

Analysenota

Bijlage bij de visienota “nieuw groot logies Gent”

Onderwerp en definitie.....	2
Out of scope.....	2
Beleid t.a.v. toerisme te Gent.	2
Toerisme in Gent.....	6
Toeristisch logies in Gent.	7
Groot logies in Gent.	7
Ruimtelijke spreiding van groot logies in Gent.	9
Ruimtelijke spreiding van de bewonersattitude t.a.v. toerisme in Gent.....	10
Toeristische beleving door verblijfstoeristen.	12
Evolutie van het groot logies in Gent tot 2027.	12
Ruimtelijke impact van de uitbreiding van het kamerbestand tegen 2027.	13
Bezoeken, City Card Gent, bezoekersstromen en toeristische druk.....	14
Toeristische draagkracht van Gent.....	16
Ruimtelijke locatie van logies en toeristische bezoekersstromen.....	18
Trends in toerisme met ruimtelijke impact.	20

Onderwerp en definitie.

In deze nota maken we een ruimtelijke analyse van toeristische informatie ten behoeve van de opmaak van de 'visienota nieuw groot logies Gent'. Groot logies is kamergelateerd logies vanaf 16 verhuureenheden (VE), zoals gedefinieerd volgens het Logiesdecreet.

In deze nota's delen we Gents groot logies op in 3 categorieën: enerzijds hotels en hostels als logies met beschermde benaming, en anderzijds kamergelateerd logies zonder beschermde benaming. Verhuureenheden (VE) zijn meestal kamers, slaappleaatsen (SLPL) slaat op capaciteit (personen).

Out of scope.

Het terrein- en kamergelateerd logies tot en met 15 verhuureenheden (VE) wordt hier niet behandeld. Dit betreft een andere ruimtelijke en toeristische problematiek, en heeft ook raakvlakken met de woonproblematiek. Specifiek beleid gaat hierover.

De kwaliteit van het bestaand groot logies komt evenmin aan bod. Dit gaat niet over het aantal sterren van dat logies, omdat sterren behalen niet verplicht is volgens het Vlaams logiesdecreet. Wel over o.a. de bouwfysische staat van het pand, de leeftijd ervan, recente renovaties of geplande investeringen.

Ook immateriële elementen zoals 'urban feel', eigentijdsheid, of 'on brand' zijn met de bestemming, komen niet aan bod.

De komst van nieuw logies heeft ook een impact op het bestaande. Het kan aanzetten tot versnelde modernisatie van het bestaand patrimonium, waardoor de kwaliteit van de toeristische beleving verhoogt. Dat is een doel van een logiesbeleid in een dynamische bestemming als Gent.

Beleid t.a.v. toerisme te Gent.

Spreiding.

Het spreiden van toerisme behoort tot de kern van de visie op de toeristische ontwikkeling van Gent.

De **Beleidsnota Toerisme 2008 - 2013** kiest voor een verstandige groei, waar niet het grootst mogelijk aantal toeristen na te streven is, maar wel het optimale aantal. Deze groei is duurzaam te verankeren. Deze beleidsnota stelt: *"de historische binnenstad is beperkt in omvang maar Gent heeft veel meer te bieden. De toeristische ontsluiting van ... het Kunstenkwartier biedt mogelijkheid tot het verhogen van de toeristische capaciteit ... zonder de leefbaarheid aan te tasten."*

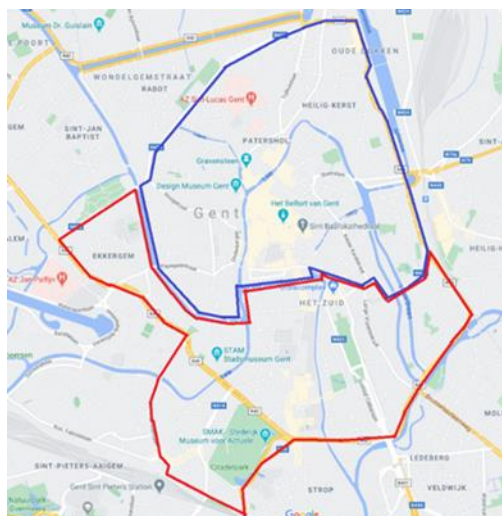
De **Beleidsnota Toerisme 2014 - 2019** bouwt verder *"op dit algemene streven naar verstandige en duurzame toeristische groei. Concreet betekent dit niet zoveel mogelijk toeristen, wel de juiste toerist op de juiste plaats en op het juiste moment. ... Samen met stadsdiensten en externe partners ... werken we aan een langetermijnvisie om het toerisme te spreiden in tijd en ruimte. ... Voor de spreiding in de ruimte willen we toeristen laten kennismaken met sites buiten het Historisch Centrum, maar met toeristisch potentieel. ... Daarnaast worden toeristen ook gestimuleerd om het Kunstenkwartier te ontdekken."*

De **Beleidsnota Toerisme 2020-2025**¹ beoogt duurzame toeristische ontwikkeling: *"Om de beleving van het Historisch Centrum voor iedereen leefbaar en aantrekkelijk te houden, zetten we in op spreiding. ... Twee specifieke assen waar we willen op inzetten zijn: Centrum – Dampoort (transportknooppunt bus/fiets/trein) en Centrum – Kunstenkwartier."*

¹ Toerisme van de toekomst, beleidsnota 2020-2025, Bram van Braeckvelt, schepen van toerisme, Stad Gent, 2 maart 2021.

Toeristisch is Gent op te delen in 4 gebieden: Historisch Centrum, Kunstenkwartier, Rest van 9000 Gent en Deelgemeenten.

Figuur 1: afbakening van Historisch Centrum en Kunstenkwartier



Logies.

Aandacht voor extra logies behoort tot de kern van de visie op de toeristische ontwikkeling van Gent.

In de **Beleidsnota Toerisme 2008 – 2013** staat: *“Daarbij is het nodig dat het aanbod aan gepaste accommodatie gelijke tred houdt met de stijgende vraag. Gent wil niet meer kamers als doel op zich, het wil meer kamers nodig hebben binnen een verstandige groei.”*

De **Beleidsnota Toerisme 2014 – 2019** bevat: *“Zo willen we een nauwe samenwerking uitbouwen met Dienst Stedenbouw om het locatiebeleid voor overnachtingsfaciliteiten af te stemmen op het toeristisch beleid.*

De **Beleidsnota Toerisme 2020 – 2025** bevat *“Bij het uitreiken van nieuwe vergunningen noopt zeker de potentiële overdruk van hotelvoorzieningen in het Historisch Centrum tot een aandachtig beleid. ... We onderzoeken samen met ... de mogelijkheden om hotel(kamer)s in de stad beter te kunnen spreiden. Als katalysator voor het spreiden van toerisme zetten we hierbij in op het spreiden van hotels buiten het Historisch Centrum: o.a. aan stations, Kunstenkwartier of Oude Dokken. ... We ontwikkelen hiervoor een ruimtelijk gedifferentieerd toeristisch logiesbeleid in een “Visienota logies.”*

Visie voor de ontplooiing van het Kunstenkwartier tot een volwaardig toeristisch gebied.

In februari 2012 nam het college akte van het eindrapport *“onderzoek en ontwikkeling visie voor de ontplooiing van het Kunstenkwartier tot een volwaardig toeristisch gebied.”*² Het rapport heeft als doel om een geïntegreerde en integrale visie op de stedelijke ontwikkeling, met hoofdfocus toerisme, naar voor te schuiven voor het Kunstenkwartier. Dat is vooralsnog een gebied met heel wat toeristische troeven, doch een grote en amorfe zone.

De studie stelt vast dat er een groot cultureel - toeristisch aanbod is, onder de vorm van musea, evenementen en architectuur. Doch het logiesaanbod is er bescheiden. Volgens deze studie betekent dat *“verblijfstoeristen bijna uitsluitend het centrum als uitvalsbasis hebben. Bijgevolg is het “risico reëel dat ze nooit het centrum verlaten en ... ook niet in het Kunstenkwartier of één van zijn deelsites terecht komen. De uitdaging ligt erin om ... te onderzoeken waar welk logies binnen het*

² Idea Consult, Onderzoek en ontwikkeling visie voor de ontplooiing van het Kunstenkwartier tot een volwaardig toeristisch gebied, eindrapport, 2011

Kunstenkwartier potentieel kunnen hebben. ... Daarbij is het van belang om een divers(er) aanbod van type logies uit te bouwen: van groot tot klein, van duur en exclusief tot goedkoop en toegankelijk, van charmant tot design en van klassiek tot origineel."

Verder stelt de studie dat de voornaamste redenen om in te zetten op ook een toeristische ontwikkeling van het Kunstenkwartier onder andere "de spreiding van de toeristische druk over een groter gebied" is. Hierbij is een aandachtspunt om de voor Gent "interessante mix tussen bewoners, bezoekers en studenten" te bewaken.

Wat logies betreft, bevat de uitgewerkte visie een aantal sites als mogelijke plekken voor extra logies. Zo stelt men in de bespreking van het Citadelpark dat "in de onmiddellijke omgeving, op de Ledegancksite, zijn er kansen voor hotelontwikkeling. En dit met zowel met het oog op leisure als zakelijk verblijf (vooral voor het ICC)." In de bespreking van de Leopoldskazerne vermeldt de visie dat "een jeugdhôtel waar (ook) particuliere jongeren kunnen verblijven" toeristische relevantie heeft.

In het hoofdstuk over logies stelt de visie dat logies een uitgelezen kans bieden om toeristen beter te spreiden over de stad. En "om de druk te spreiden is het van groot belang om tevens op zoek te gaan naar potentieel buiten het centrum, en dan liefst in het gebied "Kunstenkwartier"."

Deze visienota eindigt met een aantal prioriteiten, waaronder het "actief verkennen van logiesmogelijkheden".

Het collegevertoog³ neemt in zijn motivatie op dat het resultaat van deze studie "zal gebruikt worden als basis voor de verdere (toeristische) ontwikkeling van dit stadsdeel".

Vergunningen.

Voorafgaand aan de formele omgevingsvergunningsaanvraag bespreken ondernemers met plannen voor nieuw logies in Gent soms hun project met Toerisme. Dat stelt hen in staat om kennis te nemen van volgende kwalitatieve visie van Toerisme op logies in de stad:

- Keuze voor toeristische kwaliteit, ongeacht het logiestype;
- Keuze voor authenticiteit : concepten inschatten op hun 'match' met bestemming Gent;
- Keuze voor vernieuwende concepten omdat dit past in het profiel van Gent als innovator;
- Positieve houding t.a.v. extra logies dat de beleidsopties ondersteunt:
 - o lange termijn doelstellingen, zoals extra druk op het Historisch Centrum wegnemen door een betere ruimtelijke spreiding, bij voorbeeld naar de stations of delen van het Kunstenkwartier, ...;
 - o politieke beleidsaccenten (jeugdlogies, duurzaam logies, fair logies, toerisme voor allen, integraal toegankelijk, ...).

Toerisme doet geen uitspraken over kwantitatieve aspecten van het gewenst logiesaanbod in Gent (capaciteit, typologie, prijszetting, ...). Kwantiteit (volumes) is anderzijds ook nooit een doel op zich geweest, wel een resultaat van onze kwalitatieve aanpak.

In formele procedures m.b.t. logies, wanneer een omgevingsvergunningsaanvraag voorligt, adviseert Toerisme deze aanvragen (functiewijziging, bouwvergunning). Toerisme behandelde van maart '18 t.e.m. januari '23 in omgeving.net 84 dossiers voor een omgevingsvergunningsaanvraag voor toeristisch logies. In 7 gevallen gaf Toerisme ongunstig advies.

³ Stad Gent, college van burgemeester en schepenen, besluit nummer 2012_CBS_01350

Knelpunten in de behandeling van dossiers in de formele procedure zijn:

- niet elk project dat voorafgaand aan de formele aanvraag besproken werd, houdt rekening met elementen uit de kwalitatieve benadering of met de beleidsopties;
- de beleidskeuze om extra druk op het Historisch Centrum weg te nemen door een betere ruimtelijke spreiding, bij voorbeeld naar de stations of delen van het Kunstenkwartier, is niet geoperationaliseerd in een document. Toerisme kan er dan ook niet naar verwijzen in de formele adviesopbouw.

Ruimtelijk beleid m.b.t. toerisme en horeca.

De Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent⁴ stelt m.b.t. toerisme en hotels o.a. :

Bij de “visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling” lezen we dat “Een van de grootste troeven van Gent is de unieke verwevenheid. Gent is geen studentenstad zoals Leuven. Het is geen toeristenstad zoals Brugge, geen havenstad zoals Antwerpen. Gent is alles daarvan en veel meer. ... Die bruisende mix van functies ... spelen we in de toekomst nog meer uit. De ruimtelijke keuzes moeten die verwevenheid verder mogelijk maken en versterken. Daarbij moeten naast inwoners ook de andere gebruikers hun plekken in de stad krijgen zonder dat het evenwicht er op de helling komt te staan.”

Uit het deel over “netwerken en knooppunten sturen locatiekeuze voor specifieke functies” halen we dat “Het hotelbeleid is erop gericht het aanbod te verbreden met nieuwe concepten. Het accent voor deze functies ligt in en rond het historisch centrum en het Kunstenkwartier.”.

Het hoofdstuk over toerisme stelt dat “We waken erover dat het toerisme in Gent geleidelijk kan groeien, zodat het bestaande evenwicht tussen inwoners, studenten en bezoekers een troef blijft. We werken aan een verstandige en duurzame groei door het toerisme in tijd en ruimte te spreiden.”.

Concreet gebeurt dit op twee sporen. Toeristen worden “binnen het Historisch Centrum naar minder bekende plekken en gebouwen geleid”. Daarnaast worden ze “gestimuleerd om het Kunstenkwartier te ontdekken”. Op langere termijn komt de “ontwikkeling aan de Oude Dokken in het vizier als site met toeristisch potentieel”. Zo krijgen ze letterlijk een grotere stad ter beschikking en spreiden de bezoekers zich nog meer over de hele stad.

Volgens Ruimte voor Gent vormen het Historisch Centrum en het Kunstenkwartier (zie figuur 1) samen de Binnenstad. Het Kunstenkwartier is “in volle ontwikkeling en heeft toeristisch steeds meer te bieden (Bijlokesite met het STAM, de Boekentoren, de Vooruit, de musea MSK en S.M.A.K., de Krook en het Wintercircus). Bij voortgaande toeristische ontwikkeling van het Kunstenkwartier zijn behalve een cultuur-toeristisch aanbod ook links (aangename wandelroutes) tussen de attracties onderling en met het historisch centrum belangrijk. Ook een bijkomend hotelaanbod in het Kunstenkwartier is van groot belang.”

Ruimte voor Gent schuift verder een aantal principes, strategische kaders en strategische plekken naar voor die we kunnen hanteren bij de uitwerking van een Gents ruimtelijk logiesbeleid.

Ten eerste kunnen we hierbij rekening houden met de ruimtelijke differentiatie van Gent, en de planologische gevolgen die hieraan gekoppeld zijn:

- Het stedelijk gebied
- Het havengebied
- De buitengebieden

⁴ Zie: https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/160868_SG_Structuurvisie_2030-opmaak-v2.pdf

Ten tweede kunnen we een aantal principes en concepten hanteren om richting te geven aan een logiespreidingsplan, zoals:

- Wijs verdichten en verluchten
- Functies verweven
- Duurzame mobiliteit stimuleren
- Groen en water voorzien
- De mens centraal stellen

Ten derde sturen stedelijke netwerken en knooppunten de locatiekeuze voor specifieke functies zoals horeca, cultuur, toerisme en recreatie:

- **Netwerken** zijn zowel mobiliteits- als belevingsgebonden: naast de mobiliteitsnetten van fiets, openbaar – en privaat verkeer, zijn er ook de groen - blauwe dooradering van de stad en de erin aanwezige openbare ruimte (straten, pleinen en parken);
- **Knooppunten** zijn interessante plekken in de stad met talrijke, vaak onderbenutte potenties, zowel ruimtelijk als functioneel. Het zijn niet enkel ontmoetings- en herkenningpunten, maar ook plekken of zones waar functies geclusterd voorkomen en goed bereikbaar zijn. Knooppunten zijn centrumplekken en zijn op te delen in groepen volgens hun reikwijdte;
- **Binnenstad** (Historisch Centrum en Kunstenkwartier) wordt aanzien als één stedelijke zone, waarbinnen we enkel twee stadsregionale knooppunten KoBra en Zuid aangeven om op grote schaal differentiatie in deze binnenstad te brengen. Voor de binnenstad mikt men op verweving, die inzet op functievermenging met allerlei functies naast wonen. De densiteit kan licht hoger, zowel naar volume als naar functie. Het is wenselijk om de groenoppervlakte wat te verhogen. De gebruiksdichtheid van het openbaar domein dienen we te behouden wil ze binnen de draagkracht van de plek blijven. De publieke ruimte is naar oppervlakte voldoende, maar dient heringericht om het gebruik ervan te optimaliseren en leesbaarder te maken. Enkel zo kan dit gebied nog beter aanvoelen als plek met hoge uitstraling. Dit laatste is toeristisch relevant;
- **Knooppuntenkaart** (Ruimte voor Gent, p.175) geeft richting aan de op te laden plekken.

Toerisme in Gent.

Volgens UNWTO groeide het mondiaal aantal internationale toeristische aankomsten tussen 2010 (940 miljoen) en 2019 (1.466 miljoen) met 56%. Gent volgt dit beeld. De internationale aankomsten stegen tussen 2010 (294.000) en 2019 (448.000) met 52%. Het aantal overnachtingen steeg tussen 2010 (805.000) en 2019 (1.288.000) met 60%.

Na de coronajaren 2020 en 2021 herstelde het verblijfstoerisme in Gent zich volledig in 2022.

Het aantal jobs in de brede toeristische sector in Gent steeg in 2019 tot 6.986. De tewerkstelling in de brede toeristische sector groeit tussen 2011 en 2019 een derde sneller dan de totale tewerkstelling in Gent. De omzet door verblijfs- en dagtoerisme Gent was met 458 miljoen € nooit zo hoog als in 2019.

Toeristisch logies in Gent.

Alvorens te focussen op groot logies bekijkt dit hoofdstuk het Gents logies samen: kamergebonden en terreingebonden logies, ongeacht de grootte of het type.

Formeel aanbod.

Basisregister TVL	Logies	Verhuureenheden	Slaapplaatsen
Oktober 2017	451	3.655	8.668
September 2022	732	4.832	12.343
Evolutie 2017/2022	+60%	+32%	+42%

Tussen oktober '17 en september '22 groeit het totaal aantal logies in Gent, ongeacht de grootte of categorie, opgenomen in het 'basisbestand toeristisch logies' van Toerisme Vlaanderen, netto aan met 60%. Niet alle logiescategorieën groeien, of even snel:

- B&B / gastenkamers: van 149 naar 144 = -3%
- Hotels: van 38 naar 42 = +11%
- Hostels: van 6 naar 7 = +17%
- Vakantiewoningen: van 161 naar 286 = +78%
- Kamergelateerd logies: van 82 naar 250 = +205%

De sterker dan gemiddelde groei van het "Kamergelateerd logies" is te verklaren door:

- De netto groei van logies: er zijn meer toetreders dan uittrekders tot het basisbestand;
- Impact van het Logiesdecreet (aanmeldingsplicht, handhaving, regularisatie, verschuiving van bestaande exploitaties naar een andere categorie, ...).

Tussen oktober '17 en september '22 groeit het aantal verhuureenheden, aangeboden in al het Gentse logies, met 32%. In dezelfde periode groeit het aantal aangeboden slaapplaatsen met 42%.

Informeel aanbod.

Los van het gekende formeel aanbod, is er ook een aanbod dat zich nog niet geconfirmeerd heeft aan het Vlaams Logiesdecreet. Het laatste onderzoek⁵ uitgevoerd door Toerisme slaat op het jaar 2020 en besluit dat er 476 Gentse informele logies zijn, die 657 VE aanbieden. Dat is goed voor 1.141 SLPL.

Totaal aanbod.

Samen geeft dit voor Gent volgend totaal voor het logies aanwezig in Gent, dd. september 2022:

- Logies: 732 formeel + 476 informeel = 1.208 logies
- Verhuureenheden: 4.832 formeel + 657 informeel = 5.489 VE
- Slaapplaatsen: 12.343 formeel + 1.141 informeel = 13.484 SLPL

Groot logies in Gent.

Situatie oktober 2017

Volgens het 'basisbestand toeristisch logies' van Toerisme Vlaanderen waren er in oktober 2017 in Gent 37 grote logies, op een totaal van 451 Gentse exploitaties. Die 37 grote logies bieden 2.546 VE aan, op een totaal van 3.655. Die 37 grote logies bieden 5.160 SLPL aan, op een totaal van 8.662. De 37 exploitaties bestaan uit 6 hostels, 1 kamergelateerd logies en 30 hotels.

⁵ Dienst Toerisme, formeel en informeel logies in Gent vergeleken, technisch rapport, 2022.

Groot logies okt. 2017	totaal	hostels	Kamergelateerd logies	hotels
Aantal (%)	37 (100%)	6 (16%)	1 (3%)	30 (81%)
Verhuureenheden (VE)	2.546 (100%)	501 (20%)	75 (3%)	1.970 (77%)
Gemiddelde omvang VE	69	84	75	65
Slaapplaatsen (SLPL)	5.160 (100%)	501 (10%)	167 (3%)	4.492 (87%)
Gemiddelde omvang SLPL	139	84	167	150

De gemiddelde omvang van de 37 grote logies bedraagt 69 VE en 139 SLPL. Opgedeeld naar categorie, zijn kamergelateerd logies naar aantal verhuureenheden en slaapplaatsen groter dan gemiddeld. Hostels kennen meer verhuureenheden dan gemiddeld maar minder slaapplaatsen dan gemiddeld. Bij hotels is het juist andersom. Ze bieden wat minder verhuureenheden aan dan gemiddeld, maar wat meer slaapplaatsen dan gemiddeld.

Situatie september 2022

Volgens het 'basisbestand toeristisch logies' van Toerisme Vlaanderen heeft Gent op 12 september 2022 45 grote logies op een totaal van 732 exploitaties. Die 45 grote logies bieden 3.257 VE aan, op een totaal van 4.832. Die 45 grote logies bieden 7.404 SLPL aan, op een totaal van 12.343. De 45 exploitaties bestaan uit 3 hostels, 8 kamergelateerde logies en 34 hotels.

Groot logies 12 sept. '22	Totaal	Hostels	Kamergelateerd logies	Hotels
Aantal (%)	45 (100%)	3 (7%)	8 (18%)	34 (75%)
Verhuureenheden (VE)	3.257 (100%)	158 (5%)	418 (13%)	2.681 (82%)
Gemiddelde omvang VE	72	53	52	79
Slaapplaatsen (SLPL)	7.404 (100%)	247 (3%)	1.063 (14%)	6.094 (82%)
Gemiddelde omvang SLPL	165	82	133	179

De gemiddelde omvang van de 45 grote logies bedraagt 72 VE en 165 SLPL. Opgedeeld naar categorie, zijn hostels naar aantal verhuureenheden en slaapplaatsen kleiner dan gemiddeld, hotels juist groter. De categorie kamergelateerd logies neemt een middenpositie in: hun gemiddeld aantal verhuureenheden is even klein als dat van de hostels, maar hun gemiddeld aantal slaapplaatsen is groter dan dat van hostels, maar kleiner dan dat van hotels.

Van de 45 grote logies tellen er 14 meer dan 100 VE: 1 kamergelateerd logies en 13 hotels. Hostels ontbreken. Deze 14 grote logies van meer dan 100 VE bieden 1.988 verhuureenheden en 4.808 slaapplaatsen aan. Hun gemiddelde grootte is 142 VE en 343 SLPL.

Deze 14 logies (31% van de 45) bieden 61% van het aantal VE en 65% van het aantal SLPL aan dat te vinden is in Gents groot logies.

Groot logies >= 100 VE	Totaal	Hostels	Kamergelateerd logies	Hotels
Aantal (%)	14 (100%)	0 (0%)	1 (7%)	13 (93%)
Verhuureenheden (VE)	1.988	0 (0%)	135 (7%)	1.853 (93%)
Gemiddelde omvang VE	142	0	135	143
Slaapplaatsen (SLPL)	4.808	0 (0%)	460 (10%)	4.348 (90%)
Gemiddelde omvang SLPL	343	0	460	334

Evolutie 2017 – 2022

Het totaal aantal groot logies stijgt in Gent tussen 2017 (37) en 2022 (45) netto met 22%. Per categorie zijn er grote verschillen. Het aantal hotels groeit netto met 13%. Enerzijds stopte NH Gent Sint Pieters zijn exploitatie. Anderzijds openden o.a. het Van der Valk Gent. Het aantal kamergereleerd logies groeit 700%. Enkele van de nieuwkomers zijn Getaway en Roxi Residence. Het aantal hostels halveert: zo sloten o.a. Backstay en 13 O'clock hun deuren.

Het gemiddeld aantal verhuureenheden van het groot logies in Gent blijft vrij stabiel tussen 2017 (69VE) en 2022 (72VE). Er zijn grote verschillen. Een gemiddeld hostel en kamergereleerd logies verkleint in deze periode sterk, tot onder het gemiddelde. De gemiddelde grootte van een hotel stijgt in deze periode van onder (65VE) tot boven het gemiddelde (79VE).

Het gemiddeld aantal slaapplekken van het groot logies in Gent stijgt tussen 2017 (139VE) en 2022 (165VE). Er zijn verschillen. Een gemiddeld kamergereleerd logies en hostel verkleinen in deze periode duidelijk, tot onder het gemiddelde. De gemiddelde grootte van een Gents hotel blijft in deze periode tot boven het gemiddelde (van 150 SLPL naar 179 SLPL).

Aandeel van groot logies

In oktober 2017 had al het groot logies samen (hotels, hostels en kamergereleerd logies) volgend aandeel in het totaal Gents logies:

- Aantal exploitaties: $37 / 451 = 8\%$
- Aantal verhuureenheden: $2.546 / 3.655 = 70\%$
- Aantal slaapplekken: $5.160 / 8.662 = 60\%$

In september 2022 had al het groot logies samen volgend aandeel in het totaal:

- Aantal exploitaties: $45 / 732 = 6\%$
- Aantal verhuureenheden: $3.257 / 4.832 = 67\%$
- Aantal slaapplekken: $7.404 / 12.343 = 60\%$

Alhoewel groot logies in 2022 slechts 6% van het totaal Gents logies uitmaakt, biedt het 67% van de verhuureenheden en 60% van het aantal slaapplekken aan.

Ruimtelijke spreiding van groot logies in Gent.

Situatie september 2022

Hoe is het groot logies verdeeld over de 4 toeristische gebieden van Gent?

Volgens het 'basisbestand toeristisch logies' van Toerisme Vlaanderen heeft Gent op 12 september 2022 in totaal 45 grote logies. Zie onderstaande tabel.

Het **Historisch Centrum** bevat de meerderheid, zo'n 60%, van alle exploitaties, verhuureenheden en slaapplekken. De gemiddelde omvang van groot logies, gemeten naar zowel VE als SLPL, loopt er gelijk met het gemiddelde voor Gent. Het valt op dat alleen hier 'hostels' voorkomen.

Het **Kunstenkwartier** bevat in 2022 slechts 9% van de exploitaties. Zijn aandeel verhuureenheden en slaapplekken is nog lager. De gemiddelde omvang van groot logies, zowel gemeten naar VE als SLPL, is er duidelijk kleiner dan gemiddeld. In het Kunstenkwartier komen enkel hotels voor.

September '22	Gent	Historisch centrum	Kunstenkwartier	Rest van 9000	Deelgemeenten
Aantal (%)	45(100%)	28 (62%)	4 (9%)	10 (22%)	3 (7%)
VE (%)	3.257(100%)	1.937 (59%)	221 (7%)	839 (26%)	260 (8%)
VE / logies	72	69	55	84	87
SLPL (%)	7.404(100%)	4.493 (61%)	455 (6%)	1.925 (26%)	531 (7%)
SLPL / logies	165	160	114	192	177
Hotels	34(75%)	20	4	8	2
Hostels	3(7%)	3	0	0	0
Kamergelateerd Logies	8(18%)	5	0	2	1

De **Rest van 9000 Gent** bevat bijna een kwart van het totaal aantal exploitaties. Het aandeel van de verhuureenheden en slaappleatsen is hoger dan een kwart. De gemiddelde omvang van groot logies in Rest van 9000 Gent is duidelijk groter dat gemiddeld.

De **deelgemeenten** bevatten een klein aandeel van het aantal exploitaties in Gent. De gemiddelde omvang van groot logies in de deelgemeenten is in lijn met het gemiddelde van Gent, zowel gemeten naar aantal verhuureenheden als naar aantal slaappleatsen.

Evolutie Kunstenkwartier 2017 – 2022

Tussen oktober 2017 en september 2022 daalde het aantal grote logies in het Kunstenkwartier van 5 naar 4. Het aandeel van het Kunstenkwartier in 2017 bedroeg 5 exploitaties op 37 (13%). In 2022 daalde het aandeel van het Kunstenkwartier tot 4 exploitaties op 45 (9%), samen goed voor 221 VE (7%) en 455 SLPL (6%).

In detail zien we dat in 2017 enkel 1 logies gelegen is in het deel van het Kunstenkwartier binnen de R40. De 4 andere logies zijn gelegen in het deel buiten de R40 (buurt van het Sint – Pietersstation).

In 2022 zijn er na het verdwijnen van een hotel met 49VE nog 3 gelegen buiten de R40, nabij het station. Samen vertegenwoordigen ze 87 VE. Binnen de R40 ligt er nog steeds 1 logies met 134 VE. Het biedt op zich dus meer capaciteit dan de 3 logies buiten de R40 samen.

Bijgevolg daalt het aandeel van het Kunstenkwartier in het totaal aantal exploitaties van 13% (2017) naar 9% (2022). Bovendien daalt de capaciteit nabij het Sint – Pietersstation met 49VE.

Ruimtelijke spreiding van de bewonersattitude t.a.v. toerisme in Gent.

Het bewonersonderzoek van 2021⁶ volgt op dat van 2019 en 2017 en geeft een representatief beeld voor de attitude van Gentenaars over toerisme en toeristen in Gent. In totaal deden 1.268 Gentenaars mee aan de editie 2021, verspreid over 3 deelgebieden (binnen de stadsring R40 / N430, rest van 9000 Gent en deelgemeenten).

Hierna leggen we vooral de focus op het deel van de vragen met een ruimtelijke dimensie.

In detail (resultaten bewonersonderzoek 2021):

Het aantal bewoners *'dat toerisme steunt en wil dat het belangrijk blijft voor de stad'* bedraagt 60%. Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

⁶ Bron: Bewonersonderzoek Vlaamse Kunststeden 2021, Toerisme Vlaanderen et al, 2022

Het aantal bewoners dat vindt dat *'Toeristen in Gent zorgen voor overlast'* bedraagt 28%. Het is met 35% significant hoger binnen de stadsring en N430.

Het aantal bewoners dat vindt dat *'Door toerisme geraakt het stadscentrum van Gent overvol'* bedraagt 48%. Het is met 53% significant hoger binnen de stadsring en N430.

Het aantal bewoners dat vindt dat *'De groei van het toerisme zal ertoe leiden dat minder mensen in het stadscentrum van Gent willen wonen'* is 47%. Binnen de stadsring is het 51%, significant hoger.

Het aantal bewoners dat vindt dat *'Het toerisme moet beperkt blijven tot het huidig toeristisch gebied in mijn stad'* bedraagt 29%. Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

Het aantal bewoners dat vindt dat *'Het spreiden van bezoekers en toeristische activiteiten die de leefbaarheid niet belasten naar 'nieuwe' bestemmingen IN het toeristisch kerngebied van Gent'* bedraagt 38%. Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

Het aantal bewoners dat vindt dat *'Het spreiden van bezoekers en toeristische activiteiten die de leefbaarheid niet belasten naar 'nieuwe' bestemmingen BUITEN het toeristisch kerngebied van Gent'* bedraagt 38%. Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

Van de 43% Gentenaars die aangeven te overwegen om te verhuizen, of concrete plannen hebben om dat te doen, zegt 31% dat dit ingegeven is door toerisme. Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

Voor geen enkele deelgroep toeristen (verblijfs-, dag-, individuele-, groeps-, cruise-, congres- en zaken-, recreatieve toeristen, ...) is er minstens 50% steun onder de Gentenaars dat de Stad Gent in de toekomst moet zorgen om meer van deze toeristen aan te trekken. De appetijt is bijzonder laag in het geval van cruise- en groepstoeristen (10%), excursionisten (18%), recreatieve – (22%) en dagtoeristen (24%). Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

In detail (resultaten bewonersonderzoek 2019):

De 3 plekken waar Gentenaars aangeven hinder te ondervinden door toerisme / toeristen zijn:

- Het centrum (44%)
- De Korenmarkt (24%)
- Graslei / Korenlei (18%)

Bewoners van het gebied binnen de stadsring en de N430 geven aan ook hinder te ondervinden op:

- Groentenmarkt (9%)
- Brugjes over de Leie in het historisch centrum (6%)

Besluit:

In de periode tussen 2017 en 2021 blijft een meerderheid van de Gentenaars het toerisme steunen en maakt het een meerderheid van de bevolking fier, al dalen de cijfers wel. Het aandeel bewoners 'dat toerisme steunt en wil dat het belangrijk blijft voor de stad' daalt van 71% naar 60%, het aandeel van de Gentenaars dat akkoord is met de stelling 'door toerisme in Gent ben ik fier een inwoner van Gent te zijn' daalt van 77% naar 67%. In dezelfde periode blijft een minderheid van de Gentenaars hinder ondervinden van toerisme, al stijgen de cijfers wel. Het aandeel bewoners dat vindt dat 'door toerisme het stadscentrum van Gent overvol geraakt' stijgt van 33% naar 48%, het aandeel Gentenaars dat stelt dat 'toeristen in Gent zorgen voor overlast' stijgt van 10% naar 28%.

Over het algemeen ervaren bewoners binnen de stadsring en de N430 sterkere negatieve gevolgen door toerisme dan bewoners van de deelgemeenten: ze vinden vaker dat toeristen voor overlast zorgen, de leefbaarheid in de stad verminderen en hun comfort beperken. Verder vinden bewoners binnen de stadsring en de N430 vaker dat het centrum overvol geraakt door toerisme en dat er minder mensen in het centrum van Gent zullen willen wonen dan bewoners van de deelgemeenten.

Bewoners van de rest van 9000 Gent (zij die niet in de deelgemeenten wonen en buiten de stadsring en de N430) tonen een antwoordpatroon dat tussen de twee eerder vermelde groepen ligt. Enkel wanneer het gaat over de impact op hun dagelijks leven, zien we dat bewoners van de rest van 9000 Gent antwoorden zoals bewoners van de deelgemeenten. Zo vindt 18% dat toerisme een negatieve impact heeft op hun dagelijks leven terwijl 30% van bewoners binnen de stadsring en N430 dit vindt.

Concrete plekken waar men het meest hinder ondervindt zijn Korenmarkt, Gras- en Korenlei, Groentenmarkt en de bruggen over de Leie in het Historisch Centrum. Opvallend is dat een derde van de Gentenaars die aangeven zullen of overwegen te verhuizen, die motivatie linkt aan het aanwezige toerisme. Iets meer Gentenaars staan achter een beleid dat toerisme spreidt in de ruimte dan het beperkt tot het huidig toeristisch gebied, al blijft voor beide stellingen de score onder de helft. Onder spreiding verstaan we dan zowel binnen het huidig toeristisch gebied als naar minder toeristische gebieden. In vergelijking met andere types van bezoekers (groepstoeristen, dagtoeristen, cruisetouristen, ...) is de steun het hoogst voor verblijfs- en individuele bezoekers, al staat hier ook minder dan de helft van de bevolking achter verdere groei.

Deze studie wordt tweejaarlijks herhaald.

Toeristische beleving door verblijfstoeristen.

Het Kunststedenonderzoek (2017), uitgevoerd in de 5 Vlaamse Kunststeden, hield in Gent onder 532 verblijfstoeristen een survey over hoe ze Gent inschatten. Van dit staal overnachtten minder mensen dan gemiddeld in hotels (59,5% t.o.v. 72,8%), en meer dan gemiddeld in B&B (22,9% t.o.v. 15,0%).

De algemene tevredenheid over Gent is met 8,5 / 10 gelijk aan het gemiddelde in de 5 Vlaamse Kunststeden samen. Ook de tevredenheid over Gents logies is gelijk aan het gemiddelde (8,1 / 10). De prijs / kwaliteit van het aanbod en de vriendelijkheid en gastvrijheid van de bevolking scoren in Gent hoger dan gemiddeld. Aanbod en kwaliteit van de attracties, integrale toegankelijkheid en netheid scoren in Gent lager dan gemiddeld. Gentse verblijfstoeristen besteden 163€ per 24 uur.

Om naar Gent te reizen, gebruiken verblijfstoeristen in Gent significant meer dan gemiddeld hun eigen wagen. Het aandeel dat per klassieke trein reist is gemiddeld.

Eens in Gent, gebruiken verblijfstoeristen significant meer dan gemiddeld het openbaar vervoer (bus en tram). Enkel in Brussel ligt dat aandeel nog hoger.

Significant minder dan gemiddeld vinden verblijfstoeristen het op bepaalde plaatsen te druk. Met 11% scoort Gent hier duidelijk lager dan Brussel, Antwerpen en Brugge.

Tenslotte voelt 98% van de verblijfstoeristen zich veilig in bestemming Gent.

Evolutie van het groot logies in Gent tot 2027.

UNWTO verwacht dat er in 2030 1,8 miljard internationale toeristische aankomsten zouden zijn, wereldwijd. Europa zou de belangrijkste toeristische bestemming blijven, al daalt zijn aandeel wel van 67% (2010) tot 41% (2030). Vooral het aandeel van Azië en de Pacific stijgt.

Ook Gent heeft deel in deze dynamiek. Dd. Juni 2022 kent Toerisme 10 projecten voor toekomstig groot logies, goed voor 1.152 VE, die wellicht tot een exploitatie leiden:

- 8 projecten, samen 850 VE, kregen een stedenbouwkundige vergunning van Stad Gent, die niet aangevochten wordt. Sommige dossiers zijn in aanbouw. Van deze niet in aanbouw, kreeg Toerisme bevestiging dat de bouwheer gaat bouwen, of geen negatief tegenbericht:
 - o Leopoldskazerne (Kunstenkwartier): 110 VE
 - o Moxy Kouter (Historisch Centrum): 119 VE
 - o Kleindokkaai Dampoort (Rest 9000): 158 VE (open in 2023)
 - o Belgacomtoren (Historisch Centrum): 119 VE
 - o Holiday Inn Express uitbreiding (Rest 9000): 127 VE
 - o Vliegtuiglaan naast de Weba (Rest 9000): 161 VE
 - o Predikherenlei (Historisch Centrum): 36 VE
 - o Chalet de Maalte (deelgemeenten): 20 VE
- 2 projecten, goed voor 302 VE, zijn in voorbespreking. Na afstemming gaat Toerisme ervan uit dat de bouwheren de komende jaren effectief een formele procedure zullen opstarten:
 - o Provinciehuis Zuid (Kunstenkwartier): 230 VE
 - o Yust S – gebouw (Rest 9000): 72 VE

Ruimtelijke impact van de uitbreiding van het kamerbestand tegen 2027.

Geen trend tot ruimtelijke spreiding.

De 1.152 VE in de 10 projecten die wellicht tot een operationeel groot logies leiden zijn gelegen in:

- Historisch Centrum: 3 dossiers met 274 VE (24% van de extra VE)
- Kunstenkwartier: 2 dossiers met 340 VE (30% van de extra VE)
- Rest van 9000 Gent: 4 dossiers met 518 VE (45% van de extra VE)
- Deelgemeenten: 1 dossier met 20 VE (2% van de extra VE)

In 2027 zal de spreiding over de gebieden als volgt zijn:

Groot logies	Gent VE	VE Historisch Centrum	VE Kunstenkwartier	VE Rest 9000 Gent	VE Deelgemeenten
12 sept. 2022	3.257 (100%)	1.937 (59%)	221 (7%)	839 (26%)	260 (8%)
Extra VE	1.152	274	340	518	20
2027	4.409 (100%)	2.211 (50%)	561 (13%)	1.357 (31%)	280 (6%)

Na realisatie van de 10 projecten die wellicht leiden tot operationeel groot logies blijft de beleidsmatig gewenste spreiding uit. Het Historisch Centrum blijft dominant met de helft van alle VE in 2027, terwijl Rest van 9000 Gent zijn aandeel ziet groeien tot een derde. Het aandeel van het Kunstenkwartier vergroot wat, maar blijft met 13% te klein om van een trendbreuk op terrein te kunnen spreken. Het aandeel komt enkel terug op het niveau van 2017, al is dat afhankelijk van een project dat nu nog geen omgevingsvergunning heeft. Het aandeel van de deelgemeenten daalt.

Bij realisatie komen deze 1.152 VE bij de reeds aanwezige 3.257. Nieuw totaal in 2027 is dan 4.409 VE. Dat komt neer op een groei van 35% tussen 2022 en 2027.

Evolutie Kunstenkwartier 2022 – 2027.

De twee toekomstige grote logies die er in het Kunstenkwartier bijkomen, Leopoldskazerne en Provinciehuis Zuid, bevinden zich allebei binnen de R40. Ze sluiten nauw aan bij het Historisch

Centrum. In 2027 zouden daar dan 3 exploitaties gelegen zijn. De markt zet de stap nog niet naar het deel van het Kunstenkwartier tussen R40 en station Gent Sint – Pieters, verder van het Historisch Centrum: daar blijven de 3 huidige exploitaties.

Deze evolutie doet het overwicht van het gedeelte van het Kunstenkwartier binnen de R40/N430 gelegen, nauw bij het Historisch Centrum aansluitend, enkel maar toenemen. De 340VE van de 2 nieuwe projecten voegen zich bij de 134VE van het hotel dat reeds in die zone ligt. Samen wordt de capaciteit tegen 2027 dus 474VE. Tegelijk blijft de capaciteit in de zone nabij het station Gent Sint – Pieters beperkt tot de huidige 87VE, verspreid over 3 exploitaties.

Wel trend tot ruimtelijke schaalvergroting.

Bij realisatie van deze 10 grote logies stijgt het aantal VE in Gents groot logies met 1.152. Deze grote logies hebben een gemiddelde omvang van 115 kamers.

Hierdoor versterkt de trend tot schaalvergroting. Tussen oktober 2017 en september 2022 steeg de gemiddelde grootte van Gents groot logies reeds van 69 tot 72 VE per logies. De komst van de 10 nieuwe logies zorgt in 2027 voor een gemiddelde grootte van 80 VE / logies. De trend zet niet enkel door, hij versnelt nog.

Groot logies	Oktober 2017	September 2022	2027
Aantal logies	37	45	55
Aantal VE	2.546	3.257	4.409
VE / logies	69	72	80

Vanuit de principes van duurzaam toerisme is het belangrijk dat ook de lokale bevolking mee is met de toeristische ontwikkeling en het toerisme blijft steunen. De mogelijke komst van 1.152 extra kamers in grotere en dus zichtbare projecten op vaak gekende plekken kan de huidige steun aantasten. We blijven de steun voor toerisme monitoren aan de hand van het bewonersonderzoek.

Bezoeken, City Card Gent, bezoekersstromen en toeristische druk.

Bezoeken aan betalende bezienswaardigheden

Deze tabel toont ligging en aantal bezoeken aan de 11 meest bezochte betalende attracties (2019):

Historisch Centrum	Kunstenkwartier	Rest van 9000 Gent
Gravensteen: 454.661	Sint – Pietersabdij: 100.451	Museum Dr. Guislain: 75.129
Lam Gods: 180.775	MSK: 97.185	
Belfort: 155.521	SMAK: 91.186	
Huis van Alijn: 72.764	STAM: 64.324	
Designmuseum: 72.751		
Industriemuseum: 36.115		
Totaal: 972.587	Totaal: 353.146	Totaal: 75.129

Bron: Stad Gent

In 2019 telden de 11 meest bezochte betalende bezienswaardigheden samen 1.400.862 bezoeken. 2/3 daarvan vonden plaats in attracties gelegen in Historisch Centrum, 1/4 in kunstenkwartier.

City Card Gent

Een ander beeld van het toeristisch bezoek aan het Kunstenkwartier krijgen we via het aandeel van de verkochte City Card Gent dat ook gebruikt wordt in minstens één van de bezienswaardigheden uit het Kunstenkwartier. City Card Gent biedt met één ticket toegang tot de topbezienswaardigheden uit Gent, gecombineerd met openbaar vervoer, aan een aantrekkelijke prijs. Onderstaande tabel toont dat het % aandeel citycards die minstens ook gebruikt worden in het Kunstenkwartier daalt:

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
63	65	60	62	55	54	53

Bron: Stad Gent

Bezoekersstromen

In 2022 hebben we voor het eerst zicht op het aantal verblijfs- en dagbezoekers die het Historisch Centrum en / of het Kunstenkwartier aandoen. Deze cijfers, gebaseerd op een telling van SIM – kaarten, zijn afkomstig van met andere stadsdiensten aangekochte data bij Proximus. Volgens deze methode brachten 9.861.319 bezoekers een bezoek aan Gent in 2022, waarvan ¼ verblijfs- en ¾ dagbezoekers. 59% bezoekt het Historisch Centrum, 41% het Kunstenkwartier:

	Historisch Centrum	Kunstenkwartier	Totaal
Dagbezoeker	4.392.729	3.141.768	7.534.497
Verblijfsbezoeker	1.396.697	930.125	2.326.822
TOTAAL (%)	5.789.426 (59%)	4.071.893 (41%)	9.861.319 (100%)

Bron: Stad Gent

Uit een detailanalyse blijkt dat 58% van de verblijfsbezoekers ook het Kunstenkwartier aandoen, terwijl 86% van hen ook het Historisch Centrum aandoen. Voor de dagbezoekers ligt dit op 54% en 76%. Toeristen, geteld als bezoekers, zijn dus vnl. in het Historisch Centrum geconcentreerd.

Toeristische druk

De toeristische druk kan gemeten worden via de toeristische intensiteit en dichtheid.⁷ De toeristische intensiteit geeft de relatie weer *“tussen het aantal overnachtingen van bezoekers in verhouding tot het aantal inwoners in een gebied”*. De toeristische dichtheid geeft aan *“wat de druk op de omgeving is, dus hoeveel overnachtingen er zijn per vierkante kilometer”*.

Onderstaande tabel berekent de toeristische intensiteit en dichtheid voor Gent, Brussel en de andere Vlaamse Kunstededen. Besluit van deze benchmark is dat de toeristische druk in Gent gemiddeld is. Ze is lager is dan in Brugge en Brussel, maar hoger dan in Mechelen. De toeristische druk in Gent is vergelijkbaar met deze in Antwerpen en Leuven. Deze positie komt overeen met de strategische positie uit de *“Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent”* (zie p.6): Gent is geen toeristenstad, maar een stad met een te bewaken mix aan functies en een evenwicht tussen bewoners en gebruikers.

2019	Gent	Antwerpen	Brugge	Brussel	Leuven	Mechelen
Overnachtingen	1.288.261	2.163.786	2.218.489	7.428.718	581.155	259.356
Inwoners	263.927	529.247	118.656	1.218.255	102.275	86.921
Oppervlakte km ²	157,7	204,3	141,0	162,4	57,5	65,8
Toeristische dichtheid	5	4	19	6	6	3
Toeristische intensiteit	8.169	10.591	15.734	45.743	10.107	3.942

Bron: Statbel, Toerisme Vlaanderen en Stad Gent

⁷ Zie: <https://www.nbt.nl/site/kennisbank/cijfers-statistieken/regionaal-inzicht-in-toeristische-druk-intensiteit-en-dichtheid-1.htm>

Toeristische draagkracht van Gent.

Rapport KUL december '21.⁸

KUL voerde eind 2021 onderzoek naar bezoekersoptimalisatie via een lineair programmatiemodel om de toeristische draagkracht van Gent te bepalen aan de hand van 7 stedelijke systemen:

- Logiesaccommodatie
- Historische gebouwen en monumenten
- Kerken en kathedraal
- RECA
- Winkelstraten
- Parkeergelegenheid
- Treinaanbod

De optimale toeristische draagkracht is het punt waarbij de omzet gegenereerd door verblijfstoerisme en dagbezoek samen het hoogst is zonder de capaciteit van de 7 stedelijke systemen te overschrijden. Dat betekent dat het systeem met de laagste relatieve capaciteit ten opzichte van het gebruiksniveau de grens bepaalt voor de ganse stad.

Belangrijk om weten is dat het een economisch optimalisatiemodel is dat streeft naar de hoogste omzet binnen de capaciteit van de deelsystemen. Twee elementen bepalen de bovengrens:

- 1) De grenzen aan de fysiek beschikbare ruimte of aan de capaciteit van elk deelsysteem. Wil men aantallen opdrijven zonder fysiek in te grijpen in het stadsweefsel of monumenten, dan moet het debiet verhogen. Gevolg kan een lagere kwaliteitsbeleving zijn.
- 2) De relatieve gebruiksniveaus van verschillende bezoekerssegmenten en hun onderlinge samenhang. Het model werkt als communicerende vaten: binnen de beschikbare capaciteit zal het verhogen van verblijfstoerisme dan wel dagbezoek inhouden dat er minder capaciteit over zal zijn voor dagbezoek dan wel verblijfstoerisme. Als je één deelsysteem verandert (zoals logies), dan krijg je een ander evenwicht in de andere deelsystemen. Dat is logisch: verblijfsbezoekers bezetten niet alleen hotels, een deel ervan bezoekt ook monumenten en kerken, of winkelt. Dat kan dan bijvoorbeeld frustratie doen ontstaan omdat andere gebruikers van die systemen (dagbezoekers, inwoners, pendelaars, scholieren, ...) 'er niet bij konden', of er zich wachtrijen gaan vormen. En niet altijd is een andere kerk een alternatief voor de kathedraal. In onze oefening reserveren we bij de historische gebouwen en monumenten daarom capaciteit voor bezoek door de inwoners van Gent.

Voor elk deelsysteem gebruikt KUL informatie gegeven door verschillende diensten van Stad Gent, vzw Vlaamse Kunststeden, Toerisme Vlaanderen, wetenschappelijke literatuur en aannames en kengetallen die logisch, doordacht en aanvaardbaar zijn.

Belangrijk in de interpretatie van de resultaten is dat het beleid er niet van mag uitgaan dat een verhoging van het verblijfstoerisme gepaard gaat met een automatische evenredige daling van het dagtoerisme. Beide toeristische stromen functioneren in grote mate autonoom. Bij de inschatting houden we daarom rekening met de som van de druk die ontstaat door dag- en verblijfstoerisme.

Beleidsmatig is verblijfstoerisme beter te managen dan dagtoerisme, o.a. via ruimtelijk logiesbeleid.

⁸ Bron: Onderzoek naar de Toeristische Draagkracht Stad Gent - Bezoekersoptimalisatie via een lineair programmeringsmodel – finale rapport, Bart Neuts, Association for Tourism Research, departement Aard – en omgevingswetenschappen KUL, december 2021

Het oorspronkelijk KUL - onderzoek uit december 2021 werkt met de gegevens over Gents logies die Toerisme ter beschikking had medio 2021:

- formeel logies: basisbestand van Toerisme Vlaanderen⁹, geraadpleegd in juli 2021: dit omvat alle logies, ongeacht grootte of type (kamer- en terreingebonden samen);
- informeel logies: intern rapport¹⁰ dat slaat op de situatie in Gent in november 2018;
- toekomstig groot logies: interne lijst¹¹ opgemaakt in oktober '21 met alle dossiers in formele procedure die minstens positief advies kregen van Toerisme.

1) Op basis van bezoekcijfers 2019¹² en het bestand formeel en informeel logies gekend medio 2021¹³ is de toeristische draagkracht van Gent medio 2021 niet overschreden. De drukte veroorzaakt door de som van het verblijfs- en dagtoerisme is in geen enkele maand hoger dan de optimale capaciteit. In juli benadert de drukte de capaciteit het dichtst. Pieken door evenementen worden hierbij echter uitgemiddeld over de betreffende maand.

2) Bij toevoeging van het 1.400 – tal extra VE in het gekend toekomstig groot logies wordt het economisch optimum, dat de omzet uit verblijfs- en dagtoerisme maximaliseert, bepaald door de capaciteit van deelsystemen “toeristisch logies” en “historische gebouwen en monumenten”. Er blijft nog restcapaciteit in de andere deelsystemen, al is deze in het deelsysteem “kerken en kathedralen” beperkt. Wanneer deze optimale capaciteit vergeleken wordt met de bezoekerscijfers van 2019, blijkt dat enkel in de zomermaanden juli en augustus op bepaalde dagen een te grote toeristische druk kan ontstaan. In april komt de drukte dicht bij de capaciteit. 9 Andere maanden liggen de bezoekersaantallen onder de optimale capaciteit: het systeem is dan onderbenut.

3) Om te berekenen hoeveel extra verhuureenheden de toeristische bestemming Gent nog aankan bovenop het 1.400 – tal kamers die minstens formeel positief advies kregen, gebruikt KUL het model wat anders. Omdat een stijging in verblijfstoerisme leidt tot een verlaging van het potentieel voor dagtoerisme, benadert KUL dit door te berekenen hoe groot het accommodatieaanbod kan worden vooraleer er helemaal geen capaciteit meer is in de stedelijke systemen voor dagtoeristen. Na omrekening komt dit neer op zo'n 2.650 extra verhuureenheden bovenop het 1.400 – tal reeds in scope gebrachte kamers. Het systeem is nu overbenut: tussen april en oktober is de drukte hoger dan de capaciteit. In november, december en maart benadert ze die. In januari en februari is ze lager.

4) Echter, in realiteit blijven dagbezoekers naar Gent komen. In 3) ontbreekt het hen dan aan beschikbare ruimte in historische gebouwen en monumenten. Er is in dat geval ook zeer weinig capaciteit over in monumentale kerken en kathedralen. Dagbezoekers kunnen wel recreatiegelegenheden bezoeken, aangezien hier geen capaciteitsproblemen blijken. Ook blijkt uit de simulaties dat de capaciteit in de drukste winkelstraten, Veldstraat en Langemunt, duidelijk verkleint. In het hoogseizoen is het risico op structurele flessenhalzen niet ondenkbaar, waardoor zelfs inwoners niet langer zouden kunnen genieten van het stedelijke aanbod.

⁹ Het basisbestand Toerisme Vlaanderen bevatte op 15 juli 2021 voor Gent 670 logies met samen 4.356 VE;

¹⁰ Dienst Toerisme, formeel en informeel logies in Gent vergeleken, technisch rapport, 2019-2022. In november 2018 zijn er in Gent 513 informele logies, met samen 692 VE

¹¹ In oktober 2021 bevatte de lijst 15 extra kamergebonden logies vanaf 16VE met in totaal 1.416 VE

¹² KUL gebruikt 2019 als basis voor het aantal bezoeken omdat dit het laatste is zonder impact door corona.

¹³ Het KUL – onderzoek start met 1.183 logies in Gent, goed voor 5.048 VE.

Addendum KUL maart '22.¹⁴

5) Om rekening te houden met de realiteit, en dus met de impact van het reëel dagbezoek naar Gent, heeft KUL in een addendum bijkomende scenario's verrekend waar stelselmatig schijven van 500 extra VE toegevoegd worden bovenop het 1.400 tal reeds in scope gebrachte kamers. Op basis van de huidig gekende parameters (dagtoerisme, bedbezettingsgraad formeel logies, informeel logies, ...) vindt een kantelpunt qua draagkracht plaats bij omstreeks +1.500 extra verhuureenheden.

Addendum KUL september '22.¹⁵

6) Omdat deze analysenota werkt met gegevens over Gents logies die Toerisme ter beschikking heeft op september 2022, heeft de KUL deze meest actuele cijfers (zie pagina's 7 en 12) ingeladen in zijn rekenmodel m.b.t. toeristische draagkracht. Onderstaande tabel vat de veranderingen samen:

	Cijfers KUL maart '22	Cijfers KUL september '22
Formeel logies	4.356 VE	4.832 VE
Informeel logies	692 VE	657 VE
Totaal logies	5.048 VE	5.489 VE
Wellicht bijkomend logies	1.416 VE	1.152 VE
Totaal logies	6.464 VE	6.641 VE

Ondanks het klein verschil in totaal logies berekende de KUL alles opnieuw en leverde het een nieuw addendum op. De conclusie uit het addendum van maart '22 blijft. Op basis van de huidig gekende parameters vindt een kantelpunt qua draagkracht plaats bij zo'n +1.500 extra VE.

Deze studie wordt om de 2 jaar herhaald.

Ruimtelijke locatie van logies en toeristische bezoekersstromen

Ruimtelijke locatie van logies

Zijn er ruimtelijke patronen te herkennen in de spreiding van hotels in een toeristische bestemming? Welke factoren bepalen de locatie van een (groot) logies in een toeristische bestemming?

Uit onderzoek naar de locatiefactoren van hotels in stedelijke gebieden in Groot – Brittannië¹⁶ ¹⁷ en Noord – Amerika¹⁸ blijkt een centrum – periferiemodel, gebaseerd op het evenwicht tussen kosten (grondprijs, bouwkosten of huur gebouw) en baten (kamerprijs, meerwaarde grond na afschrijving hotel). De locatie van hoteltypes staat in relatie tot de afstand tot het centrum (zie figuur):

- In het stadscentrum de luxehotels (4/5 sterren) gericht op leisure en managers
- Aan de stadsrand de budgethotels van klasse A gericht op leisure en middlemanagement
- In de voorsteden de zakenhotels (3 sterren) die ook leisureklanten kunnen bekoren
- Op verder gelegen verkeerslocaties de budgethotels van klasse B

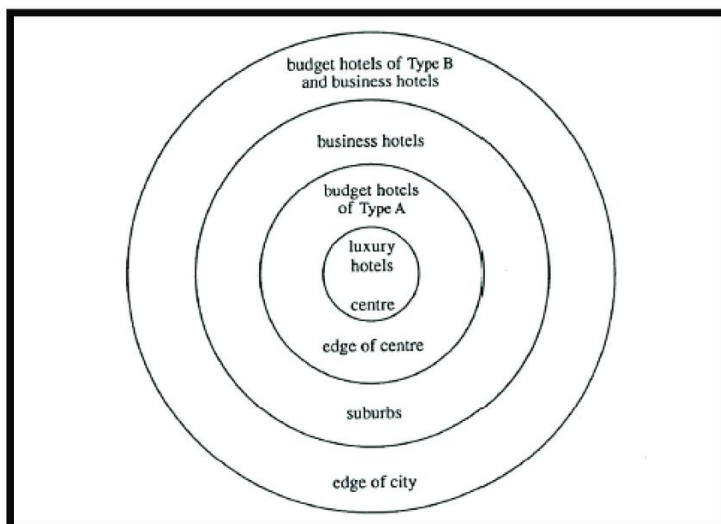
¹⁴ Bron: Onderzoek naar de Toeristische Draagkracht Stad Gent - Bezoekersoptimalisatie via een lineair programmeringsmodel – addendum rapport, Bart Neuts, Association for Tourism Research, departement Aard – en omgevingswetenschappen KUL, maart 2022

¹⁵ Bron: Onderzoek naar de Toeristische Draagkracht Stad Gent - Bezoekersoptimalisatie via een lineair programmeringsmodel – addendum rapport, Bart Neuts, Association for Tourism Research, departement Aard – en omgevingswetenschappen KUL, september 2022

¹⁶ Bron: Egan, D.J.; Nield, K. (2000) Towards a Theory of Intraurban Hotel Location, Urban Studies 37 (3), 611-621

¹⁷ Bron: Harvey, J. (1996) Urban Land Economics. Basingstoke: Macmillan.

¹⁸ Bron: Alonso, W. (1964) Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent. Cambridge, MA: Harvard University Press



Source: Egan & Nield(2000) Towards a Theory of Intraurban Hotel Location, Urban Studies 37 (3), 611-621

Andere factoren beïnvloeden het basismodel. Luxehotels kunnen zich niet steeds de toplocaties veroorloven, daarom komen ze vaker voor net buiten de centrale winkelzone. In de stadsrand komen panden vrij die ongeschikt zijn voor herbestemming tot winkel, wonen of kantoor. Dan is logies aan zet, en kan zij tegen relatief gunstige voorwaarden een grondpositie verwerven dicht bij het centrum, gedragen door de uitbating van een budgethotel. Sommige steden voeren hiertoe een actief grond- en pandenbeleid. Het centrum – periferie model komt verder onder druk omdat de mobiliteit en bereikbaarheid verandert. Door de komst van snel- en ringwegen rond de voorsteden heeft het stadscentrum niet noodzakelijk meer het monopolie op de best toegankelijke plek in de stad.

Ander onderzoek¹⁹ gaat in op bereikbaarheid en mobiliteit. Hoe verder van het centrum, hoe belangrijker de aanknoping van de logieslocatie op het mobiliteitsnetwerk meespeelt. In centrale stadsdelen speelt mobiliteit en bereikbaarheid van attracties juist minder mee, omdat deze er optimaal is. Hier duiken andere locatiefactoren op:

- Agglomeratievoordelen: het ene hotel haalt voordeel uit de nabijheid van het andere;
- Prijs van vastgoed: alhoewel toeristisch logies vaak “betere” centrale gebieden opzoekt, mijdt het de “duurste” plekken.

Onderzoek²⁰ wijst uit dat de mix van locatiefactoren die de locatie van logies verklaren anders is bij grote dan bij kleine hotels. De aanwezigheid van toeristische attracties in een bestemming is in beide gevallen een hoofdvoorwaarde. Voor groot logies speelt de prijs van bouwgrond / vastgoed ook mee. Voor klein logies is dat beschikbaarheid aan informatie, incentives om te investeren,

Vertaald naar Gent zien we duidelijke elementen van het centrum – periferiemodel. Duurdere hotels vaker voor in het centrum (Marriott, Post 1898, Pillows, ...), al mijden ze de duurste winkelstraten zoals de Veldstraat. Snelweglocaties of de deelgemeenten trekken zakenhotels aan (Van der Valk, Holiday Inn). Budgethotels zoals Formule 1 zitten aan de grens van de stad met de haven, Tegelijk zit logies in herbestemmingen buiten de winkelstraten (Getaway, B&B hotel, ...) of komen er in ex - kantoorlocaties (Belgacomtoren, Zuid, ...). De agglomeratievoordelen en de aanwezigheid van toeristische attracties verklaren deels de concentratie van logies in het Historisch Centrum van Gent.

¹⁹ Bron: Ngan, P. (2020), Right location? That depends as factors that determine the importance of hotel location differ according to regions in a city, online in hospitalitynet

²⁰ Bron: Puciato, D.; Gawlik, A. e.a., The factors influencing the decision on the location of hotels depending on their size in Poland, online in Gale

Toeristische bezoekersstromen

Stedelijk toerisme is een ruimtelijk gedifferentieerde activiteit: het gaat door in één of meerdere ruimtelijke clusters in de stad²¹. Het aantal clusters hangt van een aantal zaken af, zoals omvang en morfologie van de toeristische bestemming²². Deze toeristische clusters kunnen verankerd zijn rond iconische attracties, winkel- en zakenwijken of hotels²³. Toeristisch logies²⁴ zijn vertrekpunten van waaruit verblijfsbezoekers activiteiten ondernemen in een bestemming zoals Gent.

Hoe bepaalt de ligging van toeristisch logies het ruimtelijk bezoekgedrag van toeristen? Uit onderzoek²⁵ hiernaar gedaan in 2011 komen volgende besluiten naar voor:

- 1) Iconische attracties en iconische ruimtelijke clusters in een stedelijke bestemming hebben het vermogen om bezoekers aan te trekken, ongeacht de ligging van het hotel waarin de bezoekers verblijven;
- 2) Secundaire attracties en ruimtelijke clusters in een stedelijke bestemming bezoekers aantrekken hangt wel af van de ligging van het hotel waarin bezoekers verblijven. Afstand en fysieke belemmeringen remmen het bezoek aan deze secundaire attracties en clusters;
- 3) Rond toeristisch logies doen bezoekers ook activiteiten, aanvullend op het bezoek aan de iconen in de bestemming

Hieruit volgt dat de locatie van toeristisch logies ruimtelijke consumptiepatronen mee verklaart. Volgens de auteurs moet zowel de productontwikkeling als de marketing van de toeristische bestemming hiermee rekening houden, alsook in de ruimtelijke planning. Het verklaart deels waarom er op sommige plekken toeristische druk is, en andere plekken hun potentieel niet benutten.

Vertaald naar Gent liggen de primaire aantrekkingselementen²⁶ (Gravensteen, Lam Gods, waterlopen, ...) voornamelijk in het Historisch Centrum, en zijn secundaire aantrekkingselementen verspreid over het Historisch Centrum en Kunstenkwartier. De primaire aantrekkingselementen zullen alle verblijfsbezoekers aantrekken, ongeacht waar hun toeristisch logies gelegen is in de stad. De secundaire aantrekkingselementen trekken ook verblijfsbezoekers aan, maar doen dat selectief in functie van afstand en fysieke hindernissen. Meer bepaald zijn de afstand en de Blandijnberg een remmende factor voor zij die in de primaire cluster Historisch Centrum logeren en naar een secundaire attractie in het Kunstenkwartier willen gaan. Echter, zij die in de secundaire cluster Kunstenkwartier slapen zullen de afstand en de mogelijke hindernis die de Blandijnberg is, voor lief nemen en toch het Historisch Centrum bezoeken. We merken in de Gentse context op dat de afstanden klein zijn, en dat er meerdere transportmodi zijn om de afstand te overbruggen.

Trends in toerisme met ruimtelijke impact.

Toerisme Vlaanderen wil werken aan het toerisme van morgen. Om te weten welke maatschappelijke veranderingen er nu spelen en welke ontwikkelingen op ons afkomen, bestelde Toerisme Vlaanderen bij veranderingspsycholoog en trendanalist Herman Konings (Pocket Marketing/nXt) de studie Megatrends 20's. Dit wetenschappelijk onderbouwd inspiratiedocument steunt op inzichten, cases en projecties van 't internationaal netwerk "trends intelligence agencies".

²¹ Bron: Tunbridge, J.E. & Ashworth, G.J. (1996) Dissonant heritage: The management of the past as a resource in conflict. Chichester: Wiley and Sons.

²² Bron: Pearce, D.G. (1998) Tourist districts in Paris: Structure and functions. *Tourism Management*, 19 (1), 49-65

²³ Bron: Dredge, D. (1999). Destination place and planning. *Annals of Tourism Research*, 26 (4), 772-779

²⁴ Bron: Jansen- Verbeke, M. (1986) Inner city tourism: resources, tourists and promoters. *Annals of Tourism Research*, 13(1), 79-100

²⁵ Bron: Shoval, N.; McKercher, B.; Ng, E.; Birenboim, A. Hotel location and tourist activities in cities. *Annals of Tourism Research* 2011

²⁶ Bron: Stad Gent (2004); Gent bruisende cultuurstad; Beleidsplan Toerisme 2003-2006

We verwijzen naar het online raadpleegbaar document daaromtrent.²⁷ Een aantal van deze trends hebben ook ruimtelijke impact op bestemmingen, en / of op toeristisch logies:

Veiligheid, gezondheid en hygiëne:

- Persoonlijke veiligheid
- Hygiëne in hotels, restaurants en bezienswaardigheden
- Gezondheid staat voorop

Individualisering en op maat van de klant:

- Kamer op basis van gekend aankoopgedrag op internet inrichten
- Edutainment en gamification
- Aandacht voor nieuwe niches zoals medisch-, sport- en werk-gerelateerd toerisme

Mobiliteit:

- Bewuster omgaan met gebruik van individuele auto en vliegtuig
- Bestemmingen en logies bieden het gepaste vervoersmiddel aan op het juiste moment
- Naadloze boeking van alle gewenste vervoersmiddelen – 1 app per bestemming

Verstedelijking:

- Yogurt city: Gent als plek waar altijd iets te beleven valt (actief) trekken mensen aan, maar dient ook oog te hebben voor rustzoekers: stilteplekken & vergroening openbaar domein
- Smart cities: alle functies zijn met elkaar digitaal verbonden en spelen op elkaar in
- 'Progressive province'²⁸: waarbij stedelijke mentaliteit, en toerisme, de voorsteden insijpelt

Duurzaamheid:

- Definitieve transitie naar een meer duurzaam model voor stedelijke bestemmingen, uitgaande van een groter verantwoordelijkheidsbesef, aandacht voor lagere milieu- en klimaatimpact, maar ook van spreiding in tijd en ruimte, stimulering van een kwaliteitsvolle toeristische beleving en het verzoenen van het welzijn van de bewoners met toerisme
- LATTE concept: lokaal, authentiek, traceerbaar, trouw en ethisch verantwoord
- Green Key, walk with locals, off the beaten track,
- Low impact economie: dichtbij vakanties, treinreizen, compensatie CO2 uitstoot, ...
- Slow culture: tijd nemen voor verdieping, leren kennen bevolking en long stay vakantie
- Sociale economie stimuleren: personeel in logies, deelname gasten aan lokale projecten,
- Logies als plek waar de wijk elkaar en bezoekers van Gent ontmoeten, ook in de rand
- Verdere datagedreven en integrale aanpak van toerisme, door verknoping met andere beleidsdomeinen zoals economie, data en informatie, ...

²⁷ Bron: <https://toerismevlaanderen.be/publicaties/trendrapport-toerisme-2021>

²⁸ Zie o.a. <https://www.horx.com/en/speeches/the-progressive-province/>