthontlaan met 180 kamers, is al in de realisatiefase. Vijf ontwikkelingen, met in totaal bijna 800 kamers, zijn gepland in het stationsgebied. De meeste van deze vijf spelen al jaren, maar zijn tot dusver niet gerealiseerd.

Analyse van de vraagzijde

Onder invloed van de economische crisis is zowel de gemiddelde bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs in de gemeente Utrecht, na een herstel in 2010 en 2011, in 2012 en 2013 gedaald. In de overige gemeenten van de U10 is eveneens een daling van de vraag zichtbaar. Voor 2014 wordt zowel in de gemeente Utrecht als in de overige gemeenten een licht herstel verwacht.

Het totaal aantal overnachtingen in de gemeente Utrecht nam tussen 2003 en 2013 toe met 53,0%, oftewel 4,3% per jaar. De sterkste groei vond plaats tussen 2003 en 2008, ten tijde van de economische opleving. In 2009 daalde het aantal overnachtingen sterk als gevolg van de economische crisis. In 2011 en 2012 was opnieuw een groei zichtbaar, maar op een lager niveau. In 2013 daalde het aantal hotelovernachtingen in de gemeente Utrecht, ondanks een stijging op provinciaal niveau.

Uit de analyses blijkt dat het aantal hotelovernachtingen de komende jaren naar verwachting weer zal toenemen. De verwachte landelijke economische groei en de geplande economische ontwikkelingen in de gemeente en provincie Utrecht zullen de basis leggen voor een verdere groei van het aantal overnachtingen. Ook de verwachte groei van bevolking en toerisme zijn indicatief voor de aantrekkingskracht van de stad en zullen, door de hiermee samenhangende toename van voorzieningen en bedrijvigheid, bijdragen aan een toenemende vraag naar hotelovernachtingen. De moeizame ontwikkeling van de kantorenmarkt en de dalingen in bezoekersaantallen

van congressen en vergaderingen in de Jaarbeurs geven aan dat de zakelijke markt minder sterk dan voorheen de motor voor de hotelmarkt zal zijn. Verwacht wordt dat de groei, parallel aan de economische ontwikkelingen, minder sterk zal zijn dan in de periode 2003-2008.

Op basis van de verwachte ontwikkelingen zijn drie groeiscenario's gegeven voor de groei van de vraag naar hotelkamers. In het meest negatieve scenario zal de gemiddelde groei naar verwachting 1,0% per jaar zijn, in het middenscenario 3,0% en in het positieve scenario 4,5%. Op basis van de huidige economische prognoses en ontwikkelingsplannen wordt geadviseerd te richten op het positieve scenario, maar rekening te houden met het middenscenario.

Marktruimte

Uit de analyses blijkt dat het aantal hotelovernachtingen de komende jaren naar verwachting verder zal toenemen, waardoor er marktruimte ontstaat voor nieuwe hotelontwikkelingen. Op basis van de scenarioanalyse ontstaat naar verwachting in de gemeente Utrecht marktruimte voor 840 nieuwe hotelkamers in het positieve scenario, 455 hotelkamers in het middenscenario en 45 hotelkamers in het negatieve scenario. Uit de aanbodanalyse blijkt echter dat er plannen zijn voor ruim 2.000 nieuwe hotelkamers waarvan, op basis van de huidige status van de plannen, naar verwachting circa 775 zullen worden gerealiseerd. Hiervan zijn 180 al in de realisatiefase; deze kunnen als (vrijwel) zeker worden beschouwd.

De mogelijke discrepantie tussen het aantal geplande hotelontwikkelingen en de verwachte marktruimte betekent dat er nadrukkelijk keuzes moeten worden gemaakt in de nieuwe hotelontwikkelingen. Het stationsgebied vormt een belangrijke spil in de ontwikkelingsplannen van zowel de gemeente als de provincie Utrecht, en verdient daarom bijzondere aandacht. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een eigen vraag genereren, kunnen zorgen voor een vergroting van de marktruimte. Uit de analyse van markten en segmenten blijkt dat de meest potentierijke doelgroepen bestaan uit zorggerelateerde bezoekers, short stay, leisurebezoekers, wetenschappers en jongeren/budget. Hotelontwikkelingen die zich richten op deze doelgroepen, en die aansluiten op de eisen en wensen van deze groepen, zouden daarom de voorkeur kunnen krijgen.

Advies hotelontwikkelingen

Gezien de ambities van de gemeente en provincie Utrecht wordt geadviseerd te richten op het positieve scenario, maar rekening te houden met het middenscenario. Utrecht blijkt in het middenscenario een geprojecteerde marktruimte van 455 kamers te hebben tot en met 2024, mits deze kamers gedoseerd aan de markt worden toegevoegd. Wanneer de genoemde ambities worden gerealiseerd, kan in het positieve scenario worden gericht op 840 hotelkamers. Hier staat tegenover dat er initiatieven bestaan voor een totaal aantal van bijna 2.200 nieuwe hotelkamers. Op basis van de huidige stand van zaken wordt verwacht dat hiervan circa 800 zullen worden gerealiseerd, wat in het middenscenario al een groter aantal is dan waar de markt tot en met 2024 ruimte voor lijkt te bieden. Een sturend en terughoudend beleid is in deze situatie toepasselijk.

Een belangrijk criterium bij het beoordelen van hotelontwikkelingen zal de locatie zijn. In het centrumgebied van Utrecht, met name rondom het Centraal Station, spelen al jaren een aantal grote ontwikkelingen, die echter tot dusver niet gerealiseerd zijn. Op dit moment spelen in dit gebied vijf ontwikkelingen van elk circa 100 tot 250 kamers. Deze ontwikkelingen zijn potentieel concurrerend voor elkaar, waardoor ze ook onderling een remmende werking hebben. Gezien het toekomstig belang van het knooppunt Utrecht Centraal voor niet alleen de gemeente Utrecht

maar ook voor de provincie, wordt geadviseerd een focus in het hotelbeleid te leggen op de sturing en stimulering van deze ontwikkelingen.

Waar de realisatie van de genoemde ontwikkelingen in het stationsgebied gestimuleerd dient te worden, past voor de overige gebieden in de gemeente Utrecht een meer terughoudend beleid. Geadviseerd wordt ontwikkelingen buiten het stationsgebied niet langer te stimuleren, en alleen te faciliteren indien voldaan wordt aan strikte criteria ten aanzien van concept, omvang en locatie.

Het hotelbeleid staat niet op zichzelf, maar dient ook in te passen binnen de overige beleidsgebieden van de gemeente Utrecht. Een belangrijk item hierbij is het kantoorbeleid, dat gericht is op transformatie van bestaande (leegstaande) kantoorgebouwen. In aansluiting hierop kan een voorkeur worden uitgesproken voor hotelontwikkelingen in bestaande panden. Bij kleinschalige (monumentale) panden in de binnenstad kan gericht worden op boutiquehotels. Voor budgethotels (nul- tot tweesterren) geldt dat zij eveneens in bestaande panden kunnen worden gerealiseerd, maar dat overwogen kan worden om ook nieuwbouw toe te staan. Voor grootschalige drie- en viersterrenhotels zou, buiten de ontwikkelingen in het centrumgebied, gericht kunnen worden op transformaties van bestaande kantoorpanden en dan nog alleen op locaties waar een hotelontwikkeling van toegevoegde waarde is voor het gebied.

Voorgesteld plan van aanpak

1. Focus centrumgebied

Zoals aangegeven komt uit de marktanalyse voort dat er tot 2024 in de gemeente Utrecht marktruimte zal zijn voor, in het positieve scenario, maximaal 840 nieuwe hotelkamers. Hiervan worden 180 al vrijwel zeker gerealiseerd, waardoor marktruimte resteert voor maximaal circa 660 hotelkamers. Alleen al in het centrumgebied zijn vijf geplande ontwikkelingen met in totaal circa 790 hotelkamers. Geadviseerd wordt derhalve om het hotelbeleid te focussen op het centrumgebied, met als doel zo snel mogelijk te komen tot realisatie, of in ieder geval een duidelijke tijdlijn voor de ontwikkelingen. Voor hotels buiten het centrumgebied kan dan in eerste instantie een terughoudend beleid worden gevoerd, waarbij de ontwikkelingen die nu in de realisatiefase zijn worden ondersteund, maar waarbij overige ontwikkelingen alleen worden gesteund wanneer zij aansluiten op één van de gesignaleerde product-marktcombinaties en derhalve een eigen vraag zullen kunnen genereren.

2. Sturing en stimulering hotelontwikkelingen stationsgebied

Zoals beschreven spelen in het centrumgebied rondom het station op dit moment vijf ontwikkelingen, die potentieel concurrerend voor elkaar kunnen zijn. Een deel hiervan speelt al jaren, maar is tot op heden niet gerealiseerd. Eén van de factoren hierbij is het risico dat wordt gevormd door de onderlinge concurrentie van de potentiële ontwikkelingen, maar ook andere factoren zullen hierbij een rol spelen.

De middelen voor sturing vanuit de gemeente Utrecht zijn beperkt, omdat de gemeente veelal geen grondpositie heeft en de ontwikkelingen al goedgekeurd zijn. Tegelijkertijd geldt dat de ontwikkelingen rondom het stationsgebied een grote impact hebben op de hotelmarkt van de gemeente Utrecht als geheel.

Geadviseerd wordt om waar mogelijk sturing aan te brengen door de betrokken marktpartijen in de meest vergevorderde initiatieven te stimuleren zo snel mogelijk te komen tot een concrete ontwikkeling.

3. Terughoudend beleid overige gebieden

Uitgaande van de realisatie van in ieder geval een deel van de initiatieven in het stationsgebied, zijn de mogelijkheden tot het uitbreiden van de hotelcapaciteit in overige gebieden beperkt. Geadviseerd wordt derhalve om, buiten het stationsgebied, een terughoudend hotelbeleid in te stellen. Met dit beleid dient ervoor gezorgd te worden dat alleen onder strikte voorwaarden nieuwe hotelkamers aan de markt worden toegevoegd.

Voorwaarden die aan hotelontwikkelingen kunnen worden gesteld zijn:

- Product-marktcombinaties: hotels gericht op zorg, short stay of wetenschappers bedienen een geheel eigen markt.
- Kleinschaligheid: (boutique)hotels in monumentale panden bieden een meerwaarde voor de stad en zijn, mits in beperkte aantallen, nauwelijks van invloed op de marktruimte.
- Bestaande gebouwen: afweging tussen marktruimte en de toegevoegde waarde voor het betreffende gebied.
- Budgethotels: ook grootschalige nul- tot tweesterrenhotels kunnen een nieuwe markt bedienen.

Geadviseerd wordt om in aanvulling hierop ruimte te laten voor nieuwe hotelconcepten die aantoonbaar een eigen vraag genereren, los van de bestaande hotelmarkt in Utrecht. Mogelijke voorbeelden zijn een studentenhotel of een groot wellnesscentrum met hotelvoorzieningen.

4. Verspreiden van marktinformatie

Er is een duidelijke tegenstelling tussen de visie van de bestaande hoteliers, en het grote aantal initiatieven voor nieuwe hotelontwikkelingen. Mogelijk ontbreekt het met name bij de initiatiefnemers van hotelontwikkelingen aan informatie over enerzijds de huidige stand van zaken van de hotelmarkt, en anderzijds de exacte omvang van de concurrerende hotelontwikkelingen. Een mogelijk onderdeel van het hotelbeleid is daarom dat de gemeente de juiste informatie over de hotelmarkt verspreid. Dit kan gerealiseerd worden door het publiceren en verspreiden van de marktanalyse die in dit document is gerapporteerd. Een te snelle en te grote groei van het hotelaanbod brengt niet alleen voor de bestaande hoteliers, maar juist ook voor de nieuwe hotelontwikkelingen grote financiële risico's met zich mee. Een beter inzicht in de huidige markt en de verwachte ontwikkelingen kan ervoor zorgen dat een aantal initiatiefnemers de plannen zal herzien.

5. Eisen ten aanzien van financiële haalbaarheid

Indien bovengenoemde maatregelen niet het gewenste effect hebben op het aantal en de omvang van de hotelinitiatieven, kan overwogen worden nadere eisen te stellen ten aanzien van de financiële haalbaarheid. Initiatiefnemers kan gevraagd worden de financiële haalbaarheid aan te tonen van hun specifieke initiatief. Het realiseren van aanvullende vraaggeneratoren, waardoor de gehele marktruimte zou kunnen worden uitgebreid, kan in een haalbaarheidsstudie worden aangetoond. Hierbij wordt gedacht aan de hiervoor beschreven product-marktcombinaties, maar ook kan ruimte gelaten worden voor op dit moment niet voorziene vraaggeneratoren. Een dergelijke eis biedt meer zekerheid dat initiatiefnemers beschikken over de juiste informatie en zorg ervoor dat initiatiefnemers die in onvoldoende mate bekend zijn met de hotellerie van de markt worden geweerd. Zo blijven slechts goed geïnformeerde en doelbewuste initiatiefnemers over.

6. Monitoring van de hotelmarkt

Opgemerkt moet worden dat de kwantitatieve marktruimtebepaling gebaseerd is op verschillende scenario's die geëxtrapoleerd zijn vanuit de huidige situatie en de verwachte ontwikkelingen. Deze uitgangspunten zijn aan verandering onderhevig. Het wordt daarom geadviseerd om de hotelresultaten en de hotelontwikkelingen op continue basis te monitoren, en de marktanalyses en de daaruit voorkomende marktruimtebepaling regelmatig te herzien.

Inhoud

SAMENVATTING, CONCLUSIE EN ADVIES	1
1 ACHTERGROND EN METHODE VAN AANPAK	2
1.1 ACHTERGROND	2
1.2 METHODE VAN AANPAK	3
2 TOERISME IN UTRECHT	5
2.1 LOCATIE	5
2.2 TOERISME	6
3 AANBODANALYSE HOTELS	11
3.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING AANBOD	11
3.2 HUIDIG HOTELAANBOD IN DE GEMEENTE UTRECHT	11
3.3 HUIDIG HOTELAANBOD U10	14
3.4 HOTELAANBOD UTRECHT IN VERGELIJKING MET DE ANDERE G4 STEDEN	16
3.5 TOEKOMSTIGE HOTELONTWIKKELINGEN IN UTRECHT	17
4 ANALYSE VAN DE VRAAGZIJDE	22
4.1 RESULTATEN NEDERLANDSE DRIE-, VIER- EN VIJFSTERREN HOTELS	22
4.2 RESULTATEN HOTELMARKT GEMEENTE UTRECHT	22
4.3 RESULTATEN HOTELMARKT SCHIL UTRECHT	25
4.4 HISTORISCHE GROEI VAN DE VRAAG	27
4.5 VERWACHTE GROEI	29
5 MARKTRUIMTE	31
5.1 METHODIEK	31
5.2 MARKTRUIMTEBEPALING	32
5.3 CONFRONTATIE MARKTRUIMTE	32
6 MARKTEN EN SEGMENTEN	34
6.1 SEGMENTATIE	34
6.2 VERWACHTE ONTWIKKELING DOELGROEPEN	35
6.3 PRODUCT-MARKTCOMBINATIES	37
7 CONCLUSIE EN ADVIES	38
7.1 CONCLUSIE MARKTANALYSE	38
7.2 ADVIES HOTELONTWIKKELINGEN	38
7.3 VOORGESTELD PLAN VAN AANPAK	39
BIJLAGE I: ECONOMIE EN ONTWIKKELING	42
BEVOLKING EN WERKGELEGENHEID	42
ECONOMIE	43
KANTORENMARKT	44
BEDRIJVENTERREINEN	46
RELEVANTE ONTWIKKELINGEN	47
<i>Economische visie Provincie Utrecht 2020</i>	47
<i>Overige ontwikkelingen</i>	49
BIJLAGE II OVERZICHT (HOTEL)ACCOMMODATIES UTRECHT	52
BIJLAGE III OVERZICHT (HOTEL)ACCOMMODATIES SCHIL	54

1 Achtergrond en Methode van Aanpak

Dit hoofdstuk is bedoeld om inzicht te geven in de achtergrond en het doel van het onderzoek. In de tweede paragraaf worden de wijze waarop het onderzoek is verricht en de wijze waarop de rapportage is opgebouwd toegelicht.

1.1 Achtergrond

Eind 2010 heeft de gemeente Utrecht de 'Hotelnota en –beleid 2010-2020, A room with a view' vastgesteld. In de nota is onder meer de doelstelling geformuleerd om voor 2020 1.000 nieuwe hotelkamers te realiseren, ten opzichte van de 1.400 hotelkamers in 2010.

Ten behoeve van het hotelbeleid heeft Horwath HTL eind 2009 een Quickscan van de hotelmarkt Utrecht uitgevoerd, bestaande uit een analyse van de economie en ontwikkeling, het hotelaanbod en de vraag naar hotelkamers, en resulterend in een marktruimtebepaling. Van deze Quickscan is in februari 2010 een update gemaakt. Daarnaast heeft Horwath HTL in april 2010 een model ontwikkeld voor de beoordeling van de status en potentie van hotelontwikkelingen in de gemeente Utrecht. Dit model wordt sindsdien door de gemeente gehanteerd om de hotelontwikkelingen te monitoren.

Sinds de invoering van het hotelbeleid zijn verschillende ontwikkelingen gerealiseerd en zijn ook nieuwe plannen ontwikkeld. Vanuit de hotelmarkt komen echter geluiden dat de hotelresultaten sterk zijn afgenomen als gevolg van de economische crisis. Tegelijkertijd blijkt dat op piekmomenten, vooral tijdens evenementen, het aanbod nog ontoereikend is.

De gemeente wordt vanuit diverse kanten, ook door bestaande hotels en hotelketens, benaderd met nieuwe plannen voor hotelontwikkeling. Vaak worden deze, in aansluiting op de hotelnota, bestempeld als 'experience hotel'. In de praktijk blijkt dit criterium ontoereikend om hotelontwikkelingen tegen te kunnen beoordelen.

De komende jaren zal wat de gemeente Utrecht betreft de nadruk liggen op hotels in bestaande gebouwen, niet meer op nieuwbouw. De gemeente wil gericht acquisitie kunnen doen op specifieke doelgroepen, locaties en leegstaande panden. Daarbij is het einddoel een strategie te benoemen ten aanzien van ontwikkelaars, exploitanten, investeerders en eigenaren van bestaande panden.

De gemeente Utrecht heeft dan ook behoefte aan een aanscherping van het hotelbeleid, bestaande uit de volgende elementen:

1. Update ontwikkelingen van de hotelmarkt in Nederland en de regio
2. Herijking marktruimteberekening en confrontatie met planaanbod Utrecht
3. Verdieping in kwalitatieve verdeling van de marktruimte over segmenten

Horwath HTL is gevraagd hiertoe een studie uit te voeren naar de hotelmarkt in Utrecht.

1.2 Methode van aanpak

De marktstudie is uitgevoerd in de periode april-oktober 2013. In augustus-september 2014 is een beknopte update uitgevoerd van de belangrijkste bevindingen en conclusies.

De studie bestaat uit de volgende onderdelen

- I. Update ontwikkelingen hotelmarkt
 - a. Update economie en ontwikkeling
 - b. Update toerisme
 - c. Update analyse van de aanbodzijde
 - d. Update analyse van de vraagzijde
- II. Herijking marktruimteberekening en confrontatie met planaanbod
 - d. Update berekening marktruimte
 - e. Confrontatie met planaanbod
- III. Verdieping in kwalitatieve verdeling van marktruimte en segmenten
 - f. Analyse segmenten en doelgroepen
 - g. Analyse eisen bezoekers en exploitanten
 - h. Definieren product-marktcombinaties (PMC's)
 - i. Indicatieve marktruimte per PMC

De verschillende delen worden hieronder nader toegelicht.

Economie en ontwikkeling

De hotelmarkt is in sterke mate afhankelijk van enerzijds de (inter)nationale economie en anderzijds de lokale ontwikkelingen ten aanzien van marketing en beleid. Er wordt een beknopt beeld gegeven van de huidige en verwachte economische ontwikkelingen en de voor de hotelmarkt in Utrecht relevante beleidsplannen. Hierbij is onder meer gebruik worden gemaakt van informatie van gemeente Utrecht, CBS, CBP en Economist Intelligence Unit. De bevindingen zijn weergegeven in bijlage I.

Toerisme in Utrecht

Het toerisme naar Utrecht, zowel zakelijk als leisure, vormt de motor voor de hotelmarkt. In het volgende hoofdstuk wordt de ontwikkeling van het toerisme beschreven, waarbij onder meer ook wordt ingegaan op toeristische attracties en het verschil tussen dagtoerisme en verblijfstoerisme.

Analyse van de aanbodzijde

De recente ontwikkelingen in het aanbod in de gemeente Utrecht op het gebied van hotels zijn geïnventariseerd. Hierbij is niet alleen het huidige aanbod bestudeerd, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod geïnventariseerd. De aanbodzijde van de markt is onderzocht met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- Aantal hotels, aantal kamers;
- Prijzen, kwaliteitssegmentatie;
- Ketenbinding, branding.

Analyse van de vraagzijde

De in de 'Hotelnota en –beleid 2010-2020, A room with a view' opgenomen cijfers en prognoses ten aanzien van de vraagzijde van de hotelmarkt zijn geactualiseerd. Het gaat hierbij met name om:

- * Aantallen gasten en overnachtingen (uit binnen- en buitenland);
- * Bezettingsgraad, kameropbrengst en yield;
- * Marktsegmentatie (zakelijk, congres, toeristisch).

Voor de actualisatie is gebruik gemaakt van gegevens beschikbaar bij Horwath HTL, aangevuld met een beknopte enquête (uitgevoerd in juni 2013) onder de hotels in en rond Utrecht.

Berekening marktruimte

De marktruimte voor hotels in de gemeente Utrecht, zoals gepresenteerd in de 'Hotelnota en –beleid 2010-2020, A room with a view', is gebaseerd op een aantal uitgangspunten en prognoses, die met verschillende mate van zekerheid kunnen worden vastgesteld:

- * Het huidige hotelaanbod, uitgedrukt in aantal kamers;
- * De huidige vraag, uitgedrukt in aantal kamernachten per jaar;
- * De groeiverwachting van de vraag, op jaarbasis;
- * De nieuwe vraag die door verwachte hoteluitbreidingen wordt gegenereerd;
- * De beoogde, "gezonde" bezettingsgraad.

De berekeningswijze van de 'Hotelnota en –beleid 2010-2020, A room with a view' is zo veel mogelijk gevolgd. Op basis van deze methode is een actualisatie gegeven van de berekende marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen.

Confrontatie met planaanbod

De berekende marktruimte voor hotelkamers wordt afgezet tegen het bekende planaanbod in Utrecht, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de verwachte realisatiekansen van de betreffende plannen.

Analyse segmenten en doelgroepen

In een verdieping van de eerdere analyses, wordt nader ingegaan op de verschillende segmenten en doelgroepen die van belang zijn voor de hotelmarkt in Utrecht. Hierbij wordt zowel gekeken naar de huidige marktsegmentatie als de verwachtingen voor de toekomst ten aanzien van de bestaande en mogelijke nieuwe doelgroepen.

Analyse eisen bezoekers en exploitanten

De eisen die bezoekers en exploitanten kunnen stellen aan de verblijfsmogelijkheden worden beknopt in kaart gebracht. Op basis hiervan kunnen de bekende en potentiële ontwikkelingslocaties nader worden geanalyseerd.

Definiëren product-marktcombinaties (PMC's)

Uit de voorgaande analyses worden de meest kansrijke product-marktcombinaties benoemd, waarmee naar verwachting kan worden ingespeeld in de ontwikkelingen in zowel de aanbodzijde als de vraagzijde van de hotelmarkt.

Conclusie en advies

Op basis van de voorgaande analyses wordt een advies geformuleerd ten aanzien van het hotelbeleid voor de gemeente Utrecht.

2 Toerisme in Utrecht

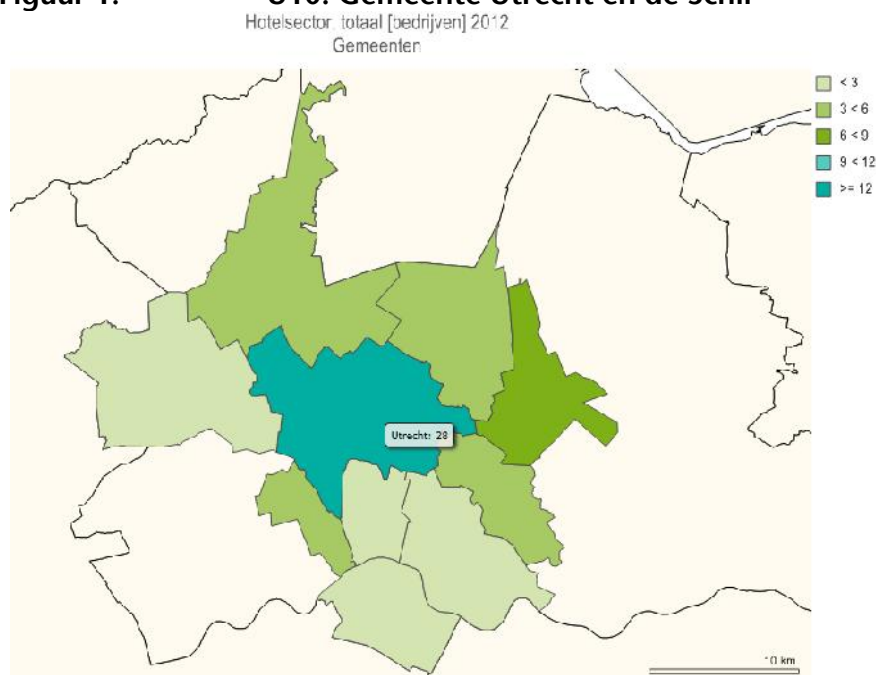
In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen in het toerisme naar de provincie, gemeente en stad Utrecht beschreven. De achterliggende analyses van de economische ontwikkelingen zijn beschreven in bijlage I.

2.1 Locatie

Het hotelbeleid van de gemeente Utrecht heeft betrekking op de hotels binnen de gemeentegrenzen. Daarbij wordt echter ook rekening gehouden met de ontwikkeling van de hotelmarkt in de directe omgeving van Utrecht, ook wel de Schil genoemd. Voor het doel van deze studie wordt de Schil gedefinieerd als de 9 gemeenten rondom Utrecht, die samen met Utrecht de regio U10 vormen. Dit zijn:

- Bunnik
- De Bilt
- Houten
- IJsselstein
- Nieuwegein
- Stichtse Vecht
- Vianen
- Woerden
- Zeist

Figuur 1. U10: Gemeente Utrecht en de Schil



Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

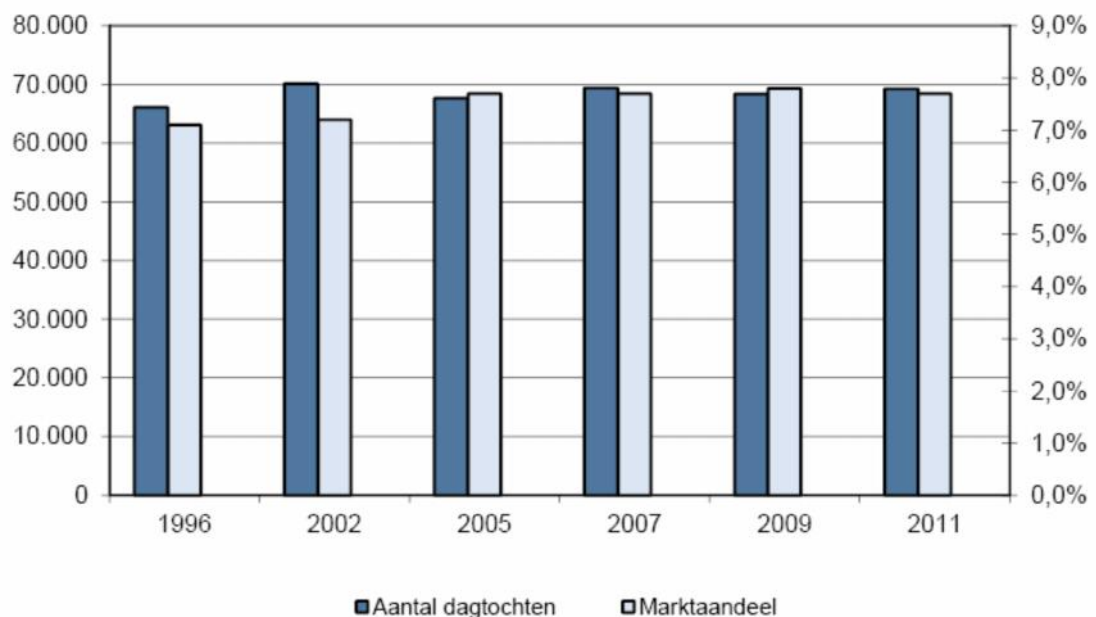
Daarnaast wordt in deze rapportage ook gebruik gemaakt van cijfers van de Provincie Utrecht, van het Stadsgewest Utrecht en, middels een enquête, van het hoteloverleg HOST. Het Stadsgewest Utrecht telt 8 gemeenten en is gelijk aan de regio U10 minus de gemeenten Vianen en Woerden. HOST maakt onderscheid tussen hotels in de gemeente Utrecht en hotels in de Schil. De Schil omvat in dit geval hotels in de regio U10, maar ook in Maarsbergen (gemeente Utrechtse Heuvelrug).

2.2 Toerisme

2.2.1 Toerisme Provincie Utrecht

De toeristisch-recreatieve branche is belangrijk voor de economische ontwikkeling van de provincie Utrecht. Jaarlijks is de provincie Utrecht de bestemming van circa 70 miljoen dagtochten en 4,1 miljoen overnachtingen.¹ Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling weer van het aantal dagtochten van Nederlanders met als bestemming Provincie Utrecht.

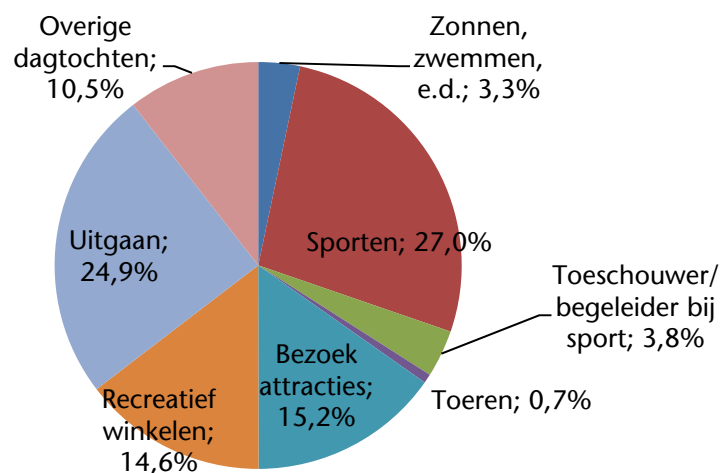
Figuur 2. Ontwikkeling dagtochten (x 1.000) en marktaandeel Provincie Utrecht



Bron: Monitor toerisme en recreatie Utrecht 2012 – Provincie Utrecht

In 2011 vonden 69,2 miljoen dagtochten plaats naar de Provincie Utrecht, 7,7% van het totaal aantal dagtochten in Nederland. Belangrijkste bezoekmotieven voor dagtochten naar de Provincie Utrecht zijn Sporten (27,0%), Uitgaan (24,9%), Bezoek attracties (15,2%) en Recreatief winkelen (14,6%).

Figuur 3. Dagtochten Provincie Utrecht naar bezoekmotief



Bron: CBS 2006/2007

Bewerking: Horwath HTL

¹ Bron: Monitor toerisme en recreatie Utrecht 2012 – Provincie Utrecht
Onderzoek hotelmarkt Utrecht

Als wordt gekeken naar toeristische en recreatieve bestedingen, heeft de provincie Utrecht met een marktaandeel van 8,2% in 2011 een gemiddeld niveau. Wel is het marktaandeel van de zakelijke markt (11,4% in 2011) beduidend groter dan het marktaandeel van de markt van dagtochten en de vakantiemarkt (6,1% samen in 2011). In 2011 bedroegen de totale toeristische bestedingen in de provincie Utrecht ongeveer € 2,6 miljard. Dit betekent een groei van bijna 11% ten opzichte van 2006. De grootste groei kwam voort uit de zakelijke markt (20%), gevolgd door de markt van dagtochten (14%) en de vakantiemarkt (1%). In 2011 hadden de zakelijke markt en de markt voor dagtochten een aandeel van respectievelijk 56% en 41%. Het aandeel van de vakantiemarkt was slechts 3%. Mogelijke nadelen van Utrecht met betrekking tot de vakantiemarkt is de centrale ligging en daarmee het gemak waarmee bezoekers binnen één dag op en neer kunnen en de nabijheid van Amsterdam dat kan teren op een grote nationale én internationale toeristische aantrekkingskracht. Bezoekers van de provincie Utrecht worden enerzijds aangetrokken door de vele accommodaties voor externe zakelijke bijeenkomsten en anderzijds door historische steden als Utrecht en Amersfoort die worden omringd door unieke natuur zoals de Utrechtse Heuvelrug en de Soestduinen. Binnen de zakelijke markt en de markt voor dagtochten heeft de stad Utrecht de grootste aantrekkingskracht, binnen de vakantiemarkt is dit de Utrechtse Heuvelrug.²

In 2013 vonden in de Provincie Utrecht 2,8 miljoen overnachtingen in logiesaccommodaties plaats, waarmee de provincie een marktaandeel heeft van 2,9% ten opzichte van het totaal aantal overnachtingen in Nederland. Ten opzichte van 2012 is het aantal overnachtingen met 10,3% gestegen.³ Vergeleken met het marktaandeel in dagtochten (7,7%), is het marktaandeel in de overnachtingen zeer laag; de toeristische aantrekkingskracht van de provincie voor dagrecreatie is duidelijk sterker dan voor verblijfsrecreatie. Wel is het marktaandeel gestegen; in 2012 was dit nog 2,7%.

2.2.2 Toerisme gemeente Utrecht

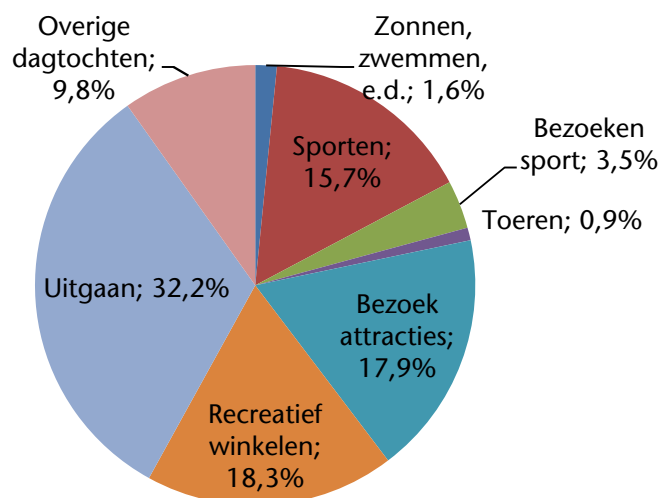
Utrecht is, na Amsterdam, de tweede monumentenstad van Nederland als wordt gekeken naar het aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De stad is rijk aan archeologische sporen uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen. Utrecht heeft een belangrijke rol gespeeld als kerkelijk, bestuurlijk en handelscentrum en is hierdoor de grootste en de belangrijkste middeleeuwse stad van Nederland. Die positie komt tot uiting in de grachten, werven, de middeleeuwse kerken en de vele middeleeuwse panden. In de loop van de negentiende eeuw groeide Utrecht flink, mede door de functie van spoorwegknooppunt. Tussen circa 1840 en 1940 is dan ook een groot aantal belangrijke woningbouwcomplexen gebouwd en zijn veel bijzondere herenhuizen en diverse karakteristieke villa's verschenen.⁴

In 2011 vonden 26,3 miljoen dagtochten aan de gemeente Utrecht plaats. Dit is 38% van het totaal aantal dagtochten in de provincie Utrecht, en 2,9% van het totaal aantal dagtochten in Nederland. Belangrijkste bezoekmotieven voor dagtochten naar de gemeente Utrecht zijn Uitgaan (32,2%), Recreatief winkelen (18,3%), Bezoek attracties (17,9%) en Sporten (15,7%).

² Bron: Monitor toerisme en recreatie Utrecht 2012 - Provincie Utrecht

³ Bron: CBS, bewerking Horwath HTL

⁴ Bron: Website Gemeente Utrecht

Figuur 4.
Dagtochten Gemeente Utrecht naar bezoekmotief


Bron: CBS 2006/2007

Bewerking: Horwath HTL

Als cultuurstad neemt Utrecht de tweede plaats in, na Amsterdam⁵. Utrecht heeft deze sterke positie met betrekking tot het culturele klimaat vooral te danken aan het grote aantal culturele evenementen, kunstenaars, theatervoorstellingen en klassieke concerten. Met in totaal 103 evenementen, 2.992.875 bezoekers en €8.495.725 aan subsidiegeld in 2013 staat Utrecht eveneens op de tweede plaats in de ranglijst van grootste evenementensteden van Nederland⁶. De volgende tabel toont de top 5 van grootschalige evenementen in Utrecht. Opvallend hierbij is het grote aandeel van beurzen. Met bijna 195.000 in 2013 bezoekers trekken de culturele zondagen nog meer bezoekers aan⁷.

Tabel 1. Grootste evenementen Utrecht

Naam	Plaats top 50 entreeheffende evenementen 2013	Aantal bezoekers 2012
Nederlands Film Festival	4	152.000
Vakantiebeurs	15	122.100
Motorbeurs	20	97.400
50PlusBeurs	24	104.737
Margriet Winterfair	34	n.b.

Bron: TOP 100 ranglijst van grootste publieksevenementen in Nederland - Respons

Het permanente culturele aanbod van de gemeente Utrecht bestaat onder andere uit drie grotere theaters (Beatrixtheater, Stadsschouwburg en TivoliVredenburg), een breed aanbod aan kleinere theaters en diverse musea (o.a. Spoorwegmuseum, Centraal Museum, Museum Speelklok en Museum Catharijneconvent). Ook bezienswaardigheden als Kasteel De Haar, de Domkerk en de Botanische Tuinen trekken veel bezoekers.

Waar het aantal bezoekers van de Stadsschouwburg, vanwege gemeentelijke bezuinigingen en een dalend aantal voorstellingen, in de periode 2009-2013 afnam,

⁵ Bron: Atlas voor gemeenten 2014, aantal uitvoeringen in podiumkunsten

⁶ Bron: Ranglijst G50 Evenementen 2014

⁷ Bron: Utrecht Monitor 2013 - Gemeente Utrecht

groeide het aantal bezoekers van de musea, Tivoli en het Muziekcentrum⁸. Wellicht is het te danken aan dit sterke culturele klimaat dat de creatieve klasse in Utrecht het grootste is van Nederland⁹. Muziekcentrum Vredenburg en Theater Tivoli zijn in 2014 samengevoegd in het nieuwe TivoliVredenburg. Het eerste jaar worden in het nieuwe muziekcentrum circa 500.000 bezoekers verwacht; de doelstelling is dat de bezoekersaantallen daarna zullen groeien.¹⁰

Tabel 2. Aantal bezoekers Cultuurinstellingen Utrecht

Instelling	2009	2010	2011	2012	2013	Groei
Musea Museumkwartier	719.100	738.900	782.200	766.300	765.900	6,5%
Stadsschouwburg	274.900	252.600	239.400	224.700	202.200	-26,5%
Muziekcentrum	162.000	187.500	184.400	174.900	169.000	4,3%
Tivoli	269.700	291.800	307.300	315.900	317.600	17,8%

Bron: Utrecht Monitor 2014

Bewerking: Horwath HTL

Met tussen de twee en drie miljoen bezoekers per jaar is de Jaarbeurs verreweg de grootste toeristische attractie in Utrecht. Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van bezoekersaantallen van de Jaarbeurs, inclusief het Beatrixtheater. Hieruit kan worden opgemaakt dat de Jaarbeurs sinds 2008 te kampen heeft met een voortdurende daling in het bezoekersaantal. De procentuele daling in het aantal bezoekers in 2013 ten opzichte van 2007 is het grootste voor zakelijke bijeenkomsten, maar in absolute aantallen is de daling het grootst voor beurzen. Ten opzichte van 2012 nam alleen het aantal bezoekers aan musicals, evenementen en zakelijke bijeenkomsten weer licht toe, maar daalde het aantal beursdeelnemers nog verder. Het totaal aantal bezoekers nam in 2013 ten opzichte van 2012 licht toe, maar ten opzichte van 2008 is de daling nog altijd 23%.

Tabel 3. Ontwikkeling bezoekersaantallen Jaarbeurs Utrecht (x 1.000)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Groei
Beurzen	1.453	1.346	1.285	1.215	1.128	1.085	-25%
Musicals	457	400	389	426	309	340	-26%
Evenementen	362	370	399	255	262	363	0%
Zakelijk*	555	440	394	418	362	382	-31%
Totaal	2.827	2.558	2.466	2.314	2.060	2.169	-23%

Bronnen: Jaarverslagen Jaarbeurs Utrecht 2007-2012

* congressen & vergaderingen

Met betrekking tot zowel het aantal bezoekers als het aantal bezoeken nam Utrecht in 2012 de 4^e plaats in op een ranglijst van 30 grote en middelgrote steden in Nederland. De gemiddelde besteding van €43 per Utrechtse bezoeker is iets meer dan het gemiddelde van €42. In vergelijking met de andere steden worden in Utrecht door bezoekers relatief veel evenementen en musea bezocht en wordt er relatief veel uitgegaan. Maar liefst 60% van de Utrechtse bezoekers maakt gebruik van het openbaar vervoer om er te komen en er weer weg te gaan.¹¹

In 2013 vond een aantal grote evenementen plaats in Utrecht, waaronder de viering van 300 jaar Vrede van Utrecht. Stichting Vrede van Utrecht heeft hiertoe een cultureel programma samengesteld met activiteiten in de wijken, stad en provincie Utrecht. Ook vond het European Youth Olympic Festival in Utrecht plaats. Het doel van deze evenementen was niet alleen om bezoekers te trekken, maar ook als

⁸ Bron: Utrecht Monitor 2014 - Gemeente Utrecht

⁹ Bron: Atlas voor gemeenten 2010

¹⁰ Bron: Persbericht Gemeente Utrecht, 21 oktober 2013

¹¹ Bron: Facts & Figures 2014 – Toerisme in de stad Utrecht

langetermijninvestering om Utrecht te positioneren als locatie voor cultuur en evenementen.¹² De gemeente Utrecht kreeg voor 2015 de start van de Tour de France toegewezen, wat eveneens een langdurige toeristische spin-off zou moeten genereren.¹³

¹² Bronnen: Gemeente Utrecht, Provincie Utrecht, RTV Utrecht

¹³ Bron: Gemeente Utrecht, Ecorys

3 Aanbodanalyse hotels

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het huidige hotelaanbod in Utrecht en de ontwikkelingen in het aanbod.

3.1 Historische ontwikkeling aanbod

Onderstaande tabel toont de historische ontwikkeling van het logiesaanbod in de gemeente Utrecht in vergelijking met de Nederlandse ontwikkeling. Hierbij is gekeken naar zowel geclassificeerde hotels als ongeclassificeerde hostels, pensions en Bed & Breakfasts zoals geregistreerd bij het Bedrijfschap Horeca en Catering. De totale groei in het logiesaanbod in de periode 2003-2013 blijkt in Utrecht iets groter te zijn geweest dan in heel Nederland, dankzij een relatief sterke groei in 2013.

Tabel 4. Historische ontwikkeling hotelaanbod

	Gemeente Utrecht			U10			Nederland		
	Hotels	Kamers	Groei # kamers (%)	Hotels	Kamers	Groei # kamers (%)	Hotels	Kamers	Groei # kamers (%)
2003	23	1.219	-	48	2.608	-	2.886	91.727	-
2004	24	1.252	2,7	48	2.691	3,2	2.827	93.993	2,5
2005	24	1.248	-0,3	48	2.717	1,0	2.818	95.030	1,1
2006	20	1.248	-	43	2.715	-0,1	2.758	95.620	0,6
2007	21	1.265	1,4	44	2.724	0,3	2.818	97.939	2,4
2008	24	1.325	4,7	48	2.919	7,2	2.870	99.317	1,4
2009	25	1.333	0,6	50	2.938	0,7	2.895	102.002	2,7
2010	25	1.333	-	49	3.004	2,2	3.005	104.566	2,5
2011	27	1.415	6,2	52	2.994	-0,3	3.101	108.395	3,7
2012	28	1.440	1,8	57	3.113	4,0	3.152	110.217	1,7
2013	28	1.556	8,1	57	3.229	3,7	3.246	114.933	4,3
Gem.	-	-	2,5	-	-	2,2	-	-	2,3
Totaal	-	-	27,6	-	-	23,8	-	-	25,3

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerking Horwath HTL

3.2 Huidig hotelaanbod in de gemeente Utrecht

In 2013 waren bij het Bedrijfschap Horeca en Catering 28 hotels geregistreerd met in totaal 1.556 kamers. In 2014 zijn hier twee hotels bijgekomen (Mother Goose en Star Lodge Hotels) met in totaal 111 kamers.

Van de nu 30 bij het Bedrijfschap Horeca en Catering geregistreerde logiesaccommodaties in de gemeente Utrecht zijn er 22 geclassificeerd. Alleen deze 22 geclassificeerde logiesaccommodaties mogen formeel de naam hotel dragen.

Naast de 22 geclassificeerde en 8 ongeclassificeerde accommodaties zoals geregistreerd bij het Bedrijfschap Horeca, worden ook hotelkamers aangeboden in veelal ongeregistreerde accommodaties zoals B&B's. De gemeente Utrecht heeft 29 van dergelijke accommodaties geïnventariseerd, zoals weergegeven in bijlage II. Hiermee komt het totale aanbod anno 2014 op 59 accommodaties en 1.749 kamers. De volgende tabel toont de verdeling van het Utrechtse hotelaanbod over de verschillende segmenten.

Tabel 5. Huidige verdeling hotelaanbod Gemeente Utrecht, 2014

Classificatie	Hotels	Kamers	Gemiddeld # kamers	Aandeel kamers totaal	Aandeel geclass. kamers
Vijfsterren	1	121	121	7%	8%
Viersterren	10	907	91	52%	57%
Driesterren	7	496	71	28%	31%
Tweesterren	3	56	19	3%	4%
Eénster	1	11	11	1%	1%
Totaal geclass.	22	1.591	72	91%	100%
Ongeclassificeerd	8	82	10	5%	-
Ongeregistreerd	29	76	3	4%	-
Totaal	59	1.749	30	100%	-

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerking Horwath HTL

Hieruit blijkt dat het viersterren segment in de Utrechtse hotelmarkt duidelijk het grootste marktaandeel heeft, met 52% van het totale aanbod en 57% van het geclassificeerde aanbod. Ook in de Nederlandse hotelmarkt is het viersterren segment het grootste, maar met een aandeel van 52% van het geclassificeerde aanbod is het een stuk kleiner. Net als in de Nederlandse hotelmarkt, volgt in de Utrechtse hotelmarkt het driesterren segment het viersterren segment op, maar met een marktaandeel van 28% ten opzichte van 31% is het driesterren segment in Utrecht relatief klein. Dit laatste geldt ook voor het budgetsegment bestaande uit één- en tweesterren hotels: het marktaandeel van het budgetsegment is 5% in Utrecht ten opzichte van 10% in Nederland. Met een marktaandeel van 8% ten opzichte van 5% is het vijfsterren segment in Utrecht juist relatief groot.

Net als in Nederland neemt in Utrecht de grootte van een gemiddeld hotel af naarmate de classificatie lager is. Door de relatief grote omvang van de vier- en vijfsterren segmenten, is een gemiddeld hotel in Utrecht vrij groot: waar de geclassificeerde hotels in Utrecht gemiddeld 72 kamers hebben, heeft een gemiddeld Nederlands hotel er 44.

De hotelaccommodaties in Utrecht variëren sterk in omvang, van éénkamerhotels als Hotel Nieuwegracht tot de 276 kamers van NH Utrecht. Ook binnen de marktsegmenten varieert de omvang van de individuele hotels sterk. Zo hebben het kleinste en het grootste viersterren hotel respectievelijk 10 en 276 kamers, hebben het kleinste en het grootste driesterren hotel respectievelijk 4 en 146 kamers en hebben het kleinste en het grootste ongeclassificeerde hotel respectievelijk 1 en 28 kamers. Onderstaande tabel geeft de hotels weer met meer dan 20 kamers. Het volledige overzicht van hotelaccommodaties is weergegeven in bijlage II.

Tabel 6. Huidige hotelaanbod Utrecht (meer dan 20 kamers, 2014)

Naam	Sterrenclassificatie	Aantal kamers
Grand Hotel Karel V	5	121
NH Utrecht	4	276
Carlton President	4	164
Hotel Mitland	4	139
Park Plaza Utrecht	4	120
Apollo Hotel Utrecht City Centre	4	90
Malie Hotel Utrecht – Hampshire Classic	4	45
Court Hotel City Centre Utrecht	4	27
Mother Goose	4	23
Bastion Hotel Utrecht	3	146
Holiday Inn Express Utrecht – Papendorp	3	118
Star Lodge Hotels	3	88
Ibis Utrecht	3	84
NH Centre Utrecht	3	47
Hotel Oorsprongpark Utrecht	2	38
Beurshotel Utrecht*	-	22
Totaal (14 hotels)		1.548
Totaal overig (45)		201
Totaal hotelaanbod (59)		1.749

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, Gemeente Utrecht, Horwath HTL

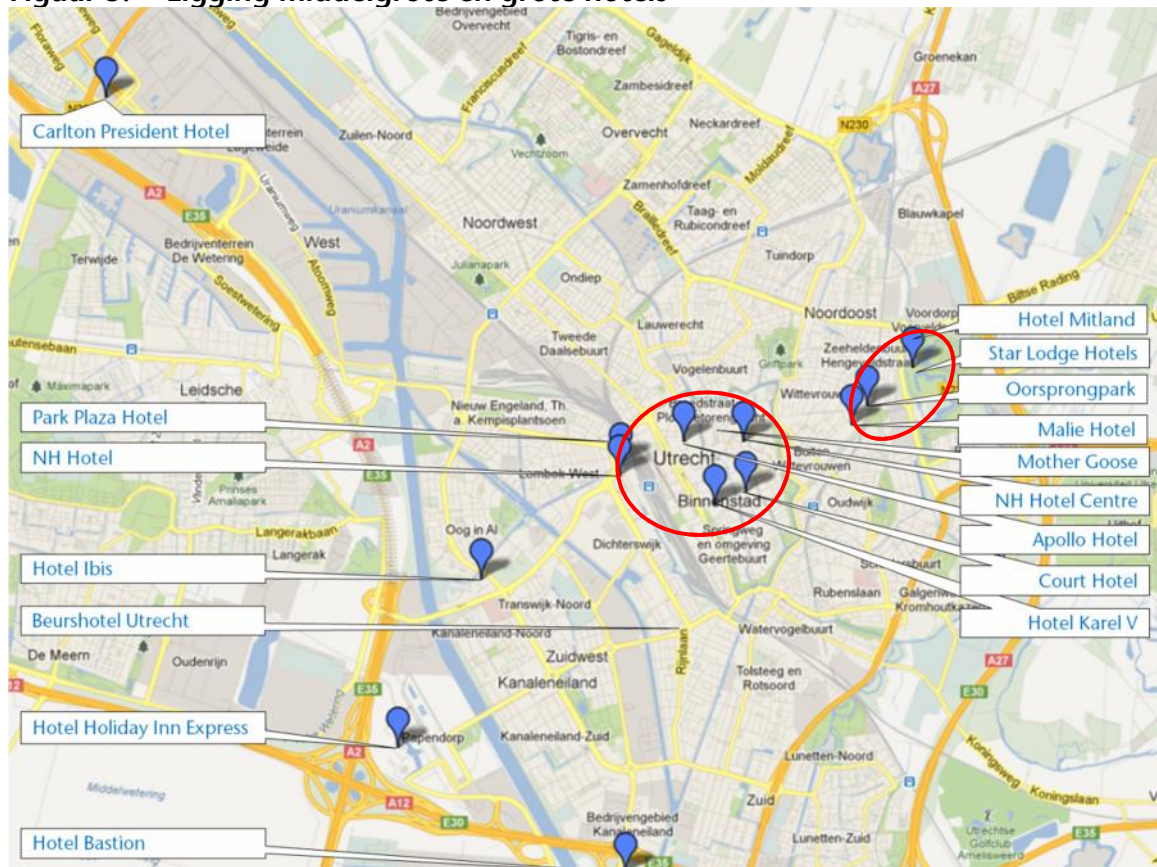
*) Beurshotel Utrecht wordt gepositioneerd als tweesterren hotel, maar heeft geen formele classificatie

Van de 59 hotels in bijlage II zijn 8 geopend sinds 2010, met in totaal 283 hotelkamers. Dit zijn:

- Hotel DOM (11 kamers, viersterren, 2010)
- ECR Hotel De Keizershof (10 kamers, viersterren, 2010)
- Mary K Hotel (9 kamers, driesterren, 2011)
- Stone Hotel & Hostel (11 kamers, ongeclassificeerd, 2011)
- Hotel Nieuwegracht (1 kamer, ongeclassificeerd, 2011)
- Holiday Inn Express Utrecht – Papendorp (118 kamers, driesterren, 2012)
- Hostel Wittevrouwensingel (12 kamers, ongeclassificeerd, 2013)
- Star Lodge Hotels (88 kamers, driesterren, 2014)
- Mother Goose (23 kamers, viersterren, 2014)

Onderstaande figuur toont de ligging van de middelgrote en grote Utrechtse hotels. Hieruit blijkt dat er een concentratie van zes hotels is in het stadscentrum en een concentratie van drie hotels ten oosten van het stadscentrum, terwijl de overige vier middelgrote en grote hotels door de stad verspreid liggen.

Figuur 5. Ligging middelgrote en grote hotels



Bron: Google Maps / bewerking Horwath HTL

3.3 Huidig hotelaanbod U10

Onderstaande tabel geeft het overzicht weer van de verdeling van het huidige aanbod in de U10-regio, inclusief de hotels in de gemeente Utrecht.

Tabel 7. Huidige verdeling hotelaanbod U10, 2013

Classificatie	Hotels	Kamers	Gemiddeld # kamers	Aandeel kamers totaal	Aandeel geclass. kamers
Vijfsterren	1	121	121	4%	4%
Viersterren	18	1.965	109	59%	63%
Driesterren	18	959	53	29%	31%
Tweesterren	3	56	19	2%	2%
Eénster	2	16	8	0%	1%
Totaal geclass.	42	3.117	74	93%	100%
Ongeclassificeerd	45	235	5	7%	-
Totaal	87	3.352	39	100%	-

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerking Horwath HTL

In totaal telt de U10-regio 42 geclassificeerde hotels, waarvan bijna de helft in de gemeente Utrecht ligt. Met betrekking tot het aantal kamers zijn 1.478 van de 3.117 geclassificeerde kamers gelegen in de gemeente Utrecht, oftewel 47%. De hotels buiten de gemeente Utrecht zijn gemiddeld net iets groter dan de hotels in de gemeente. Opvallend is dat de hotels buiten de gemeente Utrecht vrijwel uitsluitend drie- en viersterrenhotels zijn.

De accommodaties met meer dan 20 kamers in de Schil, de gemeenten van de U10 buiten de gemeente Utrecht, zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Het volledig overzicht is opgenomen in bijlage III.

Tabel 8. Huidige hotelaanbod Schil (meer dan 20 kamers, 2013)

Naam	Sterrenclassificatie	Aantal kamers
Van der Valk Breukelen	4	233
Van der Valk Vianen	4	222
Van der Valk Houten	4	161
Van der Valk Hotel De Biltse Hoek	4	102
Hotel Theater Figi	4	97
Amrâth Hotel Maarsbergen*	4	91
Hotel Restaurant Oud London	4	88
Mercure Nieuwegein	4	81
Woudschoten Conferentiecentrum	3	140
Postillion Utrecht Bunnik	3	88
Hotel Ernst Sillem Hoeve	3	86
Best Western Hotel Woerden	3	62
Wapen van Harmelen	3	42
Steyn Hotel Appartementen	3	34
Hotel Epping	3	31
Bilderberg Kasteel 't Kerkebosch	3	30
Samaya	-	26
Stayokay Bunnik	-	24
Totaal (18 hotels)	-	1.638
Totaal overig (69)		1.714
Totaal hotelaanbod (87)		3.352

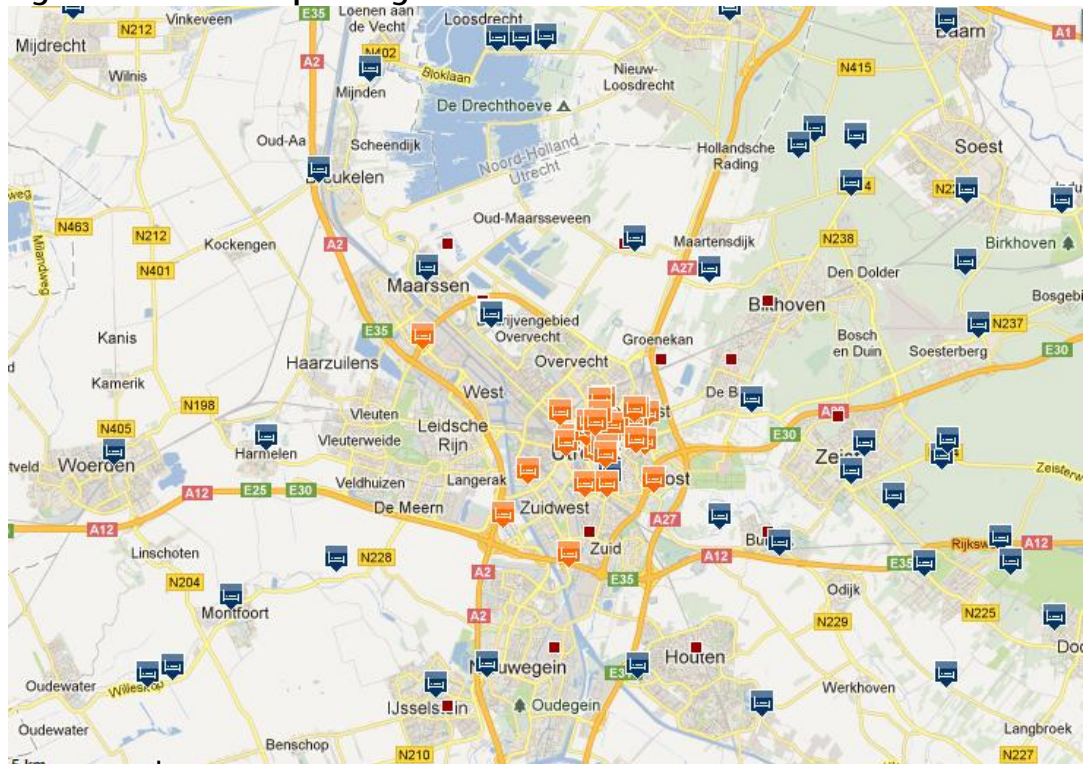
Bron: Bedrijfschap horeca en Catering, Horwath HTL

*) Amrâth Hotel Maarsbergen valt formeel niet binnen de U10 regio, maar wordt wel gezien als onderdeel van de hotelmarkt in de Schil van Utrecht

Ook in de overige gemeenten van de U10 zien we een mix van grote en kleine hotels. Opvallend is dat de grootste hotels (meer dan 100 kamers) allemaal tot de keten Van der Valk behoren. Van der Valk heeft, met 4 hotels en 718 kamers, bijna 44% van het totale kameraanbod in de Schil in handen.

De spreiding van de hotels in Utrecht en de U10 regio is weergegeven in de onderstaande figuur. Naast een sterke concentratie in het centrum van Utrecht, geldt dat de hotels in de regio breed verspreid zijn, waarbij een deel van de hotels een nadrukkelijke snelweglocatie heeft.

Figuur 6. Spreiding hotelaanbod Utrecht en U10



Bron: Google Maps, Booking.com

3.4 Hotelaanbod Utrecht in vergelijking met de andere G4 steden

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huidige hotels in de vier grootste steden van Nederland (G4), waaronder de gemeente Utrecht. Daarnaast is per segment het marktaandeel in kamers in het totaal van de G4 aangegeven. Om een goede vergelijking mogelijk te maken is uitgegaan van de gegevens van Bedrijfschap Horeca.

Tabel 9. Ontwikkeling kameraanbod Gemeente Utrecht vergeleken

	Utrecht	Amsterdam	Den Haag	Rotterdam	G3
2003	1.219	16.664	3.130	3.075	22.869
2004	1.252	17.325	3.153	3.130	23.608
2005	1.248	17.815	3.296	3.290	24.401
2006	1.248	17.948	3.503	3.138	24.589
2007	1.265	19.015	3.488	3.143	25.646
2008	1.325	19.460	3.509	3.289	26.258
2009	1.333	20.463	3.557	3.592	27.612
2010	1.333	20.541	3.550	4.025	28.116
2011	1.415	21.920	3.794	3.863	29.577
2012	1.440	23.001	3.845	3.958	30.804
2013	1.556	24.732	4.076	4.383	33.191
Groei	28%	48%	30%	43%	45%

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerking Horwath HTL

Tussen 2003 en 2013 nam het totale kameraanbod in de gemeente Utrecht, zoals geregistreerd bij het Bedrijfschap Horeca en Catering, toe met 28%, van 1.219 tot 1.556. In dezelfde periode nam het kameraanbod in de overige drie grote steden toe met 45%. Vooral in vergelijking met Amsterdam, waar de groei 48% was, blijft de ontwikkeling van hotelkamers in Utrecht achter.

De sterke groei van het hotelaanbod in Amsterdam heeft ook gevolgen voor de hotelmarkt in Utrecht. Waar op hoogtijdagen in het verleden bezoekers aan Amsterdam regelmatig ver daarbuiten hotelkamers moesten zoeken, inclusief in Utrecht, komt dat de laatste jaren nog zelden voor.

Hierboven werd opgemerkt dat de Utrechtse hotelmarkt in vergelijking met de Nederlandse hotelmarkt relatief veel vijfsterren en viersterren hotelkamers heeft en relatief weinig één-, twee- en driesterren hotelkamers. Als het Utrechtse hotelaanbod wordt vergeleken met het hotelaanbod in de andere drie van de vier grootste Nederlandse steden blijkt dat in Utrecht het vijfsterren segment juist aan de kleine kant is, maar dat het viersterren segment inderdaad relatief groot is en de één-, twee- en driesterren segmenten inderdaad relatief klein zijn. Dit geldt ook voor de vergelijking van de U10-regio met andere grootstedelijke regio's. Van de vergeleken steden heeft Rotterdam de meest vergelijkbare verdeling. Dit geldt, in iets mindere mate, ook voor de vergelijking van de grootstedelijke regio's.

Tabel 10. Hotelkameraanbod Gemeente Utrecht vergeleken, 2013, in %

Classificatie	Utrecht	Amsterdam	Den Haag	Rotterdam	G3
Vijfsterren	8	13	18	11	13
Viersterren	57	39	48	49	42
Driesterren	26	30	23	16	27
Tweesterren	4	6	3	6	6
Eénsterren	1	3	0	1	2
Ongeclass.	5	9	7	17	10
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerking Horwath HTL

Tabel 11. Hotelkameraanbod U10 vergeleken, 2013, in %

Classificatie	U10	Groot-Amsterdam	Haaglanden	Groot-Rijnmond	G3
Vijfsterren	4	11	12	8	10
Viersterren	59	45	52	49	47
Driesterren	29	28	25	23	27
Tweesterren	2	5	4	4	5
Eénsterren	0	2	0	2	2
Ongeclass.	7	8	7	14	9
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerking Horwath HTL

3.5 Particuliere verhuur

Particuliere verhuur, het verhuren van (een deel van) de eigen woning als verblijfsaccommodatie, is de laatste jaren sterk in opkomst dankzij websites als Airbnb en Wimdu. Het zijn initiatieven die deel uitmaken van wat wel de 'deeleconomie', 'sharing economy' of 'peer-to-peer- economie' wordt genoemd. Sociale netwerken stellen mensen in staat hun eigendommen (huizen, auto's, maaltijden) te delen met anderen, al dan niet tegen betaling. De sharing economy stuit vaak tegen verzet van bedrijven, vooral omdat de particuliere initiatieven veelal geen acht hebben voor de regelgeving en bijkomende kosten waar professionele ondernemers aan moeten voldoen. Ook verschillende gemeenten in binnen- en buitenland reageren op deze ontwikkelingen met strengere regelgeving. Zo heeft de gemeente Amsterdam een actieteam opgezet dat illegale hotels opspoort en tot sluiting dwingt. Ook in New

York wordt verhuur van woningen via bijvoorbeeld Airbnb gezien als illegaal, en worden hoge boetes uitgedeeld.

In principe zou het verhuren van de eigen woning via dergelijke sites moeten vallen binnen de regelgeving voor Bed & Breakfasts. In de gemeente Utrecht wordt een Bed&Breakfast gezien als een bijzondere vorm van bedrijf aan huis, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- De verhuurder mag 2 kamers (maximaal 5 bedden) voor toeristen beschikbaar stellen. Verder moet de hoofdbewoner 60% van de woning in gebruik blijven houden voor eigen bewoning.
- De gemeente kan in bepaalde situaties (met name in de binnenstad) vergunning verlenen om de voorwaarden voor een Bed & Breakfast te verruimen. Het is dan mogelijk om 4 kamers met 10 bedden in te richten voor toeristen.
- Voor de brandveiligheid moeten voorzieningen worden getroffen, die moeten worden afgestemd met de brandweer.
- Verhuurders moeten toeristenbelasting betalen.¹⁴

Wanneer particuliere verhuur geschiedt conform de voorwaarden, en sprake is van een level playing field met de hotels, hoeft dit geen bedreiging te zijn voor de hotelmarkt. B&B's kunnen een aanvulling zijn op het accommodatieaanbod van de regio, omdat sprake is van een hele andere beleving dan bij hotelovernachtingen. Ook Airbnb profileert zich nadrukkelijk als een community en een mogelijkheid om een stad te beleven vanuit het perspectief van een bewoner. Uit onderzoek van Airbnb zou blijken dat zij een eigen vraag genereren, omdat de Airbnb-gasten niet naar een stad zouden komen als de Airbnb-optie niet bestond.

Om te kunnen spreken van een level playing field is het wel noodzakelijk dat de hiervoor geldende regels worden gehandhaafd.

3.6 Toekomstige hotelontwikkelingen in Utrecht

De initiatieven voor hotelontwikkelingen in de gemeente Utrecht wordt door de gemeente gemonitord aan de hand van een door Horwath HTL ontwikkeld model. Afhankelijk van de status van de planvorming wordt in het model een realisatiekans toegekend aan elke mogelijke ontwikkeling. Onderstaande tabel geeft de belangrijkste kenmerken weer van de bekende plannen in de gemeente Utrecht.

¹⁴ Bron: website Gemeente Utrecht, Bedrijf aan huis

Tabel 12. Initiatieven hotelkamers gemeente Utrecht

Ontwikkeling	Status	Aantal kamers gepland	Realisatie-kans 2020/2024	Kamers 2020/2024
Centrumgebied				
Jaarbeursterrein	Plan	220	60%	132
Kaatstraat 1	Plan	160	60%	96
Stationsgebied Noordgebouw	Plan	160	60%	96
Poortgebouw NHC	Plek	150	20%	30
Postkantoor Neude	Plek	100	20%	20
<i>Totaal centrum</i>		<i>790</i>		<i>374</i>
Overig				
Van der Valk A12/Winthontlaan	Realisatie	180	95%	171
DE Kantoor	Plan	150	60%	90
Ooglijdersgasthuis	Plan	150	60%	90
Papendorp	Idee	200	10%	20
Wetering Zuid	Idee	150	10%	15
Leidsche Rijn Centrum	Idee	150	10%	15
Tuincentrum Overvecht	nader af te wegen	120	-	-
Herculesplein 5	nader af te wegen	150	-	-
<i>Totaal overig</i>		<i>1.388</i>		<i>427</i>
Totaal		2.040		775

Bron: Gemeente Utrecht

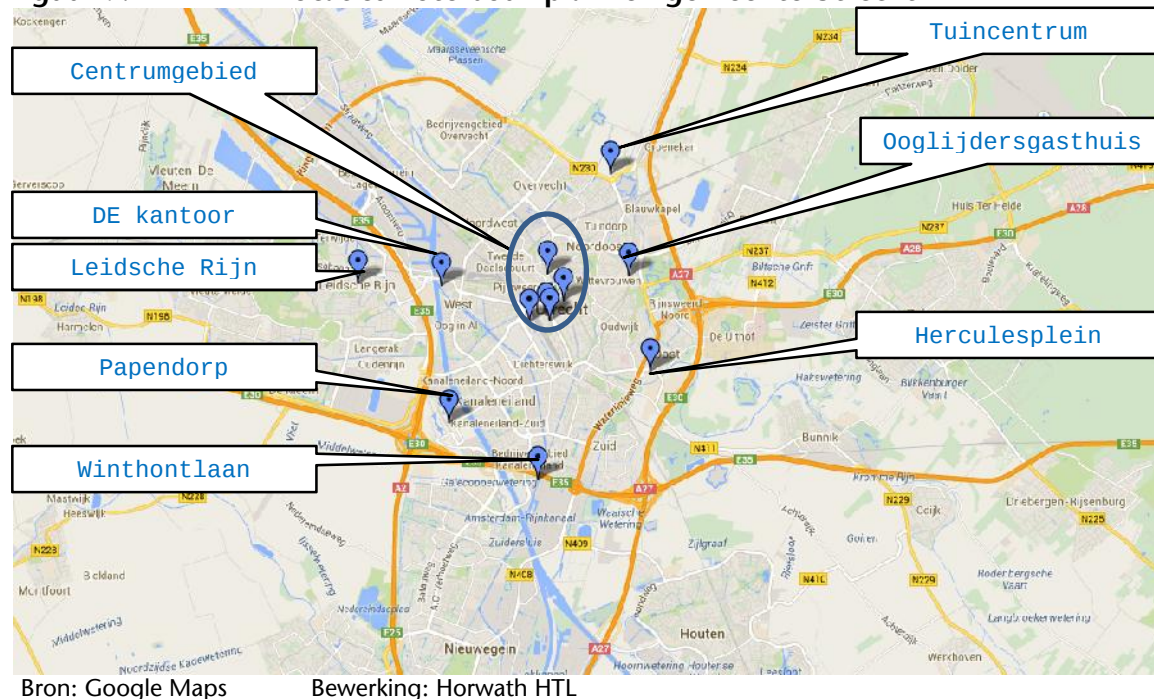
Van de weergegeven ontwikkelingen is er één in de realisatiefase. Van der Valk A12/Winthontlaan, met 180 kamers, wordt vrijwel zeker gerealiseerd.

Twee initiatieven, Tuincentrum Overvecht en Herculesplein 5, hebben nog geen akkoord van de gemeente Utrecht, en worden derhalve nog niet meegewogen in de berekeningen.

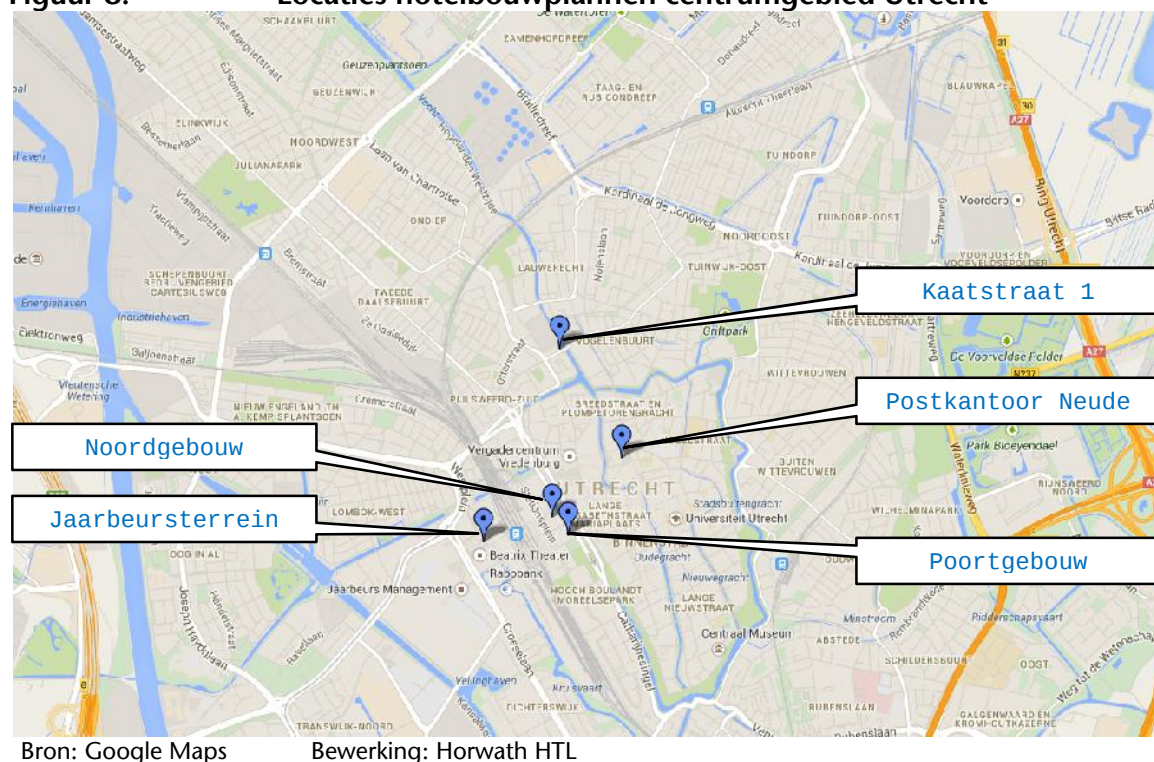
Van de overige ontwikkelingen is nog onzeker welke wel of niet gerealiseerd zullen worden.

De locaties van de hotelbouwplannen zijn weergegeven in de onderstaande figuur.

Figuur 7. Locaties hotelbouwplannen gemeente Utrecht



Figuur 8. Locaties hotelbouwplannen centrumgebied Utrecht



De vijf initiatieven in het centrumgebied verdienen bijzondere aandacht. Het zijn elk grootschalige ontwikkelingen (circa 100 tot 250 kamers per hotel), op een relatief klein gebied. Veel van deze ontwikkelingen, met name rondom het Centraal Station, spelen al jaren, maar zijn tot dusver niet gerealiseerd. Enerzijds bestaat het risico dat de hotels zeer concurrerend voor elkaar zullen zijn, wanneer meerdere hotels tegelijkertijd worden gerealiseerd. Dit risico is ook bij de ontwikkelaars bekend, waardoor de ontwikkelingen ook een remmende werking op elkaar hebben.

Gezien het toekomstig belang van het knooppunt Utrecht Centraal voor niet alleen de gemeente Utrecht maar ook voor de provincie, wordt geadviseerd een focus in het

hotelbeleid te leggen op de ontwikkelingen in het stationsgebied. Het doel hiervan is zo snel mogelijk te komen tot realisatie, of in ieder geval een duidelijke tijdlijn voor de ontwikkelingen.

4 Analyse van de vraagzijde

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de vraag naar hotels in Nederland in het algemeen en specifiek voor Utrecht en omgeving. Naast een toelichting van de vraagsegmenten is tevens een verwachting gegeven van de marktgroei per segment.

4.1 Resultaten Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels

Ongeveer 90% van het Nederlandse hotelaanbod bestaat uit drie-, vier- en vijfsterren hotels. Omdat de meeste geclassificeerde budgethotels kleinschalige familiehotels zijn, die er vaak geen professionele administratie op na houden, is over de prestaties van de resterende 10% van het Nederlandse hotelaanbod geen informatie beschikbaar. Onderstaande tabel toont daarom alleen de historische prestaties van Nederlandse hotels met een drie-, vier- of vijfsterren classificatie. In 2005 zette in de Nederlandse hotelmarkt het herstel in van de daling na 2000, waarna de opwaartse beweging doorzette tot een volgende top in 2007. In 2008 en 2009 was sprake van een tweede daling, waarbij vooral de resultaten in 2009 drastisch daalden. In de periode 2007-2009 had het driesterren segment te kampen met de grootste procentuele daling in de opbrengst per beschikbare kamer. De procentuele dalingen in de opbrengst per beschikbare kamer in de viersterren en vijfsterren segmenten ontlopen elkaar niet veel. Bij een gelijkblijvende gemiddelde kamerprijs, steeg in 2010 de bezettingsgraad in de gehele Nederlandse hotelmarkt licht, waardoor ook de gemiddelde opbrengst per kamer licht steeg (3%). In 2011 stegen zowel de gemiddelde kamerprijs als de bezettingsgraad, met een stijging van maar liefst 10% in de opbrengst per beschikbare kamer als gevolg. In 2012 echter daalde de gemiddelde kamerprijs en bezettingsgraad opnieuw licht. De resultaten over 2013 geven een gemengd beeld: de gemiddelde bezettingsgraad steeg met 0,8 procentpunten maar de gemiddelde kamerprijs en RevPAR kwamen circa 2% lager uit.

Tabel 13. Resultaten Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels

*		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
3	RevPAR	49	50	50	60	63	55	43	46	48	51	56
	ARR	72	73	73	81	82	80	72	70	72	75	79
	%	68	68	69	74	76	69	60	65	67	68	71
4	RevPAR	56	57	59	72	72	71	57	59	63	63	60
	ARR	88	87	88	101	101	104	91	92	94	95	91
	%	63	65	68	71	71	68	63	65	67	66	66
5	RevPAR	102	100	114	134	133	122	99	121	128	125	124
	ARR	151	145	154	174	178	180	155	181	186	181	181
	%	67	69	74	77	75	68	64	67	69	69	69
3	RevPAR	66	65	68	78	80	72	58	60	66	65	64
-	ARR	102	98	98	108	110	105	93	93	98	97	95
5	%	65	67	69	72	73	68	62	65	67	67	68

Bron: HOSTA 2003 t/m 2013 - Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

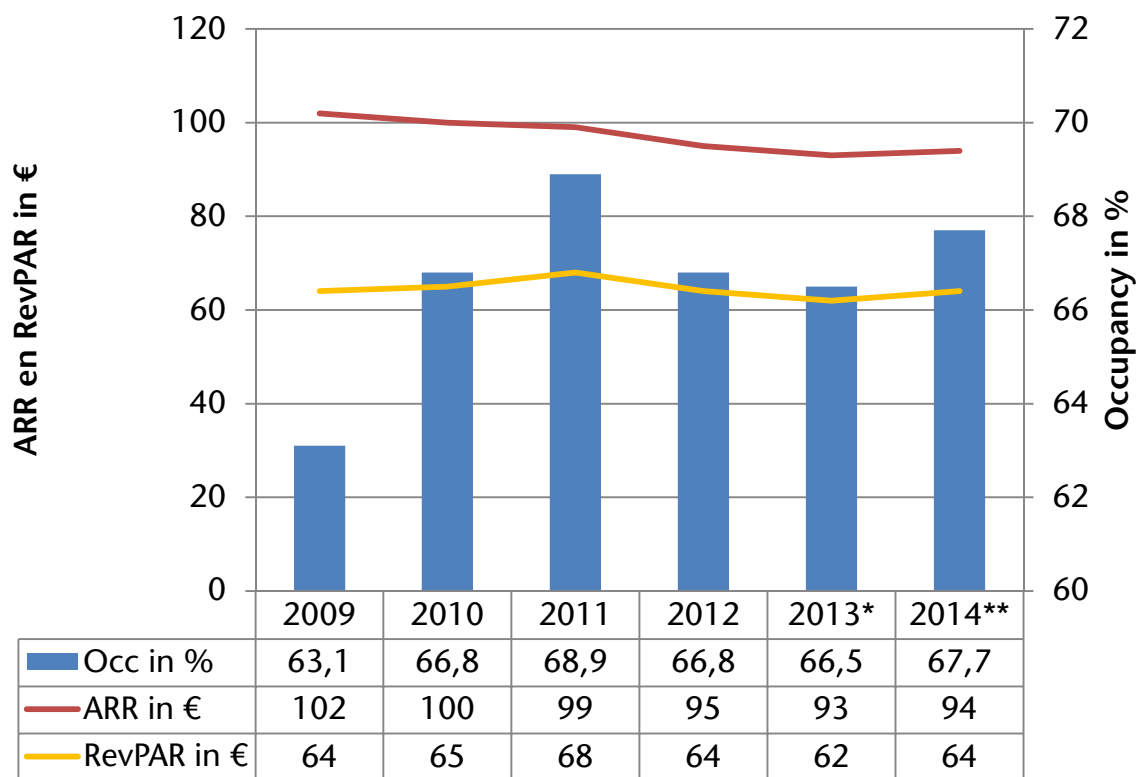
% = bezetting

4.2 Resultaten hotelmarkt gemeente Utrecht

Onderstaande figuur geeft de resultaten weer van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels in de gemeente Utrecht over de periode 2009-2013, alsmede de verwachtingen voor 2014. De resultaten zijn gebaseerd op een enquête onder de hoteliers in Utrecht, gehouden in juni 2013. Op dat moment werd, door de tegenvallende resultaten in het eerste halfjaar van 2013, rekening gehouden met een sterke daling van de

bezettingsgraad. Uit latere cijfers bleek dat de daling minder sterk was dan verwacht. Deze ontwikkeling is verwerkt in de uiteindelijke cijfers in onderstaande figuur.

Figuur 9. Resultaten en verwachtingen 3-4-5* hotels Gemeente Utrecht



Bron: Horwath HTL

*) gecorrigeerde resultaten

**) verwachtingen

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting x ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

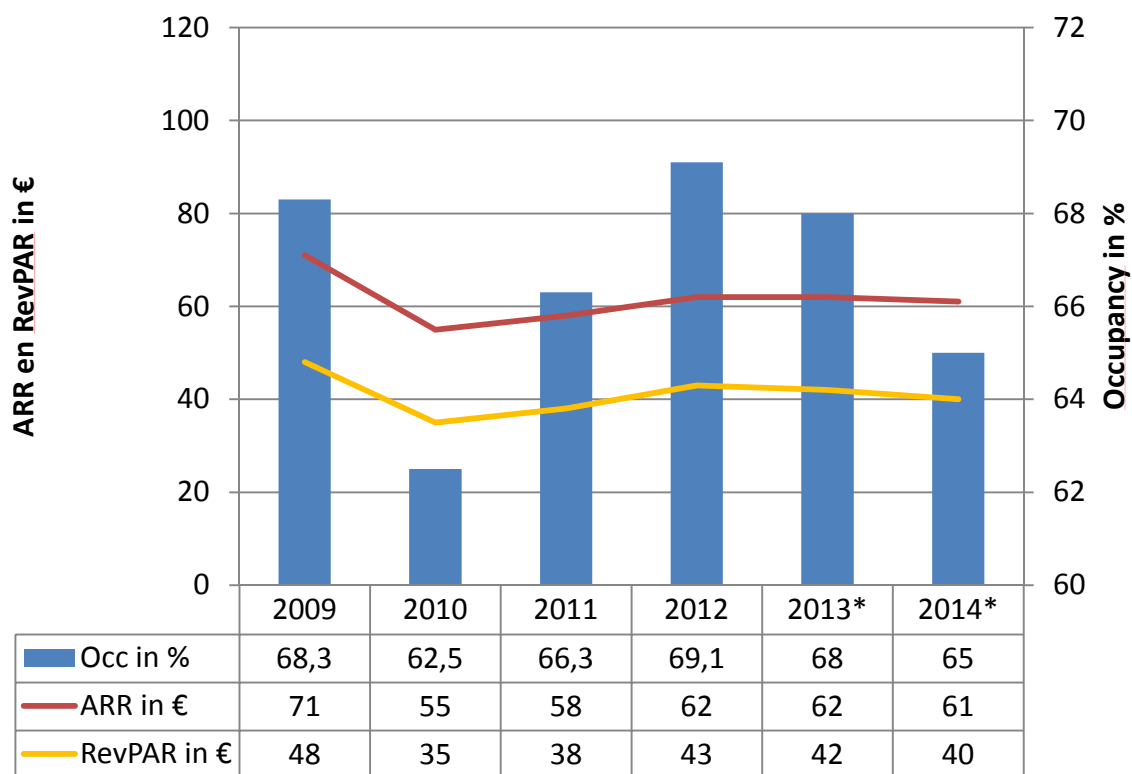
Occupancy = gemiddelde kamerbezetting in %

Uit de figuur blijkt dat de bezettingsgraad in de gemeente Utrecht in 2010 en 2011 sterk is gestegen, maar dat in 2012 sprake was van een daling. In 2013 zette de daling door, maar in veel mindere mate dan eerder verwacht. Voor 2014 wordt een herstel in de bezettingsgraad verwacht.

De gemiddelde kamerprijs laat sinds 2009 een daling zien. Voor 2014 wordt een lichte stijging verwacht.

De volgende figuur geeft de resultaten weer van de nul- tot tweesterrenhotels in de gemeente Utrecht. Deze resultaten zijn eveneens gebaseerd op een enquête onder de hoteliers, gehouden in juni 2013. Omdat de respons van de nul- tot tweesterrenhotels veel lager was, en er nog geen recentere cijfers bekend zijn, moeten de cijfers echter voorzichtig worden geïnterpreteerd.

Figuur 10. Resultaten en verwachtingen 0-2* hotels Gemeente Utrecht



Bron: Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

Occupancy = gemiddelde kamerbezetting in %

De nul- tot tweesterren hotels in de gemeente Utrecht laten eveneens een daling in de bezettingsgraad zien in 2010, maar stijgen al weer sinds 2011. Het beeld van de hoteliers ten aanzien van 2013 en 2014 waren echter minder positief, met een daling in 2013 die naar verwachting doorzet in 2014. In vergelijking met de drie-, vier- en vijfsterrenhotels lag de bezettingsgraad in 2012 en 2013 hoger, maar de gemiddelde kamerprijs circa 35% lager.

Onderstaande figuur geeft de resultaten per maand weer voor de gemeente Utrecht. De resultaten hebben betrekking op de drie-, vier en vijfsterrenhotels en zijn gebaseerd op de enquête gehouden in juni 2013.

Tabel 14. Resultaten per maand 3-4-5* hotels Gemeente Utrecht

Maand	Occupancy		ARR		RevPAR	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Januari	64,4	54,6	112	99	72	54
Februari	64,7	58,2	110	95	71	56
Maart	70,9	66,9	107	99	76	66
April	80,9	72,4	104	92	84	67
Mei	72,3	67,2	106	90	77	61
Juni	73,7	69,6	104	93	77	65
Juli	65,6	55,7	85	78	56	44
Augustus	64,4	57,9	84	76	54	44
September	83,9	75,8	114	102	96	78
Oktober	80,0	74,4	108	99	87	73
November	79,9	69,6	109	100	87	70
December	58,3	54,9	95	86	56	47
Jaar	68,9	66,8	99	95	68	64

Bron: Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

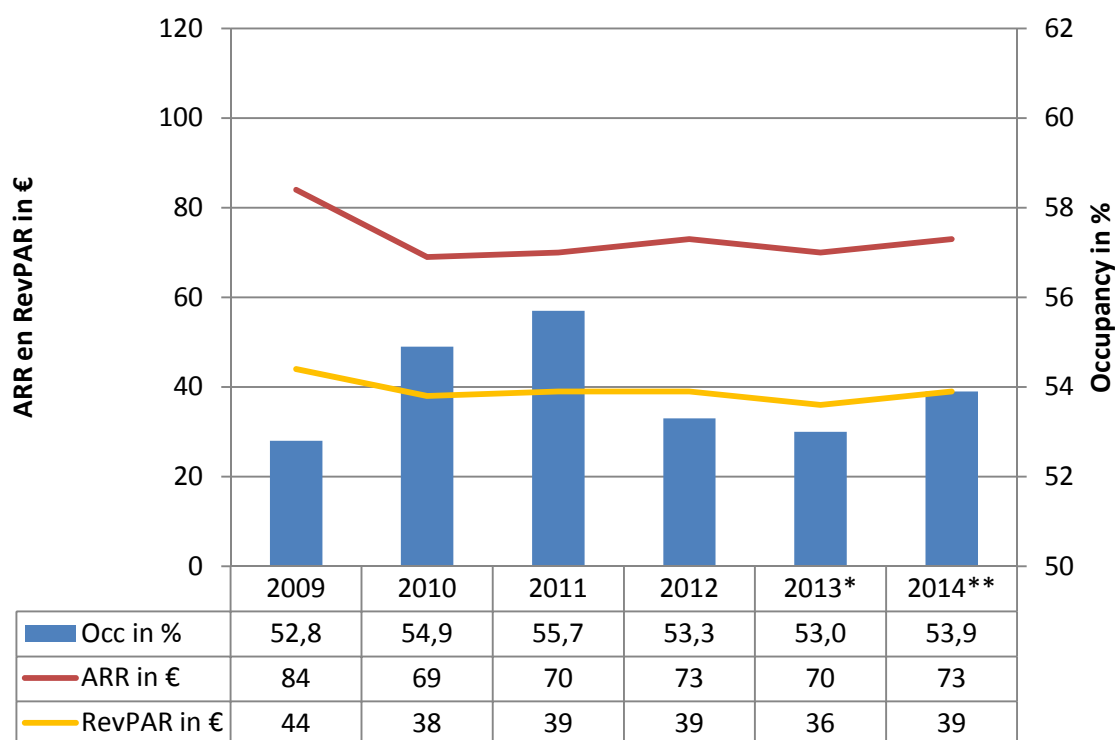
Occupancy = gemiddelde kamerbezetting in %

Uit de tabel blijkt dat de drukst bezette maanden voor de gemeente Utrecht de maanden april, september en oktober zijn. Deze maanden vormen het hoogseizoen voor de zakelijke markt. In de zomermaanden, wanneer de hotelmarkt traditioneel is aangewezen op de leisuremarkt, ligt de bezettingsgraad aanzienlijk lager. Dit geldt ook voor de maanden december en januari.

4.3 Resultaten hotelmarkt Schil Utrecht

Onderstaande figuur geeft de resultaten weer van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels in de Schil, de gemeenten van de U10 buiten de gemeente Utrecht. De resultaten zijn gebaseerd op de enquête gehouden in juni 2013. De resultaten voor 2013 zijn gecorrigeerd aan de hand van werkelijke jaarresultaten.

Figuur 11. Resultaten en verwachtingen 3-4-5* hotels Schil Utrecht



Bron: Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

Occupancy = gemiddelde kamerbezetting in %

Uit de figuur blijkt dat de bezettingsgraad in de Schil duidelijk lager ligt dan die in de gemeente Utrecht. Hetzelfde geldt voor de gemiddelde kamerprijs. Het patroon door de jaren heen is goed vergelijkbaar: een stijging in 2010 en 2011, gevolgd door een daling in 2012 en 2013 en een verwacht herstel in 2014.

Onderstaande tabel geeft de resultaten per maand weer voor de Schil Utrecht.

Tabel 15. Resultaten per maand hotels 3-4-5* Schil Utrecht

Maand	Occupancy		ARR		RevPAR	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Januari	39,4	42,7	86	85	34	36
Februari	49,9	47,7	82	82	41	39
Maart	53,8	60,4	79	82	42	50
April	65,6	65,3	73	74	48	48
Mei	61,1	59,5	77	75	47	45
Juni	56,2	55,7	74	73	41	41
Juli	56,0	47,5	62	61	34	29
Augustus	54,6	50,6	60	63	33	32
September	63,7	61,1	82	80	52	49
Oktober	56,0	58,0	82	78	46	45
November	54,9	57,6	86	83	47	48
December	36,0	40,0	78	74	28	30
Jaar	55,7	53,3	70	73	39	39

Bron: Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

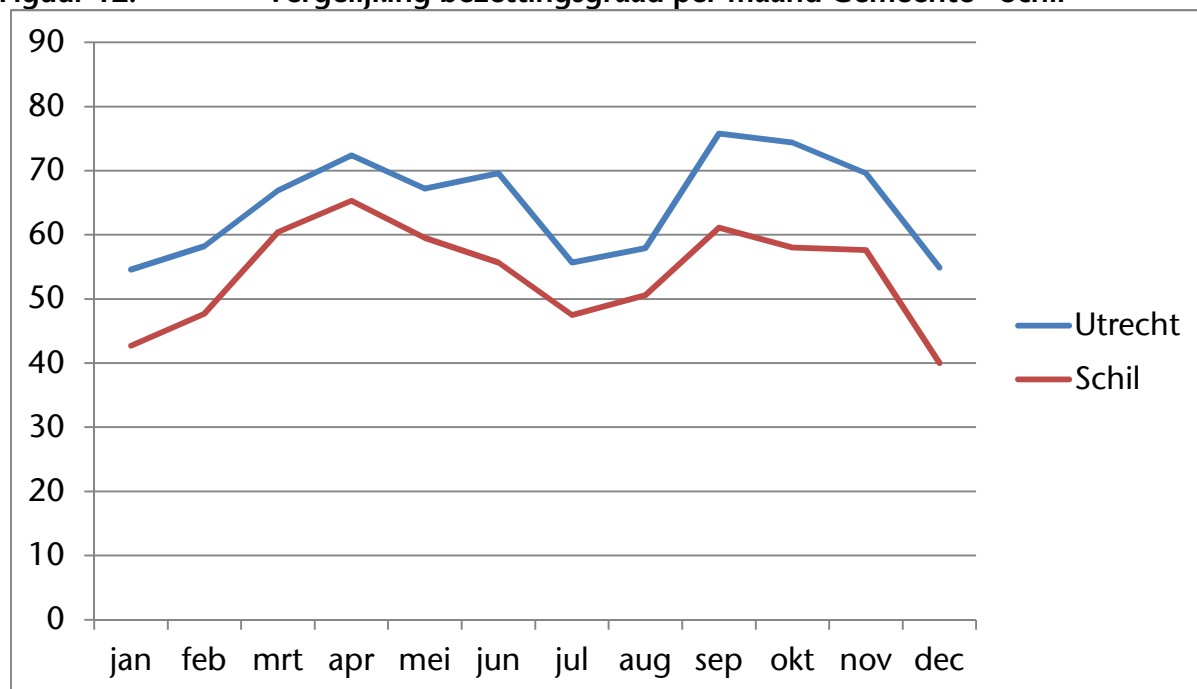
ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

Occupancy = gemiddelde kamerbezetting in %

De hotelresultaten in de Schil vertonen een soortgelijk patroon als die in de gemeente Utrecht: de drukste maanden zijn april en september, en de laagste bezettingen worden behaald in december en januari. Wel geldt dat de pieken en dalen minder

hoog zijn, en dat de zomermaanden relatief beter bezet zijn. Dit blijkt ook uit de onderstaande figuur, waarin de bezettingsgraden per maand van de gemeente Utrecht worden vergeleken met die in de Schil.

Figuur 12. Vergelijking bezettingsgraad per maand Gemeente - Schil



Bron: Horwath HTL

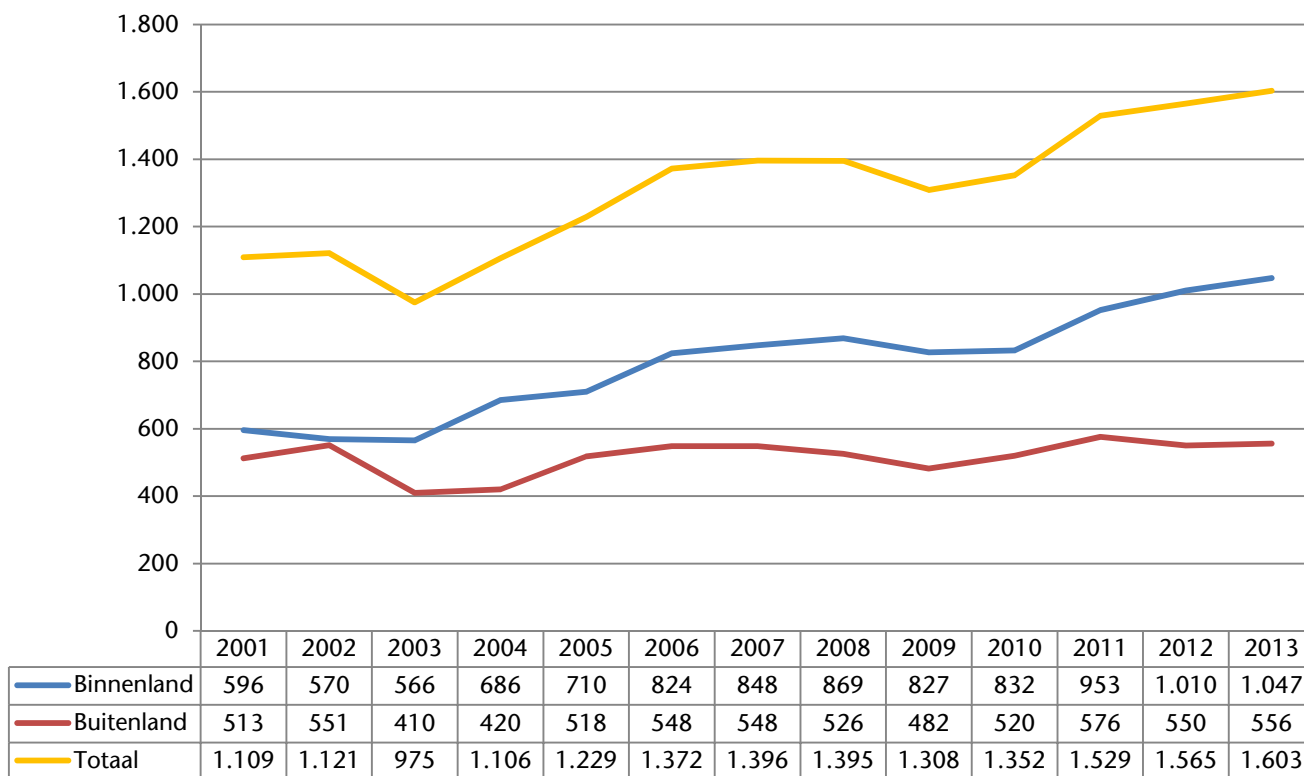
Opvallend is dat de hoogste piek voor de gemeente Utrecht ligt in september-oktober, terwijl dit voor de Schil is in april. April is een belangrijke maand voor tourbussen, onder meer omdat de Keukenhof dan geopend is. De laaggeprijsde hotels in de Schil, veelal gelegen op goed bereikbare locaties nabij snelwegen, zijn aantrekkelijker voor tourbussen dan hotels in de stad. De vergelijking geeft aan dat de hotels in de Schil grotendeels een eigen markt bedienen, en weinig te maken hebben met een overflow vanuit Utrecht. Een dergelijke overflow zou immers zichtbaar moeten zijn in de drukste maanden voor de gemeente Utrecht. Tot 2010 werd door de hoteliers in de schil nog wel een overflow vanuit Utrecht ervaren.¹⁵

4.4 Historische groei van de vraag

De volgende figuur toont de ontwikkeling van het aantal overnachtingen binnen de provincie Utrecht. Hieruit blijkt dat er in de periode 2001-2013 slechts twee jaren waren waarin het aantal overnachtingen daalde, in 2003 en in 2009. Over de gehele periode nam het aantal overnachtingen toe met 45%. De groei komt vrijwel volledig voort uit binnenlandse overnachtingen (+76%) en slechts beperkt uit buitenlandse overnachtingen (+8%).

¹⁵ Bron: Input hoteliers Utrecht en Schil

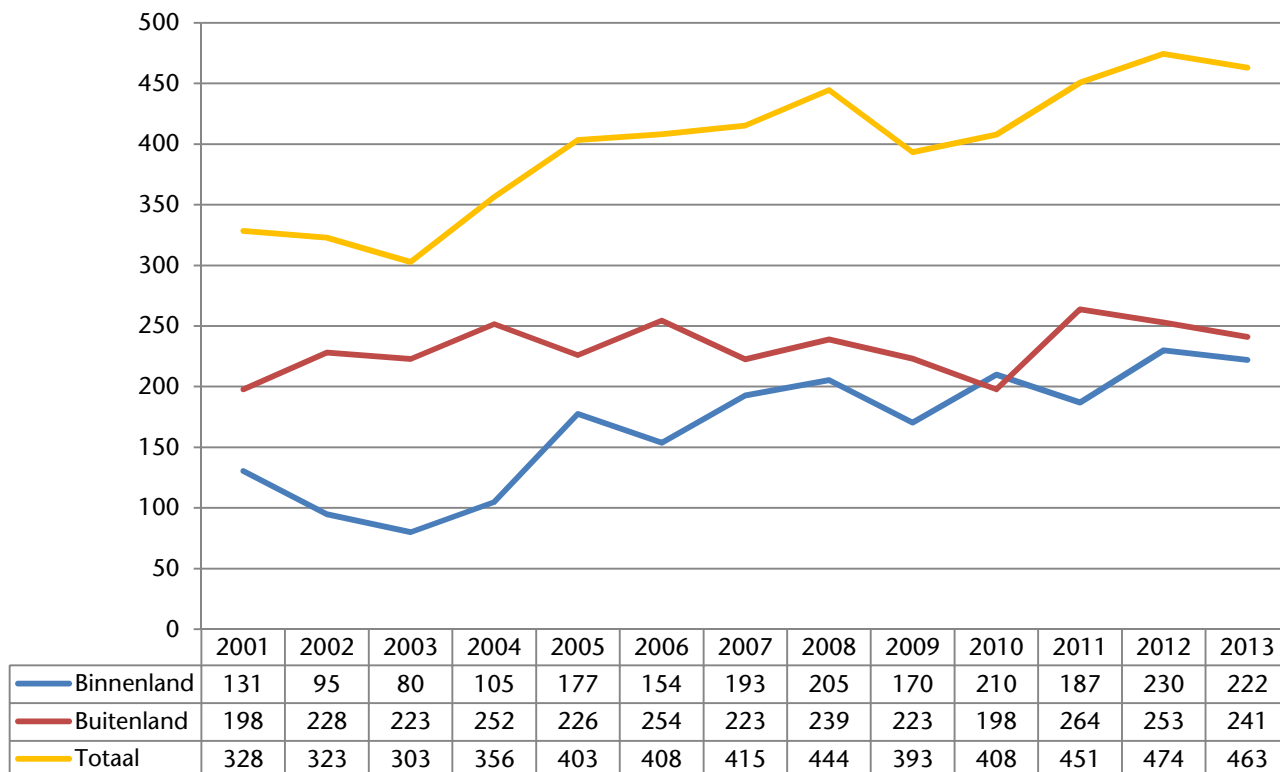
Figuur 13. Ontwikkeling overnachtingen provincie Utrecht (x 1.000)



Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

De volgende figuur toont de ontwikkeling van het aantal overnachtingen binnen de gemeente Utrecht.

Figuur 14. Ontwikkeling overnachtingen gemeente Utrecht (x 1.000)



Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

Ook voor de gemeente Utrecht waren de duidelijkste dalingen in het aantal overnachtingen in 2003 en in 2009. Daarnaast daalde, in tegenstelling tot het provinciale beeld, ook in 2013 het aantal overnachtingen.

Over de 10-jaarsperiode 2003-2013 nam het aantal overnachtingen toe met 53,0%, van 302.000 tot 463.000. Het aantal binnenlandse overnachtingen nam toe met 178% en het aantal buitenlandse met 8%. Gemiddeld was de groei in het aantal overnachtingen in deze periode 4,3% per jaar. De gemiddelde groei van het aantal hotelkamers was in dezelfde periode 27,6%, oftewel 2,5% per jaar.

Tabel 16. Historische ontwikkeling van vraag en aanbod

Jaar	Aantal hotelkamers	Hotelover- nachtingen x 1.000	Groei overnachtingen	Cumulatieve groei overnachtingen
2003	1.219	302,7	-	-
2004	1.252	356,4	17,7%	17,7%
2005	1.248	403,3	13,2%	33,2%
2006	1.248	408,2	1,2%	34,9%
2007	1.265	415,2	1,7%	37,2%
2008	1.325	444,4	7,0%	46,8%
2009	1.333	393,2	-11,5%	29,9%
2010	1.333	407,7	3,7%	34,7%
2011	1.415	450,6	10,5%	48,9%
2012	1.440	483,0	7,2%	59,6%
2013	1.556	463,0	-4,1%	53,0%

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering/ CBS

Bewerking: Horwath HTL

4.5 Verwachte groei

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ofwel de ontwikkeling van het Bruto Nationaal Product. Voor 2013 geeft het Centraal Plan Bureau aan in Nederland een economische krimp van 0,7% te hebben geregistreerd. Voor 2014 wordt groei van 0,75% voorspeld, voor 2015 een groei van 1,25%. Op de langere termijn wordt een hernieuwde economische groei verwacht, die echter lager zal liggen dan in het verleden. Deze verwachtingen zijn meegenomen in de verwachte groei van de hotelmarkt.

Onderzoek heeft aangetoond dat een opwaartse cyclus in de hotelmarkt gemiddeld 6,7 jaar duurt. De lengte van de cyclus kan variëren van 3 jaar tot 11 jaar. De Nederlandse hotelmarkt liet van 1994 tot 2000 een groei zien en van 2000 tot 2003 een daling. In totaal duurde de cyclus negen jaar. Van 2004 tot 2007 was opnieuw sprake van een opwaartse cyclus. Sindsdien is echter sprake van een grillig patroon: een sterke daling in 2009, een licht herstel in 2010 en 2011, een nieuwe daling in 2012 en een licht herstel in 2013. De hotelmarkt in Utrecht volgde eenzelfde patroon, maar liet in 2013 opnieuw een lichte daling zien.

In dit onderzoek wordt ervan uitgegaan dat vanaf 2014 de opwaartse cyclus opnieuw zal inzetten. Om het cyclische karakter van de hotelmarkt weer te geven, wordt rekening gehouden met opnieuw een hapering in de groei in 2019. Daarna wordt verwacht dat de markt weer zal stabiliseren en verder opwaarts bewegen.

Op basis van de hierboven beschreven verwachtingen zijn 3 scenario's gegeven voor de groei van de vraag naar hotelkamers voor de periode tot en met 2024.

De drie scenario's zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 17. Verwachte groei in vraag hotelkamers 2014-2024 (in %)

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
2014	0,0%	3,0%	3,0%
2015	1,0%	3,5%	4,0%
2016	1,5%	3,5%	5,0%
2017	1,5%	3,5%	6,0%
2018	1,5%	3,5%	6,0%
2019	-1,0%	0,0%	0,0%
2020	1,0%	2,0%	3,0%
2021	1,5%	3,0%	4,5%
2022	1,5%	3,5%	6,0%
2023	1,5%	3,5%	6,0%
2024	1,5%	3,5%	6,0%
Gemiddeld	1,0%	3,0%	4,5%

Bron: Horwath HTL

Het middenscenario gaat uit van een autonome groei, vergelijkbaar met de ontwikkeling van de vraag zoals deze tussen 2002 en 2012 is gerealiseerd. Rekening houdend met de hiervoor beschreven bescheiden economische groeiverwachting, alsmede de gesignaleerde ontwikkelingen op de zakelijke en toeristische markt, wordt in het middenscenario voor de hotelmarkt uitgegaan van een gemiddelde groei van 3,0% per jaar van 2014 tot en met 2024.

In het positieve scenario wordt daarnaast uitgegaan van de ambities van zowel de gemeente als de provincie Utrecht en de (in bijlage I) beschreven economische visies en geplande ontwikkelingen, alsmede het geformuleerde stimuleringsbeleid op economisch en toeristisch vlak. Uitgaande van een scenario waarin dit beleid het beoogde effect heeft, kan naar verwachting een gemiddelde groei van de vraag naar hotelovernachtingen van 4,5% per jaar.

In het negatieve scenario wordt uitgegaan van een langdurige nasleep van de economische crisis die niet alleen een direct effect heeft op de zakelijke en toeristische vraag naar hotelovernachtingen, maar ook zorgt voor een aanhoudende stilstand van de ontwikkelingen in zowel de private als de publieke sector. In dit scenario wordt uitgegaan van een minimale groei van de vraag, gemiddeld 1,0% per jaar.

Op basis van de huidige economische prognoses en ontwikkelingsplannen, alsmede de ambities van de gemeente Utrecht, wordt geadviseerd te richten op het positieve scenario, maar rekening te houden met het middenscenario.

5 Marktruimte

In dit hoofdstuk zal de toekomstige hotelvraag zoals geprojecteerd in het vorige hoofdstuk worden afgezet tegen het huidige aantal hotelkamers. Dit geeft een raming van de ontwikkelingsruimte in de hotelmarkt in Utrecht de komende jaren. Deze ruimte dient te worden afgewogen tegen de bestaande plannen en ontwikkelingen. Omdat het hotelbeleid van de gemeente Utrecht alleen betrekking heeft op de gemeente zelf, heeft de analyse van de marktruimte geen betrekking op gemeenten in de Schil.

5.1 Methodiek

De marktruimte voor hotels in de gemeente Utrecht is gebaseerd om de volgende uitgangspunten:

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

Het huidige hotelaanbod, zoals beschreven in de aanbodanalyse, bestaat momenteel uit 59 hotels met in totaal 1.749 hotelkamers.

De huidige vraag naar kamernachten is in het voorgaande hoofdstuk berekend op basis van de verwachte bezettingsgraden in 2013. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 66% (68% in het nul- tot tweesterrensegment en 65,6% in het drie- tot vijfsterrensegment), en de geïnventariseerde 1.632 hotelkamers bedraagt het verwachte totaal aantal kamernachten in 2013 circa 393.000.

De groeiverwachting is uitgewerkt voor 3 scenario's, een negatief, een positief en een middenscenario. De scenario's zijn hiervoor beschreven.

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 (binnen)stedelijke locaties, waar de stichtingskosten voor hotels aanzienlijk hoger liggen, ligt dit echter hoger. Voor de prognoses wordt de "gezonde" bezettingsgraad voor de hotelmarkt van de gemeente Utrecht gesteld op 67,5%.

5.2 Marktruimtebepaling

Onderstaande tabel toont de berekening van de marktruimte in de hotelmarkt van Utrecht.

De marktruimte voor 2015 is in alle scenario's negatief. Door de daling in het aantal kamernachten en toevoeging van nieuwe hotelkamers in de afgelopen jaren zal de bezettingsgraad van de huidige markt naar verwachting in 2015 nog niet de beoogde 67,5% hebben bereikt, tenzij het aantal kamernachten sterker groeit dan verwacht doordat de nieuwe hotels een eigen, aanvullende vraag kunnen genereren.

Tabel 18. Marktruimtebepaling (in aantal hotelkamers)

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
Huidig aanbod (# kamers)	1.749	1.749	1.749
Aanbod 2013 (# kamers)	1.638	1.638	1.638
Bezetting 2013	66%	66%	66%
Vraag 2013 (kamernachten)	394.000	394.000	394.000
Groeiprognose 2015	1,0%	6,5%	7,0%
Groeiprognose 2020	5,6%	20,5%	30,0%
Groeiprognose 2024	12,2%	37,8%	61,8%
Toekomstige vraag 2015	398.000	420.000	422.000
Toekomstige vraag 2020	416.000	475.000	513.000
Toekomstige vraag 2024	442.000	543.000	638.000
Toekomstige bezetting	67,5%	67,5%	67,5%
Benodigd aanbod 2015	1.616	1.704	1.712
Benodigd aanbod 2020	1.689	1.929	2.080
Benodigd aanbod 2024	1.794	2.204	2.589
Marktruimte 2015	-133	-45	-37
Marktruimte 2020	-60	180	331
Marktruimte 2024	45	455	840

Bron: Horwath HTL

In het negatieve scenario wordt verwacht dat de cumulatieve groei tot en met 2024 circa 12% zal zijn, ofwel gemiddeld 1,0% per jaar. In het positieve scenario is de cumulatieve groei bijna 62%, en in het middenscenario 38%. Uitgaande van een beoogde toekomstige bezettingsgraad van 67,5%, is de marktruimte in 2024 in het negatieve scenario 45 kamers, en in het positieve scenario 840 kamers. In het middenscenario is tot 2024 marktruimte voor 455 nieuwe hotelkamers. Deze aantallen zijn gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de vraagzijde van de hotelmarkt. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een grote, eigen vraag genereren, kunnen deze marktruimte nog verder uitbreiden.

5.3 Confrontatie marktruimte

In onderstaande tabel wordt de berekende marktruimte geconfronteerd met de verwachte realisatie van hotelkamers, zoals weergegeven in de aanbodanalyse.

Tabel 19. Confrontatie marktruimte

	Marktruimte			Huidige initiatieven	Verwachte realisatie o.b.v. inschatting
	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario		
2015	-133	-45	-37	-	-
2024	45	455	840	2.040	775

Bron: Horwath HTL

Uit de confrontatie blijkt dat, op basis van de huidige situatie, de verwachte realisatie van hotelkamers de marktruimte in de gemeente Utrecht in het negatieve scenario en in het middenscenario zou overschrijden. In het positieve scenario blijft het aantal geplande hotelkamers onder de marktruimte in 2024. Gezien de ambities van zowel de gemeente als de provincie Utrecht en de (in bijlage I) beschreven economische visies en geplande ontwikkelingen, alsmede het geformuleerde stimuleringsbeleid op economisch en toeristisch vlak, past hier een gematigd ambitieuze doelstelling, dat aansluit bij het positieve, groeigerichte scenario.

Op basis hiervan lijkt een licht behoudend hotelbeleid toepasselijk, waarbij de focus zou komen te liggen op de realisatie van (een deel van) de bestaande hotelinitiatieven. Bij nieuwe hotelinitiatieven kan een voorkeur worden uitgesproken voor ontwikkelingen die een nieuwe, aanvullende vraag kunnen bedienen. In het volgende hoofdstuk wordt gekeken naar markten en segmenten die hiervoor in aanmerking kunnen komen.

6 Markten en segmenten

In dit hoofdstuk wordt een nadere analyse gegeven van de markten en segmenten die relevant zijn voor de Utrechtse hotelmarkt en die aanknopingspunten bieden voor nieuwe product-marktcombinaties.

6.1 Segmentatie

De vraag naar hotelaccommodatie kan verdeeld worden in vijf categorieën: zakelijk individueel, conferentie, toeristen individueel, toergroepen en overig.

Tabel 20. Marktsegmentatie hotelmarkt gemeente en Schil Utrecht (in %)

Segment	0-2* Utrecht		3-5* Utrecht		Schil	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Zakelijk individueel	52	73	46	43	33	38
Toeristen individueel	34	27	26	30	26	29
Toer groepen	0	0	8	8	9	8
Conferentie	7	0	17	15	30	24
Overig	7	0	3	4	1	1
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bron: Horwath HTL

Uit de tabel komt naar voren dat Utrecht vooral gericht is op de zakelijke markt. Opvallend genoeg geldt dit voor de nul- tot tweesterrenhotels nog sterker dan voor de drie- tot vijfsterrenhotels. De hotels in de schil zijn, in vergelijking met de hotels in de stad, meer gericht op de conferentiemarkt.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de segmentatie van drie- vier- en vijfsterren hotels in de vier grootste Nederlandse steden.

Tabel 21. Marktsegmentatie 3-4-5* hotels 2012

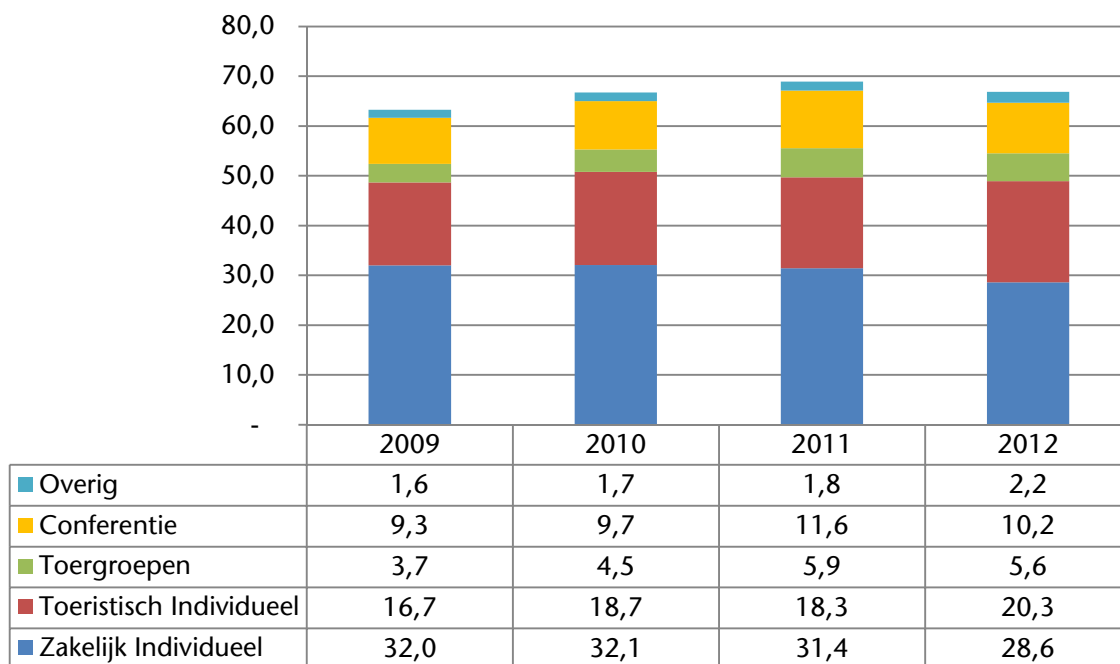
Segment	NL	Utrecht	A'dam	R'dam	Den Haag
Zakelijk individueel	33	43	24	42	43
Toeristen individueel	40	30	48	28	27
Toer groepen	8	8	10	9	8
Conferentie	15	15	14	16	22
Overig	4	4	4	5	0
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: Horwath HTL

De vraag naar hotelaccommodatie in Utrecht komt vooral voort uit de individueel zakelijke markt. De marktsegmentatie is daarmee vergelijkbaar met die van Rotterdam en Den Haag. Van de G4 steden heeft alleen Amsterdam een duidelijk afwijkende segmentatie, met veel meer (individuele) toeristen.

In de onderstaande figuur is de ontwikkeling van de marktsegmentatie weergegeven in percentages van het beschikbare kameraanbod.

Figuur 15. Ontwikkeling marktsegmentatie 3-5* Utrecht



Bron: Horwath HTL

Uit de figuur komt naar voren dat, in percentages van het aantal beschikbare kamernachten, het zakelijk individuele segment tussen 2009 en 2012 met 10,6% is gedaald. Alle overige segmenten zijn gestegen.

De sterkste stijging, 21,6%, is zichtbaar in het toeristisch individueel segment. Dit hangt samen met de trend in de (binnenlandse) vakantiemarkt, die neigt naar steeds luxere vakanties. Het aandeel van vakanties dat in een hotel wordt doorgebracht, is landelijk gestegen van 23% in 2002 tot 31% in 2012. Ook geldt dat het gebruik van vier- en vijfsterrenhotels aanzienlijk is toegenomen ten opzichte van 10 jaar geleden.¹⁶

Hoewel het segment conferentie ten opzichte van 2009 is gestegen, was de daling in 2012 hier het sterkst. In het algemeen geldt dat de vergadermarkt in Nederland maar ook in Utrecht sterk onder druk staat. Voor Utrecht, waar de markt vooral gericht is op dagvergaderingen in plaats van meerdaagse vergaderingen, blijkt dat niet zozeer uit de aantallen overnachtingen maar wel uit de bezetting van de zalen. Uit input van de Jaarbeurs komt naar voren dat de evenementenmarkt minder onder druk staat, maar dat de bezoekersaantallen wel teruglopen. Ook is een verschuiving zichtbaar van meerdaagse bijeenkomsten naar bijeenkomsten van één dag.

6.2 Verwachte ontwikkeling doelgroepen

Naast de standaardindeling van de marktsegmenten, zoals weergegeven in de voorgaande analyse, is voor de gemeente Utrecht sprake van enkele specifieke doelgroepen die van belang zijn voor de hotelmarkt. In een enquête onder de hoteliers is gevraagd naar de verwachte ontwikkeling van deze specifieke doelgroepen. De resultaten zijn weergegeven in de onderstaande figuur.

¹⁶ Bron: NBTC-NIPO

Figuur 16. Verwachte potentiële groeimarkten

Doelgroep	Groeimarkt	Geen groeimarkt
Zakelijk bezoek		X
Congresgangers		X
Bezoekers leisure/uitgaan/casino/concert	X	
Kunst en cultuurzoeker		X
Jongeren/budget/evenementenbezoeker	X	
Sport- en wellnessbezoeker		X
Short stay (2 weken - 3 maanden)	X	
Wetenschappers		X
Zorggerelateerde bezoekers	X	

Bron: Horwath HTL – enquête hoteliers juni 2013

De doelgroepen waar de Utrechtse hoteliers de meeste ontwikkeling in verwachten zijn bezoekers van leisure/uitgaan/casino/concert, short stay en zorggerelateerde bezoekers.

Voor short stay appartementen en zorghotels geldt dat zij een zodanig eigen markt (kunnen) bedienen, dat zij feitelijk niet concurrerend hoeven te zijn voor de hotelmarkt. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van short stay faciliteiten en zorghotels zouden daarom niet ten koste hoeven te gaan van de berekende marktruimte. Dit geldt echter alleen wanneer zij volledig op de betreffende doelgroep gericht zijn. Short stay appartementen die ook op dagbasis aan toeristen worden verhuurd, of zorghotels die zich niet uitsluitend op zorggerelateerde gasten richten, zullen wel (deels) invulling geven aan de berekende marktruimte voor Utrecht.

Naast het perspectief van de hoteliers, dat gericht is op de verwachte ontwikkeling van de bestaande hotelmarkt, kan nadrukkelijk ook worden gekeken naar doelgroepen die op dit moment nog niet of in beperkte mate vertegenwoordigd zijn in de bestaande hotelmarkt, maar die gezien de landelijke en internationale ontwikkelingen wel een grote potentie bieden.

Deze latente doelgroepen zijn naar verwachting voor de gemeente Utrecht met name wetenschappers en de groep jongeren/budget/evenementenbezoekers.

De doelgroep wetenschappers zal naar verwachting sterk kunnen ontwikkelen door de verdere groei van Utrecht als wetenschaps- en onderzoekscentrum, met name het Utrecht Science Park / De Uithof.

De doelgroep jongeren/budget/evenementenbezoeker is in potentie een belangrijke doelgroep, die in de Utrechtse hotels nog nauwelijks vertegenwoordigd is. Dit hangt samen met het hotelaanbod in Utrecht, dat vooral bestaat uit drie- en viersterrenhotels en daarmee niet gericht is op het budgetsegment. De ervaring in andere steden leert dat een kwalitatief goed budgethotel snel in staat zal zijn deze nieuwe doelgroep aan te boren.

6.3 Product-marktcombinaties

Op basis van de voorgaande analyses kunnen de volgende product-marktcombinaties worden aangewezen als high-potentials voor de gemeente Utrecht. Geadviseerd wordt om bij nieuwe hotelontwikkelingen te focussen op hotels die hieraan een invulling geven.

Figuur 17. Product-marktcombinaties

Wensen/eisen	Class.	Type locatie	Locatie-eisen	Pand-eisen	Omvang
Zorggerelateerde bezoekers	3/4*	Nabij zorgvoorziening	OV-bereikbaar	MiVa-toegankelijk	Kleinschalig tot middelgroot
Short Stay	4*	(Nabij) binnenstad	Nabij winkels en horeca	-	Middelgroot tot groot
Bezoekers leisure/uitgaan/casino/concert	0-5*	Bij uitgaansgebied	Bereikbaar auto/OV	Pand met uitstraling	Kleinschalig tot middelgroot
Wetenschappers	3/4*	Nabij Science Park	Bereikbaar OV	-	Kleinschalig tot middelgroot
Jongeren/budget/evenementen	0-2*	Nabij binnenstad	Bereikbaar OV	-	Middelgroot tot groot

Bron: Horwath HTL

7 Conclusie en advies

7.1 Conclusie marktanalyse

De gemeente Utrecht telt 59 hotels met in totaal 1.749 hotelkamers. Het geclassificeerde hotelaanbod bestaat uit 22 hotels met in totaal 1.591 hotelkamers. Daarmee omvat de gemeente Utrecht bijna de helft van het totale hotelaanbod in de U10-regio. Het hotelaanbod in de gemeente Utrecht was de afgelopen jaren relatief stabiel: naast een vijftal kleine hotels met circa 10-15 kamers was de enige omvangrijke nieuwe ontwikkeling de opening van het Holiday Inn Express Utrecht – Papendorp met 118 kamers in 2012. In 2014 werden twee hotels geopend, namelijk Star Lodge Hotels met 88 kamers en Mother Goose met 23 kamers.

Onder invloed van de economische crisis is zowel de gemiddelde bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs in de gemeente Utrecht, na een herstel in 2010 en 2011, in 2012 gedaald. In de overige gemeenten van de U10 is eveneens een daling van de vraag zichtbaar in 2012. Voor 2013 wordt zowel in de gemeente Utrecht als in de overige gemeenten een verdere daling verwacht, gevolgd door een herstel in 2014.

Uit de analyses blijkt dat het aantal hotelovernachtingen de komende jaren naar verwachting verder zal toenemen, waardoor er marktruimte ontstaat voor nieuwe hotelontwikkelingen. Op basis van de scenarioanalyse ontstaat naar verwachting in de gemeente Utrecht marktruimte voor 840 nieuwe hotelkamers in het positieve scenario, 455 hotelkamers in het middenscenario en 45 hotelkamers in het negatieve scenario. Uit de aanbodanalyse blijkt echter dat er initiatieven zijn voor bijna 2.200 nieuwe hotelkamers waarvan, op basis van de huidige status van de plannen, naar verwachting circa 800 zullen worden gerealiseerd. Hiervan zijn 180 al in de realisatiefase; deze kunnen als (vrijwel) zeker worden beschouwd.

De mogelijke discrepantie tussen het aantal geplande hotelontwikkelingen en de verwachte marktruimte betekent dat er nadrukkelijk keuzes moeten worden gemaakt in de nieuwe hotelontwikkelingen. Het stationsgebied vormt een belangrijke spil in de ontwikkelingsplannen van zowel de gemeente als de provincie Utrecht, en verdient daarom bijzondere aandacht. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een eigen vraag genereren, kunnen zorgen voor een vergroting van de marktruimte. Uit de analyse van markten en segmenten blijkt dat de meest potentierijke doelgroepen bestaan uit zorggerelateerde bezoekers, short stay, leisurebezoekers, wetenschappers en jongeren/budget. Hotelontwikkelingen die zich richten op deze doelgroepen, en die aansluiten op de eisen en wensen van deze groepen, zouden daarom de voorkeur kunnen krijgen.

7.2 Advies hotelontwikkelingen

Gezien de ambities van de gemeente en provincie Utrecht wordt geadviseerd te richten op het positieve scenario, maar rekening te houden met het middenscenario. Utrecht blijft in het middenscenario een geprojecteerde marktruimte van 455 kamers te hebben tot en met 2024, mits deze kamers gedoseerd aan de markt worden toegevoegd. Wanneer de genoemde ambities worden gerealiseerd, kan in het positieve scenario worden gericht op 840 hotelkamers. Hier staat tegenover dat er initiatieven bestaan voor een totaal aantal van bijna 2.200 nieuwe hotelkamers. Op basis van de huidige stand van zaken wordt verwacht dat hiervan circa 800 zullen worden gerealiseerd, wat in het middenscenario al een groter aantal is dan waar de

markt tot en met 2024 ruimte voor lijkt te bieden. Een sturend en terughoudend beleid is in deze situatie toepasselijk.

Een belangrijk criterium bij het beoordelen van hotelontwikkelingen zal de locatie zijn. In het centrumgebied van Utrecht, met name rondom het Centraal Station, spelen al jaren een aantal grote ontwikkelingen, die echter tot dusver niet gerealiseerd zijn. Op dit moment spelen in dit gebied vijf ontwikkelingen van elk circa 100 tot 250 kamers. Deze ontwikkelingen zijn potentieel concurrerend voor elkaar, waardoor ze ook onderling een remmende werking hebben. Gezien het toekomstig belang van het knooppunt Utrecht Centraal voor niet alleen de gemeente Utrecht maar ook voor de provincie, wordt geadviseerd een focus in het hotelbeleid te leggen op de sturing en stimulering van deze ontwikkelingen.

Waar de realisatie van de genoemde ontwikkelingen in het stationsgebied gestimuleerd dient te worden, past voor de overige gebieden in de gemeente Utrecht een meer terughoudend beleid. Geadviseerd wordt ontwikkelingen buiten het stationsgebied niet langer te stimuleren, en alleen te faciliteren indien voldaan wordt aan strikte criteria ten aanzien van concept, omvang en locatie.

Het hotelbeleid staat niet op zichzelf, maar dient ook in te passen binnen de overige beleidsgebieden van de gemeente Utrecht. Een belangrijk item hierbij is het kantoorbeleid, dat gericht is op transformatie van bestaande (leegstaande) kantoorgebouwen. In aansluiting hierop kan een voorkeur worden uitgesproken voor hotelontwikkelingen in bestaande panden. Bij kleinschalige (monumentale) panden in de binnenstad kan gericht worden op boutiquehotels. Voor budgethotels (nul- tot tweesterren) geldt dat zij eveneens in bestaande panden kunnen worden gerealiseerd, maar dat overwogen kan worden om ook nieuwbouw toe te staan. Voor grootschalige drie- en viersterrenhotels zou, buiten de ontwikkelingen in het centrumgebied, gericht kunnen worden op transformaties van bestaande kantoorpanden en dan nog alleen op locaties waar een hotelontwikkeling van toegevoegde waarde is voor het gebied.

7.3 Voorgesteld plan van aanpak

7. Focus centrumgebied

Zoals aangegeven komt uit de marktanalyse voort dat er tot 2024 in de gemeente Utrecht marktruimte zal zijn voor, in het positieve scenario, maximaal 840 nieuwe hotelkamers. Hiervan worden 180 al vrijwel zeker gerealiseerd, waardoor marktruimte resteert voor maximaal circa 660 hotelkamers. Alleen al in het centrumgebied zijn vijf geplande ontwikkelingen met in totaal circa 790 hotelkamers. Geadviseerd wordt derhalve om het hotelbeleid te focussen op het centrumgebied, met als doel zo snel mogelijk te komen tot realisatie, of in ieder geval een duidelijke tijdlijn voor de ontwikkelingen. Voor hotels buiten het centrumgebied kan dan in eerste instantie een terughoudend beleid worden gevoerd, waarbij de ontwikkelingen die nu in de realisatiefase zijn worden ondersteund, maar waarbij overige ontwikkelingen alleen worden gesteund wanneer zijn aansluiten op één van de gesignaleerde product-marktcombinaties en derhalve een eigen vraag zullen kunnen genereren.

8. Sturing en stimulering hotelontwikkelingen stationsgebied

Zoals beschreven spelen in het centrumgebied rondom het station op dit moment vijf ontwikkelingen, die potentieel concurrerend voor elkaar kunnen zijn. Een deel hiervan speelt al jaren, maar is tot op heden niet gerealiseerd. Eén van de factoren hierbij is het risico dat wordt gevormd door de onderlinge concurrentie van de potentiële ontwikkelingen, maar ook andere factoren zullen hierbij een rol spelen.

De middelen voor sturing vanuit de gemeente Utrecht zijn beperkt, omdat de gemeente veelal geen grondpositie heeft en de ontwikkelingen al goedgekeurd zijn. Tegelijkertijd geldt dat de ontwikkelingen rondom het stationsgebied een grote impact hebben op de hotelmarkt van de gemeente Utrecht als geheel.

Geadviseerd wordt om waar mogelijk sturing aan te brengen door de betrokken marktpartijen in de meest vergevorderde initiatieven te stimuleren zo snel mogelijk te komen tot een concrete ontwikkeling.

9. Terughoudend beleid overige gebieden

Uitgaande van de realisatie van in ieder geval een deel van de initiatieven in het stationsgebied, zijn de mogelijkheden tot het uitbreiden van de hotelcapaciteit in overige gebieden beperkt. Geadviseerd wordt derhalve om, buiten het stationsgebied, een terughoudend hotelbeleid in te stellen. Met dit beleid dient ervoor gezorgd te worden dat alleen onder strikte voorwaarden nieuwe hotelkamers aan de markt worden toegevoegd.

Voorwaarden die aan hotelontwikkelingen kunnen worden gesteld zijn:

- Product-marktcombinaties: hotels gericht op zorg, short stay of wetenschappers bedienen een geheel eigen markt.
- Kleinschaligheid: (boutique)hotels in monumentale panden bieden een meerwaarde voor de stad en zijn, mits in beperkte aantallen, nauwelijks van invloed op de marktruimte.
- Bestaande gebouwen: afweging tussen marktruimte en de toegevoegde waarde voor het betreffende gebied.
- Budgethotels: ook grootschalige nul- tot tweesterrenhotels kunnen een nieuwe markt bedienen.

Geadviseerd wordt om in aanvulling hierop ruimte te laten voor nieuwe hotelconcepten die aantoonbaar een eigen vraag genereren, los van de bestaande hotelmarkt in Utrecht. Mogelijke voorbeelden zijn een studentenhotel of een groot wellnesscentrum met hotelvoorzieningen.

10. Verspreiden van marktinformatie

Er is een duidelijke tegenstelling tussen de visie van de bestaande hoteliers, en het grote aantal initiatieven voor nieuwe hotelontwikkelingen. Mogelijk ontbreekt het met name bij de initiatiefnemers van hotelontwikkelingen aan informatie over enerzijds de huidige stand van zaken van de hotelmarkt, en anderzijds de exacte omvang van de concurrerende hotelontwikkelingen. Een mogelijk onderdeel van het hotelbeleid is daarom dat de gemeente de juiste informatie over de hotelmarkt verspreid. Dit kan gerealiseerd worden door het publiceren en verspreiden van de marktanalyse die in dit document is gerapporteerd. Een te snelle en te grote groei van het hotelaanbod brengt niet alleen voor de bestaande hoteliers, maar juist ook voor de nieuwe hotelontwikkelingen grote financiële risico's met zich mee. Een beter inzicht in de huidige markt en de verwachte ontwikkelingen kan ervoor zorgen dat een aantal initiatiefnemers de plannen zal herzien.

11. Eisen ten aanzien van financiële haalbaarheid

Indien bovengenoemde maatregelen niet het gewenste effect hebben op het aantal en de omvang van de hotelinitiatieven, kan overwogen worden nadere eisen te stellen ten aanzien van de financiële haalbaarheid. Initiatiefnemers kan gevraagd worden de financiële haalbaarheid aan te tonen van hun specifieke initiatief. Het realiseren van aanvullende vraaggeneratoren, waardoor de gehele marktruimte zou kunnen worden uitgebreid, kan in een haalbaarheidsstudie worden aangetoond. Hierbij wordt gedacht aan de hiervoor beschreven product-marktcombinaties, maar

ook kan ruimte gelaten worden voor op dit moment niet voorziene vraaggeneratoren. Een dergelijke eis biedt meer zekerheid dat initiatiefnemers beschikken over de juiste informatie en zorg ervoor dat initiatiefnemers die in onvoldoende mate bekend zijn met de hotellerie van de markt worden geweerd. Zo blijven slechts goed geïnformeerde en doelbewuste initiatiefnemers over.

12. Monitoring van de hotelmarkt

Opgemerkt moet worden dat de kwantitatieve marktruimtebepaling gebaseerd is op verschillende scenario's die geëxtrapoleerd zijn vanuit de huidige situatie en de verwachte ontwikkelingen. Deze uitgangspunten zijn aan verandering onderhevig. Het wordt daarom geadviseerd om de hotelresultaten en de hotelontwikkelingen op continue basis te monitoren, en de marktanalyses en de daaruit voorkomende marktruimtebepaling regelmatig te herzien.

Bijlage I: Economie en ontwikkeling

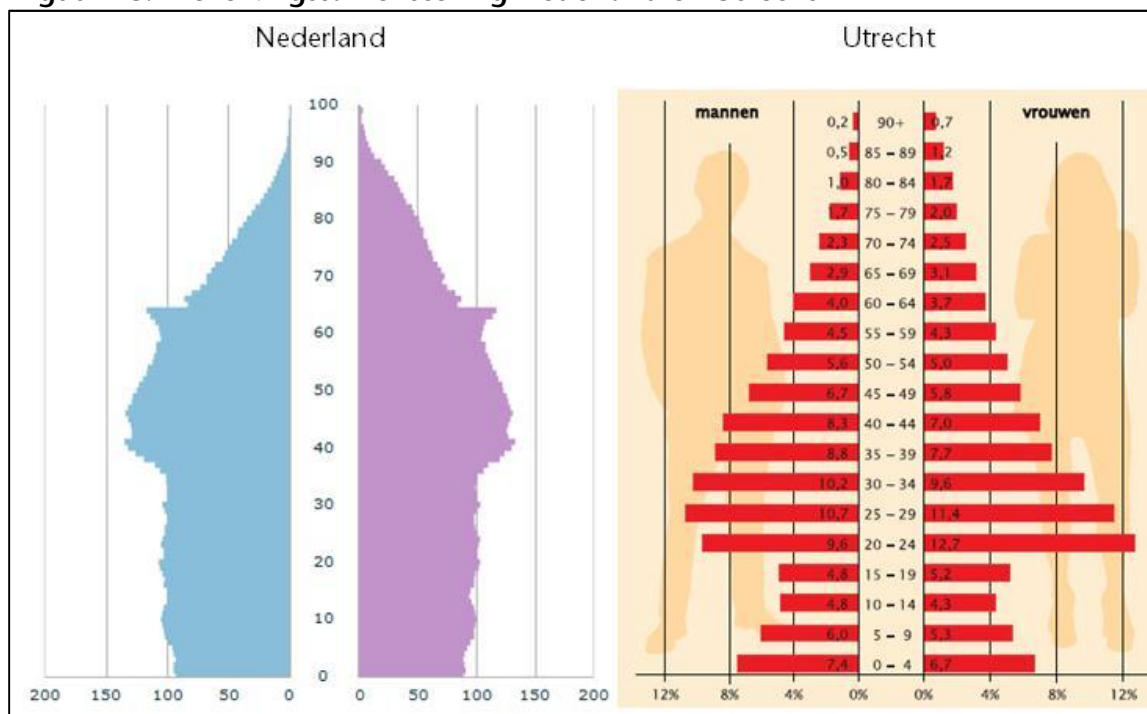
In deze bijlage worden de ontwikkelingen in de provincie, gemeente en stad Utrecht beschreven. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de huidige en verwachte economische ontwikkelingen, en voor de hotelmarkt in Utrecht relevante beleidsplannen.

Bevolking en werkgelegenheid

Op 1 januari 2013 telde de gemeente Utrecht in totaal 322.000 inwoners. Met een groei van 35% in de periode 2000-2011 is de bevolking er de afgelopen jaren sterk toegenomen. Ter vergelijking: in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag was de groei in de betreffende periode respectievelijk 7%, 3% en 12%. Voor de toekomst wordt een verdere groei van het bevolkingsaantal van Utrecht verwacht. De prognoses gaan uit van circa 351.900 inwoners in 2020.¹⁷

Zoals is te zien in onderstaande figuur, wijkt de leeftijdsopbouw van de Utrechtse bevolking op een aantal punten sterk af van de Nederlandse bevolking. Zo is, door de sterke aantrekkingskracht van Utrecht op studenten, 39% van de Utrechtse bevolking jonger dan 27 jaar. Niet voor niets werd in 2010 gekozen voor 'Utrecht, ontmoetingsplaats voor talent' als het centrale thema van de gemeentelijke visie op de Utrechtse economie¹⁸. Onder de grote vier Nederlandse steden is de bevolking van Utrecht dan ook het hoogst opgeleid: 45% van de Utrechters van 16 jaar en ouder heeft een hoog opleidingsniveau en slechts 31% een laag opleidingsniveau. Door de realisatie van de nieuwbouwlocatie Leidsche Rijn, is tevens het aantal jonge kinderen de afgelopen jaren toegenomen.¹⁹

Figuur 18. Bevolkingssamenstelling Nederland en Utrecht



Bronnen: Website Centraal Bureau voor de Statistiek, Utrechtmonitor 2012 - Gemeente Utrecht

¹⁷ Bron: Utrechtmonitor 2012 - Gemeente Utrecht

¹⁸ Bron: Economisch Profiel Utrecht 2010 - Gemeente Utrecht

¹⁹ Bron: Utrechtmonitor 2012 - Gemeente Utrecht

De potentiële beroepsbevolking van de gemeente Utrecht bestaat in 2013 uit 233.671 personen en daarvan is slechts 3,6% werkloos²⁰. Ter vergelijking: in januari 2013 bedroeg de werkloosheid in Nederland 6,0%²¹. Geheel in de lijn der verwachtingen, ligt de netto arbeidsparticipatie in Utrecht met 70% in 2011 boven die van Nederland (67%), Rotterdam (61%) en Den Haag (63%), terwijl de netto arbeidsparticipatie in Utrecht bijna gelijk is aan die van Amsterdam (69%)²².

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de werkgelegenheid in de gemeente Utrecht. Met een aandeel van respectievelijk 17,3% en 15,8% bieden de sectoren zakelijke dienstverlening en gezondheidszorg er de meeste banen. Zij worden op kleine afstand gevolgd door de sectoren transport & communicatie en handel. Uit de praktijk is gebleken dat de zakelijke dienstverlening doorgaans geldt als de meest interessante sector voor hotels, met name voor het hogere segment. Als een academisch ziekenhuis deel uitmaakt van de sector, kan de gezondheidszorg ook interessant zijn voor hotels, met name voor het hogere en het midden segment. Als het een internationaal karakter heeft, kan ook de sector transport & communicatie interessant zijn voor hotels, met name voor het midden en het lagere segment. Op het eerste oog lijkt de samenstelling van de werkgelegenheid in Utrecht dus voordelig te zijn voor de hotelmarkt.

Tabel 22. Werkgelegenheid gemeente Utrecht 2012

Sector	Aantal	In %
Zakelijke dienstverlening	39.975	17,3
Gezondheidszorg	36.646	15,8
Transport & communicatie	29.674	12,8
Handel	28.915	12,5
Onderwijs	21.671	9,4
Financiële instellingen	18.200	7,9
Overheid	17.824	7,7
Horeca	8.490	3,9
Bouw	8.822	3,8
Industrie	7.616	3,3
Overige dienstverlening	6.884	3,0
Cultuur, sport & recreatie	6.151	2,7
Landbouw	218	0,1
Totaal	231.086	100,0

Bron: Wist U Data - Gemeente Utrecht

Economie

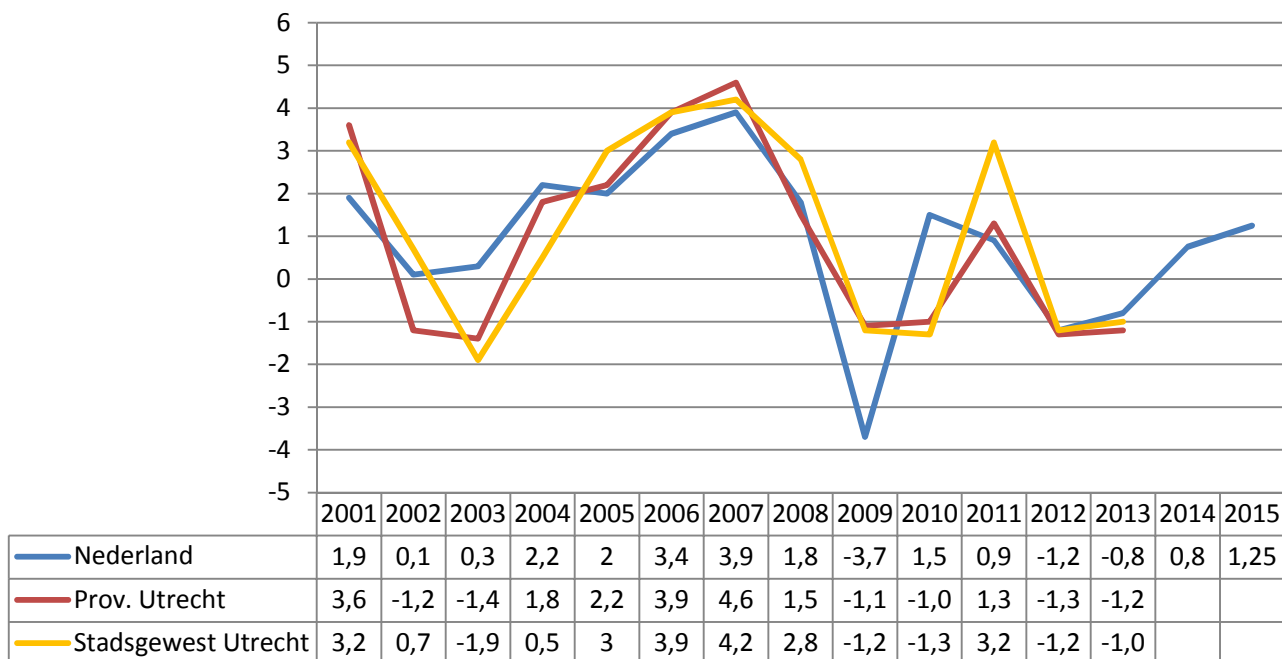
Onderstaande figuur toont de historische ontwikkeling van de economie van Nederland en Utrecht. Aan deze gegevens valt te zien dat op de langere termijn de economische groei in Utrecht slechts een fractie lager is dan de economische groei in Nederland. Wel blijkt Utrecht te kampen te hebben met een turbulente economische ontwikkeling.

²⁰ Bron: Website gemeente Utrecht, Wist U Data

²¹ Bron: Nieuwsbericht NRC d.d. 01-03-2013

²² Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 19. Economische groei Nederland, Prov. Utrecht & Stadsgewest Utrecht (in %)



Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek / Centraal PlanBureau

Tijdens de laatste maanden van 2008 waren de eerste tekenen van een economische crisis te merken in Nederland, waarna de economie in 2009 een grote daling vertoonde. In 2010 was sprake van een voorzichtig herstel, maar midden 2011 ontstonden vanwege onzekerheden in de Europese economieën speculaties met betrekking tot een dubbele crisis. Aan het einde van 2011 nam het Centraal Plan Bureau een scenario aan waarin er geen verdere escalaties plaatsvinden, maar er op korte termijn geen oplossingen ontstaan voor de schuldencrisis²³. Dit scenario werd overgenomen in het Centraal Economisch Plan 2012. In april 2012 bleek het Kabinet er echter niet in te zijn geslaagd om tot een begroting voor 2013 te komen waarmee het Nederlandse begrotingstekort wordt teruggebracht naar 3%²⁴, waarna er een breuk kwam en de regering viel²⁵. Later die maand lukte het de oppositie wel om tot een akkoord voor een begroting te komen²⁶, maar al deze ontwikkelingen zorgen voor verdere onzekerheden omtrent de toekomstige economische situatie in Nederland. Op dit moment wordt uitgegaan van een groei van -1,2% en -0,8% in respectievelijk 2012 en 2013 en een groei van 0,75% en 1,25% in 2014 en 2015²⁷.

Kantorenmarkt

De Utrechtse kantorenvoorraad is de laatste jaren nog maar weinig gegroeid. Deze trend is weergegeven in onderstaande tabel. In totaal groeide de kantorenvoorraad in Utrecht tussen 2007 en 2013 met ruim 6%²⁸. Met een aandeel van 26%, ligt verreweg de meeste kantorenvoorraad in het stationsgebied en omgeving²⁹. Dit kantoorgebied wordt in omvang op grote afstand gevolgd door Kanaleneiland (16%), Papendorp (12%) en Rijsweerd (11%).³⁰

²³ Bron: Centraal Plan Bureau

²⁴ Bron: Nieuwsbericht NOS d.d. 21-04-2012

²⁵ Bron: Nieuwsbericht NOS d.d. 23-04-2012

²⁶ Bron: Nieuwsbericht RTL Z d.d. 26-04-2012

²⁷ Bron: Centraal Plan Bureau, MEV augustus 2014

²⁸ Bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2012 - Dynamis

²⁹ Bron: Vastgoedmonitor 2012 - Gemeente Utrecht

³⁰ Bron: Vastgoedmonitor 2012 - Gemeente Utrecht

Tabel 23. Ontwikkeling kantorenvoorraad Utrecht

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Voorraad	3.405.000	3.473.000	3.533.000	3.540.000	3.540.000	3.596.000	3.617.500
Groei	+1%	+2%	+2%	0%	0%	+2%	+1%

Bron: Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2012 - Dynamis

Waar het aanbod van kantoorruimte in Utrecht schommelde in een bandbreedte van circa 320.000-370.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak, toont de opname, en daarmee ook de kantorenmarkratio, juist een fluctuerend beeld. In 2007 werd een recordopname gerealiseerd, bijna twee maal hoger dan in 2006. In 2008 was de opname slechts weinig lager. Door deze hoge opnameniveaus, was de kantorenmarkratio in 2007 en 2008 erg hoog, tekenend voor een krappe kantorenmarkt. Echter, in 2009 was het effect van de economische crisis duidelijk merkbaar. De opname daalde tot ver onder het niveau van 2006, ook de kantorenmarkratio daalde sterk en de markt werd in één klap een stuk ruimer. In 2010 en 2011 was sprake van een stevige groei in de opname, maar in 2012 nam de opname opnieuw af. Het opnameniveau was in 2012 ver verwijderd van het topniveau in 2007, maar de markt was nog steeds krap vergeleken met andere grote en middelgrote Nederlandse gemeenten. De meeste kantoorruimte is de afgelopen jaren overigens opgenomen door zakelijke dienstverleners.³¹

Tabel 24. Ontwikkeling aanbod, opname en ratio kantorenmarkt Utrecht

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Aanbod op 31-12	331.800	317.700	358.900	372.700	377.500	364.400
Opname heel jaar	165.900	137.800	53.100	86.600	102.300	43.000
Kantorenmarkratio	50%	43%	15%	23%	27%	12%

Bron: Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2013 - Dynamis

Op basis van het voorgaande, is het niet verwonderlijk dat het leegstandspercentage van 10,4% in Utrecht in 2012 onder het Nederlandse gemiddelde en ook onder het gemiddelde van de andere grote vier steden van Nederland ligt. Zoals te zien is in onderstaande tabel, is er sprake van grote verschillen in leegstand als wordt gekeken naar de individuele kantoorgebieden. In kantoorgebieden Lage Weide, Oudenrijn en Kanaleneiland is sprake van uitzonderlijk veel leegstand. In de eerder genoemde grote kantoorgebieden Papendorp en Rijsweerd is sprake van een gemiddelde leegstand. In het eerder genoemde grote kantoreng gebied rondom het station is juist sprake van een uitzonderlijk lage leegstand.

Tabel 25. Leegstand per kantoorgebied in Utrecht

Locatie	Leegstand (%)
Lage Weide	27,7
Oudenrijn	22,5
Kanaleneiland	18,8
Cartesiusweg/ driehoek	14,7
Overvecht	11,3
Rijsweerd	11,1
Oost	10,2
Papendorp	9,9
Oude Binnenstad	5,9
Wetering-zuid	5,6
Overig Utrecht	4,2
Stationsgebied e.o.	0,7
Totaal	10,4

Bron: Vastgoedmonitor 2012 - Gemeente Utrecht

³¹ Bron: Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2012/2013 - Dynamis

In 2011 werd een daling van de huurprijzen en afwaardering bij beleggingen zichtbaar. De markt in Utrecht lijkt in te gaan zien dat huurprijscorrecties onvermijdelijk zijn in zowel de tophuren als de lagere huren. Over het algemeen blijven de meeste partijen zitten tegen voor hen verbeterde huurcondities. Toch liggen de prijzen in Utrecht op een niveau dat vergelijkbaar is met het niveau in Den Haag en Rotterdam³². De hoogste huren worden gerealiseerd in de kantorengedebieden Oude Binnenstad en Stationsgebied en omgeving, met in 2011 een tophuur van €350 per m² op de Maliebaan en in 2012 een tophuur van €222 per m² in Utrecht Centrum.³³

Bedrijventerreinen

Zoals is te zien in de volgende tabel heeft de gemeente Utrecht in totaal 15 bedrijventerreinen. Op 1 januari 2013 beslaan deze terreinen in totaal 631 hectare bruto en 460 hectare netto. Verreweg het grootste bedrijventerrein is Lage Weide. Deze wordt op grote afstand gevolgd door Bedrijventerrein Oudenrijn, die ook weer op grote afstand wordt gevolgd door meerdere middelgrote en kleine bedrijventerreinen. In totaal is nog 60 hectare uitgeefbaar, met name op de middelgrote bedrijventerreinen Strijkviertel, De Wetering Zuid, Kanaleneiland en Nieuwerijn. Hiervan is de helft bouwrijp, maar de uitgifte van bedrijfskavels is nagenoeg tot stilstand gekomen. De belangrijkste verklaring hiervoor is dat het de laatste jaren in de bedrijfsruimtemarkt erg moeilijk is geworden om financiering te vinden voor grondaankoop en nieuwbouw. Niettemin signaleren marktpartijen wel een groeiend tekort aan geschikt bedrijventerrein voor grotere metrages logistiek en industrieel vastgoed dat op de nog uitgeefbare kavels niet kan worden gerealiseerd.³⁴

Tabel 26. Bedrijventerreinen Utrecht, in hectare, per 1 januari 2013

Locatie	Bruto oppervlak	Netto oppervlak	Nog uitgeefbaar	Waarvan bouwrijp
Lage Weide	216,0	154,0	0	0
Oudenrijn	94,0	67,0	1,5	1,5
Strijkviertel	45,0	30,0	30,0	0
Overvecht Noord	44,0	36,0	0	0
Cartesiusweg	40,0	31,0	0	0
De Wetering Noord	37,0	29,5	0	0
Nieuwerijn (Papendorp)	31,0	20,7	6,4	6,4
Cartesiusdriehoek	30,0	20,0	0	0
De Wetering Zuid (Leidsche Rijn)	27,0	21,6	11,1	11,1
Kanaleneiland	25,0	20,0	0	0
Haarrijn	16,0	12,0	11,2	11,2
Demkaterrein	8,4	5,4	0	0
Park Voorn	7,0	6,0	0	0
Vleuterweide	6,0	4,0	0	0
Lunetten	5,0	3,0	0,2	0,2
Totaal (15 bedrijventerreinen)	631,4	460,2	60,4	30,4

Bron: Vastgoedmonitor 2012 - Gemeente Utrecht

In 2012 is het aanbod op Utrechtse bedrijventerreinen verdubbeld en het aanbod lag in 2012 boven het gemiddelde van de tien jaar ervoor. Door de sterke groei van aanbod is het leegstandspercentage van 4% in 2011 gestegen naar 9% eind 2012. Net als landelijk staat het huurniveau van bestaande bedrijfsruimte onder druk. De

³² Bron: Vastgoedmonitor 2012 - Gemeente Utrecht

³³ Bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2012/2013 - Dynamis

³⁴ Bron: Vastgoedmonitor 2012 - Gemeente Utrecht

meeste huren voor Utrechtse bedrijfsruimte liggen tussen de €30 en €50 per m2 per jaar, maar voor nieuwe bedrijfshallen wordt nog steeds tot €65 betaald. Toch karakteriseren marktpartijen de markt nog wel als een evenwichtige markt met weinig leegstand.³⁵

Relevante ontwikkelingen

Economische visie Provincie Utrecht 2020

In de economische visie 2020 van de provincie Utrecht wordt aangegeven wat de verwachtingen zijn voor de economische ontwikkeling van de provincie. De visie is bedoeld als kapstok voor programma's en projecten op het terrein van economie en als input vanuit het beleidsveld economie voor andere beleidsterreinen. De visie sluit aan op het Rijksbeleid gericht op de Topsectoren. In de visie worden vier factoren benoemd die ten grondslag liggen aan het huidige en toekomstige economisch succes van de provincie Utrecht, namelijk:

- De grote concentratie aan opleidings- en kennisinstituten
- Stedelijkheid, cultuur en historie
- Aantrekkelijke en gevarieerde landschappen
- De knooppuntpositie in het hart van Nederland, in de Randstad en vlakbij Schiphol.

De economische strategie van de provincie bestaat uit een focus op kennis en creativiteit door middel van een gericht stimuleringsbeleid en het accommoderen van de dynamiek van de gevestigde economische factoren. Hierbij gelden de volgende speerpunten.

- Life sciences:
 - o Public Health
 - o Stamcelonderzoek en oncologie
- Creatieve industrie:
 - o (Applied) gaming
 - o Media en design
- Duurzaamheidseconomie:
 - o Toepasbaarheid
 - o Klimaat
 - o Water
 - o Energie

Specifiek voor de gemeente Utrecht zijn de volgende opgaven van belang:

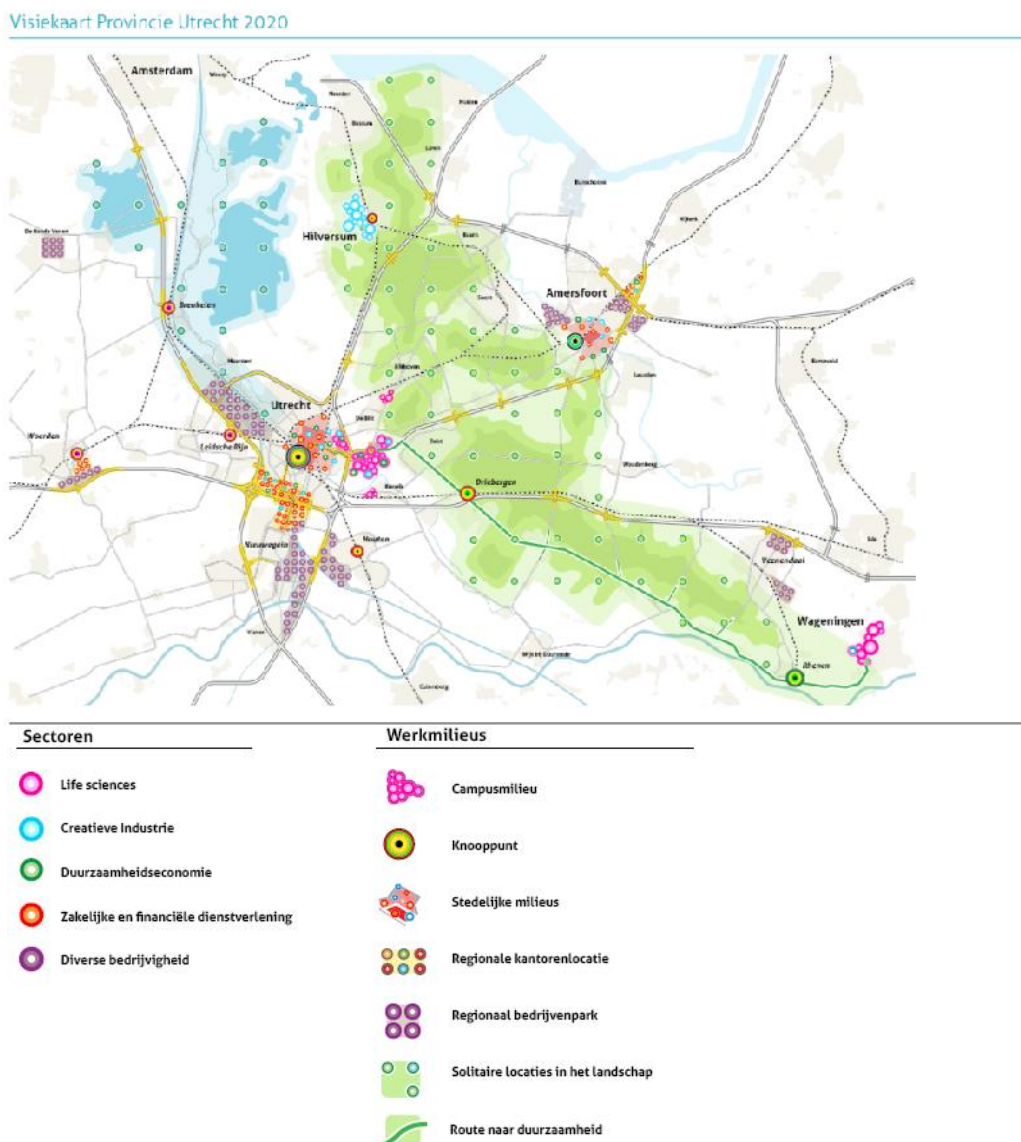
- Campusmilieu: de opgave voor het Utrecht Science Park bestaat uit verdere intensivering en uitbreiding, het uitbreiden van de voorzieningen en het verbeteren van de bereikbaarheid.
- Knooppunten: Utrecht Centraal heeft in 2020 een sterke potentie als economische toplocatie vanwege de perfecte bereikbaarheid. Er is behoefte aan zakelijke ontmoetingsplaatsen, voorzieningen en flexibele kantoor- en bedrijfsruimtes.
- Stedelijke milieus: dichtbij de binnenstad leent zich uitstekend voor de creatieve industrie en kleinschalige zakelijke dienstverleners.
- Kantorenlocaties: het flexibeler en efficiënter benutten van kantoorruimte ('het nieuwe werken') maakt dat de markt voor kantoorvastgoed verandert van een uitbreidingsmarkt in een vervangingsmarkt. Voor de economie is het van belang

³⁵ Bron: Vastgoedmonitor Utrecht 2012 - Gemeente Utrecht

dat de beste locaties bewaard blijven en dat, ondanks de leegstandsproblematiek, nieuwe moderne kantoren aan de voorraad blijven worden toegevoegd.

De visie van de provincie Utrecht is weergegeven in onderstaande visiekaarten voor 2020.

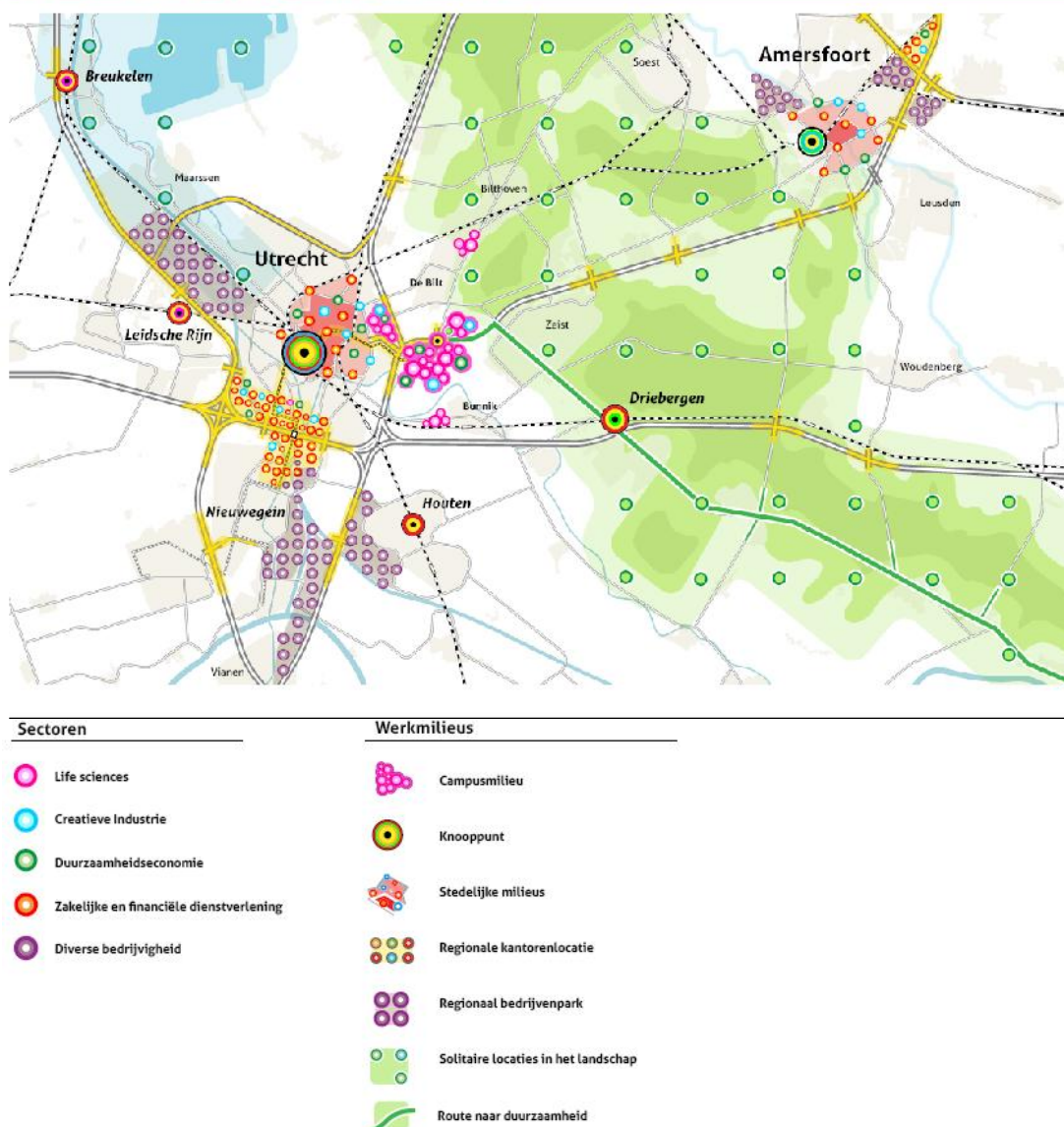
Figuur 20. Visiekaart Provincie Utrecht 2020



Bron: Focus op Kennis en Creativiteit, Economische Visie provincie Utrecht 2020

Figuur 21. Visiekaart Provincie Utrecht 2020 – Zone Utrecht Amersfoort

Visiekaart Provincie Utrecht 2020 / zone Utrecht Amersfoort



Bron: Focus op Kennis en Creativiteit, Economische Visie provincie Utrecht 2020

De visie voor de gemeente Utrecht is sterk gericht op het knooppunt Utrecht Centraal, het stedelijk milieu en de regionale kantorenfuncties en bedrijvenparken aan de rand van de gemeente. Sterk vertegenwoordigde sectoren zijn Life Sciences, Creatieve Industrie en Zakelijke en Financiële Dienstverlening.

Overige ontwikkelingen

Utrecht is volop in ontwikkeling. Veel ontwikkelingen hebben betrekking op de woonfunctie, zoals in Leidsche Rijn, en zijn daarmee van minder groot belang voor de hotelmarkt. Er zijn echter ook diverse ontwikkelingen die naar verwachting invloed zullen uitoefenen op de bereikbaarheid, het zakelijke klimaat en de toeristische aantrekkingskracht van Utrecht en daarmee wel degelijk van belang zijn voor de hotelmarkt. Deze ontwikkelingen staan in de volgende tabel omschreven.

Tabel 27. Relevante ontwikkelingen

Randstadspoor³⁶ De overheden in de regio Utrecht werken samen aan de realisatie van een stadsgewestelijk spoornetwerk: Randstadspoor. Randstadspoor verbindt de belangrijkste gebieden in de regio voor wonen (onder meer Amersfoort Vathorst, Houten, Houten Zuid en Utrecht Leidsche Rijn), werken (Amersfoort en Utrecht) en vrije tijd en reizigers worden vervoerd over afstanden van 10 tot 30 kilometer. In 2015 moeten er op alle lijnen van het netwerk hoogfrequente, moderne treinen rijden die op 7 nieuwe stations stoppen. Het is de bedoeling dat het busnetwerk hier goed op aansluit. Hiermee wordt de onderlinge bereikbaarheid van het centrum van Utrecht en de gemeenten in de Schil verbeterd. De afgelopen jaren zijn er veel stappen gezet om Randstadspoor te realiseren en dit wordt de komende jaren voortgezet.
HOV project³⁷ Utrecht bouwt aan een netwerk om de kwaliteit van het openbaar vervoer te verbeteren: Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Vrije bus- en trambanen, het gebruik van nieuwe, comfortabelere bussen en actuele digitale reizigersinformatie op de haltes moet ervoor zorgen dat passagiers sneller en comfortabeler op hun bestemming komen en het HOV een aantrekkelijk alternatief wordt voor de auto. Hiermee wordt de onderlinge bereikbaarheid van het centrum van Utrecht en de overige wijken verbeterd. De aanleg van het netwerk gebeurt in fasen. Sommige trajecten zijn al aangelegd en in gebruik, andere zijn nog in voorbereiding.
Centraal Station³⁸ Door het vernieuwen van de omgeving wordt beoogd de aantrekkelijkheid van het stationsgebied van Utrecht te vergroten op het gebied van reizen, wonen, werken en recreatie. Het masterplan voor de herontwikkeling van het stationsgebied Utrecht, daterend uit 2003, gaat uit van de realisatie van 1.890 woningen, 178.500 m ² kantoren, 42.800 m ² voor winkels en verder een hotel, horeca, amusement en cultuur. Tegelijkertijd moet de herontwikkeling zorgen voor het verbeteren van de bereikbaarheid van Utrecht en het aan elkaar verbinden van het stationsgebied en de historische binnenstad. Op het Smakkelaarsveld zal te midden van een open groene ruimte een grote en moderne bibliotheek komen. Hoog Catharijne zal onderin extra winkels, kiosken en baliekantoren krijgen. Op Stationsplein Oost is er verder ruimte voor een hotel, winkels en kantoren. Aan de Catharijnesingel wordt een multifunctioneel gebouw ontwikkeld met ruimte voor winkels en horeca, inclusief een hotel. Stationsplein West zal omringd worden met grote gebouwen, die voornamelijk als functie wonen, werken, vergaderen of sporten hebben. Het Vredenburg zal het cultuur- en evenementenplein van Utrecht worden, met onder andere het nieuwe muziekpaleis TivoliVredenburg. De Jaarbeurs zal zich richten op beurzen congressen en amusement. Voor dit laatste staan hier nog een megabioscoop en een casino op de planning. Ook is er ruimte voor een hotel. Op het Jaarbeursplein zal tevens een kantorengedebouw van maximaal 90 meter hoog en het nieuwe Stads kantoor komen. Tot slot zal de Catharijne Singel weer worden gevuld met water, zal de singel worden verbonden met de Leidsche Vaart, zullen langs de singel en de vaart winkels, café's en restaurants komen en zal het water weer bevaarbaar worden. Voor de bouw van het nieuwe stationsgebied is een hechte samenwerking aangegaan tussen de Gemeente Utrecht, Corio, NS, ProRail en Jaarbeurs.
Rabobrug De Rabobrug wordt een brug voor fietsers en voetgangers tussen de binnenstad en de westkant van de stad. De brug is een belangrijke schakel in het netwerk van hoofdfietsroutes. De totale lengte wordt circa 275 meter, de breedte is circa 10 meter. De brug wordt aangelegd als nieuwe 'interwijkverbinding', vooralsnog zonder trappen naar de perrons. In de toekomst kunnen de trappen alsnog worden aangebracht. De verwachte start van de bouw van de brug is in 2015, de oplevering in 2016. ³⁹
Utrecht Science Park Beoogd wordt van het Utrecht Science Park (USP) in de Uithof een proeftuin te maken voor vernieuwende en innovatieve duurzame maatregelen. De komende jaren worden er op USP tien nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Onder andere wordt er gewerkt aan een incubator voor starters, een Innovation Centre van Danone, de huisvesting van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, 570 nieuwe studentenwoningen en 2.000 parkeerplaatsen. De totale investering komt neer op 1 miljard euro inclusief investeringen in de tram. Ook is het de bedoeling dat het NPC (Netherlands Proteomic Centre) twee hotels zal hebben op het USP, die alleen beschikbaar zijn voor onderzoekers. ⁴⁰ Deze doelstelling sluit goed aan op de visie van Utrecht2040 waarin gestreefd wordt naar een duurzaam Utrecht en het behoud van aantrekkingskracht van de regio: een ontmoetingspunt van kennis en creativiteit met een rijke cultuur in een aantrekkelijk landschap. ⁴¹

³⁶ Bron: Website Randstadspoor

³⁷ Bron: Website Gemeente Utrecht

³⁸ Bron: Samenvatting Masterplan Stationsgebied - Gemeente Utrecht

³⁹ Bron: Website CU2030, Gemeente Utrecht

⁴⁰ Bron: Website Utrecht Science Park

⁴¹ Bron: Website Provincie Utrecht

Utrecht Internationa(a)l
De Kamer van Koophandel Midden-Nederland is nagegaan waar het internationale karakter van Utrecht versterkt kan worden en welke actiepunten daarvoor nodig zijn en heeft de bevindingen weergegeven in de publicatie Utrecht Internationa(a)l?. Gesteld wordt dat een sterke verbinding van kennis, cultuur en economie de internationale concurrentiekracht van Utrecht aanzienlijk kan vergroten. ⁴²
Concrete acties die binnen afzienbare tijd kunnen worden gerealiseerd zijn onder meer het geven van hoge prioriteit aan de acquisitie van internationale bedrijven en foreign direct investment, ontwikkelen van een welkomstbeleid van de stad voor internationale doelgroepen, inzetten van het nieuwe loket voor expatriates als servicecentrum, voorzien in meer tijdelijke woonruimte, vergroten van de bekendheid van Utrecht Convention Bureau, UtrechtInc en Utrecht Valorisation Center, bieden van meertalige informatie, verbeteren van de bewegwijzering voor internationale doelgroepen, beter positioneren van Utrecht op internationaal gebied, actief inzetten van het alumnibeleid, coördineren van de inzet van social media, beter regelen van online boekingen, extra aandacht geven aan beeldbepalende locaties in de stad, ontwikkelen van een Utrecht Card en aanbieden van gratis Wifi. ⁴³
Vertegenwoordigers van culturele en toeristische instanties en bedrijven en kennisinstanties en –bedrijven hebben zich bereid gevonden samen de acties op te pakken. Binnenkort komen de partijen weer bij elkaar om afspraken te maken en aan de slag te gaan met de lijst met actiepunten. ⁴⁴
Visie Recreatie en Toerisme 2020⁴⁵
Aangezien het aantal inwoners en bezoekers groeit en naar verwachting zal blijven groeien, wil de Provincie Utrecht recreatieve en toeristische voorzieningen uitbreiden en het landelijk gebied toegankelijk maken. De Visie Recreatie en Toerisme 2020 dekt het gehele grondgebied van de provincie en zorgt voor uniformiteit in de recreatieve hoofdroutes en toegangspunten. De bereikbaarheid van recreatiegebieden en vergader- en congrescentra is daarbij van belang. Omdat het zakelijke toerisme de belangrijkste economische pijler van de recreatieve-toeristische branche is, wil de provincie ook de kennisbevordering en innovatie stimuleren. Ook wil de provincie ruimte bieden aan recreatief ondernemerschap en op deze manier nieuwe financieringsbronnen aantrekken.
World Trade Center⁴⁶
Het World Trade Center Utrecht wordt eind 2013 geopend op de kantorenlocatie Papendorp. Licentiehouders CBRE Global Investors heeft hiervoor goedkeuring gekregen van de WTC-organisatie in New York. Het WTC komt in de Capgemini Campus aan de Papendorpseweg, waarin 32.000 m ² kantoorruimte beschikbaar is gekomen. WTC Papendorp zal kantoorconcepten en voorzieningen bieden voor lokale en (inter)nationale ondernemingen en organisatie. Ook worden diverse (horeca)faciliteiten gecreëerd voor zowel de huurders in het WTC als voor de overige gebruikers in de omgeving, en worden evenementen georganiseerd voor bedrijven en organisaties.
Herbouw Domkerk 2074⁴⁷
Stichting Voorbereiding Herbouw Schip Domkerk werkt onder de naam Project 2074 aan een ambitieus plan voor de herbouw van het schip van de Domkerk. De herbouw zal plaatsvinden op een historische bouwplaats met oude technieken, met menskracht en in een tempo dat aansluit bij het leven en bij de donaties van bewoners, bezoekers, bedrijven, instellingen en fondsen. Daarmee zou de herbouw op zich al toeristische aantrekkingskracht moeten hebben. De voltooiing staat gepland in 2074, 400 jaar na de instorting van het schip.
Diverse bronnen

⁴² Bron: Persbericht Kamer van Koophandel Midden-Nederland d.d. 13-01-2013

⁴³ Bron: To Do Lijst Website Kamer van Koophandel

⁴⁴ Bron: Persbericht Kamer van Koophandel Midden-Nederland d.d. 13-01-2013

⁴⁵ Bron: Visie Recreatie en Toerisme 2020 - Gemeente Utrecht

⁴⁶ Bron: PropertyNL, 22 april 2013

⁴⁷ Bron: Stichting Voorbereiding Herbouw Schip Domkerk

Bijlage II Utrecht

Overzicht

(hotel)accommodaties

Vijfsterren	Accommodatie	Kamers
	Grand Hotel Karel V	121
<i>Totaal vijfsterren</i>	<i>1 hotel</i>	<i>121</i>

Viersterren	Accommodatie	Kamers
	NH Utrecht	276
	Carlton President	164
	Hotel Mitland	141
	Park Plaza Utrecht	120
	Apollo Hotel Utrecht City Centre	90
	Malie Hotel Utrecht – Hampshire Classic	45
	Court Hotel City Centre Utrecht	27
	Mother Goose	23
	Hotel DOM	11
	ECR Hotel De Keizershof	10
<i>Totaal viersterren</i>	<i>10 hotels</i>	<i>907</i>

Driesterren	Accommodatie	Kamers
	Bastion Hotel Utrecht	146
	Holiday Inn Express-Utrecht Papendorp	118
	Star Lodge Hotels	88
	Ibis hotel	84
	NH Centre Utrecht	47
	Mary K Hotel	9
	Park Hotel	4
<i>Totaal driesterren</i>	<i>7 hotels</i>	<i>496</i>

Tweesterren	Accommodatie	Kamers
	Hotel Oorsprongpark Utrecht	38
	Hotel Holland Lodge	10
	Hotel de Admiraal	8
<i>Totaal tweesterren</i>	<i>3 hotels</i>	<i>56</i>

Eenster	Accommodatie	Kamers
	Hotel Domstad	11
<i>Totaal eenster</i>	<i>1 hotel</i>	<i>11</i>

Ongeclassificeerd	Accommodatie	Kamers
	Beurshotel Utrecht*	22
	Havaa Apartments	14
	Hostel Strowis	14
	Hostel Wittevrouwensingel	12
	Mvr. J Kubus	11
	Stone Hotel & Hostel	15
	Badhu	8
	Pension Lopez Giminez	7
	Fort aan de Klop	6
	Hostel B&B Utrecht City Centre	6
	Appartement Kanne	4
	Dales Gast en Verblijf	3
	Elsa's Home	3
	Kilim-Centre-Inn Bed & Breakfast	3
	Toeven Bed en Ontbijt	3
	B&B buurtboot La Luna	2
	Bed aan de Gracht	2
	Bed en Breakfast Den Ulch	2
	Chambres-en-Ville	2
	Zara	2
	Achter het Witte huis	1
	B&B 344aandegracht	1
	B&B Chez Cho	1
	B&B de Gaardbrug	1
	B&B Vechtoever	1
	D&D shortstay	1
	Hotel Nieuwegracht	1
	Huize Oostrum	1
	Jays B&B	1
	La Perle	1
	Logeren aan de Gracht	1
	Maison et Jardin pure	1
	Pure Living	1
	Studio Zaagmolen	1
	The Cosy Corner	1
	Van Haver tot Gracht	1
	Villa Cornelia Bed & Breakfast	1
<i>Totaal ongeclass.</i>	<i>37 accommodaties</i>	<i>158</i>

Classificatie	Aantal accommodaties	Kamers
Vier- en Vijfsterren	11	1.028
Driesterren	7	496
Een-tweesterren	4	67
Ongeclassificeerd	37	158
Totaal	59	1.749

Bron: Bedrijfschap Horeca & Catering, Gemeente Utrecht

Bewerking: Horwath HTL

*) Beurshotel Utrecht wordt gepositioneerd als tweesterrenhotel, maar heeft geen formele classificatie

Bijlage III Overzicht (hotel)accommodaties Schil

Viersterren	Accommodatie	Kamers
	Van der Valk Breukelen	233
	Van der Valk Vianen	222
	Van der Valk Houten	161
	Van der Valk Hotel De Biltse Hoek	102
	Hotel Theater Figi	97
	Amrâth Hotel Maarsbergen*	91
	Hotel Restaurant Oud London	88
	Mercure Nieuwegein	81
	ECR Resort De Horst	8
<i>Totaal viersterren</i>	<i>9 hotels</i>	<i>1083</i>

Driesterren	Accommodatie	Kamers
	Woudschoten Conferentiecentrum	140
	Postillion Utrecht Bunnik	88
	Hotel Ernst Sillem Hoeve	86
	Best Western Hotel Woerden	62
	Wapen van Harmelen	42
	Steyn Hotel Appartementen	34
	Hotel Epping	31
	Bilderberg Kasteel 't Kerkebosch	30
	KNVB Hotel- Sport & Zalenaccommodatie	16
	Restaurant Hotel De Nederlanden	10
	't Koningsbed	9
	Boerderij Hazenveld	3
<i>Totaal driesterren</i>	<i>12 hotels</i>	<i>551</i>

Eénster	Accommodatie	Kamers
	Hotel Café Restaurant De Roskam	5
<i>Totaal eenster</i>	<i>1 hotel</i>	<i>5</i>

Ongeclassificeerd	Accommodatie	Kamers
	Samaya	26
	Stayokay Bunnik	24
	Puur Lage Vuursche	16
	Bed & Breakfast Van Drogenbroek	4
	Bed & Breakfast Boerderij Bio Bed	3
	Bed en Breakfast Vredelust	3
	Paul & Lettie's B&B	3
	Neder-Oudland	2
<i>Totaal ongeclass.</i>	<i>8 accommodaties</i>	<i>81</i>

Totaal accommodaties Schil

Classificatie	Aantal accommodaties	Kamers
Vier- en Vijfsterren	9	1.083
Driesterren	12	551
Een-tweesterren	1	5
Ongeclassificeerd	8	81
Totaal	30	1.720

Totaal accommodaties U10 (Utrecht + Schil)

Classificatie	Aantal accommodaties	Kamers
Vier- en Vijfsterren	19	2.086
Driesterren	18	959
Een-tweesterren	5	72
Ongeclassificeerd	45	235
Totaal	87	3.352

Bron: Bedrijfschap Horeca & Catering, Gemeente Utrecht Bewerking: Horwath HTL

*) Amrâth Hotel Maarsbergen valt formeel niet binnen de U10 regio, maar wordt wel gezien als onderdeel van de hotelmarkt in de Schil van Utrecht



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Postbus 74175
1070 BD Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 426 06 60
Fax +31 (0)20 426 06 99
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl