

# GOEDE BALANS TUSSEN VRAAG EN AANBOD?

Door: Dennis Damink

In de hotelnota 2007-2010 spreekt Amsterdam de verwachting uit tot 2015 ca. 9000 extra hotelkamers nodig te hebben. In 2011 worden dit stedelijk beleid en de ambitie nog eens onderstreept.

INTERVIEW

Een van de maatregelen om deze ambitie te realiseren is het aanstellen van René van Schie als hotelloods die beleggers en ontwikkelaars van hotels door de regels, wensen en valkuilen van de gemeente moet loodsen. Beleggers hebben daarnaast hun eigen adviseurs die ze begeleiden in locatiekeuze, haalbaarheidsonderzoeken en exploitatieadvies. Bastiaan Driessen van Invast hotels is een van die adviseurs die inmiddels ook ruime ervaring heeft met het hotelbeleid en daar uiteraard een mening over heeft. In een duo interview met beiden ontstaat dan ook al snel een interessante discussie over het hotelbeleid van de gemeente Amsterdam die in dit themanummer niet mag ontbreken.

## MEER DAN 10.000 HOTELKAMERS IN DE BINNENSTAD VAN AMSTERDAM


Voldoende hotelcapaciteit is voor Amsterdam een basisvoorwaarde om haar economische doelstellingen te bereiken: versterking van de positie als vestigingsstad en als toeristische- en congresbestemming. Om over voldoende capaciteit te kunnen

beschikken moet volgens de gemeente het aantal hotelkamers jaarlijks met 4% groeien. Hierin neemt de binnenstad een speciale plaats in. Amsterdam is dé hotellocatie van Nederland met circa 370 hotels en 22.000 kamers. Maar liefst 64% van deze hotels en 49% van alle kamers is in het centrum gevestigd. Dit levert een jaarlijkse omzet van 5,5 miljard euro en bijna 49.000 banen op. Niet verwonderlijk dat naast de stedelijke hotelnota speciaal voor stadsdeel centrum een apart hotelbeleid is opgezet.

## HOTELONTWIKKELING IN DE BINNENSTAD EEN ONMOGELIJKE OPGAVE

In de discussie tussen René van Schie en Bastiaan Driessen blijkt ook dat met name dit hotelbeleid, dat een balans moet bieden tussen economische belangen van de stad en maatschappelijke belangen van de binnenstadbewoner, tot veel discussie leidt. Driessen hierover: "Juist de meest populaire hotellocaties in de binnenstad worden door de gemeente niet opengesteld, tenzij aan hele strikte voorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden zijn echter niet objectief benoemd, zodat hotelontwikkeling in het centrum bijna een onmogelijke opgave is". Van Schie beaamt dat van de 17 nieuwe hotels in

René van Schie



AMSTERDAM IS DÉ HOTEL-LOCATIE VAN NEDERLAND MET CIRCA 370 HOTELS EN 22.000 KAMERS



## JUIST DE MEEST POPULAIRE HOTELLOCATIES IN DE BINNENSTAD WORDEN DOOR DE GEMEENTE NIET OPENGESTELD

2012 slechts 1 in het centrum is gerealiseerd en noemt dit een succes van het spreidingsbeleid.

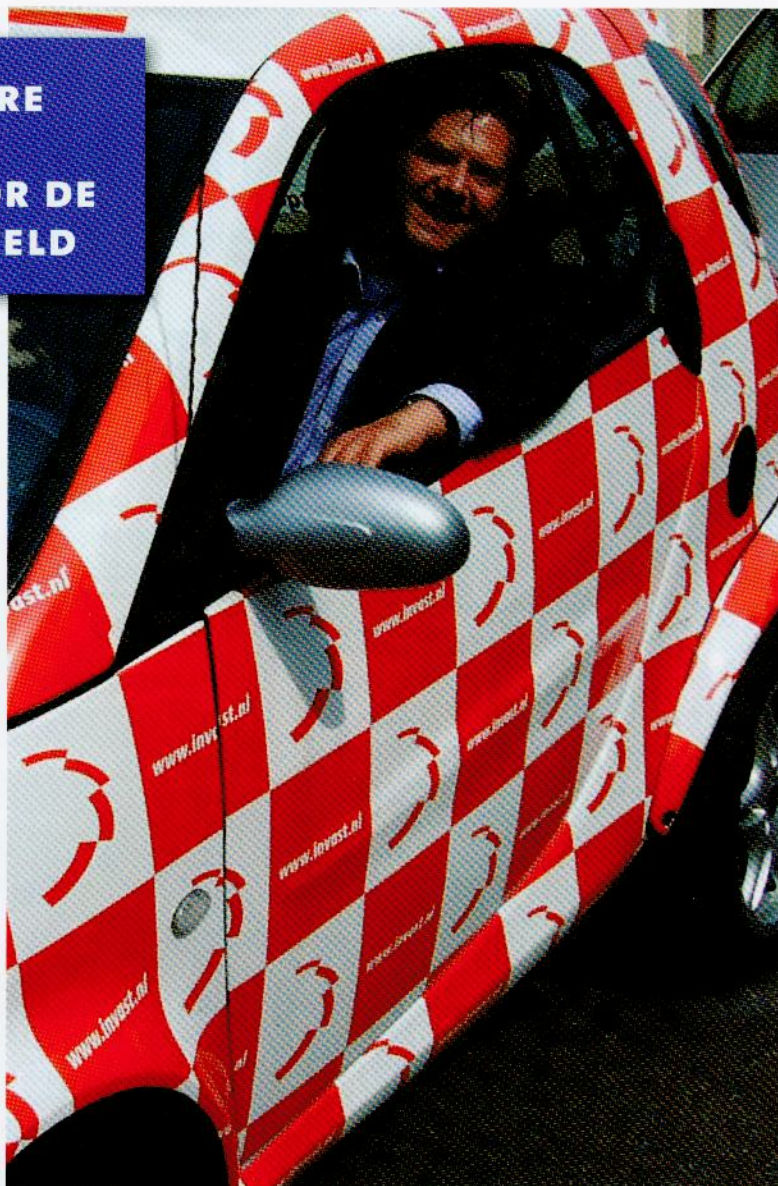
Hij licht toe waarom voor dit restrictieve beleid is gekozen: "Allereerst gelooft de gemeente in het belang van een goede mix tussen wonen, werken en recreëren in de stad. Als toeristen dag en nacht de boventoon voeren in de binnenstad verdwijnen de bewoners en zullen uiteindelijk ook de toeristen Amsterdam minder aantrekkelijk vinden. Daarnaast heeft Amsterdam er belang bij dat er voldoende kamers in de hele stad en directe omgeving zijn zodat ook grote congressen gefaciliteerd kunnen worden. Daarentegen moet er ook voldoende bezetting zijn buiten de piekperiodes zodat de hoteliers in staat zijn een goede kwaliteit hotels te kunnen exploiteren. Het is dus een constante zoektocht naar de balans tussen vraag (potentie) en aanbod. De aanname hierbij is dat door een beperking van hotels in de binnenstad, die toch altijd wel vol zitten, ook buiten de piekperiode de hotels buiten de binnenstad nog voldoende bezetting hebben."

### KANTORENBELEGGER WORDT HOTELBELEGGER

Beiden zijn het er over eens dat in economisch mindere tijden vooral hotelbeleggers het zwaar te verduren hebben. Zij hebben vaak omzethuurcontracten en een lagere bezetting of kamerprijs werkt dan ook direct door in het rendement. De exploitatiekosten die voor hotels vaak hoog zijn, zijn op korte termijn maar beperkt te beïnvloeden wat de hotelbranche extra kwetsbaar maakt. Een restrictief locatiebeleid om de exploitatiekansen van gevestigde hotels te vergroten is dan ook volgens beiden geen onlogische gedachte maar laat volgens Driessen onverlet dat er in de Binnenstad nog veel goede locaties onbenut blijven. Al pratend ziet Driessen een parallel ontstaan op de kantorenmarkt. Waar vroeger lange en zekere huurcontracten voor kantoren nog gewoon waren is op dit moment de klant koning en worden kantorenbeleggers steeds meer met korte, flexibele en zelfs omzethuur contracten geconfronteerd. Zij krijgen dan te maken met dezelfde mechanismen als de hotelbelegger die gebaat is bij een restrictief locatiebeleid om zijn rendement op peil te houden. Een kantorenbelegger wordt hierbij tegen wil en dank steeds meer een 'hotelbelegger' en op dagelijkse basis betrokken bij de activiteiten van de huurders in zijn pand.

### HOTELOPERATOR SCHUIFT EXPLOITATIERISICO DOOR NAAR BELEGGER

Een trend die in andere hoofdsteden al langer zichtbaar is gaat zich volgens Driessen ook in Amsterdam voordoen: "Hoteloperators



Bastiaan Driessen

kiezen steeds vaker voor het huren of slechts managen van een hotel in plaats van het zelf in eigendom houden. Deze hoteloperators zijn gepokt en gemazeld in de hotelexploitatie en weten dus prima hoe ze hun omzethuurcontract met de belegger moeten afspreken om zo min mogelijk risico te lopen. In Amsterdam is het percentage hotels in eigendom van de operator nu nog ca. 40% waar dat in Londen 22% is. Ook in Amsterdam zal dit percentage gaan dalen wat kansen biedt voor de hotelbelegger. Deze moet zich echter van goed advies laten voorzien om er zorg voor te dragen dat er een evenwichtige balans tussen belegger en hotelexploitant zal zijn wat betreft verdeling van risico en verdiensten bij resultaatafhankelijke contracten.

Het hotelbeleid van de gemeente Amsterdam blijkt na het interview de juiste ingrediënten te bevatten om de belangen van bewoners, bezoekers, hoteliers en beleggers te verenigen maar de keuzes die daarbij gemaakt worden zullen altijd aanleiding blijven geven voor discussie over deelbelangen. Een discussie die zich volgens beiden ook steeds meer op de kantorenmarkt zal voordoen.