

# MEMO

**Datum** : 27 maart 2023

**Betreft** : Exploitatieopzet tien vakantiewoningen locatie Gagelweg 9 Mill

Deze exploitatieopzet betreft een weergave van geschatte kosten en inkomsten met betrekking tot de exploitatie van tien vakantiewoningen bij het agrarisch bedrijf op de locatie Gagelweg 9 te Mill. Er is uitgegaan van één verdienmodel, waarbij toeristen/recreanten een verblijf huren voor één of enkele nachten. De prijs zal afhankelijk zijn van het laag- en hoogseizoen en van het aantal nachten, maar in onderstaande begrotingen is geen rekening gehouden met seizoensverschillen. Voor het gemiddelde aantal overnachtingen is op basis van CBS-gegevens (bijlage 1) een schatting gemaakt.

De huur van een vakantiewoning is exclusief toeristenbelasting en exclusief ontbijt, maar wel inclusief schoonmaak. De prijs per nacht zal ongeveer € 80,- bedragen.

Hierna volgt eerst een balans van welke investeringen er verwacht worden. Vervolgens worden er twee versies van een verlies- en winstrekening gegeven; één voor een normaal scenario en één voor een worst-case scenario.

## Balans

Voor het opzetten van de balans (tabel 1) is gekeken naar de grondwaarde van de te bouwen gronden. Uitgaande van een oppervlakte van 55 m<sup>2</sup> voor iedere vakantiewoning is er gerekend met een totaal bouwoppervlak van 550 m<sup>2</sup>. Verder is er gebruik gemaakt van itx-bouwconsult.nl, waarbij de kavelkosten van Noord-Brabant als leidraad genomen zijn. Dit resulteerde in een grondwaarde van € 194.625,-.

Voor de bouwkosten van een vakantiewoning is een bedrag van € 1.800,- per m<sup>2</sup> aangehouden. Beoogd wordt een fietsenstalling te realiseren voor gewone en elektrische fietsen. Daarnaast zal er aanleg van infrastructuur en erfbeplanting benodigd zijn voor de ontwikkeling van het terrein.

De grond is al in bezit van initiatiefnemer. Overig eigen vermogen is (nog) niet in deze begroting meegenomen. Deze balans toont dus slechts de activa en afschrijvings- en aflossingsjaren.

| Activa                      |                      | Afschrijvings-jaren | Aflossings-jaren | Passiva        |   |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|------------------|----------------|---|
| Ondergrond vakantiewoningen | € 194.625,-          |                     | 30               | Eigen vermogen | - |
| Bouw 10 vakantiewoningen    | € 990.000,-          | 20                  |                  | Leningen       | - |
| Fietsenstalling             | € 10.000,-           | 20                  |                  |                |   |
| Infra                       | € 25.000,-           | 20                  |                  |                |   |
| Aanleg groen                | € 30.000,-           |                     | 30               |                |   |
| <b>Totaal</b>               | <b>€ 1.249.625,-</b> |                     |                  |                |   |

Tabel 1: Opzet balans voor het realiseren van tien vakantiewoningen op de locatie Gagelweg 10 te Mill

## Verlies- en winstrekening

Voor de verlies- en winstrekening zijn twee versies gemaakt. Ten eerste een versie voor een normaal scenario, waarbij er is uitgegaan van inkomsten op basis van het CBS-bezettingspercentage (tabel 2). De berekening van de verhuuropbrengst staat in bijlage 2. Ten tweede is versie gemaakt voor als de verhuur van de vakantiewoningen 40% lager uit zou vallen dan het CBS-bezettingspercentage en daarmee de verhuuropbrengst ook 40% minder

zou zijn (tabel 3). Dit 'worst-case scenario' is gemaakt om na te gaan of ook in een relatief slecht jaar de exploitatieopzet gehandhaafd kan worden of dat er ergens aanpassingen gedaan moeten worden.

| Uitgaven                   |            | Inkomsten            |                    |
|----------------------------|------------|----------------------|--------------------|
| Afschrijving               | € 42.250,- | Verhuuropbrengst (B) | € 102.429,60       |
| Gas, water, licht          | € 1.500,-  |                      |                    |
| Marketingkosten            | € 2.500,-  |                      |                    |
| Onderhoud vakantiewoningen | € 9.150,-  |                      |                    |
| Onderhoud terrein          | € 825,-    |                      |                    |
| Belasting                  | € 10.000,- |                      |                    |
| Verzekeringen              | € 6.000,-  |                      |                    |
| Accountantskosten          | € 5.000,-  |                      |                    |
| Totaal (A)                 | € 77.225   |                      |                    |
|                            |            | <b>Winst (B-A)</b>   | <b>€ 25.204,60</b> |
|                            |            |                      |                    |
|                            |            | Cashflow             | € 67.454,60        |
|                            |            | Aflossing            | € 49.737,50        |
|                            |            | <b>Netto</b>         | <b>€ 17.717,10</b> |

Tabel 2: Verlies- en winstrekening exploitatie tien vakantiewoningen op de locatie Gagelweg 9 te Mill bij CBS-bezettingspercentage

| Uitgaven                   |            | Inkomsten            |                     |
|----------------------------|------------|----------------------|---------------------|
| Afschrijving               | € 42.250,- | Verhuuropbrengst (B) | € 61.457,76         |
| Gas, water, licht          | € 1.500,-  |                      |                     |
| Marketingkosten            | € 2.500,-  |                      |                     |
| Onderhoud vakantiewoningen | € 9.150,-  |                      |                     |
| Onderhoud terrein          | € 825,-    |                      |                     |
| Belasting                  | € 10.000,- |                      |                     |
| Verzekeringen              | € 6.000,-  |                      |                     |
| Accountantskosten          | € 5.000,-  |                      |                     |
| Totaal (A)                 | € 77.225   |                      |                     |
|                            |            | <b>Winst (B-A)</b>   | <b>€ 25.204,60</b>  |
|                            |            |                      |                     |
|                            |            | Cashflow             | € 26.482,76         |
|                            |            | Aflossing            | € 49.737,50         |
|                            |            | <b>Netto</b>         | <b>€ -23.254,74</b> |

Tabel 3: Verlies- en winstrekening exploitatie tien vakantiewoningen op de locatie Gagelweg 9 te Mill bij 40% lager bezettingspercentage dan CBS-bezettingspercentage

Bij een normaal scenario zal het verdienmodel netto tot een positief resultaat leiden van € 17.717,10. Maar in een jaar met het 'worst-case scenario' zal er een negatief resultaat van ruim € 23.000,- zijn.

Het is dus vast te stellen dat initiatiefnemer de vakantiewoningen minstens anderhalf jaar volgens normale verwachting moet kunnen verhuren om een jaar met het 'worst-case scenario' op te kunnen vangen door een al opgebouwde buffer. Mocht een buffer voor het opvangen van een worst-case-jaar (nog) niet aanwezig zijn, dan kan er worden gekozen voor het uitstellen van onderhoud aan de vakantiewoningen en het terrein om het verlies te beperken.

## Bijlage 1 CBS-gegevens

Bron: <https://opendata.cbs.nl/>

| Onderwerp                                       |        | Nederland | Groningen (PV) | Fryslân (PV) | Drenthe (PV) | Overijssel (PV) | Flevoland (PV) | Gelderland (PV) | Utrecht (PV) | Noord-Holland (PV) | Zuid-Holland (PV) | Zeeland (PV) | Noord-Brabant (PV) | Limburg (PV) |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|----------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|--------------------|-------------------|--------------|--------------------|--------------|
| <b>Totaal logiesaccommodaties</b>               |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Totaal accommodaties                            |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Accommodaties                                   | aantal | 9 532     | 277            | 914          | 608          | 829             | 106            | 1 326           | 334          | 1 469              | 722               | 961          | 1 062              | 924          |
| Slaapplaatsen                                   | aantal | 1 407 344 | 27 738         | 105 638      | 101 990      | 119 654         | 34 445         | 200 200         | 42 336       | 238 655            | 110 039           | 147 202      | 147 956            | 131 491      |
| <b>Totaal open accommodaties</b>                |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Accommodaties                                   | aantal | 7 462     | 218            | 652          | 420          | 571             | 74             | 1 024           | 280          | 1 285              | 640               | 675          | 858                | 765          |
| Slaapplaatsen                                   | aantal | 990 768   | 18 701         | 66 937       | 56 157       | 57 005          | 22 040         | 139 379         | 30 578       | 205 347            | 95 295            | 96 957       | 104 201            | 98 171       |
| <b>Verblijfsrecreatieve logiesaccommodaties</b> |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Totaal verblijfsrecreatie                       |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Totaal accommodaties                            |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Accommodaties                                   | aantal | 5 299     | 144            | 621          | 431          | 582             | 70             | 904             | 142          | 459                | 232               | 657          | 608                | 449          |
| Slaapplaatsen                                   | aantal | 1 084 038 | 20 943         | 93 771       | 95 579       | 108 101         | 31 396         | 178 698         | 27 405       | 103 818            | 61 272            | 134 892      | 119 793            | 108 370      |
| <b>Totaal open accommodaties</b>                |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Accommodaties                                   | aantal | 3 418     | 91             | 380          | 249          | 338             | 40             | 614             | 90           | 314                | 161               | 399          | 419                | 323          |
| Slaapplaatsen                                   | aantal | 672 686   | 11 970         | 55 431       | 49 847       | 45 660          | 19 001         | 118 137         | 15 705       | 72 645             | 46 684            | 85 142       | 76 257             | 76 207       |
| <b>Kampeerterreinen</b>                         |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Totaal accommodaties                            |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Accommodaties                                   | aantal | 2 694     | 89             | 280          | 230          | 292             | 39             | 487             | 70           | 207                | 106               | 379          | 310                | 205          |
| Slaapplaatsen                                   | aantal | 688 878   | 16 390         | 63 921       | 63 658       | 73 109          | 18 042         | 118 252         | 20 467       | 63 521             | 30 399            | 88 589       | 73 553             | 58 977       |
| <b>Totaal open accommodaties</b>                |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Accommodaties                                   | aantal | 1 263     | 45             | 123          | 86           | 108             | 15             | 249             | 33           | 110                | 49                | 185          | 164                | 96           |
| Slaapplaatsen                                   | aantal | 328 755   | 7 758          | 30 200       | 21 872       | 23 927          | 6 814          | 62 052          | 9 585        | 36 084             | 17 633            | 46 792       | 36 513             | 29 525       |
| <b>Huisjesterreinen</b>                         |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Totaal accommodaties                            |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Accommodaties                                   | aantal | 1 588     | 32             | 182          | 101          | 168             | 24             | 237             | 43           | 190                | 101               | 241          | 121                | 148          |
| Slaapplaatsen                                   | aantal | 343 169   | 3 663          | 20 892       | 27 747       | 29 083          | 12 966         | 51 338          | 4 953        | 38 018             | 29 472            | 44 628       | 35 200             | 45 209       |
| <b>Totaal open accommodaties</b>                |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Accommodaties                                   | aantal | 1 274     | 24             | 146          | 79           | 128             | 19             | 199             | 29           | 150                | 89                | 180          | 94                 | 137          |
| Slaapplaatsen                                   | aantal | 300 252   | 3 347          | 19 366       | 24 525       | 17 584          | 11 839         | 47 678          | 4 235        | 34 698             | 27 803            | 36 787       | 29 647             | 42 743       |
| <b>Groepsaccommodaties</b>                      |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Totaal accommodaties                            |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Accommodaties                                   | aantal | 1 017     | 23             | 159          | 100          | 122             | 7              | 180             | 29           | 62                 | 25                | 37           | 177                | 96           |
| Slaapplaatsen                                   | aantal | 51 991    | 890            | 8 958        | 4 174        | 5 909           | 388            | 9 108           | 1 985        | 2 279              | 1 401             | 1 675        | 11 040             | 4 184        |
| <b>Totaal open accommodaties</b>                |        |           |                |              |              |                 |                |                 |              |                    |                   |              |                    |              |
| Accommodaties                                   | aantal | 881       | 22             | 111          | 84           | 102             | 6              | 166             | 28           | 54                 | 23                | 34           | 161                | 90           |
| Slaapplaatsen                                   | aantal | 43 679    | 865            | 5 865        | 3 450        | 4 149           | 348            | 8 407           | 1 885        | 1 863              | 1 248             | 1 563        | 10 097             | 3 939        |

Bron: CBS

## Voor wat er feitelijk gebeurt

English Dataportaal CBS.nl © CBS, 2022

Figuur 1: CBS-gegevens aantal huisjesterrein in Nederland en per provincie. Noord-Brabant heeft hierin een klein aandeel (7,6%)

| Onderwerp                                       |         | 2021 januari** | 2021 februari** | 2021 maart** | 2021 april** | 2021 mei** | 2021 juni** | 2021 juli** | 2021 augustus** | 2021 september** | 2021 oktober** | 2021 november** | 2021 december** |
|-------------------------------------------------|---------|----------------|-----------------|--------------|--------------|------------|-------------|-------------|-----------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Verblijfsrecreatieve logiesaccommodaties</b> |         |                |                 |              |              |            |             |             |                 |                  |                |                 |                 |
| Totaal verblijfsrecreatie                       |         |                |                 |              |              |            |             |             |                 |                  |                |                 |                 |
| Gasten                                          | x 1 000 | 316            | 554             | 477          | 884          | 1 719      | 1 571       | 1 981       | 2 330           | 1 615            | 1 404          | 867             | 547             |
| Totaal                                          | x 1 000 | 299            | 509             | 457          | 852          | 1 658      | 1 432       | 1 612       | 2 045           | 1 344            | 1 047          | 620             | 489             |
| Binnenland                                      | x 1 000 | 17             | 46              | 19           | 32           | 61         | 139         | 369         | 285             | 271              | 357            | 247             | 58              |
| Buitenland                                      | x 1 000 | 9,5            | 15,8            | 9,8          | 11,4         | 23,6       | 22,9        | 35,0        | 44,2            | 23,5             | 22,5           | 20,0            | 14,2            |
| Bezettingsgraad                                 | %       |                |                 |              |              |            |             |             |                 |                  |                |                 |                 |
| <b>Huisjesterreinen</b>                         |         |                |                 |              |              |            |             |             |                 |                  |                |                 |                 |
| Overnachtingen                                  | x 1 000 | 1 421          | 2 205           | 1 869        | 2 718        | 4 305      | 3 623       | 5 522       | 6 614           | 4 180            | 4 544          | 3 011           | 2 162           |
| Totaal                                          | x 1 000 | 1 356          | 2 035           | 1 792        | 2 609        | 4 164      | 3 272       | 4 210       | 5 672           | 3 343            | 3 278          | 2 077           | 1 908           |
| Binnenland                                      | x 1 000 | 65             | 170             | 77           | 109          | 141        | 351         | 1 313       | 941             | 837              | 1 266          | 935             | 254             |
| Buitenland                                      | x 1 000 | 15,5           | 26,8            | 19,3         | 26,6         | 40,7       | 35,4        | 52,2        | 62,4            | 40,8             | 43,9           | 33,1            | 23,3            |
| Bezettingsgraad                                 | %       |                |                 |              |              |            |             |             |                 |                  |                |                 |                 |

Bron: CBS

## Voor wat er feitelijk gebeurt

English Dataportaal CBS.nl © CBS, 2022

Figuur 2: Bezettingsgraad van huisjesterreinen in 2021 in Nederland. Mei, juni, juli, augustus, september en oktober zijn de maanden, waarin het hoogste percentage zichtbaar is.

**Bijlage 2 Berekening inkomsten vakantiewoningen**

|               | <b>Bezettings-<br/>graad</b> | <b>Dagen per<br/>maand</b> | <b>Kosten per<br/>overnachting</b> | <b>Aantal<br/>verblijven</b> | <b>Inkomsten</b>    |
|---------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Januari       | 0,155                        | 31                         | € 80,-                             | 10                           | € 3.844,00          |
| Februari      | 0,268                        | 28                         | € 80,-                             | 10                           | € 6.003,20          |
| Maart         | 0,193                        | 31                         | € 80,-                             | 10                           | € 4.786,40          |
| April         | 0,266                        | 30                         | € 80,-                             | 10                           | € 6.384,00          |
| Mei           | 0,407                        | 31                         | € 80,-                             | 10                           | € 10.093,60         |
| Juni          | 0,354                        | 30                         | € 80,-                             | 10                           | € 8.496,00          |
| Juli          | 0,522                        | 31                         | € 80,-                             | 10                           | € 12.945,60         |
| Augustus      | 0,624                        | 31                         | € 80,-                             | 10                           | € 15.475,20         |
| September     | 0,408                        | 30                         | € 80,-                             | 10                           | € 9.792,00          |
| Oktober       | 0,439                        | 31                         | € 80,-                             | 10                           | € 10.887,20         |
| November      | 0,331                        | 30                         | € 80,-                             | 10                           | € 7.944,00          |
| December      | 0,233                        | 31                         | € 80,-                             | 10                           | € 5.778,40          |
| <b>Totaal</b> |                              |                            |                                    |                              | <b>€ 102.429,60</b> |