

Gemeente Alkmaar

Hotelmarkt Alkmaar

Onderzoek marktruimte – *EINDRAPPORT*



Inhoud

1	Managementsamenvatting	3		
2	Aanleiding voor en aanpak van de hotelstudie	8		
2.1	Onderzoek hotelmarkt handvat voor beoordeling hotelaanvragen	9		
2.2	Kernvraag: hoeveel marktruimte is er voor hotels c.a. in Alkmaar	9		
2.3	Aanpak en uitgangspunten onderzoek in hoofdlijnen	9		
3	Aanbodanalyse en benchmark	11		
3.1	Aanbod naar deelgebied	12		
3.2	Vakantieverhuur en Airbnb in Alkmaar	16		
3.3	Benchmark hotelaanbod regio Alkmaar	17		
4	Bezettingsanalyse	22		
4.1	Bezetting hotelsector algemeen	23		
4.2	Bed- en kamerbezetting hotelsector Alkmaar – GEMEENTE vs. STAD	23		
4.3	Bezetting Alkmaar vergeleken met andere gebieden	25		
4.4	Overnachtingen via vakantieverhuur	26		
4.5	Enkele andere aspecten hotelbezetting regio	26		
5	Hotelinitiatieven Alkmaar	29		
5.1	Plannen voor 753 nieuwe hotelkamers in de gemeente Alkmaar	30		
5.2	Plannen voor 181 nieuwe hotelkamers in de schil rond Alkmaar	31		
6	Toekomstanalyse vraagmarkten	32		
6.1	Vraagontwikkeling algemeen	33		
6.2	Zakelijke (individuele/corporate) markt	33		
6.3	Toeristische markt	35		
6.4	MICE-markt	37		
6.5	Samenvatting prognose 2020-2025 – ZONDER corona-effect	38		
6.6	Effect coronacrisis op de vraagprognoses	38		
7	Prognose marktruimte hotelkamers 2020-2025	41		
7.1	Normatieve kamerbezetting	42		
7.2	Marktruimte hotelkamers Alkmaar – ZONDER corona-effect	43		
7.3	Marktruimte hotelkamers Alkmaar – MET corona-effect	44		
8	Aanbevelingen	46		
8.1	Aanbevelingen marktruimte	47		
8.2	Typen locaties voor hotelontwikkeling	48		
	Bijlagen	50		
A	Definities	51		
B	B&B's c.s. in Alkmaar	52		
C	Hotels in de 'schil'	53		
D	B&B's c.s. in de 'schil'	54		
E	Feedback uit enquête	55		
	Colofon	56		

Hoofdstuk 1

Managementsamenvatting



Onderzoeksvraag: marktruimte voor nieuwe hotelkamers in Alkmaar

Deze samenvatting geeft de resultaten op hoofdlijnen van het onderzoek naar de hotelmarkt in de regio Alkmaar. De vragen die in dit onderzoek worden beantwoord, zijn:

1. Inzicht in het huidige hotelaanbod c.s. in Alkmaar en de omliggende regio.
2. Inzicht in de vraag naar en de bezetting van het kameraanbod in dat gebied.
3. Hoeveel marktruimte is er in Alkmaar voor nieuwe initiatieven voor hotels c.s.
4. Waar, met wat voor hoteltypen en voor welke doelgroepen zou nieuw kameraanbod in Alkmaar het beste tot zijn recht komen.

Het onderzoeksgebied betreft de gemeenten Alkmaar, Bergen (NH), Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, Castricum en Uitgeest (bestuurlijke Regio Alkmaar). De deskresearch voor het onderzoek is afgesloten medio april 2020. Ontwikkelingen na die datum zijn niet verwerkt in het rapport.

Omvang hotelaanbod: bescheiden in Alkmaar, omvangrijk in de regio

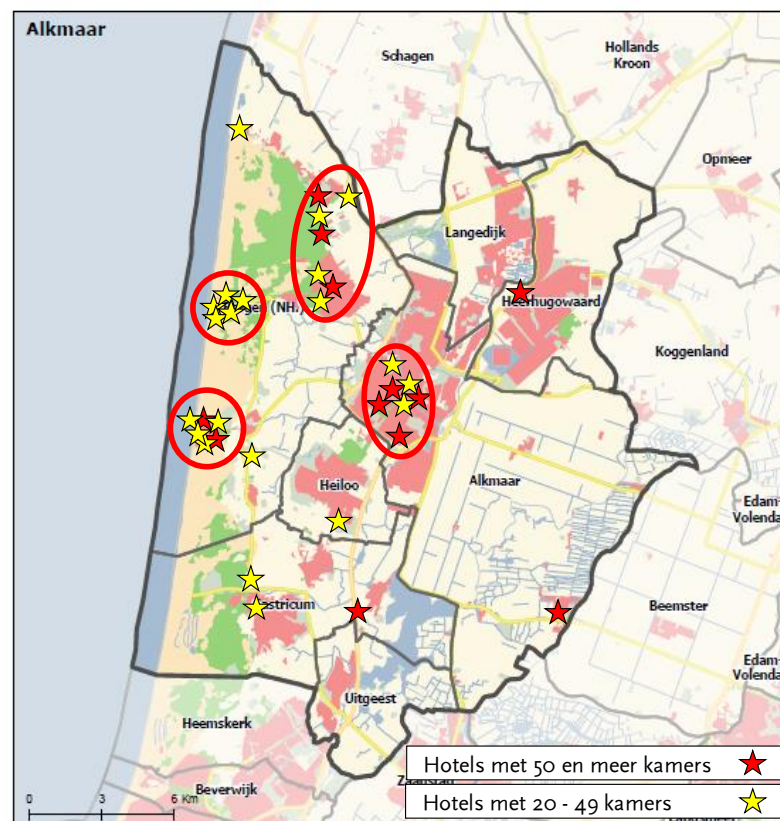
Begin 2020 telde het onderzoeksgebied 2.744 kamers in 192 bedrijven. Van de kamers betreft 90% reguliere hotels; 10% zijn B&B's, pensions e.d. Van het kameraanbod ligt liefst 57% in de gemeente Bergen (zie tabel), 26% in Alkmaar.

Gemeente	Aantal bedrijven	Aantal kamers	Reviews Booking	Gem. aantal kamers per accomm.	Aandeel kamers
Bergen NH	91	1.576	8,4	17	57%
Alkmaar	63	717	8,6	11	26%
Castricum	13	288	8,4	22	10%
Heerhugowaard	3	69	8,0	23	3%
Heiloo	4	45	7,0	11	2%
Langedijk	12	43	8,9	4	2%
Uitgeest	6	6	8,7	1	0%
Totaal	192	2.744		14	100%

Bronnen: gemeenten onderzoeksgebied, KHN, eigen inventarisatie LAGroup; april 2020

Er zijn vier 'clusters' met veel aanbod (zie figuur hiernaast). Kenmerkend is de kleinschaligheid van het aanbod, met gemiddeld 14 kamers per bedrijf. Desalniettemin telt het gebied enkele zeer grote hotels zoals Zuiderduin in Egmond, De

Rijper Eilanden in De Rijk en Van der Valk Hotel Akersloot. Een ander opvallend kenmerk is de geringe aanwezigheid van ketenhotels. In Alkmaar valt op dat er, vergeleken met veel andere gemeenten van vergelijkbare grootte, veel hotels in of bij de binnenstad liggen en dat er nauwelijks 'stadsrandhotels' zijn.



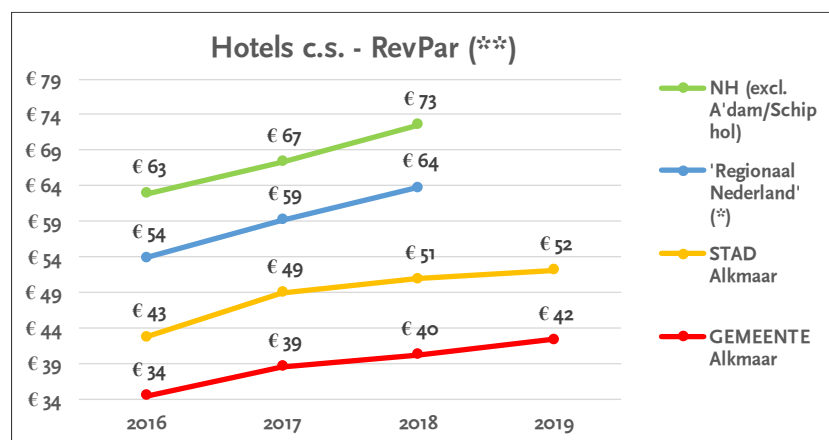
Alkmaar lijkt sinds kort voldoende hotelaanbod te hebben

Vergelijking van Alkmaar met een aantal steden in Nederland (benchmark) leert dat de gemeente niet per se meer hotelkamers nodig heeft. Weliswaar had Alkmaar in 2019 18% minder hotelkamers per inwoner dan het gemiddelde van de vergelijkingsgemeenten, maar dat wordt ruim gecompenseerd door het zeer grote en diverse aanbod rondom de stad. Als er al ruimte is voor extra hotelkamers, zou

een ketenhotel in het lagere middensegment of juist in het topsegment een goede aanvulling zijn op het bestaande aanbod. Met de opening medio 2020 van The Fallon Hotel (een luxe ketenhotel met 102 kamers) en van het Luttik Boutiquehotel, heeft Alkmaar inmiddels haar achterstand weggewerkt en is op de gemiddelde hotelkamerdichtheid van de benchmark uitgekomen. Qua type hotels zijn beide hotels bovendien een goede toevoeging aan het hotelaanbod in de stad.

186.000 hotelovernachtingen en 139.000 verhuurde kamers in gemeente Alkmaar

Via een internetenquête zijn hoteliers en pension- en B&B-houders geënuquêteerd over onder andere hun bezetting en de segmentering van hun gasten. In Alkmaar was de respons hoog; de respons in de randgemeenten was te laag om daar representatieve conclusies uit te kunnen trekken. Op basis van de enquête kan worden berekend dat in 2019 in de gemeente Alkmaar 186.000 overnachtingen werden geboekt en 139.000 kamers verhuurd in hotels, pensions en B&B's. Het merendeel (63%) van die overnachtingen is toeristisch; liefst 61% is van buitenlandse herkomst. De belangrijkste herkomstlanden zijn Duitsland (19%) en België (13%).



Bron: HOSTA (Horwath HTL) en hotelenquête. HOSTA heeft nog geen cijfers voor 2019.

(*) 'Regionaal NL' = Nederland exclusief Schiphol en de zes grootste steden.

(**) 'RevPar' = *Revenue per Available Room* = gemiddelde logiesopbrengst per beschikbare kamer

Slechte bezetting en kameropbrengst in gemeente Alkmaar

De kamerbezetting in Alkmaar groeide de afgelopen jaren maar beperkt. Met gemiddeld 62% in 2019 presteert Alkmaar een stuk slechter dan andere regio's in Nederland. De STAD Alkmaar doet het weliswaar behoorlijk goed qua kamerbezetting (72% in 2019), maar deze wordt voor de gehele gemeente flink gedrukt door de slechte bezetting van hotels in het buitengebied van de gemeente. Daar komt bij dat zowel de stad als de hele gemeente het een stuk minder goed doen voor wat betreft de gemiddelde logiesopbrengst per kamer. Die ligt 30 tot 45% lager dan in de rest van de provincie Noord-Holland (zonder Amsterdam en Schiphol) (zie de figuur hiernaast). Een investeerder verdient daardoor in Alkmaar beduidend minder aan een hotelexploitatie dan elders in de provincie. Een mogelijke verklaring is het lage aandeel zakelijke overnachtingen in Alkmaar. Het merendeel van de overnachtingen komt uit het toeristisch segment, dat veel prijsgevoeliger is dan het zakelijke segment. Het lage aandeel zakelijk kan te maken hebben met de perifere ligging van Alkmaar en het ontbreken van een drukke doorgaande snelweg langs de stad.

Pieken vooral in toeristisch seizoen; 'zakelijke' maanden en dagen zwak

De hotelkamers in Alkmaar zijn vooral bezet in drukke toeristische perioden, zoals de zomermaanden en weekenddagen. De slechte bezetting in zakelijke perioden is zorgelijk. 60% van de hotels vindt evenementen belangrijk voor de hotelbezetting, vooral de Kaasmarkt en de diverse loopevenementen in de gemeente Bergen. Gemiddeld zeggen de hoteliers zo'n 70 nachten per jaar vrijwel vol te zitten. Vergeleken met andere gemeenten en regio's waar wij dit soort onderzoeken doen, is dat aan de lage kant.

Vakantieverhuur sterk aanwezig in het onderzoeksgebied

Aanbieden van kamers in woningen aan toeristen via verhuursites zoals Airbnb ('vakantieverhuur') is sterk in opkomst. Alkmaar telde eind maart 2020 bijna 260 van dergelijke adressen, waarvan 205 tot 230 'zuivere' aanbieders (de rest zijn meestal reguliere B&B's e.d.). Die realiseerden 25.000 tot 40.000 overnachtingen, bovenop de hiervoor genoemde overnachtingen in de reguliere hotelsector. Na een flinke stijging afgelopen jaren is momenteel, mede door corona, sprake van een

(w.s. tijdelijke) daling. Voor het gehele onderzoeksgebied – inclusief Alkmaar – schatten wij een aantal van ruim 1.500 adressen voor vakantieverhuur.

Dit onderzoek en de coronacrisis

De uitkomsten tot nu toe in deze samenvatting betreffen het ‘verleden’. Midden tijdens het onderzoek brak de coronacrisis uit. Het staat buiten kijf dat deze een grote invloed heeft en de komende tijd nog zal hebben op de markt voor verblijfsaccommodaties. De internetenquête werd afgenomen net voor de crisis. In de beantwoording van de vragen is de crisis dan ook niet terug te vinden.

Bij de hierna komende onderwerpen zullen wij aangeven in hoeverre en hoe wij rekening houden met deze crisis en de gevolgen daarvan voor de hotelsector.

Plannen voor 954 nieuwe hotelkamers in de regio Alkmaar

Er waren begin 2020 twaalf initiatieven voor totaal 954 nieuwe hotelkamers in de regio, waarvan 6 plannen met 753 kamers in Alkmaar. Als alle plannen in Alkmaar zouden doorgaan, zou het kameraanbod in de gemeente ruim verdubbelen tot 1.470 kamers. Die kans is echter zeer onwaarschijnlijk. Het gaat hier om zowel harde als zachte plannen. Bij de zachte plannen moeten de ruimtelijke en financiële randvoorwaarden nog worden verkend. Daarnaast zijn vanwege de coronacrisis veel van deze plannen onzeker of staan tijdelijk ‘on hold’.

Hoteliërs in de regio waren positief over de toekomst

Hoteliërs in Alkmaar en de overige gemeenten in het gebied waren positief over de ontwikkeling van de hotelvraag in de komende jaren, zo bleek uit de internet-enquête. Vooral over de zakelijke en in iets mindere mate de toeristische vraagontwikkeling was men (zeer) positief. Zoals gezegd, is de enquête gehouden vóór het uitbreken van de coronacrisis. De hoteliërs zullen op dit moment een totaal ander beeld van hun eigen toekomst en die van de sector hebben.

ZONDER coronacrisis zou vraagmarkt hotelkamers 11% tot 21% groeien tot 2025

Op basis van bronnen als het CPB en NBTC werd tot voor kort uitgegaan van verdere economisch groei en vooral sterke groei van het internationale toerisme, wat een positief zou effect hebben op de vraag naar hotelkamers tot 2025. Voor de toeristische hotelkamervraag raamden wij op basis daarvan een groei van 2,5 - 4,0% per jaar, voor de individuele zakelijke vraag een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,5 - 2,0% en de MICE-markt¹ zou met maximaal 1,5% per jaar kunnen toenemen. Rekening houdend met het aandeel dat elk van deze segmenten heeft in de totale hotelvraag, zou deze groeien met 11% tot 21% tot 2025 ten opzichte van 2019 (gemiddeld 1,7-3,2% per jaar), in respectievelijk een behoudend en een optimistisch scenario.

MET coronacrisis resteert slechts 4% groei tot 2025

Op basis van verwachtingen van het CPB en IMF voor wat betreft de algemeen-economische ontwikkelingen en van Tourism Economics en het NBTC voor specifiek de toeristische ontwikkelingen, hebben wij ons gewaagd aan een voorspelling voor de hotelvraag tot 2025, rekening houdend met de coronacrisis. Daarbij komen wij uit op 4% over de gehele periode, gemiddeld 0,7% per jaar. In dit ‘corona scenario’ hanteren we geen optimistische en behoudende variant.

Tot 2025 beperkte (ZONDER corona-effect) tot geen marktruimte (MET corona-effect) voor nieuwe hotelkamers in Alkmaar

In 2019 realiseerden de hotels in Alkmaar bijna 139.000 verhuurde kamers (de marktruimteberekening gaat uit van kamernachten en niet van overnachtingen). Dat betreft 103.300 verhuurde kamers in de STAD Alkmaar en 35.300 in het BUITENGEBIED van de gemeente. Zonder corona-effect had de vraag kunnen groeien tot 124.000 à 140.000 verhuurde kamers in 2025 in de stad en 35.000 tot 41.000 in het buitengebied. Als wel rekening wordt gehouden met het effect van de corona-crisis, stinkt de vraag in 2025 bij 114.000 verhuurde kamers in de stad en 32.000 in het buitengebied.

¹ Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions. Dit is de zakelijke ‘groepsmarkt’, naast de reguliere (individuele) zakelijke markt.

Bij een 'normatieve' kamerbezetting² van 65%, kan de stad Alkmaar bij de genoemde kamervraag in 2025 een aanbod van 523 tot 588 hotelkamers hebben (zonder corona-effect) of 482 kamers met corona-effect. Ten opzichte van de *huidige* 502 kamers in de stad betekent dit dat, zónder rekening te houden met corona, er marktruimte zou zijn voor 21 tot 86 nieuwe kamers. Maar als er wel rekening wordt gehouden mét de coronacrisis, is er voorlopig géén marktruimte voor nieuwe hotelkamers.

Er is dus, mede door de recente opening van The Fallon Hotel, in feite geen enkele marktruimte voor nieuwe hotelinitiatieven in de STAD Alkmaar. De gemiddelde kamerbezetting van de hotels zou anders te ver onder de normbezetting van 65% gaan zakken. Een tijdelijk lagere kamerbezetting hoeft geen probleem te zijn, mits er op termijn uitzicht is op herstel. Een structureel te lage bezetting zal de kwaliteit van het hotelproduct doen afnemen. De gemeente zal dan ook de komende tijd – ook wanneer de coronacrisis voorbij is – zeer terughoudend moeten zijn met het meewerken aan vergunningsaanvragen voor nieuwe hotelkamers.

Dezelfde berekening en redenering leidt voor het BUITENGEBIED van Alkmaar – in nog sterkere mate – tot dezelfde conclusie: er is voorlopig geen marktruimte voor nieuwe hotelinitiatieven.

Bestemmingplancapaciteit onzekere factor

Waar we spreken over medewerking verlenen door de gemeente gaat het om hotelinitiatieven waar de gemeente nog invloed op kan uitoefenen. Daarnaást is sprake van capaciteit in bestemmingsplannen waar zonder gemeentelijke toestemming hotels gerealiseerd kunnen worden ('harde plancapaciteit'). Dit betekent dat er in werkelijkheid meer kamers zouden kunnen komen dan onze berekeningen toelaten. Er zijn in de stad Alkmaar diverse bestemmingsplannen die expliciet ruimte bieden voor hotelvestiging. Om die reden raden wij de gemeente aan te onderzoeken of het nuttig of nodig is hotelplancapaciteit in bestemmings-

plannen weg te bestemmen, en/of om een restrictief toetsingskader op te stellen voor de vestiging van nieuwe hotels.

² De bezetting waarbij de vraag voldoende kan worden gefaciliteerd en hotels voldoende renderen om continuïteit te waarborgen.

Hoofdstuk 2

Aanleiding voor en aanpak van de hotelstudie



2.1 Onderzoek hotelmarkt handvat voor beoordeling hotelaanvragen

De gemeente Alkmaar ziet een groeiend aantal aanvragen voor de vestiging van nieuwe hotels, maar is niet zeker of er voldoende vraag is voor zoveel nieuwe kamers. Weliswaar zijn er regionale afspraken over afstemming van planontwikkeling van verblijfsaccommodaties en heeft de regio Noord-Holland Noord een ontwikkelkader opgesteld voor de vestiging van nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen (waaronder hotels), maar dit kader biedt de gemeente onvoldoende handvatten om concrete hotelaanvragen te kunnen beoordelen. Het regionale ontwikkelkader ontbeert twee zaken: (1) inzicht in de marktruimte die er in Alkmaar en omgeving is voor nieuwe hotelkamers en (2) de aanduiding van een goed afgebakende regio waarbinnen hotelinitiatieven in Alkmaar zouden moeten worden onderzocht.³

2.2 Kernvraag: hoeveel marktruimte is er voor hotels c.a. in Alkmaar

LAGroup is gevraagd om te onderzoeken hoeveel marktruimte er is in Alkmaar voor nieuwe hotelkamers. Deze kernvraag is onderverdeeld in vier deelvragen:

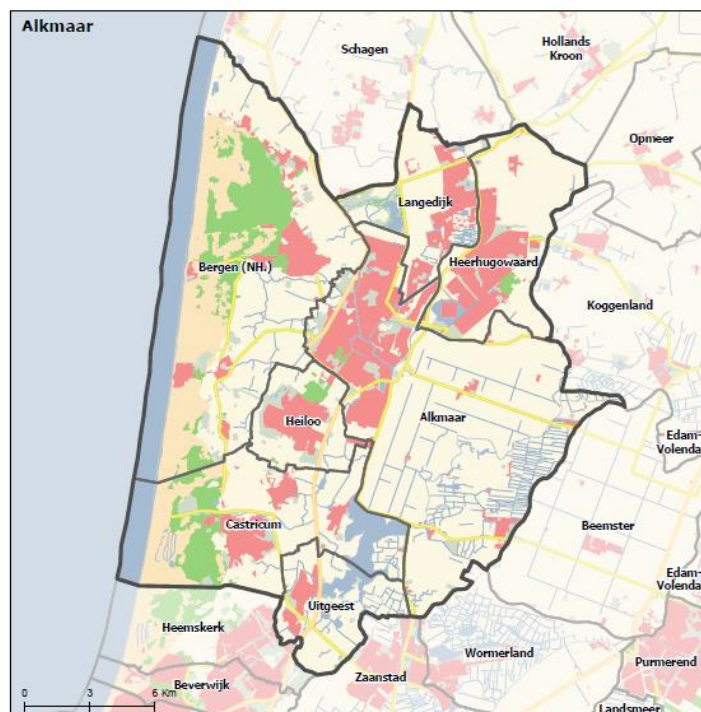
1. Wat is de omvang en kwaliteit van het huidige aanbod aan hotels, hostels, B&B's, shortstay-accommodaties en particuliere vakantieverhuur (Airbnb e.d.) in Alkmaar en de omliggende regio.
2. Hoe heeft de vraag naar en de bezetting van het kameraanbod in dat gebied zich in de afgelopen jaren ontwikkeld?
3. Hoeveel marktruimte is er komende jaren in Alkmaar voor nieuwe initiatieven voor hotels, hostels, B&B's, short stay en particuliere vakantieverhuur?
4. Op welke typen locaties in de gemeente (bv. ringweg, historisch centrum) zou dat nieuwe aanbod het beste tot zijn recht komen, met wat voor categorieën hotels en voor welke doelgroepen (toeristisch, zakelijk, congresbezoek c.a.).

³ In het ontwikkelkader wordt de grote geografische regio Noord-Holland Noord (18 gemeenten incl. Texel) ingedeeld in zeven 'marktgerichte deelregio's'. De gemeente Alkmaar valt onder de 'regio Steden': een niet-geografisch verbonden groep van zes gemeenten: Alkmaar, Hoorn, Enkhuizen, Medemblik, Schagen en Den Helder. Daarbinnen worden de eerste vier gemeenten als een apart 'cluster' genoemd van historische steden. In onze ogen is deze indeling onvoldoende geschikt voor een regionaal marktruimte-onderzoek omdat deze geen rekening houdt met toe- en afvloeiing binnen de regio.

2.3 Aanpak en uitgangspunten onderzoek in hoofdlijnen

Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied betreft de bestuurlijke Regio Alkmaar, bestaande uit de gemeenten Alkmaar, Bergen (NH), Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, Castricum en Uitgeest. De eerste vijf gemeenten vallen onder de verzorgingsfunctie van Alkmaar, conform de voormalige Cebuco-gebiedsindeling.⁴ De laatste twee gemeenten zijn weliswaar vooral (ook) gericht op Velsen en Beverwijk maar worden toch in het onderzoek meegenomen.



⁴ Cebuco-gebieden (tegenwoordig MOA Cebuco-indeling) bestaan uit gemeenten die geconcentreerd zijn rondom een economische verzorgingskern. Dus een cluster van gemeenten waarvan de bewoners voor zaken als een uitgebreid winkelaanbod, werk, (hoger) onderwijs en (gespecialiseerde) medische voorzieningen georiënteerd zijn op een centrale gemeente, in dit geval Alkmaar. Het MOA Cebuco-gebied Alkmaar omvat, naast Alkmaar, de gemeenten Bergen (NH), Heerhugowaard, Heiloo en Langedijk. De gemeenten Langedijk en Heerhugowaard zullen waarschijnlijk begin 2022 fuseren.

Peildata en onderzoeksperiode

Als peiljaar is met betrekking tot de bezetting en de vraag (o.a. aantallen overnachtingen en verhuurde kamers) het jaar 2019 genomen. Voor een deel van het cijfermateriaal, zoals sommige landelijke/regionale ontwikkelingen aan de vraagkant, was slechts informatie t/m 2018 beschikbaar. Het hotelaanbod is zo actueel mogelijk weergegeven (peildatum april 2020). De prognose van de hotelmarktruimte betreft de periode 2020 t/m 2025. De deskresearch is afgesloten medio april 2020. Ontwikkelingen na die datum zijn niet verwerkt in het rapport.

Methodiek en begeleidingsgroep

De beantwoording van de vragen is tot stand gekomen via deskresearch, aangevuld met informatie verkregen via een online-enquête onder hoteliers en B&B-houders (zie hierna). Het onderzoek is uitgevoerd in de periode januari-april 2020 en is begeleid door een begeleidingsgroep waarin enkele van de gemeenten, een vertegenwoordiging van de Alkmaarse hotellerie, Alkmaar Marketing en Koninklijke Horeca Nederland zitting hadden (zie de colofon).

Online-enquête

Via het programma SurveyMonkey is een internetenquête gehouden onder de hotelsector in het onderzoeksgebied. Totaal zijn 78 enquêtes uitgezet onder (appartementen)hotels, hostels, B&B's/pensions en short stay accommodaties (alle met een ondergrens van tenminste 3 kamers en voor zover een mailadres van de betreffende accommodatie was te achterhalen). Gevraagd is onder andere naar segmentering van de gasten, bezetting, kameropbrengst, eventuele vernieuwings- of uitbreidingsplannen en toekomstverwachtingen. Er zijn 18 ingevulde enquêtes (24%) retour gekomen. Tezamen staan deze voor 629 kamers en vertegenwoordigen daarmee 23% van alle 2.744 kamers in de hotelsector in het gebied. In de gemeente Alkmaar bedroeg de respons 56% (404 van de 717 kamers).⁵ In hoofdstukken 4 en 6 komen we terug op de uitkomsten van de enquête.

⁵ We merken op dat van de huidige 717 kamers in Alkmaar er eind 2019 nog maar 609 bestonden (zie hoofdstuk 3; dus feitelijk is de respons in kamers een stuk hoger (66% = 404 van 609 kamers).

Indeling van het rapport

In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op het aanbod van hotels c.a. in de regio Alkmaar. In paragraaf 3.2 wordt dat aanbod vergeleken met het aanbod in een aantal min of meer vergelijkbare regio's in Nederland (benchmark). Hoofdstuk 4 geeft een analyse van de bezetting van de hotels c.a. Eerst worden de cijfers gegeven voor de *gemeente* Alkmaar, dan voor de *stad* Alkmaar. Vervolgens wordt bekeken hoe de bezetting in Alkmaar zich verhoudt tot die elders in Nederland.

In hoofdstuk 5 wordt geïnventariseerd welke initiatieven er zijn voor nieuwe hotels, uitbreiding van hotels of sluiting van hotels in de regio Alkmaar. Hoofdstuk 6 bespreekt een aantal relevante ontwikkelingen in de vraagmarkten voor hotelovernachtingen: zakelijk, toeristisch en meerdaagse bijeenkomsten en evenementen (de zgn. MICE-sector). Op basis van de voorgaande hoofdstukken wordt in hoofdstuk 7 een raming gegeven van de marktruimte die er is voor nieuwe hotelkamers in Alkmaar. Hoofdstuk 8 geeft ten slotte een aantal aanbevelingen op basis van het onderzoek.

Managementsamenvatting en definities

Voorin het rapport treft u een managementsamenvatting aan van de uitkomsten. In [bijlage A](#) is een lijst opgenomen met definities van een aantal in het rapport gebruikte termen.

Dit onderzoek en de coronacrisis

Midden tijdens het onderzoek brak de coronacrisis uit. Het staat buiten kijf dat deze een grote invloed heeft en de komende tijd nog zal hebben op de markt voor verblijfsaccommodaties. De internetenquête werd afgenomen net voor de crisis. In de beantwoording van de vragen is de crisis dan ook niet terug te vinden. Wij zullen in het rapport, op plaatsen waar dat opportuun is, aangeven hoe en in welke mate wij rekening houden met deze crisis en de gevolgen daarvan voor de verblijfssector.

Hoofdstuk 3

Aanbodanalyse en benchmark



3.1 Aanbod naar deelgebied

In dit hoofdstuk beschrijven we de huidige omvang, ligging en segmentering van de hotelsector in het onderzoeksgebied Alkmaar. Daarbij beginnen we met een totaalbeeld voor het gehele gebied (paragraaf 3.1.1). Vervolgens gaan we dieper in op het aanbod in de gemeente Alkmaar (3.1.2) en in de regio rondom Alkmaar (de 'schil', zie 3.1.3). In paragraaf 3.2 kijken we naar het aanbod vakantieverhuur (zoals Airbnb) in Alkmaar. In paragraaf 3.3 vergelijken we het aanbod in de regio Alkmaar met dat in een aantal vergelijkingsgebieden (benchmark).

3.1.1 Aanbod gehele onderzoeksgebied

Kameraanbod voor 90% in reguliere hotels; Bergen huisvest 57% van de kamers

Per april 2020 telt de hotelsector in het onderzoeksgebied 192 bedrijven⁶ met totaal 2.744 kamers. Van het kameraanbod ligt 90% in reguliere (appartementen)-hotels. De overige 10% zijn B&B's, pensions en enkele woningen die niet onder appartementen en niet onder vakantieverhuur (zoals Airbnb) vallen (zie Tabel 1).

Tabel 1 Totalen aanbod hotelsector onderzoeksgebied

Gebied	Type	Aantal bedrijven	Aantal kamers	Gem. aantal kamers per accomm.	Gem. score reviews Booking	Aantal bedden
Gemeente Alkmaar	Hotels	13	618	48	8,3	1.318
Overig onderzoeksgeb. ('schil')	Hotels	48	1.849	39	8,1	3.698
Totaal onderzoeksgebied	Hotels	61	2.467	40		5.016
Gemeente Alkmaar	Overig (*)	50	99	2,0	8,9	230
Overig onderzoeksgeb. ('schil')	Overig (*)	81	178	2,2	8,9	361
Totaal onderzoeksgebied	Overig (*)	131	277	2,1		591
Totaal alle accommodaties		192	2.744			5.607

Bronnen: gemeenten onderzoeksgebied, KHN, eigen inventarisatie LAGroup; april 2020

(*) B&B's, pensions, appartementen, woningen (exclusief vakantieverhuur zoals Airbnb)

⁶ Hoewel met behulp van diverse bronnen getracht is een zo compleet mogelijk beeld te krijgen, garanderen we geen volledigheid. Er is een vrij grote dynamiek in met name het aanbod van kleinere bedrijven zoals B&B's en sommige bedrijven waren slechts met grote moeite vindbaar. Ook voor de

Van de kamers ligt het merendeel (74%) in de schil rond Alkmaar. Dat heeft alles te maken met het sterke toeristische karakter van het kustgebied, vooral van de gemeente Bergen. Dat wordt bevestigd als we kijken naar de spreiding over de gemeenten. De gemeente Bergen huisvest liefst 57% van alle kamers in de hotel-sector (zie Tabel 2). Alkmaar is met 26% op een flinke afstand tweede. Het grote aandeel van Bergen geldt zowel voor hotelkamers als voor kamers in de andere typen aanbieders. Het lage gemiddeld aantal kamers per accommodatie komt door het grote aantal B&B's.

Tabel 2 Aanbod hotelsector onderzoeksgebied per gemeente

Gemeente	Aantal bedrijven	Aantal kamers	Reviews Booking	Gem. aantal kamers per accomm.	Aandeel kamers
Bergen NH	91	1.576	8,4	17	57%
Alkmaar	63	717	8,6	11	26%
Castricum	13	288	8,4	22	10%
Heerhugowaard	3	69	8,0	23	3%
Heiloo	4	45	7,0	11	2%
Langedijk	12	43	8,9	4	2%
Uitgeest	6	6	8,7	1	0%
Totaal	192	2.744		14	100%

Bronnen: gemeenten onderzoeksgebied, KHN, eigen inventarisatie LAGroup; april 2020

Geen goed beeld van segmentatie naar hotelklasse mogelijk

Tot 2015 bestond de Nederlandse Hotelclassificatie (NHC). Deze verplichte hotelclassificatie is opgeheven en in 2017 overgegaan naar de vrijwillige Europese Hotelclassificatie (EHC). Met name voormalige 1- en 2-sterrenhotels doen daar nauwelijks aan mee. Van de 192 bedrijven in het onderzoeksgebied zijn slechts 18 geclassificeerd volgens de EHC. Daarvan zijn er vijf in de klasse 4(-superior) en 13 in de klasse 3(-superior). Samen hebben deze hotels 631 kamers, 23% van het totaal in het onderzoeksgebied. 77% van het aanbod is dus niet geclassificeerd.

aantallen kamers en bedden staan we niet in. Van sommige bedrijven kom je verschillende aantallen tegen bij verschillende bronnen. Het was niet mogelijk dit voor alle 192 bedrijven te controleren. Toch zijn we ervan overtuigd dat de gepresenteerde cijfers het overgrote deel van het actuele aanbod dekken.

Reviewscore: 8 is het 'nieuwe normaal'

In Tabel 1 wordt ook het gemiddelde van de recente beoordeling van hotels op Booking gegeven. Daarover kan worden opgemerkt dat, waar 'men' vroeger wellicht tevreden was met een cijfer 7 (op een schaal van 1-10), de tegenwoordige consument nauwelijks meer geïnteresseerd is in bedrijven die lager dan een 8 scoren. In die zin doet de regio het goed: de hotels halen gemiddeld een 8,1 tot 8,3; de overige bedrijven – vooral B&B's – zelfs een 8,9 (hoewel daarvan maar een beperkt aantal is beoordeeld op Booking). Overigens geldt in heel Nederland dat B&B's vrijwel altijd hoger scoren dan gewone hotels. De genoemde scores zijn niet uitzonderlijk en komen we ook in andere regio's tegen.

Naast Booking zijn er nog diverse andere sites waar hotels op gereviewd worden, zoals Zoover, Trivago, TripAdvisor en Google. We laten die reviews buiten beschouwing. In het algemeen wijken de beoordelingen op die sites niet al te zeer af van die op Booking.

Op gemeenteniveau zijn de beoordelingen redelijk gelijk verdeeld (zie Tabel 2). Langedijk dankt het hoge gemiddelde van 8,9 aan het feit dat daar nauwelijks reguliere hotels zijn maar wel veel B&B's; de lage score van Heiloo komt omdat daar slechts één bedrijf gereviewd is, namelijk Fletcher Hotel Heiloo. Alle vier de Fletcher hotels in de regio hebben een lage score (gemiddeld 6,9).

Weinig kamers in ketenhotels

Van de 61 hotels in het gebied zijn er slechts negen ketenhotels (15%). Die negen hotels hebben tezamen 753 kamers, 31% van het kameraanbod in hotels. Vergelijken met veel andere regio's is dat een erg klein ketenaandeel.⁷

Overigens zijn niet alle ketenhotels uniforme formulehotels zoals Bastion Hotels of easyHotels. Vaak zijn het (zelfstandige) franchisehotels met een meer eigen gezicht, zoals Amrâth Hotel en The Fallon in Alkmaar, Stayokay Egmond of de diverse Fletcher hotels in het gebied.

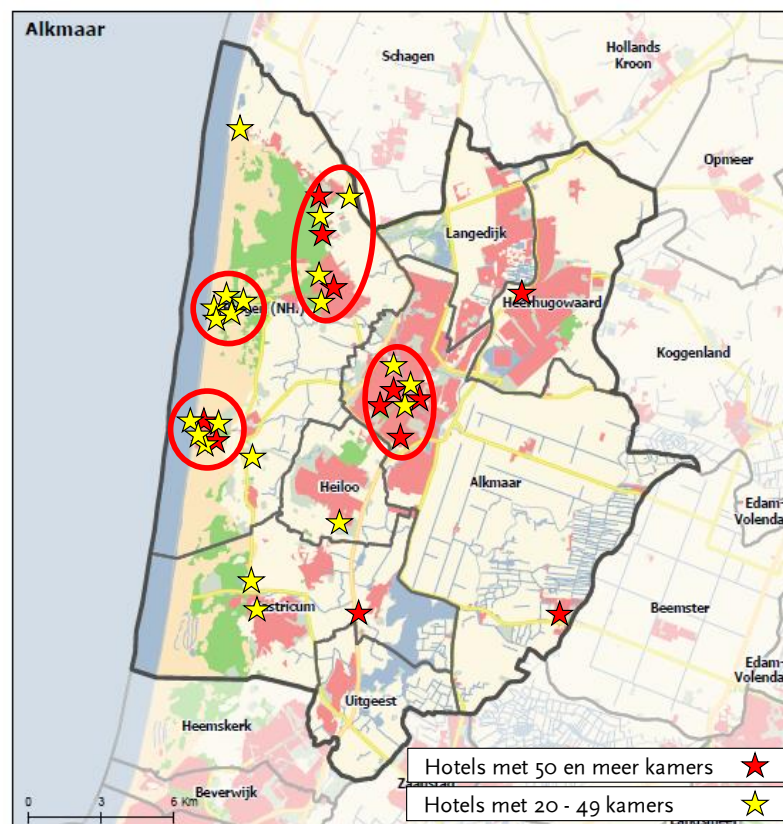
⁷ Zo betreft bijvoorbeeld in de regio Zaanstreek-Waterland, waar wij niet lang geleden onderzoek deden, 70% van het kameraanbod ketenhotels. Landelijk is het aandeel kamers in ketenhotels bijna 60% van het totaal.

Voordeel van het grote aantal niet-ketenhotels is dat dit de diversiteit van het aanbod ten goede komt. Voornaamste *nadeel* is de mindere marktkracht, die – in het algemeen – bij ketenhotels groter is dan bij niet-ketenhotels.

Vier hotel'clusters' in onderzoeksgebied

In Figuur 1 zijn alle 33 bedrijven met twintig of meer kamers weergegeven: 12 grote hotels (50+ kamers) en 21 middelgrote (20-49 kamers). Deze 33 bedrijven hebben tezamen bijna 2.200 kamers, bijna 80% van het totale aanbod.

Figuur 1 Spreiding grotere hotels (20+ kamers) over het onderzoeksgebied



Er zijn in grote lijnen vier clusters met een relatief groot hotelaanbod te zien:

- De stad Alkmaar
- Bergen aan Zee
- De plaatsen Bergen + Schoorl
- Egmond aan Zee.

Verder valt op dat in de toekomstige fusiegemeenten Heerhugowaard en Langedijk slechts één hotel met meer dan 20 kamers is (Hotel Hugo). Daarnaast zijn er nog twee andere, grotere *lone wolves*: Hotel Akersloot en Hotel de Rijper Eilanden.

3.1.2 Aanbod gemeente Alkmaar

Per april 2020 telt de gemeente Alkmaar 63 bedrijven: 13 hotels en 50 B&B's en overige typen. Dit is inclusief The Fallon Hotel en Boutiquehotel Luttkik, die in april 2020 zouden openen, wat vanwege corona werd uitgesteld. Samen tellen die 717 kamers, waarvan het merendeel, 618 kamers, in hotels. Tabel 3 laat de 13 hotels zien. In [bijlage B](#) wordt een lijst met de 50 B&B's en overige bedrijven gegeven.

Tabel 3 Aanbod hotels gemeente Alkmaar

Nr.	Naam	Type	Sterren EHC (*)	Reviews Booking	Plaats	Kamers	Bedden
1	The Fallon Hotel	Hotel		8,7	Alkmaar	102	204
2	Amrâth Hotel Alkmaar	Hotel	4	8,2	Alkmaar	90	180
3	Golden Tulip Hotel Alkmaar	Hotel	4	8,1	Alkmaar	77	150
4	Grand Hotel Alkmaar	Hotel		8,0	Alkmaar	52	100
5	Kings Inn Hotel	Hotel	3	7,9	Alkmaar	47	140
6	Hotel Stad en Land	Hotel	3	8,2	Alkmaar	28	72
7	College Hotel Alkmaar	Hotel		8,5	Alkmaar	22	44
8	Familiehotel Alkmaar	Hotel		8,0	Alkmaar	16	60
9	High5 Hotel-Restaurant	Hotel			Alkmaar	9	18
10	Wolf Hotel & Kitchen & Bar	Hotel		8,7	Alkmaar	8	16
11	Hotel 't Fnidsen	Hotel		9,1	Alkmaar	6	12
12	Luttkik Boutiquehotel	Hotel			Alkmaar	6	12
13	Hotel De Rijper Eilanden	Hotel		7,5	De Rijk	155	310
	Totaal hotels	13	4	8,3	gem. review	618	1318
	Totaal B&B's, appart., woningen	50	1	8,9	gem. review	99	230
	Totaalaanbod hotels c.s.	63	5			717	1548

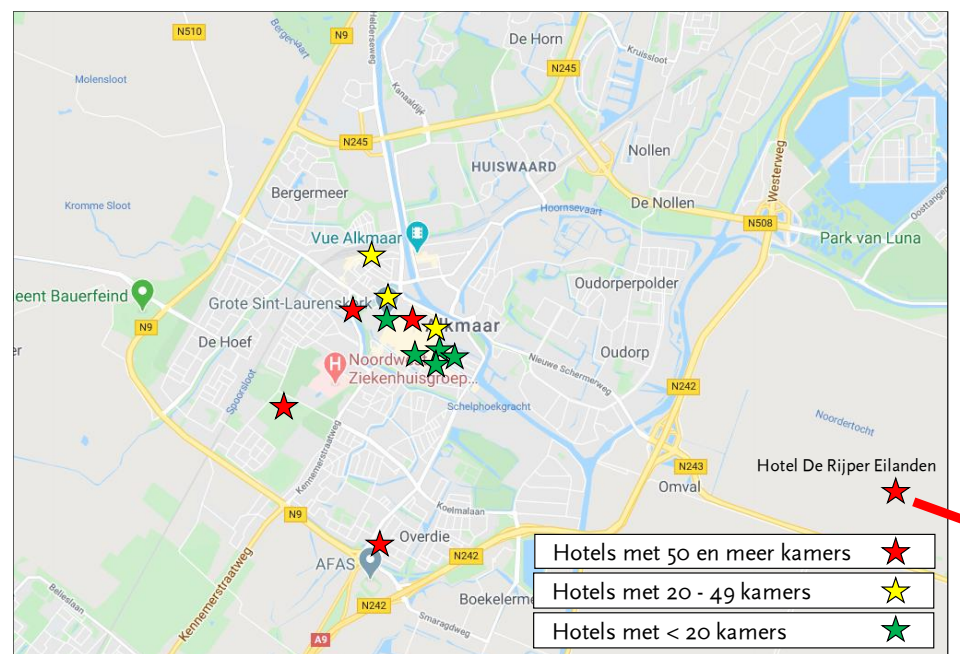
Bronnen: gemeenten onderzoeksgebied, KHN, eigen inventarisatie LAGroup; april 2020

(*) Europese Hotel Classificatie (vrijwillige classificatie sinds 2017) (toevoeging 'sup.' = superior)

Ook in Alkmaar weinig ketenhotels

Net als voor de hele regio, geldt dat ook Alkmaar niet veel 'ketenkamers' heeft. De ketenhotels Amrâth, Golden Tulip en The Fallon (onderdeel van de kleine keten 'Hotels by Sheetz') hebben samen 44% van de hotelkamers. Recent zagen we dat in bijvoorbeeld Breda 83% van de kamers 'ketenkamers' zijn. Het zegt iets over de aantrekkingskracht – of het gebrek daaraan – van de stad op hotelketens. Verderop komen we hierop terug.

Figuur 2 Ligging hotels (dus excl. B&B's en overige accom.) in de gemeente Alkmaar



Groot aandeel kamers in de binnenstad; weinig stadsrandhotels

In Figuur 2 hebben we de ligging van (alleen) de hotels weergegeven. Op twee hotels na (Golden Tulip en Rijper Eilanden) liggen alle hotels in, of vrij dichtbij de binnenstad van Alkmaar. Dat is gunstig, omdat de binnenstad toeristisch aantrekkelijk is en omdat er dan sneller spin-off bestedingen van hotelgasten in de lokale horeca en winkels zullen zijn.

Aan de andere kant valt het op dat er nauwelijks ‘stadsrandhotels’ zijn; hotels die gericht zijn op autoverkeer en/of perifere bedrijventerreinen. Eigenlijk is alleen Golden Tulip Alkmaar (en in mindere mate The Fallon Hotel) een dergelijk hotel, dat ook nog als voordeel heeft dicht bij het AFAS Stadion te liggen.

Het grote hotel De Rijper Eilanden is door de fusie van de gemeente Graft-De Rijk met Alkmaar onderdeel van de gemeente Alkmaar geworden, maar ligt dermate ver van de stad af (bijna 20 kilometer) dat dit hotel nauwelijks tot het Alkmaarse aanbod kan worden gerekend.

Van de 50 B&B’s en andere accommodaties, liggen er 28 in de stad Alkmaar. Dat zijn allemaal (hele) kleine, met totaal slechts 39 kamers. De overige 22 B&B’s c.s. in het buitengebied zijn gemiddeld iets groter en hebben samen 60 kamers.

Perifere ligging Alkmaar beïnvloedt hotelaanbod

We zagen dat in Alkmaar een ‘snelweghotel’ ontbreekt. Veel andere steden van vergelijkbare grootte liggen aan een doorgaande snelweg en hebben vrijwel altijd wel bv. een Van der Valk Hotel in of dichtbij de stad. Van der Valk Hotel Akersloot ligt echter zo’n 12 kilometer van Alkmaar en wordt nauwelijks gepercipieerd als Alkmaars hotelaanbod. Waarschijnlijk verklaart de ‘perifere’ ligging van Alkmaar – zonder een doorgaande snelweg naar een andere grote stad of dichtbevolkte regio – het beperkte snelweghotelaanbod en de geringe aanwezigheid van hotelketens.

Beperkt aanbod ‘nichemarkten’; wel aantrekkelijk aanbod familiehotels

Er zijn, misschien met uitzondering van Hotel De Rijper Eilanden en het gloednieuwe The Fallon Hotel in de voormalige gevangenis, geen destinationhotels in Alkmaar (hotels die gasten trekken die in hoofdzaak voor het hotel zelf komen). Wel zijn er relatief veel aantrekkelijke familiehotels met een eigen, al dan niet historisch karakter. Enkele hotels richten zich op specifieke doelgroepen, zoals het Kings Inn Hotel en Hostel (jongeren, backpackers) en Familiehotel Alkmaar (gezinnen en andere wat grotere gezelschappen). Andere niche hotels, zoals een wellnesshotel of zorghotel, zijn er niet in Alkmaar. Over het geheel genomen biedt Alkmaar dan ook een vrij modaal hotelproduct.

3.1.3 Aanbod ‘schil’ rond Alkmaar

Per begin 2020 telt de hotelsector in de rest van het onderzoeksgebied, de ‘schil’ rondom Alkmaar, liefst 129 bedrijven, waarvan 48 hotels en 81 B&B’s en overige typen. Samen tellen die 2.027 kamers, waarvan het grote merendeel, 1.849 kamers, in hotels. In Tabel 4 staan de 25 hotels vanaf 20 kamers. [Bijlage C](#) laat alle 48 hotels zien. In [bijlage D](#) wordt een lijst met de 81 B&B’s en overige bedrijven gegeven.

Tabel 4 Aanbod hotels >= 20 kamers in de schil rond Alkmaar

Naam	Sterren EHC (*)	Reviews Booking	Plaats	Kamers	Bedden
Hotel Zuiderduin		8,5	Egmond aan Zee	365	730
Hotel Akersloot (Van der Valk)		8,5	Akersloot	210	420
Hotel Golfzang BV		9,0	Egmond aan Zee	144	288
Blooming Hotel	4	8,5	Bergen	130	260
Fletcher Hotel-Rest. Marijke		6,9	Bergen	88	176
Fletcher Hotel Jan van Scorel		7,2	Schoorl	86	172
Hotel Heer Hugo/Hotel Jules		7,5	Heerhugowaard	50	100
Hotel 1900		7,3	Bergen	40	80
Strandhotel Nassau	3 sup.	8,0	Bergen aan Zee	40	80
Fletcher Hotel-Restaurant Heiloo		7,0	Heiloo	40	80
Hotel Victoria	3 sup.	8,3	Bergen aan Zee	38	76
Stayokay Egmond		8,0	Egmond-Binnen	38	76
Hotel Meyer	3 sup.	8,3	Bergen aan Zee	37	74
Hotel de Vassy		8,8	Egmond aan Zee	28	56
Hotel De Boei		8,1	Egmond aan Zee	28	56
Restaurant Hotel Merlet	4 sup.	8,9	Schoorl	28	56
Strandhotel Camperduin		8,2	Schoorl	26	52
H.C.R. Hof van Schoorl			Schoorl	25	50
Hotel Zee Bergen		8,3	Bergen	23	46
Huize De Duinen hotel-appart.		7,9	Bergen aan Zee	23	46
H.C.R. Prins Maurits		8,5	Bergen aan Zee	23	46
Fletcher Badhotel Egmond a/Zee		6,4	Egmond aan Zee	22	44
Hotel De Dennen	3	8,5	Egmond aan Zee	21	42
Huize Koningsbosch	4	8,7	Bakkum	20	40
Hotel Fase Fier eten en drinken		8,1	Castricum	20	40

Bronnen: gemeenten onderzoeksgebied, KHN, eigen inventarisatie LAGroup, maart 2020

(*) Europese Hotel Classificatie (vrijwillige classificatie sinds 2017) (toevoeging 'sup.' = superior)

Over het hotelaanbod rondom Alkmaar valt het volgende op te merken:

- Het is een omvangrijk aanbod, zeker voor zo'n relatief dunbevolkt gebied. De hotels zijn dan ook vooral sterk afhankelijk van (congres)toerisme en veel minder van de corporate markt.
- In kwaliteit is het een breed en divers aanbod. Van budgetkamers, zoals Stayokay Egmond, tot luxe en bijzondere (destinatie)hotels, zoals blooming Hotel en Restaurant Hotel Merlet (1 Michelinster). Van hotels met duin- of bosligging tot hotels in historische dorpskernen, zoals diverse hotels in Bergen.
- Ook zijn er vier zeer grote hotels met 100+ kamers, zoals Hotel Zuiderduin in Egmond (365 kamers) en Van der Valk Hotel Akersloot (210 kamers).
- Er zijn diverse hotels met een uitgebreid zalenaanbod, zoals Zuiderduin, Akersloot en blooming. Die richten zich zowel op de dagmarkt voor trainingen, vergaderingen en seminars e.d. als op de meerdaagse conferentiemarkt.
- Slechts zes van de 48 hotels zijn ketenhotels, met samen 484 kamers (26% van het totale hotelkameraanbod in de schil).
- We zagen al dat de gemiddelde reviewscore vrijwel gelijk is aan die in Alkmaar.

Samenvattend beschouwen we het hotelaanbod in de regio rondom Alkmaar als een zeer ruim en gevarieerd aanbod, met een sterke (congres)toeristische aantrekkingskracht. Er zal vrijwel zeker afvloeiing zijn van (ook zakelijke) hotelvraag vanuit Alkmaar naar de hotels rondom de stad.

3.2 Vakantieverhuur en Airbnb in Alkmaar

Vakantieverhuur sterk groeiend fenomeen

Het laatste decennium is het fenomeen ontstaan van het aanbieden en verhuren van kamers aan (zakelijke) toeristen via verhuursites zoals Airbnb. Veelal wordt dat 'vakantieverhuur' genoemd. De aangeboden kamers zijn deels legale als B&B geregistreerde kamers, maar het betreft vooral een aanzienlijk aantal kamers en woningen die door particulieren op 'niet-commerciële' basis worden aangeboden.

Hoewel dergelijke websites aanslaan bij de toerist, geven commerciële aanbieders van kamers aan dat er sprake is van oneerlijke concurrentie door deze aanbieders. Zij dragen immers niet altijd toeristen- en winstbelasting af en hoeven veelal ook niet te voldoen aan voorwaarden en veiligheidsregels die voor commerciële kamer-aanbieders wel van toepassing zijn. Dit kan tot een ongelijk speelveld leiden.

Tegelijkertijd lijkt er een zekere mate van 'professionalisering' gaande in de 'particuliere' vakantieverhuurmarkt. Steeds meer vastgoedeigenaren, professionele bemiddelaars en andere marktpartijen gebruiken het platform om inkomsten te genereren. Er is enerzijds sprake van een steeds verdere acceptatie/gebruik van Airbnb door algemeen publiek maar ook door zakelijke gasten. Daar staat tegenover dat er steeds meer verzet komt tegen deze uiting van de 'deel'economie, met name vanwege de overlast in woonomgevingen en het opdrijvend effect op de woningprijzen in sommige steden.

Veel van de toekomstige ontwikkeling van vakantieverhuur hangt af van hoe overheden om (zullen) gaan met regelgeving rondom particuliere verhuur én de handhaving daarvan. In veel steden in en buiten Nederland vinden daarover momenteel discussies plaats.

In Alkmaar terugval vakantieverhuuraanbieders na periode van sterke groei

De site AirDNA doet wereldwijd onderzoek naar en houdt data bij van vakantieverhuur, waaronder die van Airbnb. Hoewel het dus niet om door Airbnb zelf verstrekte data gaat, lijkt AirDNA voldoende betrouwbaar om op basis van hun data conclusies te trekken. Volgens AirDNA telde Alkmaar begin Q2 2020 bijna 260 adressen voor vakantiehuur. Daarvan staan er ruim 240 op Airbnb en bijna 30 op Vrbo,⁸ inclusief dubbeltellingen voor adressen die op beide sites staan.

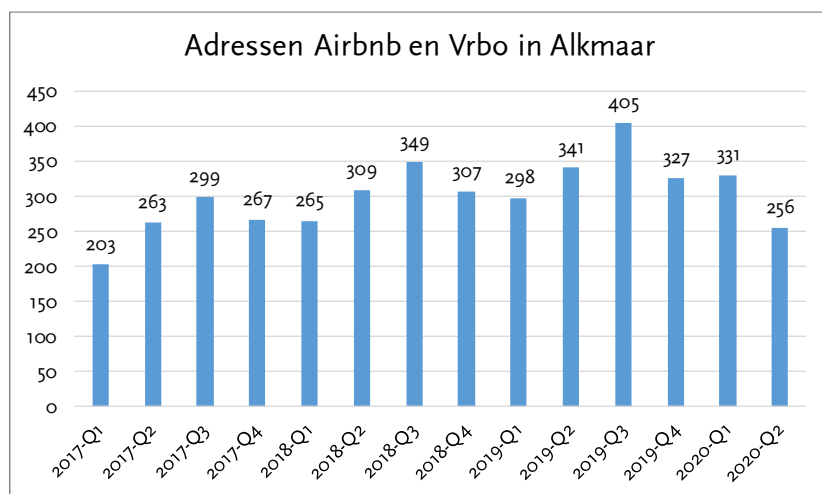
Figuur 3 op de volgende pagina geeft de ontwikkeling in Alkmaar weer sinds begin 2017. Opvallend daaraan is dat er sinds najaar 2019 sprake is van een daling van

⁸ Vrbo (oorspronkelijk VRBO, *Vacation Rentals by Owner*) is onderdeel van HomeAway, dat weer onderdeel is van Expedia.

het verhuuraanbod. Die signalen krijgen we weliswaar ook elders uit Nederland, maar het lijkt hier een forse afname. Mogelijk dat de coronacrisis daar mede de oorzaak van is. Verder zie je in de grafiek een logisch patroon waarin steeds in Q3 – de zomerperiode – het aanbod relatief hoog is.

We merken op dat in deze cijfers dubbeltellingen zitten: er staan diverse B&B's op Airbnb die al bij het reguliere aanbod in paragraaf 3.1 zijn meegenomen. Ook komen diverse adressen meerdere keren voor op de site. Uit LAgrounderzoeken in andere regio's blijkt dat er veelal zo'n 10-20% dubbele vermeldingen en regulier aanbod is. Dit betekent dat er op dit moment zo'n 200 tot 225 'zuivere' aanbieders voor vakantieverblijf in Alkmaar zijn. Dat betreft zowel gedeelten van woningen als hele woningen. Bovendien is er een grote variatie wat betreft beschikbaarheid voor verhuur: sommige adressen zijn het hele jaar te huren, andere slechts enkele weken per jaar.

Figuur 3 Ontwikkeling 2017-2020 aanbod vakantieverblijf in Alkmaar



Bron: AirDNA. Bewerking: LAgrou (2020). Cijfers exclusief correcties voor B&B's en dubbeltellingen

In hoofdstuk 4 kijken we hoe de hotels, B&B's en de vakantieverblijvers in Alkmaar bezet zijn.

Ook veel aanbod vakantieverblijf in de schil rond Alkmaar

We hebben daar verder geen analyse van gedaan, maar in de gemeenten rondom Alkmaar zijn ook nog eens zo'n 750 adressen voor vakantieverblijf, volgens AirDNA. Van Bergen (a/Zee) en Schoorl waren op AirDNA geen gegevens beschikbaar; wel van de voormalige gemeente Egmond. Inclusief Bergen en Schoorl zou het vakantieverblijfaanbod in het gehele onderzoeksgebied – ook inclusief Alkmaar – wel eens kunnen oplopen tot ruim 1.500 adressen (inclusief dubbeltellingen met regulier aanbod).

3.3 Benchmark hotelaanbod regio Alkmaar

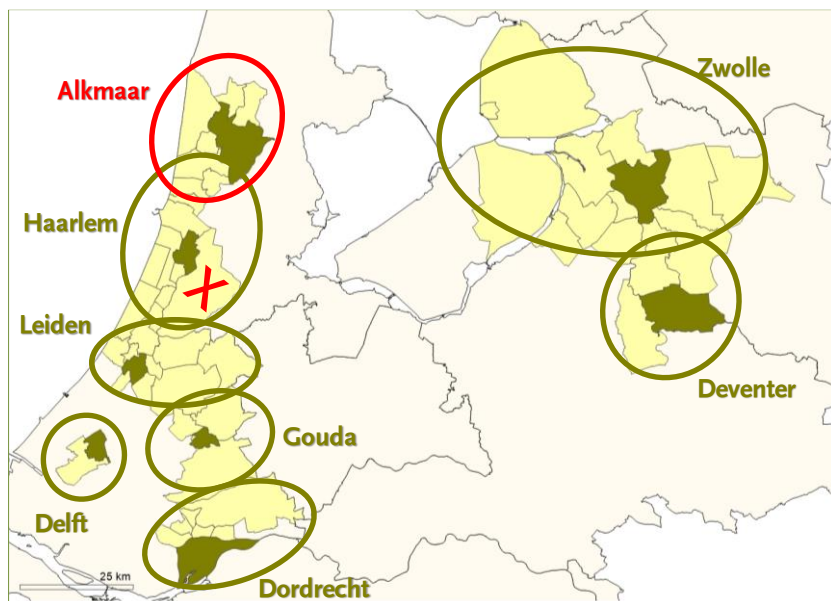
Vergelijking hotelaanbod regio Alkmaar met zeven andere regio's

Wat kan gezegd worden over het hotelaanbod in de regio Alkmaar in absolute zin? Wijkt dat wezenlijk af van de rest van Nederland qua samenstelling naar hotelklassen? Zijn er bovengemiddeld veel of weinig kamers? De antwoorden op deze vragen kunnen een indicator vormen voor het aanwezig zijn van (extra) markt-ruimte dan wel overaanbod.

Om dit te kunnen beoordelen, is het hotelaanbod in de regio Alkmaar vergeleken met dat in een selectie van andere regio's. Deze zijn gekozen in samenspraak met de begeleidingsgroep. Criteria daarbij waren de omvang van de kerngemeenten, de verzorgingsfunctie en mate van verstedelijking van de gemeenten, het historisch karakter en de toeristische functie. Op basis daarvan is gekozen voor de volgende zeven gemeenten, die alle zeven kerngemeente van een MOA Cebu-co-gebied zijn (zie voor toelichting voetnoot 4 op pagina 9 en zie Figuur 4):

- Delft
- Deventer
- Dordrecht
- Gouda
- Haarlem
- Leiden
- Zwolle.

Figuur 4 Vergelijkingsregio's (*) benchmark hotelaanbod regio Alkmaar



(*) De gebieden Alkmaar en Haarlem overlappen omdat Castricum en Uitgeest tot beide gebieden zijn gerekend. Vergelijkingsgebied Haarlem is exclusief gemeente Haarlemmermeer.

In de benchmark kijken we naar het aanbod en de segmentatie per 2019⁹ en de ontwikkeling vanaf 2014, gerelateerd aan het aantal inwoners.¹⁰ Het huidig aanbod in de gemeente Alkmaar zetten we af tegen dat van het gemiddelde van de zeven andere kerngemeenten. Daarnaast vergelijken we ook het aanbod in de regio rond Alkmaar (randgemeenten = 'schil') met dat van het gemiddelde van de schil van de zeven andere regio's (randgemeenten).

Omdat de gemeente Haarlemmermeer, door de aanwezigheid van Schiphol, naar verhouding extreem veel hotelkamers heeft (ruim 7.400 in 2019; 36% van alle 20.700 hotelkamers in al de acht gebieden samen), hebben we deze gemeente uit

de benchmark gehaald. De cijfers van Haarlemmermeer zouden anders het beeld onevenredig sterk beïnvloeden.

Beperkt aanbod in de gemeente Alkmaar, zeer groot aanbod in schil Alkmaar

Eind 2019 telde het onderzoeksgebied Alkmaar – toen nog exclusief The Fallon Hotel en Luttik Boutiquehotel) 2.359 kamers in hotels. Volgens HorecaDNA was dat laatste aantal 2.368 in 2019. Er kunnen (kleine) verschillen zijn tussen de eerder genoemde kameraantallen en het aantal kamers dat in de benchmarkcijfers wordt gebruikt. Dat heeft te maken met de aard van die laatste cijfers. Hierin zitten geen B&B's en ook niet alle appartementen (hotels). De gebieden onderling zijn echter wel goed vergelijkbaar.

Per 10.000 inwoners had de gemeente Alkmaar 44 hotelkamers in 2019 (dichtheid). Voor het gehele onderzoeksgebied waren dat er 81, waaruit al blijkt dat het aanbod in de randgemeenten (per inwoner) veel groter is (102 hotelkamers per 10.000 inwoners) dan in de gemeente Alkmaar.

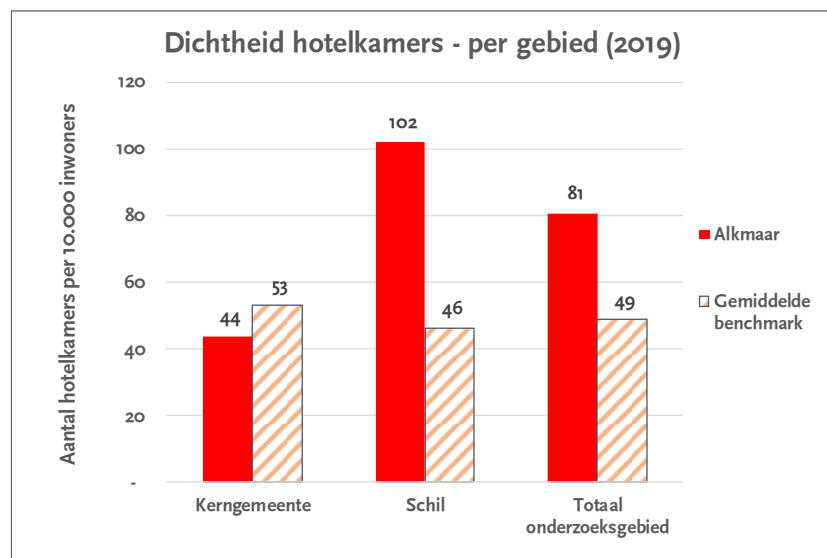
Figuur 5 op de volgende pagina toont de verschillen tussen Alkmaar en de benchmark. Direct valt op dat in het gebied Alkmaar het hotelkameranbod per 10.000 inwoners veel groter is dan in de vergelijkingsgebieden (81 vs. 49; zie de rechterkolommen). Dat wordt volledig verklaard door het grote kameraanbod in de schil rond Alkmaar (middelste kolommen). De kerngemeente Alkmaar zelf (linkerkolommen) had in 2019 juist minder hotelkamers dan de andere kerngemeenten (44 vs. 53 kamers per 10.000 inwoners, +/- 18%). De schil rond Alkmaar heeft ruim meer dan het dubbele aanbod (+ 120%), vergeleken met de randgemeenten van de vergelijkingsgebieden.

Per saldo ligt het hotelkameranbod per inwoner in het gehele onderzoeksgebied Alkmaar 65% hoger dan dat in de vergelijkingsgebieden.

⁹ Cijfers 2020 zijn nog niet beschikbaar. Bron is HorecaDNA, dat de datafunctie van het niet meer bestaande Bedrijfschap Horeca en Catering heeft overgenomen.

¹⁰ We onderkennen dat er geen directe relatie bestaat tussen inwoneraantal en hotelaanbod, maar we zien het inwoneraantal als een indicator van de omvang van de gemeente/regio in brede zin. De dichtheidsbenadering vergroot in ieder geval de vergelijkbaarheid van de cijfers tussen de gebieden.

Figuur 5 Aantal hotelkamers per 100.000 inwoners (2019)



Bron: HorecaDNA. Bewerking: LAgrou (2020)

Dubbel effect: meer kamers, minder banen in schil rond Alkmaar

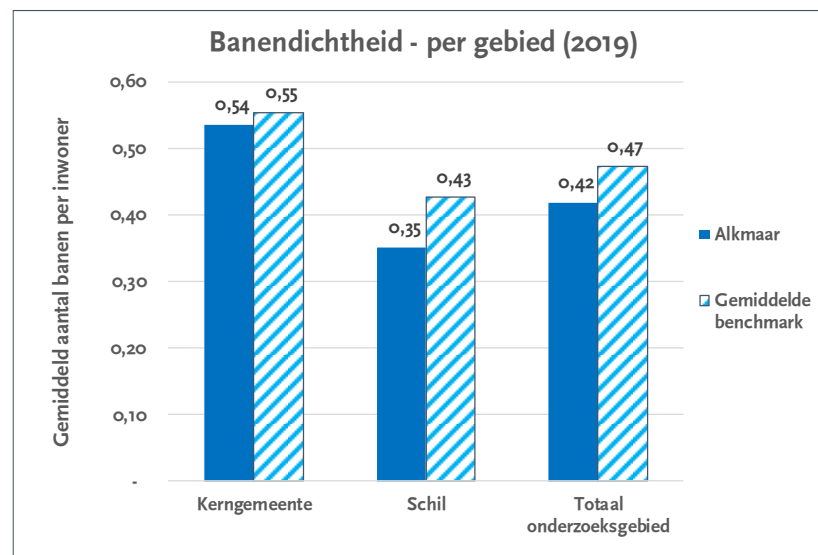
Traditioneel is de corporate markt (individuele zakelijke overnachtingen) een belangrijk marktsegment voor de hotellerie.¹¹ Het aantal banen in een gebied is een indicator van de omvang van het bedrijfsleven. We vergeleken de verschillende gebieden met elkaar op basis van de banendichtheid: het aantal in het gebied aanwezig banen, gemiddeld per inwoner. Hoe hoger dat getal is, des te sterker het bedrijfsleven en des te meer eigen werkgelegenheid er in het gebied is.

Kijken we naar Figuur 6, dan blijkt de banendichtheid van de gemeente Alkmaar vrijwel gelijk te zijn aan die van de andere kerngemeenten. Voor de schil rond Alkmaar is de dichtheid (0,35 banen per inwoner) echter 18% lager dan voor de schillen rond de andere gemeenten (0,43 banen per inwoner). Dat betekent dat, terwijl de schil rond Alkmaar veel méér hotelkamers heeft dan de andere schillen,

¹¹ Uit het jaarlijkse HOSTA-onderzoek blijkt, voor de circa 50.000 hotelkamers die in dat onderzoek zijn vertegenwoordigd, dat in 2018 gemiddeld 22% van hun gasten individuele zakenmensen waren. Voor hotels buiten Amsterdam was dat zelfs 27%.

de corporate markt in dat gebied juist zwakker is. De hotels in de schil moeten het dus vooral – wat we al eerder constateerden – hebben van de toeristische markt en zakelijke groepen (MICE-markt, zie [bijlage A](#)).

Figuur 6 Gemiddeld aantal aanwezige banen per inwoner (2019)



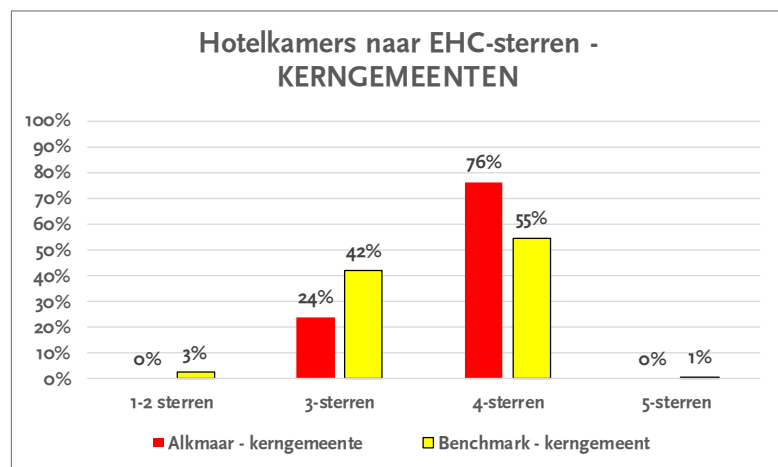
Bron: LISA. Bewerking: LAgrou (2020)

Gemeente Alkmaar veel, rest gebied juist minder 4-sterrenkamers

Hoewel het aantal geclassificeerde bedrijven relatief laag is (ongeveer 1/3 deel van de hotels doet mee aan de Europese Hotelclassificatie en circa 50% van de hotelkamers is geclassificeerd), kunnen we toch wel iets zeggen over de onderlinge verhoudingen tussen de gebieden qua sterrenklassen. We verwijzen daarvoor naar Figuur 7 en Figuur 8 op de volgende pagina. Daaruit blijkt dat de gemeente Alkmaar vooral 4-sterrenkamers heeft en naar verhouding heel weinig 3-sterrenkamers. Qua budgetkamers (1-2 sterren) en zeer luxe kamers (5-sterren) is er

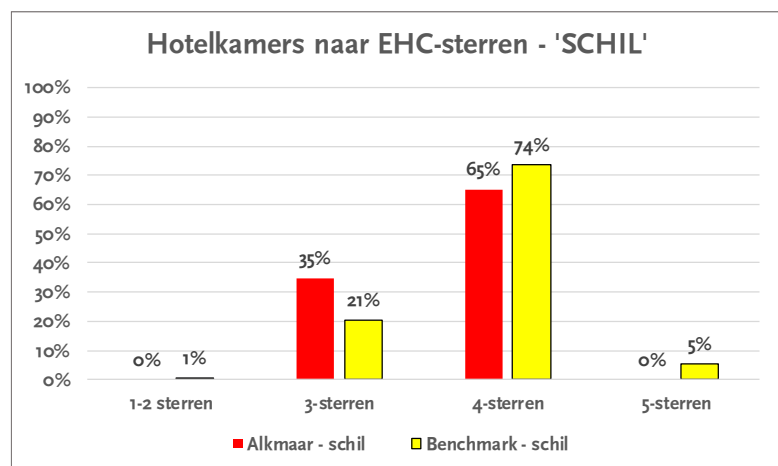
weinig verschil. In de schil rond Alkmaar is het juist andersom. Daar zijn naar verhouding meer 3-sterrenkamers en minder 4-5 sterrenkamers.

Figuur 7 Segmentering hotelkamers naar sterrenklasse - kerngemeenten



Bron: HorecaDNA. Bewerking: LAgrou (2020)

Figuur 8 Segmentering hotelkamers naar sterrenklasse – randgemeenten

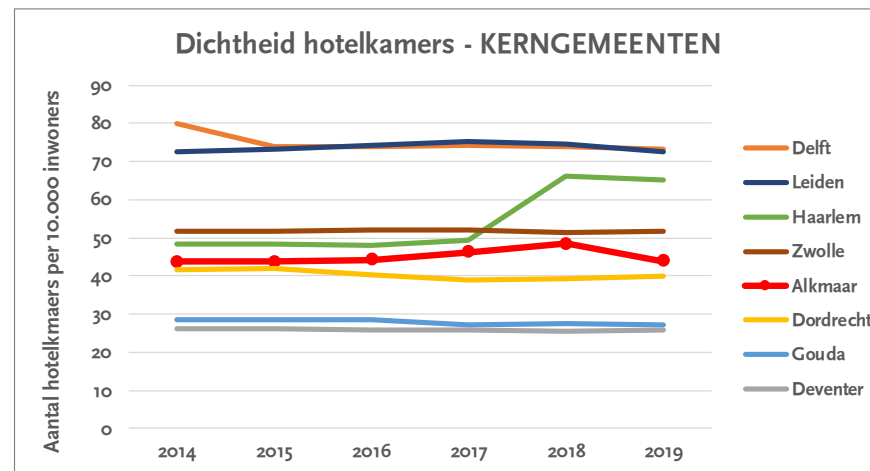


Bron: HorecaDNA. Bewerking: LAgrou (2020)

Hotelkamerdichtheid individuele gemeenten en gebieden fluctueert sterk

De gemeente Alkmaar had in 2019 weliswaar een kleiner hotelkeraanbod dan de gemiddelde kerngemeente van de benchmark (zie Figuur 5), maar er zijn flinke verschillen tussen de kerngemeenten onderling, zo blijkt uit Figuur 9. Zo hebben Delft, Leiden en (sinds enkele jaren) Haarlem rond de 60% meer hotelkamers per inwoner dan Alkmaar. Maar Gouda en Deventer hebben zo'n 40% minder hotelkamers per inwoner dan Alkmaar. Zwolle en Dordrecht lijken qua hotelkamer-aanbod het meeste op Alkmaar. Welk hotelaanbod passend is, heeft dus ook te maken met individuele sterkten (en zwakten) van gemeenten én van toeristische en zakelijke kansen en ambities. Het gemiddelde is niet per se de norm...

Figuur 9 Ontwikkeling dichtheid hotelkamers, per kerngemeente



Bron: HorecaDNA. Bewerking: LAgrou (2020)

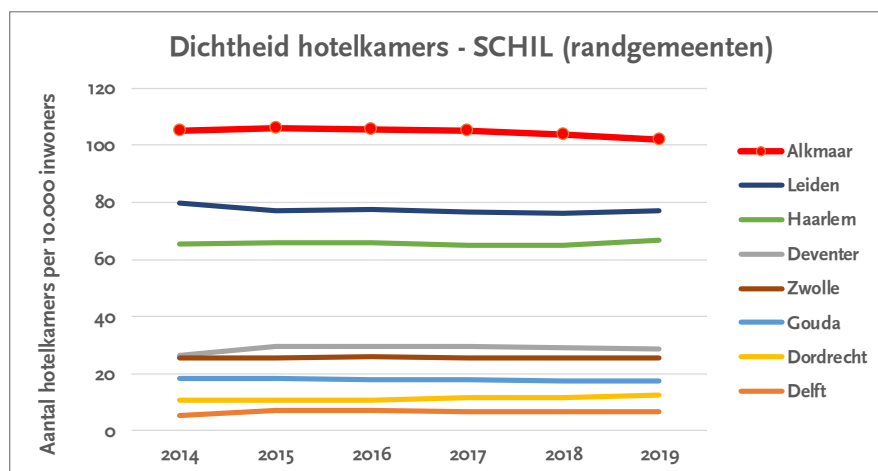
Wat verder opvalt aan Figuur 9 is dat, terwijl in Nederland het totale aantal hotelkamers al jaren gestaag toeneemt, het aanbod in de vergelijkingsgemeenten – uitgezonderd Haarlem – min of meer stil staat.

We kijken hierna hoe dat zit bij de randgemeenten. Uit Figuur 10 blijkt dat ook in de randgemeenten de aanbodontwikkeling vrijwel stil blijkt te staan. In de schil van Alkmaar is de kamerdichtheid zelf met 3% gedaald sinds 2014. De figuur laat

overduidelijk zien dat de schil van Alkmaar bij verre het grootste kameraanbod per inwoner heeft van alle gebieden.

Voor Leiden en Haarlem geldt dat zowel de kerngemeente als de schil een hoge kamerdichtheid hebben. Voor de schil zal dat te maken hebben met de kustligging van beide gemeenten. Net als Alkmaar hebben zij enkele sterke toeristenplaatsen, zoals Noordwijk en Zandvoort, in hun achtertuin. De 'schil' van Delft bestaat slechts uit één kleine gemeente, dus de lage positie van Delft zegt niet veel.

Figuur 10 Ontwikkeling dichtheid hotelkamers, per 'schil'



Bron: HorecaDNA. Bewerking: LAgrou (2020)

In zijn algemeenheid kan uit de benchmark worden **geconcludeerd** dat de gemeente Alkmaar, afgezet tegen een aantal vergelijkbare gemeenten, niet per se meer hotelkamers nodig heeft. Weliswaar had de gemeente zelf in 2019 18% minder hotelkamers dan het gemiddelde van de vergelijkingsgemeenten, maar dat wordt ruim gecompenseerd door het zeer grote aanbod rondom de stad. Als er – los van de coronacrisis – bijzondere ontwikkelingen zijn in Alkmaar die met name meer zakelijke vraag tot gevolg kunnen hebben, dan zou er mogelijk ruimte kunnen ontstaan voor extra hotelkamers. We onderzoeken in hoofdstuk 6 of dergelijke ontwikkelingen in Alkmaar aan de orde zijn. Een ketenhotel in het lagere middensegment of juist in het topsegment zou dan een aanvulling zijn op het bestaande aanbod.

NB

Met de komst medio 2020 van The Fallon Hotel – een luxe boutique hotel dat onderdeel uitmaakt van de kleine keten Hotels by Sheetz – en Luttik Boutiquehotel is zowel kwantitatief als kwalitatief het verschil met de benchmark volledig teniet gedaan. Door de toevoeging met 108 kamers heeft de gemeente Alkmaar momenteel geen 18% lagere maar 1% hogere hotelkamerdichtheid dan de benchmark, namelijk 54 hotelkamers per 10.000 inwoners.

Hoofdstuk 4

Bezettingsanalyse



4.1 Bezetting hotelsector algemeen

Beperkt regionale maar geen lokale openbare statistieken over hotelvraag

De bezetting is een belangrijke indicator voor het presteren van een hotel. Soms wordt daarvoor de bedbezetting (BB%) ofwel slaappleatsbezetting gehanteerd, onder andere door het CBS. De hotellerie zelf gebruikt meestal het begrip kamerbezetting (KB%). Bezettings- en overnachtingscijfers van individuele hotels zijn in Nederland niet publiek beschikbaar. Er zijn vrijwel geen hotels die deze gegevens uit eigen initiatief publiceren.

De enige landelijke instantie die structureel overnachtingsstatistieken bijhoudt, is het CBS. Die hanteert de laatste jaren echter een dermate kleine steekproef, dat cijfers over dit onderwerp niet beschikbaar zijn op het niveau van kleine regio's of gemeenten. Naast enkele zeer grote steden, is de provincie het kleinste regionale niveau waarop sinds 2012 bezettingscijfers beschikbaar zijn. Om voor Alkmaar redelijk bruikbare cijfers te krijgen, hebben we de data voor de provincie Noord-Holland én voor geheel Nederland genomen, maar beide zonder Amsterdam, vanwege het zeer grote aanbod en de zeer hoge hotelvraag in die stad.

Toeristenbelasting Alkmaar en regio levert geen bruikbare informatie

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

Voor de randgemeenten zijn, op basis van de toeristenbelasting, alleen overnachtingscijfers van Langedijk, Castricum en Bergen bekend, maar ook dat is inclusief andere logiesvormen. Die geven dus geen inzicht in het hele onderzoeksgebied en ook niet specifiek in de hotelsector.

Enquête onder hotels representatieve bron voor de gemeente Alkmaar

De belangrijkste bron voor de lokale hotelbezetting is daarmee de gehouden internetenquête onder hoteliers. Deze had een respons van 24% van alle hotel- en

B&B-kamers in het onderzoeksgebied Alkmaar. Voor sec de gemeente Alkmaar bedroeg de respons 66% van de kamers, voor de rest van de gemeenten 11%. De gegeven antwoorden zijn daarmee voor de gemeente Alkmaar voldoende representatief om betrouwbare conclusies met betrekking tot de bezetting, segmentatie en dergelijke te trekken. Voor de schil van Alkmaar is er onvoldoende representativiteit en kunnen we hooguit wat voorzichtige indicaties geven.

4.2 Bed- en kamerbezetting hotelsector Alkmaar – GEMEENTE vs. STAD

186.000 overnachtingen in 2019 in de GEMEENTE Alkmaar

Tabel 5 en Tabel 6 hierna vatten de voornaamste uitkomsten van de enquête samen voor de gemeente Alkmaar. Zoals gezegd kunnen we deze gegevens niet verstrekken voor de schil rond Alkmaar, vanwege onvoldoende deelname aan de hotelenquête.

We merken op dat het aantal verhuurde kamers en het aantal overnachtingen door ons is berekend, op basis van de beantwoording van vragen over de kamerbezetting en het gemiddeld aantal gasten per kamer.

De voornaamste conclusies uit dit overzicht zijn:

- De kamerbezetting in de **gemeente Alkmaar** is de afgelopen drie jaren beperkt gestegen, tot een niveau van 62% in 2019. De bedbezetting is toegenomen tot 38% in 2019. Hoe de bezetting zich tot andere gebieden verhoudt, bespreken we verderop.
- Er zijn bijna 139.000 kamers verhuurd en 186.000 overnachtingen geboekt in 2019. Gemiddeld heeft een verhuurde kamer 1,34 gasten. Dat betekent veel éénpersoonsgebruik, wat zou moeten duiden op een vooral zakelijk karakter van het hotelgebruik.
- Dat blijkt echter niet uit het aandeel van 37% zakelijke overnachtingen. Met 63% zijn toeristische gasten sterk in de meerderheid. Wel is het zo dat een flink deel van de toeristische gasten groepstours betreft, die ook vaak gebruik maken van éénpersoonskamers. Dat kan (deels) het lage gemiddeld aantal gasten per kamer verklaren.

- Een fors deel van de overnachtingen (61%), betreft buitenlandse gasten. De verdeling daarvan is als volgt:
 - 19% Duitsland
 - 13% België
 - 7% Verenigd Koninkrijk
 - 12% rest van Europa
 - 10% rest van de wereld.

Tabel 5 Kernegegevens hotelbezetting en hotelvraag GEMEENTE Alkmaar

Hotels GEMEENTE Alkmaar	2016	2017	2018	2019
Aantal kamers incl. b&b's	549	569	589	609
Kamerbezetting	57%	60%	60%	62%
Aantal verhuurde kamers	113.800	125.500	129.700	138.600
Gem. aantal gasten/verhuurde kamer				1,34
Aantal bedden incl. b&b's	1.201	1.245	1.288	1.332
Bedbezetting	35%	37%	37%	38%
Aantal overnachtingen	152.700	168.500	174.100	186.000

Bron: internetenquête hotels gemeente Alkmaar. Bewerking: LAgrou (2020)

Tabel 6 Segmentering hotelovernachtingen GEMEENTE Alkmaar

Segmentering 2019	Gemeente Alkmaar	
	Aandeel	Overn.
Toeristisch	63%	116.500
Zakelijk	37%	69.500
Totaal	100%	186.000

Nederlands	39%	71.700
Buitenlands	61%	114.300
Totaal	100%	186.000

Bron: internetenquête hotels gem. Alkmaar. Bewerking: LAgrou (2020)

140.000 overnachtingen in 2019 in de STAD Alkmaar

De cijfers van de gemeente Alkmaar worden nogal beïnvloed door de resultaten van hotels en B&B's die (soms ver) buiten de stad liggen. Zowel qua bezetting als

qua segmentering wijken die nogal af van de stad. Om te kijken hoe de stad zelf het doet, hebben we dezelfde analyse als hiervoor gedaan voor alleen de hotels en B&B's die binnen de plaats (stad) Alkmaar liggen. Dat is dus exclusief bedrijven in o.a. Grootchermer, Zuidchermer, Graft en De Rijk. De resultaten van die analyse staan in Tabel 7 en Tabel 8.

Tabel 7 Kernegegevens hotelbezetting en hotelvraag STAD Alkmaar

Hotels STAD Alkmaar	2016	2017	2018	2019
Aantal kamers incl. b&b's	349	364	379	394
Kamerbezetting	66%	72%	72%	72%
Aantal verhuurde kamers	84.600	95.600	99.000	103.300
Gem. aantal gasten/verhuurde kamer				1,36
Aantal bedden incl. b&b's	782	816	849	883
Bedbezetting	40%	44%	43%	43%
Aantal overnachtingen	114.700	129.600	134.200	140.100

Bron: internetenquête hotels gemeente Alkmaar. Bewerking: LAgrou (2020)

Tabel 8 Segmentering hotelovernachtingen STAD Alkmaar

Segmentering 2019	Stad Alkmaar	
	Aandeel	Overn.
Toeristisch	52%	72.900
Zakelijk	48%	67.200
Totaal	100%	140.100

Nederlands	43%	60.200
Buitenlands	57%	79.900
Totaal	100%	140.100

Bron: internetenquête hotels gem. Alkmaar. Bewerking: LAgrou (2020)

De voornaamste conclusies uit dit overzicht zijn:

- De kamerbezetting in de **stad Alkmaar** is de laatste jaren niet gestegen, maar ligt met 72% in 2019 wel een stuk hoger dan voor de gemeente als geheel.
- Datzelfde geldt voor de bedbezetting (43% in 2019)
- Parallel aan de toename van het aanbod is de vraag mee gestegen.

- Dit resulteert in 103.000 verhuurde kamers en 140.000 overnachtingen in 2019.
- Het gemiddelde van 1,36 gasten per verhuurde kamer wijkt nauwelijks af van het gemiddeld van de gehele gemeente.
- Het aandeel zakelijke overnachtingen ligt met 48% een stuk hoger dan voor de hele gemeente en bevestigt het meer zakelijke karakter van de stad Alkmaar.
- In de stad betreft 57% van de overnachtingen buitenlandse gasten. De verdeling daarvan staat hieronder. Het aandeel België en VK is opvallend lager in de stad dan in de gehele gemeente.
 - 20% Duitsland
 - 7% België
 - 5% Verenigd Koninkrijk
 - 15% rest van Europa
 - 10% rest van de wereld.

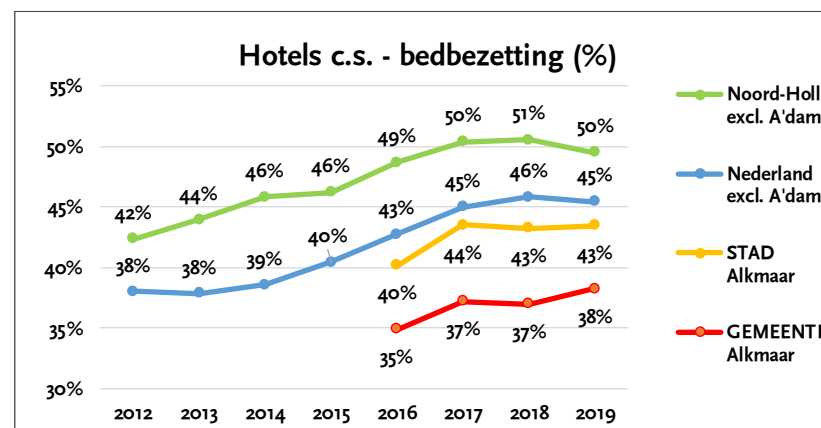
4.3 Bezetting Alkmaar vergeleken met andere gebieden

STAD Alkmaar dichtbij gemiddelde Noord-Holland (excl. Amsterdam)

In Figuur 11 en Figuur 12 worden respectievelijk de bedbezetting en de kamerbezetting van de stad en van de gemeente Alkmaar vergeleken met enkele andere gebieden. Omdat de bedbezetting een andere bron (CBS) heeft dan de kamerbezetting (HOSTA), zitten er wat kleine verschillen in de vergelijkingsgebieden. Bij de bedbezetting (CBS) betreffen de landelijke cijfers het gehele land, uitgezonderd Amsterdam. Bij HOSTA gaan de 'landelijke' cijfers over wat zij 'regionaal Nederland' noemen: exclusief Schiphol en de zes grootste steden. Omdat die steden gemiddeld een betere bezetting hebben, komen de 'landelijke' cijfers van Horwath naar verhouding wat lager uit dan die van het CBS.

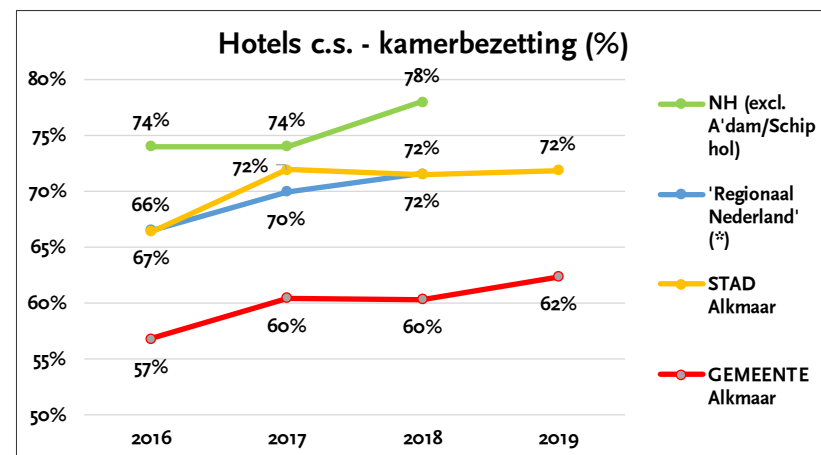
Dat is terug te zien in beide figuren. Bij de bedbezetting doet Nederland het een paar procentpunten beter dan de stad Alkmaar; bij de kamerbezetting is dat verschil verdwenen. In beide grafieken is wel goed te zien dat Alkmaar achterblijft bij de (rest van de) provincie Noord-Holland. Vooral de gemeente als geheel heeft een beduidend lagere bezetting dan de vergelijkingsgebieden. Alkmaar profiteert o.a. minder van overloop uit Amsterdam dan steden dichterbij Amsterdam.

Figuur 11 Bedbezetting Alkmaar vs. Nederland en Noord-Holland



Bron: CBS en hotelenquête. Bewerking: LAgrou (2020)

Figuur 12 Kamerbezetting Alkmaar vs. Nederland en Noord-Holland



Bron: HOSTA (Horwath HTL) en hotelenquête. HOSTA heeft nog geen cijfers voor 2019.

(*) 'Regionaal NL' = Nederland exclusief Schiphol en de zes grootste steden.

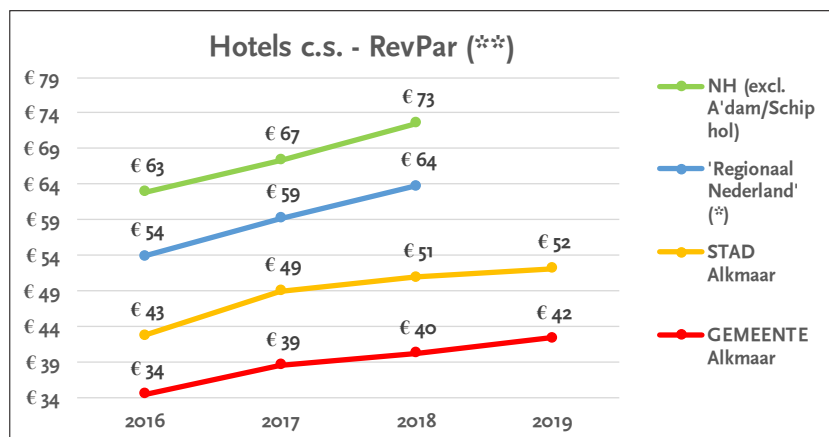
Bewerking: LAgrou (2020)

De landelijke daling van de bedbezetting in 2019 laat zich verklaren doordat de groei van de vraag de zeer sterke groei van het aanbod niet kon bijbenen in dat jaar.

Gemiddelde opbrengst per kamer Alkmaar fors lager dan elders

De bezetting is een belangrijke indicator, maar uiteindelijk gaat het erom wat een kamer financieel opbrengt. Dat wordt vooral bepaald door de RevPar, de gemiddelde logiesopbrengst per *beschikbare* kamer per nacht. Dat is de resultante van de kamerbezetting (%) en de gemiddeld logiesopbrengst per *verhuurde* kamer (€). Figuur 13 laat de uitkomsten voor Alkmaar zien en die voor de vergelijkingsgebieden. Veel meer dan bij de bezetting blijft Alkmaar nu achter. Dat betekent dat de overnachtingsprijzen in Alkmaar gemiddeld een stuk lager liggen dan elders. Daardoor verdient een gemiddeld hotel in Noord-Holland (nog zonder het dure Amsterdam en Schiphol) in 2018 liefst 80% meer per kamer dan een gemiddeld hotel in de gemeente Alkmaar. Ten opzichte van de stad Alkmaar is het verschil iets minder groot maar met bijna 60% meer opbrengst toch nog fors. De RevPar is de laatste jaren, net als in het hele land, wel fors (met 20-24%) toegenomen in Alkmaar.

Figuur 13 RevPar (***) Alkmaar vs. Nederland en Noord-Holland



Bron: HOSTA (Horwath HTL) en hotelenquête. HOSTA heeft nog geen cijfers voor 2019.

(*) 'Regionaal NL' = Nederland exclusief Schiphol en de zes grootste steden.

(***) 'RevPar' = *Revenue per Available Room* = gemiddelde logiesopbrengst per beschikbare kamer

Bewerking: LAGroup (2020)

4.4 Overnachtingen via vakantieverhuur

25.000 – 40.000 overnachtingen in Alkmaar via vakantieverhuur

Vastgoedadviseur Colliers International doet sinds een aantal jaren onderzoek naar vakantieverhuur in verschillende steden in Nederland. In grote steden, waaronder Eindhoven, wordt volgens Colliers een vakantieverhuuradres gemiddeld 75 tot 80 nachten per jaar verhuurd. We denken dat dit in Alkmaar wat lager zal liggen, vooral ten opzichte van de G4-gemeenten. Als we stellen dat Alkmaarse adressen gemiddeld 60 tot 70 nachten per jaar bezet zijn, dan praat je, uitgaande van 205 tot 230 'zuivere' adressen voor vakantieverhuur (zie paragraaf 3.2), over zo'n 12.500 tot ruim 16.000 verhuurnachten per jaar. Uit andere onderzoeken blijkt dat de gemiddelde verhuur uit zo'n 2 à 2,5 personen bestaat. Dat levert zo'n 25.000 tot 40.000 overnachtingen via vakantieverhuur op voor Alkmaar.

In relatie tot het in paragraaf 4.2 vermelde aantal van 186.000 reguliere overnachtingen in hotels, B&B's en dergelijke, voegt vakantieverhuur dus nog zo'n 13% tot 22% extra overnachtingen toe aan de Alkmaarse logiesmarkt. Dat is een behoorlijk groot aandeel, dat we in het hele land ook zien stijgen de afgelopen jaren.

4.5 Enkele andere aspecten hotelbezetting regio

Pieken in de hotelvraag: zomermaanden, 'schouder' seizoenen en weekenden.

Gemiddeld zo'n 70 nachten per jaar vol bezet

Uit de enquête onder de hoteliers en overige exploitanten blijkt het volgende wat betreft de piekbezetting van de accommodaties:

- De drukste maanden qua bezetting zijn april, juli en augustus. Ook mei, juni en september zijn nog behoorlijk goede maanden. Zwak is naar verhouding de gehele periode oktober t/m maart.
- Opvallend is dat niet alleen in de kustgemeenten maar ook in Alkmaar juli en augustus de topmaanden zijn en vrijwel het gehele zakenseizoen als zwak wordt beoordeeld.
- Zowel in Alkmaar als de andere gemeenten is de zaterdag de best bezette weekday, direct gevolgd door de vrijdag. Net als bij de maanden, worden – ook

in Alkmaar – de traditioneel sterke zakelijke dagen (dinsdag t/m donderdag) zwak beoordeeld.

- Gemiddeld zeggen de hoteliers en B&B-houders zo'n 70 nachten per jaar vrijwel vol te zitten, zowel in Alkmaar als in de randgemeenten. Vergeleken met andere gemeenten en regio's waar wij dit soort onderzoeken doen, is dat aan de lage kant. De meest individuele hotels spreken over 50 tot 80 volle nachten, maar er zitten ook uitschieters bij van ruim boven de 100 volle nachten.

Evenementen belangrijk voor hotellerie in onderzoeksgebied

In de hotelenquête gaf 60% aan dat ze baat hebben bij evenementen. Voor de Alkmaarse hoteliers is dat zelfs bijna 70%. 17 evenementen werden in totaal 29x genoemd waarbij in ieder geval een of enkele hotels een 'volle bak' hebben.

Tabel 9 Lijst genoemde evenementen in de hotelenquête

Evenement	aantal keren genoemd
Kaasmarkt	4
Halve Marathon Egmond	3
Egmond Wandel Marathon	2
Festivals algemeen (bv. Whiskey, bier, muziek)	2
Groet uit Schoorl Run	2
Jazz & Sail Bergen	2
Sportevenementen	2
Wandel 4-daagse Alkmaar	2
Wandel 4-daagse Schoorl	2
AZ	1
Alkmaar Culinaire Plaza	1
Braderie	1
Fjoertoer Egmond	1
Kaeskoppenstad	1
Lichtjesavond Alkmaar	1
Shopping Night Alkmaar	1
Zomerkermis Alkmaar	1
TOTAAL AANTAL KEREN GENOEMD	29

Bron: Hotelenquête. Bewerking: LAGroup (2020)

Relatief vaak genoemd zijn de Kaasmarkt en de verschillende hardloop-/ wandelmarathons, vooral de Egmond Halve Marathon. Van de 29 keer dat evenementen werden genoemd, betrof het liefst 12 keer (41%) een wandel- of hardloopevenement. Daartoe rekenen we dan ook Fjoertoer Egmond (een avondwandeltocht met bijzondere verlichting). De overige evenementen werden een of twee keer genoemd. In Tabel 9 staan alle genoemde events. Niet alle items op de lijst zijn overigens concrete evenementen.

Gevarieerde feedback hoteliers met betrekking tot gemeentelijk beleid

In de enquête is ten slotte gevraagd of de respondenten nog een boodschap wilden meegeven aan de gemeente waarin ze gevestigd zijn. Een aantal respondenten heeft daarvan gebruik gemaakt. In [bijlage E](#) staan alle reacties weergegeven. Deze waren alleen afkomstig van hoteliers uit de gemeenten Alkmaar en Bergen. Deels gaan ze over dezelfde onderwerpen, waaruit blijkt dat deze sterker leven dan andere onderwerpen. Niet ter zake doende en vertrouwelijke opmerkingen (o.a. over verbouwingsplannen) zijn weggelaten.

Met betrekking tot de gemeente Alkmaar gaan diverse reacties over het hotelaanbod in Alkmaar. Rode draad is de vrees voor een te sterke of eenzijdige groei van dat aanbod. Men dringt erop aan om hier kritisch naar te kijken en tegelijk ook voor Airbnb regelgeving te laten gelden, teneinde een eerlijk speelveld te creëren.

Diverse respondenten vragen aandacht voor de toeristische promotie, zowel van Alkmaar als van de regio.

Concluderend kunnen we zeggen dat de **stad** Alkmaar het behoorlijk doet qua kameren en bedbezetting. Voor de gehele **gemeente** wordt dat gemiddelde echter flink gedrukt door de matige bezetting van hotels in de andere plaatsen in de gemeente Alkmaar. Daar komt bij dat zowel de stad als de hele gemeente het een stuk minder goed doen voor wat betreft de gemiddelde opbrengst per kamer. Die ligt 30 tot 45% lager dan in de rest van de provincie Noord-Holland (zonder Amsterdam en Schiphol). Een investeerder verdient daardoor in Alkmaar beduidend minder aan een hotelexploitatie dan elders in de provincie.

Een mogelijke verklaring is het lage aandeel zakelijke overnachtingen in Alkmaar. Het merendeel van de overnachtingen komt uit het toeristisch segment, dat veel prijsgevoeliger is dan het zakelijke segment. Het lage aandeel zakelijk kan te maken hebben met de perifere ligging van Alkmaar en het ontbreken van een drukke doorgaande snelweg langs de stad.

Een andere verklaring voor de lage kameropbrengsten kan zijn dat het aandeel overnachtingen in Alkmaar via vakantieverblijf (Airbnb e.d.) hoog is, vergeleken met andere gemeenten waar wij dat afgelopen jaren hebben onderzocht. Dit kan een drukkend effect hebben op de commerciële overnachtingsprijzen.

Hoofdstuk 5

Hotelinitiatieven Alkmaar



5.1 Plannen voor 753 nieuwe hotelkamers in de gemeente Alkmaar

Zes min of meer concrete hotelplannen

Wij voerden een inventarisatie uit van plannen voor nieuwbouw, uitbreiding en eventuele sluiting van hotels, pensions en B&B's in Alkmaar. Bronnen daarvoor waren de gemeente, internetsearch en de hotelenquôte. De resultaten hiervan staan in Tabel 10. Opgemerkt wordt dat het hierbij gaat om een momentopname.

De inventarisatie is input bij de berekening van de marktruimte in hoofdstuk 7. Plannen met een slaagkans van 75% en hoger worden meegeteld bij het toekomstig hotelaanbod.

In Alkmaar zijn zes plannen bekend voor totaal 753 kamers. Als al deze plannen zouden doorgaan (wat zeer onwaarschijnlijk is), zou het kameraanbod in Alkmaar ruim verdubbelen, van 717 kamers naar totaal 1.470 kamers (+105%). Mede door de coronacrisis hebben we alle plannen een lage realisatiekans van maximaal 25% gegeven.

Plancapaciteit bestemmingsplannen

In hoofdstuk 8 komen we terug op gebieden in de stad Alkmaar waar zogenaamde harde plancapaciteit is. Dat wil zeggen, dat daar volgens het geldende bestemmingsplan hotelbouw mogelijk is.

Tabel 10 Hotelplannen gemeente Alkmaar

Nr.	Naam project	Locatie ontwikkeling	Gemeente	Type ontwikkeling	Aantal nieuwe kamers	Aantal sterren	Relevante nevenvoorzieningen	Nieuw, uitbreiding, sluiting?	Geschatte realisatiekans ¹
1	Olympiapark	Olympiaweg/N9, Alkmaar	Alkmaar	Hotel	130	N.b.	N.b. of vertrouwelijk	Nieuw	25%
2	Plan	Oud pakhuis, Alkmaar	Alkmaar	Hotel	150	N.b.	N.b. of vertrouwelijk	Nieuw	25%
3	Ringersfabriek	Overstad, Alkmaar	Alkmaar	Hotel	60	N.b.	N.b. of vertrouwelijk	Nieuw	25%
4	China Centre	Stationsgebied, Alkmaar	Alkmaar	Hotel/longstay	400	N.b.	N.b. of vertrouwelijk	Nieuw	25%
5	Jansje	Ritsevoort, Alkmaar	Alkmaar	Hotel	11	N.b.	N.b. of vertrouwelijk	Nieuw	25%
6	B&B	Rechtestraat, De Rijp	Alkmaar	B&B	2	N.b.	N.b. of vertrouwelijk	Nieuw	25%
Totaal hotelbouwplannen in Alkmaar:					753	kamers	in	6	plannen
Waarvan in Alkmaar met 75% of meer kans op realisatie:					0	kamers	in	0	plannen

1. Beoordeling kans van slagen op basis van eigen analyse LAgrou en gegevens gemeenten. Aan beoordeling kan geen recht worden ontleend.

Bronnen: Hotelbouwplannen Hospitality Management; informatie gemeente Alkmaar; deskresearch. Bewerking: LAgrou, april 2020

5.2 Plannen voor 181 nieuwe hotelkamers in de schil rond Alkmaar

Zes min of meer concrete hotelplannen

We hebben ook gekeken naar hotelplannen in de rest van het onderzoeksgebied, de schil rond Alkmaar. Daar zijn relatief weinig plannen bekend, wat mogelijk te maken heeft met het al zeer grote aanbod in dat gebied. De resultaten staan in Tabel 11. Ook dit betreft een momentopname per april 2020.

In de schil rond Alkmaar zijn zes plannen bekend voor totaal 181 kamers. Als al deze plannen zouden doorgaan, zou het kameraanbod in de schil rond Alkmaar met 9% toenemen, van 2.027 kamers naar totaal 2.208 kamers. Ook hier hebben

we alle plannen, op één na, een lage realisatiekans van maximaal 25% gegeven. Alleen de renovatie van een aantal kamers in een klein hotel in de gemeente Bergen gaat vrijwel zeker door. Maar dat plan zal tot een inkrimping met twee kamers leiden, wat overigens geen merkbare invloed op het totaalaanbod zal hebben.

Geen plancapaciteit regio meegenomen

Omdat het onderzoek zich beperkt tot de marktruimte in de gemeente Alkmaar, is voor de overige zes gemeenten in het onderzoeksgebied niet gekeken naar de plancapaciteit voor nieuwe hotels die is opgenomen in bestemmingsplannen.

Tabel 11 Hotelplannen schil rond Alkmaar

Nr.	Naam project	Locatie ontwikkeling	Gemeente	Type ontwikkeling	Aantal nieuwe kamers	Aantal sterren	Relevante nevenvoorzieningen	Nieuw, uitbreiding, sluiting?	Geschatte realisatiekans ¹
1	Renovatie hotel	VERTROUWELIJK	Bergen NH	Hotel	-2	N.b.	-	Inkrimping	75%
2	Uitbreiding hotel	VERTROUWELIJK	Bergen NH	Hotel	90	N.b.	-	Uitbreiding	25%
3	Rest. Gewoon Lekker - Hotel Jules	Gildestraat, Heerhugowaard	Heerhugowaard	Hotel	50	luxe	Café rest.	Uitbreiding	25%
4	Hotel in stolpboerderij	Duinweg, Schoorl	Bergen NH	Hotel	30	N.b.	Saunavoorziening	Nieuw	25%
5	Zoomers Beach Lodges	Zeeweg, Castricum aan Zee	Castricum	Hotel of B&B	12	'bohémien chique'	Strandwinkel	Nieuw	25%
6	Bruidsuite in watertoren	Watertoren Duin en Bosch (Bakkum)	Castricum	Hotel	1	luxe	N.b. of vertrouwelijk	Nieuw	25%
Totaal hotelbouwplannen in schil rond Alkmaar:					181	kamers	in	6	plannen
Waarvan met 75% of meer kans op realisatie:					-2	kamers	in	1	plannen

1. Beoordeling kans van slagen op basis van eigen analyse LAGroup en gegevens gemeenten. Aan beoordeling kan geen recht worden ontleend.

Bronnen: Hotelbouwplannen Hospitality Management; informatie gemeente Alkmaar; deskresearch. Bewerking: LAGroup, april 2020

Hoofdstuk 6

Toekomstanalyse vraagmarkten



6.1 Vraagontwikkeling algemeen

Dit hoofdstuk geeft prognoses voor de ontwikkeling in Nederland – en waar mogelijk in de regio Alkmaar – van de drie hoofdsegmenten van de hotelvraag: de zakelijke, de toeristische en de MICE-markt. Deze prognoses vormen input voor de raming van de marktruimte in hoofdstuk 7.

Effect coronacrisis apart beschreven in paragraaf 6.6

Dit hoofdstuk is grotendeels geschreven voordat de coronacrisis tot volle uitbarsting kwam. Het geeft een beeld van de verwachtingen zoals die er tot voor kort waren voor de genoemde drie marktsegmenten.

We hebben ervoor gekozen om deze tekst te handhaven maar gaan aan het einde van dit hoofdstuk, in paragraaf 6.6, in op de effecten van de coronacrisis op de vraagontwikkeling, voor zover die nu te voorspellen zouden zijn.

6.2 Zakelijke (individuele/corporate) markt

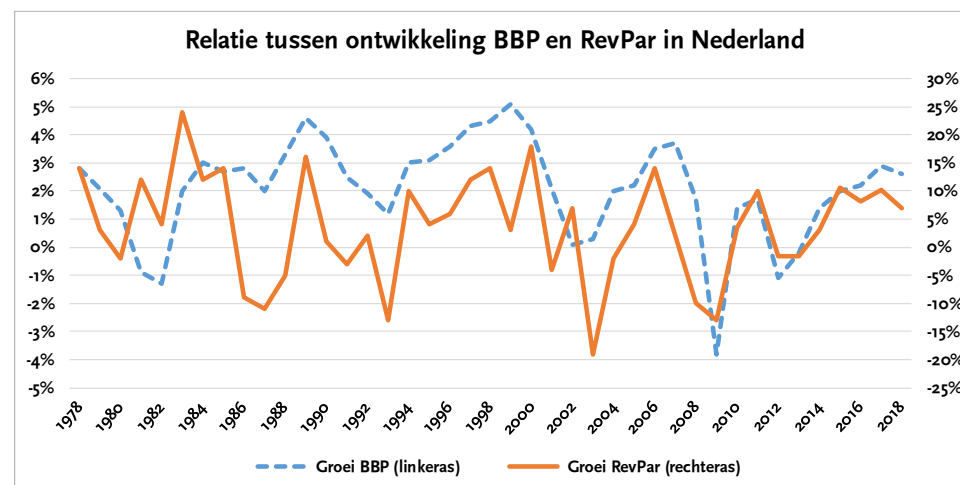
Licht positieve ontwikkeling economische indicatoren; onzekerheden toekomst

De vraagontwikkeling op de zakelijke markt hangt nauw samen met economische ontwikkelingen. Het Bruto Binnenlands Product (BBP), de consumptie van huishoudens in Nederland, de export en het wereldhandelsvolume zijn vier relevante indicatoren daarvoor. Figuur 14 laat zien, op basis van data van Horwath HTL en van het CBS, dat er een duidelijke (positieve) correlatie is tussen de ontwikkeling van het BBP en van de opbrengstpotentie van hotelkamers, uitgedrukt in de RevPar (zie [bijlage A](#)).

In 2018 was, na een reeks zeer positieve jaren, een afvallende groei van het BBP zichtbaar, die zich heeft vertaald in een groeivertraging van de RevPar.

Dat beeld herkennen we ook bij de ontwikkeling van de bezetting in hoofdstuk 4. We kijken daarom wat de verwachtingen zijn met betrekking tot het BBP en de andere hierboven genoemde indicatoren voor de komende periode.

Figuur 14 Relatie BBP en RevPar hotels

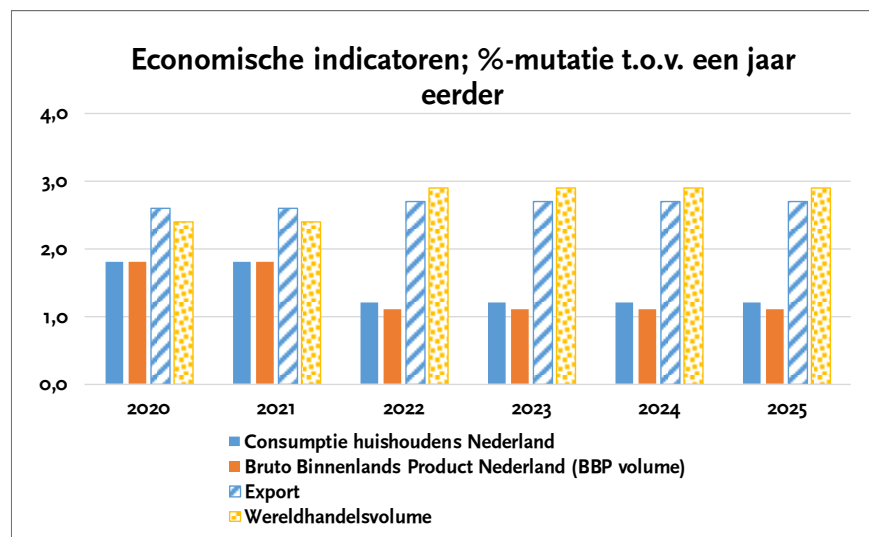


Bronnen: CBS (BBP), Horwath HTL (RevPar). Bewerking: LAgroun april 2020

Figuur 15 toont de prognoses van het Centraal Plan Bureau (CPB) voor de ontwikkeling tot 2025 van de vier indicatoren. De binnenlandse indicatoren zijn bescheiden positief. Het belangrijke BBP en de binnenlandse consumptie door huishoudens stijgen de komende vijf jaar met iets meer dan 1% per jaar. Voor de internationale indicatoren (export, wereldhandel) wordt tot 2025 een jaarlijkse groei van 2,5% tot 3% verwacht. Als dat gerealiseerd zou worden, zal dat zeker een gunstige invloed hebben op de positie van het exporterend bedrijfsleven in Nederland. Als spin-off zullen internationale contacten en internationaal zakelijk reisverkeer toenemen, met positieve effecten voor de hotelierie.

Tegelijkertijd schetst het CPB in haar raming van november 2019 aanzienlijke internationale en nationale onzekerheden en risico's. Handelsconflicten, de mogelijke 'harde Brexit', negatieve rente en de integratie van China in de internationale economie zijn onzekere factoren, evenals het vinden van genoeg gekwalificeerd personeel en de onduidelijkheid rondom pensioenen. De enige zekerheid – zo schreef het CPB – is de vergrijzing van de bevolking.

Figuur 15 Ontwikkeling van voor de hotellerie relevante macro-economische indicatoren



Bron: CPB, ramingen tot en met 2025. Bewerking: LAgroun april 2020

Enkele zakelijke ontwikkelingen in en rond Alkmaar

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

- Toenemende **internationale bedrijvigheid**, met name in de regio Amsterdam (bv. de komst van het Europees Geneesmiddelen Agentschap EMA maar bijvoorbeeld ook activiteiten van ECN in Petten en de datacenters van Microsoft in Middenmeer) zorgen voor een toenemende vraag naar tijdelijke huisvesting van medewerkers (zowel short stay, extended stay als long stay).
- Daarbij speelt de aanwezigheid van de internationale **Europese School** een niet onbelangrijke rol. Deze is nu nog gevestigd in Bergen maar zal gaan verhuizen. De gemeente Alkmaar maakt zich sterk om de school een plek in de stad te geven en daarmee voor de regio te behouden.
- Alkmaar heeft een belangrijke **regionale winkelfunctie** (we komen daar in paragraaf 6.3 op terug). In 2017 is Alkmaar door Zoover uitgeroepen tot leukste

winkelstad van Nederland. De gemeente zet actief in op het bestrijden en voorkomen van leegstand. Door dit beleid is het de afgelopen jaren gelukt de winkelleegstand te verminderen van 6,7% in 2017 naar 5,0% in 2019.

- In bredere zin blijft de ontwikkeling van de **regionale economie** in Noord-Holland-Noord (NHN, ook wel ‘Holland boven Amsterdam’) **licht achter** bij die van Nederland als geheel. Dat komt omdat de landelijke groei wordt beïnvloed door sterke groei van enkele grootstedelijke regio’s zoals Eindhoven/Brainport en de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Andere gebieden blijven daarbij achter. Desalniettemin wordt voor de komende jaren ook in NHN blijvende groei verwacht, al wordt deze geremd door de krappe arbeidsmarkt (bron: Economische Verkenningen Noord-Holland-Noord, TNO/VU, oktober 2019).
- Voor de hotellerie is het nadelig dat de sterkste groei in NHN zit in **sectoren** die relatief **weinig directe vraag naar hotels** genereren, zoals de bouwsector, overige zakelijke diensten, horeca, detailhandel, sport/recreatie en landbouw.
- Daarentegen wordt voor enkele sectoren die juist bekend staan om hun hotelvraag, zoals financiële instellingen, informatie/communicatie en vervoer/opslag de komende jaren een daling verwacht. Positieve uitzondering vormt de sector industrie, die sterk zal groeien en ook veel hotelvraag kent.

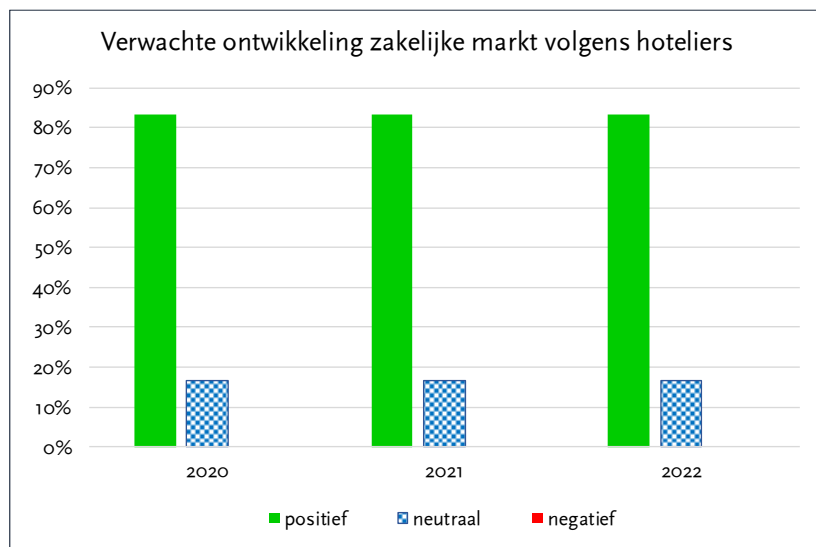
Hoteliers positief over nabije ontwikkeling zakelijke vraag

Uit de hotelenquête blijkt dat ruim 30% van de overnachtingen in de gemeente Alkmaar (en bijna 40% in de stad Alkmaar) uit het segment individueel zakelijk afkomstig is. Figuur 16 op de volgende pagina geeft aan hoe de hoteliers die reageerden op de enquête naar de toekomstige individuele zakelijke vraag kijken. Voor de komende jaren is ruim 80% daar (zeer) positief over en bijna 20% neutraal. Niemand is negatief.

De positieve autonome groei van de zakelijke vraagmarkt kan mogelijk negatief worden beïnvloed door de hotelontwikkelingen in de Metropoolregio Amsterdam. De extra kamers die daar gerealiseerd worden, richten zich deels op de autonome zakelijke vraag van de regio boven het Noordzeekanaal. De beperkte overflow van

zakelijke vraag die er nu is vanuit de MRA naar de regio Alkmaar kan daardoor afnemen.

Figuur 16 Verwachtingen hoteliers van individuele zakelijke markt



Bron: Internetenquête onder hoteliers regio Alkmaar. Bewerking: LAgroun april 2020

Groeiverwachting zakelijke markt

Op grond van het voorgaande ramen wij de verwachting voor de hotelvraag vanuit het segment individueel zakelijk in de regio Alkmaar, bij een behoudend en een meer optimistisch scenario, als volgt:

2020 - 2025: groei met 0,5 – 2,0% per jaar.

6.3 Toeristische markt

Gestage groei aantal hotelovernachtingen in Nederland en Noord-Holland

In Nederland nam in het afgelopen decennium de hotelvraag aanzienlijk toe, met name het aantal buitenlandse overnachtingen. Als we naar recente jaren kijken,

dan blijkt het aantal overnachtingen in hotels, pensions en jeugdaccommodaties in Nederland van 2015 tot en met 2019 met liefst 32% gegroeid te zijn, gemiddeld ruim +7% op jaarbasis (Bron: CBS). In Noord-Holland was de groei nog sterker: +45% van 2015 tot en met 2019, bijna +10% gemiddeld op jaarbasis.

Positieve ontwikkeling binnenlands toerisme ...

In 2019 betrof bijna 40% van de overnachtingen in hotels in de gemeente Alkmaar Nederlandse gasten. Voor de ontwikkeling van de binnenlandse toeristische markt verwacht NBTC Holland Marketing tot 2030 een groei met ruim 27%, gemiddeld 2,0% per jaar (bron: "Perspectief Bestemming Nederland 2030", NBTC 2019).

... maar sterkere groei inkomend toerisme

Voor de ontwikkeling van het inkomend toerisme verwacht het NBTC tot 2030 een groei met tenminste 60%, gemiddeld 4,0% per jaar. In een optimistisch scenario wordt zelfs een ruime verdubbeling verwacht van het inkomend toerisme. In Alkmaar was in 2019 de buitenlandse vraag goed voor ruim 60% van alle hotelovernachtingen, waarvan bijna 40%-punten uit de buurlanden België, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk. Het NBTC verwacht dat het aandeel uit deze landen even hard zal groeien als het totale inkomende toerisme.

Volgens hetzelfde NBTC-onderzoek zullen bovendien vooral de Nederlandse kust en Amsterdam profiteren van het groeiende inkomend toerisme in Nederland.

Enkele toeristische ontwikkelingen in en rond Alkmaar

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

- Het **marketingplan 2020** van Alkmaar Marketing richt zich vooral op dagtoerisme en maar beperkt op verblijfstoerisme. Het woord 'meerdaags' komt, ter illustratie, slechts tweemaal voor in het plan. Hoewel dat in het marketingplan nauwelijks expliciet naar voren komt, voert Alkmaar Marketing, volgens nadere informatie, wel campagnes uit voor meerdaagse bezoekers:

“Voor de meerdaagse nationale bezoeker hebben wij een grote zomercampagne tijdens het kaasmarktseizoen lopen. Wij richten ons hierbij op de doelgroepen ‘Roxanne’ (plezierzoeker, hoogseizoen, komt voor de stad/evenementen/strand) en ‘Hans/Bert’ (verbindingzoeker/rustzoeker, schouderseizoenen komt voor het fietsen buitengebied/strand). Hier gaat een groot deel van ons marketingbudget naar toe. Om de internationale meerdaagse bezoeker te trekken werken we samen met Holland boven Amsterdam, Bureau Toerisme Laag Holland en het NBTC. Wij focussen ons, gezien onze budgetten, vooral op de buurlanden Duitsland en België. (...) Gezien de [beperkte] budgetten en het [beperkte] aanbod in de wintermaanden moeten we keuzes maken in onze marketingactiviteiten.”

- Een van de instrumenten waar in het marketingplan sterk op wordt ingezet, betreft **evenementen**. Het aantal bezoeken daaraan is afgelopen jaren dan ook gegroeid. Wat echter opvalt, is dat de Alkmaarse evenementen relatief vaak zijn gericht op regionale doelgroepen, dus niet op meerdaags bezoek. In de – voor de hotellerie – zwakke periode van oktober t/m maart zijn er in Alkmaar weinig evenementen en die er zijn (Alkmaar Ontzet, de Warme Wintermaanden en de AlkmaarPas) zijn vooral gericht op de regio. Het verblijfstoerisme lijkt buiten de zomer en het schouderseizoen nog weinig stimulans te krijgen. Wel verwacht Alkmaar Marketing dat het evenement Wonderlicht (onderdeel van de Warme Wintermaanden) nationale potentie heeft. Dit evenement is voor het eerst in februari 2020 gehouden (helaas pas na de hotelenquête, dus het eventuele effect daarvan op de hotelbezetting is daarin niet zichtbaar geworden).
- Alkmaar zet voor de internationale toerist vooral haar historische karakter en het kaasimago in (en het winkelaanbod voor de Nederlandse dagtoerist) maar lijkt verder mee te liften op de aantrekkingskracht die de kuststreek heeft op vooral Duitse toeristen. Of dit budgettair mogelijk is, kunnen wij niet beoordelen, maar het zou voor de hotellerie van belang zijn als Alkmaar Marketing zich meer zou inspannen om **verblijfstoerisme in de wintermaanden** te stimuleren. Niet alleen recreatief toerisme, maar ook congrestoerisme (zie paragraaf 6.4).
- Het **toeristisch product** van de regio Alkmaar is aantrekkelijk maar traditioneel: stedelijke historie (zoals de kaasmarkt), groen, kust-/strandtoerisme en (wat

noordelijker gelegen) bollenvelden. Er zit weinig ontwikkeling in en er is weinig bijzonder aanbod, misschien met uitzondering van de culturele positionering van Bergen en het opvallend grote aanbod van wandel- en hardloopevents in met name Egmond. Er ontbreekt een grote slechtweerattractie in de regio.

- Het verblijfsrecreatief aanbod in Noord-Holland-Noord wordt gekenmerkt door een relatief hoog percentage bedrijven die tot de categorie ‘achterlopers’ behoren. De **vitaliteit** van de verblijfssector is gemiddeld gesproken matig. Overigens zijn de provincie en de gemeenten in de regio NHN bezig met een plan van aanpak om te investeren in verbetering van die situatie.

Hoteliers erg positief over ontwikkeling toeristische vraag

De Alkmaarse hoteliers in de begeleidingsgroep van dit onderzoek maken zich zorgen over de lokale toeristische markt. Weliswaar is er een sterk zomerseizoen, maar in de wintermaanden ontbreken evenementen en voorzieningen die toeristische trekkracht hebben. Omdat ook overflow vanuit Amsterdam vrijwel ontbreekt, is de bezetting in de periode oktober t/m maart slecht, wat we ook al zagen in hoofdstuk 4.

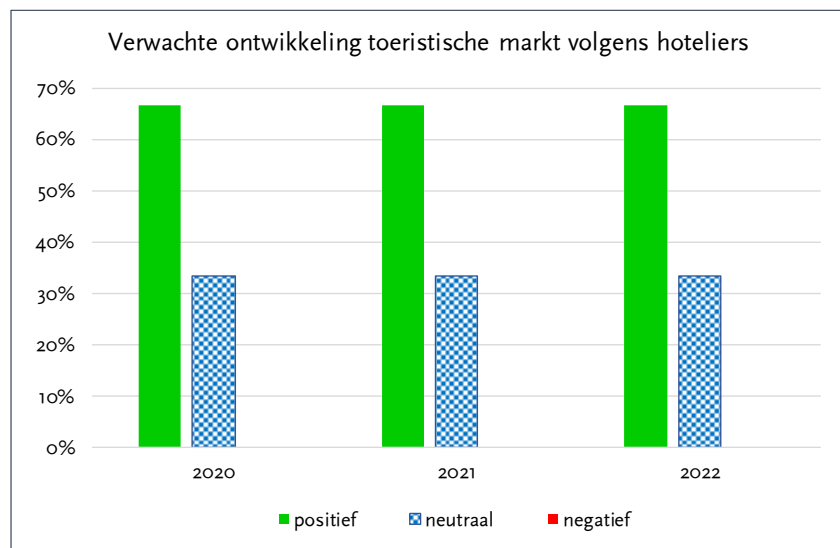
Desalniettemin blijkt uit de hotelenquête dat 63% van de hotelovernachtingen in de gemeente Alkmaar toeristisch is (52% in de stad Alkmaar). Figuur 17 op de volgende pagina geeft aan hoe de hoteliers in de enquête naar de toekomstige toeristische vraag kijken. Voor de komende jaren is ruim 65% daar (zeer) positief over en bijna 35% neutraal. Niemand is negatief. Wel valt op dat het beeld van de hoteliers met betrekking tot de toeristisch markt minder optimistisch is dan dat van de zakelijke markt.

Groeiverwachting toeristische markt

Op grond van het voorgaande ramen wij de verwachting voor de hotelvraag vanuit het toeristisch segment in de regio Alkmaar, bij een behoudend en een meer optimistisch scenario, als volgt:

2020 - 2025: groei met 2,5 – 4,0% per jaar.

Figuur 17 Verwachtingen hoteliers van toeristische markt



Bron: Internetenquête onder hoteliers regio Alkmaar. Bewerking: LAgroun april 2020

6.4 MICE-markt

De MICE-markt (zie de definitie in [bijlage A](#)) geldt als een conjunctuurgevoelige markt. In tijden van economische teruggang bezuinigen bedrijven relatief snel op uitgaven voor congresbezoek, cursussen in externe accommodaties, en dergelijke. Voor de vraagprognose van de MICE-markt is van belang:

- Individuele **conferentiehôtels** hebben het lastig, enerzijds door de landelijke toename van het aantal accommodaties met vergader- en congresruimten en anderzijds door de opkomst van *web conferencing* en andere nieuwe technologieën. De noodzaak om elkaar live te ontmoeten neemt door dat laatste af, wat ook invloed heeft op het internationale zakenreisverkeer. Tegelijkertijd zijn er ook signalen dat de invloed daarvan begrensd is, en dat er – zeker als er weer wat meer budget voor is – de behoefte om elkaar live te ontmoeten, nog steeds aanwezig is.

- De **beurzenmarkt** is voor de regio Alkmaar van relatief weinig belang vanwege het ontbreken van een echte beursaccommodatie zoals bijvoorbeeld de RAI. Tegelijkertijd bieden accommodaties als het AFAS Stadion, de Grote Sint Laurenskerk en TAQA Theater De Vest in Alkmaar, Bobs Party & Events/AgStudio's in Uitgeest en Hotel Zuiderduin in Egmond aan Zee de mogelijkheid voor grote bijeenkomsten tot soms enkele duizenden personen. In zijn algemeenheid kan het aanbod voor grotere zakelijke events in de regio Alkmaar echter beperkt worden genoemd. Wel is er, vooral buiten Alkmaar, een groot aanbod van hotels met zalen voor meer kleinschalige MICE-activiteiten zoals meerdaagse seminars, vergaderingen, conferenties, e.d.
- **Alkmaar Marketing** zet zich, zoals hiervoor al gemeld, sterk in op **evenementen**. Dat betreft echter alleen maar b2c-evenementen en geen b2b. Er lijkt geen enkele oriëntatie te zijn op de zakelijke verblijfsmarkt. Het woord congres, vergadering of beurs komt niet voor in het marketingplan 2020. Dat kan weliswaar te maken hebben met het magere MICE-aanbod in de gemeente Alkmaar, maar de accommodaties met faciliteiten voor meerdaags MICE-bezoek die er zijn, moeten het in Alkmaar vrijwel geheel op eigen kracht bolwerken.

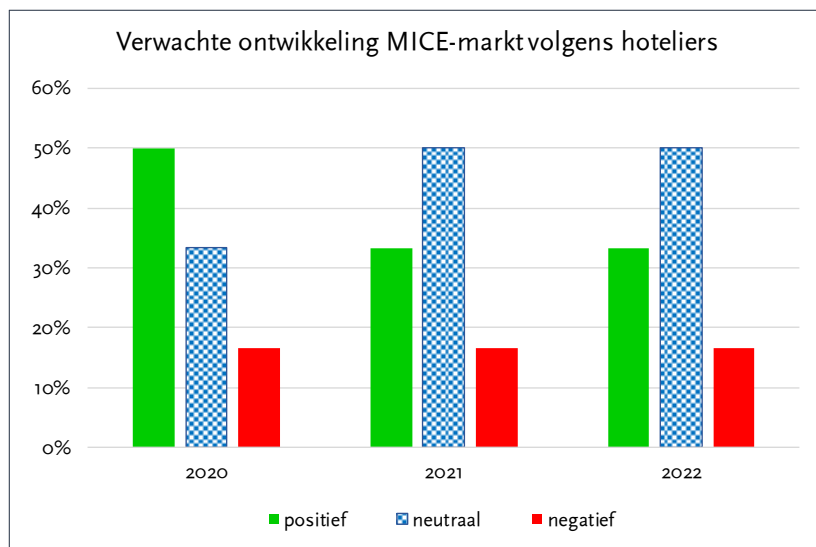
In een nadere toelichting vult Alkmaar Marketing aan: “*Qua zakelijke markt zien wij kansen. Samen met Holland boven Amsterdam en het bedrijfsleven in NHN hebben we 2 jaar geleden de MICE markt in kaart gebracht. Dit heeft geresulteerd in de gezamenlijke website [Meetings Boven Amsterdam](#) en een brochure. We zijn hard bezig om in deze business naam te maken, maar dat heeft tijd nodig en kunnen we niet alleen. We hebben hiervoor ook financiële steun van de markt nodig.*”

Hoteliers nauwelijks positief over nabije ontwikkeling MICE-vraag

In 2019 was in de gemeente Alkmaar 7% (in de stad Alkmaar 11%) van de hotelvraag afkomstig uit dit segment, zoals blijkt uit de hotelenquête. Figuur 18 geeft aan hoe de hoteliers in de enquête naar de toekomstige MICE-vraag kijken. Voor de komende jaren is slechts een derde daar (zeer) positief over. De helft is

neutraal en ruim 15% is negatief. Men is over dit marktsegment duidelijk het minst positief gestemd.

Figuur 18 Verwachtingen hoteliers van de MICE-markt



Bron: Internetenquête onder hoteliers regio Alkmaar. Bewerking: LAgroun april 2020

Groeiverwachting MICE-markt

Voor de komende jaren lijkt voor Alkmaar een groei die 0,5%-punt achter loopt bij die van de zakelijke markt (zie paragraaf 6.2) het hoogst haalbare. De MICE-markt zal zich de komende jaren in de regio Alkmaar dan ook naar verwachting als volgt ontwikkelen:

2020 - 2025: groei met 0,0 – 1,5% per jaar.

6.5 Samenvatting prognose 2020-2025 – ZONDER corona-effect

Alle voorgaande prognoses zijn in Tabel 12 en Tabel 13 samengevat, bij respectievelijk een behoudend en een optimistisch scenario. Daarbij zijn de

groeiprognoses voor elke segment naar rato van het geschatte marktaandeel van dat segment meegerekend.

Tabel 12 Verwachte ontwikkeling vraagmarkt tot 2025 – behoudend scenario

Hotels	Aandeel	Jaarlijkse groei bij behoudend scenario					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Toeristisch	63%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Zakelijk	30%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
MICE	7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gewogen gemiddelde	100%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Index 100 = 2019	100,0	101,7	103,5	105,3	107,1	108,9	110,8

Bronnen: zie elders in dit rapport. Bewerking: LAgroun april 2020

Tabel 13 Verwachte ontwikkeling vraagmarkt tot 2025 – optimistisch scenario

Hotels	Aandeel	Jaarlijkse groei bij optimistisch scenario					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Toeristisch	63%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Zakelijk	30%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
MICE	7%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Gewogen gemiddelde	100%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Index 100 = 2019	100	103,2	106,6	110,0	113,5	117,2	121,0

Bronnen: zie elders in dit rapport. Bewerking: LAgroun april 2020

Een en ander levert – **zonder** effect van de **coronacrisis** – voor de gemeente Alkmaar een groei van de hotelvraag op van 2020 tot en met 2025 van (afgerond) **+11%** bij een **behoudend** scenario, gemiddeld 1,7% per jaar. Bij het **optimistische** scenario is dat **+21%** over dezelfde periode, gemiddeld 3,2% per jaar.

6.6 Effect coronacrisis op de vraagprognoses

Tot nu toe ging hoofdstuk 6 voorbij aan de effecten van de recent ontstane coronacrisis. Binnen een tijdsbestek van nog geen twee maanden is het toekomstperspectief volledig veranderd. Prognoses wat dit betekent voor de economie in het algemeen en die van de vrijetijdsector in het bijzonder, buitelen over elkaar heen, veelal in flinke bandbreedten.

Grote kans op (langdurige) recessie

Kijken we naar de algemeen-economische voorspellingen, dan verschillen die nogal maar de rode draad is dat er vrijwel zeker een – mogelijk langdurige – recessie zal komen. De ernst en duur daarvan hangt vooral af van de duur van de beperkende maatregelen. Dit jaar zal de economie krimpen met 1,2% in het lichtste scenario tot 7,7% in het zwaarste scenario, concludeert het **Centraal Planbureau** in de in maart verschenen analyse van de impact van het coronavirus op de Nederlandse economie. Het CPB schetst vier scenario's, omdat het lastig is te voorspellen hoe lang deze crisis zal aanhouden. In drie van de vier scenario's zal de neergang zwaarder zijn dan tijdens de vorige crisis die in 2008 begon (bron: Scenario's economische gevolgen coronacrisis, CPB, 26 maart 2020).

Volgens het **Internationaal Monetair Fonds** (IMF) stevent de wereldeconomie dit jaar af op een recessie die vergelijkbaar is met of erger is dan de Grote Depressie in het begin van de twintigste eeuw. Hoe snel de economie zich zal herstellen, hangt af van hoe snel de wereld het coronavirus onder controle krijgt. Voor Nederland verwachtte het IMF in april dit jaar een krimp van 7,5% in 2020, vergelijkbaar met het op een na zwaarste scenario van het CPB. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de beperkende maatregelen zes maanden aanhouden en de schok op de wereldeconomie groot zal zijn. Het IMF gaat er wel van uit dat de wereldeconomie in de tweede helft van 2020 weer enig herstel zal laten zien, aannemende dat het aantal coronavirusbesmettingen afneemt, de economische steunpakketten ervoor zorgen dat het aantal faillissementen beperkt blijft en de werkloosheid niet te ver zal oplopen. De wereldeconomie zal dan in 2021 kunnen herstellen met een groei van 5,8 procent. De groei voor volgend jaar ligt hoger dan eerder gedacht, omdat de groei in 2020 lager uitkomt (bron: Global Financial Stability Overview, IMF, april 2020).

Toerisme krijgt op korte termijn grote klappen; snel herstel verwacht

Hoewel algemeen verwacht wordt dat de toeristische vraag zich relatief snel kan herstellen – vakantie blijft een belangrijke levensbehoefte van het meer welvarende deel van de wereld – krijgt juist deze sector in 2020 en mogelijk ook in 2021 grote klappen. Zo voorspelde **Tourism Economics**¹² in maart jongstleden een daling van het internationaal toerisme tot 18% over heel 2020 ten opzichte van 2019. Het bureau denkt weliswaar dat de sector zich snel kan herstellen, maar volledig herstel verwachten ze pas in 2023.

Het **NBTC** waagt zich niet aan voorspellingen hoe het toerisme zich zal gaan ontwikkelen onder invloed van corona, maar heeft gekeken wat er valt te leren van eerdere crisissituaties met betrekking tot de gevolgen voor de toeristische sector. Gekeken is naar de impact van terroristische aanslagen (zoals 9/11), oorlogen (Irak-oorlog), de wereldwijde financiële crisis en epidemieën zoals SARS. Daarin zijn volgens het NBTC bepaalde patronen zichtbaar, zoals:

- Eerdere situaties laten zien dat het internationale toerisme weer sterk herstelde na de crisisperiode. Het is daarom te verwachten dat er ook na de coronacrisis herstel zal optreden.
- De gevolgen voor het reisgedrag van de SARS-epidemie kunnen worden vergeleken met de coronacrisis. Toch is er een grote kans dat de herstelperiode na corona langer zal duren dan bij SARS, onder andere door de grotere afhankelijkheid van China en de wereldwijde (semi)lockdowns.
- Het soort crisis heeft invloed op de hersteltijd. De herstelperiode na epidemieën en andere ziekte-uitbraken duurde gemiddeld bijna 20 maanden.

(Bron: https://nbtcmagazine.maglr.com/nl_NL/19359/265475/cover.html, NBTC, april 2020).

Hotelvraag mogelijk pas in 2023 weer terug op peil van 2019

Wat betekent dit voor onze marktprognose? Een gedetailleerde benadering is vrij zinloos gezien de uiteenlopende verwachtingen bij verschillende partijen. De

¹² Tourism Economics is een internationaal onderzoeksbureau op het terrein van toerisme, met hoofdkantoren in Oxford (VK) en Philadelphia (VS) en kantoren in vijf andere landen.

ontwikkeling van de Nederlandse verblijfssector staat zowel onder invloed van lokale en nationale **economische** ontwikkelingen als ontwikkelingen in het internationale **reisverkeer**. Enerzijds dus de CPB/IMF-effecten, anderzijds het door het NBTC en Tourism Economics geschetste beeld. Wij vertalen dat als volgt naar de vraagontwikkeling in de hotelsector, dus ook die in Alkmaar:

- **2020:** uitgaande van zwaardere scenario's van CPB en IMF zal de algemene economie (tenminste) 7,5% dalen. Het toerisme heeft veel meer te lijden. Een daling van 20% over het hele jaar is niet onwaarschijnlijk. Het laatste effect weegt daarbij zwaarder dan het eerste. Gemiddeld gaan we uit van (tenminste) 15% vraagdaling in 2020 ten opzichte van 2019.
- **2021:** het IMF verwacht in 2021 bijna 6% economisch herstel ten opzichte van 2020. Uitgaande van een wat sneller herstel van het toerisme, gaan wij uit van 7,5% stijging van de vraag in 2021 ten opzichte van 2020.
- **2022/2023:** IMF en CPB doen hier geen uitspraken over. Tourism Economics verwacht dat het toerisme in 2023 weer is hersteld (lees: terug op het niveau van 2019). Met een daling van 15% in 2020 en een stijging van 7,5% in 2021, is in 2022 en 2023 een gemiddelde jaarlijkse stijging van bijna 5% nodig om eind 2023 weer op het oude peil te zitten.

Als we deze ontwikkelingen toepassen op de tabellen die in paragraaf 6.5 zijn gebruikt (zie Tabel 12 en Tabel 13), ontstaat het beeld zoals in Tabel 14 wordt weergegeven. We hanteren in dit 'corona scenario' geen behoudende of optimistische variant. Voor de jaren 2024 en 2025 gaan we uit van de verwachtingen zoals in de vorige paragraaf berekend, zonder corona-effect.

Tabel 14 Verwachte ontwikkeling vraagmarkt tot 2025 – CORONA scenario

Hotels	Aandeel	Jaarlijkse groei bij scenario CORONA					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Toeristisch	63%	-15%	7,5%	5%	5%	2,5%	2,5%
Zakelijk	30%	-15%	7,5%	5%	5%	0,5%	0,5%
MICE	7%	-15%	7,5%	5%	5%	0,0%	0,0%
Gewogen gemiddelde	100%	-15,0%	7,5%	5,0%	5,0%	1,7%	1,7%
Index	100 = 2019	85,0	91,4	95,9	100,7	102,5	104,2

Bronnen: zie elders in dit rapport. Bewerking: LAGroup april 2020

De vraagmarkt zal in dit **corona scenario** tot en met 2025 slechts groeien met (afgerond) **+4%**, gemiddeld +0,7% per jaar over de hele periode.

Hoofdstuk 7

Prognose marktruimte hotelkamers 2020-2025



7.1 Normatieve kamerbezetting

Normatieve hotelbezetting zoekt evenwicht tussen vrager en aanbieder

Om de toekomstige marktruimte voor nieuwe hotelkamers te kunnen bepalen, is het nodig om eerst vast te stellen welke hotelbezetting als 'normaal' kan worden beschouwd.

Normatieve bezetting algemeen

De normatieve bezetting kan vanuit twee kanten worden benaderd: (1) vanuit de vraagkant (afnemers) van de markt en (2) vanuit de aanbiederskant (de hotels, B&B's, e.d.).

1. Voor de vraagkant is het relevant dat er voldoende aanbod is op momenten dat dit nodig is, zowel in aantal als in de gewenste kwaliteits- en prijsklassen. Een ruim en divers hotelaanbod maakt een gebied aantrekkelijk, niet alleen voor toeristen maar ook voor zakelijke bezoekers en congresbezoekers. Wanneer gebieden een kamerbezetting hebben die structureel hoog is, dan zal er relatief vaak neen moeten worden verkocht, zal dat een prijsopdrijvend effect hebben en moeten boekers te vaak uitwijken naar hotels of andere accommodaties buiten de stad of regio.
5. Aan de andere kant moeten hotels voldoende kunnen renderen om hun continuïteit te waarborgen. Welke bezetting daarvoor nodig is, hangt af van veel factoren: hun kostenstructuur, de verkoopprijzen, de lokale kosten voor grond en gebouwen, een lage of hoge huur, de fase waarin het bedrijf verkeert (net gestart, veel/weinig afgeschreven), e.d.

Normatieve bezetting hotelmarkt

In hotelmarktstudies wordt vrijwel altijd een kamerbezetting ergens tussen de 60% en 70% als normatief beschouwd. Soms wordt een bandbreedte (van maximaal 5%) gehanteerd, meestal een enkel percentage. Een hoge normatieve bezetting wordt veelal gehanteerd in grote steden, vanwege onder andere hoge grondprijzen. Een lagere normbezetting geldt in kleinere steden, in buitengebieden en in regio's met naar verhouding veel conferentiehôtels/-centra. In regio's buiten de Randstad en in kleinere steden wordt meestal 60-65% gehanteerd.

Op basis van Hosta-rapporten over 2006 t/m 2018 blijkt de gemiddelde kamerbezetting in 'regionaal Nederland' (exclusief zes grote steden en Schiphol) over die periode 63% te bedragen (zie Tabel 15). Voor de regio 'overig Noord-Holland' (= exclusief Amsterdam en Schiphol) is dat 69%.

Tabel 15 Gemiddelde kamerbezetting 2006-2018

	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	Gem.
Overig N-H (excl. A'dam/Schiphol)	66%	70%	64%	65%	72%	74%	78%	69%
'Regionaal Nederland' (*)	64%	63%	58%	61%	63%	67%	72%	63%

Bron: Hosta/Horwath HTL (2019 nog niet bekend). Bewerking: LAgroun april 2020

We merken op dat de Hosta-cijfers in hoofdzaak de grotere en betere hotels in Nederland (3-, 4- en 5-sterrenhotels) betreffen en niet of nauwelijks b&b's en conferentiecentra. Deze laatste categorieën hebben in het algemeen een lagere bezetting dan eerdergenoemde hotels. Het 'gemiddelde' hotel in het onderzoeksgebied heeft dan ook een wat lagere bezetting dan uit het Hosta-onderzoek blijkt.

We zagen dat de kamerbezetting in de **stad** Alkmaar de laatste jaren weliswaar boven de 70% uitkwam en op hetzelfde niveau lag als dat van 'regionaal Nederland' in recente jaren. Maar de lagere bezetting in het buitengebied van Alkmaar drukt de bezetting in de totale **gemeente** tot gemiddeld 62%.

Omdat we bij de marktruimteberekening in paragraaf 7.2 onderscheid maken tussen de **stad** Alkmaar en het **buitengebied** van Alkmaar, doen we dat ook bij de normbezetting:

- Normbezetting stad Alkmaar 65%
- Normbezetting buitengebied Alkmaar 60%.

Gemiddeld komt dat vrijwel overeen met het gemiddelde van 63% van 'regionaal Nederland' over de langjarige periode 2006-2018.

7.2 Marktruimte hotelkamers Alkmaar – ZONDER corona-effect

Om de marktruimte in de gemeente Alkmaar tot 2025 te bepalen, zijn de volgende stappen doorlopen:

1. De omvang van de huidige vraag in de gemeente is vastgesteld in hoofdstuk 4, met als peiljaar 2019. Daar is ook vastgesteld hoe de vraag is verdeeld over de drie relevante vraagsegmenten: de toeristische, de zakelijke en de MICE-markt.
2. Vervolgens is geraamd wat naar verwachting de ontwikkeling van de vraag zal zijn in de komende zes jaar, in een meer behoudende en in een meer optimistische variant. Bron daarvoor waren macro-economische en regionale ontwikkelingen zoals in kaart gebracht in hoofdstuk 6.
3. Met behulp van deze groeicijfers kan de omvang van de vraag in 2025 theoretisch worden vastgesteld. Aan de hand van de normatieve bezetting kan worden berekend wat daarbij een passend aantal kamers is. Het verschil tussen dat aantal en het huidige werkelijke aantal is de (theoretische) marktruimte.
4. De marktruimte wordt voor een deel al ingevuld door hotelplannen waarvan wij de kans van slagen als hoog (>75%) hebben beoordeeld (zie hoofdstuk 5). Wat er eventueel resteert aan marktruimte, kan nog door de markt worden ingevuld.

Onderscheid marktruimte STAD Alkmaar en BUITENGEBIED Alkmaar

Er is qua hotelperformance en dynamiek een groot verschil tussen de stad (plaats) Alkmaar en het zeer grote buitengebied van Alkmaar. Zo ligt de hotelbezetting in de stad beduidend hoger dan die in het buitengebied. Om die reden maken we in de marktruimteberekening onderscheid tussen de stad en het buitengebied. We zagen hiervoor al dat we voor beide gebieden een verschillende normbezetting hanteren. Ook de input met betrekking tot het bestaande hotelaanbod, de hotelvraag over 2019 en de hotelplannen verschilt. Deze verschillen komen in de hierna volgende berekeningen tot uitdrukking.

Ruimte voor 21 tot 86 nieuwe hotelkamers in de STAD Alkmaar – ZONDER corona-effect

In paragraaf 6.5 is berekend dat – bij een behoudend scenario en **zonder** rekening te houden met het corona-effect – een groei van +10,8% van de hotelvraag

verwacht wordt in Alkmaar tussen 2020 en 2025, ten opzichte van 2019. Bij een optimistisch scenario is dat +21,0%. Tabel 16 hieronder toont dat deze autonome groei leidt tot 114.500 à 125.000 kamernachten in 2025. Bij een normatieve kamerbezetting van 65% zou dan extra aanbod van 89 tot 133 kamers gerechtvaardigd zijn. Omdat die nieuwe kamers ook een eigen markt meenemen – door ons ingeschat op een eigen kamerbezetting van 30% – kunnen er nog 41 tot 62 kamers extra bijkomen, naar een totaal van 523 tot 588 kamers. Ten opzichte van het aanbod per eind 2019 van 394 kamers in de stad Alkmaar betekent dat een totale marktruimte van 129 tot 194 kamers. De totale hotelvraag in de stad Alkmaar zal dan in 2025 een omvang hebben van 124.200 tot 139.600 kamernachten (verhuurde kamers), 20% tot 35% meer dan in 2019.

Aangezien er in de stad Alkmaar medio 2020 al 108 nieuwe hotelkamers bij zijn gekomen (in casu: The Fallon Hotel en Luttik Boutiquehotel), is er in de STAD Alkmaar sprake van een marktruimte van 21 tot 86 kamers voor **nieuwe hotel-initiatieven** (zie Tabel 17). Dat kunnen bijvoorbeeld de diverse plannen zijn die genoemd worden in Tabel 10.

Tabel 16 Marktruimte STAD Alkmaar voor nieuwe hotelkamers – ZONDER CORONA

STAD ALKMAAR - HOTELS	BEHOUDEND SCEN.		OPTIMISTISCH SCEN.	
	aantal hotel-kamers	aantal verhuurde kamers	aantal hotel-kamers	aantal verhuurde kamers
Situatie STAD Alkmaar per (eind) 2019	394	103.300	394	103.300
Voorziene groei vraagmarkt per jaar		1,7%		3,2%
Voorziene groei vraagmarkt hele periode 2020-2025		10,8%		21,0%
Situatie bij normatieve kamerbezetting van 65%	483	114.500	527	125.000
Mogelijke toename aantal kamers en kamernachten t.o.v. 2019 o.b.v. autonome groei vraagmarkt	89	11.200	133	21.700
Extra verhuurde kamers in 2025 door 'eigen markt' nieuwe hotelkamers (30% KB)	41	9.700	62	14.600
Gecorrigeerde situatie, bij normatieve KB 65%	523	124.200	588	139.600
Totale groei kamernachten t.o.v. 2019		20.900		36.300
Mogelijke toename aantal hotelkamers (afgerond)	129		194	

Tabel 17 Marktruimte voor nieuwe hotelinitiatieven STAD Alkmaar – ZONDER CORONA

STAD ALKMAAR - HOTELS		Aantal hotelkamers	
		Behoudend scenario	Optimistisch scenario
Aantal hotelkamers eind 2019/begin 2020	A	394	394
Ruimte in de markt voor extra hotelkamers tot 2025			
1. door autonome groei vraagmarkt		89	133
2. door extra vraag vanuit nieuwe hotelkamers		41	62
Totale ruimte voor extra hotelkamers tot 2025	B	129	194
Theoretisch wenselijk aantal hotelkamers eind 2025	A+B	523	588
Totale ruimte voor extra hotelkamers	B	129	194
Vrijwel zekere hotelbouwplannen STAD Alkmaar (*)	C	108	108
Theoretische ruimte voor nieuwe initiatieven tot 2025	D=B-C	21	86

(*) Dit betreft de in 2020 geopende hotels The Fallon en Luttik Boutiquehotel

Negatieve marktruimte nieuwe hotelkamers in BUITENGEBIED Alkmaar – ZONDER corona-effect

Op dezelfde wijze als hiervoor, is voor het buitengebied van Alkmaar berekend dat er in het buitengebied een negatieve marktruimte is voor hotelkamers. Dat wil zeggen dat, ondanks de verwachte groei van de vraagmarkt met 21% tot 2025, de kamerbezetting van de hotels in het buitengebied in 2025 nog steeds beneden de normbezetting van 60% zal liggen (Tabel 18).

Hoewel er in het buitengebied van Alkmaar geen hotelplannen zijn (zie paragraaf 5.1), is er dus voorlopig ook geen marktruimte voor eventuele nieuwe hotelinitiatieven.

Tabel 18 Marktruimte BUITENGEBIED Alkmaar voor nieuwe hotelkamers – ZONDER CORONA

BUITENGEBIED ALKMAAR - HOTELS	BEHOUDEND SCEN.		OPTIMISTISCH SCEN.	
	aantal hotel-kamers	aantal verhuurde kamers	aantal hotel-kamers	aantal verhuurde kamers
Situatie BUITENGEBIED Alkmaar per (eind) 2019	215	35.300	215	35.300
Voorziene groei vraagmarkt per jaar		1,7%		3,2%
Voorziene groei vraagmarkt hele periode 2020-2025		10,8%		21,0%
Situatie bij normatieve kamerbezetting van 60%	179	39.100	195	42.700
Mogelijke toename aantal kamers en kamernachten t.o.v. 2019 o.b.v. autonome groei vraagmarkt	-36	3.800	-20	7.400
Extra verhuurde kamers in 2025 door 'eigen markt' nieuwe hotelkamers (30% KB)	-18	-3.900	-10	-2.200
Gecorrigeerde situatie, bij normatieve KB 60%	161	35.200	185	40.500
Totale groei kamernachten t.o.v. 2019		-100		5.200
Mogelijke toename aantal hotelkamers (afgerond)	-54		-30	

7.3 Marktruimte hotelkamers Alkmaar – MET corona-effect

Op dezelfde wijze als in de vorige paragraaf, kan worden berekend hoe – mét corona-effect – de hotelvraag zich qua aantallen verhuurde kamers zal ontwikkelen tot 2025 en wat dat betekent voor de aanbodkant.

Geen marktruimte voor nieuwe hotelkamers in STAD Alkmaar – MET corona-effect

In paragraaf 6.6 is berekend dat bij het 'corona scenario' een groei van slechts +4,2% van de hotelvraag verwacht wordt in Alkmaar tussen 2020 en 2025. Deze groei leidt in de stad Alkmaar uiteindelijk tot ruim 114.000 kamernachten in 2025. Bij een normatieve kamerbezetting van 65% is dan, ten opzichte van de situatie eind 2019, in de stad Alkmaar extra aanbod van 88 kamers mogelijk, naar een totaal van 482 kamers (zie Tabel 19).

Tabel 19 Marktruimte STAD Alkmaar voor nieuwe hotelkamers – MET CORONA

STAD ALKMAAR - HOTELS	CORONA SCEN.	
	aantal hotel-kamers	aantal verhuurde kamers
Situatie STAD Alkmaar per (eind) 2019	394	103.300
Voorziene groei vraagmarkt per jaar		0,7%
Voorziene groei vraagmarkt hele periode 2020-2025		4,2%
Situatie bij normatieve kamerbezetting van 65%	454	107.700
Mogelijke toename aantal kamers en kamernachten t.o.v. 2019 o.b.v. autonome groei vraagmarkt	60	4.400
Extra verhuurde kamers in 2025 door 'eigen markt' nieuwe hotelkamers (30% KB)	28	6.600
Gecorrigeerde situatie, bij normatieve KB 65%	482	114.300
Totale groei kamernachten t.o.v. 2019		11.000
Mogelijke toename aantal hotelkamers (afgerond)	88	

Aangezien met de opening medio 2020 van The Fallon Hotel en Luttk Boutiquehotel (samen 108 kamers) deze marktruimte al volledig is opgenomen, resteert er een **negatieve marktruimte** van -/- 20 kamers (zie Tabel 20).

Consequentie van de crisis is dus dat er de komende vijf jaar geen marktruimte is voor nieuwe initiatieven in de stad Alkmaar en dat de kamerbezetting van de bestaande hotels de komende tijd onder druk zal blijven staan.

Ook in BUITENGEBIED Alkmaar negatieve marktruimte voor nieuwe hotelkamers – MET corona-effect

Voor het BUITENGEBIED van Alkmaar geldt, volgens dezelfde benadering dat de negatieve marktruimte nog groter wordt dan zonder de coronacrisis, aangezien de kamerbezetting nog verder achter zal blijven bij de normbezetting.

Tabel 20 Marktruimte voor nieuwe hotelinitiatieven in STAD Alkmaar – MET CORONA

STAD ALKMAAR - HOTELS	Aantal kamers	
		CORONA scenario
Aantal hotelkamers eind 2019/begin 2020	A	394
Ruimte in de markt voor extra hotelkamers tot 2025		
1. door autonome groei vraagmarkt		60
2. door extra vraag vanuit nieuwe hotelkamers		28
Totale ruimte voor extra hotelkamers tot 2025	B	88
Theoretisch wenselijk aantal hotelkamers eind 2025	A+B	482
Totale ruimte voor extra hotelkamers	B	88
Vrijwel zekere hotelbouwplannen STAD Alkmaar (*)	C	108
Theoretische ruimte voor nieuwe initiatieven tot 2025	D=B-C	-20

(*) Dit betreft de in 2020 geopende hotels The Fallon en Luttk Boutiquehotel

Hoofdstuk 8 Aanbevelingen



8.1 Aanbevelingen marktruimte

Negatieve marktruimte voor nieuwe hotelinitiatieven

We toonden berekeningen voor de marktruimte in Alkmaar (zowel voor stad als voor het buitengebied) voor nieuwe hotelkamers, zowel zónder als mét het effect van de coronacrisis. Waarom maakten we ook een scenario zónder crisis, terwijl die crisis nu al gaande is? We hadden die analyse toch al gedaan en vonden het bovendien van belang om te laten zien dat Alkmaar ook zonder de coronacrisis al een lastige hotelmarkt is. Er is sterke concurrentie vanuit de omliggende gemeenten en de zakelijke vraag is relatief klein, onder andere vanwege de perifere ligging in Noord-Holland en het ontbreken van drukke doorgaande autoverbindingen langs de stad. De lokale citymarketing richt zich in eerste instantie op het stimuleren van regionaal dagbezoek en verblijfstoerisme in de (toch al goede) zomermaanden. Er vindt wat minder stimulans plaats van verblijfstoerisme in de zwakke wintermaanden. Desalniettemin heeft Alkmaar best een behoorlijk hotelaanbod, afgezet tegen vergelijkbare gemeenten, mede door de opening van The Fallon Hotel in de voormalige gevangenis Schutterswei.

Rekening houdend met de recente opening van The Fallon Hotel en Luttik Boutique-hotel en met de coronacrisis, resteert in de STAD Alkmaar tot 2025 een negatieve marktruimte van +/- 20 kamers. De gemiddelde kamerbezetting van de hotels zal dan ook dit jaar en de komende jaren onder de normbezetting van 65% komen of blijven. Voor het BUITENGEBIED van Alkmaar geldt een nog grotere negatieve marktruimte.

Een tijdelijk lagere kamerbezetting hoeft geen probleem te zijn, mits er op termijn uitzicht is op herstel. Een structureel te lage bezetting zal de kwaliteit van het hotel-product doen afnemen. De gemeente zal dan ook de komende tijd – en voorlopig ook nog wanneer de coronacrisis voorbij is – terughoudend moeten zijn met het meewerken aan vergunningsaanvragen voor nieuwe hotelkamers, zeker in het buitengebied.

Voorzichtigheid geboden, maar toch ook kansen

Hoewel ons pleidooi is om terughoudend te zijn met het meewerken aan nieuwe hotelinitiatieven in Alkmaar, liggen er tegelijkertijd ook wel kansen.

- We zagen dat Alkmaar aandacht heeft voor de marketing van haar stad. De coronaperiode laat zien dat er, meer nog dan voorheen, behoefte is aan recreëren en verblijven in een groene, rustige omgeving. Mogelijk dat Alkmaar Marketing (nog) meer kan inzetten op het vermarkten van de natuurgebieden en dorpen van Alkmaar, om zo bij te dragen aan een hogere bezetting van de hotels in het buitengebied van de stad.
- Daarnaast is er grote behoefte aan tijdelijk huisvesting van seizoenarbeiders. Deze doelgroep maakt ook gebruik van hotels en andere commerciële logiesvormen en draagt daar bij aan de bezetting. Tegelijkertijd laten deze doelgroep en recreatieve doelgroepen (gezinnen, senioren) zich soms moeilijk mengen, wat resulteert in lage reviews en een minder positief imago van de sector in bepaalde gebieden. Het advies is aan ondernemers om hier evenwichtig mee om te gaan. Zo zouden ondernemers kunnen overwegen om zich in bepaalde perioden niet te richten op toeristen als logies-doelgroep.

Plancapaciteit bestemmingsplannen kan marktruimte beïnvloeden

Het berekenen van marktruimte heeft vooral tot doel om de gemeente een handvat te geven of men planologisch wil meewerken aan hotelinitiatieven op plekken waar geen hotelbestemming op rust. In die situaties kan de gemeente dus conform haar beleid adviseren of een dergelijk initiatief wel of niet mag worden gerealiseerd. Daarnáást is sprake van capaciteit in bestemmingsplannen waar hotels sowieso gerealiseerd mogen worden ('harde plancapaciteit'). Als de bestemming in orde is en het hotelplan voldoet aan de bouweisen, moet de gemeente in principe medewerking verlenen. Dit betekent dat dergelijke plannen een deel van de marktruimte – voor zover aanwezig – kunnen innemen, waardoor er geen of nog minder ruimte overblijft voor nieuwe hotelinitiatieven. Op basis van informatie van de gemeente is geïnventariseerd welke plancapaciteit er in de stad Alkmaar is voor hotelinitiatieven binnen bestemmingsplannen. Tabel 21 geeft dat weer.

Tabel 21 Hard plancapaciteit hotels stad Alkmaar

Nr.	Bestemmingsplan	Nadere aanduiding locatie	Mogelijkheden hotelbouw	Toelichting
1	Westrand Noord	Gebied nabij kruising Ng, Bergerweg, Robonsbosweg	Binnen bestemming 'Gemengd' is verblijfsrecreatie mogelijk	
2	Binnenstad Zuid en Oost	Gebied globaal binnen de singels, ten zuiden van de Laat en ten westen van de Mient en de Voordam	Binnen bestemming 'Gemengd' is kleinschalig hotel mogelijk	Geldt alleen voor een beperkt deel van de plinten in dat gebied, alleen kleinschalig (max. 20 kamers) en alleen in de eerste bouwlaag
3	Binnenstad Centrum	Globaal het gebied ten noorden van de Laat	Binnen bestemming 'Gemengd' is kleinschalig hotel mogelijk	Geldt alleen voor een beperkt deel van de plinten in dat gebied, alleen kleinschalig (max. 20 kamers) en alleen in de eerste bouwlaag
4	Overstad	Gebied globaal tussen de Noorderkade, spoorlijn en Kwakelkade	Binnen een deel van de bestemming 'Gemengd-2' is hotel mogelijk	
5	Westrand Zuid	Gebied globaal tussen Ng, Doode Vaart en de Meerweg	Binnen de bestemming 'Gemengd-uit te werken 1' is één hotelontwikkeling mogelijk	Bestemming 'Gemengd' moet nog worden uitgewerkt. Hotellocatie betreft meer specifiek Olympiapark (zie ook hotelbouwplannen)

Bron: Gemeente Alkmaar. Bewerking: LAGroup, 2020

De beschrijvingen in de bestemmingsplannen zijn veelal te algemeen geformuleerd om een beeld te kunnen geven van de mogelijke omvang van eventuele nieuwe hotels in die gebieden. Mocht de gemeente dat naar aanleiding van de uitkomsten van deze studie willen, dan zijn de mogelijkheden beperkt om hotelvestiging in de betreffende bestemmingsplannen te begrenzen. Sommige gemeenten, zoals Breda, onderzoeken de mogelijkheid om plancapaciteit weg te bestemmen. Dat is tijdrovend en dient, om eventuele planschadeclaims te voorkomen, op (juridisch) zorgvuldige wijze te gebeuren.

Alternatief is om aan de bestemmingsplannen toe te voegen dat nieuwe hotels moeten passen binnen een nader vast te stellen hotelbeleid en toetsingskader voor hotelplannen. Het opstellen van dat beleid en toetsingskader is prima mogelijk, mits de gemeenteraad daarmee akkoord gaat. Maar het van toepassing verklaren van dat beleid op vigerende hotelbestemmingen zal niet zonder juridische slag of stoot kunnen verlopen.

Beperkt rekening gehouden met regionale ontwikkelingen

Dit onderzoek betreft een marktruimteraming die primair op de gemeente Alkmaar is gericht. De vraag naar hotelkamers wordt in grote lijnen bepaald door macro-economische ontwikkelingen en door lokale ontwikkelingen in Alkmaar.

Maar ook de regio heeft invloed op de hotelvraag in Alkmaar. Dat betreft enerzijds ontwikkelingen die de hotelvraag stimuleren, zoals de groei van het kusttoerisme. Anderzijds beïnvloedt (de groei van) het hotelaanbod in de regio de concurrentiepositie van de Alkmaarse hotellerie. We vonden in de omliggende gemeenten plannen voor circa 180 nieuwe hotelkamers. Geen daarvan heeft naar ons oordeel op dit moment een grote kans op realisatie. In die zin wordt er vooralsnog weinig (bedreigende) invloed vanuit de regio op de Alkmaarse hotels verwacht. We zagen echter wel dat al in de huidige situatie de concurrentiekracht van hotels in de regio erg groot is.

8.2 Typen locaties voor hotelontwikkeling

Geen beeld van behoefte vraagmarkt aan bepaalde hoteltypen en -locaties

De gemeente heeft gevraagd op welke typen locaties in Alkmaar eventueel nieuw hotelaanbod het beste tot zijn recht zou komen, met wat voor categorieën hotels en voor welke doelgroepen. Door de bril van een hotelier en een hoteladviseur is het tot op bepaalde hoogte mogelijk om daar een beeld van te krijgen. Maar het zou (nog) beter zijn om input te gebruiken vanuit de vraagmarkt zelf in Alkmaar, zoals lokale en regionale bedrijven en grotere boekers zoals touroperators en congresorganisatoren. Helaas paste het bevragen van de vraagmarkt niet binnen het onderzoeksbudget en maakte dus geen onderdeel uit van deze opdracht.

Focus op stedelijke locaties stad Alkmaar voor eventuele nieuwe hotels

Met de begeleidingsgroep van het onderzoek is besproken op welke locaties nieuw hotelaanbod het beste tot zijn recht zou komen, als er ruimte is voor nieuwe hotelontwikkeling. Dat leverde de volgende lijst op:

- Overstad
- Olympiapark
- Achter het NS-station
- Geestmerambacht.

De eerste drie zijn stedelijke locaties, de laatste ligt aan de meest Noordelijke rand van de gemeente. De gemeente Alkmaar is groot en kent – met de Schermer en Graft-De Rijp – een zeer groot buitengebied. In dat buitengebied zijn redelijk veel kleine hotels en B&B's en is tevens een zeer groot hotel, De Rijper Eilanden. We zagen dat de gemiddelde bezetting van de hotels in het buitengebied laag is en dat daar, ook zonder rekening te houden met de coronacrisis, geen marktruimte is voor nieuwe hotelkamers. Sowieso is er rondom de stad Alkmaar (als we de gemeente Bergen ook rekenen tot 'buitengebied') een zeer groot en niet altijd even goed bezet hotelaanbod. We pleiten er dan ook voor om bij de komst van eventuele nieuwe hotels ernaar te streven die in het stedelijk gebied van de stad Alkmaar te laten landen. Geestmerambacht is wat ons betreft dan ook voorlopig geen gebied waar moet worden ingezet op hotelontwikkeling.

We constateerden in hoofdstuk 3 al dat er juist in de stadrand, met name nabij de ring N9/N242/N245, erg weinig hotelaanbod is. Ook is het aandeel zakelijke overnachtingen laag in Alkmaar. Nieuwe hotels in de stadrand kunnen een positieve bestedingsspinn-off hebben op de middenstand in Alkmaar en zijn o.a. door hun goede autobereikbaarheid aantrekkelijk voor de zakelijke markt.

Vanuit die gedachte zijn er vier gebieden die in onze ogen geschikt zijn voor nieuw hotelaanbod dat aanvullend is op het bestaande hotelaanbod. Daarmee sluiten we overigens andere locaties in het eerder genoemde gebied tussen binnenstad en ring niet uit. Deze zoekgebieden zijn (zie Figuur 19):

1. Overstad/NS-station – stadshotel met een gecombineerde zakelijke/toeristische positionering. Goede OV-bereikbaarheid, binnenstad nabij evenals leisure (Vue Alkmaar, filmhuis) en cultuurhistorie (o.a. Ringersfabriek).
2. Olympiapark – snelweghotel met een gecombineerde zakelijke/toeristische positionering. Nabijheid bovenlokale sportvoorzieningen, onderwijsinstellingen, strand- en duingebied Bergen, toeristisch overstappunt. Bedrijventerrein Boekelermeer op korte rijafstand.
3. Omval (kruising A242 en A243) – zakelijk (vergader)hotel. Goede autobereikbaarheid, oriëntatie op zowel Alkmaar als Heerhugowaard/Langedijk, bedrijventerreinen Oudorp en Beverkoog. Bedrijventerrein Boekelermeer op korte rijafstand.
4. A242 nabij bedrijventerrein Boekelermeer/Energy Innovation Park – zakelijk (vergader)hotel. Nabijheid bedrijventerrein Boekelermeer, AFAS Stadion, snelweg A9 van/naar Amsterdam.

Figuur 19 Mogelijke zoekgebieden voor nieuwe hotelvestigingen



Bijlagen



Bijlage A

Definities

ADR of ARR (€) Average Daily (of: Room) Rate

Gemiddelde logiesopbrengst per verhuurde kamer = totale logiesopbrengst (exclusief btw, exclusief ontbijt en andere bestedingen, na kortingen) gedeeld door het aantal verhuurde kamers.

Bedbezetting (BB%)

Aantal overnachtingen gedeeld door de bedcapaciteit (= aantal bedden x 365).

Boutique hotel

Meestal relatief klein hotel met een bijzondere inrichting gericht op gasten met een bepaalde smaak of leefstijl. Design hotels zijn een variant op Boutique hotels.

Combinatiehotel

Hotel dat zich profileert door een combinatie met een andere volwaardige functie. Een extreem voorbeeld is het Efteling Hotel (De Efteling als 'aanvullende functie' voor het hotel). Andere voorbeelden: hotel met golfbaan, hotel met een wellness-resort of een hotel in/bij een beurs- of congresgebouw.

Destinatiehotel

Hotel dat een 'attractie' an sich is. De bijzondere aard van het hotelconcept, meer nog dan de locatie en de omgeving, speelt een belangrijke rol bij de keuze voor het hotel. Landelijke voorbeelden zijn Villa Augustus in Dordrecht, Het Arresthuis in Roermond en de Havenkraan in Harlingen.

Incentives

In de reiswereld betreft dit zogenaamde 'beloningsreizen', meestal voor medewerkers van een organisatie, soms voor relaties. Meestal gaat het om groepsreizen,

soms om individuele reizen. De bestemming is vaak een destinatehotel of resort hotel waar een all-in verblijf wordt aangeboden. Of een 'gewoon' hotel maar dan op een bijzondere, veelal buitenlandse bestemming.

Kamerbezetting (KB%)

Aantal verhuurde kamers of units gedeeld door de kamer capaciteit (= aantal kamers of units x 365).

MICE

Meetings, Incentives, Conferences/Congresses, Events/Exhibitions = een koepelterm die veel wordt gebruikt voor de markt van congressen, vergaderingen, beurzen en andere events met meestal een zakelijk karakter.

Niche hotel

Hotel dat zich richt op een specifiek – meestal relatief klein – marktsegment, zoals jongerenhotel, zorghotel, hotel gericht op mensen van een bepaalde religieuze gezindte.

RevPar (€)

Revenu per Available Room = totale logiesopbrengst (exclusief btw, exclusief ontbijt en andere bestedingen, na kortingen) gedeeld door het aantal beschikbare kamers (aantal kamers of units x 365) = ADR x KB%.

Bijlage B

B&B's c.s. in Alkmaar

Nr.	Naam	Type	Sterren EHC (*)	Reviews Booking	Plaats	Kamers	Bedden
1	Old Town apartment	Appart.			Alkmaar	2	4
2	Apartment de Koning	Appart.			Alkmaar	1	4
3	Apartment "Trendy" Alkmaar	Appart.			Alkmaar	1	5
4	Pension Onassis	B&B		9,1	Alkmaar	4	8
5	Soepper	B&B		9,1	Alkmaar	3	8
6	B&B Alkmaar onder de watertoren	B&B			Alkmaar	2	4
7	Bobsbed&breakfast	B&B			Alkmaar	2	4
8	Fnidsen 107-109	B&B			Alkmaar	2	4
9	MacBed	B&B		7,7	Alkmaar	2	4
10	Het Atelier	B&B			Alkmaar	1	2
11	Nassau Bed and Breakfast	B&B			Alkmaar	1	2
12	Aan de Alkmaarse gracht	B&B			Alkmaar	1	2
13	Berkenzicht	B&B			Alkmaar	1	2
14	B&B De Zes Wielen	B&B		9,7	Alkmaar	1	2
15	Design B&B Graaf Jan	B&B			Alkmaar	1	2
16	Kaas en Kunst	B&B			Alkmaar	1	2
17	Namib	B&B			Alkmaar	1	2
18	Casa De Palmas	B&B		9,2	Alkmaar	1	4
19	B&B Daar bij die Molen	B&B			Alkmaar	1	2
20	B&B van Renée	B&B			Alkmaar	1	2
21	Ons Tuinhuis	B&B			Alkmaar	1	2
22	Alkmaars Toppunt	B&B		-	Alkmaar	1	2
23	Slapen bij Hofman	B&B		9,1	Alkmaar	1	2
24	Groenlokaal	B&B		9,4	Alkmaar	1	2
25	Guestenkamers Aletta Boon	B&B			Alkmaar	1	4

Nr.	Naam	Type	Sterren EHC (*)	Reviews Booking	Plaats	Kamers	Bedden
26	B&B Het Pakhuys	B&B	3 sup.	9,6	De Rijp	6	12
27	De Boerenbelevens	B&B			De Rijp	4	8
28	B&B Westeindelijk	B&B		9,4	De Rijp	2	4
29	Bed&Bike De Rijp	B&B			De Rijp	2	2
30	B&B Polderzicht	B&B			De Rijp	1	2
31	B&B Doktershuis	B&B			De Rijp	1	2
32	Polderhuisje	B&B			De Rijp	1	2
33	B&B De Pauw	B&B		8,1	Graft	2	6
34	B&B Zolderpracht (Polderpracht)	B&B			Graft	1	2
35	B&B Beemsterblik	B&B		-	Graft	1	2
36	Bed&Brood De StraVerdonk	B&B			Graft	1	4
37	Boerderij De Fryhof B&B	B&B			Grootschermer	5	15
38	De Bonte hond	B&B			Grootschermer	1	4
39	B&B Bed&Broodje a.h. Zuideinde	B&B			Grootschermer	1	2
40	Vakantiehuis Meerzicht	B&B			Noordeinde	2	4
41	De Bietenhaven	B&B			Oterleek	12	30
42	Achter de Terp	B&B			Oterleek	1	3
43	De Witte Brug	B&B			Stompetoren	2	4
44	Hollands Glorie	B&B		9,0	West-Graftdijk	2	4
45	Pens./Appart./B&B Prins Hendrik	B&B		7,9	Zuidschermer	10	20
46	't Paardenhuysje	B&B			Zuidschermer	1	2
47	786STUDIO 786LOFT	Woning			Alkmaar	2	4
48	Heinenwaard Alkmaar	Woning			Alkmaar	1	4
49	Alkmaar Station Apartments	Woning			Alkmaar	1	2
50	Holiday home Grootschermer	Woning			Grootschermer	1	5
Totalen		50	1	8,9	gem. review	99	230

Bronnen: gemeenten onderzoeksgebied, KHN, eigen inventarisatie LAgrouP; april 2020

(*) Europese Hotel Classificatie (vrijwillige classificatie sinds 2017) (toevoeging 'sup.' = superior)

Bijlage C

Hotels in de 'schil'

Nr.	Naam	Sterren EHC (*)	Reviews Booking	Plaats	Kamers	Bedden
1	Blooming Hotel	4	8,5	Bergen	130	260
2	Fletcher Hotel-Rest. Marijke		6,9	Bergen	88	176
3	Hotel 1900		7,3	Bergen	40	80
4	Hotel Zee Bergen		8,3	Bergen	23	46
5	Hotel Van Renenpark		7,4	Bergen	15	30
6	Hotel Heerlijkheid		7,4	Bergen	12	24
7	Hotel Villa Breeburg		7,4	Bergen	11	22
8	Hotel Bergen	3	7,8	Bergen	11	22
9	Villa Prinsenhof		7,1	Bergen	10	20
10	Guesthouse Fleur de Lis		7,7	Bergen	10	20
11	Landgoed Huize Glory	3	7,9	Bergen	10	20
12	Boutique Hotel Villa Kranenbergh		9,3	Bergen	8	16
13	Hotel De Waag		8,6	Bergen	7	14
14	Strandhotel Nassau	3 sup.	8,0	Bergen aan Zee	40	80
15	Hotel Victoria	3 sup.	8,3	Bergen aan Zee	38	76
16	Hotel Meyer	3 sup.	8,3	Bergen aan Zee	37	74
17	Huize De Duinen hotel-appart.		7,9	Bergen aan Zee	23	46
18	H.C.R. Prins Maurits		8,5	Bergen aan Zee	23	46
19	Hotel Rasch		7,7	Bergen aan Zee	11	22
20	Hotel De Stormvogel			Bergen aan Zee	10	20
21	Appartementen Sonneduyn			Bergen aan Zee	10	20
22	Hotel Zuiderduin		8,5	Egmond aan Zee	365	730
23	Hotel Golfzang BV		9,0	Egmond aan Zee	144	288
24	Hotel de Vassy		8,8	Egmond aan Zee	28	56
25	Hotel De Boei		8,1	Egmond aan Zee	28	56
26	Fletcher Badhotel Egmond a/Zee		6,4	Egmond aan Zee	22	44
27	Hotel De Dennen	3	8,5	Egmond aan Zee	21	42
28	Hotel Neptunus		8,7	Egmond aan Zee	13	26
29	Hotel Mare Liberum		8,2	Egmond aan Zee	12	24
30	Prins Appartementen		8,3	Egmond aan Zee	8	16
31	Stayokay Egmond		8,0	Egmond-Binnen	38	76

Nr.	Naam	Sterren EHC (*)	Reviews Booking	Plaats	Kamers	Bedden
32	Fletcher Hotel Jan van Scorel		7,2	Schoorl	86	172
33	Restaurant Hotel Merlet	4 sup.	8,9	Schoorl	28	56
34	Strandhotel Camperduin		8,2	Schoorl	26	52
35	H.C.R. Hof van Schoorl			Schoorl	25	50
36	Herberg Het Landhuis		8,4	Schoorl	11	22
37	Villa de Hazelaar		9,2	Schoorl	11	22
38	Hotel Restaurant De Viersprong	3	8,2	Schoorl	6	12
39	Hotel Akersloot (Van der Valk)		8,5	Akersloot	210	420
40	Huize Koningsbosch	4	8,7	Bakkum	20	40
41	Hotel Fase Fier eten en drinken		8,1	Castricum	20	40
42	Strandhotel Zoomers		-	Castricum	14	28
43	Hotel Het Oude Raadhuis	3	9,1	Castricum	12	24
44	Hotel Heer Hugo/Hotel Jules		7,5	Heerhugowaard	50	100
45	Babylon Hotel	3 sup.	8,5	Heerhugowaard	18	36
46	Fletcher Hotel-Restaurant Heiloo		7,0	Heiloo	40	80
47	Hotel Molengroet		7,9	Noord-Scharwoude	14	28
48	Hotel-Restaurant De Buizerd	3	7,4	Noord-Scharwoude	12	24
	Totaal hotels	13	8,1	gem. review	1.849	3.698
	Totaal B&B's, appart., woningen	0	8,9	gem. review	178	361
	Totaalaanbod hotels c.s.	13			2.027	4.059

Bronnen: gemeenten onderzoeksgebied, KHN, eigen inventarisatie LAgrou; april 2020

(*) Europese Hotel Classificatie (vrijwillige classificatie sinds 2017) (toevoeging 'sup.' = superior)

Bijlage D

B&B's c.s. in de 'schil'

Nr.	Naam	Type	Reviews Booking	Plaats	Gemeente	Kamers	Bedden
1	Karel de Grote	Appart.	9,1	Bergen	Bergen NH	8	16
2	Studio Lief	Appart.	6,7	Bergen	Bergen NH	1	2
3	Huize Mare	Appart.	9,5	Bergen aan Zee	Bergen NH	9	18
4	Neptunus Appartementen	Appart.	8,2	Egmond aan Zee	Bergen NH	7	14
5	Apartments Het Oude Atelier	Appart.	9,7	Schoorl	Bergen NH	4	8
6	Bergen1928	B&B	9,5	Bergen	Bergen NH	7	14
7	Boutique Bed&Bergen i.d. Aap	B&B	9,0	Bergen	Bergen NH	4	8
8	Bbobb B&B	B&B		Bergen	Bergen NH	3	6
9	B&B Maison Verspyck	B&B	10,0	Bergen	Bergen NH	2	4
10	B&B De Pinksterbloem	B&B		Bergen	Bergen NH	2	4
11	De Schutse	B&B		Bergen	Bergen NH	2	4
12	La Verda Stelo	B&B		Bergen	Bergen NH	2	4
13	De Appelboom	B&B		Bergen	Bergen NH	2	4
14	B&B Peperzzz	B&B	9,4	Bergen	Bergen NH	1	2
15	Chalet Parfait	B&B	8,1	Bergen	Bergen NH	1	2
16	't Koffiemolentje	B&B		Bergen	Bergen NH	1	2
17	Zin in Bergen	B&B		Bergen	Bergen NH	1	2
18	Tuinhuis Middengeest	B&B		Bergen	Bergen NH	1	2
19	Monnet	B&B		Bergen	Bergen NH	1	2
20	Studio Clematis	B&B		Bergen	Bergen NH	1	2
21	Goudsblom	B&B		Egmond a.d. Hoef	Bergen NH	2	4
22	Hof van Rinnegom	B&B		Egmond a.d. Hoef	Bergen NH	1	2
23	Chalet Egmond	B&B		Egmond a.d. Hoef	Bergen NH	1	2
24	Herberg aan den Hoef	B&B		Egmond a.d. Hoef	Bergen NH	1	2
25	Silver	B&B		Egmond a.d. Hoef	Bergen NH	1	2
26	Zeelui	B&B		Egmond aan Zee	Bergen NH	6	12
27	B&B De Zandtaart	B&B	9,4	Egmond aan Zee	Bergen NH	5	10
28	B&B La Vida	B&B	9,4	Egmond aan Zee	Bergen NH	4	8
29	B&B 103@sea	B&B		Egmond aan Zee	Bergen NH	4	8
30	Room at the Beach	B&B	9,4	Egmond aan Zee	Bergen NH	3	6
31	De Weg naar het Strand	B&B	8,5	Egmond aan Zee	Bergen NH	3	6
32	B&B Konijn	B&B	9,7	Egmond aan Zee	Bergen NH	3	6
33	B&B Hoogland aan Zee	B&B	9,2	Egmond aan Zee	Bergen NH	2	4
34	Dromen aan Zee	B&B		Egmond aan Zee	Bergen NH	2	4
35	Familieverblijf De Zeester	B&B		Egmond aan Zee	Bergen NH	2	4
36	Kerstins B&B	B&B	9,0	Egmond aan Zee	Bergen NH	1	2

Nr.	Naam	Type	Reviews Booking	Plaats	Gemeente	Kamers	Bedden
37	Kamer Egmond	B&B		Egmond aan Zee	Bergen NH	1	2
38	B&B De Zonnevallei	B&B		Egmond aan Zee	Bergen NH	1	2
39	Peperhuis Egmond	B&B		Egmond-Binnen	Bergen NH	5	13
40	Synodicampus	B&B		Egmond-Binnen	Bergen NH	4	8
41	Strandwal	B&B		Egmond-Binnen	Bergen NH	1	2
42	Hoeve te Gast	B&B	9,1	Groet (Schoorl)	Bergen NH	5	10
43	Janny's Bed & Breakfast	B&B		Groet (Schoorl)	Bergen NH	1	2
44	Duinberk	B&B	7,2	Schoorl	Bergen NH	5	10
45	B&B Driesen	B&B		Schoorl	Bergen NH	3	6
46	Blauwe Vlinder	B&B	8,3	Schoorl	Bergen NH	2	4
47	Huisje in het bos	B&B		Schoorl	Bergen NH	2	4
48	Dopersduin	B&B		Schoorl	Bergen NH	1	2
49	Dichtbij	B&B		Schoorl	Bergen NH	1	2
50	Duinblick	B&B		Schoorl	Bergen NH	1	2
51	Nachtzwaluw	B&B		Schoorl	Bergen NH	1	2
52	Aan de duin	B&B		Schoorl	Bergen NH	1	2
53	Bed en Brocante	B&B		Schoorl	Bergen NH	1	2
54	Sterrenhoeve	Appart.	7,0	Castricum	Castricum	1	4
55	De Weideblik	B&B		Akersloot	Castricum	1	2
56	B&B Hoogegeest	B&B		Akersloot	Castricum	1	2
57	B&B Het Zonnige Veld	B&B		Bakkum	Castricum	2	4
58	De Mezenhof	B&B		Castricum	Castricum	1	2
59	Gastenverblijf I Love Life	B&B		Castricum	Castricum	1	2
60	Slapen bij de Buurvrouw	B&B	8,9	Castricum aan Zee	Castricum	3	6
61	Jacobshoeve Bakkum	B&B		Castricum aan Zee	Castricum	2	4
62	't Zuid-End	B&B		Heerhugowaard	Heerhugowaard	1	4
63	Duinkonijn	B&B		Heiloo	Heiloo	2	2
64	De Johanneshoeve	B&B		Heiloo	Heiloo	2	4
65	B&B Bosrand	B&B		Heiloo	Heiloo	1	2
66	B&B Dijk43	B&B	9,1	Broek op Langedijk	Langedijk	2	4
67	B&B Welterusten	B&B	9,4	Broek op Langedijk	Langedijk	2	4
68	B&B De Blauwe Tulp	B&B	9,2	Noord-Scharwoude	Langedijk	2	4
69	B&B De Oude Walnoot	B&B	9,5	Sint Pancras	Langedijk	2	4
70	B&B Beneden de Vijzel	B&B		Sint Pancras	Langedijk	2	4
71	B&B Slapen b/d Burgemeester	B&B	9,8	Sint Pancras	Langedijk	1	2
72	B&B Het Kantoor	B&B		Sint Pancras	Langedijk	1	2
73	B&B De Lijster	B&B	8,9	Zuid-Scharwoude	Langedijk	2	4
74	Het Winterkoninkje	B&B		Zuid-Scharwoude	Langedijk	2	4
75	Huisje Weltevree	Woning	9,1	Zuid-Scharwoude	Langedijk	1	2
76	B&B De Koog	B&B	8,7	Uitgeest	Uitgeest	1	2
77	B&B In de Tuin	B&B		Uitgeest	Uitgeest	1	2
78	De Verfschuur	B&B		Uitgeest	Uitgeest	1	2
79	B&B In de Wolken	B&B		Uitgeest	Uitgeest	1	2
80	B&B Studio Assum	B&B		Uitgeest	Uitgeest	1	2
81	Zwaansmeer Hoeve	B&B		Uitgeest	Uitgeest	1	2
Totalen			81	8,9	gem. review	178	361

Bronnen: gemeenten onderzoeksgebied, KHN, eigen inventarisatie LAGroup; april 2020

Bijlage E

Feedback uit enquête

Suggesties verbetering gemeentelijk beleid t.a.v. toeristische sector algemeen

GEMEENTE ALKMAAR

- Evenementen in het laagseizoen of gezamenlijk een congres/groter evenement binnenhalen.
- Meer grote evenementen (zoals winter paradijs in Amsterdam) en daarmee meer promoten.
- Groter Kaasmuseum, met indoor/overdekte activiteiten, om ook in de wintermaanden Alkmaar gezellig te maken.
- Meer verbinding zoeken met Amsterdam (Zaandam, Haarlem), niet alleen focussen op Alkmaar als kaasstad maar meer kijken naar de regio; stad, duinen, strand, weilanden, etc.

GEMEENTE BERGEN

- Beleid gericht op evenementen in november t/m maart, midweek.
- Er moeten meer parkeervoorzieningen komen in Egmond aan Zee en de parkeertarieven moeten drastisch omlaag.
- Toeristenbelasting moet daadwerkelijk aan het verbeteren van de toeristische voorzieningen worden besteed. Denk aan een nieuw zwembad etc.
- Aanvragen voor verbouwingen moeten sneller en soepeler behandeld worden.
- Zet Alkmaar neer zoals Haarlem en Leiden doen.
- USP versterken en uitbouwen in samenwerking met de sector. Actieve en structurele inzet voor de marketing van Holland boven Amsterdam. Niet meewerken aan versnippering van marketingbudget.
- Er is behoefte aan duidelijke visie gemeente op ontwikkeling toerisme, doelstelling lange termijn. Proactief en niet reactief zoals nu (Airbnb, onttrekken van woningen door toeristische verhuur).

- Het is een onderscheidende waarde als de lagune in Camperduin in stand gehouden wordt samen met gemeente, provincie en ondernemers.

Suggesties verbetering gemeentelijk beleid ten aanzien van de hotelsector

GEMEENTE ALKMAAR

- Meer diversiteit qua hotelaanbod. Nu allemaal meer van hetzelfde. Veel 4+ sterren (keten)hotels die zich voornamelijk richten op de Nederlandse markt, zowel business als leisure. Er zijn geen andere concepten in Alkmaar die een ander soort gasten trekken en geen gerenommeerde internationale hotelketens die meer internationale gasten trekken. Als er behoefte is aan meer hotels, dan goed letten op de keten en het concept.
- Niet extra nieuwbouw voor hotels.
- Voorzichtig omgaan met toetreding eventuele nieuwe hotels. Hierbij ook kijken naar het (groeiende) aandeel Airbnb.
- Regelgeving voor AirBnB opstellen.
- Toeristenbelasting controle ook voor Airbnb.
- Toeristenbelasting heffen als % over de omzet i.p.v. vast bedrag per persoon.
- Jaarlijkse benchmark van bezetting hotels in Alkmaar en omgeving Noord-Holland.

GEMEENTE BERGEN

- Aanvragen voor verbouwingen moeten sneller en soepeler behandeld worden.
- Er moet veel meer meegedacht worden met de ondernemer i.p.v. tegengewerkt.
- Meer marktwerking, flexibeler opstelling inzake bestemmingswijzigingen.
- Versoepeling van regels, wat betreft uitbreiding.

NB. Vertrouwelijke en niet ter zake doende opmerkingen zijn weggelaten.

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Alkmaar, Deirdre Pronk

Begeleidingsgroep

Deirdre Pronk, Gemeente Alkmaar

Brenda Wedding - gemeente Alkmaar

Viviënne Sanders - regiogemeenten (BUCH)

Melanie Goudsblom - Alkmaar Marketing

Miriam Geerlings – KHN Regiomanager Middenzuid N-H

Xiaohui Hu - Golden Tulip Hotel Alkmaar

Bo Groefsema/Frieda Lodder - Kings Inn

Sophie Hafkamp - Familiehotel Alkmaar



Adviseur

Geer Schakel

LAgroup bv

Postbus 1558

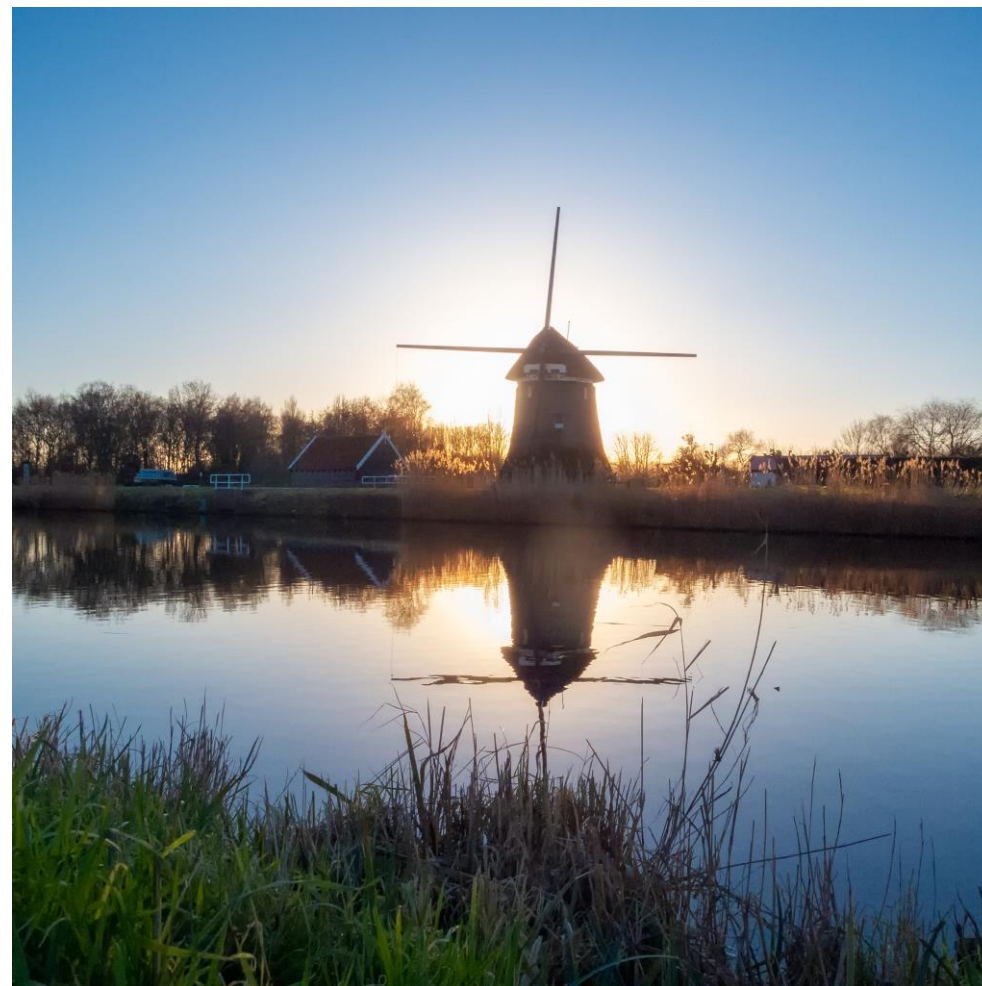
1000 BN Amsterdam

E geerschakel@lagroup.nl

T 06 - 50 631 673

W www.lagroup.nl

9 november 2020



Sluismolen, Koedijk (foto: Johan Wieland via Flickr CC)

Noot: er is door ons geen onderzoek gedaan naar het copyright van de in de rapportage gebruikte foto's. In het geval dat de rapportage ook extern gebruikt zal worden, moet aanvullend naar het copyright van het beeldmateriaal gekeken worden.