

Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Quick-scan
Behoefteonderzoek hotelontwikkeling Roermond

4 FEBRUARI 2021

Quick-scan behoefteonderzoek
hotelontwikkeling Roermond

Horwath HTL

Hilversum, 4 februari 2021
Drs. E.G. Hoogendoorn MRICS RV
M.C. van Bruggen

Horwath HTL
Hotel, Tourism and Leisure

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

Hotel Dux
De heer Victor Adams
Roerkade 11
6041 KZ Roermond
Victor@adamsmail.nl

Hilversum, 4 februari 2021

Geachte heer Adams,

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande onze een quick-scan behoefteonderzoek inzake de mogelijke hotelontwikkeling in Jazz City Roermond. Deze studie is uitgevoerd conform ons voorstel d.d. 18 januari 2021 en uw opdrachtbevestiging van dezelfde datum.

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

Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de voorlichting aan onze cliënten en voor hen betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat deze rapportage wordt gepubliceerd, overgenomen of geciteerd, noch gedeeltelijk noch in zijn geheel, zonder onze voorafgaande goedkeuring, welke redelijkerwijs niet zal worden onthouden. Op deze studie zijn de algemene voorwaarden van Horwath HTL van toepassing, bijgevoegd in bijlage 1.

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

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn MRICS RV

Inhoudsopgave

1 ACHTERGROND, DOEL EN METHODE VAN AANPAK 5
1.1 ACHTERGROND 5
1.2 METHODE VAN AANPAK 6
2 INTRODUCTIE CONCEPT EN LOCATIE 7
2.1 CONCEPT 7
2.2 LOCATIE 8
2.3 JAZZ CITY 9
2.4 OMGEVING 10
3 MARKTANALYSE 11
3.1 AANBODZIJDE HOTELMARKT 11
3.1.1 Ontwikkeling hotelaanbod 11
3.1.2 Huidig aanbod relevante hotelmarkt 11
3.1.3 Toekomstig aanbod 13
3.2 VRAAGZIJDE HOTELMARKT 14
3.2.1 Historische groei hotelovernachtingen 14
3.2.2 Ontwikkeling kernresultaten hotels in Nederland 15
3.2.3 Ontwikkeling hotelresultaten in de regio Roermond 16
3.2.4 Marktsegmentatie 17
3.2.5 Land van herkomst 18
3.2.6 Mogelijke impact COVID-19 op hotels 18
3.2.7 Verwachte toekomstige groei hotelovernachtingen 20
4 CONCLUSIE 22
4.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTEANALYSE 22
4.1.1 Uitgangspunten 22
4.1.2 Marktruimtebepaling 23
4.1.3 Confrontatie marktruimte 23
4.2 KWALITATIEVE BEHOEFTEANALYSE 23
4.3 MOGELIJKE IMPACT HOTELMARKT 25
4.4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 26

BIJLAGE 1: ALGEMENE VOORWAARDEN HORWATH HTL

1 Achtergrond, doel en methode van aanpak

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

1.1 Achtergrond

Jazz City is de benaming van de herontwikkeling van het voormalig industrieterrein Willem-Alexander in de gemeente Roermond, naast het Designer Outlet Roermond. Jazz City omvat een combinatie van wonen, retail, entertainment en horeca. In totaal worden circa 330 appartementen gerealiseerd in drie fases. De eerste twee fases zijn al opgeleverd. De derde fase bestaat uit de gebouwen Baton Rouge en Four Brothers. De huidige plannen voor Baton Rouge omvatten naast 41 luxe appartementen ook designer outletwinkels en een hotel.

Het beoogde hotel, bekend als Jazz City Hotel of DOCK Hotel, telt maximaal 138 kamers met bijbehorende leisure- en horecafuncties. Het hotel zou voorzien in de behoefte van de internationale, en specifiek de Aziatische, bezoekers van het Designer Outlet Roermond om ter plekke te kunnen overnachten, met een uniek concept gericht op een specifieke doelgroep.

De locatie ligt in het bestemmingsplan ‘Jazz City’, met de bestemming ‘Gemengd’. Het realiseren van een hotel op deze locatie is volgens de bestemmingsomschrijving niet toegestaan. De ontwikkeling is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, mits de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag is opgesteld door Rho Adviseurs (Rho) op 27 oktober 2020. Hierbij is gebruik gemaakt van een behoefteraming, opgesteld door Bureau Stedelijke Planning (BSP) van 25 september 2018. BSP stelt hierin onder meer dat er in de regio geen geschikte accommodaties zijn om groepen Aziaten te kunnen huisvesten. Mede gebaseerd op het uitgangspunt dat de focus van het hotel zich richt op de Aziatische reiziger die in groepen/ met groepsreizen reist, de uniciteit van de locatie en het concept en de specifieke doelgroepbenadering, wordt in de behoefteraming geconcludeerd dat het hotelinitiatief in een eigen behoefte voorzien en tot marktverruiming leidt, waardoor niet hoeft te worden gevreesd voor overcapaciteit of forse concurrentie met bestaande en in ontwikkeling zijnde hotels in de gemeente en regio. De behoefteraming maakt gebruik van het marktonderzoek van ZKA, gepubliceerd in februari 2016. Het marktonderzoek heeft betrekking op de marktsituatie in Roermond in 2015.

In de Nota Hotel en Bed & Breakfast in Roermond van juli 2017, opgesteld aan de hand van het genoemde marktonderzoek van februari 2016, is vastgelegd dat alleen medewerking kan worden verleend aan nieuwe hotelinitiatieven, waarvan is aangetoond dat deze zullen leiden tot marktverruiming. In de ruimtelijke onderbouwing van Rho wordt verwezen naar een update van het marktonderzoek in 2019, uitgevoerd door ZKA. Tevens wordt erop gewezen dat het hotelbeleid naar aanleiding van de update niet gewijzigd is.

De hotelmarkt in Roermond is, net als heel Nederland en wereldwijd, hard geraakt door de coronacrisis. De hoteliers in Roermond staan daarom zeer negatief tegenover het plan. De vraag naar hotelovernachtingen in Roermond is grotendeels weggevallen. De langetermijneffecten voor de economie, luchtvaart en toerisme zijn nog niet te overzien. Dit geldt met name ook voor

internationaal toerisme en specifiek Aziatisch toerisme. De verwachting van de hoteliers is dat de marktruimte, zoals die werd vastgesteld in 2016 en 2019, niet langer van toepassing is. Bovendien zijn er vraagtekens bij de uniciteit van het concept en de doelgroepbenadering. Voor de coronacrisis vormden Aziatische (groeps)reizigers een significante doelgroep voor hotels in Roermond. De hoteliers vrezen daarom wel degelijk voor overcapaciteit en forse concurrentie van het geplande hotel.

Horwath HTL is gevraagd een quick-scan behoefteonderzoek uit te voeren.

1.2 Methode van aanpak

De verschillende stappen van de quick-scan worden hieronder nader toegelicht.

a. Introductie concept en locatie
Ter introductie worden kort het hotelconcept en de beoogde locatie beschreven, waarbij ook wordt ingegaan op het gebied Jazz City en de geplande ontwikkelingen. Vervolgens wordt een beknopt beeld geschetst van de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken van de regio en het gebied.

b. Marktanalyse
De huidige verhoudingen en actuele ontwikkelingen op het gebied van vraag en aanbod van hotels in Roermond en de regio worden beknopt in kaart gebracht. Ingegaan wordt op het huidige hotelaanbod, bekende toekomstige hotelinitiatieven, de ontwikkeling van bezettingsgraden en kamerprijzen over de afgelopen vijf jaar en de mogelijke ontwikkelingen in de vraag in de komende jaren. Specifiek wordt ingegaan op de gevolgen van de coronacrisis op de wereldwijde, nationale en lokale hotelmarkt. Hiertoe is een beknopte online enquête uitgevoerd onder de hoteliers in Roermond en de regio.

c. Conclusies
De bevindingen van de voorgaande analyses zijn vertaald naar een conclusie ten aanzien van de kwantitatieve behoefte in Roermond en de regio, en de mogelijke gevolgen voor de lokale hotelmarkt wanneer het geplande hotel wordt gerealiseerd.

2 Introductie concept en locatie

Ter introductie worden kort het hotelconcept en de beoogde locatie beschreven, waarbij ook wordt ingegaan op het gebied Jazz City en de geplande ontwikkelingen. Vervolgens wordt een beknopt beeld geschetst van de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken van de regio en het gebied.

2.1 Concept[1]

Het beoogde hotel, bekend als Jazz City Hotel of DOCK Hotel, telt maximaal 138 kamers met bijbehorende leisure- en horecafuncties. Het bruto oppervlak van het hotel bedraagt circa 6.500 m².

Op de begane grond is de lobby gepland en voorzieningen als lunchroom/bar met terras, restaurant, wintertuin, wellness en drie hotelwinkelunits. De hotelkamers zijn gepland op de eerste en tweede verdieping. Op de eerste verdieping is ook een ontbijtzaal/buffetruimte gepland. De bovenliggende verdiepingen zijn gereserveerd voor 41 woonappartementen.

In totaal wordt uitgegaan van circa 975 m² voorzieningen:

- receptie/kantoor/foyer/lobby/wintertuin (hotelfuncties) - circa 300 m ;
- wellness/winkel (specifiek voor hotelgasten) - circa 175 m ;
- ontbijtzaal/lunchruimte/restaurant - circa 500 m ;

De hotelkamers zijn als volgt ingedeeld:

- 75 kleine kamers
- 53 grote kamers
- 10 junior suites

Figuur 1. Impressie Dock Hotel



Bron: Behoefteraming Dock Hotel Jazz City Roermond, 25 september 2018

[1] Bron: RO Hotel Jazz City Roermond 27-10-2020

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat voor het geplande hotel een hotelexploitant in beeld is. De beoogde exploitant is niet benoemd, maar heeft volgens de beschrijving Chinese wortels en runt het Avenue Hotel in Amsterdam, waarbij zou worden samengewerkt met Aziatische touroperators. Het hotel zal zich volgens deze plannen in eerste instantie nadrukkelijk richten op de Aziatische bezoeker van het Designer Outlet Roermond.[2] De ontwikkelaar is van mening dat er momenteel geen geschikte accommodaties zijn om internationale groepen te kunnen huisvesten. Met het hotelconcept verwacht de ontwikkelaar daarom een nieuwe markt te kunnen aanboren.[3] Aangegeven is dat het hotel zich richt op de Chinese gast met elementen als Feng Shui ontwerp, VIP-ruimten, Mandarijn sprekend personeel, vertaalde menukaarten en een Chinese keuken.[4]

Aangetekend wordt dat de beoogde focus van het hotel op de Aziatische bezoeker een uitgesproken intentie is, maar niet planologisch kan worden vastgelegd. Het hotel zal daarmee ook reguliere hotelgasten kunnen bedienen.

2.2 Locatie

De beoogde locatie is op het gebied van Jazz City, naast het Designer Outlet ten noorden van Roermond. De locatie is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 2. Locatie Jazz City



Bron: Google Maps

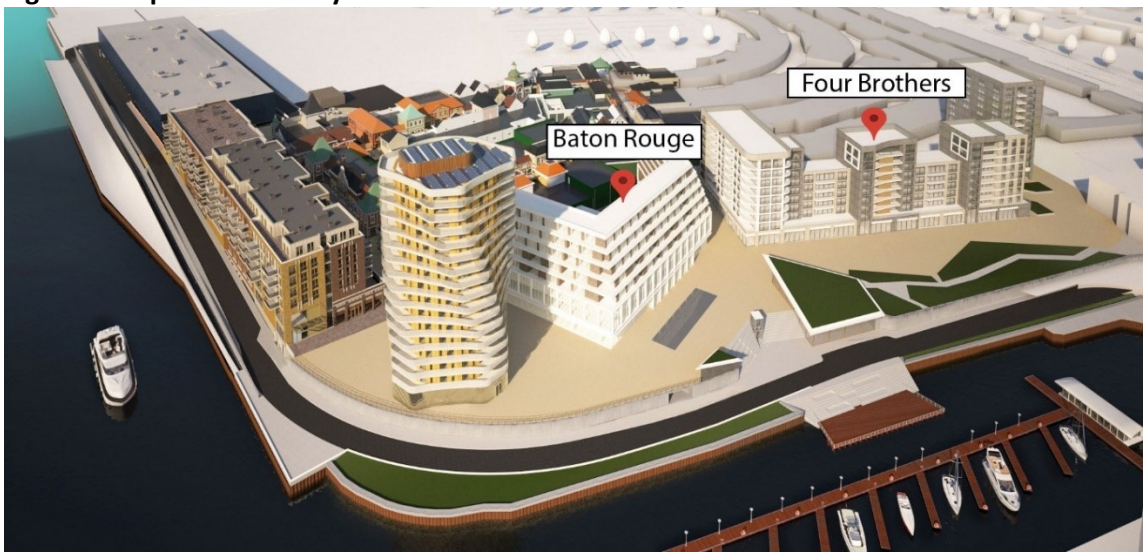
De hotellocatie ligt circa 400 meter van de N280, circa 3,5 kilometer van de A73 tussen Venlo en Maastricht en circa 7 kilometer van de Duitse grens.

[2] Behoefteraming Dock Hotel Jazz City Roermond, 25 september 2018
[3] Bron: RO Hotel Jazz City Roermond 27-10-2020
[4] Behoefteraming Dock Hotel Jazz City Roermond, 25 september 2018

2.3 Jazz City[5]

De locatie ligt in het gebied 'Jazz City' met een oppervlakte van circa 6 hectare. Jazz City is de benaming van de herontwikkeling van het voormalig industrieterrein Willem-Alexander naast het Designer Outlet Roermond. Jazz City omvat een combinatie van wonen, retail, entertainment en horeca.

Figuur 3. Impressie Jazz City



Bron: website WonenopJazzCity.nl

In totaal worden circa 330 appartementen gerealiseerd in drie fases. De eerste twee fases zijn al opgeleverd. De derde fase bestaat uit de gebouwen Baton Rouge en Four Brothers. De huidige plannen voor Baton Rouge omvatten naast 41 luxe appartementen ook designer outletwinkels en een hotel.

- Gebouw A 'Manhattan': in de plint is ruimte voor outletfuncties. Op de vijftien verdiepingen komen in totaal 39 luxe appartementen. De bouw van de appartementen is inmiddels ver gevorderd.
- Gebouw B 'Baton Rouge': in dit gebouw is het hotel met maximaal 138 hotelkamers voorzien. In de plint worden naast de hotelvoorzieningen tevens outletfuncties gerealiseerd. De bouwlagen daarboven (bouwhoogte maximaal zeven bouwlagen) zijn bestemd voor 41 appartementen.
- Gebouw C 'Four Brothers': in de plint van dit gebouw zijn horeca en outletfuncties voorzien. Ook is hier reguliere horeca mogelijk. De verdiepingen zijn bestemd voor appartementen. Onderdeel van gebouw C is een parkeergarage voor de woningen in dit gebouw, de bezoekers van de woningen van New Orleans en gedeeltelijk voor bezoekers van het hotel (voor zover deze niet in de garage onder Baton Rouge kunnen worden voorzien).

In de plinten van de gebouwen Manhattan, Four Brothers en Baton Rouge wordt in totaal 2.000 m² restaurant en 3.000 m² outletwinkels gepland. De planning is dat in het voorjaar van 2023 alle gebouwen zijn opgeleverd.[6]

[5] Bron: RO Hotel Jazz City Roermond 27-10-2020
[6] Bron: website Jazz City

2.4 Omgeving

Roermond is een middelgrote stad en gemeente in de regio Midden-Limburg. De bevolking van de gemeente Roermond was 58.260 op 1 januari 2020. Hiermee vormt Roermond circa 5% van de provincie Limburg en 25% van de regio Midden-Limburg. Roermond is de vijfde gemeente van Limburg, na Maastricht, Venlo, Sittard-Geleen en Heerlen. Tussen 2010 en 2020 is de bevolking van Roermond met 5,5% toegenomen. In dezelfde periode was de regionale groei 1,1% en de landelijke groei 5,0%. De provincie Limburg liet in deze periode een bevolkingsdaling zien van 0,5%.[7] Het werkloosheidspercentage in de provincie Limburg was 4,2% in het derde kwartaal van 2020, tegen 3,2% een jaar eerder. Landelijk nam de werkloosheid in dezelfde periode toe van 3,2% tot 4,3%.[8]

Onderstaande tabel geeft de economische ontwikkeling weer in Nederland, Limburg en de regio Midden-Limburg.

Tabel 1. Economische groei 2009-2019

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Nederland	-3,7	1,3	1,6	-1,0	-0,1	1,4	2,0	2,2	2,9	2,4	1,7
Limburg	-4,9	2,1	2,9	-1,8	0,3	0,8	3,4	3,5	2,6	1,5	0,3
Midden-Limburg	1,8	0,3	2,4	-2,5	1,9	1,4	0,4	1,5	3,9	3,1	1,1

Bron: Statline CBS *) voorlopige cijfers

Het landelijke beeld laat een aanhoudende groei zien sinds 2014, na de dalingen in 2009 en 2014. Het provinciale en regionale beeld is grotendeels vergelijkbaar. Gemiddeld was de economische groei in 2009-2019 in de regio Midden-Limburg 1,4% per jaar; iets hoger dan het landelijke en provinciale gemiddelde van 1,0%. Over 2020 komt de landelijke economische groei naar verwachting uit op -4,2%, als gevolg van de coronacrisis. Voor de komende jaren wordt een herstelperiode verwacht met een afnemende groei van circa 2,8% in 2021 tot 1,1% in 2025.[9]

De belangrijkste toeristische vraaggenerator voor Roermond is het Designer Outlet van McArthurGlen. Het Designer Outlet Roermond omvat meer dan 200 outletwinkels met in totaal 46.700 m² winkelruimte. De bezoekersaantallen van het Designer Outlet Roermond stegen van 3,4 miljoen in 2010 tot 7,4 miljoen in 2017. Het gros van de bezoekers in 2017 kwam uit Duitsland (49,2%), gevolgd door Nederland (31,9%) en België (8,0%). De Aziatische landen namen gezamenlijk 4,3% van de bezoekers in. Daarvan was 63% Chinees (circa 2,7% van het totaal).[10] In 2019 was het aantal bezoekers toegenomen tot 8,4 miljoen. In 2020 komt het bezoekersaantal, onder invloed van de coronacrisis, naar verwachting uit op maximaal 4,6 miljoen. Het huidige aandeel Aziatische bezoekers is niet bekend. Het outlet center was in maart en april gesloten, en opnieuw sinds 14 december.[11]

Andere toeristische attracties zijn de historische binnenstad en diverse monumenten, waaronder de Sint Christoffelkathedraal, de Onze Lieve Vrouwe Munsterkerk en de Roerkade. Musea in Roermond zijn het Historiehuis en het Cuypershuis. In de regio liggen onder meer Cultuurhistorisch Museum Asselt, Het Land van Thorn en Nationaal Park de Meinweg.[12]

[7] Bron: Statline CBS
[8] Bron: CBS, Werkloosheid naar regio
[9] Bron: CPB, Raming November 2020 plus MLT 2025
[10] Bron: Behoefteraming Dock Hotel Jazz City Roermond, 25 september 2018
[11] Bron: RetailTrends, 16 november 2020 / Designer Outlet Roermond
[12] Bron: VVV Midden Limburg

3 Marktanalyse

De huidige verhoudingen en actuele ontwikkelingen op het gebied van vraag en aanbod van hotels in Roermond en de regio worden beknopt in kaart gebracht. Ingegaan wordt op het huidige hotelaanbod, bekende toekomstige hotelinitiatieven, de ontwikkeling van bezettingsgraden en kamerprijzen over de afgelopen vijf jaar en de mogelijke ontwikkelingen in de vraag in de komende jaren. Specifiek wordt ingegaan op de gevolgen van de coronacrisis op de wereldwijde, nationale en lokale hotelmarkt.

3.1 Aanbodzijde hotelmarkt

3.1.1 Ontwikkeling hotelaanbod

In 2019 was 12% van het aantal Nederlandse hotels gevestigd in de provincie Limburg met 7,7% van het aantal hotelkamers. Hotels in de provincie zijn gemiddeld dan ook van een kleinere omvang (24 kamers) dan de hele Nederlandse markt (38 kamers). Daarnaast blijkt ook dat er over de periode 2014-2019 sprake was van een lagere groei in het aantal kamers in provincie Limburg (5%) in vergelijking met de Nederlandse hotelmarkt (16%). In Midden-Limburg nam het aanbod in deze periode toe met 8%, van 930 tot 1.000 kamers.

Tabel 2. Historische ontwikkeling hotelaanbod*

	Nederland		Provincie Limburg		Midden-Limburg	
	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
2014	3.308	119.611	425	10.110	54	930
2015	3.394	122.101	434	10.045	56	938
2016	3.447	124.237	432	10.025	56	938
2017	3.511	128.038	426	10.024	56	942
2018	3.566	133.674	431	10.291	56	945
2019	3.665	138.489	440	10.608	56	1.000
Groei	***11%***	***16%***	***4%***	***5%***	***4%***	***8%***

Bron: HorecaDNA / bewerkt door Horwath HTL

*Behalve geclassificeerde hotels, bevat dit ook ongeclassificeerde pensions, Bed & Breakfasts, hostels en appartementen met hoteldienstverlening. Als peildatum geldt de maand juli.

In de gemeente Roermond zelf was het hotelaanbod in de periode 2014-2019 stabiel, tot de opening van 60 hotelkamers in 2019. Met 416 hotelkamers is Roermond de grootste hotelgemeente binnen Midden-Limburg, gevolgd door Roerdalen (153 kamers) en Maasgouw (127 kamers).

3.1.2 Huidig aanbod relevante hotelmarkt

In onderstaande tabellen is de relevante hotelmarkt weergegeven in en rondom de gemeente Roermond. Hierbij is aangesloten op de samenstelling van het hoteloverleg in Roermond: de vertegenwoordigde gemeenten zijn Leudal, Maasgouw, Roerdalen en Weert.

Tabel 3. Relevante hotelmarkt Roermond 2020

	Hotel	Plaats	Class.	Kamers
1	Theaterhotel De Oranjerie	Roermond	4*	102
2	Nero Office Hotel	Roermond	ext. stay	76
3	Hotel Roermond	Roermond	4*	68
4	Valies	Roermond	4*	60
5	Fletcher Landhotel Bosrijk	Roermond	4*	53
6	Arresthuis	Roermond	5*	40
7	Oolderhof	Herten/Roermond	4*	29
8	Hotel Asselt	Swalmen/Roermond	3*	29
9	Hotel Dux	Roermond	4*	27
10	Hotel Next Door	Roermond	3*	19
11	Hotel De Pauw	Roermond	2*	14
12	B&B Willem II	Roermond	B&B	10
13	De Hofnar	Roermond	B&B	9
14	Kasteeltje Hattem	Roermond	4*	8
15	B&B De Pastorie	Roermond	B&B	7
16	Hotel Parkzicht	Roermond	2*	6
	Totaal 16 hotels			**557**

Bron: Horwath HTL

Tabel 4. Relevante hotelmarkt regio 2020

	Hotel	Plaats	Class.	Kamers
1	Boshotel	Vlodrop	4*	80
2	Fletcher Hotel Weert	Weert	4*	60
3	Hotel Restaurant de Abdij	Horn	3*	26
4	Kasteel Daelenbroeck	Herkenbosch	4*	24
5	Fletcher Hotel La Ville Blanche	Thorn	3*	23
6	Hotel Crasborn	Thorn	3* sup	16
7	Hotel Crossmoor	Weert	4*	15
8	Hotel St. Ludwig	Vlodrop	1*	14
9	Hostellerie Munten	Weert	4*	14
10	Antje van de Statie	Weert	3*	10
11	Charming Roodbeekerhof	Vlodrop	B&B	9
	Totaal 11 hotels			**291**

Bron: Horwath HTL

De gemeente Roermond telt in totaal 16 hotels met 557 hotelkamers. Hieronder zijn één vijfsterrenhotel, 7 viersterrenhotels, twee driesterrenhotels, twee tweesterrenhotels, drie B&B's en één extended stay hotel.

Naast de genoemde hotels kent Roermond nog het Zorghotel Roermond. In het Zorghotel zijn in totaal 60 kamers beschikbaar, waarvan 56 kamers bestemd zijn voor zorggerelateerde gasten en 4 bestemd voor booking.com gasten.[13] Omdat ook in de ruimtelijke onderbouwing[14] voor het zorghotel is opgenomen dat maximaal 5 kamers bestemd zijn voor reguliere hotelgasten, is het zorghotel niet opgenomen in de marktanalyse.

De regio telt 11 hotels met 291 kamers, waaronder 5 viersterrenhotels, 4 driesterrenhotels, één éénsterhotel en één B&B.

[13] Bron: De Zorg Groep
[14] Bron: Ruimtelijke onderbouwing 'Gasthuis / Zorghotel Roermond', 6 november 2014

Het totale relevante aanbod in de regio Roermond bestaat daarmee uit 27 hotels en 848 hotelkamers.

3.1.3 Toekomstig aanbod

De afgelopen jaren zijn in de gemeente Roermond twee middelgrote hotels geopend: Hotel Valies (60 kamers) in oktober 2018 en Nero Office Hotel (76 kamers) in januari 2020. In 2019 opende ook B&B De Pastorie met 7 kamers. Daarnaast hebben verschillende hotels het aanbod uitgebreid, waaronder Hotel Roermond in 2018 (+58). In de regio rondom Roermond is in Thorn Hotel Crasborn recent uitgebreid met 5 kamers. In totaal zijn daarmee in de afgelopen 3 jaar 206 hotelkamers aan de markt toegevoegd, een uitbreiding van ruim 32% ten opzichte van het regionale aanbod in 2018. Het aanbod in de gemeente Roermond is in deze periode met 35% uitgebreid.

Hotel De Oranjerie heeft vergevorderde plannen om uit te breiden met 45 hotelkamers in het PTT-gebouw, gericht op Chinese toeristen. Tegen de uitbreiding is in december 2020 bezwaar aangetekend.[15]

In het Klooster Koningsbosch in de gemeente Echt-Susteren, op circa 20 kilometer van Roermond, speelt al enige jaren een plan voor een luxe hotel met circa 100 kamers, restaurant en wellnesscentrum. Lange tijd was sprake van een mogelijke exploitatie en/of branding door Hilton.[16] In december 2020 werd duidelijk dat Hilton niet langer bij het project betrokken is.[17] Het huidige businessplan gaat uit van een opening in 2023.[18]

In de gemeente Echt-Susteren speelt verder een plan voor een viersterrenhotel met 110 kamers, casino, restaurant, congrescentrum en rooftopbar bij de Poort van Echt aan de A2. De start van de bouw was oorspronkelijk gepland in 2019.[19] De huidige planning is onbekend.

Bij de A2 in Nederweert, op circa 25 kilometer afstand van Roermond, is in november 2020 de eerste paal geslagen voor het viersterren Hotel Nederweert met 160 kamers. De eerste fase omvat 81 kamers en zal volgens de planning begin 2022 in gebruik worden genomen.[20]

Aan de overzijde van de A2, in Weert, wordt een Van der Valk Hotel gepland met 135 kamers. Na een eerdere afwijzing op provinciaal niveau heeft het college van B&W van Weert in oktober 2020 besloten dat het bestemmingsplan opnieuw in procedure wordt gebracht.[21]

Een plan voor een China Hotel met 600 bedden in Weert (circa 25 kilometer van Roermond) is in januari 2019 definitief geannuleerd.[22]

In Sittard, op circa 35 kilometer van Roermond, speelt al enkele jaren een plan voor een Chinees hotel met circa 150 kamers en studio's, gezondheids-, cultuur- en expocentrum, restaurant en ondergrondse parkeergarage. Het plan is een initiatief van de Chinese zakenman en investeerder Chen Yagui, tevens voorzitter van een van de Kamers van Koophandel van Shanghai. [23] In januari

[15] Bron: De Limburger, 21-12-2020
[16] Bron: Limburg24, 5 september 2019 /
[17] Bron: De Limburger, 16-12-2020
[18] Bron: Henri Broen Holding BV, Business Plan September 2020 Project Koningsbosch
[19] Bron: SmartProperty / PT Architecten / De Limburger, 08-06-2018
[20] Bron: Nederweert24, 3 november 2020
[21] Bron: Gemeente Weert, 7 oktober 2020
[22] Bron: 1Limburg, 16-01-2019
[23] Bron: De Limburger,. 3 september 2018

2020 werd de bouw opnieuw uitgesteld, en werd de verwachte opening gesteld op eind 2022.[24] In juni 2020 werd verder uitstel bekendgemaakt. De huidige verwachting is dat het hotel tussen 2025 en 2030 kan openen.[25]

3.2 Vraagzijde hotelmarkt

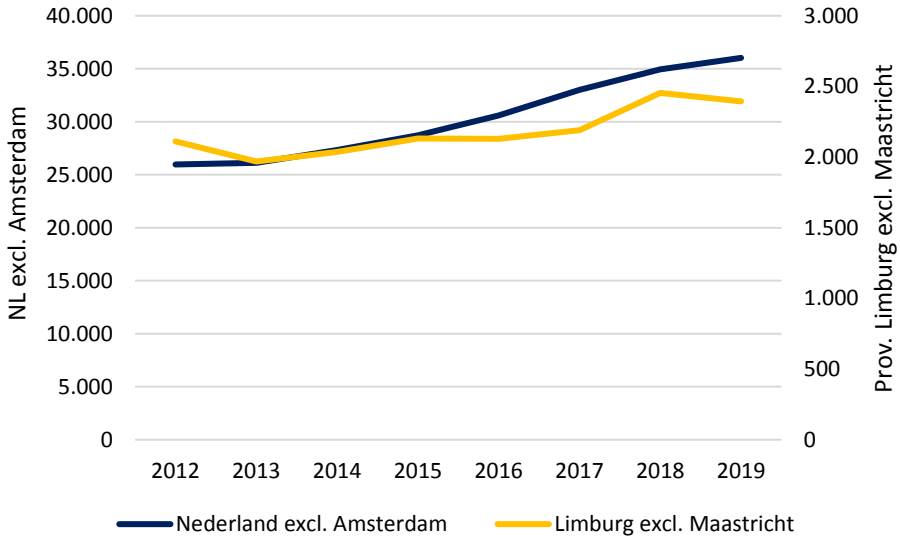
3.2.1 Historische groei hotelovernachtingen

De onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van hotelovernachtingen weer in hotels in Nederland exclusief Amsterdam en de provincie Limburg exclusief Maastricht, gebaseerd op data van het CBS.

In de periode 2012-2019 groeide het aantal overnachtingen in de Nederlandse hotelmarkt (exclusief Amsterdam) gemiddeld met 4,8% per jaar van ca. 26,0 miljoen naar 36,0 miljoen overnachtingen. In Amsterdam was de groei gemiddeld 8,2% per jaar.

In de provincie Limburg waren vergelijkbare trends waarneembaar. Gemiddeld groeide het aantal overnachtingen met 2,9% per jaar. In Maastricht was de gemiddelde jaarlijkse groei 5,5%. In de rest van de provincie name het aantal overnachtingen toe van 2,1 miljoen naar 2,4 miljoen, gemiddeld 1,8% per jaar. In 2019 daalde het aantal overnachtingen zelfs licht, terwijl in de gemeente Maastricht nog een stijging zichtbaar was.

Figuur 4. Hotelovernachtingen Nederland excl. Amsterdam en provincie Limburg excl. Maastricht 2012-2019



Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL
Voor alle cijfers in de grafiek geldt dat behalve geclassificeerde hotels, het ook ongeclassificeerde pensions, Bed & Breakfast's, hostels en appartementen met hoteldienstverlening betreft.

De voorlopige cijfers voor 2020 geven aan dat het totaal aantal overnachtingen in de eerste 11 maanden van het jaar in Nederland (excl. Amsterdam) is gedaald met 34%, en in Limburg (excl. Maastricht) met 17%. In de steden was de daling aanzienlijk groter: in Amsterdam 66% en in

[24] Bron: AD, 19-01-20
[25] Bron: De Limburger, 16-06-2020

Maastricht 38%. Voor heel Nederland komt de daling in het aantal overnachtingen in de voorlopige cijfers uit op 45%.[26]

3.2.2 Ontwikkeling kernresultaten hotels in Nederland

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

De volgende tabel geeft de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer in de Nederlandse hotelmarkt in de tienjarige periode 2009-2019 weer.

Tabel 5. Kernresultaten drie-, vier- en vijfsterrenhotels Nederland

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
3*	Occ in %	60,3	65,2	68,9	67,9	71,1	72,6	74,4	75,7	81,0	81,6	81,8
	ARR in €	72	70	71	75	79	82	87	91	99	103	103
	RevPAR in €	43	46	49	51	56	60	65	69	80	84	84
4*	Occ in %	62,5	64,9	67,7	66,1	65,9	68,1	70,4	73,7	76,4	76,7	77,4
	ARR in €	91	92	95	95	91	92	98	104	107	115	116
	RevPAR in €	57	59	64	63	60	62	69	76	82	88	90
5*	Occ in %	63,9	66,8	69,1	68,8	68,6	69,8	69,8	70,5	73,2	76,0	76,6
	ARR in €	155	181	185	181	181	203	208	212	220	226	217
	RevPAR in €	99	121	128	125	124	142	145	150	161	172	166
3*-5*	Occ in %	62,1	65,1	68,2	66,7	67,5	69,5	71,4	73,9	77,2	77,7	78,6
	ARR in €	93	93	95	97	95	96	102	107	112	120	145
	RevPAR in €	58	60	65	65	64	66	73	79	87	93	113

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

In 2008 en 2009 ondergingen de resultaten, net als het aantal hotelovernachtingen, een periode van sterke daling. De daling was het gevolg van de economische crisis die een dalende kamerprijs en een dalende bezettingsgraad en daarmee ook een dalende opbrengst per beschikbare kamer in alle segmenten veroorzaakte. In 2010 en 2011 herstelde de opbrengst per beschikbare kamer zich redelijk tot goed, maar dit werd gevolgd door een stabilisatie in 2012 en zelfs lichte krimp in 2013. Daarna zijn zowel de gemiddelde kamerprijs als de bezettingsgraad en daarmee ook de opbrengst per beschikbare kamer jaarlijks gestegen. In 2019 stabiliseerde de gemiddelde kamerprijs, maar stegen de bezettingsgraad en de opbrengst per beschikbare kamer nog wel.

In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt in de regio Amsterdam & Schiphol. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom bevat de volgende tabel de historische resultaten van de Nederlandse hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam & Schiphol. De hotelresultaten weerspiegelen doorgaans de aantrekkelijkheid van een markt en bieden inzicht in de behoefte aan uitbreiding. In Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol steeg de gemiddelde opbrengst per kamer sinds 2012 met gemiddeld 6% per jaar.

[26] Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel 6. Resultaten Nederland excl. Amsterdam & Schiphol

	2012	*2013*	*2014*	2015	2016	2017	2018	2019	Gem. '15-'19
Occ. in %	*60,5*	*60,8*	*63,0*	65,1	68,4	72,0	72,9	73,5	70,4
ARR in €	*80*	*78*	*79*	83	88	91	95	96	91
RevPAR in €	*48*	*47*	*50*	54	60	66	69	71	64

Bron: Hosta database | RevPAR = omzet per beschikbare kamer | ARR = gemiddelde kamerprijs | Occ = bezettingsgraad

Door de coronacrisis zijn de jaren van aanhoudende stijgingen in 2020 abrupt ten einde gekomen. Op basis van de resultaten tot en met juli komt de gemiddelde bezettingsgraad over heel 2020 naar verwachting 45% lager uit dan in 2019: een gemiddelde bezetting van 42,7%. In Amsterdam & Schiphol is de daling aanzienlijk sterker dan in de rest van het land. Door de grote afhankelijkheid van de luchthaven en het internationale reisverkeer, daalt de bezettingsgraad in de hoofdstad met 58%, van 85,3% naar 35,4%. De gemiddelde kamerprijs in Amsterdam & Schiphol daalt naar verwachting van € 151 naar € 117, een daling van 23%. In de rest van het land daalt de bezettingsgraad naar verwachting met circa 35% en de gemiddelde kamerprijs met circa 15-20%.

3.2.3 Ontwikkeling hotelresultaten in de regio Roermond

De hotelresultaten in de regio Roermond liggen historisch op een lager niveau dan het landelijke niveau. Over de periode 2015-2019 is de gemiddelde bezettingsgraad bijna 6 procentpunten lager, en de gemiddelde kamerprijs ruim 17,5% lager.

De bezettingsgraden in Roermond en de regio laten in 2016 en 2017 nog een stijging zien, maar dalen in 2018 en 2019. Deze dalingen zijn mede het gevolg van de uitbreiding van het aanbod in deze periode.

In 2020 valt, onder de invloed van de coronacrisis, een groot gedeelte van de vraag naar hotelkamers weg. De bezettingsgraad daalt hierdoor van 63,5% naar 41,9%. De gemiddelde kamerprijs, die tussen 2015 en 2019 een lichte groei liet zien, daalt in 2020 met meer dan 10%.

De resultaten in 2020 zijn sterk beïnvloed door de coronacrisis en de daaraan gerelateerde maatregelen. Circa 64% van de hotels in de regio Roermond gaf aan in 2020 het hotel gesloten te hebben. De meeste sluitingen vonden plaats van medio maart tot en met mei/juni, en vanaf eind december.

Tabel 7. Resultaten logiesaccommodaties Roermond en regio

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	Gem. '15-'19
Occ. in %	60,5%	66,6%	67,1%	65,2%	63,5%	41,9%	41,6%	64,6%
ARR in €	€ 69	€ 73	€ 76	€ 77	€ 78	€ 70	€ 81	€ 75
RevPAR in €	€ 42	€ 49	€ 51	€ 50	€ 50	€ 29	€ 34	€ 48

Bron: Horwath HTL op basis van resultaten van een enquête onder logiesaccommodaties in Roermond en regio
RevPAR = omzet per beschikbare kamer | ARR = gemiddelde kamerprijs | Occ = bezettingsgraad
*) Projectie

Voor 2021 verwachten de hoteliers in de regio Roermond eenzelfde bezettingsgraad te behalen als in 2020, bij een iets hogere gemiddelde kamerprijs. Hierbij moet aangetekend worden dat de projecties zeer onzeker zijn, omdat de resultaten sterk afhankelijk zullen zijn van de verdere ontwikkeling van de coronacrisis. De meeste hoteliers geven aan te verwachten dat de

coronacrisis eind 2021 voorbij zal zijn. De meeste hoteliers verwachten verder dat het herstel van de bezettingsgraad en kamerprijs (tot het niveau van 2019) bereikt wordt in 2023.

3.2.4 Marktsegmentatie

Hotelvraag kan onderverdeeld worden naar vijf segmenten: het individuele zakelijke segment, het zakelijke groepssegment dat ook wel het MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Events) segment wordt genoemd, het individuele toeristische segment, het toeristische groepssegment en het segment 'overig'. Bij het laatste 'overig' kan worden gedacht aan luchtvaartgerelateerde vraag en vraag vanuit het gezondheidstoerisme.

Nederlandse hotels zijn seizoensgebonden. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-oktober en april-juni[27], terwijl toeristisch verblijf zich concentreert in de lente- en zomermaanden, met een duidelijke piek in augustus. Een soortgelijke spreiding kan ook vastgesteld worden op weekbasis. In verband met deze seizoens- en weekinvloeden in de Nederlandse hotelmarkt is het voor het behalen van een gezonde bezetting van belang om een gebalanceerde verdeling te hebben van zakelijke en toeristische overnachtingen, bij voorkeur circa 60% zakelijke overnachtingen en circa 40% toeristische overnachtingen, ervan uitgaande dat overnachtingen vanuit het segment 'overig' evenredig zijn verdeeld over de zakelijke en toeristische segmenten.

Uit onderstaande tabel blijkt een verdeling in de Nederlandse markt van 40% zakelijk, 57% toeristisch en ca. 3% overig. Als de segmentatie in de provincie Limburg wordt vergeleken met de nationale hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol, dan blijkt dat de zakelijke segmenten een kleiner aandeel hebben in de provinciale markt. Dit komt nog sterker naar voren in de resultaten van de regio Roermond. De cijfers voor 2020 geven aan dat de zakelijke markt het sterkst is afgenomen tijdens de coronacrisis. Het toeristisch individueel segment is toegenomen, maar het segment toergroepen is eveneens gedaald. Het segment "Overig" is in 2020 in de regio Roermond sterk toegenomen, mogelijk omdat hotelkamers worden verhuurd voor coronagerelateerde doeleinden.

Tabel 8. Marktsegmentatie 2019, in %

	Nederland	Nederland, exclusief Amsterdam & Schiphol	Limburg	Regio Roermond 2019	Regio Roermond 2020
Zakelijk individueel	27	35	26	20	13
Zakelijk groep	13	14	13	7	5
Zakelijk totaal	**40**	**49**	**39**	**27**	**18**
Toeristisch individueel	51	42	54	64	69
Toergroepen	6	6	5	8	7
Toeristisch totaal	**57**	**48**	**59**	**72**	**76**
Overig	3	3	2	1	6
Totaal*	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

Bron: HOSTA – Horwath HTL

* Wegens afronding kan de som van de individuele marktaandelen afwijken van 100%.

[27] Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

3.2.5 *Land van herkomst*

Onderstaande tabel geeft de segmentatie van de hotelvraag weer naar land van herkomst, voor Nederland, Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol en de regio Roermond.

Tabel 9. Land van herkomst 2019, in %

	Nederland	Nederland, exclusief Amsterdam & Schiphol	Regio Roermond 2019	Regio Roermond 2020
Nederland	36	50	42	57
België/Luxemburg	7	8	17	13
Duitsland	11	10	24	17
Overig Europa	20	15	8	10
Noord- en Zuid-Amerika	14	9	1	1
Azië	6	6	4	1
Overig	5	2	3	1
Totaal*	**100**	**100**	**100**	**100**

Bron: HOSTA – Horwath HTL

* Wegens afronding kan de som van de individuele marktaandelen afwijken van 100%.

Uit het overzicht blijkt dat in 2019, de hotels in de regio Roermond circa 58% buitenlandse gasten hadden, en 42% Nederlandse gasten. Het buitenlandse aandeel was daarmee groter dan in de rest van Nederland, exclusief Amsterdam & Schiphol. Met name België en Duitsland waren sterk aanwezig, met respectievelijk 17% en 24% van de overnachtingen. De Aziatische markt vertegenwoordigt in 2019 circa 4% van de hotelmarkt in Roermond, tegen 6% landelijk. Het aandeel van de Aziatische markt varieert sterk per hotel, van 0% tot circa 10%.

In 2020 is in de regio Roermond zichtbaar hoe een groot deel van de internationale markt is weggevallen. Het Nederlandse aandeel in de overnachtingen is hierdoor toegenomen van 42% naar 57%. In absolute aantallen is het aantal Nederlandse overnachtingen in de hotels in de regio Roermond met ruim 7% gedaald, terwijl het aantal buitenlandse overnachtingen met bijna 54% afnam. De sterkste dalingen waren zichtbaar in het aantal overnachtingen uit Azië (-91%), gevolgd door Noord- en Zuid-Amerika (-75%), Duitsland (-51%) en België (-50%).

Uit de voorlopige gegevens van het CBS blijkt dat het totaal aantal Aziatische bezoekers in Nederland (exclusief Amsterdam) in 2020 is afgenomen met 79%, en in de provincie Limburg (exclusief Maastricht) met 90%.[28]

3.2.6 *Mogelijke impact COVID-19 op hotels*

De uitbraak van het Covid-19 virus heeft een significante impact op het wereldwijde toerisme, zo ook op de resultaten van hotels in Nederland. De coronacrisis heeft een direct en aanhoudend effect gehad op de vraag naar hotelkamers, met desastreuze gevolgen voor de hoteliers. Ruim 53% van de Nederlandse hotels heeft in de lockdown de hoteldeuren gesloten, de meeste vanaf medio maart. Gemiddeld waren de hotels gedurende 72 dagen dicht. In Amsterdam sloten gemiddeld meer hotels, en gemiddeld voor een langere periode: 98 dagen tegen 63 dagen in de rest van het land. Ook wanneer het hotel open kon, bleef het restaurant vaak dicht: ruim 69% van alle hoteliers moest de F&B gelegenheden geheel sluiten. Gemiddeld bleef het hotelrestaurant ruim 80 dagen dicht.

[28] Bron: Statline, Centraal Bureau voor de Statistiek

Hotels die in de periode van maart tot mei niet de deuren sloten, stonden alsnog zo goed als leeg. In januari, toen de dreiging van corona nog vrij onbekend was, waren de bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs nog met 2% tot 4% gestegen. In februari daalde de bezettingsgraad voor het eerst licht, met 3,3%. In maart daalde de bezetting – mede onder invloed van de hotelsluitingen – met 66%, terwijl ook de gemiddelde kamerprijs 5% lager was dan een jaar eerder. Als in april ruim de helft van de hotels gesloten is, daalt de bezettingsgraad met 95% en de gemiddelde kamerprijs met 47%. De hotels die nog open zijn, behalen een gemiddelde bezettingsgraad van 9,3%. Een jaar eerder was de gemiddelde bezettingsgraad nog 88,2%.

Als in juni de meeste hotels weer open zijn, blijft de bezettingsgraad laag. Gemiddeld komt de hotelmarkt uit op een bezetting van 20,5%, een daling van 77% ten opzichte van 2019. Pas in juli komt de bezetting boven de 40% uit, nog altijd minder dan de helft van de bezettingsgraad een jaar eerder. Ook de gemiddelde kamerprijs is deze maanden 25% tot 40% lager. De hoteliers verwachten in augustus gemiddeld ongeveer dezelfde resultaten als in juli. Voor de maanden september tot en met december wordt rekening gehouden met opnieuw 50% tot 60% lagere bezettingsgraden, en 15% tot 30% lagere kamerprijzen.

In de zomermaanden werden de maatregelen versoepeld. Sinds 1 juni mochten terrassen worden geopend en mogen onder meer restaurants en cafés maximaal 30 gasten ontvangen. Per 1 juli werd het maximum aantal gasten geschrapt, mits aan anderhalve meter afstand kon worden voldaan. Reserveren, een gezondheidscheck en een vaste zitplaats bleven verplicht in de horeca. Discotheken en nachtclubs waren nog altijd gesloten.[29]

Op het moment van schrijven zijn weer strikte adviezen en maatregelen van kracht. Op 28 september en 13 oktober werden nieuwe, strengere maatregelen afgekondigd waaronder het dragen van een mondkapje in publieke binnenruimtes. Vanaf 15 december ging de strengste lockdown tot nu toe in. Deze maatregelen verplichten de sluiting van restaurants, bioscopen, kappers, sauna's en de meeste winkels. Hoewel hotels wel open mogen blijven zijn ook de restaurants en de roomservice in hotels gesloten. Buiten mogen maximaal twee personen samen zijn. Per 23 januari 2021 is een avondklok ingegaan, die geldt van 21.00 uur 's avonds tot 4.30 uur 's ochtends. Op 2 februari werd bekend dat de lockdown tot en met ten minste 2 maart 2021 van kracht blijft. Wel zullen basisscholen en kinderopvang vanaf 8 februari weer opengaan, en mogen winkels vanaf 10 februari open voor bestellen en afhalen. De avondklok wordt mogelijk na 10 februari opgeheven.[30]

Benadrukt wordt dat de projecties sterk afhankelijk zijn van enerzijds het vaccinatieschema in Nederland en wereldwijd en anderzijds van de verdere verspreiding van het Covid-19 virus en eventuele nieuwe contactrestricties. Het blijft mogelijk dat opnieuw striktere adviezen en maatregelen worden afgekondigd, met mogelijk verdere negatieve invloeden op de resultaten in de hotelmarkt. Dit zou niet alleen opnieuw kunnen resulteren in restricties van reizen, bezoekersaantallen en mogelijk verplichte sluitingen, maar ook in een verdere economische recessie.

Wereldluchtvaartorganisatie IATA verwacht dat het totaal aantal passagiers wereldwijd in 2021 weliswaar 50% hoger zal uitvallen dan in 2020, maar dat dit nog altijd slechts de helft zal zijn van het aantal passagiers in 2019.[31] De Global Business Travel Association verwacht geen volledig

[29] Bron: Website Rijksoverheid
[30] Bron: Rijksoverheid, 2 februari 2021
[31] Bron: IATA / Nu.nl, 3 februari 2021

marktherstel vóór 2025.[32] Het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen verwacht dat het herstel langer zal duren dan bij vorige crises. De verwachting is dat de zakelijke reismarkt een langere herstelperiode heeft dan de toeristische reismarkt. NBTC verwacht dat het terugwinnen van vertrouwen in reizen van grote invloed zal zijn. NBTC benoemt ook de gedachte dat de reiswereld na corona nooit meer hetzelfde zal zijn, mede onder invloed van ontwikkelingen zoals duurzaamheid en de vraag of vliegen nog wel een must is.[33]

In lijn met de uitgangspunten voor de projecties van het CPB wordt er voor de landelijke projecties van uitgegaan dat er geen grootschalige nieuwe contactbeperkingen nodig zijn, waardoor het herstel in 2021 kan doorzetten.

Voor de landelijke hotelmarkt worden de volgende projecties gehanteerd:

- 2020: daling bezettingsgraad 45% ten opzichte van 2019, daling in kamerprijs 20%
- 2021: herstel bezettingsgraad tot 20% onder niveau van 2019, stabilisering kamerprijs
- 2022: bezettingsgraad hersteld tot 5-10% onder niveau van 2019, kamerprijs tot 10% onder niveau
- 2023: bezettingsgraad en kamerprijs hersteld tot niveau 2019.

3.2.7 Verwachte toekomstige groei hotelovernachtingen

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke hotelovernachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke hotelovernachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. De toeristische segmenten zijn minder vatbaar voor economische veranderingen.

Als gevolg van de coronacrisis is het aantal overnachtingen in de relevante hotelmarkt rondom Roermond het afgelopen jaar sterk zijn gedaald, en zal het komende jaar sprake zijn van beperkt eerste herstel. Uitgaande van de scenario's zoals hiervoor beschreven, wordt voor het doel van deze studie aangenomen dat de maatregelen tegen de spreiding van het virus medio 2021 grotendeels zullen worden opgeheven, waardoor vanaf de tweede helft van 2021 een terugkeer naar normalisatie mogelijk wordt. Verwacht wordt dat het aantal overnachtingen dan in 2023 terug op het niveau zal kunnen zijn van voor de coronacrisis. Na deze inhaalslag zal het aantal overnachtingen naar verwachting blijven groeien.

De volgende tabel toont de groeiverwachtingen in de concurrerende hotelmarkt per segment die voor de komende tien jaren zijn gevormd, op basis van al het bovenstaande, waaronder de relatie van economische groei met groei in zakelijke en toeristische hotelvraag, de historische economische groei, de historische groei in hotelovernachtingen, de historische ontwikkelingen van hotelresultaten, de verwachte ontwikkeling van de economie en relevante ontwikkelingen en de impact van de coronacrisis.

Uit de hotelresultaten blijkt dat het totaal aantal kamernachten in de regio Roermond in 2020 met 26% is gedaald. Uitgaande van een herstel in 2021-2022, is het aantal kamernachten in 2023 naar verwachting terug op het niveau van 2019. Vanaf 2024 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse groei van 2,7%. Rekening houdend met een gewogen gemiddelde op basis van de huidige marktsegmentatie, alsmede de dalingen en het verwachte herstel na de

[32] Bron: GBTA / Zakenreis.nl, 3 februari 2021
[33] Bron: NBTC, Impact coronacrisis op toerisme, 3 november 2020

coronacrisis, is de gemiddelde jaarlijkse groei van het totaal aantal overnachtingen in de periode 2020-2030 circa 1,9%.

Tabel 10. Verwachte groei hotelovernachtingen

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Gem.
Zakelijk individueel	-52	+35	+25	+10	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	0,5
Zakelijk groep	-47	+25	+20	+15	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	0,4
Toeristisch individueel	-20	+15	+10	5,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,4
Toergroepen en overig	+7	+5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	2,3
Gemiddeld*	**-26**	**+17**	**+12**	**6,0**	**2,7**	**2,7**	**2,7**	**2,7**	**2,7**	**2,7**	**2,7**	**1,9**
Cumulatief	**-26**	**-14**	**-3,6**	**2,2**	**5,0**	**7,8**	**10,7**	**13,7**	**16,8**	**20,0**	**23,2**	

Bron: Horwath HTL

* Dit betreft een gewogen gemiddelde, uitgaande van de huidige en toekomstige marktsegmentatie in de relevante markt

4 Conclusie

De bevindingen van de voorgaande analyses worden vertaald naar een conclusie ten aanzien van de kwantitatieve behoefte in Roermond en de regio, en de mogelijke gevolgen voor de lokale hotelmarkt wanneer het geplande hotel wordt gerealiseerd.

4.1 Kwantitatieve behoefteanalyse

Aan de hand van de hiervoor beschreven analyses is een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige marktruimte in de regio Roermond voor de periode 2021-2030. Vervolgens is een confrontatie van het huidige aanbod en de huidige vraag met het planaanbod en de toekomstige vraag gemaakt, teneinde te beoordelen in hoeverre de verwachte marktruimte is ingevuld met de huidige hotelbouwplannen, en welke ruimte er is voor nieuwe ontwikkelingen.

4.1.1 Uitgangspunten

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

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

Het huidige hotelaanbod in de regio Roermond, zoals beschreven in de aanbodanalyse, bestaat uit 27 hotels met in totaal 848 hotelkamers.

In 2020 was de totale vraag naar kamernachten circa 130.000, resulterend in een bezettingsgraad van circa 42%. In 2019 was de totale vraag nog ruim 176.000 kamernachten.

De bepaling van de “gezonde” bezettingsgraad is afhankelijk van de markt. In het algemeen wordt voor Nederlandse hotels uitgegaan van een gezonde exploitatie bij een kamerbezetting van 60% tot 70%. Op (groot)stedelijke locaties, waar de stichtingskosten voor hotels aanzienlijk hoger liggen, ligt dit hoger dan in kleinere steden of landelijke gebieden.

De gemiddelde bezettingsgraad van de hotelmarkt in de regio Roermond lag in de periode 2015-2019 op circa 65%. In 2017 was de bezettingsgraad nog ruim 67%, maar met de uitbreiding van het hotelaanbod in 2018 en 2019 daalde de bezettingsgraad tot circa 63%.

In de berekening van de marktruimte voor de provincie Limburg wordt voor de provincie een normatieve kamerbezetting gehanteerd van 65% tot 70%, en voor de regio Midden-Limburg van 57,5% tot 62,5%. In de Actualisatie marktruimte hotels Roermond, zoals 24 september 2019 vastgesteld door de gemeente Roermond, wordt uitgegaan van een normatieve kamerbezetting van 65% tot 70%. Voor de prognoses wordt de “gezonde” bezettingsgraad voor de hotelmarkt van de regio Roermond gesteld op 65%.

4.1.2 *Marktruimtebepaling*

Onderstaande tabel toont de berekening van de markruimte in de hotelmarkt van de regio Roermond.

Tabel 11. Marktruimtebepaling regio Roermond (in aantal hotelkamers)

	Marktruimte regio Roermond
Aanbod 2019 (# kamers)	760
Bezetting (2019)	63%
Vraag 2019 (kamernachten)	176.000
Aanbod 2020 (# kamers)	848
Bezetting (2020)	42%
Vraag 2020 (kamernachten)	130.000
Groeiprognose 2021 t.o.v. 2019	-14%
Groeiprognose 2025 t.o.v. 2019	+8%
Groeiprognose 2030 t.o.v. 2019	+23%
Toekomstige vraag 2021	152.000
Toekomstige vraag 2025	190.000
Toekomstige vraag 2030	217.000
Toekomstige bezetting	65%
Benodigd aanbod 2021	640
Benodigd aanbod 2025	801
Benodigd aanbod 2030	915
Marktruimte 2021	**-208**
Marktruimte 2025	**-47**
Marktruimte 2030	**+67**

Bron: Horwath HTL

Als gevolg van de coronacrisis is de totale vraag naar kamernachten in de regio Roermond in 2020 met 26% gedaald. Tegelijkertijd nam het aanbod met 88 kamers toe, door de opening van Nero Office Hotel en B&B de Pastorie en de uitbreiding van Hotel Crasborn. Ondanks een verwachte groei van 17% in 2021, zal de vraag naar verwachting circa 14% onder het niveau van 2019 blijven. Hierdoor is in 2021 een marktoverschot van circa 208 hotelkamers. In 2025 is naar verwachting nog steeds een overschot van 47 hotelkamers; pas in 2030 ontstaat in deze projectie marktruimte voor circa 67 hotelkamers.

4.1.3 *Confrontatie marktruimte*

Uit de berekening van de verwachte marktruimte blijkt dat er in de regio Roermond tot zeker 2025 een marktoverschot bestaat. Naar verwachting ontstaat pas in 2028 de eerste marktruimte. In 2030 wordt, op basis van de huidige projecties, marktruimte verwacht voor 67 hotelkamers.

De opening van het geplande hotel in Jazz City Roermond is voorzien in 2023. Op basis van deze analyse wordt tot zeker 2030 geen kwantitatieve marktbehoefte verwacht voor de geplande ontwikkeling van 138 hotelkamers in Jazz City Roermond.

4.2 Kwalitatieve behoefteanalyse

Uit de Ontwerpomgevingsvergunning[34] blijkt dat de aanvragers het beoogde hotel (maximaal 138 kamers) willen richten op de internationale bezoeker (specifiek: de Aziatische bezoeker) aan het

[34] Bron: Ontwerpomgevingsvergunning, Gemeente Roermond, Zaaknummer 37188-2020

Designer Outlet Roermond. De focus van het aangevraagde hotel richt zich op de Aziatische reiziger die in groepen/ met groepsreizen reist. In de behoefteraming wordt beargumenteerd dat het hotelinitiatief leidt tot marktverruiming. Van de 138 kamers zouden 94 worden gebruikt door een nieuwe doelgroep.

De onderbouwing voor de nieuwe doelgroep voor het geplande hotel, opgesteld in 2018, is opgebouwd uit een aantal aannames:

1. Groei van het bezoekersaantal van Designer Outlet Roermond van 7,4 miljoen in 2017 naar 10,0 miljoen.
2. Groei van het aantal Aziatische bezoekers: bij marktaandeel van 4,3% van 318.000 naar 430.000, bij een marktaandeel van 5% naar 500.000.
3. Marktaandeel voor het Dock Hotel van 10% van de Aziatische bezoekers, oftewel 34.000 tot 50.000 per jaar.
4. Gemiddeld 1,6 personen per kamer, resulterend in 26.875 tot 31.250 hotelkamers per jaar.
5. Additionele vraag te genereren vanuit de relaties van de beoogde hotelexploitant: 5.000 tot 10.000 per jaar.[35]

De behoefteraming van Bureau Stedelijke Planning dateert van 25 september 2018 en maakt gebruik van het marktonderzoek van ZKA, gepubliceerd in februari 2016. Het marktonderzoek heeft betrekking op de marktsituatie in Roermond in 2015. Gezien de marktontwikkelingen in de periode 2015-2019 en de coronacrisis in 2020 is de marktsituatie in 2015 niet vergelijkbaar met de situatie in 2021. De behoefteraming is daarmee niet langer actueel.

De realisatie van de genoemde aannames voor het geplande hotel is zeer onzeker, zolang de lange-termijngevolgen van de coronacrisis nog onbekend zijn. Het bezoekersaantal van Designer Outlet Roermond is sterk afgenomen. Terwijl in 2019 nog 8,4 miljoen bezoekers werden geregistreerd, was de verwachting per november 2020 dat het bezoekersaantal over heel 2020 zou uitkomen op 4,6 miljoen.[36] Gezien de strengere lockdownmaatregelen die sindsdien zijn ingevoerd, zal het werkelijke bezoekersaantal naar verwachting nog lager liggen.

Het huidige marktaandeel van het aantal Aziatische bezoekers van Designer Outlet Roermond is onbekend, maar is waarschijnlijk afgenomen. Uit de voorlopige gegevens van het CBS blijkt dat het aantal Aziatische bezoekers in Nederland (exclusief Amsterdam) in 2020 is afgenomen met 79%, en in de provincie Limburg (exclusief Maastricht) met 90%. Ook uit de enquête onder hotels in de regio Roermond blijkt dat het aantal overnachtingen van Aziatische gasten is afgenomen met ruim 90%. De Aziatische markt is voor verschillende hotels in de regio significant te noemen, in 2019 verantwoordelijk voor tot 10% van de overnachtingen in de individuele hotels.

De lange-termijn projecties voor de internationale reismarkt zijn onzeker. Wereldluchtvaartorganisatie IATA verwacht dat het totaal aantal passagiers wereldwijd in 2021 weliswaar 50% hoger zal uitvallen dan in 2020, maar dat dit nog altijd slechts de helft zal zijn van het aantal passagiers in 2019.[37] De Global Business Travel Association verwacht geen volledig marktherstel vóór 2025.[38] Het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen verwacht dat het herstel langer zal duren dan bij vorige crises. De verwachting is dat de zakelijke reismarkt een langere herstelperiode heeft dan de toeristische reismarkt. NBTC verwacht dat het terugwinnen van vertrouwen in reizen van grote invloed zal zijn. NBTC benoemt ook de gedachte dat de

[35] Bron: Behoefteraming Dock Hotel Jazz City Roermond, 25 september 2018
[36] Bron: McArthurGlen / Telegraaf, 16 november 2020
[37] Bron: IATA / Nu.nl, 3 februari 2021
[38] Bron: GBTA / Zakenreis.nl, 3 februari 2021

reiswereld na corona nooit meer hetzelfde zal zijn, mede onder invloed van ontwikkelingen zoals duurzaamheid en de vraag of vliegen nog wel gewenst of noodzakelijk is.[39]
De beoogde focus van het hotel op de internationale bezoeker, en specifiek de Aziatische bezoeker, is en kan niet planologisch worden vastgelegd. Wanneer – zoals bovenstaande ontwikkelingen suggereren – het hotel niet de beoogde aantallen overnachtingen kan genereren uit de Aziatische doelgroepen, zal het hotel zich genoodzaakt zien zich ook te richten op de bestaande, reguliere vraag, waarmee de hotelontwikkeling verder drukt op de bestaande hotelmarkt. Dit geldt ook voor de bestaande Aziatische markt, die voor individuele hotels in de regio tot 10% van overnachtingen in 2019 genereerde.

Op basis van de hierboven beschreven ontwikkelingen is het zeer onzeker of de gemaakte aannames, waarop de onderbouwing voor de behoefte aan het geplande hotel in Jazz City Roermond is gebaseerd, nog realistisch of haalbaar zijn.

4.3 Mogelijke impact hotelmarkt

Zoals aangegeven in de kwalitatieve behoefteanalyse, is het door de impact van de coronacrisis zeer onzeker of het beoogde hotel in staat zal zijn voldoende nieuwe vraag te genereren uit de Aziatische bezoekers aan het Designer Outlet Roermond en de Aziatische reismarkt. Het perspectief voor het herstel van de internationale reismarkt is onzeker, en een volledig herstel wordt niet voor 2025 verwacht.

De beoogde 138 hotelkamers vertegenwoordigen een uitbreiding van ruim 16% van het bestaande aanbod in de regio, en ruim 29% van het bestaande aanbod in de gemeente Roermond. Wanneer het hotel niet de geprojecteerde eigen vraag kan genereren, drukt de volledige capaciteit op de bestaande hotelmarkt. Onderstaande tabel geeft de verwachte ontwikkeling in bezettingsgraad weer met en zonder het beoogde hotel, op basis van de gemaakte projecties voor herstel en groei van de vraag naar kamernachten in de regio Roermond.

Tabel 12. Mogelijke impact hotelmarkt

Jaar	Totale vraag in kamernachten	Verwachte bezettingsgraad	
		Huidige markt	Na toevoeging 138 kamers in 2023
2020	130.000	42%	42%
2021	152.000	49%	49%
2022	170.000	55%	55%
2023	180.000	58%	50%
2024	185.000	60%	51%
2025	190.000	61%	53%
2026	195.000	63%	54%
2027	200.000	65%	56%
2028	206.000	66%	57%
2029	211.000	68%	59%
2030	217.000	70%	60%

Bron: Horwath HTL

Uit de projecties blijkt dat het herstel van de hotelmarkt in de regio Roermond in het scenario met realisatie van 138 hotelkamers aanzienlijk wordt vertraagd. In de projecties daalt de

[39] Bron: NBTC, Impact coronacrisis op toerisme, 3 november 2020

marktbezetting na opening van het hotel tot 50% in 2023, en groeit het daarna tot 60% in 2030. De bezettingsgraden blijven daarmee ver beneden de doelbezetting van 65%.

4.4 Conclusies en aanbevelingen

Uit de kwantitatieve behoefteanalyse blijkt dat er tot 2030 naar verwachting geen kwantitatieve behoefte is aan de beoogde ontwikkeling van 138 hotelkamers in Jazz City Roermond. De marktresultaten van de hotels in de regio Roermond lagen voor de coronacrisis al onder het landelijke niveau, mede als gevolg van de recente hoteluitbreidingen in 2018-2020. De coronacrisis heeft geleid tot verdere dalingen. De huidige bezettingsgraad ligt op circa 41%, ver onder de normbezetting van 65%.

Uit de kwalitatieve behoefteanalyse blijkt dat het zeer onzeker is of gemaakte aannames ten aanzien van de te genereren vraag vanuit de doelgroep van Aziatische bezoekers aan het Designer Outlet Roermond zullen worden gerealiseerd. Omdat de focus op Aziatische bezoekers niet planologisch kan worden vastgelegd, is het realistisch om aan te nemen dat het hotel zich (mede) zal richten op de bestaande, reguliere hotelvraag.

Wanneer het beoogde hotel wordt toegevoegd aan de markt zonder dat het de gestelde eigen vraag kan genereren, heeft dit een grote impact op de lokale hotelmarkt. In dit scenario zal de geprojecteerde groei van de vraag in de regio onvoldoende zijn om de doelbezetting van 65% te bereiken die nodig wordt geacht voor een rendabele hotelexploitatie. Dit kan naar verwachting leiden tot langdurige leegstand.

Op basis van de analyses weergegeven in deze rapportage, wordt geconcludeerd dat er op dit moment geen kwantitatieve of kwalitatieve behoefte kan worden aangetoond voor de beoogde hotelontwikkeling. Geadviseerd wordt de ontwikkelingen ten aanzien van de coronacrisis en de gevolgen voor de internationale reismarkt en de lokale hotelmarkt te blijven monitoren.

BIJLAGE 1: Algemene Voorwaarden

Artikel 1: Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1	Horwath HTL:	Horwath Consulting B.V. handelend onder de naam Horwath HTL.
1.2	Offerte:	Het schriftelijke aanbod van Horwath HTL om tegen een bepaalde prijs bepaalde Taxaties te verrichten of diensten te verlenen aan opdrachtgever.
1.3	Opdrachtgever:	De wederpartij van Horwath HTL, de natuurlijke of rechtspersoon met wie Horwath HTL een overeenkomst sluit.
1.4	Opdracht:	De opdracht van de opdrachtgever aan Horwath HTL tot het verlenen van diensten en/of verrichten van Taxaties.
1.5	Opdrachtbevestiging:	Het door Opdrachtgever ondertekende document waarin de Opdracht is vastgelegd door Horwath HTL.
1.6	Overeenkomst:	Iedere overeenkomst, waaronder begrepen Opdrachten, die tussen Opdrachtgever en Horwath HTL tot stand komt betreffende de levering van diensten of het verrichten van Taxaties door Horwath HTL aan Opdrachtgever.
1.7	Partijen:	Horwath HTL en Opdrachtgever.
1.8	Taxatie:	De waardebepaling van onroerende zaken in de ruimste zin van het woord.
1.9	Vergoeding:	De door de Opdrachtgever verschuldigde vergoeding aan Horwath HTL voor de door Horwath HTL verrichte diensten en/of Taxaties.
1.10	Voorwaarden:	Deze algemene voorwaarden.

Artikel 2: Toepasselijkheid

2.1 Deze Voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen, Offertes, Opdrachten en op alle gesloten Overeenkomsten tussen Horwath HTL en Opdrachtgever tot het verrichten van werkzaamheden en/of diensten, en/of Taxaties en/of tot het geven van adviezen en zijn van toepassing op alle daarmee verband houdende (rechts) handelingen van Horwath HTL.

2.2 De toepasselijkheid van eventuele afwijkende algemene voorwaarden of bedingen van de Opdrachtgever wordt door Horwath HTL uitdrukkelijk van de hand gewezen.

2.3 Indien en voor zover er sprake mocht zijn van een discrepantie tussen de Overeenkomst dan wel de Opdracht enerzijds en deze Voorwaarden anderzijds, prevaleert de Overeenkomst dan wel de Opdracht.

2.4 Indien en voor zover er sprake mocht zijn van een discrepantie tussen de Nederlandse tekst van de Voorwaarden en enige vertaling daarvan, dan prevaleert de Nederlandse tekst te allen tijde.

Artikel 3: Totstandkoming overeenkomst

3.1 Alle aanbiedingen van Horwath HTL, in welke vorm ook gedaan, zijn vrijblijvend en binden Horwath HTL slechts na ontvangst door Horwath HTL van de door Opdrachtgever voor akkoord getekende schriftelijke Opdrachtbevestiging of Overeenkomst. Aan eventueel later te maken aanvullende afspraken of bevestigingen, welke afwijken van de Opdrachtbevestiging of de Overeenkomst, is Horwath HTL slechts gebonden indien deze afspraken of bevestigingen schriftelijk door Horwath HTL zijn bevestigd.

3.2 De Opdracht komt tot stand op het moment dat Horwath HTL de Opdrachtbevestiging heeft ontvangen.

3.3 Alle Opdrachten worden aanvaard met uitsluiting van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:408 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4: Vergoeding en kosten

4.1 Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn de prijzen in de door Horwath HTL uitgebrachte Offertes exclusief BTW en andere heffingen van overheidswege en belastingen.

4.2 Bij een Overeenkomst tussen Horwath HTL en de Opdrachtgever kan een honorarium op basis van uren of een van tevoren tussen Partijen overeengekomen vast tarief of anderszins worden overeengekomen, ook als die niet in deze Voorwaarden nader zijn geregeld. Daarbij kan rekening worden gehouden met de inhoud, strekking en doel van de Overeenkomst.

4.3 Kosten, die geen deel uitmaken van het honorarium maar die verband houden met de uitvoering van een Opdracht, kunnen aan de Opdrachtgever in rekening worden gebracht, daaronder begrepen reis- en verblijfskosten, te vermeerderen met BTW.

4.4 Horwath HTL is gerechtigd om vooruitbetaling te vragen en reeds verrichte werkzaamheden tussentijds in rekening te brengen.

4.5 Alle wijzigingen in de Opdracht, hetzij in opdracht van de Opdrachtgever, hetzij op last van derden, hetzij als gevolg van het feit, dat door welke omstandigheid dan ook een andere uitvoering noodzakelijk is, worden, wanneer daaraan meerdere kosten verbonden zijn, als meerwerk beschouwd. Horwath HTL is gerechtigd zulk meerwerk tegen de alsdan geldende tarieven van Horwath HTL bij Opdrachtgever in rekening te brengen.

Artikel 5: Te verstrekken gegevens door de Opdrachtgever

5.1 De Opdrachtgever zal Horwath HTL tijdig voorzien van alle nodige of in redelijkheid gevraagde informatie in de gewenste vorm en wijze om Horwath HTL in staat te stellen de Overeenkomst op een goede manier uit te voeren. Horwath HTL bepaalt wat moet worden verstaan onder het tijdig ter beschikking stellen, de gewenste vorm en de gewenste wijze.

5.2 De Opdrachtgever accepteert dat Horwath HTL gerechtigd is om zich te verlaten op de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van alle informatie die Horwath HTL heeft ontvangen van de Opdrachtgever, ook indien de gegevens en bescheiden van derden afkomstig zijn. Horwath HTL gaat ervan uit dat de informatie die zij krijgt aangeleverd door of vanwege de Opdrachtgever of welke zij in verband met het uitvoeren van de Opdracht anderszins verkrijgt correct en compleet is en op Horwath HTL rust geen onderzoeksplicht ter zake.

5.3 Voor rekening en risico van de Opdrachtgever zijn de door Horwath HTL gemaakte extra kosten en extra uren, alsmede overige schade voor Horwath HTL, vanwege het niet, niet tijdig of niet behoorlijk verschaffen door de Opdrachtgever van de uitvoering van de Overeenkomst noodzakelijke gegevens.

5.4 Horwath HTL heeft het recht om de uitvoering van de Overeenkomst op te schorten tot het moment dat de Opdrachtgever aan artikel 5.1 genoemde verplichting heeft voldaan.

Artikel 6: Uitvoering en levering

6.1 Horwath HTL voert alle door haar aangegane Overeenkomsten naar beste weten en kunnen uit, maar staat niet in voor enig beoogd resultaat.

6.2 Horwath HTL is gerechtigd de Overeenkomst naar eigen inzichten uit te voeren en heeft het recht om de uitvoering van de Overeenkomst of een deel ervan te sub-contracteren.

6.3 Horwath HTL zal de nodige deskundigheid en zorgvuldigheid betrachten bij het leveren van diensten waartoe opdracht gegeven is en zal de Opdrachtgever informeren wanneer het duidelijk wordt dat de Overeenkomst moet worden aangepast.

6.4 De door Horwath HTL opgegeven leveringstermijnen zijn altijd indicatief en niet bindend voor Horwath HTL. Aan opgegeven leveringstermijnen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. De overschrijding ervan geeft de Opdrachtgever geen recht tot ontbinding of schadevergoeding, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders is overeengekomen. Bij niet tijdige levering dient de Opdrachtgever Horwath HTL schriftelijk in gebreke te stellen alvorens het verzuim intreedt.

6.5 Behoudens andersluidende schriftelijke afspraken in de Opdrachtbevestiging of de Overeenkomst, is het Opdrachtgever niet toegestaan om ten aanzien van de onroerende zaak of zaken waarop de Opdracht betrekking heeft, opdrachten van gelijke of vergelijkbare strekking aan derden te geven gedurende de duur van de Opdracht.

6.6 De rapporten worden digitaal aangeleverd.

6.7 Slechts Opdrachtgever kan enigerlei rechten ontlenen aan de resultaten – waaronder begrepen Taxaties – van de werkzaamheden van Horwath HTL uit hoofde van de Overeenkomst en derden kunnen geen rechten ontlenen aan deze werkzaamheden. Opdrachtgever vrijwaart Horwath HTL tegen alle aanspraken van derden als gevolg van het gebruik van de resultaten van de Overeenkomst door Horwath HTL.

6.8 Horwath HTL kan, afhankelijk van de aard van de te verrichten diensten, als gevolg van onder meer de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) verplicht zijn om (i) de identiteit van haar opdrachtgevers vast te stellen en de identiteit vast te stellen van uiteindelijke begunstigde(n), (ii) vast te stellen of sprake is van een politiek prominente persoon en om (iii) ongebruikelijke transacties in de zin van de Wwft bij de daarvoor ingestelde autoriteiten te melden. Op basis van de Wwft is het Horwath HTL verboden om aan een opdrachtgever te melden dat zij een ongebruikelijke transactie heeft gemeld. Opdrachtgever bevestigt hiermee bekend te zijn. Opdrachtgever verplicht zich jegens Horwath HTL alle relevante feiten en omstandigheden te melden die voor de toepassing van de Wwft en het op basis daarvan uit te voeren cliëntonderzoek relevant zijn.

Artikel 7: Betaling

7.1 In het geval een Opdracht wordt verstrekt door meer dan één Opdrachtgever, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voor hen jegens Horwath HTL voortvloeien uit of verband houden met de Opdracht.

7.2 Behoudens andersluidende schriftelijke afspraken in de Opdrachtbevestiging of Overeenkomst, zijn vorderingen op Opdrachtgever wegens een verschuldigde Vergoeding opeisbaar op het moment zoals gebruikelijk is voor de specifieke service en uiterlijk indien en zodra de Opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt.

7.3 Alle aan Opdrachtgever in rekening gebrachte bedragen dienen zonder korting, verrekening of inhouding te worden voldaan binnen 14 dagen na factuurdatum of zoveel eerder als de via de werkzaamheden van Horwath HTL tot stand gekomen overeenkomst wordt uitgevoerd door de daarbij betrokken partijen dan wel de Opdracht om een andere reden eindigt. Opdrachtgever is niet gerechtigd om enige betalingsverplichting jegens Horwath HTL op te schorten.

7.4 Als de Opdrachtgever de door hem verschuldigde bedragen niet binnen de gestelde betalingstermijn voldoet, is hij zonder enige aanmaning of ingebrekestelling in verzuim. In dat geval zijn alle vorderingen van Horwath HTL op Opdrachtgever, uit welke hoofde dan ook, terstond opeisbaar. Opdrachtgever is in het geval van verzuim vanaf de dag van verzuim een rente verschuldigd van 1% per kalendermaand. Als de Opdrachtgever een natuurlijk persoon is zal vanaf de vervaldag rente verschuldigd zijn over het uitstaande bedrag ter hoogte van de wettelijke rente als bedoeld

in artikel 6:119 BW. De minimaal verschuldigde rente is 1% per kalendermaand. Naast het verschuldigde bedrag is Opdrachtgever gehouden tot vergoeding van de door Horwath HTL te maken buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten.

Artikel 8: Ontbinding en opzegging

8.1 Horwath HTL heeft het recht de verplichtingen uit de overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van een (1) maand, zonder dat hierbij een schadeverplichting voor Horwath HTL ontstaat.

8.2 Horwath HTL heeft het recht de verplichtingen uit de Overeenkomst op te schorten of de Overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk te ontbinden als de Opdrachtgever zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, zonder dat hierbij een schadeverplichting voor Horwath HTL ontstaat. Dit is ook het geval als de Opdrachtgever in staat van faillissement wordt verklaard of een verzoek tot surséance van betaling indient.

8.3 De kosten van alle tot dan toe geleverde diensten en de schade die Horwath HTL lijdt zijn onmiddellijk opeisbaar en zullen door Opdrachtgever worden vergoed.

Artikel 9: Aansprakelijkheid en vrijwaring

9.1 Behoudens opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van Horwath HTL of haar leidinggevenden is Horwath HTL niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van enige directe of indirecte schade van welke aard dan ook, waaronder begrepen bedrijfsschade, productieverlies, huurderving, derving van de omzet en/of winst en waardevermindering van producten dan wel aan personen zowel bij de Opdrachtgever als bij derden, die is ontstaan ten gevolge van gebreken in de prestatie en uitgevoerde werkzaamheden dan wel door gebreken in de verstrekte rapporten, adviezen en overige door Horwath HTL verstrekte gegevens.

9.2 In alle gevallen waarin Horwath HTL gehouden is tot betaling van enige schadevergoeding, is de aansprakelijkheid van Horwath HTL beperkt tot een bedrag van 1,5 maal de factuurwaarde van de Overeenkomst, zulks met een maximum van 25.000 euro voor alle schadegevallen tezamen, tenzij anders bepaald is in de Opdrachtbevestiging of de Overeenkomst.

9.3 Horwath HTL is slechts aansprakelijke voor gedragingen van door haar bij de uitvoering van de Opdracht ingeschakelde derden indien en voor zover zij deze aansprakelijkheid uitdrukkelijk schriftelijk heeft aanvaard. De aansprakelijkheid van Horwath HTL als bedoeld in dit artikellid is beperkt tot maximaal het bedrag, dat zij ter zake op deze derden heeft verhaald.

9.4 Het in de drie voorafgaande leden bepaalde geldt eveneens, indien Opdrachtgever schadevergoeding vordert op grond van een van een ander overgenomen of verkregen recht.

9.5 Horwath HTL is in ieder geval niet aansprakelijk voor schade die mede is veroorzaakt door of vanwege de Opdrachtgever verstrekte onjuiste of onvolledige informatie of vanwege de omstandigheid dat informatie afkomstig van publieke bronnen onjuist is.

Artikel 10: Termijn voor klachten

10.1 Opdrachtgever dient klachten binnen dertig (30) dagen nadat de Opdrachtgever redelijkerwijs bekend kon zijn met het gebrek schriftelijk en met redenen omkleed kenbaar te maken aan Horwath HTL, zulks op straffe van verval van het recht tot het instellen van een klacht of vordering.

10.2 In overeenstemming met de geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors en het NRTV hanteert Horwath HTL een klachtenprocedure. Indien Opdrachtgever een klacht heeft met betrekking tot een Opdracht kan Opdrachtgever contact opnemen met Horwath HTL-vestiging in Hilversum.

Artikel 11: Vervaltermijnen

11.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 10, vervallen alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden van Opdrachtgever jegens Horwath HTL in verband met de Opdracht na het verstrijken van twaalf (12) maanden na voltooiing van de Opdracht of, in geval van schade, in ieder geval na twaalf (12) maanden na het moment waarop de Opdrachtgever bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden, tenzij voordien een klacht is ingediend volgens het bepaalde in artikel 10.

Artikel 12: Intellectueel eigendom

12.1 Alle uit de Overeenkomst voortvloeiende rapporten en producten, inclusief daarbij behorende begrotingen en rekenmodellen, blijven te allen tijde het intellectuele eigendom van Horwath HTL.

12.2 Het is niet toegestaan om de door Horwath HTL verstrekte informatie, zoals rapporten of begrotingen, op wat voor manier dan ook bekend te maken aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Horwath HTL.

12.3 Het gebruiksrecht gaat in nadat betaling door Opdrachtgever heeft plaatsgevonden en aan de overige op Opdrachtgever rustende verplichtingen zijn voldaan. Het is Opdrachtgever dan toegestaan stukken te vermenigvuldigen voor gebruik binnen de eigen organisatie voor zover passend binnen het doel van de Opdracht.

Artikel 13: Data Privacy

13.1 Wanneer Horwath HTL persoonsgegevens van de Opdrachtgever verwerkt die zij in het kader van de (uitvoering van) de Overeenkomst van de Opdrachtgever heeft ontvangen, zal zij deze verstrekte persoonsgegevens op behoorlijke en zorgvuldige wijze verwerken conform toepasselijke nationale wetgeving op het gebied van bescherming persoonsgegevens.

13.2 Persoonsgegevens zullen niet zonder schriftelijke toestemming aan derden verstrekt worden, dan wel een derde daartoe toegang te geven, met uitzondering van derden die door Horwath HTL bij de uitvoering van de Overeenkomst worden ingeschakeld.

13.3 De verstrekte persoonsgegevens zullen door Horwath HTL niet worden gebruikt voor (commerciële) activiteiten ten behoeve van Horwath HTL en/of derden, tenzij bekendmaking geschiedt op grond van een wettelijke verplichting of rechterlijk bevel.

Artikel 14: Vertrouwelijkheid

14.1 Opdrachtgever zal de door Horwath HTL verstrekte informatie, zoals de inhoud van Taxaties, rapporten, adviezen of andere al dan niet schriftelijke uitingen van Horwath HTL, op geen enkele wijze bekend maken of aan derden verstrekken, tenzij enige nationale wetsbepaling, voorschrift of andere (beroeps)regel tot bekendmaking verplicht. Opdrachtgever zal Horwath HTL hiervan onmiddellijk in kennis stellen.

14.2 Horwath HTL is gerechtigd om aan relaties de naam van Opdrachtgever en de hoofdlijnen van de verrichte werkzaamheden te vermelden, tenzij anders schriftelijk overeengekomen in de Opdrachtbevestiging.

14.3 Horwath HTL en Opdrachtgever zullen hun verplichtingen op grond van dit artikel aan door hen in te schakelen derden opleggen.

Artikel 15: Toepasselijk recht en geschillen

15.1 Nederlands recht is van toepassing op alle Opdrachten, Overeenkomsten en deze Voorwaarden.

15.2 Alle geschillen tussen Opdrachtgever en Horwath HTL, voortvloeiende uit of verband houdend met de Opdracht, daaronder begrepen geschillen omtrent Vergoeding, kosten en de nakoming van betalingsverplichtingen, zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217 AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35 733 26 05
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl