

ONDERNEMINGSPLAN:

Door enkele ontwikkelingen in de recreatiesector wordt het steeds moeilijker voor met name kleinere spelers op die markt om eenzelfde omzet te behouden.

Toename weekendverhuur:

Eén van deze ontwikkelingen is dat de laatste jaren de vraag naar kortere vakantieperiodes sterk toeneemt. Dit betekent dat er steeds meer vraag is naar weekendverhuur en minder naar hele weken, zoals dat tot voor enkele jaren geleden gebruikelijk was.

Dit betekent dat er door de weekendverhuur de bungalows in de midweken vaak leeg staan. Daarnaast betekent dit ook dat er vaker iemand aanwezig moet zijn om gasten in- en uit te checken. Voorheen was het meestal zo dat er alleen op de vrijdagen gewisseld werd, maar bij weekendverhuur moet er zowel op vrijdag als op maandag iemand zijn om gasten te ontvangen en de sleutel weer in ontvangst te nemen. Dus hogere kosten en minder opbrengsten.

Grote verhuurwebsites:

Een tweede fenomeen wat zich voordoet is dat ik voor de verhuur steeds meer beroep moet doen op grote verhuurwebsites als Natuurhuisje.nl, Heerlijkehuisjes.nl, Bungalowspecials.nl Booking.com e.d.

Hoewel ik zelf ook een website heb waarin ik mijn vakantiebungalows te huur aanbied, wordt het de laatste jaren steeds moeilijker om gevonden te worden op het internet.

Deze grote verhuurplatforms betalen om bovenaan op de eerste pagina van providers te staan. Omdat de kosten hiervoor te hoog zijn voor een klein parkje als Klein Ader Vakantiebungalows, wordt ik steeds minder rechtstreeks gevonden en wordt er steeds vaker via deze grote verhuurwebsites geboekt.

Ook dit brengt voor mij extra kosten met zich mee, websites als Natuurhuisje.nl, Heerlijkehuisjes.nl, BungalowSpecials.nl en Booking.com vragen stevige commissies van 12 tot 20% van de huursom. Omdat deze sites een 'laagste prijs garantie' geven, mag men bij hen ook geen hogere huurprijzen vragen dan bij rechtstreekse verhuur. De meerkosten kunnen dus ook niet doorberekend worden aan de gasten.

Ook dit heeft dus een negatieve invloed op de inkomsten en de rentabiliteit van de exploitatie.

De cijfers van de aangifte van de toeristenbelasting laten deze daling duidelijk zien:

2014: 1245 overnachtingen
2015: 1018 overnachtingen
2016: 1273 overnachtingen
2017: 1177 overnachtingen
2018: 961 overnachtingen

Sinds 2018 sta ik ook op de site van Natuurhuisje.nl waar hoofdzakelijk weekends worden gereserveerd, waardoor er uiteindelijk een flinke daling in het aantal overnachtingen is gekomen. De daling in 2018 komt overigens ook voor een (klein) deel doordat ik vorig jaar ook enkele inwoners van Oisterwijk voor enkele maanden als huurders heb gehad, die i.v.m. een grote verbouwing of verhuizing tijdelijke woonruimte zochten. Zij hadden hiervoor een gedoogverklaring van de gemeente en zijn geen toeristenbelasting verschuldigd.

Kwaliteitsverbetering:

Ook omdat de 3 huidige bungalows, die gebouwd zijn in 1980, in de komende jaren enkele grote renovatiewerken zullen moeten ondergaan om aan de huidige normen en eisen van de gasten te kunnen blijven voldoen, is een goede bedrijfsexploitatie van groot belang om de kwaliteit op peil te houden en liefst te vergroten.

Het plan is om in de komende jaren ieder jaar één bungalow te renoveren om opnieuw aan de steeds hogere eisen van de gasten te kunnen voldoen en de kwaliteit voor de komende jaren te waarborgen. Omdat er gedurende die periode geen verhuur mogelijk is zou deze inkomstenderving gecompenseerd moeten worden door de inkomsten van de verhuur van de nieuwe, extra te bouwen recreatiewoning. Deze zou dus als eerste gerealiseerd moeten worden, om dit tijdelijke verlies op te kunnen vangen.

Uit het oogpunt van een goede bedrijfsexploitatie is uitbreiding en kwaliteitsverbetering dan ook

noodzakelijk.

Het verlies aan overnachtingen kan dan gestopt worden en omgevormd worden in een omzetstijging, nodig om de investeringen in de kwaliteitsverbetering te bekostigen.

Hiervoor is er voldoende vraag, maar ontbreekt het momenteel aan voldoende accommodaties om aan die vraag te voldoen.

Doelgroep:

Onze doelgroep bestaat voor het overgrote deel uit 50- en 60-plussers die voor de rust en de natuur en het kleinschalige karakter van ons parkje naar Oisterwijk komen. 80-90% van deze gasten bestaan uit een echtpaar en zijn dus slechts met 2 personen. De huidige bungalows zijn alle drie 5 tot 6-persoons en in feite dus te groot voor onze belangrijkste doelgroep.

Volgens de (nieuwe) regels in het huidige bestemmingsplan is het, afhankelijk van de grootte van het betreffende perceel, mogelijk om een recreatiewoning te bouwen van 80 m² (incl. aan-uit en bijgebouwen 95 m²). Het perceel waar de nieuwe bungalow zou moeten komen is groter dan 500 m², zodat uitbreiding met een recreatiewoning van 80 m² tot de mogelijkheden behoort.

Omdat er op Klein Ader Vakantiebungalows meer behoefte is aan kleinere accommodaties om aan de behoefte van de doelgroep te kunnen voldoen is het de bedoeling om de nieuw te bouwen ('eco-')bungalow op te splitsen in 2 kleinere eenheden van 40 m², geschikt voor 2 personen.

Renovatie bestaande bungalows:

De drie bestaande bungalows zullen dan bij hun renovatie omgevormd worden tot twee vierpersoons bungalows met 2 slaapkamers en één bungalow zal worden uitgebreid met een kleine receptie en een extra slaapkamer boven die receptie en zo plaats kan bieden aan 6 gasten.

Hierdoor staat een groter en veel gevarieerder aanbod in grootte en luxe, die de exploitatie ten goede zal komen. De extra slaapplekken die wij nu nog hebben in de vorm van een slaapbank in de huiskamer komen dan te vervallen.

Door tegen de eerste bestaande bungalow een kleine receptie aan te bouwen, kunnen wij in de toekomst hier onze gasten ontvangen, bedlinnen wassen en opbergen, wat de kwaliteit van de exploitatie ten goede komt en een professionelere indruk zal geven.

Het dak van deze aanbouw zal ook een groendak worden om zo mooi aan te sluiten bij de nieuw te bouwen 'eco-bungalow' en de landschappelijke inpassing in het bos.

Bij de renovatiewerkzaamheden van de bestaande bungalows zal ook extra aandacht zijn voor een verbetering van de isolatie, het comfort en de uitstraling van de vakantiewoningen, om zo meer aan te sluiten bij de huidige normen en wensen van de recreanten.

Door veel van de renovatie- en bouwwerkzaamheden zelf uit te voeren zal de financiering van de nieuwbouw van de 'eco-bungalow' en de renovatie van de bestaande bungalows uit eigen middelen kunnen gebeuren.

Hiervoor is een bedrag van ca. 150.000 € gereserveerd.

Na deze investeringen denken wij een kwaliteitsverbetering te hebben gerealiseerd waarmee Klein Ader Vakantiebungalows weer jaren vooruit kan en in de toekomst een interessante investering zal zijn voor overname. Hierdoor zal de gewenste bedrijfsmatige exploitatie en een rendabele bedrijfsvoering gewaarborgd zijn voor de toekomst.

Financiële onderbouwing:

Onderstaand de kosten en baten cijfers van de voorbije jaren en de te verwachten omzetstijging na uitvoering van het uitbreidings- en kwaliteitsverbeterplan.

Jaar:	Bruto inkomsten:	uitgaven:	netto inkomsten:
2014:	ca. 38.900 €	ca. 12.300 €	ca. 26.500 €
2015:	ca. 37.200 €	ca. 12.600 €	ca. 24.600 €
2016:	ca. 45.700 €	ca. 13.200 €	ca. 32.500 €
2017:	ca. 44.600 €	ca. 15.100 €	ca. 29.500 €
2018:	ca. 38.400 €	ca. 11.600 €	ca. 26.800 €

Voor 2019 verwachten wij, ondanks het gestegen aantal overnachtingen, een verdere omzetsdaling.

Het aantal overnachtingen zal, zoals het er nu naar uitziet, weer licht stijgen. Dit is te wijten aan het feit dat we dit jaar veel verhuurd hebben via Natuurhuisje.nl, waar in verhouding meer gezinnen of gezelschappen boeken dan bij rechtstreekse boekingen (doorgaans oudere echtparen).

Door de forse toename van het aantal reserveringen via Natuurhuisje.nl, (dit jaar al bijna 50% van alle boekingen) is er ook meer leegstand doordat er veel weekendverhuur is via deze site. Hierdoor blijven vrij veel midweken niet verhuurd, wat weer een daling van de omzet tot gevolg heeft.

Zoals het er tot nu toe uitziet verwachten wij voor 2019 tussen de 1000 en 1100 overnachtingen, maar doordat er dit jaar meer gezinnen en gezelschappen zijn geweest vertaald zich dit helaas niet in hogere omzetcijfers. Wij verwachten dat de bruto inkomsten tussen de 34 en 36.000 € zullen liggen, terwijl de kosten verder gestegen zijn (naar verwachting ca. 12 tot 13.000 €). De netto opbrengst zal dus weer lager uitkomen dan de voorbije jaren.

Zoals reeds eerder opgemerkt, komt dit hoofdzakelijk door een stijgende verhuur via Natuurhuisje.nl, waar een meerderheid van de boekingen uit weekendverhuur bestaat. Helaas blijkt het moeilijk de aansluitende midweken ook verhuurd te krijgen, zelfs niet met aantrekkelijke aanbiedingen.

Ondanks het feit dat de bestaande bungalows goed onderhouden zijn en van alle gemakken voorzien, zijn ze enigszins gedateerd. Daardoor is het helaas ook niet mogelijk om door een verdere verhoging van de huurprijzen een omzetsijging te bewerkstelligen. De prijs-kwaliteit verhouding zou dan wellicht in het geding komen, wat voor de lange termijn geen goede optie zou zijn.

Te verwachten omzetsijging:

Na uitbreiding met 2 kleine tweepersoons eenheden (onder te brengen in de nieuw te bouwen eco-bungalow) en de uitvoering van het kwaliteitsverbeterplan waarbij de 3 bestaande vijfpersoons bungalows gemoderniseerd en omgevormd zullen worden tot 2 vierpersoons bungalows (met 2 slaapkamers) en 1 zespersoons bungalow (met 3 slaapkamers), verwachten wij een aanzienlijke omzetsijging te kunnen realiseren.

Met een gemiddelde bezetting van tussen de 60 en 70 % bedroegen de voorbije jaren de gemiddelde bruto inkomsten ca. 40.000 € per jaar en de gemiddelde onkosten ca. 13.000 €, waarmee de gemiddelde netto opbrengst op ca. 27.000 € komt.

Per bungalow vertaald zich dat in een gemiddelde netto opbrengst van ca. 9000 € per jaar, dit is gemiddeld ca. 750 € per maand.

Bij de bouw van de nieuwe eco-bungalow en het renoveren van de 3 bestaande bungalows zal er extra aandacht zijn m.b.t. het beperken van de exploitatie- en onderhoudskosten. Goede isolatie en het gebruik van onderhoudsvriendelijke materialen zal hierbij voorop staan en na uitvoering zullen de bungalows weer aan alle hedendaagse eisen en wensen voldoen.

Wij verwachten dan de huurprijzen gemiddeld met minimaal 25-30% te kunnen verhogen en met de extra eenheden zal de totale jaaromzet stijgen tot 54-57.000 €. Door de te verwachten gelijkblijvende tot licht stijgende exploitatiekosten zal de netto opbrengst stijgen tot 40-44.000 €.

Gemiddelde huuropbrengsten van de verschillende bungalows bij een bezetting van ca. 70-75%:

nieuwe tweepersoons eco-accommodaties: 850 € x 2 st. = 1500 € per maand
 gerenoveerde vierpersoons bungalows: 1000 € x 2 st. = 2000 € per maand
 gerenoveerde zespersoons bungalow: 1200 € x 1 st. = 1200 € per maand

Totale gemiddelde maandopbrengst: 4700 €

Door de beoogde omzet- en netto opbrengststijging verwachten wij de investering van ca. 150.000 € binnen ca. 10 jaar terug verdient te kunnen hebben.

Maar belangrijker is wellicht dat Klein Ader Vakantiebungalows hierdoor een nog altijd kleinschalig, maar rendabel(er) recreatiebedrijfje zal zijn, dat in de toekomst ook geschikt is voor overname en voortgezet kan worden als een bedrijfsmatig geëxploiteerd vakantieparkje, uniek in de Parel in 't Groen.