



1

Opstelling van een haalbaarheidsanalyse voor de toekomstige toeristisch-recreatieve invulling van de terreinen van de familie Lamers te Groesbeek

Eindhoven, 30 oktober 2009
Nico van den Heuvel

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding en probleemstelling	3
1.2.	Werkwijze	3
2.	De locatie	4
2.1.	Groesbeek	4
2.2.	Het huidige bedrijf	6
2.3.	Het toekomstige bedrijf	7
3.	Marktontwikkelingen	10
3.1.	Algemeen	10
3.2.	Bed & Breakfast	11
3.3.	De Boerenlodge van Droste in Tubbergen	13
3.4.	Wellness- en bezinningstoerisme	15
3.5.	Hotel/B&B-vakanties in de regio Arnhem-Nijmegen	17
3.6.	Dagrecreatie	18
4.	De directe concurrenten	20
4.1.	De directe concurrenten op het gebied van verblijfsaccommodatie	20
4.2.	De directe concurrenten op het gebied van dagrecreatie	20
5.	SWOT-analyse	21
6.	Financiële analyse (gewijzigde) toekomstvisie	22
6.1.	Investeringsbegroting	22
6.2.	Uitgangspunten voor de berekening van de opbrengst van het theehuis met terras	23
6.3.	Exploitatieprognose 2010 t/m 2019	24
7.	Conclusies en aanbevelingen	25
8.	Bijlagen	26
8.1.	Huidige bebouwing percelen	26
8.2.	Toekomstige bebouwing percelen	27
8.3.	Exploitatieprognose GIBO	28

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en probleemstelling

De familie Lamers bezit onder meer een aantal percelen aan de Knapheideweg te Groesbeek.

In het kader van een voorgenomen herstructurering van het agrarisch bedrijf van de familie, heeft zij op 13 mei 2008 een door haar onderbouwd plan bij de gemeente Groesbeek ingediend voor de ontwikkeling van een vleesvee- en recreatiebedrijf op de locatie Knapheideweg 71-75.

Het college van burgemeester en wethouders van die gemeente heeft op 20 januari 2009 kennisgenomen van het bedrijfsplan en in een gesprek op 16 februari 2009 haar standpunt nader toegelicht. Daarbij werd naast een aantal milieuaspecten o.a. de noodzaak van een nadere bedrijfseconomische analyse en ruimtelijke onderbouwing aan de orde gesteld. Bovendien zou de gemeente in de plannen graag een efficiëntere en doelmatigere benutting van de aanwezige bebouwde oppervlakten willen zien.

De GIBO-Groep heeft de financiële onderbouwing voor het agrarische deel van het toekomstige bedrijf van de familie Lamers verzorgd. De heer N. van den Heuvel van Van Nuland & Partners te Eindhoven heeft op verzoek van de familie Lamers deze gegevens meegenomen bij de door hem op te stellen totale bedrijfseconomische onderbouwing van haar plannen.

1.2. Werkwijze

Op basis van bestudering van bestaande rapporten, een bedrijfsbezoek, gesprekken en briefwisseling met de juridisch adviseur van de familie Lamers, de heer H. Winkelman is de reeds bekende informatie geordend.

E.e.a. leidt in dit verband in eerste instantie tot een beschrijving van de relevante marktontwikkelingen.

Vervolgens wordt het toekomstige product van het bedrijf van de familie Lamers beschreven. Deze beschrijving is tot stand gekomen op basis van een aantal gesprekken waarbij naast de familie Lamers en de heer H. Winkelman ook de heren Trickels en van der Velden van Adviesbureau Milon aanwezig waren. Daarnaast hebben de (globale) berekeningen van zowel de agrarische (door GIBO) als de recreatieve tak van het toekomstige bedrijf een belangrijke rol gespeeld.

Op basis van onze ervaring met vergelijkbare projecten en deskresearch is daarna een inschatting gemaakt van het aantal te verwachten bezoekers van de recreatieve tak van het toekomstige bedrijf. Dit leidt vervolgens tot een investeringsbegroting die op haar beurt weer de basis vormt voor de middelen een door Van Nuland & Partners ontwikkeld computermodel, opgestelde exploitatieprognose voor de komende 10 jaren.

De rapportage wordt afgesloten met een apart hoofdstuk met daarin de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

2. De locatie

2.1. Groesbeek

Verscholen tussen de heuvels en omringd door uitgestrekte bossen ligt, tegen de Duitse grens en vlakbij Nijmegen, de gemeente Groesbeek. De sfeerrijke gemeente met de kernen Breedeweg, Berg en Dal, Groesbeek, Heilig Landstichting en De Horst, telt ongeveer 19.000 inwoners.

Wikipedia noteert de navolgende kenschets van het dorp:

“De heuvels en dalen van Groesbeek zijn zo'n 200.000 jaar geleden ontstaan door de voorlaatste ijstijd, het Salien. Ter hoogte van het huidige Groesbeek kwam het gletsjerijs tot stilstand. Op het hoogste punt meet Groesbeek nog steeds 90 meter boven het NAP. De naam Groesbeek komt waarschijnlijk van de beek die ooit van de NH Kerk in oostelijke richting stroomde.

Opgravingen hebben aangetoond dat Groesbeek al vanaf de Romeinse tijd bewoond werd. Zo werden in Berg en Dal Romeinse potten en pannen gevonden. Villa Gronspech is vanaf 1040 tot 1699 in het bezit van de Heren van Groesbeek. In 1990 werden tijdens werkzaamheden aan de Hoflaan restanten van het kasteel van de Heren van Groesbeek opgegraven.

In 1865 wordt er een spoorlijn aangelegd. In 1905 wordt er een stoomzuivelfabriek gebouwd, al snel opgevolgd door meerdere, kleinere fabrieken. De werkgelegenheid nam hierdoor iets toe. Toch waren de meeste inwoners nog steeds aangewezen op werkgelegenheid elders in de regio. Groesbeek bleef arm en kende hierdoor heel specifieke beroepen als bosbesplukkers en bezembinders.

Op 17 september 1944 landden duizenden parachutisten in Groesbeek in het kader van Operatie Market Garden. De doelstelling van deze operatie was om de bruggen bij Eindhoven, Grave, Nijmegen en Arnhem te veroveren op de Duitsers om vervolgens via het IJsselmeer de Noord-Duitse laagvlakte en het industriële Duitse hart te veroveren. In dat geval zou de Tweede Wereldoorlog voor Kerstmis 1944 beëindigd zijn. Dit mislukte. Groesbeek lag tot 8 februari in de frontlinie waardoor het dorp ernstige verwoestingen moest incasseren.”

De gemeente Groesbeek is één van de mooiste gemeenten in het Rijk van Nijmegen. Bossen, heuvels en natuurgebieden karakteriseren de omgeving en maken Groesbeek tot een prima verblijfplaats met interessante bezienswaardigheden. Naast het natuurreservaat De Bruuk, tussen Groesbeek en de Duitse grens, met zijn natte hooilanden met zeldzame planten, bloeiende sloten en wilgenstruwelen is er het prachtige natuurgebied Boswachterij Groesbeek dat in het begin van de vorige eeuw is aangelegd ten behoeve van de houtproductie. De nadruk ligt de laatste jaren echter niet meer op de houtproductie, maar veel meer op recreatie. De Zeven Heuvelenweg is dankzij de Nijmeegse Vierdaagse wereldbekend.

Dit gevarieerde landschap oefent een grote aantrekkingskracht uit op natuurliefhebbers en mensen die van rust willen genieten.

Groesbeek profileert zich sinds 2001 als dé wijngemeente van Nederland. Sinds die tijd is er sprake van wijnbouw. Het heuvelachtige gebied en de goede lössgrond blijken, samen met de nieuwe druivenrassen, een goede basis te zijn voor heerlijke rode en witte kwaliteitswijnen.

De eerste wijngaard van Groesbeek, Wijnhoeve De Colonjes, viel al menig maal in de prijzen bij nationale maar ook bij internationale wijnkeuringen.

Inmiddels is er meer dan 10 hectare in gebruik voor wijnbouw, verdeeld over 7 wijngaarden. Bovendien zijn er vergevorderde plannen voor een uitbreiding van dit oppervlak met enkele hectares, staat het wijnhoeve bij Wijnhoeve De Heikant in de steigers en wordt de laatste hand gelegd aan de voorbereidingen voor het nationaal wijncentrum in Groesbeek.

Op alle wijngaarden kan uiteraard geproefd worden en vinden rondleidingen plaats.

Sinds 2007 vinden in Groesbeek jaarlijks in het laatste weekend van september De Nederlandse Wijnfeesten plaats met als onderdelen het Nationaal Wijn gala, de Internationale Wijnmarkt, het Muziekfestijn en de Open Dag van de Wijngaarden. Daarnaast zijn er wijnworkshops door de enige Master of Wine van Nederland Frank Smulders.



Wijngaarden in Groesbeek



De Zeven Heuvelenweg in Groesbeek

Groesbeek is ook bekend om haar Museumlandschap, een samenwerkingsverband tussen drie grote musea t.w.:

- Museumpark Orientalis in Heilig Landstichting;
- Afrika Museum in Berg en Dal;
- Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945 in Groesbeek.

Groesbeek beschikt uiteraard over een ruim aanbod aan verblijfsrecreatie bestaande uit hotels, conferentieoord, groepsaccommodaties, campings en Bed & Breakfast-kamers.

2.2. Het huidige bedrijf

Het huidige van de familie Lamers is gevestigd op 3 verschillende locaties (zie onderstaande afbeelding), t.w.:

1. De hoofdvestiging van het agrarisch bedrijf (veehouderij en akkerbouwbedrijf) ligt aan de Knapheideweg 75, 6562 DS Groesbeek;
2. De nevenvestiging aan de Knapheideweg 71;
3. Een opslag tegenover de locatie Knapheideweg 75, op de afbeelding aangegeven als 75a.

Daarnaast beschikt de familie nog over ca. 30 ha. akker en grasland, waarvan ongeveer 14,5 ha. in eigendom en de overige gronden middels een pachtovereenkomst.



Op de locatie Knapheideweg 75 bevindt zich naast een dienstwoning t.b.v. van zoon Hans, een stal voor het vleesvee en een opslagloods. De locatie 71 is hoofdzakelijk in gebruik als (materialen en machine-) opslag. Daarnaast vindt via de dienstwoning op dit adres, waar de heer en mevrouw Lamers zelf wonen, de huisverkoop van groenten en aardappelen plaats. Op de locatie 75a is de mest- en voederopslag gesitueerd en staat een overkapping van ongeveer 42 m² die als machineopslag in gebruik is.

Een schematische weergave van de huidige percelen en de daarop aanwezige bebouwing is opgenomen als bijlage (Hoofdstuk 8.1.)

2.3. Het toekomstige bedrijf

De heer en mevrouw Lamers hebben, mede vanwege hun leeftijd, aangegeven dat zij hun bedrijf op niet al te lange termijn willen overdragen aan zoon Hans. Deze heeft aangegeven dat een kwaliteits- en efficiëncyslag noodzakelijk is op het bestaande agrarische bedrijf. Daarnaast wil hij de huidige bedrijvigheid, bestaande uit vleesveehouderij, akkerbouw en huisverkoop, uitbreiden met een recreatieve tak/nevenactiviteit. Deze recreatieve tak zou volgens hem moeten bestaan uit twee onderdelen t.w. een verblijfsrecreatief onderdeel in de vorm van Bed & Breakfast-kamer(s) en een dagrecreatief onderdeel in de vorm van een theetuin met terras.



Knapheideweg 75

De huidige stal voor het vee op Knapheideweg 75 moet als gevolg van de voorgenomen kwaliteitsslag aangepast worden aan de eisen zodat een klassiek, maar modern ogend vleesvee- en zoogkoeienbedrijf ontstaat. Nu vindt het vee onderdak in een verouderde stal. Straks zullen er in een moderne, nieuwe stal 68 dieren, onderverdeeld in 24 zoogkoeien, 34 stuks jongvee en 10 vleesstieren, gehuisvest worden (e.e.a. conform de melding Besluit Landbouw Milieubeheer d.d. 07-02-2008, bekendgemaakt op 15-12-2008).

De bestaande opslagloods op het perceel Knapheideweg 75 wordt verplaatst naar de locatie op nummer 71.

De bestaande dienstwoning bevat aan de achterzijde een appartement (zie onderstaande afbeelding) dat nu nog verbonden is met de dienstwoning. Deze verbinding wordt d.m.v. een scheidingsmuur op de begane grond afgesloten. Het aldus ontstane separate appartement wordt opgeknapt waarbij op de begane grond een keukenhoek (met o.a. een koelkast en magnetron) en een badkamer met toiletgroep wordt gerealiseerd. De trap naar de eerste verdieping wordt toegankelijker gemaakt (eventueel verplaatst) en de bovenverdieping wordt opnieuw ingericht als zit/slaapkamer. Daarbij wordt de drempel die nu door deze kamer loopt verwijderd d.m.v. het aanbrengen van een nieuwe vloer.



Het meubilair wordt vervangen waarbij gekozen wordt voor "hotelkwaliteit" en bestaat naast twee bedden uit een zitje. Uiteraard is er een televisie en dvd-speler en de mogelijkheid voor de plaatsing van één of twee bedden voor kinderen.

Er wordt uitsluitend logies met ontbijt aangeboden, waarbij het ontbijt eventueel in de theetuin gebruikt kan worden. De familie Lamers wil zich, mede vanwege de marketingmogelijkheden en de kennisoverdracht, aansluiten bij Bed & Breakfast Nederland.

Alle andere bestaande bebouwing op het perceel wordt, mede vanwege de geplande kwaliteitsslag afgebroken (zie ook bijlage 8.2.) en het aldus vrijkomende terrein wordt opnieuw ingericht. Op termijn wordt overwogen het aantal appartementen uit te breiden middels een nieuw op te richten gebouw direct in de nabijheid van de dienstwoning met uitzicht over de velden aan de andere zijde van de Knapheideweg. Daarnaast wordt de centrale parkeergelegenheid voor zowel dag- als verblijfsrecreatie op dit perceel aangelegd.



Uitzicht over de landerijen aan de overzijde van de Knapheideweg

Knapheideweg 71

Zoals reeds vermeld wordt de opslagloods van Knapheideweg 75 verplaatst naar nummer 71. Deze locatie zal dan ook voornamelijk dienst blijven doen als opslag voor machines, materialen en akkerbouwproducten. De dienstwoning blijft in gebruik door de heer en mevrouw Lamers, die vanaf deze locatie de huisverkoop blijven verzorgen.

Knapheideweg 75a

De op dit perceel liggende mest- en voederopslag blijft bestaan, maar wordt d.m.v. aan te brengen, aan de omgeving aangepaste groenvoorziening gescheiden van de locatie waarop de overkapping nu staat (zie nevenstaande afbeelding). Vanaf deze groenvoorziening (haag) wordt het perceel in noordelijke richting ingericht als theetuin. De bestaande overkapping wordt afgebroken. De grootte van deze voor publiek toegankelijke theetuin bedraagt ongeveer 0,5 ha. Op termijn wordt deze eventueel uitgebreid met een pluktuin.



Overkapping op locatie 75a

In de theetuin wordt een nieuwe ontvangstruimte met terras gebouwd t.b.v. de ontvangst van dagrecreanten en kleine (particuliere en zakelijke) groepen.

De bebouwing bedraagt maximaal 75 m² (met een maximale goothoogte van ca 3,5 meter), het terras biedt plaats aan 30 gasten tegelijkertijd. Vanaf deze locatie worden naast de producten van de huisverkoop ook streekproducten en lokale wijnen verkocht.

Het theehuis dat de vorm van een kleine hooiberg krijgt en waarin naast 12 zitplaatsen ook de keuken en het sanitair is ondergebracht past uitstekend bij de locatie. (Zie impressie van een dergelijke hooiberg op onderstaande afbeelding)



Deze locatie vormt een uitstekend start- en/of rustpunt voor fietsers en wandelaars, maar doet uiteraard ook dienst als ontvangstruimte voor de gasten die specifiek de theetuin komen bezoeken.

Daarnaast kunnen een aantal specifieke arrangementen/activiteiten ontwikkeld worden zoals:

- Zelfpluk in de theetuin, bloementuin, moestuin en/of en boomgaard;
- Arrangementen bestaande uit bv. een high-tea of een gezellige koffietafel.

In hoofdstuk 8.2. is een schematisch weergave van de invulling van de percelen gegeven.

3. Marktontwikkelingen

3.1. Algemeen

Uit diverse rapportages van o.a. CBS, NRIT en provinciale kenniscentra kunnen de navolgende algemene trends gedistilleerd worden:

- Tot rond 2035 zal de Nederlandse bevolking groeien en uiteindelijk uit bijna 17 miljoen mensen bestaan. Na die tijd zal het bevolkingsaantal langzaam weer afnemen tot ongeveer 16,8 miljoen inwoners rond 2050. De meest opvallende ontwikkelingen doen zich voor in de verdeling tussen werkenden en niet-werkenden, de leeftijdsopbouw en de multiculturele samenstelling van de bevolking. Vooral de vergrijzing gaat in de nabije toekomst een belangrijke rol spelen. De grijze druk (de verhouding tussen het aantal 65-plussers t.o.v. de 20-65 jarigen) groeit van 23% in 2006 naar 40% in 2050.

Ontwikkelingen Nederlandse bevolking			
	2006	2025	2050
omvang bevolking	16,3	16,9	16,8
grijze druk	23%	36%	40%
allochtoon	19%	22%	onb.

Bron: CBS

10

- De hoeveelheid vrije tijd per week die in 2005 per persoon ongeveer 45 uur per week bedroeg, verschilt sterk per bevolkingsgroep. Bij mensen tussen 20 en 65 jaar namen de verplichtingen per week toe en stond de hoeveelheid vrije tijd verder onder druk. Bij jongeren (tot 20 jaar) en ouderen (65-plus) is de vrije tijd toegenomen.
- Door de globalisering waaien nieuwe trends steeds sneller over uit het buitenland, waarbij beleving een belangrijke rol speelt. Mede daardoor ontstaat echter ook een groeiende behoefte aan kleinschaligheid, authenticiteit en echtheid. Dit biedt kansen aan kleine ondernemingen met hun ambachtelijkheid, vakkennis en persoonlijke benadering.
- Daardoor zijn bij de invulling van de vrije tijd twee ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden. Aan de ene kant is men, om te ontsnappen aan de dagelijkse sleur, op zoek naar veelal uitdagende “thrills” in een kunstmatige, maar wel gethematiseerde omgeving. Aan de andere kant is men juist op zoek naar het echte en pure. De toenemende aandacht voor streekproducten is hiervan een voorbeeld.
- Na de tendens van individualisme die enkele jaren geleden haar hoogtepunt beleefde is er op dit moment een nieuwe beweging zichtbaar die zich kenmerkt door gemeenschapszin en groepsgevoel. Enerzijds uit dat zich in het zoeken naar de geborgenheid en vertrouwdheid van de eigen omgeving (met familie, vrienden, gelijkgestemden), anderzijds ontstaan via Internet hechte contacten met gelijkgestemden op afstand.
- Mede door de vergrijzing is er meer aandacht voor gezondheid. Nederlanders bewegen meer en besteden extra aandacht aan gezonde voeding. Als uitvloeisel hiervan constateren veel onderzoekers de toenemende populariteit van wellness-activiteiten die zowel op de lichamelijke als geestelijke onthaasting inspelen.
- De Nederlandse economie verkeert vanwege de globale kredietcrisis in zwaar weer. 2009 zal ongetwijfeld eindigen met forse negatieve groeicijfers, terwijl ook voor 2010 nog geen groei wordt verwacht. De terugval van de economie wordt met name verklaard door de terugval bij vrijwel alle bestedingen. Hoe lang de recessie zal aanhouden is moeilijk te zeggen, maar op (nog) enkele jaren moet gerekend worden;

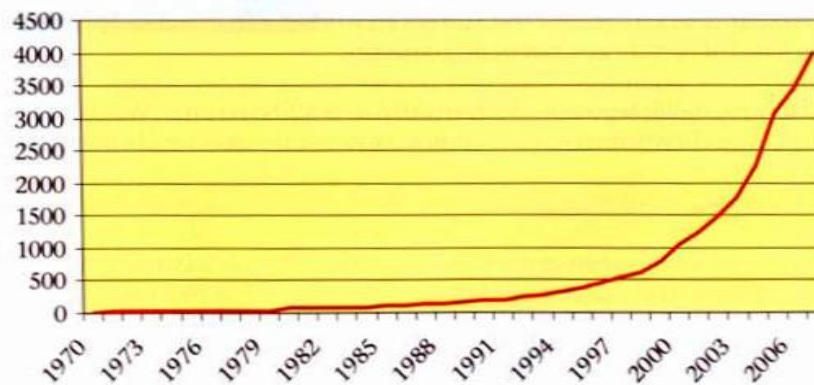
3.2. Bed & Breakfast

Uit de door Van Spronsen & Partners uitgegeven publicatie "De Bed & Breakfast in beeld", jaargang 2009 geven wij onderstaand, verkort, een aantal belangwekkende zaken m.b.t. de ontwikkelingen in deze sector weer. Deze zijn mede gebaseerd op informatie uit "Wegwijs in de Bed & Breakfast sector" uit 2006/2007 door NRIT en Bed & Breakfast Nederland (BBN) en de rapportage "Bed & Breakfast-sector in Zuid Limburg" uit januari 2009 in opdracht van de Kamer van Koophandel Limburg opgesteld door studenten van de Hoge Hotelschool Maastricht.

Een Bed & Breakfast is een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, heeft volgens de definitie van BBN maximaal 7 gastenkamers en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis. De begrippen woonhuis en bijhuis mogen daarbij in het algemeen ruim geïnterpreteerd worden. De eigenaar dient zelf wel op het perceel in het woon- of bijhuis te wonen. Juist de persoonlijke aandacht en service, authenticiteit en de gastvrijheid spreken de consument aan.

Het aantal B&B's in Nederland groeit spectaculair en vormt daardoor een toenemende concurrent voor de "reguliere" verblijfsrecreatieve markt. In onderstaande grafiek, die is samengesteld door NRIT Media en Bed & Breakfast Nederland, is te zien dat er in 1990 nog maar weinig B&B's bekend waren, terwijl er in 2006 zo'n 3.450 geregistreerd werden. Volgens BBN zijn er op dit moment zo'n 4.500 Bed & Breakfasts waarvan er 3.170 zijn ingeschreven bij deze organisatie. Volgens cijfers van het CBS waren er in 2007 ruim 209.000 overnachtingen in een pension of Bed & Breakfast (worden door CBS niet uitgesplitst).

11



Gezamenlijk beschikken de B&B's in Nederland over ongeveer 10.000 kamers c.q. 18.000 bedden. De Nederlandse Bed & Breakfast heeft gemiddeld 2,5 gastenkamer met daarin 5,3 slaapplaatsen.

De meeste B&B's bevinden zich in Noord-Holland (18%) en Gelderland (15%).

Voor slechts 16% van de Nederlandse eigenaren wordt Bed & Breakfast gezien als een hoofdactiviteit en wordt het volledige inkomen hieruit verdiend. Een gemiddelde B&B is 302 dagen per jaar geopend en heeft een jaaromzet van 10 tot 12 duizend Euro.

Ondanks de economische crisis stijgt het aantal gasten van Bed & Breakfasts. Met name het aantal korte vakanties in B&B's neemt toe en deze trend zal naar verwachting het komend jaar doorzetten.

BBN heeft begin 2007 een classificatiesysteem opgezet. Om de kwaliteit van de betreffende B&B aan te duiden worden één tot maximaal vijf tulpen toegekend. Inmiddels beschikken ca. 340 B&B's over een dergelijke classificatie.

De belangrijke succesfactoren voor een B&B zijn volgens de ondernemers rust en de mogelijkheid tot fietsen en wandelen. Daarnaast is uit gastenreviews gebleken dat het ontbijt (bij voorkeur met streekproducten), de persoonlijke aandacht, gastvrijheid en goede service eveneens van groot belang zijn.

Extra voorzieningen zoals een koelkast, een magnetron, een computer (met internet), literatuur, radio en tv worden door de steeds kritischer wordende gast extra gewaardeerd.

In vergelijking met een overnachting in een hotel van ongeveer € 100,00 per kamer, kost deze in een B&B gemiddeld € 69,00 per nacht. Men houdt rekening met een gemiddelde bedbezetting van 18%.

In het kader van dit onderzoek willen wij nog twee redelijk recente initiatieven aan de orde stellen t.w. “De Boerenlodge” van Droste uit Tubbergen en de wellness-voorziening van PuurSpa uit Maarn. Beide concepten zijn kwalitatief hoogwaardig, redelijk uniek en (op termijn, wanneer de uitbreiding in kamers plaatsvindt) toepasbaar in het concept van de familie Lamers.

3.3. De Boerenlodge van Droste in Tubbergen

De door Harald Droste, een bekend hotelier/restauranthouder uit Twente, ontwikkelde “Boerderijlodes” zijn hippe appartementen die zijn gecreëerd in oude schuren of stallen van boerderijen. Deze boerderijen zijn gelegen op redelijk unieke plekken in het kenmerkende Twentse coulissen landschap, meestal in de buurt van een natuurgebied van Staatsbosbeheer of Overijssels Landschap. Aan de voorzijde heeft elke lodge een kleine veranda en kijkt uit over het prachtige landschap. Bij het ontwerp was het uitgangspunt dat de oude stalfunctie toch herkenbaar bleef. Aan de buitenkant is niet of nauwelijks zichtbaar dat het interieur een gewijzigde functie heeft gekregen. Het is nog steeds gewoon een stal of schuur. Ook in het interieur is een aantal “oude” functies nog steeds zichtbaar. Zo zijn er de twee stroken langs de zijwanden. Vroeger zaten hier de zogenaamde “grups”, ondergrondse mestopvang. De ene strook wordt in het ontwerp gebruikt als zone waar de trap naar de ingebouwde verdieping (entresol) met daaronder de tweepersoons bedstee en een zitplateau met openhaard is gesitueerd. Aan de overzijde is deze strook bijna geheel in beslag genomen door alles wat met water te maken heeft zoals het keukenblok, een douche met wasgelegenheid in een stukje bestaande verdiepte grup, 2 toiletten en boven een vrijstaand bad naast het bed. Doordat de achtergevel is voorzien van een geheel glazen pui en het toepassen van enkele dakramen wordt het een open, lichte en eigentijdse ruimte. De heer Droste financiert voor het overgrote deel de verbouwing van de stal, maar zorgt eveneens voor de boekingen. De agrarische eigenaar van de schuur zorgt voor het door Droste voorgeschreven ontbijt en voor de schoonmaak en ontvangt naast een deel van de huur ook hiervoor een vergoeding.

13

De lodges zijn bedoeld voor moderne mensen die houden van comfort zonder teveel opsmuk. De lodges zijn minimaal geschikt voor 2 volwassenen, maar de extra bedstee gemaakt voor kinderen maar groot genoeg om ook volwassenen te herbergen, maakt de lodge geschikt voor maximaal 4 personen.

Uiteraard worden de accommodaties van Droste ook voor zakelijke doeleinden gebruikt.

Alle lodges beschikken over modern sanitair met douche en (bubbel)bad, een openhaardkachel, een complete keuken met vaatwasser, combioven met magnetron, koelkast etc. en zijn volledig uitgerust met kookgerei en bestek. Tevens heeft elke lodge een prima espressoapparaat en beschikken sommigen over een eigen infrarood sauna.

De lodges zijn te huur vanaf 2 dagen. De huurprijs is onafhankelijk van het aantal personen en is altijd inclusief de eindschoonmaak, het linnengoed, de badhanddoeken. Er kan onbeperkt koffie en thee gezet worden en bovendien staat er al een flesje witte en rode wijn klaar en hangt er een Twentse droge worst aan de balk. Alle verzorgingsmiddelen zoals badschuim, zeep en shampoo zijn inclusief.

Ook kan er 's ochtends bij elke lodge een ontbijt worden bezorgd. Dit is niet inbegrepen bij de huurprijs en moet apart besteld worden. Voor € 9,50 per volwassene brengt de boerin u 's ochtends alle verse ingrediënten voor een heerlijke start van de dag.

Droste biedt haar gasten een aantal wellness-arrangementen. Zo zijn er, afgestemd op de individuele lichamelijke gesteldheid aangepaste massages, yogalessen, voedingsadviezen, etc.

De tarieven voor een weekend (2 nachten) variëren van € 180,00 tot € 380,00 per lodge. In de midweken geldt een tarief dat tussen € 200,00 en € 540,00 per lodge ligt.



3.4. Wellness- en bezinningstoerisme

Marktonderzoek wijst uit dat er een stijgende behoefte is aan ontspanning/onthaasting en aandacht voor gezondheid en uiterlijk. Daarnaast is de consument, zoals reeds gemeld, steeds meer op zoek naar (authentieke) beleving. Hierdoor maar ook vanwege de zogenaamde verzilvering, neemt de vraag naar producten en diensten op het gebied van gezondheid en welzijn (wellness), toe.

Er zijn twee vormen van wellness te onderscheiden, namelijk **inspanning** (lichamelijk welzijn) en **ontspanning** (geestelijk welzijn, bezinning, rust). In een onlangs (juni 2009) verschenen onderzoek van de Hoge Hotelschool Maastricht in opdracht van de Kamer van Koophandel van Limburg, wordt bezinning omschreven als: "Het komen tot innerlijke rust en evenwicht door het ondergaan van een beleving of ervaring waarin een relatie kan worden gelegd met de zin van het leven".

Het rapport van de Hoge Hotelschool geeft aan dat bezinningstoerisme in Limburg kansen heeft o.a. als gevolg van de algemene trend tot onthaasting, de potentiële markten van Vlaanderen en Duitsland, de rijkdom aan cultureel en religieus erfgoed, de Bourgondische Limburgse levensstijl en het feit dat gezondheid steeds belangrijker wordt. In principe geldt dit ook voor de gemeente Groesbeek en het initiatief van de familie Lamers.

In toenemende mate worden wellnessproducten en –diensten, zowel gericht op in- als op ontspanning, mede vanwege het forse investeringsniveau, aangeboden in grote combinaties met een regionaal of zelfs landelijk verzorgingsgebied, die eigendom zijn van internationale ketens. De familie Lamers kan zelfstandig maar bv. ook als franchisenemer van PuurSpa BV te Maarn juist het tegengestelde realiseren: een kleinschalige, kwalitatief goede wellness-voorziening met veel aandacht voor persoonlijk dienstverlening. Tevens kan een optimale, authentieke beleving van het plattlandsgevoel nagestreefd worden. In deze (eventuele) wellness-tak van hun toekomstige bedrijf zouden op een redelijk unieke manier wellnessproducten en –diensten in combinatie met plattlandsbeleving aangeboden kunnen worden. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van het landschap, de buitenlucht en een ruime keuze uit regionale/natuurzuivere producten in combinatie met speciale behandelingen die passen in de agrarische sfeer en bovendien gezond zijn. Daarnaast kunnen arrangementen met workshops c.q. cursussen op eigen terrein of in samenwerking met organisaties in de regio aangeboden worden.

PuurSpa BV gaat in haar concept uit van bovengenoemde uitgangspunten en biedt in een kwalitatief hoogwaardige accommodatie, op relatief kleine schaal (maximaal 8 tot 14 personen per dag), faciliteiten als:

- Een hooioven, een stoof waarin gebroken Alpenhooi (met kruiden en bloemen) zit. Door dit hooi komt stoom op het lichaam, hetgeen een therapeutische werking voor het lichaam en de luchtwegen heeft;
- Een broodoven. In deze oven wordt zuurdesembrood gebakken waardoor speciale geuren vrijkomen die zowel goed zijn voor de spijsvertering als voor de luchtwegen. Het zuurdesembrood maakt onderdeel uit van de voeding gedurende de dag.
- Een kruidenoven waarin verse kruiden worden verhit. De hieruit opstijgende kruidenstoom dringt via een korf, gevuld met takken van coniferen en dennenappels naar buiten. De kruidenstoominjecties volgen elkaar met kleine tussenpozen op. De kruidenstoom die zich als gevolg daarvan ophoopt bij het plafond stroomt vervolgens langs de zijwanden naar beneden en strijkt over de ruggen van de gasten. Dennentakken op de vloer stimuleren de voetreflexzones;

- Een kleioven, waarbij verschillende medicinale moddersoorten op het lichaam worden aangebracht. Door de warmte en lage luchtvochtigheid droogt de modder op de huid. Vervolgens wordt de ruimte door verschillende stoominfusies opgewarmd en neemt de luchtvochtigheid toe. Tevens vult de ruimte zich met aroma's van kruiden. De modder op de huid wordt daardoor weer vloeibaar. Dit veroorzaakt een licht tintelend gevoel, waardoor de gast wordt aangezet de modder over de huid te wrijven. Hierdoor worden cosmeticaresten en dode huidcellen verwijderd, onderhuisweefsel strakker en steviger en de bloedsomloop gestimuleerd;
- Een biologische zwembijver, een natuurlijk verwarmde vijver gebaseerd op biologisch evenwicht en waaraan dus geen chemische middelen zijn toegevoegd.

Onderstaand wordt, op basis van informatie van PuurSpa BV, een sfeerbeeld van deze voorzieningen geschetst.



16

PuurSpa geeft aan dat na verloop van een opstartperiode, op haar locaties een redelijke ondernemersbeloning te behalen is, hetzij voor de ondernemer zelf, hetzij voor een eventueel aan te trekken huurder van de faciliteiten.

3.5. Hotel/B&B-vakanties in de regio Arnhem-Nijmegen

Omdat het Rijk van Nijmegen door CBS is ingedeeld in het grote toeristengebied Oost-Brabant, Noord- en Midden-Limburg en Rijk van Nijmegen zijn actuele, specifieke cijfers over aanbod en markt voor dit deelgebied niet voor handen. Ook GOBT heeft geen actuele gegevens. Wij grijpen daarom terug op de GOBT/RBT KAN-rapportage "Monitor Vrijtijdseconomie 2007".

Daarin wordt het aanbod aan B&B-kamers ondergebracht bij de hotels zonder ster. Daarbij wordt aangetekend dat een ondergrens van 5 slaapplekken wordt aangehouden, waardoor een deel van de B&B's niet is opgenomen. In het Rijk van Nijmegen zijn volgens bovenstaande studie 10 hotels zonder ster met in totaal 78 bedden. Dit is resp. 32% en 6% van het totale aanbod in het Rijk van Nijmegen. Het overgrote deel van de hotelcapaciteit (86% van het totaal aantal bedden) bevindt zich in het segment "3 en 4-sterren-hotels". Het Rijk van Nijmegen huisvest overigens 31 van de in totaal 103 hotels in de regio Arnhem-Nijmegen en liefst 1324 van de in totaal 5701 bedden.

De helft van de vakantiegangers in de regio Arnhem-Nijmegen maakt deel uit van een gezin met meerdere personen, maar zonder kinderen onder de 18 jaar en is gemiddeld hoger opgeleid dan de gemiddelde Nederlander. De meeste vakantiegangers in het gebied komen uit Zuid- en Noord-Holland (samen 51%). 38% van de vakantiegangers in de regio Arnhem-Nijmegen kiest voor een verblijf in een hotel.

3.6. Dagrecreatie

Theetuin Lamers is een dagrecreatief product dat moeilijk is onder te brengen in één van de categorieën die in de diverse studies worden onderscheiden. NRIT heeft in november 2005 het rapport "Attractieparken in Nederland anno 2005" uitgebracht, dat een inventarisatie en analyse van het attractieparkenaanbod bevat. In het rapport komen o.a. de bezoekersaantallen, en de kenmerken van de bezoekers aan bod.

In het rapport wordt een onderscheid gemaakt tussen **themaparken** (bv. Efteling, Slagharen en Avonturenpark Hellendoorn), **dierenparken** (bv. Noorder Dierenpark en Apenheul), **recreatieparken/speelparken** (bv. Dippie Doe, BillyBird en Kidzcity) en **waterparken** (bv. Tikibad Duinrell en Tongelreep in Eindhoven).

Het dagrecreatieve deel van de toekomstplannen van de familie Lamers kan wellicht nog enige informatie ontleen aan de categorie recreatieparken/speelparken.

De herkomst van bezoekers is belangrijk om te kunnen bepalen welke maximale afstand men geneigd is af te leggen voor een bezoek. Het rapport van NRIT laat het volgende beeld voor (alle) attractieparken zien. Recreatie- en speelparken moeten het vooral hebben van de eigen gemeente en de in de directe regio liggende dorpen, steden en verblijfsaccommodaties (65%). Er wordt overigens in het rapport geen verklaring gegeven waarom de percentages gezamenlijk meer dan 100% bedragen.

18

Herkomst bezoekers				
	Themapark	Dierenpark	Recr./speelpark	Totaal
Vooraf uit buurt/wijk	0%	0%	6%	2%
Vooraf uit dorp/gemeente/stad	0%	0%	12%	5%
Vooraf uit regio/dorpen, gemeente/verblijfsrecreatieve omgeving	0%	21%	47%	26%
Vooraf uit hele provincie	33%	36%	29%	33%
Uit hele land	83%	57%	41%	58%
Buitenland	42%	36%	0%	23%
Totaal	158%	150%	135%	147%

Bron: NRIT

Het CBS hanteert een andere verdeling van attractieparken en gaat uit van de afstand van het woonadres tot het attractiepark. Onderstaande tabel toont het totaal aantal dagtochten en het aantal bezoeken aan attractiepunten in 2002 en 2007, onderverdeeld naar de afstand tot het woonadres of adres van de verblijfsaccommodatie waar men op dat moment verblijft.

Afgelegde afstand tot attractiepunten in 2002 en 2007				
afstand	totaal dagtochten		bezoeken aan attractiepark	
	2002	2007	2002	2007
< 5 km	289.414.000	253.590.000	19.112.000	20.588.000
5-15 km	261.157.000	238.725.000	23.454.000	23.326.000
15-30 km	150.242.000	147.587.000	18.395.000	19.928.000
≥ 30 km	173.806.000	177.862.000	38.851.000	42.742.000
	874.619.000	817.764.000	99.812.000	106.584.000

Bron: CBS

Wanneer we de bezoeken aan attractiepunten (CBS) gaan onderverdelen in de in dit verband belangrijkste categorieën ontstaat het volgende beeld:

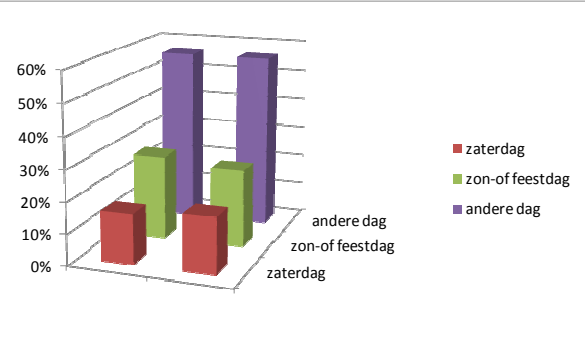
Afgelegde afstand tot attractiepunten in 2002 en 2007										
afstand	attractiepunt		kinderboerderij, heemtuin		pretpark		speeltuin, uitspanning		dierentuin	
	2002	2007	2002	2007	2002	2007	2002	2007	2002	2007
< 5 km	18%	17%	33%	33%	3%	3%	26%	27%	8%	7%
5-15 km	24%	24%	30%	34%	13%	8%	32%	32%	19%	20%
15-30 km	19%	20%	12%	14%	20%	18%	24%	22%	23%	24%
≥ 30 km	39%	40%	26%	19%	64%	71%	17%	19%	50%	49%
	100%	101%	101%	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%

Bron: CBS

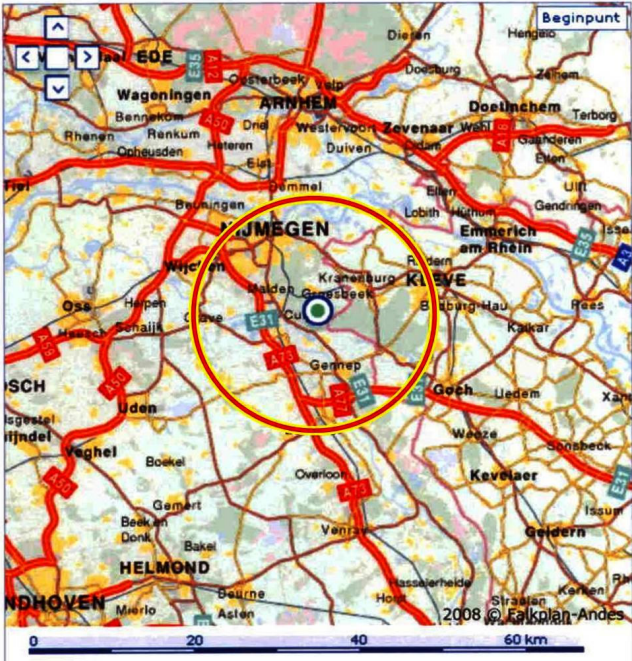
Voor het initiatief van de familie Lamers zijn de categorieën “speeltuin, uitspanning” en “kinderboerderij, heemtuin” van belang. Hieruit blijkt dat in 2007 (de laatste meting door CBS) 60 tot 65% van de bezoekers een maximale afstand van 15 km aflegt naar het attractiepunt.

Op nevenstaande afbeelding hebben we de locatie van de theetuin van de familie Lamers als middelpunt van een cirkel met een straal van 15 km genomen. Hieruit blijkt dat een groot deel van de gemeenten Nijmegen en Wijchen, maar bijvoorbeeld ook het grote bungalowpark van CenterParcs in Heijen binnen dit gebied vallen.

Het CBS heeft ook nog berekend wat de gemiddelde uitgave per persoon is tijdens een dagtocht. Voor de categorie “speeltuin, uitspanning:” is dat in 2007 in totaal € 7,61 per dag, terwijl de consumptiekosten € 3,83 per persoon bedragen. Voor de categorie “Kinderboerderij, heemtuin, etc.” is dat € 8,62 resp.€ 3,31 per persoon.



Bron: CBS



Aan de hand van de gegevens van CBS over 2007, wordt via onderstaande afbeelding de spreiding van het bezoek over de weekdays in kaart gebracht. De linkse kolommen hebben betrekking op de categorie “Kinderboerderij, heemtuin”, de rechtse kolommen op de categorie “speeltuin, uitspanning”. Het weekend (incl. de feestdagen) is volgens deze cijfers in beide gevallen goed voor 44% van het bezoek.

4. De directe concurrenten

4.1. De directe concurrenten op het gebied van verblijfsaccommodatie

Op basis van deskresearch hebben wij onderstaand een tabel samengesteld waarin de belangrijkste toekomstige concurrenten voor de B&B van de familie Lamers zijn opgenomen. Overigens beschikken lang niet al deze B&B-gastenkamers over een eigen badkamer/toilet. Alle accommodaties staan wel vermeld in de gids van Bed & Breakfast Nederland. De accommodaties zijn gerangschikt op basis van de gastenreviews (voor zover bekend) en vervolgens de kamerprijs (aflopend). Geen van de accommodaties is geclassificeerd door Bed & Breakfast Nederland.

Naam	Kamerprijs		Aantal kamers	Gasten waardering	Aantal tulpen
	min.	max.			
De Siep	52,00	52,00	2	9,2	-
De Twee Gezusters	69,00	69,00	2	8,6	-
Weidezicht	48,00	60,00	4	8,6	-
Familie Hubers	76,00	76,00	2	8,3	-
Familie Linders	44,00	48,00	3	8,3	-
Bosrand	60,00	60,00	1	8,2	-
Keukens	40,00	40,00	2	8,2	-
La Vie	70,00	70,00	2	7,8	-
De Zonneberg	60,00	60,00	5	7,7	-
Vierde Baon	?	?	?		-
Gemiddeld	57,67	59,44	2,56	8,32	-
Familie Lamers	60,00	65,00	1	-	-

De gemiddelde prijs ligt tussen € 57,50 en € 59,50 per nacht per kamer. Op basis van de kwaliteit die de familie Lamers voor ogen staat hebben wij de fictieve minimum en maximumprijs 2009 voor de B&B-kamer/appartement van de familie Lamers vastgesteld.

Daarnaast bevinden zich binnen de gemeentegrenzen van Groesbeek nog de navolgende verblijfsaccommodaties:

- Resort De Zeven Heuvelen
- Hotel De Wolfsberg
- Hostellerie Rozenhof
- Herberg Restaurant 't Zwaantje
- Hotel Jachtslot De Mookerheide
- Maikenshof Recreatie (groepsaccommodatie)
- Groepsaccommodatie en Vakantiehuisjes Op de Horst
- Camping De Groote Flierenberg
- Vakantieboerderij De Holdeurn

Er is dus al een redelijk aanbod aan verblijfsrecreatie in de directe omgeving, zowel qua B&B als qua overige accommodaties.

4.2. De directe concurrenten op het gebied van dagrecreatie

Echt vergelijkbaar qua activiteit zijn alleen de theetuinen in Well en Broekhuizen in Noord-Limburg en de Noordoost-Brabantse tuinen in Rijkevoort (De Theemuts), Langenboom (Bij de dames) en Zeeland (Op Kreitsberg). Een hoge dichtheid hoeft echter geen probleem te vormen: in de Achterhoek liggen zelfs zeven theetuinen. De overige dagrecreatieve attracties in de regio bestaan vooral uit musea.

5. SWOT-analyse

De interne en externe analyses zoals die in voorgaande hoofdstukken zijn gepresenteerd, worden in dit hoofdstuk samengevat. De positieve elementen uit de interne analyses worden benoemd als sterkte, de negatieve punten als zwakte. Uit de externe analyses noemen we de positieve punten een kans en de negatieve punten een bedreiging.

Sterke punten van Theetuin en B&B Lamers

- De ligging van het (toekomstig) bedrijf aan de rand van Groesbeek met vrij uitzicht over de heuvelachtige omgeving van met weilanden, akkerbouw en wijngaarden;
- De combinatie van (kleinschalige) dag- en verblijfsrecreatie;
- De nagestreefde kwaliteit zowel wat betreft accommodatie als qua inpassing in de (natuurlijke) omgeving;
- B&B Lamers wil zich aansluiten bij Bed & Breakfast Nederland en aldus profiteren van de gezamenlijke marketing en kennis;
- De nabijheid van een flink aantal verblijfsaccommodaties waaronder een grootschalig bungalowpark;
- De mogelijkheden voor fietsers en wandelaars om de locatie van de familie Lamers te gebruiken als start- of rustpunt

Zwakke punten van Theetuin en B&B Lamers

- Het (in eerste instantie) geringe bedrijfseconomische draagvlak van de recreatieve tak van het bedrijf;
- Het, mede door de langdurige juridische procedure, ontbreken van een redelijk eigen vermogen.

Kansen

- De, nog steeds, groeiende vraag naar B&B-accommodaties;
- De groeiende groep senioren met tijd en geld;
- Mensen gaan in principe steeds korter, maar vaker op vakantie;
- De, mede daardoor, toenemende vraag naar arrangementen, vooral in het voorseizoen;
- De groeiende behoefte aan kleinschaligheid, authenticiteit, beleving en echtheid;
- De stijgende behoefte aan ontspanning/onthaasting en aandacht voor gezondheid en uiterlijk en de daarmee samenhangende ontwikkelingen op het gebied van wellness;
- De vanwege de dreigende economische recessie mogelijke toename van binnenlandse vakanties en groeiende vraag naar verblijfsaccommodatie van bedrijven en (gemeentelijke) organisaties;
- Internet wordt steeds belangrijker als marketingtool en boekingswijze;
- De plannen van de familie Lamers passen in de relevante beleidskaders zowel op gemeentelijk, regionaal als provinciaal niveau;
- Inpassing van recreatie in natuurlijke gebieden speelt in op de groeiende belangstelling voor onthaasting en aandacht voor gezin, gezondheid en omgeving;

Bedreigingen

- Het grote aanbod aan verblijfsrecreatieve accommodaties in Groesbeek;
- De stijging van het aantal éénpersoonshuishoudens;
- De terugval van zakelijke en particuliere bestedingen vanwege de globale economische crisis, die naar verwachting in ieder geval nog t/m 2010 zal aanhouden;
- De nog steeds aantrekkelijk geprijsde (vlieg)reizen naar (warme) buitenlandse bestemmingen.

6. Financiële analyse toekomstvisie

6.1. Investeringsbegroting

Zonder dat wij op dit moment over exacte bedragen via offertes beschikken volgt onderstaand op basis van onze ervaringen en op basis van kengetallen een investeringsbegroting (met als uitgangspunt het prijspeil 2009), die wat ons betreft ook taakstellend is.

Investerings	€/eenh.	aantal	eenh.	bedrag
Aanleg theetuin en landschappelijke inpassing	10	5.000	m ²	€ 50.000
Kinderboerderij	2.500	1		€ 2.500
Aanpassing B&B-appartement	20.000	1		€ 20.000
Inventaris appartement	9.000	1		€ 9.000
Gebouw/serre theeterras	650	75	m ²	€ 48.750
Terras (incl. aankleding en verlichting)	125	75	m ²	€ 9.375
Inventaris theeterras	950	42	stoelen	€ 39.900
Parkeerplaatsen	250	25	auto	€ 6.250
Nieuwbouw rundveestall	280	500	m ²	€ 140.000
Verplaatsing opslagloods	25.000	1		€ 25.000
Onvoorzien (5%)	350.775	5,0%		€ 17.539
Totaal				€ 368.314

In deze investeringsbegroting is geen rekening gehouden met het op termijn oprichten van een gebouw met daarin 5 luxe appartementen voor de verhuur, eventueel gecombineerd met een kleinschalige wellnessvoorziening. Een beslissing hieromtrent wordt pas genomen nadat in de praktijk (o.a. door navraag bij de eigen toekomstige gasten) gebleken is dat daarvoor voldoende vraag bestaat.

Deze investeringen worden geheel gefinancierd middels nog aan te trekken vreemd vermogen. Daarbij is rekening gehouden met een lening die in 20 jaar wordt afgelost. Wij hebben een rentepercentage van 5,5% aangehouden.

In al onze (navolgende) berekeningen gaan wij uit van het prijspeil 2009 en houden wij geen rekening met eventuele aanpassingen als gevolg van indexering als gevolg van bv. inflatie. Dit geldt eveneens voor de door de GIBO-Groep, na een uitvoerige doorlichting van het huidige bedrijf, aangeleverde gegevens m.b.t. de agrarische tak van het bedrijf van de familie Lamers, die integraal zijn overgenomen. De door GIBO aangeleverde exploitatieprognose (zie bijlage hoofdstuk 8.3.) gaat uit van het maximaal toegestane aantal dieren vanaf de realisatie van de nieuwe stal op Knapheideweg 75 en levert een continue bijdrage/brutomarge van € 71.700,00 per jaar.

Afschrijving gebouwen in 25 jaar, inventarissen in 8 jaar en de post onvoorzien (5% van het totale investeringsbedrag) in 15 jaar.

Alle berekeningen zijn gebaseerd op bedragen excl. BTW.

6.2. Uitgangspunten voor de berekening van de opbrengst van het theehuis met terras

Onderstaand zijn de uitgangspunten voor de berekening van de opbrengst van het theehuis met terras in beeld gebracht. Wij gaan daarbij, mede op basis van de gegevens van het CBS, uit van een gemiddelde besteding binnen van € 4,00 en op het terras een gemiddelde besteding van € 3,50 (beide bedragen incl. BTW). Wellicht is dit iets te laag gezien het feit dat het Rijk van Nijmegen meer hoogopgeleide dagrecreanten dan het gemiddelde in Nederland als totaal.

capaciteit theehuis/-terras		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
binnen	stoel	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
terras	stoel	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
zondagen	dagen	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
zaterdagen (april/september)	dagen	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
weekdagen (april/september)	dagen	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
week- + zaterdagen (oktober/maart)	dagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
openingsdagen	dagen	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
tarief		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
binnen	€ 4,00	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57	3,57
terras	€ 3,50	3,13	3,13	3,13	3,13	3,13	3,13	3,13	3,13	3,13	3,13
bij stoelbezetting per dag		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
binnen											
zondagen		1,20	1,50	1,80	1,90	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
zaterdagen (april/september)		0,60	0,75	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
weekdagen (april/september)		0,30	0,38	0,45	0,48	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
week- + zaterdagen (oktober/maart)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
buiten											
zondagen		1,80	2,25	2,70	2,85	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
zaterdagen (april/september)		0,90	1,13	1,35	1,43	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
weekdagen (april/september)		0,60	0,75	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
week- + zaterdagen (oktober/maart)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
totale omzet		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
binnen		4.821	6.027	7.232	7.634	8.036	8.036	8.036	8.036	8.036	8.036
terras		17.578	21.973	26.367	27.832	29.297	29.297	29.297	29.297	29.297	29.297
totaal		22.400	27.999	33.599	35.466	37.333	37.333	37.333	37.333	37.333	37.333

Op basis van deze berekeningen zullen er op termijn op jaarbasis maximaal 11.625 bezoeken plaatsvinden, bedraagt het gemiddelde aantal bezoekers per openingsdag 58 personen, waarbij er sprake is van een gemiddelde stoelbezetting van 1,4 per openingsdag.

6.3. Exploitatieprognose 2010 t/m 2019

Op basis van de in de voorgaande paragrafen vermelde uitgangspunten is m.b.v. een door Van Nuland & Partners ontwikkeld computermodel de navolgende exploitatieprognose berekend.

Exploitatieprognose	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
OPBRENGSTEN										
<i>Verblijfsaccommodatie</i>										
B&B/appartement	5.380	7.532	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608
overige omzet (ontbijt, kaarten, fietsverhuur)	269	377	430	430	430	430	430	430	430	430
inkoop omzet verblijfsaccommodatie	-508	-712	-814	-814	-814	-814	-814	-814	-814	-814
bruto-marge verblijfsaccommodatie	5.141	7.197	8.225	8.225	8.225	8.225	8.225	8.225	8.225	8.225
<i>Theetuin en terras</i>										
omzet theetuin met terras	22.400	27.999	33.599	35.466	37.333	37.333	37.333	37.333	37.333	37.333
inkoop horeca	-7.168	-8.960	-10.752	-11.349	-11.946	-11.946	-11.946	-11.946	-11.946	-11.946
bruto-marge orangerie en theehuis	15.232	19.040	22.848	24.117	25.386	25.386	25.386	25.386	25.386	25.386
<i>Agrarische tak</i>										
Omzet	93.800	93.800	93.800	93.800	93.800	93.800	93.800	93.800	93.800	93.800
overige baten (mestafzet derden, etc.)	10.900	10.900	10.900	10.900	10.900	10.900	10.900	10.900	10.900	10.900
ruwvoeder en kosten gewassen	-25.800	-25.800	-25.800	-25.800	-25.800	-25.800	-25.800	-25.800	-25.800	-25.800
kosten veestapel	-3.800	-3.800	-3.800	-3.800	-3.800	-3.800	-3.800	-3.800	-3.800	-3.800
loonwerk derden	-3.400	-3.400	-3.400	-3.400	-3.400	-3.400	-3.400	-3.400	-3.400	-3.400
bruto-marge overigen	71.700	71.700	71.700	71.700	71.700	71.700	71.700	71.700	71.700	71.700
TOTALE BRUTO-MARGE	92.073	97.937	102.773	104.042	105.312	105.312	105.312	105.312	105.312	105.312
KOSTEN										
<i>Personeel</i>										
ondernemersbeloning	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Totaal personeelskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Kapitaalslasten</i>										
rente vreemd vermogen	19.244	18.232	17.219	16.206	15.193	14.180	13.167	12.154	11.141	10.129
afschrijving	9.785	19.569	19.569	19.569	19.569	19.569	19.569	19.569	16.357	13.144
Totaal kapitaalslasten	29.029	37.801	36.788	35.775	34.762	33.749	32.736	31.724	27.498	23.273
<i>Beheerskosten</i>										
onderhoud	8.332	8.830	9.241	9.349	9.457	9.457	9.457	9.457	9.457	9.457
verkoopkosten	4.222	4.574	4.864	3.441	3.517	2.017	2.017	2.017	2.017	2.017
algemene kosten	21.669	22.120	22.493	22.590	22.688	22.688	22.688	22.688	22.688	22.688
Totaal beheerskosten	34.223	35.525	36.598	35.380	35.662	34.162	34.162	34.162	34.162	34.162
TOTALE KOSTEN	63.252	73.325	73.386	71.155	70.424	67.911	66.898	65.885	61.660	57.435
RESULTAAT (voor belastingen)	28.821	24.611	29.387	32.887	34.888	37.400	38.413	39.426	43.652	47.877
aflossing	18.416	18.416	18.416	18.416	18.416	18.416	18.416	18.416	18.416	18.416
stand langlopende leningen	349.898	331.482	313.067	294.651	276.235	257.820	239.404	220.988	202.573	184.157
Cash flow	38.605	44.181	48.956	52.456	54.457	56.970	57.983	58.995	60.008	61.021
investeringscapaciteit	13.561	20.104	23.781	26.477	28.017	29.952	30.732	31.512	31.553	31.594

7. Conclusies en aanbevelingen

Samenvattend komen wij tot de navolgende conclusies en aanbevelingen:

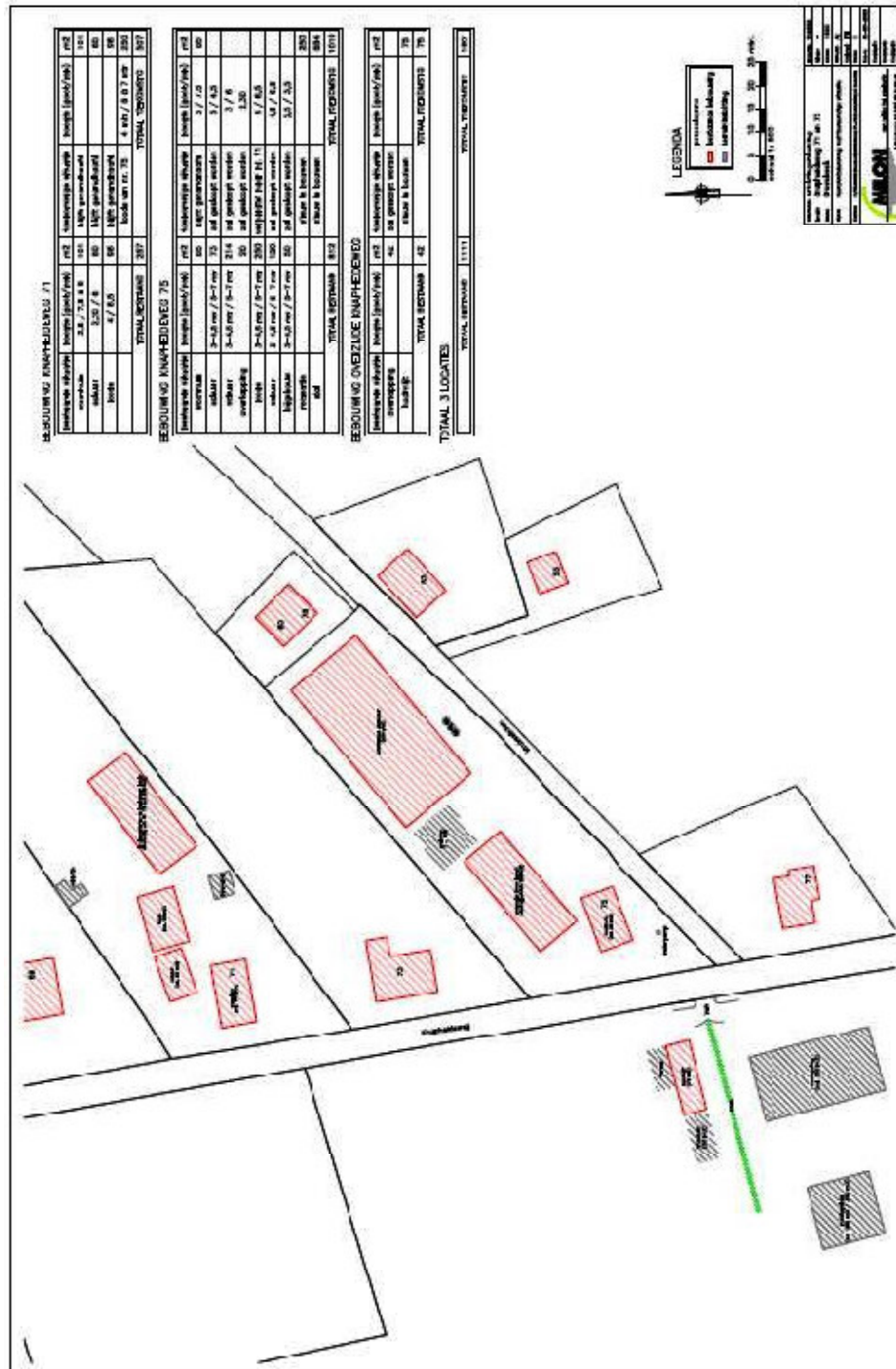
- Het bedrijf van de familie Lamers is gevestigd op een aantal verspreid liggende percelen aan de rand van het toeristisch attractieve Groesbeek;
- De familie Lamers is van plan het huidige agrarische bedrijf te herstructureren. Daarbij is naast een kwaliteitsslag van het huidige agrarische bedrijf (sloop en verbouwing van bestaande gebouwen en stallen, verplaatsing van een opslagloods en de realisatie van een nieuwe potstal) tevens uitbreiding van de activiteiten met een recreatieve neventak voorzien.
- De dagrecreatieve component van de neventak bestaat uit een attractieve theetuin met terras die zowel voor verblijfgasten als inwoners van de regio o.a. een uitstekend start- of rustpunt van wandelingen of fietstochten vormt;
- De verblijfsrecreatieve neventak bestaat in eerste instantie uit een kwalitatief hoogwaardig, luxe B&B-appartement in de dienstwoning aan de Knapheideweg 75. In een later stadium is uitbreiding van de verblijfsaccommodatie gepland in een nieuw, vrijstaand pand op dezelfde locatie;
- De plannen van de familie Lamers passen in de relevante van de gemeentelijke, regionale en provinciale overheid;
- De recreatieve neventak past in bij de relevante marktontwikkelingen waarbij (zeker de kwalitatief hoogwaardige) B&B-gastenkamers zich mogen verheugen in een nog steeds toenemende belangstelling, mede vanwege de groeiende behoefte aan kleinschaligheid, authenticiteit, beleving en echtheid. Persoonlijke aandacht voor de gast is daarbij een voorwaarde;
- Ook de geplande theetuin voldoet aan deze criteria;
- Mede met het oog op het relatief grote aanbod dient de familie Lamers zich te onderscheiden van andere, relatief kleine verblijfsaccommodaties. Dit kan o.a. door zorg voor de kwaliteit (zie Droste) en uitbreiding van de activiteiten met enige vorm van kleinschalige wellness (zie PuurSpa);
- Op basis van de in deze rapportage opgenomen uitgangspunten voor het recreatieve deel van het bedrijf en de (deel-)berekeningen van GIBO voor de agrarische tak komen wij tot de conclusie dat realisatie van de plannen naar verwachting zal leiden tot verbetering van het resultaat van het bedrijf.

8. Bijlagen

8.1. Huidige bebouwing percelen



8.2. Toekomstige bebouwing percelen



8.3. Exploitatieprognose GIBO

GIBO Groep

HAALBAARHEIDSANALYSE INVESTERING VEESTAL (CONCEPT 11-8-2009)

BEDRIJFSOPZET (cultuurgrond en veestapel)

		prognose	gerealiseerd	
			2008	2007
cultuurgrond	grasland	15 50%	15,2	9,3
	aardappelen (consumptiefriet); contract 0,08/kg	10 33%	9,6	6,5
	snijmais	5 17%	1,3	0
	overig	0 0%	0	3,6
		30 100%	26,1	19,3
veestapel	zoogkoeien	24	(per 31-12)	
	jongvee	35	9	14
	vleesstieren	10	18	17
		69	2	1
			29	32

INVESTERING (excl btw)

nieuwbouw rundveestel	140.000
afschrijving (%)	4,00
rente (%)	5,50

EXPLOITATIEBEGROTING

(bedrijfsopzet: cultuurgrond en veestapel)

Vooraf:

Omwillen van herkenbaarheid zijn de omschrijvingen van opbrengst- en kostenposten gehanteerd zoals in uw boekhoudrapport, opgesteld door L.J.J. Vost, Aalsburg 1719 te Wijchen.

Opbrengsten

		prognose	gerealiseerd	
			2008	2007
omzet			5.123	7.135
brutowinst op rundvee				
zoogkoeien: verkopen (kg geslacht gewicht = GG)	kgGG prijs			
zoogkoeien (85% via reguliere afzet)	64,6 3,05	4.700 *)		
zoogkoeien (15% via huisverkoop, prijs 200%)	11,4 6,1	1.700		
jongvee	3 3,05	200 *)		
noodslachting	10 1,15	300 *)		
zoogkoeien: verkopen (levend gewicht = LG)	kgLG			
stierkalf (0,46 kalf)	295 2,8	9.100 *)		
vaarskalf (0,22 kalf)	265 2,6	3.600 *)		
vleesstieren: verkopen (kg geslacht gewicht = GG)	kgGG prijs (R3)			
vleesstieren (100% via reguliere afzet)	380 2,5	6.700 *)		
vleesstieren: aankoop kalf (à 255)		-1.800 *)		
korrelmais			1.001	0
zomergerst			0	1.289
chinese kool			0	3.355
aardappelen			41.277	39.322
snijmais, verkoop op stam (3,5 ha à € 1.350/ha)		4.700		
aardappelen (65.000kg/ha à € 0,08/kg)		52.000		
subsidie akkerbouwgewassen			50	92
privé-gebruik aardappelen		100	30	85
loonwerk verricht voor derden		12.500	14.645	16.951
		93.800	62.126	68.229
rente en koersverschillen				
rente spaarrekening		0	726	111
zuivelfabriek, dividend certificaten		0	0	1.505
koerswinst certificaten zuivelfabriek		0	4.081	2.058
		0	4.807	3.674
overige baten				
mesafzet door derden		10.000	10.784	12.011
bedrijfstoeslag		900	890	890
ontvangen schadevergoeding aardappelen		0	2.000	0
		10.900	13.674	12.901
totaal opbrengsten (a)		104.700	80.607	84.804



kosten**ruwvoeder en kosten gewassen**

ruwvoerders		-660	560
likstenen ed	300	197	282
ruwvoer zoogkoeien (ca. 3 ha)	3.000 *)		
krachtvoer zoogkoeien	300 *)		
krachtvoer vleesstieren	2.000 *)		
voorraadmut aardappelen		2.360	700
kunstmest	5.500	4.668	1.201
zaai- en pootgoed	4.700	1.589	4.768
grond- en gewassenonderzoek	500	0	238
gbm, verpakkingsmat en advertentie	9.500	8.852	9.243
	<u>25.800</u>	<u>17.006</u>	<u>16.992</u>

kosten veestapel

veeverz	100	56	56
inseminaties		0	0
dierenarts, geneesmidd., GD	1.400 *)	1.994	595
fok- en controle en Bur Heff	200	142	143
strooisel	2.100 *)	518	0
	<u>3.800</u>	<u>2.710</u>	<u>794</u>

Loonwerk door derden

grashakselen, persen en inkuilen	2.800	2.896	1.750
zaaien, poten	500	99	0
aardappelen rooien	0	1.652	196
beregenen	0	790	0
div	100	98	91
	<u>3.400</u>	<u>5.535</u>	<u>2.037</u>

afschrijvingen

gebouwen (bestaand)	0	0	0
gebouwen (nieuw)	5.600		
werktuigen en inventaris	18.100	18.069	16.331
	<u>23.700</u>	<u>18.069</u>	<u>16.331</u>

huisvestingskosten

pacht	1.500	1.000	500
onderhoud gebouwen (bestaand)	300	0	542
onderhoud gebouwen (nieuw)	700		
belasting onr zaken	1.000	938	1.141
premie brandverz ed	600	574	570
electra, gas en water (bedrijf)	2.500	2.000	2.000
	<u>6.600</u>	<u>4.512</u>	<u>4.753</u>

overige bedrijfskosten

autoksoten (5000 km a 0,19)	1.000	950	950
onderhoud inv en werktuigen	6.200	4.200	8.292
brandstoffen werktuigen	5.700	5.360	4.632
WA-werktuigen en rechtsbijst ed	2.100	2.041	1.887
telefoon	500	434	532
werkkleding	100	73	114
accountantskosten	1.200	1.155	1.193
contributie, abonnementen en heffingen	1.500	1.421	1.003
diverse	300	428	12
	<u>18.600</u>	<u>16.062</u>	<u>18.615</u>

juridische, advies- en cursuskosten

procedurekosten Winkelman	0	1.887	3.019
kosten inz voorgenomen overdracht	0	0	3.558
cursuskosten ed	1.500	864	0
	<u>1.500</u>	<u>2.751</u>	<u>6.577</u>

rentelasten

rentelasten (bestaand)	3.400	3.715	2.875
rentelasten (nieuw 5,5% van € 140.000 / 2)	3.900		
	<u>7.300</u>	<u>3.715</u>	<u>2.875</u>

totaal kosten (b)

90.700 70.360 68.974

winst (a-b)

14.000 10.247 15.830

*) Bron: KWIN Veehouderij 2009-2010

HAALBAARHEIDSANALYSE

winst	14.000			
+ afschrijvingen	23.700			
= kasstroom	37.700			
+ kasstroom m.b.t. recreatietak	PM			
- privé ouders (saldo ontrekkingen -/- stortingen)	-8.700	-8.700	4.169	3.149
<i>bestaande uit:</i>				
<i>privé-aandeel (electra, gas, water, tel, accountant, producten)</i>	-4.900	-4.315	-5.484	
<i>privé-belastingen</i>	PM	11.035	357	
<i>overige privé-onttrekkingen</i>	-21.000	-19.798	-22.140	
<i>privé-stortingen (prognose: stel niveau 2008)</i>	17.200	17.247	30.416	
- privé Hans (saldo ontrekkingen -/- stortingen) (Stel per saldo: storting van 10.000)	10.000			
- vervangingsinvesteringen m.b.t. recreatietak	PM			
- aflossingen m.b.t. recreatietak	PM			
- vervangingsinvesteringen (stel: 15.000)	-15.000			
- aflossingen (stel: 4% van 140.000 + 4000 (bestaand))	-9.600			
= liquiditeit (excl. PM-posten: recreatietak en privé)	14.400			