

Samenvatting onderzoek marktruimte hotels Alkmaar

In 2019 en 2020 is er i.s.m. KHN en de gemeente een onderzoek gedaan naar marktruimte voor nieuwe hotelkamers in de regio Alkmaar.

Deze samenvatting geeft de resultaten op hoofdlijnen van het onderzoek:

1. Inzicht in het huidige hotelaanbod in Alkmaar en de omliggende regio
2. Inzicht in de vraag naar en de bezetting van het kameraanbod in het gebied
3. Hoeveel marktruimte is er in Alkmaar voor nieuwe initiatieven voor hotels
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).

Het deskresearch voor het onderzoek is afgesloten medio april 2020. Ontwikkelingen na die datum zijn niet verwerkt in het rapport.

Wat valt op?

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 57% in de gemeente Bergen en 26% in Alkmaar.

Er zijn vier 'clusters' met veel aanbod.

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 Rijp 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 geënquêteerd 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%).

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

Invloed van 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. Bij een 'normatieve' kamerbezetting 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. Daarnaast 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 bestemmingsplannen weg te bestemmen, en/of om een restrictief toetsingskader op te stellen voor de vestiging van nieuwe hotels.