



HOTELL

ME A TALE

HOTEL CONSULTANCY
TOM MINNEN



Inleiding

Waarom Prijszetting?

m.n. Revenue Management – Yield Management



-20%

-30%

-40%

-60%

-10%

SALE

-50%

Definitie van Revenue Management

Revenue Management is de economische discipline waar men de Bezettingsgraad en de Gemiddelde Kamerprijs optimaliseert door:

- De juiste kamer/unit/woning/... te verkopen aan
- de juiste gast (klant) aan
- het juiste tarief
- aan de juiste conditie

En dit steeds op basis van statistische gegevens

**Wat is het doel van
Revenue Management?**

Doel Revenue Management

**Hogere winst voor de
onderneming!**

Winst = Omzet - Kosten

Doel Revenue Management

De winst willen we via Revenue Management verhogen
door
de omzet te laten stijgen
en / of
de kosten te laten dalen

Meer omzet =

- **Verhogen van de gemiddelde prijs**

We verkopen de kamers/vakantiewoning gemiddeld aan een hogere prijs.

- **Verhogen van de bezettingsgraad**

We verkopen gemiddeld meer kamers.

Minder kosten =

- **Verkopen via de goedkoopste kanalen**

rechtstreeks versus Booking.com

- **Verhogen van de gemiddelde verblijfsduur**

Minder Housekeeping en linnenkost

Minder aankomsten / vertrekken

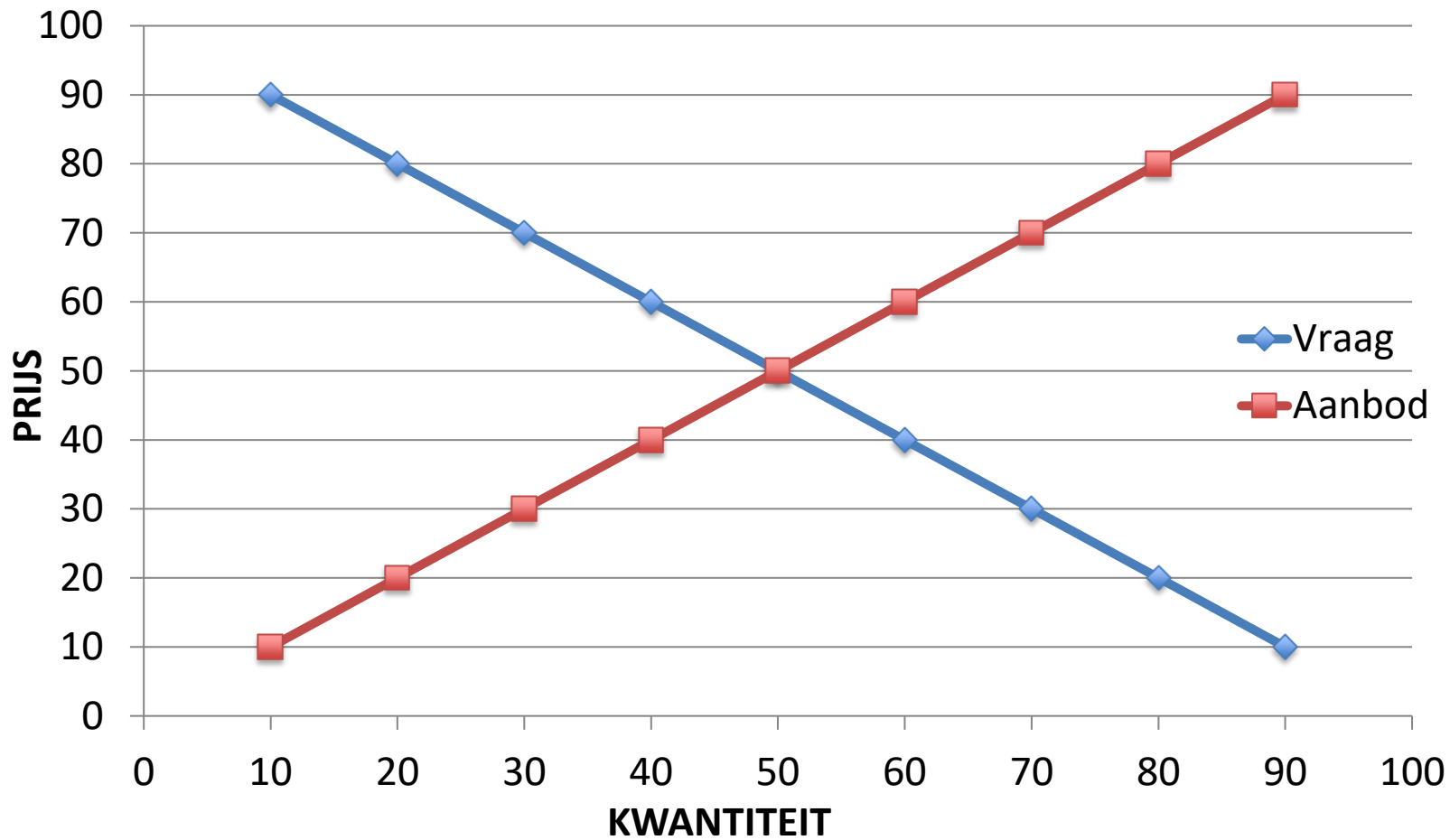
Minder administratie

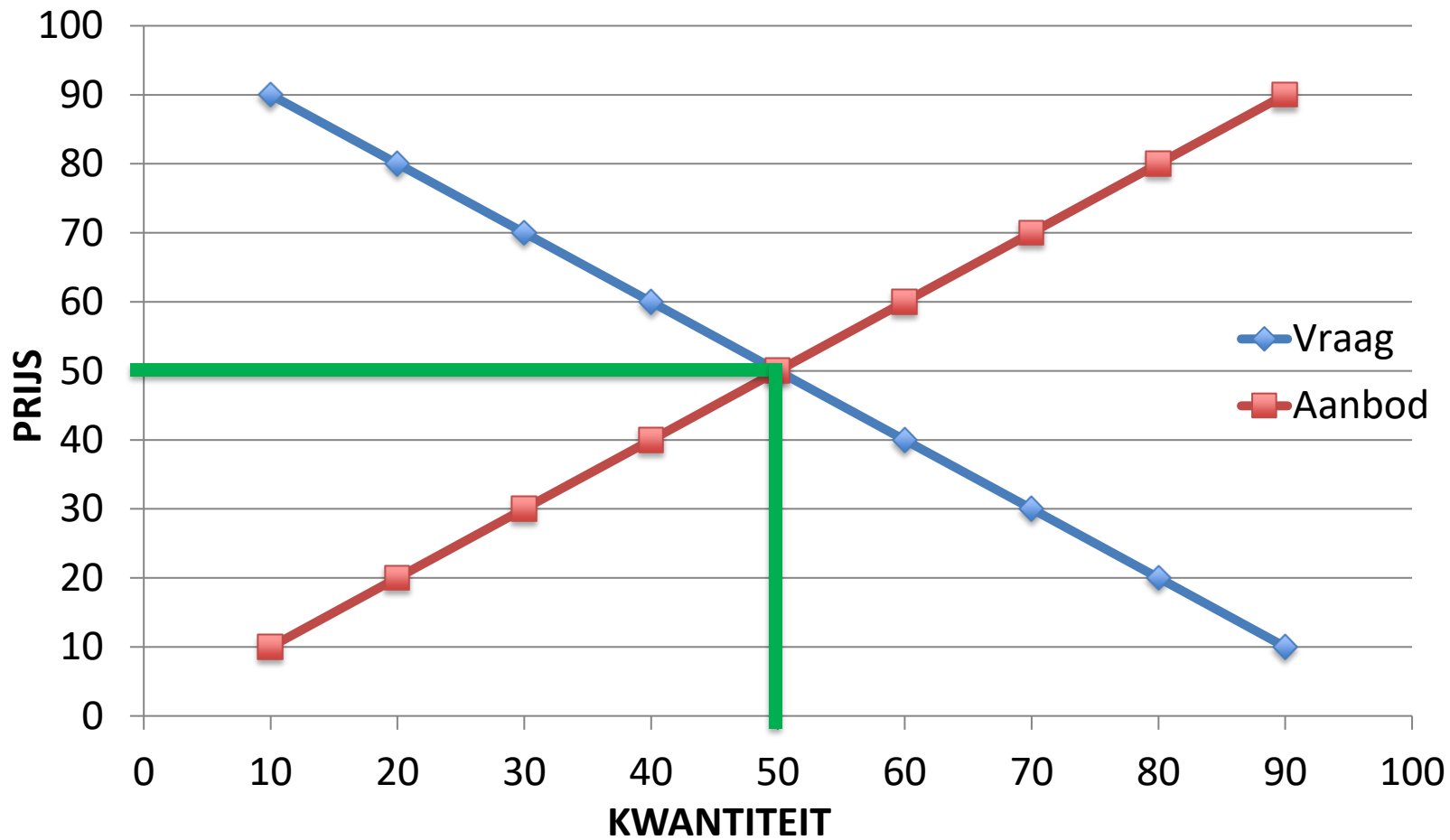
- **... kan sterk verschillen per accommodatie**

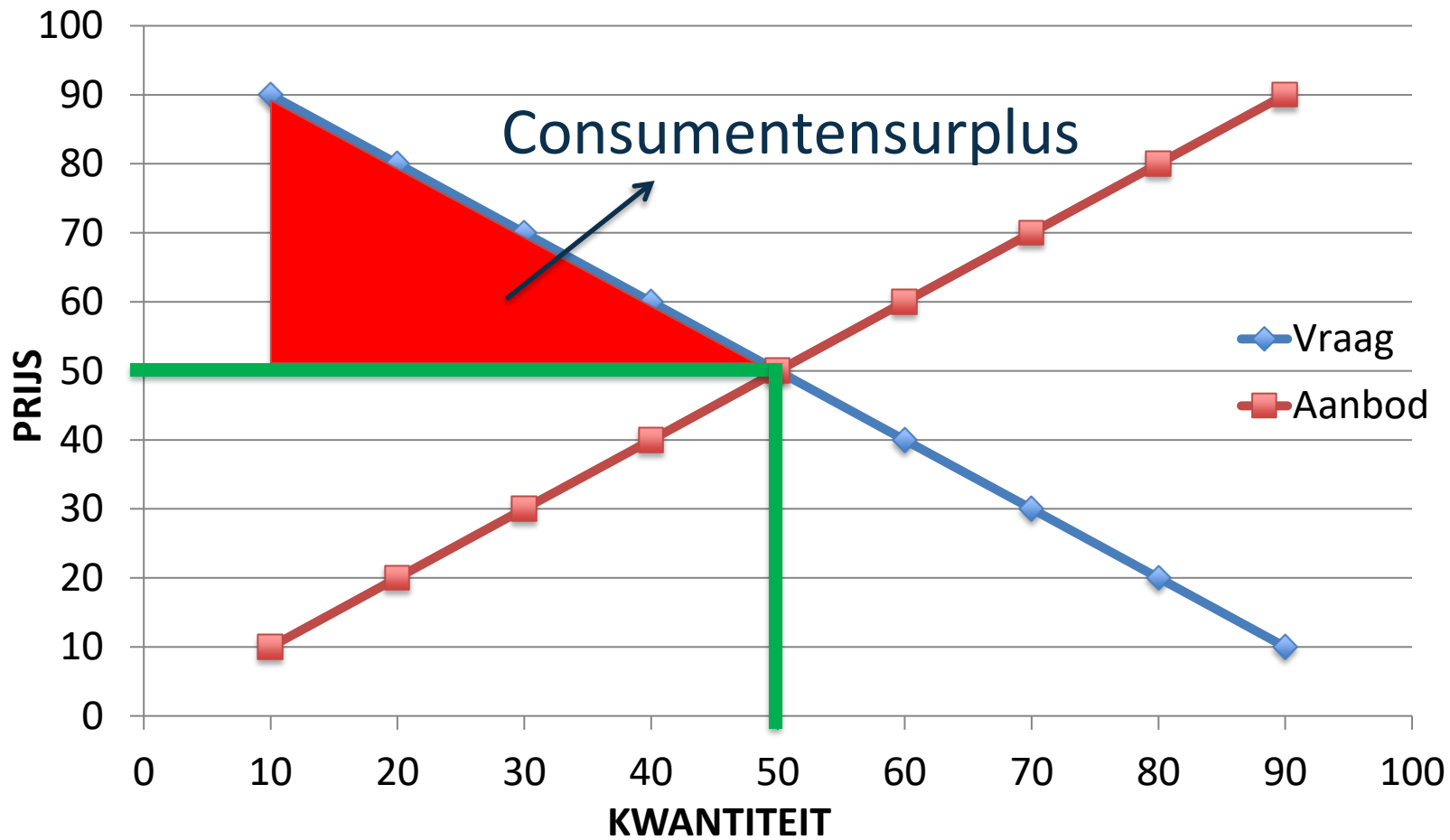


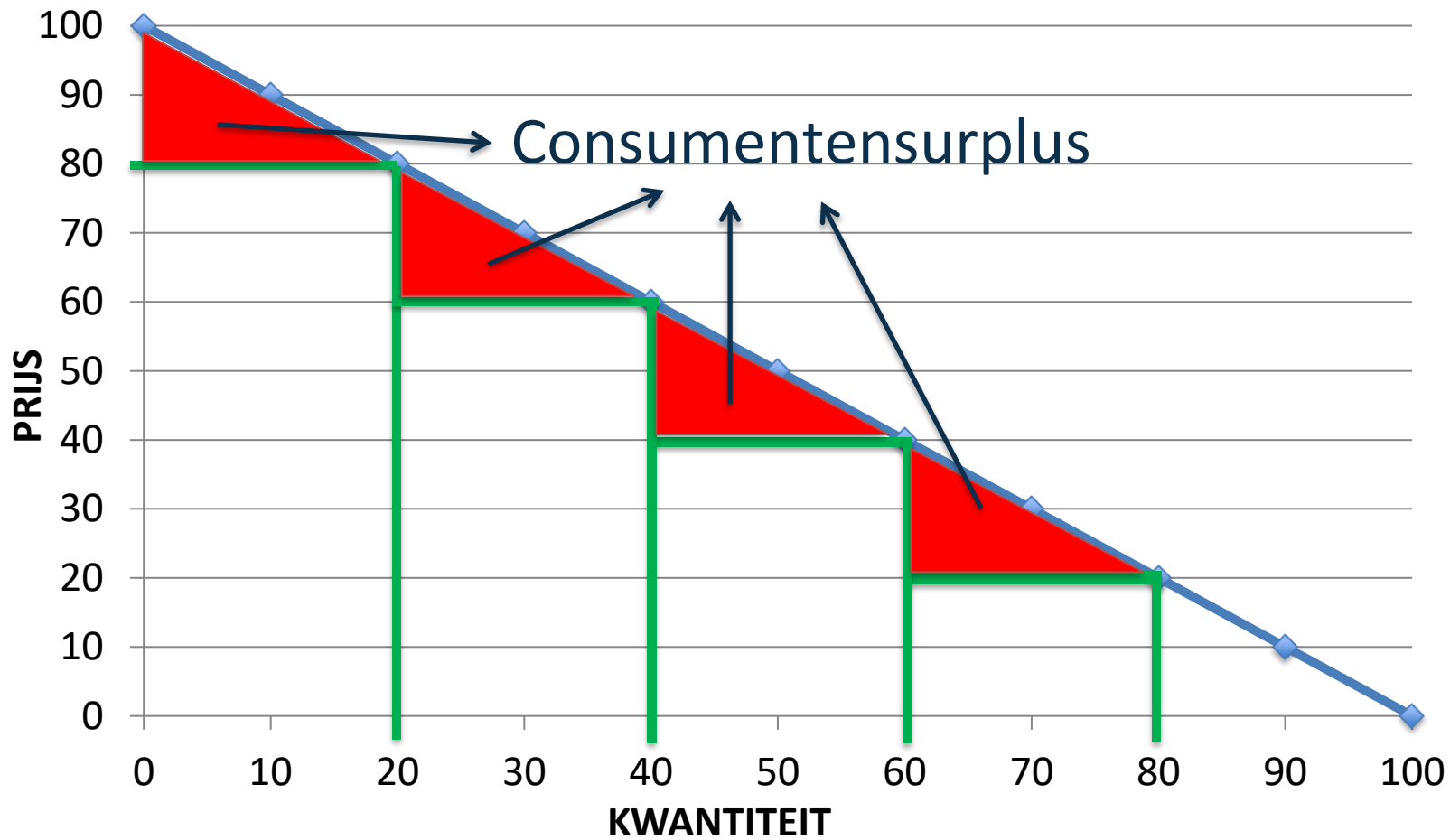
Inleiding Consumentensurplus

**Alles start bij een klassiek verhaal
van vraag en aanbod!**



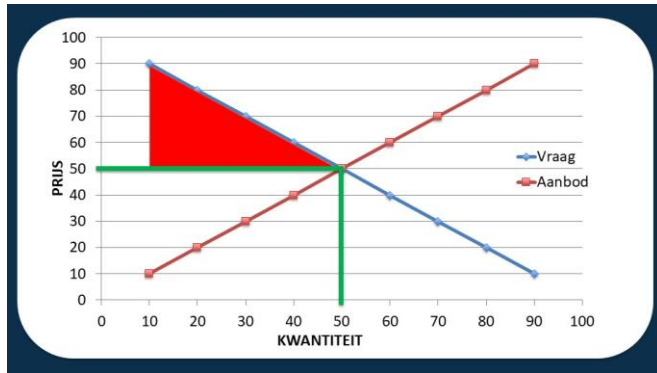






Voorbeeld 1.

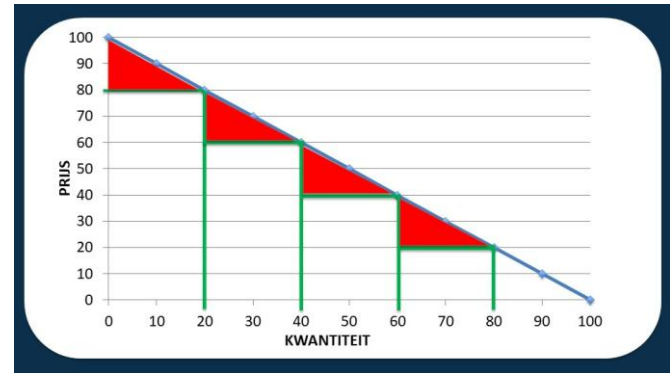
Accommodatie steeds aan de prijs van €50 per nacht



Consumentensurplus

Voorbeeld 2.

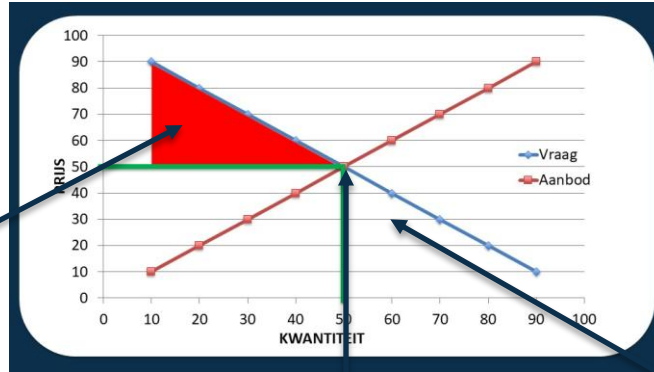
accommodatie laat zijn prijzen variëren tussen de €20 en €80



Consumentensurplus



Vraag naar Paasweekend



Gast A kan/wil meer dan €50 betalen

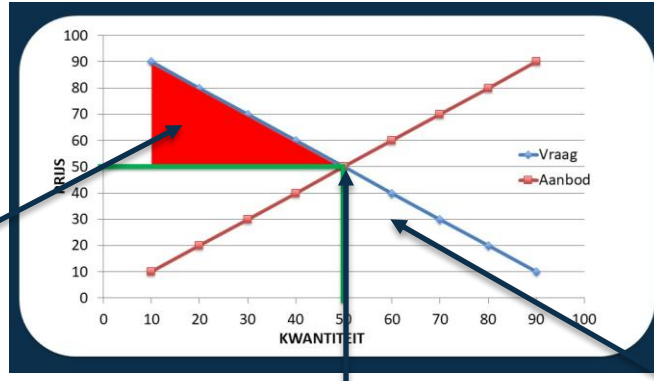


Gast B wil en zal de prijs van €50 betalen



Gast C wil reserveren maar niet aan een lagere prijs

Vraag van specifieke gast op jaarbasis



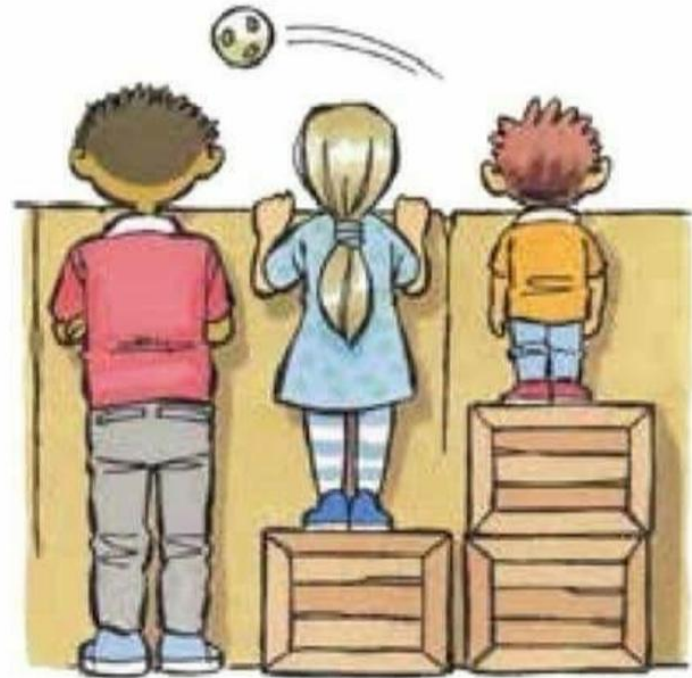
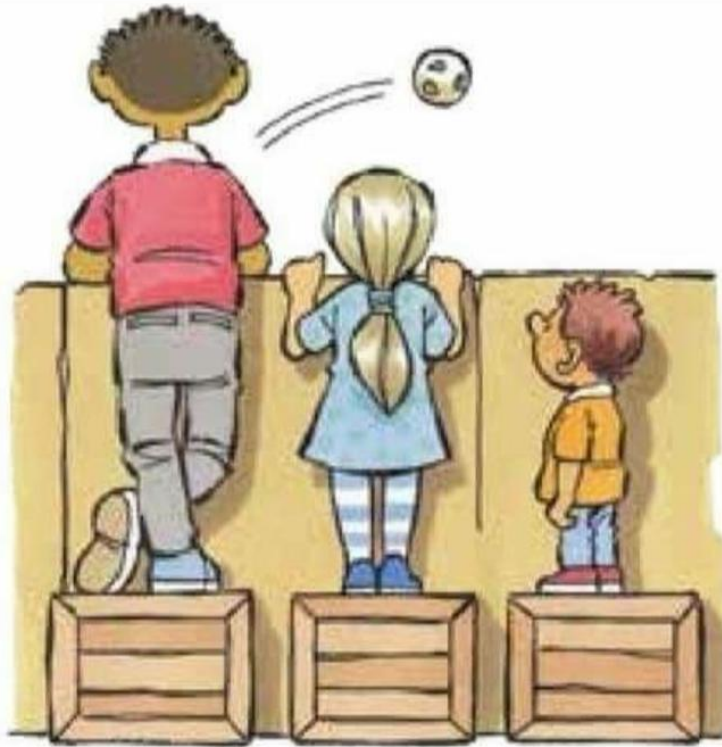
Gast A kan/wil meer dan €50 betalen voor het Paasweekend



Gast A wil en zal de prijs van €50 betalen voor een weekend in september



Gast A wil reserveren voor een weekend in december maar enkel aan een lagere prijs



A close-up photograph of weathered, layered wood, possibly driftwood, showing various shades of brown, tan, and grey. The wood has a rough, cracked texture and is arranged in horizontal layers. A white rounded rectangle is overlaid in the center of the image, containing the text "Interne gegevens" in a dark blue, sans-serif font.

Interne gegevens

Revenue Management is de economische discipline waar men de Bezettingsgraad en de Gemiddelde Kamerprijs optimaliseert door:

- De juiste kamer/unit/woning/... te verkopen aan
- de juiste gast (klant) aan
- het juiste tarief
- aan de juiste conditie

En dit steeds op basis van
statistische gegevens

Welke gegevens
bewaren we?

GEGEVENS: Planning – Operationeel

- **Persoonlijke gegevens**
- **Aantal personen**
- **Aankomst / vertrek / verblijfsduur**
- **Voorschotten / waarborgen / ...**

GEGEVENS: Profiel – marketing

- **Type: Business / leisure**
- **Samenstelling: koppels, vriendengroepen, gezinnen, families,...**
- **Nationaliteit / Provincie / Taal**
- **Bedrijven**

GEGEVENS: Prijszetting

- **Prijs per nacht**
- **Distributiekanaal**
- **Commissiebedrag (in €)**
- **Dag van reservatie**



KPI's

Kritische Prestatie-indicator

De 2 belangrijkste KPI's die we gebruiken :

Gemiddelde (kamer)prijs

EN

Bezettingspercentage

- Later meer over deze 2 KPI's -



Gemiddelde prijs

Gemiddelde (kamer)prijs

De gemiddelde verhouding tussen de omzet en het aantal bezette kamers

$$\begin{aligned} &\text{Totaal omzet} / \text{Totaal bezette kamers} \\ &= \\ &\text{Gemiddelde kamerprijs} \end{aligned}$$

ADR = Average Daily Rate

= gemiddelde kamerprijs voor 1 specifieke dag

Voorbeeld: ADR 01/09/2020

ARR = Average Room Rate

= gemiddelde kamerprijs van meer dan 1 dag

voorbeeld: ARR jaar, ARR maand, ARR week,...

Voorbeeld: Gemiddelde kamerprijs

GEGEVENS

- B&B 3 kamers
- Omzet: €4950 in april 2023
- Bezette kamers: 65

$$\text{€}4950 / 65 = \text{€}76$$

De ADR in april is €76

AFSPRAKEN



=



AFSPRAKEN



≠



Afspraak 1

We rekenen STEEDS EN ALTIJD exclusief BTW

Prijs per nacht: €1000 inclusief BTW

Prijs per nacht: $(€1000 / 1,06) = €943,40$

Afspraak 2

Reken steeds en altijd enkel op 100% zuivere kameromzet

- A. Exclusief: citytax, verblijfstax, toeristentax,... .**
- B. Voeding & Drank**
- C. Onderdelen van packages**



Bezettingsgraad

Bezettingsgraad

De % verhouding tussen de beschikbare kamers/units en de bezette kamers/units.

$$\text{Bezette kamers} / \text{Beschikbare kamers} = \% \text{ Bezettingsgraad}$$

Voorbeeld: Bezettingsgraad

GEGEVENS

1 vakantiewoning

12 bezette nachten in April (30 dagen)

$$12 / (1 \times 30) =$$

$$12/30 =$$

$$0,40 =$$

$$40\%$$

De bezettingsgraad van voor april is 40%

Extra Tip

Bezettingsgraad per unit maar ook aantal personen/bedden

Vb. Vakantiewoning voor 10 personen = 10 bedden

- **Bezette kamers op 01/04/2023 = Bezetting 100%**
- **Bezette kamers op 01/05/2023 = Bezetting 100%**

- **Bezetting bedden op 01/09 5 personen: Bed bezetting 50%**
- **Bezetting bedden op 01/10 10 personen: Bed bezetting 100%**

**Gemiddelde kamerprijs en
Bezettingsgraad.**

Is dit voldoende?

Voorbeeld 1:

	Maand 1	Maand 2
Bezettingsgraad	60%	60%
Gemiddelde kamerprijs	€80	€60

In combinatie met de gemiddelde kamerprijs kunnen we concluderen dat we onze prijs gemiddeld met €20 hebben moeten laten zakken om gelijke bezetting te bekomen.

Voorbeeld 2:

	Maand 1	Maand 2
Bezettingsgraad	60%	80%
Gemiddelde kamerprijs	€80	€80

In combinatie met de bezettingsgraad kunnen we evalueren dat aan de gemiddelde kamerprijs van €80 de vraag hoger was in maand 2.

Conclusie:

Gemiddelde Kamerprijs en Bezettingsgraad
geven samen reeds veel informatie.

Altijd samen evalueren, nooit apart.



Booking Window

Het is de **periode** (uitgedrukt in aantal dagen) **tussen** de **reservering** die is gemaakt door de gasten of een groep en de **daadwerkelijke aankomstdatum** bij de accommodatie.

Voorbeeld “Booking Window”:

- Reservatie voor de nacht van 20 januari
- Datum van reservatie 1 januari

De Booking Window voor deze reservatie is 19 dagen

Daarom op reservatieniveau en vervolgens op maandniveau

Op niveau
van de reservatie

Datum	Naam gast - Groep	Aankomstuur	Datum van reservatie	Bruto Verhuurprijs in €	Commissie in €	Netto verhuurprijs in €	Bookingwindow (auto)
1/02/2021	maandag					- €	0
2/02/2021	dinsdag					- €	0
3/02/2021	woensdag					- €	0
4/02/2021	donderdag					- €	0
5/02/2021	vrijdag Gertie		24/01/2021	225,00 €		225,00 €	12
6/02/2021	zaterdag Gertie					- €	0
7/02/2021	zondag					- €	0
8/02/2021	maandag					- €	0
9/02/2021	dinsdag					- €	0
10/02/2021	woensdag					- €	0
11/02/2021	donderdag					- €	0
12/02/2021	vrijdag Annelies		19/01/2021	390,00 €		390,00 €	24
13/02/2021	zaterdag Annelies					- €	0
14/02/2021	zondag Annelies					- €	0
15/02/2021	maandag Kirsten		16/01/2021	415,00 €		415,00 €	30
16/02/2021	dinsdag Kirsten					- €	0
17/02/2021	woensdag Kirsten					- €	0
18/02/2021	donderdag Kirsten					- €	0
19/02/2021	vrijdag Isabelle		9/01/2021	275,00 €		275,00 €	41
20/02/2021	zaterdag Isabelle					- €	0
21/02/2021	zondag					- €	0
22/02/2021	maandag					- €	0
23/02/2021	dinsdag					- €	0
24/02/2021	woensdag					- €	0
25/02/2021	donderdag					- €	0
26/02/2021	vrijdag Liesbeth		25/01/2021	225,00 €		225,00 €	32
27/02/2021	zaterdag Liesbeth					- €	0
28/02/2021	zondag					- €	0
			TOTAAL	1.530,00 €	- €	1.530,00 €	27,80

maandniveau

KPI zijn er nog?

- REVPAR, REVPOR, ...
- Yield Percentage
- Rate spread
- Potential Average Rate
- Room Rate Achievement Factor
- Potential Average Single rate
- Potential Average Double rate
- ...

Maar ook Return of investment, rendement m2, ...

A close-up photograph of weathered, layered wood, possibly driftwood, showing various shades of brown, tan, and grey. The wood is split and layered, creating a complex, textured appearance. A white rounded rectangle is overlaid in the center of the image, containing the text "Externe gegevens" in a dark blue, sans-serif font.

Externe gegevens

1. Governmental data

Toeristische diensten verzamelen ook data, verwerken deze en geven ze gratis ter beschikking aan de sector.

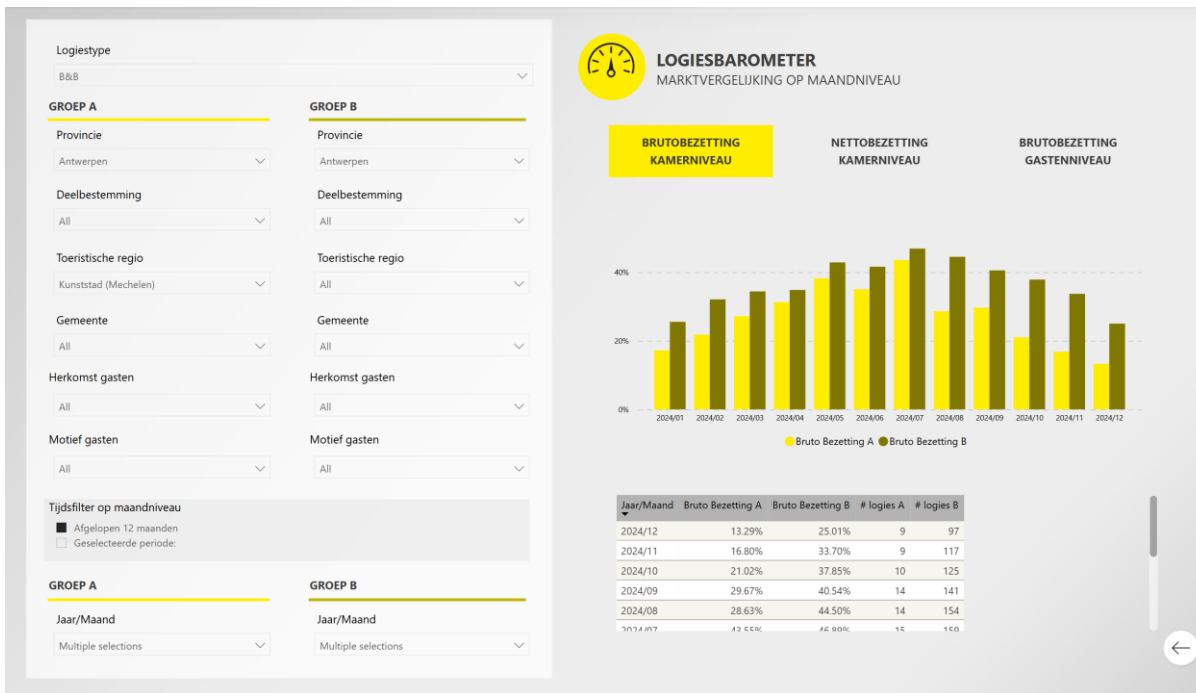
Nationaal: Toerisme Vlaanderen

Provinciaal: Toeristische diensten Provincie

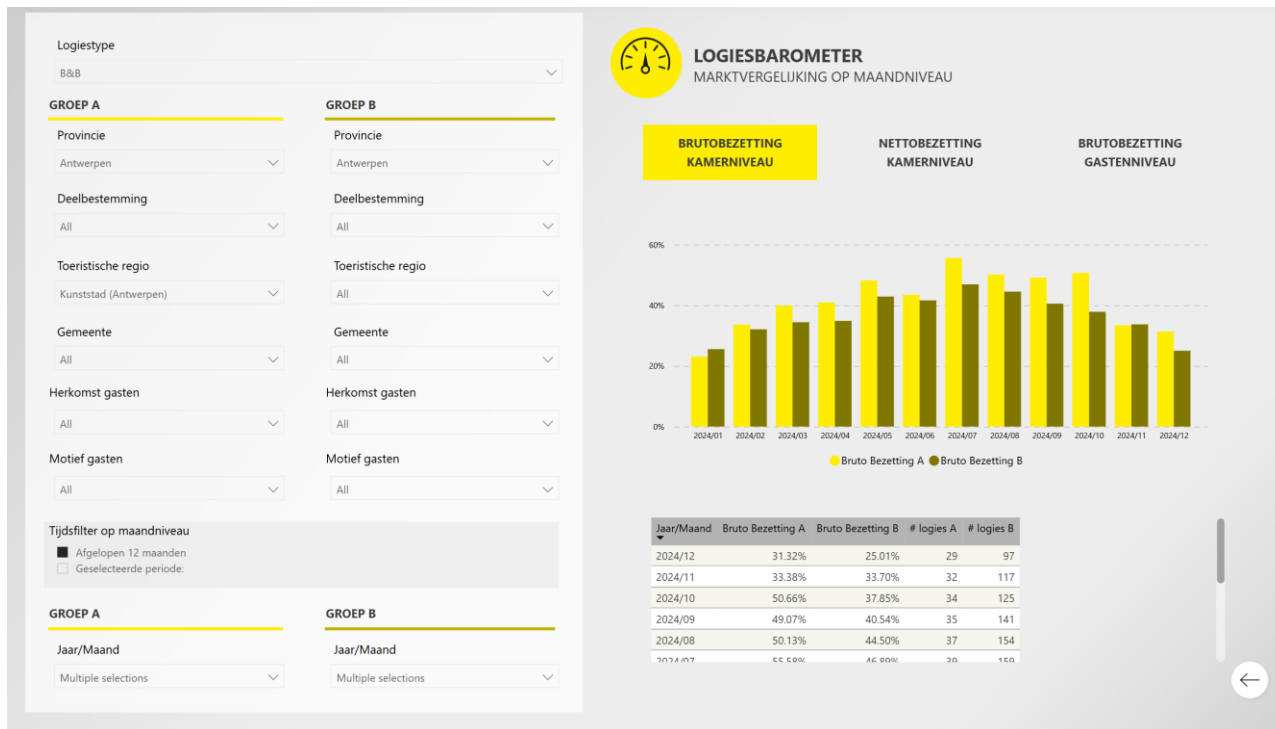
Regionaal: Toeristische diensten Provincie

Lokaal: gemeentes

Logiesbarometer Toerisme Vlaanderen: B&B's Mechelen versus Prov. Antwerpen



Logiesbarometer Toerisme Vlaanderen: B&B's Antwerpen versus Prov. Antwerpen

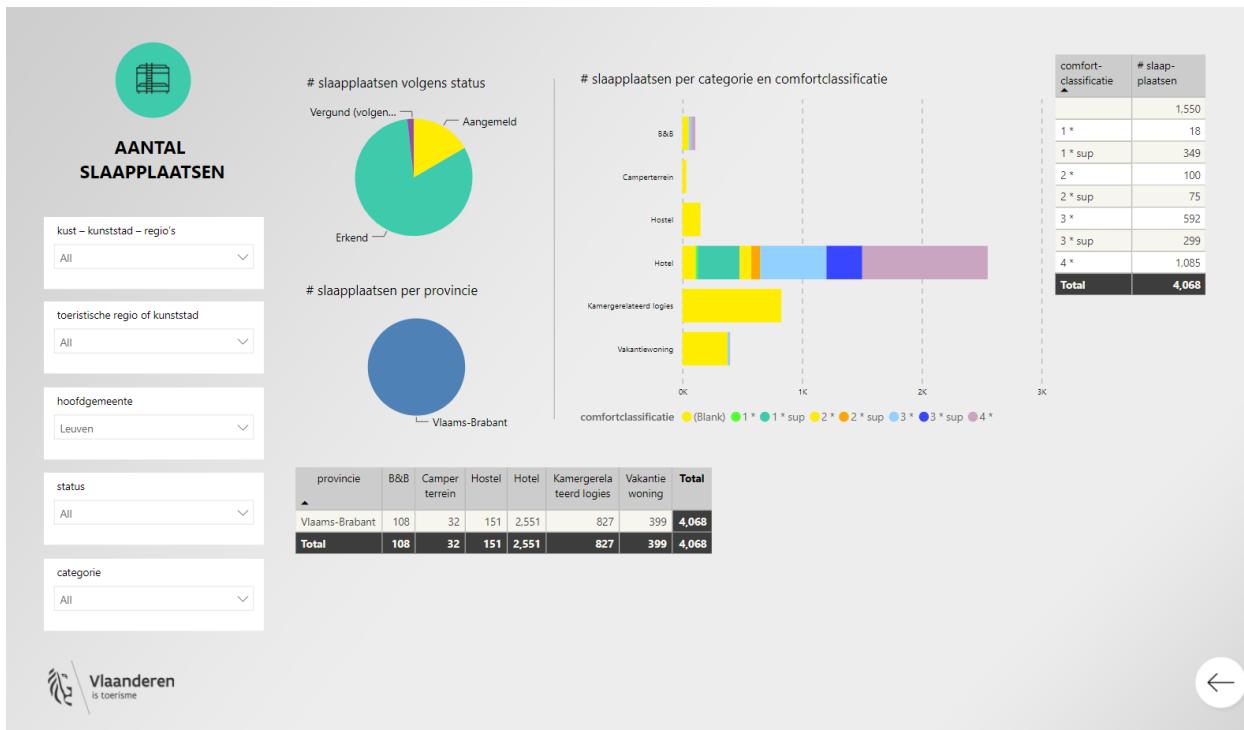


OPGELET!

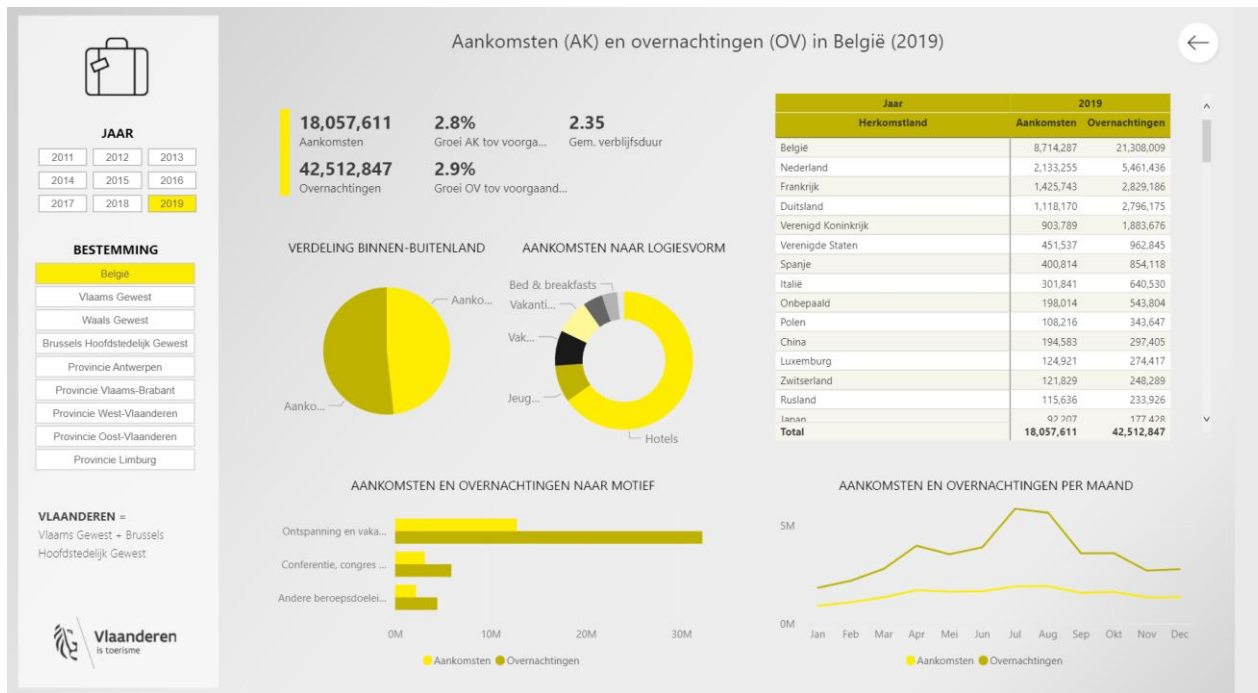
Vakantiewoningen:

Bij toerisme Vlaanderen zijn er geen cijfers ivm vakantiewoningen.

Logiesaanbod Toerisme Vlaanderen

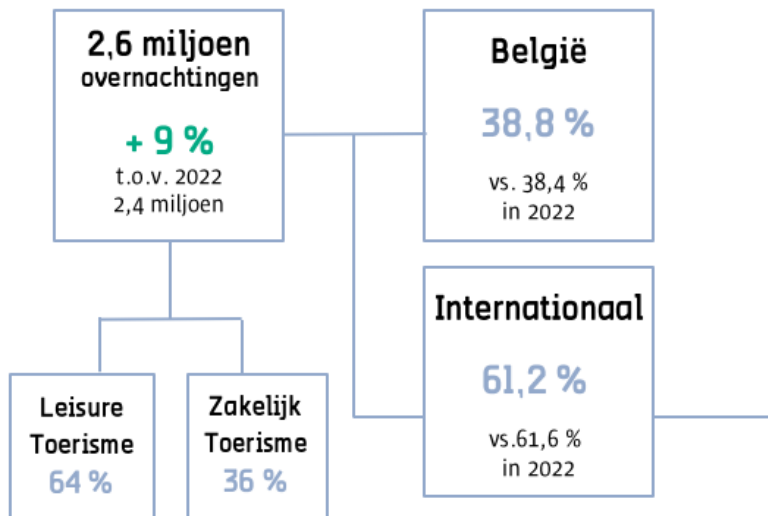


Toerisme in Cijfers Toerisme Vlaanderen

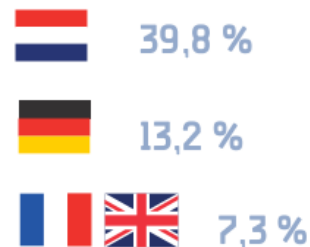


Provincies

Verblijfstoeristen

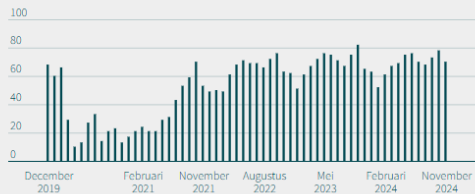


Top 3 internationale bezoekers

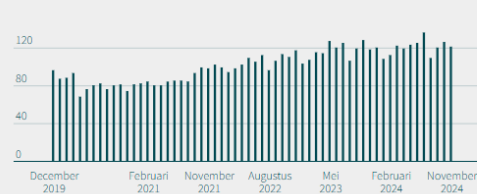


Steden

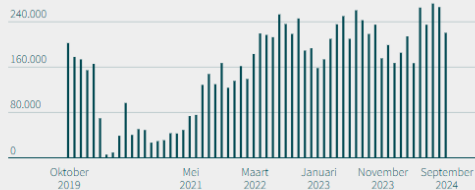
Evolutie gemiddelde kamerbezettingsgraad hotels percentage



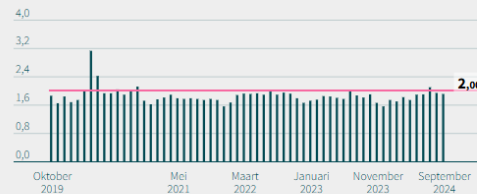
Evolutie gemiddelde kamerprijs hotels EURO



Evolutie aantal overnachtingen



Gemiddelde verblijfsduur (aantal nachten)



Aandachtspunten!

- Veel data beschikbaar: focus op de relevante data
- Opletten met afwijkende jaren 2020, 2021 en toch ook 2022

Data met hotelfocus = relevante data

- Veel data beschikbaar – juister beeld
- Algemene trends zijn idem voor alle types accommodaties

2. Rate shoppen

**PUT YOURSELF IN YOUR
CUSTOMER'S SHOES**



1. Prijsvergelijking handmatig doen door de resultaten te noteren van verschillende zoekacties bij je concurrenten op verschillende OTA's en websites.
2. Prijsvergelijking is extra nuttig als je relevante concurrenten hebt in de directe omgeving.
3. Bereken ook de prijs per person/per nacht
4. Laag en hoog seizoen

		Low										
Aantal personen	Weekend 2	Per persoon	Per persoon per nacht	Weekend 3	Per persoon	Per persoon per nacht	Midweek	Per persoon	Per persoon per nacht	Week	Per persoon	Per persoon per nacht
10	660,00 €	66,00 €	33,00 €	660,00 €	66,00 €	22,00 €	620,00 €	62,00 €	15,50 €	840,00 €	84,00 €	12,00 €
10	850,00 €	85,00 €	42,50 €	850,00 €	85,00 €	28,33 €	1.160,00 €	116,00 €	29,00 €	1.260,00 €	126,00 €	18,00 €
12	1.000,00 €	83,33 €	41,67 €	1.250,00 €	104,17 €	34,72 €	1.250,00 €	104,17 €	26,04 €	2.100,00 €	175,00 €	25,00 €
12	1.350,00 €	112,50 €	56,25 €	1.550,00 €	129,17 €	43,06 €	1.650,00 €	137,50 €	34,38 €	2.600,00 €	216,67 €	30,95 €
12	670,00 €	55,83 €	27,92 €		- €	- €	1.000,00 €	83,33 €	20,83 €	1.670,00 €	139,17 €	19,88 €
12	1.050,00 €	87,50 €	43,75 €	1.525,00 €	127,08 €	42,36 €	1.715,00 €	142,92 €	35,73 €	2.926,25 €	243,85 €	34,84 €
12	850,00 €	70,83 €	35,42 €	950,00 €	79,17 €	26,39 €	850,00 €	70,83 €	17,71 €	1.250,00 €	104,17 €	14,88 €
12	980,00 €	81,67 €	40,83 €				1.150,00 €	95,83 €	23,96 €	1.680,00 €	140,00 €	20,00 €
10	600,00 €	60,00 €	30,00 €							870,00 €	87,00 €	12,43 €
8	350,00 €	43,75 €	21,88 €	420,00 €	52,50 €	17,50 €	700,00 €	87,50 €	21,88 €	1.225,00 €	153,13 €	21,88 €
	836,00 €	74,64 €	37,32 €	1.029,29 €	80,39 €	26,80 €	1.121,67 €	100,01 €	25,00 €	1.642,13 €	146,90 €	20,99 €
10	660,00 €	66,00 €	33,00 €	660,00 €	66,00 €	22,00 €	620,00 €	62,00 €	15,50 €	840,00 €	84,00 €	12,00 €
10	850,00 €	85,00 €	42,50 €	850,00 €	85,00 €	28,33 €	1.160,00 €	116,00 €	29,00 €	1.260,00 €	126,00 €	18,00 €
12	1.000,00 €	83,33 €	41,67 €	1.250,00 €	104,17 €	34,72 €	1.250,00 €	104,17 €	26,04 €	2.100,00 €	175,00 €	25,00 €
12	850,00 €	70,83 €	35,42 €	950,00 €	79,17 €	26,39 €	850,00 €	70,83 €	17,71 €	1.250,00 €	104,17 €	14,88 €
12	980,00 €	81,67 €	40,83 €				1.150,00 €	95,83 €	23,96 €	1.680,00 €	140,00 €	20,00 €
	868,00 €	77,37 €	38,68 €	927,50 €	83,58 €	27,86 €	1.006,00 €	89,77 €	22,44 €	1.426,00 €	125,83 €	17,98 €
10	773,67 €			835,83 €			897,67 €			1.258,33 €		

		High										
Weekend 2	Per persoon	Per persoon per nacht	Weekend 3	Per persoon	Per persoon per nacht	Midweek	Per persoon	Per persoon per nacht	Week	Per persoon	Per persoon per nacht	
930,00 €	93,00 €	46,50 €	930,00 €	93,00 €	31,00 €	920,00 €	92,00 €	23,00 €	1.190,00 €	119,00 €	17,00 €	
950,00 €	95,00 €	47,50 €	950,00 €	95,00 €	31,67 €	1.260,00 €	126,00 €	31,50 €	1.820,00 €	182,00 €	26,00 €	
1.350,00 €	112,50 €	56,25 €	1.350,00 €	112,50 €	37,50 €	1.350,00 €	112,50 €	28,13 €	2.100,00 €	175,00 €	25,00 €	
1.350,00 €	112,50 €	56,25 €	1.550,00 €	129,17 €	43,06 €	1.650,00 €	137,50 €	34,38 €	2.600,00 €	216,67 €	30,95 €	
670,00 €	55,83 €	27,92 €				1.000,00 €	83,33 €	20,83 €	1.670,00 €	139,17 €	19,88 €	
1.050,00 €	87,50 €	43,75 €	1.525,00 €	127,08 €	42,36 €	1.715,00 €	142,92 €	35,73 €	2.926,25 €	243,85 €	34,84 €	
									1.250,00 €	104,17 €	14,88 €	
980,00 €	81,67 €	40,83 €				1.150,00 €	95,83 €	23,96 €	1.680,00 €	140,00 €	20,00 €	
740,00 €	74,00 €	37,00 €							1.030,00 €	103,00 €	14,71 €	
350,00 €	43,75 €	21,88 €	420,00 €	52,50 €	17,50 €	700,00 €	87,50 €	21,88 €	1.225,00 €	153,13 €	21,88 €	
930,00 €	83,97 €	41,99 €	1.120,83 €	101,54 €	33,85 €	1.218,13 €	109,70 €	27,42 €	1.749,13 €	157,60 €	22,51 €	
930,00 €	93,00 €	46,50 €	930,00 €	93,00 €	31,00 €	920,00 €	92,00 €	23,00 €	1.190,00 €	119,00 €	17,00 €	
950,00 €	95,00 €	47,50 €	950,00 €	95,00 €	31,67 €	1.260,00 €	126,00 €	31,50 €	1.820,00 €	182,00 €	26,00 €	
1.350,00 €	112,50 €	56,25 €	1.350,00 €	112,50 €	37,50 €	1.350,00 €	112,50 €	28,13 €	2.100,00 €	175,00 €	25,00 €	
									1.250,00 €	104,17 €	14,88 €	
980,00 €	81,67 €	40,83 €				1.150,00 €	95,83 €	23,96 €	1.680,00 €	140,00 €	20,00 €	
1.052,50 €	95,54 €	47,77 €	1.076,67 €	100,17 €	33,39 €	1.170,00 €	106,58 €	26,65 €	1.608,00 €	144,03 €	20,58 €	
955,42 €			1.001,67 €			1.065,83 €			1.440,33 €			



=



A close-up photograph of weathered, layered wood, possibly driftwood, showing various shades of brown, tan, and grey. The wood is cracked and peeling, revealing its internal structure. A white rounded rectangle is overlaid on the center of the image, containing the text 'Prijszetting praktisch?'.

Prijszetting praktisch?

Hoe de prijs bepalen?

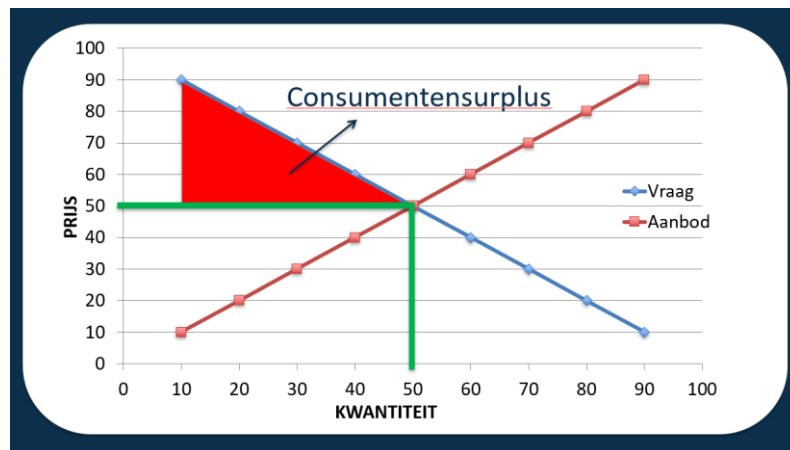
Wanneer kunnen de prijzen nu verschillen?

Voorbeeld vakantiewoning: 1 prijs



Herinner je het nog ?

	Vakantiewoning
Prijs per nacht	150 euro



A. Kamertypes

Voorbeeld

+ €20



+ €40



	Standaard	Executive	Suite
2 personen (double use)	€100	€120	€160
1 persoon (single use)	€70	€90	€130

VIP

[Bekijk faciliteiten](#) >



VIP - 3-kamer appartement, twee slaapkamers

Een elegante oase van rust en welzijn. Voor maximaal 5 volwassenen.

1 tweepersoonsbed en 2 éénpersoonsbedden en 1 slaapbank (voor 1 volwassene of 2 kinderen)

Voor tot 6 personen

(ontbijt niet inbegrepen, tenzij anders aangegeven)

+ €136,00

€1 145,32*

BETAAL VANDAAG €166,61
AANBETALING

Selecteer

PREMIUM

[Bekijk faciliteiten](#) >



Premium - 3-kamer appartement, twee slaapkamers

De charme van een natuurlijke levensstijl geïnspireerd op het Engelse buitenleven. Voor maximaal 5 volwassenen.

1 tweepersoonsbed en 2 éénpersoonsbedden en 1 slaapbank (voor 1 volwassene of 2 kinderen)

Voor tot 6 personen

(ontbijt niet inbegrepen, tenzij anders aangegeven)

Gekozen

€1 009,32*

BETAAL VANDAAG €146,21
AANBETALING

Geselecteerd

Bekijk album

B. Inclusief en exclusief ontbijt

Voorbeeld: ontbijt + €15

	Standaard	Executive	Suite
2 personen (exclusief ontbijt)	€100	€120	€160
2 personen (inclusief ontbijt)	€130	€150	€190
1 persoon (exclusief ontbijt)	€70	€90	€130
1 persoon (inclusief ontbijt)	€85	€105	€145



The diagram consists of two curved arrows pointing from the 'exclusief ontbijt' rows to the 'inclusief ontbijt' rows. The top arrow is between the first and second rows and is labeled '+ €30'. The bottom arrow is between the third and fourth rows and is labeled '+ €15'.

C. Week - Weekend

+ €30



	WEEKDAGEN			WEEKEND		
	Standaard	Executive	Suite	Standaard	Executive	Suite
2 personen (inclusief ontbijt)	€130	€150	€190	€160	€180	€210
1 persoon (inclusief ontbijt)	€85	€105	€145	€115	€135	€175

D. Verblijfsduur - €20



- €10



	WEEKDAGEN 1 nacht			MIDWEEK 4 nachten			WEEKEND 1 nacht			WEEKEND 2 nachten		
	Standaard	Executive	Suite	Standaard	Executive	Suite	Standaard	Executive	Suite	Standaard	Executive	Suite
2 personen (exclusief ontbijt)	€100	€120	€160	€80	€100	€120	€130	€150	€190	€120	€140	€180
2 personen (inclusief ontbijt)	€130	€150	€190	€110	€130	€170	€160	€180	€210	€150	€170	€200
1 persoon (exclusief ontbijt)	€70	€90	€130	€50	€70	€110	€100	€120	€160	€90	€110	€150
1 persoon (inclusief ontbijt)	€85	€105	€145	€65	€85	€125	€115	€135	€175	€105	€125	€165

E. Type klant: Bedrijven / Corporate

- Het is zeer courant dat accommodaties afspraken maken met bedrijven op het vlak van prijzen en diensten.
- De korting die gegeven wordt is afhankelijk van het potentieel aantal overnachtingen die het bedrijf nodig heeft.
- Naast kortingen worden soms diensten gratis aangeboden. Vb. ontbijt, gratis upgrade, shuttle service, wifi,...

F. Wanneer de reservatie wordt gemaakt

We gaan prijzen aanpassen volgens de dag van reservatie versus de dag van aankomst.

Vroegboekorting: de gast krijgt een korting als ze “voor” een bepaald aantal dagen voor aankomst reserveren:

- >30 dagen voor aankomst = 10% korting
- reserveren voor 31/12/20.. voor 07/08 in vakantiebestemming = 10%

Belangrijk: altijd op basis van jouw booking window

G. Voor welke datum de gast een reservatie maakt

Dit is de meest gebruikte methode om de prijs te laten stijgen/dalen volgens de vraag naar kamers die stijgt/daalt.



1. Periode van het jaar, seizoenen, ...



Het indelen van het jaar in verschillende seizoenen is volledig afhankelijk van de locatie en het accommodatietype.

2. Schoolvakanties



Opgelet:

Lokale schoolvakanties \neq schoolvakanties doelgroep

Voorbeeld: zone A,B,C in Frankrijk, Meivakantie Nederland,...

2. Schoolvakanties

Schoolkalender Wallonië - Franstalig Brussel 2024-2025

AUGUSTUS

M	D	W	D	V	Z	Z
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

SEPTEMBER

L	D	W	D	V	Z	Z
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

OCTOBER

L	D	W	D	V	Z	Z
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

NOVEMBER

L	D	W	D	V	Z	Z
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

DECEMBER

M	D	W	D	V	Z	Z
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

JANUARI

M	D	W	D	V	Z	Z
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

FEBRUARI

M	D	W	D	V	Z	Z
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28		

MAART

M	D	W	D	V	Z	Z
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

APRIL

M	D	W	D	V	Z	Z
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

MEI

M	D	W	D	V	Z	Z
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

JUNI

M	D	W	D	V	Z	Z
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

JULI

M	D	W	D	V	Z	Z
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			



Begin en einde van het schooljaar



Verlofdagen



Zomervakantie

INFINO

3. Events - gebeurtenissen



4. Verlofdagen: bv. 1 mei, 15 augustus,...



Opgelet:

Lokale verlofdagen \neq verlofdagen doelgroep

Voorbeeld: Koningsdag, 14/07,

5. Feestdagen: bv. Valentijn, Kerstmis, NY,...




6. Klimaat: bv. Regen versus Zon



7. Seizoenen – natuurfenomenen

Voorbeeld: Bloesems,...





Methodes om prijzen te
gaan aanpassen volgens de
vraag

1. Werken met seizoenen.

+ €10

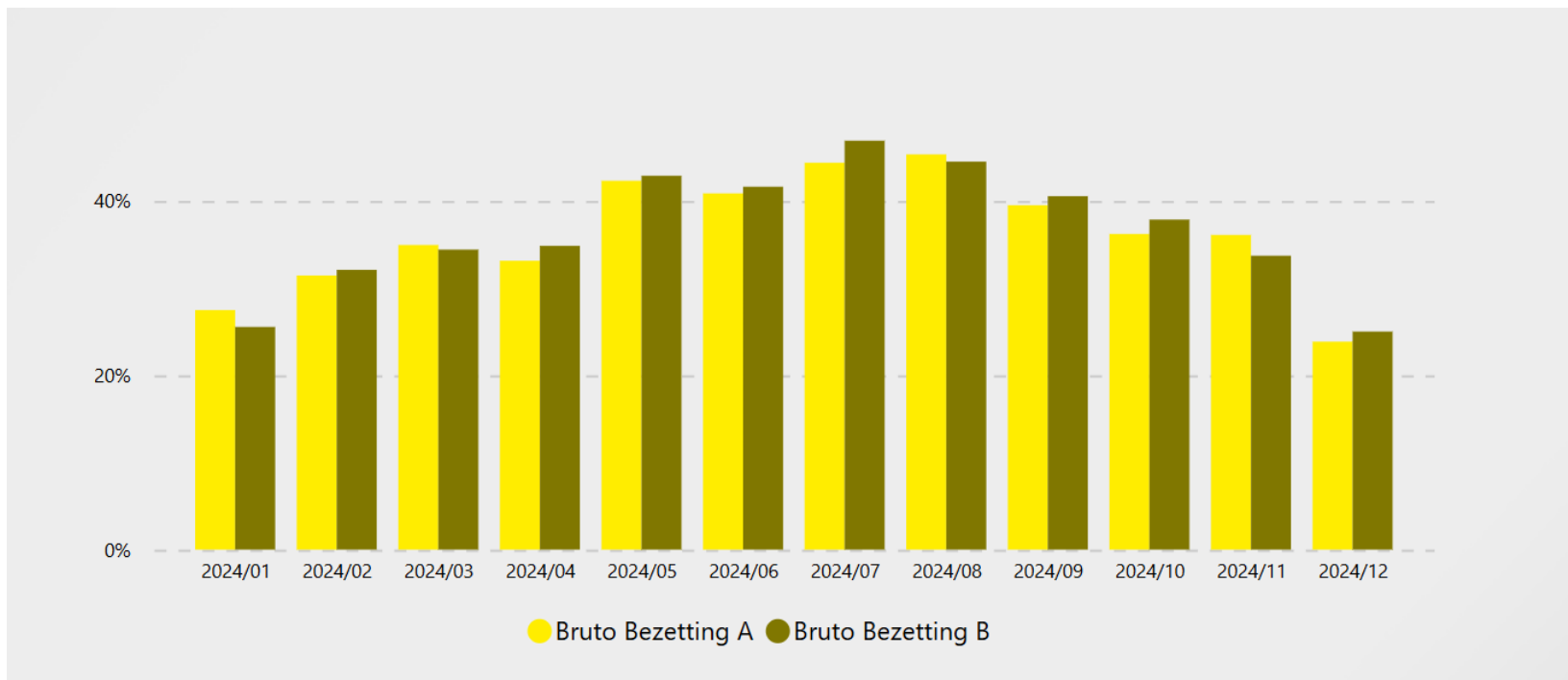
+ €10



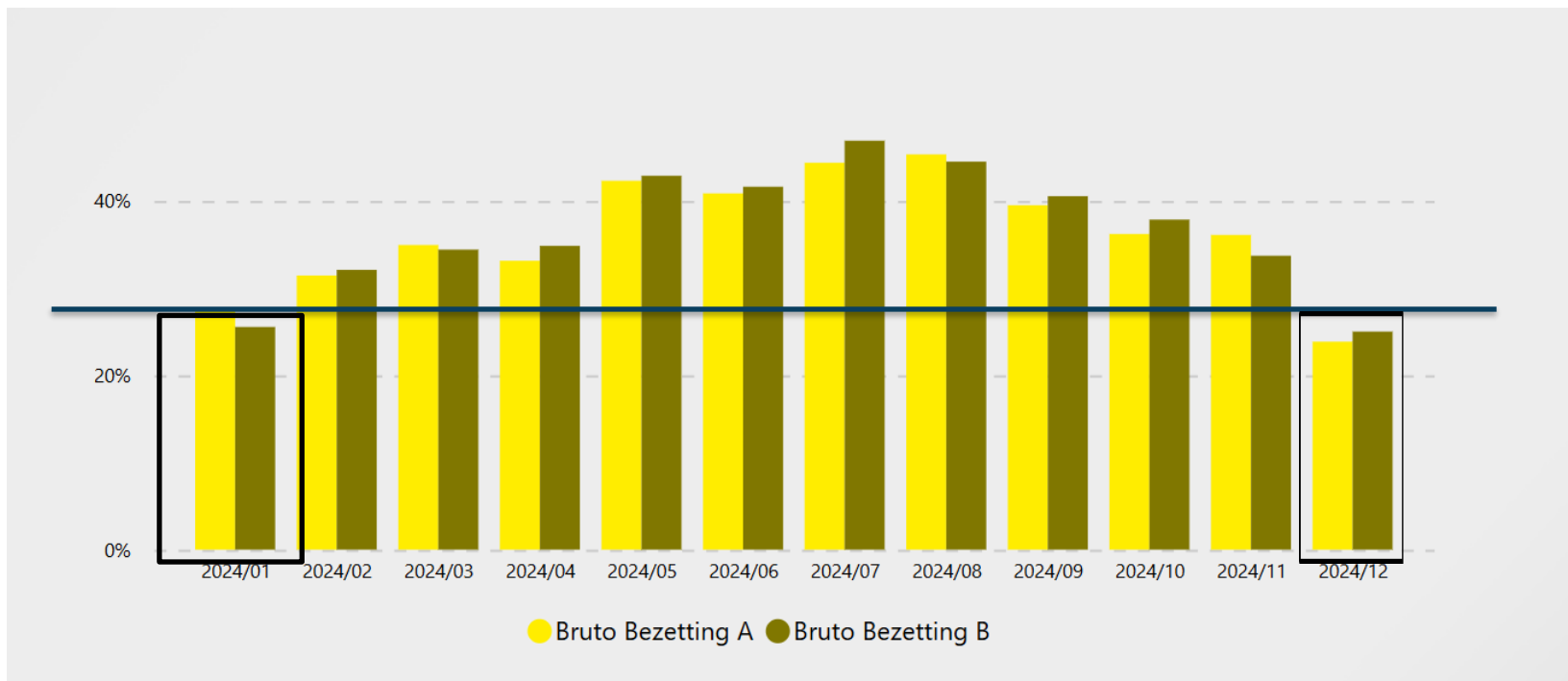
	Laag Seizoen (januari tot april)			Midden seizoen (april tot juni en september tot december)			Hoog seizoen (juli tot augustus + schoolvakanties)		
	Standaard	Executive	Suite	Standaard	Executive	Suite	Standaard	Executive	Suite
2 personen (double use)	€100	€120	€160	€110	€130	€170	€120	€140	€180
1 persoon (single use)	€70	€90	€130	€80	€100	€140	€90	€110	€150

Tip: 3 seizoenen zijn (bijna) altijd te herkennen

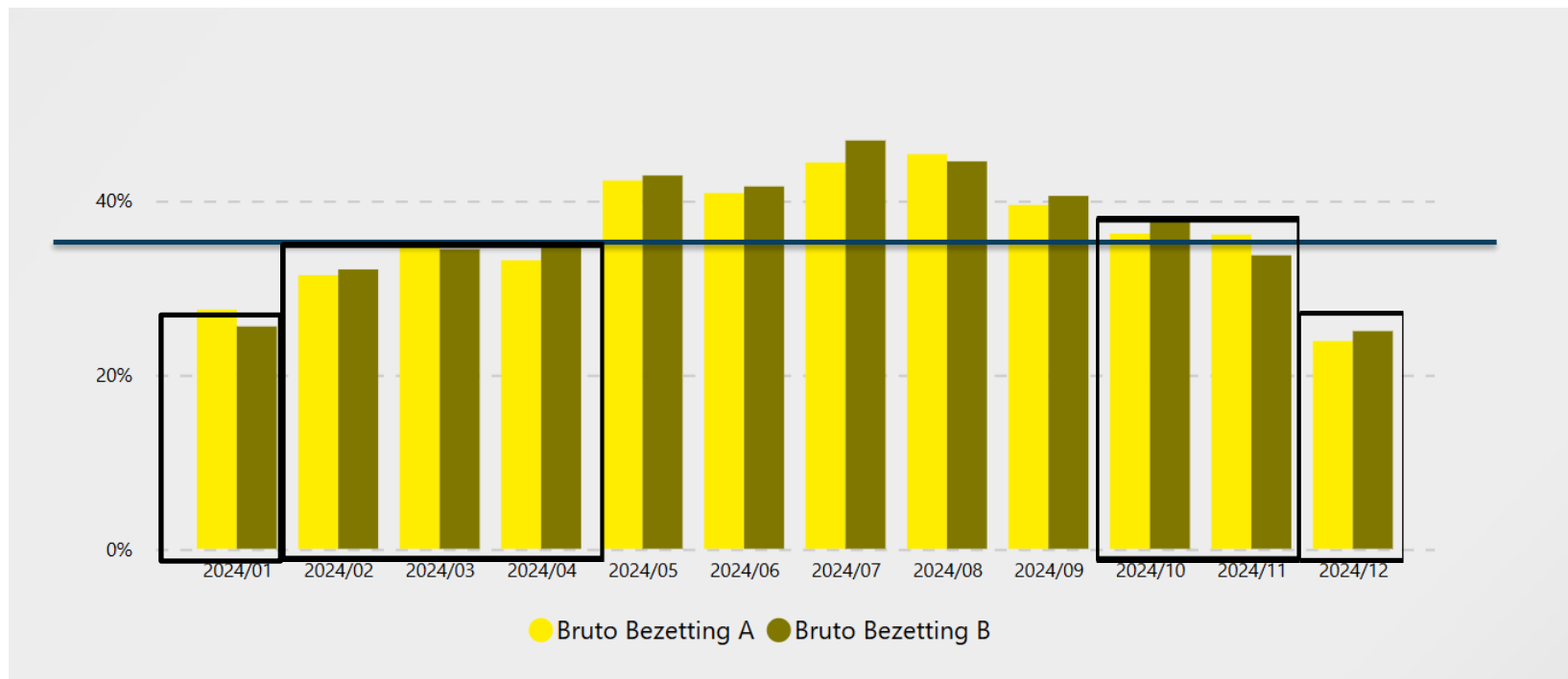
1. Werken met seizoenen: Kempfen / Prov. Antwerpen



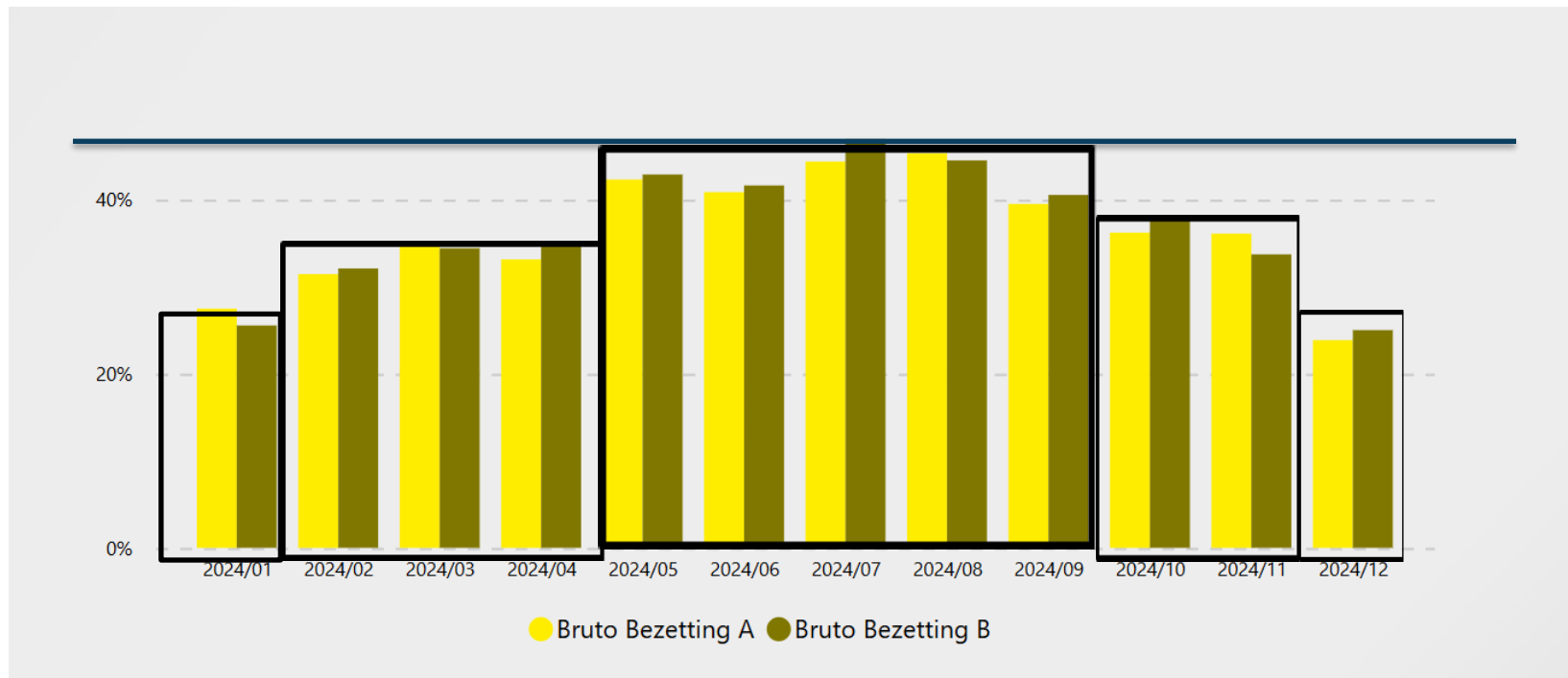
1. Werken met seizoenen: Kempfen / Prov. Antwerpen



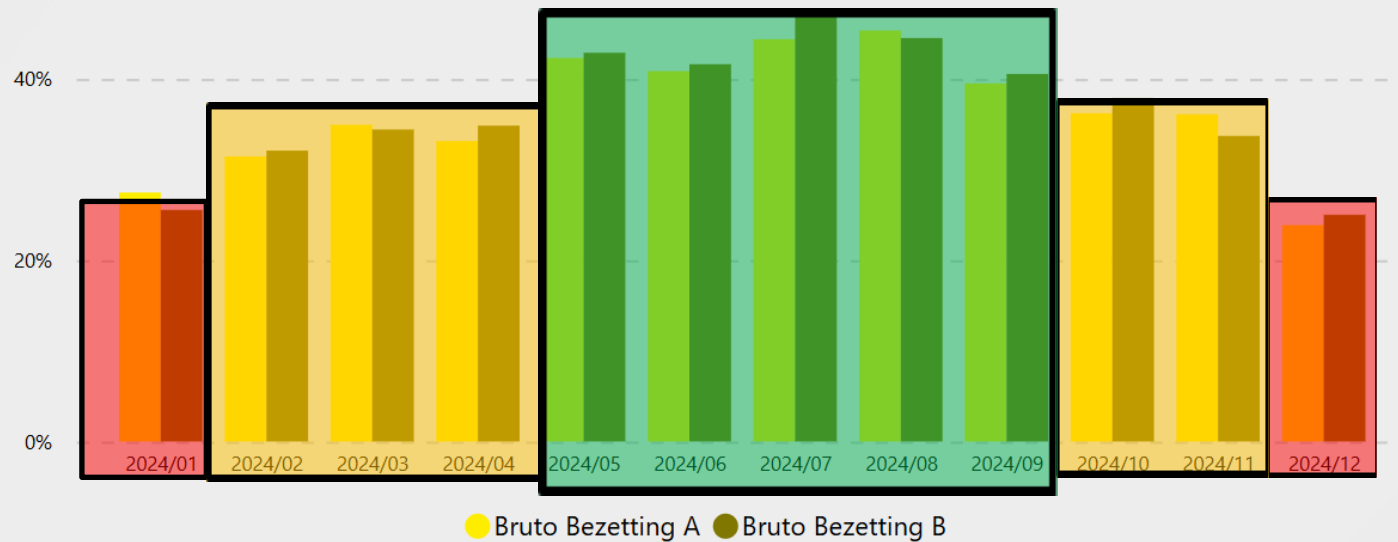
1. Werken met seizoenen: Kempfen / Prov. Antwerpen



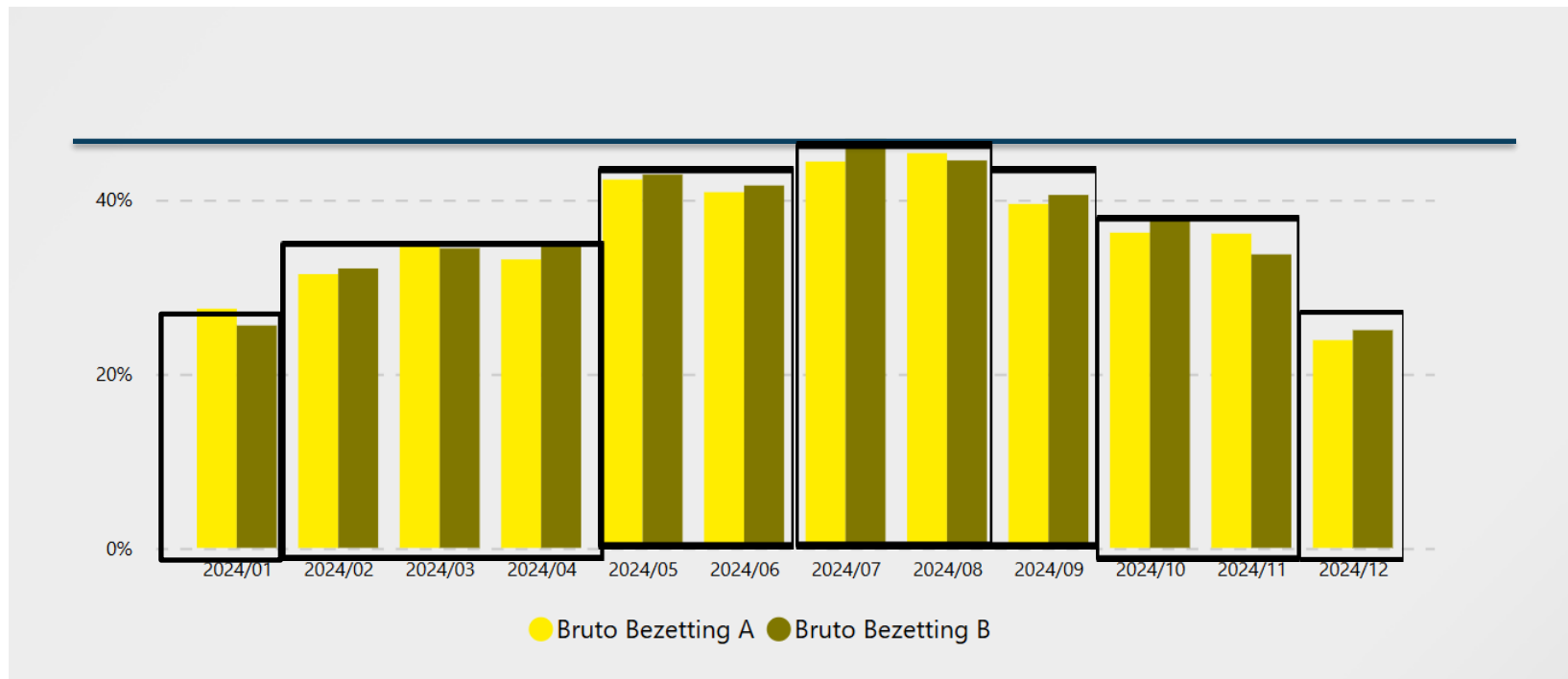
1. Werken met seizoenen: Kempen / Prov. Antwerpen



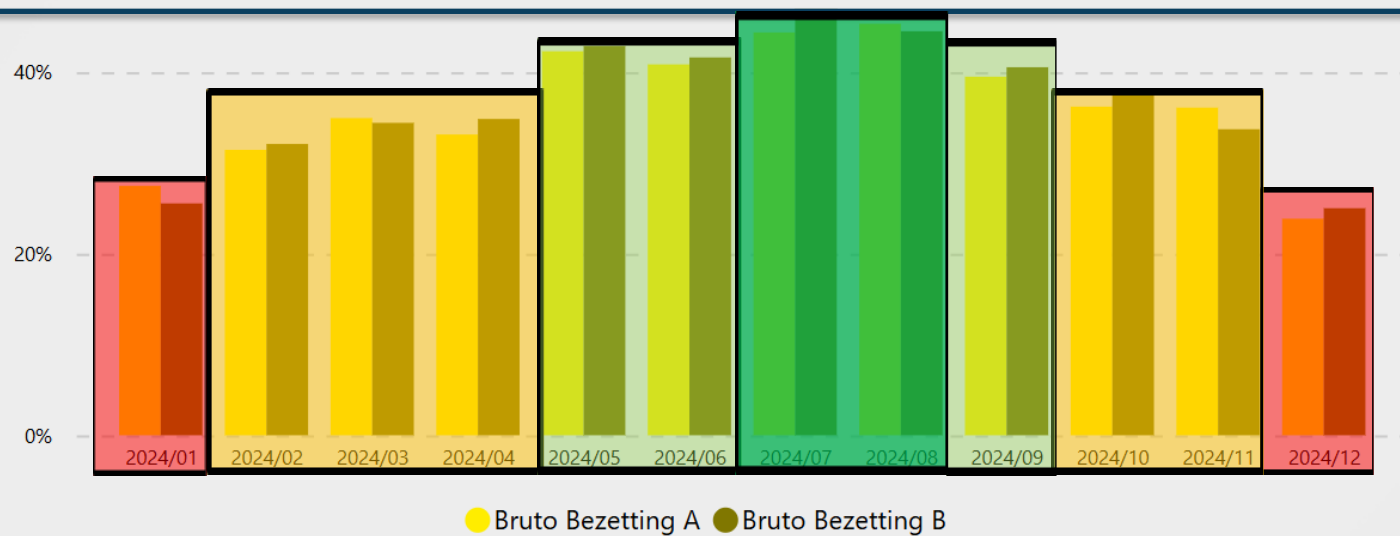
1. Werken met seizoenen: Kempfen / Prov. Antwerpen



1. Werken met seizoenen: Kempfen / Prov. Antwerpen



1. Werken met seizoenen: Kempen / Prov. Antwerpen



2. Best Available Rate (BAR)

Dit systeem geeft ons de mogelijkheid om elke dag individueel te evalueren en een aangepaste prijs te vragen: zeer flexibel!

Eenvoudig voorbeeld van Rate grid met BAR

	Standaard	Executive	Suite
2 personen (double use)	BAR	BAR + €20	BAR + €60
1 persoon (single use)	BAR - €30	BAR - €10	BAR + €30

Uitgewerkt voorbeeld van Rate grid met BAR

BAR1	BAR2	BAR3	BAR4	BAR5	BAR6	BAR7	BAR8	BAR9	BAR10
€80	€90	€100	€120	€140	€160	€180	€200	€220	€240


	Standaard	Executive	Suite
2 personen (double use)	BAR	BAR + €20	BAR + €60
1 persoon (single use)	BAR - €30	BAR - €10	BAR + €30

Agenda:

Maandag	01/01/20..	BAR 5	€140
Dinsdag	02/01/20..	BAR 6	€160
Woensdag	03/01/20..	BAR 6	€160
Donderdag	04/01/20..	BAR 5	€140
Vrijdag	05/01/20..	BAR 2	€90
Zaterdag	06/01/20..	BAR 3	€100
Zondag	07/01/20..	BAR 5	€140
...

Uitgewerkt voorbeeld voor 1 maand

				INFO
1	maandag	BAR5	140,00 €	
2	dinsdag	BAR6	160,00 €	
3	woensdag	BAR6	160,00 €	
4	donderdag	BAR5	140,00 €	
5	vrijdag	BAR5	140,00 €	
6	zaterdag	BAR5	140,00 €	VALENTIJN
7	zondag	BAR5	140,00 €	
8	maandag	BAR7	180,00 €	
9	dinsdag	BAR 7	180,00 €	Congres
10	woensdag	BAR6	160,00 €	
11	donderdag	BAR5	140,00 €	
12	vrijdag	BAR2	90,00 €	
13	zaterdag	BAR 3	100,00 €	
14	zondag	BAR 3	100,00 €	FEESTDAG
15	maandag	BAR4	120,00 €	
16	dinsdag	BAR4	120,00 €	
17	woensdag	BAR4	120,00 €	
18	donderdag	BAR4	120,00 €	
19	vrijdag	BAR2	90,00 €	
20	zaterdag	BAR3	100,00 €	
21	zondag	BAR8	200,00 €	Eurovision Songfestival
22	maandag	BAR8	200,00 €	Eurovision Songfestival
23	dinsdag	BAR8	200,00 €	Eurovision Songfestival
24	woensdag	BAR8	200,00 €	Eurovision Songfestival
25	donderdag	BAR8	200,00 €	Eurovision Songfestival
26	vrijdag	BAR9	220,00 €	Eurovision Songfestival
27	zaterdag	BAR 10	240,00 €	Eurovision Songfestival FINALE
28	zondag	BAR5	140,00 €	
29	maandag	BAR5	140,00 €	
30	dinsdag	BAR6	160,00 €	
31	woensdag	BAR6	160,00 €	



Voorwaarden gaan
aanpassen volgens de
vraag.

H. Annulatievoorwaarden

Kamerprijs
Strikte voorwaarden
=
Minder service

GOEDKOPER



Kamerprijs
Flexibele voorwaarden
=
Meer service

DUURDER

H. Annulatievoorwaarden

Incheckdatum

za 20 mrt 2021

Van 14:00 tot 22:00

Uitcheckdatum

zo 21 mrt 2021

1 nacht

Gasten

2 volwassenen, 3 kinderen (7, 7, 7)

Wijzig zoekopdracht

Comfort Tweepersoonskamer		Genius €135 €122 ⓘ inclusief belastingen en toeslagen	Goed ontbijt € 10 ⓘ ✓ GRATIS annuleren vóór 23:59 op 18 maart 2021 ✓ GEEN VOORUITBETALING NODIG - Betaal bij de accommodatie ✓ Inclusief 10% Genius-korting op de basisprijs	0 ▼
<p>Kies je bed (indien beschikbaar)</p> <p><input type="radio"/> 2 eenpersoonsbedden </p> <p><input type="radio"/> 1 tweepersoonsbed </p> <p> Uitzicht op een bezienswaardigheid</p> <p> Uitzicht op de stad Eigen badkamer</p> <p> Flatscreen-tv Geluidsisolatie</p> <p> Gratis WIFI</p> <p>Meer</p>		Genius €119 €107 ⓘ inclusief belastingen en toeslagen	Goed ontbijt € 10 ⓘ • Niet-terugbetaalbaar ✓ Inclusief 10% Genius-korting op de basisprijs	0 ▼



- €15

PS: Niet terugbetaalbaar = Non refundable (een veel gebruikte term)

H. Annulatievoorwaarden

Opmerkingen:

Sommige distributiekkanalen hebben beperkingen op vlak van instellingen

Groot gevaar dat er verschillende voorwaarden circuleren

=

Eigen website ALTIJD de minst strenge voorwaarden

H. Annulatievoorwaarden

TIPS!

- Bekijk “booking window” data als je de voorwaarden bekijkt
- Voorwaarden steeds voor langere periode vastleggen
- Te veel afwijken van voorwaarden = geen goede voorwaarden
- Gefactureerde annulaties = (deels) compenseren met waardebon

I. Restrictions

1. Closed to arrival: niet mogelijk om op deze datum aan te komen
2. Closed to departure: niet mogelijk om op deze datum te vertrekken

Arrivée														×
< Mars 2024 :							Avril 2024 :							>
Lun.	Mar.	Mer.	Jeu.	Ven.	Sam.	Dim.	Lun.	Mar.	Mer.	Jeu.	Ven.	Sam.	Dim.	
				1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	
4	5	6	7	8	9	10	8	9	10	11	12	13	14	
11	12	13	14	15	16	17	15	16	17	18	19	20	21	
18	19	20	21	22	23	24	22	23	24	25	26	27	28	
25	26	27	28	29	30	31	29	30						

I. Restrictions

3. Stay Through: Minimum length of stay (minLOS)

Voorbeeld 1:

een minLOS van drie nachten is ingesteld op 16 augustus.

Elke gast wiens verblijf 16 augustus omvat, moet minimaal 3 nachten blijven.

14/08	15/08	16/08	17/08	18/08
		X	X	X
	X	X	X	
X	X	X		

I. Restrictions

Voorbeeld 2:

Verblijven op zaterdag kan enkel als
je voor minimum 2 nachten reserveert:

Vrijdag + Zaterdag

OF

Zaterdag + Zondag

VRIJDAG	ZATERDAG	ZONDAG
	X	X
X	X	

I. Restrictions

Eigen website ALTIJD de minste restrictions

**Welke data zijn voor mijn
accommodatie belangrijk?**

ACTIE: Welke data zijn voor mijn accomodatie belangrijk

- Verlofdagen
- Feestdagen
- Weekends
- Events
- ...



ACTIE: Wat zijn de shoulder nights voor deze dagen?

Vb. Weekend



Voorbeeld mogelijke methode

📅 April 2024							
Nr.	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
14	<u>1</u>	2	3	4	5	6	7
15	8	9	10	11	12	13	14
16	15	16	17	18	19	20	21
17	22	23	24	25	26	27	28
18	29	30					

© 835


📅 Mei 2024							
Nr.	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
18			<u>1</u>	2	3	4	5
19	6	7	8	9	10	11	12
20	13	14	15	16	17	18	<u>19</u>
21	<u>20</u>	21	22	23	24	25	26
22	27	28	29	30	31		

© 835

📅 Juni 2024							
Nr.	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
22						1	2
23	3	4	5	6	7	8	9
24	10	11	12	13	14	15	16
25	17	18	19	20	21	22	23
26	24	25	26	27	28	29	30

© 835

 = Hoofdnachten

 = Schouders

VOORBEELDEN

- Weekends: enkel minimum 2 nachten
- Verkopen we enkel per week tijdens het hoogseizoen?
Vb. Zomermaanden
- Tijdens hoogseizoen enkel aankomen en vertrekken op zaterdag en/of woensdag
- Verkopen we bepaalde dagen enkel in blok?
Vb. Paasweekend en Hemelvaartweekend
- ...

AANDACHTPUNT

Het werken met verschillende voorwaarden kan je aanbod beter afstemmen op de wensen van je klanten en je resultaten verbeteren:

- Annulatievoorwaarden
- Restricties

Dit kan samen met prijsverschillen, maar ook zonder prijsaanpassingen worden toegepast. Dit is ook een onderdeel van prijszetting.

Strikte voorwaarden
en/of
Meer restricties
=
Minder service

€ 100

Idem prijs
maar
niet idem product/service

Flexibele voorwaarden
en/of
Geen restricties
=
Meer service

€ 100

The background of the image is a close-up photograph of weathered wood, showing distinct horizontal layers and a rough, cracked texture. The colors range from light tan to dark brown. A white rounded rectangle is centered horizontally and vertically, containing the text.

De prijs bepalen

2 Methodes

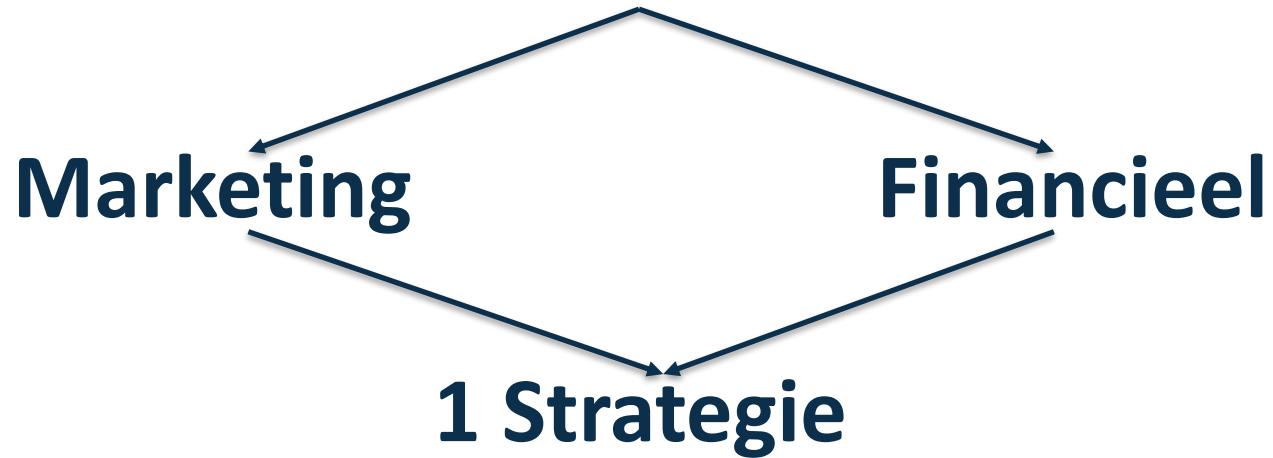
2 Methodes



Marketing

Financieel

2 Methodes



A. Financieel



4 stappen

STAP 1. Verkoopsprijs

= ((Vaste kosten + Winst) / aantal nachten) + Variabele kosten

STAP 2. Een distributiekost/marketing van 10% tellen

Netto Verkoopsprijs = Verkoopsprijs + 10%

STAP 3. BTW

Bruto verkoopsprijs = Netto verkoopsprijs + 6%

STAP 4. Commerciële afronding

Voorbeeld 1.

Vaste kosten: €25 000

Winst: €30 000

Variabele kosten: €15

Aantal nachten: 3 kamers 50% bezetting: 550

STAP 1. $((€25\ 000 + €30\ 000) / 550) + €15 = €115$

STAP 2. $€115 + 10\% = €\ 126,5$

STAP 3. $€126,5 + 6\% = €\ 134,09$

STAP 4. €135

Prijsverschil per Seizoen?

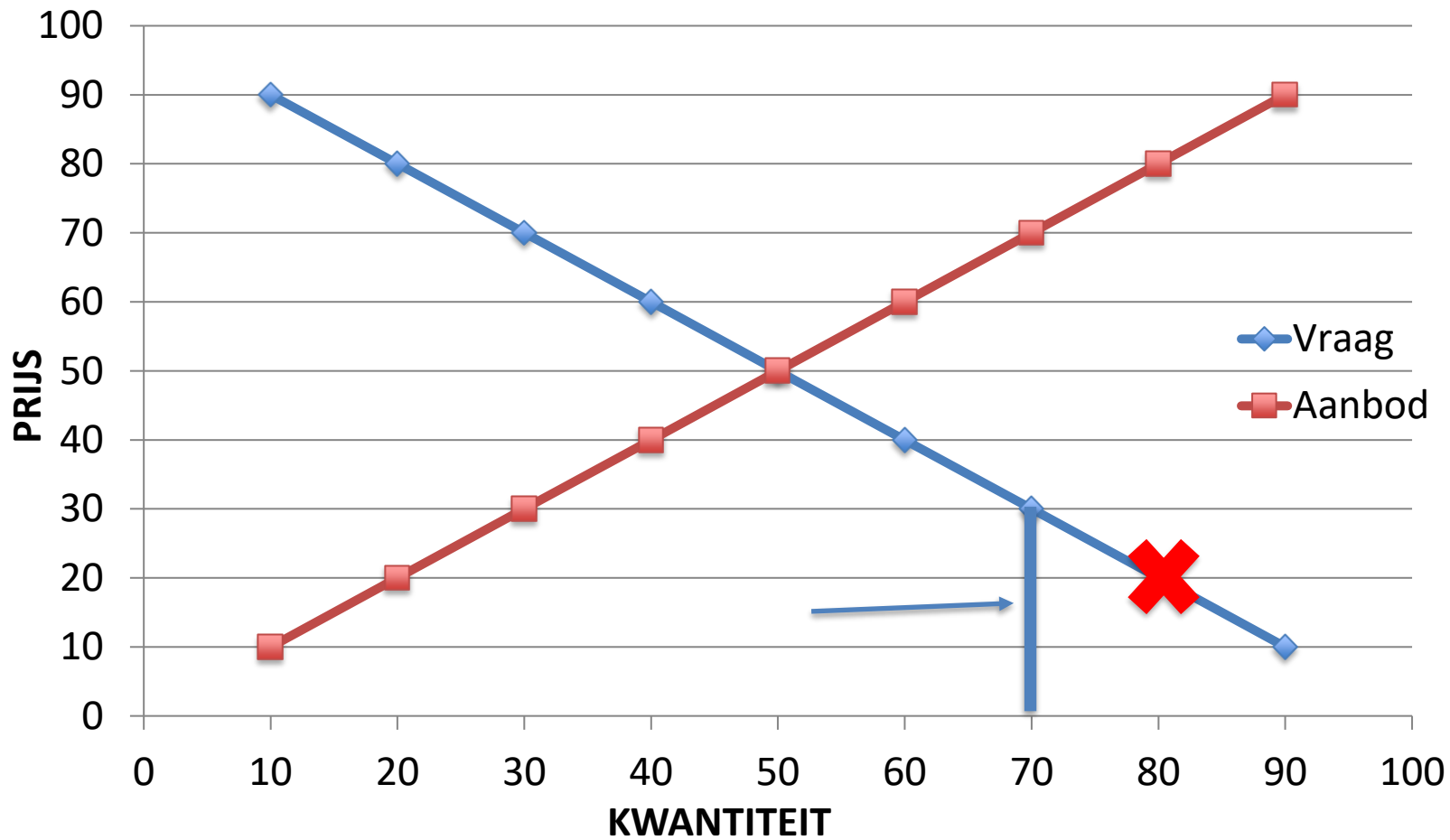
	PRIJS %	Prijs in €
Laagseizoen		100
Middenseizoen	+ 10% tot 20%	110 – 120
Hoogseizoen	+ 25% tot 30%	125 – 130
Topseizoen / Events	+ 40% tot 50%	140 - 150



Bij te grote verschillen
=
Laagseizoen te goedkoop



**Een “LAGE” prijs is niet het
gouden ei wanneer de vraag
laag of onbestaande is.**





= VERMIJDEN

= NOOIT VOOR KLEINSCHALIGE ACCOMMODATIES

B. Marketing



Belangrijkste externe factor

=

Concurrenten

		Low										
Aantal personen	Weekend 2	Per persoon	Per persoon per nacht	Weekend 3	Per persoon	Per persoon per nacht	Midweek	Per persoon	Per persoon per nacht	Week	Per persoon	Per persoon per nacht
10	660,00 €	66,00 €	33,00 €	660,00 €	66,00 €	22,00 €	620,00 €	62,00 €	15,50 €	840,00 €	84,00 €	12,00 €
10	850,00 €	85,00 €	42,50 €	850,00 €	85,00 €	28,33 €	1.160,00 €	116,00 €	29,00 €	1.260,00 €	126,00 €	18,00 €
12	1.000,00 €	83,33 €	41,67 €	1.250,00 €	104,17 €	34,72 €	1.250,00 €	104,17 €	26,04 €	2.100,00 €	175,00 €	25,00 €
12	1.350,00 €	112,50 €	56,25 €	1.550,00 €	129,17 €	43,06 €	1.650,00 €	137,50 €	34,38 €	2.600,00 €	216,67 €	30,95 €
12	670,00 €	55,83 €	27,92 €		- €	- €	1.000,00 €	83,33 €	20,83 €	1.670,00 €	139,17 €	19,88 €
12	1.050,00 €	87,50 €	43,75 €	1.525,00 €	127,08 €	42,36 €	1.715,00 €	142,92 €	35,73 €	2.926,25 €	243,85 €	34,84 €
12	850,00 €	70,83 €	35,42 €	950,00 €	79,17 €	26,39 €	850,00 €	70,83 €	17,71 €	1.250,00 €	104,17 €	14,88 €
12	980,00 €	81,67 €	40,83 €				1.150,00 €	95,83 €	23,96 €	1.680,00 €	140,00 €	20,00 €
10	600,00 €	60,00 €	30,00 €							870,00 €	87,00 €	12,43 €
8	350,00 €	43,75 €	21,88 €	420,00 €	52,50 €	17,50 €	700,00 €	87,50 €	21,88 €	1.225,00 €	153,13 €	21,88 €
	836,00 €	74,64 €	37,32 €	1.029,29 €	80,39 €	26,80 €	1.121,67 €	100,01 €	25,00 €	1.642,13 €	146,90 €	20,99 €
10	660,00 €	66,00 €	33,00 €	660,00 €	66,00 €	22,00 €	620,00 €	62,00 €	15,50 €	840,00 €	84,00 €	12,00 €
10	850,00 €	85,00 €	42,50 €	850,00 €	85,00 €	28,33 €	1.160,00 €	116,00 €	29,00 €	1.260,00 €	126,00 €	18,00 €
12	1.000,00 €	83,33 €	41,67 €	1.250,00 €	104,17 €	34,72 €	1.250,00 €	104,17 €	26,04 €	2.100,00 €	175,00 €	25,00 €
12	850,00 €	70,83 €	35,42 €	950,00 €	79,17 €	26,39 €	850,00 €	70,83 €	17,71 €	1.250,00 €	104,17 €	14,88 €
12	980,00 €	81,67 €	40,83 €				1.150,00 €	95,83 €	23,96 €	1.680,00 €	140,00 €	20,00 €
	868,00 €	77,37 €	38,68 €	927,50 €	83,58 €	27,86 €	1.006,00 €	89,77 €	22,44 €	1.426,00 €	125,83 €	17,98 €
10	773,67 €			835,83 €			897,67 €			1.258,33 €		

		High										
Weekend 2	Per persoon	Per persoon per nacht	Weekend 3	Per persoon	Per persoon per nacht	Midweek	Per persoon	Per persoon per nacht	Week	Per persoon	Per persoon per nacht	
930,00 €	93,00 €	46,50 €	930,00 €	93,00 €	31,00 €	920,00 €	92,00 €	23,00 €	1.190,00 €	119,00 €	17,00 €	
950,00 €	95,00 €	47,50 €	950,00 €	95,00 €	31,67 €	1.260,00 €	126,00 €	31,50 €	1.820,00 €	182,00 €	26,00 €	
1.350,00 €	112,50 €	56,25 €	1.350,00 €	112,50 €	37,50 €	1.350,00 €	112,50 €	28,13 €	2.100,00 €	175,00 €	25,00 €	
1.350,00 €	112,50 €	56,25 €	1.550,00 €	129,17 €	43,06 €	1.650,00 €	137,50 €	34,38 €	2.600,00 €	216,67 €	30,95 €	
670,00 €	55,83 €	27,92 €				1.000,00 €	83,33 €	20,83 €	1.670,00 €	139,17 €	19,88 €	
1.050,00 €	87,50 €	43,75 €	1.525,00 €	127,08 €	42,36 €	1.715,00 €	142,92 €	35,73 €	2.926,25 €	243,85 €	34,84 €	
									1.250,00 €	104,17 €	14,88 €	
980,00 €	81,67 €	40,83 €				1.150,00 €	95,83 €	23,96 €	1.680,00 €	140,00 €	20,00 €	
740,00 €	74,00 €	37,00 €							1.030,00 €	103,00 €	14,71 €	
350,00 €	43,75 €	21,88 €	420,00 €	52,50 €	17,50 €	700,00 €	87,50 €	21,88 €	1.225,00 €	153,13 €	21,88 €	
930,00 €	83,97 €	41,99 €	1.120,83 €	101,54 €	33,85 €	1.218,13 €	109,70 €	27,42 €	1.749,13 €	157,60 €	22,51 €	
930,00 €	93,00 €	46,50 €	930,00 €	93,00 €	31,00 €	920,00 €	92,00 €	23,00 €	1.190,00 €	119,00 €	17,00 €	
950,00 €	95,00 €	47,50 €	950,00 €	95,00 €	31,67 €	1.260,00 €	126,00 €	31,50 €	1.820,00 €	182,00 €	26,00 €	
1.350,00 €	112,50 €	56,25 €	1.350,00 €	112,50 €	37,50 €	1.350,00 €	112,50 €	28,13 €	2.100,00 €	175,00 €	25,00 €	
									1.250,00 €	104,17 €	14,88 €	
980,00 €	81,67 €	40,83 €				1.150,00 €	95,83 €	23,96 €	1.680,00 €	140,00 €	20,00 €	
1.052,50 €	95,54 €	47,77 €	1.076,67 €	100,17 €	33,39 €	1.170,00 €	106,58 €	26,65 €	1.608,00 €	144,03 €	20,58 €	
955,42 €			1.001,67 €			1.065,83 €			1.440,33 €			



=



- **Aantal personen**
- **Kamers / badkamers**
- **Locatie**
- **Afwerking**
- **Faciliteiten: zwembad, sauna, ...**
- **Niveau 1* - 5***

Concurrenten

=

Wat maakt u anders?

Wat maakt u anders?

- Waarom kiest men voor uw accommodatie?
 - Wat onderscheidt uw verblijf van de rest?
 - Wat maakt uw accommodatie uniek?
 - Waarin blinkt uw accommodatie uit?
 - Waarom is uw accommodatie de beste keuze?
 - Wat maakt uw locatie of concept speciaal?
 - Wat onderscheidt uw accommodatie op de markt?
- Waarom voelen gasten zich aangetrokken tot uw verblijf?
- Wat maakt uw service anders dan die van andere accommodaties?

WAARDE?

Voorbeeld Prijsstructuur B&B

SEIZOEN		Laag		Midden		Hoog	
DAGEN		Week	Weekend	Week	Weekend	Week	Weekend
1 nacht	Single	€100	€120	€110	€130	€120	€140
	Double	€120	€140	€130	€150	€140	€160
2 nachten	Single	€90	€110	€100	€120	€110	€130
	Double	€110	€130	€120	€140	€130	€150

Voorbeeld Prijsstructuur B&B

SEIZOEN		Laag		Midden		Hoog	
DAGEN		Week	Weekend	Week	Weekend	Week	Weekend
1 nacht	Single	€100	€120	€110	€130	€120	€140
	Double	€120	€140	€130	€150	€140	€160
2 nachten	Single	€90	€110	€100	€120	€110	€130
	Double	€110	€130	€120	€140	€130	€150

Voorbeeld Prijsstructuur B&B

	jan 2025					
	do 02	vr 03	za 04	zo 05	ma 06	di 07
Molenkamer (Kamer-ID: 608975501)						
Kamerstatus	Boekbaar					
Te verkopen kamers	4	4	4	4	4	4
Netto geboekt						
Standard Rate - Breakfast included ✎ × 2 Bewerken	€ 145	€ 145	€ 145	€ 145	€ 145	€ 145
4 nachten tarief - Breakfast inclu... ✎ × 2 Bewerken	€ 118	€ 118	€ 118	€ 118	€ 118	€ 118
Superior Molenkamer (Kamer-ID: 608975502)						
Kamerstatus	Boekbaar					
Te verkopen kamers	2	2	2	2	2	2
Netto geboekt						
Standard Rate - Breakfast included ✎ × 2 Bewerken	€ 155	€ 155	€ 155	€ 155	€ 155	€ 155
4 nachten tarief - Breakfast inclu... ✎ × 2 Bewerken	€ 126	€ 126	€ 126	€ 126	€ 126	€ 126

Voorbeeld Prijsstructuur Vakantiewoning

<i>Prijs per verblijf</i>	Laag	Midden	Hoog
Weekend 2 nachten	€500	€550	€600
Weekend 3 nachten	€500	€550	€600
Week 2 nachten	€400	€450	€500
Midweek 4 nachten	€1000	€1100	€1200
Midweek 3 nachten	€1000	€1100	€1200
Week 7 nachten	€200	€220	€240

Voorbeeld Prijsstructuur Vakantiewoning

<i>Prijs per verblijf</i>	Laag	Midden	Hoog
Weekend 2 nachten	€500	€550	€600
Weekend 3 nachten	€500	€550	€600
Week 2 nachten	€400	€450	€500
Midweek 4 nachten	€1000	€1100	€1200
Midweek 3 nachten	€1000	€1100	€1200
Week 7 nachten	€1400	€1600	€1700

Voorbeeld Prijsstructuur Vakantiewoning

<i>Prijs per verblijf</i>	Laag	Midden	Hoog
Weekend 2 nachten	€500	€550	€600
Weekend 3 nachten	€500	€550	€600
Week 2 nachten	€400	€450	€500
Midweek 4 nachten	€1000	€1100	€1200
Midweek 3 nachten	€1000	€1100	€1200
Week 7 nachten	€1400	€1600	€1700

Voorbeeld Prijsstructuur Vakantiewoning

<i>Prijs per verblijf</i>	Laag	Midden	Hoog
Weekend 2 nachten	€500	€550	€600
Weekend 3 nachten	€500	€550	€600
Week 2 nachten	€400	€450	€500
Midweek 4 nachten	€1000	€1100	€1200
Midweek 3 nachten	€1000	€1100	€1200
Week 7 nachten	€1400	€1600	€1700

Voorbeeld Prijsstructuur Vakantiewoning

<i>Prijs per verblijf</i>	Laag	Midden	Hoog
Weekend 2 nachten	€500	€550	€600
Weekend 3 nachten	€500	€550	€600
Week 2 nachte	€400	€450	€500
Midweek 4 nachten	€1000	€1100	€1200
Midweek 3 nachten	€1000	€1100	€1200
Week 7 nachten	€1400	€1600	€1700

Voorbeeld Prijsstructuur Vakantiewoning

Huis met 3 Slaapkamers (Kamer-ID: 226352001)

[Synchroniseer kalender](#)

Kamerstatus	Boekbaar				
Te verkopen kamers					
Bulkwijzigingen	1	1	1	1	1
Netto geboekt					
Weekend 3 nachten 6 personen ✎ x 6 Bewerken	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5
Midweek 4 nachten 6 personen ✎ x 6 Bewerken	€ 197.5	€ 197.5	€ 197.5	€ 197.5	€ 197.5
Week 7 nachten 6 personen ✎ x 6 Bewerken	€ 146	€ 146	€ 146	€ 146	€ 146
Weekend 2 nachten 6 personen ✎ x 6 Bewerken	€ 385	€ 385	€ 385	€ 385	€ 385
Midweek 3 nachten 6 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5
Weekend 3 nachten 9 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 330	€ 330	€ 330	€ 330	€ 330
Midweek 4 nachten 9 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 247.5	€ 247.5	€ 247.5	€ 247.5	€ 247.5
Week 7 nachten 9 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 198.5	€ 198.5	€ 198.5	€ 198.5	€ 198.5
Weekend 2 nachten 9 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 485	€ 485	€ 485	€ 485	€ 485
Midweek 3 nachten 9 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 330	€ 330	€ 330	€ 330	€ 330
Maandprijs ✎ x 6 Bewerken	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150

Voorbeeld Prijsstructuur Vakantiewoning

Huis met 3 Slaapkamers (Kamer-ID: 226352001)

[Synchroniseer kalender](#)

Kamerstatus	Boekbaar				
Te verkopen kamers					
Bulkwijzigingen	1	1	1	1	1
Netto geboekt					
Weekend 3 nachten 6 personen ✎ x 6 Bewerken	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5
Midweek 4 nachten 6 personen ✎ x 6 Bewerken	€ 197.5	€ 197.5	€ 197.5	€ 197.5	€ 197.5
Week 7 nachten 6 personen ✎ x 6 Bewerken	€ 146	€ 146	€ 146	€ 146	€ 146
Weekend 2 nachten 6 personen ✎ x 6 Bewerken	€ 385	€ 385	€ 385	€ 385	€ 385
Midweek 3 nachten 6 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5	€ 263.5
Weekend 3 nachten 9 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 330	€ 330	€ 330	€ 330	€ 330
Midweek 4 nachten 9 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 247.5	€ 247.5	€ 247.5	€ 247.5	€ 247.5
Week 7 nachten 9 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 198.5	€ 198.5	€ 198.5	€ 198.5	€ 198.5
Weekend 2 nachten 9 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 485	€ 485	€ 485	€ 485	€ 485
Midweek 3 nachten 9 personen ✎ x 9 Bewerken	€ 330	€ 330	€ 330	€ 330	€ 330
Maandprijs ✎ x 6 Bewerken	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150

Voorbeeld Prijsstructuur Vakantiewoning

Huis met 2 Slaapkamers (Kamer-ID: 458008501)

Kamerstatus	Boekbaar	
Te verkopen kamers	1	1
Netto geboekt		
▼ BC Prijs per nacht min 2 nachten 🔗 Instellen	€ 242	€ 242
▼ BC 4 nachten promo midweek 🔗 Instellen	€ 162	€ 163
▼ BC 4 nachten 🔗 Instellen	€ 185	€ 187
▼ BC 5 nachten 🔗 Instellen	€ 154	€ 154
▼ BC 6 nachten 🔗 Instellen	€ 138	€ 138
▼ BC 7 nachten 🔗 Instellen	€ 125	€ 125
▼ 8 nachten en langer 🔗 Instellen	€ 70	€ 70

←

Voorbeeld Prijsstructuur Vakantiewoning

▼ BC 7 nachten 🔗 Instellen	€ 125	€ 125	€ 127	€ 127	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 127	€ 127	€ 125
▼ 8 nachten en langer 🔗 Instellen	€ 70	€ 70	€ 264	€ 264	€ 70	€ 70	€ 70	€ 70	€ 70	€ 264	€ 264	€ 70



De Sleutel tot een Succesvolle Website

Basics



- Online boekbaar + dit op alle pagina's
- Lopende maand + 11 maanden
- Volledig aanbod
- Herkenbaar voor de OTA gebruiker
 - Prijzen
 - Kamertypes
 - Voorwaarden

Tips: meer rechtstreekse reservaties?

- Minder strenge voorwaarden
- Meer/betere beschikbaarheid:
 - ✓ Drukke dagen
 - ✓ Maanden in de toekomst
- Kortingen:
 - ✓ Korting op 2 nachten
 - ✓ Inclusief voordeel:
 - Faciliteiten
 - Welkomstdrankje
 - Toegang tot...

Tips: meer rechtstreekse reservaties?

- Early access
- Package deals
- Kamertypes
- Kortingscodes

Is er meer dan Booking.com?

Booking.com

Expedia®

Vrbo

airbnb

clubbelgium.

BringFido

VLAANDEREN
VAKANTIELAND

bedandbreakfast.eu

home
to go_

estuurhuisje

time
to
momo

casaplot

The background of the image is a detailed, close-up photograph of weathered wood. The wood is heavily textured, showing various shades of brown, tan, and grey, with prominent horizontal and diagonal grain patterns. The surface appears rough and aged, with some areas showing signs of decay or peeling. In the center of the image, there is a white, rounded rectangular box that serves as a background for the text.

Rate Parity

Wat is Rate parity?

Rate Parity is een Engelse term die gebruikt wordt in het kader van kamerprijzen. Bij Rate Parity hou je **dezelfde prijs** aan voor **hetzelfde product*** op **alle online** kanalen. In het Nederlands spreekt met soms ook wel van "Prijs Pariteit".

*Hetzelfde product =

- Kamertype
- Inclusief ontbijt - exclusief ontbijt
- Annulatievoorwaarden / Restricties
- Extra's: vb. welkomstdrankje, vouchers, activiteiten,..

Algemeen principe van Rate Parity

Booking.com

Single room € 100

Expedia

Single room € 100

airbnb

Single room € 100

Single room € 100

Eigenwebsite.be

Single room € 100



Sinds 08/2018: De OTA kan/zal wel gelijke prijzen met de andere OTA's opeisen

Booking.com

Single room € 110

Expedia

Single room € 100

airbnb

Single room € 100

Single room € 100



Eigenwebsite.be

Single room € 100



+ €10

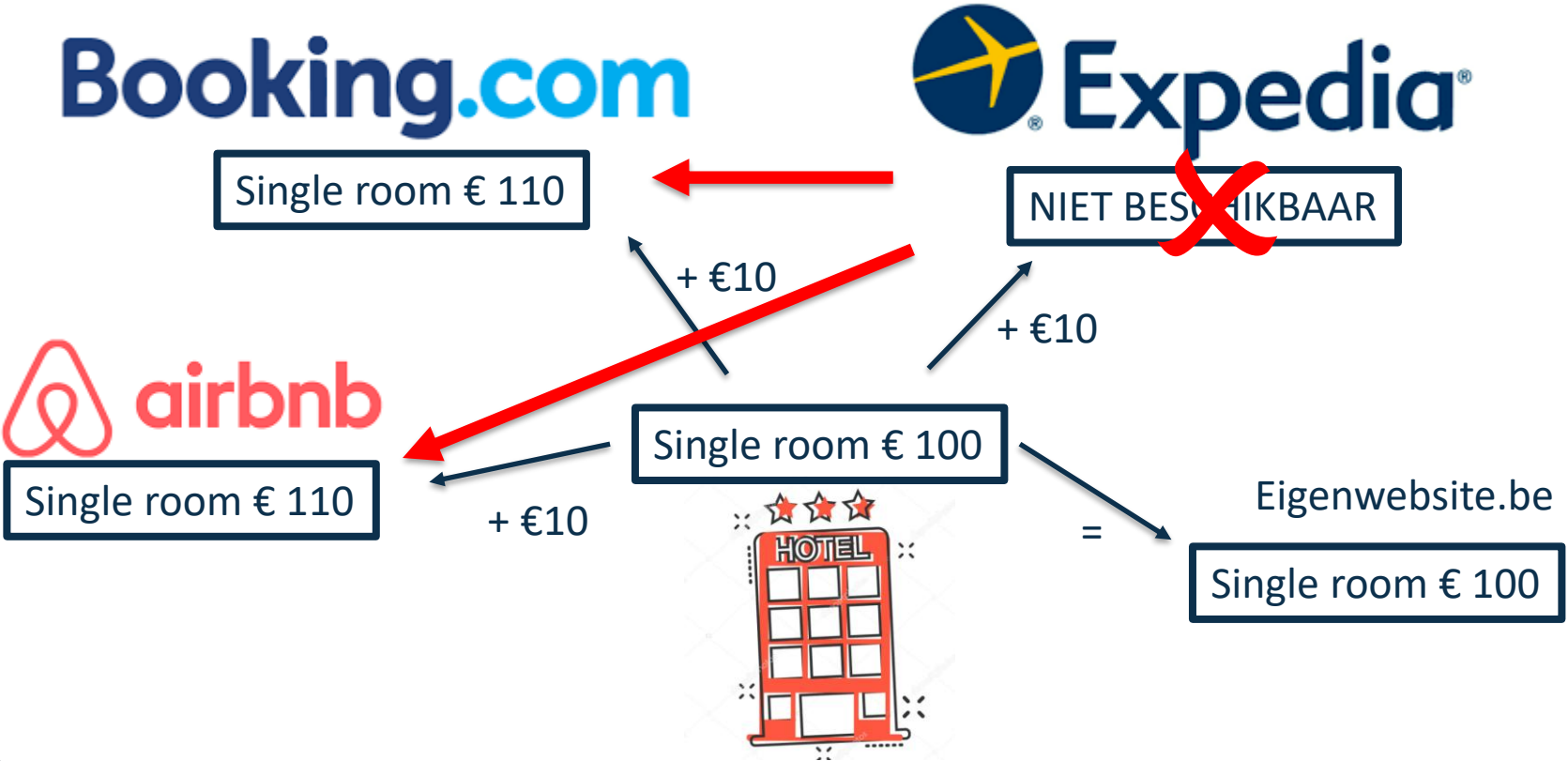
=

=

=



Bij Rate parity kan men ook kijken naar gelijke beschikbaarheid



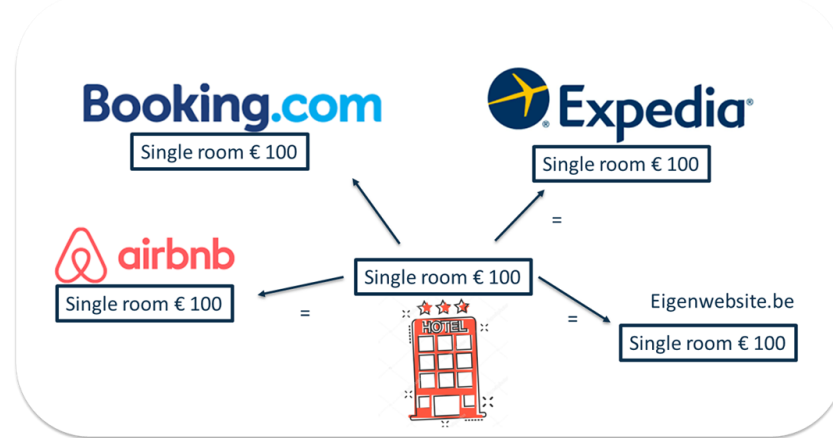
Opmerkingen!

- Het is “toegelaten” om op de eigen website goedkopere prijzen aan te bieden MAAR het is natuurlijk niet “verplicht”
- OTA’s formuleren rate parity als:
We hopen dat onze partners ons belonen met de beste prijzen, beschikbaarheid en voorwaarden voor “al” onze inspanningen.

Begrijp: *we geven uw accommodatie minder zichtbaarheid op de website en we gaan de accommodaties die wel volledige “Rate parity” geven, belonen en extra zichtbaarheid geven.*

- Buiten België is het maar in een 5-tal landen toegestaan om op de eigen website goedkoper te afficheren. De (internationale) gasten zijn zeker niet altijd even goed geïnformeerd over deze wetgeving.

STERKE voorkeur om volledige prijspariteit aan te houden!



Remember: distributiekost zit reeds in de prijs berekend

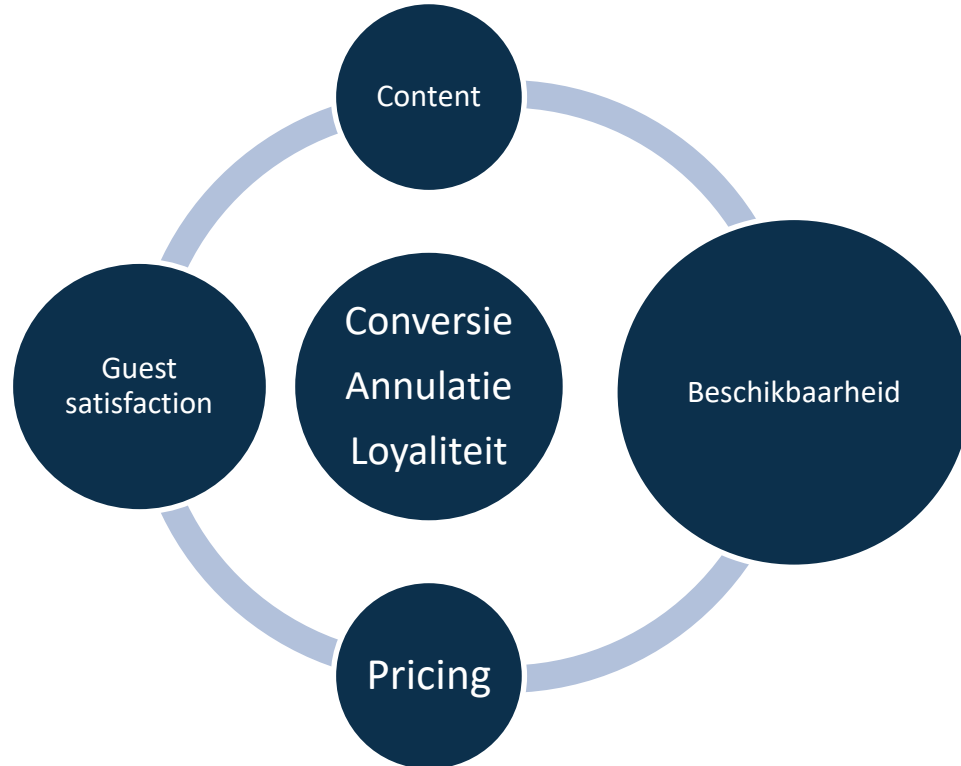
Remember!

Onduidelijkheid kan voor verwarde consumenten zorgen en kan er voor zorgen dat het vergelijken van prijzen bijna onmogelijk wordt.

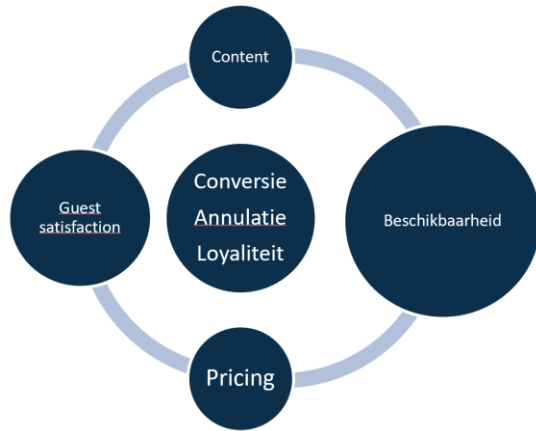
Een verwarde klant = haakt af



Grootste drivers van OTA's



Grootste drivers van OTA's



= MET EEN GROOT AANTAL OTA'S WERKEN
KAN ZEKER EEN NEGATIEVE IMPACT HEBBEN!

Channel Manager



Voorbeelden:

- Cubilis
- Beds 24
- Smoobu
- ...

“Channel Manager” versus “iCal”

	Channel Manager	iCal
Beschikbaarheid	Gedeeld en bijgewerkt in real-time	Gedeeld en bijgewerkt periodiek
Tarieven	Gedeeld en bijgewerkt in real-time	Niet gedeeld
Reserveringsdetails	Geregistreerd en bijgewerkt in real-time	Niet geregistreerd
Integratie	Volledige integratie met eigen website, verschillende OTA's, PMS's,...	website alleen
Prijs	Abonnementsmodel	Gratis te gebruiken

Booking.com

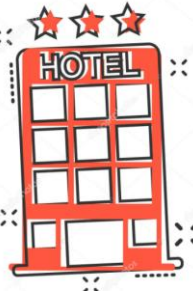
Kamer € 110

Deze werkwijze is een garantie voor een groter succes van Booking.com versus Airbnb



Kamer	€ 110
Service cost	€ 12,1
Totaal: €122,1	

Kamer € 100



+ €10

+ €10

=

Eigenwebsite.be

Kamer € 100

KORTINGEN: risico dat de eigen kanalen duurder worden!

Booking.com

Single room € 110



Single room € 99



Single room € 110

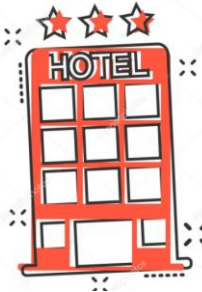
Expedia®

Single room € 110

↳ Ledenprijs: 15% korting

Single room € 93,5

Single room € 100



Eigenwebsite.be

Single room € 100

+ €10

+ €10

+ €10

=

Indien meerprijs

Voorkeur voor vast bedrag in € ipv % :

- Ronde bedragen - geen decimalen
- Commerciële afronding
✓ €109, €107, €99,...
- Technisch eenvoudiger



Booking.com



Booking.com versus Airbnb

12% versus 3%

Voorbeeld 1. Booking.com versus Airbnb

€ 250 night ★ 4.58 · 12 reviews

CHECK-IN	CHECKOUT
3/30/2024	4/6/2024
GUESTS	
5 guests ▼	

[Reserve](#)

You won't be charged yet

€ 250 x 7 nights	€ 1,750
Airbnb service fee	€ 299
Total	€ 2,049

[Report this listing](#)

Netto Inkomsten eigenaar via Airbnb

Netto omzet:

€1750 – 6% BTW = €1650,94

Commissie:

3% x €1750 = €52,5

€1650,94 – €52,5 = **€1598,44**



Voorbeeld 1. Booking.com versus Airbnb

€ 250 night ★ 4.58 · 12 reviews

CHECK-IN	CHECKOUT
3/30/2024	4/6/2024
GUESTS	
5 guests ▼	

[Reserve](#)

You won't be charged yet

€ 250 x 7 nights	€ 1,750
Airbnb service fee	€ 299
Total	€ 2,049

[Report this listing](#)

Netto Inkomsten eigenaar via Booking.com

Netto omzet:

$$€2049 - 6\% = 1933,02$$

Booking.com

Commissie:

$$12\% \times €2049 = €245,88$$

$$€1933,02 - €248,88 = \mathbf{€1687,14}$$

A close-up photograph of weathered, layered wood, possibly driftwood, showing various shades of brown, tan, and grey. The wood is split and textured, with some areas appearing more charred or bleached. A white rounded rectangle is overlaid in the center, containing the text 'Inclusief - Exclusief' in a bold, dark blue font.

Inclusief - Exclusief

Inclusief – Exclusief

- Ontbijt**
- Poetsen**
- Linnen**
- Energiekosten**
- Toeristentaks**

2 standpunten

- **Hostmanship : Inclusief**
- **Ondernemer: Exclusief**

Waarom niet een gastvrije ondernemer ?



**“Inclusief”
maar
wel ALTIJD meegerekend!**

Waarom niet een gastvrije ondernemer

- **Opgemaakte bedden / badhanddoeken / badjassen**
- **Keuken handdoeken / vaatdoeken / spons / dweil / keukenrol / afwastabletten / poetsproducten**
- **Koffie, thee, melk en suiker, peper en zout, kruiden, olie**
- Kleine voorraad toiletpapier
- **Elektriciteit / water / verwarming**
- Eindschoonmaak
- **Gratis WIFI**
- **Gratis gebruik** van fietsenstalling / wasmachine / droogkast
- **Gratis parking bij het huis**
- Voor kinderen: **kinderstoel / luierkussen / 1 reisbedje** (past in beide kamer)

Als we uitzonderingen maken:

Ontbijt

Toeristentaks

A close-up photograph of weathered, layered wood, possibly driftwood, showing various shades of brown, tan, and grey. The wood is heavily textured with cracks and peeling layers. A white rounded rectangle is overlaid in the center of the image, containing the text "Vragen?".

Vragen?





Copyright ©Tom Minnen – Hotell me a Tale

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opname, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Tom Minnen – Hotell me a Tale

Hotell me a Tale.

Hotell me a Tale is een project van Tom Minnen
Kortrijksebaan 100
3220 Holsbeek
Tom.minnen@hotellmeatale.be