



Hotel, Tourism and Leisure

Behoeftonderzoek
Hotelontwikkeling
Van der Valk
Hattem

30 NOVEMBER 2020

**Behoeftonderzoek hotelontwikkeling
Van der Valk Hattem**



Hotel, Tourism and Leisure

Hilversum, 30 november 2020
Drs E.G. Hoogendoorn MRICS RV
M.C. van Bruggen
J.D. Hoogendoorn
S.B. Boogaarts BBA

Valkenhorst Voorschoten BV

De heer W. Apoll
Veurseweg 143
2251 AB VOORSCHOTEN

Hilversum, 30 november 2020

Geachte heer Apoll,

Hierbij hebben wij het genoegen u ons rapport aan te bieden aangaande het behoefteonderzoek conform Ladder van duurzame verstedelijking voor het beoogde Van der Valk Hotel Hattem. Deze studie is uitgevoerd conform onze offerte d.d. 22 januari 2020 en uw opdrachtbevestiging d.d. 29 januari 2020. Het marktonderzoek is uitgevoerd in de periode februari-april 2020.

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.

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

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn MRICS RV

Inhoudsopgave

1	ACHTERGROND EN METHODE VAN AANPAK	5
1.1	ACHTERGROND.....	5
1.2	METHODE VAN AANPAK	5
2	INTRODUCTIE CONCEPT EN LOCATIE	7
2.1	CONCEPT.....	7
2.2	POSITIONERING EN BRANDING: VAN DER VALK HOTELS & RESTAURANTS.....	8
2.3	ONDERZOEKSKADER EN LOCATIE	10
2.3.1	<i>Geografisch onderzoekskader</i>	10
2.4	LOCATIE	13
2.5	BEDRIJVENPARK H2O	15
2.6	BEREIKBAARHEID.....	16
3	OMGEVINGSANALYSE	19
3.1	ZAKELIJK KLIMAAT	19
3.1.1	<i>Demografie en werkgelegenheid</i>	19
3.1.2	<i>Economische groei</i>	20
3.1.3	<i>Mogelijke impact COVID-19 op de nationale economie</i>	21
3.1.4	<i>Bedrijfsvestigingen en instellingen</i>	22
3.1.5	<i>Kantoren en bedrijventerreinen</i>	23
3.2	TOERISTISCH KLIMAAT.....	24
4	AANBODANALYSE	27
4.1	HISTORISCH AANBOD	27
4.2	SPREIDING HOTELAANBOD REGIO ZWOLLE-KAMPEN	28
4.3	SEGMENTATIE HOTELAANBOD	29
4.4	HUIDIG HOTELAANBOD	31
4.4.1	<i>Gemeente Hattem</i>	31
4.4.2	<i>Gemeente Zwolle</i>	31
4.4.3	<i>Huidig hotelaanbod overig Zwolle-Kampen</i>	32
4.5	TOEKOMSTIG HOTELAANBOD	34
5	VRAAGANALYSE	38
5.1	OVERNACHTINGEN	38
5.1.1	<i>Nederland</i>	38
5.1.2	<i>Provincie Overijssel en provincie Gelderland</i>	39
5.2	HOTELRESULTATEN IN NEDERLAND.....	40
5.3	RESULTATEN VAN DE HOTELMARKT IN DE REGIO ZWOLLE-KAMPEN.....	41
5.4	MARKTSEGMENTATIE.....	41
5.5	VERWACHTE TOEKOMSTIGE VRAAG NAAR HOTELS	42
5.6	MOGELIJKE IMPACT COVID-19 OP HOTELS	43
5.7	SCENARIOANALYSE	44
6	BEHOEFTEANALYSE	47
6.1	UITGANGSPUNTEN	47
6.2	MARKTRUIMTEBEPALING	47
6.3	CONFRONTATIE MARKTRUIMTE.....	48
6.4	KWANTITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	49
6.5	KWALITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	50
7	CONCLUSIE EN ADVIES	52

1 Achtergrond en methode van aanpak

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

1.1 Achtergrond

Van der Valk heeft de intentie om een hotel te ontwikkelen op het Hattemer gedeelte van bedrijventerrein H2O, langs de A28 bij knooppunt Hattemerbroek. Gedacht wordt aan een (bijna) energieneutraal hotel met circa 150 kamers en voorzieningen als horeca, wellness en fitness. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een ruimtelijk-economische onderbouwing vereist, waaruit de behoefte aan het geplande hotelconcept op deze locatie blijkt.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is het in het kader van trede 1 van de “Ladder voor duurzame verstedelijking” verplicht de regionale behoefte van een nieuwe stedelijke functie te onderbouwen. Er is behoefte aan een rapport dat kan voldoen aan de in dit kader te verwachten eisen, zodat, indien nodig, de gemeente de beslissing zal kunnen verantwoorden, mogelijk tot aan beroepszaken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State toe.

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.

Voor een gezond ondernemersklimaat dienen de kwantiteit en kwaliteit (waaronder de bereikbaarheid) van het hotelaanbod dus aan te sluiten op de behoefte vanuit zakelijke en toeristische trekpleisters. Het beoogde hotel zal zijn gelegen binnen de gemeentegrenzen van Hattem en zich richten op overnachtingsbehoefte vanuit zakelijke en toeristische trekpleisters van Hattem en de directe omgeving, maar zal ook onderdeel zijn van de hotelmarkt in de omliggende regio. Hiermee zal rekening worden gehouden bij het vaststellen van het geografisch onderzoekskader.

Valkenhorst Participatie II heeft Horwath HTL opdracht gegeven voor het onderzoeken van de behoefte aan het geplande Van der Valk Hotel Hattem.

1.2 Methode van aanpak

De verschillende analyses van het onderzoek zijn hieronder nader toegelicht.

a – Introductie concept en locatie

Ter introductie wordt kort het concept beschreven met betrekking tot omvang, positionering en faciliteiten. Hierbij wordt ook gekeken naar de keten, het gebouw en het aantal kamers. Vervolgens zal de locatie van de hotelontwikkeling in Hattem worden beschreven met betrekking op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

b – Omgevingsanalyse

Er zal een beeld worden geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de regio Zwolle 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 Hattem, Zwolle en de regio. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking zullen de huidige en verwachte toekomstige staat van zakelijke en toeristische trekpleisters in het gedefinieerde geografisch onderzoekskader in kaart worden gebracht.

c – Aanbodanalyse

Het aanbod in de regio Zwolle op het gebied van de hotels zal worden geïnventariseerd. Hierbij zal niet alleen het huidige aanbod worden 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.

d – 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 Zwolse hotelmarkt.

e – Behoeftanalyse

In hoofdstuk 5 wordt een kwantitatieve en kwalitatieve behoeftanalyse gegeven in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de kwantitatieve behoeftanalyse 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 een nieuw hotel 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 behoeftanalyse wordt onderzocht wat de aansluiting is van het beoogde Van der Valk Hotel op kwaliteiten in locatie en concept waar in de regionale markt de grootste behoefte aan lijkt te zijn.

f – Conclusie en advies

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

2 Introductie concept en locatie

De kwaliteit van het concept en de locatie zijn van groot belang voor de regionale behoefte aan een beoogd hotel. Ketenbinding is een belangrijk onderdeel van het concept. Ter introductie wordt kort het concept beschreven met betrekking tot omvang, positionering en faciliteiten. Hierbij wordt ook gekeken naar de keten, het gebouw en het aantal kamers. Vervolgens zal de locatie van de hotelontwikkeling in Hattem worden beschreven met betrekking op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

2.1 Concept

De geplande hotelontwikkeling betreft een (bijna) energieneutraal viersterrenhotel met circa 150 kamers van naar verwachting 24 m². Het beoogde perceel omvat 20.000 m².

Bij een typisch Van der Valk Hotel bestaat de primaire bedrijfsactiviteit van oudsher uit het faciliteren van ontmoetingen met eten en drinken, is er veel fysieke ruimte gereserveerd voor restaurants, cafés en zalen en is de gezamenlijke omzet uit de afdelingen *voedsel, dranken, zalen en overige* vaak groter dan de omzet uit de kamerafdeling. Het boogde hotel sluit hierop aan met - volgens de huidige plannen - circa 800 m² horeca en circa 1.000 m² congresruimte.

Bij het hotel worden als aanvullende voorzieningen een wellness, fitness en fietsverhuur gepland. De exacte oppervlaktes zijn nog niet bekend.

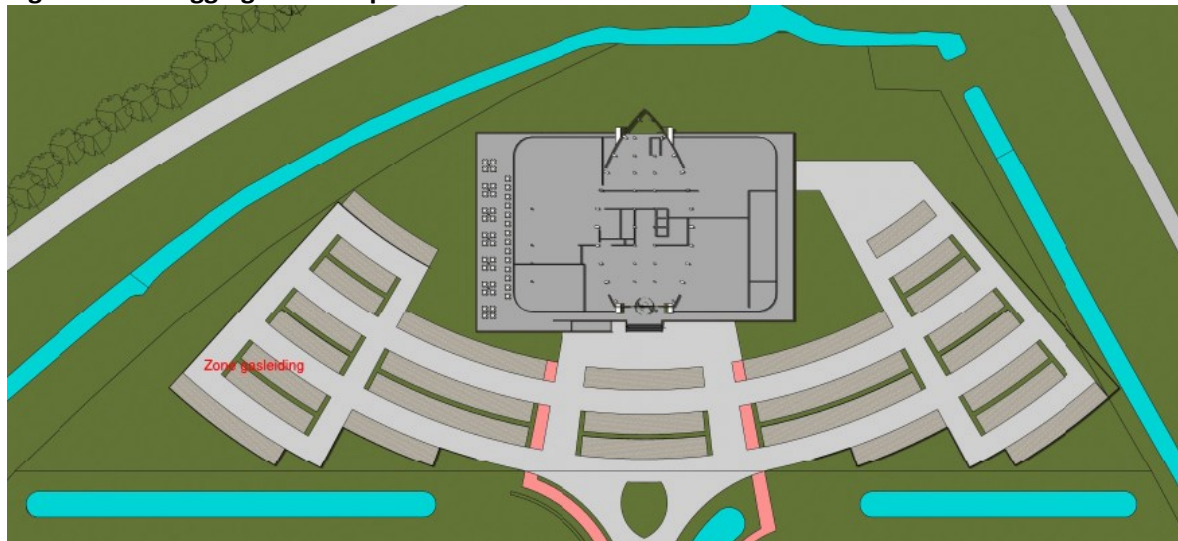
Figuur 1. Concept impressie Van der Valk Hattem



Bron: PAM Teunissen Architectenburo

Het hotel krijgt beschikking over een eigen parkeerterrein, met naar verwachting ruim voldoende parkeerplaatsen.

Figuur 2. Ligging hotel en parkeerterrein



Bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een termijn van zes tot negen maanden, en voor het verkrijgen van de bouwvergunning wordt vier tot zes maanden gerekend. De bouw en realisatie van het hotel zal rond de twee jaar duren. Het beoogde Van der Valk Hotel Hattem zou dan in de zomer van 2023 kunnen openen. Het eerste volledige operationele jaar wordt naar verwachting 2024.¹

2.1.1 Positionering en Branding: Van der Valk Hotels & Restaurants **Introductie**

De Van der Valk hotels positioneren zich als viersterren hotels 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.²

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.

De Nederlandse vestigingen van Van der Valk liggen verspreid door het land, met een concentratie in de Randstad³. Typisch voor Van der Valk Hotels zijn de per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid.

¹ Bron: PAM Teunissen Architectenburo, 13 februari 2020

² Bron: Ranglijst Horeca Top 100 2019 – Misset Horeca

³ Bron: Website Van der Valk Hotels & Restaurants

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.

Voorschoten staak

Het beoogde Van der Valk Hotel Hattermerbroek maakt deel uit van de Voorschoten staak. Met 30 hotels en 4.870 hotelkamers is dit de grootste staak van de keten.

Tabel 1. Van der Valk Hotels van de Voorschoten staak*

Naam	Gemeente	Kamers
Van der Valk Airporthotel Düsseldorf	Düsseldorf	194
Van der Valk Hotel Utrecht	Utrecht	185
Van Der Valk Hotel Almere	Almere	179
Van Der Valk Hotel Zwolle	Zwolle	178
Van der Valk Hotel Houten Utrecht	Houten	161
Hotel Duiven bij Arnhem A12	Duiven	148
Van der Valk Hotel Dordrecht	Dordrecht	146
Van der Valk Hotel Amsterdam Oostzaan	Oostzaan	143
Hotel Den Haag Nootdorp	Pijnacker-Nootdorp	192
Van der Valk Hotel Middelburg	Middelburg	117
Van der Valk hotel Harderwijk	Harderwijk	91
Van der Valk Hotel A4 Schiphol	Haarlemmermeer	625
Van der Valk Hotel Akersloot / A9 Alkmaar	Castricum	205
Van der Valk Hotel Hengelo	Hengelo	203
Van der Valk Hotel Vianen	Vianen	200
Van der Valk Hotel Assen	Assen	189
Van der Valk Hotel Heerlen	Heerlen	192
Hotel Van der Valk Maastricht	Maastricht	188
Van Der Valk Hotel Rotterdam Nieuwerkerk	Zuidplas	147
Van der Valk Hotel Den Haag - Voorschoten	Voorschoten	142
Van der Valk Hotel Goes	Goes	132
Hotel van der Valk Spier Dwingelo	Midden-Drenthe	110
Van der Valk Hotel Emmen	Emmen	107
Van der Valk Hotel Leiden	Leiden	83
Hotel Kasteel Bloemendal	Vaals	77
Van der Valk Hotel Wieringermeer	Hollands Kroon	48
Hotel Kasteel Terworm	Heerlen	40
Van der Valk Hotel Tilburg	Tilburg	148
Van der Valk Hotel Enschede	Enschede	152
Van der Valk Hotel Apeldoorn	Apeldoorn	148
Totaal 30 hotels		4.870

Bron: Valkenhorst Voorschoten BV | *Per 2019

Uit de gegevens in de volgende drie tabellen 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 2014-2019 lag de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer van de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak⁴ op 105% van de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol.⁵

Tabel 2. Gemiddelde kernresultaten Van der Valk Hotels in Voorschoten staak

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddelde
Bezettingsgraad in %	73	77	77	78	80	80	78
Gemiddelde kamerprijs in €	76	77	81	84	89	91	83
Opbrengst per beschikbare kamer in €	55	59	62	66	71	73	64

Bron: Valkenhorst Participatie II B.V.

Tabel 3. Gemiddelde kernresultaten Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels*

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddelde
Bezettingsgraad in %	63	65	68	72	73	73	69
Gemiddelde kamerprijs in €	79	83	88	91	95	96	89
Opbrengst per beschikbare kamer in €	50	54	60	66	69	70	61

Bronnen: Hosta– Horwath HTL

* De gemiddeldes hebben betrekking op de Nederlandse hotelmarkt zonder hotels in de regio Amsterdam & Schiphol voor een goede vergelijkbaarheid met de Voorschoten hotels.

Tabel 4. Verhouding kernresultaten Voorschoten staak t.o.v. Nederland, in %

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddelde
Bezettingsgraad in %	116	118	112	109	110	109	112
Gemiddelde kamerprijs in €	96	93	92	93	93	95	94
Opbrengst per beschikbare kamer in €	110	109	103	100	103	104	105

Bron: Horwath HTL

2.2 Onderzoekskader en locatie

2.2.1 Geografisch onderzoekskader

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan die ontwikkeling. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen. Bij overige functies, waaronder hotels, is het ruimtelijk verzorgingsgebied meestal de gemeente of een groter gebied.⁶ De Handreiking Ladder Durrzame Verstedelijking van I&M adviseert om het onderzoeksgebied bij voorkeur gelijk te stellen aan het COROP-gebied. De regio-indeling dient echter wel overeen te komen met de feitelijke marktsituatie; de begrenzing van het gebied dient samen te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbod-relaties. En deze verschillen sterk per functie en per regio.⁷

⁴ De gemiddeldes zijn berekend zonder Düsseldorf en Schiphol voor een goede vergelijkbaarheid met de benchmarkcijfers

⁵ op basis van enquête door Horwath HTL, 2019 op basis van groeicijfers STR

⁶ Bron: Informatiepunt Ow, Rijksoverheid/VNG/Unie van Waterschappen/Interprovinciaal overleg

⁷ Bron: Stibbe / Bureau Stedelijke Planning, 18 november 2015

Voor hotelontwikkelingen kan ook van het relevante Cebuco-verzorgingsgebied worden uitgegaan.⁸ Beide zijn gebiedsindelingen die uitgaan van een nodaal indelingsprincipe met één of meer (economische) kernen en een omliggend verzorgingsgebied en worden gehanteerd door onder meer CBS. De COROP-indeling volgt hierbij de provinciale grenzen, waardoor het nodale principe soms wordt losgelaten.⁹

De locatie van het beoogde hotel ligt op Bedrijvenpark H2O. Bedrijvenpark H2O is een gezamenlijk project van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek. Het ligt deels in de gemeente Oldebroek en deels in de gemeente Hattem. Bedrijvenpark H2O en Van der Valk hebben een intentieovereenkomst getekend om op het Hattemer gedeelte van H2O een hotel te bouwen. Het gaat om een nu nog onbebouwd terrein, waar nog geen enkel bedrijf gevestigd is. Het bedrijvenpark is gericht op kleine en middelgrote bedrijven in de regio Zwolle. Verwacht wordt dat het hotel op hetzelfde verzorgingsgebied aanspraak maakt.

De gemeente Hattem ligt op de grens van het COROP-gebied Veluwe in de provincie Gelderland. Het COROP-gebied Veluwe is zoals de naam aangeeft gericht op het verzorgingsgebied van de Veluwe, met Apeldoorn als grootste gemeente. Hoewel de gemeente Hattem grenst aan de gemeente Zwolle, ligt het net buiten het COROP-gebied Noord-Overijssel waartoe Zwolle behoort.¹⁰

De gemeente Hattem ligt daarentegen centraal in de Cebuco regio Zwolle-Kampen. Deze regio omvat de vier aangrenzende gemeenten Zwolle, Oldebroek, Kampen en Heerde, alsmede de gemeenten Dalfsen, Dronten, Elburg, Noordoostpolder, Ommen, Zwartewaterland en Urk.¹¹

Op basis van het voorgaande is voor het bepalen van de regionale behoefte aan de kamers van dit beoogde hotel gekozen voor Cebuco regio Zwolle-Kampen.

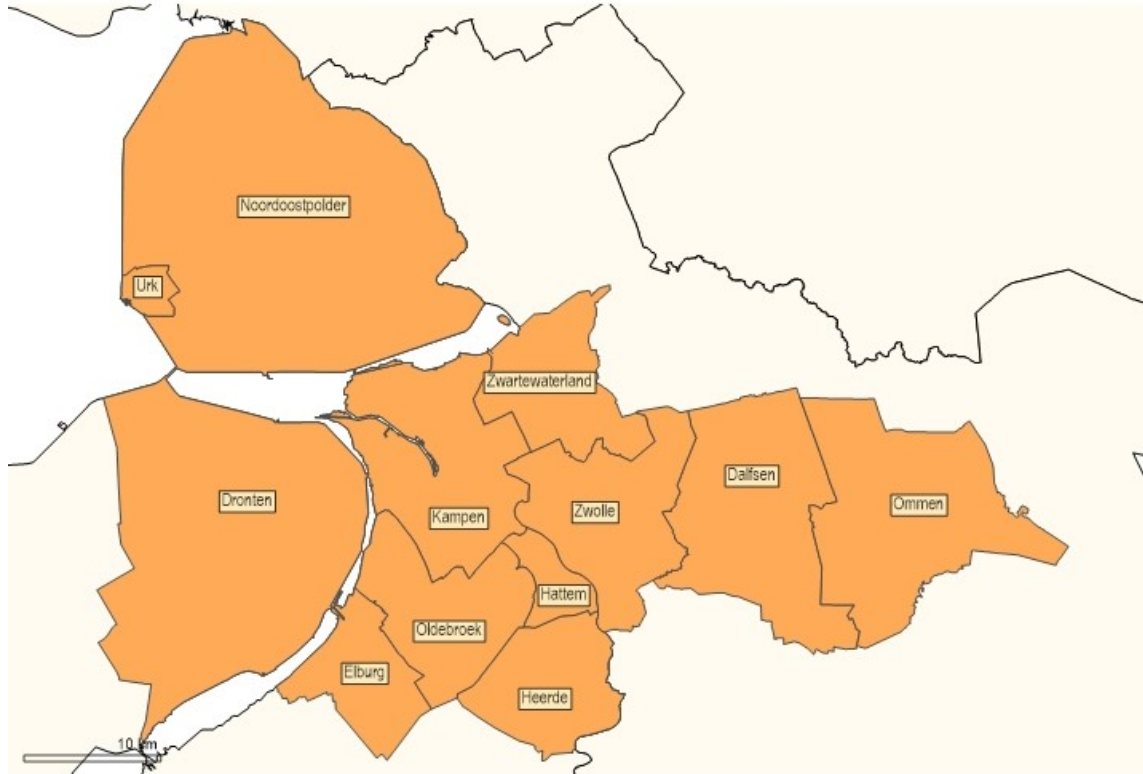
⁸ Bron: Poelman van den Broek Advocaten, 13 augustus 2019 / Uitspraak Raad van State, 22 mei 2019

⁹ Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁰ Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

¹¹ Bronnen: cebuco.nl

Figuur 3. Relevante regio voor behoeftebepaling: Cebuco regio Zwolle-Kampen



Bron: HorecaDNA, CBS, ABF Research

Omdat over Cebuco regio Zwolle-Kampen niet altijd gegevens worden gepubliceerd, en het bedrijvenpark de grotere zakelijke markt van regio Zwolle hoopt aan te spreken, wordt in de omgevingsanalyse in deze rapportage ook de gebruik gemaakt van informatie over de arbeidsmarktregio Regio Zwolle. Regio Zwolle is een economisch samenwerkingsverband tussen gemeenten uit vier provincies, met als doel de vierde economische topregio van Nederland te worden. Arbeidsmarktregio Regio Zwolle bestaat in 2018 uit 21 gemeenten uit de provincies Gelderland, Overijssel, Flevoland en Drenthe. Alle 12 gemeenten die de Cebuco regio Zwolle-Kampen opmaken vallen ook onder Regio Zwolle. Aanvullend omvat Regio Zwolle vier gemeenten gelegen in Drenthe, en vijf uit Gelderland.¹² De arbeidsmarktregio Zwolle wordt niet gehanteerd voor de kwantitatieve behoeftebepalingen voor de hotelmarkt, maar worden wel gezien als indicatief voor de economische ontwikkelingen en arbeidsmarktontwikkelingen in de Cebuco regio Zwolle-Kampen.

¹² Bronnen: regiozwolle.info, Monitor Regio Zwolle 2018

Figuur 4. Arbeidsmarktregio Regio Zwolle



Bron: Monitor Regio Zwolle 2018, provincie Overijssel

Ook wordt er bij gelegenheid gebruik gemaakt van een beeld op provinciaal niveau. Zoals besproken bestaat het Cebuco gebied uit gemeenten in Gelderland, Overijssel en Flevoland terwijl de Arbeidsmarktregio Zwolle gemeenten uit Gelderland, Overijssel, Flevoland en Drenthe omvat. Het beoogde hotel komt in Hattem, gelegen in Gelderland en grenzend aan Zwolle in Overijssel. Daardoor wordt verwacht dat deze twee provincies het duidelijkst een beeld van de relevante markt geven. Daar komt bij dat de provincie Drenthe geen deel uit maakt van het Cebuco gebied, en het feit dat in de provincie Flevoland opmerkelijk weinig hotels zijn gelegen (29 hotels met in totaal 1.220 kamers per 2019).¹³ Voor deze studie zal het provinciale beeld gegeven worden door de provincies Gelderland en Overijssel.

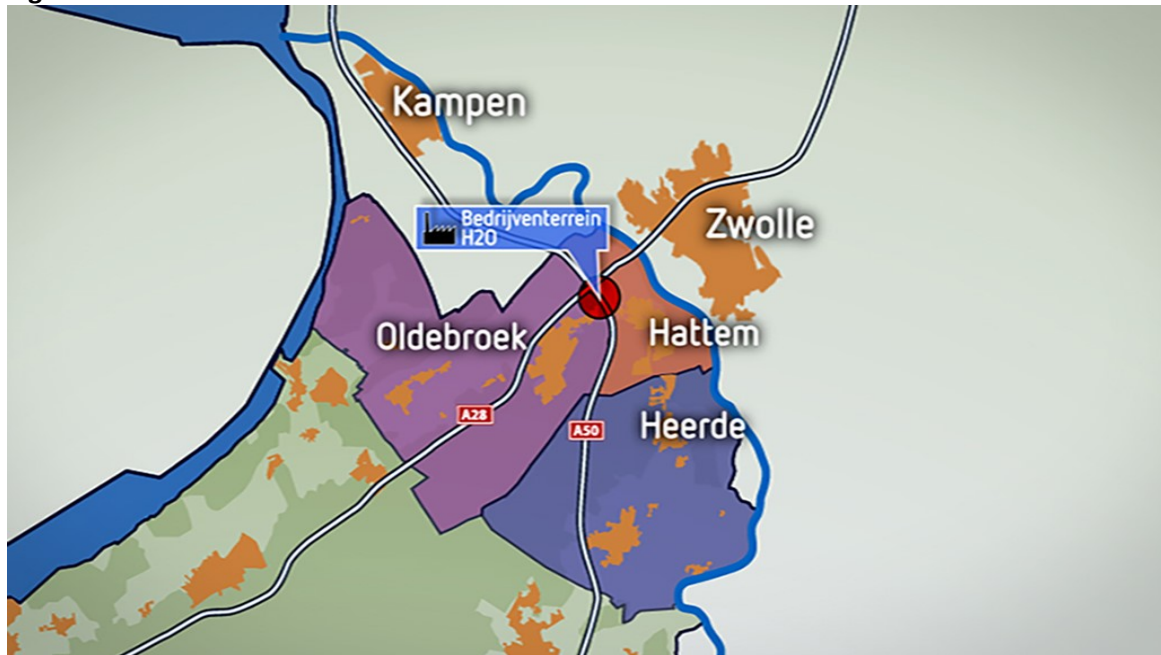
2.2.2 Locatie¹⁴

De locatie van het beoogde Van der Valk Hotel is op het Hattemer gedeelte van bedrijventerrein H2O in de provincie Gelderland, circa 7 kilometer onder Zwolle. Het bedrijvenpark H2O is een gezamenlijk project van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek.

¹³ Bronnen: HorecaDNA

¹⁴ Bronnen: hattem.nl, oldebroek.nl, destentor.nl, bedrijvenparkh2o.nl, planviewer.nl

Figuur 5. Locatie H2O



Bron: Omroep Gelderland 01-09-2015

Het oppervlak van H2O bedraagt 70 hectare. Daarvan ligt ongeveer twee derde op grondgebied van de gemeente Oldebroek. Dit gebied wordt in Figuur 6 aangegeven door oranje (2). Een derde ligt op grondgebied van de gemeente Hattem (1). Dit is aangegeven in groen. Het geel (3) geeft het plandeel voor de aansluiting op de A28 aan.

Figuur 6. Verdeling bedrijvenpark



Bron: Planviewer.nl, Bedrijvenpark H2O

De beoogde locatie voor het hotel bevindt zich in het Hattemer gedeelte van H2O. Dit bevindt zich langs de zuidzijde van de A28 en aan weerskanten van de A50 ter hoogte van knooppunt Hattemerbroek. Het gebied bestaat voornamelijk uit agrarische grond, waar niet meer bebouwd wordt.¹⁵

De precieze locatie voor het hotel is aan knooppunt Hattemerbroek, langs de A28. Het betreft een gebied van circa 20.000 m².¹⁶

Figuur 7. Plangebied Hotel



Bron: Rho Adviseurs

In de buurt van Hattem liggen de Natura 2000 gebieden het Centraal Veluws Natuurgebied en de uiterwaarden van de IJssel. Deze worden vrij gehouden van ontwikkeling. Er zijn groenstroken rondom het bedrijventerrein opgenomen om voldoende ruimte te bieden voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

2.2.3 Bedrijvenpark H2O¹⁷

Bedrijvenpark H2O biedt alle ruimte om te ondernemen voor kleine en middelgrote bedrijven in de regio Zwolle. Het park richtte zich in eerste instantie voornamelijk op lokaal en regionaal georiënteerde bedrijven. Volgens het Vernieuwd Perspectief, wat de gemeenteraden in 2013 opstelden, ambieert H2O om ook grootschalige logistiek- en transportbedrijven aan te spreken door

¹⁵ Bronnen: oldebroek.nl, , planviewer.nl

¹⁶ Bronnen: destentor.nl, 04-07-2019

¹⁷ Bronnen: hattem.nl, oldebroek.nl, bedrijvenparkh2o.nl, planviewer.nl, rtvhattem.nl

de locatie aan de A28 en A50. Daarnaast wordt er volgens deze overeenkomst ook ingezet op zwaardere bedrijvigheid door hogere milieucategorieën toe te staan (milieucategorie 4 en waar mogelijk 5). Het bedrijvenpark is gecertificeerd met het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). Het KVO is erop gericht het ondernemersklimaat en de aantrekkelijkheid van de bedrijventerreinen te verbeteren.

Bedrijvenpark H2O bezorgde de samenwerkende gemeenten jarenlang verlies. In 2016 was het park al tien jaar in ontwikkeling, maar er was nog geen één hectare verkocht. Inmiddels zijn er sprongen gemaakt. De grondexploitatie zit bijna op nul, en het verlies is teruggebracht naar een half miljoen. De ontwikkeling van het Oldebroekse plandeel, in totaal 52 hectare, is nagenoeg geheel voltooid. Ruim een derde deel is verkocht en in gebruik genomen, en voor diverse percelen zijn opties verstrekt. Naar verwachting zal dit gedeelte in 2025 volledig in gebruik zijn. Momenteel zijn onder andere de bedrijven Van den Berg Welding, vloerenbedrijf Brons, Consmema, DispoMedical, Slagerij van Guilik, Hamu automaterialen, Hatland Headwear, Het Warme Huys, Ma-Koi, Kok verhuur, Muziekhuis Souman, Thereca, Veltkamp & Pol en Yelloo hier gevestigd.

Het bestemmingsplan voor het Hattemse plandeel, in totaal 18 hectare, is in juli 2019 onherroepelijk geworden. Vanaf medio 2020 komt nieuw bedrijventerrein beschikbaar, waaronder het perceel voor het geplande Van der Valk Hotel. Voor dit gebied voert H2O in gesprekken met vijf bedrijven. De eerste opties zijn al verstrekt. Volgens de planning zal dit gebied in 2035 volledig afgenomen zijn.

Bedrijvenpark H2O ziet de komst van het geplande Van der Valk Hotel als een kwaliteitsimpuls voor het park en een uitbreiding van de voorzieningen voor de zakelijke markt. Verwacht wordt dat de verkoop van het perceel aan Van der Valk ook de interesse van andere kandidaten zal stimuleren.¹⁸

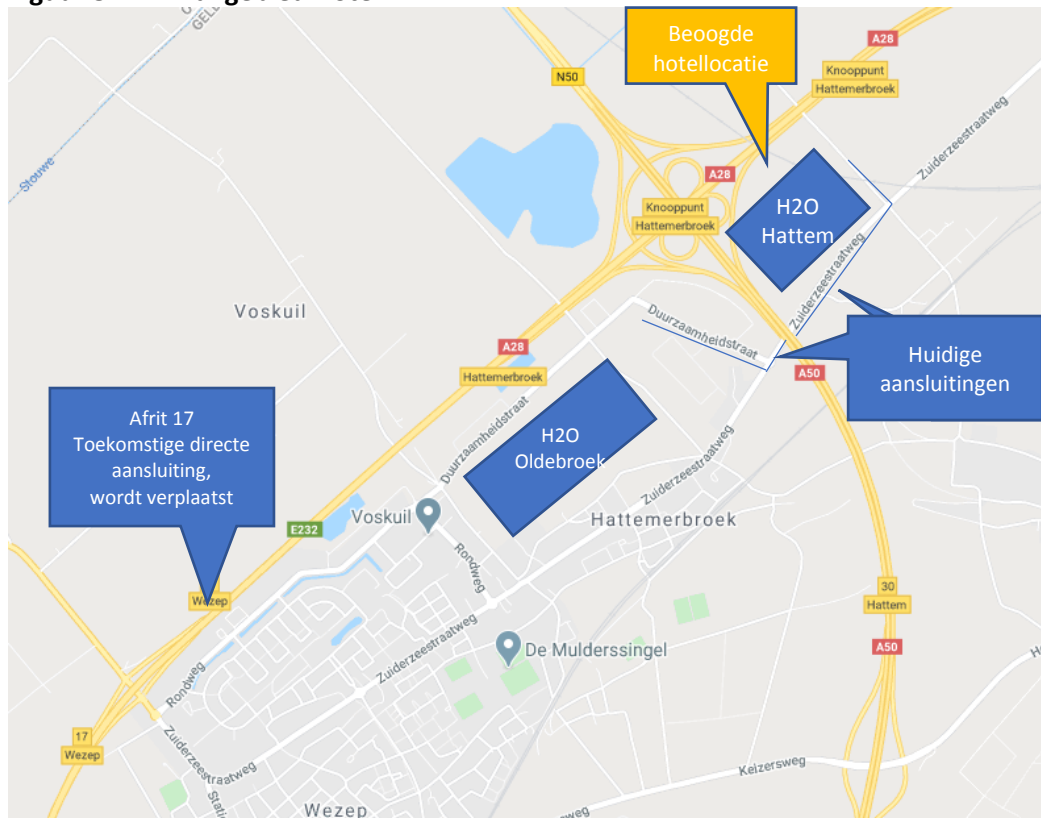
Naast het Hattemer gedeelte van H2O ligt aan de Middeldijk een vestiging van recycling- en afvalbedrijf Van Werven. H2O en Van Werven hebben een overeenkomst gesloten om dit terrein van circa 7 hectare te herontwikkelen tot nieuwe bedrijfskavels.

2.2.4 Bereikbaarheid¹⁹

Bedrijvenpark H2O ligt aan Knooppunt Hattemerbroek, langs de A28 en de A50. Dit biedt een goede bereikbaarheid. Vanaf het Oldebroekse gedeelte ligt de hoofdontsluitingsweg op de A28 bij afslag Wezep op circa 2 kilometer afstand. Mede dankzij de ambitie van het park om ook logistiek- en transportbedrijven aan te spreken, wordt er gewerkt aan een directe aansluiting op de A28. Naar verwachting zal dit in het tweede kwartaal van 2021 gerealiseerd zijn. Vanaf het Hattemer gedeelte is de A28 via de Zuiderzeestraatweg en de A50 te bereiken.

¹⁸ Bron: Bedrijvenpark H2O, 5 juli 2019

¹⁹ Bronnen: bedrijvenparkh2o.nl, ns.nl, 9292ov.nl, maps.google.nl bewerkt door Horwath HTL

Figuur 8. Plangebied Hotel


Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

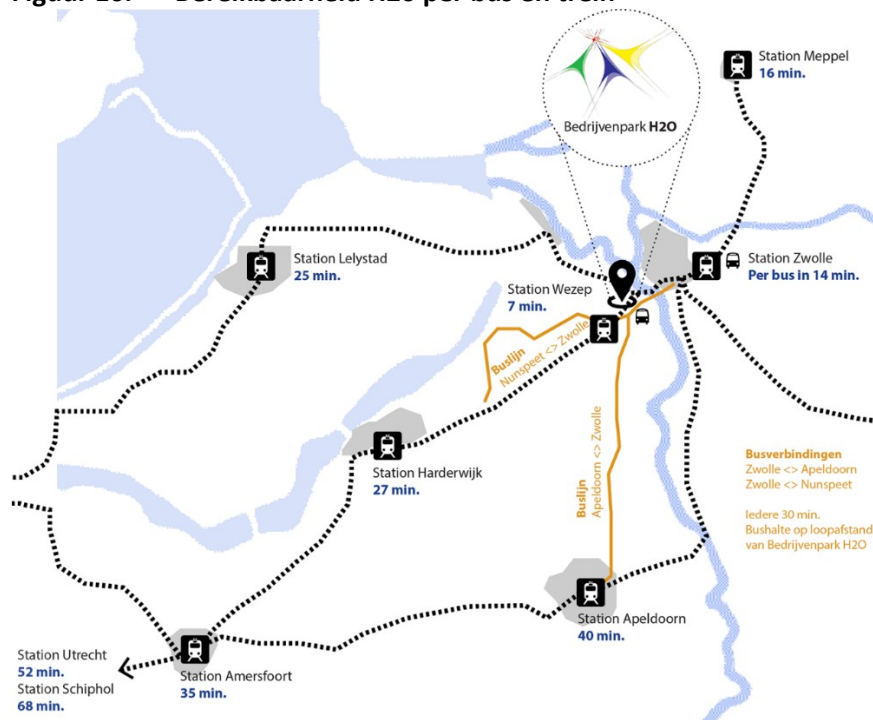
Enmaal op knooppunt Hattenerbroek bieden de A28 en de A50 uitstekende verbindingen met Noord-Nederland, regio Arnhem-Nijmegen, Flevoland en de Randstad. De dichtstbijzijnde grotere stad, Zwolle, ligt op 8 kilometer en 12 autominuten afstand. Zoals Figuur 8 aangeeft, zijn steden zoals Utrecht, Amsterdam, Apeldoorn en Lelystad binnen een uur te bereiken.

Figuur 9. Bereikbaarheid H20 via het snelwegennet


Bron: bedrijvenparkh2o.nl

Via het openbaar vervoer is bedrijvenpark H2O redelijk bereikbaar. Vanaf de bushalte op loopafstand van het park gaan twee bussen om het half uur. De bussen zijn in 14 minuten op NS station Zwolle. Tevens gaat een lijn naar Nunspeet en de andere lijn naar NS station Apeldoorn. Er is nog geen informatie bekend of er voor het nieuwe Hattemer deel andere bushaltes of aanknopingspunten met OV worden ontwikkeld. Volgens de huidige situatie ligt station Zwolle op 14 minuten per bus. Aangezien dit veel verbindingen biedt, geeft de figuur op de volgende bladzijde de reistijden met de trein vanaf Station Zwolle weer.

Figuur 10. Bereikbaarheid H2O per bus en trein



Bron: bedrijvenparkh2o.nl

Parkeren moet volgens het bestemmingsplan op het eigen bedrijfsperceel plaatsvinden.

3 Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de Cebuco regio Zwolle-Kampen en van de grotere arbeidsmarktregio Regio Zwolle. Hierbij is voornamelijk aandacht geschonken aan infrastructurele, economische en toeristische kenmerken die relevant zijn voor de hotelmarkt, zowel in de huidige situatie als met betrekking tot de toekomst.

3.1 Zakelijk klimaat

3.1.1 *Demografie en werkgelegenheid*

Het Cebuco gebied Zwolle-Kampen telde op 1 januari 2019 435.934 inwoners, waarvan Zwolle verantwoordelijk was voor 126.116 inwoners, terwijl Hattem 12.154 inwoners bijdroeg.²⁰ Hattem bood 3.880 banen aan in 2018, en Zwolle 99.010.²¹ Aangezien Zwolle bijna 30 keer meer banen biedt, ligt de focus in deze paragraaf meer op Zwolle dan op Hattem. Omdat het bedrijvenpark H2O zich richt op de regio, zal er ook aandacht besteed worden aan de arbeidsmarktregio Regio Zwolle. Op 1 januari 2018 telden de eenentwintig gemeenten waaruit de Regio Zwolle op dat moment bestond, tezamen 685.731 inwoners. Eind 2018 had arbeidsmarktregio Regio Zwolle 375.280 banen te bieden.²² Hoewel Hattem relatief zeer weinig banen per inwoner heeft, ligt dat in Regio Zwolle boven het Nederlandse gemiddelde. De gemeente Zwolle heeft een duidelijk verhoogd ratio van banen per inwoner.

Het werkloosheidspercentage in de arbeidsmarktregio Regio Zwolle is met 2,9% lager dan het Nederlandse gemiddelde van 3,4%. De gemeente Zwolle ligt iets boven dit percentage met 3,6%, terwijl Hattem er met een werkloosheidspercentage van 2,6% juist onder ligt. In de periode tussen 2012 en 2016 was sprake van grote dalingen in de werkgelegenheid in heel Nederland. Gedurende deze periode lag het werkloosheidspercentage van de arbeidsmarktregio Zwolle onder dat van Nederland. Deze relatief grote werkgelegenheid biedt perspectief voor een hotelontwikkeling, afhankelijk van de omvang en het geografische en inhoudelijke werkveld van de bedrijven die de banen aanbieden.²³

De volgende tabel toont de verdeling van banen in de arbeidsmarktregio Zwolle over verschillende sectoren. Hieruit blijkt dat er in deze regio de meeste werkgelegenheid te vinden is in de sector gezondheids- en welzijnszorg (18,25%), gevolgd door de sector handel (15,7%) en de sector verhuur en overige zakelijke diensten (12,4%). Van het aantal banen van werknemers binnen de arbeidsmarktregio Zwolle neemt Zwolle 40,7 % voor haar rekening, terwijl Hattem 1,4% bijdraagt. In Nederland zijn de drie grootste sectoren, handel (16,8%), gezondheids- en welzijnszorg (16,3%), gevolgd door de sector verhuur en overige zakelijke diensten (13,3%). Een hoog aandeel zakelijke dienstverlening is positief voor hotels, aangezien deze sector naar ervaring relatief veel vraag naar hotelkamers genereert. Deze ligt in de arbeidsmarktregio Zwolle net onder het Nederlandse gemiddelde.²⁴

20 Bron: HorecaDNA en CBS Statline

21 Bron: LISA 2019

22 Bron: Regio Zwolle Monitor 2019. LISA 2018, CBS Statline

23 Bron: CBS Statline

24 Bron: CBS Statline

Tabel 5. Banen van werknemers (2018), x 1.000

	Nederland	Arbeidsmarktregio Zwolle
Gezondheids- en welzijnszorg	1.368,7	46,6
Handel	1.411,9	40,1
Verhuur en overige zakelijke diensten	1.117	31,7
Onderwijs	531,8	18,4
Openbaar bestuur en overheidsdiensten	517,1	18,4
Vervoer en opslag	390,6	13,1
Bouwnijverheid	322,8	13,0
Horeca	422,3	11,6
Specialistische zakelijke diensten	517,3	10,3
Financiële dienstverlening	267,8	5,8
Informatie en communicatie	276,9	3,5
Overige dienstverlening	135,1	3,7
Cultuur, sport en recreatie	139,2	3,4
Landbouw, bosbouw en visserij	101,9	3,0
Verhuur en handel van onroerend goed	67,0	1,5

Bron: CBS Statline

3.1.2 Economische groei

Analyse historische bbp-groei (voor COVID-19)

Tijdens de laatste maanden van 2008 waren in Nederland de eerste tekenen van een economische crisis te merken, waarna de economie in 2009 kromp. In 2010 en 2011 was er sprake van een voorzichtig herstel, gevolgd door nieuwe, maar kleinere, dalingen in 2012 en 2013. In 2014 was er lichte groei, die in 2015, 2016 en voornamelijk in 2017 in sterkere vorm doorzette. Daarmee liet Nederland de meest recente economische crisis achter zich.

In 2018 groeide de Nederlandse economie met 2,6%. De groei voor 2019 wordt geraamd op 1,7%. Voor de lange periode 2018-2030 is voor heel Nederland een groei van 1 tot 2% per jaar geprojecteerd²⁵. In de afgelopen jaren groeide de regionale economie ongeveer in gelijke mate als de nationale economie. De afzwakkende groei in 2018 en 2019 t.o.v. 2017 wordt met name veroorzaakt door een terugval van de export, op zijn beurt veroorzaakt door ontwikkelingen in het buitenland, zoals de handelsoorlog, Brexit en de politieke ontwikkelingen in Italië. Tussen 2013 en 2018 groeide de economie van de Regio Zwolle harder dan de provinciale en regionale economie.

Uit de volgende tabel blijkt dat de economische groei in de Regio Zwolle in de afgelopen jaren gemiddeld iets boven het landelijke niveau lag, behalve in 2015. De provincies Overijssel en Gelderland waren over het algemeen conjunctuurgevoeliger.

Tabel 6. Ontwikkeling economische groei, bbp, in %

Locatie	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	Gem.	2019*
Nederland	-0,1	1,4	2,0	2,2	2,9	2,6	1,8	1,7
Overijssel	-0,4	2,0	1,4	2,6	2,8	2,7	1,9	1,6
Gelderland	-0,7	2,1	1,4	1,9	3,1	2,6	1,7	1,9
Arbeidsmarktregio Regio Zwolle	-1,2	2,8	1,0	2,7	3,3	3,0	1,9	2,0

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek: 2016 -2019 behalve Zwolle, Regio Zwolle Monitor, ING Economisch bureau: cijfers 2019 voor provincies, * voorlopige cijfers

25 Bron: Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's, CPB en PBL, 2015

De Regio Zwolle heeft ambitie: de vierde economische topregio van Nederland worden. Hoewel meerdere regio's hun peilen op dat doel hebben gericht, acht Regio Zwolle zich onderscheidend genoeg om het voor elkaar te boksen. De Regio Zwolle kenmerkt zich door een belangrijke spilfunctie in het transport van het ene naar het andere buitenland. De Regio wil van de economische hoofdstructuur van Nederland een vierkant maken om daarmee de poort naar het Noorden en Oosten vormen. Helaas is juist import en export kwetsbaar voor de gevolgen van Brexit. Volgens de vier actielijnen investeert de Regio in het eigen verdienvermogen van midden- en kleinbedrijven en wordt er grootschalige geïnvesteerd in arbeidsproductiviteit en menselijk kapitaal via het Regionaal ontwikkelfonds voor bijscholing. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in vervoer en in wat bijdraagt om de Regio neer te zetten als mobiliteitsknooppunt. Duurzaamheid staat ook hoog in het vaandel. Deze investeringen kunnen mede mogelijk gemaakt worden door de recent verwonnen Regio Deal, een meerjarige samenwerking waarin het Rijk 22,5 miljoen euro uittrekt om de kracht van de Regio te versterken.²⁶ De Regio Deal wordt voor een groot gedeelte ingezet op menselijk kapitaal om de krapte van de arbeidsmarkt aan te gaan.²⁷

3.1.3 Mogelijke impact COVID-19 op de nationale economie²⁸

Door de uitbraak van COVID-19 zal de Nederlandse economie in 2020 in een recessie raken. In vier scenario's schetst het CPB de mogelijke duur en hevigheid.

In alle scenario's wordt de economie hard geraakt, het bbp krimpt in 2020 met 1,2% tot 7,7%. In het lichtste scenario veert de economie al in het derde kwartaal van 2020 weer op, in het zwaarste scenario blijft het economisch herstel uit tot de tweede helft van 2021. In dat scenario zal er ook in 2021 nog een krimp van het bbp van 2,7% optreden. In drie van de vier scenario's is de neergang dieper dan in de crisis van 2008/2009.

De crisis is uitzonderlijk omdat er zowel verminderde productie als vraaguitval is, als de crisis langer duurt kunnen er ook problemen in de financiële sector ontstaan. De huidige beperkingen leggen sommige sectoren nagenoeg stil, in andere sectoren wordt de productie geraakt doordat werknemers niet inzetbaar zijn, of doordat de aanvoer van onderdelen hapert. De vraagkant van de economie wordt eveneens geraakt door de contactbeperkingen, maar ook doordat de uitvoer stopt, en doordat huishoudens en bedrijven aankopen en investeringen uitstellen. Naarmate de crisis langer duurt wordt het waarschijnlijker dat er in binnen- of buitenland ook problemen in de financiële sector ontstaan, via de huizenmarkt of door oninbare leningen.

De grootste onzekerheden zijn het verloop van de pandemie, de doorwerking van de contactbeperkingen en de effectiviteit van het beleid in binnen- en buitenland. De duur van de contactbeperkingen die nodig zijn om de verspreiding van het virus in te dammen, is cruciaal voor de economische impact. Daarbij is ook onzeker hoe diep de contactbeperkingen precies ingrijpen op de economie, het op deze manier tot stilstand komen van delen van de economie is niet eerder vertoond. Een andere onzekerheid is steunmaatregelen succesvol zijn, en of problemen in de financiële sector uitblijven. Deze onzekerheden zijn er ook voor het buitenland, waarbij in het bijzonder de vraag is of ook landen met een slechtere uitgangspositie in staat zijn de economische schok het hoofd te bieden.

26 Bron: destentor.nl 18-02-2020, regiozwolle.info

27 Bron: destentor.nl 18-02-2020, regiozwolle.info

28 Bron: CPB, 26-03-2020

Tabel 7. Mogelijke impact COVID-19 op de Nederlandse economie

Scenario	I	II	III	IV
Uitgangspunten				
Duur contactbeperkingen	3 maanden	6 maanden	6 maanden	12 maanden
Impact contactbeperkingen	Matig, vooral diensten	Zwaar, ook industrie	Zeer zwaar, in veel sectoren	Zwaar, in veel sectoren (enige adaptatie)
Direct herstel na opheffen contactbeperkingen	Ja	Ja	Nee	Nee
Problemen in de financiële sector	Nee	Nee	Ja	Ja
Grotere problemen in andere landen	Nee	Nee	Matig	Zwaar
Effecten op de economie				
Bbp-groei 2020 in %	-1,2	-5,0	-7,7	-7,3
Bbp-groei 2021 in %	3,5	3,8	2,0	-2,7
Werkloosheid 2021 in %	4,5	5,3	8,4	9,4

Bron: CPB

3.1.4 Bedrijfsvestigingen en instellingen

Behalve bedrijven in de zakelijke dienstverlening, genereren bedrijven met relatief veel banen, bedrijven met een internationaal of nationaal werkveld, ziekenhuizen, universiteiten en accommodaties voor externe bijeenkomsten zoals congrescentra en beurshallen doorgaans relatief veel hotelvraag.

De gemeente Zwolle telt in totaal 11.750 bedrijfsvestigingen in 2018, waarvan 39% in de zakelijke dienstverlening, 30% in de collectieve dienstverlening en 16% in de handel. De gemeente Hattem heeft 970 bedrijfsvestigingen in 2018, met een vergelijkbare verdeling van sectoren. In vergelijking met het Nederlands gemiddelde is het segment collectieve dienstverlening relatief groot, de andere twee segmenten komen overeen met het gemiddelde. De arbeidsmarktregio Regio Zwolle telt ruim 68.000 bedrijfsvestigingen in 2018. Dat is 3,3% meer dan in 2017 en een sterkere stijging dan voorgaande jaren. De groei in het aantal bedrijfsvestigingen loopt sinds 2014 achter op het Nederlandse gemiddelde. Zo ook in 2018, met een landelijke stijging van 4,6% in 2018.²⁹

Met in 2019 gemiddeld 8 banen per bedrijf, in vergelijking met gemiddeld 4,7 banen per bedrijf in heel Nederland, is een gemiddeld bedrijf in Zwolle aan de grote kant. In Hattem is een gemiddeld bedrijf juist aan de kleine kant, met 3 banen per bedrijf.³⁰ Bedrijven in Zwolle die mogelijk aantrekkelijk kunnen zijn voor hotels zijn onder andere Wehkamp, Scania Production, Stork Air, Abbott en Landal Green Parks. Daarnaast kan bedrijvigheid in Kampen ook bijdragen aan de vraag naar hotels.³¹

In Zwolle is er één universiteit (Open Universiteit Zwolle) en verschillende hogescholen (Katholieke PABO Zwolle, Gereformeerde Hogeschool VIAA, Christelijke Hogeschool Windesheim, NHL Hogeschool Zwolle en ArtEZ hogeschool voor de kunsten Zwolle) die meerdere bachelors en masters

29 Bronnen: waarstaatjegemeente, LISA 2019, Regio Monitor Zwolle 2019, CBS Statline

30 Bronnen: CBS Statline

31 Bron: datacollectief.nl, bedrijvenmonitor.info

op HBO niveau aanbieden. Zwolle biedt tevens huisvesting aan het Isala Ziekenhuis in de wijk Veldhoek.³²

Zwolle beschikt over 3 congrescentra: De IJsselhallen, Nieuwe Buitensociëteit Zwolle en Congrescentrum Lumen. De IJsselhallen beschikt over 4 hallen, twee zalen en een restaurantruimte. De totale grootte is 19.176 m² en kan tot 16.000 personen accommoderen. Jaarlijks worden er meer dan 20 evenementen georganiseerd waaronder markten, muziek-evenementen, publieksbeurzen, sportevenementen en andere evenementen. Inmiddels bieden de IJsselhallen niet meer een zeer hoogwaardige locatie.³³ De Nieuwe Buitensociëteit Zwolle heeft meer dan 50 zalen van verschillende groottes. Ook beschikt dit congrescentrum over 2 foyers, een theaterzaal en restaurant. De zalen hebben een grootte van meer dan 1.375 m². De Nieuwe Buitensociëteit Zwolle kan maximaal tot 5.830 personen accommoderen.³⁴ Het Congrescentrum Lumen heeft 22 zalen die een totale grootte hebben van meer dan 3.400 m². Het congrescentrum kan tot 2.000 personen hosten.³⁵ Lumen beschikt ook over een hotel met 125 kamers. Het overgrote deel van de hotelvraag die wordt gegenereerd door het aanbod van bijeenkomsten bij het Lumen Hotel & Events Congrescentrum Zwolle komt naar verwachting terecht in het eigen hotelaanbod. Verwacht wordt dat dit bij het Mercure Hotel (17 zalen, 854 m²), Van der Valk Hotel Zwolle (17 zalen, 1.470 m²) en Bilderberg Grand Hotel Wientjes (12 zalen, 774 m²) tevens het geval is. Vier andere hotels in Zwolle bieden 2 tot 4 zalen voor kleinere bijeenkomsten. Verder beschikt Zwolle over ongeveer 6 andere kleinere vergaderlocaties. Hattem beschikt op het moment, voor zover bekend, niet over congrescentra of grote vergaderzalen.³⁶

De gemeente Zwolle zet zich via de Stichting Congresregio in om continue congressen te werven. 2018 was een topjaar, dat niet evenaart kon worden in 2019. Recent heeft de stichting een toonaangevend congres in e-commerce binnen gehaald, Topsector Logistiek Congres.

3.1.5 Kantoren en bedrijventerreinen

Het kantoraanbod in Zwolle is sterk afgenomen. Momenteel worden er 44% minder meters aangeboden dan in 2015. Deze daling, die ook in 2018 voortzet, is eerder het gevolg van de bloeiende transformatiemarkt dan van opnames. Zo zijn recentelijk een aantal kantoorgebouwen in de Spoorzone verkocht voor herbestemming. Het opnamevolume is echter beperkt gebleven en valt in 2018 fors lager uit vanwege het uitblijven van grote transacties. Ook het transactievolume daalde in 2018 en behaalde het laagste niveau sinds het begin van de eeuw. Dit kan worden verklaard door het toenemende aanbod van flexplekken.

Door verschillende strategieën te gebruiken is er in Zwolle nauwelijks kansloos aanbod. Kwalitatief hoogwaardige kantoren worden verhuurd, en de onderkant van de markt wordt onttrokken voor transformatie. Het middensegment wordt ingezet als flexibel kantoorconcept. De grootste opname- en aanbodontwikkelingen vinden plaats in het centrum van Zwolle, Hanzeland en in Oosterenk.³⁷

Hoewel van 2013 tot 2017 een toenemende dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt van Zwolle plaatsvond, laat 2018 een sterke afname zien. Het opnameniveau bevindt zich daardoor weer op dat van 2016. Deze daling kan worden verklaard door het hoge opnamevolume in 2017. Het huidige opnamevolume bevindt zich alsnog een derde boven het langjarig gemiddelde van 42.700 m². Het is

32 Bron: Zorgkaart Nederland

26 Bron: Website IJsselhallen, gemeente Zwolle

34 Bron: Website Nieuwe Buitensociëteit Zwolle

35 Bron: Website Lumen Zwolle

36 Bron: meetings.nl, dnls.nl

37 Bron: Dynamis, Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2019

voornamelijk nieuwbouw wat resulteert in dynamiek in Zwolle. Door de lagere dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt, neemt het aanbod sterk toe. Het huidige aanbodvolume ligt alsnog aanzienlijk lager dan twee jaar geleden.³⁸

Naast het bedrijvenpark H2O kent Hattem de bedrijventerreinen Het Veen van 25,14 ha en Netelhorst van 6 ha. Oldebroek telt acht andere bedrijventerrein naast H2O, waarvan de meesten nog (deels) in ontwikkeling zijn.³⁹

3.2 Toeristisch klimaat

Hattem kent een rijke geschiedenis. Hattem werd in de achtste eeuw gesticht, en kreeg in de dertiende eeuw stadsrechten. Hattem is in 1299 aangesloten bij het Hanzeverbond, een samenwerkingsverband tussen handelssteden in Nederland. De Hanzesteden worden gekenmerkt door historie, koopmanshuizen, unieke gevels en andere overblijfselen uit de 14^e en 15^e eeuw, en voor veel van de steden vormt het verleden als Hanzestad een belangrijke kernpunt in de toeristische aantrekkingskracht en marketing. Het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC) promoot 9 Nederlandse Hanzesteden, aangesloten bij Hanzesteden Marketing: Deventer, Doesburg, Elburg, Harderwijk, Hasselt (gemeente Zwartewaterland), Hattem, Kampen, Zutphen, en Zwolle.⁴⁰ Hanzesteden Marketing streeft naar het verbeteren van het imago en het vergroten van de naamsbekendheid van de Hanzesteden. Door inzet op duurzaam jaarrond cultuur erfgoed toerisme wil Hanzesteden Marketing onder meer 40% groei bereiken in de bestedingen (dag- en verblijfsbezoekers) van bezoekers in Hanzesteden in 2025 t.o.v. 2019. De 9 Hanzesteden telden in 2018 660.000 overnachtingen, waarvan 19% inkomend toerisme.⁴¹ Hattem is de enige van de 9 Hanzesteden zonder hotel binnen de gemeentegrenzen.⁴²

Tijdens de veertiende en vijftiende eeuw genoot Hattem als Hanzestad van voorspoedige welvaart, wat resulteerde in vele nieuwe, imposante bouwwerken en een artistieke bloeiperiode. Sinds 1972 is 11,9 ha van Hattem een van rijkswege beschermd stadsgezicht. Vandaag de dag telt Hattem 94 rijksmonumenten, en drie musea. Twee daarvan, het Anton Pieck museum en het Jan Voerman museum, stellen kunstenaars (en hun werk) die begin 1900 naar Hattem trokken centraal.⁴³ 2019 was een goed jaar voor de musea; het Voerman museum trok 45% meer bezoekers en het Anton Pieck museum kreeg 50% meer bezoekers in de eerste 2,5 maand van 2019 (rest van het jaar onbekend). Het Nederlands Bakkerijmuseum had goud gewonnen voor ANBW 'Leukste uitje van Gelderland' 2019, en trok met ca. 70.000 bezoekers bijna 20% meer bezoekers dan in 2018. Daarnaast biedt Hattem een gevarieerd winkelbestand en verschillende terrassen en restaurants.⁴⁴

Naast de stad biedt Hattem ook veel vrije natuur. Het westelijk deel van Hattem bestaat uit het Noord-Veluwse bosgebied. Het noordelijk en oostelijk deel van de gemeente bestaat uit afwisselend de uitgestrekte uiterwaardenlandschap van de IJssel en polderlandschap.⁴⁵ De Veluwe staat op de eerste plek op de ranglijst populaire binnenlandse vakantie regio's in 2019, en Gelderland kan zich rekenen tot meest populaire vakantieprovincie in Nederland. Dit is al een aantal jaar het geval.⁴⁶ Veel wandel- en fietsroutes voeren door Hattem, waaronder het lange afstand wandelpad Maarten van Rossumpad. Het Landgoed Molecaten is een geliefd wandelgebied. Daarnaast is er een jachthaven,

³⁸ Bron: Dynamis, Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2019

³⁹ Bron: gemeente Hattem, gemeente Oldebroek, Landelijke informatie IBIS bedrijventerreinen

⁴⁰ Bron: website Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen, Hanzesteden Marketing

⁴¹ Bron: Feiten en Cijfers 2018 Hanzesteden Marketing, Marketing Oost

⁴² Bron: HorecaDNA

⁴³ Ronduithattem.nl, cultureelerfgoed.nl

⁴⁴ Rtvhattem.nl

⁴⁵ Ronduithattem.nl

⁴⁶ Rtvhattem.nl, Continu Vakantie Onderzoek, gemeente Zwolle toekomstvisie

en biedt het Apeldoorns kanaal aanvullende mogelijkheid voor watervertier. Ook gaat vanuit Hattem naar Zwolle 't Kleine Veer. Dat is een veerpont die beide gemeentes verbindt over de IJssel met uitzicht op de uiterwaarden.⁴⁷

Zwolle, een Hanzestad gelegen op 7 kilometer afstand en met circa tien keer zoveel inwoners als Hattem, trok in 2018 1,7 miljoen bezoekers. Dat is een stijging van 12% vergeleken met 2017. De bezoekers besteedden zo'n € 46,30, tegenover gemiddeld € 50,60 in Nederland. 82% van de bezoekers komt niet uit Overijssel.⁴⁸ Zwolle biedt naast een historische binnenstad onder andere een drie Michelinsterren restaurant, kunstmusea in een voormalig paleis en kasteel, een grootse boekhandel in een monumentaal kerkgebouw en de Sassenpoort. Ook organiseert Zwolle festivals, waaronder het grootste Bevrijdingsfestival van Nederland.⁴⁹

Figuur 11. Top tien toeristische attracties in Hattem



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

47 Ronduihattem.nl, mijngelderland.nl, Stichting Apeldoorns Kanaal

48 Zwolle.nieuws.nl, Continu Vakantie Onderzoek, zwolle.info

49 Visitzwolle.com, desassenpoort.nl, bevrijdingsfestivaloverijssel.nl

4 Aanbodanalyse

Het aanbod in Hattem en Zwolle op het gebied van de hotels is geïnventariseerd. Hierbij wordt niet alleen het huidige aanbod beschreven, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. De Cebu regio, het onderzoekskader, wordt vergeleken met het gemiddelde van Nederland. Daarnaast wordt ook een vergelijking gemaakt op provinciaal niveau.

4.1 Historisch aanbod

De volgende tabel toont de historische ontwikkeling van de nationale en regionale logiesmarkten. Het betreft geclassificeerde hotels en ongeclassificeerde logiesaccommodaties zoals hostels en pensions. In de periode 2009-2019 is het logiesaanbod in alle vier de markten bijna elk jaar gestegen. Landelijk is het aantal kamers beduidend sterker toegenomen dan het aantal logiesaccommodaties. Dit wijst op schaalvergroting, waarbij kleine logiesaccommodaties zijn gesloten en grotere logiesaccommodaties aan de markt zijn toegevoegd. De provincie Overijssel beleefde gedurende deze periode een grotere groei qua aantal accommodaties, maar een opmerkelijk kleinere groei in het aantal kamers vergeleken met het landelijk gemiddelde; 20% tegenover 36%. Voor de provincie Gelderland gold zowel een lagere groei in aantal accommodaties en in kamers, waarbij het verschil in het aantal kamers met 12% sterk afweek van het Nederlandse gemiddelde van 36%. In de regio Zwolle-Kampen was de groei van het aantal accommodaties aanzienlijk sterker dan het landelijk gemiddelde en provinciale gemiddelde, en lag de groei van het aantal kamers met 2,6% per jaar tussen dat van het landelijke (3,1%) en provinciale (1,6%) beeld in. In tegenstelling tot het Nederlandse gemiddelde groeide het aantal hotels harder dan het aantal kamers in zowel de provincies Overijssel en Flevoland als in Cebu regio Zwolle-Kampen.

Gemiddeld zijn er in Nederland 38 kamers per accommodatie. In de provincies Gelderland en Overijssel zijn de accommodaties gemiddeld duidelijk kleiner, met 28 kamers per accommodatie. In de regio Zwolle-Kampen worden er per accommodaties circa 25 kamers geteld. Dat is iets minder dan het provinciale gemiddelde en twee derde van het landelijke gemiddelde.

Tabel 8. Ontwikkeling logiesaanbod Nederland, Provincie en Regio, 2009-2019

	Nederland		Provincie Overijssel		Provincie Gelderland		Regio Zwolle-Kampen	
	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers
2009	2.895	102.002	164	4.601	304	9.561	41	1.136
2010	3.005	104.566	175	4.701	317	9.904	43	1.149
2011	3.101	108.395	176	5.004	312	9.919	44	1.272
2012	3.152	110.230	179	4.890	319	9.917	44	1.210
2013	3.242	114.839	188	4.940	333	10.250	49	1.239
2014	3.308	119.611	188	5.038	343	10.261	49	1.408
2015	3.394	122.101	198	5.200	345	10.245	51	1.414
2016	3.447	124.237	202	5.248	352	10.403	55	1.431
2017	3.511	128.038	205	5.416	359	10.549	55	1.430
2018	3.566	133.674	205	5.464	361	10.691	55	1.426
2019	3.665	138.489	215	5.539	365	10.720	59	1.451
Groei 2009-2019	26,6%	35,8%	31,1%	20,3%	20%	12,1%	43,9%	27,7%
Gem. jaarlijkse groei	2,4%	3,1%	2,8%	1,9%	1,9%	1,2%	3,8%	2,6%

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

De volgende tabel toont de ontwikkeling in accommodaties en kamers in de gemeente Hattem, Zwolle en de overige gemeenten in de regio Zwolle-Kampen. De gemeente Hattem telt geen hotels, alleen enkele Bed&Breakfasts. Een hotel met zes kamers is in 2010 gesloten.⁵⁰

De gemeente Zwolle was de grootste aanjager van de groei in de regio, met een totale toename van 210% in het aantal hotels en 205% in het aantal kamers. De overige gemeenten in de regio toonden gezamenlijk een bescheidere groei van 26,7% van het aantal hotels en zelfs een afname van het aantal kamers. Het gemiddelde hotel in de regio is met 21 kamers een stuk kleiner dan het gemiddelde Zwolse hotel, dat 31 kamers telt.

Tabel 9. Ontwikkeling logiesaanbod Hattem, Zwolle en regio, 2009-2019

	Hattem		Zwolle		Overig Kampen-Zwolle	
	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers
2009	1	6	10	323	30	807
2010	1	6	10	325	32	818
2011	0	0	12	449	32	823
2012	0	0	12	450	32	760
2013	0	0	14	462	35	777
2014	0	0	16	639	33	769
2015	0	0	16	640	35	774
2016	0	0	18	649	37	782
2017	0	0	18	649	37	781
2018	0	0	18	648	37	778
2019	0	0	21	661	38	790
Groei 2009-2019	-100%	-100%	210%	205%	27%	-2%
Gem. jaarlijkse groei	-10%	-10%	8%	8,3%	2,5%	-0,2%

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

4.2 Spreiding hotelaanbod regio Zwolle-Kampen

Het totale huidige hotelaanbod per gemeente in de regio Zwolle-Kampen is weergegeven in de onderstaande tabel. Zwolle domineert de regionale markt, met 46% van het kameraanbod. Na Zwolle is Dalfsen de gemeente met het grootste aandeel in hotelkamers (13%), gevolgd door Noordoostpolder (11%). De meeste gemeenten hebben slechts 2 of 3 hotels; twee gemeenten bieden geen enkel hotel. Het aandeel van de gemeente Hattem in het hotelaanbod is 0%.

⁵⁰ Bron: HorecaDNA / Bedrijfschap Horeca en Catering

Tabel 10. Logiesaanbod regio Zwolle-Kampen per gemeente (2019)

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers
Dalfsen	11	187	17	13%
Dronten	2	103	52	7%
Elburg	2	18	9	1%
Hatterem	0	0	0	0%
Heerde	2	44	22	3%
Kampen	6	78	13	5%
Noordoostpolder	3	163	54	11%
Oldebroek	0	0	0	0%
Ommen	7	111	16	8%
Urk	3	32	11	2%
Zwartewaterland	2	54	27	4%
Zwolle	21	661	32	46%
Totaal	59	1.451	25	100%

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

*) door afronding kan het totaal afwijken van 100%

4.3 Segmentatie hotelaanbod

Sinds 1969 werden Nederlandse hotels in één tot en met vijf sterren ingedeeld. Echter, de afgelopen jaren sloten de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie 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 wordt vanaf 1 januari 2016 de Nederlandse Hotel Classificatie opgevolgd door de Europese Hotel classificatie met deelname op vrijwillige basis. De huidige classificatie is dus deels nog gebaseerd op de oude Nederlandse Hotel Classificatie en voor die hotels die de classificatieprocedure reeds hebben afgerond deels op de vrijwillige deelname aan de Europese Hotel Classificatie. Dat leidt tot grote aandelen in ongeclassificeerde hotels.

De volgende tabellen geven achtereenvolgens de samenstelling van het logiesaanbod in 2019 weer van Nederland, Overijssel, Gelderland en de regio Zwolle-Kampen. In Nederland is nog maar 30% van de hotels en 54% van de hotelkamers geclassificeerd. Binnen de geclassificeerde hotels heeft het viersterrensegment het grootste aandeel (61%), gevolgd door het driesterrensegment (29%).

Tabel 11. Segmentatie hotelaanbod Nederland, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	29	4.111	142	3%	5%
4 sterren	441	46.135	105	33%	61%
3 sterren	531	22.183	42	16%	29%
2 sterren	77	2.705	35	2%	4%
1 ster	9	275	31	0%	0%
Totaal geclassificeerd	1.087	75.409	69	54%	100%
Ongeclassificeerd	2.578	63.080	24	46%	
Totaal	3.665	138.489	38	100%	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

In de provincie Overijssel is een vergelijkbaar beeld zichtbaar, met 32% geclassificeerde hotels en 57% geclassificeerde hotelkamers. Ook hier is het viersterrensegment het grootst, met 51% van het geclassificeerde kameraanbod.

Tabel 12. Segmentatie hotelaanbod Overijssel, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	1	20	20	0,4%	0,6%
4 sterren	29	1.618	81	29%	51%
3 sterren	35	1.105	32	20%	35%
2 sterren	3	432	144	8%	14%
1 ster	0	0	0	0%	0%
Totaal geclassificeerd	68	3.175	47	57%	100%
Ongeclassificeerd	147	2.364	16	43%	
Totaal	215	5.539	26	100%	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

Ook de provincie Gelderland biedt een soortgelijk beeld, maar ligt met 26% geclassificeerde hotels en 45% geclassificeerde hotelkamers onder het landelijk gemiddelde. Ook hier is het viersterrensegment het grootst, en bevat met 67% een groter aandeel van het geclassificeerde kameraanbod dan landelijk wordt waargenomen.

Tabel 13. Segmentatie hotelaanbod Gelderland, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	1	42	42	0,4%	0,9%
4 sterren	45	3.345	74	31%	67%
3 sterren	45	1.454	32	14%	30%
2 sterren	2	26	13	0,2%	0,5%
1 ster	0	0	0	0%	0%
Totaal geclassificeerd	93	4.867	52	45%	100%
Ongeclassificeerd	272	5.853	22	55%	
Totaal	365	10.720	29	100%	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

Binnen de regio Zwolle-Kampen zijn 15 van de 59 hotels geclassificeerd, en 40% van het kameraanbod. Net als in het provinciale en landelijke beeld bestaat het grootste aandeel geclassificeerde hotelkamers in regio Zwolle-Kampen uit viersterrenkamers. Regio Zwolle-Kampen heeft met 41% echter wel een groter aandeel driesterrenkamers dan het provinciaal of landelijk wordt gezien. De geclassificeerde hotels zijn met gemiddeld 38 kamers duidelijk kleiner dan het landelijke en provinciale gemiddelde.

Tabel 14. Segmentatie hotelaanbod regio Zwolle-Kampen, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	1	20	20	1%	3%
4 sterren	6	322	54	22%	56%
3 sterren	8	235	29	16%	41%
2 sterren	0	0	0	0%	0%
1 ster	0	0	0	0%	0%
Totaal geclassificeerd	15	577	38	40%	100%
Ongeclassificeerd	44	874	20	60%	
Totaal	59	1.451	25	100%	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

4.4 Huidig hotelaanbod

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

4.4.1 Gemeente Hattem

Gemeente Hattem kent welgeteld 0 hotels. Er worden wel overnachtingen aangeboden in Bed & Breakfasts en op campings.

4.4.2 Gemeente Zwolle

Op dit moment geldt dat in totaal 8 hotels in de gemeente Zwolle zich profileren als één- tot vijfsterrenhotels. Naast deze 7 geclassificeerde accommodaties, worden ook hotelkamers aangeboden in ongeclassificeerde accommodaties zoals pensions en B&B's. In de gemeente Zwolle zijn in totaal 13 van dergelijke accommodaties geïnventariseerd. Hiermee komt het totale hotelaanbod in de gemeente Zwolle per januari 2019 op 21 accommodaties en 661 kamers.⁵¹

De hotelaccommodaties in Zwolle variëren sterk in omvang, van vierkamerhotels als in het Stadshotel tot het Van der Valk Hotel Zwolle met 175 kamers. Ook binnen de marktsegmenten varieert de omvang van de individuele hotels sterk. Zo hebben het kleinste en het grootste viersterren hotel respectievelijk 11 en 175 kamers, hebben het kleinste en het grootste driesterren hotel respectievelijk 21 en 70 kamers. De ongeclassificeerde hotels hebben zo'n 2 tot 4 kamers.

De 8 hotels met meer dan 19 kamers zijn weergegeven in de onderstaande tabel. In totaal hebben de 8 grootste hotels in de gemeente Zwolle bijna 585 hotelkamers, oftewel 89% van het totale kameraanbod in de gemeente. Deze hotels worden als de voornaamste concurrerende hotels beschouwd.

⁵¹ Bron: HorecaDNA

Tabel 15. Huidige hotelaanbod Gemeente Zwolle (vanaf 20 kamers)

Nr.	Naam	Class.	Aantal kamers
1	De Librije	5*	20
2	Van der Valk Zwolle	4*	175
3	Hotel Lumen	4*	125
4	Mercure Hotel Zwolle	4*	72
5	Bilderberg Grand Hotel Wientjes	4*	58
6	Pillows Grand Boutique Hotel ter Borch	4*	44
7	Campanile Hotel & Restaurant Zwolle	3*	70
8	Hotel Fidder	3*	21
	Totaal	8 hotels	585
	Totaal overig	13 hotels	76
	Totaal hotelaanbod	21	661

Bron: Gemeente Zwolle, Horwath HTL, Booking.com, individuele websites van de hotels

De acht grootste hotels in de gemeente Zwolle tonen een redelijke spreiding in en rondom het centrum, waarbij ook verschillende grotere hotels bij het station of aan snelwegen zoals de A28 en N35 liggen.

Figuur 12. Spreiding hotelaanbod Zwolle


Bron: Google MapsBewerking: Horwath HTL

4.4.3 Huidig hotelaanbod overig Zwolle-Kampen

De accommodaties met 20+ kamers in gemeenten die de Cebuco regio Zwolle-Kampen opmaken, op de gemeente Zwolle zelf na, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 16. Huidige hotelaanbod overig Zwolle-Kampen (vanaf 20 kamers)

	Naam	Class.	Aantal kamers
1	Van der Valk Exclusief Emmeloord	4*	110
2	Moorivier Congreshotel, Dalfsen	4*	101
3	Hotel Zwartewater, Zwartsluis	4*	51
4	Princess Hotel Dorhout Mees, Biddinghuizen	3*	44
5	Hotel 't Voorhuys, Emmeloord	3*	37
6	Hampshire Hotel & Spa – Paping, Ommen	3*	37
7	Hotel De Zon, Ommen	4*	34
8	Hotel Zalkerbroek, Zalk	3*	30
9	Hotel van Saaze, Kraggenburg	3*	26
10	Hotel de Barones, Dalfsen	3*	23
11	Charme Hotel Wildthout, Ommen	3*	21
	Totaal overig Zwolle-Kampen	11 hotels	404
	Totaal kleinere hotels overig Zwolle-Kampen	27 hotels	386
	Totaal hotelaanbod overig Zwolle-Kampen	38 hotels	790
	Totaal hotelaanbod Hattem	0 hotels	0
	Totaal hotelaanbod Zwolle	21 hotels	661
	Totaal hotelaanbod Zwolle-Kampen	59 hotels	1.451

Bron: Horwath HTL

De twee hotels in de regio met meer dan 100 kamers zijn het Van der Valk Exclusief hotel in Emmeloord en het Congreshotel Moorivier in Dalfsen. Daarnaast zien we negen minder grote hotels in de overige gemeenten, drie daarvan gelegen in Ommen. De overige zes hotels zijn verdeeld over Zwartsluis, Biddinghuizen, Emmeloord, Zalk, Dalfsen en Kraggenburg. De elf hotels met 20+ kamers in overig Zwolle-Kampen vertegenwoordigen 65% van het totale kameraanbod in de overige gemeenten, waar dit in de gemeente Zwolle 89% is.

De spreiding van de grotere hotels in Zwolle-Kampen is weergegeven in de onderstaande figuur. Slechts twee hotels bevinden zich in het centrum van de omliggende dorpen; Hotel de Barones in Dalfsen en 't Voorhuys in Emmeloord. De overige grotere hotels in de regio Zwolle-Kampen liggen voornamelijk aan of dichtbij een snelweg. Hierdoor zullen zij het meest direct concurreren met de Zwolse hotels die eveneens aan de snelweg liggen, zoals het Mercure Hotel Zwolle, Van der Valk Zwolle en Hotel Lumen.

Figuur 13. Spreiding hotelaanbod Zwolle


Bron: Google Maps / bewerking Horwath HTL

Geen van de hotels ligt in de directe nabijheid van bedrijvenpark H2O. De twee dichtstbijzijnde hotels voor het bedrijvenpark liggen in Zalk en in Zwolle, op circa 10 kilometer afstand.⁵²

4.5 Toekomstig hotelaanbod

Naast de mogelijke ontwikkelingen op H2O zijn er geen andere hotelprojecten bekend in de gemeente Hattem. In de onderstaande tabel zijn de plannen opgesomd die bekend zijn in de regio Zwolle-Kampen.

Tabel 17. Initiatieven hotelkamers Zwolle-Kampen, naar status

	Locatie	Gemeente	Sterren	Kamers	Mogelijke opening	Status
1	Zwartewaterzone	Zwolle	4*	120	n nb	Kansrijk
2	Centrum	Zwolle	4*	70	2021	Hard
3	Centrum	Zwolle	4*	25	n nb	Kansrijk
4	Centrum: Statenzaal	Zwolle	hotel/hostel	5+	2021	Kansrijk
5	Centrum: Luttekestraat	Zwolle	Hostel	nb	2021	Kansrijk
	Totaal Zwolle			ca. 230		
6	Dyntes Tech Park Marknesse	Noordoostpolder	n nb	114	2021	Onzeker
7	Sporthotel A50 Heerde	Heerde	n nb	n nb	n nb	Onzeker
8	Gr8 Hotel A50 Heerde	Heerde	3*	n nb	n nb	Kansrijk
	Totaal Regio			ca. 300		
	Totaal Zwolle-Kampen			ca. 530		

Bron: Horwath HTL n nb = nog niet bekend

⁵² Bron: Google Maps

In bovenstaande tabel zijn 8 projecten geïnventariseerd. In het verleden was sprake van een mogelijk Van der Valk Hotel in Oldenbroek. Volgens informatie van Van der Valk is dit plan echter niet meer actueel.⁵³ Ook een plan voor een hotel op de kop van de haven in Elburg is definitief geannuleerd.⁵⁴ De 8 geïnventariseerde projecten zouden in totaal circa 530 hotelkamers kunnen omvatten. Veel van de projecten worden echter nog als onzeker gezien.

Volgens het hotelbeleid van de gemeente Zwolle is er tot 2023 een uitbreidingspotentieel van 200 kamers, met een bandbreedte van 10%. Ook uitbreiding van huidige hotels zijn bij dit aantal kamers inbegrepen. Indien een concept aantoonbaar meer additionele markt trekt, dient er geëvalueerd te worden in hoeverre de kamers tellen jegens het totale uitbreidingspotentieel. In de Horecavisie van de gemeente Zwolle wordt expliciet genoemd dat Van der Valk voor een groot gedeelte een eigen doelgroep trekt en daardoor het uitbreidingspotentieel kan verruimen. Aangezien gemeente Zwolle wil uitbreiden, hebben huidige initiatieven meer kans van slagen.

Eén project in de gemeente Zwolle is als hard bestempeld. De realisatie van deze hotelontwikkeling wordt nog niet als zeker beschouwd, maar wel als zeer waarschijnlijk. In totaal omvat het harde project circa 70 hotelkamers. Naar verwachting zal een groot deel hiervan worden gerealiseerd. Voor de berekeningen in dit rapport wordt aangenomen dat dit voor 100% van de geplande kamers geldt. De 4 kansrijke projecten omvatten in totaal circa 160 kamers. Als wordt aangenomen dat hiervan circa 75% daadwerkelijk de komende jaren wordt gerealiseerd, zou het hotelaanbod in Zwolle in totaal kunnen uitbreiden met circa 190 kamers.

Figuur 14. Locaties potentiële hotelontwikkelingen gemeente Zwolle



Bron: Google Maps / bewerking Horwath HTL

Zoals weergegeven in bovenstaand figuur, zijn de meeste van de relevante hotelontwikkelingen in rond het centrum van Zwolle en bij de Stadskades gepland. Naar verwachting zullen de hotels niet gericht zijn op dezelfde markt als een hotel op de locatie H2O. De hotels lijken meer gericht op het centrum van Zwolle of recreatie binnen Zwolle.

⁵³ Bron: Van der Valk / Valkenhorst, 15 oktober 2020

⁵⁴ Bron: Stentor, 27 november 2018

Buiten de gemeente Zwolle en de hotelontwikkeling in Hattem zijn drie mogelijke hotelinitiatieven bekend in de regio: een in Marknesse (gemeente Noordoostpolder) en twee langs de A50 in de gemeente Heerde. Alle drie de plannen zijn nog onzeker. Het meest kansrijk lijkt het plan voor een driesterren Gr8 hotel en casino bij de afrit Heerde-Zuid; voor de andere hotels is nog geen potentiële exploitant bekendgemaakt. Uitgaande van een realisatiekans van 75% wordt rekening gehouden met circa 100 hotelkamers.

5 Vraaganalyse

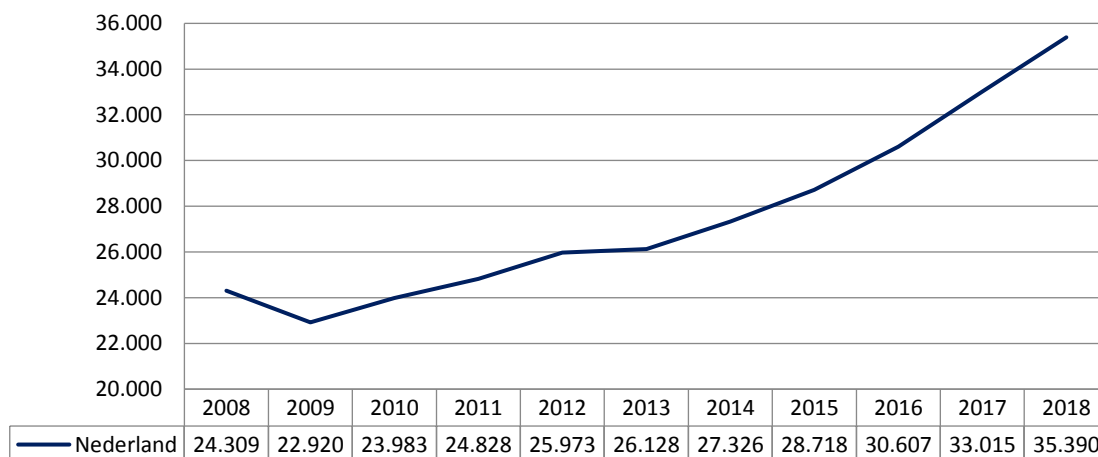
De analyse van de vraagzijde van de markt bestaat uit een analyse van de huidige vraag en verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van de vraag naar de genoemde typen verblijfsaccommodaties in de Cebuco regio Zwolle-Kampen. Voor zover beschikbaar zijn de relevante gegevens daarvoor in kaart gebracht voor Nederland, de provincie Overijssel, de provincie Gelderland en de relevante regio. De aantallen overnachtingen, gemiddelde kamerbezetting en kameropbrengsten, en groeiverwachtingen per segment zijn daarvoor zo goed mogelijk geïnventariseerd.

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



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, zo blijkt uit de gegevens in de bovenstaande figuur. Ondanks deze dalingen was het aantal overnachtingen in 2018 veel groter dan tien jaar eerder. In de Nederlandse hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was het aantal hotelovernachtingen in 2018 46% groter dan in 2008. Ook blijkt uit de vorige figuur dat, ondanks de economische crisis in 2008 en 2009, de Nederlandse hotelmarkt exclusief Amsterdam is gegroeid in aantallen overnachtingen. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in Nederlandse hotels tussen 2008 en 2018 is 3,2%. Over de afgelopen 6 jaar, sinds 2012, is de gemiddelde jaarlijkse groei 5,3%.

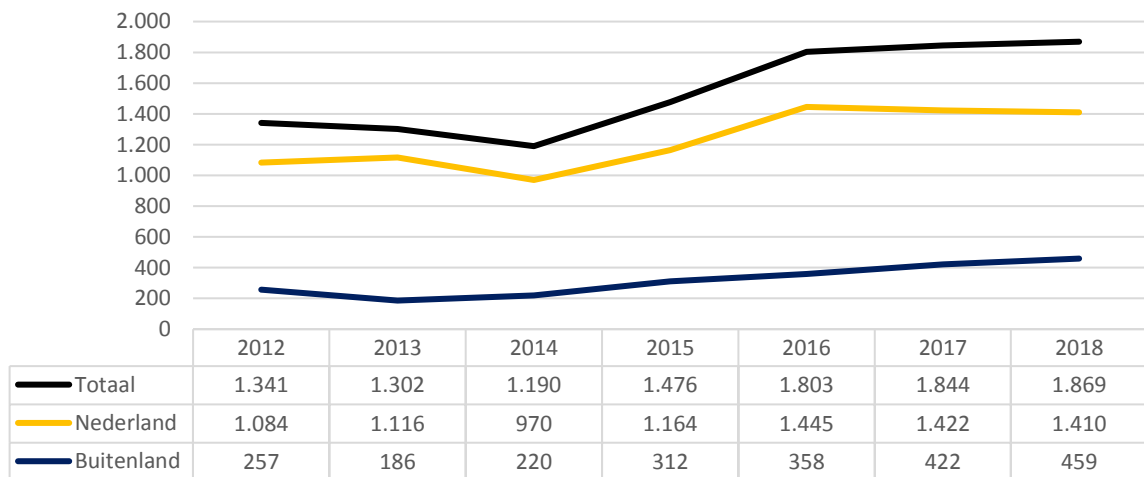
De voorlopige cijfers tot en met november 2019 laten ten opzichte van dezelfde periode in 2018 voor geheel Nederland een groei in het aantal hotelovernachtingen zien van 6,0%. In Amsterdam was de groei 11,7%; in de rest van Nederland 3,4%.⁵⁵

⁵⁵ Bron: Statline CBS, 31 januari 2020

5.1.2 Provincie Overijssel en provincie Gelderland

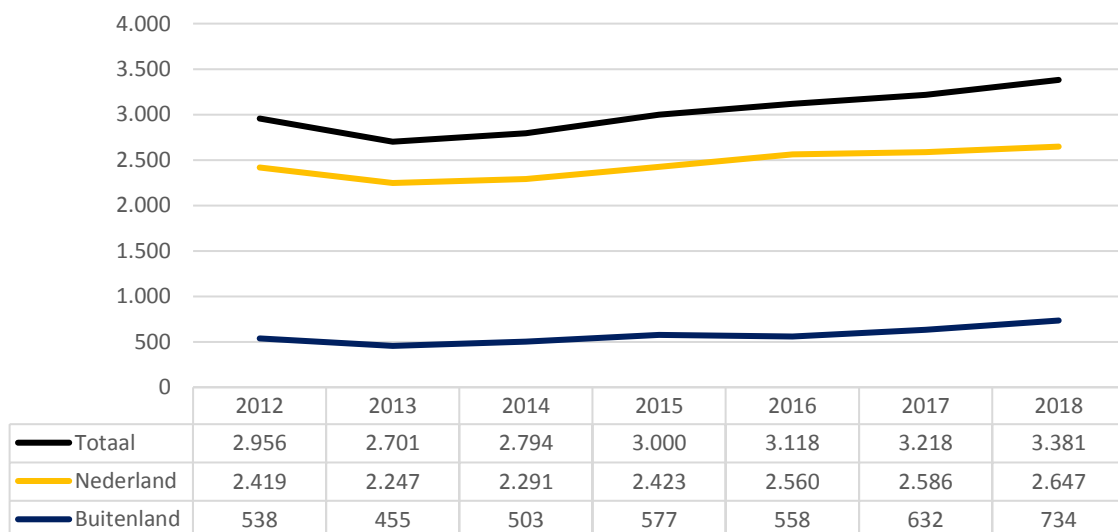
De onderstaande figuren tonen de ontwikkeling in hotelovernachtingen in de provincie Overijssel en in de provincie Gelderland. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in de provincies Overijssel en Gelderland tussen 2012 en 2018 was respectievelijk 5,6% en 2,1%. Ondanks dat de totale groei van overnachtingen in Overijssel groter was dan in Gelderland, was het aantal absolute overnachtingen in Gelderland met 3.381 juist groter dan het absolute aantal van Overijssel, 1.869. De groei van buitenlandse overnachtingen in Overijssel was met 11,2% per jaar duidelijk sterker dan de groei van binnenlandse overnachtingen (4,3%). Ook in Gelderland was de groei van buitenlandse overnachtingen met 5,2% iets sterker dan de groei van binnenlandse overnachtingen van 1,4%. Toch heeft in beide provincies het aantal binnenlandse overnachtingen de ruim overhand met 75,4% van de overnachtingen in Overijssel en een aandeel van 78,3% in Gelderland. Hoewel de groei van Overijssel op par ligt met de gemiddelde jaarlijkse groei van Nederland, ligt de groei van Gelderland sterk onder het nationale gemiddelde.

Figuur 17. Hotelovernachtingen Provincie Overijssel (x 1.000)



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

Figuur 18. Hotelovernachtingen Provincie Gelderland (x 1.000)



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

In 2019 is, volgens de voorlopige cijfers tot en met november, het aantal hotelovernachtingen in de provincie Overijssel met 0,1% gegroeid, wat sterk onder het Nederlandse gemiddelde ligt. Voor de provincie Gelderland is de voorlopige groei in 2019 berekend op 4,5%, en ligt juist boven het nationale gemiddelde.

5.2 Hotelresultaten in Nederland

Grofweg 80% van het nationale hotelaanbod bestaat uit hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau. De meeste éénsterren hotels, tweesterren hotels en ongeclassificeerde hotels zijn kleinschalige familiehôtels 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 afgelopen tien jaar weer, en de voorlopige resultaten voor 2019.

Tabel 18. Resultaten Nederlandse hotelmarkt

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
3*	Occ in %	60,3	65,2	68,9	67,9	71,1	72,6	74,4	75,7	81,0	81,6	82,3
	ARR in €	72	70	71	75	79	82	87	91	99	103	105
	RevPAR in €	43	46	49	51	56	60	65	69	80	84	87
4*	Occ in %	62,5	64,9	67,7	66,1	65,9	68,1	70,4	73,7	76,4	76,7	76,6
	ARR in €	91	92	95	95	91	92	98	104	107	115	116
	RevPAR in €	57	59	64	63	60	62	69	76	82	88	89
5*	Occ in %	63,9	66,8	69,1	68,8	68,6	69,8	69,8	70,5	73,2	76,0	76,5
	ARR in €	155	181	185	181	181	203	208	212	220	226	227
	RevPAR in €	99	121	128	125	124	142	145	150	161	172	174
3*- 5*	Occ in %	62,1	65,1	68,2	66,7	67,5	69,5	71,4	73,9	77,2	77,7	77,9
	ARR in €	93	93	95	97	95	96	102	107	112	120	121
	RevPAR in €	58	60	65	65	64	66	73	79	87	93	94

Bron: HOSTA - Horwath HTL *) voorlopige cijfers

Occ = bezettingsgraad

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

In 2008 en 2009 ondergingen de resultaten 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 voorlopige cijfers voor 2019 laten een lichte stijging van zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs zien.

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

exclusief Amsterdam & Schiphol steeg de gemiddelde opbrengst per kamer sinds 2013 met gemiddeld 7% per jaar.

Tabel 19. Resultaten Nederland excl. Amsterdam & Schiphol

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	Gem. '13-'19
Occ. in %	61,0	63,0	65,1	68,4	72,0	72,9	73,1	67,9
ARR in €	78	79	83	88	91	95	96	87
RevPAR in €	47	50	54	60	66	69	70	59

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

5.3 Resultaten van de hotelmarkt in de regio Zwolle-Kampen

De volgende tabel geeft de behaalde bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer in de hotelmarkt in de regio Zwolle-Kampen weer, en de voorlopige resultaten voor 2019.

Tabel 20. Resultaten hotelmarkt regio Zwolle-Kampen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	Gem. '14-'19
Occ. in %	60,9	63,5	64,2	65,8	67,6	69,2	65
ARR in €	73	78	80	82	86	88	81
RevPAR in €	45	50	51	54	58	61	53

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

5.4 Marktsegmentatie

Hotelgasten kunnen grofweg worden onderverdeeld in zakelijk en toeristisch. Deze segmenten zijn verder onder te verdelen in individuele reizigers en groepen. Voor de behoefteeraming is het fundamenteel om te begrijpen uit welke segmenten de markt bestaat.

Als de segmentatie in de regio Zwolle-Kampen wordt vergeleken met de nationale hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol, dan blijkt dat de zakelijke segmenten een iets groter aandeel hebben dan de toeristische segmenten. Dit is met name het zakelijk individuele segment voor de hotels in de gemeente Zwolle, waar dit segment 44% van de totale vraag vertegenwoordigt. In de overige gemeenten in Zwolle-Kampen is ook het zakelijke groepssegment aandeel groter dan de landelijke gemiddeldes.

Tabel 21. Marktsegmentatie in hotels in 2018, in %

	Nederland	Nederland, exclusief Amsterdam & Schiphol	Gemeente Zwolle	Overige gemeenten	Zwolle-Kampen
Zakelijk individueel	22	27	44	39	41
Zakelijk groep	13	17	13	18	16
Zakelijk totaal	35	44	57	57	57
Toeristisch individueel	51	45	36	34	35
Toergroepen	7	8	6	8	7
Toeristisch totaal	58	53	42	42	42
Overig	7	3	1	1	1
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: HOSTA-database – Horwath HTL

5.5 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. Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotellerie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de analyses van Horwath HTL wordt daarom meestal uitgegaan van een gesimplificeerd model van de economische conjunctuurbeweging, met een volledige economische cyclus van zeven jaar, waaronder één jaar met nulgroei, één hersteljaar en vijf jaren van groei.

Historische ontwikkeling hotelovernachtingen en economie

In de periode 2013-2018 bedroeg de gemiddelde jaarlijkse groei in het totaal aantal overnachtingen in Zwolle 12,4%⁵⁶. Het nationaal gemiddelde lag circa vijf procent lager op 7,6%⁵⁷.

In hoofdstuk 2 bleek dat Zwolle-Kampen een belangrijke economische regio is met hoge hoeveelheid bedrijfsvestigingen, met name in de collectieve en zakelijke dienstverlening. In de afgelopen jaren heeft de regio Zwolle een iets lagere economische groei laten zien dan het gemiddelde voor geheel Nederland. Verwacht wordt dat de economische groei in de regio ook in de komende jaren minder sterk zal zijn.

Uit de analyses bleek ook dat Zwolle toeristisch een aantrekkelijke stad is, met veel monumenten en een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en musea. Deze toeristische vraaggeneratoren lieten in 2017-2018 een groei in populariteit zien. De toeristische trekpleisters van de gemeente Hattem bestaan primair uit enkele musea en de nabijgelegen natuurgebieden.

Verwachte ontwikkeling hotelovernachtingen

Voor de verwachtingen voor de zakelijke segmenten in de hotelmarkt zijn nauw verbonden met ontwikkelingen in de nationale en internationale economie. In heel Nederland had de economische crisis in 2008 en 2009 ook een daling in de zakelijke hotelvraag als gevolg. Op basis van onder meer de historische groei van het totaal aantal hotelovernachtingen in Zwolle-Kampen, de karakterisering van en ontwikkelingen in het zakelijke klimaat in Zwolle en de regio en de prognoses voor economische groei in Nederland en de regio Zwolle-Kampen, wordt voor de komende 10 jaar een verdere toename van het aantal overnachtingen verwacht.

Er bestaat ook een relatie tussen vraag in de toeristische segmenten in de hotelmarkt en economische ontwikkelingen, maar de toeristische segmenten zijn over het algemeen minder vatbaar voor economische ontwikkelingen dan de zakelijke segmenten. Op basis van onder meer de historische groei van het totaal aantal hotelovernachtingen in Zwolle-Kampen, de karakterisering van en ontwikkelingen in het toeristische klimaat in Zwolle en de regio en de prognoses voor economische groei in Nederland, wordt voor de toeristische markt voor de komende 10 jaar ook een verdere groei verwacht .

56 Bron: CBS Statline

57 Bron: CBS Statline

5.6 Mogelijke impact COVID-19 op hotels

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

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

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

In de zomermaanden werden de maatregelen versoepeld. Sinds 1 juni mochten terrassen worden geopend en mogen onder meer restaurants en cafés maximaal 30 gasten ontvangen. Per 1 juli werd het maximum aantal gasten geschrapt, mits aan anderhalve meter afstand kon worden voldaan. Reserveren, een gezondheidscheck en een vaste zitplaats bleven verplicht in de horeca. Discotheken en nachtclubs waren nog altijd gesloten.⁵⁸

Over heel 2020 komt de gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hoteliers naar verwachting 45% lager uit dan in 2019: een gemiddelde bezetting van 42,7%. In Amsterdam & Schiphol is de daling aanzienlijk sterker dan in de rest van het land. Door de grote afhankelijkheid van de luchthaven en het internationale reisverkeer, daalt de bezettingsgraad in de hoofdstad met 58%, van 85,3% naar 35,4%. De gemiddelde kamerprijs in Amsterdam & Schiphol daalt naar verwachting van € 151 naar € 117, een daling van 23%. In de rest van het land daalde de bezettingsgraad met 36% en de gemiddelde kamerprijs met 19%.

Op het moment van schrijven zijn weer strikte adviezen en maatregelen van kracht. Op 28 september werden nieuwe, strengere maatregelen afgekondigd. Onder meer werd bepaald dat eet- en drinkgelegenheden een inloop zouden hebben tot 21.00 uur, en moesten sluiten om 22.00 uur. Het aantal personen per ruimte werd weer beperkt tot 30; voor activiteiten buiten geldt een maximum van 40 personen.⁵⁹ Op 2 oktober is een dringend advies afgegeven voor het dragen van mondkapjes in publieke binnenruimtes, waaronder restaurants en cafés. Op 13 oktober werd een nieuwe,

⁵⁸ Bron: Website Rijksoverheid

⁵⁹ Bron: Rijksoverheid, Factsheet landelijke maatregelen tegen het coronavirus per 29 september 18.00 uur

gedeeltelijke lockdown afgekondigd, waardoor onder meer alle horeca moest sluiten. Voor hotels en logies geldt een uitzondering.⁶⁰

Het blijft mogelijk dat opnieuw striktere adviezen en maatregelen worden afgekondigd, met mogelijk verdere negatieve invloeden op de resultaten in de hotelmarkt. Dit zou niet alleen opnieuw kunnen resulteren in restricties van reizen, bezoekersaantallen en mogelijk verplichte sluitingen, maar ook in een verdere economische recessie. Dit kan ertoe leiden dat het besteedbaar inkomen zal dalen (afname toeristische bezoekers) en dat bedrijven minder zullen reizen (afname zakelijke reizigers).⁶¹

Benadrukt wordt dat de projecties sterk afhankelijk zijn van enerzijds de ontwikkeling van een vaccin of geneesmiddel en anderzijds van de verdere verspreiding van het Covid-19 virus 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 grootschalige nieuwe contactbeperkingen nodig zijn, waardoor het herstel in 2021 kan doorzetten.

Aangenomen wordt:

- 2020: daling van 50% ten opzichte van 2019
- 2021: daling van 25% ten opzichte van 2019
- 2022: bezettingsgraad hersteld tot niveau van 2019
- 2023: kamerprijs hersteld tot niveau 2019.

5.7 Scenarioanalyse

In de volgende tabel is de jaarlijks verwachte groei per marktsegment in de concurrerende markt weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de hiervoor beschreven impact van de coronacrisis, met een grote daling in de vraag in 2020, gevolgd door een herstel in 2021-2022. Na 2023 stabiliseert de verwachte jaarlijkse groei weer. De verwachte cumulatieve groei over de periode 2020-2030 is 27,5%. De effectieve gemiddelde jaarlijkse groei over de periode van 11 jaar is dan 2,2%.⁶²

Tabel 22. Verwachte groei hotelovernachtingen 2020-2030, in %

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Zakelijk individueel	-60	+50	+25	+7,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Zakelijk groep	-70	+50	+25	+6,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Toeristisch individueel	-30	+50	+25	+8,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Toergroepen	-50	+50	+25	+5,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Gemiddeld	-50	+50	+25	7,2	3,5	3,5	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Cumulatief	-50	-25	-6,9	-0,1	3,4	7,1	10,9	14,8	18,9	23,1	27,5

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 2030.

Het middenscenario gaat uit van de groeiverwachtingen, zoals beschreven in tabel 22. Hierin halveert de vraag naar hotelovernachtingen in 2020, maar wordt vanaf 2021 gewerkt aan een herstel dat in 2023 bereikt wordt. Vanaf 2024 wordt uitgegaan van een aanhoudende groei van circa 3,5% per jaar, waardoor de gemiddelde jaarlijkse groei over 2020-2030 uitkomt op 2,2%.

⁶⁰ Bron: Rijksoverheid, Nieuwsbericht 13-10-2020

⁶¹ Bron: Scenario's economische gevolgen coronacrisis, CPB maart 2020

⁶² Het jaarlijkse groeipercentage wordt berekend door de Nde wortel van de totale groeivoet te nemen waar N het aantal jaren is tijdens de periode die in ogenschouw wordt genomen.

In het positieve scenario wordt uitgegaan van eenzelfde crisis in 2020, maar 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 uit op 3,7% per jaar.

In het negatieve scenario wordt uitgegaan van een langdurige coronacrisis met maatregelen die aanhouden tot in 2021, en een sterke, langdurige impact op de landelijke en wereldeconomie. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat in 2021 nog geen herstel plaatsvindt, maar pas vanaf 2022. Hierdoor is de totale verwachte vraag pas in 2025 terug op het niveau van 2019. Naast een trager herstel wordt uitgegaan van een langdurig lagere jaarlijkse groei van de vraag. De effectieve gemiddelde jaarlijkse groei komt hierdoor uit op 1,1% per jaar, ver onder de behaalde groei in de periode 2008-2018.

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

Tabel 23. Verwachte groei in vraag hotelkamers 2020-2030 (in %)

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
2020	-50%	-50%	-50%
2021	0,0%	+50%	+75%
2022	+50%	+25%	+15%
2023	+25%	7,2%	5,0%
2024	5,0%	3,5%	5,0%
2025	2,1%	3,5%	5,1%
2026	2,1%	3,6%	5,1%
2027	2,1%	3,6%	5,1%
2028	2,1%	3,6%	5,1%
2029	2,1%	3,6%	5,1%
2030	2,1%	3,6%	5,1%
Gemiddeld	0,9%	2,2%	3,7%
Totaal (cum.)	10,9%	27,5%	48,5%

Bron: Horwath HTL

6 Behoeftanalyse

Aan de hand van de hiervoor beschreven analyses is een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige marktruimte in de regio Zwolle-Kampen voor de periode 2020-2029. Vervolgens is een confrontatie van het huidige aanbod en de huidige vraag met het planaanbod en de toekomstige vraag gemaakt, teneinde te beoordelen in hoeverre de verwachte marktruimte is ingevuld met de huidige hotelbouwplannen, en welke ruimte er is voor nieuwe ontwikkelingen.

6.1 Uitgangspunten

De marktruimte voor hotels in de regio Zwolle-Kampen is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

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

Het huidige hotelaanbod in de regio Zwolle-Kampen, zoals beschreven in de aanbodanalyse, bestaat uit 59 hotels met in totaal 1.451 hotelkamers.

De huidige vraag naar kamernachten is berekend op basis van de gemiddelde bezettingsgraden in 2017-2019. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 67.5% is het totaal aantal kamernachten in 2019 berekend op circa 394.000.

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.

Rekening houdend met het totaal aantal hotelkamers in de verschillende gemeenten, was de gemiddelde bezettingsgraad van de totale hotelmarkt in de regio Zwolle-Kampen in de periode 2014-2019 65,2%. Tot 2016 was de bezettingsgraad nog onder de 65%. In 2019 was de gemiddelde bezettingsgraad van de totale hotelmarkt naar verwachting ruim 69%.

Voor de prognoses wordt de “gezonde” bezettingsgraad voor de hotelmarkt van de regio Zwolle-Kampen gesteld op 65%. Dit is onder het huidige niveau van de bezettingsgraad in Zwolle-Kampen, maar gelijk aan de gemiddeld gerealiseerde bezettingsgraad in de periode 2014-2019.

6.2 Marktruimtebepaling

Onderstaande tabel toont de berekening van de marktruimte in de hotelmarkt van de regio Zwolle-Kampen, gebaseerd op de drie scenario's beschreven in paragraaf 5.

Tabel 24. Marktruimtebepaling regio Zwolle-Kampen (in aantal hotelkamers)

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
Aanbod 2019 (# kamers)	1.561	1.561	1.561
Bezetting (2017-2019)	67,5%	67,5%	67,5%
Vraag 2019 (kamernachten)	394.000	394.000	394.000
Groeiprognose 2020	-50%	-50%	-50%
Groeiprognose 2025	-0,2%	7,1%	15,9%
Groeiprognose 2030	10,9%	27,5%	48,5%
Toekomstige vraag 2020	196.000	196.000	196.000
Toekomstige vraag 2025	393.000	422.000	456.000
Toekomstige vraag 2030	437.000	503.000	585.000
Toekomstige bezetting	65,0%	65,0%	65,0%
Benodigd aanbod 2020	825	825	825
Benodigd aanbod 2025	1.658	1.779	1.924
Benodigd aanbod 2030	1.842	2.118	2.466
Marktruimte 2020	-736	-736	-736
Marktruimte 2025	+97	+218	+363
Marktruimte 2030	+281	+557	+905

Bron: Horwath HTL

Als gevolg van de coronacrisis is de vraag naar kamernachten in 2020 in alle scenario's gehalveerd. Hierdoor is in 2020 in alle scenario's sprake van een (tijdelijk) aanbodoverschot. De marktruimte voor 2020 is dan ook in alle scenario's negatief.

In het negatieve scenario wordt verwacht dat de vraag pas in 2025 hersteld zal zijn, en tot 2030 een relatief lage groei zal kennen. De cumulatieve groei tot en met 2030 zal dan circa 10,9% zal zijn, ofwel gemiddeld 0,9% per jaar. In het positieve scenario is de cumulatieve groei 48,5%, en in het middenscenario 27,5%. Uitgaande van een beoogde toekomstige bezettingsgraad van 65%, is de marktruimte in 2030 in het negatieve scenario 281 kamers, en in het positieve scenario 905 kamers. In het middenscenario is tot 2030 marktruimte voor 557 nieuwe hotelkamers.

De geprojecteerde aantallen zijn gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de vraagzijde van de hotelmarkt. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een grote, eigen vraag genereren, kunnen deze marktruimte 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 boutiquehotels met een bijzonder aantrekkelijk product of ketenhotels met een sterk reserveringssysteem en een grote naamsbekendheid kunnen ervoor zorgen dat hotelgasten worden aangetrokken die zonder deze hotels niet voor een verblijf in de regio Zwolle-Kampen zouden kiezen.

6.3 Confrontatie marktruimte

In onderstaande tabel wordt de berekende marktruimte geconfronteerd met de verwachte realisatie van hotelkamers, zoals weergegeven in de aanbodanalyse. Het is onduidelijk of en in hoeverre de verschillende hotelbouwplannen zullen worden beïnvloed door de coronacrisis. Vooralsnog is voor de plannen met de status 'zeker' aangenomen dat zij voor 2025 gerealiseerd zullen worden. Voor de plannen met de status 'onzeker' wordt aangenomen dat zij na 2025 worden gerealiseerd. Een deel van deze plannen wordt mogelijk geheel niet gerealiseerd, maar aangenomen wordt dat in de plaats daarvan dan nieuwe plannen zullen worden ontwikkeld voor een vergelijkbaar aantal hotelkamers.

Tabel 25. Confrontatie marktruimte

	Marktruimte			Huidige initiatieven	Verwachte realisatie o.b.v. inschatting
	Negatief scenario	Midden-scenario	Positief scenario		
2020	-736	-736	-736	-	-
2025	+97	+218	+363	200	85
2030	+281	+557	+905	530	290

Bron: Horwath HTL

Om de resterende marktruimte te bepalen, is de verwachte realisatie van huidige initiatieven afgetrokken van de totale marktruimte. Uitgaande van het middenscenario en de verwachte realisatiekansen, wordt tot 2025 van de verwachte marktruimte van 218 kamers, circa 85 ingevuld door de huidige initiatieven. Tot 2030 loopt de verwachte realisatie op tot 290 kamers, en de resterende marktruimte in het middenscenario tot 267 kamers (= 557 – 290). Hierbij is nog geen rekening gehouden met hotelconcepten die een sterk eigen vraag kunnen genereren, en daarmee de marktruimte verder kunnen vergroten.

In het positieve scenario neemt de resterende marktruimte toe van 278 kamers in 2025 (= 363 – 85) tot 615 kamers in 2030 (= 905 – 290).

In het negatieve scenario zal de marktruimte in 2025 en 2030 (grotendeels) worden ingevuld door de verwachte realisatie van de huidige hotelinitiatieven. 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 2030, geldt dus dat het aantal verwachte hotelkamers ruim binnen de verwachte marktruimte valt voor zowel het positieve scenario als het middenscenario. Hierbij kan worden aangetekend dat alleen de huidig bekende hotelbouwplannen zijn meegenomen in de analyses; verwacht mag worden dat in de komende 10 jaar ook nieuwe initiatieven zullen worden ontwikkeld, waarvan een deel tot realisatie zou kunnen komen.

6.4 Kwantitatieve behoeftebepaling

De gemeente Hattem heeft op dit moment geen eigen hotel. De regionale hotelmarkt Zwolle-Kampen telt 59 hotels met 1.451 kamers, waarvan 21 hotels (661 kamers) in de gemeente Zwolle. De hotelmarkt is in Hattem daarmee sterk ondervertegenwoordigd. Met 12.000 inwoners, bijna 1.000 bedrijven en circa 4.000 banen kent Hattem een bescheiden aantal eigen vraaggeneratoren, waaronder bedrijventerreinen zoals H20. De vraag die hierdoor wordt genereerd zal naar verwachting verder toenemen naarmate het bedrijvenpark verder ontwikkeld wordt.

Met de ligging aan de A28 en de A50, bij knooppunt Hattemerbroek, is de beoogde hotellocatie echter ook optimaal gesitueerd om de regionale markt te bedienen. Uit de confrontatie van de marktruimte blijkt dat, rekening houdend met de gevolgen van de coronacrisis enerzijds en de geplande hotelontwikkelingen in de regio anderzijds, er naar verwachting op termijn voldoende marktruimte ontstaat voor aanvullende hotelontwikkelingen.

In het middenscenario is tot 2025 ruimte voor circa 133 (218-85) aanvullende hotelkamers. Deze ruimte neemt toe tot circa 267 aanvullende kamers in 2030. Hierbij is nog geen rekening gehouden met concepten die een aanvullende vraag kunnen genereren, en daarmee de marktruimte kunnen vergroten.

In het positieve scenario is tot 2025 al ruimte voor 278 aanvullende kamers, oplopend tot 615 in 2030. In het negatieve scenario is, rekening houdend met de verwachte realisatie van bestaande plannen, geen marktruimte voor aanvullende hotelkamers meer.

Geconcludeerd kan worden dat, wanneer effectief gebruik wordt gemaakt van de berekende marktruimte in de regio Zwolle-Kampen, in de gemeente Hattem en specifiek het gebied H2O kwantitatief voldoende marktruimte is voor het geplande Van der Valk hotel van circa 150 hotelkamers. 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. Daar staat tegenover dat 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. De hotels van Van der Valk hebben op diverse locaties aangetoond een dermate sterke eigen markt te genereren, dat nieuwe hotelontwikkelingen nauwelijks effect hebben op de bestaande hotelmarkt. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt nader ingegaan op de aansluiting tussen het beoogde hotelconcept 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.

De locatie van het beoogde Van der Valk Hotel is op bedrijventerrein H2O, in de gemeente Hattem. Bedrijvenpark H2O is gericht op lokaal en regionaal georiënteerde bedrijven, alsmede op grootschalige logistiek- en transportbedrijven. De gemeente Hattem en bedrijvenpark H2O beschikken nog niet over een hotel. De twee dichtstbijzijnde hotels voor het bedrijvenpark liggen in Zalk en in Zwolle, op circa 10 kilometer afstand. Het geplande Van der Valk hotel is naar verwachting een kwaliteitsimpuls voor het park en een uitbreiding van de voorzieningen voor de zakelijke markt, zowel voor bestaande bedrijven op het park als voor de werving van nieuwe bedrijven.

Het beoogde hotel vormt naar verwachting ook een kwaliteitsimpuls voor het toerisme van Hattem. Van de negen steden die door het NBTC worden gepromoot als Hanzesteden, is Hattem de enige zonder hotel binnen de gemeentegrenzen.

Van de bestaande hotelkamers in de regio Zwolle-Kampen is slechts 40% geclassificeerd. Binnen de geclassificeerde hotelkamers heeft 56% een viersterren classificatie en 41% een driesterren classificatie, terwijl slechts één van de bestaande geclassificeerde hotels op een vijfsterren niveau wordt gepositioneerd. Hiermee zal het beoogde Van der Valk Hotel Hattem met een viersterrenproduct aansluiten op een markt waar veel vraag is. Net als het geval is voor de meeste bestaande grote hotels in de regio, zal voor het beoogde Van der Valk Hotel Hattem sprake zijn van ketenbinding.

In paragraaf 2.2 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 30 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 kernresultaten in paragraaf 2.2 kan worden geconcludeerd dat de hotels binnen de Voorschoten staak in 2019 gemiddeld een bezettingsgraad van meer dan 80% behalen. Ondanks de snelle groei van de hotelketen waren de bezettingsgraden onverminderd hoog. Samen met de conclusie dat er vanuit een kwantitatief oogpunt behoefte is aan de 150 kamers van het beoogde Van der Valk Hotel Hattem, is dit reden om aan te nemen dat – onder normale marktomstandigheden - zowel het beoogde Van der Valk Hotel Hattem als de bestaande Van der Valk hotels in de regio (Zwolle en Emmeloord) een sterke positie in de markt zullen kunnen realiseren dan wel behouden. Als gevolg van de coronacrisis zullen de resultaten op korte termijn lager liggen, maar uiteindelijk naar verwachting kunnen herstellen tot het pre-corona niveau.

In paragraaf 2.2 bleek dat per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid typerend zijn voor Van der Valk vestigingen. Met een ligging in bij knooppunt Hattermerbroek, naast snelwegen A28 en A50, gaat dit ook op voor het beoogde Van der Valk Hotel Hattem. De bereikbaarheid per openbaar vervoer zou kunnen worden verbeterd door gebruik te maken van shuttle busjes.

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

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 het beoogde hotel. Waar van toepassing worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Uit de marktanalyses blijkt dat de hotelmarkt in de regio Zwolle-Kampen de afgelopen jaren sterk is ontwikkeld. Het aanbod hotels is in 10 jaar gestegen met 44%, en het aantal hotelkamers met 28%. Ondanks de sterke stijging van het aanbod zijn ook de bezettingsgraden en de gemiddelde kamerprijzen de afgelopen jaren gestegen. Dit geeft aan dat de vraag (nog) sneller toenam dan het aanbod.

Het verwachte toekomstige aanbod is relatief beperkt. De gemeente Zwolle telt één hard plan voor een hotel met 70 kamers. Daarnaast is een zevental kansrijke en zachte plannen in de regio bekend. Rekening houdend met de realisatiekansen van deze plannen, wordt verwacht dat tot 2025 circa 85 kamers worden gerealiseerd en tot 2030 circa 290 kamers.

De huidige en toekomstige hotelresultaten staan echter sterk onder druk door de coronacrisis. Het verloop van de crisis laat zich nog moeilijk voorspellen. In het middenscenario zal crisis in 2020 worden gevolgd door een periode van herstel in 2021-2023, waarna de markt naar verwachting weer verder zal kunnen groeien. Er wordt echter ook rekening gehouden met een negatief scenario, waarin de crisis aanzienlijk langer duurt en 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 om dit moment minder waarschijnlijk.

Echter, ook in het middenscenario ontstaat na het herstel van de crisis snel marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen. Uit de behoefteanalyse blijkt dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tot 2025 voldoende marktruimte ontstaat voor het geplande hotel met 150 hotelkamers, zeker wanneer ook rekening wordt gehouden met een deel aanvullende vraag die kan worden gegenereerd door het Van der Valk concept en branding. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er kwantitatief en kwalitatief voldoende behoefte is aan de geplande hotelontwikkeling.



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35-7732605
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl