

Golden Tulip Tjaarda Oranjewoud



Quick scan regionale hotelmarkt

15-9-2021 | 's Hertogenbosch



Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1 Inleiding	4
1.2 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2. Huidigehotelmarkt	6
2.1 Inleiding	7
2.2 Hotelaanbod Zuidoost Fryslân	8
2.3 Geplande aanbod Zuidoost Fryslân	13
2.4 Hotelaanbod gemeente Heerenveen	15
2.5 Ontwikkeling hotelvraag Fryslân	16
2.6 Ontwikkeling vraag hotel Tjaarda	18
Hoofdstuk 3. Regionale marktruimte	19
3.1 Inleiding	20
3.2 Trends en ontwikkelingen algemeen	21
3.3 Trends en ontwikkelingen Zuidoost Fryslân	23
3.4 Toelichting groeipercentages	24
3.5 Berekening regionale marktruimte	25



01

Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding en vraagstelling

Golden Tulip Tjaarda Oranjewoud heeft **ZKA Leisure Consultants** (ZKA) gevraagd de regionale hotelmarkt te beoordelen. Dit moet uiteindelijk leiden tot een toekomstvisie voor Golden Tulip Hotel Tjaarda, enerzijds om goed in te spelen op de dynamische hotelmarkt en de veranderende gastbehoeften en anderzijds gezien een mogelijk nieuwe vestiging van Van der Valk in Heerenveen nabij Oranjewoud. Conform afspraak spitsen we de analyse van de hotelmarkt toe op de regio Zuidoost-Fryslân (de gemeenten Weststellingwerf, Smallingerland, Heerenveen, Opsterland en Ooststellingwerf), waarbij we meer globaal kijken naar aanbod in aangrenzende gemeenten waar bovengenoemd hotelplan effecten kan hebben. Voor de regio Zuidoost-Fryslân wordt de marktruimte voor nieuwe hotelkamers inzichtelijk gemaakt, waarbij wordt ingezoomd op de gemeente Heerenveen.

Concreet gaan we in de onderhavige rapportage in op de beoordeling van de impact van het hotelplan Van der Valk Heerenveen op de regionale hotelmarkt. Dit vormt tevens input voor de toekomstvisie voor Tjaarda Oranjewoud.



1.2 Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- We starten met de analyse van de huidige hotelmarkt (*hoofdstuk 2*). We gaan in op het huidige hotelaanbod, de vraag naar hotelovernachtingen en beschrijven tevens het huidige geplande hotelaanbod. Er wordt als het ware een ‘foto’ van de huidige markt gemaakt met als peiljaar 2019, waarbij tevens wordt ingegaan op het jaar 2020 en de impact van de coronacrisis;
- De analyse van de huidige hotelmarkt vormt het uitgangspunt voor de beoordeling van de marktruimte voor nieuwe hotelkamers. Dit werken we uit in *hoofdstuk 3*.
- We sluiten de rapportage af met conclusies en aanbevelingen (*hoofdstuk 4*).



A photograph of a bed with a patterned duvet and a book lying on it. The bed is covered with a duvet featuring a blue and white floral pattern. A book with a dark cover is lying on the duvet. In the background, there are pillows and a light-colored blanket. The image is partially obscured by a dark red overlay on the right side.

02

Huidige hotelmarkt

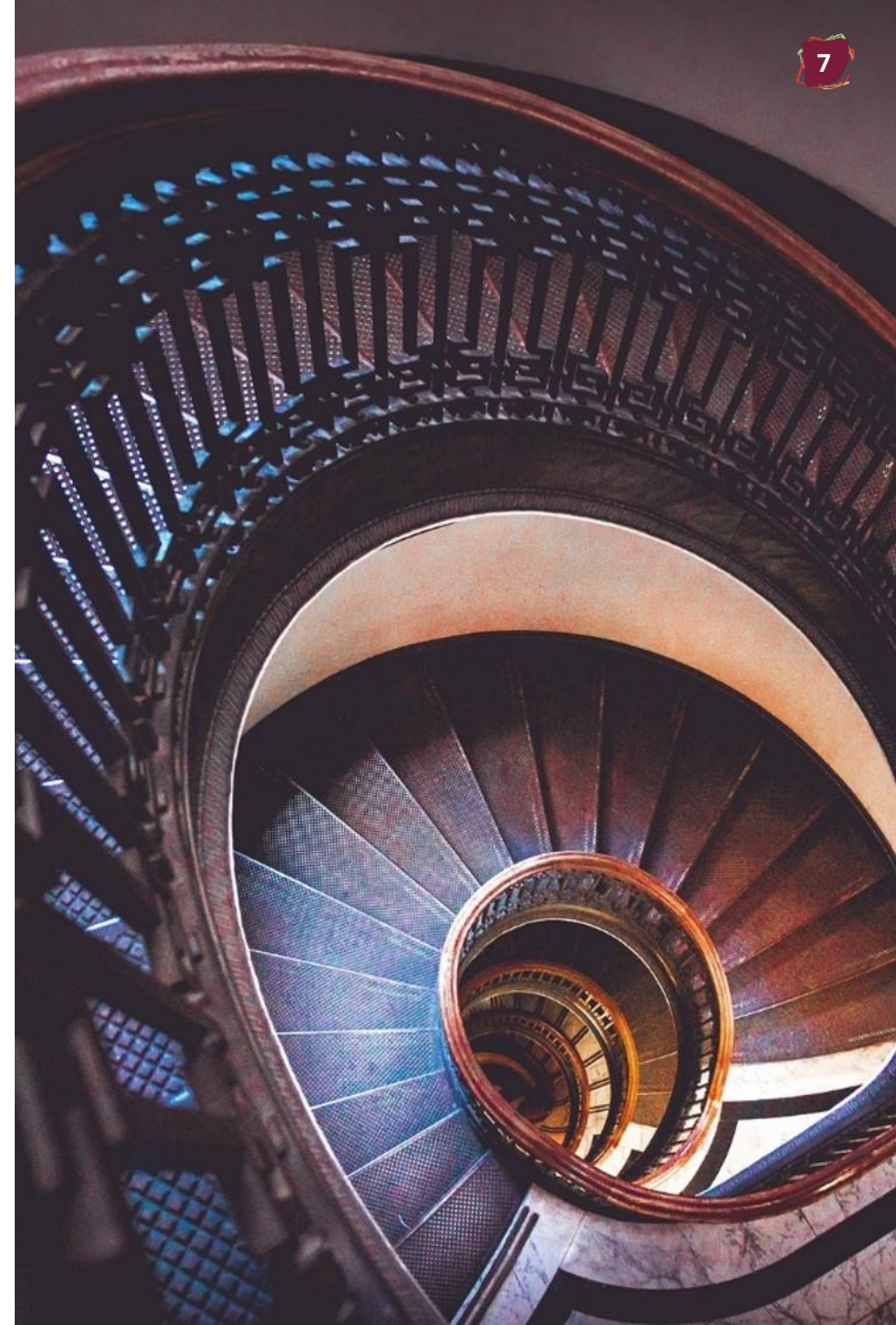
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de huidige hotelmarkt. Zoals vermeld is het marktgebied afgebakend tot de regio Zuidoost Fryslân (de gemeenten Weststellingwerf, Smallingerland, Heerenveen, Opsterland en Ooststellingwerf). We zoomen hierbij tevens in op de gemeente Heerenveen en gaan meer globaal in op aanbod in aangrenzende gemeenten

Deze analyse heeft conform afspraak het karakter van een quick scan. Deze quick scan is primair gebaseerd op aanwezige kennis over de hotelmarkt in de provincie Fryslân voortkomend uit het door ons uitgevoerde 'vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties' in en voor de provincie Fryslân. Deze eerdere analyse actualiseren we door middel van deskresearch, enkele interviews met hoteliers en kennis vanuit het Actieprogramma vitale logiesaccommodaties.

In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op:

- Het hotelaanbod in zuidoost Fryslân (2.2.);
- Het geplande hotelaanbod in Zuidoost Fryslân (2.3.);
- Het hotelaanbod in de gemeente Heerenveen (2.4.);
- De ontwikkeling van de hotelvraag in Fryslân (2.5.);
- De ontwikkeling van de vraag in Hotel Tjaarda (2.6.).



2.2 Hotelaanbod Zuidoost Fryslân

Huidige aanbod Zuidoost Fryslân

In deze paragraaf wordt ingegaan op het huidige hotelaanbod. In 2020 telde de regio **16 hotels die samen beschikken over 620 hotelkamers**.¹ In de tabel op de volgende pagina is het aanbod op bedrijfsniveau weergegeven. Dit is exclusief het B&B aanbod en toeristisch verhuur van woningen (waaronder Airbnb).

Zes van deze zestien hotels zijn onderdeel van een keten (Van der Valk met twee vestigingen), Fletcher (twee vestigingen), Golden Tulip en Hajé. Deze ketenhotels beschikken gezamenlijk over ruim 60% van de regionale hotelcapaciteit en zijn, met uitzondering van Tjaarda Heerenveen, nabij de snelweg gevestigd.

Het geboden kwaliteitsniveau van dit regionale hotelaanbod varieert. De variatie in prijsniveaus en Zoover-scores illustreert dit.² Zo zijn de vestigingen van Fletcher gemiddeld genomen relatief goedkoop, maar zijn er ook hoogwaardige concepten als bijvoorbeeld Lauswolt met een aanmerkelijk hoger prijsniveau. De vestigingen van Van der Valk en ook Golden Tulip Tjaarda hebben eveneens een licht bovengemiddeld prijsniveau.

¹ Exclusief Hotel Restaurant Cafe 't Fryske Hynder, deze is permanent gesloten

² Zoover-scores per juli 2021. Alleen scores gerapporteerd vanaf 30 reviews.



Tabel 1: Aanbodoverzicht hotels regio Zuidoost Fryslân

NAAM	PLAATS	AANTAL KAMERS	INDICATIE GEPUBLICEERDE PRIJS INCL. ONTBIJT	ZOOVER	KERN
HOTEL VAN DER VALK WOLVEGA	WOLVEGA	105	€ 150	8.8	LEISURE, ZAKELIJK, LANGS DE SNELWEG
VAN DER VALK HOTEL DRACHTEN	DRACHTEN	90	€ 184	8.4	LEISURE, ZAKELIJK, LANGS DE SNELWEG
GOLDEN TULIP HOTEL TJAARDA ORANJEWOUDE	ORANJEWOUDE	69	€ 142	8.2	RESTAURANT, LEISURE, ZAKELIJK, IN DE BOSSEN
HOTEL-RESTAURANT LAUSWOLT	BEETSTERZWAAG	65	€ 208	9.1	LUXE, HEALTH, SPA, GOLF, IN DE BOSSEN
HAJE H2 HOTEL HEERENVEEN	HEERENVEEN	55	€ 97	7.4	BASIC VERBLIJF, LANGS DE SNELWEG
FLETCHER HOTEL HEIDEHOF	HEERENVEEN	42	€ 120	8.3	SPORT VERBLIJF, IN DE NATUUR AAN DE RAND VAN DE BEBOUWDE KOM.
HOTEL AAN DE VAART	APPELSCHA	40	€ 101	4.8	SPECIALSIT IN SENIOREN VAKANTIES, IN EEN WOONWIJK
FLETCHER HOTEL DE ZON	OOSTERWOLDE	31	€ 73	7.4	LEISURE, ZAKELIJK, IN HET CENTRUM
HOTEL APPELSCHA	APPELSCHA	34	€ 96	7.1	FAMILIËS, IN EEN WOONWIJK
HOTEL RESTAURANT LUNIA	OLDEBERKOOP	18	€ 130	8.9	BOUTIQUE HOTEL, LEISURE, ZAKELIJK, IN DE NATUUR AAN DE RAND VAN EEN WOONWIJK
HOTEL RESTAURANT I.E. SICHT	OUDEGA	20	€ 83	6.2	RESTAURANT, VERGADEREN, FEESTEN, AAN HET WATER, IN DE NATUUR
LANDGOED RESTAURANT HOTEL DE OUDE SCHOUW	AKKRUM	6	€ 92	6.6	LEISURE, ZAKELIJK, AAN HET WATER
T GERECHT	HEERENVEEN	15	€ 142	Onb.	BOUTIQUE HOTEL, IN HET CENTRUM
HOTEL GOERRES	AKKRUM	12	€ 134	9.1	FAMILIE HOTEL, AAN HET WATER IN EEN WOONWIJK
HOTEL-RESTAURANT DE STRIPE	WIJNJEWOUDE	10	€ 95	9.0	RESTAURANT, IN DE NATUUR (AAN EEN BEWOONDE STRAAT)
HOTEL-RESTAURANT HET WITTE HUIS	OLTERTERP	8	€ 105	Onb.	LEISURE, ZAKELIJK, IN DE NATUUR (AAN EEN BEWOONDE STRAAT)

³ Prijs is gemiddelde van een overnachting in het hoogseizoen en een overnachting in het laagseizoen.

Faciliteiten

Kijkend naar de faciliteiten valt op dat ongeveer 75% van de hotels vergadermogelijkheden aanbieden. Met name de ketenhotels beschikken doorgaans over een vrij uitgebreid zalenprogramma. Het zalenaanbod bij andere hotels is overwegend kleiner van omvang. Daarnaast zijn er enkele hotels die beschikken over wellness faciliteiten, een golfterrein en een hoogwaardig restaurant.

Zoover score

Ongeveer de helft van de hotels heeft een Zoover-score van boven de acht. Er zijn een aantal uitschieters, zowel naar boven als naar beneden.

De kleinere boutique hotels worden over het algemeen hoog gewaardeerd, vanwege een hoge kwaliteit aan service en product. Ook de grotere ketenhotels worden goed gewaardeerd. Er zitten een aantal verouderde hotels bij die lager scoren. De lage scores komen vaak voort uit een mindere prijs/kwaliteit verhouding, het service niveau, de hygiëne standaard en/of de kwaliteit van de kamers.

Hotelaanbod grenzend aan Zuidoost Fryslân

Een toerist en de zakelijke gast kijkt niet naar gemeentegrenzen. Hij of zij is op zoek naar een aantrekkelijk natuurgebied, een leuke stad om te overnachten, een plaats waar vergaderd kan worden of simpelweg een hotel dichtbij het bedrijf dat de volgende dag bezocht moet worden. Het is daarnaast goed het aanbod buiten deze regio te beoordelen vanuit de vraag welk aanbod mogelijkerwijs effect heeft op het bestaande aanbod. We focussen hierbij op aanbod nabij snelwegen met derhalve een goede bereik- en zichtbaarheid en een aantrekkingskracht op de zakelijke locatigebonden en – bijeenkomstenmarkt.

In dit kader moeten Hajé Joure (47 kamers, A6/A7 op circa 13 autominuten vanaf Tjaarda) en Van der Valk Sneek (112 kamers, zuidkant A7 op circa 22 autominuten vanaf Tjaarda) worden genoemd als belangrijke concurrenten die zich eveneens op het zakelijke segment richten. Samen met Van der Valk Drachten (op circa 23 autominuten vanaf Tjaarda) en Van der Valk Wolvega (op circa 10 autominuten vanaf Tjaarda) vormen deze hotels een dekkend geheel aan regionale gespreide snelweghotels.

Hotelaanbod regio Zuidoost Fryslân

In onderstaande figuur is het hotelaanbod in de regio ZO Fryslân weergegeven en twee hotels met veel zakelijke vraag net over de regiogrens. Hotel Tjaarda is weergegeven in het **blauw**, de Van der Valk-hotels in het **groen** en de overige hotels in het **rood**. De locatie van de hotels varieert, van aan de snelweg gelegen tot aan in/tegen een woonwijk of aan het water. Voornamelijk de Van der Valk hotels zijn aan de snelweg gelegen. De Fletcher hotels en de niet-keten hotels liggen voornamelijk in het centrum, in de natuur, aan het water of in een woonwijk.



- | | | | |
|---|--|----|---------------------------------|
| 1 | Landgoed Restaurant Hotel de Oude Schouw | 10 | Hotel Appelscha |
| 2 | Hotel Goerres | 11 | Hotel Aan de Vaart |
| 3 | Hotel Restaurant Le Sicht | 12 | Fletcher Hotel de Zon |
| 4 | Hajé H2 Hotel Heerenveen | 13 | Hotel Restaurant de Stripe |
| 5 | 't Gerecht | 14 | Hotel Restaurant Lauswolt |
| 6 | Golden Tulip Hotel Tjaarda Oranjewoud | 15 | Hotel Restaurant het Witte Huis |
| 7 | Fletcher Hotel Heidehof | 16 | Van der Valk Drachten |
| 8 | Van der Valk Wolvega | 17 | Hajé Joure |
| 9 | Hotel Restaurant Lunia | 18 | Van der Valk Sneek |

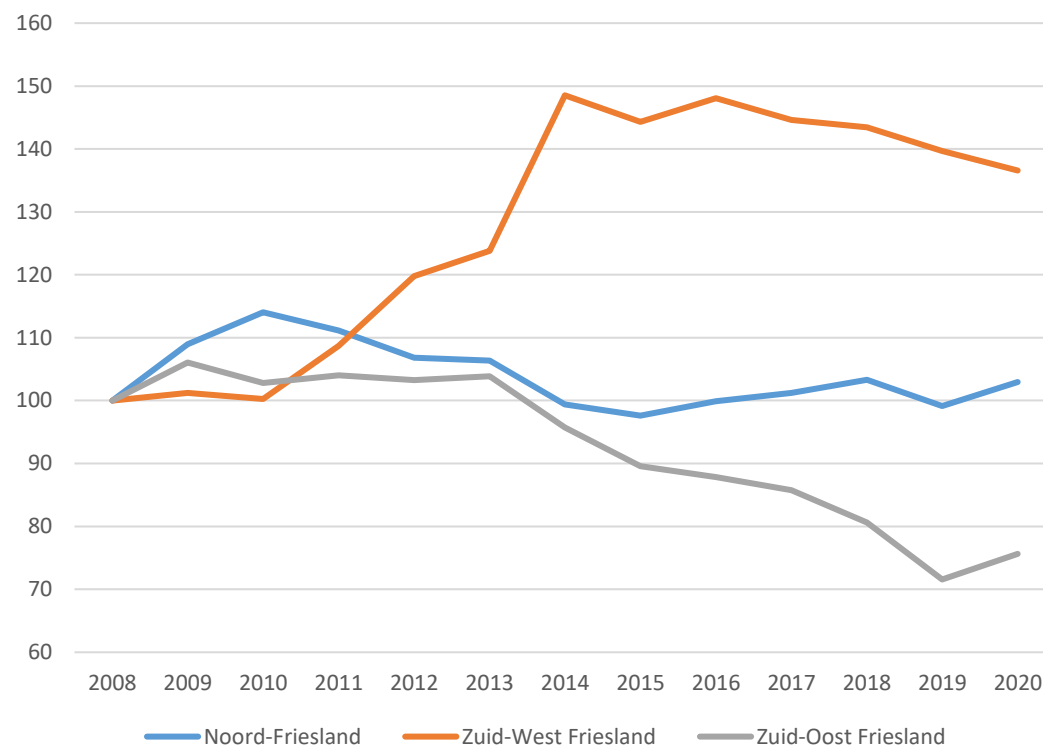
Ontwikkeling hotelaanbod Zuidoost Fryslân

In de grafiek hiernaast is de ontwikkeling van het kameraanbod in de Corop-regio Zuidoost Fryslân weergegeven. Duidelijk wordt dat er tussen 2013 en 2019 een daling plaatsvond voor het kameraanbod. In 2019 is een kleine stijging te zien. Gemiddeld betekent dit een daling van ca. 3% van het kameraanbod per jaar in de periode 2008-2019.

De daling hoeft niet te betekenen dat er de afgelopen decennia geen aanbodsimpulsen zijn geweest. De daling is waarschijnlijk het gevolg dat er aan de onderkant van de markt hotels zijn verdwenen of zijn getransformeerd naar andere functies. Het lijkt erop dat de nodige hotels in Zuidoost Fryslân de vorige economische crisis niet hebben overleefd.

In de andere Friese Corop-regio's is een ander patroon zichtbaar. In Noord Fryslân (incl. Leeuwarden) is het aantal kamers in de periode 2008-2020) redelijk stabiel gebleven. Echter, het aantal hotels is in deze periode wel fors afgenomen. Dit laat zien dat er vooral in Leeuwarden enkele grote hotels zijn gerealiseerd, maar dat er tegelijkertijd veel kleinere hotels zijn verdwenen in deze regio. In Zuidwest Fryslân vond vooral in de periode 2010-2015 een stijging van het aantal hotelkamers plaats. De laatste jaren blijft dit aantal relatief stabiel.

Grafiek 1: Ontwikkeling hotelaanbod in kamers (Index; 2008 = 100)



Bron: CBS

2.3 Geplande aanbod Zuidoost Fryslân

Gepland aanbod regio Zuidoost Fryslân

De vijf gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân hebben de planvoorraad geïnventariseerd en gekwalificeerd. We onderscheiden de volgende typen gepland aanbod:

1. Planvoorraad
2. Plannen overige vormen van verblijfsaanbod;
3. Verborgen planologische ruimte
4. Plannen over de gemeentegrens.

1. Planvoorraad

Er zijn een aantal plannen voor nieuwe hotelkamers in de regio Zuidoost Fryslân. We maken hierbij onderscheid tussen harde plannen waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is en zachte plannen waarbij dit nog niet het geval is.

Het grootste plan betreft **Van der Valk Heerenveen**, een groot hotel aan de oostkant van de snelweg A32 aan het begin van de wijk Skoatterwâld. Het gaat hierbij om een nieuwe vestiging met 120-140 kamers. De focus zal met name liggen op leisure en zakelijk, de combinatie met ook een ruim aanbod aan zalen.

Daarnaast speelt er nog een hard plan voor de uitbereiding van **Van der Valk Drachten**. Het plan behelst een uitbreiding van 68 kamers in de vorm van een nieuwe toren die nog gebouwd moet gaan worden.

Uit contact met de gemeenten blijkt dat er een aantal kleinschalige uitbreidingsplannen zijn van bestaande hotels. Het gaat echter om de toevoeging van een zeer marginaal aantal kamers, dat de resultaten niet beïnvloed. Ook werd gesproken dat enkele hotels gaan renoveren, en dus een kwaliteitsslag gaan maken, zonder daarbij het kameraanbod uit te breiden.

Ten slotte spelen er nog een klein aantal zachte plannen in de regio, waarbij het exacte aantal kamers is op dit moment nog niet bekend is. Naar verwachting gaat het om nieuwe hotels van beperkte schaal.

2. Plannen overige vormen van verblijfsaanbod

Er zijn verschillende plannen voor het uitbreiden en transformeren van bungalows en chalets in Akkrum, het betreft vier verschillende recreatiebedrijven die hier plannen voor hebben. Het gaat in totaal om circa 190 nieuw/te renoveren recreatiewoningen. Dit zou kunnen zorgen voor een extra verbeteringsslag op het gebied van de toeristische markt. Ook in de gemeente Ooststellingwerf gaan enkele bestaande vakantieparken uitbreiden.

Daarnaast spelen er nog een aantal zachte plannen voor nieuw (veelal kleinschalig) verblijfsaanbod in de regio Zuidoost Fryslân.

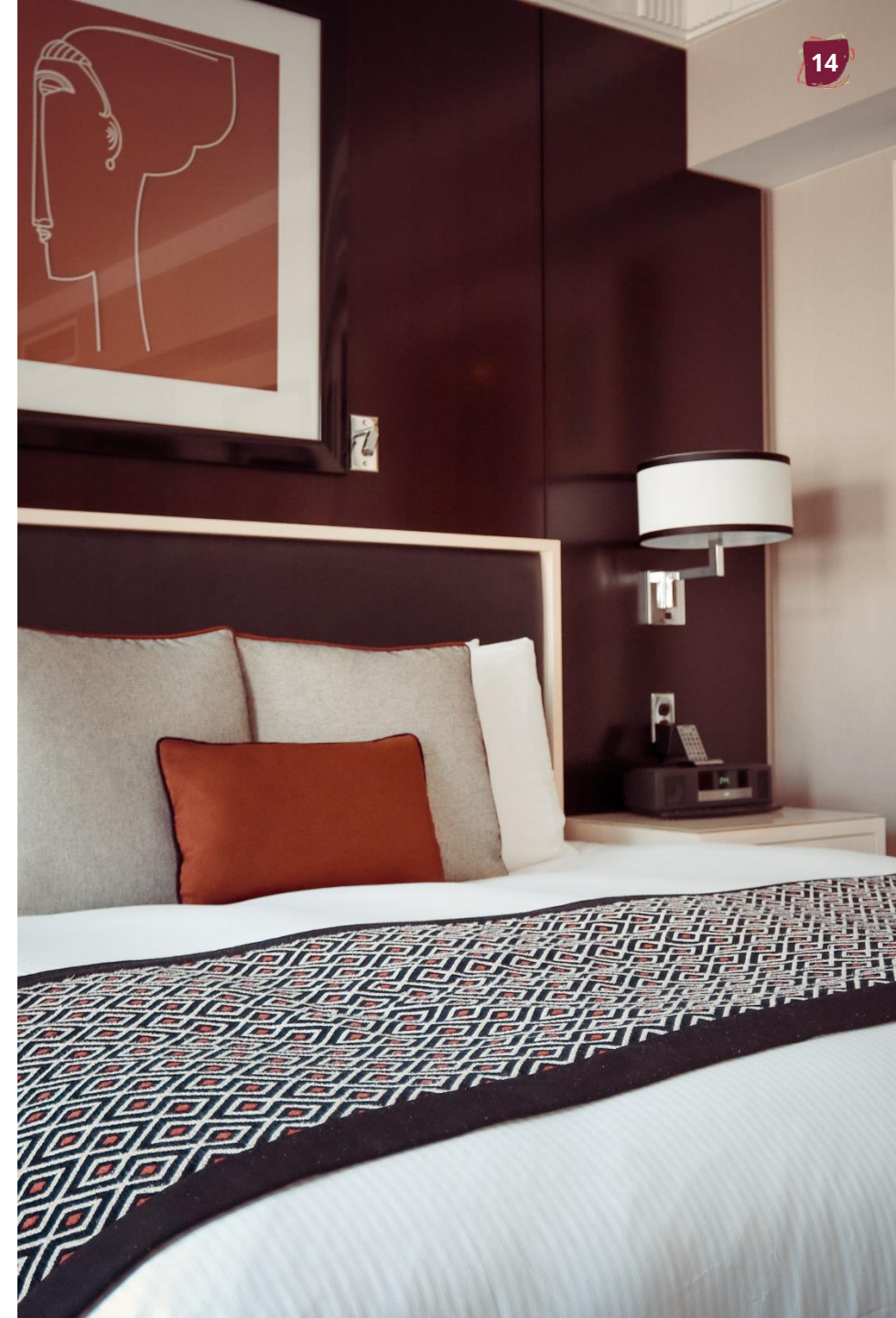
3. Verborgen planologische ruimte

Door enkele gemeenten werd de mogelijkheid genoemd voor hotelvestiging als onderdeel van een nieuwe gebiedsontwikkeling. Planologisch gezien is hotelvestiging toegestaan. Er zijn echter nog geen ontwikkelaars en/of exploitanten in beeld, waardoor het onzeker is of op deze locaties de komende jaren een nieuw hotel gecreëerd wordt. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van Gaastereiland in Smallingerland. Waar op de kop van het eiland een hotel gebouwd mag worden.⁴

4. Plannen over de regiogrens

Vanuit het Vitaliteitsonderzoek zijn geen harde plannen bekend vlak over de regiogrens. Desondanks zijn er wel plannen voor uitbreidingen van zowel Van der Valk Sneek als Van der Valk Leeuwarden. Beide hotels hebben reeds een vergunning aangevraagd voor de uitbreiding van resp. 34 kamers (Sneek) en c. 80 kamers (Leeuwarden) (bron: Leeuwarder Courant 6 augustus en 10 augustus 2021). Indien deze uitbreidingsplannen daadwerkelijk doorgaan betekent dit dat er meer hotelkamers komen op vergelijkbare snelweglocaties als Van der Valk Heerenveen, wat uiteraard impact heeft op de groeimogelijkheden die markttechnisch aanwezig zijn. De uitbreidingsplannen in Leeuwarden en Sneek zijn immers in deze markten actief, wat de groeimogelijkheden in Heerenveen beperkt.

⁴ Zie: Bestemmingsplan Watersportaccommodaties Gaastereiland



2.4 Hotelaanbod gemeente Heerenveen

Het aanbod gemeente Heerenveen

In 2020 telde de gemeente Heerenveen **6 hotels die samen beschikken over 199 hotelkamers**. Ofwel, de gemeente Heerenveen heeft een aandeel van ca. 35% van het aanbod in de regio Zuidoost Fryslân. Dit aanbod is al vele jaren stabiel.

De gemiddelde schaal van een hotel in de gemeente Heerenveen is ca. 66 kamers. Dit gemiddelde is relatief hoog. Een gemiddeld hotel in de provincie Fryslân telt 19 kamers, het gemiddelde in Nederland (excl. Amsterdam/Schiphol) is circa 28 kamers⁵.

Andere relevante zaken om de 'foto' van de huidige markt scherp te stellen:

- **Groot aandeel ketenhotels.** Drie hotels zijn onderdeel van een keten (Fletcher, Golden Tulip, Hajé). Deze drie hotels beschikken samen over 75% van het totale aantal kamers in de gemeente Heerenveen.
- **Vitaal aanbod.** In het 'vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân' beoordeelden we de vitaliteit van het aanbod. Duidelijk werd dat het aanbod in de gemeente Heerenveen overwegend gezond en vitaal is en er geen grote zorgpunten zijn voor de toekomst.
- **Verschillende type locaties.** Één hotel ligt nabij de snelweg (Hajé). De overige hotels zijn op andere typen locaties gevestigd: in een natuur- of waterrijke omgeving (veelal met verbinding met een woonwijk) of in het centrum van Heerenveen.
- **Kleine verschillen in kamerprijs.** Zoals vermeld is de prijsrange op regionaal niveau vrij groot, dit gekoppeld aan de variatie in kwaliteit (van budget tot hoogwaardig). De prijsvariatie van de hotels in de gemeente Heerenveen is beperkter. Golden Tulip Tjaarda of 't Gerecht zijn voorbeelden van hotels met een bovengemiddelde prijs, in regionaal verband noemen we Van der Valk Wolvega of Lunia Oldeberkoop.
- **Uitgebreide (zaal)faciliteiten.** De meeste hotels bieden zaalruimten aan. Naast Tjaarda (4 zalen) is dit met name bij Fletcher Heidehof (7 zalen) en Hajé Heerenveen (12 zalen) uitgebreid. In dit kader moeten zeker ook de faciliteiten bij het Abe Lenstra station, Thialf en Trinitas genoemd worden. Daarnaast hebben bijna alle hotels een restaurant. In onze optiek is Tjaarda, ook vergeleken met andere regionale hotels, te kwalificeren als een (recreatief) totaalconcept door een combinatie met zalen, een kwalitatief goed restaurant dat ook veel niet hotelgasten aantrekt en de wellness-mogelijkheden.

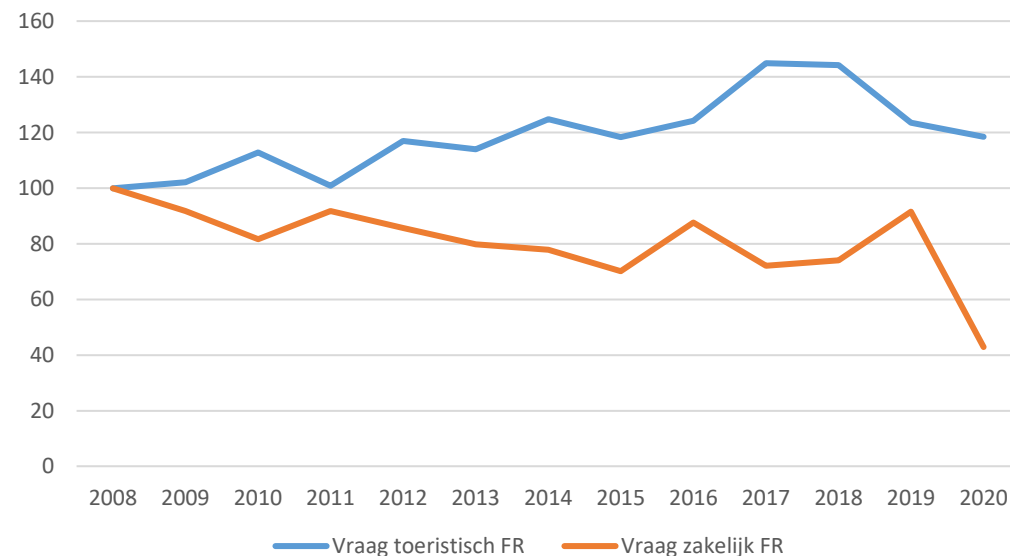
⁵ Bron: CBS (2020). Dit is inclusief het B&B aanbod vanaf 5 kamers

2.5 Ontwikkeling hotelvraag Fryslân

Omvang en ontwikkeling hotelvraag provincie Fryslân

Bij de hotels in de provincie Fryslân vonden in 2019 ruim 1,6 miljoen persoonsovernachtingen plaats (bron: CBS). In 2020 daalde dit met zo'n 18% tot circa 1,3 miljoen persoonsovernachtingen. Deze daling is minder groot dan de gemiddelde daling in Nederland. Deze daling bedroeg namelijk 47,1% van het aantal persoonsovernachtingen. De impact van Amsterdam en Schiphol op deze daling is groot (bron: CBS).

Grafiek 2: Ontwikkeling vraag in persoonsovernachtingen (Index; 2008 = 100)



Bron: CBS

Marktsegmentatie provincie Fryslân

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de marktruimte voor nieuwe hotelkamers. Dit vereist inzicht in de samenstelling van de hotelvraag in marktsegmenten (toeristisch versus zakelijk/MICE). Per marktsegment worden de ontwikkelpotenties bepaald, rekening houdend met actuele trends en ontwikkelingen.

Tussen 2012 en 2019 groeide het aantal persoonsovernachtingen in de provincie Fryslân met 6%. Tussen 2016 en 2019 is sprake van een stabilisatie van de hotelvraag, waarbij de vraag in 2019 daalde ten opzichte van 2017 en 2018. Hiermee is de hotelvraag in Fryslân geen duidelijke groeimarkt, waar op landelijk niveau en in andere provincies vaak wel een duidelijke groeilijn te zien is, zoals bijvoorbeeld in Noord-Holland en de zuidelijke provincies (bron: CBS).

In 2019 was ongeveer 70% van de vraag in de provincie Fryslân afkomstig uit de toeristische markt, de overige 30% vonden plaats uit zakelijke doeleinden. De toeristische markt is dus dominant. Tussen 2008 en 2019 groeide het aantal toeristische overnachtingen gestaag met ca. 1,9% per jaar. Het aantal zakelijke overnachtingen daalde licht, met ca. 0,8% per jaar.

In 2020 zorgde de coronacrisis voor een forse verschuiving naar de individuele toeristische markt. Deze was in 2020 goed voor circa 83% van de totale vraag in de provincie Fryslân. Het overige deel (circa 17%) betrof zakelijke vraag. Deze ontwikkeling zien we ook terug elders in Nederland. Zo daalde het aantal zakelijke overnachtingen in Nederland (excl. Amsterdam/Schiphol) naar 28% van het totaal aantal hotelovernachtingen.

Functioneren en omvang hotelvraag regio Zuidoost Fryslân

Op basis van het provinciale Vitaliteitsonderzoek kwam de gemiddelde kamerbezetting voor de hotels in Zuidoost Fryslân uit op 56% (2018). Dit is lager dan het provinciale gemiddelde. In 2018 kwam deze uit op respectievelijk 64% (bron: Vitaliteitsonderzoek 2018). Dit komt overeen met ca. 127.000 kameroovernachtingen en 200.000 persoonsoovernachtingen in Zuidoost Fryslân in 2018.

De verhouding toeristisch en zakelijk laat een duidelijke tweedeling zien in de provincie Fryslân. In Noordwest en Zuidoost Fryslân is deze verhouding relatief in balans, terwijl in Zuidwest Fryslân en op de Wadden het toeristisch segment dominant is.

Binnen de regio Zuidoost Fryslân valt eveneens een tweedeling waar te nemen. In en rondom de regio's Heerenveen en Drachten is veel zakelijke vraag, terwijl in Ooststellingwerf en de regio Appelscha van oudsher het toeristische segment dominant is.

Tabel 2: Bezetting en marktsegmentatie Friese regio's 2018

	BEZETTING	TOERISTISCH	ZAKELIJK
WAD	59%	88%	12%
NW	77%	52%	48%
NO	G.G.	G.G.	G.G.
ZO	56%	55%	45%
ZW	62%	82%	18%
TOTAAL	64%	70%	30%

Bron: Provinciaal Vitaliteitsonderzoek Fryslân 2018

2.6 Ontwikkeling vraag hotel Tjaarda

Omvang hotelvraag Hotel Tjaarda

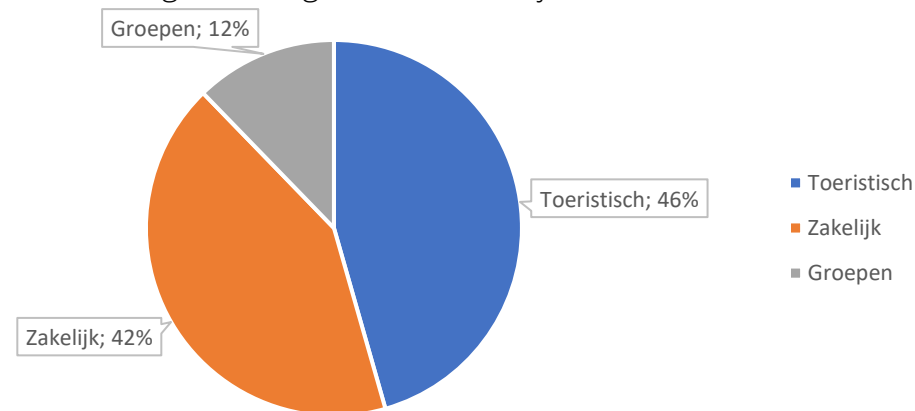
We gaan nu in op de opbouw en ontwikkeling van de hotelvraag bij Hotel Tjaarda. Deze gegevens zijn belangrijk om de marktruimte en de effecten van nieuwe ontwikkelingen te beoordelen. We zoomen hierbij in op de qua omvang grootste segmenten met tussen haakjes het aandeel in 2019 vermeld: individueel toeristisch (46%), individueel zakelijk (42%) en groepen (12%). De belangrijkste groepsmarkten zijn schaatsen, voetbal en vergaderingen.

De zakelijke markt is dus een belangrijke markt voor Hotel Tjaarda. Dit is in lijn met de marktsegmentatie voor Zuidoost Fryslân in het algemeen en de regio Heerenveen in het bijzonder. Het aandeel zakelijke vraag is hier eveneens relatief groot.

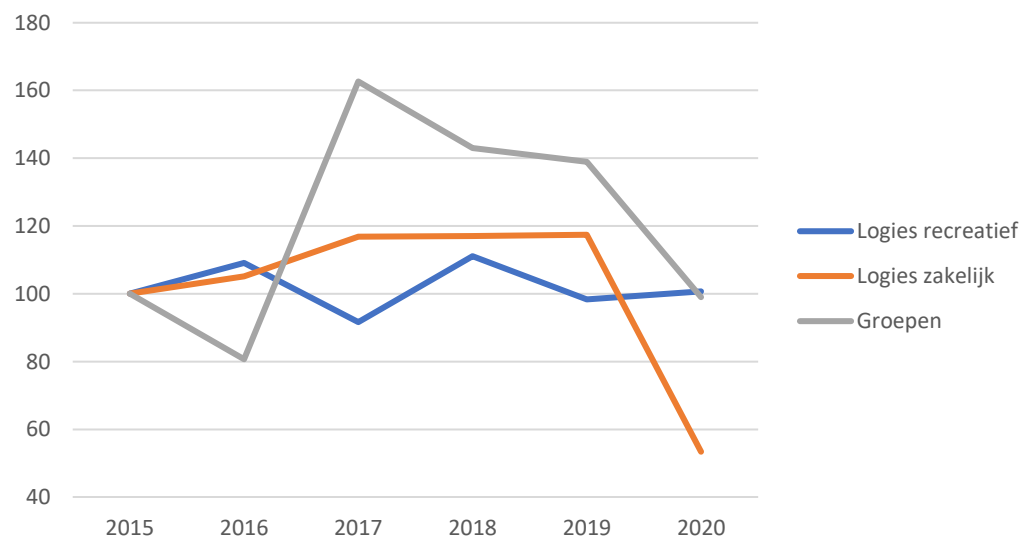
De marktsegmentatie is in 2020 als gevolg van de beperkingen door de coronacrisis ingrijpend veranderd. Vooral individueel zakelijk daalde fors, terwijl het aantal toeristische overnachtingen relatief stabiel bleef.

Historisch gezien neemt zowel de vraag naar zowel toeristische als zakelijke overnachtingen gestaag toe (in de periode 2015-2019). De groepsmarkt is een markt die meer fluctueert, mede afhankelijk van evenementen zoals Leeuwarden Culturele Hoofdstad die veel (incidentele) vraag met zich meebracht.

Figuur 1: Verdeling marktsegmenten hotel Tjaarda in % (2019)



Grafiek 3: Ontwikkeling vraag in kamers (index; 2015 = 100)



Bron: eigen opgave Hotel Tjaarda

03

Regionale
marktruimte



3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de kansen voor nieuwe hotelkamers in de regio Zuidoost Fryslân, waarbij we ingaan op de ontwikkelmogelijkheden in de gemeente Heerenveen.

Het aantal kamernachten in het jaar 2019 vormt de basis voor de bepaling van de marktruimte. De huidige hotelcapaciteit, gemiddelde kamerbezetting en de gemiddelde marktsegmentatie (zie hoofdstuk 2) zijn hiervoor de bouwstenen.

Voor de berekening van de benodigde toekomstige hotelkamer capaciteit is de verwachte groei voor de komende jaren geraamd. Omdat de uiteindelijke mate van groei sterk afhankelijk is van factoren die op dit moment nog niet zeker zijn, presenteren we de marktruimte in een bandbreedte. Dit is in dit hoofdstuk uitgewerkt, achtereenvolgens gaan we in op:

- Relevante trends en ontwikkelingen;
- Gehanteerde groeipercentages gebaseerd op marktconforme prognoses;
- Berekening van de regionale marktruimte;



3.2 Trends en ontwikkelingen algemeen

De hotelmarkt is een dynamische markt. Nieuwe ontwikkelingen volgen elkaar snel op en veel thema's hebben invloed op de hotellerie. Op basis van databanken en onze ruime ervaringen binnen de hotellerie lichten wij er in deze paragraaf een aantal trends uit. Niet met het doel om compleet en uitputtend te zijn, maar ter ondersteuning voor het scherp stellen van de marktruimte en -kansen. Deze trends zijn nadrukkelijk een brug tussen de huidige situatie en de ontwikkelkansen en het toekomstbeeld dat centraal staat in het volgende hoofdstuk.

Zakelijk

Zoals uit voorgaand hoofdstuk duidelijk werd, heeft de coronacrisis een grote impact op het zakelijke marktsegment. Voor **de individuele zakelijke gast** is het een reële verwachting dat deze effecten in enige mate een structureel karakter hebben, zo is onze verwachting en van andere sectorspecialisten. Het gaat bij dit segment om personen die in het kader van een bezoek aan een bedrijf of instelling in de directe omgeving voor één of meerdere nachten een hotelkamer zoeken. Ook in de toekomst zal meer op afstand georganiseerd worden, waarom immers tijd en geld aan reizen besteden als daartoe geen noodzaak meer is?

Ook voor de groeiperspectieven voor **de markt van meerdaagse bijeenkomsten** is niet overwegend positief. Groeikansen zijn er in onze optiek vooral voor bijeenkomsten in combinatie met leisure of educatieve activiteiten. Een combinatie van 'business' en 'leisure', ook wel 'bleisure' genoemd. Van belang is dat passende informele activiteiten worden geboden. Een tot de verbeelding sprekende locatie (bosrijk, nabij water, etc.) is een sterke kwaliteit om in te spelen op deze trend.

Recreatief

Vergeleken met de zakelijke markt is de ontwikkeling van het toeristische marktsegment positiever, dit patroon werd ook zichtbaar uit de regionale historische vraagontwikkeling. Tegelijkertijd kun je dit ook als een 'keuzemarkt' zien. Recreanten oriënteren zich breed. Diverse alternatieven komen langs. Wat zijn belangrijke succesfactoren?

- *Een eigen thematisch verhaal.* Het is van belang om het concept een lading te geven. Recreanten worden steeds kritischer en stellen hoge kwaliteitseisen. Het onderscheidend vermogen is steeds belangrijker, waarom kiest een recreant voor een bepaald hotel? Het concept moet hierbij aansluiten bij de locatiekwaliteiten en zich krachtig positioneren ten opzichte van andere regionale hotels.

- *Digitalisering* betekent niet alleen meer thuiswerken en veel tijd online doorbrengen, maar het heeft ook invloed op ons koopgedrag. Online marketing wordt steeds belangrijker in het aanbieden van producten en diensten. Marketing wordt niet meer offline maar steeds meer online gespeeld. Alles draait om het sturen op meetbare resultaten. Dit heeft ook invloed op de hotels. Steeds meer boekingen worden online gedaan, en zelfs boeken via smartphones is in opkomst. De verwachting is dat deze ontwikkelingen zich in de komende jaren door zullen zetten. Een succesvol bedrijf is hier in voldoende mate op gericht.
- *Toenemend belang duurzaamheid en MVO*, Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) wordt steeds belangrijker. De samenleving verwacht dat ondernemers zich niet alleen richten op het maken van winst, maar ook op de impact op de maatschappij of het milieu. Uit onderzoek van GfK & B-Open (2018) blijkt zelfs dat consumenten in toenemende mate bereid zijn meer te betalen voor duurzaamheid.
- Brancheervaging in de sector, de consument is veeleisend en vraagt niet alleen om vernieuwing maar ook om beleving. Om in de markt staande te blijven investeren bedrijven daarom regelmatig in het zelfstandig creëren van onderscheidend vermogen, bijvoorbeeld door een combinatie van dag- en verblijfsrecreatie, ook wel brancheervaging genoemd. Dit maakt een bedrijf minder afhankelijk van de regio door ook activiteiten in-house te hebben en vergroot het marktbereik. Voor Golden Tulip Oranjewoud Tjaarda zou dit relateren aan de kunstexposities (Paradys) die in Oranjewoud plaats vindt de komende tijd. Ook zie je een verweving tussen hotels en vakantiewoningen. Binnen de hotellerie betekent dit dat familie- of schakelbare kamers onderdeel zijn van het concept, waardoor tweepersoonskamers geclusterd aangeboden worden en het hotel aantrekkelijker wordt voor bijvoorbeeld gezinnen.

3.3 Trends en ontwikkelingen Zuidoost Fryslân

In de regio Zuidoost Fryslân spelen enkele ontwikkelingen die potentieel extra hotelvraag kunnen genereren. De eerste twee ontwikkelingen hebben impact op de gemeente Heerenveen, de overige ontwikkelingen zijn veelal kleinschalig en de impact op de hotelvraag in Heerenveen is waarschijnlijk gering.

- Het project 'Het gastvrije andere Friesland' heeft als doel een slimme groei van toerisme te realiseren en geeft bovendien een impuls aan de bestaande regionale samenwerking tussen organisaties en netwerken van ondernemers, toerisme en recreatie platforms, de provincie Fryslân en de vijf betrokken regio-gemeenten. Het zal daarmee bijdragen aan de doorontwikkeling van de ontwikkelijnen en projecten uit het uitvoeringsprogramma Zuidoost Friesland (UP ZOF). Het project zal tevens een extra stimulans geven aan versterking van een professionele organisatie voor promotie en marketing van Zuidoost Friesland. Uiteindelijk zal dit moeten leiden tot extra naamsbekendheid en meer toeristische overnachtingen in de regio.
- In Heerenveen zijn plannen voor de ontwikkeling van een Thialf Experience, een belevingsmuseum waar schaatsfans en toeristen hun hart op kunnen halen aan alles dat met de schaatssport en zijn legendes te maken heeft. Een innovatieve Experience moet samen met deze tours een extra trekpleister worden gedurende het hele jaar.
- In de gemeente Ooststellingwerf wordt gewerkt aan de realisatie van een mobiliteitscentrum aan de rand van Oosterwolde in de zuidwestelijke oksel van de N381 en de N351. Dit kan in de nabije toekomst een belangrijke verkeers- en mobiliteitshub worden in de regio, wat aantrekkelijk is voor nieuwe bedrijvigheid en zakelijke events.
- In Smallerland wordt een nieuw zwembad gerealiseerd. Het complex biedt ruimte aan recreatief zwemmen, breedte- en topsport. Het zwembad bestaat uit een 50 meter flexibel (top)sport bad, een multifunctioneel bad en een uitgebreid recreatieprogramma waaronder een recreatiebad (incl. golfslag), kleuterzone, peuterbad, wellness en een spraypark. Vooral vanuit de topsport programmering kan extra hotelvraag worden aangetrokken.
- Op gebied van toerisme zijn de Koloniën van Weldadigheid recent Werelderfgoed geworden. Deze liggen echter overwegend in de driehoek Steenwijk, Vledder en Diever, maar kunnen iets van spin-off hebben richting Wolvega/Weststellingwerf.
- Op het gebied van bedrijvigheid geven de gemeenten aan dat er enkele internationaal opererende bedrijven zijn die de komende jaren fors gaan uitbreiden in termen van FTE. In hoeverre dit extra hotelvraag met zich meebrengt is nog onduidelijk.

3.4 Toelichting groeipercentages

Voor de berekening van de benodigde toekomstige hotelkamer-capaciteit is de verwachte groei voor de komende jaren geraamd. Omdat de uiteindelijke mate van groei sterk afhankelijk is van factoren die op dit moment nog niet zeker zijn, presenteren we de marktruimte in een bandbreedte. De gemeente kan vervolgens periodiek (laten) monitoren of de onderkant of de bovenkant van bandbreedte de juiste onderlegger biedt en daarmee goede actuele besluiten nemen over de marktpotentie en omgang met hotelplannen, zoals Van der Valk Heerenveen.

De groeicijfers zijn vastgesteld op basis van bestaande economische groeiprognoses (en overleg met de gemeenten over lokale ontwikkelingen per marktsegment).

Toeristische markt

We gaan uit van een toeristische groei van ca. 2,0% per jaar. Dit komt vooral door de positieve vooruitzichten voor de binnenlandse markt en de groei in vraag die sinds 2013 zichtbaar is voor Zuidoost Fryslân. Het kan echter nog wel enkele jaren duren voordat de internationale markt volledig is hersteld. Dit heeft een dempend effect op de groeiprognose. De buitenlandse markt is goed voor ca. 20% van alle hotelovernachtingen in Fryslân (bron, CBS, cijfers 2019).

Tabel 3: Overzicht kamernachten en groeiprognoses

MARKTSEGMENT	KAMERNACHTEN 2019	JAARLIJKS GROEIPROGNOSES TOT EN MET 2030
TOERISTISCH	69.700	2,0%
ZAKELIJK	50.700	0,5%
MICE	6.500	0,5%
TOTAAL	126.900	1,4%

Zakelijke markt

De verwachting is dat de economie de komende jaren gaat herstellen. Dit komt de zakelijke vraag in kleine mate ten goede. Belangrijk voor de zakelijke hotelvraag is in hoeverre het gedrag van de zakelijke markt terugkeert naar de oude routines. Gezien de verwachting van het herstellen van de economie en de inschatting dat volledig herstel van de zakelijk markt onzeker is (zie trends en ontwikkelingen), verwachten we een groei van de zakelijke markt met 0.5%. Dit is iets lager dan de groei van het BBP voor de komende jaren, hierin verdisconteren we namelijk de 'afkoeling' van de economie in de jaren 2020 en 2021.

MICE markt

We verwachten dat het herstel van de MICE markt iets langer duurt dan het herstel van de algehele economie. Deze markt biedt kansen, al is het aantal overnachtingen dat deze markt genereert vooralsnog relatief klein. We rekenen daarom met een beperkte groei van 0,5% voor dit marktsegment.

3.5 Berekening regionale marktruimte

Norm kamerbezetting 60 tot 65%

Om het groeipotentieel voor hotelkamers te bepalen, zijn de huidige kamernachten vertaald naar het jaar 2030. De groeiprognoses per marktsegment zijn reeds vermeld. Het aantal kamernachten in 2030 wordt vertaald naar het aantal benodigde kamers aan de hand van een normatieve kamerbezetting.

Hoe moet deze normatieve kamerbezetting worden geïnterpreteerd? Op drukke momenten moeten er voldoende hotelkamers beschikbaar zijn voor een marktconform prijsniveau. De normbezetting is de gemiddelde bezetting, waarmee hotels in staat zijn een duurzaam rendabele exploitatie te draaien, zodanig dat er investeringsruimte is. Een bezetting hoger dan de norm betekent dat er sprake is van een gezonde marktsituatie, maar ook van een verantwoorde uitbreidingsruimte voor nieuwe hotelkamers. Een bezetting lager dan de norm betekent niet dat er acuut problemen zijn of ontstaan, maar een aanhoudend lager niveau kan wel tot problemen leiden. In dit geval hebben hotels op termijn weinig ruimte om te investeren en is het denkbaar dat het hotel (steeds) minder inspeelt op (veranderende) gastbehoeften.

Voorals hotels waar geen match is tussen het hotelconcept, de locatie én waar het management/exploitant minder sterk is ondervinden dan problemen. Hotels met een goede match tussen concept, locatie en een capabel management krijgen hier niet of, bij ongewijzigde marktverhoudingen, pas later mee te maken.

Ervaringcijfers en de resultaten uit de enquête hebben tot **een normatieve kamerbezetting van 60% tot 65%** geleid. In het vervolg wordt gerekend met het gemiddelde van 62,5%.

De exacte normbezetting verschilt uiteraard op individueel bedrijfsniveau. Dit is onder andere afhankelijk van het bedrijfsconcept (wel/geen additionele inkomstenbronnen) en de kostenstructuur (bij hoge (vaste) kosten kan een relatief hoge bezetting benodigd zijn). In de afgelopen vijf tot tien jaren is de normbezetting voor veel hotels gestegen, onder meer door de invloed van online travel agencies (OTA's) en kortingsacties op de exploitatie. Een hogere bezetting is dus nodig om de winstmarge – en daarvan afgeleid de ruimte voor reguliere en vervangingsinvesteringen – op peil te houden. Ook voor nieuwvestiging is een hoge kamerbezetting nodig aangezien de kosten ook relatief hoog zijn. Het hotel moet in de markt worden gezet, waardoor de kosten voor marketing en hospitality relatief hoog zijn.

Marktruimte tot en met 2030: 20 – 30 kamers

Uitgaande van de normbezetting van 60-65% en de groeiprognoses is de marktruimte voor de hotelsector in de regio Zuidoost-Fryslân geraamd. Uit de tabel hiernaast blijkt dat de **marktruimte tot en met 2030 voor de hotelmarkt ca. 20 - 30 kamers bedraagt**.

Het betreft het potentieel om het hotelaanbod op basis van reguliere vraag te kunnen laten groeien. Nieuwe additionele vraag komt bovenop deze berekende marktruimte voor regulier hotelaanbod.

In hoofdstuk 2 is vastgesteld dat de planvoorraad in de gemeente Heerenveen momenteel bestaat uit ten minste 198 kamers. Het gaat dan vooral om de nieuwbouw van **Van der Valk Heerenveen** (ca. 120 - 140 kamers) en de uitbreiding van **Van der Valk Drachten** (ca. 68 kamers).

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de verborgen plancapaciteit, plannen van overige vormen van verblijfs capaciteit en plannen over de gemeentegrens. Deze zijn besproken in paragraaf 2.3.

Vooralsnog betekent dit dat de plancapaciteit de marktruimte ruimschoots overtreft. De hoeveelheid kamers in de planvoorraad kan slechts in zeer beperkte mate worden geabsorbeerd vanuit reguliere vraaggroei. Dit suggereert dat er geen ruimte is voor de Van der Valk-plannen.

De daadwerkelijke marktruimte is echter afhankelijk in hoeverre de plannen doorgang vinden. De praktijk leert dat niet alle plannen op korte termijn gerealiseerd gaan worden:

- **Niet alle plannen worden uiteindelijk gerealiseerd**, omdat bijvoorbeeld nog een bestemmingsplanwijziging moet plaatsvinden.
- **Er zit vaak een periode van 3 tot 5 jaar tussen het moment van vergunningverlening en/of bestemmingsplanwijziging en de daadwerkelijke opening van het hotel.** Met andere woorden, het is de verwachting dat een (groot) deel van de harde plannen in het laatste deel van de komende vijf jaren of na deze periode gerealiseerd en geopend zijn.
- **Het is denkbaar dat een aantal van de harde plannen leidt tot marktvergroten effecten.** Dat wil zeggen, het hotelinitiatief is bijzonder door bijvoorbeeld een ondervertegenwoordigde concept en trekt gasten aan die zonder de aanwezigheid van dit plan niet of in mindere mate in Zuidoost Fryslân overnachten.
- **Minder vitaal aanbod verdwijnt uit de markt.** Hiermee ontstaat er meer ruimte voor nieuw hotelaanbod dat wel voldoende aansluit bij de markt.

Op de vorige pagina is de marktruimte voor extra hotelkamers berekend, ofwel de opnamecapaciteit voor nieuwe, reguliere hotelinitiatieven. Hoewel de opnamecapaciteit voor nieuw hotelaanbod beperkt is, betekent dit niet dat er geen mogelijkheden zijn voor nieuw aanbod:

Toeristisch vraag biedt kansen voor (beperkte) uitbreiding

Van belang voor de toekomst is een diverse en evenwichtige aanbodstructuur. De kansen voor vernieuwend aanbod (denk hierbij aan renovatie of een nieuwe slag in het hotelconcept) zijn in onze ogen vooral aanwezig in de toeristische markt. Dit relateert aan groeivoet van 2% voor de toeristische markt tot en met 2030, afgezet tegen de zeer beperkte groeiverwachtingen voor het zakelijke segment. Nieuw aanbod kan deze vraag verder versterken, zeker als deze gerealiseerd wordt op locaties die toeristisch aansprekend zijn, zoals in de natuur of aan het water. Mits dit aanbod conceptueel onderscheidend is ten opzichte van het huidige aanbod kan dit voor de nodige additionele vraag zorgen. Daarentegen biedt nieuw aanbod waar zakelijke vraag bepalend is voor de exploitatie geen toegevoegde waarde.

Uitbreiding gericht op de zakelijke markt niet mogelijk

Voor de zakelijke markt zet de daling juist in sinds 2013, echter wordt met de huidige plancapaciteit de zakelijke markt juist gevoed waardoor er een overaanbod ontstaat voor de zakelijke markt. Nieuwe vraag vanuit de zakelijke markt is dan ook noodzaak om een eventuele aanbodgroei te kunnen absorberen. Denk hierbij aan nieuwe bedrijven met internationale zakelijke vraag, nieuwe zakelijke events of een versterking van Heerenveen als congres-stad. Deze impulsen kunnen voor nieuwe zakelijke hotelvraag zorgen, waardoor er eventueel in de toekomst meer marktruimte ontstaat. Wij verwachten niet dat de opgesomde ontwikkelingen (zie paragraaf 3.3.) op zakelijk gebied hier voldoende in voorzien.

3.6 Alternatieve berekening (gevoeligheidsanalyse)

Vanuit de reguliere vraaggroei blijkt de uitbreiding en de nieuwvestiging van Van der Valk niet haalbaar. Mochten beide plannen in Heerenveen en Drachten worden gerealiseerd, dan heeft dit gevolgen voor het functioneren van de regionale hotelmarkt. Door middel van twee alternatieve scenario's maken we dit inzichtelijk:

Scenario 1: grote impuls zakelijke markt

We verwachten dat de zakelijke markt de komende jaren slechts zeer beperkt groeit. Er moeten grote impulsen plaatsvinden op de zakelijke markt in de regio Heerenveen om de groei hoger te laten uitvallen dan onze ramingen, dit is een cruciale randvoorwaarde. Als we de toeristische groei stabiel houden op 2% per jaar, dan dienen de zakelijke en MICE-markt tot en met 2030 jaarlijks te groeien met ca. 4 tot 4,5% om tot voldoende marktruimte te komen voor de toevoeging van de plannen in Heerenveen en Drachten. Dit is zeer twijfelachtig gezien de historische ontwikkeling en het feit dat de economische groei, gemeten in BBP, zelden boven de 2% uitkomt (bron: CBS). Heerenveen moet dus erg fors inzetten op het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid met veel zakelijke vraag en/of een forse groei realiseren van de MICE-markt om de zakelijke vraag met 4% te laten groeien.

Scenario 2: Lagere bezetting hotels in de regio Zuidoost Fryslân

Een ander mogelijk gevolg van de toevoeging kan zijn dat de bezetting fors gaat dalen. We gaan er dan vanuit dat de groeiprognoses zoals eerder in dit hoofdstuk uiteengezet reëel zijn, maar dat er veel nieuwe hotelcapaciteit wordt toegevoegd die zich overwegend op de reguliere markt richten (ofwel, niet of nauwelijks eigen vraag genererend). In dat geval moet het aantal kamernachtingen in 2030 verdeeld worden over $620 + 198 = 818$ kamers. Dan komt neer op een gemiddelde kamerbezetting van 49%, als de vraag evenredig wordt verdeeld over alle hotelkamers. Dit is nadrukkelijk een gemiddelde. Het huidige gemiddelde van 56% is al aan de lage kant, zeker ook in vergelijking met andere regio's in Fryslân. Dit gemiddelde niveau in Zuidoost Fryslân is bovendien fors onder de norm die hoteliers hanteren voor een duurzaam rendabele exploitatie met ruimte voor noodzakelijke investeringen. In onze optiek heeft een dalende kamerbezetting consequenties voor het bestaande aanbod. Deze realiseren al een relatief lage kamerbezetting. Wanneer deze verder daalt, heeft dit tot gevolg dat er te weinig wordt geïnvesteerd en achterstallig onderhoud en achteruitgang van de kwaliteit ligt op de loer. Wij sluiten derhalve niet uit dat het fors overstijgen van de geraamde marktruimte leidt tot leegstand elders en derhalve marktontwrichtende effecten heeft.

04

Conclusies

4.1 Conclusies

Op grond van het voorgaande concluderen wij het volgende:

- De regio Zuidoost Fryslân telt 16 hotels met in totaal 620 kamers. Dit aanbod wordt gekenmerkt door een aantal ketenhotels die beschikken over meer dan de helft van het regionale aanbod. Verder zijn er ook een aantal kleinschaligere (boutique of familie)hotels met een verschil in kwaliteit. Bovendien wordt het huidige regionale aanbod gekenmerkt door een vrij eenzijdig karakter met weinig onderscheidende concepten;
 - De gemeente Heerenveen telt 6 hotels met in totaal 199 kamers. Dit aanbod wordt gekenmerkt door drie grotere hotels en een aantal kleinere (boutique) hotels. Net zoals in de regio Zuidoost Fryslân is hier verschil in hoge en lage kwaliteit;
 - De hotels zijn verspreid over de regio Zuidoost Fryslân, echter zijn deze locaties allemaal op een korte afstand van 15-30 autominuten van elkaar waardoor het ook concurrentie is. Dit geldt voornamelijk voor de grotere hotels. Daarnaast is ook in de andere deelregio's op korte rijafstand het nodige hotelaanbod gevestigd (Joure, Sneek) die gezamenlijk een regionaal dekkend geheel vormen van hotels met een snelweglocatie met een goede zicht- en bereikbaarheid, wat doorgaans belangrijke criteria zijn voor de zakelijke gast;
 - In 2019 realiseerden de hotels in de regio Zuidoost Fryslân een gemiddelde kamerbezetting van 56%, wat onder de norm die hoteliers gemiddeld genomen hanteren ligt, voor een duurzaam rendabele exploitatie. Deze ligt op een gemiddelde van 62,5%;
 - Met 2019 als vertrekpunt is beoordeeld dat er tot en met 2030 beperkt ruimte is voor nieuwe hotelkamers. Deze bedraagt ca. 20 – 30 kamers, wat lang niet genoeg is om de huidige plancapaciteit volledig te absorberen. Nieuwe aanbodsimpulsen, gericht op de zakelijke en MICE markt, zijn noodzakelijk om nieuwe vraag te creëren om overaanbod te voorkomen. We betwijfelen of deze op dit moment voldoende aanwezig zijn;
 - Dit betekent dat er weinig ruimte is voor nieuwe capaciteit dat zich richt op de reguliere vraag en toont het belang aan dat nieuwe initiatieven in staat moeten zijn om in te spelen op markten die nu niet of in mindere mate naar de regio komen;
- Concluderend, we voorzien (medio 2021) onvoldoende marktruimte in de regio Zuidoost Fryslân om een dusdanige grote aanbodsimpuls als beoogd met Van der Valk Heerenveen te kunnen toevoegen zonder dat dit aanzienlijke gevolgen heeft voor het functioneren van bestaande hotels. De schaduw-berekeningen zoals gepresenteerd op de volgende pagina versterken deze conclusie.**

De conclusie op de voorgaande pagina wordt ondersteund door twee 'schaduwberekeningen' (alternatieve groeiscenario's, gevoeligheidsanalyse):

- Ten eerste wordt duidelijk dat fors bovengemiddelde groeipercentages nodig zijn om voldoende ruimte te creëren voor de actuele initiatieven (vd Valk Heerenveen en Drachten). Gezien de historische regionale vraagontwikkeling en het feit dat de zakelijke markt erg belangrijk is voor deze initiatieven, is het realiteitsgehalte van dergelijke groeipercentages zeer twijfelachtig. Sowieso staat de zakelijke hotelmarkt onder druk (aangezien werknemers en werkgevers het gemak hebben ontdekt van thuiswerken) en is er veel aanbod rondom Heerenveen op snelweglocaties;
- Ten tweede zou de regionale kamerbezetting nog verder onder de norm zakken, als de andere uitgangspunten (waaronder de groeiprognoses) ongewijzigd blijven. Dit gaat naar onze verwachting bestaande ondernemers raken. Zij kunnen de vereiste investeringen niet doorvoeren, wat op den duur leidt tot minder kwaliteit en eventueel zelfs leegstand.

ZKA LEISURE CONSULTANTS

Brugstraat 1A

5211 VS 's Hertogenbosch

088 - 210 02 50

info@zka.nl

www.zka.nl

Bennie Roelands

Demi Karssen

Joost Gieling

