

Hotelvastgoedtransacties 2014:

De 'ups and downs'

Nu wij aftellen naar de laatste dagen voor Kerst en Oudjaar 2014 kan de balans al worden opgemaakt van de meest aansprekende hotelvastgoedtransacties, zowel in positieve als in negatieve zin. Maar ook iedere 'negatieve zin' heeft een positieve keerzijde: wie het kerstdiner in het Kurhaus wil nuttigen, hoeft niet voor een gesloten deur te staan!

TEKST – **BASTIAAN DRIESSEN**

Een jaar van meer

2014 werd een jaar van meer: meer transacties, grotere transacties, maar ook van meer negatieve berichten. Zoals ooit is onderzocht: aan het einde van een crisis gaat het grootste aantal bedrijven failliet; niet aan het begin van een crisis. Hopelijk kunnen wij hier dan ook uit concluderen dat de crisis nu echt ten einde is en het tij definitief keert.

De top 5 'ups'

Bij de 'ups' noemen wij de 5 meest bijzondere en grootste transacties van dit jaar.

Amstel Hotel

Wederom een transactie tussen vastgoedeigenaren in de Arabische wereld. De portefeuille waarin ook het Amstel Hotel is opgenomen, wisselt wederom van eigenaar en komt nu in handen van het fonds gelieerd aan de staat Qatar. Er wordt een waarde vermeld van circa 800.000 euro per kamer, maar we dienen wel te beseffen dat het hotel deel was van een grote internationale transactie met meerdere hotels.

NH Amsterdam City Centre

Vanzelfsprekend weer een groter hotel in Amsterdam, verkocht door NH Hotels. NH verkoopt ook een deel van haar aandelen aan een strategische Chinese investeerder. Het hotel aan de Stadhouderskade wordt teruggehuurd door NH en het vastgoed wordt verkocht voor € 52,4 miljoen (circa € 160.000,- per kamer).

Radisson Blu

Nog een Amsterdams hotel, en wel het Radisson Blu met ruim 252 kamers. Dit hotel wordt gekocht door een fonds van de Duitse belegger Union, ook de eigenaar van het Crown Plaza op de Amsterdamse Zuidas.

Holiday Inn Amsterdam en Crown Plaza Hoofddorp

In één transactie zijn twee hotels verkocht door Ivanhoe Cambridge aan Apollo Global Management. Bij de grotere transacties dus ook nog een transactie van een hotel buiten Amsterdam.

Accor Hotels

De grootste en meest opzienbarende transactie was die van Accor die de hotels terugkocht die jaren eerder werden verkocht aan Moorpark. De totale transactieprijis voor de 86 hotels die Accor terugkoopt is naar verluidt € 722 miljoen. 19 van deze hotels bevinden zich in Nederland.

De top 5 'downs'

Naast mooie en grote aankopen waren er ook een aantal transacties die het nieuws haalden om een andere reden. Deze 5 downs van 2014 waren:

Zaltbommel

Apollo moet concluderen dat de omstandigheden aan de snelweg tussen Utrecht en Den Bosch niet dusdanig zijn om door te gaan met het hotel te Zaltbommel en faillieert de dochtervennootschap. De plaats Zaltbommel mist hierdoor haar zwembad voor de zwemles van de plaatselijke jeugd.

Golden Tulip Arnhem-Velp

Het altijd prominent aan de rotonde gelegen hotel, bij de afslag Velp aan de A12, en ooit een bijzondere populaire afspreek- en vergaderlocatie, sluit haar deuren om te worden herbestemd tot een overnachtingslocatie voor werknemers uit de 'oostelijke buurlanden'.



Het Kurhaus met stip op nummer één

De Wiemsel

Een bekend hotel in Nederland. De Wiemsel moet noodgedwongen de deuren sluiten. De snel genoemde kandidaat moet even later toegeven dat hij de financiering niet rond krijgt en wordt geconfronteerd met het feit dat het anno 2014 niet eenvoudig is om de benodigde lening toegekend te krijgen. Wellicht dat voor het einde van het jaar toch nog een transactie plaatsvindt.

Best Western Art Hotel Rotterdam

Van dezelfde exploitant ziet Best Western twee van haar aangesloten hotels verdwijnen. In 2014 is dat het Best Western Art Hotel te Rotterdam, waarvan het vastgoed in handen is van een woningbouwvereniging. Met 210 kamers een hotel van een aanzienlijke grootte.

Kurhaus

Met stip op nummer 1 vanwege alle media-aandacht vinden we vanzelfsprekend het Kurhaus te Scheveningen. Langjarig verbonden met de naam Steigenberger, maar Steigenberger heeft plaats moeten maken voor de ambities van Amrâth.

Enige reflectie

In de eerdere transactie update van Invest Hotels, die werd besproken in de septembereditie van Hospitality Management, sprak ik de hoop uit voor een Nederlandse koper voor het Kurhaus in Scheveningen. Ik ben verheugd dat Amrâth die Nederlandse koper is geworden en hoop dat zij het Kurhaus in 2015 de grandeur gaan teruggeven die het gebouw verdient!

INVEST HOTELS • Holland hotel research
www.investhotels.com