College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Woensdrecht
Huijbergseweg 3
4631 GC HOOGERHEIDE

Datum juli 2017

Inzake Familyland-Hazeduinen-Emmahoeve/ 10 jaren businessplan
"De Brabantse Wal, uw verrassende vakantiemoment !"

CONCEPT

Geacht College,

Zoals besloten in de raadsvergadering van 4 november 2015, zou worden aangegeven door Familyland (eigendom Familyland B.V.), Hazeduinen en Emmahoeve (beiden eigendom Recreatiecentrum Putte Noord-Brabant B.V.) hoe deze parken de komende 10 jaar om zouden willen gaan met het arbeidsmigrantenbeleid.

Wij hebben naar aanleiding van de raadsvergadering als parken onderling de samenwerking geïntensiveerd om te komen tot een goed beleid op arbeidsmigrantengebied.

Streven is meer toeristen en minder arbeidsmigranten !

Wij stellen voorop, dat wij ook het liefst zouden zien, dat onze parken enkel door toeristen bezocht worden. Toeristen zorgen voor een goede vibe, besteden vaak geld op de parken zelf (winkel, restaurant) en maken gebruik van andere voorzieningen, waarin geïnvesteerd is (o.a. speeltuin, zwembad).

De balans moet, wat ons betreft, ook anders. De realiteit is echter dat volledig recreatief gebruik op dit moment niet haalbaar is.

Wij hebben wel zorgvuldig nagedacht over een plan van aanpak om de parken aantrekkelijker te maken voor de recreatieve functie/ toeristische functie, waarbij wij ook voor de gemeente Woensdrecht een rol zien om de toeristische functie van de gemeente en meer in het algemeen de streek 'De Brabantse Wal' te promoten. Wij kunnen dat niet alleen en vragen daarbij ook hulp van u, de gemeente.



In het navolgende hebben wij een aantal uitgangspunten anno 2017 op een rij gezet. Dit betreft de huidige situatie, de na de raadsvergadering gerealiseerde plannen en de concrete plannen voor de komende 10 jaar.

UITGANGSPUNTEN anno 2017:

a. de toeristische aantrekkingskracht van de gemeente Woensdrecht blijft achter met de verwachtingen, die wij als parken hebben.

b. de arbeidsmigranten leveren op dit moment een wezenlijke bijdrage aan de lokale en regionale economie en dienen gehuisvest te worden op een veilige, hygiënische en legale manier. De parken kunnen deze bijdrage bij het achterblijven van de toeristische aantrekkingskracht invullen, waarbij het streven is dat er geen overlast mag zijn.

c. Toerisme dient te worden aangewakkerd, waarbij wij als parken zelf een belangrijke rol hebben om toeristen te trekken, maar ook afhankelijk zijn van promotie vanuit de gemeente Woensdrecht, de omliggende gemeenten en wellicht de provincie Noord Brabant. De intentie is om de inkomsten uit toerisme c.q. verblijf door toeristen te vergroten.

CIJFERMATIG:

Op Familyland is het zakelijke bezettingspercentage in 2015 90.57 % (in verhuurde staat) geweest. Dit was voor het toerisme een slecht jaar. Hierbij is niet meegerekend het bezettingspercentage van andere huurobjecten, zoals de toeristenplaatsen, trekkershutten en jaarplaatsen. Deze zijn enkel toeristisch verhuurd en het percentage zakelijke verhuur zou daardoor (fors) lager uitvallen. Ter vergelijking, in 2014 bedroeg dit 75,28 %. Onder zakelijk dient te worden verstaan 'al het zakelijk verhuurde', dus zowel arbeidsmigranten als zakelijke verhuur (bijv. groepen voor bedrijfs-en brainstormweekenden).

Op Hazeduinen is het zakelijke bezettingspercentage in 2015 89 % geweest en op de Emmahoeve 82%.

Cijfermatig lijkt het percentage arbeidsmigranten hoog en dat is reëel bezien ook zo. Voordeel van de afgelopen jaren is dat, genereerde inkomsten van zakelijke verhuur, in het Park is geïnvesteerd, waarmee de toeristische aantrekkingskracht kon worden vergroot.

Hieronder is aangegeven wat er na de raadsvergadering van 4 november 2015 is gerealiseerd en wat de komende 10 jaar op de planning staat.

Ontwikkeling van de parken is een voortdurend proces en wij zouden steeds graag uw College op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

Insteek is daarbij de toeristische aantrekkingsfactor te vergroten met de slogan "De *Brabantse Wal, uw verrassende vakantiemoment*" en het percentage arbeidsmigranten te beperken. Wij streven ernaar het aantal arbeidsmigranten in 10 jaar te halveren. Dat in dat kader een "*nulmoment"* wordt gecreëerd lijkt ons logisch, zodat kan worden gekeken of de halvering wordt gehaald.

NA DE RAADSVERGADERING GEREALISEERD:

Sinds de Raadsvergadering op 4 november 2015 zijn al een aantal zaken gedaan om de aantrekkingskracht van de Parken voor toeristen te vergroten.
Op **Familyland** is het volgende gerealiseerd:

1. Het zwembad is verbeterd: het dak is gerenoveerd en in het kader van duurzaamheid is geïnvesteerd in vervanging van TL-armaturen door LED-armaturen.

2. Een deel van de huisjes is gerenoveerd, de zgn. Finse bungalows. Bij 20 bungalows is een nieuwe keuken geplaatst met moderne apparatuur, zoals een vaatwasser en inbouwmagnetron, die de toerist graag ziet in vakantieaccommodaties. Tevens is er binnen deels geschilderd, indien nodig laminaat vervangen en is er interieur vervangen (denk o.a. aan nieuwe bankstellen en kledingkasten).

3. Daken zijn schoongemaakt, mos en aanslag is verwijderd om de uitstraling te verbeteren (deel van de bungalows) en alle bungalows zijn opnieuw geschilderd.

4. Het sanitairgebouw is vervangen door een modernere unit ten behoeve van toeristisch kamperen.





5. Gestart is met groot onderhoud aan de begroeiing, met als doel de aantrekkingskracht voor het toerisme te vergroten.

6. Oude versleten tennisbanen en oude speeltuin is vervangen door een nieuwe speeltuin, die gethematiseerd is met als thema "Grenspark De Zoom-Kalmthoutse heide". Dit is aantrekkelijk voor toeristen en voor arbeidsmigranten niet interessant.

(Oude situatie)



(Nieuwe situatie)



7. Familyland maakt deel uit (van het bestuur) van de Ondernemersvereniging Brabantse Wal, die onze streek promoot. Dit is een voortdurende samenwerking. Er is verder gezocht naar het aanbieden van aantrekkelijke pakketten voor vakantiegangers, bijv. vakantiewoning huren in combinatie met streekarrangement of parkarrangement (bowling en steengrill).



8. Er is flink geïnvesteerd in een verbetering van het Wifi. Dit vinden toeristen heel belangrijk.

9. De inrichting van het restaurant is vervangen om de tand des tijds te doorstaan.

10. Familyland heeft de samenwerking met Hogenboom geïntensiveerd, daar Hogenboom sterk is in de recreatieve sector.

11. Er is aansluiting gezocht bij de vakantiesector door o.a. op beurzen te staan, o.a. vakantiesalon Antwerpen (januari). Dit is een continu proces.

Op **Hazeduinen/ Emmahoeve** is het volgende gerealiseerd:

12. Er is geïnvesteerd in internet met accespoints en modems in alle chalets.

13. In de speeltuinen zijn nieuwe toestellen geplaatst en op het terrein is flink gesnoeid om de omgeving aantrekkelijker te maken.



14. Toiletgebouwen zijn vernieuwd en ook voorzien van nieuwe wasmachines en drogers. Ook zijn de dakgoten vervangen.

15. Het zwembad is voorzien van een nieuwe pompinstallatie en er is geïnvesteerd in een nieuw computersysteem en hydrofoorpompen. Ook is er een nieuw hek rondom het zwembad geplaatst.

16. Vervanging van oude chalets door nieuwe chalets, alsmede upgrade van de beheerderswoning, hetgeen de algemene aanblik van het Park veraangenaamd.

17. Ook hier is aansluiting gezocht bij de Ondernemersvereniging Brabantse Wal, die onze streek promoot.



18. Op zowel Hazeduinen als de Emmahoeve is extra parkonderhoud gedaan en beplanting aangebracht.

NOG TE REALISEREN:

In de planning staan de komende jaren nog de volgende zaken om de aan te bieden kwaliteit en aantrekkingskracht op toeristen verder te vergroten:

1. Onderhoud en vernieuwing van speeltoestellen op Hazeduinen en Emmahoeve. Familyland gaat de komende jaren bekijken wat voor uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden er zijn.

2. Op de Emmahoeve ligt de focus op verhuur ruime, rustig gelegen vakantiebungalows op een landgoed, die qua verhuurprijs op een hoog niveau liggen en in kwalitatief opzicht voldoen aan wat de huidige toerist wil

3. Er wordt verder gegaan met het gefaseerd renoveren van de Finse bungalows. Zoals hiervoor vermeld bij punt 2 bij hetgeen al gerealiseerd is, zullen er nieuwe

keukens met moderne apparatuur geplaatst worden, interieur vervangen, binnen deels geschilderd en indien nodig nieuw laminaat. Ook voor de Emmahoeve wordt gezocht naar verfraaiing van het interieur.

4. Op Familyland wordt verder gegaan met de schoonmaak van daken, verwijdering mos en aanslag om uitstraling te verbeteren (resterend deel van de bungalows). Tevens gaat er buitenreiniging van de gevels van de houten bungalows en onderhoud van de gevels en boeiboorden van de stenen huizen plaats vinden om deze fris en aantrekkelijk te doen ogen.

5. Op Familyland, Hazeduinen en Emmahoeve wordt verder onderhoud aan ~~van~~ de begroeiing gedaan, zodat het minder donker doet ogen en toeristisch aantrekkelijker is.

6. Op de website van Familyland wordt de mogelijkheid gecreëerd om een virtuele tour te maken op het park en in de huisjes (via 'streetview'). Ook de website van Hazeduinen en Emmahoeve wordt gerestyled.

7. Verdere onderhoud aan het zwembad bij Familyland, o.a. de regelkast wordt vervangen (hierdoor wordt er een energiebezuiniging gerealiseerd).
Bij Hazeduinen wordt de bekleding van het zwembad vervangen, de entree van het horecagedeelte wordt verfraaid, het binnenactiviteitengebouw omvormen tot toeristische appartementen en het plaatsen van een nieuw onderkomen voor binnenactiviteiten.

8. Op Hazeduinen wordt verder gegaan met de vervanging van oude chalets door nieuwe. Tevens gaan er toeristische lodges geplaatst worden.




9. Hazeduinen en Emmahoeve zoeken nadere samenwerking met verhuurorganisaties. Familyland doet dit door de samenwerking met Hogenboom nog verder te intensiveren en optimaliseren.

10. Parken gaan verder kijken, wat er op het gebied van duurzaamheid gedaan kan worden. De besparing, die dit kan opleveren, kan dan gestopt worden in de verdere ontwikkeling van de toeristische functie.

11. Clustering van toeristen en clustering van arbeidsmigranten. Hoewel een mix van toeristen en arbeidsmigranten in onze ogen niet verkeerd is, komt dit op toeristen, die van hun vakantie willen genieten, soms vreemd over. Arbeidsmigranten hebben een andere leefstijl, een andere daginvulling e.d. Daarom wordt gedacht over clustering, waardoor toeristen in een woongroep bij andere toeristen zitten en arbeidsmigranten bij arbeidsmigranten. Aandachtspunt hierbij is sociale veiligheid en beleving.

12. Lokale promotie van de parken door o.a. werving van toeristen uit te breiden. Overleg met de gemeente Woensdrecht, over de wijze waarop dit zou moeten gebeuren, is gewenst.



Samenvattend:

Wij hopen met dit businessplan een lijn uitgezet te hebben voor onze parken om te komen tot een vermindering van arbeidsmigranten en meer toeristen.

Uiteraard worden investeringen in fasen gedaan om financiële redenen. Mochten er vanuit de gemeente subsidies beschikbaar zijn om de ontwikkeling te versnellen op bepaalde punten, dan houden wij ons altijd beschikbaar voor overleg.

Wij zijn altijd bereid om met de gemeente Woensdrecht goed overleg te hebben over zaken, die het binnenhalen van toeristen op de parken makkelijker maakt, waardoor het percentage arbeidsmigranten kan worden teruggedrongen.

Mocht een mondelinge toelichting gewenst zijn, dan zijn wij uiteraard bereid die te geven.

Met vriendelijke groet,

_____ _____

Familyland B.V. **Recreatiecentrum Putte Noord-Brabant B.V.**

J. v.d. Plas J. Joldersma