VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

HOTEL ONTWIKKELKADER GEMEENTE EDE

2019-R-010/1010 6 november 2019

Samenstellers
Guido Verschoor
Niek Timmermans
David Maartense

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

Inleiding & inhoudsopgave

Inleiding

De hotelmarkt is volop in ontwikkeling. In tijden van economische voorspoed stijgt het aantal hotelinitiatieven en ook in de gemeente Ede overstijgen de plannen voor nieuwe kamers de recent vastgestelde kwantitatieve marktruimte.
In breder perspectief groeit de economie in de regio Foodvalley, waar overheden, ondernemers en kennisinstellingen werken aan de toekomst. Hierbij neemt de vraag naar logiesaccommodaties toe. Een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig logiesaanbod is nodig voor zakelijke en maatschappelijke instanties zoals congrescentra, universiteiten en kennisparken. Hierbij zien we dat aan de aanbodzijde ontwikkelingen als Airbnb, B&B en short-stay zorgen voor verbreding van het speelveld.
De gemeente Ede heeft behoefte aan een kwantitatief maar met name kwalitatief beeld van de huidige en gewenste logiesmarkt. Een ontwikkelkader moet zorgen voor een optimalisatie van het aanbod, waarbij goed gekeken moet worden naar de uniciteit van concepten die aansluiten bij de belangrijke en kansrijke doelgroepen. Daarnaast dienen mogelijk verouderde locaties te worden getransformeerd naar andere functies.

Het nieuwe ontwikkelkader dient aansluiting te vinden op de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Aanbod dient aan te sluiten op vraag, waarbij de noodzaak geldt dat voor toekomstige uitbreiding van aanbod goed gekeken moet worden naar ontwikkelingen aan de vraagzijde. Het bezoekmotief aan de regio staat hierbij centraal, immers dit is doorgaans de basis voor hotel- en congresbezoek.

Een ontwikkelkader voor de markt dient in onze optiek een horizon te hebben van circa 5 jaar. Gezien de dynamiek is een langere periode van bijvoorbeeld 10 jaar te veel op ‘kwikzilver’ gebaseerd en biedt dit beperktere mogelijkheden om in te spelen op marktontwikkelingen.

De opdracht

De opdracht betreft het opstellen van een Ontwikkelkader Hotel & Hotelcongres ontwikkelingen voor Ede en regio Foodvalley. Hierbij wordt gekeken naar het huidig aanbod en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan uitbreiding van het kamer- en congresaanbod. Daarbij worden aanbevelingen over de wijze waarop de gemeente het toekomstig aanbod kan beïnvloeden en hoe, indien gewenst, men regulerend kan/moet optreden. In het proces worden marktpartijen intensief betrokken.

Inhoudsopgave

Inleiding en inhoudsopgave **2**
Voorwoord **3**
Samenvatting **4**
1. Logiesaanbod **6**
- 1.1 Onderzoeksgebied hotel ontwikkelkader 7
- 1.2 Kwantitatieve analyse hotelaanbod 8
- 1.3 Kwalitatieve analyse hotelaanbod Ede 10
- 1.4 Kwalitatieve analyse hotelaanbod regio Food Valley 11
- 1.5 Analyse B&B / Short stay / Airbnb aanbod Ede 12
- 1.6 Analyse congresaanbod Ede & regio Food Valley 14
- 1.7 Toekomstig aanbod 15

2. Hotelvraag 16
- 2.1 Nederland: hotelovernachtingen 17
- 2.2 Gelderland: hotelovernachtingen 18
- 2.3 Veluwe: hotelovernachtingen 19
- 2.4 Veluwe: hotelprestaties 20
- 2.5 Ede: overnachtingen en kamerbezetting 21
- 2.6 Zakelijke vraag 22
- 2.7 Toeristische vraag 24

3. Toekomstige ontwikkelingen **26**
- 3.1 Landelijke ontwikkelingen – Economisch 27
- 3.2 Landelijke ontwikkelingen – Hotelsector 28
- 3.3 Lokale & regionale ontwikkelingen – Toeristisch 29
- 3.4 Lokale & regionale ontwikkelingen - Zakelijk 30

4. Ontwikkelkader **31**
- 4.1 SWOT hotelmarkt Ede 32
- 4.2 Verwachting overnachtingen 2024 33
- 4.3 Bepaling uitbreidingspotentieel aantal kamers 34
- 4.4 Bepaling uitbreidingspotentieel congres 35
- 4.5 Overig 36

Bijlagen **37**

© 2019 Van Spronsen & Partners horeca-advies.
Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de rechthebbenden VSP-Groep te Leiden en de gemeente Ede , niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.
Van Spronsen en Partners te Leiden, Rijnsburgerweg 80, 2333 AD Leiden, Telefoon: 071-5418867, Fax: 071-5418869, e-mail: info@spronsen.com. Website: www.spronsen.com

Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt het resultaat van een cocreatief proces met de Edese hotelsector dat begin 2019 is gestart. Een proces dat uiteindelijk dit Ontwikkelkader heeft opgeleverd maar belangrijker: dat in gezamenlijkheid een florerende en gezonde hotelmarkt in Ede en regio nastreeft waarbij we onze toekomstige gasten een fijn verblijf kunnen bieden.

Om het juiste aanbod in de toekomst te hebben is het belangrijk te weten wat de vraag nu is en welke vraag we kunnen verwachten. En hoe we dit met de sector en onze partners verder kunnen gaan ontwikkelen en bedienen. Want zowel op toeristisch-recreatief als op zakelijk toeristisch vlak liggen er enorme kansen!

Ik kijk terug op een mooi proces waarin intensief met de Edese hotelsector en onze partners Visit Veluwe, Ede Marketing en Koninklijke Horeca Nederland is samengewerkt. Ik zie dit product echter niet als een eindresultaat. Het is juist een belangrijk startmoment om met elkaar -in alle openheid- in gesprek te blijven.

Kortom: ik ben trots op dit resultaat en heb er zin om samen verder te werken aan een goede en gerichte ontwikkeling van onze hotelsector!

Willemien Vreugdenhil,
Wethouder economische zaken gemeente Ede

Samenvatting

Samenvatting

- De hotelmarkt in de gemeente Ede wordt gekenmerkt door een groot aandeel kamers in het drie sterren- en niet-geclassificeerde (zoals sommige congres accommodaties met kamers) segment.
- Dit in tegensteling tot het landelijk en regionale beeld, waar met name het viersterren segment steeds sterker vertegenwoordigd is. Het vier sterrensegment is tevens het segment waar een groot deel van zakelijke en toeristische hotelbezoekers landelijk gezien steeds meer de voorkeur aan geven. Het is logisch te veronderstellen dat huidige aanwezige lokale hotelvraag naar het viersterrensegment momenteel deels afvloeit naar hotels in de regio.
- De kamerbezetting, kamerprijs en REVPAR (belangrijk kengetal voor hotellerie; kamerprijs x bezetting) ligt in Ede, net als op de Veluwe, op een relatief (zorgwekkend) laag niveau, ondanks een (lichte) stijging in de afgelopen jaren. De lage bezetting wordt echter ook mede veroorzaakt doordat bij een aantal bedrijven de hotelkamers van ondergeschikt belang zijn binnen het concept (meer focus op congres, partijen, restaurant etc.).
- Er liggen diverse plannen voor uitbreiding van het hotelaanbod binnen de gemeente, allen in het viersterrensegment. De omvang van de totale plancapaciteit is echter zeer fors (400-500), bij volledige realisatie impliceert dit een uitbreiding van het aanbod van 70-80%. Een dergelijk uitbreiding in een periode van 5 jaar is absoluut niet wenselijk en werkt marktontwrichtend.
- Cruciaal bij de beschouwing van alle plannen is het besef dat het toevoegen van hotelkamers niet per definitie leidt tot een evenredige groei van de hotelvraag. Hotelbezoek betreft hoofdzakelijk afgeleide vraag. Zowel zakelijke als toeristische gasten bezoeken een hotel omdat zij in de omgeving een activiteiten(n) hebben/ondernemen. Dit is derhalve met name hetgeen de gemeente, regio en stakeholders zich op dienen te focussen: het uitbreiden en verbeteren van de diverse bezoekmotieven in de regio (vergroten van de taart) en het beter laten aansluiten van het aanbod op de vraag.
- Voor de komende 5 jaar is kwantitatief ruimte voor toevoeging van 250 - 300 hotelkamers, ervan uitgaande dat het bestaande aanbod blijft, een autonome maar gematigde groei van de vraag wordt voorzien en mits deze in het luxere segment worden ontwikkeld.
- Indien de hotelvraag de komende jaren boven onze verwachting toeneemt (bijvoorbeeld door de ontwikkeling WFC, Campus Wageningen, impuls herinneringstoerisme, uitbreiding Kröller Müller en nieuwe doelgroepen die de Hoge Veluwe bezoeken en verblijf in hotels verkiezen boven campings e.d) wordt bekeken of er sprake is van een ‘kantelpunt’. Indien dit concreet aantoonbaar is (o.b.v. bezettingsgraden, ‘revpar’ etc.) kan gekozen worden een positiever scenario uit te werken en als richtinggevend vast te stellen.
- Wij adviseren de bestaande plancapaciteit en bestaande hotels te respecteren. Als de eigenaar/initiatiefnemer bereid is mee te werken kan in worden gezet op ‘oud-voor-nieuw’ waarbij gericht wordt op het transformeren/ uit de markt halen van bestaand verouderd aanbod en/of bestaande plancapaciteit. Hierdoor ontstaat meer kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelruimte. Gezien de omvang en divers karakter van het gemeentelijke grondgebied dient onderscheid gemaakt worden naar locatie (onttrekken van hotelcapaciteit in Ede Stad heeft nauwelijks impact op de markt in Otterlo)
- Er blijft ruimte voor het toevoegen van kleinschalige logiesvormen (B&B’s) en hotelinitiatieven < 15 kamers (zogenaamde ‘specialty-concepten’, bijvoorbeeld met wellness) die onderscheidend zijn en daarmee het toeristisch-recreatief profiel versterken. Dit is vooral gericht op het buitengebied.
-
- Voor ieder nieuw hotelinitiatief wordt geadviseerd het plan te toetsen aan een aantal (harde en zachte) criteria (zie pagina 35). Hierbij wordt o.a. gekeken in hoeverre:
  - Het hotelplan iets toevoegt aan het bestaande aanbod (nieuwe doelgroepen, concepten, segmenten),
  - Er sprake is van transformatie
  - Het hotelplan voldoet aan ruimtelijke eisen
  - Er sprake is van aantoonbare financiële haalbaarheid
  - Er een investeerder/belegger en exploitant bekend is
- Er zijn tevens richtlijnen voor Airbnb uitgewerkt. Onderzocht dient te worden of en hoe regulering van AirBnb kan worden georganiseerd.
- Er vindt binnen 3 jaar na vaststelling van dit Ontwikkelkader een evaluatie en monitoring plaats, uiterlijk 1 maart 2023. Mogelijk eerder zodra een kantelpunt zichtbaar is.

1. Logiesaanbod

Hoofdstuk geeft inzicht in:

1. Huidig aanbod van hotels, short stay, Airbnb en BB en congres in Ede
2. Huidig aanbod van hotels, short stay en congres in de regio
3. Toekomstige hotel initiatieven

1. Logiesaanbod

1.1 Onderzoeksgebied hotel ontwikkelkader

Onderzoeksgebied
Teneinde een goed beeld te vormen van de lokale en regionale hotelmarkt is een onderzoeksgebied vastgesteld. Hierbij is gekeken naar de regio Foodvalley. Binnen de regio Foodvalley vallen de volgende gemeentes: Ede, Nijkerk, Barneveld, Scherpenzeel, Renswoude, Veenendaal, Rhenen en Wageningen.

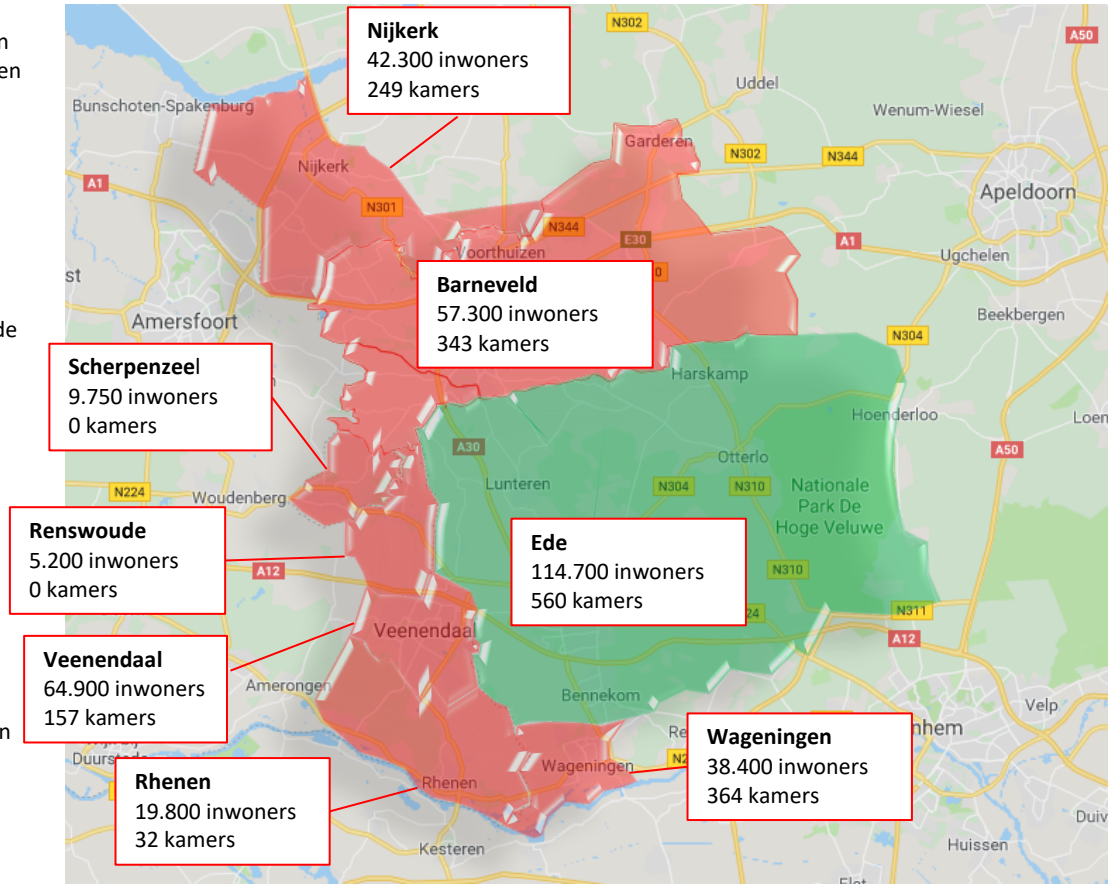
Vestigingsplaats
- De gemeente Ede met circa 114.700 inwoners.

Omliggende gemeenten
De koopmoeitebereidheid voor hotels bedraagt maximaal 15 minuten van de doelbestemming, met uitzondering van 5-sterren hotels. De volgende omliggende gemeenten worden meegenomen:
- Nijkerk: circa 42.300 inwoners;
- Barneveld: circa 57.300 inwoners;
- Scherpenzeel: circa 9.750 inwoners;
- Renswoude: circa 5.200 inwoners;
- Veenendaal: circa 64.900 inwoners;
- Rhenen: circa 19.800 inwoners;
- Wageningen: circa 38.400 inwoners.

In totaal wonen in de omliggende gemeenten circa 237.650 inwoners.

Vergelijkbare gemeenten
Een geografische beperking tot alleen Ede en omliggende gebieden zou afbreuk doen aan de kwaliteit van de aanbod- en vraaganalyse. Daarom wordt tevens een vergelijking getrokken met het aanbod in gemeenten die qua inwonersaantal, toeristisch karakter en regionale functie enigszins vergelijkbaar zijn:
- Apeldoorn: circa 161.150 inwoners
- Enschede: circa 158.300 inwoners
- Súdwest-Fryslân: circa 89.600 inwoners
- Alkmaar: circa 108.500 inwoners
- Emmen: circa 107.200 inwoners

De vergelijkbare gemeenten hebben gemiddeld circa 124.950 inwoners.



1. Logiesaanbod

1.2 Kwantitatieve analyse hotelaanbod

Hotelaanbod en –dichtheid

Om een beeld te krijgen van het logiesaanbod in de regio Ede wordt het kwantitatieve aanbod (Bron: HorecaDNA) in Ede uiteengezet. Op de volgende pagina's wordt het aanbod vergeleken met andere steden en regio's.

Het logiesaanbod is in te delen in twee categorieën:

- Geclassificeerd aanbod van hotels met een sterclassificatie van één of meer sterren.
- Niet geclassificeerd aanbod: met name Bed & Breakfast en pension- en hostelbedrijven.

Aanpassing:

- De cijfers van HorecaDNA zijn daar waar nodig aangepast. B&B bedrijven worden apart uiteengezet, sommige hotels zijn gesloten en sommige hotels hebben afwijkende kameraantallen.

Geclassificeerd aanbod

- Ede heeft 9 geclassificeerde hotels met in totaal 347 kamers.
- Het kameraanbod bestaat voornamelijk uit driesterrenkamers (40%). Dit is een opvallend beeld, aangezien het regionaal en landelijk beeld juist een oververtegenwoordiging laten zien van het viersterrensegment
- Het 4-sterren kameraanbod is relatief zeer laag (22% vs. 76% in de regio en 50% landelijk).
- De geclassificeerde hotels zijn relatief klein (gemiddeld 39 kamers) ten opzichte van het aanbod in de regio en het landelijk beeld (gemiddeld 90 en 50 kamers). Dit is te verklaren door het relatief forse aantal drie sterren kamers (doorgaans kleinere hotels).

Niet-geclassificeerd aanbod

- Ede heeft een fors aantal hotelkamers in het segment 'overig' (bijna 40% van het totaal) ten opzichte van vergelijkbare gemeenten (42).

Totaal hotelkameraanbod

- Een gemiddeld hotel in Ede (37) is relatief klein ten opzichte van hotels in de regio (76).
- Het aantal kamers per 10.000 arbeidsplaatsen ligt op gelijk niveau (95) met de regio.

Conclusies

- De hotelmarkt kenmerkt zich door opvallend veel kleinschalige hotels met een bovengemiddeld aantal kamers in het driesterrensegment. In de regio en landelijk is te zien dat juist het viersterrensegment oververtegenwoordigd is.

Hotelaanbod 2019	Ede			Overig regio Food Valley			Totaal regio Food Valley				Nederland	
Aanbod per sterclassificatie	Hotels	Kamers	Aandeel	Hotels	Kamers	Aandeel	Hotels	Kamers	Aandeel	Hotels	Kamers	Aandeel
Eénsterren aanbod	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	165	2.006	2%
Tweesterren aanbod	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	348	5.349	4%
Driesterren aanbod	7	222	40%	1	208	18%	8	430	25%	1047	35.340	26%
Viersterren aanbod	2	125	22%	11	873	76%	13	998	59%	708	66.773	50%
Vijfsterren aanbod	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	29	5.541	4%
Totaal geclassificeerd	**9**	**347**	**62%**	**12**	**1.081**	**94%**	**21**	**1.428**	**84%**	**2.297**	**115.010**	**86%**
Overig aanbod	6	213	38%	3	64	6%	9	277	16%	1.271	18.722	14%
Totaal	**15**	**560**	**100%**	**15**	**1.145**	**100%**	**30**	**1.705**	**100%**	**3.568**	**133.732**	**100%**
Gemiddelde grootte geclassificeerd	39			90			68			50		
Gemiddelde grootte niet-geclassificeerd	36			21			31			15		
Gemiddelde hotelomvang	**37**			**76**			**57**			**37**		
Kamers per 10.000 inwoners	49			48			48			78		
Kamers per 10.000 arbeidsplaatsen	**96**			**95**			**95**			**155**		

Bron: HorecaDNA 2019, bewerkt door Van Spronsen

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

1. Logiesaanbod

1.3 Kwalitatieve analyse hotelaanbod Ede

Hotelaanbod

Nevenstaande tabel geeft een overzicht van het geclassificeerde hotelaanbod binnen Ede. De prijzen betreffen gemiddelde prijzen in maart, mei, augustus en november 2019 voor een standaard kamer op Booking.com exclusief ontbijt. Het betreft een boeking waarbij annuleren mogelijk is. De weekendprijs is gemeten op zaterdagen en betreft een gemiddelde voor een tweepersoonsverblijf. De weekprijs betreft een gemiddelde prijs gemeten op vier dinsdagen en woensdagen en is het gemiddelde voor een éénpersoonsverblijf.

Geclassificeerd aanbod

- Geen van de hotels behoort tot een keten, wat enigszins opvallend is, echter gezien de kleinschaligheid van de hotels ook niet bevreemdend.
- Eén van de hotels beschikt over wellness faciliteiten, dit is relatief weinig.
- Vanwege de centrale ligging in Nederland en midden in een natuurgebied is het niet vreemd dat bij alle hotels kan worden vergaderd.

Overig aanbod

- Het overig aanbod bestaat uit een gevarieerd aanbod van hotelconcepten, van kleinschalig familiehotel tot grootschalig congreshotel.
- Belangrijke kanttekening in relatie tot de marktomvang: bij De Werelt kan niet worden overnacht indien er niet wordt deelgenomen aan een congres/vergadering.

Prijsniveau

- De gemiddeld gewogen kamerprijzen liggen in het weekend doorgaans lager.
- Uiteraard worden, met name in het hogere segment ook kamers voor hogere prijzen aangeboden (zowel de Reehorst en De Sterrenberg biedt een aantal suites).

Beoordelingen

- In nevenstaand overzicht zijn de gewogen scores van Booking.com uiteengezet.
- Wat opvalt is dat in het driesterrensegment het comfort en de faciliteiten laag scoren en dat in vier sterrensegment de prijs-kwaliteit relatief laag scoort.
- De overall gemiddeld gewogen voor de Edense hotelmarkt score ligt op 8,2, wat ten opzichte van andere grote gemeenten gemiddeld is.

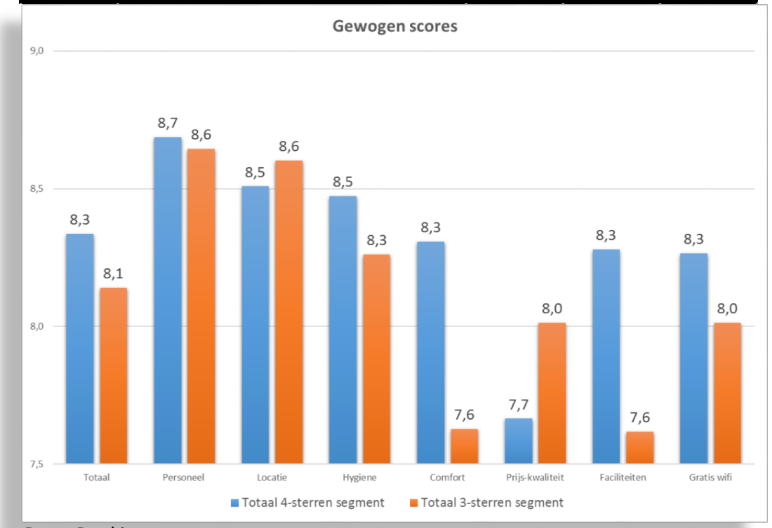
Benchmark:

- In de bijlagen is teven een benchmark opgenomen
- De hotel kamer dichtheid in Ede en omgeving is conform het benchmark beeld
- Het aantal vierkante meters zalen/congresruimte is fors bovengemiddeld (mede vanwege de centrale ligging in Nederland.

NB:

1. *In de overzichten ontbreekt Akoesticum (circa 50 kamers met 150 slaapplaatsen). Hier is ook geen informatie over het aantal overnachtingen bekend. Kamers zijn niet vrij op de markt te boeken*
2. *Hotel de Paasberg had voorheen 74 kamers. Zij melden nu dat er 27 kamers zijn. Mogelijk worden de overige kamers ingezet voor arbeidsmigranten.*

#	Bedrijfsnaam	Hotel kamers	Prijs week	Prijs weekend
1	Hotel de Sterrenberg	44		
2	ReeHorst	81		
	Totaal 4-sterren segment	**125**	**€ 120**	**€ 126**
3	t Witte Hoes	13		
4	De Lunterse Boer	18		
5	Hotel de Paasberg	27		
6	50/50 Hotel en Congrescentrum Belmont	50		
7	Park Hotel De Bosrand	44		
8	Grand Café Hotel Kruller	30		
9	Parkhotel Hugo de Vries	40		
	Totaal 3-sterren segment	**222**	**€ 76**	**€ 73**
10	Hostellerie Carnegie Cottage	12		
11	Gasterij De Scheleberg	8		
12	De Wormshoef	11		
13	Kasteel Hoekelum	15		
14	Groepshotel het Bosgoed	40		
15	De Werelt	127		
	Totaal overig	**213**	**€ 93**	**€ 93**
	Grand totaal	**560**		



Bron: Booking.com

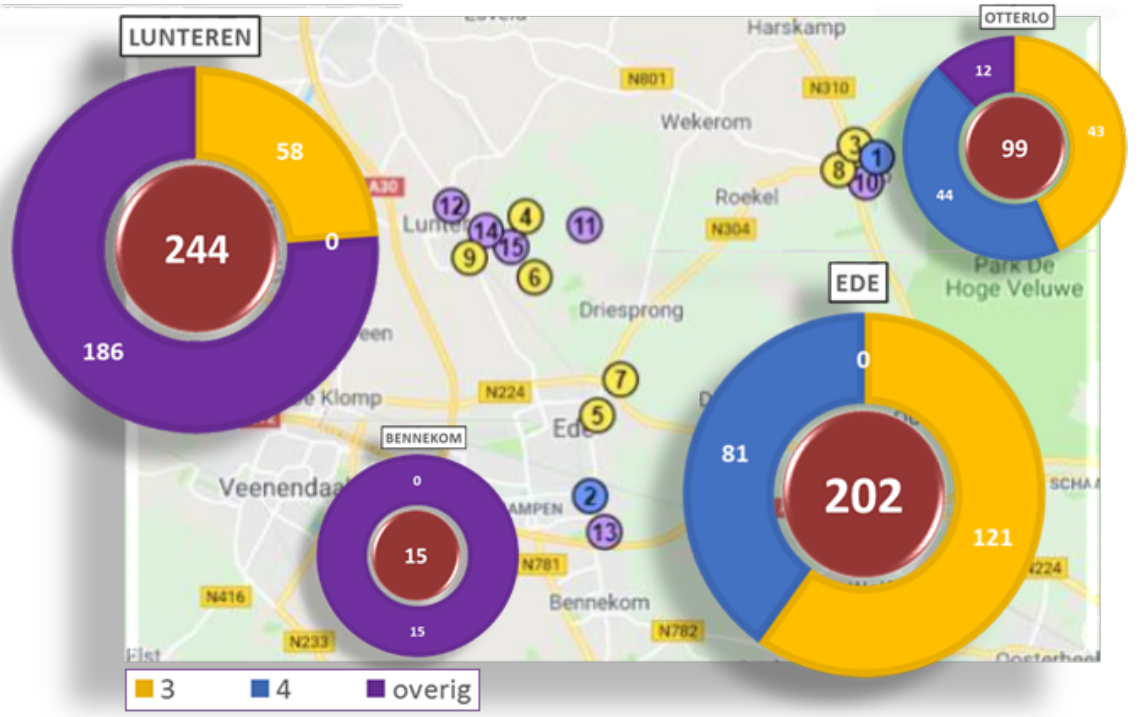
VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

1. Logiesaanbod

1.3 Kwalitatieve analyse hotelaanbod Ede

Ligging

- Opvallend is dat de grootse kamerconcentratie in Lunteren gevestigd is. Dit is enigszins opvallend aangezien Ede de grootste kern betreft en Otterlo meer richting de Veluwe ligt.
- Dit komt vooral ook door het grootschalig concept van De Werelt



#	Bedrijfsnaam	Hotel kamers	Prijs week	Prijs weekend
1	Hotel de Sterrenberg	44		
2	ReeHorst	81		
	Totaal 4-sterren segment	**125**	**€ 120**	**€ 126**
3	t Witte Hoes	13		
4	De Lunterse Boer	18		
5	Hotel de Paasberg	27		
6	50/50 Hotel en Congrescentrum Belmont	50		
7	Park Hotel De Bosrand	44		
8	Grand Café Hotel Kruller	30		
9	Parkhotel Hugo de Vries	40		
	Totaal 3-sterren segment	**222**	**€ 76**	**€ 73**
10	Hostellerie Carnegie Cottage	12		
11	Gasterij De Scheleberg	8		
12	De Wormshoef	11		
13	Kasteel Hoekelum	15		
14	Groepshotel het Bosgoed	40		
15	De Werelt	127		
	Totaal overig	**213**	**€ 93**	**€ 93**
	Grand totaal	**560**		

1. Logiesaanbod

1.4 Kwalitatieve analyse hotelaanbod Regio Food Valley

Hotelaanbod

Nevenstaande tabel geeft een overzicht van het geclassificeerde hotelaanbod in de overige gemeenten regio Food Valley. Voor de prijzen zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als op de vorige pagina uiteengezet.

Belangrijkste conclusies:

- In tegenstelling tot het aanbod in Ede bestaat hier het overgrote deel uit kamers in het viersterrensegment (75%).
- 7 hotels zijn aangesloten bij een keten en maar liefst 8 hotels hebben tevens wellness en/of fitness faciliteiten.
- Ook hier kan bij alle hotels uitgebreid worden vergaderd.

Prijsniveau

- Opvallend is dat in de regio de prijzen in het weekend juist hoger liggen.
- Mede door het ruimere aanbod in het viersterren segment liggen de prijzen hier lager dan in de hotelmarkt in Ede.
- De prijzen in het driesterrensegment liggen nagenoeg gelijk aan die van het viersterrensegment.

Nr.	Bedrijfsnaam	Hotel kamers	Prijs week	Prijs weekend
1	Bilderberg Hotel 't Speulderbos	102		
2	Bilderberg Résidence Groot Heideborgh	85		
3	WestCord Hotel de Veluwe	97		
4	Hotel de wereld	15		
5	Fletcher Hotel De Wageningsche Berg	108		
6	Hotel-Restaurant Nol in 't Bosch	33		
7	Van der Valk Hotel Veenendaal	152		
8	Hotel 't Paviljoen	32		
9	Hotel Golden Tulip Ampt Van Nijkerk	110		
10	Hotel De Roode Schuur	60		
11	Fletcher hotel-restaurant De Klepperman	79		
	Totaal 4-sterren segment	**873**	**€ 115**	**€ 129**
12	Wicc, Wageningen International Congress Centre	208		
	Totaal 3-sterren segment	**208**	**€ 115**	**€ 124**
13	Guesthouse Lazey	9		
14	Conferentiecentrum De Glind	50		
15	Cityhotel Koningsvlinder	5		
	Totaal overig	**64**	**€ 20**	**€ 21**
	Grand totaal	**1145**	**€ 110**	**€ 122**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

1. Logiesaanbod

1.5 Analyse B&B / Short stay regio / AirbnB aanbod Ede

Bed & Breakfast aanbod

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het overige logiesaanbod in Ede. Het overzicht is tot stand gekomen door de data uit de kwantitatieve analyse aan te vullen met gegevens van de toeristenbelasting en onderzoek op internet naar Bed & Breakfast (B&B) bedrijven via onder andere Bedandbreakfast.com.

Segment	Aanbieders	Aantal kamers	Prijs
Hoog segment > € 75	13	27	€ 85
Laag segment < € 75	11	23	€ 57
Onbekend	6	Onb	Onb
Grand totaal	**30**	**50**	**€ 68**

Binnen het B&B aanbod is een segmentatie gemaakt op basis van de kamerprijzen. De prijzen zijn gemeten op vier weekdagen en weekenddagen maart, mei, augustus en november 2019 inclusief ontbijt. Het hoge segment betreft B&B kamers met een gemiddelde prijs boven de € 75,=, middensegment betreft aanbod met prijzen tussen € 50,= en € 75,= en het lage segment betreft aanbod met prijzen van onder de € 50,-. Het totale overige kameraanbod (minimaal 38) wijkt fors af van het aanbod in het HorecaDNA (6). Deze afwijking is ook zichtbaar op landelijk niveau.

<u>Hoog segment:</u>

- Er zijn 12 aanbieders in het hoge segment met in totaal 27 kamers. In totaal zijn er 3 aanbieders met drie of meer kamers.
- De gemiddelde gewogen kamerprijs bedraagt € 85,=.

<u>Laag segment:</u>

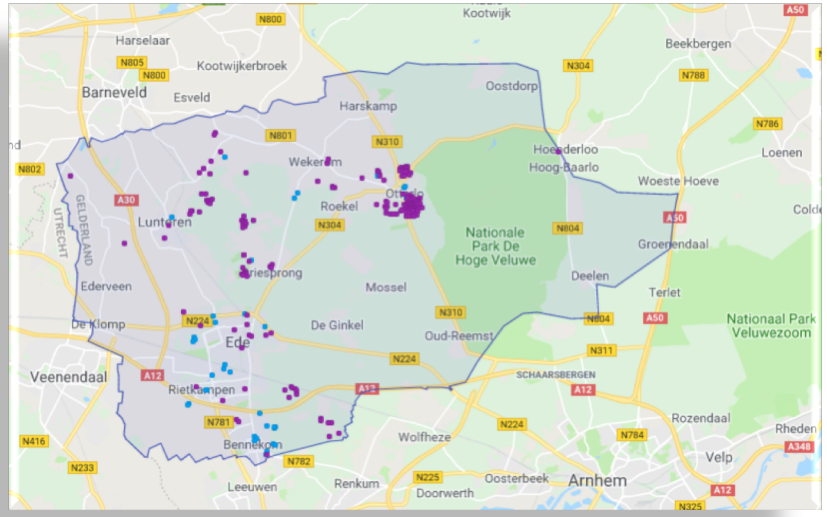
- Er zijn 11 aanbieders in het middensegment met in totaal 23 kamers. In totaal zijn er 3aanbieders met meer dan twee kamers.
- De gemiddelde gewogen kamerprijs bedraagt € 57,=.

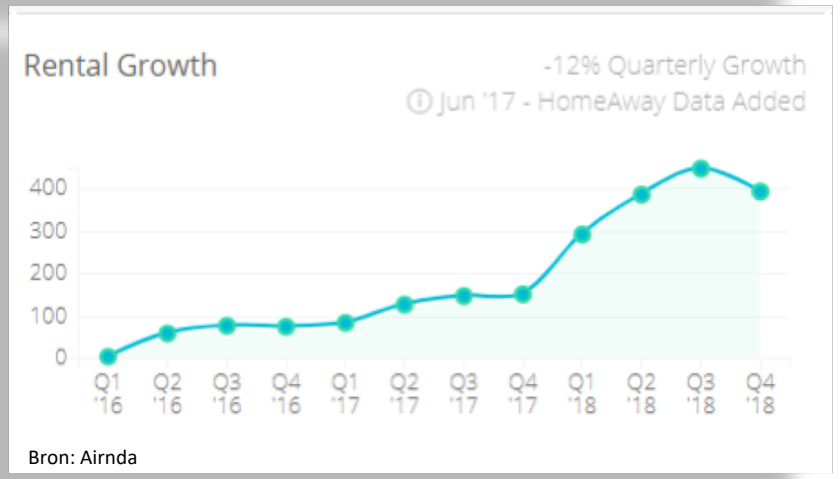
Short stay

- Het short stay aanbod in Ede en omgeving is vooral gericht op de zakelijke markt en universiteit in Wageningen.
- Met name Short stay Wageningen (50 units) en DUWO Wageningen (60 units) biedt accommodaties aan voor circa € 700-€ 900 per maand. Er is separaat onderzoek naar deze markt gedaan (Behoefteonderzoek shortstay voorzieningen Ede/Wageningen, 2019). Het aanbod wordt als prijzig ervaren en richting 2023 wordt aangegeven dat er een tekort is van circa 800 units.

Airbnb aanbod

- De gemiddelde prijs voor een kamer bedraagt € 113,-.
- Er zijn ruim 300 aanbieders op Airbnb, met een hoge concentratie in Otterlo. Er worden ook huisjes op bungalowparken aangeboden, dit vertekent het ‘normale beeld’ van het aanbod op Airbnb (verhuur particuliere woningen).





Bron: Airnda

1. Logiesaanbod

1.6 Analyse Congresaanbod Ede & regio Food Valley

Congresaanbod

- Voor het bepalen van het congresaanbod is er een verdeling gemaakt tussen congresfaciliteiten met en zonder logiesaanbod.
- De bedrijven zonder logiesaanbod zijn meegenomen in de analyse indien ze minimaal over vijf zalen beschikken, waarbij zakelijke evenementen gehouden kunnen worden.
- Er is een verdeling gemaakt tussen faciliteiten in Ede en de overige gemeenten in de regio Foodvalley.

Congresfaciliteiten met logiesaanbod

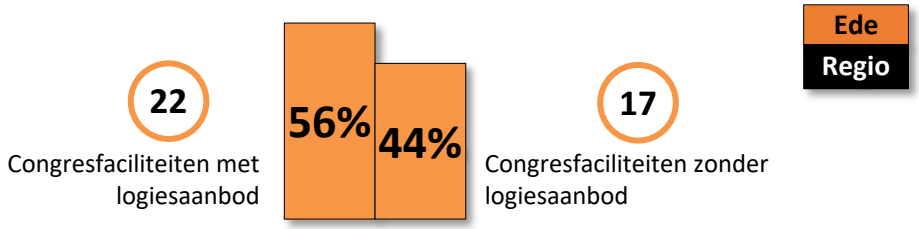
- Van de 15 hotels in Ede beschikken er negen over zaalfaciliteiten (minimaal 1 zaal).
- Van de 15 hotels in de overige gemeenten van de regio beschikken 13 hotels over zaalfaciliteiten
- De 22 hotels beschikken over 251 zalen, gemiddeld 11 per hotel, wat relatief hoog is.
- Dit wordt met name bepaald door één grootschalig congrescentrum met logiesfaciliteiten. Dit is tevens de grootste in de regio (Hotel en congrescentrum de Reehorst, 39 zalen). De overige hotels zes in Ede hebben gemiddeld 6 zalen.
- De hotels in overige gemeenten in de regio beschikken over gemiddeld 12 zalen per hotel, eveneens relatief fors.

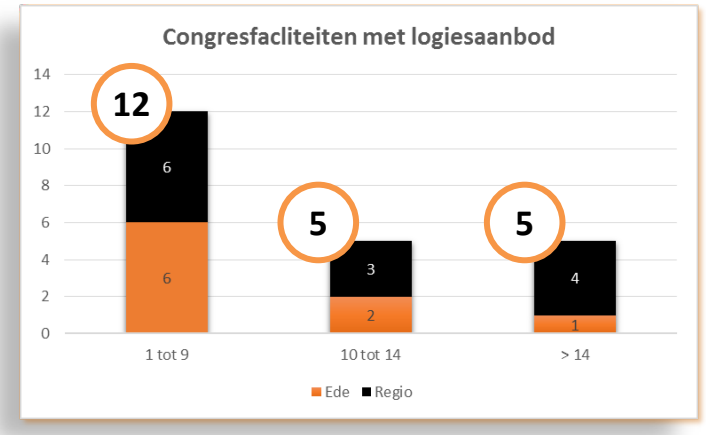
Congresfaciliteiten zonder logiesaanbod

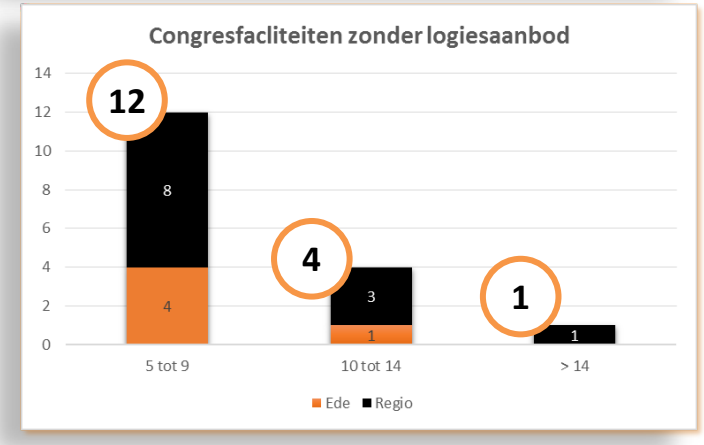
- De 17 congreslocaties beschikken over 141 zalen, gemiddeld 8 per bedrijf.
- Bijna driekwart van de aanbieders zijn kleinschalig (71%).
- Ede beschikt over 5 congreslocaties met in totaal 35 zalen, gemiddeld 7 per bedrijf.
- De hotels in overige gemeenten in de regio beschikken over gemiddeld 9 zalen per locatie.

Conclusies

- **Er bevinden zich 39 congresfaciliteiten in de gehele regio Foodvalley.**
- **De aanbieders van congresfaciliteiten in Ede zijn gemiddeld kleiner dan in andere gemeenten in de regio.**





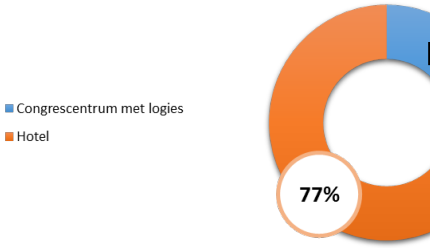


1. Logiesaanbod

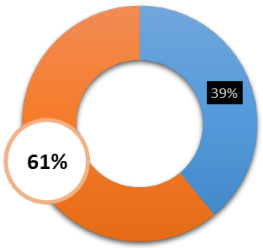
1.7 Analyse Congresaanbod Ede & regio Food Valley

Congresfaciliteiten met logiesaanbod

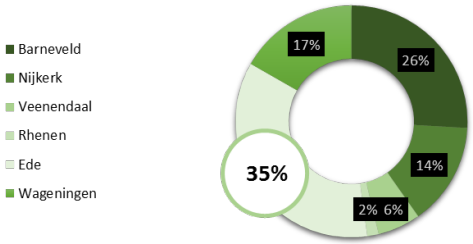
TYPE BEDRIJF



AANDEEL IN ZAALAANBOD



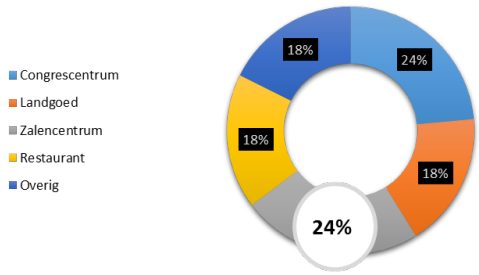
AANDEEL ZAALAANBOD PER GEMEENTE



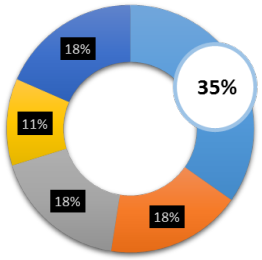
- 23% van de aanbieders met logies in de regio Foodvalley is een congrescentrum. Toch beschikken zij relatief gezien over meer zalen, 39% van het totale aanbod.
- Van de grootschalige aanbieders zijn er drie hotels en twee congrescentra. De twee grootste aanbieders zijn echter congrescentra.
- Ruim de helft (61%) van het aanbod bevindt zich in Ede en Barneveld.

Congresfaciliteiten zonder logiesaanbod

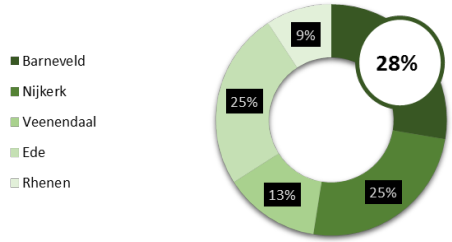
TYPE BEDRIJF



AANDEEL IN ZAALAANBOD



AANDEEL ZAALAANBOD PER GEMEENTE



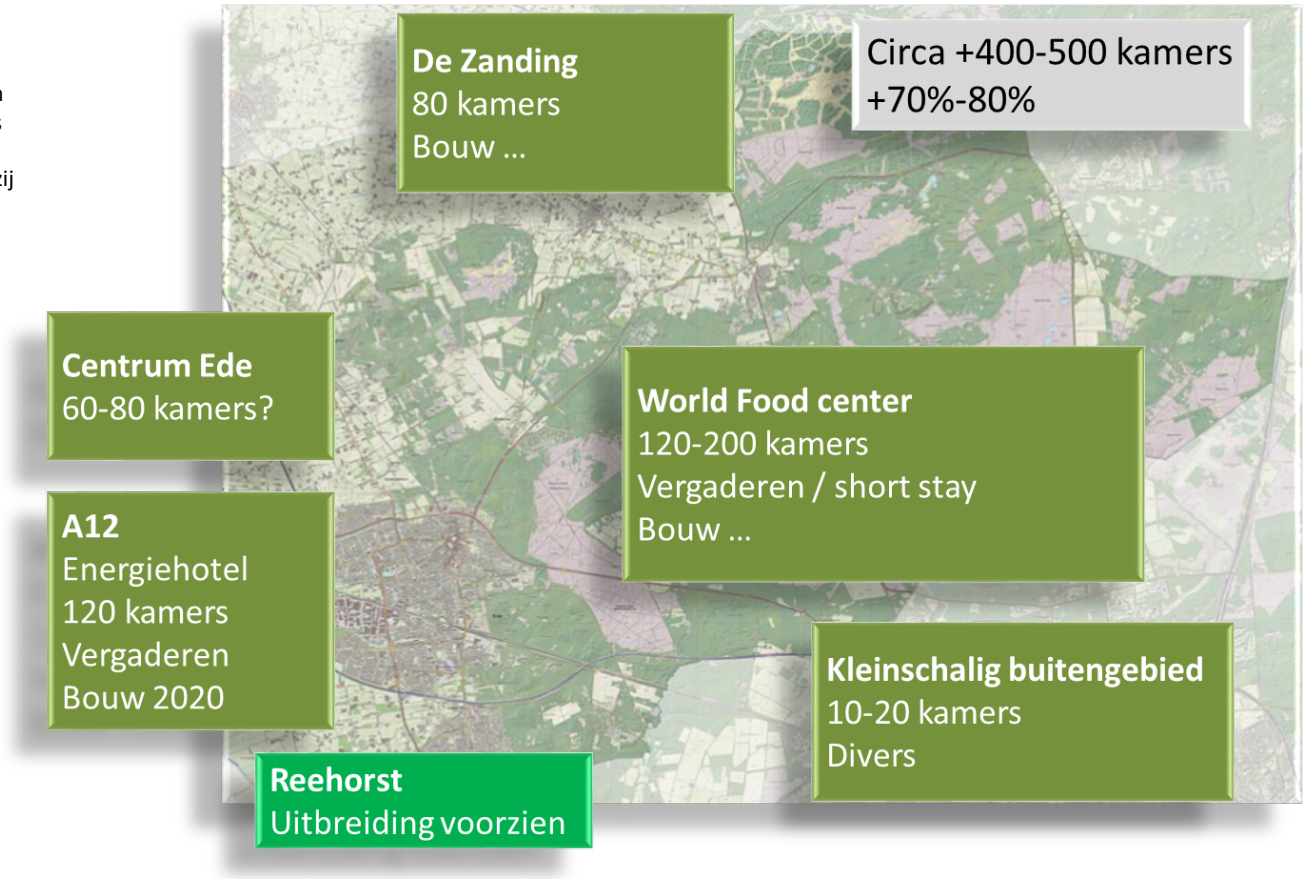
- De congrescentra in de regio beschikken over het grootste aanbod aan zalen, restaurants het minst. De overige type bedrijven verdelen het aanbod relatief gelijk.
- Barneveld beschikt over de meeste zalen, gevolgd door Nijkerk en Ede.

1. Logiesaanbod

1.8 Toekomstig aanbod

Toekomstige hotelpannen

- De plannen voor nieuwe hotels omvatten een totale capaciteit circa 400-500 kamers.
- In relatie tot het bestaand aanbod impliceert dit een uitbreiding van 70%-80%, wat absoluut veel te fors is zeker op een termijn van 5 jaar.
- Bij een dergelijk uitbreiding ontwricht de markt, tenzij de bezetting en kamerprijzen fors bovengemiddeld zijn. NB: Dat is in Ede en de regio niet het geval.



2. Hotelvraag

Hoofdstuk geeft inzicht in:

1. Hotelvraag Gelderland, Veluwe (huidig en ontwikkeling)
2. Hotelvraag Ede (overnachtingen, kamerbezetting, ontwikkeling)
3. Zakelijke vraag Ede en regio
4. Toeristische vraag Ede en regio

2. Hotelvraag

2.1 Nederland: hotelovernachtingen

Hotelsegmenten

De vraag naar hotelkamers wordt onderverdeeld in vijf segmenten:

- Individuele zakelijke hotelgasten;
- Zakelijke groepen, of het MICE segment (Meetings, Incentives, Conferences, Events);
- Individuele toeristische hotelgasten;
- Toeristische groepen;
- Overig (bijvoorbeeld zorgtoerisme).

Seizoens- en weekinvloeden

De vraag naar Nederlandse hotels is overwegend seizoensgebonden:

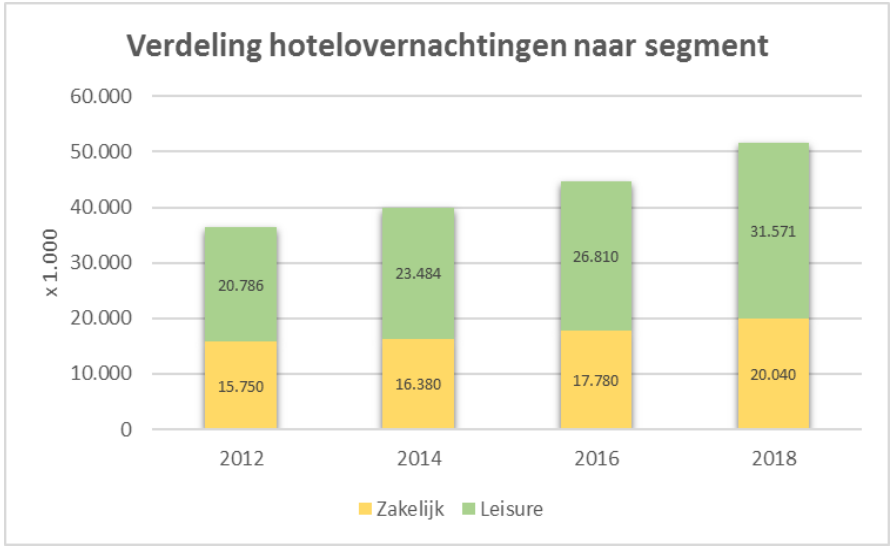
- Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden februari - juni en september - november.
- Toeristisch verblijf concentreert zich in de lente- en zomermaanden.

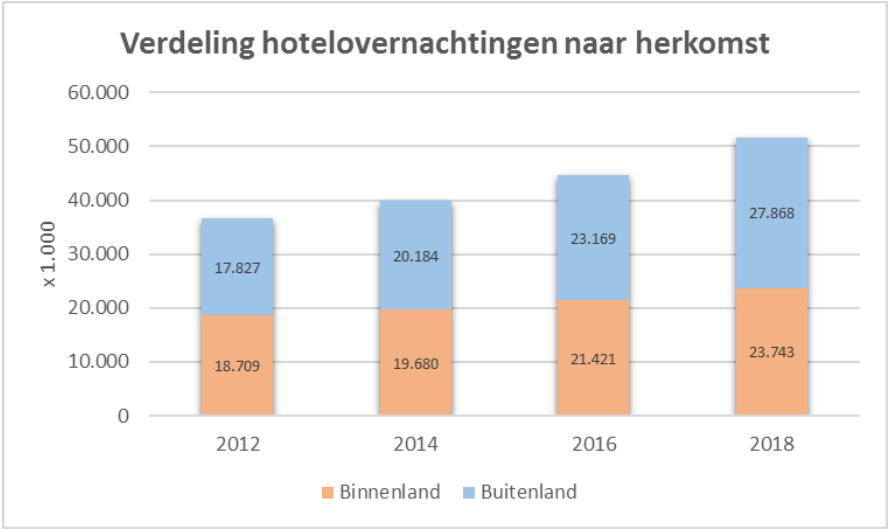
Een soortgelijke spreiding bestaat op weekbasis:

- Zakelijk verblijf vindt met name plaats van maandag tot en met donderdag.
- Toeristisch verblijf (buiten Amsterdam) vindt met name plaats op vrijdag en zaterdag.

Segmentverdeling Nederland

- In verband met de seizoens- en weekinvloeden is een gebalanceerde verdeling van segmenten noodzakelijk om een gezonde bezetting te halen.
- Idealiter geldt hierdoor dat 45% van de vraag wordt gegenereerd door de zakelijke segmenten en 55% door de toeristische segmenten. Het segment overig is hierbij evenredig over de segmenten verdeeld.
- Door de economische crisis namen zowel zakelijke als toeristische hotelovernachtingen af. Omdat de zakelijke vraag harder afnam dan de toeristische is de segmentatie uit balans geraakt en is de hotelbezetting nog verder onder druk komen te staan.
- De huidige kamerbezetting (buiten Amsterdam) bedraagt 72%, een forse stijging ten opzichte van 2013 (61%).
- De balans tussen toeristisch en zakelijk ligt nog niet op het 'ideale' beeld en verschuift zelfs. De verdeling van zakelijk en toeristisch is momenteel circa 40%-60%.
- De groei zit voornamelijk in het aantal buitenlandse overnachtingen.





Bron: CBS, landelijk beeld

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

2. Hotelvraag

2.2 Gelderland: Hotelovernachtingen

Algemeen

- Het aantal hotelovernachtingen in Gelderland steeg de afgelopen vijf jaar met 22% van 2.794.000 naar 3.417.000. Landelijk is de stijging 30%.
- De gemiddelde verblijfsduur is 1,5 dagen, een daling van 6%. In dezelfde periode bleef het landelijke beeld onveranderd met een gemiddelde verblijfsduur van 1,7 dagen.
- Positief: Het aantal gasten dat Gelderland bezocht is fors gestegen (+31%).

Herkomst

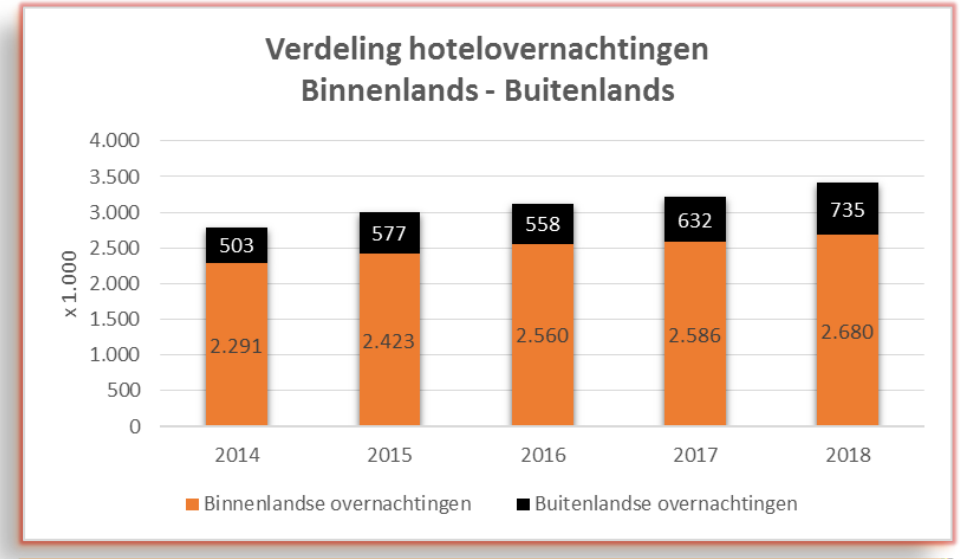
- Het aantal buitenlandse hotelovernachtingen steeg met 46%, de binnenlandse hotelovernachtingen met 17%. Landelijk liggen deze percentages op respectievelijk 39% en 22%.
- Door de relatief forse groei van de buitenlandse hotelovernachtingen steeg het aandeel van 18% naar 22% van het totaal.
- Het binnenlands aandeel is met 78% nog steeds veruit het grootst. Landelijk ligt dit aandeel op 46%.

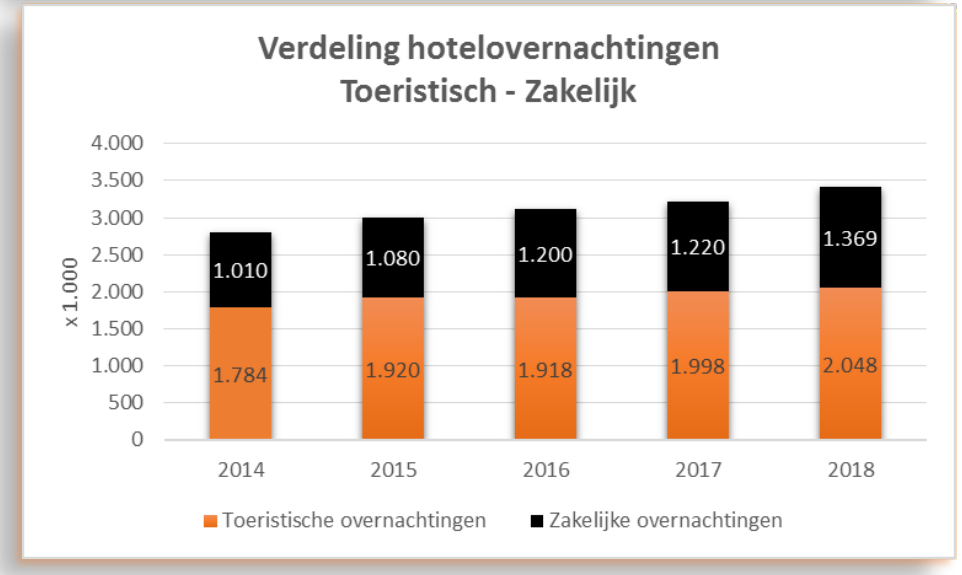
Type bezoek

- Het aantal toeristische hotelovernachtingen steeg met 15%, de zakelijke hotelovernachtingen met 35%.
- Door de relatief forse groei van de zakelijke hotelovernachtingen steeg het aandeel van 36% naar 40% van het totaal.
- Het toeristisch aandeel is met 60% nog steeds veruit het grootst. Dit is conform het landelijk gemiddelde van 61%.

Conclusies

- **Gasten verblijven korter in een hotel in Gelderland dan vijf jaar geleden. Het aantal gasten en hotelovernachtingen is gestegen, echter fors minder dan het landelijk gemiddelde.**
- **Het aandeel buitenlandse hotelovernachtingen is ondanks groei relatief gezien beperkt.**





Bron: CBS

2. Hotelvraag

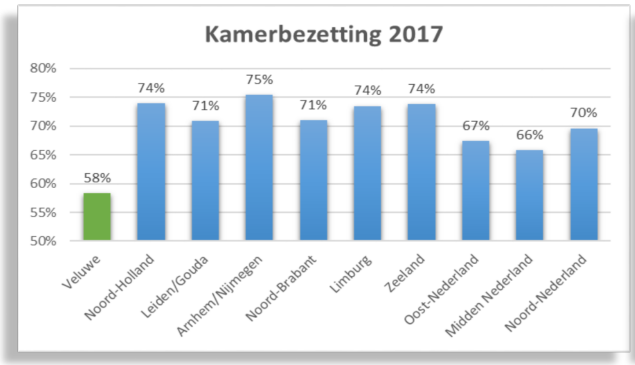
2.4 Veluwe: hotelprestaties

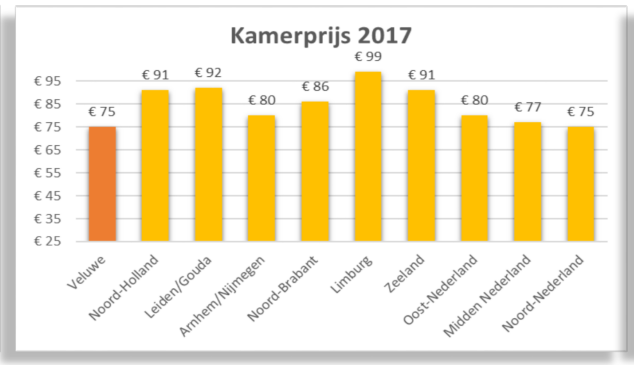
Kamerbezetting

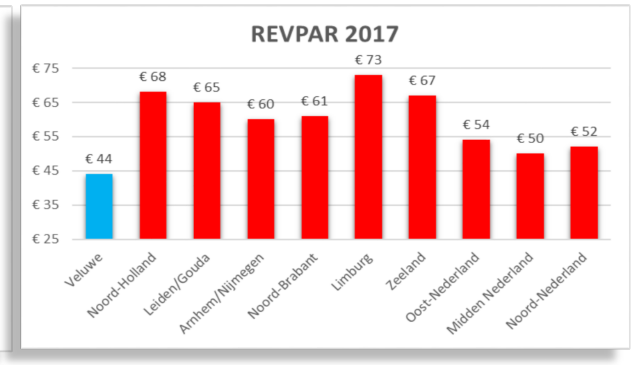
- In vergelijking met de andere regio's scoort de Veluwe qua kamerbezetting verreweg het laagst van Nederland.
- Dit is mogelijk opvallend, gezien het feit dat de Veluwe zeer hoog scoort qua binnenlandse vakantiebestemming. Dit is echter met name op campings en bungalowparken.

Kamerprijs & REVPAR.

- Ook qua kamerprijs doet de Veluwe minder goed dan de andere regio's, al is het verschil minder fors dan bij de bezetting.
- De REVPAR (bezetting x prijs) ligt op een zeer laag niveau, wat derhalve grotendeels bepaald wordt door de lage kamerbezetting.







Bron: Hosta

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

2. Hotelvraag

2.3 Veluwe: Hotelovernachtingen

Algemeen

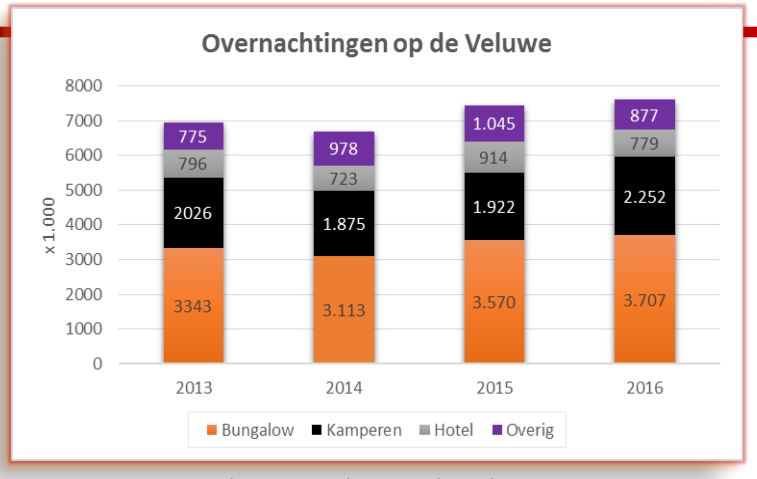
- Het aantal **toeristische overnachtingen** op de Veluwe steeg met 10% van 6.940.000 naar 7.615.000 in vier jaar tijd (2016).
- Bijna de helft van deze overnachtingen vindt plaats in een bungalow (49%), 30% op de camping en 10% in een hotel.
- Het aantal **hotelovernachtingen** daalde in de periode 2013-2016 met 2%, van 796.000 naar 779.000 overnachtingen. Dit wijkt fors af van de positieve ontwikkeling in de provincie (zie vorige pagina).
- Circa 23% van de hotelovernachtingen in de provincie vindt plaats op de Veluwe.

Businessmix (Hosta 2018)

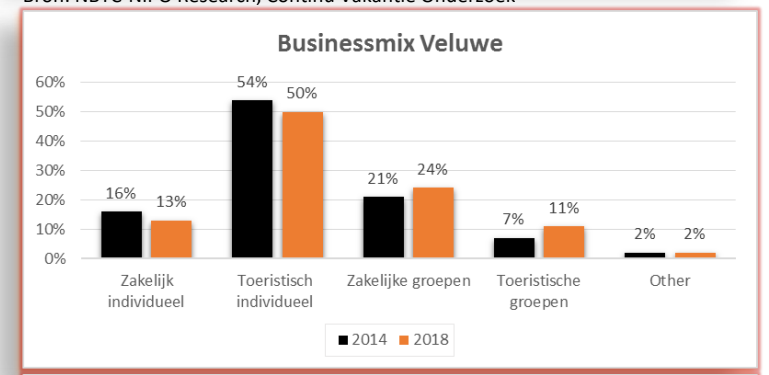
- De verdeling van zakelijke- en toeristische overnachtingen is momenteel zowel in Nederland als op de Veluwe 37%-61% (en 2% overig). Ook Gelderland kent een soortgelijke verdeling.
- Op de Veluwe bestaat 24% van de hotelovernachtingen uit 'zakelijke groepen'. Dit is fors hoger dan het landelijk gemiddelde (13%).
- Het aandeel 'zakelijke individueel' is met 13% echter fors lager dan het landelijk gemiddelde (24%).

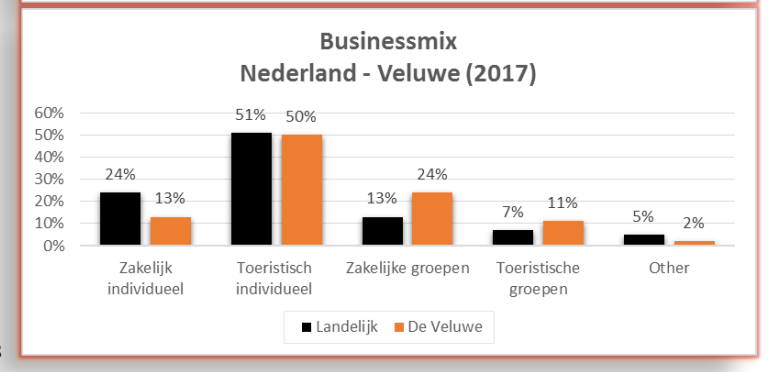
Conclusies

- **Het hotel als logiesvorm is het enige segment op de Veluwe dat kampt met een daling van het aantal overnachtingen in de afgelopen vier jaar.**
- **De hotellerie Veluwe wijkt ten opzichte van het landelijk beeld met name af door het hoge aandeel 'zakelijke groepen' (trainingen, congressen, heidagen etc.) en het lage aandeel 'zakelijk individueel'.**



Bron: NBTC-NIPO Research, Continu Vakantie Onderzoek





Bron: Hosta 2018

2. Hotelvraag

2.5 Ede: Overnachtingen en kamerbezetting

Overnachtingen Ede 2016-2018

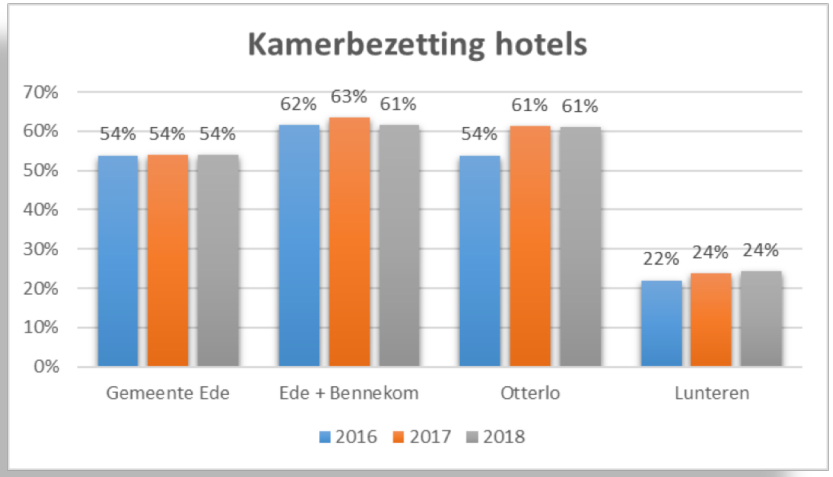
Op basis van de verstrekte gegevens van de gemeente en de input van de hotels & overige logiesbedrijven is de ontwikkeling van het aantal overnachtingen hieronder weergegeven.

Ontwikkeling totaal

- Volgens cijfers van de toeristenbelasting fluctueert het totaal aantal hotelovernachtingen. In 2018 waren er circa 115.000 hotelovernachtingen.
- Dit wordt mede veroorzaakt doordat er hotels gesloten zijn of tijdelijk dicht waren vanwege verbouwing. Het is derhalve interessanter te kijken naar het aantal overnachtingen per beschikbare kamer in het desbetreffende jaar.

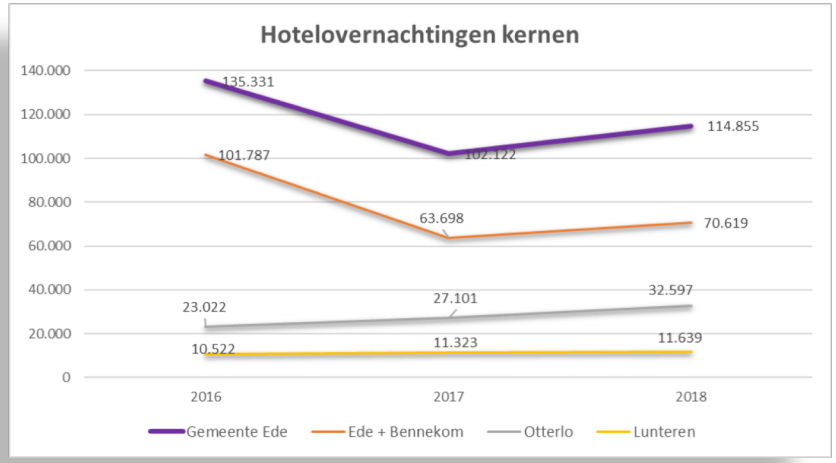
Per kern

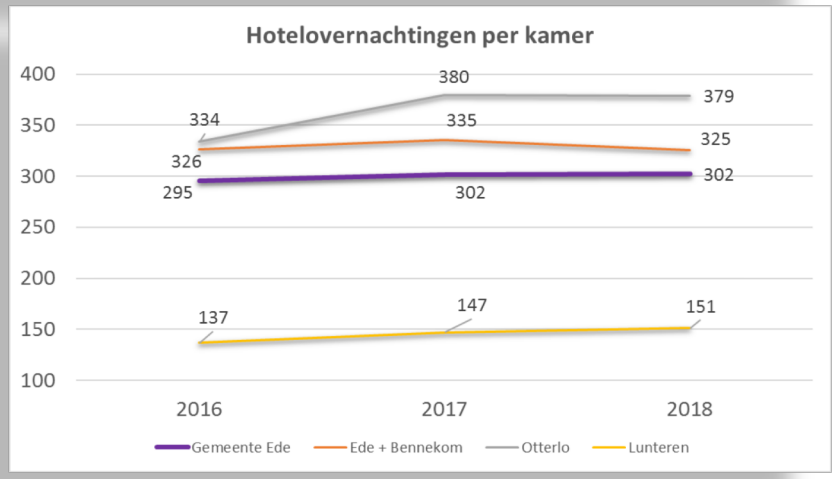
- Opvallend is dat de hotels een Otterlo een fors hoog aantal overnachtingen per kamer realiseren van circa 380. Uitgaande van circa 1,7 overnachtingen/personen per verkochte kamer is een kamer hier circa 220 dagen per jaar verkocht, wat neerkomt op een kamerbezetting van circa 61% (zie ook volgende pagina.
- De hotels in Lunteren scoren zeer matig met circa 150 overnachtingen per beschikbare kamers. Hier is duidelijk te zien dat voor deze bedrijven de overnachtingen van ondergeschikt belang zijn binnen het concept (bijvoorbeeld door focus op restaurant of zalen)



Kamerbezetting

- In vergelijking met de Veluwe scoort de gemeente Ede overall een nog lagere bezetting (circa 54%). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de lage bezetting in Lunteren.
- In Ede en Otterlo worden kamerbezetting gerealiseerd boven de 60%, dit is echter nog onder het landelijk gemiddelde (72% buiten Amsterdam).
- Hotels in het hogere segment scoren gemiddeld een betere kamerbezetting dan de hotels in midden of laagsegment.





2. Hotelvraag

2.6 Zakelijke vraag

Zakelijke vraag

De zakelijke overnachtingen komen onder meer voort uit de bedrijvigheid in de regio. Voor hotels zijn met name grootschalige bedrijven en bedrijven uit de branches handel en zakelijke dienstverlening van belang, omdat deze bedrijven en instellingen relatief veel gebruik maken van hotels. Onderstaand volgt analyse van de huidige zakelijke vraag in Ede en de regio Foodvalley. Nederland is in de analyse meegenomen zonder Amsterdam.

Ede & regio

- Het aantal arbeidsplaatsen ten opzichte van de bevolking (46%) is gelijk aan het landelijk gemiddelde (47%) en de overige gemeenten in regio Foodvalley. **Neutraal effect op de hotelvraag.**
- Het aantal arbeidsplaatsen in Ede ontwikkelt zich, maar minder fors dan in de omliggende regio. **Groei in werkgelegenheid is positief voor de hotelvraag.**
- Het aantal banen van werknemers in de regio Foodvalley neemt in 2019 met 1,5% toe. Dit is gelijk aan de groeiverwachting in Nederland.
- Het aandeel van de belangrijke branches (handel en zakelijke diensten) is lager dan in de omliggende regio en Nederland. **Dit is negatief voor de hotelvraag.**

Nederland

- Het aantal arbeidsplaatsen in Nederland zal zich blijven ontwikkelen de komende jaren. Ten opzichte van 2017 verwacht het UWV een groei van 3,4% in het aantal arbeidsplaatsen in 2019.

Conclusies

- **Regio Foodvalley als geheel laat een relatief hoge groei in arbeidsplaatsen zien ten opzichte van Nederland. Deze groeit zit met name in Renswoude (39%) en Nijkerk (20%).**

Zakelijke vraag (CBS, 2018)	Ede	Overige regio Foodvalley	Regio Foodvalley	Nederland (zonder Amsterdam)
Bedrijvigheid				
Bedrijven	10.830	22.370	33.200	1.448.100
Bedrijven per 1.000 inwoners	95	95	95	89
Aandeel handel	17%	19%	18%	18%
Aandeel zakelijke diensten	34%	36%	35%	36%
Aandeel overige branches	49%	45%	46%	46%
Arbeidsplaatsen				
Aantal arbeidsplaatsen	52.600	114.000	166.600	7.595.400
Gemiddelde bedrijfsgrootte	4,9	5,1	5,0	5,2
Arbeidsplaatsen t.o.v. inwoners	46%	48%	48%	47%
Ontwikkeling arbeidsplaatsen	3,3%	12,5%	9,5%	6,3%

2. Hotelvraag
2.6 Zakelijke vraag

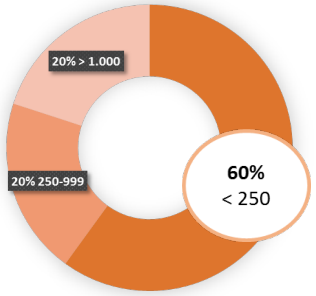
Enquête zakelijke vraag
Om een beeld te krijgen van de visie van de zakelijke markt op de hotellerie is met een vijftiental grote bedrijven gesproken (zie bijlage voor overzicht). Deze bedrijven komen vanuit de gehele regio Foodvalley.

Nevenstaand zijn de belangrijkste uitkomsten uiteengezet.

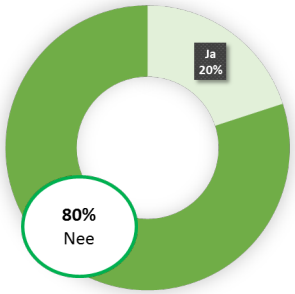
<u>Belangrijkste uitkomsten:</u>

- Gemiddeld circa 350 overnachtingen per jaar, dit is relatief laag.
- Locatie is zeer belangrijk (bereikbaarheid)
- Het komt sporadisch voor dat hotels vol zitten.
- Kamers naar wens zijn relatief eenvoudig te vinden
- Het grootste gedeelte (60%) van de bedrijven is tevreden over het hotelaanbod, extra aanbod is echter altijd welkom. Ten opzichte van vergelijkbare onderzoek is 60% relatief laag.
- Behoefte met name aan grote hotels in het luxere segment

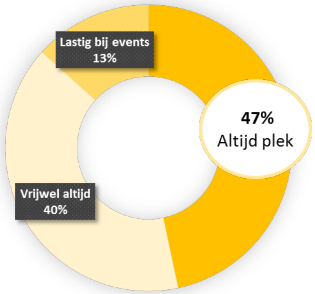
Overnachtingen per jaar



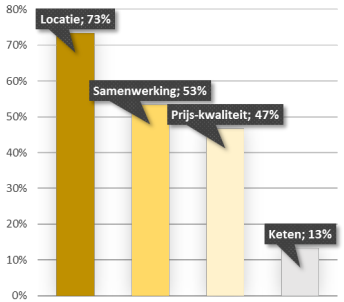
Moeite om kamers te vinden?



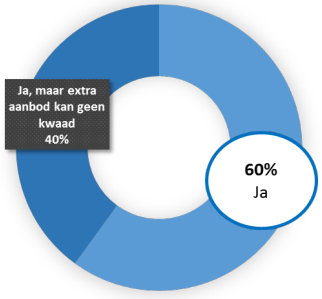
Is er altijd plek?



Criteria



Tevreden?



2. Hotelvraag

2.7 Toeristische Vraag

Huidige toeristische vraag

De toeristische hotelvraag komt op hoofdlijn voort uit acht bezoekmotieven, waarbij ieder motief eigen wensen en verwachtingen stelt aan een verblijf. De potentie van de verschillende bezoekmotieven is afhankelijk van de faciliteiten in de omgeving en/of faciliteiten van hotels zelf. In de meeste gevallen komt de toeristische vraag voort uit een combinatie van verschillende bezoekmotieven. Zorgtoerisme vormt een uitzondering en combineert qua signatuur niet met andere bezoekmotieven (mono segmentatie). Dit segment wordt buiten beschouwing gelaten.

Natuur & Movement

- Nationale Park De Hoge Veluwe verwelkomde afgelopen jaren gemiddeld 550.000 bezoekers per jaar (Kerncijfers Toerisme Veluwe, 2017). De ambitie is een structurele groei naar 600.000 bezoekers in 2020.
- De Ginkelse Heide is een heidegebied bij Ede. De plek is populair onder wandelaars en fietsers (Nr #2 Tripadvisor Ede, 2019).
- Ede kent een vernieuwd fietsknooppuntensysteem en een aantrekkelijke omgeving voor routerecreatie.
- De Veluwe in zijn algeheel is een aantrekkelijke wandel-, fiets- en mountainbike omgeving.

Evenementen & attracties (grootschalig)

- Ouwehands Dierenpark Rhenen, jaarlijks circa 1 miljoen bezoekers (2014 - 2019).
- Heideweek Ede, circa 150.000 bezoekers (2016)
- Bevrijdingsfestival Wageningen, jaarlijks circa 130.000 bezoekers (2013 - 2016)
- Oud Veluwse Markt Barneveld, jaarlijks circa 100.000 bezoekers (2015 - 2016)
- Airborne luchtlandingen, circa 40.000 bezoekers (2018).

Cultuur

- Kröller Müller museum, jaarlijks circa 360.000 bezoekers (2013 - 2018) → Groei ambitie naar 600.000 bezoekers door uitbreiding collectie.

Shoppen en Stad

- Shoppen en Stad vormt geen bezoekmotief in Ede en omgeving.

Culinair

- Smaak van Van Gogh sinds 2015. Circa 8 restaurants hebben één of meerdere gerechten op de kaart geïnspireerd op de Van Gogh Smaakprofielen.
- Er zijn diverse restaurants in de omgeving met één Michelinster.
    - Het Koetshuis in Bennekom
    - De Kromme Dissel in Heelsum
    - Voltaire in Leersum
- Er bevinden zich twee restaurants in het Foodvalley gebied met een Bib Gourmand:
    - Cèpes in Otterlo
    - Het Oude Gemeentehuis in Rhenen
- Restaurants op dit niveau zijn een versterking voor het hotel waarin ze eventueel gevestigd zijn, maar zorgen niet voor culinair motief als voornaamste reden voor bezoek.

Sport

- In 2020 start de Vuelta in Nederland, in de tweede etappe zal het peloton langs Scherpenzeel trekken.
- In 2019 vindt de Triathlon Olympische afstand plaats in Veenendaal.

Health & Wellness

- Er bevinden zich twee wellness faciliteiten in de regio, Sauna & Beauty de Veluwe Lunteren (1 cabine) en Sauna de Heuvelrug Veenendaal (5 cabines). Geen afgeleide hotelvraag van te verwachten.

Conclusies

- **De Veluwe in zijn geheel is erg interessant voor bezoekers die komen voor natuur en rust.**
- **Het Kröller Müller Museum en de natuur lijken de grootste motieven te zijn voor een bezoek aan Ede.**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

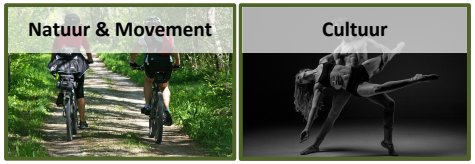
2. Hotelvraag
2.7 Toeristische Vraag

HARMONIEZOEKERS

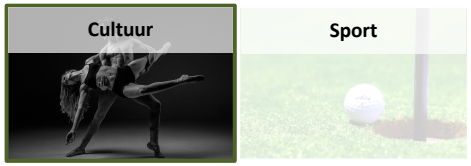
PLEZIERZOEKERS

RUSTZOEKERS

INZICHTZOEKERS



AVONTUURZOEKERS



STIJLZOEKERS

VERBINDINGZOEKERS

Toeristische vraag
De toeristische hotelvraag komt op hoofdlijn voort uit acht bezoekmotieven, waarbij ieder motief eigen wensen en verwachtingen stelt aan een verblijf. Deze motieven kunnen gekoppeld worden aan de leefstijlvinder, dat inzicht geeft in de vrijetijdswensen en behoeften de bezoeker.

De potentie van de verschillende bezoekmotieven is afhankelijk van de faciliteiten in de omgeving en/of faciliteiten van hotels zelf. In de meeste gevallen komst de toeristische vraag voort uit een combinatie van verschillende bezoekmotieven.

Leefstijlvinder
- Het aanbod van voorzieningen/faciliteiten in de regio sluit het beste aan bij de profielen van de Rustzoeker en de Inzichtzoeker, gevolgd door de Harmoniezoeker en Verbindingzoeker. Voor de hotels zijn dit derhalve kansrijke doelgroepen om zich op te richten.
- Harmoniezoeker, voornamelijk te vinden in Limburg.
- Rustzoekers, voornamelijk te vinden in Zeeland en in regio Noord en Oost.
- Inzichtzoekers zijn verspreid over het land aanwezig, nergens nadrukkelijk.

3. Toekomstige ontwikkelingen

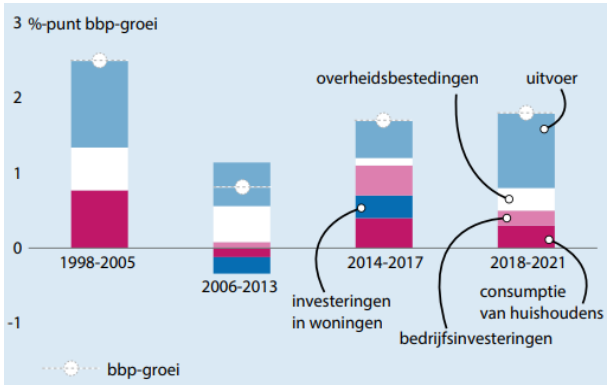
Hoofdstuk geeft inzicht in:

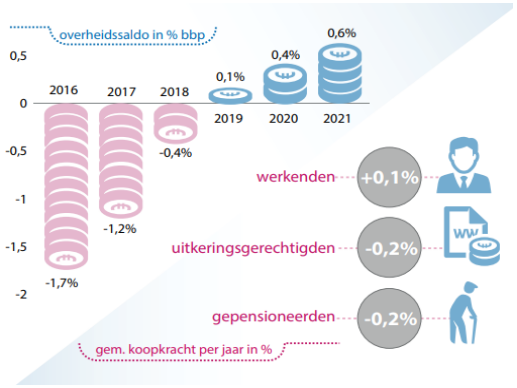
1. Toekomstige ontwikkeling die van invloed zijn op hotelmarkt (landelijk, regionaal, lokaal)

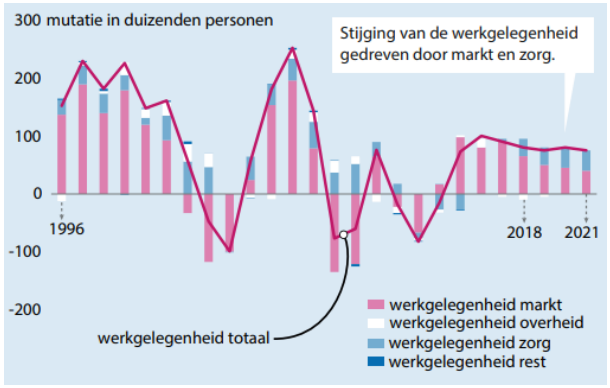
VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

3. Toekomstige ontwikkelingen

3.1 Landelijke ontwikkelingen - Economisch







Economische ontwikkelingen

- De Nederlandse economie zit momenteel in een hoogconjunctuur. In 2017 groeide de economie met 3,2% en in 2018 iets minder fors (2,5%) De verwachtingen voor 2019 zijn ongeveer vergelijkbaar met de groei in 2018. De verwachtingen voor 2020 zijn nog steeds positief maar veel minder rooskleurig (1,4%)
- De arbeidsmarkt groeit sinds 2015. Hierbij stijgt de werkgelegenheid harder dan het aantal arbeidsplaatsen.
- De werkloosheid daalt sinds de crisis. Inmiddels zit deze onder het niveau van voor de crisis (3,7%). Voor 2019 verwacht men dat deze verder daalt naar 3,5%.
- Het consumenten- en producentenvertrouwen is positief. Hierbij zijn de consumenten beter gestemd dan producenten.
- Het modaal inkomen zal tevens verder toenemen van € 37.500 in 2018 naar € 38.500 in 2019

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

3. Toekomstige ontwikkelingen

3.2 Landelijke ontwikkelingen - Hotelsector

Ontwikkelingen logiessector

- **Stijging hotelovernachtingen:** Zeer forse stijging: +30% (van 39,8 naar 51,6 miljoen) in 5 jaar. Met name toe te wijzen aan de groei van het buitenlands toerisme, waar vooral onze buurlanden bijdragen aan de groei.
- **Binnenlands toerisme:** Ongeveer de helft van de Nederlanders verkiest een binnenlandse vakantie boven een vakantie naar het buitenland. Een opvallende trend is echter dat het tijdsbestek van een verblijf steeds korter wordt (gemiddelde verblijfsduur 2013: 3,0; 2017: 2,8). Nederlanders kiezen steeds vaker voor een weekendje weg.
- **Buitenlands toerisme:** Groeit sterk: +38% in 5 jaar. In totaal in 2018 ruim 27,8 miljoen buitenlandse hotelovernachtingen.
- **Toename toeristische overnachtingen:** De relatief zeer forse toename in buitenlandse overnachtingen vertaalt zich naar een toename van het aandeel toeristische overnachtingen.
- **Toenemende bezettingsgraad:** In 2017 was de bezettingsgraad landelijk gemiddeld 76,8%, waar dit in 2012 nog 66,7% bedroeg. Dit impliceert dat de vraag harder stijgt dan het aanbod.
- **Maatschappelijke veranderingen:** De vergrijzing (groeiende groep ouderen met relatief meer vermogen en tijd om te reizen) en een wijziging in huishoudsamenstelling (steeds meer huishoudens met een dubbel inkomen en geen kinderen) leidt tot meer bestedingen in de hotellerie.
- **Alternatieve verblijfsaccommodaties:** Met name door de opmars van Airbnb en het groeiende aantal B&B's is het particuliere logiesaanbod flink toegenomen de afgelopen jaren. Met name in de grote steden groeit het aantal overnachtingen in 'Airbnb's'. In Amsterdam is dit aantal goed voor circa 13% van het totaal aantal overnachtingen (15,9 mln).
- **Ketenvorming en schaalvergroting:** Hotels worden groter met meer kamers, zalen en voorzieningen. Hotels worden steeds meer totaalconcepten voor een weekend weg of geheel verzorgd business event. Daarnaast sluit het middensegment zich steeds sneller aan bij een keten om te profiteren van de merknaam en online verkoopkanalen.
- **Hotels als oplossing leegstand:** Steeds vaker vestigen hotels zich in leegstaande (kantoor)complexen.
- **Brancheverveging:** De grenzen tussen branches zullen in toenemende mate vervagen, met name tussen dag- en verblijfsrecreatie. Pretparken bieden steeds vaker hotelkamers aan, dierentuinen bungalowovernachtingen, terwijl hotelondernemingen steeds vaker recreatieve activiteiten organiseren om de gast een unieke beleving te bieden.
- **Opkomst short-stay-appartementen:** Steeds meer expats komen voor een korte periode in ons land om te studeren en wat van ons land mee te krijgen, gecombineerd met de studentensteden die steeds meer moeite hebben om alle studenten te huisvesten, leiden tot een opkomst van short-stay-faciliteiten. The Studenthotel en Apart hotels zijn hier een voorbeelden van, die zich echter ook op momenten als reguliere hotelspeler in de markt profileren.

3. Toekomstige ontwikkelingen

3.3 Lokale & regionale ontwikkelingen - Toeristisch

NBTC:

- Het NBTC geeft aan open te staan voor intensivering van de samenwerking met lokale partijen.
- Door het NBTC wordt ambities uitgesproken om meer te focussen op de regio als destinatie in Nederland (mede vanwege de overvloed aan toeristen in Amsterdam). Dit is positief voor de vraag naar hotels, aangezien bijvoorbeeld het concept HollandCity gericht is om toeristen meerdere steden te laten bezoeken. Hierbij worden meer onbekende gebieden onder de aandacht gebracht om zo drukbezochte steden te ontlasten.
- In 2016 kwam NBTC Holland met het plan om Nederland als metropool neer te zetten om zo steden die samen een verhaal vertellen met elkaar te verbinden. Het idee is om toeristen duidelijk te maken dat de afstanden tussen steden makkelijk te overbruggen zijn en men de mogelijkheid heeft om een veel completer beeld te krijgen door meerdere steden te bezoeken.
- Ede: Van Gogh route en Mondriaan & De Stijl route trekken beide langs het Kröller-Müller Museum. Liberation Route ligt ook binne bereik,

Veluws Recreatief Netwerk

- Het Veluws Recreatief Netwerk kent 10 belevingsgebieden met allen een eigen karakter en verhaal.
- De gebieden trekken ook verschillende doelgroepen aan, maar worden nog niet ingezet voor promotie/marketing. Deze belevingsgebieden zijn nog in ontwikkeling en de gebieden worden momenteel vooral gebruikt om samenwerking/toeristische productontwikkeling rondom de thema's te stimuleren.
- In drie van deze gebieden speelt Ede danwel de regio Foodvalley een rol: ‘Bevochten Veluwe’, ‘Hoge Veluwe’ en de ‘Smakelijke Veluwe’.
  - **Bevochten Veluwe**: een gebied met diverse attracties en bezienswaardigheden die goed ontwikkeld zijn. Daarnaast vinden er ook jaarlijks diverse evenementen plaats.
    Doelgroepen: verbinding-, avontuur-, inzicht- en stijlzoeker.
  - **Hoge Veluwe**: het Nationale Park domineert dit goed ontwikkelde gebied..
    *Doelgroepen: verbinding-, avontuur-, inzicht- en stijlzoeker***.**
  - **Smakelijk Veluwe**: dit gebied zit nog in de introductiefase en moet ontwikkeld worden. De ontwikkeling van het WFC valt ook onder dit gebied.
    Doelgroepen: avontuur-, harmonie- en stijlzoeker.

Ede Marketing:

- In 2019 gestart. Drukdoende om gesprekken te voeren met de diverse kernen en stakeholders. Trekt samen op met accountmanager Toerisme van de gemeente Ede.
- Hierbij wordt een actieplan opgesteld voor bewoners, bezoekers, bedrijven en studenten.
- Focus op internationaal en HBO plus doelgroep. Aanbod moet hier op aansluiten
- Het buitengebied dient een upgrade te krijgen, met focus op duurzaam toerisme, geen massa maar kleinschalig/fijnmazig
- Aansluiting Liberation Route → Airborn jaarrond op de kaart

World Food Center

- Binnen de plannen voor de ontwikkeling van het Wold Food Center (zie volgende pagina) is het plan ‘World Food Experience’, (verwachting 300.000 bezoekers, maar moet zich nog bewijzen). Verblijfsduur is circa halve dag en met name gericht op gezinnen, dus beperkt van toegevoegde waarde voor hotelmarkt.
- Voor één van de kazernegebouwen worden tevens plannen ontwikkeld voor een culturele invulling (museum, tentoonstellingen).

3. Toekomstige ontwikkelingen

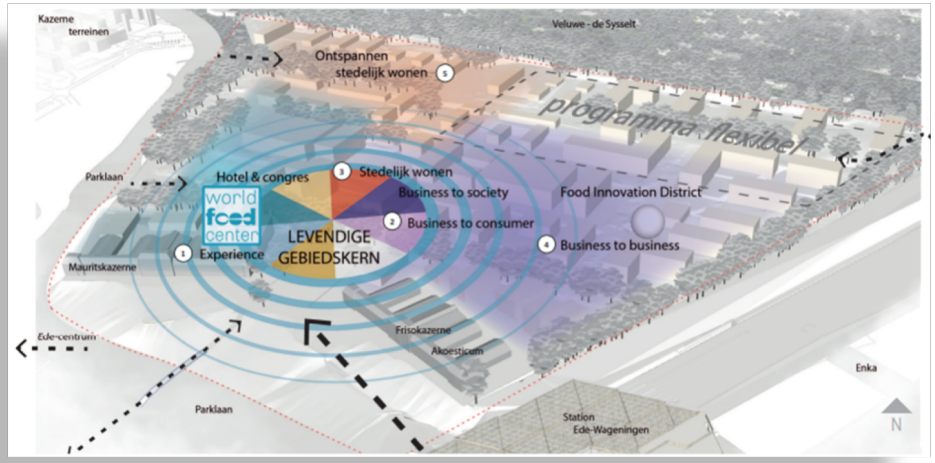
3.4 Lokale & regionale ontwikkelingen - Zakelijk

World Food Center

- Het World Food Center in Ede moet in 2022 open gaan. Dit moet o.a een kenniscentrum in campus-achtige setting met ruimte voor innovatieve bedrijven (circa 3.000 arbeidsplaatsen) en publieksattractie (verwachting 300.000 bezoekers) worden waar boer, burger en het bedrijfsleven elkaar ontmoeten. In nevenstaand overzicht (Structuurvisie gemeente Ede) is een uiteenzetting van het beoogde programma weergegeven.
- NB: Plannen realisatie WFC nog in ontwikkeling. Indien e.e.a geallieerd wordt geeft dit een positief effect voor de hotelvraag, echter meer op de langere termijn.

Programmaonderdeel	Invulling vaste gebiedsdelen		Invulling flexibele zone*
	Gebiedskern	*Buiten gebiedskern*	*Buiten gebiedskern*
Experience	5.500 m²	-	-
Bedrijven	50.000 m²		Max. 70.000 m²*
Congreshotel	10.000 m²	-	-
Voorzieningen (horeca, retail, health, sport)	4.000 m²	-	-
Woningen	120 woningen	230 woningen	Max. 250 woningen*
Short en middle stay **	50 tot 100 eenheden **	-	-
Studentenhuisvesting	100 eenheden	-	-

* in flexibele zone is ruimte voor 70.000 m² bvo voor bedrijven, 250 woningen of een mix van beide
** programmaonderdeel short en middle stay zal ruimtelijk gezien onderdeel uitmaken van het congreshotel en/of de studentenhuisvesting



Lange termijn: Agrifood 2030.

Agrifood 2030 programma is een gezamenlijk initiatief van verschillende stakeholders, bestaande uit FrieslandCampina, gemeente Ede, Wageningen, het ministerie van Landbouw, Natuur & voedselkwaliteit, Regio Foodvalley, Topsector Agri&Food, Unilever, Wageningen University & Research en penvoerder provincie Gelderland.

- In 2030 is Goodvalley het wereldwijde kennis- en innovatiehart van gezond, veilig en duurzaam geproduceerd voedsel.
- Foodvalley wordt gezien als dé kanshebber om het Silicon Valley van landbouw en voedsel te worden.
- Sterk Foodvalley is een krachtig Gelderland > meer werkgelegenheid, grotere baanzekerheid > regio aantrekkelijker voor organisaties en talent.
- Om doelstellingen te realiseren is een langjarig en integraal programma nodig en gezamenlijke ambitie op de lange termijn.
- Effecten dienen met name meegewogen te worden bij een toekomstige update van het ontwikkelkader, gezien de horizon van 5 jaar.

4. Logies Ontwikkelkader

Hoofdstuk geeft inzicht in:

1. SWOT analyse hotelmarkt
2. Ruimte voor uitbreiding van het hotelkamers en congresruimte bij hotels
3. Toetsingskader voor nieuwe hotelinitiatieven
4. Richtlijnen

4. Logies ontwikkelkader

4.1 SWOT Hotelmarkt Ede

Sterktes

- Aantal kleinschalige onderscheidende hotelconcepten
- Centrale ligging
- Goede bereikbaarheid
- Veluwe in de Lonely Planet
- Hotel de Sterrenberg in de Lonely Planet
- Omgeving beidt ‘rust en ruimte’.

Zwaktes

- Relatief beperkt aanbod in het hogere segment (vier sterren).
- Veel aanbod waarbij hotelkamers onderschikt zijn binnen concept → Neemt wel kamer capaciteit in
- Veel kleinschalig en sinds lange tijd gevestigd aanbod.
- Veel gedateerd aanbod, ook kamers die worden ingezet op de markt van arbeidsmigranten
- Beperkt aantal overnachtingen per hotelkamer.
- Hotelsector ondergeschoven kindje binnen regionale logiessector.

Kansen

Kansen

- Nieuw voor oud
- Optimalisatie samenwerking met regionale partners.
- Verleiden gasten Hoge Veluwe/ Kröller Müller tot langer verblijf in de gemeente (Otterlo, omgeving, Ede Stad
- Verdere intensivering landelijke marketing.
- Verdere groei populariteit Gelderland bij buitenlandse hotelgasten.
- Nieuwe doelgroepen vanuit agri-food business (Food Valley, Wageningen UR, ontwikkeling World Food Center)
- Herinneringstoerisme (WO II, Airborne)
- Vernieuwing aanbod creëert deels additionele vraag.
- Langere termijn: Agrifood 2030

Bedreigingen

- Dalende REVPAR (prijs per beschikbare kamer) bij hoteluitbreiding.
- Totale omvang nieuwbouw projecten hotels zeer omvangrijk → kan niet allemaal worden gerealiseerd zonder forse impact op de markt.
- Realisatie World Food Center nog niet zeker
- Dalende internationale vraag door Brexit, onrust Europa (Italië, migratie) en spanningen Oost-Europa.
- Verwachte economische groei minder fors dan afgelopen jaren.

4. Logies ontwikkelkader

4.2 Verwachting overnachtingen 2024

Uitbreidingspotentieel kamers tot 2024

Groeiverwachting overnachtingen <u>bij gelijkblijvend aanbod</u>

- Op basis van de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen zoals in vorig hoofdstuk uiteengezet, is per segment een groeiverwachting opgesteld voor de komende vijf jaar.
- De verwachte groei zit met zowel in zakelijk als toeristische segment. Dit komt onder andere door de groei van de economie, forse stijging van landelijk toeristisch bezoek en verwachte effecten van de lokale en regionale marketinginspanningen.
- In totaal verwachten we de komende vijf jaar een groei van het aantal overnachtingen in Ede van circa 16%. **Het aantal overnachtingen in 2024 bedraagt daarmee naar verwachting circa 140.000** (uitgaande van het huidig kameraanbod). Dit is een groei van gemiddeld circa 3.300 overnachtingen per jaar, wat neerkomt op 2,5% groei per jaar. Deze groeiverwachting ligt lager dan de landelijke groeiprognoses.
- Richting de toekomst zien we dat het aantal overnachtingen per kamer stijgt richting de 340 (let wel; dit betreft *niet* het aantal verkochte kamers, indien twee mensen een nacht verblijven op een kamer, telt dit voor twee overnachtingen en één verkochte kamer). Uitgaande van circa 1,45 personen per verkochte kamer komt de bezetting op circa 230 dagen per jaar, oftewel circa 62%. Dit betekent dat er beperkt uitbreidingsruimte is in de markt, aangezien een jaarrond bezetting van 62% impliceert dat er relatief weinig piekmomenten zijn waarbij een kamertekort geldt → Nuance hierbij van belang; grootschalige hotelconcepten als De Werelt waar men niet kan overnachten zonder te vergaderen hebben een drukkend effect op de overall bezetting. Ook vloeit een deel van de aanwezig hotelvraag naar kamers in het luxe segment af naar de regio vanwege beperkt aanbod in Ede.

- De groeiverwachting van het aantal overnachtingen geldt voor het huidige kameraanbod (hotels & B&B). Bij uitbreiding van hotelkamers zal het aantal overnachtingen hoger liggen door additionele hotelvraag. Een nieuw hotel realiseert wegens marketinginspanningen eigen 'nieuwe' vraag van gemiddeld 15-20% (afhankelijk van de uniciteit van het concept). Voor nieuwe hotelkamers in Ede gaan we uit van een initiële hotelvraag van 20% bij forse uitbreiding en 30% bij beperktere uitbreiding. *We verwachten een hoger dan gemiddelde nieuwe vraag aangezien nagenoeg alle hotelplannen concepten betreffen waarvan momenteel beperkt aanbod van is (vier sterren). Bij beperkte uitbreiding ligt de initiële vraag hoger, omdat het vier sterren aanbod dan nog steeds relatief (ten opzichte totaal aanbod) beperkt is.*
- *NB:* Indien een nieuw uniek hotel aantoonbaar een fors groter aandeel nieuwe markt aanboort, zullen deze nieuwe kamers niet volledig ten laste komen aan het vastgestelde uitbreidingspotentieel → De additionele vraag is dus afhankelijk van het aantal nieuwe hotelkamers en wordt per toekomstscenario doorgerekend.

Business mix Ede- Bennekom	2018	Groei	2024	Groei per jaar
Zakelijk individueel	20.476	15,0%	24.161	614
MICE	16.088	10,0%	18.179	349
Totaal Zakelijk	**36.564**	**15,8%**	**42.341**	**963**
Toeristisch individueel	21.938	10,0%	24.790	475
Toeristisch groepen	14.625	10,0%	16.527	317
Totaal toeristisch	**36.564**	**13,0%**	**41.317**	**792**
Totaal	**73.127**	**14,4%**	**83.657**	**1.755**

Business mix Otterlo	2018	Groei	2024	Groei per jaar
Zakelijk individueel	3.420	10,0%	3.865	74
MICE	8.209	20,0%	10.097	315
Totaal Zakelijk	**11.629**	**20,1%**	**13.962**	**389**
Toeristisch individueel	19.154	20,0%	23.560	734
Toeristisch groepen	3.420	15,0%	4.036	103
Totaal toeristisch	**22.575**	**22,2%**	**27.596**	**837**
Totaal	**34.204**	**21,5%**	**41.558**	**1.226**

Business mix Lunteren	2018	Groei	2024	Groei per jaar
Zakelijk individueel	1.037	5,0%	1.119	14
MICE	3.628	5,0%	3.918	48
Totaal Zakelijk	**4.665**	**8,0%**	**5.038**	**62**
Toeristisch individueel	5.701	15,0%	6.727	171
Toeristisch groepen	2.591	10,0%	2.928	56
Totaal toeristisch	**8.292**	**16,4%**	**9.656**	**227**
Totaal	**12.957**	**13,4%**	**14.693**	**289**

Business mix Gemeente Ede	2018	Groei	2024	Groei per jaar
Zakelijk individueel	24.933	16,9%	29.146	702
MICE	27.925	15,3%	32.195	712
Totaal Zakelijk	**52.857**	**16,0%**	**61.340**	**1.414**
Toeristisch individueel	46.793	17,7%	55.077	1.381
Toeristisch groepen	20.637	13,8%	23.491	476
Totaal toeristisch	**67.431**	**16,5%**	**78.568**	**1.856**
Totaal	**120.288**	**16,3%**	**139.908**	**3.270**

4. Logies ontwikkelkader

4.3 Bepaling uitbreidingspotentieel aantal kamers

Uitbreidingspotentieel kamers tot 2024

Gevolgen uitbreiding kameraanbod: scenario's

- De basis voor de scenario's ligt in het aantal verwachtte overnachtingen in 2024 van 140.000 (zie vorige pagina).
- Voor de bepaling van de gevolgen van kameruitbreiding zijn diverse scenario's doorgerekend, waarbij gevolgen voor bezetting en REVPAR (*revenue per available room*, prijs per beschikbare kamer. Oftewel bezetting x kamerprijs) worden beoordeeld.
- *In de bijlage is de verdeling uiteengezet naar hotel en B&B, gespecifieerd naar de diverse kernen binnen de gemeente.*
- De huidige kamerbezetting van de gehele logiesmarkt in Ede ligt op 52% (hotelmarkt 53%, B&B 25%).
- In de tabel rechts is te zien dat door toevoeging van 520 kamers (scenario A) het aantal overnachtingen stijgt naar 195.000. Dit aantal is opgebouwd uit de verwachting van 140.000 overnachtingen plus de additionele vraag (19%) die 520 nieuwe kamers realiseren (circa 55.000 overnachtingen).
- Het aantal overnachtingen per kamer komt hiermee op circa 209.
- Bij circa 195.000 overnachtingen en een gemiddelde bezetting van 1,5 personen per kamer, bedraagt de gemiddelde kamerbezetting in de gehele logiessector 39%.
- Wij schatten de huidige gemiddelde kamerprijs per verkochte kamer (*ADR*, average daily rate) in op € 75, opgebouwd uit € 76 voor de hotellerie en € 50 voor B&B. Bij de B&B ligt de ADR dichter bij de gepubliceerde prijs, aangezien hier nauwelijks *yield management* wordt toegepast.
- Met een uitbreiding van 520 kamers verwachten we een daling van de kamerprijs met circa 10% naar € 67. Deze verwachting is gebaseerd op ervaringscijfers van hetgeen we in andere steden en regio's zien.
- Hierdoor daalt de REVPAR van de gehele logiesmarkt van € 39 naar € 26. Voor de hotellerie impliceert dit een daling van € 41 naar € 27. Deze daling is te fors en niet goed voor de hotelmarkt.
- Een uitbreiding met ongeveer 520 kamers de komende vijf jaar is niet wenselijk. Referentie: Bij uitbreiding met circa 300 kamers stijgt aanbod naar 850-900 kamers en ligt daarmee op niveau van steden als Breda, Leiden en Haarlem en een stuk hoger dan Amersfoort, Leeuwarden en Delft (al zal het aanbod in deze steden over linie ook toenemen).

- De gevolgen van uitbreiding van het aanbod met 100-360 kamers zijn uiteengezet in scenario B-D.
- Een uitbreiding met 100-200 kamers heeft binnen de tijdsperiode van 5 jaar nauwelijks effect op bezetting en REVPAR, of zelfs een positief effect (door toevoeging van kamers in het luxere segment).
- Bij uitbreiding richting de 360 kamers ontstaat een (tijdelijke) overspannen hotelmarkt waarbij de REVPAR daalt tot rond de € 32.

Gemeente Ede		2024			
Toekomstverwachting	**2018**	**Scenario A**	**Scenario B**	**Scenario C**	**Scenario D**
Overnachtingen	120.288	139.908	139.908	139.908	139.908
Personen per kamer *	1,55	1,49	1,52	1,54	1,55
Verkochte kamers	77.739	93.867	92.274	91.142	90.335
Uitbreiding kameraanbod		**520**	**360**	**200**	**100**
Uitbreiding %		126%	87%	48%	24%
Kameraanbod	413	933	773	613	513
Additionele bezetting (door nieuw aanbod)		19%	24%	26%	28%
Additionele overnachtingen		54.715	47.579	28.873	15.971
Totaal aantal overnachtingen	120.288	194.623	187.487	168.782	155.879
Totaal aantal verkochte kamers	77.739	131.462	124.759	111.217	101.285
Kamerbezetting korte termijn	**52%**	**39%**	**44%**	**50%**	**54%**
Verwachte ontwikkeling ADR		-10,3%	-4,9%	2,6%	6,6%
Gemiddelde kamerprijs (ADR)	€ 75	€ 67	€ 71	€ 77	€ 80
Revpar	**€ 39**	**€ 26**	**€ 32**	**€ 38**	**€ 43**
Overnachtingen per kamer	291	209	243	275	304

Conclusies

- Op basis van nevenstaande uitgangspunten is het uitbreidingspotentieel van hotelkamers, uitgaande van een hotelmarkt die niet uit balans raakt, tot 2024 bepaald op circa 250-300 kamers.
- Het gevolg van een uitbreiding van meer hotelkamers in Ede is een vechtersmarkt, waar concurrentie op prijs (prijsdumping) effecten op de bestaande hotelsector zal hebben. Rendementen komen onder druk te staan met mogelijke bezuinigingen op personeel en de service, achterblijvend onderhoud en concessies op uitstraling en kwaliteit als gevolg. In onze optiek kan dit scenario tot een zodanige ontwikkeling in de hotelsector leiden dat mogelijk schadelijke effecten ontstaan voor de kwaliteit van het hotelaanbod in Ede als geheel. Advies: Zet in op 'nieuw voor oud'.
- Mochten bestaande hotels om wat voor reden dan ook de deuren sluiten, dan neemt de ruimte voor nieuwe kamers derhalve navenant toe.
- Ons advies aan de gemeente is om gedoseerd om te gaan met uitbreidingsplannen. Plannen die daadwerkelijk iets toe voegen genieten de voorkeur, aangezien deze mogelijk bovengemiddeld (>20%) 'de taart' vergroten.
- Daarnaast is het raadzaam verdere uitbreiding op een meer langere termijn te bezien (7-10 jaar), waarbij tussentijdse monitoring vereist is.
- *NB: Indien een concept aantoonbaar meer additionele markt trekt (nieuwe doelgroepen, bijvoorbeeld een hostel) dan dient specifiek gekeken te worden naar de mate waarin het kameraantal ten laste valt van de uitbreidingsruimte.*
- *NB: eventuele uitbreidingsplannen van bestaande hotels hebben een drukkend effect op de marktruimte.*

4. Logies ontwikkelkader

4.4 Bepaling uitbreidingspotentieel congres

Uitbreidingspotentieel congresruimte

- Hotels 'in de provincie' & viersterren hotels tellen gemiddeld circa 7-8 zalen (omvang 500-600m²)
- De hotels in de gemeente Ede tellen gemiddeld ruim 7 zalen, gemiddeld 600m² (totaal bijna 10.000m²)
- Hotel zonder zalen in deze regio (centraal gelegen, vraag naar congres in combinatie met natuur) is gezien locatie en profiel bezoeker niet wenselijk
- Momenteel is er circa 17m² zaal per hotel, dit is relatief fors.
- Bij uitbreiding met 300 kamers ligt kameraantal op circa 860
- Gezien schaalgrootte nieuwe plannen, is het logisch dat het aantal m² zaal per kamer lager ligt. Wij geven hierbij als richtinggevend kader een plafond van 13m² per kamer.
- Dit komt neer op een totale zaaloppervlakte van 11.200m², waarmee de uitbreidingsruimte derhalve op circa 1.400m².
- Uitgaande van de gemiddelde oppervlakte per zaal komt dit neer op maximaal 16 extra zalen.
- Focus op locatie nabij zakelijke hotspots zoals WFC of 'food' gerelateerde bedrijvigheid → Liever bij de bron onderbrengen dan elders in de regio.

4. Logies ontwikkelkader

4.5 Overig

Advies

Het hotelaanbod in Ede kent een relatief laag aandeel 4-sterren kamers. Dit is echter juist de markt waar de grootste groei (landelijk) te zien is.
Het 1- en 2-sterren segment staat fors onder druk, uitbreiding is hier niet gewenst. Het drie sterren aanbod is ruim vertegenwoordigd en verdraagt ook beperkte uitbreiding van het aanbod (tenzij nieuw voor oud)

Nieuwe concepten richten zich (deels) op nieuwe doelgroepen en profileren zich met een bijzonder concept (architectuur, faciliteiten).

Extra kleinschalige uitbreidingen van het aanbod (*specialty* concepten, <15 kamers) vormen geen belemmering en zien wij additioneel op de vastgestelde marktruimte.

Qua locaties genieten zakelijke of toeristische hotspots/brandpunten de voorkeur, zodat er optimale spin-off plaatsvindt richting bedrijven, retail, cultuur, leisure en horeca.

Airbnb

- Wij adviseren ten aanzien van Airbnb op enige wijze een kader te scheppen waarmee wordt ingezet op het waar mogelijk gelijk trekken van verplichtingen ten aanzien van reguliere logiesbedrijven. Hierbij kan gedacht worden aan toeristenbelasting.
- Daarnaast adviseren wij een meldplicht in te voeren zodat een zo compleet mogelijk beeld wordt verkregen.
- In veel steden zien we ook dat het maximum aantal verhuringen per jaar begrenst wordt, bijvoorbeeld op 60 dagen. Dit adviseren wij ook voor Ede. Wij onderschrijven echter wel dat Airbnb ook deels iets toevoegt aan de aanbodzijde van de logiesmarkt en publiek naar de stad trekt dat niet/minder graag in een hotel verblijft.
- Tenslotte is het raadzaam in te voeren dat de woning brandveilig is (ook een eis van Airbnb) en te onderzoeken of een maximum aantal gasten per verblijf te handhaven is.

Toekomst

- Wij adviseren vinger aan de pols te houden ten aanzien van de ontwikkelingen van de logiesvraag. Indien nodig kan er worden ingezet op wijzingen in beleid. Het zo nu en dan updaten/actualiseren (na 2-3 jaar) aan de hand van de werkelijke lokale en regionale ontwikkelingen is raadzaam.
- Zo kan een kantelpunt worden vastgesteld in het geval van bij forse toename vraag en behoud bezettingsgraad/prijsniveau → Mogelijke aanvulling met optimistisch scenario qua uitbreiding.

Toetsingskader

Onderstaand is een voorstel uiteengezet voor de introductie van een Hotel Ladder. In onze optiek kunnen sommige criteria als harde eisen (hieronder voorzien van *) worden gesteld en andere criteria als een meer 'softe' voorwaarde/pluspunt. Aan de hand van de toets kan bepaald worden of een plan valt binnen de gestelde ambities en derhalve doorgang kan vinden.

Idealiter wordt per initiatief gekeken in welke mate het naar verwachting meer of minder dan gemiddeld (20%) additionele vraag aantrekt.

1. Voegt het hotel iets toe aan bestaand aanbod?
I. In welke mate wordt er bovengemiddeld ingezet op nieuwe doelgroepen en concepten?
II. Valt het beoogde niveau binnen de segmenten waarvoor ruimte is vastgesteld?*
III. Zorgt het initiatief voor een kwaliteitsimpuls van directe omgeving (veiligheid, openbare functies, fysieke pandverbetering etc)?

2. Is er sprake van transformatie?
I. Krijgt een bestaand gebouw een nieuwe functie of wordt een gebouw gesloopt en komt er nieuwbouw voor terug?*

3. Voldoet initiatief aan ruimtelijke criteria?
I. Richt het plan zich op één van de genoemde voorkeurslocaties?
II. Zijn er OV verbindingen in directe omgeving of zorgt hotel zelf voor vervoer? Hotel aan snelweg wordt met name door automobilisten bezocht.
III. Leidt de verkeersaantrekkende werking niet tot problemen en zijn de parkeervoorzieningen in orde in relatie tot parkeerdruk?*
IV. Past het initiatief binnen milieu wet- en regelgeving?*
V. Past de maat en schaal binnen de ruimtelijke omgeving (geen grote bouwvolumes in woonwijk of natuurgebied)?*
VI. Heeft het initiatief onevenredige inbreuk op woon- en leefklimaat?*

4. Voldoet initiatief aan kwalitatieve en economische criteria?
I. Heeft het initiatief een hoogwaardige bedrijfsfilosofie m.b.t. duurzaamheid en m.v.o.
II. Is er aantoonbare financiële haalbaarheid?*
III. Is er een financier/eindbelegger/exploitant?*

Bijlagen

Bijlagen

RPA gebieden

Valleiregio	Achterhoek	Arnhem	Noord-west Veluwe	Stedendriehoek	Ijsselvecht
Barneveld	Aalten	Arnhem	Elburg	Apeldoorn	Dalfsen
Ede	Berkelland	Doesburg	Ermelo	Brummen	Hardenberg
Nijkerk	Bronckhorst	Duiven	Harderwijk	Deventer	Hattem
Renswoude	Doetinchem	Lingewaard	Nunspeet	Epe	Heerde
Rhenen	Montferland	Overbetuwe	Oldebroek	Lochem	Kampen
Scherpenzeel	Oost Gelre	Renkum	Putten	Olst-Wijhe	Ommen
Veenendaal	Oude IJsselstreek	Rheden		Voorst	Raalte
Wageningen	Winterswijk	Rozendaal		Zutphen	Staphorst
		Westervoort			Steenwijkerland
		Zevenaar			Zwartewaterland
					Zwolle

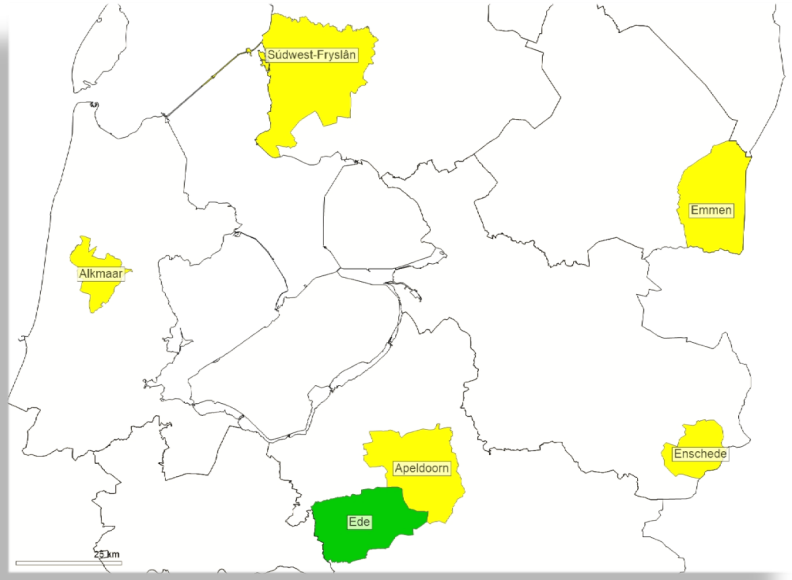
Bijlagen
Benchmark hotelaanbod

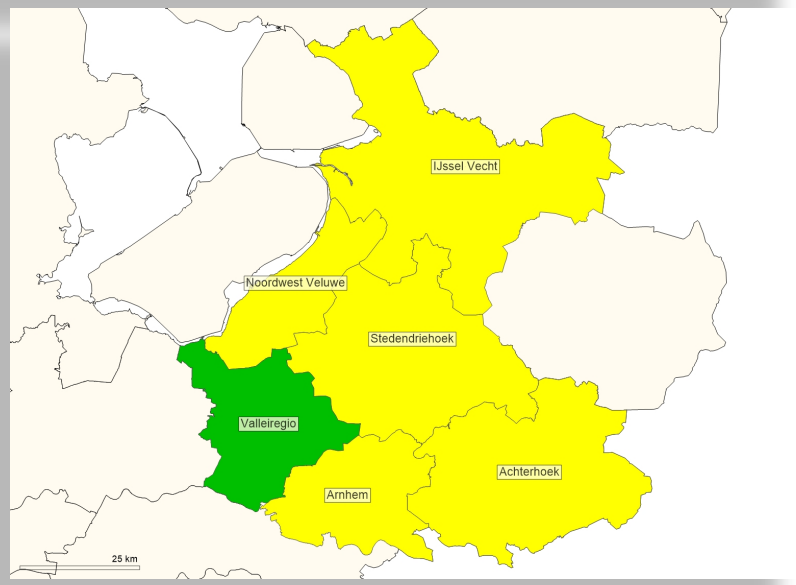
Inleiding
- Om aanbod en ontwikkeling in Ede en de regio in perspectief te plaatsen is een benchmark gemaakt met enkele steden en regio's die bijvoorbeeld qua inwoners, ligging en/of karakter enigszins vergelijkbaar zijn.
- Let wel: de uitkomsten dienen niet als richtinggevend voor de uiteindelijke bepaling van marktruimte, aangezien ieder gebied een unieke samenstelling heeft van vraag- en aanbod situatie. Het dient als spiegel en referentiekader.
- Regio Valleiregio komt overeen met Regio Foodvalley.
- Voor de benchmark is HorecaDNA geraadpleegd. Bij de kwalitatieve analyse van de daadwerkelijke analyse van Ede en regio wijkt het kameraantal af. Dit komt doordat in HorecaDNA bijvoorbeeld sommige B&B's geregistreerd staan als hotel. Wij nemen deze bedrijven wel mee, echter in aparte beoordeling van het B&B segment. Ook is bijvoorbeeld het PTC+ Hotel geëlimineerd uit de lijst aangezien deze permanent gesloten is.

Vergelijkbare gemeenten
- Alkmaar: 109.000 inwoners
- Apeldoorn: 161.000 inwoners
- Emmen: 107.000 inwoners
- Enschede: 158.000 inwoners
- Súdwest-Fryslân: 90.000 inwoners

Vergelijkbare regio's (RPA gebieden, zie bijlage voor gemeenten binnen gebieden)
- Achterhoek: 299.000 inwoners
- Arnhem: 423.000 inwoners
- Noordwest Veluwe: 172.000 inwoners
- Stedendriehoek: 438.000 inwoners
- IJsselvecht: 437.000 inwoners

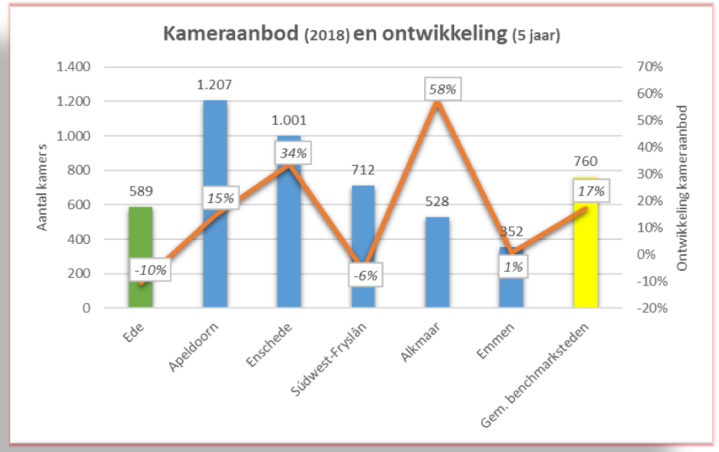
Benchmark
- Benchmark is uitgevoerd op de volgende onderwerpen:
  - Aanbod (kameraantal) en ontwikkeling kameraanbod afgelopen 5 jaar;
  - Aantal hotels en gemiddelde schaalgrootte van de hotels (kamers per hotel);
  - Aantal kamers per 10.000 arbeidsplaatsen (meest relevant, immers belangrijke doelgroep voor hotellerie) en 10.000 inwoners (minder relevant, immers geen doelgroep voor hotellerie);
  - Aantal vierkante meter aan zaalfaciliteiten in de hotellerie.
- Uitkomsten worden weergeven per gemeente en regio, echter voor conclusies wordt met name gekeken naar het gemiddelde van de benchmarkgemeenten en –regio's.

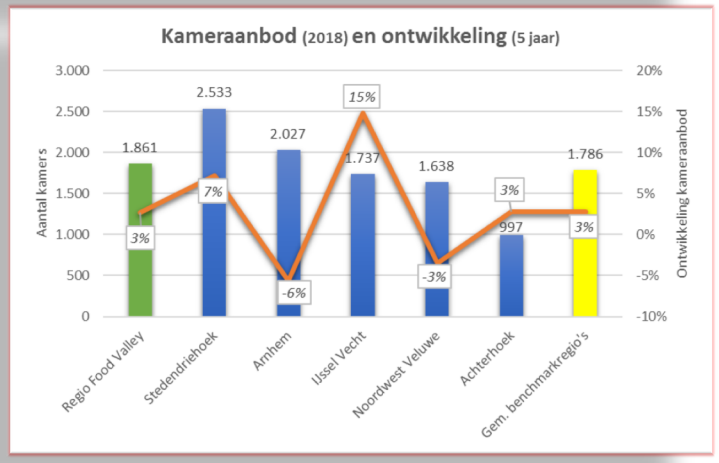


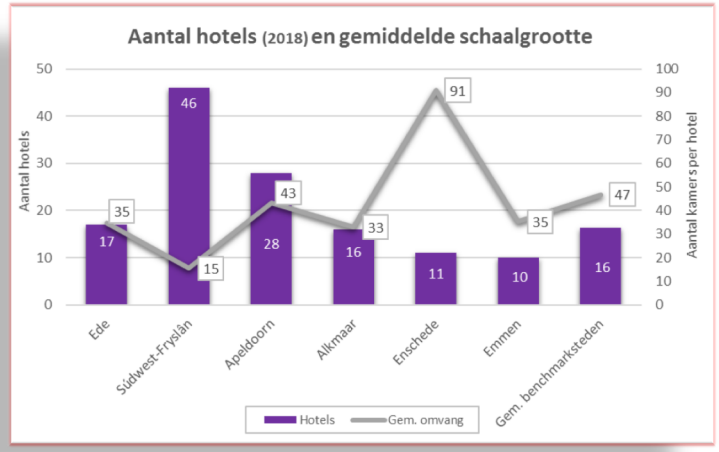


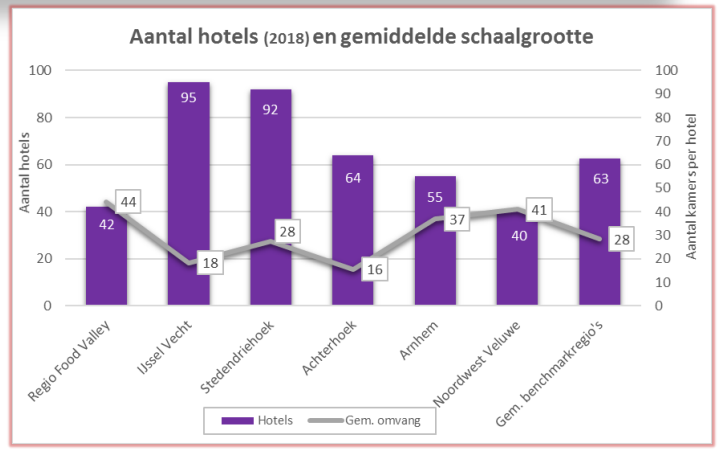
Bijlagen

Benchmark hotelaanbod









Aanbod & ontwikkeling

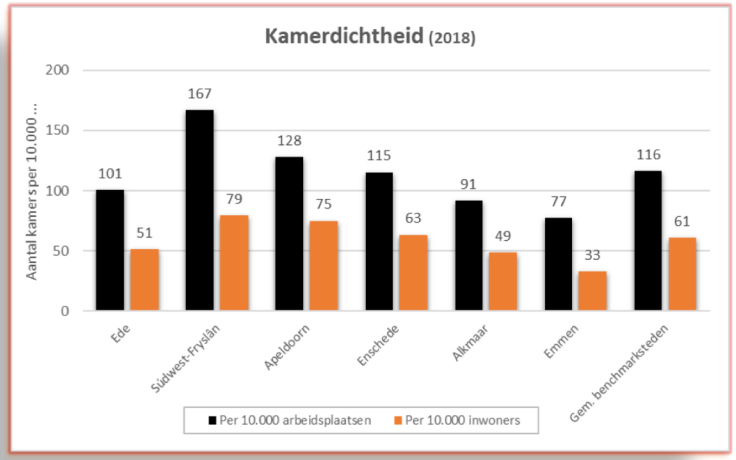
- Fors minder kamers in Ede (589) dan in vergelijkbare gemeenten (760).
- De gehele regio telt licht meer kamers dan de vergelijkbare regio's.
- Ontwikkeling kameraanbod in Ede is negatief, tegenover een stijging van 17% in de vergelijkbare gemeenten.
- De ontwikkeling in de gehele regio is gelijk (+3%) aan het gemiddeld beeld in de andere regio's.

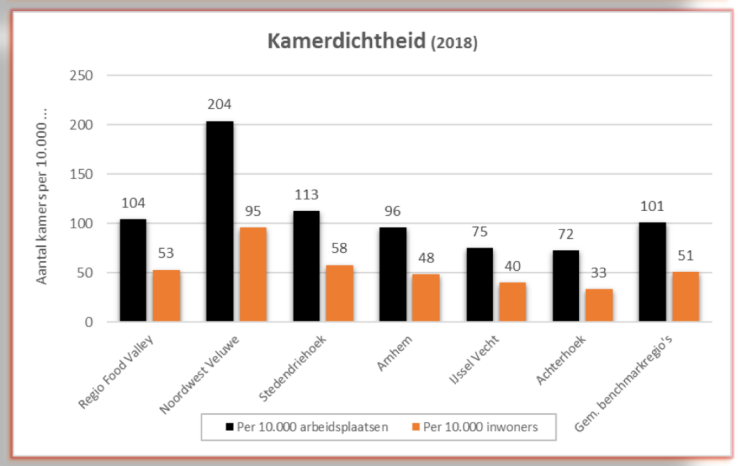
Hotels en schaalgrootte

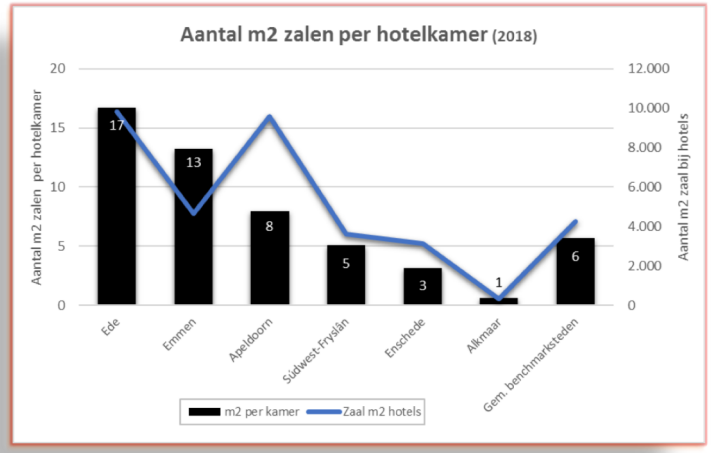
- Aantal hotels in Ede ligt op vergelijkbaar niveau, echter de schaalgrootte ligt ruimt 30% lager (35 kamers vs. 47).
- De gehele regio telt fors minder hotels dan de vergelijkbare regio's, echter de hotels zijn gemiddeld fors groter in regio Food Valley.

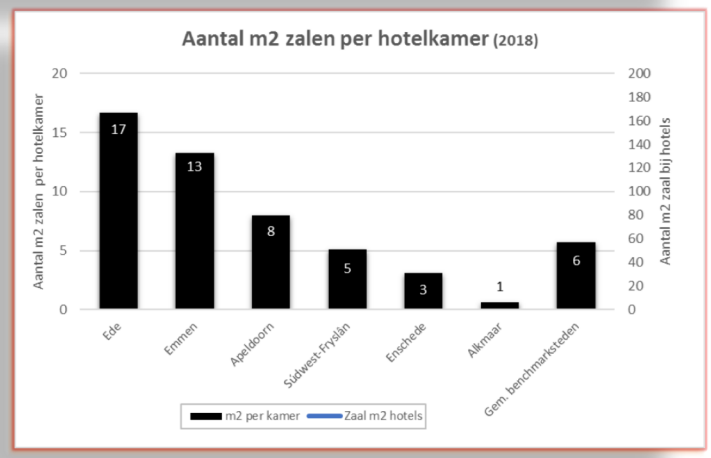
Bijlagen

Benchmark hotelaanbod









Kamerdichtheid

- Ede telt iets minder kamers per 10.000 arbeidsplaatsen (101) dan de verglijkbare gemeenten (116). Het gemiddelde van de gemeenten wordt echter fors beïnvloed door Súdwest-Fryslân (hotelsector draait grotendeels op toeristisch segment). Zonder deze gemeente ligt de dichtheid op vergelijkbaar niveau met Ede.
- De regio telt een vergelijkbaar aantal kamers per 10.000 arbeidsplaatsen (104) als de verglijkbare regio's (101). Het gemiddelde van de regio's wordt echter fors beïnvloed door Noordwest Veluwe (hotelsector draait grotendeels op toeristisch segment). Zonder deze regio ligt de zakelijke dichtheid op 90 kamers.

Zaaldichtheid

- Zowel Ede als de regio telt een fors aantal vierkante meters zalen per hotelkamer.
- Ook in absolute vergadercapaciteit scoren Ede en de regio fors bovengemiddeld.
- Ruim de helft van de vierkante meters in Ede behoort toe aan De Reehorst.
- In de regio nemen De Reehorst en Hof van Wageningen (WICC) ruim 40% van de totale capaciteit voor hun rekening.

Bijlagen

Geënquêteerde bedrijven

Naam bedrijf	Plaats
Moba	Barneveld
Toyota Material Handling Nederland B.V.	Ede
De Heus	Ede
Welkoop	Ede
Asco	Ede
DB Schenker	Ede
ASSA ABLOY Entrance Systems	Ede
Lukkien	Ede
Nizo Food Research	Ede
Lantor BV	Veenendaal
Codi International B.V.	Veenendaal
Mitshubishi	Veenendaal
Eurofins	Wageningen
Marim	Wageningen
Wageningen University	Wageningen

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

Bijlagen

Scenario's naar hotel en B&B Ede + Bennekom

Ede & Bennekom		2024			
Toekomstverwachting	**2018**	**Scenario A**	**Scenario B**	**Scenario C**	**Scenario D**
Overnachtingen	73.127	83.657	83.657	83.657	83.657
Personen per kamer *	1,46	1,41	1,43	1,44	1,46
Verkochte kamers	50.093	59.423	58.590	58.165	57.358
Uitbreiding kameraanbod		**400**	**300**	**200**	**100**
Uitbreiding %		168%	126%	84%	42%
Kameraanbod	238	638	538	438	338
Additionele bezetting (door nieuw aanbod)		20%	25,0%	28%	30%
Additionele overnachtingen		41.108	39.087	28.873	15.971
Totaal aantal overnachtingen	73.127	124.766	122.744	112.531	99.628
Totaal aantal verkochte kamers	50.093	88.623	85.965	78.240	68.308
Kamerbezetting korte termijn	**58%**	**38%**	**44%**	**49%**	**55%**
Verwachte ontwikkeling ADR		-9,7%	-4,7%	5,1%	10,0%
Gemiddelde kamerprijs (ADR)	€ 75	€ 63	€ 66	€ 73	€ 77
Revpar	**€ 43**	**€ 24**	**€ 29**	**€ 36**	**€ 42**
Overnachtingen per kamer	307	196	228	257	295

Plannen:	
Energy Hotel	120
Centrum Ede	80
WFC	160
Reehorst	40
Totaal	**400**

Verdeling overnachtingen naar segment	Huidig	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
B&B	3,4%	2,5%	2,6%	2,8%	3,0%
Hotels	96,6%	97,5%	97,4%	97,2%	97,0%
Overnachtingen					
B&B	2.508	3.119	3.191	3.151	2.989
Hotels	70.619	121.647	119.553	109.380	96.639
Totaal	**73.127**	**124.766**	**122.744**	**112.531**	**99.628**
Personen per kamer					
B&B	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Hotels	1,45	1,40	1,42	1,43	1,45
Totaal	**1,46**	**1,41**	**1,43**	**1,44**	**1,46**
Verkochte kamers					
B&B	1.393	1.733	1.773	1.750	1.660
Hotels	48.699	86.890	84.192	76.489	66.648
Totaal	**50.093**	**88.623**	**85.965**	**78.240**	**68.308**

Verdeling overnachtingen naar segment	Huidig	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
Kamers					
B&B	21	32	27	26	22
Hotels	217	606	511	412	316
Totaal	**238**	**638**	**538**	**438**	**338**
Kamerbezetting					
B&B	18%	15%	18%	18%	21%
Hotels	61%	39%	45%	51%	58%
Totaal	**58%**	**38%**	**44%**	**49%**	**55%**
ADR					
B&B	€ 50	€ 48	€ 50	€ 51	€ 53
Hotels	€ 70	€ 63	€ 67	€ 74	€ 77
Totaal	**€ 70**	**€ 63**	**€ 66**	**€ 73**	**€ 77**
REVPAR					
B&B	€ 9	€ 7	€ 9	€ 9	€ 11
Hotels	**€ 43**	**€ 25**	**€ 30**	**€ 37**	**€ 45**
Totaal	**€ 43**	**€ 24**	**€ 29**	**€ 36**	**€ 42**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

Bijlagen

Scenario's naar hotel en B&B Otterlo

Otterlo		2024			
Toekomstverwachting	**2018**	**Scenario A**	**Scenario B**	**Scenario C**	**Scenario D**
Overnachtingen	34.204	41.558	41.558	41.558	41.558
Personen per kamer *	1,70	1,61	1,66	1,70	1,70
Verkochte kamers	20.067	25.858	25.096	24.382	24.382
Uitbreiding kameraanbod		**100**	**50**	**0**	**0**
Uitbreiding %		109%	54%	0%	0%
Kameraanbod	92	192	142	92	92
Additionele bezetting (door nieuw aanbod)		20%	25,0%	0%	0%
Additionele overnachtingen		11.732	7.555	0	0
Totaal aantal overnachtingen	34.204	53.290	49.113	41.558	41.558
Totaal aantal verkochte kamers	20.067	33.158	29.659	24.382	24.382
Kamerbezetting korte termijn	**60%**	**47%**	**57%**	**73%**	**73%**
Verwachte ontwikkeling ADR		-14,5%	-4,7%	5,0%	5,0%
Gemiddelde kamerprijs (ADR)	€ 104	€ 89	€ 99	€ 109	€ 109
Revpar	**€ 62**	**€ 42**	**€ 57**	**€ 79**	**€ 79**
Overnachtingen per kamer	372	278	346	452	452

Plannen:	
De Zanding	80

Verdeling overnachtingen naar segment	Huidig	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
B&B	4,7%	4,0%	4,3%	4,7%	4,7%
Hotels	95,3%	96,0%	95,7%	95,3%	95,3%
Overnachtingen					
B&B	1.607	2.132	2.112	1.953	1.953
Hotels	32.597	51.158	47.001	39.605	39.605
Totaal	**34.204**	**53.290**	**49.113**	**41.558**	**41.558**
Personen per kamer					
B&B	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Hotels	1,70	1,60	1,65	1,70	1,70
Totaal	**1,70**	**1,61**	**1,66**	**1,70**	**1,70**
Verkochte kamers					
B&B	893	1.184	1.173	1.085	1.085
Hotels	19.175	31.974	28.486	23.297	23.297
Totaal	**20.067**	**33.158**	**29.659**	**24.382**	**24.382**

Verdeling overnachtingen naar segment	Huidig	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
Kamers					
B&B	6	15	10	6,0	6,0
Hotels	86	177	132	86	86
Totaal	**92**	**192**	**142**	**92**	**92**
Kamerbezetting					
B&B	41%	21%	32%	50%	50%
Hotels	61%	50%	59%	74%	74%
Totaal	**60%**	**47%**	**57%**	**73%**	**73%**
ADR					
B&B	€ 50	€ 45	€ 50	€ 53	€ 53
Hotels	€ 106	€ 90	€ 101	€ 111	€ 111
Totaal	**€ 104**	**€ 89**	**€ 99**	**€ 109**	**€ 109**
REVPAR					
B&B	€ 20	€ 10	€ 16	€ 26	€ 26
Hotels	**€ 65**	**€ 45**	**€ 60**	**€ 83**	**€ 83**
Totaal	**€ 62**	**€ 42**	**€ 57**	**€ 79**	**€ 79**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

Bijlagen

Scenario's naar hotel en B&B Lunteren

Lunteren		2024			
Toekomstverwachting	**2018**	**Scenario A**	**Scenario B**	**Scenario C**	**Scenario D**
Overnachtingen	12.957	14.693	14.693	14.693	14.693
Personen per kamer *	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
Verkochte kamers	7.579	8.585	8.588	8.595	8.595
Uitbreiding kameraanbod		**20**	**10**	**0**	**0**
Uitbreiding %		24%	12%	0%	0%
Kameraanbod	83	103	93	83	83
Additionele bezetting (door nieuw aanbod)		15%	15,0%	0%	0%
Additionele overnachtingen		1.874	937	0	0
Totaal aantal overnachtingen	12.957	16.567	15.630	14.693	14.693
Totaal aantal verkochte kamers	7.579	9.680	9.135	8.595	8.595
Kamerbezetting korte termijn	**25%**	**26%**	**27%**	**28%**	**28%**
Verwachte ontwikkeling ADR		-5,3%	-0,2%	5,0%	5,0%
Gemiddelde kamerprijs (ADR)	€ 60	€ 56	€ 59	€ 62	€ 62
Revpar	**€ 15**	**€ 14**	**€ 16**	**€ 18**	**€ 18**
Overnachtingen per kamer	156	161	168	177	177

Plannen:	
Kleinschalig	20

Verdeling overnachtingen naar segment	Huidig	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
B&B	10,2%	12,0%	11,5%	10,0%	10,0%
Hotels	89,8%	88,0%	88,5%	90,0%	90,0%
Overnachtingen					
B&B	1.318	1.988	1.797	1.469	1.469
Hotels	11.639	14.579	13.833	13.224	13.224
Totaal	**12.957**	**16.567**	**15.630**	**14.693**	**14.693**
Personen per kamer					
B&B	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Hotels	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70
Totaal	**1,71**	**1,71**	**1,71**	**1,71**	**1,71**
Verkochte kamers					
B&B	732	1.104	999	816	816
Hotels	6.846	8.576	8.137	7.779	7.779
Totaal	**7.579**	**9.680**	**9.135**	**8.595**	**8.595**

Verdeling overnachtingen naar segment	Huidig	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
Kamers					
B&B	6	12	9	6,0	6,0
Hotels	77	91	84	77	77
Totaal	**83**	**103**	**93**	**83**	**83**
Kamerbezetting					
B&B	33%	24%	29%	37%	37%
Hotels	24%	26%	27%	28%	28%
Totaal	**25%**	**26%**	**27%**	**28%**	**28%**
ADR					
B&B	€ 50	€ 48	€ 50	€ 53	€ 53
Hotels	€ 60	€ 57	€ 60	€ 63	€ 63
Totaal	**€ 59**	**€ 56**	**€ 59**	**€ 62**	**€ 62**
REVPAR					
B&B	€ 17	€ 12	€ 15	€ 20	€ 20
Hotels	**€ 15**	**€ 15**	**€ 16**	**€ 18**	**€ 18**
Totaal	**€ 15**	**€ 14**	**€ 16**	**€ 18**	**€ 18**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

Bijlagen

Scenario's naar hotel en B&B Gemeente Ede

Toekomstverwachting	2018	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
Overnachtingen	120.288	139.908	139.908	139.908	139.908
Personen per kamer *	1,55	1,49	1,52	1,54	1,55
Verkochte kamers	77.739	93.867	92.274	91.142	90.335
Uitbreiding kameraanbod		**520**	**360**	**200**	**100**
Uitbreiding %		126%	87%	48%	24%
Kameraanbod	413	933	773	613	513
Additionele bezetting (door nieuw aanbod)		19%	24%	26%	28%
Additionele overnachtingen		54.715	47.579	28.873	15.971
Totaal aantal overnachtingen	120.288	194.623	187.487	168.782	155.879
Totaal aantal verkochte kamers	77.739	131.462	124.759	111.217	101.285
Kamerbezetting korte termijn	**52%**	**39%**	**44%**	**50%**	**54%**
Verwachte ontwikkeling ADR		-10,3%	-4,9%	2,6%	6,6%
Gemiddelde kamerprijs (ADR)	€ 75	€ 67	€ 71	€ 77	€ 80
Revpar	**€ 39**	**€ 26**	**€ 32**	**€ 38**	**€ 43**
Overnachtingen per kamer	291	209	243	275	304

Plannen:	
Energy Hotel	120
Centrum Ede	80
WFC	160
Reehorst	40
De Zanding	80
Kleinschalig	20
Totaal	**500**

Verdeling overnachtingen naar segment	Huidig	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
B&B	4,5%	3,7%	3,8%	3,9%	4,1%
Hotels	95,5%	96,3%	96,2%	96,1%	95,9%
Overnachtingen					
B&B	5.433	7.239	7.101	6.573	6.411
Hotels	114.855	187.384	180.387	162.208	149.468
Totaal	**120.288**	**194.623**	**187.487**	**168.782**	**155.879**
Personen per kamer					
B&B	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Hotels	1,54	1,47	1,49	1,51	1,53
Totaal	**1,55**	**1,48**	**1,50**	**1,52**	**1,54**
Verkochte kamers					
B&B	3.018	4.022	3.945	3.652	3.562
Hotels	74.721	127.440	120.815	107.565	97.723
Totaal	**77.739**	**131.462**	**124.759**	**111.217**	**101.285**

Verdeling naar segment	Huidig	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
Kamers					
B&B	33	60	46	38,3	34,0
Hotels	380	873	727	575	479
Totaal	**413**	**933**	**773**	**613**	**513**
Kamerbezetting					
B&B	25%	18%	23%	26%	29%
Hotels	54%	40%	46%	51%	56%
Totaal	**52%**	**39%**	**44%**	**50%**	**54%**
ADR					
B&B	€ 50	€ 47	€ 50	€ 52	€ 53
Hotels	€ 76	€ 68	€ 72	€ 78	€ 81
Totaal	**€ 75**	**€ 67**	**€ 71**	**€ 77**	**€ 80**
REVPAR					
B&B	€ 13	€ 9	€ 12	€ 14	€ 15
Hotels	**€ 41**	**€ 27**	**€ 33**	**€ 40**	**€ 45**
Totaal	**€ 39**	**€ 26**	**€ 32**	**€ 38**	**€ 43**