



# HUIS IN DE KIJKER

## Malpertuus, De Kievit en De Mastentop onder nieuwe vleugels

Maandag 25 april 2016 zal voor Leo Otten, uitbater van een drietal jeugdverblijven in Geel, altijd een speciale datum blijven. Een klein beetje omdat we hem in de voormiddag interviewden voor HuisWerk, maar vooral omdat hij in de namiddag een afspraak had bij de makelaar voor het tekenen van het compromis. Malpertuus (type A met capaciteit van 50 personen), De Kievit (type B met capaciteit van 90 personen) en De Mastentop (type A met capaciteit van 8 personen) krijgen een nieuwe eigenaar. Prachtige kampplaatsen met bijhorende chalet in zelfkookformule, gelegen in bosrijk gebied.

### EEN STUKJE FAMILIEGESCHIEDENIS

“In de vroege jaren '30 werd Malpertuus als jeugdverblijf gebouwd door pastoor Moors. Daarbij werd hij geholpen door enkele student-priesters, onder wie pastoor Cuyvers” vertelt Leo. “In 1954 werd het vervolgens gekocht door de zus van E.H. Cuyvers en weduwe van voormalig bakker Van Gorp.”  
“De bakkerij was uitgegroeid tot een supermarkt ‘avant la lettre’, dus was de aankoop van het jeugdverblijf een goede investering. Alle groepen deden er namelijk hun inkopen”, weet Leo. “Maar voor de uitbating was er weinig tijd. Daarom heb ik mij aangeboden. Ik was leerkracht en gaf op vrijdagmiddag en uiteraard ook tijdens de vakanties geen les, maar vooral, ik had ook een oogje op de dochter”, lacht Leo. De rest laat zich raden. “Ik ben getrouwd met Imelda Van Gorp en samen hebben we verder op hetzelfde domein geïnvesteerd in het jeugdtoerisme.”

MALPERTUUS, DE KIEVIT,  
DE MASTENTOP PRAKTISCH

Adres: Kapucienenberg 38, 2440 Geel  
Erkenning: type A, B en A  
Totale oppervlakte: 20 000 m<sup>2</sup>  
Binnencapaciteit: 50, 90, 8  
Kampeerterein: ja  
Formule: zelfkook  
Website: [www.jeugdverblijven.be](http://www.jeugdverblijven.be)



## DE KIEVIT EN DE MASTENTOP

“De oom van Imelda, E.H. Cuyvers, startte in 1958 met het bouwen van jeugdverblijf De Kievit. Omdat het vanuit het verre Pajottenland moeilijk op te volgen was, vertrouwde hij mij er de zorg en controle van toe. Uiteindelijk besloten we in 1979 tot aankoop. In 1994 konden we ook De Mastentop verwerven. Vermits die chalet grensde aan De Kievit, leek ons dat een ideale locatie voor kookploegen”, maakt Leo het verhaal af.

## DE EVOLUTIE

“De infrastructuur van de jeugdverblijven voldoet aan alle normen, maar modern is het zeker niet”, weet Leo. “Kijk, met een mop krijg je het gebouw hier onmogelijk proper. Je moet hier schrobben met een schuurborstel. En wat valt er op? Groepen kunnen dat niet meer. Je moet bijna altijd napoetsen.”

Of hij daar opmerkingen op krijgt? “Zelden, want de groepen die hier komen, zijn hier dikwijls al geweest. Wat wel opvalt, is dat groepen mondiger zijn geworden, maar discussies probeer ik zoveel mogelijk te vermijden. Want je kan wel gelijk hebben, de kunst is om gelijk te krijgen. Gelukkig heb ik daar geen probleem mee”, lacht Leo. “Ik kan maar aanbieden wat ik heb, niet meer.”

“Doorheen de jaren is er veel veranderd, enerzijds om te voldoen aan de verwachtingen van de groepen, anderzijds om in orde te blijven met de steeds wijzigende wetgeving. Maar de grootste evolutie zit in de communicatie”, is Leo duidelijk. “Vroeger stonden groepen dikwijls bij me thuis voor een bezoek aan het jeugdverblijf, nu gebeurt dit nooit meer. Alles gebeurt met de gsm of via e-mail. Per groep kan je wel zo’n tien mailtjes krijgen”, vertelt Leo met een knipoog.

## EEN MOEILIK PROCES

“De beslissing om de jeugdverblijven te verkopen, is ongeveer vijf jaar geleden genomen. De zorg voor de gebouwen begon door te wegen. Je voelt dat het fysiek moeilijker wordt en bekijkt de mogelijkheden. Als de kinderen het niet kunnen overnemen, dan is verkopen aan een derde de enige mogelijkheid”, is Leo duidelijk.

Evident is het niet. “Er zijn geen makelaars die gespecialiseerd zijn in de verkoop van jeugdverblijven. Dus moet je voor de vraagprijs zelf aan de slag. Maar waarmee moet je vergelijken? Een jeugdverblijf verhuren is niet hetzelfde als een huis of appartement. Alle kosten die verbonden zijn aan een jeugdverblijf, zijn voor de eigenaar, dus zal een potentiële koper ook minder willen betalen”, schetst Leo het probleem. “Ik denk dat ik bij aanvang een te hoge vraagprijs heb gesteld, maar goed, veel steun heb ik niet gehad. Ik heb uiteindelijk met drie makelaars gewerkt.”

“Een verkoop is ook eens afgesprongen”, is Leo eerlijk. “De jeugdverblijven stonden te koop, maar ik had nog overeenkomsten afgesloten. Toen bleek dat de nieuwe eigenaar zelf ook overeenkomsten had afgesloten, heb ik beslist om de verkoop te annuleren, dit om mijn groepen te beschermen.”

Moest de functie jeugdverblijf blijven? “Uiteraard wil je dat je levenswerk wordt verdergezet, maar een nieuwe uitbater vinden was geen doel op zich. Alleen is het qua ruimtelijke ordening niet evident om er een andere bestemming aan te geven. De gebouwen liggen in een gebied voor verblijfsrecreatie. Hier komen wonen is dus uitgesloten”, gaat Leo verder. “Zo heb ik veel geïnteresseerde kopers – zelfs uit Nederland en West-Vlaanderen – moeten ontgoochelen. Want een jeugdverblijf van op grote afstand uitbaten is onmogelijk.”

## EEN NIEUWE UITBATER

Ook nu blijft het spannend. “De huidige makelaar heeft een koper gevonden en ik heb de voorwaarden voor verkoop enkele weken geleden goedgekeurd”, vertelt Leo. “Maar ondertussen is er bij mij ook nog een koper uit Bel (het dorp waar de jeugdverblijven gelegen zijn) komen aankloppen met als droom het kopen en uitbaten van mijn jeugdverblijven. Het verhaal lijkt helemaal te kloppen, maar ze zijn te laat”, is Leo formeel. “Ik heb mijn woord aan de makelaar gegeven en daar kan ik niet zomaar onderuit, zelfs als betere voorwaarden worden geboden.”

“De huidige koper is alvast goed gestart. Hij vroeg me reeds naar relevante informatie, bouwt een website en zal me vanaf midden volgende maand enkele weken volgen. Toch hoop ik dat hij goed beseft wat het uitbaten van een jeugdverblijf precies inhoudt”, vertelt Leo. “Ik zal hem er alvast in de namiddag nog eens over aanspreken. In de zomervakantie verhuur ik minstens zeven weken en ook bijna alle weekends zijn bezet. Dat is toch niet weinig.”

Is de kalender vanaf september ook zo goed gevuld? “Nee, ik heb geen nieuwe contracten afgesloten. Dat kan ik ook niet, dat moet de nieuwe eigenaar doen. Wat ik behouden heb, zijn de aanvragen, maar ik vrees dat die groepen ondertussen ander onderdak gevonden hebben”, is Leo eerlijk.

## WAT NA DE VERKOOP?

“Het zwarte gat vrees ik niet”, zegt Leo overtuigd. “Ik zal nu meer tijd hebben voor lezen en misschien kan ik dan wel eens op reis, want daar had ik weinig tot geen tijd voor. Ik vond dat ook niet erg. Ik heb hier altijd graag gestaan voor de groepen”, vertelt Leo eerlijk. “Die groepen zal ik trouwens het meeste missen, want daar bouw je doorheen de jaren toch een zekere band mee op.”