

VITALITEITSONDERZOEK VAKANTIEPARKEN NOORD-BRABANT

1-METING VAKANTIEPARKEN 2018-2023

November 2023 | Den Bosch
Projectnr: G-TR-23003

Opdrachtgever: Provincie Noord-Brabant



INHOUD

1	Samenvatting	3
2	Inleiding	6
3	Verblijfssector Noord-Brabant	12
4	Vitaliteit verblijfsrecreatie	23
5	Ontwikkelingen 2018-2023	36
6	Kernpunten komende jaren	39
7	Bijlagen	45

SAMENVATTING

In 2018 heeft de provincie Noord-Brabant een vitaliteitsonderzoek uitgevoerd, gericht op de verblijfssector. Dit onderzoek resulteerde in een pilot met zes gemeenten die zich richtten op parken in een kwetsbare positie. Nu, vijf jaar later, is een 1-meting van het vitaliteitsonderzoek uitgevoerd, waarbij 136 recreatieparken, van totaal 203 parken, zijn bezocht en 42 enquêtes zijn ingevuld.

De afgelopen vijf jaar heeft de verblijfsrecreatieve sector in Noord-Brabant een opmerkelijke transformatie doorgemaakt, met een algehele verbetering van de kwaliteit. Ondanks deze vooruitgang is er ook een zorgwekkende tendens van parken die lijken geheel af te glijden uit de recreatieve sector, waardoor er een duidelijke uitdaging ontstaat om deze parken weer vitaal te krijgen.

De markt heeft een aanzienlijke dynamiek laten zien, met een opvallende afname van het aantal eenheden, deels als gevolg van sluitingen van parken en een verschuiving van jaarplaatsen naar verhuuraccommodaties. Tegelijkertijd is de vraag naar overnachtingen op Brabantse parken

gestegen, wat heeft geleid tot een verbeterde bezetting en een toename van het totale aantal overnachtingen.

Belangrijke spelers in de sector, waaronder Capfun, Dormio, Roompot en Landal, hebben verschillende parken overgenomen, waardoor een golf van vernieuwing en verbeterde kwaliteit op de parken is ontstaan. Ondanks deze positieve ontwikkelingen blijft oneigenlijk gebruik op parken een hardnekkig probleem, met signalen van huisvesting van arbeidsmigranten en permanente bewoning op bijna de helft van de parken.

De regio West-Brabant loopt achter op andere regio's als het gaat om vitaliteit, zoals al eerder was waargenomen in 2018. Ondertussen hebben investeringen in duurzaamheid een opwaartse trend laten zien, terwijl zorgen over de aantrekkelijkheid en kosten van personeel zijn toegenomen ten opzichte van 2018.

De uitbraak van de coronapandemie heeft de verblijfsrecreatieve sector een positieve impuls gegeven, met toenemende investeringen en een stijging van het aantal vakanties in eigen land. Echter, de overname van parken door grote

ketens heeft ook geleid tot een zekere uniformiteit in faciliteiten en diensten, waardoor diversiteit soms in het gedrang komt.

Een pilot-initiatief vanuit de provincie heeft vruchten afgeworpen door concrete stappen te zetten in het aanpakken van parken die in zwaar weer verkeren. Tegelijkertijd heeft de druk op de woningmarkt geleid tot oneigenlijk gebruik op recreatieparken, terwijl de algehele ruimtedruk in de regio eveneens toeneemt.

Al met al blijft de verblijfsrecreatieve sector in Noord-Brabant een essentiële bron van werkgelegenheid, met ongeveer 79.000 banen en 21.000 bedrijfsvestigingen. Het groeiende belang van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) en duurzaamheid weerspiegelt de toenemende aandacht voor verantwoordelijk en ecologisch bewust handelen binnen de sector.

SAMENVATTING

Kernpunten voor de sector

Deze analyses en conclusies vormen kernpunten voor de sector. Deze worden hieronder weergegeven:

- *Aandacht voor vitale parken*

Meer parken zijn vitaal; het is belangrijk deze parken vitaal te houden en hier blijvende aandacht voor te hebben. Afgelopen jaren heeft er meer focus gelegen op de niet-vitale parken; nu lijkt het een goed moment de vitale parken verder te stimuleren. Dit laten aansluiten bij het beleidskader "Levendig Brabant" wat als een van de hoofdoelen heeft om passend aanbod te realiseren voor (inter)nationale bezoekers.

- *Blijvende aandacht voor niet-vitale parken*

Toch blijft het ook van belang de niet-vitale parken in de gaten te houden. Er is sprake van een tweedeling bij de niet-vitale parken. Parken die weer vitaal worden en parken die geheel door het ijs zakken. Bij deze laatste groep zou onderzocht moet worden of transformatie kansrijk is.

- *Blijvende verbetering van kwaliteit*

De vraag is of de kwaliteitsverbetering doorgezet kan worden op alle parken. Het versterken van ondernemerschap en opstellen van

ontwikkelkaders kan blijvende kwaliteit meer borgen.

- *Niet-recreatief gebruik als tijdelijke oplossing*
Recreatieparken laten niet-recreatief gebruik soms gewoon gebeuren zonder een duidelijk toekomstbeeld te hebben. Dat is niet de bedoeling bij een recreatiepark: die zou 100% recreatief moeten zijn. Met veel permanente bewoning is vitaliseren mogelijk door een tussenstap naar de eindoplossing in te voegen. Deze tussenstap zou dan niet-recreatief gebruik tijdelijk toestaan. De druk op de woningmarkt is zodanig groot dat woningzoekers moeilijk aan een woning kunnen komen. Duidelijk beleid en handhaving moeten er voor zorgen dat uiteindelijk parken worden gebruikt waarvoor ze bedoeld zijn, recreatie.

- *Verbeteren van de omgeving*

De locatiekwaliteiten zijn in Noord-Brabant niet gelijk. Sommige locaties zijn toeristisch gezien minder aantrekkelijk. Belangrijk is het om als ondernemers en overheden samen te kijken hoe die omgeving versterkt kan worden.

- *Gemeenten aan zet*

De provincie ondersteunt en faciliteert gemeenten op diverse manieren. Dit moet

gecontinueerd worden om de opgaande lijn vast te kunnen houden. Maar gemeenten zijn ook zelf aan zet om beleid op te stellen en uit te voeren.

Conclusie: positieve verschuivingen verblijfsrecreatie Brabant

- Het percentage niet-vitale vakantieparken is tussen 2018 en 2023 gedaald van 34% naar 22%.
- Het percentage vitale vakantieparken is in diezelfde periode gestegen van 44% naar 52%.
- Jaarplaatsen (stacaravan/chalet voor eigen gebruik) vormen nog steeds het grootste aandeel van de aanbodstructuur. Hierin is wel een kwaliteitsverbetering zichtbaar, naar meer luxe en eigentijdse plaatsen.
- De Brabantse vakantieparken hebben een ware kwaliteitsslag gemaakt. Hierbij zijn ze geholpen door de economische wind in de rug, mede tijdens Corona.
- Toch zijn er ook degelijk zorgen; op 15% van de vakantieparken (ca. 30 parken) in Brabant wordt substantieel gewoond. Dit oneigenlijke gebruik leidt tot niet-vitale vakantieparken. Steeds meer parken glijden hierdoor af naar dieprood in het vitaliteitsmodel.

SAMENVATTING

Advies

De koers die de afgelopen jaren is gevolgd, werpt zijn vruchten af. We adviseren dan ook deze koers onveranderd voort te zetten. Uiteraard zijn hierbij wel aandachtspunten. De instrumenten die hiervoor gebruikt kunnen worden, zijn in dit rapport beschreven.

Verder constateren we dat gemeenten niet altijd geoutilleerd zijn om goed te kunnen sturen omtrent vakantieparken. Er ontbreekt kennis en middelen om specifiek beleid te maken en waar nodig te handhaven. Op hoofdlijnen adviseren wij de onderstaande punten:

- Continueer de huidige koers.
- Faciliteren van gemeenten om hen in positie te brengen dat zij zelf aan zet zijn. Doormiddel van onder andere het faciliteren van werktafels, werkateliers, digitale wegwijzer en dergelijken.
- Niet-vitale parken vitaliseren of transformeren als er geen recreatief perspectief meer is.
- Verder versterken van parken in de middenmoot en vitale parken laten excelleren.
- Kwaliteitsverbetering van vakantieparken doormiddel van het ontwikkelen van ontwikkelkader om toekomstige ontwikkelingen te toetsen (actiehouders: gemeente) en door ondernemersvaardigheden te versterken.
- Aandachtspunten voor beleid en handhaven, bij het vitaliseren (actiehouders: gemeenten).
- Verbeteren van de omgeving, landschappelijk inpassing en openbare ruimte. Dit heeft een grote toevoegde waarde voor de verblijfsrecreatie.



Camping Ter Spegelt



1

Inleiding

AANLEIDING

Voorwoord

In 2018 heeft de provincie Noord-Brabant een vitaliteitsonderzoek laten uitvoeren door ZKA (nu GINDER). Dit onderzoek bracht de vitaliteit en economische kracht in beeld van de provinciale verblijfssector (kampeerverreinen en bungalowparken). Destijds lag de focus op de parken die in een kwetsbare positie verkeerden. Parken die neigen naar afglijden en daarmee niet meer vitaal zijn.

Pilot 6 gemeenten

Naar aanleiding van dit onderzoek is de provincie een pilot gestart. Zes gemeenten gingen aan de slag met één specifiek park dat aandacht nodig had. Deze pilot heeft geresulteerd in concrete aanpassingen op en van vakantieparken. Dit is vaak een kwestie van een lange adem, maar er is wel degelijk vooruitgang geboekt in de afgelopen jaren.

1-meting

De provincie wenst nu, vijf jaar later, een 1-meting van het vitaliteitsonderzoek. Het bepalen van de vitaliteit van de vakantieparken doen we door bezoeken, in hoofdstuk 3 wordt

dit verder toegelicht. Op deze manier kan bekeken worden of er concrete effecten te zien zijn als het gaat om de vitaliteit van de sector. Daarom is gekozen voor een zo vergelijkbaar mogelijke opzet van het onderzoek. Waarbij er uiteraard wel aandacht is voor de trends en ontwikkelingen in de afgelopen 5 jaren.

Inzicht in effecten, met name bij de middenmoot

In het onderzoek zal meer gekeken worden naar de kwetsbare middenmoot: parken die niet uitgesproken goed of slecht zijn, en daarmee dreigen af te glijden. Dit zijn de parken die voldoende potentie hebben om vitaal/vitaler te worden of te blijven. Maar het zijn ook de parken die, als het tegengit, kunnen afglijden naar het niet-vitaal. Het is belangrijk om te zien of na 5 jaar deze groep veranderd is en welke kant deze groep op beweegt. Hiermee wordt ook inzichtelijk wat het effect is geweest van de beleidsmatige interventies om de verblijfssector te vitaliseren, en of eventuele aanscherpingen in het beleid wenselijk zijn.



VRAAGSTELLING EN AANPAK

Bij het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant stonden de volgende vier vragen centraal:

1. Hoe vitaal zijn de verblijfsrecreatieparken in Noord-Brabant en welke vitaliteitsclusters levert de vitaliteitsdiagnose op?
2. Welke veranderingen zien we ten opzichte van de 0-meting in 2018?
3. Wat zijn de ontwikkelperspectieven en aanbevelingen voor parken in met name de kwetsbare middenmoot?
4. Welke inhoudelijke richting (op hoofdlijnen) en processtappen kunnen gevolgd worden door onder andere ondernemers, gemeenten en provincie (eventueel in gezamenlijkheid) om tot een vitale verblijfsrecreatiesector te komen?

Aanpak en werkzaamheden

De volgende werkzaamheden zijn verricht om de bovenstaande vragen te beantwoorden:

- › Voorbereiding: samenstellen aanbodbestand, opstellen checklist en enquête
- › Schouw van 136 parken om vitaliteit vast te stellen; daarbij is gekeken naar de deelname in 2018 om daarmee zo goed mogelijk te kunnen vergelijken; verder aandacht voor nieuwkomers/overnames.
- › Aanvullende enquête uitzetten onder alle parken om verdieping aan te brengen over het economisch functioneren en om in beeld te brengen welke zorgen ondernemers hebben en welke kansen ze zien.
- › Interviews met experts uit de sector om de resultaten op de juiste wijze te interpreteren in het licht van de sectorale ontwikkelingen in de afgelopen 5 jaar. De volgende experts zijn gesproken: de provincie, HISWA RECRON, VisitBrabant, verblijfsrecreatieve ondernemers uit de provincie, makelaars.
- › Rapportage van de resultaten en een presentatie hiervan.



ONDERZOEKSVERANTWOORDING

Afbakening onderzoek

Het begrip 'verblijfsrecreatie' is in dit onderzoek als volgt afgebakend: Kampeerbedrijven, gemengde bedrijven, bungalowparken en clusters van solitaire vakantiewoningen met minimaal 40 eenheden. Bij de accommodaties gaat het om zowel de accommodaties die verhuurd worden als de accommodaties die voor eigen gebruik dienen (tweede (recreatie)woning). Overige vormen van logies maken geen onderdeel uit van het onderzoek zoals hotels en groepsaccommodaties. In het onderzoek spreken we vaak over (vakantie/recreatie)parken als verzamelnaam van deze verschillende locaties. Deze afbakening is gelijk aan de afbakening van de 0-meting.

Locaties met een recreatieve bestemming zonder eenheden (braakliggende terreinen) zijn niet meegenomen in het onderzoek, zoals Fortduinen in Cromvoirt en Dommelsvoort in Cuijk/Beers.

136 afgelegde bezoeken

De kern van het onderzoek bestaat uit het bezoeken van een groot en representatief aantal parken. In nauw overleg met de provincie en met input van brancheorganisatie HISWA-RECRON zijn door adviseurs van Ginder 136 bezoeken afgelegd. Dit vormt een representatief aantal, namelijk 67% van het totaal aantal parken in Noord-Brabant. Deze parken vertegenwoordigen zo'n 79% van de totale capaciteit. Er is bij de selectie rekening gehouden met een evenwichtige spreiding, zowel qua ligging in de provincie als qua type aanbod. Mits mogelijk, zijn alle parken bezocht die geschouwd zijn in 2018. Op deze wijze kunnen we een een-op-een vergelijking presenteren hoe de vitaliteit van een representatief aantal

parken zich heeft ontwikkeld. Tijdens de bezoeken is onder andere gekeken naar de kwaliteit en het onderscheidend vermogen van het product, de inpassing in de directe omgeving, de ligging ten opzichte van toeristische trekpleisters, het gebruik en de doelgroep waarop het park een aantrekkingskracht heeft. Bij veel bezoeken heeft tevens een gesprek met de ondernemer/beheerder/VvE plaatsgevonden om de achtergrond (inclusief de ambities) van het park scherp te stellen.

42 ingevulde vragenlijsten

In tegenstelling tot 2018 lag de focus van de 1-meting op het uitvoeren van bezoeken. Met een aanvullende enquête willen we verdieping aanbrenge op de resultaten van het vitaliteitsonderzoek. Alle verblijfsrecreatieparken in Noord-Brabant waar een mailadres van bekend was zijn per e-mail benaderd met het verzoek een bondige enquête in te vullen. Dit met als doel om meer inzicht te krijgen in het bedrijfsmatig functioneren van de parken, welke kansen en bedreigingen ze zien en op welke wijze ze inzetten op verschillende trends en ontwikkelingen. Uiteindelijk hebben 42 parken gehoor gegeven aan de oproep en de enquête (grotendeels) ingevuld. Dit betekent een respons van ca. 25%. De antwoorden geven een goede eerste indruk in het functioneren van de sector, maar door de beperkte respons is een goede vergelijking met antwoorden uit 2018 niet altijd mogelijk.

ONDERZOEKSVERANTWOORDING

Representatieve verdeling van de schouws over de regio's

De provincie Noord-Brabant bestaat uit vier regio's, namelijk West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. In de regio Midden-Brabant zijn de meeste parken bezocht, namelijk meer dan 70% van de parken. De overige regio's zijn tussen de 60% en 70% van alle parken bezocht door adviseurs van Ginder.

Figuur 1.1. Regio-indeling Noord-Brabant



Tabel 1.2. Respons naar regio

Respons	Aantal parken	Bezocht	% bezocht
West-Brabant	73	48	66%
Midden-Brabant	29	23	79%
Noordoost-Brabant	51	35	69%
Zuidoost-Brabant	50	30	60%
Totaal	203	136	67%

LEESWIJZER

Deze rapportage start met het in beeld brengen van de Brabantse verblijfssector.

Hoofdstuk 2 geeft in meer detail weer hoe de **sector** van de vakantieparken is **opgebouwd** en welke veranderingen er zijn opgetreden sinds 2018 (de 0-meting). Daarnaast worden inzichten gegeven vanuit de **enquête** die is gehouden onder ondernemers.

Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de **vitaliteit van de vakantieparken**. Daarbij wordt meteen de vergelijking gemaakt met 2018 en geconcludeerd wat de opmerkelijkste verschillen zijn.

Hoofdstuk 4 zet een en ander in het licht van de **trends en ontwikkelingen** in de afgelopen vijf jaren. Deze zijn ook aan **experts** in de sector voorgelegd en aangevuld.

Met de conclusies uit hoofdstuk 3 en de ontwikkelingen uit hoofdstuk 4 is het mogelijk om kernopgaven te benoemen voor de sector. **Hoofdstuk 5** benoemt de **kernpunten**, geeft daarbij **advies** en legt ook een **koppeling** met de opgaven en adviezen uit **2018**.



2

Verblijfssector Noord-Brabant

Dit hoofdstuk beschrijft de sector in cijfers en de ontwikkeling van de sector in de afgelopen jaren.

AANBODSTRUCTUUR EN –ONTWIKKELING

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de algemene kenmerken van de sector. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen:

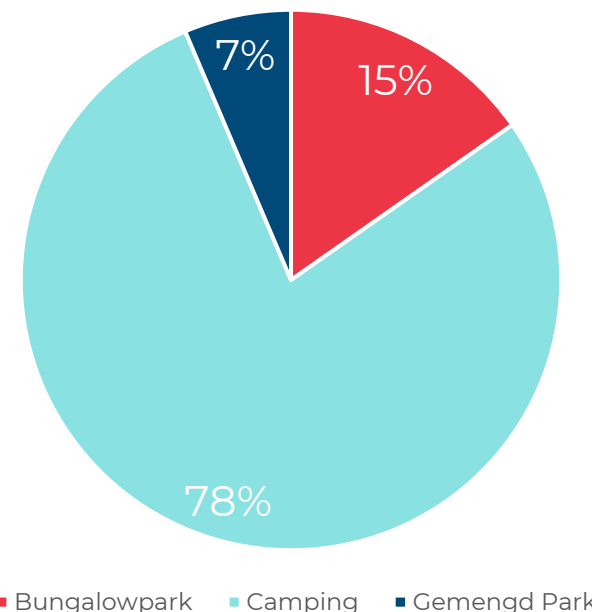
- 1) aanbodstructuur en –ontwikkeling
- 2) toeristische vraag en vraagontwikkeling
- 3) logiesomzet.

Aanbodstructuur: typering parken

Het merendeel van de 203 parken in Noord-Brabant betreft campings. 78% van de recreatieparken in de provincie heeft voornamelijk chalets, stacaravans, toeristische kampeerplaatsen en verhuureenheden in het aanbod. Slechts 15% van de bedrijven/parken is een bungalowpark (bungalows, villa's, huizen, appartementen zonder hoteldienstverlening), terwijl zo'n 7% van de parken een gemengd bedrijf is.

Tussen de regio's van Noord-Brabant bestaan duidelijke verschillen. In Midden-Brabant zijn relatief veel bungalowparken te vinden, terwijl West-Brabant en Noordoost-Brabant juist over veel campings beschikken. In West-Brabant recreëren van oudsher inwoners van de Randstad die op zoek zijn naar rust en ruimte die ze rondom hun woonhuis niet kunnen vinden. Zuidoost-Brabant zit in termen van aanbodstructuur tussen beide andere regio's in, al is ook hier het aandeel campings dominant.

Figuur 2.1. Aanbodstructuur verblijfsrecreatie Noord-Brabant



Tabel 2.1. Aanbodstructuur naar regio

Aanbodstructuur	West-Brabant	Midden-Brabant	Noordoost-Brabant	Zuidoost-Brabant
Bungalowpark	15%	28%	8%	16%
Camping	81%	69%	82%	76%
Gemengd Park	4%	3%	10%	8%

AANBODSTRUCTUUR EN -ONTWIKKELING

Aanbodstructuur: capaciteit parken

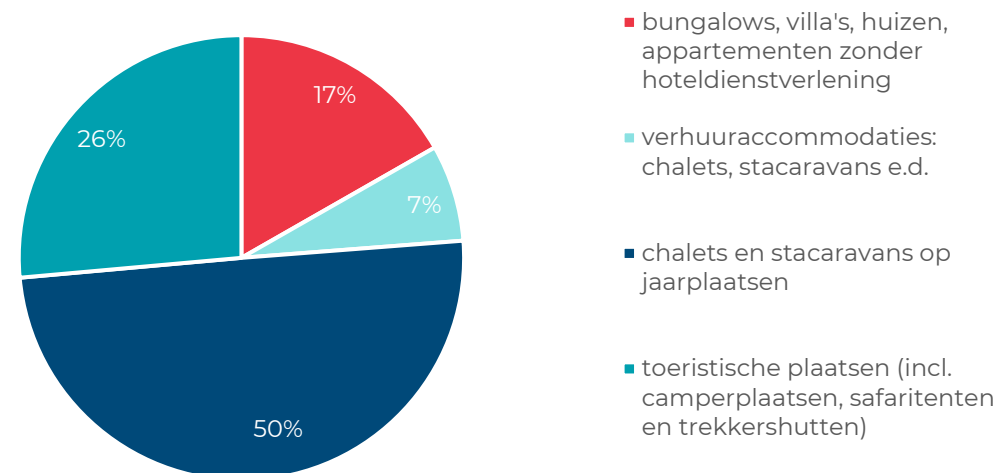
Figuur 2.2. toont de capaciteit van de verblijfssector in typen plaatsen. In totaal beschikt de provincie over bijna 44.000 plaatsen. Circa 50% van de plaatsen in de provincie Noord-Brabant zijn jaarplaatsen, en nog eens 7% zijn chalets en verhuuraccommodaties voor de verhuur. Toeristische kampeerplaatsen (incl. camperplaatsen, safaritenten en trekkershutten) beslaan 26% van alle plaatsen. Recreatiewoningen zijn samen goed voor 17%. Jaarplaatsen zijn vergeleken met het landelijk aanbod sterk aanwezig in Noord-Brabant, recreatiewoningen juist minder sterk (zie Bijlage A voor een overzicht van de gehanteerde definities).

Sterke regionale verschillen in typen en aantal plaatsen

Uit de nevenstaande tabel 2.2 zijn de volgende conclusies te trekken:

- West-Brabant kent het hoogste aantal plaatsen, namelijk ruim 15.000. Het laagste aantal plaatsen is te vinden in Midden-Brabant (circa 6.500);
- Het gemiddeld aantal plaatsen per recreatiepark bedraagt 216 plaatsen. Tussen regio's bestaan echter verschillen. Parken in Zuidoost-Brabant zijn gemiddeld gezien het grootst, met bijna 270 plaatsen per locatie. Recreatieparken in Noordoost-Brabant zijn daarentegen gemiddeld het kleinst, met circa 170 plaatsen per bedrijf. In deze cijfers zijn, gezien de gehanteerde ondergrens van 40 plaatsen voor campings, geen minicampings meegenomen. In Noord-Brabant zijn, net als in andere provincies, in de afgelopen jaren veel minicampings gestart.
- In West-Brabant is het aandeel jaarplaatsen het hoogst (58%). De overige regio's zijn minder afhankelijk van jaarplaatsen (<50%). In deze regio's zijn juist relatief meer toeristische kampeerplaatsen te vinden. Midden-Brabant beschikt over relatief veel recreatiewoningen.

Figuur 2.2. Aanbodstructuur naar eenheden (totaal 43.847)



Tabel 2.2. Aanbodstructuur naar type eenheden en regio

Aanbodstructuur	West-Brabant	Midden-Brabant	Noordoost-Brabant	Zuidoost-Brabant
Bungalows, villa's, huizen, appartementen zonder hoteldienstverlening	16%	26%	12%	17%
Verhuuraccommodaties: chalets, stacaravans e.d.	5%	10%	6%	9%
Chalets en stacaravans op jaarplaatsen	58%	44%	49%	43%
Toeristische plaatsen (incl. camperplaatsen, safaritenten en trekkershutten)	21%	21%	34%	31%

NB: door afrondingsverschillen tellen niet alle kolommen sluitend op tot 100%

AANBODSTRUCTUUR EN -ONTWIKKELING

Aanbod aan vakantiewoningen neemt toe, kampeerplekken dalen

De trendontwikkeling van het aantal slaapplekken in vakantiewoningen en kampeereenheden kende in de afgelopen zes jaren een duidelijke richting in de provincie Noord-Brabant. Het aantal vakantiewoningen is met ca. 13% toegenomen, terwijl het aantal kampeereenheden juist een tegengesteld patroon laat zien en in dezelfde periode met ca. 11% is gedaald. Dit betekent dat in Noord-Brabant een duidelijke trend zichtbaar is naar meer luxere vormen van overnachtingen (bron: CBS statline).

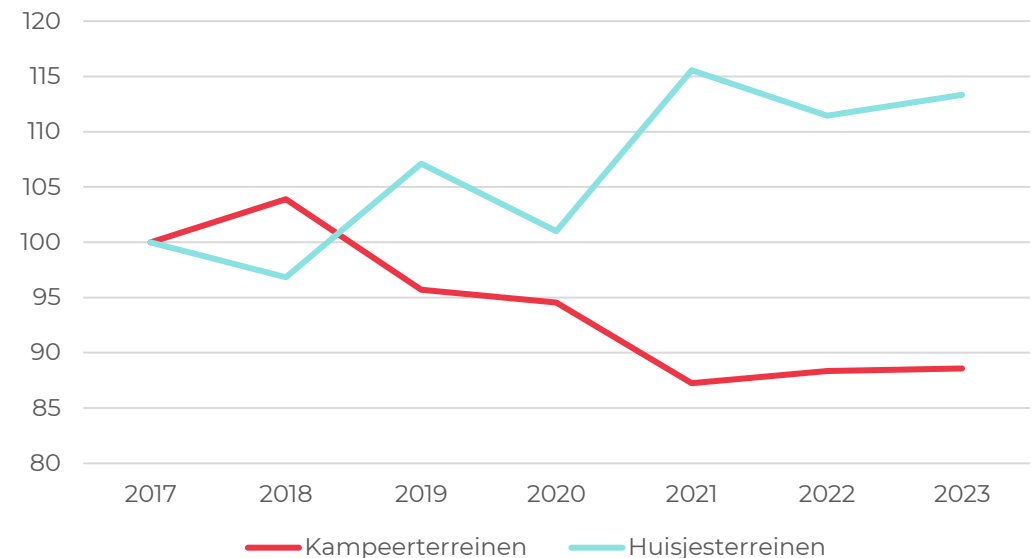
Inzoomen op ontwikkelingen in Noord-Brabant

Zoals op de vorige pagina vermeld heeft Noord-Brabant in 2023 de beschikking over 43.847 recreatieve eenheden. Dit is een daling ten opzichte van 2018, toen de provincie beschikte over 45.316 eenheden. Dit betekent een daling van 3,2%. In absolute aantallen is dit weinig, maar desondanks is de dynamiek groot geweest (bron: analyse Ginder o.b.v. aanbodbestanden 2018 en 2023). Hieronder een overzicht:

- **750 nieuwe recreatiewoningen op nieuwe parken**

Er zijn sinds 2018 zes volledig nieuwe parken geopend in Noord-Brabant. Dit zijn allen bungalowparken, waarvan drie van Roompot (Bergvliet, De Heihorsten en Strabrechtse Vennen) en twee van Landal (Kaatsheuvel en De Brabantse Wal). Voor ketenparken wordt Noord-Brabant dus steeds interessanter.

Figuur 2.3. Geïndexeerde ontwikkeling aanbod Noord-Brabant 2017-2023 (in eenheden; 2017 = 100)



Bron: Statistiek Logiesaccommodaties (CBS), bewerking Ginder

Op basis van de aanbodbestanden vinden we eenzelfde trend in termen van eenheden als het CBS rapporteert, alleen zijn de percentages iets anders. Het aantal vakantiewoningen is gegroeid met 19%, tegen een daling van kampeereenheden met 8%. Dit verschil kan vooral verklaard worden door het gebruik van verschillende definities. Het CBS rekent stacaravans toe tot huisjesterreinen, terwijl wij deze toerekenen aan kampeerterreinen.

AANBODSTRUCTUUR EN –ONTWIKKELING

- **1.600 eenheden uit de markt gehaald op gesloten parken**

Naast de nieuwe parken zijn er ook acht parken permanent gesloten. Camping Bovensluis en Camping Fortduinen zijn de grootste parken die hun deuren hebben gesloten sinds 2018. Het betreft voornamelijk campings met jaarplaatsen en toeristische kampeerplaatsen. De meeste van deze parken staan momenteel leeg, en er lopen trajecten voor transformatie naar een niet-recreatieve bestemming. In totaal gaat het om ruim 1.600 eenheden die definitief uit de markt zijn genomen. Let wel, het bestemmingsplan laat in de meeste gevallen nog wel een recreatieve ontwikkeling toe. In theorie zouden op deze locaties dus weer toeristische eenheden gerealiseerd kunnen worden.

- **Veel dynamiek op bestaande parken (-600 eenheden)**

Het aantal eenheden op parken is dynamisch. Uitbreidingen (het terrein van het vakantiepark wordt hiermee vergroot), inbreidingen (meer eenheden op hetzelfde terrein), overnames en een andere allocatie van eenheden (al dan niet gedwongen) zorgt ervoor dat het aantal eenheden kan fluctueren door de jaren heen. Hierin herkennen we de volgende ontwikkelingen:

- Sommige parken hebben uitgebreid in het aantal eenheden. Voorbeelden hiervan zijn Slot Cranendonck (+200 eenheden), Brabantse Weelde (+100 eenheden) en Beekse Bergen (+150 eenheden). In de meeste gevallen gaat het om nieuwe eenheden voor de verhuur. Daarnaast zijn er veel parken die een kleine uitbreiding hebben doorgevoerd van een beperkt aantal eenheden.
- Overnames leiden vaak tot een vermindering en een verschuiving van vaste eenheden naar verhuureenheden. Vaak gebeurt dit op het

moment dat een ketenpark een camping overneemt, maar sommige parken voeren deze ontwikkeling ook zelfstandig door. Voorbeelden hiervan zijn Wondermolen Capfun (-100 eenheden), Rakelbos Capfun (-50 eenheden), TerSpegelt (-150 eenheden), Bosbad Hoeven (-100 eenheden), Het Genieten (-100 eenheden), Klein Oisterwijk (-250 eenheden) en de Breyenburg (-100 eenheden).

- Ten slotte zijn er ook parken die het aantal eenheden hebben verminderd om andere redenen. Een voorbeeld hiervan is Vakantiepark Prinsenmeer (-200 eenheden), die gedwongen is om te stoppen met de verhuur aan arbeidsmigranten en Camping de Reebok (-100 eenheden), die later in 2023 gaat stoppen en een deel van de grond overdraagt aan Natuurmonumenten.

Netto gaat het ongeveer om een afname van ca. 600 eenheden.

TOERISTISCHE VRAAG EN VRAAGONTWIKKELING

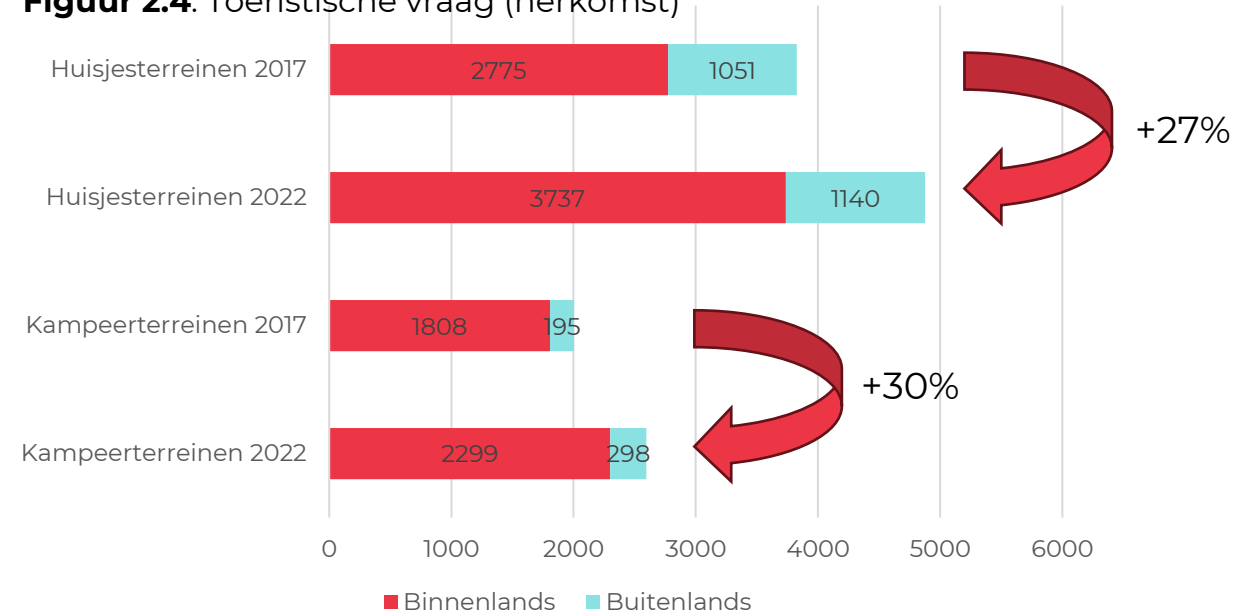
Flinke groei van het aantal toeristische overnachtingen

Het Centraal Bureau voor de Statistiek publiceert op provinciaal niveau informatie over het aantal toeristische overnachtingen in vakantie-woningen en op kampeerterreinen. In 2022 waren er circa 7,5 miljoen overnachtingen. Daarvan waren bijna 4,9 miljoen overnachtingen in vakantiewoningen en ongeveer 2,6 miljoen overnachtingen op kampeerplaatsen. Het zijn vooral Nederlandse gasten die overnachten in de Brabantse parken (ruim 80% van het totaal aantal overnachtingen). Daarmee is Noord-Brabant de vijfde provincie met de meeste toeristische overnachtingen kampeer- en huisjesterreinen. Het verschil met plaats vier (Noord-Holland) is in 2022 kleiner in vergelijking met 2017 (zie Bijlage B).

Het aantal overnachtingen is fors gestegen in vergelijking met 2017, namelijk met zo'n 28%. Dat komt neer op een gemiddelde jaarlijkse groei van 5,1% van het aantal overnachtingen. Daarbij zijn de bezettingen van de eenheden navenant meegegroeid. Voor beide categorieën liggen deze ca. 5% procentpunten hoger in 2022 dan in 2017. Voor de huisjesterreinen betekent dit dat de vraaggroei de aanbodgroei ruimschoots heeft geabsorbeerd. Een kanttekening is wel dat 2022 het jaar na de coronapandemie was, waardoor veel Nederlanders kozen voor een vakantie in eigen land. Het is niet zeker in hoeverre deze ontwikkeling zich de komende jaren zal doorzetten.

De stijgende bezetting is ook terug te zien in de gemiddelde logiesomzet per eenheid. Deze wordt berekend door de gemiddelde omzet te vermenigvuldigen met de bezetting. Door de beperkte respons op de enquête kunnen we geen representatieve cijfers rapporteren, maar de deelnemende respondenten laten allen een flinke stijging zien in de logiesomzet in 2022 ten opzichte van 2017.

Figuur 2.4. Toeristische vraag (herkomst)



Bron: Statistiek Logiesaccommodaties (CBS), bewerking Ginder

Tabel 2.3. Bezetting

Bezetting	2017	2022
Huisjesterreinen	41,5%	47,4%
Kampeerterreinen	11,1%	16,2%

Bron: Statistiek Logiesaccommodaties (CBS), bewerking Ginder

RESULTATEN ENQUÊTE

In het voorjaar van 2023 is een (korte) enquête uitgezet onder parken in Noord-Brabant. Op deze en de volgende pagina's staan de resultaten daarvan vermeld (tenzij anders aangegeven). De vragenlijst is door 42 parken ingevuld (respons van ca. 25%).

Veel parken hebben een (kleine) verandering ondergaan t.o.v. 2018

De meeste parken geven aan dat er veranderingen hebben plaatsgevonden ten opzichte van 2018. Meestal gaat het dan om meer of betere voorzieningen voor de gasten. Zo'n 18% geeft aan dat ze meer capaciteit hebben gecreëerd. Dit hoeft overigens niet om grote aantallen te gaan. Ongeveer 14% van de respondenten geeft aan dat er grote aanpassingen zijn doorgevoerd, in de vorm van een nieuwe eigenaar en/of een nieuw concept. Op ca. 23% van de parken is verder niks veranderd.

In de praktijk ligt het percentage parken dat niks heeft veranderd ten opzichte van 2018 hoger. Veel parken die niet-toeristisch worden gebruikt hebben de vragenlijst niet ingevuld. Observaties tijdens de schouws bevestigen dit beeld. Op de helft van alle parken hebben we namelijk tijdens de schouws signalen aangetroffen van niet-toeristisch gebruik van de woningen. Het gaat dan om permanent wonen, pauzewoningen en verhuur aan arbeidsmigranten. Dit zijn we in verschillende gradaties tegengekomen. Soms slechts in beperkte mate, maar soms ook volledige verhuur aan arbeidsmigranten. Het gevaar bestaat dat parken die slechts in beperkte mate niet-toeristische verhuur toestaan op een gegeven moment in een negatieve spiraal terecht komen richting steeds minder toeristische verhuur. De verhouding toeristisch en niet-toeristisch gebruik is ongeveer gelijk aan de verhouding die we in 2018 tegenkwamen.

Tabel 2.4. Overzicht aanbodveranderingen

Veranderingen ten opzichte van 2018	
Nee, er is niets veranderd.	23%
Ja, we hebben meer capaciteit (meer eenheden, bedden, plaatsen etc.)	18%
Ja, we hebben meer/betere voorzieningen voor de gasten	38%
Ja, we hebben een nieuw concept	8%
Ja, er is een nieuwe eigenaar	6%
Ja, anders	6%

Tabel 2.5. Ontwikkelingen gebruik eenheden (o.b.v. schouws)

Ontwikkeling gebruik eenheden	2018	2023
Volledig toeristisch gebruik	52%	50%
In beperkte mate niet toeristisch gebruik (max. 10% van de capaciteit)	16%	14%
In behoorlijke mate niet toeristisch gebruik (tussen 10% en 60% van de capaciteit)	18%	22%
Nagenoeg volledig niet toeristisch gebruik (>60% van de capaciteit)	14%	13%

NB: door afrondingsverschillen tellen niet alle kolommen sluitend op tot 100%

Vooraf kansen op het gebied van duurzaamheid en digitalisering...

- Ondernemers zien de meeste kansen voor het beter inspelen op trends zoals duurzaamheid, digitalisering en het verbeteren en/of uitbreiden van de kwaliteit van het park. Andere kansen worden minder vaak genoemd, waarbij het ook opvallend is dat 16% geen kansen ziet om de kwaliteit van het park te optimaliseren. Hieruit spreekt weinig ondernemerschap.
- Zo'n 5% van de ondernemers geeft aan andere kansen te zien. Dit zijn vooral parken die momenteel bezig zijn met een herontwikkeling naar meer toeristische verhuur of een volledige herstructurering van de camping. Hier wordt dus actief gewerkt aan een algehele kwaliteitsverbetering.

... en zorgen op het gebied van personeelgerelateerde aangelegenheden

- De ondernemers/beheerders is gevraagd waar zij zich het meeste zorgen over maken. Verandering in wet- en regelgeving staat bovenaan als grootste zorg. Deze stond in 2018 ook bovenaan de lijst van grootste zorgen. Opvallend is dat personeelsgebonden zorgen op de tweede en derde plaats staan. In het vorige onderzoek stond dit meer in de middenmoot. Hier is dus echt een verandering zichtbaar.
- De overige zorgen worden minder vaak genoemd door ondernemers. Toch is het opvallend dat 6% permanente bewoning op het park als een zorg beschouwt. Blijkbaar lukt het niet alle ondernemers om hier adequaat op te handelen. Daarnaast is het ook opvallend dat de Corona-gerelateerde zorgen nauwelijks nog een rol lijken te spelen bij ondernemers.

Tabel 2.6. Grootste kansen vanuit ondernemers

TOP-5 kansen

Beter inspelen op trends zoals duurzaamheid, digitalisering etc.	21%
Het verbeteren van de kwaliteit van onze overige parkfaciliteiten.	20%
We willen in de toekomst uitbreiden (qua oppervlakte en/of in aantallen plaatsen/accommodaties).	16%
Het verbeteren van de kwaliteit van onze horeca faciliteiten.	11%
Het verbeteren van de kwaliteit van onze recreatiewoningen.	9%

Tabel 2.7. Grootste zorgen ondernemers

TOP-5 zorgen

Verandering in wet- en regelgeving.	20%
Stijgende kosten (bijv. voor personeel, energie)	17%
Aantrekken nieuw personeel	15%
Marktontwikkelingen (ontwikkeling van de vraag, prijzen, concurrentie, etc.)	7%
Permanente bewoning op het park	6%

Investeringsbereidheid is aanwezig onder respondenten

- De investeringsbereidheid onder ondernemers/beheerders lijkt redelijk groot te zijn. We hebben specifiek gevraagd naar grootschalige investeringen in de kwaliteit van het park, niet naar reguliere vervangingsinvesteringen. Ongeveer de helft van de respondenten geeft aan te willen gaan investeren. Daarnaast geeft ongeveer een derde van de respondenten aan niet van plan zijn te gaan investeren omdat ze dit recentelijk al hebben gedaan. Dit betekent dat ca. twee derde van alle respondenten of gaat investeren of dit net heeft gedaan. Dit is een iets hoger percentage dan in 2018 (toen was het 55%). Dit kan een teken zijn dat de marktomstandigheden zijn verbeterd, en er meer investeringsbereidheid is ontstaan.
- Toch geeft ook ongeveer een kwart van de respondenten aan dat ze niet van plan zijn te investeren, dat ze geen ambitie hebben of dat ze het niet weten. Andere redenen, naast de opsomming in tabel 2.9, zijn dat ondernemers aangeven dat er geen fysieke ruimte is om te investeren of simpelweg omdat alles nog up-to-date is.

Tabel 2.8. Investeringen ondernemers

Bent u van plan de komende jaren grootschalige investeringen te doen in de kwaliteit van uw park?	
Ja	47%
Nee	53%

Tabel 2.9. Redenen niet investeren

Waarom overweegt u niet verder te investeren?	
We hebben recent een grootschalige investering afgerond.	33%
Geen ambitie.	11%
Financiering is moeilijk.	6%
Overheid werkt niet mee.	6%
Geen marktperspectief.	6%
Stop mijn geld in andere bedrijven, beleggingen, reserves, etc.	6%
Weet ik niet.	11%
Anders.	22%

NB: door afrondingsverschillen tellen niet alle kolommen sluitend op tot 100%

Duurzaamheid belangrijke trend, digitalisering en flexibilisering in mindere mate

- Een belangrijke ontwikkeling in de verblijfsrecreatieve sector is een toenemende inzet op duurzaamheid. Zowel gasten als overheid verwachten dat ondernemers hier stappen in maken. De respondenten geven aan hier ook mee bezig te zijn, maar de mate waarin verschilt aanzienlijk. Veel respondenten geven aan reeds te beschikken over ledverlichting en zonnepanelen, of dit in de nabije toekomst te willen gaan aanschaffen. De respondenten zijn verdeeld over meer verdergaande vormen van inzet op duurzaamheid, zoals de aanschaf van een warmtepomp. Ongeveer de helft heeft deze al of is van plan deze te gaan aanschaffen, terwijl de andere helft aangeeft geen interesse te hebben.
- Over de gehele linie is digitalisering iets dat ondernemers/beheerders minder aanspreekt. Terwijl dit een belangrijke voorwaarde is tot een verbeterde operationele efficiëntie, een betere gastervaring, effectievere marketing en gegevensgestuurde besluitvorming. De meeste parken hebben nog wel toegang tot een gedigitaliseerd reserveringssysteem, maar van de andere vormen van digitalisering geeft (ruim) meer dan de helft van de respondenten aan hier geen interesse in te hebben. Dit is een teken dat veel parken beheerend aangestuurd worden.

Tabel 2.10. Inspelen op duurzaamheid

Duurzaamheid?	Hier speel ik al op in	In de toekomst	Geen interesse
Zonnepanelen	45%	39%	15%
Warmtepomp(en)	21%	30%	48%
Sanitaire voorzieningen voorzien van gereduceerd watergebruik	45%	24%	30%
Zoveel mogelijk werken met led verlichting	88%	6%	6%

Tabel 2.11. Inspelen op digitalisering

Digitalisering	Hier speel ik al op in	In de toekomst	Geen interesse
Reserveringssysteem gedigitaliseerd	58%	10%	32%
Dynamic pricing	26%	19%	55%
Specifieke dynamic pricing – aan de hand van benchmark parken in de omgeving en hier de prijs op aan te passen	10%	13%	77%
Check-in gedigitaliseerd	16%	26%	58%
In de recreatiewoningen digitalisering toegepast	10%	16%	74%
Horeca faciliteiten digitalisering toegepast	19%	0%	81%

- Flexibiliteit in de boekingsvoorwaarden is eveneens een belangrijke randvoorwaarde voor het optimaliseren van de gasttevredenheid. Een minderheid van de respondenten biedt alleen de meer traditionele boekingsperioden aan: een lang weekend of een week. De meerderheid biedt echter flexibele boekingsperioden, die behoorlijk van elkaar kunnen verschillen. Sommige respondenten geven aan dat ook per nacht geboekt kan worden, terwijl andere respondenten aangeven dat hun park een jaarplaatsenpark is zonder centrale verhuur.

Ervaringen met de gemeente wordt wisselend beoordeeld

- De ervaringen die respondenten hebben in hun contact met de gemeente is heel wisselend. De meesten geven aan neutraal te staan tegenover hun contact met de gemeente, ongeveer een kwart is positief en zo'n 20% heeft een negatieve ervaring. Daarnaast is het opvallend dat 10% aangeeft nooit contact te hebben met de gemeente. Dit laatste is een signaal dat sommige parken behorend van aard zijn, dus minder ondernemend en voornamelijk gericht op hun eigen bedrijf en minder op hun omgeving.

Tabel 2.12. Inspelen op flexibilisering

Flexibiliteit?	
Ik bied aan: lang weekend (vrij-ma), week (za-za) of een midweek (ma-vrij)	17%
Ik bied aan: lang weekend (vrij-ma), week (flexibel – kan starten op alle dagen van de week) of een midweek (ma-vrij)	7%
Ik bied flexibele boekingsmogelijkheden aan, met een minimum van 2 nachten	13%
Ik bied andere flexibiliteit in boekingsvoorwaarden aan namelijk:	63%

Tabel 2.13. Ervaringen met gemeente

Hoe ervaart u het contact met de gemeente?	
Heel onprettig	6%
Onprettig	13%
Neutraal	45%
Prettig	16%
Heel prettig	10%
Ik heb nog nooit contact met de gemeente gehad.	10%

3

Vitaliteit verblijfsrecreati

Dit hoofdstuk gaat in op de vitaliteit van de verblijfsrecreatie. Dit wordt uitgesplitst naar regio. De vitaliteit wordt vergeleken met de situatie in 2018.

INLEIDING

Door middel van de locatiebezoeken is de vitaliteit van de parken inzichtelijk gemaakt. Dit hebben we gedaan door de verkregen data in het vitaliteitsmodel verblijfsrecreatie Noord-Brabant te positioneren.

Het vitaliteitsmodel verblijfsrecreatie kent twee assen: de horizontale as geeft de bedrijfsmatige kwaliteit weer en de verticale as het toekomstperspectief in verblijfsrecreatie.

► De kwaliteit van ondernemerschap en de onderneming

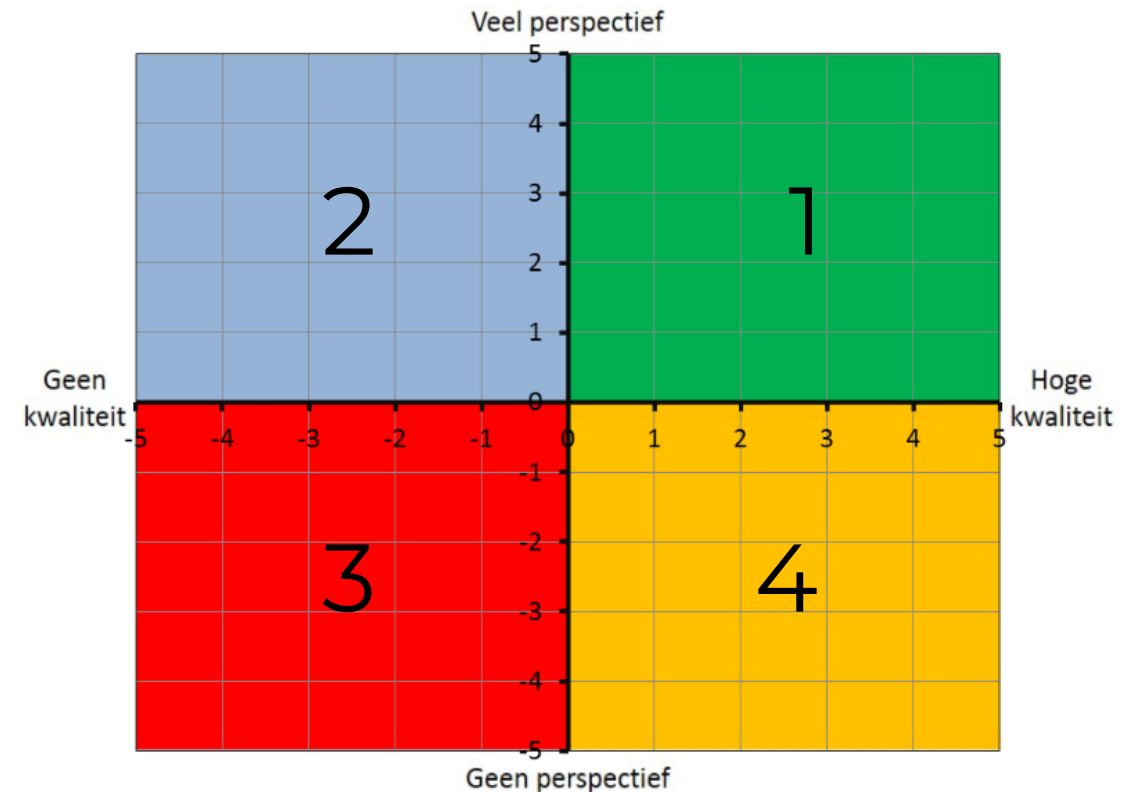
In welke mate is de ondernemer/vvE in staat in te spelen op de veranderende wensen van gasten? Hoe is zijn bedrijfseconomische situatie? Welke kwaliteit en (ruimtelijke) uitstraling heeft het park? Richt het park zich op een specifieke doelgroep?

► Perspectief van de ondernemer en de onderneming

Heeft de ondernemer/vvE een heldere toekomstverwachting? Is bedrijfsopvolging kansrijk? Kan de ondernemer/vvE voldoen aan financieringsnormen? Met welke cruciale (ruimtelijke) bedreigingen en/of kansen wordt het park geconfronteerd? Heeft de ondernemer/vvE aansluiting bij de toeristisch-recreatieve vraag?

De resultaten met betrekking tot kwaliteit en perspectief leiden tot een unieke positie per park in het vitaliteitsmodel. Elk park valt binnen een van de vier kwadranten.

Figuur 3.1. Vitaliteitsmodel



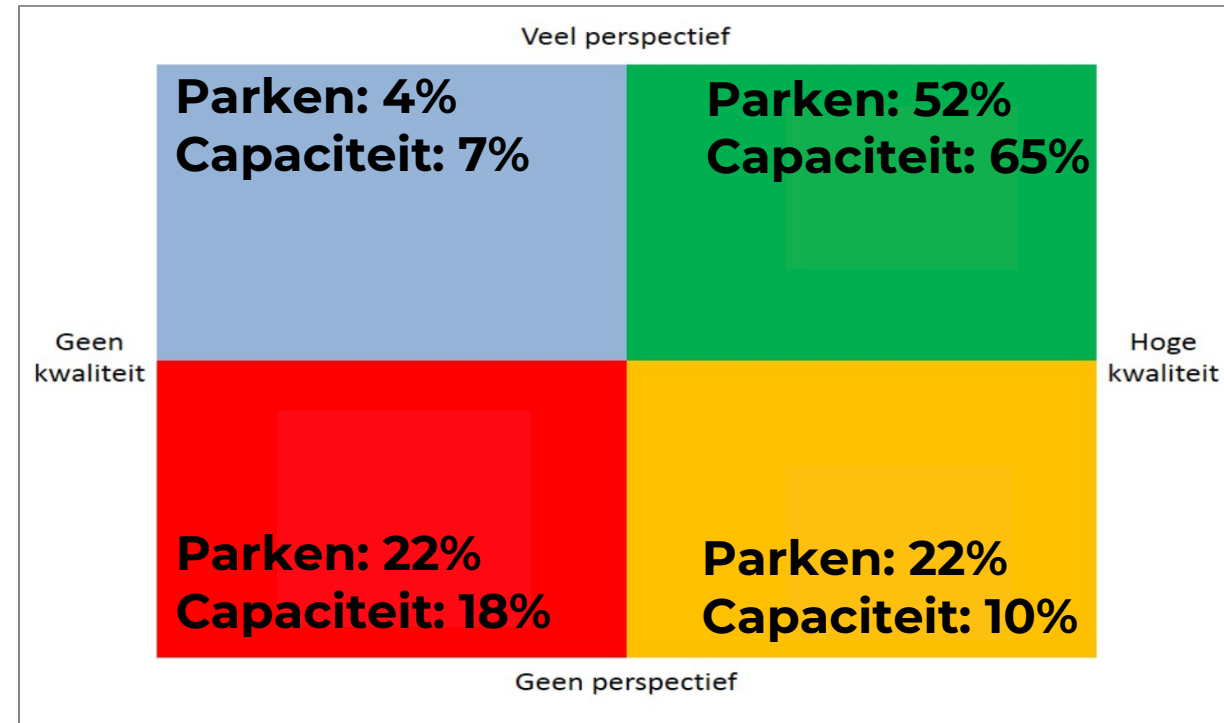
RESULTATEN NOORD-BRABANT

De onderzochte parken zijn beoordeeld op basis van indicatoren voor perspectief en kwaliteit (zie bijlage C en D). Aan de hand van deze beoordeling is per park vervolgens een score vastgesteld voor perspectief en kwaliteit.

52% van de onderzochte parken in de verblijfssector van Noord-Brabant komt uit in het groene kwadrant. Bedrijven in dit kwadrant staan doorgaans in goede verbinding met de toeristisch-recreatieve markt. Net iets minder dan een kwart van de bedrijven komt uit in het rode, niet-vitale kwadrant. Een positie in het rode kwadrant geeft aan dat de kwaliteit op toeristisch-recreatief vlak te laag is, en ook het perspectief is onvoldoende. Eenzelfde percentage van de parken biedt voldoende kwaliteit voor de toeristisch-recreatieve markt, maar heeft (te) weinig toekomstperspectief. Deze parken eindigen in het gele kwadrant. Tot slot heeft 4% van de parken een negatieve score op kwaliteit, maar positieve score op perspectief. Daarmee eindigen de bedrijven in het blauwe kwadrant. Deze parken hebben voldoende toekomstperspectief, maar (te) weinig kwaliteit in relatie tot de toeristisch-recreatieve markt.

De vitaliteit kan ook worden uitgedrukt in capaciteit (te weten, aantallen plaatsen, accommodaties). Het beeld voor Noord-Brabant wordt in dat geval rooskleuriger, omdat kwalitatief betere parken over het algemeen van bovengemiddelde omvang zijn. Ca. 65% van de accommodaties op parken in Noord-Brabant valt binnen het groene vitale kwadrant. 18% komt uit in het rode niet-vitale kwadrant. 10% van de capaciteit behoort tot bedrijven met een (redelijke) kwaliteit, maar te weinig toekomstperspectief in de toeristisch-recreatieve markt (gele kwadrant). Tot slot valt 7% van het aantal eenheden in het blauwe segment.

Figuur 3.2. Vitaliteitsmodel en uitkomsten Noord-Brabant



Parken: percentage aantal verblijfsrecreatieve parken

Capaciteit: percentage van het totaal aantal eenheden op de verblijfsrecreatieve bedrijven

VERGELIJKING RESULTATEN 2018 EN 2023

Het onderzoek betreft een 1-meting, die op vergelijkbare wijze is uitgevoerd in 2018. Ook toen is de vitaliteit van een representatief aantal bedrijven/parken in Noord-Brabant vastgesteld. Daardoor hebben we inzicht op welke wijze de vitaliteit van de sector zich de afgelopen vijf jaren heeft ontwikkeld.

De ontwikkeling is overwegend positief. Het percentage bedrijven in het groene segment is toegenomen van 44% in 2018 naar 52% in 2023. Het blauwe en het gele kwadrant is ongeveer gelijk gebleven. Het aantal bedrijven in het rode segment is gedaald van 34% naar 22%. Al met al is er dus een positieve trend zichtbaar, namelijk dat veel bedrijven een kwaliteitsslag hebben gemaakt. Dit zien we ook terug in de gemiddelde scores op kwaliteit en perspectief. De kwaliteit is gestegen van 0,72 in 2018 naar 1,40 in 2023.* De score op perspectief is nagenoeg gelijk gebleven. Dit is ook logisch, aangezien de score op perspectief deels afhankelijk is van de locatiekwaliteit op macroniveau, die normaal gesproken weinig verandert in een aantal jaren.

Daarnaast kunnen we een groot aantal parken een-op-een vergelijken. Dit geldt voor een totaal van 92 parken, die we zowel in 2018 als in 2023 hebben bezocht. Bij deze parken valt op dat ongeveer de helft min of meer dezelfde vitaliteitsscore heeft als vijf jaar geleden (met een bandbreedte van anderhalf punt). Ongeveer een derde van de bezochte parken staan er in termen van vitaliteit in 2023 beter voor dan in 2018. Echter, 21% van de parken heeft een slechtere vitaliteitsscore in 2023 dan in 2018. In termen van capaciteit valt op dat net iets meer eenheden in 2023 slechter scoren (27%) dan beter (25%). Op de volgende pagina's zoomen we in op mogelijke verklaringen.

Tabel 3.1. Overzicht ontwikkeling vitaliteit per kwadrant

Kwadranten	Bedrijven 2018	Bedrijven 2023	Capaciteit 2018	Capaciteit 2023
Groen	44%	52%	64%	65%
Blauw	4%	4%	3%	7%
Geel	19%	22%	12%	10%
Rood	34%	22%	21%	18%

Tabel 3.2. Ontwikkeling vitaliteit op bedrijfsniveau

Ontwikkeling bedrijven	Ontwikkeling bedrijven in %
Zelfde	48%
Verbetering	31%
Verslechtering	21%

NB: door afrondingsverschillen tellen niet alle kolommen sluitend op tot 100%

* Deze scores worden gemeten aan de hand van verschillende indicatoren (Bijlage D). Ieder bedrijf krijgt voor zowel kwaliteit als perspectief een score tussen de -5 en de +5. Op basis van alle scores op individueel niveau kan een gemiddelde score voor de sector worden berekend. De kwaliteitsscore is in 2023 gestegen ten opzichte van 2018, tegenover een stabilisatie van de score op perspectief.

VERGELIJKING RESULTATEN ANDERE PROVINCIES

De vitaliteit van Noord-Brabant kan vergeleken worden met de vitaliteit in de andere provincies (tabel 3.3). Echter, de gegevens van de overige provincies zijn inmiddels enige jaren oud, en daarmee is een goede vergelijking niet helemaal goed te maken. Het zou immers goed kunnen dat de overige provincies, net als Noord-Brabant, stappen hebben gezet en dat het aanbod vitaliter is geworden dan bij de desbetreffende 0-metingen. De provincie Noord-Brabant is de eerste provincie met de uitvoering van een 1-meting om de ontwikkelingen in kaart te brengen.

In vergelijking met de 'oude' gegevens lijkt het erop dat Noord-Brabant een aantal provincies is voorbijgestreefd in termen van de vitaliteit. De provincie Fryslân beschikt nog steeds over meer vitale bedrijven dan Noord-Brabant, maar Noord-Brabant is bijvoorbeeld Zeeland gepasseerd. Ook met het niet-vitale aanbod lijkt Noord-Brabant Zeeland en Limburg te zijn gepasseerd.

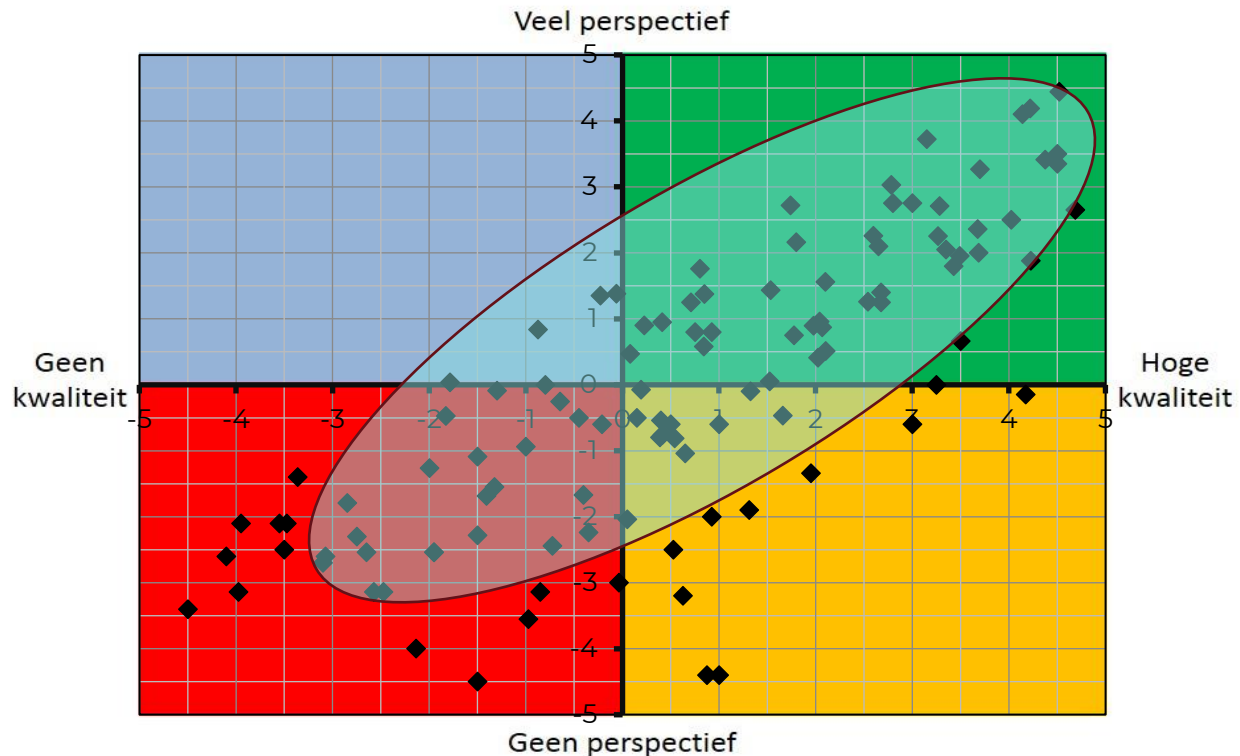
Tabel 3.3. Vergelijking vitaliteit andere provincies

	NOORD-BRABANT (2018)	NOORD-BRABANT (2023)	ZEELAND (2014)	LIMBURG (2015)	DRENTHE (2017)	FRYSLÂN (2019)
GROEN	44%	52%	44%	36%	40%	56%
BLAUW	4%	4%	9%	15%	3%	10%
GEEL	19%	22%	17%	21%	16%	16%
ROOD	34%	22%	30%	28%	42%	18%

De percentages zijn gebaseerd op aantallen bedrijven, niet op de capaciteit van de bedrijven. Het logiesaanbod dat onderdeel uitmaakt van eerdere vitaliteitsonderzoeken is niet in alle gevallen hetzelfde als in onderhavig onderzoek.

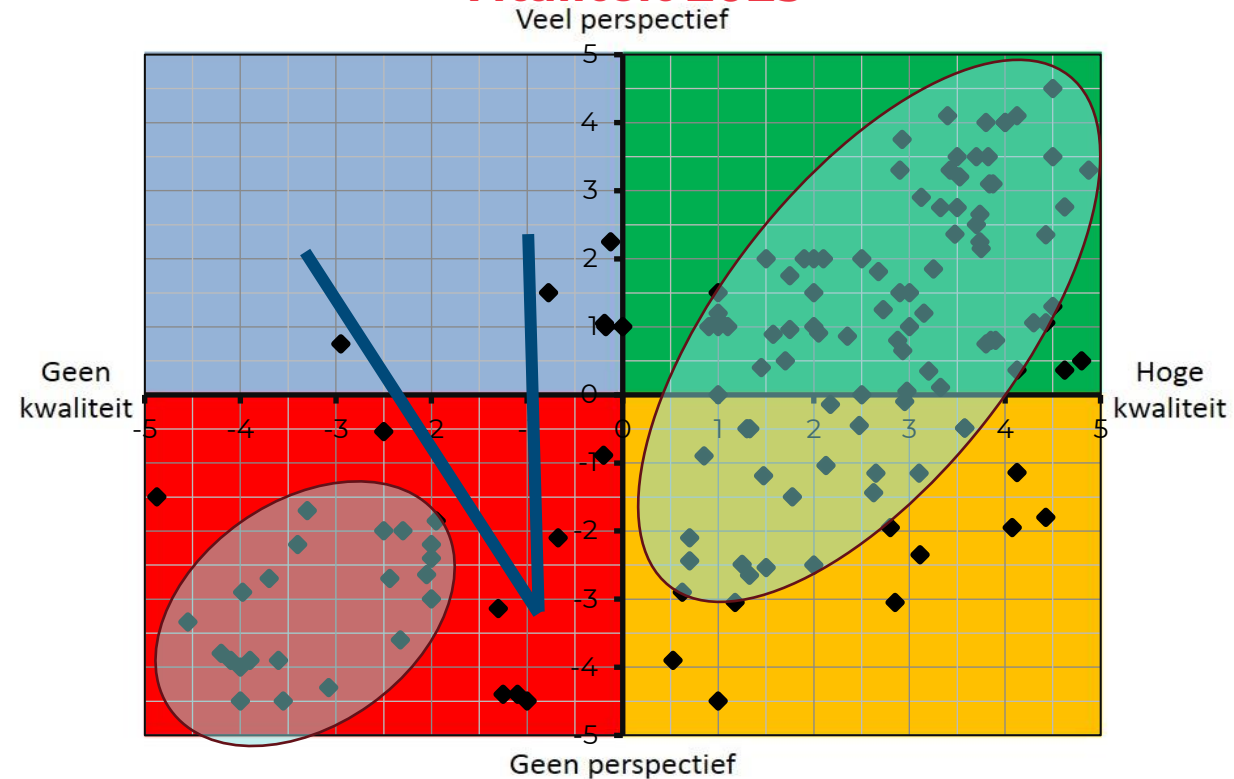
VERGELIJKING RESULTATEN 2018 EN 2023: KWALITEITSSLAG EN MINDER VERGANE GLORIE

Vitaliteit 2018



Aantal bedrijven = 110
Kwaliteit = 0,72
Perspectief = 0,01

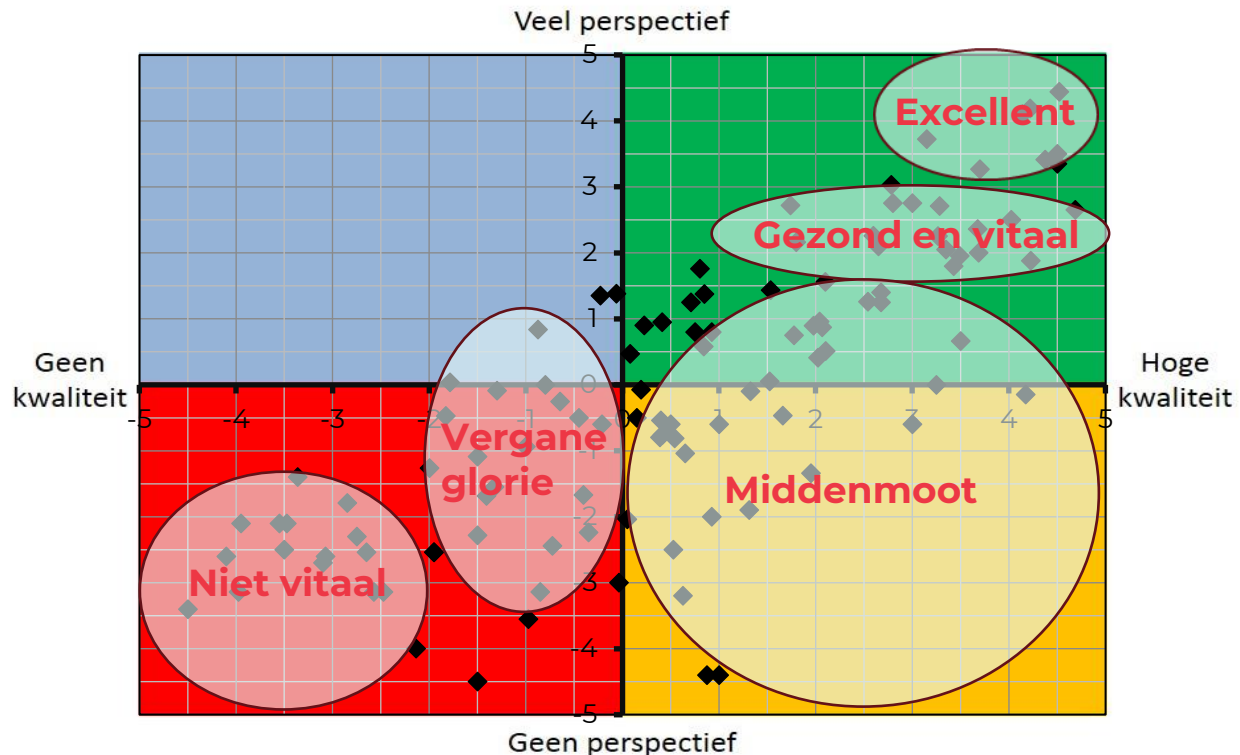
Vitaliteit 2023



Aantal bedrijven = 136
Kwaliteit = 1,40
Perspectief = -0,02

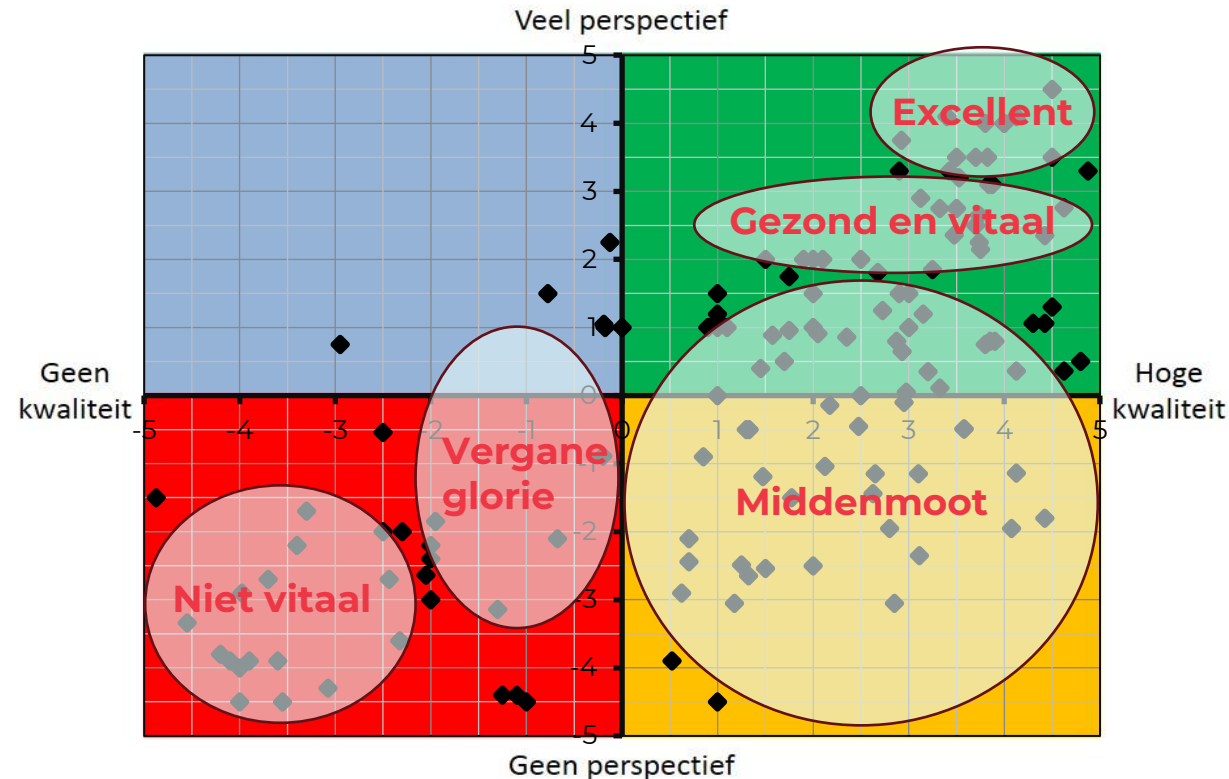
VERGELIJKING RESULTATEN 2018 EN 2023: KWALITEITSSLAG EN MINDER VERGANE GLORIE

Vitaliteit 2018



Aantal bedrijven = 110
Kwaliteit = 0,72
Perspectief = 0,01

Vitaliteit 2023



Aantal bedrijven = 136
Kwaliteit = 1,40
Perspectief = -0,02

NOORD-BRABANT: DE 5 SEGMENTEN

Vitaliteitsclusters

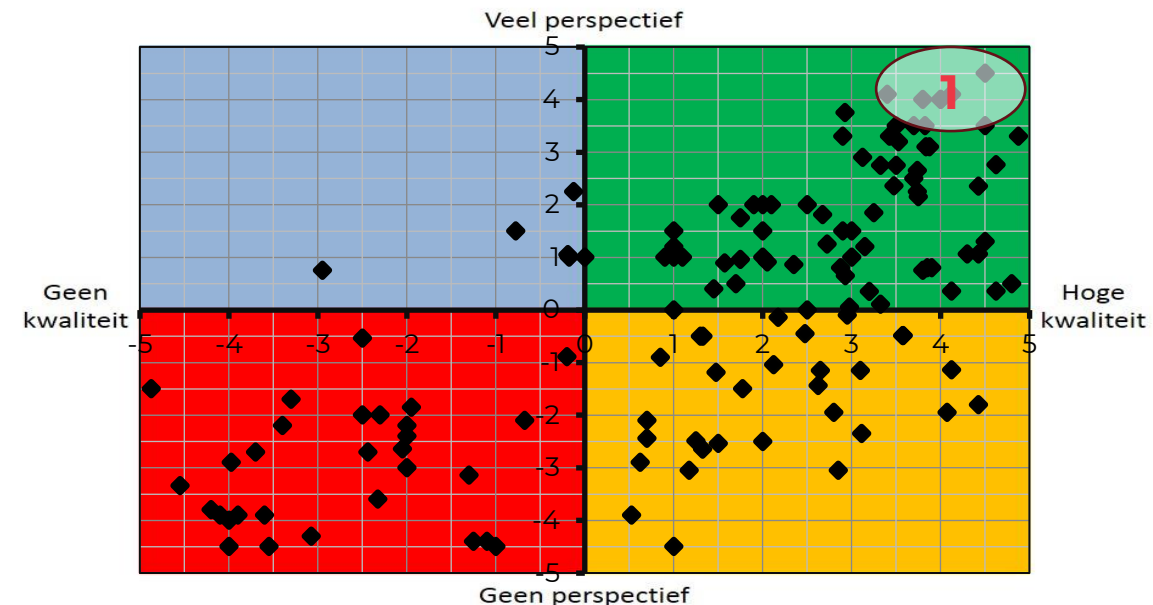
In Noord-Brabant zijn er een vijftal vitaliteitsclusters te onderscheiden. In deze clusters bevinden zich bedrijven met vergelijkbare kenmerken. Deze indeling hebben we eveneens in 2018 toegepast. We geven een korte beschrijving van de clusters, en welke veranderingen we daarin hebben aangetroffen:

1. Circa 7% van de bedrijven is excellent

Van de verblijfsrecreatieparken in het groene kwadrant behoren er weinigen tot de kopgroep (circa 7%). Hierbij gaat het om gedifferentieerde bedrijven met verschillende type verhuureenheden en met een uniek belevingsconcept dat extra waarde voor gerichte gastsegmenten creëert. Deze bedrijven onderscheiden zich van de concurrentie door middel van unieke accommodaties, voorzieningen, dienstverlening en services. De kopgroep haalt met gemak de productiviteitsnormen. Het aandeel bedrijven dat tot dit segment behoort is toegenomen ten opzichte van 2018. Destijds betrof het aandeel 4%. De kwaliteitssprong is veroorzaakt deels door overnames van bestaande bedrijven (denk aan Capfun die recent met drie parken in Noord-Brabant is gevestigd) en enkele parken die hebben geïnvesteerd in hun kwaliteit en daardoor nu hoger scoren dan in 2018 (bijvoorbeeld Roompot de Katjeskelder).

Tabel 3.4. Overzicht ontwikkeling vitaliteit per segment

Vitaliteitsclusters	Parken 2018	Parken 2023	Capaciteit 2018	Capaciteit 2023
1: Excellent	4%	7%	7%	14%
2: Gezond en vitaal	22%	22%	35%	30%
3: Middenmoot	39%	49%	35%	38%
4: Vergane glorie	23%	11%	14%	7%
5: Niet vitaal	13%	11%	9%	11%



NOORD-BRABANT: DE 5 SEGMENTEN

2. Percentage bedrijven 'Gezond en vitaal' blijft stabiel

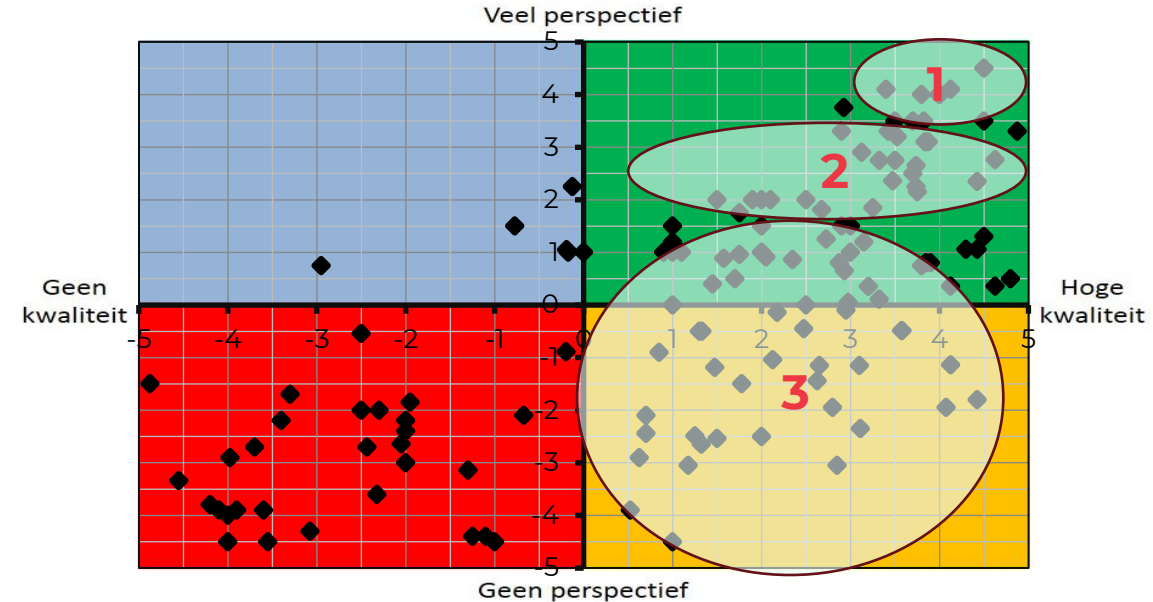
Daarnaast kent de verblijfsrecreatiesector in Noord-Brabant een groep vitale bedrijven (circa 20%). Hierbij gaat het om goed functionerende bedrijven die aansluiten bij de wensen van de doelgroep. Deze bedrijven worden geleid door gedreven ondernemers en kennen een (nagenoeg) 100% toeristisch gebruik. Het aandeel bedrijven in dit cluster is hetzelfde als in 2018.

3. Ongeveer de helft van de recreatieparken zit in de middenmoot

Dit zijn recreatieparken die veelal in het gele kwadrant te vinden zijn. Meestal zijn het behorende recreatieparken, met vaak veel jaarplaatsen en de focus op een wat vergrijsde doelgroep. Het aandeel is groter dan in 2018, toen ongeveer 40% van de parken onderdeel uitmaakte van dit cluster. De nodige parken die in 2018 tot het cluster 'Vergane glorie' behoorden hebben een kleine sprong gemaakt naar de middenmoot. Dit kan een tijdelijke sprong zijn. Mede door de naweeën van de coronapandemie was 2022 een goed toeristisch jaar, wat een positief effect heeft op bijvoorbeeld de bezetting en het toeristisch gebruik van het park.

Binnen deze brede groep zijn drie subgroepen te onderscheiden:

- Traditionele chaletparken/jaarplaatsenterreinen; met standaard (en veelal verouderde) aluminium stacaravans op relatief kleine kampeerplekken en met zeer beperkt voorzieningenaanbod;
- Recreatieparken met een goede kwaliteit, maar relatief kleinschalig en/of gelegen op een toeristisch minder aantrekkelijke locatie;
- Grootschalige recreatieparken met voldoende kwaliteit waar recreatief en niet recreatief verblijf 'gecontroleerd' gecombineerd worden.



Het toekomstperspectief van de recreatieparken in dit cluster staat onder druk. De mate waarin in het verleden is geïnvesteerd, toekomstvisie aanwezig is en/of de mate waarin niet-recreatief gebruik plaatsvindt, bepaalt of een parken nog net in het groene of in het gele kwadrant valt. Ook bedrijven met een hoge score op 'Kwaliteit' moeten constant blijven investeren in hun product, vanwege de beperkte omgevingskwaliteiten. Op ongeveer de helft van de parken in dit kwadrant troffen we niet-toeristisch gebruik van de woningen aan (permanente bewoning, pauzewoning en/of arbeidsmigranten). Afglijden naar het rode kwadrant ligt op de loer. Een deel van de parken kan de weg naar cluster twee nog vinden. Echter, voor anderen lijkt deze stap naar 100% toeristische verhuur niet meer haalbaar, met als gevolg dat veel eenheden deels worden ingezet voor eigen gebruik.

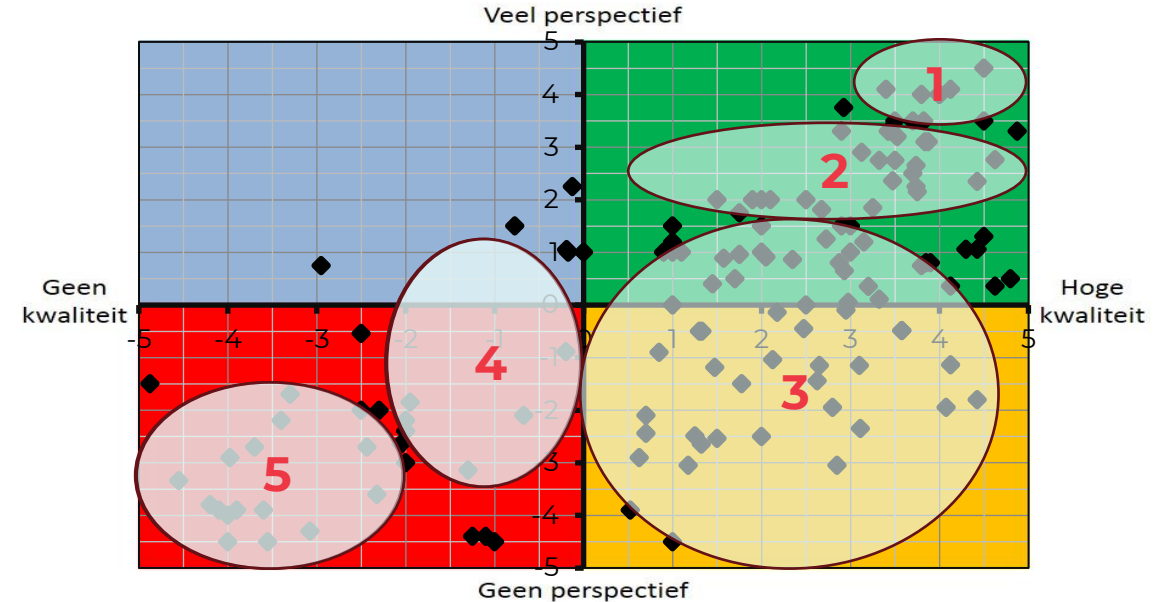
NOORD-BRABANT: DE 5 SEGMENTEN

4 en 5. Minder parken in de laagste segmenten ('vergane glorie' en 'niet vitaal'), wel (iets) groter aandeel capaciteit niet-vitaal

De parken in deze clusters beschikken toeristisch-recreatief gezien over te weinig kwaliteit en perspectief. Ze zijn gelegen op B- of C-locaties, met beperkte omgevingskwaliteiten (gezien vanuit de bril van de toerist, zie Bijlage E). De intensiteit van de opgaven op de parken bepaalt of een park zich in cluster vier of vijf bevindt. Grofweg kunnen vier typen parken geïdentificeerd worden.

- Campings waarbij **niet of te laat geïnvesteerd en geïnnooveerd** wordt/is, omdat de ondernemer onvoldoende inspringt op een veranderende markt;
- Parken waarbij de kwaliteit en het perspectief onder druk zijn komen te staan door **oneigenlijk gebruik** (met name huisvesting arbeidsmigranten) en onvoldoende regie van de ondernemer hierop;
- Een klein aantal bungalowparken waar nagenoeg **volledig permanent gewoond** wordt.
- Een aantal parken wordt **momenteel getransformeerd**. Tijdens de schouws werden deze tijdelijk bewoond door arbeidsmigranten, of stonden ze grotendeels leeg. Deze parken zullen in de toekomst wel weer toeristisch gebruikt gaan worden, en daarmee waarschijnlijk terugkeren naar het groene kwadrant.

De meeste parken die in 2018 in het niet-vitale cluster zaten, zitten daar nu nog steeds. Een enkel park is getransformeerd richting wonen en maakt daardoor geen onderdeel meer uit van het onderzoek.

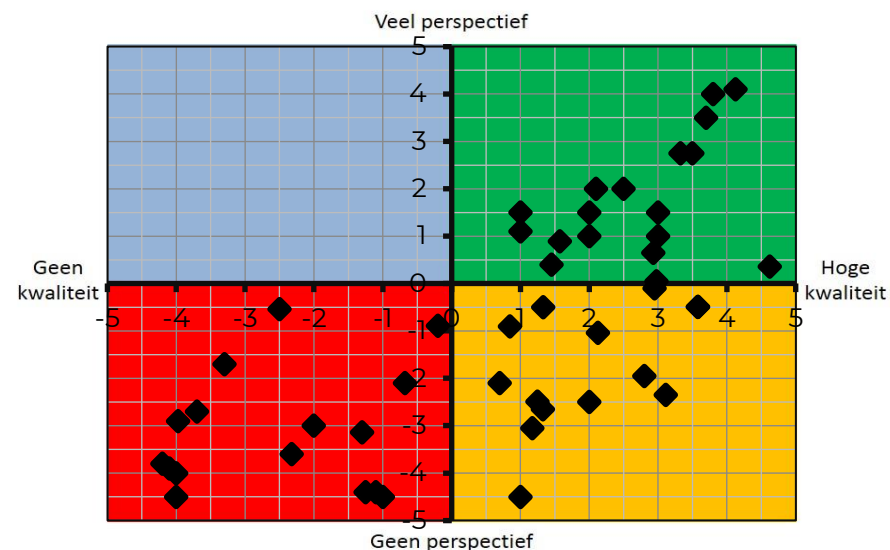


Op nagenoeg alle parken troffen we signalen aan van niet-toeristisch gebruik. Bij sommige parken spelen plannen voor transformatie richting wonen. Daarnaast is bij een klein aantal parken een duidelijke verslechtering in kwaliteit zichtbaar ten opzichte van 2018. Deze zijn afgezakkt van het gele kwadrant naar het rode kwadrant. Meestal gaat dit gepaard met een toename van niet-toeristisch gebruik.

VERGELIJKING NAAR REGIO

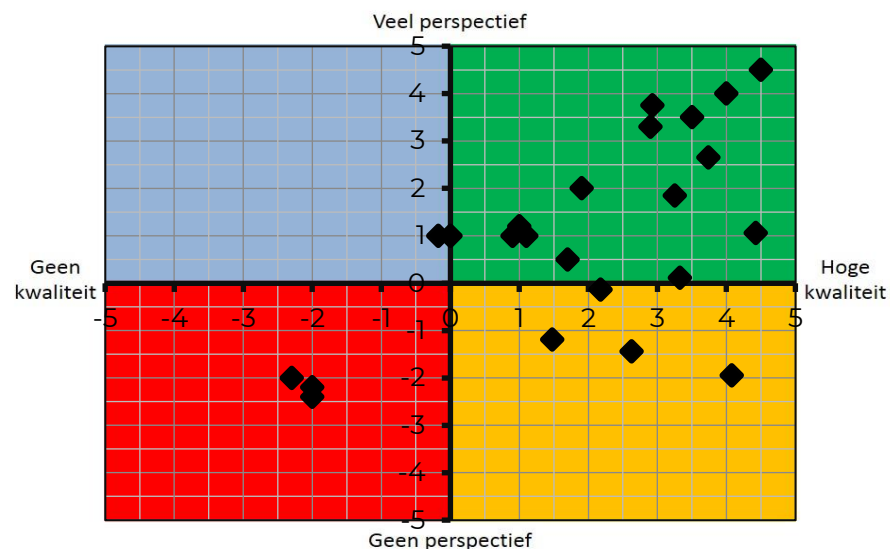
West-Brabant

De ontwikkeling in West-Brabant is tweeledig. Aan de ene kant is een opvallende ontwikkeling zichtbaar dat er in 2023 een aantal excellente bedrijven zijn, die er in 2018 nog niet waren. Overnames en investeringen zitten achter deze positieve ontwikkeling. Maar aan de andere kant is het aandeel bedrijven dat in het rode kwadrant zit nog steeds het hoogst van alle vier de deelregio's. Het aandeel bedrijven 'Gezond en vitaal' is laag in vergelijking met de andere regio's.



Midden-Brabant

Met de aanwezigheid van de Efteling, Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen en Safaripark Beekse Bergen beschikt deze deelregio over de nodige trekkers met (inter)nationale uitstraling. Dit trekt veel (keten)parken aan, die een hoge bezetting en omzet halen vanuit toeristische verhuur van de eenheden. Veel parken behoren dan ook tot de hoogste vitaliteitsclusters. Desondanks zijn ook in deze deelregio parken te vinden waar permanent gewoond wordt.



Tabel 3.5. Overzicht ontwikkeling vitaliteit per segment regio West-Brabant

Kwadrant	Parken 2018	Parken 2023	Capaciteit 2018	Capaciteit 2023
Excellent	0%	6%	0%	18%
Gezond en vitaal	15%	15%	34%	24%
Midden-moot	39%	46%	32%	36%
Vergane glorie	33%	19%	24%	12%
Niet vitaal	12%	15%	10%	10%

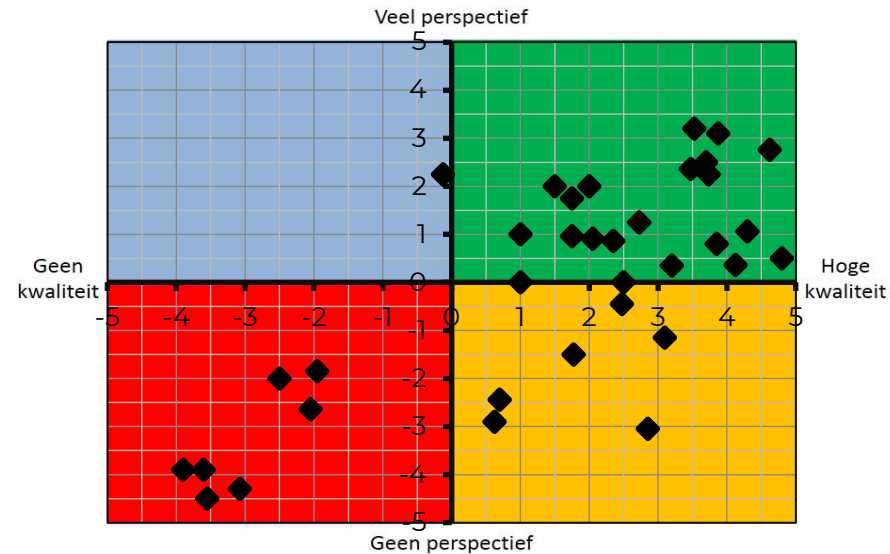
Tabel 3.6. Overzicht ontwikkeling vitaliteit per segment regio Midden-Brabant

Kwadrant	Parken 2018	Parken 2023	Capaciteit 2018	Capaciteit 2023
Excellent	9%	13%	10%	14%
Gezond en vitaal	32%	22%	35%	31%
Midden-moot	27%	52%	30%	41%
Vergane glorie	27%	13%	23%	14%
Niet vitaal	5%	0%	2%	0%

VERGELIJKING NAAR REGIO (VERVOLG)

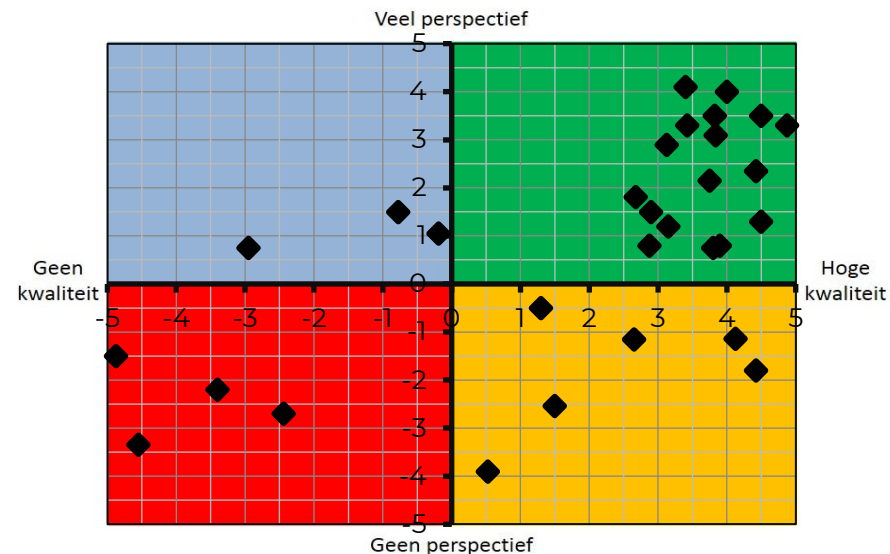
Noordoost-Brabant

De enige regio zonder echt excellente parken. Desondanks lijkt het erop dat de enkele parken een kwaliteitssprong hebben gemaakt, gezien het aandeel parken in 'Vergane glorie' van 21% naar 6% is gezakt.



Zuidoost-Brabant

Deze deelregio is in vergelijking met 2018 het meest stabiel gebleven. Verschuivingen in vitaliteit hebben slechts in beperkte mate plaatsgevonden. Het is opvallend dat in deze regio een aantal parken in het blauwe segment zitten. Dit betekent dat er voldoende perspectief is om een stap te maken richting het groene segment.



Tabel 3.7. Overzicht ontwikkeling vitaliteit per segment regio Noordoost-Brabant

Kwadrant	Parken 2018	Parken 2023	Capaciteit 2018	Capaciteit 2023
Excellent	0%	0%	0%	0%
Gezond en vitaal	21%	26%	34%	33%
Midden-moot	41%	54%	41%	52%
Vergane glorie	21%	6%	9%	3%
Niet vitaal	17%	14%	16%	12%

Tabel 3.8. Overzicht ontwikkeling vitaliteit per segment regio Zuidoost-Brabant

Kwadrant	Parken 2018	Parken 2023	Capaciteit 2018	Capaciteit 2023
Excellent	8%	10%	17%	17%
Gezond en vitaal	23%	30%	36%	34%
Midden-moot	46%	47%	38%	31%
Vergane glorie	8%	3%	1%	2%
Niet vitaal	15%	10%	8%	15%

CONCLUSIES VANUIT VITALITEITSONDERZOEK

Voorgaande analyses brengen enkele conclusies aan het licht vanuit het vitaliteitsonderzoek en de enquête.

- › Overwegend heeft **de afgelopen vijf jaar een kwaliteitsverbetering plaatsgevonden** in de verblijfsrecreatieve sector. Meer bedrijven zijn vitaal ten opzichte van 2018. Echter, een (klein) deel van de parken lijkt te zijn afgehaakt en functioneert niet meer toeristisch. Hier ligt een duidelijke vitaliseringsopgave.
- › Er is **veel dynamiek in de markt**. Over het geheel is het aantal eenheden met ruim 3% afgenomen. Dit komt deels doordat enkele parken zijn gesloten, maar we zien ook dat steeds meer jaarplaatsen worden vervangen door verhuuraccommodaties. En dat accommodaties worden vernieuwd. Dit leidt tot verstening. Ook het aantal (stenen) bungalows is fors toegenomen ten opzichte van 2018.
- › De vraag naar overnachtingen op Brabantse parken is toegenomen ten opzichte van 2017. **Zowel het aantal overnachtingen en de bezetting is verbeterd**. De aanbodveranderingen hebben dus geleid tot meer overnachtingen.
- › Er zijn **veel overnames** geweest van parken door (voor Noord-Brabant nieuwe) ketens; zoals Capfun, Dormio, Roompot en Landal. Deze grote ketens zorgen voor uitgedachte

- concepten en vernieuwing op de parken.
- › Toch zien we ook nog **veel oneigenlijk gebruik op de parken**. Op ongeveer de helft van de parken troffen we in meer of mindere mate signalen aan van oneigenlijk gebruik. Op ongeveer 15% van de parken wordt meer dan de helft van de woningen strijdig gebruikt (huisvesting arbeidsmigranten en/of permanente bewoning).
- › Er is **verschil in regio's**. West-Brabant blijft achter op de andere regio's qua vitaliteit. Dit was in 2018 ook al zichtbaar.
- › De **investeringsbereidheid** onder parken is relatief hoog. **Duurzaamheid** wordt als belangrijke trend gezien, digitalisering en flexibilisering in mindere mate.
- › Het aantrekken en de kosten van **personeel** wordt gezien als een groot **zorgpunt**. Dit is een duidelijke verandering ten opzichte van 2018.

Om deze hoofdconclusies goed te kunnen duiden, staven en interpreteren, hebben we enkele experts uit de sector geïnterviewd hierover: wat is hen afgelopen vijf jaar opgevallen? We hebben de algemene ontwikkelingen hierin ook meegenomen.

4

Ontwikkelingen 2018-2023

Dit hoofdstuk gaat in op ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie sector tussen 2018-2023. Dit wordt aangevuld met expert interviews.



ONTWIKKELINGEN IN DE SECTOR

Corona leidt tot positieve impuls voor verblijfsrecreatie

Corona heeft voor een aparte dynamiek gezorgd de afgelopen jaren. Waar in eerste instantie mensen niet op vakantie gingen, kwam er later een enorme boost in vakanties in eigen land. Dit heeft veel ondernemers geholpen. Het heeft sommige ondernemers geholpen om juist te kunnen investeren. Oude parken worden opgeknapt, er komen nieuwe spelers in de markt en er vindt een kwaliteitsslag plaats door investering in voorzieningen.

Ketenvorming is sterk

Een andere ontwikkeling die gaande is, is de hoge overnamegraad van campings en vakantieparken door ketens. Hierbij kan gedacht worden aan Roompot, Capfun, Dormio en Landal binnen de provincie. Het voordeel van overname door ketens is dat de kwaliteit over het algemeen goed is. Het mogelijke nadeel dat kan optreden is dat er veel van hetzelfde komt en dat de faciliteiten in de omgeving niet gekoppeld zijn aan de camping/het vakantiepark vanwege de hoeveelheid en kwaliteit aan centrumvoorzieningen van deze campings en vakantieparken.

Pilot vanuit de provincie

De afgelopen jaren is er vanuit de provincie veel aandacht geweest voor de parken die in zwaar weer zaten. Middels een pilot konden zes gemeenten aan de slag met een park uit hun gemeente. Dit heeft ervoor gezorgd dat deze gemeenten bewust aan de slag zijn gegaan: zowel met beleid omtrent de sector maar ook concreet met de parken zelf. Dit is een zaak van lange adem, maar in alle gevallen zijn er goede stappen gezet.

Druk op de woningmarkt leidt tot oneigenlijk gebruik op recreatieparken

De reguliere koopwoningmarkt is in 2023 minder oververhit, maar er is nog steeds sprake van krapte en weinig aanbod. De rente is in 2022 flink gestegen, maar ligt historisch gezien nog steeds op een laag niveau (bron; NVM de Nederlandse Markt voor recreatiewoningen 2022, publicatie juni 2023). Deze druk kan leiden tot het zoeken naar andere woonoplossingen, zoals op vakantieparken. Op 15% van de parken in Noord-Brabant zien we substantieel oneigenlijk gebruik (een deel hiervan heeft een gedoogbeschikking). In sommige gevallen gaat het om een tijdelijke oplossing met als doel om terug te gaan naar recreatie. In sommige gevallen wordt er gezocht naar een andere niet-recreatieve bestemming.

Druk op de ruimte

Vanuit het NVM rapport wordt ook duidelijk dat regio's meer keuzes maken in beperkingen van de grootte van recreatiewoningen om de druk op de ruimte zo enigszins te beperken. Zo is in de regio Veluwe/Utrechtse Heuvelrug de nieuwbouw beperkt tot 75m². Dit laat mede zien dat er druk op de te gebruiken ruimte zit en hier ook in beleid op wordt doorgevoerd. We zien dit ook in een recent ANWB-rapport, waarin gesteld wordt dat er 63.000 hectare extra nodig is om aan de vraag van recreatieve buitenruimte te kunnen voldoen.

Sector goed voor veel banen

Een vitale verblijfsrecreatieve sector is een belangrijke randvoorwaarde voor de toeristische sector als geheel. Het zorgt ervoor dat bezoekers graag naar Noord-Brabant komen, en daar gebruik maken van de dagrecreatieve voorzieningen. De toeristische sector in Noord-Brabant is in 2022 goed voor ca. 79.000 banen en 21.000 bedrijfsvestigingen (bron: Stichting LISA, 2022). Deze aantallen zijn redelijk stabiel in vergelijking met vijf jaar geleden.

MVO en duurzaamheid

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) wordt steeds belangrijker. De samenleving verwacht dat ondernemers zich niet alleen richten op het maken van winst, maar ook op de impact op de maatschappij of het milieu. Ook in de toeristische sector is dit terug te zien en wordt MVO steeds belangrijker.

Balans met natuur, omgeving en leefbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen ontwikkeling is de randvoorwaarde omtrent het behoud of zelfs het versterken van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van inwoners in de nabijgelegen kern van een recreatiepark belangrijk. Vanuit ruimtelijke perspectief is het van belang bij mogelijk nieuwe parken rekening te houden met een integrale landschappelijke invulling, inclusief natuurbelangen en omwonenden (fiets- en wandelpaden). Zodra een ontwikkeling hierop inspeelt, verhoogt dat de leefbaarheid en de omgevingswaarde van het gebied. Het draagvlak onder de lokale bevolking kan hierdoor ook versterken. Dit zorgt voor een balans van het toeristische ecosysteem met natuur, omgeving en leefbaarheid.

Expert interviews:

Een aantal experts is geïnterviewd om na te gaan of ook zij de resultaten uit de 1-meting, en de trends en ontwikkelingen, herkennen in hun werk. Wij hebben recreatiemakelaars gesproken, VisitBrabant, Provincie Noord-Brabant en ondernemers van campings/vakantieparken/ketens.

Bovenstaande ontwikkelingen werden herkend door de geïnterviewden.

Ze herkennen de overname door ketens, zien de positieve ontwikkeling in kwaliteit en dat ondernemers daardoor kans hadden om te investeren. Ook herkennen ze de invloed van Corona. De grotere scheiding tussen goede en slechte parken valt hen op. Ze erkennen dat met name de slechtere parken gevoelig zijn voor woningzoekenden gezien de druk op de woningmarkt.

Daarnaast noemden zij nog enkele punten die zeker ook voor Noord-Brabant van belang zijn:

- **Actueel aanbod Noord-Brabant onbekend:** het actuele aanbod binnen de verblijfsrecreatie in Noord-Brabant is niet bij alle partijen bekend en up-to-date. De wens is er wel om dit goed scherp te hebben om zo duidelijk actie te kunnen ondernemen.
- **Versterken samenwerking met gemeenten:** vanuit ondernemers wordt aangegeven dat ze graag vaker de handen ineen slaan om samen te werken en de sector te verbeteren. Ook uit de enquête blijkt dat de samenwerking tussen gemeente en ondernemers beter kan.
- **Sector is kapitaalintensief, en daardoor ook vastgoed gedreven.** Dat wil zeggen dat naast het verdienmodel van de verhuur van recreatiewoningen ook het verdienmodel van het vastgoed een rol heeft. Op de korte termijn is er veel te verdienen op vastgoed, en als er daarna geen aandacht meer is voor de recreatieve verhuur komt de vitaliteit van de parken onder druk te staan. Hierbij is van belang dat centrale verhuur goed georganiseerd is en een goed concept wat aansluit bij de markt.

5

Kernpunten komende jaren

In dit hoofdstuk worden de kernpunten en het advies voor de komende jaren binnen de verblijfsrecreatie sector van de provincie Noord-Brabant uitgewerkt.

KOERS KOMENDE JAREN

Terugblik

De aanleiding om de vakantieparken in Noord-Brabant eens onder de loep te nemen gaat een aantal jaren terug. De provincie ontdekt dat onder andere op vakantieparken in het buitengebied veel speelt, waar ook veel beleidsvelden bij betrokken zijn: vrijetijdseconomie, ruimtelijke ordening, veiligheid en het sociaal domein. In 2018 wordt gestart met een aanpak voor niet-vitale vakantieparken. Binnen de provincie is er veel interne bewustwording gecreëerd rondom dit thema. Nu vijf jaar later zien we een positieve ontwikkeling.

Koers komende jaren

Structurele aandacht heeft de afgelopen jaren gezorgd voor een verbetering van de verblijfsrecreatie. *Voor de komende jaren zou deze koers doorgezet moeten worden.* De provincie is hierin de verbindende factor: delen van kennis, adviserende en faciliterende rol en mogelijk ondersteunend met middelen voor de uitvoering. Het blijven complexe vraagstukken omdat het over meerdere domeinen gaat. Hierop heeft de provincie haar organisatie ingericht met meerdere disciplines: economie, ruimte, wonen en veiligheidsvraagstukken. Gemeenten kunnen hun vraagstukken voorleggen bij de “vakantieparkentafel”. Hier wordt advies gegeven vanuit meerdere invalshoeken.

Kernpunten

In dit hoofdstuk komen de kernpunten aan de orde. Ondanks de positieve ontwikkelingen zijn er ook de nodige zorgen. We zien dat de niet-vitale vakantieparken zich naar twee kanten hebben ontwikkeld. Een deel is gevitalseerd maar een ander deel is weggeleden en is de binding met de vrijetijdssector (steeds meer) kwijt. Bij een deel van deze parken schatten we in dat er nauwelijks tot geen toekomst in de verblijfsrecreatie meer is.



Recreatiepark De Beekse Bergen

KERNPUNTEN EN ADVIES

Kernpunten	Toelichting	Advies	Vergelijking 2018
<p>Faciliteren van gemeenten om hen in positie te brengen dat zij zelf aan zet zijn.</p> <p>Actiehouders: Provincie/ gemeenten/ ondernemers</p>	<p>Vanuit de provincie is er de afgelopen jaren veel gebeurd. Ook gemeenten kunnen actief aan de slag met het verbeteren van de sector. De provincie kan daarin ondersteunen middels werkateliers, kennissessies en congressen. Door kennis te delen kunnen gemeenten zelf ook aan de slag gaan met bijv. beleid en het toeristisch samengesteld product.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het continueren van de één park één plan gedachten. Langdurige opgave blijft aandacht nodig hebben op de verschillende beleidsterreinen. • Continueer werktafels, werkateliers, kennissessies en congressen. Gemeenten hebben kennis nodig en delen graag kennis. Elke situatie is uniek en men kan veel van elkaar leren. Onderwerpen waaraan gedacht kunnen worden: <ul style="list-style-type: none"> • Beleid opstellen: een deel van de gemeenten heeft wél beleid als het gaat om permanente bewoning, handhaving, arbeidsmigranten. Maar niet alle gemeenten hebben dit. Het is aan te bevelen gemeenten te stimuleren dit op te stellen. • Toeristisch samengesteld product: voor het goed functioneren van de sector is het van belang dat zowel accommodaties (verblijf- en dagrecreatie) als de omgeving als de organisatie van de sector op orde zijn. Is er een toeristisch platform, kan de omgeving nog versterkt worden, etc.. • Ook de Digitale Wegwijzer op de site van de provincie is van belang om in stand te houden: het biedt veel informatie op allerlei onderwerpen. 	<p>In 2018 was dit nog niet aan de orde. De afgelopen jaren zijn de gemeente meegenomen in het programma vitale vakantieparken, en zijn hierover geïnformeerd, o.a. door een provinciaal congres eind 2022.,</p>
<p>Niet-vitale parken vitaliseren of transformeren als er geen recreatief perspectief meer is</p> <p>Actiehouders: Provincie/ Gemeenten</p>	<p>Hoewel minder parken in het rode kwadrant uitkomen, zijn er meer parken in het diep rood (linksonder). Dit betekent dat zij verder afglijden. Een deel van de middenmoot lukt het dus niet om de juiste beweging te maken. We zien een grotere scheiding tussen vitale en niet-vitale parken. Het is zaak om die niet-vitale parken te onderzoeken: moeten zij uit de markt worden gehaald, is transformatie mogelijk? Hierbij staat veiligheid voorop met ook een duidelijke focus op de sociale problematiek.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het huidige programma vanuit de provincie moet worden voortgezet. Er zijn de afgelopen jaren al flinke stappen gemaakt, maar er blijken nog voldoende andere parken te zijn waar een aanpak voor nodig is. Een vitaliteitsmanager kan hier blijvend uitvoering aan geven en gemeenten hierin ondersteunen. • Uitvoering geven aan een mogelijk landelijke vervolg op de actie-agenda vitale vakantieparken. Brabant is nauw betrokken bij de ontwikkeling van dit vervolg. • De integrale aanpak binnen de provincie waarbij de verschillende beleidslijnen ruimte, wonen, VTE en veiligheid elkaar weten te vinden onder leiding van een projectleider. • Een inventarisatie te maken van welke parken er in aanmerking kunnen komen om te transformeren, en hiervoor een afwegingskader te maken. • Onderzoek of het ontwikkelbedrijf samen met gemeenten kan bijdragen aan het aanpakken van vakantieparken. 	<p>In 2018 is geadviseerd om, middels een integrale aanpak, bij de niet-vitale parken te bezien of een teruggang naar recreatie nog mogelijk is of dat overgegaan moet worden naar transformatie. Middels de pilot onder zes gemeenten is dit al opgepakt. Voor de parken die nu in dieprood uitkomen, moet onderzocht worden of transformatie kansrijk is. Terug naar recreatie zal voor deze parken moeilijk zijn.</p>

Tabel 1: Opgaven, advies en vergelijking

Bovenstaande tabel (zie vervolg op volgende pagina's) geeft weer welke opgaven we zien voor de sector de komende jaren. Dit is gebaseerd op de analyses m.b.t. de structuur van de sector en de vitaliteit en op de trends en ontwikkelingen die wij en experts zien. Deze brengen een aantal opgaven voor de sector aan het licht. Daarbij geven we een advies hoe de sector en/of de provincie hiermee om kan gaan. Dit vergelijken we ook met het eerder gegeven advies in 2018.

KERNPUNTEN EN ADVIES

Kernpunten	Toelichting	Advies	Vergelijking 2018
<p>Verder versterken van parken in de middenmoot en vitale parken laten excelleren</p> <p>Actiehouders: Provincie/ gemeenten/ ondernemers</p>	<p>Een aantal parken is het gelukt om zich omhoog te werken; vanuit de middenmoot zijn zij naar het groene kwadrant gegaan doordat de kwaliteit is toegenomen. Het vereist blijvende aandacht om ervoor te zorgen dat die goede parken nóg beter worden of zo blijven. Ook zou het goed zijn wanneer meer parken een opwaartse beweging laten zien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • VisitBrabant en het Leisure Ontwikkelfonds Brabant kunnen hier, naast de provincie, een belangrijke rol in spelen. Door middel van, kennissessies en financiering voor nieuwe ontwikkelingen kunnen ondernemers gestimuleerd worden verder te groeien. • Daarnaast is het goed als de provincie hier vanuit de Vrijetijdseconomie / beleidskader “Levendig Brabant” nog meer op aanhaakt. Samen met de sector: hoe vitaler de bedrijven, hoe groter ook de rol van de ondernemer zelf en bijvoorbeeld van de brancheorganisaties. Een intensieve samenwerking tussen alle partijen komt een passend aanbod van recreatieparken ten goede. • Opstellen van faciliterend RO-kader wat het uitnodigend maakt om uit te breiden en te herstructureren. • Verhuurverplichting: we zien een aantal overnames van parken door grotere ketens. Niet altijd is er verhuurverplichting aanwezig. Hier moet aandacht voor zijn omdat dit op termijn problemen op kan leveren: door gebruik als tweede woning ligt het gevaar op de loer dat er steeds minder toeristisch gebruik wordt gemaakt van de woningen. 	<p>In 2018 is ook benoemd dat er voor de vitale parken aandacht moet zijn voor het goed en makkelijk kunnen uitbreiden en herontwikkelen van parken. Dit kan door een ontwikkelkader/ faciliterend RO-kader en door goede samenwerking. We constateren dat de afgelopen jaren meer aandacht is gegaan naar de niet-vitale parken. Het lijkt een goed moment om nu de vitale parken ook te stimuleren.</p>
<p>Verbetering van kwaliteit</p> <p>Actiehouders: Gemeenten/ ondernemers</p>	<p>Een positieve ontwikkeling is te zien als het gaat om de kwaliteit van de parken. Een groot deel van de parken is overgegaan tot kwaliteitsverbetering. Zij hebben geprofiteerd van de golf aan binnenlandse vakanties in de afgelopen jaren. Dit maakte investeren mogelijk. De vraag is of alle parken dit ook op langere termijn vol kunnen houden. Het gevaar is dat dit slechts een tijdelijke opleving is geweest. En dat een deel van de ondernemers (met name middenmoot) het in slechtere tijden toch weer moeilijker krijgt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Als gemeente een ontwikkelkader ontwikkelen om potentieel nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen te toetsen: dit maakt inzichtelijk of een nieuwe ontwikkeling toekomstbestendig is past binnen de lokale situatie. De ontwikkelaar/eigenaar/ondernemer moet aangeven wat de ruimtelijke kwaliteit is van de plannen, de economische haalbaarheid, het onderscheidend vermogen en de sociaal-maatschappelijke kwaliteit. Op de website van de provincie zijn hiervan voorbeelden te vinden, die als basis kunnen dienen. • Versterken van ondernemersvaardigheden in samenwerking met gemeenten/Visit Brabant: met als doel het product of het in de markt zetten van het product te verbeteren. Denk hierbij aan het delen van de beste voorbeelden of conceptontwikkeling of ondernemerscursussen ten aanzien van digitale vaardigheden, duurzaamheid en MVO. • Versterken van ondernemersvaardigheden met als doel de controle behouden op het eigen park (opstellen reglement t.a.v. kwaliteit van de plaatsen en handhaven op het reglement). Het is belangrijk dat ondernemers hierbij hulp bij de brancheorganisatie zoals HISWA-RECRON, Koninklijke Horeca Nederland (KHN) vragen. 	<p>In 2018 zijn deze adviezen ook benoemd. Omdat we nu een grotere middenmoot zien en een betere kwaliteit van de parken, zijn deze adviezen ook nu nog relevant. Juist nu een groep zich heeft weten te ontwikkelen en het van belang is dat deze ontwikkeling door blijft gaan, ook als het even wat minder gaat.</p>

KERNPUNTEN EN ADVIES

Kernpunten	Toelichting	Advies	Vergelijking 2018
<p>Aandachtspunten bij vitaliseren</p> <p>Actiehouders: Gemeenten</p>	<p>Er zijn een aantal aandachtspunten als het doel is om een vakantiepark te vitaliseren en voor de toekomst vitaal te houden. Op een groot deel van de parken vindt nog steeds oneigenlijk gebruik plaats. Veel parken hebben als tijdelijke of langdurige oplossing om bijv. arbeidsmigranten of spoedzoekers te huisvesten. Dit geeft hen een stevige financiële basis. Maar dit belemmert het toeristisch gebruik, nu en in de toekomst. Bovendien is het gevaar dat dit tijdelijke toestaan van oneigenlijk gebruik, blijvend wordt en niet meer terug te draaien is. De druk vanuit de samenleving is echter groot: veel mensen zoeken (tijdelijk) een woning, wat het voor ondernemers in de wintermaanden of in slechtere periodes heel aantrekkelijk maakt om aan deze doelgroep te verhuren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vanuit gemeenten aandacht voor tijdelijk niet-recreatief gebruik van recreatiewoningen op vakantieparken. • Het is belangrijk dat gemeenten een duidelijk handhavingsbeleid hebben. De provincie kan gemeenten hierin ondersteunen. Door een beleid kan permanente bewoning of ander oneigenlijk gebruik sneller worden tegengegaan. • De provincie en het RIEC hebben voldoende expertise op het vormgeven van handhavingsbeleid. Zij kunnen een faciliterende rol hebben voor gemeenten die hiermee aan de slag gaan. • Ook een visie op de huisvesting van arbeidsmigranten speelt hierin een rol. Als er voor hen alternatieve plekken zijn, hoeft niet te worden uitgeweken naar vakantieparken; die hier gevoelig voor zijn. • BRP procedure: door een goede BRP procedure kunnen gemeenten nieuwe inschrijvingen meteen tegengaan en daar op handhaven. Dit zorgt ervoor dat het oneigenlijke gebruik niet verder groeit. (Rubriceer dit op de "wegwijzer" van de Provincie. 	<p>In 2018 is het handhaven kort benoemd; met name gericht op kwaliteit. Het lijkt raadzaam om strenger op te treden tegen het oneigenlijke gebruik omdat het, ook in vergelijking met 2018, nog veel voor komt.</p>
<p>Verbeteren van de omgeving</p> <p>Actiehouders: Gemeenten / ondernemers</p>	<p>Niet alle parken liggen in een mooie, toeristische omgeving. Dit verlaagt het perspectief van de parken: niet automatisch wordt men gevonden vanwege een interessante omgeving. Het is belangrijk dat er een goede link is met de nabije omgeving en de voorzieningen daarin en om de potentie te benutten of om een omgeving verder te upgraden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen gebied: enerzijds kunnen ondernemers zelf investeren in de omgeving en de aansluiting tussen park en omgeving (bijv. Camping Ter Spegelt met de natuurpoort en routes). De goed functionerende bedrijven moeten dit op kunnen pakken. • Ook kunnen ondernemer en provincie/gemeente dit gezamenlijk oppakken door gebiedsontwikkeling te realiseren: de omgeving verbeteren en tegelijkertijd de kwaliteit van het park zelf verbeteren. • Als gemeente gebiedsontwikkeling oppakken. Bijvoorbeeld door een aantal gebieden aan te wijzen waar meer recreatie en toerisme mogelijk is, aan de hand van de omgevingswet. Op die manier ontstaat een cluster aan toeristisch-recreatieve bedrijven. Binnen dat cluster kan men elkaar versterken: er zijn meer voorzieningen beschikbaar wat het perspectief van de parken vergroot. Zorg er dus voor dat er niet teveel op zichzelf staande bedrijven zijn zonder voorzieningen. • Ook met kleinere ingrepen kunnen parken geholpen worden. Denk aan het vergroten van de bereikbaarheid, het verbeteren van de infrastructuur, goede toegangswegen etc. 	<p>In 2018 is voor zowel de middenmoot als voor de vitale bedrijven geadviseerd om op punten de omgeving aan te pakken. Sommige ondernemers pakken dit zelf op. Het lijkt goed om hier opnieuw aandacht voor te hebben. Sommige parken liggen op niet-toeristische locaties. Als deze parken zelf geen goede voorzieningen (in de buurt) hebben, is het heel lastig om toekomstbestendig te zijn. Afglijden ligt snel op de loer.</p>

SLOTWOORD: ÉÉN PARK, ÉÉN PLAN

Het gaat goed met de sector. De provincie Noord-Brabant heeft een groei van het aantal overnachtingen en versterkt haar positie ten opzichte van andere provincies. De sector had de wind in de rug en verbeteringen in kwaliteit zijn doorgevoerd. Daardoor kennen meer parken een goede kwaliteit en is het aantal parken in het vitale kwadrant toegenomen.

De koers van de provincie werpt zijn vruchten af. Dit kwam al naar voren bij de evaluatie van verblijfsrecreatie bij de zes pilot-gemeenten. Er zijn nog wel voldoende uitdagingen, dus **de voortgang van de ingezette koers is van groot belang.**

De groei van het aantal overnachtingen kan een tijdelijke sprong zijn. Mede door de naweeën van **de coronapandemie was 2021/2022 een goed toeristisch jaar**, wat een positief effect heeft op bijvoorbeeld de bezetting en het toeristisch gebruik van het park. Echter de investeringen die hierdoor zijn gemaakt zijn van een structureel karakter. Waardoor we een trend zien van een versterking van de verblijfsrecreatie.

Toch zijn er ook enkele parken die het echt niet bij kunnen benen en juist verder afglijden. Hier moet gekeken worden naar **transformatie**. Als deze parken uit de markt gehaald worden, biedt dit weer mogelijkheden voor nieuw aanbod.

Voor nieuw aanbod is het wel van belang dat het toekomstbestendig is; **ontwikkeldkaders** en gemeenten die goed toegerust zijn, kunnen er aan bijdragen **dat nieuwe ontwikkelingen nu en in de toekomst goed uitpakken**. Een laddertoets moet goed inzicht geven over er ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen, of dat er een verzadiging van de markt is.

De afgelopen jaren is er veel **aandacht** gegaan naar de **niet-vitale parken**. Dit blijft van belang; de druk op de woningmarkt blijft groot en een groot deel van de parken biedt spoedzoekers en arbeidsmigranten een woning. Gerichte aanpak hierop, met juist beleid, is van belang.

Daarnaast is het tijd om de **goed functionerende parken verder te stimuleren en ondersteunen**. Wat kunnen zij, samen met de overheid, doen om nog beter te presteren? Zodat de sector de komende jaren de positieve lijn door kan zetten.

Het ontwikkelbedrijf kan samen met gemeenten bijdragen aan het aanpakken van vakantieparken waar sprake is van ondermijnende criminaliteit. Dit vraagt om een maatwerkaanpak en middelen.

Regie houden op de sector blijft van groot belang: provincie moet samen met andere overheden, brancheorganisaties, marketingorganisaties en met de ondernemers aan de slag blijven om de sector vitaal te houden.

6

Bijlagen



BIJLAGE A: DEFINITIES

In hoofdstuk 2 komt de aanbodstructuur van de verblijfsrecreatieve sector in Noord-Brabant aan bod. Er wordt in de analyse een onderscheid gemaakt tussen typen parken en typen plaatsen. Hierbij zijn de volgende definities gehanteerd.

Typen parken:

- **Campings:** tot campings zijn de bedrijven gerekend waarvan meer dan 90% van de eenheden jaar-, seizoen- of toeristische (kampeer)plaatsen zijn;
- **Bungalowparken:** tot bungalowparken zijn de bedrijven gerekend waarvan meer dan 75% van de eenheden bungalows zijn.
- **Gemengde bedrijven:** tot de gemengde bedrijven zijn de overige bedrijven gerekend, die bijvoorbeeld een mix tussen camping en bungalowpark zijn.

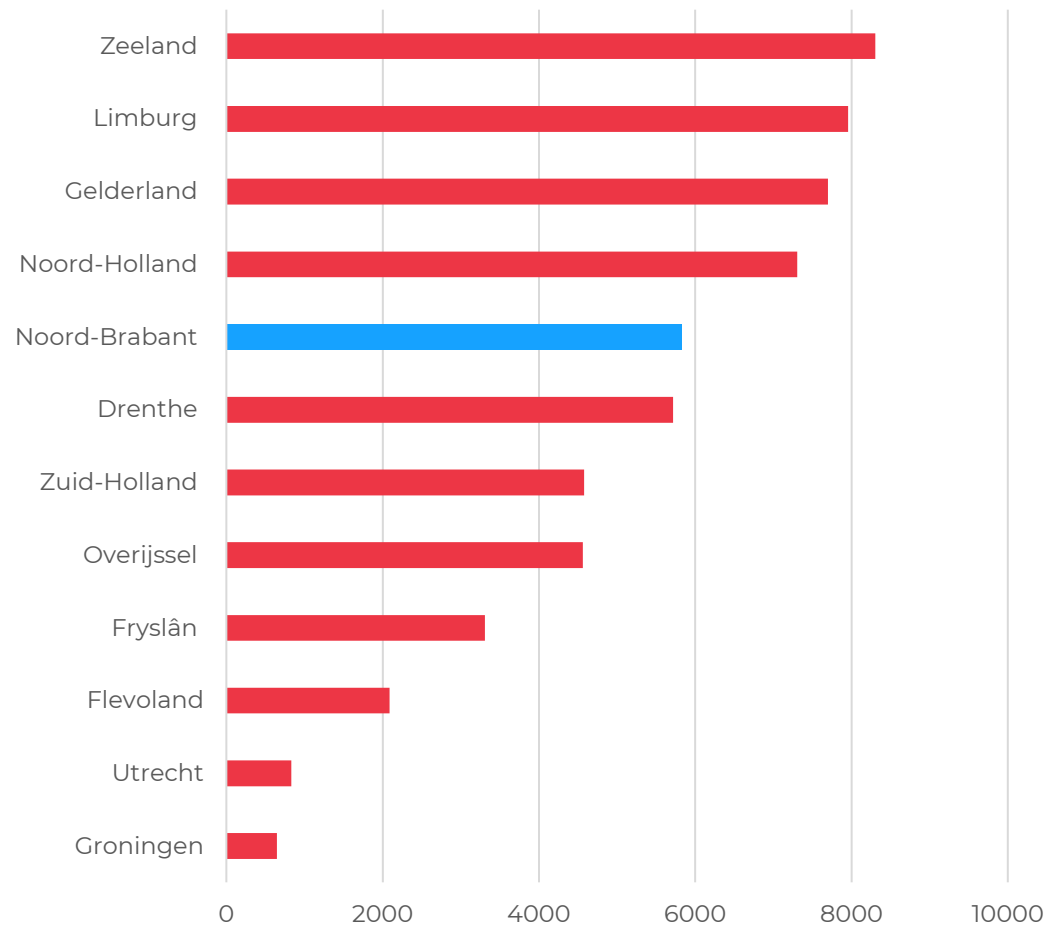
Daarnaast maken we onderscheid tussen de volgende typen plaatsen:

- **Jaarplaatsen:** Afgebakend perceel op een camping die voor het hele jaar voor toeristische verhuur aan één huurder ter beschikking wordt gesteld. Door de huurder kan deze plaats met een mobile of vast kampeermiddel worden bezet.
- **Toeristische plaatsen:** Perceel op een camping dat (tijdens de periode dat de camping is geopend) voor kortere of langere perioden (variërend van 1 nacht tot 6/7 maanden) aan achtereenvolgende verhuurders ter beschikking wordt gesteld. Camperplaatsen en seizoensplaatsen zijn in deze categorie inbegrepen

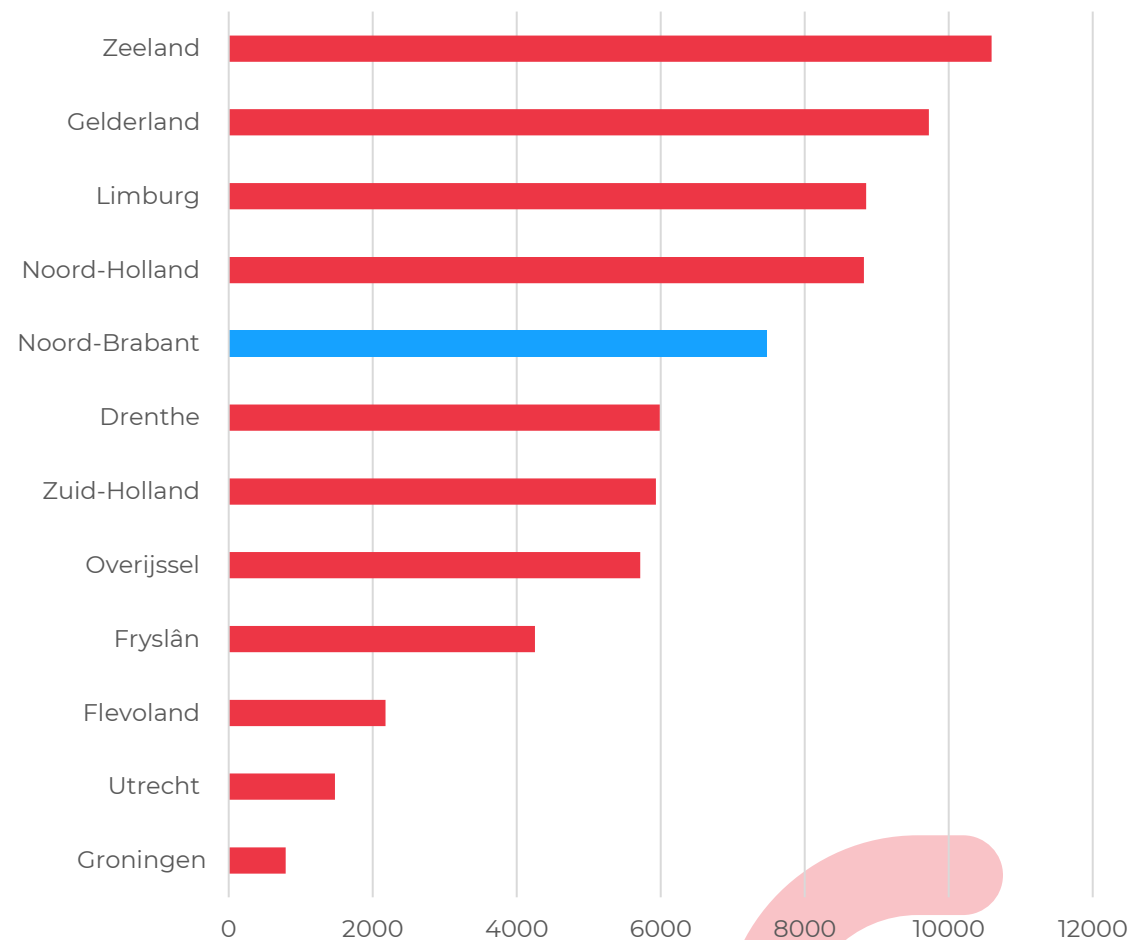
- **Verhuurchalets, glamping** e.d.: Een mobiele of vaste verhuureenheid, doorgaans niet van steen, die vaak alleen op een camping wordt verhuurd. Voorbeelden zijn chalets of stacaravans die voor recreatieverhuur worden ingezet, maar ook glamping (kamperen in een unieke accommodatie die volledig verzorgd klaarstaat bij aankomst, in combinatie met luxe faciliteiten of een bijzondere kampeerbeleving), trekkershutten of gewone verhuurtenten.
- **Bungalows en villa's:** Accommodaties (zoals zomerhuisjes of stenen (vakantie)bungalows)), die beschikbaar zijn voor recreatieverhuur door de exploitant of beheerder (zonder hoteldienstverlening) of voor niet-recreatieve doeleinden.

BIJLAGE B: VERBLIJFSTOERISME IN NOORD-BRABANT EN NEDERLAND

2017



2022

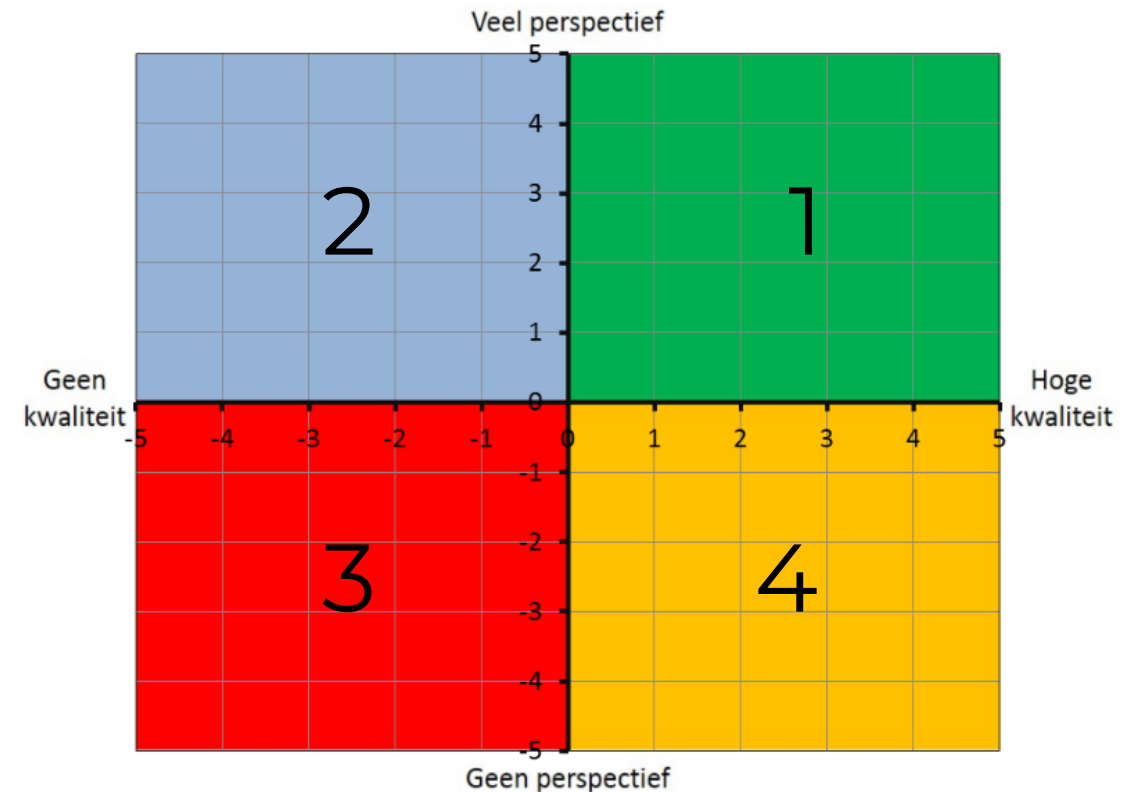


BIJLAGE C: HET VITALITEITSMODEL

Korte toelichting: het vitaliteitsmodel voor verblijfsrecreatie

Ieder kwadrant beschikt over parken met hetzelfde type kenmerken:

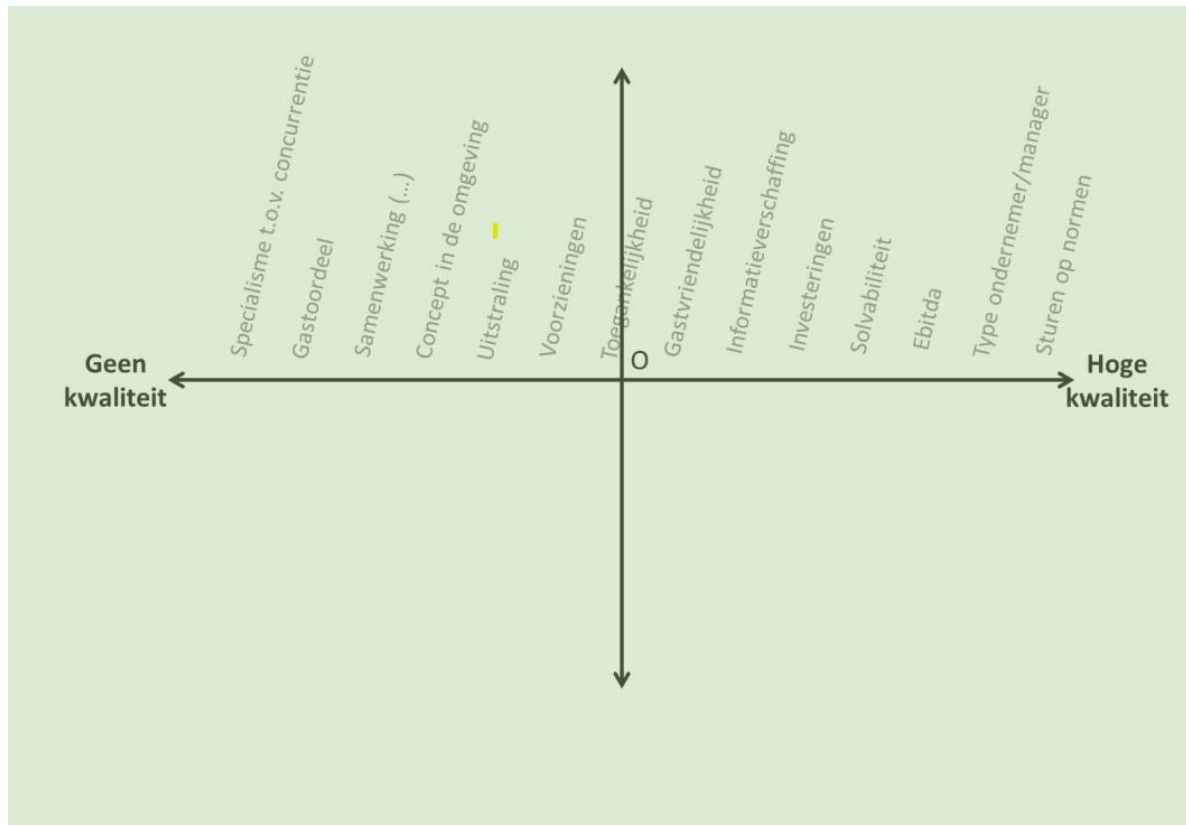
1. De parken in het **groene kwadrant** zijn goed functionerende bedrijven met doorgaans veel schaalgrootte en/of gezonde inkomstenmix en vaak een uitstekende toeristisch-recreatieve ligging in combinatie met veelal strategisch ondernemerschap.
2. Parken in het **blauwe kwadrant** hebben vaak voldoende (potentiële) schaalgrootte om bedrijfsmatig succesvol te functioneren en ze zijn gelegen op locaties die toeristisch recreatieve (ontwikkel)potentie hebben. Maar het ondernemerschap is bijna altijd beherend en weinig strategisch van aard. De bedrijfskwaliteit is onder de maat.
3. Parken in het **rode kwadrant** liggen bijna altijd op toeristisch-recreatief zwakke locaties, worden beherend gerund en hebben weinig fysieke en financiële ontwikkelingsruimte. Vaak is er sprake van (zeer) slecht of geen recreatief ondernemerschap.
4. Parken in het **oranje kwadrant** zijn vaak gestoeld op een beheerdersmentaliteit: 'doen zoals we het altijd deden'. De technische bedrijfskwaliteit is goed op orde, maar bijna altijd zijn de parken gelegen op een locatie die toeristisch recreatief matig en weinig onderscheidend is.



BIJLAGE D: HET VITALITEITSMODEL - INDICATOREN

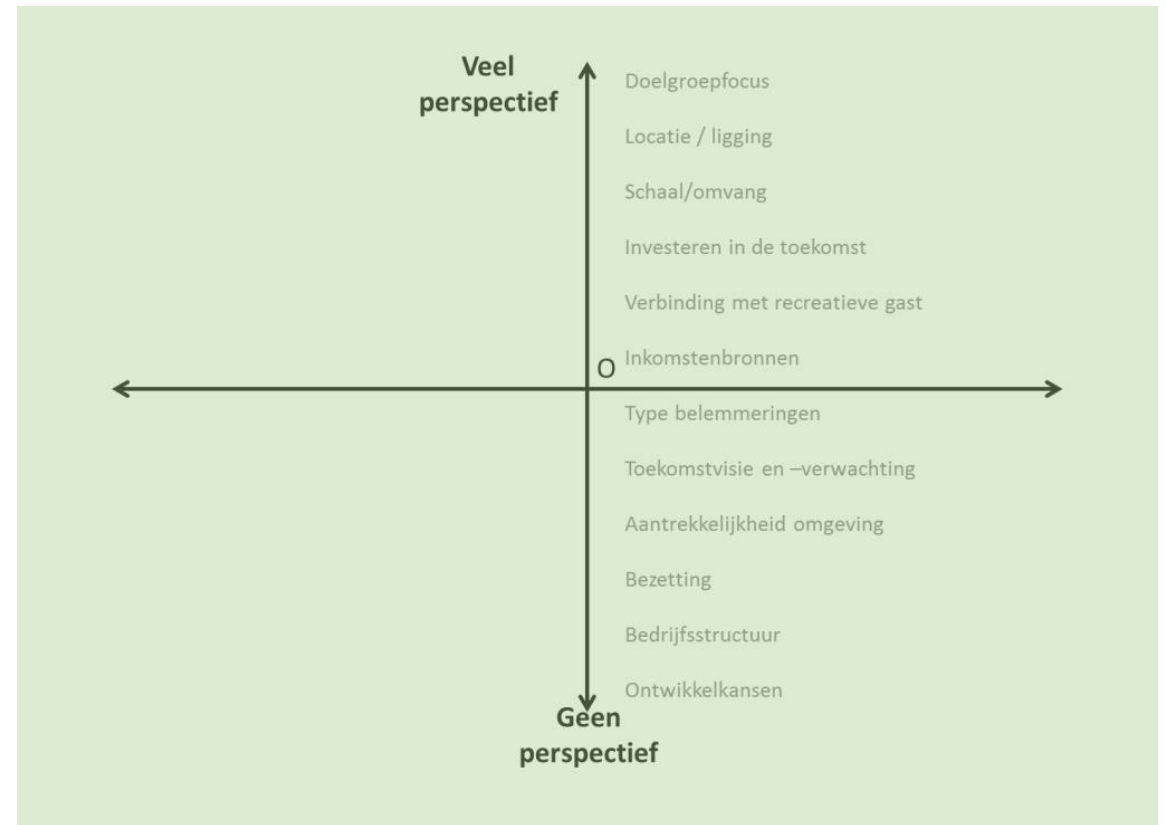
Indicatoren **kwaliteit**

Om de kwaliteit te bepalen wordt gebruik gemaakt van veertien indicatoren:



Indicatoren **perspectief**

Om het perspectief te bepalen wordt gebruik gemaakt van twaalf indicatoren:



BIJLAGE E: TYPE LOCATIES

Toeristische regio's zijn in te delen in 4 categorieën

De waarde van een toeristische regio is afhankelijk van de ligging (bijv. ten opzichte van strand, stadskern) en ruimtelijke kwaliteit (landschap, imago kern). De gebiedswaarde staat los van de waarde van individuele parken, omdat ondernemers in een C-locatie wel degelijk een hoge bedrijfswaarde kunnen realiseren. Over het algemeen is er echter wel een verband tussen de economische prestaties van toeristische bedrijven en de toeristische waarde van het gebied waarin het ligt.

A1 = gebied (cluster, stad, kust) met een (inter)nationale uitstraling, met een grote aantrekkingskracht op de mainstream toerist. Ook populair onder buitenlandse toeristen omdat deze gebieden symbool staan voor Nederland. Dit betreffen de bekende hotspots. Toeristische infrastructuur volop aanwezig. Prijs en bezetting-niveaus van exploitaties zijn daardoor hoog. De grondwaardes (economische waarde per m²) zijn zeer hoog.

A2 = Geniet ook landelijke bekendheid, maar niet zo sterk als een A1-locatie. Trekt ook veel mainstream toeristen, maar minder massaal dan op een A1-locatie. De locatie is nét niet sterk genoeg om een (inter)nationale speler te zijn. Vaak net te weids, te winderig, te beperkte voorzieningen, te lage reputatie stad of gebied, te ver weg van de échte hotspot (kustregio). Daardoor minder populair (of bekend) bij buitenlandse toeristen. Toeristische infrastructuur is overigens in de basis prima op orde. De prijs- en bezettingsniveaus liggen hier doorgaans wat lager dan de A1 locaties. De grondwaardes (economische waarde per m²) liggen ook wat lager dan de A1 locaties.

B = Fraai gelegen locaties, maar weinig interessant voor de mainstream toerist, echter wel populair onder bepaalde toeristische niches: vogelaars, cultuurliefhebbers, landschapskenners, rustzoekers. Hier zitten ook de Toppers van Toen gebieden tussen. Gebieden zijn toeristisch redelijk ontsloten. Maar je moet het als bezoeker bewust zelf doen. De grondwaardes (economische waarde per m²) duidelijk lager dan op de A2 locaties.

C = Nauwelijks toeristische aantrekkingskracht. Geen toeristische infrastructuur. Vaak ondoordringbare gebieden. Ofwel té weids (polders). Ofwel te besloten. De grondwaardes (economische waarde per m²) op C-locaties zijn het laagst van alle 4.



Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

WILLEM KRAANEN
JIKKE VAN HAEFTEN
JOOST GIELING
DEMI KARSEN

w.kraanen@wijzijinginder.nl
j.vanhaefte@wijzijinginder.nl
j.gieling@wijzijinginder.nl
d.karsen@wijzijinginder.nl

GINDER
Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
T: 088 210 02 00
E: info@wijzijinginder.nl
I: wijzijinginder.nl

