



Horwath HTL Nieuwsbrief - oktober 2011

In deze editie van de Horwath HTL Nieuwsbrief:

- [Haarlem en Zandvoort zetten in op hotels](#)
- [HOSTA 2011 rapport](#)
- [Presentatie HOSTA rapport nu online](#)
- [Compensation & Benefits analyse](#)
- [Horwath HTL Market Reports](#)

Haarlem en Zandvoort zetten in op hotels

In Haarlem en Zandvoort is de komende jaren ruimte voor respectievelijk circa 260 en 105 nieuwe hotelkamers, ondanks de drukkende effecten van de economische crisis op hotelvraag. Met de realisatie ervan breidt het hotelaanbod uit met ruim 30% in Haarlem en nagenoeg 15% in Zandvoort. Daarbovenop bieden de 2 markten kansen voor nieuwe destinatiehotels van 80 tot 120 kamers. Uit onderzoek van Horwath HTL naar de marktpotentie voor hotels in Zuid-Kennemerland is tevens gebleken dat er vanuit de markt voldoende interesse is voor het ontwikkelen van nieuwe hotelkamers. Om de ontwikkeling van het hotelaanbod zo goed mogelijk te faciliteren en te structureren, is, met gebruikmaking van advies van Horwath HTL, in Haarlem een nieuw concepthotelbeleid opgesteld en wordt ook in Zandvoort gewerkt aan een nieuwe 'Nota Verblijfsaccommodaties'.

Marktruimtebepaling Haarlem en Zandvoort

Uit het onderzoek naar de marktpotentie voor hotels in de regio Zuid-Kennemerland dat Horwath HTL in de eerste helft van 2011 heeft uitgevoerd blijkt dat tot en met 2020 de hotelmarkten van Haarlem en Zandvoort met respectievelijk ongeveer 260 en 105 nieuwe hotelkamers kunnen worden uitgebreid en tegelijkertijd weer een gezonde balans van aanbod en vraag kan worden bereikt. In deze marktruimtebepaling, waar voor beide gemeenten het bestaande aanbod aan kamernachten op basis van een wenselijke bezettingsgraad is afgezet tegen het aantal benodigde kamernachten om aan de verwachte toekomstige vraag te kunnen voldoen, is rekening gehouden met dalingen in hotelvraag waar de gemeenten de afgelopen crisisjaren mee te kampen hadden. De genoemde aantallen zijn nog exclusief 2 à 3 unieke destinatiehotels met ieder 80 tot 120 kamers. Dergelijke destinatiehotels zouden voor vraag van hotelgasten kunnen zorgen die zonder de aanwezigheid van de nieuwe hotels niet de nacht in een hotel in Haarlem of Zandvoort zouden hebben doorgebracht. Na het bepalen van de realisatiekansen van negentien geïnventariseerde plannen voor ontwikkelingen van nieuwe hotels en/of uitbreidingen van bestaande hotels in Haarlem, blijkt dat de berekende marktruimte in Haarlem naar verwachting de eerstkomende jaren zal worden gevuld. Met zes plannen lijkt ook voor Zandvoort vanuit de markt voldoende interesse te bestaan om de berekende marktruimte te vullen. Echter, hotelontwikkelingen of uitbreidingen van hotels worden voorafgegaan door langdurige processen en lang niet alle plannen komen daadwerkelijk tot ontwikkeling. Deze laatste tendens is in Zandvoort in het verleden versterkt

Quick Links

[Horwath HTL website](#)
[Email](#)
[Twitter](#)

Horwath HTL wereldwijd

[Horwath HTL telt 50 kantoren in 39 landen.](#)

Horwath HTL publicaties

De volgende publicaties zijn te verkrijgen bij Horwath HTL:

[HOSTA 2011 rapport](#)
[GOSTA 2010 rapport](#)
[Global Hotel Market Sentiment Survey](#)
[Compensation & Benefits 2011](#)
[Nederland wordt wakker - Hotelbeleid](#)

HOSTA 2011 nu ook digitaal

[Het HOSTA 2011 rapport is vanaf nu ook digitaal verkrijgbaar via de site van Horwath HTL.](#)

HOSTA 2011 Hoteliers aanbieding

[Ontvang het HOSTA 2011 rapport in ruil voor een overnachting in uw hotel.](#)

door het politieke klimaat.

Advies en beleid Haarlem

Op basis van de resultaten van het onderzoek, heeft Horwath HTL de gemeente Haarlem geadviseerd om:

- 1) de markt te laten bepalen wanneer wat voor soort hotels aan de markt worden toegevoegd,
- 2) marktpartijen te informeren over de (on)mogelijkheden voor nieuwe hotelkamers,
- 3) versimpelde regelgeving voor Bed & Breakfasts te ontwikkelen en communiceren en
- 4) het zakelijke klimaat in de gemeente in de toekomst beter te laten aansluiten op zakelijke hotelvraag.

Uit het concept hotelbeleid, waar het college van Burgemeester en Wethouders op 25 oktober jongstleden mee heeft ingestemd, blijkt dat de gemeente het advies grotendeels ter harte neemt en bovendien inzet op het faciliteren van nieuwe hotelkamers in diverse vormen en maten.

Advies en beleid Zandvoort

Op basis van de resultaten van het onderzoek, heeft Horwath HTL de gemeente Zandvoort geadviseerd om:

- 1) extra inspanningen te verrichten voor het faciliteren van hotelontwikkelingen,
- 2) versimpelde regelgeving voor Bed & Breakfasts te ontwikkelen en communiceren,
- 3) investeringen te doen in de publieke ruimte en
- 4) verbeteringen in het zakelijke en toeristische verblijfsklimaat te initiëren en coördineren.

Uit het voornaamste doel van de nieuwe Nota Verblijfsaccommodaties, het 'beter mogelijk maken van de vestiging van nieuwe accommodaties', blijkt dat de gemeente Zandvoort het advies ter harte heeft genomen.

Hotelmarkt Zuid-Kennemerland

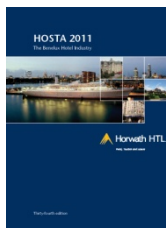
De hotelmarkt van Zuid-Kennemerland bestaat uit 95 hotels en 1.648 kamers, waarvan het grootste deel is gelegen in Haarlem (49%) en Zandvoort (45%). In totaal bestaan 33 plannen voor nieuwe hotels of uitbreidingen van bestaande hotels in Zuid-Kennemerland. Na Haarlem, betreft het grootste deel van de geplande hotelkamers als vestigingslocatie Haarlemmerliede. Dit laatste wordt veroorzaakt door de plannen voor een grootschalig hotel op Sugar City, het terrein van een voormalige suikerfabriek dat wordt herontwikkeld tot een multifunctioneel complex inclusief 'eigen' NS station. In verband met het gewenste imago als gastvrije gemeente, bestaat in Heemstede een politieke wens voor een hotel. Een kleinschalig hotel of een destinationhotel onder leiding van een lokale en/of bijzondere ondernemer lijkt hier het meest gepast. De gemeente Bloemendaal voert geen actief beleid op hotels, maar is in principe bereid medewerking te verlenen aan herontwikkelingen tot hotels, bijvoorbeeld in één of meerdere van de vele kloosters.

Over het onderzoek

Het onderzoek 'Marktpotentie hotels Zuid-Kennemerland, met concentratie op Haarlem en Zandvoort' is in de eerste helft van 2011 uitgevoerd door Horwath HTL. Gedurende het onderzoek hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden bij de diverse gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland alsmede met marktpartijen in Haarlem en Zandvoort. Het onderzoek is tot stand gekomen met behulp van twee begeleidingsgroepen en is gepresenteerd aan het bestuurlijk RES.

HOSTA 2011: Hotelmarkt herstelt

De hotelmarkt in de Benelux herstelt langzaam van de crisis, zo blijkt uit de cijfers van het HOSTA 2011 rapport. De bezettingsgraden, kamerprijzen, omzetten en bedrijfsresultaten laten allemaal een stijgende lijn zien.



Nederland: Herstel bezettingsgraden, stabilisering kamerprijzen

Uit het onderzoek blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad in Nederland is gestegen van 62,1% in 2009 tot 65,1% in 2010. Hiermee herstelt de hotelmarkt zich van de kredietcrisis, die in 2008 en 2009 zorgde voor sterk dalende bezettingsgraden. De bezettingsgraad ligt echter nog ver onder het niveau van 2007, toen gemiddeld 72,5% van de hotelkamers bezet was. De gemiddelde kamerprijs

stabiliseerde op €93. In 2009 daalden de prijzen nog gemiddeld met 11%. De RevPAR, de gemiddelde omzet per beschikbare kamer, herstelde als gevolg van de hogere bezettingsgraden eveneens, van €58 in 2009 tot €60 in 2010.

Het gemiddelde bedrijfsresultaat per hotelkamer steeg met 16%, op jaarbasis van €12.133 in 2009 tot €14.085 in 2010. Dit was mogelijk dankzij enerzijds de hogere omzetten, en anderzijds de lagere kosten door bezuinigingsmaatregelen in 2009. Uitgedrukt in percentage van de omzet steeg de winst van 31,1% naar 35,4%.

Grootste herstel in Amsterdam en topsegment

Het herstel wordt gedragen door de hotelmarkt in Amsterdam. De bezettingsgraad in de hoofdstad steeg van 67,5% naar 75,1%. De kamerprijzen in Amsterdam stegen licht, van €108 naar €109. De RevPAR steeg hierdoor met 12% tot €82. De winst in de Amsterdamse hotels steeg met 33% naar €18.412 per kamer. Dit is ruim 67% hoger dan de winst per kamer in de rest van Nederland.

Met name de vijfsterren hotels zijn weer in trek. De bezettingsgraden stegen in alle segmenten, maar alleen in de vijfsterren markt gaat dit ook gepaard met een stijging van de gemiddelde kamerprijs. De prijs voor een vijfsterren hotelkamer steeg van €155 naar €181, een stijging van 17%. Hierdoor steeg de omzet van vijfsterren hotels met 22% en de winst met 36%.

België & Luxemburg: hogere bezettingsgraden en kamerprijzen

Het HOSTA 2011 rapport geeft aan dat de gemiddelde bezettingsgraad in België is gestegen van 63,1% in 2009 tot 68,1%, een stijging van 5,0 procentpunten. De gemiddelde kamerprijs steeg van €84 tot €90, een stijging van 7,1%. De RevPAR, de gemiddelde omzet per beschikbare kamer, herstelde als gevolg van de hogere bezettingsgraden en kamerprijzen eveneens, van €53 in 2009 tot €61 in 2010.

Het gemiddelde bedrijfsresultaat per hotelkamer steeg met 11,4%, op jaarbasis van €8.117 in 2009 tot €9.043 in 2010. Dit was mogelijk dankzij de hogere omzetten. Uitgedrukt in percentage van de omzet steeg de winst van 23,0% naar 24,8%.

Voor de regio Brussel ziet een sterk herstel. De bezettingsgraden in de hoofdstad stegen in 2010 met 5,0 procentpunten, van 64,1% tot 69,1%. De gemiddelde kamerprijs steeg tegelijkertijd met 7,4% tot €101. De RevPAR, de omzet per beschikbare kamer, steeg hierdoor van €61 tot €70, een stijging van 15%. In Vlaanderen zijn de bezettingsgraden eveneens gestegen, maar de kamerprijzen minder sterk. De bezettingsgraden stegen in Vlaanderen met 6,9 procentpunten tot 68,8%. Omdat de gemiddelde kamerprijzen met 1,2% stegen, tot €79, was de omzet stijging eveneens 15%. Opvallend is dat de bezettingsgraden van de hotels in Wallonië verder daalden, van 63,5% tot 60,8%, maar dat de kamerprijzen hier wel met 7,6% zijn gestegen tot €70. De omzetstijging kwam hierdoor in Wallonië uit op 4,9%. In Luxemburg steeg de bezetting van 62,5% naar 64,9%, terwijl de kamerprijs steeg tot €92. De RevPAR kwam hierdoor uit op €60.

Prognoses

Nederlandse hoteliers houden rekening met een langzaam herstel van de economie en daarmee de hotelmarkt. Voor 2011 en 2012 wordt slechts een lichte groei verwacht. Voor 2011 wordt landelijk een bezettingsgraad van 68,2% geprojecteerd bij een gemiddelde kamerprijs van €95. Voor 2012 wordt gerekend op 70,1% bezetting bij een prijs van €98. De resultaten blijven daarmee echter nog onder het niveau van 2008. De meeste hoteliers (53%) verwachten dat de hotelmarkt pas in 2014 of 2015 volledig zal zijn hersteld.

Daarmee is de Belgische hotelier aanzienlijk optimistischer. Hoteliers in België verwachten dat het herstel de komende jaren goed doorzet. Voor 2010 wordt een bezettingsgraad geprojecteerd van 71,8% bij een gemiddelde kamerprijs van €93. De resultaten komen daarmee terug op het niveau van 2008. De meerderheid van de Belgische hoteliers, 58%, verwacht dat de hotelmarkt in 2011 of 2012 volledig hersteld zal zijn.

Presentatie HOSTA rapport nu online



Het HOSTA 2011 rapport werd vorige maand gepresenteerd in het ING House. De 250 bezoekers werden welkom geheten door Sasja van As van ING.

Ewout Hoogendoorn, director van Horwath HTL, ging in zijn presentatie niet alleen in op de historische en verwachte resultaten, maar ook op de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en hoteltransformaties. Prijktijvoorbeeld van transformaties werden gegeven door Otto Nan van het Lloyd Hotel. Tenslotte ging wethouder Martijn van Poelgeest van de gemeente Amsterdam in op de kansen die leegstaande kantoren bieden voor de hotelmarkt en de manier waarop de gemeente Amsterdam deze transformaties kan ondersteunen.

Sheets en verslagen van de verschillende presentaties zijn te vinden op www.HorwathHTL.nl.

Compensation & Benefits analyse



De salarissen van de Nederlandse hoteliers zijn de afgelopen vijf jaar opnieuw gestegen, zo blijkt uit het Compensation & Benefits. Ondanks de recente crisis zijn de maandlonen van hotelmanagers tussen 2005 en 2010 jaarlijks met gemiddeld 3% gestegen. Ook de bonussen pakten in 2010 beter uit dan in 2005.

Voor de Compensation & Benefits analyse heeft Horwath HTL de salarissen, secundaire arbeidsvoorwaarden en bonussen van meer dan 500 managers onderzocht. Hieruit zijn gemiddelden samengesteld voor de 23 belangrijkste managementfuncties in een hotel. De General Manager blijft de belangrijkste functie in het gemiddelde hotelbedrijf, en verdient daarmee ook het hoogste salaris. Andere bepalende functies in de Nederlandse hotels zijn die van Resident Manager, Executive Chef, Hotel Controller en Sales & Marketing Manager.

De Benefits, de Secundaire Arbeidsvoorwaarden, kunnen sterk variëren. Voor de meeste hotelfunctionarissen geldt dat in ieder geval een pensioenregeling en reiskostenvergoeding tot de benefits behoren. Afhankelijk van de functie horen daar ook een mobiele telefoon, stomerijkostenvergoeding, parkeerplaats of leaseauto bij. Gemiddeld vertegenwoordigen de benefits op jaarbasis een waarde ter hoogte van 125% van het maandsalaris.

Ondanks de gevolgen van de economische crisis kwamen veel hotelmanagers in 2010 toch in aanmerking voor een bonus. De hoogte van de bonus is voor vrijwel alle managers afhankelijk van de prestaties, die meestal wordt gemeten aan de hand van de Gross Operating Profit. De gemiddelde waarde van de eindejaarsbonus was ruim anderhalf maandsalaris (155%). In 2005 was dit nog 120%. Sinds de laatste editie van de Compensation & Benefits analyse, over 2005, zijn de maandsalarissen over het gehele spectrum van functies met 16% gestegen, wat neerkomt op een gemiddelde stijging van 3% per jaar. Naar verwachting hebben de salarisstijgingen met name onder invloed van de positieve ontwikkelingen in de periode 2006-2008 plaatsgevonden, en was de stijging sinds de economische crisis minder hoog. Voor 2011 is de gemiddelde verwachte stijging van de loonkosten per personeelslid 3,3%. Op www.HorwathHTL.nl is het volledige rapport te bestellen.

Horwath HTL Market Reports

Horwath HTL brengt maandelijks het Horwath HTL Market Report uit, waarin steeds de lokale situatie wordt beschreven van een internationale hotelmarkt. Het eerste market report, over de hotelmarkt in China, is nu te lezen op www.HotelNewsNow.com. De komende maanden verschijnen market reports over onder meer Brazilië en Ierland.

Horwath HTL is met 50 kantoren in 39 landen 's werelds grootste en voornaamste consultant op het gebied van de gastvrijheidsbranche. Horwath biedt een wereldwijd netwerk, dat zowel voor lokale als internationale projecten kan worden ingezet. Door onze betrokkenheid in duizenden projecten, in de loop van vele jaren, hebben we een omvangrijke en diepgaande kennis opgedaan die inspeelt op de behoeften van hotelorganisaties, ontwikkelaars, vastgoedondernemingen, financiële instellingen en investeerders.

Kreeg u deze nieuwsbrief doorgestuurd? U kunt zich gratis aanmelden via info@HorwathHTL.nl of het bestelformulier op www.HorwathHTL.nl.

Indien u deze nieuwsbrief niet meer wilt ontvangen, kunt u zich afmelden via info@HorwathHTL.nl.