

NAVENANT

Tropenjaren met een glimlach

Fred Sochacki

In Hotel Kasteel Vaalsbroek kreeg Jan Janssen de smaak te pakken. Zijn werk daar als managing director was hem als het ware op het lijf geschreven.



Een gastheer pur sang en iemand die dat gastheerschap liet wortelen in ‘zijn’ bedrijf en bij ‘zijn’ mensen. Tijdens de uitbreiding met een nieuwe Vaalsbroekvleugel, eind jaren '90 van de vorige eeuw, kwamen evenwel nog andere kwaliteiten aan het licht. De directeur werd bouwheer en multitasker. Kwaliteiten die de Dolce-Group, eigenaar van het hotel en conferentieoord, elders in de organisatie goed kon gebruiken. Het moment waarop voor de geboren Kerkradenaar de odyssee begon en die nu, in de periferie van Berlijn, geculmineerd is in een opdracht waarin alle kwaliteiten van de ondernemer uitgedaagd zijn. ‘Tropical Island’ heet het volgende hoofdstuk, dat hij als appendix van zijn arbeidzame leven ziet, of misschien wel zijn masterpiece.

Het afsluitende hoofdstuk van een spannend boek over een leven in de gastronomie en het hotelwezen. De carrière van de 58-jarige entrepreneur verloopt zo grillig, dat de voorspelling: ‘laatste hoofdstuk’, op zijn zachtst gezegd gewaagd is. Feit is wel dat alle kwaliteiten van de ondernemer in die nieuwe uitdaging samenkomen. Samen in de Dome, want dat is de naam die de immense hal ten zuiden van Berlijn ligt en waar vandaan ooit gigantische zeppelins het luchtruim zouden kiezen.

Die nieuwe era-zeppelins zijn er nooit gekomen. Het klimaat was er perfect, in de ruimste zin

van het woord, maar het gedurfde voornemen leed financiële schipbreuk. Op het moment dat het risico te groot bleek, veranderden de toen nog denkbeeldige zeppelins in luchtballonnen die vervolgens, doorgeprikt en wel, roemloos in herinnering verdwenen. Wat restte was een enorme hal met een lengte van 360 meter, 107 meter hoogte en 220 meter breed: de Dome. En daar, in die Dome, gaat Jan Janssen zijn 'pontificale Hoogmis' celebreren. Daar zal een van de grootste resorts van Europa ontstaan.

Landmark

De Eiffeltoren past er, platgelegd, ruim in. De Statue of Liberty zou er zo naast het Brandenburger Tor rechtop in kunnen staan. De Dome is een landmark in de Spreewald zoals er geen tweede is in Duitsland. Enorm en vooral enorm opvallend. Onder de lichtmetalen schil huist, na het zeppelinechec, een tropisch paradijs dat een prima alternatief biedt voor Berlijners die dromen van verre oorden in de Stille Zuidzee. Een tropische zee, de Bali-lagoon met waterval, het regenwoud en een tropisch dorp compleet met een Thais paleis, een langhuis zoals ze dat op Borneo kennen tot en met Keniase hutten uit modder gebouwd. De gebouwen vertegenwoordigen de continenten van de tropen en ze liggen te midden van de schitterende begroeiing en kleurenpracht. In de huizen zijn bars, bistro's en restaurants gevestigd. Speeltuinen voor kinderen, waterglijbanen, een strandboulevard, regenwoudsauna en spa-wellness completeren het geheel.

De beleving van Bora Bora, Samoa en Hawaï vanaf de Kurfürstendamm met de S-Bahn in pakweg een uurtje te bereiken. Wat dat betreft kunnen ze rustig aan doen met de nieuwe, internationale luchthaven in Berlijn-Schöneberg. Een miljardenproject waarvan de bouw zich oneindig voortsleept en de oplevering maar op zich laat wachten. Als de Limburger klaar is met de metamorfose, kunnen gasten ook via Berlijn-Schönefeld ingevlogen worden.



Recreatie de klok rond

Eén miljoen bezoekers, veelal dagrecreanten, proeven jaarlijks van de tropische sfeer. Twee van hen (Jan Janssen en zijn echtgenote Mariëtte) verbleven er enkele dagen als mysterie guests, nadat duidelijk was dat de Dome voor de ex-hotelier meer zou kunnen worden dan een tropisch paradijs. “Het is een 24-uursbedrijf. Recreatie around the clock. Er werken 570 mensen en pakweg 100 werknemers van de diverse firma’s. Met name het gedeelte regenwoud heeft behoorlijk indruk op me gemaakt. ’s Nachts was het er sprookjesachtig. De kwaliteit van de restaurants was boven verwachting en de waardering voor de verblijfsaccommodatie neemt met de maand toe.”

Waar aandacht voor zal moeten komen, is de vanzelfsprekende gastvrijheid en dienstverlening die Janssen eigen is en die hij telkens als hij in Maleisië of in China vertoeft, weer ervaart. “Dat is zo belangrijk. Je kunt nog zoveel investeren en het meest uitgekende concept hebben, of bouwen wat je wilt, als het schort in de vriendelijkheid en dienstverlening, zul je het niet redden. Het personeel is de sleutel naar het succes. De gastvriendelijkheid is van eminent belang en het grappige is dat je daar ook nog geen cent voor hoeft te betalen. Iedereen kan glimlachen, gratis en voor niks. De mens is van nature vriendelijk, want als hij het niet is, wordt hij ziek. Van negatieve energie ga je dood.”

Waar bij de glimlach zuinigheid niet op z’n plaats is, wil de Limburger in de toekomst veel spaarzamer met het energieverbruik omgaan. “Een temperatuur permanent tegen de dertig graden houden vergt gigantisch veel energie. Je hebt het over enorme afmetingen en waterpartijen die permanent verbruiken. Zonnepanelen op een deel van de Dome en windturbines moeten er in de toekomst voor gaan zorgen dat wij selfsupporting zijn. Dat is op den duur goed voor onze beurs, ons milieu en ons imago.”

Loopbaan

Een headhuntersbureau had de interesse bij de Kerkradenaar, die sinds enkele jaren een eigen consultancy runt, gewekt. Na zijn vertrek bij Hotel Kasteel Vaalsbroek in 2003, zette Jan Janssen zijn loopbaan binnen de Dolce-Group voort als Strategic Development Director Europe. Onder zijn toezicht werden Hotel Bad Nauheim, Hotel Unterschleissheim München gerenoveerd en gerestyled en uit het IBM trainingscentrum in Brussel ontstond het 5-sterren La Hulpe Hotel met 200 kamers. Vanuit ‘Jan Janssen Hospitality Consultancy’ (JJHC), was/is hij betrokken bij grote projecten, Center Parcs Allgäu in Leutkirch ten zuiden van Memmingen van ‘Pierre et Vacances’ (het moederbedrijf van o.a. Centerparcs,) en werkt hij samen met Chinese investeerders, met name bij de aankoop en renovatie van een hotel in Offenbach Duitsland. In de regio was hij actief bij de kastelen Wittem, en Vaeshartelt en de ontwikkeling rond de Maasplassen bij Kinrooi.

Tot het moment waarop Bureau Spencer Stuart zich telefonisch meldde. “Ik had die mail wel voorbij zien komen, maar er verder geen aandacht aan geschonken. Het bureau zocht een CEO voor Tropical Island Berlijn. Het gesprek volgde in Düsseldorf en vervolgens ging ik er dus een kijkje nemen, samen met mijn vrouw. Twee gesprekken verder zat ik bij de eigenaar in Kuala Lumpur, Maleisië. Daar heb ik in een week besprekingen gevoerd met een 9-tal boardmembers van de Tanjong-Group, die bij de Usaha Tegas Group van mr. Ananda Krishnan (bekend van o.a. de Petronastowers) behoort.

Simpel

Vervolgens werden de contracten getekend. De opdracht waar de 58-jarige Limburger voor staat is, althans in woorden, simpel. Ga heen en zorg er voor dat Tropical Island Berlijn één van de grootste resortbestemmingen van Europa wordt met een positieve Ebitda (verdiens ten voor aftrek van interest, belastingen, afschrijvingen op activa en afschrijvingen op leningen en goodwill). Tanjong heeft een slordige 200 miljoen euro in het project – Dome en een totaal grondoppervlak van ruim 600 ha. – gestoken en wil best meer doen als er een goed plan met perspectief op return of investment wordt geboden. Aan dat plan heeft de Limburger zelf niet alleen een termijn 100 dagen gekoppeld, maar ook het vervolg van zijn activiteiten bij Tropical Island.

“Tropical Island is het project met het gouden ei,” is de overtuiging van de kersverse CEO. “Het centrumgebouw staat, dus moet de landbank, de 612 hectaren rond het gebouw, tot leven gewekt worden. Dat zal dus betekenen dat we huisjes gaan bouwen behorende bij het project en het thema. Daarbij twee hotelvleugels en een verbinding van binnen naar buiten maken. Dat zorgt, zeker in de zomer voor extra traffic. Bijvoorbeeld door een tropische rivier die door de Dome stroomt en een lus buiten kent. Een lus bijvoorbeeld langs ligweiden en door een klim- of slingerbos. Misschien een buitenattractiepark à la Toverland. Mogelijk dat een golfbaan ook een optie gaat worden.”

Aanbod

Met meer verblijfsaccommodatie vergroot het project zijn ‘catchment area’ van twee auto-uren, anderhalf à twee uur. Met andere woorden, waar nu nog Berlijn, Dresden en Leipzig de grote toeleveringssteden zijn, dijt de inktvlek verder uit naar grotere delen van Duitsland en in het oosten tot en met grotere steden als Poznan en Praag. “Tachtig procent van de huidige bezoekers bestaat uit dagrecreanten en twintig procent uit mensen die langer blijven, dus uit verblijfstoeristen. Door het uitbreiden van accommodatie en aanbod moeten die getallen uiteindelijk omgedraaid worden. Daarnaast zal het aantal bezoekers toenemen tot een verdubbeling en verder doorgroeien naar vier miljoen op jaarbasis.

Het ziet er naar uit dat ergens in Vaals de voorbereidingen gaande zijn voor een serieuze eindsprint van een lange en succesvolle carrière. Het finale kunstje van een man die met een glimlach door zijn beroep en verder door het leven gaat.