

MARKTRAPPORTAGE



HOF WELGELEGEN – ARIA

Advies ontwikkeling boutique hotel Hof Welgelegen

Is er ruimte voor een nieuw hotel in Goes?

Pro Regio Taxaties & Consultancy

Joris Jobse RM RT o.z.

Dam 61A, 4331 GH Middelburg

8 februari 2022

1. Samenvatting

Hof Welgelegen is een monumentale boerderij gelegen in de woonwijk Aria ten Zuiden van Goes. Aannemingsbedrijf Fraanje is ontwikkelaar van de wijk Aria en onderzoekt de beste aanwending voor de boerderij. De oriëntatie ligt daarbij op de groeiende leisure markt.

De leisure overnachtingsmarkt in Zeeland blijft de komende tien jaar fors groeien. Het huidige aanbod is niet voldoende om aan die vraag te voldoen. Weliswaar zijn we vanwege de Covid-19 pandemie een paar jaar terug in de tijd geworpen, maar dit is van tijdelijke aard. We zien nu al dat de binnenlandse boekingen het oude niveau naderen. Bovendien heeft Zeeland vanwege de pandemie juist opnieuw aan populariteit gewonnen.

Naast de overnachtingsmarkt liggen er bovendien grote kansen in de zakelijke vergader / trainings arrangementen markt en als locatie voor feesten en partijen. Rondom Goes zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt. Dankzij het restaurant en de vergaderruimte biedt Hof Welgelegen diverse mogelijkheden voor deze markt.

Omdat de groei in boekingen niet te behalen is in de traditionele leisure gemeenten (O.a. Veere en Schouwen-Duiveland), hier zijn simpelweg de mogelijkheden niet, zal deze zich verplaatsen naar nabijgelegen gemeenten. Goes kan hier -als zakelijk centrum van Zeeland- een centrale rol innemen.

Daarnaast zien we een verschuiving ontstaan in de behoeften van de gast. Er is een trek naar meerdaagse korte stedelijke verblijven, waarbij juist niet de voor de hand liggende grote steden bezocht worden, maar juist alternatieve bestemmingen gezocht worden.

Qua beleving is er vooral een hang naar het kleinschalige, authenticiteit en een duurzame (natuurlijke) omgeving.

De hotelontwikkelingen in Zeeland en specifiek in Goes spelen hier reeds op in. De hoteliers ervaren de vraag en creëren nieuw aanbod, daarbij bewuste keuzes makend voor kwaliteit, stijl / uitstraling en doelgroep. Bewust wordt er gekozen voor “niet meer van hetzelfde”, maar onderscheidend aanbod.

Boutique Hotel ‘Hof Welgelegen’ speelt hier goed op in door te kiezen voor een kleinschalig boutique hotel, nauw verbonden met haar omgeving en achterland daarbij aansluitend bij het authentieke karakter, duurzaamheid hoog in het vaandel te zetten en met name ook qua typologie van het aanbod in overnachtingsaccommodaties.

Door niet sec een hotelkamer aan te bieden, maar een hotelappartement, voorziet Hof Welgelegen in een behoefte die nog amper aangeboden wordt. Enkel de Katoen City Lofts bieden dezelfde mogelijkheid van een short- tot mid-stay. Doordat de appartementen over een eigen zitgedeelte en keuken (kitchenette) beschikken zijn deze geschikt voor een wat langer verblijf, waarbij men er voor kan kiezen om ook zelf een maaltijd te bereiden en niet altijd gedwongen wordt in een restaurant te eten.

Het mid-stay gebruik is eveneens voor de zakelijke gast een zeer aantrekkelijke functie. De verschillende economische regionale ontwikkelingen brengen zeer regelmatig allerlei specialisten op tijdelijke basis naar Zeeland. Dit is hoog gekwalificeerd personeel dat voor een bepaalde opdracht een beperkte periode in Zeeland actief is. Te kort om een woning te huren en in te richten en te lang om op een hotelkamer te verblijven. Een hotelappartement is dan een ideale oplossing. Men kan zich gerieflijk terugtrekken en verblijft niet in een standaard hotelkamer. De zakelijke gast zal zich hierdoor meer thuis voelen en voor een gezin dat een korte of langere vakantie wenst is het een ideale uitvalsbasis om Goes en omgeving te verkennen met het comfort van een hotel en de ruimte / mogelijkheden van een recreatiewoning. Bovendien zijn de centrale ligging, goede ontsluiting en het parkeren op eigen terrein ideaal te noemen.

Kortom, Hof Welgelegen speelt in op een behoefte waar nog niet of nauwelijks in voorzien wordt, maar die wel groeiend is.

Inhoud

1. Samenvatting	pag. 2
2. Inleiding	pag. 5
3. Beschrijving plan	pag. 6
Locatie	
Ligging	
Bereikbaarheid	
Bouwplan	
Parkeren	
4. Marktomstandigheden	pag. 8
5. Trends	pag. 9
6. Doelgroep	pag. 11
7. Beschrijving vraag	pag. 12
8. Beschrijving aanbod	pag. 14
9. Vraag-Aanbod confrontatie	pag. 19
10. Conclusie	pag. 21
11. Algemene gegevens	pag. 22
12. Bronnen	pag. 23
13. Bijlagen	pag. 24

2. Inleiding

Aannemingsbedrijf Fraanje is sinds 2010 Betrokken bij de realisatie van de woonwijk Aria in Goes. Aria is een woonwijk met ca. 400 woningen en heeft door de slimme planologische opzet en onderscheidende architectuur een dorps karakter. Dit maakt de woonwijk bijzonder geliefd onder Goesenaren en nieuwe inwoners van buiten de Gemeente.

Oorspronkelijk was Aria landbouwgrond en centraal onderdeel van dit gebied was de statige boerderij “Hof Welgelegen” Deze monumentale boerderij stamt uit ca. 1674. De kenmerkende boerderij is een belangrijk onderdeel van de Bevelandse geschiedenis en van Aria.

Een dorp in de stad en levend door de dingen die er zijn. Bewoners zijn trots om in Aria te wonen en trots op de monumentale boerderij. Een spoor naar het verleden. De boerderij is feitelijk het warme hart van de wijk.

Lang is gezocht naar een passende bestemming die recht doet aan het object en de omgeving. Al snel werd hierbij gedacht aan een horeca functie, maar voor het gebruik als enkel een restaurant is het object simpelweg te groot. Bovendien zouden de renovatie kosten van de boerderij een enorme stempel drukken op de exploitatie van enkel een restaurant (of andere functie van het gebouw op zichzelf genomen) en daarmee op voorhand een commerciële exploitatie niet levensvatbaar maken. Deze leisure ontwikkeling is feitelijk de kostendrager voor het herstel / renovatie van de boerderij (schuur).

Gezien het feit dat Goes het zakelijk centrum van Zeeland is en jaarlijks tot de snelst groeiende landelijke economieën gerekend kan worden is Goes inmiddels ook als toeristisch centrum van Zeeland onder de aandacht gekomen. Naast een gezonde binnenstad met veel diversiteit aan horeca en een groot winkelbestand maakt, met name de centrale ligging in Zeeland, Goes erg aantrekkelijk als hub om hier vandaan Zeeland te ontdekken.

Dit gegeven alsmede de recente positieve leisure ontwikkel ervaringen van Fraanje hebben er toe geleid te onderzoeken wat de mogelijkheden voor een verblijfsaccommodatie functie voor Hof Welgelegen zijn.

Dit rapport beantwoordt, op basis van bestaand onderzoeksmateriaal, deze vraag.

3. Beschrijving plan

Locatie

Goes is zeer centraal gelegen in Zeeland en wordt gezien als het zakelijk centrum van Zeeland. Al langere tijd concentreert het bedrijfsleven zich op de industrieterreinen in de Poel.

De projectlocatie is gesitueerd aan het Pykeswegje in het nieuwbouw project Aria Goes. De ligging is zeer gunstig ten opzichte van uitvalswegen naar de A58 en ten opzichte van het stadscentrum van Goes.

Tevens bevindt zich het Oosterschelde ziekenhuis op korte afstand (ca. 300 meter) van de projectlocatie. Het Oosterschelde ziekenhuis heeft een zeer belangrijke regionale functie en is één van de grotere werkgevers van Goes met in totaal ca. 2300 medewerkers, waaronder ruim 200 specialisten.

Zowel ten behoeve van het ziekenhuis als het bedrijfsterrein is er recent een nieuwe aansluiting op de A58 gerealiseerd. De projectlocatie profiteert hiervan mee. De snelweg op- / afrit ligt op ca. 500 meter van de projectlocatie en het stadscentrum is goed per fiets bereikbaar.

Ligging

“Wonen in stijl van de Zuid-Bevelandse dorpen. Met een gevoel van vrijheid, het kunnen genieten van de natuur in de polders, maar toch aan de uitvalswegen van Goes. Dat is wonen in Aria-Goes” Deze tekst is te vinden op de website van Aria-Goes en is ook meteen typerend voor de ligging. De gemeenten Goes en Borsele zijn dan wel twee verschillende gemeenten, toch ligt Goes en met name Aria zeer centraal in Zuid-Beveland en in een groter perspectief gezien in Zeeland.

Met de centrale ligging in de wijk Aria met ca. 400 woningen kan Hof Welgelegen als het centrum van de wijk beschouwd worden. Aria is nog niet geheel voltooid, maar zowel de verkoop als de bouw gaan momenteel heel erg hard. Aria komt hiermee in de eindfase van haar ontwikkeling. De definitieve restauratie van Hof Welgelegen kan als het sluitstuk van de wijk Aria gezien worden. De monumentale boerderij die ooit de sfeer bepaalde voor de ontwikkeling van de wijk zal straks, in oude glorie hersteld, het pronkstuk van de wijk vormen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de op- en afrit naar de snelweg A58 zeer goed te noemen. Goes is bovendien centraal gelegen om van daaruit Zeeland te ontdekken. Het centrum van Goes ligt op enkele autominuten en is per fiets zeer goed bereikbaar.

Bouwplan

Voor de nieuwe invulling van Hof Welgelegen is gekozen voor de typologie van het boeren erf. Dit is vooral ingegeven door het feit dat we te maken hebben met een monumentale boerderij waarbij de autonomie wordt gerespecteerd en de historische waarde behouden blijft.

Door toevoeging van een twee- of drietal schuurachtige volumes wordt aangehaakt bij het agrarisch erfgoed en ontstaat een ensemble van gebouwen die past binnen de typologie van het boeren erf. De grote schuur met aansluitend de woning vormen de basis van het erf. Hieromheen staan al een varkenshok en een bakkeet. Daarbij zijn op gepaste afstand een drietal aanvullende schuurachtige volumes toegevoegd.

Door de strakke en moderne vormgeving van het drietal nieuw te realiseren schuurachtige volumes is er een duidelijk onderscheid tussen de originele monumentale boerderij en de nieuwbouw.

Dit karakter van historiserende nieuwbouw komt in de wijk Aria bovendien volop terug en sluit daarmee goed aan bij de ontwikkeling van Hof Welgelegen.

Het plan aan sich bestaat uit een restaurant en ca. 10 hotelkamers in de bestaande boerenschuur en in de nieuw te bouwen volumes ca. 30 hotelappartementen. Verblijfsaccommodaties met o.a. een woonkamer en kleinschalige keuken (kitchenette) tot hun beschikking. Hierdoor wordt een meerdaags verblijf aantrekkelijker. Ook in gezinsverband.

Tussen de originele boerderij en de nieuw te realiseren bouwvolumes zal een aantrekkelijke tuin aangelegd worden. Een tuin waarin een terras ten behoeve van het restaurant gerealiseerd wordt, maar ook een tuin die onderdeel is van het restaurant en waar verse groenten en kruiden geteelt worden. Wanneer het historiserende karakter verder doorgetrokken wordt zou er gedacht kunnen worden aan een boerenhoftuin.

Parkeren

Belangrijk aspect in deze ontwikkeling is bovendien dat in het parkeren van de gasten en personeel volledig is voorzien op eigen terrein. Dit geeft dus geen extra druk aan de omgeving. Sterker nog; een hotel op deze locatie zal de parkeerdruk in het centrum zelfs verlagen.

4. Marktomstandigheden

Algemeen

In 2019, zoals we het nu noemen het pré Corona jaar, beleefden vele toeristische ondernemers hun beste jaar ooit. Hotels, vakantieparken, campings, etc. kenden allemaal topbezettingen. De uitbraak van Corona heeft ons zo'n 4 a 5 jaar terug geworpen. We zitten thans weer op het niveau van 2014- 2015. Vooral de zakelijke markt hierin is heel hard getroffen. De algemene verwachting is dat de hotelmarkt in 2024 weer op het niveau van 2019 zal zitten. Bron: Horwarth

Wat Corona ons ook heeft laten zien is dat het eerste herstel van het toerisme gekenmerkt wordt door twee segmenten het reizen om familie, vrienden en kennissen weer te zien en de vakantiemarkt.

Het binnenlandse toerisme liet daarbij al heel snel weer tekenen van herstel zien. T.o.v. 2020 lag het aantal aankomsten in Nederland in 2021 alweer 29% hoger en daarmee bijna op het niveau van 2019. De belangrijkste buitenlandse herkomstmarkten zijn Duitsland en België. Deze markten blijven nog achter, zijn zeer grillig en sterk afhankelijk van reisadviezen vanuit de overheid.

Duidelijk is wel dat een provincie als Zeeland telkens snel profiteert van lossere maatregelen / positieve reisadviezen. Vanwege de ligging op korte reisafstand van onze buurlanden en het makkelijke bereik per auto is Zeeland een zeer aantrekkelijke bestemming. Dit in combinatie met de rust en ruimte die nog steeds in onze provincie te vinden is, maakt Zeeland een populaire bestemming.

Lokaal

Op dit moment wordt er gewerkt aan een gebiedsvisie voor het Veerse Meer en vanuit de gemeente Goes specifiek aan een visie rondom haar dorpen Wolphaartsdijk en Oud-Sabbinge, gelegen nabij en aan het Veerse Meer. Er dient een kwaliteitsslag gemaakt te worden om van het gebied een echt recreatiegebied te maken en het ook deze uitstraling mee te geven. Er moet meer samenhang komen. Opvallend is wel dat de Gemeente Goes de ondernemers slechts kleine uitbreidingsruimte wil geven terwijl het gebied juist aantrekkelijker gemaakt wordt. Het aantrekkelijker maken van dit gebied betekent ook dat dit meer recreanten trekt. Deze recreanten zullen ook ergens wensen te overnachten. De vraag is of hier voldoende invulling aan gegeven wordt rondom het Veerse Meer of dat dit toerisme ook voor haar nachtverblijf voor een hotel in Goes kiest. Dan kan de vraag zomaar nog eens extra groeien.

5. Trends

Toerisme

De Bewuste bestemming

“Ons land is ook in 2030 een ideale bestemming voor een korte vakantie. Dat maakt de steden een ideale bestemming, zowel voor internationale gasten als voor het binnenlands bezoek. Mede door de toenemende druk op een aantal plekken in Nederland, maar ook door het toegenomen besef in de samenleving dat we de toekomst van onze planeet zelf in de hand hebben, is aan het eind van het vorige decennium een kentering ingezet bij beleidsmakers, consumenten en bewoners. Nederland heeft zich daardoor ontwikkeld tot een ‘bewuste bestemming’ die meer in balans is dan ruim tien jaar geleden. Belangen van bewoners, bedrijven en bezoekers worden beter afgewogen ten behoeve van een duurzame groei van toerisme. Ook de bezoekers zelf zijn zich meer bewust van de keerzijde van toerisme, waardoor men zich vaker afkeert van hotspots en juist op zoek gaat naar authentieke en rustige plekken”. bron: NBTC

Vakanties krijgen een andere invulling, bepaalde bestemmingen, zoals een natuurlijke / rustige omgeving, kleinschalig en niet massaal winnen aan populariteit.

Consumentengedrag wordt beïnvloed door een groot aantal maatschappelijke ontwikkelingen. Het samenspel van deze ontwikkelingen zorgt ervoor dat consumenten in hun vrijetijdsgedrag bepaalde prioriteiten hebben. Deze prioriteiten zijn: identiteit, gezond, gemak, beleving, interactie en tijd en geld. De behoeften van toeristen veranderen. Aan de ene kant is er grotere vraag naar luxe en comfortabele vakanties. Aan de andere kant groeit de vraag naar eenvoudige vakanties en verbondenheid met de natuur. Consumenten zijn daarnaast steeds vaker milieubewust en willen duurzame, eerlijke producten en diensten. Ook neemt het aantal mensen toe dat bij zijn vakantie rekening houdt met zijn ecologische voetafdruk.

Economisch herstel zorgt voor groei

Een andere trend is dat mensen gemiddeld korter, maar vaker op vakantie gaan. Behalve een zonvakantie wil de consument ook nog een weekend naar een stad of een paar dagen varen. In de korte vakanties vervaagt het onderscheid tussen verblijfsrecreatie en dagrecreatie steeds meer. De consument wil in korte tijd een ultieme beleving.

bronnen: Kenniscentrum kusttoerisme- ‘trends en ontwikkelingen’ en Toerisme op de Bevelanden- ‘Omvang en economisch belang 2017-2018’

Vanwege de centrale ligging van Goes kan de stad enorm profiteren van dit veranderend toerisme.

We zien bovendien dat de Zeeuwse hotelbranche al een aantal jaren inzet op het veranderende consumentengedrag en zich hierin sterk onderscheid t.o.v. de bestaande hotels. De hang naar luxe (beter dan thuis) vertaalt zich in ruime kamers met een hoogwaardig en luxe afwerkingsniveau. De duurzaamheidstrend zien we terug in het “green key” keurmerk. Bedrijven die het green key keurmerk mogen voeren hanteren strenge normen op het gebied van duurzaamheid, milieu en MVO.

Zakelijke markt

De zakelijke vergadermarkt is eveneens aan trends onderhevig, zeker na twee jaar waarin amper fysiek vergaderd werd en het merendeel van de meetings op afstand plaats vond door middel van Zoom calls is men eraan toe om elkaar weer live te zien bij een vergadering. Daarbij zijn de volgende trends merkbaar:

Duurzaam vergaderen.

Eigenlijk geen trend meer, maar algemeen goed. Er wordt gekozen voor zogenaamde “green key” locaties. Dat zijn locaties die een groen keurmerk hebben en waarbij duurzaamheid door de hele organisatie is doorgevoerd.

Gezondheid en plezier

Organisaties willen vergaderen combineren met een gezond programma en plezier (business & pleasure). Vergaderingen worden over meerdere dagen verspreid en er wordt een incentive programma omheen gecreëerd.

Extern vergaderen

Extern vergaderen levert grote voordelen; weg uit de standaard kantoorruimte, daardoor geen afleiding en ongestoord vergaderen, meer creativiteit en inspiratie en uitstekende faciliteiten. Moderne vergaderlocaties zijn eigentijds en laten de gast zich thuis voelen, waarbij ze in een warme setting onthaald worden.

En vanzelfsprekend blijven bereikbaarheid en goede parkeerfaciliteiten andere onderdelen die een belangrijke rol spelen bij het boeken van een vergaderlocatie.

6. Doelgroep

Er bestaat in algemene zin een brede doelgroep voor onderhavige hotel ontwikkeling. De verhouding van de doelgroep zal ca. 50 / 50 zijn voor de zakelijke als voor de toeristische gast.

In het toerisme zien we een verschuivende vraag van drukke stedelijke en kustlocaties naar meer kleinschaligheid. Dit is in de voorgaande paragraaf uitgebreid toegelicht. De zakelijke markt bestaat eveneens uit een brede doelgroep. Er is al een grote vraag vanuit specialistisch personeel dat in het havengebied van Vlissingen-Oost actief is. We zien bovendien in Bergen op Zoom een toenemende vraag naar hotelbedden vanuit het havengebied van Antwerpen, Goes kan hier -gezien de ligging- ook een rol in spelen.

Zeer voor de hand liggend is de doelgroep die direct betrokken is bij het naastgelegen ADRZ ziekenhuis. Dit kunnen familieleden zijn die dicht bij hun naasten willen overnachten of juist de specialisten die een betrekking in Goes hebben, maar hun thuisbasis elders en derhalve meerdere nachten per week een tweede thuis wensen.

Naast de zakelijke en leisure overnachtingsmarkt is er bovendien nog een grote markt voor feesten en partijen of meerdaagse zakelijke events. In Goes en omgeving zijn er slechts een beperkt aantal locaties geschikt voor grote bruiloften of ander soortgelijke feesten en partijen. Daarnaast valt te denken aan vergader of trainings sessies waarbij men tevens kan overnachten.

7. Beschrijving vraag

De ontwikkeling van de vraag naar hotelkamers in de gemeente Goes wordt beïnvloed door een groot aantal factoren. De ontwikkeling van consumentenvoorkeuren, de koopkracht, het hotelaanbod en het aanbod aan zakelijke en toeristische trekkers zijn de belangrijkste factoren.

Het NBTC heeft in 2019 becijferd dat het internationale toerisme in Nederland tot 2030 met ca. 50 % groeit. Van 18- naar 29 miljoen. Daarbij is de verwachting dat het aantal Duitse gasten verdubbeld en het aantal Belgische gasten met een miljoen groeit. Het aantal binnenlandse toeristen groeit naar verwachting met 27% (van 24 naar 31 miljoen). Zoals we hierboven in Trends lezen zijn gasten bewuster van hun bestemming. Ze kiezen eerder voor authentieke en rustige plekken. Belangrijke hotspots zoals grote steden (Amsterdam) of drukke kust locaties worden sneller gemeden. Dit biedt kansen voor andere gebieden.

Wat we vooral bij Belgische gasten herkennen is dat zij het prettig vinden om vanaf één centrale locatie een gebied te ontdekken. Zij kiezen dus niet voor een week aan het strand, maar geven de voorkeur aan een centraal verblijf om van daaruit een dag naar het strand te gaan, een dag een stad te bezoeken, een dag een culturele activiteit te ontplooiën, etc. Dit alles gecombineerd met een Bourgondische instelling. bron: KHN

De mobiliteit van zowel de Duitse als Belgische gast speelt dus een belangrijke rol. Doordat zij veelal met de auto afreizen naar Nederland / Zeeland zijn zij veel flexibeler. Natuurlijk zitten hier gasten bij die het liefst elk jaar dezelfde plek bezoeken, maar over het algemeen zien we dat herhaalbezoekers open staan voor verschillende bestemmingen binnen ons land.

Tevens zien we dat stadshotels zoals The Roosevelt te Middelburg en Grand Hotel de Draak te Bergen op Zoom 'makkelijk' een bezettingsgraad van 85 % behalen. Deze bezettingsgraad ligt aanzienlijk hoger dan die van kusthotels waar de bezettingsgraad gemiddeld tussen de 60 en 75 % ligt. bron: KHN Ook Hotel Katoen te Goes wist deze bezettingscijfers te behalen, maar hanteert thans een ander beleid en stuurt meer op prijs dan op bezetting. Overigens lag de bezetting bij Hotel Katoen in 2019 op 76,6 %.

In het algemeen kunnen we concluderen dat het toerisme fors groeit de komende 10 jaar, dat toeristen drukke locaties meer en meer links zullen laten liggen, dat toeristen vaker kiezen voor koste stedelijke bezoeken, dat Zeeland aan populariteit gewonnen heeft en dat authenticiteit & duurzaamheid een steeds belangrijkere rol spelen.

De vraag laat zich dus niet exact meten, maar dat het toerisme groeit en dat de balans daarbij verschuift, zowel landelijk als lokaal, is een feit. Dit mede doordat de drukke toeristische locaties simpelweg niet meer kunnen of willen uitbreiden. De Gemeente Veere is hier een goed voorbeeld van. Het toerisme wordt hier sterk aan banden gelegd. Dit betekent hoe dan ook een verschuiving naar de omliggende regio's.

Ondanks de pandemie verwacht het NBTC dat het inkomend verblijfstoerisme zich in 2022 begint te herstellen. De mate van het herstel is nog wel met onzekerheden omgeven.

De vraag vanuit de zakelijke markt wordt deels beïnvloed door de aanwezigheid van beurzen en congressen. Op plaatsen waar grote beurzen en congressen worden georganiseerd is doorgaans relatief veel vraag naar hotelkamers. De samenstelling van de bedrijvigheid is eveneens sterk van invloed op de vraag naar hotelkamers. De aanwezigheid van veel werkgelegenheid en in het bijzonder van werkgelegenheid bij grote bedrijven en in de zakelijke dienstverlening leidt doorgaans tot een grote vraag naar hotelkamers.

De Gemeente Goes heeft met de Zeelandhallen een grote beurs locatie binnen haar Gemeente aanwezig.

Thans vinden er (nagenoeg) geen beurzen plaats. Na het verstrijken van de pandemie zal dit weer aantrekken en de vraag naar hotelkamers vanuit deze markt weer groeien.

Naast de congressen en beurzen markt is er een groeiende vraag naar vergaderlocaties in combinatie met overnachtingsmogelijkheden in een duurzame, inspirerende omgeving. De nadruk ligt niet langer op efficiënt vergaderen, maar het mixen van business & pleasure.

Tevens is er de groeiende vraag vanuit de zakelijke markt naar een meerdaagsverblijf, de mid-stay markt. Dit betreft niet de zakelijke gast, die zomaar één of twee nachten in een hotelkamer overnacht, maar de zakelijke specialist die voor enkele weken een opdracht heeft en daarbij een comfortabel verblijf zoekt. Te kort om een appartement te huren en te lang voor de standaard hotelkamer. Eerder een leefruimte waar hij / zij zich thuis voelt en zich 's avonds even rustig terug kan trekken.

Bovendien in combinatie met alle services van het hotel indien gewenst. Zoals een ontbijt, housekeeping en roomservice. Totaal ontzorgd dus.

8. Beschrijving aanbod

Hotelmarkt

Zeeland

Uit de actualisatie 2021 van het Kenniscentrum kusttoerisme blijkt dat Zeeland totaal **ruim 340.000 bedden** (Tabel 1) voor toeristen telt. Kijkend naar het type aanbod zijn vakantiewoningen en kampeerplaatsen de belangrijkste accommodatievormen in Zeeland. Bij vakantiewoningen gaat het om huizen en appartementen. Deze kunnen onderdeel zijn van een bedrijf, kunnen door een particulier worden verhuurd of kunnen alleen voor eigen gebruik zijn (tweede woning).

Tabel 1 | Aantal slaapplekken per accommodatietype

Accommodatietype	Aantal eenheden	Aantal slaapplekken
Kamers (hotel / hostel / pension / B&B)	5.500	12.700
Vakantiewoningen / appartementen (bedrijfsmatige verhuur)	5.700	33.900
Vakantiewoningen / chalets / appartementen (particulier eigendom) ¹	15.700	76.500
Verhuurchalets	3.500	16.700
Jaarplaatsen ²	17.900	89.300
Toeristische kampeerplaatsen ²	20.100	100.500
Camperplaatsen ²	1.300	6.300
Bijzondere accommodaties	600	2.900
Strandslaaphuisjes	500	2.800
Vaste ligplaatsen	11.300	---
Passantenligplaatsen	700	---
Totaal	82.800	341.600

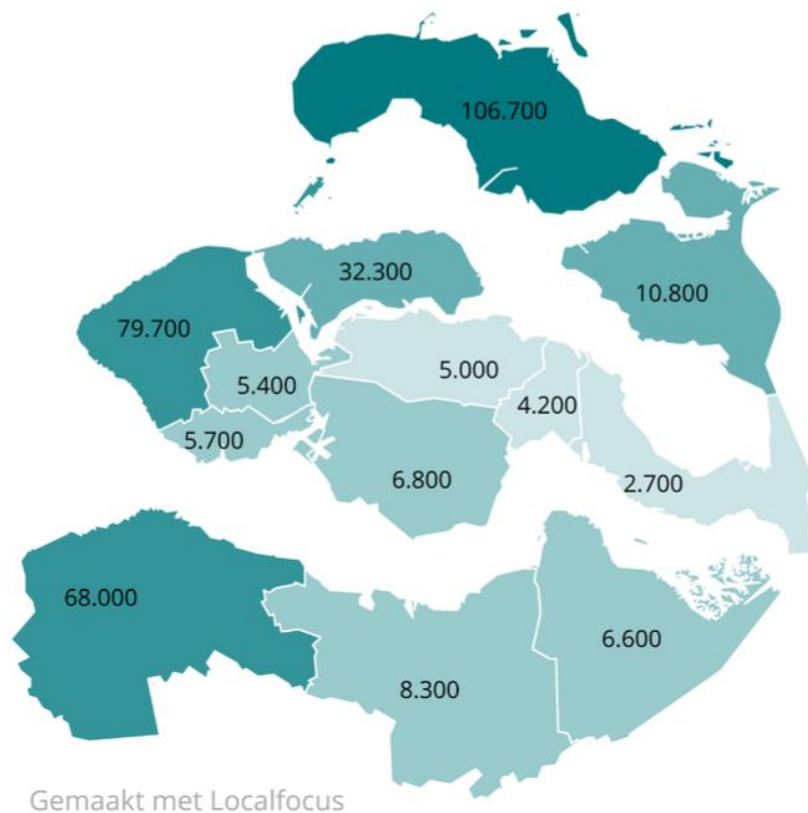
Bron: kenniscentrum Toerisme

Regionaal

Verreweg het grootste aantal slaapplekken is te vinden op Schouwen- Duiveland, op afstand gevolgd door de gemeenten Veere en Sluis. De gemeente Reimerswaal kent het kleinste aantal slaapplekken.

In figuur 1 is het aantal slaapplekken per gemeente te vinden. Het aantal slaapplekken is exclusief ligplaatsen in jachthavens.

Figuur 1 | Aantal slaappleaten per gemeente, exclusief ligplaatsen in jachthavens



Bron: kenniscentrum Toerisme

Lokaal: Goes

Goes kent een hotelmarkt in ontwikkeling. Van oudsher was het hotelaanbod in Goes zeer beperkt. Naast het Van der Valk Hotel Goes net buiten de stad aan de snelweg, kennen we Hotel Terminus naast het station en het voormalige Hotel Bolsjoi aan de Markt te Goes, thans Boutique Hotel Jersey. Tot 2019 kende Goes slechts ca. 190 hotelkamers.

Daarmee was de verhouding hotelkamers t.o.v. het aantal inwoners van Goes te laag. Een aantal van 250 a 300 hotelkamers (ca. 600 bedden) op ca. 40.000 inwoners is een mooi aantal. Enkele jaren geleden is er reeds een inhaalslag ingezet. Thans is er nog ruimte in de markt.

Sinds 5 jaar zijn daar aan toegevoegd Hotel Katoen aan het Bleekveld, Slot Oostende aan de Singelstraat en Boutique Hotel Rijks in het Oude Manhuis aan de Zusterstraat.

Naast de grotere hotels zijn er enkele kleinere B&B's, zoals Bed and Breakfast Goes aan de Kloetingseweg (4 kamers), Oostmolenhoeve aan de 's-Gravenpolderseweg (6 kamers), 't Hof Olmenstein aan de Abbkindersezandweg (9 kamers) en B&B Goes aan de Grote Kade (7 kamers).

Op dit moment zijn er ca. 25 Airbnb kamers te vinden in Goes. In verhouding met ander plaatsen is dit een zeer laag aantal. Een stad als Middelburg kent ca. 90 Airbnb kamers, Vlissingen 50 en Zierikzee 20 kamers.

Van der Valk wil groeien en op haar huidige locatie nieuw bouwen (van 132 naar 140 kamers). Katoen heeft net haar 12 City Lofts opgeleverd, over een paar jaar volgt aan de Beestenmarkt bovendien een uitbreiding

van Katoen met ca. 25 kamers, Fitland wil een wellness hotel bouwen onder de Televisie toren en Amadore is recent gegroeid naar 30 hotelkamers aan de Markt.

In een overzicht:

Hotel	Kamers
Van der Valk	132
Terminus	26
Katoen	20
Katoen City Lofts	12
Boutique Hotel Jersey (Amadore)	30
Hotel Rijks	40
Slot Oostende	16

Hotel Fitland (in voorbereiding) 89

Totaal 365 kamers, ca. 750 bedden.

Kanttekening: Fitland wil een groot wellness hotel met 89 kamers realiseren. De auteur ziet dit als een zogenaamd destinatie hotel. Een hotel waar gasten vanwege een specifieke aard (wellness) hun boeking doen. Dit hotel trekt dus heel specifiek haar eigen doelgroep aan, maar zorgt niet voor een extra opvulling van de algemene hotelbehoefte. Dit hotel is geen concurrentie voor het bestaande aanbod hotels.

Bovenstaande cijfers worden onderbouwd door het Kenniscentrum Kusttoerisme in onderstaande Tabel 3

Tabel 3 | Aantal slaapplekken per accommodatietype in de gemeente Goes

Accommodatietype	Aantal eenheden	Aantal slaapplekken
Kamers (hotel / hostel / pension / B&B)	290	630
Vakantiewoningen / appartementen (bedrijfsmatige verhuur)	20	180
Vakantiewoningen / chalets / appartementen (particulier eigendom) ¹	250	1.220
Verhuurchalets	10	30
Jaarplaatsen ²	300	1.510
Toeristische kampeerplaatsen ²	240	1.190
Camperplaatsen ²	40	180
Bijzondere accommodaties	10	70
Strandslaaphuisjes	---	---
Vaste ligplaatsen	1.520	---
Passantenligplaatsen	---	---
Totaal	2.680	5.010

Het Kenniscentrum Toerisme laat een complete inventarisatie van het aantal slaapplaatsen in Goes zien.

Hotels in de regio, buiten de gemeente.

Gemeente Goes kent ca. 40.000 inwoners. De gemeenten Borsele (22.800), Kapelle (12.900), Reimerswaal (22.900) en Noord-Beveland (7.600) kennen daarnaast tezamen nog eens 66.200 inwoners. Echter, binnen deze 4 omliggende gemeenten zijn de aanwezige hotelaccommodaties zeer beperkt.

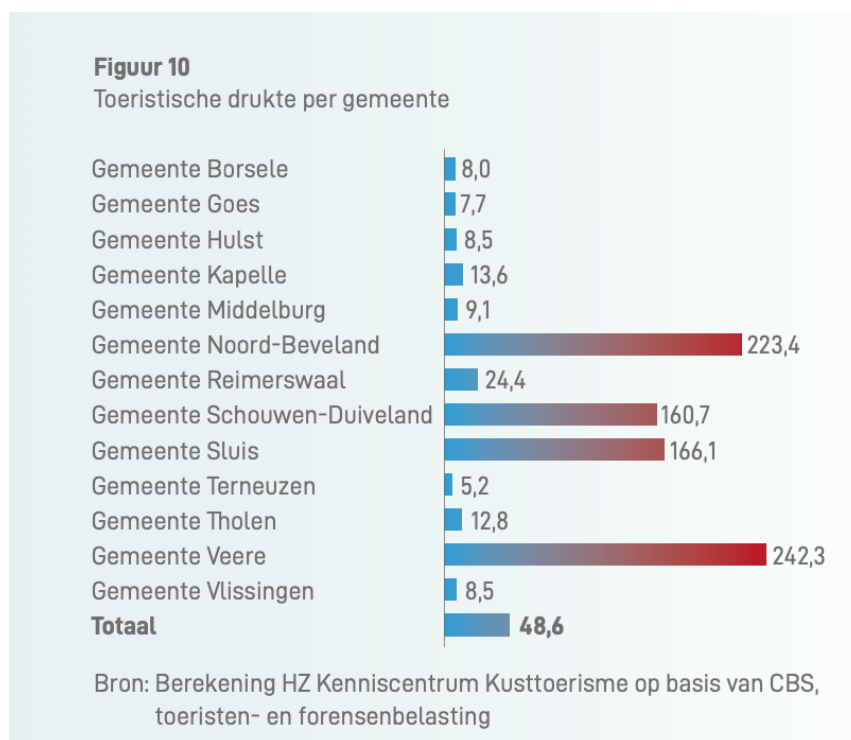
Hotel	Kamers
De Zilte Zeeuw (Kortgene)	5
Apart Hotel Het Veerse Meer (Kortgene)	10
De Caisson (Kapelle)	10
Opium Hotel (Wemeldinge)	36
Hotel Brasserie Smits (Wemeldinge)	15

Totaal 76 kamers, ca. 152 bedden.

Dit betekent dat er in de gehele regio met ca. 106.000 inwoners er in totaal ca. 900 hotelbedden beschikbaar zijn. Goes is hierin het centrale middelpunt, zowel geografisch gezien als zakelijk en qua omvang. Bovendien is de bereikbaarheid langs de A58 en met een treinverbinding uitstekend. Het is daarom vanzelfsprekend dat de grootste groei in Goes te verwachten valt.

Een nieuw hotel dient onderscheidend te zijn t.o.v. het bestaande aanbod. Een Van der Valk met een strategische ligging naast de snelweg heeft altijd haar eigen type klanten. Hetzelfde geldt voor het hierboven reeds beschreven destinate hotel, zoals een wellness hotel.

In de onderstaande figuur 10 is de toeristische druk per gemeente in de Provincie Zeeland berekend. Deze toeristische druk is vastgesteld door het aantal overnachtingen af te zetten tegen het aantal inwoners.



Goes scoort qua toeristische druk na Terneuzen het laagst. Dit komt doordat Goes naar verhouding veel minder (toeristische) overnachtingsmogelijkheden biedt.

Zalen- en vergaderfaciliteiten

In Goes en directe omgeving zijn er thans de volgende mogelijkheden tot zaalhuur / vergaderruimte:

Zeelandhallen - Goes
Van der Valk – Goes
Zaal bij Katoen - Goes
Vergaderen bij Katoen – Goes
Hotel Terminus - Goes
Slot Oostende – Goes
De Goederenloods – Goes
Vierlinden – Goes
Theater de Mythe - Goes
Hof Olmenstein - Kloetinge
Kasteel Het Arendslot – 's-Heer Arendskerke
Klokuus – 's-Heer Arendskerke
De Stenge - Heinkenszand
Landlust – Nieuwdorp

In eerste opzicht lijkt dit een behoorlijke lijst en met een zeer breed aanbod van Hof Olmenstein tot de Zeelandhallen. Desalniettemin is er de laatste jaren een discrepantie ontstaan tussen vraag en aanbod. Uiteraard bedient de Zeelandhallen haar eigen doelgroep van grote congressen en beurzen en heeft bijvoorbeeld een Hof Olmenstein lokaal een goede bekendheid opgebouwd als rustige / ontspannen vergader locatie. Toch blijft er in het bestaande aanbod een groot gat tussen sfeervolle / moderne ruimtes en de grotere massale locaties. Zowel de exploitanten van Hotel Katoen als Slot Oostende zijn hier de laatste jaren goed op ingesprongen waarbij ze de tijdgeest naadloos aanvoelen. Vooral Katoen laat dit duidelijk zien het haar Zaal voor de grotere feesten en partijen en haar Vergaderen voor de kleinere groepen tot 20 personen. Sfeer, beleving en kwaliteit spelen hierin een hele belangrijke rol. De sfeer en de beleving zitten hem o.a. in het gebouw of de locatie, de kwaliteit spreekt zich uit in het afwerkingsniveau, personeel en zeker ook de geserveerde gerechten. Slot Oostende is hier eveneens een heel goed voorbeeld van. In de huidige markt is er zeker ruimte voor een derde partij die op deze facetten (sfeer, beleving en kwaliteit) goed inspeelt.

9. Vraag-Aanbod confrontatie

De gemiddelde bezettingsgraad van de hotels in Zeeland was in 2019 79,4% (in 2018 was dit 79,2%). Met een landelijk (provinciale) gemiddelde bezettingsgraad van 73,5 % scoort de provincie Zeeland op 79,4% dus zeer hoog. Dit is absoluut een hele hoge bezetting (Amsterdam & Schiphol zitten op 85,3%) Zie de cijfers in de onderstaande tabel. Een gedachte zou kunnen zijn dat dit komt door de vele kust hotels, maar de bezettingsgraad ligt daar vanwege de seizoenen piek gemiddeld juist lager dan bij stedelijke hotels. Van alle provincies scoort Zeeland veruit de hoogste bezettingsgraad.

Vraag en aanbod waren in 2019 in Zeeland in feite in onbalans; er was sprake van een krappe markt.

In de periode 2019 - 2021 is het aanbod in Goes aanzienlijk uitgebreid. Een groei van ca. 190 hotelkamers in 2019 naar 276 eind 2021. Om een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 60% te kunnen realiseren voor alle hotels in Goes zal het aantal hotelovernachtingen in 2022 ten opzichte van 2019 met 5.000 overnachtingen moeten groeien, dit is ca. 9,8%. Op het totaal aantal overnachtingen van 264.000 in de Gemeente Goes in 2019 is dit 1,9% groei en op het totaal aantal overnachtingen in Zeeland is dit 0,1 %. Helaas zijn recentere bezettingscijfers dan 2019 nog niet bekend.

Op landelijk niveau zijn er enerzijds signalen dat de markt en de prijzen onder druk staat als gevolg van de crisis; anderzijds blijkt uit recente cijfers van het NBTC dat het binnenlands hotelbezoek in 2021 is aangetrokken, waarbij de bezetting in normale omstandigheden nog op peil lijkt te blijven. Met name Zeeland heeft hier heel goed van weten te profiteren als vakantie provincie bij uitstek.

Regional Key Figures

	Occupancy (%)		Average Room Rate (€)		RevPAR (€)	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
ALL HOTELS	78.2	77.7	120	120	94	93
AMSTERDAM & SCHIPHOL						
Amsterdam Three Star	88.8	89.0	129	129	115	115
Amsterdam Four Star	84.9	84.9	166	156	141	132
Amsterdam Five Star	82.1	80.7	246	276	202	223
Schiphol	83.3	84.0	98	102	82	86
OTHER CITY REGIONS						
Rotterdam	75.8	75.4	106	99	80	75
The Hague	74.9	74.0	96	100	72	74
Utrecht	77.7	79.1	101	99	78	79
Eindhoven	74.5	75.3	92	90	69	68
Maastricht	70.5	70.2	105	107	74	75
PROVINCIAL REGIONS						
Noord-Holland	78.6	78.0	92	93	72	72
Leiden / Gouda region	74.3	72.3	109	97	81	70
Arnhem / Nijmegen region	77.0	73.8	88	92	69	68
Veluwe	70.9	64.7	77	81	55	53
Noord-Brabant	72.1	68.7	96	89	69	61
Limburg	72.0	72.4	102	104	74	75
Zeeland	79.4	79.2	92	94	73	75
Eastern Region	70.0	71.8	87	80	61	58
Central Region	66.3	67.5	84	74	56	50
Northern Region	70.0	67.6	89	86	62	58

Bron: Horwarth HOSTA Report

Nieuwe markten als kans voor nieuwe hotelcapaciteit

Er liggen verschillende kansen voor potentiële markten voor extra hotelgasten in Goes. Markten die kunnen worden aangesproken zonder dat er sprake is van directe concurrentie met het huidige hotelaanbod in Goes.

1. Centrale rol in de regio. Door zich prominenter te profileren als het centrum van toeristisch Zeeland kan Goes de centrale hub worden waar vandaan de gast Zeeland gaat ontdekken. Zeeland staat bij de toerist vooral bekend vanwege haar stranden en ligging aan zee, maar door de andere kwaliteiten (rust, ruimte, natuur, etc.) meer te benadrukken kan vooral Goes hier enorm van profiteren.
2. Inspelen op veranderende behoeften, zoals kort daags stedelijk bezoek en een hang naar luxe en comfort. Over het algemeen kent men of een hotel of een vakantiewoning. Een luxe hotelappartement is hierop een welkome aanvulling. En de voordelen van een hotel zoals dagelijkse schoonmaak, roomservice, ontbijt, etc. én de ruimte en voorzieningen van een appartement. Dit is een ander, nieuw segment dat voorziet in een groeiende behoefte van meerdaags comfortabel verblijf voor het hele gezin. Het ontzorgd worden in combinatie met een aangenaam en ontspannen verblijf en dan specifiek voor het hele gezin.
3. Evenals Vlissingen-Oost heeft Terneuzen (en Sluiskil) een flinke industrie. De hier aanwezige bedrijven hebben regelmatig voor kortere perioden hooggekwalficeerd personeel dat zij inhuren. Bijvoorbeeld tijdens een onderhoudsstop of uitbreiding van de capaciteiten. Dit personeel komt overwegend van buiten Zeeland. Het personeel actief in Vlissingen-Oost wordt vaak gehuisvest in hotels in Vlissingen zelf, maar ook voor bijvoorbeeld Hotel katoen in Goes maakt dit een behoorlijk deel van de hotelbezetting uit. Waar Vlissingen sterk op Zeeland gericht is geldt dat Terneuzen meer op België georiënteerd is. Het extra tijdelijk personeel dat zij van elders betrekken wordt veelal ondergebracht in hotels in Gent. Hier liggen kansen om deze overnachtingen binnen Zeeland aan te bieden.

10. Conclusie

De huidige markt is onder de huidige marktomstandigheden in balans. Is een uitbreiding van de (hotel)overnachtingscapaciteit dan gewenst? Ja, die is gewenst, sterker nog noodzakelijk. Naar verwachting zit de markt in 2024 weer op haar niveau van 2019 en zal daarna het toerisme verder groeien (volgens de eerdere prognoses van het NBTC). Dit geeft nu nog 2 jaar om plannen te ontwikkelen en te realiseren.

Goes kan zich qua omvang (inwoners) meten met Middelburg en Vlissingen. Middelburg en Vlissingen (thans ca. 800 bedden) hebben van oudsher al meer hotelbedden en laten thans een forse groei zien. Maar waar Vlissingen en Middelburg in haar buurgemeente Veere nog veel meer hotelbedden om zich heen hebben, daar heeft Goes in haar buurgemeenten Borsele, Kapelle, Reimerswaal en Noord-Beveland nagenoeg geen concurrentie. Goes is echt het centrum van deze 5 gemeenten en zal deze centrale rol zich de komende jaren steeds meer toe eigenen. Alle 4 omliggende gemeenten hebben namelijk wel een toeristische agenda en groei ambitie, maar (nagenoeg) geen hotelovernachting aanbod. Vanuit Goes gaan de toeristen Midden-Zeeland ontdekken:

Een dagje strand bij de Banjaard, fietsen over de dijken langs de fruitbloesem in de Zak van Zuid-Beveland en oesters & mosselen eten in Yerseke.

Wanneer het groeiscenario van het NBTC zich vanaf 2024 voortzet en gemeenten zoals Veere in hun beleid juist de groei aan banden leggen dan zal het toerisme zich verplaatsen naar nabije regio's.

Vraag naar overnachtingen vanuit nieuwe marktsegmenten.

Daarnaast constateren wij dat sommige nieuwe en opkomende marktsegmenten in Goes op dit moment nog niet worden bediend. Het betreft hier combinaties van een hotel gericht op short- en mid-stay. De enige uitzondering hierop zijn de 12 Katoen City Lofts.

Vanuit de ontwikkeling van de zakelijke markt zien we de vraag naar hotels nog groeien, daar wordt door enkele spelers (Hotel Katoen met de Katoen City Lofts en haar Vergaderen bij Katoen) reeds op ingespeeld. Deze combinatie van vergaderruimte met overnachten zal bij Hof Welgelegen eveneens een prominente plaats innemen en vormt een belangrijk speerpunt van het aanbod.

Bovendien zijn er nog volop mogelijkheden om de doelgroep te vergroten. Veel van de technische specialisten die betrokken zijn bij de industrie in Terneuzen en daarvoor op tijdelijke basis gestationeerd worden overnachten nu veelal in Gent. Er liggen volop kansen om deze doelgroep naar Goes te halen, mits een passend aanbod geboden wordt.

Wil Goes aansluiting houden bij de landelijke trends die ingezet zijn, zoals de groei van kort daags stedelijk bezoek dan dient hier in de hotelontwikkeling rekening mee gehouden te worden. Er is in grote mate een hang naar duurzaamheid, authenticiteit en kwaliteit. Daarbij absoluut niet gericht op de massa, maar op het unieke individu dat gericht op zoek gaat naar duurzame en onderscheidende hotels in een rustige en natuurlijke omgeving.

11. Algemene gegevens

Over de auteur:

De heer J. Jobse, register makelaar-taxateur o.z. en verbonden aan Pro Regio Taxaties & Consultancy.
Gevestigd te Middelburg aan de Dam 61A, 4331 GH.

De afgelopen 7 jaar (2014-2020) is de heer Jobse als partner verbonden geweest aan Team Leisure B.V. en was daarbij verantwoordelijk voor alle verkopen. Team Leisure is gevestigd in Goes en gespecialiseerd in de verkoop en marketing van recreatieprojecten en met name in hotelprojecten. De nadruk van haar activiteiten ligt in de Provincie Zeeland. In de periode dat de heer Jobse verbonden was aan Team Leisure werden o.a. de hotels Hotel Mondragon te Zierikzee, Katoen City Lofts te Goes, Hotel Kaap West te Westkapelle, Hotel Zeeuws Licht te Dishoek en Hotel de Timmerfabriek te Vlissingen verkocht.

Vanuit de hoedanigheid van 'head of sales' had de heer Jobse een nauw en direct contact met de exploitanten van de betreffende hotelprojecten en daarmee een zeer grote betrokkenheid bij de wensen / eisen vanuit de markt. Deze exploitanten zijn o.a. de heer P. Bommelje van o.a. Hotel Bommelje uit Domburg en Zeayou Zeeland (diverse hotelexploitaties op Walcheren), de heer M. Kloeg van Kloeg Collection (diverse hotelexploitaties in Zeeland) en tevens voormalig vice voorzitter Koninklijke Horeca Nederland, de heer G. Janzen voormalig directeur Badhotel Domburg en thans exploitant van Hotel Mondragon te Zierikzee en de heer R. Diephout van Hotel Katoen te Goes.

12. Bronnen

- NBTC: Toekomstscenario's inkomend toerisme 2030
- HZ Kenniscentrum kusttoerisme 'trends en ontwikkelingen', 'Rapportage aanboddatabase verblijfsaccommodaties 2021' en 'Kerncijfers verblijfstoerisme Zeeland 2020'
- Koninklijke Horeca Nederland (KHN)
- Hotelmarktonderzoek Provincie Zeeland 28-04-2020
- Toerisme op de Bevelanden 'Omvang en economisch belang 2017-2018'
- Horwarth 'HOSTA 2019 report' en 'HOSTA 2020 report'

13. Bijlagen

- Concept Hof Welgelegen september – november 2021