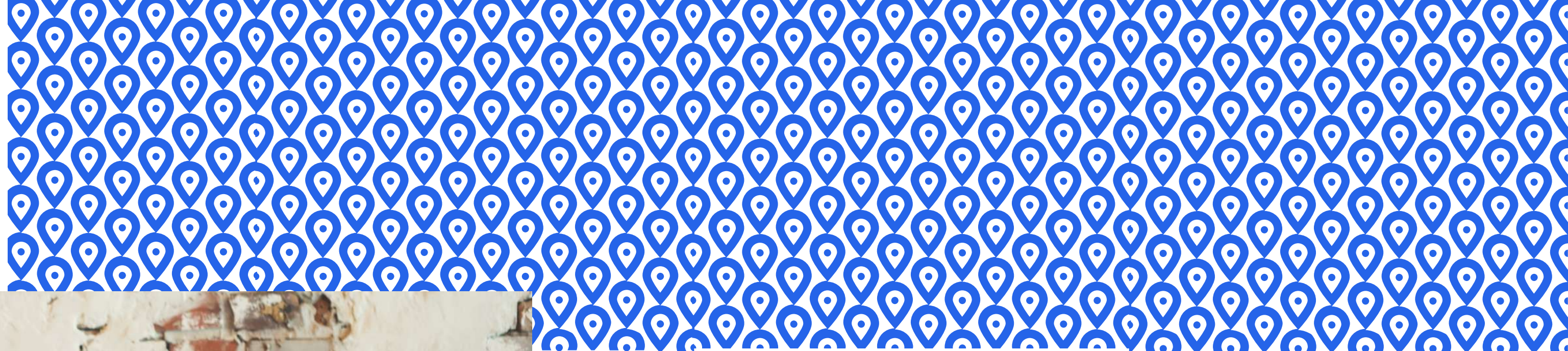


6 maart 2023

Haalbaarheidsstudie

Horeca Raadhuis Sliedrecht

Michiel van Noort
Rianne Zantingh



Inhoudsopgave

1. Vraagstelling	03
2. Aanpak	04
3. Conclusie	05
◦ Aanbeveling	
4. Onderbouwing	10



Horeca Raadhuis Sliedrecht

Vraagstelling

Wat is de haalbaarheid voor de ontwikkeling en exploitatie van een horecagelegenheid in het Raadhuis van Sliedrecht?





Horeca Raadhuis Sliedrecht

Aanpak





Horeca Raadhuis Sliedrecht

Conclusie

Het realiseren en exploiteren van commerciële horeca in het Raadhuis van Sliedrecht is niet haalbaar.





Horeca Raadhuis Sliedrecht

Aanbeveling

Een laagdrempelig dag-horecaconcept met een banqueting aanbod voor de zalen, ondersteund door een sociaal maatschappelijke invulling.

- Mits er een financiële bijdrage gedaan wordt vanuit de gemeente Sliedrecht en/of overige shareholders.





Het concept

- Laagdrempelig toegankelijk;
- Ondersteunend aan de hoofdfuncties;
- Inclusieve en duurzame invulling;
- Huiskamerfunctie voor inwoners en gemeentemedewerkers.

Een laagdrempelig dag-horeca concept met de mogelijkheid tot het aanbieden van een early diner.

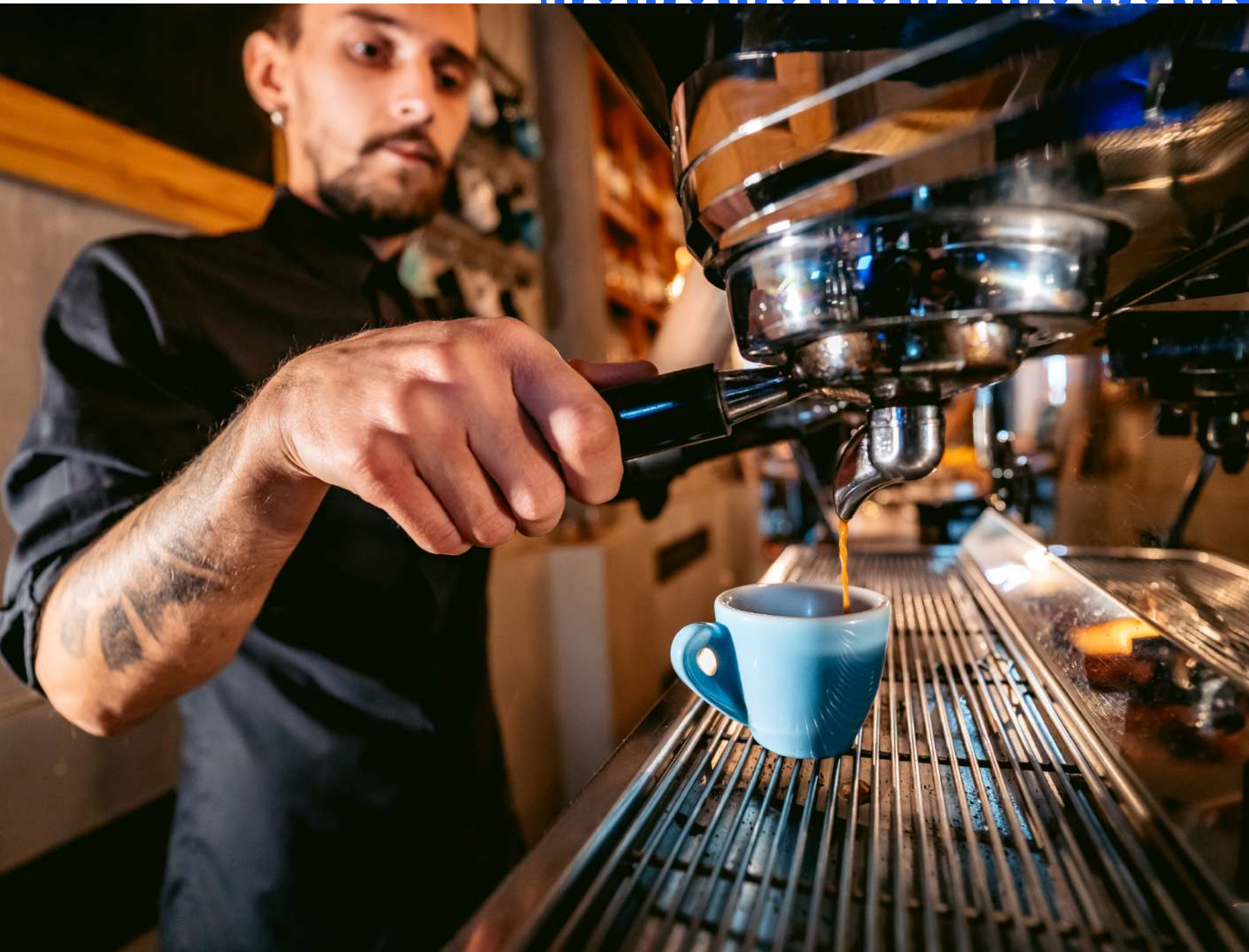
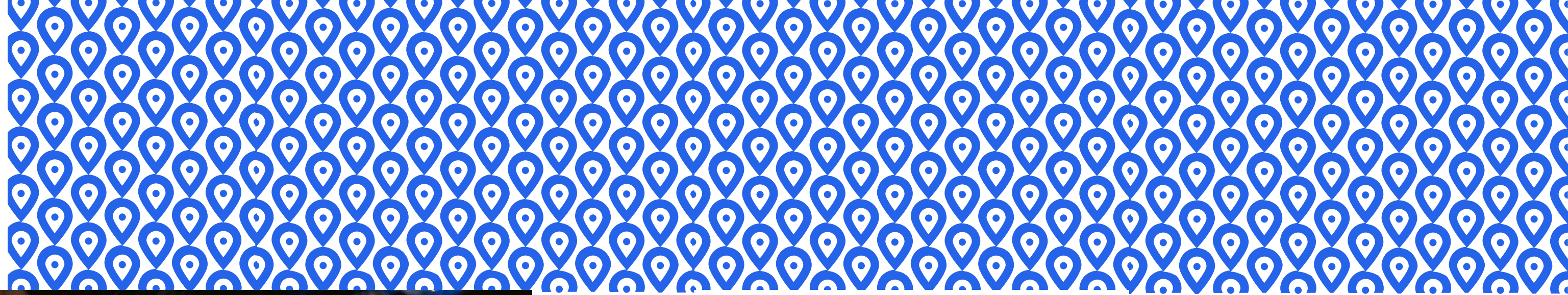
Aangevuld met banqueting voor de raadsvergaderingen, trouwerijen en andere bijeenkomsten in één van de zalen.

Sfeerimpressie



Sfeerimpressie





Onderbouwing

Kaders

Marktonderzoek

Locatie

Vraag

Aanbod

Trends en ontwikkelingen

Financiële haalbaarheid

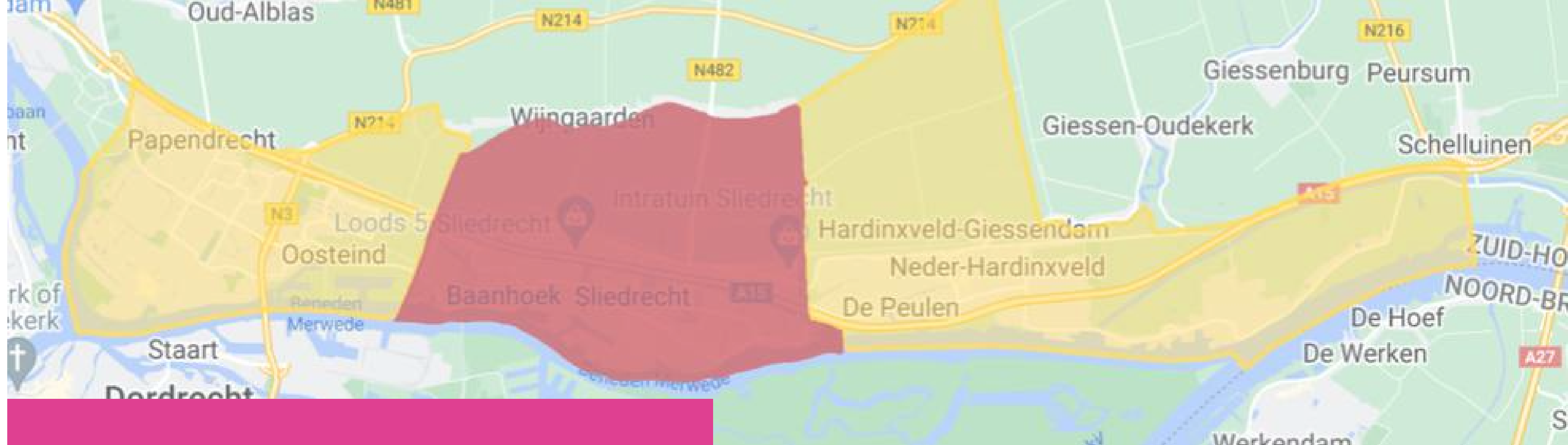


Kaders

De kaders zijn opgehaald uit de beschikbare gemeentelijke documenten en interviews met stake- & shareholders.

Horeca dient:

- Ondergeschikt te zijn aan de maatschappelijke functie;
- Voor iedereen toegankelijk te zijn
- Representatief te zijn;
- Te voorzien in de vraag van eten en drinken na vergaderingen in de avonden;
- Uit te nodigen voor ontmoeting.



Locatie

De vestigingslocatie en pandeigenschappen worden als matig beoordeeld voor de vestiging van commerciële horeca.

- Bereikbaarheid is goed;
- Het pand oogt gesloten;
- Relatief klein verzorgingsgebied;
- Weinig aantrekkelijk gebied;
- Buiten het 'centrumgebied'.



Vraag

Sliedrecht kent weinig tot geen toerisme, dus enkel de particuliere en zakelijke vraag is onderzocht.

- Er is vraag naar nieuwe, kwalitatief hoogwaardige(re) horeca;
- Hoofdzakelijk particuliere markt;
- Doelgroepen zijn Rustzoekers en Plezierzoekers van 25-45 en 45-65.



Aanbod

De horecadichtheid in Sliedrecht is met 15,8 horecabedrijven per 10.000 inwoners erg laag.

Zuid-Holland: 25,7

Nederland: 25

- Veel laagwaardige horeca;
- Er is ruimte voor nieuwe horeca in Sliedrecht;



Trends en ontwikkelingen

De gemeente Sliedrecht ontwikkelt vooral voor haar eigen inwoners.

Sliedrecht

- Woningbouw;
- Toerisme;

Horeca

- Duurzaamheid, vegan, inclusiviteit en gemak.



Exploitatieprognose

		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3
Warme dranken horeca	€	24.688	€ 25.676	€ 26.703	14%	14%	14%
Lunch Horeca	€	72.795	€ 75.707	€ 78.735	42%	41%	42%
Diner Horeca	€	32.202	€ 33.490	€ 34.830	18%	18%	18%
Banqueting	€	32.765	€ 34.076	€ 34.077	19%	19%	18%
Omzet zaalhuur	€	12.600	€ 13.759	€ 15.025	7%	8%	8%
Omzet totaal	€	175.050	€ 182.708	€ 189.369	100%	100%	100%
Omzet keuken	€	87.031	€ 90.512	€ 93.724	50%	50%	49%
Omzet dranken	€	75.420	€ 78.436	€ 80.621	43%	43%	43%
Omzet zaalhuur	€	12.600	€ 13.759	€ 15.025	7%	8%	8%
Omzet totaal	€	175.050	€ 182.708	€ 189.369	100%	100%	100%
Inkoop keuken	€	27.850	€ 28.964	€ 29.992	32%	32%	32%
Inkoop dranken	€	18.855	€ 19.609	€ 20.155	25%	25%	25%
Inkoop diversen	€	1.260	€ 1.376	€ 1.503	1%	1%	1%
Inkoopkosten	€	47.965	€ 49.949	€ 51.649	27%	27%	27%
Bruto marge	€	127.086	€ 132.759	€ 137.720	73%	73%	73%
Lonen & sociale lasten	€	50.765	€ 52.985	€ 54.917	29%	29%	29%
Overige personeelskosten	€	1.751	€ 1.827	€ 1.894	1%	1%	1%
Personeelskosten	€	52.515	€ 54.812	€ 56.811	30%	30%	30%
Huisvestingskosten	€	17.505	€ 18.271	€ 18.937	10%	10%	10%
Verkoopkosten	€	1.751	€ 1.827	€ 1.894	1%	1%	1%
Algemene kosten	€	10.503	€ 10.962	€ 11.362	6%	6%	6%
Overige exploitatiekosten	€	29.759	€ 31.060	€ 32.193	17%	17%	17%
Huur	€	14.004	€ 14.617	€ 15.150	8%	8%	8%
Rente	€	6.062	€ 5.529	€ 4.975	3%	3%	3%
Afschrijvingen	€	16.405	€ 16.405	€ 16.405	9%	9%	9%
Kapitaalslasten	€	36.471	€ 36.551	€ 36.529	21%	20%	19%
Managementfee	€	42.000	€ 43.680	€ 45.427	24%	24%	24%
Winstreservering (8%)	€	14.004	€ 14.617	€ 15.150	8,0%	8,0%	8,0%
Resultaat**	€	47.663-	€ 47.961-	€ 48.390-	-27,2%	-26,3%	-25,6%



Financiële haalbaarheid

Exploitatieprognose van het
aanbevolen concept.

firstmate 🍷

Bedankt.

