



# Hotel op voorraad

Iedereen kan het zich nog herinneren, 25 jaar geleden, de horlogemarkt veranderde in één keer 100% toen de Aziaten met hun quartz-techniek de prijzen wisten te reduceren. De gevestigde partijen uit Zwitserland hadden het nakijken. Nu lijkt het hetzelfde te gebeuren in de bouw. Niet een gerenommeerd bouwbedrijf of projectontwikkelaar maar een voormalige kledingfabrikant initieert wezenlijke veranderingen.

Rattan Chadha verkocht vier jaar geleden het bekende Mexx mode-imperium, maar voelde zich te jong om met pensioen te gaan. Hij wilde een trendy hotelgroep opzetten: snel, uniform en goedkoop. Iedereen heeft er inmiddels van gehoord: citizenM is een feit met de vuurdoop op Schiphol. Een tweede vestiging in Amsterdam volgt en ook Glasgow staat in de planning.

## CONCEPT

Het concept is simpel: een goed marketingverhaal, eenduidige positionering, hoge kwaliteit en een redelijke prijs. Dat betekent het einde van het hotel-sterrenstelsel dat jaren de toon heeft gezet. Mensen willen een redelijke prijs voor een kamer. Het moet een goed bed hebben, een goede douche en een internetverbinding. Een minibar is overbodig, zitten en eten doet men wel centraal.

Met Citizen M heeft Chadha een concept ontwikkeld dat op de begane grond alle belangrijke faciliteiten biedt en vanaf de eerste verdieping met het echte hotel begint. Een hotel dat niet zomaar een hotel is, maar geheel prefab opgebouwd wordt. De kamers worden in een soort fabriek gemaakt en vervolgens per vrachtwagen naar de bouwlocatie gereden. De enige beperking is dat de kamer op een vrachtwagen moet passen, zeg maar ter grootte van een container. Belangrijkste voordeel van dit concept is de bouwtijd. Als eenmaal de begane grond af is, kan een compleet hotel in tien weken worden opgebouwd.

## KAMERS

Een hotelfabriek, het klinkt zo eenvoudig, maar hoe dan, wie neemt het risico en waar? We krijgen bij de Modcon-fabriek in Moerdijk een rondleiding van bedrijfsleider Tjeerd Borst en praten na met directeur Ron Neve.

Hoe is het zo gekomen? Neve: 'Modcon is onderdeel van Snelbouw. Een bedrijf dat met interieurwanden en projectinrichtingen een gedegen positie op de Nederlandse markt heeft verworven. Aanvankelijk werden we door citizenM alleen maar gevraagd om de kamers in te richten. Dit verliep niet naar onze wens, waarop we vervolgens ook de containerframes zijn gaan maken. Uiteindelijk is het erop uitgedraaid dat we ook de begane grond van het hotel op traditionele wijze vervaardigen. Het hele hotel dus, maar dan op voorraad!'



#### **FLEXIBEL**

Bedrijfsleider Borst leidt ons rond in de fabriek. 'We hebben veertig werkplekken. In tegenstelling tot de lopendebandindustrie brengen wij de onderdelen naar de werkplek in plaats van andersom. Het grote voordeel daarvan is een gecontroleerd procesverloop. Zodra een activiteit klaar is, wordt dat in de computer kenbaar gemaakt en gaan we naar de volgende fase.

Aangezien op veertig plekken precies hetzelfde gebeurt, kun je gemakkelijk herleiden welke ploeg achterloopt en waarom. Op deze wijze maken we twintig kamers in een week, de hele fabriek is berekend op zo'n 1.000 kamers per jaar.'



Ron Neve

Niet alleen hotelkamers, maar ook de trappenhuizen en liftkamers worden op deze manier gemaakt. Er werken bij Modcon vijftig man, voornamelijk uit het Oostblok. Borst: 'Eenzijds zijn dit goede arbeidskrachten, anderzijds zijn we een bedrijf in oprichting en hebben nog geen goede inschatting van onze productiepieken en dalniveaus. Het is weliswaar niet altijd leuk voor hen, en voor ons ook niet, maar deze mensen kunnen we zonder te lange opzegtermijn weer laten gaan. Flexibiliteit is momenteel noodzakelijk voor ons, maar uiteraard willen we werken naar een stabiele productieomgeving.'

#### **KWALITEIT**

De kwaliteit is vele malen hoger dan de traditionele bouwwijze, maar er komen weer hele andere problemen om de hoek kijken. Voorraadbeheer is er zo één. Alle onderdelen worden op maat gemaakt. Prachtig, maar je moet er niet aan denken dat een leverancier het laat afweten. Borst: 'In het begin hadden we hier inderdaad problemen mee, nu hebben we zware boeteclausules bij te late leveringen ingesteld en verloopt dat praktisch vlekkeloos.'

Voor een element in productie gaat, wordt eerst een prototype gemaakt. Borst: 'De tekening van de architect dient natuurlijk als basis, maar is nooit volledig. De ontbrekende details kun je alleen maar opsporen door zelf een prototype te maken. Een simpel voorbeeld: de televisie staat keurig op de tekening, maar de beugels om hem mee op te hangen ontbreken.'

#### **OPSLAG**

We lopen naar een ander deel van de fabriek en daar zien we een heel hotel in opslag. Maar liefst 200 kamers wachten tot ze naar de nieuwe locatie in



Amsterdam vervoerd kunnen worden. In drie weken is hele project klaar en zijn alle kamers op locatie, geïnstalleerd en al.

Ron Neve schuift aan en verhaalt over de unieke aspecten van deze bouwwijze. 'Het belangrijkste pluspunt is dat we praten over onroerend goed en dus niet over tijdelijke huisvesting. Dit betekent een veel langere afschrijftermijn en dus een heel andere financieringsmethode. Belangrijk is ook de gecontroleerde werkomgeving. Hierdoor is de kwaliteit gegarandeerd hoger dan wanneer we deze kamers traditioneel zouden maken. En wat betreft de kosten schat ik dat we ongeveer 25% lager uitkomen dan gebruikelijk, waarbij een groot deel van de winst erin zit dat we sneller klaar zijn en dus eerder omzet kunnen maken.'

#### GROEI

Neve: 'Sinds we dit project zijn gestart, maken we een stormachtige groei door. Inmiddels heeft alleen deze divisie al 35 miljoen euro omzet en het einde is nog

### Boosting

Harm Boomsma, voorzitter van de stichting Boosting, geeft zijn commentaar. 'Het is natuurlijk prachtig dat iemand een nieuw concept bedenkt, maar beter is nog dat hij een aantal proefopstellingen maakt en incaluleert dat wat hij nu heeft, ongetwijfeld verbeterd kan worden. Schiphol en Amsterdam zullen moeten uitwijzen of de bestaande ontwerpen verbetering behoeven en waar. Belangrijk is dat men beseft dat hetgeen er nu is geen eindproduct is, maar een start, net zoals de eerste Ford niet dezelfde was als de huidige modellen.'

lang niet in zicht. Voor citizenM werken we aan een businessplan voor India. Hier willen we dezelfde fabriek opzetten. We zijn in gesprek over dit concept voor studentenhuisvestingen, gevangenissen, huisvesting voor defensie in het buitenland, operatiekamers en zelfs standruimtes voor beurzen.'

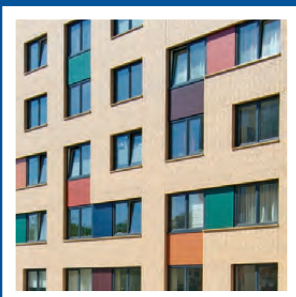
[www.citizenm.nl](http://www.citizenm.nl)

Maar ook andere hotelketens hebben belangstelling. Zo is Modcon bezig met een Agrohôtel voor Poolse werknemers die in het Westland werken, en met een heel interessant project in Australië. Daar is sprake van open mijnbouw voor uranium en is er behoefte aan zo'n 6.000 slaapplekken. Neve: 'Daar is ons concept ideaal voor: de mijn verplaatst zich naarmate de graafwerkzaamheden vorderen. Op een bepaald moment wordt dan de afstand van hotel naar mijn te groot, en dan is de oplossing simpel: we verplaatsen het hotel gewoon! Zo gemakkelijk als de prefab kamers zijn geïnstalleerd, zo gemakkelijk kunnen we ze ook weer ontkoppelen en ergens anders plaatsen.'

#### KANSEN

Modcon is dus nog lang niet klaar met dit concept. Neve: 'We staan nog maar aan het begin, we moeten de concepten verder uitwerken om ze nog meer modulair te maken. Zo willen we ze waterdicht maken, nog beter verplaatsbaar en specifieke uiterlijke kenmerken scheiden van de basis. Op die manier kunnen we nog beter op voorraad produceren en dus nog goedkoper.'

Projecten?  
Kies kozijnen van  
één van de vier  
specialisten!



Voor elk project heeft VEKA het juiste profiel. Met hun hoge isolatiewaarde leveren de VEKA kozijnprofielen interessante kostenbesparingen op. Bovendien onderscheidt VEKA zich door kwaliteit. Niet voor niets mogen de Nederlandse kozijnfabrikanten die

de VEKA-profielen verwerken, voortaan het CE-label voor kunststof kozijnen voeren. Een primeur in de branche! Wilt u in uw projecten aan de slag met bewezen kwaliteit? Neem dan contact op met één van onze projectspecialisten (zie hieronder).



Aarnink Kunststof Ramenfabriek  
Paderbornstraat 1, Deventer, tel. (0570) 67 66 00  
[www.aarninkkunststoframen.nl](http://www.aarninkkunststoframen.nl)



Munsterman Ramen en Deuren  
Newtonweg 23, Echt, tel. (0475) 48 88 32  
[www.munsterman.nl](http://www.munsterman.nl)



Van Veghel Kunststof Kozijnen  
Industrieweg 10, Schijndel, tel. (073) 54 768 19  
[www.vanveghelkozijnen.nl](http://www.vanveghelkozijnen.nl)



WENECO Kunststoffen B.V.

Weneco Kunststoffen Kozijnen  
Anholtseweg 48, Dinxperlo, tel. (0315) 65 16 49  
[www.weneco.nl](http://www.weneco.nl)

