

Investeren in hotelvastgoed: de lessen van beleggers en ontwikkelaars

12-04-2018 11:14



Toerisme groeit in Nederland met flinke cijfers. Hotelvastgoed is daardoor een zeer gewilde asset class geworden. Op het congres 'Hotel en Vastgoed' van Vastgoedjournaal en Hospitality Management kwam de sector bij elkaar om het te hebben over de laatste ontwikkelingen op dit gebied. Ook vertelden hotelbeleidsmakers van de vier grote steden waar er nog kansen liggen.

Onder leiding van dagvoorzitter **Jan Steinebach** (head of hotels The Netherlands CBRE) gingen diverse sprekers in op hotelvastgoed: over het ontwikkelen, over het beleggen en over het exploiteren. Als eerste **Bastiaan Driessen** (managing partner Invast Hotels), die vertelde over hotels als belegging. Hij legt uit wat hotelvastgoed zo aantrekkelijk maakt door het te vergelijken met kantorenvastgoed:

Vorig jaar is er voor €1,7 miljard belegd in hotels, waarmee Nederland goed is voor maar liefst 10% van alle hotelinvesteringen in Europa. Nederlandse hotels blijken vooral een magneet te zijn voor internationale beleggers. In 2017 werd 90% van het totale volume gerealiseerd door zogenoemde cross-border beleggers.

"Bij kantoren verdient de huurder niet zijn geld met de stenen zelf; het is voor hem slechts een kostenpost. Bij hotels verdient de huurder juist wel aan die stenen. Waar bij een kantoorbelegging daarom de sterkte van de huurder heel belangrijk is, zijn bij hotels ook heel andere zaken van belang bij het sluiten van een huurcontract. Hierdoor komen er veel meer variaties in contracten voor, zoals resultaat-gerelateerde huursommen en andere hybride vormen. Ook zijn de huurperiodes bij kantoren zelden nog hoger dan tien jaar (meestal veel korter), terwijl die bij hotels juist vanaf 15 tot 20 jaar zijn. Soms wel tot 100 jaar."

'Aanvangsrendementen hoogst buiten de Randstad'

Wie op zoek is naar hotelbeleggingen met een hoog aanvangsrendement, kan volgens **Driessen** het beste investeren buiten Amsterdam. De overige grote steden kennen namelijk hogere aanvangsrendementen. De hoogste aanvangsrendementen liggen echter buiten de Randstad. En de gemiddelde prijs per hotelkamer? "Uit recente transacties blijkt dat die in Amsterdam tussen de €100.000 en €200.000 ligt, met flinke uitschieters naar boven - zoals het W Hotel voor meer dan een miljoen per kamer."

'De prijs per hotelkamer speelt geen rol'

Koper van het W Hotel was de Duitse belegger Deka Immobielien. **Daniel Meijer** (senior asset manager en hotelspecialist Benelux bij Deka Immobielien) geeft een inkijkje in de aankoopcriteria. "We kijken naar allerlei gegevens zoals de omzetcijfers, de bezettingsgraad en de prognoses en baseren onze keuzes daarop. De prijs per hotelkamer speelt daarbij geen rol", vertelt hij over de aankoop van het W Hotel. "Met de huurprijzen die we afspreken behalen we gewoon marktconforme rendementen. We bezitten vijf hotels in Amsterdam, twee in Den Haag en één in Rotterdam. Daar moeten er nog meer bij komen. Onze focus ligt op het hogere zakelijke segment; we beleggen niet in vakantiehôtels of resorts. We zoeken op centrumlocaties of nabij vliegvelden, zowel nieuwbouw als bestaande bouw (zonder onderhoudsachterstand). Nieuwbouwwontwikkelingen doen we alleen als ze binnen één jaar inkomsten genereren."

'Concepten moeten aansluiten op de marktvraag'

Een hele belangrijke vraag voor een investeerder is ook: wat maakt een exploitant succesvol? Hierover vertelt **Rudolph Schöningh** (directeur hotelontwikkeling en franchise ACCOR Hotels The Netherlands). De strategie van ACCOR Hotels is om in te zetten op allerlei verschillende labels. Momenteel zijn het er 27, waaronder Mercure Pullman, Novotel en Ibis, maar ook veel nieuwe merken gericht op bijvoorbeeld 'luxury, leisure en lifestyle'. Schöningh vertelt: "We hebben een totale hotelportefeuille van 4.300 hotels in honderd landen. Wij hebben de exploitatie- en eigendomszaken gesplitst in twee bedrijfsonderdelen. Accor Invest zoekt hierbij continu naar nieuwe kansen, zowel nieuwbouw en transformatie als overnames. We plaatsen in de panden een van onze concepten: degene die het best aansluit op de marktvraag ter plaatse. Het aantal concepten wordt daartoe continu uitgebreid."

'We willen pionieren'

Een van de nieuwste hoteliconen wordt het 'nhow Amsterdam RAI Hotel' (zie hoofdfoto) pal naast de A10. Ontwikkelaar daarvan is COD. Directeur **Gert-Wim Bos** vertelt: "We willen pionieren; hebben een passie voor architectuur. Selectiecriteria bij de tenderprocedure waren duurzaamheid en het hoogste bod en daar zijn wij het beste in geslaagd." Daarnaast heeft COD ook het Generator Hostel in Amsterdam-Oost (her)ontwikkeld en het Schiphol Hotel voor Corendon.

'Juiste product op het juiste moment'

Hij deelt zijn lessen over het ontwikkelen van hotels met de aanwezigen. Een greep daaruit: "Begin direct beleggersvriendelijk. Als we keuzes maken met de operator dan denken we er altijd over na wat de toekomstige belegger daarvan zal vinden, bijvoorbeeld met betrekking tot het huurcontract. Wees ook flexibel in je planning. Het juiste product op het juiste moment opleveren is waar het omgaat. Leg de structuur en de procedures vast in plaats van een vastomlijnd eindproduct. Tot slot: accepteer conflicterende belangen tussen de ontwikkelaar, de operator en de belegger. Uiteindelijk draait het om wederzijds vertrouwen."

'Veel stationsgebouwen te ruim in hun jasje'

Wie na de lessen van **Bos** de switch wil maken naar hotelontwikkeling kan wellicht een plek vinden in de stationsgebieden van NS Stations. De laatste jaren stapt NS Stations namelijk naar voren als grote grond- en vastgoedverkoper. **Rogier de Lint** (manager verkoop & transformatie NS Stations) vertelt: "We werken eigenlijk als een gemeentelijk grondbedrijf bij de uitgifte van onze grondposities. We zetten in op functiemenging

rondom de stations met een focus op verdichting, duurzaamheid en gezondheid en selecteren daarop. Het gaat daarbij zowel om herontwikkeling van stationsgebieden als transformatie van (te) grote monumentale stationsgebouwen. Zo'n vijftig stationsgebouwen in Nederland zitten te ruim in hun jasje en kunnen deels nieuwe functies krijgen. Wat nieuwe hotelontwikkelingen betreft komt er binnenkort een plot vrij dat geschikt is voor een hotel naast station Den Haag Hollandsche Spoor. Daarnaast kunnen de stationsgebouwen van bijvoorbeeld Maastricht en Roosendaal wellicht een hotelfunctie krijgen."

'Hotelbouwplannen door de jaren heen'

Worden er nu eigenlijk meer hotels gebouwd dan ooit? Volgens **Paul Sprakel** (directeur uitgeverij PS) niet. Hij geeft een minicollege 'hotelbouwplannen door de jaren heen'. De piek lag in 2009/2010, gevolgd door een dipje in 2012/2013 vanwege een verlate reactie op de crisis. "In 2016 en 2017 ging het om 456 hotelprojecten in totaal. Daarvan waren er 112 transformatieprojecten."

VJ interviewde recent alle vier de mannen tegelijk over het hotelbeleid en de kansen voor ontwikkelaars. Dit interview is [hier](#) terug te lezen.

'We selecteren op kwaliteit'

Tot slot gingen hotelbeleidsmakers van de vier grote steden met elkaar en de zaal in discussie over diverse stellingen met betrekking tot nieuwe hotels. Dit zijn **René van Schie** (Amsterdam), **Stefan Los** (Den Haag), **Wilbert Kalfsveld** (Utrecht) en **Evert-Jan Kleine** (Rotterdam). Hieruit blijkt dat er vooral kansen liggen in Rotterdam. Kleine: "Nieuwe hotelontwikkelingen zijn bij ons binnen de gemeentegrenzen nog mogelijk. We voeren daarbij geen kwantitatief beleid, dus er zit in theorie nog geen halt op. Wel selecteren we op kwaliteit. Kansen liggen er in de binnenstad en in Rotterdam-Zuid." Ook in Den Haag liggen er kansen, maar dan wel in de kerngebieden binnenstad en Scheveningen. "Daarbij gaat het vooral om (kantoor)transformatie", vertelt Los. "Maar die kansen moet je snel grijpen, want ze worden schaars."

Heel anders is dat voor Amsterdam, waar de hotelstop geldt en er binnenstedelijk niets meer mogelijk is. Van Schie: "Hotels ontwikkelen kan nabij toeristische trekpleisters in de regio en ook liggen er kansen in andere vormen van verblijfsaccommodaties." Ook Utrecht schuift steeds meer richting de situatie van Amsterdam, vertelt Kalfsveld: "Er zitten nog een flink aantal hotelkamers in de pijplijn binnen de gemeentegrenzen, maar daarna worden ook wij zeer voorzichtig in het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Spreiding in de regio is dan een logisch vervolg."