

Bedrijfsplan recreatie "Haamstede"

Plan: herziening bestemmingsplan voor ons perceel van 'agrarisch' naar recreatieterrein, geschikt voor 40 kampeereenheden, met in pandig een B&B en een fotostudio.

Naam: [redacted] "Haamstede"

Vestigingsplaats: Kanaaldijk 17
8355 VJ Giethoorn

Perceel kadastraal bekend gemeente Giethoorn
sectie G nummer 2380

rechtsvorm: V.O.F. op naam van [redacted] & [redacted]
Ingeschreven bij Kamer van Koophandel nr.: 390 500 65
B.T.W.nr.: 8012 80801 B01

Voorgeschiedenis: In 2003 hebben wij perceel Kanaaldijk 17 aangekocht en kregen wij mondeling toestemming van de Gemeente Steenwijkerland om in pandig een fotostudio te realiseren. De Gemeente Steenwijkerland heeft ons eind 2005 een ontheffing verleend voor het exploiteren van een mini-camping. In de periode 2005-2009 zagen wij, door onze drukke werkzaamheden in de fotografie, geen kans om een mini-camping te realiseren. Echter op 'Hemelvaartsdag' 2009 kwam een camper ons terrein oprijden en deze toerist vroeg ons of hij op ons terrein de nacht mocht doorbrengen. Gezien de aan ons verleende ontheffing voor een mini-camping, gaven wij toestemming. Echter dit had een zodanig aanzuigende werking op andere campers, dat wij 's avonds de dag mochten afsluiten met 12 campers op ons terrein. Zonder enige vorm van adverteren, kwamen in het daarop volgende 'Pinkster-weekend' 40 campers ons terrein oprijden. Toen was camperplaats "Haamstede" een realiteit. De gasten reageerden enthousiast en wij besloten vervolgens water en elektriciteit aan te leggen in het veld.

In november 2009 hebben wij een bouwvergunning aangevraagd voor een sanitair-ruimte in onze bestaande kapschuur. Het College verleende in maart 2010 ons deze vergunning onder nr.: 20090785. In juli 2010 konden de gasten gebruik maken van het prachtig sanitair.

In het jaar 2010 en 2011 kregen wij te kampen met zeer regenachtige periodes in het toeristisch seizoen. Het was voor de zware campers dringend noodzakelijk om het terrein te verharden en voor een betere waterhuishouding werden er 16 waterputten geplaatst met afvoerbuizen naar de sloten. In de zomer van 2011 werd onze B & B in de boerderij in gebruik genomen met mondelinge toestemming van de Gemeente Steenwijkerland.

In 2012 werd Camperplaats "Haamstede" door de NKC (Nederlandse Kampeerauto Club) uitverkozen tot op één na de 'Beste Camperplaats van Nederland'. In 2014 werd Camperplaats "Haamstede" uitgeroepen tot 'Beste Camperplaats van Overijssel'. In binnen- en buitenland is er een enorme toename van campers aan onze camperplaats. Inmiddels zijn er 40 verharde camperplaatsen aanwezig.

In 2014 zijn wij begonnen met het realiseren van een kleinschalig museum ('t Koppers-museum) in de kapschuur. De inventaris is gekregen van de nabestaanden van [redacted]. In deze ruimte kunnen de gasten elkaar ontmoeten, toeristische folders bekijken en meenemen. Ook is in het museum de mogelijkheid van internetten en mailen d.m.v. satelliet WiFi-apparatuur.

Sinds twee jaar zijn wij gestart met de verkoop van streekprodukten, zoals eieren, fruitsappen en jams.

Marktanalyse

Gedurende de afgelopen 6 jaar is het aantal campers, die graag op ons recreatieterrein verblijven, enorm toegenomen. Dit is ook af te lezen uit de toeristen-belasting, die ieder jaar wordt afgedragen aan de Gemeente Steenwijkerland (zie economische verantwoording).

In 2012 werd onze camperplaats "Haamstede" verkozen door de NKC met 25.000 leden, tot op één na de beste camperplaats van Nederland. In 2014 uitverkozen tot 'Beste Camperplaats van Overijssel'.

Op diverse websites krijgt onze camperplaats een hoge beoordeling. en dat geldt hetzelfde voor ons B&B/appartement. Onze gasten komen uit diverse landen: - Engeland, - Italië, - Duitsland, - België, - Frankrijk, - Zweden, - Spanje etc. Doordat de gasten onze camperplaats vermelden op hun reisblogs, neemt hun aantal toe. Het appartement wordt dikwijls gebruikt in combinatie met campergasten die vrienden of naaste familie meenemen. Wij zijn aangesloten bij diverse organisaties: VVV-Giethoorn, [REDACTED], Bed and Breakfast Nederland en Bed and Breakfast Europe. Hierdoor verblijven er dikwijls gasten uit China en Taiwan. Ook wijzelf hebben een aantrekkelijke website: www.haamstedegiethoorn.nl Zeer spoedig zal óók de engelse en de duitse vertaling van onze website te zien zijn.

Camperplaats "Haamstede" is zeer gunstig gelegen t.o.v. het toeristisch centrum van Giethoorn (circa 1 km.). De locatie bevindt zich aan het brede kanaal (Steenwijk Beulakerkanaal) waar campersaars genieten van een prachtig uitzicht op de voorbij varende boten en de plek is tevens geschikt voor recreatie-visserij.

De burens ondervinden nagenoeg geen hinder van onze camperplaats. Campergasten produceren weinig lawaai en veroorzaken geen overlast. De gemiddelde leeftijd van de campersaars zal 50 - 60+ zijn.

Wij proberen een 'duurzaam'-beleid te hanteren door scheiding van afval: - plastic, - blik, - papier, - glas en etensresten. Verder hebben wij recent in ons sanitair waterbesparende douchekoppen geïnstalleerd. De verlichting wordt aangestuurd door bewegingssensoren.

Wij verwachten door de vergrijzing een toename van het aantal campersaars in Nederland. Momenteel zijn er reeds 80.000 camperbezitters. In het buitenland, zoals Duitsland en Frankrijk, zijn camperplaatsen héél veel voorkomend. In Nederland is de behoefte aan camperplaatsen behoorlijk toegenomen. Vakantiegeers blijven, in warme seizoenen, langer in eigen land. Onze camperplaats heeft de afgelopen jaren een wervende marketing uitgeoefend op het campertoerisme vanuit Duitsland en overige EU-landen. Iedere gast ontvangt bij bezoek een fotokaart met informatie. Verder vindt er marketingwerving plaats door websites in Duitsland en Nederland en plaatsing in campergidsen.

In Giethoorn bevindt zich al jaren camperplaats "Zuiderkluf" bij de jachthaven. En sinds augustus 2014 is camperresort Bodelaecke operationeel. Wij hebben reeds 6 jaar een positieve relatie opgebouwd met vele gasten en door onze kleinschalige, persoonlijke benadering en gastvrijheid zijn we ervan overtuigd dat onze camperplaats zeer goed in de markt blijft.

Giethoorn blijft aantrekkingskracht uitoefenen met name in het hoogseizoen, feestdagen zoals Pasen, Pinksteren en Hemelvaartsdag, en bij speciale evenementen, zoals Gondelvaart, Blues-weekend etc..

Organisatorische zaken:

- Registratie van de gasten en betaling voor hun nachtverblijf vindt 's avonds plaats.
- De administratie wordt verzorgd door administratie- en accountantskantoor Kremer te Assen.
- De installatie-werkzaamheden worden verricht door Installatiebedrijf Boxum uit Vollenhove.
- De inboedel- en brandverzekering is ondergebracht bij "De Onderlinge" in Giethoorn. Dikwijls wordt de veiligheid onder de loep genomen door deze verzekeringsmaatschappij.
- De aansprakelijkheidsverzekering is ondergebracht door "De Onderlinge" in Steenwijk.
- Wij hebben niet met een CAO te maken, want wij hebben geen personeel. Echter in het hoogseizoen worden wij bijgestaan door onze twee dochters.

Persoonlijke gegevens:

Naam: _____, geboren _____ te Assen
Gehuwd: _____, d.d. 3 maart 1978
Opleiding: Havo, Atheneum-5, Fotovakschool te Apeldoorn, cursus Gastheerschap
Nationaal Park Weerribben - _____
Ervaring: 24 Jaar als zelfstandig fotograaf werkzaam in eigen onderneming:

Zeeasterstraat 25a, 8302 CA Emmeloord.
Beheerder van camperplaats "Haamstede" gedurende bijna 6 jaar.
Rechtsvorm: V.O.F. samen met echtgenote.

Naam: _____, geboren _____ te Leeuwarden.
Gehuwd: _____ d.d. 3 maart 1978
Opleiding: Havo, Pedagogische Academie, cursus Gastheerschap Nationaal Park Weerribben - _____
Ervaring: Secretaresse bij het Friesch Dagblad, socio-therapeute, onderwijzeres, mede-eigenaresse van _____; gedurende 24 jaar,
Beheerder van camperplaats "Haamstede" gedurende bijna 6 jaar.

Motivatie:

Wij, _____, wonen op een unieke locatie op korte afstand van het prachtige natuurgebied "Nationaal Park Weerribben - _____" aan de Kanaaldijk te Giethoorn; nabij het toeristisch centrum van Giethoorn. Zelf genieten wij enorm van het wooncomfort en willen ook graag andere mensen laten genieten van een heerlijk verblijf in de omgeving van Giethoorn. In 2009 kwamen spontaan de eerste gasten naar ons terrein en de internationale belangstelling is in de afgelopen bijna 6 jaar alleen maar toegenomen. Wij hebben in deze periode, gelet op de behoeften van onze gasten, geanticipeerd met het treffen van de nodige aanpassingen op ons terrein. In de afgelopen jaren is ook gebleken, dat onze camperplaats een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de groei van de plaatselijke economie. Inmiddels zijn wij gastheer/gastvrouw van het "Nationaal Park Weerribben - _____" om onze gasten ook de nodige toeristische informatie te verstrekken. Doordat wij samen ruim 24 jaar een eigen onderneming runnen, nml. "_____ " in Emmeloord hebben wij genoeg ervaring opgedaan in mensenkennis en zijn wij ons bewust dat een gastvrije houding erg belangrijk is. Wij zijn natuurlijk extra gemotiveerd doordat onze camperplaats in 2012 uitverkozen is tot op één na "Beste Camperplaats van Nederland".

De tijd die wij besteden aan camperplaats "Haamstede" en B&B "Haamstede" is zeer flexibel te noemen met o.a. onderhoud terrein, schoonmaken sanitair en appartement, persoonlijke registratie van de gasten, afvalscheiding, administratieve werkzaamheden etc. etc.. Zondags is een rustdag, m.a.w. er vindt géén registratie en overige werkzaamheden plaats; die worden verschoven naar de maandagochtend.

De camperplaats is geopend van 15 maart - 15 november. Onze B&B is het gehele jaar geopend.

De fotostudio in de boerderij wordt niet of amper gebruikt en is slechts ter aanvulling en ondersteuning van ons bedrijf in Emmeloord onder de naam V.O.F. "_____ "

Kosten / baten analyse

Kosten:

- rente
- machine onderhoud en nieuwe aanschaffingen
- gas, water en elektra
- toeristenbelasting
- gescheiden afval
- installatiebedrijf
- promotiekosten
- onderhoud gebouwen
- onderhoud terrein:
- onderhoud inventaris sanitair en B&B
- schoonmaakartikelen:
- ontbijtservice B & B
- verzekering
- investeringen

€ 30.000,--

Baten:

Camperplaats "Haamstede":

De bezettingsgraad van camperplaats "Haamstede" en B & B "Haamstede" zijn in de afgelopen twee jaar zeer goed geweest. Echter, het is wel zo dat de jaren 2013 en 2014 gekenmerkt werden door zeer goede weersomstandigheden met vele zon-uren, dit in tegenstelling tot de jaren 2010 en 2011.

Op basis van ervaring en de toegenomen concurrentie (camperresort Bodelaeke) wordt voor het jaar 2015 rekening gehouden met een bezettingsgraad van 41%.

De bezettingsgraad op camperplaats "Haamstede" was de afgelopen jaren, 2013 en 2014 > 50%.

Het seizoen duurt van 15 maart tot 1 november. Deze periode is gelijk aan 235 dagen. Er zijn 40 camperplaatsen. 235 dagen x 40 plaatsen = 9400 (100%).

9400 camperplaatsen x 41% = 3854 campers à € 12,50 (camperplaats incl. elektr.) bruto: € 48.175,00

B & B / Appartement "Haamstede":

B & B "Haamstede" (2 pers.): prognose voor 2015 -- 125 overnachtingen à € 70,-- bruto: € 8.750,00
(B & B "Haamstede" telde in 2014 > 125 overnachtingen)

Fotostudio:

Voor de fotostudio in Giethoorn worden geen inkomsten gerekend, omdat deze studio een dependance is van [REDACTED], gevestigd in de Zeeasterstraat 25a te Emmeloord waar het echtpaar [REDACTED] werkzaam is.

Conclusie:

Met een bezettingsgraad van 41% en 125 nachten B&B is sprake van een positieve exploitatie!