

# Adviesrapport

## Actualisering horecanota onderdeel logiessector Sittard-Geleen

2014-R-042/1027 20 oktober 2015



**VAN SPRONSEN  
& PARTNERS**  
horeca - advies

# Inleiding en inhoudsopgave

## Inleiding

Bij de gemeente Sittard-Geleen zijn door diverse marktpartijen initiatieven voor hotelontwikkelingen kenbaar gemaakt. Deze betreffen zowel uitbreiding van bestaande logiesverstrekkers als nieuwe ontwikkelingen. In de opgestelde horecavisie van 2010 is aangegeven behouden om te gaan met uitbreiding van het bestaande logiesaanbod, vanwege lage bezetting ondanks een lage kamerdichtheid.

Nu, enkele jaren later, lijkt de markt toch kansen te zien en geeft de gemeente aan behoefte te hebben aan een actualisatie van de horecanota voor het onderdeel logiesmarkt.

Deze actualisatie moet een helder antwoord geven op de vraag of de gemeente uitbreidingsmogelijkheden dient te faciliteren en te stimuleren dan wel te beperken. M.a.w. hoe dient de gemeente om te gaan met ontwikkelingen binnen de logiessector naar de toekomst toe.

Het dient een concreet beeld te geven ten aanzien van eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het aantal hotelkamers, capaciteit en diversiteit in sterrencategorieën/niveau. Belangrijk aandachtspunt hierbij is om te marktsituatie in een breder perspectief te plaatsen dan alleen de gemeente Sittard-Geleen door ook de regio te betrekken in het onderzoek.

Tevens dient specifiek het onderwerp 'Bed & breakfast' als onderdeel in de actualisatie mee te worden genomen.

De gemeente Sittard-Geleen heeft Van Spronsen & Partners opdracht verstrekt om deze actualisatie uit te voeren.

Het voorliggende rapport is tot stand gekomen middels een interactief proces. Naast een begeleidingsgroep met vertegenwoordigers van VVV Zuid-Limburg, Koninklijke Horeca Nederland (lokaal en regionaal) en de gemeente (Lokale Economie, Bestemmingsplannen, Recreatie & Toerisme) zijn tevens alle ondernemers uit de logiessector in de gelegenheid gesteld hun visie op de bevindingen te geven en te discussiëren over de toekomst. Daartoe zijn 2 plenaire bijeenkomsten georganiseerd.

## Inhoudsopgave

<b>Leeswijzer</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>Aanbevelingen</b>	<b>5</b>
<b>1. Logiesaanbod</b>	<b>6</b>
• 1.1 Onderzoeksgebied	7
• 1.2 Logiesaanbod en –dichtheid	8
• 1.3 Ontwikkeling aanbod 2010-2014	9
• 1.4 Logiesaanbod Sittard-Geleen	10
• 1.5 Kameraanbod regionaal	11
<b>2. Logiesvraag</b>	<b>12</b>
• 2.1 Logiesvraag landelijk	13
• 2.2 Huidige zakelijke vraag	14
• 2.3 Huidige toeristische vraag	15
• 2.4 Hotelovernachtingen in Sittard-Geleen	16
• 2.5 Confrontatie vraag en aanbod	17
• 2.6 Segmentverdeling 2014	18
<b>3. Toekomstige ontwikkelingen</b>	<b>19</b>
• 3.1 Inleiding	20
• 3.2 Landelijke ontwikkelingen economisch	21
• 3.3 Landelijke ontwikkelingen logiessector	22
• 3.4 Lokale & regionale zakelijke ontwikkelingen	23
• 3.5 Lokale & regionale toeristische ontwikkelingen	24
• 3.6 Initiatieven uitbreiding logiesaanbod	25
<b>4. SWOT-analyse</b>	<b>26</b>
• 4.1 Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen logiesmarkt	27
<b>5. Toekomstvisie</b>	<b>28</b>
• 5.1 Bepaling uitbreidingspotentieel	29
• 5.2 Alternatieve scenario's	30
• 5.3 Richtinggevend kader / Hotel Ladder	31
• 5.4 Beoordeling initiatieven	32
<b>6. Beleidskader Bed &amp; Breakfast</b>	<b>33</b>
• 6.1 Definitie	34
• 6.2 Regelgeving	35
<b>Bijlagen</b>	<b>36</b>
• I Logiesverstrekkers in kaart	37
• II Logiesverstrekkers in de regio	38
• III Segmentatie	
• IV Bronnen	

## Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk beschrijft de uitkomsten van het marktonderzoek naar het huidige logiesaanbod in Sittard-Geleen en omgeving. In dit onderzoek zijn de regio Westelijke Mijnstreek plus de gemeenten Meerssen en Echt-Susteren meegenomen.

In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag naar logiesaccommodaties vanuit de zakelijke en toeristische segmenten. Tevens wordt hier uiteengezet hoeveel overnachtingen er jaarlijks plaatsvinden en wat dit voor gevolgen heeft voor de bezettingen in de verschillende segmenten van de logiesmarkt.

In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomstige vraag naar logiesaccommodaties.

Na een SWOT-analyse (sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen logiesmarkt) in het vierde hoofdstuk wordt in het vijfde hoofdstuk de toekomstvisie beschreven. Hier wordt ingegaan op de ruimte voor uitbreiding van het kameraanbod als gevolg van de toekomstige ontwikkelingen en vraag naar logiesaccommodaties.

Tenslotte wordt in het zesde hoofdstuk een beleidskader voor Bed & Breakfast voorgesteld.



Bron: [www.amrathhotels.nl](http://www.amrathhotels.nl)



## Samenvatting

### Logiesaanbod

- Het aantal hotel- en B&B kamers in Sittard-Geleen is de afgelopen vijf jaren fors gestegen naar een totaal van 377 kamers.
- De stijging wordt met name veroorzaakt door de komst van de viersterrenhotels Merici (48 kamers) en Fitland (67 kamers).
- Het kameraanbod in het driesterrensegment is licht gestegen (+16 kamers).
- Het kameraanbod is met name gevestigd in het centrum van Sittard en in de omgeving van de snelweg (A2).
- Samen met Van der Valk in Stein (166 kamers) vervullen de hotels in Sittard-Geleen een regiofunctie.
- In het B&B segment daalde het kameraanbod.
- In de regio is het kameraanbod met bijna 20% gedaald. Dit komt doordat er in het één- en driesterrensegment hotels verdwenen zijn.
- Momenteel tellen de bij de gemeente bekende initiatieven voor nieuwe logiesaccommodaties in Sittard-Geleen 252 kamers.

### Logiesvraag

- Het aantal overnachtingen in Sittard-Geleen steeg in de periode 2010-2014 fors (+40%) naar een totaal van circa 84.000 overnachtingen.
- Deze groei wordt volledig gerealiseerd door de hotels in het viersterrensegment.
- In het driesterrensegment is de groei marginaal ten opzichte van 5 jaar geleden, maar is in 2014 een forse daling waarneembaar ten opzichte van 2013.
- De verdeling van de overnachtingen naar segment in Sittard-Geleen laat een afwijkend beeld zien ten opzichte van het Limburgse beeld. Waar in Limburg gemiddeld ruim 55% van overnachtingen een toeristisch karakter heeft, is dit in Sittard-Geleen slechts 33%.
- Sittard-Geleen kent, in tegenstelling tot vergelijkbare steden (Heerlen en Venlo), een negatieve ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen. In de regio is er ook een licht negatieve ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen zichtbaar.
- Sittard-Geleen telt een aantal grote internationale bedrijven, wat positief is voor de vraag naar hotelkamers.
- Voor de toekomst zijn er diverse positieve ontwikkelingen (o.a Ligne, Led Brainport 2020, Sportzone, Brightlands) die de vraag positief beïnvloeden.
- Op basis van toekomstige ontwikkelingen in Sittard-Geleen en omgeving verwachten wij dat de vraag naar hotelkamers zal stijgen naar circa 94.000 overnachtingen in 2020.

### Marktruimte

- In het onderzoek is de marktruimte berekend voor Sittard-Geleen.
- Deze marktruimte is bepaald aan de hand van de verwachte vraag vanuit de verschillende segmenten (zakelijk en toeristisch) die Sittard-Geleen en omgeving aandoen vanuit een bepaald bezoekmotief (bijvoorbeeld fietsen, wandelen, sport, business).
- Het totale uitbreidingspotentieel bedraagt **175 kamers**.
- De zekere komst van een Ibis hotel vlak over de gemeentegrens van Sittard-Geleen heeft vanwege de nabije ligging absoluut effect heeft op de vraag naar hotels in Sittard-Geleen zelf. Hierdoor blijft er voor uitbreiding van kameraanbod in Sittard-Geleen een marktruimte over van **130 kamers**.

### Bed&breakfast

- De voorgestelde definitie luidt “Een B&B voorziening is een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt”.
- Een B&B voldoet daarbij aan de volgende voorwaarden:
  - Koppeling B&B aan een pand met een woonbestemming of maximaal één bedrijfswoning op een perceel met agrarische bestemming.
  - Wordt gerund door bewoner(s) van de desbetreffende (bedrijfs)woning.
  - Is en blijft ondergeschikt aan de woon- en/of agrarische functie: oppervlakte van maximaal 50% van de bestaande (bedrijfs)woning met een maximum van 200m<sup>2</sup>.
  - Is mogelijk in zowel de (bedrijfs)woning als de daarbij behorende bijgebouwen.
  - Het gebruik veroorzaakt geen onevenredige afbreuk op de parkeerontwikkeling en de parkeerbalans in de directe omgeving.
  - Geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
  - Vestiging op een bedrijventerrein is niet toegestaan.
  - Gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd.

## Aanbevelingen

### Aanbevelingen

#### Marktruimte

- Op basis van de verwachte vraagontwikkeling is het maximale uitbreidingspotentieel tot 2020 vastgesteld op 175 hotelkamers. Hiervan wordt een deel reeds ingenomen door de komst van het zeer nabijgelegen Ibis hotel op de Superconfexlocatie.
- Hierdoor blijft er een uitbreidingspotentieel over van **130 hotelkamers** (zie pagina 29).
- Wij adviseren de beoordeling van het uitbreidingspotentieel iedere 2-3 jaar te evalueren.
- Omdat bij overschrijding van dit potentieel het ondernemersklimaat onder druk komt te staan en het aanbod op termijn verschaald, adviseren wij in te stemmen met deze marktruimte als plafond. Dit ligt ook in lijn met het gedachtegoed van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.
- De uitbreiding dient bij voorkeur met name te worden gerealiseerd in het 4 sterrensegment (zie pagina 31).
  - Voor het B&B adviseren wij het huidige percentage (9%) van het aantal kamers t.o.v het totaal kameraanbod te handhaven.
  - Het 1-2 sterrensegment staat zowel lokaal als landelijk fors onder druk en heeft beperkt bestaansrecht. Nieuwe vormen van logiesaanbod zoals Airbnb bedienen ook deels deze vraag.
  - Het driesterrensegment presteert wisselend en deze vraag vloeit deels af naar het viersterrensegment vanwege prijsstrategieën (yieldmanagement → bij stijging van de logiesvraag stijgt de kamerprijs)
  - Vijfsterren hotels hebben het over het algemeen buiten Amsterdam ook zeer moeilijk.
- Indien een nieuw logiesconcept een aantoonbare bovengemiddelde uniciteit heeft en een bovengemiddeld aandeel nieuwe doelgroepen aantrekt, zal dit aantal kamers slechts ten dele worden verrekend met het uitbreidingspotentieel.

#### Toetsingskader

- Voor de toetsing van plannen is een zogenaamde Hotel Ladder opgesteld (zie pagina 31). Op basis van een stappenplan kunnen initiatieven getoetst worden teneinde vast te stellen of de plannen passen binnen de gewenste uitbreidingsadviezen.
- Optioneel adviseren wij om een adviescommissie (mogelijk regionaal af te stemmen) in te stellen die de ingediende aanvragen kan beoordelen en het college van B&W kan adviseren

#### Bed & Breakfast

- Voor B&B dient een definitie en beleidslijn te worden ingevoerd, waarbij handhavingscapaciteit mede richting dient te geven aan de inhoud.
- Er is een definitie opgesteld (zie pagina 4) en de ingrediënten voor het opstellen van de beleidsregel zijn weergegeven in het onderzoek.

# 1. Logiesaanbod

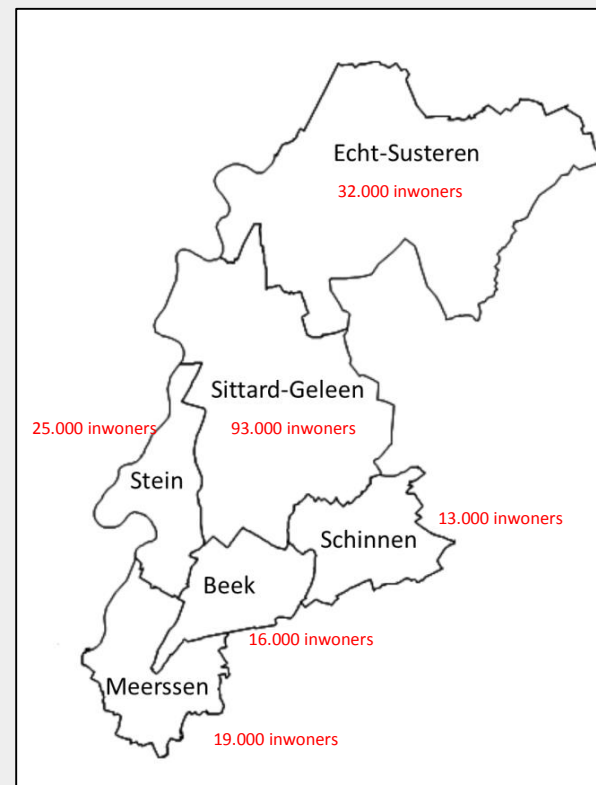
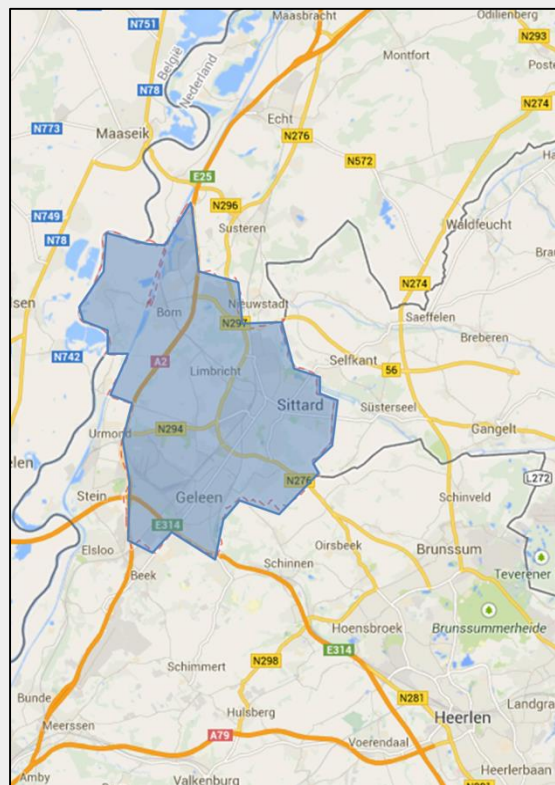
# 1. Logiesaanbod

## 1.1. Onderzoeksgebied

### Onderzoeksgebied

Ter beoordeling van de marktsituatie is een marktonderzoek uitgevoerd, waarbij de volgende gebieden worden onderscheiden:

- **Vestigingsplaats:** Gemeente Sittard-Geleen met circa 94.000 inwoners.
- **Primair onderzoeksgebied (regio):** De koopmoetebereidheid voor hotels bedraagt maximaal 15 autominuten van de doelbestemming (topsegment met 5 sterren is hierin een uitzondering). Het primair onderzoeksgebied bestaat daarom uit de overige gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek (Beek, Stein, Schinnen) en de gemeenten Meerssen en Echt-Susteren. Dit gebied telt in totaal bijna 106.000 inwoners.
- **Vergelijkbare gemeenten:** Een geografische beperking tot alleen de gemeente Sittard-Geleen en omgeving zou afbreuk doen aan de kwaliteit van de aanbod- en vraaganalyse. De benchmarkgemeenten zijn qua omvang en ligging vergelijkbaar met Sittard-Geleen. Het betreft Venlo (circa 100.000 inwoners) en Heerlen (circa 88.000 inwoners).
- **Nederland:** Als referentiekader voor de analyse van vraag en aanbod is tevens Nederland in beeld gebracht met circa 16.800.000 inwoners.



# 1. Logiesaanbod

## 1.2. Logiesaanbod en -dichtheid

### Logiesaanbod (bron: bedrijfshap Horeca & Catering)

#### Inleiding

- De cijfers en conclusies op deze pagina wijken enigszins af van onze eigen inventarisatie (pagina 10), vanwege het feit dat hier de bron van het bedrijfshap horeca & catering is gebruikt. Het doel van de analyse op deze pagina is een benchmark met de omgeving, vergelijkbare steden en Nederland.
- Voor de uiteindelijke bepaling van de markruimte wordt uitgegaan van onze eigen inventarisatie, de feitelijke situatie.

#### Sittard-Geleen

- 16 logiesbedrijven, waarvan 10 met Nederlandse Hotel Classificatie (NHC) en 6 binnen het overig hotelaanbod. Dit overig hotelaanbod bestaat uit logiesvertrekkers zonder sterclassificatie zoals Bed & Breakfast bedrijven en pensions.
- In totaal 356 kamers. Het kameraanbod is daarmee fors lager dan in vergelijkbare gemeenten (gemiddeld 585).
- Het aandeel viersterrenkamers binnen het totale aanbod is relatief beperkt (48%) in vergelijking met de vergelijkbare gemeenten (60%).
- Relatief kleinschalige hotels ten opzichte van vergelijkbare gemeenten, hotels in het primair onderzoeksgebied en landelijke gemiddelden.
- De kamerdichtheid is ten opzichte van vergelijkbare gemeenten zeer laag.

#### Primair onderzoeksgebied/regio

- In de gemeenten rondom Sittard-Geleen bevinden zich 13 hotels, met in totaal 350 hotelkamers.
- In het gebied bestaat een sterke vertegenwoordiging van viersterrenkamers (komt met name door van der Valk Stein-Urmond).
- De kamerdichtheid in het gebied is relatief laag.

**Zowel in Sittard als in het omliggende gebied is het hotelkameraanbod relatief beperkt. Zowel in vergelijkbare gemeenten als in Nederland is de gemiddelde kamerdichtheid fors hoger.**

Hotelaanbod 2014								
Hotelaanbod 2014	Sittard-Geleen		Vergelijkbare gemeenten		Primair onderzoeksgebied		Nederland	
Hotelaanbod NHC classificatie	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
Eénsterren aanbod	2	21	2	8	0	0	203	2.292
Tweesterren aanbod	0	0	5	54	2	22	412	6.486
Driesterren aanbod	5	128	11	317	1	5	1.041	34.644
Viersterren aanbod	3	174	8	704	3	246	564	52.568
Vijfsterren aanbod	0	0	0	0	0	0	26	5.126
<b>Totaal NHC classificatie</b>	<b>10</b>	<b>323</b>	<b>26</b>	<b>1.083</b>	<b>6</b>	<b>273</b>	<b>2.246</b>	<b>101.116</b>
Overig hotelaanbod	6	33	9	87	7	77	1.000	13.817
<b>Totaal hotelaanbod</b>	<b>16</b>	<b>356</b>	<b>35</b>	<b>1.170</b>	<b>13</b>	<b>350</b>	<b>3.246</b>	<b>114.933</b>

Gemiddelde hotelomvang	Sittard-Geleen	Vergelijkbare gemeenten	Primair onderzoeksgebied	Nederland
NHC classificatie	32	42	46	45
Overig aanbod	6	10	11	14
Totitaal hotelaanbod	22	33	27	35

Kamerdichtheid	Sittard-Geleen	Vergelijkbare gemeenten	Primair onderzoeksgebied	Nederland
Per 10.000 inwoners	38	62	33	68
Per 10.000 arbeidsplaatsen	69	102	114	146
Per 1.000 bedrijven	57	99	45	122

Bron bedrijfshap horeca & catering, hotelsterren.nl en toevoeging Fitland



# 1. Logiesaanbod

## 1.3. Ontwikkelingen aanbod 2010-2014

### Ontwikkelingen aanbod 2010-2014 (bron: bedrijfshap Horeca & Catering)

#### Sittard-Geleen

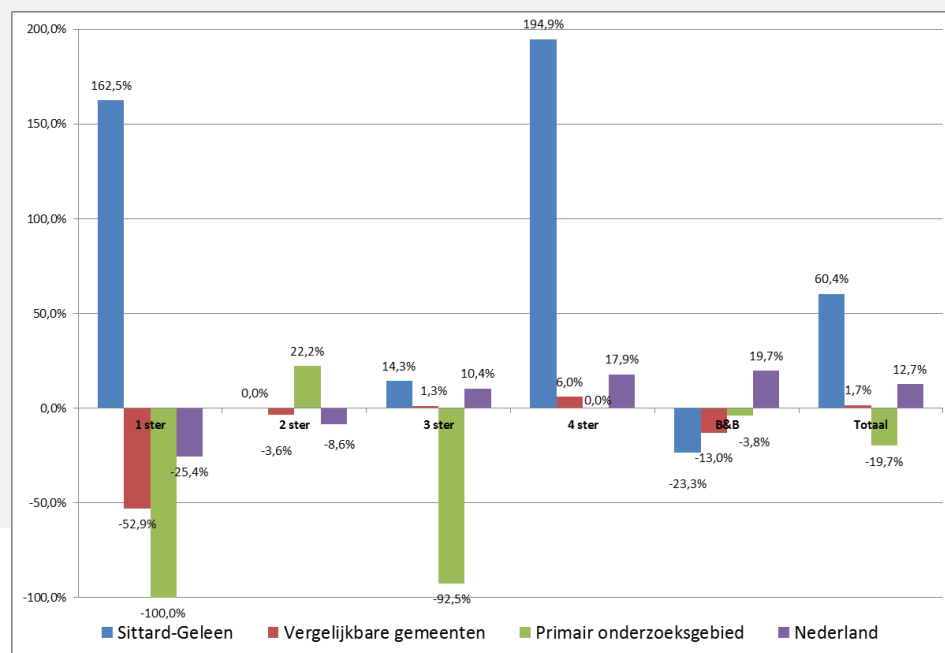
- In Sittard-Geleen is het totale kameraanbod de afgelopen vijf jaar met 60% toegenomen, een absolute toename van 134 kamers. Dit is inclusief de komst van Fitland eind 2014.
- Het viersterren kameraanbod steeg de afgelopen vijf jaar met ruim 190%, een absolute toename van 115 kamers als gevolg van de opening van hotel Merici (2012) en Fitland (2014).
- Het driesterren kameraanbod in Sittard-Geleen is bovengemiddeld gestegen (+14%).
- De ontwikkeling van het totaal geclassificeerde kameraanbod in Sittard-Geleen ligt fors boven de ontwikkeling in de vergelijkbare gemeenten. Dit kan gezien worden als een inhaalslag aangezien de kamerdichtheid in de vergelijkbare gemeenten nog steeds hoger ligt.

#### Regio

- Het totale kameraanbod in de regio daalde met bijna 20% (-86 kamers).
- De daling van driesterren hotelkamers in de regio is opvallend. In 2012 is een driesterrenhotel met 62 kamers in Beek komen te vervallen (Tulip Inn bij Maastricht Aachen Airport).
- In de gehele regio is de afgelopen vijf jaar sprake van een afname van het overig hotelkameraanbod (voornamelijk B&B bedrijven).

Absolute ontwikkeling 2010-2014	Sittard-Geleen		Vergelijkbare gemeenten		Primair onderzoeksgebied		Nederland	
	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
Hotelaanbod NHC classificatie								
Eénsterren aanbod	1	13	0	-9	-2	-25	-58	-779
Tweesterren aanbod	0	0	0	-2	0	4	-49	-609
Driesterren aanbod	0	16	0	4	-1	-62	83	3.266
Viersterren aanbod	1	115	0	40	0	0	80	7.979
Vijfsterren aanbod	0	0	0	0	0	0	3	796
Totaal NHC classificatie	2	144	0	33	-3	-83	59	10.653
Overig hotelaanbod	-1	-10	0	-13	0	-3	292	2.278
Totaal hotelaanbod	1	134	0	20	-3	-86	351	12.931

Ontwikkeling hotelkameraanbod 2010-2014. Bron bedrijfshap Horeca & Catering + toevoeging Fitland 2014



# 1. Logiesaanbod

## 1.4. Logiesaanbod Sittard Geleen

### Logiesaanbod Sittard-Geleen (eigen desk- en field research)

In de tabellen is het logiesaanbod in Sittard-Geleen weergegeven zoals bekend naar aanleiding van eigen desk- en fieldresearch.

De uitkomsten wijken hierbij enigszins af van de cijfers van het Bedrijfschap horeca & catering.

In bijlage II is tevens het overzicht opgenomen van het logiesaanbod in de regio (primair onderzoeksgebied).

#### Algemeen

- Sittard-Geleen telt eind 2014 25 logiesverstrekkende bedrijven met 377 kamers (momentopname zomer 2015).
- Ook op basis van 377 kamers heeft de gemeente een lage kamerdichtheid ten opzichte van vergelijkbare gemeenten.
- In bijlage I is een overzicht opgenomen waarin de bedrijven geografisch zijn weergegeven.

#### Positionering

- Binnen het midden en hoge segment is duidelijk zichtbaar dat de viersterren hotels Fitland XL en Amrath op prijsniveau concurreren met het driesterren segment.
- Merici steekt qua prijs, productniveau en uitstraling fors boven de markt uit.
- Het merendeel van de Bed & Breakfast bedrijven positioneert zich in het lage segment. Uitzonderingen zijn B&B de Gete in het middensegment en De Biesenhof en De Juiste Toon in het hoge segment.

#### Gewogen gemiddelde kamerprijs

Sterren	Weekend	Week
4	€ 97	€ 105
3	€ 72	€ 83
1 & 2	€ 39	€ 78
B&B	€ 49	€ 68

#	Naam	Sterren	Kamers
1	Fitland XL Hotel Sittard	4	67
2	Amrath Hotel Born-Sittard Thermen	4	59
3	Hotel Merici	4	48
4	Bastion Hotel Geleen	3	40
5	Hotel de Limbourg	3	24
6	Hotel De Prins	3	23
7	Oranje Hotel Sittard	3	16
8	Hotel Normandie	3	28
9	Cornerhouse Geleen	2	10
10	Hotel op de Vos	1	13
<b>Subtotaal</b>			<b>328</b>

#### Geclassificeerde Hotels

- Sittard-Geleen beschikt over 10 hotels met in totaal 328 hotelkamers.
- De gemiddeld gewogen kamerprijs inclusief ontbijt ligt in het viersterrensegment boven de € 100 en loopt af naar € 40-€ 80 in het lage segment (afhankelijk van week/weekend).
- Locatie veelal in centrum of langs/nabij snelweg.

*NB. Er is een aantal kleinschalige hotels waarvan niet duidelijk is in hoeverre zij nog volledig operationeel zijn.*

#	Naam	Kamers
11	De Poort van Lindenheuvel	6
12	De Biesenhof	5
13	B&B "De Munsterhoeve"	2
14	B&B Parkzicht	2
15	Hoeve Hub Notermans	5
16	B&B de Gete	3
17	B&B Horisserweerd	3
18	Slapen in het groen	1
19	B&B Einekoezer Höfke	2
20	De Kommelhoek	2
21	B&B Bie Bianca	2
22	De Juiste Toon	1
23	Stadsboerderij	10
24	B&B Molenbeek	3
25	Bee & Bee	2
<b>Subtotaal</b>		<b>49</b>
<b>Grandtotaal</b>		<b>377</b>

#### Bed & Breakfast bedrijven

- Sittard-Geleen telt 15 bed & breakfasts met in totaal 49 kamers.
- Het aanbod is kleinschalig met 1 tot 5 kamers per bedrijf met een uitschieter voor de Stadsboerderij (10 kamers).
- De gemiddeld gewogen kamerprijs bedraagt € 50-€ 70.
- Locatie veelal in woonwijken

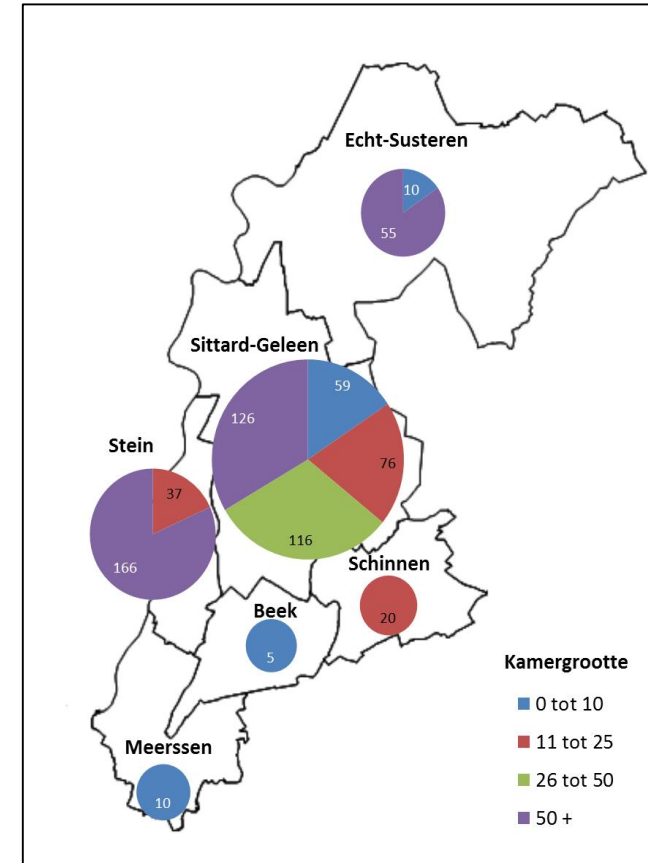
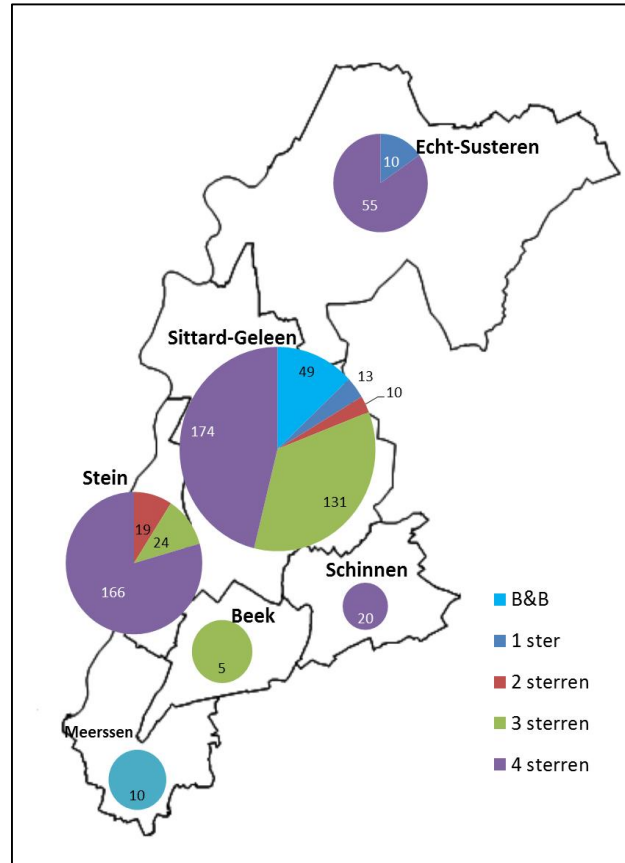
*NB: recent is B&B De Juiste Toon verkocht en staat B&B De Molenbeek te koop. Het is onbekend wat hier in de toekomst mee gaat gebeuren.*

# 1. Logiesaanbod

## 1.5. Kameraanbod regionaal

### Kameraanbod regionaal 2014

- De kaarten geven inzicht in de segmentatie van het kameraanbod in Sittard-Geleen en omgeving. Voor de volledigheid is ook gekeken naar het aanbod vlak over de grens.
- De grootte van de cirkels geeft de omvang van het logiesaanbod aan. De verschillende classificaties worden aangeduid door verschillende kleuren.
- Het grootste kameraanbod is, na Sittard-Geleen, gevestigd in Stein wat veroorzaakt wordt door Van der Valk (166 kamers).
- In de overige gemeenten is het kameraanbod beperkt, waarmee duidelijk geconcludeerd kan worden dat de hotels in Sittard-Geleen en Van der Valk in Stein de hele regio bedienen.
- Ruim 60% van het kameraanbod in het gebied valt binnen het viersterrensegment (landelijk is dit 45%).
- Bijna 50% van het de hotelkamers in het gebied is gevestigd in hotels met meer dan 50 kamers.
- NB: In het Duitse grensgebied is het kameraanbod beperkt (circa 20 kamers), in het Belgische grensgebied zijn met name in Maaseik en Maasmechelen relatief veel kamers gevestigd (circa 240).



## 2. Logiesvraag



## 2. Logiesvraag

### 2.1. Hotelvraag landelijk

#### Hotelvraag

Ter inleiding van dit hoofdstuk is eerst een beeld geschetst van de Nederlandse hotelmarkt (exclusief de B&B markt), naar doelgroepen, bezettingen en seizoenspreiding

#### Hotelsegmenten

De vraag naar hotels wordt onderverdeeld in vijf segmenten:

- Individuele zakelijke hotelgasten
- Zakelijke groepen, ook wel MICE segment (Meetings, Incentives, Conferences, Events).
- Individuele toeristische hotelgasten
- Toeristische groepen
- Anders (bijvoorbeeld zorgtoerisme).

#### Seizoens- en weekinvoeden

Verblijf in Nederlandse hotels is overwegend seizoensgebonden:

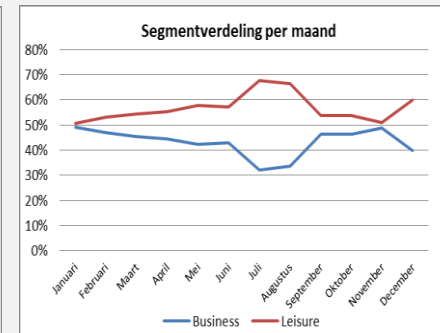
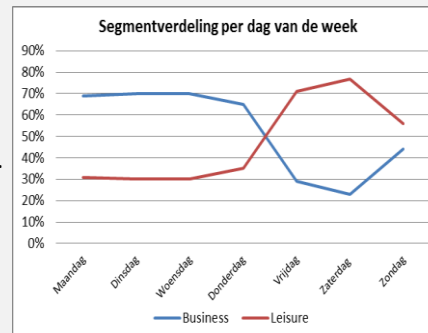
- Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-november en februari – juni.
- Toeristisch verblijf concentreert zich in de lente- en zomermaanden.

Een soortgelijke spreiding bestaat op weekbasis:

- Zakelijk verblijf vindt plaats van maandag tot en met donderdag
- Toeristisch verblijf vindt plaats op vrijdag en zaterdag.

#### Segmentverdeling Nederland

- Voor de Nederlandse hotelmarkt geldt over het algemeen dat 55% van de vraag wordt gegenereerd door de zakelijke segmenten en 45% door de toeristische segmenten. Het segment “anders” is hierbij evenredig over de business en toeristische segmenten verdeeld.
- In verband met de seizoens- en weekinvoeden is een dergelijke, gebalanceerde verdeling noodzakelijk om een gezonde bezetting te kunnen halen.
- Door de economische crisis namen zowel zakelijke als toeristische hotelovernachtingen af.
- Omdat de zakelijke vraag harder afnam, is de segmentatie uit balans geraakt (zie tabel rechts). Hierdoor is de kamerbezetting onder druk komen te staan (met name lagere bezetting van maandag tot en met donderdag).
- De balans is nog niet terug, de verdeling van zakelijk en toeristisch is momenteel circa 45%-55% (zie tabel rechts).



Nederland	2009	2010	2011	2012	2013
Business individueel	33%	33%	32%	33%	27%
Business groepen	13%	17%	16%	15%	17%
<b>Totaal business</b>	<b>46%</b>	<b>50%</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>	<b>44%</b>
Toeristisch individueel	42%	37%	39%	40%	45%
Toeristisch groepen	8%	8%	8%	8%	8%
<b>Totaal toeristisch</b>	<b>50%</b>	<b>45%</b>	<b>47%</b>	<b>48%</b>	<b>53%</b>
Anders	4%	5%	5%	4%	3%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: Hosta

## 2. Logiesvraag

### 2.2. Huidige zakelijke vraag

#### Huidige zakelijke vraag

##### Inleiding

- Onderstaand wordt de huidige zakelijke vraag beoordeeld. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de toekomstige zakelijke vraag.

##### Bedrijven en werkgelegenheid

- Sittard-Geleen wordt gekenmerkt door een relatief hoge bedrijvigheid ten opzichte van vergelijkbare gemeenten.
- Voor hotels zijn met name groothandel & tussenhandel en zakelijke diensten/advies van belang, omdat deze branches de meeste hotelovernachtingen boeken. Deze belangrijkste branches zijn licht oververtegenwoordigd (uitsluitend zakelijke diensten/advies zorgt voor oververtegenwoordiging).
- Ondanks dat Sittard-Geleen een aantal zeer grote internationale bedrijven binnen haar gemeente heeft, ligt de gemiddelde grootte (werknemers) van de bedrijven lager dan in de vergelijkbare gemeenten wat relatief gezien een negatief effect heeft op de zakelijke vraag naar hotelkamers. Hierbij is nuance op z'n plaats; ten opzichte van de regio en Nederland zijn de bedrijven relatief groot.
- Het aantal arbeidsplaatsen is in Sittard-Geleen de afgelopen vijf jaar afgenomen, waar het in de vergelijkbare gemeenten toenam. Dit heeft een negatief effect op de vraag naar hotelovernachtingen.
- In het primair onderzoeksgebied is de bedrijvigheid relatief hoog en is sprake van een lichte toename van het aantal arbeidsplaatsen de afgelopen vijf jaar, maar is er een ondervertegenwoordiging van zowel de belangrijkste branches als grootschalige bedrijven
- Uit gesprekken met bedrijven en non-profit instellingen (zie bijlage IV voor overzicht) blijkt o.a. dat:
  - Bedrijven vaak hotelkamers buiten de gemeente Sittard-Geleen boeken (in Maastricht). Dit komt door het niveau van de hotelfaciliteiten in Sittard-Geleen. Merici heeft hier enige verandering in gebracht. In Maastricht is echter het prijsniveau soms lager.
  - De kamers met name bestemd zijn voor zakelijke relaties. Een enkeling boekt voor eigen medewerkers.
  - Het viersterren segment het populairst is onder de zakelijke boeker.
  - Het driesterrenaanbod als oubollig ervaren wordt.
  - Voor de toekomst door sommige bedrijven een daling van de vraag wordt verwacht, andere bedrijven geven aan dat het met name afhankelijk is van projecten.
  - Populaire hotels zijn met name Merici en Van der Valk Stein-Urmond.

Zakelijke vraag	Sittard-Geleen	Vergelijkbare gemeenten	Omliggende regio	Nederland
<b>Bedrijvigheid</b>				
Bedrijven	6.220	11.870	7.695	1.388.485
Bedrijven per 1.000 inwoners	66	63	73	83
Aandeel groot- en detailhandel	22,6%	25,4%	20,3%	18,5%
Aandeel zakelijke dienstverdeling	34,9%	31,5%	33,5%	36,2%
Aandeel overige branches	42,5%	43,1%	46,2%	45,3%
<b>Arbeidsplaatsen</b>				
Aantal arbeidsplaatsen	51.300	115.180	30.660	7.833.190
Gemiddelde bedrijfsgrootte	8,2	9,7	4,0	5,6
Arbeidsplaatsen t.o.v inwoners	54,8%	61,0%	29,0%	46,5%
Ontwikkeling arbeidsplaatsen	-4,8%	3,9%	0,3%	-0,7%

Bron: CBS

##### Bedrijventerreinen (bron: Rebis Limburg)

- In Sittard-Geleen bevinden zich 15 bedrijventerreinen (exclusief kantoorlocaties, Chemelot en Nedcar) met een totale netto planvoorraad van ruim 510 hectare.
- Met invulling van 480 hectare is het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen reeds uitgegeven. Binnen de huidige planvoorraad is nog 30 hectare uit te geven. Er is daarmee nog voldoende ruimte voor verdere groei.

##### Congressen

- In Sittard-Geleen is het aanbod van vergaderfaciliteiten beperkt en met name gevestigd bij de hotels.
- De gemeente staat niet op de lijst van ICCA (congressen met minimaal 50 participanten en minimaal georganiseerd in 3 landen) en de UIA. Bij de UIA geldt dat congressen minimaal 250 participanten heeft. Ook moet minimaal 40% van de deelnemers in het buitenland woonachtig zijn. De deelnemers moeten van vijf verschillende nationaliteiten zijn en het congres moet minimaal 2 dagen duren. Volgens deze criteria telde Nederland in 2013 350 congressen, een groei van 19% in vergelijking met 2010.
- De regionale congresmarkt vindt met name in Maastricht plaats.

## 2. Logiesvraag

### 2.3. Huidige toeristische vraag

#### Huidige toeristische vraag

De toeristische hotelgast is onder te verdelen in acht segmenten. Elk segment heeft zijn eigen bezoeks-motief en stelt eigen wensen en verwachtingen aan een verblijf. De vraag naar de hotelfaciliteiten zal in de meeste gevallen voortkomen uit een combinatie van de verschillende behoeftes. Onderstaand worden de segmenten m.b.t. Sittard-Geleen en omgeving toegelicht.

#### Movement & natuur

Hieronder valt buitenrecreatie zoals wandelen of fietsen.

- Sittard-Geleen (en de regio Westelijke Mijnstreek) is gelegen in een aantrekkelijke en gevarieerd landschap. In het open, agrarische cultuurlandschap bevinden zich diverse bos- en natuurterreinen. Naast gebieden als Limbrichterbos, Kollenberg en Windraak is Rivierpark Maasvallei de grootste blikvanger.
- De natuurlijke omgeving maakt ´movement & natuur´ tot een kansrijk segment.

#### Attracties & evenementen

- In Sittard-Geleen zijn geen attractieparken. Kasteelpark Born trekt jaarlijks wel meer dan 50.000 bezoekers.
- Sittard-Geleen telt een aantal grootschalige evenementen die de hotelvraag positief beïnvloeden. Daaronder het jaarlijks terugkerende Oktoberfeest, de Kermis Geleen, Sint Rosa festival, Kennedymars en de St. Joepmarkt die substantiële bezoekersaantallen trekken.

#### Culinair

- In Sittard-Geleen zijn geen Michelin ster(ren) restaurants gevestigd.
- Het beperkte aanbod aan culinaire voorzieningen, maakt culinair daarom een minder kansrijk segment voor de logiessector.

#### Shopper & stad

- Sittard-Geleen beschikt over ruim 190.000m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte. Dit is vrij beperkt vergeleken met Venlo (235.000m<sup>2</sup>) en Heerlen (290.000m<sup>2</sup>).
- Het ´shop´-aanbod is een beperkte trekker voor logiesverblijf, het aanbod in Sittard (in combinatie met historische binnenstad) is wel van toegevoegde waarde voor het totaalproduct om gasten te trekken.

#### Cultuur

- Sittard-Geleen heeft een beperkt aanbod van culturele voorzieningen. Museum het Domein heeft beperkte bezoekersaantallen.
- Het grote aantal kerken, kloosters en kastelen zorgt voor historische waarde van de binnenstad en ondersteunt een toeristische proflering.
- Theater zorgt voor enige spin-off, echter met name voor avondhoreca (restaurants) en beperkt voor logiesverstrekkers.

#### Sport

- De gemeente Sittard-Geleen heeft een actieve positionering op het gebied van sport met de Sportzone waar jongeren op een positieve manier worden gestimuleerd op het gebied van atletiek, klimmen, hockey, fitness, urban sports, wielrennen, handbal, triathlon, voetbal en sporten met een beperking. De Sportzone heeft deels een bovenregionale aantrekkingskracht, wat met name zorgt voor vraag naar hotels in het lage en hoge segment.
- Er zijn geen golfbanen aanwezig binnen de gemeentegrenzen van Sittard-Geleen, echter wel enkele in de regio.

#### Health & wellness

Voor het health & wellness segment geldt dat men specifiek komt voor de ´wellness´-beleving. Hiertoe moet een gemeente beschikken over een grootschalig wellness bedrijf (>10 cabines).

- De toeristische aantrekkingskracht van het segment health & wellness is beperkt in de gemeente en kent alleen sauna/wellness bedrijven bij enkele viersterrenhotels.
- Ook in de regio zijn geen grootschalige wellnesscentra gevestigd.

**Conclusie:** Sittard-Geleen kent een beperkt recreatief aanbod, waardoor er weinig bezoeks-motieven zijn voor de verblijfstoerist om de stad te bezoeken. Met name natuur, evenementen, sport en de historische binnenstad dragen bij aan een toeristische aantrekkingskracht.

## 2. Logiesvraag

### 2.4. Hotelovernachtingen Sittard-Geleen

#### Hotelvraag Sittard-Geleen

##### Hotelovernachtingen Sittard-Geleen

- In 2014 vonden in Sittard-Geleen bijna 84.000 overnachtingen plaats, waarvan ruim 81.000 in de hotels en ruim 3.000 in de B&B bedrijven.
- Het aantal hotelovernachtingen is de afgelopen vijf jaar met 40% gestegen. Dit is een bovengemiddelde toename, landelijk was sprake van een toename van 19% van het aantal hotelovernachtingen.
- De stijging wordt met name veroorzaakt door de komst van het Merici hotel (meer overnachtingen in 4 sterrensegment).

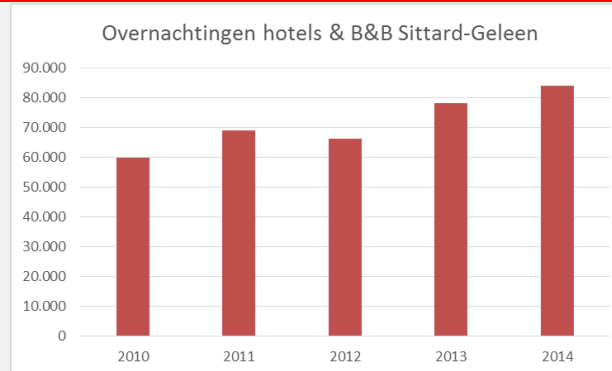
##### Segmentverdeling Sittard-Geleen

- Volgens de HOSTA 2014 is de verdeling in Limburg (buiten Maastricht) 43% zakelijk, 55% toeristisch en 2% overig.
- Uit gesprekken met de hoteliers en B&B houders in Sittard-Geleen komt echter een totaal andere verdeling naar voren. De verdeling in Sittard-Geleen komt uit op ongeveer 65% zakelijk en 35% toeristisch.
- In het lage (0-1-2 sterren) en midden (3 sterren) segment komt een fors deel van de vraag uit de zakelijke markt.
- De toeristische vraag concentreert zich met name in het viersterren segment.

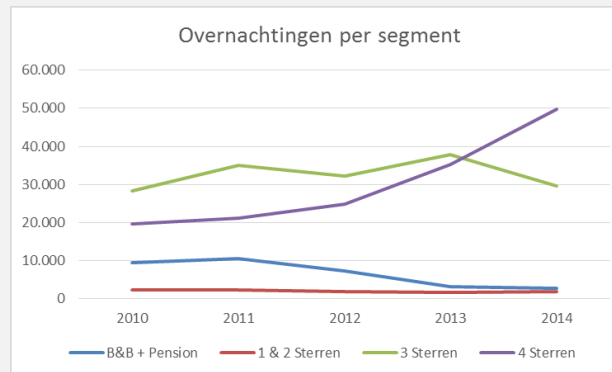
Op basis van de overnachtingen per segment is de huidige kamerbezetting van hotels in Sittard-Geleen ingeschat. De volgende pagina geeft inzicht in de verdeling naar type gast per segment.

Deze verdeling wordt gerealiseerd door de huidige vraag vanuit de zakelijke markt, MICE markt en toeristische markt.

Voor de toekomstvisie zullen toekomstige ontwikkelingen voor de vraag segmenten uiteen worden gezet. De impact van deze ontwikkelingen wordt vervolgens vertaald naar toekomstig te verwachten hotelvraag en marktruimte voor mogelijke uitbreiding van het aanbod.



Bron: Toeristenbelasting



Overnachtingen 2014	Businessmix totaal		Businessmix per segment			
	Verdeling	Overnachtingem	B&B	Laag	Midden	Hoog
Zakelijke individueel	57%	47.564	45%	95%	70%	48%
MICE segment	8%	6.450	0%	0%	5%	10%
<b>Subtotaal zakelijk</b>	<b>64%</b>	<b>54.014</b>	<b>45%</b>	<b>95%</b>	<b>75%</b>	<b>58%</b>
Toeristisch individueel	29%	24.525	45%	1%	20%	35%
Toeristische groepen	6%	5.300	10%	4%	5%	7%
<b>Subtotaal toeristisch</b>	<b>36%</b>	<b>29.825</b>	<b>55%</b>	<b>5%</b>	<b>25%</b>	<b>42%</b>

Bron: Input Hotels



## 2. Logiesvraag

### 2.5. Confrontatie vraag en aanbod

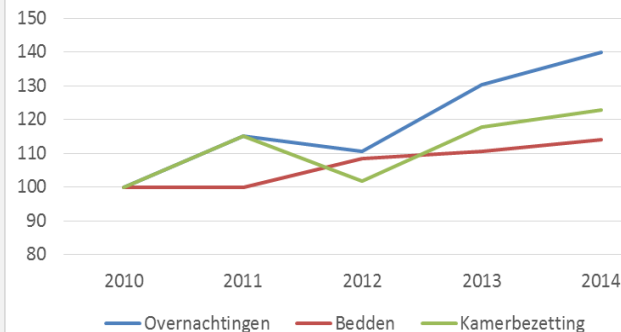
#### Confrontatie vraag en aanbod

- Aan de hand van informatie van toeristenbelasting is een beeld gevormd van de ontwikkeling van het aantal overnachtingen. Van het huidige kameraanbod (377 kamers) is eind 2014 van logiesvertrekkers met in totaal 292 kamers informatie beschikbaar. Dit impliceert dat het Fitland (67 kamers) hier slecht voor een klein deel is meegenomen (opening eind 2014) en van 18 andere kamers de informatie niet beschikbaar is.
- De resultaten van de 292 kamers in 2014 geven een representatief beeld.
- Op basis van verstrekte gegevens door de logiesverstrekkers zijn de gevolgen van het toevoegen van het aantal kamers in de afgelopen vijf jaar inzichtelijk gemaakt.
- Doordat het aantal overnachtingen harder steeg dan het aantal beschikbare kamers is de kamerbezetting gestegen.
- De gemiddelde kamerbezetting ligt in 2014 op 59,4%. Kijken we naar de verschillende segmenten dan is te zien dat dit met name wordt veroorzaakt door goede bezettingen in het viersterrensegment (hoog segment) en een redelijke bezetting in het driesterrensegment (midden segment).
- In het één- en tweesterrensegment (laag segment) is de bezetting slecht en ook in het B&B segment is de bezetting matig.
- Op de volgende pagina is de marktconfrontatie schematisch weergegeven.

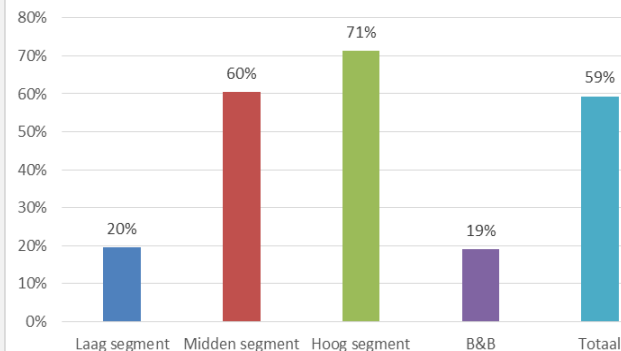
Gegevens bedrijven	2010	2011	2012	2013	2014	Ontwikkeling
Aantal kamers	256	256	278	283	292	14%
Verkochte kamers	45.198	52.068	49.931	58.852	63.270	40%
Overnachtingen	59.892	68.995	66.164	77.985	83.839	40%
Kamerbezetting	48,4%	55,7%	49,2%	57,0%	59,4%	23%

- *NB: Uiteraard heeft Van der Valk Urmond door de nabijgelegen ligging een impact op de vraag naar kamers in Sittard-Geleen. Echter bovenstaande resultaten laten een ontwikkeling zien die zich heeft voorgedaan, terwijl het Van der Valk hotel er al die tijd al gevestigd was.*

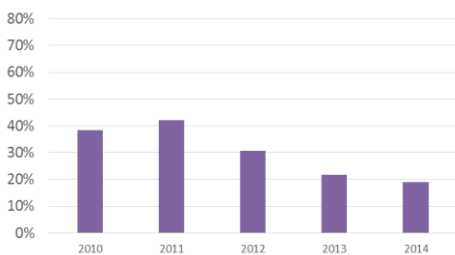
Ontwikkeling vraag en aanbod Sittard-Geleen (index)



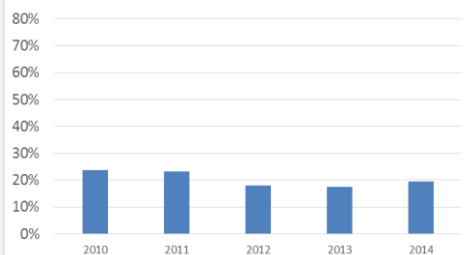
Kamerbezetting 2014



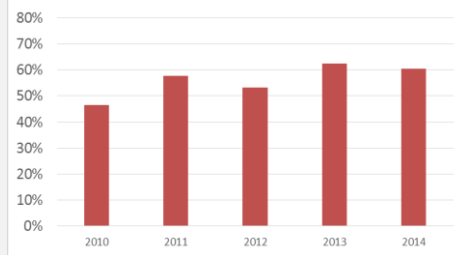
B&B



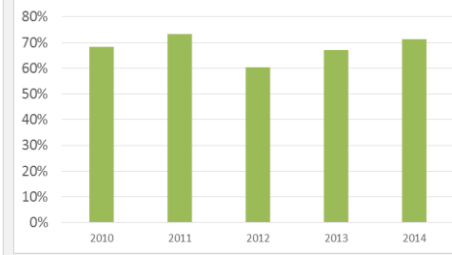
Laag segment



Midden segment



Hoog segment



## 2. Logiesvraag

### 2.6. Segmentverdeling 2014

Op basis van de verstrekte gegevens door de logiesverstrekkers in Sittard-Geleen op het gebied van overnachtingen, kamerbezetting en verdeling van vraagsegmenten is een inschatting gemaakt van de huidige bezetting (2014) van de verschillende hotelsegmenten.

Overnachtingen  
Sittard-Geleen 83.839

Zakelijke hotelgast 64%  
54.014 overnachtingen

Toeristische hotelgast 36%  
29.825 overnachtingen

56,7%  
47.476

7,7%  
6.450

29,3%  
24.525

6,3%  
5.300



Individuele zakengast



MICE-segment



Individuele toerist



Toeristische groep

4%  
1.813

0%  
0

0%  
19

1%  
76

44%  
20.696

23%  
1.478

24%  
5.913

28%  
1.478

50%  
23.862

77%  
4.971

71%  
17.400

66%  
3.480

3%  
1.193

0%  
0

5%  
1.193

5%  
265

#### Laag segment hotels (1&2\* | 19 kamers)

Zakelijke overnachtingen	1.813
Toeristische overnachtingen	95
Totaal aantal overnachtingen	1.908
Personen per kamer zakelijk	1,4
Personen per kamer toeristisch	1,6
Verkochte kamers	1.354
<b>Gemiddelde kamerbezetting</b>	<b>20%</b>

#### Midden segment hotels (3\* | 103 kamers)

Zakelijke overnachtingen	22.175
Toeristische overnachtingen	7.392
Totaal aantal overnachtingen	29.566
Personen per kamer zakelijk	1,2
Personen per kamer toeristisch	1,75
Verkochte kamers	22.702
<b>Gemiddelde kamerbezetting</b>	<b>60%</b>

#### Hoog segment hotels (4\* | 142 kamers)

Zakelijke overnachtingen	28.834
Toeristische overnachtingen	20.879
Totaal aantal overnachtingen	49.713
Personen per kamer zakelijk	1,15
Personen per kamer toeristisch	1,75
Verkochte kamers	37.004
<b>Gemiddelde kamerbezetting</b>	<b>70%</b>

#### Bed & Breakfast (28 kamers)

Zakelijke overnachtingen	1.193
Toeristische overnachtingen	1.459
Totaal aantal overnachtingen	2.652
Personen per kamer zakelijk	1,15
Personen per kamer toeristisch	1,6
Verkochte kamers	1.949
<b>Gemiddelde kamerbezetting</b>	<b>19%</b>

# 3. Toekomstige ontwikkelingen

## 3. Toekomstige ontwikkelingen

### 3.1. Inleiding

#### Inleiding

- In voorgaande hoofdstukken is de huidige logiesmarkt van Sittard-Geleen en omgeving geanalyseerd, waarbij inzicht is gegeven in het huidige aanbod, het aantal overnachtingen en de huidige kamerbezetting. Ook zijn de ontwikkelingen van de afgelopen vijf jaar en de gevolgen hiervan inzichtelijk gemaakt.
- De huidige situatie vormt het vertrekpunt voor de toekomstvisie en de bepaling van de toekomstige marktruimte (hoofdstuk 3-5).
- Om het aantal overnachtingen voor de toekomst te bepalen worden in dit hoofdstuk relevante toekomstige ontwikkelingen geïnventariseerd. Hiervoor wordt gekeken naar:
  - Landelijke economische ontwikkelingen;
  - Landelijke ontwikkelingen binnen de hotelsector;
  - Lokale en regionale ontwikkelingen met betrekking tot de zakelijke vraag;
  - Lokale en regionale ontwikkelingen met betrekking tot de toeristische vraag.
- Op basis van de toekomstige ontwikkelingen is vervolgens per vraagsegment een inschatting gemaakt van de toekomstverwachting ten aanzien van het aantal overnachtingen en daarmee van het totaal aantal te verwachten overnachtingen in Sittard-Geleen tot 2020.
- Op basis van het toekomstig aantal overnachtingen is vervolgens het uitbreidingspotentieel van de logiesmarkt richting 2020 bepaald, waarbij rekening is gehouden met een minimaal benodigde kamerbezetting voor de gehele logiesmarkt.
- Tot slot is gekeken in welk deel van de gemeente eventuele uitbreiding wenselijk is.





## 3. Toekomstige ontwikkelingen

### 3.2. Landelijke ontwikkelingen - Economisch

#### Economische perspectieven

##### Consumenten en producentenvertrouwen

- Consumenten zijn positief over de economie sinds het begin van 2015. De voorgaande 5 jaar was er sprake van een negatief consumentenvertrouwen.
- Producenten zijn eveneens positief gestemd, sinds de laatste maanden van 2013 groeit het vertrouwen gestaag.
- Sinds begin 2015 liggen zowel het consumenten- als het producentenvertrouwen nagenoeg gelijk aan elkaar.

##### Economische groei

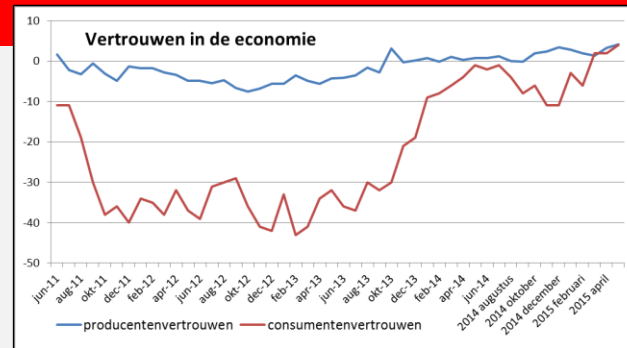
- De Nederlandse economie groeit naar verwachting in 2015 met 2%.
- Oorzaak van de groei ligt hoofdzakelijk in de export en bedrijfsinvesteringen, maar wordt onder meer ook toegeschreven aan kleine opwaartse bijstellingen van de consumptie door huishoudens en de investeringen in vaste activa.

##### Werkloosheid

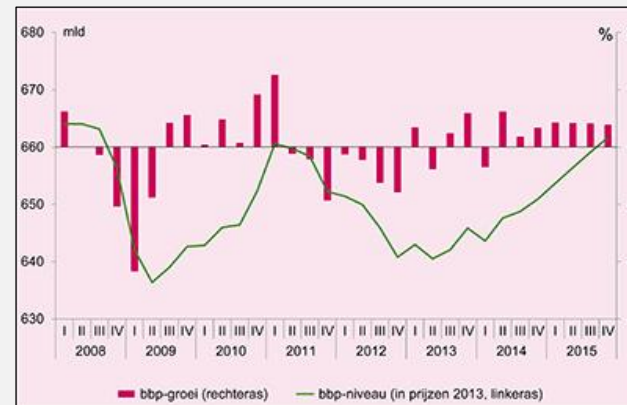
- De werkloosheid neemt jaarlijks weer af. In 2014 is circa 7,4% van de beroepsbevolking werkloos.
- De verwachting van het CPB is dat de werkloosheid ook in 2015 verder zal afnemen naar 645.000 mensen, circa 7,2% van de beroepsbevolking (15-65 jaar).
- Ook richting 2016 is de verwachting dat de werkloosheid nog verder zal dalen (7%).

##### Koopkracht en inkomen

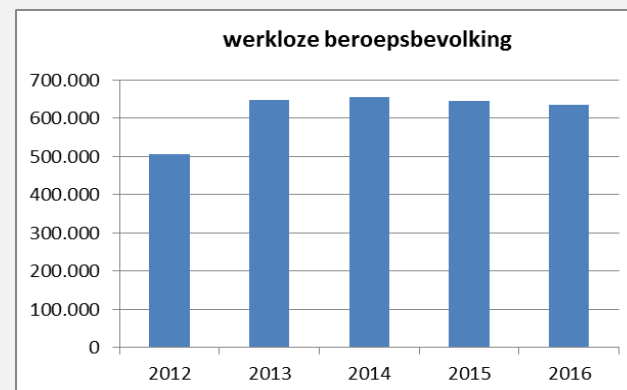
- De koopkracht neemt sinds 2014 weer toe met 1,25%. Dit wil zeggen dat als rekening wordt gehouden met de salarisstijging, de prijsstijging en belastingen en premies, huishoudens in 2014 1,25% meer consumptiegoederen (en diensten) kunnen kopen met hun inkomen.
- Voor 2015 wordt door het CPB een verdere stijging van de koopkracht verwacht van 0,75%.
- Het bruto modaal inkomen bedraagt in 2014 € 35.000,= en is de afgelopen jaren gestegen. Voor 2015 is de verwachting dat het inkomen verder stijgt naar € 35.500,=.



Bron: CBS



Bron: CPB



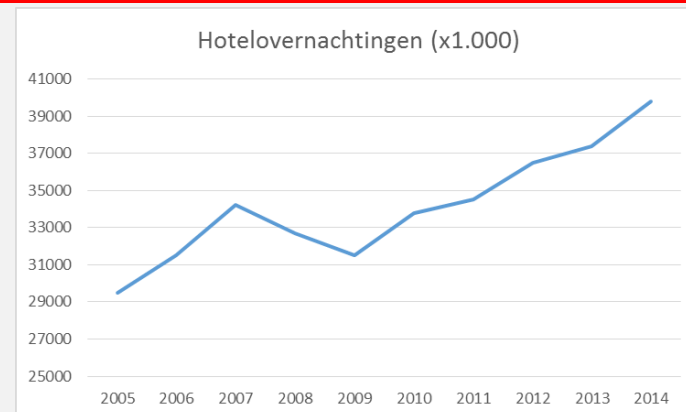
Bron: CBS

## 3. Toekomstige ontwikkelingen

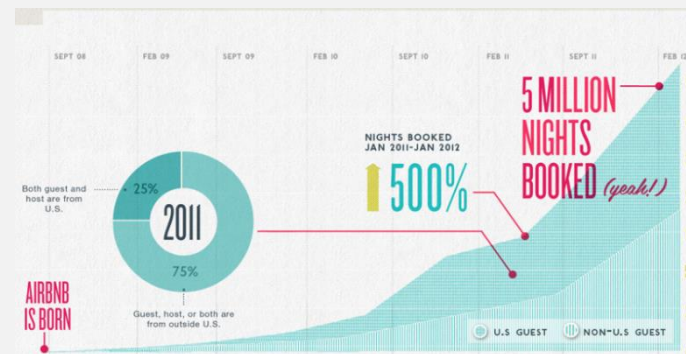
### 3.3. Landelijke ontwikkelingen - Logiessector

#### Trends & ontwikkelingen hotelbranche

- **Hotelovernachtingen blijven stijgen** – Het aantal hotelovernachtingen in Nederland neemt vanaf 2009 ieder jaar weer toe tot ruim 39 miljoen in 2014.
- **Groei binnenlands toerisme** – De afgelopen 4 jaar zijn de toeristische bestedingen van Nederlanders met ruim 9% gestegen. Vanwege het aantrekken van de economie is de verwachting dat deze trend zich voort zal zetten.
- **Groei buitenlands toerisme** - In 2013 waren er 28% meer internationale toeristen in Nederland dan in 2009. Het inkomende toerisme uit onze buurlanden stijgt (meer dan de helft van de buitenlandse gasten komen uit de buurlanden). Ook is er sprake van een snelle groei van toeristen uit de BRIC landen en andere opkomende economieën. De verwachte groei van buitenlandse gasten tot 2025 bedraagt volgens het NBTC circa 15%.
- **Vergrijzing** - Geeft meer mensen in Europese landen tijd om te reizen en ook de groei van het besteedbaar inkomen in opkomende landen vormt een impuls voor het aantal buitenlandse reizen.
- **Budget (keten) hotels** - De vraag naar budget accommodaties zal de komende paar jaar blijven groeien aangezien men zal doorgaan met bezuinigen als nasleep van de financiële crisis. Uit onderzoek is gebleken dat wanneer men moet bezuinigen, zij dat het eerste doen op vakanties. Dit zorgt er dus voor dat budget hotels voor een lagere prijs erg in trek zullen zijn. Gasten uit de opkomende economie landen (BRIC-landen) zullen sneller naar de traditionele niet-budget hotels blijven gaan.
- **Opkomst buitenlandse ketens** - Vanwege de potentie die bestaande en nieuwe partijen zien in de groeiende markt voor overnachtingen in Nederland vestigen steeds meer buitenlandse ketens zich in ons land. Vooral in en rondom Amsterdam, Schiphol en andere grote steden in de Randstad. Deze ketens nemen voor een deel hun eigen doelgroep mee. Door de toename van ketenhotels worden hotels over het algemeen ook steeds groter.
- **Alternatieve verblijfsaccommodaties** - Airbnb is sinds de oprichting (2008) een nieuwe concurrent en aanvulling voor de hotelindustrie geworden. Het groeiende aanbod op Airbnb heeft ervoor gezorgd dat het aantal overnachtingen via Airbnb in een jaar tijd met 177% is gestegen. Ook het Bed & Breakfast aanbod (nu ongeveer 11.000 kamers in Nederland) stijgt, alhoewel onze verwachting is dat deze markt binnenkort verzadigd is.
- **Steden trips** - Zijn in opkomst. Steeds meer gasten (zowel leisure als zakelijk) zijn geïnteresseerd in het verblijven in steden. Betere verbindingen, Europese integratie en de opkomst van social travelling (bijv. AirBnb), zijn een aantal van de factoren die zorgen voor de groei van stedentrips.



Bron: CBS



Bron: Airbnb

## 3. Toekomstige ontwikkelingen

### 3.4. Lokale & regionale zakelijke ontwikkelingen

#### Toekomstige zakelijke vraag

##### Ontwikkelingen binnenstad

- De realisering van het nieuwe kloppend hart in het stadscentrum Sittard (Ligne) vordert gestaag. Deze binnenstedelijke ontwikkeling betreft een bundeling van onderwijs (Hogeschool Zuyd), cultuur (museum, filmhuis en bibliotheek) en commerciële functies in de vorm van retail. Realisering wordt in september 2016 (gebouwelijk) en medio 2017 (openbare ruimte) voorzien.

##### Ontwikkelingen overig Sittard-Geleen

- De Sportzone wil zich in de toekomst op een hoger schaalniveau profileren. Door er naar te streven sporten regionaal, provinciaal en nationaal naar een hoger kwaliteitsniveau te tillen kan Sportzone Limburg haar positie verstevigen. Door hoog in te zetten op kwaliteit wordt Sportzone Limburg aantrekkelijk voor het bedrijfsleven en dan met name voor grote multinationals. De Sportzone zorgt voor spin-off met name richting het lagere en midden segment logiesaccommodaties.
- De opening van het hoofdkantoor van Lanxess zorgt voor lichte toename van vraag naar logies accommodaties in het midden en hogere segment. Het nieuwe hoofdkantoor heeft een oppervlak van 3.400 m2 met kantoorruimtes, onderzoeksfaciliteiten, tentoonstellingsruimtes en conferentiezalen. Het gebouw biedt plaats aan 120 medewerkers.

##### Regionaal

- **Limburg Economic Development (LED) Brainport 2020:** Voor Zuid-Limburg betekent dat concreet: 17.000 extra banen, 8,5 miljard euro extra bijdrage aan de BV Nederland, en het vrijwel uitbannen van werkloosheid. LED bouwt geen campussen en start geen ondernemingen, maar verbindt partijen en jaagt innovaties en samenwerkingsverbanden aan. Richt zich vooral op het verder ontwikkelen van krachtige projectideeën.
- Chemelot Campus en de Maastricht Health Campus combineren hun reputaties voor het zetten van stappen om nog aantrekkelijker te worden doormiddel van **Merksnaam Brightlands**, met als doel internationale aantrekkelijkheid te verhogen. Wat hen bindt is dat op beide plaatsen moleculaire wetenschap substantieel bijdraagt aan nieuwe oplossingen voor onze samenleving. Tegelijkertijd worden ze beiden geconfronteerd met de uitdaging om een belangrijke rol te spelen in de economische ontwikkeling van de regio. Toenemende internationale aantrekkelijkheid is daarbij cruciaal.

##### Hotelvraag

- Bedrijven geven aan dat zij over het algemeen niet weten of de hotelvraag in de toekomst zal toenemen.
- Door projecten ligt een spin-off voor hotels in lijn der verwachting
- Digitalisering (video conferencing) maakt in sommige gevallen reizen (en hotelbehoefte) overbodig. Voor de Aziatische markt geldt echter dat persoonlijk contact bovengemiddeld belangrijk is.
- Brandpartners kunnen zorgen voor sterkere profilering van de gemeente. Bereikbaarheid en ontsluiting zijn echter nog steeds struikelblokken voor met name de buitenlandse gast uit de regio.



**Brainport 2020**

**Brightlands**

Knowledge crossing borders

## 3. Toekomstige ontwikkelingen

### 3.5. Lokale & regionale toeristische ontwikkelingen

#### Toekomstige toeristische ontwikkelingen

##### Plannen buitengebied:

- Het belangrijkste project is Rivier Maasvallei. Het idee is om na het ontgrinden van de Maas de natuur zijn vrije loop te laten gaan. Hier ontstaat dan een natuurgebied met volop recreatie mogelijkheden. Aan Belgische zijde zijn ze hier al redelijk ver mee. Hier is destijds een nieuwe look & feel meegegeven aan dit gebied, met identieke bewegwijzering, infoborden, rustplekken in dezelfde (huis)stijl. Hierop aansluitend zal dit ook aan Nederlandse zijde gerealiseerd worden. De gemeente Maastricht, Meerssen, Stein, Sittard-Geleen, Echt-Susteren en Maasgouw zijn betrokken bij dit project. **Uitvoer vanaf 2015.**
- In het naast gelegen Echt-Susteren loopt een project smalste stukje Nederland. Het betreft een communicatiecampagne gericht op versterking van het toeristische / recreatieve aanbod. Hierin ligt de nadruk op activiteiten zoals fietsen, wandelen en golfen, shoppen, wijngaard de Deelgaarderberg, Sint Landricuskerk en het hotel en restaurant aanbod. Looptijd project **2013 t/m 2015**, verwachting is een verlenging van project.
- Gemeenten, waterschap en Natuurmonumenten werken samen aan de grotendeels gekanaliseerde Geleenbeek. Project Corio Glana moet er voor zorgen dat de beek een natuurlijke uitstraling krijgt. Doelstellingen zijn het verbeteren van waterkwaliteit, veiligheid en natuurontwikkeling. **Uitvoer vanaf 2015.**

##### Regionaal

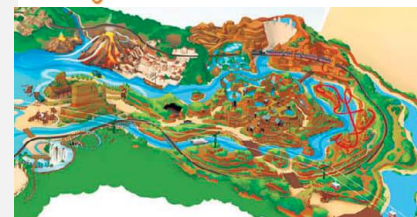
- Plannen voor Nature Wonder World Brunssum kunnen bij realisatie zorgen voor forse aantrekkingskracht op met name het toeristische segment. Verwachting: 2 miljoen bezoekers en bijna 2.000 arbeidsplaatsen.

##### Hotelvraag

- Toeristische vraag stimuleren is deels een taak van overheid. Bezoekers kiezen niet voor een hotel, maar voor stad/gebied. Een duidelijke merkstrategie en positionering is derhalve van belang, Hotels kunnen hier op inhaken door passende producten te bieden.



Bron: VVV Zuid Limburg





## 3. Toekomstige ontwikkelingen

### 3.6. Initiatieven uitbreiding logiesaanbod

#### Toekomstige ontwikkelingen logiesaanbod

Diverse marktpartijen lijken kansen te zien op de lokale hotelmarkt. Bij de gemeente Sittard-Geleen zijn momenteel de volgende initiatieven bekend, met een totaal van 252 kamers.

#### A. Bastion hotel: 3 sterren

Uitbreiding kamercapaciteit met 48 kamers door nieuwbouw op entreelocatie Geleen. Locatie Heerlen wordt opgeheven.

#### B. Merici: 4 sterren

Uitbreiding kamercapaciteit met 40 kamers.

#### C. Kasteel Wolfrath

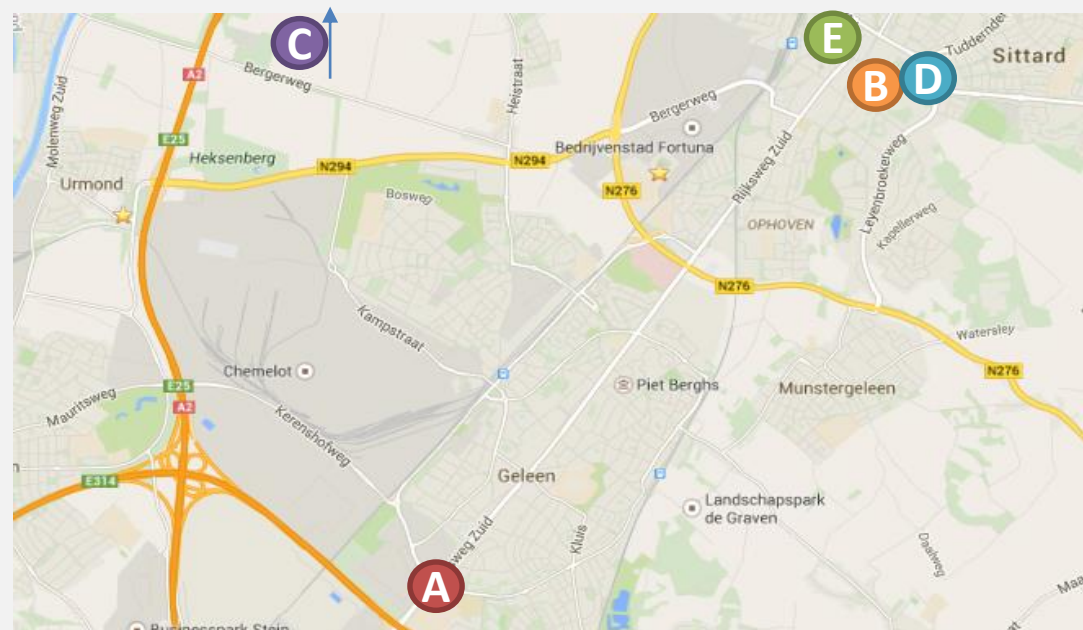
Initiatief voor intern gastenverblijf VDL Nedcar met 24 kamers

#### D. Stadsboerderij: budget

Uitbreiding kamercapaciteit met 30 kamers.

#### E. Frans klooster: 4 sterren

Initiatief nieuw hotel, kamercapaciteit van circa 110 kamers.



NB: In het nabijgelegen Urmond zijn op de zgn. Superconfexlocatie tegenover en nabij Steinerbos en Van Der Valk plannen voor hotelfaciliteit met 93 kamers (budget / Ibis). Vanwege de geografische ligging nabij Sittard is het noodzakelijk hier rekenschap van te geven.

# 4. SWOT-analyse

## 4. SWOT-analyse

### 4.1. Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen logiesmarkt Sittard-Geleen

#### SWOT-analyse

Op basis van de uitkomsten van de voorgaande hoofdstukken is deze SWOT-analyse tot stand gekomen.

#### Sterktes

- Aanbod is de afgelopen jaren evenwichtiger geworden.
- Uitbreiding luxe segment hotelkamers heeft direct gezorgd voor stijging van overnachtingen → ook positief voor spin-off reguliere horeca
- Sterke zakelijke vraag (groeidend) vanuit grote multinationals in directe omgeving.
- Buitenlandse gasten hebben relatief lange verblijfsduur.

#### Zwaktes

- Relatief laag niveau logiesaanbod → Aanbod is over het algemeen de afgelopen jaren niet gemoderniseerd
- Zakelijk meerdaags verblijf in de regio is beperkt.
- Slechts 8% van toeristische besteding in Westelijke Mijnstreek is vanuit verblijfstoerisme (Limburg 30%)
- Beperkte vraag vanuit toeristisch segment naar hotels.
- Hotels zijn in grote mate afhankelijk van de grootschalige zakelijke projecten waardoor vraag fluctueert.
- Bezoekers uit BRIC landen hebben zeer beperkte additionele bestedingen
- Vraag hoog segment (zakelijk) vloeit nog steeds deels af naar Maastricht.
- Gemeente heeft beperkte focus op toerisme.

#### Kansen

- Lagere personeelskosten vanwege toename techniek.
- Ontwikkeling hoog segment B&B aanbod.
- Relatie met toeristische instanties in de omgeving onderhouden en uitbreiden.
- Toenemende werkgelegenheid in Sittard-Geleen
- Komst Hogeschool Zuyd in binnenstad zorgt voor dynamiek
- Fusie Atrium en Orbis en plannen om Medisch Centrum internationaal meer op de kaart zetten als expertise centrum
- Toeristen uit BRIC landen, mede door hen zullen de toeristische bestedingen blijven toenemen.
- Limburg Economic Development (LED) Brainport 2020 & Brightlands Chemelot Campus.

#### Bedreigingen

- Nasleep economische crisis
- On-line ontwikkelingen zoals 'video conferencing' maken reizen en hotelverblijf voor bepaalde doelgroepen minder noodzakelijk.
- Veel bedrijven geven aan dat ze verwachten in de toekomst minder hotelkamers te boeken.
- Dalende gemiddelde omzet per hotel (-9,8%).
- Verdere ontvolking van het gebied
- Maastricht als toeristische trekpleister
- Industrieel imago is schadelijk voor toeristische component
- Bereikbaarheid blijft een kritiek punt, met name vanuit grotere steden België en Duitsland.
- Plannen voor ontwikkelingen Sportzone lopen vertraging op cq. worden belemmerd.
- Groot aantal plannen voor nieuwe hotels/uitbreiding hotels

# 5. Toekomstvisie

## 5. Toekomst visie

### 5.1 Bepaling uitbreidingspotentieel

#### Uitbreidingspotentieel kamers tot 2020

##### Groeiverwachting overnachtingen

- Op basis van de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen zoals in hoofdstuk 3 uiteengezet, is per segment een groeiverwachting opgesteld voor de komende vijf jaar.
- In totaal verwachten we een groei van het aantal overnachtingen in Sittard-Geleen van ruim 12%. Het aantal overnachtingen in 2020 bedraagt daarmee naar verwachting circa 94.000.
- De groeiverwachting van het aantal overnachtingen is mede gebaseerd op het huidige hotelkeraanbod. Bij uitbreiding van hotelkamers zal het aantal overnachtingen hoger liggen door initiële hotelvraag. Een nieuw hotel realiseert wegens marketinginspanningen eigen initiële vraag van gemiddeld 15-20% (afhankelijk van de uniciteit van het concept). Voor nieuwe hotelkamers in Sittard-Geleen gaan we uit van een initiële hotelvraag van 20%, gezien het feit dat het huidige aanbod in beperkte mate onderscheidend is en het voor toetreders derhalve eenvoudiger is om nieuw publiek te trekken. *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.*
- Deze initiële vraag is dus afhankelijk van het aantal nieuwe hotelkamers en wordt per toekomstscenario doorgerekend.

##### Uitbreidingspotentieel hotelkamers

- Voor de bepaling van het maximale uitbreidingspotentieel van hotelkamers stellen wij vast dat de gemiddelde kamerbezetting voor de gehele logiesmarkt minimaal 50% moet bedragen.
- Bij dit percentage zal, gezien de samenstelling van de lokale logiesmarkt (sterrencategorieën), per segment nog een redelijke gemiddelde bezetting kunnen worden gerealiseerd welke vergelijkbaar is met de resultaten van de afgelopen jaren.
- *NB: In 2010 en 2012 lag de bezetting in Sittard-Geleen onder de 50%.*
- Deze kamerbezetting voor de gehele logiesmarkt impliceert overigens dat de hotels in het 3- en 4 sterrensegment normaliter een hogere bezetting realiseren. De huidige bezetting van de gehele logiesmarkt ligt op 59%, terwijl de 3- en 4- sterrenhotels een bezetting van 60% en 71% realiseren.
- In de tabel rechts is te zien dat door toevoeging van 175 kamers het aantal overnachtingen stijgt naar 110.621. Dit aantal is opgebouwd uit de verwachting van 94.014 overnachtingen plus de initiële vraag (20%) die 175 nieuwe kamers realiseren (16.608 overnachtingen).
- Dit is een toename van 27.000 overnachtingen, gemiddeld circa 5.400 per jaar.
- Ter vergelijking: in de afgelopen jaren (crisis) steeg het aantal overnachtingen gemiddeld met 4.800 overnachtingen per jaar.
- Bij 110.621 overnachtingen en een gemiddelde bezetting van 1,3 personen per kamer, bedraagt de gemiddelde kamerbezetting 50%, de gestelde ondergrens.
- Op basis van bovenstaande uitgangspunten is het maximale uitbreidingspotentieel van kamers tot 2020 bepaald op 175 kamers.

Segment	2014	Groei	2020
Zakelijke individueel	47.564	15,0%	54.699
MICE segment	6.450	5,0%	6.772
Toeristisch individueel	24.525	10,0%	26.978
Toeristische groepen	5.300	5,0%	5.565
<b>Totaal</b>	<b>83.839</b>	<b>12,1%</b>	<b>94.014</b>

Toekomstverwachting	2014	2020
Overnachtingen	83.839	94.014
Personen per kamer	1,33	1,30
Verkochte kamers	63.010	72.318
Uitbreiding kameraanbod	-	<b>175</b>
Totaal kameraanbod	292	467
Initiële bezetting	-	20%
Intiële overnachtingen	-	16.608
Totaal aantal overnachtingen	83.839	110.621
Totaal aantal verkochte kamers	63.010	85.093
Kamerbezetting	59,1%	50%

##### Conclusies:

**Op basis van de groeiverwachting van het aantal overnachtingen en een aanvullende initiële vraag vanuit nieuwe kamers van 20% kamerbezetting, is het maximale uitbreidingspotentieel van kamers in Sittard-Geleen tot 2020 bepaald op 175 kamers.**

**Gezien de nabijgelegen ligging van het nieuw te openen Ibis op de Superconfexlocatie, zal een deel van de lokale logiesvraag hier naar toe afvloeien. Om de gezonde ondergrens van 50% kamerbezetting als maatstaf te behouden, adviseren wij de realisatie van dit hotel voor 50% (45 kamers) mee te nemen bij de invulling van de marktruimte.**

**→ Dit impliceert dat er ruimte overblijft voor 130 kamers in Sittard-Geleen.**

## 5. Toekomst visie

### 5.2 Alternatieve scenario's

#### Uitbreidingspotentieel kamers tot 2020

Onderstaand zijn twee scenario's uitgewerkt die een beeld geven van de mogelijke of noodzakelijk gevolgen indien de vastgestelde marktruimte (175 kamers) niet als plafond wordt gehanteerd.

- Scenario A geeft aan wat de gevolgen zijn indien alle bekende initiatieven worden toegestaan (zie pagina 25). Het betreft een uitbreiding van ruim 252 kamers.
- In scenario B is bepaald hoeveel overnachtingen nodig zijn om bij uitbreiding van 252 hotelkamers een gezonde bezetting te kunnen behalen (minimaal 50%).

#### Scenario A

- Op basis van het toekomstig aantal overnachtingen inclusief de initiële vraag van 20% kamerbezetting zal de gemiddelde kamerbezetting bij uitbreiding met 252 hotelkamers dalen tot **45,7%**.
- Het gevolg van een uitbreiding van 252 hotelkamers is een vechtersmarkt, waar harde concurrentie op prijs (prijsdumping) uiteindelijk zal leiden tot faillissementen van hotels. Rendementen komen onder druk te staan met bezuinigingen op personeel en de service, achterstallig onderhoud en concessies op uitstraling en kwaliteit als gevolg. Hierbij wordt het ondernemersklimaat aangetast. In onze optiek is dit scenario op lange termijn schadelijk voor de kwaliteit van het logiesaanbod in Sittard-Geleen.

#### Scenario B

- In scenario B is bepaald hoeveel overnachtingen nodig zijn om bij uitbreiding van 252 hotelkamers een gezonde bezetting te kunnen behalen (minimaal 50%).
- Inclusief initiële hotelvraag van de 252 nieuwe kamers gaat het om ruim **129.000** hotelovernachtingen, een stijging van ruim 50% ten opzichte van het huidige aantal.
- Dit betekent een gemiddelde stijging van 9.000 overnachtingen per jaar voor de komende vijf jaar. Dit scenario achten wij niet haalbaar.

Toekomstverwachting	2014	Scenario A	Scenario B
Overnachtingen	83.839	94.014	105.250
Personen per kamer	1,33	1,30	1,30
Verkochte kamers	63.010	72.318	80.962
Uitbreiding kameraanbod	-	252	252
Totaal kameraanbod	292	544	544
Initiele bezetting	-	20%	20%
Intiele overnachtingen	-	23.915	23.915
Totaal aantal overnachtingen	83.839	117.928	<b>129.165</b>
Totaal aantal verkochte kamers	63.010	90.714	99.358
Kamerbezetting	59,1%	<b>45,7%</b>	50,0%

*NB: De 292 kamers (huidig aanbod 2014) komt overeen met het aantal kamers waarvan eind 2014 het aantal overnachtingen bekend is (zie pagina 17).*

#### Conclusie:

- **Nevenstaande scenario's raden wij af, aangezien het toestaan van alle plannen leidt tot een verschraling van het aanbod, aantasting van het ondernemersklimaat en op den duur leegstand.**
- **Ons advies aan de gemeente is om niet alle plannen te faciliteren/toe te staan aangezien dit de markt ontwricht. Om te bepalen welke initiatieven kunnen worden toegestaan adviseren wij de introductie van de zogenaamde 'Hotel Ladder' (gedachtegoed gebaseerd op de Ladder van Duurzame Verstedelijking). Deze wordt op de volgende pagina toegelicht.**



## 5. Toekomst visie

### 5.3 Richtinggevend kader / Hotel Ladder

#### Richtinggevend kader

##### Richtinggevend kader versus vrije markt?

Het geheel vrijgeven van de markt wordt niet wenselijk geacht. Dit zal schadelijk zijn voor de kwaliteit van het aanbod op lange termijn:

- Door overaanbod komt rendement van bedrijven onder druk te staan.
- Een gevolg hiervan is dat de kwaliteit onder druk komt te staan en concepten 'uithollen'. Er komt steeds minder ruimte voor vervangingsinvesteringen
- Ondernemersklimaat komt onder druk te staan

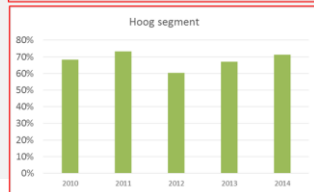
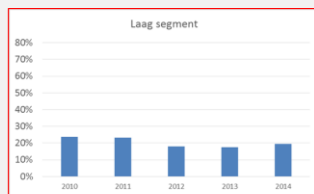
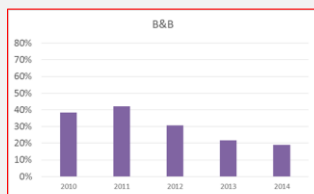
Daarnaast geeft de Ladder voor Duurzame Verstedelijking de wettelijke verplichting om bij stedelijke ontwikkelingen aan te tonen dat de ontwikkeling in een actuele, regionale behoefte voorziet.

Een richtinggevend kader wordt daarom voorgestaan. De eerder berekende marktruimte en de hierna beschreven Hotelladder vormen daarin de belangrijkste elementen.

Wij adviseren hierbij om de uitbreidingsruimte periodiek (na 2-3 jaar) te evalueren.

Kijkende naar de segmenten waar bij voorkeur uitbreiding plaats dient te vinden:

- B&B beslaat ruim 9% van het logiesaanbod → Relatief veel → Beperkte uitbreiding gewenst (handhaaf huidig percentage → maximaal 18 kamers extra).
- 1 & 2 sterren is nauwelijks levensvatbaar → Geen focus op uitbreiding.
- 3 sterren kamerbezetting staat enigszins onder druk en verdraagt beperkt uitbreidingsruimte.
- 4 sterren verdraagt meeste uitbreiding, mede gezien de relatief hoge kamerbezetting.
- 5 sterrenmarkt is buiten de grote, toeristische steden nauwelijks rendabel → Geen focus op realisatie aanbod in topsegment.



#### Hotel Ladder

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.

- 1. Voegt het hotel iets toe aan bestaand aanbod?**
  - I. Worden er nieuwe doelgroepen bediend?
  - 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. Zijn er OV verbindingen in directe omgeving of zorgt hotel zelf voor vervoer? Hotel aan snelweg wordt met name door automobilisten bezocht.
  - II. Leidt de verkeersaantrekkende werking niet tot problemen en zijn de parkeervoorzieningen in orde in relatie tot parkeerdruk?\*
  - III. Past het initiatief binnen milieu wet- en regelgeving?\*
  - IV. Past de maat en schaal binnen de ruimtelijke omgeving (geen grote bouwvolumes in woonwijk of natuurgebied)?\*
  - V. 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?\*

## 5. Toekomst visie

### 5.4 Beoordeling initiatieven

#### Beoordeling plannen

Onderstaand worden de bij de gemeente bekend initiatieven op hoofdlijn beoordeeld. Ten grondslag aan deze beoordeling liggen:

- De vastgestelde marktruimte (175 kamers minus 50% van het Ibis hotel) → 130 kamers
- De voorkeur van uitbreiding in het viersterrensegment en in mindere mate het driesterrensegment.
- De Hotel Ladder.

Er zijn scores toegepast op de belangrijke criteria voor eerste toetsing.

- De Stadsboerderij valt als enige initiatief niet binnen de gestelde voorkeurssegmenten en valt hiermee in principe op dit moment af.
- De plannen voor het Merici, het Frans Klooster en Bastion (in beperkte mate) vallen binnen het voorkeurssegment (4 sterren en 3 sterren). Van Kasteel Wolfrath is dit niet bekend (naar verwachting zal dit wel het geval zijn).
- Van kasteel Wolfrath (concept voor gebruik eigen medewerkers) en het Frans Klooster kan gesteld worden dat het in enige mate iets toevoegt aan het bestaande aanbod. De plannen van het Bastion (fris, modern, ruim) voegen iets toe aan het aanbouwen in het driesterrensegment dat momenteel gekenmerkt wordt door een vrij oubollige/gedateerde uitstraling. *NB: Het Bastion in Heerlen zal haar exploitatie staken*
- De plannen voor Merici, Wolfrath, Bastion en het Frans Klooster geven een kwaliteitsimpuls aan de omgeving.
- Alleen voor de plannen van het Bastion zal nieuwbouw worden gepleegd. De overige plannen gaan uit van transformatie van bestaande gebouwen.

- NB: Het is nog niet bekend of de plannen getoetst zijn op haalbaarheid en of er financiering beschikbaar is.
- Op basis van nevenstaande beoordeling lijkt er in ieder geval plaats voor de plannen van het Frans Klooster. Daarnaast kan het plan van Merici, Bastion en/of Wolfrath gerealiseerd worden. Om te beoordelen of deze plannen gerealiseerd kunnen worden, moet van de concepten van Wolfrath en het Frans Klooster worden vastgesteld in hoeverre zij nieuwe doelgroepen aanboren. Indien deze concepten bovengemiddeld uniek zijn, zouden deze plannen voor meer initiële vraag kunnen zorgen (zie pagina 29). In dat geval hoeft de kameruitbreiding niet volledig ten laste van het uitbreidingspotentieel te komen.
- De plannen van de Stadsboerderij passen niet binnen de vastgestelde marktruimte en voorkeurssegmenten en realisering geniet op dit moment geen voorkeur.

Plan	Type	Kamers	Voorkeur segment	Voegt concept iets toe?	Kwaliteitsimpuls omgeving	Bestaande bouw	Totaal
Bastion	Uitbreiding	48	0,5	1	1	0	2,5
Merici	Uitbreiding	40	1	0	1	1	3
Wolfrath	Nieuw	24	Onbekend	1	1	1	3
Stadsboerderij	Uitbreiding	30	0	0	Onbekend	1	1
Frans Klooster	Nieuw	110	1	1	1	1	4
		252					

# 6. Beleidskader Bed & Breakfast

## 6. Beleidskader Bed & Breakfast

### 6.1 Definitie

#### Definitie Bed & Breakfast

Alvorens regelgeving vast te stellen is het van belang het begrip Bed & breakfast (B&B) te definiëren, zodat duidelijk is waarover gesproken wordt en wat de specifieke kenmerken zijn. Onderstaand worden de ingrediënten geboden die nodig zijn voor het opstellen van de beleidsregel.

#### Landelijk beeld

In Nederland wordt veelal de richtlijn van de Stichting Bed & Breakfast Nederland toegepast.

Zij geven aan dat een B&B in Nederland gemiddeld 2,6 gastenkamers en 5,8 slaapplekken telt en dat een B&B met meer dan zeven kamers:

- Inboet aan kleinschaligheid en meer op een pension of hotel gaat lijken.
- Moeilijk te runnen is door één of twee personen en dus personeel zal moeten inschakelen.

De grens volgens Stichting B&B ligt daarom bij zeven kamers. Ook in andere Europese landen is een grens van zeven kamers heel gebruikelijk.

De grens volgens KHN ligt op vier slaapplekken, maar dit is in onze optiek niet houdbaar gezien de huidige gemiddelde omvang.

#### Definitie Sittard-Geleen

Na het doorlopen van het proces en de gehoorde opvattingen in de begeleidingsgroep en plenaire bijeenkomsten adviseren wij voor Sittard-Geleen een andere definitie te hanteren. Hierbij is als uitgangspunt gekozen dat de B&B ondergeschikt dient te zijn en te blijven aan de functie wonen en gerelateerd wordt aan een maximum aantal vierkante meters. Dit zal in sommige gevallen betekenen dat er maar ruimte is voor 2 kamers, maar wellicht in andere gevallen ook voor 7. Daarnaast is nog een aantal aanvullende aspecten van belang. Samenvattend is gekomen tot de volgende definitie met bijbehorende kenmerken:

“Een B&B voorziening is een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt”

Een B&B voldoet daarbij aan de volgende voorwaarden:

- Een B&B voldoet daarbij aan de volgende voorwaarden:
  - Koppeling B&B aan een pand met een woonbestemming of maximaal één bedrijfswooning op een perceel met agrarische bestemming.
  - Wordt gerund door bewoner(s) van de desbetreffende (bedrijfs)wooning.
  - Is en blijft ondergeschikt aan de woon- en/of agrarische functie: oppervlakte van maximaal 50% van de bestaande (bedrijfs)wooning met een maximum van 200m<sup>2</sup>.
  - Is mogelijk in zowel de (bedrijfs)wooning als de daarbij behorende bijgebouwen.
  - Het gebruik veroorzaakt geen onevenredige afbreuk op de parkeerafwikkeling en de parkeerbalans in de directe omgeving.
  - Geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
  - Vestiging op een bedrijventerrein is niet toegestaan.
  - Gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd.

#### Toelichting begrippen

- Toeristisch: Ook zakelijk toerisme
- Kortdurend: Het gaat **niet** om wonen of seizoensrecreatie (bijv. seizoensgebonden arbeid).
- Parkeerdruk: Buiten de bebouwde kom parkeren op eigen terrein / Binnen de bebouwde kom ook tenzij er voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid is.



## 6. Beleidskader Bed & Breakfast

### 6.2 Regelgeving

#### Regelgeving Bed & Breakfast

Uiteraard dienen B&B's zich ook aan bepaalde regelgeving te houden. KHN pleit al enige tijd voor het toepassen van het gezegde: 'Gelijke monniken, gelijke kappen' en doelt er hier mee op dat B&B zich aan dezelfde regels dienen te houden als hotels. Dit mede met het oog op eventuele oneerlijke concurrentie, omdat B&B's bepaalde investeringen mogelijk niet zouden hoeven te doen.

Wij adviseren in ieder geval het volgende van toepassing te laten zijn op de regelgeving omtrent de bedrijfsvoering van B&B's:

#### **Woningwet**

Een B&B moet voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Voor B&B wordt getoetst aan de woonfunctie → B&B mag alleen in een legale en geschikte verblijfsruimte (woning) die voldoet aan voorschriften voor bestaande verblijfsruimten in een woning of voldoet aan een verleende omgevingsvergunning (dus niet op een bergzolder of onbenoemde ruimte).

#### **Wabo en omgevingsvergunning**

De eisen Brandveiligheid zijn voor gemeenten gelijk. Een omgevingsvergunning voor brandveiligheid is noodzakelijk indien er plaats is voor meer dan 10 personen → Gemeente mag dit bijstellen. Het voorstel hierbij voor brandveiligheid is:

- > 250m<sup>2</sup>: Brandmeldinstallatie
- < 250m<sup>2</sup>: Rookmelders

Gezien het voorgestelde plafond van maximaal 200m<sup>2</sup> voor een B&B volstaan rookmelders. ▬

#### **Drank- en horecawet**

Gezien het karakter van een B&B (logies en ontbijt) is het niet wenselijk dat er alcohol geschonken wordt. Indien dit toch wenselijk wordt geacht (bijvoorbeeld champagne bij het ontbijt) dan is een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet noodzakelijk.

#### **Gemeentewet**

Gasten van B&B's dienen in Sittard-Geleen ook toeristenbelasting te betalen.

#### **Voedsel- en Warenautoriteit**

Hygiënewetgeving is op B&B van toepassing (ontbijt) → B&B moet voor een hygiënische bereidingsplaats voor voedsel zorgen.



Bron: [www.biesenhof.nl](http://www.biesenhof.nl)



# Bijlagen

## Bijlage I

### Logiesverstrekkers in kaart

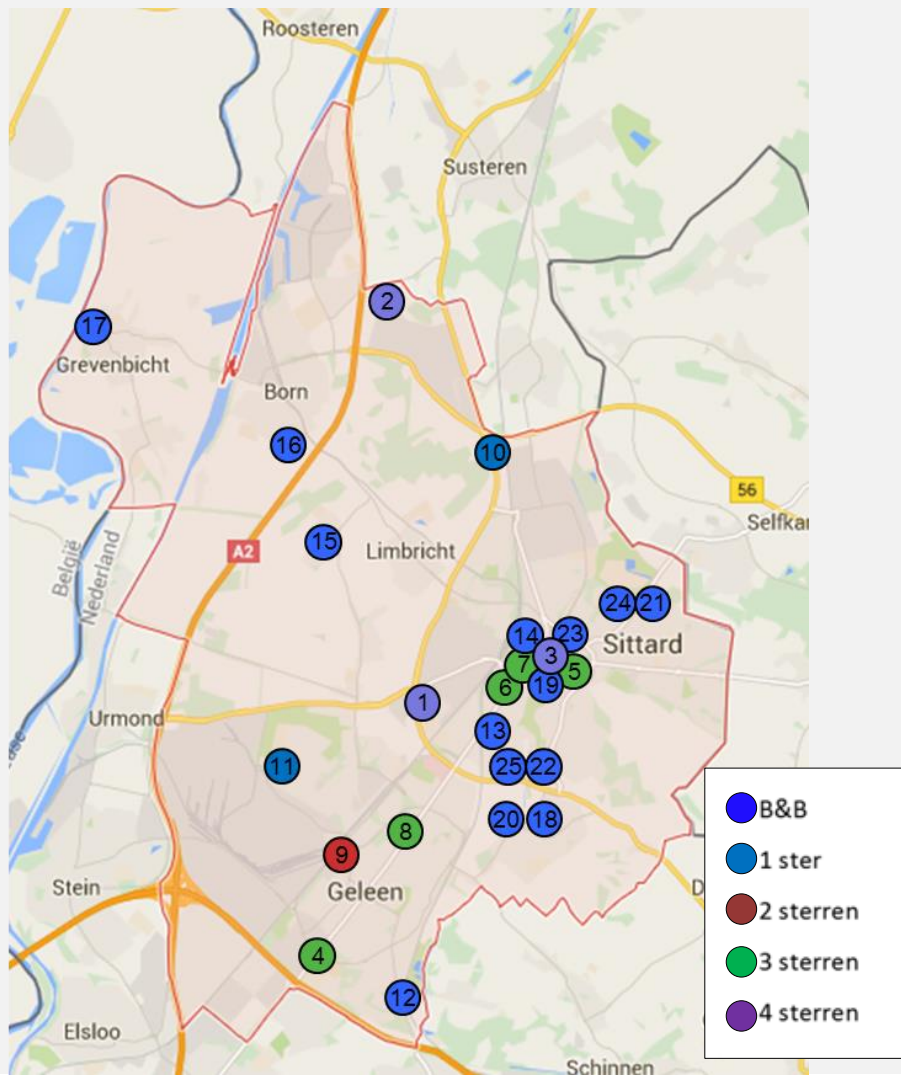
#### Logiesverstrekker in kaart

##### Hotels

#	Naam	Sterren	Kamers
1	Fitland XL Hotel Sittard	4	67
2	Amrâth Hotel Born-Sittard Thermen	4	59
3	Hotel Merici	4	48
4	Bastion Hotel Geleen	3	40
5	Hotel de Limbourg	3	24
6	Hotel De Prins	3	23
7	Oranje Hotel Sittard	3	16
8	Hotel Normandie	3	28
9	Cornerhouse Geleen	2	10
10	Hotel op de Vos	1	13
<b>Subtotaal</b>			<b>328</b>

##### B&B/Pension

#	Naam	Kamers
11	De Poort van Lindenheuvel	6
12	De Biesenhof	5
13	B&B "De Munsterhoeve"	2
14	B&B Parkzicht	2
15	Hoeve Hub Notermans	5
16	B&B de Gete	3
17	B&B Horisserweerd	3
18	Slapen in het groen	1
19	B&B Einekoezer Höfke	2
20	De Kommelhoek	2
21	B&B Bie Bianca	2
22	De Juiste Toon	1
23	Stadsboerderij	10
24	B&B Molenbeek	3
25	Bee & Bee	2
<b>Subtotaal</b>		<b>49</b>
<b>Grandtotaal</b>		<b>377</b>



## Bijlage II

### Logiesverstrekkers in de regio

#### Logiesaanbod primair onderzoeksgebied

In de tabel is het hotelaanbod in de gemeenten binnen de vastgestelde regio weergegeven zoals bekend naar aanleiding van eigen desk- en fieldresearch.

Hotel Stein-Urmond (Van der Valk) ligt vlak over de grens van de gemeente.

#	Naam	Gemeente	Sterren	Kamers
1	Hotel Stein-Urmond	Stein	4	166
2	Hotel Restaurant Kasteel Elsloo	Stein	3	24
3	Hotel/pension 't Raodhoes	Stein	2	13
4	Hotel Knoors-Meeks	Stein	2	6
5	Hotel Kempener	Beek	3	5
6	Kasteel hotel Doenrade	Schinnen	4	20
7	Herberg de Tramhalte	Echt-Susteren	1	10
8	De Roosterhoeve	Echt-Susteren	4	55
9	Verdrag van Meerssen	Meerssen	-	2
10	B&B Sam Sam	Meerssen	-	6
11	B&B Bunde	Meerssen	-	2
				309

### Laag segment (0-1-2 sterren)

- Vrijwel uitsluitend zakelijke gasten; 95% tot 100% zakelijk;
- Zwaartepunt van bezetting ligt doordeweeks. weekend soms zelfs gesloten;
- Aandeel internationale gasten circa de helft;
- Zakelijke gasten voornamelijk uitvoerend personeel;
- Toename van Oostblokkers en afname van Nederlandse gasten
- Concurrentie neemt toe vanuit particulieren (kamerverhuur) en bungalowparken.

### Middensegment (3 sterren)

- Verdeling zakelijk-toeristisch is circa 75/25;
- Gelijkmatische verdeling van bezetting in week of weekend;
- Met name periode april-juni en september-oktober is druk;
- Aandeel internationale gasten circa 50%;
- Zakelijke gasten zeer divers, uitvoerend, middenkader en management;
- Toeristische gasten jonge stellen en senioren. Weinig gezinnen;
- Bezetting is redelijk constant gebleven;
- Toekomstverwachting gematigd positief.

### Hoog segment (4 sterren)

- Verdeling zakelijk-toeristisch is circa 70/30;
- Gelijkmatische verdeling van bezetting in week of weekend;
- Aandeel internationale gasten varieert sterk per hotel 20% tot 75%;
- Zakelijke gasten met name managementniveau;
- Toeristische gasten zeer divers met wel een sterke vertegenwoordiging van 55 plussers;
- Bezetting in 2014 weer gestegen;
- Toekomstverwachtingen zijn positief.

### B&B

- Verdeling zakelijk-toeristisch is circa 45/55;
- Zwaartepunt van bezetting ligt in het weekend;
- Aandeel internationale gasten is zeer beperkt;
- Zakelijke gasten zeer divers;
- Toeristische gasten zijn met name senioren en wandelaars;
- Recent weer toename bezetting;
- Toekomstverwachting is positief met verdere groei.

## Bronnen

### Documenten/informatie

Bedrijfschap horeca & catering  
Centraal Bureau voor de Statistiek  
VVV Zuid Limburg  
ZKA - rapportages Limburg  
Hotel Ladder Amsterdam  
Horwath - Hosta 2014  
Provincie Limburg – Toeristische Trendrapportage

### Bedrijven/instanties

Hoteliers Sittard-Geleen  
B&B ondernemers Sittard-Geleen  
Stichting Bed & Breakfast Nederland  
KHN Sittard-Geleen  
KHN regio Zuid Limburg  
VDL Nedcar  
Brightlands Chemelot  
Orbis medisch centrum  
DSM  
Stamicarbon  
OCI Nitrogen  
Universiteit Maastricht  
Rabobank Westelijke Mijnstreek  
Gemeente Sittard-Geleen  
Gemeentes primair onderzoeksgebied