



WATERPARK TERKAPLE

maart 2011

Commissie bestuur en financiën

Vergadering 7 februari 2011
Agendapunt 4

Consultatie

Inventarisatie recreatieobjecten

In de commissievergadering van 14 juni 2010 is het agendapunt met betrekking tot de zorgen van de TWVI afgesloten met:

Wethâlder Benedictus is der net in foarstanner fan om de fisy Recreatie & Toerisme te wersjen, dêr is de opdracht te grut foar. Wy moatte ús mear rjochtsje op de fraach sa as dy oan de CU stelt is, is it werklik wier dat hjir te min plak is foar de smelle beurs. It giet der net om wat de fraach en it aanbod op dit stuit is, mar oft der ferkringing plak fynt en oft der yn de takomst te folle fraach wêze soe foar kampeargelegenheid. It wurdt earst yn it kolleezje besprutsen, dan komt hy mei in suggestje foar in termyn.

Dat leidt tot twee concrete vragen:

- 1 Is er te weinig plaats voor de "smelle" beurs?
- 2 Vindt er verdringing plaats en is er in de toekomst teveel vraag voor kampeergelegenheden?

Bij de onder vraag 2 genoemde kampeergelegenheden is er in dit kader vooral gekeken naar de stacaravans. Van kampeermiddelen zoals tenten en (roerende) caravans is bekend dat het gebruik hiervan steeds minder wordt. Alleen zeer luxe campings en kamperen bij de boer vormen een uitzondering.

Naar aanleiding van deze vragen hebben wij gekeken naar de in onze gemeente beschikbare accommodaties en voor wie deze accommodaties beschikbaar zijn. Dat laatste kan, zonder voor elk object de (huur)prijs te achterhalen, relatief eenvoudig geconstateerd worden. Immers, de groep mensen welke tot de "lowbudgetmarkt" kunnen worden gerekend zal in principe geen vaste accommodatie in eigendom hebben. Zij zijn voor een vakantie dan ook afhankelijk van verhuurbare accommodaties, al dan niet in de maanden waarin de accommodaties voor een lagere prijs worden verhuurd.

Derhalve heeft het lagere segment juist belang bij de beschikbaarheid van verhuurbare accommodaties, iets waar ook de gemeente belang bij heeft. Het is een feit dat verhuurbare accommodaties altijd voor een breder publiek beschikbaar zijn dan accommodaties welke niet worden verhuurd.

Passanten geven (in de gemeente) meer geld uit dan vaste recreanten. De VVV heeft ook aangegeven dat er vraag is naar passantenplaatsen, al is het niet verwonderlijk dat juist dat signaal bij de VVV binnenkomt. Mensen die naar een eigen vast recreatieadres zoeken, zullen andere paden bewandelen. Voor deze groep mensen is het niet een logische stap om naar de VVV te stappen.

Inventarisatie

De recreatieobjecten in onze gemeente zijn verdeeld in een zestal categorieën:

- 1 Recreatieparken
- 2 Groepsaccommodaties
- 3 Hotel/vakantiewoningen
- 4 Bed & breakfast
- 5 Havens
- 6 Bootverhuur.

Gelet op de achtergrond van de inventarisatie zijn alleen de eerste 4 categorieën interessant, en dan met name 1 en 3. Toch worden alle categorieën genoemd.

In zowel categorie 1 als 3 is er sprake van een vorm van "woningen". De (recreatie)woningen onder categorie 1 zijn (in principe) in beheer bij een recreatiepark. De (vakantie)woningen onder categorie 3 zijn (in principe) in beheer bij particulieren. De splitsing is alleen gemaakt om inzichtelijk te maken wie de eventuele verhuur regelt. Dat wil niet zeggen dat elke woning op een recreatiepark ook daadwerkelijk wordt verhuurd.

Overzicht

Categorie 1: recreatieparken

Er zijn in totaal 23 parken in onze gemeente. Binnen deze parken worden een drietal soorten accommodaties onderscheiden: campingplaatsen, stacaravans en recreatiewoningen.

Campingplaatsen	
Totaal aantal plaatsen	633
Vaste plaatsen	60
Passantenplaatsen	573
Stacaravans	
Totaal aantal stacaravans	880
Toeristenplaatsen (beschikbaar voor verhuur)	61
Forensen (niet beschikbaar voor verhuur)	819

Recreatiewoningen	
Totaal aantal recreatiewoningen	214
Toeristenplaatsen (beschikbaar voor verhuur)	121
Forensen (niet beschikbaar voor verhuur)	93

Categorie 2: groepsaccommodaties

Er zijn in totaal 2 groepsaccommodaties in onze gemeente. Deze accommodaties hebben alleen voor de verhuur beschikbare plaatsen (bedden), in totaal 374.

Categorie 3: hotel/vakantiewoningen

Er zijn in totaal 10 hotels in onze gemeente. Bij de hotels is er uiteraard alleen sprake van verhuurbare eenheden, te weten 113.

Vakantiewoningen	
Totaal aantal recreatiewoningen	502
Toeristenplaatsen (beschikbaar voor verhuur)	58
Forensen (niet beschikbaar voor verhuur)	444

Categorie 4: bed & breakfast

Op dit moment zijn er 13 bed & breakfastlocaties, het betreft hier uiteraard verhuurbare eenheden, te weten 32.

Categorie 5: havens

Er zijn in totaal 20 havens in onze gemeente. Binnen deze havens wordt onderscheid gemaakt tussen havens met vaste ligplaatsen (jachthavens) en passantenligplaatsen (passantenhavens).

Vaste ligplaatsen	
Totaal aantal ligplaatsen	2.456
Aantal toeristenplaatsen	873
Aantal vaste/forensenplaatsen	1.583

Passantenligplaatsen	
Totaal aantal passantenplaatsen	715

Categorie 6: bootverhuur

Er zijn in totaal 7 ondernemers welke huurboten aanbieden. Het gaat hier om in totaal 237 boten.

Beschouwingen

- Wat opvallend is, is dat van het totaal aantal vaste eenheden (niet zijnde groepsaccommodaties, bed & breakfast en hotels), slechts 15% voor de verhuur beschikbaar is (240 eenheden van de 1.596). Dat houdt dus in dat de overige 85% alleen beschikbaar is voor de eigenaren van de betreffende eenheden. Onze gemeente kent 880 stacaravans, waarvan 6,9% voor de verhuur beschikbaar is.
- Van alle toeristenbelastingplichtige ruimten is 51,3% voor de verhuur beschikbaar (3.157 van de 6.156 ruimten).

De verblijfsmogelijkheden voor passanten in onze gemeente liggen met name bij ruimten welke gevoelig zijn voor weersomstandigheden zoals passantenhavens en (mini)campings. Van de 3.157 verhuurbare ruimten, zijn 2.398 ruimten weers- c.q. seizoensafhankelijk. In die zin zijn passanten aangewezen op het hoogseizoen of een goed voor- en najaar en zijn er in de "donkere maanden" amper mogelijkheden om in Skarsterlân te verblijven. Dat zijn ook de maanden waarin de huurtarieven een stuk lager zijn en de accommodaties dus voor een breder publiek bereikbaar zouden kunnen zijn.

- Volgens de gegevens van onze gemeentelijke dienst belastingen zijn er nog zo'n 50 plaatsen voor stacaravans in onze gemeente beschikbaar. De beschikbare plaatsen zijn verdeeld over 6 van de 7 bestaande parken. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de vraag naar dit soort plaatsen afneemt. Als er sprake is van grote druk op standplaatsen voor stacaravans (met de door de TWVI geschetste ontwikkelingen in het achterhoofd), dan zouden deze plaatsen niet beschikbaar zijn.
- Een aantal parkeigenaren heeft echter wel aangegeven dat eventuele nieuwe objecten van goede kwaliteit moet zijn, zowel aan de binnen- als de buitenkant. Dat komt overeen met de al in meerdere onderzoeken naar voren gekomen conclusie dat er steeds meer vraag is naar (enige) luxe en kwaliteit. Die luxe en kwaliteit heeft niet alleen betrekking op recreatie-objecten met een waarde van € 250.000,00 en hoger, ook een camping met alleen tenten/ caravanplaatsen kan luxe zijn. De luxe en kwaliteit op een camping kan worden gecreëerd door de op het park aanwezige voorzieningen.
- Een aantal parkeigenaren speelt in op de vraag naar luxe en kwaliteit en wil er zo voor zorgen dat het park interessant blijft. Wat voor een eigenaar natuurlijk voorop staat, is dat het park rendabel blijft.

Conclusies

1 Is er te weinig plaats voor de "smelle" beurs (low budget)?

Allereerst moet dan helder zijn wat de lowbudgetmarkt is. In onze ogen zal dit deel van de markt (in principe) geen eigen recreatieobject in bezit hebben.

Dan luidt het antwoord dat er in het voor- en naseizoen in principe te weinig plaats is voor de lowbudgetmarkt. De beschikbare locaties zijn zeer weersafhankelijk. Voor de lowbudgetmarkt is vooral plaats in de zomer, terwijl dat ook tevens het duurste moment van het jaar is. Het is dan ook aan te bevelen dat er ruimte komt voor de lowbudgetmarkt in seizoenen waarin het recreëren in een tent, op een boot of met een caravan minder voor de hand liggend is. Als de lowbudgetmarkt bediend moet worden, is het zaak om relatief goedkope objecten voor de verhuur beschikbaar te stellen.

Voor het middensegment zijn er nog mogelijkheden, zoals het kopen van bestaande recreatie-objecten of het vinden van een plaats op één van de bestaande parken. Daarnaast zijn nieuwe eenheden op een park waar een upgrading plaatsvindt ook betaalbaar. Het gaat in die gevallen namelijk niet alleen om nieuwe objecten met een kostprijs van € 100.000,00 of meer. Er zijn goedkopere eenheden beschikbaar.

Het is echter helder dat eigenaren van bestaande recreatieobjecten, zoals een stacaravan, niet staan te springen om een nieuwe investering te doen terwijl zij op dit moment gelukkig zijn met het bestaande object.

2 Vindt er verdringing plaats en is er in de toekomst teveel vraag voor kampeer-gelegenheden?

Als het gaat om de vraag of een groep van stacaravaneigenaren wordt verdrongen, dan vindt er inderdaad verdringing plaats. Dat heeft echter een reden.

Ondernemers willen verder met hun onderneming en zullen dan vaak minder c.q. niet rendabele eenheden willen verwijderen. Gelet op het feit dat er op 6 van de 7 parken nog plaats is voor stacaravans, wordt de markt blijkbaar minder. Er is nog wel enige vraag naar (plaatsen voor) stacaravans en chalets, maar deze moeten dan wel aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen. In de toekomst zal er minder vraag zijn naar "standaard-stacaravans", het feit dat er op 6 van de 7 parken nog plaatsen beschikbaar zijn, bevestigt dat. Dat signaal wordt ook door ondernemers afgegeven.

Het is voor eigenaren van een recreatieobject uiteraard bijzonder vervelend dat de eigenaar van het recreatieterrein aangeeft dat het object verwijderd moet worden ten behoeve van een voor de ondernemer van belang zijnde ontwikkeling. Ondanks dat er alternatieve plaatsen op andere parken zijn, kan het best zijn dat die nog beschikbare plaatsen voor de eigenaar van het recreatieobject niet interessant zijn. Zij zijn immers gehecht aan een bepaalde plek en hebben in het verleden bewust voor de locatie gekozen.

Al met al kan gesteld worden dat het een kiezen tussen twee kwaden is: of de ondernemer wordt ten koste van de betreffende recreant in staat gesteld om zijn park verder te ontwikkelen, of de recreant kan zijn plaats behouden ten koste van de ondernemer. Bij dat laatste moet in gedachten worden gehouden dat dit voor de ondernemer desastreus kan zijn en het einde van het recreatiepark kan betekenen. Ook is het zo dat de gemeente (of andere overheden) ook niet bepalen wat het assortiment bij andere ondernemers is. Ook bij andere ondernemers geldt dat zij zelf moeten inspelen op de markt.

Wel moet de ontwikkeling, gelet op het feit dat de recreatiesector een bepaald beslag op de ruimte legt, een meerwaarde voor de gemeente hebben. De meerwaarde voor de gemeente is beschreven in de visie Recreatie & Toerisme, met als centrale doelstelling: het creëren van werkgelegenheid.

Burgemeester en wethouders.

Intern memo

Aan Intern
Van H.J. Swart
Datum 11 februari 2011
Onderwerp Bezetting kampeerplaatsen en bungalows Maran

Op Maran zijn 51 toeristenplaatsen (47 kampeerplaatsen en 4 bungalows). Het aantal overnachtingen was de afgelopen jaren als volgt:

2006	4.312
2007	3.067
2008	2.720
2009	2.912
2010	1.984

Dat houdt in dat er in 2010 1984 keer iemand op 1 van de passantenplaatsen heeft geslapen. Als iemand bijvoorbeeld 6 nachten met een gezin van 4 personen in een bungalow heeft geslapen, dan zijn er 24 overnachtingen geweest.

Gemiddeld zullen zo'n 3 personen in een bungalow of op een kampeerplaats verblijven.

$51 \text{ eenheden} \times 365 \text{ dagen} \times 3 \text{ personen} = 55.845$. In 2010 was de bezettingsgraad 3,55 % (55.845 gedeeld door 1.984).

Voor een beeld van de bezettingsgraad in Friesland: (Toerdata Noord, Toerisme in Cijfers 2009. Cijfers over 2008, toeristische standplaatsen.)

2004	17 %
2005	16 %
2006	16 %
2007	15 %
1008	14 %