

# HAALBAARHEIDSONDERZOEK SPA WORLD HOTEL



## UITVOERDER:

INVEST HOTELS  
Statenlaan 59  
Postbus 17179  
2502 CD Den Haag

## OPDRACHTGEVER:

DE WERELDBAZAR OG B.V.  
Hamdijk 5  
9693 TB Nieuweschans

November 2012  
Nr: 2012.11.101

---

# INHOUDSOPGAVE

---

1	INLEIDING	3
2	MARKT	4
3	LOCATIE	10
4	ANALYSE AANBODZIJDE	11
5	DRAAGVLAK	16
6	HAALBAARHEID	21
7	CONCLUSIE	25

---

## BIJLAGE

Bijlage 1    Exploitatieprognose

Op 1 juni 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders uitgesproken in principe medewerking te willen verlenen aan een toeristisch-recreatieve invulling van de locatie Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans. In een brief van 19 september 2012 geeft het college aan dat het schetsontwerp voldoet, met uitzondering van de beoogde bouwhoogte. Doel van dit rapport is het inzichtelijk maken van de haalbaarheid van de Spa World hotelontwikkeling met wellness faciliteiten, thermaal bronnen bad, subtropisch zwemparadijs en zorghotel op de Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans. Het project zet breed in op het thema water en gezondheid.

De Wereldbazar OG B.V. is initiatiefnemer voor de hotelontwikkeling, te weten:

- Spa World Hotel met 64 kamers op 5 sterren niveau.  
Uit de thermaal bron op 625 m diepte wordt hoogwaardig medicinaal bronwater opgepompt van 30 graden. Wellness faciliteiten, een thermaal bronnen bad en een subtropisch zwemparadijs zullen tevens hierbij worden gerealiseerd
- Regulier Hotel met 42 kamers.
- Zorghotel met 64 kamers, 128 bedden.  
Revalidatie en specifieke zorg voor patiënten uit het ziekenhuis. De patiënten kunnen tevens gebruik maken van het medicinaal bronwater, in een apart bronnenbad.

De marktverkenning en haalbaarheidsanalyse zullen inzicht geven in de volgende indicatoren:

<b>Markt</b>	Beknopte omschrijving hotelmarkt Trends en bewegingen
<b>Locatie</b>	Locatieanalyse, sterkten en zwakten
<b>Aanbodzijde</b>	aanbod hotels, wellness en zorghotels
<b>Draagvlak</b>	omschrijving soortgelijke concepten in Nederland meningen exploitanten, eigenaren, wellness, zorg aanbieders
<b>Haalbaarheid</b>	Toetsing hotelconcept Financiële analyse van het Spa World hotel

Invast Hotels heeft met zorg inschattingen en aannames opgesteld op basis van het onderzoek en de informatie die op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld. De conclusies dienen te worden beschouwd als geldig binnen een beperkte tijdsperiode. Het onderzoek is uitgevoerd onder de algemene voorwaarden van Invast B.V., welke vooraf apart per email zijn toegestuurd.

### Hotelmarkt Nederland

De hotelmarkt in gemeente Oldambt, valt onder de hotelmarkt in Noord Nederland. Hierover is verschillende informatie bekend, zoals:

- Toerisme in Cijfers 2012 van het CBS
- Toerisme in Cijfers 2011 van de provincies Groningen, Friesland en Drenthe
- HOSTA 2012 met bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen van Horwath
- ZKA nulmeting productiviteit Oldambt 24 januari 2012

De provincie Noord-Holland telde in 2011, net als in voorgaande jaren, de meeste toeristische overnachtingen. Groningen sluit de rij met 1,2 miljoen overnachtingen. In het figuur hieronder is een overzicht gegeven van overnachtingen in logies accommodaties naar provincie.

Overnachtingen van gasten in Nederlandse logiesaccommodaties naar provincie

	2007	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2011
	%					1998-100				x mln
Groningen	2	2	2	1	1	119	134	106	109	1,2
Friesland	5	5	6	6	6	97	110	101	101	4,7
Drenthe	6	7	7	7	6	113	116	115	105	5,2
Overijssel	6	6	7	6	6	107	112	105	109	5,4
Flevoland	2	2	2	2	2	101	105	100	82	1,3
Gelderland	12	12	11	11	11	99	96	96	96	9,5
Utrecht	3	3	3	3	3	118	116	107	116	2,4
Noord-Holland	22	22	22	24	24	116	117	126	126	20,3
Zuid-Holland	10	10	10	10	10	121	118	116	118	8,3
Zeeland	10	9	9	9	9	108	110	116	116	8,0
Noord-Brabant	10	11	10	10	11	124	116	122	126	9,1
Limburg	12	12	11	11	11	99	95	93	97	9,8
Nederland	100	100	100	100	100	110	110	111	111	85,4

Bron: CBS.

De gemiddelde verblijfsduur in accommodaties is in 2011 2,8 nachten per gast. Regionaal zijn er verschillen. In provincie Groningen verblijven gasten in 2011 gemiddeld 2,3 nachten. In de figuur hieronder zijn alle provincies weergegeven.

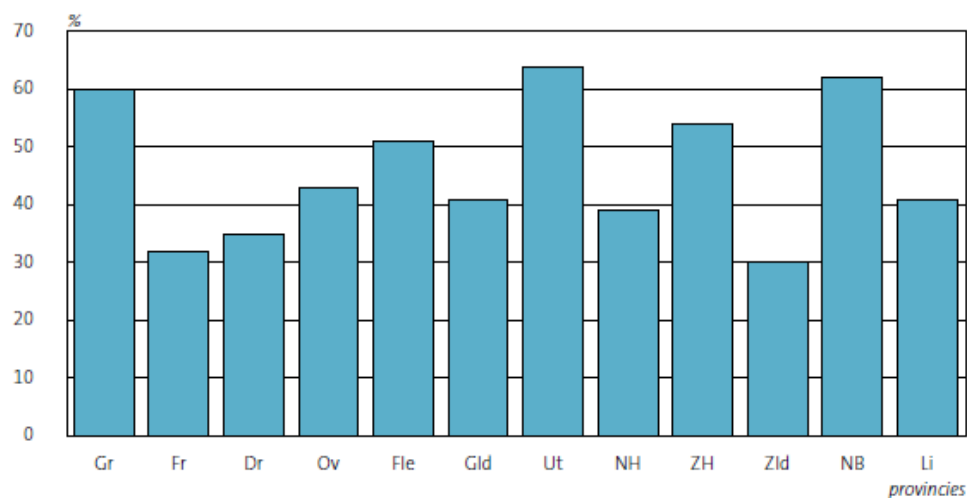
Gemiddeld aantal overnachtingen van gasten in één accommodatie naar provincie

	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen	2,4	2,6	2,8	2,3	2,3
Friesland	3,4	3,4	3,4	3,3	3,3
Drenthe	3,9	3,8	3,9	4,0	3,7
Overijssel	3,2	3,4	3,6	3,4	3,5
Flevoland	3,7	3,7	3,8	3,5	3,7
Gelderland	3,3	3,2	3,3	3,2	3,1
Utrecht	2,3	2,1	2,2	2,0	2,0
Noord-Holland	2,2	2,3	2,3	2,2	2,2
Zuid-Holland	2,5	2,4	2,4	2,4	2,4
Zeeland	4,9	4,7	4,5	4,5	4,3
Noord-Brabant	3,0	3,1	3,0	3,0	3,0
Limburg	3,0	3,1	3,0	3,0	3,0
Nederland	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8

Bron: CBS.

Het aandeel van zakelijke overnachtingen bedroeg, gerekend over alle hotels in Nederland, gemiddeld 44 procent. Dit betekent dat 44 procent van het aantal geregistreerde hotelnachten door zakelijke reizigers is geboekt. In de provincie Groningen lag het aandeel zakelijke overnachtingen op 60 %.

#### Aandeel zakelijke overnachtingen per provincie in 2011



Bron: CBS.

In 2011 werd ruim de helft (55%) van alle zakelijke overnachtingen doorgebracht in hotels met vier sterren. Voor de hotelontwikkeling Spa World Hotel, zal het percentage zakelijke gasten naar verwachting lager liggen.

#### Prestatie Hotels

Het rapport Toerisme in cijfers 2011, van de provincie Groningen, Friesland en Drenthe heeft alleen de bezettingsgraad van het aantal bedden in de provincie Groningen berekend van 2010. Dit geeft uiteraard een ander beeld, vandaar dat deze informatie niet wordt meegenomen.

Volgens het HOSTA rapport was de gemiddelde bezettingsgraad, kamerprijs en RevPAR (omzet per beschikbare kamers) in Nederland gedurende 2008-2011 als volgt:

	Bezetting (%)				ARR (€)				RevPAR (€)			
	'11	'10	'09	'08	'11	'10	'09	'08	'11	'10	'09	'08
<b>Nederland</b>	67.2	65.1	62.1	68.1	98	93	93	105	66	60	58	72
<b>Regio Noord</b>	59.7	60.7	62.4	64.0	72	74	78	78	43	45	48	50

Bron: Horwath

#### Hotels Oldambt

In een presentatie van ZKA, gegeven op 24 januari 2012, is de regio Oldambt onderzocht. Het onderzoek van het adviesbureau ZKA is een nulmeting naar de productiviteit van het toeristisch bedrijfsleven in het Oldambt (de bedrijvenmonitor).

Hierin is de netto logiesopbrengst per kamernacht voor hotels in de gemeente Oldambt € 70,00. De gemiddelde kamerbezetting per jaar komt uit op 37 %. De cijfers zijn geflatteerd vanwege een beperkt aanbod van grotere hotels en vanwege het feit dat Hotel Fontana niet heeft meegewerkt aan het onderzoek. Daarnaast zijn het geen hotels, zoals Spa World Hotel, die ervoor zorgen dat het aanbod creëert. Aan dit onderzoek hebben de volgende hotels meegewerkt:

- Motel Paradiso \*\* - Bad Nieuweschans - 15 kamers
- Hotel In den Stallen \*\*\* - Winschoten - 10 kamers
- Blauwe Stad Paardencentrum - Blauwe Stad - 14 kamers
- Hotel Westerlee\*\*\*\* - Westerlee - 15 kamers

Verdere cijfers geven aan:

Over de productiviteit (netto-jaaronzet logies per kamer)

- Oldambt € 9.450,-
- Gemiddeld in NL (circa) € 16.100,-
- Normatief € 22.000,-

Netto-logiesopbrengst (per kamernacht)

- Oldambt: € 70,-
- Gemiddeld 3-4 \* in NL € 79,-
- Normatief 3-4 \* € 90,-

Volgens een artikel in het Dagblad van het Noorden van 07-01-2011, bleef de bezettingsgraad voor zowel hotel Fontana Bad Nieuweschans als de thermen in 2010 nagenoeg stabiel. De hotelbezetting was in 2010 80,2 %. In 2009 was dat nog 82,2 %.

In april 2012 is Hotel Royal York failliet verklaard. Dit hotel is per 1 augustus overgenomen door de heer A.A. Hoekstra. Echter heeft hij aangegeven dat ook zijn bezetting nog tegenvalt ondanks de gerenoveerde kamers. Gemiddeld heeft hij een kamerbezetting van 10 a 12 kamers, van de 33 kamers in totaal.

De presentatie van ZKA geeft, naast bovengenoemde, nog een aantal punten mee:

- clustering van aanbod is van belang (aanbod is te versnipperd, weinig clusters)
- groter schaalniveau
- meer onderscheidende, toeristische beleving
- watersport en kuuroord toejuichen

## Wellness markt

Bezoekersaantallen en bestedingen in de wellness markt staan onder druk, volgens het branche informatie rapport van de Rabobank. De markt is groeiende evenals het aanbod mede doorbranchevervaging (onder andere van hotels). Er is sprake van schaalvergroting en toetreding van grotere wellness centra. Kleinere centra hebben het moeilijk(er). De tendens die reeds in 2011 zichtbaar was dat bezoekers hun uitgaven beperken zet nog steeds door. De gemiddelde besteding staat onder druk, waarbij minder uitgegeven wordt aan onder meer horeca en schoonheidsbehandelingen. Vanwege de combinatie van afnemende bestedingen en groeiende markt zal de brancheomzet stabiel blijven, circa 0-2 % omzetgroei. Om je te onderscheiden in deze markt, die gekenmerkt wordt door het toegenomen aanbod (dreigende verzadiging), is blijvend vernieuwen en innoveren een must.

Trends

- Combinatie wellness met overnachting
- Opkomst grote saunacomplexen (wellness centra)
- Toename badkledingdagen
- Vraag naar service, persoonlijke aandacht, vakkundige advisering en kwaliteit van behandelingen
- Opkomst van dagdeel-tarief en abonnementen
- Toename medisch toerisme: medical wellness & cosmetisch medische spa's
- De markt van preventieve wellness is groeiende
- Ketenvorming.

## Markt zorghotels

Over de definitie zorghotel zijn de meningen verdeeld. De doelgroep is patiënten die na een ziekenhuisopname nog niet naar huis kunnen om voor zichzelf te zorgen. Er verschijnen ook zorghotels die een veel ruimere doelgroep bedienen, bijvoorbeeld een logeerfunctie voor mensen die gewoonlijk thuis worden verzorgd door de partner, bijvoorbeeld tijdens vakanties. Deze functies blijven veelal nog beperkt tot (na)zorg en verpleeghotel en zijn derhalve zorg gerelateerd. Uit gegevens van het Kenniscentrum Wonen – Zorg blijkt dat met deze functie een capaciteit van 20 bedden per 100.000 inwoners voldoende is. De provincie Groningen heeft ongeveer 580.000 inwoners, verdeeld over 23 gemeenten. Dit leidt tot een provinciale behoefte van 116 bedden.

In 2008 heeft DTZ Zadelhoff, onderzoek gedaan naar de markt van zorghotels. De Nederlandse zorgsector is volop in beweging. Veranderende wet- en regelgeving leiden tot marktwerking in de gezondheidszorg. Deze marktwerking stimuleert zorginstellingen om adequaat in te spelen op de vraag naar zorgdienstverlening vanuit de markt. Ook voor het vastgoed heeft deze verandering grote gevolgen. Voorheen werden de kapitaallasten voor de huisvesting integraal vergoed. Deze vergoeding stond los van de zorgproductie. Zorginstellingen moeten nu deels en in de toekomst volledig de kosten van hun huisvesting terugverdienen met de zorg die zij leveren. Efficiënt en economisch verantwoord omgaan met het vastgoed en marktconform handelen staat hierbij centraal. Kwaliteit, efficiency en flexibiliteit van het vastgoed worden in de toekomst nog belangrijker. Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat ziekenhuizen een alternatief zoeken voor herstel en verblijf. Onder andere verpleeg- en verzorgingstehuizen spelen hierop in door de capaciteit voor tijdelijk verblijf uit te breiden in de vorm van zorghotels. Patiënten krijgen bovendien door de ingetreden marktwerking meer keuzevrijheid, hetgeen leidt tot een omslag van aanbod gestuurde naar vraaggerichte zorg. Zorghotels spelen hierop in door privacy, service- en gastgerichtheid te combineren met 24-uurs zorg- en dienstverlening.

## Markt kuuroorden Duitsland

In Duitsland is meer informatie bekend over daadwerkelijke overnachtingen in hotels bij kuuroorden. Dit wordt onderzocht door het Deutscher Heilbäderverband. De volgende figuren laten het aantal aankomsten, overnachtingen en gemiddelde verblijfsduur zien in de periode van 1999-2011 en de eerste helft van 2012.

AANKOMSTEN	Mineral- und Moorheilbäder	Heilklimatische Kurorte	Seeheil- und Seebäder	Kneippheilbäder Kneippkurorte	TOTAAL
1999	5.700.857	3.312.442	4.788.909	1.837.148	15.639.356
2000	6.099.605	3.534.588	5.064.124	1.970.475	16.668.792
2001	6.234.372	3.336.014	5.265.106	2.048.659	16.884.151
2002	6.129.399	3.250.651	5.361.952	1.982.853	16.724.855
2003	6.109.789	3.263.893	5.787.913	1.968.095	17.129.690
2004	6.203.661	3.277.010	5.698.489	2.035.355	17.214.515
2005	6.240.972	3.453.527	5.848.652	2.080.592	17.623.743
2006	6.476.794	3.458.627	6.044.625	2.084.582	18.064.628
2007	7.074.296	3.427.895	6.347.201	2.104.294	18.953.686
2008	7.197.065	3.503.279	6.504.031	2.126.503	19.330.878
2009	7.199.068	3.231.745	6.621.158	2.471.037	19.523.008
2010	7.667.580	3.371.706	6.630.696	2.435.271	20.105.253
2011	8.204.474	3.793.347	7.636.156	2.320.606	21.954.583

Bron: Deutscher Heilbäderverband e.V.

OVERNACHTINGEN	Mineral- und Moorheilbäder	Heilklimatische Kurorte	Seeheil- und Seebäder	Kneippheilbäder Kneippkurorte	TOTAAL
1999	39.238.947	17.534.352	31.342.372	10.347.391	98.463.062
2000	41.549.361	18.296.507	33.141.168	10.840.043	103.827.079
2001	42.428.162	17.735.221	34.303.796	11.174.754	105.641.933
2002	41.386.590	16.620.781	34.502.403	10.544.937	103.054.711
2003	39.776.697	16.273.802	35.737.856	10.282.473	102.070.828
2004	38.199.403	15.579.112	34.585.938	10.186.191	98.550.644
2005	37.558.002	15.885.869	34.164.653	10.081.114	97.689.638
2006	37.803.750	15.548.249	34.476.478	9.917.500	97.745.977
2007	40.033.548	15.215.876	36.193.943	9.882.162	101.325.529
2008	40.559.449	15.430.868	36.395.097	10.146.448	102.531.862
2009	40.312.697	13.702.697	36.829.389	11.890.365	102.735.148
2010	41.017.692	13.780.131	36.439.195	11.631.495	102.868.513
2011	42.283.704	15.401.874	41.045.518	10.199.593	108.930.689

Bron: Deutscher Heilbäderverband e.V.

#### Gemiddelde verblijfsduur

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
6,30	6,23	6,26	6,16	5,96	5,72	5,54	5,41	5,35	5,30	5,26	4,88	4,78

Bron: Deutscher Heilbäderverband e.V.

Januari – juni 2012	Mineral- und Moorheilbäder	Heilklimatische Kurorte	Seeheil- und Seebäder	Kneippheilbäder Kneippkurorte	TOTAAL
<b>Aankomsten</b>					
Duitsers	3.373.843	1.525.053	3.226.462	931.302	9.056.660
Niet-Duitsers	521.536	365.539	101.490	130.549	1.119.114
Totaal	3.895.379	1.890.592	3.327.952	1.1061.851	10.175.774
<b>Overnachtingen</b>					
Duitsers	19.092.173	6.272.300	15.812.782	4.238.079	25.255.487
Niet-Duitsers	1.251.360	1.126.310	302.576	379.295	1.800.285
Totaal	20.343.533	7.398.610	16.115.358	4.617.374	27.055.772

Bron: Deutscher Heilbäderverband e.V.

#### Gemiddelde verblijfsduur

Daarnaast zijn de eerste cijfers van 2012 bekend (januari tot en met juni), waarin een verschil in gemiddelde verblijfsduur is te zien bij Duitsers en niet-Duitsers.

Overnachtingsduur januari - juni 2012	Mineral- und Moorheilbäder	Heilklimatische Kurorte	Seeheil- und Seebäder	Kneippheilbäder Kneippkurorte
<b>Duitsers</b>	5,70	4,10	4,90	4,60
<b>Niet-Duitsers</b>	2,40	3,10	3,00	2,90

Bron: Deutscher Heilbäderverband e.V.

In eerder genoemd figuur met de gemiddelde verblijfsduur is te zien dat in de loop der jaren de gemiddelde verblijfsduur omlaag is gegaan. In eerder genoemd figuur is te zien dat Duitsers gemiddeld langer overnachten in hotels met kuuroorden dan niet-Duitsers. Dit is wellicht mede toe te wijten aan het feit dat bij Duitsers het verblijf in kuuroorden vergoed kan worden door de zorgverzekeraar bij herstel.

*Invast Hotels adviseert de ondernemer nader onderzoek te laten uitvoeren en/of contacten te leggen met Duitse zorgverzekeraars, om afspraken te maken voor de vergoedingen.*

**Omschrijving  
locatie**

Bad Nieuweschans, tot maart 2009 Nieuweschans genoemd, is een grensplaats en kuuroord in de gemeente Oldambt in de Nederlandse provincie Groningen. Bad Nieuweschans is gelegen aan de A7, een belangrijke doorgaande route van Groningen naar Duitsland.

Spa World positioneert zich in (het noordelijk deel van) Nederland en (noord west) Duitsland.



(afbeelding: BügelHajema Adviseurs 2011)

De gemeente Oldambt kenmerkt zich vanuit de geschiedenis als oudste watergemeente van Nederland en heeft haar verleden in 2004 nieuw leven ingeblazen. Dit door de waterkraan open te draaien en water opnieuw een kans te geven binnen het Oldambt. Dit is terug te lezen in de centrumvisie 2025 van Winschoten.

In het gebied rondom het Spa World Hotel wordt een aanlegsteiger gerealiseerd. Tevens is daar een klein strand denkbaar in de toekomst voor buitenrecreatie. Het is de bedoeling dat de locatie ook per boot bereikbaar is.

De afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in vaarroutes om Groningen aantrekkelijker te maken voor de toervaart. Kanalen en havens en bijvoorbeeld het Zuidlaardermeer zijn gebaggerd en verdiept. Ook is een oude turfroute door de karakteristieke Veenkoloniën weer bevaarbaar gemaakt, gericht op de toervaart.

**Voordelen**

Voordelen van de locatie:

- Natuurlijk bronwater
- Locatie leent zich voor een groot volume
- Aanwezigheid ziekenhuizen in de omgeving
- Recreatie mogelijkheden in de toekomst
- Bad Nieuweschans is al bekend als bronnenbad locatie

**Nadelen**

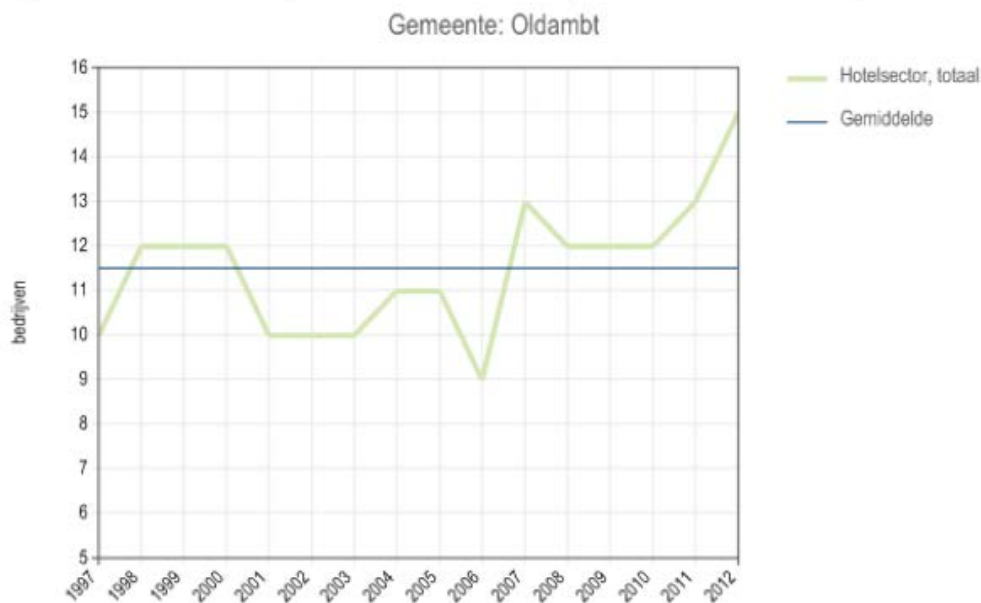
Nadelen van de locatie

- Aanwezigheid mogelijke concurrentie Fontana
- Weinig bedrijvigheid in de omgeving
- Dun bevolkt gebied

**Aanbod**

De Nederlandse horeca kent een grote dynamiek. Elk jaar registreert het Bedrijfschap een groot aantal nieuwe horecabedrijven en wordt ook een groot aantal uitgeschreven. Begin juli 1997 telde de Gemeente Oldambt in totaal 10 bedrijven in de hotelsector. In de periode 1997-2012 is dit aantal per saldo toegenomen tot 15 vestigingen per 1 juli 2012.

**Figuur 1: Ontwikkeling van het aantal bedrijven in de hotelsector, 1997-2012**



Bron: bedrijfschap Horeca en Catering

**Aanbod hotels  
gemeente  
Oldambt**

Het aantal hotels in oktober 2012 geeft het volgende beeld:

	Gemeente Oldambt		Nederland	
	hotels	kamers	hotels	kamers
0 sterren	9	82	939	13.224
1-sterren	0	0	215	2.438
2-sterren	1	15	421	6.830
3-sterren	3	65	1.008	32.642
4-sterren	2	82	546	50.165
5-sterren	0	0	25	5.033
<b>Totaal</b>	<b>15</b>	<b>244</b>	<b>3.154</b>	<b>110.332</b>

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering 2012

Deze hotels zijn:

Motel Paradiso**	15 kamers	– Bad Nieuweschans
Hotel in den Stallen***	10 kamers	– Winschoten
Hotel Royal York ***	33/34 kamers	– Winschoten
Hotel Victoria**	21 kamers	– Winschoten
Hotel Landgoed Westerlee****	15 kamers	– Westerlee
Hotel Fontana****	67 kamers	– Bad Nieuweschans

Hotel Van der Valk Groningen-Zuidbroek valt buiten de gemeente Oldambt, maar is voor de zakelijke markt mogelijk concurrent. Het betreft een 4 sterren hotel met 120 kamers.

## Aanbod wellness / sauna's

Volgens onderzoek van Van Spronsen en Partners in 2011 telde Nederland in 2010 156 wellness bedrijven waarbij de saunafaciliteiten als hoofdactiviteit kan worden beschouwd. Hierbij zijn privé-sauna's en bedrijven die een sauna bieden als nevenactiviteit, buiten beschouwing gelaten. De meeste bedrijven zijn te vinden in Noord-Holland (29), gevolgd door Noord-Brabant (20) en Zuid-Holland (19).

Provincie	Aantal sauna's	Dichtheid per 100.000 inwoners
Friesland	13	2,01
Zeeland	6	1,57
Drenthe	7	1,43
Overijssel	15	1,33
Limburg	14	1,25
Noord-Holland	29	1,09
Groningen	6	1,04
Flevoland	4	1,03
Noord-Brabant	20	0,82
Gelderland	15	0,75
Utrecht	8	0,66
Zuid-Holland	19	0,54
<b>Totaal</b>	<b>156</b>	<b>0,90</b>
<b>Gemiddelde dichtheid van alle provincies</b>		<b>1,12</b>

Bron: Van Spronsen & Partners 2011

De dichtheid is het aantal wellness bedrijven per 100.000 inwoners. Friesland heeft de hoogste dichtheid met gemiddeld 2 wellness bedrijven per 100.000 inwoners. Gebaseerd op de dichtheid in de provincie Groningen, concludeert het onderzoek van Van Spronsen dat Groningen een provincie is waar men nog ruimte heeft voor uitbreiding. De sauna's zijn uiteraard slechts een onderdeel van de hele Spa World ontwikkeling.

## Wellness sector volgens Rabobank

De wellness sector is snel gegroeid, al ontbreken harde cijfers. Uit het branche informatie rapport van Rabobank 2012 zijn er naar schatting 200 (middel-) grote wellnesscentra in Nederland. En dan zijn er nog de bedrijven waarvan sauna geen core business is, waaronder hotels, fitnesscentra, zwembaden, vakantieparken en sportcentra. In totaal wordt het aantal bedrijven met sauna geschat op ruim 2.500. De maximale capaciteit van een sauna is niet alleen afhankelijk van het aantal m2 saunaooppervlakte (nodig is circa 10 m2 saunarimte per bezoeker per dag), maar ook van bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen of het aantal kledingkastjes. Een saunabedrijf is meestal 7 dagen per week open.

### *Breed assortiment versus specialisatie*

Het aantal grootschalige wellnesscentra is sterk toegenomen. Zij bieden een breed dienstenpakket (sauna, zwembad, sportactiviteiten, schoonheidsbehandelingen, zonnekuren, afslankkuren, fitness, cosmetica, haarverzorging en eetgelegenheden). Daarnaast zijn er de laatste tijd ook een aantal gespecialiseerde bedrijven gestart met een smal assortiment (bijvoorbeeld toegespitst op de behandeling van huidproblemen of geneeskrachtige baden).

## Aanbod kuuroorden Duitsland

Onderstaand overzicht geeft aan waar de kuuroorden in Duitsland in de deelstaat Niedersachsen liggen.



Bron: [www.baederland-niedersachsen.de](http://www.baederland-niedersachsen.de) en Invest Hotels

Hierin is te zien dat de kuuroorden in Duitsland bij elkaar liggen, bij de aanwezige bronnen. Wij laten deze afbeelding zien om aan te tonen dat er in de omgeving van Bad Nieuweschans niet veel kuuroorden gevestigd zijn. Daarnaast kan er uit deze afbeelding herleidt worden dat de kuuroorden die naast elkaar liggen een versterkende werking hebben.

Het grote aanbod van kuur hotels in Duitsland is mede te wijten aan de vergoeding vanuit zorgverzekeraars in Duitsland. Kuurprogramma's worden vaak vergoed door het ziekenfonds. Aan die kuuroorden is dan wel veelal een medisch instituut verbonden.

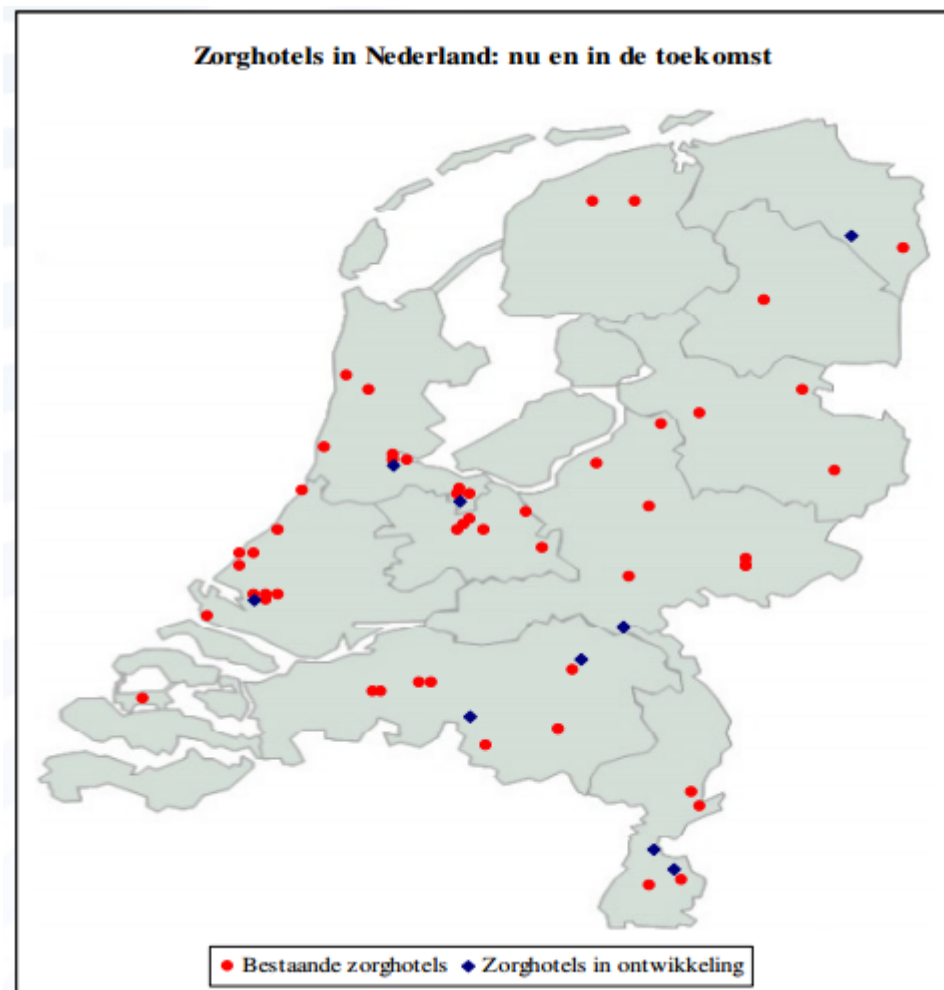
## Aanbod ziekenhuizen

De financiële haalbaarheid is afhankelijk van de afspraken die vooraf gemaakt worden met onder meer ziekenhuizen. De aanwezige ziekenhuizen in de omgeving zijn:

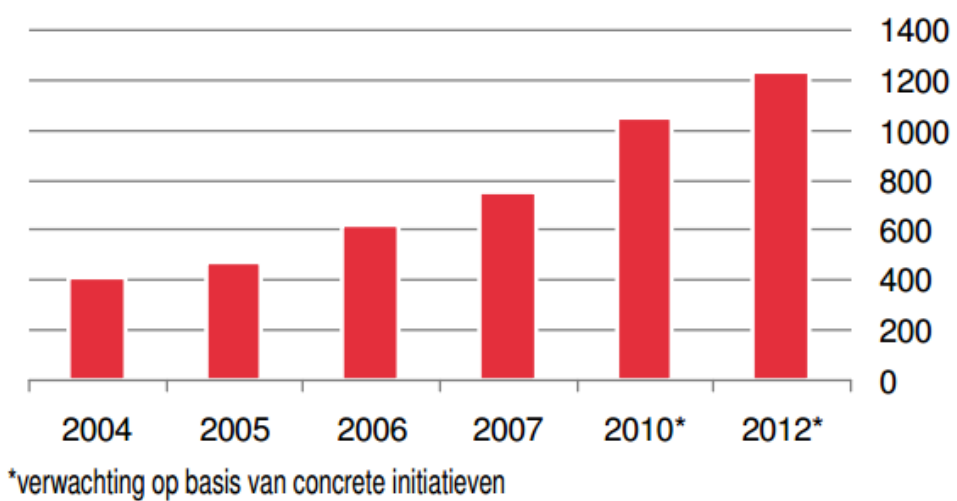
▪ St. Lucas Ziekenhuis	Winschoten	13 km
▪ Krankenhaus Rheiderland	Weener	13 km
▪ Refaja Ziekenhuis	Stadskanaal	36 km
▪ Delfzicht Ziekenhuis	Delfzijl	37 km
▪ UMCG	Groningen	47 km
▪ Martini Ziekenhuis	Groningen	51 km
▪ Wilhelmina Ziekenhuis	Assen	64 km
▪ Scheper Ziekenhuis	Emmen	77 km

## Aanbod zorghotels

Uit een presentatie van de Maxwell Group, gehouden op 04 juni 2009 in Arnhem, is er verschillende informatie terug te vinden over zorghotels. Zo is het aanbod van bestaande zorghotels 55. Er zijn 7 concrete ontwikkelingen t/m 2012.



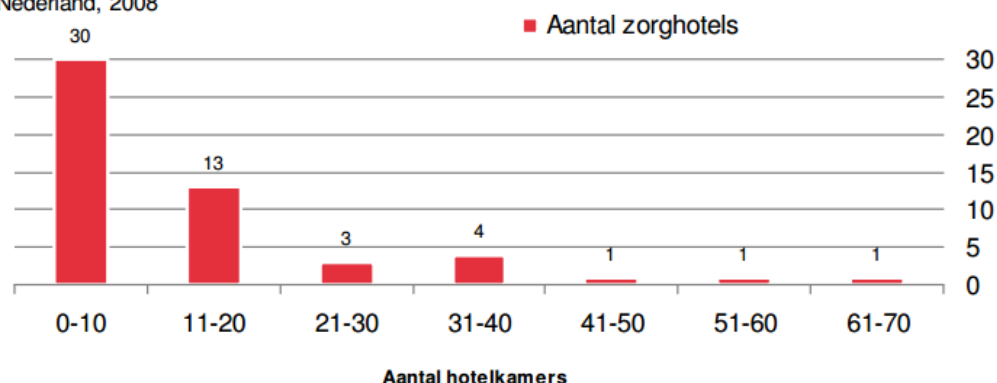
### Aantal zorghotelkamers in Nederland



Het gemiddelde aantal kamers per zorghotel ligt laag. Dit is te zien in onderstaand figuur.

## Aantal kamers per zorghotel

in Nederland, 2008



In de omgeving van Oldambt is slechts één zorghotel, namelijk Zorghotel de Veenkoloniën in Wildervank, met 11 kamers.

De eerder genoemde presentatie van Maxwell Group geeft een duidelijk overzicht van de kansen en risico's van een zorghotel.

### Kansen

- Nieuw product
- Nieuwe doelgroepen
- Profilering en imago

### Risico's

- Onzekerheden, kamer capaciteit afgestemd op vraag
- Bekostiging en regelgeving

Van de gemiddelde bezettingsgraden en kamerprijzen van zorghotels is relatief weinig bekend. Na verschillende gesprekken met aanbieders van tijdelijke zorgkamers, zoals RAZ en de Gouden Leeuw Groep, komt naar voren dat zij de zorghotel kamers als onderdeel hebben van permanente bewoning omdat de bezettingsgraden laag liggen. 50% is een redelijk goede bezetting. De Gouden Leeuw Groep heeft 65 % gemiddelde bezetting. De gemiddelde kamerprijs bij RAZ is (met korting) € 115,- vol pension. De gemiddelde kamerprijs bij de Gouden Leeuw Groep ligt op € 135,- per persoon per nacht. Het betreft hier in alle gevallen 1 persoonskamers. Beide partijen hebben echter goede afspraken gemaakt met zorgaanbieders en voldoen aan de eisen welke aan een zorghotel gesteld worden.

**Vergelijkbare concepten**

Er zijn enkele vergelijkbare concepten in Nederland. Hieronder wordt een omschrijving gegeven van de verschillende concepten.

**Hotel-Restaurant Stadspark / Wellness Fonteyn Thermen – Bergen op Zoom**

Fonteyn Thermen, gelegen in een stadspark naast het centrum van Bergen op Zoom biedt 1500m<sup>2</sup> Wellness ruimte aan. Het hotel beschikt over 87 luxe kamers.

Fonteyn Thermen is het nieuwe wellness center van Bergen op Zoom en onderdeel van het Fletcher Hotel-Restaurant Stadspark. Het beautycenter bestaat uit 9 behandelkamers, sauna's, het binnen- en buitenzwembad, kruidenbaden, zonnecenter en een restaurant. Uniek bij Fonteyn Thermen is het gebruik van een historische waterbron, Stadsfonteyn genaamd en is officieel "Heilwasser". Het Stadsfonteyn Water heeft een medicinale werking en wordt gebruikt in de baden en tijdens de behandelingen. Fonteyn Thermen is een kleinschalige thermen met maximaal 65 bezoekers per dag.

**Scandic Sanadome Nijmegen**

Met een Thermenlandschap van 2500 m<sup>2</sup> biedt Sanadome onder meer een groot thermaal binnenbad, een thermaal buitenbad van 33°C (340 m<sup>2</sup>), whirlpools met zuurstof- en koolzuurtoevoeging, kruidenwhirlpools, een zoutwaterbad, zonnehemels, een zonneweide en warm waterbaden. Alle baden in de Thermen worden voorzien van mineraalrijk thermaal water uit eigen bronnen; een zoetwaterbron en een thermaal zoutwaterbron (70 en 700 meter diepte). De thermale zoutwaterbron is door het 'Deutscher Bäderverband' gekwalificeerd als een Jodide houdende thermaal sole (zeer zout). Volgens de Duitse normen is Sanadome een erkend kuuroord met mineraalrijk water waaraan een heilzame werking wordt toegedicht. Er zijn 4 restaurants met elk hun eigen stijl en menu. Het hotel beschikt over 96 kamers.

Het hotel, nu 17 jaar oud, is gelegen naast een ziekenhuis. Er is 10 jaar lang geprobeerd om ook gasten aan te trekken die kunnen herstellen na het ziekenhuis bezoek, maar dit is niet gelukt. Gasten die geen raakvlak hebben met het ziekenhuis willen niet met het ziekenhuis geassocieerd worden. Uit eigen ervaring zien zij dat zorg en leisure niet samen gaan. Uit gesprekken met de eigenaar van het hotel, blijkt dat zij een 'overflow' zien van wellness bedrijven. Daarom zien zij geen toegevoegde waarde voor een nieuw thermaalbad met hotel erbij in Nederland. In Duitsland gaan niet voor niets de kuuroorden, die eerst gericht waren op het herstel van zieke mensen, zich nu ook richten op de commerciële markt. Volgens een artikel in de Gelderlander op 18/09/2009 komen jaarlijks circa 140.000 bezoekers in Scandic Sanadome in Nijmegen.

**Thermaalbad Arcen – zonder hotel, maar met bungalowpark**

Thermaalbad Arcen dankt zijn naam aan de baden met thermaal mineraalwater van 35-36 °C, dat opwelt vanuit een 892 meter diepe bron. Het thermaal water heeft door de unieke samenstelling een heilzame werking. Het saunadeel van Thermaalbad Arcen beschikt over 6 Finse sauna's: alpenkruiden sauna, eucalyptus sauna, limoen sauna, rozemarijn sauna, een sauna van 80 °C en een sauna van 90 °C. Daarnaast zijn alle andere faciliteiten aanwezig, zoals voetenbaden, dompelbaden, douches en een buitenbad met thermaal mineraalwater van 29 °C.

Jaarlijks bezoeken circa 375.000 - 400.000 bezoekers Thermaalbad Arcen.

### **Thermea 2000**

Het wellnesscentrum beschikt over 1200 m<sup>2</sup> aan binnen- en buitenbaden met whirlpools, whirlbanken en onderwaterstraalmassages. Het water komt uit de diepe bronnen in de Limburgse kalkgrond. Naast de baden heeft Thermae 2000 in totaal 9 sauna's en 2 stoombaden, zowel binnen als buiten. Pal naast het kuuroord ligt het Thermae 2000 hotel. Ook in de hotelkamer kan er gebruik gemaakt worden van het thermaal water uit eigen bronnen. Het hotel beschikt over 60 kamers en enkele Superior kamers.

Thermae 2000 ontvangt jaarlijks (2011) zo'n 220.000 bezoekers alsmede 35.000 hotelgasten.

### **Fontana Bad Nieuweschans**

Het kuurcentrum kreeg al meerdere malen het predicaat 'Netherlands' Leading Spa Resort'. Het bruisende bronwater in Fontana Bad Nieuweschans komt van een diepte van 630 meter. Het water bevat fluor- en jodiumhoudende thermaalsole met een hoge concentratie ijzer, calcium en sulfaat ionen. De warmwaterbaden worden gebruikt tegen stress en hart en vaatziekten. Naast een kuurbehandeling in het heilzame water kunt u hier terecht voor een thalasso therapie, massage en huid- en haarverzorging. Het kuurcentrum beschikt o.a. over een thermaalbad van 36°C met onderwaterstraal massage en whirlpools. Het viersterren hotel beschikt over 67 kamers.

Fontana, bij monde van de heer J. Keizer, directeur, heeft aangegeven op 12-10-2012, niet mee te willen werken aan het onderzoek. Wel is er informatie bekend van de kamer van koophandel en van een artikel uit het Dagblad van het Noorden van 07-01-2011. De brutomarge van Fontana bedroeg in zowel 2010 als 2011 circa € 5,6 miljoen. (Bron: Kamer van Koophandel) De bezettingsgraad voor zowel hotel Fontana Bad Nieuweschans als de thermen bleef in 2010 nagenoeg stabiel. De hotelbezetting was 80,2 procent. In 2009 was dat nog 82,2 procent. Het aantal thermenbezoekers daalde licht van 203.000 in 2009 naar 201.000 in 2010. (Bron: Dagblad van het Noorden) . Er kan dus gezegd worden dat circa 10 % van het aantal bezoekers blijft overnachten.

### **Concept Spa World**

Het Spa World Hotel zal naar verwachting nauwelijks concurreren met hotels uit de gemeente Oldambt en omgeving. De beoogde exploitant wil een bijzondere positie innemen op de landelijke markt door de bestaande hotelfunctie te versterken met een subtropisch zwembad met als doelgroep gezinnen met kinderen en het zorgsegment. Het Spaprogramma omvat: health, beauty, life, leisure en zorg. De hotelontwikkeling zal de verschillende functies scheiden, maar de focus voor het geheel is op het thema water en gezondheid. Water dat als symbool ook onderdeel is van het logo van de nieuwe gemeente Oldambt en daarmee een bepalend kenmerk is geworden van de identiteit en het imago van de gemeente. De functie en het thema voegen zich uitstekend in de landelijke omgeving en de plaats Bad Nieuweschans die in de toekomst verder zal worden ingericht voor recreatie en toerisme.

### **Versterkende werking**

Spa World en Fontana kunnen elkaar mogelijk versterken en hebben samen een grotere aantrekkingskracht en sterkere uitstraling dan ieder voor zich. Anders dan Fontana wordt bij Spa World gemikt op gezinsconcepten. Bij Fontana wordt niet de nadruk gelegd op kinderen. Bij Spa World is tevens een subtropisch zwembad wat voornamelijk kinderen, jongeren en gezinnen zal trekken. Het concept is zodanig opgezet en gepositioneerd dat ouders kunnen genieten van hun tijd in het bronnenbad terwijl de kinderen in het oog gehouden kunnen worden. Hierdoor is het programma van Spa World aanvullend ten opzichte van Fontana.

In Duitsland is ook te zien dat kuurhotel geconcentreerd liggen in gebieden met aanwezige bronnen.

### **Toekomstvisie gemeente**

In de Toekomstvisie "Grenzeloos Goud" heeft de gemeente uitgesproken zich te richten op drie ambities: jongste watergemeente, eigentijdse graan republiek en ruimte voor pionieren. Het initiatief SpaWorld lijkt aan te sluiten bij de ambities van water en pionieren.

**Wellness markt** Uit branche informatie Wellness van de Rabobank blijkt het volgende:

- Naar schatting bezoekt zo'n 20-30% van de bevolking tussen 18-65 jaar een wellnesscentrum;
- Dit zijn circa twee tot drie miljoen mensen en derhalve mogelijke bezoekers
- 60% van alle bezoeken is binnen een reisafstand van dertig minuten;
- 25% wordt binnen een reisafstand van dertig tot zestig minuten gedaan;
- De overige bezoeken hebben een landelijk bereik.

### **Bezoekers**

- Het saunapubliek is de afgelopen jaren flink gegroeid en jonger en rijker geworden;
- Het overgrote deel van de saunabezoekers is tussen de 30 en 59 jaar en hoogopgeleid;
- Vrouwelijke saunabezoekers zijn licht in de meerderheid met 58,5%;
- Gezond leven is in;
- De jongeren gaan naar de grote, hippe saunabedrijven;
- De kleinere sauna's trotseren de nieuwe concurrentiegolf door een publiek aan te trekken dat rustig wil genieten, zoals vijftigplussers;
- Van de bezoekers trekt 76% naar de sauna om te ontspannen;
- De tweede grootste groep gaat, omdat ze het 'lekker en prettig' vinden;
- De derde voor de gezondheid.

### **Bestedingen**

Gemiddeld geeft de saunabezoeker tussen de 40 en 60 euro uit per bezoek. Deze besteding is verdeeld in verschillende categorieën (zie tabel). We gaan hier uit van een gemiddelde. Niet elke bezoeker besteedt even veel geld aan elke categorie. Vrouwen geven gemiddeld meer uit dan mannen.

#### **Gemiddelde besteding per bezoeker (in euro's)**

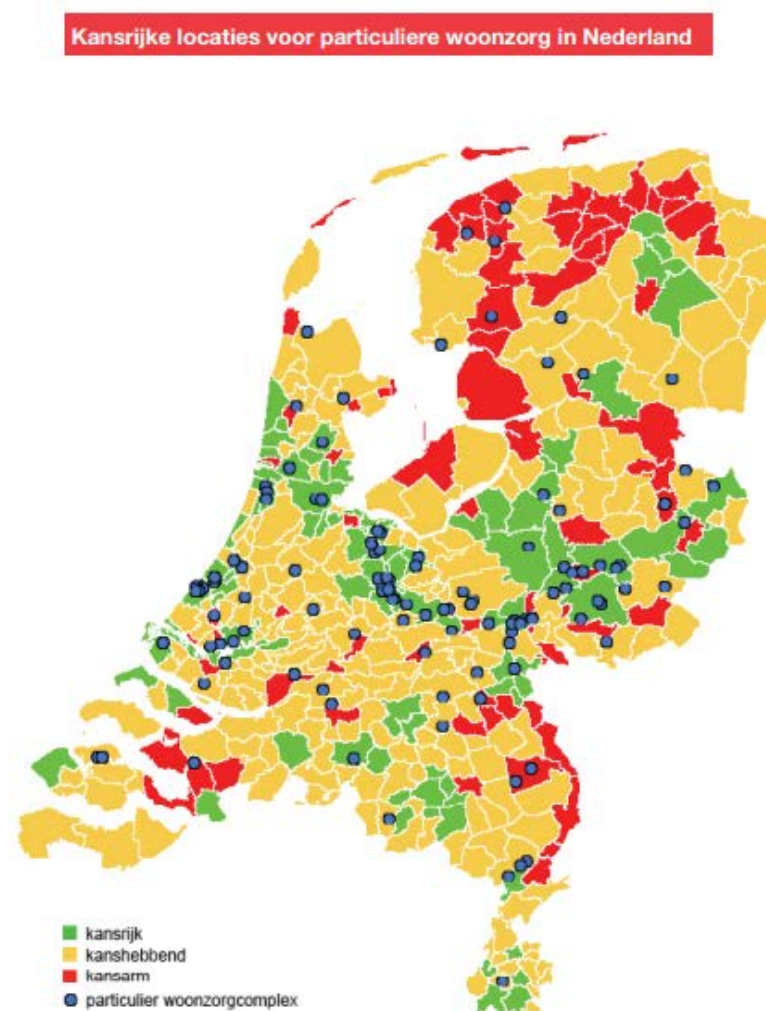
<b>Entree</b>	15-20
<b>Horeca</b>	20-25
<b>Beauty</b>	10-15
<b>Verhuur spullen</b>	1-4
<b>Verkoop producten</b>	0-3
Totale besteding per bezoeker	<b>40-60</b>

Bron: Rabobank

### **Zorg markt**

DTZ heeft een uitgave Healthcare gepubliceerd 'Prachtig boven de tachtig'. Mensen die zorg nodig hebben betalen nu een eigen bijdrage voor zorg en inwoning in een reguliere zorginstelling. De hoogte hiervan is wettelijk bepaald en afhankelijk van het inkomen. Voor de 'lichtere' zorg, de zorg voor ouderen die op bepaalde momenten extra ondersteuning nodig hebben, verandert dit systeem per 1 januari 2013. Men betaalt vanaf die datum alleen nog een inkomensafhankelijke bijdrage voor de zorg. De woonlasten komen voor eigen rekening. Veel regio's in Nederland zijn kansrijk voor particuliere woonzorg. Of een complex daadwerkelijk succesvol is en blijft, hangt af van de zorgexploitant, het vastgoed en het concept. In onderstaand figuur is weergegeven welke locaties volgens het onderzoek van DTZ kansrijk zijn voor particuliere woonzorg. Dit is dan wel niet specifiek zorghotel, echter is dit wel vergelijkbaar. In het zorghotel is een team beschikbaar dat 24uurs-zorg kan verlenen. Dit team is in dienst van het zorghotel zelf of in dienst van een zorgaanbieder en gedetacheerd in het zorghotel. De zorg voldoet aan alle kwaliteitseisen. Zo worden er afspraken met de cliënt / gast gemaakt over de zorg en vastgelegd in een zorgplan, wordt er gewerkt met

gekwalficeerd personeel en worden protocollen gehanteerd voor de zorgverlening. Om te bepalen in welke regio's in Nederland de grootste kansen liggen, is gekeken naar de vergrijzing en het besteedbaar inkomen. Tevens is de omvang van de stad meegenomen. Kansrijke locaties zijn de grote steden (meer dan 125.000 inwoners) of regio's waarin een bovengemiddeld aantal vermogende ouderen woont. Kans hebbende regio's hebben een bovengemiddeld aantal ouderen óf vermogende inwoners.



Bron: DTZ Zadelhoff en CBS

De bovenstaande afbeelding toont aan dat gemeente Oldambt een kans hebbende gemeente is voor particuliere woon zorg, als er wordt gekeken naar de vergrijzing en het besteedbaar inkomen.

In de nota bijzonder verzorgd, van ABBG gepubliceerd in september 2006, wordt het concept zorghotel ook beschreven. Hoewel het zorghotel goed aansluit bij de ontwikkelingen in de zorg, zijn er ook aspecten die de ontwikkeling en exploitatie van een zorghotel lastig maken. Een belangrijk aspect is de bekostiging. Het zorghotel wordt in de praktijk op verschillende manier bekostigd:

- op basis van de AWBZ. De cliënt heeft een indicatie nodig, die de grondslag is voor de bekostiging;
- via de DBC's (Diagnose Behandeling Combinatie) van het ziekenhuis. De zorg en het tijdelijk verblijf in het Zorghotel maken onderdeel uit van de DBC. Het Zorghotel maakt financiële afspraken met het ziekenhuis;
- via de zorgverzekering; sommige zorgverzekeraars vergoeden in bepaalde situaties het tijdelijk verblijf en de zorg;
- eigen betaling van de cliënt

Het is dus belangrijk voor Spa World Hotel om afspraken te gaan maken met verschillende zorgaanbieders in de regio en in Nederland.

**Vergelijkbaar zorg  
concept**

**RAZ**

Zorgorganisatie Residentiele en ambulante zorg (RAZ), met haar facilitaire poot European care Residences (ECR) speelt al enige tijd in op de behoefte van mensen aan privacy, comfort en zorg op maat. Wonen, zorg en service zijn losgekoppeld: het ligt er maar net aan waar de cliënt de meeste behoefte aan heeft. Zorghotels maken deel uit van de ECR's. De Zorghotels van ECR zijn geïntegreerd in de verzorgings- en verpleegappartementen, Met restaurant, kapsalon, schoonheidsspecialiste, pedicure, winkeltje, verwarmd zwembad, sauna en fysio-oefenruimte. De hotelgasten kunnen van al deze voorzieningen gebruik maken. Het basistarief bedraagt 115 euro per dag inclusief ontbijt, lunch, diner, service en vaste kosten voor 24 uur zorg. Na een gesprek met de directieadviseur van ECR, is duidelijk naar voren gekomen dat zij geen uitbreiding zoeken in Noord Nederland, vanwege de demografie. Er wonen in Noord Nederland minder mensen en de besteding per inwoner ligt gemiddeld lager, dan bijvoorbeeld in het Gooi.

**Spa World Hotel**

Het project omvat 64 Spa World hotelkamers, 64 zorghotel kamers en 42 reguliere kamers. In de bijlage is een exploitatie prognose opgesteld voor de komende 5 jaar.

Geen 5 sterren hotel

Allereerst verwachten wij dat een 5 sterren hotel op deze locatie niet geschikt is. Er zal eerder gedacht moeten worden aan een 3 of 4 sterren hotel. De gemiddelde kamerprijzen en bezettingsgraad in deze regio liggen gemiddeld laag. De kosten die een 5 sterren hotel extra met zich mee brengt ten opzichte van een 3 of 4 sterren hotel wegen in deze regio niet op. Hierbij valt te denken aan een verplichte bar met personeel, maar er zal ook op iedere kamer airconditioning of een koelmogelijkheid aanwezig moeten zijn. Daarnaast zijn er verschillende 5 sterren hotels in Nederland die als crisis maatregel een ster hebben ingeleverd en nu een 4 sterren hotel zijn. Bijvoorbeeld het Palace Hotel in Noordwijk, het Radisson Blu Schiphol Airport en Sheraton Schiphol Airport. Medewerkers van bedrijven worden steeds vaker genoodzaakt om in een 4 sterren hotel te overnachten, te vergaderen en te dineren.

Er is een verwachte winst en verlies rekening opgesteld voor het Spa World Hotel. De te verwachten gemiddelde kameropbrengsten en kosten zijn geanalyseerd. De basis van de huidige marktsituatie en gemiddelde kosten zullen leidend zijn. Bij een hotel dat nieuw op de markt komt is er over het algemeen sprake van een ingroeiperiode. Er is dus voor het eerste jaar een voorzichtig scenario aangehouden.

Daarnaast worden voor de kosten en opbrengsten van het wellness gedeelte de rapporten van Rabobank aangehouden. Zo is er in april 2011 een thema update geweest, die de volgende kosten aangeeft.

	% van omzet
Brutowinst *	81-86
Personeelskosten **	35-42
Overige kosten ***	20-24
GOP ****	20-25

Bron: Rabobank

\* afhankelijk van het aandeel f&b en beauty in de omzet.

\*\* inclusief ondernemersbeloning.

\*\*\* exclusief huur, afschrijvingen en rente.

\*\*\*\* Gross Operating Profit is een kengetal dat inzicht geeft in de kwaliteit van het resultaat. Dit is het bedrijfsresultaat voor kapitaalslasten en betaalde huur en na ondernemersbeloning.

Verwachting wellness en subtropisch zwembad

Fontana heeft circa 200.000 bezoekers per jaar. Hiervan blijft circa 10 % overnachten. Thermae 2000 zit op circa 220.000 bezoekers per jaar waarvan circa 15 % blijft overnachten. Thermaalbad Arcen heeft jaarlijks circa 375.000 – 400.000 bezoekers en Scandic Sanadome circa 140.000. Voor de berekening van Spa World zal onder dit gemiddelde worden ingezet, namelijk op 150.000 bezoekers in het eerste jaar. Voor de gemiddelde besteding per bezoeker wordt onder meer het branche informatie rapport van de Rabobank aangehouden en wordt er tevens onder het gemiddelde ingezet, namelijk € 35,- per persoon. Deze € 35 per persoon is onder verdeeld in € 20,- wellness en € 15,- aan F&B. Onder F&B wordt verstaan de uitgaven aan eten en drinken.

De volgende gemiddelde percentages van de kosten zullen worden aangehouden:

- Kosten inkoop 13 %
- Personeelskosten 39 %
- Overige directe kosten 1 %
- Overhead kosten (overige) 17 % en in het eerste jaar 19% voor de pre-opening costs

Van de overhead kosten is de kostenpost energie een grote post, namelijk 3 %. Voor de energiekosten van het gehele Spa World Hotel is een inschatting gemaakt met als referentie Zwembad de IJzeren Man in Weert. Het binnenbad is vergelijkbaar met Spa World. Daarnaast heeft de IJzeren man vijf buiten zwembaden met waterglijbaan. (Dit verbruik ligt vele malen hoger dan het verbruik van Spa World. Om de buitenzwembaden op temperatuur te houden kost veel energie. Het thermaal bronnen bad van Spa World heeft een temperatuur van 22,6 graden bij het oppompen en moet nog verwarmd worden tot 36 graden.)

Bij Milieu Centraal worden de volgende energieprijzen gehanteerd. 65 eurocent per m<sup>3</sup> gas en 22 eurocent per kWh stroom (prijsspeel 2012/2013). Als deze prijzen worden verrekend met het verbruik van de IJzeren Man, komt dit per jaar op het volgende uit:  
250.000 m<sup>3</sup> gas= €162.500 (250.000 x 0.65= 162.500 incl. BTW & energie belasting)  
120.000 kWh stroom =€ 26.400 (120.000 x 0.22 )

Het verbruik van gas bij Spa World zal aanzienlijk lager zijn. Het verbruik van elektriciteit wellicht weer hoger door de extra faciliteiten zoals Turks Stoombad en Sauna. De prijs van stroom is echter lager dan dat van gas. Als daar nog een gedeelte regulier drinkwater wordt bijgerekend zijn de energiekosten van het Spa World op circa 3,5 % aangehouden ten opzichte van de omzet.

Daarnaast is er nog een extra besparing mogelijk van circa 50 % op het gasverbruik door een Bodemenergie installatie. Er bestaat een zogenaamd WKO-tool die Grondboorbedrijf Haitjema heeft gebruikt en als daar het bruto vloer oppervlakte en het geplande gebruik van de ruimtes op ingeven wordt (Quickscan) is met een Bodemenergie installatie (WKO) een besparing tussen de 47% en de 50% op het energie verbruik te besparen. Dit is nog niet in de exploitatieprognose opgenomen.

#### Verwachte bezetting hotels:

Regulier hotel 60 %  
(Circa gemiddelde in Noord Nederland, Horwath rapportage)

Spa World Hotel 65 %  
(Op basis van circa 10 % van de 150.000 wellness bezoekers. )

Zorghotel 50 %  
(Hier wordt voorzichtig ingezet, op basis van ervaringen van aanbieders van zorghotels. Daarnaast betreft het 128 bedden, verdeeld over 64 kamers, wat een redelijk groot aantal is voor een zorghotel)

#### Verwachte opbrengst en kosten hotels:

Regulier hotel € 65 exclusief F&B  
(Onder het gemiddelde van de cijfers ZKA van hotels uit de gemeente Oldambt en cijfers van Horwath van Noord Nederland, vanwege de ingroeiperiode)

De omzet voor F&B bij het reguliere hotel wordt alleen gerekend op basis van gemiddeld 1,2 personen die blijven ontbijten voor € 10,- per ontbijt.

Spa World Hotel € 65 exclusief F&B  
(De gemiddelde kamerprijs van hotelkamers voor het Spa World Hotel zullen waarschijnlijk redelijk laag liggen omdat het een combinatie is van een bezoek aan het bronnenbad en subtropisch zwembad, F&B en overnachten. Ook hier wordt net onder het gemiddelde ingezet)

Voor de gemiddelde opbrengsten van F&B bij het Spa World Hotel is er voor het ontbijt rekening gehouden met dat er gemiddelde 1,5 personen blijven ontbijten voor een bedrag van € 10,-. Voor lunch en/of diner zal circa 50% van de bezoekers blijven eten. De kamers zullen gemiddeld met 2 personen bezet zijn, dus er wordt een factor van 1,25 aangehouden van het aantal bezette kamers maal gemiddeld € 20,-.

De volgende gemiddelde percentages van de kosten ten opzichte van de omzet, zijn voor het Spa World Hotel en het Reguliere hotel aangehouden:

	<u>Regulier Hotel</u>	<u>Spa World Hotel</u>
• Inkoop	2 %	5 %
• Personeelskosten	25 %	26 %
• Overige directe kosten	2 %	2 %
• Overhead kosten (en in het eerste jaar 19 % inclusief pre-opening costs)	17 %	17 %
• Management fee (Er zal echter 1 manager in worden gezet voor het gehele hotelcomplex)	3 %	3 %
• Huur oftewel financieringslasten (Er is voor het geheel uitgegaan van circa 5 % rentelasten op een totale investering van €25,6 miljoen met een aflossing van 2,5% per jaar in het begin en oplopend)	30 %	28 %
• Huisvesting (Zoals verzekeringen en gemeente belastingen)	2 %	2 %
• Afschrijving (Er is voor het geheel uitgegaan van een gemiddelde afschrijving van 8 jaar op een investering van €5,6 miljoen)	10 %	10 %
• Onderhoud	2,5 %	2,5 %

Verwachting gemiddelde opbrengst en kosten zorghotel

Zorghotel	€ 105 exclusief F&B, inclusief zorg a € 35,-
Voor F&B	€ 30,- per persoon

Voor de gemiddelde kamerprijs van het zorghotel is het gemiddelde aangehouden van RAZ, de Gouden Leeuw Groep, Parc Spelderholt en zorghotel de Palatijn. Met al deze partijen zijn gesprekken gevoerd om te bepalen of de zorghotels vergeleken kunnen worden met het zorghotel bij de Spa World ontwikkeling. De daadwerkelijke opbrengst zal uit de praktijk moeten blijken wanneer er afspraken worden gemaakt met zorg aanbieders en andere samenwerkingspartners. Invast Hotels verwacht dat het merendeel van de kamers door 1 persoon gebruikt zullen worden. Voor de berekening bij F&B is er rekening gehouden met een factor van 1,2 personen op basis van de kamerbezetting. Hierbij is ook rekening gehouden met de mogelijkheid dat er ook eens een familie lid eveneens van de F&B faciliteit gebruik maakt.

- Bij de RAZ rond de € 115,- vol pension.
- De Gouden Leeuw Groep rekent een all-in prijs van € 135,- per persoon per nacht. Dit wordt door veel aanvullende verzekeringen geheel vergoed als zijnde verblijfskosten.
- Zorghotel Parchuis (Parc Spelderholt) rekent voor een vol pension € 97,50 per persoon per nacht, maar dit is exclusief het zorgcomponent omdat het hotel ook als regulier hotel wordt aangeboden. De kosten voor zorg komen daar nog eens bovenop en bedragen circa € 30,- per uur per dag (*Zorg- en begeleidingsmomenten opgeteld door de dag heen.*)
- Zorghotel de Palatijn begint met een basispakket van € 135,- per persoon en € 195,- per 2 personen.

De kosten voor het zorghotel zijn ook anders dan het reguliere hotel. De personeelskosten liggen bijvoorbeeld een stuk hoger, door de 24-uurs aanwezige verpleging. Zo kunnen de extra personeelskosten van circa € 325.000 ook verantwoord worden. Als dit gedeeld wordt door het aantal dagen in een jaar en weer gedeeld wordt door het aantal bezette kamers en aantal personen (bezetting gemiddeld 1,2 persoon), liggen de gemiddelde extra kosten tussen de € 23 en € 28 per persoon.  $325.000 / 365$

= € 890,- per dag. Bij 50 % kamerbezetting zijn er circa 32 bezette kamers. Dat wil zeggen € 27,81 aan personeelskosten per kamer per dag. Bij een kamerbezetting van 1,2 personen zijn de kosten circa € 23,42 per persoon per dag.

Bij Parc Spelderholt wordt bijvoorbeeld voor zorg € 30,- per persoon gevraagd voor 1 uur.

Daarnaast zijn de kosten voor verkoop & marketing en voor overige overhead kosten, lager dan in de andere hotels omdat er in principe nauwelijks reclame en verkoopacties gedaan worden. De administratieve kosten zijn daarentegen vergelijkbaar met de kosten van het Spa World zwembad. Een voorbeeld van veel administratief werk is het contact met de zorgverzekeraars.

Indien Spa World Hotel zich op de markt van zorghotel gaat richten dient er in ieder geval een AWBZ erkenning te zijn en zal het zorghotel als erkend herstellingsoord dienen te voldoen zodat gasten vergoeding krijgen vanuit de zorgverzekeraars.

## **Exploitatie prognose**

De exploitatieprognose voor het eerste jaar is in de bijlage weergegeven. Hier is een splitsing gemaakt in Het SpaWorld hotel met bronnen bad, subtropisch zwembad en wellness, het reguliere hotel en het zorghotel. In de jaren erna, zoals in de bijlage is te zien, wordt het geheel bij elkaar gevoegd en is een stijging te verwachten.

In de prognose is uitgegaan van een volledig operationele exploitatie. Vanzelfsprekend moet rekening worden gehouden met een ontwikkelings- en aanloopperiode. Eventuele verliezen uit deze perioden zijn niet meegenomen.

- Markt** Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste punten uit deze rapportage naar de haalbaarheid van de SpaWorld ontwikkeling. Met in achtneming van de uitgangspunten lijkt de ontwikkeling haalbaar.
- Prestaties hotels** Volgens het HOSTA rapport is de bezettingsgraad van hotels in Noord Nederland tussen 2011 en 2008 tussen de 60 % en 64 % bezetting geweest en de gemiddelde kamerprijs tussen de € 72 en € 78. Fontana Bad Nieuweschans heeft echter een gemiddelde kamerbezetting gehaald van 82 % in 2009 en 80 % in 2010. Dit is vanwege het bronnenbad wat vraag creëert. Reguliere hotels uit de gemeente Oldambt hebben een lagere bezettingsgraad (op dit moment slechts 37%) met een gemiddelde kamerprijs van €70,- volgens het ZKA onderzoek. Er zal voor het reguliere hotel van de Spa World ontwikkeling dan ook goede marketing uitgevoerd moeten worden samen met goede afspraken met de bedrijven uit de omgeving. De toegevoegde waarde van het reguliere hotel bij de Spa World hotelontwikkeling, is volgens Invast Hotels in mindere mate aanwezig. Voor het SpaWorld Hotel wordt een gemiddelde bezetting gecalculeerd van 65% en voor het reguliere hotel 60%, met beiden een gemiddelde kamerprijs van € 65,- per nacht.
- Schaalgrootte** Het rapport van zowel de Rabobank op het gebied van wellness als ZKA op het gebied van productiviteit in toerisme, bevestigen dat schaalgrootte nodig is. Kleinere wellness centra hebben het moeilijk. Wellness wordt daarnaast steeds meer gecombineerd wordt met overnachten. Gebaseerd op de dichtheid in de provincie Groningen, concludeert daarnaast het onderzoek van Van Spronsen (2011) dat Groningen een provincie is waar men nog ruimte heeft voor uitbreiding.
- Capaciteit** Uit gegevens van het Kenniscentrum Wonen – Zorg blijkt dat voor zorghotels een capaciteit van 20 bedden per 100.000 inwoners voldoende is. De provincie Groningen heeft ongeveer 580.000 inwoners, verdeeld over 23 gemeenten. Uit deze berekening volgt dat 116 bedden volstaan, waarvan reeds 11 kamers aanwezig zijn. Spa World Hotel kiest voor 128 bedden.
- Kuuroorden in Duitsland** In Duitsland is het aantal overnachtingen in kuuroorden alleen maar gestegen. Duitsers gaan graag naar kuuroorden, mede omdat herstel in kuuroorden vergoed wordt door zorgverzekeraars. Daarnaast is te zien dat er veel aanbod geclusterd is, door aanwezigheid op die locaties van natuurbronnen. Kuuroorden gezamenlijk kunnen elkaar versterken. Invast Hotels is van mening dat een extra bronnenbad met een subtropisch zwembad voor een andere doelgroep, versterkend zal zijn voor Bad Nieuweschans als kuuroord plaats.

**Zorghotels** In de provincie Groningen bevinden zich geen professionele zorghotels van enige omvang. Er is tijdens dit onderzoek slechts één zorghotel met 11 kamers in Wildervank aangetroffen. Er zijn echter wel een aantal ziekenhuizen in de omgeving van Bad Nieuweschans, zoals in Winschoten, Duitsland, Delfzijl, Groningen en Stadskanaal. Onderzoek van DTZ toont aan dat de gemeente Oldambt een kans hebbende gemeente is voor particuliere woonzorg, als er wordt gekeken naar de vergrijzing en het besteedbaar inkomen. Zorghotels kunnen gezien worden als afgeleide van particuliere woonzorg, omdat daar ook gekeken dient te worden naar vergrijzing en besteedbaar inkomen. Daarnaast is de haalbaarheid van het zorghotel afhankelijk van te maken afspraken met afnemers van deze zorg oplossing. Uitgaande dat het een erkend zorghotel wordt, is in de exploitatieprognose een bepaalde mate van voorzichtigheid betracht.

## **Prognose**

Gezien de exploitatieprognose lijkt het project haalbaar. Dit is echter wel afhankelijk van:

- De promotie in het land, als toeristische trekpleister met het bronnenbad en subtropisch zwembad
- De afspraken die gemaakt worden met zorgverzekeraars, in zowel Nederland als Duitsland, voor vergoeding van het bronnen bad en overnachtingen in het zorghotel
- Afspraken die worden gemaakt met ziekenhuizen
- De afspraken die worden gemaakt met bedrijven uit de omgeving, zoals Eemshaven, voor zakelijke overnachtingen.

Bij een hotel dat nieuw op de markt komt is er over het algemeen sprake van een ingroeiperiode. Er is dus voor het eerste jaren een voorzichtig scenario aangehouden. Daarnaast is in de prognose van een volledig operationele exploitatie uitgegaan. Vanzelfsprekend moet rekening worden gehouden met een ontwikkelings- en aanlooperperiode. Eventuele verliezen uit deze perioden zijn niet meegenomen.

# BIJLAGEN

Bijlage 1

Exploitatieprognose

# BIJLAGE 1 EXPLOITATIE PROGNOSE



Spa World Hotel

	SpaWorld Hotel				Regulier hotel				Spaworld		Zorg hotel				Totaal jaar 1			
	Amount (000)	Ratio	Per Room	Per Occupied Room	Amount (000)	Ratio	Per Room	Per Occupied Room	Amount (000)	Ratio	Amount (000)	Ratio	Per Room	Per Occupied Room	Amount (000)	Ratio	Per Room	Per Occupied Room
* € 1000																		
<b>OMZET</b>																		
Kamers	987	59,1%	15.421	65	598	84,4%	14.235	65	0	0,0%	1.226	74,5%	19.163	105	2.811	30,3%	16.537	78
F&B incl	683	40,9%	10.676	45	110	15,6%	2.628	12	2.250	42,9%	420	25,5%	6.570	36	3.464	37,3%	20.377	96
Wellness	0	0,0%	0	0	0	0,0%	0	0	3.000	57,1%	0	0,0%	0	0	3.000	32,3%	17.647	83
Overige	0	0,0%	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0	0	0,0%	0	0
<b>Totale omzet</b>	<b>1.670</b>	<b>100,0%</b>	<b>26.098</b>	<b>110</b>	<b>708</b>	<b>100,0%</b>	<b>16.863</b>	<b>77</b>	<b>5.250</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.647</b>	<b>100,0%</b>	<b>25.733</b>	<b>141</b>	<b>9.275</b>	<b>100,0%</b>	<b>54.561</b>	<b>257</b>
<b>OPERATIONELE KOSTEN</b>																		
Inkoop	84	5,0%	1.305	6	14	2,0%	337	2	683	13,0%	61	5,0%	958	5	841	9,1%	4.950	23
Personeel	434	26,0%	6.785	29	177	25,0%	4.216	19	2048	39,0%	741	45,0%	11.580	63	3400	36,7%	20.000	94
Overige directe kosten	20	2,0%	308	1	12	2,0%	285	1	105	2,0%	33	2,0%	515	3	170	1,8%	998	5
<b>Totale operationele kosten</b>	<b>538</b>	<b>33,0%</b>	<b>8.399</b>	<b>35</b>	<b>203</b>	<b>29,0%</b>	<b>4.838</b>	<b>22</b>	<b>2.835</b>	<b>54,0%</b>	<b>835</b>	<b>52,0%</b>	<b>13.052</b>	<b>72</b>	<b>4.411</b>	<b>47,6%</b>	<b>25.947</b>	<b>122</b>
<b>OVERHEAD KOSTEN</b>																		
Algemeen & administratie	50	3,0%	783	3	21	3,0%	506	2	263	5,0%	82	5,0%	1.287	7	416	4,5%	2.448	12
Verkoop & marketing	84	5,0%	1.305	6	35	5,0%	843	4	368	7,0%	33	2,0%	515	3	519	5,6%	3.055	14
Overige* incl. pre opening	142	8,5%	2.218	9	60	8,5%	1.433	7	210	4,0%	16	1,0%	257	1	429	4,6%	2.521	12
Energie	41	2,5%	639	3	17	2,5%	413	2	184	3,5%	40	2,5%	630	3	282	3,0%	1.661	8
<b>Totale overhead kosten</b>	<b>317</b>	<b>19,0%</b>	<b>4.945</b>	<b>21</b>	<b>134</b>	<b>19,0%</b>	<b>3.196</b>	<b>15</b>	<b>1.024</b>	<b>19,5%</b>	<b>172</b>	<b>10,5%</b>	<b>2.689</b>	<b>15</b>	<b>1.647</b>	<b>17,8%</b>	<b>9.686</b>	<b>46</b>
<b>Totale kosten</b>	<b>854</b>	<b>52,0%</b>	<b>13.344</b>	<b>56</b>	<b>337</b>	<b>48,0%</b>	<b>8.033</b>	<b>37</b>	<b>3.859</b>	<b>73,5%</b>	<b>1.007</b>	<b>62,5%</b>	<b>15.741</b>	<b>86</b>	<b>6.058</b>	<b>65,3%</b>	<b>35.633</b>	<b>168</b>
<b>GOP</b>	<b>816</b>	<b>48,9%</b>	<b>12.753</b>	<b>54</b>	<b>371</b>	<b>52,4%</b>	<b>8.830</b>	<b>40</b>	<b>1.391</b>	<b>26,5%</b>	<b>639</b>	<b>38,8%</b>	<b>9.991</b>	<b>55</b>	<b>3.218</b>	<b>34,7%</b>	<b>18.928</b>	<b>89</b>
Management vergoeding	30	3,0%	463	2	18	3,0%	427	2	0	0,0%	41	2,5%	643	4	89	1,0%	522	2
<b>EBITDAR</b>	<b>787</b>	<b>47,1%</b>	<b>12.291</b>	<b>52</b>	<b>353</b>	<b>49,8%</b>	<b>8.403</b>	<b>38</b>	<b>1.391</b>	<b>26,5%</b>	<b>598</b>	<b>36,3%</b>	<b>9.348</b>	<b>51</b>	<b>3.129</b>	<b>33,7%</b>	<b>18.406</b>	<b>87</b>
<b>VASTE KOSTEN</b>																		
Huur (financieringskosten)	468	28,0%	7.307	31	198	28,0%	4.722	22	840	16,0%	412	25,0%	6.433	35	1.918	20,7%	11.281	53
Huisvestingskosten	33	2,0%	522	2	14	2,0%	337	2	53	1,0%	16	1,0%	257	1	117	1,3%	686	3
Afschrijving	112	6,7%	1.750	7	112	15,8%	2.667	12	224	4,3%	112	6,8%	1.750	10	560	6,0%	3.294	16
Onderhoud	42	2,5%	652	3	18	2,5%	422	2	131	2,5%	41	2,5%	643	4	232	2,5%	1.364	6
<b>Total Fixed Costs</b>	<b>655</b>	<b>39,2%</b>	<b>10.232</b>	<b>43</b>	<b>342</b>	<b>48,3%</b>	<b>8.147</b>	<b>37</b>	<b>1.248</b>	<b>23,8%</b>	<b>581</b>	<b>35,3%</b>	<b>9.084</b>	<b>50</b>	<b>2.826</b>	<b>30,5%</b>	<b>16.624</b>	<b>78</b>
<b>EBIT norm</b>	<b>132</b>	<b>7,9%</b>	<b>2.059</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>1,5%</b>	<b>256</b>	<b>1</b>	<b>144</b>	<b>2,7%</b>	<b>17</b>	<b>1,0%</b>	<b>264</b>	<b>1</b>	<b>303</b>	<b>3,3%</b>	<b>1.782</b>	<b>8</b>

## Karakteristieken hotel

Aantal kamers	64		42		64		170
Bezetting	65,0%		60,0%		50,0%		58,1%
Kamerprijs	€ 65,00		€ 65,00		€ 105,00		€ 77,96
RevPAR	€ 42,25		€ 39,00		€ 52,50		€ 45,31
TRevPAR	€ 71,50		€ 46,20		€ 70,50		€ 149,48
Beschikbare kamers per jaar(000)	23,36		15,33		23,36		62,05
Bezette kamers per jaar (000)	15,18		9,20		11,68		36,06
Inflatie (%)							

**Spa World Hotel**

	Jaar 1				Jaar 2				Jaar 3				Jaar 4				Jaar 5			
	Amount (000)	Ratio	Per Room	Per Occupied Room	Amount (000)	Ratio	Per Room	Per Occupied Room	Amount (000)	Ratio	Per Room	Per Occupied Room	Amount (000)	Ratio	Per Room	Per Occupied Room	Amount (000)	Ratio	Per Room	Per Occupied Room
* €1000																				
<b>OMZET</b>																				
Kamers	2.811	30,3%	16.537	78	2.839	30,3%	16.702	79	2.911	30,6%	17.125	80	2.940	30,6%	17.296	80	3.020	30,6%	17.765	81
F&B incl	3.464	37,3%	20.377	96	3.499	37,3%	20.581	97	3.534	37,2%	20.787	97	3.569	37,2%	20.995	97	3.605	37,2%	21.205	97
Wellness	3.000	32,3%	17.647	48	3.030	32,3%	17.824	49	3.060	32,2%	18.002	49	3.091	32,2%	18.182	50	3.122	32,2%	18.364	50
Overige	0	0,0%	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%	0	0
<b>Totale omzet</b>	<b>9.275</b>	<b>100,0%</b>	<b>54.561</b>	<b>222</b>	<b>9.368</b>	<b>100,0%</b>	<b>55.107</b>	<b>225</b>	<b>9.505</b>	<b>100,0%</b>	<b>55.914</b>	<b>225</b>	<b>9.600</b>	<b>100,0%</b>	<b>56.473</b>	<b>228</b>	<b>9.747</b>	<b>100,0%</b>	<b>57.334</b>	<b>228</b>
<b>OPERATIONELE KOSTEN</b>																				
Inkoop	841	9,1%	4.950	23	850	9,1%	4.999	24	862	9,1%	5.073	24	871	9,1%	5.123	24	884	9,1%	5.202	24
Personeel	3400	36,7%	20.000	94	3434	36,7%	20.200	95	3484	36,7%	20.495	95	3519	36,7%	20.700	96	3573	36,7%	21.016	96
Overige directe kosten	170	1,8%	998	5	171	1,8%	1.008	5	174	1,8%	1.023	5	176	1,8%	1.033	5	178	1,8%	1.049	5
<b>Totale operationele kosten</b>	<b>4.411</b>	<b>47,6%</b>	<b>25.947</b>	<b>122</b>	<b>4.455</b>	<b>47,6%</b>	<b>26.207</b>	<b>124</b>	<b>4.520</b>	<b>47,6%</b>	<b>26.591</b>	<b>123</b>	<b>4.566</b>	<b>47,6%</b>	<b>26.857</b>	<b>125</b>	<b>4.635</b>	<b>47,6%</b>	<b>27.266</b>	<b>125</b>
<b>OVERHEAD KOSTEN</b>																				
Algemeen & administratie	416	4,5%	2.448	12	420	4,5%	2.473	12	427	4,5%	2.509	12	431	4,5%	2.534	12	437	4,5%	2.573	12
Verkoop & marketing	519	5,6%	3.055	14	525	5,6%	3.086	15	532	5,6%	3.131	15	538	5,6%	3.162	15	546	5,6%	3.210	15
Overige* incl. pre opening	429	4,6%	2.521	7	290	3,1%	1.708	5	295	3,1%	1.733	5	298	3,1%	1.751	5	302	3,1%	1.777	5
Energie	282	3,0%	1.661	8	285	3,0%	1.678	8	289	3,0%	1.702	8	292	3,0%	1.719	8	297	3,0%	1.745	8
<b>Totale overhead kosten</b>	<b>1.647</b>	<b>17,8%</b>	<b>9.686</b>	<b>41</b>	<b>1.521</b>	<b>16,2%</b>	<b>8.944</b>	<b>39</b>	<b>1.543</b>	<b>16,2%</b>	<b>9.075</b>	<b>39</b>	<b>1.558</b>	<b>16,2%</b>	<b>9.166</b>	<b>39</b>	<b>1.582</b>	<b>16,2%</b>	<b>9.306</b>	<b>39</b>
<b>Totale kosten</b>	<b>6.058</b>	<b>65,3%</b>	<b>35.633</b>	<b>168</b>	<b>5.976</b>	<b>63,8%</b>	<b>35.151</b>	<b>166</b>	<b>6.063</b>	<b>63,8%</b>	<b>35.666</b>	<b>166</b>	<b>6.124</b>	<b>63,8%</b>	<b>36.023</b>	<b>167</b>	<b>6.217</b>	<b>63,8%</b>	<b>36.572</b>	<b>167</b>
<b>GOP</b>	<b>3.218</b>	<b>34,7%</b>	<b>18.928</b>	<b>89</b>	<b>3.392</b>	<b>36,2%</b>	<b>19.956</b>	<b>94</b>	<b>3.442</b>	<b>36,2%</b>	<b>20.248</b>	<b>94</b>	<b>3.477</b>	<b>36,2%</b>	<b>20.450</b>	<b>95</b>	<b>3.530</b>	<b>36,2%</b>	<b>20.762</b>	<b>95</b>
Management vergoeding	89	1,0%	522	2	90	1,0%	527	2	91	1,0%	535	2	92	1,0%	540	3	93	1,0%	548	3
<b>EBITDAR</b>	<b>3.129</b>	<b>33,7%</b>	<b>18.406</b>	<b>87</b>	<b>3.303</b>	<b>35,3%</b>	<b>19.428</b>	<b>92</b>	<b>3.351</b>	<b>35,3%</b>	<b>19.713</b>	<b>92</b>	<b>3.385</b>	<b>35,3%</b>	<b>19.910</b>	<b>92</b>	<b>3.436</b>	<b>35,3%</b>	<b>20.214</b>	<b>92</b>
<b>VASTE KOSTEN</b>																				
Huur (financieringskosten)	1918	20,7%	11.281	53	1918	20,5%	11.281	31	1918	20,2%	11.281	31	1918	20,0%	11.281	31	1918	19,7%	11.281	31
Huisvestingskosten	117	1,3%	686	3	118	1,3%	692	3	119	1,3%	703	3	121	1,3%	710	3	122	1,3%	720	3
Afschrijving	560	6,0%	3.294	16	560	6,0%	3.294	16	560	5,9%	3.294	15	560	5,8%	3.294	15	560	5,7%	3.294	15
Onderhoud	232	2,5%	1.364	6	234	2,5%	1.378	6	238	2,5%	1.398	6	240	2,5%	1.412	7	244	2,5%	1.433	7
<b>Total Fixed Costs</b>	<b>2.826</b>	<b>30,5%</b>	<b>5.344</b>	<b>25</b>	<b>2.830</b>	<b>30,2%</b>	<b>5.364</b>	<b>25</b>	<b>2.835</b>	<b>29,8%</b>	<b>5.394</b>	<b>25</b>	<b>2.838</b>	<b>29,6%</b>	<b>5.415</b>	<b>19</b>	<b>2.844</b>	<b>29,2%</b>	<b>5.448</b>	<b>18</b>
<b>EBIT norm</b>	<b>303</b>	<b>3,3%</b>	<b>1.782</b>	<b>8</b>	<b>473</b>	<b>5,1%</b>	<b>2.784</b>	<b>13</b>	<b>516</b>	<b>5,4%</b>	<b>3.038</b>	<b>14</b>	<b>546</b>	<b>5,7%</b>	<b>3.214</b>	<b>15</b>	<b>592</b>	<b>6,1%</b>	<b>3.485</b>	<b>16</b>

**Karakteristieken hotel**

Aantal kamers	170	170	170	170
Bezetting	58,1%	58,1%	59,0%	60,0%
Kamerprijs	€77,96	€78,74	€79,52	€81,12
RevPAR	€45,31	€45,76	€46,92	€48,67
TRevPAR	€149,48	€150,98	€153,19	€157,08
Beschikbare kamers per jaar(000)	62,05	62,05	62,05	62,05
Bezette kamers per jaar (000)	36,06	36,06	36,61	37,23
Inflatie (%)	1,01	1,01	1,01	1,01



Vraagstelling Gemeente Oldambt betreffende het rapport Haalbaarheidsonderzoek SpaWorldHotel, Invast Hotels d.d. november 2012.

1. De gemeente mist een grondige en specifieke markt- en concurrentieanalyse. Waar is de markt voor de 150.000 bezoekers? Wie bezoekt dergelijke kuuroorden en welke afstanden zijn voor bezoekers acceptabel? Hoe ligt de concurrentieverhouding met de Duitse kuuroorden in de deelstaat Niedersachsen (specifiek die binnen een straal van 100 tot 150 kilometer, waarvan het merendeel aan of dichtbij de kust liggen)?

Het onderzoek betreft een haalbaarheidsanalyse ten behoeve van een nieuw concept wat niet te vergelijken is met andere concepten (in de omgeving) en het zal een eigen markt creëren. De Wereldbazar te Winschoten is hier ook een voorbeeld van en zal, bijvoorbeeld naar analogie van 'Beverwijk' ook zijn eigen markt creëren. De markt voor 150.000 bezoekers is gebaseerd op de bezoekersaantallen van een aantal vergelijkbare bedrijven in andere provincies. Daarnaast is er gekeken naar het rapport van Rabobank welke aangeeft dat naar schatting 20-30 % van de bevolking tussen 18-65 jaar een wellness centrum bezoekt (exclusief herhalingsbezoek). Dit in combinatie met het aantal inwoners van de provincies Groningen, Friesland en Drenthe. Onderzoek van Rabobank (zie bijlage) over Wellness centra in 2012 wijst uit wie de bezoekers zijn en welke afstanden acceptabel zijn.

- Naar schatting bezoekt zo'n 20-30% van de bevolking tussen 18-65 jaar een wellness centrum;
- Dit zijn circa twee tot drie miljoen mensen en dus bezoekers (exclusief herhalingsbezoek);
- Zo'n 60% van alle bezoeken wordt binnen een reisafstand van dertig minuten gedaan;
- Nog eens 25% wordt binnen een reisafstand van dertig tot zestig minuten gedaan;
- De overige bezoeken hebben een landelijk bereik.

De concurrentieverhouding met de Duitse kuuroorden is er nauwelijks omdat deze kuuroorden nog op redelijke afstand liggen van Bad Nieuweschans, de dichtstbijzijnde op circa 95 km en ongeveer 1,5 uur reisafstand.

2. De positie ten opzichte van Fontana is onvoldoende belicht. Er zal sprake zijn van een overlap van eenzelfde markt en niet inzichtelijk is hoe groot is de overlap is of kan zijn en wat de mogelijke gevolgen hiervan zijn. Ook is niet duidelijk waaruit de wederzijdse versterking kan bestaan, wat hiervoor vereist is en wat hier mogelijk aan is verbonden.

Gedachte is dat verscheidene wellness concepten op één locatie (de gemeente Oldambt) een versterkende werking hebben op de aantrekkingskracht voor consumenten. De Duitse situatie dient hier als voorbeeld. Oldambt zal daardoor op de kaart gezet worden als DE plaats in Nederland voor wellness en bronnen- dan wel thermaalbaden. Vanzelfsprekend zal een overlap tussen de beide concepten zijn, echter gezien de positionering van Spa World zal de overlap minimaal zijn. Spa World richt zich voornamelijk op gezinnen, terwijl Fontana meer gericht is op slechts volwassen bezoekers.

3. De haalbaarheid wordt gekoppeld aan te maken afspraken met zorgverzekeraars voor het zorghotel en het bronnen bad. Zijn er contacten of afspraken of moeten deze nog gemaakt worden en wanneer hier is meer duidelijkheid over. Daarbij dient ook in te worden ingegaan op de (toekomstige) wijzigingen in het beleid van rijk en zorgverzekeraars (denk aan AWBZ en PGB).

Ondernemer is afhankelijk van Bestemmingsplan procedure, gemeentelijke en provinciale besluiten. Er zijn door de ondernemer van SpaWorldHotel reeds verkennende gesprekken gevoerd met

nationale en internationale (zorg) hotel ketens, zorgverzekeraars, die krankenkasse, Gesundheits kliniken en Ziekenhuizen. Er is marktbasis geconstateerd. De afspraken met zorgverzekeraars kunnen pas gemaakt worden op het moment dat de ontwikkeling concreet is. Er wordt in het rapport ervan uitgegaan dat het zorghotel aan alle eisen van de zorgverzekeraars zal voldoen en ook zal blijven met betrekking tot (toekomstige) wijzigingen. Volgens ondernemer is de toekomst ontwikkeling bij Persoons Gebonden Budgetten dat de uitgaven in de zorgsector gecontroleerd en beperkt worden. Via gemeenten kan zorg in natura afgenomen worden waar eerst een Budget aan personen verstrekt werd. Er ontstaat verschuiving naar -en dus een markt voor- gecertificeerd en georganiseerde begeleiding, verzorging en tijdelijk verblijf door ondernemers in deze branche.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Kempen', with a large, sweeping initial 'C'.

Carla Kempen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Driessen', with a large, stylized initial 'B'.

Bastiaan Driessen