

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders van
Veere van
mij bekend, 01 juni 2022
coördinator cluster vergunningen

Hotelmarkt Domburg

Analyse regionale behoefte/marktruimte



Rapportage in opdracht van
Gemeente Veere

juni 2017

Projectnummer
16.119



ZKA Consultants
Biesbosweg 16C
5145 PZ Waalwijk
tel.: 088-2100 250
fax: 088-2100 210
e-mail: info@zka.nl
www.zka.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vraagstelling	1
1.3.	Leeswijzer	1
2.	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	2
3.	ANALYSE REGIONALE BEHOEFTE	3
3.1.	Inleiding	3
3.2.	Regionale hotelaanbod	3
3.3.	Hotelvraag	12
3.4.	Marktfunctioneren	16
3.5.	Conclusies	17
4.	MARKTRUIMTE HOTELS MIDDELLANGE TERMIJN	18
4.1.	Inleiding	18
4.2.	Huidige situatie	18
4.3.	Groeivoeten	18
4.4.	Raming marktruimte	20
4.5.	Economische impact marktruimte Domburg	22
5.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	25
5.1.	Conclusies	25
5.2.	Aanbevelingen	26

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In de kern Domburg in de gemeente Veere loopt een groot aantal hotelinitiatieven. Het gaat zowel om initiatieven bij bestaande hotels (uitbreiding en sloop/nieuwbouw) als om de vestiging van nieuwe hotels. Om adequaat met deze en mogelijk andere plannen de komende jaren om te kunnen gaan heeft de gemeente behoefte aan inzicht in de marktruimte voor extra hotelkamers op de middellange termijn.

De marktruimte is gerelateerd aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit staat centraal in de eerste trede van deze ladder ('is er een regionale behoefte') en wordt duidelijk uit onderhavig onderzoek. Hiermee worden concrete handvaten geboden om de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen voor de huidige en ook voor mogelijk andere hotelplannen.

In dit onderzoek is ingegaan op de hotelmarkt (exclusief Bed & Breakfast). Andere verblijfstypen zoals campings en vakantiewoningen worden niet in beschouwing genomen. Gasten bij deze typen verblijfsaccommodaties kiezen bewust voor een camping, vakantiewoning of groepsaccommodatie. Deze accommodaties sluiten aan bij de wensen en behoeften die deze personen stellen aan het verblijf ten aanzien van prijs, concepten, voorzieningen, etc. Zij vinden dit in mindere mate bij hotels, waardoor vakantiewoningen, campings, groepsaccommodaties, etc. nauwelijks invloed hebben op de eindresultaten in onderhavige rapportage. Dit geldt hoogstens voor hoogwaardige vakantiewoningen met hotelservices, waarvoor enige overlap met hotels mogelijk is.

1.2. Vraagstelling

Dit onderzoek gaat in op de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (is er een regionale behoefte?)¹. Antwoord wordt gegeven op de volgende vragen:

- Hoe ziet de huidige en toekomstige (regionale) hotelmarkt eruit (aanbod, vraag, marktverhoudingen, plannen/initiatieven)?
- Wat is de kwantitatieve marktruimte voor hotels op de middellange termijn (komende 5 tot 7 jaar) in de regio, en ingezoomd, in de gemeente Veere en de kern Domburg? Ofwel, wat is de regionale behoefte voor hotels en wanneer is sprake van marktverruiming en wanneer van (ongewenste) concurrentie?
- Welke type hotel(s) (o.a. naar prijs- en kwaliteitsniveau en locatie) kan in deze behoefte voorzien?

1.3. Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

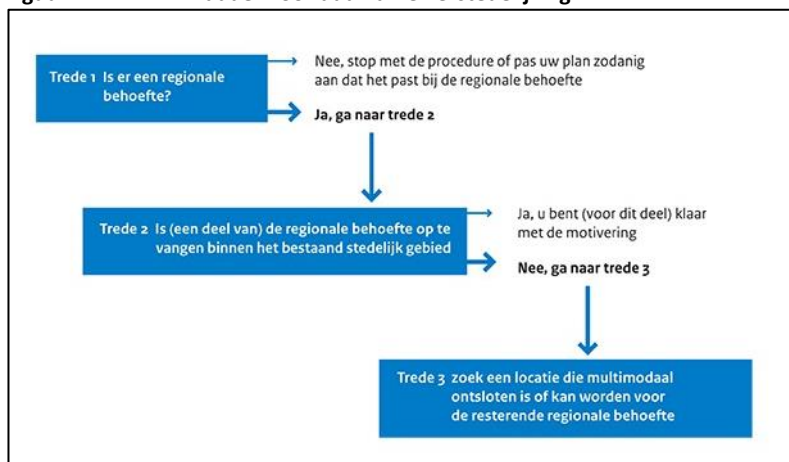
- Eerst wordt ingegaan op het wettelijk kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (hoofdstuk 2);
- Vervolgens is de regionale marktanalyse uitgewerkt. Ingegaan wordt op het huidige en geplande aanbod, de hotelvraag en marktverhoudingen/-functioneren (hoofdstuk 3).
- De marktanalyse leidt tot de raming van de (kwantitatieve en kwalitatieve) marktruimte voor de middellange termijn (hoofdstuk 4);
- Afgesloten wordt met conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 5).

¹ In overleg met gemeente Veere is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' weergegeven in deze rapportage (hoofdstuk 2). Deze beschrijving biedt de gemeente handvaten om waar nodig deze ladder integraal (alle treden) te toetsen.

2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Zoals duidelijk wordt uit voorgaand hoofdstuk is behoefte aan inzicht in de marktruimte voor hotels in de gemeente Veere op de middellange termijn. Deze vraag heeft betrekking op de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Alvorens in te gaan op de hotelmarkt en de groei ruimte op de middellange termijn wordt deze ladder voor duurzame verstedelijking (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) geïntroduceerd. Gelet op artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten voor alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen met een bestemmingsplanwijziging de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden doorlopen.

Figuur 2.1. Ladder voor duurzame verstedelijking



Wettelijk kader 'ladder voor duurzame verstedelijking'

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6.

Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **Bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **Stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6. is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2, 3 en 4 luidt:

- Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een **actuele regionale behoefte**;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het **bestaand stedelijk gebied** van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- Lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst;
- Lid 4: Een onderzoek naar de actuele regionale behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan, bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

3. ANALYSE REGIONALE BEHOEFTE

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de analyse van de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking uitgewerkt. Voor een onderbouwd antwoord op deze eerste trede – is er een regionale behoefte? – wordt de regionale markt onderzocht. Aangezien hotels geen voorzieningen voor de inwoners van een gebied zijn, maar voor toeristen of zakelijke gasten van verder weg, is het verzorgingsgebied en daarmee de relevante regio nauwelijks af te bakenen. Hotels trekken niet alleen Nederlandse gasten, maar zeker in Zeeland ook buitenlandse gasten².

Dat leidt ertoe dat de regionale behoefte voor een hotel niet op eenzelfde wijze is te bepalen zoals bijvoorbeeld voor detailhandel, bedrijventerreinen of voor woningen. De marktruimte is immers niet te berekenen op grond van het aantal inwoners, de vraag per inwoner, de verwachte groei van het inwonertal, etc. Voor de marktregio voor toeristische voorzieningen gaat het om de eenheid van de bestemming (eigen/kenmerkende uitstraling en identiteit). Uitgangspunt voor het marktgebied voor onderhavig onderzoek zijn de gemeenten Noord Beveland, Middelburg, Veere en Vlissingen.

Om inzicht te krijgen in de regionale behoefte is eerst het regionale hotelaanbod geanalyseerd (3.2.) Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het huidige aanbod en de plannen voor uitbreiding van het bestaande aanbod en plannen voor nieuwe hotels. Vervolgens wordt ingegaan op de huidige omvang en samenstelling van de vraag (3.3.) en komen de (regionale) marktverhoudingen aan de orde (3.4.). Afgesloten wordt met conclusies (3.5.).

3.2. Regionale hotelaanbod

In deze paragraaf wordt ingegaan op het regionale hotelaanbod. Hierbij zijn hotels gedefinieerd als *‘accommodaties voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar ook maaltijden kunnen worden verstrekt. Ook hotelappartementen behoren hiertoe’*.

3.2.1. Huidige hotelaanbod

Kwantitatief

Omvang en ontwikkeling provinciaal hotelaanbod

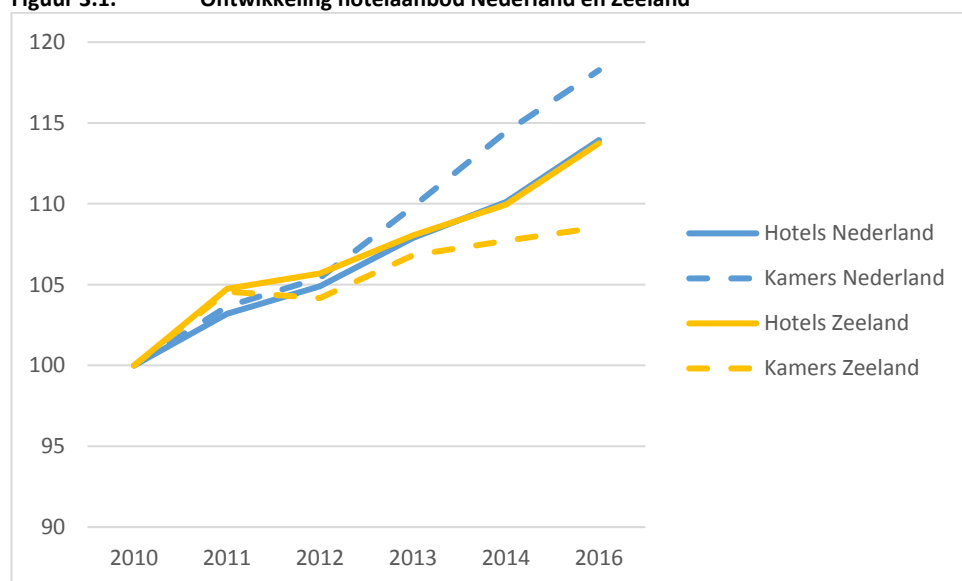
In 2016 telde de provincie Zeeland 240 hotels³. Ten opzichte van 2010 is het aanbod per saldo toegenomen met 29 bedrijven, ofwel een stijging van 14%. Het aantal kamers is in deze periode per saldo gestegen met 9%. Dit duidt op een schaalverkleining, mogelijk te verklaren door de trend van meer kleinschalige accommodaties zoals B&B's.

In de onderstaande figuur is de jaarlijkse ontwikkeling weergegeven en vergeleken met de ontwikkeling van het hotelaanbod in Nederland.

² In 2016 vonden 48% van alle hotelovernachtingen in Zeeland plaats door buitenlanders plaats. Duitsland is belangrijkste herkomstland met 24% van alle hotelovernachtingen, gevolgd door België met 18% van alle hotelovernachtingen. Bron: CBS.

³ Bron: HorecaDNA. Hotels en pensions vanaf 5 slaapplekken.

Figuur 3.1. Ontwikkeling hotelaanbod Nederland en Zeeland



Omvang en ontwikkeling in het marktgebied

De gemeenten Middelburg, Noord-Beveland, Veere en Vlissingen beschikken samen over 95 hotels met ruim 2.000 kamers⁴. 60% van de totale hotelcapaciteit in het marktgebied bevindt zich in de gemeente Veere.

Tabel 3.1. Omvang en ontwikkeling aanbod marktgebied

	Bedrijven 2016		Kamers 2016
Middelburg	16		344
Noord-Beveland	11		164
Veere	48		1.211
Vlissingen	20		332
Totaal	95		2.051

Tussen 2010 en 2016 is het aanbod in het marktgebied gestegen. Het aantal bedrijven steeg met 22% en het aantal kamers nam toe met 11%. Dit sluit aan bij de provinciale tendens. Een impuls in 2010 in Middelburg heeft een relatief groot effect op deze ontwikkeling. Tussen 2011 en 2016 steeg het aanbod ook, maar was de toename minder groot (bedrijven + 12% en kamers +2%).

Hotelaanbod in de gemeente Veere

In 2016 telde de gemeente Veere 48 hotels/pensions (exclusief B&B's)⁵. Dit aanbodbestand – het uitgangspunt voor de marktanalyses – is teruggekoppeld aan en geaccordeerd door de gemeente Veere. Deze hotels beschikken over 1.211 kamers en 2.818 bedden (gemiddeld 2,3 bed per kamer). Gemiddeld beschikt een hotel in de gemeente Veere over 25 kamers. Het landelijk gemiddelde komt uit op 36 kamers per hotel.

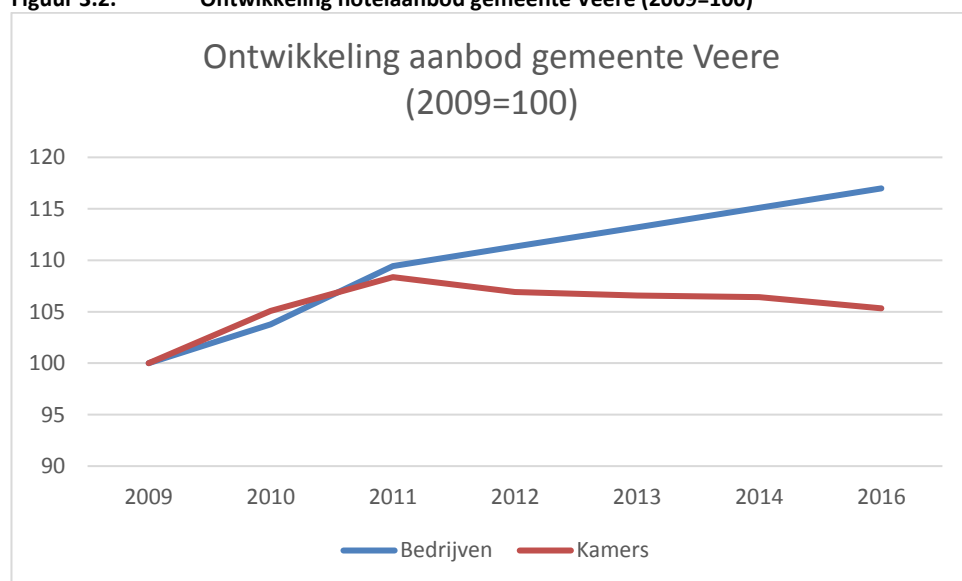
Op basis van gegevens van HorecaDNA laat onderstaande grafiek de ontwikkeling van het hotelaanbod in de gemeente Veere geïndexeerd zien (met 2009=100)⁶. Dit illustreert duidelijk hoe tussen 2009 en 2011 de ontwikkeling in het aantal hotels en kamers in dezelfde mate toenam. Na 2011 nam het aantal kamers licht af en laat de ontwikkeling van het aantal bedrijven een lichte stijging zien.

⁴ Bron: HorecaDNA, bewerkt door ZKA.

⁵ Bron: Aanbodbestand hotels Kenniscentrum Kusttoerisme 2014, bewerkt door ZKA.

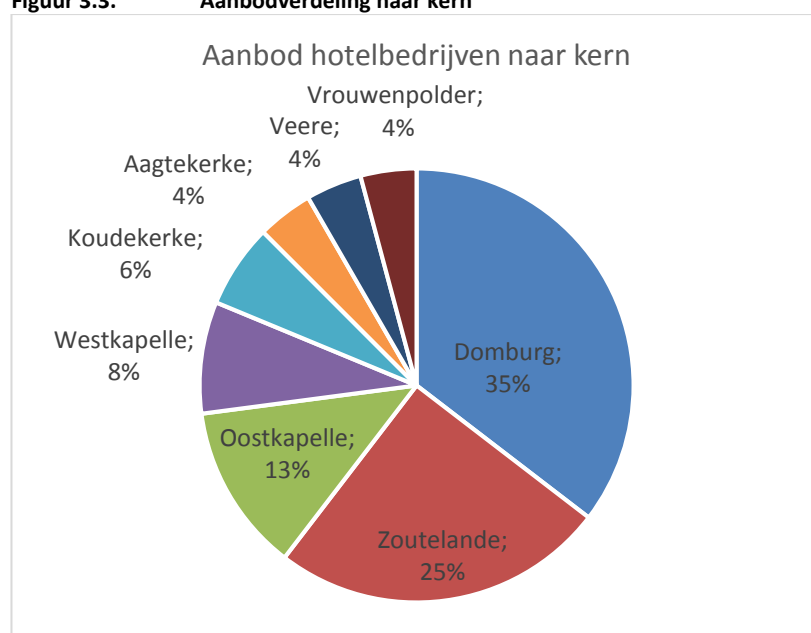
⁶ Bron: HorecaDNA, bewerkt door ZKA.

Figuur 3.2. Ontwikkeling hotelaanbod gemeente Veere (2009=100)



Onderstaande taartdiagram toont de procentuele verdeling van dit aanbod naar kern. Domburg is de kern met het grootste hotelaanbod (17 hotels met circa 500 kamers en 1.100 bedden).

Figuur 3.3. Aanbodverdeling naar kern



Op basis van deskresearch, een sessie met ambtelijk betrokkenen en uitgevoerde enquêtes onder hoteliers in de gemeente Veere (response: 54%) valt verder het volgende op:

- Het aanbod bestaat uit veel familiehotels (waaronder ook Golden Tulip Westduin (116 kamers). Fletcher Zuiderduin (Westkapelle; 70 vier sterrenkamers) is aangesloten bij een keten;
- Circa de helft van de hotels is niet jaarrond open. De gemiddelde openstelling is 340 dagen. Dit is inherent aan het aantal familiebedrijven. Deze hotels hebben vaak weinig personeel en hebben een aantal weken per jaar nodig voor onderhoudswerkzaamheden en om zelf vakantie te hebben.



Kwalitatief

Aanvullend op de cijfermatige analyse is het huidige aanbod kwalitatief beoordeeld. Dit is gebaseerd op deskresearch en op de enquêtes onder de hoteliers in de gemeente Veere.

Sterrenniveau

Onderstaand is de sterrenverdeling van het aanbod in de gemeente Veere weergegeven en vergeleken met Zeeland en Nederland⁷.

Tabel 3.2. Sterrenverdeling gemeente Veere, Zeeland en Nederland (% van totaal aantal kamers)

	Veere	Zeeland	Nederland
1 ster	2%	3%	2%
2 sterren	13%	7%	5%
3 sterren	44%	37%	29%
4 sterren	33%	37%	46%
5 sterren	0%	0%	5%
geen classificatie	8%	16%	14%

Het 2- en 3-sterren segment is in de gemeente Veere momenteel relatief groot (57% van de totale kamers) in vergelijking met Zeeland en Nederland (respectievelijk 44% en 34% van de totale kamers). Het vier sterrenaanbod is relatief klein. In Veere vertegenwoordigen de vier sterrenhotels momenteel 33% van het aantal kamers tegenover 37% en 46% in respectievelijk Zeeland en Nederland.

Domburg kent nagenoeg eenzelfde verdeling in sterrenniveaus als de gemeente Veere. Twee hotels hebben vier sterren. Deze twee hotels – Badhotel Domburg en Aparthotel Bommeljé – tellen samen 185 kamers en vertegenwoordigen 36% van de 509 kamers in Domburg.

Voorzieningen- en prijsniveaus

Op basis van deskresearch is het voorzieningenniveau van het huidige aanbod verkend:

- Het huidig hotelaanbod in de gemeente Veere heeft weinig voorzieningen, zoals wellness, zwembad, e.d. Dit geldt zowel voor de hotels in Domburg als in andere kernen. Hotels met dergelijke voorzieningen zijn allen van 4-sterrenniveau, zoals Badhotel Domburg (wellness en zwembad), Golden Tulip Westduin Koudekerke (fitness, massage, zwembad en sauna) en Fletcher Zuiderduin Beachhotel Westkapelle (solarium, sauna, buitenzwembad). Daarnaast bieden enkele hotels kleine fitnessruimten of losse ontspanningsbehandelingen zoals massages aan (bijvoorbeeld hotel Kijkduin Domburg, hotel The Wigwam Domburg en Duinhotel Zomerlust Zoutelande);
- Een aantal hotels meldt op de website dat er een 24-uursreceptie is⁸. Het lijkt dat niet alle hotels beschikken over een 24-uursreceptie. Dit komt overeen met het grote aantal familiehotels en het grote aandeel van het 2- en 3-sterrensegment, waar dit minder vereist is;

⁷ Bron: HorecaDNA.

⁸ Dit is te lezen op de websites van de 4-sterrenhotels Badhotel Domburg, Golden Tulip Westduin Koudekerke en Fletcher Zuiderduin Westkapelle en daarnaast ook van hotel De Distel Domburg.

- Circa de helft van de hotels in de gemeente Veere heeft een horecavoorziening (restaurant (en bar)). Ongeveer een vijfde heeft alleen een bar en ongeveer een derde van de hotels heeft geen horecavoorziening en moet gasten doorverwijzen naar horecagelegenheden in de omgeving.

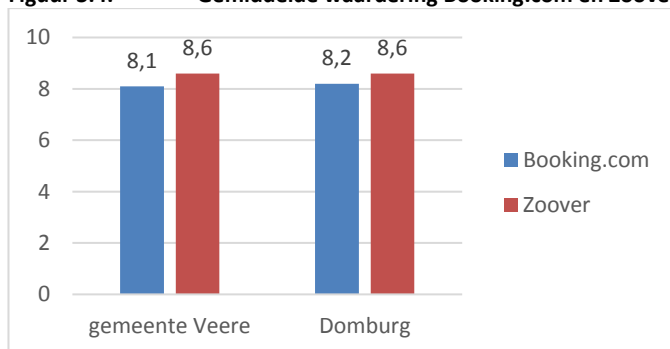
Deskresearch naar de huidige hotellocaties heeft duidelijk gemaakt dat ongeveer de helft van de hotels in de gemeente Veere aan of vlakbij het strand ligt (op maximaal circa 5 minuten lopen). De andere hotels liggen iets verder van de kust.

Daarnaast hebben we een globale inventarisatie gemaakt van de gemiddelde gepubliceerde prijzen voor tweepersoonskamers. Het gewogen gemiddelde van deze kamerprijzen in de gemeente Veere is circa € 95,00 per nacht inclusief ontbijt. Dit is iets lager dan het landelijk gemiddelde voor middenklasse/luxe hotels⁹, wat wordt beïnvloed door hoge prijzen in de regio Amsterdam/Schiphol. De gemiddelde kamerprijs in Domburg ligt wat hoger, met name als gevolg van het relatief hoge prijsniveau en het relatief grote aandeel in de capaciteit van Badhotel Domburg.

Waardering aanbod

Het gastoordeel voor de hotels in Veere/Domburg is beoordeeld door analyse van Zoover en Booking.com beoordelingen. In deze analyse hebben we alleen hotels meegenomen met minstens 20 beoordelingen.

Figuur 3.4. Gemiddelde waardering Booking.com en Zoover



De gemiddelde gastwaardering is hoog:

- Gemeente Veere: Het gemiddelde gastoordeel over 36 van de 48 hotels in de gemeente Veere op Booking.com is een 8,1. De scores variëren van 6,3 tot 9,7 ('oké' tot 'fantastisch'). Op Zoover worden 19 van de 48 hotels in de gemeente beoordeeld met een gemiddelde van 8,6 (de scores variëren van 7,2 tot 9,3). Wanneer we inzoomen op de waardering per sterrenniveau valt op dat de vier sterrenhotels in de gemeente Veere op de twee websites hoog worden gewaardeerd (8 of hoger). Voor de twee en drie sterrenhotels kent de waardering een grotere variatie;
- Domburg:
 - Bijna alle hotels in Domburg zijn te vinden via Booking.com. Het gemiddelde gastoordeel over 14 van de 17 hotels in Domburg is een 8,2. De waarderingsscores variëren van een 7,2 tot 9,7 ('goed' tot 'fantastisch'). In deze beoordelingen is veelal een goede/fijne locatie, een goed ontbijt en vriendelijk personeel/welcome sfeer benoemd. Als verbeterpunten worden krappe (bad)kamers, krappe parkeerplaatsen en het gemis van een comfortabel zithoekje genoemd. Dit kan inherent twee/drie sterrenhotels zijn, waar minder eisen worden gesteld aan dergelijke aspecten;

⁹ Het Nederlandse gemiddelde voor drie en viersterrenhotels in 2015 is respectievelijk € 87 en € 98. De gemiddelde prijs voor hotels in Zeeland is € 88 (2015). Bron: HOSTA 2016.

- Daarnaast zijn er diverse hotels in Domburg ook te vinden op Zoover. Op dit platform is het gemiddelde gastoordeel over 7 van de 17 hotels in Domburg een 8,6 (van 7,6 tot 9,1). Overigens behoren de laagste en hoogste scores op Booking.com en Zoover niet bij dezelfde hotels. Regelmatig terugkerende opmerkingen over de hotels in Domburg op Zoover gaan over vriendelijk personeel en goede ligging/uitzicht van het hotel. Voor een aantal hotels komen opmerkingen over geluidsoverlast, krapte en gedateerd aanbod regelmatig naar voren, maar maakt de sfeer en de locatie dat het verblijf toch goed beoordeeld wordt.



3.2.2. Gepland hotelaanbod

Om de groei ruimte inzichtelijk te krijgen moeten, naast het huidige aanbod, de actuele plannen en ontwikkelingen in beeld zijn. Deze planvoorraad heeft een tijdgebonden karakter met als peilmoment maart-april 2017.

Beschrijving actuele planvoorraad

Domburg

In Domburg zijn veel concrete hotelontwikkelingen, zowel uitbreidingsplannen als plannen voor nieuwe hotels¹⁰. De status van deze plannen varieert enigszins. Zoals reeds toegelicht is op dit moment behoefte aan inzicht in de marktbehoefte en groeipotentie voor hotelkamers teneinde zorgvuldig af te wegen hoe met deze en mogelijk toekomstige plannen wordt omgegaan. Een beoordeling van deze plannen (financieel, ruimtelijk of anderszins) is geen onderdeel van de vraagstelling.

In onderstaande tabel zijn deze plannen samengevat, waaruit blijkt dat deze per saldo 227 nieuwe kamers toevoegen (373 kamers gepland minus 146 kamers in de huidige situatie). De hotels Zonneduin, Noordzee en Nehalennia hebben gezamenlijk de intentie tot realisatie van 150 kamers.

¹⁰ Opgave gemeente Veere.

Tabel 3.3. Overzicht harde plannen Domburg

	Capaciteit (kamers)			Sterren	
	Huidig	Plan	Verschil	Huidig	Plan
<u>Uitbreidingsplan</u>			(plan – huidig)		
Hotel The Wigwam	35	68	33	3	4
Hotel Duinlust	24	23	-1	2	4
Hotel Bosch en Zee	17	42	25	3	4
Hotel Zonneduin, Noordzee en Nehalennia ¹¹	70	150	80	2-3	4
<u>Nieuw hotel</u>					
Hotel 'Brouwerijweg 41'	0	50	50	n.v.t.	4
Transformatie KPN-gebouw	0	40-45	40-45	n.v.t.	4
<i>Totaal</i>	<i>146</i>	<i>373</i>	<i>227</i>		

Uit bovenstaande tabel blijkt dat alle uitbreidingsplannen een hoger sterrenniveau beogen. Alle hotels met uitbreidingsplannen zijn nu met 2 of 3 sterren geclassificeerd en willen. Volgens de planbeschrijvingen en –uitwerkingen willen deze hotels de stap naar 4 sterren maken. Dit hangt uiteraard af of zij daadwerkelijk kunnen voldoen aan de eisen en criteria voor vier sterrenhotels.

De drie hotels in het gezamenlijke project (Zonneduin, Noordzee en Nehalennia) verkennen daarnaast ook de mogelijkheid tot het realiseren van een ondergrondse parkeergarage. Dit zal een positief effect hebben op de beeldkwaliteit en de belevingswaarde van dit gebied bij de duinen. Zeker met de beoogde verplaatsing van het Marie Tak van Poortvlietmuseum naar dit gebied kan dit op termijn uitgroeien tot een hoogwaardig gebied op een toplocatie bij de duinopgang in Domburg.

De initiatiefnemers zijn bestaande hoteliers. Zij zijn bekend met de markt. Vanuit hun marktperceptie hebben zij behoefte voor de geplande uitbreidingen of kwaliteitsverbetering. Mogelijkerwijs zijn uitbreidingsplannen nodig voor een toekomstbestendige exploitatie. Voor deze plannen zijn impressies gemaakt en zijn de beoogde concepten kwalitatief uitgewerkt. Businessplannen en markt-/haalbaarheidsonderzoeken zijn, zover wij weten, niet opgesteld¹².

Naast de uitbreidingsplannen zijn er twee plannen voor nieuwvestiging. Deze twee plannen – Brouwerijweg 41 en de transformatie van het voormalige KPN gebouw – hebben samen een omvang van 90 tot 95 kamers. Net als de uitbreidingsplannen wordt een 4 sterren niveau beoogd. Voor de transformatie van het voormalige KPN gebouw tot 4 sterrenhotel met restaurant en wellness en zijn een exploitant en investeerder bekend en betrokken.

Overige kernen in de gemeente Veere

Naast de bovenstaande plannen in Domburg zijn de volgende plannen actueel in andere kernen van de gemeente Veere¹³. De ontwikkelingen voor Duinhotel Tien Torens (Zoutelande), hotel Breezand en hotel Duinoord (beiden fort den Haak gebied Vrouwenpolder) zijn harde plannen. Deze harde plannen voegen gezamenlijk, bij realisatie in volle omvang, 45 kamers toe aan de markt. Naast deze harde plannen is ook het plan voor herontwikkeling en kwaliteitsverbetering van Hotel de Wijde Landen in Dishoek actueel. Het geldende bestemmingsplan sluit al aan bij de hotelontwikkeling. Meer informatie over beoogde schaal, kwaliteitsniveau, etc. is echter niet bekend.

¹¹ De huidige capaciteit van deze drie hotels is als volgt: Zonneduin (24 kamers), Noordzee (25 kamers) en Nehalennia (25 kamers).

¹² Dit geldt voor het eerste kwartaal 2017. Mogelijk zijn één voor meerdere plannen inmiddels verder getoetst en uitgewerkt.

¹³ Opgave gemeente Veere.

Tabel 3.4. Overzicht plannen andere kernen gemeente Veere

Plan	Kern	Effect capaciteit	Omschrijving
Harde plannen			
Duinhotel Tien Torens	Zoutelande	-7	Vervanging van bestaand hotel (17 kamers) tot 10 luxe duinlodges voor het hogere segment. Deze duinlodges hebben minimaal één slaapkamer en beschikken daarnaast over een eigen keuken, badkamer en terras. Eigen gebruik van de duinlodges of verhuur (verzorgd door Hotel B) is mogelijk. Duinhotel Tien Torens is momenteel in aanbouw. De opening is naar verwachting begin 2018.
Hotel Breezand	Vrouwenpolder	27	Onderdeel van Fort den Haak gebied. 27 kamers (waarvan 4 wellnesskamers) en 4 appartementen op vier sterrenniveau, inclusief restaurant, fitness- en behandelruimte en winkel. Exploitant is in beeld. Het ontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage.
Hotel Duinoord	Vrouwenpolder	25	Onderdeel van Fort den Haak gebied. Uitbreiding en kwaliteitsupgrade van het bestaande hotel met per saldo zo'n 25 extra kamers. De bouw start naar verwachting medio 2017.
De Wijde Landen	Dishoek	PM	Bestaand hotel-restaurant (3 sterren) met plannen voor uitbreiding en kwaliteitsverbetering. Het bestemmingsplan biedt hier mogelijkheid toe, gesprekken over precieze inhoud van plannen en schaal lopen met initiatiefnemer (peilmoment: mei 2017).
<i>Totaal harde plannen</i>		45	
Overige plannen			
Résidence Het Centrum	Oostkapelle	4	Vier extra appartementen/suites, waarvoor de vergunning is verleend.
Hotel Westkaap	Westkapelle	67	Plan voor een nieuw vier sterrenhotel met 67 kamers (waaronder een aantal met meerdere slaapkamers en eigen sanitair). Het ontwerp van dit hotel is flexibel en de verdeling naar aantal en type kamers staat nog niet vast.
<i>Totaal overige plannen</i>		71	
Totaal harde en overige plannen		116	

Naast bovenstaande plannen, welke verstrekt zijn door de gemeente Veere, hebben acht andere hoteliers in Domburg en de andere kernen in de gemeente Veere in de enquête aangegeven uitbreidingsplannen te hebben. Op basis van de enquêteresultaten hebben deze plannen een totale omvang van circa 130 kamers. Omdat deze plannen vooralsnog niet bekend zijn, bevinden deze zich waarschijnlijk in de ideefase en kunnen gekenmerkt worden als zachte plannen. In het vervolg van dit onderzoek worden deze plannen niet in beschouwing genomen.

Andere gemeenten in of grenzend aan het marktgebied

Om inzicht te krijgen in het gepland aanbod bij de andere gemeenten in of grenzend aan het marktgebied zijn telefonische interviews verricht onder deze gemeenten. Voornaamste doel is om verder dan het marktgebied te kijken en om eventuele grootschalige en onderscheidende plannen op relatief korte afstand in het vizier te krijgen.

In onderstaande tabel zijn de plannen uitgewerkt. Het uitbreidingsplan van Van der Valk Middelburg met 40 kamers is het enige plan bij gemeenten in het marktgebied. In potentie kunnen onderscheidende plannen in gemeenten grenzend aan het marktgebied ook concurrerend zijn en invloed hebben op de marktruimte. Deze plannen beoordelen wij echter niet als zodanig onderscheidend en zijn niet meegenomen in het vervolg van de marktruimtebepaling. Gemeenten zonder harde hotelplannen zijn niet in dit overzicht vermeld.

Tabel 3.5. Harde plannen in of grenzend aan het marktgebied

Plan	Gemeente	Effect capaciteit	Beschrijving
GreenHuus Kabbelaarsbank	Goeree Overflakkee	30	Onherroepelijk bestemmingsplan, niet in realisatie. 30 verplaatsbare ecolodge, midden in de natuur
Strandhotel Brouwersdam	Goeree Overflakkee	n.b.	Uitbreiding met strandhuisjes, aantal eenheden is onbekend
Hotel Katoen	Goes	29	Uitbreidingsplan Hotel Katoen (van 23 naar 52 kamers)
Van der Valk Goes	Goes	0	Totale nieuwbouw hotel Van der Valk (waarbij huidige capaciteit (132 kamers) en gebouw met aanvullende voorzieningen in stand blijft).
Van der Valk Middelburg	Middelburg	40	Uitbreiding met 40 kamers en toevoeging wellness. Plan is reeds goedgekeurd en wijziging bestemmingsplan loopt.
Uitbreiding van bestaand hotel	Schouwen Duivenland	13	Beoogde capaciteitsgroei van 13 kamers
Strandhotel	Sluis	63	Nieuw hotel. Uitgangspunt is 63 middenklasse/luxe kamers
Uitbreiding bestaande hotels	Sluis	52	Uitbreidingsplan omvat maximaal 52 kamers

Resumerend overzicht planvoorraad en effect op huidige aanbod

De actuele planvoorraad is hieronder geresumeerd in termen van de aanbodgroei per saldo. Hierbij zijn de harde plannen in de gemeente Veere en de andere gemeenten in het marktgebied vermeld. Ook wordt ingegaan om de actuele planvoorraad in Domburg om uiteindelijk de groeiraming in het juiste perspectief te plaatsen.

Tabel 3.6. Overzicht harde planvoorraad

Harde planvoorraad (in kamers)	
Andere gemeenten marktgebied (Middelburg, Noord Beveland en Vlissingen)	40
Gemeente Veere	
• Domburg	227
• Overige kernen	45
Totaal	312

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de mogelijke effecten die de bovenstaande harde plannen en de actuele voorraad in Domburg hebben. Het huidige aanbod wordt vergeleken met het toekomstige aanbod. Het toekomstige aanbod is het scenario wanneer alle plannen in Domburg en de harde plannen in de overige kernen en de gemeenten in het marktgebied in volle omvang worden gerealiseerd en er geen wijzigingen optreden in het huidige aanbod. Onderscheid wordt hierbij gemaakt tussen het 2-3 sterrensegment en het 4 sterrensegment.

Tabel 3.7. Overzicht huidige en toekomstig aanbod met onderscheid naar 2-3 sterren en 4 sterrenaanbod

	2- en 3-sterren				4-sterren			
	capaciteit (kamers)		marktaandeel (%)		capaciteit (kamers)		marktaandeel (%)	
	huidig	toekomst	huidig	toekomstig	huidig	toekomstig	huidig	toekomstig
Marktgebied	1.015	831	49%	35%	777	1.273	37%	53%
Gemeente Veere	713	529	57%	35%	419	875	34%	58%
Domburg	305	159	60%	22%	185	558	36%	76%

Wanneer de actuele plannen in Domburg, de harde plannen in de overige kernen van de gemeente Veere en de harde plannen in de overige kernen in het marktgebied in volle omvang zouden worden gerealiseerd en er geen wijzigingen plaatsvinden in het huidige aanbod zijn de effecten als volgt:

- *Marktgebied:* In het marktgebied hebben de harde plannen in Domburg, de overige kernen in de gemeente Veere en het plan in Middelburg als effect dat het aantal 2- en 3-sterrenkamers daalt met 18% (van 1.015 naar 831 kamers). Het aantal 4-sterrenkamers stijgt met 64% (van 777 naar 1.273 kamers). Het aandeel van het 2- en 3-sterrensegment in het marktgebied krijgt naar verhouding eenzelfde omvang als het landelijke gemiddelde (35% marktgebied tegenover 34% landelijk). Het aandeel van het 4-sterrensegment komt in het marktgebied boven het landelijk gemiddelde uit (53% in het marktgebied tegenover 46% landelijk);
- *Gemeente Veere:* De plannen in Domburg en de overige kernen hebben, bij realisatie in volle omvang, een groot effect op het hotelaanbod. Het 4-sterrenkameraanbod stijgt met 109% (van 419 naar 875 kamers). Op dit moment behoort 34% van het totale hotelkameraanbod tot het 4-sterrensegment. Met de toevoeging van de (harde) planvoorraad stijgt dit aandeel naar 58%. Het kameraanbod van 2- en 3-sterren in de gemeente Veere zal dalen met 26% (van 713 naar 529 kamers). Hiermee daalt het aandeel van dit segment in het totale kameraanbod in de gemeente Veere van het 57% naar 35%.
In vergelijking met de kamerverdeling in Nederland is daarmee het aandeel van het 2- en 3-sterrensegment van de gemeente Veere goed vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde (35% Veere tegenover 34% landelijk). Het aandeel van het 4-sterrensegment ligt daarentegen aanzienlijk hoger (58% Veere tegenover 46% landelijk);
- *Domburg:* Indien alle plannen in Domburg worden ontwikkeld geeft dit per saldo een toevoeging aan de markt van in totaal 227 kamers, allen van 4-sterrenniveau. Met deze transformatie verdwijnen 146 kamers uit het 2- en 3-sterrensegment. Dit betekent dat het totale kameraanbod in Domburg met 45% toeneemt (van het huidige 509 kamers naar 736). Het 4-sterrensegment groeit met 202% (van 185 kamers naar 558) en het 2- en 3-sterrensegment krimpt met 48% (van 305 naar 159 kamers). Wanneer alle genoemde plannen gerealiseerd worden, maakt het 4-sterrensegment ruim driekwart (76%) van het totale hotelkameraanbod van Domburg uit (558 van de 736 kamers). Op dit moment is het aandeel 36%.

3.3. Hotelvraag

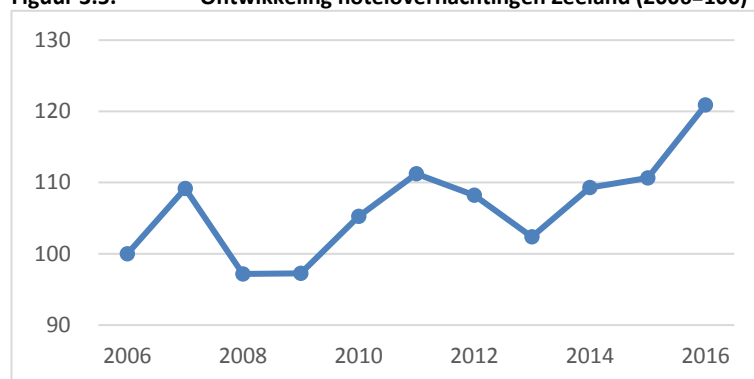
3.3.1. Omvang en ontwikkeling hotelovernachtingen

Provincie Zeeland

In de provincie Zeeland vonden in 2016 ruim 1,6 miljoen hotelovernachtingen plaats¹⁴. Onderstaande figuur geeft de geïndexeerde ontwikkeling weer van het aantal overnachtingen in de afgelopen jaren. Het illustreert een stijgende meerjarentrend, welke vooral plaatsvond vanaf 2013. Ten opzichte van 2006 is het aantal overnachtingen in Zeeland met circa 21% gestegen, ofwel een groei van gemiddeld zo'n 2% per jaar. De stijging in de provincie Zeeland is minder groot geweest dan de landelijke ontwikkeling tussen 2006 en 2016 (+40%, onder andere beïnvloed door Amsterdam/Schiphol).

¹⁴ Bron: CBS.

Figuur 3.5. Ontwikkeling hotelovernachtingen Zeeland (2006=100)



Gemeente Veere

In 2016 vonden in de gemeente Veere circa 552.000 hotelovernachtingen plaats bij de hotels in de gemeente Veere¹⁵. Op basis van de gemeentelijke toeristenbelastingcijfers bij hotels en pensions vonden in 2015 circa 590.000 overnachtingen plaats. Om deze cijfers (verschil van zo'n 40.000 overnachtingen qua orde van grootte) te duiden is een korte verkenning gedaan van de Bed & Breakfast markt. B&B's zijn immers geen onderdeel van dit onderzoek en zijn niet inbegrepen in het aanbodbestand waarmee enquêtes zijn afgenomen.

Deze korte verkenning (zie ook bijlage 1) maakt duidelijk dat het reëel is te veronderstellen dat het verschil van circa 40.000 persoonsovernachtingen plaatsvond bij de B&B's in de gemeente Veere. Dat betekent dat B&B's een aandeel hebben van circa 14% van de totale hotel- en B&B capaciteit. Uitgedrukt in de vraag is dit aandeel kleiner. B&B's hebben gemiddeld een lagere bezetting en zijn doorgaans minder dagen open. Op basis van de verkenning voor de gemeente Veere hebben de B&B's een aandeel van 7% van de vraag. Dit aandeel beschouwen wij als relatief bescheiden. Onder andere vanwege dit bescheiden aandeel zijn B&B's geen onderdeel van dit onderzoek. Andere argumenten zijn de verwachte afname van de groeicurve en (deels) andere doelgroepen die worden aangetrokken door B&B's (marktvergrotinge mogelijkheden). Desalniettemin is het wel aan te bevelen dat de ontwikkeling van deze markt (inclusief Airbnb, verhuur zomerhuizen, e.d.) zorgvuldig wordt gemonitord. Hierbij moet ook aandacht zijn voor het gemeentelijk beleid (zoals de maximale toegestane capaciteit en sociaal-maatschappelijke aspecten). Voor nadere informatie wordt verwezen naar bijlage 1.

De focus in dit onderzoek ligt dus op de hotelvraag. Door twee methoden is de historische ontwikkeling van de hotelovernachtingen in de gemeente Veere onderzocht:

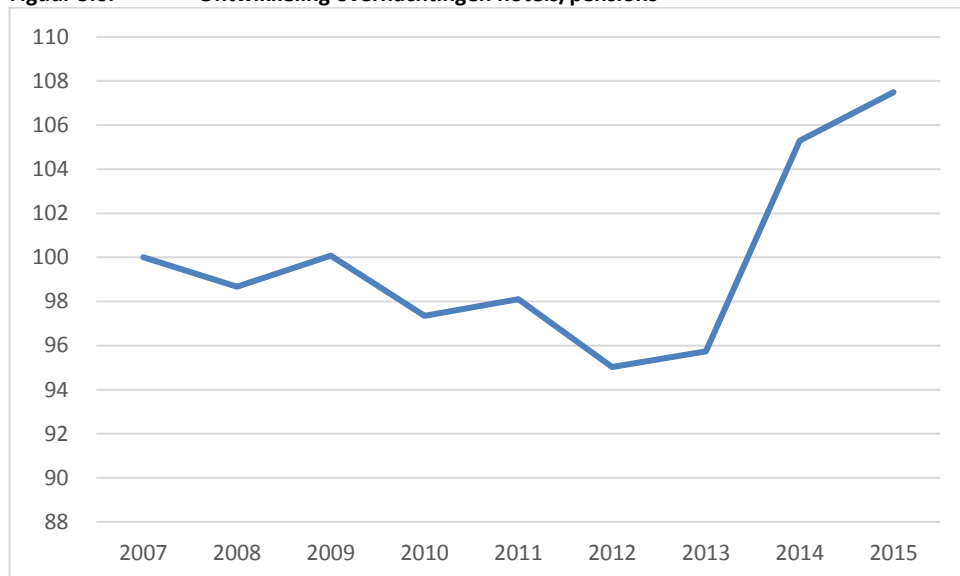
- Ten eerste koppelden circa 70% van de 26 respondenten een groei van het aantal hotelovernachtingen gedurende de afgelopen jaren terug. De meeste hotels gaven aan dat de hotelvraag de afgelopen jaren met enkele procenten is toegenomen, maar er zijn ook hotels waar de vraag met (minimaal) enkele tientallen procenten groeide. Slechts één ondernemer vulde een daling van het aantal overnachtingen in.
- Ten tweede laten de gemeentelijke toeristenbelastingcijfers een groei van het aantal overnachtingen vanaf 2007 met ruim 7% zien, ofwel gemiddeld ruim 0,5% per jaar. De geïndexeerde ontwikkeling (met 2007=100) is hieronder weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat met name tussen 2013 en 2014 een forse groei heeft plaatsgevonden. Tussen 2013 en 2015 steeg de vraag met circa 11% (vooral tussen 2013 en 2014 (+9%), waarna de groei afvlakte (2014-2015, +2%)). Tussen 2007 en 2013 is de vraag licht gedaald (-/- 4%).

Wanneer je deze vraaggroei afzet tegen de eerder getoonde aanbodontwikkeling in de gemeente Veere wordt duidelijk dat de vraag sterker is ontwikkeld dan het aanbod. Enerzijds kan dit worden

¹⁵ Bron: Enquêtes ZKA.

verklaard door de opkomst van het B&B aanbod of spelen B&B's in op de krapte op de markt (zie de hoge bezettingscijfers in de volgende paragraaf). Anderzijds zou dit een lichte stijging van de gemiddelde hotelkamerbezetting kunnen betekenen.

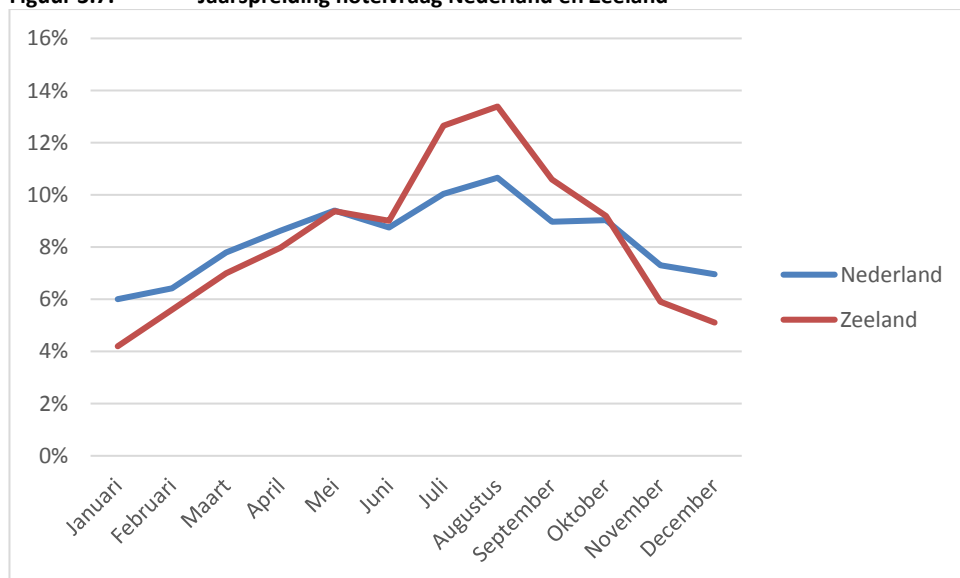
Figuur 3.6. Ontwikkeling overnachtingen hotels/pensions



3.3.2. Jaarspreiding

In onderstaande figuur is de jaarspreiding van de hotelvraag in Nederland en Zeeland weergegeven¹⁶.

Figuur 3.7. Jaarspreiding hotelvraag Nederland en Zeeland



Uit deze figuur wordt afgelezen dat de vraag in de zomermaanden (juli, augustus, maar ook september) relatief groot is in Zeeland. In deze maanden vinden, afgezet tegen de landelijke verdeling, naar verhouding veel hotelovernachtingen plaats. In het voor- en naseizoen is de hotelvraag iets onder het landelijk gemiddelde. Het verschil met het landelijke gemiddelde is echter relatief klein. Voor de

¹⁶ Bron: CBS.

wintermaanden december en januari is het verschil tussen het landelijke en provinciale gemiddelde wat groter, al vindt in deze twee maanden met 5% en 4% van de totale vraag nog behoorlijk wat hotelvraag plaats.

In de enquêtes is gevraagd naar momenten met 100% bezetting in de gemeente Veere. Hieruit blijkt dat de zomermaanden met name een piekbezetting kennen. In het voor- en naseizoen worden ook hoge bezettingscijfers gerealiseerd. Hierdoor wordt duidelijk dat de hotels in de gemeente Veere ook in de maanden april-juni en september-oktober veel vraag hebben.

3.3.3. *Herkomst*

Onderstaande tabel laat zien dat in de provincie Zeeland ongeveer de helft van alle overnachtingen (52%) door Nederlanders wordt ondernomen¹⁷. In Nederland zijn binnenlandse gasten goed voor circa 48% van alle overnachtingen. Sinds 2012 is het aantal binnenlandse overnachtingen in zowel Zeeland als Nederland toegenomen met 15%. Het aantal buitenlandse overnachtingen in Zeeland is toegenomen met 8%, dit is veel lager dan de toename in Nederland (29%).

Van de overnachtingen door buitenlandse gasten nemen Duitsland en België een groot aandeel in: respectievelijk ruim de helft (51%) en ruim een derde (37%) van alle buitenlandse overnachtingen in Zeeland in 2016. Toch is het aantal Duitse overnachtingen sinds 2012 met 10% afgenomen, destijds vonden 445.000 overnachtingen door Duitsers plaats. In 2015 en 2016 is wel een stijging zichtbaar ten opzichte van 2013 en 2014. In Nederland is in dezelfde periode het aantal overnachtingen door Duitse gasten met 44% toegenomen. Het aantal Belgische overnachtingen in Zeeland is daarentegen over de periode 2012-2016 gestegen van 204.000 naar 293.000 overnachtingen, ofwel een toename van 44% (Nederland: + 40%).

Tabel 3.8. Aantal overnachtingen Zeeland en Nederland in 2016

	Totaal aantal overnachtingen	Overnachtingen Nederlandse gasten	Overnachtingen buitenlandse gasten	Overnachtingen Duitse gasten	Overnachtingen Belgische gasten
Zeeland	1.642.000	860.000	782.000	402.000	293.000
Nederland	44.476.000	21.426.000	23.050.000	4.781.000	2.087.000

3.3.4. *Marktsegmentatie*

Provincie Zeeland

Voor hotels is bedrijfsmatig gezien doorgaans een goede balans nodig tussen de zakelijke en de toeristische markt. Landelijk vindt gemiddeld 40% van de vraag plaats uit zakelijk oogpunt en betreft 60% toeristische vraag¹⁸. In Zeeland is de zakelijke markt minder groot met een gemiddeld aandeel van circa 25%¹⁹. Deze vraag heeft doorgaans een locatiegebonden karakter en is (mede) afhankelijk van bedrijfsvestigingen met (inter-)nationale gasten en relaties.

Marktgebied en gemeente Veere

Op basis van de hotelenquêtes vindt 93% van de hotelvraag in de gemeente Veere door toeristen plaats. De zakelijke individuele vraag en de meerdaagse bijeenkomstenmarkt vertegenwoordigt 7% van de hotelvraag (respectievelijk 5% en 2% van het totaal). De dominantie van het toeristische segment wordt verklaard door het DNA van de gemeente Veere en de ruimere regio. De kustregio heeft een toeristisch hoogwaardige identiteit. Daarnaast wordt dit veroorzaakt door de excentrische ligging. Door deze ligging

¹⁷ Bron: CBS.

¹⁸ Bron: CBS.

¹⁹ Bron: CBS.

is er minder locatiegebonden zakelijke vraag in de regio (relatief weinig grote bedrijvigheid) en is de regio minder geschikt voor meerdaagse bijeenkomsten die met name centraal in het land plaatsvinden.

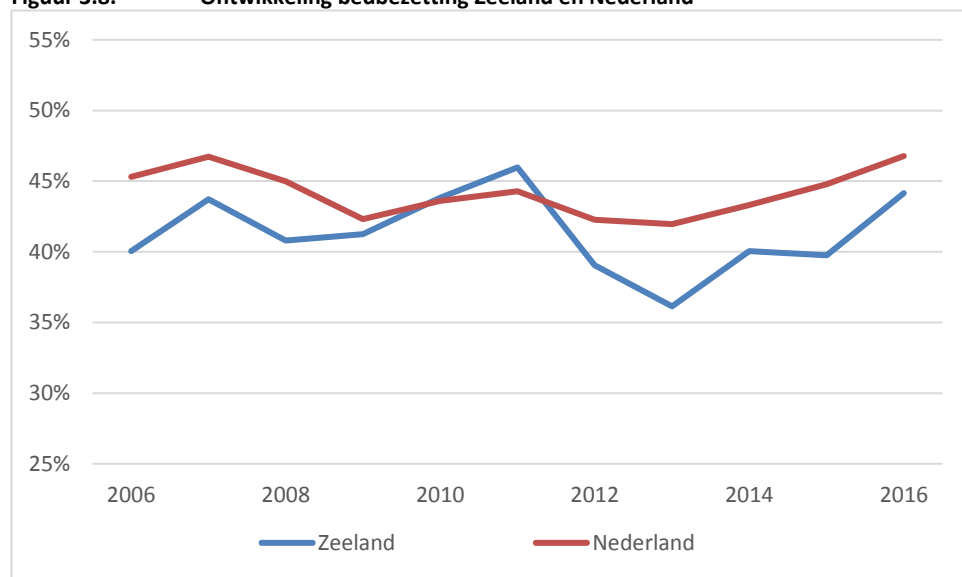
Door de ligging aan de kust is in het marktgebied de toeristische vraag gemiddeld genomen ook groter dan de zakelijke vraag. Het zakelijke segment is naar verwachting echter wel groter dan in de gemeente Veere. Middelburg en Vlissingen zijn beter bereikbaar vanaf de snelweg en beschikken over meer (grote) bedrijvigheid. Dit is ook terug te zien aan het type en de locaties van het aanbod (zoals van der Valk in Middelburg).

3.4. Marktfunctioneren

Provincie Zeeland

Op basis van de landelijke en provinciale vraag-aanbodcijfers komt de gemiddelde bedbezetting in Nederland en de provincie Zeeland op respectievelijk 47% en 44%²⁰. De bedbezetting in Nederland neemt gestaag toe over de afgelopen jaren. Ook in de provincie Zeeland is de bezetting toegenomen (het dipje in het aantal overnachtingen in 2013 is duidelijk terug te zien), maar blijft onder het landelijk gemiddelde.

Figuur 3.8. Ontwikkeling bedbezetting Zeeland en Nederland



Op basis van de eerder genoemde gemiddelde marktsegmentatie correspondeert de bedbezetting met een kamerbezetting van ruim 60% in Nederland. Door het grote toeristische segment ligt de kamerbezetting in Zeeland dichterbij de bedbezetting. De gemiddelde kamerbezetting in Zeeland kwam in 2016 uit op zo'n 50%.

Marktgebied en gemeente Veere

Op basis van de hotelenquête is de bezetting van de hotels in de gemeente Veere relatief hoog. De gemiddelde kamerbezetting komt uit op 64% uitgaande van de gemiddelde openingsstelling van 340 dagen. Omgerekend naar 365 dagen per jaar resulteert dit in een gemiddelde kamerbezetting van bijna 60%.

²⁰ Bron: CBS.

De kamerbezetting in de gemeente Veere is derhalve beduidend hoger dan het gemiddelde in Zeeland. Zoals uit voorgaande paragraaf blijkt is deze bezetting de afgelopen jaren naar verwachting gestegen. Deze hoge bezetting en de eenzijdige marktsegmentatie met het zeer grote toeristische aandeel betekent dat er op momenten in de zomer en het 'schouder' seizoen een forse piekvraag optreedt. Toeristische vraag treedt vooral in de weekends en vakanties op en minder op de doordeweekse dagen. Dit komt ook terug in de enquête­response. Vrijwel alle respondenten zijn minimaal tientallen nachten per jaar volledig bezet (gemiddelde is zo'n 75 tot 100 nachten, ofwel twee à drie maanden). Dit limiteert derhalve een verdere groei en opnamecapaciteit van het huidige aanbod. De nadruk van deze 100% bezetting is in de zomermaanden en de weekends, maar ook op doordeweekse dagen en in het voor- en naseizoen (april-juni en september-oktober) is sprake van 'nee verkopen' bij de hotels in de gemeente Veere. Door deze aanbodtekorten, de relatief hoge prijzen (ook in relatie tot de kwaliteit van het aanbod) en de positieve ontwikkeling van de vraag zijn de marktverhoudingen van de hotels in de gemeente Veere en de kern Domburg positief²¹.

De bezetting in het marktgebied is gebaseerd op ervaringscijfers in een aantal van deze en omliggende gemeenten. Op basis hiervan wordt voor de overige gemeenten uitgegaan van het provinciale gemiddelde. Uitgaande van de aanbodverdeling (% capaciteit per gemeente) komt de gemiddelde bezetting in het marktgebied vervolgens uit op circa 55% uitgaande 365 dagen per jaar.

3.5. Conclusies

Op basis van de marktanalyse concluderen wij het volgende:

- De gemeente Veere kent een groot hotelaanbod met veel relatief kleinschalige familiehôtels met weinig voorzieningen, welke niet altijd jaarrond open zijn. Dit aanbod, waarvan een groot deel met 2 of 3 sterren geclassificeerd, is de afgelopen jaren nagenoeg stabiel gebleven. Aan de vraagzijde is de laatste jaren een lichte stijging zichtbaar;
- Momenteel is de planvoorraad in met name Domburg groot. Voor alle nieuwe en uit te breiden hotels wordt een vier sterrenniveau nagestreefd, welke voor zowel een aanzienlijke kwantitatieve als een kwalitatieve injectie kan zorgen. Als alle plannen in volle omvang doorgaan betekent dit een forse verschuiving van de sterrenverdeling in Domburg en de gemeente Veere. In het volgende hoofdstuk wordt beoordeeld in hoeverre al deze impulsen voor marktverruiming zorgen;
- De hotels in de gemeente Veere trekken vooral toeristen aan en in veel mindere mate zakelijke gasten. Vanuit de eenzijdige marktfocus en de 'seizoensopenstelling' is een kamerbezetting van bijna 60% op jaarbasis als hoog te kenschetsen. De huidige markt heeft op momenten een aanbodtekort en nagenoeg alle hotels moeten op bepaalde momenten 'nee verkopen'. Op basis van deze aanbodtekorten, de relatief hoge prijzen, het uitstekende gastoordeel en de positieve ontwikkeling van de vraag zijn de huidige marktverhoudingen van de hotels in de gemeente Veere en de kern Domburg positief.

²¹ Een dergelijk positief beeld kwam tevens uit onze vitaliteitsscan voor campings in de gemeente Veere. Uit deze scan kwam een erg positieve vitaliteitsbeoordeling.

4. MARKTRUIMTE HOTELS MIDDELLANGE TERMIJN

4.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt de marktruimte voor hotels op de middellange termijn (5-7 jaar) geraamd. Uitgangspunt is de definitie voor hotels (zoals in hoofdstuk 3 reeds genoemd): *‘accommodaties voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar ook maaltijden kunnen worden verstrekt. Ook hotelappartementen behoren hiertoe’*.

Op basis van de marktanalyse wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie, welke als basis dient voor de groeiraming voor de middellange termijn (4.2). Daarna komen de groeivoeten voor het toeristische en het zakelijke segment aan de orde (4.3.). Dit leidt vervolgens tot de raming van de marktruimte (4.4.).

4.2. Huidige situatie

Startpunt voor de marktruimtebepaling is het aantal huidige kamernachten. Deze zijn berekend met de hotelcapaciteit, gemiddelde kamerbezetting en de gemiddelde marktsegmentatie. De marktruimte wordt uiteindelijk berekend door middel van een normatieve kamerbezetting voor een jaarronde hotelexploitatie. Daarom is gerekend met de gemiddelde kamerbezetting op basis van 365 dagen per jaar.

Onderstaand is weergegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de huidige situatie. In het voorgaande hoofdstuk is dit reeds toegelicht. Onderscheid wordt gemaakt naar het marktgebied (Noord-Beveland, Middelburg, Veere en Vlissingen), waarna wordt ingezoomd op de gemeente Veere.

Tabel 4.1. Uitgangspunten huidige situatie

	Markgebied	Gemeente Veere
Hotelcapaciteit	2.051	1.211
Kamerbezetting (op basis van 365 dagen per jaar)	55%	59%
Marktsegmentatie		
• Toeristisch	85%	93%
• Zakelijk	15%	7%

Bovenstaande uitgangspunten leiden tot het volgende aantal kamernachten voor het toeristische en het zakelijke segment.

Tabel 4.2. Aantal kamernachten (huidige situatie)

	Markgebied	Gemeente Veere
Aantal kamernachten (totaal), waarvan:	411.738	262.557
• Toeristisch	349.978	244.178
• Zakelijk	61.761	18.379

4.3. Groeivoeten

Op basis van de marktanalyse, deskresearch (onder andere bestudering van actuele regionale en lokale documentatie als de Kustvisie en Visie Domburg), een sessie met ambtelijk betrokkenen van de gemeente Veere en expert interviews met VVV Zeeland en de provincie Zeeland zijn de volgende groeivoeten voor het toeristisch en zakelijke segment vastgesteld.

Tabel 4.3. Groeivoet per jaar per marktsegment

	Marktgebied		Veere
Toeristisch		4%	4,5%
Zakelijk		1,7%	1,7%

Onderstaand zijn de groeivoeten nader toegelicht.

Toeristisch

Voor korte hotelvakanties wordt landelijk tussen 2016 en 2020 een groei van 4% per jaar geprognoseerd²². Deze groeicijfers vormen echter niet voor iedere gemeente of regio goede uitgangspunten. Als sprake is van weinig hotelaanbod en niet of nauwelijks ontwikkelingen die vraag kunnen genereren actueel zijn, is een dergelijke groei te optimistisch. Een goed ontwikkelde hotelmarkt, actuele en aanvullende hotelplannen en concrete initiatieven die toeristische of zakelijke vraag aantrekken of grootschalige gebiedsontwikkelingen leiden tot een grotere groei, waarbij de prognose van 4% of zelfs hoger realistisch is.

Het is meer dan de historische vraagontwikkeling per jaar, maar voor de gemeente Veere is het in onze ogen realistisch om uit te gaan een licht bovengemiddelde groei van 4-5% (gerekend wordt met 4,5%). Voor het marktgebied wordt uitgegaan van 4%.

Dergelijke groeicijfers voor de gemeente Veere zijn bovendien overeenkomstig met de eigen verwachtingen van de hoteliers. Het goede functioneren van de huidige hotelmarkt is de reden voor een dergelijke groei. De hoge bezetting en de aanbodtekorten in de gemeente op bepaalde momenten laten dit zien. Een bovengemiddelde groei is vanuit de huidige markt realistisch om de potentiële vraag te bedienen. Domburg en de andere kernen van de gemeente Veere hebben een sterk verblijfsrecreatieprofiel. Deze kustregio trekt binnen- en buitenlandse gasten aan, waarbij de kernen een eigen gezicht hebben. Voor Domburg is dit van oudsher het relatief hoge segment.

Op termijn is een grotere groei niet uit te sluiten. Hiervoor is het in onze optiek noodzakelijk dat nieuw (dagrecreatief) aanbod en bezoekaanleidingen worden gecreëerd. Dit moet gezien worden als randvoorwaarden die een grotere groei mogelijk kunnen maken. Deze randvoorwaarden hebben een extern karakter (niet direct gelieerd aan hotels), maar kunnen als katalysator werken voor meer en nieuwe hotelvraag. Gedacht kan worden aan (deels al lopende en opgestarte ontwikkelingen):

- Nieuw aanbod met een bovenregionaal karakter in Domburg als gevolg van het predicaat 'Badstatus'. Deze status kan als vliegwiel dienen voor nieuwe ontwikkelingen, zoals ontwikkelingen rondom kuren, wellness, behandelingen, etc.;
- Grootschalige gebiedsontwikkelingen met voldoende en uiteenlopend vrijetijdsaanbod die de primaire reden vormt voor bezoek aan en verblijf in de regio. Dit kan bezoekers opleveren die anders niet of minder vaak een gebied bezoeken. Een voorbeeld is het Fort den Haak gebied in Vrouwenpolder met twee concrete hotelinitiatieven;
- Nieuw dagrecreatief aanbod met een bovenregionaal marktbereik, passend bij het type hotelgast. De gast kiest primair voor de omgeving. Dat is in dit geval voor het marktgebied als geheel. Hij of zij is op zoek naar een aantrekkelijk wandelgebied, mooie stranden, aansprekende en historische centra of een plek om te vergaderen en zoekt daar vervolgens een hotel bij. De gemeente Veere beschikt over het nodige en uiteenlopend vrijetijdsaanbod. Naast het strand en de historische centra, fietsen, wandelen zijn de voorzieningen als Neeltje Jans, Het Arsenaal en de faciliteiten bij kwalitatief goede en vitale campings en vakantieparken genoemd als dagactiviteiten. Onderscheidend nieuw aanbod kan meer gasten uitnodigen in de gemeente Veere te verblijven. Zeker voor de hotels in Domburg kan bijzonder en onderscheidend dagrecreatief aanbod van hoge kwaliteit het imago versterken en verblijfsmotieven creëren. Het is niet per definitie nodig dat dit in

²² Bron: Toekomstvisie Nederlandse vakantiemarkt 2020. NBTC-NIPO Research

Domburg zelf plaatsvindt. Hotelgasten vinden het geen probleem tot circa een half uur te reizen tijdens het verblijf. De beoogde verplaatsing van het Marietak van Poortvlietmuseum kan mogelijk op termijn al voor een eerste stap zorgen;

- Nieuwe kwalitatief hoogwaardige evenementen van formaat en bovenregionaal bereik kunnen voor een verblijfsimpuls zorgen.

Zakelijk

De zakelijke individuele en groepsmarkt is doorgaans sterk gelieerd aan de economische ontwikkeling. De prognose is positief voor de middellange termijn. De economie groeit volgens het Centraal Plan Bureau (CPB) op de middellange termijn met gemiddeld 1,7%²³ per jaar.

Er is geen reden dat deze groeiprognoses voor het marktgebied of de gemeente Veere substantieel afwijken. De zakelijke markt is momenteel relatief klein en er zijn geen grote ontwikkelingen bekend die de zakelijke hotelmarkt beïnvloeden (zoals de acquisitie van (inter)nationale bedrijven met (inter)nationale contacten of nieuw (grootschalig) zalenaanbod). Wel zijn er kansen voor specifieke (zakelijke) bijeenkomsten in Domburg of andere kernen in de gemeente Veere. Hierbij kan gedacht worden aan kleine bijeenkomsten of cursussen passend bij de locatie en DNA van de regio (bezinging, spiritueel, incentives, bedrijfsuitjes, vergaderen aan het water of 'in de klei'). Het is mogelijk dat met dergelijke type bijeenkomsten nieuwe doelgroepen worden aangesproken en vraag wordt gecreëerd, aanvullend op reguliere hotelvraag.

4.4. Raming marktruimte

Op basis van de groeivoeten is de vraag – uitgedrukt in kamernachten – berekend voor de middellange termijn (5-7 jaar). Vervolgens is de marktruimte berekend uitgaande van een normatieve kamerbezetting. Gezien de huidige bezettingscijfers en de relatief hoge kamerprijzen wordt hierbij uitgegaan van circa 60%, welke voor een individuele exploitatie naar boven of beneden iets kan afwijken.

Onderstaand is de berekening uitgewerkt. Deze berekening is gebaseerd op zoveel mogelijk op de markt afgestemde analyses, maar blijft gebaseerd op aannames en inschattingen en dient derhalve geïnterpreteerd te worden met een bandbreedte van circa 10% naar boven en naar beneden.

Tabel 4.4. Raming marktruimte

	Marktgebied	Veere
Groei kamernachten	137.908	75.761
Marktruimte	459	334

In de gemeente Veere komt de groei uit op respectievelijk circa 75.000 per jaar. Dit resulteert in een groeirimte voor circa 335 hotelkamers in de gemeente. Voor het marktgebied is de marktruimte geraamd op circa 460 kamers. Het betreft hier de groeirimte voor 'reguliere' hotels. Hotels die inspelen op een additionele (hotel)niche kunnen een eigen markt ontwikkelen. Deze hotels trekken doelgroepen aan die zonder de aanwezigheid van deze hotels niet in het marktgebied, de gemeente Veere of in Domburg zouden overnachten. Dat wil zeggen, dergelijke hotels betekenen niet 'meer van hetzelfde', maar vergroten de marktruimte. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door als verblijfssector samen te werken en niet alleen het eigen bedrijf, maar ook de omgeving en het gebied gezamenlijk uit te dragen en gebruik te maken van elkaars voorzieningen. In onze optiek moet Domburg en de gemeente Veere niet alleen vanuit de specifieke kwaliteiten en de badstatus in de markt worden gezet. Er moet ook, conform de Kustvisie, ingespeeld worden op innovatieve, duurzame en hoogwaardig onderscheidende concepten die bijdragen aan het DNA en aan sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Breed uitdragen en verkopen via

²³ Bron: Centraal Plan Bureau, korte termijnraming maart 2017.

Zeeuwse kanalen kan extra afzetmarkten betekenen, wat ook mogelijk is door in te spelen op actuele hotelrends, zoals:

- **Gebiedsbranding:** Hotels zijn vaker een bepalend element in stedelijke of gebiedsontwikkelingen en leveren hiermee een bijdrage aan de 'gebiedsbranding' of een aantrekkelijke dorpskern of binnenstad.

Voorbeelden zijn Hotel New York in Rotterdam of Kruissherenhotel in Maastricht. In Domburg zou op termijn het Nehalennia gebied in dit kader kunnen worden genoemd. Het Fort den Haak gebied met twee hotels is tevens een potentieel voorbeeld.

- **Kleinschaligheid, belevingswaarde en thematiek:** Deels als tegenreactie op de schaalvergroting en eenvormigheid zien we de opkomst van kleinschalige hotels met een hoge belevingswaarde en/of focus op een bepaald thema (kunst, design, etc.), zoals bijvoorbeeld design- en boutiquehotels.

In deze context zijn interessante vormen denkbaar voor Domburg, zoals zorg, kuren, behandelingen of kunst.

- **Eigen content:** Er komen steeds meer hotels waarbij de combinatie gezocht wordt met de content waardoor het hotel deels zijn eigen vraag creëert. Er is een specifieke formule of voorziening(en) die van dusdanig niveau is en een twee-eenheid met het hotel vormt dat deze eigen content creëert en een aantrekkelijke werking heeft.

Voorbeelden zijn hotels als Figi Zeist (met theater, bioscoop, zalencentrum en veel horeca), van der Valk Hoorn (met bioscoop, veel zalen, casino, veel horeca en wellness) of combinaties van hotel met wellness (bijv. Thermen Bussloo en Thermae 2000).

De combinatie van logies met wellness, kuren en (preventieve) behandelingen past bij deze trend en de identiteit van Domburg en ruimere regio en kan bovendien de Badstatus uitdragen. Een hoogwaardige toprestaurant met enkele hotelkamers is tevens een goed voorbeeld van hotel die eigen en nieuwe vraag creëert.

Wanneer de harde planvoorraad (45 kamers in de gemeente en 85 kamers in het marktgebied) in mindering wordt gebracht op deze marktruimte resteert een (netto) marktruimte voor de komende 5-7 jaar van circa 375 kamers in het marktgebied en circa 290 kamers in de gemeente Veere.

Een deel van de marktruimte van de gemeente Veere komt in de kern Domburg terecht. Momenteel bevindt zo'n 42% van de hotelkamers in de gemeente zich in Domburg. Gezien het eigen gezicht van Domburg, de goede marktverhoudingen, de grote planvoorraad en de positieve marktperceptie van de bestaande hoteliers is het in onze optiek verantwoord dat een procentueel groter deel van de gemeentelijke marktruimte in Domburg terecht komt op de middellange termijn. Een aandeel van 50% achten wij realistisch. Dit leidt tot 165-170 extra kamers in Domburg, wat betekent dat er ruim 36.000 extra kamernachten plaatsvinden over 5 tot 7 jaar. De bovengenoemde bandbreedte van +/- 10% leidt tot een maximum van zo'n 180 kamers. Vanuit de eerder genoemde hoteldefinitie is deze marktruimte gebaseerd op hotels met één- en tweepersoonskamers. Dit betekent dat aandacht moet zijn voor plannen bestaande uit meerdere aparte één- of tweepersoonsslaapkamers met een gezamenlijke voordeur of uit meerpersoonskamers (niet zijnde een extra 'bijzetbed'). Voor deze concepten moet 'omgerekend' worden uit hoeveel één- of tweepersoonskamers deze netto bestaan. Voor een kamer met gezamenlijke entree/voordeur bestaande uit twee tweepersoonskamers moet bijvoorbeeld gerekend worden met twee kamers en niet met één kamer wat ook veronderstelt kan worden met een centrale voordeur.

Deze marktruimte is conform opdracht gebaseerd op een marktanalyse, rekening houdend met relevante trends en ontwikkelingen in de hotelmarkt, de verschillende hotelmarktsegmenten en overige lokale en regionale ontwikkelingen. Voor de finale besluitvorming moet de gemeente uiteraard ook

rekening houden met afwegingen rond de openbare orde, leefbaarheid, parkeren, de economische spin off, etc. Dit laatste aspect – de economische betekenis die plaatsvindt door de hotelgasten – is globaal uitgewerkt en doorgerekend in de volgende paragraaf.

Deze groeiruumte betekent een aanzienlijke schaa sprong in Domburg. Kwantitatief zou het aanbod, wanneer er geen wijzigingen plaatsvinden op het huidige aanbod, groeien met circa 32% over een periode van 5 tot 7 jaar. Voor de gemeente Veere groeit het aanbod met 28%. Vanuit de huidige capaciteit en bezettingscijfers beschouwen wij dit als reële aanbodsimpulsen die leiden tot marktverruiming. Vanuit het huidige nee verkopen is dit een verantwoorde groei van het aanbod. Gemiddeld is gedurende 75 tot 100 nachten sprake van een volledige bezetting. Op basis van 509 kamers in Domburg en uitgaande dat deze volledige bezetting voor alle hotels (ook de niet respondenten) geldt, betekent dat maximaal 45.000 kamernachten wordt nee verkocht. Het is echter een logische veronderstelling dat op dagen met 100% bezetting er geen nee wordt verkocht voor alle kamers. Er zal dus minder vraag worden misgelopen dan het maximum van 45.000 kamernachten. De geraamde 36.000 extra kamernachten kunnen hiermee goed worden geduid. Dit vergt naar verwachting ook (klein) deel autonome marktgroei. Bovendien komen nieuwe initiatieven niet tegelijkertijd op de markt en worden extra kamers over een langere periode gefaseerd aan de markt toegevoegd.

Kwalitatief krijgt het vier sterrenaanbod een enorme injectie, mits voldaan wordt aan de geldende eisen en criteria voor dit segment. Dit past bij de identiteit van allure en cachet van Domburg, maar maakt het aanbod wel enigszins eenzijdig (vooral 4 sterren). Bovendien zijn alle locaties nabij het strand en niet zeer onderscheidend van elkaar (allemaal 4 sterren en met weinig voorzieningen). Ondanks de grote intrinsieke kwaliteiten van de gemeente Veere en Domburg is dit in onze optiek niet de meest optimale verdeling en kan overwogen worden om ook het (top) 2 en 3 sterrensegment te stimuleren en/of hotels met meer eigen voorzieningen die ook nieuwe markt creëren.

4.5. Economische impact marktruimte Domburg

In de vorige paragraaf zijn circa 36.000 extra hotelkamernachten in Domburg geraamd voor de komende 5 tot 7 jaar. Op basis van kengetallen wordt globaal ingegaan op de economische betekenis van dit groeipotentieel. Dit geeft een indicatie van de economische spin off (orde van grootte). Om dit exact in beeld te brengen is nader onderzoek nodig (zoals naar de bestedingen per persoon in de verschillende uitgavencategoriën).

Input

De economische betekenis is geraamd met behulp van het door ZKA ontwikkelde Impactmodel. De input in het model is het aantal kamernachten en persoonsnachten. Het aantal kamernachten bedraagt circa 36.000 kamernachten. Op basis van de verhouding tussen toeristische en zakelijke vraag van respectievelijk 93% en 7% in de gemeente Veere komt het aantal extra persoonsnachten uit op zo'n 65.000 extra persoonsnachten.

Bestedingen

Het aantal overnachtingen wordt vermenigvuldigd met de gemiddelde bestedingen per persoon per dag. De bestedingen van de hotelgasten komen niet alleen terecht bij de hotelaccommodaties, maar ook bij de horeca, winkels, tankstations, etc. in de omgeving. De totale bestedingen zijn in het ZKA Impactmodel verdeeld over volgende vijf sectoren waarin de bestedingen terecht komen:

- Logies (alleen bij hotels);
- Horeca;
- Detailhandel;
- Entree;
- Vervoer.

Voor de logiesbestedingen wordt uitgegaan van de gemiddeld gerealiseerde kamerprijs exclusief ontbijt in de provincie Zeeland (€ 88, zie ook hoofdstuk 3)²⁴. De bestedingsprofielen voor de andere sectoren zijn ingeschat met kengetallen en ervaringscijfers uit onze toeristische monitors en andere databanken zoals het ContinuVrijeTijdsOnderzoek (CVTO).

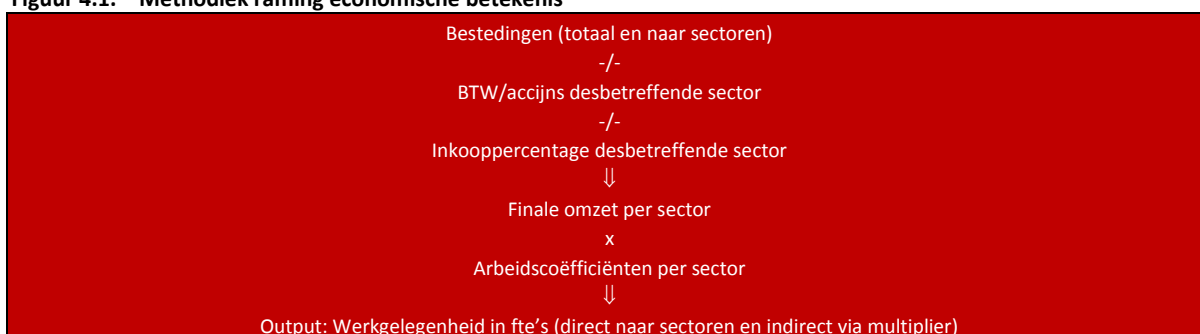
De input voor de geprognosticeerde extra kamernachten (maximale markruimte in Domburg) leidt dan tot totale bestedingen van ruim € 6,5 miljoen.

Werkgelegenheid

De directe en indirecte werkgelegenheid (per sector) wordt berekend nadat de bestedingen per sector bekend zijn. Hiertoe dienen de totale bestedingen (per sector) te worden gecorrigeerd voor het BTW-tarief, accijnzen en de inkoopcomponent. Deze leveren immers geen werkgelegenheid in de desbetreffende sector op. Na deze correcties resulteren de finale bestedingen.

De directe werkgelegenheid per sector wordt berekend door de finale bestedingen te vermenigvuldigen met de bijbehorende arbeidscoëfficiënt (weergegeven in aantal FTE werk per € 1 miljoen finale bestedingen). Na het vaststellen van de directe werkgelegenheid, wordt de indirecte werkgelegenheid bepaald. Deze is voornamelijk het gevolg van toeleveranties (inkopen, productiemiddelen, dienstverleners (banken, verzekeringsmaatschappijen, wasserij, etc.)) die nodig zijn om de bestedingen in de diverse sectoren te kunnen realiseren²⁵.

Figuur 4.1. Methodiek raming economische betekenis



²⁴ Bron: HOSTA 2016.

²⁵ De indirecte werkgelegenheid wordt met behulp van een multiplier van ongeveer 0,4 bepaald. Deze multiplier is een vaste parameter in het Impactmodel Vrijetijdssector.

Op basis van de bovenstaande methodiek leiden de totale bestedingen tot de volgende werkgelegenheid. Wanneer de markruimte in Domburg volledig wordt ingevuld, zou dit een extra werkgelegenheid betekenen van circa 85 FTE (direct: circa 60 FTE en indirect: circa 25 FTE). Dit is de werkgelegenheid die het gevolg is van de hotelovernachtingen.

Omdat de toeristisch-recreatieve sector – maar ook de horeca en detailhandel – veel met seizoens- en deeltijdarbeid werkt is het aantal arbeidsplaatsen groter dan het aantal arbeidsjaren (FTE). De berekende 85 FTE komt overeen met 110 tot 130 banen in de hotels en in de horeca, detailhandel en toeristische aanbieders in de directe omgeving.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1. Conclusies

Op grond van voorgaande hoofdstukken wordt het volgende geconcludeerd:

- De huidige hotelmarkt in de gemeente Veere en de kern Domburg functioneert zeer goed. De intrinsieke kwaliteiten van Domburg zijn groot. Ondanks een soms wat gedateerd aanbod en het ontbreken van eigen voorzieningen realiseren hotels hoge en de afgelopen jaren stijgende bezettingscijfers met een eenzijdige focus op het toeristische segment en een niet jaarronde openstelling;
- Vrijwel alle hotels in de gemeente Veere en de kern Domburg zijn in met name het hoogseizoen op momenten volledig bezet. Door de goede marktverhoudingen en de huidige aanbodtekorten is een groei van het hotelaanbod derhalve realistisch zonder dat dit met ongewenste concurrentie gepaard hoeft te gaan. De marktruimte voor de komende 5 tot 7 jaar is berekend op circa 335 kamers in de gemeente Veere;
- Vanuit een analyse van de markt achten wij een groei van het aanbod in Domburg met zo'n 165 kamers, oplopend tot maximaal 180 kamers realistisch. In afgenomen enquêtes met hoteliers en gezien de uitbreidingsplannen van de Domburgse ondernemers worden deze positieve groeiperspectieven herkend door de sector. Zij zijn van mening dat een groei van de sector de aantrekkingskracht juist versterkt in plaats dat er grote kannibaliserende effecten optreden;
- De planvoorraad in Domburg is groot. Plannen voor uitbreiding van bestaande hotels en nieuwe hotels voegen, bij realisatie in volle omvang, per saldo 227 kamers toe. Alle plannen richten zich op het vier sterrenniveau. Dit kan derhalve leiden tot een verschuiving van de sterrenverdeling in Domburg, mits de actuele plannen ook daadwerkelijk voldoen aan de eisen en criteria voor vier sterrenhotels. Van de huidige nadruk op twee- en drie sterrenhotels kunnen de meeste hotels in de toekomst met vier sterren zijn geclassificeerd. Dit kan de concurrentie van Bed & Breakfast accommodaties verkleinen en past bij de allure van Domburg. Het gevaar van 'veel van hetzelfde', zowel conceptueel als qua (type) locaties, ligt echter wel op de loer, waarbij als alternatief top twee en drie sterrenhotels overwogen kunnen worden of hotels met meer eigen voorzieningen/'content';
- Een verdere groei van het aantal kamers dan geraamd in onderhavig onderzoek is niet uit te sluiten voor de middellange termijn. Om dit verwezenlijken zijn echter grootschalige en bovenregionale ontwikkelingen randvoorwaardelijk. Met de 'Badstatus' of de ambitie voor nieuwe evenementen lopen al eerste kansrijke ontwikkelingen die kunnen bijdragen aan een grotere groei. Dit vergt echter wel dat dergelijke ontwikkelingen uiteindelijk worden gerealiseerd met een bovenregionale aantrekkingskracht;
- De hotelsector is een belangrijke economische sector. De hotelgasten besteden gemiddeld meer dan personen die Domburg of de andere kernen in de gemeente Veere slechts voor één dag bezoeken. Op basis van kengetallen is berekend dat, bij volledige invulling van de marktruimte in Domburg (165 extra kamers), de totale economische betekenis uit komt op zo'n € 6,5 miljoen (dit betreft een indicatie van de economische spin off). De werkgelegenheid is geraamd op 110 tot 130 banen bij de hotels en de voorzieningen in de directe omgeving.

5.2. Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande conclusies bevelen wij aan:

- Indien keuzes tussen plannen moeten worden gemaakt te overwegen plannen te temporiseren en/of in samenhang te prioriteren. Een toetsings- of ontwikkelkader kan bijdragen aan deze prioritering en het maken van onderbouwde keuzes tussen plannen. Een dergelijk kader bestaat uit uniforme en concrete criteria op basis waarvan onderbouwde keuzes kunnen worden gemaakt. Gedacht kan worden aan (eerste ideeën):
 - Mate waarin het plan nieuwe bezoekmotieven aanspreekt en daarmee nieuwe doelgroepen voor Domburg en omgeving aantrekt;
 - Onderscheid maken tussen bestaande hotels (uitbreidingsplannen) of plannen voor nieuwe hotels, waarbij de voorkeur voor uitbreidingsplannen een overweging is. Deze ondernemers hebben inmiddels een positie in de markt verworven en kunnen uitbreiding als noodzaak zien voor een toekomstbestendige exploitatie;
 - Ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke meerwaarde (zoals vestiging in een (leegstaand) monumentaal pand);
- De ontwikkeling van de Bed & Breakfast en Airbnb markt, alsmede van overige kleinschalige logiesaccommodaties te monitoren. In dit kader adviseren wij dit als separate categorie op te nemen in het gehanteerde systeem voor toeristenbelasting;
- Stimuleren dat Domburg zowel eigen 'content' ontwikkelt die aansluit bij de badstatus als ook op deelgebieden aansluit bij het imago/aanbod van Zeeland en de regio Noord Beveland/Walcheren (bijvoorbeeld door streekproducten en toprestaurants elders in Zeeland)

Bijlage 1 Korte verkenning Bed & Breakfast markt

De enquête onder de hotels in de gemeente Veere en de gemeentelijke toeristenbelastingcijfers tonen niet exact dezelfde aantal overnachtingen. Dit verschil kan worden verklaard door de afbakening. De enquêtes zijn verricht op de hotels (resultaat: circa 552.000 overnachtingen in 2016). Toeristenbelasting heeft betrekking op hotels en pensions en zijn inclusief B&B's (resultaat: circa 590.000 overnachtingen in 2015).

Alhoewel deze bronnen niet betrekking op hetzelfde jaar (2015 en 2016) is dit verschil (zo'n 40.000 overnachtingen qua orde van grootte) grotendeels verklaard op basis van een korte verkenning van de Bed & Breakfast markt. De primaire bron voor deze verkenning is bedandbreakfast.nl. Op basis van ervaringscijfers en kengetallen (zoals marktaandeel bedandbreakfast.nl en gemiddelde bezettingscijfers) is het aanbod geraamd en is doorgerekend wat (indicatief) de B&B vraag op jaarbasis is in de gemeente Veere. Dit resulteert voor de gemeente Veere in circa 450 bedden, wat op basis van 25% bedbezetting (landelijk gemiddelde) leidt tot circa 40.000 persoonsovernachtingen bij B&B's.

Deze verkenning van de B&B markt toont dat de B&B's een aandeel hebben van circa 14% van de totale hotel- en B&B capaciteit. Uitgedrukt in de vraag is dit aandeel kleiner. B&B's hebben gemiddeld een lagere bezetting en zijn doorgaans minder dagen open. Op basis van deze verkenning voor de gemeente Veere hebben de B&B's een aandeel van 7% van de vraag. Dit aandeel beschouwen wij als relatief bescheiden.

Uit de ambtelijke sessie met de gemeente kwam naar voren dat het B&B aanbod de afgelopen jaren mogelijk fors gegroeid is. Dit is mogelijk een oorzaak van de stijging van de overnachtingen die de toeristenbelastingcijfers laat zien voor hotels/pensions (inclusief B&B). De verwachting is echter dat de groeicurve voor B&B's de komende jaren minder groot zal zijn en de meeste mensen met interesse voor B&B reeds een dergelijke accommodatie hebben geopend. Onderzoek van Bed & Breakfast Europe (met betrouwbare en representatieve resultaten voor Nederland) geeft eenzelfde beeld. Circa 13% van de B&B eigenaren zou de komende drie jaar van plan zijn te stoppen.

Vanwege het relatief bescheiden aandeel in de totale vraag en de mogelijke 'verzadiging' van deze markt is de B&B markt geen onderdeel van dit onderzoek (dit is in de hoofdtekst tevens toegelicht). Bovendien kunnen B&B's bepaalde behoeften en bezoekmotieven aanspreken (bijv. authentieke lokale ervaring of een huiselijke sfeer) waar in mindere mate op wordt ingespeeld door de hotels. Dat wil zeggen, B&B's en ook aanbod als Airbnb zorgen ook voor marktvergroterende effecten en kunnen nieuw publiek aantrekken. Desalniettemin kan de B&B vraag invloed hebben op de hotelsector (vooral voor hotels in het lagere segment met minder kwaliteit) en is het van belang dat de ontwikkeling van deze markt (inclusief Airbnb, verhuur zomerhuizen, e.d.) zorgvuldig wordt gemonitord. Hierbij moet ook aandacht zijn voor het gemeentelijk beleid (zoals de maximale toegestane capaciteit en sociaal-maatschappelijke aspecten).

Ten aanzien van Airbnb leert de ervaring dat het marktaandeel beperkt is door de relatief lage bezetting en het beperkte aantal dagen open (doorgaans slechts enkele weken per jaar). Desalniettemin moet de ontwikkeling goed gemonitord worden, mede gezien de doorgaans naar verhouding forse omvang van dit aanbod in kustgemeenten.