

zienswijze Reestervallei, bijlage 1 van Memo 3

Reactie op zienswijzen

1. Algemeen

- De groei aan de vraagzijde van de markt voor vakantiewoningen is in hoofdstuk 3.3 van ons rapport d.d. 5 juni 2019 overtuigend aangetoond aan de hand van CBS-cijfers. Uit de opgenomen aanbod/vraag-confrontatie blijkt dat zowel het aanbod (aantal huisjes) als de vraag (aantal overnachtingen) over een reeks van jaren stijgt. De groei van de vraag is echter fors groter dan van het aanbod. Dit wordt weergegeven in de groeicurve van de bezettingsgraad. De marktontwikkelingen rechtvaardigen derhalve een positieve inschatting van de verhuur en de bezettingsgraad.
- Door een uitgebreide inventarisatie op te nemen van aanbieders van recreatiewoningen in Drenthe en Overijssel (hoofdstuk 3.2) is overtuigend aangetoond dat het aantal grote recreatiewoningen in beide provincies gering is. De strekking van de opsomming is niet compleetheid te suggereren maar aan te geven dat de markt in deze regio's bepaald niet overvoerd is met grote recreatiewoningen.

2. Trends en ontwikkelingen

De in hoofdstuk 3.1 weergegeven trends en ontwikkelingen vormen een samenvatting op hoofdlijnen van wat in de diverse periodieke Trendrapporten van CBS (Tendrapport Toerisme), Rabobank (Trends & Cijfers), ABN AMRO (Trends in de Travelsector) en in vakbladen als Recreatie en Recreatie & Toerisme te lezen valt.

Dit kan worden aangevuld met tal van publicaties, uitspraken en ervaringen. Wij vermelden hier een korte bloemlezing van een aantal gezaghebbende bronnen (onderzoekers, aanbieders, consumentenreviews). Het is een publiek geheim dat er een tendens is naar meer recreatie-accommodaties voor grotere gezelschappen (families, vriendengroepen).



Home > Msn, Nieuws & Onderzoek
> Vakantie met de hele familie is leuk, maar moet niet te lang duren

MSN NIEUWS & ONDERZOEK

Vakantie met de hele familie is leuk, maar moet niet te lang duren

Redactie - 20 februari, 2020



Driekwart van de Nederlanders vindt het leuk om met de hele familie op vakantie te gaan. Wel blijven we dan het liefst binnen Nederland en moet het tripje met opa en oma niet langer dan een week duren. Dat blijkt uit onderzoek van vakantiewebsite Zoover uitgevoerd door NBTC NIPO Research onder bijna 2.000 respondenten.



Home > Msn, Nieuws > Opa en oma mogen steeds vaker mee op vakantie

MSN NIEUWS

Opa en oma mogen steeds vaker mee op vakantie

Redactie - 16 augustus, 2019

Trend: vakantie met drie generaties of meerdere gezinnen

Onderzoek bevestigt: hoe meer zielen, hoe meer vreugd

Eindhoven, 21 augustus 2012

Vakantiehuizenspecialist Belvilla deed onderzoek naar de vakantiewensen van gezinnen. Bijna 500 respondenten met thuiswonende kinderen onder de 18 jaar gaven hun mening. Het onderzoek toont aan dat ruim zeven op de tien gezinnen graag een gezinsvakantie doorbrengt samen met niet-gezinsleden, zoals opa en oma of een bevriend gezin.



Gezelligheid voorop, maar niet te lang

Gezelligheid blijkt veruit de belangrijkste reden om met niet-gezinsleden op vakantie te gaan. Dat geldt voor 75% van de respondenten die positief staan tegenover een gezinsvakantie in groep. Een aantal dagen samen biedt de kans om echt de tijd te nemen voor elkaar, weer eens goed bij te praten en plezier te hebben. Speelkameraadjes voor de kinderen (48,7%) vormt de tweede belangrijkste reden. Bijna 1/3 vindt het financiële aspect belangrijk; zij geven aan dat een vakantie in groep scheelt in de kosten. Voor ruim een kwart is 'iets te vieren' een reden voor een dergelijke groepsvakantie, zoals een huwelijksjubileum of verjaardag. Qua verblijfsduur is een (lang)weekend voor een kwart van de respondenten het maximum, terwijl ruim de helft niet langer dan een week zou gaan.

Met meerdere gezinnen of (schoon)ouders

Bevriende gezinnen vormen het favoriete reisgezelschap voor een 'gezin in groep', maar ook een vakantie met drie generaties blijkt aansprekend. Een weekendje weg is veruit favoriet: 89,7% bij een meerdere-gezinnen-vakantie en 83,2% bij een verblijf met drie generaties. Voor een wintersport- of zomervakantie blijken bevriende gezinnen het in populariteit enigszins te winnen van opa en oma. Ruim de helft ziet een wintersport- of zomervakantie met meerdere gezinnen wel zitten. Ruim 40% vindt een zomervakantie met drie generaties aansprekend en ruim 1/3 zou overwegen om met opa en oma op wintersport te gaan.

Privacy en eigen ritme belangrijk

Circa 2/3 van de respondenten geeft aan zeer te hechten aan privacy. Daarnaast blijkt een eigen dagindeling belangrijk. "Zowel qua privacy als privéritme biedt een vakantiehuis het optimale", aldus Hedwig Wassing, directeur van Belvilla. "Sowieso biedt een vakantiehuis relatief veel vrijheid en privacy, doordat het in feite een 'tijdelijk thuis' wordt voor de gast. Je hoeft geen enkele rekening te houden met een ontbijtbuffet of excursieprogramma. Iedere gast bepaalt volledig zelf hoe hij zijn verblijf invult. Op onze website hebben wij die privacywens nog verder vertaald door huizen te kunnen selecteren op aantal slaapkamers en/of badkamers."

Gezinnen – Multi generaties vakanties

- Circa 52% van de bezoekers
- Grootouders, ouders en kleinkinderen samen op vakantie
- Met name vakanties buiten het hoogseizoen
- Nauwelijks langer dan een week
- Behoeft aan grote, ruime bungalows, bij voorkeur bij elkaar in de buurt

(Bronnen: Recron en NRIT Recreatie & Toerisme 2016)

Resort Reestervallei

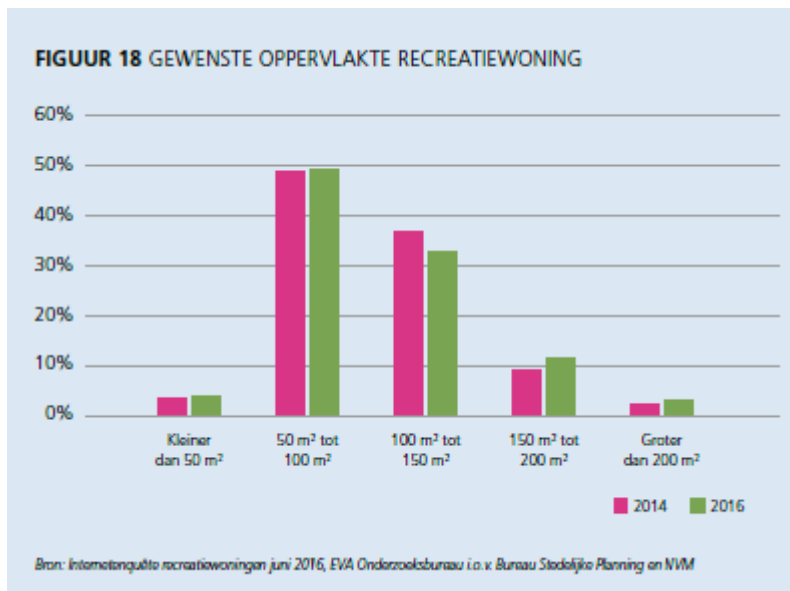
Vrijwel dagelijks zijn berichten in krant en vakpers te lezen, met titels als: *'Touringcar populair door vergrijzing'*, *'Vijftigplussers op vakantie ondanks crisis'* en *'Vergrijzing is goed nieuws voor vrijetijdsindustrie'*. Of wat dacht u van *'Jonge allochtonen minder vaak naar land van herkomst op vakantie'*, *'Allochtone ouderen langer met vakantie in eigen land'* en *'Drie-generatie-vakantie steeds populairder'*. En vergeet vooral niet de artikelen op te zoeken met als titel *'Vakantie per camper steeds populairder bij vooral jonge huishoudens'* en *'Nederlander geeft meer geld uit aan vakantie'*. Deze artikelen hebben met elkaar gemeen dat ze over socio-demografische ontwikkelingen gaan. Voor ondernemers in de travelsector is het belangrijk om met deze socio-demografische ontwikkelingen rekening te houden.

Bron: ABN AMRO Traveltrends

TOEGENOMEN VRAAG NAAR ZEER GROTE RECREATIE-WONINGEN.

Verreweg de meeste huishoudens (ca. 50%) zijn op zoek naar een woning met oppervlakte tussen 50 en 100 m². Dat was in 2014 ook zo. De vraag naar zeer grote woningen (groter dan 150 m²) is toegenomen ten koste van de vraag naar middelgrote woningen van 100 m² tot 150 m² (Figuur 18).

De toename van deze vraag kan verklaard worden doordat steeds meer mensen in groepen op vakantie gaan. Dat kunnen meergeneratie vakanties zijn, met meerdere gezinnen samen of met vriendengroepen.



Bron: NVM Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2016

**Echt even samen zijn en aanhalen familiebanden dé redenen
om op drie generatie vakantie te gaan**

Center Parcs voert onderzoek uit ter ere van Internationale Dag van het Gezin

Drie generatie vakanties worden gezien als dé perfecte manier om meer tijd met elkaar door te brengen en familiebanden te versterken, zo blijkt uit onderzoek van Center Parcs, uitgevoerd door Direct Research. Volgens de respondenten staat bij de kleinkinderen de extra aandacht die ze krijgen op nummer één. Het is blijkbaar zo leuk, dat ruim een kwart (27%) van de respondenten aangeeft dat de kleinkinderen het liever willen dan een nieuwe spelcomputer, dit is significant meer dan 10 jaar geleden toen het onderzoek voor het eerst werd uitgevoerd. Center Parcs voerde het onderzoek uit ter ere van de Internationale Dag van het Gezin op 15 mei dat 25 jaar geleden werd uitgeroepen door de Verenigde Naties. Op deze dag laten we zien hoe belangrijk saamhorigheid en een hechte familie is voor de samenleving.

Het is een bekend fenomeen: ouders hebben drukke banen en overvolle agenda's, kinderen hebben hun vriendjes, hobby's en school en ook de opa's en oma's van nu zijn actief en ondernemend. Kortom: tijd voor elkaar is schaars, terwijl veel mensen een hechte familieband juist zo waardevol vinden. Daarom is interactie en meer tijd met elkaar doorbrengen zo belangrijk. Geen mooiere manier om die band aan te halen tijdens een vakantie met (groot)ouders, kinderen en kleinkinderen. 'Drie generatie familievakanties' wordt het ook wel genoemd, een fenomeen dat bij Center Parcs al langer bekend is.

Ruim tweederde (69%) van de respondenten geeft aan dat meer tijd met elkaar doorbrengen de belangrijkste reden is om met drie generaties op vakantie te gaan. Dit is significant meer dan 10 jaar geleden. Bij Center Parcs staat samenzijn hoog in het vaandel. De vakantieparken zijn dan ook ingericht om zowel opa's en oma's, kinderen en kleinkinderen een unieke vakantiebeleving te bieden. Ruim de helft van de respondenten geeft dan ook aan alles samen te doen (56%). Families kunnen bij Center Parcs écht even samen zijn en genieten van een vakantie voor iedereen.

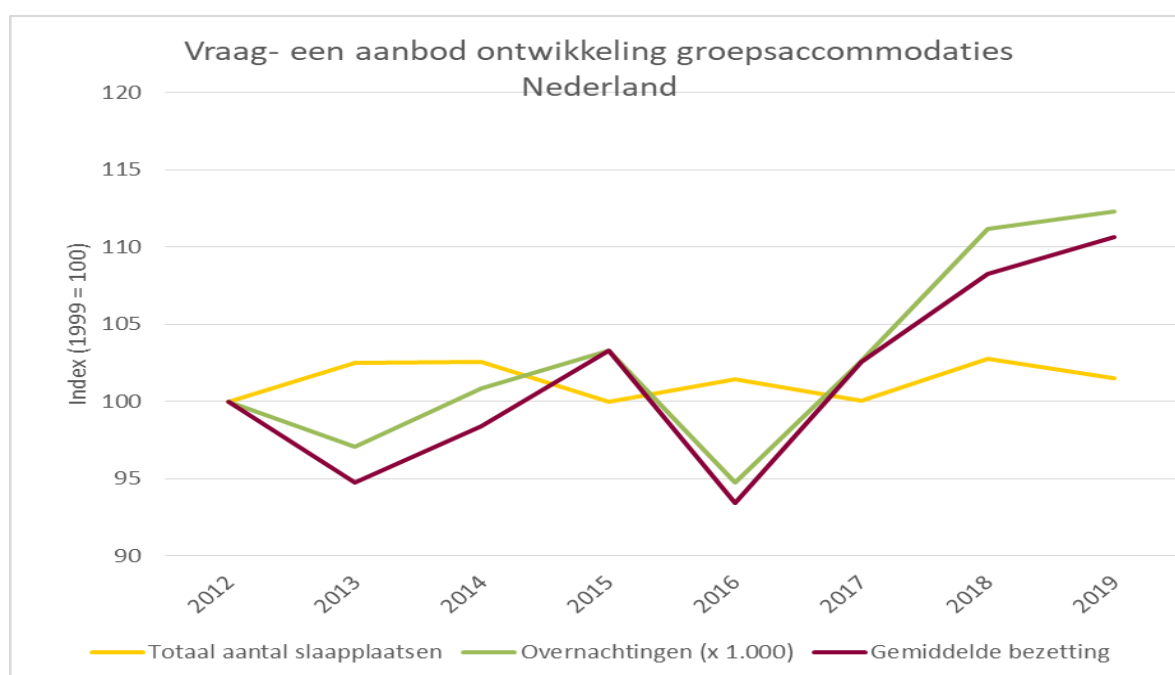
Opa en oma mogen mee

Wat zowel bij Center Parks als Landal Green Parks opvalt is dat de boekingen steeds langer worden. "Waar voorheen vaak een midweek of een weekend werd geboekt, is het aantal boekingen voor 7 tot 12 dagen bijna verdubbeld", aldus Tabak. Meer dan de helft van de gasten is Nederlands. "Steeds vaker gaan gezinnen in plaats van met twee, met drie generaties op vakantie." Dat merkt ook Lizzy Keizer van Landal: "Opa en oma gaan steeds vaker mee."

3. Bezettingsgraad

Helaas houdt het CBS geen statistieken bij van afzonderlijke typen recreatiewoningen. Wat betreft officiële bezettingscijfers moeten we het dus doen met de gegevens die al in ons rapport van 2019 zijn opgenomen. Uit andere bronnen valt echter nog wel een aanvulling te geven.

De CBS-gegevens van **groepsaccommodaties** laten zien dat het aantal overnachtingen hierin de laatste jaren fors is gegroeid, waardoor de bezetting ook een stijgende lijn vertoont. In 2016 is sprake van een dipje maar de positieve trendlijn wordt in de jaren daarna weer opgepakt en voortgezet. Het aantal overnachtingen en de bezettingsgraad vertoont een stijgende trend.



Bron: CBS Statline

Aan de hand van de CBS-gegevens wordt door ons bureau jaarlijks de **bezetting van recreatiewoningen** in Nederland berekend. In 2019 was de gemiddelde bezetting 23,8 weken. Dit is een bezetting van gemiddeld 45,8%. Het CBS/Statline geeft alleen gegevens voor huisjesterreinen en maakt als gemeld geen onderscheid tussen verschillende typen bungalows.

Door omzetcijfers van twee grote aanbieders (Landal en Roompot) ten aanzien van grote bungalows voor 10 of meer personen te analyseren is door ons een gemiddelde bezetting berekend van dit type bungalows. Omdat, zoals reeds eerder aangetoond, in Overijssel en Drenthe het aantal groepsbungalows beperkt is, hebben wij gekozen voor een landelijke spreiding van parken. Op die manier kan de gemiddelde bezetting van groepsbungalows ook goed worden vergeleken met de landelijke cijfers van Statline. De resultaten van de inventarisatie staan in de volgende tabel.

Resort Reestervallei

Bezetting van groepsbungalows

10 persoons recreatiebungalows	Puur Exlo	Parck Kaatsheuvel	Reeuwijkse plassen	Resort Maastricht	De Leistert	Noordzee Beachvillage	Ouddorp Duin	De Waufsberg	Gemiddeld
	Valthe	Kaatsheuvel	Reeuwijk	Maastricht	Roggel	Nieuwliet-bad	Ouddorp	Noorbeek	
Verhuuropbrengst (incl. BTW)	50.000	57.880	55.000	48.720	45.486	47.000	44.330	46.000	49.302
Gemiddelde prijs per week	1.862	1.453	1.516	2.034	1.411	1.510	1.484	1.565	1.604
Gemiddelde bezetting	26,9	39,8	36,3	24,0	32,2	31,1	29,9	29,4	30,7
Bezettingspercentage	52%	77%	70%	46%	62%	60%	57%	57%	59%
Prijs per week									
Hoogseizoen	2.819	2.049	2.229	2.465	2.093	2.566	2.569	2.089	2.360
laagseizoen	1.319	1.179	1.139	2.054	1.043	790	729	1.389	1.205
Gemiddelde prijs	2.069	1.614	1.684	2.260	1.568	1.678	1.649	1.739	1.783
Actiekortingen 10%	207	161	168	226	157	168	165	174	178
Gemiddelde prijs	1.862	1.453	1.516	2.034	1.411	1.510	1.484	1.565	1.604

Bron opbrengstgegevens: Landal & Roompot; bewerking Van der Reest advies

- De tabel laat zien dat de bezetting varieert tussen de 24 en 39 weken.
- Gemiddeld komt de bezetting uit op bijna 31 weken.
- Dit gemiddelde ligt boven het landelijk gemiddelde van alle recreatiebungalows (23,8).
- Hieruit kan worden geconcludeerd dat de vraag naar groepsbungalows groot is. Dit sluit aan bij de weergegeven recreatietrends.

4. Slot

Uit ons rapport van juni 2019 en deze aanvulling komt zonneklaar naar voren dat er een bovengemiddelde belangstelling is voor grote recreatiewoningen (10 of meer personen) t.b.v. samengestelde groepen. Dat is geen vraag maar een feit. Hierover is in de sector dan ook geen verschil van mening.

Duidelijk is dat het aanbod van deze categorie recreatie-accommodaties nog betrekkelijk gering is. De forse vraag (blijkend uit een hoge bezettingsgraad) en het geringe aanbod doet ons concluderen dat er nog een aanzienlijke marktruimte is voor dit type recreatiewoningen, in Nederland en -meer specifiek- in Overijssel.

Van der Reest Advies
Apeldoorn, 11 juni 2020