

Camping Staphorst

1. Inleiding

Casus

- Camping in buitengebied Staphorst.
- Grond reeds in eigendom initiatiefnemer.
- Kleinschalig bedrijf:
 - 45 toeristische kampeerplaatsen (1^e jaar 29)
 - 24 camperplaatsen
 - 6 glampingtenten (1^e jaar 2, 2^e jaar 4)
 - ondersteunende horeca ('Rustpunt')
- Initiatiefnemer heeft tevens 3 B&B kamers in het plan opgenomen.

Vraag

Is een volwaardige bedrijfsvoering c.q. ondernemersinkomen haalbaar uit deze exploitatie? De B&B kamers moeten bij de beantwoording buiten beschouwing blijven omdat de bedrijfs-woning nog ter discussie staat.

Onderliggende stukken

Aan ons zijn de volgende stukken aangeleverd:

- Investeringsbegroting.
- Exploitatiebegroting.

Op deze onderleggers baseren wij onze quick scan.

2. Investeringsbegroting

Gefaseerde aanleg

Initiatiefnemer gaat uit van een gefaseerde aanleg in drie jaar tijd:

- Jaar 1: 29 kampeerplaatsen + 24 camperplaatsen + 2 glampingtenten + horecagebouw.
- Jaar 2: 16 kampeerplaatsen + 2 glampingtenten.
- Jaar 3: 2 glampingtenten.

In de investeringsbegroting is dit terug te zien, zij het dat de terreininfrastructuur voor het hele terrein al direct in het eerste jaar wordt aangelegd.

Investeringsbegroting initiatiefnemer

1e jaar		2e jaar		3e jaar	
kosten elektrische aanleg	€	Onvoorzien	€	Onvoorzien	€
kosten toiletgebouw/nachthok	€				
aanschaf glamping tenten	€	glamping tenten	€	glamping tenten	€
aanschaf winkel/restaurant	€	aanschaf winkel/rest	€	aanschaf winkel/rest	€
zonnepanelen	€	zonnepanelen	€		
kosten groenvoorziening	€	kstn groenvz	€	kstn groenvz	€
inrichting B&B	€	inrichting B&B	€	inrichting B&B	€
adm./vergunning etc	€				
aankl terrein/speelattr	€	aankl terrein/speelattr	€	aankl terrein/speelattr	€
marketing (geen activering al in V&W)	€	marketing	€	marketing	€
bestrating etc	€				
	€				
aanschaf laptop	€				
inventaris receptie	€				
werkkleding	€				
divers materiaal	€				
gereedschap	€				
onvoorzien	€				
	€				
	€				

Kantttekeningen bij investeringsbegroting

- Grondwerk (graven, egaliseren enz.) is niet opgenomen. Uitgaande van 75 plaatsen gaan wij uit van een stelpost van € [c].
- *Kosten elektrische aanleg.* De ondergrondse infrastructuur omvat meer dan alleen de aanleg van elektra: ook riolering, drainage, waterleiding enz. Op basis van onze kennis en ervaring en rekening houdend met een grote mate van zelfwerkzaamheid komen wij uit op (tenminste) € [c] per plaats. In dit geval dus € [c].
- *Toiletgebouw/nachthok.* Sanitaire voorzieningen zijn van groot belang voor de klanttevredenheid. Dit onderdeel vergt forse investeringen. Het opgevoerde bedrag (€ [c]) is niet realistisch (2^e hands unit). Een stelpost van € [c] benadert de werkelijkheid beter.
- *Glamping tenten.* € [c] per stuk inclusief inrichting is echt te laag begroot. Ga uit van € [c] per stuk.
- *Aanschafwinkel/restaurant.* Voor € [c] (jaar 1+2+3) doe je niets, tenzij het hier gaat om een 2^e hands keet maar dan lever je geen enkele kwaliteit. Inclusief inrichting en keukenapparatuur is voor dit onderdeel een stelpost van €60.000 een stuk reëler.
- De overige posten zijn hier en daar ook krap bemeten maar kunnen er mee door. Wel vragen wij ons af of de kosten groenvoorzieningen in jaar 2 en 3 wel investeringen zijn. Hetzelfde geldt voor de marketingkosten. We zijn geneigd deze posten als operationele kosten te bestempelen en dan horen ze in de exploitatiebegroting thuis.

Conclusie

De investeringsbegroting is te laag opgevoerd, ook als er wordt uitgegaan van een gemiddeld kwaliteitsniveau van de camping en een grote mate van zelfwerkzaamheid van de ondernemer.

De hoogte van de investeringen hebben uiteraard grote invloed op de kapitaallasten van de onderneming en dus op de exploitatie. Voor zover wij hebben kunnen nagaan liggen er geen concrete offertes of andere onderbouwingen aan de opgevoerde investeringsbegroting ten grondslag. Het verdient aanbeveling daar wel voor te zorgen, mede in het belang van betrokkenen (financierbaarheid).

3. Exploitatiebegroting

Fasering

Terecht is rekening gehouden met een aanloopfase. De opgevoerde omzetontwikkeling (50% in jaar 1, 80% in jaar 2 en 100% in jaar 3 en volgende) is reëel.

Opbrengsten

- Wij gaan uit van een standaard camping (3 sterren-niveau) op een gemiddelde locatie (Staphorst is geen triple A-locatie). Hiervoor rekenen we met de gemiddelde bezetting van een kampeerplaats in Overijssel volgens de gegevens van het CBS (Statistiek Logiesaccommodaties) en het gemiddelde prijsniveau van 3 sterrencamping in Overijssel op basis van onze eigen tarievenmonitor, welke weer gebaseerd is op de campingguides van ANWB en ACSI. Alle prijzen exclusief BTW en toeristenbelasting.
- De bezetting van camperplaatsen is gebaseerd op eigen know how en ruggespraak met de NKC, voor wie wij in 2022 een exploitatietool ontwikkeld hebben.
- De horecabestedingen zijn gerelateerd aan ons bedrijfsplan 'toeristische campings klein'.
- Idem voor 'overige opbrengsten'.

Bezetting

- Camping: 55 nachten (2,5 pers.)
- Campers: 80 nachten (2 pers.)
- Glamping: 70 nachten (3,5 pers.)

Prijs per nacht

- Kampeerplaats: € c
- Camperplaats: € c
- Glamping: € c

Horeca

- Besteding c p.p.p.d.
- Inkoop: 40%

Opbrengstprognose (bedragen in €)

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3
Kampeerplaatsen			
Camperplaatsen			
Glamping			
Brutomarge Horeca			
Diversen ±5%			
Totaal opbrengsten			
Initiatiefnemer	c	c	c

Conclusie

Initiatiefnemer heeft de opbrengsten te hoog ingeschat.

Kosten

Als richtsnoer geldt globaal de volgende norm voor de kosten:

- Arbeid (personeel + ondernemersvergoeding): 30% van de opbrengst
- Overige operationele kosten: 30% van de opbrengst
- Kapitaallasten (rente en afschrijvingen): 30% van de opbrengst
- Resultaat: 10 % van de opbrengst.

Kostenbegroting initiatiefnemer (jaar 3 en volgende)

- Een ondernemersvergoeding van €55.000 is reëel.
- De overige operationele kosten zijn met € 110.500¹ te hoog begroot in relatie tot de opbrengstprognose. In absolute zin zijn de bedragen echter wel reëel.
- De kapitaallasten hebben uiteraard een directe relatie met de investeringen. Zoals in het voorgaande opgemerkt schatten wij de benodigde investeringen minstens € 174.000 hoger in dan de door initiatiefnemer begrote totale bedrijfsinvesteringen (€477.000). Dit leidt tot fors hogere kapitaallasten (door initiatiefnemer begroot op €94.500), in de orde van grootte van circa €135.000.

Conclusie

- Opbrengsten en kosten zijn niet in balans.
- De investeringen zijn te laag ingeschat.
- De opbrengsten zijn te hoog ingeschat.
- Wij beoordelen het initiatief als niet financierbaar en bedrijfseconomisch niet haalbaar.

Amelidoorn, 21 juli 2023

J

¹ 18.000 + 10.000 + 52.000 + 8.000 + 15.000 + 7.500

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen