

Marinapark Aalsmeer

realisatie van een nautisch recreatiepark



Onderbouwing regionale behoefte inzake
Ladder duurzame verstedelijking



inleiding en aanleiding

Aanleiding voor herontwikkeling Jachthaven De Aardbei

Jachthaven De Aardbei heeft in zijn huidige vorm een lastige toekomstpotentie. De markt voor sec watersport is teruglopend (zie ook mededelingen Hiswa). Huurinkomsten lopen dus terug en er zijn significante investeringen nodig om achterstallig onderhoud weg te werken en toekomstbestendig te gaan worden. Deze investeringen kunnen niet gedaan worden binnen het huidige bedrijfsprofiel en de exploitatie van haven en landjesverhuur. Met andere woorden: het is nodig!

Om er voor te zorgen dat de bedrijfsvoering niet stopgezet hoeft te worden is er gekeken naar een andere insteek van de exploitatie van het terrein. Hierbij wordt ingezet op herontwikkeling van de jachthaven naar kwalitatieve verblijfsrecreatie waardoor een nautischrecreatiepark ontstaat: Marinapark Aalsmeer. Met deze transformatie wordt een hoogwaardige recreatieve invulling gegeven aan dit deel van de Uiterweg en ontstaat een vliegwiel voor de verdere ontwikkeling van de recreatie in Aalsmeer (speerpunt gemeente Aalsmeer).

Als eigenaar van een substantieel deel van het gebied aan de Uiterweg is het op deze manier mogelijk bestaansrecht te blijven behouden, een kwaliteitsimpuls te genereren en illegaliteit tegen te gaan. Alternatieven zijn er voor de jachthaven niet.

Toekomstvisie en doelstelling Marinapark Aalsmeer

De rendabele exploitatie van een kwalitatief en hoogwaardig nautisch recreatiepark met een gezonde, continue en toekomstgerichte exploitatie, toegespitst op verblijfsrecreatie in bijzondere objecten geschikt voor een brede doelgroep.

Hiermee ontstaat een meerwaarde voor Aalsmeer en wordt een bijdrage geleverd aan het nog meer op de kaart zetten van de toeristische sector in de gemeente.



aanpak en randvoorwaarden

Aanpak transformatie

Op basis van de door de gemeente Aalsmeer vastgestelde structuurvisie voor de Uiterweg is een plan gemaakt voor transformatie van de jachthaven. Bij dit plan is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor transformatie in ruimtelijke, financiële en organisatorische zin. In overleg met de gemeente Aalsmeer is een stedenbouwkundige studie opgesteld en zijn de financiële uitgangspunten vastgesteld. Het plan voldoet aan de eisen gesteld in de Structuurvisie. Sinds begin 2015 is er overleg met de gemeente Aalsmeer om de volgende stappen te zetten richting het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling.

Parrallel daaraan is richting gegeven aan de opzet van de exploitatie van het recreatiepark. De huidige eigenaren blijven als beheerder en exploitant aanwezig. Hogenboom Vakantieparken is als verhuurorganisatie betrokken bij het project.

Randvoorwaarden

Om het project kansrijk te maken zijn er door de samenwerkende partijen een aantal randvoorwaarden samengesteld, welke in de uitwerking meegenomen dienen te worden:

- structuurvisie Uiterweg, waarin het project tot ontwikkelstrategie van het 'tweede kwadrant' kan worden gerekend
- haalbare exploitatie op basis van een minimaal aantal recreatieve eenheden, samenwerking verhuurorganisatie en verkoopscenario (uitgangspunt van de initiatiefnemers).

STRUCTUURVISIE VOOR HET GEBIED VAN DE UITERWEG



Gemeente Aalsmeer

Haalbaarheid

De gemeente Aalsmeer wenst regionale toetsing aangaande nut en noodzaak. De provincie Noord-Holland speelt in principe een marginale rol, doordat de nadruk van de provincie ligt op het voeren van regie in landelijk gebied en initiatieven aan de markt over laat. De locatie aan de Uiterweg betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling. De provincie geeft aan dat er niet voor leegstand gebouwd moet worden en er voorkomen moet worden dat er overaanbod ontstaat. Er wordt gericht op vraaggestuurde ontwikkelingen, waarbij in overleg met de regio plannen geïnitieerd moeten worden.

De randvoorwaarde om een haalbaar project te realiseren is hiervoor benoemd, Jachthaven De Aardbei realiseert niet voor leegstand en met het uitgewerkte concept wordt invulling gegeven aan het initiatief waardoor een gezonde en duurzame exploitatie ontstaat. Mede door de gekozen opzet is dit initiatief kansrijk en ziet De Aardbei meer dan voldoende afzetmogelijkheden om te investeren en een geslaagde invulling te geven voor deze plek in Aalsmeer!

ruimtelijke invulling

Plangebied

Het plangebied betreft het eigendom van Jachthaven De Aardbei B.V. Het terrein is gelegen achter Uiterweg 116 en begrenst door de Aardbeislout in het oosten, de ringvaart in het noorden en jachthaven Huis in het westen. Het totale plangebied meet circa 2,5 hectare. Het overgrote deel ligt binnen bestaand stedelijk gebied.



Behoud bestaande ruimtelijke opzet

De bestaande structuur in het plangebied, het slagenlandschap haaks op de Uiterweg, blijft bestaan. De huidige grenzen tussen water en land blijven, op enkele kleine aanvullingen na, behouden. De vaarverbindingen richting de Ringvaart en de Aardbeislout blijven in de toekomstige situatie bestaan.

Op basis van deze huidige structuren is de ruimtelijke invulling bepaald. Deze is in twee delen op te knippen: het jachthaventerrein aan de Uiterweg met veel verharding, bebouwing en infrastructuur en de eilandjes waar het groen overheerst. In de toekomstige situatie komt deze verdeling terug. De voorzijde gaat meer bebouwing en infrastructuur omvatten dan de eilandjes. De bebouwing aan de Uiterweg-zijde krijgt ook een meer aanwezig uiterlijk, terwijl verblijven op de eilandjes complementair wordt aan de natuurlijke invulling van dit deel.

Het initiatief is, kijkend naar het rapport "Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland" alleen binnenstedelijk mogelijk. Daarin is namelijk opgenomen dat er geen recreatieve terreinen in open gebied mogen komen en er ingezet moet worden op binnenstedelijk gebied. Realisatie van het recreatiepark op een andere locatie binnen Aalsmeer is enkel mogelijk indien bestaande opstallen worden geamoveerd. Kijkend naar het ruimtebeslag en de benodigde positie in het landschap aan het water is de voorliggende locatie het beste haalbaar.

Uitstraling

Marinapark Aalsmeer krijgt als recreatiepark een nautische en natuurlijke uitstraling. Dit komt met name door de hoeveelheid water in het park, maar de bebouwing krijgt ook een link met het water. Zo zullen veel natuurlijke materialen als hout, baksteen en dakpannen gebruikt gaan worden. Daarnaast worden de recreatieverblijven met het gezicht naar het water ontworpen; buitenruimten zijn gelegen aan het water of hebben uitzicht op de waterlopen. De openbare ruimte zorgt voor zichtlijnen over of langs het water, er worden watercontactpunten gerealiseerd en er zijn aanlegplaatsen voor boten. In samenspraak met de gemeente Aalsmeer wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het park wordt onder architectuur ontworpen waarbij onder meer wordt gekeken naar onderscheidenheid, uitstraling en duurzaamheid. De beleveniswaarde van de recreant komt hierbij centraal te staan.

Recreatieve verblijfsfuncties

Er worden een drietal soorten accommodaties in het plan opgenomen:

- **vrijstaande lodges**; verblijven van 1 laag variërend in oppervlakte van circa 45 tot 60 m², gelegen op kavels en geschikt voor maximaal 4 personen
- **bootappartementen**; woningen van circa 70 m² per stuk voor maximaal 4 personen
- **bootsuites**; suites van circa 45 m² per stuk, geschikt voor maximaal 2 personen.

In het stedenbouwkundige plan zijn de volgende aantallen opgenomen:

- 12 kavels met lodges
 - 26 bootappartementen
 - 52 bootsuites
- Totaal 90 eenheden

Met de recreatieve verblijfsfunctie in de vorm de nieuwe producten 'bootsuites' en 'bootappartementen' zijn er meer dan voldoende kansen om een geslaagd project te ontwikkelen. De recreatieve markt is namelijk volop in ontwikkeling en vraagt om vernieuwende concepten.

De concepten zorgen van twee kanten voor een haalbaar project. Enerzijds aan de zijde van de exploitatie: door een product te maken waar de klant van nu om vraagt is de verhuurbaarheid goed. Anderzijds, doordat er veel aandacht aan de exploitatie en fase van gebruik en verhuur wordt geschonken (onder meer door samenwerking met Hogenboom Vakantieparken), is het project erg interessant voor de particuliere belegger die op een basisniveau wil instappen in recreatief vastgoed. Een nadere toelichting hierop wordt in het vervolg van deze onderbouwing gegeven.

Het ruimtebeslag en het aantal van 90 eenheden zorgt ervoor dat er een optimale exploitatie verkregen kan worden met een goed en duurzaam toekomstperspectief.

Infrastructuur

De opzet van de infrastructuur is passend bij de opbouw van de ruimtelijke invulling. De meeste infrastructuur zal aan de voorzijde van het park plaatsvinden. Hier worden de parkeerplaatsen gereserveerd voor bezoekers van het recreatiepark. Er wordt een aparte in- en uitrit gemaakt aan de Uiterweg. De infrastructuur op de eilandjes zal passend bij de omgeving zijn en een ingetogen karakter hebben. De bruggen naar de eilandjes toe worden vervangen door nieuwe houten bruggen. Dit deel is niet toegankelijk voor auto's.

Met de gemeente Aalsmeer is afgesproken dat er een parkeernorm aangehouden wordt van 1,5 parkeerplaats per vier-persoons verblijf en 0,8 parkeerplaats per twee-persoons verblijf. Aan deze norm wordt ruim voldaan, er zijn circa 120 parkeerplaatsen in het plan opgenomen.



project:	Uiterweg Aalsmeer	schaal:	1:1000	getekend:	SvZ
tekening:	plan recreatie De Aardbei	papierformaat:	A-3		
status:	initiatief	datum:	4 jan. 2016		

Impressies *let op: deze impressie geeft een mogelijkheid weer hoe de toekomstige situatie eruit kan gaan zien!*



Recreatieve functie

Het park krijgt een recreatieve functie als bestemming. Door de invulling van de eenheden met aparte slaapkamer(s) en een keuken, de variatie in oppervlakte en de mogelijkheden voor verschillende groepsgroottes, zijn de accommodaties op het terrein geen bungalow, geen hotel en ook geen appartementencomplex te noemen. Het comfort van een hotel ende praktische invulling van een appartement of vakantiewoning zorgt voor een positionering tussen allen in. Hierdoor ontstaan feitelijk nieuwe types accommodaties.

Door toevoeging van onder meer eigen parkeerplaatsen, de juiste, eigentijdse afwerking en hoogstaande service ontstaat een kwalitatief geheel. Dit zorgt voor een onderscheidende waarde voor de klant. Een waarde waar de klanten van nu om vragen. Geen superluxe topsegment, maar een verblijf dat past in het huidige beeld van recreanten: een accommodatie waar men z'n eigen tijd in kan delen en zichzelf kan zijn, maar wel aangevuld met de 'extra's' van een hotel. Hierbij staat een juiste prijs-kwaliteit verhouding centraal.

Deze opzet zorgt voor vernieuwing, onderscheidenheid en een juiste toevoeging van het aanbod. Dit is nodig om aan de veranderende vraag te blijven voldoen. Daarnaast vraagt de groeiende stroom van toeristen om meer accommodaties. Het bestaande aanbod zal straks niet meer geheel toereikend zijn in Aalsmeer, zowel in aantal als in typologie.

Behoefte en identiteit product

Uit het rapport "De Nederlandse markt voor recreatiewoningen" (2014) blijkt dat meer dan de helft van de geïnteresseerden in recreatief onroerend goed in de prijscategorie tot € 125.000,- zoeken. Dat is vergelijkbaar met de prijscategorie waar de accommodaties van Marinapark Aalsmeer in zullen vallen. Daarnaast zoekt de doelgroep met een vrijkomend vermogen naar een beleggingsproduct. Deze doelgroep neemt de komende jaren alleen maar toe. Het concept is door de goede verhuurbaarheid een goede belegging.

Daarnaast zijn elementen als de nabijheid van dagelijkse (winkel)voorzieningen, horeca en water(recreatie) van doorslaggevend belang bij de aankoop van recreatief onroerend. Dat maakt het perspectief om in te stappen voor deze regio erg goed.

Bovenstaande zorgt voor een succesvol project op zowel de korte als de lange termijn. Doordat het product voldoet aan de veranderende vraag van de recreant nu en op termijn is de verhuurbaarheid goed. Daarnaast zorgt de toekomstgerichte opzet van een vereniging van eigenaren, beheerder en landelijke verhuurorganisatie in de vorm van Hogenboom Vakantieparken voor een solide basis. Hierdoor stapt een kleine belegger eerder in. Doordat aan de voorkant bovengenoemde zaken zijn afgedicht is het risicoprofiel beheersbaar en blijft de verhuurbaarheid goed.

Kijkend naar de recreanten die richting Aalsmeer komen zijn dit mensen die conform de leefstijlen-atlas als 'gezellig lime' en 'rustig groen' te typeren zijn. Samengevat wil deze doelgroep even lekker weg om te ontspannen. Het concept van Marinapark Aalsmeer sluit hier uitstekend bij aan; van alle gemakken voorzien, comfortabel en de rust van een eigen accommodatie met eigen keuken/pantry en buitenruimte als balkon of tuin.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling van Marinapark Aalsmeer met onder meer bootsuites en bootappartementen zorgt voor een interessant product voor zowel koper als huurder en een meerwaarde gaat betekenen voor Aalsmeer en omgeving.



Trends kopend publiek

Kijkend naar het publiek dat als koper c.q. belegger in het vakantiepark zou willen stappen, is te concluderen dat het bezitten van een recreatieve opstal in populariteit toeneemt. Door de huidige rentestanden bij banken en de onzekerheid op de financiële markten is een recreatieobject de laatste jaren een stabiele belegging gebleken voor particuliere beleggers. Een recreatiewoning wordt ook steeds meer gezien als beleggingsproduct. Deze trend zal zich doorzetten. Mits het uiteraard goede verhuurmogelijkheden biedt, wat weer afhankelijk is van het type accommodatie, de authenticiteit, de exploitatieopzet en de ligging. Met andere woorden, het bezit wordt niet meer gezien als 'tweede woning' maar als rendementsproduct. Recreative ontwikkelingen worden ook als dusdanig bekeken door kopers. Hiermee is het realiseren van een product dat goed verhuurbaar is, op de juiste plek voor een goede prijs van essentieel belang.

Als gezegd heeft Marinapark Aalsmeer op de recreant en de investeerder in recreatief onroerend goed een aantrekkende werking. De ligging aan de plassen, de nabijheid van Amsterdam, het voorzieningenniveau en het omliggende rustige en unieke landschap zijn factoren die zorgen voor een prettig klimaat voor bezoekers.

(Bron: De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, 2014)

Trends recreatiemarkt

De markt voor verblijfsrecreatie verandert continu. Wat gerust een trend genoemd mag worden is de stijgende lijn van omzetontwikkeling in de verblijfsrecreatie. De onlangs gepubliceerde cijfers van NBTC-NIPO/CBS/NRIT geven aan dat er een stijging van 6,7% in de omzet is geweest in 2015 ten opzichte van 2014 (zie tabel). De groei concentreert zich met name rondom grote steden en aan de kust.

Daarnaast heeft Rabobank in haar laatst uitgebrachte branche-informatie berekend dat er dit jaar een groei is van 2% naar logies. Een groei waar met name de regio Amsterdam van zal gaan profiteren.

Buiten Amsterdam moet er volgens Rabobank wel geïnnoveerd worden in onderscheidend aanbod door onder meer nieuwe concepten en de juiste beleving creëren. Hierbij kunnen koplopers inspelen op de trend dat een consument een zo goed mogelijk kwalitatief product wil voor een zo gunstig mogelijke prijs. Er is straks teveel 'standaard' aanbod.

Omzetontwikkeling Nederlandse verblijfsrecreatie

2005	-5,2%
2006	3,6%
2007	2,9%
2008	2,8%
2009	3,8%
2010	0,9%
2011	-0,8%
2012	3,0%
2013	3,1%
2014	4,5%
2015	6,7%

Trends in de vraag van recreanten

Rabobank heeft in haar rapport aangegeven dat er teveel 'standaard' aanbod van logies zal zijn. De gast van tegenwoordig wil een nieuw soort product met een eigen identiteit, beleving en gevoelswaarde. Daarbij is de vraag naar meer luxe en comfort een trend die al enige jaren zichtbaar is. Hoe het recreatiepark hierop gaat inspelen wordt nader toegelicht in dit document.

Hogenboom vakantieparken heeft aangegeven en onderkent vanuit hun organisatie een stijgende vraag naar accommodaties rondom de grote steden te zien. Hierdoor zal een nieuw concept als Marinapark Aalsmeer geen concurrentie zijn voor andere accommodaties, maar juist een toevoeging hierop door de introductie van nieuwe soorten producten.

Vraag en aanbod vrije tijdsvoorzieningen Noord-Holland

Royal Haskoning heeft in opdracht van de provincie Noord-Holland een analyse gemaakt (2013) van de vraag en het aanbod van onder meer recreatieve accommodaties en een verwachting opgesteld van de toekomstige situatie.

Marinapark Aalsmeer is uiteraard niet opgenomen in het rapport, maar ter vergelijking is gekeken naar de hotel- en bungalowmarkt in de regio. Ten opzichte van 2010 is er in 2011 in het gebied Hollandse en Utrechtse meren een toename van het aantal overnachtingen geweest van 28%. Deze groei zette zich de afgelopen jaren door.

Er zijn op dit moment geen bungalowparken aanwezig in het gebied Hollandse en Utrechtse Meren en 22 hotels met circa 5.100 kamers. Uit de ondernemersenquête die ten behoeve van het rapport is gehouden blijkt dat de toekomstverwachtingen divers zijn; een deel geeft aan een groei van de bezettingsgraad te verwachten en een deel verwacht een daling. Dit zalte maken hebben met de veranderende vraag van de recreant en een deel van de soorten accommodaties zullen minder in trek zijn bij klanten (zie trends).

De groei van overnachtingen en accommodaties is voornamelijk gericht op de regio Amsterdam en Amstelland Meerlanden. Maar door het afvlakken van de mogelijkheden voor nieuwe accommodaties in Amsterdam zelf zal de druk op de omliggende regio toenemen. Haarlemmermeer en Zaanstad hebben onder meer plannen voor uitbreiding van het aantal hotelkamers. Met name ontstaan door de leegstand van kantoren en het transformeren hiervan naar hotels. Het is de vraag of dergelijke locaties voldoende toekomstperspectief hebben in verband met de veranderende vraag en behoeftes van gasten.

Royal Haskoning verwacht voor Noord-Holland een groei van 20% tot 2020 voor het aantal overnachtingen en een toename van de vraag naar bijzondere plekken en de vraag om meer beleving in de accommodaties. Ook zal het aantal ouderen toenemen, waardoor het aanbod voor hoteltrips toeneemt.

De groeiende vraag zorgt uiteindelijk voor een confrontatie met het aanbod, dat komende jaren de vraag niet aankan en niet aansluit bij de wensen van gasten. Er ontstaat dus een knelpunt tussen de kwalitatieve vraag versus het tekort aan aanbod.

Het nieuwe vakantiepark zal dus niet zorgen voor meer concurrentie, maar zorgen voor een verbeterd aanbod dat aansluit bij de vraag van een groeiend aantal recreanten. Het is geen hotel, maar een combinatie van verblijfsmogelijkheden met het comfort van een hotel. Daarnaast geeft het concept een signaal af van vernieuwing waarmee het zorgt voor een impuls ten aanzien van het innoveren en vernieuwen van het bestaande aanbod. Zodoende kan Aalsmeer binnen een regio met veel plannen in initiatieven duidelijker op de kaart komen als toeristische plaats en als aanvulling kan dienen voor het 'volle' Amsterdam.

Kenmerken en ontwikkelingen Aalsmeer en de regio

Aalsmeer is nog een echt dorp onder de rook van Amsterdam en Schiphol. Met het water, de bloemen(veiling) en de rust en ruimte heeft de plaats onder toeristen en recreanten een behoorlijke aantrekkingskracht. Door de toenemende groei van toeristen (binnenland en buitenland) in de regio zal dit de komende jaren verder toenemen.

Het dorp is aantrekkelijk door het hoge voorzieningenniveau met betrekking tot bijvoorbeeld winkels en horeca. Er is de laatste jaren veel geïnvesteerd in verbetering van voorzieningen voor bijvoorbeeld auto en fiets, alsmede in een upgradering van commerciële voorzieningen.

Aalsmeer heeft in maart 2016 de Agenda recreatie en toerisme opgesteld. Door toenemende vraag vanuit de markt, de verminderende inkomsten uit de traditionele bedrijfshandel in Aalsmeer en het ontbreken van een duidelijk recreatief profiel wil de gemeente een toekomstgericht recreatief plan hebben. Er wordt ingezet op verbetering van de toeristische infrastructuur, gebiedspromotie en versterking van de verblijfsaccommodaties. Kernwaarden zijn hierbij bloemen, water en gastvrijheid.

Met de Metropoolregio Amsterdam wordt op recreatief vlak intensief samengewerkt. Belangrijk onderdeel hierbij is het spreiden van toeristen over de regio. Op deze manier blijven ze langer in de regio, eerder geneigd terug te komen en besteden ze meer.

Ditzelfde geldt ook voor samenwerkingen met Utrecht en Zuid-Holland in het kader van de Hollands Utrechts Plassenberaad, waar gesproken wordt over het beter toegankelijk maken van de wateren in deze regio.

De recreatieve accommodaties in het dorp (hotels) blijven door de veranderde en toenemende vraag van recreanten, straks enigszins achter bij de markt. Dit is een aandachtspunt om uiteindelijk niet 'uit de gratie te raken' ten opzichte van andere plaatsen (met plannen en initiatieven) in de regio. Marinapark Aalsmeer geeft hiermee ook een signaal af vernieuwing en laat zien dat nieuwe initiatieven complementair zijn aan het huidige aanbod. Tot slot zorgt het voor revitalisering van een gebied waar transformatie nodig is.



Conclusie voor het plan

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling van Marinapark Aalsmeer met vernieuwende accommodaties zorgt voor een interessant product voor zowel koper als huurder en een toevoeging gaat betekenen voor Aalsmeer en omgeving. Door de sterk groeiende vraag, die geconstateerd is in diverse rapporten, zal deze ontwikkeling andere verblijfsrecreatieve functies niet onder druk zetten, maar zorgen voor innovatie en een betere spreiding van recreanten in de regio Amsterdam.

Er is dus ruimte en behoefte in de markt voor nieuwe concepten. De opzet van het recreatiepark is passend bij de trends en ontwikkelingen in de recreatiemarkt en zorgt voor de gevraagde vernieuwing. Het past binnen het recreatief profiel van Aalsmeer, waarin ingezet wordt op nieuwe verblijfsaccommodaties voor de (internationale) gast van nu.

Voor investeerders is het product tot slot interessant omdat men op een goede en relatief goedkope manier kan instappen in een product waar men zich mee kan identificeren.

Doelgroepen

Uit onderzoeken (o.a. rapport De leefstijlatlas dagrecreatie voor de provincie Noord-Holland, 2012) blijkt dat de grootste groep bezoekers t.b.v. verblijfsrecreatie in Aalsmeer de doelgroepen met leefstijl 'rustig groen' en 'gezellig lime' zijn. Deze twee doelgroepen vertegenwoordigen meer dan veertig procent van het aantal toeristen dat in Aalsmeer verblijft.

Het zijn mensen, die graag een gezellig weekendje weg willen, tot rust willen komen, willen genieten en even weg willen zijn uit de dagelijkse besommeringen en een nuchtere kijk op zaken hebben (zie ook de inzet voor de omschrijving van beide doelgroepen). Deze doelgroep wordt prima bedient op het vakantiepark; de producten en service sluiten aan bij de behoeften van deze doelgroepen.

In de doelgroepen bevinden zich ook de zogenaamde 'empty nesters' een doelgroep die veel vrijkomend vermogen heeft en de komende jaren nog flink in aantal gaat toenemen. Deze groep mensen is potentieel geïnteresseerd in een investering in recreatief vastgoed. Doordat ze zich bevinden in dezelfde doelgroep als de recreanten, kunnen ze zich goed identificeren met de identiteit van het vakantiepark, de verhuurmogelijkheden en de potentie van Marinapark Aalsmeer in de regio.

Naast de doelgroepen die in het onderzoek zijn benoemd is de zakelijke en internationale markt erg belangrijk voor de regio. Van oudsher is er veel vraag naar accommodaties voor de zakelijke markt in verband met de nabijheid van Schiphol, Amsterdam en de Bloemenveiling. En de bezoekersaantallen van toeristen aan de regio blijven groeien.

Deze vraag blijft de komende jaren stijgen en er is een trend te zien dat er vaak langer verbleven wordt. Hierdoor is de wens om in andere accommodaties dan hotels te verblijven stijgende. Er is behoefte aan ruimer bemeten ruimten in een rustigere en groene omgeving.





toelichting exploitatie Marinapark Aalsmeer

Om tot een park te komen met een goede kwalitatieve invulling en deze invulling in goede conditie te houden zijn een aantal elementen van belang, welke hieronder worden toegelicht.

Eigendom

Marinapark Aalsmeer wordt een park met diverse vormen van verblijfsrecreatie. Het grootste gedeelte van deze recreatie-eenheden zal eigendom worden van particulieren. Een eigenaar kan ervoor kiezen om:

- de eenheid volledig te gaan verhuren
- de eenheid te gaan verhuren en gedeeltelijk voor eigen gebruik te gebruiken
- de eenheid niet te verhuren en voor eigen gebruik te gebruiken

Ten alle tijden tekent de eigenaar voor beperkt eigen gebruik en dus geen permanente bewoning.

De eigenaren tezamen zullen verplicht een vereniging van eigenaren gaan vormen, welke ook eigenaar is van de buitenruimte. Deze vorm van eigendom versterkt een gezamenlijk belang binnen het park. De vereniging heeft een bestuur en is verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en uitstraling van het gehele park. Dergelijke zaken worden vastgelegd in een splitsingsakte en in een (huishoudelijk) reglement waar iedere eigenaar zich aan committeert.

Beheer door huidige eigenaar

De vereniging van eigenaren besteedt het dagelijks beheer uit aan de eigenaren van de huidige jachthaven. De beheerders gaan het dagelijks beheer voeren over het recreatiepark inclusief de bijbehorende voorzieningen. De taken bestaan onder meer uit gastheerschap, sleutelbeheer, onderhoud, kwaliteitsborging, verhuur gerelateerde werkzaamheden en andere bijbehorende zaken welke tot een goed beheer behoren. Zij zijn en blijven het aanspreekpunt voor gasten, eigenaren en de omgeving.

Gemeenschappelijk belang

De eigenaren, de verhuurorganisatie (zie volgende pagina) en de beheerder zijn dus met elkaar verbonden en hebben een gezamenlijk belang om een kwalitatief hoogwaardig park voor nu en in de toekomst te hebben. Eigenaren omdat ze gebaat zijn bij een goede verhuur van hun recreatie-eenheden, de verhuurorganisatie omdat het de verhuurbaarheid van het park (waar ze hun naam aan verbonden hebben) goed zal houden en de beheerders omdat ze kunnen blijven zorgdragen voor een perfecte gastvrijheid.

Daarnaast hebben de beheerders ook een behoorlijk aantal eenheden in eigendom waardoor zij extra gebaat zijn bij een blijvend kwalitatief park en goede exploitatie.

Deze verbondenheid is en/of wordt juridisch vastgelegd middels overeenkomsten tussen verhuurorganisatie en de beheerders en met de eigenaren individueel. Tevens sluiten de eigenaren als vereniging van eigenaren een overeenkomst met de beheerders en met de verhuurder.

Hogenboom Vakantieparken

Om een uniforme uitstraling, identiteit en herkenbaarheid te geven aan het park is gekozen om één organisatie aan te stellen die het park 'labelt'. Hogenboom Vakantieparken zal als organisatie voor de verhuur gaan zorgdragen. De eigenaren verplichten zich de verhuur exclusief door Hogenboom te laten doen. Dit houdt in dat Hogenboom als intermediair zorgdraagt voor boekingen op het park, inclusief de bijbehorende werkzaamheden, marketing, promotie en aftersales. Hogenboom zal ook op het park aanwezig zijn met uitingen als vlaggen en andere signing.

Als verhuurorganisatie wil Hogenboom louter kwalitatieve parken in verhuur hebben. De organisatie op het park dient hierop afgestemd te zijn met onder meer goede beheerders die op continue basis zorgdragen voor een verzorgde en kwalitatieve uitstraling van het park en in directe verbinding staan met de verhuurorganisatie. Korte lijnen zijn van groot belang om snel actie te kunnen ondernemen indien nodig. Vanuit Hogenboom zal hierop toegezien worden. Temeer omdat de uitstraling van belang is voor de verhuurbaarheid en de algehele exploitatie van het recreatiepark.

"Hogenboom Vakantieparken is één van de snelst groeiende verhuurorganisaties van Nederland die als intermediair optreedt voor vele vakantieparken en vakantiecomplexen met name in Nederland maar ook steeds meer op locaties daarbuiten"

Bij Hogenboom Vakantieparken kan men terecht voor luxe bungalows, appartementen, hotelsuites, comfortabele chalets en gezellig kamperen.

Voor het vermarkten van ons verhuuraanbod maakt Hogenboom Vakantieparken gebruik van vele marketingmiddelen zoals televisie- en radiocommercials, advertenties in dagbladen, tijdschriften, direct mailings, internet marketing, sponsoring enz.

Daarnaast blijft Hogenboom Vakantieparken oog houden voor persoonlijk contact met zowel onze gasten als de eigenaren. Doelstelling is om gasten het ultieme vakantiegevoel te bezorgen, zonder daarbij de belangen van particuliere woningeigenaren uit het oog te verliezen.

Wij zijn trots om het project Marinapark Aalsmeer op te mogen nemen in ons verhuur aanbod. De ligging van het project met een zeer afwisselend verhuuraanbod, de vele watersportmogelijkheden en centrale ligging nabij de grote steden zullen Marinapark Aalsmeer tot een geliefde vakantiebestemming maken. De waterrijke locatie en zeer verzorgde accommodaties zijn daarom ook van grote toegevoegde waarde binnen het product aanbod van Hogenboom Vakantieparken."

Hogenboom
VAKANTIEPARKEN



Waarborging kwaliteit en continuïteit

De gemeente Aalsmeer heeft gevraagd te onderbouwen waarom Marinapark Aalsmeer een project met een ontwikkelstrategie van het 'tweede kwadrant' is, hoe verloedering tegengegaan kan worden en hoe de uitstraling van het park gewaarborgd kan blijven worden. Door middel bovenstaande is uitleg gegeven over de opzet van de organisatie, de verantwoordelijkheden en de taken van een ieder die betrokken is bij de exploitatie van het recreatiepark. Door met elkaar hiervoor langlopende samenwerkingen aan te gaan is de continuïteit van het park verzekert en zal er toezicht blijven om het park in topconditie te houden, waardoor de meerwaarde voor Aalsmeer en omstreken gewaarborgd blijft.



meerwaarde ontwikkeling

Voor Aalsmeer

Er is met zorg gekeken naar de huidige accommodaties. Op dit moment zijn er enkele hotels in en om het dorp gelegen. De ontwikkeling aan de Uiterweg is hier een waardige aanvulling bij; het is een toevoeging van nieuwe soorten recreatieve verblijven voor Aalsmeer. De uitstraling, de opzet met suites en appartementen, het water en de locatie zijn van toegevoegde waarde voor Aalsmeer en de regio. Er is de afgelopen jaren nauwelijks geïnvesteerd in nieuwe producten.

Het is van essentieel belang om als toeristische plaats te blijven vernieuwen om aan de steeds veranderende vraag van recreanten te kunnen blijven voldoen. Temeer omdat de gemeente inzet op meer toerisme en dus recreanten! Daarom kan deze ontwikkeling gezien worden als (noodzakelijke) toevoeging aan het aanbod. Het zal geen concurrent zijn voor het huidige aanbod, want dat is er niet, maar zorgen voor een effect waarbij andere ondernemersook gaan innoveren.

En niet onbelangrijk: de toevoeging van verblijfsrecreatie zorgt een economische boost voor de lokale en regionale middenstand. Het levert extra omzet op, doordat er meer mogelijkheden zijn voor recreanten om te verblijven in Aalsmeer. Het geheel zorgt tevens voor een betere toekomstbestendigheid waarbij Aalsmeer op de kaart blijft staan.

Daarnaast wordt aan een jachthaventerrein met weinig toekomstperspectief een nieuwe invulling gegeven. Binnen Aalsmeer zijn er weinig 'binnendorpse' locaties, die goed gelegen zijn en groot genoeg zijn om vernieuwende concepten als Marinapark Aalsmeer mogelijk te maken. Met andere woorden; dit is een kansrijke ontwikkeling en heeft geen invloed op de open ruimte. Samenwerken aan een nog mooier Aalsmeer.

Voor de regio

De regionale aantrekkingskracht wordt met het concept verbeterd. Met de toevoeging van een nieuw recreatief product voor dit deel van Noord-Holland wordt getoond dat de regio eigentijds is en continu vernieuwend is. Zowel voor investeerders in recreatie, als voor klantendie regio willen bezoeken.

In het IMA rapport uit 2015, wat ingaat op de identiteit van de regio is het nodig dat er kansen gecreëerd worden voor een vernieuwend aanbod. Dit is nodig omdat de druk om meer verblijfsrecreatie buiten Amsterdam toeneemt.

Waarom in Aalsmeer? Omdat Aalsmeer meer wil inzetten op toerisme, direct gelegen is aan water, de bloemenhoofdstad van de wereld is, met een eigen en uniek karakter en ruimte heeft voor vernieuwende concepten.



conclusie

Passend in de trends nu en voor de toekomst

De trend is om meer comfortabel op vakantie te gaan en ook vaker en korter. De consument wil meer luxe, maar is ook kritischer en veeleisend. Als gezegd sluit het concept van de suites en appartementen hierbij aan. Door de opzet tussen een recreatieappartement en hotel in wordt invulling gegeven aan deze trend en kan een recreant aansluiting vinden bij zijn of haar behoeften.

Particuliere beleggers willen investeren in recreatieve objecten met een goed rendement en een prijsniveau tot € 125.000,-. Doordat één verhuurorganisatie de verhuur gaat doen, het product gericht is op de vraag van recreanten en het prijsniveau vriendelijk wordt gehouden is deze groep zeer geïnteresseerd om te investeren in Marinapark Aalsmeer.

De toenemende vraag naar accommodaties in de metropoolregio Amsterdam en aan water en in en nabij het Groene Hart, gelegen in plaatsen met een goed voorzieningenniveau, zorgt voor druk op het bestaande aanbod daar en vraagt om vernieuwingen. Deze vernieuwingen biedt Marinapark Aalsmeer. Het project past met de benodigde ruimte voor een gezonde exploitatie in de bebouwde omgeving in Aalsmeer en hoeft niet in landelijk gebied gerealiseerd te worden.

Kortom; Marinapark Aalsmeer biedt op deze plaats de beste mogelijkheden!