

De toeristische mogelijkheden van de Wighenerhorst (16 ha.)

Utrecht, 18 februari 2021

Voorwoord

- “Wijchen een plaats waar men trots op is, maar ook waar men graag komt! Een plek omgeven met veel natuurschoon, te midden van een aantal grote aantrekkelijke steden met een rijke en nog steeds zichtbare historie.”
- Op verzoek van de gemeente Wijchen heb ik mij de afgelopen maanden mogen verdiepen in de toeristische en recreatieve krachten van deze plaats. Na het voeren van meer dan 30 gesprekken met betrokkenen vanuit verschillende invalshoeken kan ik bovengenoemde stelling zeker opmaken
- Ondernemers in en rondom Wijchen zijn al vele jaren bezig om hun bedrijven te verbeteren en te versterken. Een ieder probeert zijn aantrekkingskracht en het onderscheidend vermogen verder uit te breiden. Dit uit zich in florerende bedrijven, een aantal spraakmakende evenementen, maar juist ook een attractief centrum waar men graag en goed vertoeft
- Een ruim 16 hectare groot recreatiegebied gesitueerd tegenover de Haterense Vennen, waar destijds een camping met meer dan 350 kampeermiddelen op is ontstaan. Door de jaren heen en tot aan heden zijn er op dit terrein een recreatiepark de Wighenerhorst, een camping de Wighenerhorst en het recreatie centrum Alverna gerealiseerd.

Voorwoord

- Helaas heb ik uit de gesprekken moeten opmaken dat sommige verstandhoudingen lange tijd verstoord zijn, maar dat er ook nieuwe kansen ontstaan om in de toekomst weer mogelijke samenwerkingen kunnen ontstaan. Door het verstrekken van een aantal gedoogvergunningen is er duidelijkheid ontstaan voor een aantal eigenaren. Voor de resterende recreatiewoningen is er mijns inziens in de toekomst kans om deze kortstondig recreatief te verhuren. Hierbij is bereidheid, samenwerking, investeren en duidelijkheid essentieel.
- De door de gemeente Wijchen aan mij gestelde vraag om te bezien of er toeristisch recreatieve kansen zijn voor de Wighenerhorst en zo ja hoe deze mogelijk te realiseren zijn heb ik getracht met alle kennis, kunde en oprechtheid te onderzoeken en met alle betrokkenen besproken.
- Ik ben ervan overtuigd dat met de in dit advies aangedragen keuzes de Heumenseweg in Wijchen een sterke regionale en provinciale toeristische positie kan verwerven.

Inhoudsopgave

5. Opdracht Vitaliteitsmanager
6. De aanpak
19. De analyse
32. Het park en het gebruik
33. Conclusie problematiek park
35. De camping
37. Conclusie problematiek camping
38. Advies
40. Toekomstrichting 1: een nieuw recreatiepark
52. Toekomstrichting 2: verhuurorganisatie professionaliseren
56. Aanbevelingen
58. Nawoord

Opdracht Vitaliteitsmanager

Vraagstelling

- De nadrukkelijke wens van de gemeente is dat het park in de nabije toekomst weer geëxploiteerd gaat worden conform hetgeen zij ooit is ontwikkeld, namelijk een toeristisch recreatief park.
- Om dit proces in gang te zetten en zo mogelijk te realiseren is de vraag inzichtelijk te maken welke toekomstgerichte mogelijkheden er zijn voor een succesvol toeristische onderneming en het daarvoor benodigde veranderingsproces in gang te zetten en begeleiden.

De aanpak

- Bestaande documentatie bestuderen
- Historie van het park
- Omvang & rondgang over het recreatiepark
- Kennis ophalen & samenwerking uitzetten
    - Intern betrokkenen van gemeente gesproken
    - Direct betrokkenen op het park
    - Toeristische partijen rondom het park
    - Kennisdragers gesproken
- Richting uitwerking en bespreken met opdrachtgever
- Saamhorigheid vinden voor een gezamenlijke nieuwe richting
- Advies geven over de te ondernemen stappen

Bestaande documentatie

- Economische visie gemeente Wijchen
- Toeristische visie gemeente Wijchen “Wijchen=samen ontdekken”
- Vitaliteitsscan ZKA aangaande Wighenerhorst
- Koopaktes, aktes van levering
- Aangeleverde stukken door betrokkenen

Historie van het park

- Rond 1960: ontstaan camping van 16 hectare omvang door firma Giesbers met 350 sta-plaatsen
- Rond 1990: familie Vogel neemt exploitatie over
- Rond 1999-2000: verkoop van 8 hectare aan de heer D. van Dijk voortzetting camping. Op de overige 8 hectare worden gefaseerd tussen 2000 en 2002 104 stenen recreatiewoningen gerealiseerd.
- In 2003 verwerft *VOF bungalowpark de Wighenerhorst* de exploitatie van het recreatiepark de Wighenerhorst.
- In 2017 verwerft de *VOF bungalowpark de Wighenerhorst* de exploitatie van camping de Wighenerhorst van de heer D. Van Dijk die zelf het gedeelte van RC Alverna in eigendom en beheer houdt.

Omvang op dit moment van Wighenerhorst

Totaal ruim 16 hectare recreatiebestemming

- Waarvan 8 hectare huidige park, 104 stenen huisjes en 4 houten huisjes, volledig uitgepond
- Waarvan 8 hectare camping met 185 eenheden
- Waarvan ongeveer 8.000m2, RC Alverna met 15 huisjes

De rondgang: park de Wighenerhorst

Positief

- Park is breed van opzet
- Grote kavels
- Kleine doch nette recreatiewoningen
- Recreatiewoningen van mensen die permanent wonen staan er goed bij
- Parkeren op eigen kavel is mogelijk

De rondgang: park de Wighenerhorst

Minder positief

- Recreatiewoningen zijn gedateerd (20 jaar oud)
- De uitstraling van de verhuurwoningen aan buitenzijde
- Wildgroei in afscheiding en beplanting
- Achterstallig onderhoud op diverse recreatiewoningen en tuinen
- Onderhoud infrastructuur is onvoldoende
- Bewegwijzering is beperkt
- Centrale recreatieve aanduidingen ondermaats

De rondgang: camping de Wighenerhorst

- Veel houten aanbouwen en constructies aan caravans
- Caravans in minder goede staat
- Diverse centrale voorzieningen zijn afgelopen jaren verbeterd zoals zwembad, kinderspeelplaats en wasplaats
- Nieuwe ontvangst en receptie wordt nu gebouwd
- Niet gehele jaar geopend

De gesprekken opgebouwd uit 4 groepen

- Gemeentelijke disciplines
- De parkbetrokkenen
- De toeristische bedrijven
- Quick scan overige marktpartijen

Gemeentelijke disciplines

- Burgemeester / Portefeuillehouder Handhaving
- Wethouders Ruimtelijke Ordening en Recreatie & Toerisme
- Juridisch adviseur fysieke leefomgeving
- Bestuur en organisatie
- Handhaving
- Toerisme
- Gebiedsontwikkeling
- Sociaal Domein
- Subsidieadviseur
- Geo-informatie
- Wijkagent politie

De park betrokkenen

- De beheerders
- De VVE vertegenwoordigers
- De VVE bestuursleden
- De BOB
- Eigenaar recreatie centrum Alverna
- Diverse individuele bewoners van de recreatiewoningen
- Voormalig voorzitter van de stichting beheer

De toeristische bedrijven (in de directe omgeving)

- Skicentrum de Wijchense Berg, directeur eigenaar
- Manage / bowling Sint Frans, eigenaar,
- Thermen Berendonck, directeur
- Leisurelands, manager ontwikkeling & realisatie
- Outdoorcentrum de Berendonck, directeur eigenaar
- Hotel Hoogeerd, eigenaar
- Hotel Umberto, eigenaar
- Camping / B&B Bij de 3 Linden, eigenaren
- Camping het Scharrelnest, eigenaar

Quick scan overige markt partijen

- Ondernemersverenging Alverna
- Centrummanager Wijchen
- Makelaardij Driessen Wijchen
- Hans Jansen Garantiemakelaar Wijchen


Jansen Sierbestrating
N324
Scouting Alverna
Skicentrum De
Wijchense Berg
H. Jozef Kerk
Appeltaartrecepten.nl
Katholieke
basisschool Antonius
TOWI Groenverzorging
Onderhoud en...
St. Frans
Recreatie
Centrum Alverna
Boerderij Automaat
Walbroek
Kwekerij Zwartjes - Vaste
Planten & Siergrassen

Het gebied

Analyse

Gesprekken met de gemeente

- Historie rondom ontstaan van het park
- Verloop door de jaren heen
- Wet- en regelgeving
- Handhaving
- Toekomstvisie gemeente en specifiek de toeristische visie
- Ontwikkelmogelijkheden van dit gebied

Analyse

Beheerders

- Zoeken structurele oplossing voor problematiek met VVE
- Discussie & rechtszaken over verplichtingen / afdrachten en facturen met VVE
- Infrastructuur van het park veel achterstallig onderhoud
- Contracten worden niet altijd nageleefd
- Verhuren momenteel 24 huisjes
- Staan open voor de toekomst
- Huidige inkomen vanuit
  - Beheersinkomsten vanuit park
  - Verhuuropbrengst park
  - Sta-gelden en opbrengsten vanuit camping

Analyse

VVE vertegenwoordigers

- Informatieve gesprekken gevoerd met 4 leden
- Duidelijke ideeën voor de toekomst, waarbij mogelijkheden geopperd worden voor dubbel bestemming / woon-zorg combinatie
- VVE heeft door ZKA Leisure consultants een vitaliteitsscan laten uitvoeren voor het bungalowpark waarin geconcludeerd wordt dat de kwaliteit alsmede het perspectief van Bungalowpark de Wighenerhorst onvoldoende is (aanwezig tijdens tweede gesprek)
- Verwijzen naar notitie van de minister over ombouwen van parken
- De verstandhouding vanuit het verleden tussen VVE en beheerder is niet goed

Analyse

ZKA leisure consultants namens VVE

- ZKA heeft hoofdzakelijk gekeken naar het park-gedeelte, de 104 + 4 stenen huisjes
- Men vindt het park niet kansrijk en de omgeving onvoldoende attractief
- Er is momenteel onvoldoende kwaliteit en perspectief voor recreatie
- Men ziet geen verhuurvolume en kwalitatieve stenen huisjes ontstaan, waardoor er onvoldoende omzetvolume gerealiseerd kan worden als er kort recreatief verhuurd.

Analyse

VVE bestuursleden

- Zij hebben een duidelijke uiteenzetting gegeven van hun ervaringen inzet en visie vanaf het ontstaan van het park
- Dat ze veel inzet gepleegd hebben om de gemeente te overtuigen dat dit park geschikt is voor woonbestemming
- In 2014 hebben ze een plan om het park om te bouwen naar woon-zorg-service concept besproken met de gemeente
- Het park nooit toeristisch – recreatief is verhuurd
- Een planoloog op hun verzoek naar het bestemmingsplan heeft gekeken en omzetten van bestemming mogelijk acht
- De naastgelegen camping geheel los staat van hun gedeelte

Analyse

VVE bestuursleden (vervolg)

- Er is grote onduidelijkheid over wat de gemeente daadwerkelijk verstaat onder “recreëren”
- Dat het park volgens hen in zijn geheel niet voldoet aan de 12 “punten van recreatie” van de Recreon
- Dat de eigenaren van de recreatiewoning ook eigenaar zijn van de infrastructuur
- Dat de samenwerking met de huidige beheerder niet goed verloopt
- Hebben mij diverse voor hun van belang zijnde documenten overhandigd om te lezen

Analyse

BOB (Bewust Ongebonden Bewoners)

- Bestaan 2-3 jaar als informeel orgaan voor eigenaren die zich minder thuis voelen bij VVE
- BOB acht zich te allen tijde gehouden aan rechterlijke uitspraken
- BOB wil waar mogelijk graag permanent wonen voor het park, maar begrijpt dat dit mogelijk niet haalbaar is
- Vragen gemeente om mee te denken in o.a. oplossingsrichting voor langduriger verblijf te zoeken zoals echtscheidingen, brand, verbouwing van eigen huis
- Geven aan dat het onduidelijk is wat gemeente verstaat onder recreëren en vraagt om verduidelijking van de voorwaarden voor verhuur

Analyse

BOB (Bewust Ongebonden Bewoners) (vervolg)

- De camping is en volledig gescheiden exploitatie t.o.v. het park en richt zich op een andere doelgroep
- Onduidelijk waarom men zich nog steeds kan inschrijven in GBA op een adres van het park
- Hebben goede werkrelatie met beheerder
- Zien duidelijk kansen ter verbetering in aansturing, onderhoud, promotie en verhuur van het park

Analyse

Gesprekken eigenaren individuele huisjes

- Het betreft in alle gevallen uitermate betrokken eigenaren en hun recreatiewoning en tuin zien er perfect uit
- Uitleg gegeven over de rol van mij als vitaliteitsmanager en over de zaken waar ik geen invloed op heb
- Sommige hebben een persoonsgebonden gedoogvergunning anderen een “last onder dwang (LOD)”
- Vaak zijn zij geen lid van de VVE en sommigen hebben zich in het geheel niet aangesloten
- Meermaals werd aandacht gevraagd voor verruiming van het bestemmingsplan naar wonen, een dubbel bestemming of een buurtgemeenschap

Analyse

Gesprekken eigenaren individuele huisjes (vervolg)

- Er wordt aandacht gevraagd voor het sociale welzijn van bewoners
- Enkele betrokkenen geven aan de woning agv de last onder dwang als recreatiewoning zullen gaan gebruiken en daardoor 2 woningen moeten behouden wat de bestaande woningnood niet ten goede komt.
- Vaak gehoord dat men de recreatiewoning zeker niet recreatief zullen gaan verhuren
- Ook heeft men aangegeven dat kortstondige toeristisch recreatief verhuur verloedering van het park teweeg kan brengen
- Meermaals is aangegeven dat men hoopt dat gemeente invulling gaat geven aan het verzoek van de minister om het vakantiepark om te bouwen tot een woonwijk

Analyse

Gesprekken met toeristische ondernemers

- Deze gaven dat het huidige park de Wighenerhorst momenteel geen toeristische waarde heeft voor Wijchen
- Er is momenteel geen toeristische samenwerking met het park
- Veelal kent men het park vanuit de pers, waarbij het dan vaak over rechtszaken gingen
- Men de huidige camping niet als een volwaardige toekomstbestendige recreatiebedrijf ervaart
- Geen noemenswaardige overlast ervaart van het park of de camping



De recreatie-woningen









Voorbeeld van een recreatiewoning

Het park; gebruik van 108 huisjes

Recreatiewoningen onder overgangsrecht: 54

- 34 gebruik conform overgangsrecht
- 12 in strijd met overgangsrecht
- 2 leeg (worden niet bewoond)
- 1 recreatief

Overige recreatiewoningen: 54

- 8 recreatief
- Op 43 LOD opgelegd (waarvan 11 onder overgangsrech)t

Conclusie problematiek park

De recreatiewoningen

1. Er wordt permanent gewoond, veel woningen met last onder dwang: bijna geen huisjes in (kortstondige) recreatieve verhuur
2. Sterk en langdurig verstoorde relatie tussen VVE en verhuurde. Nog veel openstaande issues en facturen en rechtszaak
3. Veel huisjes worden in tegenstelling tot contract zelfstandig verhuurd (langdurig en kortstondig)
4. Huisjes zijn verouderd (20 jaar oud)
5. Infrastructuur is matig onderhouden
6. Wordt niet gehandhaafd op parkregelement qua o.a. begroeiing, parkeren en bewoning
7. Er is geen reserveringsfonds voor komende benodigde investering opgebouwd
8. Park staat qua naam slecht bekend in de regio



De camping

De camping







De camping

- Sinds 2020 is VOF bungalowpark de Wighenerhorst eigenaar, sinds 2017 werkzaamheden via ingroeimodel verricht
- Jaarlijks geopend van 1 april tot en met 1 oktober
- Totaal nu 185 standplaatsen
- Werkt met jaarfacturen
- Geen lid van Recreon
- Sinds 3 jaar wordt er veel gerenoveerd op de camping door van Emden waaronder speeltuin, zwembad en sanitair gebouw.
- Momenteel nieuwe receptiegebouw in aanbouw

Conclusie problematiek camping

- Onvoldoende kwaliteit op camping, deels sterke verouderde kampeermiddelen
- Mogelijk brandveiligheid in geding op basis van onderlinge afstanden
- Veel (open) aanbouwen aan kampeermiddelen
- Mogelijk (semi-permanente) bewoning vanaf april tot en met oktober
- Mogelijk is er sprake van woon-werk verkeer

Het advies: 2 toekomstrichtingen

Op basis van de analyse en de conclusies zijn twee toeristisch recreatieve toekomstrichtingen mogelijk:

1. Nieuw recreatiepark ontwikkelen op de plek van de huidige camping en in dit verlengde kansen te bieden aan de recreatieve invulling van het bestaande park.
    - Optioneel verplaatsen en ontwikkelen van nieuwe kampeerplaatsen op nabije locatie
2. Verhuurorganisatie professionaliseren

De locaties

Camping de Wighenerhorst

Park de Wighenerhorst

Camping / B&B Bij de 3 linden



Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Kansen:

- Het beëindigingen van de huidige niet toekomstbestendige camping
- Daardoor realisatie van een nieuw toonaangevend, aantrekkelijk vakantiepark met ongeveer 60 recreatiewoningen en bijbehorende voorzieningen
- Door wegvallen van 185 kampeerplaatsen is het zinvol en kansrijk om op andere locatie een substantieel deel hiervan terug te laten komen
- Hiervoor stel ik “Bij de 3 linden” voor, gelegen aan de gelijke weg, een verdere uitbreiding te realiseren
- Na opening van het nieuwe reactiepark biedt de verhuurorganisatie een verhuurkans voor het bestaande park de Wighenerhorst nadat zij upgraden en infrastructuur bijwerken

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Toeristisch perspectief regio

- Door aansluiting bij een (inter) nationale vakantieparkketen zal een goede bezetting worden gerealiseerd, waardoor veel toeristen op het nieuwe park zullen recreëren.
- Uit cijfers blijkt dat gemiddelde verblijfsduur 5 dagen is, waarbij de recreanten gebruik zullen maken van de omliggende horeca, winkels en leisure activiteiten, maar ook de regiobedrijven zullen van hun aanwezigheid profiteren.
- Toeristische bedrijven hebben tijdens hun interview vaak aangegeven dat indien er een toonaangevend recreatie verblijfsaccomodatie zou verrijzen men er graag zaken mee wil doen

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

De stappen

- Huidige camping exploitatie beëindigen en grond leeg opleveren
- Grond verkopen aan nieuwe eigenaar i.c.m. contract met landelijk vakantiepark keten
- Herontwikkelen grondstuk en binnen bestaande bestemming een nieuw toonaangevend vakantiepark realiseren
- Juiste verhuur (verplichting) constructie opzetten
- Nieuwbouw recreatiewoning inclusief grond individueel verkopen
- Recreatieve verhuur van bestaande park de Wighenerhorst hierbij meenemen na renovatie
- Planning: Realisatie nieuwe park binnen één jaar mogelijk vanaf het moment van leeg oplevering grondstuk.

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Optie camping herontwikkelen bij 'Bij de 3 linden'

- Het huidige familiebedrijf is jarenlang een gemengd bedrijf geweest
- Sinds 2007 is men gestart met het exploiteren van een campingbedrijf met 25 kampeerplaatsen, in 2017 aangevuld met een groepsaccomodatie met 11 kamers en een bijbehorend horeca gedeelte
- Momenteel loopt de aanvraag voor uitbreiding met 25 extra kampeerplaatsen; mijn voorstel zou zijn om in deze toekomstrichting een verdere uitbreiding te onderzoeken.
- Hierdoor ontstaat een substantiële versterking van de recreatieve functie aan de Heumenseweg in Wijchen

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Hoe kunnen de huidige eigenaren van de stenen recreatiewoningen en beheerder zich vanaf heden al gaan richten op de toeristisch recreatieve klant?

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Uitgangspunten voor de stenen huisjes:

- Ze mogen niet langdurig verhuurd worden
- Ze mogen alleen toeristisch recreatief gebruikt worden
- Er is bij veel eigenaren onbekendheid over exacte invulling van toegestane recreatie in het licht van wet en regelgeving / gemeente
- Achterstallig onderhoud in uitstraling op het park dus gast komt langs mindergoed uitziende percelen, hoge hagen, slecht uitziende tuinen en parkeerplaats. Geen geld bij beheerstichting voor dit onderhoud (customer journey is onvoldoende)
- 1/3 deel van de aanwezige recreatiewoningen heeft een gedoogvergunningen en mag men daar permanent wonen

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Door handhaving ontstaat nu een duidelijker beeld

- Beëindigen van gebruik door aantal eigenaren van stenen huisjes met last onder dwang welke nu deels zelf deze recreatiewoning gaan gebruiken en bij afwezigheid bewust leeg laten staan (niet verhuren)
- Eigenaren die langdurig verhuurden krijgen nu leegstand omdat ze agv de handhavingscontroles de recreatiewoning leeg laten omdat ze onbekend zijn met kortstondige recreatieve verhuur of exacte regelgeving hieromtrent
- Aantal van deze eigenaren van o.a. langdurige verhuur hebben achterstand in onderhoud van huis en tuin wat negatieve uitstraling heeft op het park

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Essentie

Beheerder	Eigenaren
• Langdurige onenigheid met VVE, relatie BOB is goed, zo ook met aantal individuele eigenaren • Openstaande facturen van VVE • Geen goed verhuursysteem aanwezig • Geen moderne verhuurwebsite • Organisatie niet ingericht op (grootschalige) verhuur kort toeristisch • Kwaliteit en uitstraling entree / parkeerterrein stralen geen vakantiegevoel uit	• VVE, langdurige onenigheid met beheerder, samenwerking toekomst onmogelijk • Diversiteit in contracten over verhuur (na 10 jaar zelfstandig verhuren) • BOB heeft goed overleg met verhuurder • Men verhuurd al jaren langdurig (meerdere jaren achter elkaar aan zelfde huurder) dus veel minder werk ermee • Verhuurhuisjes zijn van diverse kwaliteit en uitstraling en hebben investering nodig • Er is geen eenduidigheid in de recreatiewoningen

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Bestaande verhuurconstructie naar nieuwe verhuurconstructie:

- Zorgen dat er voldoende eenheden beschikbaar zijn voor recreatieve verhuur
- Gezamenlijk zorg te dragen voor sterke centrale verhuurorganisatie met alle bijbehorende afspraken
- Als contractueel zou blijken dat men individueel mag verhuren kan iedereen individueel zelf de verhuurpromotie / ontvangst / vertrek / schoonmaak regelen
- Betere kwaliteit in verhuurbare “stenen huisjes” realiseren om in deze recreatiemarkt succesvol te kunnen verhuren
- Infrastructuur op hoger niveau brengen
- Bezien of we een complete verhuurorganisatie kunnen opzetten of kunnen inkopen

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Aanpak

Beheerder	Eigenaren	Gemeente
hernieuwde samenwerking met eigenaren proberen op te zetten	bereidheid om te kortstondig te verhuren	duidelijkheid geven over eisen aan recreatie en dit ook communiceren naar betrokkenen
nieuwe reserverings en administratie softwarepakket	upgrade van kwaliteit waar nodig van woning en tuin	verwijzen naar mogelijkheden en duidelijkheid van korte verhuur
nieuwe attractieve website opzetten	uitstraling infra op hoger niveau brengen met oog op de customerjourney	bij handhavingcontroles rekening houden met aanwezigheid toeristen
aanpassing receptie bezetting bij succesvol verhuren / drukte	nieuwe naamstelling van het park nodig	blijven toezien op juiste gebruik
gezamenlijk met verhuurders nieuwe prijssystematiek ontwikkelen	nieuwe prijssystematiek ontwikkelen	consistent beleid voeren
schoonmaak organisatie opzetten	schoonmaak organisatie opzetten / accepteren	bij succesvol oppakken van deze uitdaging door beheerder en eigenaren bezien hoe te ondersteunen
Welwillendheid, enthousiasme en betrokkenheid van een ieder is noodzaak om van deze optie een succes te maken		

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Overwegingen

- De verhuurrechten van de recreatiewoningen liggen grotendeels bij de beheerder
- Duur van deze nieuwe verhuursamenwerking is hoogstwaarschijnlijk beperkt tot aan opening (ongeveer 2,5 jaar)
- Centrale verhuur of individuele verhuur (haaks op contract)
- Na opening van het nieuwe park moeten (met een substantieel aantal) eigenaren van stenen huisjes zich aanmelden bij nieuwe vakantiepark-keten voor verhuurovereenkomst

Toekomstrichting 2: verhuurorganisatie professionaliseren

Toekomstrichting 2: verhuurorganisatie professionaliseren

Doel:

Een professionele en winstgevende verhuurorganisatie te realiseren die kwalitatieve recreatiewoningen gelegen op het bestaande recreatiepark de Wighenerhorst verhuurt gesitueerd in een aantrekkelijke omgeving

Dit door:

- Volume realiseren
- Kwaliteit realiseren
- Verhuurorganisatie in zijn geheel verbeteren

Toekomstrichting 2: verhuurorganisatie professionaliseren

Aanpak

Volume realiseren	Kwaliteit realiseren	Verhuurorganisatie professionaliseren
voldoende huisjes in de kortstondige recreatieve verhuur krijgen	huisjes dienen gemoderniseerd te worden	huidige aanpak niet toekomstbestendig
minimaal 40 tot 50 huisjes het hele jaar rond kunnen aanbieden	huisjes dienen constante eenduidige uitstraling te hebben	professionele site opzetten ent active-pricing en sterk SEO
eenduidige contracten tussen eigenaren en beheerder	infrastructuur en uitsraling van park moet up-to date zijn en blijven	beheers / receptiefunctie dan aanpassen aanbeoogde situatie
liefst in elkaars omgeving gelegen	oplossing vinden voor combi permanent bewoonde huisjes en recreatieve verhuur (mede inzake uitstraling)	entree park moet passend zijn aan bedrijfsdoelstelling
duidelijkheid geven omtrent recreatie-voorwaarden	park moet gastvrijheid uitstralen	

Toekomstrichting 2: verhuurorganisatie professionaliseren

Stappen

- Met beheerder afspraken maken over nieuwe invulling van deze optie. Zelf doen of partner / mogelijk verkopen van dit bedrijfsonderdeel
- Financiële (business) model uitwerken voor benodigde huisjes in verhuur /omzet / rendement / afdracht. Meerjaren ingroeimodel opstellen
- Berekenen benodigde investering per woning / moodboard ontwikkelen
- Gesprekken met individuele eigenaren / BOB / VVE en makelaars aangaan
- Veilige en gastvrije uitstraling op het gehele park realiseren met respect naar recreatiewoningen met gedoog
- Handhaving door gemeente op juiste gebruik blijft essentieel

Aanbevelingen

Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark

Advies is om deze optie eerst te onderzoeken. De verkoop van de camping is een overeenkomst tussen twee private partijen. Deze toekomstrichting geeft voor alle partijen het beste toeristisch toekomstperspectief. De bestaande recreatiewoningen kunnen meeliften op het succes en de aantrekkingskracht van het nieuwe recreatiepark en mee in de verhuurconstruct van het recreatiepark.

Toekomstrichting 2: verhuurorganisatie professionaliseren

Deze toekomstrichting is minder aantrekkelijk dan bovenstaande. Met een professionele verhuurorganisatie, een goed volume aan te verhuren recreatiewoningen van voldoende kwaliteit is uit de recreatiewoningen is ook deze optie recreatief toekomstbestendig.

Aanbevelingen (algemeen)

- Verschaf als gemeente eenduidigheid over wat verstaat wordt onder “recreëren” en communiceer dit ook op gemeentesite
- Ga in de toekomst verder onder een andere naam dan Wighenerhorst.
- Betrek het parkeerterrein van de Wighenerhorst bij de ontwikkeling, het heeft een slechte uitstraling richting doorgaand verkeer
- Onderhoud en toezicht op wandel- en fietspaden(ATB/MTB). Dit is nu slecht geregeld

Nawoord

- Opsteller is ervan overtuigd dat “toekomstrichting 1” voor veel partijen de ultieme stapvoorwaarts zal zijn
- Ik ben alle geïnterviewden dankbaar voor hun openheid en eerlijkheid waardoor ik tot deze aanbevelingen heb kunnen komen
- Ik wens alle betrokkenen heel veel succes, wijsheid maar ook plezier bij het maken van keuzes en verdere vervolg

W-Solutions, Jordi Wientjes

Utrecht, 18 februari 2021