

HET 4-STERREN HOTEL

VAN SPRONSEN
& PARTNERS
horeca - advies



BRANCHE IN BEELD

Dit is een publicatie van Van Spronsen & Partners horeca – advies

Jaargang: 2019

STIJGING AANBOD ZET DOOR

4-sterren hotels in perspectief

- De viersterren hotelmarkt in Nederland is het grootste segment geteld in kamers. Totaal zijn er circa 67.000 4-sterren kamers; 50% van het totale kameraanbod (134.000) in 2018. Sinds 2014 is het aanbod kamers met 27% toegenomen.
- Het 4-sterrensegment telt 705 hotels en maakt 20% van de totale hotelsector uit (3.500 hotels). Het aanbod hotels is in 5 jaar met 22% toegenomen. Het aantal 3-sterrenhotels ligt hoger met circa 1.000 hotels. Het 4-sterren hotel telt gemiddeld 95 kamers, fors meer dan het 3-sterrenhotel met 34 kamers.
- Noord-Holland kent de meeste en grootste hotels (186) en kameraanbod (ruim 26.000). De groei is hier het sterkst; 48% in 5 jaar tijd. Dit is inclusief de Amsterdam-Schiphol regio met circa 130 4-sterrenhotels en 20.000 kamers.
- Ketens: De top 10 hotelmerken met 4-sterrenhotels hebben in totaal circa 230 hotels met ruim 27.000 kamers. Dit staat gelijk aan 40% marktaandeel.
- Verwachting is dat groei blijft aanhouden: In 2018 waren er nieuwbouwplannen voor circa 40 4-sterrenhotels met 4.500 kamers (bron: hotelbouwplannen.nl).

Ontwikkelingen provinciaal

- Provinciaal zijn grote verschillen zichtbaar. Het aantal hotels en kamers is met name in Noord-Holland, Noord-Brabant en Utrecht fors gestegen. Zuid-Holland, Limburg, Friesland en Zeeland blijven wat achter ten opzichte van de gemiddelde groei in Nederland (27%).
- De markt heeft zware jaren doorgemaakt tijdens crisis. De bezettingspercentages en kamerprijzen zijn grotendeels hersteld. Gemiddelde bezettingsgraad in 2013 was 66% en deze is gestegen tot 76% in 2017. De REVPAR is van € 91 (2013) naar € 107 (2017) gestegen.

4 sterrenhotels	2017	2016	2015	2014	2013
OCC	76%	74%	70%	68%	66%
ARR	€ 107	€ 104	€ 98	€ 92	€ 91
REVPAR	€ 82	€ 76	€ 69	€ 62	€ 60

Bron: HOSTA van Horwath HTL
OCC: bezettingsgraad kamers
ARR: gemiddelde kamerprijs
REVPAR: opbrengst per beschikbare kamer

Officiële ster-classificatie is niet meer

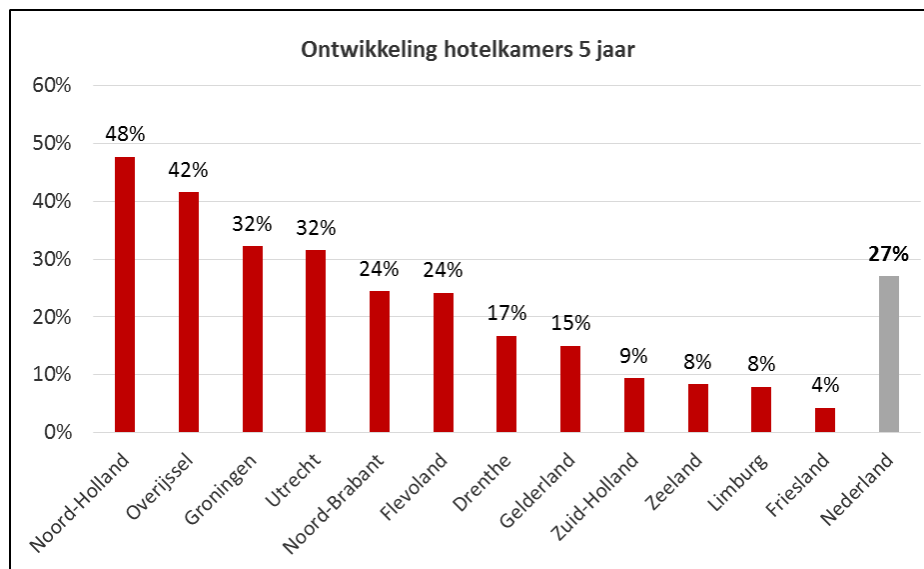
De Nederlandse hotelmarkt kent sinds 2015 geen officiële sterclassificatie meer. Hotels geven vrijwillig sterren aan. Vanuit KHN wordt op hotelsterren.nl normering toegepast. Hier zijn niet alle hotels bij aangesloten. Hierdoor is er geen eenduidig overzicht van het aantal hotels en kamers. Diverse datapartijen (CBS, HorecaDNA) noemen verschillende aantallen hotels en kamers.

De aantallen hotels en kamers zijn bepaald aan de hand van verschillende bronnen. De cijfers tot en met 2014 zijn afkomstig van horecaDNA.nl. Voor de aantallen 2019 is Booking.com als bron gebruikt. Booking geldt als belangrijkste boekingskanaal (OTA) en gebruikt sterrenclassificatie als een belangrijk filter. Dit zorgt voor herkenning bij de gasten die nog altijd behoefte hebben aan duidelijkheid en segmentatie.

Hotelanalyse	Dichtheid	Hotels 2019	5 jaars-ontw.	Gemiddeld aantal kamers	Totaal kamers 2019	5 jaars-ontw.
Zeeland	2,03	31	15%	58	1.809	8%
Limburg	1,66	86	21%	60	5.124	8%
Noord-Holland	1,24	186	33%	140	26.042	48%
Friesland	1,12	29	4%	62	1.805	4%
Drenthe	1,01	20	-5%	71	1.423	17%
Gelderland	0,82	76	17%	74	5.613	15%
Overijssel	0,74	41	24%	61	2.521	42%
Noord-Brabant	0,62	79	34%	88	6.947	24%
Utrecht	0,59	42	35%	96	4.015	32%
Zuid-Holland	0,58	99	10%	100	9.928	9%
Groningen	0,42	11	10%	85	935	32%
Flevoland	0,34	5	25%	122	611	24%
Nederland	0,86	705	22%	95	66.773	27%

De dichtheid is het aantal hotels per 10.000 arbeidsplaatsen.

Bronnen: HorecaDNA / booking.com. Verwerking door Van Spronsen & Partners.



Bronnen: HorecaDNA / booking.com. Verwerking door Van Spronsen & Partners.

Culinair aanbod bij 4-sterren hotels

- In 2019 telt Nederland 12 viersterren hotels met een bijhorend restaurant met één of twee Michelinster(ren).
- Alle 4 sterren hotels met sterrenrestaurant zijn buiten de G4 gelegen. De meeste sterrenrestaurants bij hotels in de grote steden zijn onderdeel van 5-sterrenhotels.
- Daarnaast zijn er 10 viersterrenhotels met een restaurant met een Bib Gourmand. Dit zijn restaurants met een aanbevolen menu tegen een aantrekkelijke prijs.
- Deze culinaire signatuur sluit goed aan bij de gastenmix van dit type viersterrenhotel met een combinatie van zakelijke en toeristische gasten.



MICHELIN BIB GOURMAND



Landhuishotel & Restaurant De Bloemenbeek



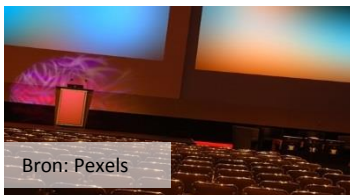
Restaurant Hemingway – Hotel De Draak Bergen op Zoom



Nr	Naam Restaurant	Naam hotel ****	Plaats	Michelin sterren / Bib Gourmand
1	Pure C	Strandhotel Cadzand Bad	Cadzand	2
2	Restaurant De Bloemenbeek	Landhuishotel De Bloemenbeek	De Lutte	1
3	Restaurant Bij Jef	Hotel Bij Jef	Den Hoorn (Texel)	1
4	De Kromme Dissel	Bilderberg	Heelsum	1
5	Restaurant 't Lansink	Hotel 't Lansink	Hengelo	1
6	De Swarte Ruijter	De Swarte Ruijter	Holten	1
7	Restaurant Voltaire	Parc Broekhuizen	Leersum	1
8	Restaurant Het Roode Koper	Hotel Het Roode Koper	Leuvenum	1
9	Restaurant Posthoorn	Suitehotel Posthoorn	Monnickendam	1
10	De vrienden van Jacob	Landgoed Duin & Kruidberg	Santpoort	1
11	Restaurant Merlet	Hotel Merlet	Schoorl	1
12	Restaurant Valuas	Hotel Valuas	Venlo	1
13	Restaurant Hemingway	Grand Hotel De Draak	Bergen op Zoom	Bib
14	C'est la Vie	Grand Hotel Beatrix	Den Helder	Bib
15	Restaurant De Uitkijk	Landgoed De Uitkijk	Hellendoorn	Bib
16	Hoog Holten	Hoog Holten	Holten	Bib
17	Landgoed de Holtweijde	Landgoed de Holtweijde	Lattrop	Bib
18	Harry's	Beaumont	Maastricht	Bib
19	Cèpes	Hotel Sterrenberg	Otterlo	Bib
20	The Park - Inspired by Erik van Loo	Bilderberg Parkhotel Rotterdam	Rotterdam	Bib
21	Droste's	Droste's Herberg	Tubbergen	Bib
22	Brasserie Valuas	Valuas	Venlo	Bib

TYPING 4-STERREN HOTELS

Congres hotel



Bron: Pexels

Eigenschappen

- High traffic locaties (vliegveldens, steden) of juist afgelegen locaties in natuurlijke omgeving.
- Grootchalige hotels gericht op Meetings, Incentives, Conferences en Exhibitions.
- Forse zakelijke voorzieningen (zalen en conferentie-mogelijkheden) in combinatie met restaurants, bars en leisure voorzieningen.

Prijsniveau

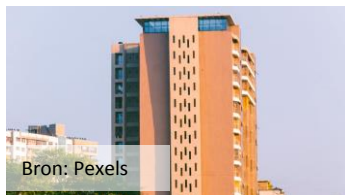
Vanaf circa € 90 tot 175,= excl. ontbijt.

Zakelijk



Toeristisch

'Slaap-hotel'



Bron: Pexels

Eigenschappen

- Airport hotels en hotels op high-traffic locaties (stations, beursgebouwen) en centrum-locaties.
- Voornamelijk gericht op functioneel overnachten.
- Mix van zakelijke en toeristische gasten.
- Beperkte additionele voorzieningen naast ontbijtruimte en restaurant.

Prijsniveau

Vanaf circa € 70 tot € 175,= excl. ontbijt.

Zakelijk



Toeristisch

Business hotel



Bron: Van der Valk Eindhoven

Eigenschappen

- High-traffic locaties (snelwegen, business-parken, stations, centrum)
- Brede businessmix bestaande uit zakelijke, particuliere markt.
- Inzet als business-meeting-point voor zakelijke passanten. Restaurants gericht op particuliere markt.
- Breed aanbod faciliteiten: restaurants, bar, zalen en wellness.

Prijsniveau

Vanaf circa € 80 tot € 150,= excl. ontbijt.

Zakelijk



Toeristisch

Stadshotel



Bron: Stadshotel de Draak

Eigenschappen

- Centrale ligging in stads- of dorpskern.
- Restaurant en zaalfaciliteiten beperkt aanwezig. Restaurants en F&B gericht op externe markten.
- Invulling als traditionelere hotels met meer geschiedenis (vanuit locatie) of juist moderne concepten.
- Specialisatie: culinaire hotels (top-segment) of 'boutique' en design.

Prijsniveau

Vanaf circa € 80 tot € 150,= excl. ontbijt.

Zakelijk



Toeristisch

Leisure-hotel



Bron: Pexels

Eigenschappen

- Hotels gelegen in natuur, buitengebied, toeristische omgeving of kleinere kernen.
- Complete hotelbedrijven met een breed aanbod faciliteiten; restaurant, zalen, wellness, sport (golf) en overig.
- Afhankelijk van alle segmenten (businessmix) om bezetting te genereren.
- Specialisatie: wellness, fitness, hippisch (paarden) of culinaire hotels.

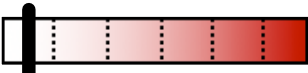
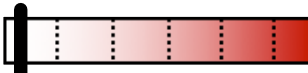
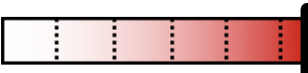
Prijsniveau

Vanaf circa € 60 tot € 150,= excl. ontbijt.

Zakelijk



Toeristisch

Individuele zakengast <i>Zakelijke reiziger</i>  Bezoekmotief - Functioneel slapen. Hotel is voor de overnachting. - Zakendoen in omgeving. - Koopmoeitebereidheid circa 15 minuten. Behoeftes - Communicatieve voorzieningen (werk, wifi). - Goede bereikbaarheid (high-traffic locaties). - Restaurant / bar. Kenmerken - Gemiddelde bezetting 1,1 personen per kamer. - Reserveringsperiode: kort (1 tot 5 dagen). Zakelijk  Toeristisch	MICE-segment <i>Zakelijke bijeenkomsten</i>  Bezoekmotief - Overnachtingen gekoppeld aan bijeenkomst, congres of event. - Een- of meerdaagse bijeenkomsten, binnen- en buitenlands. - Koopmoeitebereidheid circa 30-60 minuten. Behoeftes - Goede zaalfaciliteiten. - Bereikbaarheid. - Restaurant- bar. Kenmerken - Gemiddelde bezetting 1,1 personen per kamer. - Reserveringsperiode: middel tot lang (circa 1 week tot enkele maanden). Zakelijk  Toeristisch	Individuele toerist <i>Leisure gast op bezoek</i>  Bezoekmotief - Recreatieve hotelovernachting: - Cultuur. - Shoppen & stad. - Attracties & evenementen. - Beweging & natuur. - Eten & drinken. - Health & wellness. - Koopmoeitebereidheid circa 15 minuten tot bestemming. Behoeftes - Allround faciliteiten gericht op verblijf (fietsverhuur, wellness, culinair). - Ligging en locatie van belang. Kenmerken - Gemiddelde bezetting 1,8 personen per kamer. - Reserveringsperiode: kort tot lang. Zakelijk  Toeristisch	Toeristische groep <i>Groepen leisure gasten</i>  Bezoekmotief - Functionele en recreatieve hotelovernachtingen door groepen. - Dit betreffen busreizen, gezelschappen, groepen vanuit bruiloften of feesten en dergelijke. - Koopmoeitebereidheid circa 15 minuten tot bestemming. Behoeftes - Allround faciliteiten. - Ligging en locatie van belang. Kenmerken - Gemiddelde bezetting 1,8 personen per kamer. - Reserveringsperiode: middel tot lang. Zakelijk  Toeristisch	Niche segmenten Zorg(hotel) <i>Zorg-gerelateerde vraag voor revalidatie, herstel na lichte chirurgie of individuele wensen.</i>  Bron foto's: Pexels Sport en wellness <i>Vraag vanuit sporters, teams, wellness en fitness georiënteerde gast.</i> Culinair <i>Vraag vanuit culinair georiënteerde gast / topniveau eten en drinken.</i> Boutique / Design / Fashion <i>Vraag vanuit gast met oog voor inrichting / mode / merkbeleving.</i> Zakelijk  Toeristisch
--	--	---	---	--

OVERNACHTINGEN NEDERLAND

4-sterrenhotel markt (2018):
Totaal circa 25.126.000 overnachtingen

Zakelijke hotelgast 46%
11.635.000 overnachtingen

Toeristische hotelgast 54%
13.490.000 overnachtingen

Circa 60%

Circa 40%



Individuele zakengast
6.980.000 overnachtingen



MICE-segment
4.656.000 overnachtingen

85%

15%



Individuele toerist
11.460.000 overnachtingen



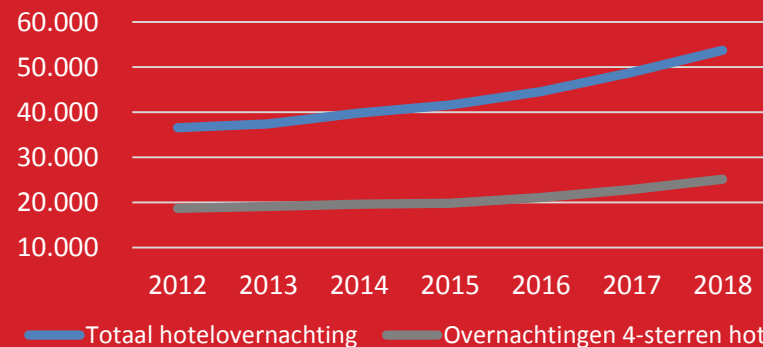
Toeristische groep
2.030.000 overnachtingen

Bron foto's: Pexels

4-sterren Hotels:	705
Aantal kamers:	66.773
Aantal overnachtingen	circa 25.126.000
Personen per kamer totaal:	circa 1,4 personen
Verkochte kamers:	17.680.000
Kamerbezetting gemiddeld:	73%*
Verdeling binnenland / buitenland:	51% / 49%
Groei overnachtingen:	circa 6% jaarlijks.

* Bezettingsgraad landelijk wijkt af van bezetting uit HOSTA onderzoek op pagina 1 vanwege afwijking steekproef.

Ontwikkeling overnachtingen NL (*1.000)



www.horecatrends.com publiceert dagelijks de nieuwste trends in eten, drinken, dansen, slapen, in- en ontspannen en winkelen.

Flying Nest Hotel

Het 'Flying Nest'-hotel van AccorHotels' bestaat uit een eiland waar 5 kamers op gebouwd zijn en een technische ruimte. Dit zijn verbouwde marine containers, die snel en makkelijk op te bouwen en te vervoeren zijn. De kamers zijn verbonden met elkaar door middel van terrassen, wat ervoor moet zorgen dat er onderling contact is tussen de gasten. De opzet van de kamers is eenvoudig maar gezellig.



BRON: HORECATRENDS

Inspirerend interieur

Bij de hoofdingang van het citizenM hotel in Shanghai bevindt zich een spectaculaire lantaarn in de vorm van een vliegende draak. Deze draak creëert voor de bezoeker het allereerste fotomoment maar er zijn er nog veel meer. Het design van dit hotel is zeer inspirerend!



BRON: HORECATRENDS

Liefdesdrankjes

Creëer voor de 'standaard feestdagen' bijzondere evenementen. Zo serveerde het Conservatorium Hotel in hun Tunes Bar liefdesdrankjes met Valentijnsdag.

Naast de speciale Valentijns menu's in restaurant Taiko en de Brasserie, vond er 'A most unusual Valentine's' pop-up met Hendrick's Gin plaats in de Tunes bar van het hotel.



BRON: HORECATRENDS

Robot werknemers

Yotel Boston heeft er sinds begin 2018 een nieuwe werknemer erbij: robot YO2D2. De robot is opmerkelijk goed thuis in de gastvrijheidsregels en valt in de smaak bij gasten en collega's. Het hotel staat bekend om zijn 'of-the-moment' technologie aanbod met onder andere supersnelle (en gratis) WiFi, een self-service check-in via je mobiel en compacte cabines die Smartbeds™ en Technowalls hebben.



BRON: HORECATRENDS

Circulaire innovaties

Reborn, een bedlaken dat voor 50% bestaat uit gerecycled katoen, is de nieuwste duurzame ontwikkeling van Blycolin. De linnenpartner uit Zaltbommel ontwikkelde een product waarbij de vezels van oude lakens worden verweven tot nieuwe lakens. Sinds november 2018 wordt Reborn aan een praktijktest onderworpen bij het duurzame hotel WeidumerHout. Als deze slaagt, komt de serie in de verhuurcollectie.



BRON: HORECATRENDS

Hoteltrends

Wil je meer trends, innovaties en inspiratie opdoen binnen de hotelsector? Lees dan ook het trendboekje 'Hoteltrends 2019' van onze collega's bij horecatrends.com. Wat is populair, wat gebeurt er in het buitenland en waar kunnen we hier ook gebruik van maken. De bijdrage is terug te vinden op de website van Horecatrends.



TRENDS | INNOVATIE | INSPIRATIE

VAN SPRONSEN & PARTNERS

Uitgangspositie

De rendementen in de hotelsector zijn in sterk mate gekoppeld aan het economische klimaat. Hotelovernachtingen gelden als afgeleide vraag van het economisch verkeer. Bij economische groei zorgt dit voor een toename van (inter)nationaal zakelijk verkeer (congressen, bijeenkomsten) en groei in de toeristische sector (vakanties, stedentrips). Bij een economische crisis valt de vraag sterk terug vanuit deze zakelijke en toeristische segmenten.

De Amsterdam-Schiphol regio is zeer belangrijk binnen dit segment. Circa 30% van het totale 4-sterrenkamer aanbod in Nederland is daar gevestigd. Deze regio is een belangrijke aanjager voor de groei als gevolg van de ligging bij de stad Amsterdam en Schiphol. Naast de groei in het aanbod is ook de hotelvraag fors toegenomen waardoor hotels in de gehele regio profiteren van deze stijging.

De aanblijvende economische groei met als gevolg de toename in overnachtingen zorgen voor een behoefte aan meer hotelcapaciteit. Dit leidt tot de ontwikkeling van nieuwbouw- en uitbreidingsplannen. Uit onderzoek van Hotelbouwplannen.nl blijkt dat er in 2018 circa 40 nieuwbouwplannen voor 4-sterrenhotels waren met circa 4.500 hotelkamers. Slechts een deel van deze plannen zal worden gerealiseerd. Deze ontwikkelingen zorgen voor een verwachte jaarlijkse toename in 4-sterrenkamers van circa 5% per jaar. Wij voorzien de volgende scenario's:

Groeiscenario gunstig voor hotelmarkt

Indien het economisch klimaat gunstig blijft, zorgt dit voor aanhoudende groei in het aantal overnachtingen (gemiddeld 6% per jaar). Dit betekent een groei van ruim 30% in de komende 5 jaar. Indien het aanbod toeneemt met 5% per jaar, zorgt dit voor verdere stijging in de gemiddelde bezettingsgraad (landelijk) richting 78-80%. Dit komt dan in de buurt van een operationele bovengrens. In dit scenario stijgt het aantal 4-sterrenkamers met 18.000 kamers tot 85.000 totaal.

Krimpscenario ook reële optie

Er zijn diverse ontwikkelingen die echter kunnen zorgen voor afname groei of zelfs krimp. De afvlakking van economische groei of krimp in EU-landen waaronder Duitsland, tegenvallende groeicijfers wereldwijd en onduidelijkheid rondom Brexit zijn enkele economische factoren die een negatief effect kunnen hebben. In ons land lijkt daarnaast het aantal vluchten op Schiphol aan zijn plafond te zitten en staan de negatieve effecten van aanhoudende groei van toeristen ter discussie.

Bovendien wordt de klimaatdiscussie belangrijker en is de aanhoudende dreiging van terroristische acties aanwezig. Het laat zich moeilijk voorspellen maar een krimp-scenario is een reële optie om rekening mee te houden. Dit zou de hotellerie, net als bij de vorige crisis, hard raken. Bezettingsgraden kunnen inzakken tot 60-65%, afhankelijk van de ontwikkeling en nieuwbouw.

Strategische posities worden ingenomen

Locatie, locatie, locatie! De strategische posities rondom high-traffic locaties zijn volop in ontwikkeling. Onder meer het concern Van der Valk neemt op vele locaties sleutelposities in rondom snelweg- en stadslocaties. Deze locaties zijn uitstekend bereikbaar in de buurt van snelwegen, stadscentra, bedrijvigheid en toeristische voorzieningen.

Marktpositie hotels veranderd: Concept & Branding

(Air)bnb en hostels zijn populair door de eigen beleving en uniek ingerichte kamers. Door de kwalitatieve ontwikkeling is dit alternatieve aanbod in trek. Topniveau hostels hebben inrichtingen op 4 sterren+ niveau en belangrijker: het prijsniveau ligt soms al boven dat van de reguliere hotellerie. Belangrijke uitdaging voor hotels is het relevant houden van het merk. Voelt de gast van de morgen zich nog aangetrokken tot het hotelmerk? Concepten, uitstraling en interieurs worden hipper en unieker. Ketens spelen hierop in door nieuwe merken of sub-brands en co-working concepten te ontwikkelen gericht op jongere consumenten of de moderne veeleisende consument. Voorbeelden hiervan zijn hotelconcepten van Moxy (Marriott) en Zoku (hotel-kantoor-wonen). Ook restaurant- en bar-concepten zorgen voor sterkere positionering. Concepten als CitizenM, EAST van hotel Casa en rooftopbars zorgen voor binding met de hotelgast en de lokale bevolking.

Duurzaamheid is de nieuwe hygiëne factor

Duurzaamheid zal de komende jaren in belang toenemen. Voor investeerders en banken is duurzaamheid een speerpunt geworden. Dit zorgt voor duurzame toepassingen in de bouw, installaties en inrichting. Voor de consument is de verwachting dat duurzaam een belangrijke 'hygiëne-factor' gaat worden. Dit betekent dat duurzame producten, transparant beleid en maatschappelijk verantwoord ondernemen zichtbaar moeten zijn voor de hotelgast. Duurzaamheid moet gewoon goed geregeld zijn en anders boekt de consument elders. We verwachten dat duurzaamheid op middellange termijn een prominente rol bij recensies-platform zal spelen. Het groene hotel heeft de toekomst.

Even voorstellen... Van Spronsen & Partners horeca-advies

Ruim 32 jaar kunnen horecaondernemers, overheid, bankiers en de pers bij ons terecht voor advies over de horeca- en leisurebranche.

Naast horeca-advies verzorgt de Van Spronsen & Partners groep horeca-salarisadministratie, horeca-administratie en gastvrije trainingen.

We zijn gespecialiseerd in haalbaarheidsonderzoeken, rendementsverbeteringen, managementondersteuning, conceptontwikkeling, huursombepalingen, marketing en strategische visies. Voor gemeenten en projectontwikkelaars ontwikkelen wij o.a. horeca-, hotel- en leisure visies en geven wij conceptueel en financieel advies inzake horeca en leisure gerelateerde vraagstukken.

Regelmatig publiceren wij vak gerelateerde blogs, trendpresentaties en brancheboekjes. Kijk voor alle publicaties op www.spronsen.com.



Lennert Rietveld

Voor meer informatie, reacties of vragen over het onderzoek kunt u contact opnemen met Lennert Rietveld, bij Van Spronsen & Partners horeca-advies.
Telefoonnummer: 071 541 88 67 / 06 4183 2691 of
e-mail: lennertrietveld@spronsen.com.

Lees ook de volgende publicaties op spronsen.com:



Inspiratie nodig?

Lees dan ook de publicaties op horecatrends.com/trendboekjes

