



# **B.B.R. „De Lommerbergen**

„Belangenvereniging Bungaloweigenaren Recreatiepark „De Lommerbergen“

**Nieuws update onderhandelingen Landal**

**Aug-2018**

## **Verduidelijking verslag: Extra vergadering 2 Persoonseigenaren**

Op 21 augustus j.l. verstuurd wij de notulen van een extra vergadering te Bunschoten 13 juli j.l. voor 2 persoonsbungaloweigenaren. We begrijpen dat dit zonder nadere toelichting voor eigenaren van niet 2 persoonsbungalows verwarrend kan zijn.

Op 13 juli j.l. is in Bunschoten een extra vergadering geweest waarbij alle 2 persoonseigenaren zijn uitgenodigd. In het kader van de nog steeds lopende onderhandelingen met Landal, hebben we onderzocht of er draagvlak zou zijn om een deel van de 2 persoonsbungalows te herontwikkelen tot grote groepsbungalows. De conclusie van deze avond is dat er voldoende eigenaren lijken zijn die in dit plan zouden willen instappen. Gezien de 2 persoonsbungalows momenteel het totaalrendement drukken, heeft dit namelijk een positieve impuls op het rendement voor zowel de 2 persoonsbungaloweigenaren die instappen in herontwikkeling als voor alle overige 2 persoons en niet 2 persoonsbungaloweigenaren. Daarnaast geeft dit plan, in combinatie met de overdracht van optie voor mogelijke parkuitbreiding op naastgelegen gronden, op korte termijn al direct toekomstperspectief aan het park voor de komende 50 jaar.

## **Stand van zaken onderhandelingen met Landal**

Komende weken zijn er nog enkele onderhandelingsgesprekken met Landal geplanned. Onderdeel van deze gesprekken is ook het uitwerken en effect doorrekenen van een mogelijk gedeeltelijke herontwikkeling van een aantal 2 persoonsbungalows. Gesprekken lijken de goede kant op te gaan om in oktober op de algemene vergadering een concreet plan aan u te kunnen voorleggen.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur,

Op di 21 aug. 2018 om 13:32 schreef BBR de lommerbergen <[bbrdelommerbergen@gmail.com](mailto:bbrdelommerbergen@gmail.com)>:  
Beste Leden,

Hierbij een extra verslag en presentatie van een bijeenkomst met de 2 persoons bungalow eigenaren.

B.B.R. „De Lommerbergen”

## **„Belangenvereniging Bungaloweigenaren Recreatiepark „De Lommerbergen“**

### **Vergadering voor de 2 persoons bungalow eigenaren gehouden op 13 juli 2018 te Bunschoten**

#### **1. Opening/toelichting voorgestelde renovatieplannen**

De voorzitter Edwin van Steen opent de vergadering en heet een ieder welkom en geeft een terugblik naar vorig jaar. In 2017 zijn er 2 proefbungalows 5p en 2p verbouwd. Het bestuur heeft een weekend deze bungalow's gehuurd om zo de gebruikers ervaring op te doen. Vervolgens zijn er vanuit Landal de onderhandelingen opgestart. Het bestuur heeft ook nader kennisgemaakt met de Hooge Raedt Groep (HRG) omdat we immers een gemeenschappelijk belang hebben op de Lommerbergen.

#### **2. Presentatie mogelijkheden voor herontwikkeling**

##### **2.1 Concept renovatie plan**

Harry Pollemans zit in het bestuur van de BBR de Lommerbergen en het vakantiepark De Vers en schetst de specifieke problematiek voor. Op het park staan 502 bungalows waarvan 115 tweepersoons. De bijdrage in de totaalomzet van de tweepersoons is relatief laag omdat deze “slechts” 230 bedden vertegenwoordigen. De verbouwingskosten daarentegen zullen relatief hoog zijn in verhouding tot de (markt)waarde die deze woningen vertegenwoordigen. Daarnaast is er veel achterstallig onderhoud op het Park, ook voor wat betreft de Centrale Voorzieningen.

##### **2.2 Resultaat in onderhandeling op dit moment**

Het voorstel wat Landal op dit moment ons heeft gedaan is als volgt: De looptijd van het nieuwe contract zal tot 2032 zijn, de verdeling bijdrage onderhoud eigenaren is 65% Eigenaren en 35% Landal.

De eenmalige renovatie bijdrage per woning bedraagt gemiddeld € 9.835,-- en voor Landal € 6.102,-- per bungalow.

Bedongen is dat ingeval van een stijging van het jaaromzet naar € 11 miljoen, het aandeel voor de eigenaren in de huuromzet stijgt van 33- naar 34%.

Overdracht optie op het stuk grond naast het Park van Landal naar B.B.R. De Lommerbergen om deze optioneel te gaan ontwikkelen. (die optie heeft nu Landal in handen)

Er is daarnaast een optie om een 32-tal twee persoons bungalows op het Park te gaan herontwikkelen.

##### **2.3 Herontwikkeling woningen?**

Met als primair doel: Toekomstbestendigheid ook na 2032 en een goed/beter rendement!

Het huidige plan voor de investering in de 2 persoons bungalow is als volgt:

Een 2 persoons bungalow is relatief duur om te renoveren. De totale kosten zijn geraamd op € 27.961,--. Op voorhand is € 9.835,-- per bungalow nodig om de renovatie aan te laten vangen, te voldoen door de eigenaar. Vervolgens wordt er gerenoveerd dat eveneens door ons als eigenaar betaald wordt (inhouding huurpenningen), dus nog eens

€ 18.126,-- aan kosten. Het resultaat is dat een renovatie 56% van de waarde van de woning kost en het uiteindelijke rendement laag is.

Bovendien blijft er sprake van een ouder model bungalow wat aan het eind van de contract periode in 2032 hoogstwaarschijnlijk moeilijk verhuurbaar en onverkoopbaar is.

## 2.4 De renovatie blijft erg cosmetisch

De bungalow oppervlakte blijft klein en is commercieel erg verouderd. Er zijn verhoudingsgewijs veel 2 persoons bungalows op het Park, en Landal hoge kortingen op de huur moet geven om de 2 persoons bungalows vol te krijgen. Dit heeft als gevolg een lage huromzet voor de eigenaren, en voor Landal “traffic” voor de Retail/Horeca.

Onderzoek heeft uitgewezen dat een alternatief kan zijn om een aantal (32) tweepersoons te vervangen naar grotere bungalows. Bijvoorbeeld 10-16 persoons bungalows. Op het park is immers geen aanbod voor grote groepsaccommodatie aanwezig.

Het voordeel van her ontwikkelen is dat er meer huur omzet gegenereerd wordt, het rendement hoger wordt en de levensduur van de bungalows opgerekt wordt naar 50 jaar (nieuwbouw) en dat geeft toekomst voor het park na 2034.

We hebben doorgerekend dat renoveren een slechte en dure oplossing is, vervangen is beter. In de presentatie wordt een voorbeeld gegeven van een nieuwe 10 persoonsbungalow de luxe. Daarvoor moeten er 4 tweepersoons bungalows ingezet worden.

Om dit te realiseren moeten 4 eigenaren meedoen om samen een (aandeel in) nieuwe grote bungalow ervoor terug te krijgen.

De eigenaren kunnen er ook voor kiezen om de bungalow vooraf of na realisatie nieuwbouw te verkopen.

Het volgende voorbeeld wordt gegeven per bungalow(eigenaar).

Uw huidige bungalow=grond= waarde	€ 50.000,--
<u>Investering</u> aandeel ¼ nieuwe woning	€ 60.000,--
Min besparing eenmalige investering	€ 9.835,-- -/-
Min besparing voorgestelde renovatie	<u>€ 18.126,-- -/-</u>
<b>Netto kosten</b>	<b>€ 32.039,--</b>

Het verwachte rendement zal 6 % op de totale investering zijn. Deze woningen zullen ondergebracht gaan worden in een “aparte Pool” van waaruit de huromzet verdeeld zal gaan worden.

Om hierin mee te gaan en om het te financieren zijn er diverse oplossingen zoals financieren uit eigen middelen, een hypotheek of Crowd Funding.

Er worden 3 mogelijkheden voorgesteld om mee te doen:

1. de bungalow in te brengen; of
2. de bungalow inbrengen en na gereedkomen van de nieuwe bungalow verkopen; of
3. niet mee doen en vooraf de grond verkopen.

## 3. Rendementen van de diverse type bungalows

De renovatie van een twee persoons bungalow kost in verhoudingsgewijs tot de waarde die zij vertegenwoordigen, veel te veel.

Immers door het hoge aantal twee persoons bungalows op het Park De Lommerbergen is de gerealiseerde huur laag en de werkelijke huromzet van een twee persoons bungalow bedraagt 73% van de uitbetaalde huur.

Het werkelijke rendement is daardoor slechts 2,8% wat inhoudt dat er een (te)hoge(re) huur wordt uitbetaald aan de eigenaren dan dat er werkelijk gerealiseerd wordt. Deze hogere uitbetaling wordt betaald uit de huur van de andere bungalows die zagezegd de twee persoons subsidiëren.

In 2021 loopt het contract met Landal officieel af en zal mogelijk ook een nieuwe VMO bespreekbaar gemaakt gaan worden. Dit zou kunnen leiden tot een nieuwe verdeling van de huuropbrengst per bungalow en deze meer zuiver rechtvaardigen.

Dit zal tevens de noodzaak om te her ontwikkelen versterken.

Door het aantal twee persoons bungalows te reduceren en te her ontwikkelen zal de huuropbrengst van de twee persoons omhoog kunnen omdat er minder twee persoons bungalows overblijven.

Uitgaande van een actuele waarde van € 50.000,-- van de twee persoons bungalow bedraagt het rendement over de uitbetaalde huur 5,4%!

Het werkelijke rendement van een 2 persoons bungalow is slechts 2,3 % indien NIET gesubsidieerd wordt vanuit de andere bungalows.

Het verwachte rendement van een 10 persoons luxe bungalow zal 6% bedragen en dan is er bovendien ook een goede toekomst na 2032.

Voor wie geen interesse heeft kan zijn twee persoons bungalow straks verkopen.

Kort samengevat komt het erop neer dat niks doen geen optie is omdat het park dan in 2032 geen toekomst heeft en het niet meer verhuurbaar is door ouderdom.

Na afloop van de presentatie wordt door de Voorzitter de vraag gesteld aan de aanwezigen of er eigenaren zijn die mee willen denken/ doen met de vervolgstappen en te onderzoeken te plegen naar de realiseerbaar- en haalbaarheid en zij perspectief zien in de voorgestelde plannen.

2P infoavond v0.81 12 juli 18.ppt

Met vriendelijke groet,

Bestuur BBR De Lommerbergen