



**Horwath HTL**<sup>TM</sup>

*Hotel, Tourism and Leisure*

**Hotelmarkt Update  
Nederland  
Corona-editie**

**Oktober 2020**

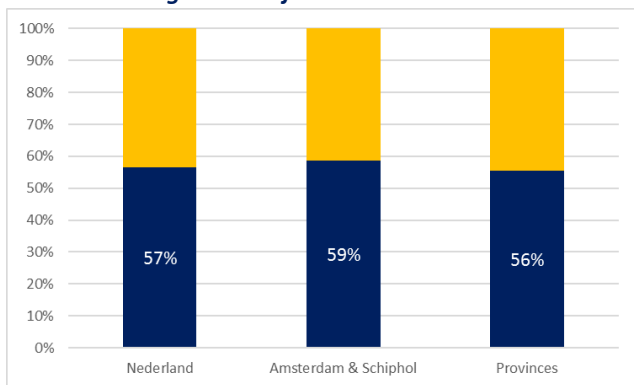


**INTRODUCTIE**

Horwath HTL publiceert jaarlijks het HOSTA rapport, met de HOTEStatistieken van Nederland, België en Luxemburg. De 43e editie, de HOSTA 2020, bevat de resultaten van meer dan 460 hotels in de Benelux. Waar het HOSTA rapport gericht is op de resultaten van 2019, biedt deze markt update een kort overzicht van de impact van de coronacrisis op de huidige hotelmarkt, en een vooruitblik op 2021 en verder. De enquête is uitgevoerd in juli en augustus 2020.

**LOCKDOWN**

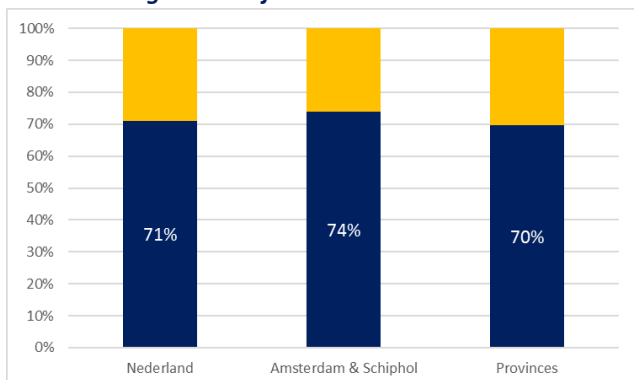
**Was het hotel gesloten tijdens de lockdown?**



De Coronacrisis heeft een direct en aanhoudend effect gehad op de vraag naar hotelkamers, met desastreuze gevolgen voor de hoteliers. Ruim 57% van de Nederlandse hotels heeft in de lockdown de hoteldeuren gesloten, de meeste vanaf medio maart. Gemiddeld waren de hotels gedurende 72 dagen dicht.

In Amsterdam sloten gemiddeld meer hotels, en gemiddeld voor een langere periode: 98 dagen tegen 63 dagen in de rest van het land.

**Was de F&B gesloten tijdens de lockdown?**

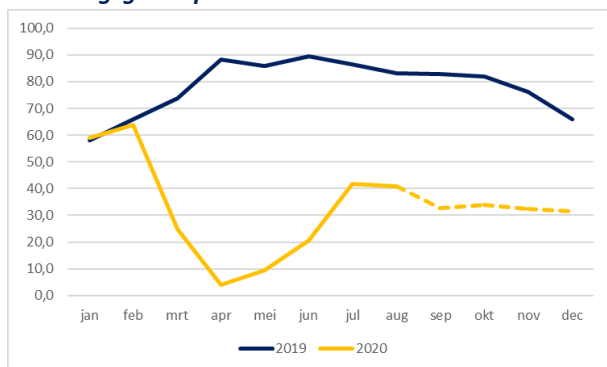


Ook wanneer het hotel open kon, bleef het restaurant vaak dicht: ruim 71% van alle hoteliers moest de F&B gelegenheden geheel sluiten. Gemiddeld bleef het hotelrestaurant ruim 80 dagen dicht. In Amsterdam was dit zelfs 97 dagen.

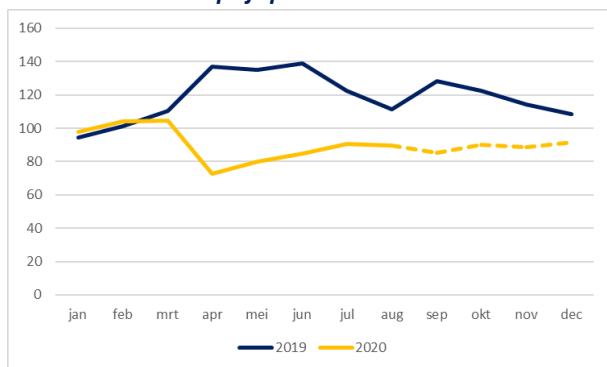
Op 13 oktober 2020 heeft het kabinet aangekondigd dat alle horeca voor minimaal 4 weken wordt gesloten. Hoewel er een uitzondering geldt voor hotels, is de verwachting dat veel hotels opnieuw de deuren zullen sluiten.

RESULTATEN PER MAAND

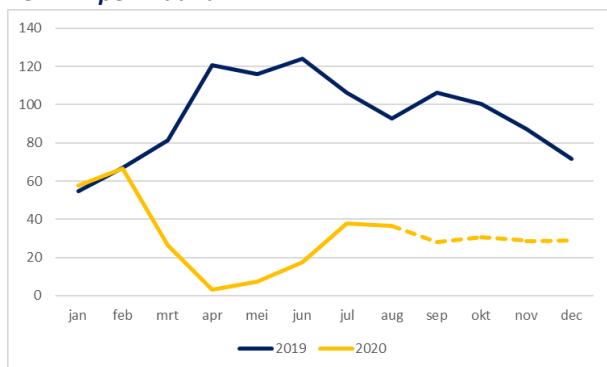
Bezettingsgraad per maand



Gemiddelde kamerprijs per maand



RevPAR per maand



Hotels die in de periode van maart tot mei niet de deuren sloten, stonden alsnog zo goed als leeg. In januari, toen de dreiging van corona nog vrij onbekend was, waren de bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs nog met 2% tot 4% gestegen. In februari daalde de bezettingsgraad voor het eerst licht, met 3,3%. In maart daalde de bezetting – mede onder invloed van de hotelsluitingen – met 66%, terwijl ook de gemiddelde kamerprijs 5% lager was dan een jaar eerder. Als in april ruim de helft van de hotels gesloten is, daalt de bezettingsgraad met 95% en de gemiddelde kamerprijs met 47%. De hotels die nog open zijn, behalen een gemiddelde bezettingsgraad van 9,3%. Een jaar eerder was de gemiddelde bezettingsgraad nog 88,2%.

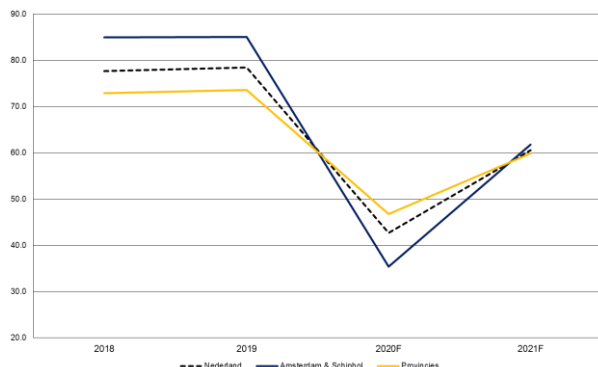
Als in juni de meeste hotels weer open zijn, blijft de bezettingsgraad laag. Gemiddeld komt de hotelmarkt uit op een bezetting van 20,5%, een daling van 77% ten opzichte van 2019. Pas in juli komt de bezetting boven de 40% uit, nog altijd minder dan de helft van de bezettingsgraad een jaar eerder. Ook de gemiddelde kamerprijs is deze maanden 25% tot 40% lager. De hoteliers verwachten in augustus gemiddeld ongeveer dezelfde resultaten als in juli. Voor de maanden september tot en met december wordt rekening gehouden met opnieuw 50% tot 60% lagere bezettingsgraden, en 15% tot 30% lagere kamerprijzen.

De projecties voor het laatste kwartaal zullen naar verwachting naar beneden bijgesteld moeten worden. Op 13 oktober 2020 heeft het kabinet nieuwe maatregelen aangekondigd in verband met de sterke toename van besmettingen. Onder meer is besloten dat alle horeca voor minimaal 4 weken wordt gesloten. Hoewel er een uitzondering geldt voor hotels en logies, is de verwachting dat deze maatregelen opnieuw zullen leiden tot hotelsluitingen, en voor de hotels die open blijven tot sterk lagere hotelresultaten.



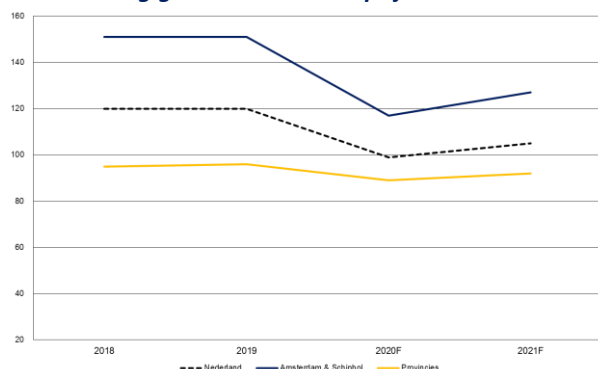
**VERWACHTINGEN 2020-2021**

**Ontwikkeling bezettingsgraad in %**



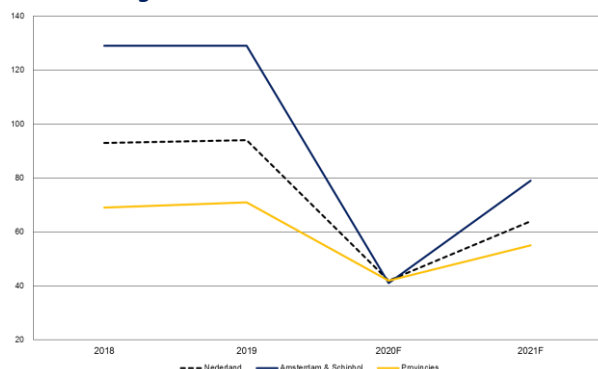
	2018	2019	2020	2021
Nederland	77,7	78,2	42,7	60,6
Amsterdam & Schiphol	85,0	85,3	35,4	61,8
Provincies	72,9	73,5	46,8	59,9

**Ontwikkeling gemiddelde kamerprijs in €**



	2018	2019	2020	2021
Nederland	120	120	99	105
Amsterdam & Schiphol	151	151	117	127
Provincies	95	96	89	92

**Ontwikkeling RevPAR in €**



	2018	2019	2020	2021
Nederland	93	94	42	64
Amsterdam & Schiphol	129	129	41	79
Provincies	69	71	42	55

Vorig jaar steeg de gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hotels nog, van 77,7% in 2018 naar 78,2% in 2019. Het was de hoogste bezettingsgraad ooit gemeten in Nederland, sinds de start van het jaarlijkse hotelonderzoek in 1977. Omdat de gemiddelde kamerprijs stabiel bleef op € 120, behaalde ook de omzet per hotelkamer na 43 jaar een absoluut record, op € 94.

Over heel 2020 komt de gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hoteliers naar verwachting 45% lager uit dan in 2019: een gemiddelde bezetting van 42,7%. In Amsterdam & Schiphol is de daling aanzienlijk sterker dan in de rest van het land. Door de grote afhankelijkheid van de luchthaven en het internationale reisverkeer, daalt de bezettingsgraad in de hoofdstad met 58%, van 85,3% naar 35,4%. De gemiddelde kamerprijs in Amsterdam & Schiphol daalt naar verwachting van € 151 naar € 117, een daling van 23%. In de rest van het land daalde de bezettingsgraad met 36% en de gemiddelde kamerprijs met 19%.

De sterke daling van de bezettingsgraad, in combinatie met de lagere kamerprijzen, leiden naar verwachting tot een nog grotere daling van de omzet. De gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer daalt naar verwachting met 55%, van € 94 naar € 42. In Amsterdam & Schiphol is de geprojecteerde omzetzdaling maar liefst 68%, van € 129 naar € 41. In de provincies blijft de daling naar verwachting beperkt tot 41%, van € 71 naar € 42. Het is voor het eerst in de geschiedenis dat een hotelkamer in Amsterdam minder opbrengt dan daarbuiten. De afgelopen 40 jaar was de opbrengst in de hoofdstad minimaal 40% en maximaal 100% hoger dan in de rest van het land.

Buiten de regio Amsterdam & Schiphol doen sommige hotels het opvallend goed. Terwijl in juli de daling in de bezettingsgraad voor Amsterdamse hotels minimaal 40% was, rapporteerden hotels in andere delen van het land dalingen van minder dan 20%. Circa 14% van de hotels zelfs een hogere bezettingsgraad. Door zich te herpositioneren op 'staycations' van Nederlandse gasten die in andere jaren misschien naar het buitenland zouden gaan, kon ook circa 19% van de hotels een iets hogere gemiddelde kamerprijs realiseren.

Ook hier geldt dat de in oktober aangekondigde 'gedeeltelijke lockdown' zal leiden tot lagere resultaten.

## HERSTEL CORONACRISIS

### – respons hoteliers

#### *Wanneer is de coronacrisis voorbij?*

	<b>Einde coronacrisis</b>
Nederland	2021
Amsterdam & Schiphol	2021
Provincies	2021

#### *Wanneer is de bezettingsgraad terug op het niveau van 2019?*

	<b>Bezettingsgraad</b>
Nederland	2022
Amsterdam & Schiphol	2022
Provincies	2022

#### *Wanneer is de gemiddelde kamerprijs terug op het niveau van 2019?*

	<b>Gemiddelde kamerprijs</b>
Nederland	2022
Amsterdam & Schiphol	2023
Provincies	2022

De hoteliers zijn relatief positief over de toekomst. Alle participerende hotels verwachten in 2021 een hogere bezettingsgraad te kunnen realiseren, variërend van een stijging van 5% of 10% tot 100% of meer. Een enkel hotel geeft zelfs aan een vervier- of vervijfvoudiging te willen realiseren, wat natuurlijk alleen mogelijk is doordat de huidige bezettingsgraad onder de 10% ligt. Ondanks deze stijging echter verwacht meer dan 90% van de hoteliers dat de bezettingsgraad in 2021 onder het niveau van 2019 blijft. Ook verwacht slechts 18% van de hoteliers in 2021 een hogere kamerprijs te behalen dan in 2019.

Of het herstel doorzet is voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkeling van een vaccin tegen het coronavirus. De meeste hoteliers gaan ervan uit dat de pandemie in 2021 beslecht wordt. Hiervan uitgaande, verwachten de hoteliers gemiddeld medio 2022 een bezettingsgraad te behalen die terug is op het niveau van 2019, en eind 2022 ook weer eenzelfde gemiddelde kamerprijs te kunnen realiseren. Hotels in Amsterdam zijn begrijpelijkerwijs voorzichtiger, en verwachten gemiddeld pas in 2023 terug op het oude niveau te zijn. Buiten Amsterdam zijn sommige hotels in juli 2020 al boven het niveau van 2019, maar het is niet zeker dat dat ook buiten de vakantieperiodes vast te houden is.

Op basis van de huidige projecties komt de landelijke bezettingsgraad in 2021 uit op circa 60%. Een stijging van ruim 40% ten opzichte van 2020, maar nog altijd 22% onder het niveau van 2019. Ook de gemiddelde kamerprijs blijft op € 105 in 2021 ruim 12% onder 2019, ondanks een geprojecteerde stijging van 7%. In Amsterdam & Schiphol stijgt de bezettingsgraad volgens de projecties volgend jaar met 75% naar circa 62%, ruim 27% onder het niveau van 2019, bij een 9% hogere kamerprijs van € 127. In de rest van het land stijgt de bezettingsgraad naar verwachting tot 60%, bij een kamerprijs van € 92.



### Q & A – HORWATH HTL HOTEL EVENT

Op dinsdag 8 september 2020 organiseerden Horwath HTL en ABN AMRO het online Horwath HTL Hotel Event 2020, naar aanleiding van de resultaten van het HOSTA 2020 rapport.

Host voor het online Hotel Event was Annemarie van Gaal, bekend van onder meer televisieprogramma's Crisis in de Tent, Dragons Den, Ten Einde Raad en Een Dubbeltje Op Zijn Kant.

Tafelgasten waren:

- Claire van Campen, GM van Hard Rock Hotel Amsterdam American
- Arnoud Griffioen, interim CFO en turnaround manager
- Stef Driessen, Sector Banker Leisure bij ABN AMRO
- Ewout Hoogendoorn, managing director van Horwath HTL

Tijdens het event was er gelegenheid om vragen te stellen aan de tafelgasten. Kijk voor de live talkshow en Q&A op [www.HorwathHTL.nl](http://www.HorwathHTL.nl). Vragen die niet tijdens de talkshow konden worden behandeld, worden hieronder beantwoord.

#### REGELGEVING

*Zullen er op kortere termijn extra voorwaarden worden gesteld aan de algemene ruimten en kamers, zoals afmetingen, luchtbehandeling en faciliteiten van de hotelkamers?*  
– André Zandt

*In Nederland is de arbeidswetgeving erg kostbaar om werknemerskosten te terugdringen.*  
– Egbert Steenbergen

**Stef Driessen:** Dat hangt af van wat we leren over dit (en andere) virussen. Relevant is dat annuleringsvoorwaarden en hygiëne nu by far de belangrijkste selectiecriteria zijn. Het is slim om hier over te communiceren. Bij de annuleringen kan je een hoog- en laagtarief hanteren, waarbij annuleren tot het laatste moment mogelijk is in het hoogtarief. Bij de hygiëne is [de aanpak van Accor](#) een aardige. Daarnaast biedt o.a. [Sanitary Safety Score](#) van Olery inzichten.

**Arnoud Griffioen:** Het klopt dat dit lastig is ten opzichte van bijvoorbeeld de Verenigde Staten van Amerika. Dit betekent eigenlijk dat je nu vastzit aan de verplichtingen die je in het (verre) verleden bent aangegaan. De wet biedt wel mogelijkheden om indien het gaat om "bedrijfseconomische redenen" dat er wordt afgeweken van de standaardregels. Hiervoor verwijs ik je door naar een advocaat die is gespecialiseerd in dergelijke situaties.

## RESULTATEN EN SEGMENTEN

*De cijfers voor de regio zijn anders, wat is het verschil?*

– Karin Rademaker

*Welke hotels krijgen het moeilijker, diegene met de minste sterren of juist de 5 sterren hotels?*

– Alexander Bijkerk

## HOTELBELEID AMSTERDAM

*Is "post-covid" ruimte voor nieuwe hotel concepten / nieuwe hotels in de Amsterdam Metropolitan Region?*

– Jon Standing

*De cijfers inzake Amsterdam/Schiphol zijn desastreus omdat er weinig gasten komen. Maar geeft het college en de raad van Amsterdam onder aanvoering van de burgemeester niet aan dat deze gasten eigenlijk ook niet meer welkom zijn?*

– René van Heck

*In Amsterdam zal de ontwikkelpijlijn over 2 à 3 jaar leeg zijn. Het idee is dat de groei van het toerisme buiten Amsterdam in de Metropoolregio (MRA) verder gefaciliteerd wordt. Echter, er komen steeds vaker geluiden vanuit bewoners maar zelfs ook vanuit hotelondernemers om voorlopig even helemaal geen projecten in de MRA meer te vergunnen terwijl de interesse van de markt er wel is.*

– René van Schie

*De tegemoetkoming van de overheid is mooi (NOW). Nu proberen we de kosten te reduceren door leveranciers te vragen om korting of reduceren van de kosten. Hoe staan jullie tegenover een vermindering van de toeristenbelasting in Amsterdam? Deze bedraagt nu 7% per boeking + €3 per persoon.*

– Michelle van Vliet

## HUURDERS EN VERHUURDERS

*Hoe gaan de verhuurders met hun huurders om met de airporthotels op Schiphol, en verwachten de experts faillissementen deze herfst? De luchtvaart gaat zeker niet weer op de benen komen. Perspectieven zijn hier niet aan te tonen. Hotels ombouwen in offices lukt ook niet.* – Marco Goossens

**Ewout Hoogendoorn:** Hotels in Amsterdam en Schiphol zijn sterk afhankelijk van het internationale reisverkeer via Schiphol, zowel zakelijk als toeristisch. Dit internationale verkeer ligt echter nog altijd vrijwel volledig stil. Hotels in de regio hebben in de tweede helft van de zomer kunnen profiteren van binnenlandse gasten op "staycation", maar voor Amsterdam was dit - mede door de strengere maatregelen - niet voldoende om de bezettingsgraad significant te verhogen.

**Claire van Campen:** Mijns inziens zullen de hotel zonder een niche doelgroep of concept het moeilijker krijgen. De echt luxe 5 sterren hotels en de budget hotels zullen blijven doorlopen.

**Ewout Hoogendoorn:** De verwachtingen voor 2020 van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels verschillen onderling niet veel. De driesterrenhotels verwachten een iets sterkere daling in de prijs, de vijfsterrenhotels een sterkere daling in de bezettingsgraad. Wel verwacht de driesterrenmarkt in 2021 een veel sneller herstel, vooral in de bezettingsgraad.

**Claire van Campen:** Juist nu is het moment om voor een concept te kiezen. De verwachting is dat de hotels met een sterk concept beter uit de crisis zullen komen.

**Ewout Hoogendoorn:** De gemeente Amsterdam heeft de afgelopen jaren een beleid gevoerd dat erop gericht was het (verblijfs)toerisme naar de stad terug te brengen. Niet alleen door nieuwe hotels te werven, maar ook door city marketing grotendeels te beëindigen. Inmiddels is in respons op de coronacrisis onder meer besloten weer een congresbureau op te richten.

**Claire van Campen:** Zie [artikel in het Parool](#) van 8 september 2020.

**Ewout Hoogendoorn:** De laatste weken worden hapsnap voorbeelden gegeven hoe de hotellerie moet veranderen. Grote hotels staan leeg, dus ze moeten worden omgezet naar studentenhuisvesting, kantoren, appartementen... Daarbij moet men zich wel realiseren dat een dergelijke conversie moet worden bedacht, gepland, en gerealiseerd. Tegen die tijd is het alweer 2022/ 2023 en gloort het herstel van de hotelmarkt naar verwachting weer.

**Claire van Campen:** Lijkt me een goed idee.

**Ewout Hoogendoorn:** De verhoging van de toeristenbelasting had in 2019 al een duidelijk effect op de inkomsten: terwijl de prijs voor de hotelgasten omhoog ging, is de opbrengst voor de hotelier gestagneerd. De coronacrisis is een goede aanleiding om het beleid te herzien.

**Arnoud Griffioen:** Hoe de verhuurders omgaan met hun huurders op Schiphol weet ik niet. Maar ik deel de mening dat deze hotels het wellicht het zwaarste gaan krijgen. Afhankelijk van de diepte van de zaken van de groep waartoe zij behoren, en dus de mogelijkheid om cashtekorten op te vangen, zal blijken hoe deze hotels zich staande kunnen houden.



*Wij huren niet maar zijn eigenaar. We betalen wel een hoge erfpacht. Is een reductie in erfpacht ook mogelijk?*

– Marcel van Aelst

*Onze ervaring is dat er van huurkortingen nog geen sprake is op dit moment. Het is uitstel van betaling.*

– Jan Steinebach

*Hotels die een lease te betalen hebben, hebben grotere problemen dan hotels die alleen maar gemanaged worden door ketens.*

– Marcel van Aelst

## KANSEN EN CONCEPTEN

*Is het gezien de lage kamerbezetting verstandig juist nu kamers te renoveren? Uiteraard mits er budget voor is.*

– Edzo Bosma

*In de afgelopen jaren zijn hotelontwikkelingen in stedelijk gebied steeds vaker onderdeel van een mix-use project. Door verschil van effecten voor diverse sectoren (bijvoorbeeld wonen versus hotel) kan dat ontwikkelingen nu op slot zetten. Wat is jullie verwachting voor hotelfuncties in lopende en komende gebieds- en projectontwikkelingen?*

– Evert Jan Kleine

*Hoe ziet het panel de combinatie om tijdelijk kantoor te houden in een hotelkamer?*

– Bertijn Verhoef

**Stef Driessen:** ABN AMRO geeft geen juridisch advies. Wel valt op dat de voorzieningenrechter bij o.a. W Hotel (zaaknummer ECLI:NL:RBAMS:2020:3494), Element Hotel (zaaknummer ECLI:NL:RBAMS:2020:4253) en D-Reizen (zaaknummer ECLI:NL:RBNNE:2020:2540) de huurverplichting halveerde op grond van onvoorziene omstandigheden. Dit maakt een zaak over erfpacht kansrijker. Let wel op: partijen moesten bij deze zaken volledige transparantie bieden over hun financiële gezondheid vóór corona, over de financiële schade die zij lijden en over de mogelijkheden om deze op te vangen. Dat kan ook leiden tot ongewenste uitspraken. Daarnaast zijn rechtszaken openbaar en wordt er veel over geschreven in de media. Laat je dus altijd goed adviseren door een advocaat.

**Arnoud Griffioen:** Het klopt dat zaken die via de rechter lopen het geen "kortingen" zijn maar "opschortingen van betalingen". Formeel betekent dit dat het nog betaald moet worden in afwachting van de lopende procedures. Mijn ervaring is dat het in ieder geval de problematiek verschuift hetgeen op korte termijn interessant kan zijn voor een hotel. Een echte structurele oplossing is dat huurder en verhuurder maar ook andere stakeholders gezamenlijk de pijn gaan delen die deze covid19 pandemie heeft veroorzaakt. Belangrijk hiervoor is dat binnen de stakeholdergroep duidelijk wordt gemaakt wat de problematiek is (transparantie), dat er actief wordt gehandeld door de onderneming en dat er uiteindelijk een turnaroundplan ligt waarin iedereen zich kan vinden (het perspectief).

**Arnoud Griffioen:** Als een hotel een lease heeft, lijkt dit in eerste instantie inderdaad een lastigere situatie. Als de panden eigendom zijn van de onderneming, vindt het overleg plaats met banken. Als je met een huisbaas te maken hebt, die bijvoorbeeld voor zijn pensioen afhankelijk is van de verhuuropbrengsten, is het lastiger om daarmee een akkoord te bereiken. Het wederzijds belang (namelijk dat de onderneming blijft voortbestaan) is echter wel vaak groter dan het belang om 100% van de huurpenningen te krijgen. Als de onderneming omvalt, blijft de huurbaas ook uiteindelijk zitten met een strop die vaak groter is dan een (tijdelijk) huurkorting te verstrekken.

**Arnoud Griffioen:** Ja, want als je nu kamers moet sluiten vanwege een renovatie en de bezetting is niet 100% dan heb je er misschien helemaal geen last van. Mocht het zo zijn dat de vraag groter is dan het aantal beschikbare kamers, dan loop je door de lagere kamerprijs ook de minste omzet mis. Nu is het moment (als je je het kan veroorloven) om te renoveren.

**Ewout Hoogendoorn:** Hotels zijn een sterk eigen vastgoedproduct, dat juist door die eigenheid een aantrekkelijk aandeel kan zijn van een gemengde vastgoedportfolio. Nog altijd zijn hotelontwikkelingen een aantrekkelijke propositie voor exploitanten, ontwikkelaars en investeerders.

**Claire van Campen:** Gebeurt al wel maar is dat levensvatbaar, kantoorruimte is er genoeg.



*Waarom legt men in vette jaren niet meer reserves aan? En een hotelbedrijf starten zonder zelf 1 euro te investeren moet vroeg of laat fout lopen.*

– Jan Kympers

*Ik hoor meer over kosten reduceren en minder over omzet genereren. Wil je bedrijf levensvatbaar zijn dan is visie m.b.t. omzet en omzet kansen benutten juist effectief. Hoe zien jullie dat?*

– Bianca Cuperus

## FAILLISEMENTEN

*Vraag aan de bank: wat gebeurt er met hotels die failliet gaan, hoe gaat de bank hier mee om?*

– Marco Goossens

*Hoe verklaar je dat juist Holiday Inn en Crowne Plaza Schiphol zijn omgevallen?*

– Hans van der Kooij

*Wat is de verwachting voor faillissement voor vakantieparken en campings?*

– Meis Kempers

## WAARDES EN TRANSACTIES

*Denken we dat de m<sup>2</sup> prijs voor hotels in Amsterdam weer op het niveau komt van tijdens de financiële crisis?*

– Charlotte Willems

*Hoe gaat de ABN om met lagere taxatiewaardes dan de beoogde loan-to-value voor hotels?*

– Daphne Hazelaar

*Wanneer verwacht de bank weer hotel bouwfinancieringen, of hotel debt in het algemeen te willen gaan faciliteren?*

– Marc Heijmeijer

**Arnoud Griffioen:** Dat is een goede constatering. Doordat de rente op vreemd vermogen zo laag is, kost lenen vrijwel niets. Hierdoor stijgt je financial leverage (verhouding vreemd vermogen versus eigen vermogen). En hierdoor stijgt het rendement wat een onderneming maakt op het eigen vermogen (return on equity). Het is in principe goed om vreemd vermogen in een onderneming te hebben maar het risico indien het fout gaat, is wel groter. Het is een balans die een ondernemer zelf moet zoeken. Wellicht is het "te weinig" fout gegaan in het verleden waardoor het grotendeels financieren met vreemd vermogen te ver is doorgeslagen.

**Arnoud Griffioen:** Dat klopt volledig. Maar op dit moment worden de hotels geconfronteerd met een vraaguitval (al dan niet gestimuleerd door de overheid). Op korte termijn dienen de kosten te worden aangepast, zodat kan worden overleefd. Op middellange termijn moet inderdaad gezocht worden naar nieuwe concepten / innoverende business modellen om weer gezond te worden. Omdat we nu nog midden in de "overlevingsfase" zitten, denk ik dat daarom de focus is om de kosten te reduceren.

**Stef Driessen:** Dat hangt af van de situatie. In het algemeen inventariseert de curator de rechtmatigheid van de schulden en zal hij/zij de aanwezige activa tegen een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst verkopen. Toestemming van het bestuur of aandeelhouder is hier ná faillissement niet meer voor nodig. Vaak zal een hotel na faillissement doorstarten onder een andere eigenaar. ABN AMRO werkt niet samen met eigenaren die het faillissement inzetten om personeelsreducties of bepaalde crediteuren te saneren.

**Arnoud Griffioen:** Door het wegvallen van zakelijke reizigers is dit getriggerd. Andere hotels hebben een andere mix van segmenten waardoor ze minder hard worden geraakt. Maar het gaat natuurlijk ook om hoe snel een onderneming kan schakelen en welke buffers beschikbaar zijn. Hierover heb ik geen aanvullende informatie dus dat blijft gissen. Hou de faillissementsverslagen van de curator in de gaten want daarin staat meer informatie over de reden van het faillissement.

**Stef Driessen:** Vakantieparken doen het goed vanwege hogere prijzen en een betere bezetting in de zomer en in het najaar. Daarnaast is er veel animo van durfinvesteerdere voor vakantieparken, omdat mensen bij een recessie of hittegolf dichter bij huis blijven. Bij de campings reken wij op 15 procent omzetterugval. Verruit de meeste campings kunnen dat absorberen. [Zie ook het FD](#) van 19 augustus 2020.

**Ewout Hoogendoorn:** De coronacrisis raakt de hotelmarkt nu harder dan de financiële crisis destijds, maar de oorzaken zijn duidelijk anders. De huidige crisis is een direct gevolg van de wereldwijde pandemie, niet van achterliggende economische oorzaken. Ook in de vastgoedmarkt zien we nog optimisme ten aanzien van het verloop van de crisis, waardoor de vastgoedprijzen tot dusver nog niet zo hard zijn gedaald.

**Stef Driessen:** Ook dat hangt af van de situatie. In het algemeen rekenen wij op een volwaardig herstel van het toerisme per 2024 en een structurele maar gedeeltelijke vraaguitval bij de zakelijke hotelgasten. Voor veel hotels betekent dit dat de lagere taxatie tijdelijk is en ook als zodanig behandeld zal worden.

**Stef Driessen:** Wij zijn er in goede en in slechte tijden. We zijn dus nooit gestopt met hotelfinancieringen. Wel kijken we nog scherper naar doelgroepen. Het toerisme uit de Benelux en Duitsland is en blijft bijvoorbeeld minder volatiel dan het toerisme uit Azië of de VS. Interessante en goed onderbouwde aanvragen zijn welkom!

## HOSTA 2020 – THE BENELUX HOTEL INDUSTRY

Het HOSTA rapport is bedoeld om relevante informatie te verstrekken aan hoteliers, investeerders, bankiers, projectontwikkelaars, gemeentes, brancheorganisaties en anderen die geïnteresseerd zijn in de hotellerie in de Benelux. Het 43<sup>e</sup> HOSTA rapport, HOSTA 2020, bevat informatie over het boekjaar 2019 en is gepresenteerd op 8 september 2020.

In het HOSTA rapport wordt onder meer ingegaan op de volgende onderwerpen: bezettingsgraad, gemiddelde kamerprijs, RevPAR, TRevPAR, GOPPAR, omzet- en kostenverhoudingen, regionale kerncijfers, marktsegmentaties, land van herkomst, resultaten per maand, resultaten per dag van de week, personeelsinzet, personeelskosten, operationele winst- en verliesrekeningen, management en franchise fees, huurlasten en toekomstprojecties.

Het HOSTA 2020 rapport is een publicatie van adviesbureau Horwath HTL. Het rapport geeft de resultaten weer van de hotellerie in Nederland, België en Luxemburg. Aan het onderzoek hebben meer dan 460 drie-, vier- en vijfsterrenhotels in de Benelux meegewerkt.



### BESTELLEN

U kunt het HOSTA 2020 rapport bestellen in PDF of hardcopy via het bestelformulier op [www.HorwathHTL.nl](http://www.HorwathHTL.nl). De kosten bedragen € 120, exclusief BTW en verzendkosten.

## Horwath HTL

Horwath HTL is 's werelds grootste adviseur binnen de gastvrijheidssector, met 45 internationale kantoren. Zodoende kunnen wij u overal ter wereld van lokaal advies en expertise voorzien. Sinds 1915 geven wij onafhankelijk en specialistisch advies aan onze opdrachtgevers. Daarnaast zijn wij erkend oprichter van het Uniform System of Accounts, dat inmiddels geldt als hét boekhoudingssysteem voor accountants in de hospitality branche.

Covid-19 heeft laten zien dat de gastvrijheidsbranche kwetsbaar is bij een wereldwijde vertrouwenscrisis en dat er snel stappen moeten worden ondernomen om de impact op onze bedrijfstak te verzachten. Moeilijke beslissingen zullen snel moeten worden genomen om activa en waarde te beschermen, en tegelijkertijd ervoor te zorgen dat de branche in goede staat verkeert om te profiteren van het onvermijdelijke herstel.

Onze projectervaring, periodiek marktonderzoek en onze analysemogelijkheden zijn gericht op alle projecten in de gastvrijheidsbranche. Dankzij onze kennis zijn we in staat relevante kansen en bedreigingen in een vroeg stadium te herkennen en hierbij passende aanbevelingen te bieden voor het bereiken van maximale resultaten. Haalbaarheid van bestaande en van nieuwe projecten toetsen we door te kijken naar toekomstige marktontwikkelingen, de verwachte cashflow en het verwachte rendement te berekenen.

De rapporten van Horwath HTL worden gebruikt door ontwikkelaars, exploitanten, financiële instellingen en investeerders om een onafhankelijk beeld te krijgen van de levensvatbaarheid van projecten.

Horwath HTL levert onafhankelijke taxaties, die gebaseerd zijn op de huidige markt. Onze experts hebben ervaring met veel verschillende markten en zijn in het bezit van een RICS en/of NRVT accreditatie. Horwath HTL deskundigen leveren een onafhankelijke en helder onderbouwde waardering en worden vaak gevraagd door eigenaars, banken, financiers, en investeerders.

Van Hengellaan 2, 1217 AS Hilversum,  
The Netherlands  
Tel. +31 (0)35 773 26 05  
[www.HorwathHTL.nl](http://www.HorwathHTL.nl)  
email: [info@HorwathHTL.nl](mailto:info@HorwathHTL.nl)

## Auteurs



### Marco van Bruggen

*Senior Consultant*  
Horwath HTL Netherlands  
[vanbruggen@horwathhtl.nl](mailto:vanbruggen@horwathhtl.nl)

Als senior consultant bij Horwath HTL heeft Marco van Bruggen meer dan 400 marktonderzoeken, analyses, haalbaarheidsstudies en taxaties gedaan voor verschillende projecten, waaronder hotels, congrescentra, golfbanen en leisurebedrijven in Nederland, België en Luxemburg. Daarbij organiseert en coördineert Marco alle jaarlijkse en halfjaarlijkse marktstatistieken van Horwath HTL Benelux, inclusief het jaarlijkse HOSTA rapport.



### Ewout Hoogendoorn

*Managing Director*  
Horwath HTL Netherlands  
[hoogendoorn@horwathhtl.nl](mailto:hoogendoorn@horwathhtl.nl)

Ewout Hoogendoorn is eigenaar en managing director van Horwath HTL Benelux, lid van Crowe Global. Sinds 1996 presenteert Horwath HTL marketing en financiële rapportages van de hotelindustrie van de Benelux op een jaarlijkse conferentie. Deze is ingewijd door Ewout en wordt elk jaar door hem gehost en sinds 2017 gesponsord door de ABN Amro bank. Omdat Horwath een sterke leidende positie heeft in consulting in de hotelindustrie, is Ewout betrokken bij vrijwel alle grote Nederlandse hotelontwikkelingen.





*Hotel, Tourism and Leisure*

**AFRICA**

Ivory Coast  
Rwanda  
South Africa

**ASIA PACIFIC**

Australia  
China  
Hong Kong  
India  
Indonesia  
Japan  
Malaysia  
New Zealand  
Singapore  
Thailand

**EUROPE**

Andorra  
Austria  
Croatia  
Cyprus  
France  
Germany  
Greece  
Hungary  
Ireland  
Italy  
Netherlands  
Norway  
Poland  
Portugal  
Serbia  
Spain  
Switzerland  
Turkey  
United Kingdom

**LATIN AMERICA**

Argentina  
Brazil  
Dominican Republic  
Mexico

**MIDDLE EAST**

UAE & Oman

**NORTH AMERICA**

Atlanta  
Denver  
Los Angeles  
Miami  
Montreal  
New York  
Norfolk  
Orlando  
Toronto