

Een voorbeeld van strategisch bouwadvies

Beginsituatie

Ik werd door een horecaketten benaderd om te adviseren met betrekking tot verbetering van de achterblijvende exploitatie van een van hun wat verouderde hotels. Alle opties waren bespreekbaar: renovatie, sloop en nieuwbouw etc. Het hotel bleek een cityhotel op een uitstekende locatie in het centrum van een provinciestad met voldoende parkeermogelijkheid. Het gebouw van circa 20 jaar oud was slecht onderhouden, maar technisch in goede staat. Het bestond uit een tweelaagse onderbouw met op de begane grond een receptie een keuken en een groot restaurant en op de eerste verdieping een aantal met schuifwanden schakelbare zalen. De onderbouw was volledig gesloten aan de buitenkant, hoewel het hotel aan het centrale plein van de stad lag. Uit diverse gesprekken met het management en bestudering van de exploitatie resultaten werd duidelijk dat er een matige bezetting was van de hotelkamers met een beperkte doelgroep, namelijk alleen ad hoc zakelijke overnachtingen. De hotelkamers waren technisch wel redelijk, maar de inrichting en uitrusting was niet meer van deze tijd. De zalen hadden een onvoldoende bezetting en het restaurant ook. Bovendien was het restaurant alleen gericht op de hotelgasten, maar daarvoor veel te groot en erg ongezellig. Bovendien ontbrak een lobby en was er geen bar. Verder was het management er niet in geslaagd om het hotel een binding te geven met de plaatselijke verenigingsleven. Er was geen toeristische markt aangeboord, terwijl de omgeving daarvoor toch voldoende aanknopingspunten bood.

Strategisch Bouwadvies

Mijn advies was om de onderbouw volledig opnieuw te ontwerpen en daarbij het te grote zalencomplex op de eerste verdieping om te bouwen tot een paar kleinere maar geluiddichte en modern uitgeruste zalen met daarnaast een gezellig restaurant, een lobby en een bar. Alles bereikbaar met een nieuwe statige trap en liftpartij vanuit de entree met receptie op de begane grond. Hierdoor kwam de hele begane grond beschikbaar voor herindeling. Ik adviseerde de gesloten buitenkant van de begane grond met uitzondering van de keuken en de bevoorrading, geheel te vervangen door naar buiten gerichte open units aan het stadsplein en die onder te verhuren. Tevens dienden alle hotelkamers inwendig volledig gerenoveerd en op nieuw ingericht te worden, inclusief de badkamers. De gevel kreeg een complete facelift. De installaties werden geheel vervangen en energiezuinig gemaakt. Het conceptplan is uitgewerkt in een definitief plan. Alles is doorgerekend en vergeleken met nieuwbouw. De renovatie bleek de beste optie. Na de verbouwing is een nieuw management aangesteld en die hebben de marketing voortvarend ter hand genomen voor de zakelijke, de lokale en de toeristische markt.

Resultaat

Korte renovatieperiode t.o.v. sloop en nieuwbouw. Grotere binding met de stad. Meer mogelijkheden voor een gezonde exploitatie. Tevreden opdrachtgever.

Voordelen strategisch bouwadvies met een deskundige en ervaren adviseur:

- partijen kunnen vertrouwen op een doortastende en praktische aanpak;
- strategisch bouwadvies is integraal en kost minder tijd en geld dan een andere aanpak.