

Verblijfsaccommodatievisie Zaanstad

MANAGEMENTSAMENVATTING

Het hoofddoel van deze visie is een duurzame groei van de economisch-toeristische sector in Zaanstad, die zowel de leefbaarheid als de levendigheid in de stad ten goede komt. Wij willen dat doel bereiken door de marktruimte die er is voor hotelontwikkeling en andere vormen van verblijfsaccommodatie optimaal te benutten (kwantiteit) en tegelijkertijd focus aan te brengen in doelgroepen en concepten, passend bij het karakter van de stad (kwaliteit).

Het ging goed met de hotelmarkt in Zaanstad, voordat de coronacrisis uitbrak. De vijf jaar voor de corona-uitbraak steeg het aantal hotelovernachtingen in Zaanstad met gemiddeld 14,6% per jaar. Cijfers die onderstrepen dat Zaanstad de laatste jaren aantrekkelijker is geworden voor toeristen. Daarbij moeten we meteen opmerken dat deze sterke groei ook wordt veroorzaakt door de 'schuivende panelen' binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Door de hotelstop in Amsterdam en de hoge hotelprijzen daar wijken investeerders en toeristen uit naar direct omliggende gemeenten zoals Zaanstad. Het hotelaanbod is de laatste jaren meegegroeid. Op de Zaanse hotelmarkt zijn momenteel 15 hotels actief met 957 kamers. Hiervan liggen 4 hotels, met in totaal 161 kamers, net over de gemeentegrens van Zaanstad.¹ Samen zijn de hotels goed voor circa 350.000 overnachtingen (2018), met een gemiddelde bezetting van ongeveer 83% (vóór de coronacrisis). Voor 450 nieuwe hotelkamers is al een vergunning verleend. Daarnaast zijn er nog 1.400 kamers in voorbereiding of in het beginstadium van planvorming (peildatum november 2020). Als alle plannen doorgang vinden betekent het een verdrievoudiging van het huidige aanbod.

Toeristische sector wordt hard geraakt door coronavirus

Halverwege de totstandkoming van deze visie sloeg het coronavirus toe. De vrije tijdssector wordt onevenredig hard geraakt door de coronacrisis. Hotels hebben weken gedraaid met bezettingsgraden van 10% of minder. Het nationaal toerisme komt nu weer op gang, maar het zakelijk verkeer en internationaal toerisme ligt nog grotendeels stil. In het verleden wist de vrije tijdssector zich echter altijd relatief snel te herstellen van grote crises. Naar verwachting is in 2024/2025 het aantal toeristische overnachtingen weer op het niveau van voor de corona-uitbraak en zet de groei daarna onverminderd door.

Beheerste groei voorkomt overcapaciteit op hotelmarkt

De komende jaren houdt Zaanstad vanwege corona rekening met een verstoring van de markt. Naar verwachting komen er 420 kamers bij op de markt (alle vergunde hotelplannen), terwijl de hotelmarkt op zijn vroegst pas in 2024/2025 is hersteld van de coronacrisis en pas vanaf die tijd de vraag weer groter dan het aanbod zal zijn. De gemeente streeft dan ook naar een beheerste groei van de sector, waarbij we allereerst uitgaan van een gefaseerde realisatie van de plannen die reeds zijn vergund of al in behandeling zijn. Daarna ontstaat er ruimte voor nieuwe initiatieven.

Wanneer de vraag zich voorspoedig herstelt ontstaat rond 2027-2028 weer marktruimte in de Zaanse hotelsector (dus boven op de vergunde plannen met 420 kamers). Naar schatting zijn dit ca. 700 kamers tot 2030.

De resterende planvoorraad, bestaande uit plannen in voorbereiding (1.260 kamers) en zachte plannen (minimaal 150 kamers) overstijgt echter de marktruimte tot 2030 (plannen voor 1.400 kamers, marktruimte 700 kamers tot 2030). Dit maakt het noodzakelijk om scherpe(re) keuzes te maken bij het verlenen van vergunningen. Zo kan tevens de gewenste kwalitatieve verruiming van het logiesaanbod gestalte krijgen en zijn keuzes in ruimtelijke spreiding mogelijk. Omdat in de meeste gevallen een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, liggen er sturingsmogelijkheden. Op dit moment domineren de ketenhotels in het middensegment de markt. In kwalitatieve zin is verbreding wenselijk, bijvoorbeeld met boetiekhotels (bij voorkeur in combinatie met het Zaanse erfgoed of water) en zakelijke hotels met short stay-faciliteiten. Door initiatieven hierop te beoordelen weet Zaanstad zich met verrassende verblijfsconcepten, passend bij lokale kernwaarden, te onderscheiden en meer bezoekers aan zich te binden.

Het palet aan verblijfsaccommodaties in Zaanstad wordt breder

Toeristen kunnen tegenwoordig kiezen uit diverse typen accommodaties, waarvan sommige zich richten op specifieke doelgroepen. Behalve in hotels is overnachten in Zaanstad ook mogelijk bij:

¹ Het gaat om de hotels Van der Valk Oostzaan – Amsterdam (143 kamers), het Bordwalser hotel (8 kamers), De Hofjes (6 kamers) en het Valerius Hotel (4 kamers).

- **Verhuur van woningen via Airbnb.** Het aantal verhuringen via Airbnb in Zaanstad is de laatste jaren hard gegroeid, met name rondom het centrum (station Zaandam). Met 62.000 overnachtingen per jaar is geen sprake meer van een klein aanbod: Airbnb is vandaag de dag goed voor ongeveer 15% van alle overnachtingen in de stad en dat is aanzienlijk te noemen.
- **Bed & Breakfast.** De gemeente Zaanstad telt 42 B&B-accommodaties met in totaal 77 kamers, een aantal daarvan is ook te boeken via Airbnb. Veel B&B's zijn gevestigd in Zaans erfgoed en dragen bij aan de beleving van de bezoekers.
- **Short stay,** tijdelijk verblijf voor zakelijke bezoekers van minimaal twee weken en maximaal zes maanden. De vraag naar short stay is langzaam aan het groeien. Een geclusterd short stay-concept van 50-80 eenheden (apart hotel of combinatie met regulier hotel) ontbreekt in Zaanstad en kan een goede aanvulling zijn op het huidige aanbod.
- **Overnachten op het water.** Op dit moment wordt er weinig overnacht aan boord van een schip of aan het water, terwijl dat wel kansen biedt voor Zaanstad. Bijvoorbeeld door jachthavens de mogelijkheid te geven hun aanbod op en aan het water te verbreden (camperplaatsen, houseboats, ecolodges).
- **Campings en Camperplaatsen.** Het aanbod aan campings en camperplaatsen is zeer beperkt. Er bestaat momenteel slechts één locatie met camperplaatsen (Wormerveer) die niet goed functioneert. Er is behoefte aan permanente, modern geoutilleerde camperplaats(en), bijvoorbeeld in combinatie met een jachthaven.

Kleinschalige accommodatieverblijven aan het water en/of bij het erfgoed vormen een verrijking van het aanbod en vergroten de exploitatiemogelijkheden. Zaanstad is voornemens dergelijke bijzondere vormen van kleinschalige accommodaties te faciliteren, mits goed en veilig geregeld, er een gelijk speelveld blijft bestaan tussen verschillende typen accommodaties en er voldoende draagvlak bij omwonenden is. Vooralsnog kan de gemeente dit alleen via een regisseursrol. Uiteindelijk is vastlegging in beleid en nieuwe bestemmingsplan beoogd, waarna dit ook afgedwongen kan worden.

Bijdrage Verblijfsaccommodatievisie aan de zes strategische opgaven

Verstedelijking: Hotels zijn een impuls voor gebiedsontwikkeling. We zetten daarom in op enkele toevoegingen in ontwikkelgebieden, zoals het Hembrugterrein. Te sterke druk op de woningmarkt en de leefbaarheid door particuliere vakantieverhuur wordt gereguleerd door toepassing van regels in de Huisvestingsverordening op het gebied van registratieplicht, deels meldplicht en maximum verblijfsduur.

Economie: Meer verblijfsaccommodatie zorgt – voor zover daar marktruimte voor is – voor meer directe werkgelegenheid en voor meer indirecte werkgelegenheid voor toeleveranciers en door toename van bestedingen van bezoekers aan horeca, detailhandel en cultuur.

Verduurzaming: Deze visie zet in op benutten van de marktruimte en het tegengaan van overcapaciteit – te sterke groei vergroot het risico op leegstand. Daarmee wordt ingezet op duurzaam ruimtegebruik. Toepassing van het MRA ontwikkelkader voor verblijfsaccommodatie voor alle nieuwe ontwikkelingen geeft sturing aan duurzame initiatieven. In het ontwikkelkader zijn onder andere eisen opgenomen over een duurzame bedrijfsvoering.

Gezondheid: Vanuit de Visie op gezondheid hecht Zaanstad waarde aan het uitlokken van gedrag dat leidt tot een goede gezondheid van mensen. Ondernemers in de hotelbranche kunnen hieraan een bijdrage leveren, bijvoorbeeld door de realisatie van sportfaciliteiten in hun pand of het aanbieden van een gezonde voeding. Door regulering van particuliere vakantieverhuur neemt de leefbaarheid in de wijk toe en kunnen bewoners zonder stress wonen.

Kansengelijkheid: Maatschappelijk verantwoord ondernemen is onderdeel van MRA ontwikkelkader voor verblijfsaccommodaties, wat de kans op werk voor iedereen vergroot. Daarnaast zetten we in op het verbinden van ondernemers met instanties als UWV en het Werkgeversservicepunt.

Veiligheid: de branche van verblijfsaccommodatie is soms verweven met criminele activiteiten als mensenhandel. Zaanstad maakt een sterke vuist in de aanpak van ondermijning. Bij de aanvraag van een vergunning wordt een **Bibob**-toets uitgevoerd om witwassen tegen te gaan. Op basis van meldingen worden controles gedaan op zaken als illegaal verblijf en prostitutie. Zo nodig worden gebouwen, waaronder hotels, gesloten. Hiervoor is een handhavingsstrategie opgesteld.

Regulering toeristische verhuur van woonruimte door nieuwe Huisvestingsverordening

Toeristisch verhuur van woningen is sinds 1 april 2021 gereguleerd door een nieuwe Huisvestingsverordening. Hierin is een eenmalige registratieplicht vastgelegd voor particuliere vakantieverhuur (verhuur van hele woning bij afwezigheid aanbieder) en Bed & Breakfast (gedeeltelijke verhuur van woning). Bovendien geldt een meldplicht per verblijf voor particuliere vakantieverhuur, waarbij een maximum is ingevoerd van 30 verhuurde dagen per kalenderjaar. De gemeente kan door de verplichte registratie en meldingen van aanbieders ook beter toeristenbelasting heffen, wat bijdraagt aan een gelijk speelveld met andere typen accommodaties.

Differentiatie in de toeristenbelasting

Zaanstad streeft naar een betere spreiding van toeristenbelasting over de verschillende aanbieders van verblijfsaccommodatie, zowel op het land als het water. De toeristenbelasting geldt voor alle vormen van logies, inclusief toeristisch verhuur van woningen, zodat er een gelijk speelveld voor alle aanbieders geldt. Daarbij is begin 2021 een differentiatie ingevoerd. Het hoogste tarief geldt in het centrumgebied (in een straal van 500 meter rond het station Zaandam), waar vanwege de centrale ligging de logiesprijzen het hoogst zijn. Daarbuiten geldt een lager tarief (€ 5 per nacht in plaats van € 7), met nog lagere tarieven voor het overnachten op campings / camperplaatsen en vaartuigen.

Gemeente als regisseur

Met deze visie op verblijfsaccommodaties in Zaanstad formuleert de gemeente een heldere koers, die zij wil uitdragen om ontwikkelingen in de toeristische sector uit te lokken en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. De gemeente draagt deze visie uit via accounthouderschap en communicatie, en beoordeelt en begeleidt initiatieven. Voor de realisatie van een camperplaats zet Zaanstad een projectleider in die samen met ondernemers zoekt naar een geschikte locatie.

Als regisseur van de ruimtelijke ordening wil de gemeente Zaanstad via verankering in bestemmingsplannen (op termijn omgevingsplan) invloed uitoefenen op de locatie van nieuwe (hotel)ontwikkelingen en op het aantal kamers dat daar wordt gerealiseerd, zodat er in de stad een goede combinatie ontstaat tussen wonen, maatschappelijke instellingen, werken, winkelen en verblijven. Daarbij hanteert Zaanstad het MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties, inclusief de Ladder duurzame verstedelijking, om nieuwe initiatieven te beoordelen op hun merites. Het ontwikkelkader geldt voor alle ontwikkelingen van verblijfsaccommodaties met meer dan 50 slaapplekken die niet in het bestemmingsplan passen, maar Zaanstad wil de uitgangspunten ook voor kleinere initiatieven hanteren. Het is een kwalitatief instrument dat gemeente helpt om te bepalen of een initiatief waarde toevoegt aan de omgeving en de bestaande markt. Daarbij wordt onder andere bekeken in hoeverre een nieuwe initiatief meerwaarde heeft voor stad en regio, hoe het zich onderscheidt van andere accommodaties, wat de economische haalbaarheid is, of het draagvlak onder omwonenden kan genereren, hoe duurzaam het project is en of er ook op sociaal gebied een bijdrage wordt geleverd aan de gemeenschap. Het ontwikkelkader legt een basis om gewenste ontwikkelingen op het gebied van verblijfsaccommodaties uit te lokken en ongewenste zoveel mogelijk te voorkomen.

Het beleid voor verblijfsaccommodaties voert Zaanstad uit in overleg met ondernemers in deze branche. Naast het hoteloverleg zet de gemeente in op een beter en structureel contact met B&B-eigenaren. Op deze manier kunnen ondernemers hun ideeën over toerisme laten landen en kunnen zij op hun beurt de stad beter promoten bij bezoekers.

Vanwege de sterk fluctuerende markt op dit moment is het belangrijk het onderzoek naar marktruimte na enige tijd te actualiseren, zodat de hotelmarkt in Zaanstad levensvatbaar blijft en zich duurzaam kan ontwikkelen. De ingevoerde registratie- en deels meldplicht voor toeristische verhuur van woningen geeft de mogelijkheid meer zicht op dit deel van de markt voor verblijf te krijgen.

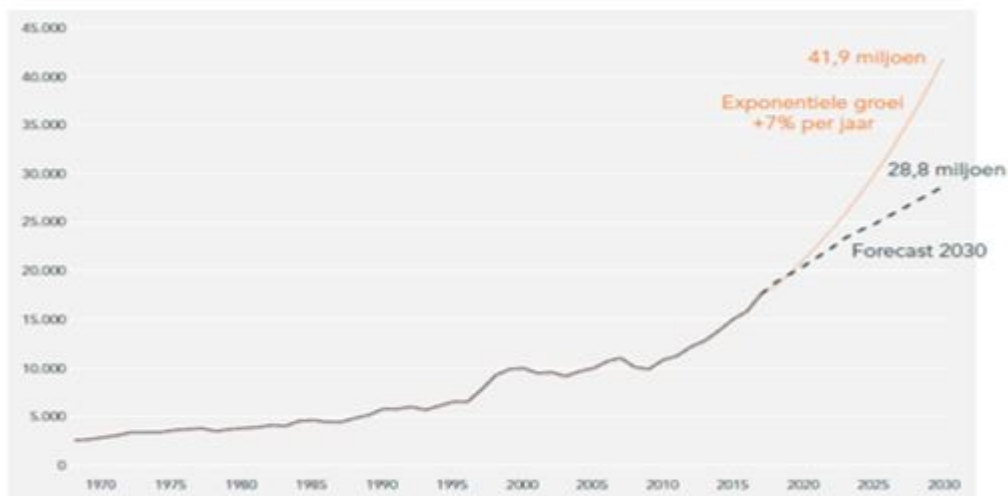
1. TOERISME : VOORTZETTING VAN DE GROEI VERWACHT

Landelijke ontwikkelingen: toerisme groeit hard

Toerisme is een belangrijke sector in ons land. Deze draagt voor 4% bij aan ons bruto binnenlands product (CBS, 2018). Aanzienlijk meer dan in 2010, toen dat nog 3% was. Daarnaast is de toeristische sector goed voor 791.000 banen in Nederland. Terwijl de Nederlandse werkgelegenheid in de periode 2010-2018 is gestegen met 6,9 procent, groeide de werkgelegenheid in de toerismesector in deze periode sterker, met ruim 23 procent (CBS, 2019).

Het toerisme zit al enige jaren in de lift. Het NBTC voorspelt dat het totale aantal binnenlandse en buitenlandse toeristen van 42 miljoen in 2017 zal doorgroeien naar circa 60 miljoen in 2030. Met name het aantal inkomende (buitenlandse) toeristen zal sterk toenemen. Op basis van scenarioanalyse voorspelt NBTC dat het aantal inkomende verblijfsbezoekers met minimaal 50% groeit van 18 miljoen in 2017 naar 29 miljoen in 2030. Zet de groei van de afgelopen jaren exponentieel door, dan kan dit aantal in

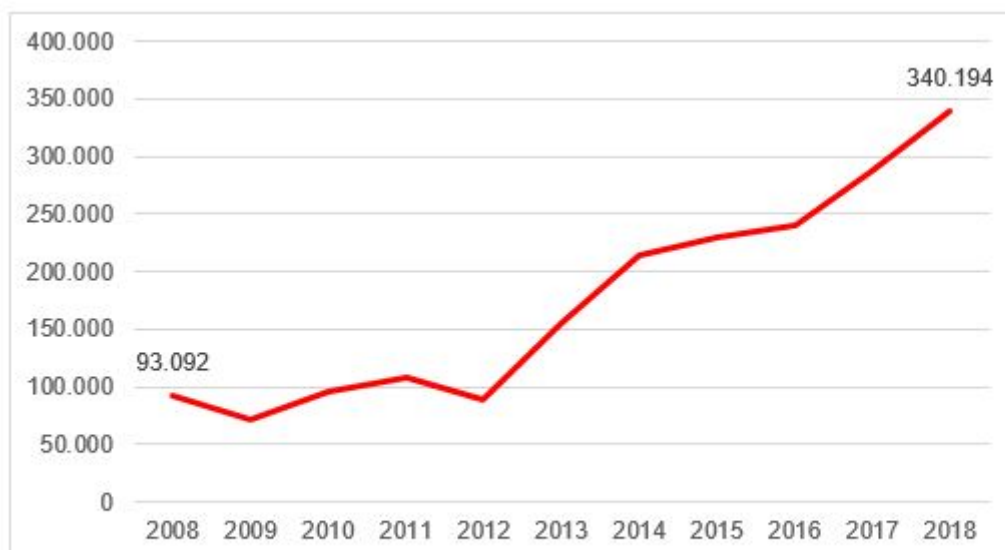
2030 oplopen tot maar liefst 42 miljoen (groei van 7% per jaar), waarmee het totaal aantal toeristen (binnen- en buitenlands) op 73 miljoen zal uitkomen (Figuur 1).



FIGUUR 1 GROEIPROGNOSE INKOMEND (BUITENLANDS) TOERISME (GASTEN)
 Bron: NBTC, 2018

Aantal overnachtingen in Zaanstad groeit nog harder

De afgelopen tien jaar is het aantal overnachtingen in toeristische verblijfsaccommodaties (hotels, B&B, camperplaatsen en particuliere verhuur)² in Zaanstad toegenomen van 93.000 in 2008 tot 340.000 in 2018. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse stijging van 17%, veel meer dan voor Nederland als geheel. Dat is te verklaren door de flinke groei met name van het hotelaanbod in Zaanstad, in combinatie met de groei van het toerisme in de regio Amsterdam.



FIGUUR 2 ONTWIKKELING OVERNACHTINGEN IN VERBLIJFSACCOMMODATIES ZAA NSTAD
 Bron: Gemeente Zaanstad

Het effect van de coronacrisis

De impact van het coronavirus op de economische ontwikkeling van Nederland is naar verwachting fors, maar er is nog veel onzeker. Wel weten we dat de vrijetijdsector onevenredig hard wordt geraakt door de coronacrisis, het (internationale) toerisme ligt grotendeels stil, wat leidt tot omzetverlies en mogelijk faillissementen van hotels. Hoe dit op de korte termijn uitpakt kunnen we niet voorspellen. Wel verwachten de experts dat de reis- en toerismesector zich snel zal herstellen, dit op basis van lessen uit het verleden, zie onderstaand kader.

2) Alle accommodaties waar toeristenbelasting moet worden betaald Bron: belastingen gemeente Zaanstad

Lessen uit het verleden

De afgelopen 20 jaar hebben verschillende gebeurtenissen een grote impact gehad op het toerisme, zoals terroristische aanslagen (zoals 9/11 en in Brussel), oorlogen (Irak-oorlog), de wereldwijde financiële crisis en epidemieën zoals SARS. Elke crisis is anders en niet vergelijkbaar, toch zijn er bepaalde patronen zichtbaar:

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

Bron: NBTC <https://www.nbtc.nl/nl/home/coronavirus/impact-van-coronacrisis.htm>

Het Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen NBTC voorspelt voor de toeristische sector een voorzichtig herstel rond het midden van 2021 dat zal doorzetten in 2022 en 2023. Eerst zal het binnenlands toerisme groeien, gevolgd door het buitenlandse toerisme (eerst de buurlanden dan intercontinentaal). **In 2024/2025 zal naar verwachting de markt hersteld zijn en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019.**

Vanaf 2024 gaan wij ervanuit dat het aantal toeristische overnachtingen zich weer verder positief zal ontwikkelen. Toch spelen er ontwikkelingen mee die ervoor kunnen zorgen dat de reiswereld na corona nooit meer hetzelfde zal zijn. De angst voor een nieuwe pandemie zal nog een tijd blijven hangen. Thema's als duurzaamheid en de verminderende populariteit van vliegen lijken invloed te krijgen op het reisgedrag. Het digitaal werken via videoconferencing kan leiden tot een afname in de behoefte aan zakelijk reizen.

2. Ontwikkeling hotelsector in Nederland en in Zaanstad

2.1 De hotelsector in Nederland

- Het hotelaanbod in Nederland groeit en wordt steeds diverser
- Eind 2019 waren er in Nederland 3.665 hotels en dit aanbod groeit structureel. Gezamenlijk beschikken deze hotels over circa 138.500 kamers en bijna 289.000 bedden.³
- In 2019 had een Nederlands hotel gemiddeld 38 kamers met 79 bedden. Hotels worden steeds groter, met meer kamers.

3) Bron: HorecaDNA, 2020

De sterke groei van het toerisme in ons land jaagt de vernieuwing in de hotelsector aan. Nieuwe concepten komen op die een specifieke doelgroep bedienen. Ze zijn een welkome toevoeging op het aanbod en genereren vaak hun eigen vraag. Voorbeelden van zulke concepten zijn:

Zoku: een Amsterdams concept, dat nu wereldwijd wordt uitgerold. Specifiek gericht op de individuele zakelijke reiziger voor wie efficiëntie en een "community-experience" belangrijk zijn.

Guesthouse Hotel: een formule voor de recreatieve groepstoerist (gezinnen, families en groepen). Met veel bedden per kamer en een budget-concept. Deze formule wil zich gaan vestigen in diverse Nederlandse steden.

You-hotel: een nieuw "sociaal" hotelconcept waarin participatie van de hotelgast in de buurt centraal staat.

JOINN: een jonge short stay formule gericht op de moderne zakelijke gast, met bijbehorende faciliteiten. Ook deze formule wil uitbreiden in Nederland.

Spin-off hotelconcepten

Ook de grote internationale ketens zijn bezig om met nieuwe formules een andere doelgroep te bereiken. Voorbeelden daarvan zijn de Marriott Autograph Collection (een vijf-sterren boetiek concept in bijzondere gebouwen) of het Marriott Moxy hotel (gericht op de hippe millennial), maar ook Adagio, het zakelijke apart-hotel concept van Accor.

Flexibilisering en functiemenging

In sommige "hybride" hotelconcepten (zoals Zoku, maar ook Joinn) wordt verblijven gecombineerd met werken. Dit soort concepten, die soms qua regelgeving moeilijk inpasbaar zijn, hebben het potentieel om een positieve bijdrage te leveren aan duurzaamheid en leefbaarheid. Zo zijn de hotelkamers vaak eenvoudig om te vormen naar reguliere appartementen en kunnen de hotels een functie vervullen in "community building".

2.2 In de hotelmarkt van de MRA heeft Zaanstad een bescheiden aandeel

Momenteel zijn er in de Metropoolregio Amsterdam in totaal 700 hotels met gezamenlijk bijna 50.070 kamers gevestigd.⁴ De regionale verschillen zijn groot. Het gros (67% van het hotelaanbod en 70% van het kameraanbod) is gevestigd in de gemeente Amsterdam. In 2016 voerde de gemeente Amsterdam een hotelstop door om de ontwikkelingen aan banden te leggen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meer toegelaten, maar de verleende vergunning zijn nog geldig waardoor er in de gemeente de komende jaren nog zo'n achtduizend kamers bij komen.⁵ De regio Zaanstreek neemt momenteel slechts 2,3% van het hotelaanbod en 1,4% van het kameraanbod in de MRA voor haar rekening.

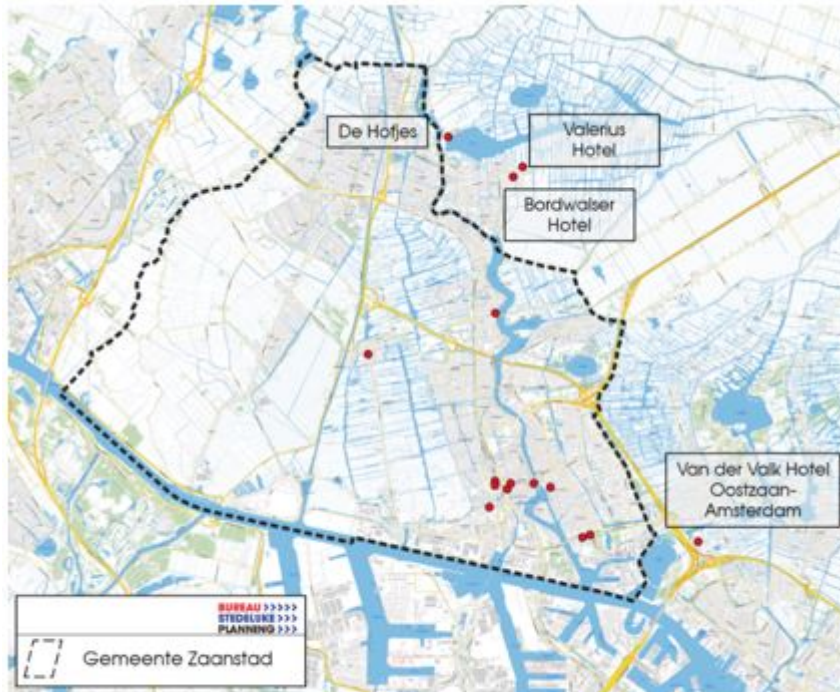
Maar binnen de Metropoolregio Amsterdam verschuiven de panelen van Amsterdam naar de regio. Door de hotelstop in Amsterdam en de inzet op spreiding van het toerisme worden hotelinitiatieven gedirigeerd naar de buurregio's. Zaanstad vormt met Schiphol, Almere en Haarlem een aantrekkelijk alternatief vanwege de uitstekende verbinding met Amsterdam. Dit betekent dat Zaanstad kan profiteren van een grotere zakelijke en bovenal toeristische vraag naar hotelovernachtingen. Dit biedt kansen voor economische groei, zeker wanneer wordt ingezet op een aanvullend toeristisch aanbod wat bezoekers verleidt niet alleen Amsterdam maar ook Zaanstad te bezoeken.

2.3 Analyse hotelmarkt Zaanstad

In de analyse van de hotelmarkt van Zaanstad nemen we natuurlijk de gemeente Zaanstad als uitgangspunt. Vier hotels liggen echter net over de gemeentegrens, te weten het Van der Valk Hotel in Oostzaan en het Bordwalser Hotel, Valerius Hotel en hotel De Hofjes in Wormerland. Deze hotels dragen geen toeristenbelasting af aan de gemeente Zaanstad en behoren dus officieel niet tot de Zaanse hotelmarkt. Door de zeer nabije ligging hebben de hotels echter wel direct invloed op de Zaanse hotelmarkt. Daarom zijn ook deze vier hotels meegenomen in de marktanalyse.

4) Gemeten in 2019 (bron: HorecaDNA)

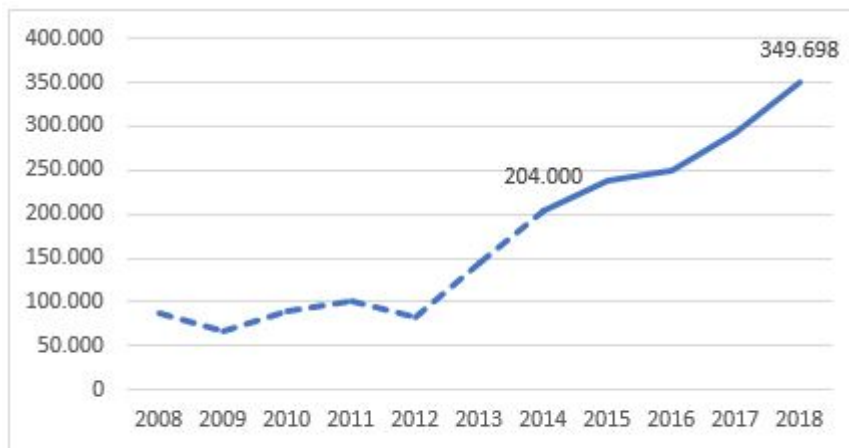
5) Bron: <https://www.trouw.nl/economie/hotelstop-of-niet-in-en-om-amsterdam-komen-er-meer-dan-14-000-hotelkamers-bij--bbbe1e82/>



Figuur 4 Afbakening Zaanse Hotelmarkt Bron: PDOK Achtergrondkaart; bewerking BSP

Ontwikkeling van de vraag op de Zaanse Hotelmarkt

De afgelopen vijf jaar steeg het aantal hotelovernachtingen in de Zaanse hotelmarkt (inclusief de vier genoemde hotels net buiten de gemeentegrenzen) per jaar met gemiddeld 14,6%. Hiermee nam het totaal aantal overnachtingen toe van 200.000 in 2014 tot 350.000 in 2018, een totale stijging van 71%. Ter vergelijking: in Nederland steeg het aantal overnachtingen in dezelfde periode met 49% (39% exclusief Amsterdam).⁶ De grote stijging is te verklaren door de flinke toename in het aanbod van hotelkamers in combinatie met de groei van het toerisme in de regio en de overloop vanuit Amsterdam.



FIGUUR 5 ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN ZAAANSE HOTELMARKT (2008-2012 SCHATTING?)
 Bron: Gemeente Zaanstad

7

Exacte cijfers over de verhouding zakelijk-toeristisch overnachtingen zijn niet bekend, maar navraag bij de verschillende hoteliers duidt op een verdeling van 40% zakelijk en 60% toeristisch. Dit ligt in de

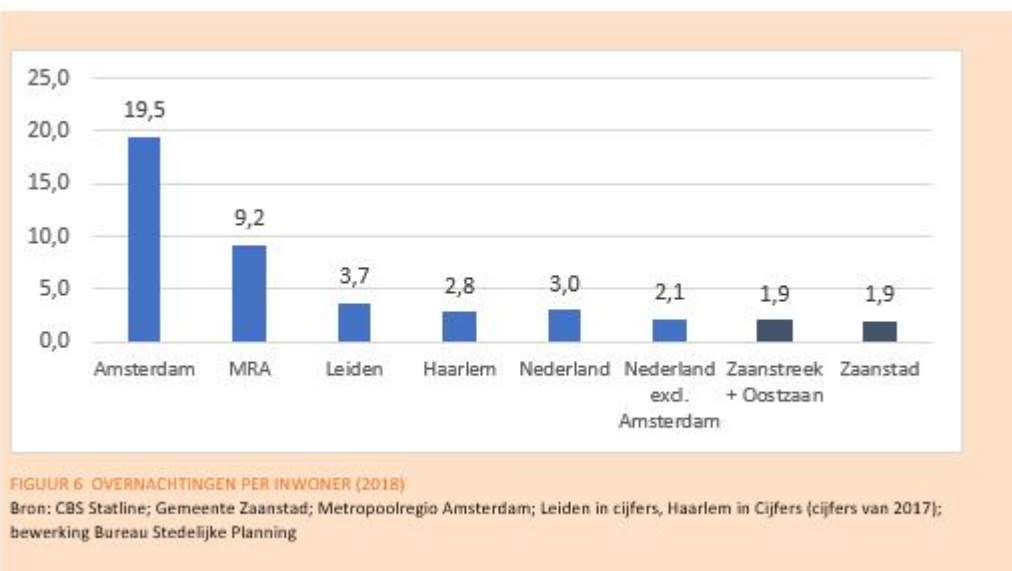
6) CBS Statline, 2020

7) Exacte cijfers voor periode niet bekend. Schatting gemaakt door het gemiddeld aandeel hotelovernachtingen van de totaal aantal overnachtingen in verblijfsaccommodaties in de periode 2014-2018 door te berekenen voor 2008-2013.

lijn met de landelijke verdeling. De verwachting bestaat dat het aandeel toeristisch segment verder zal toenemen. De toeristische sector groeit namelijk harder dan de zakelijke sector, zowel in Nederland als wereldwijd.⁸

Benchmark met andere steden

Om de toeristische markt en de invloed op de leefbaarheid in beeld te brengen kunnen het aantal toeristen (overnachtingen) worden afgezet tegenover het aantal inwoners. Zo krijgen we een goed beeld over de relatieve grootte van de toeristengroep in de regio. Ondanks de relatief sterke groei ligt het aantal toeristische overnachtingen in Zaanstad (2018) nog steeds vrij laag, met 1,9 overnachtingen per inwoner, hetzelfde geldt voor de gehele regio Zaanstreek (incl. Wormerland en Oostzaan). Dat is lager dan vergelijkbare steden wat betreft aantal inwoners zoals Leiden (3,7) en Haarlem (2,8) en aanmerkelijk lager dan in Amsterdam en de gehele MRA. In vergelijking met deze regio's is de omvang van het aantal toerisme in Zaanstad nog relatief klein. De cijfers liggen momenteel bijna gelijk aan het Nederlands gemiddelde (excl. Amsterdam), echter groeit het aantal overnachtingen in Zaanstad momenteel veel sneller.

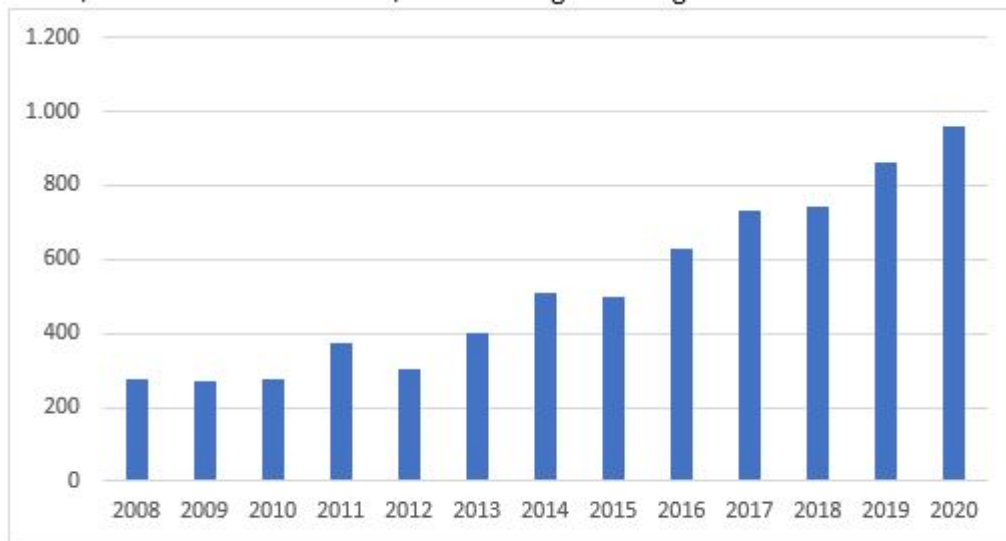


Ontwikkeling van het aanbod op de Zaanse hotelmarkt

Het hotelaanbod in Zaanstad is tussen 2008 en 2019 toegenomen met 549 kamers, een groei van 197%. Hiermee is het aanbod in Zaandam sterker toegenomen dan in Nederland (39%) en de MRA (+74%). De toename in het aanbod vond met name plaats sinds 2013. Momenteel bestaat het hotelaanbod van de Zaanse hotelmarkt uit 15 hotels, met in totaal 957 kamers. Hiervan liggen 4 hotels, met in totaal 161 kamers, net over de gemeentegrens van Zaanstad.⁹

8) NBTC, Cijfers internationale bezoekers Nederland, juli 2019

9) Van der Valk Oostzaan – Amsterdam (143 kamers), Bordwalser hotel (8 kamers), De Hofjes (6 kamers) en Valerius Hotel (4 kamers).



FIGUUR 7 ONTWIKKELING KAMERAANBOD ZAAANSE HOTELMARKT
 Bron: HorecaDNA; Hotel.com; bewerking Bureau Stedelijke Planning

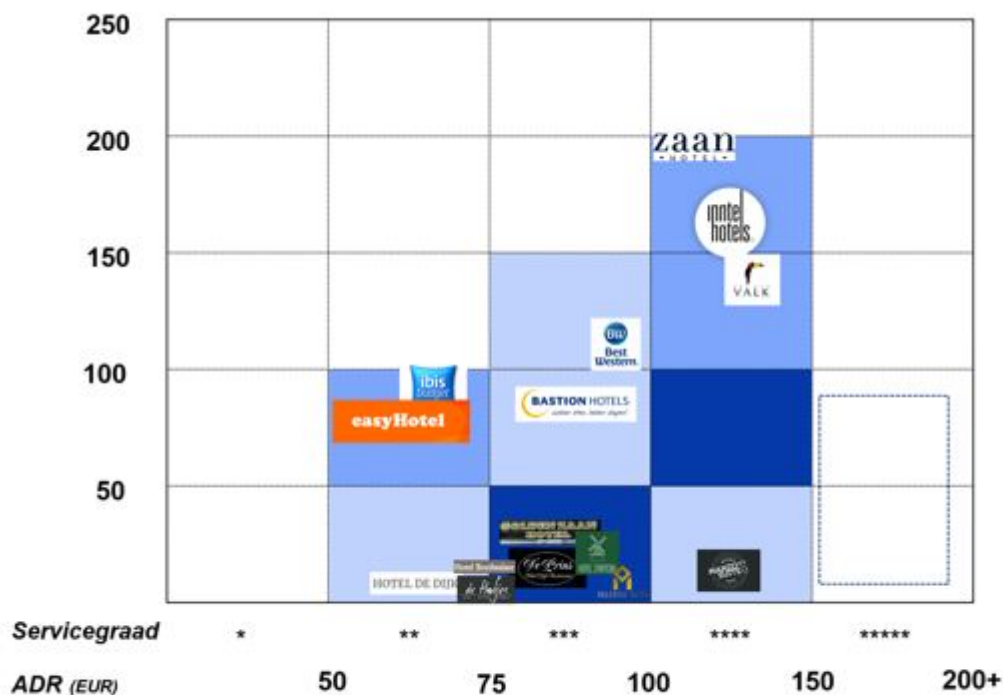
In een nadere analyse van het hotelaanbod in Zaanstad valt op dat de markt momenteel hoofdzakelijk wordt bediend door twee typen hotels:

1. **Middelgrote hotels (80 tot 200 kamers).** Van de in totaal 7 middelgrote hotels zijn er 6 van een bekende keten. Deze ketens hebben gezamenlijk 70% van het totale kameraanbod van Zaanstad in bezit.
2. **Kleine hotels met minder dan 20 kamers.** In totaal hebben 8 van de 15 hotels minder dan 21 kamers. Op het Zaan Hotel na behoren alle hotels die niet onderdeel zijn van een bekende keten tot dit segment.

Een positioneringsmatrix (Figuur 8) laat zien dat er in Zaanstad een brede keuze is wat betreft het sterrenniveau. Door de grote 4 sterrenhotels bestaat ruim de helft van de kamers uit het 4 sterrensegment. Het aanbod aan hybride concepten, boetiekhotels of erfgoedhotels in Zaanstad is zeer laag. In termen van waardering doen met name de grote hotels het goed. Op de verschillende booking- en beoordelingsites¹⁰ halen de grote hotels (vanaf 80 kamers) een gemiddelde score van 8,2. Beter dan de kleine hotels (minder dan 20 kamers) die gemiddeld rond de 7,4 scoren.

¹⁰Booking. Com; Hotels.com; Trivago.com; Tripadviser.com; Telefoonboek.nl; Google Maps

Aantal kamers



FIGUUR 8 POSITIONERINGSMATRIX HOTELS ZAA NSTAD
 Bron: Bureau Stedelijke Planning

Zaanstad heeft een grote planvoorraad aan nieuwe hotels

De planvoorraad voor hotelontwikkeling in Zaanstad is zeer groot. De planvoorraad bestaat uit vergunde plannen (in uitvoering en/of vergunning verleend), plannen in voorbereiding (in onderzoek of in aanvraag) en zachte plannen (geopperd zonder serieus zicht op onderzoek/ aanvraag).

1. **Vergunde hotelplannen (verleende vergunning of reeds in uitvoering).** In totaal 8 hotels met 420 kamers zijn vergund, deels al in uitvoering (zie Tabel 1). Het merendeel van de projecten bestaat uit transformatie van bestaande gebouwen in Zaandam. Deze kamers zullen naar verwachting komende twee tot drie jaar worden opgeleverd.
2. **Hotelplannen in voorbereiding (in onderzoek of in aanvraag).** De planvoorraad (peildatum november 2020) bestaat uit 18 hotels met ca. 1.260 kamers. Het betreft zowel nieuwbouw, transformatieplannen als uitbreiding van bestaande hotels. Een groot deel van deze plannen zijn in een vergevorderd stadium.
3. **Zachte hotelplannen (geopperd zonder serieus zicht op onderzoek/ aanvraag).** De planvoorraad bestaat uit 8 hotels waarbij voor het grootste deel van de plannen nog niet duidelijk is om hoeveel hotelkamers het gaat. Momenteel (peildatum november 2020) gaat het om minstens 150 kamers. De plannen omvatten mogelijke ontwikkellocaties en transformatie van bestaande gebouwen.

HOTEL	PLAATS	AANTAL KAMERS	AANTAL BEDDEN	AANTAL STERREN
Hogendijk 28	Zaandam	11	22	3
La Cubanita kamers	Zaandam	3	6	2
You Hotel	Zaandam	67	134	3
Guisweg 29	Zaandijk	9	24	?
Samsonweg 35-39	Wormerveer	43	87	?
De Kogelfabriek, Hembrugterrein	Zaandam	162	324	4
Dam 6	Zaandam	18	36	3
Industrieweg 10	Assendelft	107	214	?
Totaal		420	847	
Zaandam - Chocoladefabriek	Zaandam	52	104	Longstay

TABEL 1 VERGUNDE HOTELPLANNEN, IN UITVOERING OF VERGUNNING VERGEVEN
Bron: Gemeente Zaanstad

Huidige bezettingsgraad van de Zaanse hotels fluctueert sterk

Doordat de vraag naar hotelkamers afgelopen 10 jaar harder is gegroeid dan het aanbod is ook de bezettingsgraad toegenomen tot een gezonde 83% in 2018. Door de vele hotelontwikkelingen in de gemeente fluctueert deze bezettingsgraad echter. Zo is waar te nemen dat de bezettingsgraad na 2015 daalde, veroorzaakt door de forse uitbreiding van het hotelaanbod in dat jaar (opening Van der Valk Hotel). De hotelmarkt van Zaanstad kent met name in de zomermaanden en voorjaarsvakantie hoge piekmomenten en in de winter is het een stuk minder druk. De werkelijke bezettingsgraden fluctueren hierdoor sterk: tussen de 45 en 85%. Daarbij is er ook weinig spreiding in de week, met piekmomenten in de weekenden en veel lagere bezetting door de week. De verwachting is dat op lange termijn het toerisme naar Amsterdam en Zaanstad blijft groeien, waardoor de bezettingsgraad op een gezond niveau (tussen 60% en 70%) zal komen en blijven.

3. Groei prognose en marktruimte hotelsector Zaanstad

Wat is het toekomstperspectief voor de Zaanse hotelmarkt? Hoe verhoudt het huidige planaanbod zich tot de vraagontwikkeling die wordt verwacht? Door die vragen te analyseren kunnen we een inschatting maken van de marktruimte voor hotelbedden in Zaanstad in de periode tot 2030.

Het aanbod aan hotelbedden stijgt de komende jaren door reeds vergunde bouwplannen

Bij het bepalen van de marktruimte voor nieuwe hotelbedden tot 2030 moeten we natuurlijk rekening houden met reeds goedgekeurde plannen om hotels te bouwen of uit te breiden.

- De **vergunde plannen** (vergunning verleend en/of reeds in uitvoering) omvatten 420 kamers (8 hotels) die naar verwachting tussen 2020 en 2023 worden opgeleverd, mogelijk met enige vertraging door de coronacrisis. De berekende marktruimte (zie hierna) komt dus bovenop deze 420 hotelkamers.
- De overige planvoorraad bestaande uit de **plannen in voorbereiding** (in onderzoek of in aanvraag) van ca. 1.260 kamers en de **zachte plannen** (geopperd zonder serieus zicht op onderzoek/ aanvraag) van minimaal 150 kamers. Of deze plannen in aanmerking gaan komen voor een vergunning hangt dus mede af van de marktruimte. Wat laten de prognoses van de vraagontwikkeling zien?

Groei prognose vraag naar overnachtingen in Zaanstad op basis van scenario's

Zoals we hierboven al aangaven is de verwachting dat de coronacrisis een kortdurende negatieve invloed heeft op de vraag naar overnachtingen. Tussen 2021 en 2024 zal de markt zich herstellen. In 2024 zal de vraag naar verwachting weer op het niveau van 2019 komen.¹¹

11) Cijfers overnachtingen voor 2019 ten tijden van oplevering rapportage nog niet bekend, aan de hand van de gemiddelde jaarlijkse groei in Zaanstad van de afgelopen 5 jaar (14,6%) berekend op 400.754

Op basis van drie verschillende groeiscenario's heeft het Bureau Stedelijke Planning berekeningen gemaakt van de te verwachten vraag naar hotelbedden in Zaanstad.

- **Basis-scenario (jaarlijkse groei van het Nederlands toerisme met 2,7%)**

In het basisscenario is er sprake van een overaanbod. In dit scenario groeit het aanbod van hotelbedden in Zaanstad (door de relatief grote vergunde planvoorraad) harder dan de vraag. Tot 2030 is in dit voorzichtige scenario geen ruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen.

De laatste jaren voor de coronacrisis groeide het toerisme in Zaanstad veel sneller dan het Nederlandse cijfer, dat maakt het minder waarschijnlijk dat we dit langzame groeipad gaan volgen.

- **Midden-scenario (7,7% per jaar, het groeicijfer van het toerisme in de MRA)**

De impact van de coronacrisis en de relatief grote planvoorraad zorgt ervoor dat in dit midden-scenario pas rond 2028 ruimte ontstaat op de Zaanse hotelmarkt. In 2030 is er dan ruimte voor 180 tot 300 kamers bovenop de nu reeds vergunde planvoorraad.

- **Hoog-scenario (groei 14,6% per jaar, historische groei van het toerisme in Zaanstad)**

Wanneer de historische groei van het aantal hotelovernachtingen van de afgelopen 5 jaar na herstel in 2024 weer doorzet zal er rond 2026 voorzichtig marktruimte ontstaan. In 2030 is er ruimte voor 890 tot 1.070 kamers bovenop de vergunde planvoorraad.

De volgende tabel vat de resultaten samen van de marktruimteberekening van het Bureau Stedelijke Planning. BSP geeft prognoses voor twee verschillende bezettingsgraden. De bezettingsgraad heeft grote invloed op de rentabiliteit van hotels. Bij 65% bezetting leiden sommige hotels verlies, maar kan het grootste deel nog rondkomen. Bij 70% bezetting gaat het goed met de hele sector. Wanneer we streven naar 70% bezettingsgraad op de lange termijn is er iets minder ruimte voor groei van het aantal bedden dan wanneer we 65% als target nemen.

SCENARIO	MARKTRUIMTE HOTELS ZAAANSTAD 2030	
	70% BEZETTING	65% BEZETTING
Basis-scenario: 2,7% groei	-160 tot -110	-70 tot -20
Midden-scenario: 7,7% groei	230 tot 280	350 tot 400
Hoog-scenario: 14,6% groei	940 tot 990	1.110 tot 1.160

TABEL 2 MARKTRUIMTE ZAAANSTAD 2030 IN SCENARIO'S BIJ VERSCHILLENDE BEZETTINGSGRADEN INCL. VERVANGINGSVRAAG (AFGEROND OP TIJNTALLEN)
 Bron: Bureau Stedelijke Planning

BSP acht een marktontwikkeling tussen het midden en hoog-scenario als meest waarschijnlijk. Naar verwachting zal er nieuwe marktruimte rond 2027-2028 ontstaan. Tot 2030 neemt de marktruimte verder toe en zal er voldoende ruimte ontstaan voor ca. 700 kamers boven op de vergunde planvoorraad.

Conclusie: veel onzekerheid rond de groeicijfers, maar de planvoorraad blijft erg omvangrijk

Door de coronacrisis is de onzekerheid over het toekomstige groeipad van het toerisme in Zaanstad en ook het zakelijk reisverkeer nog groter geworden. Bovendien is het denkbaar dat ontwikkelaars zullen afzien van hotelontwikkelingen door een dalend vertrouwen in de marktontwikkeling.

Toch kunnen we constateren dat de resterende planvoorraad de marktruimte overstijgt, ook wanneer de snelle groei van het toerisme in Zaanstad doorzet. De resterende planvoorraad (nog bovenop de reeds vergunde 430 bedden) is namelijk zeer omvangrijk (meer dan 1250 bedden). Dit maakt monitoring van de marktontwikkeling en sturing van de capaciteitsuitbreiding noodzakelijk, zodat de hotelmarkt in Zaanstad levensvatbaar blijft en zich duurzaam kan ontwikkelen.

Het MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties helpt bij het selecteren van kansrijke plannen

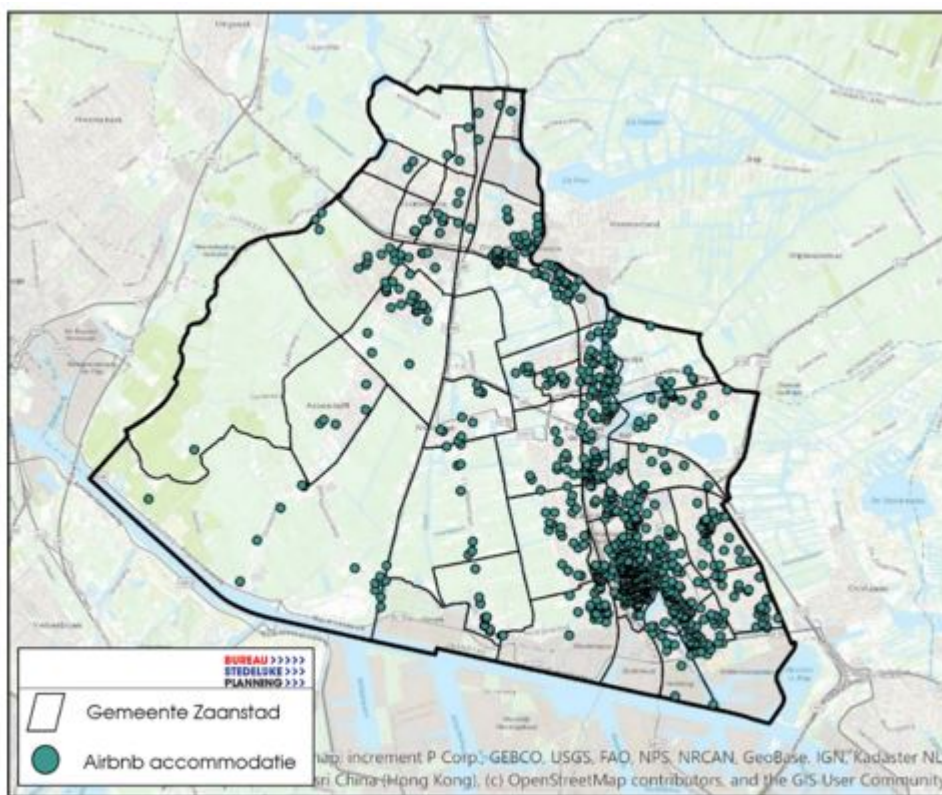
Grootschalige nieuwe ontwikkelingen op de Zaanse hotelmarkt dienen ook te passen binnen het "MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties: Grip op Groei" (11 juli 2019). Het ontwikkelkader geldt voor grotere verblijfsaccommodaties die niet in het bestemmingsplan passen, maar Zaanstad wil deze uitgangspunten ook toepassen voor kleinere initiatieven. Het ontwikkelkader is een kwalitatief instrument dat gemeente helpt om te bepalen of een initiatief waarde toevoegt aan de omgeving en de bestaande markt. Toepassing van dit ontwikkelkader draagt bij aan duurzaam en sociaal ondernemen.

4. Overige verblijfsaccommodaties

4.1 Toeristische verhuur via Airbnb

- Tussen april 2018 en maart 2019 waren 200-527 accommodaties in Zaanstad actief op het platform Airbnb. Bovendien boden 57 andere logiesaccommodaties (zoals B&B's) zich ook aan via Airbnb. In de helft van de gevallen wordt een kamer aangeboden, de andere helft betreft gehele woningen.
- De gemiddelde prijs van € 90,- per nacht (2019) is relatief laag, vanwege het grote aandeel kamers in het totaal.
- Het gemiddeld aantal gereserveerde nachten per aanbieder is met 118 per jaar erg hoog te noemen (situatie vóór inwerkingtreding nieuwe regels). Dit maakt de impact van Airbnb in de gemeente Zaanstad groot.
- In Zaanstad worden naar schatting jaarlijks ca. 62.000 overnachtingen geboekt via Airbnb, een aanzienlijk deel (bijna 18%) van het totaal aantal overnachtingen in de stad (hotels: 350.000).

Wanneer we inzoomen op de mate van spreiding van de Airbnb-accommodaties valt op dat verreweg het meeste aanbod is geconcentreerd in Zaandam centrum en in de buurten nabij de Zaan.



FIGUUR 9 AANBOD AIRBNB ACCOMMODATIES (ACTIVITEIT AIRBNB TUSSEN APRIL 2018 EN MAART 2019)

Bron: Universiteit Utrecht gebaseerd op BigDNA; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Ongeveer twee derde van alle Airbnb-nachten wordt in tien buurten gegenereerd, waarvan Oud West en de Russische Buurt met respectievelijk 6.753 en 7.332 gereserveerde nachten het populairst blijken te zijn. De tabel geeft nader inzicht in de dichtheid en volumes van Airbnb-accommodaties in de top-tien buurten van de gemeente Zaanstad.

NAAM BUURT (TOP-TIEN MET ACTIEF AANBOD)	AANTAL ACTIEVE AIRBNB'S	TOTAAL GERESERVEERDE NACHTEN
Oud West	67	6.753
Russische Buurt	61	7.332
Oud Koog	39	4.732
Burgemeestersbuurt	38	4.724
Westerspoor	31	3.167
Wormerveer Noord	26	buiten top-tien
Oud Zandijk	20	3.126
Rosmolenbuurt	19	2.190
Bomenbuurt	18	2.676
Waterrijk	18	3.623
Poelenburg	buiten top-tien	2.342
Overige buurten	190	21.482
Totaal aantal	527	62.147

TABEL 2 AANBOD AIRBNB NAAR BUURTEN (ACTIVITEIT AIRBNB TUSSEN APRIL 2018 EN MAART 2019)

Bron: Universiteit Utrecht gebaseerd op [SikDNA](#); bewerking Bureau Stedelijke Planning

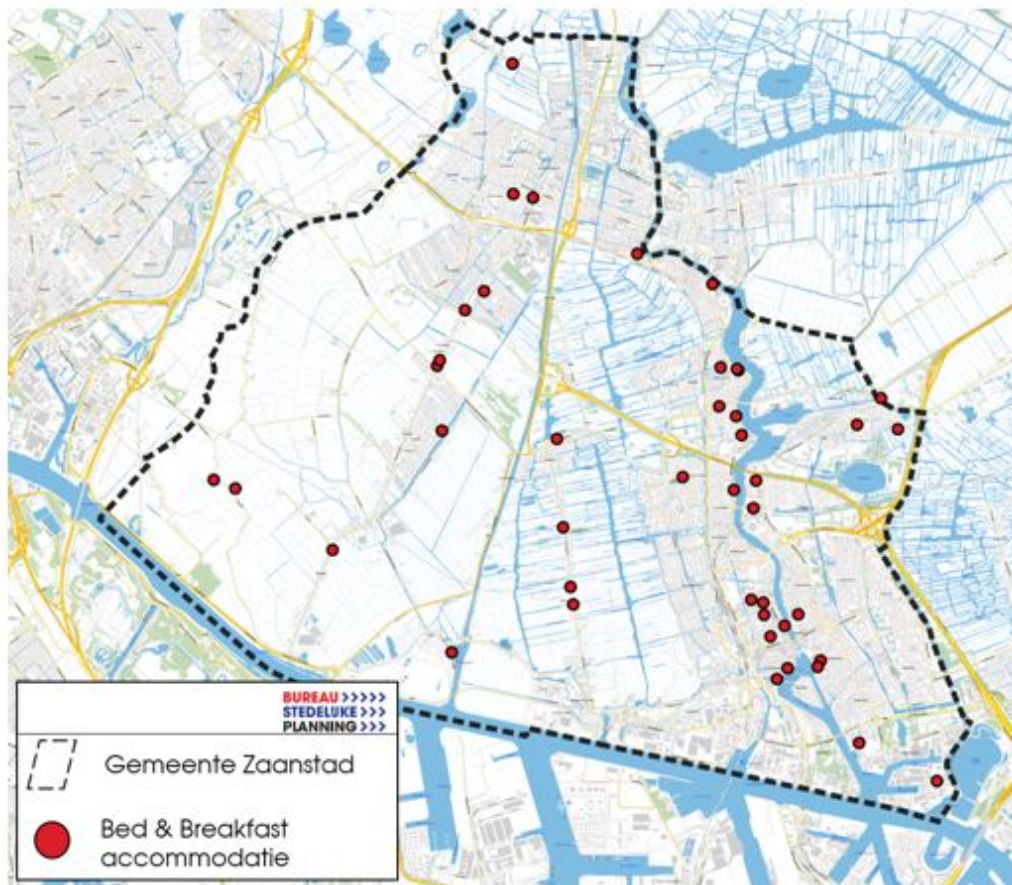
Regulering toeristische verhuur van woonruimte door nieuwe Huisvestingsverordening

Toeristisch verhuur van woningen is sinds 1 april 2021 gereguleerd door een nieuwe Huisvestingsverordening. Hierin is een eenmalige registratieplicht vastgelegd voor particuliere vakantieverhuur (verhuur van hele woning bij afwezigheid aanbieder) en Bed & Breakfast (gedeeltelijke verhuur van woning). Bovendien geldt een meldplicht per verblijf voor particuliere vakantieverhuur, waarbij een maximum is ingevoerd van 30 verhuurde dagen per kalenderjaar. De gemeente kan door de verplichte registratie van aanbieders ook toeristenbelasting heffen, wat bijdraagt aan een gelijk speelveld met andere typen accommodaties.

4.2 Bed & Breakfast

De gemeente Zaanstad telt circa 42 B&B-accommodaties met in totaal 77 kamers. Een aantal van deze accommodaties is ook te boeken via Airbnb. De B&B's hebben een capaciteit van 1 tot 5 kamers. Bij de meeste accommodaties gaat het om 1 kamer voor 2 personen. Gemiddeld hebben de B&B's 1,75 kamers per accommodatie.¹² Het aanbod aan B&B's ligt in vergelijking met het hotelaanbod meer verspreid over de gemeente en is met name geconcentreerd langs de Zaan. In tegenstelling tot het hotelaanbod in Zaanstad zijn de B&B-accommodaties sterk verbonden aan het cultureel erfgoed van de gemeente. De accommodaties zijn veelal gevestigd in typische Zaanse huisjes.

¹²Aanbod is inclusief B&B Het Heerenhuis en appartement Zaanse Schans in Wormerland (net over de gemeentegrens)



Figuur 10 Aanbod Bed & Breakfast en appartementen voor toeristisch verhuur Zaanstad Bron: Gemeente Zaanstad; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Uit interviews met B&B-eigenaren blijkt dat het profiel van de gasten er als volgt uit ziet:

- 25% Nederlander; 75% buitenlands (waarvan de helft uit Europa en de helft daarbuiten).
- Gasten komen met name voor (Groot) Amsterdam, vaak in combinatie met bezoek aan Zaanse Schans. Daarnaast komen er in de lente en zomer ook veel gasten voor de bloemen en evenementen in de regio. Het aandeel zakelijke gasten is beperkt, circa 5 %.

Het aanbod van B&B-accommodaties zorgt kortom voor een goede aanvulling op het toeristisch product Zaanstad. De accommodaties zijn veelal gevestigd in erfgoed en versterken het Zaanse merk.

De B&B-eigenaren voelen zich verbonden met de streek en profileren zich daar ook naar. Zij promoten activiteiten in de Zaanstreek en hebben behoefte aan wervend promotiemateriaal. De B&B-eigenaren ervaren een ongelijk speelveld met toeristische verhuurders die nog geen toeristenbelasting afdragen. Bovendien benoemen zij dat het contact met de gemeente en de stichting Marketing Zaanstreek de afgelopen tijd wat is verwaterd. De gemeente zal dit signaal oppakken en een vast overleg met deze ondernemers starten, zodat zij hun ideeën over toerisme kunnen inbrengen en hun rol als ambassadeur van de stad beter kunnen vervullen. Er ligt ook een rol voor de B&B-eigenaren zelf. Zij kunnen hun onderlinge samenwerking verhogen en meer als collectief naar buiten treden richting de gemeente en andere stakeholders.

4.3 Short stay

De short stay-markt is een nichemarkt die in Nederland de laatste jaren in veel steden in opkomst is. De belangrijkste verklaring hiervoor is dat meer en meer werknemers van internationale bedrijven en studenten tijdelijk voor werk of educatie naar Nederland komen. De definitie van short stay (ook wel extended stay genoemd) luidt: tijdelijk verblijf voor zakelijke bezoekers van minimaal twee weken en maximaal zes maanden, met incidenteel een uitloop tot maximaal 12 maanden, waarbij de woning of appartement veelal gemeubileerd of serviced bedrijfsmatig wordt aangeboden. In de praktijk gaat het hier voornamelijk om tijdelijke huisvesting van hoogopgeleide internationals en kenniswerkers (expats). De huisvesting van arbeidsmigranten valt buiten deze definitie.

Studentensteden (zoals Amsterdam, Leiden en Utrecht) zien een sterke groei van deze relatief nieuwe doelgroep. Voor Zaanstad zien we indicaties dat deze vraag langzaam aan het ontstaan is, al gaat het nog om een specifieke en in omvang beperkte deelmarkt. De vraag naar short stay is in Amsterdam de laatste jaren gegroeid en hiermee ontstaat voor short stay ook vraag in Zaanstad. Naar schatting richten zich in Zaanstad een 50-80-tal studio's, appartementen en woningen bedrijfsmatig op de markt van short stay.

Short stay kan juridisch worden vastgelegd als tijdelijk verblijf (van enkele weken tot doorgaans zes maanden) van steeds wisselende personen met een zakelijk motief en vanuit een bedrijfsmatig karakter. Het krijgt dan geen woonbestemming maar logiesbestemming. Op short stay is dan toeristenbelasting van toepassing. Zaanstad wil toewerken naar toevoeging van 50-80 nieuwe short stay-eenheden, bij voorkeur als geclusterd concept (aparthotel, short stay hotel) zodat het professioneel kan worden georganiseerd.

4.4 Overnachten op het water

Het aantal overnachtingen op boten in de Zaanse jachthavens is beperkt. Jachthavens hebben het moeilijk in Nederland, dat geldt ook voor de Zaanse jachthavens. Er is sprake van een krimpende vloot - naar schatting -/30% tot 2050 (al is er door de coronacrisis nu juist weer sprake van een opleving) en een stijgend aanbod aan havenplaatsen in Nederland. Jachthavens staan daarom financieel onder druk, tarieven zullen mogelijk dalen en bezettingsgraden ook. Havens zijn daarom op zoek naar alternatieve inkomstenbronnen en zoeken dit deels ook in toeristische overnachtingen. Enkele commerciële jachthavens willen graag experimenteren met logies op het water in 'houseboats' en drijvende 'ecolodges'. Buiten de havens is er een beperkt en kleinschalig aanbod van overnachtingsmogelijkheden op historische schepen. Dergelijke bijzondere en kleinschalige logiesaccommodaties kunnen een verrijking betekenen van het Zaanse aanbod. Dergelijke initiatieven wil Zaanstad daarom faciliteren, mits goed en veilig geregeld, er een gelijk speelveld blijft bestaan tussen verschillende typen accommodaties en er voldoende draagvlak bij omwonenden is.

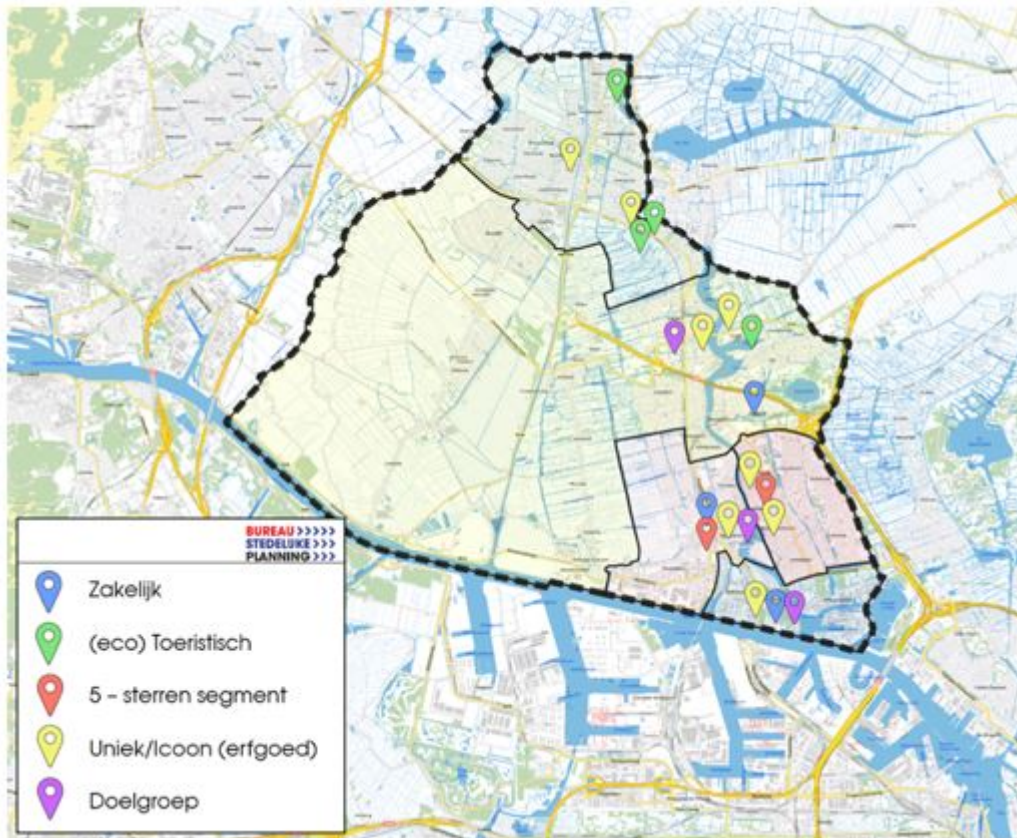
4.5 Campings en camperplaatsen

Het aanbod aan campings in de Zaanstreek is zeer beperkt en bestaat uit slechts twee kleinschalige campings buiten Zaanstad. Met name voor liefhebbers van het buitengebied (een nieuw focusgebied in de Visie Toerisme van Zaanstad) zou het interessant zijn als er meer en betere kampeermogelijkheden voor tent en met name voor camper werden geboden. De camper wint steeds meer aan populariteit, met name in de lente (Pasen en Hemelvaart) en de zomermaanden rijden veel campertoeristen rond in Nederland. Deze camperbezoekers weten ook Zaanstad te vinden en de omgeving van de Zaanse Schans is een populaire bestemming om te overnachten. Zaanstad heeft op dit moment nog slechts één camperplaats voor hooguit 5 campers in Wormerveer, die bovendien matig functioneert. De gemeente onderzoekt met ondernemers in de sector op welke locatie een goede camperplaats kan worden gerealiseerd. Op deze manier wordt ook overlast van campers in woonwijken voorkomen. In piekmoment kan uitwijken naar parkeerplaatsen rond sportparken een oplossing zijn.

5. Kansrijke concepten en locaties

Deze visie laat zien dat in Zaanstad, ook als het herstel na de coronapandemie doorzet, voorlopig weinig ruimte heeft om nieuwe hotels en andere vormen van logies toe te voegen. Tegelijkertijd is duidelijk dat het logiesaanbod in Zaanstad beter kan aansluiten op de vraag van de (toekomstige) bezoekers van de streek.

Welke hotel- en verblijfsconcepten zien wij graag in Zaanstad komen en op welke locaties? Wij willen immers rekening houden met de specifieke kenmerken van verschillende delen van Zaanstad, die ze aantrekkelijk maken voor verschillende toeristische doelgroepen. Wij hebben gewenste locaties geïdentificeerd voor verschillende combinaties van concept en doelgroep. Deze voorbeelden dienen als inspiratiebron voor ondernemers en andere betrokken partijen.



Voor de diversiteit van de toeristische markt zou het goed zijn wanneer het scala aan verblijfsaccommodaties (wanneer de markt weer een gezonde groei vertoont) wordt uitgebreid met boetiekhotels. In elk gebied, op Zaanstad-Zuid na, ziet men graag een boetiekhotel landen, het liefst in erfgoed. Dit type hotels is over het algemeen primair gericht op de toeristische markt en biedt daarmee in Zaanstad zeker een aanvulling. Boetiekhotels vormen een goede tegenhanger van de landelijke hotelketens en geven de Zaanse hotelmarkt verder kleur en karakter.

Uitwerking per deelgebied:

Zaanstad Centrum

Het gebied Zaanstad centrum kan worden opgedeeld in West en Oost. De inzet voor West zou zijn om zich verder te ontwikkelen op de leisuremarkt en/of aangevuld met short stay. Voorbeeldconcepten :

- Zoku Apartments: meer hotels gericht op zakelijke segment gewenst rondom station;
- Ink Hotel: ambitie maar wellicht te duur voor de doelgroepen;
- Sustainable hotel: welkome aanvulling;

Het oosten van het centrum is in mindere mate op de toeristen voor Amsterdam gericht en kenmerkt zich door een aantal karakteristieke erfgoedpanden. Deze panden zouden benut kunnen worden om het kwalitatief aanbod van Zaanstad te verbeteren. Voorbeeld concepten zijn:

- Eye Boetiekhotel: in een monumentaal pand;
- Bunk Hotel: eveneens in een monumentaal pand.

Zaanstad Noord

Zaanstad-Noord wordt gekenmerkt door erfgoed en natuur. Hier bieden de volgende concepten een toevoeging aan het aanbod:

- Natuurhotel: Ten zuiden van station Wormerveer;
- (Eye) Boetiekhotel in monumentaal gebouw: In het Meneba pand of rond de Zaanbocht (Ten noorden van station Wormerveer);
- Loft in monument: Rond de Noorderhoofdstraat in Krommenie.
- Kleinschalige verblijfsaccommodaties. Ruimte zoeken voor het toevoegen van kleine voorzieningen over het gehele gebied. Bijvoorbeeld bij de brandweerkazerne bij gasfabrieksterrein Wormerveer.

Zaanstad Midden

Zaanstad Midden heeft als attracties de Zaanse Schans, natuur en een topsportcomplex. De volgende concepten kunnen voor dit gebied als voorbeeld dienen:

- Design hotel Modez: nabij de Zaanse Schans of station Zaandijk Zaanse Schans;
- (Eye) Boetiek Hotel: nabij de Zaanse Schans of station Zaandijk Zaanse Schans;
- Topsporthotel: nabij het sportcomplex bij station Zaandijk Zaanse Schans, kan ook short stay zijn;
- Short stay accommodatie (in Kogerveld): gebied in ontwikkeling met goede aansluiting op OV en autoweg. In de ontwikkeling past een hotel of short stay concept.

Zaanstad Zuid

In Zaanstad-Zuid bestaat veel belangstelling voor short stay. Met name vanuit de zakelijke markt uit Amsterdam, maar ook van studenten, tevens uit Amsterdam. Denk dan aan concepten als:

- Zoku hotel: voor de zakelijke toeristen die meerdere dagen blijven;
- Bunk Hotel: hotel gekenmerkt door communityvorming waarmee het gebied een huiskamer krijgt, en;
- QS sustainable hotel: kwalitatief hoogstaand en duurzaam hotel (op het Hembrugterrein).

Ec lodges

Eén worden met de natuur door de natuur naar binnen te halen. Dat was het idee achter het ontwerp voor de ecolodge, het innovatieve en duurzame buitenverblijf wat in het Nationaal Park De Biesbosch is gelegen. De ecolodges passen goed bij de kernwaarden van Zaanstad en verbinden natuur, water en het toeristische product. Potentiële locaties die zijn genoemd in Zaanstad-Noord: de jachthavens in Westknollendam en de Zaanbocht (ten noorden van station Wormerveer). In Zaanstad midden ook verschillende locaties, zoals rond De Poel.



Bron: Van Noordenne Groep

6. De gemeente als regisseur

Met deze visie op verblijfsaccommodatie formuleert de gemeente een heldere koers, die zij wil uitdragen om ontwikkelingen uit te lokken en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Deze visie wordt uitgedragen via accounthouderschap en communicatie. De gemeente beoordeelt en begeleidt initiatieven. Voor de realisatie van een camperplaats zet Zaanstad een projectleider in die samen met ondernemers zoekt naar een geschikte locatie.

Sturen via ruimtelijke ordening

De gemeente is de regisseur van de ruimtelijke ordening. Met deze visie op verblijfsaccommodatie heeft de gemeente Zaanstad beleid dat in bestemmingsplannen (op termijn omgevingsplan) kan worden verankerd. Hiermee kan de gemeente sturen op de locatie van (hotel)ontwikkelingen en het aantal kamers. Het toepassen van het (MRA) ontwikkelkader voor nieuwe hotelinitiatieven, inclusief een toets op de Ladder Duurzame Verstedelijking, biedt de gemeente extra grip. Het ontwikkelkader vergt namelijk dat de behoefte aan een nieuw hotel aannemelijk wordt gemaakt, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Het MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties helpt bij het selecteren van kansrijke plannen

Grootschalige nieuwe ontwikkelingen op de Zaanse hotelmarkt dienen ook te passen binnen het "MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties: Grip op Groei" (11 juli 2019). Het ontwikkelkader geldt voor alle ontwikkelingen (nieuwe vestiging, nieuwbouw, transformatie en uitbreiding) van verblijfsaccommodaties met meer dan 50 slaapplekken die niet in het bestemmingsplan passen, maar Zaanstad wil de uitgangspunten ook toepassen voor kleinere initiatieven. Het ontwikkelkader is een kwalitatief instrument dat gemeente helpt om te bepalen of een initiatief waarde toevoegt aan de omgeving en de bestaande markt. De initiatiefnemer wordt gevraagd haar plannen uit te werken op een vijftal hoofdaspecten:

- Is het plan een aanwinst voor de regio? (*o.a. passend bij DNA van het gebied en gericht op spreiding van toeristen*)
- Biedt het meerwaarde in de markt? (*o.a. onderscheidend concept en inspelen op doelgroepen die nog weinig worden bediend*)
- Is het economisch haalbaar? (*o.a. goed ondernemerschap, marktonderzoek en businessplan*)
- Is er voldoende draagvlak in de omgeving? (*o.a. communicatieplan en participatie*)
- Wordt er gelet op duurzaamheid en Sociaal Ondernemen? (*o.a. energieneutraal, Green Key of ander groen exploitatiekeurmerk, functie voor de buurt, werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt*)

De lijst van bijbehorende aandachtspunten per hoofdaspect - naar mate van belangrijkheid, primair en secundair; punten die een extra bijdrage leveren aan de toegevoegde waarde van de verblijfsaccommodatie – geeft verder richting aan wat gewenst (en ongewenst) is.

Samen met ondernemers

Dit beleid voor verblijfsaccommodaties voert Zaanstad uit in overleg met ondernemers in deze branche. Met hoteliers is er een structureel overleg. Ook met B&B-eigenaren wordt een vast overleg gestart. Op deze manier kunnen ondernemers hun ideeën over toerisme inbrengen en hun rol als ambassadeurs van de stad beter vervullen.

Monitoren van marktontwikkelingen






















































Vanwege de sterk fluctuerende markt op dit moment en het feit dat de planvoorraad van hotels de marktruimte overstijgt, is het belangrijk de ontwikkelingen goed te blijven monitoren en het onderzoek naar marktruimte na enige tijd te actualiseren, zodat de hotelmarkt in Zaanstad levensvatbaar blijft en zich duurzaam kan ontwikkelen. De ingevoerde registratie- en deels meldplicht voor toeristische verhuur van woningen geeft de mogelijkheid meer zicht op dit deel van de markt voor verblijf te krijgen.

Bijlage : Inspirerende nieuwe hotelconcepten

OVERZICHT HOTELCONCEPTEN

1	2	3
<p>ZOKU HOTEL APARTMENTS</p>  <p>12 tot 50 m² per kamer Vanaf 100 kamers</p> <p>Toeristisch: 20% Zakelijk: 80%</p> <p>4 sterren segment € 180 tot € 250 per nacht</p> <p>Events & meetings Ontbijt, brunch, lunch, diner, bar Gemeenschappelijke keuken & woonkamer Laundry room, wasserette</p>	<p>DESIGN HOTEL MODEZ</p>  <p>Vanaf 50 kamers Boutique-formule: unieke en bijzondere kamers</p> <p>Toeristisch: 80% Zakelijk: 20%</p> <p>4 sterren segment Vanaf € 110 per nacht</p> <p>Ontbijtzaal, café-bar</p>	<p>TOPAZ-REVITEL (ZORGHOTEL)</p>  <p>Vanaf 50 kamers Grote, rolstoelvriendelijke kamers</p> <p>Specifiek gericht op zorgbehoevende doelgroep (revalidatie en herstel)</p> <p>Veelal vergoed door zorgverzekering</p> <p>Restaurant Activiteiten</p>
4	5	6
<p>GUEST HOUSE HOTEL</p>  <p>2 tot 8 persoonskamers Vanaf 70 kamers</p> <p>Toeristisch: 90% Zakelijk: 10%</p> <p>3 sterren segment Vanaf € 75 per nacht</p> <p>Kindvriendelijk restaurant Vergaderzalen Fitnessfaciliteiten</p>	<p>STUDENT HOTEL</p>  <p>Gemiddeld 300 kamers Centrale ligging</p> <p>Studenten en short stay Hotelgasten (toeristisch)</p> <p>Toeristisch: vanaf € 100 per nacht Short stay: vanaf € 600 per maand</p> <p>Centrale ruimte, restaurant/bar Fitness, loensets, wasserette</p>	<p>INK HOTEL: MGALLERY BY SOFITEL</p>  <p>Vanaf 100 kamers Luxé kamers van alle gemakken voorzien</p> <p>Toeristisch: 50% Zakelijk: 50%</p> <p>5 sterren segment Vanaf € 230 per nacht</p> <p>Restaurant & bar Meeting & events Fitness</p>

<p>MARRIOTT AUTOGRAPH COLLECTION</p>  <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Centrale ligging Vanaf 100 kamers</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Toeristisch: 50% Zakelijk: 50%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5-sterren segment € 185 tot € 300 per nacht</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Restaurant / bar Vergader- en congres Fitness & salon</td> </tr> </table>		Centrale ligging Vanaf 100 kamers		Toeristisch: 50% Zakelijk: 50%		5-sterren segment € 185 tot € 300 per nacht		Restaurant / bar Vergader- en congres Fitness & salon	<p>FLOATING ECOLOGES</p>  <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Nabij natuurgebied/ op het water</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Toeristisch: 80% Zakelijk: 20%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€ 195 per nacht (max 3 pp)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Restaurant/bar Jachthaven Kamperen/vakantepark</td> </tr> </table>		Nabij natuurgebied/ op het water		Toeristisch: 80% Zakelijk: 20%		€ 195 per nacht (max 3 pp)		Restaurant/bar Jachthaven Kamperen/vakantepark	<p>LOFT IN MONUMENT</p>  <table border="1"> <tr> <td></td> <td>50 m² - 150 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Toeristisch: 60% Zakelijk: 40%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€ 125-€ 150 per nacht (max 2pp)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gezamenlijke keuken & woonkamer Voorzieningen in nabijheid</td> </tr> </table>		50 m² - 150 m²		Toeristisch: 60% Zakelijk: 40%		€ 125-€ 150 per nacht (max 2pp)		Gezamenlijke keuken & woonkamer Voorzieningen in nabijheid
	Centrale ligging Vanaf 100 kamers																									
	Toeristisch: 50% Zakelijk: 50%																									
	5-sterren segment € 185 tot € 300 per nacht																									
	Restaurant / bar Vergader- en congres Fitness & salon																									
	Nabij natuurgebied/ op het water																									
	Toeristisch: 80% Zakelijk: 20%																									
	€ 195 per nacht (max 3 pp)																									
	Restaurant/bar Jachthaven Kamperen/vakantepark																									
	50 m² - 150 m²																									
	Toeristisch: 60% Zakelijk: 40%																									
	€ 125-€ 150 per nacht (max 2pp)																									
	Gezamenlijke keuken & woonkamer Voorzieningen in nabijheid																									
<p>10</p> <p>QO SUSTAINABLE HOTEL</p>  <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Centrale ligging of markante locatie nabij OV 5.000 m² - 8.000 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Jonge doelgroep/millennials/ kwaliteitszoekers</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€ 125 - € 180</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Centrale ruimte, restaurant/bar Fitness, leenfiets, wasserette</td> </tr> </table>		Centrale ligging of markante locatie nabij OV 5.000 m² - 8.000 m²		Jonge doelgroep/millennials/ kwaliteitszoekers		€ 125 - € 180		Centrale ruimte, restaurant/bar Fitness, leenfiets, wasserette	<p>11</p> <p>EYE BOETIEKHOTEL</p>  <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Centrum of rand centrum Herbestemming erfgoed 20-50 kamers</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Toeristisch: 70% Zakelijk: 30%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€ 120 - € 180</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Restaurant/cafe-events- voorzieningen in nabijheid</td> </tr> </table>		Centrum of rand centrum Herbestemming erfgoed 20-50 kamers		Toeristisch: 70% Zakelijk: 30%		€ 120 - € 180		Restaurant/cafe-events- voorzieningen in nabijheid	<p>12</p> <p>BUNKHOTEL</p>  <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Centrum 40-50 kamers 50 pods</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Jonge hippe doelgroep Toeristisch: 70% Zakelijk: 30%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€ 60 - € 120</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Centrale ruimte, restaurant/bar ook voor publiek (communityvorming)</td> </tr> </table>		Centrum 40-50 kamers 50 pods		Jonge hippe doelgroep Toeristisch: 70% Zakelijk: 30%		€ 60 - € 120		Centrale ruimte, restaurant/bar ook voor publiek (communityvorming)
	Centrale ligging of markante locatie nabij OV 5.000 m² - 8.000 m²																									
	Jonge doelgroep/millennials/ kwaliteitszoekers																									
	€ 125 - € 180																									
	Centrale ruimte, restaurant/bar Fitness, leenfiets, wasserette																									
	Centrum of rand centrum Herbestemming erfgoed 20-50 kamers																									
	Toeristisch: 70% Zakelijk: 30%																									
	€ 120 - € 180																									
	Restaurant/cafe-events- voorzieningen in nabijheid																									
	Centrum 40-50 kamers 50 pods																									
	Jonge hippe doelgroep Toeristisch: 70% Zakelijk: 30%																									
	€ 60 - € 120																									
	Centrale ruimte, restaurant/bar ook voor publiek (communityvorming)																									

13	14	15																								
<p style="text-align: center;">SPORHOTEL</p>  <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Ligging nabij Topsportcentrum de 20-25 kamers</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sporter: 70% Toeristen: 30%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€ 100-€ 150 per nacht a</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Voorzieningen gericht op topsport Fitness, cabard, wellness</td> </tr> </table>		Ligging nabij Topsportcentrum de 20-25 kamers		Sporter: 70% Toeristen: 30%		€ 100-€ 150 per nacht a		Voorzieningen gericht op topsport Fitness, cabard, wellness	<p style="text-align: center;">NATUURHOTEL</p>  <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Landelijk gelegen 50 - 75 kamers</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Oudere doelgroep/natuurlijefhebbers Toeristisch: 70%/Zakelijk: 30%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€ 100 - € 150</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Restaurant & bar, Goed restaurant Wellness</td> </tr> </table>		Landelijk gelegen 50 - 75 kamers		Oudere doelgroep/natuurlijefhebbers Toeristisch: 70%/Zakelijk: 30%		€ 100 - € 150		Restaurant & bar, Goed restaurant Wellness	<p style="text-align: center;">(TIJDELIJK) BOOTHOTEL</p>  <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Gelegen aan boulevard of jachthaven 20 - 100 kamers</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Toeristisch: 80% Zakelijk: 20%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€ 50 - € 100</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Verscilt per grootte, soms met restaurant</td> </tr> </table>		Gelegen aan boulevard of jachthaven 20 - 100 kamers		Toeristisch: 80% Zakelijk: 20%		€ 50 - € 100		Verscilt per grootte, soms met restaurant
	Ligging nabij Topsportcentrum de 20-25 kamers																									
	Sporter: 70% Toeristen: 30%																									
	€ 100-€ 150 per nacht a																									
	Voorzieningen gericht op topsport Fitness, cabard, wellness																									
	Landelijk gelegen 50 - 75 kamers																									
	Oudere doelgroep/natuurlijefhebbers Toeristisch: 70%/Zakelijk: 30%																									
	€ 100 - € 150																									
	Restaurant & bar, Goed restaurant Wellness																									
	Gelegen aan boulevard of jachthaven 20 - 100 kamers																									
	Toeristisch: 80% Zakelijk: 20%																									
	€ 50 - € 100																									
	Verscilt per grootte, soms met restaurant																									
16																										
<p style="text-align: center;">MONET HOTEL</p>  <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Landelijk gelegen Herbestemming erfgoed 20-50 kamers</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Toeristisch: 70% Zakelijk: 30%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€ 120 - € 180</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Restaurant/cafe-events-voorzieningen in nabijheid</td> </tr> </table>		Landelijk gelegen Herbestemming erfgoed 20-50 kamers		Toeristisch: 70% Zakelijk: 30%		€ 120 - € 180		Restaurant/cafe-events-voorzieningen in nabijheid																		
	Landelijk gelegen Herbestemming erfgoed 20-50 kamers																									
	Toeristisch: 70% Zakelijk: 30%																									
	€ 120 - € 180																									
	Restaurant/cafe-events-voorzieningen in nabijheid																									

Beheerste groei maakt een kwaliteitsslag mogelijk