Kleinschalig vakantiepark in de Provence
30 Impasse Di Piboulo, Quartier les Grans Prés, 84110 Roaix, Vaucluse, Frankrijk

I. SAMENVATTING:

Het bestaand kleinschalig vakantiepark Rendez-Vous is gelegen in het zonnige hart van de Provence, nabij Vaison-la-Romaine en de Mont Ventoux, 9 gîtes en met ontwikkelingspotentieel!

In één oogopslag

Kenmerk	**Gegevens**
Locatie	Roaix, Vaucluse, Frankrijk
Terrein	± 8.723 m²
Accommodaties	4 woningen, 9 gîtes, 21 slaapkamers.
Capaciteit	± 37 slaapplaatsen
Gemiddelde omzet 2023-2025	± € 154.000 per jaar
Indicatieve totale investering*	± € 1.695.000
Mogelijk deelinvestering	€ 400.000 tot € 800.000
Optioneel	Aangrenzend bouwperceel 800m^2 voor € 100.000

Rendement en potentieel
De indicatieve exploitatiebegroting voor het park als geheel gaat uit van circa € 140.000 omzet en € 100.000 operationeel resultaat per jaar. Dat komt overeen met ± 6% van de geraamde totale investering. Dit is een indicatie voor het gehele park, geen gegarandeerd rendement en niet automatisch toepasbaar op een gedeeltelijke aankoop. De financiële uitkomst voor een deelinvestering hangt af van de aangekochte accommodaties, de kostenverdeling en de afspraken over exploitatie en voorzieningen.

Waar zit de groeikans?
- Het verhuurseizoen verlengen.
- Accommodaties die momenteel privé worden gebruikt, commercieel verhuren.
- Meer inzetten op fietsers, de Mont Ventoux en internationale gasten.
- Het comfort en de verhuurbaarheid verder verbeteren.

Gezocht: investeerder(s) of recreatieondernemer(s)
Zowel aankoop van het gehele domein als een gedeeltelijke aankoop is bespreekbaar.
Voor geïnteresseerden met een investeringsbudget van **€ 400.000 tot € 800.000** kan worden onderzocht welke onderdelen en samenwerkingsvorm passend zijn.
De exacte mogelijkheden, eigendomsstructuur, exploitatie en toegang tot gezamenlijke voorzieningen worden per voorstel besproken.

II. ALGEMEEN

In het hart van de Vaucluse, op korte afstand van het sfeervolle en toeristisch geliefde Vaison-la-Romaine, ligt het kleinschalige vakantieverblijf Rendez-Vous. Een ruim opgezet vakantiepark met een groene, rustige uitstraling, gelegen aan de rand van een woonwijk en nabij de rivier de Ouvèze.



Het domein wordt omringd door volwassen bomen en biedt een aangename combinatie van rust, ruimte en privacy. De ligging vormt een uitstekende uitvalsbasis voor het ontdekken van de Provence, met onder meer de Mont Ventoux, de Dentelles de Montmirail, de wijngebieden van de Rhône en de vele karakteristieke Provençaalse dorpen en markten en Avignon. Maulaucène, Bedoin.

Een park waar families zich thuis voelen

Rendez-Vous is geopend in 2017 en heeft in de loop der jaren een goede reputatie opgebouwd als kleinschalig en kindvriendelijk vakantiedomein, met van oudsher een sterke focus op Vlaamse en Nederlandstalige vakantiegangers.
Het park richt zich in het bijzonder op gezinnen met jonge kinderen, met name kinderen tot circa 12 jaar. De overzichtelijke opzet, de kindvriendelijke voorzieningen en de rustige ligging sluiten goed aan bij deze doelgroep.
Voor een nieuwe eigenaar biedt de bestaande reputatie een solide basis om deze doelgroep verder uit te bouwen en tegelijkertijd nieuwe doelgroepen en nationaliteiten aan te spreken.
De ruime opzet en de groene omgeving geven kinderen volop gelegenheid om te spelen en te ontdekken, terwijl ouders kunnen genieten van de ontspannen sfeer van het domein.
Op het park zijn verschillende voorzieningen aanwezig die bijdragen aan het typische vakantiegevoel:

- een kindvriendelijke speelbos, waar jonge kinderen veilig kunnen spelen;
- een petanquebaan, voor een ontspannen Frans spelletje met familie of andere gasten;
- verschillende hangmatten om te lezen, te ontspannen of simpelweg van de rust te genieten;
- een sfeervolle barbecuehoek, die uitnodigt tot lange zomeravonden en gezamenlijk eten.

Juist de combinatie van ruimte, groen, zwembad en eenvoudige maar aantrekkelijke voorzieningen geeft Rendez-Vous zijn eigen karakter.

Accommodaties en verhuurcapaciteit

In de verkoop zijn vier vakantiewoningen met in totaal 9 gîtes, goed voor momenteel ± 37 slaapplaatsen. De website **www.indeprovence.com** geeft een goed beeld van het vakantiedomein en biedt per accommodatie informatie over onder meer de inrichting, oppervlakte, faciliteiten, het aantal slaapplaatsen en de gehanteerde prijzen.
In 2023 is er een volledig nieuw zwembad en terras aangelegd en een leuke plek voor een bar.
Woningen 1 en 2 maken geen onderdeel uit van de verkoop. De overige aangeboden accommodaties vormen samen een overzichtelijk en aantrekkelijk geheel voor de verdere exploitatie van het vakantiedomein.
Een bijzondere aanvulling vormt woning 7. Deze woning wordt momenteel privé gebruikt en is daarom niet als verhuuraccommodatie op de website van het park opgenomen. Woning 7 maakt echter volledig onderdeel uit van de verkoop. Ook het bovenliggende appartement behoort tot het verkochte geheel.
Het commercieel gaan verhuren van deze accommodaties biedt de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om de bestaande verhuurcapaciteit beter te benutten en het aanbod op de website verder uit te breiden.
Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de totale capaciteit met ± 5 extra slaapplaatsen uit te breiden. Deze capaciteit was in het verleden al aanwezig en kan naar verwachting zonder grote investeringen opnieuw worden gerealiseerd, uiteraard onder voorbehoud van de benodigde vergunningen en de geldende regelgeving.
De koper verkrijgt daarmee een bestaand en functionerend vakantiedomein met een herkenbare marktpositie, aangevuld met concrete mogelijkheden om zowel de verhuurcapaciteit als de commerciële exploitatie verder te ontwikkelen.

Sterke toeristische ligging

De ligging nabij Vaison-la-Romaine is een belangrijke troef. De omgeving combineert cultuur, natuur, gastronomie en wijn met een breed aanbod aan activiteiten voor gezinnen.
De beroemde Mont Ventoux ligt binnen bereik en trekt jaarlijks grote aantallen fietsers en sportieve bezoekers.
Ook de Dentelles de Montmirail en de omliggende wijngebieden zijn belangrijke toeristische trekpleisters.
De combinatie van een rustige, groene locatie en de nabijheid van toeristische hotspots maakt Rendez-Vous geschikt voor een breed vakantiepubliek.

Kadastrale gegevens https://cadastre.data.gouv.fr/



III. Financiële aspecten

Onroerend goed:

Het aangeboden vastgoed bestaat uit meerdere zelfstandige onderdelen, verspreid over een terrein van 8723 m².

Object	Kadastraal	Terrein	Indicatieve waarde
Woning 3-4	B1084	18,25 are	€325.000
Woning 5-6 + zwembad	B950	17,50 are	€375.000
Woning 7 + appartement	B936	17,20 are	€375.000
Woningen 8-9-10	B942 + B1073	25,28 are	€450.000
Speelbos	B1083	9,00 are	€25.000
Totaal		**87,23 are**	**€1.550.000**

Daarnaast wordt de aanwezige inboedel aangeboden voor **€30.000.**
Voor de koper moet daarnaast rekening worden gehouden met aankoopkosten, belastingen en notariskosten. Op basis van een indicatieve berekening van circa 7,5% over de aankoopprijs komt dit neer op ongeveer **€115.000**.

Totale indicatieve investering:

Onderdeel	Alles
Onroerend goed	€1.550.000
Inboedel/inventaris	€30.000
Notaris, belastingen en aankoopkosten*	€115.000
Totale investering	**€1.695.000**

* De exacte aankoopkosten zijn afhankelijk van de juridische en fiscale structuur van de transactie en dienen door de Franse notaris te worden bevestigd.
Indien gewenst kan het braakliggend **bouwperceel** B937, 817m2 voor **€100.000** worden aangekocht.

Historische inkomsten:

Het park is gemiddeld 22 weken per jaar open (vanaf midden april tot eind september)
De exploitatie van Rendez-Vous heeft de afgelopen jaren een historische omzet gerealiseerd van gemiddeld €150.000 per jaar. In deze periode bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad circa 75%.
Bij de verkoop verandert deze samenstelling:

- ✓ woningen 1 en 2 maken geen onderdeel uit van de verkoop;
- ✓ woning 7 en het bovenliggende appartement maken wel onderdeel uit van de verkoop en kunnen daardoor na overname commercieel worden ingezet voor verhuur;

Door deze verandering van samenstelling wordt ingeschat dat voor de aangeboden portefeuille een omzet, op basis van de bestaande exploitatieformule, van circa €140.000 kan worden verwacht.

Jaarlijkse exploitatiekosten

De huidige jaarlijkse kosten bedragen circa €38.000 waarvan:

Vaste Kosten	
Taxe Foncière / eigenaarsbelasting	€ 6.500
Taxe d'Habitation / huurbelasting	€ 4.000
Taxe de Séjour toeristenbelasting 0,70 pp/n	€ 1.200
EDF / elektriciteit	€ 5.600
SAUR / water	€ 2.500
Internet	€ 700
Boekhouder	€ 3.500
Totaal vaste kosten	**€ 24.000**

Variabele kosten	
Materialen zwembad, tuin	€ 1.000
Verzekeringen	€ 3.600
Advertenties/marketing	€ 2.400
Beheer/onderhoud	€ 7.000
Totaal variabele kosten	**€ 14.000**

Verwachte exploitatie na overname

Geschatte operationele opbrengst: €140.000 - €38.000 = **€102.000 per jaar**

Wanneer het rendement wordt berekend over de investering van alle panden maar zonder aankoop van de bouwgrond en het speelbos (wat mogelijk is) dan betreft de totale investering €1.695.000:

- Bruto rendement op totale investering: circa 8,3 %
- Netto rendement op totale investering: circa 6,0 %

Dit betreft een indicatieve berekening op basis van de huidige inkomsten en kosten.
Echter de berekening is gebaseerd op de huidige exploitatie. Het rendement biedt naar verwachting zeker ruimte voor verbetering wanneer de hieronder beschreven ontwikkelingsmogelijkheden worden benut.
De administratie en het beheer van het park gebeurt momenteel privé.

Gedeeltelijk aankoop

Het is bespreekbaar om ook een gedeelte van het park te kopen. Dat wil zeggen:

- Het blok bestaande uit woning 3,4 en woning 5,6 inclusief zwembad en tuin. (700.000€), 2 woningen met 4 gîtes, 4 keukens, 9 slaapkamers 18 bedden, 4 badkamers, 5 wc's.
- woning 7* (375.000€) woning plus appartement, 2 keukens, 5 slaapkamers 12 bedden, 3 badkamers incl wc's. Daarbij is er nog het bureau 27 m2 die diverse mogelijkheden biedt.
- woning 8-9-10* (450.000€) woning/villa met 3 gîtes, 3 keukens, 9 slaapkamers 15 bedden, 3 badkamers incl wc's.

Bij gedeeltelijke aankoop zal het rendementen in het algemeen iets lager komen te liggen.
*Er kan normaal gesproken geen gebruik worden gemaakt van het zwembad. Mogelijk dat dit wel kan als de eigenaar van het zwembad welwillend is en de servicekosten hiervan in rekening brengt.
Verwacht moet worden dat het rendement bij losse aankoop wat lager zal liggen.

Aantrekkelijk ontwikkelpotentieel

Naast de bestaande exploitatie biedt Rendez-Vous verschillende mogelijkheden om de bezettingsgraad en het rendement verder te verbeteren.

✓ Langere exploitatieperiode

Een duidelijke mogelijkheid voor verdere omzetgroei ligt in het verlengen van de exploitatieperiode. Op dit moment is het park niet gedurende het gehele jaar geopend, terwijl er regelmatig concrete aanvragen binnenkomen van gasten die juist tijdens de paasvakantie en de herfstvakantie op het park willen verblijven. Deze aanvragen worden op dit moment niet benut.
Door het park gedurende een langere periode open te stellen, kan de bestaande accommodatiecapaciteit beter worden benut en ontstaat de mogelijkheid om extra verhuuromzet te realiseren buiten het traditionele hoogseizoen.

✓ Fietsers en de Mont Ventoux

De ligging nabij de Mont Ventoux biedt bovendien interessante mogelijkheden voor een gerichte positionering richting fietsers en wielerliefhebbers. Het park kan zich bijvoorbeeld ontwikkelen tot een aantrekkelijke uitvalsbasis voor fietsers die de Mont Ventoux willen beklimmen. Ook kunnen arrangementen worden ontwikkeld rond fietsevenementen en initiatieven waarbij de beklimming van de Mont Ventoux wordt gecombineerd met goede doelen. In het verleden heeft dat in het najaar extra inkomsten gecreëerd. Hiermee kan een doelgroep worden aangesproken die buiten de traditionele gezinsvakanties valt en mogelijk ook in het voor- en naseizoen voor extra bezetting kan zorgen.

✓ Nieuwe internationale doelgroepen

De huidige positionering richt zich voornamelijk op Nederlandstalige gasten uit Nederland en België. Er ligt een duidelijke mogelijkheid om de marketing en communicatie uit te breiden naar andere Europese nationaliteiten. Denk hierbij aan gasten uit onder meer Duitsland, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk en Scandinavië. Een bredere internationale doelgroep kan bijdragen aan een betere spreiding van de bezetting over het seizoen.

✓ Professionalisering van marketing en online verkoop

Een verdere professionalisering van de online marketing, website, sociale media en boekingsstrategie kan extra bereik en directe boekingen opleveren. De huidige basis biedt daarbij ruimte om het park sterker als bestemming te positioneren en de verschillende doelgroepen gericht te benaderen.

Investeringen met potentieel voor hoger rendement

Naast commerciële groeimogelijkheden zijn er verschillende concrete investeringen denkbaar die het comfort van de accommodaties kunnen verbeteren en tegelijkertijd de verhuurbaarheid kunnen vergroten.
Een voorbeeld hiervan is het installeren van airconditioning in de accommodaties. In de huidige markt kan airconditioning een belangrijk verkoopargument zijn, met name tijdens de warme zomermaanden in de Provence.
Op basis van de huidige inschattingen kan een dergelijke investering naar verwachting binnen circa twee jaar worden terugverdiend, afhankelijk van de uiteindelijke investeringskosten, bezettingsgraad en gerealiseerde meeropbrengst.
Ook andere investeringen in comfort, uitstraling, energiezuinigheid en verhuurfaciliteiten kunnen worden onderzocht. Hierdoor ontstaat voor een nieuwe eigenaar de mogelijkheid om stap voor stap te investeren en het rendement van het bestaande vakantieconcept verder te optimaliseren.

Een onderneming met ruimte voor groei

Rendez-Vous beschikt over een solide basis én verschillende mogelijkheden voor verdere ontwikkeling. De nieuwe eigenaar krijgt niet alleen een bestaand vakantiedomein, maar ook de mogelijkheid om de exploitatie verder te professionaliseren en nieuwe doelgroepen aan te spreken.

De belangrijkste groeimogelijkheden op een rij:

- verlenging van het vakantieseizoen;
- uitbreiding naar meerdere internationale doelgroepen;
- verdere professionalisering van marketing en online verkoop;
- gerichte marketing richting fietsers en wielerliefhebbers;
- arrangementen rond de Mont Ventoux en goede doelen;
- uitbreiding van de slaapcapaciteit met circa 5 bedden;
- betere benutting van woning 7 en het bovenliggende appartement;
- investeren in airconditioning en ander comfort;
- verdere optimalisatie van bezettingsgraad en opbrengst.

De financiële cijfers geven daarmee vooral een beeld van het bestaande exploitatiepotentieel. Voor een nieuwe eigenaar liggen er daarnaast concrete mogelijkheden om de bezettingsgraad, omzet en het rendement verder te ontwikkelen.

IV. Technische gegevens vakantiewoningen

Woning 8, 9, 10 is in 2001 opgeleverd, woning 5,6 in 2003, woning 7 in 2004 en woning3,4 in 2013.
De constructie en installaties zijn in de loop der jaren goed onderhouden en waar nodig aangepast. De daken worden iedere vijf jaar gereinigd en behandeld met een daarvoor geschikt onderhoudsproduct, waarmee het dakoppervlak wordt beschermd en de levensduur wordt ondersteund. Het schilderwerk verdient hier en daar aandacht.

Bouwkundige kenmerken:

De vakantiewoningen zijn uitgevoerd met onder meer de volgende materialen en voorzieningen:

- ✓ Buitenmuren: holle betonblokken met circa 10 cm interne isolatie;
- ✓ Verwarming: elektrische NFC-convectoren.
- ✓ Plafonds/dakconstructie: houten balken met circa 15 cm buitenisolatie van glaswol;
- ✓ Buitendeuren: houten openslaande deuren met dubbele beglazing;
- ✓ Ramen: houten scharnierende ramen met dubbele beglazing;
- ✓ Beglaasde delen: dubbele beglazing met een luchtspouw van circa 12 mm;
- ✓ Luiken: houten scharnierende luiken.

De toegepaste constructie en isolatie zorgen voor een degelijke basis voor het gebruik van de woningen gedurende het toeristische seizoen.

Klimaat en verkoeling

Met uitzondering van woning 7 en het bovenliggende appartement zijn de vakantiewoningen momenteel niet voorzien van airconditioning. In alle slaapkamers zijn ventilatoren aanwezig.

Keuken en warm water

De vakantiewoningen 3,4, 5,6 en 7 beschikken over een elektrische keukenvoorziening. Er wordt volledig elektrisch gekookt. De woning 8, 9, 10 op gasflessen.
Het warme water wordt geproduceerd met behulp van elektrische waterboilers.

Energieprestatie

Van de woningen 8, 9, 10 is er een volledig technisch rapport (jan 2026) beschikbaar.
Voor deze woningen is een DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) opgesteld met een energieklasse D. In het technische rapport zijn de relevante technische aspecten van deze woningen als goed beoordeeld.
De overige vakantiewoningen zijn volgens een vergelijkbare bouwmethode gerealiseerd. Op basis daarvan kan worden verwacht dat de energieprestaties vergelijkbaar zijn, maar het exacte DPE-label van iedere afzonderlijke woning dient bij verkoop afzonderlijk te worden vastgesteld.
Voorafgaand aan de verkoop zullen, conform de geldende Franse regelgeving, de vereiste technische onderzoeken en diagnostische rapporten voor de betreffende woningen worden uitgevoerd.

Water en riolering

De vakantiewoningen beschikken over een eigen watervoorziening via een bron/put.
Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de woningen aan te sluiten op het openbare waterleidingnet.
De woningen zijn aangesloten op het openbare rioleringssysteem.

Onderhoud en technische staat

Onderhoud vindt regelmatig plaats, maar is in 2026 wat achtergebleven. Zo verdienen een aantal houten luiken opnieuw aandacht in de vorm van schilderwerk.
De daken zijn in 2026 behandeld voor 10 jaar onderhoudsvrij.

Natuurrisico's en omgeving

Bij de beoordeling van een vastgoedobject in Frankrijk is het belangrijk om ook aandacht te besteden aan de natuurlijke risico's in de omgeving.

✓ **Overstromingsrisico**

Op 22 september 1992 heeft zich in de omgeving van de Ouvèze een uitzonderlijke wateroverlast voorgedaan. In een periode van circa 6 uur viel lokaal ongeveer 300 mm regen, waarna de Ouvèze buiten haar oevers trad.
Naar aanleiding van deze gebeurtenis zijn verschillende waterbouwkundige maatregelen genomen.
De rivier is in 2001, 100 meter verlegd, verdiept, verbreed en zijn de kades daarbij met circa één meter verhoogd.
Sinds 1992 hebben er geen overstromingen meer plaatsgevonden.
In 2026 is de Ouvèze weer uitgediept en zijn de oevers vrijgemaakt van afval.

✓ **Risico op natuurbrand**

De omgeving van Roaix bestaat voor een belangrijk deel uit wijngaarden en agrarisch landschap. Rondom het park bevinden zich eveneens wijnvelden.
Dit betekent dat de directe omgeving minder bestaat uit aaneengesloten, dichtbegroeide bosgebieden die bij een natuurbrand een belangrijke bron van brandvoortplanting kunnen vormen. De aanwezigheid van wijngaarden kan daarmee een gunstige factor zijn ten opzichte van gebieden met uitgestrekte bosvegetatie.

V. Fiscale en juridische aspecten

De eigendomsstructuur van het vakantiedomein is momenteel als volgt ingericht;
Ingrid Benink is eigenaar van woning 3-4 en woning 5-6.
De eigendom van woning 7, de woningen 8-9-10 en de bouwgrond naast woning 7, B93 berust bij SCI Les Belles Heures.
De SCI Les Belles Heures, met directeur Eric Benink, maakt geen onderdeel uit van de verkoop en kan niet worden overgenomen, omdat binnen deze vennootschap ook andere onroerende zaken zijn ondergebracht.

Voor de nieuwe eigenaar bestaat de mogelijkheid om de aankoop, afhankelijk van de persoonlijke en fiscale situatie, geheel of gedeeltelijk via een nieuwe Franse SCI (Société Civile Immobilière) te structureren.
Een SCI kan onder meer voordelen bieden bij het gezamenlijk aanhouden van onroerend goed, de verdeling van eigendom tussen meerdere aandeelhouders, de overdracht van aandelen binnen de familie en de praktische organisatie van het vastgoedbezit. De exacte fiscale gevolgen zijn afhankelijk van onder meer de gekozen fiscale behandeling van de SCI, de woonplaats van de aandeelhouders en de wijze waarop het vastgoed wordt gebruikt en verhuurd.

Voor de commerciële exploitatie van de vakantiewoningen kan daarnaast worden overwogen om een SARL (Société à Responsabilité Limitée) op te richten. Een dergelijke vennootschap kan de commerciële verhuuractiviteiten, bijvoorbeeld reserveringen, verhuur, marketing en exploitatiekosten, onderbrengen in een afzonderlijke juridische structuur. Een scheiding tussen vastgoedbezit en commerciële exploitatie kan in bepaalde situaties overzicht en flexibiliteit bieden, maar brengt ook oprichtings-, administratieve, boekhoudkundige en fiscale verplichtingen met zich mee.

De uiteindelijke keuze tussen privébezit, een SCI, een SARL of een combinatie daarvan dient vóór aankoop te worden afgestemd met een Franse notaris, fiscalist en/of expert-comptable, mede in verband met overdrachtsbelasting, inkomsten- en vennootschapsbelasting, btw, sociale lasten en de fiscale positie van de koper in het land van fiscale residentie.

De hierboven beschreven structuren zijn daarom uitsluitend bedoeld als mogelijke uitgangspunten en vormen geen individueel fiscaal of juridisch advies.

VI. Contact

Wilt u meer informatie ontvangen over het vastgoed, de exploitatie, de financiële resultaten of de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling? Voor aanvullende informatie, een nadere toelichting of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

Eric Benink
99 Impasse di Caneu, 84110, Roaix
📞 +31 6 34 30 00 43 of
📞 +33 6 78 13 05 61
✉ ericbenink@hotmail.com

Een bezichtiging van het domein kan op afspraak worden geregeld.
Adres : Vakantieverblijf Rendez-Vous, Lotissement Les grands prés, 30 Impasse di Piboulo, Roaix

Website Rendez-Vous: www.indeprovence.com*

* **De woning met gîtes 1 en 2 valt vooralsnog buiten de verkoop.** Deze woning blijft bij de verkoop van het vakantiepark in gebruik als privéwoning van de eigenaar.