



Profiel

Naam	Vakantiepark Herperduin
Adres	Schajkseweg 12 5373 KL Herpen (0486) 41 13 83
Telefoon	Ed en Rob van Dijk
Directie	Holding met werk BV
Juridische vorm	1977
Geopend sinds	18
Medewerkers	92 bungalows
Verhuurcapaciteit	160 kampeerplaatsen 1 groepsaccommodatie
	Totale oppervlakte: 55 ha. gehele jaar
Openingstijden	www.herperduin.nl
Website	

BEDRIJFSANALYSE

mers terwille, maar dit maal sneuvelde de bestemmingsplanprocedure bij de provincie, wegens procedurefouten.

Inmiddels was er al een kapitaal aan plannen uitgegeven. "Alles kon weer in de vuilnisbak", vertelt Rob van Dijk. "Zonde van het geld, maar denk ook aan gedeerde levensvreugde." De plannen voor wellness waren inmiddels achterhaald, de plannen voor een duurzame camping gingen van tafel toen bleek dat bungalows beter bij de doelgroep pasten. Rob en Ed zagen in dat recreatiebungalows in het groen de toekomst hadden, en richtten daar hun pijlen op.

Inmiddels is een kapitaal aan plannen uitgegeven

Rob van Dijk: "En er is nu een doorbraak, want eind september dit jaar heeft de commissie Toerisme en Recreatie onze plannen goedgekeurd. Daarmee is de zaak nog niet rond, maar als het zo doorgaat, denk ik dat we in 2012 groen licht krijgen."

De plannen zijn erop gericht om Herperduin meer tot een eenheid te maken. Nu wordt het bedrijf doorsneden door de Schajkseweg. Ten westen van de weg vinden we bungalowpark De Bosrand, dan een stukje gemeentebos, en dan bungalowpark Herperduin.

Ten oosten van de doorgaande weg vinden we het terrein van het zwembad, dan het terrein met de groepsaccommodatie, en vervolgens de camping. Op de camping is tien jaar geleden nog een volledig duurzaam sanitairgebouw geplaatst, maar Rob en Ed hebben de plannen gewijzigd. Er wordt niet meer geïnvesteerd en de bezetting is minimaal geworden, gemiddeld tien nachten per plaats.

Maarten Bokslag

Tonny van Dijk (65) is zijn carrière begonnen als kolenboer. Begin jaren '70 was dat geen profijtelijke handel meer. Hij werkte enige tijd voor zijn zwager, eigenaar van Camping Ter Spegel in Eersel. Met de daar opgedane ervaring ging hij na enkele jaren de horeca van Camping en Bungalowpark Herperduin in Herpen exploiteren. Daarmee kreeg hij de smaak van het ondernemen echt te pakken, want al snel kocht hij een stuk bos naast Herperduin om daar zelf een aantal ruime recreatiewoningen te plaatsen. De exploitatie van dat nieuwe bungalowpark, 'De Bosrand', verliep zo voortvarend, dat Van Dijk in 1986 Herperduin kon overnemen. In 1992 deed zich een nieuwe kans voor, die Van Dijk met beide handen aangreep. Na een gemeentelijke herindeling zat de gemeente Ravenstein met het olympische openluchtbad naast het recreatiebedrijf in haar maag. Herperduin nam de grond van het zwembad over,

die prima aansloot op de kort daarvoor aangekochte groepsaccommodatie. Het recreatiebedrijf steunde de gemeente om het zwembad open te houden. In ruil daarvoor deed de gemeente de toezegging dat er snel een bestemmingsplanwijziging zou komen. Van Dijk had ambitieuze plannen waarin duurzaam ondernemen en wellness een grote rol speelden. "Daarmee liep mijn vader ver voor de muziek uit", vertelt Rob van Dijk (31), die sinds 2004 samen met broer Ed (32) de directie voert over Herperduin. Vader Tonny en moeder Conny zijn ook nog steeds in het bedrijf actief.

Gemeente failliet

Maar de bestemmingsplanwijziging kwam niet van de grond. Erger, de gemeente Ravenstein ging uiteindelijk failliet, mede vanwege het dure zwembad. Herperduin behoort sindsdien tot de gemeente Oss. Ook die is de onderne-

Vakantiepark Herperduin

Het overkapte zwembad is openbaar, de gloednieuwe horecavoorziening vormt tegelijkertijd de 'poort' tot natuurgebied De Maashorst. De ondernemers van Vakantiepark Herperduin werken graag samen met de lokale overheid. Die is, mede door het maatschappelijk verantwoord ondernemen, ook zeer welwillend naar Herperduin. Maar ondertussen wachten de ondernemers al sinds 1992 op een bestemmingsplanwijziging. Het bungalowpark floreert, maar de camping ligt er verwaterd bij. "We gaan toch niet investeren in een camping die we eigenlijk op willen ruimen?" Tijd voor een bedrijfsanalyse door HTC Advies en Recreatie.



Beweegbare kap

Van Dijk: "Vooruitlopend op de plannen hebben wij twee jaar geleden het zwembad vervangen. Het enorme complex met 50-meter bad is afgebroken en vervangen door een bad van 25 bij 15 meter. Maximaal 1,30 meter diep, met wat voorzieningen voor de kleintjes. Dat bad hebben we overdekt met een unieke beweegbare kap van 25 bij 50 meter, waarmee we zelfs tweemaal de TV gehaald hebben. Zo doet het bad het hele jaar door dienst als openbaar zwembad en is het in de zomer een geweldige voorziening voor onze gasten." →

"Wij willen altijd voor de muziek uit lopen"



STERKE PUNTEN

- Ligging van het bedrijf nabij een bos- en natuurgebied
- Maatschappelijk verantwoord ondernemerschap
- Extensief gebruik van het grootste deel van het bedrijf
- Verscheidenheid in het bungalowproduct, in zowel capaciteit als kwaliteit
- Vernieuwde centrumvoorzieningen: overdekt zwembad met horeca
- Situering, bezetting en kwaliteit van de groepsaccommodatie
- Bijdrage van de horeca aan de totaalkwaliteit
- Gasttevredenheid en het herhalingsbezoek bij de bungalows
- Persoonlijke benadering van de gast.

ZWAKKE PUNTEN

- Exploitatieresultaten van de camping
- Dwars door het park lopende, openbare Schaijkseweg
- Grote afstand tussen sommige accommodaties en de centrumvoorzieningen
- Geluidsoverlast op een deel van het park, als gevolg van de nabijheid van de A50
- Prijspeil van een deel van de bungalows.

KANSEN

- Groeiende vraag naar luxe en comfort
- Behoeft aan onthaasting en aandacht voor gezin, gezondheid en omgeving
- Toenemende vraag naar arrangementen, vooral in het voorseizoen
- Mensen gaan steeds korter, maar vaker op vakantie
- Groeiende groep senioren met tijd en geld
- Economische situatie leidt tot meer binnenlandse kampeervakanties.

BEDREIGINGEN

- Gedeeltelijke ligging in de EHS
- Sterke concurrentie van bedrijven met goede voorzieningen in de omgeving
- Aantrekkelijk geprijsde (vlieg)reizen naar buitenlandse bestemmingen
- Economische situatie en het consumentenvertrouwen op korte termijn.



Conclusie

Vakantiepark Herperduin is een familiebedrijf met een bijzondere ontstaansgeschiedenis. Vader en moeder Van Dijk startten in 1977 bungalowpark De Bosrand en namen in 1986 het voormalige Aegon/Landal park Herperduin over, waar ze voorheen de horeca-exploitanten waren. Zij zijn nog steeds actief in het bedrijf, dat nu in handen is van hun zoons Rob en Ed van Dijk.

De familie brengt moderne begrippen als innovatie en maatschappelijk verantwoord ondernemen al jarenlang in de praktijk. Er zijn plannen om het park meer tot een eenheid te maken door een verdere ontwikkeling van de centrumvoorzieningen, een overdekte speeltuin met activiteitenruimte en een tweede groepsaccommodatie. Het bedrijf ontwikkelt deze plannen in samenwerking met de lokale overheid, waardoor het straks als een van de eerste Groene (Recreatieve) Poorten van Nederland zal fungeren. Vakantiepark Herperduin wordt de toegangspoort tot natuurpark De Maashorst van 4.000 hectare.

Met al deze mooie kwalitatieve ontwikkelingen van Vakantiepark Herperduin in het vooruitzicht is het raadzaam voor de beide broers de financiële ontwikkeling van hun bedrijf niet uit het oog te verliezen. Het rendement staat onder druk, ondanks een stevige omzetgroei in de laatste jaren. De ondernemers zullen moeten bezien welke kosten structureel verlaagd kunnen worden en welke verbeterpunten ze hiervoor in de praktijk kunnen doorvoeren.

Intussen kijken Rob en Ed van Dijk vol realiteitszin naar de toekomst. Met ambitie en gezond verstand in balans werken de twee broers aan de uitbouw van het succesvolle vakantiepark.

Direct gekoppeld aan het zwembad kwam er een gloednieuwe horecavoorziening. De kaart is afgestemd op de doorsnee gast, dus niet al te exclusief. Daarmee vormt het nieuwe restaurant een goede aanvulling op de bestaande horeca, die extern wordt geëxploiteerd en gericht is op het hogere marktsegment. Bijzonder is dat in het nieuwe horecagebouw ook de recreatieve poort tot het omringende natuurgebied is opgenomen. Van Dijk: "Wij sluiten graag aan bij de totstandkoming van dat natuurgebied, De Maashorst. Het is de bedoeling dat het zich over drie gemeenten gaat uitstrekken en totaal een 4.000 hectare gaat meten. We maken er al reclame voor: 'De Maashorst biedt alle Nederlandse landschappen, behalve de zee'. Het zal nog wel even duren voor dat natuurpark rond is, maar wij lopen met de toeristische poort voor de muziek uit. We krijgen hier veel raadsleden op bezoek die graag eens willen weten wat dat nou inhoudt, zo'n 'poort'. Zo stimuleren we de ontwikkelingen. En we laten meteen ook zien dat we als ondernemers hele goede dingen doen, als we daar de ruimte voor krijgen."

In de camping wordt niet meer geïnvesteerd

Groepsaccommodatie

Wanneer de bestemmingsplanwijziging in 2012 hopelijk rond is, kunnen de broers eindelijk aan de slag met hun bedrijf. De plannen liegen er niet om. Ten oosten van de Schaijkseweg komen uitgebreide centrumvoorzieningen, met onder meer wellness, een ruimte waar clinics gegeven kunnen worden en een overdekte speeltuin met activiteitenruimte. Naast de bestaande groepsaccommodatie komt een tweede accommodatie. De camping maakt plaats voor bungalows.



V.l.n.r. Tonny, Conny, Rob en Ed van Dijk

Het gebied westelijk van de Schaijkseweg ligt in de ecologische hoofdstructuur en is 'op slot'. Hier liggen een aantal taken voor de gemeente. Van Dijk: "Men heeft in de plannen opgenomen dat het gemeentelijk bos tussen de bungalowparken Herperduin en de De Bosrand omgevoerd wordt tot een speelbos. De gemeente heeft ook toegezegd de oversteekbaarheid van de Schaijkseweg te verbeteren. Er komt onder meer een rotonde, met een afslag naar de toeristische poort: onze horeca dus." Aan plannen is op Vakantiepark Herperduin geen gebrek. De ondernemers durven er echter niet meer op te rekenen dat het dit keer allemaal wél goed komt met de vergunningen. Er is nog geen architect geselecteerd voor de nieuwe bungalows of het centrumgebouw. "Dat doen we allemaal pas als het écht rond is", vertelt Rob van Dijk. "We gaan niet nóg een keer investeren voor niets." ■

Deze bedrijfsanalyse werd uitgevoerd door Fenna de Jong en Natascha Boerkamp van HTC Advies

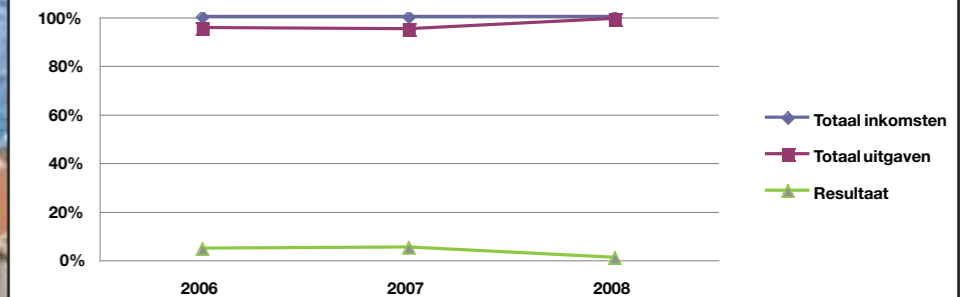


Sinds 1978 onderscheidt HTC Advies zich door middel van professionele, objectieve en praktijkgerichte advisering op het gebied van recreatie, horeca en catering. Al ruim 4.000 organisaties profiteerden van de adviezen en implementatie daarvan. Leden van RECRON krijgen een korting van 10 procent op de werkzaamheden van HTC Advies.

BEDRIJFSANALYSE

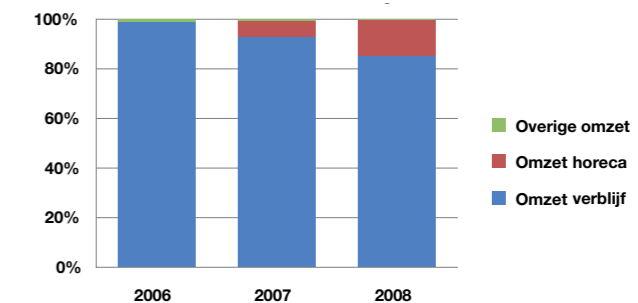
Bedrijfsresultaat

De afgelopen drie jaren zijn bij een oplopende bezettingsgraad van ruim 60% naar ruim 70% niet alleen de inkomsten, maar ook de uitgaven gestegen. Het rendement staat hierdoor onder druk. Het bedrijfsresultaat is gedaald van circa 5% in 2006 en 2007 tot 1% in 2008, ondanks omzetsstijgingen van respectievelijk 11, 18 en 15%.



Omzetspecificatie

Verreweg het grootste deel van de omzet komt voort uit het verblijf van gasten op het vakantiepark. Sinds 2007 wordt er ook horecaomzet gegenereerd. In 2008 hebben de ondernemers de horecaomzet al dusdanig weten te vergroten, dat deze ruim 14% van de totaalomzet uitmaakt.



Kostenspecificatie

De huisvestingskosten vormen structureel meer dan de helft van de totale kosten. Zowel deze huisvestingskosten als de personeelskosten nemen toe in verhouding tot de omzet over de jaren 2006 tot en met 2008. Als gevolg van de introductie van de horeca ontstaat in 2007 de nieuwe kostenpost inkoopkosten horeca. De directe kosten, bestaand uit onder andere verhuurprovisie, toeristenbelasting, inkoop winkel en kranten, dalen gestaag.

