

Bedrijfsprofiel

1 & 2 sterrenhotels in beeld

Van Spronsen & Partners horeca-advies
December 2006



In dit profiel:

Aanbod - - - - -	2
Ontwikkeling - - - - -	3
Branche onder de loep - - - -	5
Toekomstvisie - - - - -	6

Inleiding

Dit bedrijfsprofiel brengt de 1 en 2 sterren hotels in kaart. De hotels in de 1 en 2 sterren klasse behoren tot eenvoudige hotels.

De Nederlandse hotelclassificatie eist een aantal basishoudnormen waaraan de hotels moeten voldoen. Hieronder een omschrijving van de normen waaraan de hotels moeten voldoen.

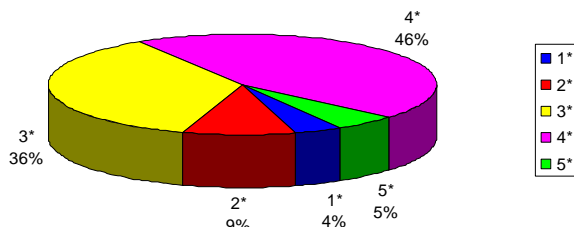
- Een *1-ster hotel* is een eenvoudig hotel met een standaard inrichting. De gast kan een ontbijt nuttigen. De kamers hebben een bed, een tafel met stoelen, een kast en een wastafel met warm en koud stromend water en zeep. De kamer is goed afsluitbaar, er is verwarming, een raam en een lamp bij het bed. Er is minimaal één gemeenschappelijke badkamer per tien kamers.

- Een *2-sterren hotel* is een functioneel ingericht eenvoudig tot middenklasse hotel. Er zijn dranken verkrijgbaar en u kunt gebruikmaken van een fax. Er is voldoende privacy bij het in- en uitchecken. Naast de voorzieningen die een kamer in een 1-ster hotel heeft, hebben minimaal de helft van alle kamers een eigen douche en toilet en een kleurentelevisie. Daarnaast moeten er een aantal punten gehaald worden op keuze mogelijkheden wat dus kan verschillen per hotel, voorbeelden van deze keuze kunnen zijn: telefoon met buitenlijn, een gastenkluisje, ontbijt op bed of goede parkeergelegenheid enzovoort.

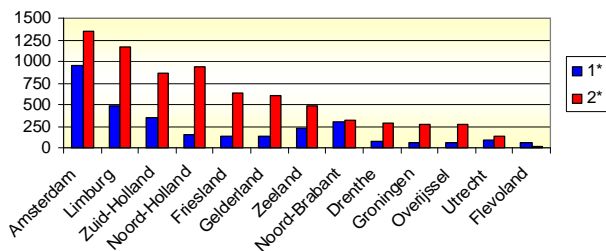
Aanbod 1 en 2 sterren hotels

Uit een publicatie van het bedrijf Horeca & Catering blijkt dat er in 2003 379 1-ster hotels en 622 2-sterren hotels in Nederland waren. Uit de ANWB hotelgids 2006 blijken er dit jaar 255 1-ster hotels met in totaal 3.123 kamers en 493 2-sterren hotels met in totaal 7.343 kamers te zijn. In Nederland zijn in totaal 78.353 hotelkamers. Als er gekeken wordt naar de verdeling van de sectoren blijkt dat de 1- en 2-sterren hotels gezamenlijk 13% van het kameraanbod vormen. Zoals in de volgende afbeelding is te zien, hebben de 3- en 4-sterrenhotels ruim 3/4 van het totale hotelkameraanbod.

Aandeel hotelsectoren op basis van kameraanbod



Verdeling aantal hotelkamers per provincie (Amsterdam apart)



Het hoge aantal hotelkamers in Noord-Holland wordt voornamelijk veroorzaakt door de hotels in Amsterdam, respectievelijk 61 1-ster hotels met in totaal 962 kamers en 60 2-sterren hotels met in totaal 1.241 hotelkamers. Wat opvalt is dat Flevoland bijna geen aanbod van hotelkamers heeft in het 1- en 2-sterren segment (57 kamers 1-ster en 18 kamers 2-sterren). Waardoor Flevoland zo weinig kamers in dit segment heeft is onbekend.



Dichtheid

Aan de hand van het aantal 1- en 2-sterren hotelkamers per provincie en het totaal aantal 1- en 2-sterren hotelkamers in Nederland is het mogelijk om tot een dichtheidsberekening per provincie en heel Nederland te komen.

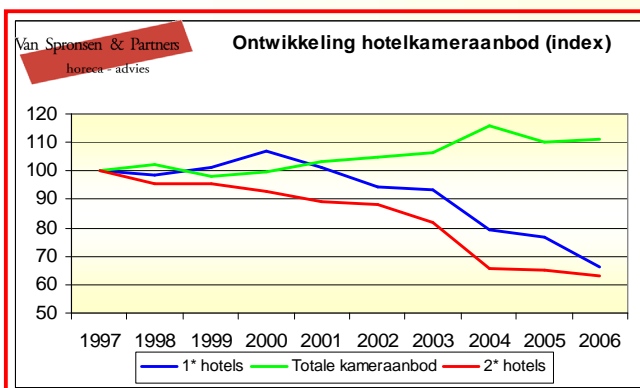
bedrijvigheid provincie 2006		1*	2*	
Provincie	bedrijven	Bedrijv- g- heid	Provincie	bedrijv- g- heid
Utrecht	60.529	696	Flevoland	903
Overijssel	44.216	650	Utrecht	442
Gelderland	87.019	609	Noord-Brabant	368
Limburg	45.974	490	Zuid-Holland	182
Noord-Holland	74.474	471	Overijssel	164
Zuid-Holland	157.310	451	Gelderland	143
Noord-Brabant	117.805	394	Noord-Holland	80
Groningen	21.030	319	Groningen	76
Flevoland	16.254	285	Drenthe	65
Drenthe	18.722	240	Amsterdam	52
Friesland	25.948	181	Friesland	41
Zeeland	16.509	74	Limburg	39
Amsterdam	69.930	73	Zeeland	34
Nederland	755.720	242	Nederland	103

Uit de afgebeelde tabel valt op te maken dat in Zeeland de hoogste dichtheid is, namelijk één hotelkamer (1-ster) op 74 bedrijven en één hotelkamer (2-sterren) op 34 bedrijven.

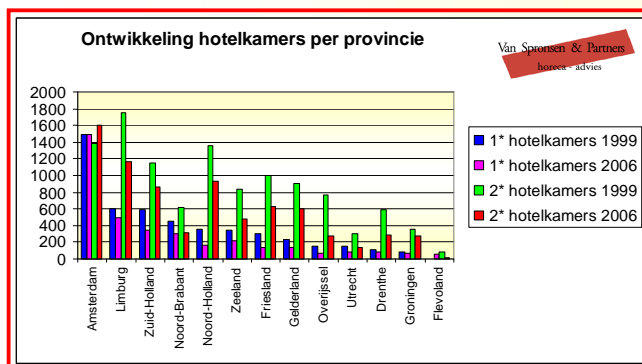
De laagste dichtheid op 1-ster kamers is in Utrecht met één kamer op 696 bedrijven. Op 2-sterren niveau is de laagste dichtheid in Flevoland met één kamer op 903 bedrijven.

Minder 1 en 2 sterren hotelkamers

Uit de grafische weergave, welke de indexcijfers over de laatste 10 jaar laat zien, blijkt het aanbod van zowel 1-ster als 2-sterren hotelkamers met ruim 30% te zijn afgenomen. In de lijn van het totale kameraanbod zijn ook de 1 en 2 sterren hotels meegenomen. De stijging in het totale aanbod komt voornamelijk uit de groei van 3- en 4-sterren hotels. In 1997 telde Nederland in totaal 4.728 1-ster hotelkamers in 2006 is dit gedaald tot 3.123 (-51%). Voor de 2 sterren hotelkamers is een gelijksoortig beeld in 1997 waren er 11.619 2 sterren hotelkamers in 2006 was dit gedaald tot 7.343 kamers (-37%).



Hieronder is de ontwikkeling van de verschillende provincies te zien, waarbij Amsterdam apart is genomen. Wat opvalt is dat het aanbod in Amsterdam stijgt waar het aanbod in de verschillende provincies daalt.



Waarom zo'n grote daling

De daling van de 1 en 2 sterren hotels hebben meerdere oorzaken. Hieronder worden de belangrijkste oorzaken toegelicht.

Prijsc concurrentie 3 en 4 sterren hotels

De 3 en 4 sterren hotels hebben regelmatig aanbiedingen op websites als "weekendje weg" waarbij de prijs van een 4 sterren hotel onder de rackrate van het 2 sterren segment komt.

Onderzoek op weekendjeweg.nl toont aan dat 33% (86 hotels van 259 hotels) van de aangeboden 4-sterren hotels op € 43 of lager per hotelkamer ligt. Dit is lager dan de gemiddelde gepubliceerde prijs die gevraagd wordt in een 2-sterrenhotel namelijk € 63,= per hotelkamer. Ook is deze prijs lager dan de gemiddelde prijs in een 1 ster hotelkamer (€ 53,=). Om de prijsconcurrentie aan te gaan zouden de 1 en 2 sterren hotels lager moeten gaan zitten met hun prijs en kom je op de berekening zoals te zien is (uitgaande van 50% kamerbezetting bij 14 kamers). De omzet van huidige situatie is een standaard omzet cijfer uitgegeven door het Bedrijfschap.

Uit de berekening blijkt dat in het 1 en 2 sterren segment bijna geen mogelijkheid bestaat om te zakken met de prijs. De 3 (34 kamers) en 4 (93 kamers) sterren hotels kunnen met deze prijs zakken doordat zij gemiddeld 2 tot 5 keer groter zijn. Door deze grootte kunnen de hotels meer gasten in het hotel ontvangen en daardoor meer omzet op andere gebieden genereren (drank, maaltijden, faciliteiten enz).

	gem. prijs € 40 per kamer Huidige situatie		gem. prijs € 30 per kamer percentage	
	Percentage	Prijzdaling	percentage	
Omzet	€ 271.743	100%	€ 250.003	100%
logies	€ 86.958	32%	€ 65.218	26%
Dranken	€ 67.936	25%	€ 67.936	27%
Maaltijden	€ 116.849	43%	€ 116.849	47%
Inslag	€ 57.243		€ 57.243	
Maaltijden	€ 38.560	33%	€ 38.560	33%
Dranken	€ 18.682	27,50%	€ 18.682	27,50%
Overige activite	€ -	55,00%	€ -	
Personeelskosten	€ 59.783	22%	€ 59.783	24%
overige kosten	€ 62.501	23%	€ 62.501	25%
kapitaallasten	€ 48.914	18%	€ 48.914	20%
uitgaande huur				
Huur gebouwen	€ 31.250	11,50%	€ 31.250	13%
Afschrijvingen	€ 12.228	4,50%	€ 12.228	5%
Interest	€ 5.435	2%	€ 5.435	2%
Bedrijfsresultaat	€ 43.302		€ 21.563	
Afschrijvingen	€ 12.228		€ 12.228	
Cashflow	€ 55.531		€ 33.791	
Prive opname	€ 40.000		€ 40.000	
Betalingscapaciteit	€ 15.531		€ 6.208	

Aanwezigheid internet

Uit de hoteldatabase van Van Spronsen & Partners blijkt de aanwezigheid van 1- en 2-sterren hotels met een eigen internetsite laag te zijn. Namelijk 33,3% van de 1-ster hotels heeft een eigen website en 61,2% van de 2-sterren hotels. Waarbij de 3, 4 en 5 sterren hotels in 95% van de gevallen een eigen website hebben.

Naast het zoeken via eigen websites maken gasten ook gebruik van portals als weekendjeweg.nl en bookings.nl.

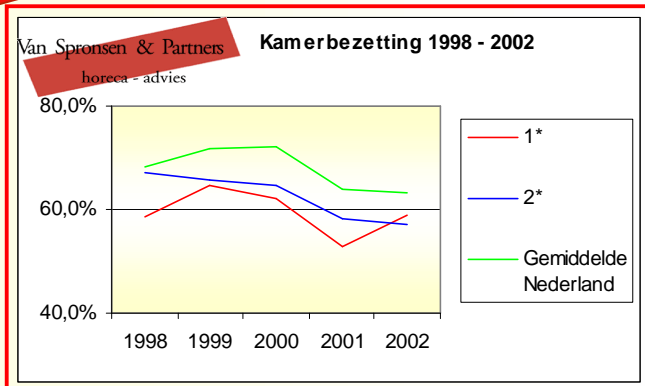
Op deze websites zijn de 1- en 2-sterren hotels slecht te vinden. Bij een algemene zoekopdracht naar verschillende grote steden komen de 1- en 2-sterren hotels pas op pagina vijf en zes naar voren. Uit een onderzoek van PhoCusWright blijkt dat in 2008 meer dan 40% van alle Europese boekingen online zal zijn. Op dit moment is dat 35% van alle boekingen.

Uit deze cijfers blijkt dat voor de gast de 1- en 2-sterren hotels lastig te vinden zijn en hierdoor niet snel bij deze segmenten zullen boeken.

Kamerbezetting en aantal overnachtingen

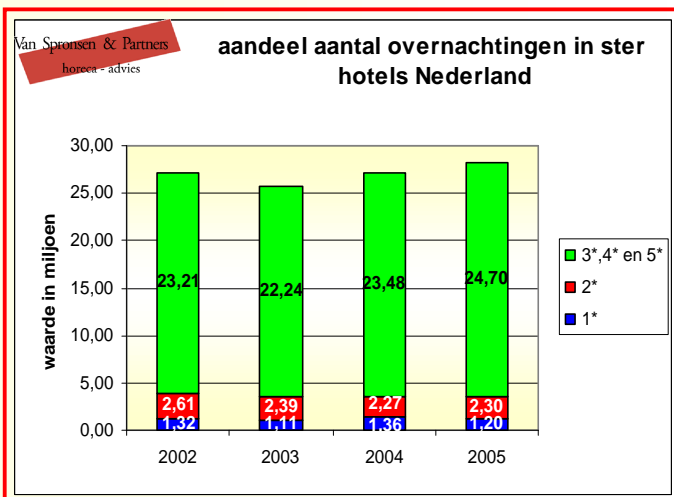
In de grafiek op de volgende pagina is de kamerbezetting weergegeven van 1998 tot 2002. Wat hier duidelijk is te zien is de golf beweging van de 1 ster hotels en de daling van de 2 sterren hotels. Deze daling is sterker dan de daling van kamerbezetting van geheel Nederland. Na 2002 zijn er op dit moment geen gegevens beschikbaar over kamerbezetting.

De branche onder de loep



Om tot een reëel beeld van de huidige vraag van de consument te komen is hier onder het aantal overnachtingen in 1-sterhotels, het aantal overnachtingen in 2-sterrenhotels en het totaal aantal overnachtingen in een hotel weergegeven. Zoals te zien is, is het totaal aantal overnachtingen toegenomen van 28,4 miljoen tot 29,5 miljoen. In het 2-sterren segment is er een geleidelijke daling te zien van 2,61 miljoen naar 2,30 miljoen.

In het 1-ster segment is er een daling van 1,32 miljoen naar 1,20 miljoen overnachtingen te zien.



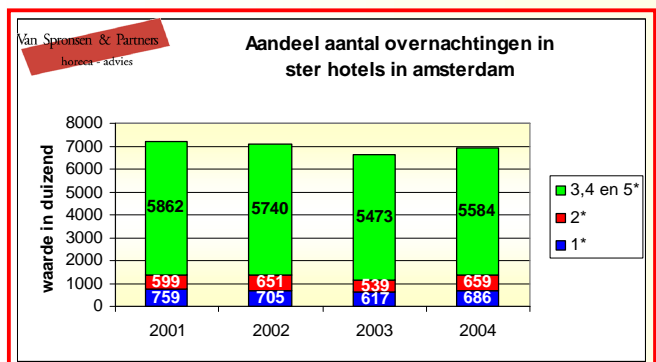
Amsterdam

Het totaal aantal overnachtingen in Amsterdam is gedaald van 7,2 miljoen naar 6,9 miljoen (-4%).

Bij het 1-ster segment is er een daling te zien. De daling loopt van 0,75 miljoen in 2001 naar 0,69 miljoen overnachtingen in 2004 (-7%). Amsterdam heeft met 0,75 miljoen overnachtingen in het 1-ster segment 56,8% van het totaal aantal overnachtingen in een 1-ster hotel.

Bij het 2-sterren segment is sprake van een stijging in het aantal overnachtingen van 0,6 miljoen in 2001 naar naar 0,66 miljoen overnachtingen in 2004 (+10%).

Het verloop van het aantal overnachtingen in het 2-sterren segment verschilt op het verloop van het aantal overnachtingen in Nederland. In Nederland is de daling geleidelijk, in Amsterdam stijgt deze.



Profiel van de gast

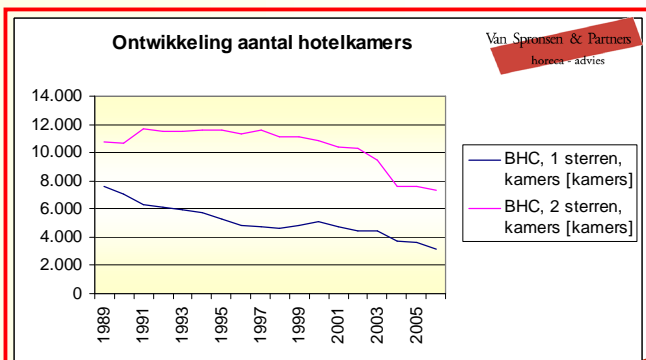
Bij de 1 en 2 sterrenhotels komen redelijk veel zakelijke gasten (50% van de gasten). Deze zakelijke gasten zijn voornamelijk arbeiders die verder van huis aan het werk zijn. Deze groep verklaart ook waarom het gemiddeld aantal overnachtingen in dit segment hoger ligt dan gemiddeld (zie tabel volgende pagina). De toeristische gasten die de andere 50% van de gasten uitmaken zijn de laatste jaren wat betreft de samenstelling sterk gewijzigd. Was het voorheen de toerist die voor de lage prijs koos, tegenwoordig wordt er eerst voor de locatie gekozen.

Gemiddeld aantal overnachtingen in één accommodatie					
	2001	2002	2003	2004	2005
5*	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6
4*	1,8	1,8	1,8	1,7	1,7
3*	2	1,9	2	1,9	1,9
2*	2,2	2,3	2,2	2,1	2,1
1*	2,2	2,2	2,2	2,1	2,1
geen ster	2,1	2,2	2,1	2,1	2,1
Gemiddelde	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8

Door deze verschuiving zijn de huidige gasten tussen de 30 en 50 jaar en zitten graag midden in de stad en bij voldoende recreatieve of culturele bezigheden. Deze gasten nemen het voor lief dat het comfort iets minder is als de prijs/kwaliteit maar goed is. De samenstelling van het aantal buitenlandse gasten tegenover gasten uit Nederland in de 1- en 2-sterren hotels, is in Nederland gemiddeld 50% buitenlandse gasten. Het aandeel buitenlandse gasten varieert sterk, in Amsterdam is het aandeel buitenlandse gasten in het 1- en 2-sterren segment ongeveer 90% terwijl in Zeist dit 20% is. Dit verschil heeft te maken met de toeristische aantrekkelijkheid van een gemeente.

1 sterhotels daalt verder

De verwachting is dat buiten de grote steden het aantal 1 ster hotels zal dalen. Deze verwachting komt uit een voortzetting van de cijfers van de laatste 16 jaar, die hieronder weergegeven zijn. De ontwikkeling van de laatste 16 jaar laat een daling zien van 59%. In de steden zal het 1 ster hotel blijven bestaan doordat het low budget toerisme in de grote steden in grotere getallen aanwezig is. Daarnaast blijkt uit cijfers van Onderzoek en Statistiek Amsterdam dat het segment van 1 ster hotels heel stabiel is. (afgelopen 6 jaar daling van 0,5% aan 1-ster hotelkamers).



Kantoor hotel

Voor kleine ondernemers die geen eigen kantoor of kantoor aan huis hebben, is het soms lastig om in een rustige omgeving met een klant af te spreken. De 2 sterren hotels kunnen hierop inspelen door 1 kamer af te staan en deze te verbouwen als kantoor. Dit kantoor kan dan door de ondernemers per dag gehuurd worden. Daarnaast zal het ook de bezetting en de omzet van F&B te goede komen. Doordat de zakelijke gast heel actief binnengehaald wordt zal hij gemakkelijk snel iets besteden bij de aanwezige horeca. Een vergelijkend concept in Engeland is zeer succesvol. De kantoren zijn daar al weken van tevoren gereserveerd en de omzet van de F&B is gestegen.



Van Spronsen & Partners horeca-advies

Kantoorgebouw Statenhof
Reaal 5M, 2353 TK LEIDERDORP
Postbus 289, 2350 AG LEIDERDORP
Telefoon: (071) 541 88 67
Fax: (071) 541 88 69
www.spronsen.com

E-mail: horeca-advies@spronsen.com