

Gemeente Purmerend

Hotelmarkt Zaanstreek-Waterland

Onderzoek marktruimte – *CONCEPT RAPPORT*



Inhoud

1	Managementsamenvatting	3		
2	Aanleiding voor en aanpak van deze hotelstudie	10		
2.1	Update nodig van hotelonderzoek uit 2017	11		
2.2	Aanpak en uitgangspunten onderzoek	11		
3	Aanbodanalyse	13		
3.1	Aanbod hotels en pensions in Zaanstreek-Waterland	14		
3.2	Vakantieverhuur/Airbnb in Zaanstreek-Waterland	16		
4	Bezettingsanalyse	19		
4.1	Bezetting hotelsector algemeen	20		
4.2	Bed- en kamerbezetting Zaanstreek-Waterland	20		
4.3	Bezetting hotels Zaanstreek-Waterland vergeleken	21		
4.4	Overnachtingen via vakantieverhuur	22		
4.5	Enkele andere aspecten hotelbezetting Zaanstreek-Waterland	23		
5	Hoteliniciatieven Zaanstreek-Waterland	24		
6	Toekomstanalyse vraagmarkten	27		
6.1	Vraagontwikkeling algemeen	28		
6.2	Enkele vraagontwikkelingen Purmerend	28		
6.3	Vraagprognoses per deelsegment: zakelijk, toeristisch, MICE	29		
6.4	Samenvatting prognose 2020-2026 – ZONDER corona-effect	31		
6.5	Effect coronacrisis op de vraagprognoses	32		
7	Prognose marktruimte hotelkamers 2021-2026	35		
7.1	Normatieve kamerbezetting	36		
7.2	Marktruimte hotelkamers Zaanstreek-Waterland – ZONDER corona	36		
7.3	Marktruimte hotelkamers Zaanstreek-Waterland – MET corona-effect	38		
7.4	Aanbevelingen marktruimte	38		
	Bijlagen	41		
	A Definities	42		
	Colofon	43		

Hoofdstuk 1

Managementsamenvatting



ONDERZOEKSVRAAG

Onderzoeksvraag: update marktruimte nieuwe hotelkamers Zaanstreek-Waterland

Deze samenvatting geeft de resultaten op hoofdlijnen van het onderzoek naar de hotelmarktruimte in de regio Zaanstreek-Waterland. Het onderzoek is een update van het marktruimteonderzoek dat LAgrouP in 2017 uitvoerde. Kernvraag is hoeveel marktruimte er de komende jaren in de regio is voor nieuwe hotelkamers. De regio Zaanstreek-Waterland bestaat uit de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad.

Aanleiding voor deze update vormt de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor de locatie Kom A7 in Purmerend. Op deze locatie is nieuwbouw gepland van een Valk Exclusief Hotel met 140 kamers, ter vervanging van het te sluiten Hotel Van der Valk Purmerend (38 kamers). De opening is voorzien in 2025 of 2026.

Pre-coronajaar 2019 gekozen als peiljaar van het onderzoek

Startpunt qua hotelaanbod is de situatie per begin 2021. Voor wat betreft de hotelbezetting en de hotelvraag (overnachtingen en verhuurde kamers) is 2019 als peiljaar genomen. Er is bewust voor gekozen om de 'pre-corona' situatie als startpunt te nemen aangezien de huidige coronacrisis geen bruikbaar ijkpunt is; het blijft een uitzonderlijke, tijdelijke situatie. Uiteraard is wel rekening gehouden met de invloed die corona nu en de komende jaren heeft op de hotelmarkt.

De prognose van de hotelmarktruimte betreft de periode 2021 t/m 2026. De deskresearch is afgesloten medio februari 2021. Ontwikkelingen na die datum zijn niet verwerkt in het rapport.

HOTELAANBOD

Aanbod Zaanstreek groeit; Waterland krimpt (tijdelijk)

Begin 2021 telde de regio 37 hotels met totaal 1.440 kamers. Liefst 54% van dat kameraantal ligt in Zaanstad. Purmerend heeft een bescheiden aandeel van 6%.

Het grote Zaanse aanbod hangt sterk samen met de zeer goede bereikbaarheid van Amsterdam, vooral per trein. Voor internationale gasten is Zaandam-centrum een aantrekkelijk alternatief voor de (dure) Amsterdamse hotels.

Opvallend is het verschil in ontwikkeling tussen het kameraantal in de Zaanstreek (+102% sinds 2013) en dat in de regio Waterland (-/- 25% sinds 2013) (zie Tabel 1). De daling in Waterland hangt samen met de (tijdelijke) sluiting enkele jaren geleden van het Lake Land hotel in Monnickendam (130 kamers).

Tabel 1 Ontwikkeling hotelaanbod per gemeente van 2013 tot 2021

	Gemeente	Aantal kamers 2013	Aantal kamers 2017	Aantal kamers 2021	Groei '17-'21 (%)
1	Zaanstad	387	582	782	34%
2	Waterland	309	278	149	-46%
3	Edam-Volendam	190	173	197	14%
4	Oostzaan	4	144	145	1%
5	Purmerend	100	97	87	-10%
6	Beemster	68	62	66	6%
7	Wormerland	16	6	14	133%
8	Landsmeer	0	0	0	
TOTAAL		1074	1342	1440	7%
	Zaanstreek	407	732	941	29%
	Regio Waterland	667	610	499	-18%

Bron: Rapport LAgrouP 2017; bureauonderzoek Leisure Advies (situatie begin 2021)

Twee hotel 'clusters' in Zaanstreek-Waterland

In Figuur 5 op de volgende pagina zijn alle 29 bedrijven met vijf of meer kamers weergegeven. In grote lijnen zijn twee clusters te onderkennen met een relatief groot hotelaanbod:

- Zaandam (met name het stationsgebied)
- Edam + Volendam.

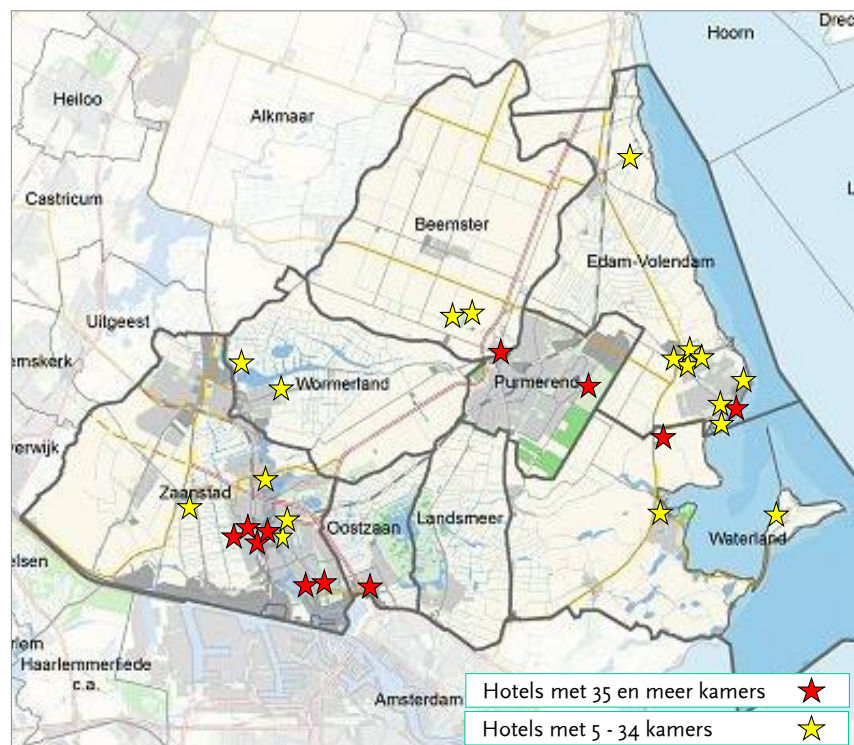
In het stationsgebied van Zaanstad liggen vier grote hotels die samen bijna 40% van het kameraanbod in Zaanstreek-Waterland voor hun rekening nemen. Je zou deze hotels bijna bij het 'Amsterdamse' hotelaanbod kunnen rekenen. Ook beide hotels aan de zuidkant van Zaandam (Ibis Budget en Bastion) en het Van der Valk

hotel in Oostzaan (samen 316 kamers) richten zich vooral op de Amsterdamse markt.

Nauwelijks ontwikkeling in hotelaanbod deelregio Waterland

Buiten de Zaanstreek zijn er slechts vier grotere hotels: het Golfhotel + Van der Valk in Purmerend en Van der Valk + Spaander (nu gesloten) in Volendam. Die hotels zijn er al vele jaren. In grote lijnen is er dus nauwelijks enige ontwikkeling in het hotelaanbod in de deelregio Waterland. De aanbodontwikkeling is in dit gebied ver achtergebleven bij dat in de rest van het land.

Figuur 1 Spreiding hotels (5+ kamers) over het onderzoeksgebied



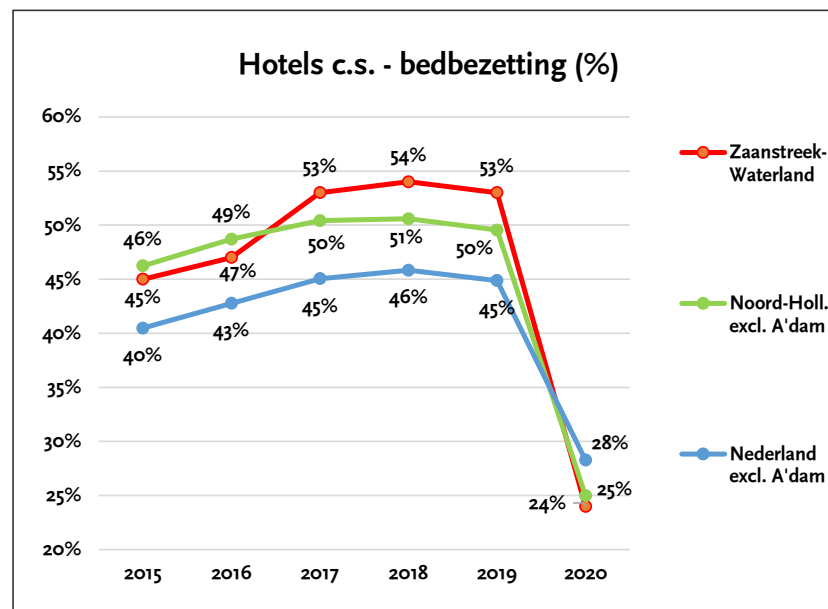
HOTELVRAAG, HOTELBEZETTING EN VAKANTIEVERHUUR

568.000 hotelovernachtingen en 373.000 verhuurde kamers in Zaanstreek-Waterland in piekjaar 2019

Via een internetenquête zijn hotels en pensions geënkquêteerd over onder andere hun bezetting en de segmentering van hun gasten. De respons dekte 58% van de in het peiljaar 2019 aanwezige hotelkamers in Zaanstreek-Waterland.

Op basis van de enquête kan worden berekend dat in 2019 in de regio 568.000 overnachtingen werden geboekt en 373.000 kamers verhuurd in hotels en pensions. Het merendeel (62%) van die overnachtingen is toeristisch; liefst 65% is van buitenlandse herkomst. De belangrijkste herkomstlanden zijn Duitsland (16%) en het Verenigd Koninkrijk (13%).

Figuur 2 Bedbezetting Zaanstreek-Waterland vs. Nederland en Noord-Holland



Bron: CBS en hotelenquête. Bewerking: Leisure Advies (2021)

Hoge hotelbezetting (pre-corona) Zaanstreek-Waterland; halvering door corona.

De bedbezetting (en ook de kamerbezetting) lagen tot en met 2019 in Zaanstreek-Waterland boven die in Nederland en Noord-Holland gemiddeld (beide exclusief Amsterdam). Met 53% bedbezetting in 2019 presteerde Zaanstreek-Waterland een stuk beter dan andere regio's in Nederland.

In 'coronajaar' 2020 is zowel in Zaanstreek-Waterland als elders in Nederland de hotelvraag gehalveerd. De bezetting daalde nog sterker omdat het aanbod van kamers ook in 2020 door bleef stijgen.

Pieken vooral in toeristische perioden; evenementen belangrijk voor bezetting

De hotelkamers in Zaanstreek-Waterland zijn vooral bezet in drukke toeristische perioden, zoals het voorjaar en de zomermaanden. Qua weekdays zijn de vrijdag en zaterdag het beste bezet.

Bijna 80% van de hoteliers vinden evenementen belangrijk voor de hotelbezetting. Vooral de Volendammer Kermis, het bloemencorso en events op het Hemkade-terrein in Zaandam zorgen voor extra bezetting. Opvallend is dat vijf van de elf door hoteliers belangrijk gevonden evenementen plaatsvinden in Edam-Volendam.

Vakantieverhuur sterk aanwezig in Zaanstreek-Waterland

Aanbieden van kamers in woningen aan toeristen via verhuursites zoals Airbnb ('vakantieverhuur') was afgelopen decennium sterk in opkomst. Maar in Zaanstreek-Waterland is, net als landelijk, sinds 2020 sprake van een flinke daling van dit aanbod. Waren er op het hoogtepunt van de markt ruim 1.000 vakantieverhuur-adressen in de regio, begin 2021 telde Zaanstreek-Waterland circa 610 van dergelijke adressen, waarvan 500 tot 550 'echte' vakantieverhuurders (de rest zijn reguliere B&B's e.d.).

In peiljaar (en piekjaar) 2019 realiseerde vakantieverhuur zo'n 100-160.000 overnachtingen in Zaanstreek-Waterland, bovenop de hiervoor genoemde 568.000 overnachtingen in de hotelsector. Daarmee heeft vakantieverhuur in Zaanstreek-Waterland een voor Nederlandse begrippen hoog aandeel van 18-28% ten opzichte van de reguliere hotelmarkt in deze regio.

BOUWPLANNEN VOOR NIEUWE HOTELKAMERS

Plannen voor ruim 2.500 nieuwe hotelkamers in Zaanstreek-Waterland

Er zijn zo'n 40 initiatieven voor totaal ruim 2.500 nieuwe hotelkamers in Zaanstreek-Waterland, waarvan 30 plannen met circa 1.930 kamers in de Zaanstreek en 10 plannen met 607 kamers in de regio Waterland.

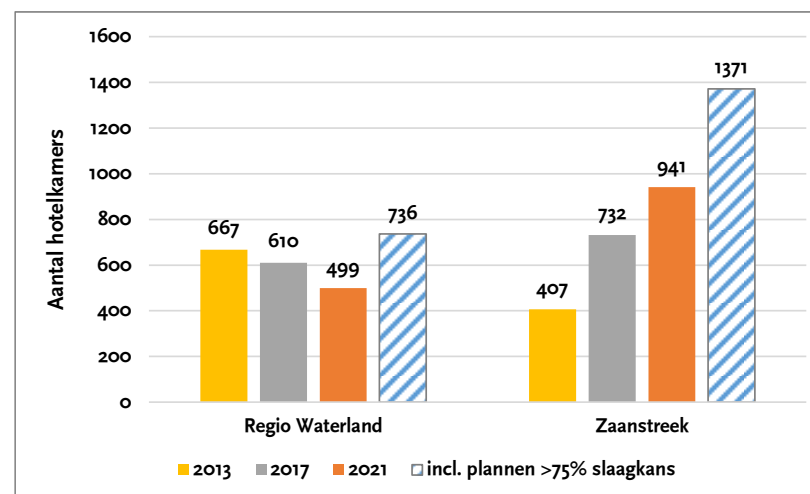
Hoge slaagkans voor hotelplannen met 667 kamers

Ondanks de coronacrisis wordt van 13 hotelplannen ingeschat dat de kans op doorgaan 75% of meer is. Daarvan komen er 237 kamers in de regio Waterland (vier plannen) en 430 kamers in de Zaanstreek (negen plannen). Als alle plannen met hoge slaagkans zijn verwezenlijkt, is zowel in de Zaanstreek als in de regio Waterland het hotelkameraanbod met circa 46% toegenomen ten opzichte van nu.

Langetermijn kamergroei Zaanstreek zeer groot; in regio Waterland zeer beperkt

Kijken we wat langere tijd terug, dan zijn er grote verschillen in hotelontwikkeling tussen de Zaanstreek en de regio Waterland (zie Figuur 3). In de regio Waterland

Figuur 3 Ontwikkeling aantal hotelkamers naar deelregio



Bronnen: gemeenten Zaanstreek-Waterland + deskresearch. Bewerking: Leisure Advies (2021)

zou het hotelaanbod ten opzichte van 2013 groeien van 667 kamers toen naar 736 kamers na voltooiing van de '>75%' plannen, een toename met (slechts) 10% over een periode van zo'n tien jaar. In de Zaanstreek daarentegen zou de groei ten opzichte van 2013 bijna +340% zijn (van 407 kamers in 2013 naar 1.371 kamers na voltooiing van de '>75%' plannen).

ONTWIKKELINGEN IN PURMEREND DIE DE HOTELMARKT BEÏNVLOEDEN

In Purmerend speelt een aantal ontwikkelingen die een positieve invloed (kunnen) hebben op de hotelmarkt in en rond Purmerend. Dit zijn:

- De ambities van de in 2020 gestarte **H2o Esports Campus Amsterdam** in Purmerend. Op 10.000 m2 oppervlak worden 100.000 deels meerdaagse bezoekers per jaar verwacht aan gaming events, trainingen & opleidingen en congressen en vergaderingen.
- De activiteiten van **Purmer Valley**. Regionaal bedrijfsleven, onderwijs en de gemeente Purmerend werken hierin samen om het beste ICT-onderwijs van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal aan te bieden.
- De doorontwikkeling van bedrijventerrein **Baanstee Noord** en op langere termijn **Baanstee Noordoost**.
- De geplande bouw in de gemeente van **12.000 nieuwe woningen**, een toevoeging van ruim 30% aan de huidige woningvoorraad.
- De gemeentelijke ambitie, verwoord in de **economische visie 2040**, om Purmerend (inclusief Beemster) te ontwikkelen tot een volwaardig en krachtig stedelijk knooppunt binnen de Metropool Regio Amsterdam, met een sterker voorzieningenniveau voor bewoners én bezoekers.
- Deels zullen die voorzieningen landen in het **nieuwe Stationsgebied** dat, in combinatie met de oude binnenstad, een volwaardig centrumgebied zal vormen als bruisend hart van Purmerend.
- De mogelijke komst in 2024 van een **Beemster Experience**, ontwikkeld door CONO Kaasmakers, waar zo'n 100.000 bezoekers per jaar worden verwacht.

¹ Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions. Dit is de zakelijke 'groepsmarkt', naast de reguliere (individuele) zakelijke markt.

VERWACHTE ONTWIKKELING VRAAG NAAR HOTELKAMERS

ZONDER coronacrisis zou vraagmarkt hotelkamers 12,5% tot 25% groeien tot 2026

Op basis van bronnen als het CPB en NBTC werd – voor de coronacrisis uitbrak – uitgegaan van verdere economisch groei en vooral sterke groei van het internationale toerisme, wat een positief effect zou hebben op de vraag naar hotelkamers tot 2026. Voor de toeristische hotelkamervraag raamden wij op basis daarvan een groei van 2,5 - 4,0% per jaar, voor de individuele zakelijke vraag een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,5 - 2,0% en de MICE-markt¹ zou met maximaal 1,5% per jaar kunnen toenemen. Rekening houdend met het aandeel dat elk van deze segmenten heeft in de totale hotelvraag, zou deze groeien met 12,5% tot 24,6% tot 2026 ten opzichte van 2019 (gemiddeld 1,7 tot 3,2% per jaar), in respectievelijk een behoudend en een optimistisch scenario.

Redelijke eensgezindheid dat vrijetijdseconomie volledig herstelt na corona

De positieve verwachtingen werden sterk getemperd onder invloed van de coronacrisis. In Zaanstreek-Waterland halveerde de hotelbezetting. Opvallend is dat vrijwel alle onderzoeksinstituten en brancheorganisaties min of meer volledig herstel van de vrijetijdsmarkt verwachten als de coronacrisis voorbij is. Hun prognoses verschillen hooguit in het moment/het jaar waarop dat volledige herstel zal zijn bereikt (2022, 2023 of soms enkele jaren later).

MET coronacrisis resteert slechts 6% tot 16% groei tot 2026

Op basis van verwachtingen van het CPB voor wat betreft de algemeen-economische ontwikkelingen en van Tourism Economics, Colliers International en het NBTC voor specifiek de toeristische en hotelontwikkelingen, komen wij tot ramingen voor de hotelvraag tot 2026, rekening houdend met de coronacrisis. Deze komen uit op een groei ten opzichte van 2019 van 6% tot 16% (gemiddeld 0,8% tot 2,2% per jaar) over de gehele periode, in respectievelijk een behoudend en een optimistisch scenario.

Ook hoteliers positief over langere termijn ontwikkeling hotelvraag

Hoewel ruim de helft van de geënquêteerde hoteliers nog (zeer) negatief is over de hotelvraagontwikkeling in 2021, is ook bijna 30% (zeer) positief hierover. Op langere termijn, richting 2023 is het merendeel van de hoteliers (zeer) positief over de te verwachten hotelvraag. Dit sluit aan bij de analyses van experts en onderzoeksinstanties die hierboven zijn aangehaald.

MARKTRUIMTE VOOR NIEUWE HOTELKAMERS

Tot 2026 theoretische marktruimte 535 tot 779 nieuwe hotelkamers (MET corona-effect)

In 2019 realiseerden de hotels in Zaanstreek-Waterland totaal 373.000 verhuurde kamers (de marktruimteberekening gaat uit van kamernachten en niet van overnachtingen). Zonder corona-effect had de vraag kunnen groeien tot 471.000 à 538.000 verhuurde kamers in 2026. Als rekening wordt gehouden met het effect van de corona-crisis, stukt de vraag bij 434.000 à 492.000 verhuurde kamers in 2026.

Bij een 'normatieve' kamerbezetting in de regio van 65% (een bezetting waarbij de vraag voldoende kan worden gefaciliteerd en hotels voldoende renderen om continuïteit te waarborgen) kan Zaanstreek-Waterland bij de genoemde kamer-vraag in 2026 een aanbod hebben van 1.830 tot 2.074 kamers, mét corona-effect. Ten opzichte van de 1.295 kamers begin 2020 zijn dat respectievelijk 535 tot 779 extra kamers.

Onvoldoende marktruimte voor alle (vrijwel) zekere hotelbouwplannen

Met de theoretische marktruimte voor 535 tot 779 nieuwe hotelkamers in het corona-scenario, is er onvoldoende marktruimte voor alle (vrijwel) zekere plannen voor 667 nieuwe hotelkamers. Ook omdat er na het peiljaar 2019 al 145 nieuwe hotelkamers zijn bijgekomen (vrijwel allemaal in de Zaanstreek). Afhankelijk van de gekozen variant (behoudend of meer optimistisch), zou bij plannen voor 33 tot 277 kamers gemeentelijke medewerking moeten worden onthouden (zie samenvatting berekening in Tabel 2).

Tabel 2 Samenvatting berekening theoretische marktruimte

SCENARIO MET CORONA-EFFECT	Vraag 2019 (aantal verhuurde kamers)	Groei totale vraag 2020-2026 (*)	Vraag 2026 (aantal verhuurde kamers) (*)	Aantal kamers per eind 2019	Passend aanbod aantal kamers (**)	Markt-ruimte nieuwe kamers	Nieuwe kamers geopend na 2019	Kamers in vrijwel zekere plannen (***)	Resteert aan markt-ruimte
Behoudend	373.000	16%	434.200	1295	1.830	535	145	667	-277
Optimistisch		32%	492.100		2.074	779			-33

(*) Inclusief effect "nieuw aanbod creëert extra vraag"

(**) Uitgaande van 65% normbezetting

(***) Peildatum begin 2021

VERTALING UITKOMSTEN NAAR PLAN KOM A7

Valide argumenten voor medewerking aan plan Kom A7 in Purmerend

De vraag is aan welke van de (vrijwel) zekere bouwplannen in de regio de betrokken gemeenten dan wel of niet zouden moeten meewerken. Met betrekking tot de situatie in Purmerend zijn er in onze ogen valide argumenten om mee te werken aan het plan voor de Kom A7:

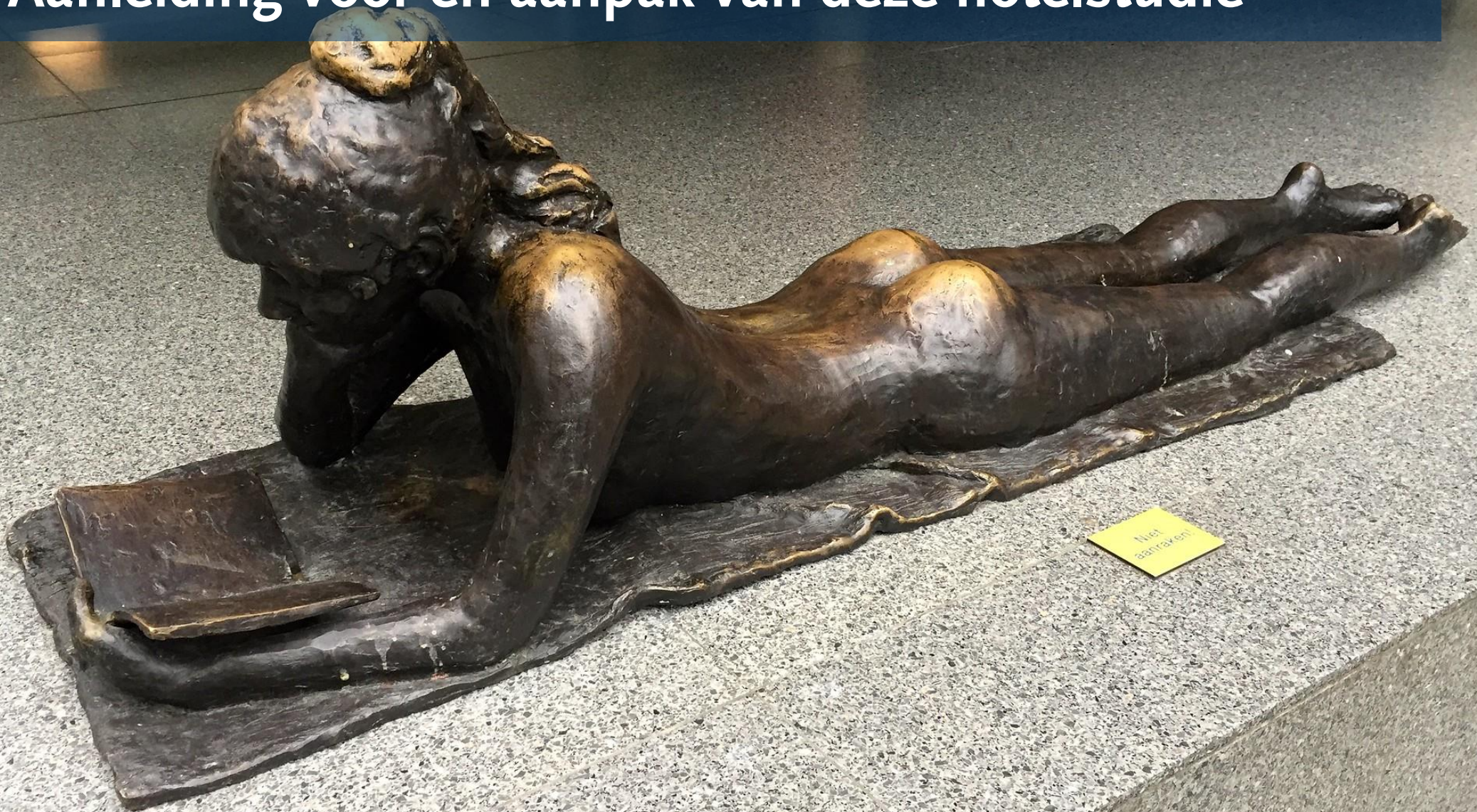
- In Purmerend doen zich ontwikkelingen voor die een positieve impuls aan de hotelvraag kunnen geven, zoals de uitbreiding van bedrijventerrein Baanste Noord, de mogelijke komst van bedrijventerrein Baanste Noordoost, de recente opening van de H2o Esports Campus en op wat langere termijn de centrumontwikkeling rondom het Stationsgebied en de opening van de Beemster Experience.
- In de afgelopen jaren is er scheefgroei ontstaan tussen de hotelontwikkeling in de Zaanstreek en die in de regio Waterland: ten opzichte van 2017 is het aantal hotelkamers in de Zaanstreek met 29% gestegen en in Waterland met -/18% gedaald (zie Figuur 3).
- Ook qua hotelbouwplannen neemt Zaanstad een dominante positie in, die mogelijk ten koste gaat van de ontwikkelingsruimte voor de regio Waterland. Het zou te billijken zijn als de regio Waterland, vanuit het belang van hun eigen

toeristische maar ook zakelijke ontwikkeling, een wat groter aandeel in de 'marktruimte' zou claimen.

- Ook zou kunnen worden gekeken naar het scenario zonder corona, die aan meer hotelkamers ruimte biedt dan het coronascenario. De horizon van dit onderzoek gaat tot 2026, maar naar verwachting zal ook na dat jaar de hotelvraagmarkt doorgroeien. Het hotel in de Kom A7 zal op zijn vroegst in 2025 open gaan, en na 2026 zal er naar verwachting voldoende marktruimte ontstaan voor de extra kamers voor dit hotelplan. Het is dan niet onredelijk om een tijdelijke overschrijding van de marktruimte toe te staan.

Hoofdstuk 2

Aanleiding voor en aanpak van deze hotelstudie



2.1 Update nodig van hotelonderzoek uit 2017

In 2017 is door LAGroup onderzoek uitgevoerd naar de hotelmarkt in de regio Zaanstreek-Waterland, in opdracht van de gemeente Purmerend (namens de gemeenten in die regio). In het rapport is de marktruimte geschat voor nieuwe hotelkamers in de regio Zaanstreek-Waterland voor de periode tot en met 2022. Een van de conclusies destijds was dat er voldoende marktruimte was om een groei met tenminste 600 nieuwe hotelkamers in de regio te rechtvaardigen. Daarbij was rekening gehouden met een aantal – op dat moment – kansrijke bouwplannen voor nieuwe hotels.

Een van de plannen betrof de sloop van het huidige Hotel Van der Valk Purmerend (nu 38 kamers) in Zuidoostbeemster en – ter vervanging daarvan – nieuwbouw van een Valk Exclusief Hotel in de zogenaamde ‘Kom A7’ bij Purmerend (met 140 kamers). Vervolgens heeft het College van de gemeente Purmerend ingestemd met de komst van het Valk Exclusief Hotel op die locatie. Om realisatie van het hotel daadwerkelijk mogelijk te maken, moet de gemeenteraad nog akkoord gaan met het nieuwe bestemmingsplan voor de Kom A7. De opening van het nieuwe hotel is, onder voorbehoud, voorzien in 2025 of 2026.

Omdat het hotelonderzoek inmiddels bijna vier jaar oud is en de hotelmarkt momenteel sterk wordt beïnvloed door de corona-pandemie, is de vraag gerezen of er nog steeds voldoende marktruimte is voor 102 extra hotelkamers in Purmerend. De gemeente Purmerend heeft daarom aan Leisure Advies bv gevraagd om het LAgroupp-rapport uit 2017 te actualiseren. Kernvraag is hoeveel marktruimte er de komende jaren in de regio is voor nieuwe hotelkamers.

2.2 Aanpak en uitgangspunten onderzoek

Onderzoeksgebied sluit aan bij beleid Provincie Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland stelt eisen aan gemeentelijk beleid met betrekking tot verblijfsaccommodaties. Als er plannen zijn die niet passen in het bestemmingsplan – zoals het geval is bij de Kom A7 – eist de provincie dat gemeenten hun

eventuele medewerking hieraan regionaal afstemmen. Dit is ook zo vastgelegd in het “Ontwikkeld kader verblijfsaccommodaties” van de MRA, waaraan de gemeente Purmerend zich heeft geconformeerd. Zaanstreek-Waterland is een binnen de MRA onderkende regio. De keuze voor het gebied Zaanstreek-Waterland voor het bepalen van de regionale vraag-/aanbodverhoudingen sluit dan ook aan bij de provinciale uitgangspunten. Net als in 2017 bestaat de regio Zaanstreek-Waterland uit de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Oostzaan (zie Figuur 4).

Figuur 4 Regio Zaanstreek-Waterland



Ontwikkelingen Amsterdam deels meegenomen

Hoewel Amsterdam nadrukkelijk geen deel uitmaakt van de onderzoekregio, is er wel (kwalitatief) gekeken naar de hotelontwikkelingen in Amsterdam en wat dit

betekent voor de overloop van hotelvraag vanuit Amsterdam naar de regio Zaanstreek-Waterland, en vice versa.

Peildata en onderzoeksperiode

Als peiljaar is met betrekking tot de hotelbezetting en de hotelvraag (o.a. aantallen overnachtingen en verhuurde kamers) het jaar 2019 genomen. Er is bewust voor gekozen om de 'pre-corona' situatie als startpunt te nemen aangezien wij de huidige coronacrisis niet als bruikbaar ijkpunt zien; het blijft een uitzonderlijke, tijdelijke situatie. Uiteraard houden we wel rekening met de invloed die corona nu en naar verwachting ook nog de komende jaren heeft op de hotelmarkt.

Het hotelaanbod is zo actueel mogelijk weergegeven (begin 2021). De prognose van de hotelmarktruimte betreft de periode 2021 t/m 2026. De deskresearch is afgesloten medio februari 2021. Ontwikkelingen na die datum zijn niet verwerkt in het rapport.

Methodiek en begeleidingsgroep

Deze rapportage is tot stand gekomen via deskresearch, aangevuld met informatie verkregen via een online-enquête onder hoteliers (zie hierna). Het onderzoek is uitgevoerd in de periode januari/februari 2021 en is begeleid door een vertegenwoordiging van de gemeente Purmerend (zie colofon). Daarnaast is contact geweest met (toeristische) beleidsambtenaren uit de overige gemeenten in Zaanstreek-Waterland, over relevante ontwikkelingen binnen die gemeenten.

Online-enquête hotels

Via het programma SurveyMonkey is een internetenquête gehouden onder de hotelsector in het onderzoeksgebied. Totaal zijn 31 enquêtes uitgezet onder de hotels en pensions die in het peiljaar 2019 het gehele jaar geopend waren en die nu nog bestaan. Gevraagd is onder andere naar gastensegmentering, bezetting, eventuele vernieuwings- of uitbreidingsplannen en toekomstverwachtingen. Er zijn 13 ingevulde enquêtes (42%) retour gekomen. Tezamen staan deze voor 700 kamers en vertegenwoordigen daarmee 58% van alle 1.204 kamers in de hotelsector in het gebied in het peiljaar 2019.

In hoofdstukken 4 en 6 komen we terug op de uitkomsten van de enquête.

Indeling van het rapport

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het aanbod van hotels in Zaanstreek-Waterland. Hoofdstuk 4 geeft een analyse van de bezetting van de hotels. Daarbij wordt ook bekeken hoe de bezetting in deze regio zich verhoudt tot die elders in Nederland. In hoofdstuk 5 wordt geïnterpreteerd welke initiatieven er zijn voor nieuwe hotels, uitbreiding van hotels of sluiting van hotels in Zaanstreek-Waterland. Hoofdstuk 6 bespreekt een aantal relevante ontwikkelingen in de vraagmarkten voor hotelovernachtingen: zakelijk, toeristisch en meerdaagse bijeenkomsten + evenementen (de zgn. MICE-sector). We gaan hier ook in op de effecten van corona op de hotelmarkt.

Op basis van de voorgaande hoofdstukken wordt in hoofdstuk 7 een raming gegeven van de marktruimte die er is voor nieuwe hotelkamers in Zaanstreek-Waterland.

Managementsamenvatting

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

Definities

In [bijlage A](#) is een lijst opgenomen met definities van een aantal in het rapport gebruikte termen.

Dit onderzoek en de coronacrisis

het onderzoek is uitgevoerd tijdens de coronacrisis. Het staat buiten kijf dat deze een grote invloed heeft en de komende tijd nog zal hebben op de markt voor verblijfsaccommodaties. De hotelenquête is afgenomen tijdens deze crisis. In de beantwoording van de vragen is de crisis dan ook terug te vinden. Wij zullen in het rapport, op plaatsen waar dat opportuun is, aangeven hoe en in welke mate wij rekening houden met deze crisis en de gevolgen daarvan voor de verblijfssector.

Hoofdstuk 3

Aanbodanalyse



3.1 Aanbod hotels en pensions in Zaanstreek-Waterland

Hotelaanbod Zaanstad dominant in de regio

Per begin 2021 telde de regio Zaanstreek-Waterland 1.440 kamers in 37 hotels en pensions (zie Tabel 3 hieronder en Tabel 5 op de volgende pagina). Ruim de helft van de kamers ligt in de gemeente Zaanstad. Als we Oostzaan en Wormerland erbij tellen, dan ligt 2/3^e deel van al het kameraanbod in de deelregio Zaanstreek. Het grote Zaanse aanbod hangt sterk samen met de zeer goede bereikbaarheid van Amsterdam, vooral per trein. We zullen verderop zien dat er een groot cluster van hotelkamers dichtbij NS-station Zaandam ligt, van waaruit je binnen slechts 12 minuten op CS Amsterdam bent. Vanaf Schiphol duurt de treinrit naar Zaandam minder dan 20 minuten. Voor internationale gasten is Zaandam-centrum dan ook een aantrekkelijk alternatief voor de (dure) Amsterdamse hotels.

Tabel 3 Omvang hotelsector onderzoeksgebied naar gemeente en deelregio

	Gemeente	Aantal hotels	Aantal kamers	%
1	Zaanstad	10	782	54%
2	Waterland	5	149	10%
3	Edam-Volendam	13	197	14%
4	Oostzaan	2	145	10%
5	Purmerend	1	87	6%
6	Beemster	4	66	5%
7	Wormerland	2	14	1%
8	Landsmeer	0	0	0%
TOTAAL		37	1440	100%
	Zaanstreek	14	941	65%
	Regio Waterland	23	499	35%

Bron: Bureauonderzoek Leisure Advies (situatie begin 2021)

Aanbod Zaanstreek groeit; Waterland krimpt (tijdelijk)

In Tabel 4 zien we hoe het hotelaanbod zich de afgelopen acht jaar per gemeente heeft ontwikkeld. Ten opzichte van het vorige onderzoek in 2017 is het totaal

aantal kamers met 7% gestegen. Dat is bescheiden, afgezet tegen de landelijke groei van het kameraanbod met 20% in ongeveer dezelfde periode. Maar binnen het gebied zijn er opvallende verschillen. Zaanstad kende een bovengemiddelde groei van 34% sinds 2017; ten opzichte van 2013 is het kameraanbod in Zaanstad zelfs verdubbeld.²

Tabel 4 Ontwikkeling hotelaanbod per gemeente van 2013 tot 2021

	Gemeente	Aantal kamers 2013	Aantal kamers 2017	Aantal kamers 2021	Groei '17-'21 (%)
1	Zaanstad	387	582	782	34%
2	Waterland	309	278	149	-46%
3	Edam-Volendam	190	173	197	14%
4	Oostzaan	4	144	145	1%
5	Purmerend	100	97	87	-10%
6	Beemster	68	62	66	6%
7	Wormerland	16	6	14	133%
8	Landsmeer	0	0	0	
TOTAAL		1074	1342	1440	7%
	Zaanstreek	407	732	941	29%
	Regio Waterland	667	610	499	-18%

Bron: Rapport LAgroun 2017; bureauonderzoek Leisure Advies (situatie begin 2021)

Daarentegen is in de deelregio Waterland – tegen elke trend in – sprake van een daling van het kameraantal, met liefst -/- 18% in vier jaar (en -/- 25% ten opzichte van 2013). Vrijwel de gehele daling vond plaats in de gemeente Waterland en hangt samen met de sluiting enkele jaren geleden van het Lake Land hotel in Monnickendam (130 kamers). Vermoedelijk vanwege veroudering is dat hotel in 2017 ingezet voor de huisvesting van o.a. vluchtelingen. Al jaren heeft de eigenaar plannen om het, na een verbouwing, weer als hotel in gebruik te nemen (zie hoofdstuk 5). Als het Lake Land hotel wel zou zijn meegerekend, zou Waterland een groei van het kameraanbod met 3% kennen sinds 2017; nog steeds erg laag ten opzichte van de landelijke ontwikkeling.³

² We merken op dat enkele hotels in Zaanstad met samen 23 kamers door omstandigheden tijdelijk gesloten zijn (Hotel Zandijk, Hotel De Dijk). Zij maken geen onderdeel uit van het actuele aanbod.

³ We merken op dat – hoewel dit in 2020 failliet is gegaan – we Hotel Spaander in Volendam (79 kamers) wél bij het actuele aanbod hebben meegerekend. Recentelijk is het hotel door de curator verkocht en naar verwachting zal deze in de loop van 2021 weer openen.

Tabel 5 Hotels en pensions in Zaanstreek-Waterland

	Hotels en pensions	Vestigingsplaats	Gemeente	Kamers
1	Zaan Hotel Amsterdam Zaandam	Zaandam	Zaanstad	200
2	Inntel Hotels Amsterdam Zaandam	Zaandam	Zaanstad	159
3	Van der Valk Hotel Oostzaan-Amsterdam	Oostzaan	Oostzaan	143
4	Van der Valk Hotel Volendam	Katwoude	Waterland	129
5	Best Western Zaan Inn Hotel	Zaandam	Zaanstad	102
6	Easyhotel Amsterdam Zaandam	Zaandam	Zaanstad	96
7	Ibis Budget Amsterdam Zaandam	Zaandam	Zaanstad	93
8	Golfhotel Amsterdam-Purmerend	Purmerend	Purmerend	87
9	Bastion Hotel Zaandam	Zaandam	Zaanstad	80
10	Best Western Hotel Spaander (1)	Volendam	Edam-Volendam	79
11	Van der Valk Purmerend	Zuidoostbeemster	Beemster	38
12	Hotel Old Dutch	Volendam	Edam-Volendam	32
13	Hotel & Restaurant De Fortuna	Edam	Edam-Volendam	23
14	Golden Zaan Hotel	Zaandam	Zaanstad	21
15	Fort Resort Beemster	Zuidoostbeemster	Beemster	17
16	Hotel Het Hof van Holland	Edam	Edam-Volendam	12
17	Hotel Cafe Restaurant de Prins	Westzaan	Zaanstad	12
18	L'Auberge Damhotel	Edam	Edam-Volendam	11
19	Boutique Hotel Manzo's Suites	Zaandam	Zaanstad	10
20	Boutique Hotel no. 43	Zaandam	Zaanstad	9
21	Pension & Apartments Zonneweelde	Oosthuizen	Edam-Volendam	8
22	Valerius Boutique Hotel	Wormer	Wormerland	8
23	Kavel II Beemster (v/h Hotel Beemster)	Middenbeemster	Beemster	7
24	DV Groep Volendam	Volendam	Edam-Volendam	7
25	Hotel Restaurant Hof van Marken	Marken	Waterland	7
26	Hotel pension De Harmonie	Edam	Edam-Volendam	6
27	De Hofjes Hotel-Restaurant	Wormer	Wormerland	6
28	The Studio Guesthouse	Volendam	Edam-Volendam	5
29	Suitehotel De Posthoorn	Monnickendam	Waterland	5
30	Beemster Barn	Zuidoostbeemster	Beemster	4
31	Hotel café restaurant Van Den Hogen	Volendam	Edam-Volendam	4
32	Noemie's pension	Volendam	Edam-Volendam	4
33	Harbour Suites Boutique Hotel	Monnickendam	Waterland	4
34	Inn on the Lake	Broek in Waterland	Waterland	4
35	Hotel de Oude School Warder	Warder	Edam-Volendam	3
36	Hotel het Wapen van Middelie	Middelie	Edam-Volendam	3
37	Guesthouse De Haal	Oostzaan	Oostzaan	2
TOTAAL				1440

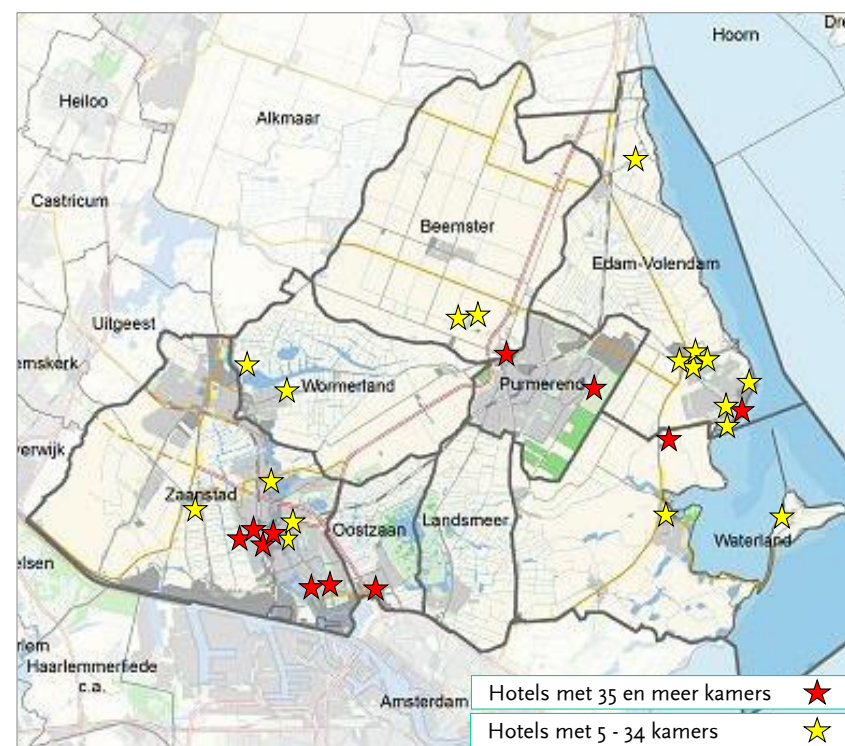
Bron: Bureauonderzoek Leisure Advies (situatie begin 2021)

(1) Tijdelijk gesloten vanwege faillissement, maar naar verwachting heropening in 2021

Twee hotel 'clusters' in onderzoeksgebied

In Figuur 5 zijn alle 29 bedrijven met vijf of meer kamers weergegeven: 11 grotere hotels (35+ kamers) en 18 kleinere (5-34 kamers). Deze 29 bedrijven hebben tezamen circa 1.410 kamers, 98% van het totale aanbod.

Figuur 5 Spreiding hotels (5+ kamers) over het onderzoeksgebied



Er zijn in grote lijnen twee clusters met een relatief groot aanbod te zien:

- Zaanstad (met name het stationsgebied)
- Edam + Volendam

In het stationsgebied van Zaanstad liggen vier grote hotels die samen bijna 40% van het kameraanbod in Zaanstreek-Waterland voor hun rekening nemen. Bovendien zijn er diverse hotelbouwplannen voor dit gebied. Je zou deze hotels

bijna bij het 'Amsterdamse' hotelaanbod kunnen rekenen. Ook beide hotels aan de zuidkant van Zaandam (Ibis Budget en Bastion) en het Van der Valk hotel in Oostzaan (samen 316 kamers) richten zich vooral op de Amsterdamse markt.

Nauwelijks ontwikkeling in hotelaanbod deelregio Waterland

Buiten Zaandam zijn er slechts vier grotere hotels met samen 333 kamers: Golfhotel en Van der Valk in Purmerend en Van der Valk en Spaander (nu gesloten) in Volendam. Die hotels zijn er al tientallen jaren (en soms veel langer). In grote lijnen is er dus nauwelijks enige ontwikkeling in het hotelaanbod in de deelregio Waterland. Er zijn de laatste tien jaar weliswaar enkele kleinere aantrekkelijke hotels bijgekomen, zoals Fort Resort Beemster en Beemster Barn in de Beemster en Hotel Hof van Holland in Edam, maar verder is de aanbodontwikkeling in dit gebied ver achtergebleven bij dat in de rest van het land.

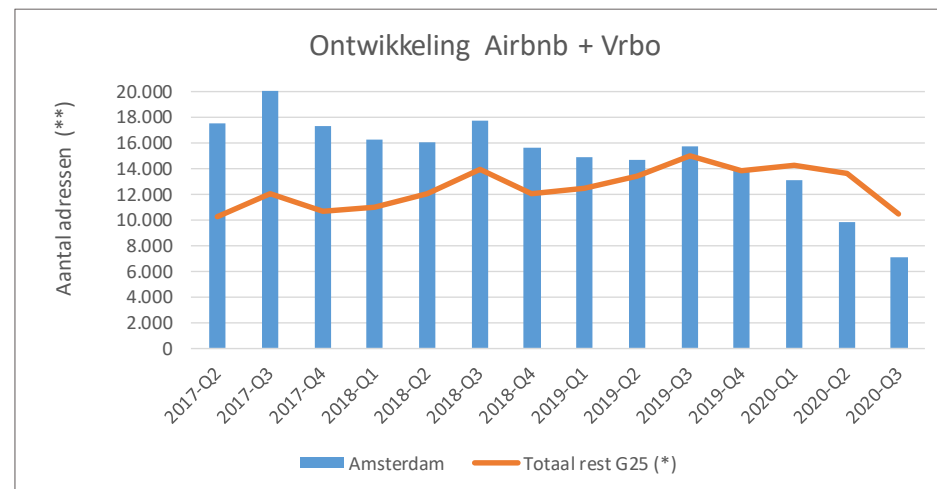
3.2 Vakantieverhuur/Airbnb in Zaanstreek-Waterland

Vakantieverhuur sterk groeiend fenomeen

Het laatste decennium is het fenomeen ontstaan van het aanbieden en verhuren van kamers aan (zakelijke) toeristen via verhuursites zoals Airbnb, ook wel genoemd 'vakantieverhuur'. Airbnb is opgericht in 2008 en maakte vooral vanaf 2012 een sterke groei door. Vanaf 2017 is er in Nederland sprake van een zekere stabilisatie en sinds corona van een daling van hun aanbod. Figuur 6 laat dat (inclusief adressen van Vbro⁴) zien, enerzijds voor Amsterdam, anderzijds voor 19 andere G25-gemeenten (zie voetnoot (*)) onder de figuur).

De grafiek is gebaseerd op gegevens van AirDNA. Deze site doet wereldwijd onderzoek naar en houdt data bij van vakantieverhuur, vooral die van Airbnb. Hoewel het dus niet om door Airbnb zelf verstrekte data gaat, lijkt AirDNA voldoende betrouwbaar om op basis van hun data conclusies te kunnen trekken.

Figuur 6 Ontwikkeling aantal adressen Airbnb + Vrbo in Amsterdam en deel G25



Bron: AirDNA. Bewerking: Leisure Advies. Cijfers exclusief correcties voor B&B's en dubbeltellingen.

(*) Dit betreft 19 van de G25-gemeenten. Niet van alle G25-gemeenten zijn gegevens bekend.

(**) 'Active rentals' = adressen die in de afgelopen maand tenminste één nacht beschikbaar waren voor verhuur. Het totaal aantal aangemelde verhuurders op Airbnb is groter, maar de hier genoemde aantallen betreft het deel dat in een bepaalde periode daadwerkelijk beschikbaar was.

Wat als eerste opvalt, is dat er een logisch patroon is waarin steeds in Q3 – de zomerperiode – het aanbod relatief hoog is. Verder is opvallend dat tot eind 2019 Amsterdam in z'n eentje een groter vakantieverhuuraanbod had dan 19 van de overige grootste gemeenten samen. Maar in Amsterdam is al sinds 2017 sprake van een dalende trend van het aanbod, terwijl het aanbod bij de andere gemeenten tot eind 2019 nog steeg en pas vanaf Q2 2020 zichtbaar daalde.

Het is waarschijnlijk dat de beperkende maatregelen die Amsterdam sinds 2017 inzet effect hebben gesorteerd, terwijl andere gemeenten dat nog niet doen of pas veel later zijn begonnen om Airbnb in te dammen.

In Q2 en Q3 in 2020 zal vooral corona een negatief effect hebben (gehad) op het aantal verhuuradressen.

⁴ Vrbo (oorspronkelijk VRBO, Vacation Rentals by Owner) is onderdeel van HomeAway, dat weer onderdeel is van Expedia. Het is in Nederland een vele malen kleinere verhuurder dan Airbnb.

Negatieve aspecten van vakantieverhuur steeds meer onder de aandacht

De aangeboden kamers zijn deels legale als B&B geregistreerde kamers, maar het betreft vooral een aanzienlijk aantal kamers en woningen die door particulieren op 'niet-commerciële' basis worden aangeboden. De laatste jaren gaan echter ook steeds meer vastgoedeigenaren, professionele bemiddelaars en andere marktpartijen het platform gebruiken om inkomsten te genereren. Hoteliers geven regelmatig aan dat bij vakantieverhuur sprake is van oneerlijke concurrentie. Vakantieverhuurders dragen immers niet altijd toeristen- en winstbelasting af en hoeven veelal ook niet te voldoen aan voorwaarden en veiligheidsregels die voor commerciële kameraanbieders wel van toepassing zijn. Dit kan tot een ongelijk speelveld leiden. Ook komt er steeds meer verzet tegen vakantieverhuur vanwege toenemende overlast in woonomgevingen en het opdrijvend effect op de woningprijzen in sommige steden.

Overheid steeds actiever met bestrijden wildgroei vakantieverhuur

Veel van de toekomstige ontwikkeling van vakantieverhuur hangt af van hoe overheden om (zullen) gaan met regelgeving rondom particuliere verhuur én de handhaving daarvan. In januari 2021 is wat dat betreft een belangrijke stap gezet. Toen is de wet 'Toeristische verhuur van woonruimte' in werking getreden, via aanpassing van de Huisvestingswet. Hierdoor hebben gemeenten de mogelijkheid om maatregelen te nemen als er, door vakantieverhuur, schaarste ontstaat aan woonruimte of als de leefbaarheid van een wijk onder druk komt te staan. Verhuurders die hun woning aan toeristen verhuren, kunnen worden verplicht zich te registreren bij de gemeente. Dit geeft gemeenten meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen. De registratiegegevens mogen door de gemeente (o.a.) worden gebruikt voor de inning van toeristenbelasting. Bovendien kunnen gemeenten (aanvullende) voorwaarden stellen aan vakantie-verhuur, zoals een maximum aantal nachten verhuur per jaar en het invoeren van een vergunningsplicht.

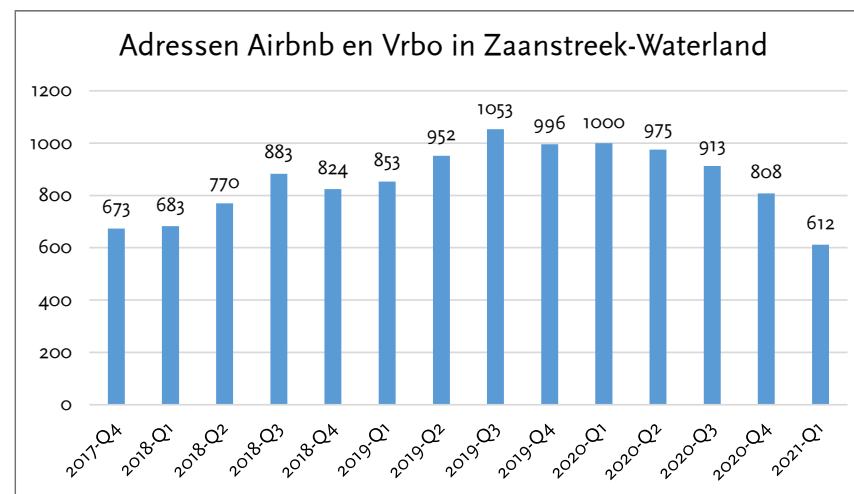
Ook in Zaanstreek-Waterland terugval vakantieverhuuraanbieders

Volgens AirDNA telde de regio Zaanstreek-Waterland begin 2021 circa 610 adressen voor vakantiehuur. Daarvan staat het merendeel op Airbnb, een klein

deel op Vrbo en een nog kleiner deel op beide sites. In Purmerend waren begin 2021 bijna 60 vakantieverhuuradressen. Net als bij het hotelaanbod heeft ook hier de gemeente Zaanstad het grootste aandeel (37%), maar in totaliteit telt de deelregio Waterland met 57% het meeste adressen.

Figuur 7 geeft de ontwikkeling in Zaanstreek-Waterland weer sinds eind 2017. Net als landelijk is ook hier sprake van een flinke daling van het verhuuraanbod. Op het hoogtepunt van de markt waren er liefst ruim 1.000 vakantieverhuuradressen in de regio.

Figuur 7 Ontwikkeling 2017-2021 aanbod vakantieverhuur in Zaanstreek-Waterland



Bron: AirDNA. Bewerking: Leisure Advies (2021). Cijfers exclusief correcties voor B&B's en dubbeltellingen

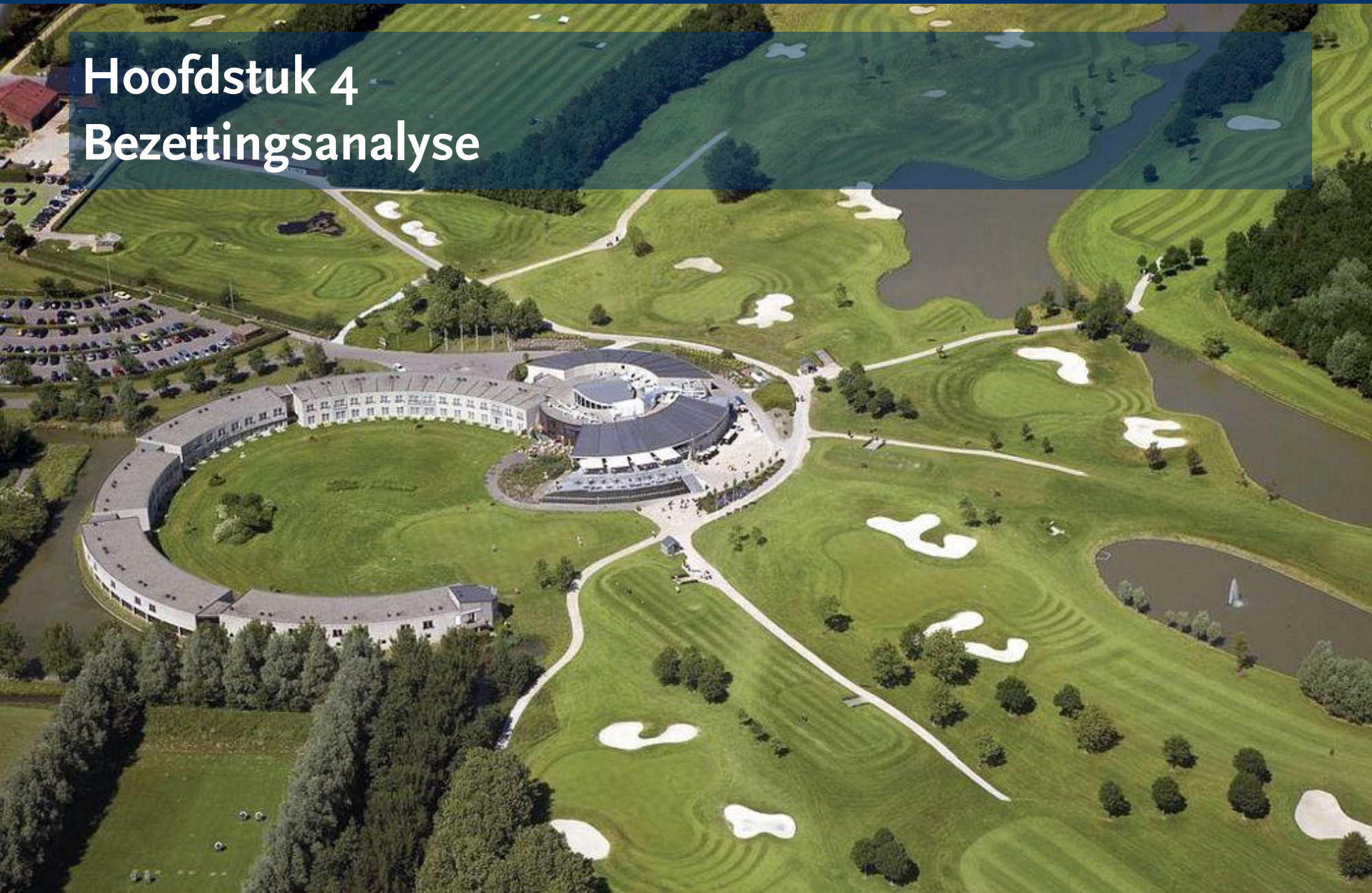
We merken op dat in deze cijfers dubbeltellingen zitten: er staan diverse B&B's op Airbnb die eigenlijk bij het reguliere logiesaanbod horen. Ook komen diverse adressen meerdere keren voor op de site. Uit onderzoeken in andere regio's blijkt dat er veelal zo'n 10-20% dubbele vermeldingen en regulier aanbod is. Dit betekent dat er op dit moment zo'n 500 tot 550 'echte' vakantieverhuurders in Zaanstreek-Waterland zijn. Dat betreft zowel gedeelten van woningen als hele woningen. Bovendien is er een grote variëteit wat betreft beschikbaarheid voor

verhuur: sommige adressen zijn het hele jaar te huren, andere slechts enkele weken per jaar.

In het volgende hoofdstuk kijken we hoe de hotels en de vakantieverhuurders in Zaanstreek-Waterland bezet zijn en waren.

Hoofdstuk 4

Bezettingsanalyse



4.1 Bezetting hotelsector algemeen

Beperkt regionale en geen lokale openbare statistieken over hotelvraag

De bezetting is een belangrijke indicator voor het presteren van een hotel. Soms wordt daarvoor de bedbezetting (BB%) gehanteerd, onder andere door het CBS. De hotellerie zelf gebruikt meestal het begrip kamerbezetting (KB%).

Bezettings- en overnachtingscijfers van individuele hotels zijn in Nederland niet publiek beschikbaar. Er zijn vrijwel geen hotels die deze gegevens uit eigen initiatief publiceren.

De enige landelijke instantie die structureel overnachtingsstatistieken bijhoudt, is het CBS. Die hanteert de laatste jaren echter een dermate kleine steekproef, dat cijfers over dit onderwerp niet beschikbaar zijn op het niveau van kleine regio's of gemeenten. Naast enkele zeer grote steden, is de provincie het kleinste regionale niveau waarop sinds 2012 bezettingscijfers beschikbaar zijn. Om voor Zaanstreek-Waterland redelijk bruikbare cijfers te krijgen, hebben we de data voor de provincie Noord-Holland én voor geheel Nederland genomen, maar beide zonder Amsterdam, vanwege het extreem grote hotelaanbod en -vraag in die stad.

Toeristenbelasting levert niet voldoende bruikbare informatie

In alle gemeenten in Zaanstreek-Waterland wordt toeristenbelasting geheven, soms op basis van (logies)omzet, meestal op basis van het aantal overnachtingen. Het totaal aantal overnachtingen per jaar is vaak wel bekend, maar niet alle gemeenten stellen die informatie beschikbaar. Bovendien wordt er door de heffende instanties soms geen onderverdeling naar type logiesaccommodatie verstrekt. Daardoor zijn er vanuit de toeristenbelasting onvoldoende gegevens voor het onderzoek beschikbaar, voor wat betreft het aantal hotelovernachtingen en (dus) de bedbezetting in de regio.

Enquête onder hotels representatieve bron voor Zaanstreek-Waterland

De belangrijkste bron voor de hotelbezetting in de regio is daarmee de gehouden internetenquête onder hoteliers. Deze had een respons van 58% van alle in het peiljaar 2019 aanwezige hotelkamers in Zaanstreek-Waterland. De gegeven antwoorden zijn daarmee voldoende representatief om betrouwbare conclusies

met betrekking tot de bezetting, segmentatie en dergelijke te trekken op het niveau van de regio.

4.2 Bed- en kamerbezetting Zaanstreek-Waterland

568.000 overnachtingen en 373.000 verhuurde kamers in 2019 in de regio

Tabel 6 en Tabel 7 hierna vatten de voornaamste uitkomsten van de enquête samen. We merken op dat het aantal verhuurde kamers en het aantal overnachtingen door ons is berekend, op basis van de beantwoording van vragen over de kamerbezetting en het gemiddeld aantal gasten per kamer.

De voornaamste conclusies uit dit overzicht zijn:

- De kamerbezetting lag in de jaren 2017-2019 in de regio op een constant hoog niveau, op of tegen de 80%. Datzelfde gold voor de bedbezetting, die constant rond de 53% lag. Hoe de bezetting zich tot andere gebieden verhoudt, bespreken we verderop.
- Er zijn 373.000 kamers verhuurd en 568.000 overnachtingen geboekt in peiljaar 2019. Gemiddeld werd een verhuurde kamer gebruikt door 1,52 gasten. Dat betekent min of meer evenwicht tussen éénpersoons- en tweepersoonsgebruik, ofwel zakelijk en toeristisch kamergebruik.
- Dat lijkt te botsen met het gemeten aandeel van 62% toeristische overnachtingen, wat veelal tweepersoonsgebruik is. Maar daartoe behoort 12 %-punten toeristische groepen (tours), die ook vaak gebruik maken van éénpersoonskamers. Dat verklaart het relatief lage gemiddeld aantal gasten per kamer.
- Een fors deel van de overnachtingen (65%), betreft buitenlandse gasten. De verdeling naar herkomstland is als volgt:
 - 16% Duitsland
 - 13% Verenigd Koninkrijk
 - 11% België
 - 14% rest van Europa
 - 11% rest van de wereld.
- 40% van alle overnachtingen kwam in 2019 uit onze drie buurlanden; meer dus dan de 35% Nederlandse gasten. 25% kwam uit de rest van de wereld.

Tabel 6 Kerngegevens hotelbezetting en hotelvraag Zaanstreek-Waterland

<i>Hotels Zaanstreek-Waterland</i>	2017	2018	2019	2020
Aantal kamers	1.340	1.305	1.295	1.440
Kamerbezetting	79%	80%	79%	35%
Aantal verhuurde kamers	386.000	381.000	373.000	184.000
Gem. aantal gasten/verhuurde kamer				1,52
Aantal bedden	3.020	2.940	2.910	3.240
Bedbezetting	53%	54%	53%	24%
Aantal overnachtingen	587.000	579.000	568.000	280.000

Bron: internetenquête hotels Zaanstreek-Waterland. Bewerking: Leisure Advies (2021)

Tabel 7 Segmentering hotelovernachtingen Zaanstreek-Waterland in 2019

Segmentering 2019	Zaanstreek-Waterland	
	Aandeel	Overn.
Toeristisch	62%	352.000
Zakelijk	38%	216.000
Totaal	100%	568.000

Nederlands	35%	199.000
Buitenlands	65%	369.000
Totaal	100%	568.000

Bron: internetenquête hotels Zstr-Wl. Bewerking: Leisure Advies (2021)

Corona leidt tot halvering hotelgebruik in 2020 in Zaanstreek-Waterland

Uit Tabel 6 blijkt dat het aantal verhuurde kamers en het aantal overnachtingen in hotels in Zaanstreek-Waterland in 'coronajaar' 2020 is gehalveerd ten opzichte van 2019. Dat terwijl het kamer- en beddenaanbod met zo'n 11% is gestegen. De bezetting is dan ook meer dan gehalveerd.

Dat beeld komt in grote lijnen overeen met de corona-effecten in andere delen van Nederland. Wel zijn er geografisch gezien flinke verschillen in de mate waarin hotels lijden onder de coronacrisis. Stadshotels worden het meest geraakt; hotels in Amsterdam zagen hun omzet soms tot zelfs 90% terugvallen. Daarentegen kregen hotels in landelijke gebieden juist te maken met een stijging van vooral

Nederlandse gasten, die dit zagen als een alternatief voor een vakantie naar het buitenland. Gemiddeld daalde het aantal boekingen in stadshotels met circa +/- 60% in de periode april t/m september 2020 (Q2+Q3) ten opzichte van een jaar eerder. Bij landelijk gelegen hotels daarentegen steeg in dezelfde periode het aantal boekingen met +30%.

Waterland en Zaanstreek verschillen in hotelperformance

Hoewel we Zaanstreek-Waterland als één geografische verzorgingsregio zien, zijn er ook verschillen tussen beide deelregio's. We noemen hier de belangrijkste:

- De bezetting is in de Zaanstreek hoger dan in Waterland. Dat komt vooral door de hoge kamerbezetting van Zaanse hotels die 'meeliften' op de Amsterdamse hotelmarkt.
- Waterland heeft een wat hoger aandeel toeristische hotelgasten en een veel lager aandeel internationale hotelgasten. Met name het aandeel 'overig Europa' en 'buiten Europa' is in Waterland beduidend lager dan in de Zaanstreek.
- Zaanse hotels hebben meer last van corona dan Waterlandse hotels. Dat sluit aan bij het landelijke beeld dat we hierboven zagen, dat 'plattelandshotels' een minder slecht coronajaar hadden dan stadshotels.

4.3 Bezetting hotels Zaanstreek-Waterland vergeleken

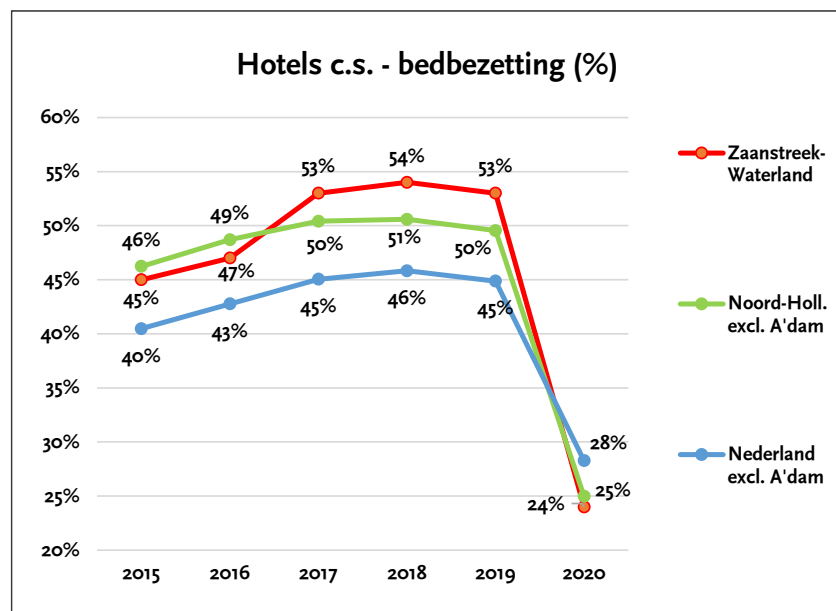
Zaanstreek-Waterland heeft betere bezetting dan vergelijkingsgebieden

In Figuur 8 en Figuur 9 worden respectievelijk de bedbezetting en de kamerbezetting van Zaanstreek-Waterland vergeleken met enkele andere gebieden. Omdat de bedbezetting een andere bron (CBS) heeft dan de kamerbezetting (HOSTA), zitten er wat kleine verschillen in de vergelijkingsgebieden. Bij de bedbezetting (CBS) betreffen de landelijke cijfers het gehele land, uitgezonderd Amsterdam. Bij HOSTA gaan de 'landelijke' cijfers over wat in dat onderzoek 'regionaal Nederland' wordt genoemd: Nederland exclusief Schiphol en de zes grootste steden. Omdat aan HOSTA vooral grotere/betere hotels meewerken, zijn de cijfers in die steekproef wat gunstiger dan de CBS-cijfers, die een steekproef onder alle hotels omvatten.

Dat is terug te zien in beide figuren. Bij de bedbezetting (CBS) doet Zaanstreek-Waterland het een stuk beter dan zowel Nederland als Noord-Holland; bij de kamerbezetting (HOSTA) is dat verschil kleiner. Uit beide grafieken blijkt hoe dan ook dat Zaanstreek-Waterland een uitstekende bezetting had t/m 2019.

Ook in 2019 steeg het aantal overnachtingen, maar omdat het kamer- en beddenaanbod nog sterker groeide, was er in dat jaar landelijk gezien sprake van een daling van de bedbezetting.

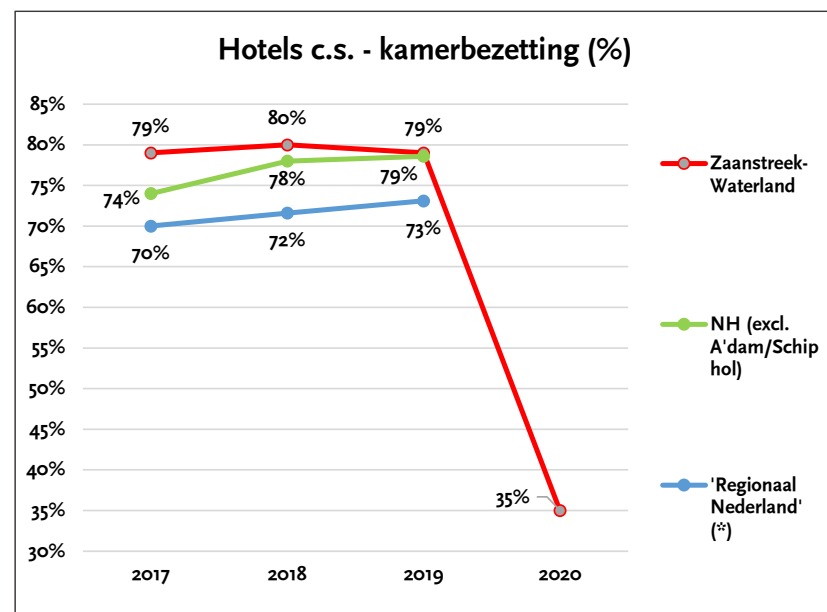
Figuur 8 Bedbezetting Zaanstreek-Waterland vs. Nederland en Noord-Holland



Bron: CBS en hotelenquête. Bewerking: Leisure Advies (2021)

We schreven al dat de impact van corona in 2020 groot was, voor geheel Nederland en ook voor Zaanstreek-Waterland (en dan met name voor de Zaanstreek). Uit de hotelenquête kwam naar voren dat slechts enkele hotels in Zaanstreek-Waterland nauwelijks een terugval in 2020 hebben gehad.

Figuur 9 Kamerbezetting Zaanstreek-Waterland vs. Nederland en Noord-Holland



Bron: HOSTA (Horwath HTL) en hotelenquête. HOSTA heeft nog geen cijfers voor 2020.

(*) 'Regionaal NL' = Nederland exclusief Schiphol en de zes grootste steden.

Bewerking: Leisure Advies (2021)

4.4 Overnachtingen via vakantieverhuur

100.000 – 160.000 overnachtingen in Zaanstreek-Waterland in piekjaar 2019 via vakantieverhuur

Vastgoedadviseur Colliers International doet sinds een aantal jaren onderzoek naar vakantieverhuur in verschillende steden in Nederland. In de grootste steden, waaronder Eindhoven, wordt volgens Colliers een vakantieverhuuradres gemiddeld zo'n 75 tot 80 nachten per jaar verhuurd. We denken dat dit in Zaanstad ook zal worden gehaald, maar dat het wat lager zal liggen in de overige gemeenten in de regio Zaanstreek-Waterland. Als we stellen dat alle adressen in de regio gemiddeld 65 tot 75 nachten per jaar bezet zijn, dan praat je *op dit moment*, uitgaande van 500 tot 550 'echte' vakantieverhuuradressen (zie paragraaf 3.2), over zo'n 32.000 tot 41.000 verhuurnachten per jaar. Uit andere onderzoeken blijkt dat de

gemiddelde verhuur uit zo'n 2 à 2,5 personen bestaat. Dat levert op dit moment zo'n 64.000 tot 103.000 overnachtingen via vakantieverhuur in Zaanstreek-Waterland.

In het peiljaar 2019 was het aanbod vakantieverhuur echter veel hoger, gemiddeld ruim 960 adressen over het hele jaar. Via dezelfde berekening komen we voor 2019 op 100.000 tot 160.000 overnachtingen via vakantieverhuur in de regio Zaanstreek-Waterland.

In relatie tot het in paragraaf 4.2 vermelde aantal van 568.000 reguliere overnachtingen in hotels in peiljaar (en piekjaar) 2019, voegt vakantieverhuur dus nog zo'n 18% tot 28% extra overnachtingen toe aan de hotelmarkt in deze regio. Dat is een groot aandeel, dat behoorlijk ver ligt boven andere regio's in het land waar we dit soort onderzoeken doen.

4.5 Enkele andere aspecten hotelbezetting Zaanstreek-Waterland

Pieken in de hotelvraag: zomermaanden, voorjaar en weekenden. Gemiddeld zo'n 65 nachten per jaar vol bezet

Uit de enquête onder de hoteliers blijkt het volgende wat betreft de piekbezetting van de accommodaties:

- De drukste maanden qua bezetting zijn april, mei, juli en augustus. Ook juni is nog een behoorlijk goede maand. Minder sterk is naar verhouding de periode november t/m maart. Mei is de absolute topmaand, omdat dan zowel de zakelijke en MICE-markt als de toeristische markt sterk zijn.
- Zaterdag is de best bezette weekdag, direct gevolgd door de vrijdag. Wat opvalt is dat in de Zaanstreek vrijwel alle dagen goed bezet zijn, met uitzondering van de zondag.
- Gemiddeld zeggen de hoteliers zo'n 65 nachten per jaar vrijwel vol te zitten. In Waterland is dat wat hoger dan in de Zaanstreek. Vergeleken met andere gemeenten en regio's waar wij dit soort onderzoeken doen, is dat aan de lage kant. Het lijkt bovendien te botsen met de hoge bezettingscijfers, vooral die in de Zaanstreek.

Evenementen belangrijk voor hotellerie in onderzoeksgebied

In de hotelenquête gaf bijna 80% van de respondenten aan dat ze baat hebben bij evenementen. Voor de hoteliers in deelregio Waterland is dat zelfs bijna 90%. Elf evenementen waarbij hotels vaak een 'volle bak' hebben werden in totaal 24x genoemd. In Tabel 8 staan alle genoemde events.

Tabel 8 Lijst in de hotelenquête genoemde evenementen van belang voor de hotelbezetting

Evenement	aantal keren genoemd
Volendammer kermis	5
Bloemencorso	4
Evenementen/Feesten Hemkade/Taets	4
Dam tot Damloop	3
Congressen in Amsterdam RAI	2
Havenfeesten Marken	1
Kaasmarkt Edam	1
Marathon van Amsterdam	1
Pieperace Volendam	1
Volendammerdag	1
VOTOWN Festival (Volendam)	1
TOTAAL AANTAL KEREN GENOEMD	24

Bron: Hotelenquête. Bewerking: Leisure Advies (2021)

Relatief vaak genoemd zijn de Volendammer Kermis, het bloemencorso (in de bollenstreek), de verschillende evenementen op het Hemkadeterrein in Zaandam en de Dam tot Damloop. De overige evenementen werden een of twee keer genoemd. Opvallend is dat vijf van de elf evenementen plaatsvinden in Edam-Volendam.

Hoofdstuk 5

Hotelinitiatieven Zaanstreek-Waterland



Plannen voor ruim 2.500 nieuwe hotelkamers in Zaanstreek-Waterland

Wij voerden een inventarisatie uit van plannen voor nieuwbouw, uitbreiding en eventuele sluiting van hotels in Zaanstreek-Waterland. Bronnen daarvoor waren de gemeenten binnen de regio, internetsearch en de hotelenquête. De resultaten hiervan staan in Tabel 10 op de volgende pagina en zijn samengevat in onderstaande Tabel 9. Opgemerkt wordt dat het hierbij gaat om een momentopname.

De inventarisatie is input bij de berekening van de marktruimte in hoofdstuk 7. Plannen met een slaagkans van 75% en hoger worden meegeteld bij het toekomstig hotelaanbod.

In de hele regio zijn bijna 40 plannen bekend voor totaal ruim 2.500 kamers, waarvan 10 plannen met 607 kamers in de regio Waterland en 30 plannen met circa 1930 kamers in de Zaanstreek. Als al deze plannen zouden doorgaan (wat zeer onwaarschijnlijk is), zou het kameraanbod in Zaanstreek-Waterland bijna verdrievoudigen, van 1.440 kamers nu naar totaal bijna 3.980 kamers (+276%).

Tabel 9 Samenvatting hotelbouwplannen Zaanstreek-Waterland

	Totaal		Regio Waterland		Zaanstreek	
Aantal hotelkamers nu	1440	100%	499	100%	941	100%
Hotelplannen > 75% slaagkans	667	46%	237	47%	430	46%
Totaal incl. plannen > 75%	2107	146%	736	147%	1371	146%
Alle hotelplannen	2537	176%	607	122%	1930	205%
Totaal incl. alle plannen	3977	276%	1106	222%	2871	305%

Bronnen: gemeenten Zaanstreek-Waterland + deskresearch. Bewerking: Leisure Advies (2021)

Plannen voor 667 hotelkamers met hoge slaagkans

Ondanks de coronacrisis hebben sommige plannen een hoge realisatiekans van meer dan 75%, bijvoorbeeld omdat er al vergunning is verleend door de gemeente. Dat wil niet zeggen dat al die kamers al op korte termijn zullen zijn gebouwd. Een deel van de initiatiefnemers zal het verloop van de coronacrisis afwachten, of heeft mogelijk tijdelijk moeite om de financiering rond te krijgen.

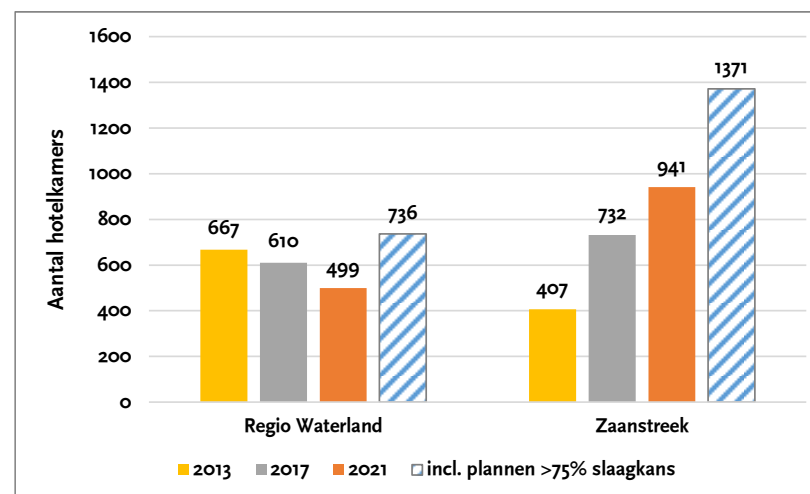
Als alle plannen met hoge slaagkans zijn verwezenlijkt, is zowel in de Zaanstreek als in de regio Waterland het hotelkameraanbod met circa 46% toegenomen ten opzichte van nu (zie de middelste twee regels in de tabel).

Langetermijn groei Zaanstreek zeer groot; in regio Waterland zeer beperkt

Kijken we wat langere tijd terug, dan zou in de regio Waterland het hotelaanbod ten opzichte van 2017 groeien van 610 kamers toen naar 736 kamers na voltooiing van de '>75%' plannen, een groei met 21%. Als we het afzetten tegen 2013, toen er nog 667 hotelkamers in Waterland waren, dan zou de groei slechts 10% bedragen (van 667 naar 736 hotelkamers over een periode van zo'n tien jaar).

In de Zaanstreek daarentegen zou de groei ten opzichte van 2013 bijna +340% zijn (van 407 kamers in 2013 naar 1.371 kamers na voltooiing van de '>75%' plannen). Ook ten opzichte van 2017 is nog sprake van een forse groei van bijna 90% (van 732 naar 1.371 kamers). Figuur 10 illustreert een en ander.

Figuur 10 Ontwikkeling aantal hotelkamers naar deelregio



Bronnen: gemeenten Zaanstreek-Waterland + deskresearch. Bewerking: Leisure Advies (2021)

Tabel 10 Hotelbouwplannen Zaanstreek-Waterland

Hotelbouwplannen				Geschat of gegeven aantal kamers	realisatie- kans (1)
Nr.	Naam plan	Locatie	Gemeente		
1	Lake Land Hotel - renovatie (na langjarig sluiting)	jachthaven, Monnickendam	Waterland	108	75%
2	verplaatsing Van der Valk Hotel Purmerend (2)	Kom A7	Purmerend	102	75%
3	nieuwbouw hotel	Koemarkt	Purmerend	15	75%
4	nieuwbouw low budget hostel	Ged. Singelgracht	Purmerend	12	75%
5	hotel Kalverschans + conf.zalen	A7/Zuiderweg 72, Wijdewormer	Wormerland	150	50%
6	Van der Valk Hotel Volendam - uitbreiding	Katwoude	Waterland	70	50%
7	Mirror Waterhotel - nieuwbouw	Recreatiegebied Het Hemmeland	Waterland	50	50%
8	Fort Resort Beemster - uitbreiding hotel	Nekkerweg, Beemster	Beemster	12	50%
9	hotel/groepsaccommodatie	nabij Van der Valk Volendam	Edam-Volendam	8	50%
10	nieuwbouw hotel (lange termijn)	Galgenriet, Monnickendam	Waterland	80	25%
	Totaal plannen Waterland			607	
11	nieuwbouw hotel	Hembrugterrein, Zaandam	Zaanstad	162	75%
12	nieuwbouw hotel	Industrieweg, Assendelft	Zaanstad	107	75%
13	nieuwbouw You Hotel	Westzijde, Zaandam	Zaanstad	67	75%
14	nieuwbouw hotel	Samsonweg, Wormerveer	Zaanstad	43	75%
15	nieuwbouw hotel	Dam, Zaandam	Zaanstad	18	75%
16	nieuwbouw hotel	Hogendijk, Zaandam	Zaanstad	11	75%
17	nieuwbouw hotel	Jachthaven Dukra, Zaandam	Zaanstad	10	75%
18	nieuwbouw hotel	Guisweg, Zaandam	Zaanstad	9	75%
19	hotelkamers bij La Cubanita	Westzijde, Zaandam	Zaanstad	3	75%
	Totaal vergunde plannen Zaanstad			430	
	Diverse overige plannen Zaanstreek	> 20 plannen in allerlei stadia	Zaanstreek	1500	0-50%
Totaal hotelbouwplannen in regio Zaanstreek-Waterland				2537	kamers
Waarvan hotelbouwplannen met 75% of meer kans op slagen				667	kamers
Waarvan in de Zaanstreek:				430	kamers
Waarvan in deelregio Waterland:				237	kamers

(1) Beoordeling kans van slagen op basis van eigen analyse LAGroup en gegevens gemeenten. Aan beoordeling kan geen recht worden ontleend.

(2) Genoemd aantal kamers betreft extra kamers t.o.v. huidig aantal van 38 kamers.

Bronnen: informatie gemeenten Zaanstreek-Waterland, deskresearch. Bewerking: Leisure Advies, februari 2021

Hoofdstuk 6

Toekomstanalyse vraagmarkten



6.1 Vraagontwikkeling algemeen

Dit hoofdstuk geeft prognoses voor de ontwikkeling in Nederland van de drie hoofdsegmenten van de hotelvraag: de zakelijke, de toeristische en de MICE-markt. Deze prognoses vormen input voor de raming van de marktruimte in hoofdstuk 7. We gaan steeds uit van twee scenario's: een meer behoudend scenario en een meer optimistisch scenario.

Effect coronacrisis apart beschreven in paragraaf 6.5

De marktprognoses in dit hoofdstuk zijn geraamd vanuit een 'pre-corona' standpunt. Het geeft een beeld van de verwachtingen zoals die er voor corona waren voor elk van de genoemde drie marktsegmenten. Daarmee sluiten we aan bij het voor dit onderzoek gekozen peiljaar 2019, vanuit de gedachte dat corona een tijdelijke situatie is en dat de markt op enige termijn weer terugkeert naar 'normaal'.

Aan het einde van dit hoofdstuk, in paragraaf 6.5, gaan we in op de effecten van de coronacrisis en wat dit betekent voor de vraagontwikkeling in 2020 en komende jaren.

6.2 Enkele vraagontwikkelingen Purmerend

We beginnen echter met een aantal ontwikkelingen in Purmerend die specifiek van invloed (kunnen) zijn op de hotelmarkt in en rond Purmerend.

1. Tussen bedrijventerrein De Koog en het scholencluster aan de Spinnepkop, is in 2020 de **H2o Esports Campus Amsterdam** geopend. Doelstelling is om door middel van o.a. gaming talentvolle programmeurs en marketeers te binden aan Purmerend. De campus richt zich zowel op breedte-esports als op (potentiële) professionals en biedt opleidingen & trainingen en de mogelijkheid om (gaming) events te bezoeken of individueel of in groepen te komen gamen. Daarnaast is er (nu nog) beperkte vergaderruimte en zullen er in de toekomst ruimten komen voor congressen en dergelijke. Op de 10.000 m2 oppervlak worden 100.000 bezoekers per jaar verwacht aan de events en de trainingen,

opleidingen, vergaderingen, congressen e.d.. Deels zullen dat meerdaagse bezoekers zijn die behoefte zullen hebben aan logiesaccommodatie. Dat kan zowel gaan om low-budget accommodaties (voor bijvoorbeeld jonge, particuliere gamers en eventbezoekers) als om meer luxe hotels voor bijvoorbeeld deelnemers aan en bezoekers van B-2-B esports-events. De directie van de H2o Campus heeft hiervoor al contacten gelegd met diverse grote hotels in de regio, maar hotels in Purmerend zullen zeker baat kunnen hebben bij deze ontwikkeling.

2. De H2o Campus ontwikkeling heeft verwantschap met de plannen van **Purmer Valley**. Dat is een samenwerkingsverband tussen het regionale bedrijfsleven, onderwijs en de gemeente Purmerend met als ambitie het beste ICT-onderwijs van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal aan te bieden. Dit is een van de manieren waarop wordt gewerkt aan versterking van het vestigingsklimaat in de regio Purmerend voor met name ICT-bedrijven.
3. Niet ver van bedrijventerrein De Koog ontwikkelt zich het bedrijventerrein **Baanstee Noord**. De aanleg hiervan is zo'n tien jaar geleden gestart en inmiddels heeft zich hier al een groot aantal bedrijven gevestigd. Gefaseerd is de uitgifte van totaal 80 hectare netto bedrijfsgrond voorzien, waarvan momenteel nog zo'n 33 hectare uitgeefbaar is. Het gaat hierbij volgens de gemeente niet om bedrijfsverplaatsingen binnen de gemeente maar (vooral) om de vestiging van – voor Purmerend – nieuwe bedrijven, die daarmee dus werkgelegenheid en economische trekkracht toevoegen aan de gemeente.
4. Gezien de verwachte blijvend grote vraag naar bedrijfslocaties wordt op wat langere termijn gedacht aan verdere uitbreiding van bedrijventerrein Baanstee. Deze uitbreiding – **Baanstee Noordoost** – ligt op grondgebied van de gemeente Edam-Volendam. Dit plan wordt momenteel nader onderzocht.
5. In buurgemeente (en fusiepartner per 1/1/2022) Beemster werkt CONO Kaasmakers, de coöperatie achter het merk Beemster kaas, aan de realisatie van een **Beemster Experience** in de oude Beemster kaasmakerij. Er worden zo'n 100.000 bezoekers per jaar aan dit bezoekerscentrum verwacht. Vanwege corona is de ontwikkeling vertraagd. De opening wordt nu voorzien in 2024.

6. De gemeente verwacht de komende jaren **12.000 nieuwe woningen** te bouwen, wat een uitbreiding van ruim 30% van het huidige bestand van circa 37.000 woningen zou betekenen. Nieuwe woningen hebben in directe zin geen invloed op de hotelmarkt, maar bieden wel nieuw arbeidspotentieel voor bedrijven en draagvlak voor nieuwe publieke en commerciële voorzieningen. Daarmee vormen de woningen in indirecte zin wel een impuls voor de hotelmarkt.
7. Bijna 2.000 van de hiervoor genoemde nieuwe woningen zullen komen in het **nieuwe Stationsgebied** van Purmerend. Dit gebied vormt samen met de centrale as (Waterlandlaan ↔ Gedempte Where) en de oude binnenstad het nieuwe centrum van Purmerend. Belangrijkste doel volgens de gemeente is het realiseren van een volwaardig centrumgebied als bruisend hart van Purmerend, met (deels) nieuwe functies zoals kantoren (zakelijke diensten, ICT, zorg), culturele voorzieningen, leisure en horeca. De ambitie is om in het gebied tenminste 1.250 voor Purmerend nieuwe arbeidsplaatsen te creëren (bron: gemeente Purmerend, o.a. Visie Stationsgebied & Waterlandlaan Purmerend).
8. De gemeente Purmerend heeft recent, in nauwe samenwerking met de gemeente Beemster, de **economische visie 2040** vastgesteld. Deze omvat vier ambities, waarvan een van de belangrijkste is dat Purmerend zich ontwikkelt van 'overloopgebied' of 'achtertuin' van Amsterdam naar een volwaardig en krachtig stedelijk knooppunt binnen de Metropool Regio Amsterdam. Om aantrekkelijker te worden voor (nieuwe) bewoners én voor toeristen, wordt – naast het hiervoor al genoemde volwaardige centrumgebied – gewerkt aan het recreatieve voorzieningenniveau. Zo wordt gedacht aan een toeristisch knooppunt Werelderfgoed De Beemster en aan het aantrekken van een bezoekersattractie. Daarnaast wordt de samenwerking geïntensiveerd tussen de toeristische marketeers van Visit Beemster en VVV Purmerend.
9. In de afgelopen decennia profiteerde de regio Zaanstreek-Waterland van de sterke groei van de Amsterdamse hotelmarkt. Omdat de bouw van nieuwe hotelkamers de groeiende vraag niet kon bijbenen, was er sprake van veel **overflow vanuit Amsterdam** naar buurgemeenten, waaronder Purmerend. In eerdere onderzoeken werd voorspeld dat die overflow zou afnemen. Maar omdat in Amsterdam de vraag naar kamers sterker bleef groeien dan het

aanbod was er, tot de coronacrisis, flinke overflow van vraag uit Amsterdam. Mede daardoor kende de regio afgelopen jaren een hoge hotelbezetting. De verwachting is dat de Amsterdamse hotelmarkt zich na corona weer sterk zal herstellen (zie ook paragraaf 6.5) en dat, ondanks dat er nog steeds veel plannen zijn voor nieuwe hotelkamers in Amsterdam, er ook in de toekomst overflow zal blijven van hotelvraag naar o.a. de regio Waterland.

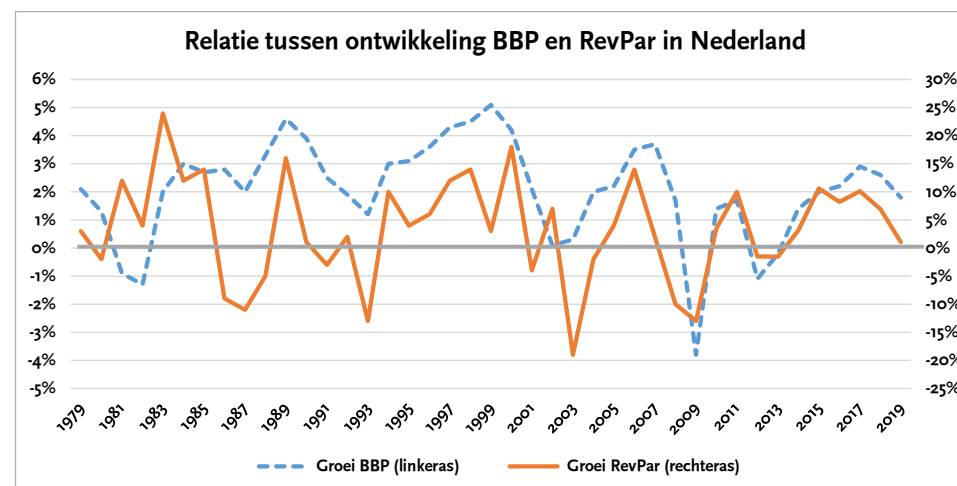
6.3 Vraagprognoses per deelsegment: zakelijk, toeristisch, MICE

6.3.1 Zakelijke (individuele/corporate) markt – 'pre-corona'

Licht positieve ontwikkeling economische indicatoren; onzekerheden toekomst

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 vier relevante indicatoren daarvoor.

Figuur 11 Relatie BBP en RevPar hotels



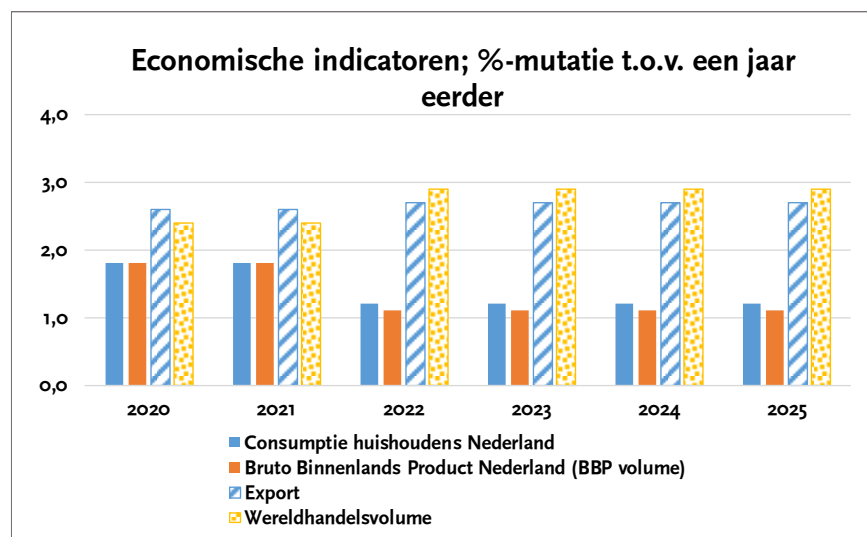
Bronnen: CBS (BBP), Horwath HTL (RevPar). Bewerking: Leisure Advies 2021

Figuur 11 laat zien, op basis van data van Horwath HTL en van het CBS, dat er in normale omstandigheden een duidelijke (positieve) correlatie is tussen de ontwikkeling van het BBP en van de opbrengstpotentie van hotels, uitgedrukt in de opbrengst per kamer, ofwel de RevPar (zie [bijlage A](#)).

In 2018 en 2019 was er, na een reeks zeer positieve jaren, een afvallende groei van het BBP zichtbaar, die zich vertaalde in een groeivertraging van de RevPar. Dat beeld herkennen we ook bij de ontwikkeling van de bezetting in hoofdstuk 4. We kijken daarom wat – pre-corona – de verwachtingen waren met betrekking tot het BBP en de andere hierboven genoemde indicatoren voor de komende periode.

Figuur 12 toont de (pre-corona) prognoses van het Centraal Plan Bureau (CPB) voor de ontwikkeling tot 2025 van de vier genoemde indicatoren.

Figuur 12 Ontwikkeling van voor de hotelier relevante macro-economische indicatoren



Bron: CPB, ramingen tot en met 2025 (november 2019). Bewerking: Leisure Advies 2021

De binnenlandse indicatoren waren bescheiden positief. Het belangrijke BBP en de binnenlandse consumptie door huishoudens zouden de komende vijf jaar stijgen met iets meer dan 1% per jaar. Voor de internationale indicatoren (export,

wereldhandel) werd tot 2025 een jaarlijkse groei van 2,5% tot 3% verwacht. Dat zou zeker een gunstige invloed hebben gehad op de positie van het exporterend bedrijfsleven in Nederland. Als spin-off zouden internationale contacten en internationaal zakelijk reisverkeer toenemen, met positieve effecten voor de hotelier.

Pre-corona groeiverwachting zakelijke markt

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

2020 - 2026: groei met 0,5 – 2,0% per jaar.

6.3.2 Toeristische markt – ‘pre-corona’

Pre-corona sterke groei hotelovernachtingen in Nederland en Noord-Holland

In Nederland nam in het afgelopen decennium de toeristische hotelvraag aanzienlijk toe, met name het aantal buitenlandse overnachtingen. Van 2015 tot en met 2019 groeide het aantal overnachtingen in hotels, pensions en jeugd-accommodaties in Nederland met liefst 32%, gemiddeld ruim +7% op jaarbasis (Bron: CBS). In Noord-Holland was de groei nog sterker: +45% van 2015 tot en met 2019, bijna +10% gemiddeld op jaarbasis.

Positieve ontwikkeling binnenlands toerisme ...

In 2019 betrof circa 35% van de overnachtingen in hotels in Zaanstreek-Waterland Nederlandse gasten. Voor de ontwikkeling van de binnenlandse toeristische markt verwachtte NBTC Holland Marketing tot 2030 een groei met ruim 27%, gemiddeld 2,0% per jaar (bron: “Perspectief Bestemming Nederland 2030”, NBTC 2019).

... maar sterkere groei inkomend toerisme

Voor de ontwikkeling van het inkomend toerisme verwachtte het NBTC tot 2030 een groei met tenminste 60%, gemiddeld 4,0% per jaar. In een optimistisch scenario werd zelfs een ruime verdubbeling verwacht van het inkomend toerisme.

In Zaanstreek-Waterland was in 2019 de buitenlandse vraag goed voor liefst 65% van alle hotelovernachtingen, waarvan 40%-punten uit de buurlanden België, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk. Het NBTC verwachtte dat het aandeel uit deze landen even hard zou groeien als het totale inkomende toerisme.

Groeiverwachting toeristische markt

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

2020 - 2026: groei met 2,5 – 4,0% per jaar.

6.3.3 MICE-markt – ‘pre-corona’

De MICE-markt (zie de definitie in [bijlage A](#)) geldt als een conjunctuurgevoelige markt. In tijden van economische teruggang bezuinigen bedrijven relatief snel op uitgaven voor congresbezoek, cursussen in externe accommodaties, en dergelijke. Voor de vraagprognose van de MICE-markt is van belang:

- Individuele **conferentiehotels** hadden het pre-corona al lastig, enerzijds door de landelijke toename van het aantal accommodaties met vergader- en congresruimten en anderzijds door de opkomst van *web conferencing* en andere nieuwe technologieën. De noodzaak om elkaar live te ontmoeten nam door dat laatste af, wat ook invloed had en heeft op het internationale zakenreisverkeer. Tegelijkertijd zijn er – nog steeds – signalen dat de invloed daarvan begrensd is, en dat – zeker als er weer wat meer budget voor is – de behoefte om elkaar live te ontmoeten, nog steeds aanwezig is en post-corona weer terug zal komen.
- De **beurzenmarkt** is voor de regio Zaanstreek-Waterland van relatief weinig belang vanwege het ontbreken van een echte beursaccommodatie zoals bijvoorbeeld RAI Amsterdam. Weliswaar bieden accommodaties als de nieuwe Markthal in Purmerend en Taets Art and Event Park en het Zaantheater in Zaandam de mogelijkheid voor grote bijeenkomsten tot soms enkele duizenden personen, maar in zijn algemeenheid kan het aanbod voor grotere

zakelijke events in Zaanstreek-Waterland beperkt worden genoemd. Wel is er soms, bij grote meerdaagse (zakelijke) events in (RAI) Amsterdam, sprake van overloop van hotelvraag naar de regio rond Amsterdam, waaronder Zaanstreek-Waterland.

Groeiverwachting MICE-markt

Voor de komende jaren lijkt voor Zaanstreek-Waterland een groei die 0,5%-punt achter loopt bij die van de zakelijke markt (zie paragraaf 6.3.1) het hoogst haalbare. De MICE-markt zou zich – op basis van pre-corona gegevens – de komende jaren in de regio Zaanstreek-Waterland dan ook naar verwachting als volgt ontwikkelen:

2020 - 2026: groei met 0,0 – 1,5% per jaar.

6.4 Samenvatting prognose 2020-2026 – ZONDER corona-effect

Alle prognoses in paragraaf 6.3 zijn in Tabel 11 en Tabel 12 samengevat, bij respectievelijk een behoudend en een optimistisch scenario. Daarbij zijn de groeiprognozes voor elk segment naar rato van het geschatte marktaandeel van dat segment meegerekend.

Een en ander levert – **zonder** effect van de **coronacrisis** – voor de regio Zaanstreek-Waterland een groei van de hotelvraag op van 2020 tot en met 2026 van **+12,5%** bij een **behoudend** scenario, gemiddeld 1,7% per jaar. Bij het **optimistische** scenario is dat **+24,6%** over dezelfde periode, gemiddeld 3,2% per jaar.

Tabel 11 Verwachte ontwikkeling vraagmarkt tot 2026 – behoudend scenario

Hotels	Aandeel	Jaarlijkse groei bij behoudend scenario						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Toeristisch	62%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Zakelijk	29%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
MICE	9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gewogen gemiddelde	100%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Index 100 = 2019	100,0	101,7	103,4	105,2	107,0	108,8	110,6	112,5

Bronnen: zie elders in dit rapport. Bewerking: Leisure Advies 2021

Tabel 12 Verwachte ontwikkeling vraagmarkt tot 2026 – optimistisch scenario

Hotels	Aandeel	Jaarlijkse groei bij optimistisch scenario						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Toeristisch	62%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Zakelijk	29%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
MICE	9%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Gewogen gemiddelde	100%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Index 100 = 2019	100	103,2	106,5	109,9	113,4	117,0	120,8	124,6

Bronnen: zie elders in dit rapport. Bewerking: Leisure Advies 2021

6.5 Effect coronacrisis op de vraagprognoses

Redelijke eensgezindheid dat vrijetijdseconomie volledig herstelt na corona

De vorige paragrafen gingen voorbij aan de effecten van de coronacrisis. Afgelopen jaar zijn er regelmatig prognoses verschenen wat deze crisis betekent voor de economie in het algemeen en die van de vrijetijdssector in het bijzonder. Wat daarbij opvalt, is dat de meeste van deze prognoses – en met name die voor de vrijetijdseconomie – uitgaan van min of meer volledig herstel als de coronacrisis voorbij is. De prognoses verschillen hooguit in het moment/het jaar waarop dat volledige herstel zal zijn bereikt.

Sterke krimp economie in 2020 maar herstel vanaf 2021

In maart 2020 verwachtte het CPB dat de Nederlandse economie in 2020 door corona zou krimpen met -/- 1,2% tot -/- 7,7%, afhankelijk van de keuze uit enkele scenario's. Recent bleek dat de werkelijke **krimp in 2020** in Nederland -/- 3,8% bedroeg (bron: CBS). Overigens lag die krimp met -/- 7% in Noord-Holland een stuk boven het landelijke gemiddelde, al deden de Zaanstreek en regio Waterland het juist weer bovengemiddeld goed met een krimp van -/- 2 à 3% in 2020. De slechte 'score' van Noord-Holland werd vrijwel volledig veroorzaakt door de sterke krimp in Amsterdam en de Schiphol-regio.

Kijken we naar de huidige algemeen-economische **voorspellingen**, dan is de rode draad dat er al vanaf 2021 herstel zal optreden. De omvang van het herstel hangt vooral af van de duur van de huidige beperkende maatregelen en de ontwikkeling van het aantal besmettingen, vaccinaties en economische steunpakketten.

Het CPB heeft voor 2021 een aantal scenario's geraamd. In het meest negatieve scenario (nieuwe coronagolven, niet-werkzame of niet-beschikbare vaccins) zal in 2021 een krimp van -/- 0,6% te zien zijn. Maar in het meer waarschijnlijke basis-scenario groeit het BBP met +2,8% en de binnenlandse consumptie met +3,7%.

Voor de periode 2022-2025 voorspelt het CPB, bij ongewijzigd overheidsbeleid, een gemiddelde jaarlijkse groei van +1,5% van het BBP en +2,4% van de binnenlandse consumptie.

Toerisme krijgt grote klappen; snel herstel verwacht, ook van de hotelsector

Hoewel algemeen verwacht wordt dat de toeristische vraag zich relatief snel kan herstellen – vakantie blijft een belangrijke levensbehoefte van het meer welvarende deel van de wereld – heeft juist deze sector in 2020 grote klappen gekregen. Zo sprak **Tourism Economics**⁵ van een daling van het internationaal toerisme tot 18% over heel 2020 ten opzichte van 2019. Het bureau verwacht echter dat de reissector in 2023 weer volledig hersteld zal zijn. De internationaal opererende (hotel)vastgoedadviseur **Colliers International** verwacht een nog sneller herstel. In een rapport van januari 2021 voorspellen zij dat de Nederlandse hotelmarkt in 2022 weer op het peil van 2019 zal fungeren. Alleen in Amsterdam zal dat een jaar langer duren vanwege het zeer grote internationale aandeel op die markt. Het **NBTC** waagt zich niet aan voorspellingen hoe het toerisme zich zal gaan ontwikkelen onder invloed van corona, maar heeft gekeken wat er valt te leren van eerdere crisissituaties met betrekking tot de gevolgen voor de toeristische sector. Gekeken is naar de impact van terroristische aanslagen (zoals 9/11), oorlogen (Irak-oorlog), de wereldwijde financiële crisis en epidemieën zoals SARS. Daarin zijn volgens het NBTC bepaalde patronen zichtbaar, zoals:

⁵ Tourism Economics is een internationaal onderzoeksbureau op het terrein van toerisme, met hoofdkantoren in Oxford (VK) en Philadelphia (VS) en kantoren in vijf andere landen.

- Eerdere situaties laten zien dat het internationale toerisme weer sterk herstelde na de crisisperiode. Het is daarom te verwachten dat er ook na de coronacrisis herstel zal optreden.
- De gevolgen voor het reisgedrag van de SARS-epidemie kunnen worden vergeleken met de coronacrisis. Wel is er kans dat de herstelperiode na corona langer zal duren dan bij SARS, onder andere door de grotere afhankelijkheid van China en de wereldwijde (semi)lockdowns.
- Het soort crisis heeft invloed op de hersteltijd. De herstelperiode na epidemieën en andere ziekte-uitbraken duurde gemiddeld bijna 20 maanden.

Hotelvraag mogelijk in 2023 (of al eerder) weer terug op peil van 2019

Wat betekent dit voor onze marktprognose? Een gedetailleerde benadering is vrij zinloos gezien de uiteenlopende verwachtingen bij verschillende partijen. De ontwikkeling van de Nederlandse verblijfssector staat zowel onder invloed van lokale en nationale **economische** ontwikkelingen als ontwikkelingen in het internationale **reisverkeer**. Enerzijds dus de CPB/CBS-effecten, anderzijds het onder andere door het NBTC, Tourism Economics en Colliers geschetste beeld. Wij vertalen dat als volgt naar de vraagontwikkeling in de hotelsector, dus ook die in Zaanstreek-Waterland:

- **2020:** uitgaande van de CBS-cijfers is de algemene economie gekrompen met -/- 3,8%. Het toerisme heeft veel meer te lijden gehad, tot meer dan -/- 50% daling over het hele jaar. Het laatste effect weegt daarbij zwaarder dan het eerste. Gemiddeld gaan we uit van (tenminste) -/- 30% vraagdaling in 2020 ten opzichte van 2019.
- **2021:** het CPB verwacht in 2021 +1,5% economisch herstel ten opzichte van 2020. Uitgaande van een veel sneller herstel van het toerisme, gaan wij uit van +22,5% stijging van de hotelvraag in 2021 ten opzichte van 2020 (+20% in het behoudend scenario).
- **2022/2023:** Ook hier raamt het CPB +1,5% economisch herstel ten opzichte van het vorige jaar. In een optimistisch scenario gaan wij – conform Colliers – uit van herstel van de hotelvraag in 2022 naar het niveau van 2019; in een behoudend scenario zal dat herstel in 2023 worden bereikt. Met +17,5% stijging in 2022 (+15% in behoudend scenario) en +5% in 2023 (+4% bij behoudend

scenario), wordt bereikt dat de hotelvraag in respectievelijk 2022 en 2023 volledig is hersteld op het oude peil.

- Voor **2024, 2025 en 2026** vallen we terug op de ramingen van paragraaf 6.4

Als we deze ontwikkelingen toepassen op de tabellen die in paragraaf 6.4 zijn gebruikt (zie Tabel 11 en Tabel 12), ontstaat het beeld zoals in Tabel 13 en Tabel 14 wordt weergegeven. De vraagmarkt zal – ten opzichte van 2019 – in deze **corona scenario's** tot en met 2026 uiteindelijk groeien met bijna **+6% tot ruim +16%** over de hele periode.

Tabel 13 Verwachte ontwikkeling vraagmarkt tot 2026 – CORONA scenario BEHOUDEND

Hotels	Aandeel	Jaarlijkse groei bij behoudend scenario						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Toeristisch	62%	-30%	20%	15%	4%	2,5%	2,5%	2,5%
Zakelijk	29%	-30%	20%	15%	4%	0,5%	0,5%	0,5%
MICE	9%	-30%	20%	15%	4%	0,0%	0,0%	0,0%
Gewogen gemiddelde	100%	-30%	20%	15,0%	4,0%	1,7%	1,7%	1,7%
Index 100 = 2019	100,0	70,0	84,0	96,6	100,5	102,2	103,9	105,7

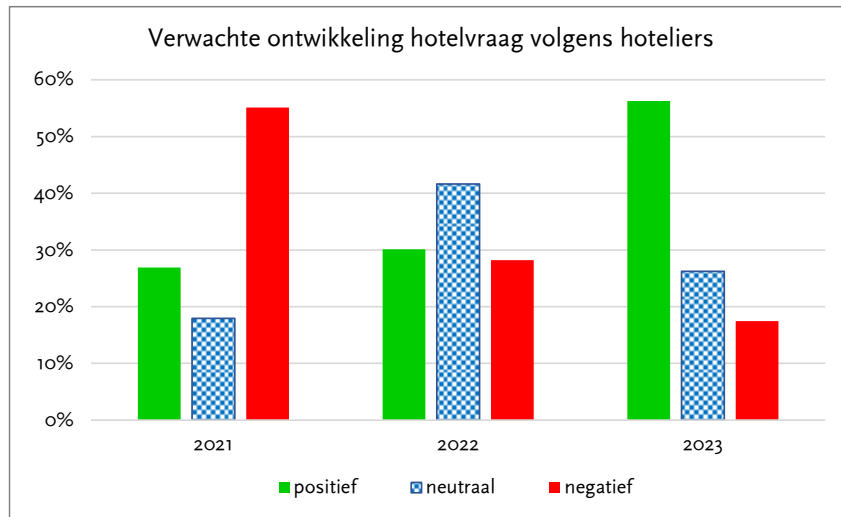
Tabel 14 Verwachte ontwikkeling vraagmarkt tot 2026 – CORONA scenario OPTIMISTISCH

Hotels	Aandeel	Jaarlijkse groei bij optimistisch scenario						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Toeristisch	62%	-30%	22,5%	17,5%	5%	4,0%	4,0%	4,0%
Zakelijk	29%	-30%	22,5%	17,5%	5%	2,0%	2,0%	2,0%
MICE	9%	-30%	23%	17,5%	5%	1,5%	1,5%	1,5%
Gewogen gemiddelde	100%	-30%	22,5%	17,5%	5,0%	3,2%	3,2%	3,2%
Index 100 = 2019	100,0	70,0	85,8	100,8	105,8	109,2	112,7	116,3

Ook hoteliers positief ontwikkeling hotelvraag op langere termijn

Figuur 13 geeft aan hoe de hoteliers die deelnamen aan de enquête kijken naar de vraagontwikkeling in de komende jaren. Dat betreft de toeristische, de individuele zakelijke en de zakelijke groepsmarkt (MICE). In de figuur is het gewogen gemiddelde van de reacties genomen, met als wegingsfactor het aandeel van elk van de drie segmenten op de totale vraag (respectievelijk 62%, 29% en 9%).

Figuur 13 Verwachtingen hoteliers van ontwikkeling hotelvraag



Bron: Internetenquête hoteliers Zaanstreek-Waterland. Bewerking: Leisure Advies (2021)

De figuur geeft aan dat ruim de helft van de hoteliers nog (zeer) negatief naar de vraagontwikkeling in 2021 kijkt, maar toch ook bijna 30% (zeer) positief. Richting 2023 is het merendeel van de hoteliers (zeer) positief.

Hoofdstuk 7

Prognose marktruimte hotelkamers 2021-2026



7.1 Normatieve kamerbezetting

Normatieve hotelbezetting zoekt 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.

Normatieve bezetting algemeen

De normatieve bezetting kan vanuit twee kanten worden benaderd: (1) vanuit de vraagkant (afnemers) van de markt en (2) vanuit de aanbiederskant (de hotels).

1. Voor de vraagkant is het relevant dat er voldoende aanbod is 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 zakelijke bezoekers en congresbezoekers. Wanneer gebieden een kamerbezetting hebben die structureel hoog is, dan zal er relatief vaak neen moeten worden verkocht, zal dat een prijsopdrijvend effect hebben en moeten boekers te vaak uitwijken naar hotels of andere accommodaties buiten de stad of 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 kostenstructuur, de verkoopprijzen, 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 bezetting hotelmarkt verschilt per regio

In hotelmarktstudies 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 in kleinere steden, in buitengebieden en in regio's met naar verhouding veel conferentiehôtels/-centra. In regio's buiten de Randstad en in kleinere steden wordt meestal 60-65% gehanteerd.

Meerjarige gemiddelde kamerbezetting 'regionaal Nederland' 66,2%

Op basis van Hosta-rapporten over 2009 t/m 2019 blijkt de gemiddelde kamerbezetting in 'regionaal Nederland' (excl. zes grote steden en drie uitgesproken conferentieregio's) over die periode 66,2% te bedragen (zie Tabel 15).

Tabel 15 Gemiddelde kamerbezetting 2009-2019

	2009	2011	2013	2015	2017	2019	Gem.
'Regionaal Nederland' (*)	61%	61%	63%	67%	72%	74%	66,2%

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

Bron: Hosta-rapporten Horwath HTL

We merken op dat de Hosta-cijfers in hoofdzaak de grotere en betere hotels in Nederland betreffen. Het 'gemiddelde' hotel in het onderzoeksgebied heeft dan ook een wat lagere bezetting dan uit de Hosta-cijfers hierboven blijkt.

Normatieve kamerbezetting regio Zaanstreek-Waterland 65%

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 vermeldde – een normatieve kamerbezetting van 65%. Dat is wat onder het niveau van het langjarig gemiddelde, waarmee we rekening houden met de recente tijdelijke daling vanwege corona.

7.2 Marktruimte hotelkamers Zaanstreek-Waterland – ZONDER corona

Om de marktruimte in de regio Zaanstreek-Waterland tot 2026 te bepalen, zijn de volgende stappen doorlopen:

1. De omvang van de huidige vraag in de gemeente is vastgesteld in hoofdstuk 4, met als **peiljaar 2019**. Daar is ook vastgesteld hoe de vraag is verdeeld over de drie relevante vraagsegmenten: de toeristische, de zakelijke en de MICE-markt.
2. Vervolgens is geraamd wat naar verwachting de ontwikkeling van de vraag zal zijn tot 2026, in een meer behoudende en in een meer optimistische variant. Bron daarvoor waren macro-economische en regionale ontwikkelingen zoals in kaart gebracht in hoofdstuk 6.

3. Met behulp van deze groeicijfers kan de omvang van de hotelvraag in 2026 theoretisch worden vastgesteld. Aan de hand van de normatieve bezetting kan vervolgens worden berekend wat daarbij een passend aantal kamers is. Het verschil tussen dat aantal en het huidige werkelijke aantal is de (theoretische) marktruimte.
4. De marktruimte wordt voor een deel al ingevuld door bouwplannen waarvan wij de kans van slagen als hoog (>75%) hebben beoordeeld (zie hoofdstuk 5). Wat er eventueel resteert aan marktruimte, kan nog door de markt worden ingevuld.

Marktruimte voor 693 tot 972 nieuwe hotelkamers in Zaanstreek-Waterland – ZONDER corona-effect

In paragraaf 6.4 is berekend dat – bij een behoudend scenario en **zonder** rekening te houden met het corona-effect – een groei van +12,5% van de hotelvraag verwacht werd in Zaanstreek-Waterland tussen 2020 en 2026. Bij een optimistisch scenario was dat +24,6%. Tabel 16 toont dat deze autonome groei zou leiden tot 420.000 à 465.000 kamernachten in 2026. Bij een normatieve kamerbezetting van 65% zou dan extra aanbod van 474 tot 665 kamers gerechtvaardigd zijn. Omdat die nieuwe kamers ook een eigen markt meenemen – door ons ingeschat op een eigen kamerbezetting van 30% – kunnen er nog 219 tot 307 kamers extra bijkomen, naar een totaal van 1.988 tot 2.267 kamers. Ten opzichte van het aanbod van 1.295 kamers per eind peiljaar 2019 betekent dat een marktruimte van 693 tot 972 kamers. De totale hotelvraag in Zaanstreek-Waterland zou dan in 2026 een omvang hebben van 471.500 tot bijna 538.000 kamernachten (verhuurde kamers), 26% tot 44% meer dan in 2019.

Aangezien er in Zaanstreek-Waterland na peiljaar 2019 al 145 nieuwe kamers zijn bijgekomen (zie paragraaf 3.1) en er vrijwel zekere bouwplannen zijn voor 667 nieuwe hotelkamers (zie hoofdstuk 5), is er per saldo sprake van een marktruimte van +/- 119 tot +160 kamers voor de minder zekere hotelplannen en voor **nieuwe initiatieven** (zie Tabel 17). Dat kunnen bijvoorbeeld de diverse plannen zijn die genoemd worden in Tabel 10 in hoofdstuk 5.

Tabel 16 Marktruimte Zaanstreek-Waterland voor nieuwe hotelkamers – ZONDER CORONA

ZAANSTREEK-WATERLAND - HOTELS	BEHOUDEND SCEN.		OPTIMISTISCH SCEN.	
	aantal hotel-kamers	aantal verhuurde kamers	aantal hotel-kamers	aantal verhuurde kamers
Situatie per (eind) 2019	1295	373.000	1295	373.000
Voorziene groei vraagmarkt per jaar		1,7%		3,2%
Voorziene groei vraagmarkt hele periode 2020-2026		12,5%		24,6%
Situatie bij normatieve kamerbezetting van 65%	1.769	419.600	1.960	464.900
Mogelijke toename aantal kamers en kamernachten t.o.v. 2019 o.b.v. autonome groei vraagmarkt	474	46.600	665	91.900
Extra verhuurde kamers in 2026 door 'eigen markt' nieuwe hotelkamers (30% KB)	219	51.900	307	72.800
Gecorrigeerde situatie, bij normatieve KB 65%	1.988	471.500	2.267	537.700
Totale groei kamernachten t.o.v. 2019		98.500		164.700
Mogelijke toename aantal hotelkamers (afgerond)	693		972	

Tabel 17 Ruimte voor NIEUWE hotelinitiatieven in Zaanstreek-Waterland – ZONDER CORONA

ZAANSTREEK-WATERLAND - HOTELS		Aantal hotelkamers	
		Behoudend scenario	Optimistisch scenario
Aantal hotelkamers eind 2019/begin 2020	A	1295	1295
Ruimte in de markt voor extra hotelkamers tot 2026			
1. door autonome groei vraagmarkt		474	665
2. door extra vraag vanuit nieuwe hotelkamers		219	307
Totale ruimte voor extra hotelkamers tot 2026	B	693	972
Theoretisch wenselijk aantal hotelkamers eind 2026	A+B	1.988	2.267
Nieuwe geopende hotelkamers na peiljaar 2019 (*)	C	145	145
Vrijwel zekere hotelplannen Zaanstreek-Waterland	D	667	667
Vrijwel zekere groei aanbod na peiljaar (2019)	E=C+D	812	812
Totale marktruimte voor extra hotelkamers	B	693	972
Theoretische ruimte voor nieuwe initiatieven tot 2026	B-E	-119	160

(*) Verschil tussen kameraantal begin 2021 (1.440 kamers) en peiljaar 2019 (1.295 kamers)

7.3 Marktruimte hotelkamers Zaanstreek-Waterland – MET corona-effect

Op dezelfde wijze als in de vorige paragraaf, kan worden berekend hoe – mét corona-effect – de hotelvraag zich qua aantallen verhuurde kamers zal ontwikkelen tot 2026 en wat dat betekent voor de aanbodkant. Het resultaat is te zien in Tabel 18 en Tabel 19.

Tabel 18 Marktruimte Zaanstreek-Waterland voor nieuwe hotelkamers – MET CORONA

ZAANSTREEK-WATERLAND - HOTELS	BEHOUDEND SCEN.		OPTIMISTISCH SCEN.	
	aantal hotel-kamers	aantal verhuurde kamers	aantal hotel-kamers	aantal verhuurde kamers
Situatie per (eind) 2019	1295	373.000	1295	373.000
Voorziene groei vraagmarkt per jaar		0,8%		2,2%
Voorziene groei vraagmarkt hele periode 2020-2026		5,7%		16,3%
Situatie bij normatieve kamerbezetting van 65%	1.661	394.100	1.828	433.700
Mogelijke toename aantal kamers en kamernachten t.o.v. 2019 o.b.v. autonome groei vraagmarkt	366	21.100	533	60.700
Extra verhuurde kamers in 2026 door 'eigen markt' nieuwe hotelkamers (30% KB)	169	40.100	246	58.400
Gecorrigeerde situatie, bij normatieve KB 65%	1.830	434.200	2.074	492.100
Totale groei kamernachten t.o.v. 2019		61.200		119.100
Mogelijke toename aantal hotelkamers (afgerond)	535		779	

Marktruimte voor 535 tot 779 nieuwe hotelkamers in Zaanstreek-Waterland – MET corona-effect

In paragraaf 6.5 is berekend dat bij het 'corona scenario' een groei van +5,7 tot +16,3% van de hotelvraag verwacht wordt in Zaanstreek-Waterland tussen 2020 en 2026. Deze groei leidt uiteindelijk tot 434 à 492.000 kamernachten in 2026. Bij een normatieve kamerbezetting van 65% is dan extra aanbod van 535 tot 779 kamers mogelijk ten opzichte van eind 2019, naar een totaal van 1.830 tot 2.074 kamers.

Rekening houdend met de 145 nieuwe kamers die er in Zaanstreek-Waterland na peiljaar 2019 zijn bijgekomen (zie paragraaf 3.1) en met (vrijwel) zekere bouwplannen voor 667 hotelkamers in de regio, resteert een marktruimte van -/- 277 tot -/- 33 kamers (zie Tabel 19). In beide scenario's is dus sprake van een negatieve marktruimte, wat wil zeggen dat er onvoldoende vraag zal zijn om alle nieuwe kamers een kamerbezetting van tenminste 65% te laten hebben. Consequentie is bovendien dat er de komende vijf jaar geen marktruimte is voor extra initiatieven, naast de vrijwel zekere plannen die genoemd staan in Tabel 10.

Tabel 19 Ruimte voor nieuwe hotelinitiatieven in Zaanstreek-Waterland – MET CORONA

ZAANSTREEK-WATERLAND - HOTELS		Aantal kamers	
		Behoudend scenario	Optimistisch scenario
Aantal hotelkamers eind 2019/begin 2020	A	1295	1295
Ruimte in de markt voor extra hotelkamers tot 2026			
1. door autonome groei vraagmarkt		366	533
2. door extra vraag vanuit nieuwe hotelkamers		169	246
Totale ruimte voor extra hotelkamers tot 2026	B	535	779
Theoretisch wenselijk aantal hotelkamers eind 2026	A+B	1.830	2.074
Nieuwe geopende hotelkamers na peiljaar 2019 (*)	C	145	145
Vrijwel zekere hotelplannen Zaanstreek-Waterland	D	667	667
Vrijwel zekere groei aanbod na peiljaar (2019)	E=C+D	812	812
Totale marktruimte voor extra hotelkamers	B	535	779
Theoretische ruimte voor nieuwe initiatieven tot 2026	B-E	-277	-33

(*) Verschil tussen kameraantal begin 2021 (1.440 kamers) en peiljaar 2019 (1.295 kamers)

7.4 Aanbevelingen marktruimte

Waarom ook een scenario zónder corona-effect?

We toonden berekeningen voor de marktruimte in Zaanstreek-Waterland voor nieuwe hotelkamers, zowel zónder als mét het effect van de coronacrisis. Waarom

maakten we ook een scenario zónder crisis? We vinden het van belang om te laten zien wat de dynamiek in de reismarkt en hotelmarkt was vóór de coronacrisis, omdat de algemene verwachting is dat de hotelmarkt zich binnen enkele jaren weer zal herstellen tot het niveau van 2019. In feite toont het scenario zonder corona ons een blik in de wat verdere toekomst dan 2026.

Onvoldoende marktruimte voor alle (vrijwel) zekere hotelbouwplannen

In het corona-scenario is er onvoldoende marktruimte voor alle (vrijwel) zekere plannen voor 667 nieuwe hotelkamers. Afhankelijk van de gekozen variant (behoudend of meer optimistisch), zou bij plannen voor 33 tot 277 kamers gemeentelijke medewerking moeten worden onthouden (zie Tabel 19). De vraag is aan welke van de (vrijwel) zekere bouwplannen de betrokken gemeenten dan wel of niet zouden moeten meewerken. Hieronder geven we aan waarom er valide argumenten zijn om, in de situatie met betrekking tot Purmerend, medewerking te verlenen aan het plan voor de Kom A7.

Rekening houden met lokale ontwikkelingen in Purmerend

Allereerst kan worden gekeken naar specifieke ontwikkelingen in Purmerend. Weliswaar betreft dit onderzoek een marktruimteraming voor de hele regio Zaanstreek-Waterland, maar de vraag naar hotelkamers wordt mede bepaald door lokale ontwikkelingen. We zagen dat in Purmerend zich ontwikkelingen voor (gaan) doen die een positieve impuls aan de hotelvraag kunnen geven, zoals de uitbreiding van bedrijventerrein Baanste Noord en de mogelijke komst van bedrijventerrein Baanste Noordoost, de recente opening van de H2o Esports Campus en de centrumontwikkelingen in het Stationsgebied. Op wat langere termijn kan ook de opening van de Beemster Experience een toeristische impuls aan de gemeente geven.

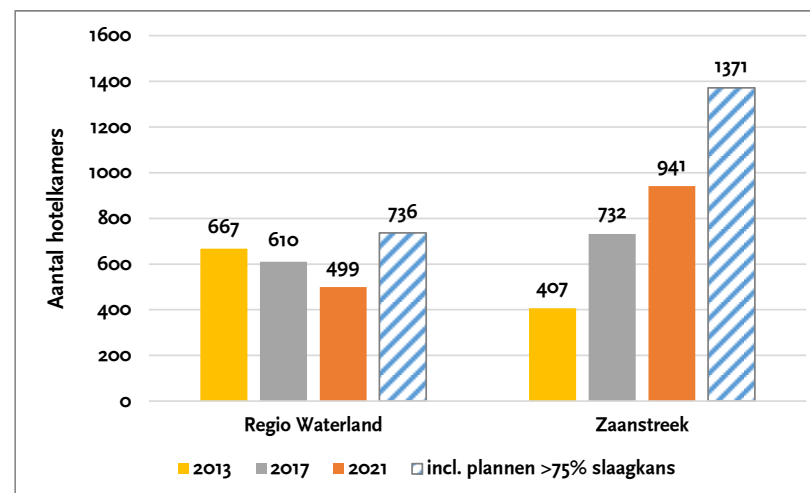
Meer marktruimte regio Waterland redelijk door achterblijvende hotelontwikkeling

Verder zagen we in hoofdstuk 5 dat er in de hotelontwikkeling van de afgelopen jaren scheefgroei is ontstaan tussen de Zaanstreek en de regio Waterland. De Zaanstreek staat onder sterke invloed van Amsterdam en de enorme groei van het hotelaanbod in de Zaanstreek kan daar niet los van worden gezien. Ook qua hotel-

bouwplannen neemt Zaanstad een dominante positie in, die mogelijk ten koste gaat van de ontwikkelingsruimte voor de regio Waterland. Zie daarvoor Figuur 14, die we ook al in hoofdstuk 5 lieten zien.

We schreven in hoofdstuk 2 dat de provincie Noord-Holland verwacht dat, als er hotelplannen zijn die niet passen in het bestemmingsplan, gemeenten hun eventuele medewerking hieraan regionaal afstemmen. Zaanstreek-Waterland is hiertoe een door de provincie onderkende regio. We vragen ons af of de hotelgroei-plannen van de gemeente Zaanstad (voldoende) zijn afgestemd met de regio, zoals ook is afgesproken binnen het “Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties” van de MRA. Vanuit het belang van hun eigen toeristische, maar ook zakelijke ontwikkeling is het goed voor te stellen dat de regio Waterland een groter aandeel in de regionale ‘marktruimtepap’ claimt.

Figuur 14 Ontwikkeling aantal hotelkamers naar deelregio



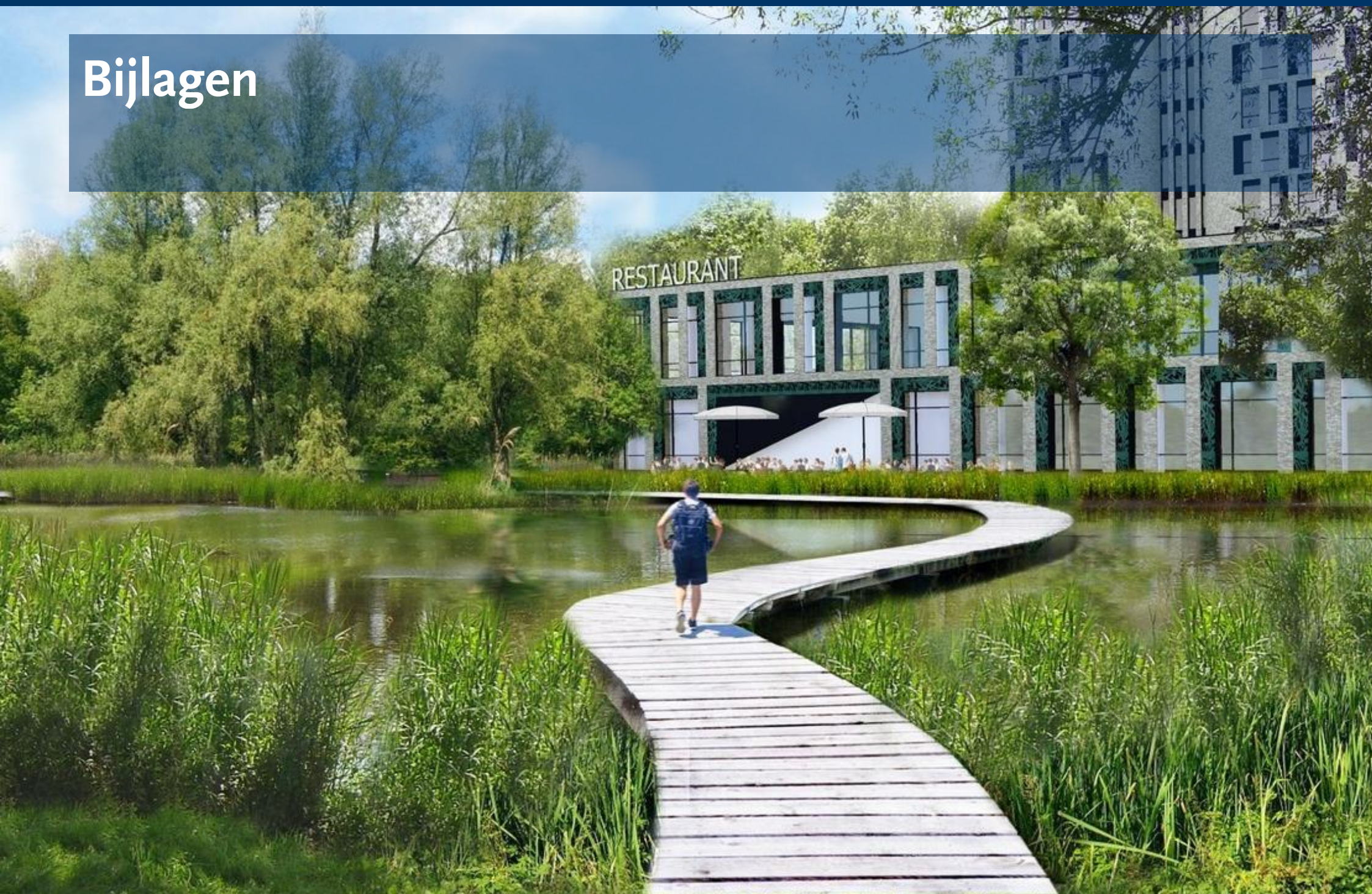
Bronnen: gemeenten Zaanstreek-Waterland + deskresearch. Bewerking: Leisure Advies (2021)

Tijdelijke overdimensionering marktruimte door hanteren langere termijn

Tenslotte kan ook worden gekeken naar het scenario zonder corona, die aan meer hotelkamers ruimte biedt dan het coronascenario. De horizon van dit onderzoek

gaat tot 2026, maar naar verwachting zal ook na dat jaar de hotelvraagmarkt doorgroeien. Het hotel in de Kom A7 zal vermoedelijk pas op zijn vroegst in 2025 open gaan, en na 2026 zal er naar verwachting voldoende marktruimte ontstaan voor de 102 extra kamers voor dit hotelplan (de 140 nieuwe kamers in het plan vervangen 38 te slopen kamers in Van der Valk Hotel Purmerend). Het is dan niet onredelijk om een tijdelijke overschrijding van de marktruimte toe te staan.

Bijlagen



Bijlage A

Definities

ADR of ARR (€) Average Daily (of: Room) Rate

Gemiddelde logiesopbrengst per verhuurde kamer = totale logiesopbrengst (exclusief btw, exclusief ontbijt en andere bestedingen, na kortingen) gedeeld door het aantal verhuurde kamers.

Bedbezetting (BB%)

Aantal overnachtingen gedeeld door de bedcapaciteit (= aantal bedden x 365).

Boutique hotel

Meestal relatief klein hotel met een bijzondere inrichting gericht op gasten met een bepaalde smaak of leefstijl. Design hotels zijn een variant op Boutique hotels.

Combinatiehotel

Hotel dat zich profileert door een combinatie met een andere volwaardige functie. Een extreem voorbeeld is het Efteling Hotel (De Efteling als ‘aanvullende functie’ voor het hotel). Andere voorbeelden: hotel met golfbaan, hotel met een wellness-resort of een hotel in/bij een beurs- of congresgebouw.

Destinatiehotel

Hotel dat een ‘attractie’ an sich is. De bijzondere aard van het hotelconcept, 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.

Incentives

In de reiswereld betreft dit zogenaamde ‘beloningsreizen’, meestal voor medewerkers van een organisatie, soms voor relaties. Meestal gaat het om groepsreizen,

soms om individuele reizen. De bestemming is vaak een destinatiehotel of resort hotel waar een all-in verblijf wordt aangeboden. Of een ‘gewoon’ hotel maar dan op een bijzondere, veelal buitenlandse bestemming.

Kamerbezetting (KB%)

Aantal verhuurde kamers of units gedeeld door de kamer capaciteit (= aantal kamers of units x 365).

MICE

Meetings, Incentives, Conferences/Congresses, Events/Exhibitions = een koepelterm die veel wordt gebruikt voor de markt van congressen, vergaderingen, beurzen en andere events met meestal een zakelijk karakter.

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 (€)

Revenu per Available Room = totale logiesopbrengst (exclusief btw, exclusief ontbijt en andere bestedingen, na kortingen) gedeeld door het aantal beschikbare kamers (aantal kamers of units x 365) = ADR x KB%.

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Purmerend



Begeleidingsgroep opdrachtgever

Maud Maartens, Projectleider Ruimtelijk/Ontwikkeling

Harry Buseman, Beleidsmedewerker Economische Zaken/Duurzaamheid

Eric Griffioen, Beleidsmedewerker Economie - Ruimtelijke Ontwikkeling

Adviseur

Geer Schakel

Leisure Advies bv

Akeleistraat 3

2565 NT Den Haag

T 06 - 50 631 673

W www.leisureadvies.nl

30 maart 2021

Noot: er is door ons geen onderzoek gedaan naar het copyright van de in de rapportage gebruikte foto's. In het geval dat de rapportage ook extern gebruikt zal worden, moet aanvullend naar het copyright van het beeldmateriaal worden gekeken.



Foto: beeld Aarde en Water, Waagplein Purmerend (© FaceMePLS via Flickr cc)