

# Samenvatting

## Hotelmarkt Provincie Zeeland



In opdracht van:



april 2006  
Drs E.G. Hoogendoorn  
M.C. van Bruggen

## **Samenvatting Hotelmarkt Zeeland**

*april 2006*

 **Horwath Consulting**  
Hilversum, april 2006  
Drs. E.G. Hoogendoorn  
M.C. van Bruggen

## Inhoudsopgave

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>PROVINCIE ZEELAND .....</b>                     | <b>1</b>  |
| 1.1      | LOCATIE .....                                      | 1         |
| 1.2      | BEVOLKING EN WERKGELEGENHEID.....                  | 1         |
| 1.3      | BEREIKBAARHEID .....                               | 2         |
| 1.4      | ECONOMIE.....                                      | 3         |
| 1.4.1    | <i>Zeehavens</i> .....                             | 3         |
| 1.4.2    | <i>Overig</i> .....                                | 3         |
| 1.5      | KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN.....                | 4         |
| 1.6      | TOERISME .....                                     | 5         |
| <b>2</b> | <b>HOTELMARKT: ANALYSE VAN DE AANBODZIJDE.....</b> | <b>6</b>  |
| 2.1      | HUIDIG AANBOD .....                                | 6         |
| 2.2      | MOGELIJKE HOTELONTWIKKELINGEN .....                | 9         |
| <b>3</b> | <b>HOTELMARKT: ANALYSE VAN DE VRAAGZIJDE .....</b> | <b>10</b> |
| 3.1      | VRAAGZIJDE HOTELMARKT PROVINCIE ZEELAND .....      | 10        |
| 3.2      | MARKTSEGMENTEN .....                               | 10        |
| 3.2.1    | <i>Zakelijk segment</i> .....                      | 11        |
| 3.2.2    | <i>Conferentiesegment / zakelijk groep</i> .....   | 11        |
| 3.2.3    | <i>Toeristische segmenten</i> .....                | 11        |
| 3.3      | VERWACHTE GROEI .....                              | 12        |
| 3.4      | MARKTRUIMTE.....                                   | 12        |

© 2006 Horwath Consulting

Alle rechten voorbehouden. Dit rapport mag geheel noch gedeeltelijk worden vermenigvuldigd in welke vorm dan ook, zonder de schriftelijke toestemming van Horwath Consulting.

# 1 Provincie Zeeland

## 1.1 Locatie

De provincie Zeeland is gelegen in het Zuid-Westen van Nederland, aan de Noordzeekust en grenzend aan België. Zeeland bestaat uit de deelgebieden Noord-Zeeland (Schouwen Duiveland), Walcheren, Bevelanden en Zeeuws-Vlaanderen.

**Figuur 1. Zeeland**



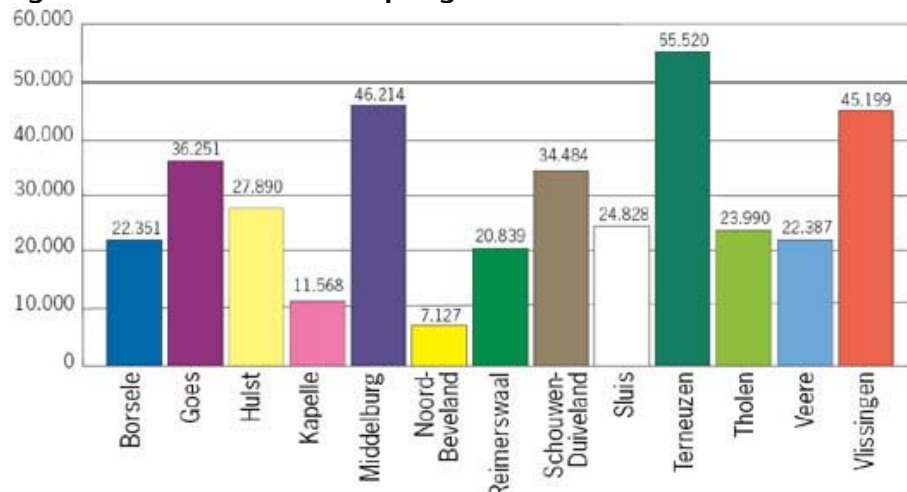
Bron: Vekabo

Grote plaatsen in Zeeland zijn Terneuzen, Middelburg en Vlissingen.

## 1.2 Bevolking en werkgelegenheid

Zeeland heeft op 1 januari 2006 380.226 inwoners. De meeste wonen in Walcheren (113.000) en Zeeuwsch-Vlaanderen (108.000). Terneuzen is met 55.000 inwoners de grootste gemeente van Zeeland en de 58<sup>e</sup> gemeente van Nederland. Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de aantallen inwoners per gemeente.

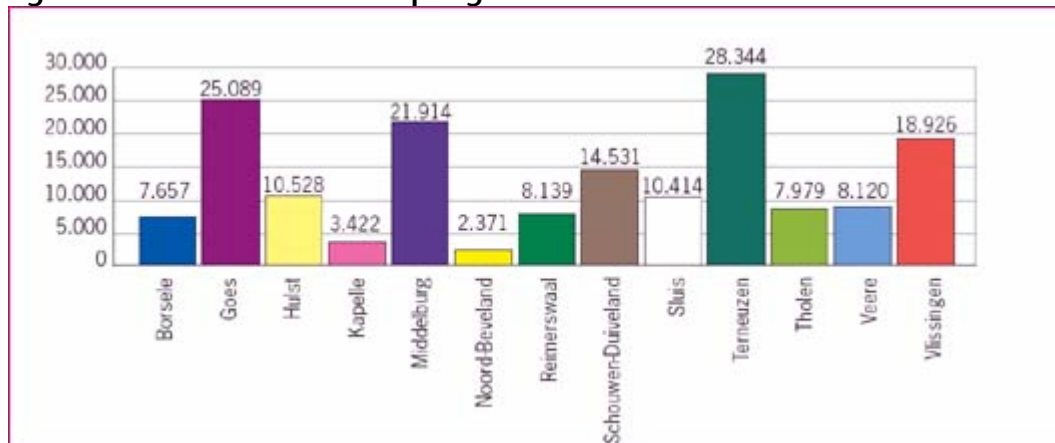
**Figuur 2. Aantal inwoners per gemeente**



Bron: Provincie Zeeland

Onderstaande figuur geeft het aantal werkenden per gemeente weer. Opvallend is dat Goes de tweede gemeente is in aantal werkenden, terwijl het minder inwoners heeft dan bijvoorbeeld Vlissingen of Middelburg. De verhouding werkenden – inwoners is in Goes 1 op 1,4, terwijl dit in Vlissingen 1 op 2,4 is.

**Figuur 3. Aantal werkenden per gemeente**



Bron: Provincie Zeeland

### 1.3 Bereikbaarheid

Zeeland is op verschillende manieren goed bereikbaar. Per trein is Vlissingen aangesloten op het intercitytraject van de Nederlandse Spoorwegen (naar Amsterdam). Per auto is Zeeland bereikbaar via de A58 van Noord-Brabant naar Vlissingen of via de zogenaamde Dammenroute langs de stormvloedkering van Neeltje Jans of de Zeelandroute van Rotterdam via de Zeelandbrug naar Goes. In 2003 is de Westerscheldetunnel tussen Terneuzen en Ellewoutsdijk geopend. Zeeland kent weinig files.

Zeeland heeft een groot “marktbereik”: op een afstand van minder dan een dag autorijden, wonen meer dan 100 miljoen mensen. (Bron: KvK Zeeland) De A58 sluit aan op de noord-zuid-corridor die van de Randstad naar Zuid-Europa loopt. Tevens sluit zij aan op de wegen naar het Ruhrgebied en verder Oost- en Noord-Europa in.

**Figuur 4. Bereikbaarheid Zeeland**



Bron: Port of Zeeland

## 1.4 Economie

Veel bedrijvigheid in Zeeland is geconcentreerd in en rond de havens van Vlissingen en Terneuzen. Grote industriële bedrijven, met name in de (chemische) basisindustrie, zorgen voor de helft van de totale omzet in Zeeland. Ruim 75% van de industriële omzet wordt in het buitenland afgezet. (Bron: KvK)

Na de recente recessie is de economie in Zeeland aan het herstellen. De totale omzet is in 2005 gestegen met 3%, bijna een half miljard euro. In 2004 was de omzetgroei 1%. De grote Zeeuwse bedrijven laten een stijgende omzet zien, dankzij de export.

### 1.4.1 Zeehavens

De Zeeuwse havens Vlissingen en Terneuzen zijn het derde havengebied van Nederland. De directe werkgelegenheid in het cluster haven en industrie bedraagt 12.800 werkzame personen, ofwel 8% van de totale werkgelegenheid in Zeeland. De werkgelegenheid wordt vooral gecreëerd in de chemische en procesindustrie en in de transportsector. (Bron: Provincie Zeeland)

De goederenoverslag in de haven van Terneuzen en Vlissingen is in 2005 gestegen met circa 2%. Via zeevaart werd circa 30,4 miljoen ton overgeslagen, waarvan 16,2 miljoen ton in Vlissingen en 14,2 miljoen ton in Terneuzen. Er is circa 29,6 miljoen ton via de binnenvaart overgeslagen. Sinds 1994 is de overslag van zowel binnenvaart als zeevaart met circa 50% gestegen. (Bron: Zeeland Seaports)

Het grootste deel van de overslag over zee betreft aardolie en aardolieproducten (23%), gevolgd door landbouwproducten (14%) en vaste brandstoffen (13%). Voor de binnenvaart zijn de belangrijkste goederensoorten aardolie en aardolieproducten (35%), ruwe mineralen en bouwmaterialen (20%) en chemische producten (17%).

In 2005 heeft Zeeland Seaports ruim 50 hectare grond uitgegeven voor de uitbreiding van bestaande bedrijven en vestiging van nieuwe bedrijven. Nieuwe bedrijven zijn Oiltanking Terneuzen op het Valuepark Terneuzen en het Zwitserse Bertschi op de "Mosselbanken". Outokumpu heeft haar capaciteit uitgebreid, Nedalco is gestart in de Ghellinckpolder en CdMV heeft bekend gemaakt te willen uitbreiden. (Bron: Zeeland Seaports)

In oktober 2005 heeft de joint-venture Sea-invest / Zuidnatie bekend gemaakt een multipurpose terminal, voor diverse vormen van goederenoverslag, te gaan bouwen in de Scaldiahaven in Vlissingen-Oost. De nieuwe terminal krijgt een oppervlakte van 53 hectare en zal direct werk bieden aan 80-100 mensen en indirect aan nog eens 100 mensen (bron: Zeeland Seaports). Naar verwachting zal de terminal in de toekomst 1,5 miljoen containers per jaar kunnen verwerken (bron: Provincie Zeeland, afdeling economie).

### 1.4.2 Overig

Zeeland telde in 2005 in totaal ruim 30.000 vestigingen, die 167.000 banen genereerden. De grootste sectoren in werkgelegenheid zijn handel en reparatie, industrie, gezondheids- en welzijnszorg en zakelijke dienstverlening. Horeca vormt met circa 12.000 banen de vijfde sector. (Bron: RIBIZ)

Grote bedrijven in Zeeland zijn onder meer:

- Pechiney (aluminium, Vlissingen-Oost)
- Total Nederland (olieraffinaderij, Vlissingen-Oost)
- Thermphos (fosfor, Vlissingen)
- Schelde Scheepsnieuwbouw (Vlissingen)
- Delta Nutsbedrijven (Middelburg)
- McCain (aardappelproducten, Lewedorp)
- Vroon (rederij, Breskens)
- Dow Benelux (chemie, Terneuzen)
- Yara (stikstofkunstmeststoffen, Sluiskil)
- Lamb Weston / Meijer (aardappelproducten, Kruiningen)

Verschillende bedrijven in Zeeland investeren in de toekomst. De Franse aluminiumproducent Pechiney investeert € 113 miljoen in uitbreiding en verbetering van de fabriek in Vlissingen Oost, Dow Benelux investeerde eerder al € 500 miljoen in de vestiging in Terneuzen en Yara investeert € 90 miljoen in de vestiging in Sluiskil (bron: Provincie Zeeland, afdeling Economie). Van alle Zeeuwse bedrijven heeft in 2005 circa 52% geïnvesteerd, en verwacht een even groot deel te investeren in 2006. Landelijk heeft 60% geïnvesteerd in 2005 (bron: KvK)

De provincie Zeeland wil de groei van de economie stimuleren door sterk te richten op kennis, innovatie en ICT. In 2005 heeft de provincie € 1.200.000 gereserveerd voor het budget Innovatieve Acties, waarmee 13 projecten worden gefaciliteerd. Ook wil de provincie onderzoeken of een ontwikkelingsbedrijf Zeeland kan bijdragen aan economische groei en innovatie. (Bron: Provincie Zeeland)

### 1.5 Kantoren en bedrijventerreinen

De belangrijkste kantorensteden in de provincie Zeeland zijn Middelburg en Goes. Middelburg heeft een kantoorvoorraad van 27.000 m<sup>2</sup>, en een planvoorraad van 20.000 m<sup>2</sup>. Het aanbod is medio 2005 circa 8.750 m<sup>2</sup>. De markt wordt op 70% lokaal ingeschat, 20% regionaal, 8% landelijk en slechts 2% internationaal. Goes heeft een kantoorvoorraad van 38.000 m<sup>2</sup>, een planvoorraad van 3.000 m<sup>2</sup> en een aanbod van 650 m<sup>2</sup>. De markt in Goes is 50% lokaal, 35% regionaal en 15% nationaal, maar heeft geen internationale component.

Binnen de provincie Zeeland lijkt Goes zich steeds meer te ontwikkelen tot het zakelijke centrum. Goes werd in 2004 door Bizz uitgeroepen tot 2<sup>e</sup> zakenstad van Nederland. Zo besloot FNV Bondgenoten om van Middelburg terug te keren naar Goes, en verhuisde in 2003 de Provinciaal Zeeuwse Courant van Vlissingen naar Goes. UWV concentreert een landelijk call center in Goes, met 170 mensen. Middelburg blijft bij (semi-)overheidsinstellingen favoriet als vestigingsplaats. (Bron: PropertyNL)

Zeeland telt per 1 januari 2003 3.607 bedrijventerreinen, met een totale bruto oppervlakte van 93.835 ha.. Van groot belang in Zeeland zijn de havengebieden in Terneuzen en Vlissingen. Andere grote bedrijventerreinen liggen onder meer in Vlissingen, Middelburg, Borsele, Goes en Sluis. (Bron: SEPAZ)

## 1.6 Toerisme

De sector recreatie en toerisme in Zeeland bood in 2003 aan circa 18.000 personen werk, ofwel 11% van de totale werkgelegenheid in Zeeland. Het toerisme vertegenwoordigt 7% van de totale omzet van het Zeeuwse bedrijfsleven. Hiervan komt 15% terecht bij de verblijfsindustrie (campings, bungalowparken, hotels). In totaal telt Zeeland 1.769 toeristische bedrijven, waaronder ook horeca en watersportbedrijven worden gerekend. Hiervan zijn 12% hotels en pensions. (Bron: Kamer van Koophandel Zeeland)

De basis voor het toerisme in Zeeland ligt in de aantrekkingskracht van strand, water en landschap. Belangrijkste toeristische doelgroepen voor de provincie Zeeland zijn gezinnen met kinderen uit Nederland en het Duitse achterland. Nieuwe doelgroepen zijn:

- welvarende en actieve ouderen
- liefhebbers van actief toerisme
- cultuur- en natuurgenieters.

(Bron: Provincie Zeeland)

Belangrijke toeristische trekpleisters in Zeeland zijn historische steden als Middelburg, Veere en Zierikzee, natuurgebieden als de Zak van Zuid-Beveland en Zeeuwsch-Vlaanderen en de vele fiets- en wandelroutes. Daarnaast telt Zeeland 42 jachthavens met in totaal zo'n 13.000 ligplaatsen. De havens van Breskens, Zierikzee en Sint Annaland zijn in 2004 en 2005 gerenoveerd. (Bron: Provincie Zeeland)

De grootste toeristische attractie in Zeeland is WaterLand Neeltje Jans, met in 2002 320.000 bezoekers. Het grootste evenement is de Visserijdagen in Breskens met 120.000 bezoekers in 2002. Er zijn geen grootschalige dagrecreatie-attracties in de provincie Zeeland, en deze zullen naar verwachting ook niet worden aangetrokken. (Bron: Bouwsteen Recreatie)

## 2 Hotelmarkt: Analyse van de aanbodzijde

### 2.1 Huidig aanbod

Zeeland kent zo'n 220 hotels waarvan de meeste hotel-restaurant zijn. Zeeland heeft bijna 3500 hotelkamers. Bijna een derde van de hotels heeft drie sterren en in deze klasse is ook het grootste kameraanbod te vinden: 1.500 kamers. (Bron: KvK)

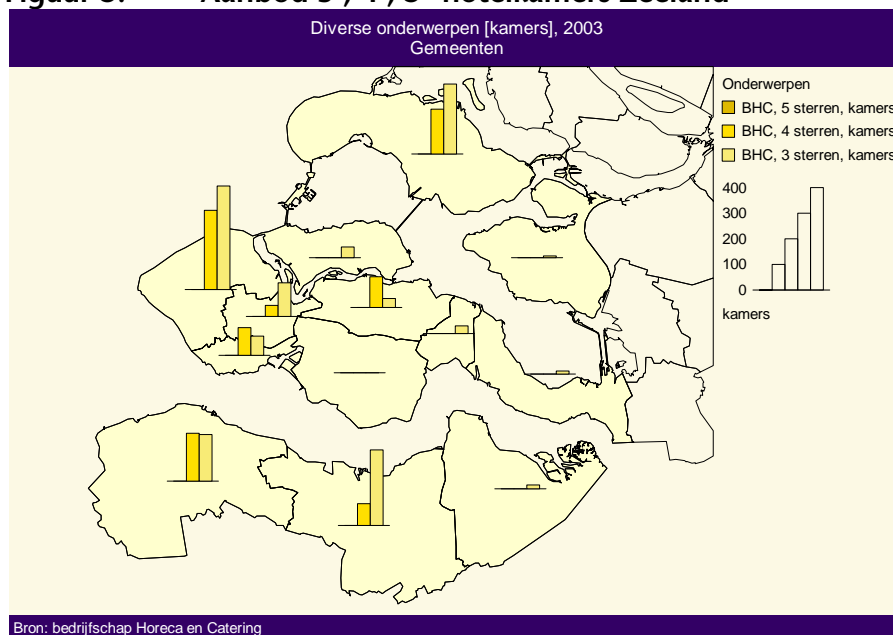
**Tabel 1. Hotel- en kameraanbod, 2003**

|               | Nederland    |               | Zeeland    |              | Marktaandeel |             |
|---------------|--------------|---------------|------------|--------------|--------------|-------------|
|               | hotels       | kamers        | hotels     | kamers       | hotels       | kamers      |
| 1-sterren     | 379          | 4.406         | 25         | 224          | 6,6%         | 5,1%        |
| 2-sterren     | 622          | 9.614         | 49         | 683          | 7,9%         | 7,1%        |
| 3-sterren     | 851          | 28.410        | 66         | 1.509        | 7,8%         | 5,3%        |
| 4-sterren     | 337          | 30.433        | 18         | 1.031        | 5,3%         | 3,4%        |
| 5-sterren     | 31           | 6.777         | -          | -            | 0,0%         | 0,0%        |
| <b>Totaal</b> | <b>2.220</b> | <b>79.640</b> | <b>158</b> | <b>3.447</b> | <b>7,1%</b>  | <b>4,3%</b> |

Bron: Bedrijfschap Horeca, Horwath Consulting

De onderstaande figuur geeft de verdeling van drie- en viersterren kamers over de verschillende gemeentes in Zeeland weer. De relatief kleinere één- en tweesterren hotels zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

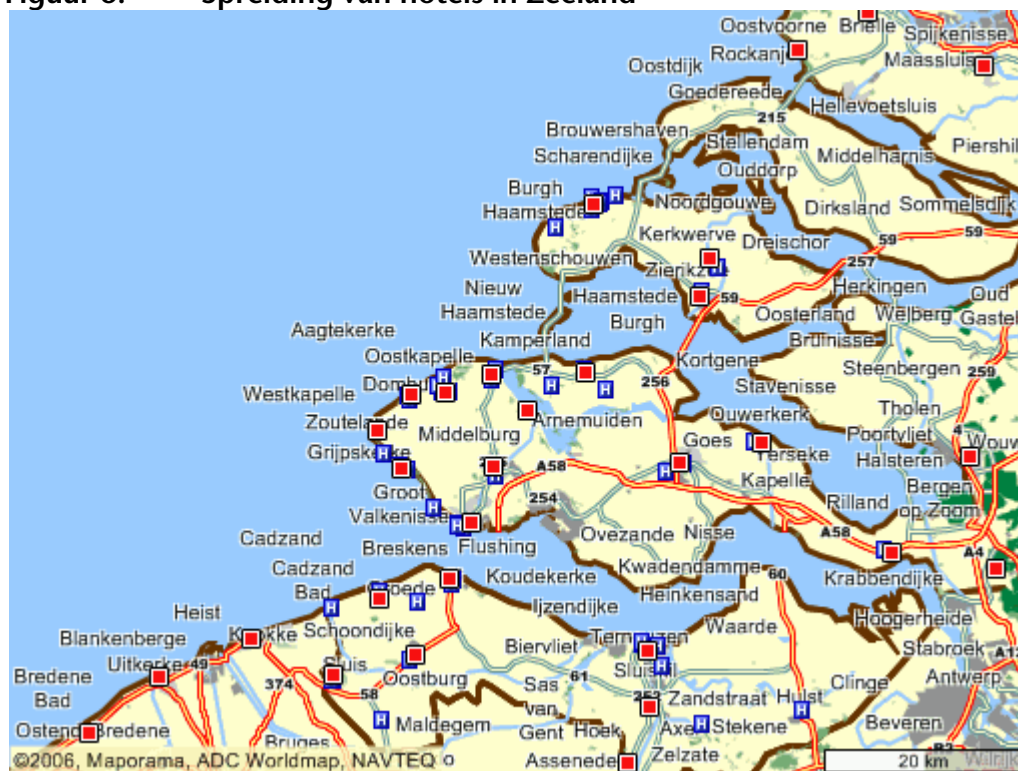
**Figuur 5. Aanbod 3-, 4-, 5\* hotelkamers Zeeland**



Het grootste hotelaanbod is te vinden in de gemeenten Schouwen-Duiveland, Veere, Terneuzen en Sluis. Opvallend is dat binnen Zeeland, gemeenten met relatief veel inwoners zoals Vlissingen, Middelburg en Goes een relatief klein hotelaanbod hebben. De gemeente Veere, gelegen aan de Noordzeekust, heeft het grootste aantal hotelkamers.

De spreiding van de grotere hotels in Zeeland is weergegeven in onderstaande figuur. Te zien is dat de meeste hotels aan de kust liggen.

**Figuur 6. Spreiding van hotels in Zeeland**



Bron: Bookings

De dominante hotelmarkt voor wordt gevormd door de grotere drie- en viersterren hotels in Zeeland. De hotels zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

**Tabel 2. Dominant hotelaanbod**

| Hotel                                 | Class | # kmrs       | Rate*   | Faciliteiten   |
|---------------------------------------|-------|--------------|---------|--|
| Hotel de Zeeuwse Stromen (Renesse)    | 4     | 134          | 120-165 | Restaurant, zalen (tot 350 pers.), sauna, zwembad, tennisbaan                    |
| Hampshire Inn City Terneuzen          | 3     | 117          | 122     | Restaurant, bar, 4 zalen (10 pers.)  |
| Westduin (Koudekerke)                 | 4     | 116          | 60-141  | Brasserie, bar, sauna, fitness, zwembad, 9 zalen (tot. 1000 pers.)               |
| Van der Valk Goes                     | 3     | 77           | 84-92   | Restaurant, bar, terras, zalen (tot 400 personen), parking                       |
| Arion (Vlissingen)                    | 4     | 68           | 65-284  | Restaurant, bar, terras, fitness, sauna, zalen (tot 800 personen), parking       |
| Zuiderduin (Westkapelle)              | 4     | 67           | 59-193  | Restaurant, bar, terras, zalen, parking  |
| De Dikke van Dale (Sluis)             | 4     | 64           | 145-205 | Restaurant, bar, bistro, 5 vergaderzalen (tot 150 pers), fitness, sauna, casino. |
| Noordzee (Cadzand-Bad)                | 4     | 62           | 100-140 | Restaurant, bar, zwembad, zalen  |
| Hampshire Hotel Churchill Terneuzen   | 4     | 54           | 178     | Restaurant, zalen  |
| Bos en Duin (Oostkapelle)             | 4     | 49           | 62-160  | Restaurant, bar, zalen, parking  |
| De Blanke Top (Cadzand-Bad)           | 4     | 48           | 116-211 | Restaurant, lounge, zwembad, wellness, zalen                                     |
| Hampshire Inn Renesse                 | 3     | 48           | 90-150  | Restaurant   |
| Arneville (Middelburg)                | 4     | 46           | 81-161  | Restaurant, bar, zalen, parking  |
| Du Commerce (Middelburg)              | 3     | 45           | 61-128  | Restaurant, bar, terras, parking   |
| Piccard (Vlissingen)                  | 4     | 45           | 77-192  | Restaurant, bar, zwembad, sauna, zalen, parking                                  |
| Landgoed Roermond (Renesse)           | 3     | 44           | 82-120  | Restaurant, bar, terras, 6 zalen (tot 80 pers.)                                  |
| 't Klokje (Renesse)                   | 3     | 43           | 62-100  | Zwembad, sauna, fitness, restaurant  |
| Duinhotel Haamstede (Burgh-Haamstede) | 4     | 41           | 138     | Sauna, fitness, restaurant, 4 zalen (tot 250 personen)                           |
| Badhotel Renesse                      | 3     | 40           | 78-118  | Restaurant, pub, zwembad, sauna, zalen (tot 120 pers.)                           |
| Beachhotel (Zoutelande)               | 3     | 40           | 60-95   | Restaurant, bar, Zalen (tot 60 pers.)  |
| <b>Totaal 19 hotels</b>               |       | <b>1.248</b> |         |  |

Bron: hotels.nl, bookings.nl, VVV Zeeland, Horwath Consulting

Van de 217 hotels in Zeeland zijn er 19 met meer dan 40 kamers. Meer dan de helft hiervan heeft tussen de 40 en 50 kamers; slechts 3 hotels hebben meer dan 100 kamers.

## 2.2 Mogelijke hotelontwikkelingen

Op de boulevard van Vlissingen wordt het nieuwbouw hotelcomplex Britannia gepland. Op dit moment staat het oude hotel Britannia leeg. Het geplande hotel zal geprofileerd worden op een vier- tot vijfsterren niveau. Het hotel zal over een mix van hotelkamers en hotelappartementen beschikken. In totaal gaat het om circa 120 units. Daarnaast zijn in het ontwerp opgenomen meerdere zaalaccommodaties inclusief een theaterzaal, expositieruimten, restaurants, bar sauna en zwembad.

In het mixed-use gebouw Focus, dat wordt ontwikkeld op het Stationspark in Goes, is een hotel van naar verwachting 40 tot 50 kamers opgenomen (2.000 m<sup>2</sup>). Er wordt nog een exploitant voor het hotel gezocht. De planning is om binnen twee jaar met de start van de bouw te beginnen. (Bron: PropertyNL)

Op Noord-Beveland heeft de heer Gé plannen om ten zuiden van Colijnsplaat een hotel-restaurant annex conferentieoord met 60 hotelkamers te bouwen. De heer Gé heeft ook plannen voor de bouw van een hotel annex congrescentrum aan de 's-Heer Hendrikskinderdijk in Goes. Het lijkt waarschijnlijk dat maximaal één van de twee projecten daadwerkelijk gerealiseerd zal worden. (Bron: PZC)

Voor de Veerse Dam bestaat het plan om het contrast tussen de Noordzee (ruige natuur) en het Veerse Meer (watersportgebied) te vergroten. Dit betekent dat de situering van horecagelegenheden aan de zeezijde van de N57 niet meer op zijn plaats is, maar dat deze meer passen aan het Veerse Meer. Onderdeel van de mogelijke horecavoorzieningen aan het Veerse Meer is een deels in het water gelegen hotel-restaurant. Dit hotel zou een scheiding vormen tussen de drukke activiteiten van een aan te leggen boulevard en de rust van het natuurgebied. Gedacht wordt aan een luxe restaurant met een bijzonder hotel. (Bron: Gebiedsvisie rondom het Veerse Meer)

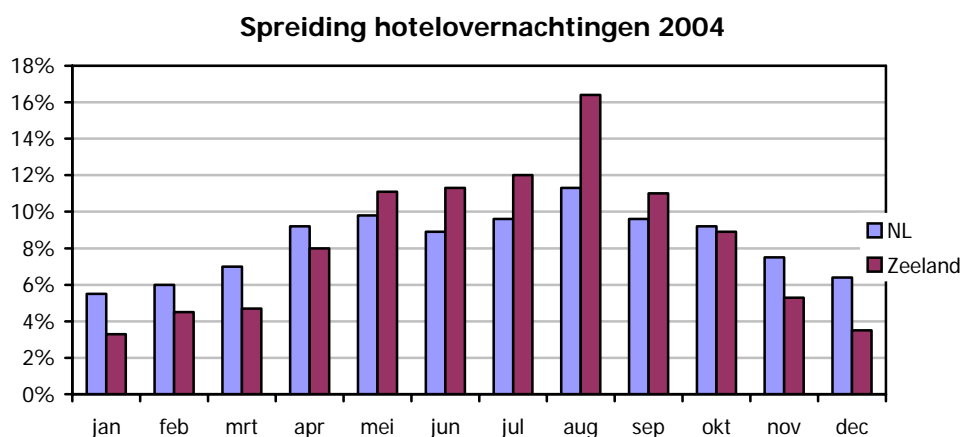
In Middelburg bestaat een plan voor de bouw van vrijetijds- en zakencentrum Zep in de Mortiere met winkels, horeca, een music-hall, een kinderparadijs, een filmzaal, een fitnesscentrum en een voetbalmuseum. Een beurshal en een hotel maken ook deel uit van het plan.

## 3 Hotelmarkt: Analyse van de vraagzijde

### 3.1 Vraagzijde hotelmarkt provincie Zeeland

In Zeeland zijn de hotelovernachtingen geconcentreerd in de periode april t/m oktober, het traditionele vakantie seizoen. Voor Nederland als geheel geldt dat de overnachtingen beter over het jaar zijn gespreid, mogelijk wordt dit veroorzaakt door het grotere aandeel overnachtingen met een zakelijk motief. (Bron: Kenniscentrum Toerisme & Recreatie)

**Figuur 7. Seizoensspreiding**



Bron: CBS / Kenniscentrum Toerisme & Recreatie

In de onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven van de dominante hotelmarkt in Zeeland, zoals gedefinieerd in hoofdstuk 3. De gegevens zijn gebaseerd op informatie beschikbaar bij Horwath Consulting.

**Tabel 3. Resultaten dominante hotelmarkt**

|                     | 2003 | 2004 | 2005* |
|---------------------|------|------|-------|
| Kamerbezetting in % | 64   | 66   | 67    |

Bron: Horwath Consulting

\*) Schatting

De bezettingsgraad is in 2004 gestegen. De eerste resultaten over 2005 laten eveneens een stijging van bezettingsgraad zien.

### 3.2 Marktsegmenten

De marktsegmentatie in Zeeland ten opzichte van het Nederlands gemiddelde is weergegeven in de onderstaande figuur. De segmentatie is gebaseerd op gegevens van Horwath Consulting.

**Tabel 4. Marktsegmentatie**

|                         | Nederland | Provincies* | Zeeland |
|-------------------------|-----------|-------------|---------|
| Zakelijk individueel    | 41        | 37          | 41      |
| Toeristisch individueel | 37        | 37          | 41      |
| Toeristisch groep       | 7         | 6           | 8       |
| Zakelijk groep          | 15        | 20          | 10      |
| Totaal                  | 100       | 100         | 100     |

Bron: Horwath Consulting

\*) Nederland excl. Amsterdam &amp; Schiphol

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat Zeeland in vergelijking met het Nederlands gemiddelde meer toeristische gasten heeft, en minder zakelijke groepen.

De verwachte ontwikkelingen in de verschillende segmenten worden hieronder beschreven.

### 3.2.1 Zakelijk segment

De ontwikkelingen in de zakelijke vraag zullen vooral gerelateerd zijn aan de economische ontwikkelingen in de regio. Economische groei zal naar verwachting vooral mogelijk zijn in de havens en in de kennisgerelateerde sector. Op basis van de economische verwachtingen wordt een jaarlijkse groei in de zakelijke vraag verwacht van 2,5% tot 3,5%.

### 3.2.2 Conferentiesegment / zakelijk groep

Het conferentiesegment in de provincie Zeeland is klein. Een groei van dit segment zou vooral mogelijk moeten worden gemaakt door uitbreidingen van het hotelaanbod die hierop gericht zijn. Hoewel er enkele plannen zijn die hierop aan zouden kunnen sluiten, zijn deze nog niet zeker. Op basis van deze ontwikkelingen wordt rekening gehouden met een groei van het conferentiesegment van ongeveer 2,5% tot 3,5% per jaar.

### 3.2.3 Toeristische segmenten

Het totaal aantal overnachtingen in Zeeland bedroeg in 2004 8,3 miljoen, waarvan 1,2 miljoen in hotels. Hiervan wordt 57% gerealiseerd door Nederlandse toeristen. Belangrijkste andere landen zijn Duitsland (77% van de buitenlandse toeristen) en België (15%). Sinds 1975 is het aantal overnachtingen verdubbeld, wat neerkomt op een jaarlijkse groei van circa 3%. (Bron: KvK Zeeland)

Ten aanzien van toerisme is een aantal trends te signaleren:

- meer behoefte aan spanning, avontuur, natuur en fun, oftewel "belevenissen"
- vaker en korter op vakantie
- meer behoefte aan kwaliteit, luxe, comfort en privacy.

(Bron: Provincie Zeeland)

Op basis van deze ontwikkelingen wordt verwacht dat de toeristische vraag naar hotelkamers zal kunnen toenemen met gemiddeld 3% tot 4% per jaar. De vraag vanuit toergroepen zal naar verwachting iets minder snel toenemen, met 2,0% tot 2,5% per jaar.

### **3.3 Verwachte groei**

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is dus sterk verbonden met de ontwikkeling van het Bruto Nationaal Product (BNP). In 2004 bedroeg de nationale economische groei 1,3% (Bron: CBS). Het CPB verwacht in de laatste prognoses een groei van 0,9% in 2005, 2,75% in 2006 en 3,0% in 2007.

Verwacht wordt dat de vraag naar hotelkamers in de provincie Zeeland jaarlijks gemiddeld 3,0% zal groeien in de periode 2006-2015.

Bovenstaande groeiverwachting is gebaseerd op de voorgaande analyses van de markt. Geen rekening is gehouden met de eventuele aanvullende vraag die gegenereerd kan worden door nieuwe toeristische initiatieven, zoals hotelontwikkelingen die een nieuw segment kunnen bedienen.

### **3.4 Marktruimte**

Een jaarlijkse groei van de vraag naar hotelkamers van 3%, betekent dat er de komende tien jaar voldoende ruimte ontstaat voor nieuwe hotelkamers in Zeeland.

Bij nieuwe hotelontwikkelingen is het belangrijk dat locatie en concept zijn afgestemd op de doelgroep. Voor nieuwe zakenhotels lijken locaties nabij groeiende zakelijke centra zoals Goes en Middelburg de voorkeur te verdienen, terwijl voor hotels gericht op toerisme of congressen een locatie bij strand of natuur beter kan passen.



Horwath Consulting

Van Hengellaan 2  
1217 AS Hilversum  
Tel. 035-5489020  
Fax 035-5489030  
email [info@horwath.nl](mailto:info@horwath.nl)  
[www.horwath.nl](http://www.horwath.nl)