

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. P.A.M. Cameron
Telefoon 5113451 E-mail: camerop@haarlem.nl
STZ/EC Reg.nr. STZ/2011/283836
Te kopiëren: a, b, c.
B & W-vergadering van 25 oktober 2011

## Onderwerp

Vrijgeven van inspraak hotelbeleid Haarlem

## DOEL: Besluiten

- Het college is bevoegd om beleid te ontwikkelen, in dit geval het hotelbeleid.
- Het college is bevoegd om het hotelbeleid vrij te geven voor inspraak.
- Het college stuurt het besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling om de raad op de hoogte te brengen van het vrijgeven hotelbeleid (protocol actieve informatieplicht, artikel 4 lid 1).

---

## B&W

1. Het college stemt in met de conceptnota Hotelbeleid Haarlem zoals verwoord in bijlage a, met daarbij de volgende uitgangspunten:
  - a. de markt zijn werking laten doen; op dit moment tot 2020 nog ruimte voor ca. 400 kamers.
  - b. marktinitiatieven faciliteren en toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.
  - c. transparant zijn naar de markt, door jaarlijkse hotelmonitor.
  - d. Bed & Breakfast faciliteren door informatiepakket op te stellen ten behoeve van registratie, regelgeving en handhaving.
  - e. in de bestemmingsplannen onder de woonfunctie Bed & Breakfastfunctie mogelijk maken.
  - f. bij slapen boven winkels of horeca in de binnenstad de betalings-en compensatieregels voor woningonttrekking te laten vervallen.
  - g. nader onderzoek doen naar haalbaarheid (ruimtelijke inpasbaarheid) van camperplaatsen nabij Kennemersporthal.
2. Het college besluit het hotelbeleid vrij te geven voor inspraak
3. Dit besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. De media krijgen een persbericht.
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

# Collegebesluit

**Onderwerp:** vrijgeven van inspraak Hotelbeleid Haarlem

**Reg. Nummer:** STZ/2011/283836

## 1. Inleiding

In de door de raad vastgestelde programmabegroting 2010-2014 is de doelstelling opgenomen om de bestaande hotelcapaciteit in Haarlem uit te breiden. Om deze ambitie te onderbouwen en op kwalitatief verantwoorde wijze te kunnen realiseren is een beleidskader voor hotelontwikkeling in Haarlem gewenst. Op 2 november 2010 is de startnotitie hotelbeleid Haarlem (STZ/2010/280437) uitgebracht. Na aanleiding van de participatie hierop, is er een marktonderzoek geweest om het beleidskader voor hotelontwikkelingen te kunnen onderbouwen.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college stemt in met de conceptnota hotelbeleid Haarlem zoals verwoord in bijlage a, met daarbij de volgende uitgangspunten:
  - a. de markt zijn werking laten doen; op dit moment tot 2020 nog ruimte voor ca. 400 kamers.
  - b. marktinitiatieven faciliteren en toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid
  - c. transparant zijn naar de markt, door jaarlijkse hotelmonitor.
  - d. Bed & Breakfast faciliteren door informatiepakket op te stellen ten behoeve van registratie, regelgeving en handhaving.
  - e. In de bestemmingsplannen onder de woonfunctie Bed & Breakfastfunctie mogelijk maken.
  - f. bij slapen boven winkels of horeca in de binnenstad vervalt de compensatie-en betalingsregeling voor woningonttrekking
  - g. nader onderzoek doen naar haalbaarheid (ruimtelijke inpasbaarheid) van camperplaatsen nabij Kennemersporthal
2. Het college besluit het hotelbeleid vrij te geven voor inspraak.
3. Dit besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. De media krijgen een persbericht.
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

## 3. Beoogd resultaat

Indien hotelinitiatieven succesvol uitgevoerd worden, komen er 400 kamers bij. Dit betekent een toename van het aantal kamers met 55%. De werkgelegenheid neemt toe, er zullen meer toeristische overnachtingen zijn, waardoor de bestedingen (14 miljoen extra) in de stad toenemen. Door een duidelijke visie neer te leggen verwoord in het Hotelbeleid Haarlem, weet de huidige hotelmarkt hoe de gemeente aankijkt tegen nieuwe ontwikkelingen.

## 4. Argumenten

*Recent Onderzoek marktpotentie hotels laat zien dat er nog steeds volop marktruimte is voor hoteluitbreiding.*

Uit de participatie van de startnotitie "Hotelbeleid Haarlem" in 2010 blijkt dat recentere onderzoekgegevens dan de cijfers uit het onderzoek van 2007 (ZKA Consultants en Planners) het hotelbeleid Haarlem moeten ondersteunen. Ondanks de recessie blijkt uit het recente onderzoek van Horwath HTL (zie bijlage b), dat er

tot 2020 nog steeds ruimte is voor circa 600 kamers in Zuid-Kennemerland. Voor Haarlem zal dit ongeveer uitkomen op 400 kamers. Hoogstwaarschijnlijk zullen er 4 initiatieven in Haarlem zijn die de komende jaren al 210 kamers van de 400 kamers aan extra marktruimte gaan innemen, maar het is ook nog mogelijk dat deze initiatieven niet of slechts voor een deel tot uitvoering komen. Daarnaast zal ook een specifiek zakelijk destinationhotel van 80 tot 100 kamers mogelijk zijn, en een kleinschalig budgethotel. Deze uitbreiding zal de huidige hotelmarkt niet schaden.

*Het hotelbeleid Haarlem duidelijkheid verschaft naar de huidige als potentiële hotelmarkt.*

Door een duidelijke visie (zie hotelbeleid Haarlem in bijlage a) neer te leggen ten aanzien van hotelontwikkelingen, weet de huidige hotelmarkt hoe de gemeente aankijkt tegen nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente vervult een faciliterende rol en laat specifieke vraag en aanbodontwikkelingen graag aan de marktwerking over. De gemeente is hierbij transparant en zal jaarlijks bijhouden via de hotelmonitor hoe de stand van zaken is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.

*Het hotelbeleid Haarlem duidelijkheid verschaft naar de inwoners van Haarlem.*

De inwoners van Haarlem willen graag weten hoe de gemeente de belangen van wijken afweegt tegenover nieuwe hotelinitiatieven op bepaalde locaties. De gemeente is weliswaar faciliterend richting marktinitiatieven, maar verliest hierbij niet de inpasbaarheid in de wijken uit het oog. De ruimtelijke inpasbaarheid zal bij nieuwe initiatieven leidraad zijn. Dit zal allereerst via het vigerende bestemmingplan bekeken worden, past dit niet dan zal onderzocht worden of er een wijziging van het bestemmingplan mogelijk is. Het plan wordt dan getoetst op ruimtelijke consequenties, de parkeerontwikkeling, een exploitatietoets, milieutoets, kortom de gehele inpasbaarheid van een dergelijke hotelfunctie in de buurt.

*Er zijn veel Bed & Breakfast initiatieven die vaak niet weten wat er wel en niet mogelijk is.*

Haarlem juicht graag de vele Bed-Breakfast initiatieven toe. Onderzoeksbureau Horwath HTL geeft ook aan dat dergelijke kleinschalige logiesaccommodaties, vaak met een uniek karakter altijd wel een kans van slagen hebben. Ze zorgen voor een diversiteit in de logiesmarkt en schaden het huidige hotelaanbod niet.

Registratie is echter verplicht, evenals deelname aan de toeristenbelasting. Uiteraard worden veiligheidsregels goed in achtgenomen, maar de regelgeving voor B&B zal in de praktijk anders zijn dan de regels die voor hotels van toepassing zijn.

Initiatiefnemers zijn hier vaak niet mee bekend. De gemeente gaat een informatiepakket ontwikkelen voor deze doelgroep. In tegenstelling tot wat in de startnotitie Hotelbeleid Haarlem staat aangegeven (3 kamers, en maximaal 6 personen), wordt het toegestane aantal kamers maximaal 2, met maximaal 4 personen. Daarbij is de logiesfunctie ondergeschikt aan de woonfunctie en wordt uitgegaan van een oppervlakte van 30% van de woonfunctie.

Dit zal mogelijk gemaakt worden in de bestemmingsplannen. In bestemmingsplan Oude Stad is dit onder beroepsuitoefening aan huis al mogelijk gemaakt.

*Het ondernemers kan stimuleren om leegstaande panden boven winkels en horeca in de binnenstad van Haarlem voor kleinschalige logiesfunctie in te vullen*

Haarlem is gebaat bij een diversiteit van functies in de binnenstad. Het project "Wonen boven winkels" is reeds bekend om zo te proberen de leegstand boven winkels in de binnenstad te voorkomen.

Naast het “wonen boven winkels” kan slapen boven winkels er ook toe bijdragen dat de binnenstad vitaal blijft. Veelal zijn gemengde functies mogelijk. Echter de praktijk wijst uit dat het voor kleinschalige hotelontwikkeling boven winkels en of horeca waar een woonfunctie op rust, het voor een ondernemer niet gemakkelijk is om bij herbestemming van woonfunctie naar hotelfunctie aan de compensatie-en betalingsregel te voldoen. Door deze compensatie-en betalingsregel te laten vervallen bij slapen boven winkels en horeca, zullen initiatieven gemakkelijker van de grond komen. In het vigerende bestemmingsplan Oude Stad wordt slapen boven winkels al mogelijk gemaakt binnen de bestemming Centrumvoorzieningen a (de hoofdwinkelstraten). Bij de actualisering van het bestemmingsplan Oude Stad kunnen de mogelijkheden voor slapen boven winkels en bepaalde vormen van horeca verruimd worden. Voor de overige vigerende bestemmingsplannen in de binnenstad zal voorlopig nog een ontheffingsprocedure nodig zijn, totdat ook deze bestemmingplannen geactualiseerd zijn. Dan kan ook in deze bestemmingplannen het slapen boven winkels of bijvoorbeeld restaurants direct mogelijk gemaakt worden.

#### *Haarlem toegankelijk wordt voor de groeiende campermarkt*

In de startnotitie Hotelbeleid Haarlem staat aangegeven dat Haarlem nog niet toegankelijk is voor campertoeristen, terwijl hier grote vraag naar is.

De Nederlandse Camper Club (NKC) geeft aan dat Nederlandse campers massaal de grens over trekken omdat er te weinig aanbod is en buitenlandse campers Nederland om deze reden links laten liggen.

De Kennemersporthal zou een geschikte locatie kunnen zijn voor de zomermaanden, aangezien in de zomermaanden de parkeerplaats veelal weinig benut wordt en juist dan de toeristen met campers rondtrekken. Er zullen minimale voorzieningen nodig zijn. Gedacht wordt aan gebruik van water, electra en afvalvoorzieningen, evenals een aanduidingsport waar de campers kunnen staan. Mogelijk is ten behoeve van gebruik voorzieningen samenwerking met eigenaar Kennemersporthal, dan wel IJsbahn mogelijk. Vanuit de NKC wordt minimaal 10 plaatsen geadviseerd.

Nader onderzoek moet aantonen of de camperlocatie nabij Kennemersporthal ruimtelijk inpasbaar is, en welke aanvullende voorzieningen nodig zullen zijn.

#### *Het hotelbeleid Haarlem heeft financieel belang*

Hotelontwikkelingen zijn vaak langdurige processen, van meerdere jaren.

De gemeente treedt niet op als ontwikkelaar van panden, maar heeft er wel baat bij dat gemeentelijke panden bij herbestemming kwalitatief goed ontwikkeld worden en een meerwaarde voor de stad opleveren. Het hotelbeleid heeft an sich geen financiële consequenties, maar verkoop van gemeentelijke panden, voor bijvoorbeeld een hotelontwikkeling, zal wel inkomsten voor de gemeente opleveren, die dan andere ontwikkelingen of verschuivingen van functies kunnen bevorderen.

Op termijn zullen door de extra overnachtingen, die door de uitbreiding van hotelkamers ontstaan, de inkomsten (toeristenbelasting) voor de gemeente toenemen. Bij € 2 per persoon per nacht zal dit op termijn bij 400 kamers extra mogelijk naar schatting € 250.000 opleveren. De extra baten (bestedingen) voor stad zullen op termijn minstens 14 miljoen euro extra zijn.

## 5. Kanttekeningen

### 1.1. *De marktinitiatieven overstijgen in te snel tempo de marktruimte met mogelijk een overspannen hotelmarkt*

Doordat de gemeente alle hotelinitiatieven die inpasbaar zijn zal faciliteren, kan er mogelijk een overaanbod van hotelkamers ontstaan. In bijlage 1 van het onderzoeksrapport van Horwath HTL staan alle marktinitiatieven vermeld. Als alles door zou gaan, dan komen er meer dan 730 kamers in Haarlem bij. Dit is veel meer dan de 260 (en met zakelijk destinationhotel tegen de 400 kamers), die het onderzoeksrapport aangeeft als marktruimte tot 2020, zonder de huidige hotelmarkt te schaden.

Echter de praktijk wijst uit dat van de vele initiatieven slechts een beperkt deel tot realisatie zal komen. Hotelinitiatieven zijn ook niet van de ene op de andere dag gerealiseerd. Vaak zijn dit processen van vele jaren. Het onderzoek uit 2007 gaf aan dat er ruimte is tot maximaal uitbreiding van 680 kamers in Zuid-Kennemerland, Intussen is er na 4 jaar tot nu toe nog niets van de initiatieven gerealiseerd. Het onderzoeksrapport geeft aan dat de markt zelf aanbod en vraag zal reguleren. Het zou onverstandig zijn om de hotelmarkt op slot te zetten. Geen enkele gemeente doet dit. De marktwerking zal er voor zorgen dat de ontwikkelingen naar verwachting evenwichtig zullen verlopen. Het is hierbij van belang dat de gemeente transparant zal zijn naar de markt toe. Over 3 tot 4 jaar is het verstandig om opnieuw actueel marktonderzoek te laten doen.

## 6. Uitvoering

### Communicatie en participatie en vervolgstappen

Na het uitbrengen van de startnotitie Hotelbeleid Haarlem is er op 13 november 2010 een participatie-avond gehouden en konden geïnteresseerde burgers en organisaties tot 1 januari 2011 een reactie geven. De reacties zijn verwerkt in de participatienotitie (zie bijlage c).

De Haarlemse hotelmarkt, Citymarketing Haarlem, de Centrum Management Groep, Horeca Nederland, en Kamer van Koophandel zijn bij het onderzoek van Horwath HTL betrokken geweest.

Na dit B&W-besluit zal het hotelbeleid Haarlem de inspraak ingaan.

Daarna vindt verwerking van inspraak plaats en wordt het hotelbeleid begin 2012 door de raad vastgesteld.

## 7. Bijlagen

*Bijlage A: concept-hotelbeleid Haarlem*

*Bijlage B: onderzoek marktpotentie hotels Zuid-Kennemerland, met concentratie op Haarlem en Zandvoort*

*Bijlage C: participatienotitie*

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

## Concept-Hotelbeleid Haarlem

### *Hoofdstukindeling*

1. <i>Inleiding</i>	<i>pagina 1</i>
2. <i>Resultaten hotelonderzoek</i>	<i>pagina 2</i>
3. <i>Beleidskaders gemeente</i>	<i>pagina 3</i>
4. <i>Bed &amp; Breakfast</i>	<i>pagina 5</i>
5. <i>Slapen boven winkels</i>	<i>pagina 5</i>
6. <i>Regionale afstemming</i>	<i>pagina 6</i>
7. <i>Campermarkt</i>	<i>pagina 6</i>
8. <i>Reikwijdte hotelbeleid</i>	<i>pagina 7</i>
9. <i>Samenvatting hoofduitgangspunten Haarlemse hotelbeleid.</i>	<i>pagina 7</i>

### *1. Inleiding*

De laatste jaren is er grote aandacht voor de hotelmarkt in Haarlem. Niet alleen de vraag naar hotelovernachtingen neemt toe, ook zijn er vele marktinitiatieven.

Belangrijk hierbij is de constatering dat de hotelmarkt meestal volgend is op andere ontwikkelingen in de stad en haar omgeving. Een hotel staat meestal niet op zich zelf, alleen als het een zogenaamd destinationhotel is, waar toeristen of zakenlui alleen naar toekomen voor de faciliteiten in het hotel. De kracht van Haarlem schuilt vooral in de aantrekkingskracht die de stad op de toeristen en/of zakenlieden heeft. De markt speelt hier graag op in, door toeristen en zakenlieden een prettig verblijf te kunnen bieden en ook nieuwe of andersoortige verblijfsmogelijkheden te ontwikkelen. Het fenomeen Bed & Breakfast en camperplaatsen zijn in opkomst. Centrale vraag voor het gemeentebestuur is hoe Haarlem met al deze ontwikkelingen omgaat, ook in relatie met de huidige markt en de inpasbaarheid van ontwikkelingen in de omgeving. Hierbij gaat het niet alleen om de directe woonomgeving, maar ook de relatie tot de hotelmarkten in Zuid-Kennemerland en de Metropool.

Dit hotelbeleid geeft hier antwoord op.

### *2. Resultaten hotelonderzoek*

Concrete feiten en onderzoeksgegevens zijn van belang om het hotelbeleid te kunnen onderbouwen. Met de startnotitie "Hotelbeleid Haarlem" uit 2010 is een eerste aanzet gegeven om de discussie met de stad over dit onderwerp aan te gaan. Gebaseerd op onderzoeksgegevens uit 2007 (ZKA Partners en Consultants) werd toen een marktruimte voor Zuid-Kennemerland van 380 tot 650 extra hotelkamers aangegeven.

Uit participatiereacties bleek dat recentere cijfers, ook gezien de economische recessie, nodig waren voor verdere constatering en onderbouwingen.

Horwath HTL heeft in de eerste helft van 2011 onderzoek verricht en de resultaten hiervan verwoord in het rapport "Onderzoek naar marktpotentie voor hotels in Zuid-Kennemerland met concentratie op Haarlem en Zandvoort".

De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

#### a. Ten aanzien van het aanbod:

- Huidig: geregistreerd (Bedrijfschap horeca en Catering) 13 hotels met 715 kamers
- Groei periode 2000-2010 is groot: 32% tov landelijke groei 20%
- Hotels hebben gemiddelde omvang (uitzondering van der Valk), vaak 4 sterrenniveau, en in concept gevarieerd.  
Weinig fitness- en wellnessfaciliteiten.

- In periode 2011-2020 wordt los van nieuw hotelbeleid waarschijnlijk in Haarlem al invulling gegeven aan 4 plannen met 210 kamers. Deze 4 initiatieven zijn al ver, maar de kans is ook nog aanwezig dat ze slechts gedeeltelijk door zullen gaan. In Zandvoort zijn er 2 plannen met 125 kamers.  
In Bloemendaal en Haarlemmerliede wordt tot 2020 uitgegaan van 35 kamers.  
Uitbreiding Velsen is concreet en zit al in uitvoering: uitbreiding van 50 kamers op van het Bastionhotel.

b. Ten aanzien van de vraag:

- 2002-2009 groei van aantal hotelovernachtingen van 4,4 % tov gemiddelde Nederlandse groei 1,4%. Dalingen groei in 2008 en 2009 (recessie), in 2010 weer met 2% gegroeid. (In Nederland 7%, Noord-Holland 13%).
- Knelpunt hotelmarkt Haarlem: zwakke zakelijk markt. Grootzakelijke zakelijke spelers beperkt. Zakelijk vraag iets minder groot dan gebruikelijk in de Nederlandse hotellerie is en dan wenselijk is. Opbrengst per beschikbare kamer is 27% hoger dan andere gemeenten in Noord-Holland (exclusief Amsterdam en Haarlemmermeer).
- Verhouding toeristische vraag zakelijke vraag is 50%-50%.
- Voor iedere hotelmarkt ligt een gezonde bezettingsgraad tussen de 55 en 75%. Horwath HTL heeft voor de Haarlemse hotelmarkt een gewenste en gezonde bezettinggraad van 66% aangegeven.
- In vergelijking met niveau in nationale en provinciale hotelmarkten lijkt de bezettingsgraad en vooral gemiddelde kamerprijs in Haarlem relatief laag.
- Komende jaren geen meer overflow te verwachten uit Amsterdam en bredere Metropoolregio
- Komende jaren gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen verwacht van 2,6%, rekening houdend met conjuncturele schommelingen. Grootste groei verwacht in toeristische markt.

c. Wat zijn de marktruimtevoorspellingen tot 2020 voor Haarlem?

- tot 2020: 235-285 nieuwe kamers, maar daar bovenop biedt een destinationhotel voor zakelijke groep kansen (80 tot 100 kamers) evenals een kleinschalig budgethotel. Waarschijnlijk wordt op korte termijn (komende jaren) al invulling gegeven aan 210 kamers. (hotel bij IJbaan, uitbreiding Ambassador City, Prinsen Bolwerk 3, local hostel Spaarnwouderstraat). Ook is bekend dat het bastion hotel in Velsen (Haarlem noord) in uitbreiding is met 48 kamers.
- Beste locatie zakelijk destinationhotel lijkt: zuiden van Recreatiegebied de Veerplas, langs Amsterdamsevaart in de nabijheid van NS Station Spaarnwoude. 80-120 kamers sluit beste aan op markt, voldoende interne of externe parkeergelegenheid op hoogstens 200 meter afstand.  
Het nieuw hotel is gebaat bij verschillende soorten kamertypes, variëren in oppervlakte, prijs, situering, inrichting en technische applicaties.
- Behalve een kleine markt voor budgethotels, lijkt 3 tot 4 sterren niveau het meest geschikt voor Haarlem.
- Van belang is om aan te sluiten op een hotelketen, maar dit zal niet zorgen voor noemenswaardige aanvullende vraag.
- Vraag naar hotelkamers zal toenemen.  
Groei toeristische markt groter dan de groei in zakelijke groepsmarkt.  
Groei zakelijke groepsmarkt weer groter dan groei in zakelijke individuele markt.

- ontwikkeling van evenemententerrein en multifunctionele zaal kan zorgen voor stimulans in meerdaagstoerisme.

### *3. Beleidskaders gemeente*

- 3.1 rol gemeente

Rekening houdend met bovengenoemde onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er nog volop ruimte is voor uitbreiding van hotelcapaciteit in Haarlem. Tot het jaar 2020 is er nog ruimte voor 400 kamers. Dit betekent dat het huidige aanbod (715 kamers), met meer dan 50 procent zou kunnen toenemen! Dit betekent een enorme impuls voor de Haarlemse economie. De werkgelegenheid neemt toe, de bestedingen in de stad nemen toe met ten minste 14 miljoen euro (besteding verblijfsbezoeker is € 99,30 euro per dag, levert nu al 26 miljoen euro aan bestedingen op). Levert de huidige toeristenbelasting (€ 2 p.p.p.d) nu al ca. € 500.000 op, bij uitbreiding van 50% aan hotelcapaciteit zal dit € 250.000 extra opleveren.

Indien aan alle huidige hotelinitiatieven gehoor wordt gegeven, dan zullen er meer dan 700 kamers extra bijkomen. Echter het is bekend dat slechts een klein deel van de initiatieven daadwerkelijk tot uitvoering komt. Hotelontwikkelingen zijn ook vaak jarenlange processen. Sinds het laatste nieuwe Frans Hals hotel in 2006, zijn er geen nieuwe hotels gerealiseerd, terwijl het onderzoek in 2007 al uitwees dat er nog volop marktruimte voor uitbreiding is.

Omdat het niet verstandig is om de hotelmarkt op slot te zetten (gevaar dat bijvoorbeeld verlopende initiatieven struikelen, en nieuwe initiatieven geen kans krijgen, waardoor er niets tot uitvoering komt), is een faciliterende rol van de gemeente naar de marktinitiatieven toe van belang om initiatieven ook daadwerkelijk tot uitvoering te laten komen. De gemeente zal dan alle medewerking verlenen, mits een dergelijk initiatief ook ruimtelijk inpasbaar is.

De markt zal vraag en aanbod naar verwachting zelf reguleren, waarbij het wel van belang is dat de gemeente transparant zal zijn inzake de marktinitiatieven. De gemeente zal geen actieve wervende rol vervullen om marktpartijen binnen te halen, immers de marktpartijen weten de gemeente wel te vinden, gezien de grote lijst met potentiële initiatieven.

De gemeente Haarlem doet mee aan de hotelmonitor van Amsterdam. Alle marktinitiatieven (van de gehele Metropoolregio) worden nauwlettend in de gaten gehouden in welke fase zij zich bevinden en wanneer realisatie wordt verwacht. Deze informatie zal de gemeente goed naar marktpartijen moeten communiceren.

De rol van de gemeente naar marktpartijen toe is dus faciliterend, informierend, maar niet actief wervend. Voor alle duidelijkheid, de gemeente treedt niet op als ontwikkelaar, maar zal de markt wel informeren over de mogelijkheden die zich voordoen, wanneer gemeentepanden voor herbesteding in aanmerking komen en een hotelfunctie tot de mogelijkheden behoort.

- 3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

Komt een marktinitiatief voor een bepaalde locatie bij de gemeente binnen, dan zal in eerste instantie gekeken worden of de locatie ruimtelijk geschikt is voor een hotelontwikkeling.

Dit zal in eerste instantie gebeuren via het vigerende bestemmingplan.

Past dit niet in het bestemmingsplan, dan zal onderzocht worden of er een wijziging van het bestemmingplan mogelijk is. Het plan wordt dan getoetst op ruimtelijke consequenties, de parkeerontwikkeling, een exploitatietoets, milieutoets, kortom de gehele inpasbaarheid van een dergelijke hotelfunctie in de buurt.

In de startnotitie Hotelbeleid Haarlem (2010) is ten behoeve van het participatietraject een kansenkaart Hotellocaties toegevoegd. Dit was slechts een vlekkenplan. De markt heeft zelf het beste inzicht in de meest geschikte hotellocaties. Doorgaands is het zo dat de meeste verzoeken voor hotellocaties in of heel dicht tegen het centrum aan zijn.

Bij de toetsing van hotelinitiatieven volgt de gemeente in algemeen zin de volgende leidraad:

- a. locaties Binnenstad



- b. locaties buiten binnenstad
- c. locaties langs hoofdwegen /leisuregebieden

#### Locaties Binnenstad

- Wordt begrensd door: Leidsevaart, Bolwerken, Spaarne en de Singels
- Niet in straten waar alleen gewoond wordt, uitzondering Bed en Breakfast en kleinschalige hotels (pensions) maar dan geen concentraties, waardoor aan kleinschaligheid wordt ingeboet. Mag geen overlast voor buurt veroorzaken.
- Niet in hoofdwinkelstraten, maar slapen boven winkels is optie
- Bereikbaarheid met openbaar vervoer óf goede parkeergelegenheid in de buurt
- Passend bij andere functies in dezelfde straat of omgeving (horeca, uitgaan, dienstverlening)

#### Locaties buiten Binnenstad:

- sluit aan op Binnenstad + bijvoorbeeld de stadsstraten Leidsevaart, Zijlweg, Van Eedenstraat, Houtplein, Rijksstraatweg, Spaarndamseweg, Harmenjansweg, Fonteinlaan, de Dreef
- Goede bereikbaarheid van buiten Haarlem
- Directe bereikbaarheid van centrum Haarlem
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Niet in woonwijken/woonstraten, uitzondering Bed en Breakfast en kleinschalige hotels (pensions) maar dan geen concentraties, waardoor aan kleinschaligheid wordt ingeboet. Mag geen overlast voor buurt veroorzaken.
- Aan buitenkant van woonwijken op markante plekken wel mogelijkheden mits geen overlast voor woonwijk
- Positie aan stadstraten zeer gewenst

#### Langs Hoofdwegen en leisuregebieden

- Schipholweg, Oudeweg, Westelijke Randweg, Station Haarlem-Spaarnwoude
- Goede bereikbaarheid van buiten Haarlem
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Niet in woonwijken/woonstraten, uitzondering Bed en Breakfast en kleinschalige hotels (pensions), maar dan geen concentraties, waardoor aan kleinschaligheid wordt ingeboet. Mag geen overlast voor buurt veroorzaken.
- Aan buitenkant van woonwijken op markante plekken wel mogelijkheden mits geen overlast voor woonwijk.
- De Veerplas, de Haarlemmerhout, Kleverlaanzone, Noordersportpark/Schoterbos en Pim Mulier Sportpark zijn bijvoorbeeld leisuregebieden, waar hotelfuncties mogelijk zijn. Vaak liggen deze gebieden ook langs hoofdwegen. De hotelfunctie moet dan passend zijn in de omgeving. Zo past in de Kleverlaanzone alleen kleinschaligheid (passend in bestaand bebouwingsoppervlak) en als het om stadsvilla's gaat rondom de Haarlemmerhout, dan is kleinschaligheid tevens uitgangspunt.

Bij de ruimtelijke inpasbaarheid wordt o.a. ook rekening gehouden met de belangen van de wijken en wordt gekeken naar de volgende aspecten:

- de activiteiten mogen geen afbreuk veroorzaken aan het volgens het bestemmingplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken
- de activiteiten moeten infrastructuur goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.
- positief advies ruimtelijke kwaliteit (ARK)

- cultuur en menselijke maat binnenstad
- als kantoren langer leeg staan, wordt afhankelijk van de ligging en de locatie criteria bekeken of (al dan niet tijdelijk) hotelfunctie ingepast kan worden.

#### *4. Bed & Breakfast*

Koninklijke Horeca Nederland (KHN) definieert het fenomeen Bed& Breakfast als volgt: “Particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening-niet zijnde uitoefening van een hotel, pension of ander bedrijf-waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaappleaatsen verdeeld over maximaal 2 kamers”.

Iedere gemeente is vrij in het hanteren van het aantal kamers en maximaal aantal personen voor de Bed & Breakfastfunctie. Vast staat dat de woonfunctie prevaleert boven de logiesverstrekking.

In de startnotitie hotelbeleid Haarlem werd nog mogelijk gesproken van 3 kamers en 6 personen, maar de meeste initiatieven in Haarlem zijn kleinschalig zijn en om mogelijke overlast in de woonomgeving te beperken, wordt de definitie van KHN gehanteerd. De logiesfunctie is dus ondergeschikt aan de woonfunctie. In de bestemmingplannen wordt de Bed & Breakfastfunctie onder de woonfunctie mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal 2 kamers en 4 personen en maximaal 30% van het woonoppervlak.

De laatste jaren maakt de Bed & Breakfast een enorme ontwikkeling door. Ook in Haarlem zijn er steeds meer bewoners, die deze service aan toeristen willen aanbieden. Er zijn de laatste jaren dan ook veel Bed & Breakfast bijgekomen. In Zandvoort speelt dit nog meer dan in Haarlem. De gemeente Zandvoort voert zelfs een pro-actief beleid om B&B te stimuleren om zo een grotere diversiteit aan logiesaanbod tot stand te brengen.

Het onderzoeksbureau Horwath HTL geeft ook aan dat B&B bijdragen in de diversiteit van het aanbod, dat ze een ander karakter hebben dan reguliere hotels en in die zin niet als concurrerend zijn, maar als aanvullend gezien moeten worden. Omdat er bij initiatiefnemers vaak onduidelijkheid bestaat wat wel en wat niet mag, adviseert Horwath HTL de gemeenten Haarlem en Zandvoort om informatiepakketten samen stellen, met daarin zo voordelig mogelijke oplossing voor de handhaving van de regels (registratie, regelgeving en handhaving).

#### *5 .Slapen boven winkels*

Voor een vitale binnenstad is het van belang dat leegstand zoveel mogelijk wordt vermeden. Een diversiteit aan functies bevordert de vitaliteit van de binnenstad.

Slapen(logiesverstrekking voor kort verblijf) boven winkels en/of horeca, kan er toe bijdragen dat leegstand wordt tegengegaan. In aanvulling op het project wonen boven winkels, kan er ook slaapruiimte geboden worden aan toeristen.

Echter wanneer een dergelijk pand een woonbestemming heeft, en om een of andere reden dit niet van de grond komt, kan het in bepaalde gevallen voor een ondernemer interessanter zijn om er kleinschalige logiesfunctie voor toeristen van te maken. Echter de woon-en compensatieregel kan voor een dergelijk ontwikkeling belemmerend werken, om een dergelijk kleinschalig hotel van de grond te krijgen. Het gaat vaak om oude historische panden, waarbij de investeringskosten hoog zijn. Als daarbij ook nog eens de woon-en compensatieregel bijkomt, is het initiatief voor de ondernemer niet haalbaar, en laat hij/zij het pand (bovenruimte) dan maar leeg staan. Door deze regel te laten vervallen voor de binnenstad, zullen initiatieven als “slapen boven winkels of horeca” gemakkelijker van de grond komen.

In het vigerende bestemmingsplan Oude Stad wordt slapen boven winkels al mogelijk gemaakt binnen de bestemming Centrumvoorzieningen a (de hoofdwinkelstraten). Bij de actualisering van het bestemmingsplan Oude Stad kunnen de mogelijkheden voor slapen boven winkels en bepaalde vormen van horeca verruimd worden. Voor de overige vigerende bestemmingsplannen in de binnenstad zal voorlopig nog een ontheffingsprocedure nodig zijn, totdat ook deze bestemmingsplannen geactualiseerd zijn. Dan kan ook in deze bestemmingsplannen het slapen boven winkels of bijvoorbeeld restaurants direct mogelijk gemaakt worden.

#### *6. Regionale afstemming*

De hotelmarkt van Haarlem staat niet geïsoleerd ten opzichte van de omgeving. Ook hotelontwikkelingen in Zuid-Kennemerland en zelfs de Metropool beïnvloeden of kunnen de markt van Haarlem beïnvloeden.

In het marktonderzoek van Horwath HTL, in opdracht van de RES-gemeenten, zijn weliswaar Zandvoort en Haarlem als belangrijkste toeristische markten aangegeven, maar ook zijn ontwikkelingen in de buurgemeenten Heemstede, Bloemendaal en Haarlemmerliede bekeken. In groter verband is ook de Metropoolregio van belang. Zo heeft de gemeente Amsterdam als doel om aan de verwachte grote hotelvraag te gemoet te komen, tot 2015 9.000 hotelkamers te realiseren. Dit was op basis van onderzoekscijfers uit 2007. Intussen heeft een nieuwe analyse aangegeven dat er tot 2015 circa 4.400 extra kamers benodigd zijn.. Op basis van doorrekening van huidige plannen komt men op 5.500 extra kamers uit in 2015. De inschatting is dat de overflow van Amsterdam naar Haarlem minder zal zijn dan voorheen, omdat Amsterdam beter in staat is dan voorheen om de hotelvraag in eigen stad te accommoderen (Bron; Horwath HTL, 2011).

In Zandvoort is de marktruimte tot 2020 ongeveer 200 extra kamers. Dit is inclusief de kansen voor een zakelijk destinationhotel, zoals voor Haarlem is geadviseerd door Horwath HTL. De totale marktruimte voor Zuid-Kennemerland zal dan met circa 400 kamers voor Haarlem, op circa 600 extra kamers uitkomen. Haarlem werkt nauw samen in regionaal verband en zal de hotelmarkten, maar ook de Bed&Breakfastmarkten goed blijven afstemmen met de regio.

#### *7. Campermarkt*

De camperplaatsen vallen onder het Kampeerbeleid van Haarlem. In 2008 is het beleid hiervoor vastgesteld (Kamperen in Haarlem, STZ/EC/59951).

In deze beleidsnota is reeds aangegeven dat de campermarkt een groeimarkt is. Voor het kamperen buiten reguliere kampeerterreinen is het overnachten van campers op openbaar terrein mogelijk gemaakt binnen het juridisch kader van de APV. Echter tot nu toe zijn er nog steeds geen locaties gevonden. Omdat het toch om een belangrijke groep toeristen gaat, die alleen maar toeneemt en ook behoorlijke bestedingen voor de stad met zich meebrengt (in 2008 was dit gemiddeld € 45 per persoon per overnachting) wordt via het hotelbeleid verder opgepakt om de locatie bij de Kennemersporthal nader te onderzoeken als camperlocatie. Deze categorie toeristen komt met name in de zomermaanden, terwijl dan de parkeercapaciteit rondom de sporthal en ijsbaan zeer ruim is. De Nederlandse Kampeerauto Club (NKC) geeft aan dat voorzieningen voor deze categorie toeristen minimaal zijn. Door de NKC wordt geadviseerd om ruimte te vinden voor een locatie waar ten minste 10 campers bij elkaar kunnen staan. De plekken voor campers worden aangeduid als GOP's (Gereguleerde Overnachtings Plaatsen). Via een aanduidingsbord bij de plaatsen wordt kenbaar gemaakt wat de regels zijn (bijvoorbeeld maximaal 3 dagen staan). Een overnachtingsplaats voor een camper bestaat verder uit een verhard terrein van 4 x 8 meter. Een vuilvoorziening is noodzakelijk, maar voorzieningen als sanitair, drinkwater etc. zijn geen verplichte

voorzieningen. Wellicht zijn er voor deze voorzieningen afspraken mogelijk met de Kennemersporthal.

Indien er mogelijkheden zijn voor campers nabij de Kennemersporthal, (haalbaarheid en ruimtelijke inpassing moet nader bekeken worden), betekent dit dat Haarlem ook toegankelijk wordt voor de campermarkt. De locatie voor campers bij de Kennemersporthal zou als pilot kunnen fungeren voor 1 seizoen om te kijken of continuïteit gewenst is en of er wellicht meerdere locaties in Haarlem mogelijk zijn, indien de toeloop groot wordt.

In de directe omgeving van Haarlem heeft de gemeente Velsen reeds in 2008 twee locaties buiten de als zodanig bestemde kampeerterein aangewezen waar campers voor maximaal drie nachten kunnen verblijven. Op die manier heeft Velsen het verblijfsaanbod in de gemeente verbreed waardoor het toerisme wordt bevorderd. Velsen heeft dit via de APV geregeld. Haarlem zou kunnen volgen, indien de locatie Kennemersporthal als geschikt wordt bevonden.

#### *8. Reikwijdte hotelbeleid*

In het hotelbeleid van Haarlem gaat het om hotels, hostels, pensions (met toeristisch verblijf, dus geen daklozenopvang en woonhotels), Bed en Breakfast en camperplaatsen. Zorghotels en hotelboten vallen niet onder het hotelbeleid. In het watertoerismebeleid dat de gemeenteraad op 20 januari 2011 heeft vastgesteld, zijn statische hotelboten (vast locaties op het water) niet toegestaan, alleen varende hotelboten (die kort verblijven, bijvoorbeeld riviercruisevaart en chartervaart.).

De zorghotels vallen onder het welzijnsbeleid van de gemeente, omdat het hier niet om toeristen en zakenlieden gaat, maar om patiënten. Omdat diverse soorten aanbod van logiesverstrekking voor de toerist van belang is, wordt tevens bekeken of Haarlem door kan pakken met het uitbreiden van het aanbod door camperplaatsen te realiseren.

#### *9. Samenvatting hoofduitgangspunten Haarlemse hotelbeleid*

Samengevat zijn de volgende uitgangspunten van toepassing op het Haarlemse hotelbeleid:

1. Er is nog ruimte voor 400 hotelkamers tot 2020: de markt zal zijn werking doen hoe en wanneer dit ingevuld gaat worden.
2. De gemeente zal een faciliterende rol vervullen voor marktinitiatieven en deze toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.
3. De gemeente zal transparant zijn naar de markt en deze goed informeren over de lopende initiatieven, door de jaarlijkse hotelmonitor.
4. Bed & Breakfast is een groeimarkt. Bed & Breakfast initiatieven worden gefaciliteerd door een informatiepakket op te stellen ten behoeve van registratie, regelgeving en handhaving.
5. In de bestemmingplannen wordt onder de woonfunctie een Bed & Breakfastfunctie mogelijk gemaakt.
6. Het slapen boven winkels en horeca in de Haarlemse binnenstad, draagt bij aan een vitale binnenstad. Door de compensatie en betalingsregeling voor woononttrekking ten behoeve van slapen boven winkels of horeca in de binnenstad te laten vervallen, wordt het gemakkelijker voor ondernemers om verblijfsaccommodatie boven winkels en/of horeca te ontwikkelen in de binnenstad.
7. De campermarkt is een groeimarkt, maar heeft nog geen locatie in Haarlem. Nader onderzoek wordt gedaan naar haalbaarheid (ruimtelijke inpasbaarheid) van 10 camperplaatsen nabij de Kennemersporthal.

# Rapportage

Onderzoek marktpotentie hotels Zuid-Kennemerland,  
met concentratie op Haarlem en Zandvoort



14 juli 2011  
Drs. E.G. Hoogendoorn  
Drs. R. Lardenoye MBA

**Onderzoek naar actuele marktpotentie voor hotels in Zuid-Kennemerland,  
met concentratie op Haarlem en Zandvoort**

*juli 2011*



Hilversum, 14 juli 2011  
Drs. E.G. Hoogendoorn  
Drs. R. Lardenoye MBA

**Gemeente Haarlem**  
**Stadszaken, afdeling Economie en Cultuur**  
Mevrouw P. Cameron  
Postbus 511  
2003 PB HAARLEM

**Gemeente Zandvoort**  
**Toerisme en Economische Zaken**  
De heer H. van de Weerdhof  
Postbus 2  
2040 AA ZANDVOORT

Hilversum, 14 juli 2011

Geachte mevrouw Cameron en heer Van de Weerdhof,

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande het onderzoek naar de actuele marktpotentie voor hotels in Zuid-Kennemerland, met een concentratie op Haarlem en Zandvoort. Deze studie is uitgevoerd conform onze offerte d.d. 25 januari 2011, welke schriftelijk door de gemeente Haarlem is bevestigd op 7 februari 2011.

Hoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders. Zoals gebruikelijk met betrekking tot marktonderzoek dienen onze conclusies te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen ze te worden onderworpen aan regelmatige herziening.

Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de voorlichting aan onze cliënten en voor hen betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat deze rapportage wordt gepubliceerd, overgenomen of geciteerd, noch gedeeltelijk noch in zijn geheel, zonder onze voorafgaande goedkeuring, welke redelijkerwijs niet zal worden onthouden.

Wij hebben de samenwerking met u bij de voorbereiding van dit rapport bijzonder op prijs gesteld en zijn gaarne bereid nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,  
HORWATH HTL



Drs. E. G. Hoogendoorn

## Samenvatting

### Achtergrond

In verband met het nieuwe hotelbeleid in beide gemeenten, hadden met name Haarlem en Zandvoort behoefte aan een actualisering van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen zoals in 2007 geformuleerd voor de regio Zuid-Kennemerland. Horwath HTL heeft daarom opdracht gekregen voor een onderzoek naar de actuele marktpotentie voor hotels in Zuid-Kennemerland, met een concentratie op Haarlem en Zandvoort. Onderdeel van de opdracht was het geven van advies met betrekking tot het al dan niet stimuleren en faciliteren van hotelontwikkelingen. De resultaten van het onderzoek zijn in deze rapportage weergegeven.

### Omgevingsanalyse Haarlem

De sector zakelijke dienstverlening is doorgaans een belangrijke generator voor individueel zakelijke hotelvraag. De gemeente Haarlem heeft grote ambities voor de ontwikkeling van deze sector, met betrekking tot zowel het aantal banen als het beschikbare kantooroppervlak. Deze ambities vertalen zich vooral in een groot aantal ontwikkelingsplannen, maar veel van de plannen betreffen de vervangingsmarkt, aan slechts een klein deel ervan is reeds concreet invulling gegeven en de nodige inspanningen zullen moeten worden verricht om gebruikers te vinden. Hier komt bovenop dat er niet doelgericht en proactief lijkt te worden gewerkt aan de acquisitie van nieuwe, grote en internationale bedrijven. Ook beoogt de gemeente een toename in congressen en andere evenementen. Het huidige aanbod aan zakelijke groepsaccommodaties is echter niet ondersteunend aan het maken van een grote slag op de zakelijke groepsmarkt. Ook hiervoor bestaan plannen, maar wederom geldt dat er nog concreet invulling aan dient te worden gegeven en er nog marktpartijen dienen te worden geïnvolveerd. Hoewel City Marketing Haarlem zeker vooruitgang lijkt te boeken, is de nationale en internationale bekendheid van Haarlem als zakelijke groepsbestemming nog verre van prominent. Geconcludeerd kan worden dat Haarlem over een matig zakelijk klimaat beschikt met betrekking tot de hotelmarkt.

Hier staat tegenover dat de toeristische aantrekkingskracht bijzonder groot is. Het aantal toeristische bezoekers is niet alleen groot in absolute getallen, maar neemt bovendien sterk toe. Ondanks dat er veel dagbezoekers zijn en het bezoek zich concentreert op zaterdagen, is dit een sterk punt. Ook zijn de gemeentelijke ambities met betrekking tot de toeristische wervingskracht door zowel de identiteit als het imago te versterken veelbelovend. Hoewel ook hier geldt dat een deel van de plannen nog concreet dient te worden ingevuld, worden andere plannen wel degelijk al in de praktijk gebracht.

Als dezelfde lijn wordt gevolgd als in het recente verleden en in ieder geval een deel van de geïdentificeerde plannen en initiatieven tot uitvoering wordt gebracht, wordt verwacht dat vraag naar hotelkamers in Haarlem zal toenemen, waarbij de groei in de toeristische markt naar verwachting groter is dan de groei in de zakelijke groepsmarkt en de groei in de zakelijke groepsmarkt op haar beurt groter is dan de groei in de individueel zakelijke markt. Vooral de ontwikkeling van een evenemententerrein en multifunctionele zaal zoals wordt overwogen kan zorgen voor een stimulans in meerdaags toerisme.



### Omgevingsanalyse Zandvoort

De gemeente Zandvoort is proactief bezig met het onderzoeken van de toeristische mogelijkheden van de kustplaats en zet samen met publieke en private partners sterk in op het behoud en de ontwikkeling van de recreatieve-toeristische sector onder meer door het vergroten van het aantal overnachtingen op jaarbasis. Hiertoe behoort ook het stimuleren en faciliteren van hoogwaardige logiesaccommodaties. De uitdaging hierbij is dat nieuwe hoogwaardige logiesaccommodaties doorgaans volgend zijn op een combinatie van het economische klimaat en de toeristische aantrekkingskracht. Veel van de toeristische ontwikkelingen die zijn geïnitieerd zijn van belang voor het tot stilstand brengen van de negatieve kwaliteitspiraal waar Zandvoort de afgelopen jaren onder heeft geleden. Deze ontwikkelingen zullen er naar verwachting voor zorgen dat in ieder geval het dagtoerisme en in mindere mate ook toeristische verblijfsvraag in Zandvoort in de toekomst weer toeneemt, mits ze daadwerkelijk binnen het daarvoor gestelde tijdspad tot ontwikkeling komen en de kwaliteit van het hotelaanbod aansluit op de behoeften uit de markt. Een kanttekening hierbij is dat er in Zandvoort al de nodige jaren gewaarwording is over de situatie op de hotelmarkt en er vooralsnog weinig doeltreffende maatregelen tegen zijn getroffen. Een tweede kanttekening is dat de verblijfstoeristische aantrekkingskracht van Zandvoort vooralsnog gestoeld is op de kust en overige natuurrecreatie en hiermee sterk afhankelijk is van weersomstandigheden. Bovendien hebben weinig van de ontwikkelingsplannen in de gemeente Zandvoort naar verwachting een grote invloed op zakelijk verblijfstoerisme. Het economische klimaat in Zandvoort is in de huidige situatie niet ondersteunend aan zakelijke hotelvraag en zal dit naar verwachting in de nabije toekomst ook niet worden. Het ontwikkelingsplan voor Sportpool Zandvoort kan naar verwachting wel een duidelijk merkbare invloed hebben op toekomstige hotelvraag.

### Aanbodanalyse Zuid-Kennemerland

In Zuid-Kennemerland heeft Haarlem de grootste hotelmarkt, op de voet gevolgd door Zandvoort. Zoals is te zien in tabel A, heeft Haarlem in totaal 40 hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts met 800 kamers en heeft Zandvoort er 50 met circa 750 kamers.

**Tabel A                    Hotelaanbod Haarlem en Zandvoort**

<b>Hotel Haarlem</b>	<b>Hotels</b>	<b>Kamers</b>
Geïnteriseerd, totaal	40	800
Geïnteriseerd, 10 of meer kamers	13	756
Geregistreerd (Bedrijfschap Horeca en Catering)	13	715
Geclassificeerd (Nederlandse Hotel Classificatie)	10	661
<b>Hotel Zandvoort</b>		
Geïnteriseerd, totaal	50	744
Geïnteriseerd, 10 of meer kamers	31	689
Geregistreerd (Bedrijfschap Horeca en Catering)	19	606
Geclassificeerd (Nederlandse Hotel Classificatie)	13	578

Diverse bronnen

Met een totale groei van 32% in de periode 2000-2010 ten opzichte van de landelijke 20% is de historische groei in het hotelaanbod in Haarlem relatief groot. In vergelijking met nationale en provinciale verhoudingen en vergelijkbare gemeenten, lijkt het huidige aanbod gemiddeld tot groot in kwantiteit. Het bijzonder grote Motel Haarlem Zuid (Van der Valk) uitgezonderd, hebben hotels in Haarlem een gemiddelde omvang.

Ze hebben vaak een viersterren niveau en in concept zijn ze gevarieerd. Weinig Haarlemse hotels hebben fitness- en wellnessfaciliteiten.

Terwijl het Nederlandse hotelaanbod in de periode 2000-2010 toenam met 20%, nam het hotelaanbod in Zandvoort in de betreffende periode af met 19%. Desalniettemin lijkt het huidige aanbod groot in kwantiteit in vergelijking met nationale en provinciale verhoudingen en vergelijkbare gemeenten. Hotels in Zandvoort zijn relatief klein en er zijn opvallend veel bed & breakfasts. Het viersterren segment heeft het grootste marktdeel. In concept en locatie zijn hotels in Zandvoort gevarieerd. Weinig Zandvoortse hotels hebben fitness- en wellnessfaciliteiten. Los van de invulling van het nieuwe hotelbeleid, wordt verwacht dat het hotelaanbod in Haarlem en Zandvoort in de periode 2011-2020 wordt uitgebreid door respectievelijk 4 plannen voor in totaal circa 210 kamers en 2 plannen voor circa 125 kamers.

Bloemendaal en Haarlemmerliede hebben respectievelijk 3 hotels met in totaal 25 kamers en 2 hotels met in totaal 79 kamers, terwijl Heemstede geen hotels heeft. Haarlem en Zandvoort uitgezonderd, wordt verwacht dat hotelaanbod in Zuid-Kennemerland in de periode 2011-2020 zal worden uitgebreid met circa 35 kamers, verdeeld over Bloemendaal en Haarlemmerliede. Bovendien wordt het hotelaanbod in de regio IJmond op korte termijn met circa 50 kamers uitgebreid door de uitbreiding van Bastion Hotel Haarlem /Velsen, dat in de directe omgeving is gelegen van Haarlem.

#### Vraaganalyse Zuid-Kennemerland

In Haarlem was de groei in het aantal hotelovernachtingen in de periode 2002-2009 met een gemiddelde jaarlijkse groei van 4,4% ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde van 1,4% en het Noord-Hollandse gemiddelde van 2,0% relatief groot. Na de sterke dalingen in 2008 en 2009, is in 2010 het aantal overnachtingen in Haarlem met 2% weer gegroeid, alhoewel op een lager tempo dan in Nederland (7%) en Noord-Holland (13%). Een knelpunt voor de hotelmarkt van Haarlem kan worden gezien in de zwakke zakelijke markt. Het aantal grootschalige zakelijke spelers is beperkt en Haarlem raakt soms zelfs zakelijke hotelgasten kwijt aan Amsterdam en Haarlemmermeer. Hierdoor is het aandeel zakelijke vraag iets minder groot dan gebruikelijk in de Nederlandse hotellerie en dan wenselijk is. Vanwege een relatief sterke seizoensspreiding in Haarlem, zorgt deze zwakke zakelijke markt namelijk voor een plafond met betrekking tot de bezetting. Met een gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer die 27% hoger ligt, lijken de hotelresultaten in Haarlem goed te zijn in vergelijking met andere gemeenten in Noord-Holland (exclusief Amsterdam en Haarlemmermeer). Echter, als een vergelijking wordt getrokken met het niveau in de nationale en provinciale hotelmarkten, lijkt de bezettingsgraad en vooral de gemiddelde kamerprijs in Haarlem relatief laag. De hotelmarkt van Haarlem lijkt de komende jaren niet te kunnen profiteren van meer overflow uit Amsterdam en de bredere Metropoolregio dan in het verleden, eerder minder. Op basis van de samenstelling van de hotelvraag en relevante ontwikkelingen, wordt voor de komende jaren een gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen verwacht van 2,6%, rekening houdend met conjuncturele schommelingen. De grootste groei wordt uit de toeristische markt verwacht.

In tegenstelling tot een groei in de Nederlandse, Noord-Hollandse en Haarlemse hotellerie, was in Zandvoort in de periode 2002-2009 sprake van een gemiddelde jaarlijkse afname van hotelvraag van 1,7%. Uitzonderingen op de negatieve groei waren de jaren 2005 (0%), 2006 (4%) en 2007 (0%). Ook in Zandvoort vormt de

zakelijke markt een knelpunt. Een gebrek aan een individueel zakelijke markt wordt deels opgevangen door de zakelijke groepsmarkt. Door de zwakke zakelijke markt is het aandeel zakelijke vraag beduidend minder groot dan gebruikelijk in de Nederlandse hotellerie en zeker dan wenselijk is. Vanwege een relatief sterke seizoensspreiding in Zandvoort, zorgt deze zwakke zakelijke markt namelijk voor een plafond met betrekking tot de bezetting. Met een gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer die 11% hoger ligt, lijken de hotelresultaten in Zandvoort goed te zijn in vergelijking met andere gemeenten in Noord-Holland (exclusief Amsterdam en Haarlemmermeer). Echter, als een vergelijking wordt getrokken met het niveau in de nationale en provinciale hotelmarkten, lijkt de bezettingsgraad en vooral de gemiddelde kamerprijs in Zandvoort relatief laag. De gemiddelde bedbezetting in Zandvoort lijkt met 44% net iets beneden het niveau van de Nederlandse en Haarlemse hotellerie te liggen (ieder 45%). De gemiddelde kamerprijs is aanzienlijk lager dan het toch al matige niveau in Haarlem. Ook de hotelmarkten van Zandvoort lijkt de komende jaren op eenzelfde niveau dan wel minder te kunnen profiteren van meer overflow uit Amsterdam en de bredere Metropoolregio dan in het verleden. Op basis van de samenstelling van de hotelvraag en relevante ontwikkelingen, wordt voor de komende jaren een gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen verwacht van 2,0%, rekening houdend met conjuncturele schommelingen. Ook hier wordt de grootste groei uit de toeristische markt verwacht. Voorwaarde voor een dergelijke groei in Zandvoort is dat een groot deel van de geïnventariseerde plannen en initiatieven binnen het geplande tijdspad wordt doorgezet.

Voor de overige gemeenten in Zuid-Kennemerland was te weinig informatie voorhanden om conclusies te kunnen trekken over hotelvraag.

#### Kwantitatieve marktruimte Haarlem en Zandvoort

Naar verwachting ontstaat in Haarlem tot en met 2020 ruimte voor 235 tot 285 nieuwe hotelkamers. Hier staat tegenover dat, los van de invulling van het nieuwe hotelbeleid, het aanbod verwacht wordt uit te breiden met circa 210 kamers. Bovendien zal nog in 2011 het aantal kamers van Bastion Hotel Haarlem/Velsen, net buiten Haarlem, worden uitgebreid met 48 kamers en zal het aanbod in de nabijgelegen gemeenten Bloemendaal en Haarlemmerliede naar verwachting uitbreiden met respectievelijk circa 75% en nagenoeg 20%. De verwachte ontwikkeling van het aanbod in en net buiten Haarlem lijkt daarom aan de ruime kant te zijn in verhouding tot de berekende marktruimte

Naar verwachting ontstaat in Zandvoort tot en met 2011-2020 ruimte voor 90 tot 115 nieuwe hotelkamers. Hier staat tegenover dat, los van de invulling van het hotelbeleid, het aanbod verwacht wordt uit te breiden met circa 125 kamers. Bovendien zal het aanbod in de nabijgelegen gemeenten Bloemendaal en Haarlemmerliede naar verwachting uitbreiden met respectievelijk circa 75% en nagenoeg 20%. Ook in Zandvoort lijkt de verwachte ontwikkeling van het aanbod daarom aan de ruime kant te zijn te zijn in vergelijking met de berekende marktruimte.

#### Kwalitatieve marktruimte Haarlem en Zandvoort

Ondanks een beperkte marktruimte, kan niet met zekerheid worden gesteld dat er in Haarlem en Zandvoort geen ruimte meer is voor meer nieuwe hotelontwikkelingen dan nu als realistisch worden ingeschat. Los van reeds geplande ontwikkelingen, wordt voor Haarlem een destinationhotel voor zakelijke groepen geadviseerd. Voor een dergelijk hotel lijkt een locatie in het zuiden van Recreatiegebied de Veerplas, langs de

Amsterdamse Vaart en in de nabijheid van NS Station Haarlem Spaarnwoude optimaal. Los van de reeds geplande ontwikkelingen wordt voor Zandvoort ten eerste een laagdrempelig toeristisch destinationhotel met faciliteiten voor externe zakelijke bijeenkomsten geadviseerd bij Sportpool Zandvoort. Ten tweede wordt een resort geadviseerd, al dan niet in combinatie met faciliteiten voor externe zakelijke bijeenkomsten. Voor een dergelijk resort lijkt een locatie op loopafstand en met een zichtlijn op de kust, in de nabijheid van het station en met voldoende parkeergelegenheid optimaal. Zeker in Haarlem en Zandvoort is het van belang dat een nieuw hotel, ongeacht of het reeds is gepland of een nieuwe ontwikkeling betreft, voldoende interne of externe parkeergelegenheid aanbiedt op hoogstens 200 meter loopafstand. Een kleine marge voor budget hotels in Haarlem uitgezonderd, lijkt een drie- en/of viersterren niveau het meest geschikt voor nieuwe hotels in Haarlem en Zandvoort. Zowel in Haarlem als in Zandvoort lijken hotels met 80 tot 120 kamers het beste aan te sluiten op de mogelijkheden van de markt. Een nieuw hotel in Haarlem en Zandvoort zal gebaat zijn bij het ontwikkelen van verschillende soorten kamertypes die variëren in oppervlaktes, prijs, situering, inrichting en technische applicaties.

Welke faciliteiten in wat voor kwantiteit het meest geschikt zijn voor een nieuw hotel, is afhankelijk van het soort hotel en de doelgroepen waarvoor wordt gekozen. Hoewel het van belang is dat hotels in Haarlem en Zandvoort zich aansluiten op een hotelketen, wordt niet verwacht dat de ketens, die geïnteresseerd zijn in deze twee hotelmarkten, zullen zorgen voor noemenswaardige aanvullende vraag.

#### Acquisitieadvies Haarlem en Zandvoort

Volgens de huidige planning zal de marktruimte in Haarlem veel sneller worden ingevuld dan gezond wordt geacht voor de gehele hotelmarkt. De gemeente wordt echter geadviseerd geen invloed te willen uitoefenen op de snelheid waarmee hotelontwikkelingen worden gerealiseerd. Rekening houdend met de relatief beperkte marktruimte, lijkt het verstandig om marktpartijen goed te informeren over de mogelijkheden voor hotelontwikkelingen in Haarlem om te voorkomen dat er straks sprake is van een overaanbod. De gemeente lijkt bijzonder geïnvolveerd in de ontwikkeling van de hotelmarkt. Op dit vlak wordt geadviseerd om minder tijd en energie te steken in het opstellen van gedetailleerde ontwikkelkaders en juist meer in initiatieven waardoor een zakelijk klimaat ontstaat dat ondersteunend is aan zakelijke hotelvraag. Het aansluiten van Haarlem op Amsterdam inbusiness, het officiële buitenlandse investeringsagentschap van de Metropoolregio Amsterdam, en het aantrekkelijker maken van Haarlem voor Amsterdamse bezoekers zijn hiervan voorbeelden. Het is echter van groter belang om los van Amsterdam en de Metropoolregio als een aantrekkelijke vestigingsplaats en bezoekbestemming te worden gezien. Hiervoor kunnen extra brainstormsessies met zowel marktpartijen als de politiek worden georganiseerd. Ook kan een toename in wellnesscentra en zakelijke groepsaccommodaties zonder logiesfaciliteiten van meerwaarde zijn voor het vergroten van hotelvraag. Bij dit laatste kan worden gedacht aan de plannen voor een multifunctionele zaal en evenementenhaal op de Spaarnesprong.

Ook al is er relatief weinig marktruimte, de gemeente Zandvoort wordt geadviseerd extra inspanningen te verrichten om hotelontwikkelingen tot realisatie te laten komen. De geschiedenis heeft getoond dat slechts weinig ontwikkelingsplannen in Zandvoort tot realisatie komen, mede vanwege het politieke klimaat. Bovendien zullen nieuwe hotelontwikkelingen naar verwachting zorgen voor een kwaliteitsimpuls in de gehele hotelmarkt. Zowel voor de bestaande hotels als ook voor de realisatie van nieuwe

hotels is het weer aantrekkelijk maken van de publieke ruimte absoluut noodzakelijk. Als de omgeving niet ondersteunend is aan het karakter van mogelijke nieuwe hotels, zal het bijzonder lastig zijn om marktpartijen te interesseren om er in te investeren. Behalve het stimuleren en faciliteren van kansrijke hotelontwikkelingen en het verbeteren van de publieke ruimte, zou de gemeente extra tijd en moeite kunnen steken in andere initiatieven die ondersteunend zijn aan het zakelijke en – gespreide – toeristische verblijfsklimaat. Hierbij kan, net als in Haarlem, worden gedacht aan het stimuleren en faciliteren van de ontwikkeling van een gespecialiseerde accommodatie voor externe zakelijke bijeenkomsten zonder logiesfaciliteiten. Een ambitieuze doelstelling, zoals een noemenswaardige groei in het aantal overnachtingen, is niet slecht, maar dient te worden ondersteund door kansrijke en concrete actielijnen.

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>ACHTERGROND EN METHODE VAN AANPAK .....</b>	<b>3</b>
	1.1 ACHTERGROND .....	3
	1.2 METHODE VAN AANPAK .....	4
<b>2</b>	<b>OMGEVINGSANALYSE HAARLEM.....</b>	<b>6</b>
	2.1 LIGGING .....	6
	2.2 BEREIKBAARHEID .....	6
	2.3 BEVOLKING EN WERKGELEGENHEID.....	8
	2.4 ECONOMIE.....	10
	2.4.1 <i>Economische groei</i> .....	10
	2.4.2 <i>Ondernemingen, verenigingen en stichtingen</i> .....	11
	2.4.3 <i>Kantorenmarkt en bedrijventerreinen</i> .....	12
	2.4.4 <i>Congressen en andere zakelijke bijeenkomsten</i> .....	14
	2.5 TOERISME .....	16
	2.6 RELEVANTE ONTWIKKELINGEN .....	17
	2.6.1 <i>Zakelijke ontwikkelingen</i> .....	18
	2.6.2 <i>Toeristische ontwikkelingen</i> .....	20
	2.7 VOORNAAMSTE OBSERVATIES EN CONCLUSIES .....	22
<b>3</b>	<b>OMGEVINGSANALYSE ZANDVOORT .....</b>	<b>25</b>
	3.1 LIGGING .....	25
	3.2 BEREIKBAARHEID .....	25
	3.3 BEVOLKING EN WERKGELEGENHEID.....	27
	3.4 ECONOMIE.....	28
	3.4.1 <i>Kantorenmarkt en bedrijventerreinen</i> .....	29
	3.4.2 <i>Congressen en andere zakelijke bijeenkomsten</i> .....	30
	3.5 TOERISME .....	31
	3.6 RELEVANTE ONTWIKKELINGEN .....	34
	3.6.1 <i>Infrastructurele ontwikkelingen</i> .....	34
	3.6.2 <i>Zakelijke ontwikkelingen</i> .....	35
	3.6.3 <i>Toeristische ontwikkelingen</i> .....	35
	3.7 VOORNAAMSTE OBSERVATIES EN CONCLUSIES .....	38
<b>4</b>	<b>AANBODANALYSE .....</b>	<b>41</b>
	4.1 HISTORISCH AANBOD VERGELEKEN .....	41
	4.2 HUIDIG AANBOD VERGELEKEN .....	41
	4.3 HUIDIG AANBOD IN DETAIL.....	45
	4.3.1 <i>Hotels Haarlem</i> .....	45
	4.3.2 <i>Hotels Zandvoort</i> .....	48
	4.4 TOEKOMSTIG AANBOD ZUID-KENNEMERLAND .....	50
	4.5 VOORNAAMSTE OBSERVATIES EN CONCLUSIES .....	53

<b>5</b>	<b>VRAAGANALYSE</b> .....	<b>56</b>
	5.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING VRAAG .....	56
	5.1.1 <i>Overnachtingen</i> .....	56
	5.1.2 <i>Resultaten</i> .....	57
	5.2 MARKTSEGMENTATIE EN SEIZOENS- EN WEEKINVLOEDEN .....	62
	5.3 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING VRAAG .....	65
	5.3.1 <i>Verwachte toekomstige ontwikkeling hotelvraag vanuit de Metropoolregio</i> .....	65
	5.3.2 <i>Relatie economische groei en groei hotelvraag</i> .....	67
	5.3.3 <i>Verwachte ontwikkeling hotelvraag Haarlem en Zandvoort</i> .....	68
	5.4 VOORNAAMSTE OBSERVATIES EN CONCLUSIES .....	70
<b>6</b>	<b>KWANTITATIEVE MARKTRUIMTE HAARLEM EN ZANDVOORT</b> .....	<b>72</b>
	6.1 METHODE.....	72
	6.2 MARKTRUIMTE HAARLEM .....	72
	6.2.1 <i>Aannames</i> .....	72
	6.2.2 <i>Resultaat</i> .....	73
	6.3 AANNAMES ZANDVOORT .....	74
	6.4 RESULTAAT ZANDVOORT.....	75
	6.5 VOORNAAMSTE OBSERVATIES EN CONCLUSIES .....	76
<b>7</b>	<b>KWALITATIEVE MARKTRUIMTE HAARLEM EN ZANDVOORT</b> .....	<b>78</b>
	7.1 ONTWIKKELINGSLIJNEN/UNIEKE CONCEPTEN .....	78
	7.1.1 <i>Haarlem</i> .....	80
	7.1.2 <i>Zandvoort</i> .....	80
	7.2 ALGEMENE CONCEPTUELE ADVIEZEN .....	81
	7.2.1 <i>Ketenbinding</i> .....	82
	7.2.2 <i>Sterrenclassificatie</i> .....	84
	7.2.3 <i>Kamers</i> .....	86
	7.2.4 <i>Faciliteiten</i> .....	89
	7.2.5 <i>Locatie</i> .....	90
	7.3 VOORNAAMSTE OBSERVATIES EN CONCLUSIES .....	91
<b>8</b>	<b>ACQUISITIEADVIES HAARLEM EN ZANDVOORT</b> .....	<b>92</b>
	8.1 HAARLEM .....	92
	8.2 ZANDVOORT .....	93
	Bijlage 1: .....	Hotelontwikkelingsplannen Haarlem
	Bijlage 2: .....	Hotelontwikkelingsplannen Zandvoort
	Bijlage 3: Hotelontwikkelingsplannen Zuid-Kennemerland, ex Haarlem & Zandvoort	
	Bijlage 4: .....	Gesprekspartners onderzoek

# 1 Achtergrond en Methode van Aanpak

Dit hoofdstuk is bedoeld om inzicht te geven in de achtergrond en het doel van het onderzoek. De achtergrond wordt beschreven in de eerste paragraaf. In de tweede paragraaf worden de wijze waarop het onderzoek is verricht en de wijze waarop de rapportage is opgebouwd toegelicht.

## 1.1 Achtergrond

In een onderzoek van ZKA Consultants & Planners (ZKA) is aangegeven dat in de regio Zuid-Kennemerland in 2007-2015 marktruimte zou bestaan voor uitbreiding van het hotelaanbod van 380 tot 650 kamers. Van de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede, Heemstede en Zandvoort zouden volgens ZKA Haarlem en Zandvoort de meest interessante plaatsen op het gebied van hotels zijn. De geprojecteerde marktruimte gold dan ook vooral voor deze twee gemeenten. Het onderzoek dateert uit 2007 en de vraag is of deze marktruimte er nog steeds is.

De gemeente Haarlem heeft in november 2010 de startnotitie Hotelbeleid uitgebracht, waarin op basis van de bevindingen van ZKA is aangegeven dat uitbreiding van hotelcapaciteit noodzakelijk is. Na participatie van de startnotitie blijkt, vooral uit reacties van de huidige hotelmarkt in Haarlem, dat men de cijfers waarop de notitie is gebaseerd verouderd vindt en dat men zich afvraagt of na de economische recessie deze marktruimte nog bestaat. Hier staat tegenover dat mede door het uitkomen van de startnotitie de markt, waaronder ook de gevestigde hoteliers, behoorlijk geïnteresseerd is in uitbreiding.

In Zandvoort was sprake van een negatieve spiraal, waarbij een daling in hotelovernachtingen ervoor zorgde dat hoteliers niet meer voldoende konden investeren in de kwaliteit van hun hotelproducten, waardoor de daling in overnachtingen sterker doorzette. Veel hotels zijn inmiddels dan ook voor andere doeleinden ingezet of zelfs verbouwd om ze een andere functie te geven. Recentelijk heeft de VVV Zandvoort een nieuwe impuls gegeven aan toeristische activiteiten. De verwachting is dat het weer op de kaart zetten van Zandvoort aan Zee, de jaarrondexploitatie van het strand en de extra aandacht voor attracties buiten het hoogseizoen zullen zorgen voor een toename in het dagtoerisme alsmede in het verblijfstoerisme. De campagne is, samen met het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen, opgezet om met name het verblijfstoerisme te stimuleren. Eén van de geformuleerde doelen betreft een groei in het aantal overnachtingen van 801.000 in 2009 naar 1.042.000 in 2014: een toename van maar liefst 241.000 of circa 30%. Om te voorkomen dat mogelijke extra overnachtingen buiten de gemeentegrenzen plaatsvinden, dient het hotelaanbod in Zandvoort kwantitatief en kwalitatief voldoende te zijn.

Met name de gemeenten Haarlem en Zandvoort hadden daarom behoefte aan een actualisering van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen zoals in 2007 door ZKA geformuleerd voor de regio Zuid-Kennemerland. Na het uitvoeren van een tenderprocedure hebben de gemeenten Haarlem en Zandvoort namens de regio Zuid-Kennemerland Horwath HTL opdracht gegeven voor een onderzoek naar de actuele marktpotentie voor hotels in Zuid-Kennemerland, met een concentratie op Haarlem en Zandvoort. Onderdeel van de opdracht was het geven van advies met betrekking tot het al dan niet stimuleren en faciliteren van hotelontwikkelingen. Ook dienden de ambities van de overige drie gemeenten in Zuid-Kennemerland



(Bloemendaal, Haarlemmerliede en Heemstede) met betrekking tot hotels en hotelontwikkelingen beknopt te worden geïnventariseerd door middel van gesprekken bij de betreffende gemeenten. De resultaten van het onderzoek zijn in deze rapportage weergegeven.

## 1.2 Methode van Aanpak

De werkzaamheden van het onderzoek zijn in de volgende stappen uitgevoerd:

- Omgevingsanalyse Haarlem en Zandvoort
- Aanbodanalyse Zuid-Kennemerland
- Vraaganalyse Zuid-Kennemerland
- Kwantitatieve marktruimte Haarlem en Zandvoort
- Kwalitatieve marktruimte Haarlem en Zandvoort
- Acquisitieadvies Haarlem en Zandvoort

De verschillende stappen zijn hieronder nader toegelicht.

### Omgevingsanalyse Haarlem en Zandvoort

In Nederland bestaan er weinig destinatiehotels. Dit zijn hotels die alles wat de gast zich kan wensen op het gebied van slapen, werken en/of recreëren, eten en drinken intern aanbieden. Voor het leeuwendeel van de hotels in Nederland geldt dat gasten in het hotel komen vanwege een zakelijke of toeristische activiteit in of in de buurt van het hotel, waarbij het hotel een comfortabele verblijfplaats biedt. Van groot belang voor deze hotels is dus het zakelijke klimaat in de omgeving en de toeristische aantrekkingskracht van de omgeving. Een goede bereikbaarheid is hierbij een voorwaarde. In hoofdstuk twee en hoofdstuk drie is daarom een beeld geschetst van respectievelijk de gemeente Haarlem en de gemeente Zandvoort in hun omgeving met betrekking tot infrastructurele, demografische, economische en toeristische kenmerken die van belang zijn voor de hotelmarkt. Tot slot zijn in beide hoofdstukken relevante ontwikkelingsplannen in en om de gemeenten in kaart gebracht.

### Aanbodanalyse Zuid-Kennemerland

Als achtergrondinformatie is in hoofdstuk vier eerst kort de hotelmarkt van Nederland en Noord-Holland in kaart gebracht met betrekking tot historische ontwikkeling en huidige samenstelling. Onder meer is gekeken naar het aantal hotels en hotelkamers per 10.000 inwoners, dat vervolgens is vergeleken met het aantal hotels en hotelkamers per 10.000 inwoners in Haarlem en Zandvoort. Ook is de omvang van het hotelaanbod in verhouding tot het aantal inwoners in Haarlem en Zandvoort vergeleken met dezelfde karakteristieken van vergelijkbare plaatsen. Dit heeft een beeld gevormd van de staat van ontwikkeling van de hotelmarkten in Haarlem en Zandvoort. Ook is gekeken naar het totaalaanbod aan hotels in de regio Zuid-Kennemerland. Na deze inleidende informatie is het hotelaanbod in Haarlem en Zandvoort in meer detail geanalyseerd. Onder meer is gekeken naar de samenstelling van de hotelmarkt met betrekking tot classificatie en zijn de hotels met tien of meer kamers onderzocht op classificatie, aantallen kamers, prijsniveau, faciliteiten en locatie. Tot slot is een gedetailleerd overzicht gegeven van het aantal toekomstige hotelinitiatieven in Haarlem, Zandvoort en de overige gemeenten in Zuid-Kennemerland. Per project is nagegaan wat de realisatiekans is en hoeveel van de geplande kamers volgens verwachting daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd.

### Vraaganalyse Zuid-Kennemerland

De analyse van de vraagzijde van de hotelmarkt in het vijfde hoofdstuk bestaat uit een analyse van de historische vraag, waarin ontwikkelingen zijn aangegeven van aantallen overnachtingen enerzijds en gemiddelde bezetting en kamerprijzen anderzijds. Ook hier is niet alleen op lokale, maar ook op landelijke en provinciale schaal gekeken. Aanvullend is aandacht besteed aan de verdeling van hotelvraag over diverse doelgroepen en zijn voor Haarlem en Zandvoort groeiverwachtingen van de hotelvraag per doelgroep opgesteld. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijke overflow vanuit Amsterdam en de verdere Metropoolregio.

### Kwantitatieve marktruimte Haarlem en Zandvoort

Aan de hand van de uitkomsten van de analyses van omgeving, aanbod en vraag is in hoofdstuk zes de kwantitatieve ruimte op de hotelmarkt in Haarlem en in Zandvoort tot en met 2020 bepaald. Dit is gedaan door de verwachte hotelvraag in de jaren tot en met 2020 in Haarlem en in Zandvoort, afgezet tegen een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad, te vergelijken met het bestaande hotelaanbod in de twee gemeenten. Voor de periode 2010 tot en met 2020 ontstond hierdoor een bandbreedte van een aantal kamers dat mogelijk aan de markt zou kunnen worden toegevoegd, zonder de markt te verstoren. Vervolgens is de berekende toekomstige marktruimte in hotelkamers in Haarlem en Zandvoort geconfronteerd met het aantal bekende hotelplannen in Zuid-Kennemerland.

### Kwalitatieve marktruimte Haarlem en Zandvoort

De kwaliteit van de hotelconcepten en de hotellocaties is van groot belang voor de uiteindelijke mogelijkheden van de hotelproducten op de markt. In de kwalitatieve marktruimtebepaling, waarover in het zevende hoofdstuk is gerapporteerd, is gekeken naar welke soorten ontwikkelingslijnen of unieke hotelconcepten het beste op de twee markten lijken aan te sluiten. Daarna is in algemene zin advies gegeven met betrekking tot ketenbinding, sterrenclassificaties, aantallen kamers, kamergroottes, faciliteiten en locaties.

### Acquisitieadvies Haarlem en Zandvoort

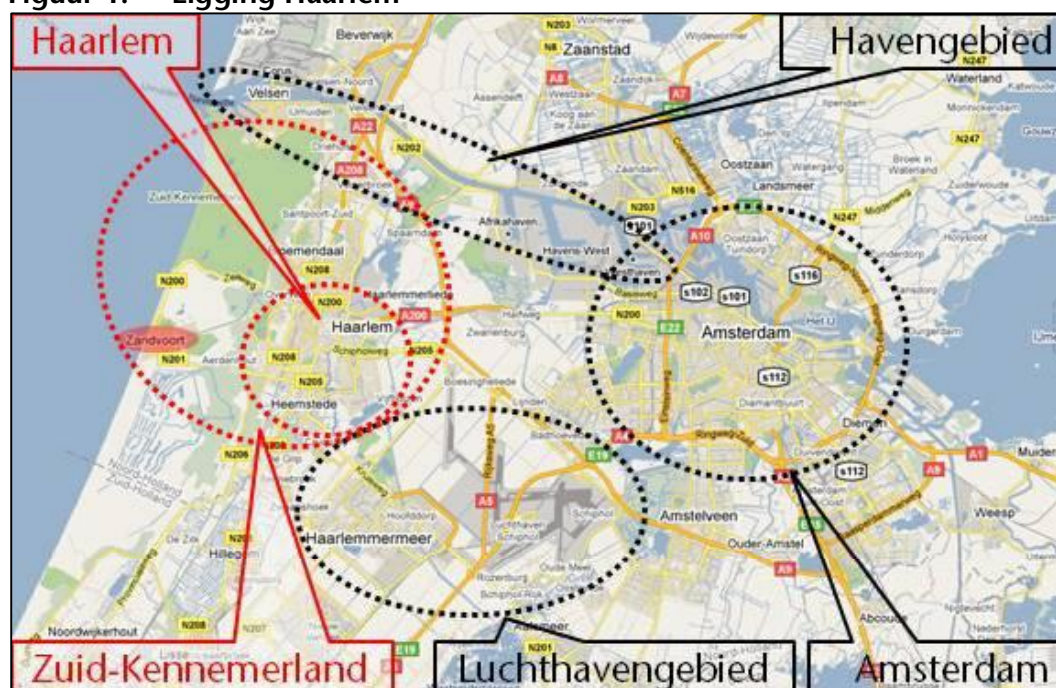
Met de gemeenten Haarlem en Zandvoort werd afgesproken dat deze rapportage zou worden afgesloten met advies over hoe ieder van de twee gemeenten het beste interesse kan wekken bij partijen die relevant zijn voor hotelontwikkelingen zoals investeerders, ontwikkelaars, exploitanten. Uit het onderzoek is echter gebleken dat in beide gemeenten de marktruimte relatief beperkt is en dat er reeds meerdere plannen bestaan om invulling te geven aan die beperkte marktruimte. In dit afsluitende hoofdstuk is daarom niet zo zeer acquisitieadvies verwerkt, dan wel algemeen advies met betrekking tot het stimuleren en handhaven van een gezonde hotelmarkt.

## 2 Omgevingsanalyse Haarlem

### 2.1 Ligging

Haarlem is gelegen in de provincie Noord-Holland, in de Metropoolregio Amsterdam en in de regio Zuid-Kennemerland, ook wel bekend als het COROP-gebied Agglomeratie Haarlem<sup>1</sup>. Onderstaande figuur toont de ligging van Haarlem in het stedelijk gebied van de regio Zuid-Kennemerland (grotendeels bestaande uit Haarlem en Heemstede) ten opzichte van het recreatieve gebied van Zuid-Kennemerland (grotendeels bestaande uit Bloemendaal, Haarlemmerliede en Zandvoort) en diverse trekpleisters in de omgeving, waaronder het havengebied en het luchthavengebied van Amsterdam en de Nederlandse hoofdstad zelf.

**Figuur 1. Ligging Haarlem**



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

### 2.2 Bereikbaarheid

De snelweg A9 loopt ten oosten van Haarlem en verbindt de stad in het noorden met Alkmaar en in het zuidoosten met Amsterdam. Via de A5 en de A4 bestaat een indirecte verbinding met Den Haag in het zuidwesten, terwijl de A2 een indirecte verbinding biedt met Utrecht in het zuidoosten. Met betrekking tot openbaar vervoer profiteert Haarlem van de aanwezigheid van twee stations: NS Intercity Station Haarlem en NS Station Haarlem Spaarnwoude. Directe verbindingen bestaan onder meer met Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Leiden, Alkmaar, Hoorn, Zandvoort, Dordrecht en Breda<sup>2</sup>. Bovendien verbindt sinds 2002 de Zuidtangent lijn nummer 300 Haarlem zowel overdag als in de nacht met Schiphol en Amsterdam Bijlmer-Arena<sup>3</sup>. De Zuidtangent is een hoogwaardige vorm van openbaar vervoer, wat inhoudt dat de bus aan eisen met betrekking tot een hoge

<sup>1</sup> Bron: Statine – Centraal Bureau voor de Statistiek

<sup>2</sup> Bron: Website Nederlandse Spoorwegen

<sup>3</sup> Bron: Website Provincie Noord-Holland

frequentie, een groot comfort, een grote betrouwbaarheid en een hoge snelheid voldoet. Om zoveel mogelijk aan die eisen te voldoen, rijdt de Zuidtangent over fileloze busbanen. Tabel 1 geeft een overzicht van de afstanden en reistijden van en naar verschillende belangrijke nabijgelegen locaties en de vier grote steden in Nederland per auto en per openbaar vervoer. Hieruit blijkt dat Haarlem zowel per auto als per openbaar vervoer binnen een half uur kan worden bereikt vanuit de belangrijkste zakelijke en toeristische locaties van Amsterdam en vanuit Schiphol, terwijl ook de reistijd van en naar de kust minder dan een half uur bedraagt. Vanuit de overige drie grote steden van Nederland is Haarlem via beide transportmiddelen in minder dan een uur te bereiken.

**Tabel 1. Afstanden en reistijden diverse steden – Haarlem Centrum\***

Locatie/stad	Afstand in kilometer per auto	Reistijd in minuten per auto	Reistijd in minuten per openbaar vervoer
Bloemendaal	5	15	5
Zandvoort	10	20	10
Amsterdam			
<i>Havens</i>	<i>20</i>	<i>25</i>	<i>25</i>
<i>RAI</i>	<i>20</i>	<i>20</i>	<i>30</i>
<i>Centrum</i>	<i>20</i>	<i>30</i>	<i>15</i>
<i>WTC</i>	<i>25</i>	<i>20</i>	<i>30</i>
Schiphol	20	20	25
Utrecht	55	45	50
Den Haag	60	50	35
Rotterdam	75	55	55

Bronnen: Google Maps, [www.9292ov.nl](http://www.9292ov.nl) \*afstanden en reistijden weergegeven in eenheden van vijf

De reistijden zoals vermeld in Tabel 1 zijn exclusief vertragingen. In 2010 stond de A9 5 keer vermeld in de file top 50<sup>4</sup>. Naar verwachting hebben deze vertragingen een invloed op de snelheid waarmee Haarlem kan worden bereikt, zeker gedurende de spits. Uit de index voor de bereikbaarheid van banen in de 50 grootste Nederlandse gemeenten blijkt inderdaad dat de bereikbaarheid van Haarlem per auto gedurende de spits (rang 19) aanzienlijk minder goed is dan buiten de spits (rang 12), terwijl de index voor tijdsverlies voor bedrijven als gevolg van files aangeeft dat werknemers in Haarlem op 7 andere middelgrote en grote Nederlandse gemeenten na per dag de meeste tijd verliezen door files.

Volgens onderzoek van de Kamer van Koophandel is er tijdens piekuren, zoals op zaterdag en tijdens koop- en stapavonden, bovendien een structureel tekort aan parkeercapaciteit voor bezoekers aan de binnenstad van Haarlem. De bezettingsgraad in parkeergarages in Haarlem is dan ook relatief hoog<sup>5</sup>. Bereikbaarheid en parkeren zijn kritische factoren bij de doorontwikkeling van Haarlem. De conclusie van het onderzoek is daarom dat uitbreiding van de parkeercapaciteit in een nieuw te bouwen parkeergarage in het oostelijk deel van de binnenstad en aan de zuidkant van de binnenstad noodzakelijk is. In het convenant 'Versterking van de economische positie van de binnenstad van Haarlem

<sup>4</sup> Bron: Website De VerkeersInformatieDienst

<sup>5</sup> Bron: Input Kamer van Koophandel bespreking onderzoek d.d. 24-05-2011

2007-2012' hebben gemeente en georganiseerd bedrijfsleven zich gebonden om daar aan te werken.<sup>6</sup>

## 2.3 Bevolking en werkgelegenheid

### Beroepsbevolking

Met 150.611 inwoners is Haarlem qua omvang van de bevolking de 13<sup>de</sup> gemeente van Nederland. Op de sociaaleconomische index neemt Haarlem de twaalfde plaats in. Een relatief groot aandeel van de bevolking in Haarlem is ouder dan 65 jaar. In ieder geval sinds 2000 is de vergrijzing in Haarlem hoger dan het gemiddelde onder de 50 grootste Nederlandse gemeenten. Terwijl het aandeel inwoners van middelbare leeftijd (35 tot 44 jaar) naar verwachting de komende jaren afneemt, wordt het aandeel van jong volwassenen (15 tot 34 jaar) verwacht toe te nemen, resulterend in een verwachte toename van de potentiële beroepsbevolking (15 tot 64 jaar)<sup>7</sup>. Voor geheel Zuid-Kennemerland wordt verwacht dat de beroepsbevolking zal afnemen, terwijl het aantal banen zal toenemen, met als gevolg dat de arbeidsmarkt zal verkrappen<sup>8</sup>. Van de werkzame beroepsbevolking heeft 44% hoger onderwijs genoten, wat een hogere score is dan nationaal en in de meeste middelgrote gemeenten<sup>9</sup>. Het aandeel hoger opgeleiden in Haarlem nam sinds 2001 bovendien gestaag toe<sup>10,11</sup>.

### Werkgelegenheid

De netto participatiegraad in Haarlem ligt iets boven het gemiddelde van de 50 grootste Nederlandse gemeenten en in dezelfde vergelijkingsgroep is het aantal bijstandsgerechtigden als percentage van de beroepsbevolking relatief laag<sup>12</sup>. Het aantal banen per 100 inwoners is met 45,6 echter aan de lage kant: slechts 3 van de 20 grootste gemeenten van het land zitten onder deze score<sup>13</sup>. Ook in vergelijking met de 50 grootste Nederlandse gemeenten, is het totaal aantal banen in Haarlem relatief laag<sup>14</sup>. De afgelopen jaren is het aantal banen in de zakelijke dienstverlening in Haarlem toegenomen van 4.000 naar 11.000 en het aantal banen in de gezondheids- en welzijnssector van 7.500 naar 11.000 banen<sup>15</sup>. Hiermee heeft Haarlem een ontwikkeling ingezet van bestuurscentrum en grafische stad tot diensteneconomie<sup>16</sup>. Desalniettemin heeft de gemeente te maken met een relatief zwakke groei in banen, ook in de zakelijke dienstverlening. In de periode 2005-2009 nam het aantal banen in Haarlem met slechts 2,8% toe, terwijl de groei in gemeenten met een vergelijkbaar inwoneraantal (Amersfoort, Arnhem, Apeldoorn en Enschede) varieerde van 5,0% tot 11,5%<sup>17</sup>. Een terugblik over de periode 1999-2009 bevestigt dat de banengroei in Haarlem met 2,7% duidelijk

---

<sup>6</sup> Bron: Parkeren in Haarlem Op Weg naar een toekomstbestendig parkeerproduct augustus 2009 – Kamer van Koophandel Amsterdam

<sup>7</sup> Bron: Haarlem in 2020 bevolkingsprognose en beleidsbeschouwing – Onderzoek en Statistiek Haarlem d.d. juni 2010

<sup>8</sup> Bron: De toekomst van de arbeidsmarkt in de Metropoolregio Amsterdam september 2010 – SEO Economisch Onderzoek

<sup>9</sup> Bron: Hoe werkt het in Haarlem?, 2009 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>10</sup> Bron: Hoe werkt het in Haarlem?, 2009 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>11</sup> Bron: Atlas voor gemeenten 2011 - VOC uitgevers

<sup>12</sup> Bron: Atlas voor gemeenten 2011 - VOC uitgevers

<sup>13</sup> Bron: Hoe werkt het in Haarlem?, 2009 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>14</sup> Bron: Atlas voor gemeenten 2011 - VOC uitgevers

<sup>15</sup> Bron: Nieuwe Economische Agenda Haarlem – Gemeente Haarlem

<sup>16</sup> Bron: Structuurplan Haarlem – Gemeente Haarlem

<sup>17</sup> Bron: Website Gemeente Haarlem Feiten en Cijfers

achterblijft bij de nationale banengroei van 12,5%<sup>18</sup>. Als tot slot wordt gekeken naar de historische ontwikkeling van het aantal werkzame personen in de sector zakelijke dienstverlening, blijkt dat de groei in de periode 1995-2009 in de regio Haarlem 0,4% bedroeg en in geheel Nederland 2,5%<sup>19</sup>. Op basis van bevolkingsprognoses en woontrends, wordt voor de periode 2009-2020 uitgegaan van een banengroei in Zuid-Kennemerland van in totaal 10.900 in 2020 ten opzichte van 2009. Met respectievelijk 6.700 en 3.700 meer banen zijn de sterkste groeiers de zakelijke dienstverlening en de gezondheids- en welzijnszorg. Voor Haarlem zelf is de verwachte groei in het aantal banen in de periode 2008-2020 circa 11% ten opzichte van circa 12% in Nederland en Noord-Holland.<sup>20</sup>

Tabel 2 toont dat de branche overheid, onderwijs & zorg nog altijd het grootste aandeel heeft in de werkgelegenheid en op een afstandje wordt gevolgd door zakelijke dienstverlening en handel & autoreparatie.

**Tabel 2. Werkgelegenheid Haarlem per branche, 2009**

<b>Branche</b>	<b>#</b>	<b>%</b>
Overheid, onderwijs & zorg	21.477	31,8
Zakelijke dienstverlening	14.456	21,4
Handel & autoreparatie	12.979	19,2
Industrie	5.980	8,9
Overige dienstverlening	3.566	5,3
Bouwnijverheid	3.238	4,8
HORECA	3.172	4,7
Vervoer & opslag	1.914	2,8
Nutsbedrijven	655	1,0
Agrarische sector & delfstofwinning	85	0,1
<b>Totaal</b>	<b>67.522</b>	<b>100,0</b>

Bron: LISA – Website Gemeente Haarlem

Voorals de sector zakelijke dienstverlening is doorgaans een belangrijke zakelijke vraaggenerator voor hotelvraag. Hoewel de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening in Haarlem relatief gezien iets groter is dan het landelijke gemiddelde<sup>21</sup> en blijkbaar een lokale groeisector is, is het nog altijd relatief klein als wordt gekeken naar Nederlandse gemeenten met een vergelijkbaar inwoneraantal. In 4 van deze gemeenten (Amersfoort, Arnhem, Apeldoorn en Enschede) varieerde het aandeel van de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening in 2009 van 7,0% tot 14,8% met een gemiddelde van 10,7%, terwijl het aandeel in Haarlem 7,8% was<sup>22</sup>. In vergelijking met andere Nederlandse steden hebben de detailhandel en de horeca een relatief groot aandeel in de werkgelegenheid van Haarlem<sup>23</sup>.

<sup>18</sup> Bron: Hoe werkt het in Haarlem?, 2009 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>19</sup> Bron: Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2011 – Economische Zaken Amsterdam & Kamer van Koophandel Amsterdam

<sup>20</sup> Bron: Monitor Arbeidsmarkt en Onderwijs Provincie Noord-Holland 2009 – SEO Economisch Onderzoek

<sup>21</sup> Bron: Website Gemeente Haarlem Feiten en Cijfers

<sup>22</sup> Bronnen: Website Gemeente Haarlem Feiten en Cijfers, Atlas voor gemeenten 2009 – VOC Uitgevers

<sup>23</sup> Bron: Atlas voor gemeenten 2010 - VOC uitgevers

### Werkloosheid

De werkgelegenheid in Haarlem en de ontwikkeling ervan lijkt ten opzichte van andere grote en middelgrote Nederlandse gemeenten dus aan de lage kant te zijn. Echter, doordat Haarlem vooral een woonstad is, waarbij de inwoners naar en van andere gemeenten pendelen om te werken, is in Haarlem geen sprake van een hoge werkloosheid. Dit blijkt onder meer uit Tabel 3 waarin de ontwikkeling van de werkloosheid in Nederland, de provincie Noord-Holland, de agglomeratie Haarlem en de gemeente Haarlem is weergegeven. Ook als de werkloosheid wordt vergeleken met andere middelgrote Nederlandse steden, blijkt dat Haarlem de afgelopen jaren een lagere werkloosheid had<sup>24</sup>. Het aandeel niet-werkende werkzoekenden in Haarlem ligt tegenwoordig op 3,7% van de potentiële beroepsbevolking, terwijl van 15 middelgrote gemeenten er slechts 1 een nog lagere score boekt<sup>25</sup>. Tot slot nam het aantal werklozen in Haarlem in de periode 2005-2010 met bijna 35% af, wat een scherpere afname is dan die in 13 van de 15 andere middelgrote Nederlandse gemeenten<sup>26</sup>.

**Tabel 3. Werkloosheid Haarlem vergeleken**

Regio	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld
Nederland	5,5	4,5	3,8	4,8	5,4	4,8
Noord-Holland	5,3	4,2	3,4	4,7	5,2	4,6
Agglomeratie Haarlem	5,4	4,1	2,4	4,8	4,9	4,3
Gemeente Haarlem	6,0	3,8	2,1	5,3	5,0	4,4

Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek

## 2.4 Economie

### 2.4.1 Economische groei

Onderstaande tabel toont de economische ontwikkeling van de Agglomeratie Haarlem (Haarlem) ten opzichte van de economische groei in Nederland (NL) en de provincie Noord-Holland (NH).

**Tabel 4. Groei in Bruto Binnenlands Product vergeleken, in %**

	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	Gem.
NL	3,9	1,9	0,1	0,3	2,2	2,0	3,4	3,9	1,9	-3,9	1,6
NH	3,0	0,7	2,4	1,5	3,0	2,8	3,3	4,0	2,9	-3,7	2,0
Haarlem	1,1	1,7	2,1	-4,8	-2,0	1,4	3,7	-0,1	2,6	-2,6	0,3

Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek

Hieruit blijkt een dynamische ontwikkeling in de Agglomeratie Haarlem gedurende het afgelopen decennium, waarin maar liefst vier jaren met negatieve economische groei voorkwamen. De gemiddelde economische groei per jaar (Gem.) lag de afgelopen tien jaar in de agglomeratie Haarlem dan ook aanzienlijk lager dan het Nederlandse en het provinciale gemiddelde. Uit de Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2011 blijkt dat de economische groei in de afgelopen vijftien jaar in de regio Haarlem ook lager was dan die in de gehele Metropoolregio. Hoewel gedurende de periode 1995-2009 de zakelijke dienstverlening met betrekking tot groei in bruto regionaal product in de regio

<sup>24</sup> Bron: Recessiemonitor Haarlem vierde kwartaal 2010 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>25</sup> Bron: Hoe werkt het in Haarlem?, 2009 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>26</sup> Bron: Hoe werkt het in Haarlem?, 2009 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

Haarlem de derde plaats in nam op de ranglijst van alle sectoren, was deze sectorale groei beduidend lager dan in geheel Nederland<sup>27</sup>. Net als geheel Nederland, maakte de regio Haarlem in 2009 een economische neergang mee.

Voor de economische ontwikkeling in Nederland in 2010 verwacht het Centraal Plan Bureau een groei van 1,7%, voor 2011 een groei van 1,75% en voor 2012 een groei van 1,5%<sup>28</sup>. De Economist Intelligence Unit wijkt hier niet veel van af en voorspelt een groei in BNP van 1,8% in 2010, gevolgd door een groei van 1,5% in 2011 en 1,3% in 2012<sup>29</sup>. De gemiddelde groei in de periode 2011-2020 wordt door deze instantie geschat op 2,1%<sup>30</sup>. Hoewel de Recessiemonitor Haarlem van eind 2010 in het teken staat van herstel, wordt voor de regio Haarlem een verdere negatieve economische groei verwacht in 2010 (-1,1%) en 2011 (-0,9%)<sup>31</sup>.

#### 2.4.2 Ondernemingen, verenigingen en stichtingen

Begin 2011 staan 9.667 ondernemingen, verenigingen en stichtingen ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel als zijnde economisch actief in Haarlem. Hiermee heeft Haarlem ongeveer 647 ondernemingen, verenigingen en stichtingen per 10.000 inwoners. Dit is meer dan in heel Nederland, waar er ongeveer 630 ondernemingen, verenigingen en stichtingen per 10.000 inwoners zijn. Wel behoort meer dan 99,9% van die ondernemingen, verenigingen en stichtingen in Haarlem tot het midden- en kleinbedrijf (MKB). Nog geen 0,1% behoort tot het grootbedrijf, wat minder is dan het gemiddelde in Nederland. De bedrijven en instellingen met gelijk aan of meer dan 50 werkzame personen omvatten slechts 1,5% van alle vestigingen in de stad, terwijl het aandeel in andere middelgrote Nederlandse gemeenten op 3% of meer ligt<sup>32</sup>. Tabel 5 toont de acht werkgevers in Haarlem die tot het Groot Bedrijf behoren en hiermee het grootste aandeel hebben in de werkgelegenheid.

**Tabel 5. Groot Bedrijf Haarlem met 250 of meer full time banen**

<b>Bedrijf</b>	<b>Branche</b>
Brijder Verslavingszorg B.V.	Overheid, onderwijs & zorgsector
Connexion Openbaar Vervoer	Vervoer & Opslag
Fluor B.V.	Zakelijke dienstverlening
KPN B.V.	Zakelijke dienstverlening
Pharmachemie B.V.	Industrie
Stichting Sint Jacob	Overheid, onderwijs & zorgsector
Stichting Kennemer Gasthuis	Overheid, onderwijs & zorgsector
Stichting Zorgbalans Onroerend	Overheid, onderwijs & zorgsector

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, StatNIE – Centraal Bureau voor de Statistiek, individuele websites

<sup>27</sup> Bron: Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2011 – Economische Zaken Amsterdam & Kamer van Koophandel Amsterdam

<sup>28</sup> Bron: Korte termijn raming maart/april 2011 – Centraal Planbureau

<sup>29</sup> Bron: Forecast summary Economy The Netherlands d.d. 04-04-2011 - European Intelligence Unit

<sup>30</sup> Bron: Long term outlook Economy The Netherlands d.d. 01-05-2010 - European Intelligence Unit

<sup>31</sup> Bron: Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2011 – Economische Zaken Amsterdam & Kamer van Koophandel Amsterdam

<sup>32</sup> Bron: Hoe werkt het in Haarlem?, 2009 – Onderzoek en Statistiek Haarlem



Ook uit Tabel 5 blijkt het belang van de sector overheid, onderwijs en zorg voor de werkgelegenheid van Haarlem. Ruim 21% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen in Haarlem betreft de zakelijke dienstverlening, waarmee dit de 2<sup>de</sup> grootste sector is van Haarlem met betrekking tot bedrijvigheid. Met betrekking tot aantal bedrijfsvestigingen heeft deze sector de afgelopen jaren verreweg de grootste groei doorgemaakt. In de periode 2000-2009 nam het aantal bedrijfsvestigingen in de zakelijke dienstverlening met ruim 37% en gemiddeld ruim 4% per jaar toe<sup>33</sup>. Ook in deze sector betreft het veelal kleinschalige bedrijven.<sup>34</sup>

Uit het bovenstaande blijkt duidelijk een gebrek aan grootschalige bedrijvigheid in Haarlem. Ook het aantal internationale bedrijven is er bijzonder klein. De gemeente heeft nooit internationale acquisitie gepleegd met betrekking tot bedrijven. Geconcludeerd kan worden dat Haarlem de afgelopen jaren te weinig ambitie heeft gehad met betrekking tot de ontwikkeling van de zakelijke markt. Recentelijk heeft wel weer een bedrijvenontmoetingsdag plaatsgevonden in Haarlem. Hieruit bleek een door het bedrijfsleven en de gemeente gedeelde visie met betrekking tot een betere profilering van Haarlem als zakelijke bestemming. Een mogelijkheid die werd geopperd was een betere aansluiting op de zakelijke markt van Amsterdam en de verdere Metropoolregio.<sup>35</sup>

### **2.4.3 Kantorenmarkt en bedrijventerreinen**

#### Kantorenmarkt

De gunstige ligging van Haarlem ten opzichte van onder meer Amsterdam en Schiphol en de aanwezigheid van een beroepsbevolking met een relatief hoog opleidingsniveau zijn aantrekkelijke vestigingsfactoren voor het bedrijfsleven<sup>36</sup>. Vanaf de tweede helft van de tachtiger jaren is in Haarlem echter een gematigd kantoorontwikkelingsbeleid gevoerd en uitgifte van kantoorlocaties had vooral betrekking op uitbreiding of nieuwbouw van gevestigde ondernemers.<sup>37</sup>

Begin 2009 had Haarlem een kantorenvorraad van circa 511.000m<sup>2</sup>, oftewel 3,5m<sup>2</sup> per inwoner<sup>38</sup>. Voor een middelgrote Nederlandse gemeente is dit inderdaad aan de lage kant. Gemiddeld hadden 4 gemeenten met een vergelijkbare omvang in inwoneraantal (Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem en Enschede) begin 2009 een kantorenvorraad van 5,1m<sup>2</sup> per inwoner<sup>39</sup>. De grootste concentratie van kantoren – in gebruik door kleinschalige vestigingen – kan worden gevonden in het centrum. De netto groei van kantoorgebruik, ofwel de uitbreidingsvraag, was in 2005, 2006 en 2007 negatief<sup>40</sup>. In 2008 en 2009 was een positieve groei zichtbaar, maar de groei was in 2009 beduidend minder groot dan in 2008<sup>41</sup>. Hierdoor was de cumulatieve uitbreidingsvraag in de periode 2005-2009 slechts licht positief en verre van vergelijkbaar met nabijgelegen gebieden<sup>42</sup>. In de

<sup>33</sup> Bron: E-mailcorrespondentie Gemeente Haarlem d.d. 04-042011

<sup>34</sup> Bron: Hoe werkt het in Haarlem?, 2009 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>35</sup> Bron: Input Gemeente Haarlem bespreking onderzoek d.d. 24-05-2011

<sup>36</sup> Bron: Structuurplan Haarlem 2020 – Gemeente Haarlem

<sup>37</sup> Bron: Website Gemeente Haarlem

<sup>38</sup> Bron: Locaties 2011 – PropertyNL

<sup>39</sup> Bronnen: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2009 – Dynamis, Atlas voor gemeenten 2009 – VOC Uitgevers

<sup>40</sup> Bron: Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka Voortgangsrapportage 2009/2010

<sup>41</sup> Bron: Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka Voortgangsrapportage 2009/2010

<sup>42</sup> Bron: Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka Voortgangsrapportage 2009/2010

periode 2005-2009 nam de opname van kantoorruimte in Haarlem toe, met uitzondering van 2009, waarvoor een lichte daling kan worden opgemerkt<sup>43</sup>. Echter, het leeuwendeel van de kantooropname in Haarlem betreft ruimte van minder dan 500m<sup>2</sup><sup>44</sup>. De kantooropname in Haarlem vertoont een grillig beeld als wordt gekeken naar de opname per sector: waar een sector het ene jaar een grotere kantooropname heeft dan het vorige jaar, is het volgende jaar vaak een omgekeerde ontwikkeling te zien<sup>45</sup>. Alleen de sector informatie- en communicatietechnologie vertoont in de periode 2006-2009 een continue opname<sup>46</sup>. Wel hebben de afgelopen jaren de drie grootste kantoortransacties plaatsgevonden in opdracht van publieke instanties<sup>47</sup>. Wellicht doordat Haarlem tot de twee kleinste kantorenmarkten van de Metropoolregio Amsterdam behoort, is er sprake van een relatief lage leegstand<sup>48</sup>. Slechts vier van de vijftien grote middelgrote gemeenten kennen een kleinere leegstand dan in Haarlem. De leegstand is in de periode 2005-2010 wel toegenomen<sup>49</sup>. In januari 2011 bestond het kantooraanbod in Haarlem uit 58.127m<sup>2</sup>, wat iets minder is dan in 2010, maar meer dan in 2009 en 2008<sup>50</sup>. De toenames kunnen naar verwachting worden verklaard door vraaguitval als gevolg van een vermindering van economische activiteiten<sup>51</sup>. De laatste maanden van 2010 geven herstel aan in de vorm van een lager aanbod dan het voorgaande jaar<sup>52</sup>. De tophuurprijzen in Haarlem zijn met €180 per vierkante meter aan de hoge kant.<sup>53</sup>

### Bedrijventerrein

De uitgifte van bedrijventerrein is in de periode 2005-2009 in Haarlem licht gestegen, met een piek in 2006, maar van alle deelgebieden in de Metropoolregio Amsterdam heeft Haarlem de op twee na kleinste cumulatieve uitgifte<sup>54</sup>. Met 249 hectare heeft Haarlem dan ook relatief weinig ruimte aan bedrijventerrein: van 15 middelgrote gemeenten heeft alleen Leiden minder ruimte voor bedrijven. Het oppervlakte in gemeenten die qua inwoneraantal vergelijkbaar zijn (Amersfoort, Arnhem, Apeldoorn en Enschede) varieerde in 2008 al van 256 tot 653 hectare<sup>55</sup>. Met circa 240 hectare is het belangrijkste en enige noemenswaardige bedrijventerrein van Haarlem De Waarderpolder, waar tegenwoordig zo'n 1.000 nationale en internationale bedrijven zijn gevestigd en 14.000 personen werken. Vestigingen in de Waarderpolder zijn relatief groot: 14,2 banen gemiddeld, tegen 6,2 in heel Haarlem. Na voltooiing van de herstructurering is op De Waarderpolder circa 35 hectare terrein opnieuw uitgeefbaar en zijn er ook kantoren toegestaan, mits er een combinatie is met bedrijvigheid<sup>56</sup>. In 2009 ontving De Waarderpolder de prijs van 'Beste Bedrijventerrein van Nederland' in de categorie herstructurering<sup>57</sup>. Aanvullend op bedrijventerrein De Waarderpolder zijn er in Haarlem nog een aantal bedrijfsverzamelgebouwen, waaronder het recentelijk

---

<sup>43</sup> Bron: Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka Voortgangsrapportage 2009/2010

<sup>44</sup> Bron: Interview Gemeente Haarlem met vermelding van Kantorenmonitor

<sup>45</sup> Bron: Interview Gemeente Haarlem met vermelding van Kantorenmonitor

<sup>46</sup> Bron: Interview Gemeente Haarlem met vermelding van Kantorenmonitor

<sup>47</sup> Bronnen: Locaties 2010 – PropertyNL, Locaties 2011 - PropertyNL

<sup>48</sup> Bron: Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka Voortgangsrapportage 2009/2010

<sup>49</sup> Bron: Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka Voortgangsrapportage 2009/2010

<sup>50</sup> Bron: Recessiemonitor Haarlem vierde kwartaal 2010 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>51</sup> Bron: Recessiemonitor Haarlem vierde kwartaal 2010 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>52</sup> Bron: Recessiemonitor Haarlem vierde kwartaal 2010 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>53</sup> Bron: Hoe werkt het in Haarlem?, 2009 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>54</sup> Bron: Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka Voortgangsrapportage 2009/2010

<sup>55</sup> Bron: Website Gemeente Haarlem Feiten en Cijfers

<sup>56</sup> Bron: Website Gemeente Haarlem

<sup>57</sup> Bron: Locaties 2010 - PropertyNL

verrezen FigeCenter<sup>58</sup>. Met twintig hectare, waarvan vier hectare direct uitgifbaar, is er in Haarlem ook weinig ruimte voor uitbreiding: alle middelgrote gemeenten beschikken over grotere expansiemogelijkheden. Qua bedrijfsruimten kent Haarlem weinig leegstand: 42,1m<sup>2</sup> per 100 inwoners, wat minder is dan in de meeste middelgrote gemeenten. Op de bedrijventerreinen is wel nog bestand aanbod, in de hoogte van circa 80.000m<sup>2</sup> eind 2009<sup>59</sup>. Hoewel de opname van bedrijventerrein in de recente crisisjaren minder sterk is gedaald dan de kantooropname, was het verre van het niveau in 2003 en 2004<sup>60</sup>. De afgelopen jaren vonden de 3 grootste transacties van bedrijvenlocaties, die in totaal nog geen 50.000m<sup>2</sup> betroffen, plaats in 2003 en 2004<sup>61</sup>. De hoogste huurprijzen in Haarlem stijgen uit boven die in de meeste vergelijkbare gemeenten.<sup>62</sup>

#### ***2.4.4 Congressen en andere zakelijke bijeenkomsten***

In Nederland werden in 2008 1.333 internationale congressen en andere zakelijke bijeenkomsten georganiseerd. Ten opzichte van 2007 was het aantal in 2008 minder groot, maar het was groter dan in alle voorgaande jaren sinds 1990. Het gemiddeld aantal deelnemers bedroeg 220, aan de hand waarvan kan worden geconcludeerd dat het totaal aantal deelnemers ruim 290.000 was. De gemiddelde duur was 3,4 dagen en het totaal aantal deelnemerdagen nagenoeg 1.110.000. Met dergelijke aantallen is Nederland op internationale schaal een belangrijk congresland, wat ook blijkt uit twee internationale ranglijsten waarop ieder jaar bestemmingen voor associatiecongressen met elkaar worden vergeleken. In 2009 nam Nederland net als de twee voorgaande jaren de zesde plaats in op de ranglijst van de Union of International Associations en had ze net als het voorgaande jaar een tiende plaats bemachtigd op de ranglijst van de International Congress & Convention Association<sup>63, 64</sup>.

Met een aandeel van circa 60% vond in 2006 het grootste deel van externe zakelijke bijeenkomsten in Nederland plaats in congres- en vergaderhotels. Het gemiddeld aantal bijeenkomsten per congres- en vergaderhotel was 990. Van de externe bijeenkomsten in congres- en vergaderhotels heeft 48% een duur van 2 dagdelen. Ruim 20% heeft een duur van 1 dagdeel. Nog eens ruim 20% is meerdaags en nagenoeg 10% duurt 3 dagdelen. Van de meerdaagse externe bijeenkomsten betreft ruim 90% 1 overnachting. Met aandelen van respectievelijk 55% en 27% worden de meeste externe zakelijke bijeenkomsten gehouden met groepen tot 20 deelnemers of van 20 tot 40 deelnemers.<sup>65</sup>

Deze statistieken geven aan dat de conferentiemarkt concreet van belang kan zijn voor de hotelmarkt. De gemeente Haarlem heeft ambities met betrekking tot de zakelijke markt van beurzen, congressen en evenementen. City Marketing Haarlem is de partij bij wie bedrijven, die geïnteresseerd zijn in zakelijke bijeenkomsten in Haarlem, terecht kunnen voor informatie en assistentie bij het samenstellen van

---

<sup>58</sup> Bron: Website Haarlem Marketing

<sup>59</sup> Bron: Locaties 2010 - PropertyNL

<sup>60</sup> Bron: Locaties 2010 - PropertyNL

<sup>61</sup> Bronnen: Locaties 2010 – PropertyNL, Locaties 2011 - PropertyNL

<sup>62</sup> Bron: Hoe werkt het in Haarlem?, 2009 – Onderzoek en Statistiek Haarlem

<sup>63</sup> Bron: M&C Scan 2010 – Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen

<sup>64</sup> Bron: M&C Scan 2009 – Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen

<sup>65</sup> Bron: Kennis van Zalen 4 – Nederlands Research Instituut voor Recreatie en Toerisme

programma's. Daarnaast beoogt City Marketing Haarlem de samenwerking tussen de verschillende relevante lokale partijen te vergroten en hiermee in toenemende mate gezamenlijk één beeld naar buiten toe uit te dragen, in ieder geval op de nationale markt<sup>66</sup>. Behalve hotels met zaalruimte, beschikt Haarlem over andere accommodaties die geschikt zijn voor externe bijeenkomsten. Ze staan samengevat in onderstaande tabel waarin behalve de aantallen zalen, schattingen zijn weergegeven van de totale capaciteit in receptieopstelling en het totale oppervlakte.

**Tabel 6. Accommodaties voor zakelijke bijeenkomsten in Haarlem**

Naam	zalen	pax	m <sup>2</sup>
Motel Haarlem Zuid (Van der Valk)	25	1.546	2.489
Carlton Square Hotel	6	322	360
Stempels	2	220	343
Golden Tulip HCR Lion d'Or	3	175	189
Stayokay Haarlem	1	47	47
Ambassador City Centre Hotel	1	25	40
Amrâth Grand Hotel Frans Hals	1	40	40
<b>Totaal hotels (7)</b>	<b>39</b>	<b>2.375</b>	<b>3.508</b>
Stadsschouwburg & Philharmonie (via o.m. Frans Hals)	5	2.126	3.027
Patronaat	2	1.085	1.692
Lichtfabriek	4	1.725	1.010
Teylers Museum	5	355	554
De JansZalen	3	330	515
Haarlem Dreefzicht La Place Vergadercentra	4	256	400
Partycentrum 't Spaarnehuys	3	200	312
Partycentrum Haarlem (via o.m. Die Raeckse)	1	200	312
Grand Cafe Brinkman	1	175	273
Madame Marlie	3	155	242
Touchdown Center	6	152	237
Huis te Zanen	1	108	169
Slowworld	1	100	156
St Bavo Kerk (via o.m. Stempels)	2	80	125
Café Restaurant XO	2	100	80
+59	1	51	80
<b>Totaal overige accommodaties (16)</b>	<b>45</b>	<b>7.198</b>	<b>9.184</b>
<b>Totaal hotels en overige accommodaties (23)</b>	<b>84</b>	<b>9.573</b>	<b>12.692</b>
<b>Gemiddeld hotels en overige accommodaties</b>	<b>3,6</b>	<b>416</b>	<b>552</b>

Diverse bronnen

pax = (geschatte) capaciteit van alle zalen in receptieopstelling

m<sup>2</sup> = (geschat) oppervlakte van alle zalen in vierkante meters

Hieruit blijkt dat Haarlem beschikt over in totaal ten minste 84 zalen voor externe bijeenkomsten, met naar schatting een gezamenlijke capaciteit van bijna 10.000 personen en een totaal oppervlakte van nagenoeg 13.000m<sup>2</sup>. Deze zijn verdeeld over ten minste 23 accommodaties, waarmee het gemiddelde aantal zalen, de

<sup>66</sup> Bron: Interviews Amrâth Grand Hotel Frans Hals en Stayokay Haarlem

gemiddelde geschatte capaciteit en het gemiddelde geschatte oppervlakte uitkomt op respectievelijk 3,6 zalen, circa 415 personen en circa 550m<sup>2</sup>. Dit gemiddelde wordt echter sterk beïnvloed door vier grote spelers: Van der Valk Haarlem Zuid, Stadsschouwburg & Philharmonie, het Patronaat en De Lichtfabriek. Zonder deze grote spelers hebben de geïdentificeerde accommodaties gemiddeld slechts 2,5 zalen, een capaciteit van circa 165 personen en een oppervlakte van circa 235m<sup>2</sup>. Van de vier grote spelers lijkt bovendien alleen Van der Valk Haarlem Zuid goed ingericht voor het accommoderen van diverse soorten externe zakelijke bijeenkomsten. De Stadsschouwburg & Philharmonie hebben op de zakelijke groepsmarkt als nadeel dat ze ten tijde van voorstellingen en repetities niet beschikbaar zijn. De andere twee hebben wel een redelijk groot oppervlakte, maar een beperkt aantal zalen. Vanuit het lokale zakenleven lijkt er wel vraag te zijn naar het accommoderen van groepen van 30 tot 50 personen, maar ook deze lijken in de huidige samenstelling van het aanbod onvoldoende te kunnen worden ondergebracht<sup>67</sup>.

## 2.5 Toerisme

Zoals Tabel 7 weergeeft, is Haarlem een aantrekkelijke en vooral ook diverse toeristische stad. In 2009 nam Haarlem met circa 600.000 buitenlandse bezoekers de 8<sup>ste</sup> plaats in op een ranglijst van Nederlandse gemeenten voor buitenlands toerisme<sup>68</sup>. Vanuit de binnenlandse markt ontving Haarlem in 2010 maar liefst 1.234.000 toeristische bezoekers die in totaal 2.849.000 bezoeken brachten aan de stad. In ieder geval sinds 2007 was het aantal Nederlandse, toeristische bezoekers ieder jaar hoger dan het jaar ervoor. Hiermee is sprake van een stijgende lijn, ondanks de internationale economische crisis. In 2010 besteedden Nederlandse toeristische bezoekers gemiddeld €44 per bezoek. Maar liefst 62% ervan maakt gebruik van de auto, terwijl ongeveer 22% de stad de trein neemt en circa 15% de fiets of het streekvervoer. Dit laatste is relatief veel ten opzichte van andere grote en middelgrote Nederlandse steden en zou een indicatie kunnen zijn van het feit dat een relatief groot deel van de Nederlandse, toeristische bezoekers uit de regio komt en geen verblijfgasten zijn. Hier staat tegenover dat slechts 4 van de overige 30 onderzochte steden in 2010 een hoger aandeel verblijfgasten hadden dan Haarlem. Respectievelijk circa 44% en circa 44% van de Nederlandse, toeristische bezoeken vindt plaats op doordeweekse dagen en op zaterdag<sup>69</sup>. Hiermee vindt ten opzichte van andere steden een relatief groot deel van het toeristische bezoek plaats op zaterdag. De historische ontwikkeling van verblijfgasten in Haarlem wordt in de vraaganalyse weergegeven. Verreweg de meeste toeristische bezoekers doen Haarlem aan om te winkelen, bijvoorbeeld voor kleding, boeken en antiek. Andere activiteiten die veel worden ondernomen zijn restaurant- en museumbezoek en het maken van een stadswandeling.<sup>70</sup>

Behalve de aantrekkingskracht van de gemeente zelf profiteert Haarlem met betrekking tot verblijfstoerisme van de ligging in Noord-Holland met een scala aan trekpleisters zoals Amsterdam, de regio Volendam/Edam/Marken, de Keukenhof en de kust.<sup>71</sup>

---

<sup>67</sup> Bron: Interview Grand Hotel Amrâth Frans Hals

<sup>68</sup> Bron: Continu Vakantie Onderzoek 2009 – NBTC-NIPO Research

<sup>69</sup> Bron: Toeristisch bezoek aan steden 2009 – NBTC NIPO Research

<sup>70</sup> Bron: Toeristisch bezoek aan steden 2010 – NBTC NIPO Research

<sup>71</sup> Bron: Schriftelijke en persoonlijke interviews hotel managers Haarlem

**Tabel 7. Toeristische gezichten van Haarlem**

Karakter	Details
Gastvrije stad	Genomineerd voor de titel meest gastvrije stad van Nederland 2010 en in 2009 winnaar <sup>72</sup>
Sfeervolle stad	In 2010 onderdeel van de top 3 van meest sfeervolle steden van Nederland, in 2006 onderdeel van de top 6 <sup>73</sup>
Winkelstad	Meervoudige winnaar titel beste winkelstad van Nederland
	De Kleine Houtstraat voor de jaren 2008 en 2009 uitgeroepen tot de leukste winkelstaat van Nederland <sup>74</sup>
	Groot en divers winkelaanbod
	Veel promotionele aandacht voor winkelaanbod
Historische stad van kunst en cultuur	De 4 <sup>de</sup> plaats op de ranglijst van aantal rijksmonumenten <sup>75</sup>
	Circa 1.180 rijksmonumenten <sup>76</sup>
	Stadswandelingen langs rijksmonumenten en hofjes
	De 4 <sup>de</sup> plaats op de ranglijst van aantal musea <sup>77</sup>
	Frans Hals Museum, Teylers Museum, het Dolhuys, etc.
Culinaire stad	Op één na meeste cafés en restaurants van Nederland
	Jaarlijkse evenement Haarlem Culinaire
	Culinaire winkelroute
Honkbalstad en sportstad	Sportboulevard Haarlem met Pim Mulier Sportpark, Kennemer ijsbaan, CIOS en korfbalcentrum <sup>78</sup>
	Ontwikkelingen Pim Mulier Sportpark <sup>79</sup>
Groene stad	De 6 <sup>de</sup> plaats op de ranglijst van de nabijheid van natuurgebieden <sup>80</sup>
	Nationaal Park Zuid Kennemerland, Recreatiegebied Spaarnwoude, duingebied van Bloemendaal, strand van Zandvoort

Bronnen: Website Haarlem Marketing en andere

De grote toeristische aantrekkingskracht van Haarlem heeft niet alleen een sterke invloed op toeristische vraag binnen het verblijfstoerisme, maar is ook van belang voor de zakelijke markt. Zo geeft het regionale bedrijfsleven aan bij de locatiekeuze voor hotels de toeristische aantrekkingskracht van Haarlem te laten meespelen, aanvullend op selectiecriteria als locatie ten opzichte van de bestemming, prijs en kwaliteit.<sup>81</sup>

## 2.6 Relevante ontwikkelingen

In de gemeente Haarlem vinden veel ontwikkelingen plaats. Onder meer wordt de bereikbaarheid van en in de stad gehandhaafd door het versterken van het regionaal netwerk van openbaar vervoer door middel van bijvoorbeeld de recente herontwikkeling van het Stationsplein, verbetering van de doorstroming van de bus en het gebruik van de fiets aantrekkelijker te maken. Het hiermee beoogde verminderde autoverkeer zal echter grotendeels gebruik blijven maken van dezelfde infrastructuur, met uitzondering van de vergrote parkeercapaciteit. De Haarlemse speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat,

<sup>72</sup> Bron: Persbericht Haarlem Marketing d.d. 27-09-2010

<sup>73</sup> Bron: Persbericht Haarlem Marketing d.d. 22-09-2010

<sup>74</sup> Bron: Website Radio + TV Noord-Holland d.d. 02-02-2010

<sup>75</sup> Bron: Atlas voor gemeenten 2011 – VOC Uitgevers

<sup>76</sup> Bron: Website Gemeente Haarlem Feiten en Cijfers

<sup>77</sup> Bron: Atlas voor gemeenten 2011 – VOC Uitgevers

<sup>78</sup> Bron: Website Gemeente Haarlem

<sup>79</sup> Bron: Website Gemeente Haarlem

<sup>80</sup> Bron: Atlas voor gemeenten 2010 – VOC Uitgevers

<sup>81</sup> Bron: Input Kamer van Koophandel en Grand Hotel Frans Hals tijdens bespreking onderzoek d.d. 24-05-2011

versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht. De laatste twee zijn veelbelovend voor de toekomstige ontwikkeling van zakelijke en toeristische hotelvraag in Haarlem. Ontwikkelingsplannen, voortvloeiend uit deze twee speerpunten, die naar verwachting de meeste invloed zullen hebben op zakelijke en toeristische vraag naar hotelkamers zijn hieronder omschreven.<sup>82</sup>

### *2.6.1 Zakelijke ontwikkelingen*

Met betrekking tot het bedrijfsleven, waaronder de zakelijke dienstverlening, wenst de gemeente in te zetten op het versterken van het ondernemersklimaat, onder meer door te zorgen voor een goede kennisinfrastructuur en voldoende passende en goed bereikbare bedrijfshuisvesting. Haarlem is een compacte stad, met nauwelijks ruimte voor uitbreiding. Dat betekent dat gewenste of benodigde nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied een plek wordt gegeven. In de gemeente wordt een leidende structuur aangehouden, waarbij de economische ontwikkeling vooral aan de oostzijde van Haarlem plaatsvindt, langs twee invalswegen en knooppunten voor openbaar vervoer. Zo heeft de gemeenteraad eind 2003 het Masterplan Spoorzone vastgesteld: het gebied, waarin wonen, werken en recreëren hand in hand gaan, begint aan de oostzijde ongeveer bij station Spaarnwoude en loopt langs het spoor over de Bolwerken via het centraal station naar de westzijde.<sup>83</sup>

Binnen het Platform Bedrijven en Kantoren (PLABEKA), waarin ook Haarlem is vertegenwoordigd, is afgesproken dat de bijzonder grote planvoorraad voor kantoren in de Noordvleugel van de Randstad drastisch zal worden teruggebracht<sup>84</sup>. Deze overeenkomst plus eigen motieven hebben ertoe geleid dat de gemeente niet wenst te bouwen voor leegstand en met nieuwbouwplannen binnen de behoeftegrenzen wenst te blijven<sup>85</sup>. Eerder in dit hoofdstuk werd aangegeven dat voor de periode 2009-2020 een groei in het aantal banen in de zakelijke dienstverlening in Zuid-Kennemerland van 6.700 wordt verwacht. Als wordt uitgegaan van een werkplekcomvang van 18,7m<sup>2</sup> per werknemer zoals bepaald op basis van data van de Nationale Facility Cost Index<sup>86</sup>, komt dit neer op een behoefte aan grofweg 125.000m<sup>2</sup> extra kantooruimte tot 2020, alleen al voor de sector zakelijke dienstverlening. Op basis van de huidige concentratie van kantoren in Haarlem, mag worden aangenomen dat het grootste deel van deze behoefte in Zuid-Kennemerland Haarlem zal betreffen. Zoals ook al eerder vermeld in dit hoofdstuk, beschikt Haarlem over een leegstaand kantooraanbod van circa 60.000m<sup>2</sup>. Aangenomen dat de helft daarvan geschikt is voor huurders, is dus minimaal circa 30.000m<sup>2</sup> kantooruimte al beschikbaar. Dit wil zeggen dat tot 2020 nog zo'n 65.000m<sup>2</sup> tot 95.000m<sup>2</sup> kantooruimte zal moeten worden gerealiseerd door middel van nieuwe plannen om aan de verwachte behoefte te kunnen voldoen. Dit kan worden verdeeld over de diverse plannen waar al vorm aan is gegeven. In de Monitor Uitvoeringsstrategie PLABEKA van juli 2010 is sprake van een totale plancapaciteit in Haarlem van 113.000m<sup>2</sup> kantooruimte in de periode 2010-2019 en 2020-2029 van een aanvullende 50.000m<sup>2</sup>. De individuele

---

<sup>82</sup> Bron: Structuurplan Haarlem 2020 – Gemeente Haarlem

<sup>83</sup> Bron: Structuurplan Haarlem 2020 – Gemeente Haarlem

<sup>84</sup> Bron: Monitor Uitvoeringsstrategie Plabeka Voortgangsrapportage 2009/2010

<sup>85</sup> Bron: Interview Gemeente Haarlem

<sup>86</sup> Bron: Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 14-04-2011

plannen die samen deze plancapaciteiten vormen zullen de komende tijd door de gemeente tegen het licht worden gehouden<sup>87</sup>. Tabel 8 vat de belangrijkste plannen op het gebied van de kantorenmarkt, en bedrijventerrein, samen. Behalve dat op dit moment niet met zekerheid kan worden gezegd wat de omvang is van de diverse plannen, mede doordat bij de helft van de bouwprojecten sprake is van stagnatie in verband met effecten van de economische crisis<sup>88</sup>, dient te worden opgemerkt dat veel van de plannen vervanging betreft in de plaats van opname door nieuwe ondernemingen, instanties en verenigingen<sup>89</sup>.

**Tabel 8. Mogelijke ontwikkelingen kantorenmarkt en bedrijventerreinen**

Projectnaam	Omschrijving
Waarderpolder	Een paar jaar geleden is begonnen met de herstructurering van bedrijventerrein de Waarderpolder, in het noordoosten van Haarlem, waarvan het zuidelijke gedeelte overlapt met Masterplan Spoorzone. Na voltooiing zou 35 hectare opnieuw uitgeefbaar zijn in de vorm van nieuwbouw en herontwikkelde historische gebouwen <sup>90</sup> . Van de laatstgenoemde maken sommige deel uit van de voormalige energiecentrale in Oostpoort dat tegenwoordig ruimte biedt aan bedrijven. Volgens plan wordt bedrijfsverzamelgebouw De Nieuwe Energie een centrum van en voor culturele en creatieve bedrijvigheid. Medio 2007 werd het eerste gebouw opgeleverd. Tot en met 2013 zou nog 10.300m <sup>2</sup> op de markt moeten komen <sup>91, 92</sup> . Waar rond het Millennium in de Waarderpolder ongeveer 9.000 banen waren, zijn er nu circa 14.000 en is voor 2020 een groei geprojecteerd tot ongeveer 20.000 banen <sup>93</sup> .
Oostpoort (onderdeel Masterplan Spoorzone)	Oostpoort ligt op de scheiding van verschillende gebieden, waaronder de Waarderpolder <sup>94</sup> . De ontwikkeling ervan vormt de start voor het realiseren van de gemeentelijke ambities aangaande de kantorenmarkt. In het oostelijke deel, dat de entree van de stad wordt, is ruimte voor kantoren, bedrijfsverzamelgebouwen, een congres- en vergaderaccommodatie, een multifunctionele zaal, woningen en ondersteunende voorzieningen. In het westelijk deel ligt de aandacht vooral bij kantoorontwikkeling. De doorstroming wordt gefaciliteerd door een fly-over die vanaf 2012 een directe verbinding van de A200 met de Waarderpolder zal bieden, een transferium en mogelijk een light-trainstation. In Oostpoort is ook sprake van een mogelijke hotelontwikkeling.
Spaarnesprong (onderdeel Masterplan Spoorzone)	Het gebied van de Spaarnesprong wordt meer bij het centrum betrokken. Spaarne Centrum wordt een nieuw stukje binnenstad met woningen, de mogelijkheid voor kantoren, een passantenhaven plus horeca en kade met aanlegplaatsen aan het Spaarne in het Scheepmakerskwartier <sup>95</sup> , uitgaansgelegenheden, parkeergelegenheid en andere ondersteunende voorzieningen. Voor het Scheepmakerskwartier was een Masterplan opgesteld, maar eind 2009 gaf de ontwikkelaar aan dat de plannen niet konden worden uitgevoerd als gevolg van veranderde economische omstandigheden. Sindsdien is gewerkt aan een planoptimalisatie en besluitvorming over het definitieve Masterplan kan ieder moment plaatsvinden. Op het Droste/EBH-terrein komen appartementen, kantoren en culturele faciliteiten met horeca. Een deel ervan is al ontwikkeld. Onder meer een evenemententerrein en popzalen staan nog op het wensenlijstje voor de Spaarnesprong.

<sup>87</sup> Bron: Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 19-04-2011

<sup>88</sup> Bron: Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 19-04-2011

<sup>89</sup> Bron: Interview Gemeente Haarlem

<sup>90</sup> Bron: Website Gemeente Haarlem

<sup>91</sup> Bron: Locaties 2011 101 gemeenten in beeld – PropertyNL

<sup>92</sup> Bronnen: Website Waarderpolder, website Nieuwe Energie

<sup>93</sup> Bron: Nieuwe Economische Agenda Haarlem – Gemeente Haarlem

<sup>94</sup> Bron: Bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder 2010 – Gemeente Haarlem

<sup>95</sup> Bron: Website Scheepmakerskwartier



Projectnaam	Omschrijving
023 Haarlem (onderdeel vernieuwing stadswijk Schalkwijk)	In de grootste stadswijk Schalkwijk in het zuidoosten van Haarlem wordt aan een grootschalige vernieuwing door middel van verschillende projecten gewerkt, waaronder 023 Haarlem, Belcanto (transformatie van bedrijvengebied naar woonwijk waar ook wordt gewerkt), Schalkwijk Midden (combinatie van wonen, leren, werken, zorgen en ontmoeting) en Schalkstad (stadsdeelcentrum). Project 023 Haarlem betreft de herontwikkeling van de stadsentree aan de Schipholweg, ten zuiden van de beoogde stadsentree in Oostpoort, tot een mix van wonen, werken en voorzieningen. Eén van de onderdelen betreft een inmiddels gerealiseerde onderwijsinstelling. Vanwege de recente economische ontwikkelingen hebben de betrokken partijen de overige plannen tegen het licht gehouden en ze volgens nieuwe inzichten uitgewerkt. Het is de intentie om met de eerste deelgebieden voor de zomer van 2011 naar buiten te treden. <sup>96</sup>
Maria-stichting	Op de locatie van het voormalige ziekenhuis Mariastichting in het zuidwesten van de stad zijn nieuwe woningen gebouwd en wordt hoogwaardige kantoorruimte in eenheden vanaf circa 400m <sup>2</sup> ontwikkeld. De kantoren komen deels in een nieuw te ontwerpen gebouw en deels in twee grote monumentenvilla's met een atrium als verbindende factor. In het midden van het gebied komt de kloosterhof met als ankerpunt de oude kapel. De verwachte oplevering is in 2013. <sup>97</sup>
De Raaks	In de binnenstad heeft recentelijk de gebiedsontwikkeling De Raaks plaats gevonden, met onder meer het nieuwe gemeentehuis van circa 10.000m <sup>2</sup> , 12.500m <sup>2</sup> winkels, een bioscoop met 8 zalen, 192 woningen, horeca en dienstverlening en een parkeergarage met ruim 1.000 plaatsen <sup>98</sup> . Het gemeentehuis gaat naar verwachting in oktober 2011 open <sup>99</sup> .

Diverse bronnen, waaronder website gemeente Haarlem en interview gemeente Haarlem

Amsterdam Tourism & Congres Board en Utrecht Toerisme & Recreatie zijn in opdracht van de Stadsregio Amsterdam in september 2008 gestart met een project om het zakelijke groepstoerisme in de noordelijke Randstad te versterken: Mice Meets Metropolis. Het projectteam gaat ondernemers in de noordelijke Randstad, waaronder Haarlem, bekend maken met de markt voor zakelijk groepstoerisme en hen begeleiden bij de ontwikkeling van hun product of dienst. Ook wordt het aanbod van zakelijk-toeristische diensten in de noordelijke Randstad bekend gemaakt bij internationale meetingplanners en intermediairs en geïntegreerd in de marketing en promotie van Amsterdam en Utrecht als internationale zakelijk-toeristische bestemming. Het project heeft een budget van circa €700.000 en kent een looptijd van ongeveer 3 jaar. Inmiddels is een voorstel ingediend met een activiteitenplan voor verlenging van het project in 2011/2012<sup>100, 101</sup>.

## 2.6.2 Toeristische ontwikkelingen<sup>102</sup>

Ontwikkelingswensen met betrekking tot de versterking van de culturele en toeristische wervingskracht van Haarlem zijn 1) het ontwikkelen van een netwerk van recreatieve routes voor langzaam verkeer over land en water, 2) het verbeteren van recreatiemogelijkheden van groengebieden in en buiten de stad en 3) het aantrekken van meer bezoekers. Dit laatste wordt beoogd door het verbeteren van het aanzicht van de binnenstad en het versterken van de marketingcommunicatie, maar vooral ook door het uitbreiden van het culturele en

<sup>96</sup> Bron: Website Haarlem 023

<sup>97</sup> Bronnen: Website Gemeente Haarlem, website Mariastichting Haarlem

<sup>98</sup> Bronnen: Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 30-05-2011, nieuwsbericht PropertyNL d.d. 07-04-2011

<sup>99</sup> Bron: Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 30-05-2011

<sup>100</sup> Bron: Voorstel verlening marketingactiviteiten MMM 2011-2012 (2) d.d. 01-12-2010

<sup>101</sup> Bron: Persbericht Toeristisch project 'Mice Meets Metropolis!' van start d.d. 30-09-2011 – Stadsregio Amsterdam, Tussenrapportage MICE Meets Metropolis d.d. 01-12-2010

<sup>102</sup> Bron: Structuurplan Haarlem 2020 – Gemeente Haarlem

toeristische aanbod, waaronder een aantrekkelijke binnenstad, goede evenementen en voldoende hotelaccommodaties. Praktisch gezien wil dit zeggen dat er wordt ingezet op het vergroten van de binnenstad, het behoud van bestaande recreatieve voorzieningen in de wijken, het uitbreiden van meer stedelijk recreatieve functies, waaronder hotels, en het beter benutten van het Spaarne.<sup>103</sup>

In navolging van het regionale project 'Cruisen op Kwaliteit' met als startjaar 2005 en de regionale promotiecampagne 'Riviercruise- en Motorchartervaart Noord-Holland' met als startjaar 2011<sup>104</sup>, heeft de gemeenteraad van Haarlem begin 2011 'Het Plan van aanpak Kansencarta watertoerisme' vastgesteld. Voor de uitvoering van voorzieningen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld waarmee op meerdere plekken mogelijkheden voor waterrecreatie worden gecreëerd. Zo wordt bij de Spaarndamseweg prioriteit gegeven aan voorzieningen voor de riviercruisevaart, horeca op het water en kleinschalige rondvaart. De voorzieningen voor riviercruisevaart bestaan onder meer uit een aanlegsteiger waar maximaal vier riviercruiseschepen kunnen afmeren. Vanaf het vaarseizoen van 2012 worden de eerste riviercruiseschepen verwacht. Doordat het Masterplan Scheepmakerskwartier een kwaliteitsimpuls biedt voor de Spaarneoever zal ook dit project een bijdrage leveren aan het stimuleren van waterrecreatie en toerisme. Met het beleid op het gebied van watertoerisme is Haarlem op de goede weg, zo blijkt uit een klanttevredenheidsonderzoek dat in 2010 onder varende bezoekers is gehouden<sup>105</sup>. Wel werd geconstateerd dat de voorzieningen inderdaad nog kunnen worden verbeterd<sup>106</sup>. Hoewel dit positieve ontwikkelingen zijn voor de toeristische markt, biedt deze ontwikkeling weinig groeiperspectief voor hotelvraag. Bezoekers verblijven naar verwachting veelal op de schepen in de plaats van in hotels.<sup>107</sup>

Slechts circa 14% van de internationale bezoekers van Amsterdam brengt ook een bezoek aan de regio: de internationale bezoeker is dus nog niet voldoende bekend met de toeristische mogelijkheden in de regio. Daarom hebben verschillende regionale partijen een promotiecampagne van vier jaar opgezet: Amsterdam Bezoeken, Holland Zien. Door de Metropoolregio Amsterdam als één geheel in de markt te zetten kan de toerist uit een groter aanbod kiezen, met als mogelijke gevolgen meer nieuwe bezoekers, meer herhaalbezoekers, een langere verblijfsduur en hogere bestedingen. Eén van de doelstellingen is het percentage van bezoekers aan Amsterdam die ook een bezoek brengen aan de regio te vergroten van 14% naar 20%<sup>108</sup>. Voor Haarlem geldt op het moment van schrijven al een percentage van 19%: internationale bezoekers van Amsterdam weten Haarlem blijkbaar beter te vinden dan andere bestemmingen in de Metropoolregio<sup>109</sup>. Promotieactiviteiten bestaan onder meer uit het uitgeven van een Metropoolgids met bijbehorende kaart, het uitgeven van drie verschillende Metropoolbrochures en een speciaal onderdeel op de veel bezochte website [www.iamsterdam.com](http://www.iamsterdam.com). In 2009 is het marketingconcept ontwikkeld en in 2010 is begonnen met de uitvoering van de promotieactiviteiten<sup>110, 111</sup>.

---

<sup>103</sup> Bron: Structuurplan Haarlem 2020 – Gemeente Haarlem

<sup>104</sup> Bron: Website Amsterdam Cruise Port

<sup>105</sup> Bron: Nieuwsbericht NRIT media d.d. 12-04-2011

<sup>106</sup> Bron: Nieuwsbericht NRIT media d.d. 12-04-2011

<sup>107</sup> Bron: Website Gemeente Haarlem

<sup>108</sup> Bron: Metropool Amsterdam Toeristische Marketing & Productontwikkeling Activiteitenplan 2010 - Amsterdam Toerisme & Congres Bureau

<sup>109</sup> Bron: Gemeente Haarlem

<sup>110</sup> Bron: Metropool Amsterdam Toeristische Marketing & Productontwikkeling Activiteitenplan 2010 - Amsterdam Toerisme & Congres Bureau

## 2.7 Voornaamste observaties en conclusies

Hieronder volgen de voornaamste observaties en conclusies met betrekking tot ligging, bereikbaarheid, zakelijk klimaat en toeristische aantrekkingskracht voor zo ver ze van belang zijn voor de hotelmarkt van Haarlem.

Ligging en bereikbaarheid:

- Ligging ten opzichte van luchthavengebied en havengebied van Amsterdam, de vier grote steden in de Randstad en de kust is zeer aantrekkelijk
- Bereikbaarheid per auto en bus is goed (goede wegverbinding en beschikbaarheid van HOV, maar relatief veel verkeersopstoppingen en tijdens piekuren onvoldoende parkeercapaciteit)
- Bereikbaarheid per trein is goed (twee stations en directe verbindingen met diverse grotere en kleinere Nederlandse locaties)
- Bereikbaarheid per auto zal naar verwachting licht verbeteren, door stimuleren van gebruik alternatieve transportmiddelen en uitbreiding van parkeercapaciteit

Zakelijk klimaat:

- Regionale economische groei is conjunctuurgevoelig en klein
- De relatief grote beroepsbevolking is in toenemende mate hoog opgeleid
- Werkgelegenheid is matig, maar werkloosheid is juist aan de lage kant
- Verwachte groei van aantal banen is kleiner dan voor Nederland
- Bedrijfsleven is kleinschalig en, mede doordat er de afgelopen jaren geen internationale acquisitie is gepleegd, weinig internationaal
- De sector overheid, onderwijs & zorg heeft het grootste aandeel in werkgelegenheid, gevolgd door de detailhandel en horeca
- Ondanks de ingezette ontwikkeling en verwachte doorontwikkeling tot diensteneconomie is werkgelegenheid in zakelijke dienstverlening nog klein
- Met betrekking tot het aantal bedrijfsvestigingen is de zakelijke dienstverlening de tweede sector en deze sector heeft de grootste groei doorgemaakt, alhoewel ook deze vestigingen klein zijn
- Versterking van zakelijke dienstverlening is één van drie beleidsspeerpunten
- Een gematigd kantoorontwikkelingsbeleid heeft geleid tot een beperkte voorraad en slecht imago
- Hoewel op de kantorenmarkt de uitbreidingsvraag relatief klein is en de prijzen hoog zijn, nam de opname vooral met betrekking tot kleine locaties toe, met een relatief kleine leegstand als gevolg
- Uitgifte, voorraad en aanbod bedrijventerrein is relatief klein en ook uitbreidingsmogelijkheden zijn relatief klein, maar er is wel nog bestaand aanbod
- Gemeente zet in op het versterken van het ondernemersklimaat, onder meer door te zorgen voor een goede kennisinfrastructuur en voldoende passende en goed bereikbare bedrijfshuisvesting
- Om aan de verwachte groei in vraag naar kantoorruimte te voldoen lijken op diverse locaties voldoende plannen te bestaan, maar deze betreffen veelal de vervangingsmarkt en vaak dienen marktpartijen nog te worden geïnvolveerd
- Ondanks extra promotie vanuit de regio voor de zakelijke groepsmarkt, de ambities van de gemeente en de successen van City Marketing Haarlem, zijn de mogelijkheden ervan vooralsnog onbenut (bereikbaarheidsproblemen, gebrek

---

<sup>111</sup> Bron: Wervingsbericht Metropool Amsterdam Nieuwe Internationale Campagne – Amsterdam Toerisme & Congres Bureau

aan internationale naamsbekendheid, weinig grootschalige, flexibel inzetbare en specialistische accommodaties)

- Bij de Spaarnesprong zijn een nieuwe multifunctionele zaal en zakelijke groepsaccommodatie gepland, maar marktpartijen zijn nog niet bekend

Toeristische aantrekkingskracht:

- Zeer gevarieerde en steeds aantrekkelijker wordende recreatieve/toeristische bestemming, omringd door regionale trekpleisters
- Bijzonder groot bezoekersaantal dat zelfs gedurende de recente crisisjaren een groei vertoont, maar een groot deel betreft dagtoeristen en een groot deel van het bezoek concentreert zich op zaterdag
- Versterking van de culturele en toeristische wervingskracht is één van drie speerpunten van beleid en het aantrekken van meer bezoekers is één van drie ontwikkelingswensen binnen dit speerpunt
- Toename in bezoekers wordt beoogd door vergroting van het centrum met onder meer De Raaks en Spaarnesprong
- Toename in bezoekers wordt beoogd door een groei in culturele faciliteiten, een evenemententerrein en multifunctionele zaal, maar dit betreft zachte plannen
- Toename in bezoekers wordt beoogd door uitbreiding van stedelijk recreatieve functies, zoals hotels
- Toename in bezoekers wordt beoogd door het versterken van regionale en lokale marketingcommunicatie en een groei in evenementen

#### Eindconclusie

De sector zakelijke dienstverlening is doorgaans een belangrijke generator voor individueel zakelijke hotelvraag. De gemeente heeft grote ambities voor de ontwikkeling van deze sector, met betrekking tot zowel het aantal banen als het beschikbare kantooroppervlak. Deze ambities vertalen zich vooral in een groot aantal ontwikkelingsplannen, maar veel van de plannen betreffen de vervangingsmarkt, aan slechts een klein deel ervan is reeds concreet invulling gegeven en de nodige inspanningen zullen moeten worden verricht om gebruikers te vinden. Hier komt bovenop dat er niet doelgericht en proactief lijkt te worden gewerkt aan de acquisitie van nieuwe, grote en internationale bedrijven. Ook beoogt de gemeente een toename in congressen en andere evenementen. Het huidige aanbod aan zakelijke groepsaccommodaties is echter niet ondersteunend aan het maken van een grote slag op de zakelijke groepsmarkt. Ook hiervoor bestaan plannen, maar wederom geldt dat er nog concreet invulling aan dient te worden gegeven en er nog marktpartijen dienen te worden geïnvolveerd. Hoewel City Marketing Haarlem zeker vooruitgang lijkt te boeken, is de nationale en internationale bekendheid van Haarlem als zakelijke groepsbestemming nog verre van prominent. Geconcludeerd kan worden dat Haarlem over een matig zakelijk klimaat beschikt met betrekking tot de hotelmarkt.

Hier staat tegenover dat de toeristische aantrekkingskracht bijzonder groot is. Het aantal toeristische bezoekers is niet alleen groot in absolute getallen, maar neemt bovendien sterk toe. Ondanks dat er veel dagbezoekers zijn en het bezoek zich concentreert op zaterdagen, is dit een sterk punt. Ook zijn de gemeentelijke ambities met betrekking tot de toeristische wervingskracht door zowel de identiteit als het imago te versterken veelbelovend. Hoewel ook hier geldt dat een deel van de plannen nog concreet dient te worden ingevuld, worden andere plannen wel degelijk al in de praktijk gebracht.

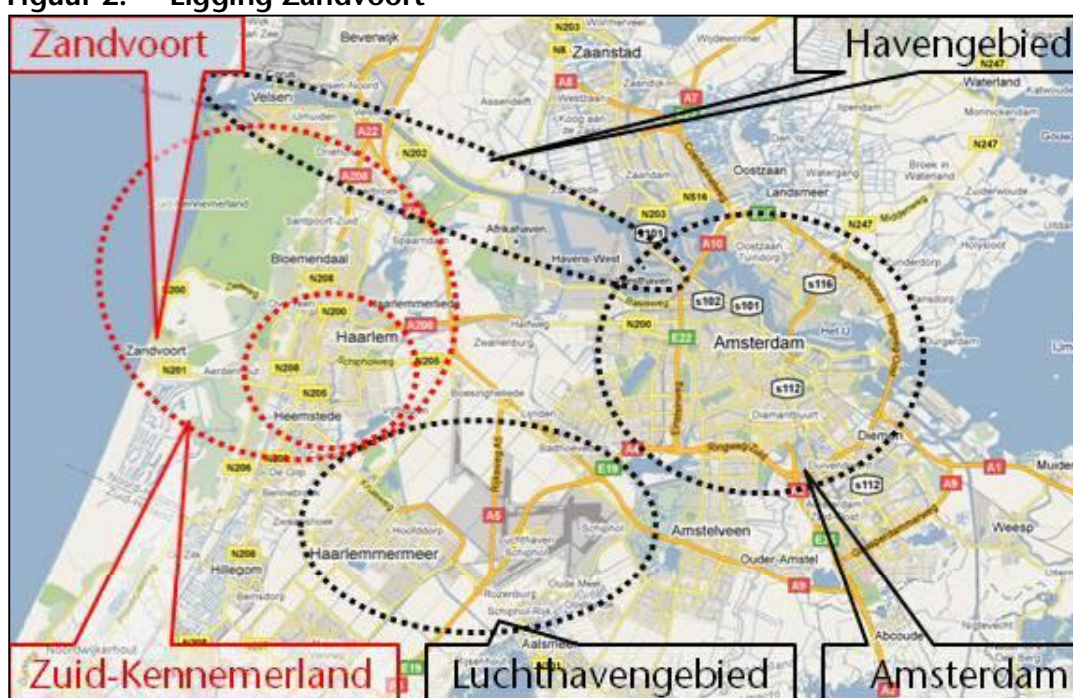
Als dezelfde lijn wordt gevolgd als in het recente verleden en in ieder geval een deel van de geïdentificeerde plannen en initiatieven tot uitvoering wordt gebracht, wordt verwacht dat vraag naar hotelkamers in Haarlem zal toenemen, waarbij de groei in de toeristische markt naar verwachting groter is dan de groei in de zakelijke groepsmarkt en de groei in de zakelijke groepsmarkt op haar beurt groter is dan de groei in de individueel zakelijke markt. Vooral de ontwikkeling van een evenemententerrein en multifunctionele zaal zoals wordt overwogen kan zorgen voor een stimulans in meerdaags toerisme.

## 3 Omgevingsanalyse Zandvoort

### 3.1 Ligging

Net als Haarlem, is Zandvoort gelegen in de provincie Noord-Holland, in de Metropoolregio Amsterdam en in de regio Zuid-Kennemerland, ook wel bekend als het COROP-gebied Agglomeratie Haarlem<sup>112</sup>. Onderstaande figuur toont de ligging van Zandvoort in het recreatieve gebied van Zuid-Kennemerland (grotendeels bestaande uit Bloemendaal, Haarlemmerliede en Zandvoort) ten opzichte van het stedelijk gebied van de regio Zuid-Kennemerland (grotendeels bestaande uit Haarlem en Heemstede) en diverse trekpleisters in de omgeving, waaronder het havengebied en het luchthavengebied van Amsterdam en de Nederlandse hoofdstad zelf.

**Figuur 2. Ligging Zandvoort**



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

### 3.2 Bereikbaarheid

Zandvoort is niet gelegen in de nabijheid van een snelweg, maar is te bereiken via twee autowegen. De N200 verbindt Zandvoort via Overveen met Haarlem, gelegen ten westen van de kustplaats. De N201 verbindt Zandvoort via Heemstede met Haarlemmermeer, gelegen ten zuidwesten van Zandvoort. Met betrekking tot openbaar vervoer kan gebruik worden gemaakt van NS Station Zandvoort, dat gelegen is op een paar minuten lopen van het strand<sup>113</sup>. Elk half uur arriveert hier een trein vanuit Amsterdam en Haarlem<sup>114</sup>. Ook doen het gehele jaar twee regionale buslijnen Zandvoort aan. Lijn 80 rijdt vanuit Amsterdam via Haarlem, Heemstede en Aerdenhout naar Zandvoort en lijn 81 rijdt vanuit Santpoort-Noord

<sup>112</sup> Bron: Statine – Centraal Bureau voor de Statistiek

<sup>113</sup> Bron: Google Maps

<sup>114</sup> Bron: Website Nederlandse Spoorwegen

via Overveen, Haarlem en Bloemendaal<sup>115</sup>. Daarnaast verbindt in de zomermaanden lijn 84 NS Station Zandvoort met Bloemendaal<sup>116</sup>. Tabel 9 geeft een overzicht van de afstanden en reistijden van en naar verschillende belangrijke nabijgelegen locaties en de vier grote steden in Nederland per auto en per openbaar vervoer. Hieruit blijkt dat Zandvoort zowel per auto als per openbaar vervoer binnen drie kwartier kan worden bereikt vanuit de belangrijkste zakelijke en toeristische locaties van Amsterdam en vanuit Schiphol, terwijl ook de reistijd van en naar Haarlem minder dan een half uur bedraagt. Vanuit de overige drie grote steden van Nederland is Zandvoort via beide transportmiddelen in ongeveer een uur te bereiken.

**Tabel 9. Afstanden en reistijden diverse steden – Zandvoort Centrum\***

Stad	Afstand in kilometer per auto	Reistijd in minuten per auto	Reistijd in minuten per openbaar vervoer
Haarlem	10	20	10
Amsterdam			
<i>RAI</i>	30	35	45
<i>WTC</i>	30	35	45
<i>Havens</i>	30	40	35
<i>Centrum</i>	30	45	30
Schiphol	30	35	35
Den Haag	50	60	55
Utrecht	60	60	60
Rotterdam	80	70	70

Bronnen: Google Maps, [www.9292ov.nl](http://www.9292ov.nl)

\*afstanden en reistijden weergegeven in eenheden van vijf

Onder meer omdat de N200 en de N201 de enige twee wegen zijn die toegang verschaffen tot de gemeente, kan in drukke periodes echter sprake zijn van opstoppingen. Op drukke dagen staat ook de bus in de file, waardoor ook deze vorm van openbaar vervoer een beperkte waarde heeft<sup>117</sup>. Om te voorkomen dat een slechte bereikbaarheid het imago van de kust als toeristisch product zou schaden, heeft de Provincie Noord-Holland middels het project 'Bereikbaarheid Kust 2004-2009' ruim elf miljoen euro geïnvesteerd in een betere ontsluiting van het gehele Nederlandse kustgebied. In de programma's ging het om blijvende maatregelen, waaronder de aanleg van fietspaden en fietsenstallingen, de uitbreiding van parkeerterreinen, het installeren van parkeersystemen en het plaatsen van verwijzingsborden, en om experimenten met tijdelijke programma's, waaronder het inzetten van verkeersregelaars en publiekscommunicatie<sup>118</sup>. Begonnen is in 2004 in de regio Zandvoort-Bloemendaal, waar de problematiek het duidelijkst werd ervaren. Door het uitvoeringsprogramma 'Zandvoort-Bloemendaal 2005-2007', met name de reconstructie van de N200 en het dynamisch parkeerverwijssysteem<sup>119</sup>, is de bereikbaarheid van Zandvoort verbeterd. Hoewel het uitvoeringsprogramma in 2007 nog liep, bestond politiek de indruk dat met de uitvoering van het programma nog niet het maximale was bereikt en werd

<sup>115</sup> Bron: Website Connexion

<sup>116</sup> Bron: Naar Zandvoort in de Zomer plan van aanpak 2008 – Gemeente Zandvoort

<sup>117</sup> Bron: Naar Zandvoort in de Zomer 2008 – Gemeente Zandvoort

<sup>118</sup> Bron: Website Provincie Noord-Holland

<sup>119</sup> Bronnen: Eindevaluatierapport 'Bereikbaarheid Kust' 2004-2010 – Provincie Noord-Holland, Naar Zandvoort in de Zomer plan van aanpak 2008 – Gemeente Zandvoort

het project doorgezet. Het gebruik van verkeersregelaars is tegenwoordig zo effectief geworden dat in ieder geval ten tijde van evenementen probleemloos grote groepen bezoekers snel door de gemeente heen kunnen worden geleid<sup>120</sup>. Onder de noemer van dynamisch verkeersmanagement worden nog steeds maatregelen getroffen als het gaat om de bereikbaarheid van Zandvoort per auto<sup>121</sup> en in april 2011 werd in het centrum een nieuwe parkeergarage met 168 plaatsen geopend<sup>122</sup>. Bovendien wordt in de gemeente nog gewerkt aan het realiseren van ontbrekende fietsschakels<sup>123</sup>. Desondanks zijn files op dagen met topdrukte alsnog moeilijk te voorkomen en kan het parkeeraanbod in de huidige situatie de vraag gedurende topdagen niet aan<sup>124</sup>. Met betrekking tot hotels zijn het vooral de kleinere hotels, die niet over eigen parkeergelegenheid beschikken, die hier de gevolgen van ondervinden<sup>125</sup>. Op andere dagen, wanneer er geen sprake is van mooi strandweer of grotere evenementen, is er opmerkelijk minder sprake van verkeershinder en parkeermoeilijkheden. Een deel van de problematiek kan dan ook worden gevonden in het imago van Zandvoort op het gebied van bereikbaarheid dat vooral is gebaseerd op communicatie omtrent topdrukte<sup>126, 127</sup>.

### 3.3 Bevolking en werkgelegenheid

Het inwoneraantal van Zandvoort ligt al enige jaren rond de 16.600/16.700. Op 1 januari 2010 was het inwoneraantal 16.707. Hiermee is Zandvoort een relatief kleine gemeenschap<sup>128</sup>. Zoals onderstaande tabel toont, zal naar verwachting het aantal inwoners van 20 tot 65 jaar tot 2020 een lichte daling ondergaan, terwijl het aantal inwoners van 65 jaar of ouder juist flink zal stijgen. Bovendien blijkt dat het aandeel inwoners van 65 jaar of ouder in Zandvoort relatief hoog is vergeleken met de provincie en de regio. Voor de komende jaren wordt een bijzonder gematigde groei in het inwoneraantal verwacht.<sup>129</sup>

**Tabel 10. Prognose aantal inwoners Zandvoort per leeftijdscategorie**

Zandvoort	2010	2015	2020	% groei
0 tot 20 jaar	3.215	3.284	3.347	+4,1
20 tot 65 jaar	10.073	9.847	9.753	- 3,2
65 +	3.419	3.947	4.164	+21,8
<b>Totaal</b>	<b>16.707</b>	<b>17.078</b>	<b>17.254</b>	<b>+3,3</b>

Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek

Het aantal niet-werkende werkzoekenden in Zandvoort was in augustus 2010 372, 10% minder dan dezelfde maand een jaar ervoor. Het werkloosheidspercentage in Zandvoort bedroeg hiermee in 2010 5,6%. In vergelijking met het Nederlandse werkloosheidspercentage van 6,4% is dit relatief laag.<sup>130</sup>

<sup>120</sup> Bron: Input Circuit Park Zandvoort en VVV Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>121</sup> Bron: Website Provincie Noord-Holland

<sup>122</sup> Bron: Nieuwsbericht Haarlems Dagblad d.d. 14-04-2011

<sup>123</sup> Bron: Naar Zandvoort in de Zomer plan van aanpak 2008 – Gemeente Zandvoort

<sup>124</sup> Bron: 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' d.d. augustus 2009 - Gemeente Zandvoort

<sup>125</sup> Bron: Input Kamer van Koophandel, Best Western Palace Hotel Zandvoort, en NH Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>126</sup> Bron: Input VVV Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d. 15-06-2011

<sup>127</sup> Bron: Eindevaluatierapport 'Bereikbaarheid Kust 2004-2010' - Provincie Noord-Holland

<sup>128</sup> Bron: Website Stadsrechten

<sup>129</sup> Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

<sup>130</sup> Bron: Basisset Regionale Arbeidsmarktinformatie Zuid-Kennemerland - UWV-Werkbedrijf



In 2006 had in totaal 32,8% van de werkgelegenheid in Zandvoort betrekking op de toeristisch-recreatieve sector, wat gelijk stond aan 1.734 banen<sup>131</sup>. In 2008 hadden 1.880 voltijd banen betrekking op de toeristisch-recreatieve sector<sup>132</sup>. In 2006 was deze sector ook goed voor ruim 20% van de ondernemingen<sup>133</sup> en in 2008 werden toeristisch-recreatieve bestedingen gedaan van maar liefst 175,4 miljoen euro<sup>134</sup>. Sindsdien is de dominantie van de toeristisch-recreatieve sector op de werkgelegenheid in en het zakelijke klimaat van Zandvoort naar verwachting onveranderd gebleven. Zo maakte de toeristisch-recreatieve omzet een opmerkelijke groei door<sup>135</sup>. Een belangrijk speerpunt van de gemeentelijke visie van Zandvoort voor de periode tot 2040 is dan ook dat de toeristische sector als belangrijkste economische motor wordt gezien. De gemeentelijke inkomsten uit de sector 'Toerisme en Economie' in Zandvoort worden voor 2011 begroot op circa €4,8 miljoen, tegenover circa €4,7 miljoen aan uitgaven<sup>136</sup>. Eind vorig jaar is er in de raad besloten voor 2011 op alle sectoren, behalve het toerisme, te bezuinigen<sup>137,138</sup>.

Begin 2011 staan 1.215 ondernemingen, verenigingen en stichtingen ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Hiermee heeft Zandvoort circa 727 ondernemingen, verenigingen en stichtingen per 10.000 inwoners. Dit is meer dan in heel Nederland, waar er ongeveer 630 ondernemingen, verenigingen en stichtingen per 10.000 inwoners zijn en ook meer dan in het nabijgelegen Haarlem, waar er ongeveer 647 ondernemingen, verenigingen en stichtingen per 10.000 inwoners zijn. Zoals mag worden verwacht voor een kleine kustgemeente<sup>139</sup>, zijn de ondernemingen, verenigingen en stichtingen in Zandvoort wel bijzonder klein. Slechts 20 van de 1.215 ondernemingen, verenigingen en stichtingen hebben meer dan 8 werknemers. Hiervan behoort er slechts 1 tot het Groot Bedrijf: Center Parcs Zandvoort met ruim 350 voltijd werknemers. NH Zandvoort is de 2<sup>de</sup> grootste onderneming van Zandvoort, met circa 70 voltijd werknemers. Hieruit blijkt wederom het belang van de toeristisch-recreatieve sector voor de werkgelegenheid in Zandvoort. Tegelijkertijd doet dit gegeven geloven dat er vanuit Zandvoort zelf nauwelijks individueel zakelijke vraag naar hotelkamers is, met andere woorden dat weinig tot geen van de ondernemingen, verenigingen en stichtingen in Zandvoort gasten ontvangen waarvoor een hotelverblijf dient te worden geboekt. Een telefonisch onderzoek onder de wat grotere ondernemingen, verenigingen en stichtingen in Zandvoort en gesprekken met hoteliers ondersteunen deze bevinding.

### 3.4 Economie

Tabel 11 tabel toont de economische ontwikkeling van de Agglomeratie Haarlem (Haarlem) ten opzichte van de economische groei in Nederland (NL) en de

---

<sup>131</sup> Bron: Website Gemeente Zandvoort, Feiten en Cijfers

<sup>132</sup> Bron: Economische Betekenis Toerisme Zandvoort nulmeting d.d. juli 2010 – ZKA Consultants & Planners

<sup>133</sup> Bron: Website Gemeente Zandvoort, Feiten en Cijfers

<sup>134</sup> Bron: Economische Betekenis Toerisme Zandvoort nulmeting d.d. juli 2010 – ZKA Consultants & Planners

<sup>135</sup> Bron: Input VVV Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d. 15-06-2011

<sup>136</sup> Bron: Gemeente Zandvoort, 'Begroting in één oogopslag', d.d. oktober 2010

<sup>137</sup> Bron: Gemeente Zandvoort, 'Begroting in één oogopslag', d.d. oktober 2010

<sup>138</sup> Bron: 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' - Gemeente Zandvoort

<sup>139</sup> Bron: Input Kamer van Koophandel en Villa Tanah-Lot Zandvoort/ Koninklijke Horeca Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d. 15-06-2011

provincie Noord-Holland (NH). Hieruit blijkt een dynamische ontwikkeling in de Agglomeratie Haarlem gedurende het afgelopen decennium, waarin maar liefst vier jaren met negatieve economische groei voorkwamen. De gemiddelde economische groei per jaar (Gem.) lag de afgelopen tien jaar in de agglomeratie Haarlem dan ook aanzienlijk lager dan het Nederlandse en het provinciale gemiddelde. Uit de Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2011 blijkt dat de economische groei in de afgelopen vijftien jaar in de regio Haarlem ook lager was dan die in de gehele Metropoolregio. Hoewel gedurende de periode 1995-2009 de zakelijke dienstverlening met betrekking tot groei in bruto regionaal product in de regio Haarlem de derde plaats in nam op de ranglijst van alle sectoren, was deze sectorale groei beduidend lager dan in geheel Nederland<sup>140</sup>. Omdat juist deze sector doorgaans van groot belang is voor individueel zakelijke hotelvraag, betekent dit niet veel goeds voor de hotellerie. Net als geheel Nederland, maakte de regio Haarlem in 2009 een economische neergang mee. Voor de economische ontwikkeling in Nederland in 2010 verwacht het Centraal Plan Bureau een groei van 1,7%, voor 2011 een groei van 1,75% en voor 2012 een groei van 1,5%<sup>141</sup>. De Economist Intelligence Unit wijkt hier niet veel van af en voorspelt een groei in BNP van 1,8% in 2010, gevolgd door een groei van 1,5% in 2011 en 1,3% in 2012<sup>142</sup>. De gemiddelde groei in de periode 2011-2020 wordt door deze instantie geschat op 2,1%<sup>143</sup>. Voor de regio Haarlem wordt een verdere negatieve economische groei verwacht in 2010 (-1,1%) en 2011 (-0,9%)<sup>144</sup>.

**Tabel 11. Groei in Bruto Binnenlands Product vergeleken, in %**

	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	Gem
Nederland	3,9	1,9	0,1	0,3	2,2	2,0	3,4	3,9	1,9	-3,9	1,6
Noord-Holland	3,0	0,7	2,4	1,5	3,0	2,8	3,3	4,0	2,9	-3,7	2,0
Haarlem**	1,1	1,7	2,1	-4,8	-2,0	1,4	3,7	-0,1	2,6	-2,6	0,3

Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek

\*\*= Agglomeratie Haarlem, waaronder Zandvoort

### 3.4.1 Kantorenmarkt en bedrijventerreinen

Zoals ook al bleek uit de bijzonder kleine omvang van de ondernemingen, verenigingen en stichtingen in Zandvoort, zijn er in de gemeente Zandvoort zelf geen grote kantoren gevestigd.

Bedrijventerrein Nieuw-Noord is het enige bedrijventerrein in Zandvoort en heeft een bruto oppervlakte van elf hectare<sup>145</sup>. Alle acht hectare netto uitgeefbare ruimte zijn vergeven<sup>146</sup>.

<sup>140</sup> Bron: Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2011 – Economische Zaken Amsterdam & Kamer van Koophandel Amsterdam

<sup>141</sup> Bron: Korte termijn raming maart/april 2011 – Centraal Planbureau

<sup>142</sup> Bron: Forecast summary Economy The Netherlands d.d. 04-04-2011 - European Intelligence Unit

<sup>143</sup> Bron: Long term outlook Economy The Netherlands d.d. 01-05-2010 - European Intelligence Unit

<sup>144</sup> Bron: Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2011 – Economische Zaken Amsterdam & Kamer van Koophandel Amsterdam

<sup>145</sup> Bron: Monitor bedrijventerreinen 2010 - Provincie Noord-Holland

<sup>146</sup> Bron: Monitor bedrijventerreinen 2010 - Provincie Noord-Holland

### 3.4.2 Congressen en andere zakelijke bijeenkomsten

In Nederland werden in 2008 1.333 internationale congressen en andere zakelijke bijeenkomsten georganiseerd. Ten opzichte van 2007 was het aantal in 2008 minder groot, maar het was groter dan in alle voorgaande jaren sinds 1990. Het gemiddeld aantal deelnemers bedroeg 220, aan de hand waarvan kan worden geconcludeerd dat het totaal aantal deelnemers ruim 290.000 was. De gemiddelde duur was 3,4 dagen en het totaal aantal deelnemerdagen nagenoeg 1.110.000. Met dergelijke aantallen is Nederland op internationale schaal een belangrijk congresland, wat ook blijkt uit twee internationale ranglijsten waarop ieder jaar bestemmingen voor associatiecongressen met elkaar worden vergeleken. In 2009 nam Nederland net als de twee voorgaande jaren de zesde plaats in op de ranglijst van de Union of International Associations en had ze net als het voorgaande jaar een tiende plaats bemachtigd op de ranglijst van de International Congress & Convention Association<sup>147, 148</sup>.

Met een aandeel van circa 60% vond in 2006 het grootste deel van externe zakelijke bijeenkomsten in Nederland plaats in congres- en vergaderhotels. Het gemiddeld aantal bijeenkomsten per congres- en vergaderhotel was 990. Van de externe bijeenkomsten in congres- en vergaderhotels heeft 48% een duur van 2 dagdelen. Ruim 20% heeft een duur van 1 dagdeel. Nog eens ruim 20% is meerdaags en nagenoeg 10% duurt 3 dagdelen. Van de meerdaagse externe bijeenkomsten betreft ruim 90% 1 overnachting. Met aandelen van respectievelijk 55% en 27% worden de meeste externe zakelijke bijeenkomsten gehouden met groepen tot 20 deelnemers of van 20 tot 40 deelnemers.<sup>149</sup>

Deze statistieken geven aan dat de conferentiemarkt concreet van belang kan zijn voor de hotelmarkt. Behalve vier hotels met zaalruimte, beschikt Zandvoort over andere accommodaties die geschikt zijn voor externe zakelijke bijeenkomsten. Beide soorten staan samengevat in Tabel 12 waarin behalve de aantallen zalen, schattingen zijn weergegeven van de totale capaciteit in receptieopstelling en het totale oppervlakte. Hieruit blijkt dat Zandvoort beschikt over in totaal ten minste 38 zalen voor externe zakelijke bijeenkomsten, met naar schatting een gezamenlijke capaciteit van ruim 3.700 personen en een totaal oppervlakte van ruim 4.000m<sup>2</sup>. Deze zijn verdeeld over ten minste 12 accommodaties, waarmee het gemiddelde aantal zalen, de gemiddelde geschatte capaciteit en het gemiddelde geschatte oppervlakte uitkomt op respectievelijk 3 zalen, circa 310 personen en circa 340m<sup>2</sup>. Aanvullend bieden diverse locaties zalen aan de zakelijke markt aan die in eerste instantie voor een ander gebruik bedoeld zijn. Hierbij kan gedacht worden aan restaurants en cafés die afgehuurd kunnen worden of aan de bioscoopzaal van Circus Zandvoort. Een nieuwste aanwinst is Club Helder die vanaf de lente van 2011 een tent van 120m<sup>2</sup> exclusief verhuurt voor externe zakelijke bijeenkomsten. Hoe dan ook zijn de genoemde getallen relatief klein, die bovendien naar boven toe worden beïnvloed door twee grotere spelers op de markt: Strandhotel Zandvoort en NH Zandvoort. Zonder deze 2 grotere spelers hebben de geïdentificeerde accommodaties gemiddeld nog geen 2 zalen, een geschatte capaciteit van circa 225 personen en een geschat oppervlakte van circa 170m<sup>2</sup>. Hiermee lijken alleen de twee genoemde grotere hotels redelijk tot goed ingericht voor het accommoderen van diverse soorten externe zakelijke bijeenkomsten.

<sup>147</sup> Bron: M&C Scan 2010 – Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen

<sup>148</sup> Bron: M&C Scan 2009 – Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen

<sup>149</sup> Bron: Kennis van Zalen 4 – Nederlands Research Instituut voor Recreatie en Toerisme

Vastgesteld kan worden dat Zandvoort zich op het gebied van congressen en andere zakelijke bijeenkomsten nog niet sterk heeft ontwikkeld, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Noordwijk, dat zich van een rustige strandgemeente met circa 25.000 inwoners<sup>150</sup> heeft ontwikkeld tot de 2<sup>de</sup> congresbestemming van Nederland<sup>151</sup>.

**Tabel 12. Accommodaties voor zakelijke bijeenkomsten in Zandvoort**

Naam	Aantal zalen	Receptie-capaciteit *	Oppervlakte in m <sup>2</sup> *
Strandhotel Zandvoort (Center Parcs)	9	1.118	1.552
NH Zandvoort	13	378	828
Best Western Palace Hotel Zandvoort	4	182	257
Hotel Faber	2	80	125
<b>Totaal hotels (4)</b>	<b>28</b>	<b>1.758</b>	<b>2.762</b>
De Haven van Zandvoort	2	800	400
Club Nautique	2	125	195
Meijer aan Zee	1	500	180
Zout	1	250	165
Beach Club Take Five	1	100	156
Rapa Nui	1	70	109
Vooges Strand	1	100	75
Circus Zandvoort	1	27	42
<b>Totaal overig (8)</b>	<b>10</b>	<b>1.972</b>	<b>1.322</b>
<b>Totaal hotels en overig (12)</b>	<b>38</b>	<b>3.730</b>	<b>4.084</b>
<b>Gemiddeld hotels en overig</b>	<b>3</b>	<b>310</b>	<b>340</b>

Diverse bronnen

\*=schatting

Hoewel dit vroeger vaker voorkwam, profiteren hotels in Zandvoort, net als vele andere hotels in de omgeving van Amsterdam, tijdens de allergrootste congressen in de Amsterdam RAI wel van zogeheten 'overflow'<sup>152</sup>. Op een paar dagen per jaar trekt de RAI zo veel verblijfsbezoekers aan dat de hotels in Amsterdam ze niet meer allemaal kunnen accommoderen. Hoewel het aanbod hier wel op zou moeten worden aangepast<sup>153</sup>, is de gemeente Zandvoort bovendien bezig met het bedenken van trekpleisters die een verbinding leggen tussen de zakelijke groepsmarkt van Amsterdam en die van Zandvoort<sup>154</sup>. Tot slot is de gemeente Zandvoort met betrekking tot de zakelijke groepsmarkt een samenwerking aangegaan met de gemeente Haarlem: zakelijke groepsgasten van Haarlem zouden voor een overnachting kunnen putten uit het ruime hotelaanbod van Zandvoort<sup>155</sup>.

### 3.5 Toerisme

Volgens het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen brachten Nederlanders in 2009 circa 13,9 miljoen toeristische vakanties door in eigen land,

<sup>150</sup> Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

<sup>151</sup> Bron: Website Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC)

<sup>152</sup> Bron: Input NH Zandvoort en Best Western Palace Hotel Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>153</sup> Bron: Input VVV Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>154</sup> Bron: Input Gemeente Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>155</sup> Bron: Input VVV Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

waarvan bijna 1,6 miljoen toeristische vakanties een Noordzeepadplaats als bestemming hadden<sup>156</sup>. Zandvoort wordt per jaar bezocht door ongeveer 4 miljoen toeristen, waarvan de verblijfstoeristen goed zijn voor circa 900.000 overnachtingen<sup>157</sup>. Hieruit blijkt de aantrekkingskracht van Zandvoort onder bezoekers van de Nederlandse Noordzee.

Zandvoort staat hoofdzakelijk bekend als badplaats, maar ook om het Circuit Park Zandvoort<sup>158</sup>. Het is de enige badplaats in de Randstad die volledig omringd wordt door natuurgebied en een station op korte afstand van het strand heeft. Bovendien is het de enige badplaats van omvang in de metropoolregio Amsterdam. Zandvoort heeft een negen kilometer lang strand, waarvan drie kilometer naaktstrand is. Hier staan in de zomerperiode 37 strandtenten en op de boulevard ligt sinds het voorjaar van 2011 Scuba Republic, het enige PADI duikcentrum in Nederland aan het strand. Circuit Park Zandvoort is het enige circuit in Nederland waar internationale autoraces worden gehouden<sup>159</sup>. Naast de naamsbekendheid die dit met zich meebrengt, zijn er op het Circuit Park Zandvoort jaarlijks meerdere grote evenementen welke in totaal honderdduizenden bezoekers trekken<sup>160</sup>. Bleekemolens Raceplanet en Slotemakers Antislipschool, gelegen bij Circuit Park Zandvoort, bieden slipcursussen, rijvaardigheidstrainingen, racetrainingen en soortgelijke producten aan. Op het culturele vlak zijn er in Zandvoort twee musea: het Zandvoorts Museum en het Jutters Museum. In de omgeving zijn ten noorden van de gemeente het Nationale Park Zuid-Kennemerland en ten zuiden van de gemeente de Amsterdamse Waterleidingduinen gelegen, waar een groot aantal damherten leven, diverse wandelroutes lopen en excursies worden georganiseerd. De Kennemer Golf & Country Club heeft 27 holes en behoort tot de top 100 banen van Europa<sup>161</sup>. Zandvoort heeft een tweede golfbaan in de vorm van Open Golf Zandvoort. Ook zijn er in Zandvoort diverse surfscholen. Op het gebied van uitgaan heeft Zandvoort een bescheiden Holland Casino met 16 speeltafels en 321 automaten waar in 2009 261.000 bezoekers gebruik van maakten<sup>162</sup>, meerdere speelhallen, ongeveer 55 restaurants, 35 kroegen en enkele discotheken<sup>163</sup>. Tot slot wordt jaarlijks een groot aantal evenementen georganiseerd in Zandvoort, waarvan er circa 35 relevant zijn voor de toeristische sector<sup>164</sup>.

Behalve de aantrekkingskracht van de gemeente zelf profiteert Zandvoort met betrekking tot verblijfstoerisme van de ligging in Noord-Holland met een scala aan trekpleisters zoals Amsterdam, de regio Volendam/Edam/Marken, de Keukenhof en Haarlem. Sommige hotels bieden bovendien onderdak aan mensen die tijdelijk in de regio verblijven vanwege werkzaamheden. Hier staat tegenover dat onder niet-bezoekers Zandvoort een imago lijkt te hebben dat vooral berust op een

---

<sup>156</sup> Bron: 'Kerncijfers Toerisme en Recreatie' editie 2010 – Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen

<sup>157</sup> Bronnen: 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' - Gemeente Zandvoort, Raadsprogramma 2010-2014 Zandvoort d.d. 28 september 2010

<sup>158</sup> Bron: Naar Zandvoort in de Zomer Fun & Vervoer plan van Aanpak – Gemeente Zandvoort

<sup>159</sup> Bronnen: Website Circuit Park Zandvoort, website Gemeente Zandvoort

<sup>160</sup> Bronnen: Website Circuit Park Zandvoort, website Gemeente Zandvoort

<sup>161</sup> Bron: Website Kennemer Golf & Country Club

<sup>162</sup> Bron: Financieel Jaarverslag Holland Casino 2009

<sup>163</sup> Bron: Website VVV Zandvoort

<sup>164</sup> Bron: Economische Betekenis Toerisme Zandvoort nulmeting d.d. juli 2010 – ZKA Consultants & Planners

‘rommelige’ openbare ruimte, een gebrek aan professionaliteit en moeilijke bereikbaarheid.<sup>165</sup>

Het Amsterdam Toerisme & Congres Bureau heeft in 2009 voor Zandvoort een bezoekersprofiel opgesteld. In 2003 was een soortgelijk onderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeken is gebleken dat bezoekers over het algemeen tevreden en loyaal zijn met als gevolg een hoog aandeel herhaalbezoekers met een nog hogere intentie om terug te komen. Bij een nulmeting van de economische betekenis van het toerisme voor Zandvoort in 2010 werd verblijf in Zandvoort door dagbezoekers en verblijfsbezoekers met respectievelijk een 8,0 en een 8,1 beoordeeld<sup>166</sup>. Hoewel bezoekers over het algemeen tevreden zijn over Zandvoort, zijn er wel een aantal aspecten waar aandacht aan zou kunnen worden besteed. Dit betreft onder meer de beperkte hoeveelheid voorzieningen bij slecht weer, het beperkte aantal faciliteiten voor kinderen en de relatief hoge prijzen. Laatstgenoemde heeft betrekking op de parkeertarieven en de prijs-kwaliteitverhouding in restaurants en logiesaccommodaties. Toeristen beoordeelden de prijs/kwaliteitsverhouding van hun accommodatie in Zandvoort in 2009 met een 6,7, wat het laagste cijfer was uit onderzoek in 5 Noord-Hollandse badplaatsen<sup>167</sup>. In een ranglijst van de slechtste hotels van Nederland, die recentelijk is samengesteld op basis van Zoover-beoordelingen, staan dan ook 2 Zandvoortse hotels in de top-5<sup>168</sup>. Wel is de tevredenheid met betrekking tot de prijs/kwaliteitsverhouding van accommodaties sinds 2003 verbeterd: bestaande hotels zijn gerenoveerd en nieuwe accommodaties zijn aan de markt toegevoegd<sup>169</sup>. Ook is de kwaliteit van onder meer de strandpaviljoens de afgelopen jaren verbeterd<sup>170</sup>. Het grootste deel van de bezoekers bestaat enerzijds uit individuele dagtoeristen uit de provincie en in tweede instantie uit families uit Nederland en Duitsland met een langere verblijfsduur. Een derde groep kan worden geïdentificeerd als jonge, buitenlandse bezoekers van Amsterdam die gedurende hun verblijf een, meestal spontane, uitstap maken naar Zandvoort. Tegenwoordig is circa 62% van de bezoekers Nederlands en circa 21% is Duits, tegenover respectievelijk 50% en 34% in 2003. Er heeft de afgelopen jaren dus een verschuiving tussen deze herkomstmarkten plaatsgevonden. De economische waarde van de toeristische bezoekers in Zandvoort is groter dan in andere kustgemeenten: de bezoekers geven niet alleen meer geld uit voor hun accommodatie, maar ook voor bijvoorbeeld eten, drinken en winkelen. Het hoge aantal hotels en recreatiewoningen blijkt een reden te zijn waarom de gemeente meer bezoekers met een hoog bestedingspatroon aantrekt. De meerderheid van de ondervraagde verblijfstoeristen verblijft in een bungalowpark (42%) of hotel (33%). Een gemiddelde verblijfsbezoeker brengt zes nachten door in Zandvoort<sup>171</sup>. Dit is relatief lang in vergelijking met andere Nederlandse bestemmingen. Strandbezoek en natuur & rust worden beiden met

---

<sup>165</sup> Bron: Schriftelijke en persoonlijke interviews hotel managers Zandvoort

<sup>166</sup> Bron: Economische Betekenis Toerisme Zandvoort nulmeting d.d. juli 2010 – ZKA Consultants & Planners

<sup>167</sup> Bronnen: Startnotitie ‘Presentatie Deltaplan Verblijfstoerisme’ d.d. november 2010 - Gemeente Zandvoort, ‘Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040’ – Gemeente Zandvoort

<sup>168</sup> Bron: Nieuwsbericht Algemeen Dagblad d.d. 18-04-2011

<sup>169</sup> Bron: ‘Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040’ - Gemeente Zandvoort,

<sup>170</sup> Bron: Input Best Western Palace Hotel Zandvoort en Villa Tanah-Lot Zandvoort/ Koninklijke Horeca Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d. 15-06-2011

<sup>171</sup> Bron: Economische Betekenis Toerisme Zandvoort nulmeting d.d. juli 2010 – ZKA Consultants & Planners

circa 33% als belangrijkste bezoekredenen aangegeven. Op de derde plaats komt uitgaan & plezier met 16%.<sup>172</sup>

### 3.6 Relevante ontwikkelingen

In het verleden zijn er in Zandvoort relatief weinig grootschalige ontwikkelingen tot realisatie gekomen. Hoewel het vrij uniek is voor een kleine gemeente om een structuurvisie te hebben<sup>173</sup>, lijkt er de afgelopen 30 jaar relatief weinig van de visie te zijn uitgevoerd, zeker met betrekking tot zakelijke en toeristische ontwikkelingen<sup>174</sup>. Gedurende de jaren hebben ondernemers interesse getoond in diverse ontwikkelingen, maar zijn nagenoeg alle noemenswaardige plannen gestrand<sup>175</sup>. Deels wordt dit verweten aan het politieke klimaat, deels aan een gebrek aan ondernemerschap<sup>176</sup>. De laatste jaren lijkt er echter sprake te zijn geweest van een keerpunt in de politiek<sup>177</sup>. Dankzij inspanningen van de gemeente is de kwaliteit van de publieke ruimte al verbeterd<sup>178</sup> en ook communicatieve inspanningen, zowel intern als extern, van onder meer de gemeente en de VVV worden geloofd<sup>179</sup>. Op dit moment bestaan er diverse ontwikkelingsplannen. Als de koers die de afgelopen jaren lijkt te zijn aangenomen wordt doorgezet, kan een deel van deze plannen leiden tot een groei in hotelvraag. Concrete ontwikkelingsplannen die naar verwachting de meeste invloed zullen hebben op zakelijke en/of toeristische vraag naar hotelkamers in Zandvoort zijn hieronder omschreven.

#### 3.6.1 Infrastructurele ontwikkelingen

Zoals eerder gezegd worden in de vorm van dynamisch verkeersmanagement op dit moment nog steeds maatregelen getroffen als het gaat om de bereikbaarheid van Zandvoort per auto en worden ook nog ontbrekende fietschakels gerealiseerd. In de 'Structuurvisie 2025' geeft de gemeente aan ook in de toekomst verder te willen investeren in de bereikbaarheid van Zandvoort, door onder meer herinrichting van bestaande infrastructuur (bijvoorbeeld door het realiseren van extra parkeervoorzieningen op strategische locaties), het optimaliseren van het openbaar vervoer en het aanmoedigen van initiatieven voor alternatief vervoer. Hoteliers zijn van mening dat betere communicatie omtrent wegwerkzaamheden en het inzetten van verkeersregelaars op mooie stranddagen hier een merkbare bijdrage aan kunnen leveren<sup>180</sup>. Dit alles zal van meerwaarde kunnen zijn voor zowel zakelijke als toeristische hotelvraag, zeker als het in combinatie gebeurt met ontwikkelingen die de zakelijke en/of toeristische aantrekkingskracht van Zandvoort vergroten.

---

<sup>172</sup> Bron: Zandvoort aan Zee Bezoekersprofiel 2009 – Amsterdam Toerisme & Congres Bureau

<sup>173</sup> Bron: Input Gemeente Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>174</sup> Bron: Input VVV Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>175</sup> Bron: Input VVV Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>176</sup> Bron: Input VVV Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>177</sup> Bron: Input Kamer van Koophandel, Circuit Park Zandvoort en Best Western Palace Hotel Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>178</sup> Bron: Input Circuit Park Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>179</sup> Bron: Input Best Western Palace Hotel Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

<sup>180</sup> Bron: Input NH Zandvoort en Best Western Palace Hotel Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d 15-06-2011

### 3.6.2 Zakelijke ontwikkelingen

Omdat het zien van de toeristische sector als belangrijkste economische motor een belangrijk speerpunt is van de gemeentelijke visie van Zandvoort voor de periode tot 2040, hebben ontwikkelingsplannen in Zandvoort vooral betrekking op de toeristische markt. Weinig van deze plannen hebben een directe uitwerking op zakelijke vraag. Een zakelijk ontwikkelingsplan kan worden gezien in de herstructurering en modernisering van bedrijventerrein Nieuw-Noord. In totaal zal op het bedrijventerrein gedurende de komende jaren een oppervlakte van 6,1 hectare worden geherstructureerd en gemoderniseerd<sup>181</sup>. De bedoeling is om het terrein van een oude waterzuiveringsinstallatie ten zuiden van de Kamerlingh Onnesstraat op den duur te veranderen in een nieuw bedrijventerrein. De gemeente wil de bedrijven ten noorden van de straat stimuleren om naar dit nieuwe deelgebied te verplaatsen om aan de noordzijde ruimte te creëren voor woningbouw. Dit zal echter niet leiden tot een toename van bedrijventerrein. Opvallend is dat uit het streekplan van de provincie Noord-Holland juist blijkt dat de vraag naar bedrijventerreinen groter is dan het aanbod in de provincie en dat het verschil het grootst is in de regio Zuid- Kennemerland, waar Zandvoort toe behoort. In deze regio is naast de reeds geplande terreinen nog behoefte aan 119 hectare bedrijventerrein<sup>182</sup>. Ook deze ontwikkeling zal naar verwachting dus niet leiden tot een groei in zakelijke hotelvraag.<sup>183</sup>

Amsterdam Tourism & Congres Board en Utrecht Toerisme & Recreatie zijn in opdracht van de Stadsregio Amsterdam in september 2008 gestart met een project om het zakelijke groepstoerisme in de noordelijke Randstad te versterken: Mice Meets Metropolis. Het projectteam gaat ondernemers in de noordelijke Randstad, waaronder Zandvoort, bekend maken met de markt voor zakelijk groepstoerisme en hen begeleiden bij de ontwikkeling van hun product of dienst. Ook wordt het aanbod van zakelijk-toeristische diensten in de noordelijke Randstad bekend gemaakt bij internationale meetingplanners en intermediairs en geïntegreerd in de marketing en promotie van Amsterdam en Utrecht als internationale zakelijk-toeristische bestemming. Het project heeft een budget van circa €700.000 en kent een looptijd van ongeveer 3 jaar. Inmiddels is een voorstel ingediend met een activiteitenplan voor verlenging van het project in 2011/2012<sup>184</sup>. Echter, voordat verwacht mag worden dat de gehele hotelmarkt van Zandvoort van deze ingezette ontwikkeling profiteert, zal het aanbod aan zakelijke groepsaccommodaties dienen te worden uitgebreid en een professionelere opzet dienen te krijgen.<sup>185</sup>

### 3.6.3 Toeristische ontwikkelingen

In de 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' wordt vastgehouden aan het 'Parel aan zee +' scenario. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling van Zandvoort zal worden ingespeeld op de authenticiteit en kleinschaligheid van de kustplaats. Binnen dit kader moet voldoende groeiruimte zijn voor toerisme, de belangrijkste

---

<sup>181</sup> Bron: Monitor bedrijventerreinen 2010 - Provincie Noord-Holland

<sup>182</sup> Bron: 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' – Gemeente Zandvoort

<sup>183</sup> Bronnen: 'Herstructurering Bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam' - Bureau voor economie en omgeving, 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' - Gemeente Zandvoort

<sup>184</sup> Bron: Voorstel verlenging marketingactiviteiten MMM 2011-2012 (2) d.d. 01-12-2010

<sup>185</sup> Bron: Persbericht Toeristisch project 'Mice Meets Metropolis!' van start d.d. 30-09-2011 – Stadsregio Amsterdam, Tussenrapportage MICE Meets Metropolis d.d. 01-12-2010



economische motor. Hierbij wordt vooral de aandacht gericht op verblijfstoerisme, jaarrond verblijfstoerisme en bezoekers die voor meer dan alleen het strand komen. De gemeente zelf zal de komende jaren met name inzetten op zoning<sup>186</sup>, wat moet leiden tot groeimogelijkheden in het hoogseizoen, het beperken van overlast en vooral ook tot een sterker ondernemersklimaat om Zandvoort aantrekkelijk te houden voor investeringen. Praktisch gezien wil de zonering<sup>186</sup> zeggen dat het zuiden van Zandvoort zal worden gekenmerkt door natuur en rust, het noorden door evenementen en vermaak en dat in het centrum en op de Middenboulevard voornamelijk permanente voorzieningen komen die passen bij de sfeer van Zandvoort.<sup>187</sup>

De afgelopen decennia zijn weinig tot geen investeringen in de Middenboulevard gedaan met als gevolg dat de huidige openbare ruimte gedateerd is<sup>188</sup>. Zandvoort is dé badplaats van de Metropoolregio Amsterdam en een goede beeldkwaliteit is bepalend voor de beleving van de vele toeristen en het woon-, werk- en leefgenot van Zandvoorters<sup>189</sup>. De Middenboulevard zal daarom in de komende jaren worden herontwikkeld met als doel dat het woon- en recreatiegebied rond de Middenboulevard een samenhangende en sfeervolle uitstraling krijgt<sup>190</sup>. De Middenboulevard is voor de herontwikkeling opgedeeld in acht deelgebieden. Tabel 13 geeft een indicatie van het totale mogelijke bouwprogramma. De plannen voor herontwikkeling van de Middenboulevard bestaan al de nodige jaren, maar eind oktober 2010 is de Nota Herontwikkeling en Verwerving Middenboulevard vastgesteld door de gemeenteraad met het stellige voornemen de ontwikkeling ditmaal daadwerkelijk tot realisatie te laten komen. Aanvang van de herontwikkeling zal verschillen per deelgebied. Onder andere nog lopende erfpachten en een nog te vormen besluit over het al dan niet uitvoeren van kustversterking zijn hier de oorzaak van. De erfpachten lopen af tussen 2013 en 2019. De gemeente is geadviseerd om de ontwikkeling van dit gebied gefaseerd te laten verlopen. De eerste projecten zullen naar verwachting van start gaan in 2015<sup>191, 192</sup>.

**Tabel 13. Mogelijk bouwprogramma Middenboulevard**

<b>Functie</b>	<b>Oppervlakte in m<sup>2</sup> bvo</b>
Detailhandel, leisure (restaurants en cafés)	6.245
Leisure (sloop en herontwikkeling casino)	4.330
Leisure (mogelijke attractie bij voormalig dolfinarium)	onbekend
Leisure (wellness)	1.070
Parkeren (ondergrondse garage)	40.059
Verblijf (hotel)	5.645
Werken (kantoren voor zakelijke dienstverlening)	433
Wonen (185 eenheden)	24.050
<b>Totaal</b>	<b>81.832</b>

Bronnen: Zandvoort Middenboulevard Werkmodellen Rekenverkaveling d.d. 27-01-2009, Beeldkwaliteitnotitie Zandvoort Middenboulevard d.d. september 2009

<sup>186</sup> Bron: 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' - Gemeente Zandvoort

<sup>187</sup> Bron: 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' - Gemeente Zandvoort

<sup>188</sup> Bron: Advies Ontwikkelingsstrategie Middenboulevard d.d. september 2010 - Fakton

<sup>189</sup> Bron: Nota Herontwikkeling en Verwerving Middenboulevard' d.d. oktober 2010

<sup>190</sup> Bron: Nota Herontwikkeling en Verwerving Middenboulevard' d.d. oktober 2010

<sup>191</sup> Bron: Input Gemeente Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d. 15-06-2011

<sup>192</sup> Bronnen: 'Beeldkwaliteitnotitie Zandvoort Middenboulevard' d.d. september 2009, 'Nota Herontwikkeling en Verwerving Middenboulevard' d.d. oktober 2010

Ondanks de datering van de openbare ruimte, had Zandvoort de afgelopen jaren jaarlijks circa 900.000 overnachtingen in recreatieparken, hotels, pensions en campings. Voor een gemeente met circa 16.600 inwoners is dit veel en de ambities zijn nog groter. De gemeente wil binnen 5 jaar bewerkstelligen dat er 241.000 overnachtingen meer worden gegenereerd ten opzichte van de 801.000 overnachtingen in 2009. Mede om dit te realiseren wordt het 'Deltaplan Verblijfstoerisme' opgesteld met het beleid voor de komende vier jaar. Het is het belangrijkste nieuwe project voor de huidige raadsperiode. In Tabel 14 staat een overzicht van voorlopige onderdelen van het Deltaplan Verblijfstoerisme, samen met andere ontwikkelingen, die aan het realiseren van het ambitieuze doel kunnen bijdragen. Ook de hierboven reeds omschreven herontwikkeling van de Middenboulevard zal kunnen bijdragen aan het realiseren van deze doelstelling.<sup>193</sup>

**Tabel 14. Actielijnen groei toerisme**

Naam project	Details
Investerings City Marketing	Een belangrijk onderdeel van het Deltaplan Verblijfstoerisme is citymarketing in de vorm van onder meer het deelnemen aan grote promotiecampagnes, het subsidiëren en stimuleren van evenementen, acquisitie richting hotelinvesteerders en het laten herleven van de naam 'Zandvoort aan Zee'. Hiervoor is budget beschikbaar van €80.000 in 2011 en €140.000 in 2012 en in 2013 plus substantiële cofinanciering van de VVV en participatie vanuit het bedrijfsleven.
Identiteit Badplaatsen	Zandvoort is door de provincie als pilot benoemd van het project 'Identiteit Badplaatsen'. Naar verwachting zal op korte termijn een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten met de provincie, waardoor €5 miljoen wordt toegezegd voor de ontwikkeling van Zandvoort als Nederlandse badplaats.
Jaarrond toerisme - Sportpool <sup>194</sup>	Zandvoort wil meer profiteren van de naamsbekendheid van het Circuit Park Zandvoort. Bij de noordelijke entree van het circuit zal een gebouw komen met sportgerichte indoor-toeristische attracties. Op de begane grond zal een loket komen waar het mogelijk is een sportief arrangement te boeken, welke vervolgens in het gebouw of outdoor zal plaatsvinden. Ook is er eventueel ruimte voor een hotel en conferentieruimten. Het Circuit Park krijgt ruimte mee te groeien tot een sportief attractiepark met naast racen meer vormen van vermaak, om zo meer toeristen naar het gebied te trekken. <sup>195</sup> De ontwikkeling van een dergelijk gebouw staat in de 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040', maar is nog geen onderdeel van het bestemmingsplan. Er moet eerst een initiatiefnemer zich aanbieden.
Doorontwikkeling fietsnetwerk <sup>196</sup>	De gemeente wil het fietsnetwerk en wandelroutes in de komende vijftien jaar uitbreiden. Het moet mogelijk worden een rondje om Zandvoort te fietsen door het natuurgebied. Ook wordt er bij de Sportpool een fiets- en voetpad gerealiseerd om een directe verbinding van de boulevard naar het duingebied te creëren (2010-2025). Tevens wordt ingezet op een nieuwe fietsverbinding richting Hoofddorp via de Amsterdamse Waterleidingduinen (2010-2015).
Jaarrond toerisme - paviljoens	In 2011 moeten er vijf paviljoens op het strand zijn die het gehele jaar zijn geopend. Ook wordt beoogd op de langere termijn de ontwikkeling van één of twee paviljoens met informatiefunctie bij de Duinpoort mogelijk te maken om de entrees van de natuurgebieden te versterken <sup>197</sup> .

<sup>193</sup> Bron: Startnotitie 'Presentatie Deltaplan Verblijfstoerisme' d.d. november 2010 - Gemeente Zandvoort

<sup>194</sup> Bron: Gemeente Zandvoort

<sup>195</sup> Bron: 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' - Gemeente Zandvoort

<sup>196</sup> Bronnen: Website Gemeente Zandvoort, 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' - Gemeente Zandvoort

<sup>197</sup> Bron: 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' - Gemeente Zandvoort

Naam project	Details
Kwaliteit boven kwantiteit <sup>198</sup>	Afstand nemen van massatoerisme
Toename Bed & Breakfasts <sup>199</sup>	De gemeente Zandvoort vereist geen vergunning voor het opzetten van een nieuwe Bed & Breakfast tot en met vier bedden, waarmee de gemeente beoogt het aantal vestigingen te laten toenemen.
Amsterdam bezoeken, Holland zien	Amsterdam en omliggende gemeenten investeren €6 miljoen in het project 'Amsterdam bezoeken, Holland zien', dat moet leiden tot meer regiobezoeken, langer verblijf en hogere bestedingen.
Versterking Nederlandse kustlijn <sup>200</sup>	Begin deze eeuw is het Rijk gekomen met plannen voor versterking van een gedeelte van de Nederlandse kustlijn. Of Zandvoort hier ook onder zal vallen is nog onzeker. Als dit wel het geval blijkt te zijn, zal Zandvoort deze kans aangrijpen om de recreatieve functies van het gebied verder te ontwikkelen door de duinen en het strand te verbreden. Ook zal hierdoor ondergronds parkeren mogelijk worden gemaakt, zal er ruimte ontstaan voor herinrichting en de aanleg van bijvoorbeeld fietspaden. Deze hervormingen staan gepland voor de periode 2013-2017.
Wenselijkheids-onderzoek haven <sup>201</sup>	Voorgenomen was een wenselijkheidsonderzoek te doen voor de eventuele aanleg van een passantenhaven. Verwacht wordt dat een dergelijke ontwikkeling een extra impuls aan het toerisme kan geven. Uit het onderzoek moet blijken of een haven in Zandvoort mogelijk en financieel haalbaar is. De fasering voor dit onderzoek loopt tot 2015 en eind 2010 is besloten het onderzoek vooralsnog op korte termijn niet uit te voeren.

Bronnen: Raadsprogramma 2010-2014 Zandvoort d.d. 28 september 2010 – Gemeente Zandvoort en diverse andere bronnen

### 3.7 Voornaamste observaties en conclusies

Hieronder volgen de voornaamste observaties en conclusies met betrekking tot ligging, bereikbaarheid, zakelijk klimaat en toeristische aantrekkingskracht voor zo ver ze van belang zijn voor de hotelmarkt van Zandvoort.

Ligging:

- De ligging ten opzichte van Schiphol en de vier grote steden in het Nederlandse economische centrum is aantrekkelijk
- De ligging in de Metropoolregio Amsterdam als belangrijkste kustplaats is zeer aantrekkelijk

Bereikbaarheid:

- De bereikbaarheid per auto en ook het imago daaromtrent is matig, vooral op mooie dagen in de lente en zomer (verkeersopstoppingen op de twee N-wegen en in het centrum en gebrek parkeergelegenheid)
- De bereikbaarheid per trein is goed (ligging station nabij kust en directe treinverbinding meermaals per dag, maar alleen met Amsterdam en Haarlem)
- De bereikbaarheid per bus en ook het imago daaromtrent is matig, vooral op mooie dagen in de lente en zomer (verkeersopstoppingen)
- De bereikbaarheid per trein en bus en de perceptie ervan zal naar verwachting niet veranderen in de nabije toekomst

<sup>198</sup> Bronnen: Startnotitie 'Presentatie Deltaplan Verblijfstoerisme' d.d. november 2010 - Gemeente Zandvoort, 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' – Gemeente Zandvoort

<sup>199</sup> Bron: Startnotitie 'Presentatie Deltaplan Verblijfstoerisme' d.d. november 2010 - Gemeente Zandvoort

<sup>200</sup> Bronnen: Website Gemeente Zandvoort, 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' – Gemeente Zandvoort

<sup>201</sup> Bronnen: Website Gemeente Zandvoort, 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' – Gemeente Zandvoort, Raadsprogramma 2010-2014 Zandvoort d.d. 28 september 2010

- De bereikbaarheid per auto en de perceptie ervan zal naar verwachting iets verbeteren in de nabije toekomst (relatief veel aandacht en financiële middelen voor verbetering van onder meer parkeren, maar veel bezoekers blijven met de auto komen en aanbod toegangswegen verandert niet)

#### Zakelijk klimaat:

- De potentiële beroepsbevolking is relatief klein en zal naar verwachting door vergrijzing nog kleiner worden, terwijl de werkloosheid relatief laag is
- De werkgelegenheid, het bedrijfsleven en de bruto toegevoegde waarde worden gedomineerd door de toeristisch-recreatieve sector → deze sector is de belangrijkste economische motor en dient dit volgens de politiek ook te blijven
- Er zijn relatief veel bedrijven in verhouding tot de bevolkingsomvang, maar deze zijn op een enkele uitzonderingen na allemaal bijzonder klein (slechts 20 bedrijven hebben meer dan 8 werknemers) en lokaal georiënteerd
- De regionale economische groei is conjunctuurgevoelig en is gemiddeld per jaar aanzienlijk lager dan het Nederlandse en het provinciale gemiddelde
- De kantorenmarkt en de sector zakelijke dienstverlening, die doorgaans een belangrijke hotelvraaggenerator vertegenwoordigt, zijn nagenoeg niet bestaand
- Een professionele industriële markt is nagenoeg niet bestaand (slechts één bedrijventerrein, dat in de nabije toekomst wel zal worden gemoderniseerd, maar niet zal worden uitgebreid)
- Hoewel de markt van congressen en andere zakelijke bijeenkomsten van belang kan zijn voor een hotelmarkt en er diverse initiatieven worden genomen met betrekking tot samenwerking met Amsterdam en Haarlem, zijn de mogelijkheden hiertoe in Zandvoort beperkt (relatief klein aanbod, relatief weinig grootschalige en flexibel inzetbare accommodaties, geen congresbureau, bereikbaarheidsproblemen)
- Geen van de huidige economische ontwikkelingsplannen zal naar verwachting een noemenswaardige invloed hebben op toekomstige zakelijke hotelvraag

#### Toeristische aantrekkingskracht:

- Een per trein goed bereikbare en aantrekkelijke badplaats in de Metropoolregio Amsterdam met diverse mogelijkheden met betrekking tot eten & drinken, een veelvoud aan evenementen en een relatief kleine vestiging van Holland Casino
- Met uitzondering van Circuit Park Zandvoort, zijn de toeristische trekpleisters sterk afhankelijk van de weersomstandigheden (kust, overige natuur, golfbanen)
- Er zijn weinig toeristische trekpleisters die specifiek gericht zijn op kinderen
- Relatief tevreden en loyale bezoekers, veelal uit Nederland en Duitsland, maar minder lof voor parkeerkosten en de prijs-kwaliteitverhouding van restaurants en logiesaccommodaties
- Slechts circa 23% van de toeristen blijven langer dan 1 dag, maar de toeristische besteding is groter dan in andere kustgemeenten (meer gebruik van recreatiewoningen en hotels en onder de verblijfstoeristen relatief lange verblijfsduur van 6 dagen)
- De recreatieve/toeristische mogelijkheden, uitstraling en naamsbekendheid zullen naar verwachting in de nabije of verdere toekomst verbeteren (herontwikkeling Middenboulevard, City Marketing Zandvoort, identiteit Badplaatsen, het inzetten op jaarrond toerisme, doorontwikkeling fietsnetwerk, aandacht voor kwaliteit, 'Amsterdam Bezoeken, Holland Zien', versterking Nederlandse kustlijn) en kunnen leiden tot een nog grotere aantrekkingskracht op dagtoerisme en een iets grotere aantrekkingskracht op verblijfstoerisme

- Vooral het uitwerken van de mogelijkheden van Circuit Park Zandvoort in de vorm van Sportpool Zandvoort zal naar verwachting in de verdere toekomst kunnen leiden tot een grotere aantrekkingskracht op verblijfstoerisme

#### Eindconclusie

De gemeente is proactief bezig met het onderzoeken van de toeristische mogelijkheden van Zandvoort en zet samen met publieke en private partners sterk in op het behoud en de ontwikkeling van de recreatieve-toeristische sector. Hiertoe behoort ook het stimuleren en faciliteren van hoogwaardige logiesaccommodaties. De uitdaging hierbij is dat nieuwe hoogwaardige logiesaccommodaties doorgaans volgend zijn op een combinatie van het economische klimaat en de toeristische aantrekkingskracht. Veel van de toeristische ontwikkelingen die zijn geïnitieerd zijn van belang voor het tot stilstand brengen van de negatieve kwaliteitspiraal waar Zandvoort de afgelopen jaren onder heeft geleden. Deze ontwikkelingen zullen er naar verwachting voor zorgen dat in ieder geval het dagtoerisme en in mindere mate ook toeristische verblijfsvraag in Zandvoort in de toekomst weer toeneemt, mits ze daadwerkelijk binnen het daarvoor gestelde tijdspad tot ontwikkeling komen en de kwaliteit van het hotelaanbod aansluit op de behoeften uit de markt. Een kanttekening hierbij is dat er in Zandvoort al de nodige jaren gewaarwording is over de situatie op de hotelmarkt en er vooralsnog weinig doeltreffende maatregelen tegen zijn getroffen. Een tweede kanttekening is dat de verblijfstoeristische aantrekkingskracht van Zandvoort vooralsnog gestoeld is op de kust en overige natuurrecreatie en hiermee sterk afhankelijk is van weersomstandigheden. Bovendien hebben weinig van de ontwikkelingsplannen in de gemeente Zandvoort naar verwachting een grote invloed op zakelijk verblijfstoerisme. Het economische klimaat in Zandvoort is in de huidige situatie niet ondersteunend aan zakelijke hotelvraag en zal dit naar verwachting in de nabije toekomst ook niet worden. Het ontwikkelingsplan voor Sportpool Zandvoort kan naar verwachting wel een duidelijk merkbare invloed hebben op toekomstige hotelvraag.

## 4 Aanbodanalyse

### 4.1 Historisch aanbod vergeleken

Om een beeld te schetsen van de ontwikkeling van het hotelaanbod in Haarlem en Zandvoort, toont onderstaande tabel gegevens over het aanbod aan hotels, hostels en pensions in Nederland, Noord-Holland, Haarlem en Zandvoort in de periode 2000-2010. Het aantal bedrijven in de hotelsector is op landelijke en provinciale schaal bijna gelijk gebleven, terwijl het aantal kamers sterk is toegenomen. Dit wijst op schaalvergroting: veel kleine bedrijven zijn gesloten, terwijl grotere bedrijven aan de markt zijn toegevoegd. De hotelmarkt van Haarlem wijkt van dit patroon af: hier is het aantal bedrijven net zo hard gestegen als het aantal kamers. Er lijkt dus geen sprake te zijn geweest van schaalvergroting, maar de markt heeft wel een noemenswaardige groei doorgemaakt. Ook de hotelmarkt van Zandvoort wijkt van het Nederlandse en provinciale patroon af: hier is zowel het aantal bedrijven als het aantal kamers afgenomen. Doordat de afname van het aantal bedrijven groter is dan de afname van het aantal kamers, is hier wel sprake geweest van schaalvergroting, maar de totale markt is beduidend kleiner geworden.

**Tabel 15. Ontwikkeling hotels, hostels en pensions**

	Nederland		Noord-Holland		Haarlem		Zandvoort	
	B	K	B	K	B	K	B	K
<b>2000</b>	2.935	87.562	662	26.269	10	542	45	846
<b>2001</b>	2.925	89.845	659	27.396	10	583	46	840
<b>2002</b>	2.895	90.807	645	27.723	10	583	43	810
<b>2003</b>	2.886	91.727	644	27.937	10	590	44	810
<b>2004</b>	2.827	93.993	643	29.351	9	585	42	825
<b>2005</b>	2.818	95.030	643	29.942	11	593	38	765
<b>2006</b>	2.758	95.620	635	30.331	10	575	37	786
<b>2007</b>	2.819	98.065	640	31.778	12	675	32	752
<b>2008</b>	2.875	99.899	656	32.415	14	708	31	707
<b>2009</b>	2.894	102.119	655	33.664	12	710	32	698
<b>2010</b>	3.005	104.689	677	33.807	13	715	31	689
<b>groei</b>	<b>+ 2%</b>	<b>+ 20%</b>	<b>+2%</b>	<b>+29%</b>	<b>+30%</b>	<b>+32%</b>	<b>-31%</b>	<b>-19%</b>

Bronnen: Bedrijfschap Horeca en Catering, Horwath HTL  
B = bedrijven, K = kamers

### 4.2 Huidig aanbod vergeleken

De volgende vier tabellen tonen het geclassificeerde hotelaanbod in Nederland, Noord-Holland, Haarlem en Zandvoort in 2010. De overzichten zijn gebaseerd op de Nederlandse Hotel Classificatie. Omdat niet ieder bedrijf in de Nederlandse hotelsector in aanmerking komt voor een sterrenclassificatie, zijn de aantallen in deze tabellen kleiner dan de aantallen in Tabel 15.

**Tabel 16. Hotelaanbod Nederland, 2010**

Classificatie	Hotels	Kamers	Kamers/hotel	Marktaandeel
5 *	20	4.151	208	5%
4 *	495	46.278	93	51%
3 *	928	30.802	34	34%
2 *	444	7.299	16	8%
1 *	234	2.841	12	3%
<b>Totaal</b>	<b>2.121</b>	<b>91.371</b>	<b>43</b>	<b>100%</b>

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

**Tabel 17. Hotelaanbod Noord-Holland, 2010**

Classificatie	Hotels	Kamers	Kamers/hotel	Marktaandeel
5 *	12	2.904	242	9%
4 *	113	14.889	132	49%
3 *	190	9.184	48	30%
2 *	130	2.627	20	9%
1 *	70	1.087	16	4%
<b>Totaal</b>	<b>515</b>	<b>30.691</b>	<b>60</b>	<b>100%</b>

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

**Tabel 18. Hotelaanbod Haarlem, 2010**

Classificatie	Hotels	Kamers	Kamers/hotel	Marktaandeel
5 *	0	0	0	0%
4 *	4	532	133	80%
3 *	2	46	23	7%
2 *	4	83	21	13%
1 *	0	0	0	0%
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>661</b>	<b>61</b>	<b>100%</b>

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

**Tabel 19. Hotelaanbod Zandvoort, 2010**

Classificatie	Hotels	Kamers	Kamers/hotel	Marktaandeel
5 *	0	0	0	0%
4 *	3	391	130	65%
3 *	5	90	18	15%
2 *	11	125	11	20%
1 *	0	0	0	0%
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>606</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

Uit de tabellen blijkt dat in de Nederlandse geclassificeerde hotelmarkt de drie- en viersterren markten met respectievelijk 34% en 51% marktaandeel het grootst zijn. Van de geclassificeerde hotelmarkt heeft de vijfsterren markt de minste hotels, hoewel deze hotels gemiddeld gezien wel veruit het grootste aantal kamers per hotel hebben. Het is gebruikelijk dat de gemiddelde omvang van hotels daalt naarmate de classificatie lager is. Eén- en tweesterren hotels hebben dan ook het kleinste gemiddelde aantal kamers binnen de Nederlandse hotelmarkt. Deze markten zijn ook relatief klein. Qua samenstelling laat de hotelmarkt van de provincie Noord-Holland een vergelijkbaar beeld zien. Wel heeft de vijfsterren markt hier een groter marktaandeel en is een gemiddeld hotel er groter dan een gemiddeld hotel in de gehele Nederlandse hotelmarkt. Beide observaties zijn voor een groot deel beïnvloed

door de hotelmarkt van Amsterdam, waar de meeste Nederlandse vijfsterren hotels zijn gesitueerd en waar hotels relatief groot zijn. Hoewel in mindere mate, lijken ook hotels in Haarlem relatief groot te zijn. Wat hier vooral opvalt is het zeer grote aandeel van de viersterren hotels: Haarlem heeft geen één- en vijfsterren hotels, terwijl de twee- en driesterren markten op zijn zachtst gezegd klein zijn. In Zandvoort zijn hotels daarentegen relatief klein. Wat wel overeenkomt met de hotelmarkt van Haarlem, is dat ook in Zandvoort de één- en vijfsterren markten ontbreken en dat de viersterren markt overheerst. Het aandeel van de viersterren markt is wel kleiner in Zandvoort dan in Haarlem. Hoewel het driesterren segment in Zandvoort groter is dan in Haarlem, is het aanzienlijk kleiner dan het gemiddelde in Nederland en de provincie. Het tweesterren segment is juist weer groter.

Tabel 20 toont het totaal aantal hotels en hotelkamers in Nederland, Noord-Holland, Haarlem en Zandvoort in relatie tot 10.000 inwoners. Om de omvang van de hotelmarkten van Haarlem en Zandvoort in een breder beeld te kunnen plaatsen, is ook gekeken naar het hotelaanbod in gemeenten die qua ligging en inwoneraantal enigszins vergelijkbaar zijn. Voor Haarlem zijn gemeenten geselecteerd met een ligging in Noord-Holland, Zuid-Holland of Utrecht en een inwoneraantal tussen de 100.000 en de 200.000. Voor Zandvoort zijn gemeenten geselecteerd met een ligging aan de Noordzeekust en een inwoneraantal tussen de 10.000 en 25.000. De vergelijkingen voor Haarlem en Zandvoort zijn weergegeven in respectievelijk Tabel 21 en Tabel 22.

**Tabel 20. Hotelaanbod in relatie tot inwoners**

Regio	Inwoners	Hotels	Kamers	Hotels per 10.000 inwoners	Kamers per 10.000 inwoners
Nederland	16.574.989	3.005	104.689	1,8	63
Noord-Holland	2.669.084	677	33.807	2,5	127
Haarlem	149.579	13	715	0,9	48
Zandvoort	16.632	31	689	18,6	414

Bronnen: Statline – CBS, HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

**Tabel 21. Hotelaanbod in relatie tot inwoners, Haarlem**

Gemeente	Inwoners	Hotels	Kamers	Hotels per 10.000 inwoners	Kamers per 10.000 inwoners
Haarlemmermeer	142.882	21	4.579	1,5	320
<i>Haarlem</i>	<i>149.516</i>	<i>13</i>	<i>715</i>	<i>0,9</i>	<i>48</i>
Amersfoort	144.879	9	576	0,6	40
Leiden	117.342	13	545	1,1	46
Dordrecht	118.607	10	323	0,8	27
Zoetermeer	121.580	4	289	0,3	24
Zaanstad	145.282	6	264	0,4	18
<b>Gemiddeld*</b>	<b>131.762</b>	<b>11</b>	<b>1.096</b>	<b>0,8</b>	<b>83</b>
<b>Gemiddeld**</b>	<b>129.538</b>	<b>8</b>	<b>399</b>	<b>0,6</b>	<b>31</b>

Bronnen: Atlas voor Gemeenten 2010, HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL \*zonder Haarlem \*\*zonder Haarlem en Haarlemmermeer



**Tabel 22. Hotelaanbod in relatie tot inwoners, Zandvoort**

Gemeente	Inwoners	Hotels	Kamers	Hotels per 10.000 inwoners	Kamers per 10.000 inwoners
Noordwijk	25.445*	39	1.637	15,3	643
Veere	21.911*	55	1.244	25,1	568
<i>Zandvoort</i>	<i>16.707*</i>	<i>31</i>	<i>689</i>	<i>18,6</i>	<i>412</i>
Westvoorne	13.995*	6	323	4,3	231
Zijpe	11.569*	5	126	4,3	109
Goedereede	11.421**	5	47	4,4	41
Anna Paulowna	14.155***	3	46	2,1	32
<b>Gemiddeld****</b>	<b>16.416</b>	<b>19</b>	<b>571</b>	<b>11,6</b>	<b>348</b>

Bronnen: Atlas voor Gemeenten 2010, HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL \*2011 \*\*2010 \*\*\*2009 \*\*\*\*zonder Zandvoort

De resultaten voor Haarlem zijn niet eenduidig. Als wordt vergeleken met het relatieve hotelaanbod op nationale en provinciale schaal, blijkt zowel het aantal hotels als het aantal hotelkamers in Haarlem redelijk klein te zijn. Als wordt gekeken naar het relatieve hotelaanbod in vergelijkbare gemeenten blijkt dit niet meer te gelden voor het aantal hotels, maar wel voor het aantal hotelkamers. Als tot slot wordt gekeken naar het relatieve hotelaanbod in vergelijkbare gemeenten, zonder de bijzonder grote hotelmarkt van Haarlemmermeer, blijkt het aantal hotels en hotelkamers in Haarlem juist aan de ruime kant te zijn. De resultaten voor Zandvoort zijn beter te plaatsen: zowel in vergelijking met Nederland en Noord-Holland als in vergelijking met andere kleine Nederlandse kustgemeenten is het hotelaanbod in Zandvoort bijzonder groot.

Vergeleken met de overige drie gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland hebben zowel Haarlem als Zandvoort een bijzonder grote hotelmarkt. Bloemendaal heeft 3 hotels met in totaal 25 kamers. Haarlemmerliede heeft 2 hotels met in totaal 79 hotelkamers. Heemstede heeft geen hotels. De 3 hotels in Bloemendaal zijn bijzonder kleinschalig en hebben geen van alle 24 uur per dag bemanning. Hierdoor kunnen passanten die laat op de avond op zoek zijn naar verblijfsaccommodatie in Bloemendaal vaak niet worden geaccommodeerd. De twee hotels in Haarlemmerliede lijken zich vooral te richten op het accommoderen van mensen van buiten de regio die in Haarlemmermeer in omgeving werken en te leven van hotelvraag gerelateerd aan Schiphol. Hieronder zijn de hotels in Bloemendaal en Haarlemmerliede opgesomd:

- in Bloemendaal Hotel Bloemendaal met 11 driesterren kamers
- in Bloemendaal Hotel Loetje Overveen met 10 driesterren kamers
- in Bloemendaal Hotel Villa Imhof met 4 driesterren kamers
- in Haarlemmerliede De Zoete Inval met 57 viersterren kamers
- in Haarlemmerliede De Keizerskroon met 22 éénsterren kamers<sup>202</sup>

<sup>202</sup> Bronnen: Interview Gemeente Haarlemmerliede, Interview Gemeente Bloemendaal, Bedrijfschap Horeca en Catering

### 4.3 Huidig aanbod in detail

#### 4.3.1 *Hotels Haarlem*

In voorgaand onderdeel werd aangegeven dat Haarlem in 2010 beschikte over 10 geclassificeerde hotels met 661 kamers en over 13 geregistreerde hotels, hostels en pensions met in totaal 715 kamers. Als diverse beschikbare bronnen met elkaar worden gecombineerd blijkt dat Haarlem op het moment van schrijven beschikt over in totaal minimaal 40 hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts met in ieder geval 800 kamers. Als een hotel, hostel, pension of bed & breakfast behalve kamers ook studio's en/of appartementen heeft zijn deze in het totaalaanbod mee gerekend. Accommodaties die alleen studio's en/of appartementen hebben vallen buiten het bereik van deze studie en zijn niet geïnventariseerd. In ieder geval kan worden vastgesteld dat het totaalaanbod op de hotelmarkt dus aanzienlijk groter is dan alleen het geregistreerde aanbod (112%).

Van het totaalaanbod hebben 13 hotels 10 of meer kamers met in totaal 756 kamers. Tabel 23 toont een overzicht van de dertien hotels in Haarlem met tien of meer kamers. De nieuwe hotelsuites van Lambermon's Brasserie, Restaurant en Suites zijn al meegenomen in het overzicht. Ze kunnen ieder moment op de markt worden aangeboden. Opgemerkt kan worden dat het aanbod van de wat grotere hotels behoorlijk gevarieerd is met betrekking tot sterrenclassificatie, rack rate, aantal kamers, aantal zalen en overige faciliteiten. Wat ze wel met elkaar gemeen hebben is dat er nagenoeg geen fitness en wellnessfaciliteiten worden aangeboden. De uitzondering hierop is Van der Valk Haarlem Zuid. Ook met betrekking tot het aantal kamers valt dit hotel op. De overige 12 geselecteerde hotels hebben gemiddeld 39 hotelkamers, ten opzichte van het gemiddelde aantal kamers per hotel van 43 en 60 in respectievelijk Nederland en Noord-Holland en de 294 kamers bij Van der Valk Haarlem Zuid.

Figuur 3 toont de locaties van de grotere hotels in Haarlem. Hoewel het adres van Stayokay Haarlem binnen de gemeentegrenzen van Haarlem ligt, toont Figuur 3 duidelijk de afgezonderde locatie helemaal in het noorden van de gemeente. Hoewel in mindere mate, ligt ook het Van der Valk Haarlem Zuid afgezonderd van de overige hotels. De ligging langs de invalsweg is echter voordelig met betrekking tot bereikbaarheid per auto. Golden Tulip Lion d'Or heeft de beste ligging met betrekking tot bereikbaarheid per openbaar vervoer. Terwijl het Carlton Square Hotel aan de rand van het centrum is gelegen, bevinden de overige hotels zich allemaal in de historische binnenstad van Haarlem.

De overige 27 accommodaties in Haarlem met in totaal 44 kamers zijn vooral bed & breakfasts met doorgaans 1 of 2 en soms 3 kamers per accommodatie, zonder aanvullende faciliteiten. Opgemerkt dient te worden dat de eigenaren van laatstgenoemde accommodaties het beschikbaar stellen van de kamers vaak doen vanwege de gezelligheid en/of om er een extraatje mee te verdienen. Dit wil zeggen dat als het de eigenaren niet uitkomt of de vraag te klein is de kamers vaak niet beschikbaar worden gesteld. Voor een zo nauwgezet mogelijk beeld van de hotelmarkt mogen deze kamers dus niet in hun totaliteit worden meegeteld. Wel dient rekening te worden gehouden met eventuele aanvullende capaciteit via hotelboten. Volgens de lokale hotellerie zijn er in Haarlem meerdere hotelboten die naar schatting per stuk 20 tot 30 gasten kunnen accommoderen<sup>203</sup>. De gemeente

---

<sup>203</sup> Bron: Input Grand Hotel Frans Hals tijdens bespreking onderzoek d.d. 24-05-2011

geeft aan dat varende hotelboten in Haarlem mogen aanleggen, maar dat vaste hotelboten nadrukkelijk niet worden toegestaan.

**Tabel 23. Karakteristieken grotere hotels Haarlem**

	Hotels	*	#	Prijs* *	Faciliteiten
1	Motel Haarlem Zuid (Van der Valk)	4	294	129	Restaurant, bar, 25 zalen (2.500m <sup>2</sup> ), fitness, sauna, gratis parkeren
2	Carlton Square Hotel	4	122	189	Restaurant, bar, 6 zalen (360m <sup>2</sup> ), betaald parkeren
3	Amrâth Grand Hotel Frans Hals	4	82	180	Restaurant, bar, 1 zaal (40m <sup>2</sup> ), externe zaalruimte (Philharmonie en Teylers Museum), betaald parkeren
4	Golden Tulip HCR Lion d'Or	4	34	165***	Restaurant, bar, 3 zalen (189m <sup>2</sup> ), betaald parkeren
5	Stayokay Haarlem	0	40	120***	Eetcafé, zaal (geschat 47m <sup>2</sup> ), gratis parkeren
6 & 7	Ambassador City Center Hotel & Hotel Joops	3 & 2	88	120 & 100	Restaurant, restaurant/bar, 1 zaal (40m <sup>2</sup> ), betaald parkeren, behalve 63 kamers ook 25 studio's/appartementen
8	HCR Die Raeckse	2	21	90***	Bar, externe zaalruimte (Partycentrum Haarlem), beperkt gratis parkeren
9	HCR Carillon	2	20	81***	Restaurant, bar, betaald parkeren
10	Stempels	3	17	105	Restaurants (2x), bar, 2 zalen (geschat 245m <sup>2</sup> ), externe zaalruimte (St. Bavo Kerk), betaald parkeren
11	Hotel Amadeus	2	15	85***	Restaurant, betaald parkeren
12	Hotel Malts	0	13	85***	Ontbijtrestaurant, betaald parkeren
13	Lambermon's Brasserie Restaurant Suites	0	10	n.b.	Restaurants (2x), wijnkelder, winkel, betaald parkeren
	<b>Totaal (13 hotels)</b>		<b>756</b>		

Bronnen: Bedrijfschap Horeca en Catering, [www.hotels.nl](http://www.hotels.nl), [www.hoteliers.nl](http://www.hoteliers.nl), [www.booking.com](http://www.booking.com), websites hotels, overige bronnen

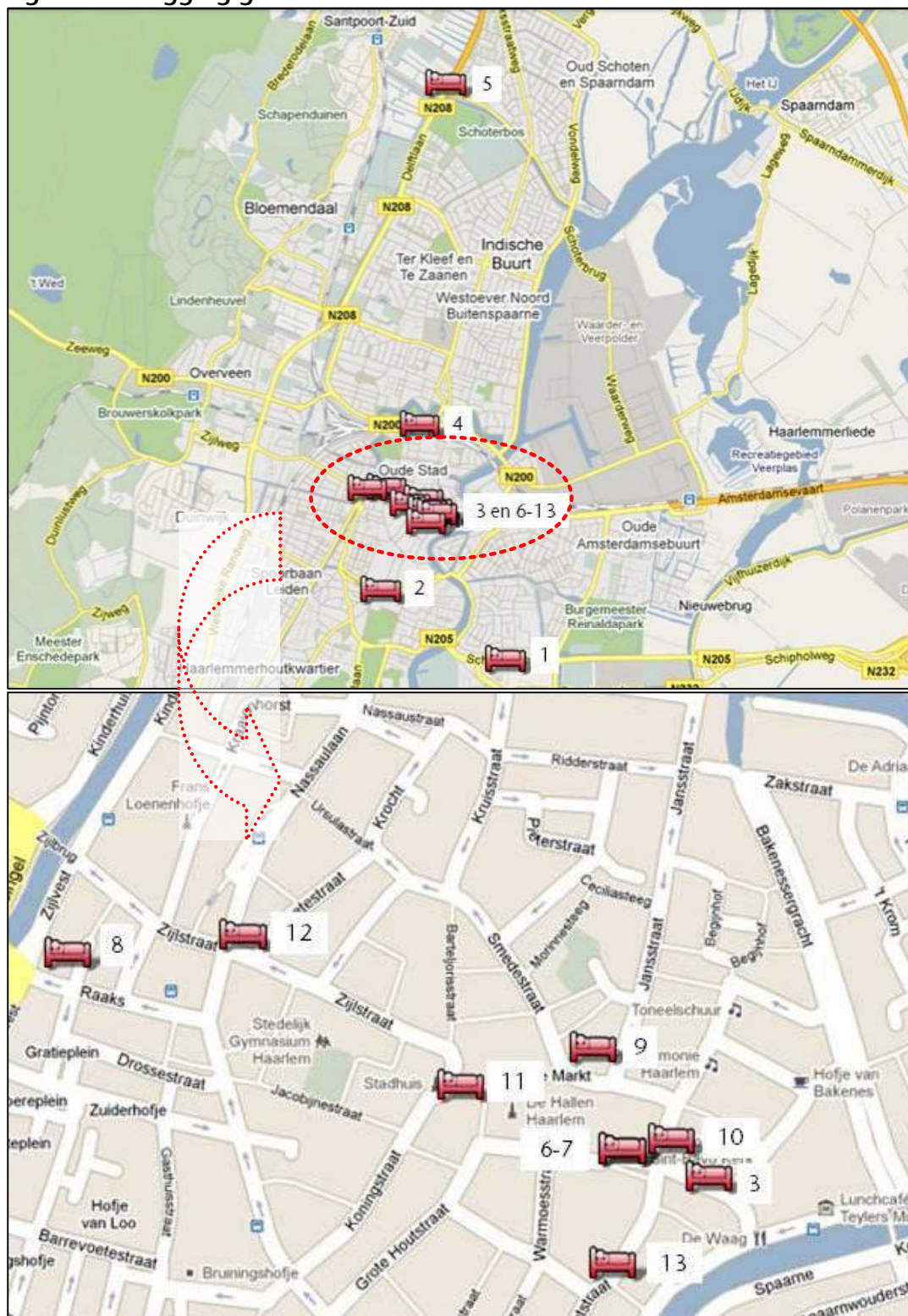
\* classificatie, # = aantal kamers

\*\* hoogste prijs (=rack rate) in € voor een tweepersoonskamer inclusief BTW

\*\*\*hoogste prijs (=rack rate) in € voor een tweepersoonskamer inclusief ontbijt en BTW

n.b. = niet bekend

Figuur 3. Ligging grotere hotels Haarlem



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

### 4.3.2 Hotels Zandvoort

In voorgaand onderdeel werd aangegeven dat Zandvoort in 2010 beschikte over 19 geclassificeerde hotels met 606 kamers en over 31 geregistreerde hotels, hostels en pensions met in totaal 689 kamers. Als diverse beschikbare bronnen met elkaar worden gecombineerd blijkt dat Zandvoort op het moment van schrijven beschikt over in totaal minstens 50 hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts met in ieder geval 744 kamers. Ook hier geldt dat als een hotel, hostel, pension of bed & breakfast behalve kamers ook studio's en/of appartementen heeft deze zijn mee gerekend in het totaalaanbod en dat het totaalaanbod groter is dan alleen het geclassificeerde aanbod (108%).

Van het totaalaanbod hebben 12 hotels, hostels of pensions 10 of meer kamers met in totaal 578 kamers. Tabel 24 toont een overzicht van de twaalf hotels in Zandvoort met tien of meer kamers. Hoewel in mindere mate dan in Haarlem, blijken ook in Zandvoort de wat grotere hotels behoorlijk divers te zijn met betrekking tot sterrenclassificatie, rack rate, aantal kamers, aantal zalen en overige faciliteiten. Ook deze hotels hebben met elkaar gemeen is dat er nagenoeg geen fitness en wellnessfaciliteiten worden aangeboden. De uitzonderingen worden gevormd door NH Zandvoort en Strandhotel Center Parcs Zandvoort. Nog dit jaar zal de capaciteit van het wellnesscentrum van NH Zandvoort verdubbelen van 30 naar 60 personen<sup>204</sup>.

Figuur 4 toont de locaties van de grotere hotels in Zandvoort. Hieruit blijkt dat de hotels binnen de gemeente, met uitzondering van een kleine concentratie in het centrum, redelijk verspreid liggen. Het NH Zandvoort Hotel lijkt de beste ligging te hebben met betrekking tot bereikbaarheid per auto, terwijl ook de ligging ten opzichte van het Circuit Park Zandvoort en de kust voordelig is. Het Palace Hotel en Hotel Keur lijken de beste ligging te hebben met betrekking tot bereikbaarheid per openbaar vervoer.

De overige 38 accommodaties in Zandvoort met in totaal 166 kamers zijn pensions en bed & breakfasts met gemiddeld 4 kamers per accommodatie, meestal zonder faciliteiten. Net als voor Haarlem, geldt dat de eigenaren van laatstgenoemde accommodaties het beschikbaar stellen van de kamers vaak doen vanwege de gezelligheid en/of om er een extraatje mee te verdienen. Dit wil zeggen dat als het de eigenaren niet uitkomt of de vraag te klein is de kamers vaak niet beschikbaar worden gesteld. Voor een zo nauwgezet mogelijk beeld van de hotelmarkt mogen deze kamers dus niet in hun totaliteit worden meegeteld. Opvallend is wel dat het aandeel bed & breakfasts op het totaalaanbod in Zandvoort (22%) aanzienlijk groter is dan in Haarlem (6%).

Aanvullend op de geïdentificeerde hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts, is in Zandvoort nog een groot aantal studio's, appartementen en recreatiewoningen te huur. De grootste speler op deze markt is Center Parcs Zandvoort met, behalve het Strandhotel, 518 bungalows, 4 restaurants, een bar, een wellnesscentrum, een subtropisch zwemparadijs, een kinderboerderij, een speeltuin, een supermarkt, een souvenirwinkel, een bakkerij en midget golf faciliteiten. De inventarisatie van studio's, appartementen en recreatiewoningen is in deze studie niet opgenomen.

---

<sup>204</sup> Bron: Interview NH Zandvoort

**Tabel 24. Karakteristieken grotere hotels Zandvoort**

	Hotels	*	#	Prijs **	Faciliteiten
1	NH Zandvoort	4	213	129	Restaurant, bar, strandbar, 13 zalen (828m <sup>2</sup> ), wellnesscentrum, betaald parkeren
2	Strandhotel Center Parcs Zandvoort	4	118	184***	Restaurant, kitchenettes in kamers, 8 zalen (432m <sup>2</sup> ), 1 sporthal (of vergaderzaal van 1.156m <sup>2</sup> ), bowling, tennisbanen, squashbanen, betaald parkeren plus gebruik van faciliteiten Bungalow Park
3	Palace Hotel	4	60	139***	Restaurant, strandbar, 4 zalen (257m <sup>2</sup> ), betaald parkeren
4	Hotel Faber	3	32	71***	Restaurant, bar, 2 zalen (geschat 125m <sup>2</sup> ) betaald parkeren
5	Hotel Anna	2	28	85***	Bar, betaald parkeren
6	Hotel-Eetcafe- Restaurant Keur	2	27	78***	Restaurant, bar, gratis openbaar parkeren
7	H.C.R. Hoogland	3	25	110***	Bar, betaald parkeren
8	Hotel Zuiderbad	2	20	94***	Restaurant, gratis parkeren
9	Beach Hotel Esplanada	3	18	191	Restaurant, bar, betaald parkeren
10	Hotel Amare	2	15	85***	Bar, gratis entree casino, gratis 9-holes ronde Open Golf Zandvoort, gratis parkeren
11	Hotel Bell	3	12	50	Ontbijtruimte, bar, gratis openbaar parkeren
12	Pension t Zwanenest	0	10	66	Kitchenettes in kamers, gratis parkeren (combinatie van appartementen, studio's en kamers)
	<b>Totaal (12 hotels)</b>		<b>578</b>		

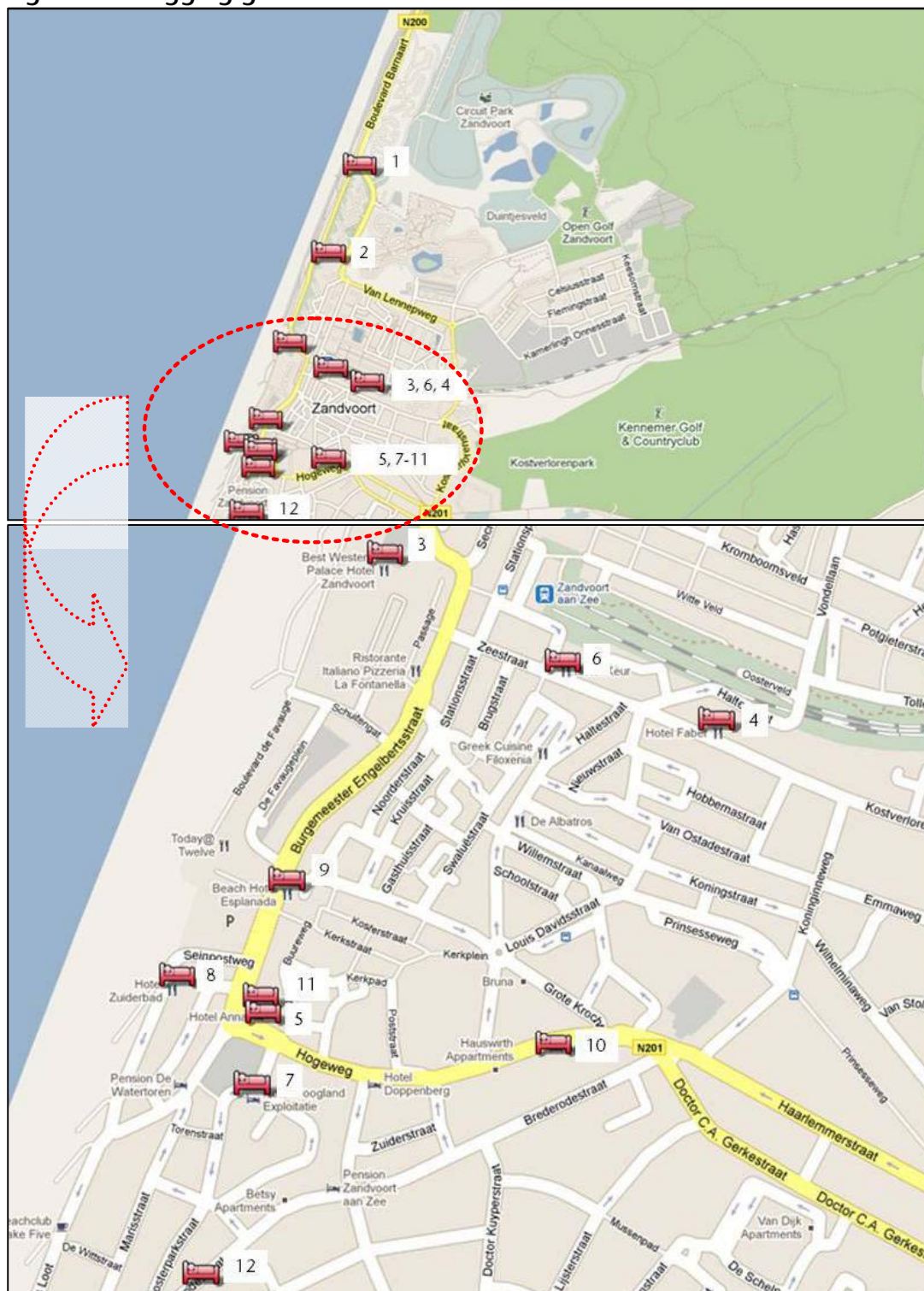
Bronnen: Bedrijfschap Horeca en Catering, [www.hotels.nl](http://www.hotels.nl), [www.hoteliers.nl](http://www.hoteliers.nl), [www.booking.com](http://www.booking.com), websites hotels, overige bronnen

\* classificatie, # = aantal kamers

\*\* hoogste prijs (=rack rate) in € voor een tweepersoonskamer inclusief BTW

\*\*\*hoogste prijs (=rack rate) in € voor een tweepersoonskamer inclusief ontbijt en BTW

**Figuur 4. Ligging grotere hotels Zandvoort**



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

#### 4.4 Toekomstig aanbod Zuid-Kennemerland

##### Haarlem

In de programmabegroting 2010-2014 is de doelstelling opgenomen om de bestaande hotelcapaciteit in Haarlem uit te breiden. Deze ambitie is gebaseerd op een in 2007 door een externe adviseur uitgebrachte hotelstudie. Om deze ambitie

anno 2011 te onderbouwen en op een kwalitatief verantwoorde wijze te kunnen realiseren is een beleidskader voor de hotelontwikkeling in Haarlem gewenst. Op 2 november 2010 heeft het college de startnotitie hotelbeleid vastgesteld en deze vrijgegeven voor participatie, waarna op 16 november 2010 een inloopavond heeft plaatsgevonden en geïnteresseerden tot 1 januari 2011 een zienswijze konden indienen. Tevens is dit onderzoek naar de actuele marktpotentie voor hotelontwikkelingen geïnitieerd. Na beschouwing van de conclusies van het onderzoek zal later dit jaar het nieuwe hotelbeleid worden vormgegeven en geformuleerd. Dan zal blijken hoe de gemeente zal omgaan met plannen voor uitbreidingen van bestaande hotels en nieuwe hotels.

Een inventarisatie, waarvan de resultaten zijn weergegeven in bijlage 1, doet blijken dat een groot aantal plannen bestaat voor hotelontwikkelingen in Haarlem. Het gaat hierbij enerzijds om ontwikkelingsplannen die zijn geïnitieerd door marktpartijen, die hun ambities al dan niet bij de gemeente hebben gemeld, maar ook om wensen vanuit de politiek. Bij dit laatste kan worden gedacht aan kantoorpanden die vrijkomen en waarvoor een andere functie dient te worden gevonden. De ene ontwikkeling is concreter en relevanter dan de andere. Verwacht wordt dat van de 19 plannen er 4 in de periode 2011 tot en met 2020 tot realisatie zullen komen, waarmee de bestaande hotelmarkt zal worden uitgebreid met circa 210 kamers.

Het gaat hierbij om:

- 1) de ontwikkeling van een limited service hotel naast de ijsbaan in Haarlem Noord met 80 tot 110 kamers
- 2) de ontwikkeling van een viersterren hotel op het Prinsen Bolwerk nabij het centraal station met circa 70 kamers
- 3) de uitbreiding van het aantal kamers van Ambassador City Centre en Hotel Joops met ongeveer 50
- 4) de ontwikkeling van een hostel nabij het centrum met circa 10 kamers

### Zandvoort

De doelstelling van het Deltaplan Verblijfstoerisme is het versterken en uitbreiden van de sector verblijfstoerisme om het aantal overnachtingen in Zandvoort in 5 jaar tijd met 241.000 te laten stijgen. Een belangrijke vraag is welke maatregelen dienen te worden genomen om dit doel te bereiken. Onder meer doordat het aanbod van verblijfsaccommodaties de laatste 30 tot 40 jaar is afgenomen, zal de gemeente zich actief inzetten om meer hotels van goede kwaliteit aan te trekken. Bestaande accommodaties krijgen over het algemeen medewerking bij uitbreidingsplannen en kleinschalige accommodaties kunnen zich tot vier bedden zonder vergunning vestigen in bestaande panden.<sup>205</sup>

Een inventarisatie, waarvan de resultaten zijn weergegeven in bijlage 2, doet blijken dat een zestal plannen bestaat voor hotelontwikkelingen in Zandvoort. Het gaat hierbij enerzijds om ontwikkelingsplannen die zijn geïnitieerd door marktpartijen, die hun ambities al dan niet bij de gemeente hebben gemeld, maar ook om wensen vanuit de politiek. Bij dit laatste kan worden gedacht aan gebiedsontwikkelingen waarin een hotelfunctie van meerwaarde zou kunnen zijn. De ene ontwikkeling is concreter en relevanter dan de andere. Verwacht wordt dat

---

<sup>205</sup> Bronnen: Startnotitie Presentatie Deltaplan Verblijfstoerisme – Gemeente Zandvoort, 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' – Gemeente Zandvoort



van de 6 plannen er 1 in de periode 2011 tot en met 2015 tot realisatie zal komen en nog 1 in de periode 2016-2020, waarmee de bestaande hotelmarkt zal worden uitgebreid met circa 124 kamers.

Het gaat hierbij om:

- 1) de ontwikkeling van een familiehôtel met 11 kamers en 3 appartementen in het centrum
- 2) de herontwikkeling en uitbreiding van Best Western Palace Hotel met hoogstens 110 kamers

#### Regio Zuid-Kennemerland

Voor de voornamelijk residentiële gemeente Bloemendaal heeft noch de recreatieve sector noch de toeristische sector grote prioriteit: aan deze sectoren wordt weinig verdiend. Het faciliteren van deze sectoren wordt gezien als maatschappelijke verantwoording: faciliteiten voor de recreant/toerist worden ondersteund, zo lang als ze het woongemak niet in de weg staan. De gemeente voert dan ook geen actief beleid op hotels, maar staat wel open voor hotelontwikkelingen en is in principe bereid er medewerking aan te verlenen. Eén van de sterkste krachten van Bloemendaal is het groene karakter van de gemeente en dit groene karakter dient te worden gehandhaafd. Dit heeft als praktisch gevolg dat er nagenoeg geen ruimte is voor nieuwbouw. Locaties waar mogelijkheden zijn voor nieuwbouw zijn Park Brederode, het Marinehospitaalterrein en het Haringbuysterrein. Op geen van deze projectlocaties lijkt ruimte te zijn voor een nieuw hotel. Eventuele hotelontwikkelingen dienen plaats te vinden in herontwikkelde bestaande panden. Mogelijkheden hiervoor zouden kunnen worden gevonden in één of meerdere van de vele kloosters. Ook hier is er, ondanks een afwachtende houding, vanuit de markt zelf beweging te bespeuren. Zo is er interesse vanuit de markt voor een mogelijk nieuw hotel op Landgoed Elswout en in het voormalige ABN AMRO gebouw in het centrum en heeft de eigenaar van Hotel Bloemendaal de wens geuit om uit te breiden. Alle initiatieven voor hotelontwikkelingen in Bloemendaal staan omschreven in bijlage 3.<sup>206</sup>

De gemeente Haarlemmerliede en de gemeentelijke hotelaanbod zijn te klein om er een hotelbeleid voor te schrijven. Op dit moment zijn er, behalve bij de gebiedsontwikkeling van Sugar City, geen hotelbestemmingen in de gemeente. De visie van de gemeente op hotels is dat ontwikkelingen mogelijk moeten zijn als kan worden aangetoond dat ze worden ondersteund door de markt, maar er zal vooralsnog niet actief acquisitie worden gepleegd en er is sprake van een afwachtende houding ten opzichte van grootschalige hotelontwikkelingen. Ondanks deze afwachtende houding, is in de gemeente sprake van mogelijke ontwikkelingen van nieuwe hotels op het terrein van Sugar City en op het Pontterrein Buitenhuizen en is sprake van een mogelijke uitbreiding bij allebei de bestaande hotels. Al deze initiatieven staan omschreven in bijlage 3.<sup>207</sup>

In het ook voornamelijk residentieel ingestelde Heemstede bestaat een politieke wens voor een hotel. Deze wens heeft te maken met de beeldvorming over de mate van gastvrijheid van de gemeente. De gemeente heeft geen grootstedelijke ambities, maar wil Heemstede levendig houden. Dit zou al kunnen door middel van een kleinschalig hotel, maar ook een groter hotel zou welkom zijn. Op dit

---

<sup>206</sup> Bron: Interview Gemeente Bloemendaal

<sup>207</sup> Bron: Interview Gemeente Haarlemmerliede

moment zijn er echter geen initiatieven vanuit de markt voor een hotel in Heemstede. De gemeente heeft een aantal aantrekkelijke elementen, maar op basis van een eerste kennismaking met de markt lijkt geen van die elementen een voldoende grote aantrekkingskracht te hebben om een grootschalig hotel te ondersteunen. Zo is het waarschijnlijk dat een mogelijk middelgroot tot groot hotel eerder bestaansrecht zou halen uit de nabijheid van andere gemeenten waar het aanbod op bepaalde momenten niet aan de vraag kan voldoen. Hierbij kan worden gedacht aan Haarlemmermeer, Amsterdam en Haarlem. De vraag is echter of deze gemeenten zelf niet al over genoeg hotelcapaciteit (zullen) beschikken om aan de vraag te voldoen. Voor een locatie als Heemstede lijkt een kleinschalig hotel dat door een lokale ondernemer wordt geleid of een destinationhotel geleid door een bijzondere ondernemer dus meer op zijn plaats.<sup>208</sup>

In Bloemendaal, Haarlemmerliede en Heemstede zijn er in totaal acht plannen geïnventariseerd. Bovendien is in het nabijgelegen Santpoort-Noord sprake van een ontwikkeling, namelijk de uitbreiding van Bastion Hotel Haarlem/Velsen dit nog dit jaar gereed zal zijn. Hieronder staan de ontwikkelingen voor hotelkamers die naar verwachting in de periode 2011-2020 aan de markt zullen worden toegevoegd:

- 1) uitbreiding Bastion Hotel Haarlem/Velsen in het nabijgelegen Santpoort-Noord met 48 extra kamers in 2011
- 2) de ontwikkeling van een nieuw hotel op Landgoed Elswout in Bloemendaal met 10 kamers door de eigenaar van Orangerie Elswout (inschatting: 2011-2015)
- 3) de ontwikkeling van een nieuw hotel in het voormalige ABN AMRO gebouw in Bloemendaal met 9 kamers (inschatting 2015-2020)
- 4) uitbreiding De Zoete Inval in Haarlemmerliede met 14 kamers (inschatting: 2011-2015)

Aan de ontwikkeling van een grootschalig hotel bij de gebiedsontwikkeling Sugar City in Haarlemmerliede wordt al de nodige jaren gewerkt, maar vooralsnog is er nog geen exploitant bij het project betrokken. Vanwege de centrale ligging ten opzichte van Amsterdam, Haarlemmermeer en Haarlem, langs de A200 en tegenover het in 2012 te openen station Halfweg-Zwanenburg, het grote beschikbare oppervlakte en de karakteristieke locatie, lijkt dit een geschikte locatie voor een destinationhotel voor zakelijke groepen.

#### **4.5 Voornaamste observaties en conclusies**

Hieronder volgen de voornaamste observaties en conclusies met betrekking tot de historische ontwikkeling, de huidige samenstelling en de verwachte toekomstige ontwikkeling van het hotelaanbod in Zuid-Kennemerland.

##### Zuid-Kennemerland (huidig)

- In Zuid-Kennemerland heeft Haarlem de grootste hotelmarkt, op de voet gevolgd door Zandvoort (Bloemendaal en Haarlemmerliede hebben respectievelijk 3 hotels met in totaal 25 kamers en 2 hotels met in totaal 79 kamers, terwijl Heemstede geen hotels heeft)

---

<sup>208</sup> Bron: Interview Gemeente Heemstede

### Haarlem

- In Haarlem is, in tegenstelling tot een nationale trend, de afgelopen jaren geen sprake geweest van schaalvergroting, maar de hotelmarkt heeft wel een noemenswaardige groei doorgemaakt
- Het bijzonder grote Motel Haarlem Zuid (Van der Valk) uitgezonderd, hebben hotels in Haarlem een gemiddelde omvang
- De viersterren markt domineert de hotelmarkt van Haarlem
- In vergelijking met nationale en provinciale verhoudingen is het hotelaanbod in Haarlem ten opzichte van het aantal inwoners relatief klein, maar in vergelijking met andere middelgrote steden in de Randstad is het Haarlemse hotelaanbod ten opzichte van het aantal inwoners relatief ruim
- Haarlem heeft 10 geclassificeerde hotels met 661 kamers
- Haarlem heeft 13 geregistreerde hotels, hostels en pensions met 715 kamers
- Haarlem heeft 40 hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts met 800 kamers
- Met 112% is het totaalaanbod aanzienlijk groter dan het geregistreerde aanbod
- Het aanbod van de grotere hotels in Haarlem is behoorlijk gevarieerd met betrekking tot sterrenclassificatie (0-4\*), rack rate (€80-€190), aantal kamers (10-294), aantal zalen (0-25) en overige faciliteiten
- Weinig Haarlemse hotels hebben fitness en wellnessfaciliteiten
- Qua ligging is het hotelaanbod van Haarlem minder divers: twee hotels hebben een locatie aan de rand van de stad, één heeft een locatie aan de rand van het centrum en de rest is gelegen in de binnenstad
- Los van de invulling van het nieuwe hotelbeleid, wordt verwacht dat het hotelaanbod in Haarlem in de periode 2011-2020 wordt uitgebreid door 4 plannen voor in totaal circa 210 kamers

### Zandvoort

- In navolging van een nationale trend is in Zandvoort wel sprake geweest van schaalvergroting, maar de totale markt is beduidend kleiner geworden
- Ondanks de schaalvergroting, zijn hotels in Zandvoort relatief klein
- Ook in Zandvoort overheerst de viersterren markt, maar minder dan in Haarlem
- Het aandeel van de driesterren markt is in Zandvoort relatief klein en het aandeel van de tweesterren markt is relatief groot
- Zowel in vergelijking met Nederland en Noord-Holland als in vergelijking met andere kleine Nederlandse kustgemeenten is het hotelaanbod in Zandvoort bijzonder groot
- Zandvoort heeft 19 geclassificeerde hotels met 606 kamers
- Zandvoort heeft 31 geregistreerde hotels, hostels en pensions met 689 kamers
- Zandvoort heeft 50 hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts met 744 kamers
- Met 108% is het totaalaanbod groter dan het geregistreerde aanbod, maar het verschil is minder groot dan in Haarlem
- Het aandeel bed & breakfasts op het totaalaanbod in Zandvoort (22%) is aanzienlijk groter dan in Haarlem (6%)
- Het aanbod van de grotere hotels in Zandvoort is behoorlijk gevarieerd met betrekking tot sterrenclassificatie (0-4\*), rack rate (€50-€185), aantal kamers (10-213), aantal zalen (0-13) en overige faciliteiten
- Weinig Zandvoortse hotels hebben fitness en wellnessfaciliteiten
- Met uitzondering van een kleine concentratie in het centrum, liggen de wat grotere hotels in Zandvoort relatief verspreid

- Los van de invulling van het nieuwe hotelbeleid, wordt verwacht dat het hotelaanbod in Zandvoort in de periode 2011-2015 wordt uitgebreid door 1 plan voor 14 kamers en in de periode 2016-2020 door nog 1 plan voor circa 110 kamers

#### Zuid-Kennemerland (toekomstig)

- Voor geheel Zuid-Kennemerland zijn 33 plannen geïnventariseerd voor hotelontwikkelingen, waarvan het grootste deel Haarlem betreft en het tweede grootste deel Zandvoort
- Van de overige gemeenten in Zuid-Kennemerland wordt verwacht dat het hotelaanbod in de periode 2011-2020 zal worden uitgebreid met 33 kamers, verdeeld over Bloemendaal en Haarlemmerliede
- Verwacht wordt dat het hotelaanbod in de regio IJmond op korte termijn met 48 kamers wordt uitgebreid door de uitbreiding van Bastion Hotel Haarlem /Velsen, dat in de directe omgeving van Haarlem is gelegen

## 5 Vraaganalyse

### 5.1 Historische ontwikkeling vraag

#### 5.1.1 Overnachtingen

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van overnachtingen in hotels in Nederland, Noord-Holland, Haarlem en Zandvoort in de periode 2002-2009. Hieruit blijkt dat alle vier de hotelmarkten in deze periode twee maal te maken hadden met sterke dalingen. Desondanks blijkt dat de hotelmarkten van Nederland en Noord-Holland in deze periode een groei hebben meegemaakt. De gemiddelde groei per jaar in het aantal overnachtingen in Nederlandse hotels in de betreffende periode bedraagt 1,4% en in Noord-Hollandse hotels was de groei 2,0%. Met 4,4% was de gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen in Haarlem nog hoger dan in Noord-Holland. Naar verwachting was de sterke toename in hotelovernachtingen in 2004 deels een reactie op de bijzonder sterke daling in het voorgaande jaar. De sterke toename in hotelovernachtingen in 2006 liep synchroon aan een toename in het hotelaanbod van 16% in datzelfde jaar. In 2007 profiteerde de hotelmarkt van Haarlem van een top in de economie en hotelvraag. Kortom: in de hotelmarkt van Haarlem is de afgelopen jaren sprake geweest van een relatief grote gemiddelde jaarlijkse groei, maar wel één die is doorspekt met sterke schommelingen. In Zandvoort was in de afgelopen jaren juist sprake van een afname in het aantal hotelovernachtingen, waardoor de gemiddelde jaarlijkse groei over de gehele periode zelfs negatief was (1,7%). Met betrekking tot het totaal aantal overnachtingen bij de grotere logiesaccommodaties was sprake van een iets lagere afname, maar ook hier was het aantal overnachtingen in 2009 beduidend lager dan in 2002<sup>209</sup>. Uitzonderingen op de negatieve groei waren de jaren 2005, 2006 en 2007. In 2006 profiteerde Zandvoort zelfs mee van de sterk groeiende economie, alhoewel op benedengemiddeld niveau.

**Tabel 25. Ontwikkeling overnachtingen (\* 1.000)**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	groei
NL	28.514	27.182	28.377	29.518	31.759	34.158	32.619	31.481	2.967
NH	11.194	10.465	11.244	11.845	12.840	13.498	12.764	12.730	1.536
H	200	169	210	203	235	274	271	261	62
Z*	910	877	845	842	875	877	865	801	-109
groei	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	groei
NL	x	-5%	4%	4%	8%	8%	-5%	-3%	10%
NH	x	-7%	7%	5%	8%	5%	-5%	0%	14%
H	x	-16%	24%	-3%	16%	16%	-1%	-3%	31%
Z*	x	-4%	-4%	0%	4%	0%	-1%	-7%	-12%

Bronnen: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek, Gemeente Haarlem, Gemeente Zandvoort

NL = Nederland

NH = Noord-Holland

H = Haarlem

Z\* = Zandvoort, inclusief de overnachtingen in de bungalows van Center Parcs Zandvoort

Voorlopige cijfers geven aan dat het aantal overnachtingen in Nederland en Noord-Holland met respectievelijk circa 7% en circa 13% in 2010 weer flink is

<sup>209</sup> Bron: Cijfers Toeristenbelasting gemeente Zandvoort

gegroeid<sup>210</sup>. Ook in Haarlem nam het aantal overnachtingen, na twee jaren van negatieve groei, weer toe. Met circa 2% was de groei hier wel minder sterk<sup>211</sup>. De inventarisatie van overnachtingen in Zandvoort is op het moment van schrijven nog niet compleet, dus er kan geen uitspraak worden gedaan over de groei in 2010 ten opzichte van 2009.

### 5.1.2 Resultaten

#### Nationaal en regionaal

Tabel 26 geeft de historische gemiddelde resultaten weer van Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels. Het merendeel van de lager- en ongeclassificeerde hotels bestaat uit kleinschalige bedrijven, die er vaak geen professionele administratie op nahouden. Deze hotels zijn daarom niet meegenomen in het overzicht.

**Tabel 26. Prestaties Nederlandse drie, vier- & vijfsterren hotels**

*		'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	Gem.
3	RevPAR	53	51	56	49	50	50	60	62	55	43	53
	ARR	69	70	75	72	73	73	81	82	80	72	75
	%	77	73	75	68	68	69	74	76	69	60	71
4	RevPAR	65	65	67	56	57	59	72	72	71	57	64
	ARR	88	93	96	88	87	88	101	101	104	91	94
	%	74	70	69	63	65	68	71	71	68	63	68
5	RevPAR	129	119	126	102	100	114	134	133	122	99	118
	ARR	159	160	174	151	145	154	174	178	180	155	163
	%	81	74	73	67	69	74	77	75	68	64	72
3 - 5	RevPAR	79	76	81	66	65	68	78	80	72	58	72
	ARR	104	106	114	102	98	98	108	110	105	93	104
	%	76	72	71	65	67	69	72	73	68	62	70

Bron: Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting \* ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting in %

Gem. = Gemiddelde per jaar in de periode 2000-2009

Uit de ontwikkeling van de resultaten van Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels blijkt dat in 2000 de top van een sterke groeiperiode was bereikt, waarna de resultaten daalden, een tijdelijke opleving in 2002 uitgezonderd. In 2005 zette het herstel in, waarna de opwaartse beweging doorzette tot een volgende top in 2007. In 2008 en 2009 was sprake van een tweede daling, waarbij vooral de resultaten in 2009 drastisch zijn gedaald. Het vijfsterren segment ving de grootste klappen op. In de drie- en de viersterren segmenten was de daling in de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer ongeveer gelijk. Wel is in het driesterren segment de gemiddelde kamerprijs relatief stabiel gebleven. De inventarisatie van cijfers over de prestaties in 2010 is op het moment van schrijven nog niet compleet. Een eerste indicatie, op basis van resultaten van meer dan 200 Nederlandse hotels, is echter

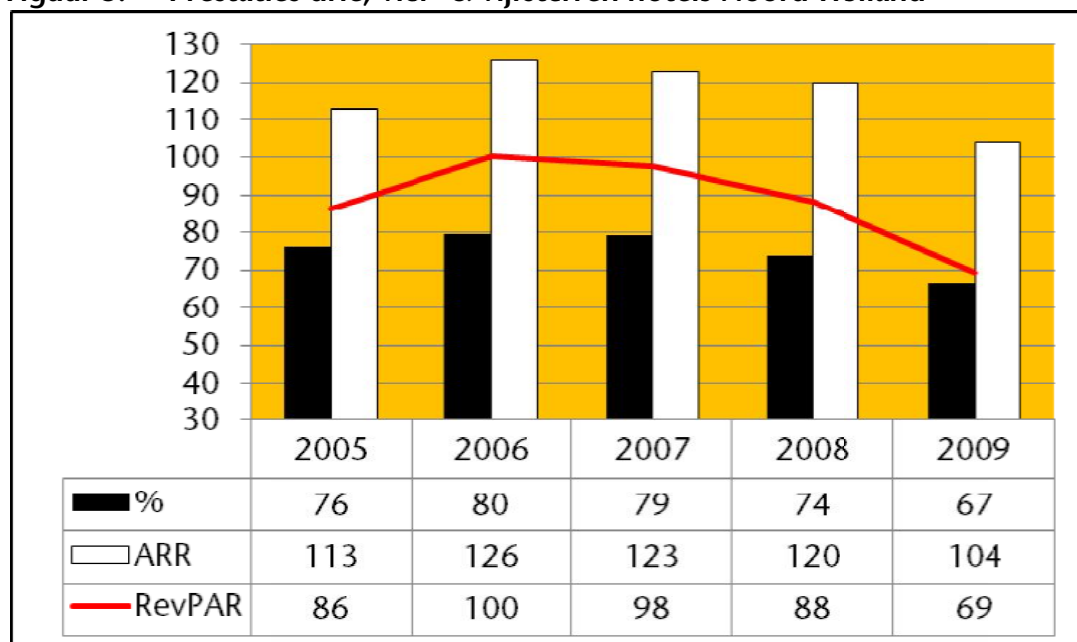
<sup>210</sup> Bron: Statline- Centraal Bureau voor de Statistiek

<sup>211</sup> Bron: Gemeente Haarlem

dat de bezettingsgraad in 2010 licht is gestegen naar zo'n 64%, de gemiddelde kamerprijs stabiel is gebleven en de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer licht is gestegen tot zo'n €60<sup>212</sup>.

Figuur 5 toont de gemiddelde resultaten van drie-, vier- en vijfsterren hotels in Noord-Holland gedurende de periode 2005-2009. Hieruit blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad, kamerprijs en opbrengst per beschikbare kamer in de hotelmarkt van Noord-Holland (respectievelijk 75%, €115 en €88) hoger liggen dan in de Nederlandse hotelmarkt in het algemeen (respectievelijk 69%, €103 en €71). Dit komt doordat een groot deel van het provinciale hotelaanbod in Amsterdam en Haarlemmermeer is gelegen, terwijl in deze markten doorgaans bovengemiddeld hoge resultaten worden behaald. De hotelmarkt van Noord-Holland lijkt ook de eerste te zijn waar een herstel goed zichtbaar is. Een voorlopige indicatie is dan ook dat de bezettingsgraad in 2010 is gestegen naar zo'n 73%, de gemiddelde kamerprijs stabiel is gebleven en de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer is gestegen tot zo'n €76<sup>213</sup>.

**Figuur 5. Prestaties drie, vier- & vijfsterren hotels Noord-Holland**



Bron: Horwath HTL

% = bezettingsgraad

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer

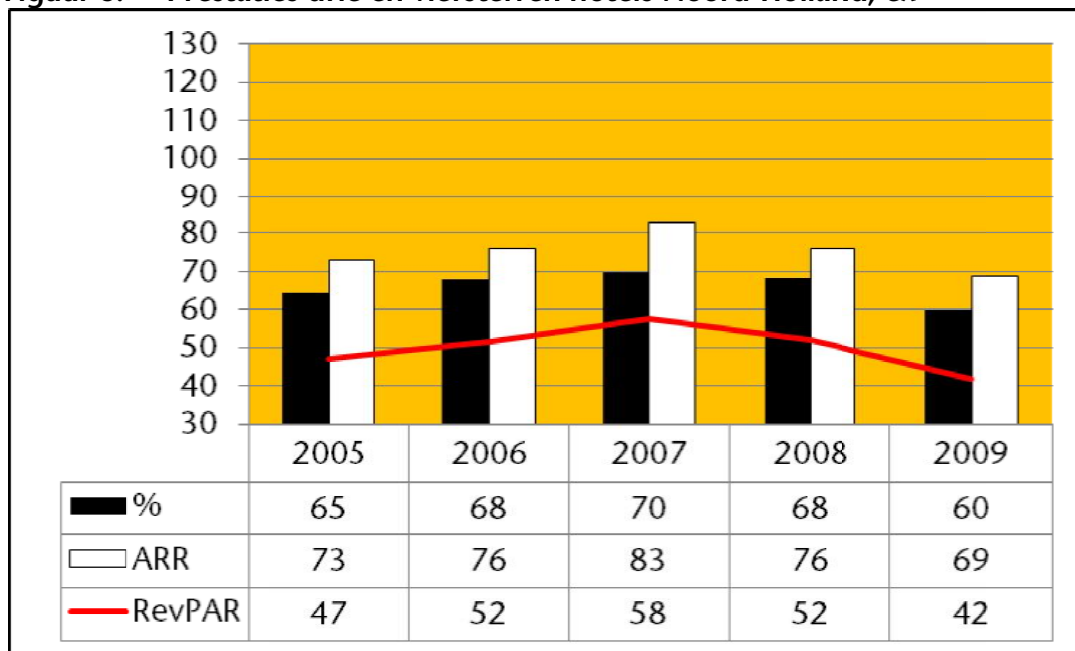
Vanwege de kracht van Amsterdam en Haarlemmermeer biedt een totaalbeeld van de hotelmarkt van Noord-Holland minder goed vergelijkingsmateriaal voor de hotelmarkten van Haarlem en Zandvoort. In Figuur 6 zijn daarom gemiddelde resultaten van hotels in Noord-Holland opgenomen, met een ligging buiten Amsterdam & Haarlemmermeer, Haarlem en Zandvoort. De gemiddelde bezettingsgraad, kamerprijs en opbrengst per beschikbare kamer in deze markt was in de periode 2005-2009 gemiddeld respectievelijk 66%, €75 en €50. Dit is aanzienlijk lager dan in de nationale en provinciale hotelmarkt in het algemeen. Deels komt dit doordat er geen vijfsterren hotels zijn in deze markt, waardoor de

<sup>212</sup> Bron: Beknopte enquête 2011 – Horwath HTL

<sup>213</sup> Bron: Beknopte enquête 2011 - Horwath HTL

gemiddelde kamerprijs en de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer wordt gedrukt. Deels komt het ook doordat het alleen kleine en middelgrote hotelmarkten betreft. Een eerste indicatie is dat in 2010 zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs redelijk stabiel is gebleven, waardoor de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in 2010 net als in 2009 €42 bedroeg<sup>214</sup>.

**Figuur 6. Prestaties drie en viersterren hotels Noord-Holland, ex\***



Bron: Horwath HTL

% = bezettingsgraad

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer

ex\* = exclusief Amsterdam, Haarlemmermeer, Haarlem en Zandvoort

#### Haarlem en Zandvoort

Om een zo goed mogelijk beeld te hebben van de resultaten in de hotelmarkt van Haarlem en Zandvoort is in het kader van dit onderzoek een schriftelijke enquête uitgevoerd onder de lokale hoteliers. Zowel in Haarlem als in Zandvoort zijn alle hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts door de gemeente aangeschreven om het onderzoek en Horwath HTL als onderzoeksbureau te introduceren. Een paar weken later heeft Horwath HTL deze hoteliers allemaal een schriftelijke enquête toegestuurd met een aantal vragen over de perceptie van de markt en de prestaties van het betreffende logement. Weer een paar weken later is een herinnering verstuurd en werden de grotere hotels nagebeld om te vragen of de enquête in goede orde was ontvangen.

Van de 40 Haarlemse hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts die werden aangeschreven hebben er 8 (deels) aan het onderzoek deelgenomen. Dit komt overeen met een respons van slechts 20%. Van de 50 Zandvoortse hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts die werden aangeschreven hebben er uiteindelijk 5 (deels) mee gedaan aan het onderzoek, wat overeenkomt met een respons van 10%. Doordat dit onder meer de grootste vier hotels betreft, is de respons voor Zandvoort aanzienlijk veel groter als wordt gerekend op basis van hotelkamers. Uit ervaring is gebleken dat kleinschalige hotels vaak de exploitatie voeren zonder

<sup>214</sup> Bron: Beknopte enquête 2011 - Horwath HTL



daarvoor een specialistische opleiding te hebben genoten, soms zelfs vanuit een hobbyistisch oogpunt, en er doorgaans geen professionele administratie op na houden. Hierdoor is een duidelijk overzicht dan onbeschikbaar. Vooral in Zandvoort, met een bijzonder groot aantal kleinschalige hotels, kan dit een oorzaak zijn voor de matige respons. Ook kan de slechte respons te maken hebben met het feit dat hoteliers in Haarlem en Zandvoort geen interesse hebben in de ontwikkeling van extra hotels in de stad. Zowel in Haarlem als in Zandvoort bleek gedurende het onderzoek echter ook een gemis te zijn aan een constructieve verstandhouding en/of heldere communicatie tussen de gemeente en de hoteliers. Dit lijkt in Haarlem onder meer betrekking te hebben op de inventarisatie rondom de toeristenbelasting en de perceptie dat de gemeente met betrekking tot de hotellerie een rol lijkt aan te nemen van projectontwikkelaar. In Zandvoort lijkt het te zijn gestoeld op de aanpak van de parkeerproblematiek, de dure veiligheidseisen voor logiesaccommodaties, het verhogen van de toeristenbelasting en een gebrek aan het gezamenlijk uitdragen van een kwalitatief hoogwaardige kustplaats. Waar in Haarlem inmiddels een hoteloverleg is opgestart, waaraan zo'n beetje alle grotere hotels deelnemen, bestaat in Zandvoort zelfs geen overlegorgaan onder de hoteliers zelf. Ongeacht de oorzaak, blijven de resultaten deels onbekend.

Uiteindelijk is zowel voor Haarlem als voor Zandvoort genoeg informatie beschikbaar gesteld om een schatting te kunnen doen van de resultaten van de drie- en viersterren hotels in de afgelopen drie jaar. Dit staat weergegeven in onderstaande twee tabellen.

**Tabel 27. Geschatte prestaties drie en viersterren hotels Haarlem**

	2008	2009	2010	Gemiddeld
Bezetting in %	66	64	69	66
Gemiddelde kamerprijs in €	94	81	81	85
Opbrengst per beschikbare kamer in €	61	52	55	56

Bronnen: hoteliers Haarlem, HOSTA database - Horwath HTL

**Tabel 28. Geschatte prestaties drie en viersterren hotels Zandvoort**

	2008	2009	2010	Gemiddeld
Bezetting in %	73	66	67	69
Gemiddelde kamerprijs in €	75	73	68	72
Opbrengst per beschikbare kamer in €	55	48	46	50

Bronnen: hoteliers Haarlem

In vergelijking met andere gemeenten in Noord-Holland (exclusief Amsterdam en Haarlemmermeer), zijn de prestaties in Haarlem goed. In de afgelopen 3 jaar lijkt zowel de bezetting als de gemiddelde kamerprijs op een hoger niveau te liggen in Haarlem dan in andere Noord-Hollandse gemeenten (exclusief Amsterdam en Haarlemmermeer), waardoor de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer (€56 ten opzichte van €45) maar liefst 27% hoger is. In vergelijking met de nationale en provinciale hotelmarkten zijn de prestaties in Haarlem echter aan de lage kant. Met €56 lag de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in de afgelopen 3 jaar respectievelijk 11% en 28% onder het niveau van de Nederlandse (€63) en de Noord-Hollandse hotelmarkt (€78). Hoewel Haarlem in de regio bekend staat om relatief hoge hotelprijzen<sup>215</sup>, staat de stad in 2011 op de eerste

<sup>215</sup> Bronnen: Nieuwsbericht Haarlems Dagblad d.d. 18-03-2011, Input Grand Hotel Frans Hals tijdens gespreking onderzoek d.d. 24-05-2011

plaats als het gaat om de tevredenheid van hotelgasten over de prijs-kwaliteitverhouding van hotels in Nederland<sup>216</sup>.

Ook in Zandvoort lijken de prestaties goed te zijn in vergelijking met andere gemeenten in Noord-Holland (exclusief Amsterdam en Haarlemmermeer). In de afgelopen 3 jaar lijkt vooral de bezetting beter te zijn geweest, terwijl de gemiddelde kamerprijs op een vergelijkbaar niveau ligt, waardoor de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer (€50 ten opzichte van €45) 11% hoger is. In vergelijking met de nationale en provinciale hotelmarkten zijn de prestaties in Zandvoort echter aan de lage kant, nog meer dan in Haarlem. Met €50 lag de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in de afgelopen 3 jaar respectievelijk 21% en 36% onder het niveau van de Nederlandse (€63) en de Noord-Hollandse hotelmarkt (€78). Dit komt vooral door het relatief lage prijsniveau: veel gasten in Zandvoort boeken op de bonnefooi bij het gunstigste hotel<sup>217</sup>.

Aanvullend op de schattingen zoals hierboven weergegeven, toont Figuur 7 de gemiddelde bedbezetting van geclassificeerde hotels in Haarlem en Zandvoort, vergeleken met de hotelbedbezetting in Nederland en Noord-Holland. De bedbezettingen voor Nederland en Noord-Holland zijn één op één overgenomen uit de database van het Bedrijfschap Horeca en Catering en betreffen alle geregistreerde hotels. De bedbezetting voor Haarlem en Zandvoort is berekend aan de hand van de volgende uitgangspunten en/of aannames:

- Aantal overnachtingen per jaar van de hotels in Haarlem en Zandvoort met tien of meer kamers zoals weergegeven in het gemeentelijk overzicht op basis van de toeristenbelasting
- Aantal kamers van de betreffende hotels in Haarlem en Zandvoort is in 2010 gelijk aan het aantal kamers zoals in dit onderzoek geïnventariseerd
- Aantal kamers van de betreffende hotels in Haarlem en Zandvoort is in de periode 2005-2009 ten opzichte van 2010 gecorrigeerd voor de groei of afname van het bij het Bedrijfschap Horeca en Catering geregistreerde hotelaanbod in Haarlem en Zandvoort
- Aantal bedden per kamer van de betreffende hotels aan de hand van jaarlijkse gegevens over aantallen hotelkamers en hotelbedden in Haarlem en Zandvoort zoals geregistreerd bij het Bedrijfschap Horeca en Catering

Uit Figuur 7 blijkt dat de grotere hotels in Haarlem op een gemiddeld niveau lijken te liggen met betrekking tot de bezetting. Waar de gemiddelde bedbezetting in de grotere hotels in Haarlem in de periode 2006-2010 op 45% ligt, ligt de gemiddelde bedbezetting in de gehele Nederlandse hotellerie in dezelfde periode slechts 1 procentpunt hoger. Voor Haarlem lijkt 2006 een bijzonder goed jaar te zijn geweest. Als 2006 niet wordt meegeteld, is de gemiddelde bedbezetting gedurende de afgelopen jaren twee procentpunten lager in Haarlem dan in Nederland. De bedbezetting lijkt in Zandvoort minder turbulent te zijn dan in Haarlem. Over de gehele periode 2005-2009 genomen lijkt de gemiddelde bedbezetting in Zandvoort met 44% net iets beneden het niveau van de Nederlandse en Haarlemse hotellerie te liggen (ieder 45%). Uit Figuur 7 blijkt duidelijk dat de bedbezetting in Noord-Holland bovengemiddeld hoog is, wat

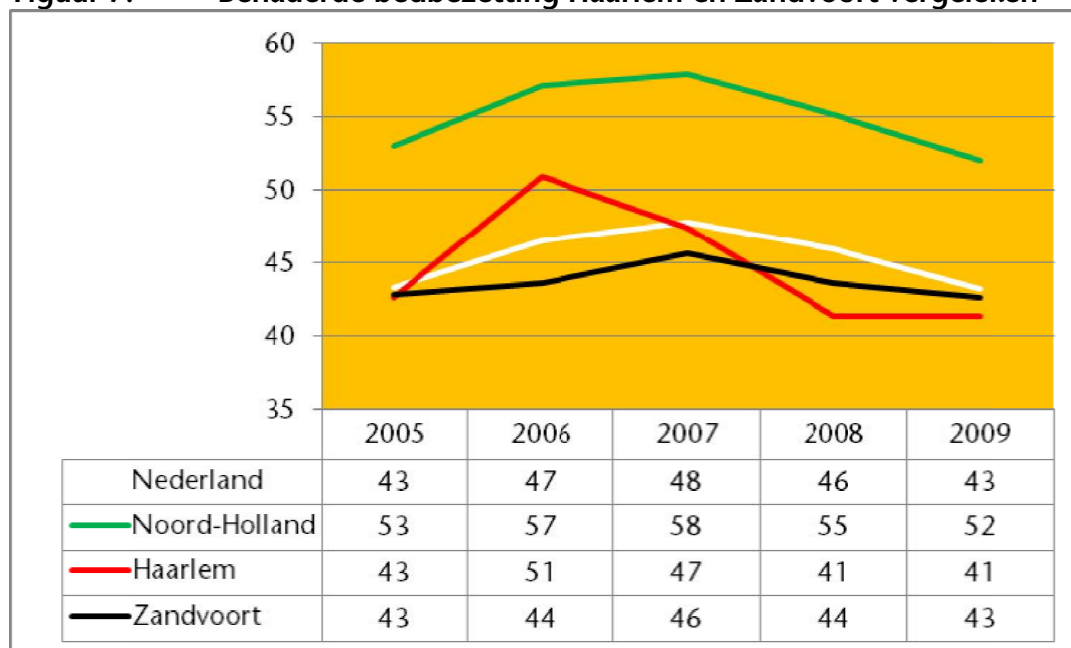
---

<sup>216</sup> Bron: Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 04-03-2011

<sup>217</sup> Bronnen: Input Best Western Palace Hotel Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d. 15-06-2011, Interview Hotel Hoogland Zandvoort/Koninklijke Horeca Zandvoort

wederom kan worden verklaard door de kracht van de hotelmarkten van Amsterdam en Haarlemmermeer.

**Figuur 7. Benaderde bedbezetting Haarlem en Zandvoort vergeleken\***



Bronnen: Gemeente Haarlem, Gemeente Zandvoort, HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

\*Voor Haarlem en Zandvoort benadering gebaseerd op bij de gemeente geregistreerde overnachtingen en geschatte beddenaanbod van hotels met tien of meer kamers

### Regio Zuid-Kennemerland

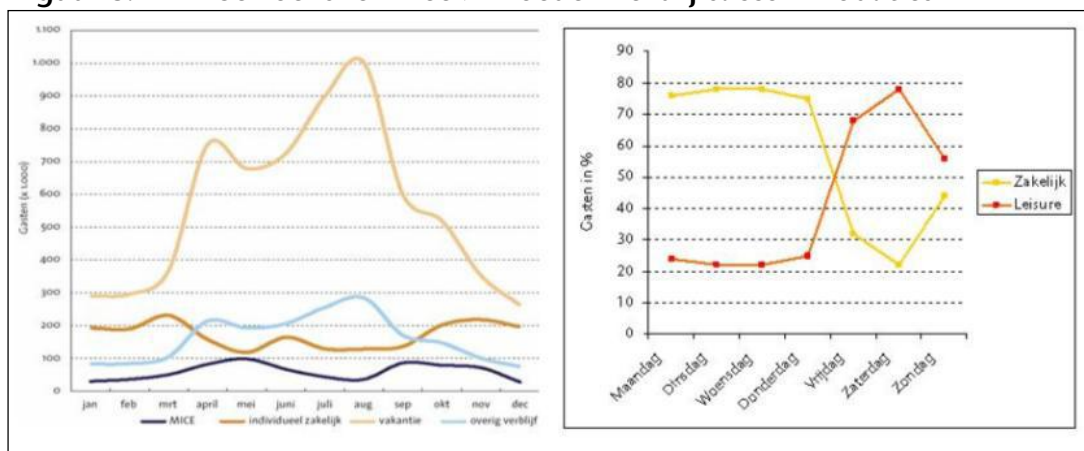
Behalve alle geïdentificeerde hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts in Haarlem en Zandvoort, zijn in het kader van dit onderzoek ook de hotels in Bloemendaal en Haarlemmerliede aangeschreven. Hetzelfde geldt voor de nabijgelegen hotels Bastion Hotel Haarlem/Velsen en Landgoed Duin & Kruidberg. Hiervan is echter maar een ingevulde enquête teruggekregen, waardoor er te weinig informatie beschikbaar is gekomen om een goede indicatie te kunnen geven van de resultaten van deze hotels. De uitbreidingsplannen van de twee hotels in Haarlemmerliede kunnen een teken zijn van gezonde resultaten. De gewenste uitbreidingen kunnen echter ook zijn gestoeld op exploitatietechnische redenen: tot ongeveer 120 kamers neemt de efficiëntie van een gemiddelde hotelexploitatie toe naarmate het aantal kamers toeneemt. Voor de hotels in Bloemendaal werd opgemerkt dat de prijzen aan de hoge kant lijken te zijn in verhouding tot bijvoorbeeld het nabijgelegen luxe Landgoed Duin & Kruidberg, wat ook kan worden gezien als een teken van gezonde resultaten.

## **5.2 Marktsegmentatie en seizoens- en weekinvloeden**

In Nederland kan de vraag naar hotelaccommodatie grofweg worden onderverdeeld in zakelijk en toeristisch verblijf. Zakelijk verblijf kan verder worden onderverdeeld in individueel zakelijk verblijf en in MICE verblijf (Meetings, Incentives, Conferences, Events). Toeristisch verblijf kan verder worden onderverdeeld in individueel toeristisch verblijf en verblijf als onderdeel van toergroepen. Overige vraag bestaat bijvoorbeeld uit het accommoderen van luchtvaartbemanningen en gezondheidstoerisme.

Zoals is geïllustreerd in onderstaande figuur, zijn Nederlandse verblijfsaccommodaties overwegend seizoensgebonden. Het zakelijk verblijf neemt af in de zomermaanden. Toeristisch verblijf vindt juist voornamelijk in de lente- en zomermaanden plaats, met een duidelijke piek in augustus. In de Nederlandse hotelierie vindt tevens een spreiding plaats op weekbasis. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag. Toeristisch verblijf vindt juist voornamelijk plaats op vrijdag en zaterdag. Zondag is zowel bij de zakelijke als de toeristische markt minder geliefd. Vanwege deze spreiding is het van belang zowel de zakelijke als de toeristische markt aan te boren. Een gebrek aan één van beide markten resulteert doorgaans in het ontstaan van een plafond met betrekking tot mogelijke bezettingsgraden.

**Figuur 8. Seizoens- en weekinvloeden verblijfsaccommodaties**



Bron: Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC), Horwath HTL

Zoals te zien is in onderstaande tabel, geldt voor de Nederlandse hotelmarkt dat over het algemeen 55%-60% van de vraag naar hotelkamers wordt gegenereerd door de zakelijke segmenten en 40%-45% door de toeristische segmenten, ervan uitgaande dat 'overige' vraag evenredig wordt verdeeld over de andere vier segmenten.

**Tabel 29. Marktsegmentatie Nederland en Noord-Holland, in %**

	Nederland				Noord-Holland			
	2007	2008	2009	Gem.	2007	2008	2009	Gem.
ZI	39	39	33	37	33	35	27	32
ZG	17	16	13	15	14	14	11	13
TI	29	33	42	35	33	35	45	38
TG	9	8	8	8	10	9	11	10
O	6	4	4	5	10	7	6	8
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bronnen: Horwath HTL

ZI = zakelijk individuele segment

ZG = zakelijke groepssegment = MICE segment

TI = toeristisch individuele segment

TG = toeristische groepssegment

O = overige markten

Gem. = gemiddelde over drie jaar

In verband met eerder genoemde seizoensspreiding is een dergelijke, gebalanceerde verdeling noodzakelijk om een zo hoog mogelijke bezetting te

kunnen behalen. Doordat gedurende de economische crisis de zakelijke vraag sterker is afgenomen dan de toeristische vraag, is deze verhouding de afgelopen jaren verschoven, wat een drukkende werking heeft gehad op de bezettingsgraden. In de omgeving van Amsterdam en dus in Noord-Holland is de toeristische markt altijd al sterker dan gemiddeld in Nederland. Doordat hier de zakelijke markt in 2009 bijzonder sterk in kracht heeft afgenomen is de segmentatie uit balans geraakt met een bovengemiddeld grote druk op bezettingsgraden.

In de omgevingsanalyse werd geconcludeerd dat de hotelmarkt van Haarlem overmatige zakelijke mogelijkheden beschikt. Uit een telefonisch onderzoek onder de 25 grootste werkgevers in Haarlem blijkt dat van hen vrijwel alleen Fluor BV en Merck, Sharp & Dohme BV een noemenswaardig aantal hotelkamernachten boeken (meer dan 1.000 per jaar) voor veelal buitenlandse bezoekers. De overige ondervraagden boeken vaak wel regelmatig hotelkamernachten, maar over het algemeen niet heel veel. Vanuit de regio is alleen Tata Steel uit Velsen-Noord nog een relevante zakelijke afnemer van hotelovernachtingen in Haarlem<sup>218</sup>. Vanuit de lokale hotellerie werd opgemerkt dat deze bedrijven gedurende de meest recente economische crisis flinke klappen te verwerken hebben gekregen en dat nog moet blijken hoe snel ze hier van zullen herstellen<sup>219</sup>. Figuur 9 toont een overzicht van de belangrijkste observaties die uit het telefonische onderzoek volgden. Behalve dat het aantal grootschalige zakelijke spelers in Haarlem beperkt lijkt te zijn, is het vooral interessant dat:

- Haarlem soms zakelijke gasten 'kwijtraakt' aan Amsterdam & Haarlemmermeer
- er in Haarlem vanuit de zakelijke markt over het algemeen sprake lijkt te zijn van voldoende beschikbaarheid van aanbod
- er geen bepaald type hotel lijkt te zijn dat de zakelijke markt mist
- het Haarlemse bedrijfsleven over het algemeen geen veranderingen verwacht met betrekking tot het aantal toekomstige kamernachten

Eerder werd ook al geconcludeerd dat het economische klimaat in Zandvoort in de huidige situatie niet ondersteunend is aan zakelijke hotelvraag. In Zandvoort konden dan ook geen bedrijven worden geïdentificeerd die regelmatig hotelkamernachten boeken en is dus geen telefonische enquête uitgevoerd. Het Circuit Park Zandvoort ontvangt wel gasten die gebruik dienen of wensen te maken van lokale hotelaccommodaties, zoals race teams of gasten die als onderdeel van een bedrijfsuitje gebruik maken van de faciliteiten van het circuit, maar deze boekingen worden niet vanuit het Circuit Park georganiseerd, hoewel er wel een directe koppeling bestaat tussen de website van het Circuit Park en die van een aantal geselecteerde bedrijven. Uit de omgevingsanalyse is ook gebleken dat de toeristische aantrekkingskracht van Haarlem en Zandvoort juist uitermate sterk is. Dit blijkt ook uit reacties van lokale hoteliers op een schriftelijke enquête.

Onder meer doordat in Haarlem het toeristische bezoek zich relatief sterk op de zaterdag concentreert en in Zandvoort de vraag zich bijzonder sterk in de lente- en zomermaanden concentreert (meerdere hoteliers kiezen er zelfs voor de deuren in de wintermaanden te sluiten<sup>220</sup>), is het waarschijnlijk dat deze markten nog meer dan gebruikelijk in Nederland gevoelig zijn voor seizoensspreiding en er in beide

---

<sup>218</sup> Bron: Input Grand Hotel Frans Hals tijdens bespreking onderzoek d.d. 24-05-2011

<sup>219</sup> Bron: Input Grand Hotel Frans Hals tijdens bespreking onderzoek d.d. 24-05-2011

<sup>220</sup> Bronnen: Gemeente Zandvoort, hoteliers Zandvoort

markten sprake is van bovengenoemd plafond met betrekking tot bezettingsgraden.

**Figuur 9. Observaties onderzoek zakelijke hotelvraag Haarlem**

Bedrijven die regelmatig hotelaccommodaties boeken, doen dit grotendeels voor internationale gasten vanuit diverse continenten en landen.
Soms wordt voor de internationale gasten een accommodatie in Haarlemmermeer of Amsterdam geboekt, met als motivatie de nabijheid van de luchthaven en de aantrekkingskracht van Amsterdam op buitenlandse bezoekers.
Voor gasten die in en om Haarlem verblijven wordt de accommodatie vaak gekozen op basis van de locatie in de buurt van het betreffende bedrijf, de prijs-kwaliteitverhouding of de locatie in het centrum.
Soms, bijvoorbeeld tijdens het Keukenhofseizoen in april en mei en de honkbalweek in juli en gedurende bepaalde beurzen en congressen in Amsterdam of Haarlem, is het moeilijker om hotelaccommodaties te boeken, maar over het algemeen is er altijd wel sprake van een goede beschikbaarheid.
Met uitzondering van een enkeling die een vijfsterren hotel mist en een enkeling die een viersterren hotel op een goed bereikbare locatie met goede parkeergelegenheid mist, lijkt er niet een bepaald type hotel te zijn dat mist.
De kamerprijs die men bereid is te betalen ligt op maximaal €150, maar een duidelijke voorkeur bestaat voor beduidend goedkopere hotels.
Veel van de bedrijven die regelmatig hotelaccommodatie boeken merken op dat parkeren in Haarlem duur en lastig is, wat vanwege de ligging in het centrum voor veel hotels problematisch is.
Er worden over het algemeen geen veranderingen verwacht met betrekking tot het aantal kamernachten in de toekomst.
Als er sprake is van zakelijke bijeenkomsten vinden deze zelden plaats in hotels, omdat veel van de betreffende bedrijven over interne faciliteiten beschikken.

Bron: Horwath HTL

Er zijn te weinig gegevens om de segmentatie in de hotelmarkten van Haarlem en Zandvoort voor meerdere jaren op individuele basis te berekenen. Wel is er voldoende informatie om een schatting te kunnen doen van zakelijke vraag ten opzichte van toeristische vraag. In Haarlem lijkt de verhouding nog redelijk in balans te zijn met circa 50% zakelijke en circa 50% toeristische vraag. De vraag in Zandvoort wordt gedomineerd door de toeristische markt met naar verwachting circa 35% zakelijke vraag en circa 65% toeristische vraag. De zakelijke vraag in Zandvoort betreft vooral evenementen op Circuit Park Zandvoort en zakelijke groepsbijeenkomsten<sup>221</sup>. Het management van Best Western Palace Hotel Zandvoort en dat van Strandhotel Zandvoort zien een groeiemarkt in het accommoderen van expatriates, buitenlanders die tijdelijk in de regio werken. Echter, volgens het management van NH Zandvoort is Zandvoort te ver weg gelegen van de bedrijven waar die expatriates werken en kunnen expatriates alleen in aanzienlijke getallen worden aangetrokken door de prijzen bijzonder laag te stellen.

### 5.3 Toekomstige ontwikkeling vraag

#### 5.3.1 *Verwachte toekomstige ontwikkeling hotelvraag vanuit de Metropoolregio*

Gedurende de laatste economische top in 2006/2007 maakte de hotelmarkt van Amsterdam per jaar ruim 100 dagen mee met een gemiddelde bezetting hoger dan 90%. Zulke bezettingsgraden zijn een indicatie van het feit dat het aanbod ontoereikend is voor de vraag. Veel van deze bovengemiddeld hoge bezettingen

<sup>221</sup> Bronnen: Input NH Zandvoort en Best Western Palace Hotel Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d. 15-06-2011, schriftelijke enquête hoteliers Zandvoort

werden gerealiseerd rondom feestdagen en op dagen dat er in de Amsterdam RAI grote internationale congressen werden georganiseerd, waaronder de International Broadcast Convention, de Scientific Conference on Toxicology en de Marine Equipment Trade Show. Tijdens deze ruim 100 dagen trok Amsterdam zoveel meerdaagse bezoekers dat het hotelaanbod in de stad zelf niet toereikend was om aan de vraag te voldoen. Hotels in omliggende gemeenten profiteerden van de overflow van Amsterdam<sup>222, 223</sup>.

Men kan zich afvragen in hoeverre de hotelmarkten van Haarlem en Zandvoort hebben geprofiteerd van de overflow van Amsterdam en of hier in de toekomst naar verwachting verandering in zal komen. Om hier zicht op te krijgen dienen in ieder geval drie subvragen te worden beantwoord, namelijk 1) of Haarlem en Zandvoort vanuit Amsterdam snel en gemakkelijk genoeg te bereiken zijn, 2) of de hotelmarkten van Haarlem en Zandvoort kwantitatief en kwalitatief voldoende zijn om de aandacht te trekken van Amsterdamse bezoekers en 3) of de overflow van Amsterdam in de toekomst naar verwachting zal af- of juist toenemen. In de omgevingsanalyse bleek al dat Haarlem en Zandvoort zowel per auto als per openbaar vervoer binnen respectievelijk een half uur en drie kwartier kunnen worden bereikt vanuit de belangrijkste zakelijke en toeristische locaties van Amsterdam en vanuit Schiphol, waarbij wel dient te worden opgemerkt dat in beide gemeenten regelmatig sprake is van vertraging en parkeermoeilijkheden. Als wordt gekeken naar de verschillende deelregio's in de Metropoolregio Amsterdam blijkt dat alleen de regio Amstelland en de Meerlanden en de regio Zuid-Kennemerland relatief dichtbij Amsterdam zijn gelegen én beschikken over een voldoende hotelaanbod, zowel kwantitatief en kwalitatief. In de regio Zuid-Kennemerland hebben Haarlem en Zandvoort duidelijk de best ontwikkelde hotelmarkten. Het is daarom waarschijnlijk dat beide gemeenten tot op zekere hoogte profiteren van mogelijke overflow uit Amsterdam. Naar verwachting geldt dit, vanwege de kortere reisduur, vooral voor Haarlem en in mindere mate voor Zandvoort. Voor Haarlem wordt dit ondersteund door hoteliers die aangeven dat lokale hotels tijdens grotere congressen en andere zakelijke evenementen in Amsterdam wel eens kamers tekort hebben om aan de vraag te voldoen<sup>224</sup> en ook door zakelijke afnemers die aangeven dat zij wel eens moeite hebben met het boeken van hotelkamers als er grote congressen en andere zakelijke evenementen in Amsterdam plaatsvinden<sup>225</sup>. Dit laatste lijkt echter niet bijzonder vaak voor te komen. Ook voor Zandvoort werd dit onderkend door de lokale markt, alhoewel werd opgemerkt dat het aantal dagen waarop dit voorkomt en het aantal gegenereerde kamernachten gedurende die dagen beperkt is<sup>226</sup>. Uit een telefonische enquête onder het Haarlemse bedrijfsleven bleek echter ook dat Haarlem juist wel eens vraag kwijtraakt aan Amsterdam en Haarlemmermeer en volgens lokale hoteliers was vroeger vaker sprake van overflow vanuit Amsterdam

---

<sup>222</sup> Bronnen: Interviews hoteliers Haarlem, Interviews hoteliers Zandvoort, Schriftelijke enquête hotelmarkt Haarlem d.d. maart 2011 – Horwath HTL, Telefonische enquête zakelijke markt Haarlem d.d. maart 2011 – Horwath HTL

<sup>223</sup> Bron: RAI Hotel & Travel Service

<sup>224</sup> Bron: Schriftelijke enquête hotelmarkt Haarlem d.d. maart 2011 – Horwath HTL

<sup>225</sup> Bron: Telefonische enquête zakelijke markt Haarlem d.d. maart 2011 – Horwath HTL

<sup>226</sup> Bronnen: Input NH Zandvoort, Best Western Palace Hotel Zandvoort en VVV Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d. 15-06-2011, Interview NH Zandvoort

dan tegenwoordig<sup>227</sup>. In Amsterdam zelf is het aanbod de afgelopen jaren namelijk flink uitgebreid terwijl de vraag een minder grote groei vertoonde<sup>228</sup>.

In de Nota Hotelbeleid 2007-2010 heeft de gemeente Amsterdam doelstellingen en acties geformuleerd voor de Amsterdamse hotelmarkt ter ondersteuning van bredere economische doelstellingen. Eén van die doelen was om in de periode van 2007 tot 2015 9.000 nieuwe hotelkamers te realiseren. Voor de Metropoolregio Amsterdam werd zelfs een benodigd aantal van 13.000 hotelkamers vastgesteld. Het realiseren van de bredere economische doelstellingen heeft door de meest recente economische crisis vertraging opgelopen, waardoor ook de doelstellingen voor de hotelmarkt zijn beïnvloed. In een recente tussenanalyse van het Hotelbeleid 2007-2010 werd aangegeven dat tot en met 2015 in Amsterdam circa 4.400 aanvullende kamers benodigd zijn, inclusief de kamers die tussen 2007 en 2009 aan de markt zijn toegevoegd<sup>229</sup>. Eén van de gerealiseerde acties in de Nota Hotelbeleid betreft de Hotelmonitor Amsterdam, waarin Horwath HTL op periodieke basis hotelontwikkelingsplannen inventariseert. Op basis van een doorrekening van de plannen die hierin zijn opgenomen, zouden er in Amsterdam tot 2015 circa 5.500 extra hotelkamers bijkomen. Hiermee is de geplande capaciteit ruim te noemen en is het waarschijnlijk dat Amsterdam in de toekomst beter in staat is hotelvraag in eigen stad te accommoderen.

De situatie in Amsterdam en de bredere Metropoolregio Amsterdam lijkt er in ieder geval niet op te wijzen dat de hotelmarkten van Haarlem en Zandvoort de komende jaren zullen kunnen profiteren van meer overflow dan dat ze de afgelopen jaren hebben gedaan. Aangenomen wordt dat mogelijke overflow vanuit Amsterdam reeds is opgenomen in de huidige marktsegmenten en dat in dit aandeel de komende jaren geen verandering zal plaatsvinden.

### **5.3.2 Relatie economische groei en groei hotelvraag**

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. Ook voor Haarlem en Zandvoort kan een relatie worden gezien tussen conjuncturele bewegingen en de ontwikkeling van hotelovernachtingen. Vooral de verwachtingen voor de zakelijke segmenten zijn nauw verbonden met economische ontwikkelingen. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke hotelovernachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke hotelovernachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. De toeristische segmenten zijn minder vatbaar voor economische veranderingen. In economisch hoogtij neemt het aantal toeristische hotelovernachtingen minder sterk toe als het aantal zakelijke hotelovernachtingen. Hier staat tegenover dat ook wanneer het slecht gaat met de economie mensen willen recreëren. Wel gaan ze hiervoor minder ver weg en blijven ze liever dicht bij huis. Dit wil zeggen dat naar verwachting het aantal buitenlandse toeristen in slechte economische omstandigheden afneemt, maar het aantal binnenlandse toeristen juist toeneemt. Echter, in ieder geval in 2009 heeft deze toename de

---

<sup>227</sup> Bronnen: Input NH Zandvoort en Best Western Palace Hotel Zandvoort tijdens bespreking onderzoek d.d. 15-06-2011, Interview NH Zandvoort

<sup>228</sup> Bron: Telefonische enquête zakelijke markt Haarlem d.d. maart 2011 – Horwath HTL

<sup>229</sup> Bron: Samenvatting / conclusies tussenanalyse hotelbeleid 2007-2010 - website gemeente Amsterdam



eerder genoemde afname niet geheel kunnen compenseren en de uitgaven daalden merkbaar.

Ondanks het herkennen van bepaalde patronen in de ontwikkeling van het bruto nationaal product, is economische groei en groei in hotelvraag van zo veel verschillende factoren afhankelijk, dat het voorspellen ervan een uiterst complexe materie is. In ieder geval is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotellerie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de analyses van Horwath HTL wordt daarom uitgegaan van een gesimplificeerd model van de economische conjunctuurbeweging, met een volledige economische cyclus van zeven jaar, waaronder één jaar met nulgroei, één hersteljaar en vijf jaren van groei. Dit model is ook in de analyse voor Haarlem en Zandvoort gehanteerd, waarbij ervan is uitgegaan dat het laatste nuljaar heeft plaatsgevonden in 2009 en het laatste hersteljaar in 2010. Met een groei in de gemiddelde bezetting van nagenoeg 8% is voor Haarlem gebleken dat in 2010 inderdaad sprake was van een sterk herstel.

### ***5.3.3 Verwachte ontwikkeling hotelvraag Haarlem en Zandvoort***

#### Verwachte toekomstige ontwikkeling hotelvraag Haarlem

Eerder werd geconcludeerd dat Haarlem over een matig zakelijk klimaat beschikt met betrekking tot de hotelmarkt, ondanks gemeentelijke ambities met betrekking tot de ontwikkeling van de sector zakelijke dienstverlening en groei van het aantal congressen en evenementen, een groot aantal ontwikkelingsplannen en de inspanningen van City Marketing Haarlem. Tegelijkertijd werd vastgesteld dat de toeristische aantrekkingskracht bijzonder groot is, toeneemt en de gemeentelijke ambities met betrekking tot de toeristische wervingskracht veelbelovend zijn.

In de periode 2002-2009 was de gemiddelde groei in het aantal hotelovernachtingen in Haarlem met 4,4% bovengemiddeld groot. Met betrekking tot groei in de zakelijke markt kan worden geconcludeerd dat deze in het verleden hoogst waarschijnlijk was geconcentreerd op een zeer klein aantal spelers, waarvan nog niet duidelijk is hoe ze zullen herstellen van de meest recente economische crisis. Bovendien brengt het kleine aantal zakelijke spelers het eventuele wegvallen van één of meerdere van die spelers een grote onzekerheid met zich mee met betrekking tot toekomstige ontwikkeling van zakelijke hotelvraag. Naar verwachting is de historische groei sowieso grotendeels voortgekomen uit de toeristische markt. Het is goed mogelijk dat Haarlem de komende jaren de verzadigingsfase bereikt in deze markt. In Haarlem is nu al sprake van duidelijke pieken in het toeristische bezoekgedrag met als gevolg dat er gedurende die momenten sprake is van grote drukte in onder meer de binnenstad, parkeergarages en hotels. Naar verwachting is de enige manier om de sterke, historische groei in toeristische hotelvraag de komende jaren vast te houden een toename in toeristische vraag op andere momenten dan koopavonden en weekeinden. Gedurende dit onderzoek is er echter geen informatie gevonden die de verwachte realisatie van een dergelijke ontwikkeling ondersteunt.

Kortom: als dezelfde lijn wordt gevolgd als in het recente verleden en in ieder geval een deel van de geïdentificeerde plannen en initiatieven tot uitvoering wordt gebracht, wordt verwacht dat ook de komende jaren vraag naar hotelkamers in Haarlem aanzienlijk zal toenemen, maar op een minder hoog niveau dan in het verleden. De toekomstige groei in de toeristische markt is naar verwachting groter

dan de groei in de zakelijke groepsmarkt en de verwachte groei in de zakelijke groepsmarkt is op haar beurt groter is dan de verwachte groei in de individueel zakelijke markt. Voorgaande bevindingen vertalen zich naar onderstaande groeiverwachtingen in de hotelmarkt van Haarlem voor de komende jaren. Verwacht wordt dat in de periode tot en met 2020 een gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen mogelijk moet zijn van 2,6%, rekening houdend met conjuncturele schommelingen, die in de praktijk in Haarlem waarschijnlijk groter zijn dan in onderstaande theorie.

**Tabel 30. Verwachte groei hotelvraag Haarlem in %**

	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	Gem
Zakelijk	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	0,0	1,3	2,5	2,5	2,5	2,1
Toeristisch	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	0,0	1,8	3,5	3,5	3,5	3,0
<b>Totaal</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>

Bron: Horwath HTL

Gem = gemiddelde over de periode 2011-2020

#### Verwachte toekomstige ontwikkeling hotelvraag Zandvoort

Eerder werd geconcludeerd dat veel van de toeristische ontwikkelingen die zijn geïnitieerd van belang zijn voor het tot stilstand brengen van de negatieve kwaliteitspiraal waar Zandvoort de afgelopen jaren onder heeft geleden en dat deze ontwikkelingen er naar verwachting voor zullen zorgen dat in ieder geval het dagtoerisme en in mindere mate ook toeristische verblijfsvraag in Zandvoort in de toekomst toeneemt, mits ze daadwerkelijk binnen het daarvoor gestelde tijdspad tot ontwikkeling komen en de kwaliteit van het hotelaanbod aansluit op de behoeften uit de markt. Tegelijkertijd werd geconcludeerd dat weinig van de ontwikkelingsplannen in de gemeente Zandvoort naar verwachting een grote invloed hebben op zakelijk verblijfstoerisme. De economische activiteiten in Zandvoort zijn voornamelijk gericht op het toerisme, waardoor het economische klimaat in de huidige situatie niet ondersteunend is aan zakelijke hotelvraag en dit naar verwachting in de nabije toekomst ook niet zal worden. In het geplande gebouw met sportgerichte overdekte attracties ten noorden van het Circuit park Zandvoort is ruimte voor nieuwe congres- en vergaderfaciliteiten, wat hotelvraag vanuit het zakelijke groepssegment ten goede zou kunnen komen, maar dit betreft een nog onzekere ontwikkeling voor de toekomst op de lange termijn. Toch zal er naar verwachting een beperkte groei zijn vanuit de zakelijke markt, als gevolg van de herstellende economie en een algehele kwaliteitsverbetering. Voorgaande bevindingen vertalen zich naar de groeiverwachtingen in de hotelmarkt van Zandvoort voor de komende jaren zoals weergegeven in Tabel 31. Verwacht wordt dat in de periode tot en met 2020 een gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen mogelijk moet zijn van 2,0%, rekening houdend met conjuncturele schommelingen. Dit is beduidend meer dan de gemiddelde jaarlijkse afname van 1,7% gedurende de afgelopen jaren, maar beduidend minder dan de ambitieuze gemeentelijke doelstellingen. Als deze groeiverwachting voor de hotelmarkt wordt gehanteerd voor de logiesmarkt inclusief recreatiewoningen groeit het totaal aantal overnachtingen in deze markt in de periode 2010-2014 met circa 76.000 (ervan uitgaande dat het aantal in 2010 gelijk was aan het aantal in 2009), aanzienlijk minder dan de door de gemeente geambieerde 241.000 nieuwe overnachtingen in de periode 2009-2014.

Voorwaarde voor een dergelijke groei is dat een groot deel van de geïnventariseerde plannen en initiatieven (verbetering infrastructuur,

herontwikkeling Middenboulevard, City Marketing Zandvoort, identiteit Badplaatsen, het inzetten op jaarrond toerisme, doorontwikkeling fietsnetwerk, aandacht voor kwaliteit, 'Amsterdam Bezoeken, Holland Zien', versterking (Nederlandse kustlijn) binnen het geplande tijdspad wordt doorgezet. Het uitwerken van de mogelijkheden van Circuit Park Zandvoort in de vorm van Sportpool Zandvoort zal naar verwachting voor de periode na 2020 kunnen leiden tot een grotere aantrekkingskracht op verblijfstoerisme.

**Tabel 31. Verwachte groei hotelvraag Zandvoort in %**

	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	Gem
Zakelijk	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	0,0	0,8	1,5	1,5	1,5	1,3
Toeristisch	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	0,0	1,3	2,5	2,5	2,5	2,1
<b>Totaal</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,1</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,0</b>

Bron: Horwath HTL

Gem = gemiddelde over de periode 2011-2020

#### 5.4 Voornaamste observaties en conclusies

Hieronder volgen de voornaamste observaties en conclusies met betrekking tot de historische ontwikkeling, de huidige samenstelling en de verwachte toekomstige ontwikkeling van de hotelvraag.

##### Historische ontwikkeling

- Alhoewel doorspekt met sterke schommelingen, lag de gemiddelde jaarlijkse groei in Haarlem in de periode 2002-2009 met 4,4% op een aanzienlijk hoger niveau dan in de Nederlandse (1,4%) en de Noord-Hollandse hotellerie (2,0%)
- In tegenstelling tot de Nederlandse, Noord-Hollandse en Haarlemse hotellerie, was in Zandvoort in de periode 2002-2009 sprake van een gemiddelde jaarlijkse afname van hotelvraag van 1,7%, met als uitzonderingen op de negatieve groei de jaren 2005 (0%), 2006 (4%) en 2007 (0%)
- Als wordt gekeken naar hotelresultaten, waaronder de bezetting en gemiddelde kamerprijs, maakte de Nederlandse hotelmarkt in 2010 een kleine groei mee en de Noord-Hollandse hotellerie een redelijke groei, maar in de hotelmarkt van Noord-Holland zonder de regio Amsterdam was geen sprake van groei
- Na de sterke dalingen in 2008 en 2009, is in 2010 het aantal overnachtingen in Haarlem weer gegroeid, alhoewel met 2% op een lager tempo dan in Nederland (7%) en Noord-Holland (13%)

##### Huidige samenstelling Haarlem

- Met een gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer die 27% hoger ligt, lijken de hotelresultaten goed te zijn in vergelijking met andere gemeenten in Noord-Holland (exclusief Amsterdam en Haarlemmermeer)
- In vergelijking met de nationale en provinciale hotelmarkten zijn de resultaten echter aan de lage kant, wat met name geldt voor de gemiddelde kamerprijs
- De grotere hotels lijken op een gemiddeld Nederlands niveau te liggen met betrekking tot bedbezetting, alhoewel ook hier sprake is van een turbulente ontwikkeling
- Het aantal grootschalige zakelijke spelers is beperkt
- Haarlem raakt soms zakelijke gasten kwijt aan Amsterdam & Haarlemmermeer
- Vanuit de zakelijke markt lijkt over het algemeen sprake te zijn van voldoende beschikbaarheid van hotelaanbod

- Er lijkt geen bepaald type hotel te zijn dat de zakelijke markt mist
- Het bedrijfsleven verwacht over het algemeen geen veranderingen met betrekking tot het aantal toekomstige kamernachten
- Ondanks de relatief zwakke zakelijke markt, lijkt de verhouding zakelijke/toeristische vraag nog redelijk in balans te zijn met circa 50% zakelijke en circa 50% toeristische vraag
- Vanwege een relatief grote seizoensspreiding en doordat de verhouding zakelijke/toeristische vraag niet optimaal is, is het waarschijnlijk dat sprake is van een plafond met betrekking tot bezettingsgraden

#### Huidige samenstelling Zandvoort

- Met een gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer die 11% hoger ligt, lijken de hotelresultaten goed te zijn in vergelijking met andere gemeenten in Noord-Holland (exclusief Amsterdam en Haarlemmermeer)
- In vergelijking met de nationale en provinciale hotelmarkten zijn de resultaten echter aan de lage kant, wat met name geldt voor de gemiddelde kamerprijs
- De gemiddelde bedbezetting lijkt met 44% net iets beneden het niveau van de Nederlandse en Haarlemse hotellerie te liggen (ieder 45%)
- De vraag wordt gedomineerd door de toeristische markt met naar verwachting circa 35% zakelijke en circa 65% toeristische vraag
- Vanwege een relatief grote seizoensspreiding en doordat de verhouding zakelijke/toeristische vraag niet optimaal is, is het waarschijnlijk dat sprake is van een plafond met betrekking tot bezettingsgraden

#### Toekomstige ontwikkeling

- De hotelmarkten van Haarlem en Zandvoort lijken de komende jaren niet te kunnen profiteren van meer overflow uit Amsterdam en de bredere Metropoolregio dan dat ze de afgelopen jaren hebben gedaan, eerder minder
- Verwacht wordt dat in de periode tot en met 2020 in Haarlem een gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen mogelijk moet zijn van 2,6%, rekening houdend met conjuncturele schommelingen, waarbij de grootste groei uit de toeristische markt wordt verwacht
- Verwacht wordt dat in de periode tot en met 2020 in Zandvoort een gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen mogelijk moet zijn van 2%, rekening houdend met conjuncturele schommelingen, waarbij de grootste groei uit de toeristische markt wordt verwacht
- Voorwaarde voor een dergelijke groei in Zandvoort is dat een groot deel van de geïnventariseerde plannen en initiatieven binnen het geplande tijdspad wordt doorgezet
- Het aantal overnachtingen in de logiesmarkt inclusief recreatiewoningen groeit in de periode 2010-2014 volgens verwachting met circa 76.000, aanzienlijk minder dan de door de gemeente geambieerde 241.000 extra overnachtingen in de periode 2009-2014
- Het uitwerken van de mogelijkheden van Circuit Park Zandvoort in de vorm van Sportpool Zandvoort zal naar verwachting voor de periode na 2020 kunnen leiden tot een grotere aantrekkingskracht op verblijfstoerisme in Zandvoort

## 6 Kwantitatieve marktruimte Haarlem en Zandvoort

### 6.1 Methode

Omdat geen informatie beschikbaar is over de resultaten van heel kleine hotels, pensions en bed & breakfasts en voor deze logiesaccommodaties andere regels gelden met betrekking tot marktruimte dan voor de reguliere hotelmarkt, is bij de marktruimtebepaling voor Haarlem en Zandvoort alleen uitgegaan van hotels met tien of meer kamers. Deze hotels maken sowieso het overgrote deel uit van het totale hotelaanbod.

In het berekenen van de marktruimte zijn de volgende stappen genomen:

- het bepalen van het aantal gerealiseerde kamernachten in 2010 gebaseerd op het aantal beschikbare hotelkamers, de geschatte bezettingsgraad en 365 dagen
- het herleiden van het aantal verwachte kamernachten voor elk jaar in de periode 2011-2020 door het vermenigvuldigen van het aantal gerealiseerde kamernachten in het voorgaande jaar met het verwachte groeipercentage voor het betreffende jaar
- het berekenen van het aantal benodigde kamernachten op een wenselijke bezettingsgraad voor elk jaar in de periode 2010-2020 door het aantal verwachte kamernachten te delen door de wenselijke bezettingsgraad en dan door 365 of 366 dagen
- voor elk jaar in de periode 2011-2020 het aantal benodigde kamernachten verminderen met het aantal beschikbare kamernachten
- het resultaat van voorgaande stap delen door 365 of 366 dagen om op de marktruimte in hotelkamers uit te komen

### 6.2 Marktruimte Haarlem

#### 6.2.1 Aannames

Voor Haarlem zijn bij de marktruimtebepaling de volgende aannames gebruikt:

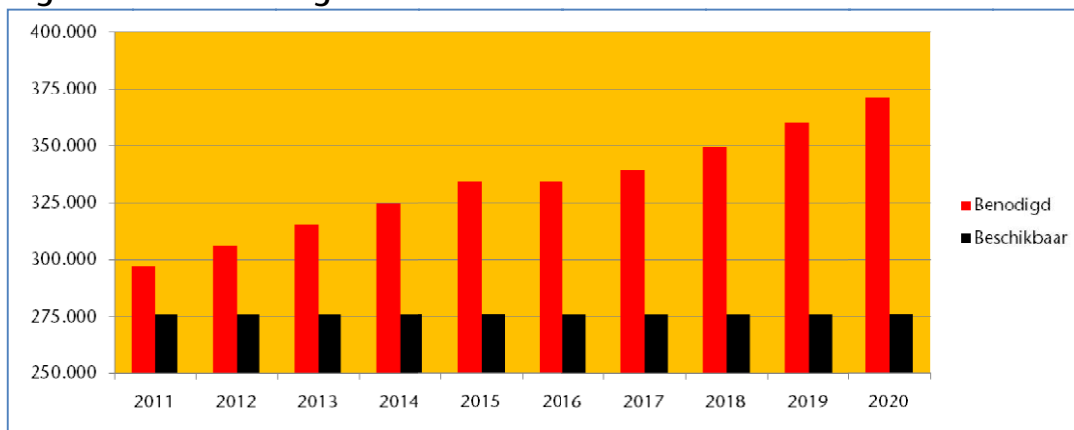
- De markt bestond in 2010 uit 756 hotelkamers
- De bezettingsgraad in 2010 bedroeg 69%
- In de periode 2011-2020 groeit hotelvraag met een gemiddelde van 2,6% per jaar, rekening houdend met conjuncturele schommelingen
- Een gezonde bezettingsgraad voor een markt als Haarlem is 66%

De laatste aanname behoeft wellicht enige toelichting. Voor iedere hotelmarkt ligt een gezonde bezettingsgraad tussen de 55% en de 75%. Als de gemiddelde bezetting in een hotelmarkt lager is dan 55% is sprake van overcapaciteit. Als de gemiddelde bezetting daarentegen hoger is dan 75% is sprake van ondercapaciteit. Rekening houdend met de sterktes, kansen, zwaktes en bedreigingen van Haarlem zoals geobserveerd in de voorgaande analyses, is de wenselijke bezettingsgraad gesteld op 66%, dit is iets minder dan de gemiddelde bezetting in Nederland in de periode 2005-2009 en gelijk aan de gemiddelde geschatte bezetting in Haarlem in de afgelopen 3 jaar.

## 6.2.2 Resultaat

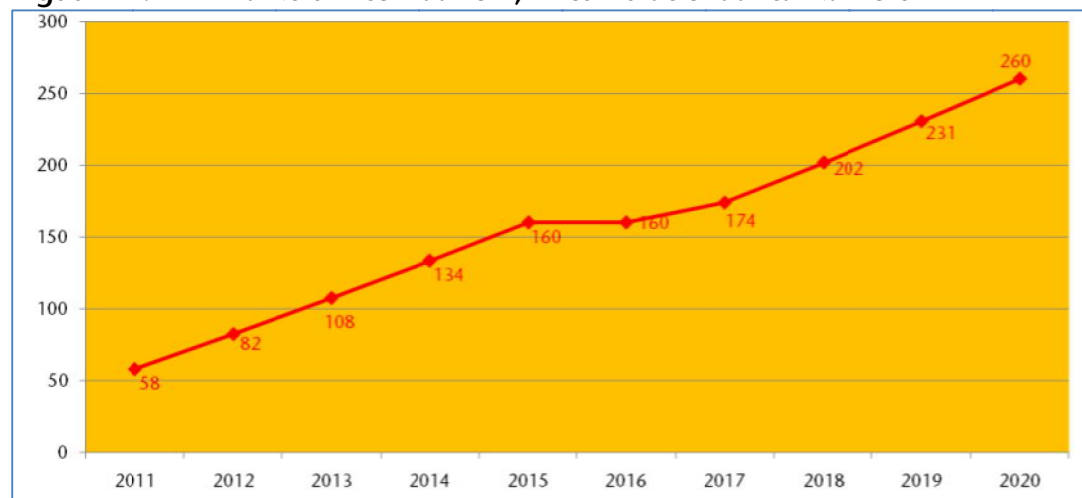
Onderstaande twee figuren tonen het resultaat van de marktruimtebepaling voor Haarlem. De eerste figuur zet het aantal benodigde kamernachten per jaar af tegen het aantal beschikbare kamernachten. De tweede figuur toont het aantal hotelkamers waar de markt ruimte voor biedt. Het gaat hierbij om cumulatieve aantallen hotelkamers.

**Figuur 10. Benodigd t.o.v. beschikbaar aantal kamernachten Haarlem**



Bron: Horwath HTL

**Figuur 11. Marktruimte Haarlem, in cumulatief aantal kamers**



Bron: Horwath HTL

Volgens deze analyse kunnen er in Haarlem tot en met 2020 260 hotelkamers aan de markt worden toegevoegd, zonder dat het de markt verstoort en de gemiddelde bezetting onder de wenselijke 66% uitkomt. Het getal van 260 hotelkamers is gebaseerd op alle relevante informatie die gedurende dit onderzoek is gevonden en verwerkt in de voorgaande analyses plus een aantal onoverkomelijke aannames. Niemand kan de toekomst voorspellen. Het is daarom verstandig om de berekende marktruimte van 260 kamers tot en met 2020 te beschouwen als indicatie of leidraad. Het is waarschijnlijk dat de daadwerkelijke marktruimte in de praktijk in een bandbreedte rondom 260 kamers ligt. Tussen 235 en 285 kamers lijkt een veilige bandbreedte. Deze ruimte is overigens alleen gebaseerd op de huidige vraag naar hotelkamers in Haarlem en de autonome groei hierin. De ontwikkeling van een hotel met een uniek concept dat goed aansluit op het karakter en de

mogelijkheden van Haarlem kan voor aanvullende vraag zorgen, waardoor boven de berekende marktruimte kan worden uitgestegen.

In de aanbodanalyse werd reeds geconcludeerd dat het hotelaanbod in Haarlem naar verwachting alleen al de eerstkomende jaren wordt uitgebreid door 4 plannen voor in totaal circa 210 kamers, los van de invulling van het nieuwe hotelbeleid. Het gaat om de ontwikkeling van een limited service hotel naast de ijsbaan in Haarlem Noord met 80 tot 110 kamers, de ontwikkeling van een viersterren hotel op het Prinsen Bolwerk nabij het centraal station met circa 70 kamers, de uitbreiding van het aantal kamers van Ambassador City Centre en Hotel Joops met ongeveer 50 en de ontwikkeling van een hostel nabij het centrum met circa 10 kamers. Behalve deze vier hotelontwikkelingen bestaan alleen al in Haarlem nog vijftien initiatieven voor mogelijke nieuwe hotelkamers. Bovendien zal nog dit jaar het aantal kamers van Bastion Hotel Haarlem/Velsen worden uitgebreid met 48 kamers. Door de ligging ervan, net buiten Haarlem, dienen ook deze nieuwe hotelkamers te worden meegenomen in de marktruimtebepaling van Haarlem. Tot slot zal naar verwachting het hotelaanbod in de nabijgelegen gemeente Bloemendaal met circa 75% uitbreiden en het hotelaanbod in de nabijgelegen gemeente Haarlemmerliede met nagenoeg 20%. Onder meer vanwege het nog altijd kleinschalige karakter zijn deze markten van minder groot belang voor de hotelmarkt van Haarlem. Echter, voor eventuele vraag vanuit deze gemeenten zelf alsmede vanuit andere gemeenten in de omgeving zullen in de toekomst meer keuzemogelijkheden bestaan. Op basis van dit alles lijkt de verwachte ontwikkeling van het hotelaanbod in en om Haarlem aan de ruimte kant te zijn in verhouding tot de berekende marktruimte.

### **6.3 Aannames Zandvoort**

Voor Zandvoort zijn bij de marktruimtebepaling in eerste instantie de volgende aannames gebruikt:

- De markt bestond in 2010 uit 578 hotelkamers
- De bezettingsgraad in 2010 bedroeg 67%
- In de periode 2010-2020 groeit hotelvraag met een gemiddelde van 2,0% per jaar, rekening houdend met conjuncturele schommelingen
- Een gezonde bezettingsgraad voor een markt als Zandvoort is 69%

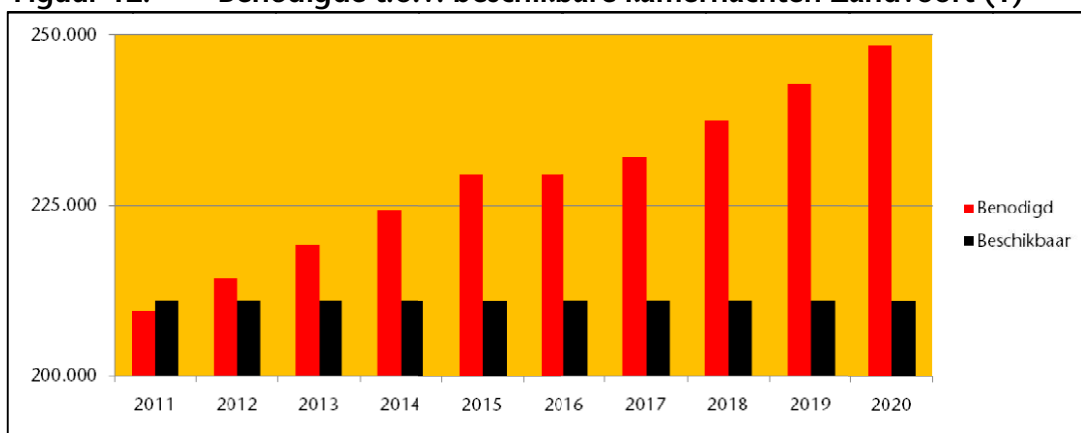
De laatste aanname behoeft wellicht enige toelichting. Voor iedere hotelmarkt ligt een gezonde bezettingsgraad tussen de 55% en de 75%. Als de gemiddelde bezetting in een hotelmarkt lager is dan 55% is sprake van overcapaciteit. Als de gemiddelde bezetting daarentegen hoger is dan 75% is sprake van ondercapaciteit. Rekening houdend met de sterktes, kansen, zwaktes en bedreigingen van Zandvoort zoals geobserveerd in de voorgaande analyses, is de wenselijke bezettingsgraad gesteld op 69%. Dit is gelijk aan de gemiddelde bezetting in Nederland in de periode 2005-2009 en aan de gemiddelde geschatte bezetting in Zandvoort in de afgelopen drie jaar. Zeker ten opzichte van de wenselijke bezettingsgraad van 65% in Haarlem, lijkt deze wenselijke bezettingsgraad van Zandvoort aan de hoge kant. De bezetting is echter slechts één van twee communicerende vaten die leiden tot de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer. Ook van belang is de gemiddelde kamerprijs waartegen de kamers worden verkocht. Eerder werd aangegeven dat de gemiddelde kamerprijs in Zandvoort aanzienlijk onder het toch al niet bijzonder hoge niveau van Haarlem

ligt. Om rekening te houden met deze relatief lage gemiddelde kamerprijs, lijkt het terecht om een wat hogere wenselijke bezettingsgraad te hanteren.

#### 6.4 Resultaat Zandvoort

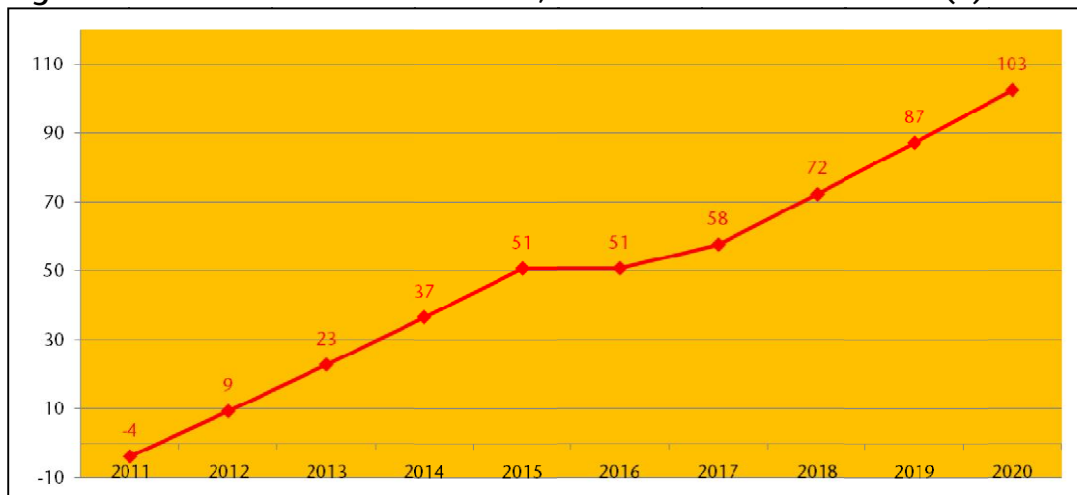
Figuur 12 en Figuur 13 tonen het resultaat van de marktruimtebepaling voor Zandvoort. De eerste figuur zet het aantal benodigde kamernachten per jaar af tegen het aantal beschikbare kamernachten. De tweede figuur toont het aantal hotelkamers waar de markt ruimte voor biedt. Het gaat hierbij om cumulatieve aantallen hotelkamers. Volgens deze analyse kunnen er in Zandvoort tot en met 2020 circa 125 hotelkamers aan de markt worden toegevoegd, zonder dat het de markt verstoort en de gemiddelde bezetting onder de wenselijke 69% uitkomt.

**Figuur 12. Benodigde t.o.v. beschikbare kamernachten Zandvoort (1)**



Bron: Horwath HTL

**Figuur 13. Marktruimte Zandvoort, in cumulatief aantal kamers (1)**



Bron: Horwath HTL

Volgens deze analyse kunnen er in Zandvoort tot en met 2020 103 hotelkamers aan de markt worden toegevoegd, zonder dat het de markt verstoort en de gemiddelde bezetting onder de wenselijke 69% uitkomt. Het getal van 103 hotelkamers is gebaseerd op alle relevante informatie die gedurende dit onderzoek is gevonden en verwerkt in de voorgaande analyses plus een aantal onoverkomelijke aannames. Niemand kan de toekomst voorspellen. Het is daarom verstandig om de berekende marktruimte van 103 kamers tot en met 2020 te



beschouwen als indicatie of leidraad. Het is waarschijnlijk dat de daadwerkelijke marktruimte in de praktijk in een bandbreedte rondom 103 kamers ligt. Tussen 90 en 115 kamers lijkt een veilige bandbreedte. Deze ruimte is overigens alleen gebaseerd op de huidige vraag naar hotelkamers in Zandvoort en de autonome groei hierin. De ontwikkeling van een hotel met een uniek concept dat goed aansluit op het karakter en de mogelijkheden van Zandvoort kan voor aanvullende vraag zorgen, waardoor boven de berekende marktruimte kan worden uitgestegen.

In de aanbodanalyse werd reeds geconcludeerd dat het hotelaanbod in Zandvoort tot en met 2020 naar verwachting wordt uitgebreid door 2 plannen voor in totaal ten hoogste 125 kamers, los van de invulling van het nieuwe hotelbeleid. Het gaat om de ontwikkeling van een familiehôtel met 11 kamers en 3 appartementen in het centrum en de herontwikkeling en uitbreiding van Best Western Palace Hotel met ten hoogste 110 kamers. Behalve deze vier hotelontwikkelingen bestaan alleen al in Zandvoort nog vier initiatieven voor mogelijke nieuwe hotelkamers. Bovendien bleek eerder in dit hoofdstuk al dat de verwachte uitbreiding van het hotelaanbod in het nabijgelegen Haarlem al aan de ruimte kant is voor de verwachte toekomstige vraag. Tot slot zal, aanvullend op de uitbreiding van Bastion Haarlem/Velsen in Santpoort-Noord, het hotelaanbod in de nabijgelegen gemeente Bloemendaal naar verwachting met circa 75% uitbreiden en het hotelaanbod in de nabijgelegen gemeente Haarlemmerliede naar verwachting met nagenoeg 20%. Onder meer vanwege het nog altijd kleinschalige karakter zijn deze markten van minder groot belang voor de hotelmarkt van Zandvoort. Echter, voor eventuele vraag vanuit deze gemeenten zelf alsmede vanuit andere gemeenten in de omgeving zullen in de toekomst meer keuzemogelijkheden bestaan. Op basis van dit alles lijkt de verwachte ontwikkeling van het hotelaanbod in Zandvoort aan de ruimte kant te zijn in verhouding tot de berekende marktruimte.

## 6.5 Voornaamste observaties en conclusies

Hieronder volgen de voornaamste observaties en conclusies met betrekking tot de marktruimte in Haarlem en Zandvoort.

### Haarlem

- Verwachte marktruimte tot en met 2020 = 235-285 kamers
- Naar verwachting wordt het aanbod tot en met 2020 uitgebreid met circa 210 kamers, los van de invulling van het nieuwe hotelbeleid
- In 2011 zal het aantal kamers van Bastion Hotel Haarlem/Velsen, net buiten Haarlem, worden uitgebreid met 48 kamers
- Tot en met 2020 zal het aanbod in Bloemendaal en Haarlemmerliede naar verwachting uitbreiden met respectievelijk circa 75% en nagenoeg 20%
- De verwachte ontwikkeling van het aanbod in en net buiten Haarlem lijkt aan de ruime kant te zijn in verhouding tot de berekende marktruimte

### Zandvoort

- Verwachte marktruimte tot en met 2020 = 90-115 kamers
- Naar verwachting wordt het aanbod in Zandvoort tot en met 2020 uitgebreid met ten hoogste 125 kamers, los van de invulling van het nieuwe hotelbeleid
- Tot en met 2020 zal het aanbod in Bloemendaal en Haarlemmerliede naar verwachting uitbreiden met respectievelijk circa 75% en nagenoeg 20%

- In Zandvoort lijkt de verwachte ontwikkeling van het aanbod aan de ruime kant te zijn in vergelijking met de berekende marktruimte

## 7 Kwalitatieve marktruimte Haarlem en Zandvoort

### 7.1 Ontwikkelingslijnen/unieke concepten

Samenvattend kan worden gesteld dat noch in Haarlem noch in Zandvoort veel ruimte is op de hotelmarkt voor nieuwe ontwikkelingen. Voor Haarlem werd vastgesteld dat er in de periode 2011-2020 ruimte is voor 235 tot 285 nieuwe hotelkamers. Ook werd aangegeven dat deze marktruimte naar verwachting deels zal worden ingevuld door de uitbreiding van het nabijgelegen Bastion Hotel Haarlem/Velsen met 48 extra kamers in 2011 en de ontwikkeling van een hostel nabij het centrum met 12 kamers in 2011. De genoemde ontwikkelingen bevinden zich reeds in een vergevorderd stadium, waardoor met zekerheid kan worden gesteld dat reeds in 2011 60 kamers van de 235 tot 285 mogelijke nieuwe kamers zullen worden gerealiseerd. Dit wil zeggen dat er komende jaren nog 175 tot 225 nieuwe kamers zullen kunnen worden ontwikkeld. Van alle ontwikkelingsplannen werd een aantal geselecteerd dat naar verwachting de meeste kans van slagen heeft. Het betreft de geplande uitbreiding van Ambassador City Centre en Hotel Joops met ongeveer 50 kamers alsmede de mogelijke ontwikkeling van een hotel met 80 tot 110 kamers naast de ijsbaan in Haarlem Noord en de mogelijke ontwikkeling van een hotel met circa 70 kamers op het Prinsen Bolwerk nabij het Centraal Station. Het is echter nog verre van zeker dat deze drie ontwikkelingen als eerste zullen worden gerealiseerd, noch staat op dit moment de invulling van deze ontwikkelingen vast. Er kan dus niet met zekerheid worden gesteld dat er geen ruimte meer is voor een andere ontwikkeling. Voor Zandvoort werd vastgesteld dat er in de periode 2011-2020 ruimte is voor 90 tot 115 nieuwe hotelkamers. Ook werd aangegeven dat deze marktruimte naar verwachting deels is ingevuld door de opening van The Seashell met 14 kamers en appartementen eerder in 2011. Dit wil zeggen dat er komende jaren nog 76 tot 101 nieuwe kamers zullen kunnen worden ontwikkeld. Van alle ontwikkelingsplannen werd er één geselecteerd die naar verwachting de meeste kans van slagen heeft. Het betreft de geplande uitbreiding van Best Western Palace Hotel met ten hoogste 110 kamers. Het beoogde aantal extra kamers staat echter nog niet vast en dus is het nog verre van zeker dat er geen ruimte meer is voor een andere ontwikkeling.

Destinatiehotels zijn hotels die alles wat de gast zich kan wensen op het gebied van slapen, werken en/of recreëren, eten en drinken intern aanbieden. Gasten komen speciaal voor deze hotels en het maakt hun niet uit wat voor zakelijke en/of toeristische trekpleisters er in de omgeving van het hotel zijn. Dit wil zeggen dat de ontwikkeling van een dergelijk destinatiehotel ervoor kan zorgen dat er gasten naar de bestemming komen, die zonder de aanwezigheid van het hotel niet zouden zijn gekomen. In de inleiding van deze rapportage werd al opgemerkt dat er in Nederland weinig echte destinatiehotels bestaan. Zo kan een nieuw designhotel bijvoorbeeld sterker concurreren met het bestaande hotelaanbod en er voor zorgen dat de hotelmarkt een onderscheidend karakter krijgt, maar zal het zelden gasten aantrekken die geen zakelijke of toeristische reden hebben om naar de bestemming te reizen. Het Kruisherhotel in Maastricht is met 60 kamers in een voormalige kerk en klooster onder leiding van een exclusieve keten een perfect voorbeeld van een Nederlands designhotel. Toch zijn er weinig mensen die enkel en alleen voor het Kruisherhotel een nacht in Maastricht verblijven: het is vooral de combinatie met de zakelijke en/of toeristische aantrekkingskracht van Maastricht waardoor gasten voor dit hotel kiezen. Ook een theaterhotel kan een grotere concurrerende kracht hebben en voor dat onderscheidende karakter van een hotelmarkt zorgen.

Met een sterke programmering zou een theaterhotel zelfs tot aanvullende vraag kunnen leiden. Hier staat tegenover dat de exploitatie van een theater vaak afhankelijk is van subsidies en een directe koppeling tussen een theater en een commercieel hotel is de praktijk zelden haalbaar is.

Ondanks het zeldzame karakter, zijn er op dit moment echter wel al een paar destinatiehotels aanwezig in Nederland. Op basis hiervan is een aantal scenario's denkbaar voor nieuwe destinatiehotels. Gedacht kan worden aan toeristische destinatiehotels, destinatiehôtels voor zakelijke groepen en resorts. Het beste voorbeeld van een toeristisch destinatiehotel is Preston Palace in Almelo. Het is een hotel waar voor één vaste prijs kan worden overnacht en gebruik kan worden gemaakt van een groot aanbod aan faciliteiten, waaronder een tropisch zwemparadijs met saunacentrum, een overdekte kermis, een bowlingbaan, een bioscoop, een speelruimte en diverse restaurants en bars. Gasten van Preston Palace komen over het algemeen niet voor een zakelijke of toeristische activiteit in of om Almelo, maar enkel en alleen voor het vertier in het hotel zelf. Bij een destinatiehotel voor zakelijke groepen kan worden gedacht aan het succesvolle 197 kamers tellende Conferentie- en Opleidingscentrum De Ruwenberg in het Brabantse Sint Michielsgestel, dat met nog een 30.000 inwoners en circa 9.000 banen tot de kleinere Nederlandse gemeenten behoort en zelf over vrij weinig zakelijke en toeristische trekpleisters beschikt. Voorbeelden van succesvolle resorts in Nederland zijn drie van de vier officiële Nederlandse kuuroorden: het Scandic Sanadome Nijmegen met 96 viersterren hotelkamers, Fontana Bad Nieuwschans in het Groningse Oldamt met 67 viersterren hotelkamers en Thermae 2000 in Valkenburg aan de Geul met 60 viersterren hotelkamers.

**Figuur 14. Nederlandse destinatiehotels**



Diverse bronnen

Hieronder worden daarom ontwikkelingslijnen en geschikte concepten omschreven die het beste lijken aan te sluiten op de mogelijkheden van de markt, alsmede op de gewenste doorontwikkeling van Haarlem en Zandvoort. De realisatie van de voorgestelde hotelconcepten zullen deels van invloed zijn op de bestaande markt, maar deels ook nieuwe markten aanboren.

### *7.1.1 Haarlem*

Omdat een toeristisch destinationhotel in de ware zin van het woord niet is gebonden aan een locatie, zou dit een optie zijn voor Haarlem. De ontwikkeling van een toeristisch destinationhotel vergt echter een groot oppervlakte, een grote investering en een gedreven ondernemer. Het lijkt daarom realistischer om een dergelijke ontwikkeling voor zo ver mogelijk te faciliteren op het moment dat het wordt aangedragen door de markt dan hier proactief op in te zetten.

Ook een destinationhotel voor zakelijke groepen is niet gebonden aan een locatie en zou dus een optie zijn voor Haarlem. Sterker nog: op basis van de eerder gerapporteerde bevindingen over de markt van Haarlem en een brainstorm met lokale marktpartijen, lijkt Haarlem juist behoefte te hebben aan een zakelijk groepshotel. Een zakelijk groepshotel in Haarlem kan worden gezien als een hotelaccommodatie met in ieder geval een goede bereikbaarheid per auto en genoeg kamers en zaalruimte om aantrekkelijk te zijn voor de zakelijke groepsmarkt. Een dergelijke ontwikkeling sluit aan op de wensen van Haarlem om het aantal zakelijke evenementen in Haarlem te vergroten en vult een gat in het aanbod voor zakelijke evenementen.

In Haarlem lijkt vraag te zijn naar de combinatie van een dagje winkelen en een dagje in een wellnesscentrum<sup>230</sup>. Onder meer doordat bezoekers vaak de voorkeur geven aan een wellnesscentrum met een weidse opzet in een rustige en natuurlijke omgeving, is het echter de vraag of een resort in het compacte Haarlem het beste antwoord biedt op deze vraag. Het lijkt beter om gehoor te geven aan deze vraag door kwalitatief hoogwaardig wellnesaanbod te koppelen aan de bestaande hotels. Daarnaast kan voor bestaande en nieuwe hotels worden overwogen om een bescheiden aanbod aan fitness- en wellnessfaciliteiten aan te bieden om intern aan de basisvraag van gasten naar mogelijkheden tot inspanning en ontspanning te kunnen voldoen.

### *7.1.2 Zandvoort*

Op het moment van schrijven wordt een onderzoek uitgevoerd naar het gewenste imago van Zandvoort, waar de komende jaren door diverse betrokken partijen gezamenlijk op zal worden ingezet. Er zijn nog geen definitieve keuzes gemaakt, maar op dit moment ziet het er naar uit dat voor het imago van Zandvoort vooral mogelijkheden en wensen liggen in een 'bruisende bestemming aan zee'. Verder is gebleken dat een seizoensverlengend karakter van belang is voor een doorontwikkeling van de recreatieve markt, toeristische markt en hotelmarkt.

---

<sup>230</sup> Bron: Input City Marketing Haarlem tijdens bespreking onderzoek d.d. 24-05-2011

Ook voor Zandvoort geldt dat een toeristisch destinationhotel een optie is, omdat het niet is gebonden aan een locatie. Echter, waar voor Haarlem werd geadviseerd om hier niet proactief op in te zetten, lijkt er voor Zandvoort juist al een basis te zijn gelegd voor een toeristisch destinationhotel. De plannen voor Sportpool Zandvoort lijken namelijk goed aan te sluiten op een mogelijk destinationhotel. Met de mogelijkheden van Circuit Park Zandvoort, de naastgelegen Bleekemelens Raceplanet en Slotemakers Antislipschool en de geplande al dan niet overdekte sportfaciliteiten lijken hier de nodige elementen voorhanden te zullen zijn om alleen al met het interne aanbod voldoende toeristische vraag aan te trekken. Door een combinatie te maken met zaalruimte zal het hotel tevens aantrekkelijk kunnen zijn voor de zakelijke groepsmarkt. Als wordt gesproken over meerdaagse zakelijke bijeenkomsten aan de Nederlandse kust wordt vaak in eerste instantie gedacht aan Noordwijk. Noordwijk heeft nagenoeg geen individueel zakelijke markt en behalve de kust zijn er geen grootschalige toeristische trekpleisters. Zandvoort heeft een voordeligere ligging in het Nederlandse economische centrum en met het Circuit Park Zandvoort op zijn minst één grote trekpleister die niet afhankelijk is van de kust. Desalniettemin heeft Zandvoort, in tegenstelling tot Noordwijk, geen ontwikkeling doorgemaakt tot zakelijke groepsbestemming. Zoals Noordwijk aantoonde is op deze markt de bestemming niet allesbepalend, zolang de bestemming maar aan de kust is gelegen en er voldoende faciliteiten zijn voor zakelijke groepsbijeenkomsten. Door de kans te wagen en dergelijke faciliteiten op voldoende grote schaal en hoogwaardig niveau aan te bieden, is het Noordwijk na hier jaren hard aan te hebben gewerkt gelukt naam te maken op deze markt. Mits Zandvoort bereid is er in te investeren moet het daarom mogelijk zijn om ook hier op succesvolle wijze de zakelijke groepsmarkt aan te trekken. Hierbij lijkt het van belang om een markt te benaderen die aansluit op de huidige identiteit en bezoekers en het gewenste, bruisende imago van Zandvoort. Door te kiezen voor een laagdrempelig zakelijk groepshotel op driesterren niveau lijkt het mogelijk dit te bereiken en kan directe concurrentie met het gevestigde Noordwijk worden voorkomen. Het sportieve aanbod van Sportpool Zandvoort lijkt goed aan te sluiten op een dergelijk laagdrempelig hotel dat zich bijvoorbeeld richt op trainingen van allerlei aard.

Historische kuuroorden hebben vaak een bestemming aan een meer of zee en ook nu nog heeft een resort aan zee vaak een bijzonder karakter. Voor Zandvoort lijkt een resort dus een goede invulling te zijn, zeker als er een bestemming aan de boulevard voor beschikbaar zou zijn. Een resort in Zandvoort dient tegelijkertijd kwaliteit te bieden en laagdrempelig te zijn. Het eerste om te passen bij de geplande en benodigde kwaliteitsimpuls in Zandvoort en omdat een hoge kwaliteit past bij het soort diensten dat in een resort wordt aangeboden. Het tweede om goed aan te sluiten op de huidige identiteit van Zandvoort en het gewenste imago. Als het thema wellness volledig wordt doorgevoerd, met een groot en divers aanbod aan baden, sauna's, (medische) massages en (medische) behandelingen, zou het mogelijk moeten zijn om alleen op basis van de inkomsten van wellness-toeristen rond te komen. Wordt het thema minder ver doorgevoerd, zal het resort ook voldoende zaalruimte dienen te bieden om onder meer met het thema 'vergaderen aan zee' ook de benodigde zakelijke vraag te genereren.

## **7.2 Algemene conceptuele adviezen**

De kwaliteit van de concepten en de locaties is van groot belang voor de uiteindelijke mogelijkheden van hotelproducten op de markt. Voor een geplande

hotelontwikkeling op een bepaalde locatie kan op verschillende conceptuele elementen gericht advies worden gegeven. Voor deze brede marktstudie zal, in de plaats van een dergelijk gericht advies, voor Haarlem en Zandvoort in algemenere bewoording advies worden gegeven over een select aantal conceptuele elementen. Dit advies kan door initiatiefnemers voor hotelontwikkelingen in Haarlem en Zandvoort ter harte worden genomen en kan voor de gemeente als leidraad dienen bij het beoordelen van aangedragen initiatieven. Vanwege het algemene karakter dient het echter niet te mogen worden gebruikt als meer dan een leidraad. Iedere ontwikkeling is gebonden aan unieke omstandigheden, waardoor het noodzakelijk kan zijn om van de algemene adviezen af te wijken.

### 7.2.1 Ketenbinding

Eén van de meest belangrijke criteria bij het kiezen van een hotel is voor veel zakelijke en toeristische gasten de hotellocatie. Echter, doordat op aantrekkelijke locaties steeds vaker meer hotels aanwezig zijn enerzijds en doordat merkenloyale hotelgasten langer verblijven en meer uitgeven anderzijds, speelt ook het hotelmerk verbonden aan een nationale of internationale hotelketen een steeds grotere rol.<sup>231</sup>

Op de langere termijn gebeurt het vaak dat ketenhotels op de meeste indicatoren beter presteren dan hotels die niet zijn gebonden aan ketens: bezettingsgraad, gemiddelde kamerprijs, opbrengst per beschikbare kamer, opbrengst per beschikbare gast, exploitatiekosten en bedrijfsresultaat<sup>232</sup>. Zo kan een goed uitgebouwd internationaal reserveringssysteem voor de verhuur van 20% tot 30% van de hotelkamers zorgen. Volgens een interne ontwikkelingspresentatie van Intercontinental Hotels Group, kwam in 2008 maar liefst 41% van alle omzet van Holiday Inn Express Hotels in de Benelux voort uit het ondersteunende reserveringssysteem. De concurrentievoordelen van ketenhotels werken op een aantal verschillende manieren. Ten eerste zorgen het centrale reserveringssysteem, marketing campagnes, loyaliteitsprogramma's en het wijdverbreide karakter van ketenhotels ervoor dat ketenhotels prominent aanwezig zijn in de gedachten van hotelgasten<sup>233</sup>. Met andere woorden: hotelmerken creëren groter bewustzijn bij (toekomstige) hotelgasten, wat ervoor zorgt dat ketenhotels sterke penetratiegraden en premium prijzen realiseren<sup>234</sup>. Ten tweede munten ketenhotels uit met betrekking tot consistentie: faciliteiten en producten van alle hotels die onderdeel uitmaken van dezelfde keten zijn vaak aan elkaar gelijk<sup>235</sup>. Ketenhotels profiteren van deze consistentie met betrekking tot bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen, omdat gasten graag van te voren weten wat ze van een hotel kunnen verwachten. Omdat een ketenhotel vaak een van de vele hotels is die gebruik maken van dezelfde producten, is voor een ketenhotel door een centraal inkoopbeleid vaak sprake van schaalvoordelen en daarom van verminderde kosten<sup>236</sup>. Een vermindering in kosten komt bij ketenhotels vaak ook voort uit een sterkere professionalisering dan het geval is bij hotels die geen onderdeel uitmaken

<sup>231</sup> Bron: Multinationale ketens in de horeca Kenschets en verkenning van trends- SOMO

<sup>232</sup> Bron: 'Brand asset equilibrium in hotel management' van Gabor Forgacs – International Journal of Contemporary Hospitality Management

<sup>233</sup> Bronnen: 'Brand Power: Intercontinental Hotels Group – van Michael Brophy' d.d. 10-03-2009, Canadian Lodging Outlook February 2009 – Smith Travel Research and HVS Canada

<sup>234</sup> Bron: 'Brand asset equilibrium in hotel management' van Gabor Forgacs – International Journal of Contemporary Hospitality Management

<sup>235</sup> Bron: 'Brand Power: Intercontinental Hotels Group – van Michael Brophy' d.d. 10-03-2009

<sup>236</sup> Bron: Canadian Lodging Outlook February 2009 – Smith Travel Research and HVS Canada

van ketens. Ten derde is bij ketenhotels vaak sprake van een zeker kwaliteitsniveau als gevolg van bijvoorbeeld verplichte onderhoudstrajecten<sup>237</sup> en goed georganiseerde opleidingsprogramma's voor werknemers<sup>238</sup>. Hotels die niet voldoen aan een bepaald kwaliteitsniveau worden niet toegestaan de merknaam te dragen<sup>239</sup>. Ook dit concurrerende voordeel resulteert vaak in hogere bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen. Tot slot passen kundige hotelketens gecompliceerde en kostbare geïntegreerde omzetmaximaliserende strategieën en technieken toe, met wederom hogere gemiddelde kamerprijzen als een van de resultaten<sup>240</sup>.

Daarom is in de internationale hotellerie sprake van een toenemende mate van ketenvorming. In Nederland behoort tegenwoordig ongeveer 30% van het hotelaanbod tot een internationale of nationale hotelketen en dit percentage wordt verwacht in de toekomst toe te nemen. De volgende tabel geeft een overzicht van de grootste internationale en nationale ketens. De meeste grote internationale ketens hebben hun oorsprong in de Verenigde Staten.

**Tabel 32. Internationale en nationale hotelketens**

<b>Internationale oorsprong</b>	<b>Nationale oorsprong</b>
Accor	Amrâth Hotels en Restaurants
Best Western International	Bastion Hotel Groep
Carlson Hotels Worldwide	Bilderberg Hotels & Restaurants
Choice Hotels International	Eden Hotel Group
Global Hyatt Corp.	European Hotel Management
Hilton Hotels Corp.	Fletcher Hotel Group
Intercontinental Hotel Group	Golden Tulip
Marriott International	Hampshire Hospitality & Leisure
Starwood Hotels & Resorts Worldwide	Regardz Hospitality Group
Wyndham Hotel Group	Sandton Hotels
	Van der Valk Hotels

Bron: Horwath HTL

Met een sterk merk zou dus vraag kunnen worden opgewekt van hotelgasten die eerst niet in Haarlem of Zandvoort zouden hebben overnacht, maar elders in de regio. Hierbij moeten echter twee kanttekeningen worden geplaatst. De eerste betreft de aantoonbare meerwaarde van een hotelketen op de bezetting. Het is bijzonder moeilijk om aan te tonen welk gedeelte van de hotelvraag wordt gegenereerd door de keten en welke door andere factoren zoals de locatie, het concept en het management. De tweede betreft het soort hotelketens dat waarschijnlijk is voor gemeenten als Haarlem en Zandvoort. Zowel de hotelmarkt van Haarlem als die van Zandvoort is naar verwachting te kleinschalig voor de meest ervaren en grootste internationale hotelketens waarvan juist de grootste aantrekkingskracht verwacht wordt. In Haarlem zijn op dit moment vijf van de dertien grotere hotels aangesloten bij een hotelketen. Als wordt gekeken naar het totaal aantal kamers van hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts bedraagt de ketenbezetting hiermee 72%. Het betreft ketens met een Nederlandse oorsprong.

<sup>237</sup> Bron: Canadian Lodging Outlook February 2009 – Smith Travel Research and HVS Canada

<sup>238</sup> Bron: 'Brand asset equilibrium in hotel management' van Gabor Forgacs – International Journal of Contemporary Hospitality Management

<sup>239</sup> Bron: 'Brand Power: Intercontinental Hotels Group – van Michael Brophy' d.d. 10-03-2009

<sup>240</sup> Bron: 'Brand asset equilibrium in hotel management' van Gabor Forgacs – International Journal of Contemporary Hospitality Management



In Zandvoort zijn op dit moment drie van de twaalf hotels aangesloten bij een hotelketen. Als wordt gekeken naar het totaal aantal kamers van hotels, hostels, pensions en bed & breakfasts bedraagt de ketenbezetting hiermee 53%. Twee van de drie ketens hebben een internationale oorsprong, maar de ene (NH) behoort niet tot de wereldwijde top 10 en de andere (Best Western) betreft vooral een samenwerkingsverband op het gebied van marketing en verkoop. Center Parcs is landelijk gezien wel een grote naam op de markt van vakantieparken, maar is dat minder op de hotelmarkt. Hoewel het van belang is dat bestaande en nieuwe hotels in Haarlem en Zandvoort zich aansluiten op een hotelketen, ook al is het op minder ervaren en kleinere hotelketens, wordt niet verwacht dat laatstgenoemde ketens zullen zorgen voor noemenswaardige aanvullende vraag in de twee gemeenten.

### 7.2.2 *Sterrenclassificatie*

De waarde van de Nederlandse Hotel Classificatie neemt in de moderne hotellerie steeds meer af. In eerste instantie kunnen verschillende hotels binnen eenzelfde classificatie aanzienlijk verschillen in hoeveelheid en kwaliteit van faciliteiten en diensten, waardoor een toegewezen classificatie niet per definitie een waarborg is voor een bepaald niveau. In Haarlem hebben vier hotels met meer dan tien kamers een viersterren classificatie, op basis waarvan zou kunnen worden aangenomen dat ze eenzelfde niveau hebben. Als wordt gekeken naar de gepubliceerde maximale prijzen, lijkt Motel Haarlem Zuid (Van der Valk) echter een beduidend lager niveau te hebben. Ook als wordt gekeken naar gastenrecensies ligt laatstgenoemde hotel op een beduidend lager niveau dan de andere drie viersterren hotels (7,1 in vergelijking met 7,8 en 8,0)<sup>241</sup>. Bij de vier driesterren hotels met meer dan 10 kamers in Zandvoort variëren de gepubliceerde maximale prijzen maar liefst van €50 tot €191. In tweede instantie worden steeds meer moderne hotels door de vrij rigide normen van de hotelclassificatie beperkt in hun beeldvorming. Het beste voorbeeld van dit laatste is de Nederlandse hotelketen citizenM met een hotel in Haarlemmermeer, een tweede in Amsterdam en meerdere in de planning. Deze hotels worden gekenmerkt door kleine kamers die door middel van een vernuftig ontwerp van alle moderne gemakken zijn voorzien. In de publieke ruimte is sprake van beperkte dienstverlening, maar dat onthoudt gasten niet de mogelijkheid tot het nuttigen van een hapje en een drankje, het gebruiken van een computer of het lezen van een krant, tijdschrift of boek. Dit alles in een sfeervolle omgeving. Door het slimme gebruik van vierkante meters en het minimaliseren van dienstverlening, zijn de kosten en hiermee ook de prijzen relatief laag. Ondanks dat het hotel dus in alle viersterren behoeften van een moderne hotelgast voorziet, komt het hotel vanwege de omvang van de kamers niet in aanmerking voor een viersterren classificatie en zelfs niet voor een driesterren classificatie. Geconcludeerd kan worden dat bij het bepalen van het meest geschikte ambitieniveau en de hierbij horende positionering niet alleen dient te worden gekeken naar sterrenclassificatie.

In de huidige samenleving treden hedonisme en materialisme steeds minder op de voorgrond en consumenten wensen steeds minder onnodige of verkwistende uitgaven te doen. In dit kader lijkt het ontwikkelen van een hotel op vijfsterren niveau risicovol te zijn. Dit risico is het grootste in tijden van economische tegenspoed, waarin consumenten een stapje terug doen in consumptieniveau.

---

<sup>241</sup> Bron: [www.booking.com](http://www.booking.com) d.d. 29-06-2011

Bijvoorbeeld: gasten die normaal gesproken in vijfsterren hotels overnachten stappen in een recessie over op viersterren hotels. Zo kunnen vier-, drie-, twee- en éénsterren hotels een afname in vraag van hun reguliere gasten opvangen. Deze mogelijkheid bestaat echter niet voor vijfsterren hotels, die de top van de Nederlandse hotelmarkt vertegenwoordigen. Hierdoor is het bedrijfsrisico groter. Bovendien zijn vijfsterren hotels interessant voor een beperkte groep gasten, die veel waarde hechten aan een hoog niveau van voorzieningen en/of dienstverlening, alsook aan een zeker statusniveau en privésferen. In Nederland zijn dit vaak zakelijke gasten, die behoren tot de top van het management en de directie van grote, internationale en commerciële bedrijven. Om een voldoende grote markt te kunnen bedienen is het voor een vijfsterren markt daarom vaak noodzakelijk om strategisch te zijn gepositioneerd ten opzichte van (hoofdkantoren van) grote, internationale en commerciële bedrijven, waarbij ook een aantrekkelijke recreatieve omgeving van belang is. De gasten wensen te worden geïnspireerd door een bijzondere cultuurhistorische of natuurlijke omgeving en zich in de nabijheid bevinden van een aantrekkelijk aanbod aan restaurants en cafés. In Nederland is deze combinatie zeldzaam en komen over het algemeen alleen Amsterdam en de overige drie grote Nederlandse steden in aanmerking. Uitzonderingen hierop zijn Nederlandse vijfsterren hotels die zijn gelieerd aan een sterke eigen vraaggenerator, zoals het met drie Michelinsterren bekroonde restaurant De Librije bij Hotel Het Spinhuis en Restaurant Librije's Zusje in Zwolle. In Haarlem en Zandvoort is zeker sprake van een aantrekkelijke recreatieve omgeving, maar ontbreekt het aan grote, internationale en commerciële bedrijven. Op basis van dit alles lijkt een hotel op vijfsterren niveau in Haarlem en Zandvoort weinig kans van slagen te hebben, tenzij het een uniek destinationhotel betreft.

Ook blijken moderne budget hotels een steeds grotere rol te spelen in de hotellerie en traditionele budget hotels de afgelopen jaren een aanzienlijke ontwikkeling te hebben doorgemaakt. Budget hotels worden gekarakteriseerd door lage prijzen met een laag niveau van dienstverlening en een beperkt aanbod aan aanvullende faciliteiten. De voornaamste reden hiervoor is dat budgetgasten doorgaans voor de zakelijke en toeristische mogelijkheden van de bestemming komen en bij de logiesverstrekker vaak alleen gebruik maken van een slaapkamer. Werken of recreëren doen ze veelal buiten de accommodatie. Zowel in Haarlem als in Zandvoort is het marktaandeel van één- en tweesterren hotels relatief groot in vergelijking met nationale en provinciale verhoudingen en is sprake van een relatief groot aantal ongeclassificeerde hotelkamers. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er blijkbaar een markt bestaat voor simpele en goedkope logiesaccommodaties. Aan de andere kant kan worden geconcludeerd dat het risico bestaat dat de markt al is verzadigd. Bovendien werd voor beide gemeenten geconcludeerd dat het prijsniveau relatief laag is, wat het moeilijk maakt voor een budgethotel om op basis van prijs te concurreren. Hoewel budget hotels een grotere kans van slagen lijken te hebben dan de eerder genoemde hotels op vijfsterren niveau, lijkt ook deze markt relatief moeilijk doordringbaar te zijn, nog meer in Zandvoort dan in Haarlem. Stayokay, een keten van traditionele budget hotels, is al jaren lang aanwezig in de hotelmarkt van Haarlem en heeft interesse in een uitbreiding naar het centrum<sup>242</sup>. Nog dit jaar opent een nieuw, kleinschalig budget hotel in het centrum van Haarlem. Tot slot heeft de gemeente een strategische wens voor meer

---

<sup>242</sup> Bron: Interview Stayokay Haarlem

jongerenhotels in Haarlem<sup>243</sup>. Een groter aantal bezoekende jongeren kan zorgen voor een grotere levendigheid in een gemeente.

Een kleine marge voor budget hotels in Haarlem uitgezonderd, lijkt een drie- en/of viersterren niveau dus het meest geschikt voor nieuwe hotels in beide gemeenten. Als gekeken wordt naar de doelgroepen in de Nederlandse hotellerie blijkt dat zowel de zakelijke gasten als de toeristische gasten doorgaans de voorkeur geven aan drie- en viersterren hotels. Al in de huidige situatie hebben drie- en viersterren hotels in Haarlem en Zandvoort een marktaandeel van respectievelijk maar liefst 87% en 80%. De uiteindelijke keuze tussen een driesterren of een viersterren hotel kan worden gekoppeld aan de voornaamste doelgroepen. Zo bestaan er net zo veel individuele zakelijke reizigers met een voorkeur voor hotels op een driesterren niveau als voor hotels op een viersterren niveau, maar geven zakelijke groepsreizigers in toenemende mate de voorkeur aan hotels op een viersterren niveau, terwijl toeristische reizigers veelal kiezen voor hotels op een driesterren niveau.

### 7.2.3 Kamers

#### Aantal kamers

Een belangrijke overweging met betrekking tot het meest geschikte kameraantal voor hotels in Haarlem en Zandvoort is gerelateerd aan mogelijke ketenbinding. Over het algemeen past een hotel met 80 tot 150 kamers het beste bij de wensen van hotelketens. De voornaamste reden hiervoor kan worden gevonden in het bereiken van een optimale efficiency in de exploitatie. Een vrij algemene vuistregel geeft aan dat de meeste nationale hotelketens geïnteresseerd zijn in hotels met circa 80 tot circa 100 kamers en veel internationale ketens in hotels met circa 120 tot circa 150 kamers. Met betrekking tot internationale ketens kan worden opgemerkt dat vaak alleen de multinationale hotelketens en/of hotelketens met zeer hoogwaardige merken geïnteresseerd zijn in hotels die zich qua omvang aan de bovenkant van de genoemde bandbreedte bevinden of er zelfs over heen gaan. Veel van de Europese en Nederlandse hotelketens met meer toegankelijke merken zijn doorgaans meer geïnteresseerd in hotels die zich qua omvang aan de onderkant van de genoemde bandbreedte bevinden. Zowel internationale als nationale hotelketens zijn van mening dat voor de levensvatbaarheid van een hotel met aanzienlijk meer dan de door hun aangegeven aantallen hotelkamers aanvullende vraaggeneratoren benodigd zijn. Uiteraard is de interesse in kameraantallen afhankelijk van de aantrekkingskracht van de locatie en bepaalt ook de locatie welk soort hotelketen kan worden geïnteresseerd. Voor Haarlem en Zandvoort werd eerder geconcludeerd dat multinationale hotelketens en/of hotelketens met zeer hoogwaardige merken naar verwachting buiten de mogelijkheden vallen.

Zowel voor Haarlem als voor Zandvoort werd opgemerkt dat een zakelijk groepshotel een goede optie kan zijn, zowel wat de bestaande markt betreft als met betrekking tot aanvullende vraag. Bij het bepalen van de optimale omvang van nieuwe hotels in Haarlem en Zandvoort dient daarom ook te worden gekeken naar de wensen en behoeften van de zakelijke groepsmarkt. Een gemiddeld internationaal congres in Nederland heeft 220 deelnemers en de organisatie wenst

---

<sup>243</sup> Bron: Input Gemeente Haarlem tijdens bespreking onderzoek d.d. 24-05-2011

over het algemeen de deelnemers onder te kunnen brengen in zo min mogelijk hotels. In de praktijk komt dit neer op een voorkeur voor twee of drie hotels. Uitgaande van een enkele kamerbezetting, zou het minimale kameraantal voor een nieuw hotel hiermee grofweg uitkomen op 70 tot 110 kamers. Bovendien is er vanuit deze markt een grote behoefte aan 'alles in één' accommodaties, waar de deelnemers binnen één accommodatie kunnen werken, slapen, eten, drinken en recreëren. De aanvullende faciliteiten en diensten die hieraan gepaard gaan dienen te worden terugverdiend aan de hand van een groot aantal verkochte kamernachten. Net als voor vele andere bedrijven, zijn vaste gasten voor een hotel van groot belang. Het kan dus niet zo zijn dat gasten niet kunnen worden geaccommodeerd in hun vaste hotel, omdat het betreffende hotel in zijn geheel is gevuld met gasten van een zakelijke bijeenkomst. Dit wil zeggen dat het gewenst is om meer kamers ter beschikking te hebben dan alleen het aantal dat is benodigd voor zakelijke groepen.

In Nederland heeft een gemiddeld geclassificeerd hotel 43 kamers en neemt het kameraantal af naarmate de classificatie afneemt. Een gemiddeld viersterren hotel in Nederland heeft 93 kamers en een gemiddeld driesterren hotel heeft er 34. Dit is een vrij groot verschil, waarbij kan worden opgemerkt dat moderne driesterren hotels met een ketenbinding steeds groter worden. Een goed voorbeeld hiervan is het merk Ibis van de internationale keten Accor, waarvan in Nederland de omvang varieert van 71 tot 644 en de gemiddelde omvang 180 kamers is<sup>244</sup>. Zoals eerder in deze rapportage is gebleken, hebben hotels in Haarlem doorgaans evenveel kamers als hotels elders in Nederland, als het bijzonder grote Motel Haarlem Zuid buiten beschouwing wordt gelaten. In Zandvoort hebben hotels doorgaans minder kamers dan elders in Nederland.

Op basis van dit alles lijken zowel in Haarlem als in Zandvoort hotels met 80 tot 120 kamers het beste aan te sluiten op de mogelijkheden van de markt, zeker voor hotels waarmee beoogd wordt de zakelijke groepsmarkt aan te trekken.

Zoals eerder werd vastgesteld, is in de gemeente Haarlem en meer nog in de gemeente Zandvoort sprake van een groot aantal kleinschalige bed & breakfasts. In beide gemeenten worden bovendien regelmatig aanvragen ingediend voor het oprichten van nieuwe bed & breakfasts. De gemeente Zandvoort heeft er zelfs voor gekozen om het aantal bed & breakfasts proactief te stimuleren om een grotere diversiteit in het logiesaanbod tot stand te brengen. In Zandvoort is ook de wens geuit om een aantal overnachtingscabines op het strand tot realisatie te laten komen. Dergelijke kleinschalige logiesaccommodaties, zeker met een uniek karakter zoals een ligging op het strand, hebben naar verwachting in beide gemeenten altijd wel een kans van slagen. Om de zeer beperkte capaciteit ervan te vullen zijn er in beide gemeenten genoeg zakelijke en vooral toeristische trekpleisters voor handen. Enerzijds omdat er in de internationale en nationale hotellerie een toenemende vraag naar is en anderzijds omdat ze zorgen voor een grotere diversiteit in de logiesmarkt, worden de gemeenten Haarlem en Zandvoort geadviseerd de ontwikkeling van dergelijke kleinschalige en persoonlijke logiesaccommodaties te ondersteunen. Net als alle andere verblijfsbezoekers, dienen gasten van kleinschalige logiesaccommodaties te worden geregistreerd en deel te nemen aan de toeristenbelasting. Bovendien is ook in kleinschalige logiesaccommodaties veiligheid van de gasten van groot belang. Hoewel het dus

---

<sup>244</sup> Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

belangrijk is om ervoor te zorgen dat voor dit soort logiesaccommodaties soortgelijke regels worden gehanteerd als voor grotere logiesaccommodaties, kan het één op één doorvoeren van dezelfde regels ervoor zorgen dat dergelijke nieuwe kleinschalige logiesaccommodaties niet tot stand komen en ook dat bestaande kleinschalige logiesaccommodaties worden gesloten. Voor een kleinschalige accommodatie met bijvoorbeeld twee kamers kan het doorvoeren van dezelfde regels als voor traditionele hotel namelijk relatief veel tijd en geld kosten, die niet worden gedekt door de opbrengsten. Niet alleen wordt hierdoor de markt van kleinschalige logiesaccommodaties beperkt, maar ook ontstaat het risico dat dergelijke kleinschalige logiesaccommodaties zich onttrekken aan de regels. Om eigenaren ervan te motiveren zich wel te registreren en in het systeem te worden opgenomen, worden de gemeenten Haarlem en Zandvoort daarom geadviseerd om duidelijke informatiepakketten samen te stellen, zo voordelig mogelijke oplossingen voor de handhaving van de regels te bieden en ze op te laten gebruik maken van de infrastructuur. Kortom: eigenaren moeten het voordeel zien van registratie van hun kleinschalige logiesaccommodatie.

#### Omvang kamers

Eerder in dit hoofdstuk bleek dat de ene doelgroep de voorkeur geeft aan hotels op een driesterren niveau terwijl de andere doelgroep eerder kiest voor hotels op een viersterren niveau en nog eerder in deze rapportage werd vastgesteld dat een combinatie van verschillende doelgroepen voor nagenoeg ieder Nederlands hotels van belang is. Om flexibel te kunnen omgaan met de verwachtingen en wensen van al deze doelgroepen en zodoende een hogere bezetting te kunnen realiseren en het risico te minimaliseren, zal een nieuw hotel in Haarlem en Zandvoort gebaat zijn bij het ontwikkelen van verschillende soorten kamertypes. Een gedifferentieerd aanbod maakt het tegelijkertijd gemakkelijker voor het nieuwe hotel om flexibel om te gaan met prijzen en hiermee hotelgasten alleen te laten betalen voor wat ze daadwerkelijk gebruiken en om gasten een persoonlijke dienstverlening te bieden. Dit zijn beide elementen die steeds belangrijker zijn voor de moderne hotelgast. Bij verschillende kamertypes kan worden gedacht aan een combinatie van:

- superior kamers voor gasten die minder waarde hechten aan 'overbodige' ruimte en luxe of voor een toenemende groep alleenreizenden
- deluxe kamers voor zakelijke en toeristische reizigers met een wat hoger uitgavenpatroon
- junior suites voor bijvoorbeeld organisatoren van zakelijke groepsbijeenkomsten en toeristische bezoekers op huwelijksreis of gezinsvakantie

Waar tot een paar jaar geleden in de Nederlandse hotellerie sprake was van een toenemend kameroppervlakte, is de omvang van kamers voor de moderne hotelgast zeker niet meer allesbepalend. Hieronder volgen de standaarden van de Nederlandse Hotel Classificatie voor de omvang van 90% van de kamers, inclusief natte cel en voorportaal:

- éénsterren classificatie: geen norm
- tweesterren classificatie: geen norm
- driesterren classificatie: 17m<sup>2</sup>
- viersterren classificatie: 22m<sup>2</sup>
- vijfsterren classificatie: 26m<sup>2</sup><sup>245</sup>

---

<sup>245</sup> Bron: [www.hotelsterren.nl](http://www.hotelsterren.nl)

Behalve door middel van oppervlaktes en prijs kan ook door middel van situering, inrichting en technische applicaties onderscheid worden gemaakt tussen de verschillende kamertypes. Voor nieuwe hotels wordt aangeraden om bij een deel van de kamers een verbindingsdeur te maken om vriendengroepen en families te kunnen accommoderen.

#### **7.2.4 Faciliteiten**

Welke faciliteiten in wat voor kwantiteit het meest geschikt zijn, is afhankelijk van het soort hotel en de doelgroepen waarvoor wordt gekozen. Eerder in dit hoofdstuk werd al aangegeven dat zowel in Haarlem als in Zandvoort naar verwachting de zakelijke groepsmarkt van groot belang is en dat er vanuit deze markt een grote behoefte is aan 'alles in één' accommodaties, waar de deelnemers binnen één accommodatie kunnen werken, slapen, eten, drinken en recreëren. Dit wil zeggen dat een nieuw hotel, met een oriëntatie op zakelijke groepen, bij voorkeur niet alleen zaalruimte en hotelkamers heeft, maar ook een restaurant en bar en mogelijkheden tot het ondernemen van recreatieve activiteiten. Dit laatste kan zowel binnen als buiten het hotel worden georganiseerd. Hoewel ook andere doelgroepen de aanwezigheid van een restaurant en bar op prijs stellen, maken zij in de praktijk minder vaak gebruik van, zeker als het hotel is gelegen in een omgeving met vele restaurants en bars zoals het geval is in Haarlem en Zandvoort. Hier komt bij dat het voor een hotelrestaurant en hotelbar over het algemeen moeilijk is om gasten van buiten aan te trekken. Voor een nieuw hotel in Haarlem en Zandvoort zal de keuze omtrent restaurant- en barfaciliteiten daarom moeten worden gebaseerd op belangrijkste doelgroep alsmede op de locatie.

Op het gebied van interne recreatieve faciliteiten kan worden gedacht aan fitness- en wellnessfaciliteiten. Steeds meer hedendaagse hotelgasten hebben behoefte aan onthaasten en verhoging van de levenskwaliteit. Eén van de manieren om invulling te geven aan die behoefte is door een toenemend gebruik van wellnessfaciliteiten. Te denken valt hierbij onder meer aan fitnessfaciliteiten, baden, sauna's, massages en behandelingen. Om in een concurrerende markt gasten te kunnen blijven aantrekken implementeren daarom steeds meer hotels fitness- en wellnessfaciliteiten in hun aanbod. Het is voor hotels met een hogere classificatie nagenoeg een voorwaarde geworden. Tegelijkertijd geldt dat door het implementeren van wellnessfaciliteiten hogere inkomsten kunnen worden gerealiseerd. Volgens onderzoek van Horwath HTL resulteert dit voor hotels met een ligging buiten Amsterdam en Schiphol in een hogere opbrengst per beschikbare kamer van circa 13%. Opmerkelijk is dat zowel in Haarlem als in Zandvoort een groot deel van de hotels geen fitness- en wellnessfaciliteiten heeft. Dit kan te maken hebben met het feit dat veel hotels relatief oud zijn en geen kans hebben gekregen om na opening van het hotel te herinvesteren in dit soort faciliteiten. Hoewel dit steeds minder voorkomt, blijkt in de praktijk nog vaak dat de wellnessfaciliteiten van reguliere hotels (resorts uitgezonderd) wel van belang zijn bij de selectie van een hotel, maar niet bijzonder intensief worden gebruikt. Dit wil zeggen dat voor een nieuw hotel in Haarlem en Zandvoort het aanbieden van een sauna en een ruimte met een beperkt aantal fitnessapparaten voldoende zou moeten zijn om hotelgasten de mogelijkheid te bieden om zich in te spannen en te ontspannen. Dit geldt uiteraard niet voor een eerder geopperd resort, dat wordt ontwikkeld als destinationhotel.

lets dat voor ieder Nederlands hotel van groot belang is, maar des te meer voor Haarlem en Zandvoort waar de nodige moeilijkheden worden ervaren omtrent parkeren, is een voldoende groot parkeeraanbod. Er is geen standaardnorm voor de calculatie van het aantal benodigde parkeerplaatsen per hotel. Veel gebruikte verhoudingen zijn 50% (1 parkeerplaats voor 2 hotelkamers) of 66% (2 parkeerplaatsen voor 3 hotelkamers). De Nederlandse Hotelclassificatie kent als keuzenorm een minimum van 25%<sup>246</sup>. Ook is het belangrijk rekening te houden met het parkeren van toerbussen. Het parkeeraanbod hoeft niet in of direct aan het hotel te zijn gelegen, noch hoeft het in eigendom te zijn van de hotelexploitant. Als er in de nabijheid van het hotel publieke parkeergelegenheid beschikbaar is, is dit een prima oplossing. De gast merkt het verschil vaak niet. De hotelexploitant moet er dan echter wel van uit kunnen gaan dat er te allen tijde voldoende parkeergelegenheid is, bijvoorbeeld door het afhuren van een bepaald aantal parkeerplaatsen. Rekening houdend met bagage, dienen de parkeerfaciliteiten niet verder te zijn gelegen dan op circa 200 meter loopafstand.

### 7.2.5 *Locatie*

Zoals eerder aangegeven, is één van de belangrijkste keuzecriteria voor een hotel de ligging nabij zakelijke of toeristische trekpleisters. Een hotel dicht in de buurt van de bestemming wordt vaak gewaardeerd. Mede doordat een hotel vaak onvoldoende vraag genereert op basis van één zakelijke of toeristische trekpleister, is de bereikbaarheid per openbaar vervoer en per auto van groot belang. Hotels liggen daarom bij voorkeur in de buurt van de belangrijkste zakelijke en toeristische trekpleisters, in de buurt van een station en op een zichtlocatie die vanaf de snelweg of de autoweg snel is aan te rijden. De nabijheid van het station is vooral interessant voor de toeristische markt, voor wie op deze locatie niet alleen de mogelijkheid wordt geboden met het openbaar vervoer te reizen, maar ook om in een relatief levendige omgeving te verblijven. De zichtlocatie langs de snelweg of autoweg is vooral van belang voor het aantrekken van de individueel zakelijke markt die gedurende zakenreizen veelal gebruik maakt van eigen vervoer. Een locatie aan de rand van de stad lijkt bovendien meer mogelijkheden te bieden voor parkeren, dat zowel voor de individueel zakelijke markt als voor de zakelijke groepsmarkt van belang is.

De drie bedrijven in en om Haarlem die voor de meeste individueel zakelijke hotelvraag in Haarlem zorgen hebben allemaal een andere ligging, maar het boekingsgedrag van geen van deze bedrijven lijkt van groot genoeg belang om op basis hiervan de locatie voor een nieuw hotel te bepalen. Hoewel slechts één van die drie grotere zakelijke afnemers een ligging heeft in de Waarderpolder, is een groot deel van de bedrijvigheid van Haarlem wel geconcentreerd in de Waarderpolder en is het goed mogelijk dat hotelvraag ontstaat vanuit een groter aantal kleine bedrijven de Waarderpolder. Bovendien is de Waarderpolder vanaf de A9 relatief goed bereikbaar en is er in het zuidoosten ervan een treinstation. De toeristische trekpleisters van Haarlem zijn geconcentreerd in het centrum, dat een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer heeft, maar waar de bereikbaarheid per auto suboptimaal is. Voor zakelijke gasten is dit verre van ideaal. Hoewel een centrumlocatie voor een kleinschalig hotel met een toeristische oriëntatie dus zeker geschikt is, lijkt voor een zakelijk georiënteerd hotel een locatie in het zuiden van

---

<sup>246</sup> Bron: [www.hotelsterren.nl](http://www.hotelsterren.nl)

Recreatiegebied de Veerplas, langs de Amsterdamse Vaart en in de nabijheid van NS Station Haarlem Spaarnwoude aan de meeste locatiecriteria te voldoen.

In Zandvoort is de individueel zakelijke markt nagenoeg niet bestaand. De ligging van de gemeente aan de Nederlandse kust maakt een zichtlocatie vanaf een snelweg of autoweg bovendien minder relevant. De grootste toeristische trekpleister is de kust. Bovendien bleek eerder dat een kustlocatie ook interessant is voor de zakelijke groepsmarkt en voor een mogelijk resort. Voor een nieuw hotel in Zandvoort, bijvoorbeeld het geadviseerde resort, lijkt het daarom van belang een locatie te vinden op loopafstand en met een zichtlijn op de kust, in de nabijheid van het station en met voldoende parkeergelegenheid. Best Western Palace Hotel Zandvoort, waarvoor al de nodige jaren uitbreidingsplannen bestaan, naast het uit gebruik geraakte Dolfirama, lijkt uitstekend aan deze criteria te voldoen.

### 7.3 Voornaamste observaties en conclusies

Hieronder volgen de voornaamste observaties en conclusies met betrekking tot mogelijke ontwikkelingslijnen en concepten in Haarlem en Zandvoort.

- Ondanks een beperkte marktruimte, kan niet met zekerheid worden gesteld dat er in Haarlem en Zandvoort geen ruimte meer is voor meer nieuwe hotelontwikkelingen dan nu als realistisch worden ingeschat
- Voor Haarlem wordt een destinatehotel voor zakelijke groepen geadviseerd
- Voor een destinatehotel voor zakelijke groepen in Haarlem lijkt een locatie in het zuiden van Recreatiegebied de Veerplas, langs de Amsterdamse Vaart en in de nabijheid van NS Station Haarlem Spaarnwoude optimaal
- Voor Zandvoort wordt een laagdrempelig toeristisch destinatehotel met faciliteiten voor externe zakelijke bijeenkomsten geadviseerd bij Sportpool Zandvoort
- Voor Zandvoort aan Zee wordt een resort, al dan niet in combinatie met faciliteiten voor externe zakelijke bijeenkomsten, geadviseerd
- Voor een resort in Zandvoort lijkt een locatie op loopafstand en met een zichtlijn op de kust, in de nabijheid van het station en met voldoende parkeergelegenheid optimaal
- Zeker in Haarlem en Zandvoort is het van belang dat een nieuw hotel voldoende interne of externe parkeergelegenheid aanbiedt op hoogstens 200 meter loopafstand
- Een kleine marge voor budget hotels in Haarlem uitgezonderd, lijkt een drie- en/of viersterren niveau het meest geschikt voor nieuwe hotels in Haarlem en Zandvoort
- Zowel in Haarlem als in Zandvoort lijken hotels met 80 tot 120 kamers het beste aan te sluiten op de mogelijkheden van de markt
- Een nieuw hotel in Haarlem en Zandvoort zal gebaat zijn bij het ontwikkelen van verschillende soorten kamertypes die variëren in oppervlaktes, prijs, situering, inrichting en technische applicaties
- Welke faciliteiten in wat voor kwantiteit het meest geschikt zijn voor een nieuw hotel, is afhankelijk van het soort hotel en de doelgroepen waarvoor wordt gekozen
- Hoewel het van belang is dat hotels in Haarlem en Zandvoort zich aansluiten bij een hotelketen, wordt niet verwacht dat de ketens, die geïnteresseerd zijn in deze twee hotelmarkten, zullen zorgen voor noemenswaardige aanvullende vraag



## 8 Acquisitieadvies Haarlem en Zandvoort

Met de gemeenten Haarlem en Zandvoort werd afgesproken dat deze rapportage zou worden afgesloten met advies over hoe ieder van de twee gemeenten het beste interesse kan wekken bij partijen die relevant zijn voor hotelontwikkelingen zoals investeerders, ontwikkelaars, exploitanten. Uit het onderzoek is echter gebleken dat in beide gemeenten de marktruimte relatief beperkt is en dat er reeds meerdere plannen bestaan om invulling te geven aan die beperkte marktruimte. In dit afsluitende hoofdstuk is daarom niet zo zeer acquisitieadvies verwerkt, dan wel algemeen advies met betrekking tot het stimuleren en handhaven van een gezonde hotelmarkt.

### 8.1 Haarlem

Voor de hotelmarkt van Haarlem kan een drietal zaken worden geobserveerd. Ten eerste zal volgens de huidige planning de marktruimte veel sneller worden ingevuld dan gezond wordt geacht voor de gehele hotelmarkt. Ten tweede bestaan er plannen voor een aanzienlijk groter aantal hotelkamers dan waar marktruimte voor is en in ieder geval een deel van die plannen is vrij concreet. Ten derde lijkt de gemeente bijzonder geïnvolveerd in de ontwikkeling van de hotelmarkt. Zo weten initiatiefnemers de juiste persoon en/of afdeling bij de gemeente gemakkelijk te vinden als ze mogelijkheden voor een hotelontwikkeling willen bespreken, staat de gemeente op het punt een nieuwe hotelnota uit te geven en is de Kansenskaart Hotellocatie Haarlem en een overzicht van ontwikkelcriteria ontwikkeld.

De gemeente wordt geadviseerd geen invloed te willen uitoefenen op de snelheid waarmee hotelontwikkelingen worden gerealiseerd. Hotelontwikkelingen zijn doorgaans van zo veel factoren en partijen afhankelijk, dat een dergelijke extra factor ervoor kan zorgen dat anderszins kansrijke projecten niet tot ontwikkeling zullen komen. Door dit los te laten ontstaat het risico dat er sneller aanbod aan de hotelmarkt wordt toegevoegd dan een ideale situatie voorschrijft. Verwacht wordt echter dat de markt er zelf voor zal zorgen dat dit binnen de perken blijft.

Rekening houdend met de relatief beperkte marktruimte, lijkt het verstandig om marktpartijen goed te informeren over de mogelijkheden voor hotelontwikkelingen in Haarlem om te voorkomen dat er straks sprake is van een overaanbod. Zo zal het verspreiden van deze rapportage, of in ieder geval een samenvatting ervan, ervoor kunnen zorgen dat initiatiefnemers hun plannen nog eens kritisch onder de loep nemen. Vervolgens kan de gemeente verder in gesprek gaan met alleen die initiatiefnemers die goed geïnformeerd besluiten door te pakken.

Met betrekking tot de betrokkenheid van de gemeente, wordt geadviseerd om minder tijd en energie te steken in het opstellen van gedetailleerde ontwikkelkaders en juist meer in initiatieven waardoor een zakelijk klimaat ontstaat dat ondersteunend is aan zakelijke hotelvraag. Hoewel in deze rapportage een aantal algemene adviezen zijn opgenomen met betrekking tot mogelijke invullingen van hotelconcepten, is het ideale hotelconcept afhankelijk van veel projectspecifieke factoren. Omdat marktpartijen mogelijkheden bovendien vaak zelf het beste weten in te schatten of zich hierover door een specialist laten informeren, lijkt het weinig nut te hebben om op voorhand locaties aan te wijzen voor bepaalde soorten hotels of om gedetailleerde criteria vast te stellen. Dit kan er zelfs voor zorgen dat

anderszins kansrijke initiatieven niet tot realisatie zullen komen. Wil de gemeente een bepaalde garantie krijgen van de slagingskansen van een hotelontwikkeling alvorens medewerking te verlenen aan een herbestemming en/of bouwvergunning, is het altijd een optie om initiatiefnemers een onafhankelijk uitgevoerde haalbaarheidsstudie te laten aanleveren. Daarentegen lijkt het wel bijzonder zinvol om extra tijd en moeite te investeren in initiatieven omtrent het vergroten van overnachtende bezoekers, bij voorkeur met zakelijke reismotief. Het aansluiten van Haarlem op Amsterdam inbusiness, het officiële buitenlandse investeringsagentschap van de Metropoolregio Amsterdam, en het aantrekkelijker maken van Haarlem voor Amsterdamse bezoekers zijn hiervan voorbeelden. Het is echter van groter belang om los van Amsterdam en de Metropoolregio als een aantrekkelijke vestigingsplaats en bezoekbestemming te worden gezien. Uit een brainstorm met marktpartijen over dit onderzoek bleek dat een aantal extra brainstormsessies over het vraagstuk 'hoe aantrekkelijker te worden als internationale en nationale vestigingsplaats voor de zakelijke markt' worden verwelkomd. Ook kan een toename in wellnesscentra en zakelijke groepsaccommodaties zonder logiesfaciliteiten van meerwaarde zijn voor het vergroten van hotelvraag. Bij dit laatste kan worden gedacht aan de plannen voor een multifunctionele zaal en evenementenhal op de Spaarnesprong.

## 8.2 Zandvoort

Ook voor de hotelmarkt van Zandvoort kan een drietal zaken worden geobserveerd. Ten eerste is de kwaliteit van de openbare ruimte en het bestaande hotelaanbod onvoldoende. Ten tweede bestaan er net als in Zandvoort plannen voor een aanzienlijk groter aantal hotelkamers dan waar marktruimte voor is, maar weinig van die plannen zijn concreet en/of worden ondersteund door marktpartijen. Ten derde heeft de gemeente zeer ambitieuze plannen omtrent het vergroten van het aantal overnachtingen op jaarbasis, onder meer door een kwantitatief en kwalitatief verbeterd hotelaanbod.

Ook al is er relatief weinig marktruimte, het lijkt in de huidige marktsituatie voor Zandvoort zeker niet slecht als de gemeente extra inspanningen verricht om hotelontwikkelingen tot realisatie te laten komen. De geschiedenis heeft namelijk getoond dat slechts weinig ontwikkelingsplannen in Zandvoort tot realisatie komen, mede vanwege het politieke klimaat. Bovendien zullen nieuwe hotelontwikkelingen naar verwachting zorgen voor een kwaliteitsimpuls in de gehele hotelmarkt. Verwacht wordt dat in ieder geval de nieuwe hotelkamers zelf voldoen aan moderne standaarden. Het is echter ook goed mogelijk dat de nieuwe hotelkamers ervoor zorgen dat het bestaande hotelaanbod verbetert. Deels zal het gebrek aan kwaliteit in de hotelmarkt kunnen worden verklaard doordat het aanbod vrij groot is in verhouding tot de vraag. Een andere verklaring kan worden gevonden in de kwaliteit van de openbare ruimte: een hoteldirectie zal niet snel geneigd zijn te investeren in het aanzien van het hotel als de omgeving niet aantrekkelijk is. Een laatste verklaring kan echter ook worden gevonden in de inzet en mogelijkheden van de ondernemers. Het is goed mogelijk dat tot dusver sommige kleinschaligere hotels in Zandvoort voldoende hebben kunnen verdienen door te profiteren van topdagen zonder voortdurend te blijven vernieuwen in het hotelgebouw en de dienstverlening. Concurrentie van nieuwe, kwalitatief hoogwaardige hotels zal deze hoteliers dwingen met de tijd mee te gaan en te investeren in hun product. Andere kleinschaligere hotels zullen zich niet schuldig maken aan een dergelijke nalatigheid, maar daadwerkelijk niet de middelen

hebben om zich staande te houden ten opzichte van de grotere concurrenten. Het verdwijnen van bepaalde soorten hotels is echter onvermijdelijk. In geheel Nederland is sprake van schaalvergroting in de hotellerie, omdat het kleinere hotels meer moeite kost om rendabel te zijn. Het lijkt niet tot de verantwoording van een gemeente te horen om dergelijke kleinschalige hotels te beschermen tegen grotere hotels, noch lijkt dit haalbaar te zijn. Het lijkt echter wel de verantwoording van de gemeente om ervoor te zorgen dat kansrijke marktontwikkelingen worden gefaciliteerd en dat de publieke ruimte weer aantrekkelijk wordt. Dit laatste is absoluut noodzakelijk, niet alleen voor de bestaande hotels, maar ook voor de realisatie van nieuwe hotels. Als de omgeving niet ondersteunend is aan het karakter van bijvoorbeeld het eerder geadviseerde destinatiehotel bij Sportpool Zandvoort of het geadviseerde resort, zal het bijzonder lastig zijn om marktpartijen te interesseren om er in te investeren. Behalve het faciliteren van kansrijke hotelontwikkelingen en het verbeteren van de publieke ruimte, zou de gemeente extra tijd en moeite kunnen steken in andere initiatieven die ondersteunend zijn aan het zakelijke en toeristische verblijfsklimaat. Hierbij kan, net als in Haarlem, worden gedacht aan het stimuleren en faciliteren van de ontwikkeling van een gespecialiseerde accommodatie voor externe zakelijke bijeenkomsten zonder logiesfaciliteiten. Een ambitieuze doelstelling, zoals een noemenswaardige groei in het aantal overnachtingen, is niet slecht, maar dient te worden ondersteund door kansrijke en concrete actielijnen. Ook is een zekere geloofwaardigheid van belang.

Voor een noemenswaardige doorontwikkeling van de verblijfssector wordt de gemeente Zandvoort concreet geadviseerd om proactief en doelgericht te werken aan het verbeteren van het zakelijke en toeristische verblijfsklimaat, waaronder het verbeteren van de publieke ruimte, en kansrijke hotelontwikkelingen te faciliteren. Als kansrijke hotelontwikkelingen worden onder meer gezien de herontwikkeling en uitbreiding van Best Western Palace Hotel, al dan niet als een resort of zakelijke groepsaccommodatie, en de ontwikkeling van een destinatiehotel bij Sportpool Zandvoort.

## **Bijlagen**

## **Bijlage 1**

**Hotelontwikkelingsplannen Haarlem**

Projectnaam	Locatie	Soort ontwikkeling	Niveau	Nieuwe kamers	Omschrijving	Nieuwe hotelkamers verwacht tot 2020	Bronnen aanvullend op hotelmonitor
IJssbaanhotel	IJssbaanlaan, Noord	Nieuw hotel in nieuwbouw	2*-3*	80-110	Bouwbedrijf De Raad wenst op eigen risico een limited service hotel te ontwikkelen naast de ijsbaan en heeft hiervoor recentelijk een aangepast plan ingediend, dat in het bestemmingsplan past. De beoogde doelgroepen bestaan onder meer uit sportploegen, toergroepen en wellicht studenten, die tijdelijk onderdak zoeken. De ontwikkelaar is in contact met een exploitant en verwacht in 2012 te kunnen openen. Een bestemmingswijziging zou nodig zijn en de bouwvergunning is nog niet afgegeven.	80	Horwath HTL, Gemeente Haarlem
Prinses Bolwerk 3	Prinses Bolwerk 4, centrum	Nieuw hotel in bestaand pand	4*	70	Als onderdeel van het Masterplan Spoorzone heeft de gemeente een aantal partijen gevraagd een inschrijving te doen voor de herontwikkeling van het Prinses Bolwerk, waarvoor half september 2010 de ruimtelijke uitgangspunten zijn vastgesteld. Voor de monumentale villa op nummer 3 is een hotelfunctie voorzien. Eén van de partijen, die niet alleen zal ontwikkelen, maar ook investeren, heeft al contact met een hotelketen die interesse heeft getoond in de exploitatie. De bestemmingswijziging wordt ondersteund door de gemeente, maar de bouwvergunning is nog niet afgegeven. De verwachte opening is in 2014.	70	Nieuwsbericht website Stichting Sint Jacob d.d. 23-10-2009
Ambassadeur City Centre	Oude Groenmarkt, centrum	Uitbreiding	2*-3*	50	In loze ruimten tussen het Ambassadeur City Centre Hotel, Hotel Joops en twee bijbehorende restaurants, alle in handen van één eigenaar zouden 50 extra kamers worden ontwikkeld. De exploitant wenst zelf in de uitbreiding van het bestaande hotel te investeren en de uitbreiding te ontwikkelen. De bestemmingswijziging wordt ondersteund door de gemeente, maar er is nog geen bouwvergunning afgegeven.	50	Nieuwsbericht IJmuider Courant d.d. 29-05-2008, Hotelbouwplannen juli 2008, Gemeente Haarlem
Local Hostel	Spaarnwouderstraat nabij centrum	Nieuw hotel in bestaand pand	geen	12	Ondernemer Saskia Hurd heeft Local Hostel Haarlem op eigen risico laten ontwikkelen en zal het hostel zelf exploiteren in zeven panden in de Spaarnwouderstraat, die zijn overgenomen door Stadsherstel. In het concept en de producten wordt bijzondere aandacht geschonken aan de lokale omgeving. De ontwikkeling, mogelijk samen met de realisatie van een kindertheater, zou kunnen zorgen voor een noodzakelijke impuls voor de straat. Het hostel gaat medio 2011 open.	12	Verslag vergadering Wijkraad Burgwal d.d. 08-12-2010, website Local Hostel, Gemeente Haarlem
Nedtrain	Oudeweg 6, Waarderpolder Zuidwest	Nieuw hotel in nieuw pand	4*	150-200	Een ondernemer heeft interesse getoond om op de grond die de NS nu van de gemeente huurt een hotel te ontwikkelen voor een internationale keten. De oppervlakte van het terrein is 5.000m <sup>2</sup> . Geen verdere informatie is beschikbaar.	0	Gemeente Haarlem
Haarlem Stadion	Woudplein, Oostpoort, Waarderpolder Zuidoost	Nieuw hotel in nieuwbouw	3*	100	In Oostpoort wordt gewerkt aan het realiseren van een nieuwe stadstree met een groot oppervlak aan kantoren. Bij de ontwikkeling was ook ruimte opgenomen voor een nieuw voetbalstadion met 8.000 toeschouwerplaatsen en diverse publieke functies, waaronder een congres- en vergaderaccommodatie, een multifunctionele zaal en een hotel van 6.500m <sup>2</sup> . De initiatiefnemer, die zelf in het nieuwe hotel zou investeren en het zou exploiteren, had contact met een ontwikkelaar en was in onderhandeling met de eigenaar over de locatie. Begin 2009 werd bekend dat de samenwerking met de ontwikkelaar van het stadion en de bijbehorende publiekfuncties, mede door de financiële crises, is opgezegd en dat de gemeente de ontwikkeling in eigen handen zou nemen. Inmiddels is de ontwikkeling van een stadion en hotel hier van de baan. In de gebiedsvisie Oostradijlaai zijn wel nog mogelijkheden voor een hotellocatie.	0	Website Gemeente Haarlem, Gemeente Haarlem
Haarlem saplaza	A.Hofmanweg 62, Oost	Nieuw hotel in nieuwbouw	X	80-120	Eigenaar van outdoor Adventurepark saplaza heeft, behalve voor meer binnenfaciliteiten, plannen voor een nieuw hotel en zegt contact te hebben met drie mogelijk geïnteresseerde exploitanten. Er is nog geen hotelbestemming, maar de gemeente ziet mogelijkheden voor een herbestemming. Een opening in 2014 wordt mogelijk geacht.	0	Gemeente Haarlem
Zijweg	Zijweg 1, nabij centrum	Nieuw hotel in bestaand pand	X	80	Gemeente vertrekt uit de bovenverdieping van het kantorenpand, waardoor er een nieuwe bestemming voor dient te worden gevonden. Een bestemmingswijziging zou nodig zijn naar een hotelfunctie, maar een quick-scan vanuit het perspectief van ruimtelijk beleid is positief.	0	Gemeente Haarlem

Cobraspen	Fonteinlaan, Zuid	Nieuw hotel in bestaand pand	X	>50	Ontwikkelaar Cobraspen heeft voorgesteld om in het gedeeltelijk leegstaande pand aan de Fonteinlaan op eigen risico een hotel te ontwikkelen. Een exploitant is nog niet bij het project betrokken. In het nieuwe bestemmingsplan, waarvoor de beroepsprocedures nu lopen, is geen ruimte voor een hotel opgenomen. Een verzoek tot wijziging van de bouwbestemming is ingediend. De gemeenteraad wenst het nieuwe hotelbeleid af te wachten, alvorens hier een beslissing over te nemen.	0	Gemeente Haarlem
Frank van Baaren	Harmeniansweg, nabij centrum	Nieuw hotel in bestaand pand	X	50	De initiatiefnemer, die het mogelijke nieuwe hotel in de oude Drijfriemfabriek zelf zal exploiteren, kent een mogelijke investeerder en heeft contact met een ontwikkelaar. Een bestemmingswijziging zou nodig zijn en de bouwvergunning is nog niet afgegeven. Begin juni 2011 heeft de initiatiefnemer een koopoptie voor vier maanden. Met betrekking tot het concept wordt gedacht aan een boutiquehotel met restaurant en jazz-podium.	0	Gemeente Haarlem
Wagenweg	Wagenweg, Zuid	Nieuw hotel in nieuwbouw	X	6	Jaren geleden is een bouwvraag ingediend voor de ontwikkeling van een kleinschalig hotel op braakliggend terrein waarvoor in het huidige plan een woonbestemming is opgenomen. In het nieuwe plan, waarvoor de beroepsprocedures op dit moment lopen, is door middel van een gemeentelijke bestemming ruimte voor een hotelfunctie. Verwachting is dat er bezwaar zal worden gemaakt tegen een hotelontwikkeling.	0	Gemeente Haarlem
Guurt Burrets Hoffe	Kampervest 31, centrum	Nieuw hotel in bestaand pand	0	3	Mogelijke renovatie en herontwikkeling tot bed & breakfast met horecavoorziening. Een bestemmingswijziging zou noodzakelijk zijn.	0	Gemeente Haarlem
Van der Valk Haarlem Zuid	Toekanweg, Zuid	Uitbreiding	4*	X	De exploitant zou zelf in de uitbreiding van het bestaande hotel investeren en de uitbreiding ontwikkelen. Het bestemmingsplan staat de uitbreiding toe, maar er is nog geen bouwvergunning afgegeven.	0	
Van der Valk	Onbekend	Nieuw hotel in nieuwbouw	4-5*	X	Van der Valk, die zelf in het nieuwe hotel zal investeren, het zal ontwikkelen en het zal exploiteren heeft vijf verschillende locaties bekeken voor een nieuwe vestiging. Voor alle locaties is een bestemmingswijziging nodig en er is nog geen bouwvergunning afgegeven. Het is waarschijnlijk dat de nieuwbouw ter vervanging van het bestaande hotel zal dienen.	0	Interview Grand Hotel Frans Hals
Zorghotel Kennemer Gasthuis	Vondelweg 999, Noord	Nieuw zorghotel in nieuwbouw	X	X	Stichting Sint Jacob in Haarlem wil rond 2013 beginnen aan de bouw van een nieuw zorghotel en nieuw verpleeghuis vlakbij het Kennemer Gasthuis. In het zorghotel gaan mensen revalideren na een ziekenhuisopname. In eerste instantie wordt bij de bouw ervan gedacht aan de O2-3strook, maar andere locatiemogelijkheden worden niet uitgesloten. Een investeerder is nog niet bij het project betrokken, noch een exploitant, noch een ontwikkelaar. De bouwvergunning is nog niet afgegeven. Deze ontwikkeling zal een andere markt betreffen dan de reguliere hotelierie.	0	Website Stichting Sint Jacob, Gemeente Haarlem
Brinkmann	Grote Markt, centrum	Nieuw hotel in bestaand pand	X	X	Sinds de zomer van 2008 is Grand Café Brinkmann bezig het pand te herstellen. Ze hebben plannen om niet alleen extra zalen te ontwikkelen, maar ook een restaurant en hotel. De schetsen liggen klaar, maar eerst moeten de gemeentelijke plannen rond de Brinkmannpassage bekend worden.	0	Website Grand Café Brinkmann
IKEA Hotel	IKEA, Waarderpolder Oost	Nieuw hotel in nieuwbouw	X	X	Medio 2008 was er sprake van de bouw van een hotel bij de IKEA. Er zouden zich zelfs al meerdere hoteliers hebben aangemeld. Op datzelfde moment werd er gebouwd aan een IKEA Hotel in Delft, bij het internationale trainingscentrum. Laatstgenoemde hotel opende in 2008 de deuren. Inmiddels is gebleken dat alleen de vraag vanuit IKEA onvoldoende is om bestaansrecht voor het hotel te creëren. Aangenomen wordt daarom dat een tweede IKEA Hotel voorlopig niet tot ontwikkeling zal komen.	0	Hotelbouwplannen juli 2008, Horwath HTL
Koningstein	Zuider Buiten Spaarne 22, nabij centrum	Nieuw hotel in bestaand pand	X	X	Gemeente vertrekt uit het pand, waardoor er een nieuwe bestemming voor dient te worden gevonden, maar de wijk staat niet positief tegenover een hotelbestemming. Eind 2010 heeft een marktpartij schetsen gemaakt.	0	Gemeente Haarlem
Egelantier	Gasthuisvest 47, centrum	Nieuw hotel in bestaand pand	X	X	Huidige gebruikers van cultuurhuis zullen vertrekken, waardoor een nieuwe bestemming voor het pand dient te worden gevonden. Marktpartijen hebben al jaren geleden voor het eerst interesse getoond, maar hieruit is nog niets concreets voortgekomen.	0	Gemeente Haarlem
<b>Totaal Haarlem</b>				<b>&gt;731</b>		<b>212</b>	

## **Bijlage 2**

**Hotelontwikkelingsplannen Zandvoort**



Projectnaam	Locatie	Soort ontwikkeling	Niveau	Nieuwe kamers	Omschrijving	Nieuwe hotelkamers verwacht tot 2020	Bronnen aanvullend op de hotelmonitor
Best Western Palace	Middenboulevard, centrum	Uitbreiding	4*	110	Als onderdeel van de renovatie van de Middenboulevard stelt de gemeente een uitwerkingsplan op voor het gebied rondom het bestaande hotel. Als dit gereed is zou een vergunning kunnen worden verleend aan de grootschalige uitbreiding van het bestaande hotel, waarvoor de hoteldirectie al jaren geleden de wens heeft uitgesproken. Op de plek waar nu twee zijbeuken zitten, zouden nieuwe torens verschijnen. Een deel van de nieuwe kamers zal dienen ter vervanging van bestaande kamers.	<110	Beeldkwaliteit-notitie Zandvoort Middenboulevard - Gemeente Zandvoort, Gemeente Zandvoort.
The Seashell	Burgemeester Engelderstraat	Nieuw hotel in bestaand pand	X	14	Voormalig familiehotel De Meijershof, gelegen boven restaurant Breeze, wordt herontwikkeld tot Hotel The Seashell met 11 kamers, 3 appartementen en een ontbijtruimte. Medio 2011 zou het hotel de deuren moeten openen. Om meer te profiteren van de naamsbekendheid van het Circuit Park Zandvoort zal volgens de 'Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040' op de lange termijn bij de noordelijke entree van het circuit een gebouw worden ontwikkeld met sportgerichte indoor-toeristische attracties. Hier is ruimte voor een hotel en conferentieruimten. De ontwikkeling van de 'Sportpool' is nog geen onderdeel van het bestemmingsplan.	14	Nieuwsbericht IJmuider Courant d.d. 09-03-2011, website The Seashell
Sportpool Zandvoort	Circuit, noord	Nieuw hotel in nieuwbouw	X	X	Al meerdere jaren geleden is de mogelijkheid uitgesproken om in de zuidelijke bocht van het circuit een groot hotel te ontwikkelen. Een investeerder is nog niet bij het project betrokken, noch een exploitant, noch een ontwikkelaar. Een bestemmingswijziging zou nodig zijn.	0	Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040 - Gemeente Zandvoort
Circuit Zandvoort	Circuit, noord	Nieuw hotel in nieuwbouw	X	220	In de Beeldkwaliteitsnotitie Zandvoort Middenboulevard staat dat het totale bouwprogramma plaats zal bieden aan 5.645m <sup>2</sup> hotelfunctie voor ongeveer 100 kamers. Hiermee heeft de gemeente de ambitie geformuleerd voor de ontwikkeling van een hotel, bij voorkeur in het gebied rondom het Palace Hotel of op het Badhuisplein. Net als voor het Palace Hotel geldt dat een ontwikkeling op het Badhuisplein pas kan worden vergund als het uitwerkingsplan voor het gebied gereed is. Met de herontwikkeling van het Palace Hotel zou de ruimte al kunnen worden opgeslokt en bij een eventuele ontwikkeling op het Badhuisplein zijn sowieso nog geen marktpartijen betrokken.	0	Hotelstudie Zuid-Kennemerland en IJmond d.d. 26 oktober 2007 - ZKA Consultants & Planners
Badhuisplein	Middenboulevard, centrum	Nieuw hotel in nieuwbouw	X	X	Het Louis Davidscaarré onderdeel een residentiële herontwikkeling. Als onderdeel hiervan zullen het voormalige postkantoor en enkele aangrenzende panden worden gesloopt en herontwikkeld. Er wordt samen met de eigenaar een nieuwe bestemming voor het pand gevonden. Appartementen of een hotel behoren tot de mogelijkheden. Een marktstudie heeft uitgewezen dat er weinig marktruimte is voor een hotelontwikkeling op deze locatie, waarmee de ontwikkeling zeer onzeker is.	0	Beeldkwaliteit-notitie Zandvoort Middenboulevard - Gemeente Zandvoort, Gemeente Zandvoort.
Louis Davidscaarré	Louis Davidscaarré, centrum	Nieuw hotel in bestaand pand	X	X		0	Gemeente Zandvoort
<b>Totaal Zandvoort</b>				<b>&gt; 344</b>		<b>&lt;124</b>	

## **Bijlage 3**

**Hotelontwikkelingsplannen Zuid-Kennemerland,  
exclusief Haarlem & Zandvoort**

Projectnaam	Locatie	Soort ontwikkeling	Niveau	Nieuwe kamers	Omschrijving	Nieuwe hotelkamers verwacht tot 2020	Aanvullende bronnen
Bastion Hotel Haarlem/Velsen	Santpoort-Noord, Regio IJmond	Uitbreiding	3*	48	Het bestaande hotel wordt op dit moment uitgebreid met een hotelboren van 6 verdiepingen waarmee het totaal aantal kamers van 40 naar 88 gaat. De verwachting is dat de uitbreiding medio 2011 gereed is.	48	Hotelbouwplannen juli 2008, website Bastion Hotel Haarlem/Velsen
De Zoete Inval	Haarlemmerliede	Uitbreiding	4*	100	De directie van de Zoete Inval heeft een plan opgevat om het bestaande hotel uit te breiden met 14 appartementen voor recreatief gebruik. Het nieuwe bestemmingsplan gaat nog deze zomer in procedure. De verwachting is dat het ongeveer een half jaar tot een jaar zal duren voor eventuele vergunningen kunnen worden afgegeven. Aanvullend heeft de directie van het hotel interesse om aan de andere kant van het hotel uit te breiden. Dit is nog een prille ontwikkeling. Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een intentievereenkomst. De verwachting is dat het nog zeker twee jaar zal duren voor eventuele vergunningen kunnen worden afgegeven.	14	Gemeente Haarlemmerliede
Landgoed Elswout	Bloemendaal	Nieuw hotel in bestaand pand	X	10	De eigenaar van Orangerie Elswout heeft een aanvraag ingediend voor het herontwikkelen van de oude boerderij op het landgoed tot een hotel. Op dit moment wordt het gebouw door hem gepacht van Staatsbosbeheer. Het college heeft hier op 10 mei 2011 een principebesluit over genomen. Er is nog geen vergunning aangevraagd.	10	Gemeente Bloemendaal
ABN AMRO gebouw	Bloemendaal	Nieuw hotel in bestaand pand	X	9	In het voormalige gebouw van de ABN AMRO op de Bloemendaalseweg zijn nu een aantal zelfstandigen gevestigd om het pand te beschermen tegen krakers. De eigenaar heeft een aanvraag ingediend om in dit pand een hotel te ontwikkelen. Hiervoor is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Het college heeft hier op 17 mei 2011 een principebesluit over genomen. Er is nog geen vergunning aangevraagd. De verwachting is dat het ongeveer een jaar zal duren voor eventuele vergunningen worden verleend. Pas dan zal kunnen worden begonnen met de bouw.	9	Gemeente Bloemendaal
De Keizerskroon	Haarlemmerliede	Uitbreiding	1*	30	De directie van de Keizerskroon heeft een plan opgevat om het bestaande hotel uit te breiden. Op dit moment vindt een onderzoek plaats naar de geluidsbelasting van een dergelijke uitbreiding. Verwacht wordt dat het zeker een jaar duurt voor eventuele vergunningen kunnen worden afgegeven. Pas dan zal kunnen worden aangevraagd met de bouw. Op dit moment maakt de directie van de Keizerskroon gebruik van het voormalige postkantoor als dependance van het hotel. De verwachting is dat als de uitbreiding is gerealiseerd, het gebruik van de dependance zal worden opgeheven.	0	Gemeente Haarlemmerliede
Sugar City Hotel Bloemendaal	Haarlemmerliede	Uitbreiding	3*	X	In 2000 is ontwikkelaar Cobraspen gestart met een herontwikkeling van het 110.000m <sup>2</sup> grote terrein van de voormalige suikerfabriek in Halfweg, Haarlemmerliede onder de werknaam Sugar City. Volgens het originele plan bestaat de herontwikkeling onder meer uit kantoorruimte, een jachthaven, cafés, restaurants, een casino, een multiplex en een hotel. Recht voor de entree wordt een NS Station ontwikkeld, dat medio 2012 operationeel zal zijn. Een deel van de kantoorruimte is inmiddels in gebruik genomen, onder meer door kledingfabrikanten. De multiplex is uit het programma geschrapt. Hiervoor in de plaats wordt nu gedacht aan outlet stores. In het bestemmingsplan is 15.000m <sup>2</sup> opgenomen voor een hotel, maar de uitvoering en precieze invulling kan nog veranderen.	0	Hotelbouwplannen november 2008, website Sugar City, Cobraspen, Gemeente Haarlemmerliede
Pontterrein Buitenhuisen	Haarlemmerliede	Nieuw hotel in nieuwbouw	X	X	De directie van Hotel Bloemendaal heeft een plan opgevat om het bestaande hotel uit te breiden. Dit plan is echter nog uiterst pril en de directie moet nog in gesprek met de gemeente.	0	Gemeente Bloemendaal
Badhotel Bloemendaal	Bloemendaal	Nieuw hotel in bestaand pand of nieuwbouw	X	X	De ondernemer van Ice Planet in Spaardam heeft het idee geopperd om op het Pontterrein Buitenhuisen in de Houtrakpolder een hotel te ontwikkelen. Dit terrein is eigendom van de gemeente. De gemeente staat open voor een mogelijke herbestemming voor (een deel van) het terrein, maar zal de eventuele ontwikkeling in eigen hand willen houden. Deze ontwikkeling bevindt zich in een uiterst prille fase.	0	Gemeente Haarlemmerliede
<b>Totaal regio</b>				<b>&gt; 597</b>	In de Bloemendaalse Raadscommissie zijn in 2008 in beslotenheid plannen besproken voor de ontwikkeling van een badhotel in Bloemendaal. De gemeente laat een dergelijke ontwikkeling van de markt afhangen.	<b>81</b>	Hotelbouwplannen november 2008

## **Bijlage 4**

**Gesprekspartners onderzoek**

**Tabel I                    Persoonlijke gesprekken Horwath HTL tijdens onderzoek**

<b>Hotel</b>	<b>Persoon</b>
Amrâth Grand Hotel Frans Hals	David Dreese
Stayokay Haarlem	Pieter Bas van Litsenburg
NH Hotel Zandvoort	Joost van Beek en Nicole Schaap
Best Western Palace Hotel Zandvoort	Ariena van Dalen
Hotel Hoogland	Floris Faber

**Tabel II                    Deelnemers brainstorm Haarlem d.d. 24-05-2011**

<b>Bedrijf/instantie</b>	<b>Persoon</b>
Amrâth Grand Hotel Frans Hals	David Dreese
Centrum Management Groep	Fred Postma
City Marketing Haarlem	Leontien Splinter
Gemeente Haarlem	Eric Evertse, Jorien Kaper, Pernette Cameron en Tim de Rudder
Horwath HTL	Ewout Hoogendoorn en Rachèl Lardenoye
Kamer van Koophandel	Dick Freling

**Tabel III                    Deelnemers brainstorm Zandvoort d.d. 15-06-2011**

<b>Bedrijf/instantie</b>	<b>Persoon</b>
Best Western Palace Hotel Zandvoort	Barbara Leyen
Circuit Park Zandvoort	Erik Weijers
Gemeente Zandvoort	Hans van de Weerdhof, Joke Lenten en Lianne van der Hek
Horwath HTL	Ewout Hoogendoorn en Rachèl Lardenoye
KHN afdeling Zandvoort/Ondernemers Platform Zandvoort/Villa Tanah-Lot	Raymond van Duyn
Kamer van Koophandel	Dick Freling
NH Hotel Zandvoort	Joost van Beek
Strandhotel Zandvoort	Inge Zwaagman
VVV Zandvoort	Lana Lemmens en Peter van Delft



**Horwath HTL™**

*Hotel, Tourism and Leisure*

Van Hengellaan 2  
1217 AS Hilversum  
Nederland  
Tel. +31 (0)35 - 548 90 20  
Fax. +31 (0)35 - 548 90 30  
email [info@horwathHTL.nl](mailto:info@horwathHTL.nl)  
[www.horwathHTL.nl](http://www.horwathHTL.nl)

**Participatiereacties op startnotitie hotelbeleid, 16 november –1 januari 2011**

In totaal 19 reacties, waarvan 6 reeds voor het B&W-besluit op verzoek zijn binnengekomen.

Vraag/opmerking	participant	Antwoord, hoe betrekken bij beleid?
Hotel is altijd belastend voor directe omgeving. Geen aandacht voor overlast en hoe mee omgaan en hoe te voorkomen. Planshade moet onderdeel zijn van beleid.	1, 2	De gemeente maakt een goede afweging in relatie tot inpasbaarheid in wijken. Dit wordt in de beleidsnota uitgewerkt. Planshade is geen onderdeel van het hotelbeleid.
Is er grote behoefte aan hotels?	1	Het onderzoek van Horwath HTL laat zien dat er tot 2020 nog ruimte is voor circa 400 kamers.
Wat zijn profielen huidige hotelgasten?	1,2	Ongeveer 50 toeristisch bezoek-50% zakelijk bezoek. Men komt voor de aantrekkelijkheid van Haarlem
70% bezet, waarom dan nog hotelkamers bij en woonfuncties verstoren? Pas bij 90% bezetting een tekort	1,2	Er wordt uitgegaan van 66% bezetting voor gezonde Haarlemse hotelmarkt. Bij deze bezetting is nog een tekort aan kamers geconstateerd (zie onderzoek Horwath HTL).
Bij hotel/horeca vergunningen met strenge voorwaarden, en intrekken als hotelexploitant niet aan voorwaarden voldoet	1	De gebruikelijke vergunningen zijn van toepassing en als overtredingen plaatsvinden wordt er gehandhaafd.
Hotelbeleid ontwikkelen, is goed.	2,3,14,18	Het ontwikkelen van hotelbeleid komt ten goede aan de stad.
Notitie is voor recessie, cijfers uit 2007 verouderd.	2,3,4,14,15,16,18	Nieuw recent onderzoek is gedaan in de eerste helft van 2011.
Waarom zorghotels, hotelboten, pensions, kamperen en daklozenopvang niet meegenomen	2,18	Pensions voor toeristisch verblijf wordt wel meegenomen, andersoortige logiesverstrekking (bijv. daklozen niet). Hotelboten is geregeld via watertoerismebeleid, kamperen via kampeerbeleid. Bij zorghotels gaat het om patiënten, zijn geen toeristen/zakenlieden. Valt onder welzijn.
Toeristische markt laat herstel zien na recessie, waarop gebaseerd?	2	Diverse onderzoekscijfers (bijv. NBTC, CBS) laten en groei in toeristische cijfers zien. Zo zijn tov 2009 in 2010 de bezoeken aan Haarlem van zowel Nederlanders als buitenlanders toegenomen.
B&B, 3 kamers en 6 personen, is toch al huidig beleid?	2	Er is nog geen beleid voor B&B, dit wordt nu in het hotelbeleid geïntegreerd.
Wat is compensatie en betalingregel?	2	Deze regel heeft betrekking op de Huisvestingswet en de huisvestingsverordening. De wet geeft aan

		dat het verboden is om zonder onttrekkingsvergunning binnen de gemeentegrenzen woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de woonbestemming te onttrekken. Er kunnen redenen zijn om hier van af te wijken. De gemeente kan dan een betalingsregeling opleggen aan degene die de woonruimte wil onttrekken voor andere functies, danwel vragen om compensatie te bieden in de vorm van het toevoegen van woonruimte elders in de stad.
Waarom zou toename van 280-650 kamers tot verdubbeling van overnachtingen leiden?	2	De vraag naar hotelkamers laat zien dat hier behoefte aan is. Zie onderzoek Horwath HTL.
Gemiddelde besteding verblijfsbezoeker waarop gebaseerd, waarom deze uitgaven ook verdubbelen bij uitbreiding hotelkamers?	2	Dit is gebaseerd op onderzoekcijfers. Hotelkamers worden niet voor leegstand gebouwd. Daarom is er vanuit gegaan dat toename van hotelkamers evenredige toename van opbrengsten genereert.
Op belangen burgers letten bij bestemmingsplanwijziging ten behoeve van hotelontwikkeling	2	De gemeente weegt belangen tegen elkaar af. Ook de belangen van burgers worden meegewogen.
Is er overleg met huidige hoteliers over noodzaak van uitbreiding kamers?	2	Ja, de huidige hotelmarkt is betrokken geweest bij het proces.
Hoe rijmen nabijheid binnenstad, goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden met locaties rond de Haarlemmerhout, Kenaupark en Florapark?	2	Deze locaties vallen langs de hoofdwegen. Indien er een initiatief voor een hotelfunctie in een van deze locaties komt, wordt afgewogen of dit ruimtelijk inpasbaar is.
Als Haarlem interessant genoeg is, dan uitbreiding van hotelmarkt, zo niet dan gaat uitbreiding ten koste van bestaand aanbod. Eerst stad verkopen, daarna volgt vraag naar hotelkamers vanzelf.	3	Wordt meegewogen in rol van overheid versus marktinitiatieven. Zal faciliterende rol zijn.
Waarom nu al geen internationale keten?	3	Blijkbaar (nog) geen interesse vanuit markt. Overigens geeft onderzoeksbureau aan dat vestiging van internationale keten weinig invloed zal hebben op het genereren van extra vraag. Vaak wel gemakkelijker te exploiteren.
Men moet niet alleen naar (bed en kamer) bezettingspercentages kijken, maar ook naar gemiddelde kamerprijs.	3	Dat klopt. Hiernaar is bij het onderzoek van Horwath HTL ook gekeken.
Schiphol, Amsterdam,	3	Zijn andere gebieden met ieder hun eigen



Zandvoort geduchte concurrentie voor verblijfssector Haarlem.		aantrekkingskracht op verblijfstoeristen. Van overloop kan sprake zijn indien er in bepaalde plaats tekort aan aanbod is. Haarlem heeft een eigen aantrekkingskracht op toeristen.
Doelstelling om een bepaald segment van de Haarlemse hotelmarkt te bewerken ontbreekt. In bijzonder het zakelijk segment, afgezet tegen toeristisch segment.	3	Dit is aan het particulier initiatief. Bekend is dat momenteel toeristisch-zakelijk bezoek ongeveer 50%-50% is.
Thema's die rol spelen bij positioneren toeristische bezoekers markt: Kunst en Cultuur, Haarlem Maritiem, Haarlemse kerken, Haarlem Spoorstad, Historisch Haarlem	3	Als het gaat om promotie, dan is City Marketing onze organisatie die deze taak vervult.
Hotel Koningstein heeft geen toegevoegde waarde. Hotel aldaar is grote belasting voor om-en achterliggende buurt. B&B past op Koningsteinlocatie ook niet, mogelijk wel elders in wijk, in overleg met omwonenden. Bij hotel Koningstein komen revenuen ten goede aan centrum, niet aan wijk. Wonen betere functie, gecombineerd met maatschappelijke bestemming zoals gezondheidscentrum.	4	Indien er een hotelinitiatief komt voor deze locatie, dan wordt bekeken of dit ruimtelijk inpasbaar is. Hierbij worden de belangen van de wijken ook meegewogen om te toetsen of een dergelijk initiatief op deze locatie haalbaar is.
Bezettingcijfers 2009/2010 kloppen niet. Welke bron? Onderbouwen. Hoteliers staan niet achter cijfers	5	Een gezond bezettingcijfer voor Haarlem is 66%. (zie onderzoeksresultaten Horwath HTL). Geschatte bezettingsgraden 3 en 4 sterren hotels: 2009: 64% en 2010: 69%.
Koudenhorn: locatie voor ontwikkelingshotel aan Spaarne, 800-1000m2	6	Als er marktinitiatief hiervoor komt, wordt dit ruimtelijk getoetst of dit inpasbaar is. Locatie is geen gemeentelijk eigendom, het politiebureau is hierin gevestigd.
Versnelling in vergunningsprocedures gewenst	6	Er zijn bepaalde wettelijke termijnen, die in acht genomen moeten worden.
Iemand inzetten op ontwikkeling jeugdhotel	7	Er is ruimte voor een budgethotel, echter dit wordt verder aan markt overgelaten.
Zorg ervoor dat buitenlandse toeristen blijven slapen en niet teruggaan naar Amsterdam.	8	Haarlem wil graag dat buitenlandse toeristen in Haarlem overnachten. We gaan uit van de kracht van onze stad en of toeristen nu in Haarlem of Amsterdam overnachten is hun keuze. Het komt in ieder geval ten goede aan de het Metropoolgebied.
Egelantier wel eventueel	9	De culturele functie in de binnenstad houden

geschikt als hotel, maar houdt culturele functie in Binnenstad (dus niet in Waarderpolder)		staat los van het hotelbeleid.
Begrijpelijk dat Haarlem meer hotels wil, maar ook graag goedkopere prijzen. Prijs van 115 euro excl. ontbijt, plus € 2 toeristenbelasting is erg overdreven.	10	Prijsniveau wordt aan de markt overgelaten. De gemeente heeft hier geen invloed op. De hoogte van de toeristenbelasting wordt wel door de gemeente bepaald. De hoogte van de toeristenbelasting in Haarlem is in vergelijking met vergelijkbare steden niet aan de hoge kant.
Veel te weinig aandacht voor zakelijke hotelbezoeker.	11	Het onderzoeksbureau constateert dat er ten aanzien van hotelmarkt, de zakelijk markt zwak is. Dit komt omdat grootzakelijke spelers in Haarlem beperkt zijn. Om zakelijk markt te bewerken, wordt zakelijk destinatiehotel aanbevolen met voldoende faciliteiten (vergaderzalen).
Een aantrekkelijke en geschikte locatie voor een hotelontwikkeling is Fonteinlaan 5. Is goed bereikbaar, en op loopafstand van centrum gelegen, en op eigen terrein parkeerplaatsen. Heeft in verleden ook hotel gestaan. Gebied rondom Haarlemmerhout toevoegen als zoekzone hotelontwikkeling	12	Haarlemmerhout, en dus Fonteinlaan zou een geschikte locatie kunnen zijn. Bij algemene toetsing van hotelinitiatieven valt dit gebied immers onder de locaties langs hoofdwegen. Bij marktinitiatief zal deze locatie getoetst moeten worden aan de ruimtelijke inpasbaarheid.
Bediening zakelijke congresmarkt?, wat locatie congressen en welke congreslocatie?	14	Uit het marktonderzoek blijkt dat een zakelijk destinatiehotel kansrijk is. Een mogelijke locatie zou de Veerplas kunnen zijn.
Overspannen hotelmarkt?, wat bezetting huidige hotels en waar zit "overspannen markt"?	14	Huidige bezettingscijfers zijn niet goed voorhanden, aangezien er weinig enquêtes zijn ingevuld door hoteliers tijdens het onderzoek. Toch zijn de volgende schattingen door het onderzoeksbureau gemaakt bij 3 en 4 sterren hotels (de meeste zijn 4 sterren in Haarlem) : 2008 66%, 2009 64% 2010 69%. Er is momenteel geen sprake van een overspannen hotelmarkt. Pas als er in snel tempo ineens heel veel kamers bijkomen (meer dan 400), zou er een overspannen markt kunnen ontstaan. Daar is nu geen sprake van.
Ontheffingen van wet& regelgeving niet nodig om vestiging van bedrijven te stimuleren. Roept vraagtekens op rondom veiligheid,	14	Dit zal ook niet plaatsvinden, alleen wordt de optie opengehouden om mogelijk slapen boven winkels/horeca in de binnenstad te stimuleren, om leegstand tegen te gaan en om de binnenstad vitaal te houden. Dan zou

rechtsgelijkheid en kwaliteit.		versoepeling van regels optie zijn.
Zakelijke markt rondom Schiphol en Hoofddorp in ijskast, dus ook niet hotel aan rand van Haarlem in die markt	14	Onderzoek wijst uit dat er ruimte is voor een zakelijkdestinatiehotel.
Eerst lokale infrastructuur verbeteren zoals doorgaande wegen, parkeermogelijkheid, en betaling ervan, bereikbaarheid (toeristische) voorzieningen en diensten	16	Dit hoeft niet op elkaar te wachten. Hotelontwikkelingen kunnen juist ook stimulerend werken om bepaalde gebieden/locaties een impuls te geven.
Culturele instellingen gebaat bij meer bezoek, alhoewel men hotelcapaciteit niet als belemmering ervaart	17	De gemeente neemt hier kennis van
Uitbreiding van hotelcapaciteit voor congressen in Philharmonie op loopafstand interessant, maar niet noodzakelijk omdat er nauwelijks meerdaagse congressen zijn in Philharmonie	17	De gemeente neemt hier kennis van.
Aan rand van stad hotel en congresruimte, concurreert met Philharmonie. Ook geen economisch spin-off voor binnenstad.	17	Het onderzoeksbureau constateert een tekort aan vergader/zaalruimte voor zakelijke bijeenkomsten. Philharmonie is slechts beperkt inzetbaar (wanneer er voorstellingen zijn, niet beschikbaar)
Oppassen bij transformatie wonen naar hotel, gezien ook woningbehoefte en de behoefte aan bedrijfsruimte in stedelijk gebied. Doorgaans is voldoende oppervlakte benodigd voor rendabele hotelexploitatie.	18	Belangen worden tegen elkaar afgewogen bij herbestemming van panden.
Graag afstemming met overig beleid vastleggen, zoals parkeren (touringcars)	18	Parkeerfunctie is onderdeel van de ruimtelijke inpasbaarheid bij hotelinitiatieven.
Potentiële hotellocaties per segment en ontwikkelcriteria is volgend op het beleid, niet al vastleggen	18	Locaties zijn niet vastgelegd, alleen kansrijke locaties zijn aangegeven. De markt bepaalt uiteindelijk zelf wat de meest geschikte locatie is. Gemeente toetst dan op ruimtelijke inpasbaarheid.
Voorzichtig met nieuwe congres accommodaties in verband met bestaande zakelijke mogelijkheden	18	Het onderzoeksbureau heeft een tekort aan vergaderruimte geconstateerd. Er zijn nog weinig mogelijkheden bij de hotels.
Wat gewenste specialisatie van Haarlem op gebied van toerisme en hebben kleinschalige gespecialiseerde	!8	Haarlem is aantrekkelijk vanwege de vele monumenten, cultuur, podia, winkels etc. Elk marktsegment heeft een kans, ook kleinschalige initiatieven zijn welkom.

verblijfsaccommodaties het meeste kans		
Nederlandse camperaars trekken massaal de grens over omdat er te weinig aanbod is en buitenlandse camperaars laten Nederland om deze reden liggen	19	Gebied bij Kennemersporthal betrekken in beleid om nadere haalbaarheid voor 10 plekken te onderzoeken.
Minimaal 10 camperplekken bij elkaar zijn wenselijk, soms niet mogelijk dan minder plaatsen welkom.	19	In eerste instantie wordt bekeken of 10 camperplekken haalbaar zijn, zo niet dan wordt bekeken of minder plaatsen wel haalbaar zijn