



## Actualisatie Verblijfsaccommodatiebeleid

### Aanleiding

Tilburg beschikt over bijzondere musea zoals de Pont en het Textielmuseum, een theater en concertzaal, poppodium 013, een verscheidenheid aan winkels, verschillende bioscopen en onderscheidende evenementen. Het logiesaanbod is echter behoorlijk klein voor de zesde stad van het land; met name in het centrum zijn weinig logiesaccommodaties. Er is wel redelijk wat dynamiek in de hotelbranche. De afgelopen jaren is flink geïnvesteerd door de sector, zowel in uitbreiding van het aantal kamers als in fysieke verbeteringen. Hoewel Bureau Horwath HTL in 2013 in opdracht van de gemeente Tilburg onderzoek heeft verricht naar de regionale behoefte aan hotels, had de regio de wens om dit jaar opnieuw onderzoek te doen naar de verblijfsaccommodatiemarkt in Hart van Brabant. Dit nieuwe onderzoek van LAGroup is diepgaander, met meer kwalitatieve consultatie van de markt, en het is dit keer begeleid door een klankbordgroep met vertegenwoordigers van brancheorganisaties en gemeenten. De Tilburgse verblijfsaccommodatiemarkt is specifiek meegenomen bij de uitvoering van het regionale onderzoek.

### Bestuurlijk kader

We willen meer bezoekers naar onze stad trekken en hen hier langer laten verblijven (Programma Vestigingsklimaat, Programmabegroting 2015) en we willen de kwaliteit van de binnenstad en haar voorzieningen verhogen (Stimuleringsagenda economie en arbeidsmarkt 2015-2018). Met onze koers verblijfsaccommodatiemarkt leveren we hieraan een bijdrage.

### Besluit

Het college heeft besloten om:

1. Beperkte marktruimte te benutten om een kwalitatieve slag te maken in het aanbod;
2. Nieuwe logies-initiatieven te faciliteren wanneer het een initiatief betreft dat voldoet aan (minstens) één van de volgende drie aspecten:
  - Onderscheidend aanbod op een centrumlocatie zoals de Binnenstad -nabij stadscentrum-, Spoorzone of Piushaven;
  - Of dat gericht is op doelgroepen die met het huidige aanbod nog niet bediend worden;
  - Of als het gaat om een klein initiatief (bandbreedte 4-10 kamers) dat gevestigd is in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis (Een bed & breakfast);<sup>1</sup>
3. Bestaand logiesaanbod bij de snel- of toegangswegen rond de stad en op bedrijventerreinen te consolideren, en hier, na afronding van de plannen die nu nog in de pijplijn zitten, per saldo geen uitbreiding meer toe te staan;
4. Het collegebesluit van 10 december 2013 nr. 15, met daarin de huidige beleidsuitgangspunten, in te trekken en te vervangen door bovenstaande uitgangspunten.

## Argumenten

### 1.1 Meer diversiteit en spreiding in aanbod heeft toegevoegde waarde voor de hele stad

Het onderzoek van LAGroup toont aan dat het Tilburgse hotelaanbod in aantal kamers ver achter blijft bij vergelijkbare gemeenten. Tilburg heeft bijna 70% minder hotelkamers, naar verhouding tot het inwoneraantal, dan een selectie van vergelijkingsgemeenten. Ook de ontwikkeling (groei) van het aanbod blijft zowel in Tilburg als in de gehele regio Midden-Noord-Brabant duidelijk achter bij die in geheel Nederland.

Volgens marktruimteberekeningen van LAGroup is er echter in Tilburg nauwelijks ruimte voor nieuwe hotelkamers. Dit is onder andere gebaseerd op de matige bezetting van de huidige hotels. Daarom willen we meer diversiteit en spreiding in accommodaties. We streven naar bijzonder aanbod met toegevoegde waarde voor de stad en meer diversiteit op centrum-locaties zoals de Binnenstad, Piushaven en Spoorzone.

### 2.1 Zeer weinig aanbod in de binnenstad en kansen voor vernieuwing

Het aanbod aan hotels in onze stadskern is voor een stad van ruim 200.000 inwoners met een universiteit, winkels en musea, relatief klein en weinig divers, zeker ook in vergelijking met andere grotere steden.

1) Bron: Bed & Breakfast Nederland, 'Handboek Bed & Breakfast' (2012)



Het betreft Hotel Mercure Tilburg (91 kamers), City hotel Tilburg (18 kamers), Het Wapen van Tilburg (7 kamers) en een aantal B&B's.

Het kameraanbod in de binnenstad kent bovendien weinig 'smaken'. Uit het onderzoek blijkt dat de vraagmarkt behoefte heeft aan meer diversiteit. Aantrekkelijke hotels die positief bijdragen aan het toeristisch product van Tilburg en de locatie en gebied waar ze komen te liggen versterken.

Volgens LaGroup zijn er kansen voor een boetiek- of designhotel bijvoorbeeld aan de Piushaven. In de Spoorzone zou bijvoorbeeld een wat 'ruiger' hotel passen.

Onze citymarketingstrategie zet in op de waarden: 'experimenteel' en 'tegendraads', 'rauw', 'humor', 'daadkrachtig' en 'sociaal'. Draggers van de identiteit worden onder meer de Spoorzone, het Dwaalgebied, Museum de Pont, festivals en 013. Het hotelaanbod sluit nauwelijks aan bij deze kenmerken. Hier liggen kansen voor nieuwe hotelconcepten. Gekke, bijzondere, ongepolijste nieuwe concepten passen hier goed bij, en ook concepten die inspelen op de cultuur, en cultuurhistorie van de stad.

## **2.2 De binnenstad wordt steeds interessanter en onze promotie gaat voor meer bezoekers zorgen**

Tilburg wordt steeds interessanter voor bezoekers; dit rechtvaardigt extra logiesaanbod.

Zo heeft het Dwaalgebied door de komst van onder andere Happy Italy, de Spaarbank en Buutvrij een levendige uitstraling gekregen, en trekt de Piushaven met de vele terrassen steeds meer bezoekers. De Spoorzone is volop in ontwikkeling. De versmelting van de huidige binnenstad met de Spoorzone in de toekomst, biedt belangrijke kansen om een aantrekkelijker binnenstad te realiseren voor bewoners, bezoekers, bedrijven en instellingen. Met ruimte voor (kennisintensieve) bedrijvigheid, onderwijs, cultuur, ontmoeting, wonen, horeca en evenementen (Omgevingsvisie, Tilburg 2040).

Op dit moment komt 40% van de hotelgasten met een toeristisch motief. Onderzoek wijst uit dat het toeristisch imago van de stad beter kan, en dat bezoekers aan de stad vooral dagjesmensen zijn. Hier valt dus nog veel te winnen. Daar zijn we volop mee bezig: Met onze investeringen in Citymarketing, de gebiedsontwikkelingen, onze regionale inzet met bijvoorbeeld het House of Leisure, het Leisureloket en het op handen zijnde Leisure investeringsfonds, en provinciaal met VISIT Brabant zetten we in op het aantrekken van meer (toeristische) bezoekers. Maar ook de Efteling zet de komende jaren in op het uitbreiden van de verblijfsduur van haar bezoekers en meer internationale bezoekers. De Efteling wil zelf accommodatie bijbouwen maar ziet ook mogelijkheden om een deel van de nieuwe verblijfsbezoekers onder te brengen in accommodaties in (andere) steden.

### **3.1. Het hotelaanbod aan de rand van de stad is groot**

Zoals gezegd is het aanbod van hotels in het centrum klein. Het hotelaanbod aan de randen van de stad (inclusief Berkel Enschoot) en nabij snel-en toegangswegen is daarentegen groot, met De Postelse Hoeve (35 kamers), IBIS Tilburg (72 kamers), Bastion Hotel (105 kamers) en De Druiventros (56 kamers). Met de komst van Van der Valk Tilburg is er voldoende aanbod nabij de snelweg. Aanbod dat zich voornamelijk op hetzelfde segment richt.

## **4.1 We willen elk initiatief afzonderlijk beoordelen, dus hanteren we geen maximum aantal kamers of bedden**

Het nu nog geldige beleid is gebaseerd op onderzoek van Horwath HTL uit 2013 en was erop gericht om zowel in als buiten het stadscentrum en in het landelijk gebied uit te breiden met ruim 400 kamers. Nu kiezen we dus voor een sterke focus op de binnenstad, verbetering van de diversiteit (segment/type hotel en doelgroep) en we houden de vinger aan de pols voor wat betreft marktruimte en uitbreidingen zonder nu al aantallen kamers te noemen.

### **Risico's**

Marktpartijen kunnen het onderzoek van LaGroup aanwenden om nieuwe initiatieven tegen te houden. Dit in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Als we kwalitatief kunnen onderbouwen dat een initiatief wel degelijk iets toevoegt aan het aanbod in onze stad, is dit risico kleiner. Wij schatten in dat we het faciliteren van nieuwe onderscheidende hotels in de binnenstad goed kunnen motiveren (en in regionaal perspectief kunnen plaatsen) en dus zullen voldoen aan de duurzame verstedelijkingsprincipes van de "ladder".