Vitaliteitsscan Landgoed Old Heino

VERTROUWELIJK



Colofon
©Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, oktober 2019

Opdrachtgever Gemeente Raalte, Herald Immink
Landgoed Old Heino, Vereniging van Eigenaren

Auteurs J. (Jeske) van Gerven, BSc.
J.J. (Jan Jaap) Thijs, Drs.

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Jansbuitensingel 30
6811 AE Arnhem
T 06-52637035
e-mail: gerven@ruimteenvrijetijd.nl
www.ruimteenvrijetijd.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Vraagstelling 5
1.3 Aanpak 5
1.4 Belangrijke kanttekening 5

2 Conclusies en aanbevelingen 6
2.1 Hoe vitaal is Landgoed Old Heino? 6
2.2 Is het haalbaar om Landgoed Old Heino te vitaliseren voor toeristisch gebruik? 7
2.3 Welke opties zijn er voor Landgoed Old Heino? 7
2.4 Stappenplan voor toeristische ontwikkeling 9

3 Vitaliteitsscan 11
3.1 Algemene beschrijving 11
3.2 Kwaliteit 12
3.3 Perspectief 18
3.4 Conclusies vitaliteitsscan 22

4 Bijlagen 24



Bron: Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

1 Inleiding

In de Provincie Overijssel wordt momenteel een Vitaliteitsonderzoek uitgevoerd door Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd. In de gemeente Raalte is er de behoefte om enkele specifieke verblijfsaccommodaties verder uit te diepen. Wij hebben Landgoed Old Heino onderworpen aan een vitaliteitsonderzoek, waarmee we antwoord kunnen geven op de vraag of Landgoed Old Heino een toeristische toekomst heeft.

In hoofdstuk 1 beschrijven we de aanleiding, vraagstelling, aanpak en sluiten af met een belangrijke kanttekening. In hoofdstuk 2 geven we de conclusies en aanbevelingen weer, die zijn gebaseerd op hoofdstuk 3 (waarbij we op de vitaliteit van het bedrijf inzoomen).

1.1 Aanleiding

Old Heino is een park met particuliere eigenaren, verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE is, in samenwerking met de gemeente, op zoek naar een nieuwe invulling voor Landgoed Old Heino en heeft daartoe een toekomstvisie geschreven. In deze toekomstvisie zijn diverse gebruiksvormen voorgesteld, waaronder (gedoogde) huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente en de VvE willen in dit stadium een gefundeerde uitspraak op de vraag of en welke toeristische potentie het park nog heeft.

1.2 Vraagstelling

In het onderzoek naar de vitaliteit van Landgoed Old Heino staan twee vragen centraal:

1. In hoeverre is Landgoed Old Heino vitaal met het oog op toeristische verhuur?
2. Is het haalbaar om het park te vitaliseren voor toeristisch gebruik?

De vragen hebben we beantwoord door het uitvoeren van een zogenaamde 'vitaliteitsscan'.

1.3 Aanpak

Voor het beantwoorden van de vragen staat het uitvoeren van een vitaliteitsscan centraal, gebaseerd op het door ons bureau ontwikkelde vitaliteitsmodel voor de verblijfsrecreatie, wat momenteel gebruikt wordt in vrijwel alle vitaliteitsonderzoeken in de sector in Nederland. Deze scan geeft inzicht in de kwaliteit en het perspectief van een bedrijf; gezamenlijk geeft het inzicht in de vitaliteit:

- Om te bepalen wat de kwaliteit van een park is, kijken we naar volgende hoofdonderwerpen: onderhoud en uitstraling van het bedrijf, ondernemerschap, (oneigenlijk) gebruik, promotie en marketingacties en gasttevredenheid.
- Om het perspectief van een park te bepalen kijken we naar de ligging van het bedrijf, eigenaarschap, de financiële situatie, de visie van de exploitant op de markt en eventuele knelpunten bij de toekomstplannen.

Op beide elementen gaan we in het onderzoek in. We hebben de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Bezoek aan Landgoed Old Heino met een schouw van het terrein en de directe omgeving;
- Gesprek met de bestuurders van de VvE;
- Deskstudie (internet en andere beschikbare documenten): o.a. analyse ligging via Google Earth, USP's en evt. gastenwaardering en een omgevingsanalyse.

We beschrijven deze analyse uitgebreid, dus we geven voor de belangrijkste parameters een toelichting op hoe het park scoort en wat dat betekent voor de eindconclusie.

1.4 Belangrijke kanttekening

Deze vitaliteitsscan geeft een belangrijk, richtinggevend oordeel over de vraag of Landgoed Old Heino als een vitale verblijfsaccommodatie kan worden beschouwd en of het park dus een toeristische toekomst heeft. Het is echter wel van belang om hierbij een kanttekening te plaatsen.

We hebben de scan grotendeels gebaseerd op informatie die we van de bestuurders van de VvE hebben gekregen en de indrukken die we tijdens ons bezoek aan Old Heino hebben gekregen. Maar:

- Deze hoeven niet volledig te zijn. Zo hebben we bijvoorbeeld geen gedetailleerd inzicht gekregen in de financiën van de exploitatiemaatschappij ECR van voor 2018, omdat deze niet beschikbaar zijn, hebben we geen exacte bezettingsgraden en hebben we niet gesproken met alle particuliere eigenaren.
- De bevindingen kunnen gekleurd zijn door de wensen die er liggen om te transformeren. De VvE heeft weinig vertrouwen in toeristische verhuur als primaire functie van het park. We hebben als bureau echter zo objectief mogelijk gekeken naar mogelijkheden en onmogelijkheden zonder deze achtergronden mee te wegen.

Dat betekent dat de vitaliteitsscan vooral als een richtinggevende, zo goed mogelijk onderbouwde, expert judgement van ons bureau moet worden gezien. Het is van belang om daar bij de verdere interpretatie van de scan rekening mee te houden.



©Landgoed Old Heino (www.oldheino.nl)

2 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk geven we de antwoorden op de onderzoeksvragen, die deels concluderend van aard zijn en deels aanbevelingen bevatten voor de toekomst van Landgoed Old Heino. In de hoofdstukken 3 gaan we nader in op de uitgevoerde analyses en opgedane indrukken.

2.1 Hoe vitaal is Landgoed Old Heino?

We moeten op basis van de vitaliteitsscan concluderen dat Old Heino **(moeizame) kansen heeft op de toeristische markt,** maar dat de weg naar volledig toeristisch gebruik een lange zal zijn. In termen van de vitaliteitsscan is Old Heino 'een zorgenkindje'. Zorgenkindjes hebben aandacht nodig om ervoor te zorgen dat ze niet afglijden naar de 'achterblijvers', waarbij het tij niet meer te keren is. De inschaling van Old Heino als zorgenkindje baseren wij op de combinatie van de kwaliteit en het perspectief dat wij inschatten met behulp van ons vitaliteitsonderzoek.

Score op kwaliteit (+1 op een score van -10 tot +10)
Op onderhoud scoort Old Heino positief. Daarnaast zijn de woningen ruim en licht, wat bijdraagt aan de kwaliteit en is er een zwembad en horecagelegenheid op het terrein. De ligging is niet bijzonder goed, maar is geen belemmerende factor voor Old Heino. Waar wij ons zorgen over maken is het ondernemerschap en de punten die samenhangen met marketing. Daarnaast wordt voorzichtig negatief gescoord op eigentijdsheid (met name beleving ontbreekt) en op gastoordelen.

Score perspectief (-4 op een score van -10 tot +10)
Omdat het park volledig uitgepond is en dus met vele verschillende eigenaren te kampen heeft is het park verminderd wendbaar. Dit, in combinatie met de beheerdersrol die de VvE nu heeft, zorgt voor een negatieve score op de parameter 'ondernemerschap'. Het is positief dat de huidige contracten de eigenaren verplicht om de verhuur uitsluitend te laten verlopen door de VvE. Old Heino scoort negatief op zaken als toeristische bezetting, toeristische omzet en omgevingsfactoren. Namelijk: aangrenzend wordt waarschijnlijk een woonwijk gerealiseerd die Heino verbindt met Old Heino, wat een lichte negatieve invloed heeft op de totale score.

2.2 Is het haalbaar om Landgoed Old Heino te vitaliseren voor toeristisch gebruik?

Volgens ons is een toeristische functie voor Landgoed Old Heino niet uitgesloten. Er zijn voldoende positieve elementen binnen dit park die zullen bijdragen aan toeristische ontwikkelmogelijkheden. Bijvoorbeeld de huidige staat van onderhoud, de aanwezigheid van een horecagelegenheid en een zwembad en de ligging van het park in de regio Salland. Daarnaast is toeristisch gebruik in lijn met de huidige bestemming en dus legaal.

Wij willen benadrukken dat het omvormen tot toeristisch park een grote opgave zal zijn. Er zijn belemmerende factoren die toeristisch gebruik in de weg staan. Veruit de belangrijkste is het eigenaarschap van Landgoed Old Heino. Slechts een handjevol van de huidige eigenaren wenst de woning recreatief te gebruiken, waarmee een tweede huispark met de huidige groep eigenaren nagenoeg uitgesloten is en voor een dergelijke toekomst de afhankelijkheid van individuele eigenaren groot is. Daar komt bij dat een toeristische ontwikkeling van het park investeringen vergen, die de eigenaren zullen moeten ophoesten.

Ook het ondernemerschap, dat nu in handen is van de VvE, is een belemmerende factor voor toeristisch gebruik. De huidige VvE heeft tot nog geen succesvol beleid laten zien op toeristisch gebruik. De VvE is recent aangetreden als exploitant en toerisme is op Old Heino tot op heden ook niet de focus geweest, maar doet ons wel afvragen of zij hiervoor voldoende uitgerust zijn. Het park toeristisch exploiteren vergt echt andere kennis en vaardigheden en meer mankracht dan de huidige beheerdersrol die de VvE toegedicht is.

2.3 Welke opties zijn er voor Landgoed Old Heino?

Voor Landgoed Old Heino zijn er, in onze ogen, twee mogelijke toekomstscenario's:

1. Doorontwikkeling als toeristisch park
    a. Toeristische verhuur
    b. Park met voornamelijk tweede woningen
2. Transformeren

Toekomstscenario 1: Doorontwikkeling als toeristisch park

Er kan voor gekozen worden om Old Heino weer volledig in gebruik te nemen als toeristische verblijfsaccommodatie. Daarbij kan gekozen worden voor toeristische verhuur, een functie als park met tweede woningen of een combinatie van deze twee vormen.

Om ruim baan te maken voor toeristische ontwikkeling zullen deze punten aangepakt moeten worden:

- Langdurige verhuur moet een halt toegeroepen worden. Onbekend bij ons is of de periode van één jaar langdurig verhuren vastgelegd is in een bestemmingsplan of dat deze afspraak onder een gedoogbeschikking valt en wat er moet gebeuren om deze situatie te wijzigen. Met name voor de gemeente is hierin ook van belang om na te denken over waar de huidige huurders terecht kunnen voor alternatieve woonruimte. Wat buiten kijf staat is dat het langdurige verhuur het recreatieve gebruik in de weg staat.
- Er zal een plan moeten komen voor handhaving op oneigenlijk gebruik zoals huisvesting van arbeidsmigranten en permanente bewoning. Hierbij is het aan te raden om de dialoog met de eigenaren aan te gaan zodat het oneigenlijk gebruik zo efficiënt en effectief mogelijk teruggedrongen kan worden. De te verwachten daling van rendement zal waarschijnlijk leiden tot verkoop van woningen door sommige eigenaren.
- Er zal een plan moeten komen dat zich richt op het vergroten van de beleving voor toeristen op Landgoed Old Heino. Dit plan zal naar verwachting uitgebreider en kostbaarder zijn bij short-stay toeristische verhuur dan bij gebruik als park voor tweede woningen. Een toerist stelt hogere eisen aan een vakantiepark dan een vaste gast. Het meest aannemelijk is dat de eigenenaren zullen opdraaien voor deze kosten dus het plan moet in nauwe samenspraak met deze eigenaren tot stand gebracht worden.
- De komst van een woonwijk is enigszins belemmerend voor de recreatieve ontwikkeling. Wij willen hier dan ook hetzelfde aanbevelen om in gesprek met/binnen de gemeente te gaan over de komst en mogelijke (landschappelijke) compensatie of een inpassingsplan met het oog op de komst van de woonwijk.

Mogelijkheid 1: Toeristische verhuur
Indien gekozen wordt voor toeristische doorontwikkeling zou Landgoed Old Heino ontwikkeld kunnen worden als park waarop vooral toeristen een short-stay verblijf boeken. Dit scenario is ambitieus, maar verdient in onze ogen een goede verkenning, waarvan de uitkomst vooraf zeker nog niet duidelijk is. In paragraaf 2.4 geven wij een suggestie van hoe deze verkenning vormgegeven kan worden.

Mogelijkheid 2: Park met voornamelijk tweede woningen
Een ander scenario zou zijn om Landgoed Old Heino door te ontwikkelen als park met tweede woningen. In dat geval is de eigenaar elders woonachtig en komt hij/zij in weekenden en in vakanties naar het park om te recreëren. Een deel van de eigenaren zal interesse hebben om de woning ook te verhuren, maar eigen gebruik zal leidend zijn.

Van belang is dat bovenstaand scenario twee belangrijke risico's met zich mee brengt:

- Het kan zijn dat de huidige eigenaren er massaal voor kiezen om de woningen te verkopen. Dit resulteert waarschijnlijk in waardevermindering. Dit is onprettig voor de eigenaren, maar ook voor de toekomstige vitaliteit van het park; een goedkopere vastgoedprijs trekt een minder vitale doelgroep aan, en (nieuw) oneigenlijk gebruik ligt op de loer,
- Uit diverse cases blijkt dat bovenstaand scenario vaak resulteert vaak in permanent wonen. De VvE dient daarom een zeer goede parkregelement te maken en toe te zien op naleving. De gemeente dient te ondersteunen hierin door actief en accuraat te handhaven.

Toekomstscenario 2: transformeren

Wonen op een vakantiepark, in strijd met de bestemming zoals dat nu gebeurt, werkt vaak verpaupering in de hand. Dit vanwege de lage kosten voor de recreatiewoningen in vergelijking tot de reguliere markt. In het bieden van deze goedkope woningen schuilt het gevaar voor het aantrekken van een minder vitale doelgroep aan die niet voldoende kapitaalkrachtig zijn om onderhoud te plegen of bijvoorbeeld uit beeld wil blijven bij de belastingdienst, justitie of hulpverlening. Er blijkt uit landelijk onderzoek overigens ook dat sommige 60+'ers, vanwege het aangename klimaat op vakantieparken, zich graag op een vakantiepark vestigen. Bovenstaande gaat dus niet op voor 100% van de mensen die permanent woont op een vakantiepark.

Indien de bovenstaande twee scenario's geen soelaas bieden voor Landgoed Old Heino, is een transformatie, naar bijvoorbeeld tijdelijk of permanent wonen, een optie.

2.4 Stappenplan voor toeristische ontwikkeling

Indien ingezet wordt op toeristische ontwikkeling van Landgoed Old Heino zal een intensief traject opgezet moeten worden waarin de volgende stappen doorlopen moeten worden naar onze mening:

1. Vaststellen van een standpunt door de gemeente
   Toeristische ontwikkeling zal zo goed als zeker op weerstand stuiten bij de eigenaren. De gemeente Raalte moet bepalen in hoeverre de gemeente tegen de zin van de eigenaren een toeristische ontwikkeling wil verkennen en mogelijk later afdwingen. Indien de gemeente niet bereid is om hier flink op in te zetten, zijn volgende stappen waarschijnlijk weinig zinvol om te zetten.

2. Achterhalen van de acties ondernomen zijn bij een zoektocht naar een exploitant
   De vertegenwoordigers van de VvE geven aan dat zowel ECR als later BPG gezocht hebben naar een exploitant voor Old Heino. Er zou gesproken zijn met o.a. Topparken en Droomparken, maar niemand zou interesse hebben. Wij achten het zinvol om te achterhalen met welke partijen gesproken is en waarom de exploitatie van Old Heino niet interessant was voor hen. Uit deze informatie kan bijvoorbeeld blijken dat bepaalde exploitatiemodellen reeds afgestreept kunnen worden of dat eerder gestelde voorwaarden bijgesteld moeten worden alvorens met partijen in gesprek te gaan.

3. Verkenning van de mogelijkheden
   Wij adviseren om samen met een groep ondernemers en experts met diverse expertises de mogelijkheden te verkennen. In een snelkookpansessie kunnen ondernemers ideeën genereren voor Old Heino en de kans op succes inschatten. Het resultaat van de verkenning zou een beknopt businessplan zijn waarin de antwoorden op de volgende vragen beschreven staat:

   - Hoe kan verhuurcapaciteit vrijgemaakt worden?
     Naar schatting zijn er 92 woningen beschikbaar voor de verhuur (waar nu arbeidsmigranten in gehuisvest zijn en waar de langdurige verhuur in plaatsvindt). Er moet een plan komen om dit gebruik af te bouwen zodat er verhuurcapaciteit ontstaat. Het verkrijgen van verhuurcapaciteit vergt een goede dialoog met de huidige eigenaren en wellicht met de huidige huurders waarvan enkelen zelfs huurbescherming genieten. Er moet gezocht worden naar een acceptabele overgangsregeling die waarborgt dat mensen niet op straat komen te staan en dat inkomsten uit de verhuur niet van de één op andere dag wegvallen. Het is van belang dat na afloop van de overgangsregeling goed gehandhaafd wordt door de gemeente.

   - Wat is een kansrijk concept voor Old Heino op het vlak van toeristische verhuur?
     Onderscheidend vermogen en marketing is hierbij essentieel.

- Welke resultaten kunnen verwacht worden, voor de exploitant en voor de eigenaren? Hierbij is het van belang dat rendement voor de eigenaren niet leidend mag zijn; het moge duidelijk zijn dat het huidige rendement van 8% niet houdbaar is bij toeristische verhuur. Een (veel) lager rendement van bijvoorbeeld 2 of 3% is waarschijnlijker.

- Welke investeringen zijn hiermee gemoeid en hoe worden die gefinancierd? Het investeringsplan moet zich met name richten op in gebruik nemen van de 37 onbebouwde kavels en het vergroten van de beleving op het park en binnen de horeca. Er kan eventueel fasering aangebracht worden in het investeringsplan.

- Wie zou het concept tot leven kunnen wekken en hoe vinden we die partij/persoon? Deze verkenning zal zich in eerste instantie moeten richten op het eigenaarschap in relatie tot zeggenschap (wie krijgt welke verantwoordelijkheid en zeggenschap) en vervolgens op wié de klus kan klaren.

Deze verkenning kan ook uitwijzen dat een toeristische toekomst toch niet weggelegd ligt voor het park. Mocht de uitkomst van de verkenning wel positief zijn, dan is het van belang dat de gemeente vervolgens doorpakt en heldere afspraken maakt met de VvE over de overgang naar de nieuwe situatie.



Een van de bungalows voor langdurige verhuur. Bron: Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

3 Vitaliteitsscan

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten van de vitaliteitsscan voor de toeristisch gebruik van Landgoed Old Heino, die is gebaseerd op het bezoek aan het park en het gesprek met twee bestuursleden van de VvE, de stukken die het bestuur van de VvE toestuurde en tot slot informatie die via internet te vinden is.

Eerst geven we een algemene beschrijving van Landgoed Old Heino en het eigenaarschap. Daarna gaan we in op de parameters die leiden tot een score op de kwaliteit en het perspectief van het landgoed als toeristisch bestemd vakantiepark. Op basis van die uitkomsten geven we een onderbouwde inschatting waar Landgoed Old Heino zich volgens ons bevindt in het vitaliteitsmodel. Van belang is dat we dit doen op basis van de informatie die wij hebben kunnen achterhalen. Dit hoofdstuk sluiten we vervolgens af met een aantal conclusies.

3.1 Algemene beschrijving

Landgoed Old Heino is ongeveer 10 hectare groot en werd vanaf 2001 aangelegd in Heino. Doel was destijds om het park grotendeels te verhuren aan zorgbehoevenden. Veel bungalows zijn dan ook voor deze doelgroep ingericht; met keukens die in hoogte versteld kunnen worden, drempelloze interieurs, badkamers voor minder validen etc.

Zorgaanbieder ECR ging het park in 2005 exploiteren. Zij hadden acht verzorgingshuizen en een klein reisbureau voor mensen die op vakantie zorg nodig hadden. Het vakantiepark zag men als een goede aanvulling op de activiteiten. Mede door wijzigingen in de vergoedingen voor zorgtoerisme raakte het bedrijf in de problemen en werd het overgenomen door de Blue Print Group (BGP) in juli 2018. Enkele maanden later, in maart 2019, droeg BGP de exploitatie over aan de VvE Landgoed Old Heino vanwege de torenhoge financiële problemen die het bedrijf bleek te hebben. Ter illustratie; het centrumgebouw dat voor 1 miljoen euro gebouwd werd rond 2011 werd voor een symbolisch bedrag van 1 euro overgedragen aan de VvE in maart 2019. Ook werd de overeenkomst met betrekking tot beheer van het park tussen BPG en de eigenaren opgezegd.

De kavels werden bij de aanleg van het park in 2005 allen verkocht, vooral als investeringsobject. De huizen die erop gebouwd werden worden dus amper gebruikt als tweede woning. Old Heino telt 149 kavels. Waarvan nu (peildatum september ’19):

- 112 bebouwde kavels;
    - 19 bungalows voor eigen gebruik. In een groot gedeelte hiervan wordt al sinds de aanleg van het park of vlak erna permanent gewoond en een deel daarvan heeft een persoonlijke ontheffing voor permanent wonen;
    - 91 bungalows voor de verhuur;
        - Ongeveer 60 tot 70 bungalows worden verhuurd aan arbeidsmigranten
        - De overige bungalows worden verhuurd aan mensen die langdurig huren, bijvoorbeeld in verband met verbouwing eigen woning of scheiding.
    - 2 bungalows worden voor recreatieve verhuur gebruikt, in combinatie met gebruik door de eigenaren zelf.
- 37 onbebouwde kavels.

Er zijn 65 eigenaren met één of meer woningen die allen verenigd zijn in de VvE. Er is een bedrijf dat ongeveer 30 lege kavels in bezit heeft. De ene eigenaar is meer betrokken bij het beleid van de VvE dan de ander.

De VvE, die sinds kort de exploitatie uitvoert, heeft een sterke wens om te transformeren. De genoemde redenen voor een gewenste koerswijziging zijn:

1. De huidige bestemming schrijft toeristisch gebruik voor, maar toeristische verhuur rendeert niet (voldoende) op deze plek in de ogen van de VvE;
2. Het huidige gebruik is niet in lijn met het vigerende bestemmingsplan en dat is een ongewenste situatie voor de VvE; op basis van een gedoogsituatie kan geen toekomstvisie ontwikkeld worden.

3.2 Kwaliteit

Staat van onderhoud en uitstraling

De algehele indruk van Landgoed Old Heino is dat het onderhoud in zeer goede staat is. Het park maakt een verzorgde indruk en heeft een nette uitstraling. Het receptiegebouw met inpandige horeca zorgt voor een nette aankomst en zorgt dat de verwachtingen hooggespannen zijn voor de staat van onderhoud en uitstraling van de rest van het terrein. Deze verwachtingen worden ook waargemaakt; het geheel ziet er keurig uit.

Wel valt op te merken dat sommige bungalows wat gedateerd zijn qua bouwstijl. Maar; wij kennen voorbeelden van veel meer gedateerde vakantiebungalows die zeer goede rendementen behalen in de recreatieve verhuur. Met andere woorden; de bungalows op Old Heino bevinden zich niet aan de onderkant van het landelijke aanbod.

Receptie/horecagebouw

Old Heino heeft de faciliteiten, horeca, zwembad en vuilnisafvoer, gecentraliseerd in en rondom het centrumgebouw. Dit gebouw is rond 2011 gebouwd en momenteel is de receptie (inclusief kantoor) gevestigd hier.

De receptie ziet er keurig uit en wordt bemand door een tijdelijke beheerder (aangesteld voor één jaar; tot januari 2020) en twee parttime receptionistes. De receptie is gastvrij ingericht met een koffiecorner waar mensen zelf iets kunnen pakken.

Er is ook een horeca gevestigd in het gebouw, maar deze is momenteel gesloten. De VvE wil graag op korte termijn een pachter aantrekken om de horeca te exploiteren. De huidige inrichting en styling bieden weinig beleving, maar de ruimtes en de keuken zijn in goede staat en kunnen met weinig aanpassingen in gebruik genomen worden. Rondom het horecagedeelte is een terras aangelegd dat er wat verlaten uit ziet.



Het centrumgebouw toen er meer reuring was op Old Heino. Bron: Zoover.nl

Naast het centrale gebouw is in 2011 een zwembad gerealiseerd met enkele speelelementen. ECR en de VvE hebben deze faciliteit gezamenlijk aangelegd om de toeristische verhuur te stimuleren. Dit gebied wordt volgend de VvE (te) weinig gebruikt en heeft niet geleid tot meer verhuur. Het gebied is netjes onderhouden en waarschijnlijk technisch goed aangelegd, maar mist de beleving waarnaar de short-stay toerist op zoek is. Het is wat eenvoudig en weinig speels.



Het centrumgebouw van de zijkant. Bron: Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Het park

Het park is tot in de puntjes verzorgd. Hier ziet de VvE dan ook streng op toe en dat is te merken. Er zijn weinig tot geen verrommelde bungalows, en op een stapeltje stenen of hoop zand op de oprit na is ook de buitenruimte netjes verzorgd. Een enkele bungalow verdient een verfbeurt of wat snoeiwerk.

Indien een eigenaar niet voldoet aan het kwaliteitsbeeld dat de VvE stelt wordt de eigenaar gevraagd om dit aan te pakken. Indien dit niet gebeurt voert de VvE de werkzaamheden uit en ontvangt de eigenaar een rekening. Dit blijkt goed te werken; er zijn momenteel geen slecht onderhouden plekken te vinden.



Bron: Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Wat opvalt is de uitgestrektheid en openheid van het park, mede door het ontbreken van volwassen bomen en de onbebouwde kavels. De landschappelijke inrichting is niet erg aantrekkelijk en speelse groene ruimtes, speelplekken en straatmeubilair ontbreekt. Het terrein is hierdoor wat minder sfeervol dan wenselijk is voor een park dat toeristisch gebruikt wordt. Tussen de bungalows zelf staan tamelijk hoge hagen.

De kavels die onbebouwd zijn, zijn in sommige gevallen wel al voorzien van een fundering wat een wat onaantrekkelijk beeld geeft. De onbebouwde kavels worden periodiek gemaaid en zien er daarmee wel netjes uit.

De wegen zijn breed, goed verhard en zijn goed onderhouden.

De bungalows

Er zijn enkele typen bungalows aanwezig op Landgoed Old Heino. Allen hebben ze een behoorlijke afmeting en zijn ze van buiten in goede tot uitstekende staat.

Tijdens het bezoek hebben wij twee bungalows van binnen kunnen bekijken. Het interieur van deze bungalows is netjes, maar ietwat gedateerd en biedt geen bijzondere of luxe vakantiebeleving. In één van de bungalows waren de ruimtes wat afwijkend vanwege de inrichting van de ruimtes voor zorgbehoevenden (geschakelde kamers e.d.) en is daarmee voor de reguliere toeristische markt wat minder aantrekkelijk. Het onderhoud van het interieur beoordelen wij als goed. Een zeer positief punt is dat de bungalows licht en ruim zijn en dat er een grote mate van uniformiteit is in het huidige huuraanbod.



Interieur van twee bungalows. Bron: Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Belangrijkste punten:

- Over het algemeen is de uitstraling, uniformiteit en het onderhoud van Landgoed Old Heino goed;
- Voor het park, in de bungalows en in de faciliteiten zijn verbeterpunten te benoemen voor een meer toeristische beleving.

Oneigenlijk gebruik

Het park is bijna geheel bestemd voor verblijfsrecreatie met een bedrijfsmatige exploitatie. Er zijn naar enkele bungalows nu permanent bewoond. Dit getal ligt waarschijnlijk tussen de 5 en 15 bungalows. De gemeente heeft enkele jaren geleden besloten om niet te handhaven. Door permanente bewoning wordt het toeristisch karakter van een bungalowpark doorgaans aangetast dankzij de vergaande aanleg van tuinen, veelheid aan buitenmeubels en aankleding. Daarnaast is het gebruik en ritme van een bewoner anders dan van een toerist. Dat is op Old Heino ook het geval.

Er zijn momenteel ongeveer 60 tot 70 bungalows in gebruik voor huisvesting van arbeidsmigranten. De VvE geeft aan dat het lastig is om deze bewoners in de hand te houden. Er is in het voorjaar best wat overlast

geweest (buitensporig alcoholgebruik, hard rijden, geluidsoverlast), maar dankzij stevig beheer lijkt het al een tijdje wat beter te gaan. De VvE heeft er verstandig aan gedaan om de arbeidsmigranten wat te clusteren op bepaalde gedeeltes van het terrein om mogelijke overlast te beperken voor andere bewoners/recreanten. De VvE is voornemens om de verhuur aan arbeidsmigranten terug te brengen tot maximaal 50 woningen. Liever nog zouden zij alleen aan Nederlandse huurders verhuren. Tijdens het bezoek zien we wel wat arbeidsmigranten, maar op hun gedrag en ook de huizen waarin zij verblijven is niks bijzonders aan te merken. De gemeente en de VvE onderhouden intensief contact over de situatie.

Een combinatie van verhuur aan arbeidsmigranten en toeristische verhuur is doorgaans geen succesvolle combinatie. Langdurige verhuur vindt plaats in ongeveer 40 woningen. Dit langdurige verhuur toegestaan volgens de VvE en is gemaximeerd tot 1 jaar. Echter; sommige huurders wonen al langer dan 2 jaar en genieten daardoor huurbescherming.

Belangrijkste punten:

- Er vindt oneigenlijk gebruik plaats op Old Heino in ongeveer de helft van de woningen. Het gaat om permanente bewoning en (geclusterde) huisvesting van arbeidsmigranten. Beiden doen, zeker in deze mate, afbreuk aan het toeristische karakter van een park.
- Langdurige verhuur is toegestaan op Old Heino (tot 1 jaar), maar draagt niet bij het toeristisch karakter van het park.
- Slechts twee woningen worden toeristisch verhuurd. Waarschijnlijk wordt ook een gedeelte van de woningen uitsluitend recreatief gebruikt, als 2e woning, door de eigenaar.

Ondernemerschap

Het ondernemerschap bepaalt voor een groot gedeelte de kwaliteit én het perspectief van een accommodatie.

In het geval van Landgoed Old Heino is de beheer BV de ondernemer. De VvE heeft de aandelen van deze BV in handen; zij beheren het park en verzorgen de huurbemiddeling. De BV behartigt altijd de belangen van de eigenaren. Deze belangen zijn:

- Het behalen van een aantrekkelijk rendement op de investering/het vastgoed;
- Het waarborgen van het woongenot en in enkele gevallen het recreatief gebruik.

Met het oog op toeristisch gebruik van Landgoed Old Heino zetten wij, buiten de vraag of dit zij zouden willen, onze vraagtekens bij de capaciteiten van de VvE als ondernemende partij. Zij hebben (nog) geen succesvol beleid gevoerd op toeristisch gebruik, wat logisch is gezien het feit dat zij pas sinds kort exploiteren en gezien de wensen van de eigenaren. Dit betekent wel dat er nog geen relevante ervaring is opgedaan.

Een toeristische exploitatie vergt een hoop mankracht, kennis en vaardigheden. Grote organisaties als Landal, Droomparken en Roompot, maar ook lokale topbedrijven als Hof van Salland en Beerze Bulten hebben specialisten op diverse bedrijfsonderdelen in huis. Dit zijn de parken waarmee Landgoed Old Heino de concurrentie aan zal moeten gaan bij een toeristische exploitatie.

Wij zien in de VvE geen partij die de commerciële exploitatie moet voeren. Wel hebben wij, op basis van het gesprek met twee van de bestuurders van de VvE en het gedegen beheerplan dat er ligt, vertrouwen in de VvE in een beheerdersrol. In het beheerplan zijn goede afspraken vastgelegd ten aanzien van de huisvesting arbeidsmigranten, er zijn strikte parkregels met een plan voor naleving hiervan en eigenaren zijn verplicht om verhuur via de VvE te laten verlopen.

Belangrijkste conclusies:

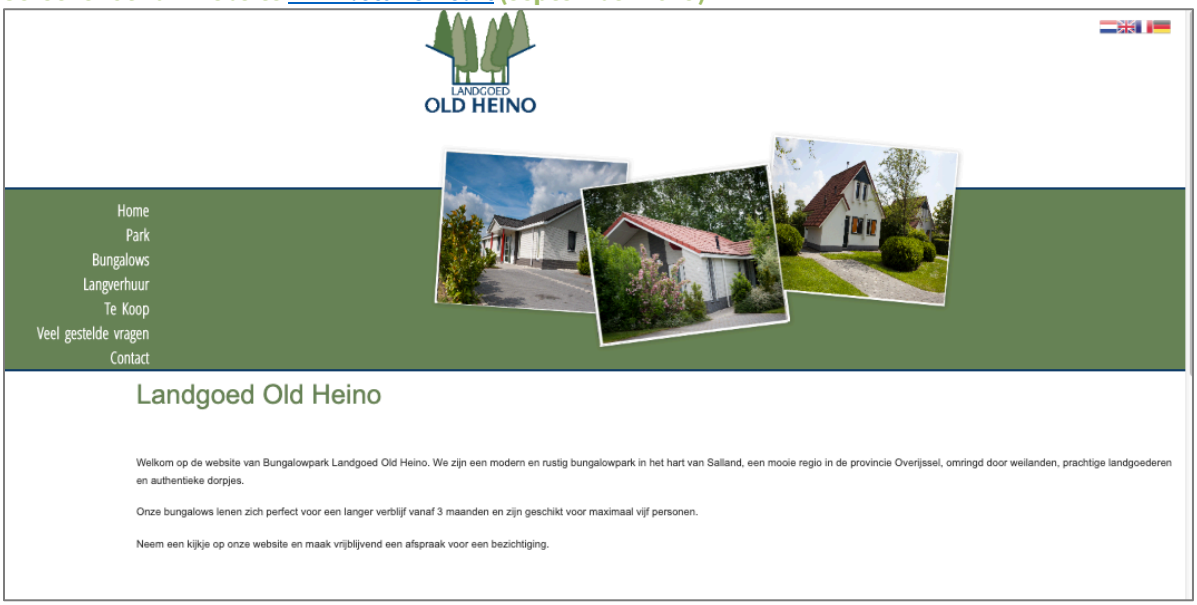
- Wij zijn van mening dat de VvE, met de huidige taken en in de huidige samenstelling, niet de juiste partij is om een toeristische exploitatie te voeren.
- Een beheerdersrol zien we wel weggelegd voor de VvE.

Promotie en marketingacties

Old Heino heeft een zeer beperkte marketinginzet. Dit is in lijn van het gebruik; er wordt niet of nauwelijks gezocht naar toeristische huurders dus heeft het ook geen zin om hierop in te zetten. Potentiële kopers of huurders zullen vooral uit de regio komen, het park kennen en op naam zoeken op internet. Zij kunnen prima uit de voeten met de informatie die op de website staat en voor hen is de website voldoende vindbaar. De huidige website is bij het overgaan van de exploitatie in handen van de VvE halsoverkop ontwikkeld omdat de oude website niet meer beschikbaar was.

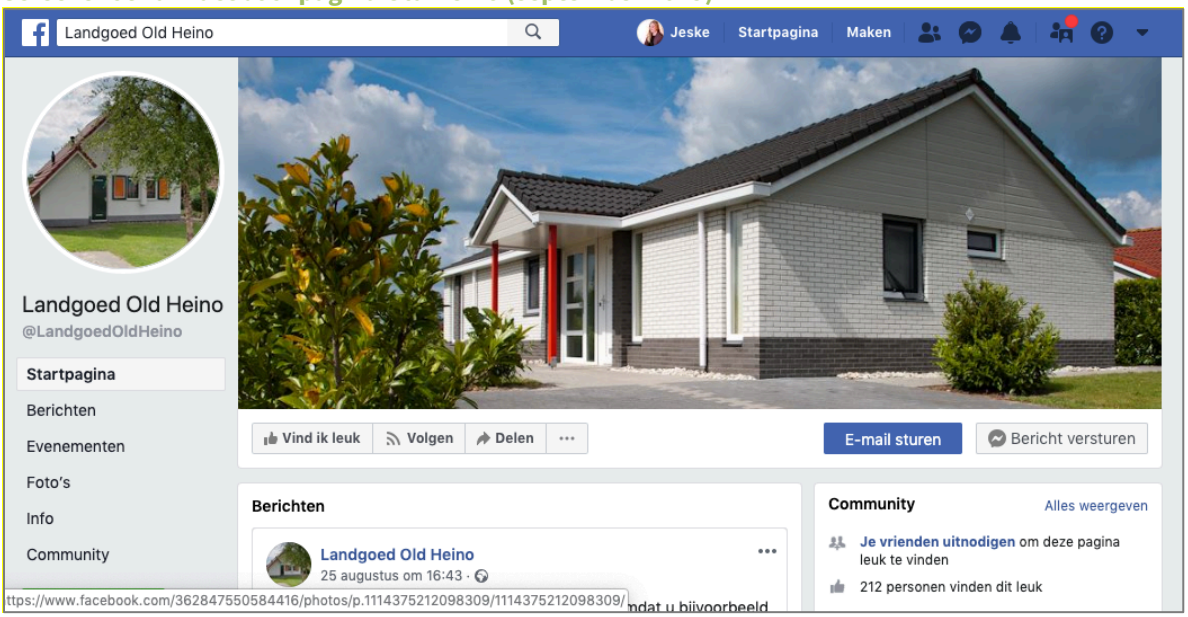
Toeristen zullen Old Heino niet vinden en ook de huidige online presentatie sluit niet aan bij de behoeften van een toerist. Daarnaast staat er een verontrustend (maar oud) artikel online over een politie-inval, dit schrikt potentiële toeristen af. Daarnaast zijn er verschillende boekingssites waar Old Heino ooit mee samengewerkt heeft met presentaties van Old Heino die er niet mooi uit zien en waarbij de bungalows niet meer boekbaar zijn.

Screenshot van website www.oldheino.nl (september 2019)



Old Heino is ook actief op Facebook. De berichten zijn vooral gericht op langdurige verhuur. Er zijn slechts 212 volgers.

Screenshot van facebookpagina Old Heino (september 2019)



Belangrijkste punten:

- De huidige promotie is niet gericht op het aantrekken van toeristen. Het zal ze eerder afschrikken.
- Het bereik van de huidige marketinginspanningen achten wij bijzonder laag.

Gasttevredenheid

Er zijn amper tot geen actuele online reviews te vinden van Landgoed Old Heino. Dit ligt in de lijn van het huidige gebruik.

3.3 Perspectief

Ligging

Een kritische succesfactor in de verblijfsrecreatie is de locatie. De locatie van Landgoed Old Heino is vanuit toeristisch oogpunt geen beperkende factor, maar ook geen *Unique Selling Point*. Met andere woorden: de locatie op zich is voor toeristen geen reden om voor Old Heino te kiezen. Het park ligt vlakbij de N35 die naar Zwolle voert. Het is, landschappelijk gezien, geen heel bijzonder gebied als het afgezet wordt tegen andere gebieden in Nederland. Het is er rustig en groen, zoals veel plekken in Oost-Nederland. Old Heino ligt niet op een A-locatie zoals bijvoorbeeld aan zee of in een nationaal park. De stad Zwolle en de Sallandse Heuvelrug zijn beiden tamelijk vlakbij.

Uit de lijst die in het kader van het vitaliteitsonderzoek in Overijssel werd samengesteld, blijkt dat er 29 bungalowparken in de provincie gevestigd zijn. De gemiddelde bezetting op huisjesparken[1] in de regio Salland blijft stijgen bij gelijkblijvende prijzen. Old Heino behoort met ongeveer 575 slaapplekken tot de grote vakantieparken in Overijssel. Het gemiddelde aantal slaapplekken per huisjespark in Overijssel is 151.

Een klein deel van het park heeft vrij uitzicht over agrarisch gebied. Hier heeft de gemeente het voornemen om een woonwijk te bouwen. Toeristisch gezien zou dit een wat negatieve ontwikkeling zijn; vrij uitzicht wordt erg hooggewaardeerd door gasten en ongeveer 20 tot 25 woningen worden getroffen door deze bouwplannen. In onderstaande foto is de beoogde plek voor de woonwijk geel gearceerd.

[1] Bron: Monitor Salland 2017 – Visit Oost



©Landgoed Old Heino (www.oldheino.nl)

Belangrijkste punten:

- Old Heino heeft op nationale schaal landschappelijk gezien geen bijzondere locatie, maar ligt vlakbij de stad Zwolle die tamelijk aantrekkelijk is en de Sallandse Heuvelrug. Ofwel: de locatie zelf is voor toeristische gasten geen USP, maar is ook geen belemmerende factor.
- De gedeeltelijke vrije ligging is in gevaar; de gemeente wil een woonwijk bouwen tussen Heino en het bungalowpark.

Financiële situatie

Huidige situatie

We hebben beperkt inzicht in de financiële situatie van de VvE van Landgoed Old Heino. Deze lijkt, voor zover wij dat kunnen beoordelen, gezond; tijdens het gesprek gaven de bestuursleden aan dat er wordt geïnvesteerd naar rato van de inkomsten en dat de parkbijdrage eenmalig of permanent opgehoogd wordt zodra er tekorten zijn of specifieke investeringswensen. De parklasten bedragen nu €1.025 per kavel en er is een jaarlijkse inkomstenstroom uit verhuurbemiddeling: ongeveer 100.000 euro. Er worden geen specifieke investeringen gepleegd met het oog op toeristisch gebruik. In 2020 worden de parklasten verlaagd met €175 per kavel, wat duidt op een gezonde situatie. Overigens valt op te merken dat parklasten van €850 in 2020 bijzonder laag zijn, vergeleken met andere parken waar wij komen.

Wij verwachten dat de eigenaren een goed rendement hebben van de woningen wanneer zij langdurend verhuurd worden of aan arbeidsmigranten verhuurd worden. Een snelle berekening levert een rendement van tussen de 2,5 en 8,8% op (zie bijlage), afhankelijk van de bezettingsgraad en de doelgroep. Doorgaans kan gezegd worden dat het rendement bij langdurige huurcontracten altijd hoger is dan bij toeristisch verhuur.

Investeringen

Gezien de tegenvallende resultaten van de toeristische verhuur hebben de eigenaren weinig vertrouwen in toeristische verhuur. In 2011 is de centrumvoorziening gebouwd; een ontvangstgebouw met horeca, speelterrein en zwembad. De investeringen hebben niet geleid tot betere verhuurresultaten. Wij zijn van mening dat het op Landgoed Old Heino ontbrak aan een samenhangend plan met oog voor een specifieke doelgroep met de daarbij passende toeristische beleving. Mede vanwege de zorgachtergrond van de vorige exploitanten vinden wij het niet vreemd dat de aansluiting met de toeristische market niet gevonden is.

Met een samenhangend plan hadden de investeringen beter (met meer oog voor beleving) uitgevoerd kunnen worden en was er breder geïnvesteerd dan alleen in een zwembad en centrumgebouw. Een park is voor een toerist niet alleen de bungalow en de faciliteiten; het is het complete pakket aan accommodatie, gastvrijheid en beleving die een gast tevreden stemmen. Daarnaast is een hele goede marketing noodzakelijk om zichtbaar te zijn binnen het aanbod aan bungalowparken.

Om het park klaar te maken voor toeristisch gebruik denken we aan investering in minimaal* de volgende zaken:

1. Verbeterde inrichting van het park met straatmeubilair, speelvelden en speelser groen.
2. Aanpassing bungalows met oog op toeristische verhuur. Nalopen inventaris op eigentijdsheid en onderscheidend vermogen. Denk aan een gezellige(re) zithoek, een bbq in iedere woning, aantrekkelijke extraatjes zoals een spelcomputer of Netflix-abonnement, algehele styling.
3. Verlevendigen entreegebouw door toevoeging functionaliteiten (skelterverhuur/fietsenverhuur) of opnieuw (laten) exploiteren horeca.
4. Mogelijk ontwikkelen van een aantrekkelijk (nieuw) verhuurconcept op de 37 lege kavels in het hart van het park. Bijvoorbeeld tiny houses, hutten op palen, safarilodges, kampeerplekken etc.

Daarbij is het dus van belang dat de investeringen passen bij de gekozen doelgroep en de bijbehorende beleving.

**Bij gebruik als tweede huispark zullen de eisen aan de investeringen lager zijn dan bij gebruik voor toeristische verhuur.*

Prognose bij toeristische verhuur

Wij verwachten dat de 93 woningen die nu recreatief, langdurig of aan arbeidsmigranten verhuurd worden, over kunnen gaan in een toeristische verhuurexploitatie. Voor deze 93 woningen kan een exploitant de verhuurbemiddeling verzorgen tegen een commissie.

Wij verwachten dat de verhuur van 93 bungalows op Old Heino een rendabele exploitatie op zal leveren voor een exploitant. Let op: dit staat los van het rendement van de eigenaren dat nu uitzonderlijk hoog is en bij toeristische exploitatie zeker zal dalen.

Bovenstaande concluderen we basis van andere parken die wij kennen, die vergelijkbaar aanbod hebben (woningen en faciliteiten), een vergelijkbare eigendomssituatie kennen, in een vergelijkbare regio liggen en een vergelijkbare omvang hebben. Als voorbeeld halen wij aan:

- Vakantiepark Sallandshoeve in Nieuw Heeten met 50 woningen in de verhuur in eigendom, verhuurbemiddeling voor 32 woningen en 70 kampeerplaatsen.
- Vakantiepark ’t Sikkeler in Ruurlo met 80 woningen van particulieren in de verhuur.

Daarbij zijn er mogelijkheden voor ontwikkeling op de nog 37 onbebouwde kavels. Gezien de ruime recreatiebestemming van Old Heino zouden hier afwijkende recreatievormen ontwikkeld kunnen worden. Denk aan alternatieve huureenheden of een camping. Dankzij de ligging van deze lege kavels, in het hart van het park, kan een goede ontwikkeling op deze plek de nodige levendigheid met zich meebrengen. De lege kavels zijn in eigendom van 3 tot 5 partijen.

Consequenties bij gebruik als tweede huis park

Bij het gebruik van Landgoed Old Heino als tweede huis park is het van belang om te realiseren dat de huidige verhuuropbrengsten bij de eigenaren en de VvE (gedeeltelijk) wegvallen terwijl de kosten voor onderhoud en de parkbijdrage niet afnemen. Voor sommige eigenaren zal dit leiden tot verkoop van hun woning. Wanneer veel woningen tegelijkertijd aangeboden worden, heeft dit negatieve invloed op de prijs en daarmee mogelijk op de doelgroep die aangetrokken wordt.

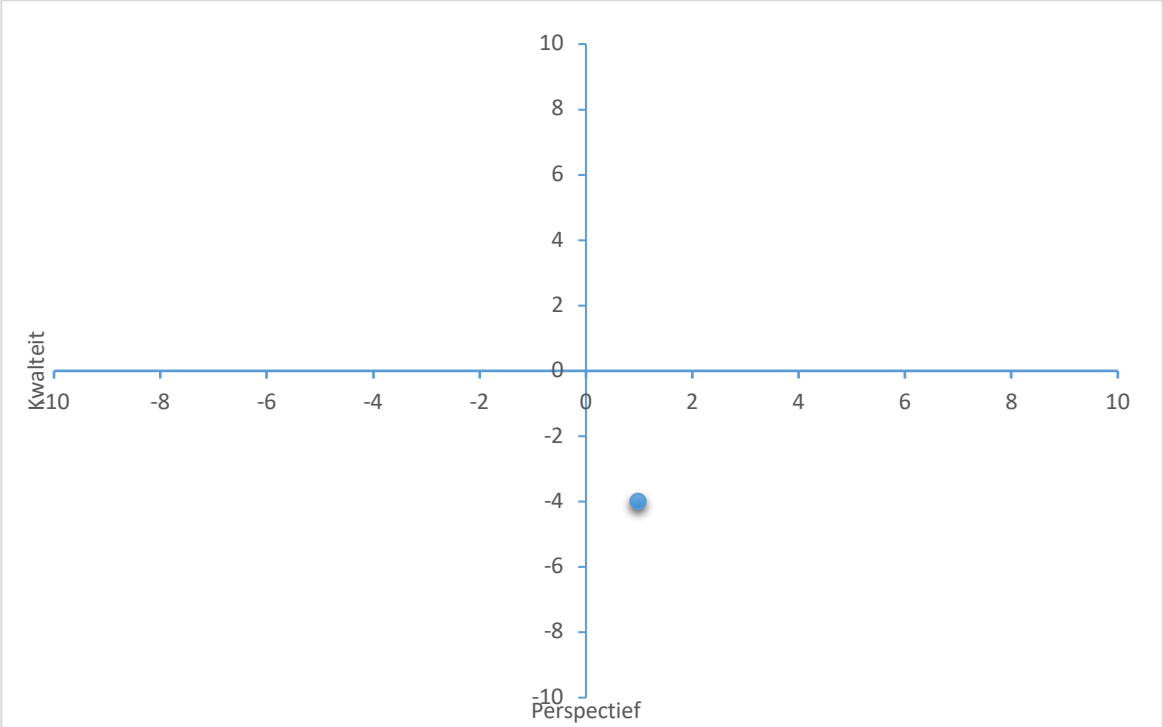
Voor de VvE geldt dat de jaarlijkse inkomsten per jaar dalen met ongeveer €100.000 (de huidige inkomsten voor verhuurbemiddeling). Wij verwachten dat opbrengsten van de verhuurbemiddeling gedeeltelijk aangewend worden voor het beheer. Het is aannemelijk dat de VvE geld tekort gaat komen voor het op orde houden van het park. Dit, in combinatie met woningverkoop door huidige eigenaren, kan eventueel negatieve invloed hebben op de vitaliteit van Old Heino in de toekomst.

Belangrijkste punten:

- Wij verwachten dat de financiële positie van Old Heino als gezond bestempeld kan worden. De eigenaren behalen, naar verwachting, een bovengemiddeld hoog rendement op de recreatiewoningen.
- Wij verwachten dat het nodig is om enkele investeringen te plegen om het park gereed te maken voor toeristisch gebruik. Welke investeringen en hoe deze investeringen vormgegeven moeten worden moet blijken uit een op te stellen plan.
- Wij denken dat toeristische verhuur financieel gezien mogelijk is.
- Indien Landgoed Old Heino puur als tweede huis park gebruikt zou worden heeft dit grote (financiële) consequenties voor de eigenaren en de VvE. Dit kan consequenties hebben voor de vitaliteit van Old Heino op termijn.

3.4 Conclusies vitaliteitsscan

Op basis van de voorgaande analyse hebben we Landgoed Old Heino in het zogenaamde 'vitaliteitsmodel' geplaatst, waarbij we 'kwaliteit' en 'perspectief' tegen elkaar hebben afgezet in een kwadrant (waarbij de we kwaliteits- en perspectiefparameters in een rekenmodel hebben berekend). Dit vitaliteitsmodel is gangbaar in vitaliteitsonderzoeken in de verblijfsrecreatie in Nederland en toont aan hoe vitaal een bedrijf is voor de toeristische markt.



Score kwaliteit

Landgoed Old Heino scoort op kwaliteit een +1 (op een schaal van -10 en 10). Deze voorzichtig positieve score is te danken aan de zeer goede staat van onderhoud. De mate en de kwaliteit van het ondernemerschap en de ontbrekende marketingkracht benadelen deze score.

Score perspectief

Op perspectief voor de toeristische markt scoort Old Heino -4 (op een schaal van -10 en 10). Enkele nadelige elementen voor Old Heino in relatie tot recreatief gebruik zijn:

1. Het park is volledig uitgepond/in handen van particuliere eigenaren, wat het park erg onwendbaar maakt. Er zijn 65 eigenaren die mee zullen moeten gaan in een revitalisering. Positief is dat de verhuur volledig in handen is van de VvE zelf.
2. De VvE heeft naar verwachting niet voldoende mankracht, kennis en kunde in huis om het park succesvol toeristisch verhuur te exploiteren. Wij zien in de VvE wel een beheerorganisatie die bij gebruik als tweede huis park een prima rol zou kunnen vervullen.
3. De komst van de woonwijk naast het park is niet bevorderlijk voor de landschappelijke kwaliteit van Old Heino.

Conclusie vitaliteit

We moeten op basis van de vitaliteitsscan, dus de beide scores op kwaliteit en perspectief, concluderen dat toeristisch gebruik van Landgoed Old Heino **niet uitgesloten is**. In het vitaliteitsmodel worden bedrijven in de positie waarin Old Heino zich bevindt aangeduid als 'zorgenkindjes'. Bij de zorgenkindjes is de problematiek veelal divers en de oplossingen zijn dan ook vaak ingewikkeld. Als bij deze bedrijven geen impuls voor de toekomst wordt gegeven, ligt verdere achteruitgang op de loer: verpaupering, verdergaande permanente bewoning of niet goed gereguleerde huisvesting van arbeidsmigranten.

Ook bij Old Heino is de problematiek divers: versnipperd eigendom, een VvE die geen focus heeft op toerisme en hiertoe ook niet uitgerust is en een bedreiging van de vrije ligging van het park. Wel zien wij mogelijkheden om Old Heino te ontwikkelen als toeristische bestemming. Voor eigenaren van vakantiehuizen, tweede woningen, of voor short-stay toeristen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken dient intensief op verandering ingezet te worden.

Niks doen is in onze ogen geen optie. De inschatting is dat Landgoed Old Heino zich bij voortzetting van de huidige situatie in een zorgelijke positie gaat bevinden. De huidige situatie waarbij illegaal gehuisvest wordt is voor de lange termijn niet houdbaar; meestal zie je dat de huizen in de loop der jaren in waarde dalen en steeds meer mensen aantrekken uit een minder vitale doelgroep. Hiermee ligt verpaupering op de loer. Wij schatten de veranderingsbereidheid bij de eigenaren in als laag.

4 Bijlagen

Rendement eigenaren

50% bezetting	Omzet totaal	omzetdeel eigenaar	afdracht VvE	rendement eigenaar
Bij verhuur aan Nederlanders	€ 4.370,00	€ 3.933,00	€ 437,00	2,5%
Bij verhuur aan arbeidsmigranten	€ 7.490,00	€ 6.591,20	€ 898,80	4,1%

80% bezetting	Omzet totaal	omzetdeel eigenaar	afdracht VvE	rendement eigenaar
Bij verhuur aan Nederlanders	€ 7.592,00	€ 6.832,80	€ 759,20	4,3%
Bij verhuur aan arbeidsmigranten	€ 12.584,00	€ 11.073,92	€ 1.510,08	6,9%

100% bezetting	Omzet totaal	omzetdeel eigenaar	afdracht VvE	rendement eigenaar
Bij verhuur aan Nederlanders	€ 9.740,00	€ 8.766,00	€ 974,00	5,5%
Bij verhuur aan arbeidsmigranten	€ 15.980,00	€ 14.062,40	€ 1.917,60	8,8%

Uit bovenstaande tabellen is op te maken dat de eigenaren een behoorlijk rendement realiseren op hun vastgoed. Er is in de berekening echter geen rekening gehouden met kosten die gepaard gaan met de verhuur zoals vervanging/reparaties, onderhoud van de woning, verzekeringen, gas/water/elektra etc. Deze kosten zijn moeilijk in te schatten.