

# 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

|                                           |                    |                                                                                                    |
|-------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Benodigde ruimte restaurant binnen</b> |                    |                                                                                                    |
| 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                                                                                       |
| <b>Benodigde ruimte hotel</b>             |                    |                                                                                                    |
| 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                                                                          |
| <b>Benodigde ruimte parkeren</b>          |                    |                                                                                                    |
| 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      |                                                                                                    |
| <b>Parkeernormen</b>                      |                    |                                                                                                    |
| 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>.

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| <b>Mogelijke indeling terrein</b>     |         |
| <i>Bebouwd oppervlak (750 m2)</i>     |         |
| BVO restaurant                        | 200 m2  |
| BVO indoor speeltuin                  | 550 m2  |
| BVO hotel (1e etage)                  | 750 m2  |
| <i>Onbebouwd oppervlak (2.250 m2)</i> |         |
| 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. omzetpotentie 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 |                  |               | Bron: Bureau BUITEN, 2018, aangepast voor horeca in het lagere-middensegment gericht op jonge gezinnen (helft van de gasten is kind), met dien verstande dat investeringskosten speeltuin moeten kunnen worden terugverdiend |
|                                  | gemiddelde         |                            | gemiddeld aantal |               |                                                                                                                                                                                                                              |
|                                  | besteding per gast | bezettingsgraad            | gasten per dag   | omzet per dag |                                                                                                                                                                                                                              |
| 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](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: PannBron: Horeca DNA 2020Indicatie omzetten en kosten: 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 | Funciemix                                                      | Totale opp terrein<br>Footprint bebouwing (BAG)<br>Footprint bebouwing (Maps)<br>Bouwlagen<br>BVO binnen (BAG)<br>BVO binnen (Maps)<br>Gebruiksareaal buiten<br>Parkeren |      |      |     |      |      |      |      |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-----|------|------|------|------|
| Stay Okay Bergen op Zoom                              | Boslustweg 1, 4624 RB Bergen op Zoom          | In bos                             | Nee             | Vrij stedelijk            | 3740840               | 32 kamers (2-6 p),<br>taverne met terras,<br>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 |
| Kanovijver huidige locatie                            | Nollepad 1, 4382 LZ Vlissingen                | Aan bos, aan water, nabij kust     | Ja, Walcheren   | Overwegend niet-stedelijk | 1307862               |                                                                | 3000                                                                                                                                                                     | 750  |      | 2   | 1500 |      | 1200 | 1050 |
| Kanovijver alternatieve locatie                       | 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 m², 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 m² 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 / m²     | € 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 m² meegenomen in de bouwkosten.                                                    | Bouwkosten / BIH    | € 0,00     | € 0,00     | € 0,00     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | Herbouwkosten / m²  | € 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   |