Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Behoefteonderzoek
Uitbreiding
Van der Valk Hotel
Apeldoorn

8 NOVEMBER 2022

Behoefteonderzoek uitbreiding
Van der Valk Hotel Apeldoorn

Horwath HTL™

Hilversum, 8 november 2022
Drs. E.G. Hoogendoorn MRICS RV
[redacted]

Horwath Consulting bv
Van Hengellaan 2
1217 AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35 548 90 20
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl

Van der Valk Hotel Apeldoorn
De heer[redacted]
Landgoedlaan 26
7325AW Apeldoorn
Per e-mail:[redacted]

Hilversum, 8 november 2022

Geachte[redacted]

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande het behoefteonderzoek naar de geplande uitbreiding van Van der Valk Hotel Apeldoorn. Deze studie is uitgevoerd in overeenstemming met ons voorstel d.d. 18 juli 2022 en uw opdrachtbevestiging d.d. 22 augustus 2022.

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. De uitbraak van het COVID-19 virus zorgt voor een grotere onzekerheid dan normaal kan worden verwacht. 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 van onze cliënt en voor hem 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

[redacted]

[redacted]

Disclaimer
Dit rapport heeft betrekking op de geplande uitbreiding Van der Valk Hotel Apeldoorn, gelegen aan de Landgoedlaan 26 te Apeldoorn.

De conclusies in de rapportages die door ons worden opgesteld, inclusief financiële projecties, zullen nooit op enige manier worden gegarandeerd. Wij hebben aangenomen dat er geen contractuele verbindingen anders dan beschreven in dit rapport verbonden zijn aan de exploitatie die de waarde kunnen beïnvloeden. Onze conclusies en aanbevelingen komen voort uit onze analyses. Wij zullen nooit garanderen dat deze analyses tot een positieve uitkomst leiden. Wij zijn niet verantwoordelijk voor het aanpassen van de rapporten naar aanleiding van gebeurtenissen of omstandigheden die na publicatie bekend worden. Echter, wij zijn beschikbaar om de mogelijkheden voor aanpassingen te bespreken.

Onze rapporten zijn gebaseerd op aannames, schattingen en andere informatie voortkomend uit marktonderzoek en onze kennis van de bedrijfstak. Sommige aannames zullen mogelijk niet gerealiseerd worden en onverwachte gebeurtenissen of omstandigheden kunnen plaatsvinden. De feitelijke resultaten kunnen daarom afwijken van de projecties in onze rapporten, en deze afwijkingen kunnen substantieel zijn.

Belangrijke disclaimer met betrekking tot de uitbraak van het COVID-19-virus:
De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot 'wereldwijde pandemie', heeft gevolgen voor de wereldwijde economie, ook voor de hotelmarkt. Reisbeperkingen zijn door veel landen geïmplementeerd.

In veel sectoren wordt de marktactiviteit beïnvloed. Op de rapportagedatum is Horwath HTL van mening dat voor vergelijkingsdoeleinden, om schattingen te onderbouwen, minder waarde kan worden gehecht aan historische marktgegevens. De huidige situatie omtrent COVID-19 betekent dat we worden geconfronteerd met ongekende omstandigheden waarop een oordeel moet worden gebaseerd.

Onze conclusies worden daarom gerapporteerd op basis van ‘materiële onzekerheid’. Daarom moet er minder zekerheid - en meer voorzichtigheid - aan onze conclusies worden gehecht dan normaliter het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoed- en hotelmarkten, raden we u aan deze studie regelmatig te herzien.

Auteursrecht
Alle rechten voorbehouden; onze rapporten zijn bestemd voor informatie aan de opdrachtgever en zijn geschikt voor presentatie aan voor de opdrachtgever relevante partijen. Het rapport, de inhoud of verwijzingen naar ons bedrijf mogen alleen na onze schriftelijke toestemming worden opgenomen of geciteerd in een prospectus, waardering of andere overeenkomst of document. Wanneer de opdrachtgever deels of geheel gebruik wil maken van de informatie uit onze rapporten, verzoeken wij om Horwath HTL als bron te vermelden.

© 2022 door HORWATH HTL

Inhoudsopgave

1 ACHTERGROND, DOEL EN METHODE VAN AANPAK ... 7
1.1 ACHTERGROND ... 7
1.2 METHODE VAN AANPAK ... 8
2 ANALYSE VAN CONCEPT EN LOCATIE ... 9
2.1 LOCATIE ... 9
2.1.1 Ligging en bereikbaarheid ... 9
2.1.2 Hotellocatie ... 10
2.2 HOTELPRODUCT ... 12
2.2.1 Lobby ... 12
2.2.2 Hotelkamers ... 12
2.2.3 F&B Faciliteiten ... 13
2.2.4 Wellness ... 14
2.2.5 Vergaderzalen ... 15
2.2.6 Duurzaamheid ... 16
2.2.7 Hoteluitbreiding ... 16
2.3 POSITIONERING EN BRANDING ... 16
2.3.1 Van der Valk Hotels & Restaurants ... 16
2.3.2 Van der Valk Voorschoten staak ... 17
3 OMGEVINGSANALYSE ... 20
3.1 HET ONDERZOEKSKADER ... 20
3.2 INFRASTRUCTUUR ... 21
3.3 ZAKELIJK KLIMAAT ... 22
3.3.1 Demografie en werkgelegenheid ... 22
3.3.2 Economie en zakelijke markt ... 23
3.3.3 Impact COVID-19 en de oorlog in Oekraïne op de nationale economie ... 24
3.3.4 Kantoren en bedrijventerreinen ... 25
3.4 TOERISTISCH KLIMAAT ... 25
3.4.1 Provincie Gelderland ... 25
3.4.2 Gemeente Apeldoorn ... 27
3.4.3 Verblijfsbezoekers ... 28
4 AANBODANALYSE ... 31
4.1 ONTWIKKELING AANBOD IN DE REGIO ... 31
4.2 HOTELAANBOD VELUWE ... 31
4.3 SEGMENTATIE HOTELAANBOD ... 33
4.4 OVERZICHT HOTELAANBOD GEMEENTE APELDOORN ... 34
4.5 TOEKOMSTIG HOTELAANBOD ... 36
5 VRAAGANALYSE ... 39
5.1 OVERNACHTINGEN ... 39
5.1.1 Nederland ... 39
5.1.2 Provincie Gelderland ... 39
5.1.3 Veluwe ... 40
5.2 HOTELRESULTATEN IN NEDERLAND ... 41
5.2.1 Hotelmarkt Veluwe ... 43
5.3 MARKTSEGMENTATIE ... 43
5.4 VERWACHTE TOEKOMSTIGE VRAAG NAAR HOTELS ... 44
5.5 SCENARIOANALYSE ... 45
6 BEHOEFTEANALYSE ... 47
6.1 UITGANGSPUNTEN ... 47
6.2 MARKTRUIMTEBEPALING ... 47
6.3 CONFRONTATIE MARKTRUIMTE ... 49
6.4 KWANTITATIEVE BEHOEFTEBEPALING ... 49
6.5 KWALITATIEVE BEHOEFTEBEPALING ... 50

7 CONCLUSIE EN ADVIES 52

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 zijn de wijze waarop het onderzoek is verricht en de wijze waarop de rapportage is opgebouwd toegelicht.

1.1 Achtergrond

Van der Valk Hotels & Restaurants is een Nederlandse horecaonderneming met verschillende staken. Tot de Voorschoten-staak behoren onder andere hotels in Oostzaan, Amsterdam, Utrecht en Apeldoorn.

Van der Valk Hotel Apeldoorn is gelegen aan de Landgoedlaan 26 te Apeldoorn. De locatie is aan de A50 en N345, op circa 4 kilometer van het centrum van Apeldoorn. Het huidige viersterrenhotel telt 151 royale kamers en suites, bar, à la carte restaurant, 16 multifunctionele zalen, wellness met zwembad en fitness center.

Overwogen wordt om Van der Valk Hotel Apeldoorn uit te breiden met circa 50 hotelkamers, 20 longstay appartementen en 24 verblijfsrecreatie eenheden. Voor de toekomstige uitbreiding is een nieuw bestemmingsplan nodig. Ter ondersteuning hiervan is Horwath HTL gevraagd een behoefteonderzoek uit te voeren.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in 2012 ingevoerd om de planning van het stedelijke ruimtegebruik efficiënter te maken. De ladder is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking vereenvoudigd. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Naast de functies wonen, winkels, kantoren en bedrijventerrein, kan een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaan over een groot scala van functies met een zekere omvang. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Hotelaccommodaties vallen onder de functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Bij overige functies is het ruimtelijk verzorgingsgebied meestal de gemeente of een groter gebied. Op basis van de aard en de omvang van het plan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is.

Enkele uitzonderingen daargelaten zijn hotels ondersteunend aan het zakelijke en toeristische klimaat binnen een bepaalde regio. Andersom geredeneerd: voor een gezond ondernemersklimaat in een bepaalde regio dienen de kwantiteit en kwaliteit van het logiesaanbod aan te sluiten op de behoefte vanuit de zakelijke en toeristische marktpartijen. Voor een behoefteonderzoek dienen daarom de huidige en verwachte toekomstige vraag te worden geconfronteerd met het huidige en verwachte

toekomstige aanbod, waarbij de vraag wordt gevormd door het zakelijke en toeristische klimaat in de betreffende regio.

1.2 Methode van aanpak

Dit behoefteonderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:

Introductie van concept en locatie
Ter introductie wordt kort het huidige hotelproduct beschreven met betrekking tot omvang, positionering en faciliteiten. Hierbij wordt ook gekeken naar de keten, het gebouw en het aantal kamers. Tevens wordt de locatie van het hotel beschreven met betrekking op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

Omgevingsanalyse
Er wordt een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de regio Apeldoorn en specifiek de directe omgeving van de hotellocatie. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de infrastructuur en de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken van Apeldoorn en de regio. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden de huidige en verwachte toekomstige staat van zakelijke en toeristische trekpleisters in het gedefinieerde geografisch onderzoekskader in kaart gebracht.

Aanbodanalyse
Het aanbod in Apeldoorn en de regio op het gebied van de hotels is geïnventariseerd. Hierbij wordt niet alleen het huidige aanbod beschreven, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. Ook wordt een overzicht gegeven van de mogelijke concurrenten van het toekomstige hotel, op basis van de locatie en het concept.

Vraaganalyse
In de vraaganalyse wordt ingegaan op de historische, huidige en toekomstige vraag naar hotelkamers in de regio. Hierbij wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen in aantal overnachtingen, bezettingsgraden, kamerprijzen en marktsegmentatie voor de regionale hotelmarkt.

Behoefteanalyse
De uitkomsten van de analyses van concept, omgeving, aanbod en vraag zijn verwerkt in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefteanalyse in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de kwantitatieve behoefteanalyse wordt voor de periode van de eerstkomende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige aanbod in aantallen geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag in aantallen, waardoor een eerste beeld ontstaat van de behoefte aan nieuwe hotelkamers in de gedefinieerde regio. Tevens wordt aangegeven bij welke kwantiteit voor het huidige en verwachte toekomstige aanbod er een reëel risico op bouwen voor leegstand zal ontstaan. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt onderzocht wat de aansluiting is van beoogde uitbreiding op kwaliteiten in locatie en concept waar in de regionale markt de grootste behoefte aan lijkt te zijn.

Conclusie en advies
Op basis van de voorgaande analyses wordt een kwalitatief onderbouwde conclusie gegeven ten aanzien van de behoefte aan en marktruimte voor de beoogde hoteluitbreiding. Waar van toepassing worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

2 Analyse van concept en locatie

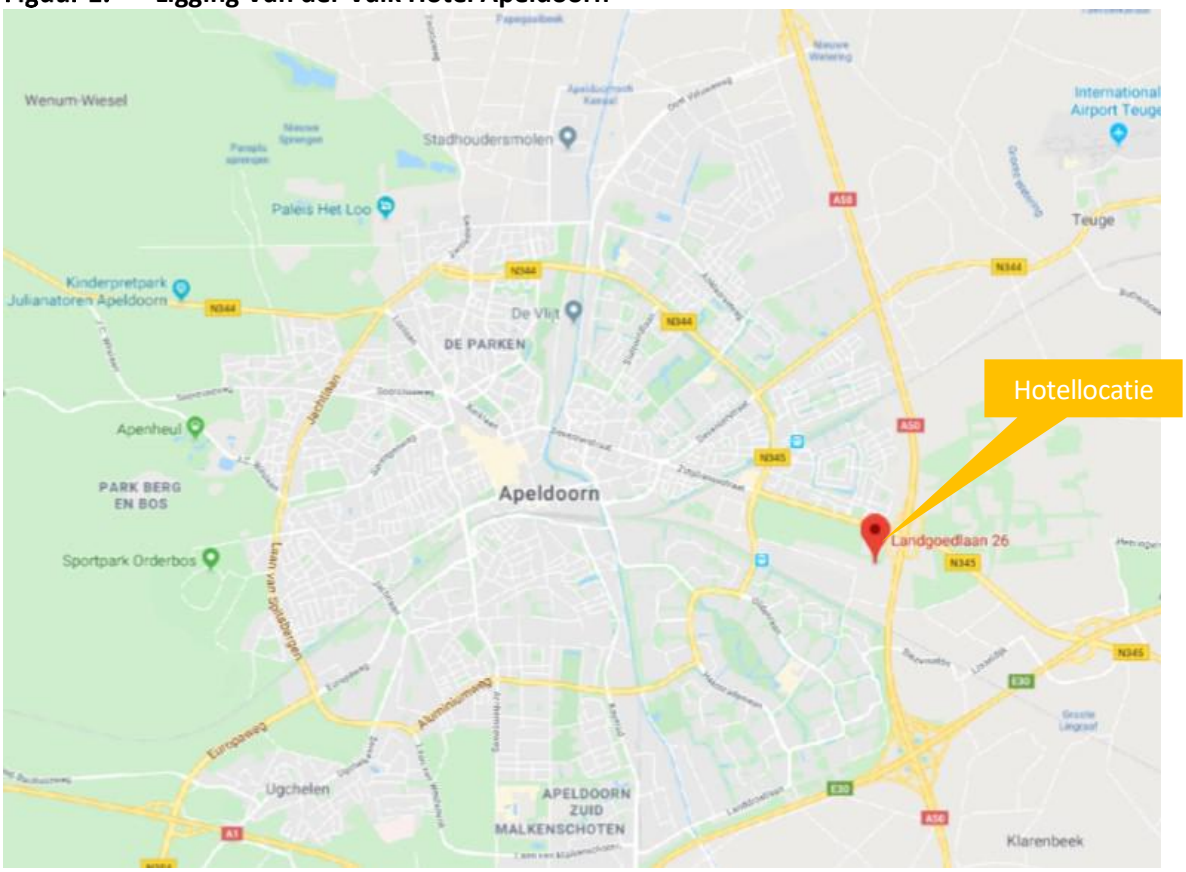
Ter introductie wordt kort het huidige en toekomstige hotelproduct beschreven met betrekking tot omvang, positionering en faciliteiten. Hierbij wordt ook gekeken naar de keten, het gebouw en het aantal kamers. Tevens wordt de locatie van het hotel beschreven met betrekking op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

2.1 Locatie

2.1.1 Ligging en bereikbaarheid

Van der Valk Hotel Apeldoorn is gelegen aan de Landgoedlaan 26 in Apeldoorn, langs de A50 en N345 en ten zuidoosten van het centrum. Hemelsbreed is het hotel ca. 120 meter van de autosnelweg gelegen. In onderstaande figuur is de locatie van het hotel weergegeven.

Figuur 1. Ligging Van der Valk Hotel Apeldoorn



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

Het hotel ligt naast de autosnelweg A50 en wordt verder omringd aan zuidelijke en westelijke zijde door grasland en woningen. Noordwestelijk is het bedrijf Agrifirm Group gevestigd met daarnaast een carpoolplaats.

Bijzonder is dat het perceel een zeer open karakter heeft voor voetgangers en fietsers. De parkeerplaats kan wel met een hekwerk worden afgesloten.

Figuur 2. Ligging Van der Valk Hotel Apeldoorn (satelliet)*

Bron: Kadaster / BAGviewer

Vanaf de autosnelweg A50 is het hotel bereikbaar via afslag 24-Apeldoorn. Het hotel beschikt over ca. 400 eigen parkeerplekken waar gasten gratis gebruik van kunnen maken. Er zijn ca. 10 elektrische laadplaatsen. De bereikbaarheid per auto wordt zeer goed geacht.

Vanuit treinstation Apeldoorn is het hotel per bus met lijn 5 (richting Wouthuis) te bereiken. Vanaf bushalte Houttuinen-Noord is het 850 meter (11 minuten) lopen in zuidelijke richting. Alternatief kan het hotel worden bereikt met buslijn 3 (richting Maten/Matenhoeve). Vanaf bushalte Marskramersdonk is het 1,4 kilometer (18 minuten) lopen in noordelijke richting. De bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt matig geacht. Het hotel is tevens per fiets goed bereikbaar.

2.1.2 Hotellocatie

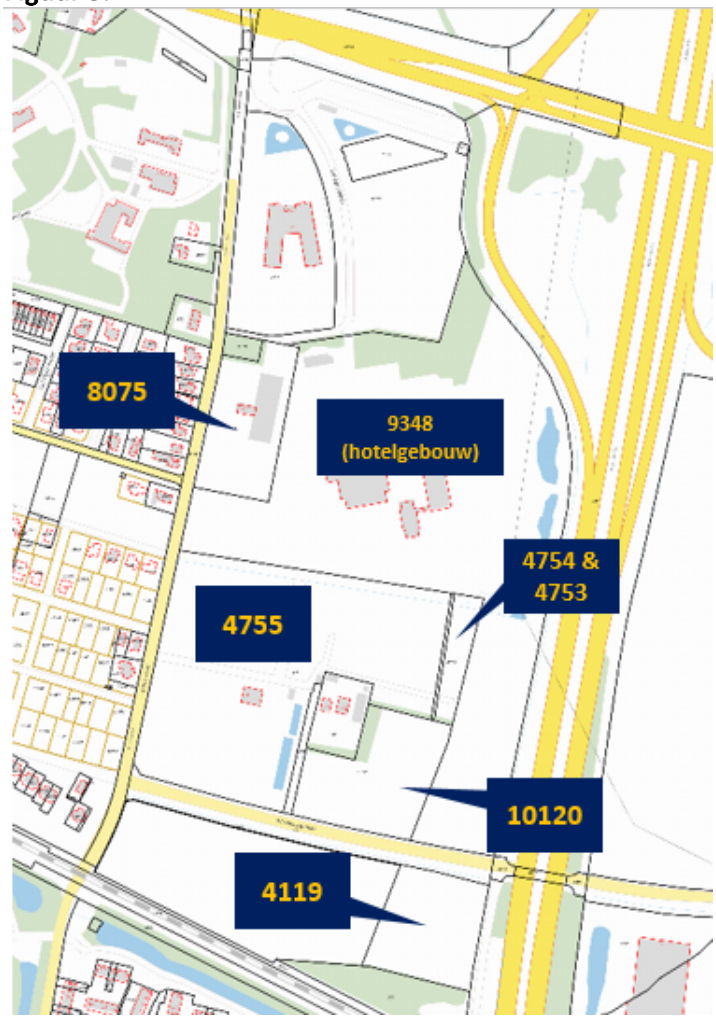
Van der Valk Hotel Apeldoorn B.V. is eigenaar van de volgende zeven percelen met bijbehorende kadastrale oppervlakten:

- Apeldoorn M 10120 (89.065 m^2)
- Apeldoorn M 4753 (2.910 m^2)
- Apeldoorn M 4754 (370 m^2)
- Apeldoorn M 4755 (47.090 m^2)
- Apeldoorn M 4119 (9.980 m^2)

- Apeldoorn M 8075 (10.000 m^2)
- Apeldoorn M 9348 (89.065 m^2)

Het huidige hotelgebouw is gelegen op kadastraal object Apeldoorn M 9348. In onderstaande kaart zijn de kadastrale percelen aangeduid.

Figuur 3. Kadastrale kaart met indicatie



Bron: Kadaster, bewerkt door Horwath HTL

2.2 Hotelproduct

Het huidige viersterrenhotel telt 151 royale kamers en suites, bar, à la carte restaurant, 16 multifunctionele zalen, wellness met zwembad en fitness center.

2.2.1 Lobby

De lobby en receptieruimte zijn ruim van opzet. Er is voldoende zitruimte, de lobby sluit eveneens aan op de bar/café. De stijlvolle trap in het hotel is een eye-catcher die het hotel een eigen karakter geeft. Naar verluidt wordt de trap eveneens gebruikt voor het maken van bruidsfoto's.

Figuur 4. Foto's trap en receptieruimte

Bron: Horwath HTL

2.2.2 Hotelkamers

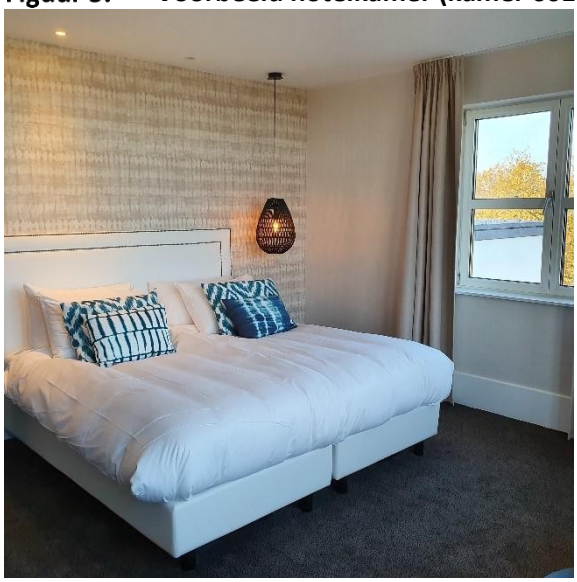
Het Van der Valk Hotel Apeldoorn heeft 151 moderne en ruime kamers (gemiddeld 99 m^2 BVO en netto 33-85 m^2). Alle kamers hebben een badkamer met bad en/of douche, luxueuze bedden, koffie- en theefaciliteiten en toegang tot draadloos internet en zijn ruim van opzet. De suites hebben meer faciliteiten dan de andere kamers, zoals een stoomcabine, ruimere douche en apart toilet.

Tabel 1. Indeling hotelkamers Van der Valk Hotel Apeldoorn

Type	Aantal
Comfort (2/3 pax)	83
Comfort Basic en Comfort overig	34
Driepersoonskamer	12
Vierpersoonskamer	4
Familiekamer	8
Junior suite	2
Wellness suite	4
Executive suite	2
Penthouse suite	1
Mindervalide kamer	1
Totaal / gem.	**151**

Bron: Valkenhorst Participatie II B.V.

Figuur 5. Voorbeeld hotelkamer (kamer 601)



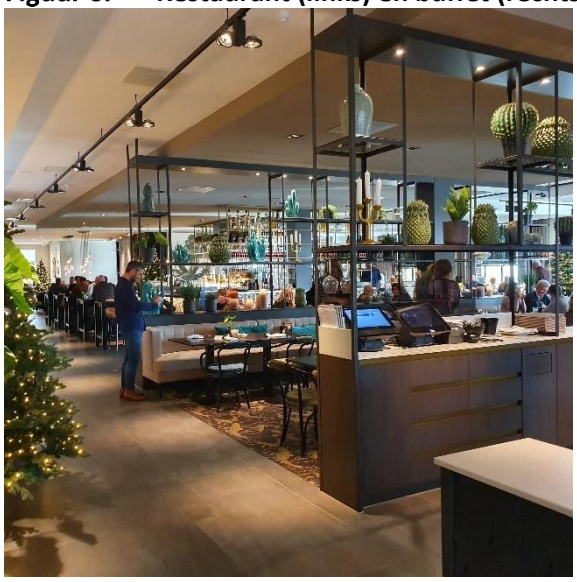
Bron: Horwath HTL

2.2.3 F&B Faciliteiten

Restaurant

Het restaurant, met ongeveer 320-330 couverts, is ook toegankelijk voor publiek van buitenaf en kan worden verdeeld in verschillende compartimenten. Het restaurant serveert gerechten uit de Nederlandse en internationale keukens.

Figuur 6. Restaurant (links) en buffet (rechts)

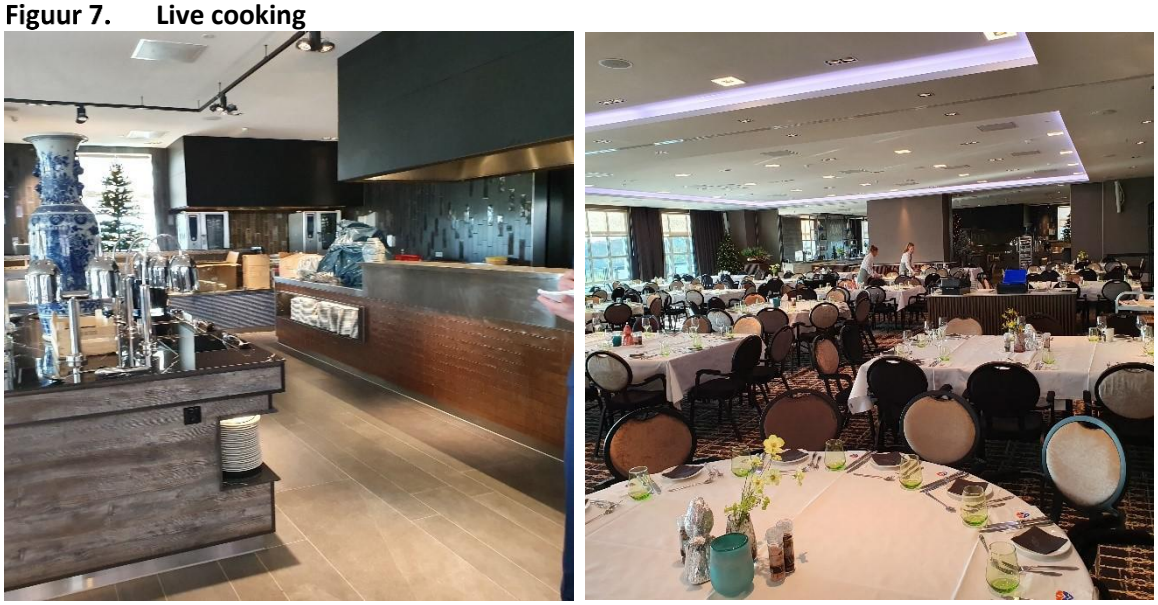


Bron: Horwath HTL

Live cooking

Verbonden aan de grote zaal, genaamd Het Loo, is het 'Live Cooking' buffet (zie ook Figuur 7). Op weekenddagen wordt hier een warm en koud buffet geserveerd voor € 35 per volwassene en € 15 per kind, inclusief dranken. De buffetruimte kan tevens worden ingezet voor groepen.

Figuur 7. Live cooking

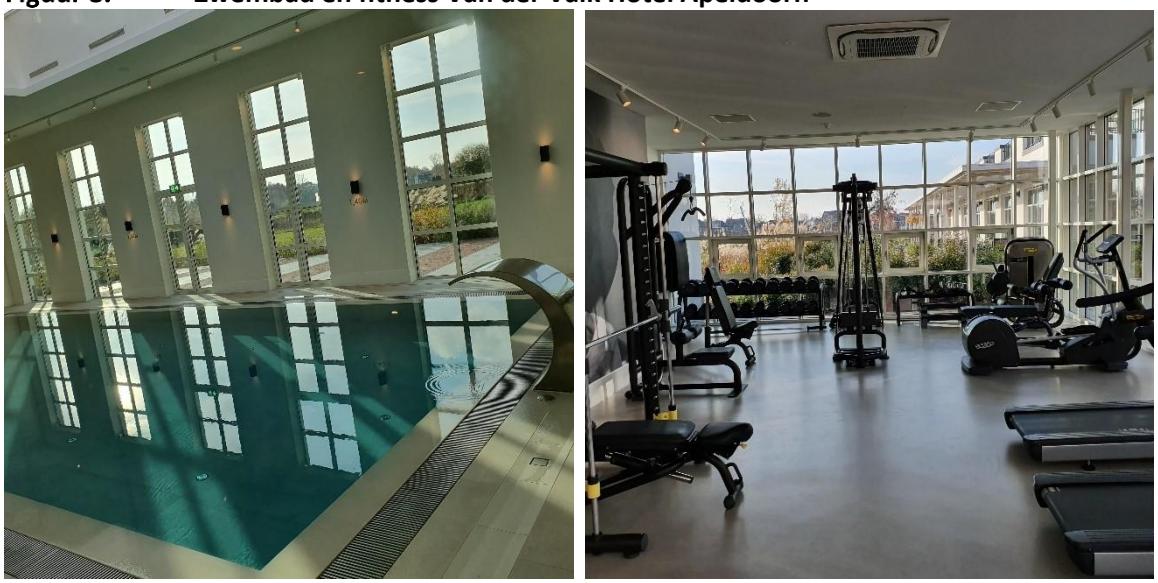


Bron: Horwath HTL

2.2.4 Wellness

Het hotel beschikt over een grote wellnessruimte met zwembad, relaxruimte stoomcabine, infrarood sauna en Finse sauna. Daarnaast beschikt het hotel over een fitness met de noodzakelijke en moderne apparaten. Deze faciliteiten zijn geopend van 07:00 tot 22:00. Voor het exploiteren van de deze faciliteiten is het naar verluid niet noodzakelijk om een medewerker ten alle tijden ter plekke te hebben.

Figuur 8. Zwembad en fitness Van der Valk Hotel Apeldoorn



Bron: Horwath HTL

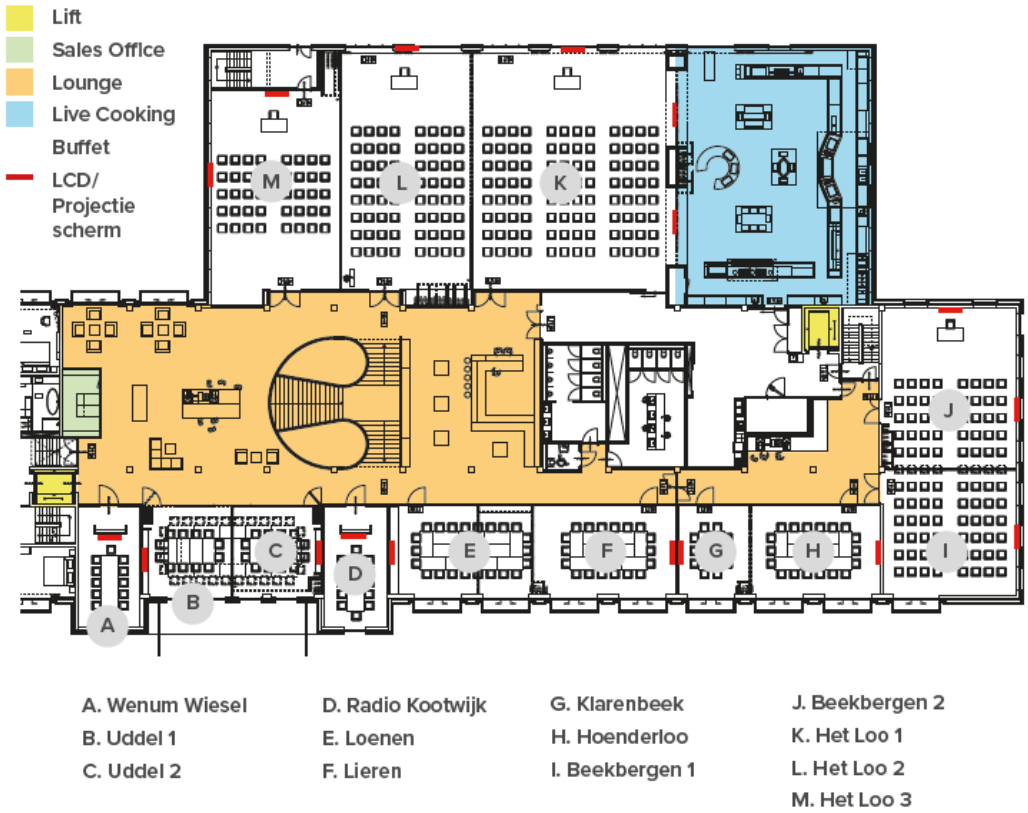
Figuur 9. Wellness faciliteiten Van der Valk Hotel Apeldoorn

Bron: Horwath HTL

2.2.5 Vergaderzalen

Het hotel biedt 16 vergaderzalen. In de plattegrond hieronder zijn de zalen op de eerste verdieping weergegeven. De Orangerie en Library, tevens bruikbaar als zaal, zijn gelegen op de begane grond. Het Glass house is gelegen in de tuin.

Figuur 10. Plattegrond faciliteiten eerste verdieping



Bron: Website Van der Valk Hotel Apeldoorn

2.2.6 Duurzaamheid

Een aantal duurzame initiatieven bij Van der Valk Hotel Apeldoorn zijn: warmtepompen, Kitchen Air Technology, een Moestuin en ECO kamers.

Warmte en koude opwekking
Middels de TT68 waterpomp wordt op hoge temperatuur tapwater en cv-water verwarmd met aardwarmte.

Kitchen Air Technology (KAT)
KAT is een integrale en innovatieve klimaatinstallatie voor grootkeukens die minimaal energieverbruik garandeert.

Moestuin
Rondom het hotel ligt ca. 16 hectare grond waarop het hotel verschillende moestuinen aanlegt.

ECO kamers
Het hotel beschikt over aan aantal ECO-kamers waarin linnen, zeep, koffie en thee van ecologisch verantwoorde oorsprong zijn.

2.2.7 Hoteluitbreiding

Overwogen wordt om Van der Valk Hotel Apeldoorn uit te breiden met circa 50 hotelkamers, 20 longstay appartementen en 24 verblijfsrecreatie eenheden.

2.3 Positionering en branding

2.3.1 Van der Valk Hotels & Restaurants

De Van der Valk hotels positioneren zich als viersterrenhotels zowel geschikt voor de zakelijke als de toeristische markt.

Met een oorsprong in 1929 is Van der Valk Hotels & Restaurants (Van der Valk) de oudste Nederlandse hotelketen. Van der Valk neemt de tweede plaats in op de omzetranglijst van grootste horecabedrijven in Nederland. In 2018 was de omzet 703 miljoen euro, minder dan de 896 miljoen euro van nummer 1 (McDonald's) en beduidend meer dan de 379 miljoen euro van nummer 3 (Landal GreenParks). Als alleen wordt gekeken naar hotelketens neemt Van der Valk de eerste plaats in op de ranglijst. Met 318 miljoen euro is de omzet van de hotelketen met de op één na grootste omzet (Accor) beduidend kleiner dan die van Van der Valk.[1]

In Nederland is Van der Valk bekend geraakt om de grote mate van standaardisatie, efficiëntie en kostenminimalisatie. Het afgelopen decennium is hard gewerkt aan een upgrade naar een imago dat draait om een uitstekende verhouding van prijs en kwaliteit. Bestaande hotels hebben renovaties ondergaan en zeer hoogwaardige nieuwe hotels zijn aan het portfolio toegevoegd. Het prijsniveau ging omhoog, maar de scherpe prijsstellingen bleven gehandhaafd.

[1] Bron: Ranglijst Horeca Top 100 2019 – Misset Horeca

De Nederlandse vestigingen van Van der Valk liggen verspreid door het land, met een concentratie in de Randstad[2]. Typerend voor Van der Valk Hotels zijn de per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid. De meeste Van der Valk Hotels zijn door Van der Valk gebouwd; enkele uitzonderingen zijn Van der Valk Rotterdam Blijdorp (in 2010 overgenomen van Domina Hotels) en Van der Valk Palace Hotel Noordwijk (in 2021 overgenomen van Radisson Blu).

Er zijn op dit moment diverse nieuwe hotels in aanbouw. Door de jaren heen is gebleken dat Van der Valk Hotels vaak goed in staat zijn om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Dit doen ze door onder meer sterk ondernemerschap, het typerende uitgebreide aanbod aan faciliteiten en de typerende uitstekend per auto bereikbare en zichtbare locaties. Ook doen ze dit door gebruik te maken van het grote Van der Valk klantenbestand met loyale gasten die vaak benieuwd zijn naar de nieuwste vestigingen van de keten, ongeacht de locatie. Ook de sterk verbeterde resultaten van de overgenomen hotels in Rotterdam en Noordwijk bevestigen de meerwaarde van het Van der Valk merk. Palace Hotel Noordwijk rapporteert sinds de overname in 2021-2022 in de maanden buiten de lockdowns (september, maart-april) circa 26% hogere gemiddelde kamerprijzen dan in dezelfde maanden in 2019.[3]

De Van der Valk Exclusief Hotels onderscheiden zich van de overige Van der Valk Hotels in meer luxe en comfort.

2.3.2 Van der Valk Voorschoten staak

Van der Valk Hotel Apeldoorn maakt deel uit van de Voorschoten staak. Met 32 hotels en 5.244 hotelkamers is dit de grootste staak van de keten. Naast de uitbreiding van Hotel Apeldoorn zijn verdere nieuwbouw en uitbreidingen gepland, waaronder een hotel in Eindhoven – Best en uitbreidingen van Hotel Breda en Hotel Dordrecht.

Tabel 2. Van der Valk Hotels Voorschoten Staak*

Naam	Gemeente	Kamers
Hotel A4 Schiphol	Haarlemmermeer	625
Van der Valk Hotel Amsterdam Zuidas	Amsterdam	234
Hotel Akersloot / A9 Alkmaar	Castricum	205
Hotel Hengelo	Hengelo	203
Hotel Vianen	Vianen	200
Airporthotel Düsseldorf	Düsseldorf	194
Hotel Assen	Assen	189
Hotel Heerlen	Heerlen	192
Hotel Maastricht	Maastricht	188
Hotel Utrecht	Utrecht	185
Hotel Almere	Almere	179
Hotel Zwolle	Zwolle	178
Hotel Houten Utrecht	Houten	161
Hotel Enschede	Enschede	152
Hotel Duiven bij Arnhem A12	Duiven	148
Hotel Tilburg	Tilburg	148

[2] Bron: Website Van der Valk Hotels & Restaurants
[3] Bron: Van der Valk Noordwijk, 15-4-2022

Hotel Rotterdam Nieuwerkerk	Zuidplas	147
Hotel Dordrecht	Dordrecht	146
Hotel Amsterdam Oostzaan	Oostzaan	143
Hotel Den Haag Nootdorp	Pijnacker-Nootdorp	142
Hotel Den Haag - Voorschoten	Voorschoten	142
Van der Valk Hotel Deventer	Deventer	140
Hotel Goes	Goes	132
Hotel Middelburg	Middelburg	120
Hotel Spier Dwingeloo	Midden-Drenthe	110
Hotel Apeldoorn	Apeldoorn	151
Hotel Emmen	Emmen	105
Hotel Harderwijk	Harderwijk	91
Hotel Leiden	Leiden	80
Hotel Kasteel Bloemendal	Vaals	77
Hotel Wieringermeer	Hollands Kroon	48
Hotel Kasteel Ter Worm	Heerlen	40
Totaal 32 hotels		**5.244**

Bron: Valkenhorst Voorschoten BV *Per 2022

Uit een analyse van de resultaten blijkt de vaardigheid bij de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak om, onder meer door scherpe gemiddelde kamerprijzen, structureel bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen. Bijvoorbeeld: in de periode 2014-2020 lag de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer van de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak[4] op 109% van de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol.[5]

De 32 huidige hotels van de Voorschoten staak liggen verspreid over Nederland (en Duitsland). De meeste hotels hebben een locatie aan één van de landelijke snelwegen. De hotellocaties zijn weergegeven in de onderstaande figuur. De goede bereikbaarheid aan de snelwegen, in combinatie met ruime, gratis parkeervoorzieningen, wordt gezien als een belangrijke succesfactor voor de Van der Valk hotels.

[4] De gemiddeldes zijn berekend zonder Düsseldorf en Schiphol voor een goede vergelijkbaarheid met de benchmarkcijfers
[5] HOSTA, Horwath HTL

Figuur 11. Hotellocaties Van der Valk – Voorschoten staak

Bron: Google Maps / Horwath HTL

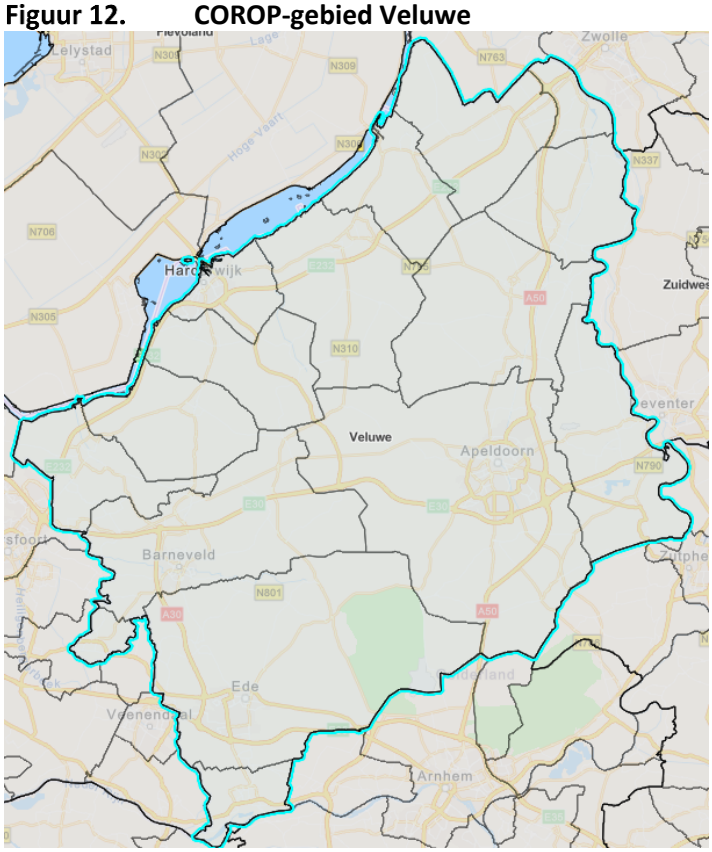
3 Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de regio Apeldoorn en specifiek de directe omgeving van de hotellocatie. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de infrastructuur en de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken van Apeldoorn en de regio. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden de huidige en verwachte toekomstige staat van zakelijke en toeristische trekpleisters in het gedefinieerde geografisch onderzoekskader in kaart gebracht.

3.1 Het onderzoekskader

Dit onderzoek heeft betrekking op de hotelmarkt van de gemeente Apeldoorn en de regio. Hierbij is het COROP-gebied Veluwe gehanteerd. Een COROP-gebied is een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek. Het COROP-gebied Veluwe bestaat uit de gemeenten Apeldoorn, Barneveld, Ede, Elburg, Epe, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Heerde, Nijkerk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Scherpenzeel, Voorst en Wageningen.[6] Het aanbod op de hotelmarkt omvat accommodaties met de aanduiding hotel, motel, pension, appartement met hoteldienstverlening, jeugdaccommodatie of bed&breakfast.[7] De focus van deze studie ligt op de markt voor hotels.

Figuur 12. COROP-gebied Veluwe



Bron: ArcGIS

[6] Bron: CBS / COördinatiecommissie Regionaal OnderzoeksProgramma
[7] Bron: CBS

3.2 Infrastructuur

Apeldoorn is goed bereikbaar per auto, dankzij de centrale locatie in Nederland en de ligging bij het knooppunt van de A1 tussen Amsterdam en de Duitse grens en de A50 tussen Zwolle en Eindhoven. Dankzij het intercity treinstation Apeldoorn is de stad ook goed bereikbaar per openbaar vervoer, met directe verbindingen naar onder meer Amsterdam, Schiphol, Den Haag, Deventer en Zutphen.[8] Apeldoorn beschikt verder over twee kleinere treinstations en een busnetwerk verzorgd door Keolis Nederland.[9]

Figuur 13. Bereikbaarheid Apeldoorn

Bron: website Veluws Erfgoed Beleven Bewerking: Horwath HTL

[8] Bronnen: Google Maps / NS
[9] Bron: RRReis / Keolis

Er zijn zes parkeerterreinen op loopafstand van het centrum van Apeldoorn, en P+R locaties bij elk van de drie stations. Ook zijn er verschillende overdekte parkeergarages in de stad.[10]

3.3 Zakelijk klimaat

3.3.1 Demografie en werkgelegenheid

Het COROP-gebied Veluwe telde op 1 januari 2022 circa. 706.888 inwoners, waarvan Apeldoorn verantwoordelijk was voor circa 165.611 inwoners, Arnhem voor 163.888 inwoners en Ede telde 119.986 inwoners.

In 2021 telde Apeldoorn 103.880 banen verdeeld over 15.310 vestigingen. Gemiddeld nam het aantal banen in Apeldoorn de afgelopen vijf jaar met 1,9% per jaar toe.[11] De werkloosheid in Apeldoorn bedraagt 2,5% in 2021. Dit is gelijk aan het het werkloosheidspercentage van het COROP-gebied Veluwe (2,5%) en onder het Nederlandse gemiddelde van 3,8%.

Zoals is te zien in de volgende tabel heeft de sector handel het grootste aandeel in de werkgelegenheid qua aantal banen. Deze wordt gevolgd door de sectoren zorg, zakelijke diensten en industrie. Circa 15% van het aantal banen (24% van het aantal vestigingen) in de regio Veluwe wordt gerekend tot de zakelijke dienstverlening, doorgaans een van de belangrijkste zakelijke vraaggeneratoren in de hotellerie.

Tabel 3. Werkgelegenheid Veluwe per sector

Sector	Vestigingen		Banen	
	#	%	#	%
Landbouw en visserij	3.340	5%	7.460	2%
Industrie	3.110	5%	39.610	11%
Nutsbedrijven	120	0%	2.320	1%
Bouw	8.300	12%	28.110	8%
Handel	11.350	17%	66.770	18%
Vervoer en opslag	1.490	2%	12.130	3%
Horeca	2.270	3%	16.130	4%
Informatie en communicatie	3.180	5%	9.760	3%
Financiële instellingen	440	1%	8.050	2%
Zakelijke diensten	15.990	24%	54.670	15%
Overheid	130	0%	23.000	6%
Onderwijs	4.060	6%	28.970	8%
Zorg	7.380	11%	60.830	16%
Overige diensten	6.740	10%	14.810	4%
Totaal	**67.890**	**100%**	**372.600**	**100%**

Bron: Lisa, 2021

In Apeldoorn zijn 11 organisaties actief met 500 werknemers of meer. Een deel van deze bedrijven is actief in de zakelijke dienstverlening, traditioneel verantwoordelijk voor een groot deel van de vraag naar hotels.

[10] Bronnen: Gemeente Apeldoorn
[11] Bron: LISA 2021

1. Achmea Schadeverzekeringen N.V.
2. Agrifirm NWE B.V.
3. Gemeente Apeldoorn
4. Kadaster, De Grift
5. Purdey
6. Randerode
7. Stichting Gelre Ziekenhuizen
8. Stichting KleinGeluk
9. Timing Personeelsdiensten B.V.
10. Vérian
11. Winkelhuis Holding Haaksbergen B.V.

Bron: Data-Collectief

3.3.2 Economie en zakelijke markt

De vraagontwikkeling naar hotelkamers heeft zich historisch op een gelijke wijze ontwikkeld als de Nederlandse economie, met meestal een grotere impact op de vraag vanuit de zakelijke markt en een minder groot effect in de toeristische markt.

Nationaal en internationaal werden de jaren 2009 tot 2013 gedomineerd door de kredietcrisis en de Eurocrisis. Voor Nederland was dit duidelijk zichtbaar in de afnemende groei of krimp (in 2009, 2012 en 2013).

In de volgende tabel is de economische groei in het afgelopen decennium in het COROP-gebied Veluwe weergegeven, in vergelijking met de economische groei in heel de provincie Gelderland en heel Nederland. Uit de gegevens blijkt dat er tijdens het afgelopen decennium sprake was van een hogere gemiddelde economische groei in COROP-gebied Veluwe en de provincie Gelderland dan in heel Nederland.

Na sterk herstel uit de coronacrisis valt de groei nu terug doordat inflatie de huishoudbestedingen onder druk zet. De Nederlandse economie is sterk hersteld uit de coronacrisis gekomen. De hoge groei in het afgelopen kwartaal en eind vorig jaar geeft voor 2022 nog een hoog groeicijfer van 4,6%, maar onderliggend is het beeld aan het kantelen. De oorlog in Oekraïne en de verstoringen door de coronacrisis hebben geleid tot een scherp opgelopen inflatie. Vooral de zeer snel gestegen energieprijzen raken een groeiend aantal huishoudens in de portemonnee nu steeds meer energiecontracten worden aangepast. Hierdoor komt de consumptiegroei de komende kwartalen tot stilstand. De inflatie en de daarmee gepaard gaande onzekerheid, en ook de renteverhogingen door centrale banken om de inflatie te beteugelen, remmen wereldwijd de economische groei. De verslechterde economische vooruitzichten in binnen- en buitenland maken ook bedrijven terughoudend om te investeren. Het bbp groeit komend jaar nog licht door het expansieve overheidsbeleid en doordat de uitvoer op peil blijft. Hoewel het CPB raamt dat een substantieel deel van de geplande intensiveringen niet kan worden gerealiseerd door aanbodproblemen en krapte op de arbeidsmarkt, resteert nog altijd een behoorlijke toename van de vraag vanuit de overheid. Ook de uitvoer zorgt nog voor groei. In 2023 valt de bbp-groei onder invloed van bovenstaande factoren terug naar 1,1%. Als de energiecrisis niet verder escaleert, daalt de inflatie (cpi) van 9,9% dit jaar naar 4,3% komend jaar. Hoewel de inflatie enigszins verbreedt naar andere componenten zoals voedsel, blijft de inflatie eerst en vooral gedreven door de energieprijzen, in het bijzonder die van gas. Deze raming is gebaseerd op marktverwachtingen van de gasprijs, die volgend jaar een lichte daling laat zien, maar

nog steeds ruim boven het niveau van de afgelopen jaren blijft liggen. Deze ontwikkeling blijft uiteraard zeer onzeker.[12]

Tabel 4. Ontwikkeling economische groei, bbp, in %

Locatie	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21*	Gem.
Nederland	1,3	1,6	-1,0	-0,1	1,4	2,0	2,2	2,9	2,4	2,0	-3,9	4,9	1,3
Provincie Gelderland	-0,3	3,5	-2,5	-0,7	2,1	1,4	1,9	3,1	2,2	1,7	-2,7	4,4	1,2
COROP Veluwe	0,1	6,0	-2,6	-0,6	1,6	1,0	2,6	3,4	1,9	1,8	-2,1	4,1	1,4

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek * voorlopige cijfers

Ook het aanhoudend personeelstekort heeft naar verwachting een drukkend effect op de economische groei. Het aanhoudende tekort aan arbeidskrachten heeft volgens een derde van de ondernemers (36%) als belangrijkste gevolg dat de werkdruk onder het personeel is toegenomen. Vooral in de sectoren cultuur, sport en recreatie, vervoer en opslag, de horeca en de handel ervaren ondernemers extra werkdruk voor het personeel als belangrijkste gevolg van het personeelstekort. Naast een hogere werkdruk, ziet ongeveer een zesde (ruim 16%) van de ondernemers een duidelijke stijging van arbeidskosten, bijvoorbeeld doordat er meer loon wordt betaald, als het voornaamste gevolg van het personeelstekort. Ondernemers in de horeca, de informatie en communicatie en de landbouw hadden het vaakst te maken met gestegen arbeidskosten.[13] De komende jaren zal het personeelstekort in de horeca naar verwachting aanhouden. Oplossingen worden onder meer gezocht onder oudere werknemers, arbeidsbeperkten, buitenlandse werknemers en freelancers, alsmede in het bieden van hoger loon, betere arbeidsvoorwaarden en betere scholing en carrièreperspectieven.[14]

3.3.3 Impact COVID-19 en de oorlog in Oekraïne op de nationale economie

Door de uitbraak van COVID-19 raakte de Nederlandse economie in 2020 in een recessie. Volgens de voorlopige cijfers is het bruto binnenlands product (bbp) in 2020 met 3,8% gedaald ten opzichte van 2019. De voorlopige cijfers voor 2021 geven een economische groei van 4,8% aan. Daarmee is de landelijke economie weer boven het niveau van 2019.

In het tweede kwartaal van 2020 werd de sterkste krimp gemeten, -9,2%. Een dergelijke krimp is niet eerder door het CBS gemeten. De daling van het bbp is voor meer dan de helft toe te schrijven aan de sterk gedaalde consumptie door huishoudens. Verder namen ook de investeringen en het handelssaldo sterk af. De krimp in Nederland was wel kleiner dan gemiddeld in de eurozone en in de ons omringende landen zoals Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en België.[25] De sterkste groei werd gemeten in het tweede kwartaal van 2021, +10,4%.

De crisis is uitzonderlijk omdat er zowel verminderde productie als vraaguitval is. De beperkingen legden sommige sectoren nagenoeg stil, in andere sectoren werd de productie geraakt doordat werknemers niet inzetbaar waren, of doordat de aanvoer van onderdelen haperde. De vraagkant van de economie werd eveneens geraakt door de contactbeperkingen, maar ook doordat de uitvoer stokte, en doordat huishoudens en bedrijven aankopen en investeringen uitstelden. Per 23 maart 2022 zijn alle beperkende maatregelen opgeheven en kan het verdere herstel plaatsvinden.

Voor de ontwikkeling van de economische groei in de komende jaren blijft het verloop van de pandemie relevant, maar het belang ervan neemt wel af. Het is onzeker of nieuwe virusvarianten weer

[12] Bron: concept-Macro-Economische Verkenning (cMEV) augustus 2022
[13] Bron: CBS, 17-08-2022
[14] Bron: Goudse Verzekeringen, 21-02-2022

tot grootschalige beperkingen gaan leiden, of dat de combinatie van opgebouwde afweer en effectieve bestrijding ervoor kan zorgen dat die niet meer nodig zijn. Hoe dan ook blijkt dat de impact van successievelijke lockdowns op de macro-economie afneemt. De groeivertraging is beperkter, en het herstel treedt steeds snel op. Het CPB gaat ook niet langer uit van permanente macro-economische schade door corona. Het CPB gaat er nu – net als internationale instituten als het IMF – van uit dat de economie weer op het structurele groeipad van vóór de coronapandemie terechtkomt.
Hier staat tegenover dat de oorlog in Oekraïne voor veel onzekerheid zorgt. Het belangrijkste economische gevolg voor Nederland is een nog hogere energieprijs. De hogere prijzen van gas en olie komen boven op de toch al hoge inflatie als gevolg van de economische effecten van de pandemie. Eventuele langetermijngevolgen zijn zeer onzeker, en onder meer afhankelijk van de omvang van sancties en tegenmaatregelen. Duidelijk is dat de inflatie in ieder geval in 2022 hoog zal zijn.

De meest recente basisraming van het CPB gaat uit van een economische groei van 4,6% in 2022 en 1,5% in 2023. De inflatie is in dit scenario 9,9% in 2022 en 2,6% in 2023. De arbeidsmarkt blijft krap: de werkloosheid loopt slechts licht op tot 3,9% in 2023.

Daarnaast heeft het CPB twee inflatiescenario's opgesteld: een hoog en een laag scenario. In het lage scenario blijft de inflatie beperkt tot 9,9% in 2022 en 0,7% in 2023, en bedraagt de economische groei respectievelijk 4,6% en 1,9%. In het hoge scenario neemt de inflatie toe tot 11,7% in 2022 en 5,5% in 2023, en neemt de economische groei af tot respectievelijk 4,3% en 0,6%.[15]

3.3.4 Kantoren en bedrijventerreinen

De Nederlandse kantorenmarkt veerde in 2021 op na een moeizaam 2020. Ondanks dat thuiswerken gedurende het jaar de norm was, kwam de kantooropname in 2021 uit op het niveau van voor de Corona-uitbraak in 2020. De vraag trok vooral aan in de tweede helft van 2021.

In de provincie Gelderland steeg de kantooropname in 2021 tot het hoogste niveau in jaren. Tegelijkertijd daalde het aanbod van beschikbare kantoorruimte met 12%. Apeldoorn behoort tot de drie grootste markten van Gelderland, samen met Arnhem en Nijmegen. In 2021 waren zij samen goed voor 53% van het opnameniveau. Met circa 8% kende de gemeente Apeldoorn in 2021 een matig jaar; het langjarig gemiddelde in de gemeente ligt op 19.000 m². Het aanbod in Apeldoorn nam in 2021 nauwelijks af.[16]

Gemeente Apeldoorn kent en ontwikkelt een grote diversiteit aan bedrijventerreinen om de economie en de werkgelegenheid te stimuleren. De meeste terreinen zijn (grotendeels) uitgegeven. Grotere bedrijventerreinen in Apeldoorn zijn Apeldoorn Noord 1 en 2 (circa 106 hectare), Malkenschoten Dubbelbeek (circa 96 hectare), Kayersmolen Noord en Zuid (circa 87 hectare), Stadhoudersmolen (circa 85 hectare) en Ecofactorij (circa 75 hectare). [17]

3.4 Toeristisch klimaat

3.4.1 Provincie Gelderland

In 'Samen voor Gelderland' het Coalitieakkoord 2019 – 2023 van de provincie, is beleid geformuleerd op basis van de volgende uitgangspunten:

- Toon lef: vlucht niet in regels

[15] Bron: Macro-economische Verkenningen 2023, CPB
[16] Bron: NVM Kantorenmarkt 2022
[17] Bronnen: Gemeente Apeldoorn, Bedrijfspand.com

- Werk integraal; maak slimme verbindingen tussen thema's en voorkom onnodige frustratie door zaken te verkokeren
- Werk gebiedsgericht en heb aandacht voor de bijzondere kenmerken van de Gelderse streken. Een gebiedsgerichte benadering zorgt ervoor dat de kwaliteiten uit de verschillende regio's nog sterker ontwikkeld kunnen worden
- Bied ruimte en maak maatwerk mogelijk. Mét duidelijke kaders, maar zónder een volledig dichtgeregeld geheel
- Geef inwoners en organisaties een volwaardige positie in de totstandkoming van beleid
- De provincie moet vaker de regie nemen, zowel vanwege de bestuurlijke positie (boven gemeenten en instellingen) als het zichtbaar maken van de meerwaarde van het middenbestuur
- De provincie kan innovaties aanjagen en initiëren. En experimenteren op thema`s, pilots en pionierprojecten ondersteunen
- Breng ook in de begroting ruimte voor integrale projecten.

Met betrekking tot beleid toerisme en recreatie is dit verder uitgewerkt in 'Beleef het in Gelderland, koersnotitie Toerisme en Recreatie'[1] dat zich richt op het vergroten van de kwaliteit en kansen voor toeristen en Gelderlanders. Uit deze kwalitatieve koers vloeien drie sporen. De sporen vullen elkaar aan, zorgen voor evenwicht tussen vraag en aanbod in de sector. De drie sporen behorend bij de kwalitatieve aanpak zijn als volgt.

1. Bekendheid van het Gelders aanbod vergroten.
2. Het aanbod verbeteren door in te spelen op de veranderende vraag. Denk aan verblijfsmogelijkheden en routes, aan kwaliteitsverbetering en innovatie, aan het aanbod in cultuur, erfgoed, sport, natuur, landschap, water en diverse festivals.
3. Samenwerken aan nader te bepalen nationale en Gelderse thematische verhaallijnen, met productontwikkeling en arrangementen.

De aanpak is op de site als volgt uitgebeeld:

Figuur 14. Driesporenbeleid toerisme en recreatie Provincie Gelderland

Bron: Provincie Gelderland

3.4.2 Gemeente Apeldoorn

Apeldoorn ligt centraal in de toeristische regio Veluwe. Het beschermde natuurgebied De Veluwe wordt gekenmerkt door heidevelden, dennenbossen, zandverstuivingen en enkele zandstranden en meren. Naast natuur biedt de Veluwe bijzondere culinaire initiatieven, verschillende attractieparken en de ambachtelijke Hanzesteden.[18]

In onderstaande lijst en figuur zijn enkele relevante regionale attracties weergegeven in de omgeving van Van der Valk Apeldoorn. Geconcludeerd kan worden dat het hotel in een toeristische regio is gelegen.

Top-10 attracties Apeldoorn op TripAdvisor:

1. Apenheul
2. Paleis Het Loo
3. Park Berg en Bos
4. Klimbos Veluwe
5. Family Amusement Park Koningin Juliana Toren
6. Veluwsche Stoomtrein Maatschappij
7. Kinderparadijs Malkenschoten
8. CODA Museum
9. Paleispark Het Loo
10. Theatre Orpheus

Figuur 15. Locaties top-10 attracties en Van der Valk Hotel Apeldoorn

Bron: TripAdvisor

Grotere attracties als Burgers Zoo en Dolfinarium liggen in een straal van circa 50 kilometer (minder dan één uur autorijden).

[18] Bron: Toerisme Veluwe Arnhem Nijmegen

Het Nationale Park De Hoge Veluwe is gesticht in 1935. Het is circa 5.400 hectare groot en daarmee het grootste aaneengesloten actief beheerde natuurgebied in particulier bezit in Nederland. Het Park heeft officieel vijf iconen: Jachthuis Sint Hubertus (bijzonder architectuur), het stuifzand (beschermd landschap/flora), de witte fietsen (recreatie), de moeflon (fauna) en het Stenen Hert (kunst). Met het recent toegevoegde Parkpaviljoen in het centrumgebied is onlangs nog een gebouw van internationale allure toegevoegd aan het Park. De Hoge Veluwe is het enige nationale park in Nederland waar bezoekers een entreebewijs dienen aan te schaffen.[19]

Een belangrijke attractie is Museum Paleis Het Loo. Het museum is in april 2022 heropend na een grootscheepse renovatie en uitbreiding. De verwachtingen voor de additionele bezoekers zijn ook hoog: het museum verwacht te groeien van ca. 370.000 jaarlijkse bezoekers (2014-2015) naar meer dan 500.000 bezoekers.[20]

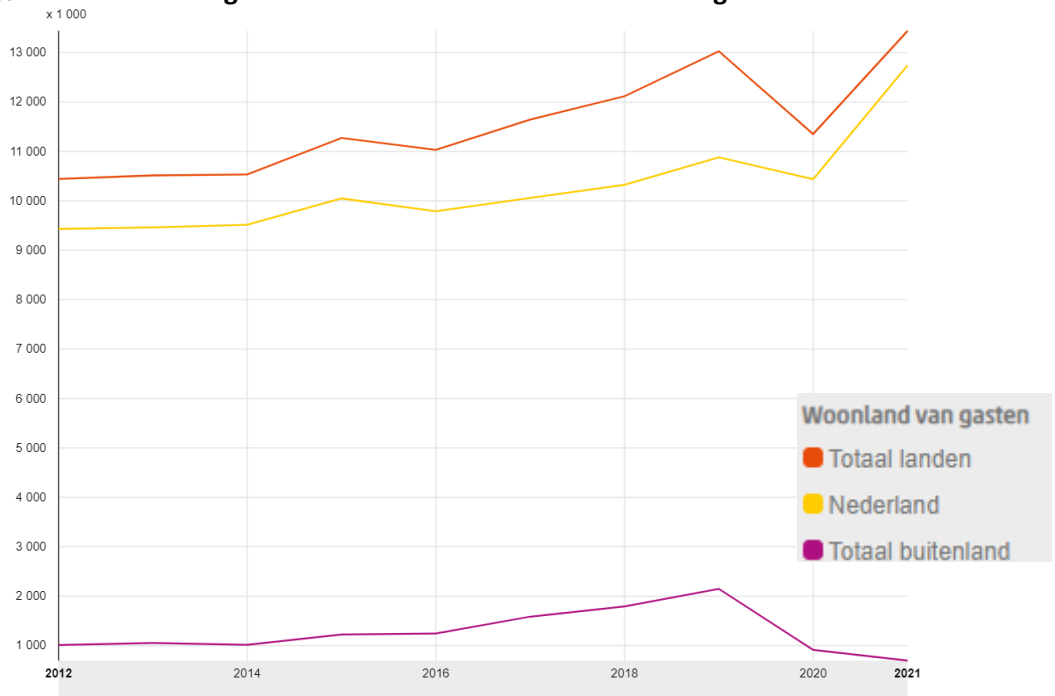
3.4.3 Verblijfsbezoekers

In 2019 kwamen er in totaal 743.000 miljoen buitenlandse gasten naar de provincie Gelderland die samen 2,1 miljoen overnachtingen genereerden. In 2020 en 2021 daalde dit, onder invloed van de coronacrisis, tot circa 240.000 gasten 697.000 overnachtingen. België is de belangrijkste buitenlandse bron, gevolgd door Duitsland en Verenigd Koninkrijk. In 2019 kwam 94% van de buitenlandse overnachtingen uit Europa, waarvan 51% uit Duitsland en 17% uit België ; in 2021 is dit toegenomen tot respectievelijk 96%, 53% en 21%.

Het binnenlandse toerisme in Gelderland daalde van 3,6 miljoen gasten in 2019 tot 3,1 miljoen gasten in 2020. Het aantal overnachtingen in Gelderland daalde slechts licht: van 10,9 miljoen binnenlandse overnachtingen in 2019 tot 10,4 miljoen overnachtingen in 2020. In 2021 steeg het aantal binnenlandse gasten tot 3,7 miljoen, en het aantal overnachtingen tot 12,7 miljoen. Het aantal binnenlandse overnachtingen was hierdoor in 2021 hoger dan in de jaren voor de coronacrisis.

[19] Bron: Stichting Het Nationale Park De Hoge Veluwe
[20] Bron: website Paleis het Loo / BIS 2017-2020

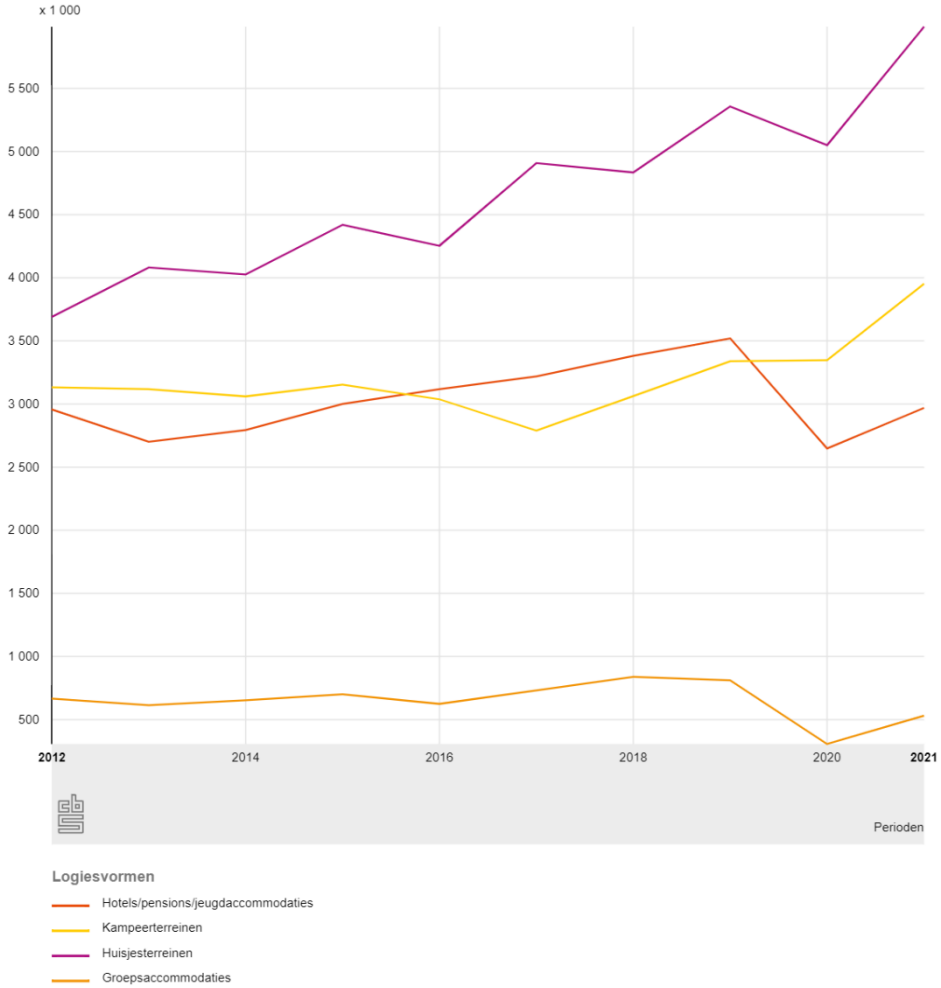
Figuur 16. Overnachtingen door binnenlandse en buitenlandse gasten in Gelderland



Bron: Statline CBS

Tussen 2012 en 2019 nam het aantal overnachtingen bij alle logiesvormen toe. De groei was het sterkst bij Huisjesterreinen (45%), gevolgd door groepsaccommodaties (22%) en hotels, pensions en jeugdaccommodaties (19%). De groei op kampeerterreinen (7%) bleef in deze periode achter. In 2020 daalde het aantal overnachtingen in alle typen accommodaties behalve kampeerterreinen, waar het aantal overnachtingen stabiel bleef. De sterkste dalingen werden gezien in groepsaccommodaties (-62%) en hotels (-25%). In 2021 ligt het aantal overnachtingen in hotels en in groepsaccommodaties nog respectievelijk 16% en 35% onder het niveau van 2019, terwijl het aantal overnachtingen op huisjesterreinen 12% en op kampeerterreinen 18% hoger ligt dan in 2019.

Figuur 17. Overnachtingen in Gelderland naar accommodatietype



Bron: Statline CBS

4 Aanbodanalyse

Het aanbod in Apeldoorn en de regio op het gebied van de hotels is geïnventariseerd. Hierbij wordt niet alleen het huidige aanbod beschreven, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. Ook wordt een overzicht gegeven van de mogelijke concurrenten van het toekomstige hotel, op basis van de locatie en het concept.

4.1 Ontwikkeling aanbod in de regio

In 2022 is 10,0% van het aantal Nederlandse hotels, pensions en jeugdaccommodaties gevestigd in de provincie Gelderland met 6,9% van het aantal hotelkamers. Accommodaties in de provincie zijn gemiddeld van een kleinere omvang (24 kamers) dan in de hele Nederlandse markt (35 kamers). Daarnaast blijkt dat er sprake was van een beduidend lagere groei in het aantal kamers in de provincie (2%) dan in de hele Nederlandse hotelmarkt (33%). Daarentegen lag de groei van het aantal hotels in de provincie (19%) op een meer vergelijkbaar niveau als op de nationale markt (21%). Hotels in COROP-gebied Veluwe zijn met 32 kamers per hotel van grotere omvang dan in de provinciale markt, maar kleiner dan de landelijke markt. Het aantal accommodaties in het COROP-gebied nam met 4% toe, maar het aantal kamers nam met 9% af. Opvallend is dat in de regio's en op provinciaal niveau het gemiddeld aantal kamers per hotel iets kleiner is geworden, tegen de landelijke trend in.

Tabel 5. Ontwikkeling logiesaanbod Nederland, Provincie en Veluwe, 2012-2021

	Nederland		Provincie Gelderland		Veluwe	
	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers
2012	3.505	110.905	355	9.944	134	4.947
2013	3.510	113.813	355	9.914	132	4.855
2014	3.561	117.917	365	9.985	129	4.728
2015	3.525	118.121	364	9.797	128	4.685
2016	3.585	121.021	379	9.957	133	4.700
2017	3.636	124.049	381	9.789	131	4.588
2018	3.760	131.903	384	9.822	130	4.426
2019	3.806	138.546	390	9.677	127	4.235
2020	3.816	142.322	386	10.308	124	4.586
2021	4.044	147.398	409	10.402	131	4.558
2022*	4.233	147.268	422	10.100	140	4.514
Groei	**21%**	**33%**	**19%**	**2%**	**4%**	**-9%**

Bron: CBS Statline per januari, bewerkt door Horwath HTL *) voorlopige cijfers CBS

4.2 Hotelaanbod Veluwe

Het totale huidige hotelaanbod per gemeente in het COROP-gebied Veluwe is weergegeven in de onderstaande tabel. In deze aanbodanalyse zijn alleen de hotels geïnventariseerd; pensions en B&B's zijn buiten beschouwing gelaten. De aantallen kunnen hierdoor afwijken van de hiervoor weergegeven totalen.

In totaal zijn in het COROP-gebied Veluwe 86 hotels geïnventariseerd, met 4.563 hotelkamers. Apeldoorn domineert de regionale markt, met 25% van het kameraanbod. Na Apeldoorn is Nunspeet de gemeente met het grootste aandeel in hotelkamers (17%), gevolgd door Ede (13%). Hotels binnen de gemeente Putten bieden gemiddeld de meeste kamers (85), gevolgd door Wageningen (76) en Barneveld (73).

Tabel 6. Hotelaanbod in COROP-gebied Veluwe per gemeente (2022)

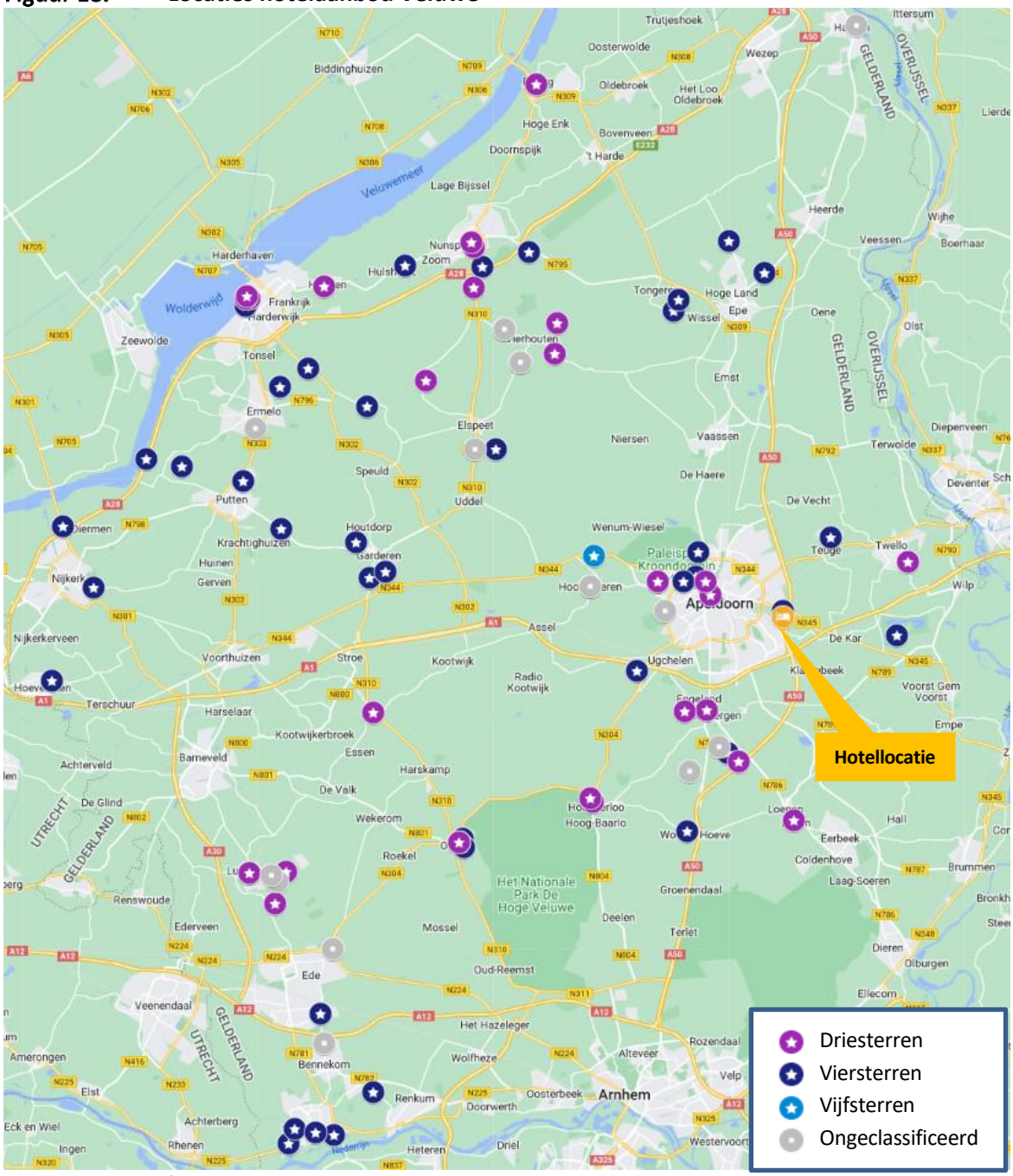
	Hotels	Kamers	Kamers Per hotel	Marktaandeel kamers
Apeldoorn	**23**	**1.152**	**50**	**25%**
Barneveld	4	290	73	6%
Ede	13	571	44	13%
Elburg	1	13	13	0%
Epe	4	245	61	5%
Ermelo	4	196	49	4%
Harderwijk	6	251	42	6%
Hattem	1	5	5	0%
Heerde	0	0	0	0%
Nijkerk	3	227	76	5%
Nunspeet	15	797	53	17%
Oldebroek	0	0	0	0%
Putten	4	340	85	7%
Scherpenzeel	0	0	0	0%
Voorst	3	96	32	2%
Wageningen	5	380	76	8%
Totaal	**86**	**4.563**	**53**	**100%**

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

Het hotelaanbod in het COROP-gebied Veluwe is de afgelopen jaren relatief stabiel gebleven. In 2020 opende Dorpsherberg De Roskam in Nunspeet met 10 kamers, in 2021 opende Aparthotel Hattem met 5 kamers en heropende Hotel de Werelt in Lunteren met 125 kamers. Tot dusver is in 2022 alleen Herberg de Zwaan in Elspeet geopend met 13 kamers. Hier staat tegenover dat in 2020-2022 ook enkele hotels zijn gesloten: ECR Hotel Groot Stokkert in Wapenveld (43 kamers) in 2020, YMCA Conferentiecentrum De Glind (49 kamers) en Hotel de Tippe in Hierden (12 kamers) in 2021, Hotel Het Jagershof in Nunspeet (31 kamers) in 2022. Het totaal aantal hotelkamers is hierdoor gestegen van 4.545 in 2019 tot 4.581 in 2021, maar in 2022 gedaald tot 4.563.

De spreiding van de hotels is weergegeven in de volgende figuur.

Figuur 18. Locaties hotelaanbod Veluwe



Bron: Google Maps / Horwath HTL

4.3 Segmentatie hotelaanbod

Sinds 1969 werden Nederlandse hotels in één tot en met vijf sterren ingedeeld. De normen van de Nederlandse Hotel Classificatie sloten echter niet meer goed aan op de eigenschappen van de moderne Nederlandse hotelmarkt. Daarom is per 1 januari 2015 de verplichte deelname aan de verouderde Nederlandse Hotel Classificatie afgeschaft en is vanaf 1 januari 2016 de Europese Hotel Classificatie (EHC) ingevoerd, met deelname op vrijwillige basis. Anno 2022 zijn nog slechts circa 1.100 van de 4.233 hotels in Nederland officieel geclassificeerd. In de provincie Gelderland geldt dit voor circa 100 van de 422 hotels.

Veel van de (officieel) ongeclassificeerde hotels positioneren zich in de eigen marketing en/of op boekingssites wel op sterrenclassificatie. In onderstaande tabel zijn daarom naast de officiële classificatie ook de onofficiële classificaties opgenomen. Van de 74 geclassificeerde hotels in het COROP-gebied Veluwe hebben 31 hotels een officiële classificatie in de EHC.

Tabel 7. Segmentatie hotelaanbod COROP-gebied Veluwe, 2022

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	1	42	42	1%	1%
4 sterren	42	3.296	78	72%	78%
3 sterren	31	870	28	19%	21%
2 sterren	0	0	0	0%	0%
1 ster	0	0	0	0%	0%
Subtotaal	**74**	**4.208**	**57**	**92%**	**100%**
Ongeclassificeerd	12	355	30	8%	
Totaal	**86**	**4.563**	**53**	**100%**	

Bron: Horwath HTL

4.4 Overzicht hotelaanbod gemeente Apeldoorn

In onderstaande tabel zijn de huidige hotels weergegeven die zijn gelegen in de gemeente Apeldoorn.

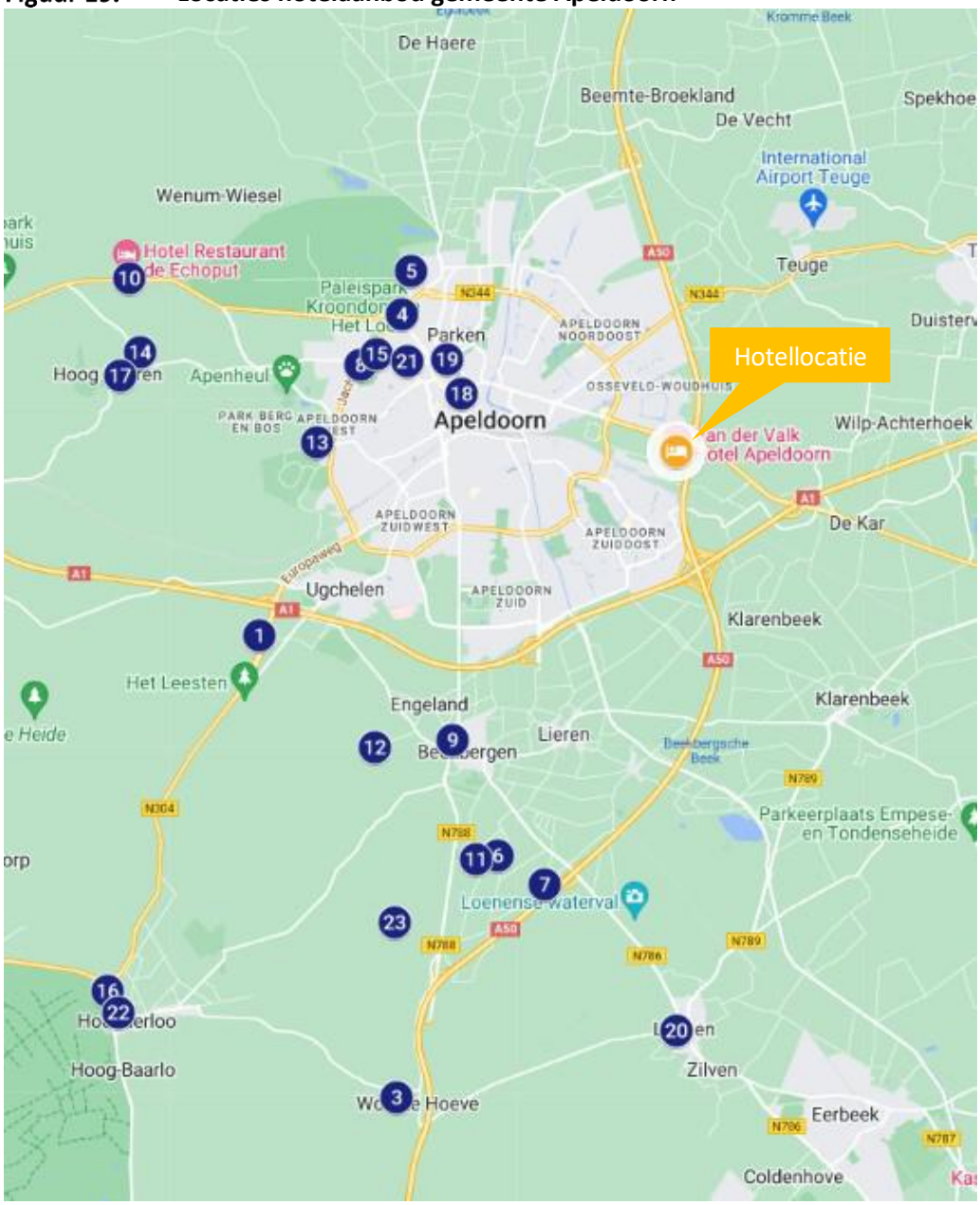
Tabel 8. Hotelaanbod gemeente Apeldoorn

		*	Aantal kamers	B**	Faciliteiten
1	Van der Valk Hotel de Cantharel (Ugchelen)	4	157	8,6	Restaurant, bar, zalen, zwembad, fietsverhuur, fitness, sauna, massages
2	Van der Valk Hotel Apeldoorn	4	151	8,8	Restaurant, bar, zalen, zwembad, fietsverhuur, fitness, sauna
3	Fletcher Hotel-Restaurant Victoria (Hoenderloo)	4 EHC	110	6,4	Restaurant, bar, zalen, zwembad (buiten en binnen), fietsverhuur, fitness, sauna, sportvelden
4	Bastion Hotel Apeldoorn Het Loo	4	104	7,6	Restaurant, bar, zwembad, parkeren
5	Bilderberg Hotel De Keizerskroon	4S EHC	93	7,7	Restaurants, bar, zalen, zwembad, fietsverhuur, fitness, sauna, naast Paleis Het Loo
6	Fletcher Hotel de Wipselberg-Veluwe (Beekbergen)	4	90	6,7	Restaurant, bar, zalen, zwembad, fietsverhuur, fitness, sauna
7	Fletcher Hotel Beekbergen	3	78	7,1	Restaurant, bar, zalen, zwembad, fietsverhuur,
8	Fletcher Hotel Apeldoorn	4	63	6,9	Restaurant, bar, zalen, fietsverhuur, fitness, sauna
9	Fletcher Het Veluwse Bos (Beekbergen)	3	48	6,3	Restaurant, bar, zalen
10	Hotel de Echoput (Hoog Soeren)	5 EHC	42	8,1	Restaurant, bar, zalen, zwembad
11	Hotel de Stoppelberg (Beekbergen)		36	8,0	Restaurant, zalen, spellenkamer
12	Hotel/Kasteel Spelderholt (Beekbergen)	3	33	8,3	Restaurant, bar, zalen, zwembad, fitness
13	Stayokay Apeldoorn		30	7,6	Restaurant, bar, zalen, spellenkamer
14	Charme Hotel Oranjeoord (Hoog Soeren)	3	28	7,5	Restaurant, bar, zalen, spellenkamer
15	Hotel Berg en Bos	4	16	7,1	Bar, spellenkamer
16	Hotel-Restaurant Buitenlust (Hoenderloo)	3	13	8,4	Restaurant, bar
17	Boutique Hotel Hoog Soeren		12	8,4	Restaurant, zalen
18	Hotel et le café de Paris	3	11	8,3	Restaurant, bar, zalen
19	Zenzez Hotel & Lounge	3	10	9,3	Bar, lounge
20	Hotel Restaurant de Loenermark (Loenen)	3	10	7,4	Restaurant, bar, zalen
21	Hotel Pegasus	3 EHC	6	8,7	Koffiebar
22	Herberg De Boer'nkinkel (Hoenderloo)	3 EHC	6	8,4	Restaurant, zalen
23	Vakantiepark Het Lierderholt (Beekbergen)		5	9,0	Buitenzwembad
	Totaal 23 hotels		**1.152**		

Bronnen: Hotels.com, Google Maps, Booking.com, individuele hotelwebsites
* Hotel Classificatie in sterren volgens Booking.com EHC: Europese Hotel Classificatie (actueel per juni 2022)
** Gemiddelde waardering van bezoekers op Booking.com, november 2022

De volgende figuur toont de locaties van de huidige hotels in de gemeente Apeldoorn.

Figuur 19. Locaties hotelaanbod gemeente Apeldoorn



Bron: GoogleMaps, Horwath HTL

Uit de figuur blijk dat de hotels in de gemeente Apeldoorn sterk geconcentreerd zijn in het noordwesten van de stad. Van der Valk Hotel Apeldoorn is het enige hotel in de zuidoostelijke helft van de stad. De overige hotels in de gemeente liggen verspreid over de gebieden ten westen en ten zuiden van de stad.

4.5 Toekomstig hotelaanbod

Onderstaande tabel geeft de geïnventariseerde hotelbouwplannen weer voor de gemeente. In de 'Horecavisie 2019 – 2023' wordt gesteld dat de gemeente in het centrum nog graag twee hotels zou

willen verwelkomen met ieder circa 100 kamers. Tevens wordt gesteld dat de gemeente geen nieuwe hotels wil aan de rand van de stad.[21]

Tabel 9. Hotelbouwplannen Gemeente Apeldoorn

Nr	Naam/locatie	Plaats	Gemeente	Class	Kamers	Opening	Status
1	Centrum Apeldoorn	Apeldoorn	Apeldoorn		100		Zacht
2	Marktplein Apeldoorn	Apeldoorn	Apeldoorn		0		Geannuleerd
	Totaal harde plancapaciteit Apeldoorn				**0**		
	Totaal overige plannen Apeldoorn				**100**		

Bron: Horwath HTL

Binnen de gemeente Apeldoorn zijn twee potentiële hotelontwikkelingen bekend, waarvan één inmiddels is geannuleerd. Het andere plan, een 100-kamerhotel in het centrum van Apeldoorn, wordt als zacht getypeerd.

Tabel 10. Hotelbouwplannen overige gemeenten COROP-gebied Veluwe

Nr	Naam/locatie	Plaats	Gemeente	Class	Kamers	Opening	Status
1	Van der Valk Hattem	Hattem	Hattem	4	140		Hard
2	Energiehotel A12	Ede	Ede		124		Hard
3	De Zanding	Otterlo	Ede		80		Hard
4	Uitbreiding Thermen Bussloo	Voorst	Voorst	4	50		Hard
5	Veluwse Bron	Emst	Epe		40		Hard
6	Landgoed Oud-Milligen	Garderen	Barneveld	4	30		Hard
7	Uitbreiding Ampt van Nijkerk	Nijkerk	Nijkerk	4	30	2022	Hard
8	Uitbreiding Hotel De Reehorst	Ede	Ede	4	40		Hard
	Totaal harde plancapaciteit				**534**		
9	Congreshotel World Food Center	Ede	Ede		160		Kansrijk
10	Gr8 Hotel	Heerde	Heerde	3	100		Kansrijk
11	Uitbreiding Hotel Stakenberg	Elspeet	Nunspeet		49		Kansrijk
12	Landgoed De Pauwenhof	Voorthuizen	Barneveld				Kansrijk
13	Uitbreiding Van der Valk Harderwijk	Harderwijk	Harderwijk	4			Kansrijk
14	Strand Horst	Ermelo	Ermelo		100		Zacht
15	Herontwikkeling Groot Stokkert	Wapenveld	Heerde		80		Zacht
16	TEKA Groep / Midden Nederland Hallen	Barneveld	Barneveld		75		Zacht
17	Herontwikkeling Hotel IJsselzicht	Veessen	Heerde				Zacht
18	Nationale Park De Hoge Veluwe		Ede		88		Zacht
	Totaal overige plannen				**492**		
	Totaal				**Ca. 1.100**		

Bron: Horwath HTL

In de overige gemeenten in de regio zijn 18 hotelbouwplannen geïnventariseerd, voor in totaal circa 1.100 hotelkamers. Hiervan kunnen 8 plannen (534 kamers) worden gerekend tot de harde plancapaciteit. Van slechts één ontwikkeling is de openingsdatum bekend: de uitbreiding van Hotel Ampt van Nijkerk is in november 2021 gestart en wordt naar verwachting nog in 2022 in gebruik genomen.

[21] Bron: Gemeente Apeldoorn, Horecavisie 2019-2023

De kanttekening moet worden gemaakt dat ook plannen die zijn geregistreerd als 'harde' plannen, dat alleen zijn omdat ze de bestemming hebben. Het betekent lang niet altijd dat deze plannen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

5 Vraaganalyse

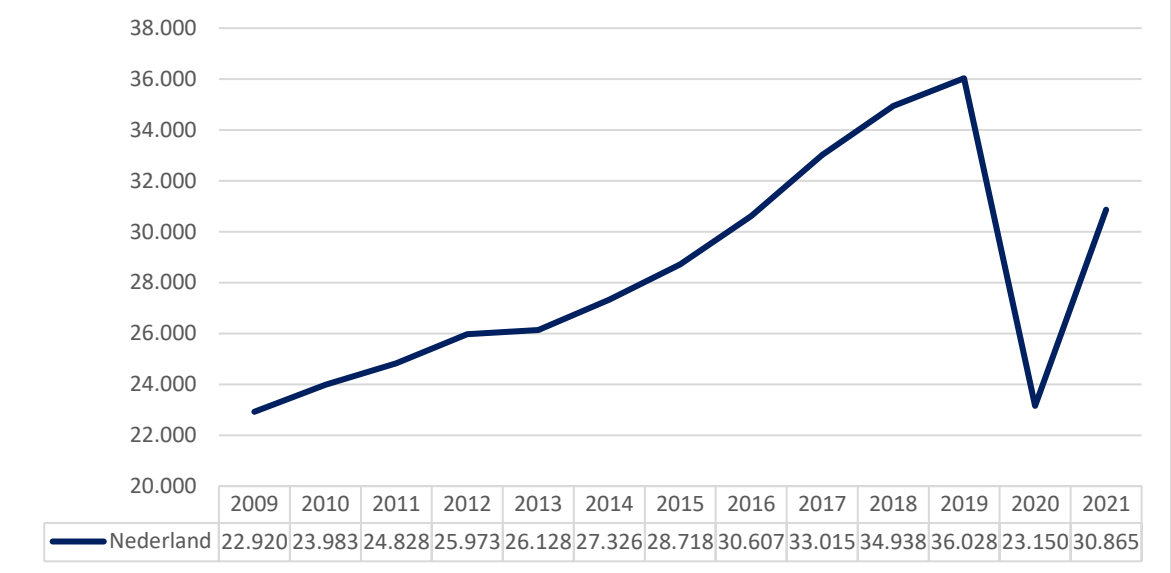
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische, huidige en toekomstige vraag naar hotelkamers in de regio. Hierbij wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen in aantal overnachtingen, bezettingsgraden, kamerprijzen en marktsegmentatie voor de regionale hotelmarkt..

5.1 Overnachtingen

5.1.1 Nederland

De onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van hotelovernachtingen weer in hotels in Nederland. In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt van Amsterdam. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom is Amsterdam in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Figuur 20. Hotelovernachtingen in Nederland (excl. Amsterdam & Schiphol) (x 1.000)



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nederland	22.920	23.983	24.828	25.973	26.128	27.326	28.718	30.607	33.015	34.938	36.028	23.150	30.865

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

Voor de nationale hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was 2007 een topjaar, waarna sprake was van relatief grote dalingen in het aantal overnachtingen in 2008 en 2009. Bovenstaande figuur laat zien dat het aantal hotelovernachtingen sinds 2009 continu toenam. In de Nederlandse hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was het aantal hotelovernachtingen in 2019 ruim 57% groter dan in 2009. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in Nederlandse hotels tussen 2009 en 2019 is 4,6%. De sterkste groei, 7,9%, werd gerealiseerd in 2017. In 2019 was de groei afgenomen tot 3,1%. Over de afgelopen 7 jaar, sinds 2012, is de gemiddelde jaarlijkse groei 4,8%.

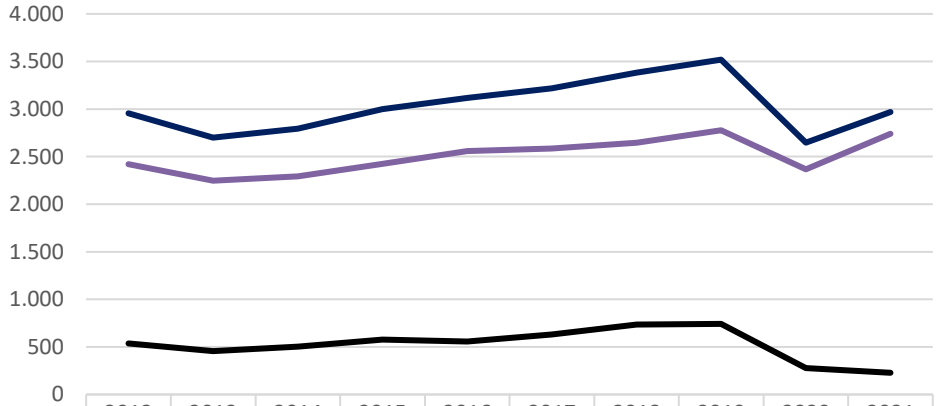
Door de coronacrisis zijn de jaren van aanhoudende stijgingen in 2020 abrupt ten einde gekomen. Het aantal overnachten daalde in 2020 met 36% ten opzichte van 2019. Daarmee kwam het aantal overnachtingen op een vergelijkbaar niveau als in 2009. Het aantal overnachtingen is in 2021 gestegen vergeleken met 2020 en zit weer op het niveau als 2016.

5.1.2 Provincie Gelderland

De onderstaande figuur toont de ontwikkeling in hotelovernachtingen in de provincie Gelderland. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in de provincie Gelderland tussen 2012 en

2019 was 2,5%. De groei van buitenlandse overnachtingen was met 4,7% per jaar sterker dan de groei van binnenlandse overnachtingen (2,0%). Het aandeel buitenlandse hotelovernachtingen nam hierdoor toe van 18% tot 21%. De provinciale groei in deze periode was lager dan de gemiddelde landelijke groei van 4,8% per jaar.

Figuur 21. Hotelovernachtingen Provincie Gelderland (x 1.000)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal landen	2.956	2.701	2.794	3.000	3.118	3.218	3.381	3.519	2.647	2.969
Nederland	2.419	2.247	2.291	2.423	2.560	2.586	2.647	2.777	2.368	2.741
Totaal buitenland	538	455	503	577	558	632	734	742	279	228

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

Ook voor de provincie Gelderland geldt dat het aantal hotelovernachtingen in 2020 en 2021, onder invloed van de Coronacrisis, aanzienlijk lager was. In 2020 daalde het aantal hotelovernachtingen in de provincie met 25%. Deze daling trof voornamelijk het deel buitenlandse toeristen (-62%) en in mindere mate binnenlandse toeristen (-25%). In 2021 steeg het binnenlands toerisme met 16%, maar daalde het buitenlands toerisme opnieuw, met -18%. Gemiddeld steeg het aantal hotelovernachtingen met 12% ten opzichte van 2020. Hiermee lag het aantal overnachtingen nog altijd circa 16% onder het niveau van 2019.

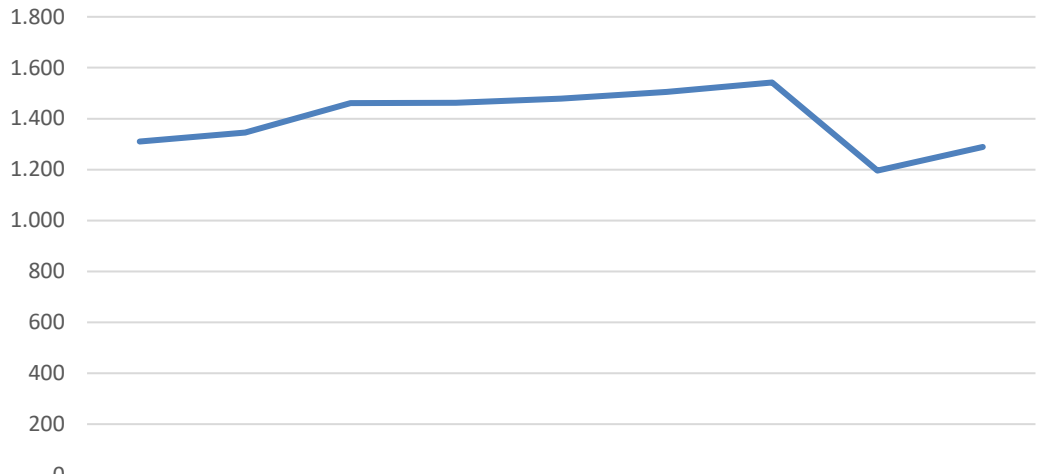
Over de eerste acht maanden van 2022 is het aantal hotelovernachtingen in de provincie Gelderland gestegen met 23% ten opzichte van dezelfde periode in 2021. Het aantal binnenlandse overnachtingen steeg met 10%; het aantal buitenlandse overnachtingen is meer dan verdrievoudigd. Ten opzichte van 2019 is het aantal hotelovernachtingen in de eerste acht maanden nog 1% lager. In de maanden april tot en met augustus 2022 lag het aantal hotelovernachtingen echter circa 5% tot 15% hoger dan in 2019, dankzij circa 15% hogere aantallen binnenlandse overnachtingen. Het aantal buitenlandse overnachtingen lag nog altijd circa 17% onder het niveau van 2019.[22]

5.1.3 Veluwe

In het COROP-gebied Veluwe was de gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal hotelovernachtingen tussen 2012 en 2019 2,4%. De gemiddelde groei lag daarmee iets lager dan het provinciale gemiddelde, en duidelijk lager dan het landelijke gemiddelde. In 2020 daalde het aantal overnachtingen als gevolg van de pandemie met 22% ten opzichte van 2019. De Veluwe deed het daarmee aanzienlijk beter dan andere delen van het land. In 2021 steeg het aantal kamerovernachtingen met 8% naar 1,3 miljoen overnachtingen. Dit is 16% lager dan in 2019.

[22] Bron: Statline CBS, 13-10-2022

Figuur 22. Hotelovernachtingen COROP-gebied Veluwe (x 1.000)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Veluwe	1.310	1.346	1.461	1.462	1.479	1.505	1.542	1.196	1.289

Bron: Data Center Toerisme, CBS / NBTC *) voorlopige cijfers

Er zijn geen cijfers beschikbaar over het aantal hotelovernachtingen in COROP-gebied Veluwe in 2022. Wel is bekend dat de regio Bos en Heide Midden-Nederland, waartoe de Veluwe behoort, in de eerste acht maanden van 2022 circa 34% meer overnachtingen realiseerde dan in 2021 en circa 7% meer dan in 2019. In de maanden juni, juli en augustus werden circa 16% tot 22% meer overnachtingen gerealiseerd dan in 2019. [23]

5.2 Hotelresultaten in Nederland

Grofweg 80% van het nationale hotelaanbod bestaat uit hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau. De meeste éénster 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 periode 2010-2021 weer.

[23] Bron: Statline CBS, 13-10-2022

Tabel 11. Kernresultaten Nederlandse hotelmarkt naar sterrenclassificatie, 2010-2021

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
3*	Occ in %	65,2	68,9	67,9	71,1	72,6	74,4	75,7	81,0	81,6	81,8	30,4	37,1
	ARR in €	70	71	75	79	82	87	91	99	103	103	67	73
	RevPAR in €	46	49	51	56	60	65	69	80	84	84	22	27
4*	Occ in %	64,9	67,7	66,1	65,9	68,1	70,4	73,7	76,4	76,7	77,4	37,2	45,2
	ARR in €	92	95	95	91	92	98	104	107	115	116	91	99
	RevPAR in €	59	64	63	60	62	69	76	82	88	90	33	45
5*	Occ in %	66,8	69,1	68,8	68,6	69,8	69,8	70,5	73,2	76,0	76,6	27,2	31,7
	ARR in €	181	185	181	181	203	208	212	220	226	217	166	196
	RevPAR in €	121	128	125	124	142	145	150	161	172	166	45	62
3*-5*	Occ in %	65,1	68,2	66,7	67,5	69,5	71,4	73,9	77,2	77,7	78,2	34,4	39,2
	ARR in €	93	95	97	95	96	102	107	112	120	120	87	88
	RevPAR in €	60	65	65	64	66	73	79	87	93	94	30	34

Bron: HOSTA - Horwath HTL
Occ = bezettingsgraad
ARR = 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. De cijfers voor 2019 laten nog een lichte stijging van zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs zien. De cijfers voor 2020 geven de impact van de coronacrisis weer, met een bezettingsgraad van circa 34% en een 28% lagere kamerprijs. De opbrengst per beschikbare kamer daalde hierdoor met meer dan 68%. De cijfers voor 2021 geven een licht herstel aan, maar liggen nog altijd ver onder het niveau van 2019.

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 tussen 2012 en 2019 met gemiddeld 5,5% per jaar.

Tabel 12. Kernresultaten Nederland excl. Amsterdam & Schiphol 2012-2021

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Occ. in %	60,5	60,8	63,0	65,1	68,4	72,0	72,9	73,5	45,8	49,9
ARR in €	80	78	79	83	88	91	95	96	74	81
RevPAR in €	48	47	50	54	60	66	69	71	34	41

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

In 2020 komt de bezettingsgraad in Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol bijna 38% lager uit dan in 2019: een gemiddelde bezetting van 45,8%. In Amsterdam & Schiphol was de daling aanzienlijk sterker dan in de rest van het land. Door de grote afhankelijkheid van de luchthaven en het internationale reisverkeer, daalde de bezettingsgraad in de hoofdstad met 69%, van 85,3% naar 26,3%.

De gemiddelde kamerprijs in Amsterdam & Schiphol daalde van €151 naar €101, een daling van 33%.[24] De resultaten voor 2021 laten – buiten Amsterdam & Schiphol – een licht herstel zien van de bezettingsgraden, en een duidelijke stijging van de gemiddelde kamerprijzen.

5.2.1 Hotelmarkt Veluwe

De volgende tabel toont de resultaten van de hotelmarkt in de regio Veluwe van 2012 tot en met 2021. De resultaten zijn gebaseerd op de HOSTA cijfers van Horwath HTL.

Tabel 13. Resultaten regio Veluwe

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Gem. '12-'19
Occ. in %	53,1	54,3	57,8	58,6	59,1	58,3	64,7	70,9	45,1	48,7	59,6
ARR in €	61	60	63	65	70	75	81	77	75	79	69
RevPAR in €	32	32	36	38	42	44	53	55	34	38	42

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

In de periode 2012-2019 zijn de gemiddelde bezettingsgraad, de gemiddelde kamerprijs en de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamernacht vrijwel elk jaar gestegen. Gedurende deze periode is de gemiddelde bezettingsgraad met ruim 17 procentpunten toegenomen, de gemiddelde kamerprijs met 26% gestegen en de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer met 72%. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode 60%, maar in 2019 werd een recordniveau van 71% bereikt. De sterkste groei werd gerealiseerd in 2018-2019. In 2020 komen de effecten van de pandemie naar voren, onder andere in een sterke daling in bezetting en kamerprijs. De cijfers voor 2021 geven een licht herstel aan.

5.3 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. Omdat de huidige marktsegmentatie sterk vertekend is door de coronacrisis, wordt in deze paragraaf ingegaan op de verdeling in 2019 alsmede de verdeling in 2021.

Nederlandse hotels zijn seizoensgebonden. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-oktober en april-juni[25], 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

[24] Bron: Horwath HTL, HOSTA 2021
[25] Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

vanuit het segment 'overig' evenredig zijn verdeeld over de zakelijke en toeristische segmenten.

Uit onderstaande tabel blijkt een verdeling in de Nederlandse markt (exclusief Amsterdam & Schiphol) in 2019 van circa 49% zakelijk, 48% toeristisch en ca. 3% overig. Als de segmentatie in de regio Veluwe in 2019 wordt vergeleken met de nationale hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol, dan blijkt dat de zakelijke segmenten een kleiner aandeel hebben in de regionale markt. De toeristische segmenten zijn juist sterker vertegenwoordigd en hebben een groter aandeel in de regionale markt dan in de nationale markt. Hoewel voor de Veluwe zowel zakelijke als toeristische gasten belangrijk zijn, lijkt het toeristische segment de boventoon te voeren.

In 2021 heeft op landelijk niveau een duidelijk verschuiving plaatsgevonden naar het toeristisch individuele segment, in alle regio's. Bij de Veluwe is juist een verschuiving naar de zakelijk individuele markt zichtbaar. Hierbij moet worden aangetekend dat deze verschuiving vooral voortkomt uit de sterke daling van de internationale toeristische vraag. In absolute aantallen is ook de zakelijke vraag afgenomen.

Tabel 14. Marktsegmentatie in hotels in 2019-2021, in %

	Nederland		Nederland, exclusief Amsterdam & Schiphol		Veluwe	
	2019	2021	2019	2021	2019	2021
Zakelijk individueel	27	19	35	22	12	37
Zakelijk groep	13	9	14	8	25	16
Zakelijk totaal	**40**	**28**	**49**	**30**	**37**	**53**
Toeristisch individueel	51	60	42	58	48	43
Toergroepen	6	7	6	5	14	2
Toeristisch totaal	**57**	**67**	**48**	**63**	**62**	**45**
Overig	**3**	**5**	**3**	**7**	**1**	**2**
Totaal	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

Bron: HOSTA-database – Horwath HTL

5.4 Verwachte toekomstige vraag naar hotels

Relatie economische groei en 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.

Historische ontwikkeling hotelovernachtingen en economie

In de periode 2012-2019 bedroeg de gemiddelde jaarlijkse groei in het totaal aantal overnachtingen in het COROP-gebied Veluwe 2,4%, iets lager dan het gemiddelde voor de provincie Gelderland van 2,5%[26]. Het nationaal gemiddelde lag beduidend hoger op 4,8%. Zowel landelijk, provinciaal als regionaal was de groei in het aantal overnachtingen aanzienlijk lager dan de gemiddelde economische groei van respectievelijk 1,5%, 1,2% en 1,1% in dezelfde periode.[27]

[26] Bron: CBS Statline
[27] Bron: CBS Statline

Impact COVID-19 op hotels

De wereldwijde uitbraak van het "coronavirus", bekend als COVID-19, is op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) officieel tot pandemie verklaard. De uitbraak heeft een significante impact op het wereldwijde toerisme, zo ook op de resultaten van hotels in Nederland. Tijdens de eerste lockdown, van maart tot mei 2020, heeft ruim 53% van de Nederlandse hotels de hoteldeuren gesloten. Gemiddeld waren de hotels gedurende 72 dagen dicht. Hotels die in de periode van maart tot mei niet de deuren sloten, stonden alsnog zo goed als leeg. 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. Tijdens de latere lockdowns bleven de meeste hotels open.

Huidige maatregelen

Op 26 januari 2022 eindigt de derde en vooralsnog laatste lockdown. De horeca mag weer open, tot 22.00 uur. Het coronatoegangsbewijs, de vaste zitplaats, 1,5 meter afstand en mondkapjes blijven verplicht. 25 februari 2022 verdwenen bijna alle coronaregels. De coronapas verdwijnt grotendeels, 1G op binnenlocaties met meer dan 500 bezoekers. Horeca en cultuur mogen open op reguliere tijden en de 1,5 meter afstand regel vervalt. Op 23 maart 2022 zijn alle beperkende maatregelen opgeheven. Er geldt echter nog steeds een Europees inreisverbod; voor reizigers van buiten EU geldt een vaccinatieplicht.

Toekomstverwachting

De coronacrisis heeft een direct en aanhoudend effect gehad op de vraag naar hotelkamers, met desastreuze gevolgen voor de hoteliers. Het blijft mogelijk dat opnieuw striktere adviezen en maatregelen worden afgekondigd, met mogelijk negatieve invloeden op de resultaten in de hotelmarkt. 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, eventuele nieuwe varianten en eventuele nieuwe contactrestricties. In lijn met de uitgangspunten voor de projecties van het CPB wordt er voor de landelijke projecties van uitgegaan dat er geen nieuwe grootschalige contactbeperkingen nodig zijn, waardoor het herstel verder kan doorzetten.

In maart 2022 was de inflatie 5,2%, als gevolg van de hogere energieprijzen en de oorlog in Oekraïne. Ook de bouwkosten zijn sterk gestegen. Het CPB heeft berekend wat het gevolg is als de energieprijzen langere tijd hoog blijven, en ook als ze deze zomer terugkeren naar het niveau van 2019. In het lage scenario blijft de inflatie beperkt tot 3,0% in 2022 en 2,0% in 2023, en bedraagt de economische groei respectievelijk 4,2% en 2,6%. In het hoge scenario neemt de inflatie toe tot 6,0% in 2022 en 3,0% in 2023, en neemt de economische groei af tot respectievelijk 3,5% en 1,4%.

Voor de landelijke markt (buiten Amsterdam & Schiphol) worden door Horwath HTL de volgende aannames/projecties gehanteerd:

- 2022: bezettingsgraad hersteld tot 10-15% onder niveau van 2019, prijzen bijna op niveau
- 2023: bezettingsgraad hersteld tot circa 5% onder niveau van 2019, prijzen op of boven niveau 2019
- 2024: bezettingsgraad min of meer volledig hersteld, prijzen licht gestegen

5.5 Scenarioanalyse

In de volgende tabel is de jaarlijks verwachte groei per marktsegment in het COROP-gebied Veluwe weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de hiervoor beschreven impact van de coronacrisis, met een grote daling in de vraag in 2020 en een licht herstel in 2021. Verwacht wordt dat het herstel in 2022 en 2023 doorzet. Na 2024 stabiliseert de verwachte jaarlijkse groei weer.

Tabel 15. Gerealiseerde en verwachte groei hotelovernachtingen 2020-2032

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Gem.
Zakelijk individueel	25,0	7,5	3,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	4,9
Zakelijk groep	20,0	50,0	20,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	8,8
Toeristisch individueel	20,0	5,0	3,5	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	4,7
Toergroepen	10,0	20,0	3,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	4,0
Gemiddeld	**19,6**	**12,1**	**6,0**	**2,6**	**2,6**	**2,6**	**2,6**	**2,6**	**2,6**	**2,6**	**2,6**	**5,2**
Cumulatief	**19,6**	**34,2**	**42,3**	**46,0**	**49,8**	**53,7**	**57,8**	**61,9**	**66,1**	**70,5**	**75,0**	

Bron: Horwath HTL

Op basis van de hierboven beschreven verwachtingen zijn drie scenario's gegeven voor de groei van de vraag naar hotelkamers voor de periode tot en met 2032. De drie scenario's zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

In alle scenario's wordt uitgegaan van een herstel van de vraag naar hotelovernachtingen na de crisisjaren 2020 en 2021. Het middenscenario gaat uit van de groeiverwachtingen, zoals beschreven in de bovenstaande tabel. Hierin zet het herstel door in 2022 en 2023. Vanaf 2024 wordt uitgegaan van een aanhoudende groei van circa 2,6% per jaar, waardoor de gemiddelde jaarlijkse groei over 2022-2032 uitkomt op 5,2%. Wanneer de crisisjaren 2020 en 2021 bij de berekening worden betrokken, is de verwachte gemiddelde jaarlijkse groei over gehele periode 2019-2032 circa 1,5% per jaar. Dit is lager dan de gerealiseerde groei in 2012-2019.

In het positieve scenario wordt uitgegaan van een sneller herstel van de hotelmarkt en een hoger groeipercentage na afloop van de crisis. In dit scenario komt de effectieve gemiddelde groei van de vraag naar hotelovernachtingen over de periode 2022-2032 uit op 6,5% per jaar. Inclusief de crisisjaren 2020 en 2021 is de gemiddelde groei 2,5% per jaar.

In het negatieve scenario wordt uitgegaan van een langdurige coronacrisis met terugkerende maatregelen in 2022/2023, en een sterke, langdurige impact op de landelijke en wereldeconomie. In dit scenario wordt uitgegaan van een langdurig lagere groei van de vraag, gemiddeld 1,7% per jaar. Over de gehele periode 2022-2032 komt de gemiddelde groei in het negatieve scenario uit op 3,5% per jaar. Inclusief de krimpjaren 2020 en 2021 is de gemiddelde groei nihil.

Tabel 16. Scenarioanalyse regionale groei hotelovernachtingen 2022-2032, in %

	Negatief scenario		Middenscenario		Positief scenario	
	Groei	Cum.	Groei	Cum.	Groei	Cum.
2022	14,7%	14,7%	19,6%	19,6%	24,6%	24,6%
2023	8,1%	24,0%	12,1%	34,2%	15,1%	43,4%
2024	2,6%	27,3%	6,0%	42,3%	7,7%	54,5%
2025	1,7%	29,4%	2,6%	46,0%	3,2%	59,5%
2026	1,7%	31,5%	2,6%	49,8%	3,3%	64,7%
2027	1,7%	33,7%	2,6%	53,7%	3,3%	70,1%
2028	1,7%	36,0%	2,6%	57,8%	3,3%	75,6%
2029	1,7%	38,2%	2,6%	61,9%	3,3%	81,4%
2030	1,7%	40,5%	2,6%	66,1%	3,3%	87,3%
2031	1,7%	42,9%	2,6%	70,5%	3,3%	93,4%
2032	1,7%	45,3%	2,6%	75,0%	3,3%	99,8%
Gemiddeld 2022-2032	**3,5%**		**5,2%**		**6,5%**	
Gemiddeld 2019-2032	**0,0%**		**1,5%**		**2,5%**	

Bron: Horwath HTL

6 Behoefteanalyse

De uitkomsten van de analyses van concept, omgeving, aanbod en vraag zijn verwerkt in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefteanalyse in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de kwantitatieve behoefteanalyse wordt voor de periode van de eerstkomende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige aanbod in aantallen geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag in aantallen, waardoor een eerste beeld ontstaat van de behoefte aan nieuwe hotelkamers in de gedefinieerde regio. Tevens wordt aangegeven bij welke kwantiteit voor het huidige en verwachte toekomstige aanbod er een reëel risico op bouwen voor leegstand zal ontstaan. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt onderzocht wat de aansluiting is van beoogde uitbreiding op kwaliteiten in locatie en concept waar in de regionale markt de grootste behoefte aan lijkt te zijn.

6.1 Uitgangspunten

De marktruimte voor hotels in het COROP-gebied Veluwe 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, in drie scenario's
- De beoogde, "gezonde" bezettingsgraad
- Eigen vraag gegenereerd door nieuwe hotelontwikkelingen

De hotelmarkt binnen het COROP-gebied Veluwe bestaat per juli 2022 uit 86 hotels met in totaal 4.563 kamers. In 2021 telde het hotelaanbod nog 4.581 kamers.

De huidige vraag naar kamernachten is berekend op basis van de gemiddelde bezettingsgraden in 2021. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 48,7% en een aanbod van 4.581 kamers is het totaal aantal kamernachten in 2021 berekend op circa 814.000. In 2019 was de bezettingsgraad nog 71%, resulterend in ruim 1.176.000 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 65%. 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 hotels op de Veluwe steeg in de periode 2012-2019 van 53% naar 71%. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode 60%. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde bezettingsgraad in de regio de afgelopen jaren relatief hoog lag, wat duidt op ruimte voor groei van het aanbod.

Voor de verdere prognoses wordt de "optimale" bezettingsgraad voor de hotelmarkt van de Veluwe gesteld op 65%.

6.2 Marktruimtebepaling

Onderstaande tabel toont de berekening van de markruimte in de hotelmarkt van het COROP-gebied Veluwe.

De regionale marktruimte in 2022 is in alle scenario's negatief, door de sterke daling van de vraag als gevolg van de coronacrisis. Hierdoor ligt de bezettingsgraad van de huidige markt in 2022 naar

verwachting ver onder de normatieve 65%. In 2019 lag de bezettingsgraad nog op 70,9%, ver boven de norm van 65%. Hieruit volgt dat in 2019 sprake was van een tekort aan circa 413 hotelkamers.

Tabel 17. Marktruimtebepaling Veluwe (in aantal hotelkamers)

	Jaar	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
Aanbod jaar 0	2021	4.581	4.581	4.581
Bezetting jaar 0	2021	48,7%	48,7%	48,7%
Vraag jaar 0 (kamernachten)	2021	814.000	814.000	814.000
Groeiprognose cum. Jaar 1	2022	14,7%	19,6%	24,6%
Groeiprognose cum. jaar 6	2027	33,7%	53,7%	70,1%
Groeiprognose cum. Jaar 11	2032	45,3%	75,0%	99,8%
Verwachte vraag jaar 1	2022	934.000	974.000	1.014.000
Verwachte vraag jaar 6	2027	1.089.000	1.252.000	1.385.000
Verwachte vraag jaar 11	2032	1.183.000	1.425.000	1.627.000
Optimale bezettingsgraad		65,0%	65,0%	65,0%
Benodigd aanbod jaar 0	2021	3.432	3.432	3.432
Benodigd aanbod jaar 1	2022	3.938	4.107	4.275
Benodigd aanbod jaar 6	2027	4.590	5.276	5.838
Benodigd aanbod jaar 11	2032	4.986	6.006	6.857
Marktruimte jaar 0	2021	**-1.149**	**-1.149**	**-1.149**
Marktruimte jaar 1	2022	**-656**	**-487**	**-319**
Marktruimte jaar 6	2027	**-4**	**682**	**1.244**
Marktruimte jaar 11	2032	**392**	**1.412**	**2.263**

Bron: Horwath HTL

Als gevolg van de coronacrisis is de vraag naar kamernachten in 2020-2021 sterk teruggevallen. In geen van de scenario's wordt voor 2022 uitgegaan van een volledig herstel. Hierdoor is in 2022 in alle scenario's sprake van een (tijdelijk) aanbodoverschot. De marktruimte voor 2022 is dan ook in alle scenario's negatief.

In het negatieve scenario wordt verwacht dat de vraag pas rond 2032 volledig hersteld zal zijn. De cumulatieve groei van 2022-2032 zal dan circa 45% zijn. In het positieve scenario is de cumulatieve groei tot en met 2032 circa 100%, en in het middenscenario circa 75%. Uitgaande van een beoogde toekomstige bezettingsgraad van 65%, is de marktruimte in 2032 in het negatieve scenario 392 kamers, en in het positieve scenario 2.263 kamers. In het middenscenario is tot 2032 marktruimte voor 1.412 nieuwe hotelkamers. Ook in 2027 is in het middenscenario en in het positieve scenario weer marktruimte ontstaan: 682 kamers in het middenscenario en 1.244 kamers in het positieve scenario.

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 mogelijk nog verder uitbreiden. Ervaring laat zien dat hiervoor verschillende mogelijkheden zijn. Hotels die een grote eigen vraag kunnen generen zijn bijvoorbeeld congreshotels, maar ook boutique hotels 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 de regio zouden kiezen. Ook voor Van der Valk Hotel Apeldoorn geldt dat de geplande uitbreiding naar verwachting een eigen vraag zal genereren. Hierop wordt nader ingegaan in de kwalitatieve behoefteanalyse.

6.3 Confrontatie marktruimte

In onderstaande tabel wordt de berekende marktruimte geconfronteerd met de harde plancapaciteit voor nieuwe hotelkamers.

Tabel 18. Confrontatie marktruimte

	Marktruimte			Harde plancapaciteit	
	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario	Gepland in periode	Cumulatief
2022	-656	-487	-319	30	30
2027	-4	682	1.244	260	290
2032	392	1.412	2.263	244	534

Bron: Horwath HTL

Om de resterende marktruimte te bepalen, is de harde plancapaciteit voor nieuwe initiatieven afgetrokken van de totale marktruimte. Hierbij is aangenomen dat de harde plannen in de periode 2022-2032 gerealiseerd zullen worden. De zachte plannen zijn buiten beschouwing gelaten.

Uitgaande van het middenscenario en de harde plancapaciteit, zullen tot 2027 van de verwachte marktruimte van 682 kamers, circa 290 worden ingevuld door de huidige harde plancapaciteit. De resterende marktruimte per 2027 omvat in het middenscenario 392 hotelkamers (= 682 – 290). Na 2027 is in dit scenario nog aanvullende harde plancapaciteit voor 244 kamers bekend. Hierdoor neemt de resterende marktruimte in het middenscenario toe tot 878 kamers in 2032 (= 1.412 – 534). Hierbij is nog geen rekening gehouden met hotelconcepten die een sterk eigen vraag kunnen genereren, en daarmee de marktruimte verder kunnen vergroten.

Tabel 19. Resterende marktruimte

	Negatief scenario			Middenscenario			Positief scenario		
	Ruimte	Planc.	Resterend	Ruimte	Planc.	Resterend	Ruimte	Planc.	Resterend
2022	-656	30	-686	-487	30	-517	-319	30	-349
2027	-4	290	-294	682	290	392	1.244	290	954
2032	392	534	-142	1.412	534	878	2.263	534	1.729

Bron: Horwath HTL

In het positieve scenario neemt de verwachte resterende marktruimte toe van 954 kamers in 2027 (= 1.244 – 290) tot 1.729 kamers in 2032 (= 2.263 – 534).

In het negatieve scenario wordt alle marktruimte ingevuld door de harde plancapaciteit. Het kameroverschot houdt aan tot in 2032. Mocht dit scenario echter werkelijkheid worden, dan zouden de aanhoudende lage resultaten naar verwachting ook een drukkend effect hebben op de realisatie van hotelprojecten, waardoor de verhoudingen weer anders worden.

Op de lange termijn, tot 2032, geldt dus dat de verwachte marktruimte de harde plancapaciteit overstijgt in zowel het positieve scenario als het middenscenario.

6.4 Kwantitatieve behoeftebepaling

Het COROP-gebied Veluwe telt in 2022 86 hotels met in totaal 4.563 kamers. De gemeente Apeldoorn vertegenwoordigt met 23 hotels en 1.152 kamers circa 25% van het regionale aanbod.

Het huidige Van der Valk Hotel Apeldoorn telt 151 kamers. Dit is 13% van het hotelkameraanbod in de gemeente Apeldoorn en 3,3% van het regionale aanbod.

De beoogde uitbreiding van Van der Valk Hotel Apeldoorn omvat circa 50 hotelkamers, 20 longstay appartementen en 24 verblijfsrecreatie eenheden. In totaal wordt het kameraanbod van het hotel hiermee uitgebreid met 94 kamers / eenheden. De geplande uitbreiding vertegenwoordigt daarmee een stijging van 2,0% in het regionale kameraanbod.

Uit de confrontatie van de marktruimte blijkt dat, rekening houdend met de gevolgen van de coronacrisis enerzijds en de harde plancapaciteit voor hotelontwikkelingen in de regio anderzijds, er naar verwachting op korte termijn weer marktruimte ontstaat voor aanvullende hotelontwikkelingen.

In het middenscenario is tot 2027 ruimte voor circa 392 aanvullende hotelkamers en in 2032 is ruimte voor 878 aanvullende kamers.

In het positieve scenario is tot 2027 al ruimte voor 954 aanvullende kamers, oplopend tot 1.729 in 2032. In het negatieve scenario is, rekening houdend met de bestaande harde plancapaciteit, tot 2032 geen marktruimte voor aanvullende hotelkamers. Het is echter onwaarschijnlijk dat alle onbenutte plancapaciteit in dit scenario voor 2032 wordt ingevuld.

Geconcludeerd kan worden dat, wanneer effectief gebruik wordt gemaakt van de berekende marktruimte in COROP-gebied Veluwe, naar verwachting in 2027 kwantitatief ruim voldoende behoefte is aan de geplande uitbreiding van Van der Valk Hotel Apeldoorn.

Uiteraard geldt hierbij dat de haalbaarheid van de hotelinitiatieven mede afhankelijk is van de kwaliteit van het concept en de exploitatie, om haar aandeel in de markt te veroveren. Een sterk uniek concept of een krachtige branding en marketing kan helpen nog een aanvullende vraag te genereren of een nieuwe markt aan te boren. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt nader ingegaan op de aansluiting tussen de beoogde hoteluitbreiding en de kwalitatieve marktruimte in de regio.

6.5 Kwalitatieve behoeftebepaling

Belangrijke factoren bij het bepalen van de kwalitatieve behoefte aan een hotel zijn de krachten van het concept, inclusief het management, en de locatie van het beoogde hotel in de relevante markt.

In paragraaf 2.3 bleek dat Van der Valk een uniek familiebedrijf en de oudste en grootste Nederlandse hotelketen met het grootste hotelmerk van Nederland is, dat de tweede plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste horecabedrijven in Nederland en de eerste plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste hotelbedrijven in Nederland. Ook bleek dat er bij Van der Valk veel aandacht wordt geschonken aan het faciliteren van ontmoetingen met eten en drinken, waardoor de vestigingen veel meer zijn dan alleen hotels. Tot slot bleek dat vestigingen van Van der Valk vaak goed in staat om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Bovendien bleek dat de Voorschoten staak de oudste en grootste staak van de keten is, met 32 goed tot zeer goed beoordeelde hotels, en de vaardigheid om op structurele wijze bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen.

Op basis van de analyse van de resultaten zoals genoemd in paragraaf 2.2 kan worden geconcludeerd dat de hotels binnen de Voorschoten staak in 2014-2020 gemiddeld 109% hogere resultaten

behaalden. Ondanks de snelle groei van de hotelketen waren de bezettingsgraden – tot aan de coronacrisis - onverminderd hoog.

Van der Valk Hotel Apeldoorn is in 2018 geopend met 151 hotelkamers. In 2019, het eerste volledige jaar van exploitatie, behaalde Van der Valk Hotel Apeldoorn een bezettingsgraad van ruim 80%. Dit is aanzienlijk hoger dan de gemiddelde bezettingsgraden in Nederland en in de regio, en een duidelijk signaal dat het Van der Valk concept een grote vraag genereert. Het feit dat de gemiddelde regionale bezettingsgraad in de jaren 2018-2019, ondanks de uitbreiding van het aanbod, eveneens toenam geeft aan dat het Van der Valk concept een eigen, aanvullende vraag creëert en niet ten koste gaat van de bestaande hotelmarkt.

Overwogen wordt om Van der Valk Hotel Apeldoorn uit te breiden met circa 50 hotelkamers, 20 longstay appartementen en 24 verblijfsrecreatie eenheden. In totaal wordt het kameraanbod van het hotel hiermee uitgebreid met 94 kamers / eenheden.

Met de beoogde uitbreiding wordt ingespeeld op de door Van der Valk gesignaleerde vraag vanuit bestaande en potentiële klanten.

Van der Valk Hotel Apeldoorn is het enige hotel in het zuidoostelijke deel van de stad Apeldoorn. De gemeente Apeldoorn richt zicht voor hoteluitbreiding op relatief kleinschalige hotels in het centrum, en wil geen nieuwe hotels aan de rand van de stad. De gesignaleerde vraag wordt daarmee niet beantwoord door andere bestaande of geplande hotels in Apeldoorn.
2
Door de sterke eigen vraag, gecombineerd met het feit dat de omvang van de hoteluitbreiding slechts 2% van de totale huidige hotelmarkt in de regio Veluwe, is de impact van de beoogde uitbreiding op de bestaande hotelmarkt naar verwachting beperkt. Het is daarom niet aannemelijk dat de toevoeging van de geplande hotelkamers aan de markt zal leiden tot een onevenredige toename van leegstand.

Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwalitatief oogpunt voldoende behoefte is aan de beoogde uitbreiding Van der Valk Hotel Apeldoorn.

7 Conclusie en advies

Op basis van de voorgaande analyses wordt een kwalitatief onderbouwde conclusie gegeven ten aanzien van de behoefte aan en marktruimte voor de beoogde hoteluitbreiding. Waar van toepassing worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Uit de marktanalyse blijkt dat de hotelmarkt in het COROP-gebied Veluwe in de jaren voor de Coronacrisis sterk is ontwikkeld. Het hotelaanbod kromp sterk tussen 2012 en 2019, maar was relatief stabiel in de periode 2020-2022. Tegelijkertijd steeg de vraag naar hotelovernachtingen in de regio, wat resulteerde in sterk stijgende bezettingsgraden. Hierdoor was in 2019 in het COROP-gebied Veluwe een tekort aan circa 413 hotelkamers.

De harde plancapaciteit voor de hotelmarkt in het COROP-gebied Veluwe omvat 534 hotelkamers, die naar verwachting tussen 2022 en 2032 zullen worden gerealiseerd. Slechts één ontwikkeling is in aanbouw: een uitbreiding van 30 kamers. Overigens is niet zeker dat alle harde plannen ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. Geen van de harde plannen is gelegen in de gemeente Apeldoorn.

De huidige en toekomstige hotelresultaten staan sterk onder druk door de coronacrisis. Landelijk (buiten de regio Amsterdam) daalde het aantal overnachtingen in 2020 met 36% ten opzichte van 2019; binnen de regio Amsterdam was de daling aanzienlijk groter. In de provincie Gelderland is het totaal aantal hotelovernachtingen eveneens gedaald, met 25%. In 2021 steeg het aantal overnachtingen in de provincie met 12%; nog altijd 16% onder het niveau van 2019. De eerste acht maanden van 2022 laten echter een sterk herstel zien: in de maanden april tot en met augustus 2022 lag het aantal hotelovernachtingen circa 5% tot 15% hoger dan in 2019. Ook binnen het COROP-gebied Veluwe geldt dat het aantal hotelovernachtingen in 2020 sterk daalde, gevolgd door een licht herstel in 2021 en een verdere groei in 2022.

Het verdere verloop van de crisis laat zich nog altijd moeilijk voorspellen. In lijn met de uitgangspunten voor de projecties van het CPB wordt voor het middenscenario aangenomen dat er geen grootschalige nieuwe contactbeperkingen nodig zijn, waardoor het herstel in 2022-2023 kan doorzetten. Er wordt echter ook rekening gehouden met een negatief scenario, waarin nieuwe contactbeperkingen worden afgekondigd en de pandemie een grotere negatieve impact heeft op de wereldeconomie. Het positieve scenario, waarin de crisis snel wordt overwonnen en ruimte is voor een nieuwe periode van aanhoudende groei, lijkt op dit moment minder waarschijnlijk maar is evengoed mogelijk.

In het middenscenario ontstaat na het herstel van de crisis snel marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen. In 2027 is de verwachte marktruimte duidelijk groter dan de bestaande harde plancapaciteit. Hierdoor is op basis van de kwantitatieve analyse reeds voldoende resterende marktruimte voor de geplande uitbreiding van Van der Valk Hotel Apeldoorn.

Uit de kwalitatieve behoefteanalyse blijkt eveneens dat er een concrete behoefte is aan de geplande uitbreiding met 94 kamers / eenheden. Met de beoogde uitbreiding wordt ingespeeld op de door Van der Valk gesignaleerde vraag vanuit bestaande en potentiële klanten. Van der Valk Hotel Apeldoorn is het enige hotel in het zuidoostelijke deel van de stad Apeldoorn. De gemeente Apeldoorn richt zicht voor hoteluitbreiding op relatief kleinschalige hotels in het centrum, en wil geen nieuwe hotels aan de rand van de stad. De gesignaleerde vraag wordt daarmee niet beantwoord door andere bestaande of geplande hotels in Apeldoorn. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er kwantitatief en kwalitatief voldoende behoefte is aan de geplande hotelontwikkeling, en dat er geen risico voor onevenredige leegstand bestaat.

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

© Copyright 2022 Horwath HTL