



## Nota van B&W

Onderwerp Regionaal Hotelbeleid

Portefeuillehouder mr. A.Th.H. van Dijk  
Collegevergadering 19 maart 2013  
Inlichtingen Maaïke van Buuren (6305)  
Registratienummer 2013.0016869

### Inleiding

De vele transformatie-initiatieven van leegstaande kantoren naar hotelvoorzieningen in Amsterdam, maar ook daarbuiten, de zorg die hierover is geuit door bestaande hoteliers evenals de angst voor het ontstaan van een hotelbubble maken dat tijdens het bestuurlijk overleg Platform Regionaal Economische Structuur (verder: PRES) van 12 oktober 2012 de ontwikkeling van de hotelmarkt in ogenschouw is genomen. Tijdens deze bijeenkomst is door de bestuurders de wens geuit om een meer concrete en regionale invulling aan het hotelbeleid te geven; een bredere analyse van het gewenste aanbod van hotels en een gedetailleerder beeld van de vraag naar overnachtingen die als basis moet dienen voor een nieuwe kijk op het hotelbeleid in de Metropoolregio Amsterdam (verder MRA). Het doel is uiteindelijk om het economisch, toeristisch en ruimtelijk beleid regiobreed met elkaar te verbinden. Tevens is door bestuurders afgesproken om op 28 maart 2013 de regionale uitgangspunten te bespreken.

De in het bestuurlijk overleg PRES gevraagde analyse van het regionaal hotelbeleid is met het rapport "Actualisatie regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam" – opgesteld door Buck Consultants International (BCI) en Horwath HTL – uitgevoerd.

### Context

#### Actualisatie hotelbeleid

Op 2 mei 2006 (reg. nr. 2006/13981) heeft het college ingestemd met de actualisatie van het (Haarlemmermeers) hotelbeleid. De doelstelling ervan luidde:

*"Het geactualiseerde hotelbeleid heeft tot doelstelling als gemeente de hotelsector te faciliteren, behoudens planologische mogelijkheden, bij het zo nodig verder te laten groeien tot circa 7.600 kamers in 2015. De groei komt zowel ten goede aan reeds gevestigde hoteloperators als aan nieuwe hotelketens. Nieuwe hotels worden ontwikkeld op kantoorbedrijfslocaties, binnen bestaande woonkernen met een goed bereikbaarheidsprofiel en nabij vervoersknooppunten. De zakelijke markt is nog steeds de belangrijkste doelgroep voor de hoteliers (3, 4 en 5 sterren hotels) echter deze markt vraagt ook steeds meer om budgetvoorzieningen (1 en 2 sterren)."*

Deze doelstelling is concreet uitgewerkt in de volgende beleidsuitgangspunten:

- tot 2016 faciliteren wij de realisatie van circa 3.600 extra hotelkamers;
- waarvan circa 1000 kamers ten behoeve van de ontwikkeling van lowbudget en aircrew hotels;
- wij faciliteren hotelontwikkelingen met name op of in de directe nabijheid van:
  - centrumgebieden (Hoofddorp en Nieuw Vennep);
  - openbaarvervoersknooppunten;
  - kantoor- en bedrijventerreinen;
  - luchthaven Schiphol (incl. terminal);
- wij scheppen voorwaarden voor de ontwikkeling van aanvullende voorzieningen (zoals congres-, sport-, wellness-voorzieningen en recreatie mogelijkheden).

#### Toeristische verblijfsaccommodaties stadsregio Amsterdam

Het Masterplan Toerisme (2001) van het Regionaal Orgaan Amsterdam (verder: ROA) geeft aan dat toerisme belangrijk is voor de regionale economie: jaarlijks besteden toeristen € 6,0 miljard in de regio Amsterdam. Toerisme geeft daarmee belangrijke impulsen aan het voorzieningenniveau en de leefbaarheid. Daarnaast versterkt toerisme het imago van de regio, hetgeen positief is voor het internationale investerings- en vestigingsklimaat.

Voor het functioneren van de toeristische én zakelijke markt (inclusief de congresmarkt) is voldoende capaciteit, kwaliteit en diversiteit in de verblijfsaccommodatiesector een absolute randvoorwaarde. Verder is hierbij belangrijk dat Amsterdam en de andere gemeenten binnen het ROA-gebied in dit kader aanvullend en complementair zijn ten opzichte van elkaar. Een goede afstemming van vraag en aanbod kan leiden tot meer overnachtingen en in combinatie tot meer directe bestedingen in toeristische attracties, horeca en accommodatiewezens. Ook kunnen meer overnachtingen in de regio leiden tot indirecte bestedingen in bijvoorbeeld de detailhandel (spin-off).

Om te komen tot een goede afstemming van vraag en aanbod in de verblijfsaccommodatiesector voor de (middel)lange termijn (scope 2010-2015) in de meest brede zin (hotels, pensions, B&B, campings, bungalow- en appartementencomplexen) is in november 2006 de rapportage *Toeristische verblijfsaccommodaties stadsregio Amsterdam* opgesteld. Hieruit blijkt dat er in de totale Stadsregio Amsterdam circa 10.000 tot 13.000 extra hotelkamers gewenst zijn. Hierbij is, rekening houdend met circa 2.700 tot 3.200 extra hotelkamers in Haarlemmermeer en circa 250 tot 400 hotelkamers in de overige regio, uitgegaan van circa 7.200 tot 9.200 benodigde hotelkamers in de gemeente Amsterdam.

#### Toeristisch Actieplan Metropoolregio Amsterdam

In augustus 2008 is voorts het Toeristisch Actieplan Metropoolregio Amsterdam opgesteld. Daarin wordt onder andere gesteld dat het onmiskenbaar is dat Amsterdam een ware magneet is als het gaat om toerisme. De hierin genoemde toename van het aantal toeristen brengt tevens met zich mee dat het steeds lastiger wordt om alle toeristen in Amsterdam onder te brengen. Als één van de centrale doelstellingen is dan ook opgenomen dat er een betere spreiding van toeristen over de MRA moet plaatsvinden. Een gezamenlijke visie op de toeristische sector draagt bij aan het behoud en zelfs de verbetering van de toppositie van Amsterdam als toeristische bestemming.

### PRES

Op 27 juni 2012 is door de bestuurders van de PRES de afspraak gemaakt om de actualisatie van het hotelbeleid nadrukkelijk in regionaal verband op te pakken. Bestuurlijke trekkers hiervan zijn de wethouders Economische Zaken van Haarlemmermeer en Amsterdam.

Naar aanleiding van een eerste inventarisatie is op 12 oktober 2012 vervolgens opdracht gegeven om een meer concrete en regionale invulling aan het hotelbeleid te geven. Belangrijkste reden voor een dergelijke actualisatie is het toetsen van het huidige hotelbeleid. Mede vanwege het succes van het hotelbeleid, maar ook vanwege de toegenomen verhuur van (delen van) woningen is de vraag aan de orde hoeveel marktgroei de regio nog kan hebben nu er zoveel hotels bijgekomen zijn, en er diverse transformatie-initiatieven zijn in en rondom stationsgebied Sloterdijk, Amsterdam Zuid-Oost en in de gemeente Haarlemmermeer. Achterliggende vragen hierbij zijn:

- of en hoe de (regionale) overheden in staat zijn om invloed uit te oefenen op dergelijke ontwikkelingen;
- welke zijn dit?
- hoe kunnen we dit organiseren?

Een en ander leidde tot de volgende onderzoeksvragen ten aanzien van regionaal hotelbeleid (uitgangspunten) in de MRA:

1. meer gedetailleerde uitwerking van totale aanbodvraag (type verblijfsaccommodaties), vraagprognose (markten, segmenten), vertaling naar benodigd aanbod (sterren, concepten) en locatie-vereisten.
2. bepaling doelstelling, in relatie tot ambities MRA.
3. op basis hiervan deze diverse kwantitatieve en kwalitatieve vraagprofielen te onderzoeken en criteria te definiëren voor een ruimtelijke diversificatie van het aanbod. Dit vanuit twee perspectieven:
  - a. vanuit hotelmarkt;
  - b. wat is de bijdrage van hotelontwikkeling op de sociale- en economische aspecten van een gebied;
4. in hoeverre is deze vraag stuurbaar (geografisch) door middel van aanbod sturing (aantrekkelijkheid deelregio's)
5. globaal vlekkenplan voor kwantitatieve en kwalitatieve hotelbehoefte binnen de MRA (welk soort capaciteit waar)
6. uitgangspunten ten aanzien van sturing (kwaliteit verhogen, aansluiting bij ruimtelijk economisch beleid e.d.)

De combinatie van Buck Consultants International en Horwath HTL is geselecteerd en is gekomen tot bijgevoegde rapportage.

### **Samenvatting Actualisatie Regionaal Hotelbeleid Metropool Regio Amsterdam**

In het rapport wordt onderbouwd dat er momenteel sprake is van een evenwichtige markt en dat het toerisme (zakelijk en leisure) zal blijven groeien. In het stuk wordt een kwantitatieve analyse gegeven van de behaalde resultaten tot aan 2012. De belangrijkste voor de MRA zijn:

- Ontwikkeling in het aanbod in de Metropoolregio Amsterdam in de periode 2006-2012 laat een vrijwel stabiele stijging zien.
- Het aantal kamers in de MRA steeg van 26.436 naar 32.866 eind 2012, een stijging van ruim 24,3%.
- De MRA zonder Amsterdam heeft tot nu toe ca. 25% van de beoogde 6.000 kamers in 2015 gerealiseerd. De ontwikkeling van nieuwe kamers loopt daarmee, buiten de gemeente Amsterdam, achter op de doelstellingen, die naar verwachting in 2015 niet zullen worden gehaald.
- De opbrengst per beschikbare kamer voor het gemiddelde hotel in de MRA in 2011 (€ 87 per kamer) circa 11% lager dan in 2007 (€ 99 per kamer).

Bovendien wordt geconcludeerd dat de angst voor een overaanbod van hotels in de regio vooralsnog ongegrond is. Op basis van de huidige cijfers wordt geadviseerd te koersen op circa 9.400 extra kamers in 2020 in de gehele MRA (gemeten vanaf januari 2013).

Voorwaarde zou moeten zijn om hotels daar te realiseren waar ze duurzaam kunnen renderen en de beste bijdrage leveren aan de ambities van de regio. Het rapport spreekt over zogenaamde balans- en groeiregio's om spreiding in de regio te bevorderen. Waarbij opgemerkt moet worden dat er verschillende sturingsmechanismen aanwezig zijn. Deze vragen echter om een nadere regionale uitwerking om effectief ingezet te kunnen worden. Daarbij moet opgemerkt worden dat deze pas op langere termijn hun uitwerking hebben.

Aan de aanbodzijde worden in rap tempo nieuwe initiatieven ontwikkeld die inspelen op nieuwe trends in consumentengedrag, zoals bijvoorbeeld shortstay en vakantieverhuur via sites als Airbnb en Wimdu. Vooral in Amsterdam is dit marktsegment aan een zeer sterke opmars bezig. Hierdoor neemt het (deels flexibele) aanbod snel toe en dit kan positief zijn voor de opvang op piekmomenten, maar kan wel het beeld op de daadwerkelijke capaciteit van Amsterdam en de MRA voor toeristen en overnachtingen vertroebelen. Daarnaast zijn er veel initiatieven voor de transformatie van leegstaande kantoren naar hotels. Dit kan een bedreiging vormen voor het evenwicht op de hotelmarkt in de gehele MRA.

Er is voor de overheid een aantal momenten van invloed mogelijk welke worden uitgewerkt in een sturingsmodel. De gemeentelijke overheid kan toetsen, reguleren, innoveren, co-creëren en organiseren. Deze beïnvloedingsmogelijkheden worden in het rapport nader uitgewerkt. De meest invloedrijke is reguleren. Deze zit voor groot een deel in de lokale bestemmingsplannen. Het rapport geeft het advies om een regionaal plan als basis te laten dienen voor toekenning van hotelfuncties bij lokale bestemmingsplannen. De regionale afstemming, advisering en ondersteuning kan worden gerealiseerd middels oprichten van een regionaal adviesteam.

Besluitvorming komt tot stand vanuit gecombineerd HTL (Hotel-Toerism-Leisure) beleid vanuit een ruimtelijk regionaal (MRA)kader.



De tien aanbevelingen die BCI en Horwath HTL uiteindelijk doen zijn:

1. Herijk het Hotelbeleid zowel kwantitatief (minder ambitieus wel blijven groeien), als kwalitatief (breder in HTL verband) en ruimtelijk (meer ruimtelijk geïntegreerd, rekening houdend met andere ruimtelijke ontwikkelingen).
2. Gezien de aantrekkelijkheid van de regio Amsterdam en de groeipotenties van de HTL sector is een angst voor overaanbod vooralsnog ongegrond: er is wel degelijk marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Geadviseerd wordt deze ten volle te benutten voor het bereiken van de doelstelling om een aantrekkelijk vestigingsklimaat te behouden en uit te breiden, uiteraard met inachtneming van de regionale accenten en potentiële gevaren.
3. Er zijn meerdere typen handelingsperspectieven om gewenste ontwikkelingen vorm te geven. De regio heeft de afgelopen periode een goede mix gevonden tussen mogelijk maken stimuleren en reguleren. Behoeftte bestaat wel aan het inkaderen van deze opties, waarbij uitgangspunten samen worden gedeeld en vastgelegd. Geadviseerd wordt dit ook te doen op basis van de handvatten van dit rapport.
4. Geadviseerd wordt om te koersen op circa 9.400 nieuwe kamers in 2020, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar nieuwe vormen van accommodaties en een bredere hotelmarkt.
5. Aanbevolen wordt dat de regio door onderlinge afspraken en samenwerking balans- en groeiregio's aanwijst en hier door gezamenlijke inspanning de regionale spreiding mee bevordert.
6. Voorgesteld wordt een MRA HTL Progress meter te ontwikkelen die de voortgang van de doelstellingen actief volgt.
7. Voorgesteld wordt het toetsingsmodel als uitgangspunt te hanteren bij het beoordelen van nieuwe initiatieven, rekening houdend met de regionale uitgangspunten en de vlekkenkaart.
8. Voorgesteld wordt het regionale plan (onderhavige rapport) en de uitwerkingen daarvan in een vroegtijdig stadium juridisch planologisch te laten toetsen. Dit geeft tijdig inzicht in de exacte handelingsopties van overheden op lokaal niveau.
9. Stel een regionaal adviesteam samen met als doel meer afstemming te bereiken tussen de deelregio's en de voortgang actief te monitoren.
10. Geadviseerd wordt het sturingsmodel op hoofdlijnen regionaal vast te leggen in beleid en dit te vertalen naar bestemmingsplannen op basis van de regionale accenten.

### **Conclusies Haarlemmermeer/Regio Amstel-Meerlanden-Waterland**

De uitkomst van het rapport betekent concreet voor de regio Amstel-Meerlanden-Waterland dat de doelstelling wordt gelegd op de realisatie van 2.700 kamers tot 2020. De onderbouwing voor de realisatie van de extra hotelkamers is dat deze regio al over een behoorlijke planvoorraad beschikt, er sterke vraaggeneratoren aanwezig zijn (onder andere Schiphol) en dat de consequenties van meer regionale spreiding betekent dat een regio de overloop van Amsterdam moet opvangen. Amstel-Meerlanden-Waterland is hier vanwege de ligging en de bereikbaarheid de meest logische locatie voor. Dit betekent wel dat de regio de komende jaren een ambitieuze doelstelling heeft en dat inspanningen om extra vraag naar de regio te trekken gewenst zijn.

Conform het vigerend hotelbeleid, door ons vastgesteld op 2 mei 2006, kunnen er 3.600 extra kamers tot 2015 in Haarlemmermeer gerealiseerd worden; hiervan zijn er tot juli 2012 785 gerealiseerd:

	2006	2012	groei
Aalsmeer	113	124	11
Amstelveen	155	155	0
Edam-Volendam	178	178	0
Haarlemmermeer	4.022	4.807	785
Landsmeer	0	0	0
Ouder-Amstel	0	0	0
Purmerend	108	108	0
Uithoorn	49	49	0
Waterland	287	302	15
Zeevang	79	12	-67
<b>Totaal</b>	<b>4.991</b>	<b>5.735</b>	<b>744</b>

Bron: HINC-Bedrijfschap Horeca en Catering

De rapportage Toeristische verblijfsaccommodaties Stadsregio Amsterdam<sup>1</sup> stelt dat er circa 2.700 tot 3.200 extra hotelkamers tot 2015 in Haarlemmermeer gerealiseerd kunnen worden. Hoewel de doelstellingen van het vigerende hotelbeleid alsmede die van de rapportage Toeristische verblijfsaccommodaties Stadsregio Amsterdam niet geheel één op één te vergelijken zijn met de voorliggende rapportage<sup>2</sup>, onderschrijven de uitkomsten van de rapportage van Horwath/Buck het beeld uit de beleidsstukken wel.

Wij concluderen dat – als we de realisatie van de huidige planvoorraad in de Haarlemmermeer tot en met 2015 meenemen, welke gesteld is op 1.469 kamers<sup>3</sup> – wij op koers liggen als het gaat om de vraag naar en ontwikkeling van hotelkamers in Haarlemmermeer en de deelregio Amstel-Meerlanden-Waterland. De bandbreedte van de te realiseren hotelkamers varieert van minimaal 2.700 tot maximaal 3.600. Het verschil zit vooral in de periode van realisatie; de rapportage van Horwath/Buck stelt een termijn tot 2020 voor in plaats van 2015. Daarnaast betreft de genoemde marktruimte van 2.700 hotelkamers de deelregio Amstel-Meerlanden-Waterland in plaats van alleen Haarlemmermeer. Het blijft echter wel van belang om de hotelontwikkelingen goed te monitoren, mede omdat de resultaten gebaseerd zijn op economische prognoseberekeningen naar vraag en aanbod. Monitoring wordt ook geadviseerd, om indien dat nodig is bij te kunnen sturen.

<sup>1</sup> November 2006

<sup>2</sup> De genoemde getallen in het vigerende hotelbeleid en die in de rapportage Toeristische verblijfsaccommodaties Stadsregio Amsterdam zien specifiek op de gemeente Haarlemmermeer en niet op de deelregio Amstel-Meerlanden-Waterland.

<sup>3</sup> Conform de Hotelmonitor Metropoolregio Amsterdam- 4<sup>de</sup> kwartaal 2012, is het aantal geplande hotelkamers in Haarlemmermeer tot en met 2015 1.469. Voor na 2015 staan er vooralsnog 705 kamers gepland.

Daarnaast leert de actualisatie ons dat de marktpraak meer verbonden moet worden aan een (regionaal) ruimtelijk-economisch kader. Als laatste dient voor Haarlemmermeer nog opgemerkt te worden, dat wij vooral gericht zijn op een zakelijke markt, maar het is ook van belang om de link met het toeristisch en recreatief beleid te leggen. Een ontwikkeling zoals Park21 kan er namelijk voor zorgen dat ook vanuit die hoek de vraag naar hotelkamers toeneemt.

### **Participatie en communicatie**

Er heeft bij het opstellen van de rapportage inhoudelijk afstemming plaatsgevonden met de Provincie Noord Holland, de Stadregio Amsterdam en de gemeente Amsterdam. Daarnaast is er een markt- en een overheidspartijenbijeenkomst georganiseerd om de tussenresultaten te toetsen.

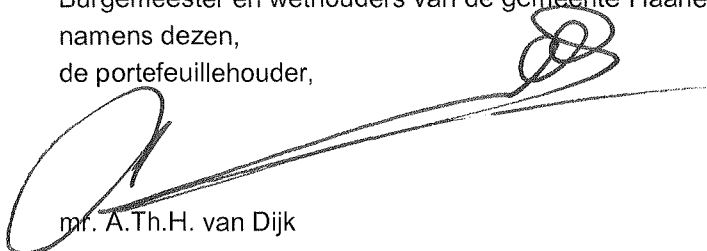
Na besluitvorming zal er na het bestuurlijk overleg PRES van 28 maart 2013 gezamenlijk door betrokken partijen naar buiten worden getreden. Tevens zal dinsdag 19 maart a.s. het evaluatierapport ter kennisname worden aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam, waarbij overeenstemmende beslispunten worden voorgelegd.

### **Besluit**

Op grond van het voorgaande besluiten wij om:

1. kennis te nemen van het rapport "Actualisatie Regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam";
2. in te stemmen met het inhoudelijk verder vormgeven van de regionale samenwerking binnen de MRA, hetgeen betekent:
  - voor de regio Amstel-Meerlanden-Waterland tot 2020 een realisatie van 2.700 hotelkamers, mits er regionaal zowel kwantitatief, kwalitatief en ruimtelijk gestuurd gaat worden;
  - dat er op MRA niveau vooral vanuit marktpraak en vanuit een ruimtelijk-economisch kader wordt gekeken naar nieuwe (innovatieve) hotelinitiatieven;
  - een regionale aanpak waarbij in ieder geval verder uitgewerkt moet worden:
    - toepasbaarheid en haalbaarheid van het in het rapport aangereikte sturingsinstrumentarium voor de kortere termijn (tot 2015) en voor de langere termijn (tot 2020);
    - de lokale vertaling daarvan voor Haarlemmermeer, waarbij koppeling met de ruimtelijke component wordt gezocht;
  - groei- en balansregio's in de MRA aan te wijzen;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
namens dezen,  
de portefeuillehouder,



mr. A.Th.H. van Dijk

*Bijlage(n)*

- Actualisatie Regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam, Februari 2013



**Buck  
Consultants  
International**



**Horwath HTL™**

**Actualisatie  
Regionaal Hotelbeleid  
Metropoolregio Amsterdam  
(MRA)**

**Uitgevoerd in opdracht van:**  
Metropoolregio Amsterdam

Nijmegen/Hilversum,  
Februari 2013

# Inhoudsopgave

Blz.

<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>17</b>
1.1 Achtergrond	17
1.2 Doel van het onderzoek en onderzoeksvragen	18
1.3 Aanpak van het onderzoek	19
1.4 Relevante beleidskaders	20
1.5 Leeswijzer	23
<b>Hoofdstuk 2 Analyse Hotelbeleid 2006 - 2012</b>	<b>24</b>
2.1 Ontwikkeling vraag 2006 – 2012	24
2.2 Ontwikkeling aanbod 2006 – 2012	26
2.3 Resultaten hotelmarkt 2006-2012	31
2.4 Internationale benchmark	33
<b>Hoofdstuk 3 Vooruitblik 2013 – 2020 MRA</b>	<b>36</b>
3.1 Macro prognoses	36
3.2 Marktevenwicht	37
3.3 Marktruimte en doelstellingen	38
3.4 Reliëf in prognoses	40
<b>Hoofdstuk 4 Vraag-aanbod prognoses in perspectief</b>	<b>44</b>
4.1 Invloeden op de zakelijke markt	45
4.2 Toeristische markt	51
4.3 Invloed van aanverwante markten	54

4.4	Invloed op de doelstellingen	62
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Advies</b>	<b>63</b>
5.1	Samenvatting resultaten analyse	63
5.2	Naar een set van regionale uitgangspunten	70
5.3	Ruimtelijke uitwerking van de regionale uitgangspunten	75
5.4	Naar een sturingsmodel voor de MRA	80
<b>Bijlage 1</b>	<b>Hotelaanbod MRA</b>	<b>88</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Attracties en bezoekers MRA</b>	<b>96</b>

# Samenvatting

De samenvatting bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Aanleiding voor een actualisatie van het hotelbeleid.
2. Samenvatting van 5 jaar hotelbeleid.
3. Welke ontwikkelingen zijn van invloed op de herijking van de uitgangspunten?
4. Hoe ontwikkelt zich de markt in de komende periode tot 2020?
5. Welk handelingsperspectief is aanwezig?
6. Wat zijn hierbij de regionale uitgangspunten?
7. Welke sturingsopties zijn hiervoor mogelijk?
8. Tot slot.

## **1 Aanleiding voor een actualisatie van het hotelbeleid.**

De gemeente Amsterdam presteert al jaren zeer goed als zakelijke en toeristische bestemming. Ook de Metropool Regio Amsterdam (MRA) als geheel heeft te maken met een toenemende stroom aan toeristen en zakelijk verkeer. In 2007 heeft de gemeente Amsterdam een Nota Hotelbeleid voor de periode 2007 - 2015 opgesteld. De directe aanleiding daarvoor was dat de vraag naar hotelkamers destijds sterk aan het stijgen was. Het aanbod van hotelkamers bleef in die periode achter en dat zou kunnen leiden tot wat we noemen een 'oververhitting' van de hotelmarkt in Amsterdam. Ook de kwaliteit, bijvoorbeeld gemeten in de variatie in het aanbod van hotelkamers, bleef achter bij de snel veranderende vraag. Er waren bovendien onvoldoende mogelijkheden om grote bezoekersaantallen bij bijvoorbeeld congressen en evenementen in een kort tijdspanne passend onderdak te bieden. Het uitgangspunt in 2007 was daarom om tot 2015 15.000 extra hotelkamers in de regio te realiseren, waarvan 9.000 in Amsterdam. Naast deze kwantitatieve doelstelling werd gestreefd naar:

- *naast een groter ook een gevarieerder hotelaanbod.*
- *het stimuleren van nieuwe hotelconcepten.*
- *het faciliteren van nieuwe projecten en het inzichtelijk maken van procedures.*
- *het concretiseren en realiseren van beschikbare en geschikte locaties.*
- *het verbeteren van communicatietrajecten en het centreren van het faciliteren van de markt.*

Om de voortgang van het ingezette beleid te toetsen met als onderliggend idee de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de MRA als toeristisch gebied te behouden en te verstevigen is tijdens een conferentie van PRES (Platform Regionaal Economische Stimulering) in oktober 2012 besloten om de uitgangspunten van het hotelbeleid te evalueren en waar nodig te

herijken. Behoeftte bestond aan een verdiepende analyse van het gewenste aanbod van hotels (en de invloed van andere typen accommodaties hierop) en een gedetailleerder beeld van de achtergronden van de vraag naar overnachtingen. Het bovenliggende doel was om met de uitkomsten van de studie uiteindelijk het economisch, toeristisch en ruimtelijk beleid in de MRA regio met elkaar te verbinden.

De adviesbureaus Buck Consultants International (BCI) en Horwath HTL zijn gevraagd om de toetsing uit te voeren en advies uit te brengen over een mogelijke herijking. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode december 2012 tot en met februari 2013. Tijdens het onderzoek zijn meerdere documenten bestudeerd, modellen gebruikt om prognoses naar vraag en aanbod getalsmatig uit te drukken en deze aan de hand van bureau-expertise en gesprekken met deskundigen en direct betrokkenen in het juiste perspectief te plaatsen.

## **2 Wat zijn de resultaten van de afgelopen vijf jaar Hotelbeleid?**

Als we terugkijken op de behaalde resultaten anno 2013 kunnen we op basis van het onderzoek van BCI en Horwath HTL constateren dat het proactieve beleid in de regio op hoofdlijnen goed geslaagd is:

- Er is een groei gerealiseerd in het aanbod
- Het gat tussen vraag en aanbod is daadwerkelijk verkleind
- Er is ruimte geboden voor de ontwikkeling van diverse nieuwe concepten, zoals Citizen M, Qbic en het EasyHotel
- De *key performance indicators* in de hotelbranche zijn ondanks het stijgende aanbod overeind gebleven (gedacht kan worden aan de gemiddelde bezettingsgraad, de gemiddelde kamerprijs en de opbrengsten per kamer)
- Amsterdam presteert internationaal op topniveau in Europa, blijkt uit internationale benchmarks
- Binnen Amsterdam is de spreiding van het stadsdeel binnenstad naar de gebieden buiten de ring toegenomen
- De communicatie is sterk verbeterd. Zo is er bijvoorbeeld een digitale kaart ontwikkeld en een instructiegids *how to develop a hotel*, zijn diverse netwerkbijeenkomsten gehouden, zijn 2000 unieke leden georganiseerd in een gesloten LinkedIn group, zijn twitteraccounts gestart en is er een Wiki met een paar honderd leden.

Op bepaalde onderdelen zijn de doelstellingen uit 2007 nog niet (geheel) behaald:

- De doelstelling van 15.000 kamers erbij in 2015 in de MRA is met 6.430 kamers erbij in 2012 nieuwe hotelkamers niet op schema en zal naar verwachting niet worden gerealiseerd
- De doelstelling van 9.000 kamers erbij in 2015 in Amsterdam is met 5.053 kamers erbij in 2012 wel op schema en zal naar verwachting worden gerealiseerd
- De variatie in de segmentering van het hotelaanbod is niet wezenlijk veranderd



- De door de stakeholders in een later stadium ingebrachte gewenste spreiding van het aanbod over de MRA is nog niet tot stand gekomen (Amsterdam domineert)

### **3 Welke ontwikkelingen zijn van invloed op de herijking van de uitgangspunten van het Hotelbeleid?**

Er zijn diverse ontwikkelingen gesignaleerd die de vraag naar het herijken van de uitgangspunten actueel maken. Een aantal ontwikkelingen in een notendop:

- Allereerst loopt het huidige beleid tot 2015, dus is een bezinning op de periode daarna de komende jaren aan de orde
- De verwachting is dat de toeristische markt ondanks de recessie als één van de weinige economische clusters in de MRA nog zal groeien. Er is bij de berekeningen van de groei van de vraag uitgegaan van voorzichtige scenario's, terwijl er een trend waarneembaar is in de groei van de toeristische markt in Europa, maar zeker ook vanuit Azië en de BRIC (Brazilië, Rusland, India, China) landen. Amsterdam kan hier nog meer van profiteren, is de algemene verwachting.
- Het aantal initiatieven om kantorenlocaties naar hotels te transformeren groeit sterk, met name in Amsterdam. Dit biedt kansen om versneld het aanbod te vergroten en piekmomenten op te vangen, maar er is ook een mogelijke dreiging van een overaanbod, verschraling en concentratie op plekken waar dat niet gewenst is. Dit heeft dalende prestaties voor de hotelmarkt als effect. Daarnaast zijn niet alle individuele ontwikkelingen gewenst en is het voor gemeenten niet altijd duidelijk hoe hiermee om te gaan.
- De spreiding van het aanbod over de MRA, één van de wensen van de stakeholders, is niet echt van de grond gekomen. Amsterdam heeft de afgelopen periode haar dominante positie behouden, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin.
- Aan de aanbodzijde worden in rap tempo nieuwe initiatieven ontwikkeld die inspelen op nieuwe trends in consumentengedrag, zoals bijvoorbeeld vakantieverhuur via sites als Airbnb en Wimdu. Vooral in Amsterdam is dit marktsegment aan een zeer sterke opmars bezig. Hierdoor neemt het (deels flexibele) aanbod snel toe en dit kan positief zijn voor de opvang op piekmomenten, maar het vertroebelt wel het beeld op de daadwerkelijke capaciteit van Amsterdam en de MRA voor toeristen en overnachtingen. Daarnaast is het voor een gezonde hotelmarkt een voorwaarde dat er een *level playing field* wordt gerealiseerd in termen van vergunningen, brandveiligheid en het afdragen van belastingen (zoals bijvoorbeeld toeristenbelasting).
- Ook zijn er in de MRA regio andere vormen van verblijf en typen accommodaties die tot op heden niet in een integraal HTL (Hotels, Toerisme, Leisure) beleid zijn vervat, maar die wel van invloed zijn op de beslissingen van gemeenten en andere overheden over de mogelijkheden van nieuwe ontwikkelingen.
- Het Hotelbeleid voor Amsterdam, waarin sterk werd ingezet op extra groei van het aantal kamers is succesvol geweest. Naar verwachting zal hierdoor het streefgetal van 9.000 kamers erbij in 2015 worden gehaald. Wanneer dit beleid van extra stimulans in dezelfde lijn wordt doorgezet in de komende jaren is de kans aanwezig dat het streefgetal zelfs duidelijk wordt voorbijgegaan, waardoor het aantal kamers sneller gaat groeien dan gewenst.

De vraagstukken zijn vervolgens in een breder economisch en ruimtelijk perspectief geplaatst. Uit het onderzoek blijkt dat de MRA regio een economische motor binnen Nederland is en bovendien sterke clusters huisvest die wederzijdse relaties onderhouden met de hotelmarkt zoals zakelijke dienstverlening, maar ook het toerisme en congrescluster zelf. Deze clusters zorgen door de aantrekkingskracht op zakelijke reizigers voor een belangrijk deel voor de vraag naar hotelkamers in de MRA en aan de andere kant is het hotelaanbod van de MRA voor deze bedrijven een belangrijke vestigingsplaatsfactor.

Ook de recent uitgekomen toekomstscenario's voor de MRA regio wijzen uit dat omgeven door veel onzekerheden 'quality of life' in alle gevallen een belangrijke basis vormt voor de economische kracht van de MRA regio. In die zin kan een actief HTL beleid in alle gevallen als positief worden bestempeld en bijdragen aan de gewenste doelen in een breder economische en ruimtelijk perspectief.

Geconcludeerd wordt dat er aan alle kanten signalen aanwezig zijn om het hotelbeleid als zodanig voor te zetten (in termen van ambities en kwalitatieve doelstellingen), maar dat er tevens redenen aanwezig zijn om de uitgangspunten van het Hotelbeleid op onderdelen te herzien.

#### **4 Hoe ontwikkelt de markt zich in de komende periode tot 2020?**

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de ontwikkeling van het bruto nationaal product. Gebleken is dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotellerie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de vraaganalyses van BCI en Horwath HTL is daarom uitgegaan van een gesimplificeerd model van de economische conjunctuurbeweging. Naar verwachting van de afdeling Research van Amsterdam Marketing, zal de gemiddelde groei van het aantal overnachtingen in de MRA tot 2020 op jaarbasis circa 2,7% bedragen. In het model is dit groeicijfer door de bureaus op basis van de bevindingen van bandbreedtes voorzien. Op basis van de verwachte bandbreedtes in de groei-prognoses, zal de vraag naar hotelovernachtingen in de Metropoolregio Amsterdam in de periode 2012-2020 naar verwachting met 2,0% tot 2,7% per jaar groeien.

Bij het bepalen van de bandbreedtes is voorts rekening gehouden met de kenmerken van de verschillende regio's op zakelijk en toeristisch gebied. De bandbreedte voor het ideale marktevenwicht in de Metropoolregio Amsterdam is vastgesteld op een gemiddelde kamerbezetting van 70% tot 75% voor de gehele hotelmarkt. In deze bandbreedte is voldoende ruimte om alle vraagsegmenten te kunnen bedienen en is er een voldoende stevige bodem om structurele exploitatietekorten te voorkomen.

Een structureel lage bezettingsgraad van bijvoorbeeld 65%, zal er toe leiden dat veel hotels in de Metropoolregio Amsterdam niet meer genoeg omzet kunnen genereren om de vast-

goedlasten te kunnen voldoen. Als gevolg hiervan zal de hotelmarkt te maken krijgen met opengebroken huurcontracten, faillissementen, sterke waardedalingen en uiteindelijk leegstand van hotelpanden.

Een structureel (te) hoge bezettingsgraad van bijvoorbeeld meer dan 80%, zoals in de eerste helft van het afgelopen decennium gezien, leidt tot sterke prijsstijgingen, waardoor de prijs-kwaliteit verhouding onder druk komt te staan en segmenten als backpackers, toeragroepen en congressen uit de markt worden gedrukt.

Op basis van de prognoses voor de vraagontwikkeling, en de gehanteerde bandbreedte voor het beoogde marktevenwicht, ligt de theoretische marktruimte voor de Metropoolregio Amsterdam tussen circa 5.500 en 10.700 nieuwe hotelkamers in 2020 ten opzichte van het huidige hotelaanbod eind 2012. Als we hier de verwachte realisatie aan de hand van de huidige stand van zaken van circa 8.200 hotelkamers tegenover zetten, kan in 2020 sprake zijn van een tekort van maximaal circa 2.500 hotelkamers of een overschot van maximaal circa 2.700 hotelkamers.

Vervolgens is een aantal trends onderzocht om te bezien in hoeverre de ambities richting de bovenkant of juist de benedenkant van de prognoses zouden kunnen uitkomen.

Op basis van analyses van de invloed van clusters, de invloed van zakelijke locatiefactoren en toeristische invloeden, maar ook de invloed van aanverwante markten komen BCI en Horwath HTL tot de volgende conclusies over marktruimte en bijbehorende doelstellingen voor de MRA als geheel en de verschillende deelregio's.

Tabel 1 Doelstellingen Hotelbeleid MRA

Deelgebied	Theoretische markt- ruimte	Invloed clusters	Invloed locatie- factoren zakelijk	Toeristische invloeden	Doelstelling
Amsterdam	4.038-7.386	+++	+++	+++	6.000
Amstel-Meerlanden- Waterland	872-2.040	++	+++	++	2.700
Haarlem-IJmond	328- 713	+	+	++	350
Gooi en Vechtstreek	98- 232	++	++	++	100
Flevoland	89- 196	++	0	+	150
Zaanstreek	50- 117	+	+	++	100
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<b>5.475-10.684</b>				<b>9.400</b>

Bron: Horwath HTL / Buck Consultants International

Op deelregio-niveau blijkt dat het verwachte aanbod in de regio Amstel-Meerlanden-Waterland de bandbreedte voor de theoretische marktruimte overschrijdt. Hierdoor zal theoretisch op basis van de huidige verwachtingen altijd sprake zal zijn van een overschot, dat alleen kan variëren in omvang. Een kanttekening hierbij is weer dat de aanwezigheid van Schiphol zorgt voor veel zakelijke klanten. Vandaar dat hoger inzetten binnen de bandbreedte voor deze regio een serieuze optie is.

Eenzelfde situatie is, op kleinere schaal, zichtbaar in de Zaanstreek. Haarlem-IJmond en Het Gooi en Vechtstreek daarentegen zitten op of onder de onderkant van de bandbreedte, en zullen daardoor naar verwachting in 2020 altijd kampen met een (theoretisch) tekort.

Uit de analyses blijkt dat er voor het hotelbeleid voor de Metropoolregio Amsterdam geen eenduidige keuze kan worden gemaakt voor enerzijds een beperkend of anderzijds juist een verruimend beleid. Voor het geheel van de Metropoolregio geldt dat er behoefte is aan een sturingsbeleid dat gekenmerkt wordt door maatwerk, waarbij de doelstelling voor een belangrijk deel bepaald wordt door de ambitie van de Metropoolregio en waarbij ruimte is voor bijstelling van de ambities aan de hand van monitoring van niet alleen de doelstellingen maar ook de achterliggende marktontwikkelingen.

## 5 Welk handelingsperspectief is aanwezig?

Voor de gemeenten en regio is een drietal handelingsperspectieven (en een mix daartussen) te onderscheiden om de vraagstukken rondom de uitgangspunten van het Hotelbeleid aan te pakken.

- 1 **Volgen van de huidige koers:** de gemeenten blijven doen wat men deed en passen het beleid niet aan. Er zijn geen afspraken op regionaal niveau er is onvoldoende zicht op sturingsopties de markt beweegt zich zoals het de afgelopen jaren heeft gedaan (wel groei maar te weinig en op regionaal niveau te weinig spreiding). De huidige ambities blijven staan maar de kans is aanwezig dat deze niet worden behaald.
- 2 **Regulerend beleid:** De gemeenten gaat zich actiever opstellen ten aanzien van het bereiken van de gewenste ontwikkelingen door ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan met behulp van juridisch en planologisch instrumentarium. De gemeenten bepalen in onderling overleg de locaties voor nieuwe hotelontwikkelingen. De huidige ambities blijven staan maar er is een kans dat deze niet worden behaald in kwantitatieve zin, wel kan er een betere ruimtelijke ontwikkeling worden bereikt
- 3 **Stimulerend beleid:** De gemeenten gaan zich pro actief opstellen ten opzichte van de stakeholders in het veld (marktpartijen) door projecten en programma's te ontwikkelen die innovatie stimuleren en nieuwe impulsen geven aan de vraag. Er is meer zicht op het gezamenlijk behalen van de ambities.

De gemeenten in de MRA maken op dit moment gebruik van een combinatie van regulerend beleid (bijvoorbeeld de Nota hotelbeleid van stadsdeel Binnenstad) en stimulerend beleid (de kennis- en innovatieagenda Toerisme en Congressen is daar een voorbeeld van).

Uit de analyse van de belangrijkste handelingsperspectieven met de vraagstukken blijkt dat geen enkel perspectief eenduidig past bij de complexiteit van de opgave van de MRA. Om effectief beleid te kunnen voeren is het dan ook nodig om een slimme mix te kiezen uit de bovenstaande handelingsperspectieven. Geconstateerd wordt dat de regio die ook al voort-

varend heeft opgepakt. In internationale vergelijkingen blijkt dat juist de regio Amsterdam voorop loopt als het gaat om kantorentransformaties en ook vernieuwende concepten vinden op het oog tamelijk eenvoudig hun weg in de vele mogelijkheden die deze regio biedt. We zijn wel van mening dat meer dan voorheen de voornemens en de min of meer spontane werkwijze beter dan voorheen moeten worden vastgelegd en geëffectueerd. Met vastleggen bedoelen we dat er duidelijke kaders moeten worden geschapen voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen (of niet) en met effectueren bedoelen we dat de gewenste ontwikkelingen (met name de ruimtelijke spreiding) ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

## 6 ***Wat zijn de regionale uitgangspunten voor het nieuwe hotelbeleid?***

*Figuur 1 Regionale uitgangspunten voor HTL Beleid*



De hierboven opgesomde regionale uitgangspunten (uitgeschreven en uitgediept in het hoofdrapport) vormen de bouwstenen voor de actualisatie van het regionaal hotelbeleid en bieden de mogelijkheid om als kader te dienen voor een meer gedetailleerde ruimtelijke uitwerking per deelregio. Aan de hand van de uitgangspunten en de verschillende analyses is een globaal vlekkenplan opgesteld met daarin mogelijke ontwikkelrichtingen voor de verschillende regio's in de MRA. In de onderstaande figuur is dit vlekkenplan opgenomen.

**Amsterdam** onderscheidt nu al twee aparte gebieden voor hotelontwikkeling: binnen de ring en daarbuiten. De focus zou voor binnen de ring moeten blijven liggen op een combinatie van zakelijk en leisure en buiten de ring primair op zakelijke gasten gericht uit de sterke concentratie van bedrijvigheid. Lokale kansrijke accenten hierbij zijn de dienstverlening in het zuiden en de creatieve industrie in Amsterdam-Noord.

Voor **Amstel-Meerlanden-Waterland** zijn twee gebieden te onderscheiden. Enerzijds kunnen de deelregio's Amstel en Meerlanden nieuwe ontwikkelingen ophangen aan Schiphol, de sterke ICT en zakelijke dienstverlening en in mindere mate het Flower cluster rond Aalsmeer, en de A4 zone West en ACT voor wat betreft logistiek. Dit gedeelte van de regio ontbeert echte attracties of recreatiegebieden. Wel is aansluiten bij de toekomstige ontwikkeling van Park21 kansrijk. Voor Edam-Volendam is dit een ander verhaal. Hier zou de focus vrijwel compleet op de leisure gasten moeten liggen om de sterke merken (Volendam, Edam, IJsselmeerkust) uit te buiten. Hierbij is wel van belang om het relatief grote aanbod van andere accommodaties zoals het Marinapark mee te nemen in de overwegingen voor nieuwe ontwikkelingen.

**Flevoland** heeft qua ontwikkelgebieden twee gezichten. Enerzijds leent Almere zich voor ontwikkelingen in het zakelijks segment, anderzijds zijn er langs de IJsselmeerkust en in Lelystad (Batavia-stad) mogelijkheden voor het leisure segment.

Voor **Haarlem-IJmuiden** bieden ontwikkelingen rondom de stad Haarlem mogelijkheden voor zowel het zakelijk als het leisure segment. In spelen op de aanwezigheid van de Linnaeushof, de binnenstad van Haarlem en de sterke zakelijke dienstverlening en ICT in Haarlem biedt goede aanknopingspunten voor ontwikkelingen.

**Gooi en Vechtstreek** herbergt twee potentiële gebieden voor ontwikkelingen. Enerzijds bieden de IJsselmeerkust en historische steden van Naarden en Muiden kansen voor ontwikkelingen in het leisure segment. Hilversum heeft ook zeker een toeristische aantrekkingskracht, maar herbergt ook sterke economische clusters die aanknopingspunten bieden voor zakelijke ontwikkelingen. Hiervoor lijkt een gemengde koers dus de meest kansrijke.

Ten slotte is de **Zaanstreek** van oudsher een industriële regio, maar ook één met een sterk toeristisch merk: de Zaanse Schans. Voor de komende jaren lijkt een ontwikkeling primair gericht op de zakelijke markt echter kansrijker, ook doordat de toeristische markt goed bediend wordt en het nabijgelegen Amsterdam het makkelijk maakt om Zaanstad te bezoeken en in Amsterdam te overnachten. Aan haken bij de clusters in Amsterdam Noord, de Haven van Amsterdam en de eigen kracht vormt een sterke basis voor toekomstige ontwikkelingen.

Uiteindelijk leiden de diverse kaartbeelden en doelstellingen uit dit rapport tot een globaal vlekkenplan voor de MRA waarin twee soorten regio's zijn te onderscheiden:

- **Balansregio's:** In deze regio's is er wel ambitie om te groeien, maar in beperkte mate. Belangrijke overwegingen voor ontwikkelingen zijn de bijdrage die ze leveren aan de regionale hotelmarkt

- **Groeiregio's:** In deze regio's is de doelstelling om de bovenkant van de brandbreedtes voor marktruimte op te zoeken.

Om dit vlekkenplan, zoals weergegeven in figuur 2, ook regionaal invulling te geven is duidelijk afstemming nodig en samenwerking tussen de verschillende regio's. Hoe hier vorm aan te geven is in het sturingsmodel uitgewerkt.

Figuur 2 Globaal vlekkenplan nieuwe ontwikkelingen MRA tot 2020

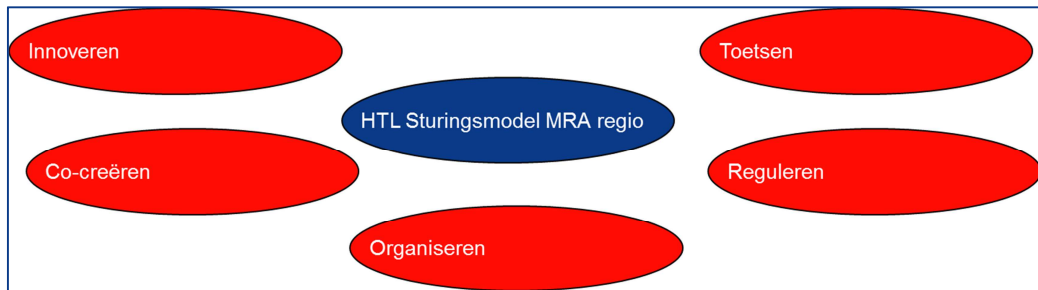


Bron: Buck Consultants International /Horwath HTL (2013)

## 7 Welke sturingsopties zijn hiervoor mogelijk?

Op basis van de regionale uitgangspunten en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke uitwerkingen kunnen de verschillende deelregio's in de MRA de basis van het HTL-beleid in de komende jaren vormgeven. Belangrijk hierbij is de wijze waarop sturing kan plaatsvinden. Opgemerkt wordt dat het begrip sturing hier breed geïnterpreteerd dient te worden, het gaat ook om faciliteren en co-creëren. Hiervoor is het onderstaande model ontwikkeld.

Figuur 3 Sturingsmodel MRA



Bron: Buck Consultants International/Horwath HTL 2013

Aan de rechterzijde staan de meer juridisch-planologische instrumenten die het mogelijk maken om aan een bepaalde ontwikkeling of voorgenomen initiatief mee te werken (of niet) gegeven de kaders en uitgangspunten die zijn geformuleerd. Aan de linkerzijde staan de meer pro-actieve opties om ontwikkelingen mogelijk te maken samen met de marktpartijen. Uiteraard is het ook belangrijk om het een en ander goed te organiseren.

- 1 Een verzoek om toestemming voor een nieuwe ontwikkeling → **Toetsen**
- 2 Handhaven of reguleren van ongewenste verschijnselen → **Reguleren**
- 3 Projecten of programma's om een impuls te geven aan de HTL-markt → **Innoveren**
- 4 Nieuwe faciliteiten of toeristische infrastructuur ontwikkelen → **Co-creëren**
- 5 Onderwerpen die het lokale of deelregio-niveau ontstijgen → **Organiseren**

### **Toetsen**

Bij verzoeken om toestemming voor een nieuwe ontwikkeling is kan onderstaand toetsingskader een richtlijn zijn. Hiermee kan een overheid een nieuwe ontwikkeling tegen het licht houden volgens een soort van verkeerlichten aanpak. Als het stroomschema tot 'rood' leidt dan is het geen geschikte ontwikkeling voor de gemeente. De regionale marktruimte als uiteengezet in de regionale uitgangspunten en het vlekkenplan vormen de basis van de speelruimte.



Figuur 4 Toetsingskader nieuwe ontwikkelingen



Bron: Buck Consultants International / HTL 2013

## Reguleren

Zowel bij gewenste als ongewenste ontwikkelingen en of er wel of geen medewerking wordt verleend moeten dezelfde procedures worden doorlopen en moeten afwijkingen van bestaande regels (als die eenmaal zijn vastgelegd in een bestemmingsplan) gemotiveerd worden. Bij gewenste ontwikkelingen mogelijk maken is dit eenvoudiger dan om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Hieronder zijn drie mogelijke casussen benoemd:

**Een gemeente krijgt een aanvraag binnen voor een ongewenste nieuwe ontwikkeling op een locatie waar die volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan**

Of

**Een gemeente krijgt een aanvraag binnen voor een ongewenste nieuwe ontwikkeling op een locatie waar die volgens het bestemmingsplan wel is toegestaan**

Of

**Een gemeente krijgt een aanvraag binnen voor een nieuwe ontwikkeling die niets toevoegt aan het bestaande aanbod**

Afwijken van beleidsregels is zeer goed mogelijk, afwijken van regelgeving (zoals bijvoorbeeld vastgelegd in bestemmingsplannen) is minder goed mogelijk. Als nu in bestemmingsplannen ruimte voor hotelontwikkelingen wordt geboden is het vrijwel niet mogelijk om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Hiervoor is aanpassing van het bestaande beleid nodig. Bepalingen over wat wel en wat niet in een bepaald gebied mag kunnen op meerdere niveaus geregeld worden.

Een regionaal beleidskader kan dienen als basis voor de goedkeuring van nieuwe plannen in een gebied. Initiatiefnemers die in die regio een project willen starten zullen hiermee worden geconfronteerd. Gemeenten kunnen via het bestemmingsplan een activiteit toestaan of weigeren. Het regionale plan is dan zoals we dat noemen zwaarwegend. Voorwaarde is dat de gehele regio zich achter het regionale plan schaaft. Indien dit niet het geval is kan ook met enkele gemeenten worden gestart. Gezien de dominante positie van Amsterdam zal deze gemeente zich te allen tijde achter het regionale plan moeten scharen omdat anders de basis wordt ondermijnd.

Een regionaal plan kan via het aangeven van aantallen per deelregio ook dienen als kader om in een bepaalde regio een maximaal aantal accommodaties toe te staan. Dit dient dan in het bestemmingsplan goed te worden uitgewerkt door middel van een toetsingskader.

Het is dan ook goed denkbaar dat er een toetsingskader komt voor nieuwe initiatieven in bepaalde gebieden, primair om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, minder om een initiatief op economische gronden te toetsen. Ofwel, de businesscase van een nieuw initiatief (is het winstgevend in termen van kamerbezetting / accommodatie bezetting, verwachte omzet etc) kan geen primair toetsingskader vormen, toetsingscriteria kunnen wel gaan over bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Via ruimtelijke sturing kan natuurlijk indirect wel aan economische sturing worden gedaan. Als via een regionaal plan en bijbehorende vlekkenkaart met aantallen accommodaties (gebaseerd op een economische analyse als in onderhavige studie) blijkt dat er weinig 'ruimte' is kan een initiatief worden geweigerd.

Op lokaal niveau is in principe alles mogelijk. Daarmee wordt bedoeld dat een gemeente een bestemmingsplan te allen tijde kan wijzigen op een zodanige wijze dat de gewenste ontwikkeling plaatsvindt. Wel is het zo dat een eenmaal toegestane activiteit weer omdraaien en of terugdraaien zal leiden tot planschade en dus negatieve financiële consequenties voor de gemeente in kwestie. In een bestemmingsplan waar bepaalde activiteiten nog niet zijn vastgelegd kunnen deze nader worden omschreven in de gewenste richting.

In geval van bijvoorbeeld het transformatievraagstuk van kantoren naar hotels geldt dat indien de MRA dat voor bepaalde gebieden een halt zou willen toeroepen, dan is dat wel mogelijk maar met een overgangperiode van een paar jaar.

## **Organiseren**

Uit de voorstellen voor een regionaal HTL-beleid komen diverse taken en rollen naar voren die ook op regionaal schaalniveau geregeld zouden moeten worden. Het gaat hierbij niet om het verplaatsen van bevoegdheden (dat is ook niet wenselijk) maar wel om het afstemmen van ontwikkelingen, richtingen en visies en het koppelen van initiatieven en projecten uit de verschillende regio's.

Opgemerkt wordt dat tijdens het onderzoek naar voren is gekomen dat de deelregio's onvoldoende op de hoogte zijn van elkaars ontwikkelingen en de speelruimte die aanwezig is om bepaalde aanvragen en of initiatieven te kunnen plaatsen. Gezien ook het belang van de brede HTL sector voor de komende jaren en de enorme potenties die de MRA regio biedt moet hier niet te vrijblijvend over worden gedacht.

Om dit vorm te geven wordt dan ook geadviseerd een Regionaal Adviesteam HTL-beleid in het leven te roepen. In navolging van het succes van de Hotelloods Amsterdam zou het adviesteam zich bezig moeten houden met adviezen geven over die onderwerpen binnen het Hotelbeleid die de HTL-sector in de MRA regiobreed beïnvloeden. Het adviesteam is eigenlijk een platform van waar uit een regionale hotelloods kan opereren, omdat het zich bezighoudt met de volle breedte van HTL-beleid, en niet alleen met hotels. De toeristische sector draagt substantieel bij aan de economie van de MRA en verdient een integrale aanpak.

Daarnaast kan het Adviesteam ook fungeren als een soort 'peer-review' commissie voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Gemeenten kunnen het Adviesteam om advies vragen bij het beoordelen van ontwikkelingen die de lokale schaal overstijgen of die moeilijk te beoordelen zijn. Het adviesteam krijgt geen wettelijke taak maar wel een adviserende taak. Juist door het opstellen van regionale uitgangspunten vergezeld van een vlekkenkaart en de gemeenschappelijke uitspraak op bestuurlijk niveau dit als leidraad te gebruiken kan het adviesteam kracht geven om de ontwikkelingen te volgen. Het team is ook het orgaan om de progress meter bij te houden en bestuurders te rapporteren en adviseren.

De taken samengevat:

- Bestuurlijk advies geven
- Afstemming tussen deelregio's organiseren
- Volgen trends en ontwikkelingen in de brede HTL sector
- Ondersteuning van de deelregio's bij uitvoering beleid en invulling balans- en groei-regio's
- Producten uitwerken (vlekkenkaarten, progress meter etc)

Het adviesteam kan enkele malen per jaar bijeenkomen. De samenstelling stellen wij ons als volgt voor (max 7 personen)

- Hotelloods /regionale hotelloods
- 1 a 2 onafhankelijke experts (op afroep)
- Ambtelijke afvaardiging per deelregio (1 per regio)
- Manager / coördinator / bestuurlijk aanspreekpunt

## **Innoveren**

Innoverend beleid krijgt vorm door de individuele Actieplannen Toerisme voor de deelregio's en de verbindingen en crossovers daartussen te benoemen in regionaal overleg. Door budget vrij te maken voor het gezamenlijk organiseren van nieuwe evenementen kan op een gerichte manier gestuurd worden op de spreiding van de vraag. Om deze ontwikkeling te financieren kan gedacht worden aan de inzet van de opbrengsten uit de toeristenbelasting.

Kansrijke bestaande en nieuwe voorbeelden van innoveren kunnen bijvoorbeeld zijn:

- Het project Amsterdam Bezoeken Holland Zien 2.0
- Meer gebruik maken van Social media, of gratis apps ontwikkelen met het toeristisch aanbod per regio
- Lokale ondernemers faciliteren bij interessante projecten

## **Co-creëren**

Bij co-creëren gaat het om de ontwikkeling van nieuwe faciliteiten of toeristische infrastructuur. Dit zal vanwege de regionale impact altijd in samenwerkingsverband tussen meerdere gemeenten en regio moeten gebeuren en er zal bij voorkeur ook gebruik gemaakt moeten worden van PPS-constructies om marktpartijen hierbij te betrekken. Een voorbeeld van een co-creatie ontwikkeling is Park 21 in Haarlemmermeer.

Onderstaand tot slot een overzicht van mogelijke instrumenten die kunnen worden toegepast om het beleid daadwerkelijk vorm te geven:

### **Instrument**

1. Het maken van een regionale visie (visie stuk dat zwaarwegend meetelt bij het beoordelen van lokale initiatieven)
2. Het uitdragen van gezamenlijke uitgangspunten om dit SMART te maken en te bepalen wat de marktruimte kwantitatief is en welke uitgangspunten worden gehanteerd
3. Het maken van een vlekkenkaart om de ruimtelijke spreiding op hoofdlijnen vast te leggen
4. Een Progress meter om de vorderingen kwantitatief en kwalitatief in kaart te brengen
  - a. *In de Progress meter worden diverse kwalificaties bijgehouden die verder reiken dan de traditionele performance indicatoren als bezettingsgraad en revenu per room. Kwalificaties worden aangebracht omtrent de ruimtelijke spreiding en de kwaliteit van de voorzieningen en de onderlinge HTL relaties. Het product moet meer zijn dan louter de hotel KPI,s monitoren, het gaat juist om de samenhang tussen economische clusters en brede HTL sector*

*ook modelmatig te benaderen en dit in 'early warning en / of opportunity systems' neer te zetten. Het moet een aanvullende tool worden, die ook helpt om de globale vlekkenplannen meer te concretiseren. Het rapport geeft bandbreedtes in de zoekruimte, de Progress meter gaat helpen in de ruimtelijke vertaling en planvorming in de regio. Het helpt dat de generieke Progress meter tot een zelfde werkwijze en registratie van HTL in de regio bevordert, hetgeen thans nog niet het geval is. Het is en blijft een hulpmiddel, maar dan wel een sophisticated one, die past bij de nieuwe economische tijdsgeest van functievermenging en nieuwe concepten.*

5. Een toetsingskader om ontwikkelingen via een verkeerslichten model af te romen
6. Een adviesteam
7. Het inzetten van RO instrumenten die uiteindelijk wetgevend zijn (bestemmingsplan, Wabo, wet RO maar ook wetgeving rondom openbare orde milieu en veiligheid)
8. Het inzetten van subsidie opties voor innovaties

## **8 Tot slot.**

Het uiteindelijke advies dat voortkomt uit deze actualisatie van het regionale hotelbeleid is in negen deeladviezen onder te brengen:

### Advies 1

Herijk het Hotelbeleid zowel kwantitatief (minder ambitieus wel blijven groeien), als kwalitatief (breder in HTL verband) en ruimtelijk (meer ruimtelijk geïntegreerd, rekening houdend met andere ruimtelijke ontwikkelingen).

### Advies 2

Gezien de aantrekkelijkheid van de regio Amsterdam en de groeipotenties van de HTL sector is een angst voor overaanbod vooralsnog ongegrond: er is wel degelijk marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Geadviseerd wordt deze ten volle te benutten voor het bereiken van de doelstelling om een aantrekkelijk vestigingsklimaat te behouden en uit te breiden, uiteraard met inachtneming van de regionale accenten en potentiële gevaren.

### Advies 3

Er zijn meerdere typen handelingsperspectieven om gewenste ontwikkelingen vorm te geven. De regio heeft de afgelopen periode een goede mix gevonden tussen mogelijk maken stimuleren en reguleren. Behoeft bestaat wel aan het inkaderen van deze opties, waarbij uitgangspunten samen worden gedeeld en vastgelegd. Geadviseerd wordt dit ook te doen op basis van de handvatten van dit rapport.

### Advies 4

Geadviseerd wordt om te koersen op circa 9.400 nieuwe kamers in 2020, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar nieuwe vormen van accommodaties en een bredere hotelmarkt.

Advies 5:

Aanbevolen wordt dat de regio door onderlinge afspraken en samenwerking balans- en groeiregio's aanwijst en hier door gezamenlijke inspanning de regionale spreiding mee bevordert

Advies 6

Voorgesteld wordt een MRA HTL Progress meter te ontwikkelen die de voortgang van de doelstellingen actief volgt.

Advies 7

Voorgesteld wordt het toetsingsmodel als uitgangspunt te hanteren bij het beoordelen van nieuwe initiatieven rekening houdende met de regionale uitgangspunten en de vlekkenkaart.

Advies 8

Voorgesteld wordt het regionale plan (onderhavige rapport) en de uitwerkingen daarvan in een vroegtijdig stadium juridisch planologisch te laten toetsen. Dit geeft tijdig inzicht in de exacte handelingsopties van overheden op lokaal niveau.

Advies 9

Stel een regionaal adviesteam samen met als doel meer afstemming te bereiken tussen de deelregio's en de voortgang actief te monitoren.

Advies 10

geadviseerd wordt het sturingsmodel op hoofdlijnen regionaal vast te leggen in beleid en dit te vertalen naar bestemmingsplannen op basis van de regionale accenten.

# Hoofdstuk 1    **Inleiding**

## 1.1    **Achtergrond**

In 2007 heeft de gemeente Amsterdam een nieuw Hotelbeleid voor de periode 2007 - 2015 opgesteld. Aanleiding vormde destijds de constatering dat de vraag naar hotelkamers sterk aan het stijgen was. Het aanbod van hotelkamers bleef in die periode achter en dat zou kunnen leiden tot 'dreiging van oververhitting' van de hotelmarkt in Amsterdam.

In het daaruit voortvloeiende beleidsdocument is de ambitie uitgesproken om in 2015 9.000 nieuwe kamers te realiseren. Daarnaast waren ook vijf meer kwalitatieve doelstellingen geformuleerd ('vrij vertaald' door Buck Consultants International (BCI) en Horwath HTL):

- 1 *Naast een groter ook een gevarieerder hotelaanbod.*
- 2 *Het stimuleren van nieuwe hotelconcepten.*
- 3 *Het faciliteren van nieuwe projecten en het inzichtelijk maken van procedures.*
- 4 *Het concretiseren en realiseren van beschikbare en geschikte locaties.*
- 5 *Het verbeteren van communicatietrajecten en het centreren van het faciliteren van de markt.*

In aanvulling op de doelstelling van 9.000 nieuwe kamers voor de gemeente Amsterdam bleek dat de opgave voor de gehele Metropoolregio Amsterdam (MRA) tot 2015 zou komen te liggen op 15.000 kamers, mede gebaseerd op toenmalige economische ontwikkelingen en plannen.

Het beleid heeft zijn vruchten afgeworpen en de MRA regio met Amsterdam als middelpunt staat inmiddels nog meer op de kaart als een aantrekkelijke toeristische regio.

Er zijn de laatste tijd veel ontwikkelingen gaande in de hotelmarkt (en breder de markt van het bieden van verblijfsaccommodaties) die de vraag hebben opgeworpen of de 5 uitgangspunten uit 2007 niet aan een herijking onderhevig zijn. Te denken valt hierbij aan:

- de stijgende vraag naar overnachtingen (ondanks de economische crisis van de afgelopen jaren);
- de opkomst van nieuwe concepten (zoals kort verhuur van woningen aan toeristen, maar ook short stay faciliteiten);
- de sterke groei van het aantal initiatieven om kantorenlocaties in hotels te transformeren;

- de (te) sterke concentratie van accommodaties in Amsterdam en de wens dit beter te spreiden;
- de wens van alle stakeholders om ook een betere spreiding van bezoekers te realiseren (in plaats en tijd) en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) als toeristisch gebied intact te houden en te verstevigen.

Daarnaast is het met nog twee jaar voor de boeg tot 2015 ook een logische tijd om het huidige beleid onder de loep te nemen. Deze ontwikkelingen zijn de aanleiding geweest voor de betrokken partijen in de MRA regio om tijdens een conferentie van PRES (Platform Regionaal Economische Stimulering) een plan van aanpak op te stellen voor het hotelbeleid in de gehele Metropoolregio Amsterdam. Een bredere analyse van het gewenste aanbod van hotels en een gedetailleerder beeld van de vraag naar overnachtingen dienen een basis te vormen voor een mogelijke herijking van uitgangspunten van het hotelbeleid in de MRA.

Om de trends, prognoses en nieuwe ontwikkelingen in kaart te brengen is aan een combinatie van 2 bureaus ( Buck Consultants International (BCI) uit Nijmegen en Horwath HTL uit Hilversum) opdracht gegeven om bouwstenen aan te leveren voor de actualisatie van het hotelbeleid.

## 1.2 Doel van het onderzoek en onderzoeksvragen

Het doel van het onderzoek vormt het aanleveren van bouwstenen op grond waarvan het hotelbeleid kan worden geformuleerd. De bouwstenen voor de uitgangspunten van het regionale hotelbeleid in de MRA die uitgewerkt zijn betreffen:

- Een meer gedetailleerde uitwerking van de totale vraag (type verblijfsaccommodaties), vraagprognose (markten, segmenten), en een vertaling naar benodigd aanbod (sterren, concepten) en locatie-vereisten.
- Bepaling van de doelstelling van het nieuwe beleid, in relatie tot de ambities van de MRA.
- Op basis van de doelstelling gedefinieerde criteria voor een ruimtelijke diversificatie van het aanbod vanuit twee perspectieven:
  - vanuit de hotelmarkt;
  - vanuit de bijdrage van hotelontwikkeling op de sociale- en economische aspecten van een gebied.
- Antwoord op de vraag in hoeverre deze vraag stuurbaar is (geografisch) door middel van aanbodsturing (bijvoorbeeld door te investeren in de aantrekkelijkheid van de deelregio's).
- Een globaal vlekkenplan voor de kwantitatieve en kwalitatieve hotelbehoefte binnen de MRA: welke soort capaciteit hoort waar?
- De uitgangspunten die gehanteerd moeten worden ten aanzien van sturing, om daarmee de kwaliteit te verhogen, en aan te sluiten bij ruimtelijk economisch beleid.



Daarnaast komen specifiek voor de actualisatie van het Amsterdams hotelbeleid de volgende twee ontwikkelingen aan bod:

- Afspraken inzake de logies aan huis-kwestie en het Short Stay beleid.
- Bepalen van de doelen voor Amsterdam op basis van de regionale uitgangspunten, zowel kwantitatief en kwalitatief.

Ofwel in de kern:

- Wat komt er op ons af?
- Hoe kunnen we dat relateren aan onze ambities?
- Kunnen we tot een ruimtelijk beleid komen?
- Welke instrumenten staan ons ter beschikking?

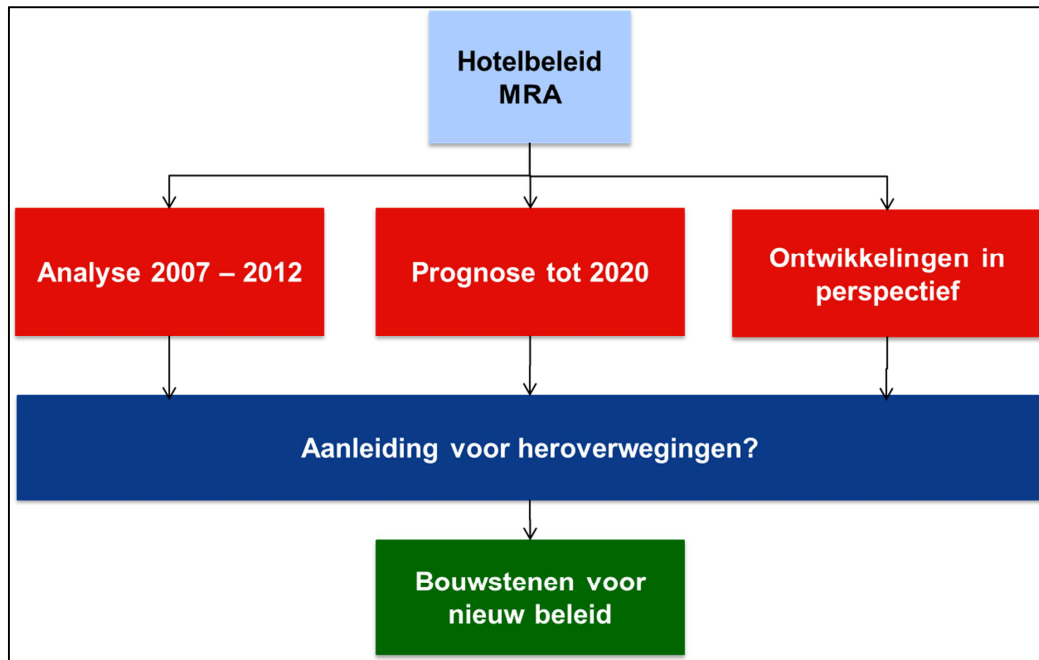
## 1.3 Aanpak van het onderzoek

Als input voor de studie is gebruik gemaakt van de volgende bronnen en analyses:

- Expertise bij beide bureaus.
- De bestaande beleidskaders in de MRA, zowel Hotelbeleid als breder economisch beleid.
- Historische gegevens van vraag- en aanbod van hotelkamers en –overnachtingen in de MRA.
- Expertmeetings met vertegenwoordigers van overheden en marktpartijen.
- Deskresearch door beide bureaus.
- Raadpleging van experts op het gebied van juridische mogelijkheden voor Hotelbeleid.
- Overleg en discussie met de begeleidingscommissie
  - Maaïke van Buuren, EZ Haarlemmermeer
  - Rineke Kanner, Provincie Noord-Holland
  - Martijn Kooijman, EZ Amsterdam en Haarlemmermeer
  - Diana van Loenen, Stadsregio Amsterdam
  - René van Schie, Hotelloods Amsterdam
  - Bert Uitterhoeve, Directeur gemeente Haarlemmermeer

Door de uitgangspunten van het huidige beleid tegen het licht te houden door middel van een analyse van de periode 2007 – 2012, een prognose tot 2020 en het in perspectief plaatsen van deze ontwikkelingen beantwoordt dit onderzoek de vraag of actualisatie nodig is. Het antwoord op die vraag geeft de richting voor de uiteindelijke bouwstenen voor die eventuele actualisatie.

Figuur 1.1 Onderzoekschema



Het onderzoek is uitgevoerd door een gecombineerd team van Buck Consultants International en Horwath HTL, bestaande uit:

- Marcel Michon
- Ewout Hoogendoorn
- Jeroen Kraaij
- Marco van Bruggen
- Rachèl Lardenoye

## 1.4 Relevante beleidskaders

Om te kunnen bepalen of het hotelbeleid geactualiseerd zou moeten worden om aan de veranderende omstandigheden te voldoen is het van belang om te weten wat de bestaande uitgangspunten zijn.

De meest relevante nota's worden hieronder in het kort behandeld.

## **Nota Hotelbeleid 2007 - 2010**

Het belangrijkste beleidsdocument is de Nota Hotelbeleid 2007 – 2010 van de gemeente Amsterdam. Hierin is de ambitie neergelegd om tot 2015 9.000 nieuwe kamers te realiseren, gebaseerd op de toenmalige economische ontwikkelingen en plannen. Daarnaast zijn in dit beleid ook vijf kwalitatieve doelstellingen geformuleerd:

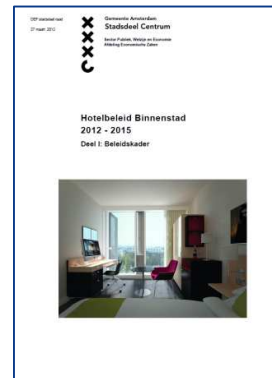
- Een groter en gevarieerder hotelaanbod.
- Budgetsegment en nieuwe hotelconcepten stimuleren.
- Procedures inzichtelijk maken en projecten faciliteren.
- Concreet beschikbare en geschikte locaties.
- Communicatie verbeteren en facilitering centreren.



In aanvulling op de doelstelling van 9.000 kamers voor de gemeente Amsterdam is voor de MRA bepaald dat de opgave voor de gehele regio tot 2015 ligt op 15.000 kamers.

## **Hotelbeleid Binnenstad Amsterdam 2012 - 2015**

De belangrijkste uitgangspunten van het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 zijn spreiding van hotelontwikkeling en het behouden van de woonfunctie. Hotelontwikkeling wordt enkel nog toegestaan in gebieden waar hotelontwikkeling kan bijdragen aan de functiemenging en/of de spreiding van het toerisme naar andere stadsdelen bevordert. Dit betekent dat er slechts beperkte locaties zijn voor nieuwe hotels in de binnenstad.



## **Amsterdam Metropolitan Area - Global Business Gateway**

In dit stuk is de Economische Agenda van de Metropoolregio Amsterdam voor de periode 2010 – 2014 vastgesteld. De ambitie is om de Metropoolregio verder als economisch knooppunt van de wereld te ontwikkelen en haar economische motorfunctie voor Nederland te versterken. Dit vergt niet alleen inspanningen vanuit economische hoek, maar ook het scheppen van hoogwaardige ruimtelijke randvoorwaarden, door een goede (multimodale) bereikbaarheid, een kwantitatief en kwalitatief adequaat aanbod van werklocaties, gevarieerde woonmilieus, aantrekkelijke groen/blauwontwikkeling en verbetering van milieukwaliteit en duurzaamheid als concurrentiekans.

Specifiek voor het cluster Toerisme en Congressen zijn in dit stuk de volgende ambities opgenomen:



- Groei van de economische waarde van toerisme in de MRA van € 5 miljard in 2008 tot € 6 miljard in 2015, onder meer via regionale spreiding.
- Vergroting van het marktaandeel in zowel internationaal toerisme als in de congresmarkt.
- Verbeteren van omvang en kwaliteit van toeristisch productaanbod en dienstverlening.
- Meer efficiency en onderlinge samenwerking in de toeristische organisatiestructuur.

### **Clusterstrategie Kennis en Innovatieagenda Toerisme & Congressen**

Dit document bevat de belangrijkste uitgangspunten, strategie en projecten voor het cluster Toerisme & Congressen binnen de Kennis en Innovatie Agenda voor de MRA. Deze projecten zijn voornamelijk bedoeld om de internationale concurrentiepositie van de MRA te versterken. De clusterstrategie is een verdere uitwerking van de Economische Agenda en bevat de volgende ambities en doelstellingen voor de periode van 2011 tot 2020.



- Kwaliteit boven kwantiteit (de inspanningen richten zich op de meest kansrijke toeristische doelgroepen voor Amsterdam en de regio, die het meest te besteden hebben).
- Een stijging van gemiddeld 3% per jaar van het aantal overnachtingen.
- Een stijging van gemiddeld 20% na 4 jaar van de uitgaven van de toerist per dag.
- Een ranking van Amsterdam als 7e Europese Toeristenstad.
- Een ranking van Amsterdam als 7e Europese Congresstad.
- Een betere spreiding van het aantal toeristen vanuit Amsterdam naar de Metropoolregio Amsterdam van 14% in 2007 naar 20% in 2015.

### **Overige relevante beleidskaders**

In aanvulling op de bovenstaande beleidskaders zijn er op meerdere andere thema's en door andere stakeholders ook relevante beleidskaders opgesteld. Zonder volledig te willen zijn (omdat het hier een integraal beleidsveld betreft dat veel andere velden raakt) wordt hieronder een overzicht gegeven van andere relevante rapporten.

- Citymarketingplan Amsterdam (2011)
- Toeristisch Actieplan Metropoolregio Amsterdam (TAMA) uit 2008
- Clusters & Congressen in de MRA (2010-2014)
- Hotelbeleid Haarlem 2012
- Hotelbeleid Haarlemmermeer 2006 – 2015
- Uitvoeringstrategie Plabeka 2010-2040
- Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040
- Metropoolregio Amsterdam 2025, Scenarioanalyse voor de MRA

## 1.5 Leeswijzer

De opbouw van het rapport is als volgt.

Hoofdstuk 2 gaat in op de ontwikkelingen van de vraagzijde en van de aanbodzijde (nieuwe concepten, planvorming etc.) van de hotelmarkt. In dit hoofdstuk vindt ook een vraag/aanbod confrontatie plaats op basis van historische cijfers. Ook wordt bekeken hoe de kengetallen van de MRA zijn in vergelijking met concurrerende regio's en metropolitane steden in Europa. Het doel van het hoofdstuk is om zicht te krijgen op de vraag of de resultaten van het Hotelbeleid in de afgelopen jaren in termen van gerealiseerd aanbod en gegenereerde vraag afdoende aansluiten bij de voorgenomen ambities en doelstellingen.

In hoofdstuk 3 blikken we vooruit naar de komende jaren aan de hand van macroprognoses. Deze bieden een blik op de regionale hotelmarkt aan de hand van macro-economische voorspellingen en de gevolgen voor de hotelmarkt in de MRA. Vervolgens worden deze prognoses aan de hand van verdere analyse van het marktevenwicht en de marktruimte uitgewerkt. Om de cijfers ook in reliëf te plaatsen sluit dit hoofdstuk af met een bespiegeling van mogelijke lange termijn scenario's en ontwikkelingen

In hoofdstuk 4 worden de resultaten in perspectief geplaatst waarbij wordt ingegaan op relaties tussen de hotelmarkt met clusters en topsectoren, de opkomst van nieuwe trends en ontwikkelingen op ruimtelijk economisch en toeristisch gebied en aanverwante markten en de kracht van de MRA regio hierin. Bekeken wordt op hoofdlijnen op welke wijze reliëf aan de prognoses kan worden gegeven (in termen van meer of minder groei en de bandbreedtes hierbinnen).

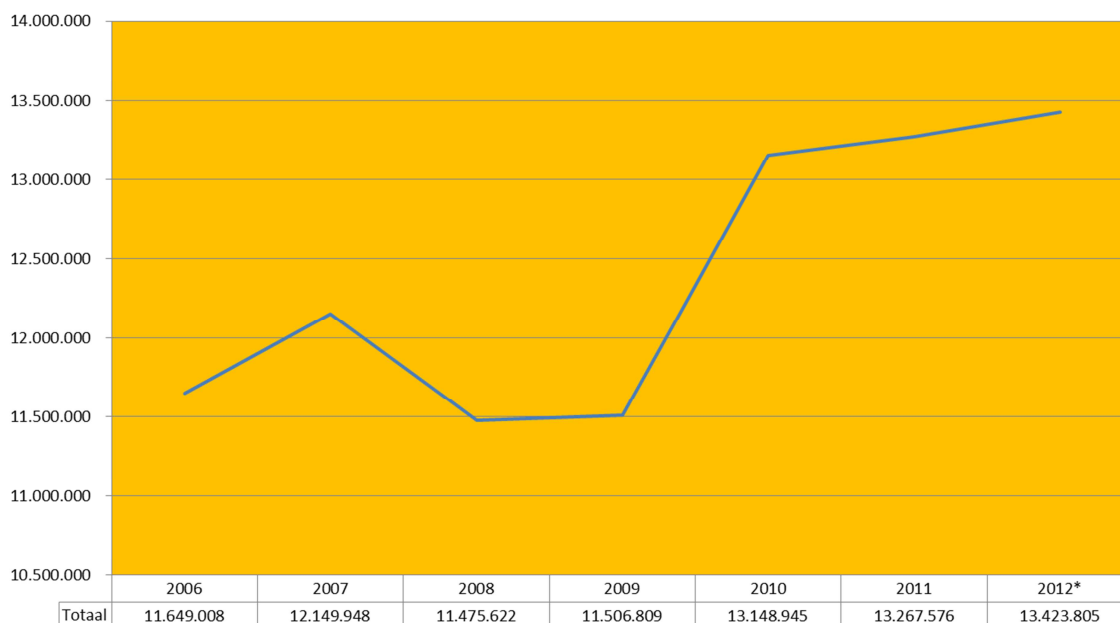
In hoofdstuk 5 tot slot worden, mede op basis van de ambities en doelstellingen van de MRA, de belangrijkste vraagstukken voor het hotelbeleid in de komende jaren toegelicht en vertaald in regionale uitgangspunten, een ruimtelijke uitwerking hiervan en instrumenten die ingezet kunnen worden.

## Hoofdstuk 2 **Analyse Hotelbeleid 2006 - 2012**

### 2.1 Ontwikkeling vraag 2006 – 2012

De ontwikkeling van de vraag in de periode 2006-2012 verliep niet zoals verwacht. De kredietcrisis, die in de zomer van 2007 ontstond, leidde tot een wereldwijde economische crisis waarvan de gevolgen nog steeds merkbaar zijn. In de hotelmarkt leidde dit tot een daling van de vraag in 2008, zoals te zien is in onderstaande figuur.

Figuur 2.1 Overnachtingen van hotelgasten in Metropoolregio Amsterdam (MRA)



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerking O+S / Toeristische Barometer

Bewerking: Horwath HTL

\*) Prognose op basis van cijfers t/m september 2012

Het aantal overnachtingen in de Metropoolregio Amsterdam daalde van 12,1 miljoen in 2007 tot 11,5 miljoen in 2008, een daling van 5,5%. In de periode 2009-2011 echter steeg het aantal overnachtingen opnieuw, waardoor het niveau inmiddels hoger ligt dan in 2007. De voorlopige cijfers uit de Toeristische Barometer voor 2012 (tot en met september) geven

aan dat het aantal hotelovernachtingen in de Metropoolregio opnieuw is gestegen, met 1,2%. In totaal steeg het aantal overnachtingen in de Metropoolregio tussen 2006 en 2012 met 15%, ofwel 2,4% per jaar.

Verdeeld per deelregio zien we dat het aantal overnachtingen in de gemeente Amsterdam grotendeels het patroon aangeeft voor de totale regio. De gemeente laat tussen 2006 en 2012 een gemiddelde jaarlijkse groei zien van 2,3%. Vrijwel alle regio's laten een groei zien in deze periode, waarbij Amstelland/Meerlanden/Waterland na Amsterdam de grootste groei in absolute aantallen laat zien, en de regio Flevoland de grootste groei in percentages. De regio 't Gooi en Vechtstreek laat als enige regio een (kleine) daling zien in deze periode. Uit de cijfers van de Toeristische Barometer tot en met september 2012 blijkt dat het aantal hotelovernachtingen in Amsterdam met 0,7% is gegroeid, terwijl de groei in de rest van de Metropoolregio 2,5% was.

Tabel 2.1 Ontwikkeling overnachtingen van hotelgasten MRA

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	groei
A	8.587.372	8.844.426	8.309.562	8.561.213	9.724.642	9.747.803	9.816.000	14%
AMW	1.779.935	2.070.300	1.882.369	1.729.912	2.075.866	2.146.819	2.200.000	24%
HIJ	876.532	820.915	858.971	823.851	897.061	901.206	924.000	5%
GV	207.753	202.383	194.390	162.419	182.501	200.636	206.000	-1%
F	97.792	117.816	156.781	170.187	192.946	155.960	160.000	64%
Z	99.625	94.109	73.549	59.226	75.929	115.152	118.000	18%
<b>Totaal</b>	<b>11.649.008</b>	<b>12.149.948</b>	<b>11.475.622</b>	<b>11.506.809</b>	<b>13.148.945</b>	<b>13.267.576</b>	<b>13.424.000</b>	<b>15%</b>

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerking O+S / Toeristische Barometer

Bewerking: Horwath HTL

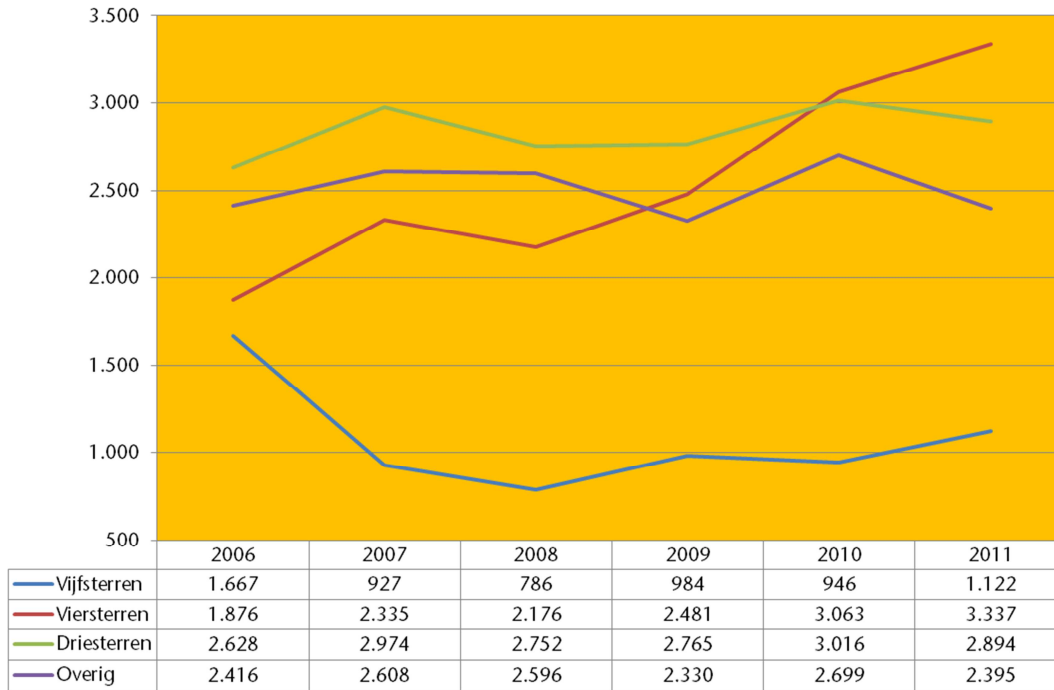
\*) Prognose op basis van cijfers t/m september 2012

A = Amsterdam, AMW = Amstel-Meerlanden-Waterland, HIJ = Haarlem-IJmond, GV = Gooi en Vechtstreek, F = Flevoland, Z = Zaanstreek

Opvallend is verder dat Amsterdam, met naar verwachting 9,8 miljoen overnachtingen in 2012, 73,1% van de vraag vertegenwoordigt. In 2006 was dit 73,7%.

De ontwikkeling in de vraag per marktsegment is alleen voor de gemeente Amsterdam bekend, en alleen tot en met 2011. Wanneer de ontwikkelingen per marktsegment worden bekeken, valt vooral op dat het aantal overnachtingen in het vijfsterrensegment in 2007 en 2008 is gedaald, waarna een lichte stijging plaatsvond in de periode 2009-2011. Het viersterrensegment daarentegen laat een stijging zien in alle jaren, met uitzondering van 2008. Over de gehele periode 2006-2011 laat het viersterrensegment de grootste stijging zien, van gemiddeld 12,2% per jaar. Het driesterrensegment en het budgetsegment laten een meer stabiele ontwikkeling zien. De gegevens over 2012 per segment zijn nog niet beschikbaar.

Figuur 2.2 Overnachtingen van hotelgasten in Gemeente Amsterdam per segment (x 1.000)



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerking O+S / bewerking Horwath HTL

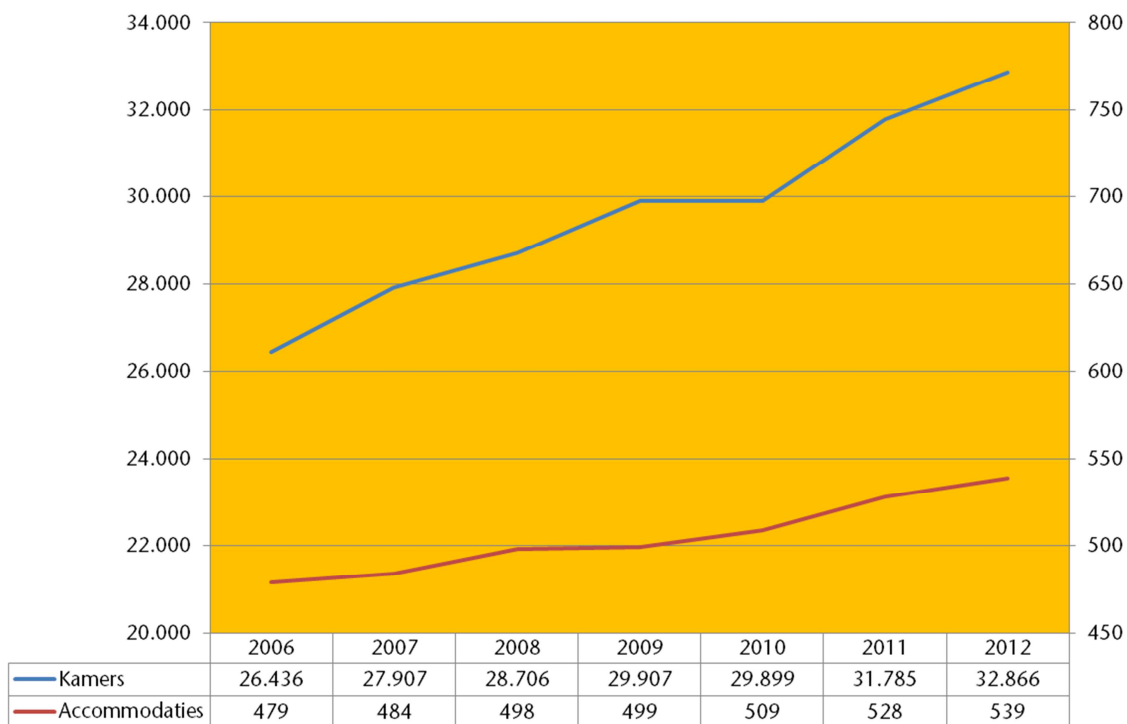
De ontwikkelingen in de vraag hangen voor een groot deel samen met de ontwikkelingen in het aanbod. Zo komt de daling in het vijfsterrensegment voor een belangrijk deel voort uit de nieuwe Nederlandse HotelClassificatie die tussen 2004 en 2007 werd doorgevoerd, waardoor een relatief groot aantal vijfsterren hotels werd geherclassificeerd als viersterren hotel. Daarnaast blijkt uit de aanbodanalyse dat vooral het aanbod viersterrenhotelkamers de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Voor de jaren 2006 en 2007 hangt dit nog samen met de herclassificatie, maar voor de jaren daarna is dit een gevolg van toename van het aantal hotels.

## 2.2 Ontwikkeling aanbod 2006 – 2012

In tegenstelling tot de fluctuaties in de ontwikkeling in de vraag, laat de ontwikkeling in het aanbod in de Metropoolregio Amsterdam in de periode 2006-2012 een vrijwel stabiele stijging zien. In totaal werden tussen 2006 en 2012 in de MRA 60 nieuwe hotelaccommodaties gerealiseerd, een stijging van 12,5%. Het aantal kamers steeg van 26.436 naar 32.866, een stijging van ruim 24,3%. De gemiddelde omvang van de hotelaccommodaties in 2012 was iets meer dan 60 kamers, een behoorlijk stijging ten opzichte van het gemiddelde van 55 hotelkamers bij de bestaande accommodaties in 2006.



Figuur 2.3 Aanbod accommodaties en kamers in Metropoolregio Amsterdam



Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerking Horwath HTL

Bij de regionale analyse van de ontwikkeling in het aanbod zien we de grootste stijging binnen de gemeente Amsterdam, met ruim 5.000 nieuwe hotelkamers. In relatieve zin is het aanbod het sterkst gestegen in de regio Flevoland, waar bijna 400 nieuwe hotelkamers zich vertalen in ruim 150% groei.

Tabel 2.2 Ontwikkeling kamers MRA

Deelgebied	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Groei	Groei in %
Amsterdam	17.948	19.015	19.460	20.463	20.541	21.920	23.001	5.053	28
Amstel-Meerlanden-Waterland	4.991	5.322	5.563	5.698	5.568	5.780	5.735	744	15
Haarlem-IJmond	2.130	2.190	2.211	2.219	2.243	2.267	2.303	173	8
Gooi en Vechtstreek	783	776	774	744	748	735	815	32	4
Flevoland	258	271	362	452	463	651	651	393	152
Zaanstreek	326	333	336	331	336	432	361	35	11
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<b>26.436</b>	<b>27.907</b>	<b>28.706</b>	<b>29.907</b>	<b>29.899</b>	<b>31.785</b>	<b>32.866</b>	<b>6.430</b>	<b>24</b>

Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerking Horwath HTL

Uit de ontwikkeling in het aanbod blijkt dat de beoogde regionale spreiding in de periode 2006-2012 nog niet is bereikt. Het aandeel van de gemeente Amsterdam in het totale aanbod hotelkamers is in deze periode zelfs toegenomen, van 68% tot 70%. Daarnaast is alleen het aandeel van de regio Flevoland toegenomen; de overige regio's zijn stabiel gebleven of in aandeel gedaald. Binnen de gemeente Amsterdam zelf is wel sprake van een duidelijke toename van het aantal hotelkamers dat buiten het centrum is gerealiseerd, met name langs de ringweg A10.

Tabel 2.3 Ontwikkeling kamers MRA

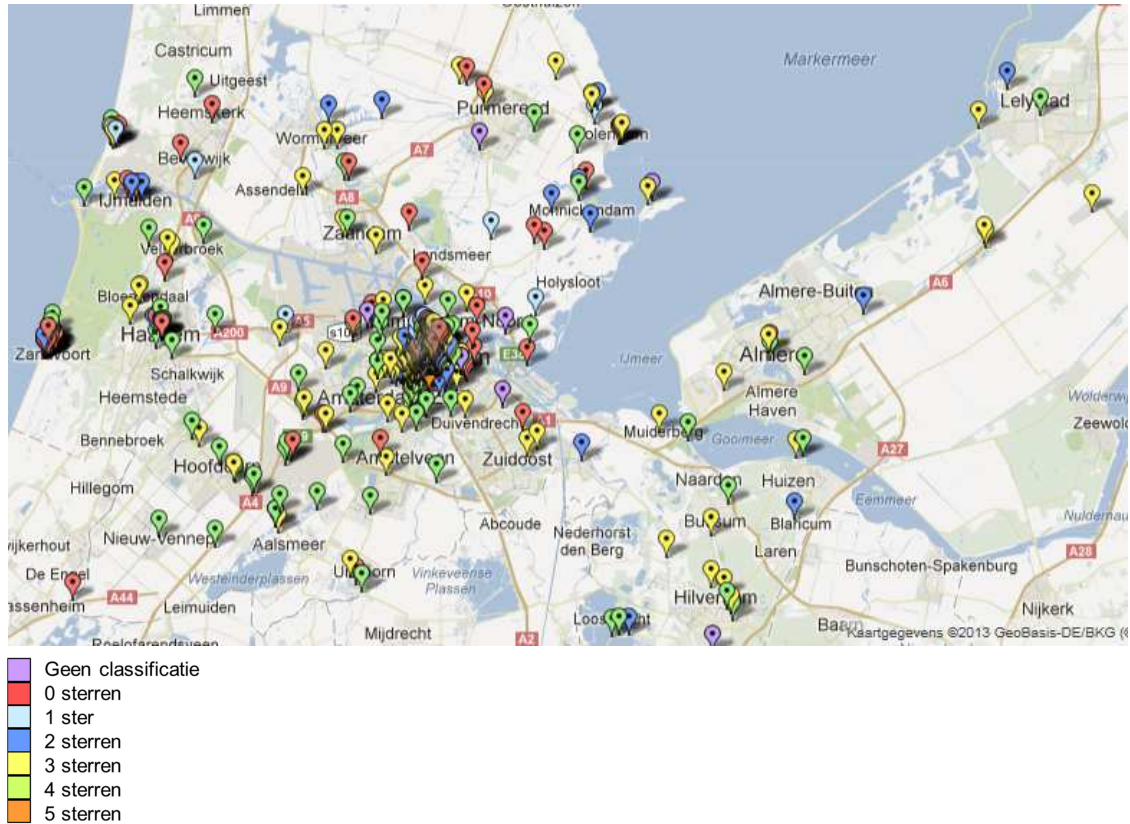
Deelgebied	2006	2012	Groei	Groei in %	Aandeel 2006 in %	Aandeel 2012 in %
Amsterdam	17.948	23.001	5.053	28	68	70
Amstel-Meerlanden-Waterland	4.991	5.735	744	15	19	17
Haarlem-IJmond	2.130	2.303	173	8	8	7
Gooi en Vechtstreek	783	815	32	4	3	2
Flevoland	258	651	393	152	1	2
Zaanstreek	326	361	35	11	1	1
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<b>26.436</b>	<b>32.866</b>	<b>6.430</b>	<b>24</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerking Horwath HTL

In totaal zijn tussen 2006 en 2012 in de Metropoolregio Amsterdam 6.430 hotelkamers gerealiseerd; 43% van het beoogde aantal nieuwe hotelkamers in 2015. Amsterdam is met nog 3 jaar te gaan op ruim 55% van de doelstelling van 9.000 kamers in 2015 en zal naar verwachting de doelstelling halen. Wanneer het beleid van extra stimuleren van hotelontwikkeling ongewijzigd wordt doorgezet bestaat de kans dat de doelstelling duidelijk wordt overschreden. De MRA zonder Amsterdam heeft tot nu toe ca. 25% van de beoogde 6.000 kamers in 2015 gerealiseerd. De ontwikkeling van nieuwe kamers loopt daarmee, buiten de gemeente Amsterdam, achter op de doelstellingen, die naar verwachting niet zullen worden gehaald. In het hoofdstuk Vooruitblik 2013 – 2020 wordt nader ingegaan op hotelontwikkelingen die dermate vergesorderd zijn dat met enige zekerheid verwacht kan worden dat deze in de periode 2013-2015 of in de periode 2016-2020 worden gerealiseerd.

De spreiding van hotels in 2012 is weergegeven in de onderstaande figuur. Ook hier komt de concentratie op met name het centrum van Amsterdam naar voren. In bijlage 1 zijn voor de deelregio's kaarten opgenomen met de verdeling van hotels naar classificaties.

Figuur 2.4 Aanbod accommodaties in Metropoolregio Amsterdam



Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering, BatchGeo / bewerking Horwath HTL

Uitgedrukt in sterrenclassificatie zien we eveneens een consolidatie: het viersterrensegment, in 2007 al het grootste segment in de Metropoolregio Amsterdam, is door de sterke groei van het aantal hotelkamers nog dominanter geworden. Het marktaandeel van de viersterrenhotels nam toe van 38% in 2007 tot 46% in 2012. Het aanbod van éénsterhotelkamers en niet-geclassificeerde kamers (hostels, pensions) is in deze periode zelfs afgenomen. Hierbij moet nog worden aangetekend dat als het aanbod van hostels en pensions in bedden zou worden uitgedrukt, het aantal als gevolg van schaalvergroting waarschijnlijk gegroeid is. Als gevolg van onder meer de toenemende schaalgrootte en kwaliteitseisen worden één- en tweesterrenhotels vrijwel niet meer gerealiseerd.

Tabel 2.4 Ontwikkeling kamers naar classificatie, MRA

Classificatie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Groei in %
1*	1.200	1.130	1.031	1.038	912	860	-28
2*	2.114	2.173	1.949	2.294	2.062	2.247	6
3*	7.951	7.871	8.314	7.692	8.193	8.627	9
4*	10.566	11.663	12.990	13.414	14.226	15.039	42
5*	3.166	3.565	2.979	2.904	3.306	3.435	8
Hostels, pensions	2.910	2.304	2.644	2.557	3.086	2.658	-9
<b>Totaal</b>	<b>27.907</b>	<b>28.706</b>	<b>29.907</b>	<b>29.899</b>	<b>31.785</b>	<b>32.866</b>	<b>18</b>

Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerkt door Horwath HTL

## **Ontwikkeling aanbod tot en met 2015**

De gemeente Amsterdam, afdeling Economische Zaken, heeft in 2007 de ambitie uitgesproken om voor 2015 9.000 nieuwe hotelkamers te realiseren. Voor de Metropoolregio is tegelijkertijd tot 2015 een tekort van circa 15.000 kamers gesignaleerd. Eén van de stappen die is gezet om deze doelen te bereiken, is het opstellen van een hotelmonitor waarmee de status, omvang en realisatie van alle hotelinitiatieven in de verschillende stadsdelen, gemeenten en grootstedelijke gebieden worden bijgehouden.

Voor de hotelmonitor is een vragenlijst opgesteld aan de hand waarvan per half jaar een update kan worden gemaakt van de inventarisatie van hotelprojecten en hotellocaties in de Metropoolregio Amsterdam. De vragenlijst is verstuurd aan de contactpersonen van de verschillende regio's, stadsdelen en grootstedelijke gebieden. In de vragenlijst is per locatie gevraagd naar kenmerken als (geplande) sterrenclassificatie, kameraantal, jaar van opening etc.. Daarnaast is gevraagd aan te geven wat de status is van de locatie met betrekking tot een aantal verschillende criteria, waaronder de betrokkenheid van ontwikkelaar, investeerder en exploitant, de eigendom van de grond en de eventueel benodigde bestemmingswijziging en bouwvergunning. Op basis hiervan zijn de locaties ingedeeld naar de fase van de ontwikkeling en is de realisatiekans van de ontwikkeling beoordeeld.

De meest recente inventarisatie heeft betrekking op het tweede kwartaal van 2012. In totaal zijn in de Metropoolregio Amsterdam 304 locaties geïnventariseerd waar sprake is van mogelijke realisatie of uitbreiding van hotels. Deze 304 locaties omvatten in totaal plannen voor 31.897 hotelkamers en variëren van ideeën tot ontwikkelingen in aanbouw en gerealiseerde projecten. Op basis van de individuele status van elk van de locaties, is de gemiddelde realisatiekans berekend op 41%. Een deel hiervan zal naar verwachting pas na 2015 worden gerealiseerd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de totaal verwachte realisatie van nieuwe hotelkamers in de periode 2006-2015. Dit is gebaseerd op de huidige stand van zaken, en is derhalve aan verandering onderhevig. Afhankelijk van de ontwikkelingen kunnen plannen snel concreter worden, of juist uitgesteld dan wel geannuleerd worden.

Tabel 2.5 Verwachte hotelrealisaties MRA 2015, in # hotelkamers

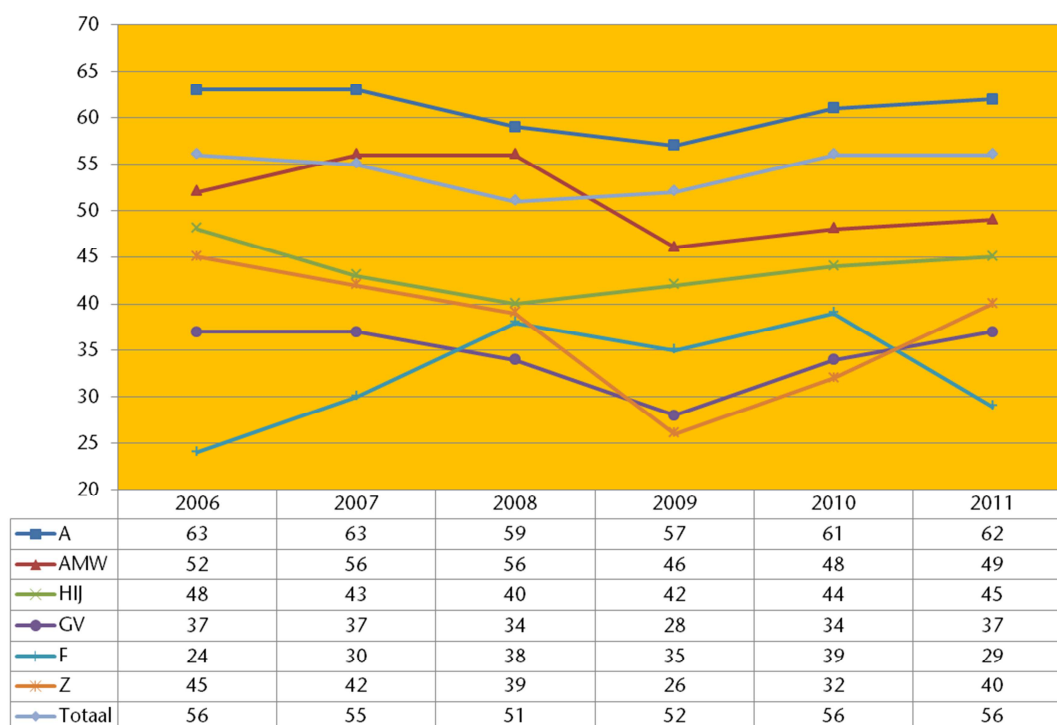
Deelgebied	2006	2015	Groei 2006-2015	Groei 2006-2015 in %
Amsterdam	17.948	26.801	8.853	38
Amstel-Meerlanden- Waterland	4.991	7.427	2.436	42
Haarlem-IJmond	2.130	2.297	167	7
Gooi en Vechtstreek	783	974	191	23
Flevoland	258	747	489	75
Zaanstreek	326	588	262	73
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<b>26.436</b>	<b>38.834</b>	<b>12.398</b>	<b>38</b>

Bron: Horwath HTL

## 2.3 Resultaten hotelmarkt 2006-2012

De analyse van de hotelresultaten gebeurt aan de hand van verschillende kengetallen, afhankelijk van het perspectief. Vanuit het toeristisch perspectief wordt meestal gerekend met de bedbezetting; het aantal overnachtingen gedeeld door het aantal beschikbare bedden per nacht. Uit onderstaande figuur blijkt dat de bedbezetting in de MRA, onder invloed van de ontwikkelingen in vraag en aanbod, de afgelopen jaren duidelijk heeft gefluctueerd. Geconcludeerd kan echter worden dat de bedbezetting in vrijwel alle regio's in 2011 ongeveer gelijk was aan die in 2006. De cijfers voor de bedbezetting in 2012 zijn nog niet beschikbaar.

Figuur 2.5 Ontwikkeling netto bedbezetting MRA in %

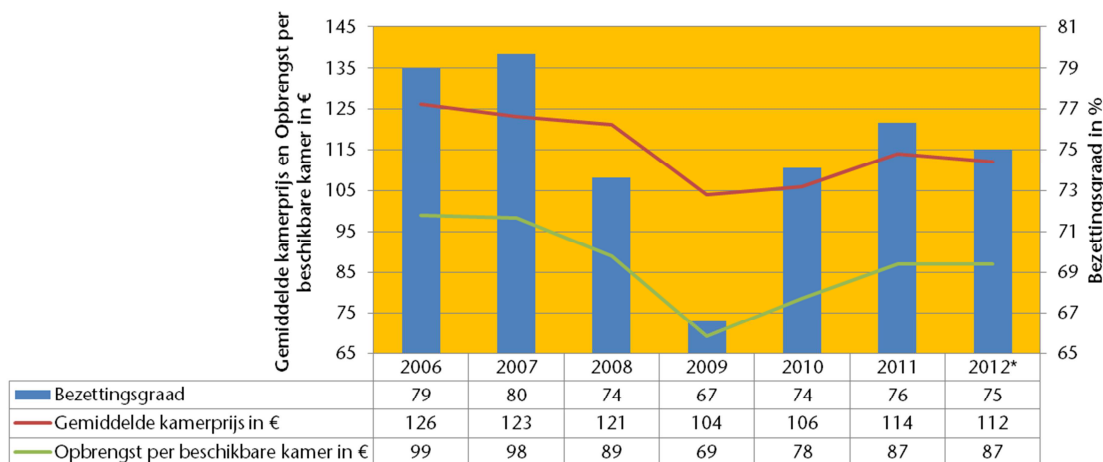


Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerking O+S / bewerking Horwath HTL

A = Amsterdam, AMW = Amstel-Meerlanden-Waterland, HIJ = Haarlem-IJmond, GV = Gooi en Vechtstreek, F = Flevoland, Z = Zaanstreek

Vanuit het perspectief van de hotelmarkt wordt eerder gekeken naar de gemiddelde kamerbezetting dan naar de bedbezetting. Daarnaast wordt nadrukkelijk ook gekeken naar de gemiddelde kamerprijs en daaruit voortvloeiend de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer. In de onderstaande figuur is dit gedaan voor de drie-, vier- en vijfsterren hotels in de Metropoolregio Amsterdam. Voor de lagergeclassificeerde hotels zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om uitspraken te doen over de gemiddelde resultaten.

Figuur 2.6 Ontwikkeling resultaten drie-, vier- en vijfsterrenhotels MRA



Bron: Horwath HTL

\*) Voorlopige cijfers

Uit de bovenstaande grafiek blijkt dat de gemiddelde kamerbezetting in 2008 en 2009 is gedaald. In 2010 en 2011 is sprake van een stijging, maar het niveau is nog niet terug op dat van 2007. De 'Gemiddelde kamerprijs' en de 'Opbrengst per beschikbare kamer' laten een vergelijkbaar patroon zien. Per saldo ligt de opbrengst per beschikbare kamer voor het gemiddelde hotel in de MRA in 2011 circa 11% lager dan in 2007. Ook binnen de gemeente Amsterdam is de opbrengst per beschikbare kamer in deze periode per saldo 9% gedaald. Voor 2012 wijzen de voorlopige cijfers op een nieuwe daling van zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs.

Voor de Nederlandse hotelmarkt geldt dat over het algemeen 55%-60% van de vraag naar hotelkamers wordt gegenereerd door zakelijke segmenten en 40%-45% door toeristische segmenten. In verband met seizoensspreiding is een dergelijke, gebalanceerde verdeling noodzakelijk om een zo hoog mogelijke bezetting te kunnen behalen. Zoals is te zien in onderstaande tabel is deze balans in de MRA in 2011 ver te zoeken, daar het overgrote deel van de vraag voortkomt uit de toeristische segmenten. Deels kan dit worden verklaard doordat gedurende de economische crisis in de Nederlandse hotelmarkt de zakelijke vraag sterker is afgenomen dan toeristische vraag, waardoor de verhouding is verschoven. Daar komt bij dat de toeristische markt in de Metropoolregio Amsterdam altijd al sterker is dan gemiddeld in Nederland. De marktsegmentatie in deelgebieden Amstel-Meerlanden-Waterland, Haarlem-IJmond en Gooi en Vechtstreek in 2011 wijkt beduidend af van die in de MRA en in Amsterdam, waarbij deelgebieden Amstel-Meerlanden-Waterland en Gooi en Vechtstreek relatief veel zakelijke hotelvraag hebben en deelgebied Haarlem-IJmond relatief veel toeristische hotelvraag. Opvallend is dat de verhouding van zakelijke en toeristische hotelvraag in deelgebied Gooi en Vechtstreek het meest in balans lijkt te zijn, terwijl, zoals eerder bleek, hier juist de laagste hotelresultaten worden behaald.

Tabel 2.5 Marktsegmentatie 2011, in %

	MRA	A	AMW	HIJ	GV	F	Z
Zakelijk individueel	28	25	36	24	43	n.b.	n.b.
Zakelijke groepen	15	15	17	12	13	n.b.	n.b.
Toeristisch individueel	42	45	30	48	30	n.b.	n.b.
Toeristische groepen	9	7	13	14	10	n.b.	n.b.
Overige	7	8	5	1	4	n.b.	n.b.
<b>Totaal*</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: HOSTA 2012 - Horwath HTL

MRA = Metropoolregio Amsterdam, A = Amsterdam, AMW = Amstel-Meerlanden-Waterland, HIJ = Haarlem-IJmond, GV = Gooi en Vechtstreek, F = Flevoland, Z = Zaanstreek

\* wegens afronding kan de som van de individuele aandelen afwijken van 100%

n.b. = niet bekend

In de hotelmarkt van de MRA en vooral in die van deelgebied Amstel-Meerlanden-Waterland is Amsterdam Airport Schiphol een belangrijke vraaggenerator. De aanwezigheid van de luchthaven zorgt voor een grote hoeveelheid aankomende en vertrekkende passagiers waarvan een deel wenst – of in geval van overboekingen, extreme weersomstandigheden of calamiteiten dient - te overnachten in een hotel in de buurt van de luchthaven en voor vele luchtvaartbemanningen van verre vluchten (air crew) die moeten overnachten in een hotel in de buurt van de luchthaven. Daarnaast is Schiphol een belangrijke vestigingsplaats voor lokale, regionale, nationale en vooral ook internationale bedrijven die in meerdere of mindere mate internationale werknemers en relaties ontvangen die in de directe bedrijfsomgeving dienen te overnachten.

## 2.4 Internationale benchmark

De European Cities Monitor van Cushman & Wakefield meet de perceptie die zakelijke gebruikers hebben van Europese steden en hun aantrekkelijkheid. Hierin stond Amsterdam in 2010 op de 6<sup>e</sup> plaats na achtereenvolgens Londen, Parijs, Frankfurt, Brussel en Barcelona en werden Berlijn, Madrid en München genoemd als opkomende steden. De genoemde acht internationale benchmarks zijn in deze analyse nader onderzocht met betrekking tot de hotellerie en aan de hotellerie gerelateerde markten. Opgemerkt kan worden dat de positie van Amsterdam in de European Cities Monitor ieder jaar verandert, maar dat Amsterdam zich doorgaans wel tot de top tien mag rekenen. Zo bezette Amsterdam in de European Cities Monitor 2011 de 4<sup>e</sup> plaats.

Als wordt gekeken naar het aantal hotelkamers in verhouding tot het aantal inwoners van de stad, neemt Amsterdam een 3<sup>de</sup> plaats in op de ranglijst van internationale benchmarksteden.

Tabel 2.6 Hotelaanbod in benchmarksteden, 2011\*

Stad	Inwoners metropool <sup>1</sup>	Inwoners stad <sup>2</sup>	Hotelkamers stad	Hotelkamers / 1.000 inwoners stad
Parijs	11.769.000	2.113.000	81.139 <sup>3</sup>	38
Frankfurt	2.717.000	665.000	19.172 <sup>4</sup>	29
<b>Amsterdam</b>	<b>2.313.000</b>	<b>780.000</b>	<b>21.920<sup>5</sup></b>	<b>Plaats 3 → 28</b>
München	2.600.000	1.367.000	28.944 <sup>6</sup>	21
Barcelona	3.890.000	1.673.000	32.447 <sup>7</sup>	19
Brussel	1.740.000	958.000	15.730 <sup>8</sup>	16
Berlijn	3.943.000	3.432.000	52.275 <sup>9</sup>	15
Londen	12.200.000	7.557.000	114.645 <sup>10</sup>	15
Madrid	5.300.000	3.213.000	41.593 <sup>11</sup>	13
<i>Gemiddeld, ex A'dam</i>	<i>5.520.000</i>	<i>2.622.250</i>	<i>48.243</i>	<i>18</i>

Diverse bronnen \*geclassificeerd en ongeclassificeerd

Van 7 internationale benchmarksteden (van München zijn niet de goede vergelijkingscijfers beschikbaar) nam Amsterdam tijdens de afgelopen 5 jaar zonder uitzondering de 3<sup>de</sup> plaats in met betrekking tot bezettingsgraad, gemiddelde kamerprijs én opbrengst per beschikbare kamer. Hierbij volgde Amsterdam de afgelopen 5 jaar op de grootmachten Parijs en Londen en ging Amsterdam steden als Brussel, Frankfurt, Barcelona, Madrid en Berlijn voor.

<sup>1</sup> Bron: Website City Mayors (<http://www.citymayors.com/statistics/largest-cities-mayors-1.html>)

<sup>2</sup> Bron: Website City Mayors (<http://www.citymayors.com/statistics/largest-cities-mayors-1.html>)

<sup>3</sup> Bron: Tourism in Paris Key Figures 2011

<sup>4</sup> Bron: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2012 (aantal bedden gedeeld door 2 bedden/kamer)

<sup>5</sup> Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

<sup>6</sup> Bron: GENESIS-Online Datenbank – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (aantal bedden gedeeld door 2 bedden/kamer)

<sup>7</sup> Bron: Tourism Statistics for Barcelona and province Synthesis

<sup>8</sup> Bron: Market Insight Brussels April 2012 – Jones Lang LaSalle Hotels (2012)

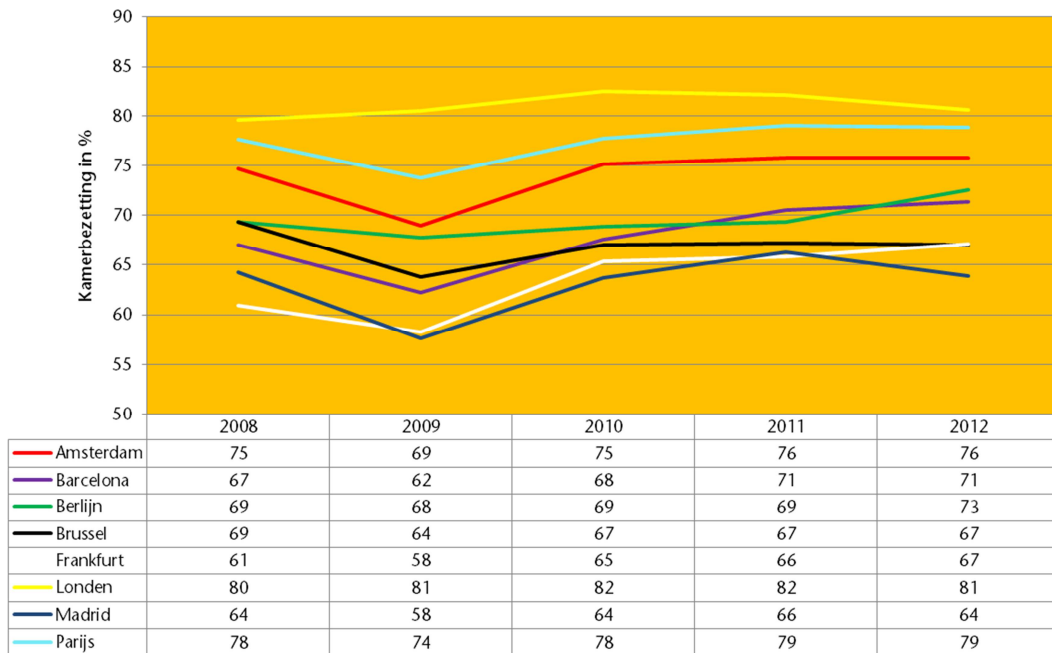
<sup>9</sup> Bron: Tourismusstatistik des Landes Berlin – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>10</sup> Bron: Hotel Intelligence London January 2013 – Jones Lang LaSalle (2012)

<sup>11</sup> Bron: Website Gemeente Madrid



Figuur 2.7 Kamerbezetting in benchmarksteden



Bronnen: Global Hotel Review December 2010 tot en met 2012 – STR Global / bewerking Horwath HTL

Cijfers zijn gebaseerd op deelnemende hotels. In Amsterdam zijn dit in 2012 69 hotels, voornamelijk op vier- en vijfsterrenniveau.

Omdat München niet alle jaren in de Global Hotel Review is opgenomen, is München uit deze analyse weggelaten.

Tabel 2.7 Gemiddelde resultaten in benchmarksteden vergeleken

Stad	2008-2012		
	Kamerbezetting in %	Gemiddelde kamerprijs in €	Opbrengst per beschikbare kamer in €
Parijs	77	210	163
Londen	81	151	122
<b>Amsterdam</b>	<b>74</b>	<b>131</b>	<b>Plaats 3 → 98</b>
Brussel	67	109	73
Frankfurt	64	112	72
Barcelona	68	117	79
Madrid	63	93	59
Berlijn	70	85	59

Bronnen: Global Hotel Review December 2010 tot en met 2012 – STR Global / bewerking Horwath HTL  
Cijfers zijn gebaseerd op deelnemende hotels. In Amsterdam zijn dit in 2012 69 hotels, voornamelijk op vier- en vijfsterrenniveau.

München is niet alle jaren in de Global Hotel Review opgenomen en daarom uit deze analyse gelaten

## Hoofdstuk 3 **Vooruitblik 2013 – 2020**

# **MRA**

### 3.1 Macro prognoses

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de ontwikkeling van het bruto nationaal product. Dit geldt vooral voor de zakelijke segmenten. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke overnachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke overnachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. De toeristische segmenten zijn minder vatbaar voor economische veranderingen: in economisch hoogtij neemt het aantal toeristische overnachtingen minder sterk toe dan het aantal zakelijke overnachtingen en ook wanneer het slecht gaat met de economie willen mensen recreëren. Gebleken is dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotellerie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de vraaganalyses van BCI en Horwath HTL wordt daarom uitgegaan van een gesimplificeerd model van de economische conjunctuurbeweging, met een volledige economische cyclus van zeven jaar, waaronder één jaar met nulgroei, één hersteljaar en vijf jaren van groei. De hoogte van de verwachte groei in vraag is gebaseerd op de historische ontwikkeling van hotelvraag en historische en verwachte toekomstige ontwikkelingen in bereikbaarheid en zakelijke en toeristische aantrekkingskracht. Hierbij is onder meer met de volgende overwegingen rekening gehouden:

- Wereldwijde economische groei 3-4% per jaar tot 2017 (EIU).
- Europese economische groei 0-2% per jaar tot 2017 (EIU).
- Wereldwijd toerisme groeit met 3,8% per jaar tot 2020 (UNWTO).
- Europees toerisme groeit met 2,7% per jaar tot 2020 (UNWTO).
- West-Europees toerisme groeit met 2,3% per jaar tot 2020 (UNWTO).

Naar verwachting van de afdeling Research van Amsterdam Marketing, zal de gemiddelde groei van het aantal overnachtingen in de MRA tot 2020 op jaarbasis 2,7% bedragen<sup>12</sup>, wat overeenkomt met de gerealiseerde groei in de periode 2006-2011.

Onderstaande tabel geeft de bandbreedtes weer voor de groeiverwachtingen per jaar voor de verschillende vraagsegmenten in elk van de deelregio's van de Metropoolregio Amsterdam tot 2020. Voor de gemeente Amsterdam is daarbij ook onderscheid aangebracht naar de verschillende hotelsegmenten. Voor de overige regio's is dit niet mogelijk, omdat er on-

---

<sup>12</sup> Forecasting Amsterdam tourism demand, presentatie Olivier Ponti, 5 september 2012

voldoende gegevens bekend zijn over de huidige verdeling van de vraag over de bestaande hotelsegmenten.

Bij het bepalen van de bandbreedtes is rekening gehouden met de kenmerken van de verschillende regio's op zakelijk en toeristisch gebied. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op deze kenmerken.

Tabel 3.1 Verwachte gemiddelde groei van de vraag per segment en regio in de periode 2012 - 2020

Deelgebied / segment	Zakelijk individueel	Zakelijke groepen	Toeristisch individueel	Toeristische groepen	Overig	Gemiddeld
Amsterdam 5*	1,5-2,5%	1,5-2,0%	2,5-3,0%	2,0-2,5%	1,5-2,0%	1,9-2,6%
Amsterdam 4*	1,5-2,5%	1,5-2,0%	2,5-3,0%	2,0-2,5%	1,5-2,0%	2,0-2,6%
Amsterdam 3*	1,5-2,5%	1,5-2,0%	2,5-3,0%	2,0-2,5%	1,5-2,0%	2,1-2,7%
Amsterdam overig	1,5-2,5%	1,5-2,0%	2,5-3,0%	2,0-2,5%	1,5-2,0%	2,2-2,8%
Amsterdam Totaal	1,5-2,5%	1,5-2,0%	2,5-3,0%	2,0-2,5%	1,5-2,0%	2,1-2,7%
Amstel-Meerlanden-Waterland	2,0-3,5%	1,0-2,5%	2,0-3,0%	1,5-2,0%	2,5-3,5%	1,8-3,0%
Haarlem-IJmond	1,5-2,5%	1,0-1,5%	2,0-3,0%	1,5-2,0%	1,5-2,0%	1,7-2,5%
Gooi en Vechtstreek	1,5-2,5%	1,0-1,5%	1,5-2,5%	1,5-2,0%	1,5-2,0%	1,4-2,3%
Flevoland	2,0-3,0%	1,0-1,5%	1,5-2,5%	2,0-2,5%	1,5-2,0%	1,6-2,5%
Zaanstreek	1,5-3,0%	1,0-1,5%	2,0-3,0%	1,5-2,5%	1,5-2,0%	1,6-2,7%
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	1,6-2,7%	1,3-2,1%	2,4-3,0%	1,8-2,3%	1,6-2,2%	2,0-2,7%

Bron: Horwath HTL

Op basis van de verwachte bandbreedtes in de groeiprognozes, zal de vraag naar hotelovernachtingen in de Metropoolregio Amsterdam in de periode 2012-2020 naar verwachting met 2,0% tot 2,7% per jaar groeien.

## 3.2 Marktevenwicht

Om de verwachte groei in de vraag te kunnen vertalen naar de mogelijke marktruimte in de Metropoolregio Amsterdam, is een beeld van het beoogde marktevenwicht nodig. Het marktevenwicht geeft de verhouding tussen vraag en aanbod aan, uitgedrukt in een bezettingspercentage. Voor de hotelmarkt is het meest herkenbare meetpunt de gemiddelde kamerbezetting.

De gemiddelde kamerbezetting in de Metropoolregio Amsterdam lag, voor de drie- tot vijfsterrenhotels, in de periode 2006-2012 tussen de 67% en 80%. In 2012 was de gemiddelde bezettingsgraad naar verwachting 75%; ongeveer gelijk aan het gemiddelde in deze periode. Uit de vergelijking met de benchmarksteden blijkt dat de bezettingsgraad in Amsterdam ten opzichte van de meeste andere Europese steden relatief hoog is: alleen Parijs en Londen behalen structureel hoger bezettingsgraden (circa 77% tot 81%) terwijl het niveau in steden als Brussel, Barcelona en Berlijn duidelijk lager ligt (circa 67% tot 70%).

Het beoogde marktevenwicht voor een stad of regio valt niet los te zien van de historie. De behaalde bezettingsgraden vormen, samen met de gemiddelde kamerprijzen en de omzet- en kostenstructuur, de basis voor de manier waarop hotelontwikkelingen, hotelovernames en huurcontracten tot op heden zijn gewaardeerd. Daarmee vormen zij ook de basis voor de vastgoedlasten die de huidige hotelexploitaties dragen.

Een structureel lage bezettingsgraad van bijvoorbeeld 65%, zal er toe leiden dat veel hotels in de Metropoolregio Amsterdam niet meer genoeg omzet kunnen genereren om de vastgoedlasten te kunnen voldoen. Als gevolg hiervan zal de hotelmarkt te maken krijgen met opgebroken huurcontracten, faillissementen, sterke waardedalingen en uiteindelijk een aanpassing binnende de vastgoedmarkt

Een structureel (te) hoge bezettingsgraad van bijvoorbeeld meer dan 80%, zoals in de eerste helft van het afgelopen decennium gezien, leidt tot sterke prijsstijgingen, waardoor de prijs-kwaliteit verhouding onder druk komt te staan en segmenten als backpackers, toer- groepen en congressen uit de markt worden gedrukt.

**De bandbreedte voor het ideale marktevenwicht in de Metropoolregio Amsterdam ligt daarom bij een gemiddelde kamerbezetting van 70% tot 75%.** In deze bandbreedte is voldoende ruimte om alle vraagsegmenten te kunnen bedienen, en is er een voldoende stevige bodem om structurele exploitatietekorten te voorkomen.

### 3.3 Marktruimte en doelstellingen

Op basis van een beoogde bezettingsgraad van 70% tot 75% en een verwachte gemiddelde jaarlijkse groei van de vraag van 2,0% tot 2,7%, wordt gekomen tot de volgende bandbreedte in de theoretische marktruimte in de MRA.

Tabel 3.2 Theoretische marktruimte hotelkamers MRA, in # hotelkamers

Deelgebied	2012	2020	Marktruimte	Groei in %
Amsterdam 5*	3.156	3.675- 4.147	519- 991	16,4-31,4%
Amsterdam 4*	8.755	10.230-11.519	1.475-2.764	16,8-31,6%
Amsterdam 3*	6.453	7.623- 8.546	1.170-2.093	18,1-32,4%
Amsterdam overig	4.637	5.508- 6.172	871-1.535	18,8-33,1%
Amsterdam Totaal	23.001	27-039-30.387	4.038-7.386	17,6-32,1%
Amstel-Meerlanden-Waterland	5.735	6.607- 7.775	872-2.040	15,2-35,6%
Haarlem-IJmond	2.303	2.631- 3.016	328- 713	14,3-31,0%
Gooi en Vechtstreek	815	913- 1.047	98- 232	12,1-28,5%
Flevoland	651	740- 847	89- 196	13,6-30,1%
Zaanstreek	361	411- 478	50- 117	13,9-32,3%
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<b>32.866</b>	38.341-43.550	5.475-10.684	16,7-32,5%

Bron: Horwath HTL

Op basis van de prognoses voor de vraagontwikkeling, en de gehanteerde bandbreedte voor het beoogde marktevenwicht, ligt de theoretische marktruimte voor de Metropoolregio

Amsterdam tussen circa 5.500 en 10.700 nieuwe hotelkamers in 2020, ten opzichte van het huidige hotelaanbod in 2012. Ten opzichte van het aanbod in het oorspronkelijke basisjaar voor het huidige hotelbeleid, (26.436 hotelkamers in 2006), ligt de bandbreedte voor de marktruimte dan tussen circa 12.000 en 17.000 hotelkamers.

In de Hotelmonitor Metropoolregio Amsterdam worden de verwachte en potentiële hotelontwikkelingen bijgehouden, bestaande uit nieuwbouw, herontwikkelingen en uitbreidingen. Op basis van de huidige stand van zaken van de verschillende ontwikkelingen, wordt verwacht dat de nu bekende hotelbouwplannen in potentie zullen kunnen leiden tot circa 8.200 nieuwe hotelkamers in 2020. Deze cijfers vormen de optelsom van alle harde en zachte plannen gecorrigeerd voor de kansrijkheid van de verschillende ontwikkelingen.

Tabel 3.3 Verwachte hotelrealisaties MRA, in # hotelkamers

Deelgebied	2012	2020	Groei 2012-2020	Groei 2012-2020 in %
Amsterdam	23.001	28.473	5.472	24
Amstel-Meerlanden-Waterland	5.735	7.884	2.149	37
Haarlem-IJmond	2.303	2.453	150	7
Gooi en Vechtstreek	815	918	103	13
Flevoland	651	768	117	18
Zaanstreek	361	563	202	56
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<b>32.866</b>	<b>41.059</b>	<b>8.193</b>	<b>25</b>

Bron: Horwath HTL

Uit de analyses van de Hotelmonitor blijkt dat op basis van de huidige plannen verwacht wordt dat tussen 2012 en 2020 in totaal bijna 8.200 nieuwe hotelkamers zullen worden gerealiseerd in de MRA.

Tabel 3.4 Vraag-aanbodconfrontatie 2020, in # hotelkamers

Deelgebied	Theoretische marktruimte	Verwachte realisatie	Theoretisch over- schot	Theoretisch tekort
Amsterdam	4.038-7.386	5.472	0-1.434	0-1.914
Amstel-Meerlanden-Waterland	872-2.040	2.149	109-1.277	-
Haarlem-IJmond	328- 713	150	-	178-563
Gooi en Vechtstreek	98- 232	103	0-5	0-129
Flevoland	89- 196	117	0-28	0-79
Zaanstreek	50- 117	202	85-152	-
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<b>5.475-10.684</b>	<b>8.193</b>	<b>0-2.718</b>	<b>0-2.491</b>

Bron: Horwath HTL

Op basis van de berekende marktruimte tot 2020, circa 5.500 tot 10.700 hotelkamers, en de verwachte realisatie aan de hand van de huidige stand van zaken van circa 8.200 hotelkamers, kan in 2020 sprake zijn van een tekort van maximaal circa 2.500 hotelkamers of een overschot van maximaal circa 2.700 hotelkamers.

Op deelregio-niveau blijkt dat het verwachte aanbod in de regio Amstel-Meerlanden-Waterland de bandbreedte voor de theoretische marktruimte overschrijdt. Hierdoor zal theoretisch op basis van de huidige verwachtingen altijd sprake zal zijn van een overschot, dat

alleen kan variëren in omvang. Eenzelfde situatie is, op kleinere schaal, zichtbaar in de Zaanstreek. Haarlem-IJmond en Het Gooi en Vechtstreek daarentegen zitten op of onder de onderkant van de bandbreedte, en zullen daardoor naar verwachting in 2020 altijd kampen met een (theoretisch) tekort.

Hieruit blijkt dat er voor het hotelbeleid voor de Metropoolregio Amsterdam geen eenzijdige keuze kan worden gemaakt voor enerzijds een restrictief of anderzijds juist stimulerend beleid. Voor het geheel van de Metropoolregio geldt dat er behoefte is aan een sturingsbeleid dat gekenmerkt wordt door een mix van restrictief, faciliterend en stimulerend beleid, waarbij de doelstelling voor een belangrijk deel bepaald wordt door de ambitie van de Metropoolregio en waarbij ruimte is voor bijstelling van de ambities aan de hand van monitoring van niet alleen de doelstellingen maar ook de achterliggende marktontwikkelingen.

Voor de deelregio gemeente Amsterdam geldt dat de verwachte realisatie in lijn is met de geplande ontwikkelingen. Door de vertraging in de gehele economie die ook de hotelsector heeft geraakt bestaat de kans dat met het huidige stimuleringsbeleid het te verwachten aantal hotelkamers in 2020 het berekende theoretische overschot zal overschrijden. Hier kan worden gekozen om het restrictieve beleid dat nu alleen in de binnenstad geldt, voor een grotere ring te gaan toepassen.

In deelregio's waar een tekort dreigt, zoals Haarlem-IJmond en Het Gooi en Vechtstreek, is ruimte voor een meer faciliterend stimulerend beleid. In regio's waar een overschot dreigt, zoals Amstel-Meerlanden-Waterland en Zaanstreek, kan invulling gegeven worden aan een meer restrictief beleid, of kan gekozen worden voor een beleid gericht op stimulering van de vraag in deze regio's. Ook liggen hier mogelijkheden voor sturing op regionale spreiding.

Bij de keuze voor een meer ambitieuze doelstelling voor de Metropoolregio Amsterdam kan gekozen worden voor een doelstelling op basis van de maximale bandbreedte, dus circa 10.700 nieuwe hotelkamers in 2020 ten opzichte van 2012.

### 3.4 Reliëf in prognoses

Om de prognoses in het juiste licht te plaatsen is het nodig om vooruit te kijken naar andere verwachte ontwikkelingen in de komende jaren. Amsterdam en de MRA hebben bijvoorbeeld een sterkere aantrekkingskracht op toeristen dan op basis van de omvang van de economie verwacht zou worden. De MRA bevindt zich al jaren in de top tien van Europese bestemmingen qua hotelovernachtingen terwijl de MRA "slechts" veertiende is qua omvang van het bruto regionaal product. Daarnaast presteert de MRA economisch beter dan Nederland als geheel en heeft het een gunstiger groeipad<sup>13</sup> ondanks de economische crisis.

---

<sup>13</sup> Amsterdamse Economische Verkenningen 2012

## Scenario's MRA 2025

De verwachte goede economische prestaties bepalen echter niet alleen het toekomstbeeld. De komende jaren zullen worden gekenmerkt door fundamentele onzekerheden: zoals het herstel van de financiële en economische crisis, de verdere opkomst van nieuwe economische grootmachten in de wereld, politieke ontwikkelingen in Europa en mondiale vraagstukken als grondstofschaarste en klimaatverandering. Om grip te verkrijgen op haar volatiele externe omgeving heeft de Amsterdam Economic Board (AEB) een scenarioanalyse<sup>14</sup> uitgevoerd om de impact van de veranderende wereld op het economisch profiel van de MRA te duiden. Hierin worden 4 scenario's geschetst, elk met een eigen mogelijke impact op de hotelmarkt.

- “Global Giants”: gekenmerkt door een combinatie van een ecosysteem gericht op wereldwijde massaproductie en een sterk geïntegreerd Europa. De belangrijkste invloeden voor de hotelmarkt zijn:
  - Groeiende economie in Nederland en de MRA.
  - Nederland als goede basis voor hoofdkantoren van multinationals.
  - MRA ontwikkelt zich tot internationale hub, gericht op diensten en logistiek.
  - Productie, engineering en R&D verdwijnen in toenemende mate uit de MRA.
- “European Renewal”: gekenmerkt door een combinatie van een ecosysteem gericht op maatwerk en een sterk geïntegreerd Europa. De belangrijkste invloeden voor de hotelmarkt zijn:
  - Digitalisering van de economie.
  - Revival van de maakindustrie.
  - Afname belang internationale hoofdkantoren.
- “International Alliances”: gekenmerkt door een combinatie van een ecosysteem gericht op massaproductie en een gefragmenteerd Europa. De belangrijkste invloeden voor de hotelmarkt zijn:
  - Economie is sterk gekrompen.
  - Terugval in zakelijke dienstverlening en logistiek.
  - Vertrek hoofdkantoren.
  - Kansen voor Food, Flowers en Life Sciences.
- “Local for Local” gekenmerkt door een combinatie van een ecosysteem gericht op maatwerk en een gefragmenteerd Europa. De belangrijkste invloeden voor zijn:
  - Hernieuwde focus op de maakindustrie.
  - Terugval in zakelijke dienstverlening en logistiek.
  - Vertrek hoofdkantoren.

Ondanks de gemengde beelden die voor de MRA uit de verschillende scenario's naar voren komen is het beeld voor het cluster Toerisme en Congressen vrij eenduidig. Het belang van het cluster voor de MRA zal afhankelijk van het scenario gelijk blijven of licht afnemen, maar de bijdrage blijft substantieel. Daar staat tegenover dat andere clusters in het geval van afname belangrijker zullen worden, waar ook weer een invloed op de hotelovernachtingen van zal uitgaan.

---

<sup>14</sup> Scenarioanalyse voor de MRA 2025 (AEB, 2013)

## **Opkomst BRIC-landen**

De BRIC-landen (Brazilië, Rusland, India en China) worden gezien als de belangrijkste opkomende economieën. Als gevolg hiervan vormen zij ook een groeiende bron van internationale hotelovernachtingen.

In Amsterdam vormden de BRIC-landen in 2011 circa 5% van het totaal aantal overnachtingen. Met name Brazilië en Rusland zijn hierbij, met elk 1,7% marktaandeel, van belang te noemen. India en China zijn in Amsterdam nog minder sterk aanwezig. Een vergelijking met de Europese benchmarksteden laat echter zien dat hier veel potentie ligt. Zo vormt China in Frankfurt ruim 5% van het aantal overnachtingen. Verklaringen voor het grote aandeel van Chinese overnachtingen in Frankfurt kunnen mogelijk worden gevonden in het relatieve gemak waarmee een visum kan worden verkregen, de sterk ontwikkelde activiteiten van Messe Frankfurt in China en omstreken<sup>15</sup> en in de succesvolle acquisitie van de Duitse Beurs op de Chinese markt met de beursgang van relatief veel Chinese bedrijven gedurende de afgelopen jaren als gevolg.<sup>16</sup> Met 7,6% is ook het aandeel van Londen merkbaar groter dan het gemiddelde, wat vooral wordt veroorzaakt door het relatief grote aantal overnachtingen vanuit India, een voormalige kolonie van Groot-Brittannië.

Om het potentieel aan overnachtingen vanuit de BRIC-landen te benutten, zullen echter geconcentreerde inspanningen vereist zijn, niet alleen op het gebied van marketing en acquisitie, maar ook op politiek vlak.

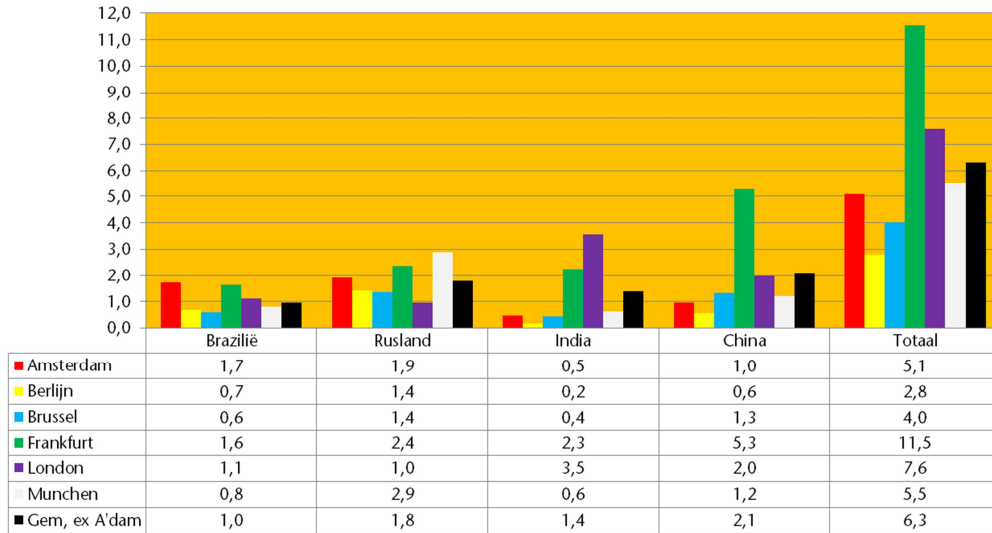
---

<sup>15</sup> Bronnen: Websites Messe Frankfurt en Messe Frankfurt Hongkong

<sup>16</sup> Bron: Nieuwsbericht The Wall Street Journal d.d. 29-01-2013



Figuur 3.1 Aandeel BRIC-overnachtingen in benchmarksteden vergeleken



*Diverse bronnen*

*Van Barcelona, Madrid en Parijs zijn deze gegevens niet publiekelijk beschikbaar*

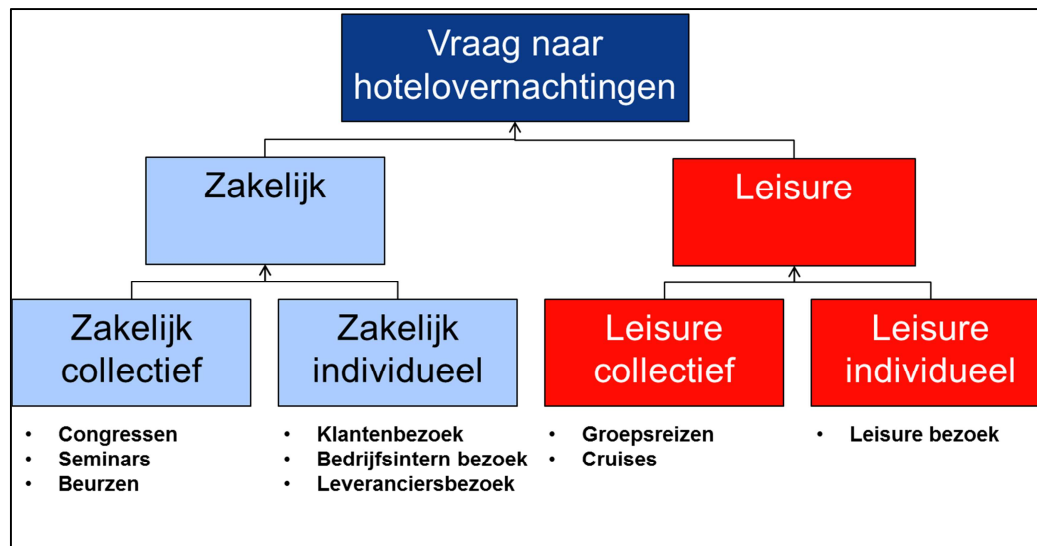
Omgekeerd geldt dat de BRIC-landen ook in opkomst zijn als bestemming, juist ook voor de zakelijke reiziger. Veel van de internationale hotelketens richten zich dan ook nadrukkelijk op de BRIC-landen als het gaat om verdere wereldwijde expansie. Dit kan ten koste gaan van de interesse van ketens voor nieuwe hotelontwikkelingen in Europese steden zoals Amsterdam.

## Hoofdstuk 4 **Vraag-aanbod prognoses in perspectief**

In dit hoofdstuk komt naar en het aanbod van hotelovernachtingen voor de MRA als geheel en de verschillende deelregio's tot 2020 aan bod. De voorspellingen worden gedaan op basis van macro-economische voorspellingen over de groei van de wereldeconomie en het wereldwijd toerisme en de vooruitzichten voor de Nederlandse economie en het toerisme. Om als MRA breder inzicht te krijgen in de opgave voor de verschillende deelregio's is het waardevol om deze voorspellingen in perspectief te plaatsen. Hierbij zijn met name de vraagmotoren van belang, omdat het aanbod in principe de vraag volgt. De centrale vraag is dan: **Wat zijn mogelijke verklarende factoren voor de vraag naar hotelovernachtingen in de deelregio's?**

In onderstaande figuur is weergegeven hoe de vraag naar hotelovernachtingen is opgebouwd. Een trend van de laatste jaren is wel dat de scheidslijn tussen zakelijk en leisure bezoek vervaagt en dat bezoekers beide motieven combineren. Toch blijft één van beide motieven de hoofdreden voor een bezoek aan de MRA en daarom is de onderstaande indeling toch gehanteerd.

Figuur 4.1 Opbouw vraag naar hotelovernachtingen



In de paragrafen hierna is in beeld gebracht welke factoren de huidige en toekomstige vraag bepalen en voor welke markt dat is.

## 4.1 Invloeden op de zakelijke markt

Uit de analyse in Hoofdstuk 2 blijkt dat de zakelijke markt voor de gehele MRA rond de 45% van de markt beslaat. Het zakelijk segment wordt op dit moment veel gehuisvest in de hogere geclassificeerde hotels. De redenen voor bezoek met een zakelijk motief zijn bedrijfs- of evenement(congressen, beurzen etc.) gerelateerd. De basis onder deze bezoeken vormt de economie in brede zin in de MRA. Niet alle economische activiteiten generen echter een vraag naar hotelovernachtingen. Voor de overnachtingen gerelateerd aan de dagelijkse gang van zaken binnen bedrijven beperkt dit zich tot bezoek aan klanten, leveranciers of eigen vestigingen in de MRA.

Om de toekomstige marktruimte in een regionaal perspectief te plaatsen zijn de volgende vragen van belang:

- Zijn er in een deelregio bepaalde clusters sterk vertegenwoordigd en wat is hun invloed op de vraag naar hotelovernachtingen?
- Welke andere kenmerken van de bedrijvigheid in de deelregio's kunnen van invloed zijn op hotelovernachtingen?
- Zijn er beleidsvoornemens of projecten die in de komende jaren van invloed kunnen zijn op het aantal hotelovernachtingen?

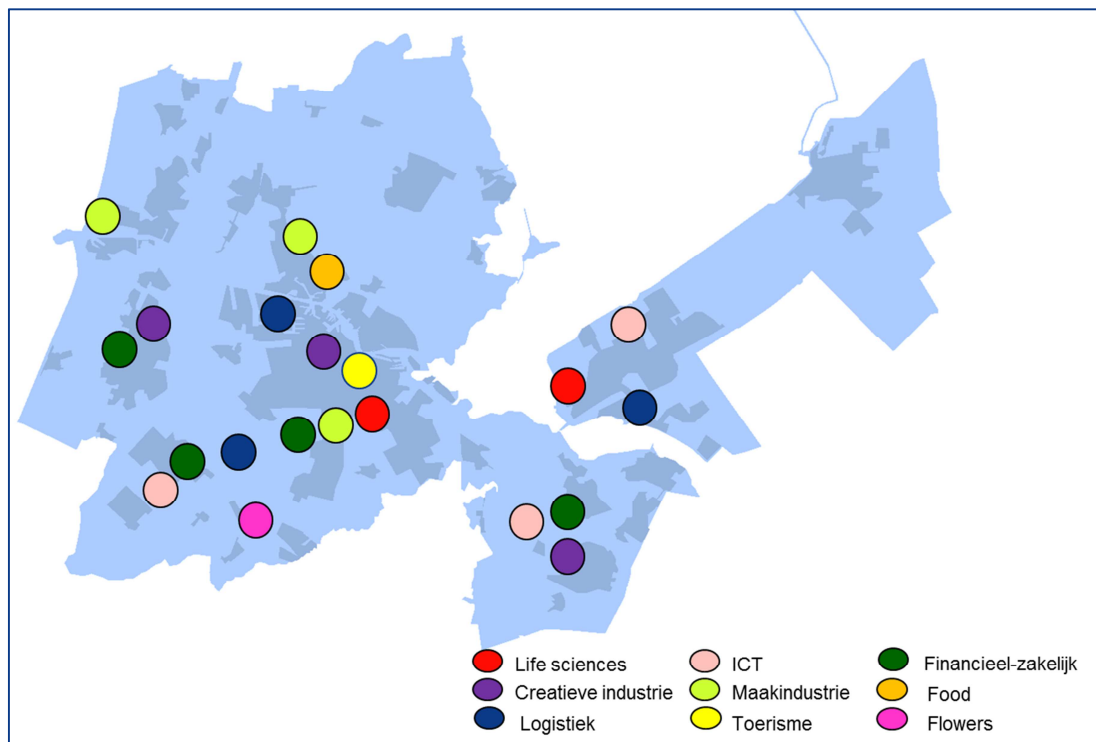
### ***Aanwezigheid sterke clusters***

De Amsterdam Economic Board (AEB) heeft in 2009 zeven clusters aangemerkt als de ruggengraat van de regio. Deze clusters bepalen zo'n 50 tot 60% van de regionale economie. De clusters zijn:

- Financiële & zakelijke diensten
- Handel & logistiek
- ICT/eScience
- Creatieve industrie
- Toerisme & congressen
- Flowers & food
- Rode life sciences

Hierbij moeten twee zaken worden opgemerkt. Flowers & food zijn regionaal verspreid en zullen daarom hier los van elkaar gezien worden. Een "cluster" dat ontbreekt, is dat van de maakindustrie. Gezien de sterke positie van de MRA in bijvoorbeeld de chemie en staalindustrie is dit cluster ook toegevoegd aan de analyse. In figuur 3.2 is de spreiding van de clusters over de MRA weergegeven. Deze clusters vertegenwoordigen het grootste deel van de onderscheidende bedrijvigheid in de MRA en vormen daarmee een belangrijke indicator voor de vraag naar hotelovernachtingen.

Figuur 4.2 Concentratiegebieden AEB clusters in de MRA



Bron: Amsterdamse Economische verkenningen (2012), Maakindustrie in de MRA (2010)

In tabel 4.1 is voor de verschillende deelregio's aangegeven welke clusters er in sterke mate aanwezig zijn, of het om een cluster met massa gaat, of het gaat om een cluster met bedrijvigheid die hotelovernachtingen afneemt<sup>17</sup> en wat de invloed op hotelovernachtingen uiteindelijk is.

<sup>17</sup> Dienstverlenende bedrijven zullen bijvoorbeeld meer kamers afnemen dan productiegerichte bedrijven

Tabel 4.1 Invloed clusters op hotelovernachtingen

	Sterke positie cluster	Absolute omvang	Hotelvraag	Invloed op hotelovernachtingen
Amsterdam	Financieel-zakelijk	+++	+++	+++
	Handel & logistiek	++	0/+	+
	ICT/eScience	++	++	++
	Creatieve industrie	++	++	++
	Toerisme & congressen	+	+++	++
	Rode life sciences	0	++	0/+
Amstel-Meerlanden-Waterland	Financieel-zakelijk	++	+++	++
	Flowers	++	0/+	+
	Handel & logistiek	++	0/+	+
	ICT/eScience	++	++	++
Haarlem-IJmond	Financieel-zakelijk	++	++	++
	Creatieve industrie	+	++	+
	Maakindustrie	++	+	+
Gooi en Vechtstreek	Creatieve industrie	++	++	++
	ICT/eScience	+	++	+
	Financieel-zakelijk	+	++	+
Flevoland	ICT/eScience	+	++	+
	Financieel-zakelijk	+	++	+
	Rode life Sciences	0	++	0/+
	Handel & logistiek	+	0/+	0/+
Zaanstreek	Food	++	0/+	+
	Maakindustrie	++	+	+

Bron: Amsterdamse Economische Verkenningen (2012)

De bovenstaande tabel geeft een beeld van de belangrijkste pijlers onder de hotelvraag in de MRA. De belangrijkste conclusies hieruit zijn:

- Voor Amsterdam zijn het Financieel-zakelijk, ICT/eScience, Creatieve industrie en het Toerisme en congressen cluster de belangrijkste drijvers van de zakelijke markt. Rode Life Sciences heeft potentie, maar is door de geringe omvang van het cluster geen grote factor van betekenis.
- Voor Amstel-Meerlanden-Waterland wordt de sterkste bijdrage geleverd door het Financieel-zakelijk en ICT/eScience cluster. De deelregio heeft ook een sterke positie in Handel en logistiek (met o.a. Schiphol) en Flowers (Flora Holland), maar deze bedrijvigheid trekt relatief weinig hotelgasten aan.
- Voor Haarlem/IJmond is het Financieel-zakelijk cluster de belangrijkste drijver van hotelovernachtingen. De Maakindustrie is weliswaar groot van omvang, maar zorgt voor relatief weinig hotelovernachtingen, net als de Creatieve industrie.
- In de Gooi- en Vechtstreek is de Creatieve industrie (en dan met name de mediasector) de belangrijkste drijver van hotelovernachtingen. De andere clusters zijn vooral qua omvang beperkt en dragen daardoor minder bij.

- Voor Flevoland geldt dat de omvang van de verschillende clusters beperkt is en dat de vraag daardoor ook beperkt is. De verschillende clusters beschikken wel over een behoorlijke potentie.
- De grootste clusters in de Zaanstreek zijn het Foodcluster en de Maakindustrie. De bijbehorende vraag naar hotelovernachtingen is door de aard van de bedrijven echter relatief klein.

## Andere locatiefactoren

De aanwezigheid van bedrijven uit de clusters van de AEB is niet de enige verklarende factor van hotelovernachtingen. Van invloed zijn ook het internationale karakter van de bedrijvigheid, de Schipholbinding en de aanwezigheid van economische iconen (unieke locaties en bedrijven voor Nederland/Europa/Wereld). In tabel 3.2 is hier een overzicht van opgenomen. Uit de tabel komt het verwachte beeld naar boven dat met name Amsterdam en in mindere mate Amstel-Meerlanden-Waterland en Gooi- en Vechtstreek internationaal gerichte bedrijvigheid herbergen. Logischerwijs is ditzelfde patroon terug te vinden in de Schipholbinding van de bedrijvigheid, waarbij de directe omgeving van Schiphol de meeste binding heeft met de luchthaven.

Tabel 4.2 Locatiefactoren met invloed op hotelvraag

	Internationaal gerichte bedrijvigheid <sup>18</sup>	Schipholbinding bedrijvigheid <sup>19</sup>	Economische iconen
Amsterdam	+++	++	Amsterdamse haven VU en VUmc UvA en AMC NYSE Euronext AMS-IX RAI Zuidas
Amstel-Meerlanden-Waterland	++	+++	Schiphol Greenport Aalsmeer Flora Holland
Haarlem-IJmond	+	+	Tata steel
Gooi en Vechtstreek	++	++	Mediapark Hilversum
Flevoland	0	0	-
Zaanstreek	+	+	First in Food

Bron: Amsterdamse Economische Verkenningen (2012)

<sup>18</sup> Amsterdam Family of Clusters (2011)

<sup>19</sup> BCI/SEO: Topsectoren in relatie met het luchtvaartnetwerk van Schiphol (2011)

## ***Economisch beleid***

Beleidsvoornemens en projecten kunnen ook een positieve invloed uitoefenen op de toekomstige vraag naar hotelovernachtingen. Voor de verschillende clusters<sup>20</sup> van de AEB<sup>21</sup> zijn voor de komende jaren de volgende voor de hotelmarkt relevante ambities geformuleerd:

- ***Financieel-zakelijk in 2020:*** Excelleren op specifieke niches, behoud van de aantrekkelijkheid voor internationale hoofdkantoren en de verdere ontwikkeling van de Zuidas als toplocatie binnen het cluster.
- ***Handel & logistiek in 2020:*** Nederland wil een internationale toppositie in 2020 met optimaal economisch rendement voor de MRA door 5% meer te groeien dan Nederland. De MRA moet ook de toplocatie voor logistieke regie worden, met een focus op zakelijke dienstverlening voor de logistiek.
- ***ICT/eScience in 2020:*** MRA is één van de leidende Smart en Creative Society's in de wereld en heeft 20% meer ICT-gerelateerde banen. Daarnaast komt de MRA in de mondiale top 20 waar het gaat om vestiging van nieuwe R&D-activiteiten voor ICT-bedrijven.
- ***Creatieve industrie in 2020:*** De MRA moet internationaal dé Creatieve Metropolis van Europa zijn met de sterkst groeiende creatieve sector en de meest attractieve metropolis in Europa voor creatieve talenten, kenniswerkers en creatieve ondernemingen onder andere door een internationaal PR-offensief.
- ***Flowers & food in 2020:*** Een verdubbeling van de toegevoegde waarde en behoud van het wereldmarktleiderschap in de sierteeltsector.
- ***Rode life sciences in 2020:*** 20% groei werkgelegenheid in de kennisinstellingen en een verdubbeling van de werkgelegenheid in rode Life Sciences bedrijven. Daarnaast behoud van Europese hoofdkantoren in de regio.

## ***Beurs- en congresmarkt***

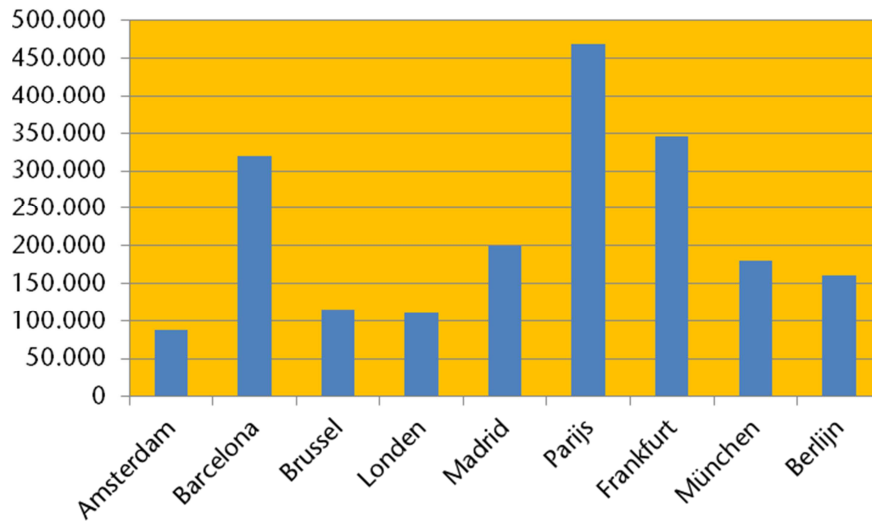
Met een oppervlakte van 87.000 m<sup>2</sup> in de RAI blijft Amsterdam op het gebied van beursoppervlakte ver achter bij Europese benchmarksteden als Parijs, Barcelona en Frankfurt. Ondanks de beperkte oppervlakte, wordt de RAI echter relatief succesvol geëxploiteerd. Alleen Parijs trekt meer beursbezoekers per m<sup>2</sup>. Ook in absolute aantallen bezoekers kan Amsterdam, met ruim 600.000 bezoekers in 2011, zich meten met veel grotere beursgebouwen als die in Madrid, Frankfurt en Berlijn.

---

<sup>20</sup> De ambities van het cluster Toerisme & Congressen is al in hoofdstuk 1 aan de orde gekomen. De Maakindustrie is geen cluster met een eigen strategie

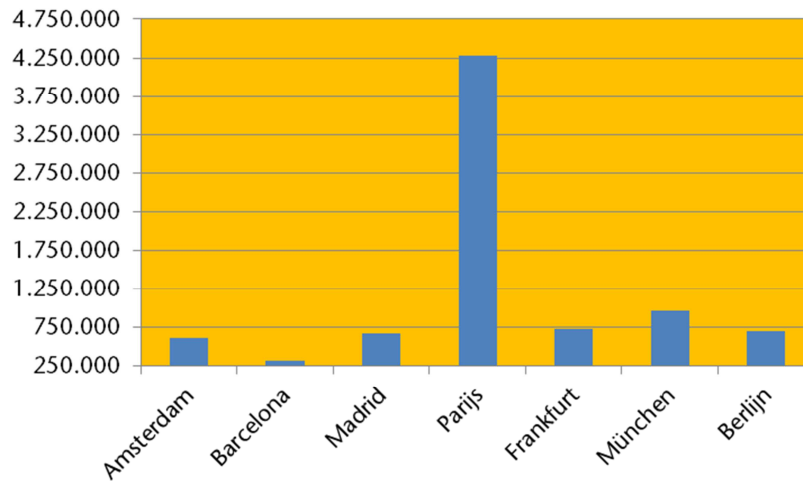
<sup>21</sup> Bron: Kennis- en Investeringsagenda MRA (2011), SWOTs clusters AEB (2010)

Figuur 4.3 Oppervlakte grote beursgebouwen in benchmarksteden, 2011



Bron: Global Exhibition Industry Statistics November 2011 – UFI

Figuur 4.4 Bezoekers grote beursgebouwen in benchmarksteden, 2011



Bron: Euro Fair Statistics 2011 - UFI

Ook op het gebied van internationale congressen, zoals geregistreerd door het ICCA, scoort Amsterdam goed in vergelijking met veel van de benchmarksteden. Met 114 congressen in 2011 staat Amsterdam binnen de benchmarkgroep op de 4<sup>e</sup> plaats, na Parijs, Barcelona en Berlijn. Uitgedrukt in aantal congressen per m<sup>2</sup> echter staat Amsterdam op de 1<sup>e</sup> plaats.



Tabel 4.3 Congressen / grote beursgebouwen in benchmarksteden, 2011

Stad	Oppervlakte	Congressen	Congressen / Oppervlakte
<b>Amsterdam</b>	<b>87.000</b>	<b>114</b>	<b>Plaats 1 → 131</b>
Londen	110.411	115	104
Berlijn	160.000	147	92
Brussel	115.000	93	81
Madrid	200.000	130	65
Barcelona	320.000	150	47
Parijs	469.793	174	37
München	180.000	55	31
Frankfurt	345.697	19	5

Bron: *The Association Meetings Market 2011 – ICCA / bewerking Horwath HTL*

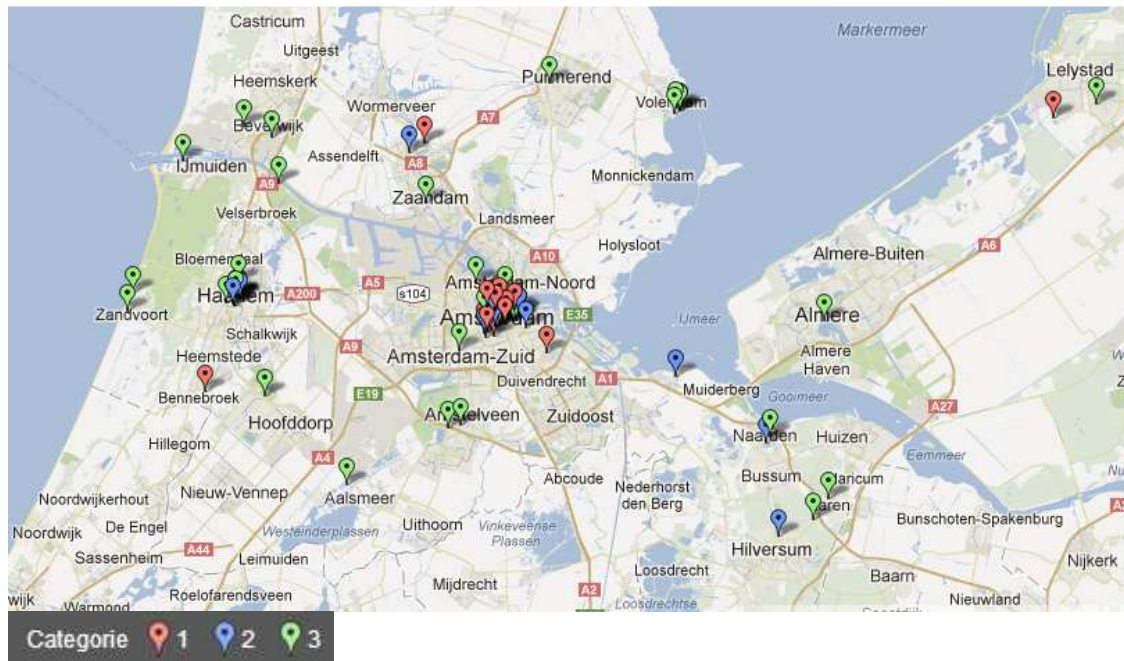
Grote beursgebouwen zoals de Messes in Hannover en Frankfurt kunnen, tijdens internationale beurzen en congressen, zeer grote aantallen bezoekers trekken en daarmee overnachtingen genereren voor de hotelmarkt in de betreffende regio. Deze overnachtingen worden echter geconcentreerd op enkele dagen in het jaar, waardoor zij wel voor een piekbezetting zorgen maar slechts beperkt bijdragen aan een hogere jaarbezetting. Bovendien geldt voor de meeste beursgebouwen dat zij als beurs- of congresgebouw niet rendabel zijn. De meerwaarde zit in de bestedingen van de beurs- en congresbezoekers aan hotelovernachtingen, eten, drinken en andere spin-off voor de stad. Om deze redenen zijn dergelijke beursgebouwen dan ook gefinancierd met overheidsgeld, zowel bij de realisatie als bij de exploitatie.

## 4.2 Toeristische markt

Voor een perspectief op de toeristische markt zijn de volgende factoren van belang:

- Wat is de spreiding van attracties over de MRA?
- Wat is de spreiding van vormen van natuurrecreatie over de MRA?

Figuur 4.5 Spreiding attracties naar aantal bezoekers in de MRA



Categorie 1 = > 250.000 bezoekers in 2011

Categorie 2 = 100.000 – 249.999 bezoekers in 2011

Categorie 3 = < 100.000 bezoekers in 2011

In figuur 4.5 vallen de volgende zaken op:

- Het zwaartepunt van de attracties ligt in Amsterdam.
- De enige attracties in de regio die meer dan 250.000 bezoekers trekken zijn de Zaanse Schans, Bataviastad en de Linnaeushof.
- In totaal trekken de attracties in Amsterdam 15 miljoen bezoekers en in de regio 7 miljoen bezoekers.
- In de bijlage is een overzicht opgenomen van de attracties.
- Aantallen bezoekers aan de historische binnensteden en andere dergelijke niet geregistreerde bezoekers komen bovenop deze aantallen bezoekers.
- Deze aantallen betreffen niet unieke bezoekers, ze herbergen ook dubbeltellingen van mensen die op één of meerdere dagen meerdere attracties bezoeken.

Tabel 4.4 Toeristische invloeden per deelregio

	Historische binnensteden	Attracties	Recreatiegebieden
Amsterdam	+++	+++	0
Amstel-Meerlanden-Waterland	++	+	++
Haarlem-IJmond	+	++	+++
Gooi en Vechtstreek	+	++	++
Flevoland	0	++	++
Zaanstreek	++	++	+

De vijf grootste attracties (Rondvaartboten, Van Gogh Museum, Artis, Anne Frank Huis, Rijksmuseum) in de gemeente Amsterdam trokken in 2011 bijna 8 miljoen bezoekers. Daarmee zit Amsterdam in de middenmoot van de benchmarksteden in Europa. Alleen de attracties in Parijs en Londen trekken noemenswaardig meer bezoekers. De grootste toeristische attractie van Parijs is Disneyland Paris, dat op jaarbasis circa 15 miljoen bezoekers trekt. Disneyland Paris is uitgegroeid tot een meerdaagse attractie, waardoor het ook een aanzienlijk aantal hotelovernachtingen genereert. Dit blijkt onder meer uit het feit dat Disneyland Paris zelf al 7 hotels biedt, variërend van tweesterren tot viersterren, met in totaal 5.800 hotelkamers.

Dankzij Disneyland Paris en andere grote attracties als de Notre Dame en het Louvre trekt de top 5 attracties van Parijs ruim 25 bezoekers per inwoner van de stad. Amsterdam trekt ruim 10 bezoekers per inwoner, waarmee het na Parijs de drukstbezochte stad is. Wanneer wordt gekeken naar het aantal bezoekers per inwoner van de Metropoolregio, staat Amsterdam zelfs op de eerste plaats.

Tabel 4.5 Bezoekersaantallen in benchmarksteden vergeleken, 2011

Stad	Inwoners metropool	Inwoners stad	Bezoekers top 5	Bezoekers top 5 / inwoners metropool	Bezoekers top 5 / inwoners stad
Parijs	11.769.000	2.113.000	54.196.361	4,60	25,65
<b>Amsterdam</b>	<b>2.313.000</b>	<b>780.000</b>	<b>7.975.233</b>	<b>Plaats 2 → 3,45</b>	<b>Plaats 2 → 10,23</b>
Barcelona	3.890.000	1.673.000	9.146.303	2,35	5,47
Berlijn	3.943.000	3.432.000	7.169.686	1,82	2,09
Brussel	1.740.000	958.000	3.157.785	1,82	3,30
Frankfurt	2.717.000	665.000	3.310.411	1,22	4,98
Londen	12.200.000	7.557.000	24.527.612	2,01	3,25
Madrid	5.300.000	3.213.000	8.278.186	1,56	2,58
München	2.600.000	1.367.000	7.842.596	3,02	5,74
<b>Totaal ex A'dam</b>	<b>44.159.000</b>	<b>20.978.000</b>	<b>117.628.940</b>	<b>2,66</b>	<b>5,61</b>

Diverse bronnen      Bewerking: Horwath HTL

Gezien de huidige hoge aantallen attractiebezoekers per inwoner in Amsterdam, lijken de mogelijkheden voor verdere grootschalige attracties binnen de stadsgrenzen beperkt. Het voorbeeld van Disneyland Paris laat echter zien dat een grote attractie buiten de stadsgrenzen een duidelijk aanvullende vraag kan genereren en kan zorgen voor meer spreiding van

hotelovernachtingen buiten de stadsgrenzen, in ieder geval wanneer het een meerdaagse attractie betreft.

Figuur 4.6 Recreatiegebieden in de MRA



Bron: Horwath HTL

Uit de figuur komt de positie van Amsterdam, als stadskern omgeven door recreatiegebieden, duidelijk naar voren. Met name de combinatie van het sterke toeristische stadscentrum en de uitgebreide mogelijkheden voor waterrecreatie is een unique selling point voor de Metropoolregio Amsterdam, die meer potentie lijkt te bieden dan tot dusver wordt benut. Zandvoort bijvoorbeeld wordt wel eens genoemd als “Amsterdam Beach”, maar dit wordt nog niet nadrukkelijk uitgedragen in de promotie van de regio. Hier lijken kansen te liggen voor een additionele toeristische identiteit voor de regio die kan worden benut door verdere gemeenschappelijke promotie en bijvoorbeeld het organiseren van een groot internationaal waterevenement.

### 4.3 Invloed van aanverwante markten

Hotels in Nederland kunnen worden omschreven als ‘accommodaties waar gasten de nacht kunnen doorbrengen in een privé kamer en die door de Nederlandse Hotel Classificatie minstens één en hoogstens vijf sterren toegekend hebben gekregen’. Het tweede criterium biedt logiesgasten een kwaliteitsgarantie en een objectief beeld van wat er mag worden verwacht met betrekking tot de kwaliteit van de kamers, faciliteiten en dienstverlening. De basisbehoefte waarin door hotels wordt voorzien is buitenshuis slapen. In deze basisbehoefte wordt ook voorzien door onder meer hostels en pensions, extended/long/short stay

accommodaties, bed & breakfasts, campings, recreatieparken en groepsaccommodaties. In deze paragraaf wordt ingegaan op deze aanverwante markten.

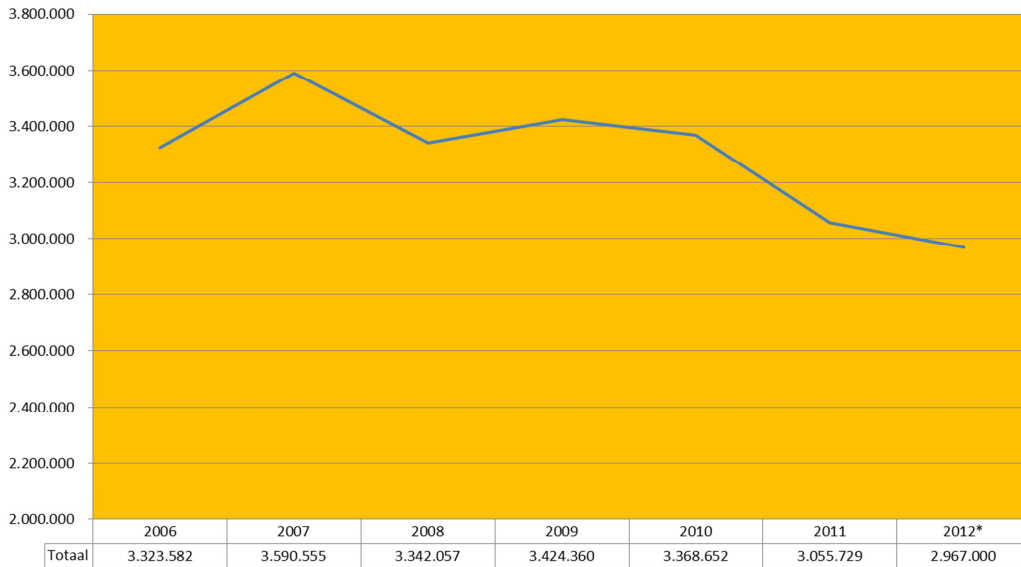
### ***Verblijfsrecreatieve logiesvormen***

Verblijfsrecreatieve logiesvormen omvatten campings, recreatieparken en groepsaccommodaties. Campings bieden standplaatsen voor tenten, caravans en campers en richten zich doorgaans niet op zakelijk verblijf, maar alleen bepaalde toeristische doelgroepen benaderen. Ze worden in eerste instantie dan ook niet gezien als een markt die direct is verwant aan de hotelmarkt. Echter, een recente ontwikkeling in het internationale toerisme betreft een kruising tussen een overnachting in een hotel en een verblijf op een camping. Deze ontwikkeling is bekend onder de naam 'glamping', kort voor 'glamorous camping'. Glamping houdt in dat er op bepaalde kampeerterrinen volledige ingerichte tenten en/of lodges worden aangeboden die vrijwel alle comfort bieden van hotelkamers, inclusief bedden, een badkamer en verwarming. In Nederland zijn er minstens 31 campings bekend die dit soort tenten en/of lodges aanbieden.

Net als campings, richten recreatieparken en groepsaccommodaties zich doorgaans niet op zakelijk verblijf en behoren ze tot de verblijfsrecreatieve sector. Ze onderscheiden zich tevens van hotels doordat hele woningen met meerdere kamers voor langer verblijf worden aangeboden.

In tegenstelling tot de vraag naar hotelovernachtingen, is de vraag naar verblijfsrecreatieve logiesvormen in de MRA de afgelopen jaren vrijwel alleen maar afgenomen. Na een stijging in 2006 en 2007, laat het aantal overnachtingen in de MRA van 2008 tot en met 2011 een sterke daling zien. Cijfers over 2012 zijn nog niet bekend, maar de landelijke cijfers tot en met september geven ook hier een verdere daling aan.

Figuur 4.7 Overnachtingen van gasten in verblijfsrecreatieve logiesvormen in MRA



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerking O+S

Bewerking: Horwath HTL

\*) Prognose op basis van landelijke cijfers t/m september 2012

Het aantal overnachtingen in verblijfsrecreatieve logiesvormen in de Metropoolregio Amsterdam daalde van 3,6 miljoen in 2007 tot 3,1 miljoen in 2011, een daling van 15%. In 2012 wordt, op basis van de landelijke cijfers, opnieuw een daling van 2,9% verwacht. In totaal daalde het aantal overnachtingen in de Metropoolregio tussen 2006 en 2012 met 11%, ofwel 1,9% per jaar.

Uit de verdeling per deelregio in onderstaande tabel blijkt dat de verblijfsrecreatieve overnachtingen vooral plaatsvinden in Haarlem-IJmond en Flevoland, en in mindere mate in Het Gooi en Vechtstreek. In Groot-Amsterdam, bestaande uit de gemeente Amsterdam en Amstel-Meerlanden-Waterland, vindt circa 21% van de verblijfsrecreatieve overnachtingen plaats. Het is, op basis van de beschikbare gegevens, niet mogelijk hier een onderverdeling in aan te brengen. In de Zaanstreek zijn, conform de cijfers van CBS/O+S, (vrijwel) geen verblijfsrecreatieve overnachtingen geregistreerd.

Tabel 4.6 Ontwikkeling overnachtingen van gasten in verblijfsrecreatieve logiesvormen MRA

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	groei
A + AMW	649.748	842.843	610.569	662.228	734.984	629.642	611.000	-6%
HIJ	1.018.843	1.071.835	1.151.680	1.123.658	1.118.450	1.132.694	1.100.000	8%
GV	83.587	134.621	88.172	97.379	85.435	116.012	113.000	35%
F	1.571.404	1.540.155	1.491.177	1.540.615	1.429.783	1.177.381	1.143.000	-27%
Z	0	1.101	459	480	0	0	0	0%
<b>Totaal</b>	<b>3.323.582</b>	<b>3.590.555</b>	<b>3.342.057</b>	<b>3.424.360</b>	<b>3.368.652</b>	<b>3.055.729</b>	<b>2.967.000</b>	<b>-11%</b>

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerking O+S

Bewerking: Horwath HTL

\*) Prognose op basis van cijfers t/m september 2012

A = Amsterdam, AMW = Amstel-Meerlanden-Waterland, HIJ = Haarlem-IJmond, GV = Gooi en Vechtstreek, F = Flevoland, Z = Zaanstreek

Op regioniveau valt op dat de daling van de afgelopen jaren vooral plaatsvond in Flevoland en in Groot-Amsterdam. In Haarlem-IJmond en Het Gooi en Vechtstreek werden tussen 2006 en 2011 wel stijgingen van het aantal overnachtingen gerealiseerd.

De onderstaande figuur laat zien dat het totaal aantal aanbieders in de MRA in de periode 2006-2012 licht is afgenomen, van 135 tot 126. Het aantal slaappleaatsen daarentegen is toegenomen met 6,5%, oftewel 1,1% per jaar.

*Figuur 4.8 Aanbod verblijfsrecreatieve logiesvormen en slaappleaatsen in Metropoolregio Amsterdam*



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / O+S

Bewerking: Horwath HTL

Bij de regionale analyse van de ontwikkeling in het aanbod zien we de grootste stijging Flevoland, met ruim 3.600 nieuwe slaappleaatsen. In relatieve zin is het aanbod het sterkst gestegen in de regio Groot-Amsterdam, waar ruim 1.800 nieuwe slaappleaatsen zich vertalen in ruim 15% groei. Opvallend is dat in de regio Haarlem-IJmond het aanbod aan verblijfsrecreatieve slaappleaatsen juist is gedaald.

*Tabel 4.7 Ontwikkeling slaappleaatsen in verblijfsrecreatieve logiesvormen MRA*

Deelgebied	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Groei in %
Groot-Amsterdam	11.822	12.116	14.669	14.640	14.394	14.412	13.652	15%
Haarlem-IJmond	18.262	17.060	17.049	18.605	16.925	17.118	16.302	-11%
Gooi en Vechtstreek	2.689	3.287	2.662	2.658	2.510	1.978	2.910	8%
Flevoland	23.864	24.094	26.643	21.609	23.667	27.191	27.472	15%
Zaanstreek	0	0	0	0	0	0	0	0%
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<b>56.637</b>	<b>56.557</b>	<b>61.023</b>	<b>57.512</b>	<b>57.496</b>	<b>60.699</b>	<b>60.336</b>	<b>7%</b>

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / O+S

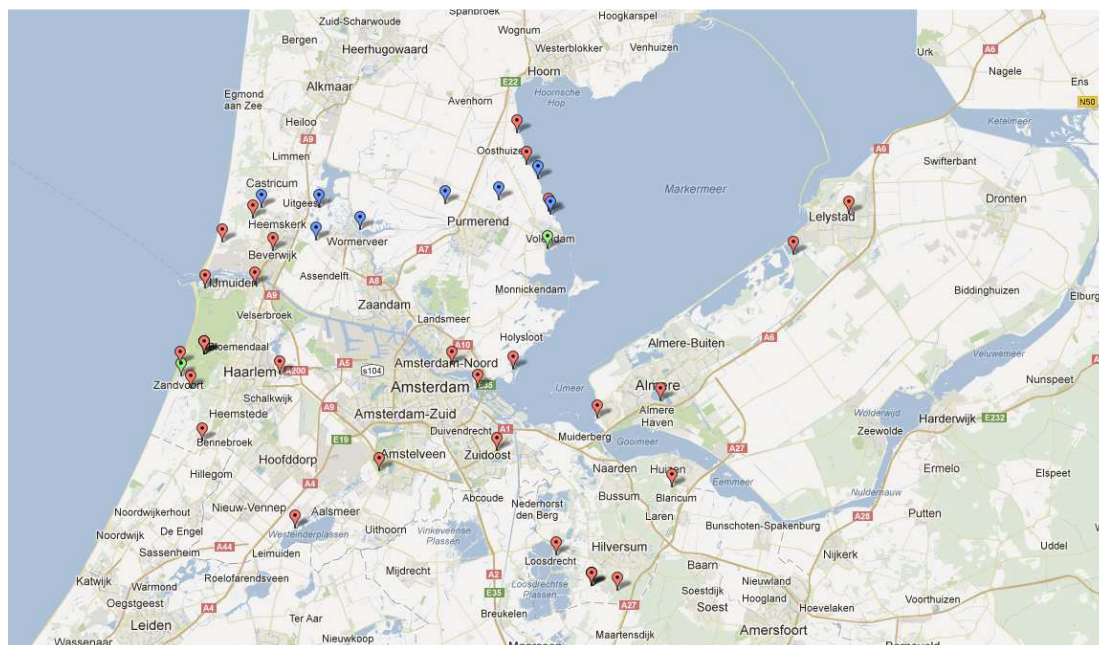
Bewerking: Horwath HTL



Door de daling van de vraag en de stijging van het aanbod is de bruto bedbezetting in de verblijfsrecreatieve logiesvormen in de Metropoolregio Amsterdam gedaald, van 16% in 2006 tot 14% in 2011.<sup>22</sup>

De locaties van verblijfsrecreatieve logiesvormen in de MRA zijn weergegeven in de volgende figuur.

Figuur 4.9 Locaties verblijfsrecreatieve logiesvormen in Metropoolregio Amsterdam



Bron: DHV / BatchGeo

Bewerking: Horwath HTL / Buck Consultants International

## Particuliere verhuur

[De particuliere verhuur in Amsterdam wordt onderzocht door de Hotelloods. De bevindingen van dit onderzoek zijn op dit moment nog niet bekend. Onderstaande analyse is gebaseerd op eigen desk research door BCI en Horwath HTL en op gesprekken met de Hotelloods.]

Particuliere verhuur, het verhuren van (een deel van) de eigen woning als verblijfsaccommodatie, is in de gemeente Amsterdam toegestaan onder de Bed&Breakfast regeling. Hierbij moet echter aan een aantal voorwaarden worden voldaan:

- De Bed&Breakfast moet vooraf bij het stadsdeel worden aangemeld.
- Er moet een boekhouding worden bijgehouden.
- Maximaal 40 % van de woning mag worden gebruikt voor B&B-doeleinden.
- De eigenaar van de woning moet er zelf wonen.

<sup>22</sup> Bron: O+S, Metropoolregio in Cijfers 2012



- Er mogen maximaal 4 gasten tegelijk worden ontvangen.
- Over de opbrengst wordt 5% toeristenbelasting (5,5% in 2013 en 2014) en inkomstenbelasting betaald.

Binnen de gemeente Amsterdam zijn circa 150 formele B&B's geregistreerd. Uit een inventarisatie blijkt echter dat er in Amsterdam zeker 300 B&B's actief zijn. Daarnaast worden ruim 4.000 kamers aangeboden via sites als Airbnb en zijn sommige aanbieders zelfs actief op hotelboekingsites als Booking.com. Omdat deze aanbieders niet geregistreerd zijn als B&B, geen hotelvergunning hebben en in sommige gevallen aanzienlijk meer dan 4 bedden aanbieden, lijkt hier sprake te zijn van illegale hotels.

Wanneer particuliere verhuur geschiedt conform de voorwaarden, en sprake is van een level playing field met de hotels, hoeft dit geen bedreiging te zijn voor de hotelmarkt. B&B's kunnen een aanvulling zijn op het accommodatieaanbod van de regio, omdat sprake is van een hele andere beleving dan bij hotelovernachtingen. Ook Airbnb profileert zich nadrukkelijk als een community en een mogelijkheid om een stad te beleven vanuit het perspectief van een bewoner. Uit onderzoek van Airbnb zou blijken dat zij een eigen vraag genereren, omdat de Airbnb-gasten niet naar Amsterdam zouden komen als de Airbnb-optie niet bestond.

Volgens Airbnb vinden in Amsterdam 115.000 overnachtingen op jaarbasis plaats. Hiermee staat Amsterdam in de top 10 van Airbnb bestemmingen.

De 115.000 overnachtingen van Airbnb vinden plaats in de circa 4.000 kamers. De gemiddelde kamerbezetting op jaarbasis is daarmee zeer laag; uitgaande van gemiddeld 1,4 personen per kamer, zou de kamerbezetting van de 4.000 kamers uitkomen op 5,6%, maar dit wordt vertroebeld omdat een groot gedeelte van de kamers pas in 2012 op de markt is gekomen. Omgekeerd, wanneer de overnachtingen zouden plaatsvinden in een hotel dat 75% kamerbezetting realiseert, zouden de 4.000 Airbnb-kamers overeenkomen met één hotel van circa 320 kamers.

Om te kunnen spreken van een level playing field is het wel noodzakelijk dat de hiervoor geldende regels worden gehandhaafd. In Amsterdam Centrum wordt momenteel al de hotelmatige verhuur van woningen aangepakt door een combiteam van toezichthouders.

### **Short stay**

Het shortstaybeleid, dat op 1 juli 2009 in werking is getreden, is bedoeld om mensen de gelegenheid te geven om voor kortere perioden in Amsterdam te verblijven, meestal voor het werk, zonder te veel andere groepen te verdringen die een woning zoeken op de krappe Amsterdamse woningmarkt. Bovendien zou het shortstaybeleid de wind uit de zeilen van de illegale kamerverhuur moeten nemen. Het shortstaybeleid in Amsterdam is in 2011 geëvalueerd door Regioplan in opdracht van de gemeente Amsterdam en de Kamer van Koophandel Amsterdam.

Onder short stay, zoals gedefinieerd in het shortstaybeleid, wordt verstaan: "Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van ten minste één week en maximaal zes maanden." De

minimale periode is later verkort tot 5 nachten. Korter dan 5 dagen is niet toegestaan, omdat de woning niet mag worden gebruikt als hotel.

Voor nieuwbouwwoningen is, mits het bestemmingsplan dit toestaat, short stay zonder vergunning mogelijk. Voor de bestaande woningen is een vastgelegd dat per stadsdeel een maximum aan uit te geven vergunningen wordt vastgesteld. Dat maximum bedraagt 5% van de geliberaliseerde woningvoorraad in alle stadsdelen behalve Centrum, waar het maximum 15% is. Vergunningen worden voor niet langer dan een periode van 10 jaar uitgegeven. Van de in totaal 1.190 vergunningen die maximaal vergeven kunnen worden, waren er medio april 2011 in totaal 153 verstrekt, voornamelijk in Centrum. Daarnaast werden 340 appartementen geteld in de categorie nieuwbouw en overgangsbeleid. Op basis hiervan telde Amsterdam in april 2011 circa 500 shortstayappartementen.

In de praktijk was het aanbod aan dit soort appartementen echter veel groter dan de genoemde aantal van 500. Naar schatting was het werkelijke aanbod minimaal 2.000 appartementen. Ook bleek uit de evaluatie dat vaak niet werd voldaan aan de minimumduur van 7 of 5 nachten. In de praktijk blijken ook toeristen veel gebruik te maken van het aanbod van shortstayappartementen. Mogelijk is er dan ook een overlap tussen het genoemde aantal shortstayappartementen en de geïnventariseerde aantallen particuliere verhuur.

Er is sprake van een overlap met hotelappartementen, die door Amsterdamse hotels worden aangeboden onder namen als 'extended stay apartments', 'suites' en 'residences'. Wanneer shortstayappartementen voor kortere perioden worden verhuurd, is sprake van directe concurrentie met standaard hotelkamers. Net als bij particuliere verhuur geldt dat er vanuit de hotelbranche behoefte is aan handhaving van het beleid om te komen tot een level playing field.

### ***Kantoortransformaties***

Historisch gezien worden hotels vaak gerealiseerd door middel van herontwikkeling van bestaande gebouwen, zeker in een historisch stadscentrum als Amsterdam. Hotelontwikkelingen in voormalige woongebouwen, ziekenhuizen, kloosters of kantoorgebouwen zijn dan ook niet nieuw. Wel nieuw zijn de omstandigheden waaronder met name kantoortransformaties de laatste jaren tot stand komen.

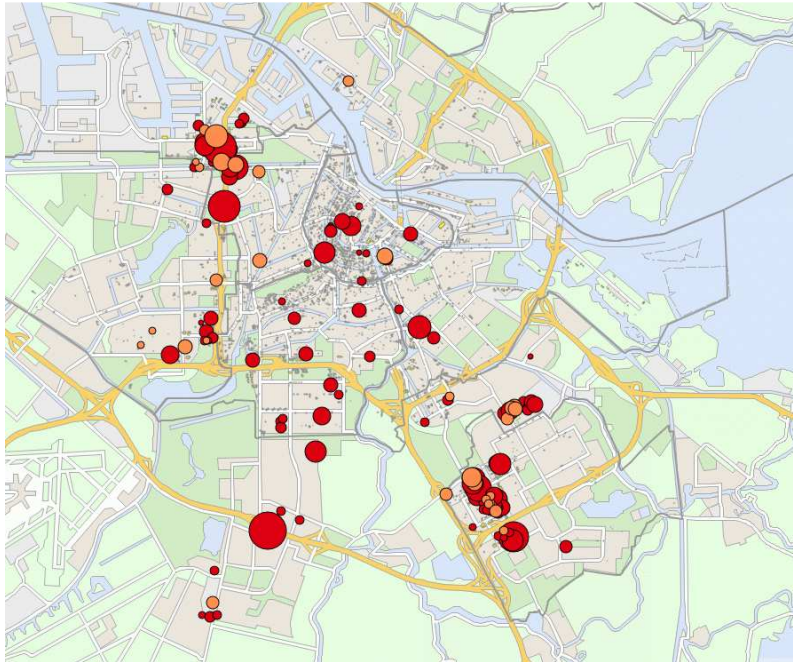
In het verleden moesten hotelontwikkelingen bij dergelijke transformaties concurreren met andere bestemmingen, waaronder herontwikkeling als kantoor. Transformaties naar hotel vonden daardoor alleen plaats wanneer een aantrekkelijke businesscase kon worden gepresenteerd, waarbij de huuropbrengst van het te realiseren hotel moest kunnen concurreren met de huuropbrengst van een kantoorbestemming.

Sinds de recente kredietcrisis is echter een kentering gekomen in de kantorenmarkt in Nederland. De leegstand van kantooroppervlakte is, mede door de opkomst van het "nieuwe werken", sterk toegenomen. Hierdoor lijkt een transformatie naar hotel, vaak nadat fors op het gebouw is afgeschreven, te worden gezien als een laatste redmiddel om nog iets van de oorspronkelijke investering terug te verdienen. Deze hotels kunnen hierdoor tegen zeer

lage stichtingskosten worden gerealiseerd en betalen, in vergelijking met de bestaande hotelmarkt, veel lagere vastgoedlasten. Dit heeft geleid tot een ander businessmodel, waarbij de hotels in de getransformeerde kantoorgebouwen rendabel kunnen zijn bij veel lagere bezettingsgraden en kamerprijzen. Dit dreigt te leiden tot een verstoring van de hotelmarkt: de marges van de bestaande hotelmarkt komen, in een toch al moeilijke tijd, verder onder druk te staan en de marktruimte voor hotels, mogelijk met concepten of op locaties die een grotere meerwaarde zouden vormen voor de Metropoolregio Amsterdam, wordt verkleind waardoor het aanbod verschaalt.

De afgelopen jaren zijn in de Metropoolregio Amsterdam al verschillende kantoren op deze manier getransformeerd tot hotel, waaronder Holiday Inn Express Orly Plaza (254 kamers), Holiday Inn Express Amsterdam Zuid (80 kamers), Ramada Apollo Amsterdam Centre (446 kamers) en Meininger Amsterdam (232 kamers). Voor de komende jaren zijn onder meer nog gepland The Student Hotel (700 kamers), Park Inn Amsterdam The Dam (478 kamers), Arena Towers (427 kamers) en Nieuw Amsterdam (260 kamers). Deze opsomming (tot een totaal van 2.877 kamers) laat al zien dat het vaak gaat om zeer grootschalige hotels, die bovendien veelal dicht bij elkaar zijn gelegen. Ook op minder gunstige locaties en locaties met veel concurrerend aanbod kan een hoteltransformatie aantrekkelijk blijven, omdat, als eenmaal is afgeschreven, een relatief laag-renderend hotel nog altijd meer opbrengt dan een leegstaand kantoor. Doordat de ontwikkelingen ook nog eens zeer snel gerealiseerd kunnen worden, dreigt het aanbod veel sneller te groeien dan de vraag, waardoor op deze locaties overaanbod kan ontstaan. Als de grote voorraad aan nog leegstaande kantoren alleen al in Amsterdam in ogenschouw wordt genomen, wordt duidelijk hoe groot deze bedreiging kan worden voor het evenwicht op de hotelmarkt in de MRA. Ook in de gemeente Haarlemmermeer is, met 337.000m<sup>2</sup> ongebruikte kantooruimte, sprake van zeer grote leegstand.

Figuur 4.10 Leegstaande kantoren in gemeente Amsterdam



Bron: Kantorenloods Amsterdam, Discussiekaart Leegstaande Kantoren

Op basis van het huidige, faciliterende hotelbeleid wordt het ruimtelijk sturingsinstrumentarium niet ingezet. Er is daarom behoefte aan nieuwe handvatten voor regulering en sturing op dit gebied.

## 4.4 Invloed op de doelstellingen

In hoofdstuk 3 zijn de bandbreedtes voor de theoretische marktruimtes bepaald. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de per regio de factoren zijn die van invloed kunnen zijn op de vraag en daardoor richting kunnen geven ten aanzien van de doelstelling per regio. In de onderstaande tabel zijn de verschillende factoren samengevat.

Tabel 4.8 Locatiefactoren met invloed op hotelvraag

Deelgebied	Invloed clusters	Invloed locatiefactoren zakelijk	Toeristische invloeden
Amsterdam	+++	+++	+++
Amstel-Meerlanden-Waterland	++	+++	++
Haarlem-IJmond	+	+	++
Gooi en Vechtstreek	++	++	++
Flevoland	++	0	+
Zaanstreek	+	+	++
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>			

Bron: Horwath HTL / Buck Consultants International

## Hoofdstuk 5 **Advies**

In dit hoofdstuk wordt het advies geformuleerd ten aanzien van de te volgen koers op basis van de analyses uit de vorige hoofdstukken. Hier spelen een aantal elementen een rol:

In eerste instantie is vooral de hotelmarkt (in brede zin van het woord) onder de loep genomen. Taak was de uitgangspunten van het hotelbeleid te toetsen (ambities en kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen). Duidelijk was dat beleid ten aanzien van hotels niet los kan worden gezien van ontwikkelingen in toerisme en leisure maar ook in andere economische sectoren. Dit heeft ertoe geleid dat de meer ‘traditionele’ wijze van prognosticeren van de marktruimte voor hotels in een gemeente of regio in een breder perspectief is geplaatst c.q. dat bandbreedtes in deze prognoses zijn aangebracht. Vervolgens is gekeken in hoeverre ambities en doelstellingen zouden kunnen worden aangescherpt, op welke wijze dat vorm kan krijgen en welke instrumenten hiertoe ter beschikking staan. In dit hoofdstuk brengen we het advies uit op basis van de resultaten uit deze exercities. De opbouw is als volgt.

We starten het advies met een samenvatting van de resultaten van het onderzoek. Daarbij gaan we in op de ambities en doelstellingen in eerste instantie ten aanzien van het hotelbeleid. We schetsen kort een aantal handelingsperspectieven en trekken daar een aantal conclusies uit. Vervolgens gaan we dieper op de materie in. Belangrijk bij de perspectieven is namelijk de vraag hoe de deelregio's dit gezamenlijk kunnen oppakken. In de tweede paragraaf worden zeven regionale uitgangspunten geschetst die de basis kunnen vormen voor het beleid van de komende jaren. In de derde paragraaf wordt ingegaan op de betekenis hiervan in ruimtelijke zin (vlekkenkaart) van de uitgangspunten voor de deelgebieden. In de vierde paragraaf worden tenslotte voor deze uitgangspunten en ruimtelijke gevolgen een aantal sturingsopties omschreven aan de hand van een sturingsmodel met daarbij behorende instrumenten.

### 5.1 Samenvatting resultaten analyse

#### ***Terugblik Hotelbeleid 2007 – 2012***

Het Hotelbeleid dat in 2007 is opgesteld kende één majeure kwantitatieve doelstelling:

- ***Realiseren van 15.000 nieuwe hotelkamers in de MRA in 2015, waarvan 9.000 in Amsterdam***

Amsterdam is met nog 3 jaar te gaan op circa 55% van de doelstelling van 9.000 kamers in de periode 2007 - 2015. In 2015 zal Amsterdam op ca. 8.800 gerealiseerde kamers komen, 98% van de doelstelling. De MRA zonder Amsterdam heeft tot nu toe ca. 25% van de beoogde 6.000 kamers gerealiseerd. Dit zal in 2015 zijn toegenomen tot ongeveer 3.600 kamers, ca. 60% van de doelstelling. Voor de periode van 2012 tot en met 2020 zal Amsterdam naar verwachting uitkomen op een groei van 5.400 kamers en de rest van de MRA op 2.700. Amsterdam lijkt de doelstelling dus te gaan halen, de andere deelregio's van de MRA blijven hier op achter.

Daarnaast bevatte het beleid ook vijf kwalitatieve doelstellingen:

- ***Naast een groter ook een gevarieerder hotelaanbod.***
- ***Het stimuleren van nieuwe hotelconcepten.***
- ***Het faciliteren van nieuwe projecten en het inzichtelijk maken van procedures.***
- ***Het concretiseren en realiseren van beschikbare en geschikte locaties.***
- ***Het verbeteren van communicatietrajecten en het centreren van het faciliteren van de markt.***

De ***variatie in het hotelaanbod*** in de MRA is de afgelopen jaren niet toegenomen als gekeken wordt naar de sterrenclassificaties, maar eerder het tegengestelde. De segmenten aan de onderkant (1-sterren en hostels en pensions) zijn gekrompen en het grootste segment (4-sterren) is veel sterker gegroeid dan de andere segmenten. Er zijn wel diverse ***nieuwe hotelconcepten*** gerealiseerd, voorbeelden hiervan zijn Citizen M, Qbic en Easy-hotel Amsterdam. Omdat er in de hotelmarkt steeds minder aandacht wordt geschonken aan de sterrenclassificatie als onderscheidend criterium is het eindoordeel over de variatie in het hotelaanbod neutraal.

Voor wat betreft de ***laatste drie doelstellingen*** is duidelijk dat deze in de stad Amsterdam ruimschoots zijn behaald gezien het feit dat Amsterdam ook het voorgenomen aantal kamers gaat realiseren. De instelling van een Hotelloods en focus op faciliteren van marktinitiatieven hebben aantoonbaar hun vruchten afgeworpen. Ook is de communicatie sterk verbeterd. Zo is er bijvoorbeeld een digitale kaart ontwikkeld en een instructiegids *how to develop a hotel*, zijn diverse netwerkbijeenkomsten gehouden, zijn 2000 unieke leden georganiseerd in een gesloten LinkedIn group, zijn twitteraccounts gestart en is er een Wiki met een paar honderd leden. Voor de andere regio's in MRA zijn de resultaten ondanks de inspanningen vooralsnog achtergebleven bij de doelstellingen<sup>23</sup>.

*Advies 1: Benoem het succes van het Hotelbeleid maar herijk het ook zowel kwantitatief (realistisch blijven groeien), als kwalitatief (breder in HTL verband) en ruimtelijk (meer ruimtelijk geïntegreerd).*

<sup>23</sup> Met de kanttekening dat de Nota Hotelbeleid 2007 in eerste instantie Amsterdams beleid was en later door de MRA aangevuld en geadopteerd is.

## **Hotelbeleid 2013 en verder**

De belangrijkste argumenten voor een herijking zijn:

- Allereerst loopt het huidige beleid tot 2015, dus is een bezinning op de periode daarna de komende jaren aan de orde
- De verwachting is dat de toeristische markt ondanks de recessie als één van de weinige economische clusters in de MRA de komende jaren zal groeien. Amsterdam en de MRA kunnen hier nog beter op inspelen, maar de groei zal niet zonder meer tot stand komen en ook breder moeten worden opgepakt zowel in de aard van de acties als de ruimtelijke integratie in de MRA regio.
- Ondanks de verwachtingen van aanhoudende groei is de ambitie van 15.000 nieuwe hotelkamers voor de periode tot 2015 voor de MRA als geheel te ambitieus. Op basis van een analyse van de plannen en ontwikkelingen wordt dat aantal op zijn vroegst pas in 2020 wordt behaald en is afhankelijk van gehanteerde bandbreedtes (groei, bezettingsgraad) maar ook van de effecten van de economische situatie van dit moment
- De spreiding van het aanbod over de MRA, een van de wensen van de stakeholders, is nog onvoldoende van de grond gekomen. Amsterdam heeft de afgelopen periode haar dominante positie behouden, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin. Bij ongewijzigd beleid zal dit niet veranderen.
- Het aantal initiatieven om kantorenlocaties naar hotels te transformeren groeit zeker in de vorm van verzoeken en aanvragen sterk. Dit biedt aan de ene zijde kansen om versneld het aanbod te vergroten en piekmomenten op te vangen, maar er is ook een mogelijke dreiging van een overaanbod, verschraling en concentratie op plekken waar dat niet gewenst is. Het probleem manifesteert zich met name door de concentratie van grote hotels in kantoorpanden in werkgebieden als Zuidoost, Sloterdijk en de kantoorgebieden in Hoofddorp en de Haarlemmermeer, Gemeenten beschikken nu nog over onvoldoende (inzicht in de) instrumenten om deze ontwikkelingen ruimtelijk te sturen. Daarnaast zijn niet alle individuele ontwikkelingen gewenst en is het voor gemeenten niet altijd duidelijk hoe hiermee om te gaan.
- Aan de aanbodzijde worden in rap tempo nieuwe initiatieven ontwikkeld die inspelen op nieuwe trends in consumentengedrag, zoals bijvoorbeeld vakantieverhuur via sites als Airbnb en Wimdu. Vooral in Amsterdam is dit marktsegment aan een zeer sterke opmars bezig. Met name hierdoor neemt het (deels flexibele) aanbod snel toe en dit kan positief zijn voor de opvang op piekmomenten, maar het vertroebelt wel het beeld op de daadwerkelijke capaciteit van Amsterdam en de MRA voor toeristen en overnachtingen. Daarnaast is het voor een gezonde hotelmarkt een voorwaarde dat er een *level playing field* wordt gerealiseerd in termen van vergunningen en het afdragen van belastingen (zoals bijvoorbeeld toeristenbelasting).
- Ook zijn er in de MRA regio andere vormen van verblijf en typen accommodaties die tot op heden nog niet voldoende in een integraal HTL (Hotels, Toerisme, Leisure) beleid zijn vervat, maar die wel van invloed zijn op de beslissingen van gemeenten en andere overheden over de mogelijkheden van nieuwe ontwikkelingen.

*Advies 2: gezien de aantrekkelijkheid van de regio Amsterdam en de groeipotenties van de HTL sector is een angst voor overaanbod vooralsnog ongegrond er is wel degelijk marktruimte voor gezonde nieuwe ontwikkelingen. Geadviseerd wordt deze ten volle te benutten voor het bereiken van de doelstelling om een aantrekkelijk vestigingsklimaat te behouden en uit te breiden, uiteraard met inachtneming van de regionale accenten en potentiële gevaren.*

## **Handelingsperspectieven**

Voor de overheden in de regio zijn een drietal basis handelingsperspectieven te onderscheiden om de vraagstukken en opgaven die voor ons liggen vorm te geven.

- 1 Volgen van de huidige koers:** de gemeenten blijven doen wat men deed en passen het beleid niet aan. Er zijn geen afspraken op regionaal niveau er is onvoldoende zicht op sturingsopties. De markt beweegt zich zoals deze de afgelopen jaren heeft gedaan (wel groei maar te weinig en te weinig ruimtelijk verspreid). De huidige ambities blijven staan maar de kans is aanwezig dat deze niet worden behaald.
- 2 Regulerend beleid:** De gemeenten gaat zich actiever opstellen ten aanzien van het bereiken van de gewenste ontwikkelingen door ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan met behulp van juridisch en planologisch instrumentarium. De gemeenten bepalen in onderling overleg de locaties voor nieuwe hotelontwikkelingen. De huidige ambities blijven staan maar er is een kans dat deze niet worden behaald in kwantitatieve zin, wel kan er een betere ruimtelijke ontwikkeling worden bereikt
- 3 Stimulerend beleid:** De gemeenten gaan zich pro actief opstellen ten opzichte van de stakeholders in het veld (marktpartijen) door projecten en programma's te ontwikkelen die innovatie stimuleren en nieuwe impulsen geven aan de vraag. Er is meer zicht op het gezamenlijk behalen van de ambities.

De gemeenten in de MRA maken op dit moment gebruik van een combinatie van regulerend beleid (bijvoorbeeld de Nota hotelbeleid van stadsdeel Binnenstad) en stimulerend beleid (de kennis- en innovatieagenda Toerisme en Congressen is daar een voorbeeld van). Hieronder worden de voor- en nadelen en risico's van de verschillende perspectieven en hun toepasbaarheid op de drie hoofdvraagstukken op een rij gezet.



## Huidige Koers

Vraagstuk	Toepasbaarheid Huidige koers handelingsperspectief	
	Voordelen/Kansen	Nadelen/Risico's
Kwantitatief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen extra beleidsinspanning nodig,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15.000 kamers in 2015 is te ambitieus. De planvoorraad is niet toereikend</li> <li>• Nieuwe markten vullen ook een gedeelte van het aanbod in, maar zijn nog niet in de statistieken opgenomen</li> </ul>
Kwalitatief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen extra beleidsinspanning nodig,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onduidelijkheid over positie ten opzichte van kantoortransformatie</li> <li>• Onduidelijk over status particuliere verhuur</li> <li>• Risico op verschraling van het aanbod</li> <li>• Risico op minder variatie in aanbod</li> </ul>
Ruimtelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen extra beleidsinspanning nodig,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De afgelopen jaren is de spreiding niet veranderd en dit zal dan ook zo blijven</li> <li>• Transformaties kunnen tot ongewenste concentratie leiden</li> </ul>

## Regulerend beleid

Vraagstuk	Toepasbaarheid Regulerend handelingsperspectief	
	Voordelen/Kansen	Nadelen/Risico's
Kwantitatief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doet recht aan economische crisis</li> <li>• Goed voor winstgevendheid bestaande hotels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teveel terugschroeven ambities geeft een negatief signaal terwijl de prognoses voldoende positief zijn</li> <li>• Kans op oververhitting van de markt door ontoereikend aanbod</li> </ul>
Kwalitatief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden tegengegaan</li> <li>• Zo veel mogelijk level playing field voor partijen op de hotelmarkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kan de overheid afdoende sturen op economie? Wie beoordeelt de kwaliteit?</li> </ul>
Ruimtelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenten kunnen hotelontwikkelingen inzetten als middel om locaties te ontwikkelen</li> <li>• Meer spreiding van hotelaanbod in de regio</li> <li>• Spreiding door aanbodsturing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperking van de concurrentiemogelijkheden</li> <li>• Investeerders/ontwikkelaars niet of minder geïnteresseerd als men geen zeggenschap heeft over locatie</li> </ul>

## Stimulerend beleid

Vraagstuk	Toepasbaarheid Stimulerend handelingsperspectief	
	Voordelen/Kansen	Nadelen/Risico's
Kwantitatief	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer concurrentie op de hotelmarkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overaanbod kan nadelige effecten hebben</li> <li>Om doelstellingen te halen moeten extra locaties ontwikkeld worden, bijvoorbeeld meer kantoren transformeren naar hotels</li> </ul>
Kwalitatief	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veel ruimte voor nieuwe en innovatieve concepten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dreiging van wildgroei aan initiatieven</li> <li>Geen level playing field voor alle partijen door gebrek aan handhaving</li> </ul>
Ruimtelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelen van evenementen biedt mogelijkheden om nieuwe vraag te creëren</li> <li>Spreiding door vraagsturing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Is er een duidelijk beeld van hoe de spreiding vorm kan krijgen</li> </ul>

Uit de bovenstaande vergelijking van de belangrijkste handelingsperspectieven met de vraagstukken blijkt dat geen enkel perspectief eenduidig past bij de complexiteit van de opgave van de MRA. Om effectief beleid te kunnen voeren is het dan ook nodig om een slimme mix te kiezen uit de bovenstaande handelingsperspectieven.

Gezien de stand van zaken van de uitvoering van het hotelbeleid wordt geconstateerd dat de regio die deels al voortvarend heeft opgepakt. In internationale vergelijkingen blijkt dat juist de regio Amsterdam voorop loopt als het gaat om kantorentransformaties, maar dat de opgave groot blijft. Ook vinden vernieuwende concepten op het oog tamelijk eenvoudig hun weg in de vele mogelijkheden die deze regio biedt zoals bijvoorbeeld blijkt uit Citizen M en Yotel op Schiphol. Wel is duidelijk dat de haalbaarheid van innovatieve concepten voor een belangrijk deel ook bepaald wordt door de omvang van de markt in een deelregio. Des te groter de markt, des te meer draagvlak voor innovatie. Daarnaast is de regionale spreiding ook nog niet optimaal.

We zijn dan ook van mening dat meer dan voorheen de voornemens en de meer spontane werkwijze moeten worden vastgelegd en geëffectueerd. Met vastleggen bedoelen we dat er duidelijke kaders moeten worden geschapen en met effectueren bedoelen we dat de gewenste ontwikkelingen (met name de ruimtelijke spreiding) ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

Om te komen tot een optimaliseringsslag, de gewenste ontwikkeling en een slimme mix aan handelingsperspectieven is het nodig dat er een set aan regionale uitgangspunten wordt geformuleerd en gezamenlijk gedeeld, deze worden gevisualiseerd in een vlekkenkaart en dat daarbij een sturingsmodel (middelen en instrumenten om de ontwikkelingen in gang te zetten en te 'sturen') wordt samengesteld. De volgende paragrafen gaan hierop in.

Als intermezzo willen we eerst een paar vragen de revue laten passeren die veelvuldig tijdens de uitvoering van het onderzoek aan bod zijn gekomen. Deze geven handvatten voor het vervolg van het advies.

### **Intermezzo**

*Tijdens het onderzoek zijn regelmatig vragen naar boven gekomen die te maken hebben met de mogelijkheden (en onmogelijkheden) voor overheden om te sturen op ruimtelijke ontwikkelingen en - spreiding.*

*Thesis 1 is dat alles in principe mogelijk is. Daarmee wordt bedoeld dat een gemeente een bestemmingsplan te allen tijde kan wijzigen op een zodanige wijze dat de gewenste ontwikkeling plaatsvindt. Wel is het zo dat een eenmaal toegestane activiteit weer omdraaien en of terugdraaien zal leiden tot planschade en dus negatieve financiële consequenties voor de gemeente in kwestie. In een bestemmingsplan waar bepaalde activiteiten nog niet zijn vastgelegd kunnen deze nader worden omschreven in de gewenste richting.*

*In geval van bijvoorbeeld het transformatievraagstuk van kantoren naar hotels geldt dat indien de MRA dat voor bepaalde gebieden een halt zou willen toeroepen (bijvoorbeeld omdat er tzt afdoende transformaties hebben plaatsgevonden) is dat mogelijk maar wel met een overgangperiode van een paar jaar.*

*Een regionaal beleidskader kan wel degelijk dienen als basis voor de goedkeuring van nieuwe plannen in een gebied. In het regionale beleidskader kunnen afspraken worden gemaakt over de totale opgave en de opgave per deelregio. Het is heel goed denkbaar dat ook groeiregio's worden 'aangewezen' danwel regio's waar bij voorkeur geen groei meer mag of kan plaatsvinden. Initiatiefnemers die in die regio een project willen starten zullen hiermee worden geconfronteerd, de gemeente kan via het bestemmingsplan een activiteit toestaan (of niet). In die zin is een regionaal plan 'leidend'. Een gemeente kan, mits op goede gronden, daarvan wel afwijken. Voorwaarde is wel dat de gehele regio zich achter het regionale plan schaaft (vergelijk Plabeka). Indien dit niet het geval is kan ook met enkele gemeenten worden gestart. Gezien de dominante positie van Amsterdam zal deze gemeente zich te allen tijde achter het regionale plan moeten scharen omdat anders de basis wordt ondermijnd.*

*Een regionaal plan kan via het aangeven van aantallen per deelregio ook dienen als kader om in een bepaalde regio een maximaal aantal accommodaties toe te staan. Dit dient dan in het relevante gemeentelijke bestemmingsplan te worden uitgewerkt. Het antwoord op de veel gestelde vraag of een nieuw initiatief van bepaald type hotel waarvan er al voldoende aanwezig zijn in het deelgebied kan worden geweerd is ja. Wel dient dit goed omkaderd te worden in het bestemmingsplan (als toetsingskader). Afwijken bij beleid is zeer goed mogelijk, afwijken bij regelgeving (bestemmingsplan) is minder goed mogelijk.*

*Het is goed denkbaar dat er een toetsingskader komt voor nieuwe initiatieven in bepaalde gebieden, primair om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, minder om een initiatief op economische gronden te toetsen. Ofwel, de businesscase van een nieuw initiatief (is het winstgevend in termen van kamerbezetting / accommodatiebezetting, verwachte omzet etc) kan geen primair toetsingskader vormen, toetsingscriteria kunnen wel gaan over bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Via ruimtelijke sturing kan natuurlijk indirect wel aan*

*economische sturing worden gedaan. Als via een regionaal plan en bijbehorende vlekkenkaart met aantallen accommodaties (gebaseerd op een economische analyse als in onderhavige studie) blijkt dat er weinig 'ruimte' is kan een initiatief worden geweigerd.*

*Op ondernemersniveau gaat het tot slot om vergunningen (denk aan bijvoorbeeld kamerverhuur) maar ook milieuwetgeving, brandveiligheid en openbare orde kunnen een rol spelen.*

*Advies 3: er zijn meerdere typen handelingsperspectieven om gewenste ontwikkelingen vorm te geven. De regio heeft de afgelopen periode een goede mix gevonden tussen mogelijk maken, stimuleren en reguleren. Behoeft bestaat wel aan het inkaderen van deze opties, waarbij uitgangspunten samen worden gedeeld en vastgelegd. Geadviseerd wordt dit ook te doen op basis van de handvatten van dit rapport.*

## 5.2 Naar een set van regionale uitgangspunten

In figuur 5.1 zijn de regionale uitgangspunten weergegeven die volgens BCI en Horwath HTL de basis moeten vormen onder ontwikkelingen en beleid voor de komende jaren. Hieronder worden deze kort toegelicht.

Figuur 5.1 Regionale uitgangspunten voor HTL beleid



### **1 De MRA verstevigt haar positie in de top tien van Europese toeristen- én congressteden**

Amsterdam en de bredere MRA zijn al jaren de populairste bestemming in Nederland voor buitenlandse toeristen, zakelijke reizigers en congressen en staan in Europese benchmarks stevast in de top tien of zelfs in de top vijf. Ook bij binnenlandse toeristen is de MRA populair, met name voor dagtrips naar de steden of vakanties aan de Noorzeekust. De komende jaren wil de MRA deze positie minimaal behouden en waar mogelijk verbeteren. Enerzijds vanuit de overtuiging dat toerisme een belangrijk aandeel vormt van de MRA-economie en anderzijds omdat een goede en uitgebreide toeristische sector ook een belangrijke bijdrage levert aan het woon- en leefklimaat van de Metropoolregio. Het gezamenlijke streven is om op MRA niveau deze positie in stand te houden en te verstevigen.

## ***2 Hiervoor wordt het Hotelbeleid op MRA schaalniveau opgepakt en verbreed naar een HTL beleid***

Om de leidende positie waar te maken is er een duidelijke rol weggelegd voor de overheid. Of het gaat om stimuleren van nieuwe ontwikkelingen, participeren in projecten en evenementen of reguleren en handhaven om excessen tegen te gaan, er zullen onderwerpen blijven waar de overheid een belangrijke rol in heeft. Het uitgangspunt is hierbij om dit vooral lokaal op te pakken maar wel binnen regionale kaders (zoals thans omschreven in dit regionale H(TL) plan. Op deze manier wordt tegemoetgekomen aan zowel de wettelijke bevoegdheden van gemeenten (vastgelegd in regelgeving) en wordt de meerwaarde van regionale samenwerking optimaal benut.

Daarnaast is het van belang om ruimer naar het beleidsterrein te kijken en uit te gaan van een Hotel-Toerisme-Leisure (HTL) beleid. Hotels vormen in dit beleid een belangrijke categorie. Vanwege de uitstraling van hotels en de invloed op stedelijke woonmilieus, de hogere uitgaven in de lokale economie per hotelbezoeker, het belang voor buitenlandse bezoekers en het grotere belang van hotels voor zakelijke bezoekers is de focus van gemeenten op hotels een logische keuze. Maar andere vormen van accommodaties spelen eveneens een belangrijke rol, met name buiten Amsterdam. Hotels vormen weliswaar het grootste individuele segment in de korte vakanties, maar andere vormen van accommodaties spelen ook een belangrijke rol, met name voor de langere vakanties. Daarnaast beïnvloeden alle vormen van accommodaties beslissingen voor nieuwe ontwikkelingen in een gebied. Een geïntegreerd HTL beleid voor de regio is nog niet voorhanden en vormde ook niet de primair opgave van dit onderzoek, maar de uitkomsten van onderhavige studie kunnen hiervoor een belangrijke bouwsteen leveren.

## ***3 De ambitie is om in 2020 9.400 nieuwe hotelkamers te realiseren met een goede regionale spreiding en in samenhang met andere accommodatietypen***

Op basis van de analyses is duidelijk dat Amsterdam de doelstellingen uit 2007 voor 2015 gaat realiseren of benaderen en dat de regio als geheel op MRA niveau in 2015, maar ook in 2020 achterblijft bij de doelstellingen. Tot 2020 ligt de marktruimte in de MRA tussen de 5.500 en 10.500 kamers afhankelijk van hoe de prognoses in de praktijk zullen uitpakken. Omdat de ontwikkelingen zich in rap tempo opvolgen en de toekomst niet te voorspellen valt gecombineerd met de MRA-ambitie is om tot de Europese top te blijven behoren, is het advies van BCI en Horwath om op een middenscenario in te zetten, oftewel 9.400 kamers gemeten vanaf 2012. Aangezien volgens de Hotelmonitor de huidige planvoorraad al naar verwachting zal leiden tot een groei van 8.200 kamers zit de regio als geheel goed op schema. Hiermee wordt de ambitie uit 2007 met ca. 1.000 kamers uitgebreid maar doorgetrokken tot 2020.

*Advies 4: geadviseerd wordt om te koersen op circa 9400 nieuwe kamers in 2020, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar nieuwe vormen van accommodaties en een bredere hotelmarkt.*

Daarbij blijft de ambitie om het aanbod regionaal te spreiden staan. Om deze spreiding vorm te geven is een vlekkenkaart opgesteld (zie verderop in dit hoofdstuk). De vlekkenkaart geeft globaal aan wat de bandbreedte is van de marktruimte voor hotelontwikkeling en biedt ook inzichten in andere vormen van HTL. De MRA regio neemt zich voor door middel van positief stimulerend beleid en projecten de aantrekkelijkheid van de deelregio's te promoten en waar mogelijk te vergroten. Op deze manier wordt het draagvlak voor meer spreiding groter.

*Advies 5: aanbevolen wordt dat de regio door onderlinge afspraken en samenwerking balans- en groeiregio's aanwijst en hier door gezamenlijke inspanning de regionale spreiding mee bevordert*

#### **4 Iedere deelregio werkt hieruit voortvloeiend een eigen actieplan uit in samenhang met het bredere MRA plan**

Om de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de deelregio's te benoemen en er op voor te sorteren werken alle deelregio's een actieplan uit. Een aantal regio's heeft al een hotelplan (Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer) en deze kunnen worden aangescherpt en geconcretiseerd op basis van de kaders die in dit rapport worden beschreven. De analyse van de huidige situatie en de prognoses uit dit rapport kunnen hiervoor als aanzet dienen.

In de actieplannen zal worden uitgewerkt wat de overheden en andere partijen in de deelregio de komende jaren gaan doen om het HTL-beleid in de regio handen en voeten te geven. Welke projecten worden op touw gezet om nieuwe markten aan te boren of huidige

toeristische infrastructuur op te waarderen? Welke slimme combinaties kunnen er gelegd worden tussen verschillende attracties binnen een regio of met attracties in andere regio's? Op dit moment gebeurt dit nog onvoldoende en worden toerisme en leisure nog onvoldoende aan hotels gekoppeld en viceversa.

### ***5 Ontwikkelingen dienen een duidelijke toegevoegde waarde voor de HTL markt in de deelregio's te hebben***

Het uitgangspunt bij nieuwe (hotel-)ontwikkelingen is dat zij een toegevoegde waarde hebben voor de betreffende deelregio of de MRA als geheel. Hierbij is toegevoegde waarde een begrip dat regionaal kan verschillen. Voor de ene regio kan elke uitbreiding of ontwikkeling kansrijk zijn, terwijl in een andere regio dit alleen geldt voor hoogwaardige of innovatieve concepten.

Voorbeelden van toegevoegde waarde:

- Er komt een hotel in een categorie (of regio van herkomst -bv Azië-) die nog onvoldoende is vertegenwoordigd in een deelregio
- Er wordt een attractiepark ontwikkeld die de HTL waarde van de regio vergroot en een positief effect heeft op hotelovernachtingen in een bepaalde regio
- Er vindt een uitbreiding plaats van congresruimte op een strategisch relevante locatie

De vlekkenkaart geeft een eerste kader maar het is duidelijk dat er een breder sturingsmodel zal moeten worden ontwikkeld (zie verder op).

### ***6 Grootschalige ontwikkelingen worden eerst afgestemd in regionaal verband***

Grootschalige ontwikkelingen die invloed hebben op de gehele MRA of een groot deel daarvan worden afgestemd in regionaal verband. Feitelijk is dit niet anders dan er nu al plaatsvindt in de diverse regionale gremia echter, het HTL beleid van de MRA zou vanaf nu ook een relevant kader moeten vormen bij de besluitvorming rond dergelijke ontwikkelingen. Voorbeelden hiervan kunnen onder andere liggen op het gebied van bereikbaarheid (OV, water, weg, lucht), grote infrastructurele of natuurprojecten (bijvoorbeeld de verbreding van de sluis bij IJmuiden) of de ontwikkeling van instituten e.d. (bijvoorbeeld de nieuwe beta-campus of de uitbreidingen van de RAI).

### ***7 Iedere twee jaar wordt gemonitord of de uitgangspunten nog voldoen***

Om de vinger aan de pols te houden en in de gaten te houden of de ambities op koers liggen monitort de MRA nu door middel van de hotelmonitor. Deze monitor geeft inzicht in het aantal gerealiseerde kamers en de resterende marktruimte en of deze nog voldoen aan de veranderde omstandigheden. De huidige hotelmonitor vormt de basis voor deze progress meter, maar richt zich teveel op de *key performance indicators* van de hotelmarkt. Door middel van de Progress meter wordt voor de regio ook inzichtelijk gemaakt wat de invloed is



van trends en ontwikkelingen in de brede HTL-sector en de economie van de MRA. Deze tool kan helpen om de globale vlekkenplannen meer te concretiseren. Aan de hand van de resultaten kunnen indien nodig de actieplannen van de deelregio's worden herbezien of te realiseren kamers worden bijgesteld. De Progress meter meet de voortgang elke twee jaar.

*Advies 6: voorgesteld wordt een MRA HTL progress meter te ontwikkelen die de voortgang van de doelstellingen actief volgt. In de Progress meter worden diverse kwalificaties bijgehouden die verder reiken dan de traditionele performance indicatoren als bezettingsgraad en revenu per room. Kwalificaties worden aangebracht omtrent de ruimtelijke spreiding en de kwaliteit van de voorzieningen en de onderlinge HTL relaties.*

### 5.3 Ruimtelijke uitwerking van de regionale uitgangspunten

De zeven uitgangspunten voor het regionaal beleid zijn niet compleet zonder een ruimtelijke uitwerking van de opgave voor de verschillende deelregio's. De basis voor deze ruimtelijke uitwerking wordt gevormd door de volgende elementen:

- De marktruimte tot 2020
- De huidige realisatie tot 2012
- De verwachte realisatie in 2020
- Het verwachte tekort of overschot in 2020
- De economische kerngebieden in deelregio
- Attracties en recreatiegebieden
- De huidige spreiding van hotels en andere accommodaties

De locaties voor de ontwikkelingen worden beïnvloed door de spreiding van economische activiteiten, attracties en recreatiegebieden en van hotels en andere accommodaties. De omvang en de hoeveelheid van de ontwikkelingen wordt bepaald door de marktruimte, het aanbod en het verwachte tekort of overschot. De aard van de ontwikkelingen ten slotte wordt bepaald door de huidige spreiding van hotels en segmenten en regionale kracht op het gebied van economische clusters of attracties en recreatie.

In de onderstaande tabel, zijn de verschillende factoren nogmaals samengevat en is op basis van deze factoren per regio de doelstelling gekozen, rekening houdend met de berekende bandbreedte voor de marktruimte.

Tabel 5.1 Locatiefactoren met invloed op hotelvraag

Deelgebied	Theoretische marktruimte	Invloed clusters	Invloed locatiefactoren zakelijk	Toeristische invloeden	Doelstelling
Amsterdam	4.038-7.386	+++	+++	+++	6.000
Amstel-Meerlanden-Waterland	872-2.040	++	+++	++	2.700
Haarlem-IJmond	328- 713	+	+	++	350
Gooi en Vechtstreek	98- 232	++	++	++	100
Flevoland	89- 196	++	0	+	150
Zaanstreek	50- 117	+	+	++	100
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<b>5.475-10.684</b>				<b>9.400</b>

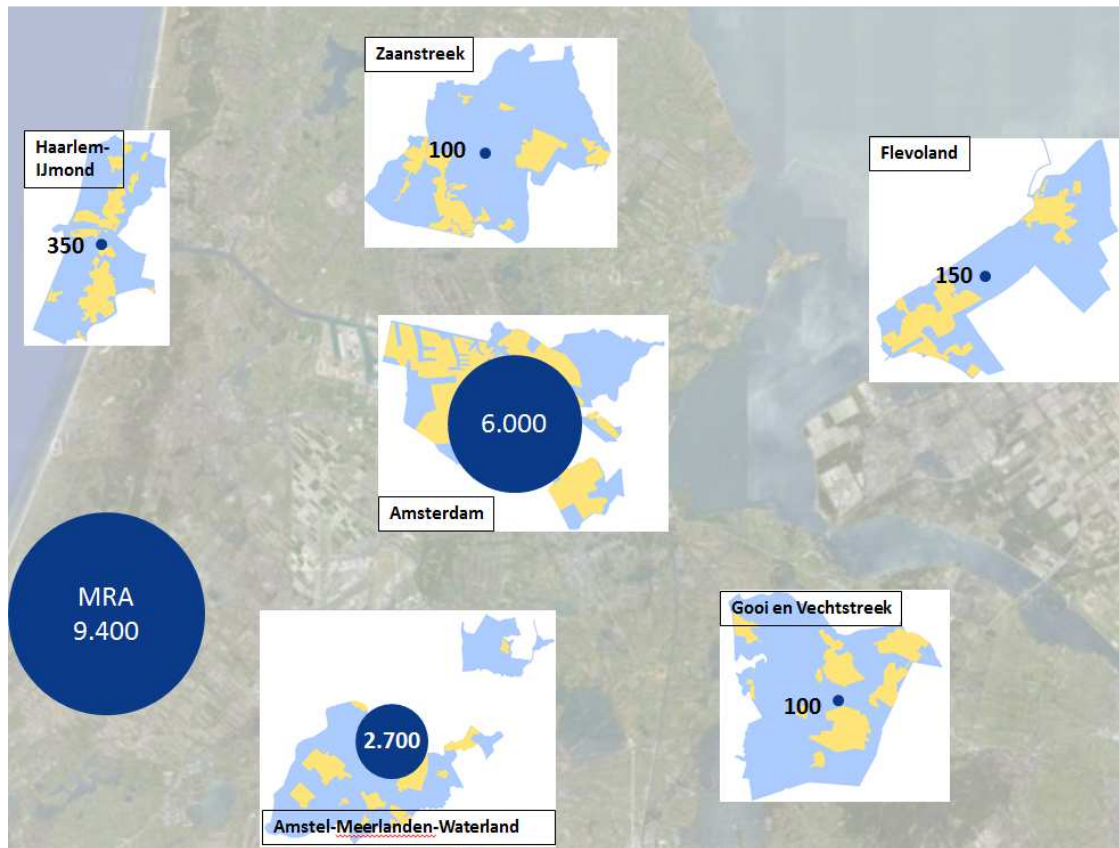
Bron: Horwath HTL / Buck Consultants International

De bepaling van de doelstellingen per deelregio is als volgt tot stand gekomen

- Voor Amsterdam wordt een doelstelling van 6.000 kamers geadviseerd. Dit is licht boven het midden van de theoretische marktruimte. Hiermee kunnen alle bestaande plannen tot 2020 worden gerealiseerd en blijft er nog ruimte voor nieuwe plannen. Tegelijkertijd beperkt de ambitie van regionale spreiding de doelstelling ook.
- Voor Amstel-Meerlanden-Waterland wordt de doelstelling met 2.700 kamers boven de theoretische marktruimte gelegd. De onderbouwing hiervoor is dat deze regio al over een behoorlijke planvoorraad beschikt, er sterke vraaggeneratoren aanwezig zijn (o.a. Schiphol) en dat de consequenties van meer regionale spreiding betekent dat een regio de overloop van Amsterdam moet opvangen. Amstel-Meerlanden-Waterland is hier vanwege de ligging en de bereikbaarheid de meest logische locatie voor. Dit betekent wel dat de regio de komende jaren een ambitieuze doelstelling heeft en dat inspanningen om extra vraag naar de regio te trekken gewenst zijn
- Voor Haarlem-IJmond wordt de doelstelling op 350 kamers gesteld. De regio beschikt weliswaar over de nodige generatoren, maar het aanbod van plannen is relatief klein en afgelopen jaren is slechts 8% groei gerealiseerd.
- Voor de Gooi en Vechtstreek ligt de doelstelling op 100 kamers in 2020. Ook deze regio beschikt over vraaggeneratoren, maar heeft de afgelopen periode 4% groei gerealiseerd. Ook is de regio geen logische locatie voor overloop uit Amsterdam
- Voor Flevoland is de doelstelling met 150 kamers aan de bovenkant van de marktruimte gesteld. De afgelopen jaren is Flevoland met 152% gegroeid.
- Voor de Zaanstreek is de doelstelling 100 kamers in 2020. De afgelopen periode is het aantal kamers in deze regio met 11% gestegen.

Het regionale uitgangspunt van 9.400 kamers tot een spreiding over de MRA die in figuur 5.2 is weergegeven.

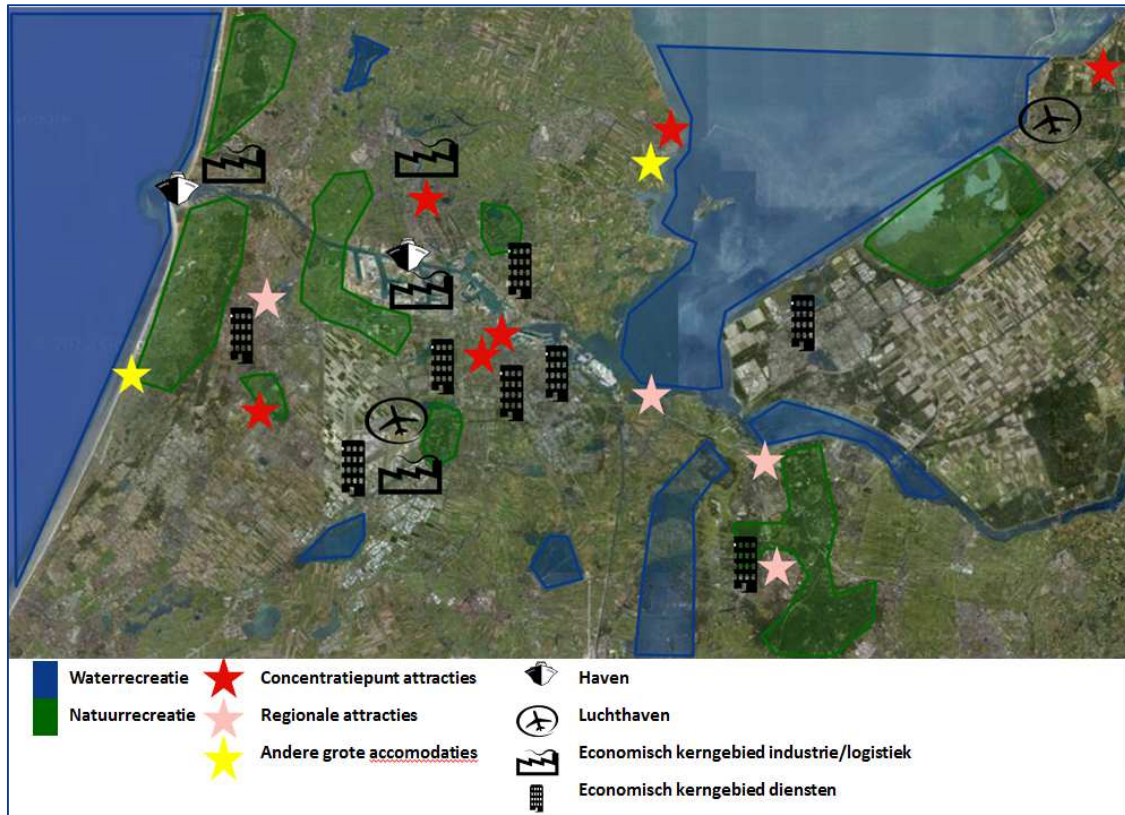
Figuur 5.2 Marktruimte hotels per regio tot 2020



Bron: BCI/Horwath HTL

Tabel 5.1 is ook te vertalen in een regionaal kaartbeeld waar in de verschillende factoren zijn opgenomen. In figuur 5.3 is dit kaartbeeld weergegeven. Deze kaart is de optelsom van de verschillende analyses uit hoofdstuk vier. De concentratie van vraagmotoren rond Amsterdam komt duidelijk terug. Ook blijkt dat alle deelregio's over vraaggeneratoren beschikken, maar dat niet alle deelregio's over zowel zakelijke als toeristische vraagmotoren beschikken. Naast de vraagmotoren zijn ten slotte ook de andere accommodaties op de kaart weergegeven.

Figuur 5.3 Regionale accentenkaart



Bron: BCI/Horwath HTL

**Amsterdam** onderscheidt nu al twee aparte gebieden voor hotelontwikkeling: binnen de ring en daarbuiten. De focus zou voor binnen de ring moeten blijven liggen op een combinatie van zakelijk en leisure en buiten de ring primair op zakelijke gasten gericht uit de sterke concentratie van bedrijvigheid. Lokale kansrijke accenten hierbij zijn de dienstverlening in het zuiden en de creatieve industrie in Amsterdam-Noord.

Voor **Amstel-Meerlanden-Waterland** zijn twee gebieden te onderscheiden. Enerzijds kunnen de deelregio's Amstel en Meerlanden nieuwe ontwikkelingen ophangen aan Schiphol, de sterke ICT en zakelijke dienstverlening en in mindere mate het Flower cluster rond Aalsmeer, en de A4 zone West en ACT voor wat betreft logistiek. Dit gedeelte van de regio ontbeert echte attracties of recreatiegebieden. Wel is aansluiten bij de toekomstige ontwikkeling van Park21 kansrijk. Voor Edam-Volendam is dit een ander verhaal. Hier zou de focus vrijwel compleet op de leisure gasten moeten liggen om de sterke merken (Volendam, Edam, IJsselmeerkust) uit te buiten. Hierbij is wel van belang om het relatief grote aanbod van andere accommodaties zoals het Marinapark mee te nemen in de overwegingen voor nieuwe ontwikkelingen.

**Flevoland** heeft qua ontwikkelgebieden twee gezichten. Enerzijds leent Almere zich voor ontwikkelingen in het zakelijks segment, anderzijds zijn er langs de IJsselmeerkust en in Lelystad (Batavia-stad) mogelijkheden voor het leisure segment.

Voor **Haarlem-IJmuiden** bieden ontwikkelingen rondom de stad Haarlem mogelijkheden voor zowel het zakelijk als het leisure segment. In spelen op de aanwezigheid van de Linnaeushof, de binnenstad van Haarlem en de sterke zakelijke dienstverlening en ICT in Haarlem biedt goede aanknopingspunten voor ontwikkelingen.

**Gooi en Vechtstreek** herbergt twee potentiële gebieden voor ontwikkelingen. Enerzijds bieden de IJsselmeerkust en historische steden van Naarden en Muiden kansen voor ontwikkelingen in het leisure segment. Hilversum heeft ook zeker een toeristische aantrekkingskracht, maar herbergt ook sterke economische clusters die aanknopingspunten bieden voor zakelijke ontwikkelingen. Hiervoor lijkt een gemengde koers dus de meest kansrijke.

Ten slotte is de **Zaanstreek** van oudsher een industriële regio, maar ook één met een sterk toeristisch merk: de Zaanse Schans. Voor de komende jaren lijkt een ontwikkeling primair gericht op de zakelijke markt echter kansrijker, ook doordat de toeristische markt goed bediend wordt en het nabijgelegen Amsterdam het makkelijk maakt om Zaanstad te bezoeken en in Amsterdam te overnachten. Aan haken bij de clusters in Amsterdam Noord, de Haven van Amsterdam en de eigen kracht vormt een sterke basis voor toekomstige ontwikkelingen.

### **Globaal Vlekkenplan**

Uiteindelijk leiden de diverse kaartbeelden en doelstellingen tot een globaal vlekkenplan voor de MRA waarin twee soorten regio's zijn te onderscheiden:

- **Balansregio's:** In deze regio's is er wel ambitie om te groeien, maar in beperkte mate. Belangrijke overwegingen voor ontwikkelingen zijn de bijdrage die ze leveren aan de regionale hotelmarkt
- **Groeiregio's:** In deze regio's is de doelstelling om de bovenkant van de breedtes voor marktruimte op te zoeken.

Om dit vlekkenplan, zoals weergegeven in figuur 5.4, ook regionaal invulling te geven is duidelijk afstemming nodig en samenwerking tussen de verschillende regio's. Hoe hier vorm aan te geven is in de volgende paragraaf uitgewerkt.



Figuur 5.4 Globaal vlekkenplan nieuwe ontwikkelingen MRA tot 2020

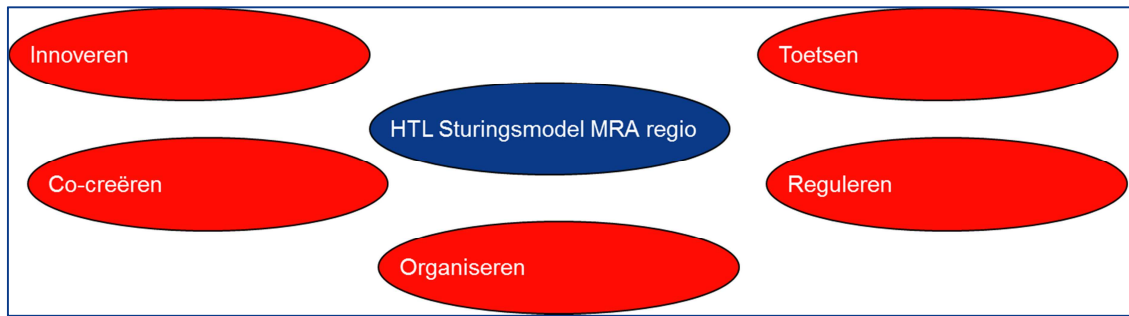


Bron: Buck Consultants International/HTL 2013

## 5.4 Naar een sturingsmodel voor de MRA

Op basis van de regionale uitgangspunten en het hieruit voortvloeiende vlekkenplan kunnen de verschillende deelregio's in de MRA de basis van het HTL-beleid in de komende jaren vormgeven. Belangrijk hierbij is de wijze waarop keuzes kunnen plaatsvinden. Opgemerkt wordt dat het begrip sturing hier breed geïnterpreteerd dient te worden, het gaat ook om faciliteren en co-creëren. Hiervoor is het onderstaande model ontwikkeld.

Figuur 5.5 Sturingsmodel MRA-regio



Bron: Buck Consultants International/HTL 2013

Aan de rechterzijde staan de meer juridisch-planologische opties die het mogelijk maken om aan een bepaalde ontwikkeling of voorgenomen initiatief mee te werken (of niet) gegeven de kaders en uitgangspunten die zijn geformuleerd.

Aan de linkerzijde staan de meer pro-actieve opties om ontwikkelingen mogelijk te maken samen met de marktpartijen. Uiteraard is het ook belangrijk om het een en ander goed te organiseren. Hieronder lichten we de opties toe met daarbij de ter beschikking staande instrumenten.

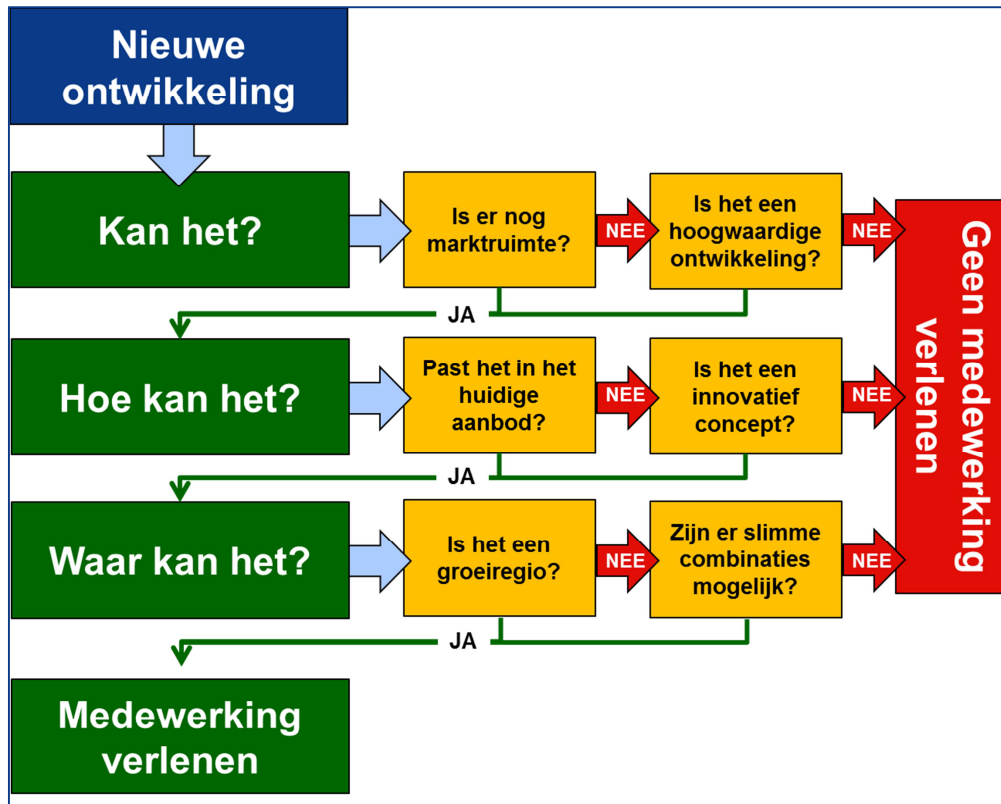
- 1 Een verzoek om toestemming voor een nieuwe ontwikkeling → **Toetsen**
- 2 Handhaven of reguleren van ongewenste verschijnselen → **Reguleren**
- 3 Projecten of programma's om een impuls te geven aan de HTL-markt → **Innoveren**
- 4 Nieuwe faciliteiten of toeristische infrastructuur ontwikkelen → **Co-creëren**
- 5 Onderwerpen die het lokale of deelregio-niveau ontstijgen → **Organiseren**

De vijf verschillende taken worden hieronder verder uitgewerkt met concrete aanbevelingen

### **Toetsen**

Bij verzoeken om toestemming voor een nieuwe ontwikkeling is kan onderstaand toetsingskader een richtlijn zijn. Hiermee kan een overheid een nieuwe ontwikkeling tegen het licht houden volgens een soort van verkeerslichten aanpak. Als het stroomschema tot 'rood' leidt dan is het geen geschikte ontwikkeling voor de gemeente. De regionale marktruimte als uiteengezet in de regionale uitgangspunten en het vlekkenplan vormen de basis van de speelruimte.

Figuur 5.6 Toetsingskader nieuwe ontwikkelingen



Bron: Buck Consultants International / HTL 2013

*Advies 7: voorgesteld wordt het toetsingsmodel als uitgangspunt te hanteren bij het beoordelen van nieuwe initiatieven rekening houdende met de regionale uitgangspunten en de vlekkenkaart.*



## **Reguleren**

Zowel bij gewenste als ongewenste ontwikkelingen en of er wel of geen medewerking wordt verleend moeten dezelfde procedures worden doorlopen en moeten afwijkingen van bestaande regels (als die eenmaal zijn vastgelegd in een bestemmingsplan) gemotiveerd worden. Bij gewenste ontwikkelingen mogelijk maken is dit eenvoudiger dan om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Hieronder zijn drie mogelijke casussen benoemd:

**Een gemeente krijgt een aanvraag binnen voor een ongewenste nieuwe ontwikkeling op een locatie waar die volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan**

Of

**Een gemeente krijgt een aanvraag binnen voor een ongewenste nieuwe ontwikkeling op een locatie waar die volgens het bestemmingsplan wel is toegestaan**

Of

**Een gemeente krijgt een aanvraag binnen voor een nieuwe ontwikkeling die niets toevoegt aan het bestaande aanbod**

Afwijken van beleidsregels is zeer goed mogelijk, afwijken van regelgeving (zoals bijvoorbeeld vastgelegd in bestemmingsplannen) is minder goed mogelijk. Als nu in bestemmingsplannen ruimte voor hotelontwikkelingen wordt geboden is het vrijwel niet mogelijk om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Hiervoor is aanpassing van het bestaande beleid nodig. Bepalingen over wat wel en wat niet in een bepaald gebied mag kunnen op meerdere niveaus geregeld worden.

Een regionaal beleidskader kan dienen als basis voor de goedkeuring van nieuwe plannen in een gebied. Initiatiefnemers die in die regio een project willen starten zullen hiermee worden geconfronteerd. Gemeenten kunnen via het bestemmingsplan een activiteit toestaan of weigeren. Het regionale plan is dan zoals we dat noemen zwaarwegend. Voorwaarde is dat de gehele regio zich achter het regionale plan schaaft. Indien dit niet het geval is kan ook met enkele gemeenten worden gestart. Gezien de dominante positie van Amsterdam zal deze gemeente zich te allen tijde achter het regionale plan moeten scharen omdat anders de basis wordt ondermijnd.

*Advies 8: voorgesteld wordt het regionale plan (onderhavig) en de uitwerkingen daarvan in een vroegtijdig stadium juridisch planologisch te laten toetsen. Dit geeft tijdig inzicht in de exacte handelingsopties van overheden op lokaal niveau.*

Een regionaal plan kan via het aangeven van aantallen per deelregio ook dienen als kader om in een bepaalde regio een maximaal aantal accommodaties toe te staan. Dit dient dan in het bestemmingsplan goed te worden uitgewerkt door middel van een toetsingskader.

Het is dan ook goed denkbaar dat er een toetsingskader komt voor nieuwe initiatieven in bepaalde gebieden, primair om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, minder om een initiatief op economische gronden te toetsen. Ofwel, de businesscase van een nieuw initiatief (is het winstgevend in termen van kamerbezetting / accommodatie bezetting, verwachte omzet etc) kan geen primair toetsingskader vormen, maar toetsingscriteria kunnen wel gaan over bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Via ruimtelijke sturing kan natuurlijk indirect wel aan economische sturing worden gedaan. Als via een regionaal plan en bijbehorende vlekkenkaart met aantallen accommodaties (gebaseerd op een economische analyse als in onderhavige studie) blijkt dat er weinig 'ruimte' is kan een initiatief worden geweigerd.

Op lokaal niveau is in principe alles mogelijk. Daarmee wordt bedoeld dat een gemeente een bestemmingsplan te allen tijde kan wijzigen op een zodanige wijze dat de gewenste ontwikkeling plaatsvindt. Wel is het zo dat een eenmaal toegestane activiteit weer omdraaien en of terugdraaien zal leiden tot planschade en dus negatieve financiële consequenties voor de gemeente in kwestie. In een bestemmingsplan waar bepaalde activiteiten nog niet zijn vastgelegd kunnen deze nader worden omschreven in de gewenste richting.

In geval van bijvoorbeeld het transformatievraagstuk van kantoren naar hotels geldt dat indien de MRA dat voor bepaalde gebieden een halt zou willen toeroepen, dan is dat wel mogelijk maar met een overgangperiode van een paar jaar.

## **Organiseren**

Uit de voorstellen voor een regionaal HTL-beleid komen diverse taken en rollen naar voren die ook op regionaal schaalniveau geregeld zouden moeten worden. Het gaat hierbij niet om het verplaatsen van bevoegdheden (dat is ook niet wenselijk) maar wel om het afstemmen van ontwikkelingen, richtingen en visies en het koppelen van initiatieven en projecten uit de verschillende regio's.

Opgemerkt wordt dat tijdens het onderzoek naar voren is gekomen dat de deelregio's onvoldoende op de hoogte zijn van elkaars ontwikkelingen en de speelruimte die aanwezig is

om bepaalde aanvragen en of initiatieven te kunnen plaatsen. Gezien ook het belang van de brede HTL sector voor de komende jaren en de enorme potenties die de MRA regio biedt moet hier niet te vrijblijvend over worden gedacht.

Om dit vorm te geven wordt dan ook geadviseerd een Regionaal Adviesteam HTL-beleid in het leven te roepen. In navolging van het succes van de Hotelloods Amsterdam zou het adviesteam zich bezig moeten houden met adviezen geven over die onderwerpen binnen het Hotelbeleid die de HTL-sector in de MRA regiobreed beïnvloeden. Het adviesteam is eigenlijk een platform van waar uit een regionale hotelloods kan opereren, omdat het zich bezighoudt met de volle breedte van HTL-beleid, en niet alleen met hotels. De toeristische sector draagt substantieel bij aan de economie van de MRA en verdient een integrale aanpak.

Daarnaast kan het Adviesteam ook fungeren als een soort 'peer-review' commissie voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Gemeenten kunnen het Adviesteam om advies vragen bij het beoordelen van ontwikkelingen die de lokale schaal overstijgen of die moeilijk te beoordelen zijn. Het adviesteam krijgt geen wettelijke taak maar wel een adviserende taak. Juist door het opstellen van regionale uitgangspunten vergezeld van een vlekkenkaart en de gemeenschappelijke uitspraak op bestuurlijk niveau dit als leidraad te gebruiken kan het adviesteam kracht geven om de ontwikkelingen te volgen. Het team is ook het orgaan om de progress meter bij te houden en bestuurders te rapporteren en adviseren.

Concluderend:

Voor wat betreft de samenstelling en taken van een adviesteam zouden de volgende richtlijnen moeten gelden:

- Maximaal zeven personen, om de slag- en daadkracht te bewaren
- De hotelloods Amsterdam of een eventuele regionale hotelloods zou hierin plaats moeten nemen
  - Ambtelijke afvaardiging (één per deelregio) van wie één persoon de manager/coördinator en het bestuurlijk aanspreekpunt is
- Één a twee onafhankelijke experts (planoloog/jurist en vastgoed-/hotelexpert) op afroep om op complexe dossiers te adviseren.
- Taken
  - Bestuurlijke adviezen
  - Platform voor afstemming tussen deelregio's en afspraken over balans- en groeiregio's
  - Volgen trends en ontwikkelingen in de brede HTL sector en daar zo nodig op inspelen door middel van adviezen
  - Ondersteuning van deelregio's bij uitvoering van HTL-beleid
  - Uitwerken van producten/regionale handvatten (vlekkenkaarten, progress meter)

*Advies 9: stel een regionaal adviesteam samen met als doel meer afstemming te bereiken tussen de deelregio's en de voortgang actief te monitoren .*

### **Innoveren**

Innoverend beleid krijgt vorm door de individuele Actieplannen Hotellerie, Toerisme en Leisure voor de deelregio's en de verbindingen en crossovers daartussen te benoemen in regionaal overleg. Door budget vrij te maken voor het gezamenlijk organiseren van nieuwe evenementen kan op een gerichte manier gestuurd worden op de spreiding van de vraag. Om deze ontwikkeling te financieren kan gedacht worden aan de inzet van de opbrengsten uit de toeristenbelasting.

Kansrijke bestaande en nieuwe voorbeelden van innoveren kunnen bijvoorbeeld zijn:

- Het project Amsterdam Bezoeken Holland Zien 2.0
- Meer gebruik maken van Social media, of gratis apps ontwikkelen met het toeristisch aanbod per regio
- Lokale ondernemers faciliteren bij interessante projecten

### **Co-creëren**

Bij co-creëren gaat het om de ontwikkeling van nieuwe faciliteiten of toeristische infrastructuur. Dit zal vanwege de regionale impact altijd in samenwerkingsverband tussen meerdere gemeenten en regio moeten gebeuren en er zal bij voorkeur ook gebruik gemaakt moeten worden van PPS-constructies om marktpartijen hierbij te betrekken. Een voorbeeld van een co-creatie ontwikkeling is Park 21 in Haarlemmermeer.

## **Instrumenten**

Onderstaand tot slot een overzicht van mogelijke instrumenten die kunnen worden toegepast om het beleid daadwerkelijk vorm te geven:

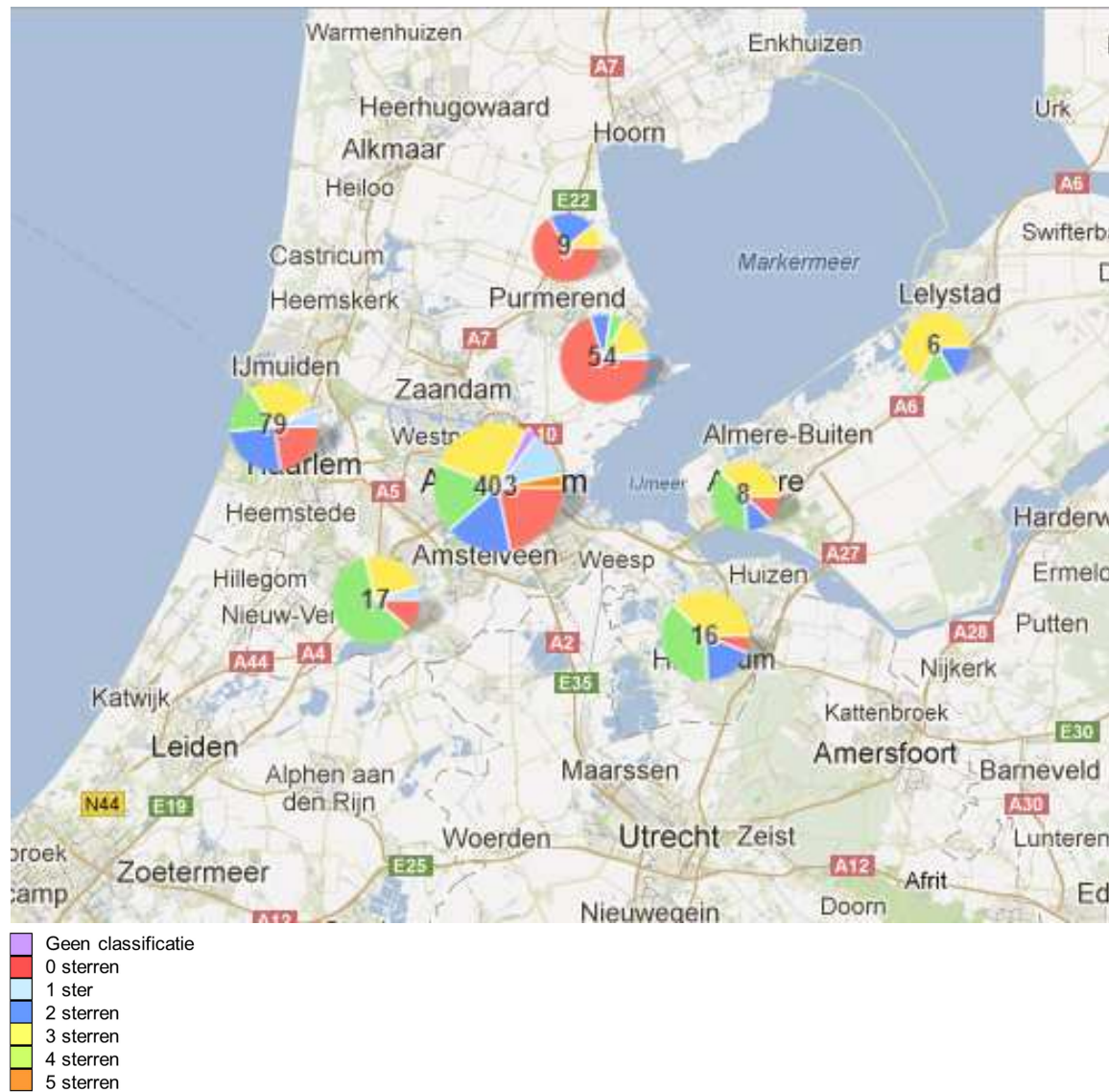
- Het maken van een regionale visie (visiedocument dat zwaarwegend meetelt bij het beoordelen van lokale initiatieven)
- Het uitdragen van gezamenlijke uitgangspunten om dit SMART te maken en te bepalen wat de marktruimte kwantitatief is en welke uitgangspunten worden gehanteerd
- Het maken van een vlekkenkaart om de ruimtelijke spreiding op hoofdlijnen vast te leggen
- Een Progress meter om de vorderingen kwantitatief en kwalitatief in kaart te brengen
- Een toetsingskader om ontwikkelingen via een verkeerslichten model te toetsen
- Een adviesteam
- Het inzetten van RO instrumenten die uiteindelijk wetgevend zijn (bestemmingsplan, Wabo, wet RO maar ook wetgeving rondom openbare orde milieu en veiligheid)
- Het inzetten van subsidies voor innovatieve concepten zoals duurzame gebouwen, zorgconcepten en dergelijke. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor arbeidsmarktsubsidies, stimuleringsubsidies of veilig ondernemen

Uit de analyse bij de optie reguleren bleek in principe alles mogelijk is maar dat het inkaderen hiervan (via regionale plannen, vlekkenkaarten, uitgangspunten en toetsingskaders) duidelijke richtingen aangeeft waarlangs het gewenste beleid zijn vruchten zal gaan afwerpen.

*Advies 10: geadviseerd wordt het sturingsmodel op hoofdlijnen regionaal vast te leggen in beleid en dit te vertalen naar bestemmingsplannen op basis van de regionale accenten*

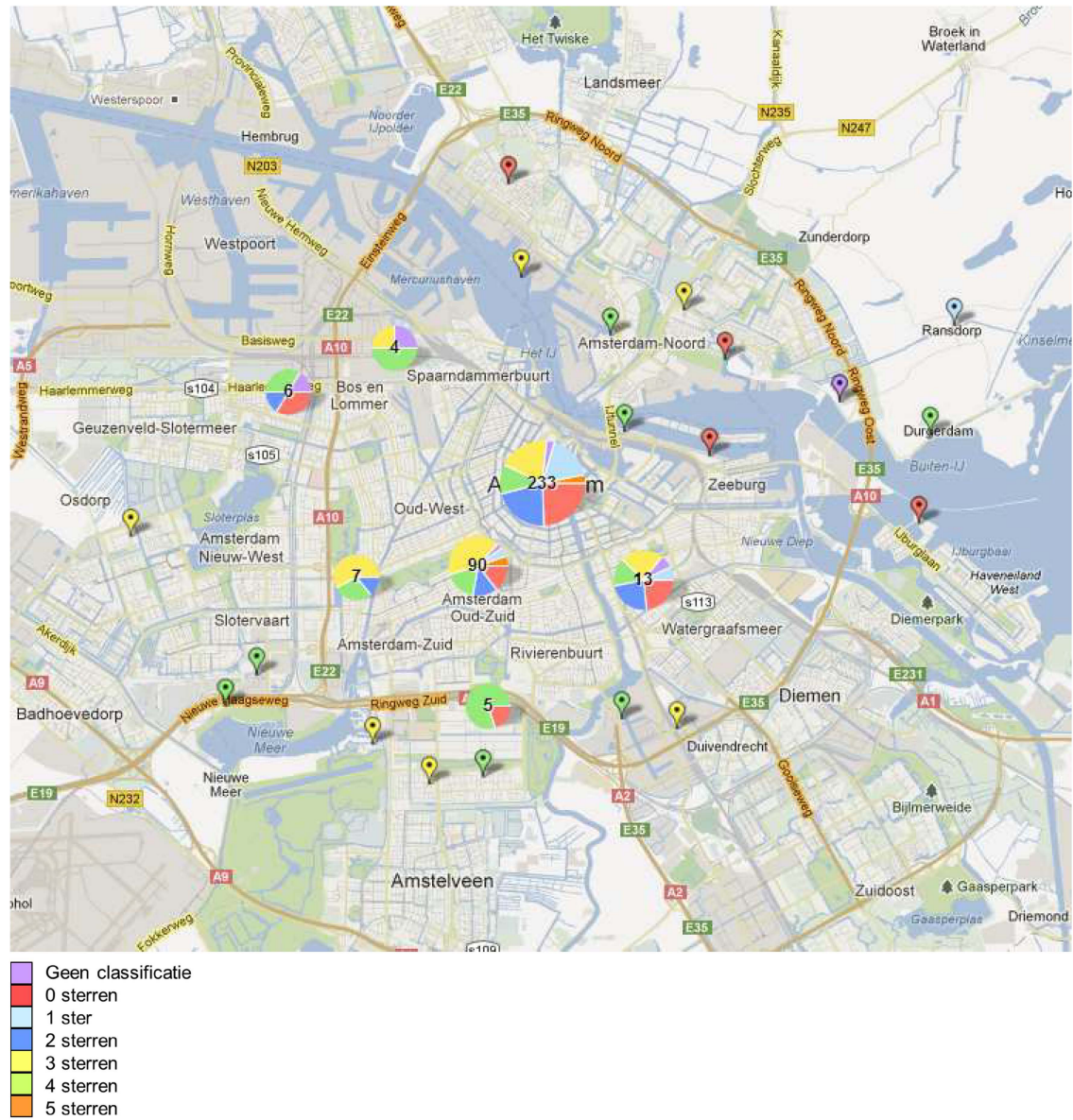
# Bijlage 1 Hotelaanbod MRA

Figuur 1 Hotelaanbod MRA naar classificatie

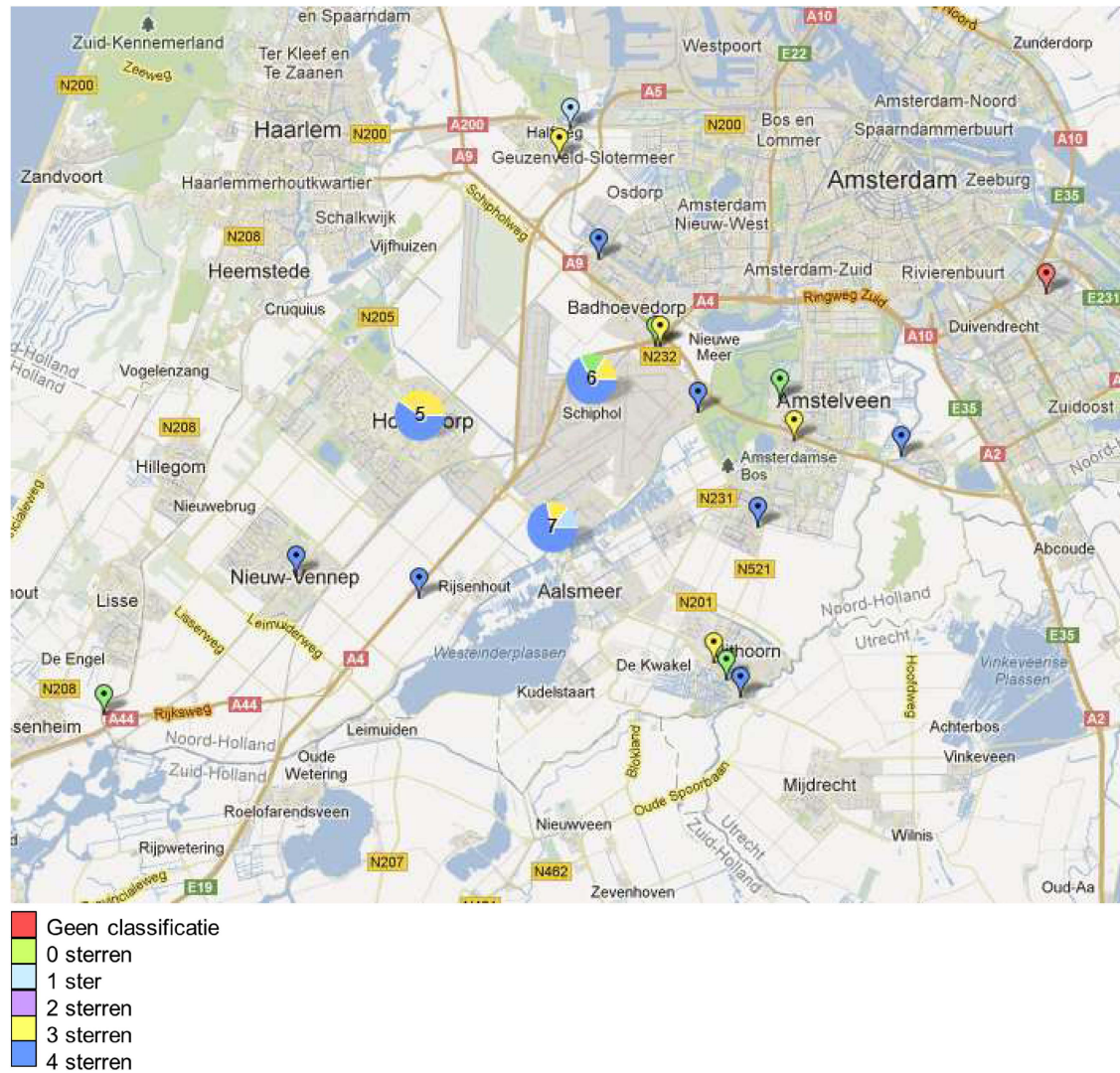




Figuur 2 Hotelaanbod Amsterdam naar classificatie

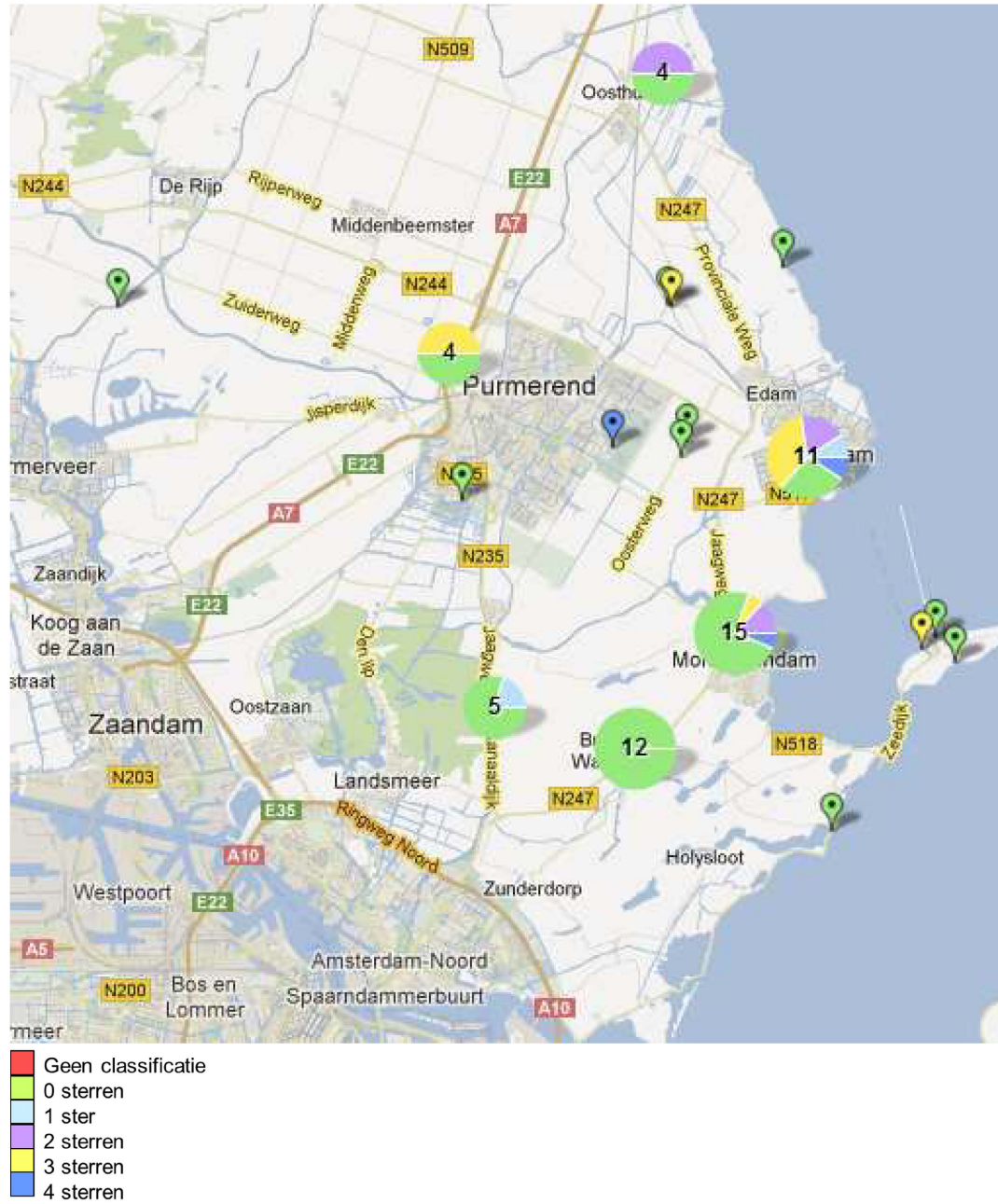


Figuur 3 Hotels Amstel-Meerlanden- naar classificatie

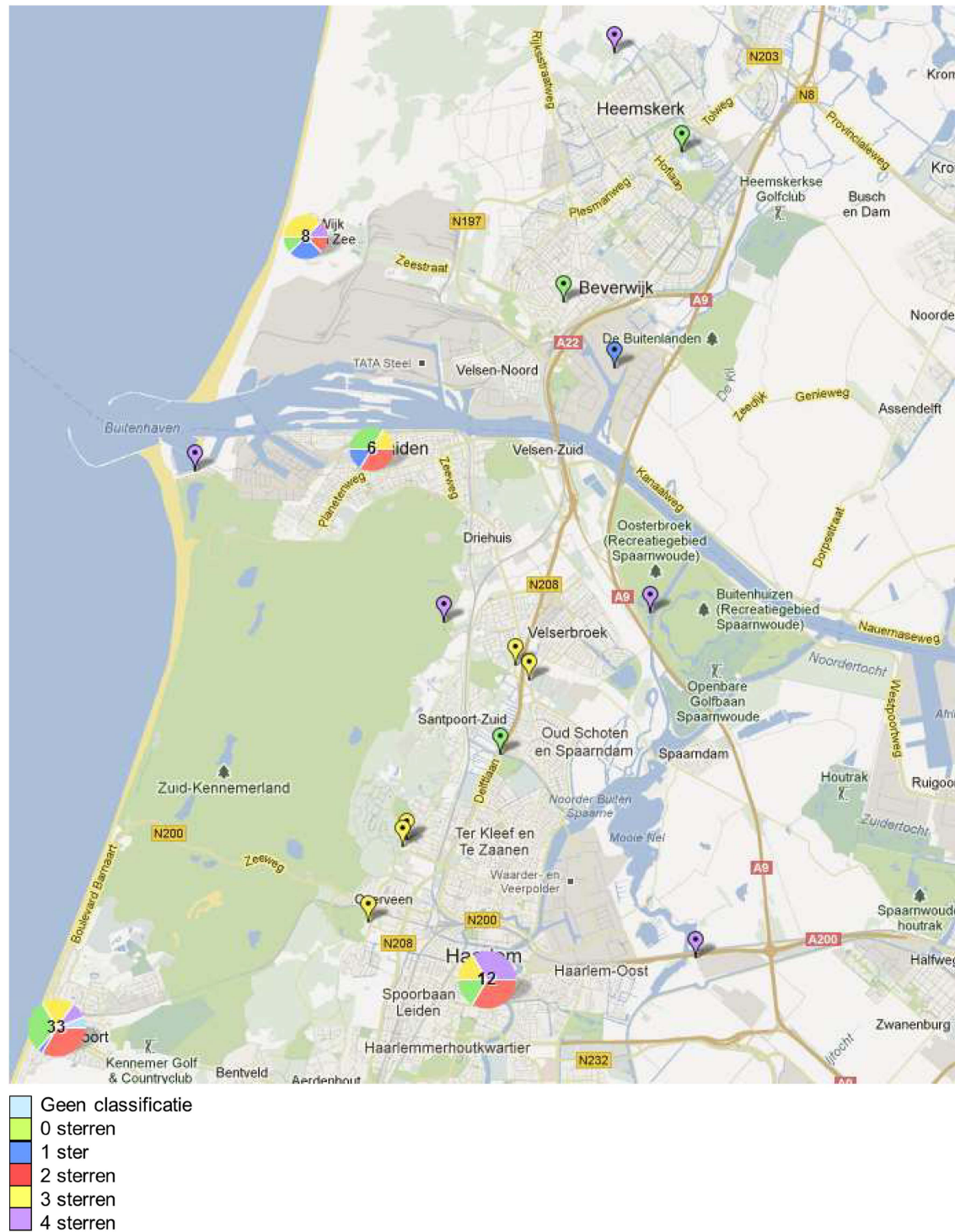




Figuur 4 Hotels Waterland naar classificatie



Figuur 53 Hotels Haarlem-IJmond naar classificatie





Figuur 6 Hotels Gooi- en Vechtstreek naar classificatie

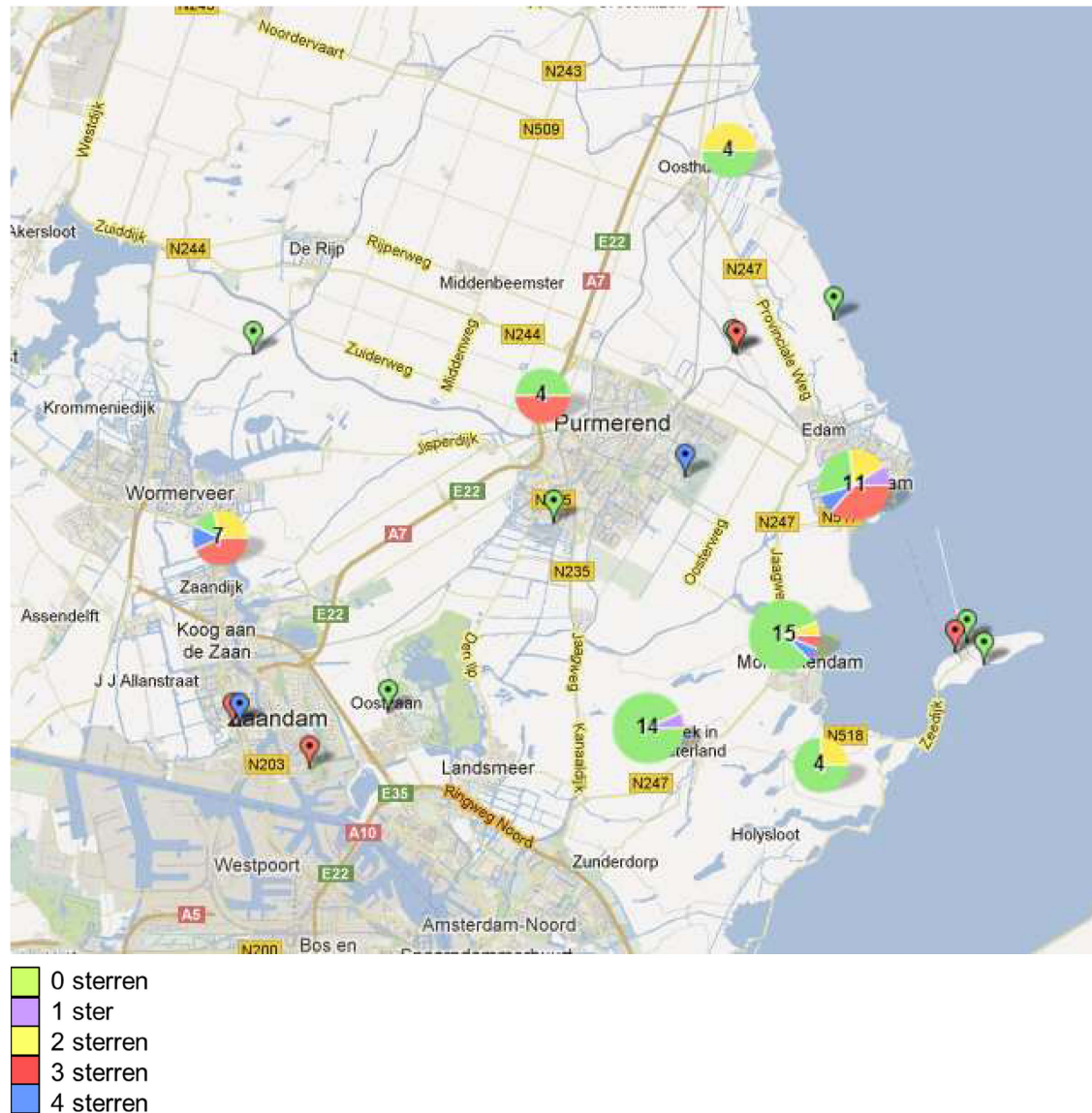


Figuur 7 Hotels Flevoland naar classificatie



- 0 sterren
- 2 sterren
- 3 sterren
- 4 sterren

Figuur 84 Hotels Zaanstreek (inclusief Waterland) naar classificatie



## Bijlage 2

# Attracties en bezoekers MRA

<b>Deelgebied</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Naam</b>	<b>Bezoekers 2011</b>
Amsterdam	Amsterdam	Rondvaartboten Amsterdam	3,000,000
		Van Gogh Museum (Museumkwartier)	1,600,300
		Natura Artis Magistra	1,261,000
		Anne Frank Huis	1,104,233
		Rijksmuseum Amsterdam (Museum- kwartier)	1,010,000
		Madame Tussauds	660,000
		Amsterdam Diamond Group	622,000
		Science Center NEMO	550,000
		Jaap Eden ijsbanen	550,000
		Sexmuseum Amsterdam 'Venustempel'	537,000
		Heineken Experience	500,000
		Holland Casino Amsterdam	500,000
		Hermitage	335,000
		Amsterdam Museum/ Willet-Holthuysen	240,000
		FOAM Fotografiemuseum Amsterdam	210,500
		Koninklijk Paleis Amsterdam	200,500
		Museum het Rembrandthuis	200,450
		Koninklijk Paleis op de Dam	200,000
		Ajax Experience	200,000
		Nieuwe Kerk Amsterdam	185,000
		Tropenmuseum	183,000
		Het Scheepvaartmuseum	178,000
		Oude Kerk Amsterdam	161,000
		Scheepvaartmuseum	150,000
		The Amsterdam Dungeon	140,000
		Stedelijk Museum (Museumkwartier)	138,720
		Joods Historisch museum (Joods Cultu- reel Kwartier)	131,470
Hash Marihuana & Hemp Museum	100,000		
Allard Pierson Museum	81,000		



		Museum van Loon	73,000
		Museum Ons' Lieve Heer op Solder	69,000
		Tassenmuseum Hendrikje	67,099
		Eye Film Instituut Nederland	66,000
		Verzetmuseum	61,121
		Portugese Synagoge Amsterdam (Joods Cultureel Kwartier)	55,419
		Woonbootmuseum	45,000
		Hollandsche Schouwburg (Joods Cultureel Kwartier)	40,791
		Huis Marseille	35,000
		Bijbels Museum	33,000
		Museum Het Schip	17,000
Amstel- Meerlan- den- Waterland	<i>Haarlemmermeer</i>	Historisch Museum Haarlemmermeer	11,316
	<i>Waterland</i>		
	<i>Edam-Volendam</i>	Palingsound Museum	50,000
		Volendams Museum	
		De Visafslag Volendam	
		Foto de Boer Volendam	
	<i>Aalsmeer</i>	Tuinbouwmuseum Historische Tuin Aalsmeer	
	<i>Amstelveen</i>	Cobra Museum	41,500
		Electrische Museumtram Amsterdam	
		Museum Jan van der Togt	
	<i>Uithoorn</i>		
	<i>Purmerend</i>	Purmerends Museum	
	<i>Zeevang</i>		
	<i>Landsmeer</i>		
<i>Ouder-Amstel</i>			
Haarlem- IJmond	<i>Zandvoort</i>	Zandvoorts Museum	
		Circuit Park Zandvoort	
	<i>Haarlem</i>	Teylers Museum	127,512
		Frans Halsmuseum (+ hallen)	118,956
		Grote of Sint Bavokerk	99,370
		Stadsschouwburg Haarlem	70,797
		Philharmonie Haarlem	65,011
		Vishal	58,638
		Het Dolhuys	42,898
		Toneelschuur Haarlem	41,006
		Archeologisch Museum	21,000
		Historisch Museum Haarlem	11,316
		ABC-Architectuurcentrum	14,297

	<i>Velsen</i>	Ijmuidense Rondvaart Maatschappij	
		Snowplanet	
	<i>Beverwijk</i>	De Bazaar	50,000
		Museum Kennemerland	1,966
	<i>Bloemendaal</i>		
	<i>Heemskerk</i>		
	<i>Heemstede</i>	Linnaeushof	300,000
	<i>Uitgeest</i>		
Gooi en Vechtstreek	<i>Hilversum</i>	Beeld en geluid	210,000
	<i>Wijdmeren</i>		
	<i>Huizen</i>		
	<i>Bussum</i>		
	<i>Muiden</i>	Muiderslot	114,147
	<i>Blaricum</i>		
	<i>Weesp</i>		
	<i>Naarden</i>	Het Nederlands Vestingmuseum	109,307
		Comenius Museum	8,273
	<i>Laren</i>	Singer Laren	17,279
	Geologisch Museum Hofland		
Flevoland	<i>Almere</i>	Schouwburg Almere	92,772
	<i>Lelystad</i>	Bataviastad	2,250,000
		Aviodrome Lelystad	150,000
		Agora Theater Lelystad	
Zaanstreek	<i>Zaanstad</i>	Openluchtmuseum de Zaanse Schans	900,000
		De Zaanse Molen (+ molens)	230,106
		Zaantheater	
	<i>Wormerveer</i>		
	<i>Beemster</i>		
	<i>Oostzaan</i>		