

CONCEPTRAPPORTAGE

Quickscan marktonderzoek

Zakelijk hotel en congrescentrum te Hooge Mierde

2017-R-030/1007

13 september 2017



Inleiding & inhoudsopgave

Inleiding

De familie Van der Sande is eigenaar van recreatiegebied Zwartven te Hooge Mierde. Dit terrein is gelegen aan de Belgische grens in Brabant. Het terrein bestaat uit circa 48 hectare waarvan maar een deel in gebruik is door het bungalowpark. Deze huidige functie is beperkt toekomstbestendig. De markt voor recreatiewoningen is hierbij grillig en met name gericht op kustprovincies.

De ondernemer Gysolt van der Sande is samen met de heer Paul van Baardewijk (Credion) betrokken bij de planontwikkeling voor een nieuwe invulling van het terrein. De eerste gedachten en visie gaan hierbij uit naar een zakelijk congrescentrum en hotelfaciliteiten op hoog niveau. Gezien de rustige natuurlijke omgeving en de afwezigheid van grootschalige zakelijke voorzieningen of steden in directe omgeving, wordt ingezet op een hoge mate van uniciteit. Dit wordt bereikt met unieke architectuur en specifieke functies.

Er is een investeerder aan boord die voor de financiering van de plannen kan zorgen. In deze planfase is het van belang om te bepalen of de visie een kans van slagen heeft.

Opdrachtstelling

Uitvoeren van een quickscan haalbaarheid en zakelijke enquête om de slagingskansen van de plannen te inventariseren.

Vervolgfase

Indien de uitkomsten positief zijn, dient mogelijk in een vervolgfase een grondig haalbaarheidsonderzoek inclusief financiële projecties (investeringen en exploitatieprognoses) van de gekozen invulling te worden uitgevoerd.

Inhoudsopgave

Inleiding en inhoudsopgave	2
1. Profielschets	3
• 1.1 Impressie ambitieniveau	4
• 1.2 Ambitieniveau & marketingmix	5
• 1.3 Locatie en uitstraling	6
• 1.4 Bereikbaarheid en omgeving	7
2. Benchmark	8
• 2.1 Congreshotels	9
• 2.2 Duurzame congreslocaties	10
3. Zakelijke vraag	11
• 3.1 Overzichtssheet	12
• 3.2 Onderzoeksgebied	13
• 3.3 Vraaganalyse	14
• 3.4 Onderzoeksgebied Brainport	15
• 3.5 Regionaal onderzoeksgebied	17
• 3.6 Belgisch onderzoeksgebied	18
• 3.7 Marktprofiel	19
4. Zakelijke enquête	23
• 4.1 Uitkomsten	24
• 4.2 Uitkomsten per type meeting	26
• 4.3 Uitkomsten locatieonderzoek High profile	27
5. Concurrentieanalyse	28
• 5.1 Aanbieders, kenmerken en capaciteit	29
• 5.2 Toekomstige ontwikkelingen	30
6. Financiële projectie	32
• 6.1 Omzetbepaling zakelijke markt	33
• 6.2 Omzetbepaling hotelovernachtingen	35
• 6.3 Omzetbepaling leisure segment	36
7. Advies en haalbaarheid	37
• 7.1 Conceptueel advies	38
• 7.2 Investeren hotel	39
• 7.3 Investeren zakelijk congrescentrum	40
• 7.4 Indicatieve haalbaarheid	41
Bijlagen	42

1. Profielschets

1. Profielschets

1.1 Impressie ambitieniveau



1. Profielschets

1.2 Ambitieniveau & marketingmix

Beoogde visie en doelstelling:

“Zakelijk congressentrum met hotelfunctie op hoog niveau met opvallende architectuur. Concept heeft een innovatieve duurzame invulling geïntegreerd met de rustgevende natuurlijke omgeving.”

Product: Hotel & congres

- High-end hotel en restaurant faciliteiten.
- Luxe zaal- en congresfaciliteiten.
- Additionele vrijstaande appartementen ('pods').
- Unieke architectuur voor creëren doelbestemming.
- Duurzame invulling en doel 100% circulariteit.

Plaats: Bosrijke omgeving

- Zeer rustige locatie geschikt voor vergaderen, trainen, slapen en ontspannen.
- Fraaie omgeving en groot eigen terrein.
- Doellocatie nabij Belgische grens.
- Goede bereikbaar met auto.

Prijs: Bovengemiddeld

- Hotelkamers: Yield-pricing met hoog 4-sterrenniveau.
- Toeristisch (leisure) prijsniveau lager.
- Zalen en congres: Relatief hoog prijsniveau.
- Bijzondere locatie en duurzame invulling > hogere prijs.

Hotel & Congressentrum

Personeel: Professionele aandacht

- Oog voor de gast
- Persoonlijke aandacht is 'key'.
- De wil om te presteren (hoog ambitieniveau).
- Ervaring in de hotel- & congreswereld.

Doelgroep: Zakelijke focus

- Zakelijk: MICE segmenten. Gericht op B2B, B2C, B2E. Trainingsmarkt en longstay.
- Focus op regionale bedrijvigheid regio Brainport, omgeving en Belgische markt. Landelijk bereik bezoekers.
- Leisure: (inter)nationale toeristische segmenten voor verblijfsovernachtingen.

Promotie: Marketing team

- Professionele uitvoering strategie hoog niveau.
- Focus op de uniciteit, circulariteit en natuurlijke omgeving (MVO).
- Gebruik van social media kanalen, goede website en boekingskanalen voor hotel en congressentrum.
- Zakelijke focus en aantrekkelijk voor de leisure-markt.

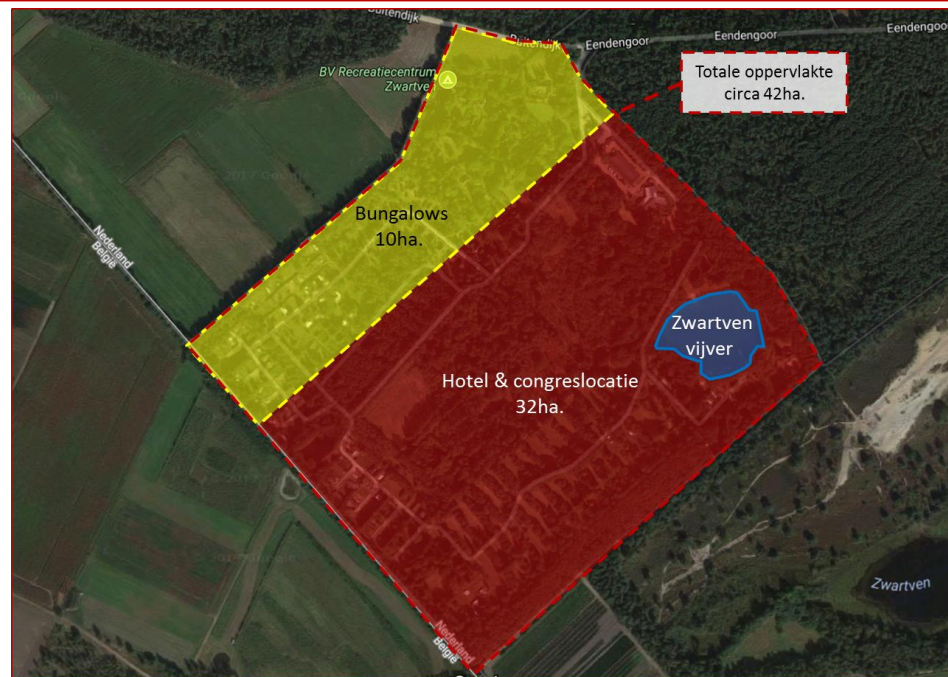
1. Profielschets

1.3 Locatie en uitstraling

Locatie en uitstraling

- Het recreatiegebied Zwartven is de beoogde locatie voor het hotel en congrescentrum.
- Het terrein is gelegen aan de Belgische grens in Brabant.
- De totale oppervlakte van het terrein bedraagt circa 48 hectare. Het is een ruim terrein met veel begroeiing.
- Achterop het terrein is de Zwartven gelegen. Dit is een middelgrote vijver met prettige uitstraling.
- Huidige invulling: Een deel van het gebied is in gebruik door het bungalowpark (laag niveau park met goed verzorgde bungalows). Daarbij is een deel van het terrein voorbereid voor uitbreiding van bungalows, maar dit is niet gerealiseerd. Grootste deel van het terrein bestaat uit een camping. Het vroegere terrein was omvangrijk. Op dit moment zijn de activiteiten grotendeels afgebouwd.
- Toekomstige invulling: In de toekomstige situatie zal circa 10 ha. in functie blijven als bungalowpark. Dit terrein krijgt een aparte ingang en zal visueel en fysiek gescheiden zijn van het congresgedeelte. Het deel van het terrein voor hotel en congresfaciliteiten beslaat ruim 32 ha. Dit is een (zeer) ruim terrein.
- Conflicterende doelgroepen: De bezoekers komen niet in aanraking met de bungalowgasten. Hooguit is er beperkt zicht op de huizen. Er is daarmee beperkt tot geen risico op conflicterende doelgroepen.
- Bezoekerservaring congreslocatie: Het terrein is dermate ruim en goed beschermt dat toekomstige doelgroepen in alle rust kunnen bijeenkomen of congresseren en daarbij van de natuur kunnen genieten. Men kan een wandeling maken zonder nadrukkelijk aan de grenzen van het terrein te komen of te zien. Het terrein kent een fraaie bebossing en biedt de mogelijkheid voor een kwalitatief goede ervaring.
- Uitstraling: Het terrein heeft in potentie een uitstekende uitstraling. De natuurrijke omgeving zorgt voor een aantrekkelijke uitstraling. Het Zwartven (vijver) is een prettige verblijfspot voor ontspanning of een wandeling.
- Architectuur en natuur: Wij gaan er in de studie vanuit dat de architectuur van de gebouwen rekening houdt met de natuur en past in de uitstraling.

Wij beoordelen de locatie in potentie als goed voor de beoogde invulling. Er is voldoende ruimte voor de juiste beleving (rust en ontspanning). Het gebied maakt de juiste uitstraling voor een congreslocatie mogelijk.



1. Profielschets

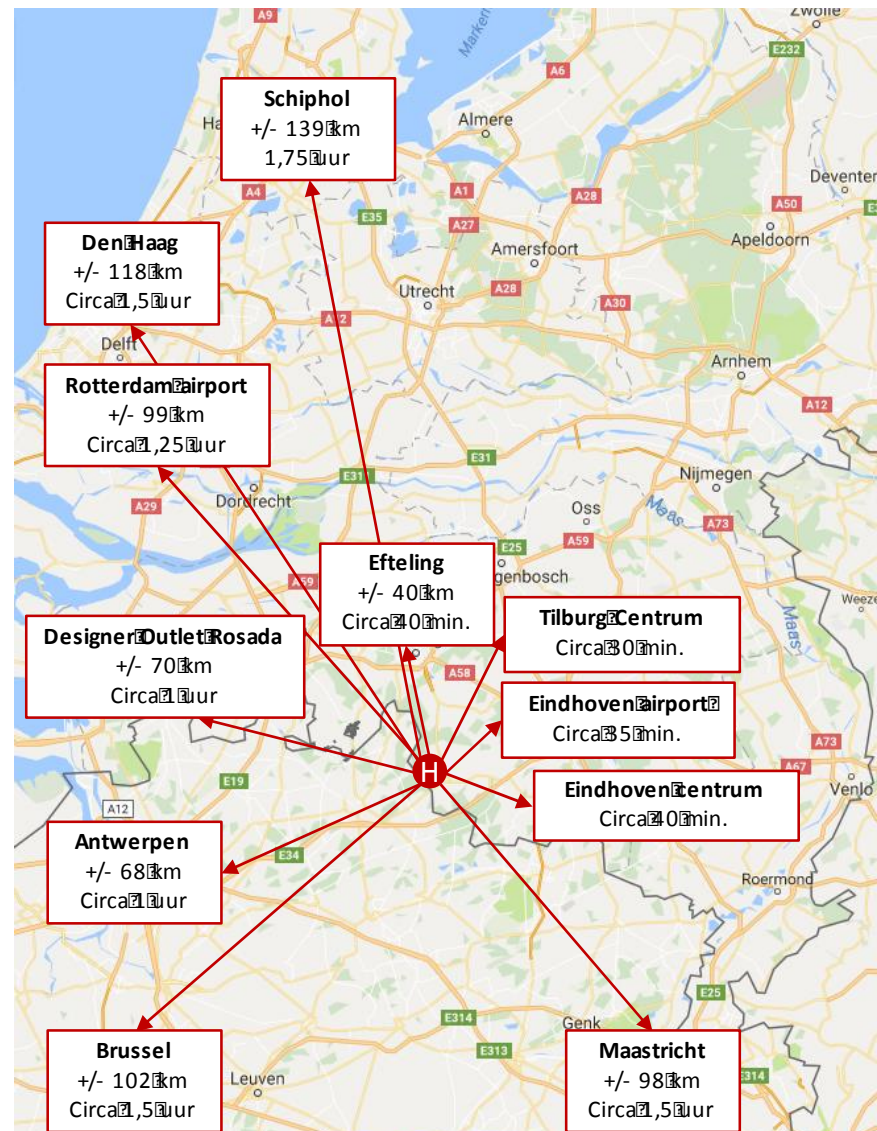
1.4 Bereikbaarheid en omgeving

Bereikbaarheid & parkeren

- De ligging van de locatie is redelijk afgelegen. De ligging is niet direct aan een snelweg en dichtbij de grens met België. De naamsbekendheid (directe herkenning) is laag. Een koppeling met regio Eindhoven / Tilburg in de naamgeving is aan te raden.
- Bereik auto:** Vanuit Eindhoven is de locatie met de auto te bereiken door middel van de A67, N284 en N269. De afstand tot de snelweg bedraagt 18 km en 25 minuten reistijd. Vanuit Tilburg bedraagt de reisafstand circa 30 minuten, vanuit Eindhoven circa 40 minuten. Wij beoordelen daarmee de bereikbaarheid van de beoogde locatie met de auto als goed. Wij gaan er in de studie vanuit dat er voldoende parkeerplekken zijn voorzien om zowel de hotelvraag als congresvraag de kunnen faciliteren. Wij gaan ervan uit dat deze voldoen aan de geldende parkeernormen.
- Bereik OV:** De huidige bereikbaarheid is zeer slecht met de dichtstbijzijnde bushalte Sint Cornelisstraat op circa 30 minuten afstand. Wij gaan uit van de realisatie van een goede busverbinding indien toekomstige invulling wordt gerealiseerd. Vanuit duurzaamheidsgedachte en mobiliteitsvraagstukken zal dit naar verwachting in de toekomst steeds belangrijker worden.
- De bereikbaarheid met de fiets is zeer beperkt van belang en laten we buiten beschouwing.

Aantrekkelijkheid omgeving

- In de nabije omgeving zijn geen noemenswaardige zakelijke, particuliere of toeristische voorzieningen gelegen.
- In de hiernaast weergegeven kaart zijn de belangrijkste bestemmingen en voorzieningen weergegeven.
- Voor congreslocaties is het van belang dat op circa 1 uur afstand belangrijkste voorzieningen aanwezig zijn (partnerprogramma's). Op max 1 uur afstand zijn faciliteiten als vliegveld Eindhoven, de Efteling, stadscentra en Designer Outlet Rosada gelegen. Wij beoordelen hiermee de voorzieningen als redelijk.
- De ligging ten opzichte van de belangrijkste vliegvelden en grote steden is echter matig.



2. Benchmark

2. Benchmark

2.1 Congreshotels

EIGENTIJDSERF - Westelbeers

Zakelijke vergaderlocatie gelegen in een bosrijke omgeving op 7 hectare bostuin. Focus op natuur en maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO).

- Congres faciliteiten: 15 zalen met capaciteit tot 140 deelnemers. Buiten vergaderen.
- Overige faciliteiten: Teambuilding en workshops voor de particuliere markt.
- Hotel: geen sterren, 70 kamers. Hotelvoorziening niet up-to-date.
- Horeca: Eén restaurant met diverse arrangementen
- Arrangementen: N.B.
- Green key: gold certificaat.
- Bereikbaarheid: De dichtstbijzijnde snelweg is de N395 op circa 3 autominuten.

Turnaround van merk met moderne signing en MVO invulling. Sterke groei door opvallende locatie en herpositionering merk online en offline.



Bron: Google Images



Bron: Google Images

Kapellerput - Heeze

Conferentieoord gelegen in een bosrijke omgeving op 25 hectare eigen landgoed. Gevestigd in de oude kapel van Heeze met een unieke uitstraling.

- Congres faciliteiten: 27 zalen met capaciteit tot 260 deelnemers. Pop-up buitenzalen.
- Overige faciliteiten: o.a. buitentheater met ruimte voor 200 personen
- Hotel: geen sterren, 97 kamers.
- Horeca: Eén a la carte restaurant en een hotelbar.
- Arrangementen: diverse arrangementen van 8 tot 62-uurs.
- Green key: gold certificaat.
- Bereikbaarheid: De dichtstbijzijnde snelweg is de A2 op circa 11 autominuten.

Hoge naamsbekendheid door innovatie en unieke vergaderruimten, zoals luxe boomhutten (bijv. CABAN) midden in de natuur. Sterke signing en merk (online, offline) Bedoeld als werkruimte of vergaderruimte.



Bron: Google Images



Bron: Google Images

Mooirivier - Dalfsen

Luxe hoog niveau congreshotel met landelijke ligging aan rivier de Vecht. Het pand en interieur zijn stijlvol. De locatie biedt tevens de mogelijkheid tot outdoor activiteiten.

- Congres faciliteiten: 12 zalen met een capaciteit tot 500 deelnemers.
- Overige faciliteiten: Amfitheater voor buiten activiteiten en outdoor activiteiten
- Hotel: 4-sterren, 90 kamers.
- Horeca: Eén restaurant, vermelding in Michelin gids, hotelbar met terras aan het water.
- Arrangement: verschillende arrangementen van 8 tot 32-uurs.
- Bereikbaarheid: De dichtstbijzijnde snelweg is de A28 op circa 11 minuten rijden.

Sterke mix van luxe voorzieningen op middelgrote schaal met sterk culinair concept zorgt voor sterk concept en aantrekkingskracht.



Bron: Mooirivier.nl



Bron: Mooirivier.nl

Landgoed ISVW - Leusden

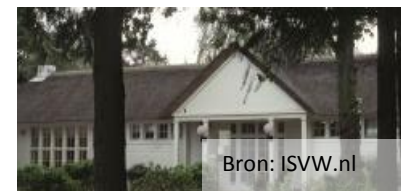
Trainings- & vergaderlocatie, veelal gebruikt door het instituut voor wijsbegeerte voor filosofische lezingen, trainingen & cursussen. De locatie is gelegen op 6 hectare eigen bosgebied aan de rand van Landgoed Den Treek.

- Congres faciliteiten: 13 zalen met een capaciteit tot 180 deelnemers.
- Hotel: 3-sterren, 50 + 39 kamers. Nieuwbouw is op niveau (39 kamers).
- Horeca: Eén restaurant met wisselend 3-gangen of besproken menu, geen à la carte.
- Arrangementen: diverse arrangementen van een dagdeel tot 56-uurs.
- Green key: gold certificaat.
- Bereikbaarheid: De dichtstbijzijnde snelweg is de A28 op 2 circa minuten rijden.

ISVW richt zich niet op leisure markt (weekenden gesloten). Nieuwe hotelvleugel is op niveau. Rest is verouderd. Koppeling instituut krachtig voor markt, maar minder commerciële insteek.



Bron: Booking.com



Bron: ISVW.nl

2. Benchmark

2.2 Duurzame congreslocaties

Green.DNA

Deze duurzame congreslocaties staan volledig in het teken van duurzaamheid en innovatie. De panden zijn energiezuinig ontworpen met een hoog niveau aan comfort en luxe. Bij het interieur en exterieur is gebruik gemaakt van natuurvriendelijke materialen en gerecyclede producten. De locaties gaan op in de omgeving met fraai uitzicht.

Locatie: Veerkracht - Klarenbeek

- Congresfaciliteiten: capaciteit tot 375 deelnemers, 4 zalen
- Overige faciliteiten: 20x5 meter projectie scherm
- Arrangementen: catering gericht op gezond en vitaal met gebruik van biologisch en/of duurzame producten uit het seizoen
- Bereikbaarheid: De dichtstbijzijnde snelweg is de A1/A50 op circa 8 minuten rijden.

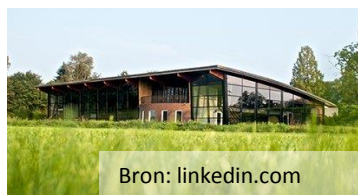
Green.DNA Innovatiekracht - Spijkenisse

Identieke opzet als Klarenbeek met als extra:

- Congres faciliteiten: 7 zalen.
- Overige faciliteiten: tuin van 4 hectaren geschikt voor verschillende evenementen.
- De dichtstbijzijnde snelweg is de A15 deze ligt op circa 11 minuten rijden.

Sterk doorgevoerd duurzaam concept op meerdere locaties. Duurzaamheid in locatie, F&B en arrangementen opgenomen. Moderne techniek op unieke locatie. Sterke presentatie waardoor doelbestemming wordt gecreëerd.

Impressie: Klarenbeek

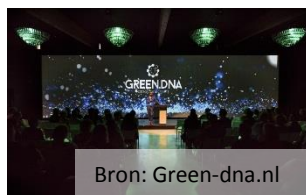


Bron: linkedin.com

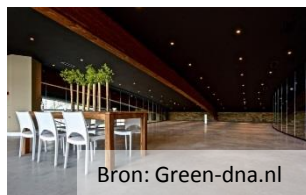
Impressie: Spijkenisse



Bron: Green-dna.nl



Bron: Green-dna.nl



Bron: Green-dna.nl

Circl (ABN Paviljoen)– Zuidas Amsterdam

Het ABN Paviljoen is volledig gebouwd en geëxploiteerd volgens het principe van de circulaire economie.

- In een circulaire economie gaat men zuiniger om met de slinkende voorraad grondstoffen door producten zo veel mogelijk te recyclen. Anders dan in het huidige lineaire model – waarin spullen worden gemaakt, gebruikt en weggegooid – ontwerpt men nieuwe producten op zo'n manier dat ze makkelijker zijn te hergebruiken.
- Met duurzame productie wordt minder broeikasgassen uitgestoten. Alles bij elkaar opgeteld: circulair produceren leidt tot een beter milieu, een gezondere samenleving en een duurzamere economie.
- ABN realiseert het project in samenwerking met diverse partners zoals de TU Delft en de Vermaat groep, welke allemaal hun steentje bijdragen aan de circulaire economie, van bouw tot het eten.
- Het paviljoen vormt een ontmoetingsplek op de Zuidas. Het is gericht op medewerkers, relaties en bewoners met interesse in circulaire economie.
- De open opzet, met veel glas, geeft het paviljoen een uitnodigende uitstraling.
- De omgeving wordt parkachtig en groen.
- De vrij toegankelijke daktuin biedt ruimte aan vlinders, bijen en vogels. Een stadsecoloog is hierbij betrokken

Eerste volledig 100% circulair opgebouwd horecaconcept in Nederland. Flagship project van ABN AMRO op Zuidas (zakelijk). Toont technische innovaties aan en het belang van deze duurzame ontwikkelingen. Nationaal veel aandacht gekregen.



Bron: ABN AMRO

3. Zakelijke vraag

3. Zakelijke vraag

3.1 Overzichtssheet

MICE MARKT

Klein zakelijke bijeenkomsten

Gemiddelde groepsgrootte circa 8 personen
Capaciteit zalen maximaal 30 tot 40 personen.

Zakelijk:

- Vergaderingen
- Trainingen
- Clinics
- Cursussen
- Workshops
- Productpresentaties
- Kleine relatieontvangsten
- Personeelsfeesten
- Openingen

Groot zakelijke bijeenkomsten

Bijeenkomsten met gemiddeld meer dan 40 personen.
Capaciteit zalen vanaf 100 tot 250+ personen.

Zakelijk (B2B en B2C):

- Productpresentaties
- Openingen
- Dealer-bijeenkomsten
- Perspresentaties
- Bestuursvergadering
- Kleine relatieontvangsten
- Grote relatieontvangsten
- Binnenlandse beurzen
- Symposia

Personeelsevents (B2E):

- Kick off meetings
- Personeelsfeesten/bedrijfsjubilea
- Zakelijke incentives voor personeel
- Gepensioneerdendagen
- Sportieve evenementen
- Open dagen
- Seizoen evenementen

Congressen vanaf circa 150 personen. Capaciteit zalen vanaf 150 personen.

Congres klein

Klein: congressen regionaal en landelijk met capaciteit vanaf circa 150 tot 400 personen.

Congres groot

Groot: (inter)nationale congressen met capaciteit vanaf 250 tot 1.000+ personen. Registratie deels bij UCA en ICCA

Definities

- MICE: Meetings, Incentives, Congress, Events. Tevens zijn de volgende alternatieven gangbaar: congress > conventions en Events > Exhibition
- B2B: Business to Business: zakelijke events gericht op zakelijk netwerk
- B2C: Business to Consumer: events zakelijk gericht op consumenten
- B2E: Business to Employee: personeelsevenementen

3. Zakelijke vraag

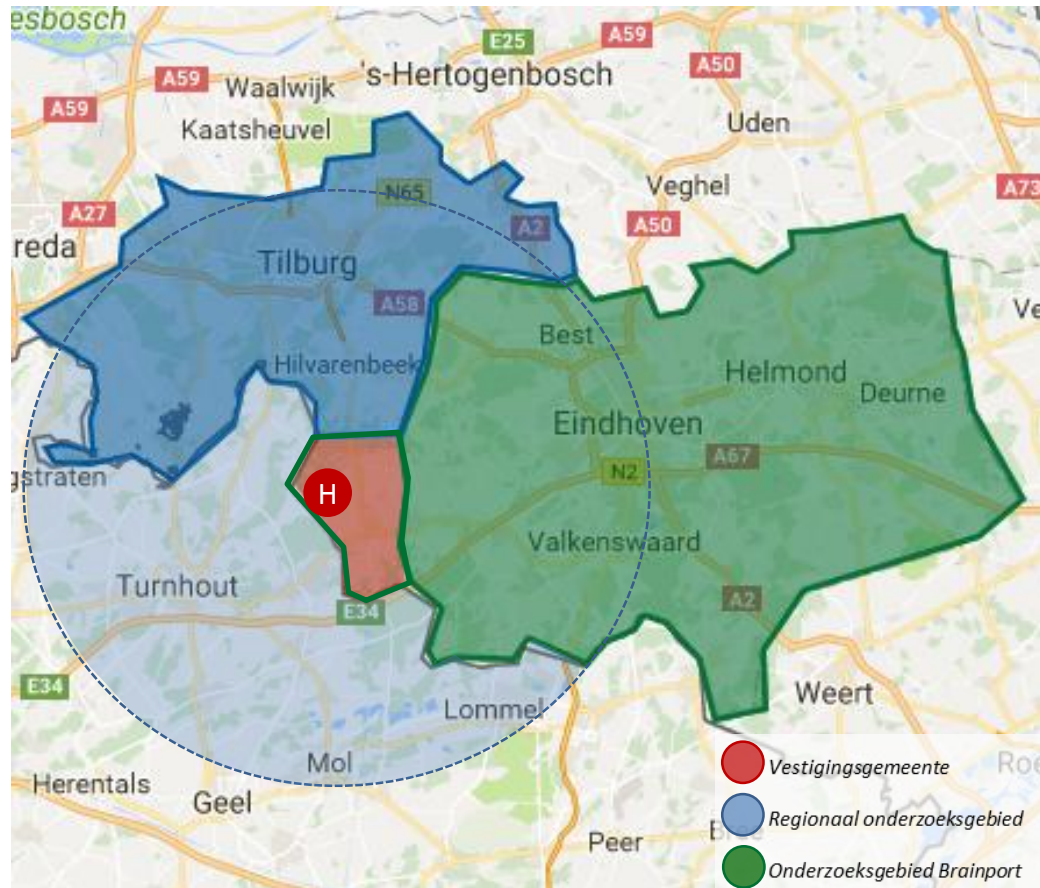
3.2 Onderzoeksgebied

Inleiding

Voor de verschillende functies analyseren we de marktsituatie (vraag en aanbod). Op basis van de koopmoeteibereidheid van de functie en doelgroepen zijn de verzorgingsgebieden vastgesteld.

De volgende verzorgingsgebieden zijn in beeld gebracht

- **Vestigingsgemeente.** De locatie is gelegen in de vestigingsgemeente Reusel-De Mierden met circa 13.000 inwoners in beeld gebracht. Deze gemeente is verder niet specifiek benoemd.
- **Regionaal onderzoeksgebied.** Dit omvat de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Boxtel, Gilze en Rijen, Goirle, Haaren, Hilvarenbeek, Oisterwijk en Tilburg. In totaal circa 338.000 inwoners. Voor de Belgische markt is gekeken naar alle gemeenten binnen een straal van 25 kilometer rondom de beoogde locatie in Hooge Mierde. Dit omvat de Belgische gemeenten: Turnhout, Oud-Turnhout, Lommel, Kasterlee, Retie, Geel, Mol, Hoogstraten, Vosselaar.
- **Onderzoeksgebied Brainport.** Dit omvat de gemeenten behorende tot het samenwerkingsverband Brainport, zijnde de gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre. In totaal circa 757.000 inwoners.
- **Nederland.** Onderzoeksgebied: Nederland met circa 17 miljoen inwoners. Als referentiekader voor de dichtheid en de kenmerken van de bevolking en bedrijvigheid brengen we het landelijke gemiddelde in beeld.



3. Zakelijke vraag

3.3 Vraaganalyse

Zakelijke vraag

Teneinde de zakelijke vraag te beoordelen worden demografische en economische kenmerken van de bevolking geanalyseerd:

- Lokale vraag (vestigingsgemeente) is zeer beperkt met een kleine 3.000 werkplekken. De brancheverdeling is daarbij beperkt interessant voor de beoogde functie.
- De regio Brainport wordt op de volgende pagina's apart weergegeven. Brainport kent een groot aantal bedrijven. Het gebied wordt gekenmerkt door een relatief gunstige bedrijvigheid ten opzichte van Nederland. De bedrijvendichtheid en bedrijfsgrootte is goed. De branches groot- en detailhandel en zakelijke dienstverlening zijn in de regel de sectoren die voor vraag naar hotel- en congreslocaties zorgen. Deze sectoren zijn gemiddeld vertegenwoordigd. De ontwikkeling van dit gebied is positief.
- In het regionale onderzoeksgebied is bedrijvigheid absoluut gezien beperkter. De bedrijvendichtheid licht lager dan Nederland. De bedrijfsverdeling is echter in lijn met Brainport. Dit gebied laat een negatieve ontwikkeling zien.

Hiermee beoordelen we de zakelijke vraag als relatief gunstig. De lokale vraag en in het regionaal onderzoeksgebied is beperkt met een negatieve ontwikkeling. Met name de vraag vanuit regio Brainport is gunstig, met een goede sectorale indeling, bedrijfsgrootte en positieve ontwikkeling.

Zakelijke vraag	Lokaal	Brainport	Regionaal OZG	Nederland
Bedrijvigheid				
Bedrijven	1.280	68.324	27.890	1.470.645
Bedrijven per 1.000 inwoners	100	90	83	87
Aandeel groot- en detailhandel	16%	18%	19%	18%
Aandeel zakelijke dienstverlening	23%	35%	36%	36%
Aandeel overige branches	61%	46%	45%	46%
Arbeidsplaatsen				
Aantal arbeidsplaatsen	2.920	380.320	158.860	7.735.240
Gemiddelde bedrijfsgrootte	2,3	5,6	5,7	5,3
Arbeidsplaatsen t.o.v. inwoners	23%	50%	47%	46%
Ontwikkeling arbeidsplaatsen	6,6%	2,7%	-5,1%	-1,0%

Bron: CBS

3. Zakelijke vraag

3.4 Onderzoeksgebied Brainport

Bron: Brainport Monitor 2016



Feiten Brainport Eindhoven

- Brainport Eindhoven bestaat uit 21 gemeenten. Het gebied huisvest meerdere industriegebieden en campussen. Het geldt als een van de belangrijkste zakelijke ontwikkelingsgebieden buiten de randstad.
- Brainport is één van de snelst groeiende regio's van Nederland. De regionaal economische groei was in 2016 met ruim 3,0% hoger dan de nationale groei (2,0%).

Bedrijven & werkgelegenheid

- 2016: Circa 70.000 bedrijven, een toename van circa 2.000 bedrijven (+2,9%) t.o.v. 2015.
- Bedrijfsomvang: In 63,9% van de vestigingen is 1 persoon werkzaam, 34,6% heeft 2 tot 49 werkzame personen en 1,5% bestaat uit meer dan 50 werkzame personen. Dit zijn ruim 1.000 bedrijven groter dan 50 medewerkers. Daarvan tellen 200 bedrijven meer dan 200 werknemers.
- In 2015 zijn er 6.517 starters in Brainport, 297 minder dan in 2014.
- Circa 400.000 banen, 1.400 meer dan in 2014 (+0,3%).
- De Topsectoren High Tech Systems & Materialen (16%), Agri & Food (4%) en Creatieve Industrie (3%) kennen de meeste banen. Dit zijn belangrijkste sectoren voor afgeleide vraag naar horeca- en congresfaciliteiten.

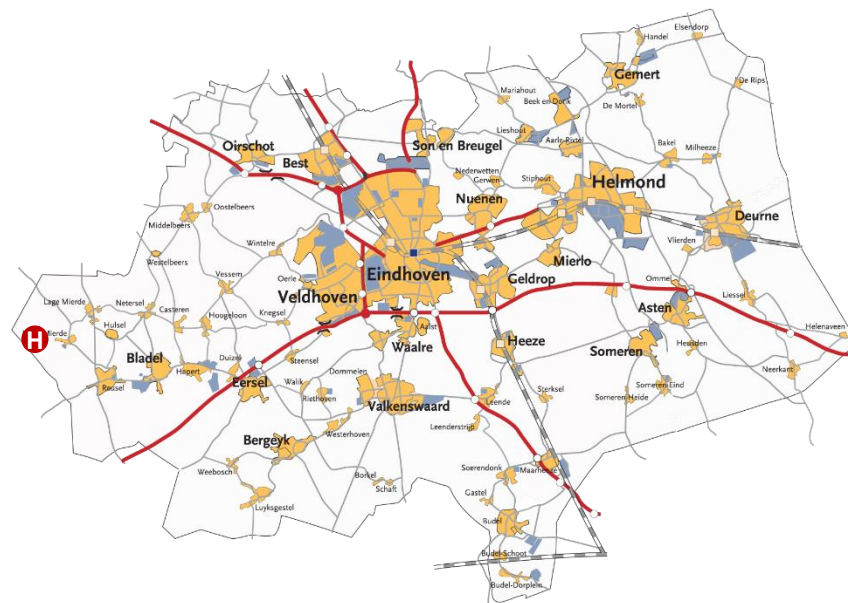
Vervoer

- In Noord-Brabant wordt 76% van deze kilometers met de auto gemaakt, slechts 7,9% met het openbaar vervoer (OV), 8,6% met de fiets en 2,6% te voet.
- Het autogebruik in Noord-Brabant is bovengemiddeld (72%) en het gebruik van OV ligt onder het gemiddelde van Nederland (11%).
- Eindhoven Airport verwerkte 28.835 vluchten in 2015. Een stijging van 10,6%. In hetzelfde jaar reisden bijna 4,4 miljoen passagiers via de luchthaven. Een stijging van 6,7% ten opzichte van 2014.

Nationaliteiten

- In 2015 zijn er 41.527 niet-Nederlanders in Brainport, dit is 5,5% van de totale bevolking in Brainport. Het aantal niet-Nederlanders is de afgelopen tien jaar twee keer zo hard gestegen als landelijk. Veruit de meerderheid van de niet-Nederlanders in Brainport komt uit de EU (69,7%), gevolgd door Azië (18,9%).

Belangrijk gebied met sterke groei en sterke afgeleide vraag naar horeca en congresfaciliteiten.
De ligging op de uiterste westelijke rand van het gebied is ongunstig voor de afgeleide vraag.



Brainport gemeenten:

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| 1. Asten | 11. Heeze-Leende |
| 2. Bergeijk | 12. Helmond |
| 3. Best | 13. Laarbeek |
| 4. Bladel | 14. Nuenen |
| 5. Cranendonck | 15. Oirschot |
| 6. Deurne | 16. Reusel-De Mierden |
| 7. Eersel | 17. Someren |
| 8. Eindhoven | 18. Son en Breugel |
| 9. Geldrop-Mierlo | 19. Valkenswaard |
| 10. Gemert-Bakel | 20. Veldhoven |
| | 21. Waalre |

3. Zakelijke vraag

3.4 Onderzoeksgebied Brainport

Inleiding

Onderstaand zijn de belangrijkste gebieden binnen Brainport weergegeven:

1. Brainport Industries Campus (in ontwikkeling)

- De nieuwe locatie voor de hightech maakindustrie. Op de campus vestigen zich gespecialiseerde toeleveringsbedrijven.
- De totale oppervlakte is 200 hectare. 30% is bebouwd met vijf grote bedrijfsgebouwen.
- Door de gebouwen loopt een glazen atrium met horeca en paviljoens voor onderwijs en projecten.

Bron: Brainport.nl

2. Strijp-S

- Strijp-S wordt ook wel het creatieve & culturele hart van Eindhoven genoemd.
- Op Strijp-S kun je werken in monumentale panden die zijn aangepast aan deze tijd.
- Het gebied telt momenteel circa 531 bedrijven.

Bronnen: Brainport.nl & strip-s.nl

3. High Tech Campus

- “De slimste km² in Nederland”.
- Ruim 135 bedrijven en instituten en circa 10.000 onderzoekers, ontwikkelaars en ondernemers die werken aan toekomstige technologieën en producten.
- Campusbedrijven als Philips, NXP, IBM en Intel zijn hier gevestigd.

Bron: Brainport.nl

4. TU/e Science Park

- Het TU/e Science Park is een aantrekkelijke ontmoetingsplaats voor studenten, onderzoekers en ondernemers, met uitstekende faciliteiten en voorzieningen.
- 11.000 studenten, 5.000 kenniswerkers, 90 nationaliteiten en 14 onderzoekslabs.

Bron: Brainport.nl & tue.nl

5. Eindhoven & more

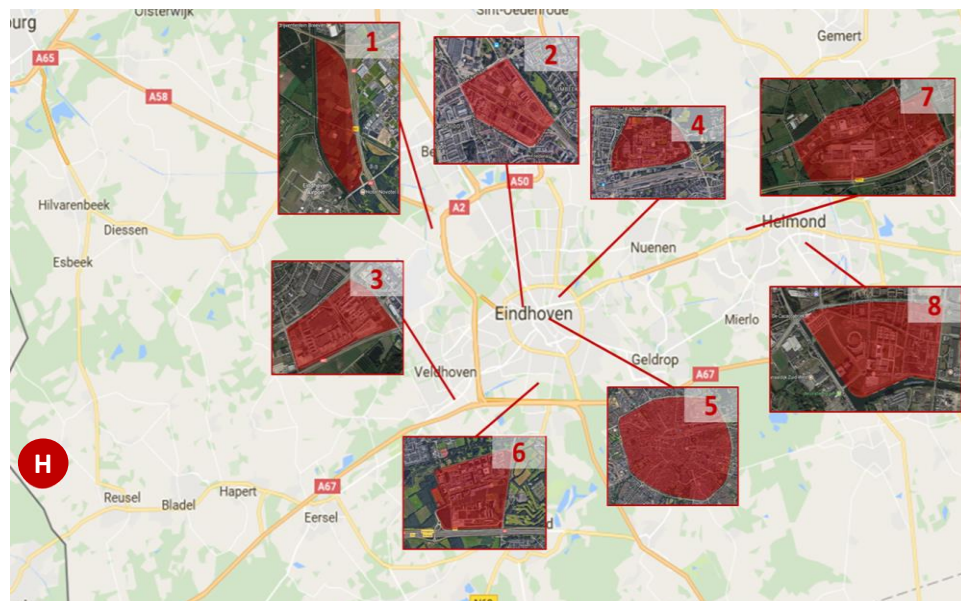
- Feitelijk het centrum van Eindhoven met diverse locaties voor startups en ondernemers.

Bron: Brainport.nl

6. Health Innovation Campus (in ontwikkeling)

- Health Innovation Campus is een initiatief van Máxima Medisch Centrum (MMC).
- Een knooppunt waar partijen in een open omgeving samenwerken, kennis delen en ontwikkelen.
- Het platform is gericht op het stimuleren van zorginnovaties door wisselwerking tussen Máxima Medisch Centrum, zorgorganisaties, ondernemers, kennis- en onderwijsinstellingen.

Bron: Brainport.nl



Bron: Google maps & brainport.nl. Bewerking Van Spronsen & Partners horeca-advies

7. Automotive Campus

- Op de Campus bevinden zich startups, MKB-bedrijven en internationale spelers. Bedrijven als Heijmans, RDW en VDL.
- 38 gerenommeerde, onafhankelijke bedrijven die zich bezig houden met onderzoek, engineering, testen, homologatie en certificering.
- De campus voorziet in hightech automotive testfaciliteiten, onderzoeks-, kantoor- en werkruimtes waar een brede groep gebruik van kan maken. Tevens zijn er diverse vergaderruimten, een congresruimte, flexplekken en een bedrijfsrestaurant.

Bronnen: Brainport.nl & automotivecampus.com

8. Food Tech Park

- Food Tech Brainport is een internationaal expertisecentrum voor technologie, product- en marktinnovatie op het gebied van food.
- Op het park zijn ook ondernemingen actief die gespecialiseerd zijn in food design, innovatiemanagement, consumentenonderzoek en (marketing)communicatie.
- Op het park zijn 15 grote spelers actief als Holland Food Camp, Holland Aqua en Food & Fresh Lab.

Bronnen: Brainport.nl & foodtechpark.nl

3. Zakelijke vraag

3.5 Regionaal onderzoeksgebied

Inleiding

In nevenstaande kaart en tabel zijn de bedrijventerreinen in het regionale onderzoeksgebied in beeld gebracht

Gemeente Alphen-Chaam

- 2 bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van 20 hectare.
- Het betreft Baarleseweg Noord in Chaam en Bedrijventerrein Alphen in Alphen.

Gemeente Baarle-Nassau

- De gemeente beschikt over 1 bedrijventerrein van 12 hectare.
- Dit betreft bedrijventerrein Visweg/Kapel in Baarle-Nassau.

Gemeente Boxtel

- 4 bedrijventerreinen van in totaal 100 hectare.
- Het betreft bedrijventerrein Ladonk en Dukat in Boxtel en Daasdonk en Bergstraat in Liempde.

Gemeente Gilze en Rijen

- 3 bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van 157 hectare
- Dit betreft Midden-Brabant Poort in Gilze en Paarse Strook en Haansberg in Rijen.

Gemeente Goirle

- 2 bedrijventerreinen met een gezamenlijke oppervlakte van 80 hectare.
- Het betreft de terreinen Tijvoort en Veertels in Goirle.

Gemeente Haaren

- 3 bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van 8 hectare.
- Het betreft Het Broxven, 't Hopsven en de Industrieweg in Haaren.

Gemeente Hilvarenbeek

- 5 bedrijven met een totale oppervlakte van 37 hectare.
- Het betreft de terreinen Bukkum en Slibbroek in Hilvarenbeek, De Buskes en Laardal in Biessen en De Mierbeek in Esbeek.

Gemeente Oisterwijk

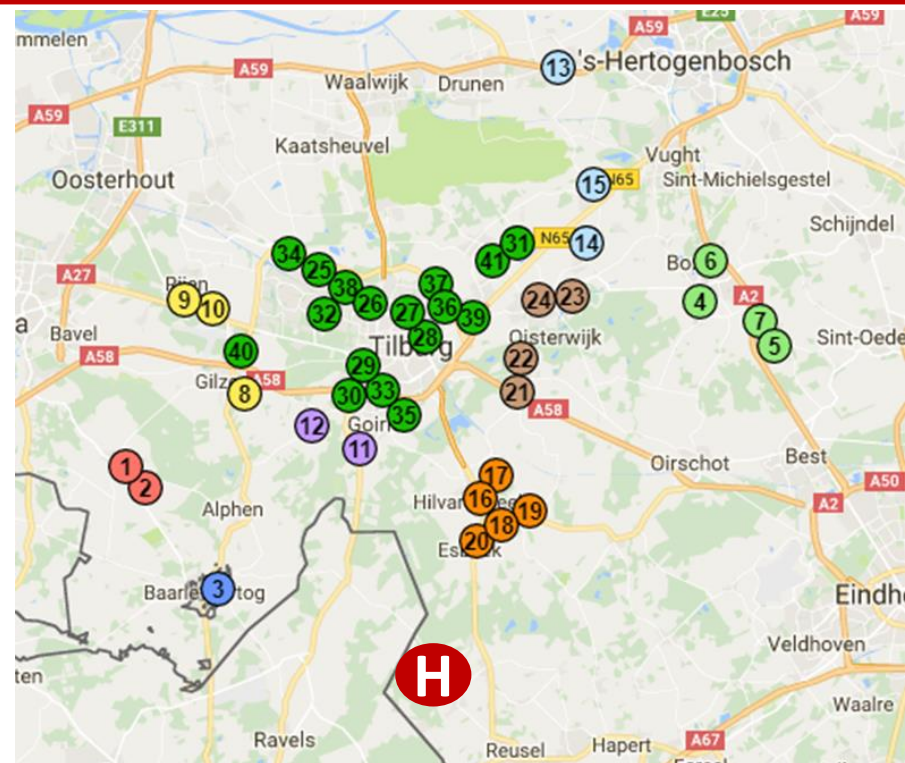
- 4 bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van 135 hectare .
- Het betreft Laarakkers en Kerkhoven in Oisterwijk en De Sonman en Stokeind in Moergestel.

Gemeente Tilburg

- 17 bedrijven met een totale oppervlakte van 1.100 hectare.
- Van deze terreinen zijn 9 bestaande terreinen en de overige bedrijventerreinen zijn uitbreidingen of nieuw te realiseren terreinen.

Conclusie

- In totaal beschikt het regionale gebied over 41 bedrijventerreinen van samen 1.650 hectare.
- Tilburg, Gilze en Rijen en Goirle beschikken over grootschalige bedrijventerreinen met respectievelijk gemiddeld 65, 52 en 40 hectare per terrein.
- De gemiddelde grootte van de dichtstbijzijnde bedrijventerreinen (Hilvarenbeek) is relatief klein (7,4 hectare per terrein). Dit is nadelig voor de vraag uit directe omgeving.



Gemeente	Aantal terreinen	Aantal ha
Alphen-Chaam	2	20
Baarle-Nassau	1	12
Boxtel	4	100
Gilze en Rijen	3	157
Goirle	2	80
Haaren	3	8
Hilvarenbeek	5	37
Oisterwijk	4	135
Tilburg	17	1.100
Totaal	41	1.649

3. Zakelijke vraag

3.6 Belgisch onderzoeksgebied

Inleiding

Binnen het onderzoeksgebied in België bevinden zich meerdere bedrijventerreinen. Onderstaand zijn de belangrijkste bedrijventerreinen (meer dan 50 bedrijven) benoemd. Er zijn geen gegevens inzake het aantal banen voorhanden.

I. Concentratiegebied Turnhout

Het industriegebied in de gemeente Turnhout bestaat uit de volgende bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen liggen om de stad Turnhout heen:

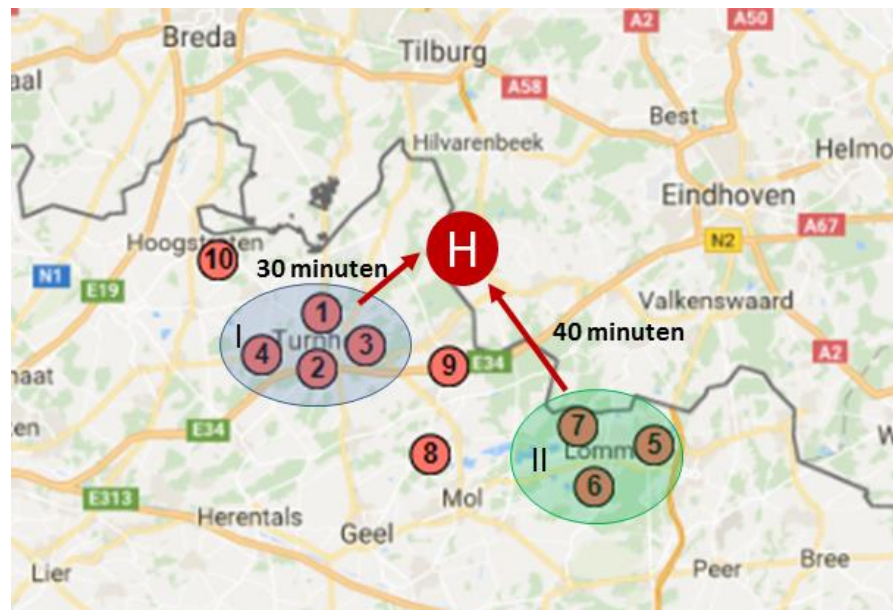
- Muizenven (1): het terrein bestaat uit circa 92 bedrijven die gericht zijn op de detailhandel of groothandel.
- Veedijk (2): het terrein bestaat uit circa 70 bedrijven die zijn gericht op consumentenproducten.
- Everdongen (3): het terrein bestaat uit circa 60 bedrijven die zich richten op logistiek en groothandel.
- Beerse Zuid (4): het terrein bestaat uit 146 bedrijven die voornamelijk gericht zijn op de bouwsector.

II. Concentratiegebied Lommel

- Het Industriegebied in de gemeente Lommel bestaat uit de volgende bedrijventerreinen: De terreinen liggen naast elkaar, gezamenlijk hebben ze een oppervlakte van circa 1.330 hectaren:
- Balendijk (5): het terrein bestaat uit circa 150 bedrijven die vooral gericht zijn op de lokale en regionale detailhandel.
- Kristalpark (6): het terrein bestaat uit circa 130 bedrijven die een één van de vier bestemmingsgebieden gevestigd zijn, deze gebieden zijn: diensten en high-tech, logistiek, grootschalige industrie en regionale activiteiten.
- Maatheide (7): het terrein bestaat uit circa 70 bedrijven die gericht zijn op voedsel industrie en logistiek.

Overige bedrijventerreinen

- 8. Stene Hei Kastelsedijk, Dessel. Het bedrijventerrein bestaat uit 77 bedrijven. De bedrijven zijn voornamelijk toegespitst op productie en de metaalbewerking.
- 9. Hoge Mauw, Arendonk. Bedrijventerrein Hoge Mauw gelegen tegen de stad Arendonk bestaat uit 116 bedrijven. De bedrijven zijn voornamelijk gericht op industrie en logistiek.
- 10. De Kluis, Hoogstraten. Het terrein bestaat uit 99 bedrijven. De bedrijven zijn gericht op consumenten detailhandel, en logistiek en metaalbewerking.



3. Zakelijke vraag

3.7 Marktprofiel - Totaal aantal zakelijke bijeenkomsten

Totaal aantal zakelijke bijeenkomsten

Nederland

- In Nederland vinden naar inschatting circa 642.000 zakelijke bijeenkomsten plaats. Dit blijkt uit onderzoeken (NRIT, NIDAP) naar zakelijke bijeenkomsten in Nederland. Er is onderzoek gedaan naar het aantal zakelijke bijeenkomsten op externe commerciële locaties met aparte zaalruimte. Interne bijeenkomsten en bijeenkomsten op gebied van vrijetijdsbesteding en sociaal contact (borrels, recepties, feestavonden) zijn uitgesloten.
- Op basis van de participatie (aandeel bedrijven dat externe bijeenkomsten boekt) en frequentie (gemiddeld aantal bijeenkomsten per jaar) is een inschatting van de markt gemaakt naar bedrijfsgrootte. Bedrijven met 1 medewerker (zzp'ers) zijn voor zakelijke bijeenkomsten niet relevant en buiten beschouwing gelaten.
- De economische crisis (2008-2013) heeft geleid tot een sterke daling van de markt van zakelijke bijeenkomsten. De budgetten zijn onder druk komen te staan en het heeft geleid tot de volgende gevolgen:
 - Het aantal bedrijven dat bijeenkomsten organiseert (participatie) is min of meer stabiel gebleven, maar de frequentie is fors gedaald;
 - Bijeenkomsten worden meer intern binnen de bedrijven georganiseerd;
 - De markt van trainingen en cursussen is fors gedaald;
 - Aantal deelnemers, gasten of genodigden is fors gedaald (kleinschaliger).

Onderzoeksgebied

- Binnen het onderzoeksgebied (25 kilometer rondom de locatie van Hooge Mierde) bevinden zich circa 41.000 bedrijven (incl. België), exclusief zzp'ers.
- De bedrijvigheid in het onderzoeksgebied is verdeeld naar de categorieën van bedrijfsgrootte (2 tot 50, 50 tot 100 en 100 of meer). Per groep is een sterk onderscheid in:
 - Participatie: deel van de bedrijven dat externe bijeenkomsten boekt.
 - Frequentie: de frequentie van boeken (aantal keren per jaar).
- Door bedrijven in het onderzoeksgebied worden daarmee jaarlijks circa 67.500 zakelijke bijeenkomsten georganiseerd.
- Op basis van beschikbare marktgegevens is een verdeling gemaakt naar grootschalige en kleinschalige bijeenkomsten.

Totaal aantal zakelijke bijeenkomsten	Nederland 2017	Brainport	Regionaal onderzoeks-gebied	België	Totaal onderzoeks-gebied
Totaal aantal bedrijven (excl. zzp-ers)	348.405	24.938	10.180	6.259	41.377
Totaal aantal zzp-ers	1.238.850	43.386	17.710	10.889	71.985
Totaal aantal bedrijven	1.587.255	68.324	27.890	17.148	113.362
<u>>100 werkzame personen</u>					
Aantal bedrijven	7.390	342	139	86	567
Participatie	100%	100%	100%	100%	100%
Frequentie	46,1	46,1	46,1	46,1	46,1
Aantal bijeenkomsten	340.531	15.742	6.426	3.951	26.119
<u>50 tot 100 werkzame personen</u>					
Aantal bedrijven	6.625	683	279	171	1.134
Participatie	60%	60%	60%	60%	60%
Frequentie	27,4	27,4	27,4	27,4	27,4
Aantal bijeenkomsten	108.756	11.216	4.578	2.815	18.610
<u>2 tot 50 werkzame personen</u>					
Aantal bedrijven	334.390	23.913	9.762	6.002	39.677
Participatie	20%	20%	20%	20%	20%
Frequentie	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Aantal bijeenkomsten	192.609	13.774	5.623	3.457	22.854
Totaal aantal bijeenkomsten	641.896	40.732	16.627	10.223	67.582

Totaal aantal bijeenkomsten	Nederland	Brainport	Regionaal OZG	België	Totaal
<u>>100 werkzame personen</u>					
Aantal grootschalig	79.812	3.689	1.506	926	6.122
Aantal kleinschalig	260.719	12.052	4.920	3.025	19.997
Totaal aantal bijeenkomsten	340.531	15.742	6.426	3.951	26.119
<u>50 tot 100 werkzame personen</u>					
Aantal grootschalig	7.950	820	335	206	1.360
Aantal kleinschalig	100.806	10.396	4.244	2.609	17.249
Totaal aantal bijeenkomsten	108.756	11.216	4.578	2.815	18.610
<u>2 tot 50 werkzame personen</u>					
Aantal grootschalig	33.439	2.391	976	600	3.968
Aantal kleinschalig	159.170	11.383	4.646	2.857	18.886
Totaal aantal bijeenkomsten	192.609	13.774	5.623	3.457	22.854
Totaal					
Aantal grootschalig	121.201	6.901	2.817	1.732	11.450
Aantal kleinschalig	520.695	33.831	13.810	8.491	56.132
Totaal aantal bijeenkomsten	641.896	40.732	16.627	10.223	67.582

Bronnen: NRIT - Kennis van Zalen, Nidap, KvK en doorrekeningen door Van Spronsen & Partners horeca-advies

3. Zakelijke vraag

3.7 Marktprofiel - Kleinschalige zakelijke bijeenkomsten

Kleinschalige zakelijke bijeenkomsten

Nederland

- De kleinschalige bijeenkomsten betreffen vergaderingen, trainingen, clinics, cursussen en workshops. Afhankelijk van de gewenste zaalopstelling betreft het een capaciteit van maximaal 30 tot 40 personen.
- Er is geen specifiek onderzoek beschikbaar naar de ontwikkeling van het aantal van deze bijeenkomsten. De volgende ontwikkelingen zijn relevant:
 - Dit type bijeenkomst vindt in toenemende mate intern plaats in eigen ruimtes/kantoren met eigen catering.
 - Er bestaat concurrentie vanuit alternatieve locaties of branchevreemde bedrijven zoals restaurants, cafés, strandpaviljoens (sport)verenigingen en dorpshuizen.
 - Kleinschalige bijeenkomsten (tot circa 8 personen) vinden daarnaast in reguliere horeca plaats, zonder dat een zaal geboekt wordt. Denk aan hotellobby's of grand-cafés.
- Op basis van marktgegevens is het totaal aantal kleinschalige zakelijke bijeenkomsten in externe zalen bepaald. In Nederland betreft dit in totaal circa 521.000 bijeenkomsten per jaar.



Conclusie

- Als gevolg van de uitkomsten van de zakelijke vraag (ondervertegenwoordiging van belangrijke sectoren) ligt het gemiddeld aantal bijeenkomsten per bedrijf in het onderzoeksgebied lager dan het landelijk gemiddelde.
- Door bedrijven in het onderzoeksgebied worden jaarlijks naar verwachting circa 56.000 kleinschalige bijeenkomsten georganiseerd.

Kleinschalige zakelijke bijeenkomsten	Nederland	Brainport	Regionaal OZG	België	Totaal
<u>>100 werkzame personen</u>					
Aantal bedrijven	7.390	342	139	86	567
Gemiddeld per bedrijf	35	35	35	35	35
Aantal events	260.719	12.052	4.920	3.025	19.997
<u>50 tot 100 werkzame personen</u>					
Aantal bedrijven	6.625	683	279	171	1.134
Gemiddeld per bedrijf	15	15	15	15	15
Aantal events	100.806	10.396	4.244	2.609	17.249
<u>2 tot 50 werkzame personen</u>					
Aantal bedrijven	334.390	23.913	9.762	6.002	39.677
Gemiddeld per bedrijf	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Aantal events	159.170	11.383	4.646	2.857	18.886
Totaal aantal events	520.695	33.831	13.810	8.491	56.132

3. Zakelijke vraag

3.7 Marktprofiel - Grootschalige zakelijke bijeenkomsten

Grootschalige zakelijke bijeenkomsten

Nederland

- Er zijn diverse type grootschalige zakelijke bijeenkomsten, die zijn ingedeeld in de hoofdgroepen zakelijke evenementen en personeelsevenementen (zie tabellen).
- Het NIDAP heeft in 2012 onderzoek gedaan naar grootschalige zakelijke bijeenkomsten die georganiseerd worden door grote bedrijven (met meer dan 100 medewerkers). Nederland telt momenteel circa 7.390 bedrijven met meer dan 100 medewerkers.
- Per type bijeenkomst is de participatie en frequentie onderzocht, waarmee per type het aantal bijeenkomsten wordt bepaald.
- In totaal worden door grote bedrijven circa 80.000 grootschalige zakelijke evenementen georganiseerd.
- Gemiddeld betekent dit 10,8 grootschalige bijeenkomsten per grootschalig bedrijf.
- Uit eerder gedaan onderzoek blijkt dat bedrijven met 50 tot 100 medewerkers met een participatie van 40% en een jaarlijkse frequentie van 3 bijeenkomsten boeken. Dit betekent gemiddeld 1,2 grootschalige bijeenkomsten per jaar.
- Bij bedrijven met 2 tot 50 medewerkers verwachten we een zeer beperkt aantal grootschalige zakelijke bijeenkomsten (participatie van 10% en circa 1X per jaar). Dit komt neer op gemiddeld 0,1 bijeenkomst per bedrijf per jaar.
- De totale markt van grootschalige zakelijke bijeenkomsten bedraagt ruim 121.000 grootschalige bijeenkomsten per jaar.
- Populaire locaties voor grootschalige bijeenkomsten zijn oude industriële panden, tijdelijke locaties en locaties met een hoge mate van uniciteit. Hierdoor is de concurrentie voor reguliere zaalbedrijven de afgelopen jaren toegenomen.

Conclusie

- **Op basis van het aantal bedrijven en verdeling naar bedrijfsgrootte binnen het onderzoeksgebied is het aantal grootschalige bijeenkomsten binnen dit gebied bepaald.**
- **Door bedrijven in het onderzoeksgebied worden jaarlijks circa 11.450 grootschalige bijeenkomsten georganiseerd.**



Groot zakelijke bijeenkomsten

B2B / B2C / B2E

Bijeenkomsten met gemiddeld meer dan 40 personen.

Capaciteit zalen vanaf 100 tot 250+ personen.

Aantal grootschalige zakelijke events	Nederland	Brainport	Regionaal OZG	België	Totaal
<u>>100 werkzame personen</u>					
Aantal bedrijven	7.390	342	139	86	567
Gemiddeld per bedrijf	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8
Aantal events	79.812	3.689	1.506	926	6.122
<u>50 tot 100 werkzame personen</u>					
Aantal bedrijven	6.625	683	279	171	1.134
Gemiddeld per bedrijf	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Aantal events	7.950	820	335	206	1.360
<u>2 tot 50 werkzame personen</u>					
Aantal bedrijven	334.390	23.913	9.762	6.002	39.677
Gemiddeld per bedrijf	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Aantal events	33.439	2.391	976	600	3.968
Totaal aantal events	121.201	6.901	2.817	1.732	11.450
Waarvan: aantal congressen	5.393	307	125	77	509

Bron: NIDAP - Evenementenonderzoek

3. Zakelijke vraag

3.7 Marktprofiel - Congressen

Totaal congressen

- Congressen vormen een onderdeel binnen de grootschalige zakelijke evenementen.
- In totaal worden in Nederland circa 5.400 congressen georganiseerd (groot en klein). Landelijk is 4,4% van alle grootschalige zakelijke bijeenkomsten een congres (bron: NIDAP).
- Congressen hebben gemiddeld 166 deelnemers en een gemiddeld budget van € 99,= per deelnemer.

Internationale congressen

- De Union of International Associations (UIA) registreert het aantal internationale congressen op basis van de volgende criteria: minimaal 250 deelnemers, minimaal 40% afkomstig uit het buitenland, minimaal vijf nationaliteiten en een minimale duur van twee dagen. Bij de UIA staat Nederland geregistreerd met 361 internationale congressen. Internationale congressen vormen daarmee circa 7,7% van de totale congresmarkt in Nederland. Het aantal neemt de afgelopen jaren sterk toe.
- De International Congress and Convention Association (ICCA) registreert het aantal internationale congressen wereldwijd. De criteria voor deze congressen zijn: minimaal 50 participanten uit minimaal drie betrokken landen en het congres dient op reguliere basis georganiseerd te worden (jaarlijks, tweejaarlijks, etc. Eenmalige bijeenkomsten worden dus niet meegeteld). In Nederland staan in 2016 totaal 368 internationale congressen geteld. Internationale congressen vormen daarmee circa 6,2% van de totale congresmarkt in Nederland.
- Gemiddeld hebben deze internationale congressen circa 430 deelnemers.
- Het merendeel van de internationale congressen vindt in Amsterdam plaats, gevolgd door de overige grote steden en een aantal universiteitssteden. Circa 20% van de internationale congressen vindt buiten de genoemde steden plaats, in de rest van Nederland.
- In Eindhoven-regio vonden in 2016 15 grootschalige internationale congressen plaats. Dit is een relatief fors aantal congressen buiten Randstedelijk gebied.

Conclusie

- In Nederland worden circa 5.400 congressen georganiseerd, waarvan circa 300 tot 400 grootschalige internationale congressen. De overige 5.000 congressen zijn nationaal of regionaal.
- Voor het onderzoeksgebied is berekend dat er ruim 500 regionale congressen worden georganiseerd. Voor de locatie geldt dat deze kansrijk is om een marktaandeel hiervan aan te trekken.



Congressen

Congressen en zaalcapaciteit vanaf circa 150 personen. Kleine congressen (150-400 personen) en grote congressen (250-1.000+ personen).

UIA	Aantal congressen	Index
2011	323	100%
2012	178	55%
2013	293	91%
2014	379	117%
2015	360	111%
2016	361	112%

ICCA	Aantal congressen	Index
2011	291	100%
2012	315	108%
2013	302	104%
2014	307	105%
2015	333	114%
2016	368	126%

Bron: ICCA en UIA

Stad (2016)	Aantal congressen	Aandeel
Amsterdam	144	39%
Rotterdam	49	13%
Den Haag	30	8%
Utrecht	25	7%
Groningen	19	5%
Maastricht	16	4%
Leiden	12	3%
Delft	15	4%
Eindhoven	15	4%
Noordwijk	8	2%
Enschede	7	2%
Overig	28	8%
Totaal	368	100%

Bron: ICCA

4. Zakelijke enquête

4. Zakelijke enquête

4.1 Uitkomsten

Inleiding

Om de vraag naar externe bijeenkomsten te bepalen is een telefonische enquête afgenomen onder grootschalige bedrijven en congresorganisatoren binnen het onderzoeksgebied en Brainport.

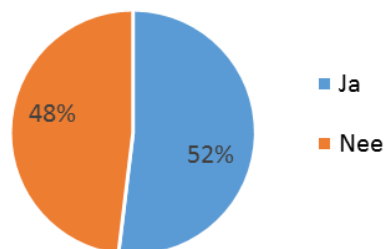
Methodiek & respondenten

- De enquête is telefonisch afgenomen onder 250 bedrijven binnen het onderzoeksgebied die meer dan 50 medewerkers tellen. In totaal zijn er 102 respondenten (N=102) bij wie de enquête is afgenomen. Er is sprake van een beperkt representatieve steekproef. Dit onderzoek geldt als richtinggevend.
- Correctiefactor: Uit eerdere vergelijkbare onderzoeken naar zakelijke boekingen bij bestaande bedrijven, weten we dat een aanzienlijk deel van de respondenten aangeeft geen gebruik te maken van externe partijen terwijl met zekerheid kan worden gesteld dat dit in werkelijkheid wel het geval is. Dit is te wijten aan onwetendheid, verkeerde inschatting of het onwelwillend staan tegenover goede medewerking aan enquêtering. Wij hebben daarom een correctiefactor toegepast op de uitkomsten.
- In de bijlage is het bescrypt van de zakelijke enquête opgenomen met inzicht in de vragen en antwoordmogelijkheden. Hierbij is onze bedrijfsnaam genoemd als onderzoeksbureau. De naam of locatie van dit project is hierbij niet genoemd.
- De telefonische enquête is afgenomen bij de daadwerkelijke boeker van bijeenkomsten of interne organisatoren bij bedrijven.
- De telefonische enquête is afgenomen in de periode van 18 juli 2017 tot en met 8 september 2017.
- Bij de vragen waar een bandbreedte kon worden geantwoord, wordt het gemiddelde gehanteerd (bijv. bandbreedte € 20,= tot € 30,= wordt gemiddeld € 25,=).

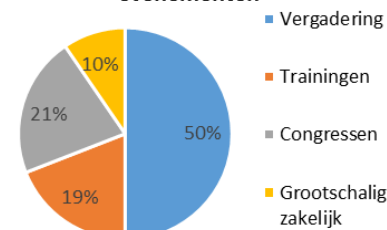
Uitkomsten

- 52% van de bedrijven geeft aan gebruik te maken van een externe locatie. Dit komt overeen met landelijke onderzoeksresultaten.
- Circa 70% van de bijeenkomsten zijn training & vergadering en behoren tot de kleinschalige zakelijke bijeenkomsten.
- 40% verwacht meer boekingen te gaan doen extern. 44% verwacht dat dit gelijk blijft. Per saldo neemt het aantal externe boekingen toe.
- Het aantal boekingen per jaar is gemiddeld weergegeven. De aantallen verschillen echter zeer fors per bedrijf. Bijvoorbeeld trainingen: de ondervraagden geven tussen 1 en 75 boekingen op. Gemiddeld komt dit op 12 uit.
- Het gemiddeld aantal deelnemers is gemiddeld weergegeven. Hier geldt opnieuw dat de opgegeven aantallen fors verschillen. Bij trainingen bedraagt het aantal tussen 8 en 205 personen.

Maakt u gebruik van externe locaties?



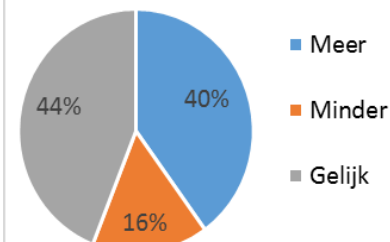
Verdeling zakelijke evenementen



Gemiddelde besteding



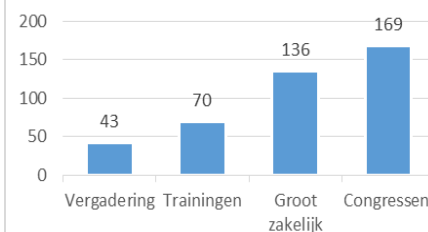
Ontwikkeling aantal externe boekingen / events



Boekingen per jaar



Gemiddeld aantal deelnemers



4. Zakelijke enquête

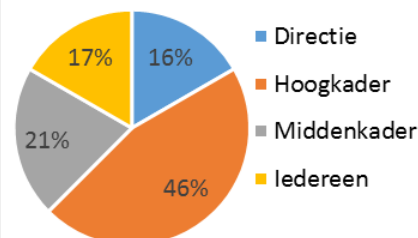
4.1 Uitkomsten

Uitkomsten

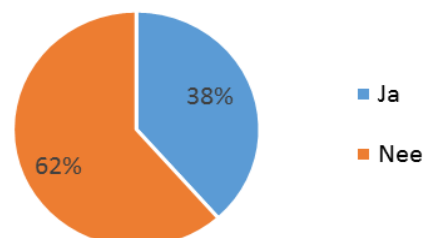
- Het merendeel van de boekingen betreft hoogkader en directie (62%).
- 38% geeft aan gebruik te maken van huisvesting van (inter)nationale arbeidskrachten. Het merendeel daarvan plaatst deze mensen in goedkopere hotels bij grotere steden (Eindhoven, Tilburg, Brussel).
- Duurzaam:** Grote meerderheid van boekers (73%) houdt (meestal) geen rekening met duurzaamheid van de locatie. De functie en locatie zelf zijn nog altijd belangrijker. Slechts 23% houdt hier beperkt rekening mee. 2% van de boekers houdt hier altijd rekening mee.
- Circulariteit:** De bekendheid met de term circulariteit is nog zeer beperkt (4%). Dit geeft aan dat de inzet op duurzaamheid en circulariteit een keuze voor de lange termijn is. Deze kerneigenschappen bevinden zich nog in de voorhoede ('early-adaptor') fase bij de uiteindelijke boekers. Daarbij is het denkbaar dat bij de eindgebruiker (directie) de term wel (fors) bekender is en dat er sturing richting boekers gaat plaatsvinden in de praktijk. Dit hebben wij niet gemeten.
- Geboekte locaties:** Het grootste deel van de bedrijven boekt externe locaties bij hotels. We hebben navraag gedaan naar welke bedrijven. Hierin komen de hotels Van der Valk het meest naar voren. Gevolgd door specialistische congreslocaties zoals Evoluon, Kapellerput en hotel Figi (Zeist). Fors aandeel (circa 30%) geeft aan geen vaste locatie te boeken en per boeking te beslissen.
- Reden van boeken?** Er wordt aangegeven dat de voornaamste reden om een externe locatie te boeken de ligging van de locatie is (50%).
- Gesprek:** De helft van de ondervraagden geeft aan open te staan voor een gesprek over samenwerking. De bruikbaarheid hiervan is vooralsnog beperkt. Er zal specifiek per bedrijf uitgezocht moeten worden met wie een gesprek gevoerd zou moeten worden. De ondervraagden.

Op de volgende pagina zijn de belangrijkste uitkomsten per type bijeenkomst op een rij gezet.

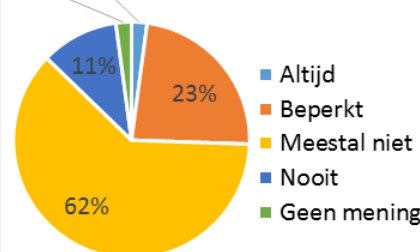
Voor wie boekt u?



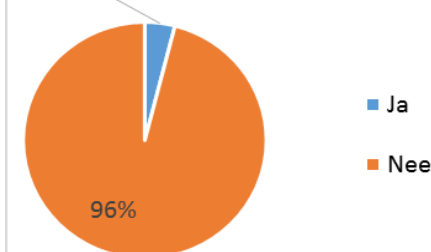
Huisvesting van (inter)nationale arbeidskrachten



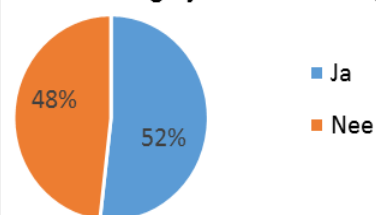
Houdt u rekening met de duurzaamheid van de locatie?



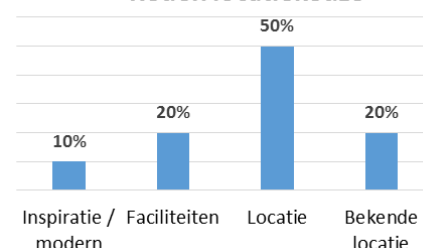
Bent u bekend met 'circulariteit'?



Staat u open voor een gesprek voor mogelijke samenwerking



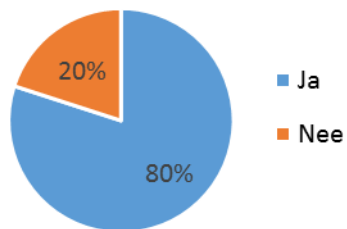
Reden locatiekeuze



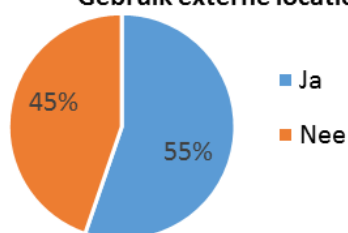
4. Zakelijke enquête

4.2 Uitkomsten per type meeting

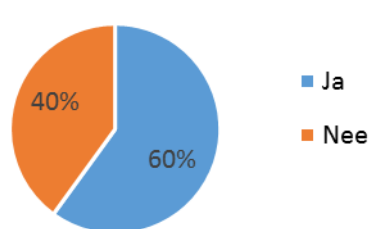
Vergadermarkt:
Gebruik externe locaties.



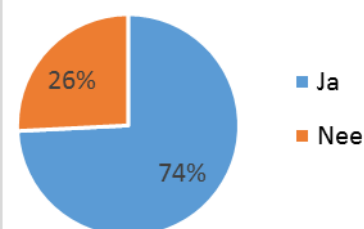
Trainingsmarkt:
Gebruik externe locaties.



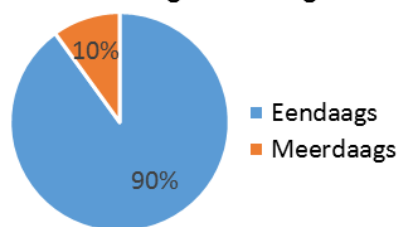
Groot zakelijk:
Gebruik externe locaties.



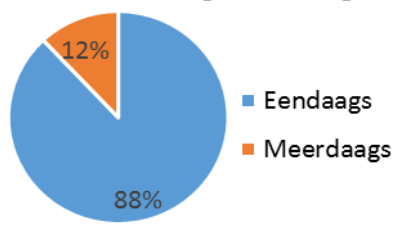
Congresmarkt:
Gebruik externe locaties.



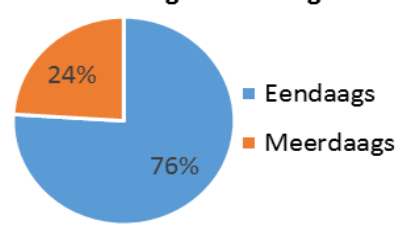
Vergadermarkt:
Verdeling eendaags-meerdaags.



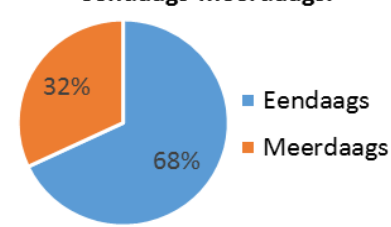
Trainingsmarkt:
Verdeling eendaags-meerdaags.



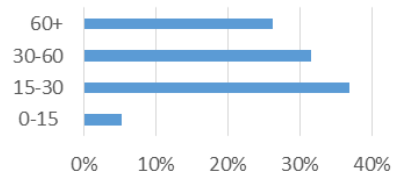
Groot zakelijk:
Verdeling eendaags-meerdaags.



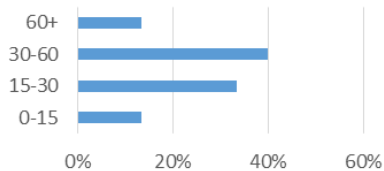
Congresmarkt:
Verdeling eendaags-meerdaags.



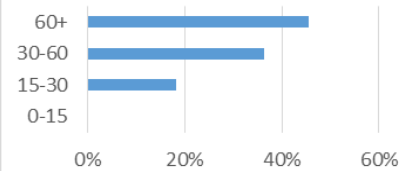
Vergadermarkt:
Maximale reisafstand
(minuten)



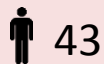
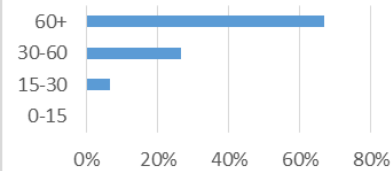
Trainingsmarkt:
Maximale reisafstand
(minuten)



Groot zakelijk:
Maximale reisafstand
(minuten)



Congresmarkt:
Maximale reisafstand
(minuten)



43

€ 71,50



70

€ 76,00



136

€ 87,00



169

€ 97,50

4. Zakelijke enquête

4.3 Uitkomsten locatieonderzoek High profile

Inleiding

Aanvullend hebben wij de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek door Locaties.nl (Highprofile) weergegeven vanwege de bruikbaarheid van de uitkomsten. Dit onderzoek is gedaan onder ruim 7.000 bedrijven en met een respons van 833 bedrijven.

Uitkomsten

1. Duurzaamheid is een doorslaggevende factor bij mijn locatiekeuze.

- a) 23% oneens
- b) 17% eens
- c) 60% neutraal

2. Ik ben bereid meer te betalen als er gebruik wordt gemaakt van streek- en/of biologische producten.

- a) 32% eens
- b) 25% oneens
- c) 43% neutraal

3. Zijn uw meetings/events meestal eendaags of meerdaags?

- a) 84% eendaags
- b) 16% meerdaags

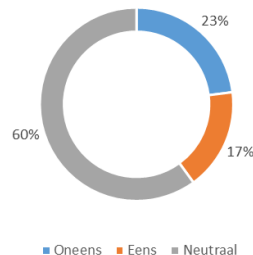
4. De aanwezigheid van hotelkamers bij de locatie voor eventuele overnachtingen is belangrijk.

- a) 30% oneens
- b) 27% eens
- c) 43% neutraal

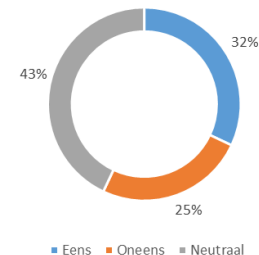
5. Wat is de gemiddelde reistijd die u bereid bent te reizen naar een locatie?

- a) 12% 0 - 29 minuten
- b) 33% 30 - 44 minuten
- c) 36% 45 - 59 minuten
- d) 11% 60 - 89 minuten
- e) 8% 90 minuten of meer

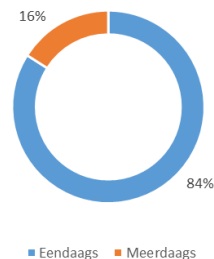
1. Duurzaamheid is een doorslaggevende factor bij mijn locatiekeuze.



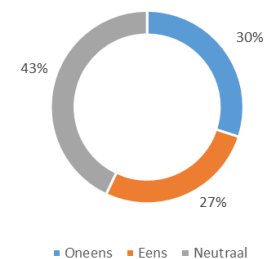
2. Ik ben bereid meer te betalen als er gebruik wordt gemaakt van streek- en/of biologische producten.



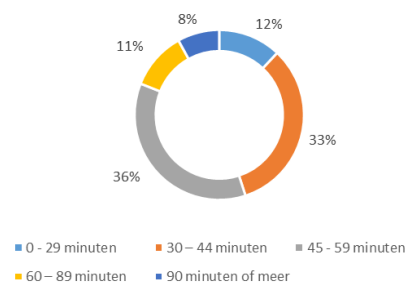
3. Zijn uw meetings/events meestal eendaags of meerdaags?



4. De aanwezigheid van hotelkamers bij de locatie voor eventuele overnachtingen is belangrijk.



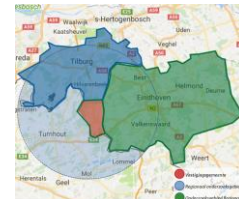
5. Wat is de gemiddelde reistijd die u bereid bent te reizen naar een locatie?



5. Concurrentieanalyse

5. Concurrentieanalyse

5.1 Aanbieders, kenmerken en capaciteit



OZG

KLEINSCHALIG 8-40+ personen

Aantal concurrenten:

3- & 4-sterrenhotels: 13 hotels met 69 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 5,3 zalen
Vergaderlocaties: 15 locaties met 56 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 3,7 zalen
Totaal: 28 aanbieders met gemiddeld 4,5 zalen

Prijsniveau:

Gemiddelde prijs overnachting € 82
Gem. prijs 8-uurs vergader-arrangement: € 42

GROOTSCHALIG 100-250+ personen

Aantal concurrenten:

3- & 4-sterrenhotels: 4 hotels met 40 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 10 zalen
Zakelijke locaties: 2 locaties met 15 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 7,5 zalen
Totaal: 6 aanbieders met gemiddeld 9,2 zalen

Prijsniveau:

Gemiddelde prijs overnachting bedraagt € 110,=
Gemiddelde prijs meeting groot: op aanvraag

CONGRESSEN 100-250+ personen

Aantal concurrenten:

3- & 4-sterrenhotels: 3 hotels met capaciteit: 2.420
Gemiddelde capaciteit: 807 personen
Congreslocaties: 2 locaties met capaciteit: 620
Gemiddelde capaciteit: 310 personen
Totaal: 5 aanbieders met totaal 3.040 capaciteit en gemiddeld 608 personen

Prijsniveau:

Op aanvraag.

BRAINPORT

Aantal concurrenten:

3- & 4-sterrenhotels: 27 hotels met 192 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 7,1 zalen
Vergaderlocaties: 14 locaties met 128 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 9,1 zalen
Totaal: 41 aanbieders met gemiddeld 7,8 zalen

Prijsniveau:

Gemiddelde prijs overnachting € 105
Gem. prijs 8-uurs vergader-arrangement: € 41

Aantal concurrenten:

3- & 4-sterrenhotels: 9 hotels met 155 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 17,2 zalen
Zakelijke locaties: 6 locaties met 96 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 16 zalen
Totaal: 15 aanbieders met gemiddeld 16,7 zalen

Prijsniveau:

Gemiddelde prijs overnachting bedraagt € 109,=
Gemiddelde prijs meeting groot: op aanvraag

Aantal concurrenten:

3- & 4-sterrenhotels: 6 hotels met capaciteit: 5.680
Gemiddelde capaciteit: 947 personen
Congreslocaties: 7 locaties met capaciteit: 8.293
Gemiddelde capaciteit: 1.185 personen
Totaal: 13 aanbieders met totaal 13.973 capaciteit en gemiddeld 1.075 personen

Prijsniveau:

Op aanvraag.

BELGIË

Aantal concurrenten:

3- & 4-sterrenhotels: 14 hotels met 38 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 2,7 zalen
Vergaderlocaties: 1 locatie met 3 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 3 zalen
Totaal: 15 aanbieders met gemiddeld 2,7 zalen

Prijsniveau:

Gemiddelde prijs overnachting € 103
Gem. prijs 8-uurs vergader-arrangement: € 44

Aantal concurrenten:

3- & 4-sterrenhotels: 2 hotels met 11 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 5,5 zalen
Zakelijke locaties: 2 locaties met 15 zalen
Gemiddeld aantal zalen: 7,5 zalen
Totaal: 4 aanbieders met gemiddeld 6,5 zalen

Prijsniveau:

Gemiddelde prijs overnachting bedraagt € 107,=
Gemiddelde prijs meeting groot: op aanvraag

Aantal concurrenten:

3- & 4-sterrenhotels: geen congreshotels
Gemiddelde capaciteit: n.v.t.
Congreslocaties: 2 locaties met capaciteit: 1.632
Gemiddelde capaciteit: 812 personen
Totaal: 2 aanbieders met totaal 1.623 capaciteit en gemiddeld 812 personen

Prijsniveau:

Op aanvraag.

5. Concurrentie analyse

5.2 Toekomstige ontwikkelingen



1. Van der Valk Best

Er zijn bouwplannen voor een van der Valk Exclusief hotel in Best. Het hotel zal bestaan uit: 200 kamers, vergader en congrescentrum, restaurant, bar, wellness en natuurspeeltuin. Wanneer er gestart wordt met de bouw is nog niet bekend. De gemeente staat welwillend tegenover het plan. *Bron: Ed.nl*



2. Van der Valk Tilburg

Het Van der Valk Exclusief Tilburg is reeds in aanbouw. Het hotel zal bestaan uit: 150 kamers, wellnesscentrum, 2 restaurants (a la carte en live cooking), skybar met dak tuin en 10 multifunctionele vergader- en congreszalen. Het hotel zal medio 2018 worden opgeleverd.

Bron: Hotelbouwplannen.nl, vandervalk.nl



3. Hotel Luciferterrein Eindhoven

De gemeente Eindhoven is akkoord gegaan met de bouwplannen voor een hotel met 70 kamers op het voormalige Luciferterrein. Het hotel zal een restaurant en galerie omvatten. Wanneer er gestart zal worden met de bouw is nog niet bekend.

Bron: Eindhoven.nl



4. The Dutch Mountains, Veldhoven

Dit volledige circulaire project aan de A2 (Eindhoven-Veldhoven) moet in 2020 worden opgeleverd. Het multifunctionele project moet onder meer een nano-museum, werk en verblijfsplekken, een hotel, conferentiezalen en een park gaan omvatten.

Bron: Marcoveermeulen.eu



5. Hotel Mariënhage Eindhoven

Het klooster complex Mariënhage wordt verbouwd tot hotel-restaurant. Tevens zullen er vergader en congres ruimtes worden gerealiseerd. De Paterskerk zal als ceremonieruimte gaan dienen. Oplevering medio 2018.

Bron: Ed.nl



6. Bastion hotel Waalre

Bastion hotels heeft begin juli de vestiging in Waalre geopend. Het hotel omvat 154 kamers, een restaurant en bar.

Bron: Bastionhotels.nl



7. District E, Eindhoven

Het Stationsplein Zuid zal de aankomende jaren een metamorfose ondergaan. Er zullen drie multifunctionele woontorens worden gerealiseerd met hotel, debatcentrum en restaurant.

Bron: Ed.nl



8. District E, Eindhoven

Safaripark Beekse Bergen gaat 425 vakantiehuizen bouwen. Deze zullen midden in het park worden gerealiseerd zodat de gasten het idee hebben dat ze op de Afrikaanse savanne verblijven. Nog voor de zomer van 2018 zullen de eerste 239 accommodaties worden opgeleverd.

Bron: Fd.nl

5. Concurrentie analyse

5.2 Toekomstige ontwikkelingen



9. Gemeentehuis, Middelbeer

Het gemeentehuis te Middelbeer zal worden verbouwd tot Grand-Café met zaal en 9 hotel kamers. Wanneer het project zal worden opgeleverd is nog onduidelijk.

Bron: Bd.nl



10. Corsendonk Turnova, Turnhout (BE)

De Belgische hotel groep Corsendonk zal hier medio 2019 een zakelijke boetiek hotel openen met 80 kamers. Tevens zal het hotel een bar omvatten.

Bron: Turnova.com



11. Merksplas kolonie, Merksplas

Als onderdeel van de herontwikkeling van de Merksplas kolonie zal de hotelgroep Corsendonk een hotel realiseren met 70 kamers. Dit project zal tevens een brasserie en vergaderzalen omvatten. Het project zal in delen worden opgeleverd tot en met medio 2019.

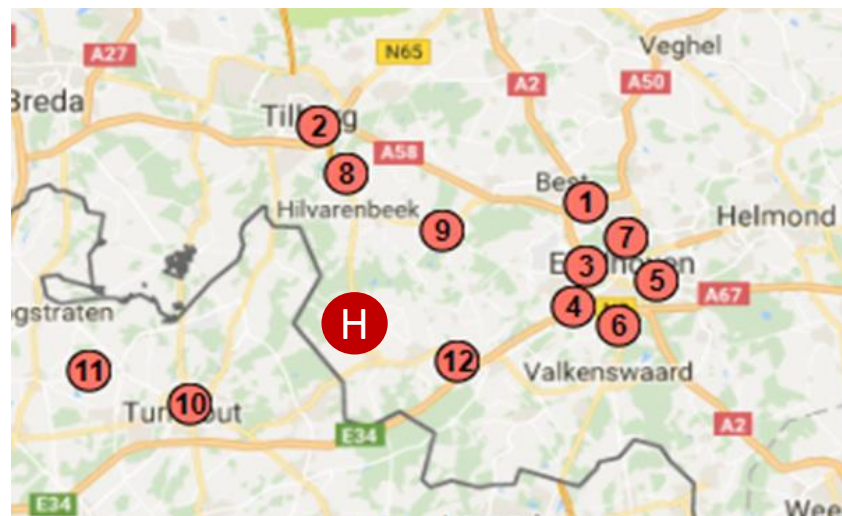
Bron: Weekend.knack.be



12. Arbeidsmigranten hotel, Hapert

In Hapert word een hotel ontwikkeld voor arbeidsmigranten in de regio. Het hotel zal plaats bieden aan circa 240 gasten. Wanneer het hotel gerealiseerd zal worden is nog niet bekend.

Bron: Ed.nl



Toekomstige ontwikkelingen

Onderstaande toekomstige ontwikkelingen zijn opgenomen in de studie. In de tabel staat vermeld onder welke segmenten de ontwikkeling is ingedeeld.

Toekomstig aanbod	Gebied	Zalen	Kleinschalig	Grootschalig	Congres
Van der Valk Best	Brainport	17	1	1	1
Van der Valk Tilburg	OZG	17	1	1	1
Dutch Mountains	Brainport	10	1	1	1
Hotel Marienhage	Brainport	6	1	1	1
District E	Brainport	6	1	1	1
Corsendonk Turnhout	Belgie	10	1	1	1
Merksplas	Belgie	10	1	1	1
TOTALEN	Brainport	39	4	4	4
	OZG	17	1	1	1
	Belgie	27	2	2	2

6. Financiële projectie

6. Financiële projectie

6.1 Omzetbepaling zakelijke markt

Toelichting

- Bij het aanbod van de bedrijven in de verschillende onderzoeksgebieden, is rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingsplannen. Hierbij is per plan een inschatting gemaakt van het aanbod aan zalen en congresfaciliteiten.
- Voor de groeiervwachting per onderzoeksgebied houden we rekening met de huidige groeipercentages en de verwachte vooruitzichten. Voor Brainport geldt dat een bovengemiddelde groei wordt verwacht voor het gebied. De huidige groei is reeds hoger dan landelijk gemiddelde.
- Voor de verdeling eendaagse en meerdaagse bijeenkomsten gaan we uit van de uitkomsten van het onderzoek uitgevoerd door Locaties.nl. Het aandeel meerdaags van het totaal bedraagt hierbij 16%. Dit komt grotendeels overeen met de uitkomsten van de zakelijke enquête.

- Voor het bepalen van de verhuurbare dagdelen gaan we uit van het zakelijke seizoen: 45 weken gedurende 5 dagen per week (weekenden niet meegeteld).
- Toe- en afvloeiing onderzoeksgebieden: voor Brainport gaan we uit van extra vraag naar het gebied vanuit omliggende bedrijven van 10%. Voor het overige onderzoeksgebied gaan we uit van een afvloeiing van de vraag naar grootstedelijke gebieden (waaronder Brainport) van 10%. Voor België gaan we uit van een afvloeiing van de vraag naar Belgische aanbieders (grens-effect) van 75%. Dit betekent voor Belgische markt dat we inschatten dat circa 25% van de Belgische vraag (uit het onderzoeksgebied) binnen het Nederlandse onderzoeksgebied wordt besteed.

Confrontatie vraag en aanbod	BRAINPORT			ONDERZOEKSGBIED			BELGIË			TOTAAL			
	Kleinschalig zakelijk	Grootschalig zakelijk	Congressen	Kleinschalig zakelijk	Grootschalig zakelijk	Congressen	Kleinschalig zakelijk	Grootschalig zakelijk	Congressen	Kleinschalig zakelijk	Grootschalig zakelijk	Congressen	Totaal
Aanbod huidige en toekomstige markt													
Horecabedrijven hotel/congres	41	15	13	28	6	5	15	4	2	84	25	20	-
Inclusief toekomstig aanbod	45	19	17	29	7	6	17	6	4	91	32	27	-
Zalen inclusief toekomstig aanbod	359	290	nvt	142	72	nvt	68	49	nvt	569	411	nvt	-
Verhuurbare dagdelen per dag	3	3	2	3	3	2	3	3	2	3	3	2	-
Verhuurbare dagdelen per jaar	242.325	195.750	7.650	95.850	48.600	2.700	45.900	33.075	1.800	384.075	277.425	12.150	384.075
Vraag huidige en toekomstige markt													
Aantal bijeenkomsten 2017	33.831	6.349	552	13.810	2.592	225	8.491	1.593	139	56.132	10.534	916	67.582
Groeiverwachting 2022	15%	15%	15%	5%	5%	5%	5%	5%	5%				
Toevloeiing onderzoeksgebied	10%	10%	10%	-10%	-10%	-10%	-75%	-75%	-75%				
Aantal bijeenkomsten 2022 (verwachting)	42.797	8.031	698	13.050	2.449	213	2.229	418	36	58.076	10.898	948	69.922
Eendaags													
Eendaags (84%)	35.949	6.746	587	10.962	2.057	179	1.872	351	31	48.784	9.155	796	58.734
Gemiddeld aantal dagdelen	1,4	1,8	2,0	1,4	1,8	2,0	1,4	1,8	2,0	1,4	1,8	2,0	1,5
Verhuurde dagdelen 2022 eendaags	50.329	12.143	1.173	15.347	3.703	358	2.621	632	61	68.297	16.478	1.592	86.368
Meerdaags													
Meerdaags (16%)	6.847	1.285	112	2.088	392	34	357	67	6	9.292	1.744	152	11.188
Gemiddeld aantal dagdelen per dag	1,4	1,8	2,0	1,4	1,8	2,0	1,4	1,8	2,0				
Gem. verblijfsduur meerdaags (in dagen)	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8				
Gemiddeld aantal dagdelen meerdaags	2,5	3,2	3,6	2,5	3,2	3,6	2,5	3,2	3,6				
Verhuurde dagdelen 2022 meerdaags	17.256	4.163	402	5.262	1.270	123	899	217	21	23.416	5.650	546	29.612
Totaal	1,58												
Totaal verhuurde dagdelen 2022	67.584	16.306	1.575	20.609	4.972	480	3.520	849	82	91.714	22.128	2.138	115.979
Theoretische gem. zaalbezetting 2022	27,9%	8,3%	20,6%	21,5%	10,2%	17,8%	7,7%	2,6%	4,6%	23,9%	8,0%	17,6%	30,2%

6. Financiële projectie

6.1 Omzetsbepaling zakelijke markt

Vervolg toelichting

- Fair marktaandeel eendaags: hierbij geldt een minder goede marktpositie in vergelijking met concurrentie. De ligging buitenaf is met name interessant voor langere bijeenkomsten en meerdaags bijeenkomen. Het marktaandeel hebben we negatief bijgesteld.
- Fair marktaandeel meerdaags: hierbij geldt een goede marktpositie. Wij gaan uit van de realisatie van een bijzondere accommodatie vorm zoals is beschreven waarbij met name meerdaagse bijeenkomsten congressen goed mogelijk zijn op deze locatie. Wij gaan uit van een (meestal) positieve bijstelling van het marktaandeel.

- De gemiddelde groepsgrootte is bepaald aan de hand van norm- en ervaringscijfers. Voor kleinere bijeenkomsten gaan we uit van 8 personen (gemiddeld), 30 personen voor grootzakelijk en 150 voor congressen. De luxe accommodatie en hoger uitvoeringsniveau zal leiden tot een relatief hoog prijsniveau, waarbij dit leidt tot meer vraag naar het hogere segment met relatief kleinere groepsgroottes.
- Gemiddeld bestedingsniveau is bepaald aan de hand van norm- en ervaringscijfers en onderzoeken. Hier geldt eveneens dat het bestedingsniveau relatief hoger zal liggen vanwege conceptuele uitvoering.
- Omzetsbepaling: vanuit de drie onderzoeksgebieden is op deze wijze het omzetspotentieel benoemd vanuit zakelijke marktsegmenten.

Confrontatie vraag en aanbod	BRAINPORT			ONDERZOEKSGBIED			BELGIË			TOTAAL			
	Kleinschalig zakelijk	Grootchalig zakelijk	Congressen	Kleinschalig zakelijk	Grootchalig zakelijk	Congressen	Kleinschalig zakelijk	Grootchalig zakelijk	Congressen	Kleinschalig zakelijk	Grootchalig zakelijk	Congressen	Totaal
Marktaandeel Hooge Mierde eendaags													
Fair marketshare per bedrijf	2,2%	5,3%	5,9%	3,4%	14,3%	16,7%	5,9%	16,7%	25,0%	1,1%	3,1%	3,7%	
Fair aantal bijeenkomsten	799	355	35	378	294	30	110	59	8				
Fair aantal verhuurde dagdelen	1.118	639	69	529	529	60	154	105	15				
Invloed concept en locatie eendaags	-75%	-50%	-25%	-50%	-25%	0%	0%	0%	0%				
Actual marketshare	0,6%	2,6%	4,4%	1,7%	10,7%	16,7%	5,9%	16,7%	25,0%				
Actual aantal bijeenkomsten	200	178	26	189	220	30	110	59	8	499	456	63	1.019
Actual aantal verhuurde dagdelen	280	320	52	265	397	60	154	105	15	698	822	127	1.647
Marktaandeel Hooge Mierde meerdaags													
Fair marketshare per bedrijf	2,2%	5,3%	5,9%	3,4%	14,3%	16,7%	5,9%	16,7%	25,0%	1,1%	3,1%	3,7%	
Fair aantal bijeenkomsten	152	68	7	72	56	6	21	11	1				
Fair aantal verhuurde dagdelen	383	219	24	181	181	20	53	36	5				
Invloed concept en locatie meerdaags	-50%	-25%	0%	-50%	0%	25%	-50%	0%	25%				
Actual marketshare	1,1%	3,9%	5,9%	1,7%	14,3%	20,8%	2,9%	16,7%	31,3%				
Actual aantal bijeenkomsten	76	51	7	36	56	7	10	11	2	123	118	15	256
Actual aantal verhuurde dagdelen	192	164	24	91	181	26	26	36	7	309	382	56	746
Omzetprognose en capaciteitsbepaling													
Aantal bijeenkomsten	276	228	32	225	276	37	121	70	9	621	574	79	1.275
Gemiddelde groepsgrootte	8	30	150	8	30	150	8	30	150	8	30	150	27
Aantal gasten (bijeenkomsten)	2.206	6.848	4.868	1.800	8.292	5.537	965	2.091	1.418	4.971	17.230	11.823	34.025
Aantal dagdelen	471	484	75	355	578	85	181	142	22	1.007	1.204	182	2.393
Aantal gasten dagdelen	3.771	14.517	11.313	2.843	17.343	12.777	1.445	4.246	3.273	8.058	36.106	27.364	63.887
Gemiddelde besteding per dagdeel p.p.	€ 26,45	€ 37,38	€ 48,88	€ 26,45	€ 37,38	€ 48,88	€ 26,45	€ 37,38	€ 48,88	€ 26,45	€ 37,38	€ 48,88	€ 52,20
Aantal bijeenkomsten per dag dag (225 dagen)										2,8	2,55	0,35	5,66
Omzet	€ 99.734	€ 542.565	€ 552.939	€ 75.188	€ 648.200	€ 624.496	€ 38.219	€ 158.703	€ 159.987	€ 213.141	€ 1.349.468	€ 1.337.421	€ 2.900.030
Theoretische max. bezetting zaal	40%	40%	50%	40%	40%	50%	40%	40%	50%	40%	40%	50%	
Aantal verhuurbare dagdelen	675	675	450	675	675	450	675	675	450	675	675	450	
Capaciteitsbehoefte zalen	1,75	1,8	0,3	1,3	2,1	0,4	0,7	0,5	0,1	3,7	4,5	0,8	9,0

6. Financiële projectie

6.2 Omzetbepaling hotelovernachtingen

Toelichting

- Bij de hotelovernachtingen geldt dat de vraag naar hotelovernachtingen vanuit het zakelijke segment vrijwel geen overlap heeft met de vraag vanuit het leisure segment.
- Voor de bepaling van de vraag is gekeken naar meerdaagse bijeenkomsten. Hiervan zal gezien de ligging van het hotel het merendeel van de gasten gebruik maken van hotelvoorzieningen.
- Om het omzetspotentieel te bepalen is onderstaand uitgegaan van een berekening van de hotelbezetting uitgaande van doordeweekse bezetting
- Kamerbezetting zakelijk bedraagt gemiddeld 1,2 personen per kamer. Dit ligt relatief hoog, gezien de inzet van hotel-appartementen/pods geschikt voor meerdere personen. Bij het toeristische segment ligt dit beduidend hoger met gemiddeld 1,8 personen per kamer.
- De kameropbrengsten zijn berekend aan de hand van de gemiddelde opbrengst per kamer, exclusief btw. Daarbij dienen prijskortingen (yield management, groepskortingen, allotments) te worden meegerekend. Wij rekenen met de gemiddelde kameropbrengst (ARR = average room revenue) en daarmee REVPAR (revenue per available room). Wij gaan hierbij uit van realisatie hoog niveau hotelvoorzieningen op 4-sterren (plus) niveau.
- Aanvullend zal omzet vanuit ontbijt gebruik meegerekend worden. Dit is op basis van het aantal gebruikende gasten berekend.
- Wij houden in deze studie verder rekening met aanvullend beperkte vraag vanuit het reguliere zakelijke segment vanwege de geïsoleerde ligging.

Confrontatie vraag en aanbod	BRAINPORT			ONDERZOEKSGEBIED			BELGIË			TOTAAL			Totaal
	Kleinschalig zakelijk	Grootschalig zakelijk	Congressen	Kleinschalig zakelijk	Grootschalig zakelijk	Congressen	Kleinschalig zakelijk	Grootschalig zakelijk	Congressen	Kleinschalig zakelijk	Grootschalig zakelijk	Congressen	
Overnachtingen													
Aantal meerdaagse bijeenkomsten	76	51	7	36	56	7	10	11	2	123	118	15	256
Aantal gasten	8	30	150	8	30	150	8	30	150				
Gem. verblijfsduur meerdaags nachten	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8				
Aantal overnachtingen bedden	1.096	2.739	1.775	518	3.023	1.917	151	602	491	1.765	6.364	4.182	12.311
Aantal personen per kamer	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Aantal verkochte kamers	913	2.283	1.479	432	2.519	1.597	126	502	409	1.471	5.303	3.485	10.259
Aantal zakelijke dagen	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
Per dag gemiddeld	4	10	7	2	11	7	1	2	2	7	24	15	46
Max bezetting hotel	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%				
Capaciteitsbehoefte hotel	5	11	7	2	12	8	1	2	2	7	26	17	51
Gem. kamerprijs per nacht excl. BTW	€ 110,00	€ 110,00	€ 110,00	€ 110,00	€ 110,00	€ 110,00	€ 110,00	€ 110,00	€ 110,00	€ 110,00	€ 110,00	€ 110,00	€ 110,00
Prijs ontbijt excl. BTW	€ 18,87	€ 18,87	€ 18,87	€ 18,87	€ 18,87	€ 18,87	€ 18,87	€ 18,87	€ 18,87	€ 18,87	€ 18,87	€ 18,87	€ 18,87
Omzet logies	€ 100.429	€ 251.076	€ 162.675	€ 47.522	€ 277.087	€ 175.689	€ 13.845	€ 55.211	€ 45.009	€ 161.796	€ 583.375	€ 383.374	€ 1.128.545
Omzet ontbijt	€ 20.672	€ 51.680	€ 33.484	€ 9.781	€ 57.033	€ 36.162	€ 2.850	€ 11.364	€ 9.264	€ 33.303	€ 120.077	€ 78.911	€ 232.291
Totale omzet	€ 121.101	€ 302.756	€ 196.159	€ 57.303	€ 334.121	€ 211.852	€ 16.695	€ 66.575	€ 54.273	€ 195.099	€ 703.452	€ 462.284	€ 1.360.835

6. Financiële projectie

6.3 Omzetbepaling leisure segmenten

Toelichting leisure zalen

- Het leisure segment is in deze studie niet in beeld gebracht. We hebben echter wel een deel kansrijk omzetspotentieel willen opnemen. Er zal vanuit deze doelgroepen vraag naar zalen ontstaan. Dit betreffen huwelijken, jubilea, feesten en partijen, borrels vanuit particulieren, verenigingen en dergelijken.
- De vraag vanuit deze segmenten is vrijwel geheel gericht op de weekenden en niet-zakelijke maanden. Vanuit de seizoensspreiding van beide segmenten weten we dat de bezetting van zakelijk en leisure naast elkaar kan bestaan.
- Wij gaan er hierbij vanuit dat het bedrijf zich ook zal richten op deze segmenten met een concurrerend aanbod (commercieel).
- Het bedrijf en locatie zijn geschikt voor kleinere en grotere bijeenkomsten.
- Om een indicatie van dit segment te geven zijn wij uitgegaan van 140 verhuurbare dagen en een bezetting van circa 20%.
- In potentie is een hoger omzetspotentieel mogelijk maar dan dient het bedrijf hier volledig op ingericht te worden. Daar zijn we in deze fase nog niet vanuit gegaan.

Toelichting	Leisure markt
Aantal verhuurbare dagen	140
Totaal beschikbare zalen	1260
Haalbare bezetting	20%
Verkochte dagdelen	252
Gemiddelde groeps grootte	25
Aantal gasten	6299
Besteding gemiddeld	€ 45,00
Omzet leisure	€ 283.469

Toelichting leisure hotel

- Voor de leisure markt geldt eveneens dat een bezetting van hotelkamers en hotelappartementen vanuit de toeristische markt mogelijk is, gezien de ligging en type hotel.
- Dit betreft overnachtingen vanuit zaalbezetting en overnachtingen vanuit het toeristische segment.
- Voor dit segment geldt een hogere gemiddelde kamerbezetting (KB) en een lagere kameropbrengst. Wij hebben marktgemiddelden voor dit type hotel aangehouden.
- We houden daarbij rekening met additionele ontbijt omzet.
- We hebben geen rekening gehouden met mogelijke restaurantomzet voor lunch en diner vanuit dit segment.

Toelichting	Leisure markt
Aantal kamers	51
Aantal nachten	140
Haalbare KB	40%
Kamernachtingen	2.837
Aantal gasten per kamer	1,8
Gasternachtingen	5.107
Gem. kamerprijs per nacht excl. BTW	€ 85,00
Prijs ontbijt excl. BTW	€ 14,15
Omzet logies	€ 241.162
Omzet ontbijt	€ 72.268
Omzet totaal	€ 313.430
Totaal leisure	€ 596.899

7. Advies en haalbaarheid

7. Advies en haalbaarheid

7.1 Conceptueel advies

Conceptuele invulling Congresshotel Hooge Mierde

Klein zakelijke bijeenkomsten

Beperkt aantrekkelijk
Circa € 220.000. Omzetaandeel: 8%

Groot zakelijke bijeenkomsten

Focus op meerdaags tot 150 personen
Zaalomzet: € 1,3 M. Omzetaandeel: 46%

Congressen

Focus op kleine congressen (150-400 personen)
Zaalomzet: € 1,3 M. Omzetaandeel: 46%

Totaal

Zaalomzet exclusief hotel & leisure omzet: € 2,9 M

Hotel / Longstay



Schaalgrootte: Op basis van de uitkomsten is behoefte aan een capaciteit van circa 50 tot 60 kamers. Dit is de ondergrens voor een rendabele hotelexploitatie (organisatie). Het ligt in lijn met de grootte van meer afgelegen en luxe hotels.

Faciliteiten: Uitgaande van een luxe niveau hotel met centraal gebouw en additioneel losstaande appartementen (pods). Restaurant en ontbijtruimte zijn noodzakelijk. Aanvullende interne well-being faciliteiten (fitness, wellness) wenselijk.

Appartement / longstay: Inrichten van een deel van de kamers als longstay appartementen met beperkte koel- en keukenvoorzieningen, in combinatie met werk / kantoor faciliteiten biedt meerwaarde.

Omzetpotentie hotel: circa € 1,7 miljoen incl. ontbijt.

Zakelijk / Congres



Schaalgrootte: 9 tot 12 zalen schakelbaar inrichten. Capaciteit: 8 tot 150 personen. Congres mogelijkheid aanbieden tot circa 500 personen.

Faciliteiten: Geschikt maken voor groot-zakelijke bijeenkomsten met een specialistische signatuur. Congres- en zakelijke faciliteiten moeten state-of-the-art zijn (technisch, F&B, architectuur en strategisch, marketing).

Concept: Toekomstgericht circulaire invulling is in huidige markt beperkt van belang. Wij verwachten dat dit komende jaren zeer belangrijk zal zijn. Innovatief karakter is doorslaggevend voor marktpositie en vraag.

Omzetpotentie zalen: circa € 3,2 miljoen incl. F&B.

Restaurant / Culinaire



Schaalgrootte: Restaurant met totaal circa 150 zitplaatsen noodzakelijk voor opvangen meerdaagse bijeenkomsten. Grotere partijen middels catering en flexibele inrichting oppakken. Aanvullend diverse schaalbare ruimte(s) met buffetmogelijkheden.

Concept: Overwegen om specifieke keukenrichting en uniciteit te verhogen door bijzonder culinair concept (luxe, duurzaam, biologisch) toe te voegen. Geen externe positie. Dus niet geopend voor reguliere externe gasten doordeweeks. Dit gaat conflicteren.

Voor de leisure markt is de opening van restaurant gedurende het weekend wellicht wenselijk. Hierbij is gecombineerde opening voor externe markt dan wel mogelijk. Hier zijn wij in dit onderzoek niet uitgekomen.

Omzetpotentie restaurant: inclusief arrangementen.

Omzetpotentieel totaal inclusief hotel en leisure circa € 4.900.000

7. Advies en haalbaarheid

7.2 Investerings hotel

Investeringsbepaling

- Investerings zijn exclusief grondwaardering of -investering weergegeven.
- Voor het hoteldeel zijn wij uitgegaan van de realisatie van het aantal kamers tegen genoemd luxe niveau.
- Op basis van norm verhoudingen m² is de totale benodigde oppervlakte berekend.
- De functionele ruimtes zijn inclusief receptie, ontvangst- en benodigde restaurantruimtes.
- Voor de bouwkosten zijn we uitgegaan van de 4-sterren bouwnorm.
- We gaan aanvullende uit van circa 500m² aan restaurantruimtes (150 zitplaatsen) en 500m² aan functionele ruimtes.
- Voor de investeringsindicatie geldt dat deze zeer fors kan afwijken van uiteindelijke realisatie met name door circulaire (duurzame) elementen. Dit kunnen wij in deze fase niet inschatten.
- De totale investering voor de kamers bedraagt (norm hoog) circa € 6 miljoen. De investering per kamer bedraagt hiermee circa € 100.000 en voldoet aan de norm.
- Rendement investering (BAR): Voor de bepaling van de haalbaarheid hebben wij een BAR (bruto aanvangsrendement) gehanteerd op basis van de totale investering (pand, installaties en inventaris). Dit geldt als een rendementseis voor de investering.
- Draagkracht kapitaalslasten (omzet): Voor de bepaling van de draagkracht vanuit de exploitatie, gaan we uit van de omzetbandbreedte laag (90%) en hoog (110%) van de berekende omzetpotentie. De maximale kapitaalslasten gelden als vergoeding voor afschrijving en rentekosten voor gedane investeringen voor het volledig ingerichte bedrijf (turn-key exploitatie).

**Voor de bepaling van de investering zijn wij uitgegaan van de normoppervlakte van de hotelkamers van 24m². De conceptuele invulling en het luxe niveau vragen echter een grotere oppervlakte. Gezien het type bouw (pod bouw of alternatieve materialen) is naar onze inschatting een grotere oppervlakte per kamer mogelijk (luxere uitstraling en comfort) tegen dezelfde investering. Dit dient nader onderzocht te worden.*

Investeringsbepaling hotel	Totaal
Aantal kamers	60
Uitvoeringsniveau	4-sterren
Logies oppervlakte* m ²	24
Publieksruimte m ²	8
Dienstruimte m ²	8
Totaal opp. per kamer m ²	40
Totaal m ²	2.400
Verhouding vvo/bvo	60%
Hoogte plafond (m)	3,5
Aantal m ³	8.400



Investeringsbepaling hotel	Norm laag	Norm hoog
Bouwkosten per m ³ norm	€ 575	675
Investeringsbegroting		
Gebouw	€ 2.656.500	€ 3.118.500
Installaties	€ 966.000	€ 1.134.000
Inventaris	€ 724.500	€ 850.500
Aanloopkosten	€ 483.000	€ 567.000
Subtotaal	€ 4.830.000	€ 5.670.000
Diversen onvoorzien	€ 289.800	€ 340.200
Totale investering	€ 5.119.800	€ 6.010.200
Per kamer	€ 85.330	€ 100.170

Rendement investering	Laag	Hoog
BAR	9,0%	9,0%
Benodigde opbrengst	€ 460.782	€ 540.918
Rendement per m ²	€ 192	€ 225

Draagkracht kapitaalslasten	Laag (90%)	Hoog (110%)
Omzetpotentie	€ 1.506.839	€ 1.841.692
Max kapitaalslast norm	18%	18%
Max kapitaalslast	€ 271.231	€ 331.504
Vergoeding per m ²	€ 113	€ 138

7. Advies en haalbaarheid

7.3 Investing zakelijk congrescentrum

Investeringsbepaling

- Investerings zijn exclusief grondwaardering of –investering weergegeven.
- Voor het zakelijk congrescentrum zijn wij uitgegaan van de realisatie van het aantal faciliteiten zoals beschreven in de conceptuele invulling.
- Voor de investeringsindicatie geldt dat deze zeer fors kan afwijken van uiteindelijke realisatie met name door circulaire (duurzame) elementen. Dit kunnen wij in deze fase niet inschatten.
- Op basis van norm verhoudingen m² is de totale benodigde oppervlakte berekend. Dit is inclusief publieksruimtes, personele ruimtes, vervoersruimtes, opslag en dergelijke.
- Voor de bouwkosten zijn we uitgegaan van de bouwnorm van een congrescentrum.
- De totale investering (hoog) voor de faciliteiten bedraagt circa € 3,8 miljoen.
- Rendement investering (BAR): Voor de bepaling van de haalbaarheid hebben wij een BAR (bruto aanvangsrendement) gehanteerd op basis van de totale investering (pand, installaties en inventaris). Dit geldt als een rendementseis voor de investering.
- Draagkracht kapitaalslasten (omzet): Voor de bepaling van de draagkracht vanuit de exploitatie, gaan we uit van de omzetbandbreedte laag (90%) en hoog (110%) van de berekende omzetpotentie. De maximale kapitaalslasten gelden als vergoeding voor afschrijving en rentekosten voor gedane investeringen voor het volledig ingerichte bedrijf (turn-key exploitatie).

Investeringsbepaling congres	Aantal
Congress: zalen klein	7
Zaalgrootte (m ²)	60
Congress: zalen groot	2
Zaalgrootte (m ²)	300
Totale oppervlakte zalen m ²	1.020
Verdienend (60%)	1.020
Niet verdienend (40%)	680
Totale oppervlakte	1.700
Hoogte (m)	3,5
Inhoud pand (m ³)	5.950



Investeringsbepaling congres	Norm laag	Norm hoog
Investering per kuub	€ 475	€ 575
Totale investering	€ 2.826.250	€ 3.421.250
Gebouw	€ 1.738.144	€ 2.104.069
Installaties	€ 237.405	€ 287.385
Inventaris	€ 650.038	€ 786.888
Aanloopkosten	€ 200.664	€ 242.909
Diversen onvoorzien	€ 282.625	€ 342.125
Totale investering	€ 3.108.875	€ 3.763.375

Rendement investering	Laag	Hoog
BAR	9,0%	9,0%
Benodigde opbrengst	€ 279.799	€ 338.704
Rendement per m ²	€ 165	€ 199

Draagkracht kapitaalslasten	Laag (90%)	Hoog (110%)
Omzetpotentie	€ 2.865.150	€ 3.501.849
Max kapitaalslast norm	15%	15%
Max kapitaalslast	€ 429.772	€ 525.277
Vergoeding per m ²	€ 253	€ 309

7. Advies en haalbaarheid

7.4 Indicatieve haalbaarheid

Haalbaarheidsbepaling

Voor de bepaling van de indicatie van de haalbaarheid gelden de volgende uitkomsten:

- De totale oppervlakte bedraagt circa 4.100m² met een inhoud van ruim 14.000m³. Dit is van belang voor bepaling investeringshoogte. De gerealiseerde oppervlakte van hotelkamers zal naar verwachting (fors) groter zijn bij gelijke investering. Dit dient nader onderzocht te worden.
- De totale investering bedraagt tussen € 8,2 en € 9,7 miljoen exclusief grondpositie. Dit betekent een totale investering per kamer, inclusief zalen en voorzieningen bij scenario LAAG van € 137.000 en bij scenario HOOG van € 163.000. Dit voldoet hiermee aan de norm voor een 4 sterren congreshotel.
- We hebben geen rekening gehouden met aankoop of rendement op grondgebruik.
- Definitieve planvorming en investeringen kunnen fors afwijken. Met name duurzaam bouwen kan zorgdragen voor forse meer-investeringen en andere terugverdiencapaciteit. Wij gaan uit van een hoge mate van uniciteit bij de realisatie van het concept.
- Rendement investering (BAR): Voor de bepaling van de haalbaarheid hebben wij de BAR (bruto aanvangsrendement) gehanteerd op basis van de totale investering (pand, installaties en inventaris). Dit geldt als een rendementseis voor de investering. De BAR is berekend op basis van de volgende vergoedingen:
 - 6% afschrijvingen (gemiddeld totaal voor bouw, installaties en inrichting)
 - 3% rente
 - 0% risico vergoeding
 - Een hogere BAR als rendementseis is wellicht wenselijk. Dit vermindert echter de haalbaarheid.*
- Draagkracht kapitaalslasten: De draagkracht van de exploitatie bedraagt in totaal circa 16% en tussen de € 700.000 en € 860.000. De uiteindelijke draagkracht is sterk afhankelijk van organisatorische en conceptuele invulling. Wellicht dat kapitaalslasten richting 20% (van omzet) mogelijk zijn. Dit laat meer ruimte voor investeringen.
- Haalbaarheidsindicatie: Onderstaand zijn de scenario's met investeringen LAAG en HOOG benoemd.

Scenario: investering LAAG

- Totale investering bedraagt circa € 8,2 miljoen.
- Huurbepaling BAR: Uitgaande van een BAR van 9% is een huuropbrengst van € 740.000 nodig.
- Huurbepaling omzet: Het omzetniveau (laag) lijkt onvoldoende om dit te kunnen opbrengen. De verwachte omzet en het hoge omzetscenario (110%) zijn voldoende om de investering te dragen.
- Dit scenario lijkt indicatief haalbaar.**

Scenario: investering HOOG

- Totale investering bedraagt circa € 9,7 miljoen in het hoge scenario.
- Huurbepaling BAR: Uitgaande van een BAR van 9% is een huuropbrengst van € 880.000 nodig.
- Huurbepaling omzet: De omzetpotentie is onvoldoende om de huuropbrengst te realiseren.
- Dit scenario lijkt indicatief niet haalbaar.**

Oppervlakte	m ²	m ³
Totaal	4.100	14.350

Investering	Laag	Hoog
Totaal	€ 8.228.675	€ 9.773.575

Rendement investering	Laag	Hoog
BAR	9,0%	9,0%
Benodigde opbrengst	€ 740.581	€ 879.622
Rendement per m ²	€ 181	€ 215

Draagkracht kapitaalslasten	Laag	Hoog
Omzetpotentie	€ 4.371.988	€ 5.343.541
Max kapitaalslast norm	16%	16%
Max kapitaalslast	€ 701.003	€ 856.782
Vergoeding per m ²	€ 171	€ 209



Haalbaarheidsindicatie	Investering LAAG	Investering HOOG
Omzet LAAG (90%)	Niet haalbaar	Niet haalbaar
Omzet VERWACHT	Haalbaar	Niet haalbaar
Omzet HOOG (110%)	Haalbaar	Niet haalbaar
Conclusie	Positief	Negatief

Verwacht omzetniveau: € 4.900.000
 Gemiddeld investeringsniveau: € 9.000.000
 Benodigd rendement: circa € 800.000
 Maximaal draagkracht kapitaalslast: circa € 800.000
 Indicatie haalbaarheid: positief.

Bijlagen

Bijlagen

Concurrenten Nederland & België algemene informatie

Algemene informatie											
Nr.	Handelsnaam	Plaats	Categorie	Afstand in minuten	Hotelsterren	Aantal kamers	Prijs hotel kamer	Beoordeling Booking	Zakelijke uitstraling	Totaal aantal zalen	Capaciteit theater
1	Van der Valk Hotel Gilze-Tilburg	Gilze	Hotel	29	4	210	€ 126	8,4	Ja	17	220
2	Hotel Ibis Tilburg	Tilburg	Hotel	27	3	72	€ 60	7,5	Ja	7	200
3	Hotel De Druiventros	Berkel-Enschot	Hotel	22	3	56	€ 95	7,6	Nee	6	500
4	Eigentijdserf	Oost-, West- en Middelbeers	Hotel	17	0	7	€ 48	N.v.t.	Ja	10	140
5	NH Eindhoven Conference Centre Koningshof	Veldhoven	Hotel	29	4	509	€ 75	8,3	Ja	82	2.000
6	Inntel Hotels ART Eindhoven	Eindhoven	Hotel	38	4	227	€ 124	8,6	Ja	3	175
7	Pullman Eindhoven Cocagne	Eindhoven	Hotel	42	4	320	€ 128	9,1	Ja	18	400
8	Hampshire Crown Hotel Eindhoven	Eindhoven	Hotel	43	4	135	€ 115	8,2	Ja	3	90
9	Holiday Inn Eindhoven	Eindhoven	Hotel	42	4	207	€ 127	8,6	Ja	6	180
10	Van der Valk Hotel Eindhoven	Eindhoven	Hotel	30	4	263	€ 109	8,1	Ja	22	840
11	Tulip Inn Eindhoven Airport	Eindhoven	Hotel	35	3	120	€ 87	8,3	Ja	5	120
12	Novotel Eindhoven	Eindhoven	Hotel	35	4	94	€ 104	8,2	Ja	9	230
13	De Harmonie	Tilburg	Evenementenlocatie	29	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Ja	5	120
14	Aristo Eindhoven	Eindhoven	Evenementenlocatie	44	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Ja	35	200
15	Regardz Meeting Center Gele Kegels Eindhoven	Eindhoven	Evenementenlocatie	43	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Ja	13	250
16	Beursgebouw Eindhoven	Eindhoven	Evenementenlocatie	30	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Ja	1	4.000
17	Evoluon Eindhoven	Eindhoven	Evenementenlocatie	35	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Ja	20	1.200
18	Conference Center High Tech Campus	Eindhoven	Evenementenlocatie	28	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Ja	13	293
19	Sandton Hotel Eindhoven City Centre	Eindhoven	Hotel	38	3	75	€ 85	7,8	Ja	7	100
20	Hilvaria Studio's	Hilvarenbeek	Evenementenlocatie	21	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Ja	10	230
21	Classic park	Boxtel	Evenementenlocatie	46	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Ja	11	650
22	Landgoed Biestheuvel	Hoogeloon	Groepsaccommodatie	6	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Nee	4	400
Nr.	Handelsnaam	Plaats	Categorie	Afstand in minuten	Hotelsterren	Aantal kamers	Prijs hotel kamer	Beoordeling Booking	Zakelijke uitstraling	Totaal aantal zalen	Capaciteit theater
1	Hotel Corsendonk Viane	Turnhout	Hotel	32	3	84	€ 105	7,4	Ja	5	50
2	Hotel de Casteleer	Kasterlee	Hotel	35	3	6	€ 109	8,8	Ja	2	150
3	Domein den Rooy	Hoogstraten	Hotel	38	3	23	€ 95	8,2	Ja	3	75
4	Alta Rita II	Oud-Turnhout	Evenementenlocatie	22	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Ja	12	1.000
5	Priorij Corsendonk	Oud-Turnhout	Hotel	29	23	78	€ 105	7,5	Ja	9	200
6	Cultureel centrum de Werf	Geel	Evenementenlocatie	45	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Ja	3	423

Bijlagen

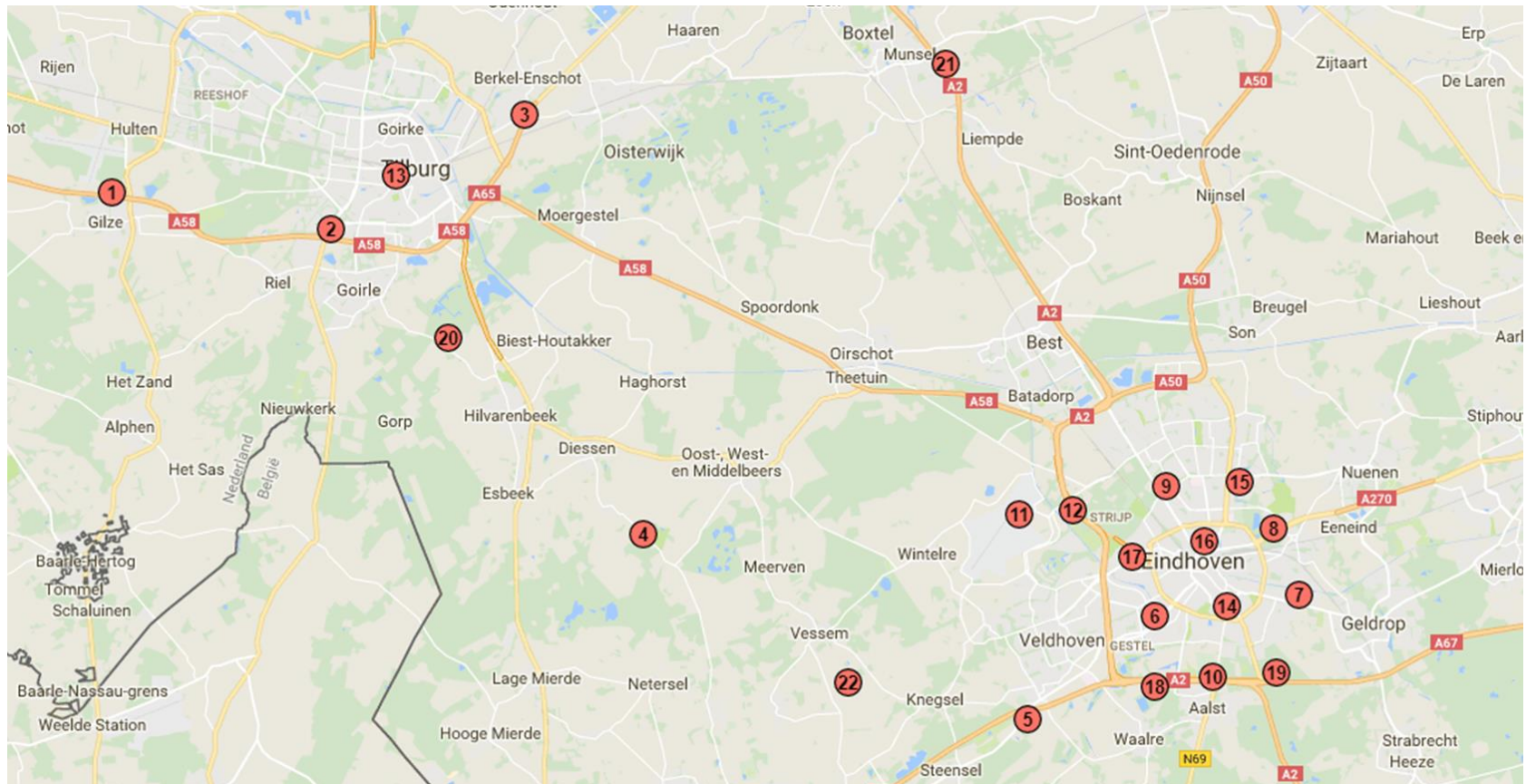
Concurrenten Nederland & België informatie omtrent zalen

Algemene informatie				Klein zakelijk		Groot zakelijk			Congressen		Particulier			
Nr.	Handelsnaam	Totaal aantal zalen	Capaciteit theater	Vergaderen	Prijs 8-uurs incl. lunch	100-250 Personen	250-500 Personen	500+ Personen	Congressen	Capaciteit	Feesten en partijen	Capaciteit feest	Bruiloften	Officiële trouwlocatie
1	Van der Valk Hotel Gilze-Tilburg	17	220	Ja	€ 30	Ja	Ja	Nee	Ja	220	Ja	500	Ja	Ja
2	Hotel Ibis Tilburg	7	200	Ja	€ 44	Ja	Nee	Nee	Ja	200	Ja	200	Nee	Nee
3	Hotel De Druiventros	6	500	Ja	€ 25	Ja	Ja	Ja	Ja	2.000	Ja	2.000	Ja	Ja
4	Eigentijdserf	10	140	Ja	€ 47	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
5	NH Eindhoven Conference Centre Koningshof	82	2.000	Ja	€ 47	Ja	Ja	Ja	Ja	2.000	Ja	4.000	Nee	Nee
6	Inntel Hotels ART Eindhoven	3	175	Ja	€ 50	Ja	Ja	Nee	Ja	400	Ja	250	Ja	Ja
7	Pullman Eindhoven Cocagne	18	400	Ja	€ 49	Ja	Ja	Nee	Ja	400	Ja	400	Ja	Nee
8	Hampshire Crown Hotel Eindhoven	3	90	Ja	€ 49	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	200	Ja	Nee
9	Holiday Inn Eindhoven	6	180	Ja	€ 28	Ja	Nee	Nee	Ja	180	Ja	400	Nee	Nee
10	Van der Valk Hotel Eindhoven	22	840	Ja	€ 39	Ja	Ja	Ja	Ja	2.500	Ja	2.500	Ja	Ja
11	Tulip Inn Eindhoven Airport	5	120	Ja	Op maat	Ja	Nee	Nee	Ja	200	Ja	200	Nee	Nee
12	Novotel Eindhoven	9	230	Ja	€ 55	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
13	De Harmonie	5	120	Ja	Op maat	Ja	Nb	Nb	Ja	120	Ja	250	Ja	Nee
14	Aristo Eindhoven	35	200	Ja	€ 47	Ja	Nee	Nee	Ja	200	Ja	125	Nee	Nee
15	Regardz Meeting Center Gele Kegels Eindhoven	13	250	Ja	€ 55	Ja	Nee	Nee	Ja	250	Nee	Nee	Nee	Nee
16	Beursgebouw Eindhoven	1	4.000	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja	4.000	Ja	8.000	Nb	Nee
17	Evoluon Eindhoven	20	1.200	Ja	Op maat	Ja	Ja	Ja	Ja	2.500	Ja	2.500	Ja	Nee
18	Conference Center High Tech Campus	13	293	Ja	Op maat	Ja	Ja	Nee	Ja	293	Nee	Nee	Nee	Nee
19	Sandton Hotel Eindhoven City Centre	7	100	Ja	€ 41	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
20	Hilvaria Studio's	10	230	Ja	Op maat	Ja	Ja	Ja	Ja	500	Ja	500	Ja	Ja
21	Classic park	11	650	Ja	€ 50	Ja	Ja	Ja	Ja	650	Ja	650	Ja	Nee
22	Landgoed Biestheuvel	4	400	€ 29	€ 29	Ja	Ja	Nee	Ja	400	Ja	800	Ja	Nee

Nr.	Handelsnaam	Totaal aantal zalen	Capaciteit theater	Vergaderen	Prijs 8-uurs incl. lunch	100-250 Personen	250-500 Personen	500+ Personen	Congressen	Capaciteit	Feesten en partijen	Capaciteit feest	Bruiloften	Officiële trouwlocatie
1	Hotel Corsendonk Viane	5	50	Ja	€ 39	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	100	Nee	Nee
2	Hotel de Casteleer	2	150	Ja	€ 40	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	350	Ja	Nee
3	Domein den Rooy	3	75	Ja	€ 40	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	200	Ja	Jaa
4	Alta Rita II	12	1.000	Ja	Op maat	Ja	Ja	Ja	Ja	1.200	Ja	1.200	Ja	Ja
5	Priorij Corsendonk	9	200	Ja	€ 47	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Nb	Ja	Nee
6	Cultureel centrum de Werf	3	423	Ja	Op maat	Ja	Ja	Nee	Ja	423	Nee	Nee	Nee	Nee

Bijlagen

Concurrenten in Nederland



Bijlagen

Concurrenten in België



Datum: Tijd: Naam bedrijf:

Plaats: Gesproken met: Functie:

1. Maakt het bedrijf wel eens gebruik van externe zaal- of congresaccommodatie?

- ☐ Ja, schikt het u als ik daar een paar vragen over stel?
- ☐ Nee. Bedanken en dan ophangen

2. Maakt u gebruik van een externe boeker, zo ja welke?
☐ Ja, welke...

	Gem. aantal gasten	Aantal bijeenkomsten jaarlijks	Percentage eendaags	Percentage meerdaags	Gemiddeld prijsniveau p.p.	Maximale Reisafstand
Vergadering						
Training & assessment						
Congres						
Grote zakelijke bijeenkomst						

3. Maakt het bedrijf wel eens gebruik van externe faciliteiten voor het huisvesten van (internationale) arbeidskrachten of trainees (short stay)?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

4. Waar huisvest u uw (internationale) arbeidskrachten of trainees? (vestiging of plaats)
5. Voor wie boekt u?

- ☐ Directie ☐ Middenkader
- ☐ Hogekader / management ☐ Iedereen...

6. Bij welke locaties boekt u op dit moment de bijeenkomsten?
7. Waarom boekt u hier?
8. Zou u een hoogwaardige congreslocatie met hotel gelegen in een natuurrijke omgeving nabij de Belgische grens overwegen voor toekomstige boekingen binnen uw bedrijf?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

9. Bent u meer of minder bijeenkomsten gaan organiseren het afgelopen jaar?

- ☐ Meer
- ☐ Minder
- ☐ Gelijk

10. Verwacht u dat het aantal bijeenkomsten het komende jaar toeneemt, gelijk blijft of afneemt?

- ☐ Toename
- ☐ Gelijk
- ☐ Afname

11. Bent u meer bijeenkomsten intern of extern gaan organiseren?

- ☐ Intern
- ☐ Extern
- ☐ Gelijk

12. In hoeverre houdt u rekening met de duurzaamheid van de zaalfaciliteit bij wie u boekt?

- ☐ Veel
- ☐ Beetje
- ☐ Neutraal
- ☐ Niet echt
- ☐ Niet
- ☐ Geen mening

13. Is duurzaamheid een belangrijk punt bij de locatiekeuze?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

14. Hoe wordt duurzaamheid getoetst bij de locatiekeuze?
15. Kunt u een aantal groene locaties noemen die bij u kent?
16. Bent u bekend met circulariteit en het gebruik maken van circulaire gebouwen?

- ☐ Ja
- ☐ Nee

17. Staat u of iemand binnen uw bedrijf in de toekomst open om een gesprek aan te gaan met een dergelijke onderneming betreffende een mogelijk samenwerking? Wie is de juiste persoon om dit mee te bespreken?