

Regio Zaanstreek-Waterland

# Onderzoek marktruimte en kansenzones hotelsector

*Eindrapport - CONCEPT*



# Inhoud

<b>Managementsamenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1 Aanleiding voor en aanpak van de hotelstudie</b>	<b>8</b>
1.1 Aanleiding	8
1.2 Vraagstelling en aanpak onderzoek	9
1.3 Leeswijzer	10
<b>2 Aanbodanalyse</b>	<b>11</b>
2.1 Aanbod hotels, pensions en B&B's	11
2.2 Airbnb en andere vakantieverblijf	16
2.3 Benchmark hotelaanbod	17
<b>3 Bezettingsanalyse</b>	<b>19</b>
3.1 Bezetting hotelsector regio	19
3.2 Hotelbezetting regio vergeleken	21
3.3 Enkele andere aspecten hotelbezetting regio	22
<b>4 Hotelinitiatieven regio Zaanstreek-Waterland</b>	<b>24</b>
<b>5 Toekomstanalyse vraagmarkten: zakelijk, toeristisch, MICE</b>	<b>26</b>
5.1 Zakelijke (individuele/corporate) markt	26
5.2 Toeristische markt	28
5.3 MICE-markt	29
5.4 Samenvatting prognose 2017 – 2022	30
<b>6 Prognose marktruimte hotelkamers 2017-2022</b>	<b>32</b>
6.1 Normatieve bezetting	32
6.2 Marktruimte voor hotelkamers	33
<b>7 Aanbevelingen</b>	<b>35</b>
7.1 Beleidsaanbevelingen hotelmarkt	35
7.2 Beleidsaanbevelingen hotelgerelateerd	37
<b>8 Kansenzones voor hotels in Zaanstreek-Waterland</b>	<b>39</b>
8.1 Achtergrond kansenskaart en kansenzones	39
8.2 Kansenzones Zaanstreek-Waterland	40
<b>Colofon</b>	<b>42</b>
<b>Definities</b>	<b>43</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>45</b>

# Managementsamenvatting

## Onderzoeksvraag: actualisering studie verblijfsaccommodaties 2014

Deze samenvatting geeft de resultaten op hoofdlijnen van het onderzoek naar de hotelmarkt in de regio Zaanstreek-Waterland. De belangrijkste vragen die in dit onderzoek worden beantwoord, zijn:

1. Actualiseer het verblijfsaccommodatierapport van LAGroup uit 2014 over de ISW-regio, voor wat betreft de marktruimte voor hotels, pensions en B&B's. Betrek nu ook de Zaanstreek daarbij.
2. Geef aanbevelingen voor beleid met betrekking tot de hotelmarkt, in aanvulling op of in afwijking van de aanbevelingen uit 2014.
3. Breng, in afstemming met de gemeenten uit de regio, kanszones in kaart voor hotelontwikkeling in de regio.

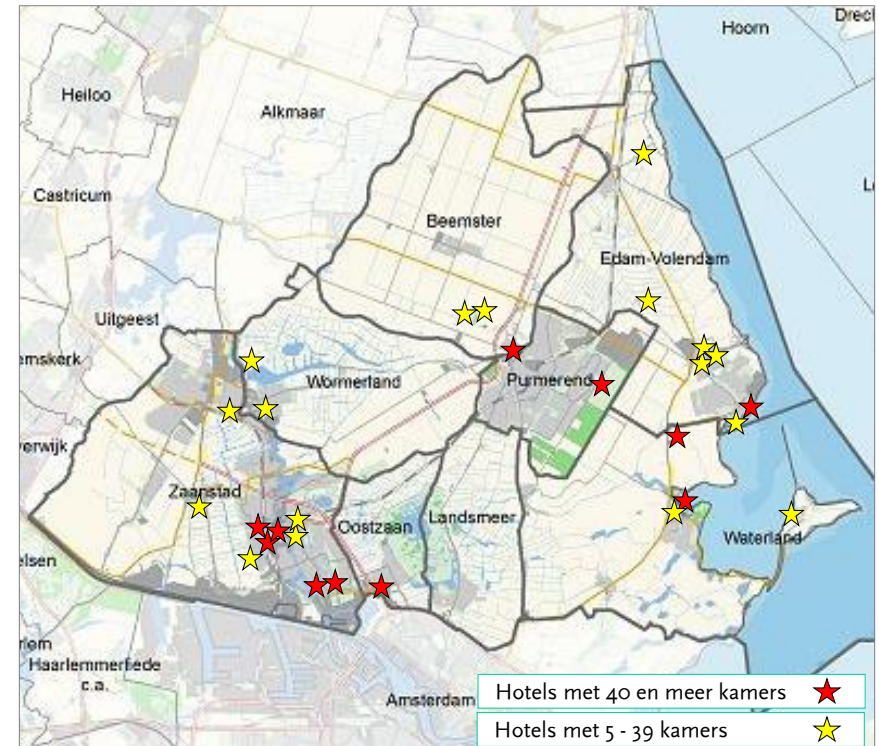
## Ontwikkeling hotelaanbod: groei in Zaanstreek, stagnatie in Waterland

Medio 2017 telde de regio Zaanstreek-Waterland 1.638 kamers in 192 hotels, pensions en B&B's. In Zaanstad en Oostzaan is sinds 2013 – de peildatum van het vorige onderzoek – het aantal kamers in hotels en pensions met 58% gestegen tot 619 kamers per eind 2016. In de (voormalige) ISW-regio daarentegen is – tegen de landelijke trend in – dat aantal met 8% gedaald van 745 naar 688 kamers. Van alle kamers ligt 43% in de gemeente Zaanstad. Andere gemeenten met relatief veel aanbod zijn Waterland en Edam-Volendam. Vergelijking van de regio met een aantal andere regio's rondom het IJsselmeer en Markermeer indiceert dat er nog wel wat marktruimte lijkt te zijn voor hotelkamers in Zaanstreek-Waterland.

## Hotelaanbod regio: neiging naar eenzijdigheid; (te) weinig hotels die de kracht van de regio benutten

Met een gemiddelde beoordeling op Booking van 8,1 voor de hotels en 8,8 voor de B&B's doet de regio het goed. Als we kijken naar de diversiteit van het aanbod, zou dat beter kunnen. Er zijn relatief veel hotels met 80+ kamers en een enorm aantal hotels en B&B's met minder dan 10 kamers. Het segment daar tussenin, waar in het algemeen de meer karakteristieke

hotels te vinden zijn, is erg klein. Die eenzijdigheid blijkt ook uit het feit dat 70% van de kamers in een ketenhotel ligt. Dat wil niet zeggen dat hier uniformiteit troef is, want bijvoorbeeld het mediagenieke Inntel Hotel Amsterdam-Zaandam is ook een ketenhotel. Van de hotelkamers ligt 38% op een mooie locatie zoals in het groene polderlandschap, langs de kust of in een historisch centrum. Liefst 62% van de kamers ligt op een weinig onderscheidende of minder aantrekkelijke locatie zoals een bedrijventerrein, langs de snelweg of in een niet-historische wijk of de rand van een stad of dorp. Toch heeft de regio enkele hotels die zich op bijzondere



# Managementsamenvatting

wijze onderscheiden door architectuur, kwaliteit of voorzieningen. Voorbeelden zijn Suitehotel De Posthoorn, Art Hotel Spaander, Fort Resort Beemster, Hampshire Golfhotel Waterland, de Beemster Barn, Boutique Hotel Manzo's Suites en het al genoemde Inntel Hotel.

## Airbnb sterk vertegenwoordigd in de regio

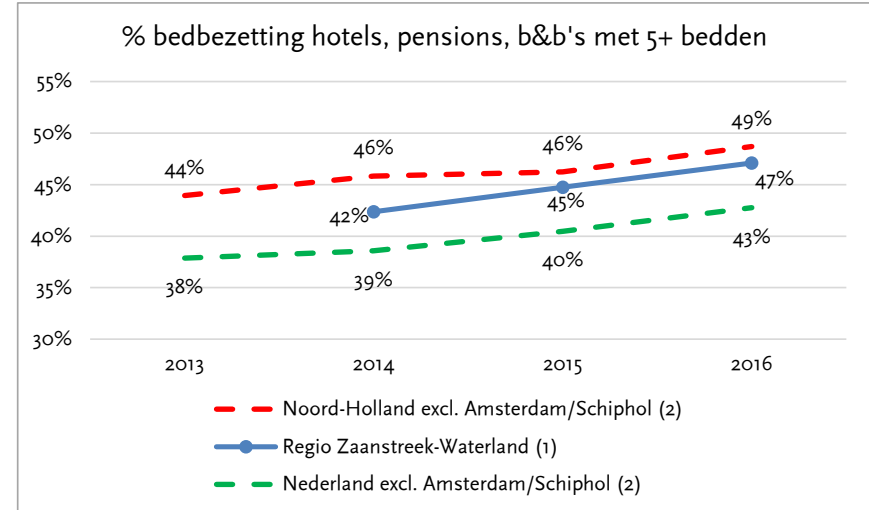
Een inventarisatie op Airbnb.nl leverde liefst 400-500 Airbnb-units\* op in Zaanstreek-Waterland. Op grond van gegevens over de bezettingsgraad van Airbnb-aanbieders schatten wij dat deze jaarlijks goed zijn voor circa 60.000 tot 90.000 overnachtingen, ofwel 10-15% van het reguliere aantal overnachtingen in hotels, pensions en B&B's. Dat is, vergeleken met veel andere regio's in Nederland, een aanzienlijk aantal en aandeel. De ligging bij Amsterdam speelt daar een belangrijke rol in.

## 568.000 overnachtingen in hotels c.a. in de regio Zaanstreek-Waterland

Via een internetenquête zijn hoteliers en pension- en B&B-houders geënuquêteerd over onder andere hun bezetting en de segmentering van hun gasten. Op basis van de uitkomsten kan worden berekend dat in 2016 in de regio 568.000 overnachtingen werden geboekt in hotels, pensions en B&B's. Het merendeel van die overnachtingen (63%) is toeristisch. Het zakelijk aandeel is met 30% relatief beperkt. Het congres- en vergadersegment (MICE) omvat 7%. Met 60% is het buitenlandse aandeel in de overnachtingen hoog. De drie buurlanden (samen 33%) zijn de voornaamste herkomstlanden maar ook gasten van buiten Europa (13%) zorgen voor veel overnachtingen.

## Prima kamerbezetting in de regio

De kamerbezetting in de regio groeide afgelopen jaren sterk, tot bijna 68% in 2016 bij de hotels en pensions. Daarmee presteert de regio conform andere regio's in Nederland buiten de Randstad. Traditioneel hebben de B&B's een veel lagere kamerbezetting, rond de 30%. De bedbezetting in de regio groeide van 42% naar 47% in twee jaar tijd.



## Pieken vooral in 'schouderseizoen', weekenden en tijdens feestdagen

Uit de hotelenquête blijkt dat zowel de hotels als de B&B's in de maanden april, mei en augustus de hoogste bezetting kennen. Vrijdag en zaterdag zijn de drukste dagen, ook in de 'zakelijke' ketenhotels. Evenementen zijn minder belangrijk voor de hotelbezetting dan in sommige andere regio's. De enige evenementen in de eigen regio die genoemd worden, zijn de Dam tot Damloop, Edam Waterdag, de Volendammer Kermis, de kaasmarkt Edam en Welcome to the Future (muziekfestival in Landsmeer, recreatiegebied Het Twiske). Ook noemen hoteliers de positieve spin-off van events op het Hembrugterrein en van congressen in Amsterdam.

Bijzonder ten opzichte van andere regio's is dat de hoteliers en B&B-houders aangeven gemiddeld zo'n 160 nachten per jaar vrijwel vol te zitten, wat duidelijk maakt dat er ruimte is voor groei van het aanbod.

# Managementsamenvatting

## **Hoteliërs in de regio positief over de toekomst**

Hoteliërs in Zaanstreek-Waterland zijn positief over de ontwikkeling van de zakelijke vraag in de komende jaren, zo blijkt uit de internetenquête. Over de toeristische vraagontwikkeling zijn ze zelfs zeer positief.

## **Vraagmarkt hotelkamers regio zal 17% tot 28% groeien tot 2022**

Op basis van bronnen als het CPB en NBTC wordt tot 2022 uitgegaan van verder economisch herstel en groei van het internationale toerisme, wat een positief zal effect hebben op de vraag naar hotelkamers. Voor de toeristische hotelkamervraag ramen wij een groei van 3,5 - 5,0% per jaar, voor de individuele zakelijke vraag een gemiddelde jaarlijkse groei van 1,5 - 3,0% en de MICE-markt\* zal met 0,5 - 2,0% per jaar toenemen. Rekening houdend met het aandeel dat elk van deze segmenten heeft in de totale hotelvraag, zal deze groeien met 17% tot 28% van 2017 tot 2022 (gemiddeld 2,7-4,2% per jaar), in respectievelijk een behoudend en een optimistisch scenario.

## **Theoretische marktruimte regio 464 tot 674 nieuwe hotelkamers tot 2022**

In 2016 realiseerden de hotels in de regio totaal 308.000 kamernachten (de marktruimteberekening gaat uit van kamernachten en niet van overnachtingen). Uit de groeiprognoses kan afgeleid worden dat de kamervraag tot 2022 zal groeien tot 395.000 à 444.000 kamernachten in de regio. Dit is een groei van 87.000 tot 136.000 kamernachten ten opzichte van 2016. Hierbij is er rekening mee gehouden dat nieuwe hotelkamers op eigen kracht extra vraag aantrekken, vooral hotels met een bijzonder karakter. Bij een 'normatieve' kamerbezetting in de regio van 63,5% (een bezetting waarbij de vraag voldoende kan worden gefaciliteerd en hotels voldoende renderen om continuïteit te waarborgen), kan de regio bij de genoemde kamervraag in 2022 een aanbod van 1.710 tot 1.920 hotelkamers hebben. Ten opzichte van de 1.246 kamers *per eind 2016* is dat 464 tot 674 extra kamers.

## **Plannen voor circa 760 nieuwe hotelkamers**

Er zijn initiatieven voor rond de 760 nieuwe hotelkamers in de regio. Van 505 daarvan wordt de kans op realisatie zeer groot geacht. Dat betekent een toename van 38% van het huidige kameraantal in hotels en pensions.

## **Marktruimte voor vrijwel zekere plannen; niet voor nieuwe initiatieven**

Naast de hierboven genoemde vrijwel zekere initiatieven voor 505 nieuwe hotelkamers in de regio, is in mei 2017 easyHotel Zaandam geopend. Dat betekent dat ten opzichte van eind 2016 (peildatum) er (vrijwel) zeker  $505 + 96 = 601$  hotelkamers bijkomen. De berekende marktruimte is voldoende groot om deze groei mogelijk te maken. Maar er resteert dan nauwelijks marktruimte voor extra bouwplannen voor nieuwe hotels (alleen voor 73 kamers in het optimistische scenario). De tabel hieronder geeft bovenstaande berekeningen samengevat weer.

	Vraag 2016	Groei vraag 2017-2022	Vraag 2022 (**)	aantal kamers per eind 2016	passend aanbod aantal kamers (**)	markt-ruimte nieuwe kamers	vrijwel zekere plannen	resteert aan markt-ruimte
Behoudend	308.000	17%	395.000	1.246	1.710	464	601	-137
Optimistisch	308.000	28%	444.000	1.246	1.920	674	601	73

(\*) Uitgaande van normbezetting; inclusief effect "nieuw aanbod creëert extra vraag"

## **Advies: extra marktruimte geven voor nieuwe plannen tot 200 kamers**

Ondanks de beperkte marktruimte adviseren we om ruimte te bieden voor een grotere dan berekende groei, om hotels aan de regio toe te voegen die het bestaande hotelaanbod versterken. Bijvoorbeeld hotels die zich richten op doelgroepen die nu nog beperkt aan hun trekken komen in de regio. Of hotels op toeristisch aantrekkelijke plekken zoals in of tegen een historische kern of aan de kust van het Markermeer of een



# Managementsamenvatting

binnenmeer. We adviseren om 200 extra kamers mogelijk te maken, bovenop de hierboven genoemde vrijwel zekere plannen voor 505 kamers.

## **Toetsingskader voor beoordelen hotelplannen**

Om te beoordelen of een hotelinitiatief meerwaarde heeft, wordt een toetsingskader voorgesteld dat aansluit bij de binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ontwikkelde 'hotelladder'. De voorgestelde criteria zijn, in het kort:

- Bijzonder karakter voor wat betreft het vestigingspand, het hotelconcept, aanvullende voorzieningen of doelgroepen.
- Nader op gemeenteniveau vast te stellen stedenbouwkundige criteria.
- Nader op gemeenteniveau vast te stellen locaties, liggend in een kanszone.
- Met een onderbouwing van de initiatiefnemer dat de hotelontwikkeling extra vraag naar de regio trekt.

Bovendien dient de gemeente waar het initiatief valt, flankerend beleid te hebben geformuleerd waarin groei van het hotelaanbod opgenomen is, en dient de gemeente een actief toeristisch promotiebeleid te hebben afgestemd op de regiopromotie.

## **Bestemmingplancapaciteit onzekere factor**

Waar we spreken over medewerking verlenen door de gemeente gaat het om hotelinitiatieven waar de gemeente nog invloed op kan uitoefenen. Daarnaast is sprake van capaciteit in bestemmingsplannen waar zonder gemeentelijke toestemming hotels gerealiseerd kunnen worden ('harde plancapaciteit'). Dit betekent dat er in werkelijkheid (nog) meer kamers kunnen komen dan onze berekeningen toelaten. Om die reden raden wij aan te onderzoeken of het nuttig of nodig is hotelplancapaciteit in bestemmingsplannen weg te bestemmen.

## **Flankerende aanbevelingen versterken regionale positie op de hotelmarkt**

Naast de aanbevelingen over het toetsingskader, de kanszones en de bestemmingsplancapaciteit, hebben we een aantal aanbevelingen geformuleerd waarmee de regio haar positie op de hotelmarkt kan versterken. Het betreft onder andere gestructureerde informatieverstrekking aan en facilitering van initiatiefnemers voor nieuwe hotels, meer samenwerking tussen lokale hoteliers en gemeenten en meer (integraal) evenementenbeleid.

## **Airbnb biedt kansen, maar ook zorgen voor een gelijk speelveld**

Hoewel de hotelmarkt Airbnb vooral als een toenemende concurrent ziet, liggen er ook kansen om te profiteren van de opkomst van deze vorm van vakantieverhuur. Tegelijkertijd zal de regio, of liever de MRA moeten werken aan een gelijk speelveld tussen de reguliere hotelmarkt en Airbnb. Gezien alle ontwikkelingen op dat terrein, zou daarbij aansluiting moeten worden gezocht bij de gemeente Amsterdam met betrekking tot regelgeving ten behoeve van dat gelijke speelveld. Bij die regelgeving hoort overigens ook handhaving door de gemeenten.

## **Aanbevelingen streven evenwichtig hotelaanbod na**

De regio Zaanstreek-Waterland stelt zich ten doel om alle bezoekersgroepen aan de regio een adequaat hotelaanbod te bieden, en tegelijkertijd structurele onevenwichtigheden in de markt te voorkomen. Wij zijn van mening dat de voorgestelde aanbevelingen met beide aspecten rekening houden. Tegelijkertijd gaan de ontwikkelingen in de (hotel) wereld zo snel dat de horizon voor deze maatregelen niet te ver weg mag liggen. Het is dan ook verstandig om over drie of vier jaar de effecten daarvan te jken en deze eventueel te heroverwegen voor de jaren daarna.

# Managementsamenvatting

## ***Negentien kansenzones geïnventariseerd in de regio***

De provincie Noord-Holland hecht er waarde aan dat gemeenten kansenzones aanwijzen waar zij hotelontwikkeling willen stimuleren. De acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland hebben 19 locaties/gebieden aangewezen die zij als kanszone beschouwen (zie de kaart op de volgende pagina). Gezien de beperkte marktruimte die resteert na realisatie van de vrijwel zekere bouwplannen, is regionaal overleg nodig om prioritering aan te brengen in de kansenzones.

### *Kansenzones Zaanstreek-Waterland*



# 1. Inleiding en vraagstelling

## 1.1 Aanleiding

### *Veel ontwikkelingen sinds 2014*

In 2014 heeft de voormalige ISW-regio LAgrou opdracht gegeven een onderzoek uit te voeren naar de verblijfsaccommodatiemarkt in die regio. Kernvragen waren of er marktruimte was voor nieuwe accommodaties en welk beleid de regio daarvoor moest voeren. Het betreffende onderzoek is op 18 april 2014 opgeleverd. Inmiddels zijn we drie jaar verder en is er veel gebeurd in deze sector, met name in het Amsterdamse hotelaanbod. Ook de economische omstandigheden zijn veranderd ten opzichte van 2014.

### *Provincie bewaakt ontwikkeling verblijfsaccommodatiemarkt*

De Provincie Noord-Holland stelt eisen aan gemeentelijk beleid met betrekking tot verblijfsaccommodaties. Als er plannen zijn die niet passen in het bestemmingsplan, eist de provincie dat gemeenten hun eventuele medewerking hieraan regionaal afstemmen. Ook moet worden aangetoond dat er behoefte bestaat aan de betreffende nieuwe ontwikkeling. De kans is groot dat de provincie aan de regio's gaat vragen om kanskaarten te maken die aangeven op welke locaties of in welke gebieden nieuwe verblijfsaccommodaties kansrijk en gewenst zijn.

### *Update onderzoek 2014 wenselijk*

De geschetste ontwikkelingen zijn voor de regio aanleiding om een actualisatie van het onderzoek uit 2014 te wensen. De gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Oostzaan vormen samen de regio Zaanstreek-Waterland. De regio heeft LAgrou gevraagd het onderzoek uit 2014 op onderdelen te updaten. De focus ligt daarbij op de markt van hotels, pensions en bed & breakfasts (B&B's).





# 1. Inleiding en vraagstelling

## 1.2 Vraagstelling en aanpak onderzoek

### **Vraagstelling**

De regio heeft de volgende concrete vragen gesteld:

1. Actualiseer het rapport uit 2014 voor wat betreft de marktruimte op de hotelmarkt (inclusief pensions en B&B's).
2. Besteed daarbij ook aandacht aan het aanbod via Airbnb en andere platforms voor vakantieverhuur.
3. Geef, indien daar aanleiding toe is, nieuwe aanbevelingen voor beleid met betrekking tot de hotelmarkt, in aanvulling op of in afwijking van de aanbevelingen uit 2014.
4. Breng, in afstemming met de gemeenten uit de regio, kanszones voor hotelontwikkeling in kaart in de regio.

### **Afbakening en peildata**

Het onderzoeksgebied is de regio Zaanstreek-Waterland\*. Als peiljaar is met betrekking tot de bezetting en de vraag (aantallen overnachtingen en verhuurde kamers) 2016 genomen. Voor een deel van het cijfermateriaal, zoals landelijke/ regionale ontwikkelingen aan de vraagkant, was slechts informatie t/m 2015 beschikbaar. Het hotelaanbod is zo actueel mogelijk weergegeven (medio 2017). De prognose van de hotelmarktruimte betreft de periode 2017 t/m 2022. De deskresearch is afgesloten medio juni 2017. Ontwikkelingen na die datum zijn niet verwerkt in het rapport.

### **Methodiek en begeleidingsgroep**

De beantwoording van de vragen is tot stand gekomen via deskresearch en overleg met de betrokken gemeenten. Via data-analyse van de lokale toeristenbelastingen, aangevuld met informatie verkregen via een online-enquête onder hoteliers en B&B-houders (zie hierna) is een beeld verkregen van de bezetting van de hotelsector in de regio. Het onderzoek is uitgevoerd in de periode mei-juni 2017 en is begeleid door een

ambtelijke begeleidingsgroep waarin alle gemeenten uit de regio betrokken waren (zie de colofon). De leden van de begeleidingsgroep hebben ook een deel van de gebruikte data aangeleverd, zoals cijfers met betrekking tot de toeristenbelasting en plannen voor nieuwe hotels en voor sluiting van hotels.

### **Online-enquête**

Via het programma SurveyMonkey is een internetenquête gehouden onder de hotelsector in de regio Zaanstreek-Waterland. Totaal zijn 94 enquêtes uitgezet. Gevraagd is onder andere naar segmentering van de gasten, bezetting, kameropbrengst, eventuele vernieuwings- of uitbreidingsplannen en toekomstverwachtingen. Er zijn 26 ingevulde enquêtes retour gekomen. Deze vertegenwoordigen samen 63% van de hotelkamers die in 2016 geopend waren. In hoofdstukken 3 en 5 komen we terug op de uitkomsten van de enquête.

### **Onderzoeksgebied sluit aan bij Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

Sinds 2012 is de 'Ladder' verplicht bij het toetsen van een aantal ruimtelijke besluiten. Om nieuwe stedelijke voorzieningen – zoals hotels – te kunnen realiseren, moet de regionale behoefte aan die voorzieningen worden aangetoond. In grote lijnen moeten bij die toetsing drie stappen (treden) worden doorlopen.

Dit rapport is tevens bedoeld als onderlegger voor de beoordeling van trede 1 van de Ladder: wordt met de voorgenomen ontwikkeling voorzien in een actuele regionale behoefte? Daarbij dient bij de keuze van de regio liefst aansluiting te worden gezocht bij bestaande regio's. Voor de hotelmarkt is een complicerende factor dat er met betrekking tot een relevant deel van die markt, namelijk toeristische en congresgasten, niet direct sprake is van een lokale of regionale behoefte (waarmee wordt bedoeld: vraag vanuit lokale gebruikers/consumenten). Deze hotelgasten

(\*) Zaanstreek-Waterland is een binnen de MRA onderkende regio.

Bij het vorige onderzoek was Zeevang nog een aparte gemeente. Begin 2016 is die gemeente opgeheven en opgegaan in Edam-Volendam.

# 1. Inleiding en vraagstelling

komen vrijwel per definitie juist van buiten de eigen regio. Het heeft dan ook geen zin om een te grote onderzoeksregio te hanteren. Een hotelgast die voor bijvoorbeeld Purmerend kiest, heeft daar een reden voor: hij/zij moet daar zijn voor een zakelijk bezoek of congresbezoek, of kiest de stad of directe omgeving vanwege toeristische motieven. De betreffende persoon zal daarbij zelden bijvoorbeeld Alkmaar of Hoofddorp als alternatief overwegen.

De keuze voor het relatief kleine gebied Zaanstreek-Waterland voor het bepalen van de regionale vraag-/aanbodverhoudingen sluit aan bij bovenstaande argumenten.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt u een beschrijving van het aanbod van hotels c.a. in de regio. Hoofdstuk 3 geeft een beeld het aantal overnachtingen, verhuurde kamers en bezetting. De analyse van de vraagmarkt staat weergegeven in hoofdstuk 4, gevolgd door de toekomstanalyse in hoofdstuk 5. Op grond van de bevindingen uit de voorgaande hoofdstukken wordt in hoofdstuk 6 de marktruimte bepaald voor de hotelmarkt, waarna hoofdstuk 7 beleidsaanbevelingen geeft. In het afsluitende hoofdstuk 8 wordt een aanzet gegeven voor de kanszones voor hotels in de regio Zaanstreek-Waterland.

### **Managementsamenvatting**

Voorin het rapport treft u een managementsamenvatting aan van de uitkomsten.

### **Definities**

Na de colofon is een pagina opgenomen met definities van een aantal in het rapport gebruikte termen.



Intel Hotel Amsterdam-Zaandam  
Copyright: Roel Backaert

## 2. Aanbodanalyse



Art Hotel Spaander, foto: FaceMePLS op Flickr CC

### 2.1 Aanbod hotels, pensions en B&B's

#### *Groei regionaal hotelkameraanbod volledig door Zaanstad/Oostzaan*

Bij het vorige onderzoek telde de ISW-regio 18 hotels en pensions met totaal 606 kamers (per eind 2013). Daarnaast waren er 86 B&B's met 177 kamers. Het totale kameraanbod kwam hiermee op 783 kamers.

Per mei 2017 telde Zaanstreek-Waterland totaal 1.638 kamers, waarvan 1.342 in 32 hotels en pensions en circa 296 kamers in circa 160 B&B's, op basis van een eigen inventarisatie van de gemeenten en LAGroup (zie de tabel op de volgende pagina). Dit aantal laat zich niet vergelijken met het eerdere onderzoek omdat Zaanstad en Oostzaan bij de regio zijn gekomen. Interessant is wel om de ontwikkeling per gemeente op wat langere termijn te bekijken. Uit onderstaande tabel blijkt dat het kameraanbod\* in de regio sinds 2010 weliswaar met bijna 300 is gegroeid, maar dat was volledig te danken aan Zaanstad en Oostzaan. In de ISW-regio is het aantal kamers zelfs gedaald.

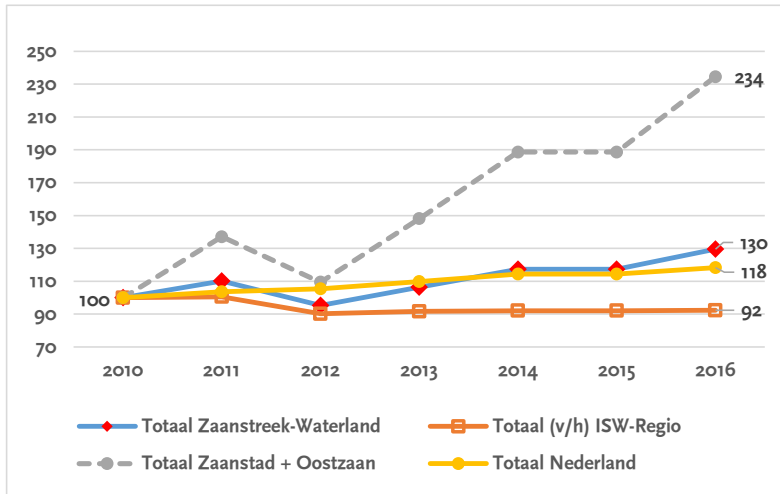
#### *Aantal kamers in hotels en pensions Zaanstreek-Waterland \**

Aantal kamers per gemeente	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Beemster	59	57	56	68	68	68	70
Edam-Volendam	265	263	190	190	190	190	190
Landsmeer	0	0	0	0	0	0	0
Oostzaan	0	4	4	4	4	4	147
Purmerend	108	108	108	100	103	103	103
Waterland	300	308	302	309	309	309	309
Wormerland	13	13	16	16	16	16	16
Zaanstad	264	358	285	387	494	494	472
<b>Hotels, pensions</b>							
<b>Zaanstreek-Waterland</b>	<b>1009</b>	<b>1111</b>	<b>961</b>	<b>1074</b>	<b>1184</b>	<b>1184</b>	<b>1307</b>
<i>waarvan:</i>							
(v/h) ISW-regio	745	749	672	683	686	686	688
Zaanstad + Oostzaan	264	362	289	391	498	498	619

Bron: HorecaDNA. Bewerking: LAGroup, 2017

## 2. Aanbodanalyse

Ontwikkeling aantal kamers in hotels & pensions (index 2010 = 100)



Bron: HorecaDNA. Bewerking: LAGroup, 2017

### Hotelaanbod ISW-regio stagneert; Zaanstreek groeit sterk

Terwijl in geheel Nederland het aanbod hotelkamers sinds 2010 met 18% is gestegen, is dat in de voormalige ISW-regio met 8% gedaald en in Zaanstad en Oostzaan ruim meer dan verdubbeld\*. Dat komt vooral door het Van der Valk Hotel Oostzaan-Amsterdam met 143 kamers, dat medio 2016 werd geopend. En dan is het in mei jl. geopende easyHotel Zaandam (96 kamers) nog niet eens in deze cijfers (t/m 2016) meegenomen.

### B&B-aanbod lastig te meten

Het aantal B&B's is van 86 naar 160 gegroeid maar dat is mede het gevolg van beter zoeken. De feitelijke groei ten opzichte van 2013 is niet te herleiden, maar er zijn hoe dan ook signalen dat er de laatste jaren veel zijn bijgekomen. Zie bijlage 1 voor lijsten van B&B's.

Aanbod hotels, pensions, B&B's Zaanstreek-Waterland per medio 2017

	Hotels en pensions	Vestigingsplaats	Class.	Kamers	Book.
1	Inntel Hotel Amsterdam-Zaandam	Zaandam	4	159	8,5
2	Van der Valk Hotel Oostzaan-Amsterdam	Oostzaan	-	140	8,8
3	Van der Valk Hotel Volendam	Katwoude	4	129	8,5
4	Lake Land Hotel	Monnickendam	-	128	-
5	Best Western Zaan Inn Hotel	Zaandam	3	102	8,1
6	Hampshire Golfhotel Waterland	Purmerend	4	97	7,7
7	easyHotel Amsterdam Zaandam	Zaandam	-	96	-
8	Ibis Budget Amsterdam Zaandam	Zaandam	-	93	7,8
9	Bastion Hotel Amsterdam Zaandam	Zaandam	-	80	7,1
10	Art Hotel Spaander	Volendam	3	79	7,9
11	Van der Valk Purmerend	Zuidoostbeemster	3	40	7,7
12	Hotel Old Dutch	Volendam	3	33	8,2
13	Hotel & Restaurant De Fortuna	Edam	3	23	8,4
14	Hotel Cafe Restaurant de Prins	Westzaan	-	12	-
15	Fort Resort Beemster	Zuidoostbeemster	-	12	8,9
16	Suithotel De Posthoorn	Monnickendam	-	12	8,4
17	L'Auberge Damhotel	Edam	-	11	8,3
18	Boutique Hotel Manzo's Suites	Zaandam	-	10	9,0
19	Hotel Restaurant Hof van Marken	Marken	-	9	8,8
20	Pension & Apartments Zonneweelde	Oosthuizen	-	8	8,4
21	Budgethotel de Witte Hoek	Wormerveer	-	8	7,4
22	Hotel De Dijk	Zaandam	3	8	-
23	Zaanse Hostel	Zaandam	-	8	7,4
24	Hotel het Wapen van Middellie	Middellie	-	6	7,9
25	Hotel Beemster	Middenbeemster	-	6	8,9
26	De Hofjes Hotel-Restaurant	Wormer	-	6	7,6
27	Hotel Bordwalser	Wormerland	3	6	8,0
28	Hotel pension De Harmonie	Edam	3	5	7,8
29	Guesthouse De Haal	Oostzaan	-	4	-
30	Hotel café restaurant Van Den Hogen	Volendam	-	4	7,9
31	Noemie's pension	Volendam	-	4	-
32	Beemster Barn	Zuidoostbeemster	-	4	-
	Boss Hotel Purmerend (TIJDELIJK DICHT)	Zuidoostbeemster	-	-	-
	Totaal 32 hotels en pensions			1.342	8,1
	Totaal 160 Bed & Breakfasts			296	8,8
	Totaal 192 hotels, B&B's e.d. in Zaanstreek-Waterland			1.638	

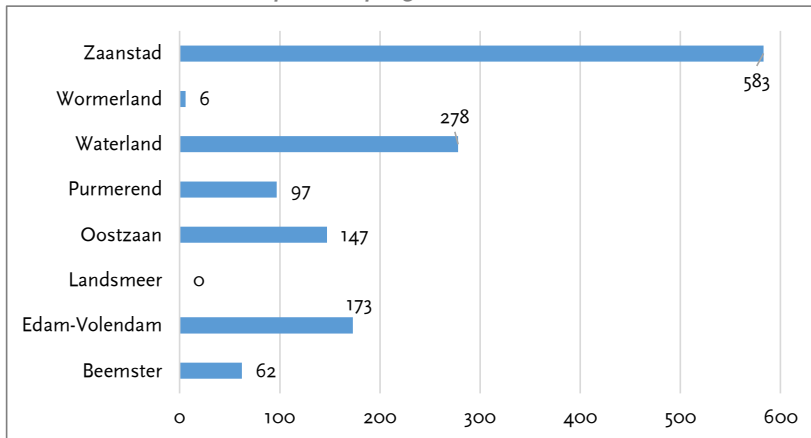
Bron: inventarisatie gemeenten en LAGroup. Peildatum inventarisatie mei/juni 2017

## 2. Aanbodanalyse

### **Verdeling naar gemeenten: Zaanstad veruit koploper**

Van de 1.342 hotelkamers per medio 2017 zijn er 582 (43%) gelegen in Zaanstad, en de meeste daarvan dicht bij het NS-station Zaandam. Dat heeft alles te maken met de snelle treinverbinding met Amsterdam. Ook de ligging van het nieuwe Van der Valk hotel langs de A10 in Oostzaan heeft te maken met de nabijheid van Amsterdam, hoewel Van der Valk sowieso in heel Nederland domineert met snelweghotels. Waterland (278 kamers, 21%) en Edam-Volendam (173 kamers, 13%) volgen op enige afstand van Zaanstad (zie ook de volgende pagina).

*Aantal kamers in hotels en pensions per gemeente*



Bron: inventarisatie LAGroup en gemeenten, situatie mei/juni 2017

### **Geen beeld van segmentatie naar hotelklasse**

In het vorige rapport werd nog ingegaan op de segmentering naar hotelklasse. Dat is nu niet mogelijk. De Nederlandse Hotelclassificatie (NHC) is in 2015 opgeheven en overgegaan naar de vrijwillige Europese Hotelclassificatie. Met name voormalige 1- en 2-sterrenhotels doen daar nauwelijks aan mee (zie de tabel op de vorige pagina).

### **Reviewscore: 8 is het 'nieuwe normaal'**

In de tabel op de vorige pagina wordt ook de recente beoordeling van hotels op Booking gegeven. Daarover kan worden opgemerkt dat, waar 'men' vroeger wellicht tevreden was met een cijfer 7 (op een schaal van 1-10), de tegenwoordige consument nauwelijks meer geïnteresseerd is in bedrijven die lager dan een 8 scoren. In die zin doet de regio het goed: de hotels en pensions halen gemiddeld een 8,1; de B&B's zelfs een 8,8 (hoewel daarvan maar een beperkt aantal is beoordeeld op Booking). Overigens geldt in heel Nederland dat B&B's hogere scores dan gewone hotels.

### **Veel grote en kleine hotels; weinig er tussenin**

Kijkend naar de omvang van de individuele hotels, dan geldt dat er veel grote hotels zijn: 10 hotels met circa 80 kamers en meer. Daar staan 19 hotels en pensions tegenover met circa 10 kamers en minder. Van de categorie daar tussenin, de middelgrote (familie)hotels met rond de 25-50 kamers, zijn er slechts drie. Het middensegment lijkt daarmee vrijwel te ontbreken terwijl hier vaak de leukere hotels te vinden zijn.

Kleine hotels (< 10 kamers) hebben het moeilijk tegenwoordig. Anders dan B&B's, waar kamerverhuur slechts bijverdienste is, kunnen kleine hotels in het algemeen alleen voortbestaan als ze een breder product bieden, zoals Fort Resort Beemster of L'Auberge Damhotel in Edam.

### **Veel kamers in ketenhotels**

Van de 32 hotels en pensions zijn er 9 ketenhotels (28%). Die hebben tezamen echter wel 70% van het kameraanbod (936 kamers). Dat zijn overigens niet alleen formulehotels zoals Ibis en easyHotels, maar ook zelfstandige franchisehotels met een meer eigen gezicht, zoals het Inntel Hotel in Zaandam. Ook de Van der Valkhotels hebben min of meer een eigen gezicht. Bijna 60% van de 'ketenkamers' bevindt zich in Zaandam, waar ruim 90% van het kameraanbod onderdeel van een keten is.



## 2. Aanbodanalyse



### Vrij veel stedelijke hotels

Op de plattegrond hiernaast zijn alle 28 hotels met vijf of meer kamers weergegeven: 11 grotere hotels (40+ kamers) en 17 kleinere hotels (5 - 39 kamers).

### Wat valt op

- De Zaanstreek telt een flink aantal hotels, ook grote, wat ook hiervoor al werd geconstateerd.
- Veel hotels hebben een stedelijke ligging die nauwelijks recht doet aan de landschappelijke kwaliteit van de regio. Op de volgende pagina gaan we verder in op een aantal verschillende locatietypen.
- Weinig hotels hebben een kustligging, met uitzicht over water. Dat betreft alleen Art Hotel Spaander en Hotel Old Dutch in Volendam en Lake Land Hotel in Monnickendam. Hotel Hof van Marken ligt dicht bij de haven van Marken maar heeft geen (serius) uitzicht over het water.
- Purmerend heeft weliswaar twee grotere hotels (waarvan er een officieel in de Beemster ligt), maar verder geen enkel ander hotel, zoals een wat kleiner stadshotel.
- Wat niet uit de kaart blijkt, is dat Purmerend ook maar 6 van de 160 B&B's (4%) herbergt, terwijl er een kwart van het aantal inwoners van de regio woont.

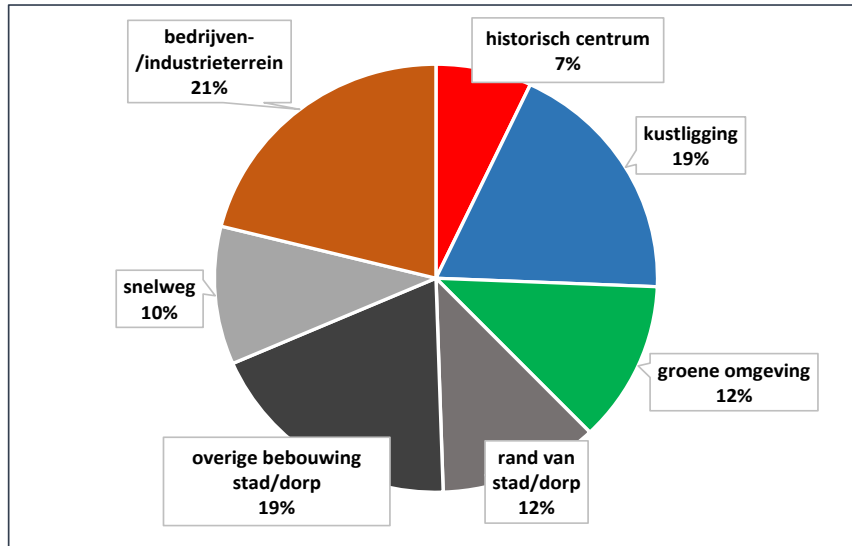
## 2. Aanbodanalyse

### Situering hotels

We hebben de hotels qua ligging ingedeeld in zeven typen locaties, waarvan de eerste drie generaliserend ‘mooi’ kunnen worden genoemd en de resterende vier in het algemeen ‘niet of minder mooi’. De eerste typen zijn vooral op toeristen gericht, de overige vooral of ook op zakelijke gasten.

1. historisch centrum
2. kustligging
3. groene omgeving
- 
4. rand stad/dorp
5. overige bebouwing stad/dorp
6. snelweg
7. bedrijven-/industrieterrein

Verdeling hotelkamers Zaanstreek-Waterland naar typen locaties



Hoewel de kwalificatie niet te ‘zwart-wit’ moet worden gezien, ligt een minderheid van de kamers (38%) op een aantrekkelijke locatie; de resterende 62% is niet of minder mooi, waarbij de 21% kamers op bedrijven- en industrieterreinen eigenlijk in hoofdzaak aantrekkelijk is – en bedoeld is – voor zakelijke gasten die ter plaatse moeten zijn.

Opvallend is het geringe aantal kamers in historische centra, terwijl dat – naast water – toch een van de onderscheidende elementen is van de regio. Daarbij moeten we opmerken dat sommige hotels, zoals Spaander (die we als kustligging hebben ingedeeld) ook in een historische omgeving liggen.

Maar voor een streek die Waterland heet, is het aantal kamers met ruim uitzicht over water (19%) wel wat mager, zoals we op de vorige pagina al zagen. Hier liggen kansen voor nieuwe hotelontwikkelingen.

### Overige aspecten hotelaanbod

- Hotels met grotere vergaderaccommodatie: in de regio zijn geen echte conferentiehôtels (hotels die zich sec op de conferentiemarkt richten), al richt de nieuwe, kleine ‘vergaderschuur’ Beemster Barn (4 kamers) zich wel zeer sterk op die markt. Verder zijn er hotels die beschikken over flinke vergader- en congresruimte, zoals de Van der Valkhotels in Purmerend, Waterland (Katwoude) en Oostzaan, Art Hotel Spaander, Hampshire Golfhotel Waterland en Fort Resort Beemster en waarvoor deze markt belangrijk is in hun doelgroepenmix.
- Aanbod kwalitatief hoogwaardig en kleinschalig: onder dit type van kleine, bijzondere accommodaties vallen met name Suitehotel De Posthoorn (6 kamers), Fort Resort Beemster (12 kamers) en Boutique Hotel Manzo’s Suites (10 kamers) maar ook een aantal B&B’s. In aantal kamers is dit aanbod vrij beperkt. Deze hotels vallen ook op door hun hoge review score op Booking (meestal rond de 9).

## 2. Aanbodanalyse

- **Aanbod combinatiehotels:** met Hampshire Golfhotel Waterland (golfbaan) en Fort Resort Beemster (grote wellness) beschikt de regio over twee combinatiehotels. Dit zijn hotels die, naast ‘reguliere’ kamervraag, het ook in sterke mate moeten hebben van hun combinatie met een andere functie.
- **Aanbod destinatiehotels:** de hiervoor genoemde hotels, maar ook Art Hotel Spaander (kunst en historie), Inntel Hotel Amsterdam-Zaandam (architectuur) en Suitehotel De Posthoorn (restaurant met Michelinster) kunnen worden gezien als destinatiehotels, hotels waar bezoekers speciaal voor kiezen vanwege iets bijzonders dat deze hotels te bieden hebben.
- **Nichehotels:** nichehotels zoals jeugdhotels en een zorghotel zijn er nauwelijks. Het Zaans Hostel is een typisch jongerenhotel.
- **Marktoriëntatie hotels:** voor veel van de hotels zal gelden dat zij zich enerzijds richten op bezoekers aan de regio, maar dat zij ook profiteren van de *overflow* van hotelvraag uit Amsterdam.

### 2.2 Airbnb en andere vakantieverhuur

#### *Vakantieverhuur sterk groeiend fenomeen*

De laatste jaren is het fenomeen ontstaan van het aanbieden en verhuren van kamers aan (zakelijke) toeristen via verhuursites zoals Airbnb. Soms wordt dat ‘vakantieverhuur’ genoemd. De aangeboden kamers zijn deels legale en als B&B geregistreerde kamers, maar het betreft vooral ook een aanzienlijk aantal kamers en woningen die door particulieren worden aangeboden. Hoewel dergelijke websites aanslaan bij de toerist, geven commerciële aanbieders van kamers aan dat er sprake is van oneerlijke concurrentie door deze kameraanbieders. Zij dragen immers meestal geen toeristen- en winstbelasting af en hoeven ook niet te voldoen aan voorwaarden en veiligheidsregels die voor legale kameraanbieders wel van toepassing zijn. Dit kan tot een ongelijk speelveld leiden.

Tegelijkertijd lijkt er een zekere mate van ‘professionalisering’ gaande in de ‘particuliere’ vakantieverhuurmarkt. Steeds meer vastgoedeigenaren, professionele bemiddelaars en andere marktpartijen gebruiken het platform om inkomsten te genereren. Er is enerzijds sprake van een steeds verdere acceptatie/gebruik van Airbnb door algemeen publiek maar ook door zakelijke gasten. Tegelijkertijd komt er steeds meer verzet tegen deze uiting van de ‘deel’ economie, met name vanwege de overlast in woonomgevingen en het opdrijvend effect van woningprijzen.

Veel van de toekomstige ontwikkeling van vakantieverhuur hangt af van hoe overheden om (zullen) gaan met regelgeving rondom particuliere verhuur én de handhaving daarvan.

#### ***Airbnb: al 60-90.000 overnachtingen in Zaanstreek-Waterland***

Het is lastig om goed in beeld te krijgen hoeveel Airbnb-aanbieders er zijn in de regio. De site van Airbnb geeft dat niet zuiver aan en bovendien zijn er diverse Airbnb-adressen die ook in de lijst van B&B’s voorkomen. Deze moeten buiten beschouwing worden gelaten. Op basis van eigen tellingen op de site van Airbnb.nl komen wij op 500-600 Airbnb-units in Zaanstreek-Waterland. Uit onderzoeken in andere regio’s blijkt dat 10-20% van dit aanbod ook als B&B staat geregistreerd. Dan resteren er 400-500 ‘zuivere’ Airbnb-aanbieders. Op grond van gegevens\* over de bezettingsgraad van Airbnb-aanbieders schatten wij dat de lokale particuliere kamers en woningen via Airbnb jaarlijks goed zijn voor 25.000 à 35.000 verhuringen in Zaanstreek-Waterland, ofwel circa 60.000 tot 90.000 overnachtingen.

In 2016 publiceerde NU.nl een inventarisatie per gemeente op basis van gegevens van Inside Airbnb (zie de tabel op de volgende pagina). Daaruit bleek dat Zaanstreek-Waterland medio 2016 circa 400 Airbnb-aanbieders telde. Bekend is dat het Airbnb-aanbod het laatste jaar sterk is gegroeid, dus onze telling van 500-600 aanbieders (inclusief dubbeltellingen met B&B’s) sluit goed aan bij die cijfers.

## 2. Aanbodanalyse

Verdeling hotelkamers Zaanstreek-Waterland naar typen locaties

	Gemeente	aantal huishoudens 2016	dichtheid airbnb 2016 (*)	aantal airbnb units per juni 2016
1	Beemster	3.650	4,4	20
2	Edam-Volendam	14.430	3,1	40
3	Landsmeer	4.720	6,0	30
4	Oostzaan	4.000	0,8	-
5	Purmerend	35.560	1,4	50
6	Waterland	7.450	10,2	80
7	Wormerland	6.820	0,9	10
8	Zaanstad	68.240	2,5	170
	<b>ZAANSTREEK-WATERLAND</b>			<b>400</b>

(\*) aantal per 1.000 huishoudens; bron: NU.nl o.b.v. Inside Airbnb (juni 2016)

### 2.3 Benchmark hotelaanbod

Om de omvang van het hotelaanbod in de regio Zaanstreek-Waterland te kunnen beoordelen, is het aanbod vergeleken met dat van een viertal andere gebieden. Het betreft de vier COROP-gebieden Kop van Noord-Holland, Gooi en Vechtstreek, Zuidwest-Friesland en Flevoland. Deze gebieden zijn geselecteerd vanwege hun situering aan het IJsselmeer, zoals ook bij de regio Zaanstreek-Waterland het geval is. De kaart hiernaast geeft, met rood omlijnd, de vier COROP-gebieden weer.

De grafiek linksonder op de volgende pagina laat voor Zaanstreek-Waterland en voor de vier benchmarkgebieden het **relatieve** hotelaanbod zien (aantal hotelkamers per inwoner en aantal banen per hotelkamer), in de vorm van een index. Daarbij heeft het gemiddelde van de vier benchmarkregio's de index 100.

Ter illustratie: de eerste waarden links in de linker grafiek (2016) zijn als volgt tot stand gekomen: gemiddeld heeft de benchmark 46 hotelkamers per 10.000 inwoners (index = 100); Zaanstreek-Waterland heeft er 41 (index = 89) en Zuidwest-Friesland heeft 92 hotelkamers per 10.000 inwoners (index = 202).

De grafiek links op pagina 18 laat de situatie zien in peiljaar 2016; de grafiek rechts de uitkomst uit het vorige onderzoek (peiljaar 2013). Van belang is om te beseffen dat in het vorige onderzoek Zaanstad en Oostzaan geen onderdeel van de regio vormden. Dat blijkt flinke impact op de cijfers voor Zaanstreek-Waterland te hebben. De cijfers 2016 en 2013 kunnen dan ook maar beperkt met elkaar worden vergeleken.

Kaart COROP-gebieden Nederland, rood omlijnde gebieden = benchmark



## 2. Aanbodanalyse

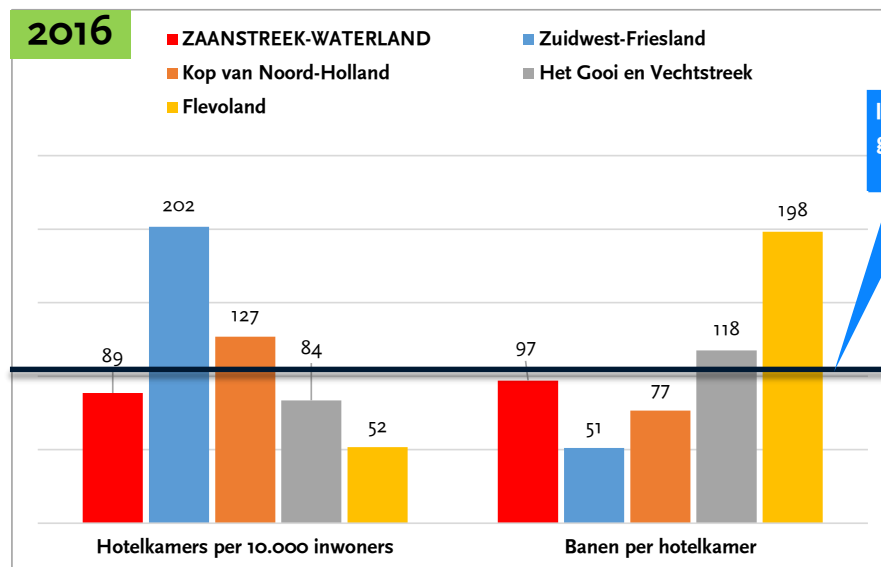
De benchmark leert verder:

- Het hotelkeraanbod (gerelateerd aan het aantal inwoners) in Zaanstreek-Waterland ligt vrij ruim onder het gemiddelde en blijft met name ver achter bij dat van Zuidwest-Friesland, een toeristisch en tegelijk dunbevolkt gebied. Zaanstreek-Waterland 'lijkt' qua verhouding hotelkamers-inwoners het meeste op Gooi en Vechtstreek.
- Bedrijvigheid in een regio kan, naast het toerisme aan een regio, zorgen voor kamervraag in hotels. Indien we de werkgelegenheid meten aan de hand van het aantal banen in een regio, dan kan gesteld worden dat: hoe meer banen er zijn per hotelkamer, hoe meer potentie er in principe is voor zakelijke hotelovernachtingen. Het aantal banen per hotelkamer in de Zaanstreek-Waterland komt grotendeels overeen met het gemiddelde van de benchmark.

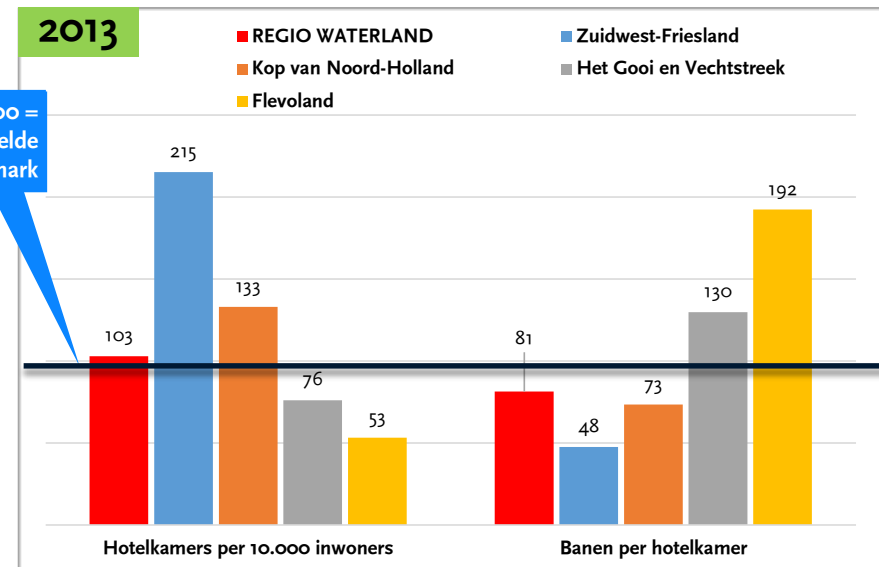
- Dat is een flinke verbetering ten opzichte van 2013, wat ermee te maken heeft dat de Zaanstreek, met relatief veel bedrijvigheid, nu onderdeel van de regio is.

*Samenvattend* lijkt er op basis van de benchmark nog wat marktruimte te zijn voor hotelkamers in Zaanstreek-Waterland. Tegelijkertijd zal, als het aantal kamers toeneemt en de algemene bedrijvigheid op het huidige niveau blijft, de zakelijke bezetting in de hotels achterblijven omdat er onvoldoende vraag vanuit het regionale bedrijfsleven zal zijn om de nieuwe hotelkamers te vullen.

Relatief aanbod hotelkamers (geïndexeerd, gemidd. benchmark = 100) – situatie 2016



Relatief aanbod hotelkamers (geïndexeerd, gemidd. benchmark = 100) – situatie 2013





# 3. Bezettingsanalyse

*De bezetting is een belangrijke indicator voor het presteren van de hotelmarkt. Daarbij wordt zowel naar de kamerbezetting (KB%) als naar de bedbezetting (BB%) gekeken. Op grond van door de gemeenten verstrekte cijfers van de toeristenbelasting (voor zover beschikbaar)\* en de enquête onder hotels en B&B's geven wij in dit hoofdstuk een analyse van de bezetting van de hotels, pensions en B&B's in de regio. Ook inventariseren wij het aantal verhuurde kamers en overnachtingen, gesegmenteerd naar type gast (toeristisch, zakelijk, MICE = bijeenkomsten) en naar herkomst (Nederland vs. buitenland). Een aantal kerngegevens van de regio Zaanstreek-Waterland wordt daarna afgezet tegen ontwikkelingen elders in Nederland.*

## 3.1 Bezetting hotelsector regio

### **Flinke toename vraag door groei aanbod en stijgende conjunctuur**

De tabel op de volgende pagina geeft de kerngegevens van de hotelbezetting over de periode 2013-2016: kamer- en bedbezetting\*\*, het aantal kamernachten (verhuurde kamers) en overnachtingen en over 2016 de segmentering naar bezoekmotief en naar herkomst.

NB. Het kameraantal in 2016 in de tabel wijkt af van hoofdstuk 2 (situatie medio 2017) omdat er in 2017 enkele hotels zijn bijgekomen.

Als gevolg van de gunstige economische omstandigheden en door de groei van het kameraanbod, is het aantal verhuurde kamers vanaf 2013 gestegen met 24% tot 338.000, gemiddeld 7,5% per jaar. Het bevestigt niet alleen dat de hotelmarkt floreert, maar ook dat nieuw aanbod nieuwe vraag schept, omdat deze groei hoger ligt dan de autonome groei van de toeristische en zakelijke vraag. Met name bij de 'sprong' van 2013 naar 2014 speelt dat een rol. Het aantal overnachtingen bedroeg in 2016 in de regio 568.000.

(\*) De meeste gemeenten in de regio innen Toeristenbelasting, met als grondslag het aantal overnachtingen. Purmerend en Wormerland doen dat pas sinds 2017; Zaandam en Oostzaan hebben per 2016 Toeristenbelasting ingevoerd.

(\*\*) Vanwege onvolledige gegevens is de bedbezetting over 2013 niet te berekenen.



Foto: Fort Resort Beemster. Bron: [www.fortresortbeemster.nl](http://www.fortresortbeemster.nl)

# 3. Bezettingsanalyse

## Kerngegevens presteren hotelsector Zaanstreek-Waterland

Regio Zaanstreek- Waterland	2013	2014	2015	2016	%
Aantal kamers in hotels/pensions (*)	1.074	1.184	1.184	1.246	
Aantal kamers in b&b's (**)	260	270	280	296	
Aantal kamers in hotels, pensions, b&b's	1.334	1.454	1.464	1.542	
Kamerbezetting hotels/pensions	62,4%	65,8%	66,9%	67,6%	
Kamerbezetting b&b's	29,6%	29,6%	29,8%	28,6%	
Aantal kamernachten in hotels/pensions	245.000	284.000	289.000	308.000	
Aantal kamernachten in b&b's	28.000	29.000	30.000	31.000	
Aantal kamernachten totaal	273.000	313.000	319.000	338.000	100%
idem, index (2014 = 100)	100	115	117	124	
Aantal bedden in hotels, pensions, b&b's	2.860	3.117	3.139	3.306	
Bedbezetting hotels, pensions en b&b's	nb	42,4%	44,7%	47,1%	
Aantal overnachtingen totaal	nb	482.000	513.000	568.000	
Gem. aantal gasten per verhuurde kamer	nb	1,54	1,61	1,68	
<b>Kamernachten naar vraagsegment</b>					
Aandeel toeristisch	nb	nb	nb	213.000	63%
Aandeel zakelijk individueel	nb	nb	nb	101.000	30%
Aandeel zakelijke groepen (MICE)	nb	nb	nb	24.000	7%
<b>Kamernachten naar herkomst</b>					
Aandeel Nederland	nb	nb	nb	135.000	40%
Aandeel Europa (niet NL)	nb	nb	nb	159.000	47%
Aandeel rest van de wereld	nb	nb	nb	44.000	13%

Bronnen: Toeristenbelasting gemeenten, hotelenquête. Bewerking: LAGroup, juli 2017

(\*) Ultimo 2016 is nog zonder EasyHotel Zaandam (begin 2017 geopend)

(\*\*) Aantallen 2013-2015 zijn een schatting o.b.v. inventarisatie 2016

### Sterke groei kamerbezetting

Ook de bezetting is toegenomen, tot bijna 68% in 2016 bij de hotels en pensions. Dat is wel minder sterk dan de groei van de vraag omdat ook het kameraanbod toenam. Traditioneel hebben de B&B's een veel lagere kamerbezetting, rond de 30%. Deze is de afgelopen jaren nauwelijks gestegen, vermoedelijk vanwege de groei van de concurrentie binnen dit segment, waarbij de nieuwe bedrijven – in tegenstelling tot bij de hotels – nauwelijks 'marketingkracht' hebben om snel een goede bezetting te realiseren.

Gemiddeld wordt een verhuurde kamer door 1,7 gasten bezet, wat duidt op een hoog aandeel toeristen, die relatief vaak met twee personen een kamer huren.

### Toeristische vraag met 63% hoog aandeel

Op grond van de hotelenquête is ook in kaart gebracht hoe de segmentatie naar vraagsegment er momenteel uit ziet. De segmentatie van de individuele hotels kan hier aanzienlijk van afwijken. De toeristische vraagmarkt is goed voor circa 63% van de totale vraag. De individuele zakelijke markt neemt 30% van de vraag voor haar rekening, de resterende 7% komt voort uit de vraag vanuit zakelijke groepen (MICE).

### 60% buitenlandse overnachtingen

Een relatief klein deel van de overnachtingen (40%) betreft Nederlanders. De verdeling van de 60% buitenlandse overnachtingen is als volgt:

- 15% Duitsland
- 9% Verenigd Koninkrijk
- 8% België
- 15% rest van Europa
- 13% rest van de wereld.

## 3. Bezettingsanalyse

### **Onvoldoende respons voor uitspraken kameropbrengst; wel stijging**

In de hotelenquête is ook gevraagd naar de ontwikkeling van de gemiddelde logiesopbrengst per verhuurde kamer (ADR = Average Daily Rate). Het aantal hotels dat die vraag heeft beantwoord, is echter te gering om uitspraken voor de gehele sector te doen. Wel valt op dat alle hotels die deze vraag beantwoordden, een stijging van de ADR hadden ondervonden, gemiddeld met liefst 10% per jaar sinds 2013.

### **Hoog aandeel overnachtingen Airbnb in de regio**

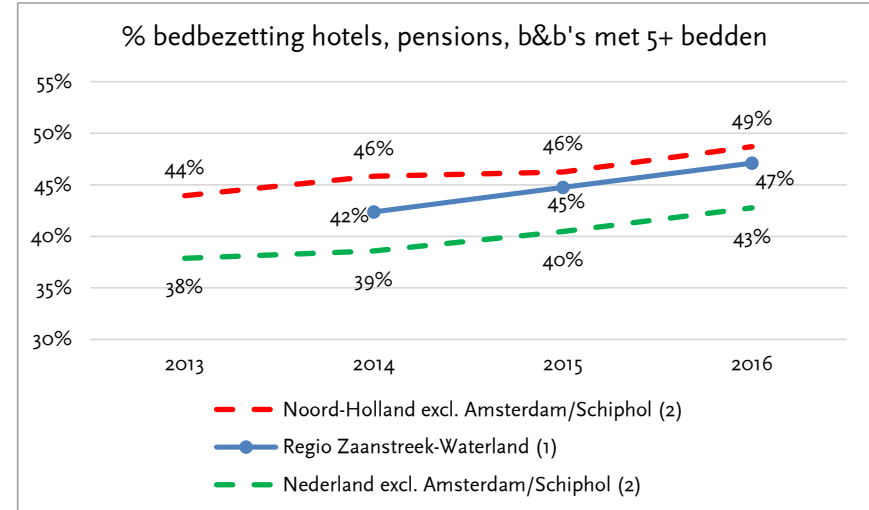
We zagen in paragraaf 2.2 dat Airbnb-accommodaties in de regio Zaanstreek-Waterland zo'n 60-90.000 overnachtingen op jaarbasis realiseren. Ten opzichte van de 568.000 overnachtingen in hotels, pensions en B&B's (2016) trekt Airbnb een fors aantal van 10-15% ten opzichte van de reguliere overnachtingen. In andere regio's in Nederland waar we soortgelijke onderzoeken doen, ligt dat veelal tussen de 1% en 5%. De ligging nabij Amsterdam speelt daar naar onze indruk een belangrijke rol bij.

### 3.2 Hotelbezetting regio vergeleken

De bezetting in de regio Zaanstreek-Waterland is vergeleken met enerzijds met het gemiddelde van Noord-Holland (exclusief Amsterdam en Schiphol) en anderzijds 'regionaal' Nederland: het totaal van regionale gebieden elders in Nederland, zonder Randstad en zonder grote steden. Bronnen zijn het CBS en de jaarlijkse Hosta-rapporten van Horwath HTL.

#### **Bedbezetting Zaanstreek-Waterland boven gemiddelde**

De grafiek rechts laat de ontwikkeling zien van de bedbezetting in de regio Zaanstreek-Waterland (blauw) versus Noord-Holland (rode stippellijn) en de rest van 'regionaal' Nederland (groene stippellijn). Deze CBS-cijfers betreffen alle hotels, pensions en B&B's met ten minste vijf bedden. De regio presteert bijna net zo goed als geheel Noord-Holland (excl. A'dam/Schiphol) en maakt ongeveer dezelfde groeicurve door.



(1) Bron: Toeristenbelasting gemeenten; bewerking LAGroup

(2) Bron: CBS; bewerking LAGroup

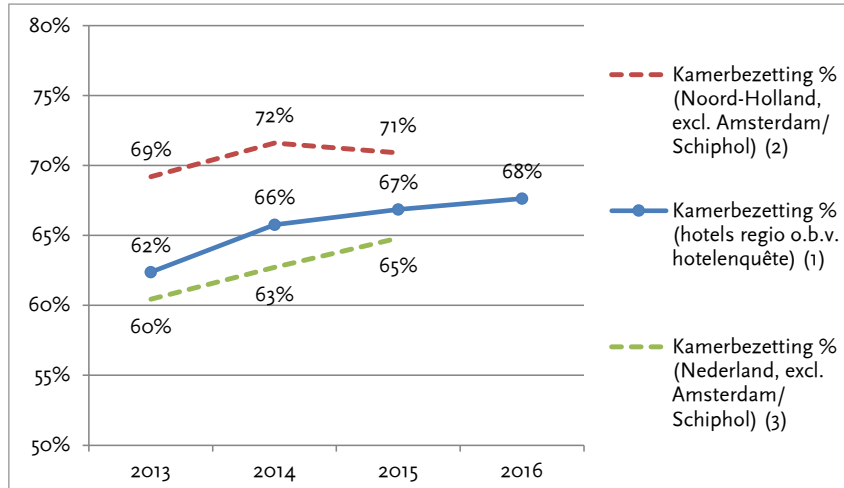
#### **Kamerbezetting Zaanstreek-Waterland stijgt snel**

De grafiek op de volgende pagina toont voor dezelfde gebieden de kamerbezetting. Cijfers 2016 zijn voor de vergelijkingsgebieden nog niet beschikbaar. Hier is er een groter verschil met Noord-Holland, ten nadele van Zaanstreek-Waterland. Dat heeft te maken met de samenstelling van de steekproeven: Hosta-cijfers betreffen vooral grotere (keten)hotels die in het algemeen een betere bezetting hebben dan kleinere onafhankelijke hotels. De vergelijking hierboven op basis van CBS-cijfers geeft dan ook een wat realistischer beeld. De regiocijfers betreffen hotels zonder B&B's.

Hoe dan ook is er sprake van een sterke ontwikkeling in Zaanstreek-Waterland. Dat kan – naast de economische hoogconjunctuur – ook verklaard worden door het (opnieuw) toenemen van de *overflow* vanuit Amsterdam, waar de hotelbezetting weer torenhoog is, ondanks de groei van het aantal kamers daar.

# 3. Bezettingsanalyse

Ontwikkeling kamerbezetting Zaanstreek-Waterland vs. vergelijkingsgebieden



(1) Bron: Hotelenquête; bewerking LAGroup

(2) Bron: Hosta (provincie Noord-Holland, exclusief Amsterdam/Schiphol)

(3) Bron: Hosta (Nederland exclusief Amsterdam/Schiphol)

## Discrepantie cijfers uit verschillende bronnen is een probleem

Voor de bezettingsanalyses hadden we twee bronnen: het aantal overnachtingen uit de toeristenbelasting en de kamerbezetting in de hotelenquête. Tussen beide data zou een logisch verband moeten zijn. Bij de hotels is dat in grote lijnen ook het geval. Bij de B&B's namen de verschillen tussen de opgegeven (hoge) kamerbezetting in de enquête en de berekende (lage) kamerbezetting op basis van de opgegeven overnachtingen voor de toeristenbelasting echter grote vormen aan. Beide zijn in onze ogen vermoedelijk onbetrouwbaar. We zijn daarom in onze analyses daar ongeveer 'tussen' gaan zitten.

## 3.3 Enkele andere aspecten hotelbezetting regio

### Pieken in de hotelvraag: 'schouder' seizoenen, en weekend. Hoog aantal hotels is vaak volbezet

Uit de enquête onder de hoteliers en B&B-exploitanten blijkt het volgende wat betreft de piekbezetting van de accommodaties:

- De drukste maanden qua bezetting zijn april, mei en augustus. Ook juni, juli en september zijn nog behoorlijk goede maanden. Zwak is naar verhouding de gehele periode oktober t/m februari.
- Mei is de topmaand voor zowel de hotels als de B&B's.
- Wat opvalt, is dat ook bij de typisch 'zakelijke' hotels de zomermaanden relatief goed zijn bezet.
- Zowel hoteliers als B&B's-houders zien de zaterdag als best bezette weekdag, direct gevolgd door de vrijdag. Bij de B&B's is ook de zondag opvallend goed bezet.
- Gemiddeld zeggen de hoteliers en B&B-houders liefst 160 nachten per jaar vrijwel vol te zitten. Dat verschilt overigens sterk tussen de individuele hotels. Sommigen – met name B&B's – spreken over 30 tot 80 nachten, maar de meesten zitten ruim boven de 100 en een aantal ruim boven de 200 nachten waarin zij nagenoeg vol zijn. In verhouding tot onderzoeken die wij in andere regio's doen, is dat een hoge uitkomst.

### Evenementen vooral belangrijk voor de hoteliers

50% van de respondenten van de hotelenquête geeft aan dat ze baat hebben bij evenementen. Maar er is een opvallend verschil tussen de hotels en de B&B's: voor 75% van de hoteliers zijn evenementen van belang; voor B&B-houders is dat slechts 35%. Wat opvalt – ten opzichte van andere regio's waar wij onderzoek doen – is dat er maar weinig concrete evenementen worden genoemd. De enige die genoemd worden, zijn de Dam tot Damloop (2x), de beurs IBC in de RAI (2x), de Volendammer Kermis (2x), de Edam Waterdag (1x), de kaasmarkt Edam (1x), Sail (1x) en Welcome to the Future in Het Twiske (1x). Verder noemen de

### 3. Bezettingsanalyse

respondenten feestperiodes (Hemelvaart, Pasen, Pinksteren, totaal 4x), evenementen op het Hembrugterrein (5x), congressen in Amsterdam (1x), de Keukenhof (2x) en het bloembollenseizoen (1x).

#### ***Gevarieerde feedback hoteliers met betrekking tot gemeentelijk beleid***

In de enquête is ten slotte gevraagd of de respondenten nog een boodschap wilden meegeven aan de gemeente waarin hun bedrijf is gevestigd. Een aantal respondenten heeft daarvan gebruik gemaakt. In bijlage 2 staan alle reacties weergegeven. Deels gaan ze over dezelfde onderwerpen (zoals toeristenbelasting), waaruit blijkt dat deze sterker leven dan andere onderwerpen. Niet ter zake doende en vertrouwelijke opmerkingen (o.a. over verbouwingsplannen) zijn weggelaten.





## 4. Hotelinitiatieven Zaanstreek-Waterland



### ***Plannen voor circa 760 hotelkamers, waarvan circa 505 vrijwel zekere nieuwe hotelkamers in Zaanstreek-Waterland komende jaren***

Wij voerden een inventarisatie uit van hotelinitiatieven (uitbreiding, nieuwbouw en eventueel sluiting) in de regio Zaanstreek-Waterland. Bronnen daarvoor waren de begeleidingsgroep, internetsearch en de hotelenuquête. De resultaten staan weergegeven op de volgende pagina. Totaal gaat het om 13 plannen met 725-795 kamers (gemiddeld circa 760 kamers). Opgemerkt wordt dat het hier gaat om een momentopname per medio 2017.

In onze berekening van de marktruimte (hoofdstuk 6) worden alleen initiatieven met een slaagkans van 75% en meer meegeteld als 'zeker' (toekomstig) hotelaanbod. Dat betreft 7 plannen met totaal 470-540 (gemiddeld circa 505 kamers). Ten opzichte van het vorige onderzoek, toen er voor slechts 9 kamers vrijwel zekere plannen waren, gaat het nu om beduidend meer kamers die (vrijwel) zeker doorgaan. Die 505 kamers betekenen een toename van 38% ten opzichte van het huidige kameraanbod in hotels en pensions (exclusief B&B's).

### ***Ontwikkelingen nabij de regio Zaanstreek-Waterland***

Naast het geplande aanbod in de regio, opende vrij recent het Van der Valk Hotel Hoorn zijn deuren, enkele kilometers ten noorden van de regio. Dit hotel heeft 155 kamers in het 4-sterrensegment en een ruim aanbod van voorzieningen en zal ook een deel van de vraagmarkt in de regio Zaanstreek-Waterland bedienen.

Elders in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), met name in Amsterdam, wordt de komende jaren nog een groei voorzien van duizenden nieuwe hotelkamers. Naar verwachting zal deze kamergroei ertoe leiden dat de *overflow* vanuit Amsterdam naar de regio Zaanstreek-Waterland de komende jaren zal afnemen.

# 4. Hotelinitiatieven Zaanstreek-Waterland

Overzicht plannen uitbreidingen en nieuwbouw hotels en pensions in Zaanstreek-Waterland

Hotelbouwplannen					Geschat of gegeven aantal kamers	Geschat jaar van opening	Geschatte realisatie- kans <sup>(1)</sup>
Nr.	Naam plan	Locatie	Gemeente	Aantal sterren			
1	uitbreiding hotel (vertrouwelijk)	-	Beemster	4	2	2017	99%
2	verplaatsing Van der Valk Hotel Purmerend	Kom A7	Purmerend	4	100 <sup>(2)</sup>	nb	75%
3	Mirror Waterhotel - nieuwbouw	Recreatiegebied Het Hemmeland	Waterland	4	50	2019	75%
4	Lake Land Hotel - renovatie	jachthaven, Monnickendam	Waterland	3	-20 <sup>(3)</sup>	2018	75%
5	hotel-restaurant	Zaandam-C, westkant NS-station	Zaanstad	3+	108	2018	75%
6	hotel Kalverschans + conf.zalen	A7/Zuideweg 72, Wijdewormer	Wormerland	4	150	nb	75% <sup>(5)</sup>
7	hotel 7.000 m2 + evt. voorzieningen	zuidkant gemeente, langs de A10	Landsmeer	3	80-150 <sup>(4)</sup>	nb	75% <sup>(6)</sup>
8	hotel	Zaandam-C, westkant NS-station	Zaanstad	2	100	nb	50%
9	uitbreiding hotel (vertrouwelijk)	-	Zaanstad	3	30	nb	50%
10	hotel/groepsaccommodatie	nabij Van der Valk Volendam	Edam-Volendam	nb	8	nb	50%
11	hotel	Slobbeland 11, Volendam	Edam-Volendam	4	40	nb	25%
12	uitbreiding hotel (vertrouwelijk)	-	Waterland	4	40	nb	25%
13	hotel	Zaandam-C, Oostkade	Zaanstad	3	37	nb	25%
<b>Totaal hotelbouwplannen in regio Zaanstreek-Waterland (afgerond)</b>					725 - 795	kamers (gem. 760)	
<b>Waarvan hotelbouwplannen met 75% of meer kans op slagen (afgerond)</b>					470 - 540	kamers (gem. 505)	

1. Beoordeling kans van slagen op basis van eigen analyse LAgrou en gegevens gemeenten. Aan beoordeling kan geen recht worden ontleend.
2. Genoemd aantal kamers betreft extra kamers t.o.v. huidig aantal van 40 kamers.
3. Betreft renovatie van bestaand hotel. Aantal kamers gaat terug van 128 naar circa 108.
4. Exact kameraantal niet bekend. Genoemd kameraantal is indicatief.
5. Hoewel de betreffende RO-procedure "ingewikkeld" is volgens de gemeente, hebben de portefeuillehouders in het regio-overleg groen licht gegeven aan dit plan.
6. Hoewel er nog een ruimtelijke procedure moet worden doorlopen en er nog geen definitieve exploitant is, is volgens de gemeente de provincie akkoord met het plan.

Bronnen: informatie gemeenten Zaanstreek-Waterland, deskresearch. Bewerking: LAgrou, juli 2017

# 5. Toekomstanalyse vraagmarkten: zakelijk, toeristisch, MICE



*Dit hoofdstuk geeft de (macro-economische) vraagprognoses voor de ontwikkeling in Nederland en waar mogelijk de regio Zaanstad-Waterland van de toeristische, de zakelijke en de MICE-markt. Deze prognoses zijn input voor de raming van de marktruimte (hoofdstuk 6). In deze paragraaf is de extra eigen vraag die gecreëerd wordt door nieuwe hotels buiten beschouwing gelaten. Dit aspect wordt wel meegenomen bij de prognoses van de marktruimte in hoofdstuk 6.*

## 5.1 Toeristische markt

### **Gestage groei hotelovernachtingen in Nederland en Noord-Holland**

In Nederland nam sinds het vorige onderzoek de hotelvraag flink toe. Het aantal binnenlandse hotelovernachtingen groeide in de periode 2013-2016 met 13%, het aantal buitenlandse overnachtingen zelfs met 26% (bron: CBS). Beide ontwikkelingen kwamen vooral ten goede aan de steden in Nederland. De sterke groei in en rondom Amsterdam vertroebelt bovendien dit beeld. In de tabel hieronder geven we een aantal cijfers over de periode 2013-2016 waarin steeds Amsterdam buiten beschouwing is gelaten.

*Enkele ontwikkelingen hotellerie Nederland en Noord-Holland (excl. Amsterdam)*

	2013	2014	2015	2016	2013→ 2016
<b>Nederland exclusief Amsterdam</b>					
Aantal bedden (index, 2013 = 100)	100	103	103	104	3,7%
Aantal overnachtingen (index, 2013 = 100)	100	105	110	117	17,1%
Bedbezetting (%)	38%	39%	40%	43%	13,0%
<b>Noord-Holland exclusief Amsterdam</b>					
Aantal bedden (index, 2013 = 100)	100	103	104	106	5,7%
Aantal overnachtingen (index, 2013 = 100)	100	107	109	117	17,1%
Bedbezetting (%)	44%	46%	46%	49%	10,8%

Bron: CBS. Bewerking: LAGroup 2017

## 5. Toekomstanalyse vraagmarkten

Omdat het aantal overnachtingen veel sneller steeg dan het aanbod, is de bedbezetting in Nederland (exclusief Amsterdam) met liefst 13% gestegen (let wel, dat zijn geen procentpunten). In Noord-Holland (exclusief Amsterdam) lag dat met bijna 11% iets lager omdat hier het beddenaanbod relatief sterker steeg dan in de rest van Nederland.

### **Toeristische vraag stijgt sneller dan zakelijke vraag**

Kijken we naar het bezoekmotief, dan blijkt het aantal toeristische hotelovernachtingen in Noord-Holland (ex Amsterdam) sinds vorig onderzoek gemiddeld met 7,2% per jaar te zijn gegroeid; zakelijk was dat 3,0%.

### **Ontwikkelingen binnenlands toerisme**

Uit de hotelenquête blijkt dat 40% van de overnachtingen in de regio uit de binnenlandse (Nederlandse) markt zijn. Voor de ontwikkeling van de binnenlandse toeristische markt tot 2022 in Nederland geldt:

- De prognoses van consumentenbestedingen laten – na een aantal lastige jaren – voor 2017 en 2018 een goed beeld zien (+2%). Ook voor de jaren daarna wordt een lichte groei verwacht (+1% per jaar). Een deel van deze consumptie zal bestedingen aan vrijetijdsactiviteiten betreffen (zie paragraaf 5.2).
- Een aantal factoren heeft een positieve invloed op de hotelvraag. Dit zijn: acties, websites en veilingen die hotelovernachtingen voor de consument aantrekkelijker maken, het groeiend aantal welgestelde senioren en een algemene groeiende interesse onder consumenten voor hotelovernachtingen. NBTC-NIPO geeft aan dat op de langere termijn de hotelvraag zal blijven groeien.\* Dit is in lijn met de lange-termijntrend die zich reeds laat zien vanaf 2000 (en eerder).

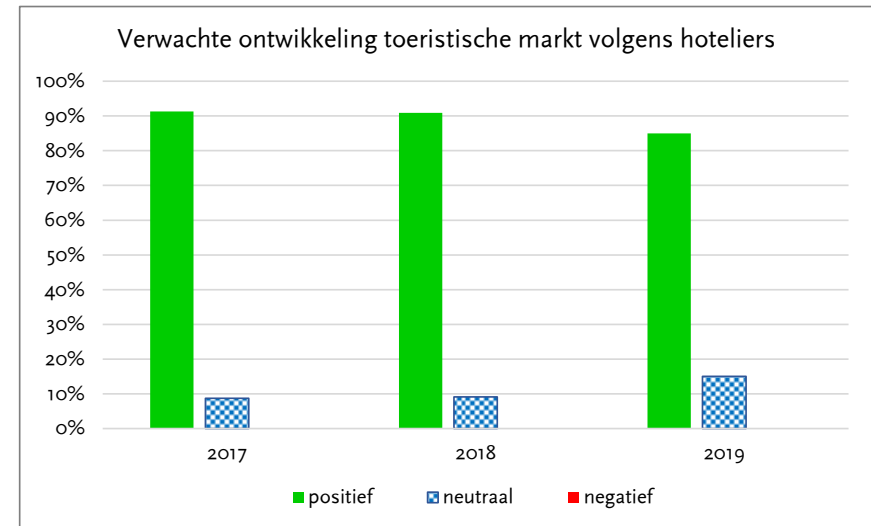
### **Ontwikkelingen inkomend toerisme**

De markt van inkomend toerisme in hotels in de regio Zaanstreek-Waterland is goed voor 60% van alle overnachtingen. Uit de hotelenquête blijkt dat Duitsland het best vertegenwoordigde herkomstland is

(15% van de overnachtingen). Het Verenigd Koninkrijk (9%) en België (8%) volgen. Ook komen er veel overnachtingen van buiten Europa (13%). NBTC-NIPO voorspelt een groei van het inkomend toerisme tot 2020 van +5% uit landen binnen Europa en van liefst +15% uit landen buiten Europa. Voor onze drie buurlanden Duitsland, België en het VK wordt een gezamenlijke groei van +7% verwacht. Naar verwachting zal ook de hotellerie in de regio Zaanstreek-Waterland van deze groei kunnen profiteren, gezien haar ligging nabij Amsterdam en het relatief hoge aandeel niet-Europese gasten en gasten uit buurlanden in deze regio.

### **Hoteliërs erg positief over nabije ontwikkeling toeristische vraag**

Uit de hotelenquête blijkt dat 63% van de hotelovernachtingen in de regio toeristisch is. De grafiek hieronder geeft aan hoe de hoteliers in de enquête naar de toekomstige toeristische vraag kijken. Voor de komende jaren is bijna 90% (zeer) positief hierover en niemand negatief.



Bron: Internetenquête onder hoteliers regio Zaanstreek-Waterland. Bewerking: LAGroup 2017

# 5. Toekomstanalyse vraagmarkten

## Samenvatting: groeiverwachting toeristische markt

Op grond van het voorgaande ramen wij de verwachting voor de hotelvraag vanuit het toeristisch segment in de regio Zaanstreek-Waterland, bij een behoudend en een meer optimistisch scenario, als volgt:

- 2017 - 2022: groei met 3,5 – 5,0% per jaar.

## 5.2 Zakelijke (individuele/corporate) markt

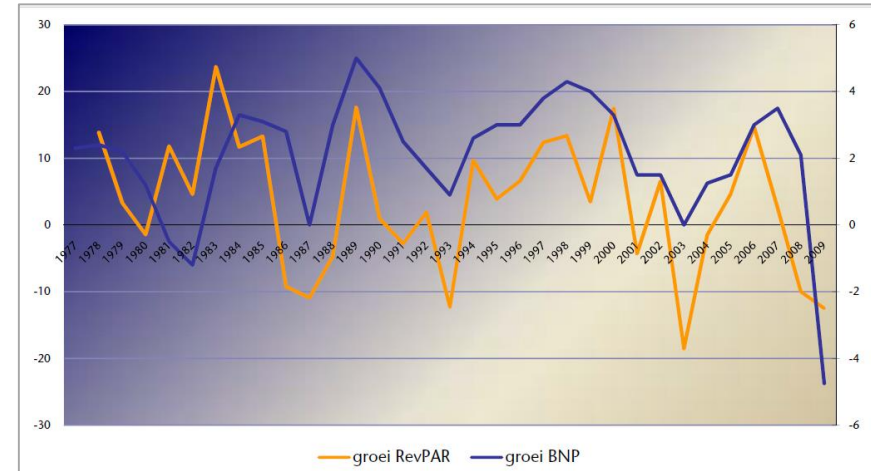
### Groei zakelijke vraag, met name internationaal. Wel onzekerheid

De vraagontwikkeling op de zakelijke markt hangt nauw samen met economische ontwikkelingen. Het Bruto Binnenlands Product (BBP), de consumptie van huishoudens in Nederland, de export en het wereldhandelsvolume zijn enkele relevante indicatoren daarvoor. De grafiek rechtsboven van Horwath HTL geeft – al is deze wat verouderd – goed weer dat er een duidelijke (positieve) correlatie is tussen de ontwikkeling van het BBP en die van de RevPAR.\*

De grafiek rechtsonder toont de prognoses van het Centraal Plan Bureau (CPB) voor de ontwikkeling van de vier hierboven genoemde indicatoren. Voor de periode over enkele jaren wordt gesproken over *'aanhoudend herstel, maar internationale onzekerheden, bijvoorbeeld door de Brexit'*. De voornaamste conclusies zijn:

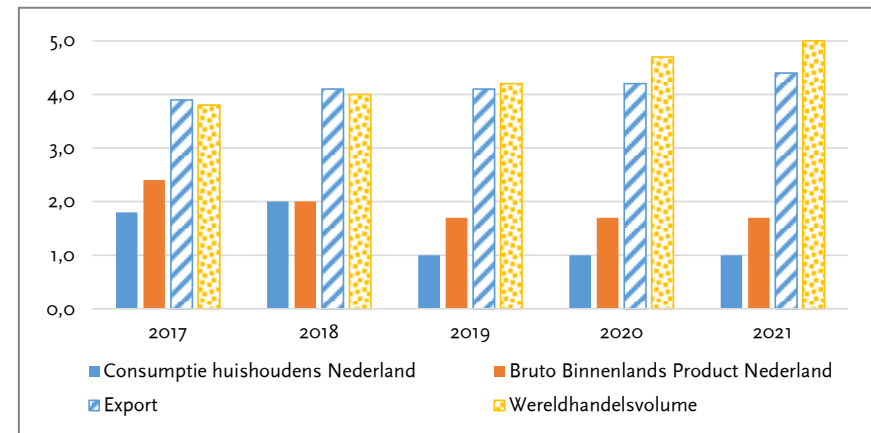
- De binnenlandse indicatoren zijn positief. Het belangrijke BBP stijgt de komende vijf jaren met bijna 2% per jaar; de binnenlandse consumptie door huishoudens met circa 1% per jaar.
- Voor de internationale indicatoren (export, wereldhandel) wordt een jaarlijkse groei van 4-5% verwacht. Als dat gerealiseerd wordt, zal dat zeker een gunstige invloed hebben op de positie van het exporterend bedrijfsleven in Nederland. Als spin-off zal het internationaal zakelijk reizigersverkeer toenemen.

Relatie tussen groei BBP en groei RevPAR



Bron: Horwath HTL, periode 1978-2009

Economische indicatoren; %-mutatie t.o.v. een jaar eerder



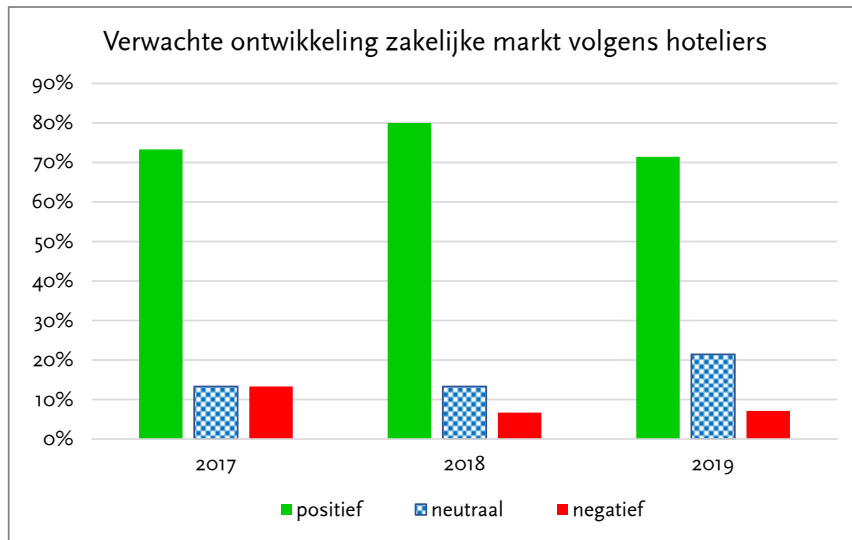
Bron: CPB, Juniraming 2017 en Centraal Economisch Plan 2017



# 5. Toekomstanalyse vraagmarkten

## Hoteliërs positief over nabije ontwikkeling zakelijke vraag

Uit de hotelenquête blijkt dat 30% van de overnachtingen in de regio uit het segment individueel zakelijk afkomstig is. De grafiek hieronder geeft aan hoe de hoteliers die reageerden op de enquête naar de toekomstige zakelijke vraag kijken. Voor de komende jaren is ruim 70% daar (zeer) positief over, minder dan 10% is negatief.



Bron: Internetenquête onder hoteliers regio Zaanstreek-Waterland. Bewerking: LAgrouP 2017

De positieve autonome groei van de zakelijke vraagmarkt kan mogelijk negatief worden beïnvloed door de hotelontwikkelingen in Amsterdam. De extra kamers die daar gerealiseerd worden, richten zich deels op de autonome zakelijke vraag van de regio Zaanstreek-Waterland. Misschien nog belangrijker is dat de overflow van zakelijke vraag uit Amsterdam daardoor af kan nemen. Daar staat tegenover dat de MRA in haar hotelstrategie probeert de groei van het aanbod in Amsterdam af te remmen.

## Samenvatting: groeiverwachting zakelijke markt

Op grond van het voorgaande ramen wij de verwachting voor de hotelvraag vanuit het segment individueel zakelijk in de regio Zaanstreek-Waterland, bij een behoudend en een meer optimistisch scenario, als volgt:

- 2017 - 2022: groei met 1,5 – 3,0% per jaar.

## 5.3 MICE-markt\*

### Verwachting MICE-markt wisselend positief en negatief

Uit de hotelenquête bleek dat in de regio Zaanstreek-Waterland 7% van de hotelvraag uit dit segment komt. Hierbij maken we de kanttekening dat er een 'grijs gebied' is in de registratie van gasten. Overnachtingen uit bezoek aan beurzen, congressen en dergelijke worden door sommige hotels geboekt als individueel zakelijk of als leisure (bij publieksbeurzen en evenementen). Hoe dan ook geldt de MICE-markt als een conjunctuurgevoelige, relatief kleine markt. Voor de vraagprognose is van belang:

- Conferentiehôtels hebben het lastig door de opkomst van web conferencing en andere nieuwe technologieën. De noodzaak om elkaar live te ontmoeten neemt daardoor af, wat ook invloed heeft op het internationale zakenreisverkeer. Tegelijkertijd zijn er ook signalen dat de invloed daarvan begrensd is en dat – zeker nu er weer meer budget voor is – de behoefte om elkaar live te ontmoeten nog steeds aanwezig is.
- De verwachting is dat de conferentie-, incentive en meeting markt na een aanzienlijke teruggang het dal wel bereikt heeft, maar nog geen bloeiende toekomst heeft. Zo voorspelt de 2017 Global Meetings Forecast voor Nederland en België gezamenlijk enerzijds een toename van het aantal deelnemers aan alle typen meetings (inclusief conferenties en incentives) met 11% voor 2017, maar tegelijkertijd een daling van totale budget hiervoor met -/ - 0,4%.\*

## 5. Toekomstanalyse vraagmarkten

- Onderzoeksbureau Advito\* voorspelt voor 2017 en 2018 voor Europa een toename van de vraag naar meetings in externe accommodaties. Wel maken de onduidelijke gevolgen van de Brexit deze voorspelling volgens het bureau onzeker.
- De beurzenmarkt is voor de regio van behoorlijk belang (als het gaat om beurzen die leiden tot overnachtingen). Niet voor niets wordt in de hotelenquête de internationale beurs IBC in de RAI genoemd als een evenement tijdens welke hotels (behoorlijk) vol zitten.
- Voor de komende jaren lijkt voor de regio een zeer gematigde groei het meest voor de hand liggend, met een licht positieve invloed vanuit de macro-economische verwachtingen tot 2021 (zie paragraaf 5.2).

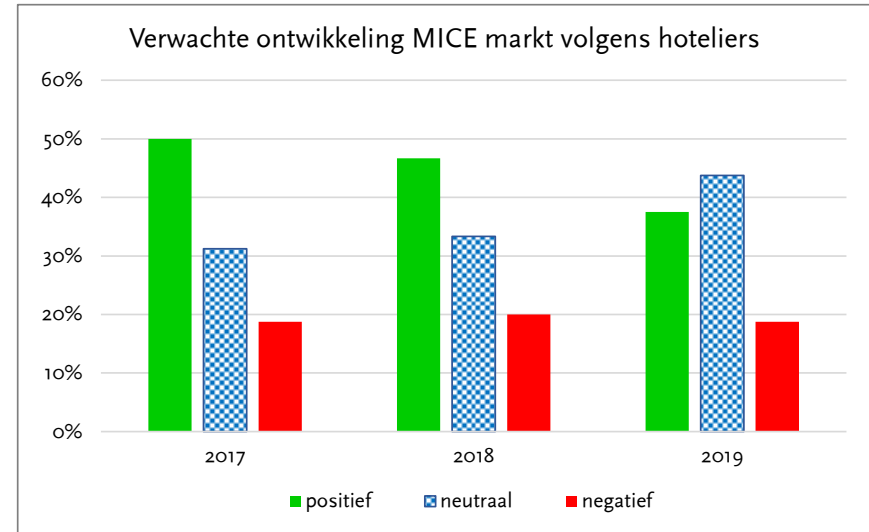
### Hoteliërs redelijk positief over nabije ontwikkeling MICE-vraag

- De grafiek hiernaast geeft aan hoe de hoteliers die reageerden op de enquête, kijken naar de toekomstige MICE-vraag. Er is over dit segment wat minder optimisme dan over de toeristische en zakelijke vraagontwikkeling, maar het aandeel optimisten is toch flink hoger dan het aandeel pessimisten.

#### Samenvatting: groeiverwachting MICE-markt

De MICE-markt zal zich de komende jaren in de regio Zaanstreek-Waterland, met name onder positieve invloed van de macro-economische indicatoren, naar verwachting als volgt ontwikkelen:

- 2017 - 2022: groei met 0,5 – 2,0% per jaar.



Bron: Internetenquête onder hoteliers regio Zaanstreek-Waterland. Bewerking: LAgrou 2017

### 5.4 Samenvatting prognose 2017 – 2022

Alle voorgaande prognoses zijn in de tabellen op de volgende pagina samengevat. Daarbij zijn de groeiprognoses voor elke segment naar rato van het marktaandeel van dat segment meegerekend.

- Dat levert – bij een behoudend scenario – een totale groei op van 2017 tot en met 2022 van **+17%** in de regio Zaanstreek-Waterland, wat neerkomt op gemiddeld 2,7% per jaar.
- Bij het optimistische scenario is dat **+28%** over dezelfde periode, wat neerkomt op gemiddeld 4,2% per jaar.

Deze groeiprognoses dienen in hoofdstuk 6 als input bij het bepalen van de marktruimte voor hotelkamers tot 2022.

# 5. Toekomstanalyse vraagmarkten

## Groei prognose hotelvraagmarkt regio Zaanstreek-Waterland - BEHOUDEND

Vraagsegment	Aandeel	Jaarlijkse groei bij behoudend scenario					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Toeristisch	63%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Zakelijk individueel	30%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
MICE	7%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Gewogen gemiddelde	100%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
<b>Index 100 = 2016</b>	100,0	102,7	105,5	108,3	111,2	114,2	<b>117,3</b>

## Groei prognose hotelvraagmarkt regio Zaanstreek-Waterland - OPTIMISTISCH

Vraagsegment	Aandeel	Jaarlijkse groei bij optimistisch scenario					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Toeristisch	63%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Zakelijk individueel	30%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
MICE	7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gewogen gemiddelde	100%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
<b>Index 100 = 2016</b>	100	104,2	108,6	113,1	117,8	122,8	<b>127,9</b>



# 6. Prognose markt- ruimte hotelkamers 2017-2022



## 6.1 Normatieve kamerbezetting

### **Normatieve hotelbezetting evenwicht tussen vrager en aanbieder**

Om de toekomstige marktruimte voor nieuwe hotelkamers te kunnen bepalen, is het nodig om eerst vast te stellen welke hotelbezetting als 'normaal' kan worden beschouwd. De normatieve bezetting kan vanuit twee kanten worden benaderd: (1) vanuit de vraagkant (afnemers) van de markt en (2) vanuit de aanbiederskant (de hotels, pensions en B&B's).

1. Voor de vraagkant is het relevant dat er voldoende aanbod is aan kamers op momenten dat dit nodig is, zowel in aantal als in de gewenste kwaliteits- en prijsklassen. Een ruim en divers hotelaanbod maakt een gebied aantrekkelijk, niet alleen voor toeristen maar ook voor congressen en zakelijke bezoekers. Wanneer gebieden een kamerbezetting hebben die structureel hoog is, dan zal er relatief vaak nee moeten worden verkocht, zal dat een prijsopdrijvend effect hebben en zullen afnemers te vaak moeten uitwijken naar hotels buiten de regio.
2. Aan de andere kant moeten hotels voldoende kunnen renderen om hun continuïteit te waarborgen. Welke bezetting daarvoor nodig is, hangt af van veel factoren: hun verkoopprijzen en kostenstructuur, de lokale kosten voor grond en gebouwen, een lage of hoge huur, de fase waarin het bedrijf verkeert (net gestart, veel/weinig afgeschreven), e.d.

### **Normatieve kamerbezetting verschilt per regio**

In hotelbeleidsstudies wordt vrijwel altijd een kamerbezetting ergens tussen de 60% en 70% als normatief beschouwd. Soms wordt een bandbreedte (van maximaal 5%) gehanteerd, meestal een enkel percentage. Een hoge normatieve bezetting wordt veelal gehanteerd in (grote) steden, vanwege onder andere hoge grondprijzen. Een lagere normbezetting geldt buiten de steden en in regio's met naar verhouding veel conferentiehôtels/-centra.

# 6. Prognose marktruimte hotelkamers 2017-2022

## Meerjarige gemiddelde kamerbezetting 'regionaal Nederland' 63,4%

Op basis van Hosta-rapporten over 2007 t/m 2015 blijkt de gemiddelde kamerbezetting in 'regionaal' Nederland (exclusief zes grote steden en exclusief drie uitgesproken conferentieregio's) 63,4% te bedragen (zie tabel; cijfers 2016 nog niet beschikbaar).

### Gemiddelde kamerbezetting 'regionaal' Nederland

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Gemidd.
'Regionaal' NL (*)	66%	65%	61%	60%	61%	64%	63%	65%	67%	63,4%

(\*) Nederland exclusief zes grote steden (G4, Eindhoven, Maastricht), exclusief drie 'conferentie' regio's (Veluwe, regio Utrecht, Noord-Brabant)

Bron: Hosta-rapporten Horwath HTL

Weliswaar wordt een deel van deze periode gekenmerkt door de financiële crisis, maar ook in topjaren voor de hotellerie (2007, 2008) kwam in deze regio's de gemiddelde bezetting niet boven de 67%.

We merken daarbij op dat de Hosta-cijfers in hoofdzaak de grotere en betere hotels in Nederland (3-, 4- en 5-sterrenhotels) betreffen en niet of nauwelijks conferentiecentra en B&B's. Deze laatste categorieën hebben in het algemeen een lagere bezetting dan eerdergenoemde hotels. Het 'gemiddelde' Nederlandse hotel heeft dan ook een wat lagere bezetting dan uit de Hosta-onderzoeken blijkt.

## Normatieve kamerbezetting regio Zaanstreek-Waterland 63,5%

Ondanks dat de bezetting in recente jaren wat hoger lag, hanteren wij voor het onderzoeksgebied Zaanstreek-Waterland – mede vanwege hetgeen we in de vorige alinea vermeldden – een normatieve kamerbezetting van 63,5%, dus op het niveau van het langjarig gemiddelde.

## 6.2 Marktruimte hotelkamers

### Marktruimte algemeen

Om de marktruimte in de regio Zaanstreek-Waterland tot 2022 te bepalen, zijn de volgende stappen doorlopen:

- De omvang van de huidige vraag in de regio is vastgesteld in hoofdstuk 3, met als peiljaar 2016. Daar is ook vastgesteld hoe de vraag is verdeeld over de drie relevante vraagsegmenten: de toeristische, de zakelijke en de MICE-markt.
- Vervolgens is, op basis van macro-economische en regionale ontwikkelingen, in hoofdstuk 5 voor elk vraagsegment geraamd wat naar verwachting de ontwikkeling van de vraag zal zijn in de komende vijf jaar, in een meer behoudende en in een meer optimistische variant.
- Met behulp van deze groeicijfers kan de omvang van de vraag naar hotelkamers in 2022 theoretisch worden vastgesteld. Aan de hand van de normatieve bezetting (paragraaf 6.1) kan worden berekend wat daarbij een passend aantal hotelkamers is. Het verschil tussen dat aantal en het huidige echte aantal is de (theoretische) marktruimte.
- De marktruimte wordt voor een deel al ingevuld door bouwplannen waarvan wij de kans van slagen als hoog hebben beoordeeld (zie hoofdstuk 4). Wat er eventueel resteert aan marktruimte, kan nog door de markt worden ingevuld.

In navolgende paragrafen wordt berekend wat er aan marktruimte resteert. In hoeverre de gemeenten invulling van die resterende ruimte kunnen of willen beïnvloeden, wordt besproken in hoofdstuk 7 (aanbevelingen).

Aangezien de hoogte van de normatieve bezetting is afgestemd op specifiek de hotelmarkt (inclusief pensions), wordt de markt voor B&B's niet meegenomen in de berekening. Een deel van de marktruimte kan eventueel worden gereserveerd voor nieuwe B&B's.



# 6. Prognose marktruimte hotelkamers 2017-2022

## Groei met 464 tot 674 nieuwe hotelkamers mogelijk

In hoofdstuk 5 is berekend dat – bij een behoudend scenario – een groei van +17% van de hotelvraag verwacht wordt in de regio Zaanstreek-Waterland tussen 2017 en 2022. Bij een optimistisch scenario is dat +28%. De tabel toont dat deze groei leidt tot 395.000 à 444.000 kamernachten in 2022. Bij een normatieve kamerbezetting van 63,5% zou dan een aanbod van 1.560 tot 1.700 hotelkamers gerechtvaardigd zijn. Omdat nieuwe kamers ook een eigen markt meenemen – door ons ingeschat op een eigen kamerbezetting van 30% – kunnen er nog 150 tot 220 kamers extra bijkomen. Totaal dus (afgerond) marktruimte voor 430 tot 650 kamers in de regio Zaanstreek-Waterland, tot een totaal van 1.710 tot 1.920 hotelkamers.

Berekening marktruimte voor hotelkamers op basis van groei vraagmarkt \*

REGIO ZAA NSTREEK WATER - HOTELS	BEHOUDEND SCENARIO		OPTIMISTISCH SCENARIO	
	aantal hotel-kamers	aantal verhuurde kamers	aantal hotel-kamers	aantal verhuurde kamers
situatie in de regio per eind 2016	1246	308.000	1.246	308.000
voorzien groei vraagmarkt per jaar		2,7%		4,2%
voorzien groei vraagmarkt periode 2017-2022		17%		28%
situatie bij normatieve kamerbezetting 63,5%	1.560	361.000	1.700	394.000
mogelijke toename aantal kamers en kamernachten t.o.v. (eind) 2016 o.b.v. autonome groei vraagmarkt	314	53.000	454	86.000
extra verhuurde kamers in 2022 door 'eigen markt' nieuwe hotelkamers (30% KB)	150	34.000	220	50.000
gecorrigeerde situatie	1.710	395.000	1.920	444.000
Totale groei kamernachten t.o.v. 2016		87.000		136.000
<b>mogelijke toename aantal kamers (afgerond)</b>	<b>464</b>		<b>674</b>	

## Vrijwel zekere hotelplannen kunnen worden uitgevoerd; nauwelijks marktruimte voor nieuwe initiatieven

In Zaanstreek-Waterland zijn vrijwel zekere bouwplannen voor 505 nieuwe hotelkamers (zie hoofdstuk 4). Bovendien is in mei 2017 het easyHotel in Zaandam geopend met 96 kamers. Omdat de peildatum voor de marktruimteberekening (eind) 2016 was, beschouwen we de komst van het easyHotel als een 'bouwplan'. Totaal zijn er dan voor 505 + 96 = 601 kamers (vrijwel) zekere plannen. De tabel hieronder laat zien dat er voor deze kamers marktruimte is (bij het optimistische scenario), maar dat er voor nieuwe initiatieven in de hele regio tot 2022 nauwelijks marktruimte resteert. In het volgende hoofdstuk gaan we in op wat dit betekent voor het gemeentelijk hotelbeleid in de regio.

Berekening marktruimte extra hotelkamers bovenop zekere bouwplannen

REGIO ZAA NSTREEK WATER - HOTELS		Marktruimte voor nieuwe hotelkamers	
		Behoudend scenario	Optimistisch scenario
aantal kamers in de regio eind 2016	A	1246	1.246
ruimte in de markt voor extra kamers tot 2022:			
1. door autonome groei vraagmarkt		314	454
2. door extra vraag vanuit nieuwe kamers		150	220
totale ruimte extra kamers hotels en b&b's tot 2022	B	464	674
<b>theoretisch wenselijk aantal kamers eind 2022</b>	<b>A+B</b>	<b>1.710</b>	<b>1.920</b>
totale ruimte voor extra kamers hotels & b&b's	B	464	674
vrijwel zekere bouwplannen hotels regio v.a. 1/1/17	C	601	601
<b>theoretische ruimte voor nieuwe initiatieven tot 2022</b>	<b>D=B-C</b>	<b>-137</b>	<b>73</b>

# 7. Aanbevelingen

## 7.1 Beleidsaanbevelingen hotelmarkt

### **Marktruimte nodig voor hotels die aanbod en profiel regio versterken**

In paragraaf 6.2 is geconstateerd dat er tot 2022 nauwelijks marktruimte is voor nieuwe hotelkamers in de regio Zaanstreek-Waterland, bovenop de (vrijwel) zekere hotelinitiatieven die er al zijn. De analyses in dit rapport laten zien dat het hotelaanbod in de regio redelijk evenwichtig is, maar dat er meer (middelgrote) hotels mogen komen op toeristisch aantrekkelijke plekken zoals in of tegen een historische kern of aan de kust van het Markermeer of een binnenmeer.

Echter, niet al de vrijwel zekere hotelinitiatieven dragen daar aan bij. Van de 505 geplande kamers liggen er 365 langs een snelweg met een sterke oriëntatie op Amsterdam (A7 Kalverschans, Kom A7 en A10 Landsmeer); 108 kamers komen aan de westkant van NS-station Zaandam met eveneens vooral een Amsterdamse oriëntatie. De plannen in Waterland (Mirror Waterhotel en Lake Land Hotel) versterken meer het toeristisch profiel van de regio dan de bovengenoemde plannen.

### **Aanbeveling 1: marktruimte voor nieuwe plannen tot 200 kamers**

Alleen in het optimistische scenario resteert marktruimte (73 kamers) die het mogelijk maakt het hotelaanbod te verbreden. Omdat dit tot 2022 weinig groeimogelijkheid biedt, stellen we voor om (tijdelijk) overdimensionering in de hotelplanning toe te laten (lees: extra marktruimte geven). Wij stellen de regio voor om de komende vier jaar nieuwe plannen te faciliteren tot een totaal van maximaal 200 kamers. Om te voorkomen dat deze marktruimte wordt 'opgeslokt' door hotels die nauwelijks een impuls vormen voor de breedte van het hotelaanbod, moeten nieuwe plannen/aanvragen aan een aantal voorwaarden voldoen (zie verderop). Als ze aan de doelstelling van het verbeteren van het hotelaanbod bijdragen en de marktruimte nog niet is benut, werkt de betreffende gemeente mee binnen haar



# 7. Aanbevelingen

bevoegdheden. Indien een plan daar niet aan bijdraagt, is het raadzaam om geen planologische medewerking daaraan te verlenen.

Een dergelijke benadering sluit ook aan bij de binnen MRA-verband opgestelde Regionale Hotelstrategie 2016-2022. Daarin is onder andere opgenomen dat in het MRA-gebied ruimte moet zijn voor hotels die meerwaarde vormen voor de (leef)omgeving, voor unieke concepten die kwaliteit toevoegen aan het hotelaanbod. In de strategie worden instrumenten voorgesteld om hier gericht op te sturen. Daar komen wij later in deze paragraaf op terug.

## *Bestemmingplan capaciteit onzekere factor*

Waar we spreken over faciliteren of planologische medewerking verlenen, gaat het in feite om hotelinitiatieven waar de gemeenten nog invloed op kunnen uitoefenen. Daarnaast is sprake van capaciteit in bestemmingsplannen waar hotels gerealiseerd mogen worden: als de bestemming in orde is en het bouwplan voldoet aan de bouwweisen, moet de betreffende gemeente in principe medewerking verlenen. Dit betekent dat er in werkelijkheid meer kamers kunnen komen dan onze berekeningen toelaten. Dat alleen al is reden om niet nog meer mogelijkheid dan de genoemde 200 kamers aan de markt te geven om extra aanbod te creëren (aanbod waarvoor planologische medewerking nodig is).

## **Aanbeveling 2: Aanwijzen kanszones**

Waar nieuw hotelaanbod kan komen, moet op regionaal niveau worden afgestemd. Dat sluit ook aan bij het standpunt van de provincie, die bij de ontwikkeling van nieuwe verblijfsaccommodaties waarvoor een planologische procedure nodig is, regionale afstemming eist.

In hoofdstuk 8 wordt een aanzet gegeven om gezamenlijk – binnen het verband van de regio Zaanstreek-Waterland – kanszones voor hotelontwikkeling te formuleren en deze vast te leggen op een kanskaart.

Het helpt de gemeente bij het ruimtelijk beleid – wat is waar mogelijk, onder welke voorwaarden – en stimuleert marktpartijen om hun energie te richten op plekken waar nieuwe hotels gewenst zijn en waar de gemeente planologische medewerking wil verlenen.

## **Aanbeveling 3: Toetsingskader voor toevoegingen aan de markt**

In de MRA-hotelstrategie is de regionale hotelladder geïntroduceerd, een instrument om hotelinitiatieven te toetsen. De hotelladder kent vier treden. Een regionale ‘hotelaanjager’ en een regionale adviescommissie kunnen gemeenten bijstaan bij het toepassen van de hotelladder.

- Trede 1: Voegt het initiatief iets toe aan het bestaande aanbod en zijn omgeving?
- Trede 2: Ligt het initiatief in een kansgebied?
- Trede 3: Is er sprake van transformatie? (herontwikkelingen of sloop + nieuwbouw hebben de voorkeur boven nieuwbouw)
- Trede 4: Voldoet het initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria?

Hieronder formuleren wij een aantal criteria die aansluiten bij trede 4 van de hotelladder. Eventueel kan de regio, of een individuele gemeente, naar eigen behoefte nog criteria toevoegen op basis van de hotelladder.

Plannen worden positief beoordeeld – tot zover er marktruimte is – als ze voldoen aan onderstaande criteria. Toetsing zal zowel bij nieuwe plannen als bij uitbreiding van bestaande hotels worden toegepast. Binnen de regio dient onderlinge afstemming van de toetsingsresultaten, van de mutaties in het aanbod en van de resterende marktruimte plaats te vinden.

- **Bijzonder karakter**, op alle drie of ten minste twee (keuze maken) van onderstaande aspecten:
  - *Pand*: gebruik erfgoedlocatie, of juist bijzondere nieuwbouw;
  - *Concept*: onderscheidend, uitzonderlijk, passend bij eventueel bijzonder profiel van de omgeving;

# 7. Aanbevelingen

- *Aanvullende voorzieningen*: onderscheidend en van voldoende omvang, waardoor het eigen doelgroepen trekt die dit niet in andere hotels in de regio kunnen vinden;
- *Doelgroepen*: gericht op een niche die nu niet of onvoldoende wordt bediend in de regio (bv. een zorghotel).
- **Stedenbouwkundige criteria**: op gemeenteniveau nader vast te stellen. Bijvoorbeeld op het terrein van welstand/beeldkwaliteit, aandacht voor gebruik van/functies in de plint, en dergelijke. Eventueel kan voorkeur voor transformatie van bestaande panden worden opgenomen.
- **Locaties**: liggend in een kansengebied (op gemeenteniveau, in overleg met de regio, nader vast te stellen).
- Een **onderbouwing** van de initiatiefnemer, waarom hij/zij van mening is dat de hotelontwikkeling extra vraag naar de regio trekt.
- **Flankerend beleid**: de gemeente waar het initiatief valt, dient beleid te hebben geformuleerd waarin groei van het hotelaanbod opgenomen is. Bovendien dient de gemeente een actief toeristisch promotiebeleid te hebben, bij voorkeur afgestemd met andere gemeenten in de regio.

## 7.2 Beleidsaanbevelingen hotelgerelateerd

Naast toetsing van de hotelplannen, adviseren we het volgende:

1. *Heroverwegen hotelplancapaciteit bestemmingsplannen*: op dit moment is niet duidelijk hoeveel harde plancapaciteit\* voor hotels er is in de regio. We raden aan hier onderzoek naar te doen en te overwegen of het nuttig of nodig is plancapaciteit weg te bestemmen. Om eventuele planschadeclaims te voorkomen, zal wegbestemmen op (juridisch) zorgvuldige wijze moeten gebeuren.
2. *Informatieverstrekking*: het is verstandig om het rapport – of een samenvatting daarvan – ter beschikking te stellen aan de markt. Dit kan ertoe leiden dat hotelinitiatieven die ‘meer van hetzelfde’ zijn, niet verder gaan met hun planvorming, geen financiering dan wel exploitant kunnen vinden of dat men de initiatieven dusdanig aan zal scherpen dat ze wel aan de criteria voldoen. Ook voor nieuwe initiatiefnemers biedt het een richtinggevend kader.
3. *Loketfunctie*: om adequaat op hotelinitiatieven te kunnen reageren, zal er bij elke gemeente één contactpersoon moeten zijn die alles weet over de toetsingscriteria en de relevante ontwikkelingen in de regio. Deze kan voorkomen dat niet passende initiatieven onnodig aan het lijntje worden gehouden, en ervoor zorgen dat wenselijke initiatieven worden begeleid bij de benodigde ambtelijke procedures. Proactieve benadering door de regio van de hotelmarkt, om vestiging in de regio te stimuleren, lijkt ons op dit moment niet nodig.
4. *Overleg regionale ‘hotelaanjager’*: recent is binnen de MRA een regionale kwartiermaker/hotelaanjager benoemd. De bij het vorige punt genoemde contactpersonen zouden regelmatig gezamenlijk overleg met deze kwartiermaker moeten hebben om ontwikkelingen af te stemmen.
5. *Vinger aan de pols houden*: De gemeenten moeten de ontwikkeling van de hotelvraag (bijvoorbeeld via de toeristenbelasting) en van het hotelaanbod monitoren.
6. *Verbinding*: wat opvalt, is dat bij dit – en het vorige – onderzoek de hotelsector niet actief is betrokken. Er is binnen enkele gemeenten wel een vorm van overleg binnen de hotelsector en tussen de sector en de gemeente, maar dit zou wellicht op regionaal niveau sterker kunnen worden opgepakt. Dan is er – bij onderzoeken als het onderhavige – een sparringpartner vanuit de sector en kunnen de uitkomsten op meer draagvlak binnen de hotelsector rekenen. Ook kan het ‘hotel-overleg’ zorgen voor een hogere respons op enquêtes bij hun achterban.

## 7. Aanbevelingen

7. *Evenementenbeleid*: het valt ook op dat er weinig evenementen zijn in de regio waar hoteliers baat bij hebben. Voor zover dat ligt aan een gebrekkig aanbod aan evenementen, zou gedacht kunnen worden aan een regionaal evenementenbeleid, waarbij onderling afstemming is over aard en thema en over de spreiding van evenementen over tijd en plaats.
8. *Hotelontwikkeling in relatie zien tot andere accommodatievormen*: dit onderzoek betreft de hotelmarkt, maar die kan niet los worden gezien van andere verblijfsaccommodatievormen, met name bungalows en groepsaccommodaties. Als aan die accommodatietypen ruime groei-mogelijkheden zouden worden geboden, heeft dat (negatieve) invloed op met name de toeristische hotelvraag. Hotelbeleid moet dan ook worden afgestemd met ander accommodatiebeleid.
9. *Gelijk speelveld met vakantieverhuur*: in paragraaf 2.2 werd ingegaan op Airbnb en de toekomstige groei van dergelijke vakantieverhuurders. De positieve kant is dat deze kunnen zorgen voor extra overnachtingen in de regio, bijvoorbeeld bij grote evenementen in de regio of grote internationale congressen in Amsterdam. Door deze 'flexibele schil' van overnachtingscapaciteit kunnen er tijdens dergelijke pieken meer mensen verblijven, met een positieve economische spin-off voor de regio. Daarnaast kan het de gevestigde hotellerie stimuleren om meer te innoveren, teneinde de concurrentie met Airbnb het hoofd te bieden. Ook zie je hier en daar samenwerking tussen hotels en Airbnb ontstaan, bijvoorbeeld op het gebied van boekingen. Maar Airbnb is ook sterke concurrentie voor reguliere hotels en B&B's. De gemeente Amsterdam is recent een samenwerking gestart met Airbnb op het gebied van regelgeving en handhaving. Aanbevolen wordt dan ook om op MRA-niveau te verkennen hoe de Amsterdamse regels (of onderdelen daarvan) in de hele MRA kunnen gaan gelden. Het betreft onder andere:
  - Eenduidige afspraken over het maximaal aantal nachten per jaar dat particulier aanbod voor vakantieverhuur mag worden gebruikt;
  - Een site voor verhuurders met daarop informatie over particuliere vakantieverhuur, en links naar de regels die daarvoor gelden;
  - Actief informeren van verhuurders over de geldende regels door Airbnb en het akkoord gaan met deze regels als voorwaarde stellen om te mogen verhuren via Airbnb;
  - Innen van toeristenbelasting door Airbnb namens de verhuurders;
  - Samenwerking tussen de gemeente/regio, Airbnb en andere stakeholders (institutionele huiseigenaren/verhuurders zoals woningcorporaties) om illegale verhuur aan te pakken. In Amsterdam zijn diverse rechtszaken gewonnen door huiseigenaren om te voorkomen dat hun huurders actief worden in deze markt. In zijn algemeenheid geldt dat veel afhangt van hoe overheden omgaan met regelgeving rondom dit fenomeen én de handhaving daarvan.
10. *Aandacht voor kansen langs de kustlijn*: evenals in het vorige onderzoek, raden wij aan te voorkomen dat de kustlijn helemaal wordt afgesloten voor ontwikkeling van hotels. Dat is juist een *unique selling point* voor de regio Waterland. In het beleid met betrekking tot het Markermeer/IJmeer (TBES) wordt gestreefd naar meer recreatief gebruik van de kustlijn. Meer hotels langs het Markermeer zal de aantrekkelijkheid van de regio voor een toeristisch verblijf zeker versterken.



# 8. Kansenzones voor hotels in Zaanstreek-Waterland

## 8.1 Achtergrond kansenskaart en kansenzones

### *Kansenskaart beleidsinstrument in ontwikkeling*

Waar en wanneer precies er voor de eerste keer sprake was van kansenzones en een kansenskaart voor hotels hebben we niet kunnen achterhalen, maar de MRA heeft deze inmiddels opgenomen in hun hotel-/accommodatiebeleid en de Provincie Noord-Holland is van plan dat te gaan doen.

In 2013 spraken de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer in hun “Regionale hotelstrategie 2016-2022” af om de kansenskaart te hanteren als een van de sturingsinstrumenten – naast de hotelladder en een regionaal adviesteam – om gewenste hotelontwikkeling te kunnen stimuleren en ongewenste hotelontwikkeling af te remmen. Dit beleid is overgenomen door de MRA. In de hotelstrategie wordt het begrip kansenskaart als volgt toegelicht:

*“Een plattegrond met voorkeursgebieden waarop wordt aangegeven waar volgens de MRA de beste kansen voor extra hotels liggen en - indien gewenst door de betreffende gemeente - voor welke doelgroep deze het meest geschikt zijn. Daarmee wordt ook zichtbaar waar de MRA het minder wenselijk vindt om nieuwe hotel initiatieven te realiseren.”*

en

*“De gemeenten Haarlemmermeer en Amsterdam hebben een kansenskaart opgesteld van hun gemeente. De overige MRA-gemeenten hebben aangegeven eenzelfde kaart te maken, waarna deze samengevoegd kunnen worden tot een gezamenlijke MRA-kansenskaart. Op de kaarten staat aangegeven welke gebieden de voorkeur hebben van de gemeente als het gaat om de vestiging van nieuwe hotels. Bij sommige kansgebieden (in de gemeente Haarlemmermeer) is een nadere specificatie gegeven naar doelgroep waarvoor het gebied het meest geschikt is (namelijk zakelijk of toeristisch/recreatief) of is aangegeven dat in het kansgebied mogelijkheden voor transformatie zijn.”*



# 8. Kansenzones hotels Zaanstreek-Waterland

*“De kansenkaart dient vooral als sturingsmiddel voor marktpartijen omdat het inzicht geeft in de gemeentelijke wensen. De kaart heeft daarmee indirect een adviserende functie richting partijen op een moment dat zij nog aan het zoeken zijn naar een geschikte locatie voor hun hotelinitiatief.”*

Bijlage 3 laat de kansenkaart voor hotelontwikkeling in Amsterdam zien per december 2013; bijlage 4 voor de hele MRA. Daaruit blijkt dat binnen de MRA alleen Amsterdam, Haarlemmermeer, Haarlem, Diemen, Ouder-Amstel en Landsmeer dergelijke zones hebben aangewezen.

## **Kansenkaart mogelijk ook geïntroduceerd bij de Provincie Noord-Holland**

Uit overleg met de provincie Noord-Holland blijkt dat zij er waarde aan hecht dat gemeenten en/of regio's kansenzones aanwijzen waar deze (o.a.) ontwikkeling van logiesaccommodaties willen stimuleren. Momenteel is zij accommodatiebeleid aan het ontwikkelen waarin dit naar alle waarschijnlijkheid zal worden opgenomen, ook voor hotels.

## **Geen criteria of kaders voor kansenzones**

Wij hebben bij de provincie, de MRA, de gemeente Amsterdam en de gemeente Haarlemmermeer geïnformeerd of er kaders zijn waaraan kansenzones moeten voldoen, of die behulpzaam kunnen zijn bij het vaststellen van dergelijke zones. Deze blijken er niet te zijn. De beide laatstgenoemde gemeenten hebben een groot aantal kansenzones vastgesteld (zie bijlage 4) maar niet volgens een vaste systematiek. Volgens de MRA (Remco Rienties) zullen er wel kaders komen, maar op zijn vroegst in de tweede helft van 2017.

## **Bestaande kansenzones ‘schieten alle kanten op’**

Uit bijlage 3 en 4 blijkt dat de bestaande kansenzones in de MRA zeer gevarieerd zijn. Zo is in Haarlemmermeer het gehele (enorme) gebied ‘Park 21’ als kansenzone aangewezen en is ongeveer de halve gemeente Ouder-Amstel een kansenzone. Aan de andere kant zijn relatief kleine

gebieden als het Oostenburgereiland en het CAN-metrogebied in Amsterdam ook kansenzones. In Diemen is zelfs één perceel (Arent Krijtsstraat 1, een voormalig kantoorpand) tot kansenzone benoemd.

## **8.2 Kansenzones Zaanstreek-Waterland**

### ***Nog geen regionale kansenkaart vastgesteld***

In ons onderzoek uit 2014 hebben wij, aansluitend op de hotelstrategie van de MRA, geadviseerd om binnen elke gemeente – waar gewenst – hotelkansenzones aan te wijzen, daarover binnen de ISW-regio overleg te hebben en deze vervolgens op regioniveau vast te stellen. Om diverse redenen is dat er niet van gekomen. Wel zijn enkele gemeenten aan het nadenken over kansenzones binnen hun gemeente en heeft Landsmeer een kansenzone aangewezen: het gebied Luijendijk-Zuid, langs de A10 tussen Twiske en Gouwe (zie ook de hotelbouwplannen in paragraaf 4).

### ***Voorlopige kaders kansenzones***

In overleg met de gemeenten binnen Zaanstreek-Waterland zijn voorlopig de volgende kaders geformuleerd waaraan eventuele kansenzones zouden moeten voldoen:

- De zone moet kansen bieden voor hotelontwikkeling én voor de ontwikkeling van de plek zelf;
- Het gaat niet om een individueel plot/kavel/pand - tenzij dat erg groot is - maar om een gebied, dat dan weer niet té groot moet zijn. Voorbeelden zijn Galgeriet - Monnickendam, afslag Kom A7 - Purmerend, De Dijk - Volendam, Zaanse Schans - Zaandam.

### ***Wisselende visie gemeente Zaanstreek-Waterland op kansenzones***

Op basis van een inventarisatie blijken de gemeenten binnen de onderzoeksregio wisselend tegenover het inzetten van kansenzones te staan. In de tabel op de volgende pagina wordt dit weergegeven.

# 8. Kansenzones hotels Zaanstreek-Waterland

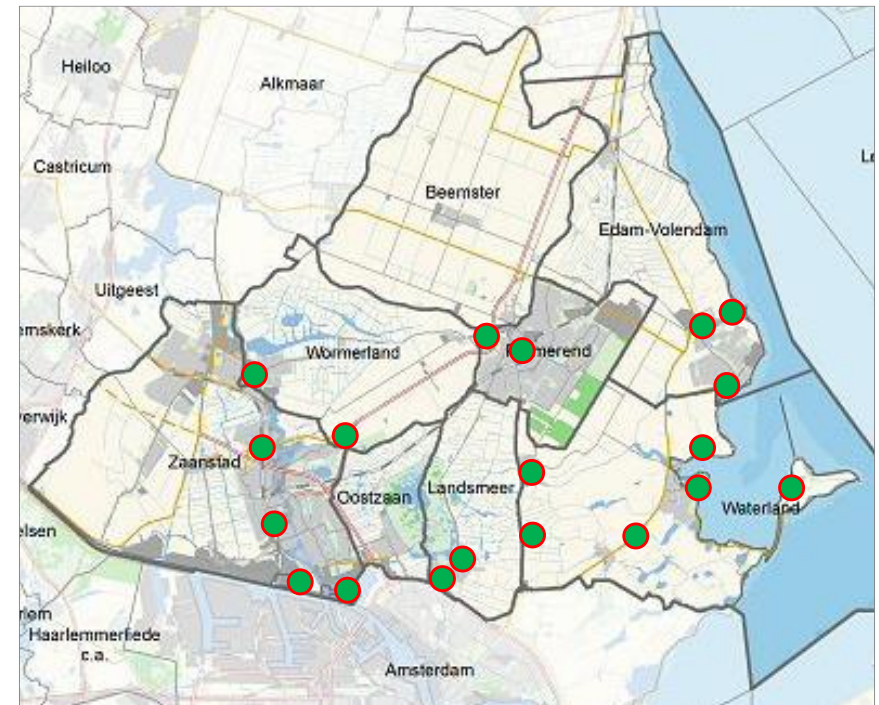
## Inventarisatie kansenzones Zaanstreek-Waterland

	bestaande kansenzones	visie op kansenzones
Edam-Volendam	-	Voorlopige ideeën voor kansenzones: Slobbeland, Fort Edam (waarbij verkeersafwikkeling een probleem is), historisch centrum Edam (m.n. voor kleinschalige boutique hotels)
Waterland	-	De gemeente Waterland ziet nadrukkelijk kansen en mogelijkheden voor kleine en middelgrote hotels op mooie locaties, bijvoorbeeld aan het water of in plaatsen waar minder accommodaties zijn (zoals Katwoude/IJpendam/Watergang/Marken/Broek in Waterland). Op Hemmeland wordt gewerkt aan de komst van het Mirror Waterhotel.
Purmerend	-	Purmerend werkt op de locatie Kom A7 aan verplaatsing en uitbreiding van het huidige Van der Valk hotel. Er zijn kansen in de historische binnenstad voor een middelgroot of enkele kleine boutique- en cityhotels.
Beemster	-	nb
Wormerland	-	Locaties Kalverschans en Zaanover opnemen als kansenzone
Landsmeer	A10 locatie	Het gewenste programma dat de gemeente voorziet is een middelgroot 3-sterren hotel, 80 tot 150 kamers, circa 7.000 m <sup>2</sup> met mogelijkheid tot extra functies, zoals wellness of sport. Blauwhoed Projectontwikkeling onderzoekt de kansen om het hotel succesvol te ontwikkelen, te exploiteren en te realiseren. Naar verwachting is er na de zomer 2017 meer duidelijkheid. Daarnaast ziet de gemeente kansen voor kleinschalige boutique hotels in het centrumgebied.
Oostzaan	-	nb
Zaanstad	-	Kansen liggen in het centrum van Zaandam en rondom de Zaanse Schans aan de zijde van Oud-Zaandijk/station Zaanse Schans-Zaandijk. Daarnaast bieden het Hembrugterrein en de Achtersluispolder potentie voor gemengde ontwikkeling waaronder hotelvestiging.

Bron: gemeenten Zaanstreek-Waterland

De 19 in de tabel genoemde locaties/gebieden zijn verwerkt in onderstaande kaart van de regio. De gemeenten zullen onderling nader met elkaar in overleg moeten hoe men staat tegenover deze lijst, in relatie tot de (resterende) marktruimte die uit hoofdstuk 6 naar voren komt. Aanbevolen wordt om gezamenlijk een vorm van prioritering aan te brengen.

## Kansenzones Zaanstreek-Waterland



Bron: gemeenten Zaanstreek-Waterland

# Colofon

De volgende personen hebben bijgedragen aan de totstandkoming van deze rapportage:

## **Begeleidingsgroep regio Zaanstreek-Waterland**

Harry Buseman, gemeente Purmerend (ook namens gemeente Beemster)

Eric Griffioen, gemeente Purmerend (ook namens gemeente Beemster)

Marcella Wiffrie, gemeente Edam-Volendam

Niels Jonk, gemeente Edam-Volendam

Linda Demmers-van Es, gemeente Waterland

Joris Blokpoel, gemeente Zaanstad

Simon Bukman, Over-Gemeenten (Oostzaan en Wormerland)

Aysin Yavas-Aktas, gemeente Landsmeer

## **Onderzoeksteam**

Geer Schakel, LAgrouP

Amsterdam, 25 augustus 2017

*De in dit rapport gehanteerde foto's zijn onder andere verkregen via Flickr.com, welke vallen onder de creative commons licentie (commercial use allowed).*

*Deze kunnen vrijelijk gebruikt worden, mits er sprake is van bronvermelding.*

*Van foto's uit andere bronnen is niet onderzocht of er beeldrecht op bestaat.*

*Dit rapport is in principe alleen bedoeld voor intern gebruik. Mocht dit rapport toch worden gebruikt voor externe doeleinden, dan dient de openbaarmaker van het rapport nader te onderzoeken of er sprake is van beeldrecht.*



# Definities

ADR of ARR (€)	<i>Average Daily (of: Room) Rate</i> = gemiddelde logiesopbrengst per verhuurde kamer = totale logiesopbrengst (exclusief btw, exclusief ontbijt en andere bestedingen, na kortingen) gedeeld door het aantal <i>verhuurde</i> kamers op jaarbasis.
Bedbezetting (BB%)	Aantal overnachtingen gedeeld door de bed- of slaappleatscapaciteit (capaciteit = aantal bedden of slaappleatsen x 365).
Boutique hotel	Meestal kleinschalig hotel, met een bijzondere inrichting gericht op gasten met een bepaalde smaak. Design hotels zijn een variant op Boutique hotels.
Combinatiehotel	Hotel dat zich profileert door een combinatie met een andere volwaardige functie. Voorbeelden: een hotel met golfbaan (zoals Hampshire Golfhotel Waterland), een hotel met omvangrijke wellness (zoals Fort Resort Beemster) of een hotel bij een beurs- of congresgebouw.
Destinatiehotel	Hotel dat een 'attractie' <i>an sich</i> is. De bijzondere aard van het hotelconcept of -ontwerp, meer nog dan de locatie en de omgeving, speelt een belangrijke rol bij de keuze voor het hotel. Landelijke voorbeelden zijn Villa Augustus in Dordrecht, Het Arresthuis in Roermond en de Havenkraan in Harlingen. In Zaanstreek-Waterland zijn Fort Resort Beemster en Inntel Hotel Amsterdam-Zaandam mogelijk voorbeelden van destinatiehotels.
Kamerbezetting (KB%)	Aantal verhuurde kamers of units gedeeld door de kamer capaciteit (kamer capaciteit = aantal kamers of units x 365).
Kamernachten	Het aantal verhuurde kamers op jaarbasis (wordt ook wel 'kamervraag' genoemd).
MICE	<u>M</u> eetings, <u>I</u> ncentives, <u>C</u> onferences, <u>E</u> xhibitions. De markt voor bijeenkomsten met een (semi)zakelijk karakter of voor kennisoverdracht. Voor de hotelsector zijn met name de meerdaagse bijeenkomsten in dit segment van belang. Er wordt daarbij soms gesproken over ' <i>congress in</i> ' en ' <i>congress out</i> '. De eerste categorie betreft zakelijke bijeenkomsten in het hotel zelf, in de eigen (vergader)zalen; bij de tweede categorie huisvest het hotel gasten die deelnemen aan een meerdaagse bijeenkomst in een andere accommodatie.
Niche hotel	Hotel dat zich richt op een specifiek – meestal relatief klein – marktsegment, zoals jongerenhotel, zorghotel, hotel gericht op mensen van een bepaalde religieuze gezindte.
RevPar (€)	<i>Revenue per Available Room</i> = Totale logiesopbrengst (exclusief btw, exclusief ontbijt en andere bestedingen, na kortingen) gedeeld door het aantal <i>beschikbare</i> kamers op jaarbasis (aantal kamers of units x 365) = ADR x KB%.



LAGroup bv

Postbus 1558  
1000 BN Amsterdam

T +31 (0)20 550 20 20  
consult@LAGroup.nl  
www.LAGroup.nl

# Bijlage 1 - Bed & Breakfasts Zaanstreek-Waterland (1)

Bed & Breakfasts	Vestigingsplaats	Kamers	Book.
1 B+B Nootgedacht	Katwoude	7	
2 DV Groep Bed and Breakfast	Volendam	7	7,9
3 Bed and breakfast Buijs Oostzaan	Oostzaan	6	
4 Overleekerhoeve	Overleek	6	9,2
5 Hotel de Boerenkamer Hoeve Meerzicht	Monnickendam	5	
6 B+B Pension Waterland	Watergang	5	
7 Fred's Bed and Breakfast	Assendelft	4	
8 Inn on the Lake	Broek in Waterland	4	9,5
9 B+B de Schaapskooi	Broek in Waterland	4	
10 Stolpboerderij de Harn	Ilpendam	4	
11 B&B Amsterdam-Landsmeer	Landsmeer	4	
12 The Studio Guesthouse Volendam	Volendam	4	
13 Heerlijk Slaapen	Zaandam	4	9,3
14 B+B Op de Horsten	Zuiderwoude	4	
15 Bed & Breakfast "De Zaanse Gans	Assendelft	3	7,6
16 Bed & Breakfast Edam	Edam	3	8,6
17 B+B Lepelaarsnest Jisp	Jisp	3	
18 B+B Barkenhoeve	Jisp	3	
19 B&B Boterton	Koog aan de Zaan	3	9,5
20 B+B Nicolaas Hoeve Beemster	Middenbeemster	3	9,2
21 B+B Bed & Boterham	Westbeemster	3	
22 B&B Brasserie Het Heerenhuis	Wijdewormer	3	7,1
23 Eetcafe Sman	Wormerveer	3	
24 Ank Mulder	Zaandam	3	
25 B+B Buitenplaats Langewijk	Zuidoostbeemster	3	9,5
26 Bed & Breakfast De Bedstee	Assendelft	2	
27 Bed & Breakfast 't Zaanse Koopmanshuis Anno	Koog aan de Zaan	2	
28 B+B Unique Ludique	Middenbeemster	2	
29 B+B Hendrickje	Purmerend	2	
30 De Purmer Tafel	Purmerend	2	
31 B+B Het Verbonden Hoofd	Spijkerboor	2	
32 B+B kanaaldijk 22 Edel	Spijkerboor	2	
33 B+B De Molenkolk	Westbeemster	2	
34 Bed & Breakfast Het Tuinhuis	Wormerveer	2	
35 The Hermitage	Wormerveer	2	
36 River Garden B&B	Zaandam	2	
37 Zaaans aan Zee	Zaandam	2	
38 Smis-Grabijn	Zaandam	2	
39 B+B De Oude Tuinderij	Zuidoostbeemster	2	
40 B+B De Stolp	Zuidoostbeemster	2	8,8
41 B+B in het Fruit	Zuidoostbeemster	2	8,8
42 De Koekbakkerij	Assendelft	1	
43 B&B Zaaans Moment	Assendelft	1	
44 De Kleine Walvis	Broek in Waterland	1	
45 De Krasse Man Edam	Edam	1	
46 Missheru	Koog aan de Zaan	1	9,2
47 B&B Down By The Riverside	Koog aan de Zaan	1	
48 Bed & Breakfast Villa Krommenie	Krommenie	1	
49 B+B Ria Cooper	Middenbeemster	1	
50 Rose 'n Tree	Monnickendam	1	
51 Jo's B+B	Purmer	1	
52 B+B Purmerhoeve	Purmerend	1	
53 B+B De Salonwagen	Watergang	1	
54 B+B la Corbiere	Westbeemster	1	
55 Bed & Breakfast "Het Chirugijnshuys Anno"	Westzaan	1	

(\*) De B&B's waarvan het aantal kamers niet bekend was, hebben we het gemiddelde gegeven (circa 1,5 kamers) van de B&B's waarvan het aantal wel bekend was.

# Bijlage 1 - Bed & Breakfasts Zaanstreek-Waterland (2)

Bed & Breakfasts	Vestigingsplaats	Kamers	Book
56	Bed & Breakfast "Aan de Reef"	1	
57	Bed & Breakfast het Morgenland	1	
58	Het Pulletje	1	
59	B+B Boerenkamer Weltevreden	1	
60	B+B Marialin	1	
61	B+B Les Oliviers	1	
62	B&B De Snijvisch	1	
63	Bed & Breakfast de Es	1	
64	Boat Houthavenkade	1	
65	The Sleepover	1	
66	De Verkadekamer	1	
67	Hartjezaan	1	
68	Loft Brand aan de Zaan	1	7,6
69	Huis op de Dijk	1	
70	De Zaanse B&B	1	
71	Zit aan de Zaan	1	
72	B+B Frank en Free	1	
73	B+B Ons Stekkie	1	9,5
74	B&B D'Oude Backerij	1,5	
75	Varen naar de overkant	1,5	
76	Room with a view	1,5	
77	A.W. Crajé	1,5	
78	DH Wiarda	1,5	
79	Cottage in Broek	1,5	
80	B+B fam Mentink	1,5	
81	B. de Jaeger	1,5	
82	B+B het Huisje	1,5	
83	B+B Broek - Zuid	1,5	
84	M. Boon	1,5	
85	A.A. van Mierlo	1,5	
86	B+B Broek - Noord	1,5	
87	P.R. Riedijk	1,5	
88	MLG Lof	1,5	
89	T. Tuinsma	1,5	
90	B&B Villa Waterland	1,5	
91	B&B Het Droomhuisje	1,5	
92	Bed en Breakfast Apartment Brouwersgracht	1,5	
93	Bed & Breakfast Clear View Edam	1,5	
94	Bed & Breakfast Hipdepip	1,5	
95	Het Zaanse Huis	1,5	
96	Bed & Breakfast J.J. Uitentuis	1,5	
97	Carla Lagerburg Edam	1,5	
98	De Vries Edam	1,5	
99	The Garden of Edam	1,5	
100	Pruyssenae de la Woestijne de E.R.	1,5	
101	B&B van de heer Koelmeijer	1,5	
102	Mevrouw E.A. Polak	1,5	
103	De Twee Cypressen	1,5	
104	De Wijde Blick	1,5	
105	The Datsja	1,5	
106	B+B Het Hart van Katwoude	1,5	
107	B&B het Woudkatje	1,5	
108	De Vrijheid	1,5	
109	Bed & Breakfast Kwadijk	1,5	
110	Beeldentuin	1,5	

(\*) De B&B's waarvan het aantal kamers niet bekend was, hebben we het gemiddelde gegeven (circa 1,5 kamers) van de B&B's waarvan het aantal wel bekend was.

# Bijlage 1 - Bed & Breakfasts Zaanstreek-Waterland (3)

Bed & Breakfasts	Vestigingsplaats	Kamers	Book.
111 B&B Paardenhof	Kwadijk	1,5	
112 B&B "Oud Quadijk"	Kwadijk	1,5	9,2
113 B&B Albano	Kwadijk	1,5	
114 Bed & Breakfast den Boer	Kwadijk	1,5	
115 B&B Ilperveld	Landsmeer	1,5	
116 Allehens	Marken	1,5	
117 Bed and Breakfast Waterland	Middelie	1,5	
118 B&B Middelie	Middelie	1,5	
119 B+B de Reederij	Monnickendam	1,5	
120 B+B Flower Garden	Monnickendam	1,5	
121 Naatje van Moppes	Monnickendam	1,5	
122 B+B de Monnick	Monnickendam	1,5	
123 B+B Monnickendam	Monnickendam	1,5	
124 Miorr Paviljoen	Monnickendam	1,5	
125 B+B van Seumeren	Noordbeemster	1,5	
126 Kerkje van Etersheim	Oosthuizen	1,5	
127 B&B Holland Cottage	Oosthuizen	1,5	
128 Leeuwendaal	Purmer	1,5	
129 B+B Irene en Theo	Purmerend	1,5	
130 B+B Laag Holland	Purmerend	1,5	8,2
131 Amsterdam Old Holland B+B	Purmerend	1,5	9,6
132 B&B De Bannepaal Scharдам	Scharдам	1,5	
133 B+B The Lake House	Uitdam	1,5	
134 Bed & Breakfast Sack - Prins	Volendam	1,5	
135 Bergsma N.	Volendam	1,5	
136 Logement De Pelgrim	Volendam	1,5	
137 B&B/pension Volendam John en Henry Kruize	Volendam	1,5	
138 B&B Kees en Heide (fam. Faas)	Volendam	1,5	
139 B&B Doortje	Volendam	1,5	
140 Mevrouw A. Kuipers Volendam	Volendam	1,5	
141 Appartement Volendam	Volendam	1,5	9,7
142 B&B Centrum (fam. Kes) Volendam	Volendam	1,5	
143 Country & Lake Appartementen	Warder	1,5	
144 B&B Warder	Warder	1,5	
145 De Oude School	Warder	1,5	
146 Vakantiehuis Warder	Warder	1,5	
147 F.J. Peetoom	Warder	1,5	
148 Dhr. J. Zant	Watergang	1,5	
149 Woonark "De Ommekeer"	Watergang	1,5	
150 De heren van de Dijk	Watergang	1,5	
151 B+B Boom	Watergang	1,5	
152 Hotel Watergang	Watergang	1,5	
153 B+B Over de Rijp	Westbeemster	1,5	
154 Technisie Personeel B.V.	Westbeemster	1,5	
155 Bb52 Bed&Breakfast	Zaandam	1,5	
156 De Landloper	Zuiderwoude	1,5	
157 B+B 't Beemster Forthuisje	Zuidoostbeemster	1,5	8,7
158 B+B The Beemster Cottage	Zuidoostbeemster	1,5	
159 B+B Beemster	Zuidoostbeemster	1,5	
160 B+B De Aanloop	Zuidoostbeemster	1,5	
Totaal 153 b&b's		296	8,8

Bron: eigen inventarisatie LAGroup. Peildatum inventarisatie mei/juni 2017

# Bijlage 2 - Feedback hoteliers uit enquête

## ***Suggesties verbetering gemeentelijk beleid in de regio ten aanzien van de (zakelijk) toeristische sector in het algemeen***

- Afschaffen toeristenbelasting. Het is ongemakkelijk voor de eigenaar van een kleine B&B en duur voor de gast. De gast besteedt al veel geld in de streek met fietsenhuur, winkelen en uit eten gaan. De gasten komen via de eigen website van de eigenaar naar de Zaanstreek en beiden dragen daarmee bij aan de economie van de streek.
- City tax voor kinderen onder de 12 of 8 jaar afschaffen. Momenteel is het tarief voor een baby of kleuter ook € 3 per nacht. Dit kunnen hotelgasten niet begrijpen/waarderen.
- Vergeleken met andere gemeenten is de toeristenbelasting schrikbarend hoog. In het geval gasten meerdere mensen willen overnachten zal dit ze afschrikken.
- Verlaging toeristenbelasting gecompenseerd met entreeheffing Zaanse schans.
- Toeristenbelasting iets verlagen.
- Toeristenbelasting laag houden.
- Goed bus transport naar Amsterdam, door Zaandam, naar Zaanse Schans moet blijven.
- Verbindingen met Amsterdam zijn goed, moeten ook goed blijven, goedkoper worden voor buitenlanders en makkelijker te communiceren.
- Let vooral op de verbindingen met Amsterdam, die zijn voor buitenlanders erg duur en het werken met een anonieme ov-kaart is vaak erg lastig en kost onnodig veel.
- Zeer tevreden, voldoende parkeermogelijkheid en gratis. Enige klacht van gasten: tarieven voor openbaar vervoer waanzinnig hoog; enkeltje Edam-Amsterdam € 7,50!!!
- De faciliteiten voor langparkeerders in Edam uitbreiden.
- Edam-Volendam heeft een goede naam; kan niet veel aan verbeterd worden, denken wij.

- Meer en betere medewerking bij tot het tot stand komen van onze plannen
- Toestaan route aanduiding

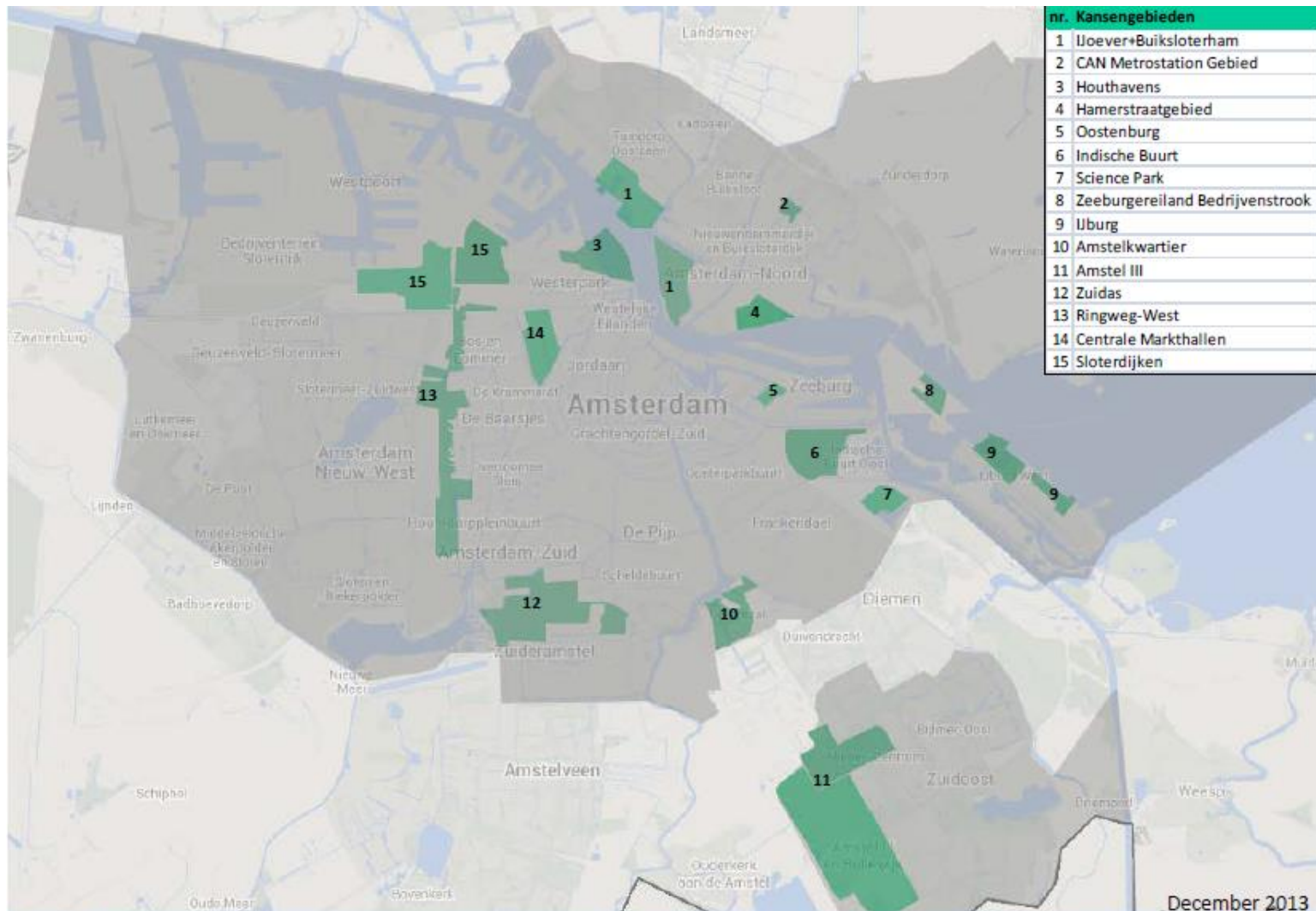
## ***Suggesties verbetering gemeentelijk beleid in de regio ten aanzien van de hotelsector***

- Opstellen van een duidelijk beleid in samenwerking met Koninklijke Horeca Nederland. Aanwijzen van mogelijke hotellocaties.
- Horeca betrekken bij toeristisch beleid.
- Lastig, want met alle respect heeft de gemeente natuurlijk niet echt 'verstand' van de logies sector. Ik denk dat men onderschat hoeveel werknemers hier hun brood verdienen, hoeveel geld dit ook voor de gemeente oplevert (parkeergeld, toeristenbelasting, liggeld, etc...). De pay-off van toerisme of verblijf van zakelijke en individuele gasten uit heel Nederland is enorm op onze omgeving. En dat wordt volgens mij niet gezien. Als de mensen onze omgeving mooi vinden, dat zien ze nl. als ze bij ons verblijven, zullen ze zeker terugkeren!

*NB. Vertrouwelijke en niet ter zake doende opmerkingen zijn weggelaten.*



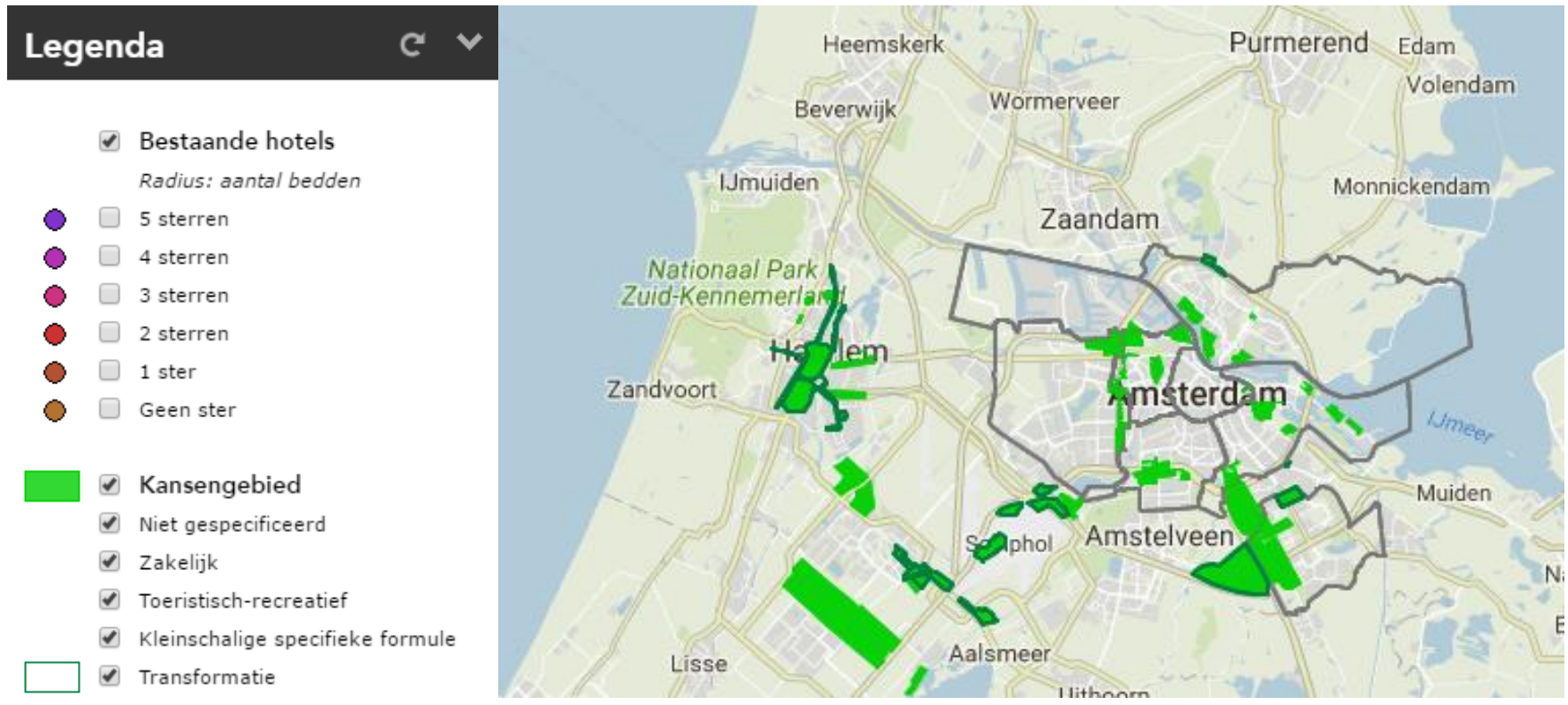
# Bijlage 3 - Kansenkaart hotelontwikkeling Amsterdam



Kansenkaart Amsterdam, bijlage bij 'regionale hotelstrategie 2016-2022'

De kansengebieden laten gebieden zien waar de gemeenten vanuit het perspectief van de ruimtelijke ontwikkeling, de functiemix en het positieve economisch effect de hotelontwikkeling wenselijk achten. Transformatie/herontwikkeling wordt gestimuleerd.

# Bijlage 4 - Kansenkaart hotels regio Amsterdam



## Toelichting

Deze kansenkaart hoort bij de Regionale Hotelstrategie 2016-2022. De kansenkaart laat kansrijke gebieden zien voor hotelontwikkeling, die de gemeente extra onder de aandacht wil brengen. De gebieden zijn gekozen op basis van de mogelijkheid tot spreiding van en een grotere variatie aan hotels. Als een hotelinitiatief in een kansengebied ligt, is dit positief, maar ieder hotelinitiatief moet de gehele hotelladder goed doorlopen en op basis van de totale uitkomst wordt een afweging gemaakt of een initiatief doorgang kan vinden. In gebieden die niet groen zijn op de kansenkaart, kunnen nog steeds hotels ontwikkeld worden. De kansenkaart sluit

geen gebieden uit, zij geeft gebieden aan waar de gemeente(n) het liefst hotelontwikkeling zien en die wellicht nog niet op het vizier van ontwikkelaars staan. De kansenkaart is nauw verbonden met de Hotelladder MRA. Voor meer informatie over de Regionale Hotelstrategie 2016-2022 > [zie deze link](#) .

De kansenkaart is in bewerking, op dit moment zijn de kansengebieden van Amsterdam al zichtbaar. Er wordt gewerkt aan het invullen van de kansengebieden voor de gehele MRA.