

Opdracht:

De analyse beschrijft de situatie van de hotelmarkt in de komende jaren in de Metropool Regio Amsterdam, en specifiek de regio Haarlemmermeer/ Schiphol. Doel is ontwikkelingen en factoren te beschrijven die invloed zullen hebben op de hotels in de regio.

Inleiding:

Waar in de beleidsrapporten eerst termen werden gebruikt als "tekort hotelkamers", "loods" en "stimuleren" zijn deze in de huidige rapporten vervangen door woorden als "overaanbod", "reguleren" en "duurzaam".

Het is echter reeds te laat om nog op de rem te drukken voor de nabije toekomst. Plannen zijn in werking gezet en hotels worden opgeleverd. Dit zal onherroepelijk leiden tot een overaanbod van het aantal hotelkamers in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) en met name in de regio Haarlemmermeer / Schiphol en een daling van de bezetting met een negatief effect op de gemiddelde kamerprijs, RevPAR en cashflow van de hotels.

Oorzaken zijn:

- Economische crisis
- Onverwacht veel nieuwe hotels in leegstaande kantoorpanden
- Transparante hotelmarkt door internet
- Nieuwe vormen van hotellerie als AirB&B en Windu die meegeteld dienen te worden in het aanbod van kamers
- Onrealistische groeiprognoses van gemiddeld 4% per jaar over een periode van 10 Jaar in eerdere rapporten

In het laatste rapport, Actualisatie Regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam, wordt in paragraaf 4 aangegeven:

"De bandbreedte voor het ideale marktevenwicht in de Metropoolregio Amsterdam is vastgesteld op een gemiddelde kamer- bezetting van 70% tot 75% voor de gehele hotelmarkt. In deze bandbreedte is voldoende ruimte om alle vraagsegmenten te kunnen bedienen en is er een voldoende stevige bodem om structurele exploitatietekorten te voorkomen.

*Een structureel lage bezettingsgraad van bijvoorbeeld 65%, zal er toe leiden dat veel hotels in de Metropoolregio Amsterdam niet meer genoeg omzet kunnen genereren om de vast-goedlasten te kunnen voldoen. **Als gevolg hiervan zal de hotelmarkt te maken krijgen met opengebroken huurcontracten, faillissementen, sterke waardedalingen en uiteindelijk leeg- stand van hotelpanden."***

Nota Hotelbeleid 2007-2010

In de in 2007 uitgebrachte nota werd een aannname gemaakt dat tot 2015 een groei van de vraag van gemiddeld 4% per jaar te verwachten is. Deze groei vertaalde zich naar een behoefte aan 9.000 kamers in de gemeente Amsterdam. Als een van de uitgangspunten om deze jaarlijkse groei van het aantal overnachtingen in Amsterdam te ondersteunen wordt de verwachting van Schiphol, **die uitgaat uit van een jaarlijkse groei in het aantal passagiers van 3,5% tot 4,0%**, resulterend in 65 miljoen passagiers in 2015, aangehaald. **Er is echter maar een gemiddelde jaarlijkse groei geweest**

in het aantal passagiers van ca. 1.5% over de afgelopen 5 jaar. In 2012 zijn er (slechts) 51 miljoen passagiers op Schiphol geweest. Om dus nog gelijk te lopen met de voorspelling die de 9.000 kamers verantwoordt zal er de komende twee jaar een **groei van 30%** in het aantal passagiers op Schiphol moeten plaatsvinden.

In de Nota wordt de volgende stelling aangenomen: ***"Gezien het grote belang van Schiphol voor de hotelovernachtingen in de regio Amsterdam kan op basis van deze prognoses een vergelijkbare groei in het aantal kamernachten worden verwacht"***

Omdat het eerste niet gerealiseerd is, moet dus ook de groei van het aantal verwachte kamernachten aangepast worden.

En ander belangrijk aspect dat buiten beschouwing gelaten wordt, is dat er bij de berekening van het benodigd aantal kamers (p32) geen rekening wordt gehouden met het effect op de Average Daily Rate (ADR). Juist beide factoren tezamen hebben een enorm effect op het uiteindelijke resultaat van een exploitatie. RevPAR, die aan de hand van de ADR en de Occupancy berekend kan worden, is de belangrijkste (en eigenlijk enige relevante) maatstaf. De scenarioanalyse bezettingsgraad 2015 (Tabel 10) is daarom ook irrelevant.

De Gemeente Amsterdam en de betrokken consultancy bedrijven hebben zo een hotelbubbel gecreëerd door met een korte termijnblik vooral te kijken naar bijeffecten, zoals indirecte bestedingen die voortvloeien uit toerisme, arbeidsplaatsen, internationale congressen etc.

Actualisatie regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam, 2013

Er wordt ten eerste geconstateerd dat het proactieve beleid goed geslaagd is, maar vervolgens wordt gemeld: ***"Er wordt geconstateerd dat als dit beleid van extra stimuleren in dezelfde lijn wordt doorgezet in de komende jaren, er de kans is dat het aantal kamers sneller gaat groeien dan gewenst."***

Verwacht wordt dat het aantal hotelovernachtingen in de Metropool Regio Amsterdam, met 2,0% tot 2.7% per jaar zal groeien in de periode 2012-2020.

Specifiek regio Haarlemmermeer:

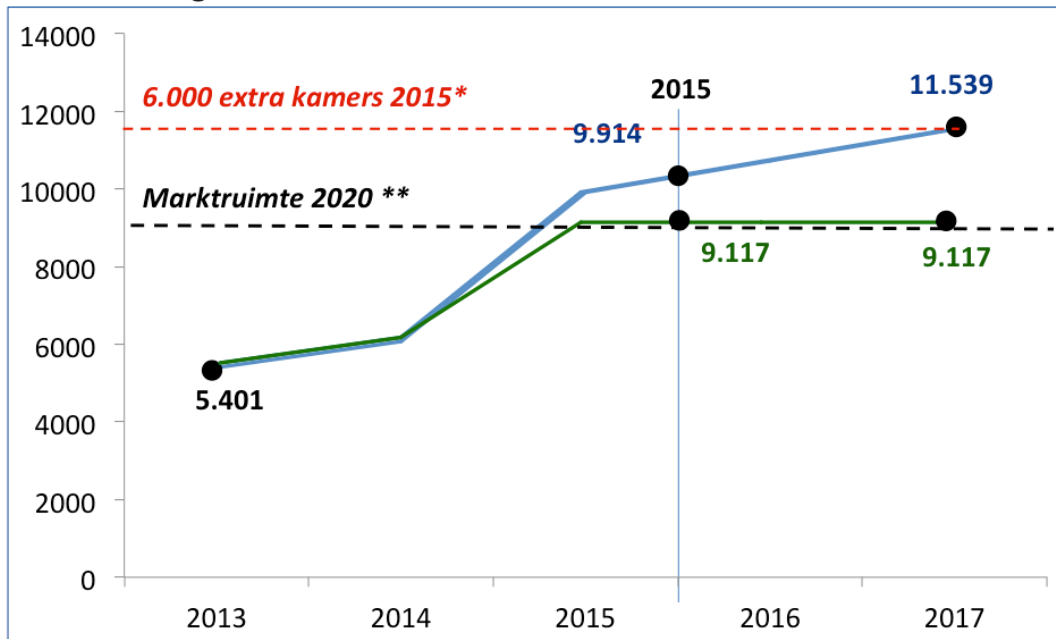
Volgens de eerdergenoemde en achterhaalde Nota Hotelbeleid 2007-2010, kunnen er 3.600 extra kamers tot 2015 in de Haarlemmermeer gerealiseerd worden. Hiervan zijn er tot juli 2012, 785 gerealiseerd. Huidige planvoorraad in de Haarlemmermeer tot en met 2015 is 1.469 kamers en voor na 2015 staan er vooralsnog 705 kamers gepland. Dit brengt het totaal op **3000 kamers** erbij in 2020 waarvan het merendeel al voor 2015.

In de Actualisatie regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam van Buck / Horwath HTL 2013 wordt echter **een theoretische marktruimte aangegeven van 872 tot 2040 kamers.**

In de actualisatie van het regionaal Hotelbeleid wordt dan ook voorgesteld het termijn van het extra te realiseren kamers en de marktruimte uit te stellen naar 2020 in plaats van 2015 en is de doelstelling gesteld op 2.700 en niet meer voor de Haarlemmermeer alleen maar voor de grotere regio Amstel-Meerlanden-Waterland.

Tijdens een bijeenkomst van de gemeente Amsterdam op 20 juni 2013 om het nieuwe regionale hotelbeleid vast te stellen werd duidelijk dat de ontwikkeling van het aantal hotels rond Schiphol veel te hard gaat en in geen enkele verhouding staat tot de ontwikkeling van de vraag. Onderstaande tabel van een van de slides van deze recente expertmeting hotelbeleid MRA (cijfers aangeleverd door de gemeente Haarlemmermeer) geeft dat aan.

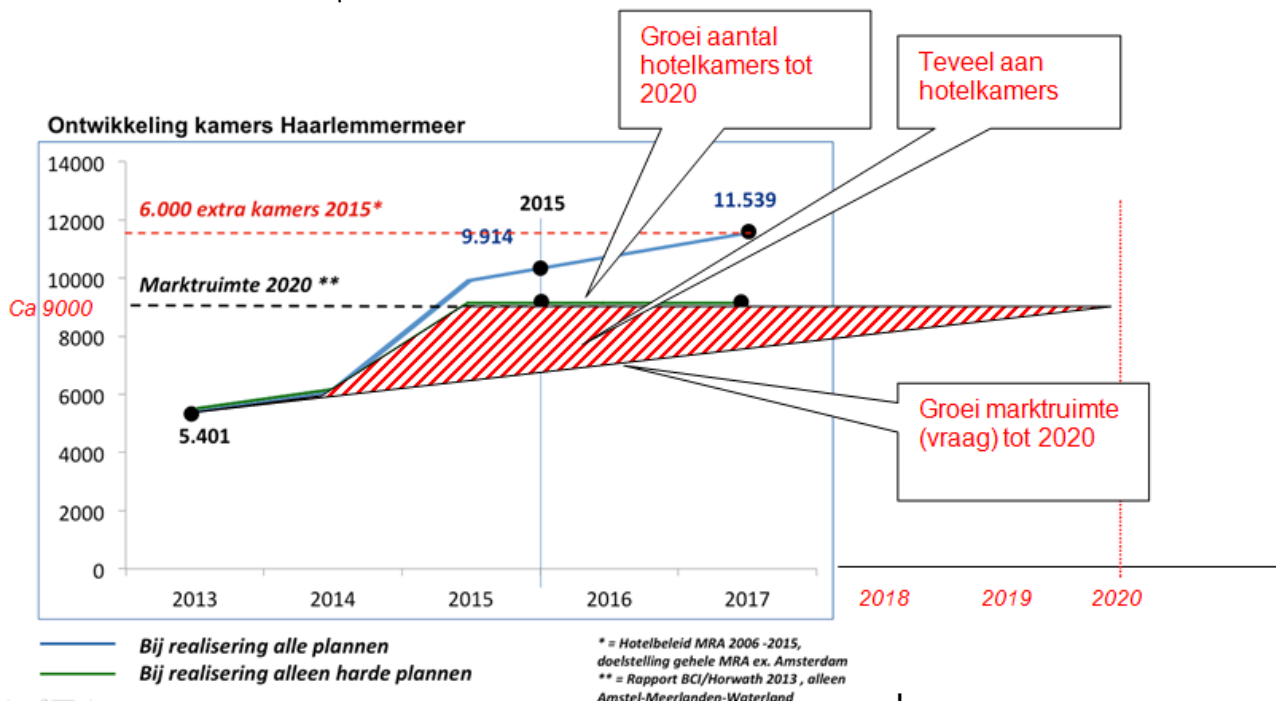
Ontwikkeling kamers Haarlemmermeer



— Bij realisering alle plannen
 — Bij realisering alleen harde plannen

* = Hotelbeleid MRA 2006 -2015, doelstelling gehele MRA ex. Amsterdam
 ** = Rapport BCI/Horwath 2013 , alleen Amstel-Meerlanden-Waterland

Als op deze tabel de groeilijn ingevuld wordt van nu tot aan de marktruimte in 2020 dan is de overcapaciteit evident. Zie hiervoor onderstaande tabel, waarbij er van uitgaan is dat de verhouding marktvrage en kameraanbod op dit moment in een nog net acceptabele balans is. De groei is de laatste jaren enorm gestagneerd en dit is zichtbaar in de gedaalde RevPAR van de Schiphol/ Haarlemmermeer hotels (STR). In de gehele MRA was de RevPAR € 99 in 2007 en in 2011 was deze gedaald naar € 87,- (daling van 11 %) volgens de Actualisatie Regionaal Hotelbeleid. Deze daling heeft een enorm effect op de rentabiliteit.



— Bij realisering alle plannen
 — Bij realisering alleen harde plannen

* = Hotelbeleid MRA 2006 -2015, doelstelling gehele MRA ex. Amsterdam
 ** = Rapport BCI/Horwath 2013 , alleen Amstel-Meerlanden-Waterland

In 2015 reeds worden er volgens deze tabel van Buck op basis van de meest recente gegevens van de gemeente Haarlemmermeer ca. 9000 kamers in de Haarlemmermeer verwacht terwijl er dan maar vraag is voor 5000 – 6000 kamers volgens de lijn tussen de situatie en de voor 2020 geprognostiseerde marktruimte. Er zijn dan volgens de gemeente Haarlemmermeer dus ruim ca. 3700 kamers meer dan nu als we alleen uitgaan van de “harde” plannen. Als alle plannen doorgaan dan komen er nog een 2400 kamers bij!

In de recente nota Hotelbeleid (19 maart 2013) van de gemeente Haarlemmermeer wordt als besluit aangegeven in te stemmen met : ***“het inhoudelijk verder vormgeven van de regionale samenwerking binnen de MRA, hetgeen betekend: - voor de regio Amstel – Meerlanden – Waterland tot 2020 een realisatie van 2700 hotelkamers, mits er regionaal zowel kwantitatief, kwalitatief en ruimtelijk gestuurd gaat worden.*”**

Dit beleid (+ 2700 kamers tot 2020) staat volgens ons haaks op de werkelijke ontwikkeling (+ ca. 3700 kamers al gerealiseerd in 2015) zoals gepresenteerd bij de bijeenkomst op 20 juni 2013.

Daarbij komt dat de markt (vraag) nauwelijks groeit. De hotels draaien redelijke bezettingen, maar de kamerprijzen staan al jaren enorm onder druk. Er is ook geen overflow meer van vraag uit Amsterdam, zoals in het verleden. Daar zijn ook meer dan voldoende hotels, ook bij grote congressen. Dit resulteert in een al jaren dalende RevPAR. Dit duurt voort tot minimaal het jaar 2020 ervan uitgaande dat alleen de ‘harde’ plannen ontwikkeld worden.

PWC European cities hotel forecast 2013

PWC schrijft in het in januari 2013 gepubliceerde outlook rapport "***Thriving or surviving***, European cities hotel forecast 2013" het volgende:

- *There are seven cities expected to see RevPAR declines in 2013. London is expected to see the largest decline at 7.9%, followed by Madrid (-5.8%) **Amsterdam (-3.2%)**, Zurich (-1.3%), Brussels (-1.2%), Rome (-1.1%) and Geneva (-0.3%).*
- *Many hotel markets underperformed expectations, influenced by the worsening economic outlook (**Amsterdam** and Madrid in particular).*
- *For example, the trend of converting offices to hotels **on the outskirts of Amsterdam** could leave hoteliers in more outlying areas struggling.*

Conclusies

- In de Haarlemmermeer is een schrikbarende stijging in het aantal hotelkamers (harde plannen) in de komende 2 jaren tot 2015, waardoor de hotelcapaciteit in de Haarlemmermeer in de periode 2015-2020 zeer ruim boven de marktvaart van 2020 zit. Als ook de andere plannen nog doorgaan wordt de situatie nog ernstiger.
- Er wordt duidelijk aangegeven door de bestaande hotels dat er op de rem getrapt moet worden maar er wordt niet naar geluisterd. Consultants schrijven blijkbaar om hun moverende redenen tegen beter weten in rapporten waaruit blijkt dat er nog steeds ruimte is. Ook gemeentes hebben bestemmingen (van kantoren) aangepast naar hotelbestemming. Tijdens de bijeenkomst van de gemeente Amsterdam op 20 juni 2013 om het nieuwe regionale hotelbeleid vast te stellen is PWC met realistische conclusies gekomen, maar nog steeds wordt er o.i. door de gemeente Amsterdam en de andere consultants ‘om de realiteit heen gedraaid’.

- Kernbevindingen PWC
*“Wij zijn van mening dat het rapport van Buck Consultants International en Horwath HTL (verder: BCI/Horwath) veel goede handvatten biedt voor een herijking van het gemeentelijk Hotelbeleid. **De boodschap dat er ruimte zou zijn om het aantal kamers in de gemeente Amsterdam verder te laten groeien, delen wij echter niet zonder meer.**”*
*“Deze cijfers laten voor Amsterdam **wel degelijk een neerwaartse druk zien op Average Daily Rates** (verder: ADR) en daarmee de revenue per available room (verder: RevPAR). Een lagere RevPAR leidt onmiddellijk tot uitholling van de kwaliteit van het product en dit komt de hotelmarkt en daarmee de stad niet ten goede.”*
 Voor meer gedetailleerde bevindingen van PWC zie Rapport “Interpretatie herijking Hotelbeleid”
- Eigenaren van OG, waaronder leegstaande kantoren, projectontwikkelaars en hotelketens lijken opportunistisch te werk te gaan en korte termijn te denken
- Hotelketens zijn desondanks en tegen beter weten in toch bereid hun ‘brands’ op deze hotels te plaatsen om maar een positie te hebben. Zij hebben immers nauwelijks iets te verliezen.
- Vraag is wat de gemeente met deze ongewenste ontwikkeling kan doen. Duidelijk is dat de Haarlemmermeer de komende 7 jaren (minimaal tot 2020) afstevent op een groot overschot aan hotelkamers rond Schiphol. Als gevolg kan er een hevige prijzenoorlog plaatsvinden in een markt met te veel hotelkamers waarin niemand meer rendabel kan zijn. Dit kan sluiting van hotels en verpaupering van andere hotels betekenen omdat men zal trachten de kosten te beperken. **Geen win-win, maar lose-lose!**

Oplossingen

Enkele oplossingen die wij voorstellen voor de (gemeente) Haarlemmermeer:

- Onmiddellijke terughoudendheid nieuwe plannen. Daar waar bestemmingsplannen dit mogelijk maakt andere methodes aanhouden (zoals een beleidsmedewerker erfpacht van de gemeente Amsterdam bijvoorbeeld voorstelde)
- Banken en andere financiers inlichten
- Bijeenkomst ontwikkelaars nieuwe plannen om ze in te lichten over deze situatie
- Grootschalige investeringen door de Gemeente in het aantrekkelijk maken van de Haarlemmermeer voor hotelovernachtingen
- Haarlemmermeer/ Schiphol d.m.v. een op te richten samenwerkingsinstantie tussen gemeente en hotels aanprijzen als een (nieuw in de markt te zetten) fantastische bestemming? voor meetings en events met veel kamers, meeting faciliteiten en een perfecte bereikbaarheid.
- Toeristenbelasting hiervoor aanwenden
- Toeristenbelasting verlagen (zodat hotels in de Haarlemmermeer aantrekkelijker worden dan Amsterdam)

Sources

Hotelbeleid 2007-2010

Presentatie Buck Consultants (Verdieping Regionaal Hotelbeleid)

Actualisatie Regionaal Hotelbeleid MRA en visie Gemeente Haarlemmermeer

Hosta Rapport 2013 – Horwath HTL

HVS – Hotel Market Snapshot Amsterdam, The Netherlands (Januari 2012)

PWC – European Cities Hotel Forecast 2013 (Januari 2013)

PWC – Interpretatie Herijking Hotelbeleid (April 2013)

SHJARKGROUP

DEVELOPMENT | MANAGEMENT | CONSULTING

SHJARK GROUP is a consulting and development company that operates globally. Our clients team up with us for advice and execution on everything from hotel feasibility studies, event management, athlete representation, marketing and research, and development projects. Send us an email at info@shjarkgroup.com or give us a call at +31-6 51623739

Disclaimer SHJARK GROUP

Information herein has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by Shjark Group' clients.