



**Buck
Consultants
International**



Horwath HTL™

Management samenvatting On- derzoek Hotelbeleid MRA

**Uitgevoerd in opdracht van:
Metropoolregio Amsterdam**

Buck Consultants International/Horwath HTL
Nijmegen/Hilversum, april 2016

Inleiding

Dit document bevat de managementsamenvatting voor het onderzoek naar het hotelbeleid van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) dat BCI en Horwath HTL in de periode februari – april 2016 hebben uitgevoerd. Bij dit document horen een aantal bijlagen. Bijlage 1 is een PowerPoint bestand met daarin de onderliggende cijfers gepresenteerd in grafieken en tabellen. Bijlage 2 bevat een verklarende lijst van begrippen. Daarnaast zijn er per MRA-regio en gemeente factsheets opgesteld die in één oogopslag een overzicht geven van de uitkomsten per gemeente. Deze zijn als aparte bestanden ter beschikking gesteld aan de opdrachtgever.

Het Platform Regionaal Economische Samenwerking (PRES) van de MRA is bezig met een visie op het hotelbeleid. Hiervoor is uniform en adequaat onderzoeksmateriaal nodig. Het doel van dit onderzoek is dan ook om bouwstenen aan te leveren voor deze visie. Het betreft vooral een analyse van aanbod en vraag en de match hiertussen.

Methodiek



In bovenstaand schema is de aanpak schematisch weergegeven. Het onderzoek bestaat uit een analyse van het aanbod, de vraag, de match daartussen en marktontwikkelingen. Daarnaast is in beeld gebracht wat de gevolgen voor de toekomstige ontwikkelingen van hotels in de MRA en de verschillende regio's zijn. Om de resultaten te toetsen zijn ook diverse gesprekken met marktpartijen gevoerd.

Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de meest recente cijfers van CBS, OIS Amsterdam, de eigen databases van Horwath HTL, de hotelmonitor en recente onderzoeken. Bij de verzameling en analyse van de gegevens moeten nog een paar kanttekeningen gemaakt worden:

- Meerdere gegevens zijn of waren niet beschikbaar op gemeentelijk of regionaal niveau buiten Amsterdam. Daardoor is het soms niet mogelijk een verbijzondering of verdieping aan te brengen

- Er is aan alle gemeenten gevraagd om de gegevens in de hotelmonitor te updaten. Hier is goed gehoor aan gegeven. Voor gemeenten waar geen reactie van is gekomen zijn we uitgegaan van de meest recente gegevens (oktober 2015)

De cijfers zijn zoveel mogelijk uniform gepresenteerd, maar vanwege beperkingen in de beschikbare data zijn de resultaten in de bijgaande rapportage op twee manieren gepresenteerd.

- De indeling die het PRES hanteert en die voor de hotelmonitor wordt gebruikt. Hierin zijn er zeven regio's: Almere Lelystad; Amstelland en de Meerlanden; Amsterdam; Gooi- en Vechtstreek; Zaanstreek Waterland; Zuid-Kennermerland en IJmond
- De indeling die OIS en het CBS hanteren. Hierin is Zuid-Kennermerland en IJmond gesplitst in Regio Haarlem en IJmond en is Waterland toegevoegd aan Amstelland en de Meerlanden in plaats van aan Zaanstreek.

Aanbodanalyses

Door middel van de aanbodanalyses zijn de ontwikkeling van de hotels in de afgelopen jaren en de op stapel staande ontwikkelingen van nieuwe hotels in de MRA in kaart gebracht. Bij deze analyses horen sheets 4 t/m 21 uit bijlage 1.

Historische ontwikkeling

Het aantal hotelkamers in de MRA is in de periode 2012-2015 sterk gegroeid. Er zijn in de MRA bijna 6.000 hotelkamers bijgekomen. Dit is een groei van 17%, wat meer dan dubbel het Nederlands gemiddelde is. De groei concentreert zich in absolute zin in Amsterdam en Haarlemmermeer, maar relatief is het aandeel van Amsterdam de afgelopen jaren met 2% toegenomen naar 71,5% van de hotelkamers in de MRA. Deze tendens is ook de afgelopen 10 jaar (2005-2015) waar te nemen. De groei van het aantal kamers in Amsterdam lag met 5% duidelijk boven die van de MRA (4,2%, 2,8% voor de MRA exclusief Amsterdam) en Nederland (2,3%).

Het aantal kamers is in alle segmenten* gegroeid, maar het 3-sterren segment is het hardst gegroeid. Dit hangt samen met dat dit segment zich met name in Amsterdam concentreert. Voor de MRA geldt dat er relatief meer 4-5 sterren kamers zijn dan landelijk. Dit is het sterkst in Haarlemmermeer. Dit kan een gevolg zijn van meer zakelijk toerisme in de MRA maar ook van het feit dat de MRA de meest complete hotelmarkt van Nederland is en alle segmenten vertegenwoordigd.

De meeste kamers en hotels concentreren zich rond Amsterdam Centrum, met geleidelijk meer spreiding naar de buitenwijken en de rest van de MRA. Schiphol herbergt ook een concentratie van hotels en kamers.

Toekomstige ontwikkeling

Op dit moment bevat de Hotelmonitor bijna 200 bekende initiatieven in verschillende fasen van concreetheid*. Meer dan de helft daarvan (107) bevinden zich in Amsterdam. Van veel

van de initiatieven is nog niet bekend in welk segment deze zullen gaan thuis horen, maar voor de bekende initiatieven geldt dat meer dan de helft in het hogere segment zit (4-5 sterren).

De helft van de initiatieven betreft nieuwbouw en in bijna 40% van de gevallen gaat het om transformatie (meestal van kantoorpanden). In slechts 11% van de gevallen gaat het om uitbreiding. De transformatie concentreert zich in Amsterdam (63%) en in mindere mate in Haarlemmermeer (15%) en Zuid-Kennemerland en IJmond (9%).

De initiatieven zijn in Amsterdam gemiddeld genomen concreter dan in de rest van de MRA. Tweederde bevindt zich in de laatste twee fasen (Plek en Project) terwijl dat in de rest van de MRA maar om 40% gaat. In de eerste fase (Idee) zijn twee keer zoveel initiatieven in de rest van de MRA als in Amsterdam. Bijna de helft daarvan is in Amstelland-Meerlanden en rond de 45% in Haarlemmermeer.

Op basis van de aannames voor realisatiekansen in de hotelmonitor staat er per regio de volgende groei van het aan bod te verwachten. Ook hieruit blijkt weer dat het grootste deel voor rekening van Amsterdam komt. Opvallend is wel dat de gemiddelde omvang van de nieuwe hotels in drie regio's beduidend lager ligt. In de bijlage is ook te zien dat dit voor Amsterdam Centrum geldt. Een mogelijke verklaring is dat het hier minder om ketens gaat en meer om gespecialiseerde hotels.

Regio	# initiatieven	Totaal kamers	Kamers/ initiatief	Verwachte realisatie
Almere Lelystad	8	885	111	166
Amstelland en de Meerlanden	45	7127	158	2180
Amsterdam	107	13442	126	6542
Gooi- en Vechtstreek	8	552	69	249
Zaanstreek Waterland	16	1002	63	265
Zuid-Kennemerland en IJmond	14	992	71	298
<i>MRA excl. Amsterdam</i>	<i>91</i>	<i>10558</i>	<i>114</i>	<i>2965</i>
MRA totaal	198	24000	121	9700

De segmenten van de initiatieven blijken in bijna de helft van de gevallen nog niet vast te staan. Van de initiatieven waar dat wel van bekend is blijkt dat de meeste kamers in de 3- en 4 sterren segmenten bijgebouwd zullen worden. Opvallend is dat in de regio de meeste initiatieven 4-sterren zijn (en dan met name geconcentreerd in Haarlemmermeer).

Conclusies

- Blijvend sterke groei van het aantal kamers, zowel in Amsterdam als de andere regio's
- Amsterdam blijft dominant en deze positie wordt alleen maar sterker
 - Aandeel van Amsterdam in het kameraanbod is gestegen
 - Amsterdam verantwoordelijk voor het grootste deel van de groei
 - Amsterdam heeft de meeste initiatieven en ze zijn het meest concreet
- Over de hele regio is een trend te zien dat het marktaandeel verschuift naar het hogere segment

Vraaganalyses

De vraaganalyses verschaffen inzicht in het bezoek van toeristen aan de MRA en de verwachtingen voor de toekomst. Bij deze analyses horen sheets 22 t/m 33 uit bijlage 1

Historische ontwikkeling

In de periode 2012 – 2015 is het aantal overnachtingen in de MRA met 22% gegroeid wat neerkomt op 3 miljoen overnachtingen per jaar meer. 2,5 miljoen van deze overnachtingen vond plaats in Amsterdam. Een uitschieter qua relatieve groei was Zuid-Kennemerland en IJmond. De MRA en vrijwel alle regio's groeiden sterker dan het Nederlands gemiddelde.

Vrijwel alle segmenten in Amsterdam profiteerden van de groei in overnachtingen. Alleen het 5-sterren en 2-sterrensegment volgden de trend niet. Leisure overnachtingen groeiden harder dan zakelijke overnachtingen. Een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn dat deze de economie volgen en niet het hotelaanbod, wat bij leisure overnachtingen meer het geval is.

De ontwikkeling van de vraag in de afgelopen 10 jaar laat zien de absolute groei in Amsterdam verreweg het grootste is. Opvallend is wel dat het aandeel van de overnachtingen in Amsterdam vrijwel hetzelfde is gebleven. De andere regio's houden wat dat betreft dus gelijke tred.

Een belangrijke ontwikkeling en een exponent van de deeleconomie van de laatste jaren is de opkomst van vakantieverblijf via sites zoals Airbnb en Wimdu. Uit een recent onderzoek van de gemeente Amsterdam blijkt dat de omvang van deze vorm van overnachtingen 7% van het totaal aan overnachtingen vertegenwoordigt. Met name hotels in Haarlem, Zaanstreek en de 0 tot 3 sterren hotels in Amsterdam ervaren concurrentie van vakantieverblijf.

Toekomstige ontwikkeling

Voor de toekomstige ontwikkeling van de vraag zijn meerdere voorspellingen en scenario's. Alle bronnen zijn het erover eens dat het toerisme zal blijven groeien, de bandbreedte van de groei verschilt maar matig:

- De World Tourism Organization (UNWTO) voorspelt voor Europa tot 2020 een groei van 2,7% per jaar en tot 2030 1,8% per jaar
- De NBTC ging in 2013 uit voor Nederland van een groei van 2,4% per jaar tot 2018 en 1,6% in de jaren daarna tot 2025
- In de Hotelmonitor Amsterdam zelf wordt nu uitgegaan van 2,5% per jaar

Een probleem bij deze prognoses is dat de verwachte groei in Amsterdam en de MRA de afgelopen jaren (ver) boven het Nederlands gemiddelde heeft gelegen. Dit vraagt om meer maatwerk, hier wordt bij de bepaling van de marktruimte op terug gekomen.

Match vraag en aanbod

Bij deze analyses horen sheets 34 t/m 41 uit bijlage 1.

Hotels in vrijwel alle segmenten in de MRA hebben in de periode 2012 – 2015 hun kamerbezetting zien stijgen. De enige uitzondering waren de 3-sterren hotels in de regio. Ingezoomd op de verschillende deelregio's blijkt ook dat de bezettingsgraad is gestegen. De enige uitzondering hier vormt Haarlemmermeer.

Hotels in de MRA hebben in de periode 2012 – 2015 goede jaren achter de rug. De RE-VPAR's zijn in deze periode gestegen, de kamerprijzen blijven buiten Amsterdam nog wel achter op de niveaus van voor de crisis (2008).

Deze gunstige situatie voor de hoteliers blijkt ook uit de match tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. In de rest van de MRA overtreft de groei van de vraag de groei van het aanbod. De markt wordt dus relatief krappere. Alleen in Amsterdam waren deze voor de periode 2012 – 2015 in balans.

Trends

Bij deze analyses horen sheets 42 t/m 46 uit bijlage 1.

Om een beeld te krijgen van de toekomstige ontwikkelingen, zowel kwalitatief als kwantitatief, zijn trends in kaart gebracht aan de vraag- en aanbodzijde. De belangrijkste trend is de economische groei. De vooruitzichten voor de MRA zijn hier wisselend. Amsterdam en Haarlemmermeer presteren boven het landelijk gemiddelde en de andere regio's daar licht onder. Ondanks dat zijn de vooruitzichten positief en zullen de diverse regionale economieën ook de komende jaren groeien en daarmee geen belemmering vormen voor verdere groei van de vraag. Daarnaast is de MRA met Amsterdam als motor een innovatieve economie in beweging met veel nieuwe industrieën. Ook dit heeft een positief effect op de ontwikkeling van (zakelijk) toerisme.

Nieuwe concepten en doelgroepen zijn een vast onderdeel van de hotelmarkt en nodig om onderscheidend vermogen te creëren. Boutique, Supersize, Chinese, Lowbudget hotels zijn allemaal verschijningsvormen die ook in de MRA voorkomen. Dit biedt kansen voor nieuwe hotels, maar wel met name in Haarlemmermeer en Amsterdam, omdat dit de meest volwassen markten zijn. De uitzondering hierop zijn boutique hotels die in elke regio een meerwaarde kunnen hebben.

Aan de stormachtige ontwikkeling van de hotelmarkt in de MRA en met name Amsterdam kleven ook enkele nadelen. Prijsconcurrentie en buurtverzet tegen overlast kunnen een drukkend effect hebben op kamerprijzen, bezettingsgraad en het aantal overnachtingen.

Bepalen marktruimte

Bij deze analyses horen sheets 47 t/m 56 uit bijlage 1.

De marktruimte is bepaald aan de hand van de verwachtingen uit de hotelmonitor en de verwachtingen voor de ontwikkeling van de vraag. Hiervoor zijn drie scenario's opgesteld waarbij twee variabelen van belang zijn.

1. **Groei van de vraag** → de MRA hotelmonitor gaat nu uit van 2,5% groei van het aantal overnachtingen per jaar. Dit is een robuuste keuze en volgt de voorspellingen van het UNWTO en het NBTC. Dit houdt echter geen rekening met het feit dat Amsterdam en de MRA al jaren boven het Nederlands gemiddelde groeien. Om de mogelijke gevolgen van een grotere groei in beeld te brengen is ook met 5,0% vraag-groei gerekend.
2. **Tempo van nieuwe ontwikkelingen** → Op basis van een analyse van de hotelmonitor uit 2012 blijkt dat de realisatiekansen waar mee wordt gerekend aan de lage kant zijn. Omdat de realisatiekansen van invloed zijn op het verwachte aantal kamers kan een aanpassing een grote invloed hebben. Er is daarom ook aan alle scenario's een variant toegevoegd met een grotere realisatiekans (sheet 51). Op basis van deze veranderde kansen ligt de verwachte realisatie 3.000 kamers hoger.

Om de marktruimte te bepalen is de huidige kamervoorraad in de verschillende regio's vermeerderd met het groeipercentage van de vraag. Hiermee wordt bepaald hoeveel kamers er bij moeten komen om een zelfde situatie op de hotelmarkt in de toekomst te creëren als de huidige situatie. Een kanttekening hierbij is dat alleen bestaande initiatieven in de analyse zijn meegenomen. Nieuwe initiatieven die in de periode tot 2025 worden ontwikkeld zouden hier nog aan toe gevoegd moeten worden.

De uitkomsten van de scenario's zijn:

- Scenario 1 → 2,5% groei per jaar
 - Er kunnen op basis van 2,5% groei per jaar 11.799 kamers toegevoegd worden aan de voorraad. Dit aantal ligt boven de verwachte realisatie (9.700 kamers) volgens de hotelmonitor. Met name in Amsterdam en Zuid Kennemerland en IJmond is er nog behoefte aan meer kamers. In de andere regio's zijn er wel meer kamers bijgekomen dan op basis van de groei nodig zou zijn. Als uitgegaan wordt van een hoger tempo van ontwikkeling zoals hierboven beschreven komen zijn vraag en aanbod in balans (11.656 kamers in totaal). In alle regio's zijn er dan teveel kamers bijgekomen, met uitzondering van Amsterdam en Zuid-Kennermerland en IJmond. Dit zou kunnen leiden tot een verruiming van de hotelmarkt en dalende kamerprijzen, bezetting en REVPAR in de regio en een stijging in Amsterdam en Zuid-Kennermerland en IJmond.
- Scenario 2 → 5,0% groei per jaar
 - Er kunnen op basis van 5,0% groei per jaar 26.493 kamers toegevoegd worden aan de voorraad. Dit aantal ligt ver boven de verwachte realisatie (9.700 kamers) volgens de hotelmonitor. Als uitgegaan wordt van een hoger tempo van ontwikkeling zoals hierboven beschreven (11.656 kamers in totaal) is er nog steeds veel meer ruimte voor ontwikkelingen. Dit betekent dat als er geen hotels bij komen er krapte op de hotelmarkt ontstaat, met stijgende

kamerprijzen, bezetting en REVPAR als gevolg. Dit geldt voor vrijwel alle regio's met uitzondering van Zaanstreek Waterland.

- Scenario 3 → 2,5% groei per jaar, Overschot Amsterdam verdeeld over regio
 - Er kunnen op basis van 2,5% groei per jaar 11.799 kamers toegevoegd worden aan de voorraad. In vergelijking met scenario 1 moeten er bijna 2.000 kamers verdeeld worden over de regio die niet meer in Amsterdam gebouwd kunnen worden. Dit leidt er toe dat in alle regio's met uitzondering van Zaanstreek Waterland er meer ruimte is dan in de hotelmonitor is voorzien. Ook bij het hogere tempo van ontwikkeling blijft deze situatie hetzelfde. Dit betekent dat als er geen hotels bij komen er krapte op de hotelmarkt ontstaat, met stijgende kamerprijzen, bezetting en REVPAR als gevolg.

Toetsing bij marktpartijen

De bevindingen van de studie zijn getoetst bij enkele marktpartijen, waaronder hoteliers in Amsterdam en in de regio, hotelketens en externe partijen. In bijlage 4 zijn deze partijen genoemd.

De toetsing bevestigt dat de in het rapport gesignaleerde groei in zowel aanbod als vraag overeenkomt met het beeld in de markt. Ook blijkt uit de resultaten dat de groei van het aanbod, zeker in de gemeente Amsterdam, volledig is geabsorbeerd door de markt. Buiten de gemeente Amsterdam gaat het momenteel ook erg goed, maar bestaat wel meer onzekerheid over de toekomst. Met name Haarlemmermeer wordt gezien als een gevoelige markt, waar de prijzen onder druk staan. De kamerprijzen in Amsterdam stijgen, waardoor er ook meer kansen komen voor hotels in de regio. Toerbussen verplaatsen zich al naar de regio, omdat Amsterdamse hotels de goedkope bustoeristen niet meer nodig hebben.

De toetsing bevestigt ook dat particuliere verhuur wordt gezien als concurrerend voor de nul- tot tweesterrenmarkt, maar niet voor de vier- en vijfsterren, zakelijke hotelmarkten. Particuliere verhuur kan een nieuwe markt aantrekken, maar er moet wel sprake zijn regulering en handhaving. Daarnaast bieden hotelconcepten met meer beleving en identiteit een goed antwoord op de opkomst van Airbnb.

De beoogde hotelstop in de gemeente Amsterdam kan worden gezien als een te sterke reactie op de balansdiscussie in de stad. Inwoners leggen de schuld hiervan bij toeristen en met name hotelgasten, terwijl hotelgasten geen overlast veroorzaken en de grootste aantallen dagbezoekers uit de provincie Noord-Holland zelf komen. Bovendien gaan inwoners voorbij aan het feit dat het aanbod van musea, restaurants en cultuur in de stad voor een groot deel mogelijk is dankzij het toerisme.

Het groeiscenario in het rapport, gebaseerd op 2,5% groei per jaar, wordt zeer realistisch en haalbaar gevonden. Het groeiscenario met 5% groei per jaar wordt ook mogelijk geacht, maar is afhankelijk van onder meer de economische ontwikkelingen.

Ondanks de hotelstop wordt verwacht dat het aanbod zal blijven groeien in Amsterdam. De meeste partijen verwachten dat de prognoses voor het aantal gerealiseerde kamers nog zal

worden overtroffen. Wanneer de hotelstop effectief is, kan dit leiden tot meer spreiding naar de regio. Beter zou zijn de spreiding te stimuleren door ervoor te zorgen dat de bereikbaarheid van Amsterdam vanuit de regio wordt verbeterd, vooral per openbaar vervoer, en dat meer attracties buiten het centrum van Amsterdam komen. Toch wordt ook getwijfeld of hotelgasten overgehaald kunnen worden om buiten Amsterdam te verblijven. De marktgeneratoren, zowel zakelijk als toeristisch, liggen nog altijd in Amsterdam.

Hoteliërs in Amsterdam willen graag meer betrokken worden bij de beleidsvorming. Het steekt hoteliers en hotelketens dat bestaande hotels weinig kansen worden geboden voor uitbreiding, terwijl nieuwe hotelontwikkelingen wel worden toegestaan.

In het algemeen wordt het belangrijk gevonden dat de markt wordt gemonitord en dat dit onderzoek wordt uitgevoerd. Ook wordt gewaardeerd dat de bevindingen in de markt worden getoetst.

Conclusies

MRA algemeen

1. De Hotelmarkt in de MRA presteert goed. De vraag groeit de afgelopen jaren harder dan het aanbod en dit merkt de hotelsector door stijgende bezettingsgraden, REVPAR en kamerprijzen. Niet alle indicatoren zijn weer op pre-crisis niveau maar over de gehele linie is er een positief beeld
2. Voor de komende jaren zijn de verwachtingen op basis van conservatieve aannames ook goed. De vraag zal blijven toenemen en om daar op in te spelen zijn in de gehele MRA plannen voor nieuwe hotels. In de meeste regio's is er zelfs ruimte voor nieuwe plannen.
3. Het Hotelbeleid van de MRA functioneert dus wat betreft ruimte bieden voor toeristen en bedrijven goed. Er zijn wel nog enige kanttekeningen te plaatsen
4. Regionale spreiding is een belangrijke doelstelling van het hotelbeleid. Uit de analyses blijkt dat de spreiding van de hotels over de MRA in de afgelopen jaren niet is toegenomen ten opzichte van de jaren daarvoor. Wel is de vraag in de regio's buiten Amsterdam toegenomen. Er lijkt dus wel een basis te zijn voor meer regionale spreiding
5. Ondanks de positieve ontwikkelingen voor bezoekers en bedrijven is er een derde partij stakeholders minder gelukkig met de ontwikkelingen. Met name in het centrum van Amsterdam, in Volendam en op de Zaanse Schans ervaren bewoners overlast van de toenemende stroom bezoekers. Dit heeft in Amsterdam geleid tot politieke druk om de groei te beperken en nieuwe hotelontwikkelingen te toetsen op toegevoegde waarde
6. Er is een risico dat de aanname over de groei van overnachtingen op basis van historische cijfers en de blijvend sterke aantrekkingskracht van de MRA met Amsterdam als motor aan de lage kant is. Als de vraag naar overnachtingen sterker toeneemt dan waar nu van wordt uitgegaan ontstaat een "tekort" aan kamers op basis van het huidige aantal initiatieven. Als er geen of te weinig extra initiatieven ontwik-

keld worden zal dit leiden tot krapte op de hotelmarkt met stijgende kamerprijzen en bezettingsgraden. Dit kan goed nieuws zijn voor de hotelsector op korte termijn maar kan ook leiden tot verschuiving of uitvallen van de vraag op middenlange termijn.

7. Er is ook een risico dat de verwachtingen voor de daadwerkelijke realisatie van initiatieven hoger uitvalt dan waar in de Hotelmonitor van wordt uitgegaan. Of dit gevolgen heeft is afhankelijk van de vraag. Als de vraag naar overnachtingen groeit zoals in de Hotelmonitor wordt verwacht zal dit leiden tot een overschot aan nieuwe kamers en dalende kamerprijzen en bezettingsgraden voor de hotels. Als de vraag sterker groeit dan verwacht dan kunnen de extra ontwikkelingen een welkome aanvulling zijn om de balans op de hotelmarkt te bewaren.
8. Op basis van de analyses die voor deze studie zijn uitgevoerd lijkt het einde van de groei van de hotelmarkt nog niet in zicht.

Per deelregio

In de overzichtstabellen in tabel 3 staan per regio diverse kerncijfers op een rij gezet. Op basis hiervan en de verdere analyses zijn per regio de volgende conclusies te trekken:

- **Almere Lelystad** blijft op de meeste kerncijfers achter bij het Nederlands gemiddelde. Met name de laatste drie jaren zijn de ontwikkelingen minder. Het huidige aanbod is vooral gericht op het midden- en hoger segment, het budgetsegment is ondervertegenwoordigd. De nieuwe ontwikkelingen richten zich op het hogere segment. De nieuwe ontwikkelingen zijn in balans met de verwachte groei van het aantal overnachtingen.
- **Amstelland en de Meerlanden** scoren op alle kerncijfers boven het Nederlands gemiddelde. Ook het aandeel in de MRA is toegenomen in de periode 2012-2015. Het aanbod richt zich sterk op het hogere segment, de andere segmenten zijn ondervertegenwoordigd. Ook bij de nieuwe ontwikkelingen is deze verdeling te zien. Dit kan samenhangen met de aanwezigheid van Schiphol en de nadruk op zakelijke bezoekers. Voor Haarlemmermeer zijn niet alle cijfers apart beschikbaar, maar qua aantal kamers is het aanbod harder gegroeid dan het Nederlands gemiddelde. Op het moment staan er meer ontwikkelingen op het programma dan nodig is op basis van de groei van de overnachtingen.
- **Amsterdam** scoort op alle kerncijfers boven het Nederlands gemiddelde. In absolute zin domineert Amsterdam de hotelmarkt in de MRA en het marktaandeel is de afgelopen jaren alleen nog maar toegenomen. Het lagere segment is licht ondervertegenwoordigd en andere twee segmenten oververtegenwoordigd, maar vanwege de omvang van de Amsterdamse markt zegt dit weinig omdat de aandelen sterk door die omvang bepaald worden. Het nieuwe aanbod is gericht op het midden- en hogere segment. Het verwachte aantal kamers uit de hotelmonitor lijkt niet genoeg om de verwachte groei van het aantal overnachtingen op te vangen.
- De hotelmarkt in **Het Gooi- en Vechtstreek** heeft de afgelopen 3 jaar met name goed gepresteerd. Het aandeel is weliswaar licht afgenomen maar het aantal kamers en overnachtingen is ruim boven het Nederlands gemiddelde gegroeid. In het aanbod is het budgetsegment ondervertegenwoordigd maar bij de initiatieven staat

dit op de planning. Het verwacht aantal kamers is redelijk in evenwicht met de verwachte groei van het aantal overnachtingen.

- **Zaanstreek Waterland** maakte een stormachtige ontwikkeling door, met name in de periode 2012-2015. Op alle kerncijfers scoorde de streek boven het landelijk gemiddelde. Het aanbod is gelijkmatig verdeeld en is daarmee ondervetegenwoordigd in het hogere segment. De initiatieven zijn wel in het hogere segment en lijken daarmee de balans weer te herstellen. De nieuwe ontwikkelingen zijn in aantallen kamers groter dan de verwachte groei van het aantal overnachtingen, maar dit is op basis van een groei van 2,5% waar de regio al jaren boven scoort.
- **Zuid-Kennermerland en IJmond** presteerden in de afgelopen perioden het minst van de MRA-regio's. Weliswaar was er sprake van een lichte groei van het aantal kamers en overnachtingen, maar vergeleken met de rest van de MRA en Nederland is dit beneden het gemiddelde. In het aanbod valt op dat het middensegment relatief klein is. De nieuwe initiatieven bevinden zich met name in het midden en hogere segment. Het verwachte nieuwe aantal kamers is bij de huidige voorspellingen van het aantal overnachtingen echter bij lange na niet genoeg om aan de vraag te voldoen.

Aanbevelingen voor bouwstenen

Bij het ontwikkelen van de visie van het PRES op de hotelmarkt kunnen de bouwstenen in deze rapportages een belangrijke rol spelen. Een belangrijk onderdeel daarvan is de wens voor regionale spreiding, zowel in de regio als bij de gemeente Amsterdam. In het nieuwe overnachtingbeleid wordt de verdere ongebreidelde groei van de hotelmarkt in Amsterdam als ongewenst gezien.

Het is de vraag wat de instrumenten zijn om dit te bewerkstelligen en welke risico's of problemen dit met zich meebrengt.

- Bestaand initiatieven die al in de hotelmonitor staan zijn moeilijk te stoppen, ook in verband met claims voor planschade.
- Bestaande ruimte in bestemmingsplannen voor hotelontwikkeling maakt nieuwe initiatieven ook na de vaststelling van nieuw beleid mogelijk.
- Actief bestaande initiatieven uit Amsterdam naar de regio verplaatsen zal moeilijk zijn omdat business case en plannen zijn afgestemd op de Amsterdamse markt met de bijbehorende aannames over bezettingsgraden en kamerprijzen.
- Amsterdam is een complete hotelmarkt waarin alle segmenten vertegenwoordigd zijn terwijl de regio's meer gespecialiseerd zijn, te weinig hotels hebben om een compleet aanbod te bieden of te weinig draagvlak bieden voor bepaalde concepten. Denk bijvoorbeeld aan specifiek op de zakelijke markt gerichte hotels buiten Amsterdam en Schiphol. Wat het lastig maakt om dit soort concepten elders te realiseren is het relatief kleine onderscheidend vermogen dat er in een regio behaald kan worden vanwege de geringe afstanden, het complete aanbod in Amsterdam en de lagere prijzen

De bouwstenen van het nieuwe hotelbeleid zullen dergelijke overwegingen moeten adresseren. Met name de overwegingen uit de markt over de bereikbaarheid van en naar Am-

sterdam centrum van nieuwe locaties in de regio is daarbij een belangrijke overweging en vraagt om een integraal beleid.

Bijlage 1

Achtergrondrapportage

Bijlage 2

Begrippenlijst

Begrip	Omschrijving
Fasen Hotelmonitor	De Hotelmonitor is onderverdeeld op basis van beschikbare en bekende informatie en status van het initiatief. Van minst naar meest concreet zijn de fase: Idee, Plek, Plan en Project. Het gaat hier niet om een keiharde indeling maar maatwerk door het team achter de Hotelmonitor
<i>Ideefase</i>	De eerste en minst concrete fase. Er is alleen sprake van een idee.
<i>Plekfase</i>	Er is een locatie op het oog en de bestemming op die locatie biedt ruimte voor hotels
<i>Planfase</i>	Ontwikkelaar, exploitant en investeerder voor het project zijn concreet
<i>Projectfase</i>	Er is sprake van een afgegeven bouwvergunning en het project om het plan te realiseren loopt.
Hotelmonitor	Door de gemeenten in de MRA bijgehouden database met daarin alle bestaande hotels en initiatieven voor nieuwe hotels.
NBTC	Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen
Realisatiekansen	De kans die in de hotelmonitor wordt gebruikt om uit te drukken dat niet elk initiatief daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
<i>Ideefase</i>	0,54% kans op realisatie
<i>Plekfase</i>	5,4% kans op realisatie
<i>Planfase</i>	54% kans op realisatie
<i>Projectfase</i>	90% kans op realisatie
REVPAR	Omzet per beschikbare kamer
Segmenten	Het onderscheid tussen verschillende hotels op basis van aantal sterren.
UNWTO	United Nations World Tourism Organisation

Bijlage 3

Overzichtstabellen

Regio	Groei kamers 2012-2015	Groei Markt- aandeel 2012- 2015	Groei kamers 2005-2015	Groei over- nachtingen 2012-2015	Groei over- nachtingen 2005-2015	#verwacht aantal kamers	Verwachte groei overnach- tingen
Almere Lelystad	-33%	-1,2%	+24%	+9%	+195%	166	181
Amstelland en de Meerlanden	+18%*	+0,2%*	+42%*	+20%*	+75%*	2210	1752
Haarlemmermeer	+12%	-0,4%	nb	nb	nb	1367	nb
Amsterdam	+20%	+2,1%	+62%	+22%	+62%	6542	8620
Gooi- en Vechtstreek	+12%	-0,1%	+9%	+42%	+38%	249	198
Zaanstreek Waterland	+86%*	+0,4%*	+93%*	+143%*	+102%*	265	116
Zuid-Kennermerland en IJmond	+2%*	-0,4%*	-2%*	+12%*	+30%*	298	932
MRA totaal	+16%		+51%	+22%	+62%	9507	11799
Nederland	+7%		+25%	+14%	+41%	-	

Legenda

Rode cellen

Groene cellen

*

Groei is lager dan het Nederlands gemiddelde of aandeel is afgenomen

Groei is hoger dan het Nederlands gemiddelde of aandeel is toegenomen

Samengestelde cijfers, geen exacte bepaling mogelijk, zie uitleg methodiek

Regio	Huidig (kamers)			Initiatieven (verwachte realisatie)			
	0-2sterren	3 sterren	4-5 sterren	0-2sterren	3 sterren	4-5 sterren	Overig
Almere Lelystad	27	232	383	0	0	163	3
Amstelland en de Meerlanden	644	1.717	4.731	1	515	1163	481
<i>Haarlemmermeer</i>	265	1.240	4.265	21	486	860	0
Amsterdam	5.225	8.996	14.931	394	1872	1977	2300
Gooi- en Vechtstreek	107	265	491	56	0	0	193
Zaanstreek Waterland	129	206	174	0	57	203	5
Zuid-Kenmermerland en IJmond	623	497	1.374	1	87	114	97
MRA totaal	6.940	11.913	21.899	58	659	1643	779
Nederland	26.003	34.655	57.463				

Legenda

Rode cellen Aandeel onder Nederlands gemiddeld aandeel 2015 (huidig)

Groene cellen Aandeel boven Nederlands gemiddeld aandeel 2015 (huidig)

Bijlage 4 Interviews

Persoon	Organisatie
Nico Evers	WestCord Fashion Hotel
Alexander Claus	Claus Park Collection
Lodewijk van der Meulen	Borealis
Jurian Schouwe	NH Hoteles
Ivo Berkhoff	KHN
