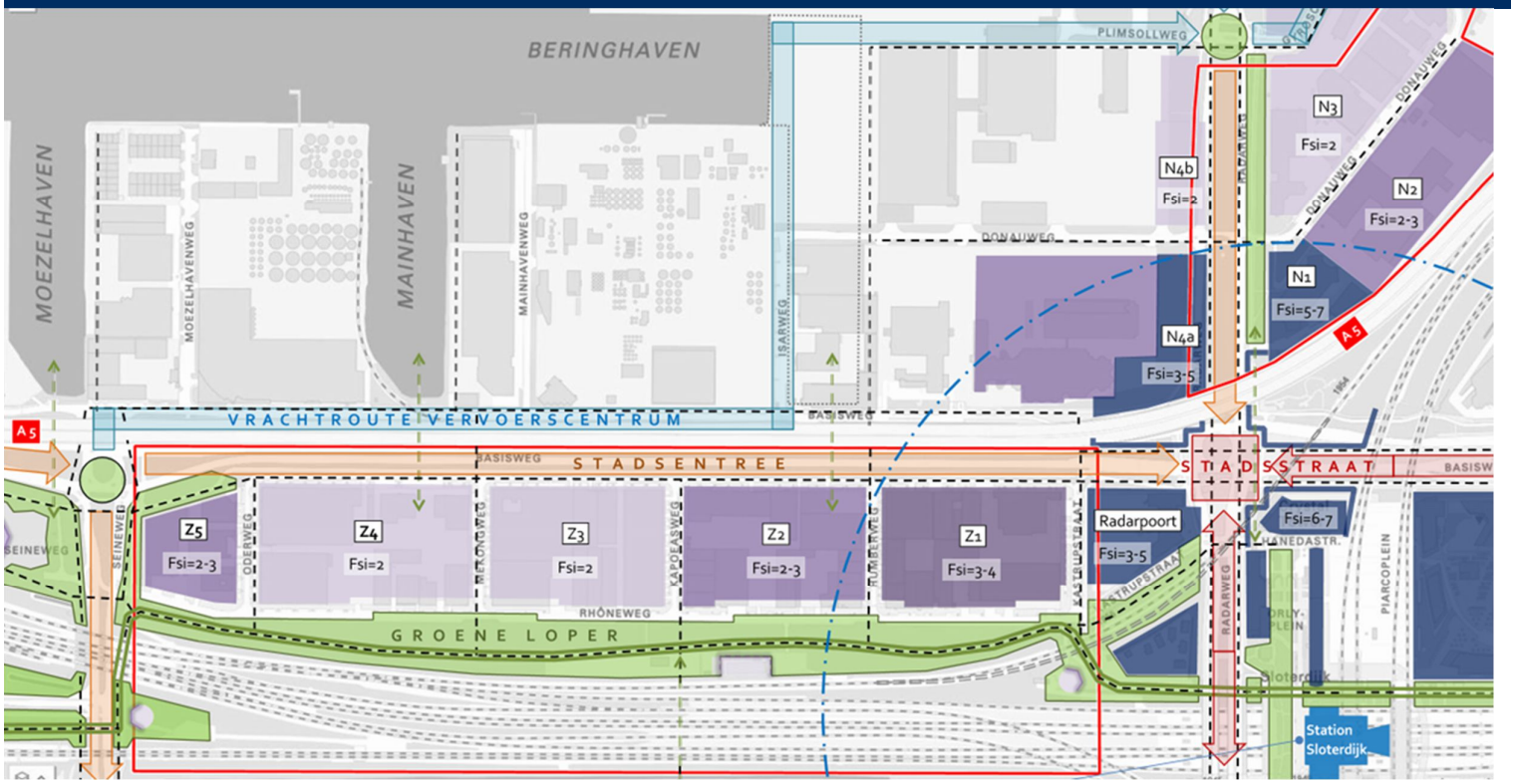


Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Marktonderzoek
Serviced Apartments Sloterdijk 2 Zuid, Amsterdam

17 OKTOBER 2019

Marktonderzoek Serviced Apartments
Sloterdijk 2 Zuid,
Amsterdam

Horwath HTL

Hilversum, 17 oktober 2019
Drs. E.G. Hoogendoorn MRICS RV
M.C. van Bruggen

Horwath HTL
Hotel, Tourism and Leisure

Horwath Consulting bv
Van Hengellaan 2
1217AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35 773 26 05
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl

Gemeente Amsterdam
De heer Antonius de Joode
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Hilversum, 17 oktober 2019

Geachte heer De Joode,

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden inzake het marktonderzoek serviced apartments Sloterdijk 2 Zuid, Amsterdam. Deze studie is uitgevoerd in overeenstemming met ons voorstel d.d. 13 augustus 2019, en uw opdrachtbevestiging d.d. 20 augustus 2019.

Alhoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders. Zoals gebruikelijk met betrekking tot marktonderzoek dienen onze conclusies te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen ze te worden onderworpen aan regelmatige herziening.

Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de voorlichting aan onze cliënten en voor hen betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat deze rapportage 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 rapport bijzonder op prijs gesteld en zijn gaarne bereid nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

Inhoudsopgave

1 ACHTERGROND, DOEL EN METHODE VAN AANPAK 5

1.1 ACHTERGROND 5
1.2 METHODE VAN AANPAK 5

2 INTRODUCTIE MARKT SERVICED APARTMENTS 7

2.1 DEFINITIE VAN SERVICED APARTMENTS 7
2.2 GEMEENTELIJK BELEID 7
2.3 SOORTEN AANBIEDERS 8

3 ANALYSE VAN LOCATIE EN OMGEVING 10

3.1 LOCATIE EN OMGEVING 10
3.2 BEREIKBAARHEID 10
3.3 ONTWIKKELINGEN 12
3.3.1 Haven-Stad 12
3.3.2 Sloterdijk 13
3.3.3 Sloterdijk II 13

4 AANBODANALYSE 15

4.1 HUIDIG AANBOD LOGIESACCOMMODATIES 15
4.2 HUIDIGE AANBOD SERVICED APARTMENTS 15
4.3 HUIDIG AANBOD RELEVANTE MARKT 16
4.4 TOEKOMSTIGE AANBOD 20

5 VRAAGANALYSE 22

5.1 VRAAGZIJDE LOGIESACCOMMODATIES 22
5.2 VRAAGZIJDE HOTELS 22
5.3 VRAAGZIJDE EXTENDED STAY ACCOMMODATIES 23
5.4 VRAAGZIJDE RELEVANTE MARKT 24
5.5 VRAAGGENERATOREN 26
5.5.1 Toekomstige vraag Serviced Apartments Amsterdam 26
5.5.2 Internationale werknemers 27
5.5.3 Toekomstige vraag Haven-Stad en Sloterdijk 28

6 CONCEPTANALYSE 29

6.1 OMVANG 29
6.2 CONCEPTEN 29
6.3 OVERIGE FACILITEITEN EN DIENSTEN 29
6.4 EXPLOITATIEVORM 30

7 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN 31

1 Achtergrond, doel en methode van aanpak

Dit hoofdstuk is bedoeld om inzicht te geven in de achtergrond en het doel van het onderzoek. Daarnaast worden de wijze waarop het onderzoek is verricht en de wijze waarop de rapportage is opgebouwd toegelicht.

1.1 Achtergrond

In Amsterdam is een grote behoefte aan nieuwe locaties voor werken en voorzieningen. Sloterdijk 2 zuid heeft de potentie om hierin een rol te spelen. Het gebied grenst direct aan Sloterdijk Centrum en ligt met de oostelijke kavels op loopafstand van Station Sloterdijk. De nabijheid van dit nieuwe centrummilieu rond het zeer hoogwaardig openbaar vervoersknooppunt wordt op dit moment nog nauwelijks benut. Dat gebeurt naar verwachting wel als er wordt toegewerkt naar een stedelijke dichtheid en een gemengd programma met een intensief gebruik, ook in de avond en het weekend. Door nu adaptief te bouwen kan Sloterdijk 2 zuid ook op langere termijn alle stedelijke functies opnemen en is een duurzame doorontwikkeling gegarandeerd. Onderscheid in fasering kan daarbij een belangrijk onderdeel van de ontwikkelstrategie zijn.

Serviced apartments zijn een onderdeel van de functiemening om sociale veiligheid te bevorderen en het gebied in de avonduren levendig te maken. De omvang waar nu aan wordt gedacht is circa 21.000 m² BVO in het totale programma in Sloterdijk 2 zuid.

Horwath HTL is gevraagd te onderzoeken hoe groot de behoefte is aan Serviced apartments op deze locatie.

1.2 Methode van aanpak

De verschillende onderdelen van de rapportage zijn hieronder nader toegelicht.

a. Introductie markt serviced apartments

Het eerste hoofdstuk geeft een samenvatting van de markt van serviced apartments en short/extended stay hotels in Nederland en specifiek in Amsterdam en de MRA. Er wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste kenmerken van het product van serviced apartments, afgezet tegen de hotelmarkt. Ook wordt gekeken naar de belangrijkste trends in de markt, waaronder opkomende concepten en combinaties met onder meer co-working, en naar de belangrijkste aanbieders en ketens op het gebied van serviced apartments en short stay hotels.

b. Analyse van locatie en omgeving

Er wordt een beknopte analyse gegeven van de locatie en de omgeving. De locatie wordt geanalyseerd met betrekking tot de zichtbaarheid, bereikbaarheid, nabijheid van vraaggeneratoren en potentie ten opzichte van de bestaande markt. Ook wordt ingegaan op de geplande ontwikkeling van Sloterdijk, het Westpoortgebied en de ontwikkeling Haven-Stad.

c. Analyse van de aanbodzijde

De aanbodanalyse geeft een overzicht van het totale aanbod aan accommodaties in Amsterdam, alsmede de ontwikkeling van het aanbod over de afgelopen jaren. In de meer gedetailleerde analyse van serviced apartments wordt het aanbod beschreven met betrekking tot locaties, faciliteiten en indelingen (studio's, 1 slaapkamer, 2 slaapkamers, etc.) Tot slot wordt het toekomstige aanbod geanalyseerd, inclusief een overzicht van de geplande of in aanbouw zijnde ontwikkelingen.

d. Analyse van de vraagzijde

In de vraaganalyse wordt de ontwikkeling van de vraag naar accommodaties in Nederland en de regio Amsterdam geanalyseerd in termen van aantallen overnachtingen, seizoensgebondenheid en marktsegmentatie. Ook wordt ingegaan op de bezettingsgraden en kamerprijzen van serviced apartments, in vergelijking met de hotelmarkt. De belangrijkste vraaggeneratoren van serviced apartments worden beschreven en geanalyseerd met betrekking tot de verwachte toekomstige ontwikkeling. Ook wordt ingegaan op de segmentatie van de vraag naar prijscategorie en naar verblijfsduur.

e. Conceptanalyse

Aan de hand de voorgaande analyses wordt een concept uitgewerkt voor de invulling van Serviced Apartments op de locatie Sloterdijk 2 Zuid. Hierbij wordt ingegaan op onder meer het ambitieniveau, de aantallen, groottes en differentiatie van appartementen, en de vereiste en gewenste voorzieningen, inclusief de mogelijkheden voor het combineren van werken, ontmoeten en verblijven. Daarnaast zal worden ingegaan op de voorgestelde prijscategorie en prijsstelling, de minimale en optimale bezettingsgraad en de benodigde mix van kort en lang verblijf voor een rendabele exploitatie.

f. Conclusie en aanbevelingen

De analyses en bevindingen zijn uitgewerkt tot een conclusie ten aanzien van de behoefte aan Serviced Apartments in Amsterdam/MRA en het Westerpoortgebied, en specifiek de mogelijke invulling daarvan op de locatie Sloterdijk 2 zuid. Hierbij worden aanbevelingen gedaan voor de omvang en invulling van het Serviced Apartments concept op deze locatie. Tevens worden aanbevelingen worden gegeven voor concrete acties en mogelijke afspraken ten aanzien van de ontwikkeling en exploitatie van de Serviced Apartments.

2 Introductie markt serviced apartments

Dit hoofdstuk bevat een beknopte beschrijving van de serviced apartment markt in Nederland. Relevante elementen die toegelicht worden zijn de definitie, het gemeentelijk beleid en de verschillende soorten aanbieders.

2.1 Definitie van serviced apartments

De Nederlandse markt van serviced apartments is lastig te definiëren en omkaderen. Binnen deze branche spreekt men voornamelijk over serviced apartments, echter wordt er ook regelmatig gerefereerd aan extended stay, long stay of short stay. De keuze is vaak afhankelijk van de sector van waaruit wordt gesproken. Zo hanteren partijen vanuit de hotellerie vaak de termen extended stay en long stay, omdat het verblijf vaak langer is dan een gemiddeld hotelverblijf, en hanteren partijen vanuit de woningmarkt vaak de term short stay, omdat het verblijf vaak korter is dan een gemiddelde huurperiode van een woning.

Met betrekking tot de terminologie van de accommodatie, wordt gesproken over appartementengebouw met hoteldienstverlening, appartementenhotel, aparthotel, short stayhotel, hotelappartementen, short stayhotel, serviced apartments, short stay hotel, etcetera.

2.2 Gemeentelijk beleid

De verblijfsduur in de markt van serviced apartments ligt binnen een ruime bandbreedte van grofweg één week tot één jaar. Volgens de Wet Basisregistratie Personen (BRP) is het verplicht om bij verblijf langer dan 4 maanden zich formeel te registeren als bewoner in de plaats van bezoeker. Bezoekers die korter dan 4 maanden in Nederland verblijven kunnen zich laten inschrijven als niet-ingezetene.[1]

Het gebruik van een ruimte korter dan 4 maanden en zonder inschrijving wordt formeel gezien als logies. In de praktijk wordt in veel gemeenten voor logies een maximum gehanteerd van 6 maanden.

Daarnaast komt het ook voor dat serviced apartments worden geplaatst onder een eigen en onderscheidende categorie binnen het gemeentelijk beleid, zo kan het beleidstechnisch worden geïdentificeerd als variant op de hotel- of woonfunctie.

Gemeente Amsterdam
Tot 1 januari 2014 hanteerde de gemeente Amsterdam een separaat shortstaybeleid. Het Amsterdamse shortstaybeleid was voortgekomen uit de wens om voldoende woningen aan (voornamelijk buitenlandse) werknemers te kunnen aanbieden en daarmee Amsterdam zo aantrekkelijk mogelijk te houden als vestigingslocatie voor bedrijven. Dit mocht echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de buurt en het aanbod van goedkope huurwoningen. De gemeenteraad had op 12 juli 2012 een shortstaybeleid ingevoerd, dat gericht was op aanbieders van zelfstandige woningen als tijdelijke accommodatie voor een aaneensluitende periode van tenminste zeven nachten en maximaal zes maanden. Na de evaluatie van het shortstaybeleid in 2013 werd een nieuwe beleidsnotitie vastgesteld. Op basis van deze notitie worden geen nieuwe vergunningen meer verleend. Reeds verleende vergunningen lopen door uitgaande van de bestaande voorwaarden. Het aantal shortstay-appartementen was op 1 januari 2014 ongeveer 800. Hiermee was het streefgetal uit 2009 bereikt.[2]

[1] Bron: Rijksoverheid – Basisregistratie Personen (BRP)
[2] Bron: Gemeente Amsterdam – Shortstay in Amsterdam, 2014

In de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam is opgenomen dat het handhaven van de bestemming tot bewoning noodzakelijk wordt geacht vanwege de grote druk op de Amsterdamse woningmarkt. Een woning mag daarom niet worden gebruikt voor een ander doel dan voor permanente bewoning, waarbij permanent is gedefinieerd als een periode van tenminste zes maanden.[3]

Kern van het regionale hotelbeleid, zoals vastgelegd in de Regionale hotelstrategie 2016-2022, is 'kwaliteit boven kwantiteit' en 'het juiste hotel op de juiste plaats'. Het doel is om ervoor te zorgen dat nieuwe verblijfsaccommodaties een lokale binding hebben en de plek (regio) waar ze gebouwd worden versterken. Zo dragen deze vastgoedontwikkelingen bij aan het toeristisch groter en sterker makenvan de MRA en aan de verdere spreiding van toerisme over de regio.[4]

Het Amsterdamse deel van de regionale strategie is in juli 2016 herzien. Het nieuwe overnachtingsbeleid is 1 januari 2017 in werking getreden. In het overgrote deel van de stad is geen nieuwe ruimte voor hotels en zal daarmee niet worden meegewerkt aan de ontwikkeling hiervan. In uitzonderingsgebieden geldt het 'Nee, tenzij' beleid. Ook hier geldt echter dat een motivatie gegeven moet worden dat het hotel niet op een andere locatie dan de beoogde of gekozen locatie, of zelfs binnen Amsterdam, gerealiseerd kan worden.

Onder hotel wordt tevens verstaan pension, (jeugd-)herberg of hostel. Het beleid geldt ook voor logies- en extended stayvoorzieningen voor zover het appartementenhotels betreft met een verblijfsduur van maximaal 12 maanden.[5]

2.3 Soorten aanbieders

In deze analyse worden serviced apartments beschouwd als verblijf in gemeubileerde wooneenheden met privé-kookgelegenheid, al dan niet met hoteldienstverlening, dat van langere duur is dan gemiddeld in de hotellerie en van kortere duur dan gemiddeld op de woningmarkt.

De vraag naar deze vorm van accommodaties is binnen Nederland sterk in opkomst. Momenteel zijn er drie verschillende gespecialiseerde serviced apartmentmerken en -ketens in Nederland aanwezig.

De eerste, meest voorkomende categorie serviced apartment aanbieders zijn verhuurbedrijven van extended stay accommodaties. De appartementen zijn vaak in eigendom van verschillende partijen en verspreid over diverse locaties. Gezien de spreiding is het aanbod aan aanvullende diensten en faciliteiten in deze eerste categorie vaak minimaal.

De tweede categorie bestaat uit serviced apartments aangeboden door hotels. Alle diensten en faciliteiten beschikbaar voor hotelgasten kunnen worden benut door de extended stay gasten.

De derde categorie bestaat uit serviced apartment accommodaties met grotere aantallen wooneenheden verzameld op één locatie en die los staan van hotelexploitaties. Het aanbod aan aanvullende diensten en faciliteiten in deze categorie varieert en ligt vaak tussen dat van de aanbieders in de eerste twee categorieën in. Van de gespecialiseerde extended stay merken van grote wereldwijd actieve hotelketens, zoals opgenomen in de volgende tabel, zijn de afgelopen paar

[3] Bron: Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (herziene versie, geldig vanaf 1 januari 2019)
[4] Bron: MRA Ontwikkelladder Verblijfsaccommodaties, 5 februari 2019
[5] Bron: Gemeente Amsterdam – Overnachtingsbeleid Amsterdam

jaar verschillende geïntroduceerd in Nederland, waaronder Element, Adagio, Novotel Suites en Residence Inn.

Tabel 1. Extended stay merken van internationale hotelketens

Keten	Short stay merk
Accor	Adagio
	Novotel Suites (meer richting medium stay)
	The Sebel
Choice Hotels International	MainStay Suites
	Suburban Extended Stay Hotels
Hilton Worldwide	Embassy Suites
	Homewood Suites
	Home2 Suites
Intercontinental Hotels Group	Staybridge Suites
	Candlewood Suites
Marriott + Starwood	Element
	Marriott Executive Apartments
	Residence Inn by Marriott
Wyndham Hotel Group	Hawthorn Suites by Windham

Bronnen: Websites betreffende ketens

Een bijzondere speler in de extended stay markt van Nederland is The Student Hotel, een keten van huisvestingen voor tijdelijk verblijf die zich vooral richt op studenten en in beduidend mindere mate ook op extended stay gasten en hotelgasten. Van alle gasten van The Student Hotel valt doorgaans ongeveer 20% in de categorieën extended stay gast en hotelgast, waarbij het aandeel van de categorie extended stay gast beduidend kleiner is dan dat van de categorie hotelgast. De kamers die The Student Hotel aanbiedt op de extended stay markt zijn vaak niet veel groter dan de kamers die worden aangeboden in de markt van studentenhuisvesting en in de hotelmarkt en beschikken niet over een volwaardige keuken. Ze beschikken wel over een kitchenette en extended stay gasten kunnen gebruik maken van gezamenlijke keukens. Op dit moment beschikt The Student Hotel over twee vestigingen in Amsterdam, alsmede vestigingen in Den Haag, Groningen, Rotterdam, Eindhoven en Maastricht, en buitenlandse vestigingen in Berlijn, Dresden, Florence en Barcelona.

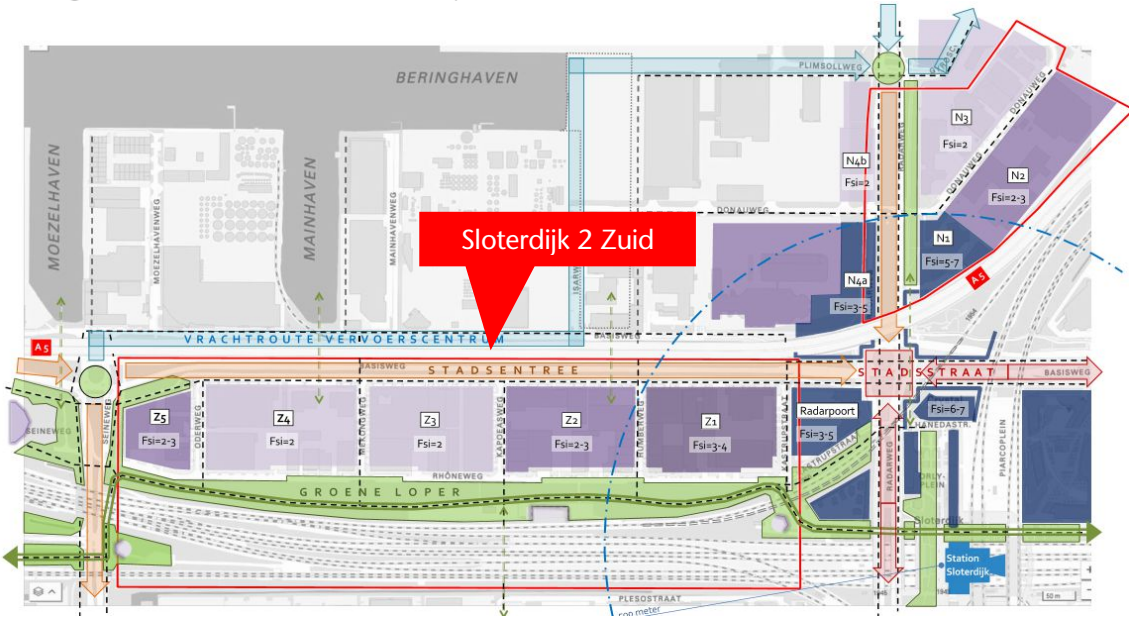
3 Analyse van locatie en omgeving

Er wordt een beknopte analyse gegeven van de locatie en de omgeving. De locatie wordt geanalyseerd met betrekking tot de zichtbaarheid, bereikbaarheid, nabijheid van vraaggeneratoren en potentie ten opzichte van de bestaande markt. Ook wordt ingegaan op de geplande ontwikkeling van Sloterdijk, het Westpoortgebied en de ontwikkeling Haven-Stad.

3.1 Locatie en omgeving

De beoogde locatie is een kavel in Sloterdijk 2 Zuid, nabij station Amsterdam Sloterdijk. De volgende figuur illustreert de ligging van de locatie.

Figuur 1. Visiekaart Sloterdijk 2



Bron: Gemeente Amsterdam

Sloterdijk 2 is een bedrijventerrein van bestaande bouw aan de westzijde van Amsterdam. Het heeft internationale allure en omvat (een deel van) de vierde haven van Europa. Het noord- en zuidgedeelte van Sloterdijk 2 ontwikkelt zich tot de nieuwe westelijke stadsentree van Amsterdam, met grotere, hogere gebouwen en aantrekkelijke, meer stedelijke straten met publieke functies op de begane grond.[6]

3.2 Bereikbaarheid

Sloterdijk 2 ligt tussen Sloterdijk Centrum en Sloterdijk 3, ten zuiden van de A5, omsloten door de Basisweg, de Radarweg, de Rhôneweg en de Seineweg. De volgende figuur illustreert de locatie ten opzichte van relevante wegen, het Amsterdamse zakelijke district Zuidas, de Amsterdamse binnenstad en het Centraal Station.

[6] Bron: Gemeente Amsterdam

Figuur 2. Ligging ten opzichte van Amsterdam en ring A10



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

De locatie ligt op circa 15 minuten loopafstand van NS Station Amsterdam Sloterdijk. Van daar ligt station Amsterdam Centraal op 6 minuten reistijd per trein. In de huidige situatie is de locatie op 2-3 minuten loopafstand van bushalte Kapoeasweg. Per bus is de reistijd naar station Sloterdijk circa 4 minuten. NS Station Amsterdam Sloterdijk is een Intercity station met directe verbindingen naar onder meer Schiphol, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Maastricht, en in de regio naar onder meer Hoorn, Enkhuizen, Zandvoort, Zaandam, Purmerend, Haarlem en Zaandam. Het station biedt ook bus-, tram- en metrolijnen naar onder meer Amsterdam Centraal, Amsterdam Zuid, Schiphol, Haarlem, Hijmuiden, Zaandam en Purmerend. De reistijd naar Schiphol is circa 10 minuten, naar de Zuidas circa 15 minuten.[7] NS Station Amsterdam Sloterdijk is een druk bezocht station, met dagelijks 81.000 bezoekers.[8]

De locatie is op 2 minuten rijafstand van de oprit van de A10 (S102). De A10 sluit aan op onder meer de A1, de A2 en de A4. De snelweg A1 verbindt Amsterdam met onder meer Amersfoort, Apeldoorn, Deventer, Enschede en Duitsland. Snelweg A2 vormt de noord-zuid route van Amsterdam via Utrecht, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Maastricht naar de grens van België bij Eijsden. De A4 leidt in 14-20 minuten naar Schiphol en is de verbindingsweg tussen Amsterdam en onder meer Den Haag en Rotterdam.[9]

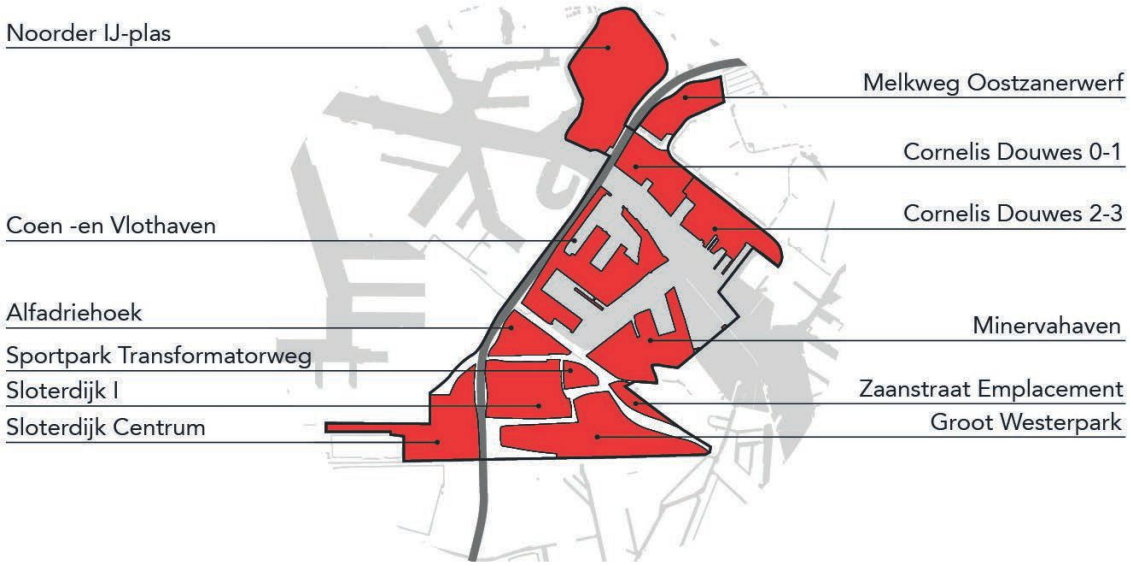
[7] Bronnen: NS Stations BV, Google Maps
[8] Bron: Website Opstations.nl, NS Stations BV
[9] Bron: Google Maps

3.3 Ontwikkelingen

3.3.1 Haven-Stad

Amsterdam heeft grote behoefte aan woon- en werkruimte. Met de herontwikkeling Haven-Stad wil de gemeente een nieuwe wijk in de metropoolregio Amsterdam realiseren met 40.000 tot 70.000 woningen en 45.000 tot 58.000 arbeidsplaatsen. Door de ligging van Haven-Stad, dichtbij het Centrum, het havengebied, Schiphol en in directe verbinding met Zaanstad en het Noordzeekanaalgebied, is en blijft het ook een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bedrijven. Ingezet wordt vooral op bedrijven uit de productie en creatieve sector. Voorwaarde is dat deze bedrijven wat betreft geluid, geur, fijnstof en veiligheid goed zijn te combineren met wonen. De stadsuitbreiding omvat niet alleen wonen en werken, maar ook bijbehorende voorzieningen zoals scholen, sport, kunst en cultuur, recreatie en groen.

Figuur 3. Deellocaties Haven-Stad



Bron: Ontwikkelstrategie Haven-Stad

Het programma Haven-Stad omvat een groot gebied met 12 deelgebieden ten westen en noordwesten van het centrum, waaronder Sloterdijk, Westerpark, Coen- en Vlothaven en een deel van de Noordelijke IJ-oever. De gemeente wil het bestaande karakter van elk gebied zoveel mogelijk behouden. De transformatie van deze gebieden gebeurt fasegewijs. In Sloterdijk I en Sloterdijk Centrum is al begonnen. In 2009 is met verschillende stakeholders in het gebied het Convenant Houthavens/NDSM-werf gesloten. Hierin is afgesproken dat tot 2029 in andere gebieden in het havengebied geen woningen gebouwd mogen worden.

Amsterdam onderzoekt of binnen de afspraken van het convenant eerdere planvorming en woningbouw mogelijk is zonder dat de bedrijfsvoering van de bedrijven hierdoor wordt belemmerd. De versnellingsaanpak moet de voorwaarden creëren om aan de zuidzijde van het IJ de bouw van circa 10.000 woningen 4 tot 7 jaar naar voren te halen. Een belangrijke voorwaarde voor versnelling is het ontsluiten van het gebied met hoogwaardig openbaar vervoer. De versnelling van de woningbouw in Haven-Stad heeft vooral betrekking op de randen van het gebied, waar het openbaar vervoer per bus op korte termijn wordt verbeterd.

3.3.2 Sloterdijk

Sloterdijk I, het bedrijventerrein rond de Transformatorweg, ten noordoosten van station Sloterdijk, zal de komende jaren stapsgewijs veranderen in een gebied met bedrijven, woningen, horeca en recreatie naast elkaar.

In Sloterdijk I Zuid kan de bouw van woningen mogelijk starten vanaf zomer 2021. Hier komen verschillende woningtypes en groottes voor starters, gezinnen en senioren. In fases wordt een mix van ruim 4.500 koopwoningen (20 procent), sociale (40 procent) en middeldure huurwoningen (40 procent) gebouwd.

In Sloterdijk I Noord is tot 2029 nog geen woningbouw mogelijk. Dit gebied wordt de komende jaren steeds minder industrieel. De focus komt te liggen op bedrijven die gebonden zijn aan de stad vanwege hun lokale afzetmarkt en oriëntatie.

De eerste woningen in Sloterdijk Centrum, het gebied rond station Sloterdijk, zijn al opgeleverd en de komende jaren worden circa 1.500 woningen in verschillende segmenten gebouwd. Het gebied wordt getransformeerd van kantorenlocatie naar gemengd woon- en werkgebied. Eind 2017 zijn de eerste 358 (tijdelijke) woningen opgeleverd voor (internationale) studenten, Nederlandse jongeren en statushouders. Met de ontwikkelstrategie van Haven-Stad en de vaststelling van de MER-procedure door de gemeenteraad zal het aantal nieuwbouw woningen mogelijk toenemen naar 7.500. Begin 2018 zijn vanuit transformatie ook 250 woonstudio's in drie voormalige kantoorpanden aan de Barajasweg opgeleverd.

In 2019 is er een concept gebiedsvisie voor Sloterdijk-Centrum opgesteld. Dit plan biedt de samenhang en ruimtelijke inzichten voor de toekomstige ontwikkeling naar een woon-werkgebied. De komende jaren ligt hierbij de nadruk op het versterken van het gebied door het toevoegen van woningen in verschillende buurten rondom het station. De visie wordt in de loop van 2020 bestuurlijk vastgesteld.

3.3.3 Sloterdijk II

Sloterdijk II is een bedrijventerrein van bestaande bouw aan de westzijde van Amsterdam. Het is onderdeel van Westpoort, het grootste aaneengesloten bedrijventerrein van Nederland. Westpoort omvat onder meer de vierde haven van Europa. In Sloterdijk II zitten vooral bedrijven uit de print, media en automotive sector. Verder zitten er bedrijven als loodgieters en aannemers. Er is één groot kantoorgebouw in Sloterdijk II; de Millenniumtoren. Hierin zijn Reed Elsevier en The Office Operators gevestigd. Er zijn geen vrije kavels op Sloterdijk II.

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. Het westelijke deel van het plangebied "Sloterdijk II" wordt in de Structuurvisie aangemerkt als een "grootschalig bedrijventerrein, beperkte milieucontouren". Perifere en/of grootschalige detailhandel en leisure zijn onder voorwaarden toegestaan. Wonen is uitgesloten.

De gemeente wil Sloterdijk II graag omvormen tot een levendig stedelijk werkgebied waardoor er een goede verbinding ontstaat tussen Sloterdijk Centrum, het 'havengebied', Sloterdijken III en IV, de Bretten en aansluiting op de N200 en Slotermeer. In Sloterdijk II is ruimte voor werken, verblijven en ontmoeten en wordt geïnvesteerd in voorzieningen zoals horeca, congresruimtes, winkels, recreatiemogelijkheden, en de openbare ruimte.

Het beoogde gebied is een verstedelijkt, gemengd, duurzaam en innovatief kennis-, diensten- en productiegebied met een leidende rol in de energietransitie en circulaire economie. Niet meer aan

de rand van Amsterdam, maar als centraal onderdeel van de stad en van de Metropoolregio. De nabijheid van de haven verbindt het gebied met het achterland (West) Europa. De ingezette verandering in de aard van de bedrijvigheid is met name een gevolg van economische factoren en van de ontwikkeling van bedrijven: automatisering van productieprocessen en de aanwezigheid van een hoger kennisniveau van medewerkers.

Sloterdijk II heeft, als onderdeel van Sloterdijk West, een opgave voor verstedelijking en verdichting van het werkgebied. Dit betekent meer en andere werknemers, bezoekers en omwonenden. Het wegtrekken van bedrijven uit hogere milieucategorieën betekent ruimte voor nieuwe bedrijven die een andere dynamiek gaan genereren op Sloterdijk II. Voorzien wordt een bloeiend werklandschap met iconische architectuur en (recreatieve) voorzieningen voor werknemers en bezoekers. Het moet daarnaast een terrein zijn dat uitstekende vestigingsvoorwaarden biedt aan bedrijven in termen van veiligheid, digitale omgeving, hospitality, samenhang en bereikbaarheid. Bij de verdichtingsopgave, het toevoegen van kantoorgebouwen naast de Millenniumtoren en het toestaan van andere functies dan bedrijvigheid (kantoren, hotel, leisure) speelt de relatie en samenwerking met (onder meer) de provincie Noord-Holland en met name het Havengebied een doorslaggevende rol.[10]

[10] Bron: Gemeente Amsterdam, Toekomstvisie Sloterdijk II

4 Aanbodanalyse

Er zijn geen openbare statistieken beschikbaar over het aanbod van serviced apartments in Nederland. Observaties hierover zijn voornamelijk gebaseerd op inspecties van de accommodaties en middels het afnemen enquêtes aan de ondergenoemde partijen. Serviced apartments vallen formeel onder logies, en zijn in de praktijk sterk gelieerd aan hotels. In dit hoofdstuk wordt daarom eerst ingegaan op het totale aanbod van logiesaccommodaties en het aanbod van hotels, alvorens wordt ingegaan op het aanbod van serviced apartments.

4.1 Huidig aanbod logiesaccommodaties

Onderstaande tabel toont het totale huidige aanbod van logiesaccommodaties in Amsterdam, de Metropoolregio Amsterdam en Nederland. Onder logiesaccommodaties vallen naast (short / extended stay) hotels ook jeugdherbergen en overige. Het overzicht is gebaseerd op de cijfers van OIS Amsterdam.

Tabel 2. Logiesaccommodatie aanbod Groot-Amsterdam t.o.v. Nederland

	Amsterdam		Metropoolregio Amsterdam		Nederland	
	Accommodaties	Kamers	Accommodaties	Kamers	Accommodaties	Kamers
2014	421	26.287	634	37.634	3.500	116.876
2015	436	29.152	650	40.752	3.464	117.311
2016	459	30.716	677	42.662	3.545	123.649
2017	479	32.602	723	45.801	3.626	123.504
2018	501	34.758	754	49.611	3.761	131.850
2019	524	36.860	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Groei 2014-2018	***19,0%***	***32,2%***	***18,9%***	***31,8%***	***7,5%***	***12,8%***
Gem.	***4,4%***	***7,2%***	***4,4%***	***7,2%***	***1,8%***	***3,1%***

Bron: OIS Amsterdam

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat zowel Amsterdam als de MRA relatief gezien een sterke groei hebben ervaren op het gebied van accommodaties en aantal bedden. Het Nederlandse aanbod is over de jaren heen vrijwel gelijk gebleven.

4.2 Huidige aanbod serviced apartments

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 serviced apartments of extended stay accommodaties.

In totaal zijn bij Horwath HTL 37 grotere, gespecialiseerde serviced apartments aanbieders in Nederland bekend. Hiervan zijn 22 gesitueerd in en nabij Amsterdam. Zowel het aantal accommodaties als het aantal appartementen is sinds 2012 meer dan verviervoudigd. De sterkste groei vond plaats in 2013 en 2015, onder meer door opening van de zeer grote vestigingen van The Student Hotel. Hierbij moet aangetekend worden dat in de praktijk slechts een deel van de appartementen van The Student Hotel op de extended stay markt is gericht; het meerendeel wordt verhuurd als studentenkamer of hotelkamer.

Tabel 3. Ontwikkeling aanbieders serviced apartments Amsterdam

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Groei
Accommodaties	4	5	6	9	13	16	19	22	450%
Appartementen	632	1339	1365	2010	2477	2729	3029	3191	405%

Bron: Database, Horwath HTL

De wooneenheden van de grotere, gespecialiseerde extended stay accommodaties in Nederland variëren in omvang van circa 20 m² tot circa 300 m². Ter vergelijking: de omvang van hotelkamers ligt doorgaans binnen een ruime bandbreedte van 15 m² tot 30 m². Verreweg de meeste wooneenheden van de grotere, gespecialiseerde extended stay accommodaties in Nederland vallen in de categorie van 26 m² tot en met 50 m², gevolgd door de categorie van 51 m² tot en met 75 m², de categorie van meer dan 75 m² en tot slot door de categorie van 25 m² of minder.

De omvang van wooneenheden in extended stay accommodaties is doorgaans groter dan die van de gemiddelde hotelkamer. De wooneenheden van de grotere, gespecialiseerde extended stay accommodaties in Nederland variëren van één tot en met vijf kamers. De meeste wooneenheden hebben één of twee kamers. De tweede plaats wordt ingenomen door wooneenheden met drie kamers. De grotere, gespecialiseerde extended stay accommodaties in Nederland hebben met elkaar gemeen dat ze over het algemeen een variatie aan wooneenheden aanbieden. Ook hebben ze met elkaar gemeen dat ze over het algemeen alle soorten wooneenheden voorzien van een volledig ingerichte keuken. De uitzonderingen bieden eenvoudigere kitchenettes of een combinatie van volledige ingerichte keukens en kitchenettes aan.

Diensten die veelal standaard worden aangeboden bij extended stay accommodaties zijn onder meer toegang tot het internet en wekelijkse schoonmaak. Optionele diensten zijn onder meer een grotere frequentie in de schoonmaak, de huur van linnenpakketten, wasservice, conciërgeservice, boodschappenservice en fietsverhuur. Mogelijke faciliteiten van extended stay accommodaties zijn onder meer parkeergelegenheid, huiskamers, bars, restaurants, wasruimtes, fitnessruimtes en wellnessruimtes.

4.3 Huidig aanbod relevante markt

In onderstaande tabel zijn de accommodaties weergegeven die kunnen worden beschouwd als relevant voor de mogelijke ontwikkeling Sloterdijk 2 Zuid. Hoewel de locatie Htel zich aan de rand van Amsterdam bevindt, zal gekeken worden naar alle aanbieders met vergelijkbare producten in Amsterdam en in de directe omgeving.

Figuur 4. Relevante markt Serviced Apartments



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

Het aantal aanbieders van Serviced Apartments is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Eind 2014 telde Amsterdam circa 6 grote aanbieders, met in totaal 1.365 appartementen. In de periode 2015-2017 is het aanbod verdubbeld, met 10 nieuwe aanbieders en 1.364 nieuwe appartementen. In 2018 en 2019 zijn daar nog eens 6 aanbieders met 462 appartementen bijgekomen. De meeste van deze aanbieders opereren op basis van een hotelvergunning, waardoor zij geen minimumverblijf hoeven te hanteren. Hierdoor kunnen zij beter inspelen op de veranderende wensen in de zakelijke markt voor serviced apartments. Ook kunnen zij makkelijker de bezetting aanvullen met de toeristische verblijfsmarkt.

De vermenging tussen de short stay markt en de hotelmarkt vindt ook vanuit de richting van hotels plaats. Dit effect wordt versterkt door de sterke groei van het aanbod van hotelkamers in Amsterdam. Nieuwe hotels als The Student Hotel richten zich nadrukkelijk ook op de short stay markt. Ook bestaande hotels bieden hun hotelkamers aan voor lang verblijf, ondanks dat de kamers niet over een keuken beschikken.

Tabel 4. Relevante markt Serviced Apartments

	Hotel – prijsindicatie per nacht[a]	#	*	B	Faciliteiten
1	Htel Amstelveen (2002 geopend) € 75-165	260	-	8,1 (561)	Jan van Amstel (22 m²), Corneille (45 m²), Karel Appel (45 m²) en Htel Family (90 m²) Receptie, 1 vergaderruimte, gemeenschappelijke ruimtes, binnenzwembad, wellness, fitness, fietsverhuur, conciërgeservices, gratis parkeergelegenheid, gratis WiFi
2	Htel Amsterdam (2011 geopend) € 200-1.000	45	-	8,6 (230)	Mondriaan (60 m²), Vermeer (90 m²), Van Gogh (130 m²), Frans Hals (130 m²), Rembrandt (150-335 m²), Family (150-335 m²) en Penthouse (300 m²) Receptie, conciërgeservices, fitness, fietsverhuur, gratis WiFi
3	Amsterdam ID Aparthotel (2012 geopend) € 150-550	127	3	8,6 (2.487)	Studio Apartment (25 m²), Studio Executive (35 m²), One Bedroom Executive (40 m²), Two Bedroom (55 m²), Three Bedroom (73 m²), Four Bedroom (135 m²) Receptie, bar/lounge, restaurant, koffiebar, fitness, biljarttafel, oplaadpunt voor elektrische auto's, fietsenverhuur, gratis Wi-Fi
4	World Fashion Apartments Amsterdam (geopend 2012) € 150-265	200	-	n/a (-)	studio, 1 bedroom, 2 bedroom, 3 bedroom, 4 bedroom, en penthouses wasserette
5	The Student Hotel Amsterdam West (2013 geopend) € 130-275	707	3	8,4 (6.624)	deluxe (18 m²), executive (19 m²), suite (21 m²) Receptie, restaurant, bar, bibliotheek, fitness, vergaderruimte
6	Yays Bickersgracht – Concierged Boutique Apartments (December 2014 geopend) € 300-750	26	4	8,4 (1.008)	Two-Bedroom (60 m²), Comfort Two-Bedroom (65 m²), Comfort Two-Bedroom Family (70 m²), Two-Bedroom with Terrace (60 m²), Comfort Two-Bedroom with Terrace (65 m²) Receptie, conciërgeservices, fitness en gratis Wi-Fi
7	Yays Oostenburgergracht – Concierged Boutique Apartments (februari 2015 geopend) € 150-485	43	4	8,6 (1.345)	Studio (20 m²), Duplex Studio (20 m²), Duplex Studio Family (35 m²), Family Suite (40 m²), Duplex Suite (45 m²) en Tower Suite (20 m²) Receptie, conciërgeservices, fitness en gratis Wi-Fi
8	Yays Zoutkeetsgracht – Concierged Boutique Apartments (2015 geopend) € 130-640	31	4	8,6 (1.073)	Yays Houseboat (40 m²), One-Bedroom Apartment (30 m²), Comfort One-Bedroom – Type A (33 m²), Comfort One-Bedroom – Type B (33 m²), Large One-Bedroom Apartment with Canal View (48 m²), Family Two-Bedroom Canal Side (75 m²) en Family Two-Bedroom (75 m²) Receptie, conciërgeservices, fitness en gratis Wi-Fi
9	The Student Hotel Amsterdam City (2015 geopend) € 150-370	571	3	8,6 (7.777)	kamer (19 m²), studio (24 m²), suite (26 m²) Receptie, restaurant, bar, bibliotheek, fitness, wasserij
10	Element Amsterdam (Februari 2016 geopend) € 120-630	160	4	8,8 (1.669)	Studio (29 m²), Superior Studio (29 m²) en Suite (34-42 m²) Receptie, 2 vergaderruimtes, 2 restaurant, bar/lounge, businesscentrum, fitness, terras, barbecues, gratis Wi-Fi

11	Hotel2Stay (September 2016 geopend) € 70-325	157	3	8,6 (2.837)	Double Studio (20 m²), King Studio (24 m²), Twin Studio (20 m²), Superior Studio (30 m²), Family Suite (40 m²), Executive Suite (40 m²) Receptie, 1 vergaderruimte, businesscentrum, dakterras, fietverhuur, gratis Wi-Fi
12	Zoku Amsterdam (2016 geopend) € 185-415	133	-	9,1 (1.773)	Zoku Loft (24 m²), Zoku Loft XL (30 m²), Zoku Room (16 m², geen kitchenette) en Zoku Bootstrap Room (12 m², stapelbed), Receptie, 8 Vergaderruimtes, restaurant, bar/lounge, dakterras, fietsenverhuur , gratis Wi-Fi
13	Eric Vökel Amsterdam Suites (2016 geopend) € 150-300	17	-	9,1 (691)	3 Slaapkamers + 2 Badkamers + IJ River View (75 m²), 2 Slaapkamers + 1 Badkamer + IJ River View (55 m²), 2 slaapkamers + 1 badkamer (55 m²), 1 Slaapkamer + 1 Badkamer (40 m²), Bovenverdieping 1 Slaapkamer + 1 Badkamer + IJ River View (45 m²) Receptie, conciërgeservices, terras en gratis WiFi
14	Cityden Up Amsterdam South (januari 2017 geopend) € 85-225	81	-	8,4 (905)	CosyStudio (20 m²), CharmeStudio (25 m²), ComfortSuite (35 m²) en ConvenientSuite (40 m²) Receptie, restaurant, fitness, dakterras, parkeerplaatsen, fietsverhuur, gratis WiFi
15	TWENTY EIGHT (april 2017 geopend) € 165-345	56	4	9,2 (426)	Studio Apartment (29-34 m²), Executive Apartment (38-45 m²), Two Bedroom Apartment (60-105 m²), Receptie, bar/lounge, restaurant, koffiebar, fitness, fietsenverhuur, gratis Wi-Fi
16	Wittenberg – SACO (november 2017 geopend) € 150-425	115	4	9,2 (146)	studio (30 m²), 1-slaapkamer (40 m²), 2-slaapkamers (75 m²), 3-slaapkamers (90 m²) Koffiebar, fitness, lounge
17	Residence Inn by Marriott Amsterdam (januari 2018 geopend) € 120-305	60	4	8,6 (419)	Studio (28 m²), 1 Bedroom Suite (40 m²) Receptie, bar, restaurant, fitness, spa, grab 'n go market, wasserette
18	Cityden The Garden Amstelveen (geopend februari 2018) € 90-250	89	4	8,8 (564)	sudio (23m²), studio xl (36 m²), 1-slaapkamer (49 m²), 2-slaapkamer (68 m²), 2-slaapkamer xl (78 m²) Receptie, restaurant, fitness, wellness, food market, vergaderzalen,
19	Adagio Amsterdam City South (geopend juni 2018) € 80-250	151	4	8,9 (1.257)	studio (45 m²), 1-slaapkamer (50 m²), 2-slaapkamer (60 m²) Receptie, fitness, gemeenschappelijke lounge, bar
20	Citadines Sloterdijk Station Amsterdam (geopend februari 2019) € 130-240	48	4	9,0 (160)	studio (32 m²), 1-slaapkamer (36 m²) Receptie, bar, fitness, wasserette
21	Pestana Amsterdam Studios (geopend februari 2019) € 145-500	32	5	n/a (1)	studio (32m²), studio met kitchenette (32 m²) restaurant, fitness, bar, spa, terras
22	Boat&Co (geopend september 2019) € 140-600	82	4	n/a (-)	studio (34 m²), 1-slaapkamer (39 m²), 2-slaapkamer (63 m²), suite (63 m²) Receptie, restaurant, fitness, wellness
	22 accommodaties	**3.191**			

Bronnen: Horwath HTL, Horeca DNA, www.booking.com, www.Expedia.com, websites hotels

= aantal kamers * = sterrenclassificatie

B = gemiddelde gastenbeoordeling (op basis van aantal recensies op www.booking.com)

ª momentopname: prijsindicatie per nacht bij circa 7 nachten op verschillende boekingssites voor data in najaar 2019

De meeste bestaande relevante accommodaties bieden vooral appartementen van circa 20 m² tot 30 m², met enkele grotere appartementen van circa 40 m² tot 60 m². Slechts enkele accommodaties bieden ook de mogelijkheid een appartement van meer dan 100 m² te boeken. Onder de noemer familieappartementen worden kamers aangeboden van 35 m² tot maximaal 75 m².

4.4 Toekomstige aanbod

Het beeld is dat de vraag naar en het aanbod van serviced apartements 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.

De volgende tabel toont bekende ontwikkelingsplannen voor serviced apartment accommodaties in de regio Amsterdam. In totaal gaat het om 5 nieuwe vestigingen met circa 550 appartementen.

Tabel 5. Bekende ontwikkelingsplannen voor serviced apartments

Naam	Omschrijving
Yays Entrepothaven, Zeeburg Amsterdam	Het Kopgebouw aan de Cruquiusweg in stadsdeel Zeeburg in Amsterdam wordt herontwikkeld. In 3 van de 4 torens komt een viersterren niu Fender Amsterdam van Novum Hotel Group, met 245 kamers. In de 4de toren komen 85 serviced apartments, variërend van studio tot ruime tweekamer appartementen, voor verblijf van maximaal 3 maanden. Hiervoor is eind 2015 een overeenkomst gesloten met de Short Stay Group, de eigenaar van het jonge, Nederlandse short stay merk Yays.[11] In november 2019 gaat naar verwachting Yays Entrepothaven open met 85 appartementen, ondergrondse parkeergarage en 24/7 conciërge service. De appartementen variëren van studio's tot grote 2-slaapkamer appartementen.[12]
B-aparthotel Amsterdam	De opening van een tweede vestiging van B-aparthotels in Nederland, met 50 appartementen, is gepaldn aan de Gatwickstraat 2 bij Amsterdam Sloterdijk. B-aparthotel Westgate is onderdeel van de ontwikkeling Ven Amsterdam. Het Park Inn hotel in Ven is juli 2018 geopend. De opening van het B-aparthotel wordt op korte termijn verwacht.[13]
Short stay hotel Overhoeks Amsterdam	Langs het IJ in Amsterdam komen twee iconische gebouwen. In het eerste gebouw komt Maritim Amsterdam: het vlaggenschip congreshotel van de Duitse hotelketen Maritim Group. In het 2e gebouw komt een woontoren met 235 appartementen van diverse afmetingen inclusief penthouses, ruime familieappartementen, startersappartementen en circa 100 serviced apartments. Verdere informatie over de serviced apartments is niet bekend.[14] De totale ontwikkeling is (tijdelijk) stilgelegd door een conflict met het bouwbedrijf.[15]
Premium Suites Zuidas Amsterdam	Hourglass is een nieuwbouwontwikkeling aan de Parnassusweg op de Amsterdamse Zuidas. Het zandlopervormige gebouw is ontworpen door architectenbureau Dam & Partners en wordt eind 2019 opgeleverd. Het kantoorgedeelte van het gebouw omvat circa 22.000 m² kantoorruimte, waarvan Loyens & Loeff met circa 15.500 m2 het grootste gedeelte zal betrekken, 700 m² winkel- en horecaruimte en 145 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt in Hourglass een appartementenhotel met een publiek toegankelijk restaurant gerealiseerd. Het hotel, dat 115 kamers voor extended stay gaat aanbieden, is verhuurd aan internationale operator PREM Group en is gekocht door het Bouwinvest Hotel Fund.
Port City Hub Amsterdam	Port City Hub omvat circa 600 hotelkamers in 2 torens met restaurant, vergaderfaciliteiten en sportfaciliteiten en een parkeergarage. Het beoogde hotel zal bestaan uit hotelkamers op viersterrenniveau en circa 200 hotelappartementen, gericht op een langer verblijf. De locatie aan de Kabelweg is gesitueerd in de westpunt van het gebied tussen Houthavens en Sloterdijk II. De start van de bouw staat gepland voor 2020.[16]

Diverse bronnen

[11] Bron: Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 17-05-2019
[12] Bron: Misset Horeca, 11 september 2019
[13] Bron: website B-aparthotels, website Ven Amsterdam
[14] Bron: Website congreshotel-overhoeks.nl d.d. 02-09-2016
[15] Bron: Parool, 29-03-2019
[16] Bron: All Inn Real Estate

Recentelijk zijn ook meer ketengebonden ontwikkelingen van extended stay accommodaties zichtbaar. De realisaties van Novotel Suites in Den Haag, Premier Suites Plus in Rotterdam en Adagio, Residence Inn en Element in Amsterdam zijn voorbeelden van gerealiseerde ketengebonden ontwikkelingen.

In het verleden had de markt van serviced apartments in Nederland een eigen positie tussen hotels en de woningmarkt, maar deze positie is aan het vervagen. Eén van de redenen daarvoor is dat steeds meer hotelketens en hotels wooneenheden specifiek inrichten en in de markt zetten voor extended stay verblijf en daarmee concurrentie bieden voor hotel accommodaties. Een andere reden is dat steeds meer extended stay accommodaties de wooneenheden ook per nacht verhuren en daarmee concurrentie bieden voor hotels. Ook de opkomst van digitale platforms voor particuliere verhuur zoals Airbnb en Wimdu, die concurrentie bieden voor serviced apartments en hotels, speelt een belangrijk rol. Wat betreft dit laatste is sprake van een sterke toename van klachten vanuit serviced apartments en hotels over een ongelijk speelveld vanwege een gebrek aan regels en controle van regels met betrekking tot onder meer brandveiligheid en toeristenbelasting, vanuit omwonenden over overlast en vanuit woningzoekenden over krapte op de woonmarkt. Vanwege deze toenemende klachten zijn sommige gemeentelijke instanties begonnen met aanscherping van beleid en controles.

5 Vraaganalyse

Er zijn geen openbare statistieken beschikbaar over de vraag naar extended stay accommodaties in Nederland. Hoewel veel bedrijven gebruikmaken van extended stay 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 extended stay accommodaties in Nederland zijn daarom vooral gebaseerd de vraag naar accommodatie in Nederland en kwalitatief onderzoek.

5.1 Vraagzijde logiesaccommodaties

De volgende tabel toont de ontwikkeling van de vraag naar logiesaccommodaties in Nederland in de vijfjarige periode 2012-2016 en een schatting voor 2017.

Tabel 6. Logiesaccommodaties overnachtingen (x 1.000)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Groei	Gem.
Noord-Holland	21.252	22.467	24.524	25.574	27.381	29.965	31.565	49%	6,8%
Nederland**	92.911	96.074	99.752	103.534	106.213	111.698	116.082	25%	3,8%

Bronnen: CBS Statline

** Dit is inclusief de regio Amsterdam &Schiphol, die met relatief sterke resultaten en een relatief groot aandeel de gemiddeldes positief beïnvloedt.

5.2 Vraagzijde hotels

Aangezien de vraag naar logiesaccommodaties overnachtingen (zie bovenstaande tabel) geen specifiek beeld geeft betreffende de vraag naar accommodaties in de regio Amsterdam, bieden onderstaande tabellen inzicht in de vraag naar hotels binnen die regio en in vergelijking met Nederland.

Tabel 7. Hotelovernachtingen (x 1.000)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Groei	Gem.
Amsterdam	10.563	11.262	12.538	12.899	13.893	15.858	16.673	58%	7,9%
Haarlemmermeer	-	-	-	-	-	2.938	2.984	-	-
Noord-Holland	15.330	16.374	18.010	18.488	19.971	22.440	23.795	55%	7,6%
Nederland**	36.536	37.390	39.864	41.617	44.590	48.873	51.611	41%	5,9%

Bronnen: CBS Statline

** Dit is inclusief de regio Amsterdam &Schiphol, die met relatief sterke resultaten en een relatief groot aandeel de gemiddeldes positief beïnvloedt.

Tabel 8. Zakelijke hotelovernachtingen (x 1.000)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Groei	Gem.
Amsterdam	4.120	4.410	4.650	4.500	4.540	5.200	5.530	34%	5,0%
Haarlemmermeer	-	-	-	-	-	1.470	1.430	-	-
Noord-Holland	6.110	6.660	6.930	6.790	7.000	7.880	8.240	35%	5,1%
Nederland**	15.750	15.880	16.380	16.820	17.780	19.260	20.040	27%	4,1%

Bronnen: CBS Statline

** Dit is inclusief de regio Amsterdam &Schiphol, die met relatief sterke resultaten en een relatief groot aandeel de gemiddeldes positief beïnvloedt.

In 2018 bestond 33% van de hotelovernachtingen in Amsterdam uit zakenreizigers. In 2012 was dit nog 39%. Landelijk nam het aandeel zakenreizigers in dezelfde periode af van 43% tot 39%.

De volgende tabellen geven inzicht in de jaarlijkse ontwikkeling in de prestaties van de Nederlandse hotelindustrie. Uit deze data valt te herleiden hoe de vraag zich heeft ontwikkeld. Dankzij de sterke groei van de vraag is, ondanks de groei van het aanbod, zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs de afgelopen jaren zowel landelijk als in Amsterdam sterk gestegen.

Tabel 9. Bezettingsgraad, in %

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Groei	Gem.
Amsterdam	77	79	81	81	82	85	85	10,4%	1,7%
Nederland**	68	68	70	71	74	77	78	14,7%	2,3%

Bronnen: HOSTA 2013 t/m 2019 – Horwath HTL (2012-2018), HOSTA database - Horwath HTL
** Dit is inclusief de regio Amsterdam &Schiphol, die met relatief sterke resultaten en een relatief groot aandeel de gemiddeldes positief beïnvloedt.

Tabel 10. Gemiddelde kamerprijs, in €

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Groei	Gem.
Amsterdam	118	117	118	124	131	139	151	28,0%	4,2%
Nederland**	97	95	96	102	107	112	120	23,7%	3,6%

Bronnen: HOSTA 2013 t/m 2019 – Horwath HTL (2012-2018), HOSTA database - Horwath HTL
** Dit is inclusief de regio Amsterdam &Schiphol, die met relatief sterke resultaten en een relatief groot aandeel de gemiddeldes positief beïnvloedt.

Tabel 11. Gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer, in €

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Groei	Gem.
Amsterdam	91	93	95	100	108	118	129	41,8%	6,0%
Nederland**	65	64	66	73	79	87	93	43,1%	6,2%

Bronnen: HOSTA 2013 t/m 2019 – Horwath HTL (2012-2018), HOSTA database - Horwath HTL
** Dit is inclusief de regio Amsterdam &Schiphol, die met relatief sterke resultaten en een relatief groot aandeel de gemiddeldes positief beïnvloedt.

5.3 Vraagzijde extended stay accommodaties

De meeste gebruikers van extended stay accommodaties 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 die voor het werk regelmatig kortere reizen moeten ondernemen. Het aantal en aandeel gebruikers van extended stay accommodaties die geen zakelijke reden hebben voor het verblijf is de afgelopen jaren toegenomen. Het kan hier gaan om particulieren die door een ramp zijn getroffen, hun huis verbouwen of in scheiding zijn en om reizende families met kinderen.

Sommige bedrijven maken gebruik van extended stay accommodaties en onderhouden zelf de contacten met de extended stay accommodaties. Een aantal van de betreffende bedrijven maakt gebruik van intermediairs die zijn gespecialiseerd in de herhuisvesting van expatriates en andere bedrijven hebben eigen suites / studio's / appartementen.

Binnen de grove bandbreedte voor verblijfsduur in extended stay accommodaties van één week tot één jaar is er een concentratie op een verblijfsduur van circa één tot drie maanden. In Nederland wordt – bij gebrek aan beter – bij een verblijfsduur tot ongeveer een maand vaak de voorkeur gegeven aan hotelaccommodaties op centrumlocaties. Bij een verblijfsduur van grofweg één tot drie maanden worden doorgaans zowel extended stay accommodaties gebruikt, als aanbod op de

reguliere woningmarkt. Bij een verblijfsduur van langer dan drie maanden wordt veelal de reguliere woningmarkt aangesproken. Naast de wens om zo snel mogelijk een thuisgevoel te creëren, is het voor een verblijf langer dan drie maanden veelal voordeliger een woning via de reguliere woningmarkt te huren.

Extended stay accommodaties hebben minder te maken met seizoensinvloeden dan hotels en zijn minder vatbaar voor economische tegenslagen. Samen met de langere gemiddelde verblijfsduur en vaak ook een langere gemiddelde leadtime kan dit een positieve uitwerking hebben op bezettingsgraden, mits er in de omgeving voldoende bedrijven en instanties zijn die gebruik maken van extended stay accommodaties en er niet te veel concurrentie is.

Het gezochte prijsniveau voor zakelijk verblijf in extended stay accommodaties hangt direct samen met het niveau van de werknemers. Voor hoger management gelden hogere prijzen dan voor uitvoerend personeel. Bedrijven die gebruik maken van extended stay accommodaties betalen voor wooneenheden in Amsterdam tussen de €2.000 en €5.000 per maand voor hoger management en hooguit €1.500 per maand voor het middenkader[17]. Bij korter verblijf in extended stay accommodaties in Amsterdam wordt doorgaans €80 tot €400 per nacht betaald[18]. Uit de praktijk blijkt dat de gemiddelde prijs per wooneenheid bij een extended stay accommodatie over het geheel genomen vaak vergelijkbaar is met de gemiddelde kamerprijs van een hotel.

Bij een relatief hoge bezettingsgraad tegen een in de hotelmarkt normale gemiddelde kamerprijs is de opbrengst per beschikbare kamer van een extended stay accommodatie hoger dan die van een hotel. Hierbij is het echter goed mogelijk dat de opbrengst per beschikbare vierkante meter van een extended stay accommodatie lager is dan die van een hotel, vanwege het vaak grotere oppervlak van de wooneenheden van een extended stay accommodatie.

In vergelijking met hotels hebben extended stay accommodaties relatief gezien vaak minder operationele kosten. De belangrijkste reden hiervoor is dat er vaak minder diensten en aanvullende faciliteiten worden aangeboden en dus dat de personeelskosten kunnen worden beperkt. Een goed voorbeeld hiervan is dat bij hotels vaak sprake is van dagelijkse schoonmaak en bij extended stay accommodaties vaak sprake is van wekelijkse schoonmaak. Omdat de wooneenheden in een short stay accommodatie over het algemeen minder intensief gebruikt worden, zijn daarnaast vaak ook de onderhoudskosten lager bij een extended stay accommodatie dan bij een hotel.

Ondanks de relatief hoge kosten voor kitchenettes en keukens, gelden voor een extended stay accommodatie vaak ook lagere ontwikkelingskosten per vierkante meter dan voor een hotel, doordat er bij een extended stay accommodatie vaak een beperkt aantal vierkante meters voor publieke ruimtes worden ontwikkeld en doordat de relatief hoge kosten voor het sanitair vaak kunnen worden gedeeld door grotere aantallen vierkante meters.

5.4 Vraagzijde relevante markt

Onderstaande tabel geeft de indicatieve resultaten voor de relevante markt van Serviced Apartments aanbieders. De resultaten zijn gebaseerd op een significant deel van de grotere aanbieders in de regio Amsterdam. Omdat een deel van de short stay hotels pas sinds kort is geopend, zijn de resultaten van eerdere jaren gebaseerd op de ontwikkeling van de hotels die al langer actief zijn.

[17] Bron: Database, Horwath HTL
[18] Bron: Database, Horwath HTL

Tabel 12. Bezettingsgraden en kamerprijzen relevante markt, 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019*
Bezettingsgraden in %	80%	81%	85%	86%	87%
Gemiddelde kamerprijzen in €	128	132	142	145	148
RevPAR in €	102	108	121	125	129

Bron: Horwath HTL RevPAR = opbrengst per beschikbare kamer
*) Projectie gebaseerd op verwachtingen aanbieders

De resultaten laten een aanhoudende groei zien, met een piek in 2017. De RevPAR, of opbrengst per beschikbare kamer, is in totaal met circa 26% gestegen.

In de volgende tabel is de segmentatie van de gasten van de relevante markt weergegeven, op basis van het aantal kamernachten.

Tabel 13. Segmentatie relevante markt, 2018

	2018
Zakelijk individueel	46%
Zakelijke groepen	8%
Toeristisch individueel	46%
Toeristisch groepen	0%
Totaal	**100%**

Bron: Horwath HTL

De concurrerende markt heeft een vrij evenredige verdeling van zakelijk en toeristisch. Bijna de helft van het totaal aantal gerealiseerde kamernachten is afkomstig van de toeristische markt.

De gemiddelde verdeling naar verblijfsduur is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 14. Verblijfsduur relevante markt, 2018

	2018
< 3 dagen	21%
3-7 dagen	15%
7-30 dagen	46%
30-180 dagen	17%
> 180 dagen	1%
Totaal	**100%**

Bron: Horwath HTL

Uit de tabel blijkt dat het merendeel van de verblijfsduur minder is dan 30 dagen. Uitgaande van de huidige beleidssituatie in Amsterdam sinds het beëindigen van het short stay beleid, en de intreding van het nieuw overnachtingsbeleid, valt al het verblijf korter dan zes maanden onder hotelverblijf, omdat voor wonen een minimum verblijfsduur van zes maanden geldt. Uit de resultaten blijkt dat in 2018 slechts 18% van de kamernachten wordt gegenereerd door verblijven van meer dan 30 dagen. In totaal wordt 36% van de bezetting gerealiseerd door verblijf korter dan 7 dagen, inclusief 21% verblijf van minder dan 3 dagen.

5.5 Vraaggeneratoren

In potentie maken vijf doelgroepen gebruik van serviced apartments voor short stay:

- Tijdelijk verblijvende internationale werknemers (tot 6-12 maanden).
- Internationale werknemers die zich nieuw in de regio vestigen en voor de eerste paar maanden huisvesting nodig hebben om van daaruit door te stromen naar de reguliere woningmarkt.
- Internationale studenten.
- Internationale en Nederlandse werknemers die tijdelijk op projectbasis in de regio werken, maar niet onder contract staan bij een lokaal bedrijf.
- Nederlanders die om uiteenlopende redenen tijdelijk niet in hun eigen huis kunnen verblijven (bijvoorbeeld vanwege verbouwing of echtscheiding).[19]

Deze vijf doelgroepen vormen de huidige en toekomstige vraag naar serviced apartments in Amsterdam en de regio. De eerste twee doelgroepen zijn naar verwachting concrete lokale vraaggeneratoren voor de locatie Sloterdijk 2 Zuid.

5.5.1 Toekomstige vraag Serviced Apartments Amsterdam

Uit de aanbodanalyse is gebleken dat het aanbod aan Serviced Apartments in de afgelopen jaren meer dan verviervoudigd is. Uit de vraaganalyse blijkt dat de bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijzen in de serviced apartments eveneens is gestegen. Onderstaande tabel geeft de geschatte ontwikkeling van het totaal aantal kamernachten weer in de relevante markt van serviced apartments.

Tabel 15. Kamernachten Serviced Apartments Amsterdam (x 1.000)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Groei	Gem.
Totaal	161	367	389	587	732	847	951	489%	34,4%
Groei	-	*127%*	*6%*	*51%*	*25%*	*16%*	*12%*	*489%*	*34,4%*

Bron: Horwath HTL

Het totaal aantal overnachtingen in serviced apartments is in de afgelopen 7 jaar bijna verzesvoudigd. De gemiddelde jaarlijkse groei bedroeg 34%. De groei van jaar tot jaar loopt parallel met de ontwikkeling van het aantal beschikbare appartementen, want aangeeft dat de groei vooral aanbodgestuurd is. De markt van Serviced Apartments is nog dermate nieuw, dat het nieuwe aanbod vrijwel volledig tot dan toe onbekende, latente vraag blijkt aan te boren.

In de komende jaren, wanneer de markt een meer volwassen stadium bereikt, zal de groei van de vraag naar verwachting normaliseren. Voor de komende 10 jaar wordt daarom uitgegaan van een meer bescheiden autonome groei van de vraag, op 5% tot 10% per jaar.

[19] Bron: Decisio, januari 2019 / Horwath HTL

Tabel 16. Autonome marktruimte Serviced Apartments Amsterdam

Scenario	5% jaargroei	10% jaargroei
Huidig aanbod in appartementen	3.191	3.191
Huidige vraag in kamernachten	951.000	951.000
Ontwikkeling appartementen 2019-2022	+550	+550
Verwachte vraagontwikkeling 2019-2028	+55%	+136%
Verwachte vraag 2028	1.550.000	2.466.000
Totaal benodigde appartementen*	4.992	7.949
Minus: Huidig + ontwikkeling appartementen	- 3.741	-3.741
Marktruimte 2028	1.251	4.208

Bron: Horwath HTL
*) Op basis van 85% bezettingsgraad

Uitgaande van een gemiddelde jaarlijkse groei van de vraag van 5% tot 10%, een beoogde bezettingsgraad van 85% en een bestaande planvoorraad van circa 550 appartementen, ontstaat tot 2028 naar verwachting marktruimte voor circa 1.250 tot 4.200 serviced apartments in en rond Amsterdam.

5.5.2 Internationale werknemers

In 2015 telde Nederland circa 620.000 internationale werknemers. Hiervan werkt 23% (145.000) in de MRA, en daarvan werkt 53% (77.000) in Amsterdam. Met in 2015 een totaal aantal werkzame personen van 1.325.000 in de MRA en 600.000 in Amsterdam, vormen internationale werknemers 11% van het totaal in de MRA en 13% in Amsterdam.

De MRA telde verder in 2017 11.000 internationale studenten en 23.750 internationale kinderen.

Van de internationale werknemers in de MRA blijft 74% langer dan 5 jaar. 47% van de internationale werknemers verdient minder dan € 25.000 per jaar, 35% verdient € 25.000 tot € 50.000 per jaar en 18% verdient meer dan € 50.000 per jaar. In Amsterdam is dit 21%.

Ten aanzien van de huisvesting van internationale werknemers in de MRA geldt het volgende:
- Minder dan 3% krijgt een structurele vergoeding voor woonkosten
- 74% krijgt bij aankomst geen hulp van de werkgever voor woonkosten
- 36% wil bij aankomst een woning kopen
- 14% koopt binnen het eerste jaar in Nederland een woning
- 75% van de internationale kopers in de MRA heeft een woning met een waarde onder de €300.000

Internationale bedrijven vormen 30% van de Nederlandse economie. Het grootste deel van dit aandeel komt van buitenlandse internationale bedrijven (€ 113 miljard, 18%) en het andere deel van Nederlandse internationale bedrijven (€ 78 miljard euro, 12%). 32% van alle banen in de private sector in de regio Amsterdam wordt gecreëerd door buitenlandse internationale bedrijven. Direct en indirect creëren buitenlandse bedrijven in de MRA in totaal 470.000 banen. Gemiddeld genomen creëren buitenlandse bedrijven één baan voor een internationale kenniswerker tegenover 11 andere banen.[20]

[20] Bron: Feiten, cijfers en economisch belang internationale werknemers Metropoolregio Amsterdam, 31-01-2019

5.5.3 Toekomstige vraag Haven-Stad en Sloterdijk

Met de herontwikkeling Haven-Stad wil de gemeente een nieuwe wijk realiseren met 40.000 tot 70.000 woningen en 45.000 tot 58.000 arbeidsplaatsen. Ingezet wordt vooral op bedrijven uit de productie en creatieve sector. Sloterdijk II heeft, als onderdeel van Sloterdijk West, eveneens een opgave voor verstedelijking en verdichting van het werkgebied. Dit betekent meer en andere werknemers, bezoekers en omwonenden. Het wegtrekken van bedrijven uit hogere milieucategorieën betekent ruimte voor nieuwe bedrijven met een ander karakter.

Verwacht wordt dat het aandeel internationale werknemers in de wijk Haven-Stad hoger zal zijn dan het huidige gemiddelde in Amsterdam. Uitgaande van een mogelijke aandeel van 15% tot 20%, kan Haven-Stad uiteindelijk in totaal circa 6.750 tot 11.600 internationale werknemers gaan tellen.

Naar schatting zal circa 30% hiervan in potentie gebruik kunnen maken van serviced apartments. Uitgegaan wordt van gemiddeld 20% tijdelijk verblijvende werknemers (tot 6-24 maanden). Van jaarlijks 10% van de internationale werknemers wordt verwacht dat zij serviced apartments benutten, terwijl zij op zoek zijn naar een permanente woning. In totaal zouden op basis hiervan voor de internationale werknemers in Haven-Stad circa 2.000 tot 3.500 serviced apartments nodig kunnen zijn.

Tabel 17. Potentiële vraaggeneratoren Haven-Stad

	Prognoses
Aantal arbeidsplaatsen	45.000-58.000
Aandeel internationale werknemers	15%-20%
Aantal internationale werknemers	6.750-11.600
Gebruik door tijdelijke werknemers (20%)	1.350-2.320
Gebruik door nieuwe werknemers (10%)	675-1.116
Totaal benodigde appartementen Haven-Stad	circa 2.000-3.500

Bron: Horwath HTL

6 Conceptanalyse

Aan de hand de voorgaande analyses wordt een concept uitgewerkt voor de invulling van Serviced Apartments op de locatie Sloterdijk 2 Zuid. Hierbij wordt ingegaan op onder meer het ambitieniveau, de aantallen, groottes en differentiatie van appartementen, en de vereiste en gewenste voorzieningen, inclusief de mogelijkheden voor het combineren van werken, ontmoeten en verblijven. Daarnaast zal worden ingegaan op de voorgestelde prijscategorie en prijsstelling, de minimale en optimale bezettingsgraad en de benodigde mix van kort en lang verblijf voor een rendabele exploitatie.

6.1 Omvang

Uit de analyses van de toekomstige vraag en vraaggeneratoren, blijkt dat in potentie de autonome groei van de bestaande vraag naar serviced apartments in Amsterdam en de regio kan leiden tot marktruimte voor circa 1.250 tot 4.200 serviced apartments. De potentiële vraaggeneratoren van Haven-Stad en Sloterdijk resulteren mogelijk in een additionele vraag naar circa 2.000 tot 3.500 serviced apartments.

Afhankelijk van de verdere ontwikkelingen van serviced apartments in de regio rondom Amsterdam, zou de locatie Sloterdijk 2 Zuid hier een significant deel van kunnen invullen. Wanneer 10% van de autonomie marktruimte en 20% van de additionele vraag wordt ingevuld op Sloterdijk 2 Zuid, zijn dat in totaal circa 545 tot 1.140 serviced apartments.

6.2 Concepten

21% van de internationale werknemers in Amsterdam verdient meer dan € 50.000 per jaar. Dit is de categorië internationale werknemers die naar verwachting gebruik kan maken van de luxe serviced apartments zoals die zijn beschreven in de aanbodanalyse, in de prijscategorie van circa € 100 tot € 200 per dag. De overige internationale werknemers zullen eerder behoefte hebben aan een lagere prijscategorie, van circa € 25 tot € 50 per dag.

Wanneer deze verhoudingen worden geprojecteerd op de marktruimte, zou de marktruimte kunnen worden vertaald naar circa 100 tot 300 appartementen in het hogere segment, en circa 400 tot 900 appartementen in het lagere segment.

De meeste bestaande aanbieders bieden vooral appartementen van circa 20 m² tot 30 m², met enkele grotere appartementen van circa 40 m² tot 60 m². Slechts 2 van de bestaande accommodaties bieden de mogelijkheid een appartement van meer dan 100 m² te huren. Onder de noemer familieappartementen worden kamers aangeboden van 35 m² tot maximaal 75 m².

In de lagere prijscategorie zal naar verwachting behoefte zijn aan kleinere studio's van circa 18-20 m², of zullen eventueel appartementen kunnen worden gedeeld door alleenstaande werknemers.

6.3 Overige faciliteiten en diensten

Bij alle typen serviced apartments zal behoefte zijn aan aanvullende faciliteiten en diensten, die in de appartementen zelf niet kunnen worden geboden. In de lagere prijscategorie zal vooral behoefte zijn aan een wasserette, een kleine shop met onder meer snacks en drinken, cleaning services en eventueel een eenvoudig restaurant.

In de hogere prijscategorie kan het aantal faciliteiten en diensten aanzienlijk worden uitgebreid, met een volwaardige restaurant en/of bar, lounge, vergaderruimtes en (food) market.

Het internationaal, nationaal, regionaal en lokaal steeds vaker voorkomende co-working concept wordt buiten de speciaal ontwikkelde co-working accommodaties ook steeds vaker toegepast in moderne hotel- en short stayconcepten. In Serviced Apartment concepten als WeLive worden bij de studio's en appartementen ook co-working faciliteiten aangeboden in hetzelfde pand, waardoor de verschillende communities met elkaar worden verstrengeld. Voorbeelden in Amsterdam zijn onder meer Zoku, Volkshotel en The Student Hotel.

6.4 Exploitatievorm

Uit de vraaganalyses komt naar voren dat de gesignaleerde potentiële markt van internationale werknemers vooral behoefte heeft aan serviced apartments voor een periode van circa 6 maanden tot 2 jaar. Daarnaast bedient de huidige markt ook zakelijke vraag voor korter verblijf vanaf circa 1-2 weken, en de toeristische markt voor zeer kort verblijf van circa 1 tot 7 dagen.

Een sterke groei van het aanbod van serviced apartments kan zorgen voor een lagere druk op zowel de huidige markt van serviced apartments, als de grotere hotelmarkt van Amsterdam. Dit geldt zeker wanneer er geen beperkingen zijn met betrekking tot de minimumverblijfsduur in de serviced apartments, omdat zij dan ook deels actief kunnen zijn op de zakelijke en toeristische markten voor zeer kort verblijf. Wanneer een groter deel van de zakelijke markt kiest voor verblijf in serviced apartments in plaats van een hotel, kan dat voor een verschuiving zorgen in de vraag naar hotelkamers. Naar verwachting zullen de hotels dit grotendeels aanvullen met meer toeristische gasten en in mindere mate zakelijke gasten, die nu - al dan niet noodgedwongen - buiten de stad verblijven.

Een invulling die door de gemeente Amsterdam wordt overwogen is een serviced apartments concept met een verblijfsduur vanaf 3 weken tot een jaar, met een tarief van maximaal € 1.500 per maand. Een dergelijk tarief, dat neerkomt op maximaal € 50 per nacht, ligt ver onder de huidige tarieven van de bestaande serviced apartments aanbieders, zoals weergegeven in 4.3. Indien het nieuwe concept op een vergelijkbaar kwalitatief niveau wordt gepositioneerd, zou het een bijzonder sterke concurrentiepositie kunnen krijgen ten opzichte van de bestaande markt. Met een sterk vereenvoudigd product, op een kwalitatief lager niveau, zou het concept een nieuwe vraag kunnen genereren aan de onderkant van de markt. Het is echter de vraag of een dergelijk concept op die prijsstelling commercieel haalbaar kan worden gemaakt.

In het huidige beleidskader van de MRA en de gemeente Amsterdam wordt verblijf korter dan 6 maanden gezien als logies, wat valt onder het nieuwe overnachtingsbeleid. Zoals vastgelegd in het MRA Ontwikkelkader Verblijfsaccommodaties, wordt juist voor toeristisch verblijf gestuurd op spreiding naar de regio. De mogelijkheden voor serviced apartments gericht op kort verblijf zijn dan ook beperkt, zeker binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam.

Aangeraden wordt daarom te richten op verblijf van 6 maanden tot 2 jaar. Aanbieders in deze categorie concurreren niet direct met de hotelmarkt. Door het langere verblijf en de daaruitvolgende lagere verloop van gasten, zijn de operationele kosten lager en kan rendabel worden geëxploiteerd bij een lagere bezettingsgraad en omzetniveau.

7 Conclusie en aanbevelingen

In Amsterdam is een grote behoefte aan nieuwe locaties voor werken en voorzieningen. Sloterdijk 2 zuid heeft de potentie om hierin een rol te spelen. Serviced apartments zijn een onderdeel van de functiemening om sociale veiligheid te bevorderen en het gebied in de avonduren levendig te maken.

Met de herontwikkeling Haven-Stad wil de gemeente een nieuwe wijk in de metropoolregio Amsterdam realiseren met 40.000 tot 70.000 woningen en 45.000 tot 58.000 arbeidsplaatsen. Door de ligging van Haven-Stad, dichtbij het Centrum, het havengebied, Schiphol en in directe verbinding met Zaanstad en het Noordzeekanaalgebied, is en blijft het ook een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bedrijven.

Sloterdijk I, het bedrijventerrein rond de Transformatorweg, ten noordoosten van station Sloterdijk, zal de komende jaren stapsgewijs veranderen in een gebied met bedrijven, woningen, horeca en recreatie naast elkaar. In Sloterdijk I Zuid kan de bouw van woningen mogelijk starten vanaf zomer 2021. In Sloterdijk I Noord is tot 2029 nog geen woningbouw mogelijk. De eerste woningen in Sloterdijk Centrum, het gebied rond station Sloterdijk, zijn al opgeleverd en de komende jaren worden circa 1.500 woningen in verschillende segmenten gebouwd.

De gemeente wil Sloterdijk II graag omvormen tot een levendig stedelijk werkgebied waardoor er een goede verbinding ontstaat tussen Sloterdijk Centrum, het 'havengebied', Sloterdijken III en IV, de Bretten en aansluiting op de N200 en Slotermeer. In Sloterdijk II is ruimte voor werken, verblijven en ontmoeten en wordt geïnvesteerd in voorzieningen zoals horeca, congresruimtes, winkels, recreatiemogelijkheden, en de openbare ruimte.

Het aantal aanbieders van Serviced Apartments is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Eind 2014 telde Amsterdam circa 6 grote aanbieders, met in totaal 1.365 appartementen. In de periode 2015-2017 is het aanbod verdubbeld, met 10 nieuwe aanbieders en 1.364 nieuwe appartementen. In 2018 en 2019 zijn daar nog eens 6 aanbieders met 462 appartementen bijgekomen. In totaal omvat de relevante markt nu 22 accommodaties met bijna 3.200 appartementen. Voor de komende jaren zijn nog 5 ontwikkelingsplannen met in totaal 550 appartementen geïnventariseerd.

De resultaten van de markt van Serviced Apartments laten een aanhoudende groei zien, met een piek in 2017. Anno 2019 is de verwachte bezettingsgraad 87%, bij een gemiddelde kamerprijs van € 148. De gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer is tussen 2015 en 2019 met 26% gestegen.

In potentie maken vijf doelgroepen gebruik van serviced apartments voor short stay:

- Tijdelijk verblijvende internationale werknemers (tot 6-12 maanden).
- Internationale werknemers die zich nieuw in de regio vestigen en voor de eerste paar maanden huisvesting nodig hebben om van daaruit door te stromen naar de reguliere woningmarkt.
- Internationale studenten.
- Internationale en Nederlandse werknemers die tijdelijk op projectbasis in de regio werken, maar niet onder contract staan bij een lokaal bedrijf.
- Nederlanders die om uiteenlopende redenen tijdelijk niet in hun eigen huis kunnen verblijven (bijvoorbeeld vanwege verbouwing of echtscheiding).[21]

[21] Bron: Decisio, januari 2019 / Horwath HTL

Deze vijf doelgroepen vormen de huidige en toekomstige vraag naar serviced apartments in Amsterdam en de regio. De eerste twee doelgroepen zijn naar verwachting concrete lokale vraaggeneratoren voor de locatie Sloterdijk 2 Zuid.

Het totaal aantal overnachtingen in serviced apartments is in de afgelopen 7 jaar bijna verzesvoudigd. De gemiddelde jaarlijkse groei bedroeg 34%.. De markt van Serviced Apartments is nog dermate nieuw, dat het nieuwe aanbod vrijwel volledig tot dan toe onbekende, latente vraag blijkt aan te boren. In de komende jaren, wanneer de markt een meer volwassen stadium bereikt, zal de groei van de vraag naar verwachting normaliseren. Uitgaande van een gemiddelde jaarlijkse groei van de vraag van 5% tot 10%, een beoogde bezettingsgraad van 85% en een bestaande planvoorraad van circa 350 appartementen, ontstaat tot 2028 naar verwachting marktruimte voor circa 1.450 tot 4.400 serviced apartments in en rond Amsterdam.

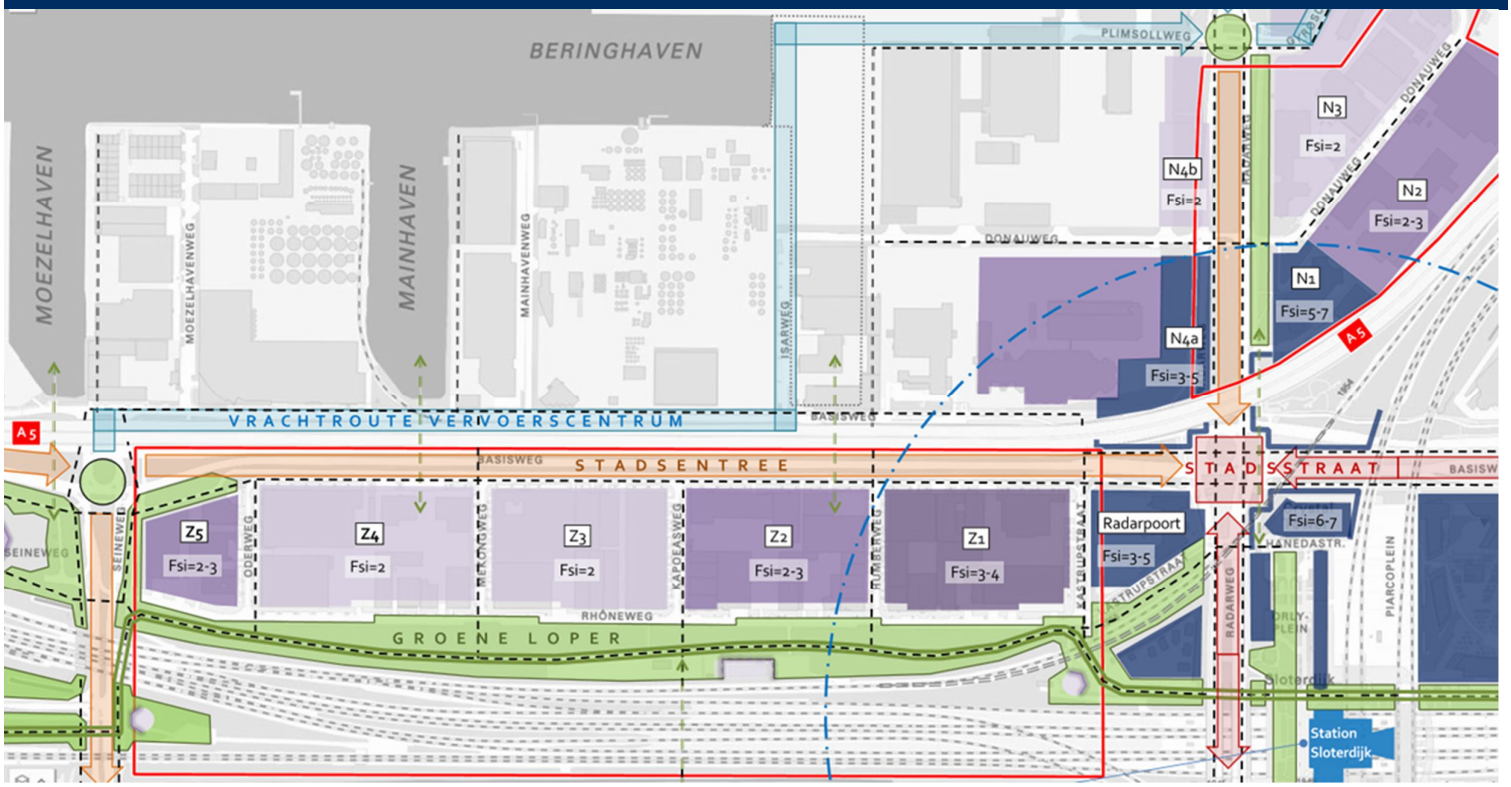
Verwacht wordt dat het aandeel internationale werknemers in de wijk Haven-Stad hoger zal zijn dan het huidige gemiddelde in Amsterdam. Uitgaande van een mogelijke aandeel van 15% tot 20%, kan Haven-Stad uiteindelijk in totaal circa 6.750 tot 11.600 internationale werknemers gaan tellen. Naar schatting zal circa 30% hiervan in potentie gebruik kunnen maken van serviced apartments. Uitgegaan wordt van gemiddeld 20% tijdelijk verblijvende werknemers (tot 6-24 maanden). Van jaarlijks 10% van de internationale werknemers wordt verwacht dat zij serviced apartments benutten, terwijl zij op zoek zijn naar een permanente woning. In totaal zouden op basis hiervan voor de internationale werknemers in Haven-Stad circa 2.000 tot 3.500 serviced apartments nodig kunnen zijn.

Afhankelijk van de verdere ontwikkelingen van serviced apartments in de regio rondom Amsterdam, zou de locatie Sloterdijk 2 Zuid hier een significant deel van kunnen invullen. Wanneer 10% van de autonomie marktruimte en 20% van de additionele vraag wordt ingevuld op Sloterdijk 2 Zuid, zijn dat in totaal circa 545 tot 1.140 serviced apartments.

21% van de internationale werknemers in Amsterdam verdient meer dan € 50.000 per jaar. Dit is de categorië internationale werknemers die naar verwachting gebruik kan maken van serviced apartments in de prijscategorie van circa € 100 tot € 200 per dag. De overige internationale werknemers zullen eerder behoefte hebben aan een lagere prijscategorie, van circa € 25 tot € 50 per dag. Wanneer deze verhoudingen worden geprojecteerd op de marktruimte, zou de marktruimte kunnen worden vertaald naar circa 100 tot 300 appartementen in het hogere segment, en circa 400 tot 900 appartementen in het lagere segment.

Uit de vraaganalyses komt naar voren dat de gesignaleerde potentiële markt van internationale werknemers vooral behoefte heeft aan serviced apartments voor een periode van circa 6 maanden tot 2 jaar. Omdat een focus verblijf korter dan 6 maanden niet past binnen het overnachtingsbeleid van Amsterdam en de MRA, wordt geadviseerd in te zetten op de langere verblijfsduur.

Een mogelijke invulling van de beoogde 21.000 m² bvo in Sloterdijk 2 zuid is een concept met circa 150 serviced apartments in het hogere segment, inclusief voorzieningen als restaurant, fitness, wellness en co-working, en circa 250 appartementen in het lagere segment, met beperkte voorzieningen als wasserette.



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217 AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35 773 26 05
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl