Landgoed Old Heino
Zwolseweg 71a-2
8141EA Heino

Beheerplan Landgoed Old Heino 2021/2022.

Actuele stand van zaken:

Het beheer van Landgoed Old Heino is door de vorige beheerder, ECR 2.0, per 1 maart 2019 overgedragen aan Landgoed Old Heino Beheer BV. De aandelen van deze BV zijn volledig in handen van de Vereniging van Eigenaren Landgoed Old Heino.

De dagelijkse leiding is in handen van een parkmanager. Verder is er 1 medewerksters voor administratie en receptiewerkzaamheden en 1 boekhouder. Voor de technische dienst (TD) zijn er 2 medewerkers en er is 1 schoonmaakster in dienst. Alle functies worden parttime uitgevoerd.

Landgoed Old Heino bestaat uit 149 kavels. Daarvan zijn er 37 onbebouwd. 27 bungalows zijn in eigen gebruik bij de eigenaar zonder verhuur.
Van de overige bungalows worden er 2 toeristisch verhuurd in combinatie met eigen gebruik, en 79 bungalows worden voor langere periodes verhuurd. Van de onbebouwde kavels zijn er een aantal verkocht in het afgelopen jaar en bij sommige zijn ze reeds begonnen met de bouw of gaan er binnenkort mee beginnen.

Van deze 79 bungalows in de langverhuur worden er op dit moment (okt 2021) 31 via uitzendbureaus verhuurd aan arbeidsmigranten, de overige 48 bungalows worden verhuurd aan particulieren, waarvan circa 4 bungalows zijn verhuurd aan particuliere arbeidsmigranten.

De woningen die aan arbeidsmigranten worden verhuurd hebben een maximale bezetting van 4 bewoners, de overige bungalows hebben gemiddeld 3 bewoners afhankelijk van het aantal slaapkamers, niet meer dan waar de woning voor gebouwd is. Inclusief de door eigenaren bewoonde woningen gaan we uit van een bewonersaantal op het park van ongeveer 450 personen.

Huurbeleid:
Het streven is om niet meer dan 30 van de beschikbare woningen te verhuren aan arbeidsmigranten. Op dit moment vindt er een afbouw plaats, vrijkomende woningen worden alleen nog verhuurd aan particulieren uit de regio.

Er wordt alleen nog verhuurd aan arbeidsmigranten via uitzend- of huisvestingsbureaus.

Arbeidsmigranten worden in principe grotendeels gehuisvest in het deel van het park dat begint bij bungalow 41 en eindigt bij bungalow 75 (met uitzondering van de kavel 55/56). In dit deel van het park worden bij voorkeur geen particulieren gehuisvest. Overige arbeidsmigranten zijn reeds meerdere jaren verspreid woonachtig op het park.

Verhuur van de bungalows mag alleen door Landgoed Old Heino Beheer BV worden uitgevoerd. Dit is vastgelegd middels een verhuurbemiddelingsovereenkomst tussen de eigenaar en het Beheer. Hierdoor is het Beheer goed in staat de regie over de bezetting te voeren. Het is aan de eigenaar of hij wel of niet toestaat dat zijn/haar bungalow wordt verhuurd aan arbeidsmigranten.

Veiligheid
Calamiteiten kunnen direct gemeld worden via 112 of via SMC Alarmcentrale **0344-678 649**. Naar gelang de ernst van de situatie zal de politie en/of een medewerker ter plaatse komen.

In het weekend worden er preventieve surveillance rondes gereden door een medewerker van Beveiligingsbedrijf Roggendorf.

Er is regelmatig overleg met de wijkagent van Politie Heino, hierin worden eventuele calamiteiten besproken en eventuele preventie acties voorgesteld.

Buiten de openingstijden van de receptie heeft een medewerker van het Landgoed Old Heino Beheer BV bereikbaarheidsdienst. Via SMC alarmcentrale kan er contact met deze medewerker worden opgenomen. Indien noodzakelijk kan de medewerker naar het park komen.

Beheer
Medewerkers van Landgoed Old Heino Beheer BV rijden dagelijks een ronde over het park om eventuele overlast door vervuiling, schade maar ook gedrag te signaleren. Schade en vervuiling wordt direct aangepakt en bewoners direct aangesproken op gedrag.
Landgoed Old Heino draagt zorg voor goed beheer, waardoor de leefbaarheid op het park gehandhaafd blijft.
De bungalows die verhuurd zijn aan uitzendbureaus voldoen allen aan de strenge SNF certificatie en worden jaarlijks hierop gecontroleerd.

Nachtregistratie
Iedere particuliere huurder en bewoner dient een kopie van een geldig identiteitsbewijs te overhandigen.

Zakelijke huurders die de bungalows gebruiken om arbeidsmigranten te huisvesten zijn verantwoordelijk voor het aanleveren en up tot date houden van de identiteitsbewijzen van bewoners die via deze organisaties huren.

Communicatie met bewoners op het park

Ieder uitzend- of huisvestingsbureau dient een contactpersoon te hebben die als schakel fungeert tussen de arbeidsmigranten en Landgoed Old Heino Beheer BV.
De grootste zakelijke huurder heeft een coördinator op het park wonen die als aanspreekpunt dient voor de arbeidsmigranten, het beheer en de wijkagent.

Politie, SMC en beveiligingsbedrijf Veneberg hebben de contactgegevens van de beheerder van de uitzend- of huisvestingsbureaus die aan arbeidsmigranten verhuren.
Rapportages van beveiligingsbedrijf Veneberg worden binnen 24 uur aan Landgoed Old Heino Beheer verstrekt.

Buiten receptietijden is er voor noodgevallen iemand van het beheer bereikbaar via het calamiteiten nummer van SMC Alarmcentrale.

Parkreglement
Iedere huurder of onderhuurder krijgt bij aanvang van zijn verblijf op het park een kopie van het parkreglement uitgereikt. In het parkreglement staan de regels omtrent aankomst en vertrek, parkeerbeleid, schade, duurzaamheid en gedragsregels benoemd. Het parkreglement is verkrijgbaar in Nederlands en Engels. Voor de arbeidsmigranten is er via de accommodatieverstrekker een versie van het parkreglement in hun moedertaal beschikbaar.

Landgoed Old Heino behoudt zich het recht voor om huurders de toegang tot het park te ontzeggen bij overtreding van de regels, zoal benoemd in het parkreglement.

De accommodatieverstrekkers houden zelf streng toezicht via een coördinator die op het park woont en regelmatig controles uitvoert en indien nodig bewoners van het park laat verwijderen.

Sinds 1 maart 2019 is aan meerdere arbeidsmigranten de toegang tot het park ontzegd vanwege het overtreden van het parkreglement.

Communicatie met de buren van Old Heino

De VvE zal zich er altijd voor inzetten dat voor alle bewoners en buren van het park een optimaal leef- en woonklimaat wordt gerealiseerd. Door toepassing van strengere regels en strakke handhaving is de focus op het voorkomen van overlast.

Het voorstel was om twee keer per jaar met de buren samen te komen om de ontwikkelingen te bespreken. Indien gewenst kan de gemeente ook hiervoor worden uitgenodigd. Doel van dit overleg is om te horen of er overlast is en of afgesproken maatregelen om dit te voorkomen in de praktijk ook werken. Daarnaast is het belangrijk dat overlast direct wordt gemeld bij de receptie van Old Heino zodat maatregelen genomen kunnen worden. Indien nodig kan het gemaakte beheerplan worden aangepast met voorstellen van de buren.

Dit overleg heeft niet meer plaats gevonden sinds november 2019 mede door corona. De omwonenden zijn echter wel schriftelijk op de hoogte gehouden door het beheer over eventuele bijzonderheden of wijzigingen in het beleid.

Slagboom
Sinds begin maart 2019 zijn de slagbomen verwijderd. Deze worden niet meer terug geplaatst. Er zijn wel borden geplaatst dat onbevoegden geen toegang hebben tot het park.

Contact gegevens
Openingstijden receptie:
Maandag 10.00 – 15.00 uur
Dinsdag t/m vrijdag
11.00 – 14.00 uur
Zaterdag en zondag gesloten

Bereikbaarheid tijdens openingstijden receptie Email: info@oldheino.nl en Tel: **085-0645215**

Na sluitingstijd van de receptie kunt u in het geval van nood contact opnemen met het volgende telefoonnummer van SMC Alarmcentrale: **0344-678 649**