



Onderzoek
Hotelmarkt
Gemeente Rotterdam

4 APRIL 2018

Onderzoek
Hotelmarkt Gemeente Rotterdam



Hilversum, 4 april 2018
Drs. E.G. Hoogendoorn
M.C. van Bruggen

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
De heer Evert Jan Kleine
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Hilversum, 4 april 2018

Geachte heer Kleine,

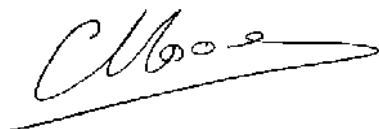
Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande het onderzoek naar de hotelmarkt in de gemeente Rotterdam. Deze studie is uitgevoerd conform onze offerte d.d. 4 december 2017, welke schriftelijk werd bevestigd op 11 december 2017.

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.

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

Inhoudsopgave

1	ACHTERGROND EN METHODE VAN AANPAK.....	5
1.1	ACHTERGROND	5
1.2	METHODE VAN AANPAK.....	5
2	AANBODANALYSE.....	7
2.1	LOCATIE.....	7
2.2	HISTORISCHE ONTWIKKELING AANBOD.....	7
2.3	HUIDIG HOTELAANBOD GEMEENTE ROTTERDAM	9
2.4	HUIDIG HOTELAANBOD GROOT-ROTTERDAM.....	12
2.5	HOTELAANBOD ROTTERDAM IN VERGELIJKING MET DE ANDERE G4 STEDEN	13
2.5.1	<i>Vergelijking absoluut aantal hotelkamers.....</i>	<i>13</i>
2.5.2	<i>Vergelijking relatief aantal hotelkamers.....</i>	<i>14</i>
2.6	HOTELONTWIKKELINGEN IN ROTTERDAM	16
2.6.1	<i>Recente hotelontwikkelingen</i>	<i>16</i>
2.6.2	<i>Huidige stand toekomstige hotelontwikkelingen</i>	<i>16</i>
3	VRAAGANALYSE	20
3.1	HOTELRESULTATEN NEDERLAND.....	20
3.2	RESULTATEN HOTELMARKT GEMEENTE ROTTERDAM	20
3.3	RESULTATEN HOTELMARKT RANDGEMEENTEN ROTTERDAM	22
3.4	SEGMENTATIE	23
3.5	SEGMENTATIE	23
3.6	HISTORISCHE GROEI VAN DE VRAAG	24
3.7	HOTELOVERNACHTINGEN ROTTERDAM IN VERGELIJKING MET DE ANDERE G4 STEDEN.....	27
3.8	VERWACHTE GROEI	30
4	MARKTRUIMTE.....	33
4.1	METHODIEK	33
4.2	MARKTRUIMTEBEPALING	33
4.3	CONFRONTATIE MARKTRUIMTE	34
5	CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN.....	36
5.1	CONCLUSIE MARKTANALYSE	36
5.2	AANBEVELINGEN	37

BIJLAGE 1: OVERZICHT HOTELS GEMEENTE ROTTERDAM

1 Achtergrond en methode van aanpak

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

1.1 Achtergrond

De hotelmarkt is belangrijk voor Rotterdam. In de afgelopen jaren hebben er veel ontwikkelingen plaatsgevonden, zowel op het vlak van toerisme als de ontwikkeling van nieuwe hotels. In Rotterdam is geen kwantitatief hotelbeleid vastgesteld. Wel is enkele jaren geleden gekozen voor een aanpak waarbij voor nieuwe initiatieven op basis van een kwalitatief toetsingskader wordt afgewogen in hoeverre de ontwikkeling gewenst is voor de stad. Alleen met een positief advies wordt meegewerkt aan bestemmingswijziging naar hotel.

Vanwege de ontwikkelingen in de sector wordt verwacht dat de vraag om hotelbeleid voor een volgend college weer actueel zal worden. Vragen over balans tussen toeristische economie enerzijds en leefbaarheid anderzijds, zullen naar verwachting een actueel thema worden. In dat kader is het voor Stadsontwikkeling Rotterdam belangrijk om een helder beeld van het functioneren van de sector te kunnen bieden, zowel vanuit een kwantitatief als kwalitatief perspectief.

Hiertoe heeft Stadsontwikkeling Rotterdam deze studie laten uitvoeren naar de Rotterdamse hotelmarkt. De laatste studie naar de hotelmarkt in de gemeente Rotterdam dateert van april 2013. In deze nieuwe studie wordt ingegaan op het actuele hotelaanbod, inclusief aantal, segmentering, functioneren (bezetting, kamerprijs, etc.) en de ontwikkelingen door de jaren heen. Tevens wordt een inzicht gegeven in de vraagkant, inclusief een verwachting voor de toekomst.

Stadsontwikkeling Rotterdam wil deze studie gebruiken om een advies ten aanzien van mogelijke beleidsontwikkeling op te stellen. In dat kader zijn tevens aanbevelingen voor beleidsopties in de studie opgenomen.

1.2 Methode van aanpak

Het onderzoek is uitgevoerd in de volgende stappen.

Aanbodanalyse

De cijfers en prognoses ten aanzien van de vraag- en aanbodzijde van de hotelmarkt worden geactualiseerd in het volgende hoofdstuk. Bij de aanbodzijde wordt een analyse gemaakt van:

- Huidige hotelaanbod in aantallen accommodaties en aantallen kamers, naar sterrenclassificatie;
- Analyse kameraanbod in vergelijking andere Nederlandse steden, in verhouding tot inwoners en banen;
- Inventarisatie van geplande hotelontwikkelingen en -uitbreidingen;
- Projectie van aantallen te realiseren accommodaties en hotelkamers.

Vraaganalyse

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ontwikkelingen in:

- Bezettingsgraad, kameropbrengst en RevPAR;
- Marktsegmentatie (zakelijk, congres, toeristisch);
- Aantallen gasten en overnachtingen (uit binnen- en buitenland);
- Analyse toeristische druk in vergelijking met andere Nederlandse steden, in verhouding tot het aantal inwoners;
- Verwachte toekomstige ontwikkeling van de vraag.

Marktruimteberekening

De marktruimte voor hotels in de gemeente Rotterdam is gebaseerd op een aantal uitgangspunten en prognoses, die met verschillende mate van zekerheid kunnen worden vastgesteld:

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

Op basis van deze uitgangspunten wordt in hoofdstuk 4 een analyse gegeven van de marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen. Vervolgens wordt de berekende marktruimte voor hotelkamers afgezet tegen het bekende planaanbod in de gemeente Rotterdam, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de verwachte realisatiekansen van de betreffende plannen.

Conclusie en aanbevelingen

In het laatste hoofdstuk worden, aan de hand van de voorgaande analyses, conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de hotelmarkt geformuleerd. Op basis kan worden bepaald of er aanleiding is om het beleid voor de hotelmarkt in Rotterdam bij te stellen.

2 Aanbodanalyse

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

2.1 Locatie

Deze rapportage heeft betrekking op de hotelmarkt binnen de gemeente Rotterdam. Hierbij wordt echter ook rekening gehouden met de ontwikkeling van de hotelmarkt in de omringende gemeenten. Voor het doel van deze rapportage wordt Groot-Rotterdam gedefinieerd als de gemeente Rotterdam en de gemeenten Vlaardingen, Schiedam, Zuidplas, Capelle aan den IJssel, Ridderkerk, Barendrecht, Albrandswaard en Nissewaard. Omdat over deze gedefinieerde regio Groot-Rotterdam niet altijd gegevens worden gepubliceerd, wordt in deze rapportage ook de vergelijking gemaakt met de grotere regio Groot-Rijnmond.

Figuur 1. Gemeente Rotterdam en regio Groot-Rotterdam



Bron: HorecaDNA

2.2 Historische ontwikkeling aanbod

Onderstaande tabel toont de historische ontwikkeling van het logiesaanbod in de gemeente Rotterdam en de regio Groot-Rotterdam in vergelijking met de Nederlandse ontwikkeling. Hierbij is gekeken naar zowel geclassificeerde hotels als ongeclassificeerde hostels, pensions en Bed & Breakfasts zoals geregistreerd door HorecaDNA. De totale groei in het logiesaanbod in de periode 1997-2017 blijkt in Rotterdam dubbel zo groot te zijn geweest dan in heel Nederland, 129% tegen 56%. In de rest van de Groot-Rotterdam was de groei lager dan het Nederlandse gemiddelde.

Tabel 1. Historische ontwikkeling hotelaanbod

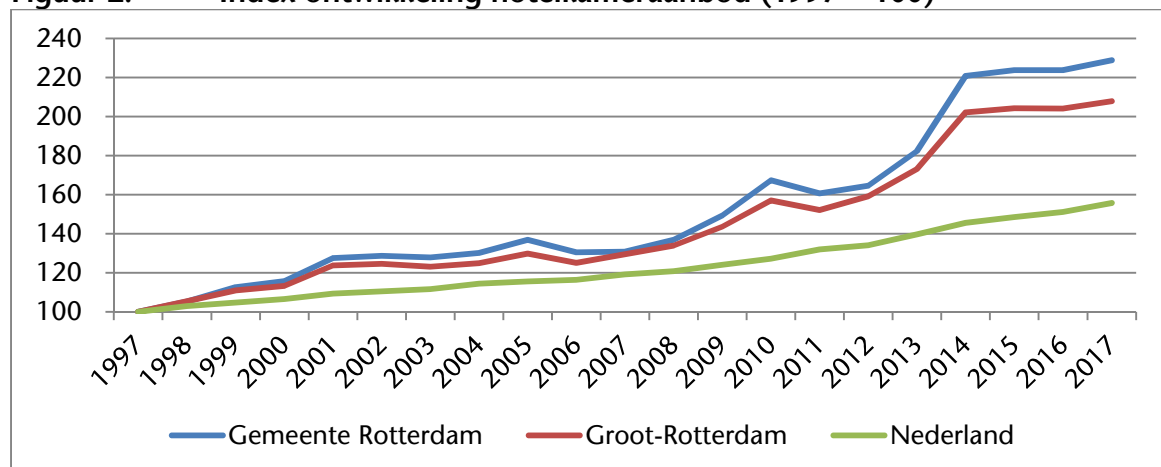
	Gemeente Rotterdam			Groot-Rotterdam			Nederland		
	Hotels	Kamers	Groei # kamers (%)	Hotels	Kamers	Groei # kamers (%)	Hotels	Kamers	Groei # kamers (%)
1997	68	2.405	-3%	84	3.216	-2%	2.859	82.218	2%
1998	67	2.529	5%	84	3.388	5%	2.890	84.637	3%
1999	69	2.708	7%	86	3.566	5%	2.924	86.141	2%
2000	68	2.784	3%	85	3.642	2%	2.935	87.562	2%
2001	69	3.068	10%	85	3.980	9%	2.925	89.845	3%
2002	71	3.092	1%	87	4.004	1%	2.895	90.807	1%
2003	69	3.075	-1%	84	3.959	-1%	2.886	91.727	1%
2004	68	3.130	2%	84	4.016	1%	2.827	93.993	2%
2005	66	3.290	5%	82	4.176	4%	2.818	95.030	1%
2006	59	3.138	-5%	75	4.022	-4%	2.758	95.620	1%
2007	61	3.143	0%	77	4.161	3%	2.818	97.939	2%
2008	63	3.289	5%	79	4.307	4%	2.870	99.317	1%
2009	63	3.592	9%	79	4.617	7%	2.895	102.002	3%
2010	68	4.025	12%	83	5.049	9%	3.005	104.566	3%
2011	67	3.863	-4%	83	4.890	-3%	3.101	108.395	4%
2012	65	3.958	2%	82	5.115	5%	3.152	110.230	2%
2013	67	4.383	11%	83	5.568	9%	3.242	114.839	4%
2014	73	5.310	21%	90	6.498	17%	3.308	119.611	4%
2015	73	5.381	1%	89	6.565	1%	3.394	122.101	2%
2016	73	5.381	0%	89	6.564	0%	3.447	124.249	2%
2017	76	5.502	2%	92	6.685	2%	3.512	128.063	3%
Gem.			4,2%			3,7%			2,2%
Totaal			129%			108%			56%

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering / HorecaDNA

Bewerking: Horwath HTL

De grootste groei in de gemeente Rotterdam was in 2013-2014. Het aanbod nam in twee jaar tijd met in totaal 1.352 hotelkamers toe, oftewel met 34%. Landelijk is een meer egale groei zichtbaar, met jaarlijkse groeipercentages tussen 1% en 4%.

In 2017 waren volgens de gegevens van HorecaDNA in de gemeente Rotterdam 76 hotels geregistreerd met in totaal 5.502 kamers. In de onderstaande grafiek is de geïndexeerde ontwikkeling van het aantal hotelkamers weergegeven, waarbij 1997 op 100 is gesteld.

Figuur 2. Index ontwikkeling hotelkameraanbod (1997 = 100)


Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering / HorecaDNA

Bewerking: Horwath HTL

2.3 Huidig hotelaanbod gemeente Rotterdam

Tot 2014 werden alle hotels verplicht geclassificeerd volgens de Nederlandse Hotel Classificatie (NHC). Alleen deze geclassificeerde logiesaccommodaties mochten formeel de naam hotel dragen. Vanaf 2016 worden de hotels op vrijwillige basis geclassificeerd volgens de nieuwe Europese Hotel Classificatie. Niet alle hotels die geclassificeerd waren in de NHC, hebben een nieuwe classificatie in de EHC gekregen. Formeel mogen alleen hotels in de EHC zich profileren als een sterrenhotel, maar het is nog niet duidelijk hoe dit tot uiting zal komen. Vooralsnog wordt daarom uitgegaan van de sterrenclassificatie waarmee de hotels zich op dit moment profileren.

Op dit moment geldt dat in totaal 64 hotels in de gemeente Rotterdam zich profileren als één- tot vijfsterrenhotels. Naast deze 64 geclassificeerde accommodaties, worden ook hotelkamers aangeboden in ongeclassificeerde accommodaties zoals pensions en B&B's. In de gemeente Rotterdam zijn in totaal 17 van dergelijke accommodaties geïnventariseerd.

Hiermee komt het totale hotelaanbod in de gemeente Rotterdam per januari 2018 op 81 accommodaties en 5.559 kamers. De volgende tabel toont de verdeling van het Rotterdamse hotelaanbod over de verschillende segmenten.

Tabel 2. Huidige verdeling hotelaanbod Gemeente Rotterdam, januari 2018

Classificatie	Hotels	Kamers	Gemiddeld # kamers	Aandeel kamers totaal	Aandeel geclass. kamers
Vijfsterren	3	699	233	13%	13%
Viersterren	21	2.655	126	48%	50%
Driesterren	21	1.442	69	26%	27%
Tweesterren	13	456	35	8%	9%
Eénster	6	100	17	2%	2%
Totaal geclass.	64	5.353	84	96%	100%
Ongeclassificeerd	17	207	12	4%	
Totaal	81	5.559	69	100%	

Bron: Gemeente Rotterdam, HorecaDNA, Horwath HTL

Hieruit blijkt dat het viersterren segment in de Rotterdam hotelmarkt duidelijk het grootste marktaandeel heeft, met 48% van het totale aanbod en 50% van het geclassificeerde aanbod. De focus op het viersterrensegment hangt samen met het zakelijke karakter van Rotterdam; zakelijke gasten hebben veelal een voorkeur voor vier- of vijfsterrenhotels, terwijl toeristische gasten meer te vinden zijn in de lagere segmenten.

Het driesterren segment is het tweede grootste segment, maar is met een marktaandeel van 26% duidelijk kleiner. Het budgetsegment, bestaande uit één- en tweesterren hotels, omvat 10% van het totale aanbod. In totaal is 4% van het bekende aanbod ongeclassificeerd.

Duidelijk zichtbaar is dat de grootte van een gemiddeld hotel afneemt naarmate de classificatie lager is. De geclassificeerde hotels hebben gemiddeld 84 kamers per hotel, de ongeclassificeerde accommodaties hebben gemiddeld 12 kamers.

De hotelaccommodaties in Rotterdam variëren eveneens sterk in omvang, van tweekamerhotels als in de Euromast tot het nhow Rotterdam met 278 kamers. Ook binnen de marktsegmenten varieert de omvang van de individuele hotels sterk. Zo hebben het kleinste en het grootste viersterren hotel respectievelijk 17 en 278 kamers, hebben het

kleinste en het grootste driesterren hotel respectievelijk 24 en 252 kamers en hebben het kleinste en het grootste ongeclassificeerde hotel respectievelijk 2 en 49 kamers.

De 22 hotels met meer dan 100 kamers zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Een volledig overzicht van alle 81 hotels is opgenomen in bijlage 1.

Tabel 3. Huidige hotelaanbod Gemeente Rotterdam (meer dan 100 kamers)

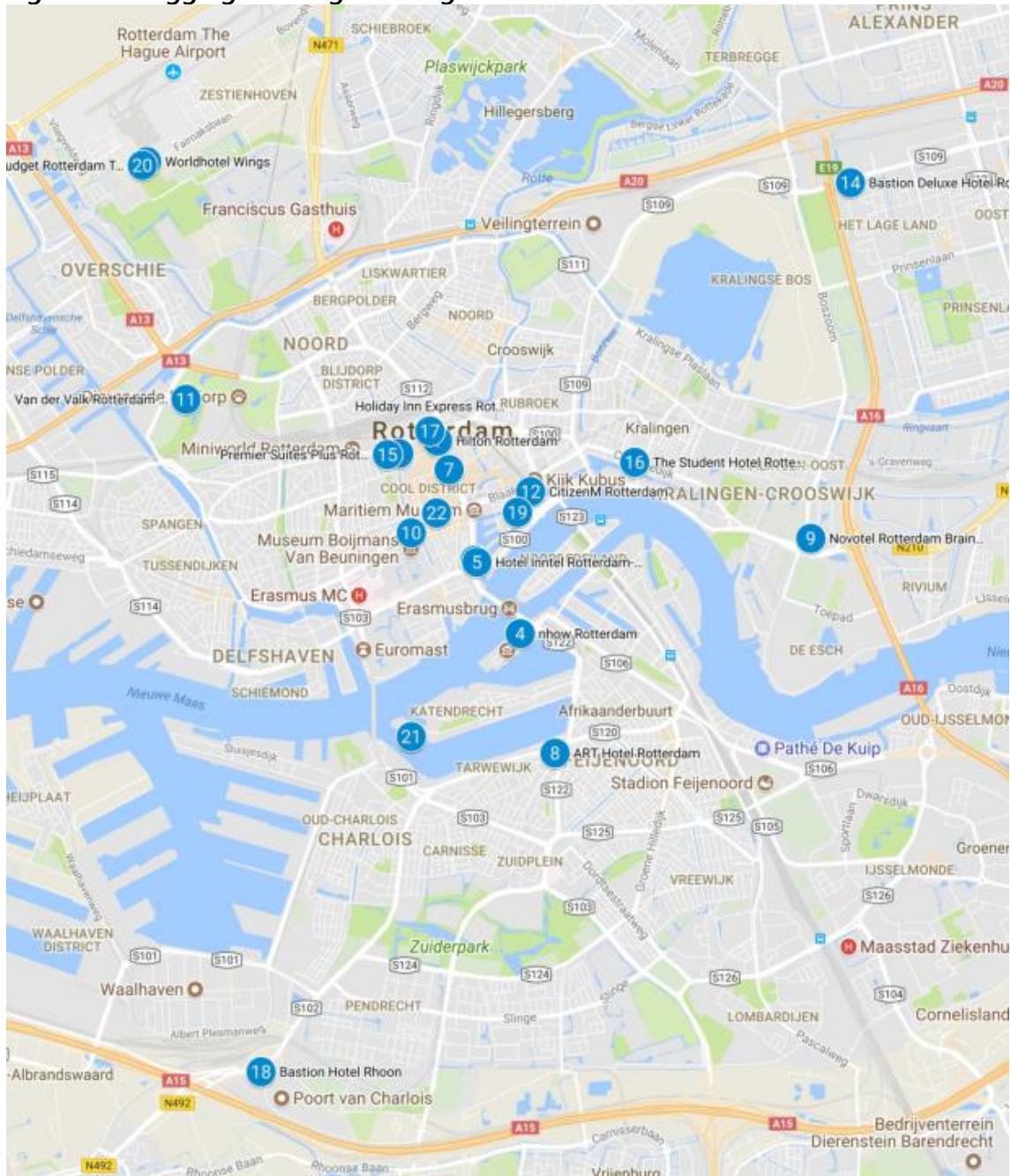
Nr.	Naam	Class.	Aantal kamers
1	Hilton Rotterdam	5*	254
2	Rotterdam Marriott Hotel	5*	230
3	Mainport	5*	215
4	nhov Rotterdam	4*	278
5	Hotel Inntel Rotterdam-Centre	4*	263
6	SS Rotterdam Hotel	4*	254
7	NH Atlanta Rotterdam	4*	215
8	ART Hotel Rotterdam	4*	210
9	Novotel Rotterdam Brainpark	4*	202
10	Van der Valk Rotterdam-Blijdorp	4*	189
11	Bilderberg Parkhotel Rotterdam	4*	189
12	CitizenM Rotterdam	4*	151
13	Worldhotel Wings	4*	142
14	Bastion Deluxe Hotel Rotterdam Terbregseplein	4*	105
15	Premier Suites Plus Rotterdam	4*	104
16	The Student Hotel Rotterdam	3*	252
17	Holiday Inn Express Rotterdam Central Station	3*	214
18	Bastion Hotel Rhoon	3*	147
19	Ibis Rotterdam City Centre	3*	139
20	ibis budget Rotterdam The Hague Airport	2*	121
21	Hotel Rotterdam	3*	115
22	easyHotel Rotterdam City Centre	2*	107
	Totaal	22 hotels	4.096
	Totaal overig	59 hotels	1.463
	Totaal hotelaanbod	81 hotels	5.559

Bron: Gemeente Rotterdam, Horwath HTL

In totaal hebben de 22 grootste hotels in de gemeente Rotterdam bijna 4.100 hotelkamers, oftewel 74% van het totale kameraanbod in de gemeente.

Onderstaande figuur toont de ligging van de 22 grootste hotels in de gemeente Rotterdam. Hieruit blijkt dat er een redelijke spreiding is in en rondom het centrum, waarbij ook verschillende grotere hotels aan de ring of bij de luchthaven liggen.

Figuur 3. Ligging middelgrote en grote hotels Rotterdam



Bron: Google Maps / bewerking Horwath HTL

2.4 Huidig hotelaanbod Groot-Rotterdam

Onderstaande tabel geeft het overzicht weer van de verdeling van het huidige aanbod in de regio Groot-Rotterdam, inclusief de hotels in de gemeente Rotterdam zelf.

Tabel 4. Huidige verdeling hotelaanbod Groot-Rotterdam, 2018

Classificatie	Hotels	Kamers	Gemiddeld # kamers	Aandeel kamers totaal	Aandeel geclass. kamers
Vijfsterren	3	699	233	10%	11%
Viersterren	28	3.482	124	52%	54%
Driesterren	25	1.713	69	26%	27%
Tweesterren	13	456	35	7%	7%
Eénster	6	100	17	1%	2%
Totaal geclass.	75	6.450	86	97%	100%
Ongeclassificeerd	20	222	11	3%	
Totaal	95	6.672	70	100%	

Bron: Horwath HTL

In totaal telt de regio Groot-Rotterdam 75 geclassificeerde hotels, waarvan 64 in de gemeente Rotterdam liggen. Met betrekking tot het aantal kamers zijn 5.352 van de 6.450 geclassificeerde kamers gelegen in de gemeente Rotterdam, oftewel 83%. De hotels buiten de gemeente Rotterdam zijn gemiddeld net iets groter dan de hotels in de gemeente. Opvallend is dat de geclassificeerde hotels buiten de gemeente Rotterdam uitsluitend drie- en viersterrenhotels zijn.

De accommodaties met meer dan 100 kamers in randgemeenten van Groot-Rotterdam, buiten de gemeente Rotterdam zelf, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 5. Huidige hotelaanbod randgemeenten (meer dan 100 kamers, 2018)

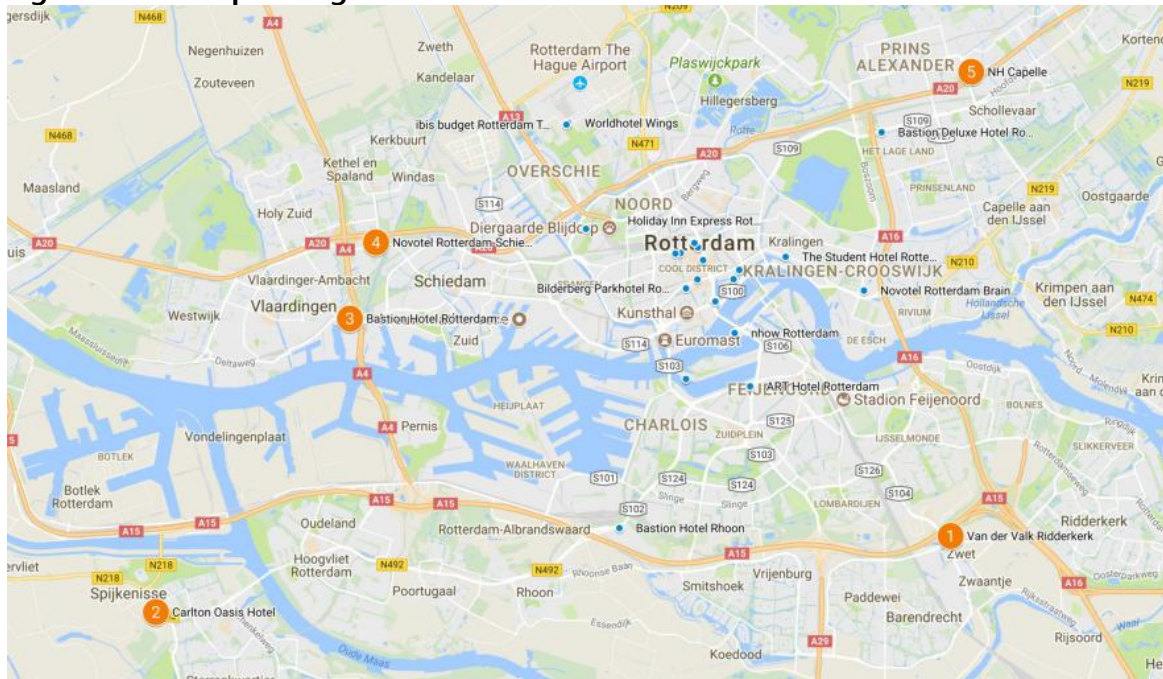
	Naam	Class.	Aantal kamers
1	Van der Valk Ridderkerk	4*	140
2	Carlton Oasis Hotel	4*	139
3	Bastion Hotel Rotterdam Beneluxtunnel	4*	135
4	Novotel Rotterdam-Schiedam	4*	134
5	NH Capelle	4*	107
	Totaal	5 hotels	655
	Totaal overig randgemeenten	9 hotels	458
	Totaal hotelaanbod randgemeenten	14 hotels	1.113
	Totaal hotelaanbod Rotterdam	81 hotels	5.559
	Totaal hotelaanbod Groot-Rotterdam	95 hotels	6.672

Bron: Horwath HTL

In de randgemeenten zien we relatief minder grote hotels. De vijf hotels met meer dan 100 kamers vertegenwoordigen 59% van het totale kameraanbod in de randgemeenten, waar dit in de gemeente Rotterdam 74% is.

De spreiding van de hotels in Groot-Rotterdam is weergegeven in de onderstaande figuur. De grotere hotels in de randgemeenten liggen bijna allemaal aan de ring A20/A4/A15 rondom Rotterdam. Hierdoor zullen zijn het meest direct concurreren met de Rotterdamse hotels die eveneens aan de ring liggen.

Figuur 4. Spreiding hotelaanbod Groot-Rotterdam



Bron: Google Maps / bewerking Horwath HTL

2.5 Hotelaanbod Rotterdam in vergelijking met de andere G4 steden

2.5.1 Vergelijking absoluut aantal hotelkamers

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

Tabel 6. Ontwikkeling kameraanbod Gemeente Rotterdam vergeleken

	Rotterdam	Amsterdam	Den Haag	Utrecht	G4
2003	3.075	16.664	3.130	1.219	24.088
2004	3.130	17.325	3.153	1.252	24.860
2005	3.290	17.815	3.296	1.248	25.649
2006	3.138	17.948	3.503	1.248	25.837
2007	3.143	19.015	3.488	1.265	26.911
2008	3.289	19.460	3.509	1.325	27.583
2009	3.592	20.463	3.557	1.333	28.945
2010	4.025	20.541	3.550	1.333	29.449
2011	3.863	21.920	3.794	1.415	30.992
2012	3.958	23.001	3.845	1.440	32.244
2013	4.383	24.732	4.076	1.556	34.747
2014	5.310	26.832	4.060	1.664	37.866
2016	5.381	29.268	4.588	1.722	40.959
2017	5.502	30.627	4.612	1.952	42.693
Groei	79%	84%	47%	60%	77%
Gem. groei	4,2%	4,4%	2,8%	3,4%	4,2%

Bron: HorecaDNA / bewerking Horwath HTL

Tussen 2003 en 2017 nam het totale kameraanbod in de gemeente Rotterdam, zoals geregistreerd bij HorecaDNA, toe met 79%, van 3.075 tot 5.502. In dezelfde periode nam het kameraanbod in de vier grote steden gemiddeld toe met 77%. Van de overige drie steden had alleen Amsterdam een hogere groei.

In de onderstaande tabel wordt het aanbod per sterrensegment in Rotterdam vergeleken met het aanbod in de overige drie grote steden en in de G4 als totaal. Omdat de Nederlandse Hotelclassificatie in 2015 is opgeheven, en de gegevens van de Europese Hotel Classificatie nog niet bekend zijn, hebben de meest recente gegevens betrekking op 2014.

Tabel 7. Hotelkameraanbod Gemeente Rotterdam vergeleken, 2014, in %

Classificatie	Rotterdam	Amsterdam	Den Haag	Utrecht	G4
Vijfsterren	13%	13%	18%	7%	13%
Viersterren	45%	39%	49%	53%	41%
Driesterren	21%	27%	23%	30%	26%
Tweesterren	7%	5%	3%	3%	5%
Eénsterren	1%	2%	3%	1%	2%
Ongeclass.	13%	14%	4%	6%	12%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: HorecaDNA / bewerking Horwath HTL

Als de sterrenclassificatie van het Rotterdamse hotelaanbod wordt vergeleken met het hotelaanbod in de andere drie van de vier grootste Nederlandse steden blijkt dat in Rotterdam de verdeling van het hotelaanbod redelijk marktconform is. Het driesterren segment is iets kleiner dan gemiddeld, en het viersterren iets groter.

Wanneer de regio wordt vergeleken met andere grootstedelijke regio's, blijkt het aanbod nog nadrukkelijker conform het gemiddelde.

Tabel 8. Hotelkameraanbod regio Groot-Rotterdam vergeleken, 2014, in %

Classificatie	Groot-Rotterdam	Regio Utrecht	Groot-Amsterdam	Haaglanden	G4
Vijfsterren	10%	4%	10%	14%	11%
Viersterren	46%	56%	45%	54%	46%
Driesterren	26%	32%	26%	23%	26%
Tweesterren	5%	2%	4%	3%	4%
Eénsterren	1%	0%	2%	3%	2%
Ongeclass.	12%	7%	12%	3%	11%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: HorecaDNA / bewerking Horwath HTL

2.5.2 Vergelijking relatief aantal hotelkamers

In onderstaande tabellen wordt het kameraanbod weergegeven in verhouding tot het aantal inwoners, het aantal banen en het aantal bedrijven. Ook hier wordt het aanbod in de gemeente Rotterdam vergeleken met de overige steden in de G4.

Tabel 9. Hotelkameraanbod per 10.000 inwoners, 2017

	Hotelkamers	Inwoners	Hotelkamers per 10.000 inwoners
Rotterdam	5.502	634.660	87
Amsterdam	30.627	844.947	362
Den Haag	4.612	524.882	88
Utrecht	1.952	343.038	57
G4	42.693	2.347.527	182

Bron: HorecaDNA / CBS Statline

Bewerking Horwath HTL

Tabel 10. Hotelkameraanbod per 10.000 banen, 2017

	Hotelkamers	Banen	Hotelkamers per 10.000 banen
Rotterdam	5.502	381.900	144
Amsterdam	30.627	596.800	513
Den Haag	4.612	273.300	169
Utrecht	1.952	260.600	75
G4	42.693	1.512.600	282

Bron: HorecaDNA / CBS Statline

Bewerking Horwath HTL

Per 2017 telt de gemeente Rotterdam 5.502 hotelkamers en 634.660 inwoners, waarmee het totaal aantal hotelkamers per 10.000 inwoners uitkomt op 87. Op dezelfde wijze kan het aantal hotelkamers per 10.000 banen worden berekend op 144. Voor beide kengetallen geldt dat het niveau van Rotterdam tussen dat van Utrecht en Den Haag ligt. Het aantal hotelkamers in Amsterdam is aanzienlijk hoger, ook wanneer het wordt gezien per 10.000 inwoners of per 10.000 banen.

Onderstaande tabel geeft het verloop weer van het aantal hotelkamers per 10.000 inwoners over de periode 2003-2017.

Tabel 11. Ontwikkeling hotelkameraanbod per 10.000 inwoners

	Rotterdam	Amsterdam	Den Haag	Utrecht	G4
2003	51	226	67	46	117
2004	52	234	67	46	120
2005	55	240	70	45	123
2006	53	242	74	44	124
2007	54	256	74	44	129
2008	56	260	74	45	131
2009	61	271	74	44	136
2010	68	268	73	43	137
2011	63	281	77	45	141
2012	64	291	77	46	145
2013	71	309	81	48	155
2014	86	331	80	51	167
2015	86	345	88	52	174
2016	85	351	88	51	176
2017	87	362	88	57	182
Groei	69%	60%	30%	24%	56%
Gem. groei	3,8%	3,4%	1,9%	1,5%	3,2%

Bron: HorecaDNA / CBS Statline

Bewerking Horwath HTL

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het hotelkameraanbod per 10.000 inwoners in de gemeente Rotterdam sterk is gestegen, van 51 in 2003 tot 87 in 2017. De totale groei komt uit op 69%, hoger zelfs dan in Amsterdam. Hieruit blijkt dat het aanbod hotelkamers aanzienlijk sneller stijgt dan de bevolking. De ontwikkeling in Den Haag en Utrecht ligt duidelijk lager.

2.6 Hotelontwikkelingen in Rotterdam

2.6.1 Recente hotelontwikkelingen

De hotelmarkt in Rotterdam is sterk in beweging. De volgende tabel toont hotels die in de afgelopen jaren zijn geopend of uitgebreid. Door deze hotelprojecten is het hotelaanbod uitgebreid met 1.736 nieuwe kamers. Verder heeft Hilton Rotterdam een grootscheepse verbouwing en renovatie ondergaan, waarna het heropende in juni 2013. Ook werd het voormalige The Manhattan Hotel Rotterdam volledig gerenoveerd en in juni 2016 heropend als Rotterdam Marriott Hotel.

Tabel 12. Gerealiseerde hotelprojecten Rotterdam

	Sterren	Kamers	Geopend in
Ibis Budget Rotterdam The Hague Airport	2	121	november 2017
Premier Suites PLUS Rotterdam	0	104	juli 2017
Worldhotel Wings	4	142	maart 2015
The Student Hotel Rotterdam (uitbreiding)*	3	252	augustus 2014
ibis Rotterdam City Centre	3	139	augustus 2014
King Kong Hostel	0	23	maart 2014
nhow Rotterdam	4	278	januari 2014
CitizenM Rotterdam	4	151	december 2013
EasyHotel Rotterdam City Centre	2	107	september 2013
Mainport Design Hotel	5	215	mei 2013
Holiday Inn Express Rotterdam Central Station	3	214	mei 2013
Totaal 2013-2017		1.736	

Bron: Horwath HTL / Booking.com

*) slechts deels op hotelmarkt gericht

2.6.2 Huidige stand toekomstige hotelontwikkelingen

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de bekende plannen in de gemeente Rotterdam, inclusief informatie over de locatie, verwachte sterrenclassificatie, aantal kamers, mogelijke openingsdatum en de status van de ontwikkeling. De status van de ontwikkeling is vastgesteld door de gemeente Rotterdam, waarbij de volgende criteria zijn gehanteerd:

- Aanbouw:** Het hotel is in aanbouw. Alle partijen en procedures zijn rond.
- Hard:** Het plan past in het gemeentelijk masterplan, de omgevingsvergunning is afgegeven en/of het past in het bestemmingsplan.
- Kansrijk:** Er zijn op basis van het bestemmingsplan kansen, de locatie lijkt geschikt of het beoogde hotel scoort op basis van het toetsingskader voldoende punten.
- Zacht:** Er is een bestemmingswijziging nodig, er is nog geen exploitant in beeld, en/of procedures moeten nog worden doorlopen.
- Idee:** Eerste ideeën zijn bij gemeente gemeld, maar verdere informatie ontbreekt.

Tabel 13. Initiatieven hotelkamers gemeente Rotterdam, naar status

	Naam project/initiatief	Locatie	Sterren	Kamers	Mogelijke opening	Status
1	Room Mate / Pakhuismeesteren	Feijenoord (Kop van Zuid)	4	217	Q2 2018	Aanbouw
2	The James / De Splinter	Centrum Aert van Nesstraat	3+	144	Q2 2018	Aanbouw
3	Slaakhuys (Odyssey / Tribute)	Kralingen-Crooswijk (Oostplein)	5	74	Q4 2018	Aanbouw
4	CityHub	Centrum (Witte de Withstraat)	0	126	Q2 2018	Aanbouw
5	Hotel Witte de Withstraat	Centrum	nnb	15	2018	Aanbouw
6	Hotel Bay House (v/h the View)	Feijenoord (Katendrecht)	5	212	2020	Hard
7	Super Nova	Centrum ('s-Gravendijkwal)	nnb	20	nnb	Hard
8	AHOY/Hart van Zuid	Charlois	4	250	nnb	Hard
9	Ven Rotterdam / Postkantoor	Centrum / Coolsingel	5	220	2019	Kansrijk
10	Marten Meesweg - voormalig EY	Prins Alexander	4	200	2020	Kansrijk
11	De Sax	Kop van Zuid	4	150	2023	Kansrijk
12	Boutiquehotel Van Vollenhovenstraat	Centrum	nnb	21	-	Kansrijk
13	Chicago (WestCord)	Feijenoord (Kop van Zuid)	nnb	80	-	Kansrijk
14	WTC	Centrum (Coolsingel)	nnb	150	-	Kansrijk
15	herontw./ uitbreiding Grand Hotel Central	Kruiskade	nnb	+146	-	Kansrijk
16	Cinerama	Centrum /Westblaak	3	120	-	Kansrijk
17	Oeverpark Nesselande	Prins Alexander	3	85	-	Kansrijk
18	Santos long stay	Feijenoord	nnb	20	2020	Kansrijk
19	Good Hotel	nnb drijvend	nnb	200	2021	Zacht
20	Piet Heijn Hotel	Westplein	4	80	-	Zacht
21	Feyenoord City (Urban Bridge)	Feijenoord	4	200	-	Zacht
22	Feyenoord City (De Kuip) / sporthotel	Feijenoord	3	75	-	Zacht
	7 ideeën	divers	divers	585	divers	Idee
	Totaal 29 projecten			3.390		

Bron: Gemeente Rotterdam, Horwath HTL

nnb = nog niet bekend

In bovenstaande tabel zijn 29 projecten geïnventariseerd, die in totaal 3.303 hotelkamers zouden kunnen omvatten. Veel van de projecten worden echter nog als onzeker gezien.

Vijf projecten zijn reeds in aanbouw, en worden daarom als (vrijwel) zeker beschouwd. Alle vijf openen naar verwachting nog in 2018. In totaal zullen deze vijf hotels 576 hotelkamers aan de markt toevoegen.

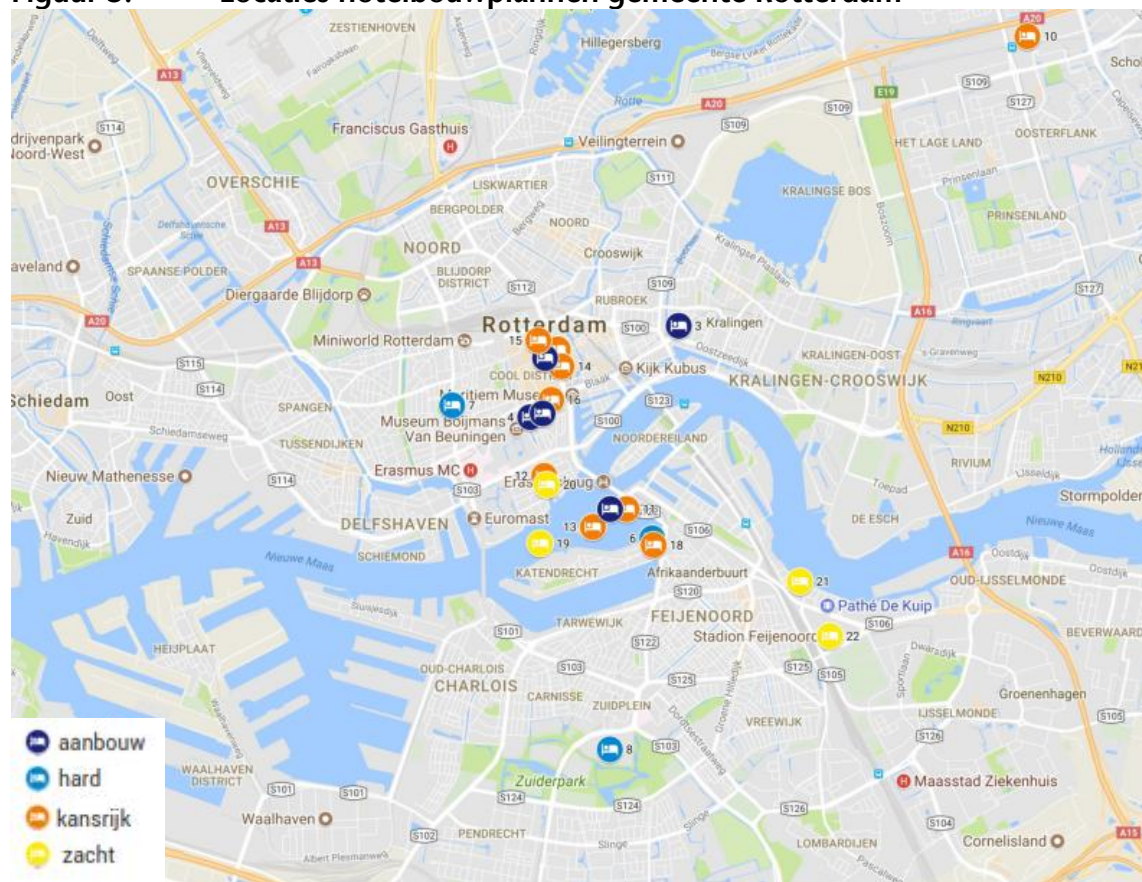
Drie projecten zijn als hard bestempeld. De realisatie van deze hotelontwikkelingen worden nog niet als zeker beschouwd, maar wel als waarschijnlijk. In totaal omvatten de 3 harde projecten 482 hotelkamers. Naar verwachting zal een deel hiervan worden gerealiseerd. Voor de berekeningen in dit rapport wordt aangenomen dat dit voor 75% van de geplande kamers geldt.

De 10 kansrijke projecten omvatten in totaal 1.192 kamers. Aangenomen wordt dat hiervan de helft daadwerkelijk de komende jaren wordt gerealiseerd. Voor de 4 zachte plannen, met in totaal 555 kamers, wordt een realisatiekans van 25% gehanteerd.

De 7 ideeën omvatten in totaal 585 hotelkamers. Omdat de ideeën nog in een pril stadium verkeren, zijn deze niet individueel weergegeven. Verwacht wordt dat circa 10% van de geplande kamers de komende jaren wordt gerealiseerd.

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

Figuur 5. Locaties hotelbouwplannen gemeente Rotterdam



Bron: Google Maps | Bewerking: Horwath HTL

De hotelbouwplannen zijn grotendeels geconcentreerd in en rond het centrum van Rotterdam, en bij de Kop van Zuid. Drie plannen zijn gelegen bij Ahoy en bij het geplande

Feijenoord City. Een uitzondering is het in aanbouw zijnde hotel Slaakhuys in de wijk Kralingen. Opvallend is dat slechts één plan aan een snelweglocatie ligt.

De status van de mogelijke ontwikkelingen is samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 14. Samenvatting hotelontwikkelingen

Status	Aantal plannen	Tot. aantal kamers	Realisatie-kans	Verwacht aantal kamers	Verwacht voor eind
Aanbouw	5	576	100%	576	2018
Hard	3	482	75%	362	2020
Kansrijk	10	1.192	50%	596	2023
Zacht	4	555	25%	139	2028
Idee	7	585	10%	59	2028
Totaal	29	3.390	51%	1.731	

Bron: Horwath HTL

3 Vraaganalyse

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

3.1 Hotelresultaten Nederland

Onderstaande tabel geeft de gemiddelde resultaten van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels in Nederland. In 2005 liet de markt een herstel zien van de crisis van 2000. De herstelfase duurde tot de nieuwe piek in 2007. In 2008 en 2009 was een nieuwe daling zichtbaar, met sterke dalingen in 2009. In 2010 en 2011 nam de omzet per beschikbare kamer licht toe. Hoewel het aantal overnachtingen in 2012 en vooral 2013 toenam, nam het aanbod ook toe. Hierdoor was het herstel niet zichtbaar in de marktresultaten, met name in de gemiddelde kamerprijs. Vanaf 2014 laten de resultaten een stijging in zowel bezettingsgraad als gemiddelde kamerprijs zien. De voorlopige resultaten voor 2017 geven aan dat deze groei verder doorzet.

Tabel 15. Resultaten 3-, 4- en 5* hotels Nederland

		'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17*
3*	RevPAR	50	60	62	55	43	46	48	51	56	60	65	69	72
	ARR	73	81	82	80	72	70	72	75	79	82	87	91	94
	%	69	74	76	69	60	65	67	68	71	73	74	76	77
4*	RevPAR	59	72	72	71	57	59	63	63	60	62	69	76	80
	ARR	88	10	10	10	91	92	94	95	91	92	98	104	106
	%	68	71	71	68	63	65	67	66	66	68	70	74	76
5*	RevPAR	114	134	133	122	99	121	128	125	124	142	145	150	161
	ARR	154	174	178	180	155	181	186	181	181	203	208	212	221
	%	74	77	75	68	64	67	69	69	69	70	70	71	73
3-5*	RevPAR	68	78	80	72	58	60	66	65	64	66	73	79	83
	ARR	98	10	11	10	93	93	98	97	95	96	102	107	110
	%	69	72	73	68	62	65	67	67	68	70	71	74	76

Bron: HOSTA database - Horwath HTL

*) Voorlopige cijfers

RevPAR = omzet per beschikbare kamer in €

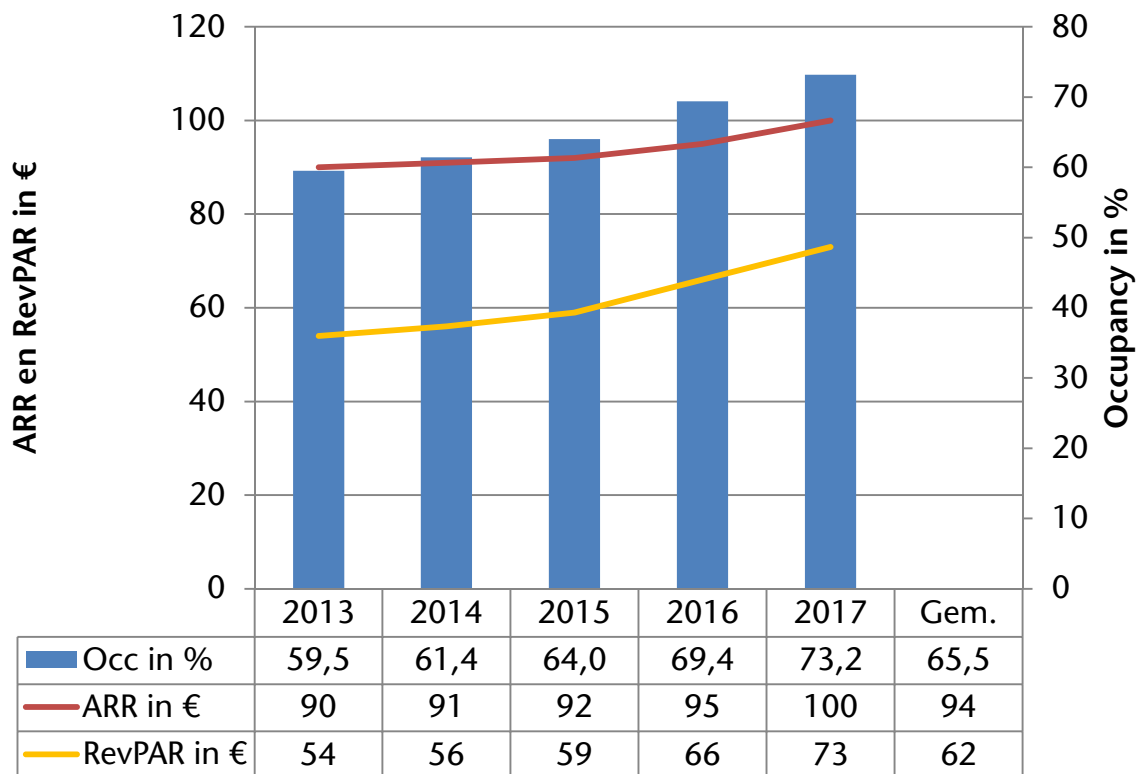
ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezettingsgraad in %

3.2 Resultaten hotelmarkt gemeente Rotterdam

Onderstaande figuur geeft de resultaten weer van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels in de gemeente Rotterdam over de periode 2013-2017. De resultaten zijn gebaseerd op een enquête onder de hoteliers in Rotterdam, gehouden in januari 2018.

Figuur 6. Resultaten 3-4-5* hotels Gemeente Rotterdam



Bron: Horwath HTL

Occ = gemiddelde kamerbezetting in %

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

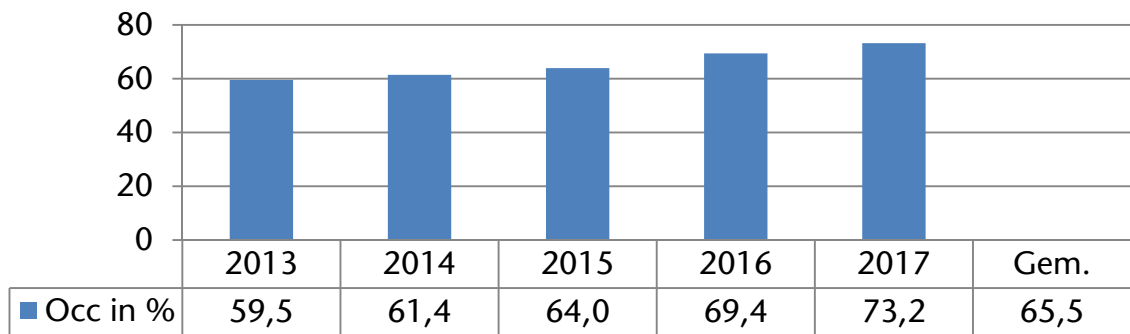
RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting x ARR

Uit de tabel blijkt een aanhoudende stijging van de resultaten sinds 2013. De bezettingsgraad steeg van 59,5% in 2013 tot 73,2% in 2017, terwijl de gemiddelde kamerprijs in dezelfde periode steeg van € 90 tot € 100. De sterkste stijgingen zijn gerealiseerd in de laatste twee jaar. Dankzij de hogere bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen, lag de omzet per beschikbare kamer in 2017 ruim 35% hoger dan in 2013. Voor 2018 geven de hoteliers aan opnieuw een stijging van zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs te verwachten.

Gemiddeld was de bezettingsgraad over de gehele periode 2013-2017 65,5%, bij een gemiddelde kamerprijs van € 94.

De volgende figuur geeft de resultaten weer van de nul- tot tweesterrenhotels in de gemeente Rotterdam. Deze hotels vertegenwoordigen 14% van de totale hotelmarkt in Rotterdam. De resultaten zijn eveneens gebaseerd op een enquête onder de hoteliers, gehouden in januari 2018. Omdat de respons van de nul- tot tweesterrenhotels veel lager is, en er bovendien sprake is van sterke fluctuaties onder de accommodaties, moeten de cijfers echter voorzichtig worden geïnterpreteerd.

Figuur 7. Bezettingsgraden 0-2* hotels Gemeente Rotterdam



Bron: Horwath HTL

Occ = gemiddelde kamerbezetting in %

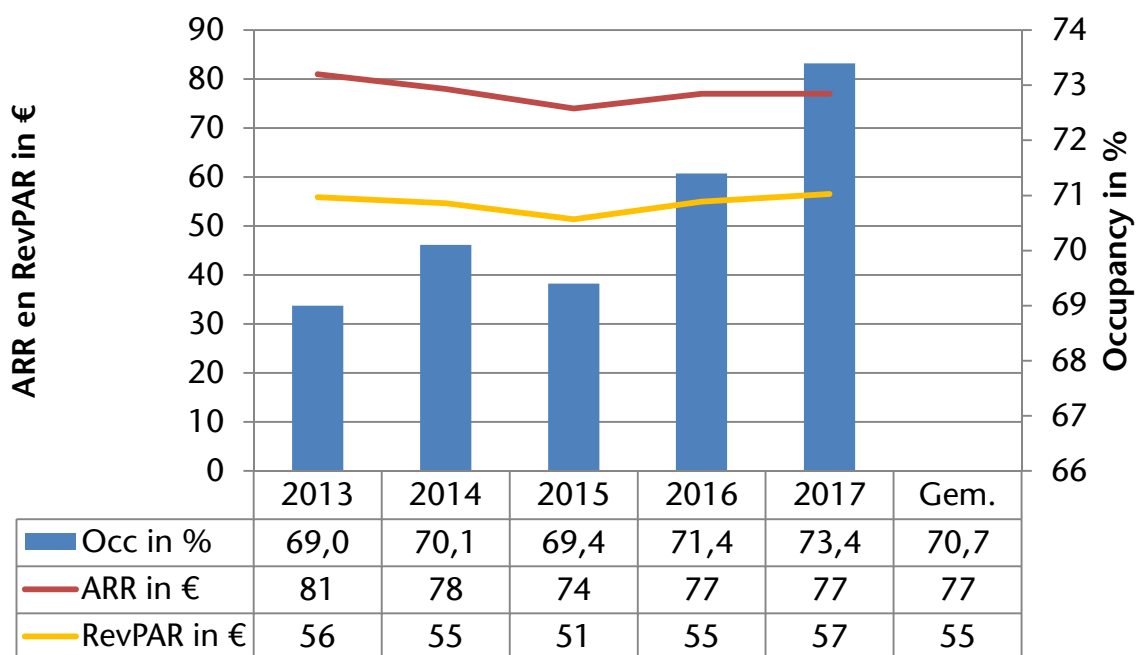
De nul- tot tweesterren hotels in de gemeente Rotterdam laten een daling in de bezettingsgraad zien in 2014, gevolgd door een stijging in de periode 2015-2017.

Gemiddeld was de bezettingsgraad van de nul- tot tweesterrenhotels over de gehele periode 2013-2017 53,5. Rekening houdend met het totaal aantal hotelkamers in de verschillende sterrensegmenten, was de gemiddelde bezettingsgraad van de totale hotelmarkt in de gemeente Rotterdam in de periode 2013-2017 63,9%. In 2017 was de gemiddelde bezettingsgraad van de totale hotelmarkt 71,9%.

3.3 Resultaten hotelmarkt randgemeenten Rotterdam

Onderstaande figuur geeft de resultaten weer van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels in de randgemeenten, de gemeenten van de regio Groot-Rotterdam buiten de gemeente Rotterdam zelf. De resultaten zijn gebaseerd op de enquête gehouden in januari 2018.

Figuur 8. Resultaten en verwachtingen 3-4-5* hotels randgemeenten



Bron: Horwath HTL

Occ = gemiddelde kamerbezetting in %

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

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

Uit de figuur blijkt dat de bezettingsgraad in de randgemeenten vergelijkbaar is met die in de gemeente Rotterdam. De gemiddelde kamerprijs ligt echter duidelijk lager, en fluctueert ook meer. Gemiddeld was de bezettingsgraad over de gehele periode 2013-2017 70,7%, bij een gemiddelde kamerprijs van € 77.

De bezettingsgraden van de hotels in de randgemeenten laten een daling zien in 2015, gevolgd door een sterk herstel. De bezettingsgraad ligt in 2017 ruim 4 procentpunten hoger dan in 2013. De gemiddelde kamerprijs daarentegen is na een sterke daling in 2014 en 2015 slechts licht hersteld. Onanks de hogere bezettingsgraden is de RevPAR per saldo slechts 2% gestegen tussen 2013 en 2017.

3.4 Segmentatie

3.5 Segmentatie

De vraag naar hotelaccommodatie kan onderverdeeld worden naar vier segmenten: het individuele zakelijke segment, het zakelijke groepssegment dat ook wel het MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Events) segment wordt genoemd, het individuele toeristische segment en het toeristische groepssegment.

In verband met bovengenoemde seizoens- en weekinvloeden is een gebalanceerde verdeling noodzakelijk om een gezonde bezetting te kunnen behalen. Waar in het verleden voor de Nederlandse hotelmarkt gold dat circa 55%-60% van de vraag naar hotelkamers werd gegenereerd door de zakelijke segmenten en 40%-45% door de toeristische segmenten, is dat de laatste jaren omgekeerd. In 2017 kwam minder dan 50% van de hotelbezetting uit de zakelijke markt.

Tabel 16. Marktsegmentatie in % (2017)

	Nederland	Rotterdam 3-4-5*	Rotterdam 0-2*	Randgem.
Zakelijk individueel	26	29	20	49
Toeristisch individueel	48	44	57	28
Toergroepen	6	9	21	15
Conferentie	15	15	-	7
Overig	5	3	2	1
Totaal	100	100	100	100

Bron: Horwath HTL

Ook in Rotterdam komt de vraag naar accommodatie in 2017 vooral voort uit de toeristische markt. Het zakelijke segment, inclusief individueel en groepen, afgenomen tot 44% van de drie-, vier- en vijfsterrenmarkt en slechts 20% van de nul- tot tweesterrenmarkt. In de randgemeenten vormt het zakelijke segment nog wel meer dan 50% van de markt.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de segmentatie van drie- vier- en vijfsterren hotels in de vier grootste Nederlandse steden. De resultaten van Rotterdam in 2017 zijn hierbij vergeleken met de resultaten van 2016 in de overige steden.

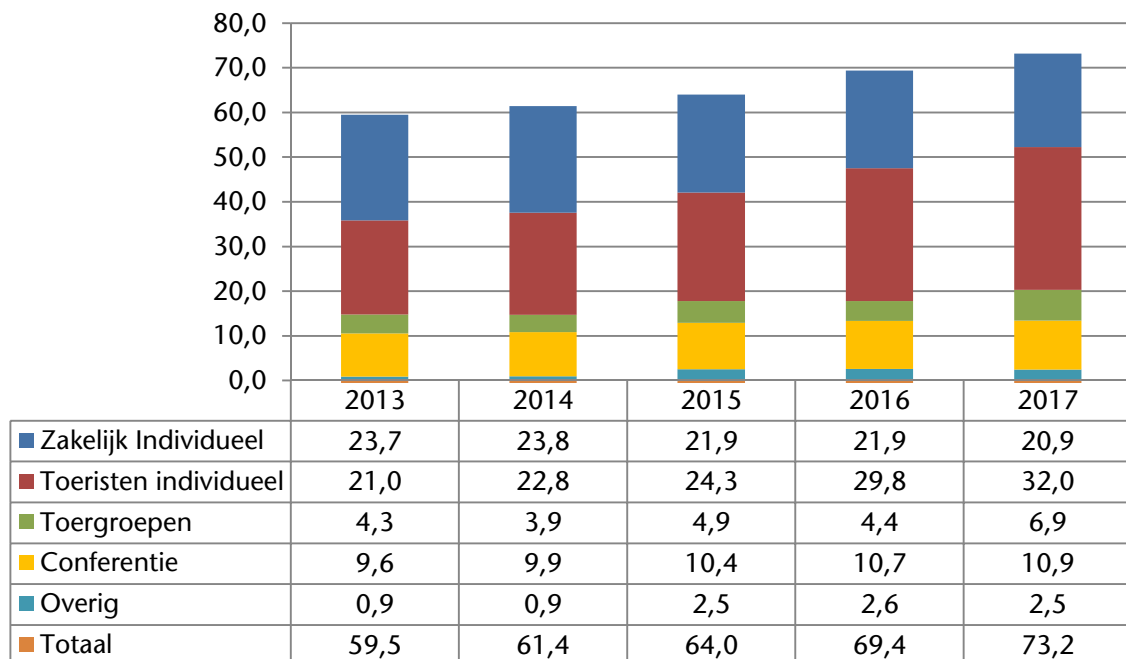
Tabel 17. Marktsegmentatie 3-4-5* hotels 2016-2017

Segment	NL	R'dam	A'dam	Den Haag	Utrecht
Zakelijk individueel	28	29	21	37	34
Toeristen individueel	48	44	54	45	39
Toergroepen	7	9	7	5	7
Conferentie	14	15	15	12	15
Overig	3	3	3	1	5
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: Horwath HTL

Ook in de andere steden is een verschuiving zichtbaar van het zakelijke naar het toeristische segment. Dit is het duidelijkst zichtbaar in Amsterdam, waar nog maar 21% van de vraag afkomstig is uit het zakelijk individuele segment.

In de onderstaande figuur is de ontwikkeling van de marktsegmentatie weergegeven als percentages van het beschikbare aantal kamers, waarbij het totaal van de marktsegmenten overeenkomt met de bezettingsgraad.

Figuur 9. Ontwikkeling marktsegmentatie 3-5* Rotterdam


Bron: Horwath HTL

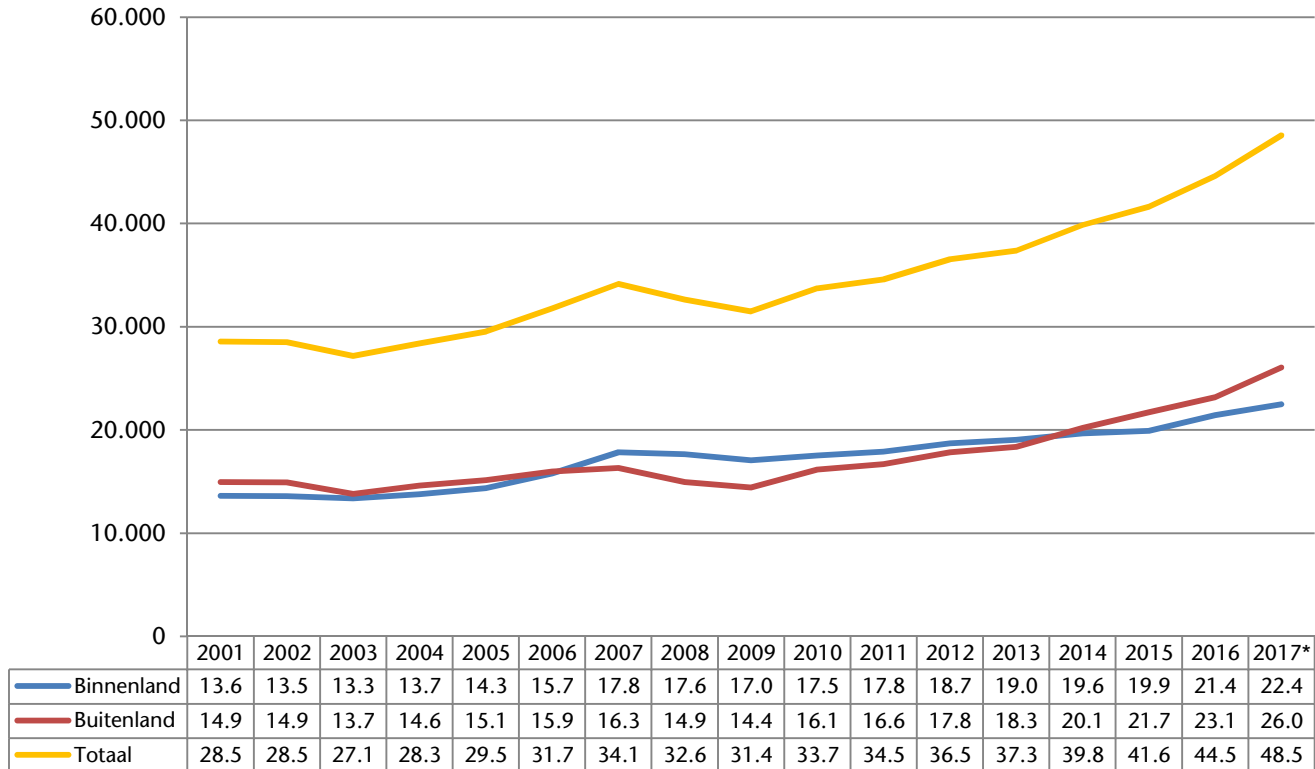
Uit de figuur komt naar voren dat, in percentages van het aantal beschikbare kamernachten, het zakelijk individuele segment tussen 2013 en 2017 is gedaald. Alle overige segmenten zijn gestegen ten opzichte van 2013. De sterkste stijging is zichtbaar in het toeristisch individueel segment.

3.6 Historische groei van de vraag

De onderstaande figuur toont de ontwikkeling in aantallen overnachtingen in hotels in Nederland. De figuur laat, ondanks de mogelijke invloed van de recente economische crisis, een groei zien in het aantal gasten en overnachtingen. De gemiddelde jaarlijkse groei

in het aantal overnachtingen in Nederlandse hotels gedurende tussen 2001 en 2017 was 3,4%.

Figuur 10. Ontwikkeling overnachtingen provincie Nederland (x 1.000.000)



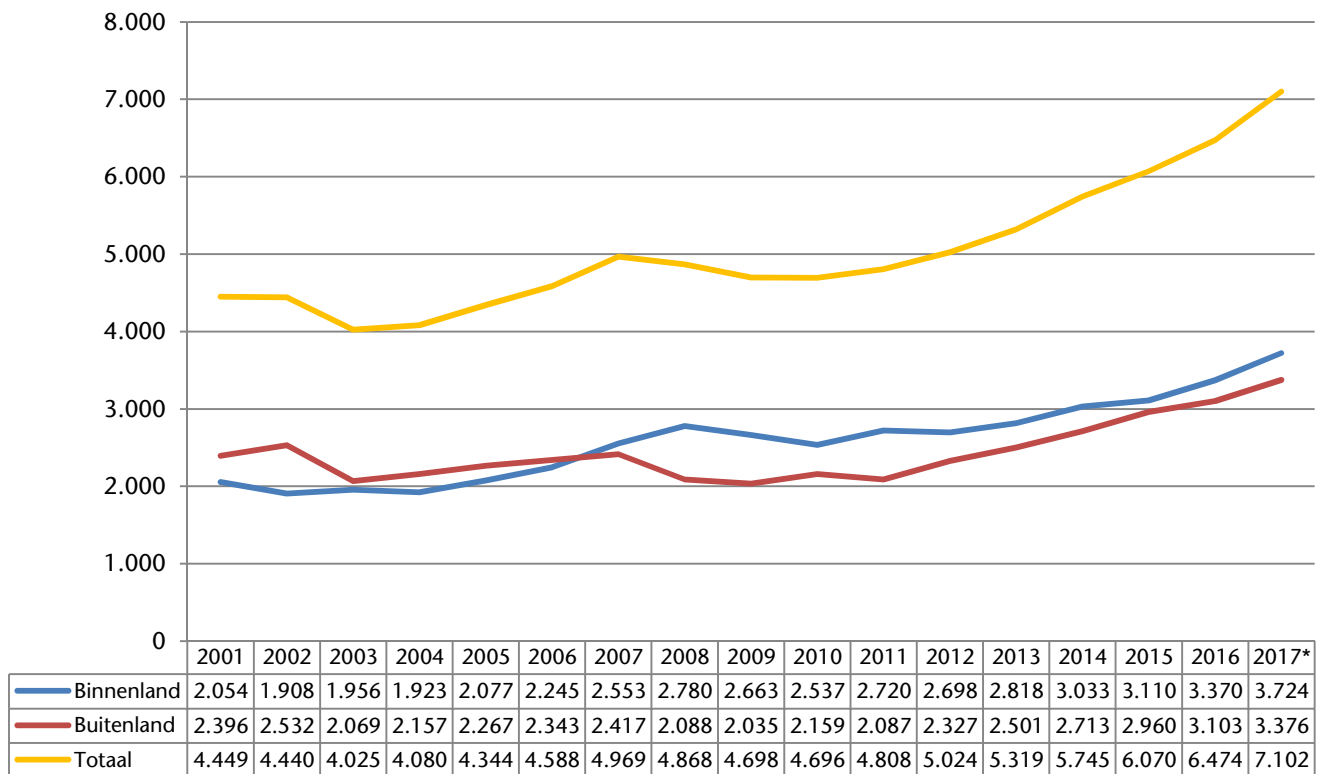
Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

*) Schatting o.b.v. cijfers t/m november

De volgende figuur toont de ontwikkeling van het aantal overnachtingen binnen de provincie Zuid-Holland. Hieruit blijkt dat er in de periode 2001-2017 het aantal overnachtingen toenam met 60%. De groei komt voornamelijk voort uit buitenlandse overnachtingen (+81%) en in mindere mate uit binnenlandse overnachtingen (+41%).

De sterkste stijgingen in het aantal overnachtingen werden gerealiseerd in de jaren 2005-2007 en de jaren 2013-2017. Daarentegen daalde het aantal overnachtingen in 2002-2003 en 2008-2010. Op basis van de cijfers tot en met november, wordt verwacht dat de groei van het aantal hotelovernachtingen in Zuid-Holland in 2017 uitkomt op circa 10%.

Figuur 11. Ontwikkeling overnachtingen provincie Zuid-Holland (x 1.000)

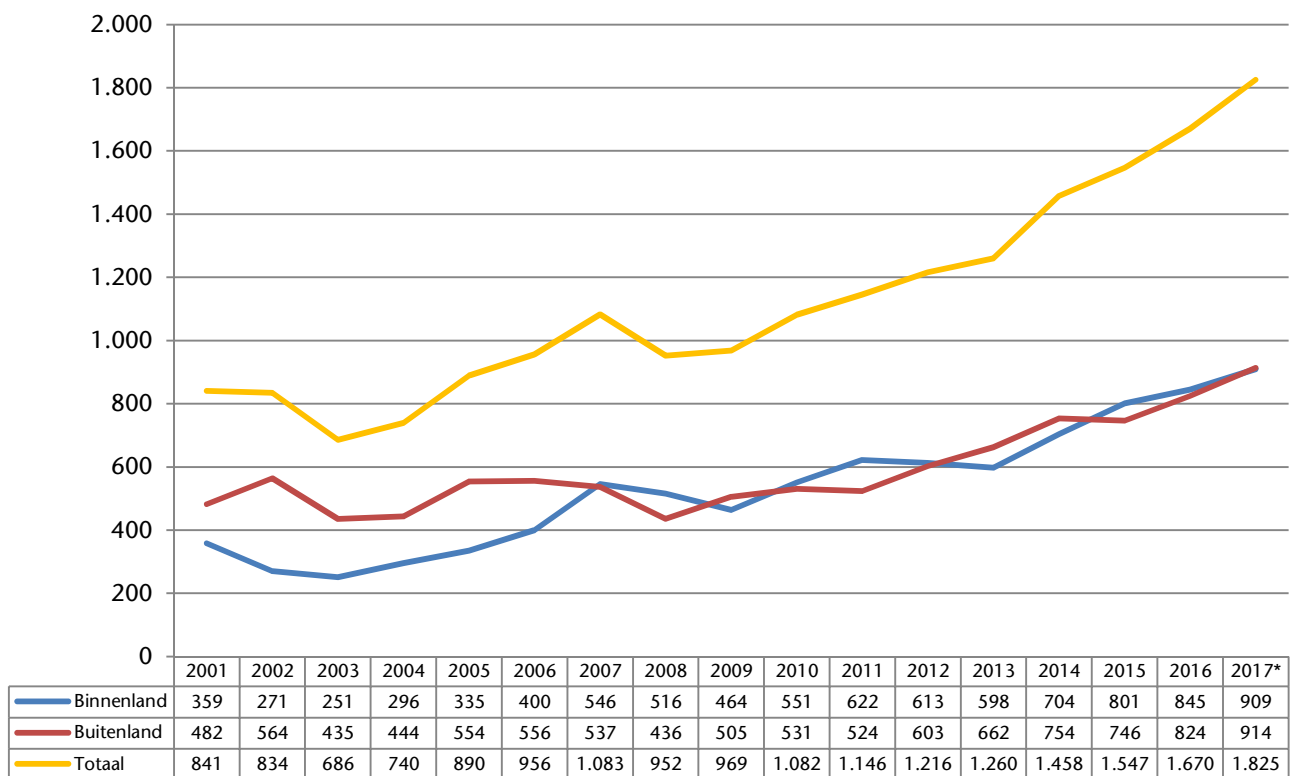


Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

*) Schatting o.b.v. cijfers t/m november

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

Figuur 12. Ontwikkeling overnachtingen gemeente Rotterdam (x 1.000)



Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

*) Schatting o.b.v. cijfers t/m november

Het aantal overnachtingen in de gemeente Rotterdam is tussen 2001 en 2017 meer dan verdubbeld, met een stijging van 117%. Het aantal binnenlandse overnachtingen steeg met 90%, het aantal buitenlandse overnachtingen met 153%.

In de gemeente Rotterdam waren de dalingen in het aantal overnachtingen in 2002-2003 en in 2008. In tegenstelling tot het provinciale beeld herstelde het aantal overnachtingen in de gemeente al weer in 2009 en 2010. De sterkste stijgingen werden gerealiseerd in 2005-2007, in 2010 en in 2014. Op basis van de cijfers tot en met november, wordt verwacht dat de groei van het aantal hotelovernachtingen in de gemeente Rotterdam in 2017 uitkomt op circa 9%.

Over de periode 2003-2016 nam het aantal overnachtingen toe met 166%, van 686.000 tot 1.825.000. Gemiddeld was de groei in het aantal overnachtingen in deze periode 7,2% per jaar. De gemiddelde groei van het aantal hotelkamers was in dezelfde periode 78,9%, oftewel 4,2% per jaar. De sterkere groei in overnachtingen dan in hotelkamers verklaart de stijgende bezettingsgraden in de Rotterdamse hotels.

Tabel 18. Historische ontwikkeling van vraag en aanbod Rotterdam

Jaar	Aantal hotelkamers	Hotelovernachtingen x 1.000	Groei overnachtingen	Cumulatieve groei overnachtingen
2003	3.075	686	-	-
2004	3.130	740	7,9%	7,9%
2005	3.290	890	20,3%	29,7%
2006	3.138	956	7,4%	39,4%
2007	3.143	1.083	13,3%	57,9%
2008	3.289	952	-12,1%	38,8%
2009	3.592	969	1,8%	41,3%
2010	4.025	1.082	11,7%	57,7%
2011	3.863	1.146	5,9%	67,1%
2012	3.958	1.216	6,1%	77,3%
2013	4.383	1.260	3,6%	83,7%
2014	5.310	1.458	15,7%	112,5%
2015	5.381	1.547	6,1%	125,5%
2016	5.381	1.670	8,0%	143,4%
2017*	5.502	1.825	9,3%	166,0%

Bron: HorecaDNA / CBS

Bewerking: Horwath HTL

*) Schatting o.b.v. cijfers t/m november

3.7 Hotelovernachtingen Rotterdam in vergelijking met de andere G4 steden

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal hotelovernachtingen in de vier grootste steden van Nederland (G4), waaronder de gemeente Rotterdam.

Tabel 19. Ontwikkeling hotelovernachtingen Gemeente Rotterdam vergeleken (overnachtingen x 1.000)

	Rotterdam	Amsterdam	Den Haag	Utrecht	G4
2003	686	7.015	1.032	303	9.035
2004	740	7.622	1.009	356	9.727
2005	890	7.987	1.051	403	10.331
2006	956	8.587	1.099	408	11.051
2007	1.083	8.844	1.251	415	11.593
2008	952	8.310	1.153	444	10.858
2009	969	8.561	1.128	393	11.050
2010	1.082	9.725	1.188	408	12.403
2011	1.146	9.748	1.179	451	12.523
2012	1.216	10.563	1.241	483	13.503
2013	1.260	11.262	1.312	462	14.296
2014	1.458	12.538	1.377	474	15.847
2015	1.547	12.899	1.483	542	16.471
2016	1.670	13.983	1.587	533	17.773
2017*	1.825	15.592	1.742	586	19.746
Groei	143%	99%	54%	76%	97%
Gem. groei	7,1%	5,4%	3,4%	4,4%	5,3%

Bron: CBS Bewerking: Horwath HTL

*) Schatting o.b.v. cijfers t/m november

Tussen 2003 en 2016 nam het totale aantal overnachtingen in de gemeente Rotterdam, zoals geregistreerd bij CBS, toe met 143%. In dezelfde periode nam het aantal overnachtingen in het totaal van de vier grote steden toe met 97%. De gemeente Rotterdam behaalde verreweg de hoogste groei van de vier steden.

In de onderstaande tabel wordt de verhouding tussen het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam en het aantal inwoners, vergeleken met die verhouding in de overige drie grote steden.

Tabel 20. Hotelovernachtingen en inwoners vergeleken, 2017 (aantallen x 1.000)

Classificatie	Rotterdam	Amsterdam	Den Haag	Utrecht	G4
Overnachtingen	1.825	15.592	1.742	586	19.746
Inwoners	635	845	525	343	2.348
Overnachtingen per inwoner	2,9	18,5	3,3	1,7	8,4

Bron: CBS / bewerking Horwath HTL

Uit de tabel blijkt dat de gemeente Rotterdam, met in 2017 circa 635.000 inwoners en 1.825.000 hotelovernachtingen, gemiddeld 2,9 hotelovernachting per inwoner realiseert. Dit is hoger dan in de gemeente Utrecht, maar lager dan in de gemeente Den Haag en slechts 16% van het niveau in Amsterdam.

De ontwikkeling van het aantal overnachtingen per inwoner is weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 21. Ontwikkeling hotelovernachtingen per inwoner

	Rotterdam	Amsterdam	Den Haag	Utrecht	G4
2003	1,1	9,5	2,2	1,1	4,4
2004	1,2	10,3	2,2	1,3	4,7
2005	1,5	10,8	2,2	1,5	5,0
2006	1,6	11,6	2,3	1,5	5,3
2007	1,9	11,9	2,6	1,4	5,5
2008	1,6	11,1	2,4	1,5	5,2
2009	1,7	11,3	2,3	1,3	5,2
2010	1,8	12,7	2,4	1,3	5,8
2011	1,9	12,5	2,4	1,4	5,7
2012	2,0	13,4	2,5	1,5	6,1
2013	2,0	14,1	2,6	1,4	6,4
2014	2,4	15,5	2,7	1,4	7,0
2015	2,5	15,7	2,9	1,6	7,2
2016	2,7	16,8	3,1	1,6	7,7
2017	2,9	18,5	3,3	1,7	8,4
Groei	151%	94%	49%	50%	92%
Gem. groei	6,8%	4,8%	2,9%	2,9%	4,8%

Bron: HorecaDNA / CBS Statline

Bewerking Horwath HTL

Het aantal overnachtingen per inwoner in de gemeente Rotterdam is tussen 2003 en 2017 gestegen van 1,1 naar 2,9, een stijging van 151%. Dit is aanzienlijk hoger dan de groei in de overige steden in de G4. Hoewel de toeristische druk in de gemeente Rotterdam in vergelijking met Amsterdam nog steeds zeer laag is, neemt deze dus wel zeer snel toe.

In Amsterdam is het aantal hotelovernachtingen per inwoner eveneens sterk gestegen, van 9,5 naar 18,5. De stijging is lager dan in Rotterdam, maar het niveau is duidelijk veel hoger. Het hoge aantal toeristen in Amsterdam, niet alleen van hotels maar ook van particuliere verhuur via sites als Airbnb en van dagbezoekers, heeft geleid tot protesten van bewoners en strengere regels ten aanzien van nieuwe hotels en toeristenwinkels. Dit is een vrij recente ontwikkeling: in 2007 zette het Amsterdamse hotelbeleid nog in op 9.000 nieuwe hotelkamers in de stad, waarbij alleen de mogelijkheden in het Centrum beperkt werden tot 1.000 kamers. Ook Amsterdam Marketing zette zich in voor spreiding, maar vooral groei van het toerisme. Onder invloed van de economische crisis en de tijdelijke sluiting van enkele grote musea, was het toerisme zelfs afgenomen. Vanaf 2010 is sprake van een groei van het toerisme in Amsterdam. Vanaf 2013 lijkt een omslagpunt te worden bereikt in de beleving van het toerisme naar Amsterdam, mede door de heropening van het Rijksmuseum en de viering van de troonwisseling. Overlast door toeristen leidt tot toenemende ergernissen onder de bevolking, en nieuw aangekondigde hotelbouwplannen kunnen rekenen op bezwaren vanuit de buurt. In 2015 organiseert een groep stadsbewoners een "rolkofferprotest" tegen de toename van het aantal hotels in de binnenstad. In 2016 wordt een hotelstop afgekondigd voor de stad.

Hoewel de ervaren overlast van toerisme duidelijk niet alleen samenhangt met hotelovernachtingen, maar ook wordt beïnvloed door dagtoerisme en particuliere verhuur, kan een voorzichtig verband worden gelegd tussen de beleving van het toerisme en het aantal overnachtingen per inwoner. Als 2013 als omslagpunt voor Amsterdam wordt gezien, zou kunnen worden geconcludeerd dat de balans verstoord raakt wanneer het aantal hotelovernachtingen per inwoner groter is dan circa 13. Het niveau in Rotterdam ligt hier met 2,9 overnachtingen per inwoner nog ver onder, en zal hier gezien de groeiverwachtingen voor de komende 10 jaar ook niet bij in de buurt komen.

3.8 Verwachte groei

De hotelserie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ofwel de ontwikkeling van het Bruto Nationaal Product. Voor 2016 geeft het Centraal Plan Bureau aan in Nederland een economische groei van 2,2% te hebben geregistreerd. Voor 2017 wordt een groei van 3,2% geraamd, voor 2018 een iets lagere groei van 3,1%.¹ Ook voor de middellange termijn (2018 t/m 2021) zijn de economische vooruitzichten gunstig, met een gemiddelde groei van 2,0% per jaar.² Deze verwachtingen zijn meegenomen in de verwachte groei van de hotelmarkt.

Onderzoek heeft aangetoond dat een opwaartse cyclus in de hotelmarkt gemiddeld 6,7 jaar duurt. De lengte van de cyclus kan variëren van 3 jaar tot 11 jaar. De Nederlandse hotelmarkt liet van 1994 tot 2000 een groei zien en van 2000 tot 2003 een daling. In totaal duurde de cyclus negen jaar. Van 2004 tot 2007 was opnieuw sprake van een opwaartse cyclus. Tussen 2009 en 2012 was sprake van een grillig patroon: een sterke daling in 2009, een licht herstel in 2010 en 2011, en een nieuwe daling in 2012. Vanaf 2013 laten de Nederlandse hotelresultaten weer een aanhoudende groei zien. De hotelmarkt in Rotterdam volgt eenzelfde groeipatroon.

In dit onderzoek wordt ervan uitgegaan dat de in 2013/2014 ingezette opwaartse cyclus voorlopig zal aanhouden. Om het cyclische karakter van de hotelmarkt weer te geven, wordt rekening gehouden met opnieuw een hapering in de groei in 2021. Daarna wordt verwacht dat de markt weer zal stabiliseren en verder opwaarts bewegen.

Op basis van de hierboven beschreven verwachtingen zijn 3 scenario's gegeven voor de groei van de vraag naar hotelkamers voor de periode tot en met 2028.

In het positieve scenario zal de sterke groei in de vraag naar hotelovernachtingen in de gemeente Rotterdam de komende jaren aanhouden. Op basis van de gerealiseerde gemiddelde groei in de periode 2003-2016, wordt in dit scenario een jaarlijkse groei van 7,0% aangehouden.

In het meer voorzichtige scenario wordt uitgegaan van een meer bescheiden groei van 3,5% per jaar. In het negatieve scenario wordt een minimale groei van 1,5% per jaar gehanteerd.

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

¹ CPB, raming december 2017

² CPB Notitie, 27 oktober 2017

Tabel 22. Verwachte groei in vraag hotelkamers 2018-2028 (in %)

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
2018	1,5%	3,5%	7,0%
2019	1,5%	3,5%	7,0%
2020	1,5%	3,5%	7,0%
2021	-1,0%	0,0%	0,0%
2022	1,0%	2,0%	4,0%
2023	1,5%	3,5%	7,0%
2024	1,5%	3,5%	7,0%
2025	1,5%	3,5%	7,0%
2026	1,5%	3,5%	7,0%
2027	1,5%	3,5%	7,0%
2028	1,5%	3,5%	7,0%
Gemiddeld	1,3%	3,0%	6,1%
Totaal (cum.)	14,7%	39,1%	91,4%

Bron: Horwath HTL

Het middenscenario gaat uit van een autonome groei, iets onder het niveau van de groei van de vraag zoals deze tussen 2003 en 2016 is gerealiseerd. Rekening houdend met de hiervoor beschreven economische groeiverwachting, alsmede de gesignaleerde ontwikkelingen op de zakelijke en toeristische markt, wordt in het middenscenario voor de hotelmarkt uitgegaan van een gemiddelde groei van 3,0% per jaar van 2018 tot en met 2028.

In het positieve scenario wordt uitgegaan van een aanhoudende hoge groei, vergelijkbaar met de gerealiseerde groei in 2003-2016. Omdat ook in dit scenario rekening wordt gehouden met een groeivertraging in 2021, komt de effectieve gemiddelde groei van de vraag naar hotelovernachtingen uit op 6,1% per jaar.

In het negatieve scenario wordt uitgegaan van potentiële negatieve effecten zoals de Brexit en nieuwe terroristische aanslagen in Europa. In dit scenario wordt uitgegaan van een minimale groei van de vraag, gemiddeld 1,3% per jaar.

Op basis van de gerealiseerde groei in overnachtingen in de periode 2003-2016, is het positieve scenario realistisch te noemen. Een aanhoudende hoge groei zou echter in de komende 10 jaar bijna een verdubbeling van het aantal kamernachten betekenen, waardoor de toeristische druk op Rotterdam eveneens zou toenemen, van de huidige 2,9 overnachtingen per inwoner naar 5,1 in 2028. Om te voorkomen dat de toeristische druk te snel toeneemt, zou gericht kunnen worden op het middenscenario.

Tabel 23. Projectie hotelovernachtingen per inwoner

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
Overnachtingen 2017	1.825.000	1.825.000	1.825.000
Projectie overnachtingen 2018	1.852.375	1.888.875	1.952.750
Projectie overnachtingen 2023	1.938.150	2.137.075	2.487.475
Projectie overnachtingen 2028	2.093.275	2.538.575	3.493.050
Bevolking 2017	635.000	635.000	635.000
Prognose bevolking 2018*	648.700	648.700	648.700
Prognose bevolking 2023*	668.300	668.300	668.300
Prognose bevolking 2028*	687.400	687.400	687.400
Overnachtingen per inwoner 2017	2,9	2,9	2,9
Overnachtingen per inwoner 2018	2,9	2,9	3,0
Overnachtingen per inwoner 2023	2,9	3,2	3,7
Overnachtingen per inwoner 2028	3,0	3,7	5,1

Bron: Horwath HTL

*) Prognose CBS, 10 februari 2017

4 Marktruimte

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

4.1 Methodiek

De marktruimte voor hotels in de gemeente Rotterdam 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, zoals beschreven in de aanbodanalyse, bestaat uit 81 hotels en B&B's met in totaal 5.559 hotelkamers.

De huidige vraag naar kamernachten is in het voorgaande hoofdstuk berekend op basis van de bezettingsgraden in 2016. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 71,9%, en de geïnventariseerde 5.559 hotelkamers bedraagt het totaal aantal kamernachten in 2017 circa 1.459.000.

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

De bepaling van de “gezonde” bezettingsgraad is afhankelijk van de markt. In het algemeen wordt voor Nederlandse hotels uitgegaan van een gezonde exploitatie bij een kamerbezetting van 60% tot 65%. Op (binnen)stedelijke locaties, waar de stichtingskosten voor hotels aanzienlijk hoger liggen, ligt dit echter hoger.

Rekening houdend met het totaal aantal hotelkamers in de verschillende sterrensegmenten, was de gemiddelde bezettingsgraad van de totale hotelmarkt in de gemeente Rotterdam in de periode 2013-2017 63,9%. In 2017 was de gemiddelde bezettingsgraad van de totale hotelmarkt 71,9%.

Voor de prognoses wordt de “gezonde” bezettingsgraad voor de hotelmarkt van de gemeente Rotterdam gesteld op 67,5%. Dit is onder het huidige niveau van de bezettingsgraad in Rotterdam, maar ruim boven de gemiddeld gerealiseerde bezettingsgraad in de periode 2013-2017.

4.2 Marktruimtebepaling

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

De marktruimte voor 2018 is in alle scenario's al positief. Door de sterkere stijging in het aantal kamernachten dan de groei van het aanbod in de afgelopen jaren is de bezettingsgraad van de huidige markt al boven de beoogde 67,5%.

Tabel 24. Marktruimtebepaling (in aantal hotelkamers)

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
Aanbod 2017 (# kamers)	5.559	5.559	5.559
Bezetting 2017	71,9%	71,9%	71,9%
Vraag 2017 (kamernachten)	1.459.000	1.459.000	1.459.000
Groeiprognose 2018	1,5%	3,5%	7,0%
Groeiprognose 2023	6,2%	17,1%	36,3%
Groeiprognose 2028	14,7%	39,1%	91,4%
Toekomstige vraag 2018	1.481.000	1.510.000	1.561.000
Toekomstige vraag 2023	1.550.000	1.708.000	1.989.000
Toekomstige vraag 2028	1.673.000	2.029.000	2.792.000
Toekomstige bezetting	67,5%	67,5%	67,5%
Benodigd aanbod 2018	6.013	6.129	6.336
Benodigd aanbod 2023	6.292	6.934	8.073
Benodigd aanbod 2028	6.792	8.235	11.333
Marktruimte 2018	+454	+570	+777
Marktruimte 2023	+733	+1.375	+2.514
Marktruimte 2028	+1.233	+2.676	+5.774

Bron: Horwath HTL

In het negatieve scenario wordt verwacht dat de cumulatieve groei tot en met 2028 circa 10% zal zijn, ofwel gemiddeld 1,3% per jaar. In het positieve scenario is de cumulatieve groei ruim 39%, en in het middenscenario 91%. Uitgaande van een beoogde toekomstige bezettingsgraad van 67,5%, is de marktruimte in 2028 in het negatieve scenario 1.233 kamers, en in het positieve scenario 5.774 kamers. In het middenscenario is tot 2028 marktruimte voor 2.676 nieuwe hotelkamers.

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

4.3 Confrontatie marktruimte

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

Tabel 25. Confrontatie marktruimte

	Marktruimte			Huidige initiatieven	Verwachte realisatie o.b.v. inschatting
	Negatief scenario	Midden-scenario	Positief scenario		
2018	454	570	777	576	576
2023	733	1.375	2.514	2.250	1.534
2028	1.233	2.676	5.774	3.390	1.731

Bron: Horwath HTL

Uit de confrontatie blijkt dat, op basis van de huidige situatie, het verwachte aantal hotelkamers dat in 2018 wordt gerealiseerd vrijwel gelijk is aan de marktruimte in het middenscenario.

Per 2023 is het totaal aantal verwachte nieuwe hotelkamers 1.534. Dit is iets meer dan de marktruimte in het middenscenario, maar duidelijk minder dan de marktruimte in het positieve scenario. In het negatieve scenario zou de marktruimte ruim worden overtroffen.

Op de lange termijn, tot 2028, geldt dat het aantal verwachte hotelkamers ruim binnen de verwachte marktruimte valt voor zowel het positieve scenario als het middenscenario. Hierbij kan worden aangetekend dat alleen de huidig bekende hotelbouwplannen zijn meegenomen in de analyses; verwacht mag worden dat in de komende 10 jaar ook nieuwe initiatieven zullen worden ontwikkeld, waarvan een deel tot realisatie zou kunnen komen.

5 Conclusie en aanbevelingen

5.1 Conclusie marktanalyse

De gemeente Rotterdam telt, per 1 januari 2018, 81 hotels en B&B's met in totaal 5.559 hotelkamers. Het geclassificeerde hotelaanbod bestaat uit 64 hotels met in totaal 5.352 hotelkamers. Daarmee omvat de gemeente Rotterdam circa 83% van het totale hotelaanbod in de regio Groot-Rotterdam. Van de 81 hotels zijn 11 geopend sinds 2013, met in totaal 1.736 hotelkamers. Enkele recente openingen zijn het Ibis Budget Rotterdam The Hague Airport (121 kamers), Premier Suites Plus Rotterdam (104 kamers) en Worldhotel Wings (142 kamers). Tussen 2003 en 2017 is het hotelaanbod in de gemeente Rotterdam met 79% gestegen. Binnen de G4 behaalde alleen Amsterdam een hogere groei.

De bezettingsgraad van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels in Rotterdam laat sinds 2013 een aanhoudende stijging zien. Ook de gemiddelde kamerprijs is in deze periode gestegen. Dankzij de hogere bezettingsgraden en kamerprijzen is de RevPAR, de opbrengst per beschikbare kamer, per saldo met ruim 35% gegroeid tussen 2013 en 2017. Voor de nul- tot tweesterrenhotels geldt dat de bezettingsgraad daalde in 2014, maar sindsdien is gestegen. De gemiddelde kamerprijs in het budgetsegment daalde in 2014 en 2015, en is nog niet hersteld. De hotels in de randgemeenten rondom Rotterdam behalen lagere resultaten dan de hotels in de stad. Ook in de randgemeenten is de bezettingsgraad sterk gestegen, maar blijft de gemiddelde kamerprijs nog achter. De omzetstijging in de randgemeenten was 2% tussen 2013 en 2017. Voor 2018 wordt door de hoteliers zowel in als buiten Rotterdam een verdere stijging in de bezettingsgraad en kamerprijs verwacht.

In de periode 2003-2017 nam het aantal hotelovernachtingen in de gemeente Rotterdam toe met gemiddeld 7,2% per jaar. Uit de analyses blijkt dat het aantal hotelovernachtingen de komende jaren naar verwachting verder zal toenemen, waardoor er marktruimte ontstaat voor nieuwe hotelontwikkelingen. Op basis van de scenarioanalyse ontstaat naar verwachting in de gemeente Rotterdam tot 2023 marktruimte voor ruim 2.500 nieuwe hotelkamers in het positieve scenario, bijna 1.400 hotelkamers in het middenscenario en ruim 700 hotelkamers in het negatieve scenario. In het perspectief tot 2028 ontstaat naar verwachting marktruimte voor minimaal 1.200 tot maximaal bijna 5.800 hotelkamers.

Uit de aanbodanalyse blijkt echter dat er 29 initiatieven zijn voor bijna 3.400 nieuwe hotelkamers. Op basis van de huidige status van de plannen, zullen naar verwachting dit jaar nog 576 hotelkamers worden gerealiseerd. Tot 2023 is het totaal aantal gerealiseerde kamers naar verwachting circa 1.500, en tot 2028 circa 1.700.

De berekende marktruimte gaat uit van de bestaande markt. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een eigen vraag genereren, kunnen zorgen voor een vergroting van de marktruimte. Dit kan op basis van de product-markt combinaties, maar ook bijvoorbeeld de marketingkracht of naamsbekendheid van de achterliggende hotelketen.

Uit de analyses blijkt derhalve dat er markttechnisch gezien voldoende ruimte is voor een verdere groei van de hotelmarkt. Tegelijkertijd blijkt echter dat de toeristische druk de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Het aantal hotelovernachtingen per inwoner in Rotterdam is gestegen van 1,1 in 2003 tot 2,9 in 2017, een stijging van ruim 160%. Hoewel het aantal overnachtingen per inwoner daarmee nog altijd onder het niveau in Den Haag ligt, en ver onder het niveau in Amsterdam, is de stijging groot te noemen. Wanneer uitgegaan wordt van de marktruimte in het positieve scenario, waarin wordt voortgebouwd op de gerealiseerde groei van circa 7% per jaar, zal het aantal hotelkamers

en hotelovernachtingen de komende 10 jaar opnieuw verdubbelen. De toeristische druk op de inwoners en voorzieningen van Rotterdam neemt dan eveneens toe, tot 5,1 overnachtingen per inwoner.

5.2 Aanbevelingen

In de marktprojecties zijn drie scenario's aangegeven, een negatief scenario, een positief scenario en een middenscenario. Het positieve scenario is gebaseerd op een aanhoudende hoge jaarlijkse groei van de vraag naar hotelovernachtingen. De sterke groei zoals opgenomen in het positieve scenario is markttechnisch gezien realistisch, en sluit aan op de hoge groei die de afgelopen jaren is gerealiseerd. Uit de marktruimtebepaling blijkt echter dat in dit scenario uitbreiding van het aanbod niet alleen mogelijk is, maar ook noodzakelijk is om de hoge groei van het aantal overnachtingen te kunnen huisvesten.

In het negatieve scenario wordt uitgegaan van een langdurig zeer lage groei van de vraag, waardoor slechts een minimale marktruimte ontstaat. Uitgaande van de bekende hotelbouwplannen zou in dit scenario op termijn een aanbodoverschot kunnen ontstaan. Op basis van de historische ontwikkelingen en het huidige economische perspectief, lijkt de kans dat dit scenario tot uiting komt echter zeer klein.

In het middenscenario wordt de hoge groei van de vraag, zoals die de afgelopen jaren in Rotterdam is gerealiseerd, losgelaten voor een meer bescheiden groei in lijn met het landelijke beeld. Uit de confrontatie van de marktruimte blijkt dat dit scenario goed aansluit op de verwachte realisatie van hotelkamers de komende jaren, en tevens perspectief laat voor verdere ontwikkelingen.

Uit de analyses komt ook de afweging naar voren tussen enerzijds de economische belangen en anderzijds de toeristische druk op de stad en de inwoners. De huidige toeristische druk op Rotterdam is vergelijkbaar met die van Den Haag en Utrecht, maar ligt nog ver onder het niveau in bijvoorbeeld Amsterdam. Ondanks dat de toeristische druk in Rotterdam de afgelopen jaren is gestegen en de komende jaren (in het positieve of middenscenario) verder zal stijgen, lijkt er derhalve nog geen sprake van overtoerisme in Rotterdam.

De Rotterdamse hotelmarkt wordt daarmee gekenmerkt door balans. De groei van het aanbod is de afgelopen jaren in een goede balans geweest met de groei van de vraag, resulterend in een lichte stijging van de bezettingsgraad zonder dat sprake was van een tekort aan hotelkamers. Ook de geïnventariseerde plannen schetsen een verwachte toekomstige groei van het aanbod die in balans is met de verwachte vraag. De markt heeft in die zin goed gewerkt in de afgelopen jaren, zonder nadrukkelijke inmenging van de overheid. Uit de analyses blijkt dat zowel het middenscenario als het positieve scenario haalbaar en realistisch zijn. Ook voor de toekomstige ontwikkeling wordt daarom geadviseerd de marktwerking leidend te laten zijn.

De ambities en doelstellingen van de gemeente Rotterdam, zowel op economische, toeristisch als sociaal vlak, kunnen wel van belang zijn in de strategische keuzes ten aanzien van het sturen, faciliteren en/of stimuleren van de hotelmarkt ten aanzien van locaties binnen de totale markt van Rotterdam. Hotels kunnen bijdragen aan bijvoorbeeld de gebiedsontwikkeling rondom het nieuwe Feijenoord-stadion of op Katendrecht.

Gezien de afweging tussen enerzijds de economische ontwikkelingen, en anderzijds de toenemende toeristische druk, wordt geadviseerd te richten op het middenscenario met perspectief op het positieve scenario. De sterke groei zoals opgenomen in het positieve

scenario is markttechnisch gezien realistisch, maar zou mogelijk voor de bevolking een negatieve invloed kunnen hebben op het imago van het toerisme naar Rotterdam.

Geadviseerd wordt dan ook de ontwikkelingen de komende jaren te blijven monitoren. Hierbij gaat het niet alleen om de concrete ontwikkelingen in het aanbod (aantal nieuwe hotelkamers), vraag (aantal overnachtingen) en hotelresultaten (bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs) te meten, maar ook het sentiment onder de bevolking en de ondernemers te blijven volgen. Wanneer de monitoring daar aanleiding toe geeft, kan de ambitie vervolgens worden bijgesteld zodat vraag, aanbod en draagvlak in balans blijven.

Bijlage 1: Overzicht hotels gemeente Rotterdam

Classificatie	Hotel	Aantal kamers
5*	Hilton Rotterdam	254
5*	Rotterdam Marriott Hotel	230
5*	Mainport	215
Totaal 5*	3 hotels	699
4*	nhow Rotterdam	278
4*	Hotel Inntel Rotterdam-Centre	263
4*	SS Rotterdam Hotel	254
4*	NH Atlanta Rotterdam	215
4*	ART Hotel Rotterdam	210
4*	Novotel Rotterdam Brainpark	202
4*	Van der Valk Rotterdam-Blijdorp	189
4*	Bilderberg Parkhotel Rotterdam	189
4*	CitizenM Rotterdam	151
4*	Worldhotel Wings	142
4*	Bastion Deluxe Hotel Rotterdam Terbregseplein	105
4*	Premier Suites Plus Rotterdam	104
4*	Best Western Plus Rotterdam Airport Hotel	99
4*	Hampshire Hotel - Savoy Rotterdam	94
4*	Hotel New York	73
4*	Ocean Paradise	25
4*	Hotel Quartier de Port	20
4*	Stroom Rotterdam	18
4*	Hotel Pincoffs	17
4*	Christina Onassis Yachthotel	5
4*	Euromast	2
Totaal 4*	21 hotels	2.655
3*	The Student Hotel Rotterdam	252
3*	Holiday Inn Express Rotterdam Central Station	214
3*	Bastion Hotel Rhoon	147
3*	Ibis Rotterdam City Centre	139
3*	Hotel Rotterdam	115
3*	Thon Hotel Rotterdam	92
3*	Grand Hotel Central	64
3*	Eurohotel Centrum Rotterdam	60
3*	H2otel	49
3*	Campanile Rotterdam Oost	47
3*	Hotel Breitner	36
3*	Hotel Turkuaz	34
3*	Hotel van Walsum	28
3*	Hotel Rozenburg	27
3*	Hotel Port	27
3*	Hotel Milano	25
3*	Hotel Emma	24
3*	Bazar	18
3*	Hotel Light Rotterdam	16
3*	Hotel Santa Maria	16
3*	Grand Hotel Hoek van Holland	12
Totaal 3*	21 hotels	1.442

Classificatie	Hotel	Aantal kamers
2*	ibis budget Rotterdam The Hague Airport	121
2*	easyHotel Rotterdam City Centre	107
2*	Home Hotel	85
2*	De Sluiskop	38
2*	Hotel Amar	21
2*	Hotel Skyline	17
2*	Hotel Kuiperduin	14
2*	Hotel Baan	14
2*	Hotel PICO	12
2*	Hotel Bienvenue	10
2*	Hotel Noordzee	7
2*	A Small Hotel	6
2*	Hotel Van Straaten	4
Totaal 2*	13 hotels	456
1*	Hotel Floris	24
1*	Hotel De Herbergh	24
1*	Hotel De Gunst	16
1*	Hotel Orion	14
1*	Hotel Eetcafé 't Centrum	12
1*	Royal Hotel Rotterdam	10
Totaal 1*	6 hotels	100
0*	Stayokay Rotterdam	49
0*	Sparks Hostel	32
0*	King Kong Hostel	23
0*	Hostel Ani & Haakien	16
0*	Hostel ROOM Rotterdam	16
0*	Hotel Erasmus	14
0*	Pension/Eetcafé Het Wapen van Pernis	9
0*	Pension Charlois	8
0*	Hotel Thuis bij Schell	8
0*	Bram Pension	6
0*	Boathotel Rotterdam	6
0*	Cherrycake & Chocolate	4
0*	Gestrand B&B	4
0*	Pension Seinpade	3
0*	Shortstay Rotterdam Suites	3
0*	B&B 31	3
0*	Weena House	3
Totaal 0*	17 hotels	207
Totaal	81 hotels	5.559



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

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