

DE ONTWIKKELING VAN HET HOTELWEZEN AAN DE BELGISCHE KUST EN TE BRUGGE

P. Boerjan

Stafmedewerker GOM-West-Vlaanderen

Inleiding

Het hotelaanbod vertegenwoordigt in 1994 nog slechts 5,6% van het toeristisch logiesaanbod in West-Vlaanderen. Deze vaststelling is wel een 'understatement' van de reële betekenis van de hotelsektor in de verblijftoeristische activiteit in West-Vlaanderen en dit om meerdere redenen:

1) beschouwt men enkel het logiesapparaat dat voor korte termijnperiodes wordt aangeboden (met andere woorden laat men de logieskapaciteit in tweede verblijven sensu lato – inclusief vaste standplaatsen op campings en weekendverblijfparken – buiten beschouwing) dan

blijftoeristen te Brugge en te Knokke-Heist:

Logiesvorm	Brugge (1991) (in BEF)	Knokke-Heist (1990) (in BEF)
Hotel	3.796	3.581
Huurvakantiewoning	1.252	1.062
Camping	857	866
Kamers bij partikulieren	2.400	–
Jeugdlogies	1.424	–

3) samen met de vakantiedorpen zijn de hotels veruit het best geschikt om in belangrijke mate initieel bezoek

van het hotelwezen te Brugge en aan de Kust. Beide toeristische regio's zijn zeer overwegend op het rekreatief toerisme georiënteerd, terwijl de meerderheid van de hotels in het West-vlaamse Achterland gebaseerd zijn op het zakentoerisme.

Globale ontwikkeling van het hotelaanbod

Alhoewel de cliënteel van het hotelwezen te Brugge en aan de Kust zeer overwegend een rekreatief karakter heeft, vertoont de evolutie van het hotelwezen in beide regio's een fundamenteel verschillend patroon. Het hotelaanbod aan de Belgische Kust vertoont sedert meer dan drie decennia een sterk dalende trend:

Jaar	Aantal hotels	Logieskapaciteit
1960	1.145	47.256
1970	1.106	41.869
1980	691	29.693
1989	560	28.893
1994	391	18.472

In vergelijking met 1960 is het aantal hotels in 1994 bijna teruggevallen tot op één derde, terwijl de logieskapaciteit in 1994 nog slechts 40% haalt van het 1960-peil. Merk wel dat de opvallend negatieve recente evolutie 1989-94 als overschat voorkomt. In het 1994-bestand worden nog enkel de hotels weerhouden met een VCGT-erkenning. Als gevolg van het hoteldecreet en zijn uitvoeringsbesluiten in 1987-88 zijn heel wat zielogende kusthotels (pensions, ...) door de mand gevallen, gezien zij er niet in slaagden aan de minimale voorwaarden (qua comfort maar ook en vooral qua brandvoorzieningen) te voldoen. Als gevolg hiervan hebben

Ondersteund door een degelijke politiek tot verbetering van het toeristisch basisprodukt en door de 'boom' van de Europese city trips vanaf de tachtiger jaren vertoonde het hotelwezen te Brugge een sterke en gezonde expansie.

Toch zijn er tekenen die aanzetten tot voorzichtigheid in verband met een te sterke uitbreiding van het hotelwezen te Brugge op middellange termijn.

Het aantal hotelkamers aan de Belgische kust loopt sinds tientallen jaren terug. Positief is dat er recentelijk een sanering is doorgevoerd. Er is een dringende noodzaak aan ingrijpende veranderingen gaande van een zeer professioneel management tot het vergroten van de buitenlandse markt.

stijgt het aandeel van het hotelwezen naar 12,8%;

2) de bestedingen per overnachting liggen in het hotelwezen beduidend hoger in vergelijking met de overige logiesinrichtingen. Dit kan treffend geïllustreerd worden met de resultaten van enkele recente WES-bestedingsonderzoekingen bij de ver-

(dat wil zeggen toeristen die de regio voor het eerst bezoeken) te genereren naar een regio;

4) het tewerkstellingseffect van overnachtingen in het hotelwezen is groter in vergelijking met andere logiesvormen.

In deze bijdrage zal de aandacht worden gericht op de ontwikkelingen

heel wat instellingen hun deuren gesloten, maar daarnaast fungeren er nog een aantal in het 'grijs' circuit. Deze 'hotels' werden in de 1994-statistiek niet meer opgenomen, wat de opvallende terugloop 1989-94 deels verklaart. Hoe dan ook, het is duidelijk dat het hoteldecreet een sanering van het hotelwezen in beweging heeft gezet en dat de resterende inrichtingen in het 'grijs' circuit, bij gebrek aan investeringsbereidheid, gedoemd zijn om over enkele jaren uit de markt te verdwijnen, voor zover zij er niet van overheidswege toe gedwongen worden.

De belangrijkste redenen van de geschetste evolutie van het hotelwezen aan de Kust zijn welbekend. De hoge grondprijzen, de stijgende loonkosten, de onvoldoende vraagspreiding over het jaar en het gebrekkig management hebben aanleiding gegeven tot een geringe tot negatieve rendabiliteit in menig hotel.

Zeer veel kusthotels zijn alsdan omgevormd tot appartementsgebouwen, waar de relatief lage prijs per overnachting (onder meer door het 'self service' karakter) inspeelde op het groeiend massatoerisme.

De ontwikkeling van het hotelwezen te Brugge is een veel zonniger verhaal. Om de evolutie weer te geven beschikken we enkel over de ontwikkeling van de hotelcapaciteit (in bedden) te Brugge:

1971 : 1.330
1975 : 1.820
1979 : 2.135
1983 : 2.123
1987 : 3.198
1991 : 4.735
1994 : 5.033 ¹
5.211 ²

Hieruit blijkt globaal de forse toename van het hotelwezen te Brugge. Deze toename heeft zich vooral gesitueerd in de periode 1983-91, periode waarin de Europese korte vakantiemarkt bijzonder snel is toegenomen. Brugge, een typisch 'city break'-produkt, heeft van deze tendens duidelijk geprofiteerd. Na 1991 is er een vertraging in de groei van het hotelaanbod te Brugge waar te nemen. De globaal zeer positieve ontwikkeling van het hotelaanbod te Brugge is uiteraard gedragen door de aangegeven vraagimpuls. Toch lijkt het ons evenzeer belangrijk dat de grondige renovatie van de Brugge binnenstad de attractiviteit van de stad aanzien-

lijk heeft verhoogd en aldus de ontwikkeling van het hotelwezen in de hand heeft gewerkt. Voor de Kust zou men eerder het tegendeel kunnen beren.

Karakteristieken van het hotelaanbod

Tabel 1 geeft het aantal hotels en hotelkamers weer aan de Belgische Kust en te Brugge. De Belgische Kust telde in 1994 nog 391 hotels met een kameraanbod van circa 8.500 eenheden. Brugge had in 1994 precies 100 hotels met circa 2.400 kamers.

Oostende manifesteert zich als de belangrijkste hotelbadstad aan de Kust met ruim één vierde van het aantal hotelkamers. Blankenberge volgt op Oostende van nabij en beide steden vertegenwoordigen circa de helft van het hotelaanbod aan de Kust. In tweede orde kunnen vooral Knokke-Heist (13,7%) en De Panne (9,8%) worden vermeld. Het is duidelijk dat het hotelaanbod zich vooral in de meer verstedelijkte badplaatsen van de Kust concentreert.

Tabel 2 geeft de grootte-klasse van de hotels weer aan de Belgische Kust en te Brugge.

De gemiddelde grootte van de Brugse en de kusthotels (respektievelijk 24 en 22 kamers) wijst op het

overwegend familiaal karakter van het hotelwezen in deze regio's. Dit is voor de hand liggend aan de Kust, waar vrijwel enkel een familiale uitbating een zekere rendabiliteit mogelijk maakt. Merk op dat de Kust slechts één geïntegreerde hotelketen telt (met name de Royal Astor te Oostende, deel uitmakend van de Belgische hotelketen City Hotels). Het hotelwezen te Brugge is gegroeid vanuit een familiale traditie. Het is pas achteraf dat de vestiging van diverse hotelketens de hotelstructuur gediversifieerd heeft.

Merk op dat te Brugge, begin 1995, de zeven hotels met minstens 80 kamers reeds 31% van het hotelkameeraanbod uitmaken.

Het comfortniveau is een belangrijke indikator voor de toestand van het hotelwezen. Wij verkiezen in dit opzicht liever het aantal kamers met bad of douche én toilet als comfortindikator te gebruiken in plaats van de sterrenklassificatie, welke laatste norm niet steeds het reële comfortniveau van de hotels weerspiegelt.

¹⁻² Respektievelijk exclusief en inclusief het hotel Oude Burg dat begin juli 1994 geopend is. Het logiesaanbod wordt per 1 juli geteld.

Tabel 1

Verdeling van het aantal hotels en hotelkamers aan de Kust, per kustgemeente en te Brugge, 1 juli 1994

Gemeente	Hotels		Hotelkamers	
	Aantal	%	Aantal	%
Knokke-Heist	52	13,3	1.165	13,7
Blankenberge	98	25,1	1.944	22,9
De Haan	41	10,5	628	7,4
Bredene	15	3,8	280	3,3
Oostende	65	16,6	2.193	25,8
Middelkerke	26	6,6	303	3,6
Nieuwpoort	14	3,5	440	5,2
Koksijde	43	11,0	702	8,3
De Panne	37	9,4	829	9,8
<i>Kust</i>	391	100,0	8.484	100,0
Brugge (a)	100	—	2.397	—
(b)				

(a) Inclusief Zeebrugge.

(b) Exclusief het hotel Oude Burg, dat begin juli 1994 werd geopend.

Tabel 2
De grootte van de hotels aan de Belgische Kust en te Brugge, 1 juli 1994

	Kust		Brugge	
	Aantal	%	Aantal	%
<i>Hotels</i>				
Minder dan 20 kamers	247	63	65	65
20-39 kamers	97	25	21	21
40-79 kamers	40	10	8	8
80 kamers en meer	7	2	6	6
Totaal	391	100	100	100
<i>Kamers</i>				
Minder dan 20 kamers	2.928	34	755	31
20-39 kamers	2.607	31	505	21
40-79 kamers	2.127	25	446	19
80 kamers en meer	822	10	691	29
Totaal	8.484	100	2.397	100
<i>Bedden</i>	18.472		5.033	
Gemiddeld aantal kamers per hotel	22		24	

Figuur 1 geeft de recente evolutie en toestand weer van het hotelcomfort aan de Belgische Kust en te Brugge.

Het hotelcomfort te Brugge had reeds in 1989 een hoog niveau bereikt en is sindsdien uiteraard slechts lichtjes aangegroeid.

Aan de Kust is er globaal een opmerkelijke toename van het hotelcomfort waar te nemen. Waar aan de Kust in 1989 slechts iets meer dan de helft van de kamers voorzien waren van bad of douche én toilet, is dit aandeel in 1994 tot bijna drie vierden gestegen. Dit resultaat dient wel geïnterpreteerd. De waargenomen toename is in belangrijke mate het gevolg van de (reële of statistische) uitstoot van een groot aantal marginale kusthotels, maar verder ook het resultaat van de modernisering van de resterende kusthotels.

Alhoewel de situatie te Blankenberge aanzienlijk verbeterd is (door uitstoot, sanering en door de vestiging van enkele nieuwe kwaliteitshotels) tussen 1989 en 1994, is het comfortniveau nog steeds beduidend beneden het kustgemiddelde³.

In de figuren 2 en 3 wordt tenslotte ingegaan op het seizoenkarakter en de

uitbatingsformule (al dan niet met restaurant) van de hotels aan de Kust en te Brugge.

Als seizoenhotels worden de hotels beschouwd die 10 weken of meer per

jaar gesloten zijn. Het ligt in de lijn van de verwachtingen dat het seizoenmatig karakter van de hotels aan de Kust beduidend groter is dan te Brugge. Toch kan het reeds als positief bestempeld worden dat reeds drie vierden van de kusthotels als 'year-round' akteren. In het bijzonder te Blankenberge vertoont het hotelwezen nog steeds een sterk seizoenmatig karakter.

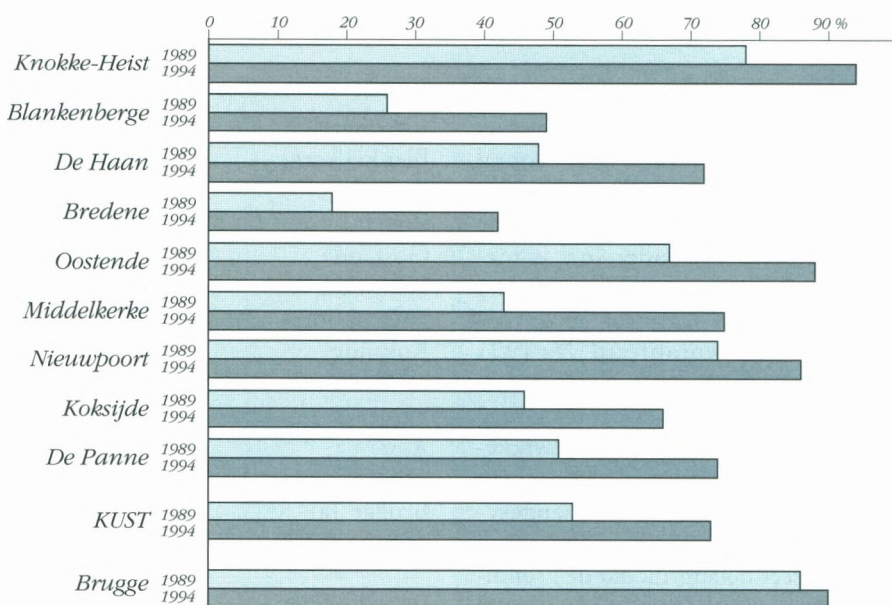
Ook naar uitbatingsformule (al dan niet met restaurant) zijn opvallende verschilpunten tussen de Kust en Brugge waar te nemen. Te Brugge draait een groot aantal (meestal kleinere) hotels op de kamer met ontbijtformule, terwijl aan de Kust het hotelrestaurant nog sterk domineert. Was de volpension-formule vóór enkele jaren ten dode opgeschreven, dan lijkt zich momenteel een lichte 'revival' af te tekenen, omdat deze formule voor de steeds meer prijsbewuste consument finaal het goedkoopst uitvalt.

Globale ontwikkeling van de hotelvraag

Onderstaande gegevens weerspiegelen de evolutie van de hotelovernachtingen

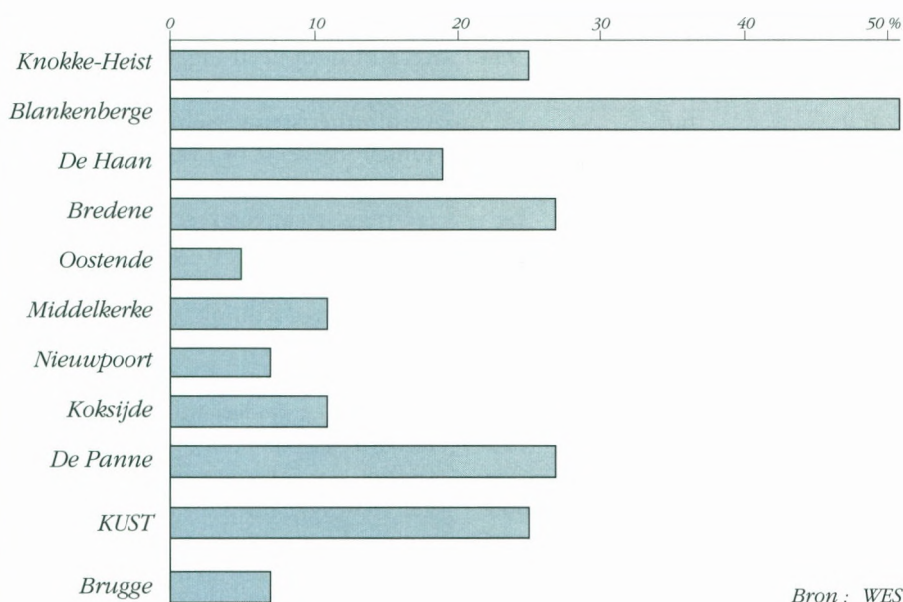
³ Dit geldt ook voor Bredene, maar het hotelkameranbod is er relatief beperkt.

Figuur 1
Evolutie van het % aantal hotelkamers met bad of douche én toilet aan de Kust en te Brugge, 1994



Bron: WES

Figuur 2
Het aandeel (in %) van de seizoenhotels in West-Vlaanderen, 1994



Bron : WES

gen aan de Kust op basis van de officiële NIS-gegevens :

Jaar	Kust (× 1.000)	Brugge (× 1.000) ⁴
1980	1.657	259
1985	1.988	335
1989	1.848	533
1994	2.026	803

Het is bekend dat de NIS-gegevens met enige omzichtigheid moeten worden behandeld. Uit grondige analyse van de gegevens menen we te mogen stellen dat vooral tussen 1989 en 1994 de NIS-evolutie erg misleidend is door de invoering van een nieuw statistisch meetsysteem en hierbij gepaardgaand een betere registratie van de inrichtingen en overnachtingen :

- de toename van de overnachtingen aan de Kust tussen 1989 en 1994 met 9% is in realiteit een daling⁵. Het aantal hotelkamers is in die periode ernstig gedaald en de bezettingsgraad van de hotels in die periode is, op basis van WES-toeristische index⁶, ongeveer gestagneerd;

- de toename van het aantal NIS-hotelovernachtingen te Brugge (+50%) is ruimschoots overschat. Het WES beschikt met betrekking tot het hotelwezen te Brugge over precieze, vertrouwelijke gegevens die een toename van het aantal hotelovernachtingen te Brugge in deze periode op 27% schatten.

Dienen bovenstaande NIS-gegevens met de nodige omzichtigheid geïnter-

preteerd, dan zouden we toch twee konklusies eruit kunnen afleiden :

(a) afgezien van de overschatting voor de periode 1989-94, bevestigen de gegevens dat in de periode 1980-94 niet alleen het Brugs hotelaanbod, maar ook de hotelvraag sterk is aangegroeid; (b) de lichte groei van de hotelovernachtingen aan de Kust tijdens de periode 1980-89 (+11%), gekonfronteerd met de lichtjes gedaalde logiescapaciteit in dezelfde periode (-1%), laat vermoeden dat de bezettingsgraad in de kusthotels in de tachtiger jaren enigszins is toegenomen. Wellicht heeft dit te maken met de sterke ont-

wikkeling van de korte vakanties in deze periode, welke geleid heeft tot een betere bezetting van het voor- en nazizoen.

Karakteristieken van de hotelvraag

Het hotelwezen aan de Kust, maar ook te Brugge – zij het in iets mindere mate – wordt gekarakteriseerd door een hoog aandeel van het rekreatief toerisme in de totale overnachtingsstructuur.

Het WES-onderzoek te Brugge (1990) releveerde een aandeel van 84% voor rekreatie/ontspanning, 6,5% voor seminarie/kongres en 9,5% voor zaken. De NIS-gegevens voor 1994 voor de kusthotels wijzen op een aandeel van 95% voor rekreatie/ontspanning, 2,5% voor seminarie/kongres en 2,5% voor zaken⁷.

Ook inzake verblijfsduur loopt het patroon voor Brugge en de Kust niet erg uiteen. De korte verblijfsduur van de Brugse hoteltoerist (1,7 nachten in 1994) was een bekend gegeven. Dat

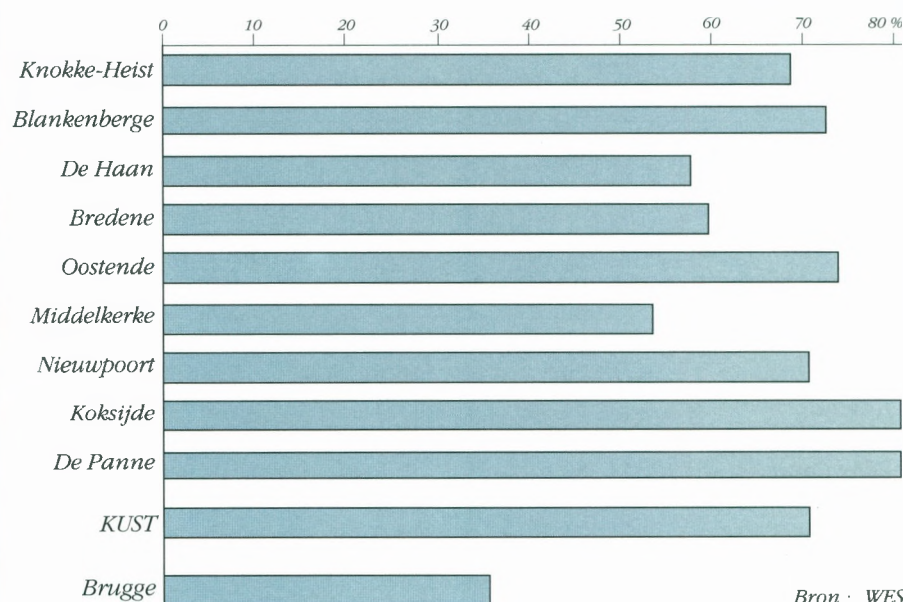
⁴ Exclusief Zeebrugge.

⁵ Het betreft een 'statistische' toename door invoering van een nieuw-meetsysteem.

⁶ De toeristische index van het WES meet, sedert 1962, de evolutie van de toeristische activiteit in West-Vlaanderen tijdens de periode mei-september.

⁷ De ervaring leert dat de NIS-gegevens het belang van het rekreatief toerisme enigszins overschat.

Figuur 3
Het aandeel (in %) van de hotels met restaurant in West-Vlaanderen, 1994



Bron : WES

Tabel 3
 Evolutie van de marktstructuur van de overnachtingen in het hotelwezen te Brugge^(a),
 1984-1989-1994.

Land van herkomst	1984	1989	1994
België	6,9	6,8	5,5
Verenigd Koninkrijk	24,2	24,1	22,4
Duitsland	14,8	13,3	14,7
Frankrijk	13,8	14,0	14,5
Nederland	13,2	14,9	13,0
Groot-Hertogdom Luxemburg	0,3	0,4	0,7
USA	12,3	9,4	8,0
Japan	3,1	3,6	6,1
Italië	1,6	2,3	2,2
Spanje	1,1	1,9	2,1
Andere	8,7	10,3	10,8
Totaal	100,0	100,0	100,0

Bron: NIS.

(a) Exclusief Zeebrugge

Tabel 4
 Evolutie van de marktstructuur van de overnachtingen in het hotelwezen aan de
 Belgische Kust, 1984-1989-1994.

Land van herkomst	1984	1989	1994
België	64,5	68,1	63,2
Duitsland	7,8	8,9	10,9
Verenigd Koninkrijk	15,7	9,1	9,9
Nederland	5,8	5,6	5,2
Frankrijk	1,8	2,5	3,9
Groot-Hertogdom Luxemburg	2,5	2,9	3,8
Andere	1,9	2,9	3,0
Totaal	100,0	100,0	100,0

Bron: NIS.

Tabel 5
 De geografische herkomst van de overnachtingen in het hotelwezen aan de Kust, per kustgemeente, 1994

Gemeente	België	Duitsland	Verenigd Koninkrijk	Nederland	Frankrijk	Groot- Hertogdom Luxemburg	Totaal (a)
Knokke-Heist	67,4	12,4	1,6	6,7	3,8	5,4	100,0
Blankenberge	80,6	4,7	3,1	4,3	1,9	4,2	100,0
De Haan	52,4	37,0	0,8	2,8	1,4	4,8	100,0
Bredene	70,1	16,5	5,9	1,6	1,9	2,5	100,0
Oostende	37,4	11,2	29,8	7,1	4,4	4,0	100,0
Middelkerke	85,2	8,6	0,5	2,2	0,9	2,2	100,0
Nieuwpoort	81,5	6,5	1,5	5,0	2,2	1,9	100,0
Koksijde	75,4	10,6	1,2	2,5	4,0	3,3	100,0
De Panne	71,1	12,0	2,7	3,5	5,3	4,1	100,0

(a) Inclusief andere.

ook de gemiddelde verblijfsduur in de kusthotels nog amper 2,8 nachten (1994) bedraagt, toont aan hoe sterk de algemene trend tot inkorting van de verblijfsduur heeft ingewerkt.

De geografische structuur van de verblijftoeristen verschilt daarentegen fundamenteel voor Brugge en de Kust (zie tabellen 3 en 4).

Brugge trekt een zeer internationaal cliënteel aan, waarnaast de Belgen slechts een beperkte betekenis hebben. Het Verenigd Koninkrijk vormt de dominante markt, in secundaire orde gevolgd door de buurlanden Duitsland, Frankrijk en Nederland. Het breed internationaal karakter blijkt uit de vaststelling dat 30% van de overnachtingen te Brugge noch uit België noch uit de buurlanden afkomstig zijn.

Uit de evolutie van de vraag over de periode 1984-94 blijkt dat het belang van de nabije markten geleidelijk afneemt evenals dit van de Verenigde Staten (hierbij speelt de evolutie van de Dollar uiteraard een belangrijke rol), terwijl het aandeel van de 'nieuwe markten' (Japan, 'andere landen') opvallend is toegenomen.

In tegenstelling tot Brugge, beperkt de geografische herkomst van de kusttoeristen zich tot een straal van 400 à 500 km. De kusthotels zijn in hoge mate op de binnenlandse markt (63%) georiënteerd, met Duitsland (11%) en het Verenigd Koninkrijk (10%) als belangrijkste secundaire markten. De Britse markt, wiens terugval zich reeds in de zeventiger jaren manifesteerde (parallel met de sterke opkomst van de toeroperatorreizen naar vooral Spanje), zette zich verder tot het eind van de

tachtiger jaren, waarna deze markt zich ongeveer gestabiliseerd heeft. Ondertussen heeft Duitsland zich opgewerkt tot de belangrijkste secundaire markt.

Het marktaandeel van de Belgen is na een aanvankelijk vrij sterke toename, in 1994 zelfs teruggevallen beneden het niveau van vóór 10 jaar.

Tabel 5 schetst de geografische herkomst van de hotelovernachtingen in de diverse kustgemeenten. Alhoewel België in elke kustgemeente de marktleider vormt, zijn er toch enkele opmerkelijke vaststellingen te noteren:

- het hoge marktaandeel van de Duitse cliënteel te De Haan (37%) springt onmiddellijk in het oog. Hierbij dient nog opgemerkt te worden dat indien men zich zou kunnen beperken tot de deelgemeente De Haan (exclusief Wenduine), het aandeel van de Duitsers zich ongetwijfeld boven de 50% zou situeren;

- Oostende vertoont een aparte marktstructuur, met de Belgen (amper 37%) en Britten (30%) als dominante markten. Merk op dat vóór 10 jaar de Britten nog de helft uitmaakten van de hotelcliënteel te Oostende. Opvallend is dat dit marktverlies is opgevangen door een forse toename van de Duitse en Nederlandse, maar niet van de Belgische toeristen.

Uit figuur 4 blijkt dat niet alleen de geografische herkomst, maar ook de spreiding van de vraag fundamenteel verschilt tussen Brugge en de Kust.

Terwijl aan de Kust het hoogseizoen nog steeds erg belangrijk is (alhoewel het voor- en naseizoen en de winterperiode gradueel aan belang hebben gewonnen), is er te Brugge relatief weinig verschil in de maandelijkse hotelbezetting tijdens de periode april-oktober. Let wel dat de erg hoge kamerbezetting te Brugge in oktober en november 1994 deels beïnvloed is door

het effect van de Memling-tentoonstelling.

Slotbeschouwingen

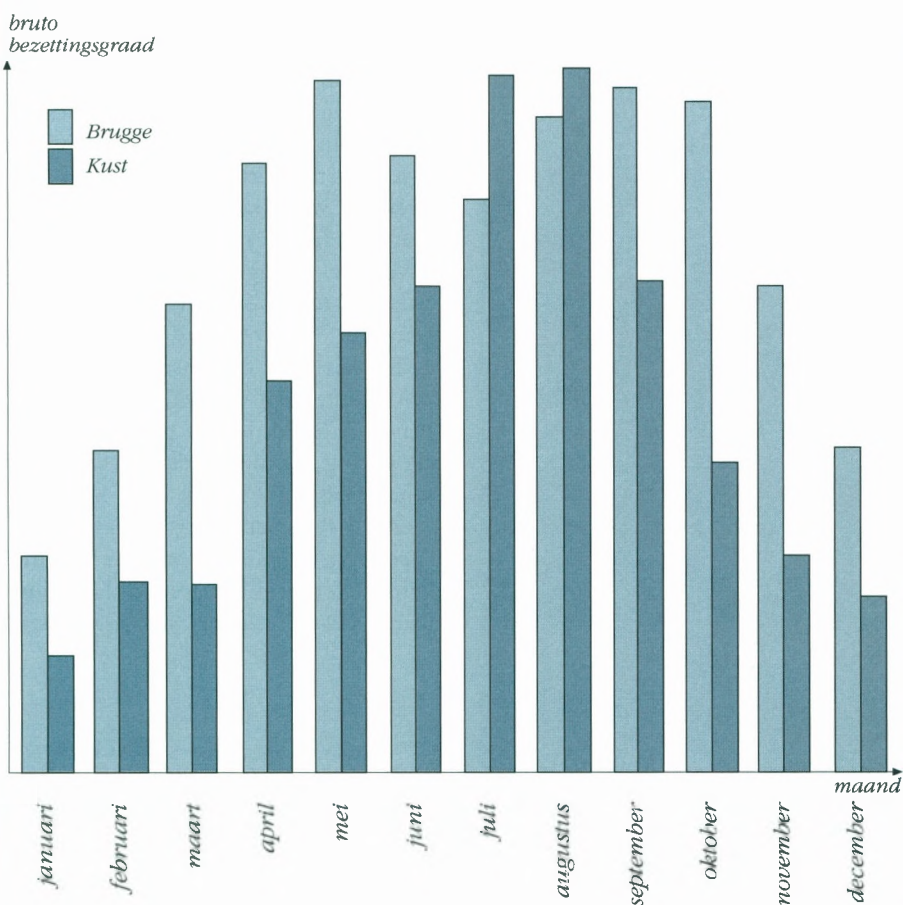
Voorgaande analyse had de bedoeling een overzicht te verschaffen van de huidige situatie en de ontwikkelingen in het hotelwezen aan de Kust en te Brugge.

De insider stelt zich terecht vragen naar een evaluatie van deze gegevens en naar eventuele conclusies naar de toekomst toe.

Uit voorgaande beschouwingen kan men zonder meer afleiden dat de doorsnee structurele rentabiliteit⁸ van het hotelwezen te Brugge beduidend hoger ligt dan aan de Kust. Alhoewel beide regio's te overwegend op de recreatieve verblijftoerist aangewezen zijn, is er toch een structureel verschil waar te nemen die tot uiting komt in de maandelijkse bezettingsgraden. De bezetting aan de Kust tijdens de winterperiode, maar ook tijdens het 'shoulder season' is structureel zwakker dan te Brugge. De noordelijke badplaatsen worden algemeen gekonfronteerd met de psychologische associatie tussen een kustvakantie en de positieve weersverwachtingen. Heel wat kusthoteliers wijzen erop dat de weersverwachtingen aktueel een veel sterkere invloed uitoefenen op de vraag dan voorheen. Dit geldt slechts in geringe mate voor Brugge, waar de invloed van het verwachtingspatroon ten aanzien van de weersomstandigheden vrij marginaal.

Brugge en de Kust behoren verder tot een zeer verschillend type van toerisme. In termen van H.P. Gray⁹ behoort toeristisch Brugge tot het domein van de 'Wanderlust Travel' en de Kust tot het type van de 'Sunlust Travel'. Brugge heeft zich als historische stad, gedragen door een geslaagde renovatiepolitiek, een enigszins 'unieke' positie weten te verwerven.

Figuur 4
De maandelijkse bruto (a) kamerbezetting van de hotels aan de Belgische Kust en te Brugge (b), 1994



$$(a) \frac{\text{aantal verhuurde kamernachten}}{\text{aantal kamers} \times \begin{matrix} 28 \\ 30 \\ 31 \end{matrix}} \times 100$$

Bron: WES

(a) de resultaten zijn gebaseerd op een staal van 91 hotels aan de Kust en 36 hotels te Brugge

⁸ Hiermee bedoelen we dat, alhoewel er een goede structurele rentabiliteit bestaat, het mogelijk is dat deze in de praktijk niet gerealiseerd wordt door accidentele of konjunkturele omstandigheden (veroorzaakt door bijvoorbeeld een tijdelijk overaanbod).

⁹ GRAY H.P., International Travel – International Trade. Heath Lexington Books, Massachusetts, 1970.

De Belgische Kust behoort duidelijk tot de categorie van de 'vervangbare' toeristische produkten, waar de aantrekkingskracht van de bestemming op zich duidelijk minder belangrijk is. Bij de 'vervangbare toeristische produkten' speelt het prijselement veel sterker door in de keuze van de vakantiebestemming.

In tegenstelling tot Brugge zijn een aantal verstedelijkte badplaatsen opgezaald met een weinig fraaie stedenbouwkundige ontwikkeling, die de attractiviteit van de badstad ondermijnen. De fundamentele problemen zijn meestal als volgt te resumeren :

(a) de te hoge verticale opbouw brengt mee dat het openbaar domein en de parkeermogelijkheden onvoldoende

zijn ten aanzien van het aantal woon-eenheden;

(b) de esthetische kwaliteit van veel hoogbouw aan de Kust vertoont dikwijls een ontoereikend niveau.

Vanuit de vraagoptiek bekeken was de bijzonder snelle evolutie van de Europese vraag naar 'city trips' een geschikte voedingsbodem voor toeristisch Brugge.

Het hotelwezen aan de Kust werd niet alleen geconfronteerd met de concurrentie van het buitenland, maar ook en vooral met de groeiende sektor van appartementenverhuur aan de Kust, welke het leeuwendeel van de binnenlandse hoofd- en tweede vakanties naar zich toe trok. Positief was wel de snelle ontwikkeling van de korte vakanties, die bovendien een betere

spreiding van de vraag over het jaar met zich meebracht¹⁰.

De aktuele situatie samenvattend, kan men stellen dat een doorsnee 'goed' hotel aan de Kust een **gemiddelde bruto**¹¹ kamerbezetting realiseert van 40 à 45%, terwijl het **gemiddeld** niveau te Brugge situeert tussen de 55 en 65%. Die laatste 'range' geldt niet alleen voor ketenhotels, maar ook voor de betere familiale hotels.

Er dient benadrukt dat er een duidelijk onderscheid dient gemaakt tussen een goede structuur van de maandelijks bezettingsgraden – welke het gevolg is van een relatief goede spreiding van de vraag – en het effectief realiseren van een goede jaarbezetting. Inderdaad, ondanks een goede structurele toestand kan de bezettingsgraad van het hotelwezen aanzienlijk dalen door het ontstaan van een algemeen overaanbod. Het is evident dat, als bijvoorbeeld het hotelkamaanbod te Brugge, op korte termijn met bijvoorbeeld 500 kamers zou toenemen, de bezettingsgraad aanzienlijk zou dalen. Bovendien zet dit mechanisme een proportioneel nog veel sterkere negatieve prijs-spiraal in werking.

De vraag naar de toekomstige ontwikkeling van het hotelwezen te Brugge en aan de Belgische Kust is niet eenduidig te beantwoorden. Zekerheden zijn uit het marktgebeuren verdwenen en externe factoren (bijvoorbeeld wisselkoersschommelingen) beïnvloeden de richting van de prijsgevoelige vraag aanzienlijk. Vóór enkele jaren was iedereen het erover eens dat het toerisme aan de sterk geurbaniseerde Spaanse kusten naar een dieptepunt zou zakken. Ondertussen is het duidelijk geworden dat, als gevolg van de onzekere economische situatie in Europa, de konsument zeer prijsbewust ageert en aldus inspelt op de huidige zwakte van de Peseta. Verder dient gesteld dat Spanje, als gevolg van de voorbije crisis-



Dienst Toerisme, Brugge

¹⁰ Alhoewel een aantal verhuurkantoren aan de Kust thans ook (verlengde) weekends aanbieden, lijkt het uitgesloten dat – gezien de kostenstructuur – de verhuurkantoren concurrentieel kunnen optreden ten opzichte van de hotelsektor op de markt van korte vakanties.

¹¹ Dit wil zeggen uitgedrukt ten opzichte van 365 dagen en niet ten opzichte van het aantal geopende dagen.



Dienst Toerisme, Brugge

periode, ondertussen hard werk maakt van de verbetering van zijn toeristisch basisprodukt.

In de tachtiger jaren noteerde men een 'boom' van het aantal korte vakanties en een permanente daling van de gemiddelde verblijfsduur. Europese onderzoeken wijzen op een recente terugloop van de korte vakanties op Europees vlak. Alhoewel dit slechts een hypotese is, lijkt het mogelijk dat korte vakanties in concurrentie komen met weekvakanties naar zwakke munt-bestemmingen.

Voorgaande voorbeelden wijzen erop dat beschouwingen op lange termijn een bijzonder spekulatief karakter vertonen. Op middellange termijn dient men alvast met volgende uitgangspunten rekening te houden :

(a) de meeste Westeuropese markten hebben een relatief hoge graad van maturiteit verkregen. Dit houdt in dat de groeiverwachtingen voor deze Westeuropese markten minder hoog zijn voor de resterende negentiger in vergelijking met de tachtiger jaren;

(b) de onzekere economische toestand in Europa (onder meer ingegeven door

de hoge werkloosheid, het verouderingsproces van de bevolking) zal de konsument wellicht aanzetten tot een behoudsgezin (cfr. de huidige hoge spaarquote in België) en prijsbewust toeristisch gedrag;

(c) de Belgische overheid heeft als belangrijk objektief een sterk muntbeleid te voeren, waarmee een strakke beheersing van het overheidsbudget nauw verbonden is. Het lijkt evident dat een dergelijk beleid op middellange termijn niet in het voordeel speelt van het Belgisch receptief toerisme;

(d) de groeiemarkten op wereldniveau situeren zich in de middellange termijn in de eerste plaats in Azië en in tweede orde in Zuid-Amerika. De vroegere Oostbloklanden zullen op middellange termijn veeleer gekonfronteerd worden met de rekonversie van hun economische structuur dan met het realiseren van het economisch groeiritme van de Aziatische 'tiger countries'.

Algemeen kan men stellen dat voorgaande beschouwingen toch moeten aanzetten tot een matiging van de

verwachtingen op middellange termijn voor het receptief toerisme in België.

De ontwikkeling in de nieuwe verreafstandsmarkten kan voor Brugge een positief element bieden. Naast Japan, dient groeiende aandacht te worden gegeven aan ontluikende markten in de Aziatische 'tiger countries'. De te verwachten harde munt-politiek in Duitsland en Nederland, moet beleidsmatig vertaald worden in een grotere aandacht voor het promotiebeleid naar deze landen toe. Verder dient nogmaals onderstreept dat een grotere slagkracht in het promotiebeleid slechts kan bereikt worden door een nauwere samenwerking, met inbreng van middelen, door de private en de publieke sektor. In dit opzicht wordt de Brugse toeristische sektor te veel geleid door de 'wet van de remmende voorsprong'. De aangegeven matige toekomstverwachtingen op middellange termijn voor de Westeuropese markten, dient vertaald in een beheersing van het hotelaanbod, om – analoog aan de huidige voorbeelden te Brussel en te Antwerpen – te vermij-

den dat een sterk dalende bezettingsgraad een nog sterkere prijsspiraal in werking zet.

Alhoewel 1994 een onverwacht goed jaar werd voor de Brugse hotels (toename van de hotelbezetting met 5,2%), grotendeels door het effect van de Memling-tentoonstelling, mag men voor 1995 – op basis van de beschikbare informatie – een terugloop van de bezettingsgraad in de grootteorde van 7% verwachten.

De beleidsoptie van het Brugse stadsbestuur om vooralsnog geen nieuwe ketenhotels toe te laten lijkt mij dan ook verantwoord. Dit betekent niet dat de bestaande ketenhotels geen positieve functie vertegenwoordigen: zij hebben de hotelgastenstructuur gediversifieerd en deels nieuwe hotelklieëntel naar Brugge gebracht.

Gezien de te overwegend recreatieve vraagstructuur van zowel Brugge als de Kust is het evident dat beide toeristische regio's er alle baat bij hebben het seminarie- en kontrestoerisme zoveel als mogelijk te stimuleren. Deze vorm van toerisme richt zich meer op midweeks buiten het seizoen en vertoont aldus een zeer komplementair element ten aanzien van de bestaande vraagstructuur te Burgge en aan de Kust. Toch dienen hier twee bedenkingen aangestipt:

- noch Brugge, noch de kustbadplaatsen beschikken over de nodige kongres- en hotelcapaciteit om grote kongressen te verwerken. Het is dan ook aangewezen zich te oriënteren naar seminaries, kleine en middelgrote kongressen (tot 500 personen);
- de concurrentie is in deze sektor bijzonder groot geworden.

Gezien de vraag voor het hotelwezen aan de Kust zich beperkt tot een straal van 400 à 500 km, zijn de groeiverwachtingen op basis van voorgaande beschouwingen beperkt. Er zal zich wellicht nog een geleidelijke verdere afvloei van het meest marginale gedeelte van het hotelwezen aftekenen. Het hotelwezen aan de Kust kan slechts funktioneren mits een doorgedreven familiale uitbating, een goed management en een solide basis van eigen kapitaal.

Een groot hotel (d.w.z. 80 kamers en meer) aan de Kust kan slechts funktioneren onder zeer specifieke voorwaarden:

- het moet kunnen rekenen op het professioneel management en de distribu-

tiekanalen (o.m. naar het tour operatorwezen toe) van een internationale keten,

- het moet nieuwe markten aansnijden, die niet in het verlengde liggen van de klienteel van het bestaande hotelwezen aan de Kust,

- het moet een innoverend kwalitatief concept bieden op zowel stedenbouwkundig/architektonisch vlak als op het vlak van de marktniches welke het bewerkt (cfr. infra, punt (d): beauty center, kongressen,...)

Verder dringen zich een aantal specifieke beschouwingen op ten aanzien van het hotelwezen aan de Kust.

(a) Het hotelwezen heeft veel belang bij een verbetering van het 'toeristisch basisprodukt Kust'. De verbetering van de aantrekkelijkheid van de badplaatsen – waarin het openbaar domein en de parkeermogelijkheden absolute prioriteiten vormen – is niet alleen voor het hotelwezen, maar voor de gehele Kust een basisvoorwaarde voor een gezonde ontwikkeling op lange termijn.

(b) Vooral Oostende en Blankenberge – die samen de helft van het hotelaanbod aan de Kust vertegenwoordigen – hebben nood aan een goede verbinding tussen de badplaats en het Achterland, om aldus hun aantrekkelijkheid voor de actieve toerist te verhogen.

(c) De vestiging van eventueel nieuwe hotels op de zeedijk (met erg hoge grondprijzen) lijkt wenselijk maar vanuit rentabiliteitsoverwegingen is dit evenwel een af te raden politiek naar de hotelier toe.

(d) Tot nog toe werd te weinig aandacht gegeven aan het ontwikkelen van *tematische* hotels, die zich richten op marktniches die **minder weersegebonden** zijn. Hierbij denken wij onder andere aan 'beauty farms', persoonsontwikkeling voor 50-plussers, gastronomie en golf. Zeer dikwijls verkrijgt men hierdoor een publiek met een hogere bezoeksfrequentie.

(e) Te weinig hotels laten zich in met concrete produktontwikkeling. De toeristische overheid heeft ons inziens hier een belangrijke marktverkenning- en opleidingsfunctie te vervullen naar het familiale hotelwezen toe.

(f) Het hotelwezen is nog steeds erg individualistisch georiënteerd. Samenwerkingsvormen (samen-inkoop, gezamenlijke promotie) tussen individuele hotels komen nauwelijks voor.

Ook hier kan de toeristische overheid ons inziens een stimulerende rol spelen.

(g) In het verlengde van voorgaande bemerking, dient gezocht naar formules waarbij het medegebruik door het hotelwezen (maar dit geldt evenzeer voor bijvoorbeeld huurvakantiewoningen) van indoorrecreatieve voorzieningen wordt gestimuleerd.

(h) Te weinig familiale hotels voeren een politiek van reële prijsdifferentiatie en haken niet in op de vaststelling dat een midweek in oktober voor de konsument een beduidend geringere 'waarde' vertoont dan bijvoorbeeld het Pinksterweekend.

(i) De toeristische overheid (in casu vooral het VCGT) dient niet alleen aandacht te geven aan de subsidiëring voor de verbetering van het materiële hotelcomfort, maar evenzeer aan het stimuleren van vernieuwende initiatieven.

(j) Analoog als voor Brugge geldt ook voor het hotelwezen aan de Kust dat nauwelijks meldenswaardige promotie-budgetten worden samengebracht en dat de promotie vrijwel enkel door de overheid gefinancierd wordt.