

# WOL

## Crisis in de stallingsbranche

Verzekeringseisen maken caravanstalling onaantrekkelijk



De vraag naar onderdak voor caravans en campers is al een aantal jaar veel groter dan het aanbod. Oorzaak: er komen steeds meer kampeermiddelen bij en veel stallingsbedrijven sluiten definitief de deuren. Waarom gooien deze ondernemers de handdoek in de ring en wat zijn de alternatieven?

TEKST PAUL CNOSSON FOTOGRAFIE BEELDBANK ANWB

**Wachlijsten** van twee jaar bij stallingsbedrijven zijn geen uitzondering. Stalling lijkt dus big business. Toch stoppen veel stallinghouders of overwegen dat om uiteenlopende redenen. Zelfs als het huidige scenario te pessimistisch is en de 'schade' zich beperkt tot een handvol grote stallingsbedrijven dat stopt, blijft het probleem. Bijvoorbeeld: een recent aangekondigde sluiting van een stallingsbedrijf in het Westland betekent dat maar liefst 1.300 kampeermiddelen een andere plek nodig hebben. Op een aantal van zo'n 600.000 kampeermiddelen in Nederland komt dat hard aan.

### De rek is eruit

De reden van stoppen is voor veel stallinghouders vaak hetzelfde: de rek is eruit. De regeldruk is hoog en de verdiensten zijn in verhouding tot het werk en de benodigde investeringen laag. Taco Smit, eigenaar van caravanstalling Buikema in Kampen en aanjager van het samenwerkingsverband Topstallingen, schetst een beeld van de rentabiliteit van stallingsbedrijven. "Ondanks de enorme vraag naar stallingsruimte levert het met de huidige tarieven te weinig op. Als het gaat om omzet wordt er weleens een richtbedrag van 30 euro per m<sup>2</sup> per jaar genoemd. Dat is geen vetpot als je ziet wat er zowel aan kosten als werk bij komt kijken. Daarnaast hebben we steeds meer te maken met klanten die de stallinghouder overvragen, bijvoorbeeld door te eisen dat ze *last minute* de caravan kunnen ophalen of dat we langer openblijven zodat ze de camper nog kunnen langs-



**"We krijgen steeds meer met *klanten* te maken die de stallinghouder *overvragen*"**

Taco Smit

## Wat is het alternatief?

Kampeerders zoeken stad en land af naar stallingsplaatsen. Wilfred van der Meer van Almeerstalling in Almere krijgt aanvragen van heinde en verre. "Als stallinghouder wil je graag continuïteit. Klanten die noodgedwongen hier hun caravan stallen zullen weggaan zodra er een plekje vrijkomt dat meer in de buurt is." De landelijke keten Stalling31 geeft aan dat er her en der nog wel plekken te vinden zijn, maar dat dat niet altijd om de hoek is bij de klant. Het ligt voor de hand om te denken dat de transitie in de landbouwsector lucht kan geven voor de stallingsbranche, bijvoorbeeld door stallingsruimte in stallen en kassen mogelijk te maken. Univé, een van de grootste verzekeraars

voor de agrarische bedrijven, geeft desgevraagd aan daar geen moeite mee te hebben, mits er aan de brandveiligheidseisen van de verzekeraar voldaan is. Maar zowel Brandweer Nederland als overheden zijn geen voorstander van stalling in gebouwen die daar niet voor bedoeld zijn. Pieter Westkamp, wethouder in het Westland: "Stallingsruimte in ons kassengebied staan wij niet toe. De situatie met de wegen is daar niet geschikt voor. Ons glas-tuinbouwgebied is uniek en dat willen we niet vermengen met stallingsbedrijven. Uiteraard staan we er zeker voor open als ondernemers op een geschikte locatie een stallingsbedrijf willen beginnen."

bringen. Dat leidt tot veel ergernis. Ik hoor weleens van agrariërs die er om die reden spijt van hebben dat ze hun dieren hebben weggedaan en zijn overgegaan op het aanbieden van stallingsruimte." Brenda van Vliet van de gelijknamige caravanstalling in Wateringen onderschrijft het beeld dat Smit schetst. "Ons bedrijf was alleen goed rendabel te krijgen met enorme investeringen en een tariefverhoging van 35 tot 50 procent. Dat zagen we niet zitten en daarom hebben we besloten te stoppen."

### Hoge regeldruk

De pijn van de stallinghouders zit 'm echter vooral in de regels en eisen die hen worden opgelegd. Navraag



**"De enorme investeringen en flinke tariefverhoging werden gewoon te gek"**

Brenda van Vliet



Stallingsbedrijven zijn overvol. Caravan- en campereigenaren zoeken stad en land af voor een plek

bij Brandweer Nederland leert dat er vanuit de overheid geen specifieke eisen voor caravan- en camperstallingen gelden. De panden vallen over het algemeen onder de algemene regels voor 'Lichte Industrie' van de 'Omgevingswet' (vroeger Bouwbesluit 2012). De activiteiten moeten wel gemeld worden bij de gemeente, die op haar beurt moet controleren of er aan de eisen voldaan is. Of deze controle inderdaad plaatsvindt, ligt volgens de brandweerwoordvoerder aan de prioriteit bij de gemeenten waardoor bijvoorbeeld zorginstellingen meer aandacht krijgen dan stallingsbedrijven. De échte regeldruk komt echter niet van overheidswege, maar van de bedrijfsverzekeraars. Elke maatschappij stelt zijn eigen eisen aan de brandveiligheidsinrichting van het stallingsbedrijf, meldt het Verbond van Verzekeraars. Erik Mostert van Intermediair Assurantiën in Groningen is verzekeringstussenpersoon voor meerdere caravanstallingen en weet met welke regels de bedrijven te maken krijgen. "De gouden regel is: accuklemmen los, gasfles eruit en geen werkzaamheden tussen de caravans. Omdat de markt voor stallingsbedrijven relatief klein is, heeft het voor verzekeraars weinig zin om te concurreren met elkaar door bijvoorbeeld mildere eisen te stellen dan de ander. Dat de eisen van de verzekeraars strenger zijn dan de wettelijke is makkelijk te verklaren: de brandweer heeft geen economisch belang en kijkt vooral naar de gevaren voor de omgeving en de kans op brandoverslag naar omliggende gebouwen. De verzekeraar wil echter zo min mogelijk financieel risico lopen en



Bij het stallen van een caravan zijn eigenaren verplicht om de gasflessen uit de disselbak te halen

hoopt door hoge eisen te stellen brand te voorkomen of de gevolgen te beperken."

### Flink investeren

Omdat de eisen progressief zijn, kunnen ze leiden tot steeds hogere investeringen in preventie- en blusmiddelen. Rob Hoogland uit het Zuid-Hollandse dorp Tinte kan in zijn caravanstalling De Konne duizend kampeermiddelen kwijt. Hij vertelt: "Jaarlijks ben ik 35.000 tot 50.000 euro kwijt aan aanpassingen voor de brandveiligheid. Let wel: ons pand is in 2019 neergezet en voldoet dus aan hoge eisen. Er is zelfs een eigen opstelplaats voor een brandweerauto met een eigen put voor bluswater. Het is soms op het absurde af wat de verzekeraars eisen. Bij elke inspectie komen ze weer met iets nieuws aanzetten." Uit gesprekken met stallinghouders komt bovendien naar voren dat specialisten die namens de verzekeraars de stallingsruimte inspecteren niet altijd uniform te werk gaan.

### Specifieke richtlijnen

Als aan de basisveiligheid is voldaan, is een caravan of camper weinig brandgevaarlijk. Waar zit 'm de angst dan in? Dan komen we weer uit bij de winstgevendheid van de stallingsbedrijven. Om meer omzet uit hetzelfde gebouw te halen bieden veel ondernemers hun enorme dakoppervlak aan voor het plaatsen van zonnepanelen. De opgewekte stroom vloeit grotendeels terug naar het net en is daarmee een extra bron van inkomsten. Dat baart zowel brandweer als verzekeraars zorgen. Albert Werkman en Pascal Kuijten van ingenieurs- en adviesbureau

**"Jaarlijks ben ik tot zo'n € 50.000 kwijt aan aanpassingen voor brandveiligheid"**

Rob Hoogland



Antea Group zien dan ook dat juist daar de strenge regels voor stallingen vandaan komen. "Zonnepanelen mogen vergunningsvrij geplaatst worden, maar bij een flinke oppervlakte moet je er wel melding van maken bij de gemeente en verzekeraar. Dan kan het dat er vanwege de Omgevingswet extra eisen aan het pand worden gesteld, zoals onbrandbare dakisolatie. Daarnaast zien de verzekeraars in de zonnepanelen een vergroot risico op brand en stellen zeer hoge eisen aan de installatie en inrichting van het gebouw. De aanwezigheid van caravans en campers maakt de zogenoemde vuurlast hoger: die branden behoorlijk. We denken dat verzekeraars vooral aan de voorzichtige kant gaan zitten en het brandrisico overschatten. Om beter inzicht te krijgen is het 't overwegen waard om voor caravan- en camperstallingen meer specialistische regels op te stellen. Dan weten ondernemers, overheid en verzekeraars veel beter waar ze aan toe zijn."

## Wie pakt de regie?

Het stallingsprobleem lijkt structureel, mede door onduidelijkheid bij ondernemers, verzekeraars en met name kampeerdere. Meerdere geïnterviewden gaven aan dat centrale regie gewenst is. De belangenbehartigers van de ANWB kijken momenteel of en op welke manier de ANWB daar een rol in kan spelen.

