

Huisjeseigenaren Carl Ruiter en Edith Voskamp durven out

Ze gaan tegen de stroom in. Mega-investeerders kopen massaal Nederlandse vakantieparken op, maar Carl Ruiter en Edith Voskamp willen juist 'hun' park in Beekbergen van zo'n investeerder kopen. Baas op eigen terrein, is het idee: bijvoorbeeld zonder receptie, restaurant of sauna. „We willen terug naar de basis.”

CASTOR VAN DILLEN

Edith Voskamp zit op de bank van haar tuinset. Een kop koffie in de hand. De serene rust van een vakantiepark hangt om haar heen. Alleen de natuur maakt geluid. Al zeventien jaar verblijft ze hier in de bossen bij Beekbergen.

Mede vanwege de drukte ontvluchtte Voskamp de Randstad. Maar stilzitten kan ze niet. Zeker omdat de wereld van vakantieparken volledig in rep en roer is. Je hoeft de krant maar open te slaan om er iets over te lezen.

Voskamp weet er alles van.

En dan doet ze nu ook nog eens een duit in het zakje met een opvallend initiatief. Samen met Carl Ruiter (68), die hier in coronatijd kwam wonen, is ze van plan om 'haar' vakantiepark over te nemen van het grote EuroParcs.

Bijzonder, en volledig tegen de trend in. Maar het duo denkt dat het kan.

Ze willen het helemaal zelf gaan doen.

Loskomen van grote investeerders. In dit geval: Waterland (de partij achter EuroParcs), dat ruim vijftig vakantieparken bezit. Die grote speler staat er welwillend tegenover.

De gesprekken lopen. En woonminister Mona Keijzer zal de voortgang met interesse volgen. Zij wil wonen op dit soort parken mogelijk maken. „De individuele eigenaren zijn straks de baas, niemand anders”, zegt Ruiter vol overtuiging.

Voor de huisjesbezitters aan de Hoge en Lage Bergweg betekent dit nogal wat.

Honderden huisjes vind je hier, verscholen tussen de Veluwe bossen. Loenen en Beekbergen liggen op een steenworp afstand. De A50 is vlakbij. Een ideale plek om te recreëren, maar ook om te wonen. Het terrein bestaat uit drie losse vakantieparken. Er zijn vrij nieuwe huisjes die heel erg op elkaar lijken. Maar er is ook een deel met allemaal unieke bungalows, vaak permanent bewoond of verhuurd worden door particuliere huisjeseigenaren.

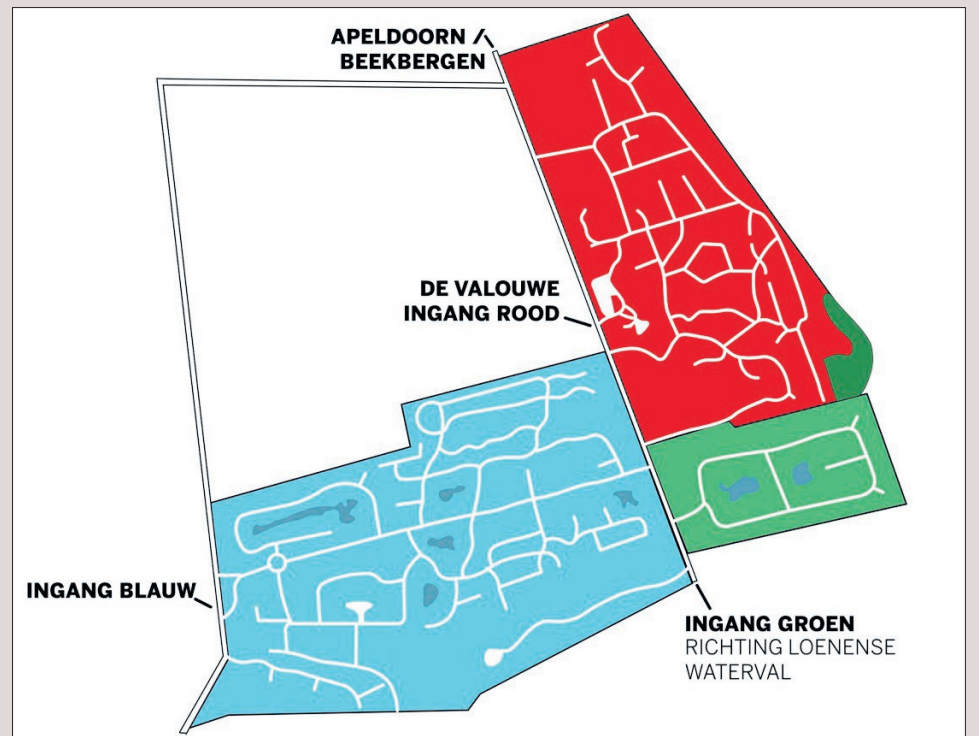
De Valouwe bijvoorbeeld, daar gaat deze overname in eerste instantie over. Het is het rode vlak op de kaart hiernaast. Dat park is wat verouderd, constateren Voskamp en Ruiter. De bungalows staan er al tientallen jaren.

Als EuroParcs er goed aan wil verdienen, moeten ze er volgens de twee veel in gaan investeren. Ze vrezen daardoor voor eenheidsworst, zoals je op andere plekken in Nederland ziet.

Grote investeerders kopen verouderde vakantieparken en campings op. De bewoners worden eraf gegooid. Splinternieuwe, luxueuze huisjes, permanente tenten of tipi's komen ervoor terug.

Huisjesbezitters blijven met een machteloos gevoel achter. Boosheid overheerst. De relatief goedkope vakantie- of woonplek verdwijnt. In Beekbergen waken ze voor zo'n scenario. „Je wordt steeds meer getest”, zegt Ruiter.

„Die beweging houd je alleen tegen als je baas op eigen park kunt worden”, vervolgt hij. „Als we op deze manier verder gaan, en vijf jaar verder zijn, vrees ik



dat er geen campings meer zijn.”

„Qua verhuur is dit park in Beekbergen misschien niet levensvatbaar, maar mensen willen er graag wonen, dus moet je een beetje out of the box durven denken”, aldus Ruiter.

Zij zoeken nu tussen de twintig en de dertig andere huisjesbezitters op het vakantiepark die mee willen doen met de overname. Via een soort Vereniging van Eigenaren wil Ruiter ervoor zorgen dat iedereen mee kan beslissen.

Ruiter heeft nog niet helemaal voor ogen hoe het park gerund gaat worden. Wat hij wel weet: als het aan het aan hem ligt moet het zo democratisch mogelijk gaan. „En we moeten een bestuur zoeken dat het park gaat besturen.”

Uiteraard willen de initiatiefnemers aan de Nederlandse wet voldoen, en ervoor zorgen dat investeerders een evenredige portie van de opbrengst krijgen. Ook wil Ruiter inbouwen dat het park niet verkocht kan worden aan één individu.

Eigen buffer

„We willen geen vreemd vermogen, dus ook niet van een bank”, zegt hij. Dat betekent wel dat ze een eigen buffer op moeten bouwen voor alle kosten die ze gaan maken voor het onderhoud.

Ruiter heeft daar ideeën over. Weinig overbodige kosten maken, bijvoorbeeld. 'Overhead', zoals Ruiter dat noemt, een bedrijfsterm voor geld dat – in dit geval – niet rechtstreeks naar het park gaan, maar naar bijvoor-

beeld administratie en salarissen voor managers. Dingen die je misschien op een typisch vakantiepark verwacht zullen er niet zijn. „We beginnen met nul services. Dat wil zeggen: geen receptie, geen restaurants en ook geen sauna. Pop-upfoodtrucks kunnen wel. Dan heb je geen vaste kosten, maar wel opbrengsten”, zegt Ruiter.

De mogelijke overname zorgt voor verrassing bij Goof Lukken. Hij is toerisme-expert van de Breda University of Applied Sciences.

„Dit is een tegenhanger voor wat wij zien als die schaalvergroting waarin meer concerns komen die knippen en plakken. Daarentegen krijg je dus nu ook wel tegenreactie en dat is mooi om te zien.”

Volgens Lukken gaan de initiatiefnemers terug naar praktijken die in de jaren 60 en 70 gebruikelijk waren, maar nu dus niet meer.

Edith Voskamp. FOTO'S MAARTEN SPRANGH



of the box te denken en willen park in Beekbergen kopen

Bewoners op vakantiepark worden gelukkiger dankzij dit plan, is hun overtuiging

„Zeker in zo’n bungalowstructuur is het wel apart.”

„De vraag is altijd: ben je als eigenaar van een tweede woning ook een goede creatieve ondernemer of ga je dit meer doen vanuit een ideële gedachte? Wij willen hier onder andere het woningprobleem oplossen.”

Lukken kent geslaagde ideële initiatieven, bijvoorbeeld bij Amsterdam, waar campings worden overgenomen. Dat gebeurt dan als een kleine particuliere eigenaar stopt, en recreanten willen voorkomen dat een grote speler de boel overneemt.

De grote speler, EuroParcs in dit geval, zit hier al aan de knoppen. Directeur Andries Bruil is al meermaals het gesprek aangegaan met Ruiter en Voskamp over hun plannen.

Maar Bruil gaat pas serieus over verkoop nadenken als er op het park een consensus over is. „Ik heb gezegd: zorg dat je je voorbereidingen goed doet en probeer draagvlak te creëren, dan kan ik een betere afweging maken.”

De behoeften van de parkbewoners staan volgens hem voorop. „Er is nu een groep die zegt: ik wil het park overnemen. Maar er is waarschijnlijk ook een groep die dat niet wil.”

Wel staat dit vakantiepark volgens Bruil op de nominatie om gerenoveerd te worden. „Hoe je het ook wendt of keert, als het park bij ons blijft, zul je de komende vijf jaar daar wel iets aan moeten gaan doen.”

„De Valouwe is in ieder geval een bijzondere loot aan onze stam”, vervolgt Bruil. „Het park is wat ouder, maar het heeft zijn charme omdat het in een zeer bosrijk gedeelte ligt.”

Veel eigenaren hebben daar een huisje voor eigen gebruik. Dat sluit volgens Bruil niet direct aan bij het gewenste aanbod van EuroParcs. „Ons verdienmodel is uiteindelijk dat wij toeristen krijgen en dat we iedere week nieuwe gasten hebben.”

Daarvoor hebben we vakantiehuizen nodig die verhuurd kunnen worden.”

Mede daardoor is De Valouwe een van de weinige parken van EuroParcs waar een overname een optie zou kunnen zijn, stelt de directeur, maar hij vindt het nog veel te vroeg om daar een besluit over te nemen. „Het is niet dat we ervanaf moeten.”

Even afwachten

Ruiter begrijpt dat EuroParcs even afwacht. „We moeten er met z’n allen beter van worden. Het is geen liefdadigheidsinstelling.” Voor gemeenten kan zo’n overname volgens hem ook een uitkomst bieden. Gemeenten worstelen namelijk met vakantieparken.

Controle is lastig op de locaties, stellen zij. De overheden vrezen verloedering. Arbeidsmigranten worden er soms illegaal gehuisvest. Criminaliteit kan floreren.

Vaste bewoning zien gemeenten vaak ook niet zitten. Volgens Ruiter zorgt hun overname juist voor verbetering van de leefbaarheid. „Als je dat combineert met mensen die huren, heb je meer sociale controle.”

Op sommige vakantieparken op de Veluwe is langdurige bewoning inmiddels mogelijk. Dat gebeurt onder strenge voorwaarden, onder de paraplu van Vitale Vakantieparken.

Zo zijn bij meerdere parken geluidswallen aangelegd, die zijn betaald door de bewoners. Een essentiële toevoeging, omdat woonwijken aan strengere geluidsnormen moeten voldoen dan vakantieparken.

Woonminister Keijzer gaat nog een stap verder. Voor een periode van tien jaar wil de BBB’er een einde maken aan het woonverbod. Dat voornemen is een van haar oplossingen voor de woningnood in Nederland.

„Dit voorstel is niet essentieel om de overname te laten slagen, maar als het erger wordt, wordt het een probleem”, stelt Ruiter. „Bijvoorbeeld als gemeenten straks zeggen: het huisje moet in de verhuur, en je maar drie weken in je eigen huisje mag zitten.”

Vast staat dat gemeenten er iets mee moeten. Steeds meer mensen wonen op Nederlandse vakantieparken, blijkt uit recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Er staan nu bijna 60.000 mensen ingeschreven op zo’n huisje. De provincie Gelderland is met ruim 10.000 mensen koploper in Nederland. In Overijssel gaat het om ruim 7000 mensen, in Flevoland om 1460. Deze cijfers zijn van 1 april 2025. Op de-

zelfde datum in 2019 stonden er in Nederland in totaal ruim 51.000 mensen op zo’n adres ingeschreven.

In werkelijkheid gaat het waarschijnlijk om veel meer mensen. Veluwe gemeenten deden hier in 2018 onderzoek naar. Het aantal bewoners zou twee tot tweehalf keer hoger liggen dan het aantal inschrijvingen in een gemeente.

Ruiter begrijpt dat gemeenten ermee worstelen. Daarom zoekt hij graag de samenwerking. Het vakantiepark wordt meer een woonwijk, als het aan hem ligt: zo worden de huisjes bijvoorbeeld wat hem betreft aangesloten op het ‘gewone’ stroomnet. En dat is een forse uitdaging. Het stroomnet zit overvol. De wachttijden voor een aansluiting bij een netbeheerder zijn lang. Dat beseft Ruiter ook. Hij ziet dit als een proces van jaren.

Volgens Ruiter wordt iedereen er uiteindelijk beter van. En niet te vergeten: de bewoners gelukkiger. „Exploitanten hebben het steeds moeilijker. Het wordt duurder. Wij willen daarom terug naar de basis.”

Toerisme-expert Lukken is nieuwsgierig naar de uiteindelijke uitwerking. „Het is een vak, tegenwoordig. Dus zorg dan wel dat op het moment dat je heel duidelijk hebt wat je doelstelling is.”

„Daarin is het natuurlijk van belang dat je continu alle partijen bij elkaar blijft houden”, vervolgt Lukken. Daarom is het volgens hem van belang om afspraken goed vast te leggen.

„Dat kun je doen via een stichting, maar je hebt ook allerlei andere

rechtsvormen die zich veel meer toeleggen op wat de eigenaren willen. Zo zorg je ervoor dat je de controle in handen houdt, omdat grote partijen nu vaak de camping overnemen.”

‘Wees niet naïef’

Hij raadt de initiatiefnemers aan om niet naïef te zijn. Samenwerking met andere partijen blijft essentieel. „Het is heel lastig om alles zelf te doen. Beheer en onderhoud is een aandachtspunt waarbij je gewoon professionals nodig hebt.”

En de overname is dus nog zeker niet in kunnen en kraken. Ruiter vertrouwt erop dat het goedkomt, maar hij houdt een slag om de arm. „Het is pas concreet als je de eigendomsdocumenten hebt.”

„Zijn’ initiatief kan volgens hem een voorbeeld zijn voor anderen. De Veluwe staat immers bekend om zijn vakantieparken. Als het in het grootste natuurgebied van Nederland lukt, kan het volgens Ruiter ook op andere plekken.

„Zo kunnen we de kleinere, wat mindere, bungalowparken in stand houden voor mensen die er voor korte of lange tijd willen verblijven.”



Carl Ruiter.

