



BIJLAGE 1 MEMO NOODZAAK OMZETTEN BEDRIJFSWONING NAAR BURGERWONING



Memo

Aan:	Gemeente Loon op Zand, dhr. W. van Veghel
Van:	Beerens Advies, Frenkel Beerens
Cc:	
Onderwerp:	Noodzaak bedrijfswoning bij groepsaccommodatie Duiksehoef 8
Datum:	Mei 2021 / augustus 2022

Geachte heer / mevrouw,

De gemeente heeft de vraag gesteld waarom er geen noodzaak is om bij het bedrijf (Groepsaccommodatie Duikse Hoef) te wonen (in een bedrijfswoning). Hierbij wordt een vergelijk gemaakt met bv. een camping. Ook al ontbreekt de noodzaak, dan kan 24 uren aanwezigheid van een beheerder wel wenselijk zijn, zo wordt gesteld.

In deze memo zet ik uiteen waarom een bedrijfswoning niet noodzakelijk en vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet wenselijk / haalbaar is.

a. Geschiedenis groepsaccommodatie Duikse Hoef

In de jaren zestig is toenmalig eigenaar en agrarisch ondernemer gestart met een groepsaccommodatie naast zijn agrarische bedrijf (nevenactiviteit). De bebouwing op het perceel, met uitzondering van de receptie, de nostalgische hooimijt en de thans als bedrijfswoning bestemde woning, komen voort uit het agrarisch gebruik van het perceel.

De boerderij vormde het oorspronkelijke woonhuis van het agrarisch bedrijf. Eigenlijk vergelijkbaar met andere agrarische bedrijven die in de loop der jaren nevenactiviteiten zijn gaan ontplooien.

Eind jaren zeventig is de groepsaccommodatie Duikse Hoef verkocht aan een derden. De nieuwe eigenaar woonde elders en had (elders) een bouwbedrijf. De nieuwe eigenaar ging de groepsaccommodatie als nevenactiviteit voortzetten. De agrarische activiteiten zijn rondom de eigendomswissel beëindigd.

In de jaren '80 maakt de groepsaccommodatie een grote groei door. De exploitatie richt zich volledig op het bieden van groepsaccommodaties voor mensen met een beperking. Instellingen uit het hele land maken gebruik van de accommodatie. Deze groepen hebben ieder een eigen begeleidingsteam en de eigenaar was telefonisch bereikbaar en in de gelegenheid om binnen afzienbare termijn op locatie te zijn.

De aanwezige bedrijfsbebouwing wordt in de jaren tachtig getransformeerd t.b.v. de groepsaccommodatie en eind jaren 80 is de Hooimijt gerealiseerd. Ook de woonboerderij werd verbouwd en bij de activiteiten van de groepsaccommodatie betrokken.

Met het betrekken van de woonboerderij (de agrarische bedrijfswoning) bij de groepsaccommodatie is mogelijk gebleken (eind jaren tachtig) om elders op het perceel een nieuwe bedrijfswoning te realiseren (al was die voor de exploitatie niet strikt noodzakelijk).

De bedrijfswoning (8A) is in eigen beheer gebouwd, eigenaar heeft hier tien jaar over gedaan. Pas sinds het begin van deze eeuw is de woning bewoond (2001). De groepsaccommodatie Duikse Hoef heeft daarmee vanaf de eind jaren zeventig tot aan 2001, ruim 20 jaar kunnen bestaan zonder een bedrijfswoning en zonder dat er een beheerder aanwezig was op het terrein.

Kort nadat gestart werd met de bouw van de bedrijfswoning (jaren negentig) doet zich een enorme verandering voor die van invloed is op de exploitatie. Door veranderingen in wet- en regelgeving rondom het bieden van verblijfsaccommodaties aan mensen met een beperking, dient er fors te worden geïnvesteerd in de bestaande accommodaties. De middelen hiervoor ontbraken en/of waren niet beschikbaar. Hierdoor is de Duikse Hoef haar

primaire doelgroep kwijtgeraakt. Om een nieuwe doelgroep aan te kunnen spreken is het plan gemaakt om op het terrein enkele kleinere chalets/bungalows te realiseren. Hiermee zou men voor de exploitatie niet langer afhankelijk zijn van grote groepen. De gemeente Loon op Zand wilde destijds niet meewerken aan het plan.

Vanaf het moment van wegvallen van deze doelgroep is het financieel resultaat van de exploitatie een stuk lager. Een volwaardig DGA inkomen is niet haalbaar gebleken. Dat was voor de eigenaar ook niet nodig, hij had immers nog een ander bedrijf dat zijn hoofdactiviteit betrof. De activiteiten van een groepsaccommodatie vinden hoofdzakelijk plaats in de weekenden en de vakantie. Dus dat is ook nog eens goed om te combineren.

Kijkend naar de jaarresultaten dan is de omzet vanaf 2010 t/m 2018 zo'n €80.000 per jaar (daar moeten de kosten nog vanaf: rente/afschrijving, onderhoud/beheer, energielasten, exploitatiekosten). In 2019 was de omzet €40.000 en in 2020 – mede als gevolg van COVID-19 – is er geen omzet gemaakt. 2021 kenmerkt zich evenaals 2020 als een "coronajaar". In 2022 zijn de maatregelen rondom Corona verder afgeschaald, zodat eind 2022 zicht is op een 'regulier' jaar.

Doordat het eigendom al sinds de jaren zeventig bij de eigenaar berust is het mogelijk gebleken de accommodatie als nevenactiviteit in stand te laten. In februari 2020 is de eigenaar overleden en de erfgename – woonachtig in Heemstede – belast met de afhandeling van de erfenis, waaronder begrepen de verkoop van de Groepsaccommodatie en bedrijfswoning. Tot aan de verkoop exploiteert de erfgename de groepsaccommodatie (exploitatievergunning staat op zijn naam). Nadat de maatregelen rondom COVID zijn komen te vervallen is er weer sprake van regelmatige verhuur. Actuele cijfers zijn niet voorhanden. Deze worden in 2023 voor het eerst verwacht. Erfgename heeft niet tot doel om de groepsaccommodatie als eigenaar voort te zetten, maar wil het graag verkopen aan iemand die met respect omgaat met hetgeen hier in de afgelopen zestig jaar is opgebouwd.

b. Huidige situatie

Het perceel incl. bedrijfswoning is 3 hectare groot. Het perceel van de bedrijfswoning is ca. 1.900m². De verblijfsaccommodaties staan geconcentreerd op het voorste deel van het naastgelegen perceel. De percelen zijn van elkaar gescheiden door volgroeide groene erfafscheidingen.

De bedrijfswoning en het terrein van de groepsaccommodatie hebben ieder een eigen afsluitbare toegangspoort.



De groepsaccommodatie Duiksehoef bestaat uit de volgende accommodaties.

- Een boerderij – max. 40 personen
- Nostalgische hooimijt – max. 32 personen
- Comfortabele schaapskooi – max. 30 personen
- Veldschuur 2 – max. 20 personen
- Veldschuur 3 – max. 20 personen

In de Veldschuur is nog een derde ruimte aanwezig die niet verhuurd wordt. Daarnaast is er een receptie aanwezig bij de poort. Het hele terrein is afsluitbaar.

De verschillende accommodaties zijn volledig zelfvoorzienend en beschikken over alle benodigde faciliteiten om met familie, bedrijf of andere groepen te verblijven. Naast voldoende sanitaire voorzieningen en slaapvertrekken, is per accommodatie voorzien in een grote keuken, bar en leefgedeelte. De accommodaties zijn sober ingericht en doen enigszins gedateerd aan. De Hooimijt vormt hierop een positieve uitzondering.

Het onderscheidende karakter van het bedrijf zit niet in het aanbieden van een luxe en moderne verblijfsaccommodaties, maar richt zich hoofdzakelijk op grotere groepen die kiezen voor de locatie (nabij Efteling en Loonse- en Drunense duinen). De accommodaties zijn schoon en doelmatig ingericht.

De receptie is enkel op doordeweekse dagen geopend tussen 10:00 – 12:00 en in geval calamiteit kan men telefonisch contact opnemen met de 'beheerder/eigenaar'. De accommodaties zijn voorzien van een Brandmeldinstallatie. Buiten de openingstijden van de receptie zijn de gebruikers op zichzelf aangewezen. Met moderne communicatiemiddelen is dat geen enkel probleem.



Figuur 1: receptie (65m²) bij entree accommodatie

Sinds het overlijden van de eigenaar is de erfgenaam uit Heemstede het eerste aanspreekpunt en exploitant conform de exploitatievergunning.

Een plattegrond van het terrein is bijgevoegd. De totale oppervlakte bedrijfsbebouwing bedraagt ca. 1.030 m².

Op het terrein zijn verder aanwezig een sportveld en twee onverwarmde zwembaden met een diepte van < 1.20m. De primaire doelgroep voor de Duikse Hoef zijn bedrijfsuitjes (teambuilding), familie-uitjes en verenigingen. Voor reguliere gezinnen zijn de accommodaties te groot.

c. Noodzakelijkheid

Het verzoek voorziet in het 'ontkoppelen' van de bedrijfswoning van de recreatieonderneming. *De gemeente stelt de vraag waarom dit bedrijf, bestaande uit groepsaccommodaties, anders dan bijv. een camping zonder toezicht, beheer c.q. bereikbaarheid? Ook al ontbreekt een noodzaak dan kan een 24 uursaanwezigheid van een beheerder wel wenselijk zijn.*

Op voorhand willen stellen dat er een groot verschil is tussen 'wonen' en 'beheren'. Het wonen in een bedrijfswoning is wezenlijk anders dan het organiseren van het beheer en toezicht op een recreatiebedrijf.

In het algemeen kan gesteld worden dat een woonhuis – waar mensen zich permanent vestigen en zich inschrijven – (tegenwoordig) niet noodzakelijk is voor een recreatiebedrijf. Ook voor een camping is het niet noodzakelijk om een woonhuis te hebben waar mensen permanent wonen. Dat er vaak een woonhuis aanwezig is bij een recreatiebedrijf, moet in historisch perspectief worden geplaatst.

Bij de Duikse Hoef is het recreatiebedrijf, net als bij vele andere recreatiebedrijven, voortgekomen als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Vanuit de functie van het agrarisch bedrijf was er al een woning aanwezig op het terrein. De noodzakelijkheid van een bedrijfswoning was gekoppeld aan de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf (ook dat is tegenwoordig genuanceerder).

Bij recreatiebedrijven die specifiek vanuit dat doel zijn gestart, was het in het verleden gebruikelijk dat ondernemer, eigenaar en beheer in één persoon. Zeker vanuit de start van een bedrijf was het destijds vanuit het oogpunt van efficiënte bedrijfsvoering wenselijk om op het bedrijf te wonen. In een aantal gevallen werd het destijds zelfs verplicht gesteld door gemeenten om een bedrijfswoning te realiseren. De bedrijfswoning had, zeker in de beginfase van het bedrijf ook de functie van receptie/ontvangst en diende voor verhuur van faciliteiten.

In de loop van de jaren is de noodzaak om als ondernemer bij het recreatiebedrijf te wonen in veel gevallen komen te vervallen. Door de groei van het bedrijf, schaalvergroting, overname en/of verkoop van het bedrijf, veranderingen in de recreatiesector en technologische ontwikkelingen is er steeds meer sprake van een scheiding van functies, en is de noodzaak om bij recreatiebedrijf permanent te wonen komen te vervallen. Het recent geopende vakantiepark van de Efteling (Loonsche Land), maar ook het eerder geopende Bosrijk hebben geen bedrijfswoning bij het park, met andere woorden er is geen bedrijfswoning aanwezig. Dit wil niet zeggen dat er in die parken geen beheer is.

De praktijk op de Duiksehoef laat zien dat in de periode '80-'00 ook hier niemand woonachtig was bij het bedrijf. dat er een mogelijkheid was om te wonen in een bedrijfswoning is mooi meegenomen, maar dat had zijn ontstaansgeschiedenis in het verleden. Vanuit de exploitatie is het niet noodzakelijk gebleken om bij het bedrijf te wonen (groepsaccommodatie was bovendien een nevenactiviteit).

d. Beheer

De rol van toezicht en beheer is ondergebracht bij een beheerder/gastheer of team van beheerders en wordt tegenwoordig niet meer primair uitgevoerd door de eigenaar/ondernemer, maar door werknemers. Deze beheerders bemannen op gezette tijden de receptie of zijn telefonisch bereikbaar voor gasten. In een aantal gevallen zal de dienstdoende beheerder ook in de nacht verblijven op het terrein, hij of zij woont er echter niet. Ook in het geval dat dat eigenaar het beheer in eigen hand heeft, wil dat nog niet zeggen dat hij of zij er ook bij woont (een eigenaar kan ook maar op 1 plek wonen, ook als hij meerdere vastgoedobjecten of recreatieparken heeft).

Voor het toezicht – met name in de avonduren – zijn afzonderlijke mensen verantwoordelijk. Bij grote parken is dit toezicht uitbesteed aan professionele beveiligingsbedrijven. Bij de meeste parken is beveiliging en toezicht

overbodig en wordt volstaan met het beschikbaar stellen van een telefoonnummer bij calamiteiten. Hulpdiensten zijn eveneens beschikbaar.

Waar recepties in het verleden nog de functie vervulde voor in- en uitchecken is hier een tendens zichtbaar waarbij de sleuteluitgifte op een andere wijze plaatsvindt (pasjes, code, ophalen of brengen). De functie van de receptie om bezoekers wegwijs te maken in de omgeving is als gevolg van de moderne communicatiemiddelen overbodig geworden.

De groepsaccommodatie Duikse Hoef is een recreatiebedrijf met op het terrein (slechts) vijf groepsaccommodaties. In het geval dat er geen verhuring is, is het terrein afgesloten.

De receptie dient in de huidige exploitatie nog als aanspreekpunt, maar is slechts beperkt geopend (2 uur per dag op doordeweekse dagen). Gebruikers zijn op zichzelf aangewezen. Enkel voor vragen en in- en uitchecken heeft men contact met de beheerder. Dit is tijdens de openingstijden van de receptie of telefonisch.

De exploitatie van de Duikse Hoef richt zich op grote groepen (minimaal 20 personen). Het gaat om bedrijfsuitjes, verenigingen en familiefeesten. Daarmee ligt het accent van de verhuur ook niet in de reguliere vakanties, in tegenstelling tot reguliere recreatiebedrijven waar gezinnen verblijven. Een volledige bezetting van de accommodaties is de afgelopen jaren niet aan de orde geweest.

Is het noodzakelijk om 24 uur per dag / 7 dagen per week een beheerder te hebben die op het terrein verblijft?

Gezien de exploitatie in de afgelopen jaren en het karakter van de recreatievoorziening is het niet noodzakelijk om permanent een beheerder op het terrein aanwezig te laten zijn. De accommodaties moeten vooraf gereserveerd worden. Het heeft daarmee geen zin om een beheerder permanent te laten verblijven op het terrein. Vanuit veiligheid is het niet nodig, het terrein is afsluitbaar en de accommodaties zijn voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk.

Uit documentatie van de gemeente Loon op Zand blijkt dat het niet verplicht is om een permanente beheerder op het terrein aanwezig te hebben. In de exploitatievergunning d.d. 20 juni 2020 met kenmerk 1002020064 t.n.v. de eigenaar te Heemstede staat onder punt e. dat het gedurende de tijd dat de openbare inrichting geopend is, er altijd een persoon aanwezig, dan wel direct bereikbaar moet zijn. Deze persoon staat op het aanhangsel behorende bij de vergunning als leidinggevende vermeld. Hieruit volgt dat fysieke aanwezigheid vanuit exploitatie geen vereiste is.

Het bestemmingsplan regelt bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden en richt zich niet op de inrichting van activiteiten [daar is in dit geval de exploitatievergunning voor]. Een voorwaarde t.a.v. beheer en toezicht op recreatieterreinen hoort daarmee niet thuis in het bestemmingsplan.

Is beheer op locatie mogelijk?

Er is op het terrein van de groepsaccommodatie De Duikse Hoef ruimte beschikbaar voor een beheerder in een deel van de veldschuur danwel de receptie. In de huidige exploitatievorm kan volstaan worden met telefonische bereikbaarheid en beperkte openingstijden (aanwezigheid) van de receptie.

Het is evenwel denkbaar en voorstelbaar dat er zich een gelegenheid voordoet, waarbij het wenselijk is dat er gedurende de nacht iemand verblijft om toezicht te houden op de accommodatie. In zowel de Veldschuur als de receptie is die mogelijkheid voor handen. Daarmee is er geen sprake van een woonsituatie, maar meer vergelijkbaar met een 'nachtportier' bij een hotel.

De beheerder kan daarmee – indien nodig – verblijven op de accommodatie, maar woont er niet. De bedrijfswoning is primair een woonhuis. Het (verplicht) ter beschikking stellen van de woning als verblijfsruimte voor de beheerder in die gevallen dat hij/zij aanwezig zou moeten zijn is niet logisch, maar ook niet wenselijk. De geboden woonruimte staat in geen enkele verhouding tot de rol en takenpakket van de beheerder. Bovendien geldt ook dan nog dat een beheerder er niet gaat wonen, maar er enkel een verblijf heeft.



Figuur 2 Bedrijfswoning

Overige zaken worden vanuit beheer oogpunt uitbesteed aan bijvoorbeeld aan schoonmaakdienst en hoveniersbedrijf. Ook hiervoor is het niet noodzakelijk dat de beheerder permanent op het terrein is.

e. Economisch perspectief

Het economisch perspectief is in de ruimtelijke ordening om begrijpelijke redenen een onderbelicht aspect. Echter in situaties waarbij een recreatiebedrijf verkocht moet worden spelen verschillende zaken een rol.

Zoals gezegd kende de groepsaccommodatie in de jaren 80 en 90 hoogtijdagen, door de vele instellingen voor mensen met een beperking die gebruik maakten van de voorzieningen. Juist in die periode was er niemand woonachtig op het recreatiebedrijf. De eigenaar/beheerder woonde op afstand en was telefonisch bereikbaar. De eigenaar/beheerder had naast de groepsaccommodatie een bouwbedrijf (hoofdactiviteit). Door het succes in de jaren 80 en 90 en het feit dat hij ook een bouwbedrijf had, is hij in de gelegenheid geweest om de bedrijfswoning in eigen beheer te realiseren (bewoond vanaf 2001). Met het wegvallen van de doelgroep is een belangrijke inkomstenbron weggefallen. Een uitbreiding met chalets werd destijds niet toegestaan door de gemeente.

➔ Een koper moet zich gaan oriënteren op een doelgroep: waar richt ik me op?

De groepsaccommodaties zijn in de jaren 80 gerealiseerd en daarmee al 40 jaar oud. Hoewel de accommodaties schoon en veilig zijn, doen ze enigszins gedateerd aan.

➔ Een koper zal moeten investeren om de accommodaties te moderniseren, de mate van investeren is afhankelijk van de beoogde doelgroep en het omzetspotentieel.

Het bestemmingsplan laat 1.030 m² aan bedrijfsbebouwing toe op het perceel. Deze is aanwezig. Een verdere uitbreiding van het bedrijf is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. Daarmee kan een ondernemer binnen bandbreedtes berekenen wat het maximale omzet kan zijn. Gelet op de monitor van groepsaccommodaties Nederland is een accommodatie met 100 bedden zeker levensvatbaar.

➔ Het bouwvolume mag niet uitgebreid worden op grond van het bestemmingsplan. Hiermee is een groei van het bedrijf beperkt mogelijk. Een koper neemt dit mee in zijn afwegingen.

De bedrijfswoning mag enkel en alleen bewoond worden door de persoon die betrokken is bij de exploitatie van het recreatiebedrijf. Dit betekent dat de koper wordt geacht te gaan wonen in de bedrijfswoning of dat hij zijn beheerder in de woning laat wonen. Vanuit exploitatie oogpunt is bij een groepsaccommodatie van deze omvang een bedrijfswoning niet noodzakelijk. Ook hoeft een beheerder niet permanent fysiek aanwezig te zijn. Daarmee is de bedrijfswoning een overbodig vastgoedobject.

- ➔ Koper wordt gedwongen om bij het recreatiebedrijf een bedrijfswoning te kopen die niet nodig is vanuit exploitatieoogpunt en daarmee enkel een enorme kostenpost is. Voor het eventueel bieden van faciliteiten voor een beheerder is de woning geen serieus alternatief. Kopers haken hierop af, daarmee haken ook de kopers af van de groepsaccommodatie.

Een nieuwe eigenaar zal in veel gevallen de aankoop van zowel de bedrijfswoning en de groepsaccommodatie moeten financieren. De bedrijfswoning zal als zakelijk vastgoed gefinancierd moeten worden. Dit betekent dat er geen hypotheek gevestigd kan worden, maar dat het om een kortdurende lening gaat (binnen 5 jaar aflossen). Dit impliceert dat de ondernemer in de gelegenheid moet zijn om het geheel binnen 5 jaar af te lossen. Met de beperkte exploitatiemogelijkheden en de investeringen in de bestaande accommodaties zal dit niet lukken. Gevolg is dat kopers afhaken.

- ➔ Kopers krijgen de financiering incl. bedrijfswoning niet geregeld omdat de exploitatiemogelijkheden het niet mogelijk maken om binnen 5 jaar de financiering af te lossen.

De vraag is of een recreatiebedrijf met slechts 5 groepsaccommodaties als zelfstandig en eigenstandig bedrijf kan voortbestaan. Het is goed denkbaar dat er partijen zijn die deze accommodaties als onderdeel van een groter geheel willen aanbieden. Neem als voorbeeld de Efteling. De Efteling heeft bijvoorbeeld accommodaties beschikbaar voor groepen tot maximaal 12 personen. Voor hen kan het interessant zijn om de accommodaties toe te voegen aan hun areaal (minimaal 20 maximaal 40 personen). Maar ook een bedrijf als De Efteling heeft geen bedrijfswoning nodig.

Er zijn meerdere recreatieondernemers die in verschillende gemeenten vakantiehuizen en groepsaccommodaties aanbieden en dit centraal in beheer onderbrengen bij een organisatie. Voor hen kunnen de groepsaccommodaties van de Duikse Hoef ook een goede uitbreiding zijn van het areaal.

- ➔ Een koper kan ook iemand zijn die al meerdere vakantiebedrijven heeft en hiermee zijn areaal uitbreidt. Een bedrijfswoning heeft hij echter niet nodig.

Hopelijk hebben we hiermee een duidelijk antwoord gegeven waarom het hebben van de bedrijfswoning niet noodzakelijk is voor het bedrijf en waarom afsplitsing van de bedrijfswoning nodig is voor het voortzetten van de groepsaccommodatie. Eventueel toezicht en beheer kan plaatsvinden op de locatie van de groepsaccommodatie.

Ik wil u vragen om op korte termijn een uitspraak te doen over het principeverzoek. Gelet op het provinciaal beleid, de structuurvisie van de gemeente en bovenstaande onderbouwing, lijkt ons de weg vrij voor een positieve uitspraak van het gemeentebestuur. Natuurlijk zijn wij bereid om vragen te beantwoorden en/of een toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,

ing. Frenkel Beerens MSc

Beerens Advies

De plattegrond van het terrein

