

HOTELMARKT

Crisis is geen beletsel voor de opening van een nieuw vijfsterrenhotel in Amsterdam

Hans Maarsen
Amsterdam

De crisis ten spijt krijgt Amsterdam er een vijfsterrenhotel bij. De Amerikaanse keten Hyatt gaat het voormalige Emma Kinderziekenhuis in de hoofdstad exploiteren onder de internationale merknaam Hyatt Regency. De Amerikanen hebben daarvoor een 25-jarig contract gesloten met de Amsterdamse vastgoedbelegger Aedes Real Estate.

Aedes liet in 2009 zijn oog vallen op het vroegere ziekenhuis toen de hotelmarkt zwaar te lijden had van een ongekend diepe recessie. Dat slechte gesternte heeft oprichter Paul Geertman niet weerhouden van zijn plan. 'Ik ben een vastgoedbelegger die zelf projecten ontwikkelt en daarvoor de tijd neemt. De herinrichting en restauratie van een oud pand in de binnenstad kost al gauw vijf jaar. Als Hyatt Regency in 2015 opengaat, zit de economie weer in een andere fase.'

Zal hij gelijk krijgen? Over één ding zijn de experts in de branche het eens. De hotelmarkt in Amsterdam heeft een behoorlijke veerkracht. De uitbaters van de veertien vijfsterrenhotels in de stad kregen de hardste klappen, maar hebben zich ook het snelst hersteld.

De duurdere onderkomens hebben het tij mee: de gemeente voert een actief beleid ter bevordering van het koopkrachtige toerisme. De kunst- en cultuurschatten van de stad moeten het 'betere publiek' trekken. De heropening van het Rijksmuseum is dit jaar een flinke opsteker. En de RAI scoort hoog met het binnengaan van congressen en evenementen. 'Amsterdam ontwikkelt zich tot metropool en is goed vertegenwoordigd in veelbelovende sectoren zoals de creatieve industrie. Op termijn is er zeker behoefte aan meer hotelkamers', signaleert Ewout Hoogendoorn van hoteladviesbureau Horwath.

Collega-hôteliers hebben niet zo veel moeite met de keuze van Hyatt. 'We krijgen er een stevige concurrent bij, maar het geeft ook positieve energie aan de stad', zegt directeur Marcel Bosman van Grand Hotel Amrâth, goed voor 165 kamers in de vijfsterrenklasse.

De tophotels behalen over het algemeen een goede bezettingsgraad, al wordt er hier en daar geklaagd over het prijsniveau. Gemiddeld brengt een kamer € 200 per nacht op, minder dan vóór de crisis, maar voldoende om winst te boeken. Het hotel van Amrâth was in de eerste vier maanden van dit jaar voor 70% gevuld, ruim boven het break-evenpoint. En het zojuist begonnen hoogseizoen belooft veel goeds. 'De boekingen lopen prima. Het gaat crescendo', aldus Bosman.

De kamerprijzen mogen dan wat achterblijven, aan vertrouwen ontbreekt het niet. Prestigieuze hotels als De L'Europe, The Grand en Oku-



Het voormalige Emma Kinderziekenhuis aan de Amsterdamse Sarphatistraat. Het pand wordt omgebouwd tot een vijfsterrenhotel, Hyatt Regency.

FOTO: ELMER VAN DER MAREL

Rechts: de lobby van het Hyatt Hotel in de voormalige openbare bibliotheek aan de Prinsengracht.

FOTO: REUTERS



Nieuwe rijken uit landen als Rusland en China zijn vaker te vinden in de tophotels van Amsterdam

ra hebben tientallen miljoenen euro's verspijkerd aan hun accommodaties. 'Iedereen is bezig met renoveren en investeren om klaar te zijn als de conjunctuur aantrekt', zegt Geertman.

Voor de topman van Aedes is de

ontwikkeling van het Emma Kinderziekenhuis het derde hotelproject op rij in Amsterdam. Vorig jaar opende hij al een eerste hotel voor de Hyatt-keten op de Prinsengracht. De vroegere openbare bibliotheek van Amsterdam is daarvoor ver-

bouwd tot een lifestyleaccommodatie. 'Er is geen balie en geen traditionele bar. Alle barrières tussen het hotelpersoneel en de gast zijn geslecht om het informele contact te bevorderen', aldus Geertman. Hyatt exploiteert deze formule onder de naam Andaz Hotel, ook weer met vijf sterren op de gevel. De boekingen komen met name van creatieve bedrijven. 'Hippe ondernemingen zoeken voor hun personeel hippe hotels.'

Dat Aedes in staat is om in moeilijke tijden hotels van de grond te tillen, laat het bedrijf zien met het voormalige Burgerziekenhuis, dat twee jaar geleden onder handen werd genomen. Het pand is omgedoopt tot Eden Manor Hotel, heeft 125 kamers en is sinds de opening voor 90% bezet.

De meeste vastgoedontwikkelaars verkopen hun projecten na realisatie aan grote beleggers. Aedes kiest ervoor eigenaar te blijven en huurders te zoeken voor zijn panden. Voor de opgeleverde hotels betalen de exploitanten een ver-

Logies op niveau

→ **Vijfsterrenhotels** zitten in grote steden op locaties met zakelijke en culturele activiteiten op hoog niveau. Dat geldt voor Hôtel George V in Parijs en The Ritz in Londen. Ook The Grand, De L'Europe en The Dylan bevinden zich in Amsterdam te midden van het swingende leven.

→ **Hotelinvesteerd**ers vinden Amsterdam aantrekkelijk vanwege de RAI als congressentrum en het aanbod van kunst en cultuur. Met het heropende Rijksmuseum heeft de stad nog een troef in handen.

→ **Amsterdam** maakt een inhaalslag in de hotellerie. Om de groei van het toerisme bij te benen is het totale aantal hotelkamers sinds 2006 gestegen van 18.000 tot 23.000.

goeding die afhankelijk is van de resultaten. 'Als het hotel met verlies draait, kunnen mijn inkomsten teruglopen tot nul', legt Geertman uit.

Aedes financiert de hotelpanden met hypothecaire leningen en doet daarvoor een beroep op buitenlandse banken. 'Ze willen graag aan ons lenen omdat we kunnen laten zien dat onze hotels een gezonde cashflow opleveren.' Alleen de Nederlandse banken laten het afweten. Die tonen zich, in de woorden van Geertman, nogal schuw.

Met de komende metamorfose van het Emma Kinderziekenhuis tot een vijfsterrenhotel met 211 kamers is naar verluidt een investering gemoeid van meer dan € 50 mln. De ligging in de oostelijke binnenstad met musea en culturele attracties op loopafstand moet het hotel tot een succes maken. Wat helpt reizigers te trekken, is het gebruik van de merknaam Hyatt Regency. Onder die noemer exploiteert Hyatt wereldwijd 143 hotels met veel trouwe gasten. Geertman: 'Wat een merknaam tweeweg brengen, hebben we eerder gezien bij de komst van Okura naar Amsterdam. Dit hotel sleepte indertijd veel Japanse toeristen en zakenmensen met zich mee.'

Als iets een gevaar vormt voor de tophotels, dan is dat de stevige groei van het aanbod in de viersterrenklasse, vaak in de periferie van de stad. Daar kan ook sneller gebouwd worden dan in het oude centrum. In zes jaar zijn er in deze categorie 2845 kamers in de hoofdstad bij gekomen, veel meer dan in welke andere klasse. Zakenmensen die vroeger in de duurste hotels sliepen, nemen nu met iets minder luxe genoegen.

Bezettingsgraad vijfsterrenhotel in Amsterdam (in %)

