alfa accountants en adviseurs

Hessenweg 29, 7771 CH
Hardenberg
Telefoon 088 2532850
hardenberg@alfa.nl
Fax 088 2532851
www.alfa.nl

Gemeente Raalte
T.a.v. de heer H. Immink
Postbus 140
8100 AC RAALTE

| Behandeld door | Kenmerk | Datum |
|---|---|---|
| Wim Kappers AA/RB<br>088 2532804 | 27003726 | 24 december 2021 |

**Betreft: Landgoed Old Heino**

Geachte heer Immink,

Ingevolge uw opdracht hebben wij voor Landgoed Old Heino de financiële haalbaarheid van toeristische exploitatie van de bungalows beoordeeld. Het vitaliteitsonderzoek van Bureau Ruimte & Vrije Tijd van oktober 2019 is de basis voor dit onderzoek.

Onze rapportage treft u hierbij aan.

Tot het geven van een nadere toelichting zijn wij graag bereid.

Met vriendelijke groet,
**Alfa Accountants en Adviseurs**

B.W. Kappers AA/RB

Directie
I.S.A. Schutten
B.W. Kappers AA RB

Accountancy
J.C. van Bergeijk AA
H. ten Hoeve AA
W.H.R. Roelfs AA

Fiscaal
mr. M.H. Bieleman RB
mr. W. Brinkhuis RB

Juridisch
mr. N.H. Scholten-Pol

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met Alfa Accountants en Adviseurs te Wageningen. Daarop zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Arnhem (KvK nr 09046256). U vindt deze algemene voorwaarden op www.alfa.nl. In de algemene voorwaarden wordt onder meer de aansprakelijkheid per gebeurtenis beperkt. Indien u voor u van belang zijnde gegevens niet vanaf de website kunt raadplegen, kunt u deze opvragen.

IBAN NL34RABO0354801678
BIC RABONL2U
BTW NL801339157B10
Beconnummer 300573

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave ..... 2
1 Inleiding ..... 3
2 Opdracht en verantwoording ..... 4
3 Uitgangssituatie ..... 5
3.1 Uitgangssituatie ..... 5
3.2 Structuur ..... 5
3.3 Branche- en marktontwikkelingen ..... 6
4 Financiële doorrekening scenario's ..... 7
4.1 Scenario 1: Verwachte exploitatie zonder handhaving ..... 8
4.1.1 Perspectief eigenaren ..... 8
4.1.2 Perspectief VVE ..... 9
4.1.3 Perspectief verhuurorganisatie ..... 10
4.1.4 Impact scenario 1: ..... 10
4.2 Scenario 2: Verwachte exploitatie commerciële recreatieve verhuur ..... 11
4.2.1 Perspectief eigenaren ..... 11
4.2.2 Perspectief VVE ..... 12
4.2.3 Perspectief verhuurorganisatie ..... 13
4.2.4 Impact Scenario 2 ..... 13
5 Conclusie ..... 14

# 1 Inleiding

In de provincie Overijssel zijn een aantal Vitaliteitsonderzoeken uitgevoerd waaronder ook bij Landgoed Old Heino. Dit onderzoek is in 2019 uitgevoerd door Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd uit Arnhem. De gemeente Raalte heeft Alfa Accountants en Adviseurs verzocht om op basis van dit onderzoek te kijken naar de financiële haalbaarheid van een tweetal scenario's.

Het Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd heeft al gekeken naar de kwaliteit van de accommodaties en het park. Ons onderzoek beperkt zich enkel tot de financiële aspecten voor de eigenaren en van de commerciële exploitatie.

## 2 Opdracht en verantwoording

Ingevolge uw opdracht brengen wij de financiële haalbaarheid van toeristische exploitatie van de bungalows op Landgoed Old Heino in kaart. Het vitaliteitsonderzoek van Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd is de basis voor dit onderzoek.

Bij de beoordeling van de rendementsvraag wordt de exploitatie afgezet tegen het huidige investeringsniveau. Voor de nog te bebouwen locaties zal er een indicatie voor nieuwbouw meegenomen worden.

In het advies hebben we zoals beschreven in de opdrachtaanvaarding enkel rekening gehouden met de volgende twee scenario's:

*Scenario 1:*
*Gemeente Raalte en Vereniging van Eigenaren 'Landgoed Old Heino' gaan toeristische verhuur handhaven, met andere woorden langdurige verhuur wordt actief op gehandhaafd.*

*Scenario 2:*
*Het niet actief handhaven van zowel Gemeente Raalte als Vereniging van Eigenaren 'Landgoed Old Heino' wordt voortgezet.*

**Werkzaamheden**
Onze werkzaamheden bestaan, overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot het onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie, in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij u en de VvE Landgoed Old Heino, het verwerken en uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het er voor zorgen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

**Oordeel**
Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de rapportage. Wij zijn van mening dat de rapportage op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen is opgesteld en is toegelicht.

Nijverdal, 24 december 2021

Met vriendelijke groet,
**Alfa Accountants en Adviseurs**

B.W. Kappers

B.W. Kappers AA/RB

# 3 Uitgangssituatie

## 3.1 Uitgangssituatie

Voor de commerciële en kwalitatieve aspecten zijn wij uitgegaan van de door Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd gerapporteerde bevindingen en haar conclusies. Wij richten ons uitsluitend op het financiële perspectief.

Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd concludeert dat het park moeizame kansen heeft op de toeristische markt, maar dat een toeristische functie niet is uitgesloten.

Op dit moment wordt er 1 bungalow toeristisch verhuurd en worden de overige bungalows ingezet voor tijdelijke/permanente verhuur en tot slot ook een aantal voor eigen gebruik.

Op basis van deze input, de gesprekken met betrokkenen en de gegevens die wij vanuit de Gemeente Raalte en de VvE hebben ontvangen hebben wij een aantal zaken vanuit financieel perspectief uitgewerkt.

Het rapport van Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd is opgesteld in oktober 2019. Inmiddels zijn er door de VVE en het bestuur van de vennootschappen een aantal besluiten genomen die wel van invloed zijn op de verhuurmogelijkheden naar de toekomst toe. Het Centrumgebouw wordt inmiddels verhuurd aan een externe partij. Hierdoor is deze op korte termijn niet meer in te zetten voor horeca- of receptie-doeleinden. Daarnaast is  het zwembad gesloten.

## 3.2 Structuur

Landgoed Old Heino heeft een vereniging van eigenaren, genaamd Vereniging van Eigenaren ‘Landgoed Old Heino’ (hierna: VVE Landgoed Old Heino of VVE) welke 100% aandeelhouder is van Landgoed Old Heino Beheer B.V. en Landgoed Old Heino Vastgoed B.V.

| Naam | Plaats | KvK-nummer |
|---|---|---|
| → VVE Landgoed Old Heino | Heino | 05068773 |
| 100% Landgoed Old Heino Beheer B.V. | Wijhe | 71477934 |
| 100% Landgoed Old Heino Vastgoed B.V. | Wijhe | 74083740 |

De directie van deze twee vennootschappen wordt gevoerd door twee bestuursleden van de VVE, te weten mevrouw H.W. Oosterhuis en de heer J. van der Bent.

Landgoed Old Heino Beheer B.V. treedt als tussenpersoon voor de (toeristische) verhuur van de accommodaties en de bijkomende dienstverlening op.

Landgoed Old Heino Vastgoed B.V. heeft enkel het eigendom verworven van het receptiegebouw welke via Landgoed Old Heino Beheer B.V. vanaf 2021 wordt verhuurd aan derden.

### 3.3 Branche- en marktontwikkelingen

De sector is volop in beweging, door Covid-19 is er een forse toename geweest voor verhuur van bungalows en andere verhuuraccommodaties. Ook zijn er veel bungalows verkocht en zijn onbebouwde kavels veelal ook verkocht. Of dit blijvend zal zijn, is lastig in te schatten.

Bovenstaand beeld hebben we echter niet gezien bij Landgoed Old Heino.
Er zijn een heel aantal vrije kavels die niet verkocht zijn. Op basis van de gegevens uit het kadaster blijkt dat er maar een beperkt aantal transacties zijn geweest.

## 4 Financiële doorrekening scenario's

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de uitwerking van de twee geschetste situaties.

Op dit moment treden zowel de VVE als de Gemeente niet actief handhavend op tegen verhuur aan arbeidsmigranten of verhuur aan mensen die de bungalow tijdelijk/semi permanent huren in verband met de verbouwing van hun eigen woning of scheiding.

Dit betreft volgens de rapportage van Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd circa 91 bungalows, voor recreatieve verhuur wordt 1 bungalows ingezet. De overige 19 bungalows zijn voor eigen gebruik/ permanente bewoning. Daarnaast zijn er nog 37 kavels welke nog niet bebouwd zijn. De bungalow die recreatief verhuurd wordt, betreft een grote aangepaste bungalow van 12 personen die door de eigenaar zelf verhuurd wordt, maar waar de verhuurorganisatie de schoonmaak, het beddengoed en toezicht verzorgd.

Inmiddels blijkt volgens opgave van het bestuur van de VVE dat er geen enkele bungalow meer recreatief wordt verhuurd. Het centrumgebouw en dus ook de receptie is verhuurd aan derden, waardoor er een bestaande bungalow is ingezet als receptieruimte.

Derhalve zullen wij in de berekeningen uitgaan van 92 bungalows welke mogelijk beschikbaar zijn voor verhuur.

Bij de berekeningen zullen we telkens kijken vanuit het oogpunt van de bungaloweigenaar, de VVE respectievelijk de verhuurorganisatie (Landgoed Old Heino Beheer B.V.)

## 4.1 Scenario 1: Verwachte exploitatie zonder handhaving

In de situatie dat de huidige situatie dat er niet actief gehandhaafd wordt, zullen de bungalows blijvend worden benut  voor tijdelijke / langdurige verhuur.

Op dit moment wordt deze verhuur via de VVE georganiseerd en wordt er een standaardprijs per maand gerekend van € 895  exclusief gas, water, elektra en een aantal overige vaste lasten. Voor zakelijke verhuur (arbeidsmigranten) wordt € 1445,- per maand gerekend, dit is een all-inn tarief. De verhuur aan arbeidsmigranten wordt in november 2022 volledig afgebouwd. De Gemeente Raalte heeft de vergunning in november 2021 verlengd met 1 jaar, waarbij de bungalows elke 10-12 dagen in fases leeg opgeleverd moeten worden.

### *4.1.1 Perspectief eigenaren*

*Opbrengst per bungalow bij reguliere verhuur*
Om een indicatie te krijgen moeten we een aantal uitgangspunten nemen, namelijk:

- Particuliere verhuur
  Het beleid is om het aantal arbeidsmigranten te verminderen.
- Standaard prijs  van € 895 per maand exclusief gas, water, elektra en een aantal overige vaste lasten
- Gemiddelde bezetting van 95%,
  Met de huidige woningmarkt zal er nagenoeg geen sprake zijn van leegstand, veiligheidshalve hanteren we desondanks wel een marge van 5%. Ook om evt. te voldoen aan de eisen van de gemeente bij verhuur aan arbeidsmigranten.

Op basis van bovenstaande komen we op een minimale opbrengstwaarde van € 10.200 per jaar.

Wanneer de bungalows zakelijk verhuurd worden, tegen het hogere tarief betekent dit direct hogere kosten voor onderhoud/ inrichting, maar ook gas, water en elektra.

De jaarlijkse kosten die gemoeid zijn met een bungalow betreffen met name gas, water, elektra, parklasten, onderhoud van de bungalow en inventaris, verzekering en overige zakelijke lasten.

Op basis van de op gegeven tarieven en kosten verwachten wij dat de exploitatie per jaar er voor een eigenaar bij benadering als volgt uit zal zien.

| | | |
|---|---|---|
| Opbrengsten | | |
| Tijdelijke verhuur | € 10.200 | |
| G/W/E | € 1.500 | |
| | | € 11.700 |
| Kosten | | |
| Commissie 10% | € 1.020 | |
| Parkbijdrage | € 575 | |
| G/W/E | € 1.500 | |
| Onderhoud | € 1.000 | |
| Overige vaste lasten | € 725 | |
| Afschrijvingen / vervanging inventaris en slijtende delen | € 3.000 | |
| | | € 7.820 |
| Rendement | | € 3.880 |

Op basis van de informatie van het bestuur van de VVE zit de huidige marktwaarde van een bestaande bungalow op € 150.000,- en bedragen de stichtingskosten inclusief aankoop ondergrond voor een nieuwe bungalow ongeveer € 170.000,-. Het rendement bedraagt dan 3% respectievelijk 2% ten opzichte van de marktwaarde van de bungalow.

*Investeringen*
De eigenaren zullen voor langdurige verhuur beperkt moeten investeren ten opzichte van de variant toeristische verhuur. Op het moment dat permanente bewoning gelegaliseerd wordt, zullen er investeringen gedaan moeten worden om te kunnen voldoen aan het bouwbesluit. Wij hebben geen inschatting gemaakt van deze kosten. Hiervoor hebben wij onvoldoende zicht op de bouwtechnische aanpassingen die mogelijk gedaan moeten worden. En met de huidige ontwikkelingen in de bouw is het vervolgens lastig in te schatten welke kosten hiermee gemoeid gaan. Op basis van opgave van de VVE zijn de stichtingskosten van een bungalows fors toegenomen, maar dit heeft ook te maken met het voldoen aan de Beng Norm.

### *4.1.2 Perspectief VVE*

De opbrengsten voor de VVE zullen in deze situatie niet wijzigen ten opzichte van de huidige setting. De VVE realiseert een minimaal rendement en heeft geen winstoogmerk, de kosten van het centrale beheer zullen in deze setting ook minimaal wijzigen.

De investeringen voor het park en dus de VVE zijn in dit scenario minimaal.
De centrale voorzieningen moeten in stand blijven, maar er hoeft geen aanvullende investering gedaan te worden om het park recreatief aantrekkelijker te maken. Het receptiegebouw en het zwembad zijn inmiddels al niet meer in gebruik voor het park.

### *4.1.3 Perspectief verhuurorganisatie*

De huidige verhuurorganisatie, Landgoed Old Heino Beheer B.V., heeft minimale investeringen in dit scenario. Ook is de organisatie van de verhuur beperkt en met minimale arbeidscapaciteit rond te zetten, omdat de verwachting is dat veel eigenaren zullen inzetten op langdurige verhuur. De huidige verhuurorganisatie kan daardoor met een lage provisie werken zonder verliesgevend te zijn.
Bij het scenario van niet actief handhaven zal voor veel eigenaren de keuze verschuiven naar langdurige verhuur. Hierdoor zit er geen potentie in aanvullende opbrengsten voor de verhuurorganisatie naar de toekomst.
Daarmee wordt het voor commerciële verhuurorganisaties niet aantrekkelijk en niet haalbaar om het park commercieel in de markt te zetten.

Op het moment dat er meer bungalows uit de langdurige verhuur gehaald worden en verschuiven naar permanente bewoning door eigenaren, dan zal Landgoed Old Heino Beheer B.V. ook fors in moeten leveren in haar inkomsten.

Om de staat van de centrale voorzieningen en het onderhoud van het groen etc. in tact te houden zal Landgoed Old Heino Beheer B.V. een hogere vergoeding moeten vragen van de VVE en zal de parkbijdrage naar de eigenaren moeten worden verhoogd op termijn om niet verliesgevend te zijn. Landgoed Old Heino Beheer B.V. heeft dit inmiddels opgevangen door het centrumgebouw langdurig te verhuren.

### *4.1.4 Impact scenario 1:*

Indien er niet actief gehandhaafd wordt, dan is commercieel recreatieve verhuur bijna niet rendabel te maken. Want de kosten voor het commerciële apparaat moeten over een beperkt aantal verhuureenheden verdeeld worden. Dit heeft enkel kans van slagen als er een groter collectief is dat meedoet.

Echter bij de huidige marktsituatie op de woningmarkt en dus een hoge bezetting is het rendement voor de eigenaren nagenoeg gelijk ten opzichte van toeristische verhuur.

## 4.2 Scenario 2: Verwachte exploitatie commerciële recreatieve verhuur

Op het moment dat de bungalows die nu verhuurd worden verplicht worden om over te gaan naar recreatieve verhuur dan komen er 92 bungalows beschikbaar die ingezet kunnen worden. De verhuur wordt nu ingevuld door Landgoed Old Heino Beheer B.V., maar hiervoor kan eventueel ook een externe commerciële partij ingezet worden. In de laatste situatie moet er wel sprake zijn van een collectief. In deze situatie is er vaak ook sprake van een hogere provisie ten opzichte van de huidige verhuurorganisatie.

Voor het in kaart brengen van de mogelijke opbrengsten per bungalow bij recreatieve verhuur is het van belang om het park te vergelijken met referentieparken. Gemakshalve zijn we hier uitgegaan van de twee referentieparken die in het rapport van Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd benoemd worden als vergelijkbare parken; namelijk Vakantiepark Sallandshoeve in Nieuw Heeten en Vakantiepark ’t Sikkeler in Ruurlo.

We hebben gekeken naar de tariefstelling van deze parken gedurende het gehele jaar, dus rekening houdende met de bijzondere vakantiemaanden. Deze tarieven hebben we afgezet tegen de gemiddelde bezetting volgens het CBS van een huisjesterrein over de periodes 2019, 2020, 2021 tot en met juni.

### *4.2.1 Perspectief eigenaren*

*Opbrengst per bungalow bij toeristische verhuur*

De gemiddelde bezetting komt volgens de opgave van het CBS jaarrond op 37,3%. We zijn hier van de cijfers over 2019 uitgegaan, omdat 2020 een bijzonder jaar was vanwege COVID-19 en de impact van de overheidsmaatregelen.

De reguliere omzet recreatieve verhuur zou op basis van de gegevens gemiddeld genomen op € 13.142,- per jaar uitkomen.

| | | |
|---|---|---|
| Opbrengsten | | |
| Toeristische verhuur | € 13.142 | |
| G/W/E | € 0 | |
| | | € 13.142 |
| Kosten | | |
| Commissie 25% | € 3.286 | |
| Parkbijdrage | € 1.500 | |
| G/W/E | € 1.500 | |
| Onderhoud | € 1.500 | |
| Overige vaste lasten | € 725 | |
| Afschrijvingen / vervanging inventaris en slijtende delen | € 4.000 | |
| | | € 9.225 |
| Rendement | | € 3.917 |

Mits het collectief verhuurd wordt, zou het rendement minimaal vergroot kunnen worden voor de individuele eigenaren. Echter, we gaan er dan vanuit dat er door de verhuurorganisatie meer ingezet wordt op de marketing. Vandaar dat er ook een hogere provisie gerekend wordt in bovenstaand overzicht.

Op basis van de eerder genoemde marktwaarde van een bestaande bungalow, de stichtingskosten inclusief aankoop ondergrond van een nieuwe bungalow, komt het rendement op afgerond 3% respectievelijk 2% ten opzichte van de marktwaarde van de bungalow.

De parkbijdrage van de eigenaren zal verhoogd moeten worden om de beheerder van het park, de VVE, in staat te stellen om het park recreatief in stand te houden. In aanvang zullen er de nodige investeringen gedaan moeten worden om op dit peil te komen, waar ook kosten mee gemoeid zijn voor de VVE. Het zwembad en de centrumvoorzieningen zijn onlangs gesloten, maar zullen dan weer in bedrijf gesteld moeten worden.

*Investeringen*
Om een bungalow aantrekkelijk te maken voor de recreatieve verhuur moeten de inventaris en de voorzieningen in de bungalow ook op een voldoende kwaliteitsniveau gebracht worden. Dit kan per bungalow verschillen.
We hebben in de calculatie rekening gehouden met een hogere afschrijving en hogere kostenpost voor onderhoud. Dit kan per bungalow echter wel verschillen.

### *4.2.2 Perspectief VVE*

Om het park weer up to date te krijgen zullen er, zoals Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd ook heeft aangegeven, een heel aantal investeringen gedaan moeten worden betreffende het upgraden van de beleving op het park. Daarbij moet er naast de genoemde investeringen bij 4.2.1, ook aandacht zijn voor het totale esthetische kwaliteitspeil van alle bungalows op het park.

Daarnaast moeten de receptie en het zwembad weer in bedrijf gesteld worden. Deze investeringen zullen op dit moment door de VVE gedragen moeten worden. Echter is er binnen het huidige verdienmodel van de VVE geen ruimte voor deze investeringen. Hierdoor zal er aanspraak gemaakt moeten worden op de financiering door externe partijen.

Een verhuurorganisatie kan eventueel ook als mede investeerder optreden, echter dit gaat vaak wel ten koste van de netto verhuuropbrengsten.

Bancaire financiering in de structuur zoals Landgoed Old Heino wordt geëxploiteerd wordt over het algemeen vrij lastig vanwege onder andere het feit dat de leiding sterk kan wisselen. Een bestuur(slid) kan eenvoudig aftreden. Waardoor er vaak op korte termijn beleid bepaald wordt. Een bank zal in die gevallen ook een snellere aflossing verwachten dan in de praktijk mogelijk zal zijn. Voor private investeerders die niet betrokken zijn bij het park zal dit ook lastig worden. Mocht de financiering wel lukken, dan wordt er een hoge risico-opslag gedaan, waardoor de kosten zwaar op de exploitatie zullen drukken.

### *4.2.3 Perspectief verhuurorganisatie*

Een verhuurorganisatie zal de commerciële exploitatie van het park stevig neer moeten zetten met diverse marketingcampagnes om weer in beeld te komen bij de toerist. Grotere verhuurorganisaties pakken dit in het collectief van hun organisatie op . De huidige verhuurorganisatie zal op dit vlak nog fors moeten investeren om dit rendabel te krijgen. Partijen als Dormio, Roompot, Landal etc. hebben de kennis en kunde al, maar daar zit zoals eerder genoemd ook een hogere provisie aan vast.

### *4.2.4 Impact Scenario 2*

Wanneer de gemeente en de VVE actief gaan handhaven op basis van het bestemmingsplan respectievelijk de statuten van de VVE, dan zou er in principe recreatieve verhuur mogelijk moeten zijn. Echter, dit heeft enkel kans van slagen als er in het collectief verhuurd gaat worden.

Op basis van de huidige inrichting en aansturing van Landgoed Old Heino Beheer B.V. is het niet kostendekkend om de commerciële verhuur volledig succesvol in eigen beheer op te pakken. Hier is eenduidigheid in leiding en beleid wenselijk.

Echter, doordat het park volledig in beheer is van de VVE wordt het lastig om de financiering te verkrijgen die gewenst is om het park aantrekkelijker te maken voor toeristische verhuur. Een park met een eenduidige leiding en eigenaarschap heeft een grotere kans van slagen om de benodigde financiering en exploitatie rond te zetten dan in de huidige structuur.

## 5 Conclusie

Op basis van de verschillende scenario-berekeningen is het naar onze mening niet uitgesloten dat het park toeristisch verhuurd kan worden. Dit is ook in lijn met de conclusie die Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd trekt in haar verslag.
Het is echter wel een lange weg om hier te komen. Naar onze mening zijn er een aantal onzekerheden die de kans van succesvolle toeristische verhuur wel verlagen.

1) *De financierbaarheid van de benodigde investeringen door de VVE:*
Het businessmodel is positief, maar de investeringen worden in de kostenstructuur afgezet over een langere termijn. Echter, de aflossing zal over een kortere termijn plaats moeten vinden. Gezien het risico en de versnipperde eigendomssituatie op het park in combinatie met mogelijke wisselingen in het bestuur zal een financier namelijk een snellere aflossing eisen.
Daarnaast is het businessmodel gestoeld op handhaving door zowel de gemeente als de VVE. De ervaring uit het verleden leert dat hier niet op geacteerd is. Een belangrijke vraag van een financier zal dan ook zijn of het bestuur dit in de toekomst wel gaat doen?

2) *Collectiviteit:*
De VVE geeft in de door haar aangeleverde stukken zelf aan dat zij zelfstandig het beheer niet rendabel kunnen maken, dus het aantrekken van een externe partij lijkt dan noodzakelijk.

Het collectief is van groot belang voor toeristische verhuur door een externe partij. Op het moment dat meer mensen de bungalows voor eigen gebruik gaan inzetten dan wordt het in beide gevallen voor de verhuurorganisatie lastig om de exploitatie rendabel rond te zetten.

Kortom  toeristische verhuur is haalbaar, echter moeten daarvoor alle partijen wel dezelfde intentie hebben en zal er voor een lange termijn commitment moeten zijn van de eigenaren. Wij achten de kans niet groot dat er voor lange termijn commitment gegeven zal worden door alle partijen.

*3) Rendement verhuurorganisatie*
Op het moment dat langdurige verhuur omgezet wordt in langdurig eigen gebruik/ permanente bewoning: dus op het moment dat permanente bewoning gelegaliseerd gaat worden. Dan zal het rendement van de verhuurorganisatie dalen en zal er een aanvullende bijdrage gevraagd moeten worden van alle eigenaren. Of naar alternatieve inkomstenbronnen gezocht moeten worden.
De huidige kosten die gedekt worden uit verhuuropbrengsten zullen dan op een andere wijze omgeslagen moeten worden naar de eigenaren.
De VVE geeft aan dat ze dit reeds opgevangen hebben door de centrumvoorziening voor lange termijn te verhuren. Hiermee zal de parkbijdrage op basis van de huidige voorzieningen niet veel stijgen.

*4) Voorzieningen*
De bestaande voorzieningen die nodig zijn voor een recreatiepark zijn door de VVE reeds ontmanteld of op een andere wijze ingezet. Het centrumgebouw is voor 5 jaar verhuurd. Het zal dus tijd en/of extra geld kosten om de voorzieningen als het zwembad in ere te herstellen, maar ook om een alternatief centrumgebouw te creëren of de huidige weer uit de verhuur te krijgen.

Om het park weer succesvol in te zetten voor recreatieve verhuur moet er dus sprake zijn van collectiviteit van alle eigenaren en belanghebbenden. Dit zal dan ook geborgd moeten worden in de governance van Landgoed OId Heino, waarbij het opmaken en afstemmen van lange termijnvisie van groot belang is voor Landgoed Old Heino. De huidige eigendomsstructuur in combinatie met de VVE maakt dit echter in de praktijk erg lastig, omdat er meerdere belangen spelen.