

Toekomstplannen Lommerbergen tot 2032

Bestuur BBR Lommerbergen
Edwin van Steen
Michele de Vink
Piet Wenker
Harry Pollemans
Jeroen Jacobs

Bunschoten, 13 juli 2018



Agenda

1. Toelichting voorgestelde renovatieplannen door (Edwin van Steen)
2. Presentatie mogelijkheden voor herontwikkeling (Harry Pollemans)
3. Rendementen van de diverse type bungalows door (Piet Wenker)
4. Inventarisatie van bereidheid tot herontwikkeling.
5. Samenstelling herontwikkelingscommissie.
6. Sluiting.



Onderhandelingsproces tot nu toe

- Proefverbouwingen 5P en 2P
- Bestuursinspectie verbouwde woningen
- Start onderhandelingen (voorzet vanuit Landal)
- Kennismaking Hooge Raedt Groep (HRG)
- Inhoudelijk en financieel voorstel Landal
- Reactie bestuur op voorstel
- Vervolggesprekken met Landal en HRG
- Alternatieve scenarios verkenning met HRG en Landal



CONCEPT RENOVATIE PLAN

Specifieke problematiek:

- Relatief lage omzet (aantal bedden)
- Hoge totale verbouwingskosten bungalows (grote aantal bungalows)
- "Achterstallig" onderhoud o.a. i.v.m. aflossing lening
- Hoge kosten aanpassingen centrale voorzieningen
(onvoorzien receptie en technische dienst)



Resultaat in onderhandeling op dit moment:

- Looptijd 16 jaar
- Verdeling onderhoud Eigenaren 65% - Landal 35%
- Eenmalige renovatiebijdrage gemiddeld per woning
Eigenaren € 9.835 – Landal € 6.102 per bungalow
- Bij stijging jaaronzet naar € 11M, stijging aandeel eigenaren van 33 naar 34%
- Optie herontwikkeling 32 bungalows



HERONTWIKKELING WONINGEN?

Op naar toekomstbestendigheid en goed rendement



Additionalene investeringen centrale faciliteiten door Landal en HRG:

- Horeca en retail 1,4 mln
- Infrastructuur 1,2 mln
- Zwembad 1,2 mln
- Fun & entertainment 1,8 mln
- Receptie en technische dienst 1,4 mln

totaal: 7,0 mln

Investeringen 2P woningen huidig plan



- Twee persoons woning is relatief duur om te renoveren (€ 27.961)
- Op voorhand is € 9.835 per eigenaar nodig om de renovatie aan te laten vangen
- Dan wordt er gerenoveerd wat ook door ons als eigenaar betaald wordt. Dus nog eens € 18.126 aan kosten
- Resultaat is dat een renovatie 56% van de waarde kost en het rendement laag is.
- Tevens is er dan sprake van een ouder model bungalow wat aan het eind van de contract periode waarschijnlijk moeilijk verhuurbaar is

De renovatie blijft erg cosmetisch



- . De woning oppervlakte blijft klein en is commercieel verouderd
- . Er zijn al erg veel 2 persoons woningen
- . Hoge kortingen op de huur worden gegeven om de 2 pers woningen vol te krijgen
- . Lage huur omzet is het gevolg
- . Wat is het alternatief?

Nieuwbouw van een 10 persoons type luxe woning



- . Vier 2 persoons woningen worden een nieuwe woning
- . Hoe doet u mee?
- . U brengt uw woning in met 3 andere eigenaren en krijgt er samen een nieuwe woning voor terug
- . U verkoopt uw woning
- . Hoe gaat een nieuwe woning er uit zien? (voorbeeld)

Vervang een aantal 2 persoonswoningen voor een beperkt aantal grotere woningen

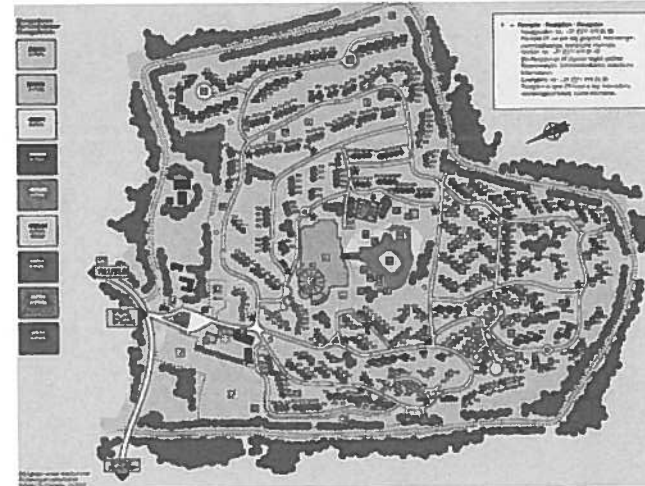


- . De Lommerbergen heeft momenteel geen grote groepsaccommodaties
- . Het voordeel van een herontwikkeling is:
 - . *Meer huur omzet*
 - . *Rendement is hoger*
 - . *Levensduur van 40-50 jaar*
 - . *Toekomst na 2032 voor het park*
- . Renoveren is een dure en slechte oplossing → Vervangen is beter
- . Wat gebeurt er met uw oude 2 persoons woning?





Situering



- Vinden van 2 Persoonsclusters
- Oog op toekomstige parkuitbreiding



Noodzakelijke investering & rendement (wat kost u dit?)



- Startwaarde nu (de grond) € 50.000 (dit heeft u al)
- Investering nieuwe woning ongeveer € 60.000
- Minus de eenmalige investering van € 9.835
- Minus de voorgestelde renovatie kosten € 18.126
- **Netto kost u dit € 32 .039**
- Rendementsverwachting van netto 6% op uw totale investering

Hoe financiert u dit?

- U heeft het geld op een spaarrekening staan
- U regelt dit met uw eigen bank via een hypotheek
- Crowd funding



Drie mogelijkheden



- . U doet mee via de inbreng methode en krijgt een nieuw huis
- . U doet mee via de inbreng methode en verkoopt nadat de woning gereed is
- . U wilt niet mee doen en verkoopt nu



Ervaringen Landal de Vers



- . Op Landal De Vers wordt dit herontwikkelings model gebruikt
- . Inbreng van de oude woning door eigenaar
- . Eigenaar eindigt met een nieuwe woning
- . Eigenaar verkoopt tijdens of na de bouw
- . Eigenaar stapte uit voor herontwikkeling
- . Woning typen veranderen soms (bij ons van 2 pers naar 10 pers)
- . Landal de Vers zal in 2019 in totaal ruim 100 nieuwe woningen hebben
- . Ga daar eens kijken (eerste 15 woningen klaar over 2 weken)





KOSTEN EN RENDEMENT VOOR EN NA HERONTWIKKELING

Scenarios uitgerekend



De financiële situatie

- . 2 persoons woningen kosten verhoudingsgewijs veel in de renovatie
- . Door het hoge aantal 2 pers is de gerealiseerde huur laag
- . Werkelijke huuromzet 2 pers is 73% van de uitbetaalde huur
- . Het werkelijk rendement is daardoor slechts 2,8%
- . Er wordt dus een hogere huur uitbetaald dan gerealiseerd
- . Dit komt uit de huur van de andere woningen
- . Gevolg is dat de andere woningen de 2 persoons subsidiëren
- . Reducering van het aantal 2 pers zal de gerealiseerde huur hoger maken aangezien er minder 2 pers woningen overblijven



De financiële situatie in cijfers

Type	Aantal	Verdeling %	Uitbetaald	Werkelijke omzet	Vershil in %	Bezettingsgraad
2 persoons	115	18,5308	1723449	1262440	73,25	73,9
4 persoons	147	26,9167	2503376	2545746	101,69	75,4
4/5 persoons	134	27,0006	2511179	2420948	96,4	72,5
6 persoons	49	12,201	1134749	1229263	108,33	73,2
8 persoons	57	15,3525	1427852	1841043	128,94	69,3
Totaal	502	100,00016	9300605	9299440		



Rendement 2 Persoons woningen



- Bij een waarde van € 50000 is het rendement over de uitbetaalde huur 5,4%
- Uitbetaalde huur nu € 2705 (5,4% rendement na subsidie)
- Werkelijke huur is € 1382 (2,8% rendement voor subsidie)
- Eenmalige bijdrage is nodig van € 9835 per eigenaar
- De renovatie kosten zijn hoog met € 18126
- Het rendement na renovatie is slechts 4,5% na subsidie
- Echter het werkelijk rendement is slechts 2,3% voor subsidie!

Exploitatie nieuwe 10L pers woning



EXPLOITATIE	Inkomsten uit verhuur (incl BTW)	56000	
	Inkomsten uit verhuur (excl BTW)	52830	
	Landal commissie (24%)	12679	
	Service kosten	5400	
	Parkbijdrage	5900	
	Onderhouds fonds	1000	
	Verzekering, WOZ en waterschap	1300	
	Totaal kosten	26279	
	Netto opbrengst min kosten	26551	
	Rendement op investering	6,0%	LEVENSDUUR WONING 40 JAAR

Rendement nieuwe 10L pers woning



- Vier 2 pers woningen wordt een nieuwe 10 pers luxe woning
- De investering is ongeveer € 60000
- Dit is voor een vierde deel
- De verwachte netto opbrengst voor een vierde deel is € 6625
- Het rendement is dan 6%
- Dan is er ook een goede toekomst na 2032!!

Toch geen interesse om verder te gaan?



- Er zijn twee momenten om de woning te verkopen
- Verkoop na aanvang bouw en eventueel ingebruikname
- De waarde zal dan € 50000 zijn (dit is de inbreng methode volgens de volgende slide)
- Verkoop voor aanvang bouw
- De waarde zal afhankelijk zijn van de markt maar waarschijnlijk € 40000 of minder zijn

Herontwikkeling 2 persoon woning → Wordt 8 tot 10 10L woningen

Volgens de grond inbreng methode. Eigenaar van 2 pers woning stelt de woning beschikbaar en verkoopt.

Eigenaar ontvangt € 50000 voor zijn woning als hij wacht tot er een koper is

INVESTERING		aantal woningen	inbreng prijs	
Grond		4	40000	160000 (uitbetaling bij verkoop)
Bouwkosten		4	60000	240000
Totale kosten				400000
Verkoopprijs	woning			400000
	inventaris			40000
Total verkoopprijs				440000
Marge				40000
	aantal woningen	inbreng premie		
Verdeling marge	4	10000		40000 (uitbetaling bij verkoop)
Resultaat naar ontwikkelaar				0
Rendement voor ontwikkelaar				0,0%
Tijdlijn		inbreng grond, bouw woning, ingebruikname, verkoop woning → 6-9 maanden		
Total verkoopprijs				440000



Details nodig?



- Wij hebben u in deze presentatie een samenvatting gegeven
- Er zijn diversen spreadsheets beschikbaar waar alle detail informatie in staat
- Deze zijn te groot om op dit scherm te tonen
- En als ze al getoond worden is het niet te lezen
- Voor geïnteresseerde zijn meer details beschikbaar
- Als we vandaag verder komen zullen alle details op de eigenaren site komen



VRAGEN?

Bereidheid tot herontwikkeling



- Wie wil er in de komende 14 jaar een goed rendement van 6%?
- Wie wil er een toekomst na 2032
- Wie is in principe bereid om zijn 2 pers woning beschikbaar te stellen?



DANK U VOOR UW AANDACHT