

A child is performing a handstand in a grassy field during sunset. The child is wearing a blue and white striped shirt and light-colored pants. The background is a soft, golden glow from the setting sun, with trees and foliage visible in the distance.

Marktanalyse
WESTERZEEDIJK HARLINGEN

24 juni 2019

Programma en voorzieningen

Het voorlopig ontwerp gaat uit van 46 woningen met een gebruiksoppervlakte van ca. 60/70 m² (onder de 50 woningen).

De woningen zijn ingericht op 4-5-6 personen. De maximale bezetting komt dan uit op om en nabij de 225 personen.

Met ongeveer 45/50 woningen op bijna 4ha heeft het plan een dichtheid van zo'n 12 eenheden per hectare. Dit komt overeen met een modern verblijfsrecreatief concept.

Hogere dichtheden worden vandaag de dag alleen nog gerealiseerd bij herstructurering of chaletparken.

Kosten 46 woningen		excl. BTW
Grondkosten		
Grond Overdracht/notaris/kadaster/inmeting Planconcept RO-procedure/onderzoeken/overeenkomst Projectplan/Beeldkwaliteitsplan Communicatie Onvoorzien		
Civiele kosten		
Vorbereiding Bestek en aanbesteding Landschapsarchitect Parkeren Interne infra Parkzone/Westerzeedijk Schoonzand Modeleren landschap Groen/water Steigers/kleine inrichtingen Milieustraat		
Bouwkosten		
Basisprijs woning Stelpost keuken Duurzaamheid voorziening Terrassen Centrale voorziening		
Bijkomende Kosten		
Projectmanagement Architect/constructeur Bestek en aanbesteding Esthetische controle Toezicht bouw/infra Administratie Juridische/financieel Beheer- en onderhoudsplan Makelaar Marketing/reclame Notaris Leges Rente kosten Onvoorzien		
Totaal Kosten		
Opbrengsten 46 woningen		
Risico afdekking		

Verhuur

Het standaard huisjesterrein is niet onze ambitie. Ons plan biedt een mix van kwaliteiten uit de verblijfsrecreatie die wij met onze ervaring inmiddels goed kennen: avontuur, anders dan thuis, service, back-to-basics, quality time. Ons plan wil en zal die mensen aantrekken en bedienen die juist niet op een standaard park zouden huren. De verblijfsmogelijkheden die ons concept biedt behoren momenteel niet tot het bestaande aanbod in en rond Harlingen. In zoverre vormt het plan een meerwaarde ten opzichte van het reeds bestaande aanbod.

Bij een kwalitatief goede ontwikkeling die ook goed moet blijven, hoort ook een professionele en ervaren verhuurder/exploitant van het plan. In het proces naar de realisatie wordt daarom een internationaal dekkende verhuurorganisatie aan het project verbonden die beschikt over expertise en faciliteiten voor nationale en internationale marketing. Het project wordt centraal verhuurd, eigen verhuur is niet toegestaan. Daartoe wordt met de investeerders in de woningen een verhuurovereenkomst gesloten. Daarin zal ook de periode worden afgesproken dat investeerders jaarlijks zelf van de woning gebruik mogen maken. Onderdeel van de koop-/leveringsakten zijn daarnaast overeenkomsten omtrent het parkmanagement en het onderhoud en beheer van de woningen.

Centrale verhuur in combinatie met de genoemde contracten zijn optimale middelen om het beoogde gebruik te borgen en de spin-off voor de omgeving te maximaliseren. De verhuurder die bij de ontwikkeling wordt betrokken zal zich langdurig committeren. Wij gaan uit van een bezettingsgraad van 65-70%.

Marktanalyse

Harlingen kenmerkt zich als een maritiem historische plaats aan de Waddenzee en kent nationale en internationale bekendheid. De Waddenzee zelf heeft internationale bekendheid en behoort tot het Unesco Werelderfgoed. De vaart langs de locatie maakt onderdeel uit van de Elfstedentocht.

De locatie aan de Westerzeedijk wordt door middel van routes en nog in te vullen ontwikkelingen op een aantrekkelijke manier verbonden met de stad en het zuidelijk gelegen natuurgebied. Met name de ontwikkelingsvlekken 1 en 2 bieden een mogelijkheid om Harlingen toeristische te versterken met een hotel waardoor ten zuiden van Harlingen kralensnoer van verblijfsrecreatie kan ontstaan in de toekomst. Buitendijks wordt onderzocht op welke manier de kwaliteit van het strand kan worden verbeterd en er wordt aandacht besteed aan nieuwe zwemfaciliteiten.

De stad Harlingen kent een ruim aantal hotels in verschillende prijsklasse, een Airbnb aanbod van ca. 50 locaties, een camping en enkele zeer bijzondere overnachtingsmogelijkheden (Vuurtoren, kraan en enkele schepen).

In de directe omgeving zijn geen bijzondere accommodaties te vinden. Wat verder van Harlingen zijn een aantal grote verblijfsrecreatieve concentraties, rond het Lauwersmeer, Makkum en de Waddeneilanden. De eilanden Terschelling en Vlieland zijn direct vanuit Harlingen te bereiken. Zowel vanuit het achterland als vanaf de Waddenzee is Harlingen per boot goed te bereiken en een aantrekkelijke ankerplaats met een historische haven en hedendaagse maritieme activiteiten.

In onze analyse zullen we niet de concurrentie met Makkum, Lauwersmeer of de Waddeneilanden moeten aangaan. De unieke kans om in de directe nabijheid van een charmante maritieme historische te kunnen logeren is een uniek selling-point.

Om een bijzondere verblijfsrecreatieve ontwikkeling te realiseren hebben we ons laten inspireren door de vrijheid van het camping leven, de luxe van voorzieningen en services die we kennen uit de hotelwereld en unieke accommodatie in het te realiseren landschap.

Op deze manier geven we invulling aan de moderne toerist die kiest voor kwaliteit en service, aandacht heeft voor de omgeving (Waddenzee, Harlingen, water en natuur) en kan logeren in een bijzondere accommodatie.

De inrichting van het plan, de contractuele waarborgen en de ondersteunende functie zijn allen bedoeld om voor de ontwikkeling en de stad Harlingen een project te realiseren dat voor 100% verhuurd wordt, het hele jaar rond.

Ten aanzien van het prijsniveau hebben we ondanks het geringe aanbod in de omgeving van vergelijkbare plannen toch een quickscan gemaakt. Deze quickscan is gecombineerd met de te verwachten bezettingsgraden en daaruit volgende verhuurendementen.

We hebben als bureau en ontwikkelingsmaatschappij goede ervaring met onderscheidende recreatieprojecten die aansluiten bij de wens van de moderne toerist en de aantrekkingskracht van deze locatie, de stad Harlingen aan de Waddenzee.

Overzicht verhuuraccomodaties (referentie) Harlingen en omgeving

	LOCATIE	TYPE	HOOGSEZOEN	MIDDENSEZOEN	LAAGSEZOEN	1 dg	2 dgn	3 dgn	7 dgn	Personen	P.P.N.	P.P.N.P.P.
1	Harlingen	Lodge	980						7	4	140	35
2		Lodge			292			3		4	97	24
3		Stacaravan		369						5	123	25
4		Vuurtoren	334							2	334	167
5		Boot	199							2	199	100
6		Kraan	334							2	334	167
7		Hotel	112							2	112	56
8		Woonhuis	988							5	247	49
9	Harlingen +10km	Stacaravan	407							4	136	34
10		Woning		638						6	319	53
11		Woning		717						6	359	60
12	Flevopolder	Glamping	2624							24	875	36
13			576							4	192	48
14				416						4	139	35
15	Ameland	Chalet	538							4	179	45
16	Terherne	Geschakeld	707							4	236	59
17			1072							4	357	89
18					271					4	90	23
19	Akkrum	Woning	574				3			4	191	48
20	Terkapel	Cottage	609					4		4	152	38
21		Cottage	839					4		4	210	52
22		Cottage			294			4		4	74	18
23	Westergeest	Chalet		471			3			4	157	39
24		Chalet	689						7	4	98	25
25	Harlingen	Chalet	633						7	4	90	23
26	Lauwersoog	Chalet			469				7	5	67	13
27		Chalet		679					7	5	97	19
28	Kollumerpomp	Woning	695						7	4	99	25
29		Woning			245		3			4	82	20
30		Glamping	595						7	4	85	21
31		Glamping			195		3			4	65	16
32	Hindeloopen	Vakantiehut	525						7	4	75	19
33		Tree House	948						7	4	135	34
34	Poppenwier	Natuurhuisje		326			3			4	109	27
35	Oudega	Tiny House	272				3			2	91	45
36	Westergeest	Natuurhuisje	342				3			2	114	57
37	Easterein	Natuurhuisje	282				3			2	94	47
38	Appelscha	Natuurhuisje		367			3			2	122	61
39	Kollum	Natuurhuisje	629				7			4	90	22

midweek + weekend of per nacht 40% hoger dan weekprijs

Voorbeeldberekening Genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Huuropbrengsten		
Investering	Aankoop woning	
	Inventaris	
	Totaal	
Kosten	Provisie verhuurorganisatie	
	Variabel	
	Totaal	
Opbrengsten		
Rendement		

Kosten

Type		Woningtype 4/5 pers
Onroerendezaakbelasting *		
Zuiveringslasten		
Watersysteemheffing *		
Gas/water/elektra		
Rioolrecht		
CAI / internet		
Verzekering *		
Retributie (parkbijdrage)		
(klein) onderhoud		
Huishoudelijk services*		
Tuinonderhoud		
Totale lasten		

*Kan variëren naar gelang de investeringswaarde van de accommodatie.

Overzicht verhuuraccomodaties (referentie) Harlingen en omgeving



Lodges Camping Zeehoeve Harlingen (1)



Glamping Kollumerpomp (30,31)



Treehouse Hindeloopen (33)



Natuurhuisje Westergeest (36)



Natuurhuisje Westergeest (36)



Natuurhuisje Easterein (37)