

De

Hotelsector

in beeld

Jaargang: 2010



‘De hotelsector in beeld’ is een gratis publicatie van
Van Spronsen & Partners horeca-advies

**VAN SPRONSEN
& PARTNERS**
horeca - advies

Inhoudsopgave

2

De hotelsector

3

Winst- en verliesrekening

4

Allianties/Samenwerkingsverbanden

6

1- & 2-sterren hotels

8

3- & 4-sterren hotels

10

5-sterren hotels

12

Bed & Breakfast

Hotelsector vs horecabranche

De Nederlandse hotelsector telde in 2009 2.896 bedrijven, onderverdeeld in vijf bedrijfstypen. Volgens het bedrijfschap Horeca en Catering vallen onder de hotelsector: hotel/hotel-garni, hotel-café, hotel-restaurant, hotel-café-restaurant en pensions. In de afgelopen tien jaar is het aantal hotels afgenomen met 1,3%, van 2.935 bedrijven in 2000 tot 2.896 in 2009.

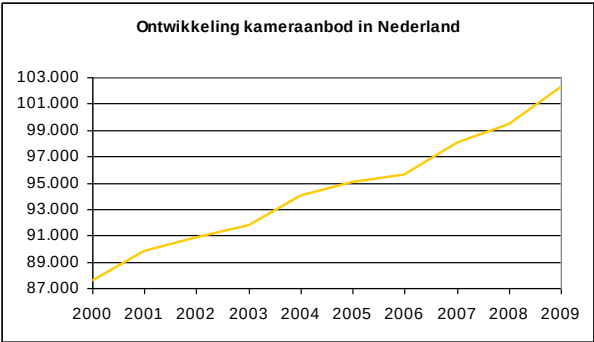
Het aantal hotelkamers in Nederland is de afgelopen tien jaar toegenomen. Volgens cijfers van het bedrijfschap Horeca en Catering steeg het aantal hotelkamers met 16,8% naar 102.287 kamers in 2009. Dit betekent dat de hotels in Nederland steeds groter worden.

In 2009 telde Nederland 2.186 hotels geclassificeerd met één of meer sterren (75,5 % van het totaal aantal hotels). Deze hotels zijn goed voor 90.452 kamers en beschikken dus gemiddeld over 41 kamers per hotel.

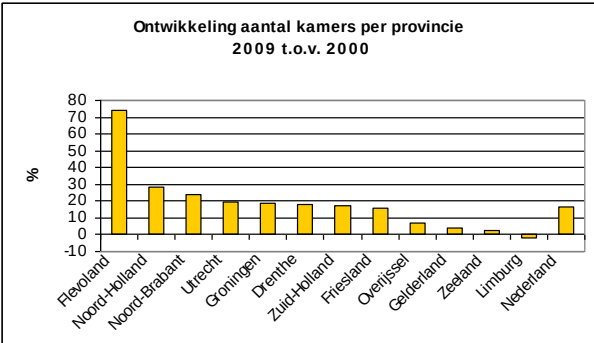
De sterkst dalende sector binnen de horecabranche is de drankensector met een daling van 7,9%. De fastservicesector is gestegen met 3,2% en de restaurantsector groeide met 12,5%. Partycatering is de snelst groeiende sector met een groei van 165%.

Ontwikkelingen

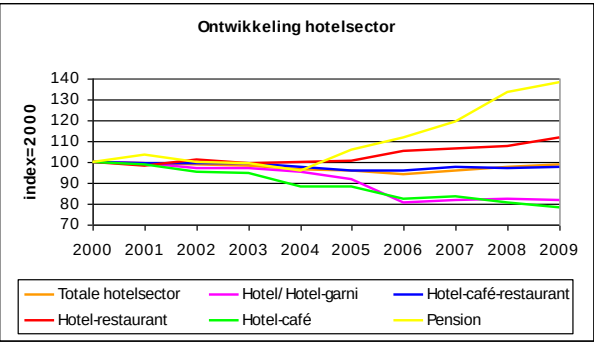
In de afgelopen tien jaar is het aantal kamers is het sterkst gestegen in de provincie Flevoland, met 74% (van 461 naar 803 kamers). Alleen in de provincie Limburg nam het aanbod af, met 2% (van 9.709 naar 9.523 kamers).



Bron: bedrijfschap Horeca en Catering



Bron: bedrijfschap Horeca en Catering



Bron: bedrijfschap Horeca en Catering

Dichtheid

In onderstaande tabel is het aantal kamers per 1.000 inwoners weergegeven. Nederland telde in 2009 gemiddeld 6,2 kamers per 1.000 inwoners. Noord-Holland heeft de hoogste dichtheid met 12,7 kamers per 1.000 inwoners, waardoor deze provincie theoretisch gezien beperkt ruimte biedt voor uitbreiding. De laagste dichtheid is te vinden in Flevoland. Met een dichtheid van 2,1 kamers per 1.000 inwoners biedt Flevoland theoretisch gezien de meeste ruimte voor uitbreiding. Het aantal kamers is het sterkst gegroeid in de provincie Flevoland. Deze groei is te wijten aan de grote stijging in inwoneraantallen door diverse nieuwbouw-projecten.

In dit brancheprofiel zal de nadruk worden gelegd op volgens het NHC (Nederlandse Hotelsterren Classificatie) sterren-geclassificeerde hotels en op bed & breakfasts.

Dichtheid per 1.000 inwoners Totaal hotelkamaeraanbod		
Noord-Holland	33.645	12,7
Zeeland	3.947	10,4
Limburg	9.523	8,5
Friesland	4.877	7,6
Drenthe	2.478	5,1
Gelderland	9.582	4,8
Zuid-Holland	15.912	4,6
Utrecht	5.134	4,2
Overijssel	4.601	4,1
Noord-Brabant	9.575	3,9
Groningen	2.210	3,8
Flevoland	803	2,1
Nederland	102.287	6,2

Bron: bedrijfschap Horeca en Catering

Hotel-garni

Deze cijfers zijn gebaseerd op een jaaromzet van € 300.000,=

Hotel (Café – Restaurant)

Deze cijfers zijn gebaseerd op een jaaromzet van € 750.000,=

Luxe hotel

Deze cijfers zijn gebaseerd op een jaaromzet van € 1.000.000,=

Congreshotel

Deze cijfers zijn gebaseerd op een jaaromzet van € 2.000.000,=

Kengetallen (op jaarbasis)

Omzet maaltijden & dranken/m ²	€ 500
Omzet per kracht (mensjaar)	€ 90.300
Bruto loon per betaald mensjaar	€ 24.400

Kengetallen (op jaarbasis)

Omzet maaltijden & dranken/m ²	€ 2.500
Omzet per kracht (mensjaar)	€ 67.700
Bruto loon per betaald mensjaar	€ 26.100

Kengetallen (op jaarbasis)

Omzet maaltijden & dranken/m ²	€ 4.200
Omzet per kracht (mensjaar)	€ 71.300
Bruto loon per betaald mensjaar	€ 28.100

Kengetallen (op jaarbasis)

Omzet maaltijden & dranken/m ²	€ 2.800
Omzet per kracht (mensjaar)	€ 81.800
Bruto loon per betaald mensjaar	€ 31.000

Kosten per jaar	× € 1.000		% omzet	
	min	max	min	max
Maaltijden/spijzen	5	6	36*	41*
Dranken	2	2	34*	38*
Overige activiteiten	24	24	90*	90*
Inkopen totaal	32	33	11*	11*
Loon en sociale lasten	31	34	10	11
Betaling aan derden	0	0	0	0
Overige pers. kosten	3	4	1	1
Personeelskosten totaal	34	38	11	13
Huisvestingskosten**	42	63	14	21
Verkoopkosten	8	15	3	5
Algemene kosten	26	39	9	13
Overige kosten totaal	76	118	25	39
Huur gebouwen	33	56	11	19
Afschrijvingen	7	18	2	6
Interest	6	13	2	4
Kapitaalslasten bij huur	46	87	15	29
Afschrijvingen	16	35	5	12
Interest	11	26	4	9
Kapitaalslasten bij eigendom	28	62	9	21

Kosten per jaar	× € 1.000		% omzet	
	min	max	min	max
Maaltijden/spijzen	97	115	30*	35*
Dranken	43	51	24*	29*
Overige activiteiten	6	6	25*	25*
Inkopen totaal	146	172	19*	23*
Loon en sociale lasten	275	303	37	40
Betaling aan derden	0	0	0	0
Overige pers. kosten	10	12	1	2
Personeelskosten totaal	284	315	38	42
Huisvestingskosten**	76	115	10	15
Verkoopkosten	14	27	2	4
Algemene kosten	38	56	5	8
Overige kosten totaal	128	198	17	26
Huur gebouwen	60	113	8	15
Afschrijvingen	17	45	2	6
Interest	0	12	0	2
Kapitaalslasten bij huur	77	170	10	23
Afschrijvingen	24	65	3	9
Interest	14	45	2	6
Kapitaalslasten bij eigendom	38	111	5	15

Kosten per jaar	× € 1.000		% omzet	
	min	max	min	max
Maaltijden/spijzen	108	129	29*	34*
Dranken	39	46	23*	27*
Overige activiteiten	6	6	10*	10*
Inkopen totaal	153	182	15*	18*
Loon en sociale lasten	374	414	37	41
Betaling aan derden	0	0	0	0
Overige pers. Kosten	16	19	2	2
Personeelskosten totaal	390	433	39	43
Huisvestingskosten**	100	150	10	15
Verkoopkosten	22	41	2	4
Algemene kosten	46	69	5	7
Overige kosten totaal	168	260	17	26
Huur gebouwen	78	155	8	15
Afschrijvingen	23	60	2	6
Interest	0	17	0	2
Kapitaalslasten bij huur	101	231	10	23
Afschrijvingen	32	87	3	9
Interest	19	61	2	6
Kapitaalslasten bij eigendom	51	147	5	15

Kosten per jaar	× € 1.000		% omzet	
	min	max	min	max
Maaltijden/spijzen	200	240	28*	33*
Dranken	59	74	18*	23*
Overige activiteiten	60	60	15*	15*
Inkopen totaal	318	374	16*	19*
Loon en sociale lasten	719	794	36	40
Betaling aan derden	40	40	2	2
Overige pers. Kosten	32	39	2	2
Personeelskosten totaal	790	873	40	44
Huisvestingskosten**	165	247	8	12
Verkoopkosten	53	99	3	5
Algemene kosten	92	138	5	7
Overige kosten totaal	310	484	16	24
Huur gebouwen	144	332	7	17
Afschrijvingen	46	121	2	6
Interest	0	33	0	2
Kapitaalslasten bij huur	190	486	10	24
Afschrijvingen	64	174	3	9
Interest	38	121	2	6
Kapitaalslasten bij eigendom	102	295	5	15

* in % van desbetreffende omzet

* in % van desbetreffende omzet

* in % van desbetreffende omzet

* in % van desbetreffende omzet

** niet zijnde huur, afschrijvingen en interest
Bron: bedrijfsschap Horeca en Catering

** niet zijnde huur, afschrijvingen en interest
Bron: bedrijfsschap Horeca en Catering

** niet zijnde huur, afschrijvingen en interest
Bron: bedrijfsschap Horeca en Catering

** niet zijnde huur, afschrijvingen en interest
Bron: bedrijfsschap Horeca en Catering

Onafhankelijke hotels verenigen zich vaak in allianties met andere hotels. De hotels die aangesloten zijn bij een alliantie voldoen aan bepaalde normen die een alliantie stelt. Door gezamenlijke marketingactiviteiten en een gezamenlijk reserveringssysteem heeft vaak voordelen voor hotels om zich hierbij aan te sluiten.

Small Luxury Hotels of the World

'Small Luxury Hotels of the World' is een samenwerkingsverband tussen verschillende (onafhankelijke) luxe hotels, verspreid over de wereld. Inmiddels telt het samenwerkingsverband 500 leden in 70 verschillende landen.

Om lid te worden van het samenwerkingsverband moet een hotel beschikken over een uitstekende service en het moet voor de gast een unieke ervaring zijn om het hotel te bezoeken. Ook moet er sprake zijn van een uitzonderlijk hoge kwaliteit van eten en drinken. Tenslotte moet het hotel ongeëvenaarde luxe en comfort uitstralen. Geen enkel hotel in deze alliantie is dus hetzelfde.

Hotels sluiten zich voornamelijk aan bij dit samenwerkingsverband vanwege de grote marketing voordelen. Inmiddels is 'Small Luxury Hotels of the World' een bekend merk. Ook is het mogelijk om vanaf de website direct bij een hotel een kamer te reserveren.

In Nederland zijn er enkele hotels aangesloten bij deze alliantie. Voorbeelden hiervan zijn 'Château St. Gerlach', gesitueerd vlakbij Maastricht, The Dylan Amsterdam en De Beukenhof in Oegstgeest.



Bron: www.slh.com



Bron: www.lhw.com

The Leading Hotels of the World

'The Leading Hotels of the World' is opgericht in 1928 door een aantal Europese vooruitstrevende ondernemers. Ook 'The Leading Hotels of the World' is een samenwerkingsverband tussen diverse luxe hotels verspreid over de wereld. Het samenwerkingsverband telt meer dan 450 hotels in 80 verschillende landen.

Bij 'The Leading hotels of the World' moet een hotel behoren tot de meest luxe hotels van de wereld. Een hotel moet aangemerkt worden als een 5-sterren hotel of een hotel met 'superior deluxe' niveau. Alle zaken binnen een hotel die het comfort, het humeur en de tevredenheid van de gast beïnvloeden moeten op absoluut topniveau zijn.

In Nederland vinden we twee hotels die zijn aangesloten bij dit samenwerkingsverband. Beide hotels zijn te vinden in Amsterdam; het 'C Hotel' en 'Hotel de l'Europe'.

Nederlandse Hotelketens

Nederland kent verschillende hotelketens. Hieronder enkele voorbeelden:



Van der Valk Hotels

57 hotels wereldwijd



Golden Tulip

Circa 95.000 kamers wereldwijd



Ibis Hotels

Circa 27.300 kamers wereldwijd



Bastion Hotels

Circa 3.000 kamers wereldwijd



Hampshire Hotels

Circa 2.700 kamers wereldwijd



Bilderberg Hotels

Circa 2.000 kamers wereldwijd



Fletcher Hotelgroup

Circa 1.400 kamers wereldwijd



Carlton Hotels

Circa 1.000 kamers wereldwijd



CitizenM Hotels

Circa 450 kamers wereldwijd



ALL AROUND THE WORLD, UNIQUE IN THE WORLD

Relais & Châteaux

Dit samenwerkingsverband is opgericht in 1954 om unieke restaurant- en hotellocaties bij elkaar te brengen. Inmiddels telt het samenwerkingsverband 'Relais & Châteaux' 475 hotels en restaurants in 55 verschillende landen. Bij deze alliantie zijn zowel hotel-restaurants als restaurants aangesloten.

Nieuwe leden moeten voldoen aan de belangrijkste normen en waarden die zijn vastgesteld, de vijf C's: Courtesy, Charm, Character, Calm en Cuisine. Verder mag een hotel over maximaal 100 kamers beschikken en moet het op zijn minst een 4-sterren hotel zijn. Ook moet het hotel beschikken over een uitstekend restaurant.

In Nederland zijn enkele hotels en restaurants aangesloten bij dit samenwerkingsverband, zoals Restaurant 'De Librije' en 'Librije's Hotel' in Zwolle, 'Manoir Inter Scaldes' in Kruiningen en 'Hotel Restaurant Savelberg' in Voorburg.

Foto's: www.relaischateaux.com



Relais du Silence

'Relais du Silence' is opgericht in 1968 door een aantal ondernemers die merkten dat lawaai de grootste hinder van het moderne leven veroorzaakt. Door lawaai krijgt men stress en het tast de gezondheid aan. Hierdoor is 'Relais du Silence' ontstaan, een samenwerkingsverband van hotels gelegen in de natuur, waar ontspanning mogelijk is door de heersende rust en stilte. Het samenwerkingsverband is bijzonder omdat er hotels zijn aangesloten die beoordeeld zijn tussen twee en vijf sterren. Alle hotels die zijn aangesloten zijn op hun eigen manier karakteristiek en charmant.

In Nederland zijn verschillende hotels te vinden die zijn aangesloten bij dit samenwerkingsverband. Enkele voorbeelden zijn hotel 'De Blanke Top' te Cadzand in Zeeland. Het hotel is gelegen in de duinen met uitzicht over het strand en de zee en 'Hotel Klein Zwitserland' in Slenaken.

Foto's: www.relaisdusilence.com

Adhoc horecamakelaars, een horecamakelaarskantoor dat zich gespecialiseerd heeft in de bemiddeling van horecabedrijven en aanverwante ondernemingen, zoals sport- en recreatieobjecten. Gert-Jan Hendriks vroegen wij naar zijn makelaarsvisie op de hotelsector.

Vastgoed in de hotelsector is aan te merken als zogenaamd exploitatiegebonden onroerend goed. Dit betekent dat het vastgoed wordt aangewend voor de uitoefening van het hotelbedrijf, er andere materiële vaste activa in het spel zijn (bijvoorbeeld inventarissen) en het niet of nagenoeg niet voor andere doeleinden kan worden gebruikt.

Feitelijk betreft de waardering van een hotelcomplex in de praktijk, de vaststelling van de waarde van het vastgoed, de roerende zaken (inventaris) en de goodwill (van het bedrijf).

Bij de waardebepaling worden de volgende aspecten beoordeeld:

Economisch

Vraag en aanbod (van hotelkamers)

Bijvoorbeeld de vraag vanuit ondernemers, overheidsinstellingen, universiteiten, vliegvelden en het aanbod van hotelkamers, aantal kamers, concurrentie, faciliteiten, prijs/kwaliteitverhouding;

Maar ook financiële informatie (kengetallen/benchmark);

Locationeel

Bijvoorbeeld onderscheid tussen regio Amsterdam/Schiphol ten opzichte van 'de rest van Nederland', verder de beoordeling van de omgeving en de bereikbaarheid;

Functioneel

Inrichting, routing en classificatie;

Fysiek

Gestelde eisen vanuit wetgeving, o.a. drank- en horecawet;

De interpretatie van voornoemde aspecten in combinatie met (analyse van) transactiegegevens uit de markt zal leiden tot een waarde(ring).

De afgelopen twee jaar is de markt in diverse opzichten sterk (ten nadele) veranderd: Er was sprake van veel vraag en weinig aanbod, er is nu veel aanbod en minder vraag. Bovendien is de financierbaarheid verslechterd (voorschriften Basel II, verandering risicoperceptie in combinatie met meer inbreng van eigen vermogen).

De samenkomst van deze zaken met een extreme verandering binnen de exploitaties van hotelbedrijven (lagere kamerprijzen, lagere bezettingsgraden) hebben in 2008 en ook in 2009 geleid tot waardedalingen van het hotelvastgoed (met de aantekening dat er wel regionale verschillen zijn, het voert te ver daar in dit verband verder op in te gaan).

Het CBS rapporteerde in december 2009 voor het laatst over de horeca: in het derde kwartaal 2009 was er 3,5% minder omgezet in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2008. De daling was daarmee kleiner dan de eerste twee kwartalen van 2009.

De stemming onder de ondernemers was in het derde kwartaal minder negatief. Voor het vierde kwartaal wordt echter opnieuw een daling van de omzet verwacht (ten opzichte van het vierde kwartaal 2008).

In het Hosta rapport 2009 wordt de verwachting uitgesproken van een verdere daling van de gemiddelde kamerprijs en een dalende bezettingsgraad. Voor dit jaar verwacht men een stijgende bezettingsgraad, maar de gemiddelde kamerprijs zal nog steeds iets dalen. Rabobank (Cijfers en Trends) rekent voor de hotelsector voor 2010 op een (licht) herstel.

Een herstel van de omzetten en resultaten in 2010 zal in het algemeen gesproken (zoals gezegd zijn er regionale verschillen, maar is ook de persoon(lijkheid) van de ondernemer een nog niet genoemd aspect) voor een stabiliserende en wellicht een kleine waardestijging van het hotelvastgoed kunnen zorgen.

De financierbaarheid zal waarschijnlijk nog jaren moeilijk blijven.

1- & 2-sterren hotels

Brancheontwikkeling

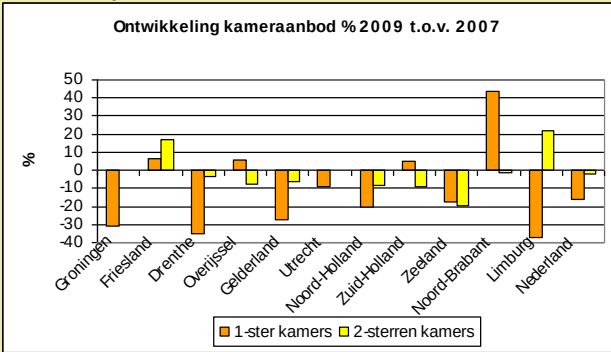
Volgens cijfers van het bedrijf Horeca en Catering telde Nederland in 2009 260 hotels met één ster en 461 2-sterren hotels. Tussen 2007 en 2009 nam het aantal 1-sterren hotels af met 19,3%, van 322 naar 260 hotels. Het aantal 2-sterren hotels is met 1,5% licht afgenomen.

De 1-sterren hotels beschikken gezamenlijk over 3.060 kamers, gemiddeld 11,8 kamers per hotel. De 2-sterren hotels beschikken gezamenlijk over 7.095 kamers, gemiddeld 15,4 kamers per hotel. 1- en 2-sterren hotels zijn verantwoordelijk voor 11,2% van het totale kameraanbod.

Het aantal 1-sterren kamers is vanaf 2007 afgenomen met 16,1%. Opvallend zijn de regionale verschillen in de ontwikkeling van het aantal kamers. In de provincie Noord-Brabant nam het aantal kamers het sterkst toe, met 44% (van 214 naar 308 kamers). De grootste afname vinden we in de provincie Limburg, hier nam het aanbod sterk af van 563 naar 355 kamers (-37%).

Ook het aantal 2-sterren kamers is afgenomen ten opzichte van 2007 (-2,1%), ondanks dat is in Limburg en Friesland het aantal kamers toegenomen, met respectievelijk 22% en 17%. De grootste afname van het aantal kamers vinden we in de provincie Zeeland. Hier nam het aanbod af met 20% (van 463 naar 371 kamers).

Flevoland is niet opgenomen in de onderstaande grafiek omdat er geen ontwikkeling is op 2-sterren niveau en alle kamers op 1-sterren niveau zijn verdwenen.



Bron: bedrijf Horeca en Catering

Dichtheid per 10.000 inwoners		
1 ster kamers		
Noord-Holland	1.122	4,2
Friesland	253	3,9
Zeeland	140	3,7
Limburg	355	3,2
Drenthe	71	1,4
Noord-Brabant	308	1,3
Groningen	72	1,3
Zuid-Holland	386	1,1
Gelderland	178	0,9
Overijssel	88	0,8
Utrecht	87	0,7
Nederland	3.060	1,9

Bron: bedrijf Horeca en Catering

Dichtheid per 10.000 inwoners		
2 sterren kamers		
Limburg	1.256	11,2
Zeeland	371	9,7
Friesland	617	9,6
Noord-Holland	2.307	8,7
Overijssel	485	4,3
Drenthe	205	4,2
Groningen	237	4,1
Gelderland	585	2,9
Zuid-Holland	649	1,9
Noord-Brabant	283	1,2
Utrecht	80	0,7
Flevoland	20	0,5
Nederland	7.095	4,3

Bron: bedrijf Horeca en Catering

Bedrijfstypen/soorten

De sterren die worden toegewezen aan een hotel worden bepaald door de Nederlandse Hotelsterren Classificatie. Om een bepaald sterrenniveau te halen moet een hotel voldoen aan verschillende, door de Nederlandse Hotel Classificatie vastgestelde voorwaarden :

1-ster hotel:

- Standaard inrichting, eenvoudig ontbijt
- 1 toilet per 10 kamers
- 1 badkamer per 10 kamers
- Ingecheckte gasten hebben 24u per dag toegang tot het hotel

2-sterren hotel

- Minimaal de helft van de kamers heeft een eigen douche
- Kleuren TV met afstandsbediening in 50% van alle kamers

Dichtheid

In de tabellen hiernaast is het aantal kamers en de dichtheid per 10.000 inwoners weergegeven in 2009. Bij beide classificaties valt op dat Noord-Holland, Friesland, Zeeland en Limburg een hoge dichtheid hebben. De hoge dichtheid is te verklaren door de toeristische aantrekkelijkheid van deze provincies. De oorzaak van de hoge dichtheid in Noord-Holland is Amsterdam.

Consument

De 1- en 2-sterren hotels ontvangen ongeveer evenveel toeristische als zakelijke gasten. De zakelijke gasten bestaan voornamelijk uit werknemers van kleinere bedrijven die verder van huis aan het werk zijn.

Het consumentengedrag van de toeristische gasten is de laatste jaren sterk gewijzigd. De locatie is steeds belangrijker geworden. Deze doelgroep zit graag midden in de stad en bij voldoende recreatieve mogelijkheden of culturele bezienswaardigheden. Ook blijft de prijs een belangrijke rol spelen voor deze groep.

Trends & Ontwikkelingen

Voor kleine ondernemers die niet over een eigen kantoor beschikken is het lastig om in een rustige omgeving een klant te ontmoeten. De 2-sterren hotels kunnen hierop inspelen door een kamer af te staan en deze te verbouwen als kantoor. Dit kantoor kan door ondernemers per dag gehuurd worden. Daarnaast zal het ook de bezetting en de F&B omzet ten goede komen. Een vergelijkbaar concept in Engeland is zeer succesvol. De kantoren zijn daar al weken van tevoren vol geboekt en de omzet van de F&B is gestegen.

Toekomstvisie

Naar verwachting zal vooral het aantal 1-sterren hotels blijven dalen. De 3- en 4-sterren hotels komen met hun prijzenacties regelmatig in de buurt van de gemiddelde prijzen van 1- en 2-sterren hotels. Ook bed & breakfasts zijn in opkomst. Door de luxe die deze overnachtingsvorm vaak biedt en de persoonlijke aandacht die geboden wordt winnen bed & breakfasts steeds meer aan populariteit. In de steden zal het 1-sterren hotel blijven bestaan, omdat het low budget toerisme in de grote steden nog altijd een aantrekkelijke markt is.

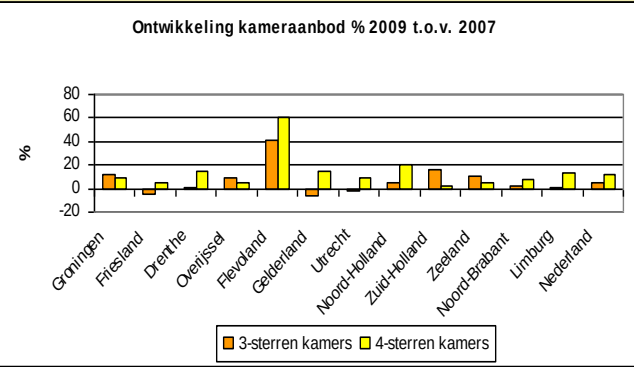
Brancheontwikkeling

In 2009 telde Nederland 958 3-sterren hotels en 484 4-sterren hotels, dit blijkt uit gegevens van het bedrijfshap Horeca en Catering. Het aanbod 3-sterren hotels is vanaf 2007 toegenomen met 6,8% (van 897 tot 958 hotels). Ook het aantal 4-sterren hotels is in dezelfde periode toegenomen, van 433 tot 484 hotels (stijging van 11,8%).

De 3-sterren hotels in Nederland tellen gezamenlijk 31.378 kamers, gemiddeld 33 kamers per hotel. De regionale verschillen zijn groot. Een 3-sterren hotel in Noord-Holland telt gemiddeld 49 kamers per hotel, in Drenthe 19 kamers per hotel.

Nederland telde in 2009 44.589 4-sterren kamers. Dit zijn gemiddeld 92 kamers per hotel. Ook hier zijn de regionale verschillen weer groot. In Noord-Holland beschikt een 4-sterren hotel gemiddeld over 135 kamers per hotel. In Drenthe is het gemiddeld aantal kamers per hotel met 50 kamers wederom het laagst.

3- en 4-sterren hotels zijn verantwoordelijk voor 84% van het kameraanbod in Nederland.



Bron: bedrijfshap Horeca en Catering

In Noord-Holland vinden we het grootste aanbod 3-sterren kamers (9.804 kamers). Hiervan is ruim 62% gesitueerd in Amsterdam (6.146 kamers).

Dichtheid per 10.000 inwoners 3 sterren kamers		
Zeeland	1.594	41,8
Noord-Holland	9.804	37,0
Friesland	1.747	27,1
Limburg	2.745	24,5
Overijssel	2.093	18,6
Drenthe	813	16,6
Gelderland	3.194	16,0
Groningen	904	15,7
Zuid-Holland	4.484	12,9
Utrecht	1.451	12,0
Noord-Brabant	2.214	9,1
Flevoland	335	8,7
Nederland	31.378	19,0

Bron: bedrijfshap Horeca en Catering

Dichtheid per 10.000 inwoners 4 sterren kamers		
Noord-Holland	14.469	54,7
Limburg	4.225	37,6
Zeeland	1.305	34,3
Zuid-Holland	8.129	23,3
Friesland	1.424	22,1
Gelderland	4.374	22,0
Noord-Brabant	4.988	20,5
Utrecht	2.391	19,7
Drenthe	904	18,5
Overijssel	1.379	12,3
Groningen	689	12,0
Flevoland	312	8,1
Nederland	44.589	27,0

Bron: bedrijfshap Horeca en Catering

Het aanbod 3-sterren kamers nam het sterkst toe in de provincie Flevoland, met 41,4%. De grootste afname vinden we in de provincie Gelderland, het aanbod nam hier af met 6,7%.

Het aanbod 4-sterren kamers is wederom het grootst in de provincie Noord-Holland, met 14.469 kamers. 51,1% van deze kamers is in Amsterdam te vinden (7.390 kamers). Alle provincies laten een toename zien in het aanbod 4-sterren kamers. De sterkste toename vinden we weer in de provincie Flevoland, met een toename van 60% (van 195 naar 312 kamers).

Bedrijfstypen/soorten

Voor

3-sterren hotel

Tweepersoonskamer 17m² (90% van de kamers)
Minstens 1 raam met daglicht
Telefoon met buitenlijn
Alle kamers hebben privé badgelegenheid
Gasten hoeven niet meer dan 2 etages trap te lopen

4-sterren hotel

Tweepersoonskamer 22m² (90% van de kamers)
Minimaal 2 soorten creditcards kunnen accepteren
Ontbijt en warme maaltijden roomservice
Minibar of dranken-roomservice 07-.00 – 23.00 uur
Wasserij en strijkservice

Dichtheid

In de tabellen is het aantal 3- en 4-sterren kamers en de dichtheid per provincie weergegeven. De provincies Zeeland, Friesland, Limburg en Noord-Holland hebben ook voor deze categorieën kamers een hoge dichtheid. Hieruit valt te concluderen dat er theoretisch gezien beperkt ruimte is voor uitbreiding van het aanbod hotelkamers in deze provincies.

Concepten

Court Hotel Utrecht

Het Court Hotel in Utrecht is een voorbeeld van een design hotel gevestigd in een gebouw met historie. Het pand is gevestigd in het oude gerechtshof van Utrecht. Daarnaast serveert dit 4-sterren hotel biologische producten in haar restaurant.

Eden Design Hotel Maastricht

Het Eden Design Hotel Maastricht is tevens een design hotel met 73 kamers met ieder een verschillend design. Het bijzondere aan dit hotel is dat ze een eigen bloemisterij, luxe sandwichbar, traiteur, beautysalon, loungebar, patiothuin, fitness en parking hebben. In het restaurant Simply Bread wordt het ontbijt geserveerd. Het hotel biedt geen restaurant om te dineren.

Consument & Bezetting

In 2008 was de gemiddelde bezetting in een 3-sterren hotel 64%. Gemiddeld wordt € 77,= betaald voor een kamer op 3-sterren niveau. De gemiddelde bezetting in een 4-sterren hotel is 67,1%. Hier betaalt men gemiddeld € 95,= voor een kamer.

Het aandeel zakelijke gasten in 3-sterren hotels is 48,6% en in 4-sterren hotels 54,2%. Dit blijkt uit cijfers van het KPMG Hospitality Benchmark 2009. In een 4-sterren hotel bezoekt 21% van de gasten het hotel in zakelijk groepsverband.



Foto: Court Hotel Utrecht



Foto boven en onder: Eden Design Hotel



Trends & Ontwikkelingen

Het 4-sterren Hotel Theater Figi in Zeist heeft een eigen geurlijn ontwikkeld. De 'Figi geur' wordt verwerkt in onder andere de shampoo en zeep op de hotelkamers. De exclusieve geurlijn is gemaakt ter ere van het 100-jarig bestaan van het horecabedrijf. De geurlijn is ontwikkeld door het Londense Creative Perfumers en gebaseerd op de veelzijdige gastvrijheid van Figi, de gastronomische aspecten uit de patisserie en ingrediënten uit de lokale natuur. Naast een eigen geurlijn, ontwikkelt Figi ook speciaal Figi ijs en Figi bier. Het ijs is ontwikkeld in samenwerking met Meester IJsbereider Luc Blok.

Toekomstvisie

De 3- en 4-sterren hotels gaan veel concurrentie ondervinden van nieuwe concepten zonder sterren. Deze concepten hebben vaak een gelijkwaardig prijsniveau en door de gast gewenste beleving. Een overnachting moet een unieke ervaring zijn en persoonlijke aandacht is daar een onderdeel van. Voorbeelden van deze concepten zijn de boerderijlodge, bed & breakfasts en boetiekhotels. Deze concepten zijn in omvang kleiner en de persoonlijke aandacht is groter. Daarnaast beschikken deze concepten over een hoger luxe niveau.

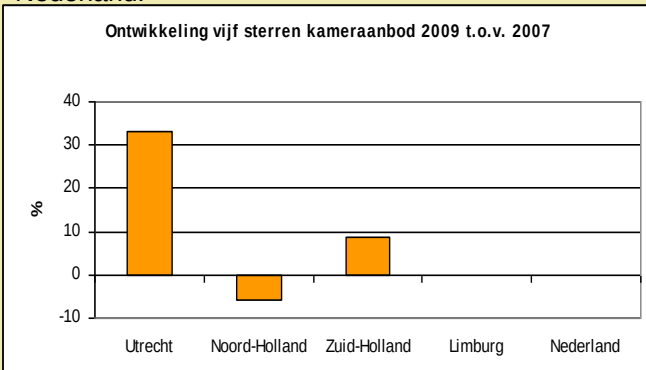
5-sterren hotels

Brancheontwikkelingen

Volgens het bedrijfshap Horeca en Catering telde Nederland in 2009, 23 5-sterren hotels. In 2007 waren dit er 20, dit is een stijging van 15%. Ten opzichte van 2008 (26 hotels) is een daling te constateren. In Nederland zijn alleen 5-sterren hotels te vinden in Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Overijssel en Limburg.

Het aanbod 5-sterren kamers is het sterkst toegenomen in de provincie Overijssel. In 2007 waren hier nog geen 5-sterren kamers te vinden, momenteel zijn dit er 64.

69% van de 5-sterren kamers zijn te vinden in Noord-Holland. Hiervan is 89% gesitueerd in Amsterdam (2.625 kamers). Amsterdam beschikt hiermee over 61% van het totaal aantal 5-sterren kamers in Nederland.



Bron: bedrijfshap Horeca en Catering

Noot bij grafiek: in Limburg is het aantal kamers ten opzichte van 2007 gelijk gebleven, hierdoor laat de grafiek dus geen ontwikkeling zien. Het aanbod van hotelkamers in Nederland is slechts afgenomen met 0,1%, ook dit is niet leesbaar in de grafiek. Overijssel is niet opgenomen omdat hier nog geen 5-sterren kamers waren in 2007.

Dichtheid per 10.000 inwoners 5 sterren kamers		
Noord-Holland	2.979	11,3
Zuid-Holland	1.106	3,2
Utrecht	121	1,0
Overijssel	64	0,6
Limburg	60	0,5
Gemiddeld	4.330	4,5

Bron: bedrijfshap Horeca en Catering

De 5-sterren hotels in Nederland vertegenwoordigen 4.330 hotelkamers, gemiddeld 188 kamers per hotel. Een 5-sterren hotel in Noord-Holland biedt gemiddeld 229 kamers. De 5-sterren hotels zijn verantwoordelijk voor 4,8% van het totale kameraanbod in Nederland.

Bedrijfstypen/soorten

Het hoogste aantal sterren dat een hotel kan bezitten is 5-sterren. In een 5-sterren hotel is er sprake van een groot aantal (luxe) faciliteiten en een zeer goede service

5-sterren hotel

Gastenkluis in alle kamers

Tweepersoonskamer 26m² (90% van alle kamers)

In alle kamers airconditioning of koelmogelijkheid

Telefoon op schrijftafel en telefoon bij bed

Radiokanalen aanwezig

1 handdoek en 1 badhanddoek aanwezig per persoon

95% van alle kamers moet door de gast worden

bereikt zonder trap

Entree toegankelijk voor rolstoelgebruikers

Bar met personeel

Tenminste 2 suites (50m²)

Dichtheid

In de tabel hiernaast is het aantal kamers en de dichtheid per 10.000 inwoners, per provincie weergegeven. Zoals eerder geconstateerd, zijn de vijf- sterren hotels goed vertegenwoordigd in Noord-Holland. In de rest van Nederland is het aanbod vijf-sterren hotels beperkt.

Concepten

All-in concept

Het Okura in Amsterdam heeft zoveel faciliteiten in huis dat gasten eigenlijk het hotel niet hoeven te verlaten. Van diverse winkels tot vier restaurants en twee bars, alles is aanwezig in dit 5-sterren hotel. Het Okura biedt tevens een health club, een executive lounge, business support, een conciërge en parkeergelegenheid.

Hotel The Dylan Amsterdam

Dit oude Amsterdamse grachtenpand heeft een hele historie. Alle 41 kamers van het hotel hebben een ander ontwerp en zijn er in diverse kleurencombinaties, textuur en sfeer. Dit jaar is het restaurant van Hotel The Dylan, Vinkeles, bekroond met haar eerste Michelin ster.

Consument

De gemiddelde bezetting in een 5-sterren hotel was in 2008 60,3%. Gemiddeld betaalt men € 231,= voor een overnachting in een 5-sterren kamer. De belangrijkste doelgroep voor 5-sterren hotels zijn zakengasten, 55,8% van het totaal aantal gasten behoort bij deze doelgroep, dit blijkt uit cijfers van het KPMG Hospitality Benchmark 2009.



Foto: Hotel Okura Amsterdam



Foto boven en links: Hotel The Dylan Amsterdam

Trends & Ontwikkelingen

Congresbestemming

Een belangrijke ontwikkeling is dat Nederland een positie omhoog geklommen is op de ranglijst met internationale congresbestemmingen. Natuurlijk is deze ontwikkeling belangrijk voor alle hotels in Nederland. Volgens de International Congress and Convention Association (ICCA) noteerde Nederland in 2008 227 congressen tegen 195 in 2007, waarmee we van de 11e naar de 10e plek gestegen zijn.

Sterren inleveren – anticrisis maatregel

5-sterren hotels NH City Centre Hotel Amsterdam en Sheraton Schiphol leveren hun vijfde ster in. Dit is een anticrisis maatregel van beide hotels, omdat directies uit het bedrijfsleven hun medewerkers steeds vaker in een 4-sterren hotel laat vergaderen, dineren en overnachten.

Green Key

Green Key is het internationaal keurmerk voor bedrijven in de toerisme- en recreatiebranche die serieus en controleerbaar bezig zijn met de milieuzorg op het bedrijf. Om zich te onderscheiden van andere 5-sterren hotels wordt het maatschappelijk verantwoord ondernemen echt noodzakelijk. Door het behalen van de Green Key besparen ondernemers tussen de 5% en 15% op energie- en waterverbruik. In Nederland zijn er inmiddels 71 hotels bekroond met een Green Key.

Toekomstvisie

De afgelopen twee jaar is het aantal 5-sterren hotels flink gestegen. Dit jaar gaat het echter een stuk minder goed met dit segment. Doordat de euro ten opzichte van de dollar is gestegen ontvangen we minder Amerikaanse gasten. Mede door de economische situatie daalt de besteding in hotels. Ook de bezettingspercentages dalen sterk. Het 5-sterren segment zal de komende jaren dan ook hard moeten werken om voldoende gasten binnen te krijgen.

Brancheontwikkeling

Een bed & breakfast is een kleinschalige overnachting-accommodatie gericht op toeristisch en veelal kortdurend verblijf met ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis. Bij een bed & breakfast woont de eigenaar in hetzelfde (bij)gebouw. Het hoofddoel van het pand is wonen, de nevenactiviteit is ‘het verstrekken van logies’. Dit in tegenstelling tot een pension of hotel die als hoofddoel hebben ‘het verstrekken van logies’ en als nevenactiviteiten ‘het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse’.

Volgens cijfers van Bed & Breakfast Nederland telde Nederland in 2009 naar schatting 4.500 bed & breakfasts waarvan circa 3.170 ingeschreven staan bij de organisatie. De exacte getallen zijn moeilijk aan te geven aangezien een bed & breakfast niet geregistreerd hoeft te staan. Tussen 2000 en 2006 zijn er 2.500 bed & breakfasts opgezet. Dit betekent een groei van 230%, terwijl andere logiesaccommodaties (hotels, bungalowparken, campings en groep-accommodaties) over dezelfde periode groeide met 11%. Kijkend naar het aantal accommodaties is de bed & breakfast sector (circa 4.500 bedrijven) groter dan de één en twee sterren hotels (780 bedrijven) in Nederland. Echter beschikt een bed & breakfast gemiddeld over 2,5 gastenkamers met 5,3 bedden. Volgens de uitgave ‘Wegwijs in de B&B sector’ van Bed & Breakfast Nederland en NRIT Media, heeft een Nederlandse bed & breakfast een gemiddelde omzet tussen € 10.000,= en € 12.000,=.

Bedrijfstypen/soorten

Begin 2007 heeft Bed & Breakfast Nederland een classificatiesysteem opgezet om de kwaliteit van de betreffende B&B aan te duiden met één tot vijf tulpen, waarbij vijf tulpen het hoogst haalbare is.

Verdeling kamers en bedden			
Kamers	%	Bedden	%
1	27	1 en 2	23
2	36	3 en 4	33
3	15	5 en 6	16
4	11	7 en 8	13
5	6	9 en 10	6
6	4	11 en 12	5
7	2	13 en meer	3

Bron: NRIT Media



Bron: Bed & Breakfast Nederland



Bron: Bed & Breakfast Nederland

In Nederland beschikken circa 340 bed & breakfasts over een classificatie, wat neerkomt op 7,5% van het totaal aantal B&B's. Een bed & breakfast moet voldoen aan minimale eisen om één of meerdere tulpen te behalen. De classificatie is gebaseerd op factoren die objectief gemeten kunnen worden. Per tulp is een normenlijst vastgesteld waarin onder andere gekeken wordt naar privacy en veiligheid, licht, klimaat en elektra, bed en meubilair, sanitair, ontbijt, netheid, onderhoud en gastvrijheid. Een bed & breakfast met vijf tulpen behoort tot het topniveau.

Aanbod

De meeste bed & breakfasts bevinden zich in de provincie Noord-Holland (18%) en Gelderland (15%). Opvallend is dat ook in deze provincies de meeste bed & breakfast starters voorkomen. In de provincie Zuid-Holland zijn relatief veel starters, terwijl het huidige aanbod daar in vergelijking met andere provincies laag is. Uit een onderzoek van het NRIT Media en Bed & Breakfast Nederland is gebleken dat het erop lijkt dat in de provincies waar hotels ondervertegenwoordigd zijn, de B&B's juist oververtegenwoordigd zijn. Daarnaast is gebleken dat in Groningen en Gelderland relatief veel bed & breakfasts zijn ten opzichte van het aantal overnachtingen.

Provincie	B&B's %	Starters %	Hotelbedden%	Overnachtingen%
Noord-Holland	18	16	33	23
Gelderland	15	16	9	11
Noord Brabant	8	11	8	10
Overijssel	8	8	5	6
Limburg	8	7	10	12
Friesland	8	6	6	6
Zeeland	8	5	5	10
Zuid-Holland	7	11	15	9
Drenthe	7	8	3	7
Groningen	6	5	2	2
Utrecht	4	5	5	3
Flevoland	1	1	1	2
Totaal	3.450	2.761	192.067	83,9 mln

Bron: NRIT Media, BBN en CBS, 2007

Concepten

La Gourmandise

La Gourmandise in Bemelen is in 2009 uitgeroepen tot beste bed & breakfast in Nederland door Bed & Breakfast Nederland. De bed & breakfast bezit vijf tulpen en beschikt over verschillende faciliteiten.

De bed & breakfast telt drie kamers en is gelegen aan diverse wandelroutes in het Limburgse Heuvelland.

Consument

Volgens een onderzoek van NRIT Media en Bed & Breakfast Nederland is 95% van de gasten tussen de 35 en 65 jaar. Daarbinnen is de groep 35 tot 50 jaar (73,9%) het belangrijkste. Nederlandse gast verblijven gemiddeld twee nachten en buitenlandse gasten verblijven meestal langer. Van de B&B eigenaren zegt 43% gasten uit het buitenland te ontvangen waarbij de belangrijkste herkomstlanden Duitsland en België zijn, gevolgd door Engeland en de Verenigde Staten. Circa 25% van de gasten in een bed & breakfast heeft een zakelijk motief. Het aandeel van de toeristische markt blijft het grootste met 75%. De meeste boekingen worden gemaakt via internet (49%). Daarnaast wordt er veel telefonisch geboekt (40%). Een bed & breakfast ontvangt gemiddeld 159 gasten op jaarbasis die in totaal 342 overnachtingen realiseren. Op basis van de jaarlijkse omzet, ligt de besteding per gast op circa € 75,=.



Bron: Bed & Breakfast Nederland



Bron: Bed & Breakfast Nederland



Trends & Ontwikkelingen

Volgens het NRIT wordt duurzaam toerisme een steeds grotere trend. Deze ontwikkeling kan zeer positief zijn voor de bed & breakfast sector. De bed & breakfast kan met kleine investeringen een duurzaam verblijf opzetten. Binnen de toeristische branche zorgt vooral het vervoerscomponent voor een hoge milieu belasting. Bij korte vakanties in het binnenland speelt dit vervoerscomponent een kleine milieubelastende rol.

Volgens het NRIT Media is beleving een steeds grotere en snel groeiende trend. De consument is opzoek naar authenticiteit, duurzaamheid, slow food, aandacht voor streekproducten en meer contact. Bed & breakfasts spelen daar perfect op in met hun gastvrije en vaak authentieke uitstraling. Ook hebben bed & breakfast eigenaren steeds meer aandacht voor streekproducten en duurzaamheid.

Toekomstvisie

Het aantal bed & breakfasts zal blijven stijgen tot circa 6.000 in 2015, omdat gasten steeds meer behoefte hebben aan een persoonlijke benadering bij overnachtingen. Bed & breakfasts zijn inmiddels een geaccepteerd alternatief voor hotels. Bovendien zal de groep baby-boomers in de toekomst meer gebruik gaan maken van bed & breakfasts. Deze groep maakt momenteel al veel gebruik van deze accommodatievorm. Daarnaast zal er steeds meer vraag zijn naar een hoger service niveau en meer kwaliteit. Van Spronsen & Partners horeca-advies voorziet de komende jaren verdere groei voor deze branche. Ondanks de economische crisis wordt verwacht dat het aantal gasten per bed & breakfast zal gaan stijgen van 159 nu, tot 200 in 2015 op jaarbasis. Het overgrote deel van de bed & breakfasts zal een stijgende lijn zien in zijn bezetting.

Bronnenlijst:

Bedrijfschap Horeca & Catering

www.kenniscentrumhoreca.nl

Centraal Bureau voor de Statistiek

Kamer van Koophandel

Nederlands Research Instituut voor
Recreatie en Toerisme (NRIT)

KPMG Hospitality Benchmark 2009

Hosta 2009

Misset horeca

Nederlandse Hotel Classificatie,
www.hotelseterren.nl

www.green-key.org

www.slh.com

www.lhw.com

www.relaischateaux.com

www.relaisdusilence.com

1-2-sterren hotels in beeld

Voor extra informatie over de één en twee sterren hotels verwijzen wij u graag door naar het brancheprofiel '1-2 sterren hotels in beeld'. Dit brancheprofiel wordt verwacht in 2010

3-4-sterren hotels in beeld

Voor extra informatie over de drie en vier sterren hotels verwijzen wij u graag door naar het brancheprofiel '3-4 sterren hotels in beeld'. Dit brancheprofiel wordt verwacht in 2010

5-sterren hotels in beeld

Voor extra informatie over de vijf sterren hotels verwijzen wij u graag door naar het brancheprofiel '5 sterren hotels in beeld'. Dit brancheprofiel wordt verwacht in 2010

De Bed & Breakfast in beeld

Voor extra informatie over Bed & Breakfast's verwijzen wij u graag door naar het brancheprofiel 'De Bed & Breakfast in beeld', nu online op www.spronsen.com



Deze uitgave is van Van Spronsen & Partners horeca-advies, onderdeel van de Van Spronsen & Partners Groep.

Van Spronsen & Partners

Hiertoe behoren tevens de volgende onafhankelijke bedrijven: personeel en salarissystemen, administratieve dienstverlening en trainingen. Onder het motto "Anders denken, anders doen" zijn wij al 23 jaar actief binnen de horeca- en leisuremarkt en stellen wij de opdrachtgever en zijn doel centraal.

De werkzaamheden van horeca-advies bestaan voornamelijk uit het uitvoeren van haalbaarheids-onderzoeken, bedrijfsdoorlichtingen, en rendements-verbeteringen, het ontwikkelen van nieuwe horeconcepten, het opstellen van marketing-communicatieplannen en het geven van management-ondersteuning.

Voor een compleet overzicht van ons dienstenpakket verwijzen wij u graag naar onze website www.spronsen.com. Hier kunt u tevens terecht voor dagelijkse horeca-gerelateerde nieuwsberichten, een lijst van onze referenties en alle eerdere uitgaven van onze brancheprofielen.

Kijk voor de laatste trends op www.horecatrends.com