

C-Hotels scheert hoge toppen met concepthotels

Nick Vanderheyden, freelancejournalist

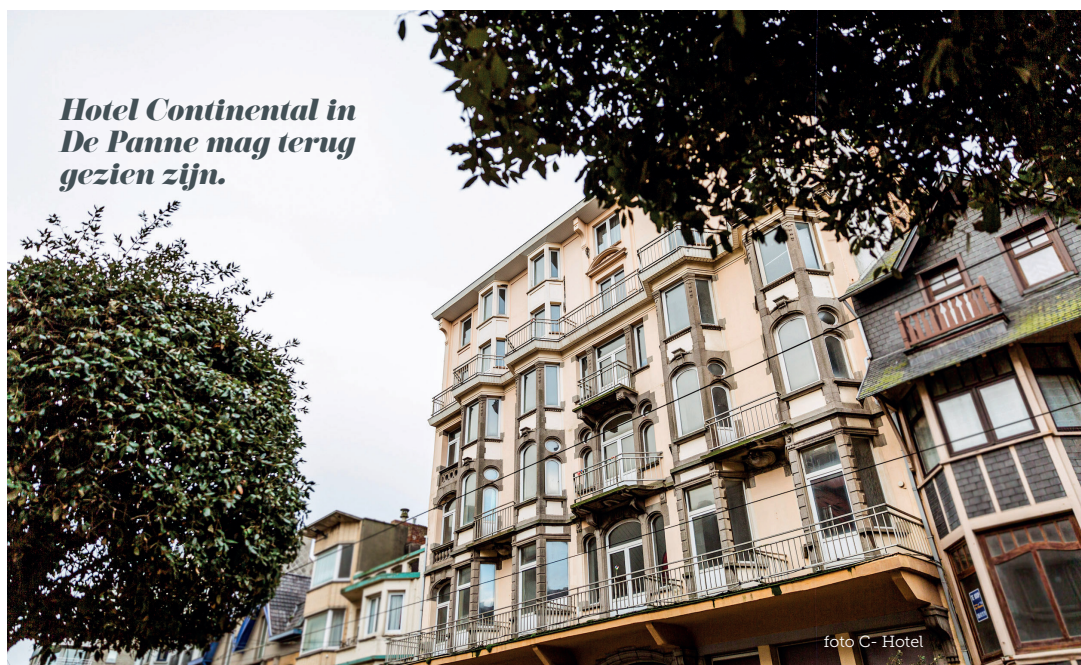
C-Hotels, met hoofkwartier in Oostende, is een belangrijke en dynamische factor in de recente heropleving van de kusthotels. De ambitieuze West-Vlaamse hotelgroep telt vijf jaar na zijn oprichting reeds 550 kamers, verdeeld over negen hotels aan de ganse Belgische Kust. Het team rond Xavier Vercaemst zet daarbij met succes in op de realisatie van concepthotels.

De missie en corebusiness van het West-Vlaamse hotelconcern C-Hotels is de opwaardering, rationalisatie en optimalisatie van bestaande (soms tanende) hotels in functie van een rendabelere uitbating. Steeds met eenzelfde visie: het aanbieden van een unieke en pure hotelomgeving.

CEO Xavier Vercaemst: "We focussen op datgene waar we goed in zijn: het hotelwezen. De hedendaagse vakantieganger wil vrij zijn, onder meer om te gaan verkennen waar hij/zij lekker uit kan eten, en is dus minder dan vroeger geneigd om zich aan het hotel te binden. Hetzelfde geldt voor wellnessfaciliteiten en dergelijke. Daarom bouwen we die nevenactiviteiten af zodat we kunnen focussen op de kern van de hotelexploitatie, zonder aan comfort in te boeten. In deze corebusiness onderscheiden we ons ook door een aanbod aan unieke, gethematiseerde logementen."

Een sprekend voorbeeld daarvan is de transformatie van het voormalige Royal Astor hotel in Oostende tot het viersterrenhotel **Upstairs** met 67 kamers in een 'urban style', met veel hout, metaal, groen en ook een indoorglijbaan. Dat heropende in juni 2018 en was meteen een schot in de roos.

Xavier Vercaemst: "In functie van dit concept bezochten we op een aantal dagen tijd tientallen hotels in New York. We brachten deze New Yorkse sfeer onder in het hotel, zodat we onze gasten een unieke ervaring presenteren. In De Panne laten we de rijke



Hotel Continental in De Panne mag terug gezien zijn.

foto C- Hotel

geschiedenis van het **Continental hotel** herleven via een uitgesproken art nouveau-inkleding. Het gaat om een bijzonder gebouw, opgeleverd in 1904 en ontworpen door de vooraanstaande architect Albert Dumont. Na een grondige renovatie verbouwden we de 60 bestaande kleine kamers van het beschermde pand (voorheen een vakantieverblijf van een ziekenfonds) tot 40 ruime kamers. We vervingen het aanpalende polyvalente gebouw door een nieuwbouw met 30 kamers."

Opmerkelijk is dat de exploitatie van C-Hotels door twee koppels wordt gerund. Samen met Xavier Vercaemst en **Inge Decuyper**, maken ook **Jan Dobbelaere** en **Stefanie Dumont** werk van de uitbouw van hun hotelgroep.

Beide koppels leerden elkaar jaren geleden kennen en matchten meteen wat betreft visie en ambitie.

Xavier: "Jan en Stefanie runden drie aparthotels aan de middenkust en na onze ontmoeting werd het snel duidelijk dat we bijzonder complementair zijn. In 2014 hebben we samen onze schouders onder C-Hotels gezet. **Hotel Andromeda** in Oostende, dat al veel langer een overnemer zocht, werd onze eerste mijlpaal. Het viersterrenhotel met zijn 111 kamers is prachtig gelegen aan de zeedijk vlak naast het Kursaal. Maar de verlieslatende thalassa en horecazaak hebben we geschrappt. Bij overnames op dit niveau is het niet evident om ook het dure vastgoed te verwerven. We konden in dat aspect niet op eigen kracht opboksen tegen

de internationale hotelconcerns. Om daarin te slagen zochten en vonden we een alliantie met twee vastgoedpartners: **Immo Depoorter** uit Middelkerke en **projectontwikkelaar De Steenhoven** uit Staden, gelieerd met bouwbedrijf Alheembouw. Depoorter treedt ook op in het vastgoedinvesteringssluik van andere van onze hotelprojecten.”

Stevige uitbreiding in 2019

In 2016 verwierf C-Hotels hotel Helios in Blankenberge, dat is omgevormd in een Ibiza-stijl, en in 2017 hotel Acces in Oostende, dat in de zomer van 2019 heropende onder de nieuwe naam Cocoon. Dit als viersterrenupgrade in een Hampton-Beach aankleding, met 67 kamers.

“Nog in de zomer van 2019 kreeg het bestaande hotel Zeegalm in Middelkerke een grondige opknappbeurt met uitbreiding van de infrastructuur. De 22 bestaande studio's ondergingen een renovatie, terwijl het oude receptiegebouw plaatsmaakte voor een nieuwbouw met receptie, ontbijtruimte en 20 hotelkamers.”

De drie jongste projecten (Cocoon, Continental en Zeegalm) vergen samen een investering van 11 miljoen euro, waarbij Groep Caenen Capital Fund participeert in de hotels Cocoon en Continental. De aanzienlijke uitbreiding van de portefeuille maakt dat C-Hotels mikt op een jaaromzet van 15 miljoen euro en reeds 120 mensen tewerkstelt. Met een gemiddelde jaarbezetting van 65% (80% voor de drie Oostendse hotels en 55% voor de locatie in De Panne) en een operationele kasstroom (ebitda) van 30%, realiseert de groep haarscherp zijn objectieven. Dit mede dankzij innovatieve tools, zoals een eigen model van revenue management en een softwaregestuurde online prijszetting.

Zoektocht naar opportuniteiten

De ambitie van de twee ondernemende echt)paren achter C-Hotels stopt niet



foto NVDH

met deze negen vestigingen. De jacht op nieuwe opportuniteiten blijft open. Zo is er met C-Holidays een verhuur- en beheerpoot voor vakantiewoningen.

Inge Decuyper: “Met C-Holidays bieden we in het domein Zeegalm in Middelkerke diensten aan eigenaars en huurders van vakantiewoningen. Daarnaast dromen we verder en kijken we naar steden als Brugge, Gent, Brussel en Antwerpen. Deze bieden uitstekende locaties voor bijvoorbeeld ons Upstairs-concept. Dit urban concept richt zich op iedereen (van creatieveling over wereldreiziger tot de buurman om de hoek) die op zoek gaat naar een logement in een hippe, ongedwongen sfeer.”

“C-Hotels is als eerste gestart met de realisatie van concepthotels aan de Kust.”

Inge Decuyper en Xavier Vercaemst