

Memo inzake de aanvulling op het Behoefteteonderzoek Bastion Hotel Amersfoort d.d. 7 juni 2018

Datum: 6 november 2018

Aan: De heer Maik Willems, Bastion Hotel Groep

Van: Drs. Ewout Hoogendoorn MRICS RV en Desirée Oey BBA.HM, Horwath HTL

Betreft: de aanvulling op het behoefteteonderzoek Bastion Hotel Amersfoort d.d. 7 juni 2018

Deze memo is opgesteld ten behoeve van de Bastion Hotel Groep en ter aanvulling op het behoefteteonderzoek voor het Bastion Hotel Amersfoort d.d. 7 juni 2018 dat Horwath HTL heeft uitgevoerd.

De aanleiding hiervoor is het de recente bestemmingsplanwijziging voor de ontwikkeling van Hotel Bergpas van de heer Vahstal. Hieruit blijkt dat het hotel met 140 kamers naar waarschijnlijkheid toch gerealiseerd zal worden langs Bergpas.

Omdat een studie die conform de Ladder van duurzame verstedelijking is uitgevoerd uitsluitend rekening houdt met de harde plannen is deze ontwikkeling niet opgenomen in de berekening van de marktruimte in het Behoefteteonderzoek Bastion Hotel Amersfoort d.d. 7 juni 2018. Mede hierdoor is er behoefte aan een aanvulling op het door Horwath HTL aangeleverde rapport. Horwath HTL is daarom gevraagd deze aanvulling op het Behoefteteonderzoek Bastion Hotel Amersfoort d.d. 7 juni 2018 te geven.

Op de volgende onderdelen zullen aanvullingen gegeven worden of aanpassingen voor worden gemaakt:

- Onderzoeksgebied
- Aanbod
- De serviced apartments markt
- Eigen vraag
- Marktruimte

Onderzoeksgebied

Een andere aanleiding voor de aanvulling op het behoefteteonderzoek is het feit dat mede door de ontwikkeling aan Bergpas, het merendeel van de concurrerende hotels in Amersfoort van het beoogde Bastion Hotel Amersfoort een ligging zal hebben nabij de gemeentegrens van Amersfoort, waardoor het aanbod op de hotelmarkt in Amersfoort lijkt te verschuiven. De vraag blijft voortkomen uit de gemeente Amersfoort, maar het aanbod laat een beweging zien naar de grensgebieden van Amersfoort. Hierdoor is het van belang dat er naar de omliggende gemeenten wordt gekeken wat betreft aanbod en deze mee te nemen bij het bepalen van de marktruimte van de gemeente Amersfoort en deze omliggende gemeenten. Enerzijds kan dus worden gekeken naar een gebied dat zich exclusief richt tot de gemeente Amersfoort, redenerend vanuit de vraag. Anderzijds kan er worden gekeken naar een groter gebied, geredeneerd vanuit het aanbod in de omgeving die zich tevens op de markt van Amersfoort richten.

Kijkend naar de kleinere gemeenten in de omgeving van de gemeente Amersfoort en de beoogde ligging van het Bastion Hotel Amersfoort zal voor deze aanvulling de marktruimte worden bepaald voor de gemeenten Amersfoort, Leusden en Nijkerk.

In het behoefteonderzoek dat Horwath HTL in juni 2018 heeft uitgevoerd waren al enkele hotels in deze omliggende gemeenten opgenomen in het concurrerende aanbod van het beoogde Bastion Hotel Amersfoort. Er waren uitzonderingen op de criteria voor concurrentie gemaakt voor Bilderberg Hotel De Klepperman in Hoevelaken, ISVW Conferentiehôtel Leusden en Van der Valk Leusden Amersfoort.

Aanbod

Omdat het gebied in deze aanvulling een groter gebied beslaat dan in het eerder uitgevoerde behoefteonderzoek is het aanbod ook groter geworden. Het aanbod voor de gemeente Amersfoort blijft ongewijzigd en het aanbod in de gemeente Leusden en de gemeente Nijkerk is toegevoegd. De onderstaande tabel toont een overzicht van het totale aanbod. Omdat veel hotels ongeclassificeerd zijn door de afschaffing van de Nederlandse Hotel Classificatie heeft Horwath HTL deze zelf ingedeeld om meer inzicht te geven in de markt.

Het totale aanbod van Amersfoort, Nijkerk en Leusden bestaat uit 23 logiesaccommodaties en 1.293 kamers. Het concurrerende aanbod blijft onveranderd 1.047 zoals dat weergegeven is in de studie d.d. 7 juni 2018 in paragraaf 5.2.

Tabel 1. Logiesaccommodaties in de gemeente Amersfoort, Nijkerk en Leusden in 2018

Hotel	Classificatie	Indeling*	Kamers	Plaats
Gemeente Amersfoort				
Mercure Hotel Amersfoort Centre	Ongeclass.	4	142	Amersfoort
Van der Valk Hotel Amersfoort A1	4	4	140	Amersfoort
NH Amersfoort	4	4	114	Amersfoort
Fletcher Hotel-Restaurant Amersfoort	Ongeclass.	4	94	Amersfoort
Best Western Plus Berghotel Amersfoort	4	4	88	Amersfoort
Hotel Restaurant Campanile	3	3	76	Amersfoort
Hotel De Tabaksplant	Ongeclass.	3	29	Amersfoort
Leerhotel het Klooster	3	3	20	Amersfoort
Logement De Gaaper	Ongeclass.	3	18	Amersfoort
Hotel Keistad	3	3	17	Amersfoort
Pension Randenbroek	Ongeclass.	2	16	Amersfoort
Lange Jan Hotel	Ongeclass.	2	12	Amersfoort
ECR Boldershof (zorghotel)	4	3	5	Amersfoort
Onze Lieve Vrouwen-Amersfoort	Ongeclass.	Ongeclass.	5	Amersfoort
Jamila Suites	Ongeclass.	4	3	Amersfoort
Gemeente Leusden				
Van der Valk Hotel Leusden-Amersfoort	4	4	175	Leusden
ISVW Conferentiehôtel	3	3	89	Leusden
Gemeente Nijkerk				
Golden Tulip Ampt van Nijkerk	Ongeclass.	4	110	Nijkerk
Gasterij De Rode Schuur	Ongeclass.	4	38	Nijkerk
B&B De Berkenhoof	Ongeclass.	2	3	Nijkerk
De Roskam	Ongeclass.	3	10	Achterveld
Klein Hoolhorst	Ongeclass.	2	10	Achterveld
Bilderberg Hotel De Klepperman	4	4	79	Hoevelaken
Totaal Aanbod Amersfoort, Nijkerk en Leusden, 23 accommodaties en 1.293 kamers				

Bron: HorecaDNA, Lijst Hotels en Pensions-B&B's d.d. 09-05-2017 en 04-07-2018 (aanbod ongewijzigd), bewerkt door Horwath HTL

*) ingedeeld door Horwath HTL

De serviced apartments markt ¹

De Nederlandse markt van middellang/lang hotelverblijf is lastig te definiëren en omkaderen. Binnen deze branche spreekt men voornamelijk over serviced apartments.

Steeds meer hotelketens en hotels richten appartementen specifiek in en zetten deze in de markt voor kort verblijf en bieden daarmee concurrentie voor hotelaccommodaties. Ondanks grote verschillen in omvang en inrichting en dus comfort van de wooneenheden, in aanvullende diensten en faciliteiten en in prijzen, bestaat er in Nederland geen classificatiesysteem voor short stay accommodaties. Er zijn geen openbare statistieken beschikbaar over het aanbod en de vraag van serviced apartments in Nederland. Observaties hierover zijn voornamelijk gebaseerd op inspecties van de accommodaties en middels het afnemen enquêtes aan de ondergenoemde partijen. Hoewel veel bedrijven gebruikmaken van accommodaties voor het tijdelijk huisvesten van werknemers of gasten, kan dit gebruik sterk variëren en hebben maar weinig bedrijven zelf een goed totaalbeeld van het eigen gebruik. Bevindingen over de vraag naar serviced apartments in Nederland zijn daarom vooral gebaseerd de vraag naar accommodatie in Nederland en kwalitatief onderzoek.

In totaal zijn bij Horwath HTL in januari 2018 27 grotere, gespecialiseerde serviced apartments aanbieders in Nederland bekend. Hiervan 16 (56%) met een locatie in Amsterdam. Van de grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Nederland zijn er 12 geopend in de afgelopen vijf jaar, waarvan er zeven zelfs pas in 2016 of 2017 zijn geopend.

De gemiddelde kamerprijzen van accommodatie voor middellang/lang verblijf in Nederland bleven gelijk in 2016, maar namen toe naar €126 in 2017. De projectie voor 2018 blijkt positief: verwacht wordt dat de gemiddelde kamerprijs in 2018 zal stijgen tot €131 per nacht. In 2017 steeg de gemiddelde bezettingsgraad tot 79%. Verwacht wordt dat de gemiddelde bezettingsgraad in 2018 81% zal zijn.

Mede door de positieve verwachtingen is het beeld dat de vraag naar en het aanbod van serviced apartments in Nederland toeneemt. De afgelopen jaren zijn verschillende concrete ontwikkelingsplannen opgevat voor serviced apartments, eerst vooral in Amsterdam en later ook in Den Haag. Uit gesprekken met sleutelpersonen bij internationale hotelketens en diverse nieuwsberichten blijkt dat ook Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Maastricht in overweging worden genomen voor de ontwikkeling van serviced apartments.

Binnen de grove bandbreedte voor verblijfsduur in serviced apartments van één week tot één jaar is er een concentratie op een verblijfsduur van circa één tot drie maanden. Serviced apartments hebben minder te maken met seizoensinvloeden dan reguliere hotels en zijn minder vatbaar voor economische tegenslagen. Positief voor serviced apartments is dat de operationele kosten en de ontwikkelkosten gemiddeld lager zijn dan bij een regulier hotel.

In 2017 verblijft meer dan de helft van de markt voor zakelijke doeleinden in serviced apartments. De meeste gebruikers van serviced apartments hebben een zakelijke reden voor het verblijf. Het kan hier gaan om trainees, uitvoerend personeel en managers die voor een aantal maanden of zelfs een aantal jaren op projectbasis naar een andere vestiging gaan, ambtenaren, diplomaten en militairen die voor het werk langere perioden van huis zijn, nieuwe werknemers die gedurende enkele weken worden ondergebracht totdat een vaste woning is gevonden en zakenmensen zoals freelancers, expats en ZZP'ers die voor het werk regelmatig kortere reizen moeten ondernemen. Toch heeft het toeristische segment ook nog een aanzienlijk aandeel. Hierbij is het aannemelijk dat deze gasten ontspanning met werk combineren.

¹ Horwath HTL - Marktrapport Serviced Apartments januari 2018

Eigen vraag

Zoals aangegeven in de studie d.d. 7 juni 2018 blijkt dat Bastion Hotels doorgaans veel eigen vraag genereren. In het behoefteonderzoek is de eigen vraag wel benoemd (paragraaf 8.2, blz. 37), maar niet gekwantificeerd. Uit ervaringsgetallen blijkt dat Bastion Hotels doorgaans 40% eigen vraag genereren. Dit komt onder andere voort uit het zakelijke klantenbestand van Bastion Hotels en de unieke contracten die Bastion Hotel Groep met grote bedrijven sluit. De Bastion Hotel Groep speelt in op deze vraag en de trends in de markt door het aanbieden van serviced apartments. Anders dan bij reguliere hotelkamers beschikken deze hotelkamers vaak over een kleine kitchenette waardoor ze ook op de middellange verblijfsmarkt worden aangeboden voor expats, zzp'ers en vergelijkbare zakelijke doelgroepen zoals beschreven in de voorgaande paragraaf.

Inmiddels is er ook een voorlopige verdeling van hotelkamers en serviced apartments bekend. Van de 120 hotelkamers, zullen er 70 hotelkamers op de reguliere hotelmarkt worden aangeboden en 50 als serviced apartments. Omdat serviced apartments een onderdeel zijn van de totale hotelmarkt worden deze ook in de berekening van de marktruimte meegenomen. Rekening houdend met 40% eigen vraag voor het Bastion Hotel Amersfoort op zowel de hotelkamers als de serviced apartments zullen er circa 72 hotelkamers (42 reguliere hotelkamers en 30 serviced apartments) aan de markt worden toegevoegd in 2020/2021.

Uit de haalbaarheidsstudie van Kanters Horeca Advies d.d. 24 maart 2016 blijkt dat de hotelontwikkeling van Hotel Bergpas met 140 hotelkamers naar verwachting 20% eigen vraag zal genereren. Hierdoor zullen er voor deze ontwikkeling 112 hotelkamers aan de markt worden toegevoegd in 2020/2021. In totaal zullen er in 2020/2021 dus 184 kamers aan de markt toegevoegd worden rekening houdend met beide ontwikkelingen.

Beide ontwikkelingen richten zich op een andere markt. Het hotel langs Bergpas zal zich positioneren als luxe viersterren- congreshotel, terwijl het Bastion Hotel Amersfoort zich meer op de individuele zakelijke markt richt en zicht als economy-midscale viersterrenhotel positioneert.

Marktruimte

In de studie d.d. 7 juni 2018 is de verhouding van het totale aanbod in Amersfoort ten opzichte van drie- en viersterrenhotels gebruikt bij het bepalen van de marktruimte. Door bij de laatste stap de ratio van de verhouding toe te passen op de marktruimte in de drie- en viersterrenhotelmarkt van Amersfoort, werd de hele marktruimte bepaald in de hele gemeente Amersfoort.

In deze aanvulling is direct de ruimte van de totale markt bepaald. De tabel op de volgende pagina toont de stappen die zijn ondernomen en de uitgangspunten die zijn gehanteerd in het vaststellen van de ruimtevraag naar nieuwe hotelkamers in de relevante regio. De daaropvolgende figuur toont de berekende marktruimte voor de periode 2018-2027 voor de gemeente Amersfoort, Leusden en Nijkerk.

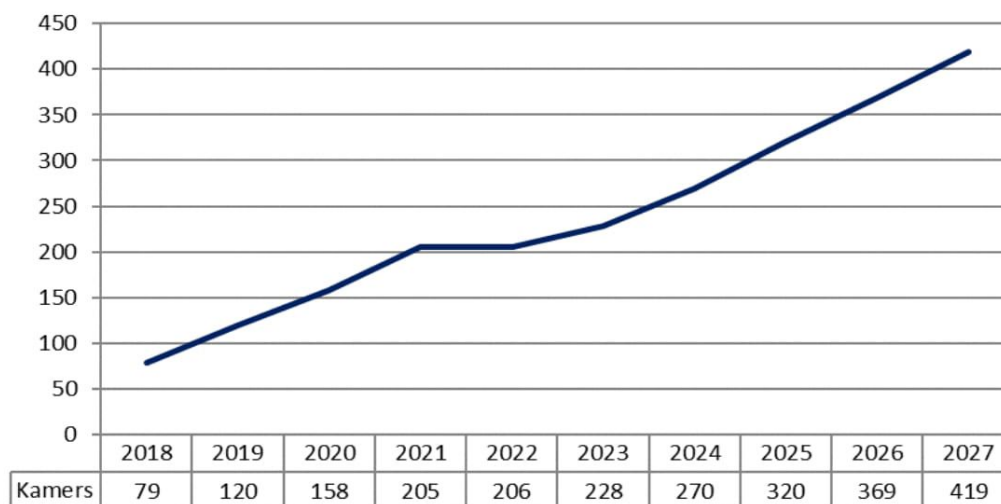
Tabel 2. Ondernomen stappen en uitgangspunten ruimtevraaganalyse

Stap	Beschrijving	Bron
1	Bepalen van het aantal afgenomen kamernachten in de hotels in 2017 in de gemeenten Amersfoort, Leusden en Nijkerk (totale markt) gebaseerd op - het aantal beschikbare kamers in de hotelmarkt van deze drie gemeenten (1.293*) - de gemiddelde bezettingsgraad in de concurrerende hotels (69%**) in 2017 - 365 dagen	* Memo onderdeel "Aanbod" **Studie Paragraaf 6.2
2	Herleiden van het aantal verwachte af te nemen kamernachten in de hotels in de totale markt voor elk jaar in de periode 2018-2027 door het vermenigvuldigen van het aantal afgenomen (2017) (berekend bij stap 1) of verwachte af te nemen (2018-2027) kamernachten in concurrerende hotels in het voorgaande jaar met het verwachte groeipercentage voor hotelvraag in het betreffende jaar (gemiddeld 2,6% per jaar*)	* Studie Paragraaf 6.4
3	Berekenen van het aantal benodigde kamernachten in de hotels in de totale markt op een wenselijke gemiddelde bezettingsgraad (67%*) voor elk jaar in de periode 2018-2027 door het aantal verwachte af te nemen kamernachten in de hotels in de totale markt (stap 2) te delen door de wenselijke gemiddelde bezettingsgraad voor de hotels in de totale markt en dan door 365 of 366 dagen	* Studie Paragraaf 8.1
4	Berekenen van het aantal beschikbare kamernachten in de hotels voor elk jaar in de periode 2018-2027 door het aantal beschikbare kamers (1.293*) te vermenigvuldigen met 365 of 366 dagen	* Memo onderdeel "Aanbod"
5	Verminderen van het aantal benodigde kamernachten in concurrerende hotels (stap 3) met het aantal beschikbare kamernachten in concurrerende hotels (stap 4) voor elk jaar in de periode 2018-2027	
6	Delen van het resultaat van voorgaande stap (stap 5) door 365 of 366 dagen om op de ruimtevraag in kamers in de hotels in de gemeente Amersfoort, Leusden en Nijkerk uit te komen	

Bron: Horwath HTL

Memo = Memo inzake de aanvulling op het "Behoeftesonderzoek Bastion Hotel Amersfoort d.d. 7 juni 2018" d.d. 6 november 2018 – Horwath HTL

Studie = Behoeftesonderzoek Bastion Hotel Amersfoort d.d. 7 juni 2018 – Horwath HTL

Figuur 1. Berekende ruimtevraag in de gemeente Amersfoort, Leusden en Nijkerk, 2018-2027


Bron: Horwath HTL

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er tot 2027 ruimte is voor 419 hotelkamers in de gezamenlijke hotelmarkt van gemeente Amersfoort, Nijkerk en Leusden. Tussen 2020 en 2021, wat het moment van openen van de hotels is, is er ruimte voor 158 tot 205 kamers. Dit laat zien dat ondanks de recent concreet gemaakte plannen voor het hotel langs Bergpas er voldoende marktruimte is in Amersfoort en de omgeving (gemeente Leusden en Nijkerk) voor de ontwikkeling van het Bastion Hotel Amersfoort. Het uitgebreide overzicht van de berekening is opgenomen in de bijlage.

BIJLAGE 1: Marktruimtebepaling 2018-2027

Gem. groei per jaar 2,6% 2017: 1.293 x 69% x 265
 2018: 2017 x 0,03
 2019: 2018 x 0,03, etc. Toekomstige vraag in kamernachten / 67% 1.293 x 365
 m.u.v. 2020 & 2024 : 1.293 x 366 benodigd aanbod in kamernachten bij 67% - beschikbaar aanbod in kamernachten ruimtevraag in kamernachten / 365
 m.u.v. 2020 & 2024: ruimtevraag in kamernachten / 366

	Groei vraag %	Toekomstige vraag in kamernachten	Benodigd aanbod in kamernachten bij 67%	Beschikbaar aanbod in kamernachten	Ruimtevraag in kamernachten	Ruimtevraag in kamers
2017		325.642				
2018	0,03	335.411	500.614	471.945	28.669	79
2019	0,03	345.474	515.632	471.945	43.687	120
2020	0,03	355.838	531.101	473.238	57.863	158
2021	0,03	366.513	547.034	471.945	75.089	205
2022	0	366.513	547.034	471.945	75.089	206
2023	0,015	372.011	555.240	471.945	83.295	228
2024	0,03	383.171	571.897	473.238	98.659	270
2025	0,03	394.666	589.054	471.945	117.109	320
2026	0,03	406.506	606.726	471.945	134.781	369
2027	0,03	418.701	624.927	471.945	152.982	419

Ruimtevraag in kamers 2018-2027

