

Bram van Lagen



## BOSPARK DE EYCKENHOFF

# Een stevige impuls voor de recreatiesector op de Veluwe

Bram van Lagen is eigenaar van Bospark 'De Eyckenhoff' in Putten. Om zijn recreatiepark voor de toekomst rendabel te houden, schakelde hij de hulp in van het Kwaliteitsteam Vitale Vakantieparken. Zijn focus ligt op het opschalen naar een park in het middensegment. En hij is flink op weg om dat te bereiken.

TEKST: TOON VAN DER STAPPEN  
FOTOGRAFIE: TON PORS

Het was zeven jaar geleden een sleutelmoment in zijn leven. Hij werkte bij defensie en na een missie in Afghanistan keerde hij terug naar Nederland, zonder idee wat voor carrière hij ambieerde. Hij wist alleen dat hij voor zichzelf iets – wat dan ook – wilde beginnen. Zonder een vaste woonstek vond hij onderdak in een recreatiepark op de Veluwe. "De exploitant zocht een klusjesman en omdat elektricien mijn oorspronkelijke beroep is, kon ik hem helpen met de problemen rondom de verlichting. Het lukte me om daar, samen met mijn vrouw, een vakantiewoning te kopen en op te knappen. De eigenaar vroeg me later om zijn partner te worden. Dat leek me bij nadere beschouwing niet zo'n goed plan. Aan dat park moest iets te veel gebeuren om het weer rendabel te maken. Maar ik kwam daardoor wel in contact met

de voormalige eigenaar van De Eyckenhoff. Hier zag ik betere kansen liggen."

### Recreatie op de Veluwe

Toerisme en recreatie zijn belangrijk voor de Veluwe. De verblijfsaccommodaties vormen daarbij een onmisbare. Recreatieondernemers, de provincie Gelderland, de regiogemeenten en tal van andere partijen zijn in actie gekomen om ervoor te zorgen dat de verblijfsrecreatie blijft bieden wat de gast wenst. Dat is geen eenvoudige opgave, want in de jaren vijftig tot zeventig van de vorige eeuw schoten de campings, zomerhuisterreinen en groepsaccommodaties in de buitengebieden als paddenstoelen uit de grond. Daarmee speelde de Veluwe in op de snelgroeiende vraag naar betaalbare ontspanning in de weekenden en naar vakanties dichtbij. Vanaf de jaren negentig echter kozen

Nederlanders massaal voor vakanties in het buitenland. Recreatieondernemers met moeite om het hoofd boven water te houden, gingen op zoek naar andere bronnen van inkomsten. Een deel van hen koos voor 'uitponding'. Zij verkochten hun plaatsen – al dan niet met een chalet of bungalow – aan particulieren. Een ander deel van die groep ondernemers startte met de verhuur aan tijdelijke, niet-recreatieve bewoners. Zoals arbeidsmigranten of mensen in een kwetsbare sociaal-maatschappelijke positie.

### Bram van Lagen

*Met relatief weinig middelen moet het lukken om mijn doel te bereiken: een mooi park in het middensegment*

### Het onderscheid maken

Bram van Lagen is vastberaden in het avontuur gestapt. "Met relatief weinig middelen moet het lukken om mijn doel te bereiken. Er was hier sprake van achterstallig onderhoud. Ik wil me met een mooi park richten op het middensegment. Heel veel parken op de Veluwe zitten tegen het budgetsegment aan. Vooral omdat de accommodaties en de voorzieningen wat ouder zijn. Ik weet zeker dat als je met een park het onderscheid kunt maken er een grote doelgroep in geïnteresseerd zal zijn. Dan moet er nog heel wat gebeuren. Er zal een wisseling van eigenaren plaats moeten vinden. Er is momenteel nog een aantal eigenaren zonder interesse voor het park. Dat zijn mensen die hun eigendom aan arbeidsmigranten verhuurden. Er zijn er bij met meerdere kavels, waarvan de bebouwing rijp is voor de sloop. Er zal dus het nodige afgebroken moeten worden en daar komt een nieuw concept huisjes voor in de plaats. Dat nieuwe concept zal de sfeer krijgen van boshuizen met veel houtafwerking. We zijn daarover in gesprek met bouwers van vakantiehuizen. Ik ben ervan overtuigd dat het bosgevoel met huisjes met een landelijke uitstraling veel mensen aan zal spreken. Vanwege de ligging van het park in het buitengebied van Putten, met de nabijheid van een bosrijke omgeving is dat het logische thema. Op korte termijn pak ik de openbare verlichting aan. Mensen die hier in de weekenden komen, zien telkens de kleine en grotere verbeteringen. We hebben de achtergang opgeknapt. Ze zien dat de >

Jan Lowin IJerman



struiken bijgehouden worden, zodat de hoofdlanen toegankelijker zijn geworden. Vlakbij de receptie komt een hertenweide. Dat werk is in voorbereiding. Die plek was een verwaarloosde tuin met een vervallen zithoekje waar nooit meer iemand ging zitten.”

### Recreatieve verhuur komt weer op gang

Het gaat om investeringen die niet meteen extra omzet opleveren, maar op de lange termijn wel degelijk, weet Bram van Lagen zeker. “Er zijn nog zo’n negen lege kavels en aardig wat huisjes die direct verkocht kunnen worden. Op het moment dat het park er aantrekkelijker uitziet, verloopt de verkoop uiteraard gemakkelijker.

Ongeveer zestig van de 149 kavels van De Eyckenhoff zijn uitgepand. De rest is eigendom van een aantal grootgrondbezitters, ik heb zelf 33 kavels, de oud-eigenaar van het park heeft er twintig in zijn bezit. De laatste tijd merken we dat de recreatieve verhuur weer op gang komt. We zien dat eigenaren via Booking.com of Airbnb hun huisje voor een week of een weekend verhuren. Dat gaat dus niet via ons. Er ligt wel een behoefte om mij als parkeigenaar in te schakelen voor sleuteloverdrachten en schoonmaakwerkzaamheden. We denken er dus over na om die vormen van serviceverlening aan te bieden.”

Jordi Wientjes



### Jongere generatie

Het is de droom van Bram van Lagen dat over vijf jaar zo’n dertig procent van de bestaande huisjes is vervangen. “En dat er dan een mooi, groen en rustig park is ontstaan, waar mensen uit de Randstad zich thuis voelen. De grootste belangstelling zal uit de Randstad blijven komen. Van vijftig-plussers, maar zeker ook van de jongere generatie die hun huisje deels voor eigen recreatie betrekken en deels willen verhuren. De verhuur voor recreatieve verhuur is dus vrij, maar dat geldt niet voor de verhuur voor andere doeleinden. Dat houden we scherp in de gaten. Ik hoor trouwens ook de verhalen van eigenaren die vroeger aan arbeidsmigranten verhuurden en nu aan toeristen. Zij vertellen mij over hun positieve ervaringen met recreanten en dat ze er nog aan meer verdienen ook.

Een bedrijfseconoom van het Kwaliteitsteam van Vitale Vakantieparken helpt ons met de financiële onderbouwing van het businessmodel. Een juridisch adviseur kijkt naar de bestaande contracten die soms wel vijftientig jaar oud zijn. Daar staan nog zaken in die door de jaren heen achterhaald zijn, zoals de bepaling dat het niet toegestaan is om op zondag de was buiten te hangen.”

### Kwaliteit uitstralen

Jan Lowin IJerman is projectleider van het Kwaliteitsteam. “De naam is niet voor niets

gekozen,” zegt hij, “want het is belangrijk om kwaliteit uit te stralen. Het bebouwen tot op de laatste vierkante meter om zoveel mogelijk mensen te herbergen: die tijd is voorbij. Aantrekkelijker is een ruimere opzet. En het is logisch dat verouderde en verpauperde huisjes afbreuk doen aan de beleving van mensen die verblijven in modernere vakantiewoningen.”

### Vraagstukken van uiteenlopende aard

“Het programma Vitale Vakantieparken is breed en omvangrijk,” vervolgt hij. “Het omvat de economische aspecten, de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid en veiligheid van recreatieve verblijfsaccommodaties. Het Kwaliteitsteam is een instrument waar ondernemers een beroep op kunnen doen als ze een nieuw perspectief willen vaststellen voor hun park. De vraagstukken kunnen van uiteenlopende aard zijn. Bijvoorbeeld op het vlak van ondernemerschap of op het gebied van ideeën voor verbetering van de exploitatie. Ook ondernemers die voelen dat ze de grip op hun eigen park zijn kwijtgeraakt melden zich. Hetzelfde geldt voor ondernemers die hun park interessanter willen maken voor nieuwe doelgroepen. Het Kwaliteitsteam bestaat uit tal van specialisten, zoals op het gebied van vastgoed, hospitality, marketing, juridische vraagstukken en



conceptontwikkeling. Na een kennismakingsgesprek en een uitgebreid bedrijfsbezoek brengen zij een advies uit. De ondernemer bieden we vervolgens veertig uur coaching aan om het advies om te zetten in actie. Voor de ondersteuning betaalt de ondernemer duizend euro. De provincie Gelderland draagt zorg voor de overige kosten. De contacten blijven uiteraard, in welke vorm dan ook bestaan, na die veertig uur coaching.”

### Meerledige vragen

“De vragen van Bram van Lagen aan het Kwaliteitsteam waren meerledig,” vertelt zijn coach Jordi Wientjes. “Het ging in algemene zin over het bedrijfseconomische plan en de haalbaarheid daarvan voor de toekomst. Oftewel: op welke manieren kun je op dit

park een gezonde economische basis creëren. Het antwoord begon met de inventarisatie van de mogelijkheden en van de contractuele verplichtingen. Van diverse kavels bleek er een ander contract voor te liggen. Vervolgens hebben we ons gebogen over de vraag welke ondernemerelementen er toegevoegd kunnen worden waardoor dit park met een relatief beperkte omvang een goede boterham verdient kan worden. Daarbij was het positief dat Bram van Lagen er bijzonder creatief in is om extra vormen van dienstverlening te bedenken voor de bewoners en de recreatieve huurders.

We bevinden ons nu in de fase van het park op orde krijgen. We zijn hier nu zo’n maand of vier onderweg en elke keer dat ik hier

Jan Lowin IJerman

*Het Kwaliteitsteam is een instrument waar ondernemers een beroep op kunnen doen als ze een nieuw perspectief willen vaststellen voor hun park*

kom, maak ik een rondje en dan valt steeds mijn mond open vanwege de verbeteringen. Dat werkt aanstekelijk op de eigenaren van de kavels en de bewoners van het park. Het park heeft meer licht en ruimte gekregen, het is opgeruimd, regels worden rechtgetrokken en nageleefd. Een pluspunt voor deze eigenaar is ook dat hij de communicatie met de lokale overheid en trouwens ook met de nationale overheid op een aansprekende en persoonlijke wijze weet te voeren.”

*(Een dag na dit interview brengt minister Grapperhaus van Justitie en Veiligheid een werkbezoek aan De Eijckenhoff, red.)*