

Memo

Aanvulling marktanalyse

Aan: Fundatie voor Hervormden te Tubbergen, de heer G. Luchtenbelt
Van: Mw. M. van Delzen
Datum: 30 november 2021
Onderwerp: Aanvulling marktanalyse economische onderbouwing recreatie Herterij Twente

Inleiding

Stichting Fundatie voor Hervormden te Tubbergen (Fundatie) is eigenaar van de gronden aansluitend aan het erf van de familie Peddemors aan de Meijersweg te Tubbergen. De Fundatie heeft voor deze gronden een plan ontwikkeld voor de uitbreiding van verblijfsrecreatieve voorzieningen aansluitend bij het erf van de familie Peddemors. Het plan is ontworpen door Hannink Landschaps- en Tuinadvies en pr8 architecten. De Fundatie heeft de gemeente Tubbergen verzocht medewerking te verlenen aan realisatie van het plan en hiervoor het bestemmingsplan aan te passen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Een van de onderdelen van de ruimtelijke onderbouwing is de economische haalbaarheid van het plan. In 2015 is hiervoor door Marb Consultancy BV een economische onderbouwing voor opgesteld.

Doel is het bestemmingsplan op korte termijn in procedure te brengen. Omdat economische onderbouwing inmiddels een aantal jaren oud is, heeft de gemeente Tubbergen verzocht deze onderbouwing aan te vullen met een actuele marktanalyse.

Uitgangspunten

Voor het opstellen van de marktanalyse is onder meer gebruik gemaakt van het 'Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie Overijssel' en de 'Factsheet vitaliteit verblijfsrecreatie Noordoost Twente (Tubbergen, Dinkelland, Oldenzaal en Losser)' (bron: Gastvrij Overijssel 2020). Ook is rekening gehouden met de recente ontwikkelingen als gevolg van de coronapandemie.

Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie

Het Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Overijssel en de daarvan afgeleide factsheet voor Noordoost Twente is in juni 2020 opgesteld door Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd in opdracht van Gastvrij Overijssel. In het onderzoek is onder meer gekeken naar vraag en aanbod van logiesaccommodaties en het profiel van vraag en aanbod van de verblijfsrecreatie. In het vitaliteitsonderzoek worden een aantal voor het plan recreatie Herterij Twente relevante constatering gedaan:

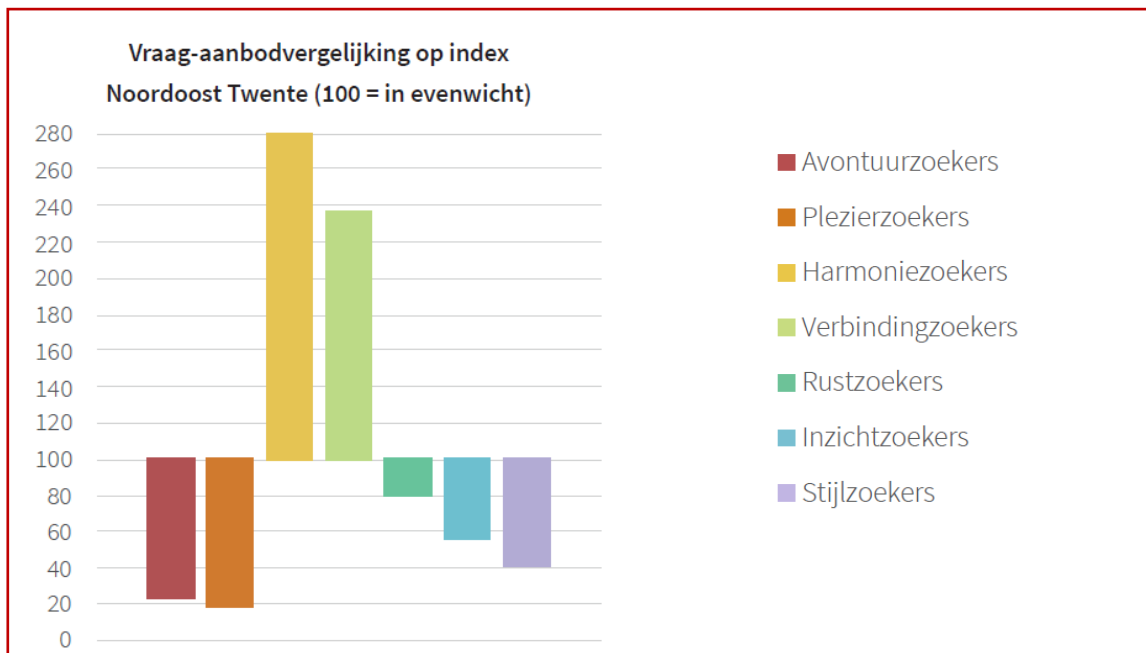
- De marktruimte tot 2025 voor extra bedden voor de verblijfsrecreatie is in beeld gebracht. Voor bungalowparken/huisjesterreinen wordt verwacht dat er nog ruimte is voor extra bedden. De ontwikkeling van de vraag overstijgt naar verwachting de bestaande plannen voor realisatie van aanvullende accommodaties. Dit geldt ook voor Twente, waar geconstateerd wordt dat er ruimte is voor groei.



Figuur 1: Marktruimte bungalows Twente (bron: Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie Overijssel, Gastvrij Overijssel 2020)

- In het vitaliteitsonderzoek zijn vraag en aanbod ook geanalyseerd naar leefstijlen: avontuurzoeker, plezierzoeker, harmoniezoeker, verbindingszoeker, rustzoeker, inzichtzoeker, stijlzoeker. Geconstateerd wordt dat het aanbod aan accommodaties voor de harmoniezoekers en verbindingszoekers in Noordoost Twente relatief groot is en op de andere leefstijlen relatief minder is. In die andere leefstijlen liggen dus kansen voor ontwikkeling.
- In het onderzoek worden twee conclusies getrokken die voor het plan recreatie Herterij Twente relevant zijn:
 - ‘We zien dat het aantal overnachtingen in bungalowparken in Overijssel harder toeneemt dan het aanbod aan slaapplekken. Voor zover bekend zijn er ruime uitbreidingsplannen, maar daar bovenop is er nog marktruimte, vanwege de groeiende vraag.’
 - ‘Wanneer we kijken naar het aanbod van bungalowparken in de regio’s volgens de Leefstijlvinder, zien we dat dit redelijk divers is. De nadruk ligt voornamelijk op de rechterkant van het leefstijlmodel, namelijk op de leefstijlen die meer op de groep gericht zijn. De verbindingszoeker, rustzoeker en harmoniezoeker komen het meest voor. Er is relatief weinig aanbod voor de leefstijlen die op het individu gericht zijn, vooral voor de avontuurzoeker en de stijlzoeker.’

Het vitaliteitsonderzoek geeft dus aan dat er ruimte is voor de ontwikkeling van extra aanbod op het gebied van huisjesterreinen. Voor wat betreft de leefstijlen is het daarbij goed aan te sluiten bij de stijlen waar minder aanbod voor beschikbaar is. In onderstaande afbeelding is dat weergegeven.



Figuur 2: Verhouding vraag en aanbod leefstijlen (bron: Vitaliteitsonderzoek Verblifsrecreatie Overijssel, Gastvrij Overijssel 2020)

NVM rapport 'Recreatiewoningen 2020, de ontwikkelingen op de Nederlandse markt'

In het rapport 'Recreatiewoningen 2020, de ontwikkelingen op de Nederlandse markt' van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) wordt geconstateerd dat de vraag naar en verkoop van recreatiewoningen in 2020 explosief is gestegen. Ook in Twente is het aantal verkopen in 2020 verdubbeld. Belangrijk voor deze ontwikkeling is de lage rentestand. De coronapandemie heeft daarbij ook een rol gespeeld. Het heeft de trek van ruimte- en rustzoekers vanuit de stad gestimuleerd. Door deze ontwikkelingen is het aanbod van recreatiewoningen sterk gedaald. Er is sprake van krapte op de markt. Ook in Twente is het aanbod scherp gedaald. De ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de prijzen zijn gestegen, In Twente in 2020 tot een gemiddelde transactieprijs van ca. € 130.000,- (was € 100.000,- in 2014 (oorspronkelijke rapport economische onderbouwing)).

Conclusie

In de economische onderbouwing van augustus 2015 werd onder meer op basis van de marktanalyse destijds geconcludeerd dat het plan recreatie Herterij Twente economisch haalbaar is. De ontwikkelingen in de afgelopen jaren, zoals geschetst in het vitaliteitsonderzoek en het rapport van de NVM, zijn zodanig dat de economische haalbaarheid van het plan groter zijn geworden. De vraag is in de afgelopen jaren harder gegroeid dan het aanbod en dat wordt ook verwacht voor de komende jaren (tot 2025). Het type aanbod dat gerealiseerd wordt in het plan, sluit aan op de leefstijlen waar nog ruimte voor ontwikkeling is, met name rustzoekers, inzichtzoekers en stijlzoekers.