

Saxion Kenniscentrum Hospitality

Ceci n'est pas un Hotel

De Creatieve Fabriek

Kim van Boven & Ilse Dijkhof

Hoger Hotel Onderwijs

30 juni 2010

Saxion

Kenniscentrum Hospitality

Handelskade 75

7417 DH Deventer

E: kenniscentrumhospitality@saxion.nl

W: www.saxion.nl/hospitality

Copyright © 2010 Saxion. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Kom verder. Saxion.

saxion.nl



De Creatieve Fabriek in Hengelo is een integraal concept dat wordt geïmplementeerd op het terrein van Hazemeyer Hengelo. Er wordt op dit moment een tijdelijke invulling gegeven aan de 7 monumentale fabriekspanden op het terrein. De Creatieve Fabriek is een uniek concept waarbij industrieel erfgoed wordt gebruikt als basis voor de realisatie van een stuk creatieve stad in Hengelo.



Verschillende partijen hebben aangegeven gedeelde belangen te hebben in het realiseren van een hotel(concept) met verschillende functies en mogelijkheden op het terrein van de Creatieve Fabriek. Het huidige integrale concept van de Creatieve Fabriek kan mogelijk worden versterkt door naast restaurant, vergader- en evenementen functies de mogelijkheid te bieden tot een verblijf op locatie. Dit kan echter in vele vormen, maar moet passen binnen de huidige markt en het moet een duidelijke koppeling hebben met het huidige concept. Buiten de opdrachtgever Rob Kouijzer van Creatieve Fabriek Meetings en Events heeft ook BOEi aangegeven zeer geïnteresseerd te zijn in het onderzoeken van deze mogelijkheden en zij hebben de ambitie uitgesproken hier in combinatie met de huidige activiteiten op het terrein van de Creatieve Fabriek werk van te willen maken. Gezien het bovengestelde is het vanuit de Creatieve Fabriek, maar ook vanuit de eigenaar BOEi wenselijk om te onderzoeken hoe de huidige hotelmarkt in Twente eruit ziet en ik welke mate er vraag is naar een nieuw hotelbedrijf. Daarnaast moet gekeken worden naar de formules, functies en omvang binnen het concept van het nieuwe hotelbedrijf.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de volgende onderzoeksvraag: "Is er voldoende draagvlak en marktruimte voor een hotelconcept op de locatie van de Creatieve Fabriek, en zo ja hoe moet dit worden ingevuld en geïmplementeerd?"

Door middel van kwalitatief onderzoek, uiteengezet in een theoretisch- en empirisch onderzoek, is er een antwoord verkregen op de onderzoeksvraag.

Het onderzoek leidt uiteindelijk tot een advies dat een antwoord geeft op de volgende beleidsvraag: "Hoe kan het concept voor het hotelbedrijf van de Creatieve Fabriek zo worden ingericht dat het past binnen de huidige markt en het algehele concept van de Creatieve Fabriek?" Het eindproduct is een beleidsvoorbereidend adviesrapport betreffende de implementatie van overnachtingsmogelijkheden voor de Creatieve Fabriek. In het onderzoek is gebruik gemaakt van interviews, enquêtes, bedrijfsvergelijking en literatuuronderzoek

Het uiteindelijke advies is geschreven op basis van de resultaten die zijn voortgekomen uit diverse onderzoeken. Deze onderzoeken betreffen:

- Huidige situatie (project en omgeving)
- Marktonderzoek (trends, concurrentie & doelgroepen)
- Conceptontwikkeling
- Financiële analyse

Tijdens het uitvoeren van de diverse onderzoeken is veelvuldig gebruik gemaakt van literatuurstudies. De gevonden theorie is gebruikt om een beter beeld te krijgen van de te onderzoeken onderwerpen. Daarnaast is gebruik gemaakt van interviews om op deze manier externe informatie in te winnen.

Vanuit de resultaten van de onderzoeken kunnen een aantal conclusies worden getrokken, waarna aan de hand van deze conclusies een advies gegeven kan worden aan de opdrachtgever. Het toevoegen van een mogelijkheid tot overnachten biedt de Creatieve Fabriek nieuwe kansen. Twente is een opkomende streek en Hengelo een stad in ontwikkeling en beide bieden veel mogelijkheden. Zo is er in Hengelo sprake van de ontwikkeling van het WTC Business District Twente. Hierbij is de ontwikkeling van een hotel primair op deze locatie in de wijk Hart van Zuid een van de pijlers van dit project. De huidige Hengelose hotelmarkt is verzadigd met standaard 3- en 4 sterren hotels. Met standaard wordt bedoeld de hotels welke opereren via standaard concepten en geen unieke punten (USP's) hebben verwerkt in het concept.

Het aanbieden van alleen standaard hotelkamers op een bestaande zakelijke markt is gezien de bezettingsgraden van andere hotels in de stad niet rendabel. Dit komt mede doordat de meeste hotels in de regio zich richten op dezelfde doelgroepen. Hierbij heeft de zakelijke markt de overhand. Vooral de grote internationale bedrijven als Thales, Eaton, Stork en Siemens spelen een belangrijke rol binnen de zakelijke markt. Uit het onderzoek is verder gebleken dat Hengelo een lage toeristische waarde heeft wat resulteert in een lage bezetting van de hotels in het weekend door de kleine groep toeristen die de stad bezoeken.

Het huidige integrale concept van de Creatieve Fabriek beschikt over diverse succesfactoren die de basis kunnen zijn voor het nieuwe concept voor overnachtingsmogelijkheden. Hierbij spelen de locatie in het centrum van Hengelo, de al aanwezige en uit te breiden faciliteiten en de creatieve invulling van het project een grote rol.



Aan de hand van de conclusies over de markt en het concept zijn een aantal aanbevelingen gegeven. Door gebruik te maken van de locatie van de Creatieve Fabriek zijn er veel mogelijkheden. Door de faciliteiten voor de zakelijke markt uit te breiden en goed te positioneren kunnen nieuwe doelgroepen naar de Creatieve Fabriek worden getrokken. Mede door het aanbieden van deze faciliteiten in combinatie met de evenementen die kunnen worden georganiseerd en andere faciliteiten die al aanwezig zijn op het terrein heeft de Creatieve fabriek een unieke succesfactor in huis. De overnachtingsmogelijkheden op de locatie van de Creatieve fabriek moeten niet direct gepositioneerd worden als hotel. Met het aanbieden van 3 soorten accommodatie kan op 3 manieren worden ingespeeld op de beoogde zakelijke doelgroep, die veel meer potentie heeft dan de toeristische doelgroep.

- Hotelkamers: zakelijk short-stay
- Appartementen: zakelijk long-stay
- Kantoorkamers: zakelijk flexibel

Door een niet standaard concept aan te bieden kan de Creatieve Fabriek een nieuwe markt aanboren en een eigen vraag genereren naar het product dat zij aanbieden. Om de uniciteit en identiteit te kunnen behouden is het niet direct raadzaam om aansluiting te zoeken bij een hotelketen of merk. Door het uitdragen van de bijzondere identiteit die de Creatieve Fabriek heeft kan dit zorgen voor een extra vraaggenerator.

Het toevoegen van de overnachtingsmogelijkheden binnen het huidige integrale concept van de Creatieve fabriek is realiseerbaar en haalbaar. De precieze invulling zal een uniek concept moeten betreffen waarmee de Creatieve Fabriek een unieke speler op de Twentse Hotelmarkt zal worden.

