

Gemeenteraad Staphorst

Onderwerp: Revitaliseringsplan Natuurpark "De Witte Bergen" te IJhorst

11 december 2023

Geachte Raad,

Hierbij ontvangt u deze brief met mijn visie op uw revitaliseringsplan met de argumenten waarom "verjagen" van permanente bewoners teneinde verhuur te "stimuleren" een slecht idee is. Dit gaat niet opleveren wat u verwacht te bereiken, te weten meer verhuur op ons natuurpark "De Witte Bergen".

Sinds 1 mei 2007 ben ik eigenaar van een fraaie vakantiewoning op dit park. Zelf verhuurde ik mijn woning via Landal tot 1 januari 2012. Vanwege het magere verhuurresultaat heb ik mijn woning uit de verhuur gehaald en ben die voor eigen gebruik gaan benutten.

Ik heb 3 jaar (tot juni 2011) deel uitgemaakt van het bestuur van de vereniging, als bestuurslid verhuurzaken, en was in die hoedanigheid gesprekspartner van Landal. Vanuit die ervaring en als verhuurder weet ik wat relevant is bij verhuur via grote verhuurbemiddelaars zoals Landal. Destijds moesten er op een park tenminste 35 huizen in de verhuur zijn wil het e.e.a. rendabel zijn voor die bemiddelaar. Tegenwoordig zijn dat er aanzienlijk meer, zo heb ik uit betrouwbare bron vernomen.

De meeste eigenaren op ons park hebben de vakantiewoning bedoeld voor eigen gebruik en zullen er niet voor kiezen om te gaan verhuren. Er is geen verhuurplicht bovendien. Dit nog afgezien van de onaantrekkelijkheid qua rendement om te gaan verhuren via een verhuurbemiddelaar.

Bij aankoop via een makelaar bij Landal in 2007 werd mij als koper een rendement van 4 % voorgespiegeld. Dat bleek een "lokkertje". Dat rendement heb ik bij lange na nooit kunnen realiseren, zelfs niet met de vele voorkeursboekingen van mijn woning en met alle voorzieningen die er in het begin nog waren, zoals receptiegebouw met horeca, zwembad, speelplek, vijver, tennisbaan, dierenweide.

Landal berekende een behoorlijk percentage voor de verhuurbemiddeling (19%) over de bruto verhuuromzet en beheerder Tadema deed daar nog een schepje bovenop (15,8 %). Ik weet dat er heden ten dage nog steeds hoge percentages worden berekend, zo verhuren levert dus bijna niets op voor de eigenaar. Het is kosten dekkend en niet meer dan dat.

Na aftrek van de provisies en kosten van schoonmaak (vaak apart nog berekend) heeft een eigenaar/verhuurder nog overige kosten zoals internet, energie, water, onderhoud etc. Apparatuur moet ook met zekere regelmaat worden vervangen en bij Landal na 4 jaar voor de tweede keer nieuwe

boxspring bedden moeten aanschaffen volgens de nieuwe kwaliteitseisen. Veel eigenaren kregen aanzienlijke investeringen opgelegd, standaard inrichting en alle huizen dezelfde uitstraling met als gevolg dat die kosten nooit door de eigenaar/verhuurder meer konden worden terugverdiend. Vaak werden er ook nog om de huizen maar te verhuren kortingen gehanteerd door Landal om maar huurders te 'lokken' en provisies waren hoog.

We hebben zelfs arbeidsmigranten op het park gehad die via Landal business tak binnen kwamen via hun werkgever om maar huizen te vullen, ook daarna via Hogenboom. Dat gaf de nodige overlast en gaf veel klachten van andere huurders.

In de periode dat Hogenboom verhuurbemiddelaar was op het park, vanaf 2013, verhuurde ik niet meer maar ik weet dat het rendement toen ook heel slecht was (zie bijlage exploitatieoverzicht 2014 van verhuurder  Rendement negatief!

Q-Homes, de huidige kleine verhuurbemiddelaar op ons park, is volgens mijn informatie ook geen succes. Vanaf de start al niet. Deze verhuurbemiddelaar verhuurt nu nog maar enkele huizen voor de langere termijn aan huurders die hun huis verbouwen of anderszins tijdelijk woonruimte nodig hebben. Kort verblijf bleek niet lucratief.

Na al die toch wel roerige tijden is het op ons park nu al weer geruime tijd heel prettig. Eigenaren die vakantiehuis zelf gebruiken en niet willen verhuren (meerderheid), eigenaren die zelf verhuren al dan niet in combinatie met eigen gebruik en eigenaren die permanent verblijven op het park en kunnen toezien of er geen onregelmatigheden zijn.

Er is rust en velen genieten van de prachtige natuur op en rond het park. De huizen en tuinen worden goed onderhouden, er is een hovenier die alles goed bij houdt en een beheerder die aanspreekpunt is voor alle eigenaren. De uitstraling is die van een prachtig park waar het goed vertoeven is voor iedereen. In trek bij huurders die gericht zijn op genieten van de natuur en geen vermaak zoeken.

Met de uitvoering/ oplegging van uw plan zal dit alles teniet worden gedaan en zijn we weer terug bij waar we ooit waren met alle problemen van dien. Zover mag het nooit komen en dit kan toch niet uw bedoeling zijn?

Dank voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,



-Bijlage exploitatieoverzicht 2014