

Bijlage rapport Bureau Buiten spreadsheet kanovijver

Benodigde ruimte

We rekenen op basis van de minimale mogelijkheden, oftewel een terrein van 3.000 m2 met maximaal 750 m2 footprint aan bebouwing
We gaan uit van een horecavoorziening met in- en outdoorspeeltuin op de begane grond en een budgethotel gericht op families op de verdieping

Benodigde ruimte restaurant binnen

Benodigde ruimte per gast	1,25 m2	Eenvoudig restaurant (Bron: Misset Horeca, 2020)
Benodigde keukenruimte per gast	0,5 m2	40% van ruimte voor de gast (bovengrens, Bron: Lightspeed, 2019)
Benodigde ruimte 125 couverts	218,75 m2	125 couverts

Benodigde ruimte hotel

Bruto opp per kamer budgethotel	35 m2	Dit is inclusief eenvoudig restaurant en o.b.v een kamergrootte van 15 m2 (Bron: Bouwkostenkompas)
Opp per kamer incl. gang e.d.	37,5 m2	Onze inschatting o.b.v. kamergrootte 30 m2 (familiekamers) en excl ruimte voor restaurant
Aantal kamers	20 kamers	Obv 750 m2 vloeroppervlak

Benodigde ruimte parkeren

Horeca met speeltuin	45	Uitgaande van een parkeernorm van 6; iets meer dan voor een indoor speeltuin
Hotel	8,2	
Totaal benodigd aantal pp	54	We gaan niet uit van dubbelgebruik

Benodigde ruimte per parkeerplaat	20 m2	Inclusief 15% groene inpassing
Benodigde ruimte parkeren	1080 m2	Toegestane ruimte voor parkeren bij footprint bebouwing van 750 m2: 1050 m2 1100 afgerond

Parkeernormen

hotel 1*	2,4 per 10 kamers
hotel 2*	4,1 per 10 kamers
café/bar	6 per 100 m2 bvo
restaurant	13 per 100 m2 bvo
indoor speeltuin	4,7 per 100 m2 bvo

Bronnen:

Lightspeed (2019). Welke professionele horecakeuken past bij uw restaurant? <https://www.lightspeedhq.nl/blog/professionele-horecakeuken/#:~:text=Brancherichtlijnen%20raden%20aan%2060%25%20van,vierkante%20meter%20voor%20de%20keuken.>

Misset Horeca (2020). Horecainrichting: de juiste hoeveelheid zitplaatsen per bedrijfstype. <https://www.missethoreca.nl/restaurant/artikel/2017/06/horecainrichting-de-juiste-hoeveelheid-zitplaatsen-per-bedrijfstype-de-horeca-10123200#:~:text=Kosten%20per%20m2,%2C%20vloerbedekking%2C%20gordijnen%20en%20geluidsinstallatie.>

Mogelijke indeling terrein

Bebouwd oppervlak (750 m2)

BVO restaurant	200 m2
BVO indoor speeltuin	550 m2
BVO hotel (1e etage)	750 m2

Onbebouwd oppervlak (2.250 m2)

terras buiten	250 m2
speeltuin buiten	900 m2
parkeren (incl hotel)	1100 m2

We gaan ervan uit dat op het terras net als binnen ruimte is voor 125 couverts (op het terras staan die wat ruimer opgesteld). Voor de bezetting c.q. omzetspotentie gaan we uit van de capaciteit binnen óf buiten, afhankelijk van het weer. We gaan dus niet uit van een totale capaciteit van 250 couverts, maar van 125 couverts.

Omzetpotentie

Horeca

125 couverts

365 dagen per jaar geopend

	gemiddelde besteding per gast	bezettingsgraad	gemiddeld aantal gasten per dag	omzet per dag	Bron: Bureau BUITEN, 2018, aangepast voor horeca in het lagere-middensegment gericht op jonge gezinnen (helpt van de gasten is kind), met dien verstande dat investeringskosten speeltuin moeten kunnen worden terugverdiend
Lunch	€ 12	40%	50	€ 600	
Diner	€ 22	35%	44	€ 963	
Koffie/ijs	€ 5	50%	63	€ 313	
Borrel	€ 8	20%	25	€ 200	
			181	€ 2.075	2000
Gemiddeld aantal gasten per week			1.269		
Gemiddeld aantal gasten per jaar			65.975		
Jaaromzet horeca			€ 757.375		730000

Hotel

67%	Gemiddelde kamerbezetting van hotels in Zeeland in de regio's stedelijk gebied (69%) en noordzeekust (65) in 2018 (ZKA, 2020)
95,50 euro	Gemiddelde gerealiseerde kamerprijs van hotels in Zeeland in de regio's stedelijk gebied (69%) en noordzeekust (65) in 2018 (ZKA, 2020)
88 euro	Gemiddelde gerealiseerde privékamerprijs van budgethostels in Nederland (Van Spronsen & Partners, 2018)
58,96 REVpar	Uitgaande van de gemiddelde kamerbezetting in Zeeland (stedelijk+noordzee) en gemiddelde landelijke kamerprijs voor privé kamer in budgethostel
430.408 euro	Hotelkameromzet per jaar uitgaande van 20 kamers

20 euro	Aanname prijs voor ontbijt per kamer (2 volwassenen, kinderen gratis)
13,4 euro	Ontbijtomzet per kamer per nacht uitgaande van 67% bezetting
97.820 euro	Omzet uit ontbijt

Overige bestedingen van hotelgasten in de horeca zijn meegenomen in de berekening van de horecaomzet hierboven

528.228 euro **Jaaromzet hotel**

Totale omzetpotentie: **€ 1.285.603**

Bronnen:

Bureau BUITEN (2018). Horeca Technology Base Twente. Marktonderzoek concept en haalbaarheid.

Van Spronsen & Partners (2018). Hostels. Branche in beeld. <https://www.spronsen.com/brancheinfo/hostel-in-beeld-2018/>

ZKA (2020). Hotelmarktonderzoek provincie Zeeland. https://www.kenniscentrumtoerisme.nl/wiki/index.php/KCKT_Project_PR_00020

Investeringskosten

Aankoop grond

De huidige locatie is reeds in eigendom. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de alternatieve locatie gaan we uit van een grondruil. Het zoekgebied van de alternatieve locatie is groter dan het huidige eigendom. Wij denken echter dat 3.000 m2 ruim voldoende is voor een horecavoorziening met speelvoorziening en hostelkamers.

Parkeerplaatsen

Op maaiveld	€ 120.054 o.b.v.	1100 m2	à	€ 109,14 per m2	Met het oog op de geringe omzetspotentie achten wij verdiept parkeren niet haalbaar
-------------	------------------	---------	---	-----------------	---

Bouwkosten

Budgethotel + restaurant	€ 1.276.572 o.b.v.	950 m2	à	€ 1.343,76 per m2
Indoor speeltuin	€ 482.094 o.b.v.	550 m2	à	€ 876,54 per m2
Buitenspeeltuin	€ 368.379 o.b.v.	900 m2	à	€ 409,31 per m2
Terras	€ 27.285 o.b.v.	250 m2	à	€ 109,14 per m2

Inrichtingskosten

Hotelkamers	€ 90.000 o.b.v.	20 stuks	à	€ 4.500,00 per stuk
Inrichting van restaurant en keuken	€ 160.000 o.b.v.	200 m2	à	€ 800,00 per m2

Totale investeringskosten € 2.524.384

We gaan er vanuit dat de sloop van de huidige gebouwen kostenneutraal kan gebeuren.

Kentallen voor bouw- en aanlegkosten in kolom G op basis van Bouwkostenkompas voor provincie Zeeland (basisvariant). Bijzonderheden:

Voor de buitenspeeltuin zijn we uitgegaan van de 'hoog' variant voor een kleine speeltuin in een woonwijk

Voor de binnenspeeltuin zijn we uitgegaan van de gemiddelde bouwkosten van een budgethotel en een buitenspeeltuin

Voor het terras gaan we uit van de aanlegkosten van een parkeerplaats op maaiveld

Kentallen voor inrichtingskosten in kolom G zijn afkomstig van:

<https://hotelinrichting.nl/concepten/> waarbij we uitgaan van 4500 euro omdat het om familiekamers gaat

Misset Horeca (2020). Horecainrichting: de juiste hoeveelheid zitplaatsen per bedrijfstype. <https://www.missethoreca.nl/restaurant/artikel/2017/06/horecainrichting-de-juiste-hoeveelheid-zitplaatsen-per-bedrijfstype-de-horeca-10123200#:~:text=Kosten%20per%20m2,%2C%20vloerbedekking%2C%20gordijnen%20en%20geluidsinstallatie.>

Misset Horeca rekent met €1.600 per m2 voor een horeca-inrichting. Dit bedrag is echter inclusief bouwkundige aanpassingen en technische installaties, die al in de berekening van de bouwkosten zijn meegenomen. We gaan voor een restaurant in het lagere segment uit van bedrag van €800 per m2 voor meubilair, stoffering, geluidsinstallatie en inventaris.

Omzet versus kosten

	Min	Max
Kosten inkoop	19%	25%
Kosten personeel	36%	42%
Kosten overig	15%	25%
Totale kosten als % van omzet	70%	92%
Bruto bedrijfsresultaat (GPO)	30%	8%
	Gemiddeld	19%

Berekening omzet versus kosten

Bruto bedrijfsresultaat (GOP)

Totale omzet	€ 1.285.603	
GOP	€ 244.265	19%
Totale investeringskosten	€ 2.524.384	
Eigen vermogen (bij 30%)	€ 757.315	
Vreemd vermogen (bij 70%)	€ 1.767.069	4% rente
Jaarlijkse kapitaallasten (aflossing in 20 j.)	€ 130.024	€ -130.024,03
Rendement op eigen vermogen (bij 15%)	€ 113.597	15% rendement
Totaal kapitaallasten + rendement EV	€ 243.621	

Uit het bruto bedrijfsresultaat moeten de kapitaallasten en het rendement op het eigen vermogen kunnen worden betaald. We gaan uit van 30% eigen vermogen (ondergrens) en 70% vreemd vermogen. Waarbij het vreemd vermogen geleend kan worden tegen 4% rente per jaar en een annuïteitenlening en in 20 jaar volledig wordt afgelost. Voor het minimum te behalen rendement uit het eigen vermogen nemen we 15%.

[Indicatie omzetten en kosten: Pann](#) Bron: Horeca DNA 2020 [Indicatie omzetten en kosten: Hot](#) Bron: Horeca DNA 2020

Kosten per jaar	% omzet		Kosten per jaar	% omzet	
	min	max		min	max
Maaltijden/spijzen	17*	23*	Maaltijden/spijzen	30*	35*
Dranken	22*	26*	Dranken	23*	28*
Overige activiteiten	85*	85*	Overige activiteiten	20*	20*
Inkopen totaal	19*	25*	Inkopen totaal	19*	22*
Loon en sociale lasten	36	40	Loon en sociale lasten	34	38
Betaling aan derden	0	0	Betaling aan derden	0	0
Overige pers.kosten	1	2	Overige pers.kosten	1	2
Personeelskosten totaal	38	42	Personeelskosten totaal	36	39
Huisvestingskosten**	8	12	Huisvestingskosten**	10	14
Verkoopkosten	2	4	Verkoopkosten	2	4
Algemene kosten	5	7	Algemene kosten	5	7
Overige kosten totaal	15	23	Overige kosten totaal	16	25
Huur gebouwen	3	10	Huur gebouwen	8	15
Afschrijvingen	3	7	Afschrijvingen	2	6
Interest	0	2	Interest	0	2
Kapitaalslasten bij huur	5	18	Kapitaalslasten bij huur	10	23
Afschrijvingen	4	8	Afschrijvingen	3	9
Interest	1	4	Interest	2	6
Kapitaalslasten bij eigendom	5	12	Kapitaalslasten bij eigendom	5	15

Gegevens referentiebedrijven

Naam	Adres	Ligging	Toeristengebied	Omgeving	Inwoners straal 50 km	Functiemix	Bouwplannen							
							Totale opp terrein	Footprint bebouwing (BAG)	Footprint bebouwing (Maps)	Bouwlagen	BVO binnen (BAG)	BVO binnen (Maps)	Gebruiksareaal buiten	Parkeren
Stay Okay Bergen op Zoom	Boslustweg 1, 4624 RB Bergen op Zoom	In bos	Nee	Vrij stedelijk	3740840	32 kamers (2-6 p), taverne met terras, buitenspeelplaats	8000		1500	2		3000	3500	2000
Pannenkoek- en Speelboerderij Molen de Jonge Johannes	Vrouwenpolderseweg 55A, 4353 BC Serooskerke	In landelijk gebied, aan grote weg	Ja, Walcheren	Overwegend niet-stedelijk	830969	Uitgebreide buitenspeeltuin met horeca	11500	178		1,5	267		6000	3500
Hotel Restaurant De Gloepe	Rheezerweg 84A, 7795 DA Diffelen	In Vechtdal	Ja, Vechtdal	Weinig stedelijk	1662454	18 kamers (2p), restaurant	4000		900	1,2		1080	2000	800
Hotel Restaurant Prinsen	Eibergseweg 13 Haarlo	In dorp	Ja, Achterhoek	Overwegend niet-stedelijk		9 kamers (2p), restaurant, zalen, speeltuin	6000	738	1200	2	1476	2400	2700	1500
<i>Kanovijver huidige locatie</i>	Nollepad 1, 4382 LZ Vlissingen	Aan bos, aan water, nabij kust	Ja, Walcheren	Overwegend niet-stedelijk	1307862		3000	750		2	1500		1200	1050
<i>Kanovijver alternatieve locatie</i>	President Rooseveltlaan 2, 4382 CN Vlissingen	Aan bos, aan water, nabij kust	Ja, Walcheren	Overwegend niet-stedelijk	1307862		3450	1208		2	2416			

Bouwkostenkompas

Budgethotel	BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Vrijstaand, nieuwbouw, logies- / hotelfunctie	Bouwkosten / BVO	€ 1.343,76	€ 1.204,54	€ 1.589,45
Kamers minimaal 15 m ² , eigen badkamer met douche, toilet en wastafel. Sobere entree met balie en wachtruimte. Restaurant met keuken. Dragende wanden, traditionele materialen. Gasloos met warmtepomp of WKO. Natuurlijke ventilatie. Gemiddeld ca. 35 m ² BVO per kamer.	Bouwkosten / BIH	€ 419,92	€ 392,10	€ 473,05
	Herbouwkosten / BVO	€ 1.349,33	€ 1.207,24	€ 1.601,98
Oppervlakteparkeren (openbaar)	BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Oppervlakte, nieuwbouw, parkeergarages	Bouwkosten / m ²	€ 109,14	€ 100,80	€ 126,02
Grote parkeergelegenheid, verharding van betonklinkers met twee verschillende kleuren voor de vlakken en de rijwegen. Afwatering via een eigen rioolsysteem. Eén lantaarnpaal per 200 m ² meegenomen in de bouwkosten.	Bouwkosten / BIH	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Herbouwkosten / m ²	€ 109,14	€ 100,80	€ 126,02
In woonwijk	BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Speeltuinen, openbare inrichting, grond-, weg- en waterbouw	Bouwkosten / BVO	€ 366,88	€ 346,44	€ 409,31
Kleine speeltuin in woonwijk voor jonge kinderen. Valdempende verharding met diverse speeltoestellen. Rondom het plein is een laag hekwerk opgenomen. Verlichting d.m.v. eenvoudige lantaarnpalen.	Bouwkosten / st	€ 73.376	€ 69.289	€ 81.862