

INHO en Accor in expansieve alliantie

# Negen nieuwe kusthotels met 746 kamers

Nick Vanderheyden, freelancejournalist

In de voorbije zeven jaar deden de ketenhotels van de Franse hotelgroep Accor hun intrede aan de Belgische kust. De eerste realisatie was Ibis Styles Zeebrugge in 2012. Ondertussen zijn er negen franchisehotels in de kustgemeenten. Nummer tien komt eraan: een Mercure naast het Ibis Budget in Knokke. Initiatiefnemer voor deze inplantingsgolf is de holding nv Industrie Hôtelière et Immobilière (INHO) van de familie Debucquoy. Die doet daarbij beroep op particuliere investeerders.

Vóór 2012 was er geen enkele internationale hotelketen aanwezig aan de Belgische kust. **Industrie Hôtelière et Immobilière (INHO)** dook als eerste in dat gat in de markt. Deze groep met roots in Oostende is een franchisepartner van het Franse hotelconcern Accor. In zeven jaar tijd opende INHO liefst negen ketenhotels, met in totaal **746 kamers** aan onze Belgische kust (zie tabel).

**Koen Hutsebaut**, directeur financiën en administratie bij de INHO-groep: "We zijn niet alleen aan de kust actief. Op zeven jaar tijd openden we 14 franchisehotels in heel België, goed voor een ritme van twee hotels per jaar. Dit stevige tempo danken we onder meer aan onze strategie om hotelkamers aan te bieden aan particuliere investeerders. Binnenkort

starten we met de procedures voor de bouw van een nieuw Mercure Hotel met 70 kamers, naast het bestaande Ibis Budget in Knokke-Heist. Dit ligt aan het bedrijventerrein 't Walletje en het nieuwe oefencomplex van Club Brugge en vlakbij AZ Zeno."

## Bezettingsgraad 68%

De **nv INHO**, met de West-Vlaamse familie Debucquoy-Van Canneyt als referentieaandeelhouder, fungeert met een aantal zustervenootschappen als holding boven de hotelexploitaties. De groep genereert aan onze kust een directe tewerkstelling van 120,8 VTE (een 200-tal in hoofden). Daarnaast worden meerdere onderaannemers ingeschakeld, zoals poetsdiensten en

leveranciers. Met een bezettingsgraad van 68% noteerden de kusthotels van INHO in 2018 gezamenlijk 163.386 overnachtingen, goed voor een omzet van om en bij de **17,5 miljoen euro**.

**Koen Hutsebaut**: "Aangezien het gaat over recente hotels, enkele zelfs nog in opstartfase, zijn deze cijfers bijzonder hoopgevend. Een belangrijke nuance: we stellen de hotelkamers beschikbaar als investeringsvastgoed. Investeerders strijken daarbij 90% van de inkomsten op. De formule biedt beleggers een interessant alternatief in de zoektocht naar een hoger rendement voor hun spaargeld. We zijn in België trouwens pionier in deze niche.

Het is daarnaast wel de ambitie om met onze exploitatievenootschappen zelf ook een recurrent inkomen te halen uit de uitbating van de hotels. Het feit dat we kunnen rekenen op de naam en faam van een groep als Accor, resulteert in een verhoogde zekerheid voor onszelf én voor de hotelkamereigenaars."

## Franchise met Accor

Met meer dan 30 hotelmerken, 3.600 hotels en 460.000 kamers in 93 landen op vijf continenten, behoort de Franse hotelgroep **Accor** tot de wereldwijde top in de hotelwereld. Voor vastgoedpromotor INHO was Accor een gedroomde partner, ook omdat het concern veel interesse toonde in de uitbouw van sommige INHO-merken aan de Belgische kust.

Tabel 1: Industrie Hôtelière et Immobilière in alliantie met Accor  
Exploitatie kusthotels, situatie najaar 2019  
Bron: INHO nv

	Locatie	Naam hotel	Opening	Aantal kamers	Werknemers in VTE
1	Zeebrugge	Ibis Styles	2012	79	19
2	Oostende	Mercure	2014	95	21
3	Blankenberge	Mercure	2017	64	17
4	Blankenberge	Ibis Budget	2018	79	8
5	De Haan	Ibis	2016	83	14
6	Middelkerke	Ibis Budget Airport	2018	102	9
7	De Panne	Ibis	2014	79	14
8	Nieuwpoort	Ibis Styles	2017	97	10
9	Knokke	Ibis Budget	2018	68	8
			<b>Totale</b>	<b>746</b>	<b>120</b>
10	Knokke	Mercure	in aanvraag	70	
				<b>816</b>	

**Thomas Persyn, Finance & Accounting bij INHO:** "A brand is a promise, waardoor klanten weten wat ze kunnen verwachten en vertrouwen hebben door de aanwezigheid van een doorgewinterde speler. We zijn daarom dankbaar dat een speler als Accor zich bereid toonde om zijn naam te koppelen aan deze franchiseformule. Het contract met Accor is zeer gedetailleerd en resulteert in een erg afgebakende wisselwerking, met duidelijke verplichtingen voor beide partijen. Wij nemen onder meer de medewerkers en het management van de hotels voor onze rekening. Tegelijk maken wij gebruik van hun naam- en merkbekendheid, identiteit, marketingcel, database, distributienetwerk en reservatiesoftware.

Daarnaast stuurt de hotelgroep mysteryshoppers uit en zijn er onverwachte audits. Hiermee volgt Accor van nabij op of hygiëne, service, comfort, kwaliteit en klantvriendelijkheid aan hun normen beantwoorden. Deze wisselwerking resulteert in een erg succesvolle en versterkende samenwerking. Zonder dat het over een exclusieve samenwerking gaat. Uiteindelijk gaat het ook over optimale fees bedingen, zodat onze mede-eigenaars optimale rendementen kunnen halen."

### In de markt zetten en houden

Ondanks de inbedding in een wereldvermaarde hotelketen, blijft het succes van de INHO-hotels toch afhankelijk van de manier waarop ze in de markt worden gezet. "Eigen aan de hotelsector is de stevige inlooperperiode en het harde werk om klanten te blijven aantrekken", legt Koen Hutsebaut uit. "Het is niet omdat we plots een Ibis hotel in een kustgemeente openen, dat het meteen volloopt met toeristen. Zo zijn 80% van de gasten vooralsnog Belgen. Via actieve en reactieve marketing en sales willen we meer klanten aantrekken uit onze buurlanden. Daarnaast is het mooi om te zien in welke mate de kustgemeenten en **Westtoer** aan city- of



Koen Hutsebaut (links) en Thomas Persyn van INHO nv zijn, in alliantie met groep Accor, de grootste actor in de realisatie van compleet nieuwe hotelinfrastructuur aan de Belgische kust.

regiomarketing doen, zodat er ook buiten het hoogseizoen, wanneer de hotels sowieso wel vollopen, voldoende aanbod is voor toeristen. Een even belangrijke succesfactor is de manier waarop we met een hotel inspelen op de locatie. Zo is het hotel in Zeebrugge gericht op de havenactiviteiten en in De Panne op bezoekers van Plopsaland, Belgische en Franse kustgangers en het oorlogstoerisme. Voor de hotels in Oostende en Middelkerke zijn de luchthaven en de offshore windmolenparken van cruciaal belang, naast bedrijven als Daikin Europe.

Onze samenwerking met een internationale hotelgroep is van vitaal belang. Accor heeft de expertise in huis om te weten welk merk waar werkt. Zij kunnen ook perfect inschatten waar we verschillende segmenten kunnen aanspreken door merken te combineren. Zoals het geval is bij de Ibis-Mercurecombinatie aan het station in Blankenberge en binnenkort met de Ibis-Mercurecombinatie aan 't Wallekje in Knokke-Heist."

Ibis Styles In Zeebrugge is recent uitgebreid.



(foto NVDH)