



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Behoefteonderzoek
Hotelontwikkeling
Van der Valk Hotel
Alkmaar

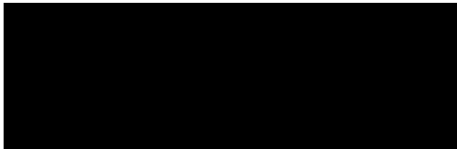
27 FEBRUARI 2024

**Behoefteteonderzoek hotelontwikkeling
Van der Valk Hotel Alkmaar**



Hilversum, 27 februari 2024
Drs. E.G. Hoogendoorn MRICS RV
M.C. van Bruggen

Van der Valk Hotel Alkmaar



Hilversum, 27 februari 2024

Geachte 

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande het behoefteonderzoek naar mogelijke hotelontwikkeling van Van der Valk te Alkmaar. Deze studie is uitgevoerd in overeenstemming met ons voorstel d.d. 18 juli 2023 en uw opdrachtbevestiging d.d. 8 augustus 2023. Het onderzoek is uitgevoerd in augustus-september 2023.

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

Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de voorlichting van onze cliënt en voor hem betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat deze rapportage wordt gepubliceerd, overgenomen of geciteerd, noch gedeeltelijk noch in zijn geheel, zonder onze voorafgaande goedkeuring, welke redelijkerwijs niet zal worden onthouden.

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

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

Disclaimer

Dit rapport heeft betrekking op het geplande Van der Valk Hotel Alkmaar.

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

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

Auteursrecht

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

© 2024 door HORWATH HTL

Inhoudsopgave

1	ACHTERGROND, DOEL EN METHODE VAN AANPAK.....	6
1.1	ACHTERGROND	6
1.2	METHODE VAN AANPAK.....	6
2	INTRODUCTIE VAN CONCEPT EN LOCATIE.....	8
2.1	INTRODUCTIE GEPLANEDE HOTELONTWIKKELING	8
2.2	LOCATIE.....	9
2.2.1	<i>Ligging</i>	9
2.2.2	<i>Situering</i>	9
3	OMGEVINGSANALYSE.....	13
3.1	HET ONDERZOEKSKADER	13
3.2	INFRASTRUCTUUR.....	15
3.3	ZAKELIJK KLIMAAT.....	18
3.3.1	<i>Demografie en werkgelegenheid</i>	18
3.3.2	<i>Economie en zakelijke markt</i>	19
3.4	TOERISTISCH KLIMAAT	20
3.4.1	<i>Verblijfsbezoekers provincie Noord-Holland</i>	20
3.4.2	<i>Regionale ontwikkelingen</i>	22
4	AANBODANALYSE	23
4.1	ONTWIKKELING VAN HET HOTELAANBOD	23
4.2	SPREIDING HOTELAANBOD ONDERZOEKSKADER ALKMAAR	24
4.3	SEGMENTATIE HOTELAANBOD	25
4.4	HOTELAANBOD GEMEENTE ALKMAAR.....	27
4.5	OVERZICHT HOTELAANBOD GEMEENTE ALKMAAR	27
4.6	TOEKOMSTIG HOTELAANBOD	29
5	VRAAGANALYSE	32
5.1	OVERNACHTINGEN	32
5.1.1	<i>Nederland</i>	32
5.1.2	<i>Noord-Holland</i>	33
5.1.3	<i>COROP-gebied Alkmaar en omgeving</i>	33
5.2	HOTELRESULTATEN IN NEDERLAND	34
5.3	ONTWIKKELING KERNRESULTATEN HOTELMARKT NOORD-HOLLAND NOORD	35
5.4	ONTWIKKELING KERNRESULTATEN STAD ALKMAAR.....	36
5.5	MARKTSEGMENTATIE	36
5.6	IMPACT COVID-19 OP HOTELS.....	37
5.7	VERWACHTE ONTWIKKELING KAMERNACHTEN RELEVANTE MARKT	38
6	CONCEPTANALYSE	40
6.1	HOTELONTWIKKELING	40
6.1.1	<i>Hotelconcept</i>	40
6.1.2	<i>Hotelontwerp</i>	41
6.2	POSITIONERING EN BRANDING.....	42
6.2.1	<i>Van der Valk Hotels & Restaurants</i>	42
6.2.2	<i>'Van der Valk Exclusief' concept</i>	43
6.2.3	<i>Van der Valk Voorschoten staak</i>	44
7	BEHOEFTEANALYSE.....	47
7.1	UITGANGSPUNTEN.....	47
7.2	MARKTRUIMTEBEPALING	48
7.3	KWANTITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	49
7.4	KWALITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	50
8	CONCLUSIE	52

1 Achtergrond, doel en methode van aanpak

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

1.1 Achtergrond

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

Het perceel ligt aan de Olympiaweg in Alkmaar, kadastraal bekend als D-1915. De locatie is op het Olympiapark, direct aan de Westrandweg N9. Het Olympiapark is gericht op sport en leisure met onder meer een ijsbaan, sportpaleis, hockey-, voetbal- en tennisclubs en een sportschool. In de omgeving liggen verder onderwijsinstellingen, strand- en duingebied Bergen, bedrijventerrein Boekelermeer en het Toeristisch Overstappunt Olympiapark.

Van der Valk overweegt een nieuwe hotelontwikkeling op een perceel grond aan de westrand in Alkmaar. Het huidige programma van eisen omvat een hoteltoeren van 45 meter hoog met circa 150 hotelkamers (circa 40 m² per kamer), 1.070 m² restaurant/brasserie en bar, 1.375 m² vergader- en congresruimten en 450 m² wellness ruimten, waaronder een zwembad. Uitgegaan wordt van circa 273 parkeerplaatsen bij het hotel.

De koopovereenkomst met gemeente Alkmaar is in april 2022 gesloten. Inmiddels is gestart met de ruimtelijke procedure. Ter ondersteuning van deze procedure is een behoefteonderzoek gevraagd.

Van der Valk Hotel Alkmaar B.V. heeft opdracht gegeven aan Horwath HTL voor het uitvoeren van dit behoefteonderzoek.

1.2 Methode van aanpak

Deze studie naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het geplande Van der Valk Hotel Alkmaar bestaat uit de volgende onderdelen:

Introductie van 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 Alkmaar worden beschreven met betrekking op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

Omgevingsanalyse

Er wordt een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de regio Alkmaar 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 Alkmaar en de regio. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn de huidige en verwachte toekomstige staat van zakelijke en toeristische trekpleisters in het gedefinieerde geografisch onderzoekskader in kaart gebracht.

Aanbodanalyse hotelmarkt

Het aanbod in Alkmaar en de regio op het gebied van de hotels is geïnventariseerd. Hierbij wordt niet alleen het huidige aanbod beschreven, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. Ook wordt

een overzicht gegeven van de mogelijke concurrenten van het toekomstige hotel, op basis van de locatie en het concept.

Vraaganalyse hotelmarkt

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

Conceptanalyse

In dit hoofdstuk wordt een beknopte beoordeling gegeven van het huidige plan. Hierbij worden het concept, de omvang en de kenmerken en faciliteiten van het geplande hotel afgezet tegen de uitkomsten van de marktanalyses. Op basis hiervan wordt de mogelijke positie van het hotel op de markt bepaald.

Behoeftanalyse

De uitkomsten van de analyses van locatie, omgeving, aanbod, vraag en concept zijn verwerkt in de berekeningen voor de kwantitatieve behoeftanalyse. Hierin is 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 beoordeling kan worden gegeven van de behoefte aan een nieuw hotel in de gedefinieerde regio. Tevens is berekend bij welke kwantiteit voor het huidige en verwachte toekomstige aanbod er een reëel risico op onevenredige leegstand kan ontstaan. In de kwalitatieve behoeftanalyses wordt onderzocht wat de aansluiting is van het beoogde hotel op kwaliteiten in locatie en concept waar in de lokale markt de grootste behoefte aan lijkt te zijn.

Conclusie en advies

De analyses en bevindingen zijn verwerkt in het concluderende hoofdstuk ten aanzien van de marktruimte voor en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het geplande Van der Valk Hotel Alkmaar.

2 Introductie van 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 Alkmaar worden beschreven met betrekking op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

2.1 Introductie geplande hotelontwikkeling

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

Van der Valk overweegt een nieuwe hotelontwikkeling op een perceel grond aan de westrand in Alkmaar.

Het huidige programma van eisen omvat een hoteltoren van 45 meter hoog met circa 150 hotelkamers (circa 40 m² per kamer), 1.070 m² bar/restaurant/brasserie, 1.375 m² vergader- en congresruimten en 450 m² wellness ruimten, waaronder een zwembad. Het hotel krijgt circa 273 parkeerplaatsen in een parkeergarage en op het terrein.

Een impressie van het gebouw is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 1. Impressie Van der Valk Hotel Alkmaar



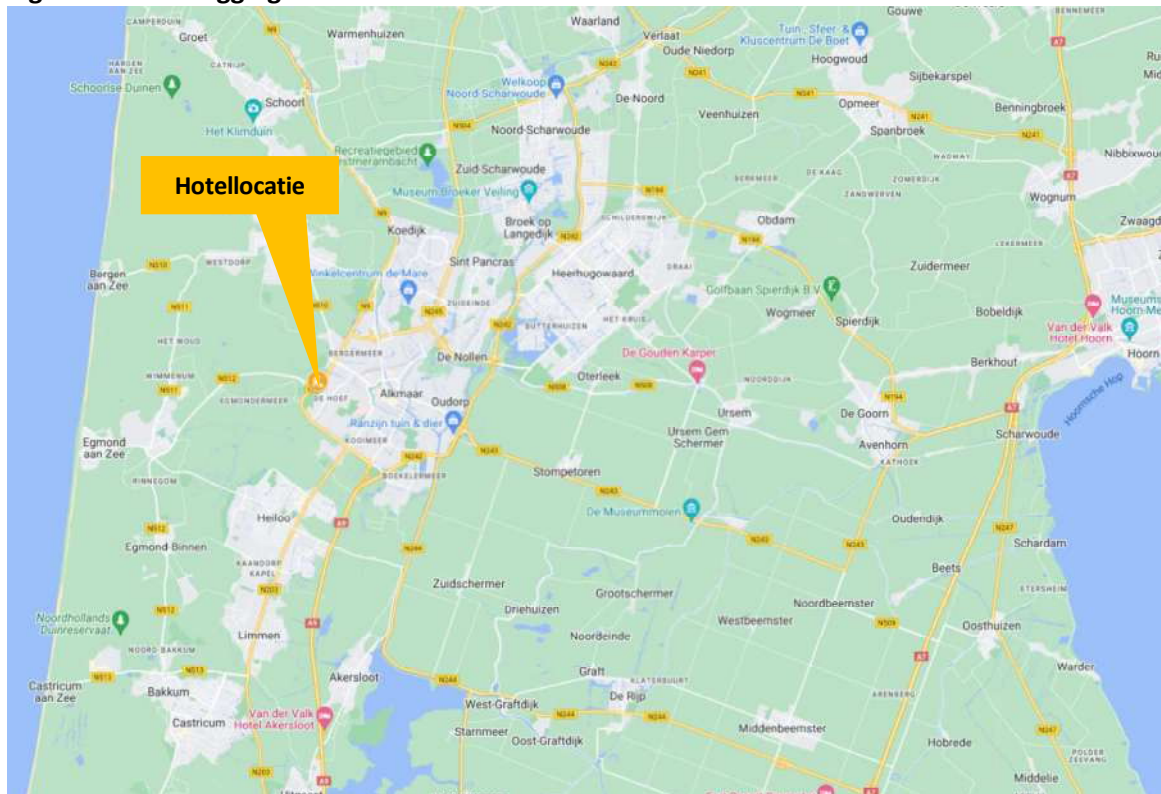
Bron: P.A.M. Teunissen Architectenbureau

2.2 Locatie

2.2.1 Ligging

Het perceel ligt aan de Olympiaweg in Alkmaar, kadastraal bekend als D-1915. De locatie is op het Olympiapark, direct aan de Westrandweg N9. Het Olympiapark is gericht op sport en leisure met onder meer een ijsbaan, sportpaleis, hockey-, voetbal- en tennisclubs en een sportschool. In de omgeving liggen verder onderwijsinstellingen, strand- en duingebied Bergen, bedrijventerrein Boekelermeer en het Toeristisch Overstappunt Olympiapark.

Figuur 2. Ligging hotellocatie



Bron: Google Maps

De hotellocatie ligt aan de rand van Alkmaar, op circa 3 kilometer van het centrum en circa 600 meter van de A9. In de huidige situatie is de dichtstbijzijnde bushalte op circa 4 minuten loopafstand (300 meter). Van hier rijden bussen in circa 7 minuten naar station Alkmaar. Per auto is de reistijd naar het centrum circa 10 minuten, per openbaar vervoer circa 30 minuten.¹

De hotellocatie heeft een WalkScore van 49. Deze bereikbaarheidsscore gaat over de bereikbaarheid van voorzieningen (restaurants, bars, supermarkten, parken, scholen, winkels, en entertainment) binnen 5 tot 30 minuten loopafstand. Wanneer er veel voorzieningen in de buurt zijn kan de score maximaal 100 zijn. Een score van 49 geeft aan dat voor veel voorzieningen een auto (of OV) nodig is.²

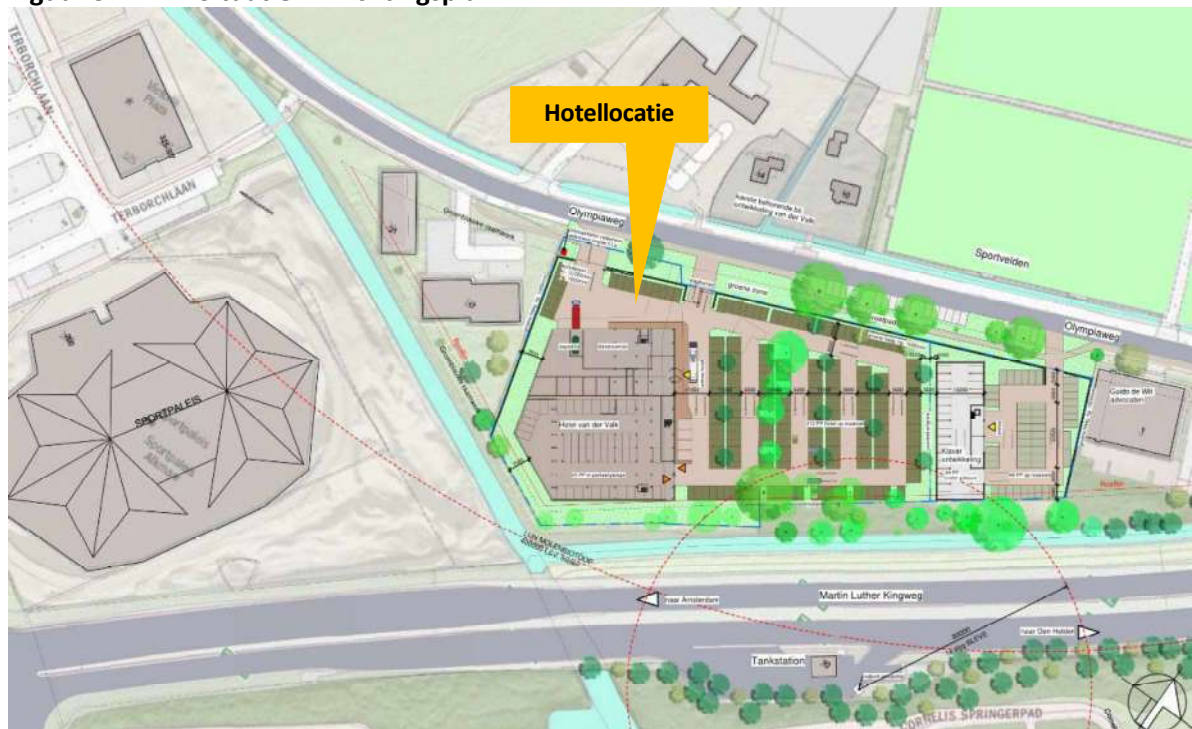
2.2.2 Situering

Het hotel wordt gerealiseerd op een perceel tussen de Olympiaweg en de Martin Luther Kingweg. De situering is weergegeven in de volgende figuur.

¹ Bron: Google Maps

² Bron: Vastgoeddata / Walkscore

Figuur 3. Situatie - inrichtingsplan

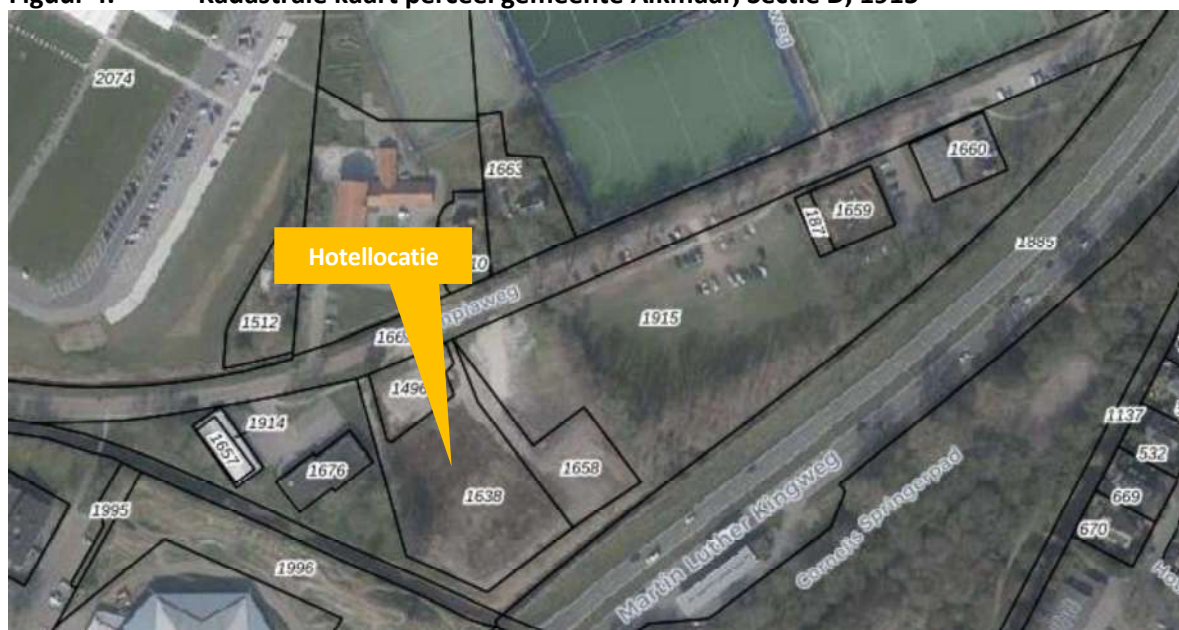


Bron: P.A.M. Teunissen Architectenbureau B.V., 12-06-2023

Bewerking: Horwath HTL

Op basis van de bovenstaande situatieschets omvat het hotelplan de percelen D 1496, D 1638, D 1658 en een gedeelte van D 1915. De percelen zijn weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 4. Kadastrale kaart perceel gemeente Alkmaar, Sectie D, 1915



Bron: Kadastralekaart.nl

Bewerking: Horwath HTL

De percelen vallen binnen het vigerende bestemmingsplan "Westrand Zuid", onherroepelijk vastgesteld op 30 januari 2014. De bestemming van de percelen omvat recreatie. De details van de percelen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

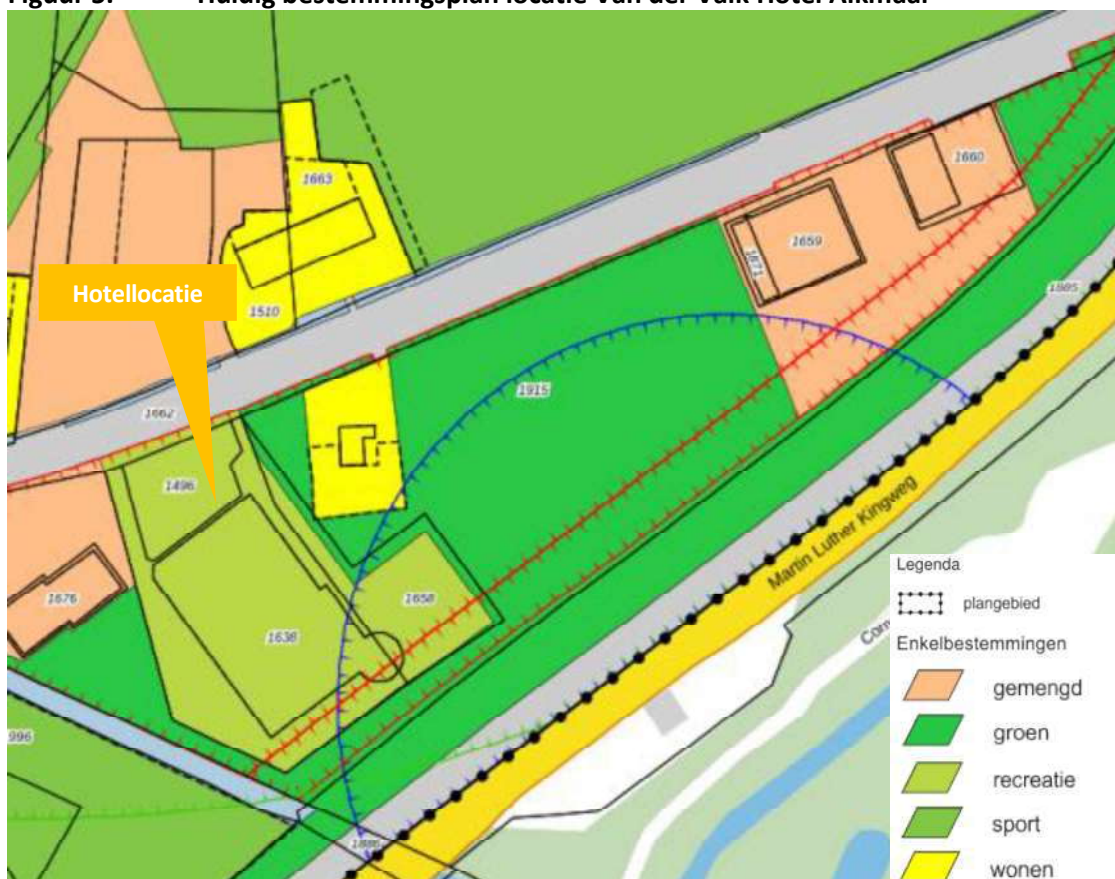
Tabel 1. Percelen beoogde hotelontwikkeling gemeente Alkmaar

Perceel	Oppervlakte in m ²	Huidige bestemming
D 1496	788	Recreatie – 1
D 1638	3.883	Recreatie – 1
D 1658	1.465	Recreatie – 1
D 1915 (gedeeltelijk)	17.895	Groen

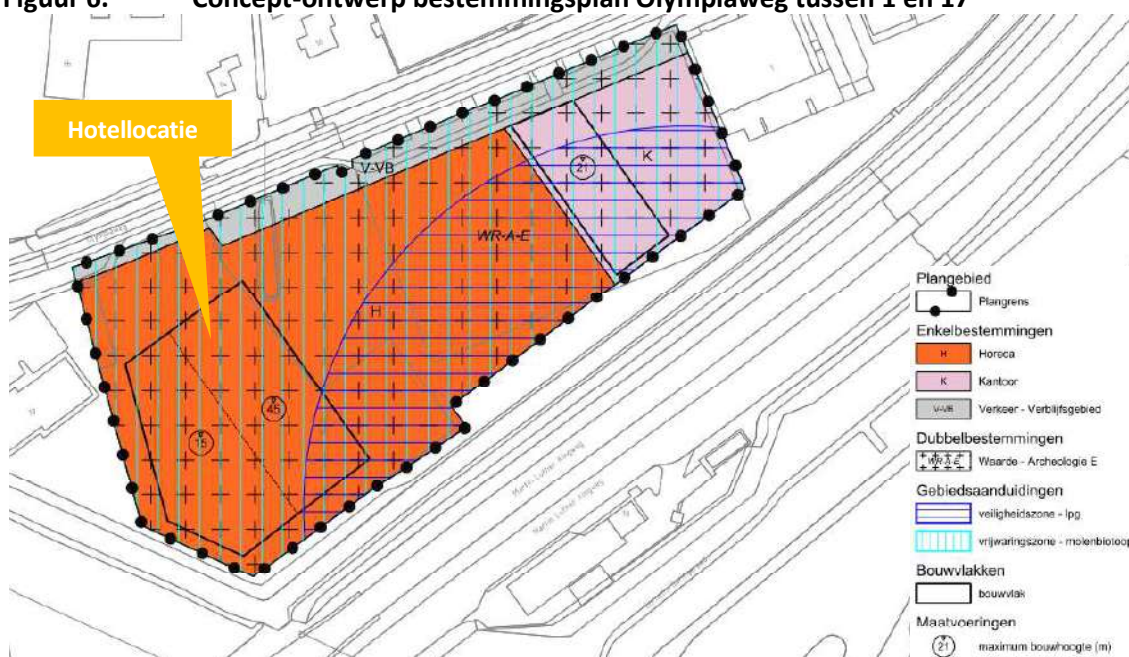
Bronnen: ruimtelijkeplannen.nl, kadastralekaart.nl

De huidige bestemming van de percelen is gevisualiseerd in de onderstaande figuur.

Figuur 5. Huidig bestemmingsplan locatie Van der Valk Hotel Alkmaar



Figuur 6. Concept-ontwerp bestemmingsplan Olympiaweg tussen 1 en 17



Bron: Rho Adviseurs, 19-6-2023

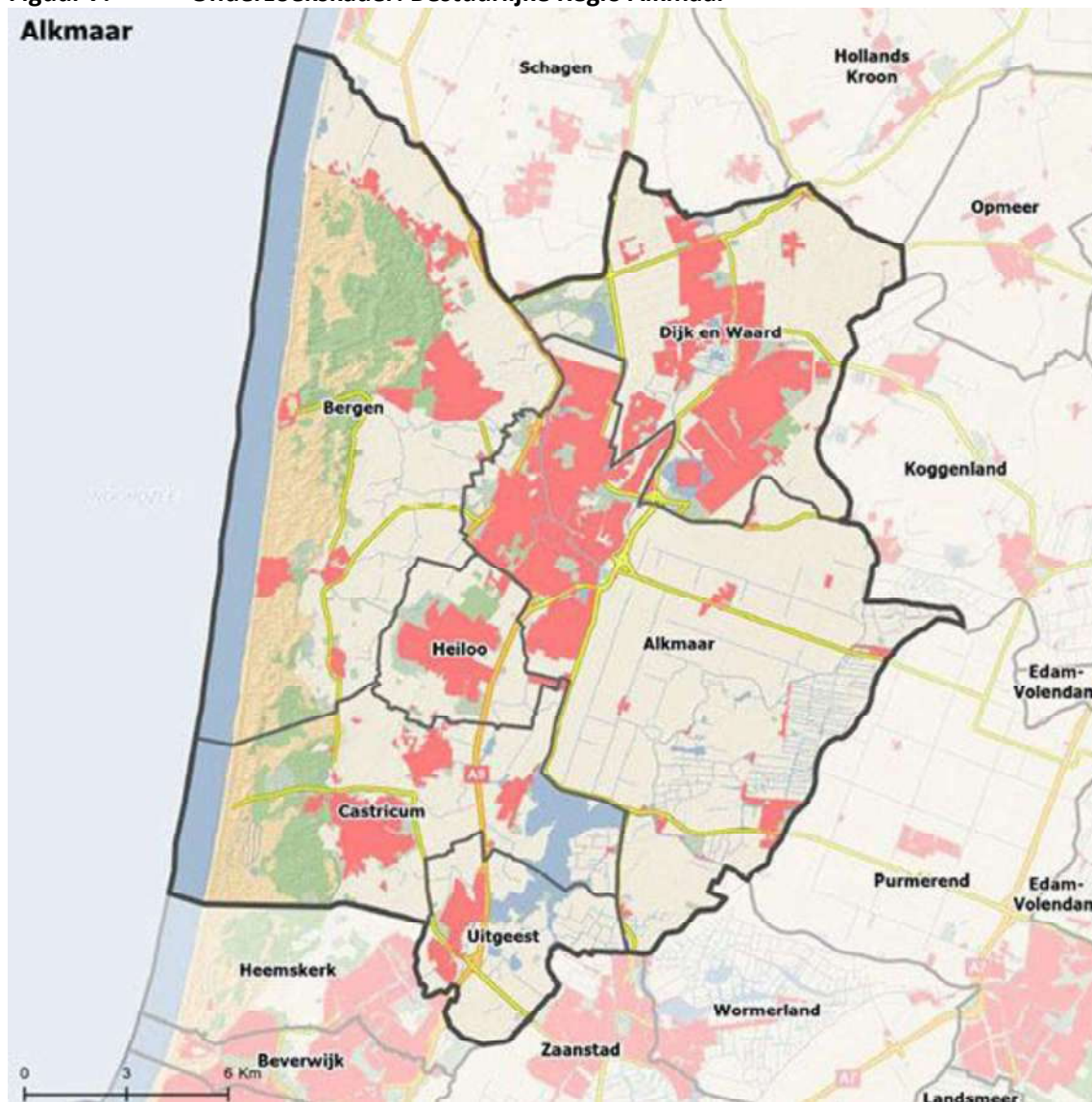
3 Omgevingsanalyse

Er wordt een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de regio Alkmaar 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 Alkmaar en de regio. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn de huidige en verwachte toekomstige staat van zakelijke en toeristische trekpleisters in het gedefinieerde geografisch onderzoekskader in kaart gebracht.

3.1 Het onderzoekskader

Dit onderzoek heeft betrekking op de hotelmarkt rondom de locatie in Alkmaar. In november 2020 is door LAgroun onderzoek uitgevoerd naar de marktruimte in de gemeente Alkmaar. Hierin is het onderzoeksgebied gehanteerd van bestuurlijke Regio Alkmaar, met gemeenten Bergen, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, Castricum en Uitgeest. De gemeenten Heerhugowaard en Langedijk zijn in 2021 gefuseerd tot de gemeente Dijk en Waard. Voor dit behoefteonderzoek wordt uitgegaan van dezelfde regio. De regio is ook bekend onder de naam Noord-Kennemerland.

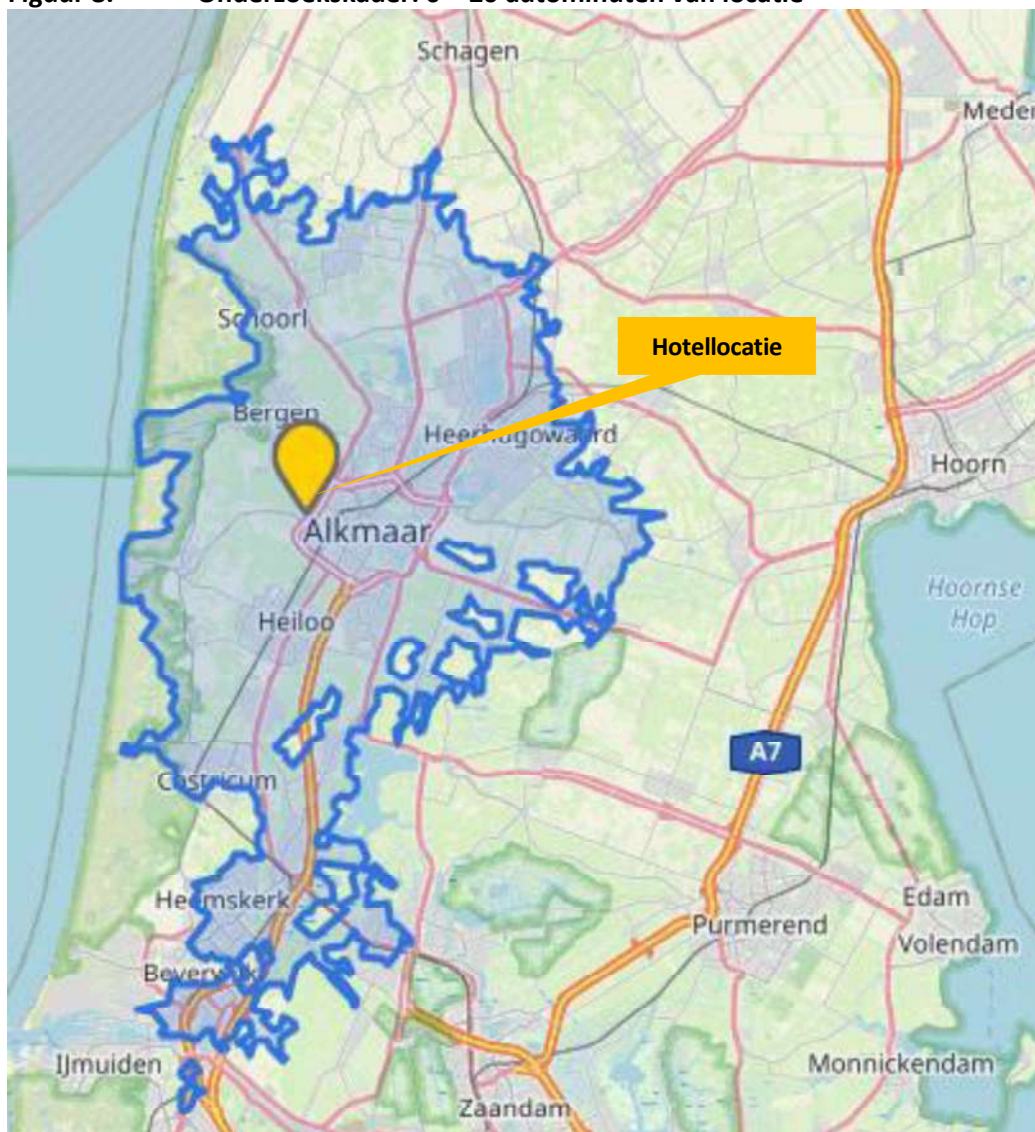
Figuur 7. Onderzoekskader: Bestuurlijke Regio Alkmaar



Bron: Provincie Noord-Holland

De meeste plaatsen in het onderzoekskader liggen binnen een straal van circa 20 autominuten van de beoogde hotellocatie, zoals weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 8. Onderzoekskader: 0 – 20 autominuten van locatie



Bron: Vastgoeddata / OpenStreetMap

Bewerking: Horwath HTL

Voor statistische informatie wordt daarnaast gebruik gemaakt van de regio-indelingen zoals gehanteerd door onder meer CBS. De gemeente Alkmaar vormt samen met de gemeenten Bergen, Dijk en Waard en Heiloo het COROP-gebied Alkmaar en omgeving.³ De gemeenten Castricum en Uitgeest maken deel uit van het COROP-gebied IJmond, samen met de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen.

Onderstaande tabel geeft de gemeenten en COROP-gebieden weer die zijn opgenomen in het onderzoekskader.

³ Bron: CBS. Een COROP-gebied is een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek.

Tabel 2. COROP-gebieden en gemeenten onderzoekskader Alkmaar

COROP-gebied	Gemeenten	Belangrijkste plaatsen
Alkmaar en omgeving	Alkmaar	Alkmaar
	Bergen	Bergen, Bergen aan Zee, Egmond aan Zee, Schoorl
	Dijk en Waard	Heerhugowaard, Broek op Langedijk
	Heiloo	Heiloo, Kaandorp
IJmond	Castricum	Castricum, Akersloot
	Uitgeest	Uitgeest

Bron: Horwath HTL / CBS

Voor statistische informatie wordt primair gekeken naar het COROP-gebied Alkmaar en omgeving.

3.2 Infrastructuur

Hotelgasten van Van der Valk reizen voor het grootste deel per auto. Exacte cijfers zijn echter niet beschikbaar.

De locatie in Alkmaar is goed bereikbaar per auto, dankzij de ligging aan de N9. De N9 leidt in het noorden naar Den Helder en het veer naar Texel, en gaat ten zuiden van Alkmaar over in de A9 naar Haarlem, Amsterdam en Schiphol. De A9 sluit bij Amsterdam aan op de A4 richting Den Haag en Rotterdam, op de A2 richting Utrecht, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Maastricht en de A1 richting Amersfoort, Apeldoorn, Hengelo en de Duitse grens.⁴

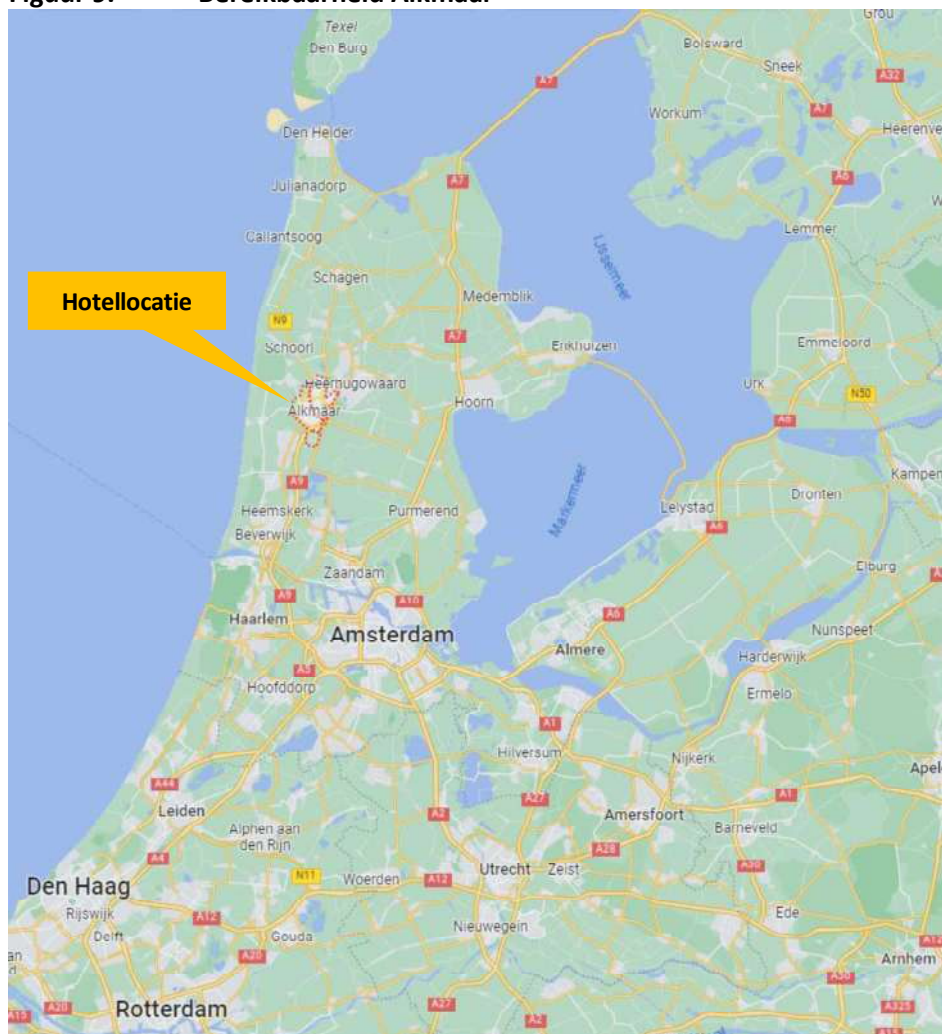
Alkmaar biedt parkeermogelijkheden in en rondom de binnenstad op straat, in parkeergarages en op parkeerterreinen. Een groot gedeelte van de binnenstad van Alkmaar is autoluw en alleen toegankelijk tijdens laad- en lostijden. Voor verschillende gebieden rondom de binnenstad geldt betaald parkeren, met tarieven variërend van € 0,84 tot € 3,05 per uur. De gemeente Alkmaar heeft zes parkeergarages in en aan de rand van het centrum. Daarnaast zijn er zeven particuliere parkeergarages.⁵ Buiten Alkmaar liggen twee P+R terreinen: Ouddorp aan de oostkant van Alkmaar en Bergermeer aan de westkant.⁶

⁴ Bron: Google Maps

⁵ Bron: website gemeente Alkmaar

⁶ Bron: website Parkeren Alkmaar

Figuur 9. Bereikbaarheid Alkmaar



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

Station Alkmaar is een intercitystation met directe verbindingen naar onder meer Amsterdam, Zaandam, Haarlem, Utrecht, Arnhem, Eindhoven en Maastricht. Schiphol Airport is vanaf station Alkmaar per trein in circa een uur bereikbaar middels een overstap op Amsterdam Centraal of Amsterdam Sloterdijk.⁷

Alkmaar is middels een busnetwerk van Overal/Connexxion verbonden met de regio, waaronder de badplaatsen Bergen aan Zee, Egmond aan Zee en Schoorl. Binnen de stadsgrenzen van Alkmaar geldt vanaf 9.00 uur het Eurokaartje, waarmee een enkele reis € 1 kost.⁸

⁷ Bron: NS

⁸ Bron: Overal / Connexxion

Figuur 10. Lijnennetkaart regio Alkmaar en omgeving



Bron: Connexxion Lijnennetkaart Noord-Holland Noord 2022-2023

De volgende tabel geeft een indicatie van de bereikbaarheid van Alkmaar. Hieruit blijkt dat de voornaamste bestemmingen in Noord-Holland, waaronder Amsterdam en Schiphol Airport, binnen een reisafstand van circa 45 minuten per auto liggen. De grotere steden als Den Haag, Utrecht en Rotterdam liggen op circa 70-75 minuten per auto. Per openbaar vervoer is de reistijd op de meeste korte afstanden iets langer dan per auto, maar op de lange afstanden is het treinvervoer vaak sneller.

Tabel 3. Bereikbaarheid Alkmaar (uitgangspunt centrale stations)

Bestemming	Afstand in km	Reistijd per auto in minuten*	Reistijd per OV in minuten*
Egmond aan Zee	10	15	20
Bergen aan Zee	12	20	45
Zaanse Schans	25	30	50
Hoorn	26	35	25
IJmuiden	30	30	60
Volendam	31	35	60
Den Helder	41	40	35
Amsterdam	42	45	30
Amsterdam Airport Schiphol	45	40	55
Den Haag	85	70	90
Utrecht	88	75	60
Rotterdam	100	75	80
Eindhoven	165	120	120
Antwerpen	200	150	120
Brussel	250	180	170

Bronnen: Google Maps, NS

*) afgerond op 5 minuten, exclusief eventuele vertraging

Geconcludeerd wordt dat de beoogde hotellocatie goed bereikbaar is per auto en per openbaar vervoer.

3.3 Zakelijk klimaat

3.3.1 Demografie en werkgelegenheid

De beoogde hotellocatie is gelegen in de gemeente Alkmaar in de provincie Noord-Holland. De gemeente Alkmaar vormt samen met de gemeenten Bergen, Dijk en Waard en Heiloo het COROP-gebied Alkmaar en omgeving.⁹ De gemeente Dijk en Waard is in 2022 ontstaan door een fusie van de gemeenten Heerhugowaard en Langedijk.

Op 1 januari 2023 telde het COROP-gebied Alkmaar en omgeving in totaal 255.276 inwoners. Dit is 8,6% van de totale bevolking van Noord-Holland. De gemeente Alkmaar is met 111.834 inwoners (43,8%) de grootste gemeente in het gebied. Het aantal inwoners in de gemeente Alkmaar is tussen 2000 en 2023 met 20,5% gestegen. Dit is duidelijk hoger dan de landelijke groei (12,3%), de provinciale groei (17,2%) en de regionale groei (10,7%) in dezelfde periode.¹⁰

In 2022 telde de potentiële beroepsbevolking, de bevolking tussen 15 en 74 jaar, gemiddeld 187.000 personen in het gebied Alkmaar en omgeving, waarvan 84.000 in gemeente Zaanstad. Het aantal werkzame personen in de regio was 135.000, waarvan 60.000 in Alkmaar. In 2022 bedroeg de werkloosheid in de gemeente Alkmaar 3,3%; iets hoger dan het gemiddelde in de regio (3,1%) maar lager het landelijk gemiddelde (3,5%) en het provinciale gemiddelde (3,8%).¹¹

In 2022 telde de gemeente Alkmaar 60.600 banen, verdeeld over 12.160 vestigingen. De gemeente huisvest daarmee 46% van de vestigingen en 53% van het aantal banen in de regio Alkmaar en omgeving.¹²

⁹ Bron: CBS. Een COROP-gebied is een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek.

¹⁰ Bron: StatLine CBS

¹¹ Bron: StatLine CBS, 14 februari 2023

¹² Bron: LISA 2022

Zoals is te zien in de volgende tabel heeft de sector Zakelijke diensten het grootste aandeel in het aantal vestigingen in de regio (25%). In aantal banen is de sector echter de derde in grootte, na Handel en Zorg. Circa 14% van het aantal banen in de regio wordt gerekend tot de zakelijke dienstverlening, doorgaans een van de belangrijkste zakelijke vraaggeneratoren in de hotelserie.

Tabel 4. Werkgelegenheid Alkmaar en omgeving per sector

Sector	Vestigingen		Banen	
	#	%	#	%
Landbouw en visserij	520	2,0%	2.500	2,2%
Industrie	970	3,7%	8.010	7,0%
Nutsbedrijven	40	0,2%	820	0,7%
Bouw	3.410	12,9%	7.370	6,4%
Handel	4.240	16,0%	21.990	19,2%
Vervoer en opslag	590	2,2%	3.780	3,3%
Horeca	910	3,4%	5.820	5,1%
Informatie en communicatie	1.390	5,3%	3.720	3,3%
Financiële instellingen	300	1,1%	3.340	2,9%
Zakelijke diensten	6.620	25,0%	16.320	14,3%
Overheid	30	0,1%	5.680	5,0%
Onderwijs	1.780	6,7%	8.930	7,8%
Zorg	2.740	10,4%	20.590	18,0%
Overige diensten	2.930	11,1%	5.470	4,8%
Totaal	26.460	100,0%	114.330	100,0%

Bron: LISA 2022

Bewerking: Horwath HTL

3.3.2 Economie en zakelijke markt

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

Nationaal en internationaal werden de jaren 2009 tot 2013 gedomineerd door de kredietcrisis en de Eurocrisis. Voor Nederland was dit duidelijk zichtbaar in de afnemende groei of krimp (2012 en 2013). Tot aan de coronacrisis in 2020 was sprake van een aanhoudende economische groei.

In de volgende tabel is de economische groei in het afgelopen decennium in de COROP-regio 'Alkmaar en omgeving' weergegeven, in vergelijking met de economische groei in de provincie Noord-Holland en heel Nederland. Uit de gegevens blijkt dat de economische groei in de provincie Noord-Holland aanzienlijk hoger is dan de nationale groei. In tegenstelling tot het provinciale beeld, laat de regio Alkmaar en omgeving een lagere groei zien, onder het nationale gemiddelde. Zowel in de provincie als in de regio lijkt sprake te zijn van een grotere conjunctuurgevoeligheid dan gemiddeld in Nederland. In de provincie vertaalt zich dat meestal naar een hogere groei, in de regio uit zich dit vaak als sterkere dalingen.

In 2020 is de negatieve impact het duidelijkst op provinciaal niveau, door de grote afhankelijkheid van het internationale (vlieg)verkeer van zowel Amsterdam als Schiphol. In 2021 en 2022 is een sterk economisch herstel zichtbaar. Ook hier geldt dat de provinciale groei hoger is dan het landelijk gemiddelde, maar de regionale groei lager.

Tabel 5. Historische economische groei

Locatie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022*	Gem.
Nederland	1,6	-1,0	-0,1	1,4	2,0	2,2	2,9	2,4	2,0	-3,9	4,9	4,5	1,6
Noord-Holland	1,6	-1,0	1,2	3,3	3,3	3,6	3,7	4,2	3,6	-7,5	6,2	7,2	2,5
Alkmaar e.o.	2,6	-1,5	-2,0	3,0	-1,0	1,1	0,2	1,2	3,9	-2,1	3,9	3,1	1,0

Bron: StatLine CBS, 25 april 2023

* voorlopige cijfers CBS

De gemeente Alkmaar vormt de kern van de economische regio Alkmaar en omgeving. Het bedrijfsleven in Alkmaar is gespecialiseerd in financiële diensten en verzorgende activiteiten. Door deze structuur en door de omvang en de functie van de stad voor haar omgeving neemt de werkgelegenheid hier relatief sterk toe. In de andere gemeenten hebben verzorgende activiteiten en productie een groot aandeel in de werkgelegenheid. Hier zou circulaire economie dus een belangrijke rol kunnen spelen. Door deze structuur neemt de werkgelegenheid in deze gemeenten af. De werkgelegenheid concentreert zich in Alkmaar. De exportoriëntatie van het bedrijfsleven in Alkmaar en omstreken is gering en het aandeel van hoogopgeleiden in de beroepsbevolking en de economische vernieuwing (aandeel van R&D, creatieve sectoren, machineproductie en IT-dienstverlening) zijn beperkt. Het aantal snel groeiende bedrijven is echter groot.¹³

3.4 Toeristisch klimaat

3.4.1 Verblifsbezoekers provincie Noord-Holland

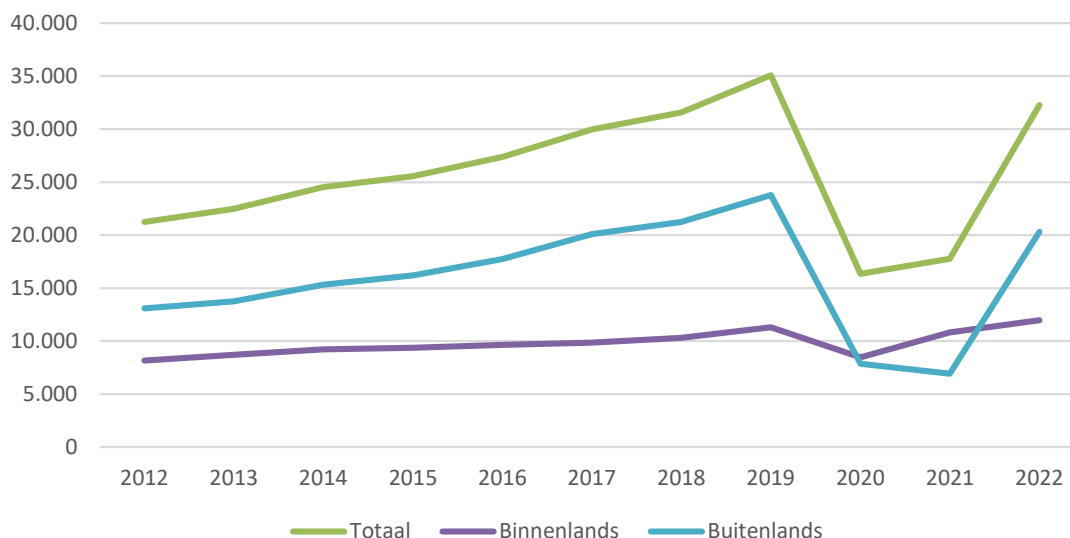
In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van de ontwikkeling van het totaal aantal verblijfbezoekers in de provincie Noord-Holland. In hoofdstuk 5 wordt specifiek ingegaan op de aantallen hotelovernachtingen en de resulterende bezettingsgraden.

Tussen 2012 en 2019 steeg het aantal gasten en overnachtingen in de provincie Noord-Holland sterk. Het totaal aantal gasten steeg met gemiddeld 6,8% per jaar en het aantal overnachtingen met 7,4% per jaar. Het aantal buitenlandse overnachtingen steeg met gemiddeld 8,9% per jaar sneller dan de binnenlandse overnachtingen met 4,7%. In 2019 kwamen er in totaal 10,7 miljoen buitenlandse gasten naar de provincie die samen 23,8 miljoen overnachtingen genereerden. Daarnaast trok de provincie 4,8 miljoen binnenlandse gasten met 11,3 miljoen overnachtingen.

In 2020 en 2021 daalde het aantal gasten, onder invloed van de coronacrisis, tot circa 6,5 miljoen en het aantal overnachtingen tot circa 17 miljoen. Met name de buitenlandse gasten bleven weg; het aantal binnenlands gasten en overnachtingen steeg in 2021 weer tot iets onder het niveau van 2019. In 2022 steeg ook het buitenlands toerisme weer. Volgens de voorlopige cijfers van CBS werden in 2022 in de provincie Noord-Holland in totaal 20,3 miljoen overnachtingen gegenereerd door 12,8 miljoen buitenlandse gasten, plus 11,9 miljoen overnachtingen door 4,9 miljoen binnenlandse gasten. Het aantal binnenlandse gasten en overnachtingen is hiermee hoger dan ooit. Het aantal buitenlandse gasten blijft nog circa 26% onder het niveau van 2019, het aantal buitenlandse overnachtingen circa 15%. Per saldo was het aantal overnachtingen van binnen- en buitenlandse gasten in 2022 nog 8% lager dan in het recordjaar 2019.

¹³ Bron : Rabobank Regioscan Alkmaar en omstreken

Figuur 11. Overnachtingen in Noord-Holland

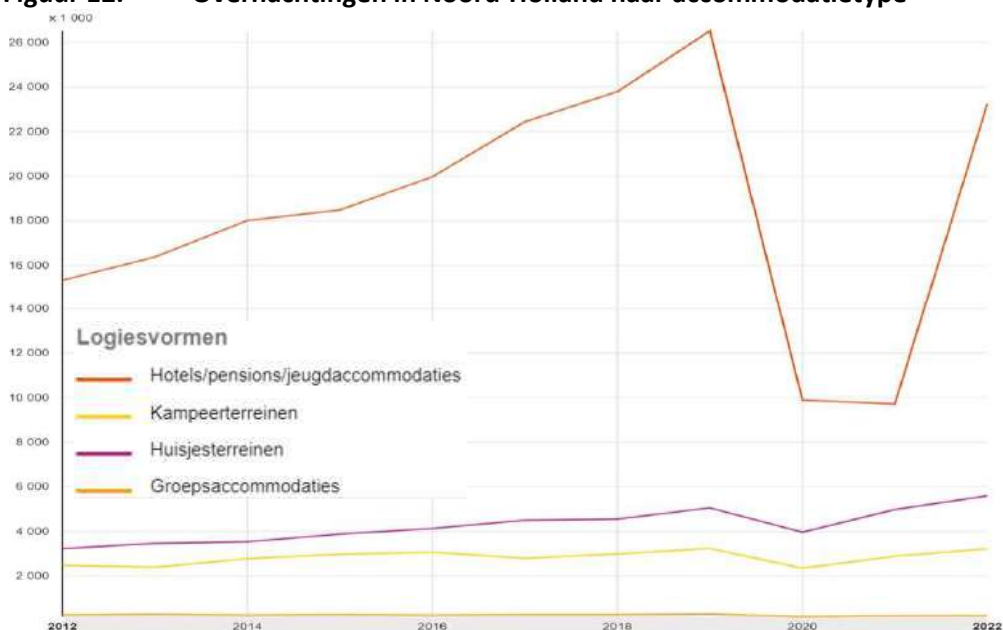


Bron: StatLine CBS, 11 september 2023

Verreweg het grootste aantal overnachtingen in de provincie Noord-Holland vindt plaats in hotels, pensions en jeugdaccommodaties. Tussen 2012 en 2019 steeg het marktaandeel van hotels van 66% tot 72%, dankzij een 73% groei in overnachtingen. De overige segmenten groeiden eveneens, maar in een lager tempo: kampeerterreinen met 30%, huisjesterreinen met 57% en groepsaccommodaties met 21%.

In 2020 worden alle accommodatietypes sterk geraakt werden door de coronacrisis, behalve de kampeerterreinen. Nergens is de impact echter groter dan bij hotels. Terwijl het aantal overnachtingen in hotels in 2021 opnieuw daalde, steeg het aantal overnachtingen in de overige accommodatietypes. In 2022 is het aantal overnachtingen in hotels en groepsaccommodaties nog duidelijk onder het niveau van 2019. Het aantal overnachtingen op kampeerterreinen is dan volledig hersteld, terwijl het aantal overnachtingen op huisjesterreinen hoger is dan ooit.

Figuur 12. Overnachtingen in Noord-Holland naar accommodatietype



Bron: StatLine CBS, 11 september 2023

Het NBTC verwacht voor Nederland als geheel dat het inkomend toerisme in 2023 verder doorgroeit ten opzichte van vorige jaar (+16%), maar het pre-coronaniveau zal nog niet gehaald worden (92% van het niveau in 2019). Naar verwachting groeit het binnenlands toerisme eveneens verder (+2%). De European Travel Commission (ETC) gaat voor Europa uit van 9-10% groei in 2023 in de internationale aankomsten binnen Europa vergeleken met 2022. Vanuit dit Europese perspectief bekeken is de verwachting voor Nederland voor 2023 dat het verdere herstel van het inkomend toerisme bovengemiddeld is.

Het verleden heeft laten zien dat de groei van het toerisme nooit lineair plaatsvindt, maar altijd met perioden van stijgingen en dalingen. Lange termijn groeiverwachtingen, vertaald naar een gemiddeld groeipercentage per jaar, zijn hiermee altijd een sterk versimpelde weergave van de werkelijkheid. Om deze reden vormt de coronacrisis voor NBTC nog geen aanleiding om de verwachting voor het inkomend toerisme in 2030 aan te passen. Hierin voorspelde NBTC dat het inkomend verblijfstoerisme zou groeien van 18 miljoen in 2017 naar 29 miljoen in 2030.¹⁴

3.4.2 Regionale ontwikkelingen

Los van macro-economische ontwikkelingen wordt de zakelijke hotelvraag in Alkmaar ook beïnvloed door lokale en regionale ontwikkelingen. We bespreken hieronder een aantal.

- Toenemende internationale bedrijvigheid, met name in de regio Amsterdam (bv. de komst van het Europees Geneesmiddelen Agentschap EMA maar bijvoorbeeld ook activiteiten van ECN in Petten en de datacenters van Microsoft in Middenmeer) zorgen voor een toenemende vraag naar tijdelijke huisvesting van medewerkers (zowel short stay, extended stay als long stay).
- Daarbij speelt de aanwezigheid van de internationale Europese School een niet onbelangrijke rol. Deze is nu nog gevestigd in Bergen maar zal in 2028 naar Alkmaar verhuizen.
- Alkmaar heeft een belangrijke regionale winkelfunctie. In 2017 is Alkmaar door Zoover uitgeroepen tot leukste winkelstad van Nederland. De gemeente zet actief in op het bestrijden en voorkomen van leegstand. Door dit beleid is het in de jaren voor de coronacrisis gelukt de winkelleegstand te verminderen van 6,7% in 2017 naar 5,0% in 2019. In 2022 was deze echter toegenomen tot 6,7%. In 2023 is de leegstand weer iets gedaald, tot 6,2%.
- In bredere zin blijft de ontwikkeling van de regionale economie in Noord-Holland-Noord (NHN, ook wel 'Holland boven Amsterdam') licht achter bij die van Nederland als geheel. Dat komt omdat de landelijke groei wordt beïnvloed door sterke groei van enkele grootstedelijke regio's zoals Eindhoven/Brainport en de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Andere gebieden blijven daarbij achter. Desalniettemin wordt voor de komende jaren ook in NHN blijvende groei verwacht, al wordt deze geremd door de krappe arbeidsmarkt¹⁵
- Voor de hotelserie is het nadelig dat de sterkste groei in NHN zit in sectoren die relatief weinig directe vraag naar hotels genereren, zoals de bouwsector, overige zakelijke diensten, horeca, detailhandel, sport/recreatie en landbouw.
- Verder wordt voor enkele sectoren die juist bekend staan om hun hotel-vraag, zoals financiële instellingen, informatie/communicatie en vervoer/ opslag de komende jaren een daling verwacht. Positieve uitzondering vormt de sector industrie, die sterk zal groeien en ook veel hotelvraag kent.¹⁶

¹⁴ Bron: NBTC,

¹⁵ Bron: Economische Verkenningen Noord-Holland-Noord, TNO/VU, oktober 2019

¹⁶ Bron : Hotelmarktonderzoek Alkmaar, LA Group 2020

4 Aanbodanalyse

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

4.1 Ontwikkeling van het hotelaanbod

De volgende tabel toont de historische ontwikkeling van de nationale en regionale logiesmarkten. Het betreft geclassificeerde hotels en ongeclassificeerde logiesaccommodaties zoals hostels en pensions. Voor de provincie Noord-Holland zijn hierbij de hotels in de gemeente Amsterdam buiten beschouwing gelaten.

In 2023 is respectievelijk 13% van het aantal Nederlandse hotels gevestigd in de provincie Noord-Holland exclusief gemeente Amsterdam, met 15% van de hotelkamers. Van de hotels in de provincie (buiten Amsterdam) is 12% gevestigd in regio Alkmaar en omgeving; van de hotelkamers 11%. Hotels in de regio zijn gemiddeld vergelijkbaar van omvang (37 kamers) met de hele Nederlandse markt (38 kamers) en de provinciale markt (42 kamers). Opvallend is dat het aantal hotels in de regio Alkmaar en omgeving tussen 2012 en 2023 is gedaald, tegen de landelijke en provinciale trends in. Deze daling vond vooral plaats in de periode 2013-2020. In 2021 en 2022 is het hotelaanbod weer gestegen, alvorens – volgens de voorlopige cijfers voor 2023 - weer te dalen. Per saldo is het aantal hotels tussen 2012 en 2023 gedaald, maar het aantal hotelkamers gestegen. De stijging in het aantal kamers blijft echter achter bij de landelijke en provinciale groei.

Tabel 6. Historische ontwikkeling hotelaanbod*

	Nederland		Provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam)		Alkmaar en omgeving	
	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
2012	3.505	110.905	405	14.320	74	2.084
2013	3.510	113.813	407	14.825	74	2.072
2014	3.561	117.917	402	15.236	70	2.016
2015	3.525	118.121	394	15.501	69	2.250
2016	3.585	121.021	416	15.875	70	2.206
2017	3.636	124.049	414	16.721	70	2.215
2018	3.760	131.903	427	17.837	62	2.174
2019	3.806	138.546	443	19.940	59	2.140
2020	3.816	142.322	454	20.298	58	2.087
2021	4.044	147.398	475	20.331	63	2.305
2022	4.254	149.289	505	21.015	72	2.348
2023*	3.945	149.188	512	21.635	62	2.310
Groei	13%	35%	26%	51%	-16%	11%
Per jaar	1,1%	2,7%	2,2%	3,8%	-1,6%	0,9%

Bron: StatLine CBS / bewerkt door Horwath HTL

*Hotel, motel, pension, appartement met hoteldienstverlening, jeugdaccommodatie of bed&breakfast

4.2 Spreiding hotelaanbod onderzoekskader Alkmaar

Binnen het onderzoekskader zijn 58 hotels geïnventariseerd met in totaal 2.373 hotelkamers. B&B's en kleinschalige pensions zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Het totale huidige hotelaanbod per gemeente binnen het onderzoekskader is weergegeven in de onderstaande tabel. De tabel toont het actuele aanbod per september 2023. Doordat verschillende bronnen zijn gehanteerd met een andere peildatum, komen de aantallen niet geheel overeen met die in de voorgaande paragraaf.

De gemeente Bergen is de grootste hotelgemeente, met 57% van het totale kameraanbod. Alkmaar is de tweede gemeente, met 26%. De derde gemeente naar aantal hotelkamers is gemeente Castricum met 11% van het aanbod, gevolgd door Dijk en Waard (3%) en Heiloo (2%). De gemeente Uitgeest telt in het geheel geen hotels, alleen enkele B&B's.

Tabel 7. Logiesaanbod onderzoekskader Alkmaar per gemeente (2023)

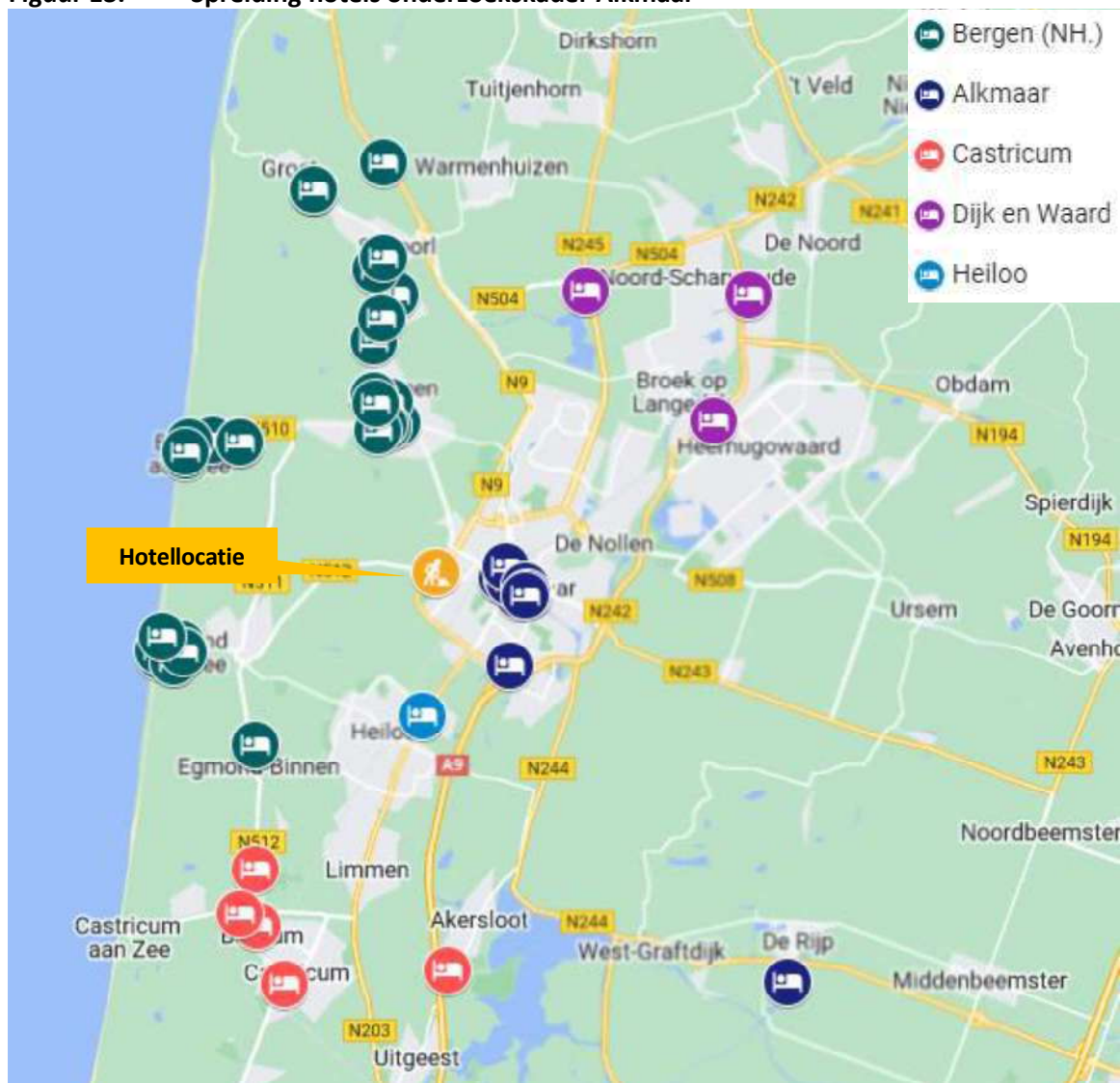
Gemeente	Hotels	Kamers	Kamers/Hotel	Marktaandeel kamers
Alkmaar	14	616	44,0	26%
Bergen (NH.)	35	1.363	38,9	57%
Dijk en Waard	3	82	27,3	3%
Heiloo	1	40	40,0	2%
COROP Alkmaar en omgeving	53	2.101	39,6	89%
Castricum	5	272	54,4	11%
Uitgeest	0	0	0,0	0%
Totaal	58	2.373	40,9	100%

Bronnen: Horwath HTL , LAgrou, HorecaDNA, diverse websites

De spreiding van de hotels in de gemeenten binnen het onderzoekskader is weergegeven in de volgende figuur. Op de kaart is een duidelijke concentratie van hotels zichtbaar in het centrum van Alkmaar. Daarnaast zijn clusters van hotels zichtbaar bij onder meer Bergen, Bergen aan Zee en Egmond aan Zee, alsmede rondom Schoorl en Castricum.

Slechts 3 hotels liggen aan de N9/A9: Hof van Schoorl (5 kamers), Hotel Alkmaar (77 kamers) en Hotel Akersloot (210 kamers).

Figuur 13. Spreiding hotels onderzoekskader Alkmaar



Bron: Google Maps / Horwath HTL

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 is vanaf 1 januari 2016 de Nederlandse Hotel Classificatie opgevolgd door de Europese Hotel classificatie met deelname op vrijwillige basis. Per september 2023 zijn nog maar 1.052 van de 3.945 hotels in Nederland officieel geclassificeerd.¹⁷ Hierdoor is het niet meer mogelijk een totaalbeeld van de segmentatie van hotels in Nederland te geven.

In de praktijk positioneren veel ongeclassificeerde hotels zich echter nog altijd met een sterrenniveau op boekingsites. Onderstaande tabel is gebaseerd op een combinatie van officiële en onofficiële classificaties.

¹⁷ Bron: website Hotelsterren.nl / KHN

Binnen het onderzoekskader worden 49 van de 58 hotels gepositioneerd op twee tot vijfsterrenniveau. Deze hotels vertegenwoordigen 97% van het totale kameraanbod. De viersterrenkamers vormen 74% van het geclassificeerde aanbod, de driesterrenkamers 23%. De regio telt verder 4 tweesterrenhotels en 9 ongeclassificeerde hotels, met elk 2-3% van het kameraanbod.

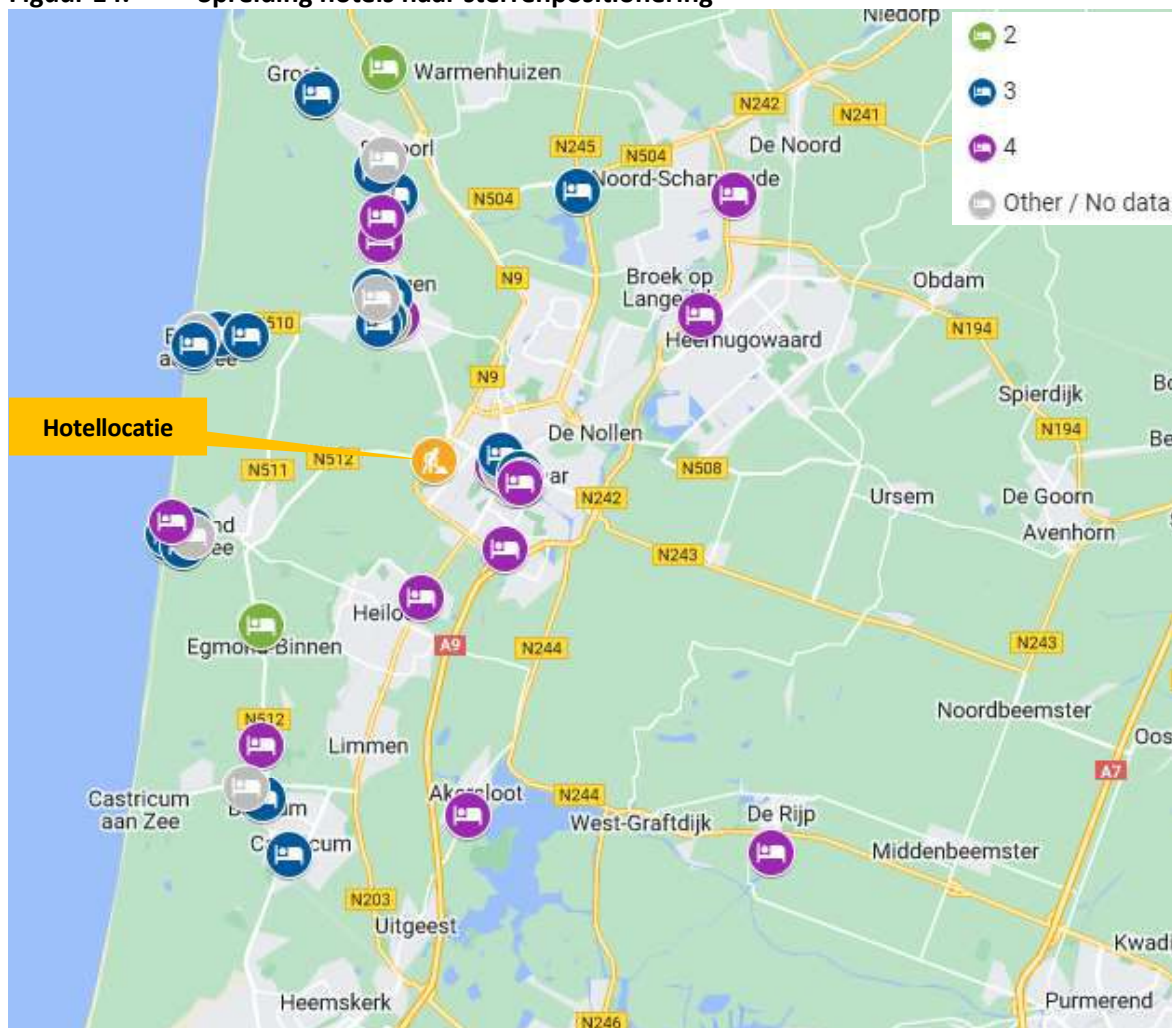
Tabel 8. Segmentatie hotelaanbod onderzoekskader Alkmaar, 2023

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	-	-	-	-	-
4 sterren	20	1.699	85,0	72%	181%
3 sterren	25	537	21,5	23%	46%
2 sterren	4	58	14,5	2%	31%
1 ster	0	0	0,0	0%	0%
Totaal geclassificeerd	49	2.294	46,8	97%	100%
Ongeclassificeerd	9	79	8,8	3%	
Totaal	58	2.373	40,9	100%	

Bron: Horwath HTL

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

Figuur 14. Spreiding hotels naar sterrenpositionering



Bron: Google Maps, Horwath HTL

4.4 Hotelaanbod gemeente Alkmaar

De gemeente Alkmaar telt per september 2023 14 hotels met in totaal 616 hotelkamers. Daarnaast bleek uit het onderzoek van LAgroun dat er (per november 2020) 50 aanbieders zijn van B&B's met 99 kamers en 230 bedden. Voor het doel van dit onderzoek wordt aangenomen dat dit aantal ongeveer gelijk is gebleven. Het totaalaanbod in de gemeente Alkmaar komt hiermee in 2023 op circa 716 kamers. Het huidige hotelaanbod per segment is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 9. Hotelaanbod gemeente Alkmaar (2023)

	Hotels	Kamers	Kamers per hotel	Aandeel totaal kamers	Aandeel hotelkamers
Vijfsterren	0	0	0,0	0%	0%
Viersterren	8	512	64,0	72%	83%
Driesterren	3	75	25,0	10%	12%
Ongeclassificeerd	3	29	9,7	4%	5%
Totaal hotels	14	616	44,0	86%	100%
<i>Schatting B&B's</i>	<i>50</i>	<i>100</i>	<i>2,0</i>	<i>14%</i>	
Totaal hotels en B&B's	64	716	11,2	100%	

Bronnen: Horwath HTL, LAgroun, HorecaDNA, diverse websites

De meeste hotels in de gemeente Alkmaar zijn niet formeel geclassificeerd, maar positioneren zich in de markt wel op een bepaald sterrenniveau. De meeste hotelkamers worden op drie- à viersterren niveau gepositioneerd. Er zijn geen vijfsterrenhotels in Alkmaar. Drie hotels zijn ongeclassificeerd.

4.5 Overzicht hotelaanbod gemeente Alkmaar

Voor het doel van dit onderzoek, is aangesloten op de definiëring van de relevante hotelmarkt voor het geplande hotel zoals gehanteerd door LAgroun in 2020. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de hotelmarkt in de Stad Alkmaar en de hotelmarkt in het Buitengebied Alkmaar. Het aanbod in het Buitengebied Alkmaar bestaat uit één hotel van 155 kamers en (in 2020) 22 B&B's met in totaal 60 kamers. Het huidige aanbod in Stad Alkmaar omvat de overige 13 hotels met 461 kamers, alsmede (op basis van de inventarisatie in 2020) circa 28 B&B's met circa 40 kamers.

Voor het doel van deze rapportage wordt gefocust op de hotelmarkt van Stad Alkmaar. Door de opbouw van het aanbod in het Buitengebied, waarbij één hotel 72% van het kameraanbod vormt, is geen recente marktinformatie beschikbaar. Bovendien blijkt uit de rapportage van 2020 dat de bezettingsgraad in het Buitengebied ver onder de gemiddelde bezettingsgraad in Stad Alkmaar ligt, wat impliceert dat de twee gebieden grotendeels een eigen markt bedienen.

De volgende tabel geeft de detailinformatie weer van de huidige hotelmarkt in Stad Alkmaar.

Tabel 10. Relevante hotelmarkt Stad Alkmaar

Nr.	Hotel	Class.	Booking*	Kamers
1	The Fallon Hotel	4	7,9	102
2	Amrâth Hotel Alkmaar	4 (EHC)	7,8	90
3	Hotel Alkmaar	4 (EHC)	7,9	77
4	Grand Hotel Alkmaar	4	7,8	52
5	Kings Inn City Hostel	3	7,6	33
6	Hotel Stad en Land	3 (EHC)	7,6	28
7	College Hotel Alkmaar	4	8,1	22
8	Familiehotel Alkmaar		8,6	16
9	Kings Inn City Hotel	3 Sup (EHC)	7,5	14
10	Wolf Hotel Kitchen & Bar	4	8,2	8
11	RITCH Hotel Alkmaar (v/h High 5)		9,4	7
12	Restaurant-wijnlounge-hotel 't Fnidsen	4	8,4	6
13	Boutiquehotel Luttkik		9,1	6
	Totaal 13 hotels			461
	<i>ca. 28 B&B's</i>			<i>40</i>
	Totaal 41 accommodaties			501

Bron: Google Maps, Booking.com, Expedia en individuele hotelwebsites, september 2023

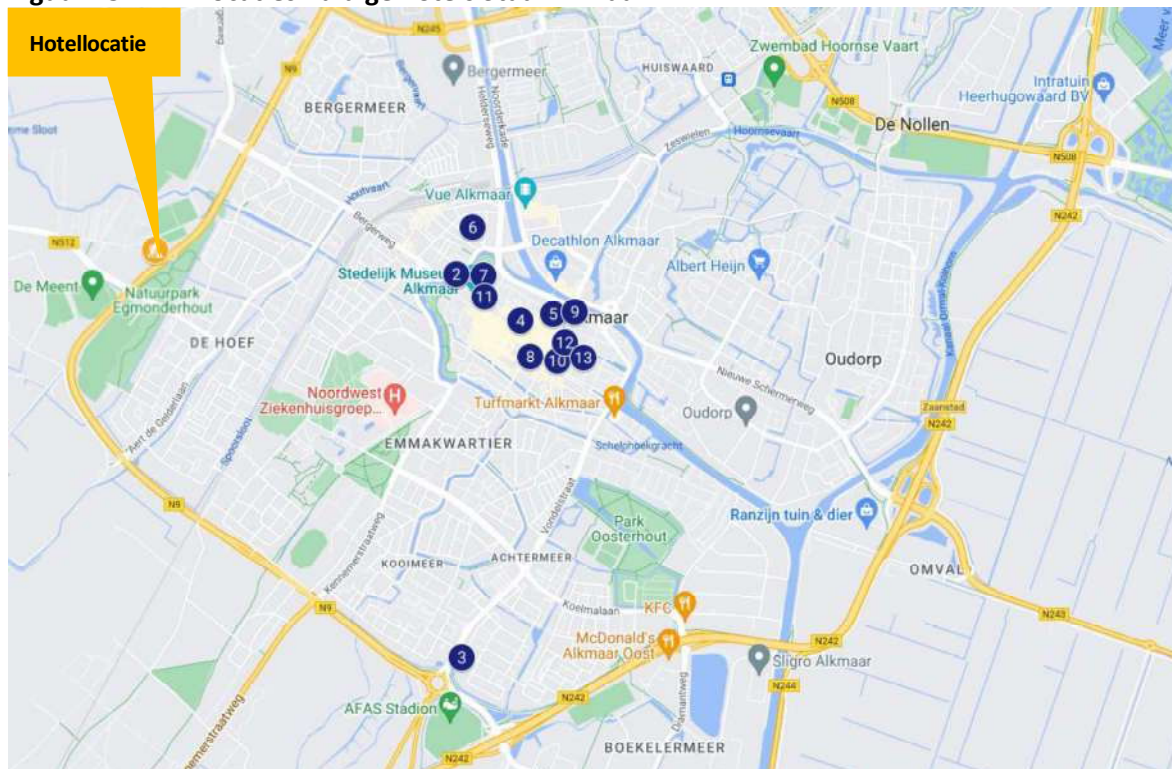
* Gemiddelde waardering van bezoekers op Booking.com

In totaal telt de bestaande hotelmarkt van Stad Alkmaar 41 accommodaties met 501 kamers, waarvan 13 hotels met 461 hotelkamers. Twee hotels maken deel uit van een keten: The Fallon, onderdeel van de hotelgroep Sheetz, en Amrâth Hotel Alkmaar.

Het hotelaanbod in Stad Alkmaar is sinds 2020 nauwelijks gewijzigd. Wel zijn twee hotels van naam en/of eigenaar veranderd. Het voormalige Golden Tulip Hotel Alkmaar heeft de franchise met Louvre Hotels beëindigd en heet nu Hotel Alkmaar. Het voormalige High 5 hotel opereert nu onder de naam RITCH Hotel Alkmaar.

De hotellocaties zijn weergegeven in onderstaande figuur. Hieruit blijkt dat de meeste hotels zijn geconcentreerd in en rond de binnenstad. Alleen het huidige Hotel Alkmaar (v/h Golden Tulip) ligt net als de beoogde hotellocatie nabij de N9.

Figuur 15. Locaties huidige hotels Stad Alkmaar



Bron: Google maps, bewerkt door Horwath HTL

4.6 Toekomstig hotelaanbod

Gemeente Alkmaar

In het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van november 2020 waren zes plannen geïnventariseerd voor in totaal 573 kamers. Dit is inclusief het beoogde Van der Valk Hotel Alkmaar, destijds met 130 kamers. Van de overige vijf plannen is één ontwikkeling inmiddels gerealiseerd: B&B Oude Postkantoor aan de Rechtestraat in De Rijk opende in juli 2020 met 2 kamers. Eén hotelplan is geannuleerd: de herontwikkeling van Ringersfabriek in Alkmaar Overstad is in 2022 opgeleverd als woningen. De status van de overige drie plannen is onbekend.

Eind november 2021 werd bekend dat het Rijksvastgoedbedrijf het voormalig belastingkantoor en AZC aan de Robonsbosweg te koop heeft gezet. Het gebouw is geschikt voor ondernemers die er een of meerdere bedrijven willen vestigen. Een hotelinvulling zou ook mogelijk zijn, maar was slechts één van de potentiële opties.¹⁸ In januari 2023 werd bekend dat het gebouw opnieuw in gebruik wordt genomen als opvanglocatie voor vluchtelingen. Vooralsnog wordt dit niet als concreet hotelinitiatief gezien.

¹⁸ Bron: Alkmaar Centraal, 25 november 2021 / NH Nieuws, 27 januari 2023

De volgende tabel geeft een overzicht van de hotelplannen in Alkmaar.

Tabel 11. Potentiële hotelplannen gemeente Alkmaar

	Ontwikkeling	Class.	Aantal kamers	Opening	Opmerkingen
1	Van der Valk Olympiapark	nb	Ca. 150	nb	Dit project
2	Plan Oud pakhuis Alkmaar	nb	150	nb	Status onbekend
3	China Centre, Stationsgebied	nb	150-400	nb	Hotel / long stay; status onbekend
4	Jansje, Ritsevoort Alkmaar	nb	11	nb	Status onbekend
	Totaal 4 projecten		Ca. 460-700		

Bron: LAgrouP HotelmArktonderzoek Alkmaar / Horwath HTL

nb = niet bekend

Inclusief de beoogde ontwikkeling van Van der Valk Hotel Alkmaar / Olympiapark, omvatten de potentiële hotelplannen in de gemeente Alkmaar circa 460 tot 700 hotelkamers. De realisatie van deze plannen is echter zeer onzeker. Het enige concrete plan in Alkmaar lijkt op dit moment de realisatie het beoogde Van der Valk Hotel Alkmaar. De overige drie plannen lijken niet meer actueel.

In het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van november 2020 zijn tevens vier mogelijke zoekgebieden geïdentificeerd voor nieuwe hotelvestigingen in de gemeente Alkmaar, waaronder het gebied Olympiapark. De overige gebieden zijn Overstad/NS-station, Omval en A242. Deze gebieden zijn onder meer gekozen omdat juist in de stadsrand, met name nabij de ring N9/N242/N245, erg weinig hotelaanbod is. Voor Olympiapark – waar het geplande Van der Valk wordt gevestigd – worden ook in het hotelmarktonderzoek kansen gezien voor een snelweghotel met een gecombineerde zakelijke/toeristische positionering.¹⁹ Het geplande Van der Valk Hotel Alkmaar sluit hierop aan.

Figuur 16. Mogelijke zoekgebieden voor nieuwe hotelvestigingen – november 2020



Bron: LAgrou, Hotelmarktonderzoek Alkmaar, november 2020

Schil rondom Alkmaar

In de overige gemeenten van het onderzoekskader werden in het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van november 2020 vijf plannen geïnventariseerd voor in totaal 183 kamers, alsmede één plan voor inkrimping met 2 kamers van een niet nader benoemd hotel in de gemeente Bergen. Aangenomen wordt dat deze inkrimping heeft plaatsgevonden, of niet meer actueel is. Twee van de plannen voor nieuwe hotels zijn inmiddels gerealiseerd: Strandhotel Zoomers in Castricum aan Zee (13 kamers) en Watertoren Duin en Bosch in Bakkum (1 kamer). De huidige status van de overige drie plannen is onbekend.

¹⁹ Bron: LAGroup, Hotelmarktonderzoek Alkmaar, november 2020

Naast de drie eerder geïnventariseerde hotelplannen zijn vijf nieuwe mogelijke plannen bekend geworden in Bergen, Castricum en Dijk en Waard. In totaal zijn hiermee 8 projecten geïnventariseerd, voor minimaal 327 kamers. De realisatie van deze plannen is nog zeer onzeker.

Tabel 12. Potentiële hotelplannen schil rondom Alkmaar

	Ontwikkeling	Gemeente	Class.	Aantal kamers	Opening	Opmerkingen
1	Uitbreiding Hotel	Bergen	nb	90	nb	Status onbekend
2	Uitbreiding Hotel Heer Hugo (v/h Jules)	Dijk en Waard	4*	50	nb	Status onbekend
3	Stolpboerderij Duinweg Schoorl	Bergen	nb	30	nb	Status onbekend
4	Nieuw Hotel Nassau Bergen	Bergen	nb	60	nb	Hotelkamers plus 20 appartementen; realisatie na 2026-2028
5	Nieuw Parkhotel Bergen	Bergen	nb	81	nb	Juli 2023: vergunning moet aangepast i.v.m. parkeerplaatsen
6	Uitbreiding Zoomers	Castricum	nb	16	nb	Juli 2023: omgevingsaanvraag ingediend
7	Blinckers, strandplateau Castricum aan Zee	Castricum	nb	nb	nb	Plan ontwikkeld door Biesterbos Groep
8	Entreegebied Geestmerambacht	Dijk en Waard	nb	nb	nb	Conceptvisie
	Totaal 8 projecten			>327		

Bron: LAGroup Hotelmarktonderzoek Alkmaar / Horwath HTL

nb = niet bekend

5 Vraaganalyse

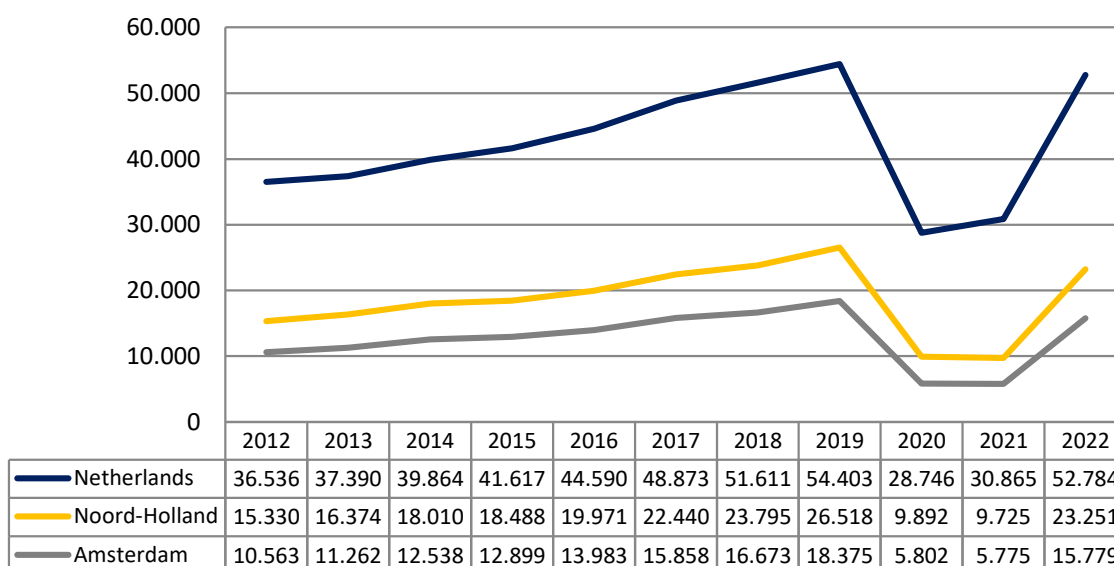
In de vraaganalyse wordt ingegaan op de historische, huidige en toekomstige vraag naar hotelkamers in Alkmaar en de regio. Hierbij wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen in aantal overnachtingen, bezettingsgraden, kamerprijzen en marktsegmentatie voor de regionale hotelmarkt.

5.1 Overnachtingen

5.1.1 Nederland

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

Figuur 17. Hotelovernachtingen in Nederland, Noord-Holland en Amsterdam (x 1.000)*



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

*Hotel, motel, pension, appartement met hoteldienstverlening, jeugdaccommodatie of bed&breakfast

Het aantal hotelovernachtingen in Nederland laat tussen 2012 en 2019 een continu aanhoudende groei zien. In totaal groeide het aantal overnachtingen met 49%, gemiddeld 5,8% per jaar. In Amsterdam groeide het aantal overnachtingen in dezelfde periode met 74%, oftewel 8,2% per jaar.

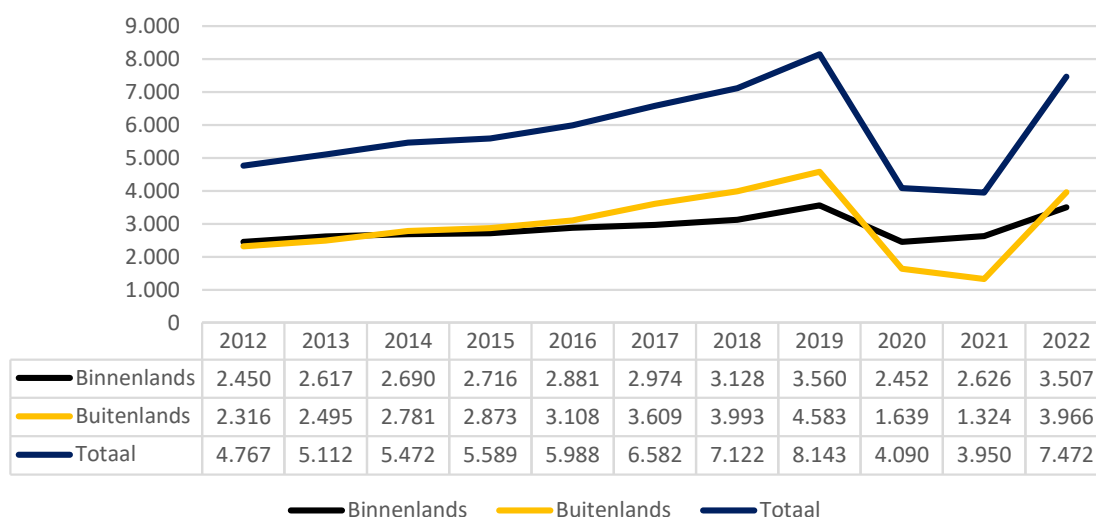
Tijdens de coronacrisis in 2020 laat Amsterdam de grootste daling zien van het aantal overnachtingen (-68%) vergeleken met Nederland (-47%) en Noord-Holland (-63%). In 2021 neemt het aantal overnachtingen landelijk weer toe (+7,4%), maar daalt dit in Noord-Holland (-1,7%) en Amsterdam (-0,5%) nog iets verder. Het jaar 2022 liet een sterk herstel zien in Nederland (+71%) maar vooral in Noord-Holland (+139%) en Amsterdam (+173%). Landelijk ligt het aantal overnachtingen bijna weer op het niveau van 2019 (-3,0%). In Noord-Holland (-12,3% t.o.v. 2019) en Amsterdam (-14,1%) verloopt het herstel trager.

In het eerste halfjaar van 2023 is het aantal overnachtingen in Amsterdam met 49% gestegen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2022. Het aantal overnachtingen ligt nu 6% boven het niveau in het eerste halfjaar van 2019. In de rest van Nederland steeg het aantal overnachtingen met 21% ten opzichte van 2022 en ligt het niveau nu 15% boven dat van 2019.

5.1.2 Noord-Holland

De onderstaande figuur toont de ontwikkeling in hotelovernachtingen in de provincie Noord-Holland exclusief Amsterdam. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in Noord-Holland tussen 2012 en 2019 was 8,0%, ruim boven het Nederlandse gemiddelde.

Figuur 18. Hotelovernachtingen Noord-Holland excl. Amsterdam (x 1.000)



Bron: CBS, bewerkt door Horwath HTL *) voorlopige cijfers CBS
 behalve geclassificeerde hotels, ook ongeclassificeerde pensions, Bed & Breakfasts, hostels en appartementen met hoteldienstverlening

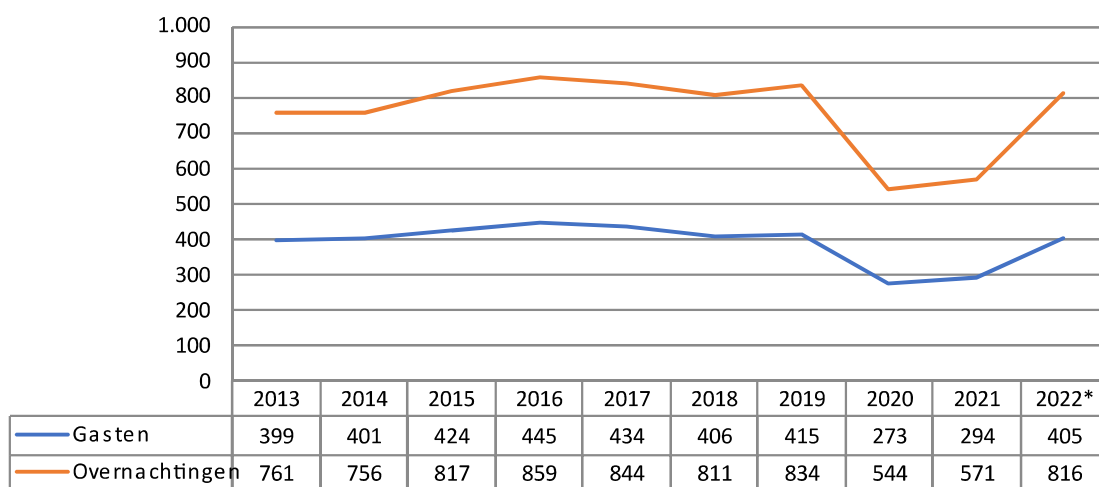
Ook voor de provincie Noord-Holland exclusief de gemeente Amsterdam geldt dat het aantal overnachtingen in 2020, onder invloed van de Coronacrisis, sterk is gedaald. De daling was sterker voor het aantal buitenlandse hotelovernachtingen (-64%) en dan voor het aantal toeristische hotelovernachtingen (-31%). In totaal is het aantal overnachtingen bijna exact gehalveerd. In 2021 is nog steeds een daling van 3,5% te zien in het totaal aantal overnachtingen, ondanks een lichte stijging in het aantal binnenlandse overnachtingen. In 2022 steeg het aantal binnenlandse overnachtingen met 34%, terwijl het aantal buitenlandse overnachtingen verdrievoudigde. Het totaal aantal overnachtingen in 2022 is hierdoor met 89% gestegen ten opzichte van 2021, maar licht nog circa 8% onder het niveau van 2019.

In het eerste halfjaar van 2023 is het aantal overnachtingen met 32% gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2022, en 9% hoger dan in het eerste halfjaar van 2019.

5.1.3 COROP-gebied Alkmaar en omgeving

Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling weer van het aantal overnachtingen in hotels in het COROP-gebied Alkmaar en omgeving in de jaren 2013-2022. Resultaten voor 2023 zijn nog niet bekend. De resultaten voor 2022 zijn gebaseerd op de resultaten tot en met oktober, aangevuld met schattingen.

Figuur 19. Ontwikkeling hotelovernachtingen COROP-gebied Alkmaar en omgeving (x 1.000)



Bron: Data Center Toerisme, CBS / NBTC

*) Schatting Horwath HTL o.b.v. cijfers t/m oktober 2022

Het aantal overnachtingen in het COROP-gebied Alkmaar en omgeving, was tussen 2013 en 2019 relatief stabiel in vergelijking met de landelijke en provinciale trends. Gemiddeld nam het aantal overnachtingen in de regio toe met 1,5% per jaar. Dit is aanzienlijk lager dan de gemiddelde groei van 8,0% per jaar in de provincie Noord-Holland exclusief Amsterdam.

Vanaf het coronajaar 2020 presteert de regio daarentegen bovengemiddeld. De daling in 2020 was 35% en werd in 2021 gevolgd door een sterke stijging van 5%. De voorlopige cijfers voor 2022 geven een verdere stijging aan met 43%. Hierdoor ligt het totaal aantal hotelovernachtingen in 2022 naar schatting bijna nog 2,2% onder het niveau van 2019, waar deze op provinciaal niveau nog circa 8% lager liggen.

In Alkmaar wordt sinds 2017 toeristenbelasting geheven, op basis van het aantal overnachtingen. Het totaal aantal overnachtingen per jaar is wel bekend, maar er worden door de heffende instantie geen gegevens per type accommodatie bekend gemaakt. Helaas is daardoor geen inzicht in specifiek het aantal hotelovernachtingen in Alkmaar beschikbaar voor het onderzoek.

5.2 Hotelresultaten in Nederland

Grofweg 80% van het nationale hotelaanbod bestaat uit hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau. De meeste éénsterhotels, tweesterrenhotels 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 periode 2012-2022 weer.

Tabel 13. Kernresultaten Nederlandse hotelmarkt naar sterrenclassificatie, 2012-2022

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
3*	Occ in %	67,9	71,1	72,6	74,4	75,7	81,0	81,6	81,8	30,4	38,6	65,5
	ARR in €	75	79	82	87	91	99	103	103	67	55	97
	RevPAR in €	51	56	60	65	69	80	84	84	22	21	64
4*	Occ in %	66,1	65,9	68,1	70,4	73,7	76,4	76,7	77,4	37,2	39,1	66,9
	ARR in €	95	91	92	98	104	107	115	116	91	90	130
	RevPAR in €	63	60	62	69	77	82	88	90	33	35	87
5*	Occ in %	68,8	68,6	69,8	69,8	70,5	73,2	76,0	76,6	27,2	33,0	56,4
	ARR in €	181	181	203	208	212	220	226	217	166	167	268
	RevPAR in €	125	124	142	145	150	161	172	166	45	55	151
3*	Occ in %	66,7	67,5	69,5	71,4	73,9	77,2	77,7	78,2	34,4	38,6	65,8
-	ARR in €	97	95	96	102	107	112	120	120	87	88	134
5*	RevPAR in €	65	64	66	73	79	87	93	94	30	34	88

Bron: HOSTA - Horwath HTL

Occ = bezettingsgraad

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

De landelijke bezettingsgraden laten tussen 2012 en 2019 een aanhoudende groei zien, van circa 67% naar ruim 78%. De gemiddelde kamerprijs steeg in deze periode met 24%, van € 97 tot € 120. De RevPAR steeg als gevolg hiervan met 45%.

In 2020 zijn, als gevolg van de coronacrisis, de bezettingsgraden meer dan gehalveerd. Ook de gemiddelde kamerprijs daalde, met circa 28%. In 2021 is een licht herstel zichtbaar van zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs, maar beide blijven ver onder het niveau van 2019. De resultaten voor 2022 geven een sterker herstel aan, waardoor de RevPAR bijna terug op niveau is.

Voor 2023 worden prognoses gemaakt op het niveau van 2019 of hoger. Year-to-date cijfers over de eerste zes maanden van 2023 laten zien dat de bezettingsgraad in Nederland circa 6% onder het niveau van 2019 ligt, terwijl de gemiddelde kamerprijzen 22% hoger liggen. Als gevolg hiervan is RevPAR met 15% gestegen ten opzichte van de eerste zes maanden van 2019.

5.3 Ontwikkeling kernresultaten hotelmarkt Noord-Holland Noord

In onderstaande tabel zijn de gemiddelde kernresultaten van de hotelmarkt in de regio Noord-Holland Noord weergegeven. Dit is het gebied ten noorden van Amsterdam, inclusief Alkmaar. Hieruit blijkt dat de resultaten in de jaren voor de coronacrisis sterk zijn gestegen. Tussen 2012 en 2019 steeg de bezetting van 32% tot 79%. De gemiddelde kamerprijs fluctueerde sterk, maar steeg per saldo van € 78 in 2012 tot € 92 in 2019. De gemiddelde omzet per hotelkamer groeide hierdoor met 41% van € 51 tot € 72.

Tabel 14. Ontwikkeling kernresultaten hotelmarkt Noord-Holland Noord 2012-2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Occ. in %	65,2	69,2	71,6	70,9	74,0	74,0	78,0	78,6	46,1	50,8	70,4
ARR in €	78	76	76	79	85	91	93	92	89	93	116
RevPAR in €	51	53	54	56	62	68	72	72	41	47	82

Bron: HOSTA - Horwath HTL

Occ = bezettingsgraad ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

In 2020 is de bezettingsgraad gedaald tot circa 46%, en is de kamerprijs 3% gedaald. In 2021 herstelt zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs licht. In 2022 is een sterk herstel zichtbaar, met

een grote stijging van de gemiddelde kamerprijs. Verwacht wordt dat de bezettingsgraad in 2023 kan uitkomen op circa 78%, bij een gemiddelde kamerprijs van circa € 125.

5.4 Ontwikkeling kernresultaten Stad Alkmaar

LAGroup heeft voor het Hotelmarktonderzoek Alkmaar een enquête gehouden onder de hoteliers en op basis daarvan een bezettingsgraad vastgesteld over de periode 2016 – 2019. Voor de jaren 2020 – 2022 zijn de resultaten geëxtrapoleerd op basis van de ontwikkeling van het aantal hotelovernachtingen in het COROP-gebied Alkmaar en omgeving (paragraaf 5.1.3) en de ontwikkeling van de kernresultaten in Noord-Holland Noord (paragraaf 5.3), alsmede de ontwikkeling van het aantal hotelkamers in zowel Alkmaar als het COROP-gebied. De kerngegevens voor de Stad Alkmaar zijn samengevat in de tabel hieronder.

Tabel 15. Kerngegevens hotelbezetting Stad Alkmaar

	2016	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*
Aantal kamers incl. B&B	349	364	379	394	502	501	501
Kamerbezetting	66%	72%	72%	72%	45%	45%	63%
Aantal verhuurde kamers	84.600	95.600	99.000	103.300	81.800	82.300	115.100

Bron: Hotelmarktonderzoek Alkmaar LAGroup 2020 / Horwath HTL

*) Schatting Horwath HTL

Uit het onderzoek van 2020 blijkt dat de bezettingsgraad in de gemeente Alkmaar in 2017 sterk gestegen is, en in 2018-2019 stabiel is gebleven op circa 72%. Het totaal aantal kamernachten is in 2016-2019 gestegen met 22%, gemiddeld 6,9% per jaar. Deze groei werd voornamelijk gerealiseerd in 2017; in 2018 en 2019 was de jaarlijkse groei van het aantal kamernachten circa 4%.

Op basis van de verdere marktanalyse wordt geschat dat de bezettingsgraad in 2020 en 2021 is gedaald tot circa 45%, en in 2022 is hersteld tot circa 63%. Verwacht wordt dat de bezettingsgraad in 2023 weer kan uitkomen op circa 72%. Door het hogere aantal kamers in de Stad Alkmaar ligt het aantal verhuurde kamers in 2022 al ruim 11% boven het niveau van 2019.

De resultaten hebben alleen betrekking op de hotels en B&B's in de Stad Alkmaar. Hotels in B&B's in het buitengebied van de gemeente Alkmaar, zoals in De Rijp, Graft en Grootschermer zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Uit het onderzoek van 2020 blijkt dat de bezettingsgraad in de Stad Alkmaar in 2019 72% was bij een gemiddelde kamerprijs van € 72, terwijl de bezettingsgraad in het buitengebied circa 45% was bij een gemiddelde kamerprijs van circa € 53. Het grote verschil in bezettingsgraad en kamerprijs geeft aan dat sprake is van een duidelijk andere markt, separaat van de hotelmarkt in de Stad Alkmaar.

5.5 Marktsegmentatie

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

Nederlandse hotels zijn seizoensgebonden. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-oktober en april-juni²⁰, terwijl toeristisch verblijf zich concentreert in de lente- en

²⁰ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

zomermaanden, met een duidelijke piek in augustus. Een soortgelijke spreiding kan ook vastgesteld worden op weekbasis. In verband met deze seizoens- en weekinvloeden in de Nederlandse hotelmarkt is het voor het behalen van een gezonde bezetting van belang om een gebalanceerde verdeling te hebben van zakelijke en toeristische overnachtingen, bij voorkeur circa 60% zakelijke overnachtingen en circa 40% toeristische overnachtingen, ervan uitgaande dat overnachtingen vanuit het segment 'overig' evenredig zijn verdeeld over de zakelijke en toeristische segmenten.

Uit onderstaande tabel blijkt in 2019, voor de coronacrisis, een verdeling in de Nederlandse markt van 40% zakelijk, 57% toeristisch en ca. 3% overig. Als de segmentatie in Amsterdam & Schiphol wordt vergeleken met de nationale hotelmarkt, dan blijkt dat de zakelijke segmenten een kleiner aandeel hebben. De toeristische segmenten zijn juist sterker vertegenwoordigd en hebben een groter aandeel in de Amsterdamse markt dan in de nationale markt.

Als gevolg van de coronacrisis is de marktsegmentatie sterk verschoven. In 2021 is het aandeel toeristisch individueel toegenomen tot landelijk 60% van de totale vraag. In de regio Noord-Holland Noord is dit circa 71%. De zakelijke segmenten zijn daarentegen sterk afgenomen. Landelijk is in 2022 een lichte terugkeer zichtbaar van het zakelijke segment, maar in Amsterdam is dit opnieuw verder afgenomen.

Tabel 16. Marktsegmentatie in de hotelmarkt van 2019-2022, in %

	Nederland			Amsterdam & Schiphol			Noord-Holland Noord		
	2019	2021	2022	2019	2021	2022	2019	2021	2022
Zakelijk individueel	27	19	24	20	17	14	30	12	24
Zakelijk groep	13	13	13	13	15	12	6	1	8
Zakelijk totaal	40	32	37	33	32	26	36	13	32
Toeristisch individueel	51	61	55	59	60	66	53	71	58
Toergroepen	6	4	5	5	5	6	11	-	2
Toeristisch totaal	57	65	60	64	65	72	64	71	60
Overig	3	3	3	3	3	2	-	15	13
Totaal*	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Bron: HOSTA – Horwath HTL

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

Uit het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van 2020 blijkt dat de segmentering van de hotelovernachtingen in de stad Alkmaar in 2019 circa 52% toeristisch waren, 37% zakelijk en 11% MICE.²¹ De lokale markt is daarmee evenwichtiger verdeeld dan de provinciale en landelijke markten. Naar verwachting heeft ook hier tijdens de coronacrisis een verschuiving van de zakelijke segmenten naar het toeristisch segment plaatsgevonden, die in 2022 weer deels hersteld zal zijn.

5.6 Impact COVID-19 op hotels

De wereldwijde uitbraak van het "coronavirus", bekend als COVID-19, is op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) officieel tot pandemie verklaard. De uitbraak heeft een significante impact op het wereldwijde toerisme, zo ook op de resultaten van hotels in Nederland. Tijdens de eerste lockdown, van maart tot mei 2020, heeft ruim 53% van de Nederlandse hotels de hoteldeuren gesloten. Gemiddeld waren de hotels gedurende 72 dagen dicht. Hotels die in de periode van maart tot mei niet de deuren sloten, stonden alsnog zo goed als leeg. Ook wanneer het hotel open kon, bleef het restaurant vaak dicht: ruim 69% van alle hoteliers moest de F&B gelegenheden geheel

²¹ Bron: LAGroup, Hotelmarktonderzoek Alkmaar, november 2020

sluiten. Gemiddeld bleef het hotelrestaurant ruim 80 dagen dicht. Tijdens de latere lockdowns bleven de meeste hotels open.

Op 26 januari 2022 eindigde de derde en vooralsnog laatste lockdown. De horeca mag weer open, in eerste instantie tot 22.00 uur. Op 23 maart 2022 zijn alle beperkende maatregelen opgeheven. De Nederlandse overheid heeft besloten om ook het Europees inreisverbod voor Nederland per 17 september 2022 te laten vervallen. Dit betekent dat alle reizigers van buiten de Europese Unie of de Schengenzone zonder inreisbeperkingen aangaande COVID-19 Nederland kunnen inreizen. Per 10 maart 2023 zijn de laatste specifieke corona-adviezen – het (zelf-)test en isolatieadvies – komen te vervallen.²²

Toekomstverwachting

Nederland is wat betreft het coronavirus in de endemische fase beland. Dit betekent dat het virus weliswaar constant rondgaat onder de bevolking, maar dat bijna iedereen door vaccinatie of een doorgemaakte infectie afweer heeft opgebouwd. Hierdoor worden maar weinig mensen ernstig ziek. Covid-19 leidt niet meer tot grote maatschappelijke en economische problemen.²³

Op basis hiervan wordt er voor de landelijke projecties van uitgegaan dat de coronacrisis ten einde is, waardoor het herstel verder kan doorzetten.

5.7 Verwachte ontwikkeling kamernachten relevante markt

De verblijfsaccommodatiemarkt is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling. Vooral de verwachtingen voor de zakelijke segmenten zijn nauw verbonden met economische ontwikkelingen. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke overnachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke overnachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. De toeristische segmenten zijn minder vatbaar voor economische veranderingen. In economisch hoogtij neemt het aantal toeristische overnachtingen doorgaans minder sterk toe als het aantal zakelijke overnachtingen. Hier staat tegenover dat ook wanneer het slecht gaat met de economie mensen willen blijven recreëren. Wel gaan ze hiervoor minder ver weg en blijven ze liever dicht bij huis. Dit wil zeggen dat het aantal buitenlandse toeristen in slechte economische omstandigheden veelal afneemt, terwijl het aantal binnenlandse toeristen vaak juist toeneemt. Echter, naar verwachting compenseert laatstgenoemde toename eerstgenoemde afname niet geheel.

In 2022 was de inflatie (CPI) circa 10%, als gevolg van de hogere energieprijzen en de oorlog in Oekraïne. Ook de bouwkosten zijn sterk gestegen. In de laatste maanden van 2022 zijn de energieprijzen sterk gedaald, maar daar staat tegenover dat de inflatie is verbreed naar andere goederen en diensten. Voor 2023 en 2024 verwacht het CPB een inflatie van respectievelijk 3,9% en 3,8%. Vervolgens neemt de inflatie naar verwachting stapsgewijs af van 2,6% in 2025 tot 2,1% in 2028. De Nederlandse economie groeit in 2023 en 2024 naar verwachting met respectievelijk 0,7% en 1,4. Voor 2025-2028 wordt rekening gehouden met een economische groei van 1,1-1,2% per jaar. De arbeidsmarkt blijft krap, de werkloosheid loopt slechts licht op tot 4,0% in 2024 en 4,8% in 2028.²⁴

Tussen 2016 en 2019 groeide het aantal hotelovernachtingen in de stad Alkmaar met gemiddeld 6,9% per jaar. Na een 13% groei in 2017 was de jaarlijkse groei in 2018 en 2019 circa 4%. Tijdens de

²² Bron: Rijksoverheid, 10-03-2023

²³ Bron: Rijksoverheid, 10-03-2023

²⁴ Bron: CPB concept-Macro Economische Verkenningen, augustus 2023

coronacrisis is het aantal overnachtingen sterk gedaald, maar in 2022 alweer sterk hersteld. Verwacht wordt dat de gemiddelde bezettingsgraad in 2023-2024 weer op of nabij het niveau van 2019 zal liggen.

In de komende jaren zal de vraag naar verwachting blijven groeien. In aansluiting op het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van november 2020 wordt hierbij uitgegaan van een behoudend scenario en een optimistisch scenario.

In de volgende tabel is de jaarlijks verwachte groei per marktsegment voor het optimistische scenario weergegeven. Na het herstel in 2023-2024 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse groei van circa 3,2%. Vanwege de cyclische aard van de hotelindustrie is hierbij voor de toekomst tevens rekening gehouden met een jaar van nulgroei in 2029. Inclusief de hersteljaren komt de gemiddelde jaarlijkse groei over de periode 2023-2033 naar verwachting uit op 3,8%. Cumulatief resulteert dit over de periode van 11 jaar in een verwachte groei van 51%.

Tabel 17. Verwachte groei vraag hotelmarkt Stad Alkmaar - optimistisch scenario

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Gem.
Zakelijk indiv.	25,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	3,7%
MICE	45,0%	15,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	5,9%
Toeristisch	6,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	0,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	3,8%
Totaal	13,8%	4,0%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	0,0%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,9%

Bron: Horwath HTL

Gem. = gemiddelde 2023-2033

In het behoudende scenario wordt rekening gehouden met sterk lagere groeipercentages. Na een iets langzamer herstel in 2023-2024 wordt voor de stabiele periode rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse groei van circa 1,7%. De cumulatieve groei tot en met 2033 is in dit scenario circa 33%.

Tabel 18. Verwachte groei vraag hotelmarkt Stad Alkmaar - behoudend scenario

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Gem.
Zakelijk indiv.	25,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	2,5%
MICE	45,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,3%
Toeristisch	6,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	0,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,6%
Totaal	13,8%	2,3%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	0,0%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	2,6%

Bron: Horwath HTL

Gem. = gemiddelde 2023-2033

6 Conceptanalyse

In dit hoofdstuk wordt een beknopte beoordeling gegeven van het huidige plan. Hierbij worden het concept, de omvang en de kenmerken en faciliteiten van het geplande hotel afgezet tegen de uitkomsten van de marktanalyses. Op basis hiervan wordt de mogelijke positie van het hotel op de markt bepaald.

6.1 Hotelontwikkeling

6.1.1 Hotelconcept

Het project bestaat op hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- Concept: Van der Valk Exclusief Hotel
- Positionering: viersterren-superior
- Kamers: maximaal 150
- Congrescentrum (vergader- en congresruimte): circa 1.375 m² bvo
- Bar/Restaurant/Brasserie: circa 1.070 m² bvo
- Wellness: circa 450 m² bvo, inclusief zwembad
- Parkeerplaatsen: 273, waarvan 60 in parkeergarage

In overeenstemming met de CROW-normen zijn voor het hotel maximaal 248 parkeerplekken benodigd. Voor hotel en kantoor tezamen is het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen maximaal 250. Voor het kantoor zijn eigen parkeerterrein en garage opgenomen in het ontwerp met samen 85 parkeerplaatsen. Met het totaal aan 358 parkeerplaatsen bij hotel en kantoor wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan.²⁵

Het hotelconcept van Van der Valk Exclusief wordt gekenmerkt door de ruime hotelkamers, met kamers van gemiddeld circa 32 m². Het geplande Hotel Alkmaar zit hier nog ruim boven, met gemiddeld 40 m² per hotelkamer. De hotelkamers zijn daarmee aanzienlijk groter dan gemiddeld in de bestaande hotelmarkt. In de voormalige Nederlandse Hotel Classificatie, die tot 2015 in gebruik was, was de minimumvereiste oppervlakte voor een viersterrenkamer 22 m², voor een vijfsterrenkamer 26 m² en voor een suite 50 m². In de huidige gehanteerde Europese Hotel Classificatie gelden geen minimumoppervlakten per sterrencategorie meer, maar worden punten toegekend voor verschillende oppervlakten. Het hoogste aantal punten geldt voor hotelkamers van meer dan 30 m². De oppervlakte van de kamers van het geplande Van der Valk Hotel ligt hier ver boven. De Europese Hotel Classificatie kent geen minimumoppervlakte voor suites.²⁶

Dankzij de bijzonder ruime hotelkamers, het Van der Valk Exclusief concept en de verwachte viersterren-superior classificering kan het beoogde hotel zich naar verwachting positioneren boven de bestaande hotels in Alkmaar, die alle een standaard viersterrenclassificatie of lager hebben. Bovendien wordt het hotel met maximaal 150 kamers aanzienlijk groter dan de bestaande hotels. In combinatie met de geplande faciliteiten kan het hotel hiermee naar verwachting nieuwe doelgroepen bereiken zoals grotere (zakelijke) evenementen.

Voor het doel van dit behoefteonderzoek wordt uitgegaan van start bouw in 2025, met een mogelijke oplevering in 2027. Het eerste volledige jaar van exploitatie is dan naar verwachting 2028.

²⁵ Bron: Parkeerberekening Hotel- en kantoorontwikkeling Olympiaweg, 6-11-2023

²⁶ Bron: Criteria Europese Hotel Classificatie, 25 mei 2016

6.1.2 Hotelontwerp

Het hotelontwerp is ingepast tussen de Olympiaweg en de Martin Luther Kingweg (N9). Naast het hotel en parkeergarage met 60 parkeerplaatsen is een parkeerterrein gepland met 213 parkeerplaatsen op het maaiveld. Aan de overzijde van het parkeerterrein is een kantoor gepland, met een eigen parkeergarage (28 parkeerplaatsen) en parkeerterrein (57 parkeerplaatsen).

Figuur 20. Situatie-inrichtingsplan Van der Valk Hotel Alkmaar



Bron: P.A.M. Teunissen Architectenbureau B.V., 12-06-2023

Bewerking: Horwath HTL

Figuur 21. Voorlopige impressie conceptontwerp Van der Valk Hotel Alkmaar



Bron: P.A.M. Teunissen Architectenbureau

6.2 Positionering en branding

6.2.1 *Van der Valk Hotels & Restaurants*

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

Met een oorsprong in 1929 is Van der Valk Hotels & Restaurants (Van der Valk) de oudste Nederlandse hotelketen. Van der Valk neemt de tweede plaats in op de omzetranglijst van grootste horecabedrijven in Nederland. In 2018 was de omzet 703 miljoen euro, minder dan de 896 miljoen euro van nummer 1 (McDonald's) en beduidend meer dan de 379 miljoen euro van nummer 3 (Landal GreenParks). Als alleen wordt gekeken naar hotelketens neemt Van der Valk de eerste plaats in op de ranglijst. Met 318 miljoen euro is de omzet van de hotelketen met de op één na grootste omzet (Accor) beduidend kleiner dan die van Van der Valk.²⁷

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 Randstad²⁸. Typerend voor Van der Valk Hotels zijn de per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid. De meeste Van der Valk Hotels zijn door Van der Valk gebouwd; enkele uitzonderingen zijn Van der Valk Rotterdam Blijdorp (in 2010 overgenomen van Domina Hotels) en Van der Valk Palace Hotel Noordwijk (in 2021 overgenomen van Radisson Blu).

Er zijn op dit moment diverse nieuwe hotels in aanbouw. Door de jaren heen is gebleken dat Van der Valk Hotels vaak goed in staat zijn om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Dit doen ze door onder meer sterk ondernemerschap, het typerende uitgebreide aanbod aan faciliteiten en de typerende uitstekend per auto bereikbare en zichtbare locaties. Ook doen ze dit door gebruik te maken van het grote Van der Valk klantenbestand met loyale gasten die vaak benieuwd zijn naar de nieuwste vestigingen van de keten, ongeacht de locatie. Ook de sterk verbeterde resultaten van de overgenomen hotels in Rotterdam en Noordwijk bevestigen de meerwaarde van het Van der Valk merk. Palace Hotel Noordwijk rapporteert sinds de overname in 2021-2022 in de maanden buiten de lockdowns (september, maart-april) circa 26% hogere gemiddelde kamerprijzen dan in dezelfde maanden in 2019. Door het negatieve effect van de coronacrisis is de impact van het merk op de bezettingsgraad niet goed te beoordelen.²⁹

6.2.2 'Van der Valk Exclusief' concept

De Van der Valk Exclusief Hotels onderscheiden zich van de overige Van der Valk Hotels in meer luxe en comfort. Het hotelconcept voor Van der Valk Hotel Alkmaar sluit hierop aan met ruime kamers en voorzieningen, waaronder zwembad en wellness.

²⁷ Bron: Ranglijst Horeca Top 100 2019 – Misset Horeca. Sinds de coronacrisis is geen nieuwe ranglijst gepubliceerd.

²⁸ Bron: Website Van der Valk Hotels & Restaurants

²⁹ Bron: Van der Valk Noordwijk, 15-4-2022

Figuur 22. Impressie Van der Valk Exclusief hotelkamers en suites



Bron: website Van der Valk Exclusief Hotel Tilburg

6.2.3 Van der Valk Voorschoten staak

Van der Valk Hotel Alkmaar zal deel uitmaken van de Voorschoten staak. Met 34 hotels en 5.728 hotelkamers is dit de grootste staak van de keten. Het nieuwste hotel, Van der Valk Eindhoven-Best, opende op 1 mei 2023 haar deuren. Van der Valk Hotel Dordrecht is eind 2023 uitgebreid met 54 kamers. Naast het geplande Hotel Alkmaar zijn verdere nieuwbouw en uitbreidingen gepland, waaronder nieuwe hotels in Heerenveen en Zoetermeer en uitbreidingen van Hotel Apeldoorn, Hotel Houten en (opnieuw) Hotel Dordrecht.

Tabel 19. Van der Valk Hotels Voorschoten Staak

Naam	Gemeente	Kamers
Hotel A4 Schiphol	Haarlemmermeer	725
Van der Valk Hotel Amsterdam Zuidas	Amsterdam	234
Hotel Akersloot / A9 Alkmaar	Castricum	205
Hotel Hengelo	Hengelo	203
Hotel Vianen	Vianen	200
Hotel Eindhoven – Best	Best	200
Hotel Dordrecht	Dordrecht	200
Airporthotel Düsseldorf	Düsseldorf	194
Hotel Heerlen	Heerlen	192
Hotel Den Haag Nootdorp	Pijnacker-Nootdorp	192
Hotel Assen	Assen	189
Hotel Maastricht	Maastricht	188
Hotel Utrecht	Utrecht	185
Hotel Schiedam	Schiedam	184
Hotel Almere	Almere	179
Hotel Zwolle	Zwolle	178
Hotel Middelburg	Middelburg	164
Hotel Houten Utrecht	Houten	161
Hotel Enschede	Enschede	152
Hotel Duiven bij Arnhem A12	Duiven	148
Hotel Tilburg	Tilburg	148
Hotel Rotterdam Nieuwerkerk	Zuidplas	147
Hotel Amsterdam Oostzaan	Oostzaan	143
Hotel Den Haag - Voorschoten	Voorschoten	142
Van der Valk Hotel Deventer	Deventer	140
Hotel Goes	Goes	132
Hotel Spier Dwingeloo	Midden-Drenthe	110
Hotel Apeldoorn	Apeldoorn	151
Hotel Emmen	Emmen	105
Hotel Harderwijk	Harderwijk	91
Hotel Leiden	Leiden	80
Hotel Kasteel Bloemendal	Vaals	77
Hotel Wieringermeer	Hollands Kroon	48
Hotel Kasteel Ter Worm	Heerlen	40
Totaal 34 hotels		5.827

Bron: Valkenhorst Voorschoten BV *Per 2024

Uit een analyse van de resultaten blijkt de vaardigheid bij de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak om, onder meer door scherpe gemiddelde kamerprijzen, structureel bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen. Bijvoorbeeld: in de periode 2014-2019 lag de bezettingsgraad van de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak³⁰ op gemiddeld 78%³¹, terwijl de gemiddelde bezettingsgraad in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol circa 69% was.³² Dit betekent dat het aantal overnachtingen per hotelkamer gemiddeld 12% hoger was. De gemiddelde kamerprijs van de Van der Valk hotels was circa 6% lager. Door de hoge bezettingsgraad was de omzet per hotelkamer echter gemiddeld 5% hoger.

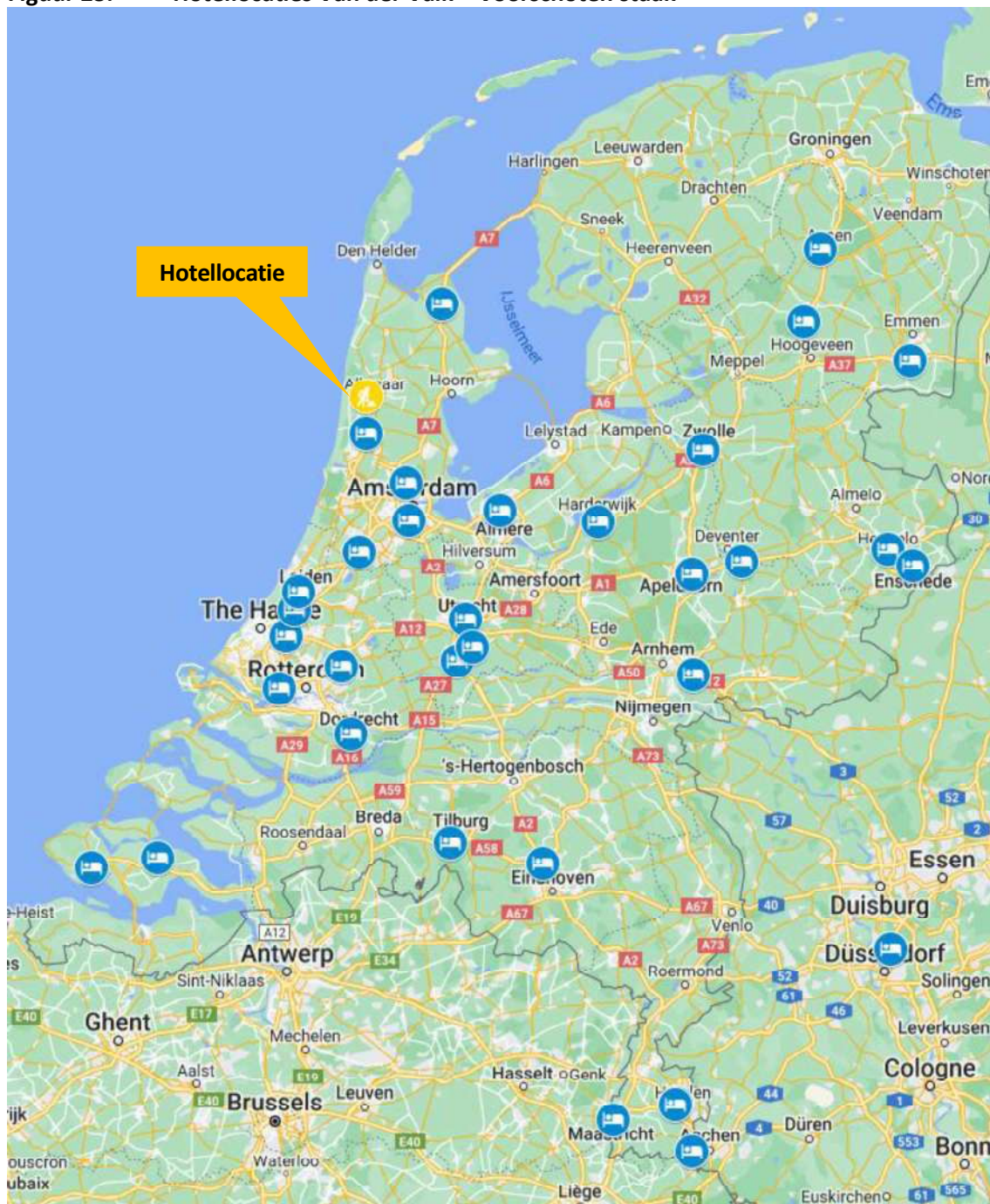
³⁰ De gemiddeldes zijn berekend zonder Düsseldorf en Schiphol voor een goede vergelijkbaarheid met de benchmarkcijfers

³¹ Bron: Valkenhorst Participatie II B.V.

³² HOSTA, Horwath HTL

De 34 huidige hotels van de Voorschoten staak liggen verspreid over Nederland (en Duitsland). De meeste hotels hebben een locatie aan één van de landelijke snelwegen. De hotellocaties zijn weergegeven in de onderstaande figuur. De goede bereikbaarheid aan de snelwegen, in combinatie met ruime, gratis parkeervoorzieningen, wordt gezien als een belangrijke succesfactor voor de Van der Valk hotels.

Figuur 23. Hotellocaties Van der Valk – Voorschoten staak



Bron: Google Maps / Horwath HTL

De Voorschoten-staak van Van der Valk heeft momenteel vijf hotels in de provincie Noord-Holland, in Amsterdam, Hoofddorp, Oostzaan, Akersloot en Wieringerwerf. Het dichtstbij gelegen hotel is Van der Valk Hotel Akersloot, op 14 kilometer afstand.

7 Behoeftanalyse

Aan de hand van de hiervoor beschreven analyses en scenario's is een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige marktruimte binnen het onderzoekskader in de periode 2023-2033. 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 naar verwachting wordt ingevuld met de huidige hotelbouwplannen, en welke ruimte er is voor nieuwe ontwikkelingen.

7.1 Uitgangspunten

De marktruimte voor hotels is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het huidige hotelaanbod in de markt, uitgedrukt in aantal hotelkamers
- De huidige vraag naar kamernachten
- De groeiverwachting van de vraag, op jaarbasis, in twee scenario's
- De beoogde, "gezonde" bezettingsgraad
- Eigen vraag gegenereerd door nieuwe hotelontwikkelingen

De behoeftanalyse betreft een periode van 10 jaar. Hierin is aangesloten op de Handreiking Ladder duurzame verstedelijking zoals gepubliceerd door Kenniscentrum InfoMil van Rijkswaterstaat en de jurisprudentie over de Ladder duurzame verstedelijking.

*"De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. [...] Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit)."*³³

*"De bestuursrechter beoordeelt, in aanmerking genomen deze onderbouwing, of de mogelijk gemaakte ontwikkeling zodanig is, dat aanleiding bestaat voor het oordeel dat het betrokken bestuursorgaan er in redelijkheid van heeft kunnen uitgaan dat binnen de planperiode van in beginsel tien jaar behoefte zal bestaan aan de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. (uitspraak van 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542 (Leek))."*³⁴

Vastgesteld moet dus worden of er in de hotelmarkt van Alkmaar binnen 10 jaar behoefte ontstaat aan de geplande hotelontwikkeling. De onderzoeksperiode loopt daarmee van 2023 tot en met 2033.

In aansluiting op het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van 2020 wordt de hotelmarkt in de stad Alkmaar gehanteerd als onderzoekskader. Hierbij worden de hotels in B&B's in het Buitengebied Alkmaar buiten beschouwing gelaten. Zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt uit de resultaten van het Hotelmarktonderzoek dat de Stad en het Buitengebied elk een eigen markt bedienen.

Stad Alkmaar telt per september 2023 in totaal 13 hotels en circa 28 B&B's, met gezamenlijk 501 kamers. Het hotelaanbod in Stad Alkmaar is sinds 2020 nauwelijks gewijzigd.

De huidige vraag naar kamernachten is in paragraaf 5.4 berekend op basis van de geschatte bezettingsgraden in 2022. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 63% en de genoemde 501 hotelkamers is het totaal aantal kamernachten in 2022 berekend op 115.100.

³³ Bron: Rijkswaterstaat / Kenniscentrum InfoMil, Handreiking Ladder duurzame verstedelijking, Kernbegrippen

³⁴ Bron: Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3

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

De gemiddelde bezettingsgraad van de drie- en viersterren hotelmarkt in het onderzoekskader steeg in de periode 2016-2019 van 66% naar 72%. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode circa 70%. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde bezettingsgraad in de regio de jaren voor de coronacrisis relatief hoog lag, wat duidt op ruimte voor groei van het aanbod.

In het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van 2020 is voor de Stad Alkmaar een normatieve kamerbezetting van 65% gehanteerd, wat aan de bovenkant van de bandbreedte ligt voor de benodigde “gezonde” bezettingsgraad van 60% tot 65%. Voor de verdere prognoses wordt de “optimale” bezettingsgraad voor de hotelmarkt gehandhaafd op 65%.

7.2 Marktruimtebepaling

Onderstaande tabel toont de berekening van de marktruimte in de hotelmarkt van het onderzoekskader.

Als gevolg van de coronacrisis is de vraag naar kamernachten in 2020-2021 sterk gedaald. Hierdoor was in 2021-2022 sprake van een (tijdelijk) aanbodoverschot.

Uitgaande van de berekende vraag van 115.100 kamernachten in 2022 en een beoogde bezettingsgraad van 65%, was in 2022 behoefte aan in totaal 485 hotelkamers. Met een huidig hotelaanbod van 501 hotelkamers was in 2022 sprake van een licht negatieve marktruimte, resulterend in een bezettingsgraad van 63% in plaats van 65%. Zoals beschreven in de vraaganalyse, zorgt het herstel van de coronacrisis naar verwachting met voor een groei van de vraag van 13,8% in 2023. Dit resulteert in een behoefte aan 552 hotelkamers, en in 2023 een marktruimte voor 51 extra hotelkamers naast de bestaande 501 kamers. Door de verwachte autonome groei van de vraag neemt de marktruimte tot 2033 verder toe.

Naast de marktruimte die ontstaat uit de autonome groei van de vraag wordt rekening gehouden met de eigen vraag die nieuwe hotelontwikkelingen zullen genereren. 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 stad zouden kiezen. In lijn met het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van november 2020 wordt de eigen markt die nieuwe hotelkamers meenemen ingeschat op een eigen kamerbezetting van 30%. Bij de huidige autonome marktruimte voor 51 nieuwe hotelkamers in 2023, resulteert dit in een additionele ruimte voor 15 extra hotelkamers, oftewel 66 nieuwe hotelkamers in totaal.

Tabel 20. Marktruimtebepaling onderzoekskader (in aantal hotelkamers)

	Behoudend scenario	Optimistisch scenario
Huidig aanbod (# kamers 2023)	501	501
Huidige vraag (# kamernachten 2022)	115.100	115.100
Groeiprognose 2023	13,8%	13,8%
Groeiprognose 2028 (cumulatief)	24,5%	34,2%
Groeiprognose 2033 (cumulatief)	33,2%	52,3%
Toekomstige vraag 2023	131.000	131.000
Toekomstige vraag 2028	143.200	154.400
Toekomstige vraag 2033	153.300	175.200
Toekomstige bezetting	65,0%	65,0%
Benodigd aanbod 2023	552	552
Benodigd aanbod 2028	565	574
Benodigd aanbod 2033	584	611
Autonome marktruimte 2023	51	51
Autonome marktruimte 2028	103	150
Autonome marktruimte 2033	145	238
Additionele vraag 2023 (30%)	15	15
Additionele vraag 2028 (30%)	31	45
Additionele vraag 2033 (30%)	44	71
Totaal marktruimte 2023 (incl. 30% eigen vraag)	66	66
Totaal marktruimte 2028 (incl. 30% eigen vraag)	134	195
Totaal marktruimte 2033 (incl. 30% eigen vraag)	189	309

Bron: Horwath HTL

In de projecties wordt verwacht dat de vraag naar hotelkamers in 2023 en 2024 herstelt, en vanaf 2025 stabiliseert. Hierdoor ontstaat in het behoudende scenario in 2028 marktruimte voor 134 hotelkamers, en in het optimistische scenario voor 195 hotelkamers. Tot 2033 ontstaat ruimte voor respectievelijk 189 tot 309 hotelkamers. Dit betekent dat wanneer het nieuwe toekomstige aanbod het aantal van 309 hotelkamers overschrijdt, er een reëel risico op onevenredige leegstand kan ontstaan.

7.3 Kwantitatieve behoeftebepaling

In onderstaande tabel wordt de berekende marktruimte geconfronteerd met de verwachte realisatie van hotelkamers. Zoals beschreven in paragraaf 4.6 zijn, naast het beoogde Van der Valk Hotel Alkmaar, geen concrete hotelontwikkelingen bekend. De drie resterende plannen van de inventarisatie in 2020 lijken niet meer actueel. In onderstaande tabel wordt daarom alleen uitgegaan van de realisatie van het gepland Van der Valk Hotel Alkmaar met 150 kamers.

Tabel 21. Confrontatie marktruimte

	Mogelijke realisatie hotelkamers	Marktruimte	
		Behoudend scenario	Optimistisch scenario
2023	0	66	66
2028	150	134	195
2033	150	189	309

Bron: Horwath HTL

Uit de confrontatie blijkt dat tot 2033 in beide scenario's voldoende marktruimte is voor het beoogde Van der Valk Hotel Alkmaar. In het verwachte eerste volledige jaar van exploitatie, 2028, overtreft het geplande hotel van 150 kamers in het behoudende scenario de dan bestaande marktruimte met 16 kamers. Ook in dit behoudende scenario ontstaat echter binnen vijf jaar ruim voldoende marktruimte. In het optimistische scenario is er in 2028 al meer dan voldoende marktruimte voor het beoogde hotel.

Uiteraard geldt 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 behoefte.

Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwantitatief oogpunt voldoende behoefte is aan de 150 kamers van het beoogde Van der Valk Hotel Alkmaar, en dat de realisatie van het hotel niet leidt tot een reëel risico op onevenredige leegstand in de markt.

7.4 Kwalitatieve behoeftebepaling

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

In paragraaf 6.2 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 32 goed tot zeer goed beoordeelde hotels, en de vaardigheid om op structurele wijze bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen.

Op basis van de analyse van de resultaten zoals genoemd in paragraaf 6.2.3 kan worden geconcludeerd dat de hotels binnen de Voorschoten staak in 2014-2019 gemiddeld 12% hogere bezettingsgraden behaalden. Ondanks de snelle groei van de hotelketen waren de bezettingsgraden – tot aan de coronacrisis - onverminderd hoog. Dit is reden om aan te nemen dat – onder normale marktomstandigheden - zowel het beoogde Van der Valk Hotel Alkmaar als de bestaande Van der Valk hotels in de regio een sterke positie in de markt zullen kunnen realiseren dan wel behouden.

Uit de conceptanalyse bleek dat per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid typerend zijn voor Van der Valk vestigingen. Met een ligging aan de N9 wijkt Alkmaar hier enigszins van af. Gezien het feit dat de N9 een belangrijke route is naar Den Helder en Texel, en overgaat in de A9 richting IJmuiden, Haarlem en Amsterdam, past de locatie toch bij het concept van Van der Valk. De meeste gasten van Van der Valk reizen per auto. Dankzij het busnetwerk is de hotellocatie echter ook per openbaar vervoer goed bereikbaar.

Van de bestaande hotelkamers in het de gemeente Alkmaar wordt 86% gepositioneerd als sterrenhotel. Binnen de geclassificeerde hotelkamers heeft 83% een viersterren classificatie en 12% een driesterren classificatie. Er zijn geen viersterren-superior of vijfsterren hotels in Alkmaar. Hierdoor zal het beoogde Van der Valk hotel met een viersterren-superior product een goede aanvulling op het aanbod zijn. Dankzij de bijzonder ruime hotelkamers en suites, het Van der Valk Exclusief concept en de verwachte viersterren-superior classificering kan het beoogde hotel zich naar verwachting positioneren boven de bestaande hotels in Alkmaar, die alle een standaard viersterren classificatie of lager hebben. Bovendien wordt het hotel met maximaal 150 kamers aanzienlijk groter dan de

bestaande hotels. In combinatie met de geplande faciliteiten kan het hotel hiermee naar verwachting nieuwe doelgroepen bereiken zoals grotere (zakelijke) evenementen.

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 Alkmaar.

8 Conclusie

De bevindingen van de voorgaande analyses zijn vertaald naar een conclusie ten aanzien van de marktruimte voor en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het geplande Van der Valk Hotel Alkmaar.

Van der Valk overweegt een nieuwe hotelontwikkeling op een perceel grond aan de westrand in Alkmaar. Het perceel ligt aan de Olympiaweg in Alkmaar, kadastraal bekend als D-1915. De locatie is op het Olympiapark, direct aan de Westrandweg N9. Het Olympiapark is gericht op sport en leisure met onder meer een ijsbaan, sportpaleis, hockey-, voetbal- en tennisclubs en een sportschool. In de omgeving liggen verder onderwijsinstellingen, strand- en duingebied Bergen, bedrijventerrein Boekelermeer en het Toeristisch Overstappunt Olympiapark.

Het huidige programma van eisen omvat een hoteltoeren van maximaal 45 meter hoog met circa 150 hotelkamers (circa 40 m² per kamer), 1.070 m² bar/restaurant/brasserie, 1.375 m² vergader- en congresruimten en 450 m² wellness ruimten, waaronder een zwembad. Het hotel krijgt circa 273 parkeerplaatsen.

Voor het doel van dit onderzoek is aangesloten op de definiëring van de relevante hotelmarkt voor het geplande hotel zoals gehanteerd in het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van november 2020. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de hotelmarkt in de Stad Alkmaar en de hotelmarkt in het Buitengebied Alkmaar. Uit de resultaten van het Hotelmarktonderzoek blijkt dat Stad en Buitengebied elk een eigen markt bedienen. Voor het doel van deze rapportage wordt gefocust op de hotelmarkt van Stad Alkmaar.

In totaal telt de bestaande hotelmarkt van Stad Alkmaar 41 accommodaties met 501 kamers, waarvan 13 hotels met 461 hotelkamers. Het hotelaanbod in Stad Alkmaar is sinds 2020 nauwelijks gewijzigd. De meeste hotels zijn geconcentreerd in en rond de binnenstad. Alleen het huidige Hotel Alkmaar (v/h Golden Tulip) ligt net als de beoogde hotellocatie nabij de N9.

In het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van november 2020 waren zes plannen geïnventariseerd voor in totaal 573 kamers. Dit is inclusief het beoogde Van der Valk Hotel Alkmaar, destijds met 130 kamers. Van de overige vijf plannen is alleen een B&B gerealiseerd met 2 kamers. Eén plan is geannuleerd. De overige drie plannen lijken niet meer actueel. In deze analyse wordt daarom alleen uitgegaan van de realisatie van het gepland Van der Valk Hotel Alkmaar met 150 kamers.

In het Hotelmarktonderzoek Alkmaar werden tevens vier mogelijke zoekgebieden aangewezen voor nieuwe hotels, waaronder Olympiapark. Voor deze locatie worden ook in het hotelmarktonderzoek kansen gezien voor een snelweghotel met een gecombineerde zakelijke/toeristische positionering. De geplande ontwikkeling sluit hierop aan.

Tussen 2016 en 2019 groeide de vraag naar hotelkamers in de Stad Alkmaar met gemiddeld 6,9% per jaar, resulterend in een bezettingsgraad van 72%. Door de coronacrisis is de vraag in 2020 en 2021 sterk gedaald, maar in 2022 grotendeels hersteld. Verwacht wordt dat de hotels in 2023 weer een bezettingsgraad van circa 72% kunnen behalen.

In de komende jaren zal de vraag naar verwachting blijven groeien. In aansluiting op het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van november 2020 wordt hierbij uitgegaan van een behoudend scenario en een optimistisch scenario. In het optimistisch scenario wordt na de herstelperiode uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse groei van circa 3,2%. In het behoudende scenario wordt uitgegaan van een lagere groei van circa 1,7%.

In het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van 2020 is voor de Stad Alkmaar een normatieve kamerbezetting van 65% gehanteerd, wat aan de bovenkant van de bandbreedte ligt voor de benodigde “gezonde” bezettingsgraad van 60% tot 65%. Voor dit behoefteonderzoek is de “optimale” bezettingsgraad voor de hotelmarkt gehandhaafd op 65%. Naast de marktruimte die ontstaat uit de autonome groei van de vraag wordt rekening gehouden met de eigen vraag die nieuwe hotelontwikkelingen zullen genereren. In lijn met het Hotelmarktonderzoek Alkmaar van november 2020 wordt de eigen markt die nieuwe hotelkamers meenemen ingeschat op een eigen kamerbezetting van 30%.

In de projecties wordt verwacht dat de vraag naar hotelkamers in 2023 en 2024 herstelt, en vanaf 2025 stabiliseert. Hierdoor ontstaat in het behoudende scenario in 2028 marktruimte voor 134 hotelkamers, en in het optimistische scenario voor 195 hotelkamers. Tot 2033 ontstaat ruimte voor respectievelijk 189 tot 309 hotelkamers. Dit betekent dat wanneer het toekomstige aanbod het aantal van 309 hotelkamers overschrijdt, er een reëel risico op onevenredige leegstand kan ontstaan.

Uit de confrontatie van de marktruimte blijkt dat tot 2033 in beide scenario's voldoende marktruimte is voor het beoogde Van der Valk Hotel Alkmaar. In het verwachte eerste volledige jaar van exploitatie, 2028, overtreft het geplande hotel van 150 kamers in het behoudende scenario de dan bestaande marktruimte met 16 kamers. Ook in dit behoudende scenario ontstaat echter binnen vijf jaar ruim voldoende marktruimte. In het optimistische scenario is er in 2028 al meer dan voldoende marktruimte voor het beoogde hotel.

Uiteraard geldt 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.

Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwantitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde hotel van maximaal 150 kamers, en dat de realisatie van het hotel niet leidt tot een reëel risico op onevenredige leegstand in de markt.

Rekening houdend met de aanvullende vraag die kan worden gegenereerd door het Van der Valk Exclusief concept en branding en de ligging aan de N9, wordt geconcludeerd dat er ook kwalitatief voldoende behoefte is aan de geplande hotelontwikkeling.



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

© Copyright 2024 Horwath HTL