

Recordinvestering van 45 miljoen euro

Kusthotels zitten (terug) in de lift

Na een halve eeuw afbouw en teloorgang is het tij voor de kusthotels eindelijk gekeerd: het aantal hotels stabiliseert en het volume aan hotelkamers stijgt sinds 2013 fors, van 5.521 naar 6.331 in 2018. Dat is een groei van 15%. Een nieuwe generatie hoteliers investeerde in de jongste drie jaar een recordbedrag van 45 miljoen euro in renovatie, herinrichting en uitbreiding.

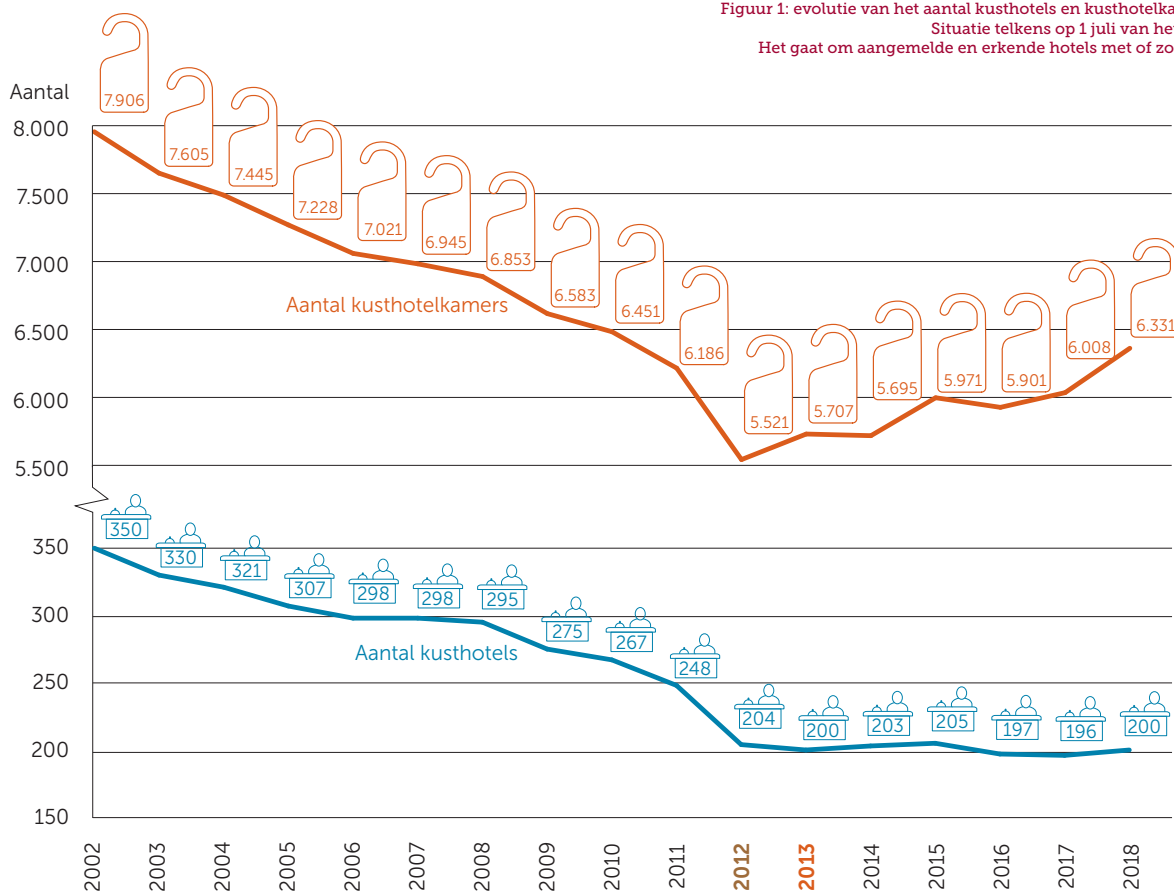
Jan Bart Van In, hoofdredacteur

Onze Kust blijft veruit de grootste toeristische trekpleister in ons land maar slechts 2,6% van de totale logiescapaciteit in de kustzone wordt door hotels ingevuld. Dat was vijftig jaar geleden wel anders: toen had de hotelindustrie een dominante en gezichtsbepalende positie in het kusttoerisme. In **1960** deelden **1.145 kusthotels** de lakens uit in **22.000 kamers** met samen 47.000 bedden. Vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw kende de sector een zware neergang.

In 2012, het jaar van het absolute dieptepunt, was het aantal kusthotels teruggevallen op 200 met nog amper 5.521 kamers. Het hotelaanbod aan onze Kust is dus drastisch ingekrompen. Daar waar een 50-tal jaar geleden de tweede verblijven schaars waren, is dit nu het grootste toeristische logiesaanbod aan onze Kust. De hotelsector stond hierdoor onder enorme druk. Meer en meer kleine en familiale hotels verdwenen onder invloed

van bouwpromotoren. Dit omdat de rentabiliteit van de kusthotels traditioneel onder het Vlaamse gemiddelde ligt en de grondprijzen torenhoog de pan uit swingen. Daarenboven heeft een strengere logieswetgeving sinds 2010 gezorgd voor de stopzetting van een groot aantal minder kwalitatieve één- en tweesterrrenhotels. Het provinciale toerismebedrijf **Westtoer** monitort sinds 2002 nauwgezet het logiesbestand aan onze Kust.

Figuur 1: evolutie van het aantal kusthotels en kusthotelkamers 2002-2018. Situatie telkens op 1 juli van het betreffende jaar. Het gaat om aangemelde en erkende hotels met of zonder classificatie



bron: Westtoer, logiesinventarisatie per 1 juli

Figuur 1 toont op basis van deze cijfers de recente evolutie van het aantal door de overheid erkende hotels en hun hotelkamers.

In 2002 beschikte de Kust nog over 7.906 hotelkamers in 350 hotels. De grafiek toont heel duidelijk het reeds vermelde historische dieptepunt in 2012. Vanaf 2013 is er een gunstige kentering: het aantal hotels houdt vanaf dan stand (rond de 200) en het aantal kamers begint aan een opmerkelijke comeback: van 5.521 naar **6.331 (+810)** op zes jaar tijd, dat is een uitgesproken groei van 15%.



Heropbloei

De heropbloei van het aantal hotelkamers manifesteert zich in de meeste kustgemeenten, met Oostende als voortrekker.

Een opmerkelijke vaststelling is dat Oostende in het jongste decennium Blankenberge onttroonde in zijn positie als de kustgemeente met het meeste aantal erkende hotels. Een halve eeuw lang was Blankenberge de hotelkampioen (met vooral kleine familiepensions) en dat was ook nog zo in het jaar 2002, met toen 78 hotels.

Dat bestand viel in 2018 terug naar 36 uitbatingen. In diezelfde periode daalde het hotelbestand in Oostende iets minder (van 63 naar 38), waarmee de 'koningin der badsteden' de hotelfakkelt helemaal overneemt. De nummer drie in het klassement is De Haan met 31 hotels in 2018, op de voet gevolgd door Knokke-Heist met 28 logiesbedrijven.

Schaalvergroting en investeringskoorts

Als het aantal kusthotels stabiliseert of licht groeit terwijl het aantal kamers

tegelijk fors toeneemt, dan stijgt uiteraard de gemiddelde capaciteit per logiesbedrijf: van 27 kamers per hotel in 2012 naar **32 kamers in 2018**.

Kleinere hotels werden uitgebreid of maakten de voorbije jaren plaats voor grotere hotels die vaak professioneler en het jaar rond gerund worden.

De heropstanding van de hotelindustrie aan onze Kust wordt uiteraard bewerkstelligd door een fikse investeringsgolf in de renovatie en/of uitbreiding van oude hotelcomplexen en in de realisatie van nieuwe infrastructuur.

Tabel 1: grootste hotelinvesteringen in de kustgemeenten periode 2016-2018
Bron: Graydon Belgium, op basis van de jaarrekeningen

	Naam	Locatie	Invest 2016	Invest 2017	Invest 2018	Invest 2016-18
1	Andromeda Hotel nv	Oostende	2.260.305	2.367.502	1.435.446	6.063.253
2	IBIS Zeebrugge -Exploitatie ISZ cvba	Zeebrugge	86.264	2.232.972		2.319.236
3	Riant Sejour nv	Blankenberge	87.979	1.294.219	582.059	1.964.257
4	Sandeshoved bvba	Nieuwpoort	523.368	907.773	444.770	1.875.911
5	Van Bunnan bvba	Knokke		1.855.459	18.225	1.873.684
6	Hotel Cosmopolite - Rojan bvba	Nieuwpoort	391.783	1.338.172		1.729.955
7	Lugano bvba	Knokke	484.054	621.314	277.250	1.382.618
8	Royal Astrid nv	Oostende	662.857	453.546	264.678	1.381.081
9	Hotel Du Commerce nv	Blankenberge	1.061.951	276.520		1.338.471
10	Memlinc Hotel nv	Knokke	451.258	510.006	347.631	1.308.895
11	Belcasa Suite Hotel - Immo B.C. bvba	Westende	9.699		1.182.638	1.192.337
12	Hotel Apostroff - Delfran bvba	Koksijde	634.633	271.267	167.444	1.073.344
13	Ostend Hotel - Ostend Invest nv	Oostende	476.735	261.267	293.264	1.031.266
14	Hotel Atlanta - Hotelmanag. GP nv	Knokke	496.373	504.635	1.958	1.002.966
	totaal		7.627.259	12.894.652	5.015.363	25.537.274

De sector investeerde in de periode 2016-2018 het recordbedrag van **45 miljoen euro**.

Tabel 1 toont de 14 grootste investeringsprojecten in die periode, op basis van cijfers uit de jaarrekeningen van de betreffende logiesbedrijven. Die zijn verzameld en verwerkt door **Graydon Belgium**, specialist in handelsinformatie. Deze top 14 was samen goed voor ruim 25,5 miljoen euro aan inspanningen in renovatie en (ver)nieuwbouw.

De koploper in dat klassement (goed voor 6 miljoen euro) was de grondige renovatie en uitbreiding van het **Andromeda hotel** (vier sterren) op de dijk van Oostende, door groep **C-hotels**. De cluster rond CEO **Xavier Vercaemst** is dan ook een belangrijke factor in de heropleving van de hoteleconomie aan onze Kust (zie reportage op pagina 23). Een andere hyperactieve en relatief nieuwe speler in de hotelbranche aan de Noordzee is **INHO nv** (groep Debucquoy). In alliantie met de Franse beursgenoteerde hotelgroep Accor tekent deze voor de realisatie van acht compleet nieuwe drie- en viersterrenhotels in diverse kustgemeenten en één renovatie in Oostende. Dit onder de merknamen Ibis en Mercure, samen goed voor 746 hotelkamers (zie verder op pagina 25).

Hun eerste realisatie was het **IBIS hotel in Zeebrugge** (nr. 2 in onze tabel), dat in 2012 de deuren opende met 60 kamers en in 2018 is uitgebreid naar 79 kamers. Naast de toename van het aantal hotelkamers duidt ook een andere evolutie op de renovatie van de kusthotels: familiehôtels worden meer dan voorheen overgenomen om hotel te blijven en dus niet om plaats te maken voor appartementen. Een aantal voorbeelden hiervan zijn de recente overnames van hotel Aazaert en hotel Helios in Blankenberge, hotel Andromeda, hotel Acces, hotel Pacific, hotel Bero en hotel Royal Astor in Oostende en hotel Continental in De Panne.

Kwaliteitslabel

Westtoer stelt ook vast dat de algemene kwaliteit van de kusthotels de voorbije jaren sterk toeneemt. Bestaande hotels renoveren en/of breiden uit. Recente voorbeelden zijn de vernieuwingen in hotel Cosmopolite in Nieuwpoort, Grand Hotel Belle Vue in De Haan, hotel Memlinc in Knokke-Heist, Rewind hotel in Oostduinkerke, hotel Botteltje, hotel Louisa, hotel 't Kruishof, hotel Monarc en hotel Europe in Oostende.

Verder beschikken intussen ongeveer 50 kusthotels over het **Q-label** van Westtoer,

een kwaliteitslabel dat garant staat voor een goede service. Een nieuwe generatie beroepsorganisaties zoals Kusthotels vzw zet mee haar schouders onder deze verhoogde dynamiek.

Nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen leggen de lat hoog voor toeristische ondernemers. Vakantiegasten willen in alle vrijheid iets apart beleven en hun bijzondere ervaringen delen met familie, vrienden en kennissen. De rol die hotels hierin spelen is van cruciaal belang voor een toeristische bestemming. Hotels bepalen in belangrijke mate het beeld dat door de bezoekers wordt gevormd en kunnen (in de visie van Westtoer) niet worden losgekoppeld van de bestemmingsontwikkeling van een regio als de Kust. Hotels zorgen voor een dynamische mix van toeristen. Een voldoende hotelaanbod aan onze Kust is een van de belangrijkste pijlers om haar positie als significante toeristische bestemming te behouden.

Met bijzondere dank aan Darline Vandaele en Liesbet Billiet van Westtoer.



Mercure & Ibis hotel in Blankenberge
foto NVDH



foto NVDH