

## **Haalbaarheidsonderzoek**

### **Hotel Kiewiet**

### **Dedemsvaart**

HorecaBusiness

Samensteller:

H. Noorman

December 2011

©HorecaBusiness 2011

Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de rechthebbende HorecaBusiness en Projectontwikkelaar Heering Vastgoed BV niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Heuring 1, 7991 EH Dwingeloo T 0521-593700 E [info@horecabusiness.nl](mailto:info@horecabusiness.nl) I [www.horecabusiness.nl](http://www.horecabusiness.nl)

## Inhoudsopgave

1	Opdracht en uitgangspositie	blz.	5
2	Bronnen		6
3	Samenvatting & Conclusie		7
4	Dedemsvaart en regio		8
5	Overnachtinggelegenheden in de regio Vechtdal/Avereest		12
	Landelijk		
	Huidig aanbod in de regio		
	Ontwikkelingen in de regio		
6	Concurrentieanalyse		17
7	Toerisme in gemeente Hardenberg		18
8	Investering		19
9	Exploitatiebegroting		21
10	Huuropbrengsten		23
11	Marktanalyse		24
12	Meer info		28
	Bijlagen		

## 1 Opdracht en uitgangspositie

### Opdrachtstelling

De opdracht is het toetsen van de financiële haalbaarheid van een hotelexploitatie in Dedemsvaart.

### Uitgangspositie

Projectontwikkelaar is voornemens een nieuw kleinschalig hotel in Dedemsvaart te bouwen . De nieuwbouw is gesitueerd aan de Langewijk nabij de rotonde. Het object biedt ruimte op de begane grond voor **detailhandel en/of horeca**.

Op de 1<sup>e</sup> , 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> etage worden **6 hotelkamers** en **1 (bedrijfs)woning gecreëerd**. Het hotel is 7 dagen per week geopend. De kamers zijn tevens geschikt voor langere verblijven. Het hotelconcept is nog niet definitief bepaald. Hierin is nog ruimte voor enkele aanpassingen.

Het hotel richt zich op de werkdagen met name op de zakelijke markt. En in de weekenden en vakantiesperiodes op de vrije-tijds markt.

De beoogde huur van het pand zal nader bepaald moeten worden. Later in het rapport zal hier een advies over volgen. De benodigde investering is onbekend. Projectontwikkelaar heeft wel aangegeven de bouwkosten te willen limiteren tot € 800.000,00 incl. inrichting.

Er bestaat behoefte aan nader onderzoek en deskundigheid om uitsluitsel te geven omtrent de haalbaarheid van bovenstaande. Hiervoor is HorecaBusiness benaderd.

## 2 Bronnen

Haalbaarheidsonderzoek Hotel Dedemsvaart  
©HorecaBusiness 2011

- Informatiebestand HorecaBusiness
- Bedrijfschap Horeca & Catering te Zoetermeer
- Koninklijk Horeca Nederland te Woerden
- Centraal Bureau voor de Statistiek te Heerlen
- Vereniging van Kamers van Koophandel te Woerden
- Gemeente Hardenberg
- Van Spronsen & partners te Leiderdorp
- Horeca Misset
- HTL Horwarth
- Wikipedia
- Rabobank – cijfers & trends
- Strijdplan DMC

### 3 Samenvatting en Conclusie

Een nieuw hotel met 3 \*\*\* hotelclassificatie zal op basis van een gemiddelde kamerprijs van 60,00 de lokale markt moeten veroveren.

De locatie is qua bereikbaarheid goed te noemen. De locatie is gesitueerd aan een belangrijke invalshoek van Dedemsvaart. Voorwaarde voor een type 'stadshotel' is wel dat het een bepaalde 'grandeur' moet uitstralen. Het moet dan één van de opvallende gebouwen van Dedemsvaart worden. Groot, hoog & beetje chique. Op basis van de gemaakte schetsen en tekeningen wordt aan deze voorwaarden prima voldaan.

Dat in de regio behoefte bestaat aan 'nieuwe hotelkamers' staat vast. Dit gezien het huidig niveau van het hotelaanbod in de regio. Een aantal hotels in de regio zijn gedateerd en verliezen meer en meer hun aantrekkelijkheid. Bij gebrek aan beter moet de gast genoegen nemen met het aanbod. Uit het onderzoek is gebleken dat er in de directe regio nog voldoende (!) ruimte is voor vernieuwing en uitbreiding. De regio heeft hier behoefte aan! Temeer omdat een deel van het huidig aanbod gedateerd is en niet meer aan de eisen voldoet van de moderne gast.

Verder moet het toerisme op hotellerie in Dedemsvaart ontwikkeld worden. Dit in tegenstelling tot de nabije plaatsen als Ommen en Dalfsen. Het nieuwe hotel moet een eigen identiteit en een hoge mate van aantrekkelijkheid in zich hebben. Het hotel moet qua performance kunnen meten met de landelijke en internationale trends. De geplande inrichting voldoet ruimschoots aan de behoefte en verwachtingen van de moderne gast. Het aantal m2 is ietwat te beperkt om extra luxe /comfort als wellness te kunnen bieden.

Na het e.e.a. beoordeeld te hebben kom ik persoonlijk tot de conclusie dat op basis van de geschatte bouwkosten en de gestelde rendementseis het economisch, voor een hotel met 6 kamers, 1 (bedrijfs)woning en met op de begane grond kleinschalig detailhandel en/of horeca, haalbaar is. De haalbaarheid acht ik verantwoord omdat het management gevoerd wordt vanuit het tegenover gelegen 'Restaurant Kiewiet' waardoor de overheadkosten laag gehouden kunnen worden. Voor beide locaties zal het synergetisch werken.

Gezien de locatie, niveau huidig aanbod in de regio, het concept en de uitkomsten van de exploitatieprognose is er in onze visie sprake van: **een haalbaar project.**



## 4 Dedemsvaart en regio

### 4.1 Dedemsvaart

Het dorp Dedemsvaart bevindt zich in de gemeente Hardenberg (voorheen gemeente Avereest).

**Dedemsvaart** (Nedersaksisch: *De Voart*) is een relatief snelgroeende plaats in de gemeente Hardenberg (voorheen gemeente Avereest) in het noorden van de Nederlandse provincie Overijssel. De plaats is vernoemd naar de Baron Van Dedem die een gelijknamig 40 kilometer lang kanaal liet graven voor het vervoer van turf. De plaats telt 13.543 inwoners (*stand 31-12-2009*).



### Bereikbaarheid

Langs Dedemsvaart loopt de provinciale weg de N377 (Hasselt-Coevorden). Enkele kilometers ten westen van Dedemsvaart loopt de N48. Dedemsvaart is met het openbaar vervoer alleen met de bus te bereiken. Lijn 29 en 49 (Zwolle NS - Coevorden NS) rijdt in de spits en overdag ongeveer 4 keer in het uur. In het weekend en 's avonds is dat 1 of 2 maal per uur, afhankelijk van het tijdstip. Er is ook een sneldienstverbinding naar Zwolle de lijn 83s, deze rijdt enkel in doordeweekse spitsuren.

Verkeer dat van Twente naar Drenthe en Groningen of andersom reist maakt soms gebruik van een sluiproute via Dedemsvaart om zo niet via de N34 naar de N48 te hoeven reizen. De N34 loopt namelijk langs Ommen, waar het met name in de zomer door toeristen erg druk kan zijn. Sinds de N36 is doorgetrokken loont deze sluiproute niet meer.

### Winkelgebied

Dedemsvaart heeft een groot winkelgebied met regionale functie. In Dedemsvaart-Centrum zijn vier supermarkten gevestigd in drie winkelstraten. De winkels staan vooral in de Marktstraat, Markt en de Julianastraat die tevens de belangrijkste hoofdader van het dorp is. Op woensdagmorgen is er weekmarkt. Vrijdagavond koopavond. Dedemsvaart kent geen koopzondagen. Parkeren in Dedemsvaart is gratis.

## Masterplan

In Dedemsvaart wordt op dit moment hard gewerkt aan het Masterplan Centrum Dedemsvaart. Er staan veel ontwikkelingen te wachten voor het centrum en er is reeds gestart met de herstructurering van de openbare ruimte. De 600 meter lange winkelstraat Julianastraat is nu volledig ingericht volgens het Shared Space principe. Momenteel wordt gewerkt aan de Wisseling, een straat die net zoals de Julianastraat wordt ingericht als Shared Space / verblijfsgebied. De Wisseling wordt hierbij weer opengesteld voor 2-richting verkeer en de kademuur van de Dedemsvaart wordt afgebroken en maakt plaats voor een steiger / wandelboulevard. In de zomer bij uitstek geschikt voor terrasjes aan het water.

Daarnaast staan er ontwikkelingen op het programma voor de Markt, Prins Bernhardstraat en diverse andere deelgebieden. Een **Hotel**, Multifunctioneel Centrum, meer horeca en de verhuizing van 2 supermarkten naar de Markt zijn slechts enkele voorbeelden van dit overkoepelende plan met als doel het creëren van een compleet, compact, comfortabel en duurzaam centrum.

## Scholen en bedrijvigheid

Er zijn diverse scholen voor basis- en voortgezet onderwijs. Dedemsvaart telt 2 scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs, namelijk het Vechtdal College (die vestigingen heeft in Dedemsvaart, Hardenberg en Ommen) en De Zeven Linden die deel uitmaakt van de Van der Capellen Scholengemeenschap. Het Vechtdal College bouwt momenteel een nieuwe school in Dedemsvaart omdat de school op de huidige lokatie uit haar jasje is gegroeid. De basisscholen zijn: De Ark, de Eiber, de Regenboog, de Langewieke, 't Talent, 't Kompas en de Groen van Prinsteren.

Vlak buiten de bebouwde kom ligt een industrieterrein waar onder meer een busreparatiestation van Syntus als ook een logistiek centrum van het postorderbedrijf Wehkamp is gevestigd.

De industrieterreinen zijn in Dedemsvaart de laatste jaren behoorlijk gegroeid en voor industrieterrein "Rollepaal" staat weer een uitbreiding gepland van 20,7 hectare, in oostelijke richting aangrenzend aan Rollepaal-Zuid. Naast Rollepaal, waar de middel- en grootschalige bedrijvigheid te vinden is, zijn Moerwijk en Einsteinstraat bedrijventerreinen van kleiner karakter gecombineerd met wonen.

Bedrijvenpark "Mercator" is in ontwikkeling en ligt in Dedemsvaart-Noord, pal aan de provincialeweg N377.

### Bedrijventerreinen:

- Rollepaal-Noord  
*Grootschalig, 22 ha*
- Rollepaal-West  
*Grootschalig, 28 ha (categorie 1 t/m 3)*
- Rollepaal-Zuid  
*Grootschalig, 16 ha*
- Rollepaal-Moerwijk  
*Kleinschalig (categorie 1 en 2)*

- Einsteinstraat  
*Kleinschalig (categorie 1 en 2)*
- Rollepaal-Oost  
*20,7 ha, in ontwikkeling*
- Mercator  
*in ontwikkeling*

### **Recreatie en evenementen**

In Dedemsvaart zijn een aantal recreatieve voorzieningen. Er is een binnenzwembad dat gelegen is nabij het *Kotermeer*, een meerstal uit de tijd van voor de verving. Het is nu een recreatieplas van ongeveer 13 ha, waar gezwommen, gezeild, gesurft en gevisd kan worden. Rondom het meer loopt een fiets/wandelpad, dat een verrassende route vormt langs water, rietkragen, ruime spelen en zonneweiden en een breed strand. Het meer sluit aan op de bebouwde kom van Dedemsvaart en is maar tien minuten fietsen van het centrum. Er is ook een zandstrand welke recent verlengd is. In de nabijheid is in 2007 een nieuw park met veel speelgelegenheid aangelegd. In dit park trekt ook het kunstwerk *C I Love You*, in de volksmond ook wel "het konijn", veel bekijks.

In het *Zuiderbos* dat direct grenst aan de bebouwing van de plaats is een zogenoemd *tijdpad* uitgezet waar men de geschiedenis van Dedemsvaart stap voor stap leert kennen aan de hand van beelden en objecten.

Elke zomer wordt een feestweek genaamd de *Dedemsvaria* georganiseerd. Dit is een week waarin allerlei zomerse activiteiten worden gehouden. 's Avonds is het gezellig in en om de kroegen. De week wordt afgesloten met een groot eindfeest. De activiteiten vinden vooral plaats in het centrum.

Het *Endless Mind festival* vindt 's zomers plaats op het kalkoventerrein. Endless Mind is een muziekfestival voor jong en oud met verschillende muziekgenres. Bij recreatieplas het Kotermeer wordt jaarlijks een groot feest georganiseerd: *SummerDance* trekt elk jaar veel bezoekers naar Dedemsvaart toe.



## Bezienswaardigheden



De kalkovens zijn een rijksmonument

Dedemsvaart kent vanwege haar rijke historie een aantal historische landhuizen. Ook zijn er de kalkovens, 't Leshuus. In de oudheidkamer kunnen bezoekers meer te weten komen over de aanleg van het kanaal, de industrie van Dedemsvaart in de 19e eeuw en de kalkovens.

De botanische tuinen van Mien Ruys vormen een regionale trekpleister.

## 5 Overnachtingsgelegenheden in de regio Vechtdal/Avereest

### 0 Hotel gevonden in Dedemsvaart

**Dedemsvaart kent momenteel geen hotelvoorzieningen! Binnen een straal van 6 km is er geen hotel te vinden.**

De meest nabij gelegen hotels zijn in:

- Balkbrug - D'Olde Heerdt
- Ommen - Hotel De Zon, Hotel Paping & Hotel Wildthout
- Zuidwolde - Ter Linde
- 

### 15 hotels gevonden in of in de omgeving van Dedemsvaart

Binnen een straal van **ca. 17 km** zijn er in totaal **361 kamers**.

- 307 kamers op 3 \*\*\* niveau
- 54 kamers op 4 \*\*\*\* niveau

De gemiddelde 'vanaf' kamerprijs in deze regio

- 3\*\*\* hotelkamer ligt op **€56,94**
- 4\*\*\*\* hotelkamer ligt op **€94,50**

Landelijk is de gemiddelde kamerprijs **€95,00**

Landelijk is de gemiddelde dekkingsgraad **68,2%**

### Geografische spreiding



## Landelijk

De gemiddelde kamerprijs in 2010 was **€87,00**

2009	-	90,-
2008	-	95,-
2007	-	97,-
2006	-	90,-

De gemiddelde bezettingsgraad was in 2010 - **63,6%**

2009	-	61,8%
2008	-	65,8%
2007	-	68,2%
2006	-	66,7%

*Nb. De hoogst gemiddelde (78%) kamerbezetting ooit behaald in Nederland was in 1998. En het dieptepunt was in 1993, nl. 58,3% (52,7 in de provincies) Binnen 5 jaar van het historisch dieptepunt naar het hoogtepunt!!*

*Zakelijke markt t.o.v. vrije tijdsmarkt is 55,4% / 44,6*

Zie bijlage 'inventarisatie hotels in de regio binnen een straal van 15 km'

## Horeca in Dedemsvaart

Brasserie de Corner  
Marktstraat 5  
7701 GT Dedemsvaart

Grandcafé C&C  
Julianastraat 112  
7701 GP Dedemsvaart

Café zaal Vitus  
Langewijk 180  
7701 AK Dedemsvaart

Eetcafé de Kalkwieke  
Noord-stegeren 2  
7701 RT Dedemsvaart

Gebouw 't Centrum  
Julianastraat 54  
7701 GM Dedemsvaart

Restaurant Kiewiet  
Julianastraat 105  
7701 GK Dedemsvaart

Rooth  
Kelvinstraat 17  
7701 BZ Dedemsvaart

Snackbar Karst  
Markt 27  
7701 GW Dedemsvaart

Partycentrum het Stoetenslagh  
Elfde wijk 42  
7797 HH Rheezerveen

## 6 Concurrentieanalyse

Momenteel wordt door het van der Valk concern een nieuw hotel met 185 kamers in Zwolle – Hessenpoort (25 km van Dedemsvaart) aan de A28 gebouwd.

En voor zover bekend zijn in de regio alleen in Meppel (21 km van Dedemsvaart) plannen voor een hotel met 30 kamers.

Verdere uitbreidingen in de regio aan hotelkamers zijn niet bekend.

In 2001 is het hotel 'De Bonte Wever' met 200 kamers in Slagharen (10 km van Dedemsvaart) afgebrand maar is niet nooit meer opgebouwd. Het hotel had een groot [zwembad](#) (gedeeltelijk buiten) en een sauna-centrum. Daarnaast een congres en uitgaanscentrum. Verder waren er diverse restaurants waaronder een bistro en een kiprestaurant, vergader- en feestzalen, een bioscoop, barretjes en cafés. Het was een populaire bestemming voor; grote evenementen, feestlocatie voor bruiloftpartijen en kinderfeestjes.

In 2008 is in Dalfsen (12,6 km van Dedemsvaart) wel een nieuw hotel 'Mooirivier' erbij gekomen. Dit hotel heeft met 175 kamers en het congres-gedeelte het open gat van De Bonte Wever opgevuld.

### 5.1 Ontwikkelingen in de regio

Verdere ontwikkeling in de hotelbranche, behalve de komst van Mooirivier, zijn er niet of nauwelijks in de regio geweest. De meeste kleine hotels doen niet of nauwelijks innovaties.

In de regio van Dedemsvaart, straal van **15 km**, zijn vooralsnog geen plannen bekend voor nieuwbouw of uitbreiding van het bestaande kameraanbod.

Wanneer het hotel in Dedemsvaart gerealiseerd wordt zal de exploitatie rekening moeten houden met enige reactie van concurrerende hotels uit de nabije omgeving.

### 5.2 Waardering van het huidig aanbod

Een gemiddelde waardering is 8. (Bron: Booking.com)

Dit is eigenlijk onvoldoende!! Onder de 8 worden te veel op- en/of aanmerkingen geplaatst. Veel gehoorde klachten zijn: gehorige kamers, badkamers niet meer van deze tijd, ontbijt te karig, ventilatie (airco & verwarming) op de kamers.

Bij analyse van het huidig aanbod kan men concluderen dat een deel van het aanbod niet meer aansluit op de huidige behoefte. Bovendien zijn een aantal gedateerde hotelkamers om die reden van de markt verdwenen, te denken Ome Dries Slagharen (7 kamers) , De Roos Dedemsvaart.

## **7 Toerisme in gemeente Hardenberg**

*De vele gezichten van Hardenberg*

**De gemeente Hardenberg ligt in het mooie Vechtdal en het Reestdal. Het is een erg mooi gebied met een zeer gevarieerd landschap. Hardenberg is een moderne gemeente met een centrumfunctie voor de regio. Zo kunt u in Hardenberg stad bijvoorbeeld heel gezellig winkelen. Ook op recreatief gebied heeft de gemeente Hardenberg met haar 27 kernen u heel wat te bieden.**

Maar Hardenberg is meer dan Hardenberg stad alleen. Zo is een bezoek aan Gramsbergen zeer zeker de moeite waard. Zeker wanneer u graag eens een stadje wilt bezoeken met een historische kern. Want wandelen in Gramsbergen is een trip terug in de tijd.

### **Beschermd dorpsgezicht**

Dedemsvaart en Balkbrug liggen voor een groot deel in het Reestdal met als noordgrens het riviertje de Reest. Dit gebied markeert niet alleen de gemeentegrens, maar ook de grens tussen de provincie Overijssel en Drenthe. De natuurgebieden Reest en Wheem zijn werkelijk fascinerend en een lust voor het oog. Het gehucht Oud Avereest is zelfs een beschermd dorpsgezicht! Vanaf hier beginnen er vele wandelingen door de prachtige bossen, heide en het licht glooiende landschap. Met een beetje geluk kunt u er zelfs de das of een ooievaar tegenkomen.

### **Schitterende stadspoort**

Gramsbergen kent prachtig gerestaureerde panden en een zeer fraaie kerk, waarvan u in de zomermaanden de toren kunt beklimmen. Vanaf de toren kunt u de authentieke straatjes en de schitterende stadspoort bewonderen. Ook kent dit stadje voldoende leuke plekjes om even uit te rusten en te genieten van een heerlijk kopje koffie of een glas wijn. Stapt u daarna weer heerlijk op de fiets? Vergeet dan niet om eens een bezoek te brengen aan de vijvertuinen van Ada Hofman.

### **Veenkoloniale dorp**

Even voorbij Gramsbergen ligt het veenkoloniale dorp De Krim. Een prachtig gebied met veel oude en zeer statige boerderijen. Voor vogelaars is de Krim meer dan de moeite waard. De vloeivelden van de oude aardappelfabriek, met een oppervlak van meer dan 60 hectare, biedt aan diverse zeldzame vogelsoorten foerangeermogelijkheden.

### **Natuurlijke tuinen**

Net boven Slagharen ligt het dorpje Schuinesloot. Dit dorpje is vooral bekend om de Priona tuinen. Hier kunt u heerlijk wandelen door de vele natuurlijke tuinen die hier sinds 1978 zijn aangelegd.

## 8 Investering

Uitgangspunten

M.b.t. de investering zijn we uitgegaan van een aantal waarden, t.w.:

Adres:	Julianastraat, Dedemsvaart
Aantal kamers:	6 , á 33/30/33/3029/21 m2 per kamer
Aantal woningen:	1 bedrijfswoning
Aantal sterren:	3***
Interieur:	modern, stijlvol, design maar ook enigszins tijdloos, fris, proper.
Bereikbaarheid:	via A28 en N48
Parkeergelegenheid:	aan doorgaande weg, nabij rotonde. Begin van de winkelstraat.

Op aangeven van de projectontwikkelaar zijn we er vanuit dat het project turn-key wordt opgeleverd.

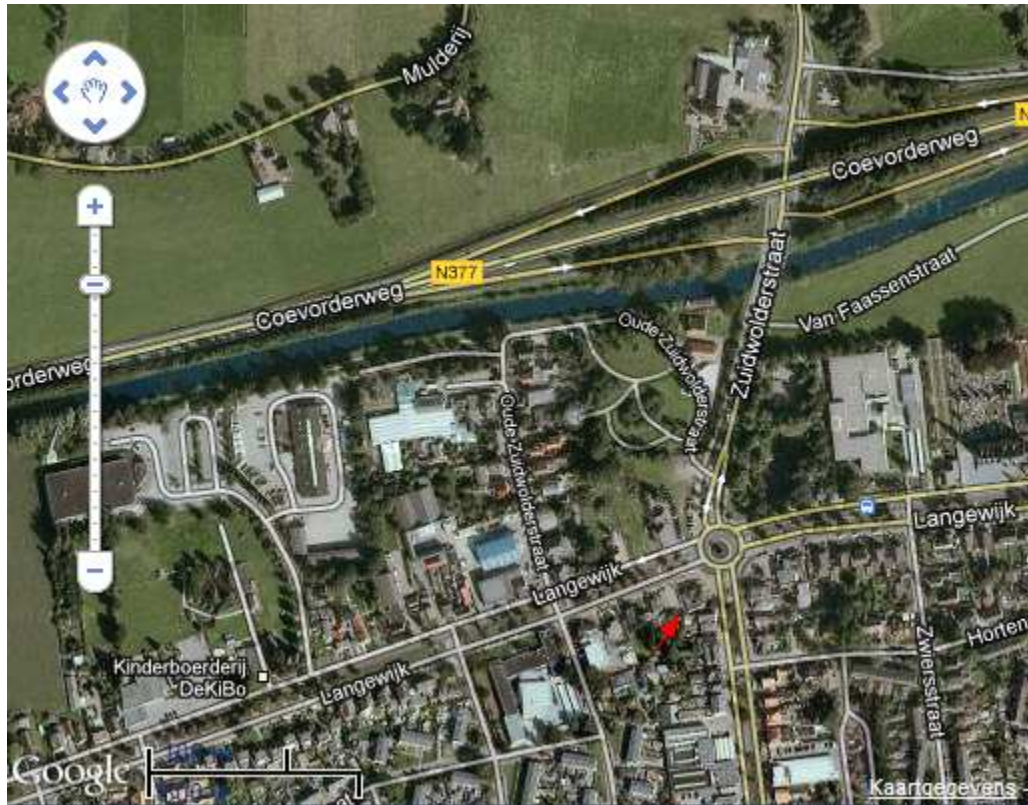
De totale investering (bouw, inrichting en post onvoorzien) betreffende de realisatie van onderhavig project is geraamd op €800.000,- . De investering is exclusief BTW.

Kavel (grond)	€ 150.000,-
Casco hotel	€ 500.000,-
Inrichting	€ 200.000,-
Onvoorzien	€ 100.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 950.000,-</b>

Voor nadere specificatie, zie voorlopig ontwerp van Vellinga Menkveld architecten.







## Rendementseis

Om het mogelijke rendement te kunnen vaststellen moet eerst een reële inschatting gemaakt worden van het omzetspotentieel. Hierbij zijn we uitgegaan van gemiddelden uit de (regionale) markt.

Voorts zijn we alleen uitgegaan van omzet logies. Omzet mini-bar is minimaal, omzet ontbijt is qua brutowinst niet interessant.

De huuropbrengsten van de woning en van de begane grond hebben we in de prognose bewust laag gehouden omdat de markt momenteel economisch onder druk staat.

In de voorbeeldberekening zijn we uitgegaan van een totale investering van **€950.000,-** en een huuropbrengst van **€47.500,-** (1<sup>e</sup> jaar, daarna met indexering) . Dit in afwijking van landelijke gemiddelden omdat de huur inclusief inrichting/inventaris zal zijn.

Binnen de vastgoedmarkt wordt meestal een rendementsnorm van 8% gehanteerd. Maar Projectontwikkelaar wijkt hier om moverende redenen van af.

### Opmerking:

*Alleen door een inventarisatie van zoveel mogelijke offertes kan men pas een juiste indruk van de totale bouw – en inrichtingskosten. Een offerte van een architect/bouwbedrijf is onvoldoende omdat de inrichting van een hotel vele aspecten met zich meebrengt. Te denken: hotelkamerinventaris, inrichting overige ruimten (receptie, gangen, ontbijtruimte, bar, decoraties etc etc.)*

## 9 Exploitatieprognose

### Uitgangspunten

- Gemiddelde kamerprijs €60,00
- Bezettingsgraad van 60% - onder regionaal niveau

<b>Omzetprognose - Hotel Dedemsvaart</b>						
gebaseerd op		6 hotelkamers kiosk/ijsalon/koffie&broodje				
		<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Bezettingsgraad		60%	63%	65%	65%	65%
Kamerprijs, gemiddeld		60	61	62	63	64
Omzet per kamer		13.140	14.027	14.710	14.947	15.184
Totale omzet hotel		78.840	84.162	88.257	89.681	91.104
Omzet bar/restaurant BG		130.000	136.500	143.325	150.491	158.016
<b>Totale omzet</b>		<b>208.840</b>	<b>220.662</b>	<b>231.582</b>	<b>240.172</b>	<b>249.120</b>
Inkoop hotel	11%	8.672	9.258	9.708	9.865	10.021
Inkoop bar/restaurant	28%	36.400	38.220	40.131	42.138	44.244
<b>Totale inkoop</b>		<b>45.072</b>	<b>47.478</b>	<b>49.839</b>	<b>52.002</b>	<b>54.266</b>
<b>Brutowinst</b>		<b>163.768</b>	<b>173.184</b>	<b>181.743</b>	<b>188.169</b>	<b>194.854</b>
Personeelskosten	25%	52.210	55.165	57.896	60.043	62.280
Overige kosten	30%	62.652	66.199	69.475	72.052	74.736
<b>Bedrijfsresultaat voor kapitaallasten</b>		<b>48.906</b>	<b>51.820</b>	<b>54.373</b>	<b>56.075</b>	<b>57.838</b>
Kapitaallasten		30.768	31.832	32.651	32.936	33.221
<b>Nettoresultaat</b>		<b>18.138</b>	<b>19.988</b>	<b>21.721</b>	<b>23.139</b>	<b>24.617</b>

## Kengetallen

### Hotelsector

	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hotelsector: omzet inclusief BTW (euro) [euro * 1000000]	1.906,6	2.963,2	3.113,7	3.305,5	3.531,0	3.605,1	3.287,9	3.238,5
Hotelsector: omzet exclusief BTW (euro) [euro * 1000000]	1.775,9	2.760,1	2.900,6	3.079,2	3.289,5	3.358,6	3.063,0	3.017,1
Hotelsector: inkopen (% omzet) [%]	17,3	15,6	15,4	15,4	15,4	15,5	15,6	16,2
Hotelsector: loonkosten (% omzet) [%]	30,7	29,7	30,2	28,8	28,2	28,7	31,0	32,8
Hotelsector: overige exploitatiekosten (% omzet) [%]	31,9	30,3	32,3	32,9	33,3	33,7	34,3	32,4
Hotelsector: huur, afschrijving, interest (% omzet) [%]	14,5	13,5	14,2	14,1	13,8	13,7	15,0	15,6
Hotelsector: bedrijfsresultaat (vóór aftrek inkomen) (% omzet) [%]	5,6	10,9	7,8	8,9	9,2	8,4	4,1	3,0

Bron: bedrijfscap Horeca en Catering.

Kengetallen hotelbranche			
	min.		max.
Inkopen	11%		11%
Personeelskosten	22%		25%
Overige kosten	25%		39%
Resultaat voor kapitaalslasten			
	42%		25%
Kapitaalslasten bij huur			
Huur gebouwen	11%		19%
Afschrijvingen	2%		6%
Interest	2%		4%
	15%		29%
<b>Resultaat na huur</b>	<b>27%</b>		<b>-4%</b>

## 10 Prognose huuropbrengsten

<b>Prognose Huuropbrengsten - Hotel Dedemsvaart</b>						
gebaseerd op		6 hotelkamers				
		1 woning				
		kiosk/ijssalon/koffie&broodje				
		<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Bezettingsgraad		60%	63%	65%	65%	65%
Kamerprijs, gemiddeld		60	61	62	63	64
Omzet per kamer		13.140	14.027	14.710	14.947	15.184
Omzet hotel		78.840	84.162	88.257	89.681	91.104
Huuropbrengst per kamer		2.628	2.805	2.942	2.989	3.037
Huuropbrengst kamers	<b>20%</b>	15.768	16.832	17.651	17.936	18.221
Huuropbrengst bedrijfswoning		12.000	12.120	12.241	12.364	12.487
Huuropbrengst BG Horeca/Kiosk		16.500	16.665	16.832	17.000	17.170
<b>Totale huuropbrengst</b>		<b>44.268</b>	<b>45.617</b>	<b>46.724</b>	<b>47.300</b>	<b>47.878</b>
Norm huuropbrengst 5% (incl. indexering)		47.500	47.975	48.455	48.939	49.429
Meeropbrengst		-3.232	-2.358	-1.731	-1.640	-1.551
% meer/minderopbrengst		-7%	-5%	-4%	-3%	-3%

Opmerking: Met de geprognosticeerde minderopbrengst neemt de verhuurder genoegen omdat de omzetverwachtingen bewust laag is gehouden vanwege het huidig economisch klimaat. Op langere termijn verwacht men betere rendementen te behalen.

## 11 Marktanalyse

### Nederlandse hotelbranche vertoont voorzichtig herstel

De Nederlandse hotelbranche vertoont een voorzichtig herstel. De hotels hebben vorig jaar voor het eerst de bezettingsgraad weer licht zien stijgen. De gemiddelde bezettingsgraad kwam vorig jaar uit op 63,6%, een stijging van 1,8% vergeleken met 2009. De gemiddelde kamerprijs daalde echter ook vorig jaar, van 95 euro in 2008 en 90 euro in 2009 tot 87 euro in 2010.

De gemiddelde kameromzet bleef met 56 euro gelijk. De gemiddelde opbrengst per kamer steeg vorig jaar met ruim 2.000 euro tot 46.374 euro. De gemiddelde stijging van de bezettingsgraad wordt met name veroorzaakt door het herstel van het vier- en vijfsterrensegment en dan met name in de Randstad. Zo steeg de bezettingsgraad van de hotels in Noord-Holland met 9,2% naar 73,1%. Ook in de regio Amsterdam/Schiphol laat de bezettingsgraad van de vier- en vijfsterrenhotels vergeleken met 2009 een stijging zien met respectievelijk 5,1% naar 77,5% en 6,3% naar 71,2%. De vier- en vijfsterrenhotels hebben daarbij bovendien niet hoeven in te leveren op hun kamerprijs. Deze is in 2010 gestegen met respectievelijk 12,8% en 9,3%. De bezettingsgraad van de driesterrenhotels in deze regio vertoont echter een forse daling, van 24% naar 61,9%.

In de regio buiten Amsterdam/Schiphol is de bezettingsgraad van de driesterrenhotels nagenoeg gelijk gebleven. De bezettingsgraad van de vier- en vijfsterrenhotels buiten Amsterdam/Schiphol is vorig jaar met respectievelijk 3,3% en 15,9% gestegen naar 63,2% en 55,0%. Bij de vijfsterrenhotels blijkt dit echter ten koste te zijn gegaan van de gemiddelde kamerprijs, die een daling laat zien van 13,2% naar 148 euro. Dit blijkt uit jaarlijks onderzoek van KPMG onder bijna 200 Nederlandse hotels in het drie-, vier- en vijfsterren segment.

Volgens Mark Kemper van KPMG herstelt de hotelmarkt zich sneller dan verwacht. Kemper: "De stijging van de bezettingsgraad komt terug in bijna alle regio's en segmenten. Vooral het zakelijke segment in de Randstad begint aan te trekken en vertoont de eerste tekenen van groei. Toch zijn er ook uitzonderingen. Met name de kleinere driesterrenhotels hebben moeite om uit de recessie te komen. Hotels met minder dan 50 kamers hebben te maken met een gemiddelde daling in hun bezettingspercentage van 3,9% naar 61,2% en de driesterrenhotels zien hun bezettingsgraad dalen met 2,6% naar 60,2%.

Door de daling van de gemiddelde kamerprijs in de afgelopen jaren blijken gasten eerder te kiezen voor het vier- en vijfsterrensegment. Deze segmenten zien hun bezettingsgraad stijgen met respectievelijk 5% naar 66,2% en 6,3% naar 62,3%. Ook het herstel buiten de Randstad laat nog even op zich wachten. De gemiddelde kamerprijs neemt hier af met 5,4% vergeleken met 2009 en de bezettingsgraad stijgt met slechts 1,1%. Ik verwacht echter dat het herstel volgend jaar ook buiten de Randstad zichtbaar zal zijn. Bij het grootste deel van de hotels zien we nu al een stabilisatie van de bezettingsgraad. Ik verwacht dan ook dat in 2011 de bezettingsgraad en met name de gemiddelde kamerprijs ook buiten de Randstad zullen stabiliseren."

Nederlandse hotels blijken in toenemende mate social media, zoals Hyves, Facebook en Twitter, in te zetten bij hun dagelijkse bedrijfsvoering. Bijna 30% van de onderzochte hotels gebruikt social media voor marketingdoeleinden en ruim 20% voor het onderhouden van contacten met bestaande en potentiële gasten. En ook bij het werven en selecteren van nieuw personeel blijken social media in toenemende mate te worden gebruikt. Kemper: "Ik verwacht dat social media steeds vaker zullen worden ingezet voor de sales-activiteiten van de hotels. En met name de applicaties op de smartphone zullen hierin een belangrijke rol gaan spelen. Persoonlijk, compact, efficiënt, kostenbeheersend en direct contact met de gasten zijn de nieuwe begrippen die voortvloeien uit deze ontwikkeling."

### **Trends & Ontwikkelingen**

Het 4-sterren Hotel Theater Figi in Zeist heeft een eigen geurlijn ontwikkeld. De 'Figi geur' wordt verwerkt in onder andere de shampoo en zeep op de hotelkamers. De exclusieve geurlijn is gemaakt ter ere van het 100-jarig bestaan van het horecabedrijf. De geurlijn is ontwikkeld door het Londense Creative Perfumers en gebaseerd op de veelzijdige gastvrijheid van Figi, de gastronomische aspecten uit de patisserie en ingrediënten uit de lokale natuur. Naast een eigen geurlijn, ontwikkelt Figi ook speciaal Figi ijs en Figi bier. Het ijs is ontwikkeld in samenwerking met Meester Ijsbereider Luc Blok.

### **Toekomstvisie**

De 3- en 4-sterren hotels gaan veel concurrentie ondervinden van nieuwe concepten zonder sterren. Deze concepten hebben vaak een gelijkwaardig prijsniveau en door de gast gewenste beleving. Een overnachting moet een unieke ervaring zijn en persoonlijke aandacht is daar een onderdeel van. Voorbeelden van deze concepten zijn de boerderijlodges, bed & breakfasts en boetiekhotels. Deze concepten zijn in omvang kleiner en de persoonlijke aandacht is groter. Daarnaast beschikken deze concepten over een hoger luxe niveau.

### **Notes:**

De hotelgast is tegenwoordig kieskeurig. Wil kwaliteit en comfort tegen een lage prijs. Een kritische gast weet die service goed te waarderen.

De gast wordt hierin ook gestimuleerd. Op diverse bookingssites worden ervaringen gedeeld en voor het boeken geraadpleegd.

Branding en marketing zijn daarbij de sleutelbegrippen.

De horeca kan niet zonder innovatie. Consumenten zijn goed op de hoogte. Innovatieve concepten creëren meerwaarde die 'thuis' niet geboden worden en onderscheiden je van de concurrentie.

Innoveren is alleen weggelegd voor creatieve geesten. Uitspraak van Albert Einstein "logica brengt je van A naar B. Fantasie brengt je overal". Oftewel: innovatie is 'out of the box denken' gebaande paden verlaten, creatief durven zijn, blinde vlekken vermijden.

Belangrijkste USP voor een hotel (volgens Conrad Hilton) 'locatie, locatie, locatie'. Alhoewel dit volgens sommigen vervangen zou zijn door 'design, design, design' of 'marketing, marketing, marketing'

Baden in luxe. De hedendaagse hotelgast stelt prijs op een persoonlijke benadering en wil baden in luxe. Aan de bovenkant van de markt is er dan ook nauwelijks nog een hotel te vinden dat géén wellness-faciliteiten aanbiedt. Ook arrangementen zijn in trek: van kook- en wijnproeverijen tot cursussen Tai Chi in luxeresorts.

Klanten met een midder hoog budget hoeven niet zo nodig de ruimte, maar hebben wel graag beschikking over gratis Wi-Fi, iPod-aansluiting en on-demandfilms.

Op het bed moet zo min mogelijk bekibbeld; wie lekker heeft geslapen, laat het bed het liefst thuis bezorgen.

Zakelijke gast: Als je 's avonds aankomt wil je snel een drankje, je mail checken en een lekker groot bed. En daarbovenop krijgt de gast ook nog eens gratis "movies on demand" (inspelen op de behoefte, gast verrassen)

Hightech reserveringssystemen zijn bepalend voor de omzet geworden. Tegenwoordig reserveren steeds meer gasten op het laatste moment. Impulsaankopen dienen zich nu ook aan in de hotellerie.

Een stijgende behoefte is om 24/7 te kunnen inloggen. Dit vergt voor de bezetting van het personeel nieuwe eisen.

Als een hotel niet goed is, kom ik er niet meer. Is het wel naar wens, dan blijf ik terugkomen!

Het ontbreken van een mini-bar is onbegrijpelijk. Je moet toch zelf kunnen bepalen wanneer je iets wilt drinken.

Een droevige (lauw water en weinig druk) douche is een regelrechte afknapper.

In Nederlandse hotels is er nog nauwelijks een strijk-service.

Mogelijkheden om de kamertemperatuur zelf te bepalen is niet altijd mogelijk.

Een groot tv-scherm en Wi Fi op de kamer is een must. Waarom zou je het op reis minder moeten hebben dan thuis.

Stijgende vraag: kamerverhuur als tijdelijke bewoning, voor gasten die door omstandigheden geen dak boven het hoofd hebben.

Mood rooms: waar de gast de sfeer bepaalt door de kleur van het licht, maar ook de lichtsterkte en de snelheid waarmee de ene kleur overgaat in een andere kleur.

Automatisch betalen via het online reserveringssysteem kan , maar gebeurt in Nederland weinig.

Hotels voelen meer en meer de druk van groeiende energiekosten en regelgeving. Zeker 30 procent van de kosten in veel hotels gaat naar energie.

Een gemiddelde gast gebruikt 2000 liter water per dag. Slechts 1 procent wordt gedronken, met de rest wordt gedoucht, gebadderd en het toilet doorgespoeld.



**12 Meer info** – verzameling van publicaties uit diverse vakbladen.

### **Weinig duurzame innovaties in de horeca**

**Slechts 3 procent van alle nieuwe producten en diensten in de horeca is duurzaam.**

**Daarmee is de sector op dat vlak het minst innovatief van alle bedrijfstakken, zo blijkt uit een rapport van onderzoeksbureau EIM.**



Dat meldt **BNR.nl**. Het onderzoek is uitgevoerd onder bijna 3.500 bedrijven uit het Midden- en Kleinbedrijf (MKB) en vorige week verschenen.

Tweevijfde van alle bedrijven geeft aan marktpotentieel te zien voor duurzame producten en diensten. Slechts een kwart van de bedrijven blijkt dit potentieel echter te willen benutten.

De horecabranche is in het algemeen weinig vernieuwend ten opzichte van andere sectoren. De afgelopen drie jaar introduceerde slechts 19 procent van de bedrijven nieuwe producten of diensten. Van deze vernieuwingen is dus slechts 3 procent duurzaam.

Het gemiddelde over alle sectoren is 25 procent. De (maak)industrie is het meest innovatief: 40 procent van de bedrijven geeft aan nieuwe diensten en producten te hebben ontwikkeld. Hiervan was 18 procent duurzaam. De transportsector en de handen volgen op gepaste afstand.

---

### **Sandton heeft mooiste hotelkamer van Nederland**

**Suite 211 van Sandton-hotel Pillows in Zwolle heeft de verkiezing De Mooiste Hotelkamer van 2011 gewonnen. Ook de derde plek is voor een Zwolse kamer: de Magnolia suite van Librije's hotel. De Vliegtuigsuite in Teuge zorgt voor een volledig Overijssels podium.**



Het was de tweede keer dat online de mooiste hotelkamer van Nederland kon worden gekozen. Bijna 12.500 mensen brachten hun stem uit op één van de **44 genomineerde kamers**.

**Suite 211** kreeg met afstand de meeste stemmen: 2.654. Op de Vliegtuigsuite werd 792 maal gestemd, de Magnolia suite ontving er 625. De drie winnende kamers werden geveild en dat leverde 2.775 euro op voor de stichting Heppie.

De winnende suite is een van de 45 luxe kamers van het Zwolse hotel. Sandton-woordvoerder Marieke Klosters vertelt in **De Stentor** dat Suite 211 is uitverkozen omdat het 'een grote, luxe kamer is met rijke materialen'.

Ook de activiteiten met social media door Sandton hebben volgens haar een rol gespeeld. 'Onze gasten voelen zich bij ons betrokken en beschouwen ons als een sympathieke hotelketen.'

Vorig jaar was de primeur voor het Sandton Château De Raay in Baarlo.

---

### **Groningen heeft vriendelijkste hotelpersoneel**

**Hotelgasten vinden de medewerkers van hotels in Groningen het vriendelijkst. Op nummer twee en drie staan Den Haag en Breda. Verder in de top vijf staan de steden Utrecht en Eindhoven. Amsterdam komt er niet in voor.**



Hotelpersoneel in Groningen krijgt een 8,03 voor vriendelijkheid en bekwaamheid. Hoofdstad Amsterdam behaalde een 7,55 en dat is niet genoeg voor een top-5 notering. Medewerkers in Den Haag krijgen een 8,02, Breda is goed voor 7,94, Utrecht scoort 7,89 en Eindhoven een 7,85.

Niet alle hotels in Nederland zijn betrokken bij het onderzoek van boekingsite **Hotel.info**. Alleen de tien grootste steden van Nederland zijn meegenomen.

Wereldwijd voert Tokio de ranglijst aan, gevolgd door Helsinki, Boedapest en Bangkok en Ljubljana. De top 20 van meest vriendelijke steden is **hier** te vinden.

---

### **Gratis Wi-Fi in 86 procent van Nederlandse hotels**

**Meer dan 86 procent van alle hotels in Nederland heeft gratis draadloos internet voor de gast beschikbaar. Daarnaast verleent bijna 33 procent van de hotels die in de gastenkamers een bedrag rekenen voor het gebruik van het draadloos netwerk, in de publieke ruimtes van het hotel deze service gratis.**



Dat blijkt uit onderzoek van de hotelprijzen vergelijkingsite **LookingforBooking.com**, dat meer dan 2.300 Nederlandse accommodaties onderzocht.

Haalbaarheidsonderzoek Hotel Dedemsvaart  
©HorecaBusiness 2011

Uit het onderzoek blijkt dat 86,4 procent van de hotels draadloos internet gratis aanbiedt. 'Een opvallend hoge score. Laten we het online gastvrijheid noemen', aldus Gerlof Bos van LookingforBooking.nl.

Bos wijst op enkele uitzonderingen. De hotels van Fletcher melden op hun site gratis draadloos internet aan te beiden, maar in praktijk kan de gast vier maal een halfuur per dag via de HotSpots van KPN kosteloos surfer op internet. Wie langer online wil, zal hiervoor moeten betalen, stelt Bos. Een werkwijze die ook in het merendeel van de hotels van Van der Valk van toepassing is.

Verder verleent bijna 33 procent van de hotels die in de gastenkamers een bedrag rekenen voor het gebruik van het draadloos netwerk, in de publieke ruimtes van het hotel deze service gratis. Zoals alle accommodaties van NH Hoteles, Stayokay en Ibis.

In bijna 9 procent van de Nederlandse hotels moet de gast sowieso betalen voor het gebruik van draadloos internet. De prijzen variëren van 0,50 euro per uur tot 25 euro per vijf uur. Opvallend zijn volgens LookingforBooking.com de kosten die Hilton rekent. Reizigers in het Hilton The Hague betalen voor een etmaal online 25 euro en voor een week 50 euro. Het Hilton Amsterdam vraagt 27 euro per dag of 12 euro per uur.

Uit het onderzoek blijkt dat slechts 4,9 procent van de accommodaties geen draadloos internet heeft. Hiervan biedt 22 procent een alternatief zoals kabelinternet. Bovendien gaf ruim 11 procent van de hotels zonder wi-fi aan hiermee bezig te zijn of op korte termijn te willen installeren.  
vrijdag 16 december 2011, Richard Kok

---

### **Hotelgast kiest voor komediefilms**

**Hotelgasten kijken op hun kamer graag naar humoristische films. 'The Hangover: Part 2' is in een door tijdschrift Hotel Check-In samengestelde top 10 de favoriet van de gast, die een avond film kijken ziet als een prima besteding tijdens een vakantie.**



Dat meldt **De Telegraaf**. Het tijdschrift heeft de ranglijst met meest bekeken films samengesteld door het aantal pay per view-bestellingen van gasten in de 1,7 miljoen kamers die door LodgeNet worden besteld, bij elkaar op te tellen. Daaronder hotels van Marriott, Hilton en Holiday Inn.

### **Eerste Easyhotel van Nederland**

In Amsterdam is recentelijk het eerste Easyhotel van Nederland geopend. Het hotel dat werkt volgens het principe van collega-bedrijf Easyjet, heeft tachtig kamers (**12m2**) verspreid over vier verdiepingen. Een kamer is te boeken vanaf 49 euro. Voor extra's moet worden betaald, net als in de vliegtuigen van Easyjet.

### **Horeca verdient kwart minder dan schoonmaak**

**Beginnende medewerkers in de horeca verdienen gemiddeld een kwart minder dan mensen die net beginnen als schoonmaker. Dat blijkt uit een vergelijking van zes cao's in de verschillende bedrijfstakken door vakbond FNV Horeca, die donderdag is gepubliceerd.**



Volgens de bond, die met het onderzoek komt in aanloop naar de cao-onderhandelingen voor de sector, werken horecamedewerkers substantieel langer, onregelmatig en voor minder geld dan een ander.

En dat geldt niet alleen voor beginnende horecamedewerkers. De horeca-cao werd vergeleken met cao's uit de ziekenhuizen, schoonmaak, supermarkten, bedrijfscatering en mode- en sportdetailhandel.

---

### **Loon horeca stijgt meer dan gemiddeld**

**Werknemers in de horeca hebben met een loonstijging van drie procent hun loon meer dan gemiddeld zien stijgen. Dit terwijl de horeca in de voorgaande vijf jaar juist de bedrijfstak was met de laagste loonstijgingen. Dit blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek, CBS.**



Het gemiddelde cao-loon lag in het derde kwartaal van dit jaar 2,4 procent hoger dan een jaar eerder, voor de horeca bedroeg de stijging drie procent.

### **Effect crisis**

De stijging van de lonen is duidelijk lager dan in de eerste twee kwartalen van dit jaar. Toen bedroeg de gemiddelde toename respectievelijk 3,7 en 3 procent. 'De effecten van de economische crisis komen steeds meer tot uiting in de cao-lonen', aldus het CBS.

Volgens het CBS worden bij nieuw af te sluiten CAO's nog wel looneisen gesteld, maar zijn de [Haalbaarheidsonderzoek Hotel Dedemsvaart](#)  
©HorecaBusiness 2011

uitkomsten gematigder. De loonstijgingen in het derde kwartaal waren in een kwart van de gevallen dit jaar overeengekomen.

---

### **Smartphone stuwt lastminuteboeking hotel**

vrijdag 09 december 2011



**Door de groei van het aantal smartphones stijgt ook het aantal (impulsieve) lastminuteboekingen voor hotels.**

Dat schrijft eHotelier.com. Het stijgende aantal lastminuteboekingen komt door mensen die niet eens aan het reizen zijn; een doelgroep die vaak over het hoofd wordt gezien.

### **Aantrekkelijk**

Het gaat om mensen voor wie een hotelaanbieding op een bepaald moment (te) aantrekkelijk is. Zoals stellen die een jubileum vieren, zakenreizigers die ver van huis nog laat aan het werk zijn, mensen zonder electriciteit, reizigers wiens vlucht is geannuleerd en mensen die eenvoudigweg gek zijn op koopjes.

Eén mobiele-boekingenaanbieder zegt dat momenteel 65 procent van de reserveringen wordt gedaan op dezelfde dag als waarvoor de boeking bestemd is.

---

### **'Amsterdam realiseert fors meer hotelkamers'**

dinsdag 13 december 2011



**De groei van hotelkamers in A'dam lag de afgelopen 10 jaar op 2 procent. In 2011 en 2012 ligt de groei op ongeveer 5 procent.**

Dat blijkt uit MarketView Amsterdam Hotel Market H2 2011 van het CBRE in samenwerking met de dienst Economische Zaken van de gemeente Amsterdam.

### **Hotelkamers**

In 2011 kreeg de hoofdstad er 1.200 hotelkamers bij. Volgend jaar komen daar nog eens 1.400 bij. In totaal heeft Amsterdam nu 375 hotels met 22.169 kamers. Vorig jaar was dat nog 370 hotels met 21.747 kamers.

### **Oorzaken**

De oorzaak voor de groei is volgens de onderzoekers tweeledig. Enerzijds komt het door de herbestemming van leegstaande kantoorruimte in hotels. Anderzijds door de realisatie van plannen voor met name luxe hotels in het centrum van Amsterdam.

Voorbeelden hiervan zijn het Conservatorium Hotel, Andaz en het Waldorf Astoria.

### **Overnachtingen**

"De sterke groei in het aantal overnachtingen zoals in 2010 werd waargenomen is getemperd, maar in het eerste halfjaar van 2011 werd er nog steeds een toename gemeten, vooral in het tweede kwartaal", zegt een woordvoerder.

"Het aantal intercontinentale hotelgasten steeg en in het bijzonder Amerikanen wisten de weg naar Amsterdam te vinden.

## Overaanbod

Ondanks het feit dat er een blijvende behoefte is aan hotelkamers, ziet CBRE de snelle groei van herbestemmingsprojecten op perifere locaties als een zorg. "Voor structureel leegstaande kantoorgebouwen wordt transformatie tot hotels vaak gezien als de enige oplossing."

"Het risico van overaanbod is niet ondenkbaar, zeker als de ligging van het toekomstige hotel niet optimaal is."

Bron: [CBRE](#).

---

## 'Sterren geen indicatie voor kwaliteit hotel'

donderdag 24 november 2011



**Het aantal sterren zegt weinig over de kwaliteit van het hotel. Gasten moeten zich hier dan ook niet blind op staren.**

Dat blijkt althans uit onderzoek van Carlson Wagonlit Travel (CWT), meldt [Zakenreisnieuws.nl](#). Volgens CWT is het aantal sterren van een hotel 'meestal geen betrouwbare indicator voor de kwaliteit, services en faciliteiten'.

"Juist het omgekeerde is vaak waar. Uit de praktijk blijkt dat tweesterrenhotels in veel gevallen vergelijkbare services en faciliteiten bieden als driesterrenhotels."

## Contractafspraken

Volgens CWT komt dat doordat hotels zichzelf graag een ster minder gunnen zodat ze in aanmerking komen voor wereldwijde contractafspraken met multinationals. Bij een ster te veel lopen ze het risico te worden gepasseerd omdat ze dan mogelijk als te duur worden beschouwd.

De hotelkwalificaties verschillen ook per land. Het is daarom moeilijk om hotels met elkaar te vergelijken, concludeert CWT.

Bron: [Zakenreisnieuws.nl](#).

---

## 'Hotel Duiven-Arnhem A12 beste van Nederland'

dinsdag 29 november 2011



**Hotel Duiven bij Arnhem A12 is door bezoekers van Hotel.info verkozen tot beste van Nederland.**

Dat blijkt uit het jaarlijkse overzicht van Hotel.info van de Nederlandse top 10 (alle sterrencategorieën), Belgische top 10 en Europese top 30.

De uitkomst zijn het gemiddelde van beoordelingen voor kamerkwaliteit, vriendelijke houding van het personeel, netheid, geluidsniveau, prijs-kwaliteitverhouding en ontbijt/gastronomie.

## Nederland

De Nederlandse top 10 is als volgt.

01. Hotel Duiven bij Arnhem A12 - 8,9.
02. Van der Valk-hotel Middelburg - 8,9.
03. Van der Valk-hotel Houten-Utrecht - 8,8.
04. Golden Tulip Parkstad Kerkrade - 8,8.
05. Hotel Den Haag-Nootdorp - 8,7.
06. Hotel Moeke Mooren Appeltern - 8,7.

Haalbaarheidsonderzoek Hotel Dedemsvaart  
©HorecaBusiness 2011

07. Grand Hotel Post Plaza Leeuwarden - 8,7.
08. Dorint Hotel Amsterdam-Airport - 8,5.
09. Tulip Inn Garderen - 8,5.
10. Hotel Kasteel Bloemendal Vaals - 8,4.

### **België**

In België staat Sofitel Brussels Europe op 1 met een 8,9. Daarna volgen Best Western Weinebrugge in Brugge (8,7), Hotel Housing Brussels (8,6), Hancelot in Gent (8,6) en Dolce La Hulpe Brussels in La Hulpe (8,6).

### **Europa**

In de top 30 van hotels in Europa is per land steeds alleen het best beoordeelde hotel in de ranking vertegenwoordigd. Op 1 staat het tweesterrenhotel Gästehaus Hundhammer in het Duitse Geisenhausen (9,6). Daarna volgen Goritschnigg in het Oostenrijkse Velden am Oostenrijk/Velden am Wörther See (9,5) en Swisshotel Tallinn in Estland.

Nederland staat met hotel Duiven bij Arnhem A12 op nummer 20.

Bron: [Hotel.info](http://Hotel.info).

---

## **Kamerprijzen luxehotels wereldwijd gedaald**

donderdag 03 november 2011



**De prijzen van vier- en vijfsterrenhotelkamers zijn wereldwijd gedaald. Het meest daalden de prijzen in Parijs.**

Dat blijkt uit de Hotel Price Index van boekingsite Hotels.com. Tijdens de eerste helft van 2011 waren vier- en vijfsterrenkamers in verscheidene wereldsteden aanzienlijk goedkoper dan een jaar geleden.

### **Parijs**

Tijdens de eerste helft van dit jaar betaalden hotelgasten voor een vijfsterrenkamer in Parijs, na een forse prijsdaling van 39 procent, gemiddeld 188 euro per nacht. Een jaar eerder was dat nog 310 euro per nacht.

In Amsterdam betaalden reizigers gemiddeld 201 euro voor een vijfsterrenovernachting.

### **Warschau**

Warschau bood de voordeligste luxe. Reizigers betaalden er gemiddeld 90 euro voor een overnachting in een vijfsterrenhotel. De Poolse hoofdstad wordt op de voet gevolgd door Marrakech, waar de prijzen in het hoogste sterrensegment met 11 procent daalden naar gemiddeld 93 euro per nacht.

### **New York**

Hoewel de gemiddelde prijs van een vijfsterrenkamer nog altijd het hoogst ligt in New York, werd luxe ook hier voordeliger. De gemiddelde prijs van een vijfsterrenovernachting daalde er met 10 procent naar 379 euro per nacht.

De prijzen van viersterrenhotels daalden het snelst in Shanghai, met 27 procent naar gemiddeld 73 euro per nacht.

---

## Nederlandse hoteliers erg optimistisch

dinsdag 08 maart 2011



**Binnen Europa hebben de Nederlandse hoteliers de hoogste verwachtingen voor het komende jaar.**

Dat blijkt uit de Global Hotel Market Sentiment Survey van Horwath HTL. Het onderzoek, dat elke zes maanden wordt gehouden onder tweeduizend hoteliers in 55 landen, richt zich op vier onderwerpen om de verwachtingen in de hotelmarkt op korte termijn in kaart te brengen.

Dit zijn de lokale markt, de eigen resultaten, de ontwikkelingen wereldwijd en de verschillende marktsegmenten.

### Optimisme

Hoteliers wereldwijd verwachten dat de resultaten in 2011 zullen toenemen. Het optimisme is op het hoogste niveau sinds 2008 en is het hoogst in Azië en Oceanië (zie onder), gevolgd door Amerika en Europa. Binnen Europa hebben de Nederlandse hoteliers de hoogste verwachtingen voor het komende jaar.

### Benelux

De hoteliers in de Benelux verwachten dat het herstel van 2010 doorzet in 2011. Meer dan zeventig procent verwacht dat de bezettingsgraad in 2011 hoger zal zijn dan in 2010. Daarnaast verwacht 65 procent dat ook de gemiddelde kamerprijs zal stijgen.

### Omzetstijging

Per saldo geeft tachtig procent aan hierdoor te verwachten dat de totale omzet zal stijgen. Opvallend is dat de verwachte groei volgens de Nederlandse hoteliers iets meer zal komen uit de bezettingsgraad, terwijl de collega's in België en Luxemburg net iets meer verwachten van de gemiddelde kamerprijs.

### Onderbouwing

Volgens Ewout Hoogendoorn, directeur van Horwath HTL in Nederland, wordt het optimisme van de hoteliers onderbouwd door de economische omstandigheden. "De Nederlandse economie groeit en het consumentenvertrouwen neemt toe. De import en export stijgt, niet alleen in Nederland maar ook in Duitsland."

"Dit zijn sterke signalen dat de vraag naar hotelkamers dit jaar zal toenemen. We houden er echter rekening mee dat de groei in 2012 zal afnemen."

### Invloeden

Ook de hoteliers zelf zien een sterk positieve invloed van de landelijke en wereldwijde economische ontwikkelingen. Het lokale toerisme en de ontwikkelingen op de beurs worden eveneens gezien als positief voor de hotelmarkt.

De meeste negatieve invloed wordt verwacht van geplande uitbreidingen in het hotelaanbod en van de ontwikkeling van de olieprijsen.

### Olieprijzen

Volgens Marco van Bruggen, senior consultant van Horwath HTL, zou met name het effect van de olieprijsen nog wel eens onderschat kunnen zijn. "De enquête is uitgestuurd in januari, nog voor de onrust in Tunesië oversloeg naar de andere landen in Noord-Afrika en het Midden-Oosten."

"Sindsdien is de olieprijs sterk gestegen. Als de onrust verder uitbreidt en de hoge olieprijsen aanhouden, zal dat een sterke invloed hebben op de internationale reiswereld en de hotellerie."



## **Zakelijk**

Ondanks deze kanttekening verwachten de hoteliers in de Benelux een stijging in alle segmenten. De grootste stijging wordt verwacht in het individuele zakelijke segment, gevolgd door het individuele toerisme en het congressegment.

Het groepstoerisme zal volgens de meeste hoteliers gelijk blijven in vergelijking met 2010.

## **Wereldwijd**

Oceanië blijft de meest optimistische regio met een sentimentscore van +58. De hele regio, die waaarschijnlijk het minst te lijden heeft gehad onder de westerse financiële crisis, blijft aanzienlijk beter presteren dan de rest van de wereld.

Azië stoot door met een sentimentscore van +52. Noord- en Zuid-Amerika, waar de angst voor een dubbeledip-recessie in 2010 sterk aanwezig was, laten een herstel zien met een positievere blik op 2011 en een sentiment score van 37, net boven Europa met 34.

Het minst positief zijn de hoteliers in het Midden-Oosten en Afrika.

## **Europa**

Het gemiddelde sentiment in Europa is het afgelopen jaar eveneens toegenomen, maar blijft onder het wereldwijde gemiddelde. Opvallend is dat de Nederlanders binnen Europa het meest optimistisch zijn, gevolgd door België en Luxemburg.

Het sterke optimisme in de Benelux en landen als Polen en Spanje wordt getemperd door minder optimistische landen als Zwitserland, Italië, Frankrijk en Ierland. Opvallend is dat deze landen al wel een herstel in de bezettingsgraad verwachten, maar een daling in de gemiddelde kamerprijzen.

Hierdoor zijn de verwachtingen voor de omzet veel lager dan in de Benelux.

---

## **Hosta 2011: hotellerie herstelt zich van crisis**

dinsdag 13 september 2011



**De hotellerie herstelt zich, maar volledig herstel is er pas in 2014 of 2015. Vooral vijfsterrenhotels zijn weer in trek.**

Dat blijkt althans uit het Hosta 2011-rapport van Horwath HTL. Die deed onderzoek bij 320 drie-, vier- en vijfsterrenhotels in Nederland.

## **Bezettingsgraad**

Uit het rapport blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad steeg van 62,1 procent in 2009 tot 65,1 procent in 2010. Hiermee herstelt de hotelmarkt zich van de kredietcrisis die in 2008 en 2009 zorgde voor sterk dalende bezettingsgraden.

De bezettingsgraad ligt echter nog ver onder het niveau van 2007, toen gemiddeld 72,5 procent van de hotelkamers bezet was.

## **Kamerprijzen**

De gemiddelde kamerprijs stabiliseerde op 93 euro. In 2009 daalden de prijzen nog gemiddeld met 11 procent. De RevPAR, de gemiddelde omzet per beschikbare kamer, herstelde als gevolg van de hogere bezettingsgraden eveneens, van 58 euro in 2009 tot 60 euro in 2010.

## **Bedrijfsresultaat**

Het gemiddelde bedrijfsresultaat per hotelkamer steeg met 16 procent, op jaarbasis van 12.133 euro in 2009 tot 14.085 euro in 2010. Dit was volgens Horwath enerzijds mogelijk dankzij hogere omzetten en anderzijds door de lagere kosten door bezuinigingsmaatregelen in 2009.

Uitgedrukt in percentage van de omzet steeg de winst van 31,1 procent naar 35,4 procent.

## **Amsterdam**

Het herstel wordt volgens het rapport gedragen door de hotelmarkt in Amsterdam. De bezettingsgraad in de hoofdstad steeg van 67,5 procent naar 75,1 procent. De kamerprijzen in Amsterdam stegen van 108 naar 109 euro en de RevPAR steeg hierdoor met 12 procent tot 82 euro.

De winst in de Amsterdamse hotels steeg met 33 procent naar 18.412 euro per kamer. Dit is ruim 67 procent hoger dan de winst per kamer in de rest van Nederland.

## **Vijf sterren**

Met name de vijfsterrenhotels zijn weer in trek. De bezettingsgraden stegen in alle segmenten, maar alleen in de vijfsterrenmarkt gaat dit ook gepaard met een stijging van de gemiddelde kamerprijs. De prijs voor een vijfsterrenhotelkamer steeg van 155 naar 181 euro (+17 procent).

Hierdoor steeg de omzet van vijfsterrenhotels met 22 procent en de winst met 36 procent.

## **Prognoses**

Hoteliers houden rekening met een langzaam herstel van de economie en daarmee de hotelmarkt. Voor 2011 en 2012 wordt slechts een lichte groei verwacht. Voor 2011 wordt landelijk een bezettingsgraad van 68,2 procent geprojecteerd bij een gemiddelde kamerprijs van 95 euro.

Voor 2012 wordt gerekend op 70,1 procent bezetting bij een prijs van 98 euro. De resultaten blijven daarmee echter nog onder het niveau van 2008. De meeste hoteliers (53 procent) verwachten dat de hotelmarkt pas in 2014 of 2015 volledig zal zijn hersteld.

## **Voorzichtiger**

Ewout Hoogendoorn, director van Horwath HTL: "De Nederlandse hotelmarkt is volgend aan de economie. Door de groeivertraging in de wereldeconomie en de toenemende onzekerheid over de stabiliteit van de eurozone zijn de hoteliers ook voorzichtiger geworden over de toekomst."

---

## **Prognoses horecabranche 2010 tot 2015**

woensdag 10 november 2010



**Wat staat de horeca de komende vijf jaar te wachten? Het EIM heeft een uitgebreid rapport uitgebracht hierover.**

### ***Samenvatting EIM-rapport 'Ondernemen in sectoren 2010 | Horeca'.***

In de eerste helft van 2011 zal volgens EIM-prognoses het omzetvolume met 0,5 procent dalen ten opzichte van de tweede helft van 2010. Daarna zal de omzet zich stabiliseren en kan wellicht de weg naar omzetgroei weer ingezet worden.

De werkgelegenheid zal zich in het komende half jaar al stabiliseren.

### **Relatief duur**

De bestedingen door de consument blijven achter; consumenten letten kritischer op de prijzen. Echter, de prijsontwikkeling in de horeca overtreft die van de inflatieontwikkeling. Hierdoor wordt de horeca relatief duurder.

Dit heeft een (versterkt) negatieve invloed op de volumeontwikkeling van de totale horecaomzet.

## **Onder druk**

Hoewel er sprake is van een voorzichtig herstel van de Nederlandse economie en de aantrekkende internationale handel voor een toename van de internationale (handels)contacten zorgt, blijven de zakelijke bestedingen in de horeca voorlopig onder druk staan.

De hotelsector zal overigens als eerste profiteren van een herstel op deze markt.

## **Einde – samenvatting**

### **Omzetvolume**

In 2011 zal het omzetvolume met 0,25 procent nog licht afnemen. Dit is vooral toe te schrijven aan de nog afnemende consumentenbestedingen. In de periode 2012-2015 zal er een beperkt herstel zijn. Het omzetvolume zal dan gemiddeld met 0,75 procent op jaarbasis toenemen.

Voor 2010 en 2011 wordt in de sector uitgegaan van een prijsontwikkeling in de horeca van respectievelijk twee en 2,25 procent. In de jaren 2012-2015 wordt uitgegaan van een prijsontwikkeling van 2,5 procent per jaar.

In combinatie met bovengenoemde ontwikkeling van het omzetvolume betekent dit dat de waardeontwikkeling van de omzet in 2010 en 2011 uitkomt op respectievelijk -3,0 procent en twee procent. In de periode 2012-2015 komt de gemiddelde waardegroei van de omzet uit op 3,5 procent per jaar.

### **Hotels/pensions**

Ongeveer de helft van de accommodatieaanbieders is voornamelijk gericht op de zakelijke markt. Deze bedrijven hebben de gevolgen van de economische recessie in alle hevigheid ondervonden. Ook ondervond de hotelsector de gevolgen van een terughoudende opstelling van consumenten.

Om de bezettingsgraad toch op niveau te houden, is in 2009 het prijsinstrument ingezet. Hoewel de economie weer iets begint aan te trekken, zal de zakelijke markt in 2010 nog steeds terughoudend zijn met het organiseren van conferenties en zakelijke besprekingen.

Verwacht wordt dat in de loop van 2010 de zakelijke markt weer iets zal gaan aantrekken. Consumenten boeken daarnaast minder hotelovernachtingen door hun keuze voor andere bestedingsdoelen. Per saldo zal in 2010 het omzet-volume met 2,5 procent afnemen.

In 2011 zal het omzetvolume met een procent toenemen en zal de werkgelegenheid vrijwel gelijk blijven. Voor de periode 2012-2015 wordt voor de hotels/pensions een gemiddelde omzetvolumestijging van 1,75 procent per jaar voorzien.

### **Restaurants**

Het restaurantbezoek neemt nog altijd sterk af. De negatieve gevolgen van de recessie op de zakelijke bestedingen worden in dit horecasegment nog sterk gevoeld. Het bedrijfsleven zal, met een licht economisch herstel, nog terughoudend blijven, maar wel minder sterk terughoudend.

De consument zal minder besteden aan het buiten de deur eten. Voor 2010 wordt uitgegaan van een omzetvolumedaling van 7,5 procent. In 2011 zal het omzetvolume weer iets toenemen, vooral als gevolg van licht aantrekkende zakelijke bestedingen (0,25 procent).

In de periode 2012-2015 zal het omzetvolume met gemiddeld 1,5 procent per jaar toenemen.

### **Cafetaria's/fastservice**

De cafetaria's zijn naar verhouding het minst gevoelig voor de economische ontwikkeling. De traditionele snackbar komt steeds meer onder druk te staan, daar tegenover nemen 'de formules' in belang toe. Ook ijssalons en lunchrooms mogen zich in een goede belangstelling van de consument verheugen.

Toch let de consument ook in deze sector op zijn uitgaven. De terugval is echter beperkter dan in andere delen van de horeca. Per saldo zullen deze horeca-aanbieders in 2010 met een omzetvolumedaling van 3,25 procent worden geconfronteerd.

In 2011 zal de omzet met 0,25 procent toenemen. In de volgende jaren zullen de bestedingen blijven toenemen met gemiddeld 1 procent per jaar.

### **Cafés**

De cafés hebben te maken met een jarenlange daling van het cafébezoek. De invoering van het rookverbod heeft de daling versterkt. Dit leidt tot het sluiten van een aantal cafés. Het omzetvolume zal zowel in 2010 als in 2011 dalen, met respectievelijk zeven en drie procent.

Niet alleen trekken de bedrijven minder gasten, ook de gemiddelde besteding per bezoeker loopt terug. De prijsstijging bij de cafés is fors boven het gemiddelde in de horecasector.

Die prijsstijging versterkt de dalende volumeontwikkeling van de omzet. Naast de gevolgen van de recessie wordt het cafébedrijf geconfronteerd met branchevervaging. Het aantal drankverstrekkende bedrijven buiten de horeca groeit. Voor de periode 2012-2015 zal de omzet met gemiddeld 1,5 procent per jaar afnemen.

### **Kostenontwikkelingen**

Ondernemers hebben in 2009 hun kostenpeil moeten aanpassen aan de dalende omzet. Bij veel van hen dalen de kosten echter minder snel dan de omzet. Het personeelsbestand kan in veel gevallen pas na verloop van tijd op de vraag worden afgestemd.

De winst is daardoor in 2009 flink gedaald. Door een verdere daling van de omzet zal de winst ook in 2010 dalen. Voor 2010 wordt een daling met 13,25 procent voorzien. Voor 2011 wordt weer een licht herstel (+2,5 procent) voorzien.

### **Financiering**

Voor de kleinere bedrijven in de horeca is de financiering een knelpunt. Banken staan niet te trappelen om bedrijven van kapitaal te voorzien. De horeca verandert van een sector die aanbodgestuurd was, naar een sector waar de vraagkant overheersend wordt.

De ondanks alles toegenomen welvaart uit zich in de vraag naar steeds nieuwere concepten. Dit betekent dat de horecaondernemers zich altijd bewust moeten zijn van de kansen die deze veranderingen bieden. Innoveren lijkt de oplossing.

**Inventarisatie hotels in de Regio - 15 km in en rondom Dedemsvaart**

Hotel	Plaats	Afstand	Aantal *	Aantal kamers	Kamerprijs	Waardering	Trend	Pluspunten	Minpunten
<b>Ter Linde</b>	Zuidwolde	5,7	3	14	€ 75,00	8,3	-	ruime kamers, personeel	gehorige kamers
<b>Olde Heerdt</b>	Balkbrug	6,1	3	8	€ 45,00	8,1		schoon	oubollig
<b>De Zon</b>	Ommen	9,8	4	35	€ 65,00	8,2	=	inrichting, personeel	verkeersdrukte
<b>Rheezerste</b>	Hardenberg	9,9	-	2	€ 50,00	-		ruime kamers, landelijk	
<b>De Bokkepruik</b>	Hardenberg	9,9	3	23	€ 57,00	7,5	+	restaurant	oubollig
<b>Paping</b>	Ommen	10,4	3	37	€ 57,50	7,9	+	wellnes	te gehorige kamers
<b>Klepperhuus</b>	Hardenberg	10,6	-	4	€ 39,50	7,2		goedkoop	klein, gehorig, douche
<b>Wilthout</b>	Ommen	10,9	3	21	€ 75,00	8,7	+	service	te kleine kamers
<b>De Klomp</b>	Vilsteren	12,4	3	8	€ 69,00	8,4		ligging, personeel	proper, lawaai afzuiger
<b>Mooirivier</b>	Dalfsen	12,6	3	127	€ 60,00	8,3		luxe	
<b>Boschzicht</b>	Echten	12,8	3	6	€ 72,50	8,5		gastvrij	gehorige kamers
<b>Zwieseborg</b>	Loozen	12,8	4	11	-	8,4		ruime kamers	ontbijt
<b>Hoogeveen</b>	Hoogeveen	13,3	3	40	€ 34,00	6,8	+	snelweg	gedateerd
<b>De Havixshorst</b>	De Wijk	16,3	4	8	€ 124,00	-		luxe, comfort	prijzig
<b>Hof van Dalfsen</b>	Dalfsen	16,4	3	17	€ 47,00	7,7	+	rust	oubollig
				<b>361</b>					

Gemiddelde 3\*\*\* kamerprijs (vanaf) € 56,94  
 Hoogste vanaf kamerprijs € 75,00 Wilthout  
 Laagste vanaf kamerprijs € 34,00 Hotel Hoogeveen

Gemiddelde 3\*\*\* kamer waardering 8,1  
 Hoogts gewaardeerde hotel 8,7 Wilthout  
 Laagst gewaardeerde hotel 6,8 Hotel Hoogeveen

Qua aantal kamers het meest concurrerend met: Rheezerste, Boschzicht, Olde Heerdt, De Klomp.  
 Oubollige hotels: Hof van Dalfsen, Bokkepruik, Olde Heerdt, Hotel Hoogeveen,

**Buiten beschouwing gelaten:**

Hotel	Plaats	Afstand	Aantal *	Aantal kamers	Kamerprijs	Opmerkingen:
De Roos	Dedemsvaart		2	12		geen nader info! Zelfs geen website!
Ome Dries	Slagharen			7		nauwelijks nog activiteiten - wordt ws appartementen
De Rheezel belten	Hardenberg			12	€ 67,50	geen nader info - geven de indruk van appartementen
Evenementenhal	Hardenberg			x		geen kamers - verwijst zelfs naar hotels in de omgeving!
Pension The Pub	Hardenberg			?		geen nader info
Pension Beekzicht	Brucht		3	?	€ 50,00	geen nader info
Veurink	Witte paal			?		nauwelijks bekend in de markt - plannen voor een zorghotel
Rheezerveen	Rheezerveen			?	€ 69,00	hotelkamers op een park
Vechtpark	?			?		geen nader info
Huize Marjo	?			?		geen nader info

O.a. raadpleging bij diverse bookingsites, zoals: Booking.com, hotels.com, Zoover.nl, hotelspecials.nl, lookingforbooking.nl etc.