

TON FRANSOO REALISEERT LUXE HOTELS
VOOR UBM DEVELOPMENT NETHERLANDS BV



“DIT
IS EEN
BAAN UIT
DUIZENDEN”

“Ik kan altijd even
met RSM overleggen
als ik ergens niet
zeker van ben”

UBM DEVELOPMENT NETHERLANDS BV ONTWIKKELT MOMENTEEL EEN GROOT HOTEL AAN DE KNEUTERDIJK IN DEN HAAG. HET IS HET TWEDE HOTEL VAN UBM IN NEDERLAND, WAAR TON FRANSOO SINDS 2012 DE SCEPTER ZWAAIT. EIND 2020 MOET HIER HET EERSTE NEDERLANDSE VOCO-HOTEL DE DEUREN OPENEN. MAAR VOOR DIE TIJD IS ER NOG EEN HOOP WERK AAN DE WINKEL.

☰ GWEN VAN LOON @ SANDER NIEUWENHUIJS

Op het kantoor van UBM aan het Noordeinde in Den Haag, een voormalig woonhuis dat grenst aan de tuin van het oude bankkantoor van ABN Amro in de Haagse binnenstad, is net een bouwoverleg afgerond. Iemand komt via de keuken met de bouwhelm nog op van de werkplaats. Er wordt hard gewerkt aan de voorbereidingen om het pand om te toveren tot een viersterren hotel voor InterContinental Hotels Group (IHG), één van de grootste hotelketens ter wereld, waar de Voco-hotels onder vallen: een nieuw merk in het hoge segment.

Het pand is inmiddels helemaal gestript: alle binnenwanden zijn verdwenen, niets herinnert er nog aan dat dit kolossale pand tot voor kort dienst deed als kantoor. De monumentale voorgevel uit de jaren '20 van de vorige eeuw en een overweldigend atrium maken het gebouw aan de Kneuterdijk een indrukwekkende locatie.

HISTORISCHE GEVEL

UBM wil alle originele historische elementen van de gevel behouden en die waar nodig dus zorgvuldig renoveren. Er komt alleen een extra luifel boven de ingang. Het interieur en

de meer dan 200 kamers en suites worden straks in dezelfde stijl vormgegeven. Vanaf februari zijn we aan de slag gegaan met de binnenwanden en het tegelwerk, vanaf september wordt het hotel ingericht. Het Voco-hotel dat dan eind 2020 zijn deuren opent, zal het eerste hotel van dit merk op het Europese vasteland zijn.

De Nederlandse vastgoedontwikkelaar valt onder UBM Hotels AG dat in Oostenrijk is gevestigd en daar beursgenoteerd is. Hiervoor realiseerde Fransoo voor UBM in Nederland het Hyatt Regency Amsterdam aan de Sarphatistraat in de hoofdstad, samen met Aedes Real Estate (ARE). Dat hotel is daarna volledig in handen gekomen van ARE.

PERSONEEL

Later volgde een vestiging voor Crowne Plaza aan de Zuidas. "Dat is het tweede eigen hotel in de Benelux waar ik verantwoordelijk voor ben", vertelt Fransoo. In totaal streeft UBM Hotels ernaar om zestien hotels in dit gebied te realiseren.

Het pand aan de Kneuterdijk blijft ook via een

sale-lease-back-constructie in handen van UBM. Een management agreement regelt de verhuur voor de komende 20-30 jaar aan IHG. "Alleen de general manager is straks in dienst bij IHG en je boekt ook een hotelkamer via hun reserveringssysteem, maar de rest van het personeel staat straks bij ons op de loonlijst. IHG neemt deel aan de omzet, de rest van de inkomsten is voor UBM Hotels, net als de huurpenningen die IHG betaalt." De omvang van het personeelsbestand varieert met de fase van de bouw.



“Ik heb haast, maar moet ook een beetje geduld hebben. Maar ik weet: uiteindelijk komt alles goed”



“We beginnen steeds met z'n tweeën, mijn assistent Marjolijn en ik”, licht Fransoo toe. “Gedurende de bouw raken er meer mensen betrokken en indien nodig komen die ook op de loonlijst te staan. Maar het loont natuurlijk niet om daar een financiële afdeling en personeelsadministratie voor op te tuigen. Vandaar dat RSM is belast met al onze financiële rompslomp en de afstemming doet met ons kantoor in Oostenrijk.” Daarnaast is RSM ook betrokken bij alle belastingvraagstukken die in Nederland spelen en verzorgt RSM de salarisadministratie.

DUIJS

“RSM heeft het meeste contact met mijn Oostenrijkse collega's. De keuze voor RSM is gemaakt omdat veel medewerkers goed

Duits spreken. Zelf ben ik ook tevreden met de gang van zaken. Want ik kan altijd even met ze overleggen als ik ergens niet zeker van ben. En dat is prettig, want we zijn zo klein dat het voelt als je eigen bedrijf. Fijn als je dan goed contact hebt met je sparringpartner op financieel gebied. RSM zorgt ervoor dat ik weinig financiële zorgen heb en geeft adequaat antwoord op vragen die ik heb. Al moet ik er direct bij zeggen dat ik Jeroen Gerits, senior tax manager bij RSM in Heerlen, gelukkig niet al te vaak hoeft te bellen. Alles loopt perfect; met de professionals van RSM is het prettig samenwerken. “Dat UBM Netherlands BV aanvoelt als zijn eigen bedrijf, spreekt Fransoo enorm aan. “Dit is echt een baan uit duizenden: je hebt volledige vrijheid, maar je bent ook volledig verantwoordelijk voor het zoeken naar geschikte locaties. Ik zoek de objecten, koop ze aan, kijk wat er het best ontwikkeld kan worden en ben vervolgens ook nog bij alle stappen betrokken, tot het vinden van de geschikte huurder of het vinden van een koper.”

BEMOEIEN

“Vandaar dat ik tot nu toe één project per keer onder handen heb genomen. Al merk ik nu je meer ervaring hebt, je ook steeds beter op hoofdlijnen durft te sturen. Mijn 'manco' is soms dat ik te veel kennis heb: dan ligt het gevaar op de loer dat je je met alles wilt bemoeien. Alleen om die reden mis ik het dat ik niet universitair geschoold ben. Dan had ik waarschijnlijk eerder geleerd abstract te denken en had ik eerder ervaren dat ik me niet altijd met ieder detail hoefde te bemoeien.” Fransoo is momenteel zo'n vier uur per week – “ik werk er wel zestig”

– op zoek naar nieuwe mogelijkheden. “Ik ben de ogen en oren van UBM in Nederland en weet hoe de regels in Nederland zijn. Dat maakt het overzichtelijker om je te bewegen op de markt. In die markt moet je opboksen tegen hele grote vastgoedontwikkelaars. Als we in Nederland woningen zouden willen bouwen, zou ik ervaring op dat terrein willen binnenhalen, bijvoorbeeld door een samenwerking met een woningcoöperatie. Zo ver is het nu nog niet.”

SECUUR

“Ik dwing mezelf secuur te blijven. Bij die hotels gaan we een contract aan voor 20–30 jaar. Dat betekent dat je echt overtuigd moet zijn van de stap die je zet. Vandaar dat we alleen naar toplocaties kijken. Soms duurt het dan vier jaar voor je beet hebt, maar die ruimte heb ik: we hebben in Nederland niet de verantwoordelijkheid om voor 20 man brood op de plank te verdienen. Hoewel ik de lokale regels goed ken, is het nog steeds geen koud kunstje om de benodigde vergunningen rond te krijgen. Denk bijvoorbeeld aan de stikstofdiscussie die nu speelt: we hadden de vergunning voor het hotel op de Kneuterdijk net op tijd binnen. Nu zijn we nog in gesprek met de gemeente om toestemming te krijgen voor het laden en lossen en het parkeren van taxi's voor de ingang. Dat is nog geen gelopen race. Maar ik heb er vertrouwen in dat we dat voor elkaar krijgen. De gemeente heeft immers ingestemd met een nieuwe bestemming. Zonder die goedkeuring is het onmogelijk om hier een hotel te runnen. Ik heb haast, maar moet ook een beetje geduld hebben. Maar ik weet: uiteindelijk komt alles goed.”