



Horwath HTLTM

Hotel, Tourism and Leisure

Memorandum
Toetsingskader HIDDEN Maastricht
MAART 2014

Memorandum toetsingskader HIDDEN Maastricht

maart 2014



Amsterdam, 5 maart 2014
Drs. E.G. Hoogendoorn
Drs. R. Lardenoye MBA

HIDDEN Maastricht BV

Ir. F.B.M. Geraerts
Havenstraat 3
6211 GJ MAASTRICHT

Hilversum, 5 maart 2014

Geachte heer Geraerts,

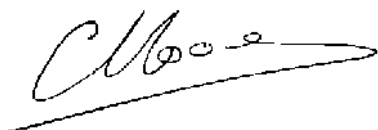
Hierbij hebben wij het genoegen u het aangepaste memorandum aan te bieden aangaande het toetsingskader voor HIDDEN Maastricht. Dit memorandum is opgesteld naar aanleiding van uw introductie per e-mail d.d. 25 februari 2014, onze offerte per e-mail d.d. 26 februari 2014 en uw opdrachtbevestiging per e-mail d.d. 26 februari 2014. Sinds het eerste memorandum d.d. 18 februari 2013 is - met als doel te komen tot een optimale exploitatie - een aantal kleine aanpassingen gedaan in de indeling van het gebouw. Volgens de nieuwe indeling zal een deel van het geplande oppervlakte voor de personeelswoning worden gebruikt om twee extra hotelsuites te realiseren en zal de woonkamer van de personeelswoning toegankelijk worden gemaakt voor de hotelgasten. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het voorliggende memorandum.

Voor het opstellen van het memorandum is geen uitgebreid marktonderzoek en zijn geen uitgebreide analyses uitgevoerd. Het memorandum is dan ook alleen opgesteld om te gebruiken als instrument in de gesprekken met de Gemeente Maastricht over het al dan niet verlenen van medewerking bij een bestemmingswijziging en/of het vrijgeven van een exploitatievergunning. Hiermee is het memorandum nadrukkelijk niet bedoeld als instrument voor investeringsbeslissingen.

Het memorandum is opgesteld ten behoeve van de voorlichting aan onze cliënt en voor hem betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat dit memorandum wordt gepubliceerd, overgenomen of geciteerd, noch gedeeltelijk noch in zijn geheel, zonder onze voorafgaande goedkeuring, welke redelijkerwijs niet zal worden onthouden.

Wij hebben de samenwerking met u bij de voorbereiding van dit memorandum bijzonder op prijs gesteld en zijn gaarne bereid nadere toelichting te geven.

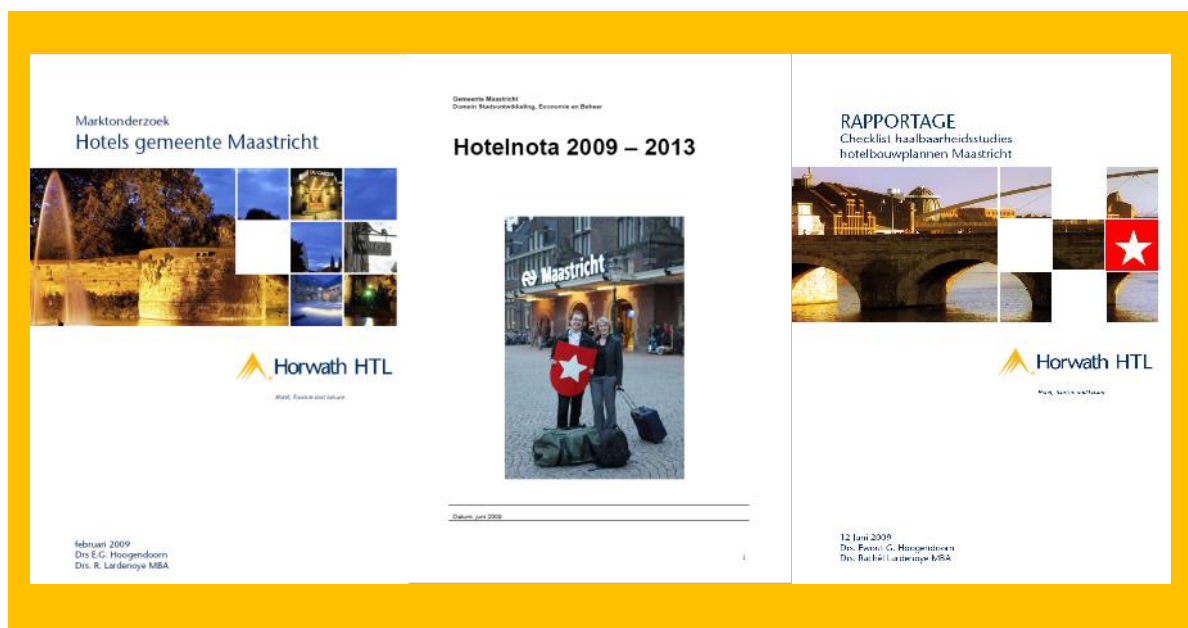
Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

1 Hotelbeleid Maastricht

In 2008 waren bij de Gemeente Maastricht in totaal circa 35 initiatieven voor ruim 2.000 nieuwe hotelkamers bekend. Een realisatie van de volledige planvoorraad zou een verdubbeling van het toenmalige hotelaanbod in Maastricht hebben betekend. Aan een stuk of 10 van de plannen, voor in totaal circa 950 kamers, had de Gemeente Maastricht principemedewerking en/of goedkeuring verleend. Omdat tegelijkertijd de druk op hotelresultaten in Maastricht toenam, werd besloten een onderzoek uit te zetten naar de omstandigheden op de Maastrichtse hotelmarkt. Het marktonderzoek, uitgevoerd door Horwath HTL, gaf aan dat Maastricht in de jaren 2008-2011 geen ruimte had voor nieuwe hotelontwikkelingen. Verspreid over de periode 2012-2020 leek de markt ruimte te bieden voor een totaal van ongeveer 825 nieuwe hotelkamers, wat aanzienlijk minder is dan het totaal van het toenmalige geplande aantal hotelkamers.



Gebaseerd op de resultaten van het marktonderzoek introduceerde de Gemeente Maastricht een terughoudend hotelbeleid. Dit heeft als praktische consequentie dat vanaf juli 2009 voor ieder initiatief met meer dan twee logieskamers en waar gemeentelijke medewerking voor wordt aangevraagd een positieve financiële haalbaarheidsstudie dient te worden aangeleverd. Een belangrijk onderdeel van de haalbaarheidsstudie is het aangeven of het nieuwe hotel al dan niet aanvullende hotelvraag zal genereren. Dit wil zeggen: hotelovernachtingen van gasten die zonder de aanwezigheid van het betreffende hotel niet in een Maastrichts hotel zouden hebben overnacht. Mocht blijken dat het hotelplan financieel niet haalbaar is of dat het onwaarschijnlijk is dat er aanvullende vraag wordt gegenereerd, zal de Gemeente Maastricht geen medewerking verlenen. Als handvat voor de Gemeente Maastricht bij het beoordelen van de volledigheid, correctheid en objectiviteit van de haalbaarheidsstudies heeft Horwath HTL in 2009 een checklist opgesteld met 173 normen waar de haalbaarheidsstudies in ieder geval deels aan moeten voldoen. Deze normen hebben betrekking op informatie over onder meer de projectorganisatie, de locatie en het concept van het project, de relevante markt, de financiële mogelijkheden van het project in de markt en het investeringsbudget.

2 HIDDEN Maastricht

HIDDEN Maastricht BV wil op Uitbelderstraat nummer 10, op circa 200 meter afstand van de centraal gelegen Markt in Maastricht, een volledig geïntegreerde combinatie van Wonen, Werken, Inspireren, Verblijven en Ontspannen realiseren. Het gaat om een kleinschalige en exclusieve locatie voor het zakelijke en toeristische topsegment met persoonlijke dienstverlening op maat door de eigenaren die in het pand woonachtig zijn. De concrete invulling van HIDDEN Maastricht bestaat uit 1) de verhuur van 6 hoogwaardige suites van 40-60 m² met een gezamenlijke lounge, een gezamenlijk dakterras met jacuzzi en toegang tot een multifunctionele ruimte in de personeelswoning, 2) een exclusief wellnesscentrum met een vitality pool, twee sauna's, een zout-, rust- en behandelruimte, een ijsfontein en twee belevenisdouches, 3) een volledig uitgeruste en multifunctionele vergader/inspiratieruimte en 4) maximaal negen inpandige parkeerplaatsen met parkeerservice. Altijd inbegrepen in de prijs van de verschillende arrangementen zijn een badritueel en het gebruik van wellnessbenodigdheden, alsook het gebruik van een minibar en de consumptie van mineraalwater, koffie en thee. Tevens inbegrepen in de prijs van de arrangementen zijn ontbijt, lunch, high tea en/of amuses, al naargelang het moment van aanwezigheid van de gasten. Extra af te nemen diensten zijn onder meer transfers, inspiratiesessies en een persoonlijke assistent.

In de bijlage zijn plattegronden opgenomen van de verschillende verdiepingen van het pand op Uitbelderstraat nummer 10. Beoogd wordt om de begane grond van het pand op Uitbelderstraat nummer 8 te herontwikkelen tot een zevende suite die als integraal onderdeel van HIDDEN Maastricht of als losstaande multifunctionele accommodatie kan worden ingezet. In de financiële projecties van de initiatiefnemers is nog maar uitgegaan van alleen het pand op Uitbelderstraat nummer 10, maar in de investeringsbegroting is wel ook al gekeken naar de begane grond van het pand op Uitbelderstraat nummer 8. De vergunningen om het pand te herbouwen zijn verleend, maar de exploitatievergunning dient nog te worden verleend. Omdat HIDDEN Maastricht uniek is in de markt, verzoeken de initiatiefnemers de Gemeente Maastricht bij de projectbeoordeling af te gaan op het vertrouwelijke ondernemingsplan plus de visie van Horwath HTL zoals omschreven in dit memorandum in de plaats van op de eerder omschreven haalbaarheidsstudie.



3 Toetsingskader HIDDEN Maastricht

3.1 Nieuwe ontwikkelingen kunnen niet worden ondersteund door marktgegevens

Zoals in de volgende alinea's is toegelicht, is HIDDEN Maastricht met dit pakket aan voorzieningen en dienstverlening uniek in de markt en zijn er vrijwel geen marktgegevens, waardoor een standaard toetsingskader niet past. Bij dit soort nieuwe ontwikkelingen in de markt zijn het ondernemers met visie en lef die het risico durven te nemen en financiers van de haalbaarheid van het project weten te overtuigen zonder te worden ondersteund door uitgebreide marktanalyses. In de rapportage over het opstellen van de checklist werd al aangegeven dat het laten uitvoeren van een haalbaarheidsstudie die voldoet aan de vele eisen in de checklist door een gespecialiseerd adviesbureau hoge kosten met zich meebrengt die vaak niet kunnen worden gedragen door de exploitatie van een kleinschalige logiesaccommodatie. Het laten passen van een standaard toetsingskader op een unieke ontwikkeling in de markt vereist extra inspanningen, waardoor de kosten voor een standaard haalbaarheidsstudie helemaal onevenredig hoog zijn in verhouding tot de omvang van de exploitatie.

Hoewel het Maastrichtse hotelaanbod bijzonder groot is, is de variatie beperkt. Zo nemen viersterren hotels in de hotelmarkt een aandeel in van maar liefst 86%¹. Geen van de Maastrichtse hotels heeft een vijfsterren classificatie, hoewel de rijksten der aarde zich ieder jaar in Maastricht verzamelen tijdens The European Fine Art Fair (TEFAF) en Maastricht ook gedurende de rest van het jaar een zekere aantrekkingskracht heeft op de nationale en internationale elite. De meest hoogwaardige suites in Maastrichtse hotels kunnen naar verwachting worden gevonden bij Kruisherhotel Maastricht (60 kamers / suites², een weekendprijs van €495 voor een suite van 40 m² ³) en Derlon Hotel (50 kamers / suites⁴, een weekendprijs van €295 voor een suite van 30 m² ⁵). Deze hotels kunnen niet de exclusieve en persoonlijke dienstverlening op maat leveren zoals is beoogd voor HIDDEN Maastricht (slechts 6 suites waardoor persoonlijke dienstverlening en privacy worden gegarandeerd, weekendprijs van €675 voor een suite van 40-60 m²) en hebben bovendien geen van beide inpandige privé wellnessfaciliteiten en parkeerplaatsen.

Als het blikveld wordt uitgebreid naar ongeclassificeerde pensions en Bed & Breakfasts in Maastricht blijft het aanbod aan hoogwaardige suites beperkt tot Hoogenweerth Suites, het nieuwe Beluga Mansion en het nieuwe Haas op het Vrijthof. Hoogenweerth Suites heeft 10 suites⁶ en voor de royal suite van 250 m² wordt een weekendprijs gevraagd van €995⁷. Beluga Mansion heeft 2 suites in een privé stadsvilla. Voor de gehele stadsvilla wordt een weekendprijs gevraagd van €795, inclusief ontbijt, champagne, espresso, thee, mineraalwater en versnaperingen, voor de deluxe suite (50 m²) met privé gebruik van de algemene voorzieningen in de rest van de stadsvilla €495 en voor de junior suite (40 m²) met privé gebruik van de algemene voorzieningen in de rest van de stadsvilla €395⁸. Het nieuwe Haas op het Vrijthof heeft 3 kamers en 3 suites en voor de superior suite van 120 m² wordt een weekendprijs gevraagd van €315⁹. Rekening houdend met de beperkte omvang van deze accommodaties mag worden aangenomen dat er bij alle drie in ieder geval tot op zekere hoogte sprake zal zijn van persoonlijke dienstverlening op maat. Echter,

¹ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

² Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

³ Bron: www.booking.com op 27 februari 2014 voor 21 juni 2014

⁴ Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

⁵ Bron: www.booking.com op 27 februari 2014 voor 21 juni 2014

⁶ Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

⁷ Bron: www.booking.com op 27 februari 2014 voor 21 juni 2014

⁸ Bron: Website Beluga Mansion

⁹ Bron: www.booking.com op 27 februari 2014 voor 21 juni 2014

Hoogenweerth Suites heeft een landelijke ligging ver buiten het centrum van Maastricht en heeft geen in pandige privé wellnessfaciliteiten en parkeerplaatsen, Beluga Mansion is een volledige stadsvilla en Haas op het Vrijthof heeft geen in pandige privé wellnessfaciliteiten.

Geconcludeerd kan worden dat, hoewel er de afgelopen jaren twee kleinschalige en luxe accommodaties bij zijn gekomen in de Maastrichtse logiesmarkt, er voor HIDDEN Maastricht in Maastricht zelf nog steeds geen vergelijkbare accommodaties zijn en er dus geen vergelijkingskader is.

Zelfs buiten Maastricht is er geen vergelijkingskader. Een eerste reden hiervoor is dat er ook buiten Maastricht weinig kleinschalige en exclusieve logiesaccommodaties bestaan, met persoonlijke dienstverlening op maat, waar gebruik kan worden gemaakt van niet alleen een kleinschalig en exclusief wellnesscentrum, maar ook van een volledig ingerichte en multifunctionele vergaderruimte, en waar tevens de auto's van de gasten veilig in het pand zelf geparkeerd kunnen worden. Mogelijk bestaat een dergelijk concept wel al ergens. Horwath HTL is er in ieder geval niet mee bekend. Een tweede reden hiervoor is dat accommodaties van een dergelijke beperkte omvang doorgaans niet meedoen aan benchmarksystemen. Een voorbeeld is de HOSTA van Horwath HTL waaraan ieder jaar 300 tot 400 Nederlandse hotels deelnemen, maar waar in 2012 van de 366 deelnemers er slechts 15 waren met minder dan 25 kamers en daarvan slechts 1 met minder dan 10 kamers. Een tweede reden is de unieke propositie van persoonlijke dienstverlening met betrekking tot verblijven, ontspannen en werken.

3.2 De unieke propositie van HIDDEN Maastricht genereert aanvullende vraag

Hierboven werd al opgemerkt dat er binnen en buiten Maastricht – voor zover bekend – nog steeds geen vergelijkbare accommodaties zijn zoals beoogd voor HIDDEN Maastricht. Aangenomen mag worden dat er een bepaalde doelgroep van zakelijke en toeristische gasten uit het hoogste segment bestaat die op dit moment niet volgens de gewenste standaard kan worden geaccommodeerd in Maastricht en daarom elders verblijft. Mocht het de initiatiefnemers van HIDDEN Maastricht met het brede pakket aan hoogwaardige voorzieningen en dienstverlening in een persoonlijk jasje lukken om deze gewenste standaard te realiseren, is het daarom zeer waarschijnlijk dat er aanvullende vraag zal worden gegenereerd: hotelovernachtingen van gasten die zonder de aanwezigheid van HIDDEN Maastricht niet in een Maastrichts hotel zouden hebben overnacht. Andersom geredeneerd is het waarschijnlijk dat de huidige Maastrichtse hotelgasten, die in 2012 in drie- en viersterren hotels een gemiddelde netto kamerprijs betaalden van €104¹⁰, niet in staat of bereid zijn een netto prijs van €675 te betalen, ook al is dit voor een suite in een kleinschalige en exclusieve logiesaccommodatie met een breed pakket aan persoonlijke dienstverlening op maat. Op basis van dit alles wordt verwacht dat HIDDEN Maastricht voor nagenoeg 100% eigen vraag zal genereren en dus vrijwel niets te maken heeft met de eerder berekende marktruimte in de Maastrichtse hotelmarkt.

3.3 HIDDEN Maastricht is meer dan 'alleen een hotel'

Ook kan worden vastgesteld dat HIDDEN Maastricht meer is dan 'alleen een hotel'. Hoewel Horwath HTL geen gespecificeerde investeringsbegroting heeft ingezien, zal de gezamenlijke investering in het wellnesscentrum, de vergaderruimte en de parkeergarage ongetwijfeld hoger zijn dan de investering in de suites. Vermoedelijk is zelfs de investering in het wellnesscentrum alleen minstens zo groot als de investering in de suites. Bovendien is het aandeel van de afdeling wellness en vergaderen net zo groot als het aandeel van de

¹⁰ Bron: HOSTA 2013 – Horwath HTL

afdeling overnachten als wordt gekeken naar het aanbod aan arrangementen. Van de vier verschillende arrangementen die zullen worden aangeboden hebben er slechts twee betrekking op een meerdaags verblijf. De andere twee bestaan uit een all inclusive gebruik van de wellness- en vergaderfaciliteiten van een paar uur of een dag. Tot slot zijn het wellnesscentrum en de vergaderruimte enerzijds en de parkeergarage anderzijds in oppervlakte bijna net zo groot als de suites. Van de vier verdiepingen in het pand zijn er anderhalf bestemd voor de zes suites. De andere verdiepingen hebben als bestemming wellness en vergaderen (hele verdieping), parkeren (hele verdieping) en wonen (halve verdieping). Een belangrijke observatie bij dit alles is dat het wellnesscentrum, de vergaderruimte en de parkeergarage naar wens als op zichzelf staande omzetgeneratoren kunnen worden ingezet. Op dit moment beschikt Maastricht niet over een kleinschalige en exclusieve inpandige parkeervoorziening in het centrum, terwijl dit wel heel goed bij de beeldvorming van Maastricht zou passen.

4 Realisatiekansen HIDDEN Maastricht

4.1 HIDDEN Maastricht in de markt

In het vorige hoofdstuk werd geconcludeerd dat HIDDEN Maastricht uniek is in de markt, naar verwachting voor nagenoeg 100% eigen vraag zal genereren en vrijwel niets te maken zal hebben met de ruimte op de Maastrichtse hotelmarkt. Ook werd geconcludeerd dat in de Maastrichtse markt HIDDEN Maastricht niet alleen een kleinschalige en exclusieve logiesaccommodatie met persoonlijke dienstverlening op maat is, maar ook een kleinschalig en exclusief wellnesscentrum en een unieke kleinschalige en exclusieve binnenpandse parkeervoorziening op een centrumlocatie. Het lijkt daarom veilig om aan te nemen dat HIDDEN Maastricht van meerwaarde is voor de stad Maastricht, mits het op de omschreven locatie en volgens het omschreven concept in de markt zal worden gezet.

De initiatiefnemers van HIDDEN Maastricht hebben een ondernemingsplan geschreven waarin onder meer aandacht is besteed aan mogelijke resultaten zoals bezettingsgraden en arrangementsprijzen. Op basis van de omvang van en de resultaten in de Maastrichtse hotelmarkt, lijken de projecties voor de bezettingsgraden van de suites van HIDDEN Maastricht absoluut mogelijk te zijn. De onzekerheid van het project zit vooral in vraagstukken zoals: 1) zijn er genoeg consumenten bereid zulke hoge prijzen te betalen voor de dienstverlening op het gebied van verblijven, ontspannen, vergaderen en reizen, 2) zullen de initiatiefnemers in staat zijn om deze consumenten succesvol te benaderen, 3) zullen de initiatiefnemers in staat zijn de kosten te beperken tot redelijke niveaus en 4) zijn er voldoende partijen bereid deel te nemen aan de voorgestelde en relatief nieuwe manier van crowd funding, indien reguliere financiering niet mogelijk blijkt te zijn. Dit zijn allemaal vraagstukken die niet op voorhand kunnen worden beantwoord en waarbij het cruciaal is dat ondernemers met visie en lef het risico durven te nemen en financiers weten te overtuigen van de haalbaarheid van het project zonder te worden ondersteund door uitgebreide marktanalyses. Het animo voor crowd funding zal overigens wel al een eerste beeld kunnen geven van de behoefte vanuit de markt.

4.2 Ondernemingsplan HIDDEN Maastricht

De initiatiefnemers van HIDDEN Maastricht hebben reeds veel tijd en moeite gestoken in de projectontwikkeling. Zo zijn beide initiatiefnemers persoonlijk op locatiebezoek geweest bij diverse accommodaties die in één of meerdere onderdelen van het concept als nationale of internationale benchmark voor HIDDEN Maastricht kunnen fungeren, is een scala aan berekeningen uitgevoerd, is een projectteam samengesteld, zijn schetsen en tekeningen gemaakt, is het pand aangekocht, is een ondernemingsplan geschreven en zijn gesprekken opgestart met de Gemeente Maastricht.

Ter ondersteuning van de gesprekken met de Gemeente Maastricht heeft Horwath HTL inzage gekregen in de hierboven genoemde berekeningen, schetsen en tekeningen en ondernemingsplan. Vastgesteld kan worden dat de elementen die in de checklist voor haalbaarheidsstudies inzake hotelontwikkelingen in Maastricht worden gecontroleerd (projectorganisatie, locatie en concept van het project, relevante markt, financiële mogelijkheden van het project in de markt en investeringsbudget) allemaal in meerdere of mindere mate in het totaalplaatje van de hierboven genoemde berekeningen, schetsen en tekeningen en ondernemingsplan zijn verwerkt.

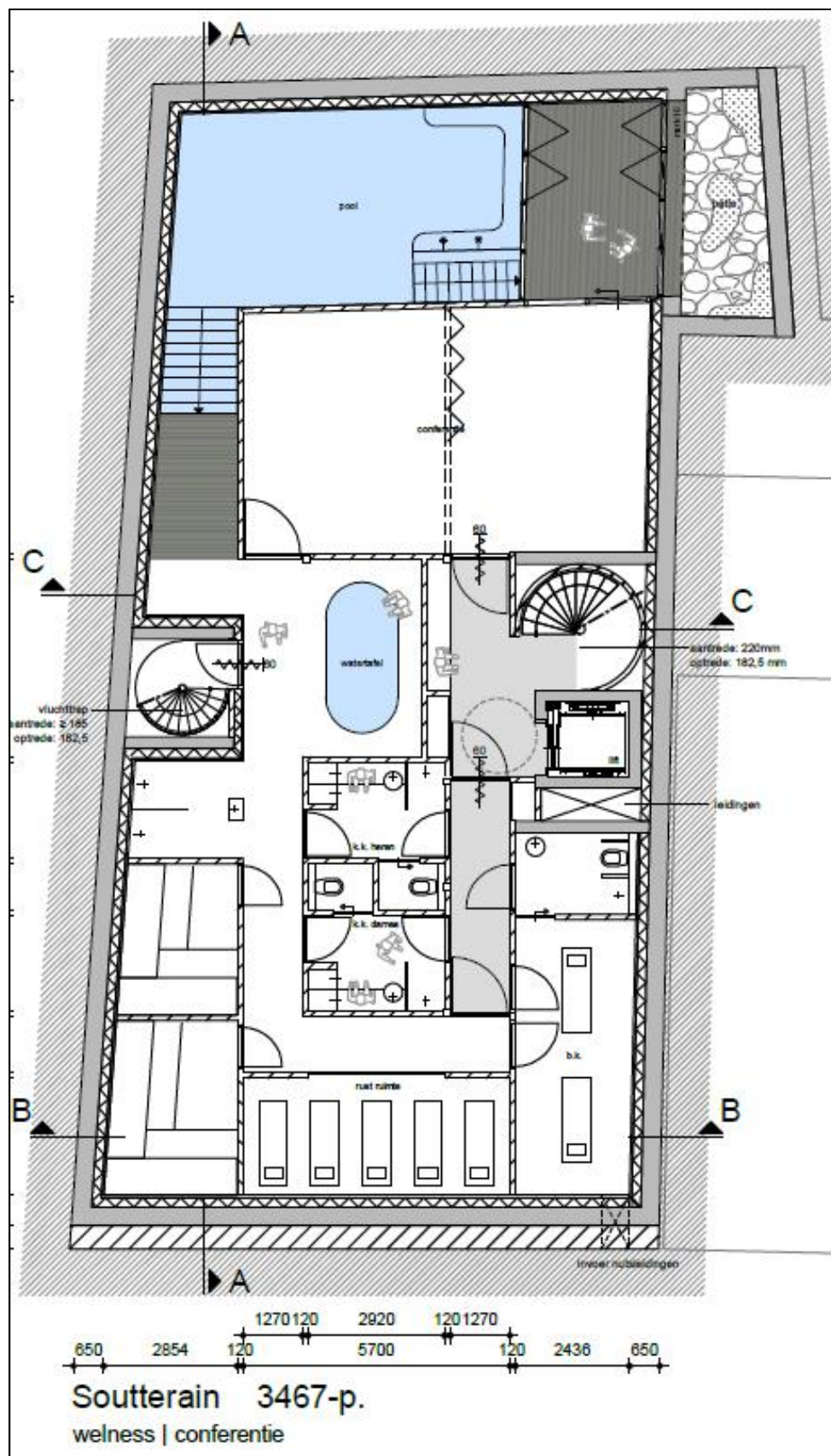
Er is met name veel aandacht besteed aan de projectorganisatie, het concept en het investeringsbudget en er lijkt voldoende aandacht te zijn besteed aan de locatie. Er is beduidend minder aandacht besteed aan de relevante markt, maar dit is niet vreemd, aangezien in het vorige hoofdstuk al is vastgesteld dat er voor HIDDEN Maastricht geen

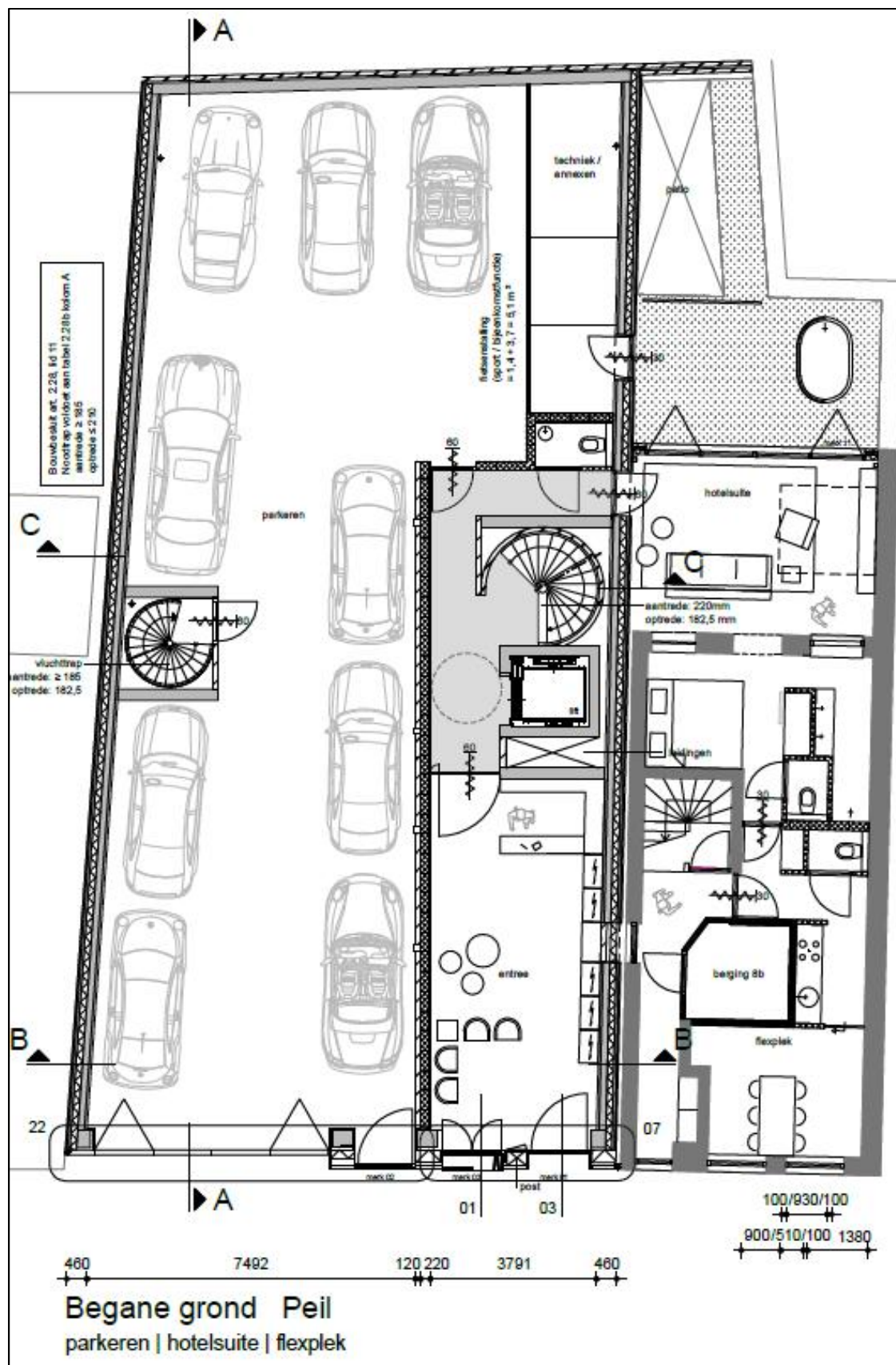
vergelijkingskader bestaat. Wat wel nog verder zou kunnen worden uitgewerkt, om financiers te overtuigen van de haalbaarheid van het project, zijn de analyses en omschrijving van de financiële mogelijkheden. Zo is er bij de omzetprognose alleen uitgegaan van de twee logiesarrangementen en niet van de twee arrangementen zonder logies, zijn de kostenposten zoals opgenomen in de berekeningen – die overigens op het eerste oog bescheiden lijken te zijn – niet toegelicht in het ondernemingsplan en is er geen bedrijfseconomische waardebeoordeling gedaan om tegen het investeringsbudget af te zetten.

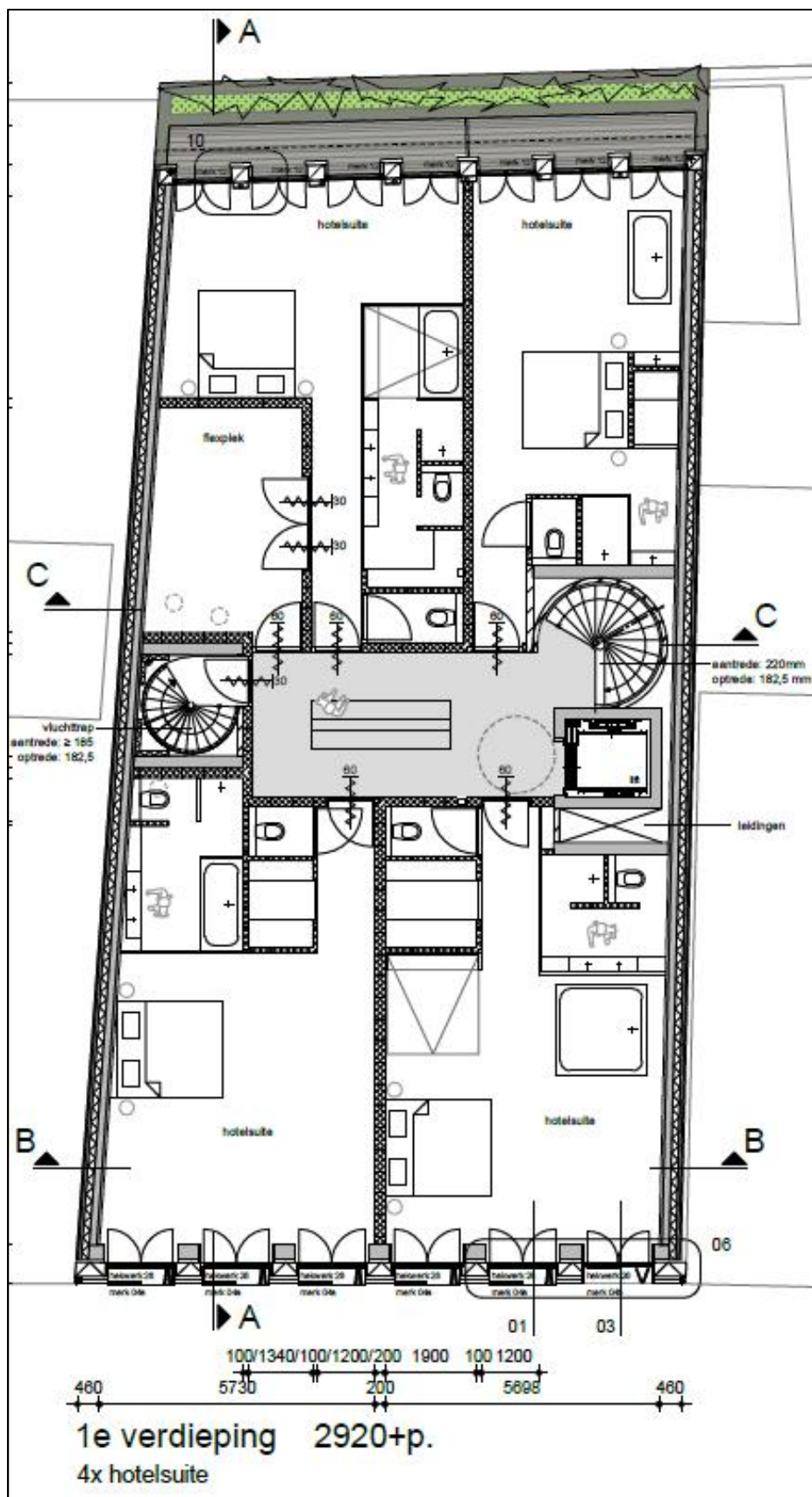
4.3 Conclusie realisatiekansen

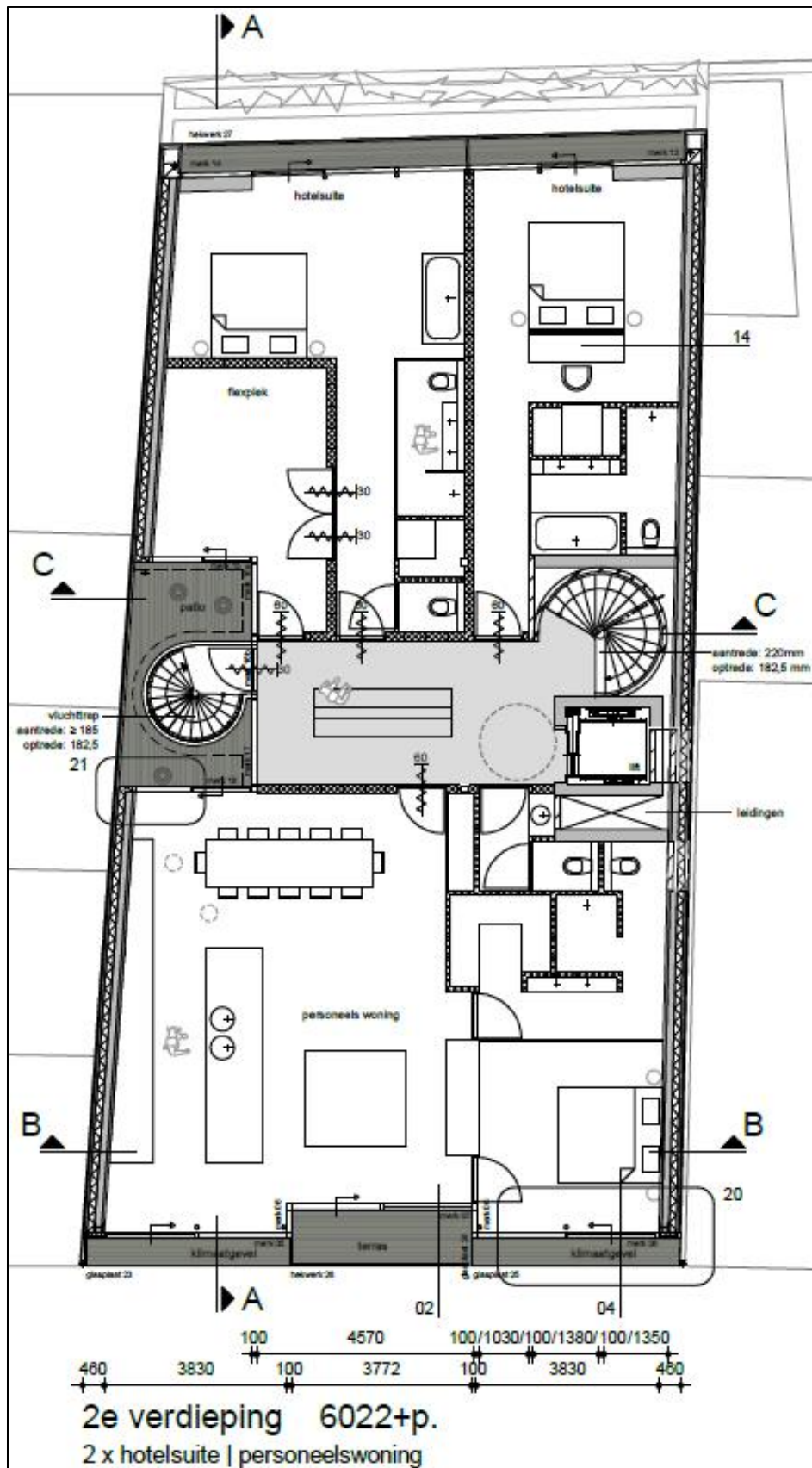
Geconcludeerd kan worden dat de propositie van HIDDEN Maastricht aansluiting lijkt te vinden bij de markt. De voornaamste vraagstukken die voor onzekerheid zorgen over de mogelijkheden van HIDDEN Maastricht in de markt met betrekking tot het prijsniveau, de marketingstrategie en het kostenmanagement zullen pas kunnen worden beantwoord na de opstartfase van HIDDEN Maastricht. De initiatiefnemers lijken reeds veel tijd en moeite te hebben gestoken in de ontwikkeling van HIDDEN Maastricht op basis waarvan zij bereid zijn het ondernemersrisico op zich te nemen en een aanzienlijke som van hun eigen geld te investeren. Als het hun in de huidige uitdagende economische tijden lukt, mogelijk met ondersteuning van een uitgebreidere financiële analyse, om voldoende financiers te overtuigen hierin mee te gaan, lijken de realisatiekansen vanuit de markt vrij groot te zijn en zal er voor de Gemeente Maastricht weinig risico verbonden zijn aan het verlenen van medewerking aan een bestemmingswijziging en/of exploitatievergunning voor HIDDEN Maastricht (6 + 1 suites). Om dit risico te minimaliseren zou de Gemeente Maastricht kunnen overwegen om medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat de financiering binnen een jaar rond is.

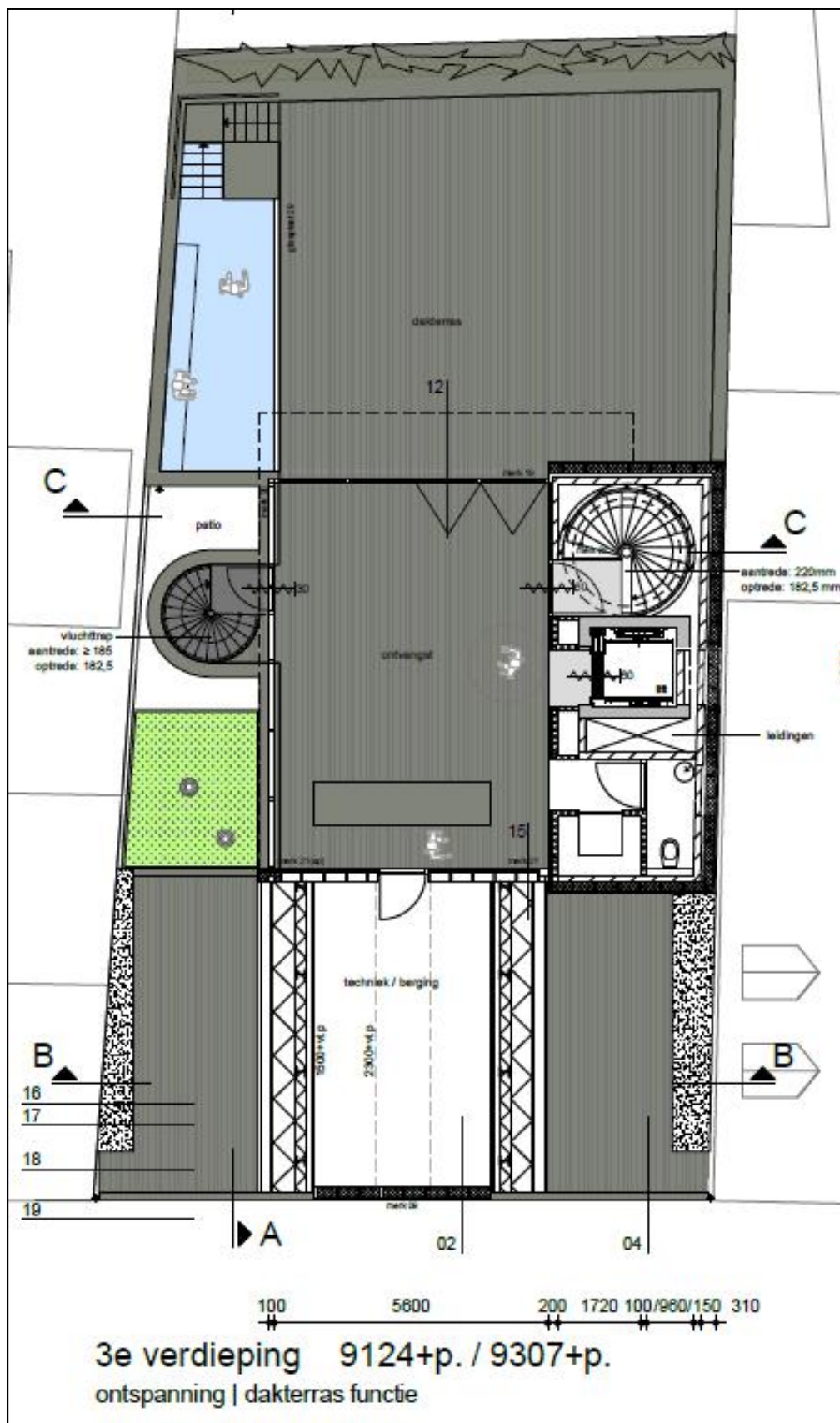
Bijlage













Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Postbus 74175
1070 BD Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 426 06 60
Fax +31 (0)20 426 06 99
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl