



Hotel, Tourism and Leisure

Haalbaarheidsstudie
hotelontwikkeling
Kustzone Almere
Haven

18 SEPTEMBER 2018

**Haalbaarheidsstudie
hotelontwikkeling
Kustzone Almere Haven**



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Hilversum, 18 september 2018

Drs. [REDACTED] MRICS RV

[REDACTED]



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Horwath Consulting bv
Van Hengellaan 2
1217 AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35 773 26 05
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl

Gemeente Almere

De heer [REDACTED]
Postbus 200
1300 AE Almere

Hilversum, 18 september 2018

Geachte heer [REDACTED],

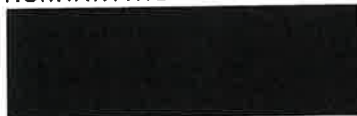
Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande de haalbaarheidsstudie naar de mogelijke hotelontwikkeling de Kustzone Almere Haven. Deze studie is uitgevoerd conform ons voorstel d.d. 27 juli 2018 en uw opdrachtbevestiging d.d. 31 juli 2018.

Alhoewel 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 cliënt en voor hem 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. Ewout G. Hoogendoorn MRICS RV

Table of Content

1	ACHTERGROND EN METHODE VAN AANPAK.....	5
1.1	ACHTERGROND	5
1.2	METHODE VAN AANPAK	5
2	INTRODUCTIE LOCATIE EN ONTWIKKELING	7
2.1	LOCATIE	7
2.2	ONTWIKKELING KUSTZONE ALMERE HAVEN	8
3	ANALYSE VAN DE OMGEVING.....	11
3.1	OMGEVING	11
3.1.1	Metropoolregio Amsterdam.....	11
3.1.2	Gemeente Almere.....	12
3.1.3	Stadsdeel Almere Haven	13
3.2	BEVOLKING EN WERKGELEGENHEID	14
3.3	ECONOMIE.....	15
3.3.1	Amsterdam Airport Schiphol	16
3.4	TOERISME	17
3.5	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN	24
4	ANALYSE VAN HET HOTELAANBOD.....	27
4.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING	27
4.2	HUIDIGE VERDELING	27
4.3	RELEVANTE HOTELMARKT.....	28
4.4	MOGELIJKE TOEKOMSTIGE HOTELPROJECTEN	30
4.4.1	Metropoolregio Amsterdam.....	30
4.4.2	Gemeente Amsterdam.....	31
4.4.3	Regio Almere.....	31
5	ANALYSE VAN DE HOTELVRAAG	33
5.1	ONTWIKKELING LANDELIJKE VRAAG	33
5.2	ONTWIKKELING RESULTATEN HOTELS IN AMSTERDAM & SCHIPHOL	33
5.3	ONTWIKKELING RESULTATEN HOTELS OVERIG NEDERLAND	34
5.4	ONTWIKKELING RELEVANTE HOTELMARKT.....	35
5.5	MARKTSEGMENTATIE	36
5.6	VERWACHTTE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING	36
6	CONCEPTANALYSE	38
6.1	UITGANGSPUNTEN HOTELCONCEPT	38
6.2	HOTELCONCEPT	39
6.2.1	Ambitieniveau, positionering en sterrenclassificatie	39
6.2.2	Branding.....	39
6.2.3	Kameraantal en -oppervlakte	40
6.2.4	F&B en vergaderfaciliteiten.....	40
6.2.5	Overige voorzieningen.....	41
6.3	Globaal Programma van Eisen	41
7	ANALYSE VAN MOGELIJKE RESULTATEN.....	42
7.1	ANALYSE VAN MOGELIJKE BEZETTINGSGRADEN	42
7.1.1	Achtergrond fair share analyse	42
7.1.2	Fair share analyse	42
7.2	ANALYSE VAN MOGELIJKE KAMERPRIJZEN	43

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

De gemeente Almere heeft een ontwikkelingsplan opgesteld voor de Kustzone van Almere Haven, het oudste stadsdeel van Almere. Almere Haven is gebouwd als dorp achter de dijk aan het Gooimeer. Slechts een klein gebied ligt buiten de dijk: de Havenkom en de Kustzone. Dit is een gebied met natuur, recreatie, woningen, cafés en restaurants en actieve verenigingen. Het ontwikkelingsplan heeft als doel de kwaliteiten van het gebied te versterken en benutten voor bezoekers en bewoners.

Het plangebied is circa 35 hectare groot en ligt buitendijks. De kern van het plan is dat de Kustzone een attractief en actief verblijfsgebied wordt, waar watersport, natuurbeleving en horeca in een ontspannen, persoonlijke en gastvrije setting tot volle wasdom komen. Het plan omvat onder meer het verbeteren en/of verplaatsen van stranden, parken, wandelroutes en verenigingsgebouwen, de realisatie van circa 240 woningen en de ontwikkeling van een havenhotel.

Voor de hotelontwikkeling wordt gedacht aan een hotelfunctie in combinatie met leisure en/of zakelijke faciliteiten, met een totale bruto vloeroppervlakte van circa 6.000 m². De beoogde locatie is op de kop van de haven, met uitzicht over het Gooimeer. De gemeente en de Metropoolregio Amsterdam zien op basis van de locatie, in combinatie met het beleid en de huidige markt goede kansen om een toegevoegde waarde voor de directe omgeving te realiseren. De start bouw is voorzien voor september 2023; de start van de exploitatie is naar verwachting maart 2025.

De gemeente Almere overweegt de grond voor het hotel te verkopen op basis van een prijsvraag, waarbij de markt gestimuleerd wordt om een project met zo hoog mogelijke kwaliteit te realiseren. Naast de gebruikelijke criteria als stedenbouw, architectuur, duurzaamheid en opbrengst zal aansluiting op de MRA strategie verblijfsaccommodaties een belangrijke rol spelen in de afwegingen. Voorafgaand aan de tender is behoefte aan een haalbaarheidsstudie. Horwath HTL is gevraagd deze haalbaarheidsstudie uit te voeren.

1.2 Methode van aanpak

De verschillende stappen van de haalbaarheidsstudie worden hieronder nader toegelicht.

Introductie locatie en ontwikkeling

Ter introductie worden eerst de locatie en het totale ontwikkelingsplan beschreven. Onderdeel hiervan is een analyse van de bereikbaarheid, zichtbaarheid en uitstraling van de locatie, alsmede een beschrijving van de kenmerken van de geplande ontwikkelingen.

Analyse van de omgeving

Er wordt een beeld geschetst van Almere Haven, Almere en de Metropoolregio Amsterdam. Hierbij wordt ingegaan op de demografische, economische en toeristische kenmerken van de regio, alsmede de belangrijkste kenmerken van de gemeente, het stadsdeel en de directe omgeving van de hotellocatie. Ook wordt gekeken naar de verwachte ontwikkelingen die van invloed zijn op het hotel na opening in 2025.



Analyse van het hotelaanbod

Het aanbod op het gebied van hotels in de Metropoolregio Amsterdam, en specifiek in en rondom Almere, wordt beknopt geïnventariseerd. Hierbij wordt niet alleen het huidige aanbod bestudeerd, maar wordt tevens het verwachte toekomstige aanbod geïnventariseerd. Hierbij wordt onder meer gebruik gemaakt van input van de gemeente Almere inzake de hotelontwikkelingen/-initiatieven die worden gehonoreerd.

Analyse van de hotelvraag

De analyse van de vraagzijde van de hotelmarkt bestaat uit een analyse van de huidige vraag en de verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van de vraag. In deze analyse worden de ontwikkelingen aangegeven van aantallen overnachtingen en gasten in de verschillende marktsegmenten van de lokale en regionale hotelmarkt.

Conceptanalyse

De kwaliteit van de locatie en van de concrete invulling ervan zijn van groot belang voor de uiteindelijke mogelijkheden van het hotelproduct op de markt. Op basis van de resultaten uit de voorgaande onderdelen van het onderzoek en de specifieke kwaliteiten van de locatie wordt een analyse gemaakt van het hotelconcept en de invulling daarvan. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de positionering, de sterrenclassificatie, het aantal kamers, de kamergroottes, restaurant en/of vergaderruimte en eventuele overige faciliteiten. De bevindingen en aanbevelingen worden uitgewerkt in een indicatief programma van eisen voor het hotel.

Analyse van mogelijke resultaten

Voortbouwend op de uitkomsten van de hiervoor beschreven analyses, worden de markttechnische mogelijkheden voor het beoogde hotel bepaald. Hierbij worden projecties gemaakt van de mogelijke bezettingsgraden en kamerprijzen voor de eerste vijf operationele jaren van het hotel.

Een fair share analyse wordt uitgevoerd, die aangeeft welk aandeel in de concurrerende markt het voorgestelde hotelproduct redelijkerwijs zal kunnen behalen. Hierbij wordt rekening gehouden met bestaande en toekomstige concurrenten en wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende marktsegmenten. De inschatting van mogelijke kamerprijzen van het beoogde hotel wordt gemaakt aan de hand van prijsinformatie over concurrerende hotels en de ambities van het gekozen concept.

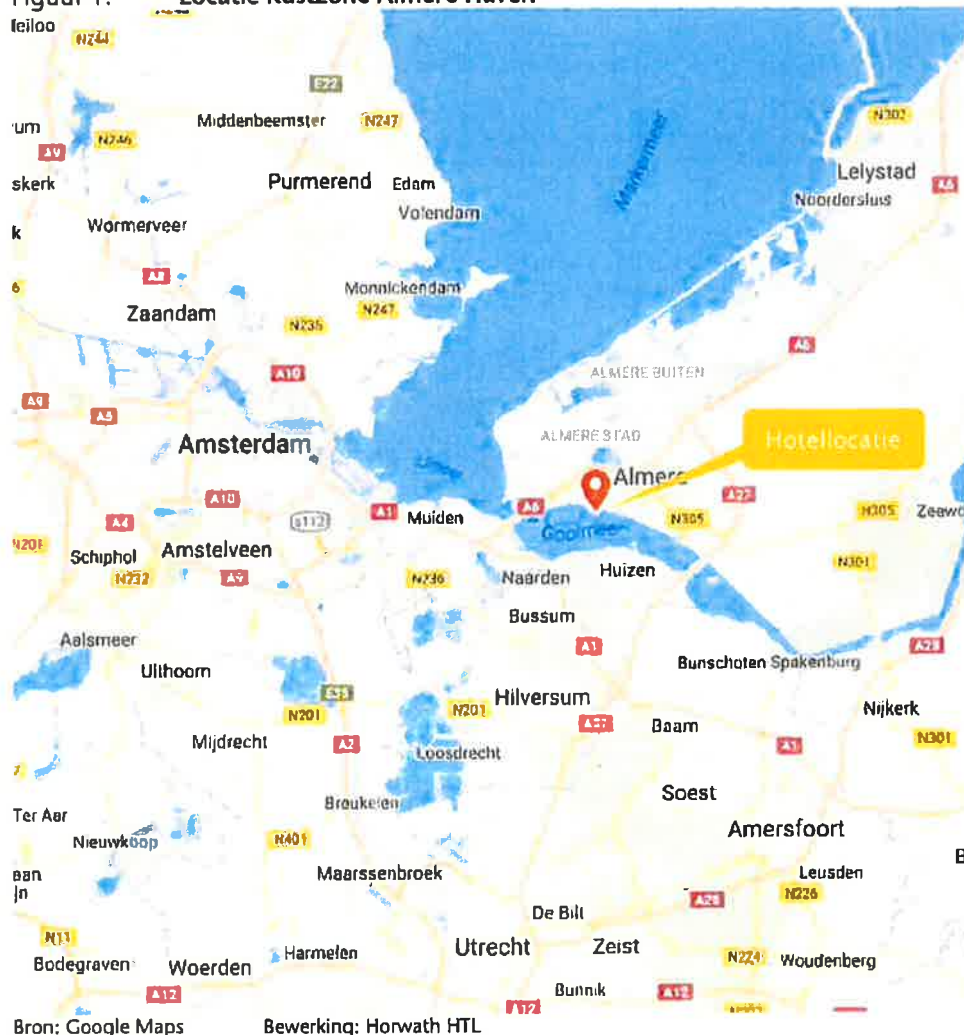
2 Introductie locatie en ontwikkeling

Aan de hand van de beschikbare gegevens worden ter introductie de hotellocatie en het totale ontwikkelingsplan omschreven. Onderdeel hiervan is een analyse van de bereikbaarheid, zichtbaarheid en uitstraling van de locatie, alsmede een beschrijving van de kenmerken van de geplande ontwikkelingen.

2.1 Locatie

Onderstaande figuur toont de locatie van het beoogde hotel in Almere Haven. De hotellocatie is op de kop van de haven in de kustzone van Almere Haven. De hotellocatie is aan de zuidkant van Almere Haven, aan het Gooimeer. De locatie ligt middels de S102 op circa 4 kilometer van de afslag Almere Haven aan de A6. De A6 verbindt Flevoland en de noordelijke provincies met Amsterdam door de aansluiting op de A1, en met Utrecht en zuidelijk Nederland door de aansluiting op de A27.

Figuur 1. Locatie Kustzone Almere Haven



Figuur 2. Hotellocatie Kustzone Almere Haven



Bron: Ontwikkelingsplan Kustzone Almere Haven

De beoogde hotellocatie in de Kustzone Almere Haven is op de kop van de haven, met uitzicht over het Gooimeer. Gedacht wordt aan een hotelfunctie in combinatie met leisure en/of zakelijke activiteiten, met een bruto vloeroppervlakte van circa 6.000 m².¹

Tabel 1. Karakteristieken beoogde hotellocatie

Naam	Hotel Kustzone Almere Haven
Locatie	Kop haven
Stadsdeel	Almere Haven
Gemeente	Almere
Afstand A6	3,6 kilometer
Afstand (winkel)centrum Almere Haven	1,2 kilometer
Afstand station Almere Centrum	9,3 kilometer
Afstand Schiphol Airport	38,1 kilometer
Afstand Amsterdam	28,4 kilometer

Bron: Google Maps

2.2 Ontwikkeling Kustzone Almere Haven

De gemeente Almere heeft een ontwikkelingsplan opgesteld voor de Kustzone van Almere Haven, het oudste stadsdeel van Almere. Almere Haven is gebouwd als dorp achter de dijk aan het Gooimeer. Slechts een klein gebied ligt buiten de dijk: de Havenkom en de Kustzone. Dit is een gebied met natuur, recreatie, woningen, cafés en restaurants en actieve verenigingen. De jachthaven huisvest onder meer de watersportvereniging, windsurfvereniging, reddingsbrigade, scouting en kanovereniging. Het ontwikkelingsplan

¹ Bron: Ontwikkelingsplan Kustzone Almere Haven

heeft als doel de kwaliteiten van het gebied te versterken en benutten voor bezoekers en bewoners.

Het plangebied is circa 35 hectare groot en ligt buitendijks. De kern van het plan is dat de Kustzone een attractief en actief verblijfsgebied wordt, waar watersport, natuurbeleving en horeca in een ontspannen, persoonlijke en gastvrije setting tot volle wasdom komen. Het plan omvat onder meer het verbeteren en/of verplaatsen van stranden, parken, wandelroutes en verenigingsgebouwen, de realisatie van circa 240 woningen en de ontwikkeling van een havenhotel.

De drie verbeterdoelen voor het ontwikkelingsplan zijn Samenwerking, Verbeteren gebruikskwaliteit en Verbeteren vindbaarheid/bereikbaarheid. Hieronder is het programma van maatregelen samengevat en gekoppeld aan de verbeterdoelen.

Tabel 2. Treinstations in Almere

Maatregel	Verbeteren gebruikskwaliteit	Beter vindbaar, makkelijk benaderbaar	Samenwerking
Aanleggen groenblauwe zone	x	x	
Optimaliseren wandelroutes	x	x	
Verbeteren surfstrand & kinderwerkbos	x	x	x
Verplaatsen scouting, reddingsbrigade en kanovereniging	x		x
Verbeteren recreatiemogelijkheden zwemstrand	x	x	x
Ontwikkelen Havenpark	x	x	x
Realiseren woningbouw	x		
Ontwikkeling Havenhotel	x	x	
Verere aanpak blauwalg	x		x
Instellen 30 km zones	x	x	

Bron: Ontwikkelingsplan Kustzone Almere Haven

De verschillende functies zijn weergegeven in de onderstaande figuur.

Figuur 3. Ontwikkelingsplankaart Kustzone Almere Haven



Bron: Ontwikkelingsplan Kustzone Almere Haven

Op 5 december stemde het college in met het Ontwikkelingsplan Kustzone Almere Haven. Op 22 februari 2018 is het Ontwikkelingsplan door de gemeenteraad aangenomen.²

² Bron: Gemeente Almere

3 Analyse van de omgeving

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van Almere Haven, Almere en de Metropoolregio Amsterdam. Hierbij wordt ingegaan op de demografische, economische en toeristische kenmerken van de regio, alsmede de belangrijkste kenmerken van de gemeente, het stadsdeel en de directe omgeving van de hotellocatie. Ook wordt gekeken naar de verwachte ontwikkelingen die van invloed zijn op het hotel na opening in 2025.

3.1 Omgeving

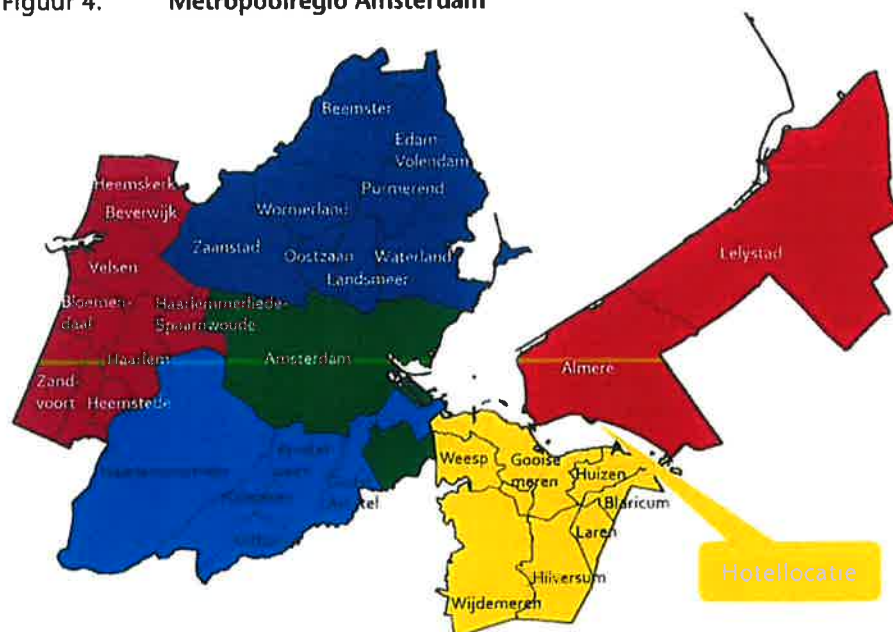
3.1.1 Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam.

De metropoolregio omvat een gevarieerd gebied en strekt zich uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot de Haarlemmermeer. De regio beschikt onder meer over twee luchthavens, zeehavens, het financiële centrum van Nederland, de bloemenveiling van Aalsmeer, Media Valley en clusters van creatieve bedrijven. Daarnaast kenmerkt de regio zich door tal van aantrekkelijke historische steden en een grote landschappelijke variëteit.

De Metropoolregio Amsterdam behoort tot de Europese top vijf van economisch sterke regio's en heeft begin 2016 een agenda opgesteld voor de toekomst. Prioriteit heeft het aanjagen van de economie, het verbeteren van de bereikbaarheid en het bouwen van woningen. Dit laatste is extra urgent vanwege de populariteit van de metropoolregio onder woningzoekenden. Op economisch gebied wil de MRA een voortrekkersrol vervullen in de kennis- en circulaire economie. Duurzaamheid staat eveneens hoog op de actielijst. Hetzelfde geldt voor het versterken van de landschappelijke elementen, met aandacht voor het uitbreiden van zowel de recreatiemogelijkheden als de natuurbeleving.

Figuur 4. Metropoolregio Amsterdam

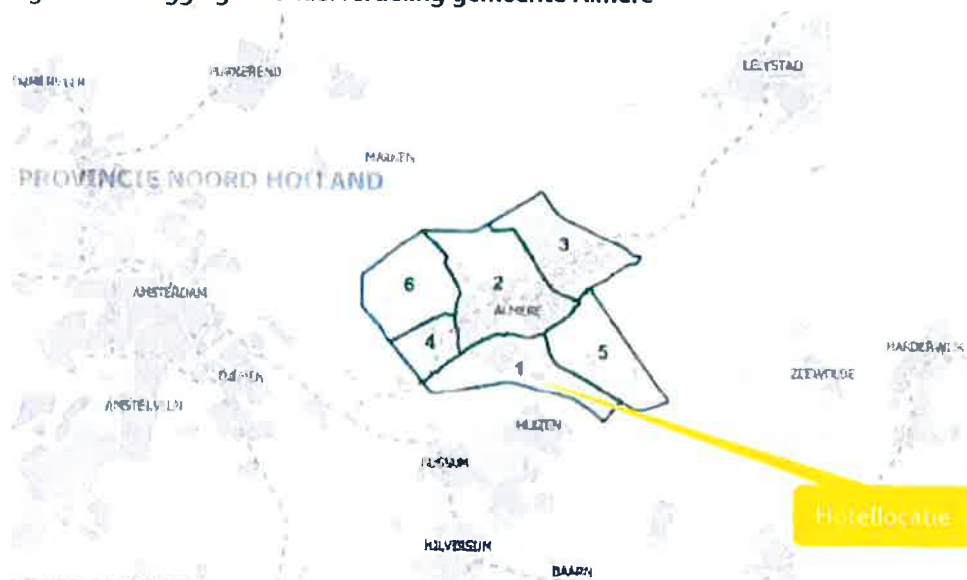


Bron: Wijk NoordHolland

3.1.2 Gemeente Almere

De gemeente Almere is gelegen in het zuidwesten van de provincie Flevoland. Het is begrensd in het noordoosten door de Flevolandse gemeente Lelystad, in het oosten door de Flevolandse gemeente Zeewolde en in het zuiden, westen en noordwesten door het Gooimeer, het IJMeer en het Markermeer. Aan de overkant van de meren ligt de provincie Noord-Holland met onder meer de gemeente Amsterdam. Almere is opgezet als een meerkernige gemeente en bestaat uit zes verschillende stadsdelen. Elk stadsdeel heeft een eigen sfeer en identiteit door een verschillend aanbod van woningen en voorzieningen. Stadsdeel Almere Haven, waar het beoogde hotel is gelegen, ligt in het zuidwesten van de gemeente.

Figuur 5. Ligging en onderverdeling gemeente Almere



Bron: Website Gemeente Almere

1 = Almere Haven, 2 = Almere Stad (Almere Stad Oost, Almere Stad West, Almere Centrum), 3 = Almere Buiten, 4 = Almere Poort, 5 = Almere Hout, 6 = Almere Pampus

Dwars door Almere loopt snelweg A6. Deze verbindt Almere met onder meer Lelystad in de provincie Flevoland en Heerenveen in de provincie Friesland. Binnen de grenzen van Almere heeft de A6 een directe aansluiting op snelweg A27. Deze verbindt Almere met onder meer Utrecht in de provincie Utrecht en Breda in de provincie Noord-Brabant. Buiten de grenzen van Almere heeft de A6 directe aansluitingen op snelweg A7. Buiten de grenzen van Almere heeft de A27 directe aansluitingen op snelwegen A1, A2, A12, A15, A28, A58 en A59.¹

Dwars door Almere loopt ook een spoorlijn. In totaal heeft Almere zes treinstations. Deze zijn weergegeven in de volgende tabel. NS Station Almere Centrum en NS Station Almere Buiten hebben de meeste verbindingen. NS Station Almere Centrum is verbonden met onder meer 21 intercity stations in 8 provincies en NS Station Almere Buiten is verbonden met onder meer 13 intercity stations in 4 provincies. Sinds eind 2016 heeft behalve NS Station Almere Centrum

¹ Bron: Google Maps

ook NS Station Almere Buiten een intercity status⁴. De andere vier stations zijn aangewezen op treinverbindingen met meer haltes en langere reistijden.

Tabel 3. Treinstations in Almere

NS Station	Direct verbonden intercitystations buiten Almere
Almere Buiten	Amsterdam Centraal, Amsterdam Zuid, Delft, Den Haag Centraal, Den Haag HS, Den Haag Laan v NOI, Dordrecht, Leiden Centraal, Lelystad, Rotterdam Blaak, Rotterdam Centraal Schiphol Airport en Zwolle
Almere Centrum	Amsterdam Centraal, Amsterdam Zuid, Assen, Delft, Den Haag Centraal, Den Haag HS, Den Haag Laan v NOI, Dordrecht, Groningen, Heerenveen, Hilversum, Leeuwarden, Leiden Centraal, Lelystad, Meppel, Rotterdam Blaak, Rotterdam Centraal, Schiphol Airport, Steenwijk, Utrecht Centraal en Zwolle
Almere Muziekwijk	Amsterdam Centraal, Amsterdam Zuid, Hilversum, Lelystad Centrum, Schiphol Airport, Utrecht Centraal, Zwolle
Almere Oostvaarders	Amsterdam Centraal, Amsterdam Zuid, Lelystad Centrum, Schiphol Airport, Zwolle
Almere Parkwijk	Amsterdam Centraal, Amsterdam Zuid, Lelystad Centrum, Schiphol Airport, Zwolle
Almere Poort	Amsterdam Centraal, Amsterdam Zuid, Lelystad Centrum, Schiphol Airport, Zwolle

Bron: Website Nederlandse Spoorwegen

3.1.3 Stadsdeel Almere Haven

Almere Haven is het oudste stadsdeel van Almere. Met uitzondering van de wijken De Velden en Overgooi is Haven gebouwd in de periode 1976-1990. Kenmerkend voor Haven is de groene, kleinschalige, dorpse opzet met hofjesstructuur uit de jaren zeventig. Deze kleinschaligheid met naar binnen gerichte hofjes zorgt voor een onderscheidend woonmilieu ten opzichte van de rest van Almere. Een ander opvallend ruimtelijk kenmerk is het water, zowel zichtbaar in kleine waterstructuren in de wijk als in de Havenkom aan het Gooimeer. De Havenkom is het middelpunt van het stadsdeel. De jachthaven trekt zomers ook bezoekers van ver buiten Almere.⁵

In Almere Haven staan verdeeld over tien wijken bijna 10.000 woningen. De woonwijken Centrum, De Wierden, De Werven en De Hoven worden de binnenring genoemd. In de tweede, buitenste ring liggen de wijken De Meenten, De Grienden, De Marken en De Gouwen.

Om ook in de toekomst de bevolkingsopbouw in balans te houden, zijn er de afgelopen jaren woningbouwplannen voor De Laren en Kustzone vastgesteld. De Laren komt binnenkort in uitvoering; het project Kustzone is vanwege de woningmarktcrisis voorlopig uitgesteld. In De Wierden worden bestaande woningen gerenoveerd en uitgebreid, aangevuld met de realisatie van nieuwbouw.

In Haven ligt een aantal kleine bedrijventerreinen en één groot bedrijventerrein (De Steiger). Daarnaast is Centrum Almere Haven het economisch hart van Haven. Relatief geïsoleerd ligt in het oosten van Haven verder nog het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Stichtse Kant.

Het centrum van Haven heeft een stadsdeelverzorgende functie. Het staat daarnaast bekend om de verschillende specialiteitenwinkels en de horeca aan de Havenkom. Het centrum trekt daarmee mensen uit heel Almere.⁶

⁴ Bron: Nieuwsbericht NOS d.d. 27-03-2017

⁵ Bron: Gemeente Almere

⁶ Bron: Gemeente Almere



3.2 Bevolking en werkgelegenheid

De Metropoolregio Amsterdam telt per 1 januari 2018 ruim 2.457.000 inwoners. Circa een derde (854.047) woont in de gemeente Amsterdam. De gemeente Almere telt 204.000 inwoners, oftewel 8,3% van de inwoners in de MRA. Hiervan wonen ruim 22.000 in Almere Haven.⁷

De bevolking van de gemeente Almere is de afgelopen 30 jaar sterk gegroeid, van ruim 40.000 in 1985 tot ruim 200.000 nu. De verwachting is dat de groei de komende jaren doorzet, naar circa 212.000 inwoners in 2020, 249.000 in 2030 en 276.000 in 2040.⁸

Met eind 2015 circa 64.300 banen, een aantal dat ver boven het gemiddelde van alle Nederlandse gemeenten ligt, neemt Almere plaats 21 in van in totaal 394 plaatsen op de ranglijst van aantal banen per gemeente in Nederland⁹. In de periode 2005-2015 lag Almere op de ranglijst van werkgelegenheid ieder jaar voortdurend boven het gemiddelde van de 50 grootste Nederlandse gemeenten¹⁰. Deze relatief grote werkgelegenheid biedt perspectief voor een hotelontwikkeling, afhankelijk van de omvang en het geografische en inhoudelijke werkveld van de bedrijven die de banen aanbieden. Wel nam in de periode 2011-2015 het aantal banen in Almere relatief sterk af (5,3% ten opzichte van 3,3% en 2,6% in respectievelijk heel Flevoland en heel Nederland), nam in de periode 2011-2015 de werkloosheid in Almere relatief sterk toe (2,7% ten opzichte van 2,2% en 1,9% in respectievelijk heel Flevoland en heel Nederland) en lag in de periode 2011-2015 de werkloosheid in Almere op een relatief hoog niveau (8,6% ten opzichte van 7,7% en 6,5% in respectievelijk heel Flevoland en heel Nederland)¹¹.

Met in de eerste helft van 2016 gemiddeld 4,3 banen per bedrijf, in vergelijking met gemiddeld 5,3 banen per bedrijf in heel Nederland, is een gemiddeld bedrijf in Almere aan de kleine kant¹². Het aandeel van het Groot Bedrijf met 250 of meer voltijd banen is met 0,05% kleiner dan in heel Nederland (0,13%)¹³.

Volgens het Vestigingenregister Provincie Flevoland waren er in Almere in 2015 9 bedrijven met 200 of meer werkzame personen. Voor zover bekend hebben twee daarvan (Accenture en Tominggroep) op het moment van schrijven geen vestiging meer in Almere. Bij de resterende zeven bedrijven gaat het om drie zakelijke dienstverleners, twee handelaars, één ICT bedrijf en één industriebedrijf. Alle zeven hebben een internationaal werkveld. Rekening houdend met de omvang van de bedrijven, de sector waarin de bedrijven actief zijn en het geografische werkveld van de bedrijven, wordt verwacht dat minstens zes van de zeven resterende grotere bedrijven in meerdere of mindere mate zakelijke hotelvraag genereren. Unamic vormt de uitzondering, omdat een call center over het algemeen relatief weinig hotelvraag genereert.

⁷ Bron: IOS Amsterdam – MRA in cijfers 2018

⁸ Bron: Gemeente Almere, Ontwikkeling Bevolking Almere 2017

⁹ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹⁰ Bron: Atlas voor gemeenten 2016

¹¹ Bron: Economie & Arbeidsmarkt 2015-2016 Flevoland – Provincie Flevoland

¹² Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

¹³ Bron: Adresbestand van het handelsregister - Website Kamer van Koophandel

Tabel 4. Grootste werkgevers Almere

Naam	Omvang*	Sector	Geografisch werkveld
USG People	750-1.000	Zakelijke dienstverlening	Hoofdkantoor van een Nederlands bedrijf dat, behalve in Nederland, actief is in België, Duitsland en Frankrijk
Mitsubishi Equipment Europe	750-1.000	Industrie	Hoofdkantoor, fabriek en distributiecentrum van een internationaal bedrijf dat actief is in heel Europa
Koninklijke A-ware Food Group	500-750	Groot- en detailhandel	Hoofdkantoor van een Nederlands bedrijf dat wereldwijd actief is
Leaseplan Nederland	500-750	Zakelijke dienstverlening	Hoofdkantoor van een Nederlands bedrijf dat actief is in 32 landen in de hele wereld
Unamic (Xerox)	200-500	ICT	Callcenter van een internationaal bedrijf dat wereldwijd actief is
Athlon Car Lease	200-500	Zakelijke dienstverlening	Hoofdkantoor van een Nederlands bedrijf dat, behalve in Nederland, actief is in België, Duitsland, Frankrijk, Italië, Luxemburg, Polen, Portugal en Spanje
Staples Nederland	200-500	Groot- en detailhandel	Hoofdkantoor van een Nederlands bedrijf dat actief is in 17 landen in Europa (2 ^{de} hoofdkantoor is gelegen in Amsterdam-Zuidoost)

Bron: Economie & Arbeidsmarkt 2015-2016 Flevoland – Provincie Flevoland

* in aantal werkzame personen

Vestigingen in de sectoren overheid, zorg en onderwijs alsmede (m.u.v. hoofdvestigingen) vestigingen in de uitzendbranche, banken, postverspreiders en winkelketens zijn niet opgenomen in het overzicht

Behalve aan deze zeven relatief grote bedrijven, biedt Almere huisvesting aan het Flevoziekenhuis in stadsdeel Almere Stad. Dit grootste ziekenhuis van Flevoland had in 2015 1.591 werkzame personen, waaronder 125 medisch specialisten en stafartsen¹⁴. Het aantal voltijd equivalenten was dat jaar 1.195¹⁵.

3.3 Economie

Landelijk was, na de economische crisis van 2009, in 2010 en 2011 sprake van een licht herstel, gevolgd door een nieuwe economische dip in 2012 en 2013. Vanaf 2014 is een aanhoudend herstel zichtbaar, met een toenemende economische groei van 1,4% in 2014 tot 3,2% in 2018. Gemiddeld was de jaarlijkse economische groei in 2008-2017 0,9%. Het Centraal Plan Bureau hanteert voor 2018 en 2019 een economische groei van respectievelijk 2,8% en 2,5% verwacht.¹⁶

Zoals weergegeven in onderstaande tabel lag de economische groei in de provincie Flevoland in de afgelopen 10 jaar gemiddeld iets onder het Nederlands gemiddelde. De provincie is sterk conjunctuurgevoelig: in positieve jaren is de groei meestal boven het landelijke gemiddelde, maar in negatieve jaren is de economische krimp eveneens sterker. Dit geldt nog duidelijker voor Almere. Waar de landelijke groei zich bewoog tussen -3,8% en +3,2%, lagen de uitersten in Almere op -9,2% en +4,9%. Vanaf 2014 ligt de economische groei in Almere gemiddeld 1,3 procentpunten boven de landelijke groei.

¹⁴ Bron: Website Flevoziekenhuis

¹⁵ Bron: Website Flevoziekenhuis

¹⁶ Bron: CPB, Kortetermijnraming augustus 2018

De economische groei in de naastgelegen provincie Noord-Holland is gemiddeld hoger dan het landelijke niveau, vooral dankzij de hoge groei in de gemeente Amsterdam. De gemiddelde groei in Haarlemmermeer e.o., waartoe luchthaven Schiphol behoort, is vergelijkbaar met het provinciale niveau in Noord-Holland. Ook voor de economische ontwikkeling rondom Schiphol geldt dat deze zeer grillig is: er worden hoge pieken behaald, zoals een groei van 5,9% in 2014, maar ook diepe dalen zoals een krimp van 9,9% in 2009.

Tabel 5. Historische economische groei

Locatie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Gem
Nederland	1,7	-3,8	1,4	1,7	-1,1	-0,2	1,4	2,3	2,2	3,2	0,9
Flevoland	-0,8	-5,4	3,2	2,0	-1,0	-2,6	3,0	2,9	2,6	4,2	0,8
Almere	-2,0	-9,2	0,5	1,4	-1,3	-3,0	3,6	3,0	2,8	4,9	0,1
Noord-Holland	1,7	-4,1	1,6	2,8	-0,6	1,5	4,0	3,6	3,0	3,7	1,7
Groot-Amsterdam	2,5	-4	3,7	3,8	0,1	2,5	4,9	4,7	3,2	3,9	2,5
Amsterdam	2,7	-1,5	4,9	3,9	0,0	3,7	4,6	4,6	3,3	3,8	3,0
Haarlemmermeer e.o.	0,6	-9,9	3,9	4,3	3,0	-0,3	5,9	3,3	2,8	4,2	1,8

Bron: Statline CBS, 24 april 2018

3.3.1 Amsterdam Airport Schiphol

De aanwezigheid van Amsterdam Airport Schiphol is een belangrijke generator voor zakelijke en toeristische hotelvraag in de metropoolregio Amsterdam en daarmee in potentie ook voor vraag naar het beoogde hotel in Almere Haven.

In 2017 was Amsterdam Airport Schiphol de 3^e grootste Europese luchthaven met betrekking tot passagiers (68.515.425), na London Heathrow Airport (77.987.524) en Parijs Charles de Gaulle Airport (69.471.442). Van Amsterdam Airport Schiphol vertrokken dat jaar lijndiensten naar 326 bestemmingen wereldwijd. Ook werd 1,75 miljoen ton vracht vervoerd. Het totaal aantal vliegtuigbewegingen was 496.748.

Het totaal aantal passagiers op Schiphol is tussen 2007 en 2017 toegenomen met ruim 43%, een effectieve groei van gemiddeld 3,6% per jaar. Het aantal vliegtuigbewegingen nam toe met 14% en de vervoerde vracht met 9%.

Van de passagiers komt 42,9% met het openbaar vervoer naar Schiphol. 32% is woonachtig in Nederland, 44% in Europa en 24% elders. Het reismotief is voor 32% zakelijk, 46% vakantie, 20% familiebezoek en 2% anders.¹⁷

Schiphol is een belangrijke vestigingsplaats voor lokale, regionale, nationale en vooral ook internationale bedrijven. Veel van deze bedrijven zijn actief in de luchtvaartsector of maken gebruik van de luchtvaartsector voor transport. Behalve voor bedrijven actief in of gelieerd aan de luchtvaartsector is Schiphol interessant voor bedrijven uit andere sectoren.¹⁸

Op luchthaven Schiphol spelen de komende jaren meerdere investeringsprojecten. Pieren D-G worden tot 2021 gerenoveerd en opnieuw ingericht. Vertrekruimtes en lounges worden gerenoveerd en uitgebreid, en in 2023 wordt een nieuwe terminal en corridor geopend. Vanaf 2019 wordt een tijdelijke corridor gebruikt. Het NS-station wordt naar verwachting

¹⁷ Bron: website Schiphol Group, Feiten en cijfers 2017

¹⁸ Bron: website Schiphol Group

in 2025 uitgebreid, waarbij ook het busstation zal worden vernieuwd. Ook worden naar verwachting de parkeervoorzieningen tussen 2018 en 2020 uitgebreid.¹⁹

3.4 Toerisme

Na het ontstaan van de provincie Flevoland door drooglegging van delen van de voormalige Zuiderzee, is Almere in de tweede helft van de twintigste eeuw opgezet als tweede grotere stad van de provincie. De moderne stad met zeer jonge historie heeft vooral een woonklimaat en daarnaast in toenemende mate ook een werkklimaat. Ondanks de inspanningen van onder meer de VVV Almere en Almere City Marketing, is het toeristische klimaat er beperkt.

Almere komt niet voor op de ranglijst van de 50 grootste attracties in Nederland²⁰, op de ranglijst van de 55 grootste musea met deelname aan de museumjaarkaart in Nederland²¹ en op de ranglijst van de 50 grootste vrij toegankelijke evenementen in Nederland²². Op de ranglijst van het culturele aanbod in de vijftig grootste Nederlandse gemeenten neemt Almere plaats 50 in. Op de sub ranglijst van het jaarlijkse aantal toneeluitvoeringen per 1.000 inwoners neemt Almere plaats 50 in. Op de sub ranglijst van het jaarlijkse aantal popuitvoeringen in de podiumkunsten per 1.000 inwoners neemt Almere plaats 49 in. Op de sub ranglijst van het jaarlijkse aantal klassieke uitvoeringen in de podiumkunsten per 1.000 inwoners neemt Almere plaats 47 in. Op de ranglijst van het aantal restaurants per 10.000 inwoners in de vijftig grootste Nederlandse gemeenten neemt Almere plaats 43 in. Op de ranglijst van de culinaire kwaliteit, die is gebaseerd op de beoordelingen van rapporteurs van restaurantgids Lekker en de Michelinids, neemt Almere plaats 40 in.²³

Almere heeft wel een ruim aanbod aan mogelijkheden voor natuurbeleving. Midden in Almere ligt recreatieplas Het Weerwater met verschillende stranden en recreatievoorzieningen. Het was ooit water, werd toen ingepolderd en werd vervolgens weer water, omdat het zand nodig was voor de aanleg van snelweg A6²⁴. Bovendien is Almere omgeven door 42 kilometer kustlijn met stranden en jachthavens aan het Gooimeer, IJmeer en Markermeer en door natuurgebieden als de Lepelaarplassen en de Oostvaardersplassen²⁵. Met een net van paden door en verschillende uitkijkmogelijkheden over plassen, rietvelden en wilgenbossen vormen de Oostvaardersplassen het grootste moerasgebied van Nederland. Tevens is het een internationaal bekend vogelparadijs. In 2013 is er een film en televisieserie over gemaakt. Kenmerkend voor de Oostvaardersplassen – naast de vele vogels - zijn de grote grazers, die van oorsprong in Nederland thuishoren. Edelherten, Konikpaarden en Heckrunderen leven op een natuurlijke manier in wilde kuddes en spelen een sleutelrol in de natuurlijke dynamiek van het gebied. In het Oostvaardersveld zijn de Oostvaardersplassen op hun best.²⁶

¹⁹ Bron: website Schiphol Group, Feiten en cijfers 2017

²⁰ Bron: Factsheet Top 50 dagattracties 2015 – NBTC Holland Marketing + Respons

²¹ Bron: Top 55 Museumbezoek 2012 – Nederlandse Museumvereniging

²² Bronnen: Top 50 ranglijst vrij toegankelijke evenementen – Respons

²³ Bron: Atlas voor gemeenten 2016

²⁴ Bron: Website VVV Almere

²⁵ Bron: Website VVV Almere

²⁶ Bron: Website Staatsbosbeheer

Figuur 6. Impressie Oostvaarderplassen



Diverse bronnen

Hoewel Almere niet voorkomt op de ranglijst van de vijftig grootste vrij toegankelijke evenementen in Nederland, heeft de Gemeente Almere met een eigen evenementencoördinator wel aandacht voor evenementen en zijn er diverse vrij toegankelijke en entreeheffende evenementen van enige omvang. De Libelle zomerweek op het strand van Almere staat op de ranglijst van de vijftig grootste entreeheffende evenementen in Nederland op plaats 38²⁷. Tijdens de Libelle Zomerweek geeft het tijdschrift gericht op dertig-plus vrouwen haar lezeressen een week lang een kijkje in de keuken²⁸. Ieder jaar trekt het evenement ongeveer 84.000 bezoekers²⁹. Een ander jaarlijks terugkerend evenement is het Rabobank Almere Haven Festival dat in 2016 67.000 bezoekers trok³⁰. Drie dagen lang vinden in het centrum en de havenkom van Almere Haven allerlei activiteiten plaats, waaronder bottervaren, concerten, optredens van shantykoren, dansvoorstellingen, straattheater, markten en proeverijen³¹. Sinds 2008 vindt op het Almeerderstrand Strandfestival ZAND plaats, een jaarlijks terugkerend eendaags popfestival in de zomer met voornamelijk Nederlandse artiesten, dat in 2016 25.000 bezoekers trok³². Onder meer door een ander jaarlijks terugkerend evenement is Almere internationaal bekend in de geschiedenis van de triathlon. Het gaat om de Challenge Almere – Amsterdam, ook wel bekend als de Triatlon Almere of in het verleden de Holland Triathlon. Dit is na Hawaii de oudste triatlonwedstrijd over de lange afstand van de wereld. In

²⁷ Bronnen: Top 50 ranglijst entreeheffende evenementen – Respons

²⁸ Bron: Website Libelle zomerweek

²⁹ Bron: Website Libelle zomerweek

³⁰ Bron: Website Almere City Marketing d.d. 05-09-2016

³¹ Bron: Website Almere City Marketing d.d. 05-09-2016

³² Bron: Nieuwsbericht RTL Nieuws d.d. 27-08-2016



2016 trok het evenement 2.600 triatleten aan en waren er 600 vrijwilligers om het evenement in goede banen te leiden³³. Met deze triatlon, twee sportverenigingen, een regionaal Topsport Centrum en veel individuele atleten is Almere de thuisbasis van de Nederlandse triathlon sport. Er zijn verschillende Europese- en Wereldkampioenschappen gehouden.³⁴

Daarnaast heeft Almere, vooral in Stadsdeel Almere Stad waar internationaal gerenommeerde architecten aan het werk zijn geweest, moderne architectuur³⁵. Een papieren gids en website informeren bezoekers over de verschillende gebouwen van architectonische waarde³⁶.

In paragraaf 3.3 werd vastgesteld dat Almere niet voorkomt op de ranglijsten van de 50 grootste Nederlandse dagattracties, de 55 grootste musea met deelname aan de museumjaarkaart in Nederland en de 50 grootste vrij toegankelijke evenementen in Nederland en alleen voorkomt op de ranglijst van de 50 grootste entreeheffende evenementen in Nederland met de Libelle Zomerweek. Als ook wordt gekeken naar de andere vier regiogemeenten blijkt wel dat het Muiderslot in de gemeente Gooise Meren en Luchtvaart-Themapark Aviodrome in de gemeente Lelystad plaatsen innemen op de ranglijst van de 55 grootste musea met deelname aan de museumjaarkaart in Nederland. Andere noemenswaardige trekpleisters in de regio zijn Bataviastad Fashion Outlet in de gemeente Lelystad en Naarden-Vesting en Forteiland Pampus in de gemeente Gooise Meren. Als vervolgens ook net buiten de regio wordt gekeken blijkt bovendien dat Walibi Holland in de Flevolandse gemeente Dronten en het Dolfinarium in de Gelderse gemeente Harderwijk plaatsen innemen op de ranglijst van de vijftig grootste Nederlandse dagattracties en dat Lowlands en Defqon.1 Weekendfestival in de Flevolandse gemeente Dronten plaatsen innemen op de ranglijst van de vijftig grootste entreeheffende evenementen in Nederland. De volgende tabel toont een overzicht van deze grootste dagattracties, musea en evenementen in en net buiten de regio. Nog iets verder buiten de regio ligt Amsterdam met een buitengewoon divers en groot toeristisch aanbod. Verder geldt dat de regio met 42 kilometer kustlijn met stranden en jachthavens aan het Gooimeer, IJmeer en Markermeer en natuurgebieden als de Lepelaarplassen en de Oostvaardersplassen een scala aan mogelijkheden biedt voor natuurrecreatie, waaronder wandelen, fietsen, varen, zwemmen en paardrijden, zo bleek al in paragraaf 3.3.³⁷

³³ Bron: Nieuwsbericht Omroep Flevoland d.d. 31-08-2016

³⁴ Bron: Website Challenge Almere - Amsterdam

³⁵ Bron: Website VVV Almere

³⁶ Bron: Website Architectuurgids Almere

³⁷ Bronnen: Factsheet Top 50 dagattracties 2015 – NBTC Holland Marketing + Respons, Top 50 ranglijst entreeheffende evenementen – Respons, Top 50 ranglijst vrij toegankelijke evenementen – Respons, Top 55 Museumbezoek 2012 – Nederlandse Museumvereniging

Tabel 6. Grootste dagattracties/musea/evenementen in en net buiten de regio*

Naam	Wat	Waar	Beknopte omschrijving
Walibi Holland	Dag-attractie	Dronten / net buiten regio	Walibi Holland is een attractiepark met een sterke concentratie op achtbanen, gelegen in de kern Biddinghuizen in de gemeente Dronten. Het beschikt tevens over een evenemententerrein. Met 860.000 bezoekers (exclusief bezoekers van evenementen op het naastgelegen terrein) stond Walibi Holland in 2015 op plaats 18 van de 50 grootste Nederlandse dagattracties ³⁸ .
Dolfinarium	Dag-attractie	Harderwijk / net buiten regio	Het Dolfinarium in Harderwijk is het enige dolfinarium in Nederland en het grootste zeezoogdierenpark van Europa. Met 643.000 bezoekers stond het Dolfinarium Harderwijk in 2015 op plaats 27 van de 50 grootste Nederlandse dagattracties ³⁹ .
Forteiland Pampus	Dag-attractie	Gooise Meren/ In regio	Pampus Fort op Forteiland Pampus in het IJmeer is het meest bezochte fort van de Stelling van Amsterdam, één van de tien Unesco werelderfgoederen die Nederland rijk is. Met Pampus Fort staat de Stelling van Amsterdam sinds 1996 op de erfgoedlijst. Het 400 jaar oude eiland is tegenwoordig te bezichtigen. Bezoekers kunnen er met boten aanleggen, er zijn rondleidingen, activiteiten voor kinderen, en evenementen en er kunnen feesten georganiseerd worden. Jaarlijks komen er ruim 40.000 bezoekers. ⁴⁰
Luchtvaart-Themapark Aviodrome	Museum	Lelystad / in regio	Het Luchtvaart-Themapark Aviodrome is het grootste Nederlandse museum voor lucht- en ruimtevaart. Het heeft een binnenexpositie met 4D film en een buitenexpositie met in totaal meer dan 100 vliegtuigen. Sinds 2003 is het gevestigd in Lelystad op de daar gelegen luchthaven. Voor die tijd was het gehuisvest op Amsterdam Airport Schiphol. Op de meest recente ranglijst voor de 55 grootste Nederlandse musea met deelname aan de museumjaarkaart uit 2013 stond Luchtvaart-Themapark Aviodrome met 88.750 bezoekers in 2012 op plaats 49 ⁴¹ . Doordat het deels was gesloten, was het bezoekersaantal in 2012 beduidend lager dan het gemiddelde in de 4 jaren ervoor van circa 197.500 ⁴² . In het eerste jaar na overname door de Libéma Groep eind april 2012 waren er 160.000 bezoekers ⁴³ . In 2014 waren er 200.000 bezoekers ⁴⁴ . Het is volgens kinderen het beste museum van Flevoland: het museum kreeg van de Museuminspecteur tussen de 6 en 12 jaar het cijfer 8,7 ⁴⁵ .

³⁸ Bron: Factsheet Top 50 dagattracties 2015 – NBTC Holland Marketing + Respons

³⁹ Bron: Factsheet Top 50 dagattracties 2015 – NBTC Holland Marketing + Respons

⁴⁰ Bron: Website Forteiland Pampus

⁴¹ Bron: Top 55 Museumbezoek 2012 – Nederlandse Museumvereniging

⁴² Bron: Top 55 Museumbezoek 2012 – Nederlandse Museumvereniging

⁴³ Bron: Nieuwsbericht Omroep Flevoland d.d. 02-05-2013

⁴⁴ Bron: Persbericht Libéma Groep d.d. 22-12-2014

⁴⁵ Bron: Nieuwsbericht Omroep Flevoland d.d. 27-05-2015



Muiderslot	Museum	Gooise Meren / in regio	Het Muiderslot is een middeleeuws museumkasteel, gelegen in de kern Muiden in de gemeente Gooise Meren. Op de meest recente ranglijst voor de 55 grootste Nederlandse musea met deelname aan de museumjaarkaart uit 2013 stond Muiderslot met naar schatting circa 119.500 bezoekers in 2012 op plaats 38 ⁴⁶ . In 2015 ontving het Muiderslot in totaal circa 138.500 bezoekers ⁴⁷ .
Libelle Zomerweek	Evenement	Almere / in regio	Tijdens de Libelle Zomerweek op het strand van Almere geeft het tijdschrift gericht op dertig-plus vrouwen haar lezeressen een week lang een kijkje in de keuken ⁴⁸ . Ieder jaar trekt het evenement ongeveer 84.000 bezoekers ⁴⁹ . Het staat op de ranglijst van de vijftig grootste entreeheffende evenementen in Nederland op plaats 38 ⁵⁰ .
Lowlands	Evenement	Dronten / net buiten regio	Lowlands is een jaarlijks terugkerend driedaags muziekfestival dat plaatsvindt op het evenemententerrein naast Walibi Holland in de kern Biddinghuizen in de gemeente Dronten. Het vond voor het eerst plaats in 1993 ⁵¹ . Het staat op de ranglijst van de 50 grootste entreeheffende evenementen in Nederland op plaats 7 ⁵² . Na een record van 60.000 bezoekers in 2002, schommelt het bezoekersaantal rond de 50.000 ⁵³ .
Defqon.1 Weekend-festival	Evenement	Dronten / net buiten regio	Defqon.1 Weekendfestival is een jaarlijks terugkerend driedaags dance festival dat plaatsvindt op het evenemententerrein naast Walibi Holland in de kern Biddinghuizen in de gemeente Dronten. Het vond voor het eerst plaats in 2002 ⁵⁴ . Het staat op de ranglijst van de vijftig grootste entreeheffende evenementen in Nederland op plaats 14 ⁵⁵ . In 2015 waren er ruim 60.000 bezoekers ⁵⁶ .
Bataviastad Fashion Outlet	Outlet-centrum	Lelystad / in regio	Bataviastad Fashion Outlet in Lelystad is een winkelcentrum met winkels waar merken hun restpartijen en samples verkopen tegen sterk gereduceerde prijzen. Het is al twee keer uitgebreid en staat op het punt om een derde uitbreiding af te ronden. Op een verkoopoppervlak van 25.500 m ² waren al meer dan 100 winkels, waar meer dan 250 modemerken te koop waren. Met deze derde fase groeit het verkoopoppervlak met 5.500 m ² en groeit het aantal winkels met 45. In februari 2017 werd nieuw personeel geworven voor de aanstaande opening van de nieuwe winkels. ⁵⁷
Naarden-Vesting	Vestingstad	Gooise Meren / in regio	Naarden-Vesting is een zeer goed bewaard gebleven vestingstad. Naarden kreeg in 1351 stadsrechten. Vanwege de strategische ligging werd het in de 16 ^e eeuw een militaire vesting en onderdeel van de Hollandse Waterlinie. In de 17 ^e eeuw kreeg het zijn kenmerkende en goed bewaard gebleven stervormige plattegrond met dubbele omwalling, poortgebouwen en bastions. Het hele stadje, met restaurants, winkels, galeries en musea, ademt dit militaire verleden. ⁵⁸

Diverse bronnen

* nog exclusief de vele mogelijkheden voor natuurrecreatie zoals in de Oostvaardersplassen

⁴⁶ Bron: Top 55 Museumbezoek 2012 – Nederlandse Museumvereniging

⁴⁷ Bron: Aanvraag culturele basisinfrastructuur 2017-2020 Stichting Rijksmuseum Muiderslot

⁴⁸ Bron: Website Libelle zomerweek

⁴⁹ Bron: Website Libelle zomerweek

⁵⁰ Bronnen: Top 50 ranglijst entreeheffende evenementen – Respons

⁵¹ Bron: Nieuwsbericht AD d.d. 18-08-2016

⁵² Bronnen: Top 50 ranglijst entreeheffende evenementen – Respons

⁵³ Bron: Nieuwsbericht AD d.d. 18-08-2016

⁵⁴ Bron: Website Defqon 1 Festival

⁵⁵ Bronnen: Top 50 ranglijst entreeheffende evenementen – Respons

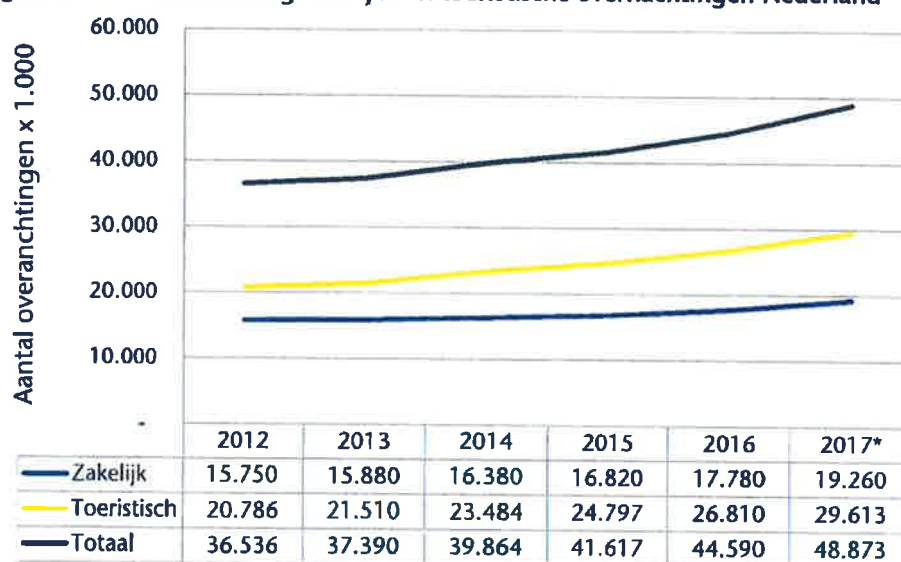
⁵⁶ Bron: Nieuwsbericht Omroep Flevoland d.d. 20-06-2015

⁵⁷ Bronnen: Nieuwsbericht Omroep Flevoland d.d. 22-02-2017, Nieuwsbericht Omroep Flevoland d.d. 14-04-2016, Website Fashion United d.d. 02-06-2015

⁵⁸ Bron: Website VVV Naarden

Onderstaande figuren geven de ontwikkeling weer van het aantal zakelijke en toeristische hotelovernachtingen in de periode 2012-2017 in Nederland, Noord-Holland en Flevoland.

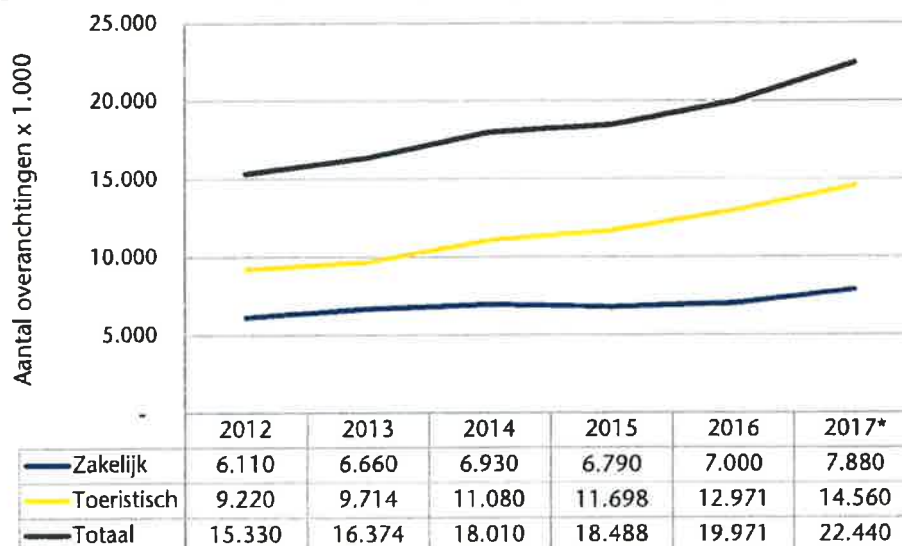
Figuur 7. **Ontwikkeling zakelijke en toeristische overnachtingen Nederland**



Bron: Statline CBS, 16 mei 2018

Het totaal aantal overnachtingen in Nederland steeg tussen 2012 en 2017 met 34%, oftewel met gemiddeld 6,0% per jaar. Het aantal zakelijke overnachtingen steeg met 4,1% per jaar, het aantal toeristische overnachtingen met 7,3% per jaar.

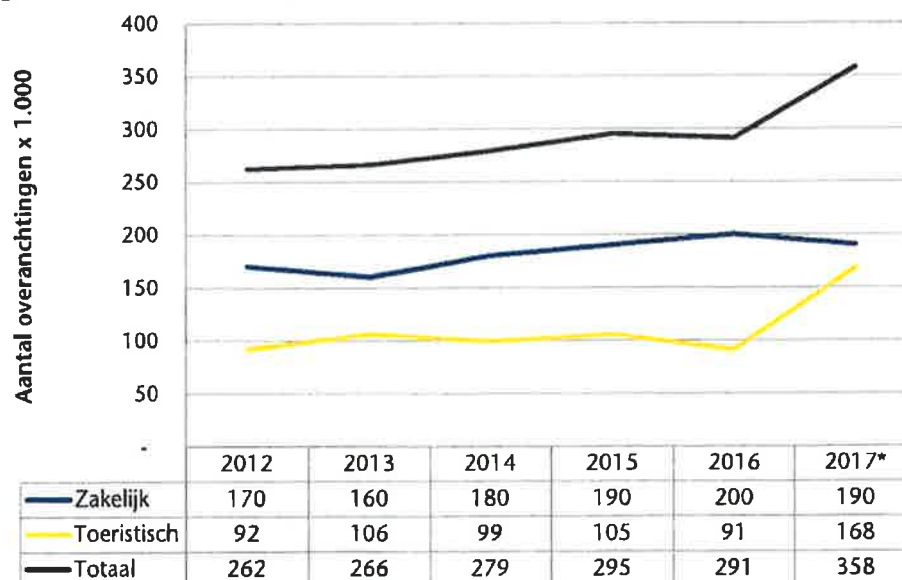
Figuur 8. Ontwikkeling zakelijke en toeristische overnachtingen Noord-Holland



Bron: Statline CBS, 16 mei 2018

De provincie Noord-Holland vertegenwoordigt met 22,4 miljoen overnachtingen in 2017 bijna 46% van het totaal aantal overnachtingen in Nederland. Het aantal overnachtingen in de provincie steeg tussen 2012 en 2017 met 46%, oftewel met gemiddeld 7,9% per jaar. Het aantal zakelijke overnachtingen steeg met 5,2% per jaar, het aantal toeristische overnachtingen met 9,6% per jaar. De groei van het aantal zakelijke overnachtingen neemt snel toe. In 2015 was nog sprake van een lichte krimp, maar in 2017 was de stijging, met 12,6%, hoger dan de stijging van het aantal toeristische overnachtingen.

Figuur 9. Ontwikkeling zakelijke en toeristische overnachtingen Flevoland



Bron: Statline CBS, 16 mei 2018

De provincie Flevoland telde 358.000 overnachtingen in 2017, oftewel 0,7% van het landelijke totaal. Tussen 2012 en 2017 is het aantal overnachtingen met 37% gegroeid. De gemiddelde groei lag daarmee iets boven het landelijk gemiddelde, maar duidelijk onder de groei in Noord-Holland. Het aandeel zakelijke overnachtingen is afgenomen van 65% in 2012 tot 53% in 2017. De groei wordt daarmee vooral gerealiseerd in het toeristisch segment, dat tussen 2012 en 2017 bijna is verdubbeld.

3.5 Toekomstige ontwikkelingen

In de Metropoolregio Amsterdam, de Provincie Flevoland, de relevante regio en in Almere zelf vinden diverse ontwikkelingen plaats die kunnen leiden tot groei in hotelvraag. Onderstaande tabel geeft een omschrijving van de geïdentificeerde ontwikkelingen. Behalve ontwikkelingen gericht op het verbeteren van de infrastructuur in en om Almere, zijn dit ontwikkelingen met betrekking tot het verbeteren van het zakelijke klimaat rondom Amsterdam-Lelystad-Airport, het organiseren van Floriade 2022 in Almere, de verdere groei van Bataviastad Fashion Outlet in Lelystad en het verbeteren van het culturele klimaat in Flevoland.

Tabel 7. Ontwikkelingen voor toekomstige groei in hotelvraag

Ontwikkeling	Omschrijving
Door-ontwikkeling Lelystad Airport	Lelystad Airport wordt vernieuwd. Rijk, provincie en gemeenten laten de vernieuwing gepaard gaan met verbeteringen in de bereikbaarheid van de luchthaven: snelweg A6 wordt verbreed, op de A6 komt een nieuwe afslag naar het vliegveld en er komt een rechtstreekse busverbinding tussen het treinstation en de luchthaven⁵⁹. Tot nu toe was het geschikt voor toestellen tot en met het type F100. Na de vernieuwing is het ook geschikt voor vliegtuigen van het type Airbus 320 en Boeing 737. Daarna kan de vernieuwde luchthaven zich gaan ontwikkelen tot een volwaardige 'leisure airport'. Dat gaat in drie fases. Fase 1 voorziet in een groei naar 10.000 vliegtuigbewegingen per jaar. Fase 2 voorziet in een groei naar 25.000 vliegtuigbewegingen per jaar. Fase 3 voorziet in een groei naar 45.000 vliegtuigbewegingen per jaar, op voorwaarde van een positieve evaluatie. Bovendien werd begin 2015 bekend dat, om Amsterdam Airport Schiphol meer ruimte te geven voor transferverkeer en zodoende de mainportpositie van Amsterdam Airport Schiphol en de Nederlandse economie te versterken, Lelystad Airport een deel van de groei van het vliegverkeer van Schiphol over zal nemen^{60,61}. Om dit mogelijk te maken zijn lage vluchtroutes voorgesteld, die echter meer geluidsoverlast veroorzaken in de omliggende provincies. Uit een proefvlucht is ook naar voren gekomen dat de milieueffectrapportage mogelijk moet worden herzien. Hierdoor wordt de opening uitgesteld tot 2020 en mogelijk tot 2023.⁶² In samenhang met Park&Fly arrangementen kan deze ontwikkeling een positieve uitwerking hebben op toeristische hotelvraag.
Gebieds-ontwikkeling Lelystad Airport	Ontwikkeling Maatschappij Airport Lelystad Almere NV (OMALA) is een initiatief van de Provincie Flevoland en de Gemeenten Lelystad en Almere. Het is de gebiedsontwikkelaar voor Airport Garden City: een gebied van 660 hectare tussen Lelystad Airport en snelweg A6. Aansluitend aan het luchthaventerrein ontwikkelt OMALA een hoogwaardig bedrijventerrein met een prominente plaats voor innovatieve bedrijvigheid, grootschalige leisure en duurzame technologie.⁶³ Deze ontwikkeling zal het zakelijke klimaat kunnen verbeteren en daarmee een positieve uitwerking kunnen hebben op zakelijke hotelvraag.
Floriade 2022	Aan de zuidzijde van Het Weerwater in Almere verrijst de komende jaren de Floriade, een wereldtuinbouwtentoonstelling in 2022 en een nieuwe, groene stadswijk daarna. De Gemeente Almere organiseert in samenwerking met onder meer de Floriade BV, de Nederlandse Tuinbouwraad en de Provincie Flevoland de Floriade Almere 2022. Deze zevende editie van de wereldtuinbouwtentoonstelling staat in het teken van Growing Green Cities. Centraal staan urgente vraagstukken die samenhangen met de mondiale verstedelijking, zoals voedselvoorziening, klimaatverandering en energiewinning. De Floriade is een 'living lab'; een proeftuin voor onderzoek naar de innovatieve systemen op het gebied van reststromen, waterzuivering, water, mobiliteit, maar bovenal voedselproductie.⁶⁴ Deze ontwikkeling zal in 2022 extra zakelijke en toeristische hotelvraag genereren in de vorm van organisatoren, deelnemers en bezoekers van de Floriade. Door een grotere naamsbekendheid zal het in de jaren daarna op directe en indirecte wijze ook een – minder sterke – positieve uitwerking kunnen hebben op zakelijke en toeristische hotelvraag.
Programma Schiphol-Amsterdam-Almere	Het programma Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA) is het grootste Nederlandse wegenprogramma van de komende tien jaar. Onderdeel hiervan is dat snelwegen A1, A6, A9 en A10 tussen Amsterdam Airport Schiphol, Amsterdam en Almere er ieder in beide richtingen één of meerdere rijstroken bij krijgen om de bereikbaarheid van de noordelijke Randstad te verbeteren. De uitvoeringsperiode is 2014-2026.⁶⁵ Deze ontwikkeling zal de bereikbaarheid en ook het zakelijke klimaat kunnen verbeteren en daarmee een positieve uitwerking kunnen hebben op zakelijke en toeristische hotelvraag.

⁵⁹ Bron: Persbericht Gemeente Lelystad d.d. 11-05-2016

⁶⁰ Bron: Website Rijksoverheid d.d. 31-03-2015

⁶¹ Bron: Ontwikkeling Maatschappij Airport Lelystad Almere NV

⁶² Bron: Rijksoverheid d.d. 21-02-2018 en Trouw d.d. 11 juli 2018

⁶³ Bron: Ontwikkeling Maatschappij Airport Lelystad Almere NV

⁶⁴ Bron: Website Floriade Almere

⁶⁵ Bron: Website Rijkswaterstaat



Verdubbeling N305	De provincie Flevoland verdubbelt de N305 (Waterlandseweg) in Almere, tussen de kruisingen A6 en A27, tot twee keer twee rijstroken. De werkzaamheden zijn in volle gang. Eind 2017 volgt de openstelling. ⁶⁶ Deze ontwikkeling zal de bereikbaarheid en ook het zakelijke klimaat kunnen verbeteren en daarmee een positieve uitwerking kunnen hebben op zakelijke en toeristische hotelvraag.
Verdubbeling N702	De Provincie Flevoland gaat het deel van de N702 (Hogering) tussen snelweg A6 en de Hollandse Dreef in Almere verbreden door in beide richtingen een extra rijstrook aan te leggen. De Provincie Flevoland werkt in dit project samen met de Gemeente Almere en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Deze werkzaamheden worden gekoppeld aan de werkzaamheden voor de verbreding van de A6 ⁶⁷ . Naar verwachting starten de werkzaamheden rond de verbreding van de N702 in de tweede helft van 2018 en is de vernieuwde weg in 2022 klaar. ⁶⁸ Deze ontwikkeling zal de bereikbaarheid en ook het zakelijke klimaat kunnen verbeteren en daarmee een positieve uitwerking kunnen hebben op zakelijke en toeristische hotelvraag.
OV-SAAL	Het Rijk heeft een budget van €1,4 miljard beschikbaar gesteld voor het project OV SAAL: het verbeteren van de verbinding van het treinverkeer tussen Amsterdam Airport Schiphol, Amsterdam, Almere en Lelystad. Uitgangspunt is dat er elke tien minuten een trein gaat rijden tussen Amsterdam en Flevoland door aanleg van nieuw spoor en betere benutting van het spoor. Het streven is dat dit vanaf dienstregeling 2023 mogelijk is. De uitvoeringsperiode is in 2010 ingegaan. ⁶⁹ Deze ontwikkeling zal de bereikbaarheid en ook het zakelijke klimaat kunnen verbeteren en daarmee een positieve uitwerking kunnen hebben op zakelijke en toeristische hotelvraag.
Door-ontwikkeling Bataviastad	Bataviastad Fashion Outlet in Lelystad is een winkelcentrum met winkels waar merken hun restpartijen en samples verkopen tegen sterk gereduceerde prijzen. Het is al twee keer uitgebreid en staat op het punt om een derde uitbreiding af te ronden. Op een verkoopoppervlak van 25.500 m ² waren al meer dan 100 winkels, waar meer dan 250 modemerken te koop waren. Met deze derde fase groeit het verkoopoppervlak met 5.500 m ² en groeit het aantal winkels met 45. In februari 2017 werd nieuw personeel geworven voor de aanstaande opening van de nieuwe winkels. ⁷⁰ Deze ontwikkeling zal een positieve uitwerking kunnen hebben op toeristische hotelvraag.
Cultuurbeleid 2017-2020 Flevoland	De basis voor de nota Cultuurbeleid 2017-2020, die grotendeels wordt gefinancierd uit het beschikbare budget in de provinciale meerjarenbegroting, wordt grotendeels gevormd door voortzetting van het huidige cultuurbeleid in Flevoland. De nota biedt een kader aan de hand waarvan instellingen hun nieuwe vierjarenbeleid kunnen opstellen en subsidieaanvragen worden getoetst. Projecten die relevant kunnen zijn voor het toeristische klimaat zijn: ondersteuning van de ontwikkeling van het nieuwe park Batavialand, de organisatie van een cultureel evenement in 2017 en 2019 en de ontwikkeling van een lange termijn visie op erfgoed. Het nieuwe park Batavialand zal ontstaan uit een samenvoeging van de Bataviawerf, De Rijksdienst Cultureel Erfgoed en het museumonderdeel van het huidige Nieuw Land Erfgoedcentrum. Het is de bedoeling dat het archiefonderdeel hiervan dan verder gaat als 'Het Flevolands Archief'. ⁷¹ Deze ontwikkeling zal een positieve uitwerking kunnen hebben op toeristische hotelvraag.

Diverse bronnen

⁶⁶ Bron: Website Provincie Flevoland

⁶⁷ Bron: Voortgangsrapportage 2016 Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer September 2016 – Ministerie van Infrastructuur en Milieu

⁶⁸ Bron: Website Provincie Flevoland

⁶⁹ Bron: Website Rijksoverheid

⁷⁰ Bronnen: Nieuwsbericht Omroep Flevoland d.d. 22-02-2017, Nieuwsbericht Omroep Flevoland d.d. 14-04-2016, Website Fashion United d.d. 02-06-2015

⁷¹ Bron: Nieuwsbericht Omroep Flevoland d.d. 07-12-2016

4 Analyse van het hotelaanbod

4.1 Historische ontwikkeling

Onderstaande tabel toont de historische ontwikkeling van de hotelmarkt van Nederland, Flevoland en Almere. Hierbij is niet alleen gekeken naar geclassificeerde hotels, maar ook naar ongeclassificeerde hostels en pensions.

In de afgelopen 10 jaar zijn in Almere 3 nieuwe hotels gevestigd, met in totaal 263 kamers. Het aantal hotels is daarmee verdubbeld, en het aantal kamers meer dan verdubbeld. Ter vergelijking: in geheel Nederland nam het aantal hotels en hotelkamers in 2008-2018 toe met respectievelijk circa 24% en 35%⁷².

Tabel 8. Ontwikkeling hotelaanbod Haarlemmermeer

	Almere		Flevoland		Nederland	
	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
2008	3	232	21	725	2.870	99.317
2009	5	314	23	803	2.895	102.002
2010	5	314	22	814	3.005	104.566
2011	6	495	25	1.016	3.101	108.395
2012	6	495	24	1.021	3.152	110.230
2013	6	495	25	1.009	3.242	114.839
2014	6	495	24	1.002	3.308	119.611
2015	6	495	23	994	3.394	122.101
2016	6	495	25	1.006	3.447	124.249
2017	6	495	25	1.006	3.511	128.050
2018	6	495	26	1.014	3.568	133.732
Groei 2008-2018	+100%	+113%	+24%	+40%	+24%	+35%
Gem. groei	+7,2%	+7,9%	+2,2%	+3,4%	+2,2%	+3,0%

Bron: HorecaDNA

Bewerking: Horwath HTL

4.2 Huidige verdeling

De volgende tabel toont de verdeling van het hotelaanbod in Almere naar classificatie en positionering. Deze verdeling is deels gebaseerd op de Nederlandse Hotel Classificatie die tot 2014 gehanteerd werd, en deels op de Europese Hotel Classificatie die sinds 2015 in Nederland is ingevoerd. Omdat de classificatie niet langer verplicht is, en een toenemend deel van de hotelmarkt geen officiële classificatie meer heeft, zijn de ongeclassificeerde hotels ingedeeld conform de internationale positionering of "class". Deze internationale indeling loopt van "budget & economy" (vergelijkbaar met nul tot twee sterren) tot "luxury" (top van het vijfsterren segment).

De gegevens in de tabel illustreren dat het Upscale segment de hotelmarkt van Almere domineert met 60% van het aantal hotelkamers, gevolgd door het Midscale segment met 40%. Het Economy segment vertegenwoordigt met één hotel met 2 kamers 0% van het aanbod, terwijl de Upper Upscale en Luxury segmenten geheel ontbreken.

⁷² Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

Tabel 9. Segmentatie hotelaanbod Almere, 2018

NHC	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Markt-aandeel
Luxury (5* plus)	-	-	-	-
Upper Upscale (4-5*)	-	-	-	-
Upscale (4*)	2	297	149	60%
Midscale (3*)	3	196	65	40%
Economy (0-2*)	1	2	2	0%
Totaal	6	495	83	100%

Bron: HorecaDNA / Horwath HTL

De 6 geregistreerde hotels in de gemeente Almere omvatten Van der Valk Almere (180 kamers), Bastion Hotel (154 kamers), Apollo Hotel (117 kamers), Hotel Finn (27 kamers), Hotel Anno (15 kamers) en B&B Aan de Pier (2 kamers). Het CSMART Hotel Almere (176 kamers) wordt in deze statistieken niet gezien als hotel, omdat is vastgelegd dat het uitsluitend toegankelijk is voor medewerkers van Carnival Corporation.

4.3 Relevante hotelmarkt

Het beoogde hotel in de Kustzone Almere Haven zal niet alleen met hotels in Almere concurreren, maar ook met hotels in de regio.

Het beoogde hotel zal in meerdere of mindere mate concurreren met alle hotels in de relevante regio, maar naar verwachting zal het de meeste concurrentie ondervinden van hotels die een ligging hebben in de relevante regio en meer dan 20 kamers hebben. De volgende tabel toont de hotels die voldoen aan deze criteria.

Tabel 10. Karakteristieken concurrenten

	Hotel	Keten	#	*	Beoordeling		Faciliteiten en diensten
1	Van der Valk Hotel Almere	Van der Valk (NL)	180	4	8,9	948	restaurant, bar, 17 zalen (1.893 m ²), fitness, zwembad, sauna, stoomcabine, parkeergelegenheid (€0), WiFi (€0)
2	Apollo Hotel Almere City Centre	Apollo (NL)	117	4	7,7	647	restaurant, bar, 2 zalen (148 m ²), parkeergelegenheid (€9,50), WiFi (€0)
3	Bastion Hotel Almere	Bastion (NL)	114	4	7,6	769	restaurant, bar, 10 zalen (483 m ²), parkeergelegenheid (€0), WiFi (€0)
4	Hotel, Restaurant & Zalen FINN Almere	Geen	28	3	7,7	522	restaurant, bar, 6 zalen (m ² niet bekend), parkeergelegenheid (€0), WiFi (€0)
5	Hotel NH Naarden	NH	128	4	7,4	740	restaurant, ontbijtrestaurant, bar, 12 zalen (604 m ²), fitness, sauna, parkeergelegenheid (€6,75), WiFi (€0)
6	Hotel NH Bussum Jan Tabak	NH	87	4	7,8	749	restaurant, bar, 15 zalen (718 m ²), parkeergelegenheid (€0), WiFi (€0)
7	Apollo Hotel Lelystad City Centre	Apollo (NL)	86	4	7,4	316	ontbijtrestaurant, 3 zalen (166 m ²), parkeergelegenheid (€0), WiFi (€0)
8	Fletcher Hotel-Restaurant Nautisch Kwartier (Huizen)	Fletcher (NL)	80	3	8,1	1.139	restaurant, bar, 8 zalen (603 m ²), parkeergelegenheid (€0), WiFi (€0)
9	Bastion Hotel Bussum - Hilversum (Bussum)	Bastion (NL)	64	3	7,6	770	restaurant, bar, parkeergelegenheid (€0), WiFi (€0)
10	Hotel CenterParcs De Eemhof (Zeewolde)	CenterParcs	50	0	7,4	242	uitgebreide activiteiten en faciliteiten bij het recreatiepark (waaronder restaurants, bars, overdekt waterpark, watersportactiviteiten buiten, overdekt actiepark en outdoor activiteiten), parkeergelegenheid (€0), WiFi (€0)
11	Hotel Lelystad Airport	Geen	24	3	6,9	203	ontbijtrestaurant, bar, parkeergelegenheid (€0), WiFi (€0)
Totaal: 11 hotels			958	-	-	-	-

Bronnen: Websites hotels, www.booking.com

= aantal kamers volgens www.booking.com

* = niveau in sterren volgens www.booking.com

Van de elf geïdentificeerde concurrenten in totaal zijn er slechts drie aangesloten bij een internationale keten: Hotel NH Naarden, Hotel NH Bussum Jan Tabak en Hotel CenterParcs De Eemhof. CenterParcs is een keten en merk dat vooral bekend is in de wereld van recreatieparken. Als hotelketen is de naam minder sterk. Van de elf geïdentificeerde concurrenten hebben er slechts twee een gemiddelde gastenbeoordeling van 8,0 of hoger. Het gaat hierbij om de twee nieuwste hotels. De gemiddelde gastenbeoordeling van alle geïdentificeerde concurrenten is 7,9.

De volgende figuur toont de ligging van de geïdentificeerde concurrenten in verhouding tot de ligging van het beoogde hotel in Kustzone Almere Haven. Er zijn twee concentraties zichtbaar: ten zuiden van het Gooimeer / IJmeer en ten noorden daarvan. De beoogde locatie ligt centraal tussen deze twee concentraties.

Figuur 10. Ligging concurrenten en beoogd hotel



Bron: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

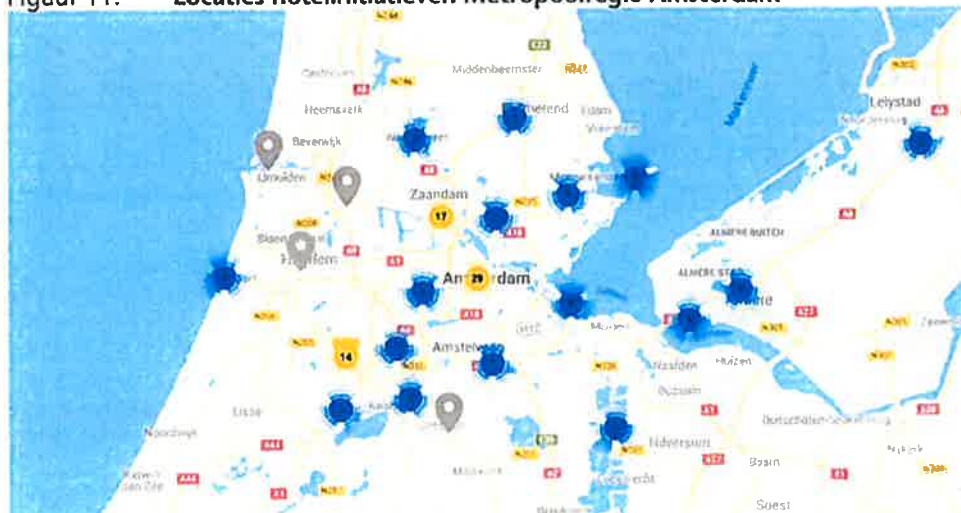
Getallen in de figuur komen overeen met de getallen in de voorgaande tabel

4.4 Mogelijke toekomstige hotelprojecten

4.4.1 Metropoolregio Amsterdam

Potentiële hotelontwikkelingen in de Metropoolregio Amsterdam worden gemonitord door de betreffende gemeenten. Per augustus 2018 zijn in de Metropoolregio hotelinitiatieven geïnventariseerd voor in totaal 22.115 hotelkamers, waarvan 8.133 in de gemeente Amsterdam en 13.982 in de overige gemeenten. De spreiding van de hotelinitiatieven is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 11. Locaties hotelinitiatieven Metropoolregio Amsterdam



Bron: Vastgoedjournaal / Hotelmonitor MRA

4.4.2 Gemeente Amsterdam

Vanaf januari 2017 geldt er een nieuw hotelbeleid in Amsterdam, waarin wordt gesteld dat er geen vergunningen meer worden afgegeven voor nieuwe hotels in de binnenstad. Wanneer dit leidt tot een duidelijke verbetering voor de buurt en het gebouw, kan bij wijze van uitzondering bij enkele hotels een uitbreiding plaatsvinden. Daarnaast mogen de initiatiefnemers die reeds een hotelvergunning hebben verkregen in principe hun bouwplannen uitvoeren. De gemeente heeft verschillende gebieden aangewezen als “Nee, tenzij” gebied, waar de komst van nieuwe hotel enkel bespreekbaar is wanneer het gaat om een “innovatief concept dat echt iets toevoegt aan de straat of buurt, een duurzaam project is en meer biedt dan een overnachting”.⁷³ In de overige gebieden mag er niet gebouwd worden. Tot de “Nee, tenzij” gebieden behoren onder meer de ring A10 West en grote delen van Amsterdam Noord.

4.4.3 Regio Almere

De hotelmonitor MRA telt 16 potentiële locaties voor hotelinitiatieven in Almere. Uit informatie van de gemeente Almere blijkt echter dat lang niet alle locaties serieus of actueel zijn. Naast de mogelijke hotelontwikkeling in Kustzone Almere Haven, telt de gemeente Almere 8 hotelinitiatieven. Buiten de gemeente Almere worden 4 potentiële hotelontwikkelingen gezien. De volgende tabel toont een beknopt overzicht.

⁷³ Bron: Gemeente Amsterdam

Tabel 11. Regionale hotelontwikkelingsplannen

Status	Gemeente	Aantal initiatieven	Aantal kamers	Planning
In aanbouw	Almere	1	222	2018
Lopende initiatieven	Almere	7	ca. 950	n.b.
Lopende initiatieven	Overig	4	ca. 450	n.b.
Totaal		12	ca. 1.600	

Bron: Gemeente Almere / Horwath HTL

Alle 12 voldoen aan de selectiecriteria voor de concurrentie voor het beoogde hotel in Kustzone Almere Haven. Echter, voor niet alle ontwikkelingen geldt dat het zeker is dat zij op korte of middellange termijn tot realisatie zullen komen.

Op basis van de huidige beschikbare informatie lijkt de realisatie van een Best Western Plus Plaza Almere, met 222 kamers, later dit jaar vrijwel zeker. Voor de overige ontwikkelingen geldt dat de status varieert van waarschijnlijk tot onzeker of zeer onzeker.

5 Analyse van de hotelvraag

5.1 Ontwikkeling landelijke vraag

Onderstaande tabel geeft de gemiddelde resultaten van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels in Nederland. In 2005 liet de markt een herstel zien van de crisis van 2000. De herstelfase duurde tot de nieuwe piek in 2007. In 2008 en 2009 was een nieuwe daling zichtbaar, met sterke dalingen in 2009. In 2010 en 2011 nam de omzet per beschikbare kamer licht toe. Hoewel het aantal overnachtingen in 2012 en vooral 2013 toenam, nam het aanbod ook toe. Hierdoor was het herstel niet zichtbaar in de marktresultaten, met name in de gemiddelde kamerprijs. Vanaf 2014 laten de resultaten een stijging in zowel bezettingsgraad als gemiddelde kamerprijs zien. De voorlopige resultaten voor 2017 geven aan dat deze groei verder doorzet: zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs en de RevPAR zijn hoger dan in de afgelopen 15 jaar behaald is. Voor 2018 geven de meeste hoteliers aan verdere stijgingen te verwachten, waardoor een absoluut recordjaar bereikt zou kunnen worden.

Tabel 12. Resultaten 3-, 4- en 5* hotels Nederland

		'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17
3*	RevPAR	50	60	62	55	43	46	48	51	56	60	65	69	80
	ARR	73	81	82	80	72	70	72	75	79	82	87	91	99
	%	69	74	76	69	60	65	67	68	71	73	74	76	81
4*	RevPAR	59	72	72	71	57	59	63	63	60	62	69	76	82
	ARR	88	10	10	10	91	92	94	95	91	92	98	104	107
	%	68	71	71	68	63	65	67	66	66	68	70	74	76
5*	RevPAR	114	134	133	122	99	121	128	125	124	142	145	150	161
	ARR	154	174	178	180	155	181	186	181	181	203	208	212	220
	%	74	77	75	68	64	67	69	69	69	70	70	71	73
3-5*	RevPAR	68	78	80	72	58	60	66	65	64	66	73	79	87
	ARR	98	108	110	105	93	93	98	97	95	96	102	107	112
	%	69	72	73	68	62	65	67	67	68	70	71	74	77

Bron: HOSTA database - Horwath HTL

RevPAR = omzet per beschikbare kamer in €

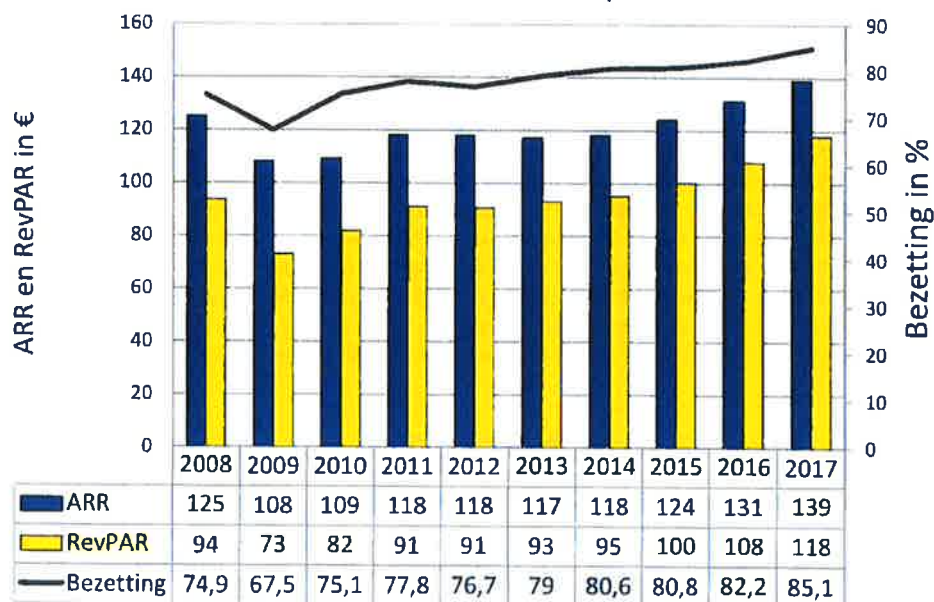
ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezettingsgraad in %

5.2 Ontwikkeling resultaten hotels in Amsterdam & Schiphol

Net als de totale Nederlandse hotelmarkt kende de regio Amsterdam & Schiphol een zware daling in bezettingsgraad en kamerprijs, zoals te zien in onderstaande figuur. De bezettingsgraad is inmiddels met 85,1% echter hoger dan hij de afgelopen jaren is geweest, dat betekent een groei van ruim 26% sinds het dieptepunt in 2009. Ook de RevPAR bereikte met €118 zijn hoogtepunt in vergelijking met de afgelopen jaren.

Figuur 12. Kerngetallen hotels in Amsterdam & Schiphol



Bron: Horwath HTL

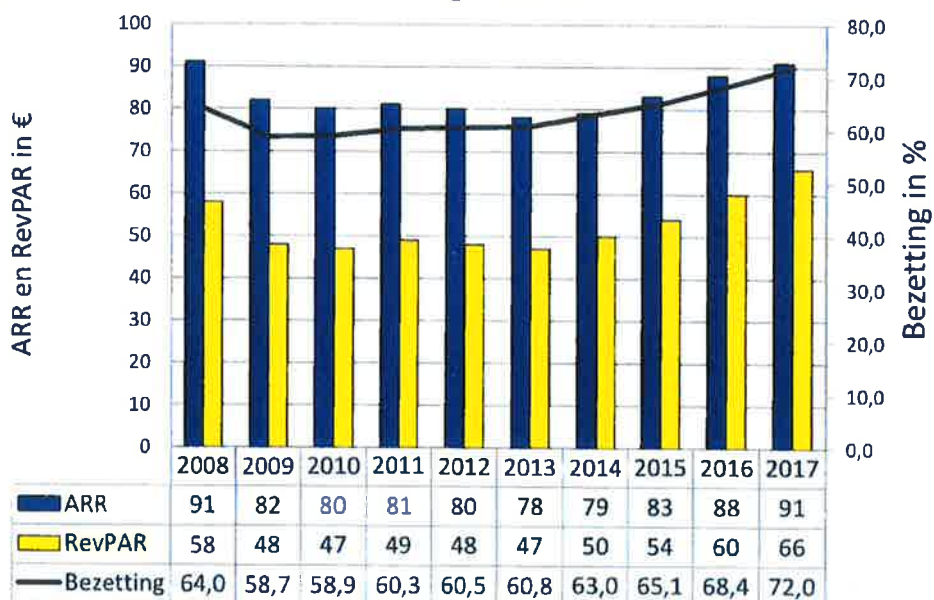
RevPAR = Omzet per beschikbare kamer

ARR = Gemiddelde kamerprijs

5.3 Ontwikkeling resultaten hotels overig Nederland

Buiten de regio Amsterdam & Schiphol liggen de gemiddelde hotelresultaten duidelijk lager, zoals te zien in onderstaande figuur.

Figuur 13. Kerngetallen hotels in overig Nederland



Bron: Horwath HTL

RevPAR = Omzet per beschikbare kamer

ARR = Gemiddelde kamerprijs

*) Voorlopige cijfers

Buiten de regio Amsterdam & Schiphol daalde de bezettingsgraad sterk in 2009, maar is sindsdien een gestage stijging te zien. De gemiddelde kamerprijs bleef tot 2013 laag, maar ook hier is de laatste jaren duidelijk verbetering zichtbaar. De RevPAR steeg tussen 2013 en 2017 met 40%.

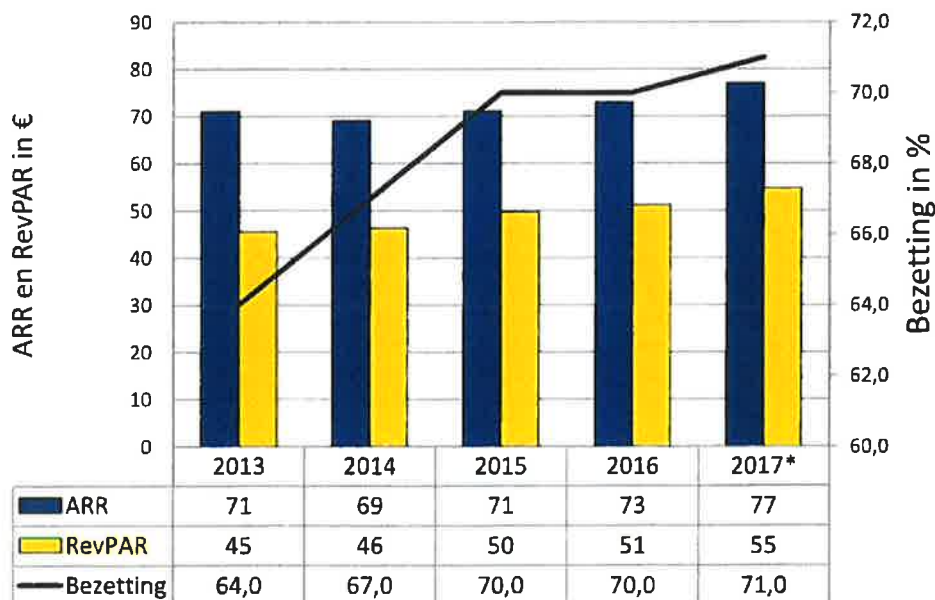
5.4 Ontwikkeling relevante hotelmarkt

Onderstaande figuur geeft de indicatieve resultaten weer voor de relevante hotelmarkt. De resultaten zijn gebaseerd op aangeleverde gegevens voor circa 70% van het relevante kameraanbod.

Als deze resultaten worden vergeleken met de gemiddelde resultaten in de gehele Nederlandse hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol blijkt dat in de concurrerende markt de gemiddelde bezettingsgraad op een vergelijkbaar niveau, maar de gemiddelde kamerprijs op een relatief laag niveau ligt. Hierdoor ligt ook de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer circa 15% lager.

Omdat het gevoelige informatie betreft kan er geen informatie worden gegeven over de kernresultaten in de concurrerende hotelmarkt op individuele hotelbasis. Wel kan worden aangegeven dat zowel voor de bezettingsgraden als voor de gemiddelde kamerprijzen grote verschillen zichtbaar zijn. Voor de bezettingsgraad in 2017 geldt een bandbreedte van iets minder dan 60% tot iets meer dan 80%. Voor de gemiddelde kamerprijs geldt een bandbreedte van iets minder dan €60 tot ongeveer €100.

Figuur 14. Indicatieve resultaten relevante hotelmarkt



Bron: HOSTA database – Horwath HTL

* op basis van een respons van ca. 70%

RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer in €

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

5.5 Marktsegmentatie

In onderstaande tabel wordt de gerealiseerde marktsegmentatie in de relevante hotelmarkt afgezet tegen de marktsegmentatie in Amsterdam & Schiphol en in Nederland als geheel.

Tabel 13. Vergelijking marktsegmentatie in % (2017)

	Nederland	Amsterdam & Schiphol	Overig Nederland	Relevante hotelmarkt
Zakelijk individueel	24	19	29	25
Zakelijk groep	13	15	15	25
Toeristisch individueel	51	55	47	35
Toergroepen	7	7	6	15
Overig	5	7	3	0
Totaal	100	100	100	100

Bronnen: HOSTA 2017 - Horwath HTL

De hotels in de relevante hotelmarkt hebben een sterkere focus op het zakelijk groepssegment dan landelijke resultaten, die sterker op het toeristische segment zijn gericht. Beide markten hebben een hoog percentage overige gasten, waarin ook de aircrew is opgenomen.

5.6 Verwachte toekomstige ontwikkeling

Relatie economische groei en groei hotelvraag

De hotelierie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. 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 dan 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 geven ze minder uit. Dit wil zeggen dat in slechte economische omstandigheden het aantal buitenlandse toeristen veelal afneemt, terwijl het aantal binnenlandse toeristen vaak juist toeneemt, maar compenseert laatstgenoemde toename eerstgenoemde afname niet geheel.

Historische ontwikkeling economie en hotelovernachtingen

Uit de omgevingsanalyse blijkt dat gedurende het afgelopen decennium Flevoland een iets lagere gemiddelde economische jaargroei kende dan Nederland: 0,8% ten opzichte van 0,9%. De ontwikkeling in Flevoland en Almere is grilliger dan het landelijke beeld, met hogere pieken maar ook diepere dalen. In de laatste groeiperiode, sinds 2014, ligt de economische groei in Almere gemiddeld 1,3 procentpunten boven de landelijke groei. In dezelfde periode laat ook het aantal overnachtingen in Flevoland een grotere gemiddelde jaargroei zien dan het landelijk gemiddelde.

Verwachte ontwikkeling hotelovernachtingen

In de Metropoolregio Amsterdam, de Provincie Flevoland, de relevante regio en in Almere zelf spelen verschillende ontwikkelingen die zouden kunnen leiden tot groei in hotelvraag. Naast ontwikkelingen gericht op het verbeteren van de infrastructuur, zijn dit ontwikkelingen met betrekking tot het verbeteren van het zakelijke klimaat rondom

Amsterdam-Lelystad-Airport, het organiseren van Floriade 2022 in Almere, de verdere groei van Bataviastad Fashion Outlet in Lelystad en het verbeteren van het culturele klimaat in Flevoland.

Floriade 2022 genereert naar verwachting gedurende het jaar een tijdelijke extra vraag. Omdat het geplande hotel echter pas 3 jaar na de Floriade zal openen, zal het hier geen direct voordeel van ondervinden. Deze tijdelijke extra vraag wordt daarom in deze analyse buiten beschouwing gelaten.

Als wordt gekeken naar het karakter van de verschillende ontwikkelingen wordt de grootste groei verwacht voor het zakelijk individuele segment, gevolgd door het toeristisch individuele segment, gevolgd door het zakelijke groepssegment, gevolgd door het toeristische groepssegment. Als wordt gekeken naar de planning van de verschillende ontwikkelingen wordt, vooral door Floriade 2022 en ook door een aantal infrastructurele ontwikkelingen, na 2022 een nieuwe impuls verwacht.

Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotelierie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de analyses van Horwath HTL wordt daarom meestal 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.

In de volgende tabel is de jaarlijks verwachte groei per marktsegment in de relevante hotelmarkt weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met voor alle segmenten nulgroei in 2022 en een hersteljaar in 2023, vanwege de cyclische aard van de hotelindustrie. Vanaf 2024 wordt een nieuwe periode van groei aangenomen, die voorzichtigheidshalve iets lager wordt ingeschat dan de groei tot 2022.

Tabel 14. Verwachte groei hotelovernachtingen*, in %

	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	Gem.
ZI	5,0	5,0	5,0	5,0	0,0	2,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,2
ZG	4,0	4,0	4,0	4,0	0,0	2,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,3
TI	3,0	3,0	3,0	3,0	0,0	2,5	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,7
TG	1,5	1,5	1,5	1,5	0,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4
Gem.	3,6	3,6	3,7	3,7	0,0	2,3	3,4	3,4	3,4	3,4	3,5	3,5	3,5	3,2

Bron: Horwath HTL

ZI = individueel zakelijke segment

ZG = zakelijke groepssegment

TI = individueel toeristisch segment

TG = toeristisch groepssegment



6 Conceptanalyse

6.1 Uitgangspunten hotelconcept

De beoogde locatie is op de kop van de haven, met uitzicht over het Gooimeer. Voor de hotelontwikkeling wordt gedacht aan een hotelfunctie in combinatie met leisure en/of zakelijke faciliteiten, met een totale bruto vloeroppervlakte van circa 6.000 m².

De gemeente Almere heeft een uitgebreid participatietraject opgezet met inwoners en betrokkenen in het gebied, onder meer omdat aan het begin van het traject onrust was ontstaan ten aanzien van de functie en mogelijke locatie van het hotel. Gedurende het traject is duidelijk geworden dat er geen draagvlak is voor een hotel in hoogbouw, dichtbij de bestaande woningbouw. In het ontwikkelingsplan is daarom uitgegaan van een hotelfunctie op de kop van de jachthaven met een kleinere schaalgrootte, waar wel draagvlak voor is.

De regionale hotelstrategie zet in op de ontwikkeling van hotelfuncties met een zeer grote toegevoegde waarde voor de directe omgeving, bij voorkeur gecombineerd met nieuwe of bestaande leisure- en/of zakelijke faciliteiten.

De MRA regisseur verblijfsaccommodaties en leisure ziet op basis van de locatie in combinatie met het beleid en de huidige markt goede kansen om deze waarde op deze plek te kunnen realiseren. Naast de gebruikelijke criteria als stedenbouw, architectuur, duurzaamheid en opbrengst zal aansluiting op de MRA strategie verblijfsaccommodaties een belangrijke rol spelen in de afwegingen.

Het recreatieve karakter met zwem- en surfstrand, watergebonden verenigingen en de jachthaven vormt een Unique Selling Point voor de Kustzone. Recreatie en levendigheid in het gebied wordt versterkt door het mogelijk maken van tijdelijk verblijf. Naast het geplande hotel wordt gedacht aan mogelijke invullingen in de vorm van lodges, mobiele huisjes en staplekken voor campers aan het strand. In de toekomst kan de jachthaven ruimte krijgen voor extra plekken voor campers en huisjes. Het trekken van nieuwe bezoekers naar Haven vormt een impuls voor de werkgelegenheid en de bestaande middenstand in het centrum.

Op basis van de voorgaande overwegingen is het programma voor het hotel gesteld op circa 6.000 m², met een openbare horecafunctie en met maximaal 60 bezoekersparkeerplaatsen (op eigen terrein te realiseren). Gedacht wordt aan een thematisch, relatief kleinschalig hotel in meerdere volumes, zodat het qua maat en schaal past bij Haven. De bouwhoogte van het hotel betreft 3-5 bouwlagen, maximaal 15 meter vanaf peil 1,5 meter +NAP. Het hotel vormt het sluitstuk en beëindiging van de wandelkade, met de mogelijkheid voor een terras aan het Gooimeer.

Figuur 15. Deelgebied op de kop aan het Gooimeer



Bron: Ontwikkelingsplan Kustzone Almere Haven

De start bouw van het hotel is voorzien voor september 2023; de start van de exploitatie is naar verwachting maart 2025.

6.2 Hotelconcept

Het bestaande hotelaanbod in Almere wordt gedomineerd door grootschalige zakenhotels als Van der Valk, Bastion en Apollo, met locaties aan de snelweg of in Almere Centrum. De locatie in de Kustzone, nabij de haven en de recreatieve voorzieningen langs het Gooimeer, biedt in ligging en uitstraling goede aanknopingspunten voor een kleinschaliger hotel met een sterk eigen karakter, ondersteund door horeca en leisure voorzieningen.

6.2.1 Ambitieniveau, positionering en sterrenclassificatie

De beoogde locatie op de kop van de haven, met uitzicht over het Gooimeer. Het voorgestelde hotel sluit aan op en heeft een ondersteunende functie voor het toeristisch-recreatieve karakter van de Kustzone. Op basis hiervan lijkt een invulling met een middelgroot, kwalitatief aansprekend hotel met een sterke eigen positionering en bijpassende voorzieningen het beste aan te sluiten op de mogelijkheden in de markt. Omdat het hotel naar verwachting een focus heeft op de toeristische markt, maar deels ook de zakelijke markt zal bedienen, zou een invulling op driesterren-plus of viersterrenniveau goed passen.

6.2.2 Branding

De ketenbinding in de hotelmarkt neemt nog altijd toe. Een steeds groter deel van het hotelaanbod in Nederland is aangesloten bij een (inter-)nationale hotelketen, vanwege de voordelen in naamsbekendheid, marketing, reserveringssystemen, inkoopkosten, betrouwbaarheid en efficiency. De laatste jaren is echter ook een tegenbeweging opgekomen, waarbij juist gekozen wordt voor onafhankelijkheid, originaliteit en authenticiteit. Beide mogelijkheden bieden opties voor een hotelontwikkeling op deze locatie.

Een onafhankelijk, niet-ketengebonden hotel kan een sterk eigen concept en positionering ontwikkelen dat aansluit bij de locatie en uitstraling van de Kustzone.

Alternatief kan aansluiting gezocht worden bij een van de luxere merken van de landelijk actieve hotelketens. Een hotelketen, die beschikt over goede contacten met reisorganisaties en bedrijven en die een eigen distributiekanaal heeft voor reserveringen, kan een toegevoegde waarde leveren voor de hotelexploitatie. Ketenbinding is mogelijk door middel van franchising, een managementcontract of verhuur.

6.2.3 Kameraantal en -oppervlakte

Om de kansen voor een efficiënte hotelexploitatie te vergroten en het hotelproject aantrekkelijk te maken voor landelijk opererende partijen, wordt aangeraden uit te gaan van een minimum aantal van 40 kamers en een maximum van 80. Hiermee kan het hotel voldoende ruimte bieden aan individuele zakelijke en toeristische gasten, en kan indien gewenst ook worden gericht op kleinere toeristische en zakelijke groepen, maar wordt het hotel niet te grootschalig voor de locatie.

Aangeraden wordt om een mix van standaardkamers, luxe kamers en suites/familiekamers te realiseren teneinde de verschillende gasten en segmenten te kunnen bedienen. In onderstaande tabel wordt de voorgestelde mix weergegeven, uitgaande van een totaal van 60 hotelkamers.

Tabel 15. Kamerindeling

Kamer	Aantal	m ² per kamer	Totaal m ²
Standaard	30	26	780
Deluxe	20	30	600
Familiekamers	8	36	288
Suites	2	50	100
Totaal	60	29,5	1.768

Bron: Horwath HTL

Moderne hotels onderscheiden zich door onder andere een groter kameroppervlak te bieden dan oudere hotels. Voor het geplande hotel wordt daarom een afmeting van minimaal 26m² geadviseerd voor de standaard kamers. Deze afmeting ligt boven het voorgeschreven minimum van 22m² van de (oude) Nederlandse Hotelclassificatie voor een viersterrenniveau.

6.2.4 F&B en vergaderfaciliteiten

Het verdient veelal de aanbeveling om beperkte zaalruimte op te nemen in het concept, ter ondersteuning van met name de zakelijke markt. Door zaalruimte op te nemen kan men extra omzet genereren door verhuur van zaalruimte aan lokale gebruikers, en wordt het hotel ook geschikt voor (meerdaagse) vergaderingen.

Voor het beoogde hotel in de Kustzone kan overwogen worden circa 50 m² zaalruimte op te nemen.

Bij de beoogde positionering op viersterrenniveau past ook een goed restaurant, dat niet alleen hotelgasten kan bedienen maar ook de bezoekers van de haven en de lokale bevolking. Bij maximale bezetting van de 60 kamers en een gemiddelde bedbezetting van 1,5 personen per kamer wordt geschat dat er ongeveer 90 gasten maximaal aanwezig zullen zijn en gebruik kunnen maken van het diner. Als er van 1,8 m² per gast wordt uitgegaan beslaat het benodigde oppervlak ongeveer 160 m². Het benodigde aantal vierkante meters voor de keuken en gerelateerde faciliteiten is circa 50-60% van het restaurant oppervlak.

De ligging aan het Gooimeer biedt de mogelijkheid voor een terras aan het water, wat een Unique Selling Point kan vormen voor het hotel. Een gunstig gelegen terras kan de aantrekkelijkheid van het hotel vergroten, en zorgen voor aanloop van inwoners en passanten.

6.2.5 Overige voorzieningen

Uit de aanbodanalyse is gebleken dat sommige potentiële concurrenten fitness of wellness faciliteiten aanbieden in het hotel. Voor het geplande hotel kan overwogen worden om een combinatie van deze faciliteiten op te nemen in het hotel. Door het aanbieden van hoogwaardige faciliteiten kan het hotel zich onderscheiden van de concurrenten. Daarbij kan een wellnessfaciliteit dienen als een extra omzetgenerator doordat bijvoorbeeld specifieke arrangementen verkocht kunnen worden aan individuele hotelgasten.

Het aantal parkeerplaatsen is over het algemeen afhankelijk van het aantal kamers. Het hotel zal moeten voldoen aan de parkeernorm in de gemeente Almere. Afhankelijk van de invulling van het hotel, ligt de parkeernorm in Almere tussen 2,3 en 6,9 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers. Met maximaal 60 parkeerplaatsen voor 60 hotelkamers kan aan deze norm ruim worden voldaan. Voor toeristische groepen is het van belang dat ook touringcars het hotel goed kunnen bereiken.

Om de bereikbaarheid van het hotel te verbeteren, kan overwogen worden een shuttlebus in te schakelen naar Amsterdam Schiphol Airport en – op termijn – Amsterdam Lelystad Airport.

6.3 Globaal Programma van Eisen

In onderstaande tabel is een mogelijk globaal programma van eisen weergegeven voor een hotel in de Kustzone Almere Haven.

Tabel 16. Globaal programma van eisen in m²

Faciliteiten	Oppervlakte (m ²)
1. Kamers	1.768
2. Restaurant	160
3. Lobby	100
4. Bar	40
5. Zalen	50
6. Fitness/wellness	500
7. Keuken	100
8. Housekeeping	80
9. Kantoor/staff/service	80
Totaal netto vloeroppervlak	2.978
Totaal bruto vloeroppervlak*	4.169
Aantal kamers	60
Gemiddeld oppervlak kamers	29,5
Nette vloeroppervlakt per kamer	49,6
Bruto vloeroppervlak per kamer	69,5

Bron: Horwath HTL *factor 1,4 voor gangen, liften, vluchtwegen

Wanneer het voorgestelde programma van eisen voor het beoogde hotel wordt gevolgd komt de totale bruto vloeroppervlakte van het hotel uit op circa 4.200 m² voor 60 kamers, ofwel 70m² per kamer. Dit is aanzienlijk groter een gemiddeld viersterrenhotel, waar het gemiddelde op circa 50 m² per kamer ligt. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de ruime hotelkamers en de uitgebreide wellnessvoorzieningen.

7 Analyse van mogelijke resultaten

7.1 Analyse van mogelijke bezettingsgraden

7.1.1 Achtergrond fair share analyse

Gebaseerd op het eerder omschreven hotelconcept, is voor het beoogde hotel in de Kustzone Almere Haven een fair share analyse uitgevoerd. Hierbij is per marktsegment geanalyseerd wat de huidige vraag- en aanbodverhoudingen in de concurrerende markt zijn en hoe deze zich in de komende jaren zullen ontwikkelen. Vervolgens is voor het beoogde hotel door middel van marktpenetraties geschat hoe het zal presteren in vergelijking met de concurrentie. Een marktpenetratie van 100% wil zeggen dat het beoogde hotel een aandeel binnen het betreffende segment behaalt dat gelijk is aan het marktgemiddelde. Een marktpenetratie van meer dan 100% wil zeggen dat het beoogde hotel een aandeel binnen het betreffende segment behaalt dat groter is dan het marktgemiddelde. Een marktpenetratie van minder dan 100% wil zeggen dat het beoogde hotel een aandeel binnen het betreffende segment behaalt dat kleiner is dan het marktgemiddelde.

7.1.2 Fair share analyse

Middels de fair share analyse is de verwachte marktpositie van het geplande hotel bepaald. Deze marktpositie, waarbij rekening is gehouden met de intrede in de markt, is weergegeven in onderstaande tabel. De start bouw van het hotel is voorzien voor september 2023; de start van de exploitatie is naar verwachting maart 2025. Voor de analyses wordt uitgegaan van 2026 als het eerste volledige jaar van exploitatie.

Wanneer het hotel opent zal het nog weinig profijt hebben van naamsbekendheid en zal er nog geen marktpositie ontwikkeld zijn. Dit heeft als gevolg dat de totale marktpenetratie de eerste jaren lager zal zijn dan de latere jaren. Met een toename van de bekendheid op de markt en de opbouw van marktposities zal de marktpenetratie een stijgende lijn vertonen.

Het voorgestelde hotelconcept zal zich met 500 m² wellness en relatief grote hotelkamers voor een belangrijk deel richten op het toeristische segment. De relatief kleinschalige congresfaciliteiten zullen ondersteunend zijn aan de zakelijke markt, maar niet gericht zijn op grootschalige conferenties.

Tabel 17. Verwachte marktpenetratie, in %

	Hotel Kustzone Almere Haven	
	2026	2030
Zakelijk individueel	80	95
Zakelijk groep	70	80
Toeristisch individueel	90	120
Toergroepen	120	80
Totaal	86	100

Bron: Horwath HTL

Vervolgens tonen de onderstaande tabellen de projecties voor segmentatie en bezettingsgraad van het beoogde hotel, die voortkomen uit de verwachte marktpenetraties.



Tabel 18. Verwachte marktsegmentatie en bezetting, in %

	2026	2027	2028	2029	2030
Zakelijk individueel	30	29	30	32	32
Zakelijk groep	16	16	17	16	16
Toeristisch	40	44	45	45	45
Overig	13	11	8	7	7
Totale segmentatie	100	100	100	100	100
Bezettingsgraad	54	59	63	67	70

Bron: Horwath HTL

7.2 Analyse van mogelijke kamerprijzen

Om te komen tot projecties van gemiddelde kamerprijzen voor het beoogde hotel in de Kustzone Almere Haven is gekeken naar het prijsniveau van de relevante hotelmarkt. De gemiddelde kamerprijs van de beschreven concurrenten steeg van circa €70 in 2013 naar € 77 in 2017. Binnen de hotelmarkt is echter sprake van een spreiding van resultaten, met een bandbreedte in 2017 tussen circa € 60 en € 100.

Het is de verwachting dat de gemiddelde kamerprijs in de concurrerende markt in 2026, het aangenomen eerste volledige jaar van exploitatie, verder zal zijn gestegen. De geschiedenis heeft echter laten zien dat de hotelmarkt zeer grillig kan zijn, met ook prijsdalingen van circa 20% over een periode van enkele jaren.

Rekening houdend met de ruime hotelkamers, wellnessvoorzieningen en faciliteiten, lijkt voor het beoogde hotel in een stabiele situatie een gemiddelde kamerprijs mogelijk van €90, prijspeil 2018.

Ook voor de gemiddelde kamerprijs zal sprake zijn van een ingroeiperiode. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de verwachte gemiddelde kamerprijs voor de eerste vijf operationele jaren van het beoogde hotel, exclusief inflatie.

Tabel 19. Verwachte gemiddelde kamerprijzen, in €, prijspeil 2018

	2026	2027	2028	2029	2030
Hotel Kustzone Almere Haven	85	88	90	90	90

Bron: Horwath HTL

In een financiële analyse zal moeten worden bepaald of de kosten om het hotel te realiseren in balans zijn met de te verwachten opbrengsten. Aan de hand daarvan kunnen de investeringswaarden en potentiële grondopbrengsten van de hotelontwikkeling worden bepaald.



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35 773 26 05
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl