



Memo

Project: Uitbreiding Hotel Hulst
Code: HHU_2018_01_M01
Onderwerp: Marktpotentie uitbreiding Hotel Hulst

+31 (0) 85-9020222
info@juustdaarom.nl
juustdaarom.nl

Steller Reinder de Jong
Datum 5 april 2019

Deze memo vormt een onderbouwing van de marktpotentie ten behoeve van de uitbreiding van Hotel Hulst.

Hotel Hulst wil een uitbreiding realiseren van 65 kamers waardoor de totale hotelcapaciteit wordt vergroot van 42 tot 107 kamers. In het hotel zijn 107 kamers voorzien in het 3* segment. Op de begane grond zijn de ondersteunende voorzieningen zoals receptie, lounge en kantoorruimte voorzien. Tevens is hier ook het restaurant (brasserie) en de keuken gevestigd. Het hotel richt zich op ouderen en gezinnen met kinderen die de historische binnenstad en de omgeving komen bezoeken. Tevens biedt het hotel ruimte voor logies aan medewerkers in de Kanaalzone Gent-Terneuzen en het Antwerpse havengebied die hun hoofdverblijf elders hebben, maar vanwege hun werkzaamheden tijdelijk in deze omgeving moeten verblijven.

Landelijke ontwikkelingen hotelmarkt

De hotelmarkt in Nederland laat over de afgelopen jaren een positieve ontwikkeling zien ten aanzien van het aantal overnachtingen en de omzet. De Rabobank¹ verwacht op korte termijn een stijgende vraag naar hotelovernachtingen. Een deel van de groei zal naar verwachting resulteren in een groei van de bezettingsgraden van hotelkamers. Daarnaast zal een deel van de groei worden opgevangen door uitbreiding van het aanbod (zowel kamers als hotels). Ook voor de langere termijn wordt een verdere groei van het aantal overnachtingen verwacht, echter het groeiende aanbod kan leiden tot verzadiging van de markt. Het aantal hotels in Nederland neemt al jaren toe, tevens is een groei zichtbaar van het gemiddelde aantal kamers per hotel.

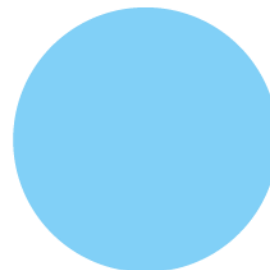
De groei van het aantal hotelovernachtingen in Nederland is met name toe te rekenen aan de groei van het aantal buitenlandse gasten. De groei van buitenlandse gasten in Nederland is de afgelopen jaren namelijk sterker toegenomen dan het aantal Nederlandse gasten. Hierdoor wordt landelijk nu iets meer dan de helft van het aantal overnachtingen door buitenlanders geboekt. De verwachting is dat het buitenlands bezoek de komende jaren verder zal toenemen. In 2018 bezochten 19,1 miljoen toeristen Nederland, volgens verwachtingen van het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen zal dit aantal oplopen tot 29 miljoen in 2030.

Zakelijke reizigers zijn verantwoordelijk voor zo'n 40% van de hotelovernachtingen. Toeristische reizigers vullen de overige 60%. Regionaal zijn er grote verschillen zichtbaar in zowel aantallen als prestaties. Dit wordt veroorzaakt doordat de ene regio meer te bieden heeft op het gebied van toerisme en/of zakelijke activiteiten dan de andere.

De gemiddelde bezettingsgraad van Nederlandse hotels is in 2018 gestegen naar een recordhoogte (78,7%)². Hierbij is een gestage groei zichtbaar (2016: 73,9%; 2017: 77,2%). Verwacht wordt dat deze groei doorzet, zoals blijkt uit onderzoek van Horwath HTL. Hoteliers verwachten dat de bezettingsgraad

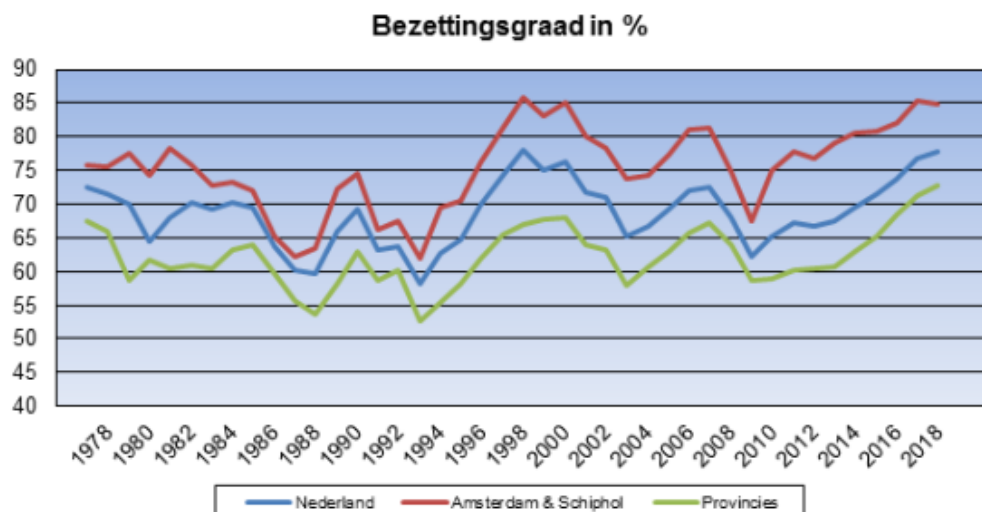
¹ Bron: Rabobank, trends en cijfers per branche: horeca en recreatie -> hotels

² Bron: HOSTA 2018; Horwath HTL



nog licht zal stijgen of stabiliseren. De gemiddelde bezettingsgraad is inclusief de hotels in Amsterdam, waar de bezetting fors hoger is (2018: 84,8%) als in de rest van Nederland. Wanneer de Amsterdamse hotelmarkt niet wordt meegerekend dan is voor de rest van Nederland een gemiddelde kamerbezetting zichtbaar van 72,8% (2016: 68,4%, 2017: 71,2%).

Wanneer specifiek wordt ingezoomd op hotels in het 3* segment dan is hier (over geheel Nederland) een groeiontwikkeling zichtbaar van 2016: 75,7%, 2017: 77,9%, 2018: 78,6%.



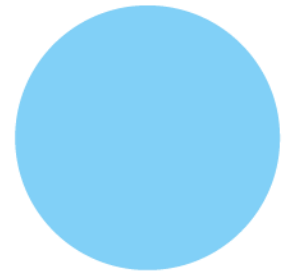
Toerisme in Zeeland

Kijkend naar de ontwikkelingen van het toerisme in Zeeland³ dan volgt onze provincie de landelijke trends. Ook in Zeeland groeit het aantal overnachtingen (totale groei van 4,5%), hetgeen met name te danken is door groei onder buitenlandse gasten (+9,7% in 2018), welke inmiddels verantwoordelijk zijn voor zo'n 55% van alle overnachtingen in Zeeland. Deze groei is vooral te danken aan het aantal Vlaamse gasten. De groei van het aantal overnachtingen is vooral zichtbaar in de schouderseizoenen (kwartaal 1 en 4), ook dit wordt met name veroorzaakt door buitenlandse gasten.

Het grootste deel van de overnachtingen wordt gedaan in vakantiewoningen, verhuurchalets en toeristische kampeerplaatsen (totaal 80%). Het aandeel van hotels en pensions is kleiner (ook het aanbod hiervan is beduidend kleiner). In 2018 liet deze sector echter de sterkste groei zien (+13%).



³ Bron: Kenniscentrum Kusttoerisme



Huidige bezetting hotel Hulst

Wanneer we de bezettingscijfers van Hotel Hulst van de afgelopen jaren afzetten tegen de landelijke cijfers (Nederland minus regio Amsterdam) dan is zichtbaar dat Hotel Hulst bovengemiddeld presteert met een bezetting van 2015: 70,7%, 2016: 71,1%, 2017: 74,2% en 2018: 78,1%.

Ten aanzien van het type gast kent Hotel Hulst een andere verhouding dan het landelijk beeld. Waar landelijk 40% van de overnachtingen een zakelijk karakter heeft is dit voor Hotel Hulst zo'n 75%. 25% van de overnachtingen wordt gemaakt door toeristen.

Gezien de huidige en verwachte krapte op de arbeidsmarkt en de ontwikkeling in de havengebieden en de industrie in de regio is de verwachting dat werknemers welke gedurende een korte periode werkzaam zijn in de regio behoefte hebben aan overnachtingsmogelijkheden. Gezien de ligging van Hulst nabij belangrijke werklocaties zoals het Antwerpse havengebied en de Kanaalzone Gent-Terneuzen is uitbreiding van de hotelfaciliteiten in relatie tot de huidige beschikbaarheid van hotelkamers in de nabije omgeving en in relatie tot de huidige bezettingscijfers te onderbouwen.

Met name op doordeweekse dagen is de capaciteit van het hotel te laag. Zeker gezien het feit dat de zondagnacht slechts 4% van het totaal aantal overnachtingen omvat, is vanuit de bezettingscijfers ook zichtbaar dat het hotel dankzij de zakelijke markt vaak vol zit.

In toeristisch opzicht heeft Hotel Hulst met name in de periode tussen Pasen en half oktober, zeker in de weekenden, te maken met een goede bezetting. Zeker tijdens evenementen op en rond de vesting is er ook sprake van een tekort aan hotelkamers.

Hotel Hulst richt zich in toeristisch opzicht vooral op ouderen en gezinnen met kinderen die de historische binnenstad en de omgeving komen bezoeken. Hiervoor is het van belang dat hierbij ook samenhang is met de ontwikkeling van het toeristisch product van Hulst en omgeving.

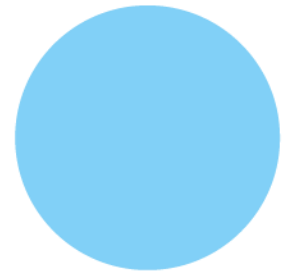
Aanbod in de regio

Het aanbod van recreatieve overnachtingsmogelijkheden binnen de gemeente Hulst⁴ is beperkt. Naast een drietal campings (140 – 804 standplaatsen) bestaat het aanbod uit een aantal minicampings en uit een 20-tal geregistreerde B&B's, pensions, hotels en vakantiehuizen. Tezamen bieden deze 20 adressen 77 eenheden aan. De gemeente telt slechts 3 hotels. Hotel van Leuven en Hotel de Linde in Kloosterzande hebben respectievelijk 3 en 4 kamers. Hotel Hulst biedt 40 kamers en herbergt dus ruim de helft van de eenheden. Naast het 'traditionele' aanbod is er ook nog sprake van aanbod via Airbnb. Dit betreft eveneens een beperkt aanbod van ongeveer 30 woningen / appartementen.

Benchmark: Brielle en Gorinchem

Om het toeristisch aanbod binnen de gemeente Hulst in een goed perspectief te kunnen plaatsen is dit vergeleken met vergelijkbare vestingsteden. Zeker gezien het feit dat Hulst vanuit toeristisch perspectief de potentie van Hulst als vestingstad meer wil benutten is deze vergelijking gedaan. Het aanbod aan hotelkamers van de gemeente Brielle en de gemeente Gorinchem zijn vergeleken. De gemeente Brielle (landoppervlak 27,56 km² en 17.184 inwoners) is vooral qua oppervlak kleiner dan de gemeente Hulst (landoppervlak 201,44 km² en 27.523 inwoners), maar is door haar vesting, de ligging nabij zee en de nabijheid van de Rotterdamse havens goed te vergelijken. De gemeente Gorinchem is qua oppervlak eveneens flink kleiner (landoppervlak 18,92 km² en 36.679 inwoners). Ook de ligging van Gorinchem in

⁴ Opgave door de gemeente Hulst: overzicht verblijfsaccommodaties Gemeente Hulst



een regio met volop havengerelateerde arbeid (ligging aan de Waal en nabijheid van de regio Rotterdam) is daarom goed te vergelijken. Beide gemeenten steken beleidsmatig ook sterk in op het beleven van de vesting.

De stad Brielle telt 3 hotels met een totale capaciteit van 177 kamers (1 driesterrenhotel met 36 kamers, 1 driesterrenhotel met 45 kamers en 1 driesterrenhotel met 96 kamers). Naast de hotels in Brielle zelf herbergt de regio in een straal van zo'n 7 kilometer rond Brielle met name rond Oostvoorne aanbod van hotelfaciliteiten.

Gorinchem telt 5 hotels met een totale capaciteit van 118 kamers (1 driesterrenhotel met 53 kamers, 1 driesterrenhotel met 25 kamers, 2 boutiquehotels met 15 kamers, 1 driesterrenhotel met 10 kamers). In de omgeving van Gorinchem zijn enkel B&B's gelegen. Van der Valk start binnenkort met de bouw van een 4 sterrenhotel met 140 kamers.

Toerisme in Hulst

In 2016 is het Toeristisch Ontwikkelplan Hulst⁵ vastgesteld. Een van de ingrediënten hiervoor vormde het bezoekersonderzoek wat is uitgevoerd door Kenniscentrum (Kust)toerisme. Vanuit het bezoekersonderzoek is zichtbaar dat Hulst met name een sterke aantrekkingskracht heeft op dagtoerisme. Reden dat verblijfstoeristen naar de regio trekken heeft ten dele te maken met de stad Hulst (bourgondisch / gezelligheid) maar heeft vooral een regionaal karakter. Hierbij wordt met name de groene buitenruimte en de mogelijkheid om te fietsen geroemd.

Met de Vlaamse steden Antwerpen, Gent en Brugge in de nabije omgeving is de concurrentie voor verblijfstoerisme groot. Echter de directe nabijheid ten opzichte van Vlaanderen (vertrouwd en dichtbij, maar echt anders) bieden kansen om Vlaamse toeristen aan te trekken. Juist de historie van de vestingstad, de ligging nabij de Schelde en de groene omgeving met uitstekende fietsfaciliteiten bieden kansen om meer verblijfstoeristen te trekken. Ook ten aanzien van binnenlands toerisme liggen deze kansen door de combinatie van de vesting en de relatie met het landschap. In het toeristisch ontwikkelplan wordt dan ook genoemd dat uitbreiding van het verblijfsaanbod gewenst is.

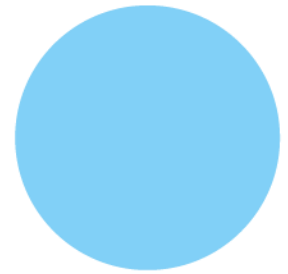
De gemeente Hulst wil aan de hand van het toeristisch ontwikkelplan inzetten op het versterken van de beleving van de vestingstad en het leggen van de verbinding tussen de vesting en de schelde. Ook de Schelgedorpen ondergaan de komende jaren een transformatie waarbij de beleefmogelijkheden worden uitgebreid. De ligging van het hotel aan de rand van - en met zicht op - de vesting biedt dan ook kansen om het toerisme in de gemeente verder te ontwikkelen.

Concreet noemt de gemeente hierbij ook dat het aantal overnachtingsmogelijkheden in en om de vestingstad moet toenemen. Dit moet in samenhang gebeuren met andere maatregelen om de belevingswaarde en het activiteitsaanbod te vergroten.

Conclusie

Het in toeristisch opzicht kunnen versterken van de vesting Hulst is voor een deel afhankelijk van een vaste stroom aan bezoekers. Niet alleen dagtoerisme maar zeker ook verblijfstoerisme is daarvoor van belang. Beleidsmatig acht de gemeente Hulst het dan ook wenselijk dat er uitbreiding van het verblijfsaanbod komt. Het huidige aanbod aan hotelfaciliteiten in (de gemeente) Hulst (42 kamers) is, ook vergeleken met de twee vergelijkingsgemeenten beperkt. Hotel Hulst gaat qua bezettingscijfers

⁵ Toeristisch Ontwikkelplan Hulst 2016-2020



mee in de groeiontwikkeling in de hotelbranche en zit daarbij boven het landelijk gemiddelde⁶. Ook de Zeeuwse groeicijfers laten de potentie van de hotelbranche zien. In haar huidige vorm heeft het hotel vaak te maken met de maximale bezetting. Gezien het aandeel in het totale kameraanbod wat Hotel Hulst vertegenwoordigd binnen de gemeente is het daarom te verwachten dat er ook daadwerkelijk overnachtingen gemist worden.

De nabijheid van de Antwerpse havens en de Kanaalzone Gent-Terneuzen zorgen voor een groot aandeel zakelijke bezoekers. Gezien de aantrekkende economie en de groeicijfers in de havens is er voldoende potentieel in de zakelijke markt.

De ontwikkelingen in de zakelijke markt en het gemeentebestuur om Hulst in toeristisch opzicht te versterken, afgezet tegen het aanbod in de regio, de huidige bezettingsgraad en de groeicijfers van de gehele hotelbranche (in Nederland en Zeeland) maken dat er in onze optiek voldoende potentieel is voor uitbreiding van het hotel met 65 hotelkamers.

⁶ Nederlands gemiddelde, exclusief de regio Amsterdam