

Bijlage rapport Bureau Buiten spreadsheet sauna

Benodigde ruimte

Benodigde ruimte wellness obv referentieprojecten	Min.	Max.	
Benodigde footprint bebouwing	1500	2500	m2
Benodigde BVO bebouwing	2000	3000	m2
Benodigde gebruiksruimte buiten	3500	5000	m2
Benodigde ruimte voor entree + parkeren	2000	5000	m2
Totale opp excl. entree en parkeren (op maaiveld)	5000	7500	m2
Totale opp incl. entree en parkeren (op maaiveld)	7500	13000	m2

Referentiebedrijven: 1500-2500
 Referentiebedrijven: 2000-3500
 Referentiebedrijven: 3650-6000
 Referentiebedrijven: 1800-8000

Toegestane ruimte Nollebos

Toegestane footprint bebouwing Nollebos	3250	m2
Toegestane BVO bebouwing Nollebos	5850	m2
Beschikbare buitenruimte	3250	m2
Totale ruimte	6500	m2

De toegestane footprint is ruim voldoende
 Het toegestane aantal m2 is ruim voldoende voor een wellnesscentrum
 Bij max. toegestane footprint en volledig ondergronds parkeren. Beschikbare buitenruimte zit aan de ondergrens van wat je redelijkerwijs nodig hebt (3500 m2 o.b.v. referentieprojecten)

Beschikbare ruimte hotelkamers

Beschikbare ruimte hotelkamers	2850	3850	m2
Bruto oppervlakte per hotelkamer	60	m2	
Aantal te realiseren hotelkamers	48	64	

O.b.v. minimum en maximum benodigd bvo voor wellnessdeel
 Kameroppervlakte 22 m2. Bruto opp. incl. gemeenschappelijke entree, restaurant, keuken (Bron: Bouwkostenkompas, 4-sterrenhotel, provincie Zeeland)

Benodigd aantal parkeerplaatsen obv gemiddelde gemeentelijke parkeernorm sauna-wellness (deze hanteren we in verdere berekening)

Gemiddelde parkeernorm sauna-wellness	8	per 100 m2 bvo
Parkeernorm hotel 4-sterren	7,2	per 10 kamers
Benodigd aantal parkeerplaatsen wellness	160	240
Benodigd aantal parkeerplaatsen hotel	34	46
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen	206	274
Uitgaande van 50% dubbelgebruik	183	257
Uitgaande van 75% dubbelgebruik	172	249

Parkeernorm sauna 6,7 per 100 m2; Parkeernorm wellness 9,3 per 100 m2.

Minimum is bij 2000 m2 BVO sauna en 3850 m2 hotel (64 kamers); Maximum is bij 3000 m2 sauna en 2850 m2 hotel (34 kamers)

Wij achten 75% dubbelgebruik realistisch

Benodigde ruimte voor parkeren

Minimum breedte parkeerplaats volgens ASVV	2,5	m	
Minimum lengte parkeerplaats volgens ASVV	5	m	
Minimum breedte parkeerweg volgens ASVV	4	m	
Bruto oppervlakte per parkeerplaats	17,5	m2	
Totaal benodigde ruimte parkeren maaiveld	4150	5518	m2
	3685	5174	m2
	3452	5002	m2
Totaal benodigde ruimte verdiept parkeren	4330	5758	m2
	3845	5399	m2
	3603	5220	m2

Bij 0% ruimteverlies door bijv. bomen of pilaren
 Uitgaande van gemiddelde parkeernorm sauna-wellness en 15% ruimteverlies voor groene inrichting.
 Bij 50% dubbelgebruik
 Bij 75% dubbelgebruik
 Uitgaande van 20% ruimteverlies aan hellingbanen, pilaren, trappenhuis, etc.
 Bij 50% dubbelgebruik
 Bij 75% dubbelgebruik
 Uitgaande van een footprint van 3250 m2 bebouwing zijn hiervoor 2 parkeerlagen nodig

Totaal benodigde ruimte

Bij parkeren op maaiveld	10900	13768	m2
	10435	13424	
	10202	13252	
Bij verdiept parkeren	6750	8250	m2

Bij footprint 3250 + min/max buitenruimte cf referentieprojecten; Geen dubbelgebruik parkeerplaatsen; Excl. toegangsweg
 Bij 50% dubbelgebruik
 Bij 75% dubbelgebruik
 Bij footprint 3250 + min/max buitenruimte cf referentieprojecten; Excl. toegangsweg
 Een totale oppervlakte van 6500 m2 is acceptabel, de buitenruimte voor het saunagedeelte kan met 250 m2 worden verkleind tot 3250 m2 (gelijk aan footprint bebouwing).

Voor de berekeningen in de hierna volgende tabbladen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- 3000 m2 BVO voor saunagedeelte
- 3250 m2 buitenruimte voor saunagedeelte
- 2850 m2 BVO voor hotelgedeelte (incl. restaurant), namelijk 48 hotelkamers
- 75% dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor saunagedeelte en hotelgedeelte

Omzetpotentie

Bestedingen en koopmoetebereidheid

63,00 euro Gemiddelde besteding per bezoek in 2016 (NSO). Volgens Rabobank is dit 35-55 euro (2013), in 2011 was dit volgens Rabobank nog 45-65. Thermen Berendonck rekent met 80 euro.

45 minuten Gemiddelde koopmoetebereidheid (NSO). Select Wellness Group: De meeste bezoeken (60%) vinden plaats bij een wellnesslocatie binnen 30 minuten rijden. 25% vindt plaats binnen een afstand van 30-60 minuten en de overige bezoeken hebben een landelijk bereik.

Aantal inwoners en verblijfstoeristen binnen 45 minuten rijden

44.360	Aantal inwoners Vlissingen	375.500
48.822	Aantal inwoners Middelburg	439.500
21.880	Aantal inwoners Veere	5.283.000
7.392	Aantal inwoners Noord-Beveland	1.631.000
16.920	1/2 Aantal inwoners Schouwen-Duiveland	4.074.375
22.739	Aantal inwoners Borsele	182.500
38.082	Aantal inwoners Goes	291.500
12.695	Aantal inwoners Kapelle	174.500
22.730	Aantal inwoners Reimerswaal	55.500
54.426	Aantal inwoners Terneuzen	285.000
290.046	<u>Totaal aantal inwoners binnen 45 autominuten (inwoneraantallen volgens ZPB 2020)</u>	12.792.375

Aantal toeristische overnachtingen Vlissingen	
Aantal toeristische overnachtingen Middelburg	
Aantal toeristische overnachtingen Veere	
Aantal toeristische overnachtingen Noord-Beveland	
3/4 Aantal toeristische overnachtingen Schouwen-Duiveland	
Aantal toeristische overnachtingen Borsele	
Aantal toeristische overnachtingen Goes	
Aantal toeristische overnachtingen Kapelle	
Aantal toeristische overnachtingen Reimerswaal	
Aantal toeristische overnachtingen Terneuzen	
<u>Totaal aantal toeristische overnachtingen binnen 45 autominuten in 2018 volgens KCKT</u>	



Kleinlogiesaanbieders, vaste gasten en de watersport en cruisevaart worden door het CBS niet meegeteld. Het KCKT maakt jaarlijks een berekening per gemeente waarin deze wel worden meegenomen. Het KCKT heeft geen gegevens over verblijfsduur (waarmee we het aantal gasten kunnen berekenen). Het CBS heeft deze wel. Omdat het KCKT in haar berekening ook vaste gasten meeneemt (met een verblijfsduur van gemiddeld 52 nachten), kunnen we de cijfers van het KCKT niet zomaar delen door de gemiddelde verblijfsduur volgens het CBS (4 nachten). Afgaande op de berekeningen van het KCKT vond in 2018 circa 70% van het aantal overnachtingen in Zeeland plaats in het gebied Vlissingen+45 autominuten. Dit komt neer op 12,8 miljoen overnachtingen. Gedeeld door de gemiddelde verblijfsduur volgens het CBS (4,04 nachten) komt dit neer op bijna 3,2 miljoen gasten. Dit is dus een overschatting. Als we 70% nemen van het totaal aantal gasten in Zeeland in 2018 volgens het CBS en daarbij het jaarlijks aantal vaste gasten volgens het KCKT optellen (115.000), komen we op ruim 1,8 miljoen gasten. Dit is een onderschatting, omdat kleine logiesaanbieders, de watersport en de cruisevaart hierin niet zijn meegenomen. Het ware aantal ligt hier tussenin. We rekenen daarom met 2 miljoen.

Aantal toeristische overnachtingen in heel Zeeland in 2018 volgens KCKT
Aantal overnachtingen in heel Zeeland in 2018 volgens CBS
Aantal verblijfstoeristen binnen 45 autominuten in 2018 uitgaande van aantal overnachtingen volgens KCKT en gemiddelde verblijfsduur volgens CBS
Aantal verblijfstoeristen in heel Zeeland in 2018 volgens CBS
Gemiddelde verblijfsduur van gasten in Zeeland volgens CBS in 2018
Herkomst: 48% NL, 33% Duits, 16% Belgisch, 3% overig
Jaarlijks aantal vaste gasten in heel Zeeland volgens KCKT
Aantal verblijfstoeristen in heel Zeeland in 2018 volgens CBS + Aantal jaarlijkse vaste gasten in heel Zeeland volgens KCKT
Percentage overnachtingen dat volgens KCKT in 2018 in het gebied binnen 45 autominuten van Vlissingen plaatsvond
Aantal verblijfstoeristen binnen 45 autominuten van Vlissingen uitgaande van aantal gasten volgens CBS + aantal vaste gasten volgens KCKT in heel Zeeland x 69%

Aanname jaarlijks aantal verblijfstoeristen in Vlissingen+45 minuten waarmee we nu verder rekenen

Saunageneidheid

10,4%	Aantal Nederlanders dat in 2016-2017 minimaal 1x een sauna bezocht (NSO)
8,9	Gemiddeld aantal keren dat saunagangers in 2016 een sauna bezochten (NSO)
15.661.322	Aantal saunabezoeken van Nederlanders in 2016 (NSO)
16.979.120	Aantal inwoners van Nederland in 2016
0,92	Gemiddeld aantal saunabezoeken per Nederlander (ook niet-saunagangers) in 2016 (NSO). Ter vergelijking: volgens het CVO 2012 waren dit er 1,1.
3,7%	Jaarlijkse groei aantal saunabezoeken 2010-2016 (NSO). We hebben er nu voor gekozen deze niet te extrapoleren, maar het is dus aannemelijk dat het aantal saunabezoeken inmiddels is gestegen.
267.535	11,4% Aantal jaarlijkse saunabezoeken van Zeeuwen op max 45 autominuten (bij vergelijkbaar met gemiddelde Nederlander)
2.075.371	88,6% Aantal jaarlijkse saunabezoeken van verblijfstoeristen op max 45 autominuten (bij vergelijkbaar met gemiddelde Nederlander)
2.342.906	Totaal aantal saunabezoeken per jaar van inwoners + verblijfstoeristen

Concurrerend aanbod

In Zeeland is momenteel weinig sauna-aanbod. Volgens de saunagids zijn er naast Thermen & Beauty Zeeland nog 6 sauna's:

- Wellness Goes – Fitland Thermen
- Amadore Wellness & Beauty (A-Thermen Zeeland) in Kamperland, gekoppeld aan hotel
- Wellness & Beauty De Parel, onderdeel van Roompot vakantiepark in Domburg
- Sauna- en Beautycentrum Najade in Kappellebrug (zeer kleinschalig, ca 700 m2)
- Sauna Aquavia in Axel (zeer kleinschalig, ca 700 m2)
- Wellness Ons Buiten (zeer kleinschalig en onderdeel van camping, voor zover bekend alleen toegankelijk voor campinggasten)

Onze inschatting is dat met name de eerste 3 mogelijke concurrenten zullen zijn van de sauna in het Nollebos. Met een bijzonder concept aan het water, in een groene omgeving, dichtbij de stad én de kust, kan de sauna in het Nollebos zich echter goed van deze 3 concurrenten onderscheiden.

Om een inschatting te maken van de saunageneidheid van Zeeuwen t.o.v. de gemiddelde Nederlander, kan gekeken worden naar de toeristisch-recreatieve leefstijlen op basis van de Leefstijlvinder. We weten dat stijlzoekers en harmoniezoekers een bovengemiddeld hoge saunageneidheid hebben. In Nederland is 17% van de bevolking overwegend stijlzoeker en 12% harmoniezoeker. Van de inwoners van het gebied Vlissingen+45 autominuten is 14% stijlzoeker en 14% harmoniezoeker. Samen genomen zien we hierin dus geen wezenlijk verschil met de gemiddelde Nederlander. Bovendien kan goed aanbod ook zijn eigen vraag creëren. Wellicht gaan Zeeuwen nu minder vaak naar de sauna, omdat er weinig aanbod is. Er zijn wat ons betreft dan ook valide argumenten om aan te nemen dat de saunageneidheid van Zeeuwen vergelijkbaar is met die van de gemiddelde Nederlander. Volgens onderzoek van Statista zou 33% van de Duitsers in 2019 'vaak of af en toe' naar de sauna zijn gegaan. Uit onderzoek in België uit 2014 blijkt dat 8% van de Belgen 'regelmatig' de sauna bezoekt (af en toe: onbekend). Het is dus aannemelijk dat de saunageneidheid van toeristen ten minste gelijk is aan die van Nederlanders (en waarschijnlijk hoger). Bovendien heeft Zeeland een aantal kernkwaliteiten die de provincie aantrekkelijk maken voor een wellnessvakantie, zoals rust, ruimte, zilte lucht en zout water (KCKT, 2010).

Inschatting jaarlijks aantal bezoekers voor sauna Nollebos

15 m2	Benodigde ruimte per bezoeker
6250 m2	Oppervlakte van het wellnessgedeelte (binnen en buiten)
417 bezoekers	Maximum momentcapaciteit
625 bezoekers	Maximum dagcapaciteit (1,5 keer de momentcapaciteit)
362 dagen	Geopend per jaar
50%	Gemiddelde bezetting (ZKA rekende in 2014 met een gemiddelde bezetting van 55-60% voor Elysium in Baarn; we zetten 'veilig' in op 50%)
113.125	Geschat aantal bezoekers per jaar

Ter vergelijking:

> ZKA kwam voor Elysium in Baarn uit op 166.500 bezoekers voor een oppervlakte van 8000 m2 (binnen en buiten) (ZKA, 2014).

> Het business plan voor het wellnesscentrum in Valkenswaard gaat uit van minimaal 80.000-90.0000 bezoekers per jaar voor een oppervlakte van 9.500 m2 (binnen en buiten) (Pasveer & Veraa, 2016)

> Thermien Berendonck verwacht 250.000 bezoekers per jaar (Leisurelands, 2019).

Omzetpotentie saunagedeelte

113.125	Aantal bezoekers per jaar dat redelijkerwijs moet kunnen worden gerealiseerd	> Dit is 4,8% van het totaal aantal jaarlijkse saunabezoeken van inwoners en verblijfstoeristen binnen 45 autominuten
63,00 euro	Bedrag dat een gemiddelde saunabezoeker redelijkerwijs uitgeeft	> Met het oog op de concurrentie moet dit haalbaar zijn mits het een kwalitatief hoogwaardig concept betreft dat goed wordt vermarkt onder inwoners én toeristen
7.126.875 euro	Minimale omzetpotentie per jaar voor wellness exclusief hotelfunctie	

Omzetpotentie hotelgedeelte

Omzet uit hotelkamers

67%	Gemiddelde kamerbezetting van hotels in Zeeland in de regio's stedelijk gebied (69%) en noordzeekust (65) in 2018 (ZKA, 2020)
76%	Gemiddelde kamerbezetting van 4-sterren hotels in Nederland in 2017 (Van Spronsen & Partners, 2019)
95,50 euro	Gemiddelde gerealiseerde kamerprijs van hotels in Zeeland in de regio's stedelijk gebied (69%) en noordzeekust (65) in 2018 (ZKA, 2020)
107 euro	Gemiddelde gerealiseerde kamerprijs van 4-sterren hotels in Nederland in 2017 (Van Spronsen & Partners, 2019)
71,69 REVpar	Uitgaande van de gemiddelde kamerbezetting in Zeeland (stedelijk+noordzee) en gemiddelde landelijke kamerprijs voor 4-sterrenhotel
1.256.009 euro	Hotelmakomromzet per jaar uitgaande van 48 kamers

Omzet uit horeca

38%	Percentage omzet van een luxe hotel dat wordt behaald uit logies (volgens HorecaDNA)
62%	Percentage omzet van een luxe hotel dat wordt behaald uit maaltijden, dranken en overige horeca (volgens HorecaDNA)
2.049.278 euro	Jaaromzet uit maaltijden en dranken
3.305.286 euro	Totale omzet hotelfunctie (logies + restaurant)

Totale omzetpotentie wellness + hotel

10.432.161 euro **Totale omzetpotentie wellness + hotel**

Bronnen:

CBS (2020). Logiesaccommodaties; gasten, nachten, woonland, logiesvorm, regio. <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82059NED/table>

HorecaDNA (2020)

Kenniscentrum Kusttoerisme (2010). Vrijetijdsbesteding in de Delta. <http://docplayer.nl/15990945-Vrijetijdsbesteding-in-de-delta.html>

Kenniscentrum Kusttoerisme (2018). Vaste gasten in Zeeland. https://www.kenniscentrumtoerisme.nl/wiki/index.php/KCKT_Publication_PR_00005?uselang=en

Kenniscentrum Kusttoerisme (2019). Kerncijfers vrijetijdseconomie Zeeland 2018. https://www.kenniscentrumtoerisme.nl/wiki/index.php/KCKT_Publication_PR_00006

Leisurelands (juni 2019). Leisure Times. https://www.leisurelands.nl/fileadmin/user_upload/Leisure_Times_JUN2019__24PG_.pdf

Pasveer, J. & Veraa, B. (2016). Motivatie matrix Spa Wellness Valkenswaard. https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0858.BPpastheerknsdrf21-VO01/b_NL.IMRO.0858.BPpastheerknsdrf21-VO01_01.pdf

Rabobank (2011). Rabobank Cijfers en Trends. Thema-update: Wellness. https://www.wellvit.nl/downloads/algemeen/thema_update_wellness_april_2011.pdf

Rabobank (2013). Rabobank Cijfers en Trends. Branche-informatie. Wellnesscentra en sauna's. <https://www.saunaenwellnessnederland.nl/l/library/download/urn:uuid:b5013115-209d-4756-b61e-5cc0b6f3e57f/rabobank+sauna+en+wellness>

Select Wellness Group. <https://www.selectwellness.nl/sauna-branche-informatie-Select-wellness-group>

Statista. Anzahl der Personen in Deutschland, die in der Freizeit (häufig oder ab und zu) in die Sauna oder ins Dampfbad gehen, nach Alter im Jahr 2019. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/272546/umfrage/sauna-und-dampfbadgaenger-in-deutschland-nach-alter/>

Van Spronsen & Partners (2017). Het Nationaal Saunabezoekers Onderzoek. <https://www.spronsen.com/wordpress/wp-content/uploads/Nationaal-Saunabezoekers-Onderzoek-2017.pdf>

Van Spronsen & Partners (2019). Het 4-sterren-hotel. Branche in beeld. <https://www.spronsen.com/brancheinfo/het-4-sterren-hotel-in-beeld/>

Wellness Academie Blog. Saunabezoek steeds populairder in België. <https://www.alternatieva.com/vakblad/massage/saunabezoek-steeds-populairder-in-belgie/>

ZB Planbureau (2020). Bevolking 2020 - Gemeenten <https://zeeland.databank.nl/>

ZKA (2014). Marktanalyse Wellness Baarn. http://bestemmingsplannen.baarn.nl/AA4072EF-9560-46F4-8B2D-2E9EC85B6A8E/b_NL.IMRO.0308.000060-VG01_tb3.pdf

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

Investeringskosten

Aankoop grond

Aankoop grond bij opp 6500 m2	€ 649.800 o.b.v.	1444 m2	à	€ 450,00 per m2	bebouwd oppervlak	Huidig eigendom: 3612 m2
	€ 93.860 o.b.v.	1444 m2	à	€ 65,00 per m2	onbebouwd oppervlak	Te verwerven van gemeente: 2888 m2
<i>Totaal</i>	€ 743.660	uitgaande van de gemiddelde grondprijs				

Parkeerplaatsen

Geheel verdiept	€ 4.392.773 o.b.v.	5220 m2	à	€ 841,60 per m2	bij maximum aantal benodigde parkeerplaatsen en 75% dubbelgebruik	
Op maaiveld	€ 871.060 bestaande uit kosten voor het realiseren van de parkeerplaats + kosten aankoop extra benodigde grond					
<i>aanlegkosten</i>	€ 545.926 o.b.v.	5002 m2	à	€ 109,14 per m2	bij maximum aantal benodigde parkeerplaatsen en 75% dubbelgebruik	
<i>grondkosten</i>	€ 325.134 o.b.v.	5002 m2	à	€ 65,00 per m2	grondprijs onbebouwd oppervlak (voor het realiseren van parkeren op maaiveld moet alle benodigde grond extra worden aangekocht)	

Bouwkosten

Sauna binnengedeelte	€ 12.920.400 o.b.v.	3000 m2	à	€ 4.306,80 per m2	bij maximaal benodigde ruimte
Sauna buitengedeelte	€ 3.440.288 o.b.v.	3250 m2	à	€ 1.058,55 per m2	bij minimaal benodigde ruimte
Hotel 4-sterren	€ 5.049.887 o.b.v.	2850 m2	à	€ 1.771,89 per m2	bij 48 kamers (minimumvariant hotel uitgaande van maximale meters voor sauna)
<i>Totaal</i>	€ 21.410.574				

De bouwkosten kunnen mogelijk lager uitvallen i.v.m. schaalvoordelen (alles onder het zelfde dak)

Inrichtingskosten

Hotelkamers	€ 288.000 o.b.v.	48 stuks	à	€ 6.000 per stuk	bij 48 kamers (minimumvariant hotel uitgaande van maximale meters voor sauna)
Restaurants (2x)/keuken (1x)	€ 650.000 o.b.v.	650 m2	à	€ 1.000 per m2	voor een berekening van het aantal vierkante meters, zie cel A42
<i>Totaal</i>	€ 938.000				

N.B. De inrichtingskosten van de sauna zijn meegenomen in de bouwkosten

Totaal bij verdiept parkeren

€ 27.485.007

Totaal bij parkeren op maaiveld

€ 23.963.294

€ 3.521.713 goedkoper dan verdiept parkeren

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 sauna binnengedeelte zijn we uitgegaan van de 'hoog' variant van een subtropisch zwembad, vanwege meerdere baden en ruimtes

Voor sauna buitengedeelte zijn we uitgegaan van de 'laag' variant van een buitenzwembad, omdat voor kleedhokjes en sanitair gebruik wordt gemaakt van voorzieningen in het hoofdgebouw

Kentallen voor inrichtingskosten in kolom G zijn afkomstig van:

<https://hotelinrichting.nl/concepten/>

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 met hoge kwaliteit uit van bedrag van €1.000 per m2 voor

meubilair, stoffering, geluidsinstallatie en inventaris.

Berekening aantal m2 restaurant/keuken:

Benodigde ruimte per gast in een luxe restaurant volgens Misset Horeca:	1,75 m2	2,3625 totaal benodigde ruimte per couvert
Benodigde keukenruimte per gast, uitgaande van 35% van de restaurantruimte:	0,6125 m2	
Aantal couverts saunarestaurant:	200	275 totaal aantal couverts
Aantal couverts hotelrestaurant:	75	
Totaal benodigde ruimte:	650 m2	

Omzet versus kosten

Saunagedeelte

Exploitatierkening grotere wellnesscentra (Bron: Rabobank, 2011)

	Min	Max	Gemiddeld
Brutowinst		81%	86%
Personeelskosten		35%	42%
Overige kosten		20%	24%
Bruto bedrijfsresultaat (GOP)		20%	22,5%

Berekening omzet versus kosten

Bruto bedrijfsresultaat (GOP)

Omzet saunagedeelte	€ 7.126.875	
GOP sauna	€ 1.603.547	22,50%
Omzet hotelgedeelte	€ 3.305.286	
GOP hotel	€ 677.584	20,50%
GOP totaal	€ 2.281.131	
Totale investeringskosten	€ 27.485.007	
Eigen vermogen (bij 30%)	€ 8.245.502	
Vreemd vermogen (bij 70%)	€ 19.239.505	4% rente
Jaarlijkse kapitaallasten (aflossing in 20 jaar)	€ 1.415.676	€ -1.415.676,46
Rendement op eigen vermogen (bij 15%)	€ 1.236.825	15% rendement
Totaal kapitaallasten + rendement EV	€ 2.652.501	

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%.

Rabobank (2011). Rabobank Cijfers en Trends. Thema-update: Wellness.
https://www.wellvit.nl/downloads/algemeen/thema_update_wellness_april_2011.pdf

Hotelgedeelte

Omzetten en kosten luxe hotel (Bron: HorecaDNA 2020)

Kosten per jaar	% omzet		gemiddeld
	min	max	
Maaltijden/spijzen	29*	34*	
Dranken	20*	25*	
Overige activiteiten	18*	18*	
Inkopen totaal	16	18	
Loon en sociale lasten	37	40	
Betaling aan derden	1	1	
Overige pers.kosten	2	2	
Personeelskosten totaal	39	43	
Huisvestingskosten**	9	14	
Verkoopkosten	2	4	
Algemene kosten	5	7	
Overige kosten totaal	17	26	
Huur gebouwen	7	16	
Afschrijvingen	2	6	
Interest	0	2	
Kapitaalslasten bij huur	10	24	
Afschrijvingen	3	9	
Interest	2	6	
Kapitaalslasten bij eigendor	5	15	
Kosten als percentage v/d omzet	72%	87%	
Bruto bedrijfsresultaat (GOP)	28%	13%	20,5%

** niet zijnde huur, afschrijvingen en interest

Gegevens referentiebedrijven

Naam	Adres	Ligging	Toeristengebied	Stedelijk centrum	Omgeving	Inwoners straal 50 km	Functiemix	Totale opp terrein	Footprint bebouwing (BAG)	Footprint bebouwing (Maps)	Bouwlagen	BVO binnen (Maps)	BVO binnen (BAG)	Gebruiksareaal buiten	Entree + Parkeren			
Wellness & Beauty De Woudfennen	Woudfennen 10, 8503 BA Joure	Landelijk gebied, direct aan snelweg	Ja, Friese Meren	Joure 3 km, Sneek 12 km, Heerenveen 16 km	Overwegend niet-stedelijk	1.147.327	Wellness, baden, tuin, beauty, fitness, restaurant, hotel	13000	1900	1850	1,75	3237,5	3325	3800	5000	Footprint is excl. enkele kleine bijgebouwtjes en in de BAG incl woonhuis. Bouwlagen: Hotel heeft er echt 2, rest heeft 1+ grote kap		
Spa Wellness Lomm	Rijksstraatweg 38, 5943 AB Lomm	Rand woonwijk, aan grote weg en bedrijventerrein	Nee	Venlo 9 km, kleine duitse stadjes Geldern/Nettetal/Kempen 17-25 km	Overwegend niet-stedelijk	4.448.021	Wellness, baden, tuin, beauty, restaurant	7400	1587	1200	1,6	1920	2539	3650	1770	Helpt à tweederde van de bebouwing heeft een verdieping. Capaciteit van 250 gasten. 61 parkeerplaatsen.		
Wellnessresort de Waterlelie	Oudestreek 47, 9354 AD Zevenhuizen (GR)	In landelijk gebied	Nee	Drachten 19 km, Assen 28 km, Groningen 29 km	Overwegend niet-stedelijk	1.383.128	Wellness, baden, tuin, beauty, restaurant	10350	1815	950	2	1900	3630	4300	3800	Footprint is excl. enkele kleine bijgebouwtjes en in de BAG incl woonhuis		
Spa Wellness Valkenswaard	(Bedrijfsplan 2016), niet gerealiseerd	Rand woonwijk, rand	Nee	Valkenswaard 1 km, Eindhoven 11 km	Vrij stedelijk	3.329.335	Wellness, baden, tuin, beauty, restaurant	20000	2500		1,4		3500	6000	8000	250 parkeerplaatsen		
Wellnessresort Goes	Geldeloozepad 7-11, Goes	Op bedrijventerrein	Nee	Goes 1 km	Overwegend niet-stedelijk		Wellness, baden, tuin, beauty, restaurant		3380		1,1		3718	850	7000	Let op: BVO en footprint zijn incl. kinderopvang en sportschool Fitland!		
Sauna Nollebos	Zwanenburgseweg 11, 4383 LW Vlissingen	In bos, aan water, nabij kust	Ja	Vlissingen 1 km, Middelburg 9 km	Overwegend niet-stedelijk	1.307.862		6500	3250		1,8		5850					

