

Vitaliteitsonderzoek recreatieparken en jachthavens

Eindrapportage



Colofon

©Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, juni 2020

Opdrachtgever Provincie Utrecht, Benedikte Lampe en Yke van Dijk

Auteurs

Drs. J.J. (Jan Jaap) Thijs
M. (Martijn) Huigen, BSc.
J. (Jeske) van Gerven, BSc.
C. (Cindy) Gelderman, BSc
Ir. H. (Hanneke) Schmeink (Hanneke Schmeink Recreatie)
Drs. R. (Renée) Steenbergen (BügelHajema)

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Newday Offices
Jansbuitensingel 30
6811 AE Arnhem
T 06-51174193
e-mail: thijs@ruimteenvrijetijd.nl
www.ruimteenvrijetijd.nl

De foto's in deze rapportage zijn gemaakt door Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, tijdens de gebiedsbezoeken



Inhoudsopgave

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Inleiding..... | 4 |
| 1.1 | Afbakening..... | 5 |
| 1.2 | Werkwijze..... | 5 |
| 1.3 | Omvang van de steekproef..... | 7 |
| 1.4 | Leeswijzer | 8 |
| 2 | Kampeer- en bungalowparken | 9 |
| 2.1 | De kampeer- en bungalowsector in het vitaliteitsmodel | 9 |
| 2.2 | Een algemene typering van het aanbod..... | 11 |
| 2.3 | De sectoren in het vitaliteitsmodel | 13 |
| 2.4 | Utrecht vergeleken met andere regio's | 16 |
| 2.5 | Uitsplitsing naar regio's..... | 19 |
| 2.6 | Niet deelnemende kampeer- en bungalowbedrijven | 21 |
| 2.7 | Relevante trends | 22 |
| 2.8 | Conclusies kampeer- en bungalowsector..... | 22 |
| 3 | Jachthavens..... | 24 |
| 3.1 | Jachthavens in het vitaliteitsmodel | 24 |
| 3.2 | Een aantal parameters uitgewerkt..... | 26 |
| 3.3 | Uitsplitsing per regio | 28 |
| 3.4 | Niet deelnemende jachthavens | 30 |
| 3.5 | Relevante trends | 31 |
| 3.6 | Conclusies jachthavens..... | 31 |
| 4 | Regionale analyse transformatie..... | 33 |
| 4.1 | Onderzochte transformatiemogelijkheden | 33 |
| 4.2 | Beschrijving parken waar scan is uitgevoerd | 35 |
| 4.3 | Belangrijke factoren op locatieniveau | 37 |
| 4.4 | Regionale behoefte | 37 |
| 4.5 | Conclusies | 39 |
| 5 | Aanbevelingen | 42 |
| 5.1 | Inleiding | 42 |
| 5.2 | Het omarmen van gezamenlijke doelen | 43 |
| 5.3 | Strategie..... | 44 |
| 5.4 | Vervolgstappen: verkennen..... | 46 |
| 5.5 | Ingrediënten voor een programma: instrumenten | 47 |
| 5.6 | Kennishiaten..... | 48 |
| 5.7 | Tot slot: de coronacrisis | 49 |





1 Inleiding

De laatste twee jaar is landelijk veel aandacht voor de aanpak van problematiek op vakantieparken. Zo ondertekende o.a. de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in november 2018 de Landelijke Actie-agenda Aanpak Vakantieparken. Eén van de acties uit deze Actie-agenda was een financiële impuls van BZK aan de provincies. De provincie heeft deze impuls ingezet om de vitaliteit en problematiek op vakantieparken in onze provincie en de gemeente Wijdemerem in kaart te brengen door een vitaliteitsonderzoek uit te laten voeren.

Voor u ligt dit vitaliteitsonderzoek. De provincie wil met dit onderzoek inzicht verkrijgen in de vitaliteit van de kampeer- en bungalowsector én de jachthavens waarin overnacht kan worden. Deze vitaliteitsscan biedt inzicht in de uitdagingen en de kansen die op dit moment spelen in de verblijfsrecreatie in de provincie. Dit rapport is een weergave van de uitkomsten voor de gehele provincie Utrecht. Voor de gemeente Wijdemerem (dat in de provincie Noord-Holland ligt) is een apart onderzoeksrapport beschikbaar.

1.1 Afbakening

Het vitaliteitsonderzoek richt zich op een deel van de verblijfsrecreatie in de provincie Utrecht. De volgende accommodatietypen zijn in het onderzoek meegenomen:

Tabel 1.1: afbakening accommodatietypes

| Accommodatietype | Omschrijving |
|------------------|--|
| Camping | Een terrein met minimaal 26 plekken voor (niet-grondgebonden) kampeermiddelen. Eventueel geheel of in combinatie met semipermanente kampeermiddelen (zoals stacaravans). |
| Bungalowpark | Een terrein met minimaal 10 grondgebonden vakantiewoningen die in gezamenlijkheid beheerd worden. |
| Gemengd bedrijf | Een combinatie van een camping en/of bungalowpark en/of jachthaven waar overnacht wordt. |
| Jachthaven | Havens met een ligplaatsen waar overnacht wordt. |

Voor jachthavens betekent dat dat veel jachthavens in de provincie Utrecht *niet* zijn meegenomen in het onderzoek, omdat daar niet overnacht wordt of zelfs mag worden. Het onderzoek geeft dus niet een totaalbeeld van de vitaliteit van de watersport in het gebied, omdat veel jachthavens en andere watersportvoorzieningen zich uitsluitend richten op de dagrecreant. Ook hotels, groepsaccommodaties, minicampings en B&B's zijn niet meegenomen in het onderzoek.

1.2 Werkwijze

Het onderzoek werd begeleid door een begeleidingsgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de provincie, de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Ronde Venen en Wijdmeren¹ en branchevereniging RECRON-HISWA. Bij aanvang van het onderzoek moesten we eerst komen tot een actueel overzicht van de accommodaties. Daarvoor hebben we eerst met de begeleidingsgroep definities opgesteld van categorieën die mee dienden te worden genomen en vervolgens hebben we in afstemming met alle gemeenten in de provincie een zo volledig mogelijke lijst opgesteld met accommodaties die binnen het onderzoek vielen. De parken en bedrijven op deze adressenlijst hebben we eerst benaderd met een online vragenlijst, onze vitaliteitsscan. De vitaliteitsscan betreft een set van vragen waarmee we de kwaliteit en het perspectief van een park in beeld kunnen krijgen. Als deze vragenlijst werd ingevuld, hebben we op een later moment het park of bedrijf nog een bezoek gebracht (een schouw), om zo zelf een indruk te krijgen. Met de bedrijven die de online vragenlijst niet invulden, hebben we geprobeerd een afspraak te maken om de vitaliteitsscan ter plaatse af te nemen. Veel parken en bedrijven hebben ons op die wijze ontvangen. Parken of bedrijven die we maar niet telefonisch of via de mail konden bereiken, hebben we bezocht om te kijken of we ter plekke iemand aantreffen. Soms was dat het geval, waardoor we deze parken ook konden meenemen in het onderzoek. Parken die echt niet wilden meewerken, of waar we op geen enkele wijze contact mee konden krijgen, hebben we niet in het onderzoek en de analyse kunnen meenemen. Wel hebben we al deze parken bekeken vanaf de openbare weg en via online onderzoek, om zo toch een indruk te krijgen van de parken.

¹ Vanwege het onderzoek dat in de Wijdmeren (Noord-Holland) tegelijkertijd werd uitgevoerd is gekozen voor een gezamenlijke begeleidingsgroep.

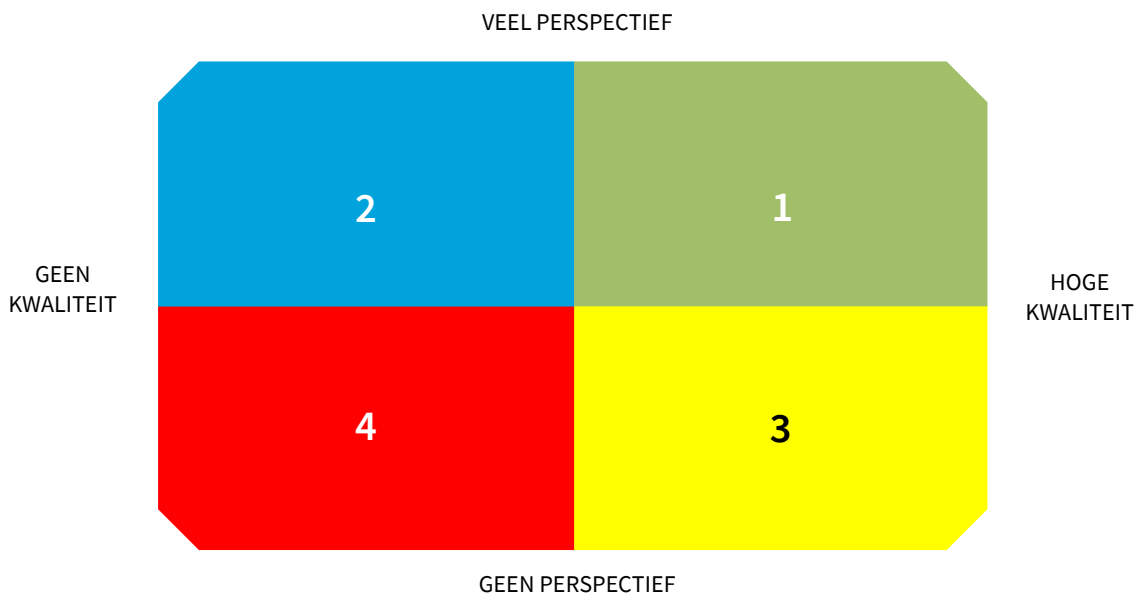
Kwaliteit

Om te bepalen wat de kwaliteit van de verblijfsaccommodatie is, hebben we onder andere gekeken naar de volgende onderwerpen: gasttevredenheid, onderhoud en uitstraling en eigentijdsheid van het bedrijf, promotie en marketingacties en het ondernemerschap.

Perspectief

Om het perspectief van een verblijfsaccommodatie te bepalen hebben we onder andere gekeken naar de visie van de ondernemer op de markt, ambities en investeringsplannen voor de toekomst, de financiële situatie, de bezetting van de accommodaties en het bedrijfsresultaat.

Voor jachthavens hebben we aangepaste parameters ontwikkeld, omdat daar een andere factoren van belang zijn. Zo speelt daar de mate van verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de interactie met het achterland een grotere rol.



Figuur: weergave van het vitaliteitsmodel op basis van de variabelen kwaliteit en perspectief. Bedrijven rechtsboven zijn vitaal.

Score kwaliteit en perspectief

De verblijfsaccommodaties hebben op basis van de vitaliteitsscan een score van -10 (heel negatief) tot +10 (heel positief) gekregen op de parameter kwaliteit en op de parameter perspectief.

Kanttekening bij de onderzoeksmethodiek

Het onderzoek is uitgevoerd door de verblijfsaccommodaties te bezoeken en een vragenlijst af te nemen bij de ondernemer, manager, beheerder, Vereniging van Eigenaren of andere vertegenwoordiger van de accommodatie. Deze informatie hebben we aangevuld met deskresearch (bijvoorbeeld als het gaat om gast-reviews op internet). De door de respondent gegeven antwoorden hebben we niet kunnen verifiëren; zo kan het zijn dat het een respondent bijvoorbeeld aangeeft dat er geen permanente bewoning plaats vindt op het park, terwijl dat in de praktijk mogelijk wel het geval is. Door alle parken en bedrijven ook daadwerkelijk zelf gezien te hebben, waren we wel in staat goed door te vragen en kregen we veel informatie vaak alsnog boven tafel.

Aanvullend op dit onderzoeksrapport, hebben de accommodaties en de gemeenten een individuele 'kansenkaart' per accommodatie ontvangen. De kansenkaarten geven inzicht in de vitaliteitspositie per accommodatie. Deze kansenkaarten zijn strikt vertrouwelijk.

Wat is een vitaal park of bedrijf?

In onze wijze van kijken naar vitaliteit zeggen we dat een park vitaal is als het de kwaliteit biedt die een toerist zoekt en er geen zorgen bestaan over het recreatieve toekomstperspectief. Dat wil niet automatisch zeggen dat een park toeristisch geëxploiteerd hoeft te worden. Ook tweede huisjesparken kunnen in onze benadering vitale parken zijn, als er maar voldoende kwaliteit is en als het gebruik, onderhoud en regulering op het park maar goed geregeld is; met andere woorden: als er maar geen redenen zijn voor zorg of dit park ook over een aantal jaren nog wel een kwalitatief goed park is dat recreatief gebruikt wordt (en niet vervallen of op oneigenlijke wijze gebruikt).

Transformatiescan

Bij aanvang van het onderzoek was afgesproken dat accommodaties waarvoor wij geen of een heel moeizame toeristisch-recreatieve toekomst zouden zien, aan de hand van een *transformatiescan* beoordeeld zouden worden op het vermogen om te transformeren naar andere functies. Deze scan hebben we in samenspraak met BugelHajema ontwikkeld. De transformatiescan is bij twaalf parken in de provincie Utrecht afgenomen. Tegelijkertijd onderzocht BugelHajema op regioniveau welke behoeftes er zijn in de provincie Utrecht op het gebied van wonen, tijdelijk wonen en andere functies.

1.3 Omvang van de steekproef

Samenhang met al uitgevoerd onderzoek Ronde Venen

Het onderzoek richt zich op kampeer- en bungalowparken en jachthavens in de provincie Utrecht. In de gemeente Ronde Venen verrichtte ZKA Leisure Consultants al onderzoek onder 16 bedrijven (uitsluitend kampeer- en bungalowbedrijven, geen jachthavens).

Alhoewel ZKA in haar vitaliteitsonderzoeken hetzelfde model gebruikt als ons bureau, gebruiken zij op onderdelen net wat andere parameters en kunnen de scores dus anders uitpakken. In de praktijk blijkt dat de gemiddelde vitaliteitscores van ZKA veelal lager uitvallen dan de scores van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd. Dat maakt dat in onze ogen de uitkomsten van de verschillende vitaliteitsonderzoeken in de praktijk moeilijk met elkaar te vergelijken zijn. Om toch de volledige opgave voor de provincie Utrecht in beeld te krijgen, maken de vitaliteitscores van de 16 bedrijven die ZKA in gemeente De Ronde Venen al inventariseerde, onderdeel uit van de tabellen en grafieken die wij in dit rapport opnemen. Het is echter goed om bij de interpretatie deze verschillen scherp in beeld te houden. Daarnaast: omdat wij voor De Ronde Venen niet beschikken over de achterliggende parameters, hebben de verklarende teksten in dit rapport uitsluitend betrekking op de accommodaties die wij zelf onderzochten.

Van de provincie Utrecht en alle gemeenten ontvingen we bij aanvang van het onderzoek vele lijsten met accommodaties in de provincie. Uiteindelijk kwamen we tot een totaalijst van 106 accommodaties, nadat een aantal buiten de scope van het onderzoek bleken te vallen (jachthavens waar werd niet overnacht of een park dat reeds een woonbestemming bleek te hebben). Van deze 106 accommodaties wilden er 25 niet meewerken aan het onderzoek. De overige 81 bedrijven hebben we bezocht. De bereidheid tot deelname was daarmee uiteindelijk 70% (kampeer- en bungalowbedrijven: 72%; jachthavens: 66%). Deze aantallen zijn exclusief de 16 eerder door ZKA onderzochte bedrijven.

De 25 accommodaties die niet mee wilden of konden werken aan het onderzoek hebben we via online onderzoek en door het bezoeken van de locatie (vanaf de openbare weg) geïnventariseerd. Door het ontbreken van informatie zijn deze bedrijven niet ingedeeld in het vitaliteitsmodel. Deze bedrijven worden (anoniem) op hoofdlijnen beschreven aan het einde van hoofdstuk 2 en 3.

1.4 Leeswijzer

We gaan in hoofdstuk 2 eerst in op de kampeer- en bungalowbedrijven én de gemengde bedrijven. In hoofdstuk 3 behandelen we de jachthavens waar overnacht kan worden. In hoofdstuk 4 gaan we in op de regionale transformatie-analyse: daarin kijken welke kansen er liggen voor parken met een recreatieve bestemming maar zonder recreatief toekomstperspectief. We sluiten het rapport af met een advies in hoofdstuk 5.



2 Kampeer- en bungalowparken

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten van de vitaliteitsscan onder kampeer- en bungalowbedrijven én gemengde bedrijven (een combinatie van kampeer- en bungalowparken en/of jachthavens waar overnacht kan worden).

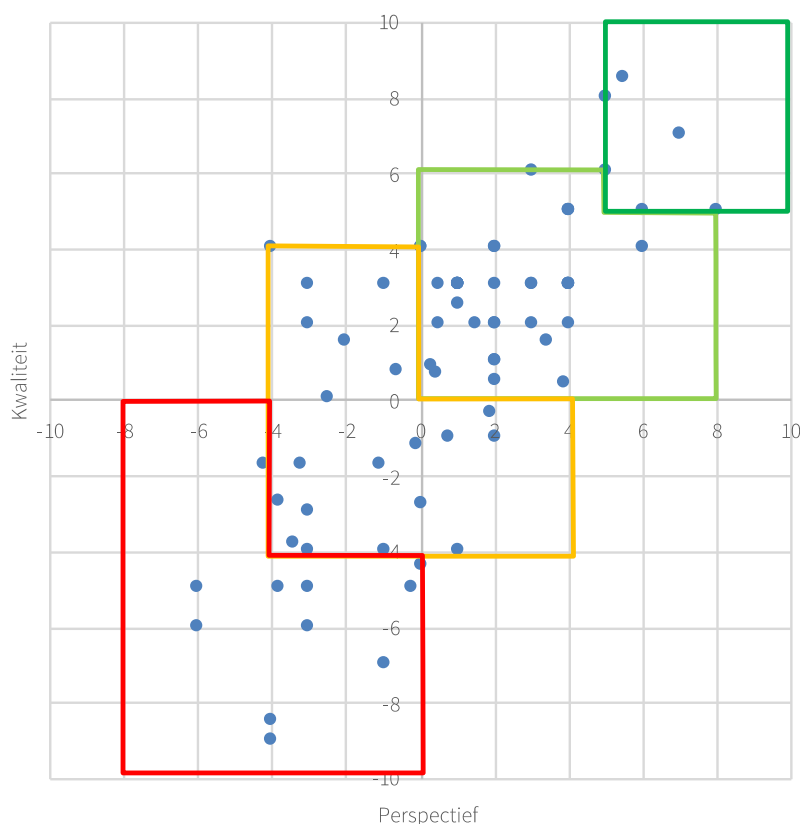
2.1 De kampeer- en bungalowsector in het vitaliteitsmodel

In deze paragraaf worden de bedrijven uit de kampeer- en bungalowsector ingedeeld op het gebied van kwaliteit en perspectief. In onze vitaliteitsonderzoeken delen we de bedrijven veelal in vier groepen:

- **'Voorlopers'** in de sector en hebben een voorbeeldfunctie. Het gaat om bedrijven met een hoge kwaliteit en een zeer gunstig toekomstperspectief.
- **'Middenmoters'** doen het ook goed, maar de uitdaging voor deze bedrijven is om te blijven ontwikkelen en vernieuwen. Het gaat om bedrijven met een positieve kwaliteit en gunstig toekomstperspectief.
- **'Zorgenkindjes'** zijn parken, waarbij diverse problematiek een reden tot zorg is. Voor deze bedrijven is een impuls nodig voor de toekomst om verdere achteruitgang te voorkomen. Het is zaak deze zorgenkindjes niet verder te laten afglijden naar de 'achterblijvers'. Het gaat om bedrijven waar de scores op kwaliteit en/of perspectief negatief uitvallen.
- **'Achterblijvers'** hebben vanwege een dermate slechte score op kwaliteit én perspectief in de huidige situatie geen toekomst als toeristisch bedrijf. Voor deze bedrijven is het advies om in te zetten op een transformatie van de verblijfsaccommodatie naar andere functies.

In de provincie Utrecht zien we het volgende beeld, die we weergeven in figuur 2.1 en tabel 2.1.

Figuur 2.1 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief provincie Utrecht (inclusief 16 bedrijven die door ZKA zijn onderzocht)



Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de voorlopers | lichtgroene omlijning: de middenmoters | oranje omlijning: de zorgenkindjes | rode omlijning: achterblijvers. Eén stip kan staan voor meerdere bedrijven.

Tabel 2.1 Vitaliteit Provincie Utrecht, omvang in bedrijven en bedden (inclusief De Ronde Venen, volgens methodiek ZKA)

| Totaal | Aantal accommodaties | % accommodaties | % bedden |
|---------------|----------------------|-----------------|-------------|
| Voorloper | 6 | 8% | 13% |
| Middenmoter | 38 | 51% | 58% |
| Zorgenkindje | 20 | 27% | 22% |
| Achterblijver | 11 | 15% | 6% |
| Totaal | 75 | 100% | 100% |

We kunnen uit dit overzicht enkele conclusies trekken:

- De kampeer- en bungalowsector in de provincie Utrecht is in meerderheid vitaal. 59% van de parken met 71% van de bedden betreft vitale bedrijven. Een kleine groep van 8% van de bedrijven (13% van de bedden) kunnen we als echte voorlopers typeren.

- Daarnaast is er toch wel reden tot zorg. 15% van de onderzochte parken hebben we als ‘achterblijver’ getypeerd. Bij deze parken is in onze ogen een recreatieve toekomst niet meer mogelijk.
- Een andere reden tot zorg is de relatief grote groep ‘zorgenkindjes’ (27% van de parken, 22% van de bedden). Voor deze parken is een impuls nodig voor de toekomst om verdere achteruitgang te voorkomen. Als er niets verandert, is onze inschatting dat deze groep over enkele jaren dusdanig afgegleeden is, dat ze tot de groep ‘achterblijvers’ gaan behoren.

2.2 Een algemene typering van het aanbod

In onderstaande tabellen geven we een aantal parameters die iets zeggen over de kwaliteit en het perspectief van de sector. **Het totaal aantal onderzochte bedrijven in deze categorie is 59.**

| Kwaliteit | | | |
|-----------|--|-----|--|
| 68% | Toont bewustzijn van relevante veranderingen in de markt <i>(68% van deze groep speelt hier ook actief op in)</i> | 45% | Heeft geen doelgroep gekozen <i>(Vaakst genoemde doelgroepen: ouderen en/of gezinnen met kinderen)</i> |
| 81% | Heeft een goede of uitstekende ligging <i>(7% heeft een matige ligging)</i> | 53% | Is goed tot uitstekend onderhouden <i>(10% van het onderhoud is slecht of matig)</i> |
| 46% | Heeft een goede tot uitstekende eigentijdse uitstraling <i>(17% slecht of matig)</i> | 16% | Laat zich in de bedrijfsvoering sterk leiden door recensies <i>(65% laat zich er deels door leiden, 19% niet)</i> |
| 43% | Is goed tot uitstekende online ontsloten <i>(Bij 34% is dit slecht tot matig)</i> | 20% | Krijgt goede tot uitstekende online reviews (gemiddelde cijfers boven de 8,5) <i>(7% krijgt slechte tot matige reviewgemiddelde cijfers onder de 7,5 maar van het grootste deel van de accommodaties, 61%, zijn geen of geen recente reviews online beschikbaar of alleen zeer oude recensies.)</i> |

| Perspectief | | | |
|-----------------|---|-----------------------------|--|
| 47% | Vertoont goed of uitstekend ondernemerschap <i>(Bij 20% is dit slecht of matig)</i> | 16 | Van de accommodaties zijn volledig of deels uitgepand <i>(32 accommodaties zijn volledig in eigendom van ondernemer)</i> |
| 19 | Van de 59 verblijfsaccommodaties hebben één of meerdere eenheden die permanent bewoond worden. Het totaal aantal eenheden waarin permanent gewoond wordt is 420. | 31 | Van de 59 accommodaties verhuren aan niet-vakantiegangers. <i>4 bedrijven regelmatig aan buitenlandse arbeiders, 2 incidenteel. 15 bedrijven regelmatig aan mensen die tijdelijk onderdak nodig hebben (14 incidenteel)</i> |
| €181.661 | Is er gemiddeld in de afgelopen drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per verblijfsaccommodatie. | €373.331² | Wordt er naar verwachting gemiddeld in de komende drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per verblijfsaccommodatie |
| 31% | Van de ondernemers die financiering nodig heeft vindt het lastig om financiering aan te trekken | 81% | Is het gemiddelde aandeel van eigen vermogen in de ondernemingen (ten opzichte van het totaal vermogen) |
| 3 | Van de 13 bedrijven met eigenaren van 60 jaar of ouder is nog niet bezig met bedrijfsopvolging. <i>(6 bedrijven hebben aangegeven dat zij binnen 5 tot 10 jaar het bedrijf te koop zullen aanbieden aan een derde)</i> | 7,8 | Is het rapportcijfers wat de ondernemers gemiddeld geven aan de bezetting |
| 54 jaar | Is de gemiddelde leeftijd van de eigenaren van verblijfsaccommodaties. <i>De gemiddelde leeftijd van de uitstekend presterende bedrijven (de voorlopers) ligt met gemiddeld 45 jaar, veel lager.</i> | 39% | Heeft uitbreidingsplannen <i>(Bij 5% is hiervoor ruimte in het bestemmingsplan, voor 59% van de plannen is dit nog niet duidelijk en voor 36% van de plannen is er geen ruimte in het bestemmingsplan)</i> |
| Op 81% | Van de parken is een ondernemer actief <i>9% van de parken wordt beheerd door een VVE</i> | 66% | Van de kampeerplaatsen zijn vaste plaatsen, seizoen- of jaarplaatsen. |

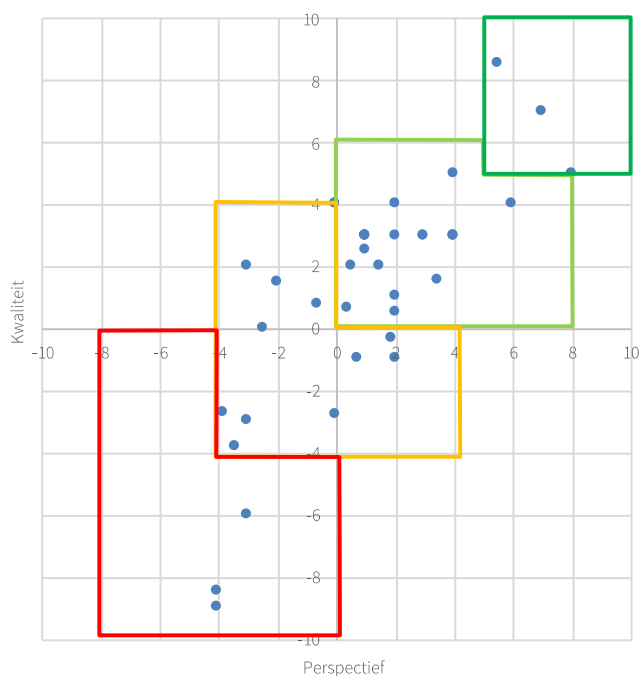
² Dit getal is gebaseerd op een meetmoment voordat de gevolgen van het coronavirus bekend waren.



2.3 De sectoren in het vitaliteitsmodel

2.3.1 Campings

Figuur 2.2 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief campings (incl. ZKA-scores Ronde Venen)



| Groep | Accommodaties | % accommodaties | % bedden |
|---------------|---------------|-----------------|----------|
| Voorloper | 3 | 8% | 14% |
| Middenmoter | 23 | 58% | 56% |
| Zorgenkindje | 11 | 28% | 25% |
| Achterblijver | 3 | 8% | 5% |
| Totaal | 40 | 100% | 100% |

Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de voorlopers | lichtgroene omlijning: de middenmoters | oranje omlijning: de zorgenkindjes | rode omlijning: achterblijvers.

Bij de campings zien we een beeld dat vergelijkbaar is met het gemiddelde beeld bij kampeer- en bungalowbedrijven en gemengde bedrijven. De meerderheid van de bedrijven is vitaal, waaronder een drietal voorlopers, maar we zien ook een grote groep zorgenkindjes en een aantal achterblijvers.

Hieronder gaan we in op de onderliggende parameters. Van 33 van de 40 campings zijn deze bekend; zij zijn door Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd onderzocht. De overige zeven campings zijn door ZKA beoordeeld, de onderliggende parameters zijn ons niet bekend.

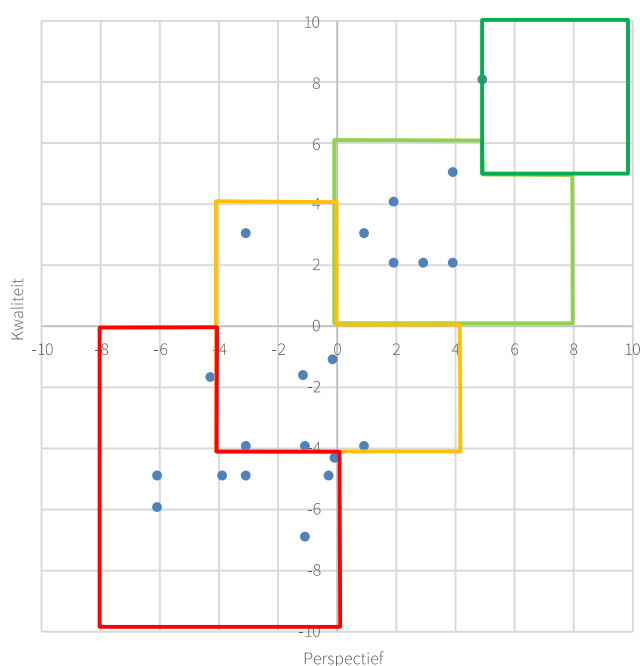
- In 42% van de gevallen is het onderhoud als 'goed' of 'uitstekend' beoordeeld. 31% Van de campings is eigentijds. 60% van de campings kiest voor een doelgroep, al is de doelgroepskeuze vaak tamelijk generiek omschreven als 'ouderen' of 'gezinnen met kinderen'. Slechts 45% van de campings krijgt online reviews. 60% daarvan wordt goed of uitstekend beoordeeld, met een 8,5 of hoger. 20% wordt beoordeeld met een 7,5 of lager.
- 81% heeft een goede of uitstekende ligging.
- Op 47% van de campings werd het ondernemerschap als 'goed' of 'uitstekend' beoordeeld. De gemiddelde leeftijd van campingexploitanten/-eigenaren is 51 jaar en er zijn zes 60+'ers onder de respondenten. Campings hebben gemiddeld gezien veel eigen vermogen: 88% van het totale vermogen is eigen vermogen.
- Tijdens ons onderzoek kwamen wij veel vaste plaatsen tegen op campings; 53% van de campingcapaciteit wordt gebruikt door vaste gasten (jaarplaatsen en seizoensplaatsen). Jaarplaatsen worden het volledige jaar bezet worden door dezelfde gast, seizoenplaatsen een specifiek seizoen (bijvoorbeeld het najaar). 18% van de campings is geheel of gedeeltelijk uitgepond, wat betekent dat zij doorgaans minder

gemakkelijk te herstructureren zijn dan campings die geheel in eigendom (67% / 22 campings) zijn van één exploitant.

- Op 27% van de campings vindt permanente bewoning plaats. Het gaat om 195 permanent bewoonde eenheden. Dit zijn (bijna) uitsluitend semi-permanente kampeermiddelen zoals stacaravans. Op ongeveer de helft van de campings vindt langdurige verhuur aan niet-toeristen plaats.
- De helft van de respondenten geeft aan dat het bedrijfsresultaat gestegen of fors gestegen is in de afgelopen drie jaar. De andere helft spreekt over stabiele cijfers en één respondent heeft een daling van het bedrijfsresultaat gezien. 15% is pessimistisch over de toekomst en verwacht een daling of zelfs sterke daling van de bedrijfsresultaten in de toekomstige drie jaar. Het gemiddelde investeringsniveau in de afgelopen drie jaar is € 51.455 per jaar en men verwacht in de komende drie jaar iets meer per jaar te gaan investeren, namelijk € 59.576. 12 campings, ofwel 39%, wil graag uitbreiden. Zij willen in totaal met 29,5 hectare uitbreiden. Drie campings weten dat dit niet binnen het huidige bestemmingsplan kan, negen campings moeten dit nog nader onderzoeken.

2.3.2 Bungalowparken

Figuur 2.3 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief bungalowparken (incl. ZKA-scores Ronde Venen)



| Groep | Accommodaties | % accommodaties | % bedden |
|---------------|---------------|-----------------|----------|
| Voorloper | 1 | 5% | 6% |
| Middenmoter | 6 | 29% | 24% |
| Zorgenkindje | 6 | 29% | 44% |
| Achterblijver | 8 | 38% | 26% |
| Totaal | 21 | 100% | 100% |

Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de voorlopers | lichtgroene omlijning: de middenmoters | oranje omlijning: de zorgenkindjes | rode omlijning: achterblijvers.

De bungalowparken scoren gemiddeld wat minder goed dan de campings. We vinden ‘slechts’ één voorloper bij de bungalowparken en vooral het percentage achterblijvers valt op: voor maar liefst 38% van de bungalowparken zien we geen recreatieve toekomst meer voor ons.

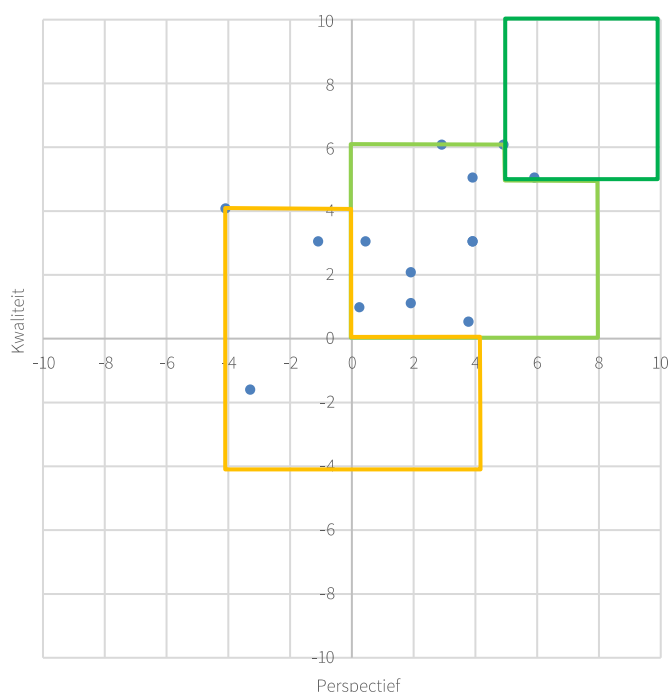
Hieronder gaan we in op de onderliggende parameters. Van 15 van de 21 bungalowparken zijn deze bekend; zij zijn door Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd onderzocht. De overige zes bungalowparken zijn door ZKA beoordeeld, de onderliggende parameters zijn ons niet bekend.

- Op 57% van de bungalowparken werd het onderhoud als ‘goed’ of ‘uitstekend’ beoordeeld. 64% van de bungalowparken beoordeelden wij als eigentijds. Van de parken waar recensies online worden achtergelaten, laat 20% zich niet leiden door recensies. 80% van deze bungalowparken laat recensies wel richting geven aan de bedrijfsvoering. Net wat meer dan de helft van de bungalowparken (53%) zegt geen veranderingen in de markt te hebben waargenomen in de afgelopen vijf jaar.

- 73% van de bungalowparken heeft een goede of uitstekende ligging.
- 47% van de bungalowparken is gedeeltelijk of geheel uitgepand. In 40% van de gevallen is de grond geheel in eigendom van de ondernemer/exploitant.
- Op 42% van de bungalowparken werd het 'ondernemerschap' als 'slecht of 'matig beoordeeld. 29% werd beoordeeld als 'goed' en op geen enkel bungalowpark werd het ondernemerschap als 'uitstekend' beoordeeld.
- Op 27% van de bungalowparken vindt permanente bewoning plaats. Het gaat minimaal om 192 permanent bewoonde eenheden van de 1.344 eenheden, ofwel 14,3% van het totaal aantal eenheden in de steekproef wordt permanent bewoond. Op ongeveer de helft van de bungalowparken vindt langdurige verhuur aan niet-toeristen plaats.
- Vier van de vijftien bungalowparken kan of wil geen uitspraken doen over de bedrijfsresultaten. De respondenten die deze vraag wel beantwoordden, gaven in 54% van de gevallen aan dat de bedrijfsresultaten de afgelopen drie jaren stegen of fors stegen. 36% zag een stabiel resultaat en 9% zag de bedrijfsresultaten dalen. Voor de komende drie jaren verwacht de helft een stijging en de andere helft een gelijkblijvend bedrijfsresultaat te realiseren.
- Gemiddeld investeerden de bungalowparken de afgelopen drie jaar € 128.667 per jaar. Eén bungalowpark investeerde 1,2 miljoen euro per jaar en beïnvloed daarmee het gemiddelde fors. De komende drie jaar verwachten de bungalowparken gemiddeld € 1.009.700 te per park per jaar te investeren. Eén van de parken beïnvloedt dit getal flink; dit park wil 15 miljoen euro per jaar investeren in de komende drie jaar. Ondernemers investeren vooral in verduurzaming, onderhoud, het verbeteren van voorzieningen en nieuwe accommodaties. *NB de verwachte investeringen werden aangegeven op een moment vóór de coronacrisis. De daadwerkelijke investeringen kunnen dus lager uitvallen in de praktijk nu de investeringskracht van veel ondernemers onder druk staat.*
- Eén derde, ofwel 5 van 15 de bungalowparken wil graag uitbreiden. In totaal gaat het om 10 hectare uitbreiding. Twee van de bungalowparken hebben nog geen zicht op de mogelijkheden in het bestemmingsplan, één bungalowpark weet dat dit niet mogelijk is binnen het bestemmingsplan en twee parken weten dat de uitbreiding niet binnen het huidige bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.

2.3.3 Gemengde bedrijven

Figuur 2.4 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief gemengde accommodaties (incl. ZKA-scores Ronde Venen)



| Groep | Accommodaties | % accommodaties | % bedden |
|---------------|---------------|-----------------|-------------|
| Voorloper | 2 | 14% | 14% |
| Middenmoter | 9 | 64% | 78% |
| Zorgenkindje | 3 | 21% | 8% |
| Achterblijver | 0 | 0% | 0% |
| Totaal | 14 | 100% | 100% |

Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de voorlopers | lichtgroene omlijning: de middenmotors | oranje omlijning: de zorgenkindjes.

De gemengde bedrijven (veelal een combinatie van bungalowpark en camping, in drie gevallen ook met ligplaatsen) scoren gemiddeld relatief goed. Geen van de parken hebben we getypeerd als achterblijver, en het percentage zorgenkindjes is lager dan bij de campings en bungalowparken apart.

Hieronder gaan we in op de onderliggende parameters. Van 11 van de 14 gemengde bedrijven zijn deze bekend; zij zijn door Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd onderzocht. De overige drie bedrijven zijn door ZKA beoordeeld, de onderliggende parameters zijn ons niet bekend.

- De gemengde bedrijven zijn gemiddeld genomen de grootste accommodaties, met 860 bedden per accommodatie. 28% van de eenheden op deze accommodaties zijn vaste jaarplaatsen die door een (semi)permanent kampeermiddel bezet worden en die dus door vaste gasten bezocht worden. Dat geldt ook voor een groot deel van de bungalows, maar daar hebben we geen exacte cijfers van.
- Op 54% van de gemengde accommodaties werd het onderhoud als 'goed' of 'uitstekend' beoordeeld.
- 70% van de gemengde accommodaties beoordeelden wij als eigentijds. De online marketing wordt in 45% van de gevallen met 'goed' of 'uitstekend' beoordeeld. Slechts 45% van de gemengde accommodaties krijgt online reviews van gasten. 40% van die beoordelingen zijn positief (boven een 8,5) en 20% scoort lager dan een 7,5. Respondenten laten weten dat zij de gastoordelen erg serieus nemen; bijna alle parken waarvan online recensies beschikbaar zijn, laten zich in meer of mindere mate beïnvloeden door gastoordelen. 91% van de gemengde accommodaties is zich bewust van een veranderende markt. Op 72% van de gemengde accommodaties werd het ondernemerschap als 'goed' of 'uitstekend' beoordeeld.
- 91% van de gemengde accommodaties heeft een goede of uitstekende ligging.
- 27% van de gemengde accommodaties is gedeeltelijk of geheel uitgepand. In 33 eenheden, verdeeld over vier parken, wordt permanent gewoond. Op 64% van de gemengde bedrijven vindt langdurige verhuur aan niet-toeristen plaats.
- Twee van de gemengde accommodaties kunnen of willen geen uitspraken doen over de bedrijfsresultaten. De overige negen gaven wel inzicht. 67% geeft aan dat de afgelopen jaren, de resultaten licht stegen. 22% heeft gelijkblijvende cijfers en 11% ziet een lichte daling. Voor de komende drie jaren is men redelijk positief; 80% verwacht een stijging en 20% verwacht een stabiel bedrijfsresultaat.
- Gemiddeld investeerden de gemengde accommodaties de afgelopen drie jaar € 644.545 per jaar. Dat is fors meer dan de bungalowparken en campings. Eén van de accommodaties investeerde zelfs 4,5 miljoen euro per jaar in de afgelopen drie jaar. De komende drie jaren blijven de accommodaties flink investeren; gemiddeld € 446.818 per jaar. Ondernemers investeren vooral in verduurzaming, onderhoud, het verbeteren van voorzieningen en nieuwe accommodaties. *NB de verwachte investeringen werden aangegeven op een moment vóór de coronacrisis. De daadwerkelijke investeringen kunnen dus lager uitvallen in de praktijk nu de investeringskracht van veel ondernemers onder druk staat.*
- Vijf van de elf gemengde accommodaties wil graag de capaciteit uitbreiden. De voorziene uitbreidingen zijn fors; in totaal 26 hectare op het land dus gemiddeld meer dan 5 hectare per accommodatie. Daarnaast willen de accommodaties in totaal 50 extra ligplaatsen realiseren. Drie accommodaties weten al dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zal zijn, twee bedrijven weten nog niet of een uitbreiding mogelijk is binnen het huidige bestemmingsplan.

2.4 Utrecht vergeleken met andere regio's

Om een indruk te krijgen van de vitaliteit van de provincie, maken we in deze paragraaf een vergelijking met een aantal andere regio's in Nederland. Deze gegevens zijn gebaseerd op vitaliteitsonderzoeken uitgevoerd door het Bureau van Ruimte en Vrije Tijd. Door deze onderzoeken te gebruiken, waar we exacte dezelfde methodiek hebben toegepast als in Utrecht, kan een goede en representatieve vergelijking worden gemaakt tussen de regio's.

Tabel 2.2 en 2.3 – Campings vergeleken met andere regio's in aantal bedrijven en bedden

WF = Westfriesland

| % accommodaties Campings | Utrecht | Regio Alkmaar en WF | Overijssel | Achterhoek |
|-----------------------------|---------|---------------------------|------------|------------|
| Voorloper | 8% | 14% | 6% | 11% |
| Middenmoter | 58% | 52% | 63% | 69% |
| Zorgenkindje | 28% | 19% | 22% | 20% |
| Achterblijver | 8% | 14% | 10% | 0% |

| % bedden Campings | Utrecht | Regio Alkmaar en WF | Overijssel | Achterhoek |
|----------------------|---------|---------------------------|------------|------------|
| Voorloper | 14% | 51% | 6% | 10% |
| Middenmoter | 56% | 30% | 68% | 72% |
| Zorgenkindje | 25% | 7% | 16% | 18% |
| Achterblijver | 5% | 11% | 10% | 0% |

We kunnen uit dit overzicht enkele conclusies trekken:

- De vitaliteit van campings in de provincie Utrecht is iets lager in vergelijking met de andere onderzochte regio's.
- Vooral de groep zorgenkindjes is groter dan gemiddeld in de andere onderzochte regio's.

Er ligt dus een relatief grote opgave in de provincie Utrecht als het gaat om het vitaliseren en transformeren van campings.

Tabel 2.4 en 2.5 – Bungalowparken vergeleken met andere regio's in aantal bedrijven en bedden

WF = Westfriesland

| % accommodaties Bungalowparken | Utrecht | Regio Alkmaar en WF | Overijssel | Achterhoek |
|-----------------------------------|---------|---------------------------|------------|------------|
| Voorloper | 5% | 6% | 7% | 0% |
| Middenmoter | 29% | 53% | 71% | 44% |
| Zorgenkindje | 29% | 14% | 21% | 44% |
| Achterblijver | 38% | 28% | 0% | 13% |



| % bedden Bungalowparken | Utrecht | Regio Alkmaar en WF | Overijssel | Achterhoek |
|----------------------------|---------|---------------------------|------------|------------|
| Voorloper | 6% | 6% | 1% | 0% |
| Middenmoter | 24% | 69% | 74% | 62% |
| Zorgenkindje | 44% | 9% | 25% | 27% |
| Achterblijver | 26% | 17% | 0% | 11% |

We kunnen uit dit overzicht enkele conclusies trekken:

- De vitaliteit van bungalowparken in de provincie Utrecht is een stuk lager in vergelijking met de andere onderzochte regio's.
- Zowel de groep zorgenkindjes als achterblijvers is groter dan gemiddeld in de andere onderzochte regio's.

Er ligt dus een erg grote opgave in de provincie Utrecht als het gaat om het vitaliseren en transformeren van bungalowparken.

Tabel 2.6 en 2.7 – Gemengde bedrijven vergeleken met andere regio's in aantal bedrijven en bedden

WF = Westfriesland

| % accommodaties Gemengd | Utrecht | Regio Alkmaar en WF | Overijssel | Achterhoek |
|----------------------------|---------|---------------------------|------------|------------|
| Voorloper | 14% | 14% | 25% | 11% |
| Middenmoter | 64% | 43% | 67% | 61% |
| Zorgenkindje | 21% | 14% | 8% | 28% |
| Achterblijver | 0% | 29% | 0% | 0% |

| % bedden Gemengd | Utrecht | Regio Alkmaar en WF | Overijssel | Achterhoek |
|---------------------|---------|---------------------------|------------|------------|
| Voorloper | 14% | 10% | 23% | 36% |
| Middenmoter | 78% | 19% | 59% | 44% |
| Zorgenkindje | 8% | 8% | 18% | 20% |
| Achterblijver | 0% | 64% | 0% | 0% |

We kunnen uit dit overzicht de conclusie trekken dat de vitaliteit van gemengde bedrijven in de provincie Utrecht goed te vergelijken is met veel andere regio's. De provincie scoort beter dan de Regio Alkmaar-Westfriesland, maar slechter dan Overijssel en vergelijkbaar met de Achterhoek.

2.5 Uitsplitsing naar regio's

Om te kijken of er verschillen zijn tussen de regio's binnen de provincie Utrecht, hebben we een nadere indeling in vier regio's gemaakt, waarbij we de volgende indeling hanteren (namen staan voor de gemeenten):

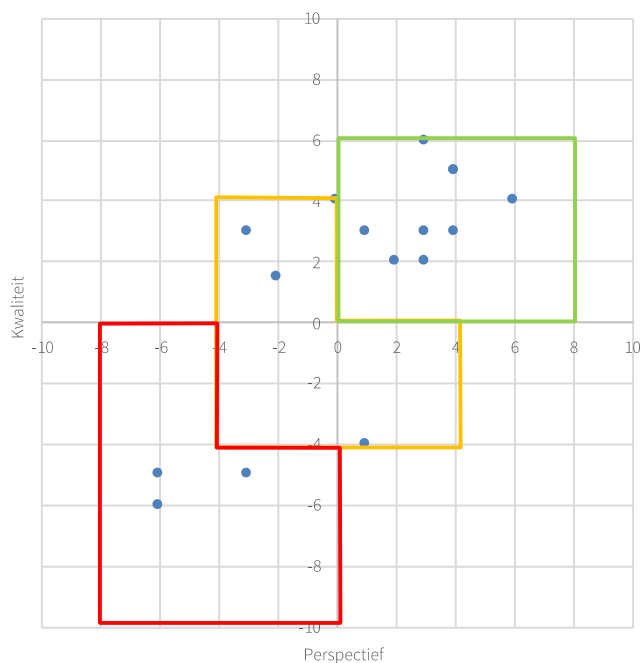
Tabel 2.8 Indeling gemeenten in Utrechtse regio's

| Regio 1 – Amersfoort e.o. | Regio 2- Het Groene Hart | Regio 3 – De Heuvelrug | Regio 4 – De Plassen |
|--|--|---|----------------------------------|
| Eemnes Bunschoten Baarn Soest Amersfoort Leusden De Bilt | Woerden Utrecht Oudewater Montfoort IJsselstein Nieuwegein Lopik Vijfheerenlanden | Rhemen Veenendaal Renswoude Utrechtse Heuvelrug Wijk bij Duurstede Bunnik Zeist Woudenberg | De Ronde Venen Stichtse Vecht |

We gaan één voor één kort op de regio's in.

Regio 1 Amersfoort e.o.

Figuur 2.5 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief regio Amersfoort e.o.



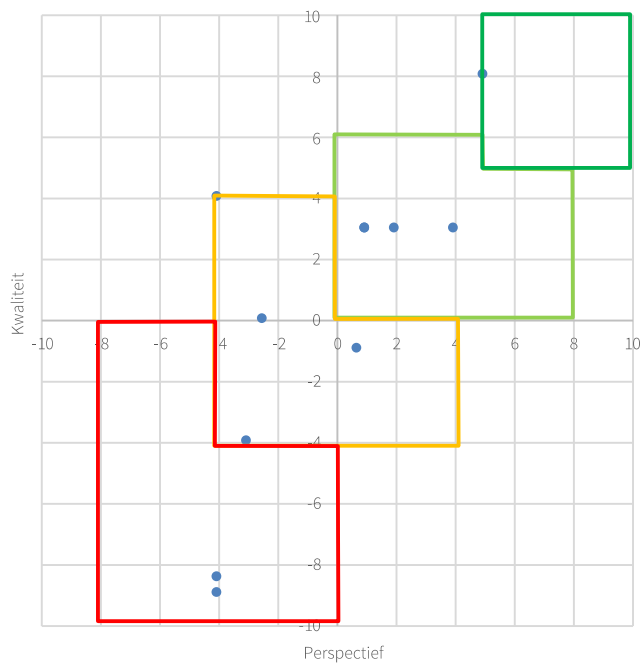
| Groep | Accommodaties | % accommodaties | % bedden |
|---------------|---------------|-----------------|-------------|
| Voorloper | 0 | 0% | 0% |
| Middenmoter | 10 | 63% | 79% |
| Zorgenkindje | 3 | 19% | 13% |
| Achterblijver | 3 | 19% | 8% |
| Totaal | 16 | 100% | 100% |

Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de voorlopers | lichtgroene omlijning: de middenmoters | oranje omlijning: de zorgenkindjes | rode omlijning: achterblijvers.

Het merendeel van de kampeer- en bungalowsector in de regio Amersfoort e.o. is vitaal (63% van de accommodaties met 79% van de bedden). We troffen echter geen voorlopers aan in de regio. Drie accommodaties merken wij aan als zorgenkindje. Voor drie andere accommodaties zien wij geen of een zeer moeizame recreatieve toekomst voor ons, zij zijn als achterblijvers getypeerd.

Regio 2 Groene Hart

Figuur 2.6 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief Groene hart



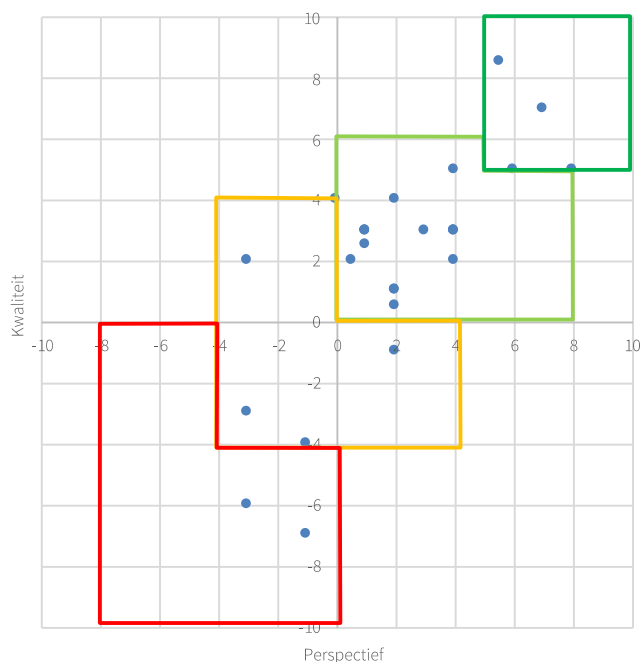
| Groep | accommodaties | % accommodaties | % bedden |
|---------------|---------------|-----------------|----------|
| Voorloper | 1 | 9% | 9% |
| Middenmoter | 4 | 36% | 25% |
| Zorgenkindje | 4 | 36% | 53% |
| Achterblijver | 2 | 18% | 13% |
| Totaal | 11 | 100% | 100% |

Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de voorlopers | lichtgroene omlijning: de middenmoters | oranje omlijning: de zorgenkindjes | rode omlijning: achterblijvers.

Het Groene Hart is de regio met de minste parken in het onderzoek. Het is wel de regio waar de vitaliteit van de parken het meest zorgelijk is. Ruim de helft van de parken is niet vitaal. Wel werd er één voorloper aangetroffen. Vier accommodaties beoordeelden wij als middenmoter. Maar liefst 66% van de totale capaciteit aan bedden is gevestigd op niet-vitale accommodaties, bij de zorgenkindjes en achterblijvers.

Regio 3 – De Heuvelrug

Figuur 2.7 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief De Heuvelrug



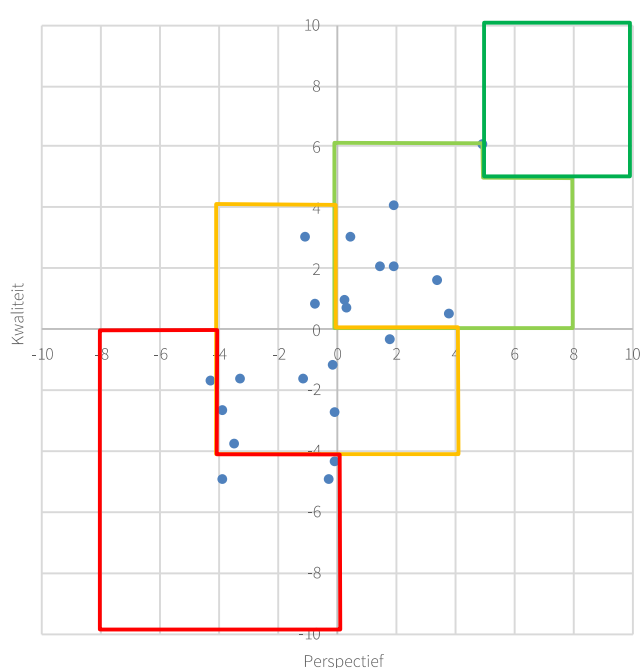
| Groep | accommodaties | % accommodaties | % bedden |
|---------------|---------------|-----------------|----------|
| Voorloper | 4 | 15% | 20% |
| Middenmoter | 16 | 62% | 63% |
| Zorgenkindje | 4 | 15% | 13% |
| Achterblijver | 2 | 8% | 3% |
| Totaal | 26 | 100% | 20% |

Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de voorlopers | lichtgroene omlijning: de middenmoters | oranje omlijning: de zorgenkindjes | rode omlijning: achterblijvers.

De Heuvelrug is met 26 accommodaties de grootste verblijfsrecreatieve regio binnen de steekproef. Het overgrote deel van de bedrijven (77%) en het overgrote deel van de capaciteit (83%) is vitaal. Toch hebben we vier zorgenkindjes aangetroffen en twee achterblijvers, waarvoor wij geen, of een zeer moeizame recreatieve toekomst zien.

Regio 4 – De Plassen

Figuur 2.8 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief De plassen (incl. ZKA-scores Ronde Venen)



| Groep | accommodaties | % accommodaties | % bedden |
|---------------|---------------|-----------------|----------|
| Voorloper | 1 | 5% | 1% |
| Middenmoter | 8 | 36% | 40% |
| Zorgenkindje | 9 | 41% | 47% |
| Achterblijver | 4 | 18% | 11% |
| Totaal | 22 | 100% | 100% |

Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de voorlopers | lichtgroene omlijning: de middenmoters | oranje omlijning: de zorgenkindjes | rode omlijning: achterblijvers.

In het plassengebied is, net als in het Groene Hart, een relatief groot deel van de bedrijven niet vitaal (*NB inclusief de door ZKA bezochte bedrijven*). Het gaat om 59% van de bedrijven. De groep zorgenkindjes is vooral groot met 41%. In het gebied vinden we ook één voorloper.

2.6 Niet deelnemende kampeer- en bungalowbedrijven

Er is een aantal accommodaties die niet wilden deelnemen aan het onderzoek of die we op geen enkele manier hebben kunnen bereiken. Op basis van de informatie die we online konden achterhalen en via een 'schouw' vanaf de openbare weg hebben we geprobeerd een indruk te krijgen van deze parken. Eén van de campings die wij in dit kader opzochten, wordt waarschijnlijk niet meer geëxploiteerd.

We zien onder de niet-deelnemende accommodaties zowel een aantal accommodaties die het ogenschijnlijk goed lijken te doen (met een goed gastenoordeel, een kwalitatief goede uitstraling op de website en ter plekke en informatieverschaffing) als accommodaties waar wat aandachtspunten op deze vlakken lijken te bestaan. We zien ook dat op veel plekken veel vaste plekken te vinden waren, net als bij de bedrijven die wel deelnamen aan het onderzoek. Bij deze bedrijven vonden we dan ook veelal geen online recensies. Daarnaast hebben wij enkele campings gezien, vooral in de uiterwaarden van de rivieren, waar vooral seizoengasten of short-stay gasten te gast zijn (campings die in overstromingsgebied liggen moeten vaak in de winter volledig ontruimd worden en hebben derhalve ook geen vaste plaatsen).

Over het algemeen zien we geen grote uitschieters naar boven of naar beneden, waardoor we geen reden hebben om aan te nemen dat de uitkomsten van het onderzoek heel anders zouden zijn als álle accommodaties aan het onderzoek hadden deelgenomen.

2.7 Relevante trends

We hebben in het onderzoek enkel gekeken naar de vitaliteit per park/bedrijf. We hebben niet gekeken naar marktontwikkeling en eventuele marktruimte voor nieuwe initiatieven in de markt. Om de kampeer- en bungalowsector in Utrecht in een iets breder kader te plaatsen, kijken we naar een aantal landelijke ontwikkelingen in deze sector. We noemen een aantal relevante *landelijke* trends, met enige uitsplitsing naar de provincie Utrecht:

- **Schaalvergroting: capaciteit neemt toe**
De totale capaciteit aan slaapplekken in Nederland is tussen 2012 en 2019 toegenomen, maar het aantal logiesaccommodaties nam af. Kortom: landelijk is de gemiddelde capaciteit van een logiesaccommodatie toegenomen.
- **Kampeerterreinen: transformatie naar meer verhuur**
Landelijk gezien was het aantal accommodaties én het aantal slaapplekken op kampeerterreinen in 2018 lager dan in 2012. Er is een landelijke trend van omzetting en transformatie (meer capaciteit in vakantiewoningen en verhuuraccommodaties) en een afname van kampeerplaatsen. Ook in de provincie Utrecht zien we deze trend.
Kampeerterreinen bieden steeds vaker verhuuraccommodaties aan, zoals stacaravans, chalets, glamping tenten en trekkershutten. Dit heeft o.a. te maken met de groeiende vraag naar luxe en comfort van de consument. Overigens is dit in veel gevallen een positieve ontwikkeling die ervoor zorgt dat het ‘traditionele’ kampeeraanbod een kwaliteitsimpuls krijgt en het toeristisch seizoen wordt verlengd.
- **Groei van buitenlandse toeristen**
Het NBTC voorspelt in 2030 een verdubbeling van het aantal (buitenlandse) toeristen in Nederland (NB deze voorspelling was van vóór de coronacrisis). Gezien de aantrekkingskracht van Amsterdam, is het aannemelijk dat hierdoor de vraag naar verblijfsaccommodaties in de omgeving van Amsterdam, waaronder ook de provincie Utrecht, stijgt voor deze buitenlandse bezoekers. Ook bij het spreiden en verleiden van bezoekers om andere toeristisch aantrekkelijke gebieden van Nederland te bezoeken, kan de centrale ligging van de provincie Utrecht mogelijk een reden zijn voor deze bezoekers om te verblijven in de provincie Utrecht. Op dit moment laten veel ondernemers al weten deze trend te zien: buitenlandse toeristen die verblijven op hun park, maar vanuit daar een groter deel van Nederland bezoeken.
- **Druk op de woningmarkt**
Uit de regioanalyse van partnerbureau BugelHajema (zie hoofdstuk 4) blijft dat voor de regio Utrecht en regio Amersfoort de druk voor permanent bewonen groot is. Dit uit zich op zowel kort termijn, door de vraag naar tijdelijk onderdak, en op lange termijn door de vraag naar permanente woonruimte. Deze druk is voelbaar op de recreatieparken, waar veel mensen zoeken naar tijdelijke of langdurige huisvesting.

2.8 Conclusies kampeer- en bungalowsector

De kampeer- en bungalowsector in de provincie Utrecht is in meerderheid vitaal. 59% van de parken met 71% van de bedden betreft vitale bedrijven. Een kleine groep van 8% van de bedrijven (13% van de bedden) kunnen we als echte voorlopers typeren. Daarnaast is er toch wel duidelijke reden tot zorg. 15% van de onderzochte parken hebben we als achterblijver getypeerd. Bij deze parken is in onze ogen een recreatieve toekomst niet meer mogelijk. Het gaat hierbij voornamelijk om bungalowparken, maar ook enkele campings.

Een andere reden tot zorg is er de relatief grote groep zorgenkindjes (27% van de parken, 22% van de bedden). Voor deze parken is een impuls nodig voor de toekomst om verdere achteruitgang te voorkomen. Als er niets verandert, is onze inschatting dat deze groep over enkele jaren dusdanig afgeleden is, dat ze tot de groep achterblijvers gaat behoren. Ook hier zien we relatief veel bungalowparken, maar ook nog veel campings. De gemengde bedrijven vinden we hier relatief gezien wat minder terug. De regio's waar de vitaliteit het meest onder druk staat, zijn het Groene Hart (met relatief weinig bedrijven, maar wel veel niet-vitale) en het Plassengebied.

We zien in de provincie dat er relatief veel vaste staanplaatsen zijn (jaar- en seizoensplaatsen) op de campings, en veel bungalowparken zijn tweede woningenparken. De toerist die de provincie een keer wil bezoeken door het huren van een huisje of chalet, of de caravan of tent een keer naar het gebied mee te nemen, heeft minder keuze. We zien dan ook bij gezonde bedrijven veel parken waar niet echt 'ondernomen' wordt. Het ondernemerschap hebben we relatief weinig als 'goed' of 'uitstekend' beoordeeld. We zien veel ondernemers die vooral als beheerders optreden.

De druk op woningmarkt in Utrecht is groot en dat merken we op de bedrijven. Er vindt veel permanente bewoning plaats en veel langdurige verhuur. Lang niet in alle gevallen is deze langdurige verhuur illegaal. In veel gemeenten is langdurige verhuur volgens de regels mogelijk. Dat maakt in de praktijk de scheidslijn tussen een recreatief en een toeristisch bedrijf uitermate dun. Het is voor bedrijven daarmee soms verleidelijk om eenheden niet langer meer voor kortere periodes (weekend, week, midweek) te verhuren, maar enkel voor langdurige periodes. De meeste parken waar permanente bewoning of langdurige verhuur plaats vindt, zien er goed verzorgd uit. We hebben nauwelijks verpauperde terreinen aangetroffen of terreinen waar sprake is van veel (zichtbare) sociale misstanden.





3 Jachthavens

In dit hoofdstuk worden de jachthavens weergegeven in ons vitaliteitsmodel. Belangrijk om te beseffen is dat we ons in het onderzoek hebben beperkt tot de jachthavens waar overnacht kan worden. Jachthavens met enkel een dagrecreatieve functie zijn in het onderzoek niet meegenomen. We beperken ons in dit hoofdstuk tevens tot jachthavens waar geen (of uitermate beperkt, tot maximaal 15 eenheden) andere verblijfsrecreatieve functie (zoals chalets) wordt aangeboden; deze parken zijn ingedeeld onder de categorie 'gemengd' in het vorige hoofdstuk. Het veldwerk voor de jachthavens is uitgevoerd door onze samenwerkingspartner Hanneke Schmeink Recreatie.

3.1 Jachthavens in het vitaliteitsmodel

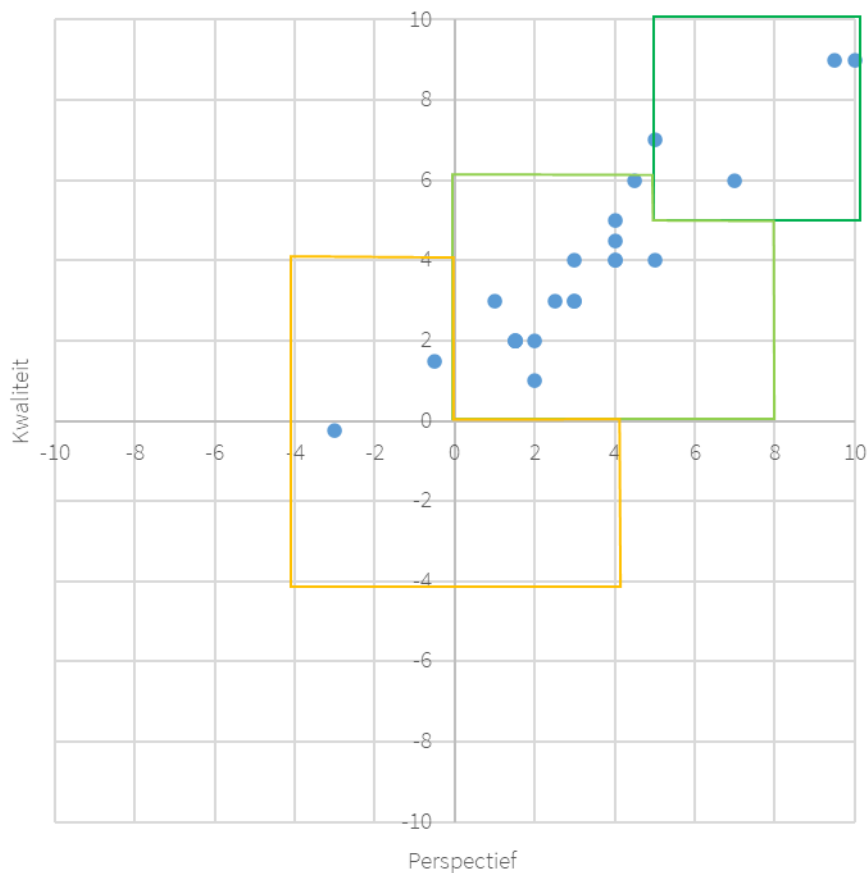
In deze paragraaf delen we de jachthavens in op het gebied van kwaliteit en perspectief. In onze vitaliteitsonderzoeken delen we, zoals vermeld in het voorgaande hoofdstuk, de bedrijven veelal in vier groepen:

- **'Voorlopers'** in de sector en hebben een voorbeeldfunctie. Het gaat om bedrijven met een hoge kwaliteit en een zeer gunstig toekomstperspectief.
- **'Middenmoters'** doen het ook goed, maar de uitdaging voor deze bedrijven is om te blijven ontwikkelen en vernieuwen. Het gaat om bedrijven met een positieve kwaliteit en gunstig toekomstperspectief.
- **'Zorgenkindjes'** zijn jachthavens, waarbij diverse problematiek een reden tot zorg is. Voor deze bedrijven is een impuls nodig voor de toekomst om verdere achteruitgang te voorkomen. Het is zaak deze zorgenkindjes niet verder te laten afglijden naar de 'achterblijvers'. Het gaat om jachthavens waar de scores op kwaliteit en/of perspectief negatief uitvallen.

- ‘Achterblijvers’ hebben vanwege een dermate slechte score op kwaliteit én perspectief in de huidige situatie geen toekomst als toeristisch bedrijf. Voor deze jachthavens is het advies om in te zetten op een transformatie van de verblijfsaccommodatie naar andere functies.

Nu zien we in de provincie Utrecht het volgende, zoals weergegeven in figuur 3.1 en tabel 3.1:

Figuur 3.1 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief jachthavens provincie Utrecht



Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de voorlopers | lichtgroene omlijning: de middenmoters | oranje omlijning: de zorgenkindjes. Eén stip kan staan voor meerdere bedrijven.

Tabel 3.1 Vitaliteit jachthavens provincie Utrecht, verdeeld in segmenten

| Groep | Bedrijven | % bedrijven | % ligplaatsen |
|----------------|-----------|-------------|---------------|
| Voorlopers | 4 | 17% | 24% |
| Middenmoters | 17 | 74% | 69% |
| Zorgenkindjes | 2 | 9% | 6% |
| Achterblijvers | 0 | 0% | 0% |
| Totaal | 23 | 100% | 100% |

We kunnen uit dit overzicht enkele conclusies trekken:

- De jachthavensector met overnachtingsmogelijkheden in de provincie Utrecht is zeer vitaal.
- We zien vier grote jachthavens, met veel ligplaatsen, die dusdanig vitaal zijn dat we ze als voorloper hebben getypeerd.
- We zien in de provincie Utrecht geen enkele jachthaven die we als achterblijver zouden typeren. We zien dus geen jachthavens waar een recreatieve toekomst in onze ogen niet meer mogelijk is.
- Wel zijn we twee jachthavens tegengekomen waar de situatie enigszins zorgelijk was, maar dan vooral op het gebied van de kwaliteit.

De kracht van de vitaliteit zit voor een deel in de diversiteit en verdeling van de havens over het gebied. Er is een goede verdeling tussen passantenhavens, verenigingshavens, kleinschalige familiehavens en full service havens. Daarbij is met, uitzondering van het plassengebied, geen grote havendichtheid, waardoor een goed evenwicht is tussen vraag en aanbod. De kritische kanttekening voor de jachthavens zit wel in het feit dat er veel middenmoters zijn met over het algemeen geen sterke neiging tot innovatieve vernieuwingen.

NB omdat er door ons bureau nog niet eerder een vitaliteitsonderzoek onder jachthavens is uitgevoerd, kunnen we geen vergelijking maken met andere regio's in Nederland.

3.2 Een aantal parameters uitgewerkt

In onderstaande tabellen geven we een aantal parameters weer die iets zeggen over de kwaliteit en het perspectief van de sector. **Het totaal aantal onderzochte bedrijven in deze categorie is 23.**

| Kwaliteit | | | |
|-----------|---|-----|--|
| 13% | Heeft aangegeven zich sterk of deels te laten leiden door online recensies <i>(bij 17% zijn geen recensies vindbaar)</i> | 41% | Is goed of uitstekend ontsloten naar het achterland <i>(23% is slecht tot matig ontsloten)</i> |
| 35% | Heeft een uitstekende ligging <i>(52% heeft een goede ligging, 4% een matige, 9% een redelijke)</i> | 50% | Is goed tot uitstekend onderhouden <i>(bij 11% is dit matig)</i> |
| 35% | Heeft een goede tot uitstekende eigentijdse uitstraling <i>(bij 13% is dit matig, 52% redelijk)</i> | 96% | Kon een duidelijke verandering zien in de wensen van de watersporter <i>(maar liefst 86% springt hier actief op in)</i> |
| 39% | Is goed tot uitstekend online ontsloten <i>(bij 57% is dit redelijk, bij 4% matig)</i> | | |

| Perspectief | | | | |
|-------------|--|---------|--|---|
| 38% | Vertoont goed tot uitstekend ondernemerschap <i>(Bij 19% hebben we het ondernemerschap als matig ingeschat)</i> | | | |
| €85.696 | Is er gemiddeld in de afgelopen drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per jachthaven. Het hoogst genoemde investeringsbedrag is €500.000 per jaar. | €33.609 | | Wordt er naar verwachting gemiddeld in de komende drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per jachthaven. Het hoogst genoemde investeringsbedrag is €125.000 per jaar. <i>NB verwachting van voor de coronacrisis!</i> |
| 54% | Van de ondernemers die daar behoefte aan hebben vinden het lastig om financiering aan te trekken <i>(43% geeft aan geen externe financiering nodig te hebben)</i> | 8,3 | | Is het rapportcijfers wat de ondernemers gemiddeld geven aan de bezetting |
| 52 jaar | Is de gemiddelde leeftijd van de eigenaren van jachthavens. | 57% | | Heeft uitbreidingsplannen <i>(bij de meesten gaat het om uitbreiding van het aantal ligplaatsen De helft weet nog niet of dit ruimtelijk mogelijk is)</i> |
| 4 | Ondernemers hebben aangegeven ouder dan 60 jaar te zijn <i>Zij hebben alle vier concrete plannen om binnen 5 tot 10 jaar het bedrijf over te dragen of te verkopen.</i> | 43% | | Biedt goede tot uitstekende aanvullende voorzieningen aan. <i>Bij 24% is dit slecht tot matig het geval.</i> |

Veel havens hebben ingespeeld op veranderingen in de markt door aanpassingen te doen aan steigers (door het toenemende aantal sloepen) en voldoen aan vraag naar service en luxe in de vorm van overdekte ligplaatsen. Ook is (overdekte) walstalling een belangrijke bron van inkomsten voor vrijwel alle jachthavens. De beperkte aantallen voorlopers hebben naast een groot ligplaatsenbestand ook daadwerkelijk verbreding gezocht. Vaak is een totaalproduct neergezet met een sterke verbinding tussen land en water, in de vorm van horeca, verhuur of verblijfsrecreatie. Met name onderscheiden de voorlopers zich door een sterk belevingsconcept wat soms tot in detail is doorgevoerd in de voorzieningen en communicatie.

Van verhuur voor langere tijd is bij de helft van de bedrijven sprake. In de meeste gevallen betreft het 'winterliggers', schepen die in de zomer rondvaren zonder vaste basisplaats, maar in de winter een vaste locatie kiezen. Sommige passantenhavens faciliteren dit door ook het sanitair in de winter open te houden. Daarbij wordt een enkele winter- of langlijger door haveneigenaren gewaardeerd om enige sociale controle op het terrein te hebben.

3.3 Uitsplitsing per regio

Om te kijken of er verschillen zijn tussen de regio's binnen de provincie Utrecht, hebben we een nadere indeling in vier regio's gemaakt. Daarbij hanteren we de volgende indeling, gelijk aan de indeling bij kampeeren en bungalowbedrijven (de namen staan voor de gemeenten):

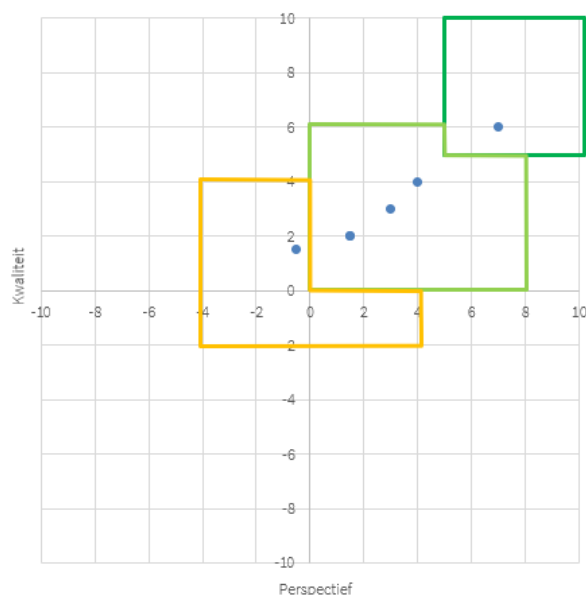
Tabel 3.2 Indeling gemeenten in Utrechtse regio's

| Regio 1 – Amersfoort e.o. | Regio 2- Het Groene Hart | Regio 3 – De Heuvelrug | Regio 4 – De Plassen |
|--|--|---|----------------------------------|
| Eemnes Bunschoten Baarn Soest Amersfoort Leusden De Bilt | Woerden Utrecht Oudewater Montfoort IJsselstein Nieuwegein Lopik Vijfheerenlanden | Rhenen Veenendaal Renswoude Utrechtse Heuvelrug Wijk bij Duurstede Bunnik Zeist Woudenberg | De Ronde Venen Stichtse Vecht |

We gaan één voor één kort op de regio's in.

Regio 1 Amersfoort e.o.

Figuur 3.2 Indeling vitaliteitsmodel Amersfoort en omstreken



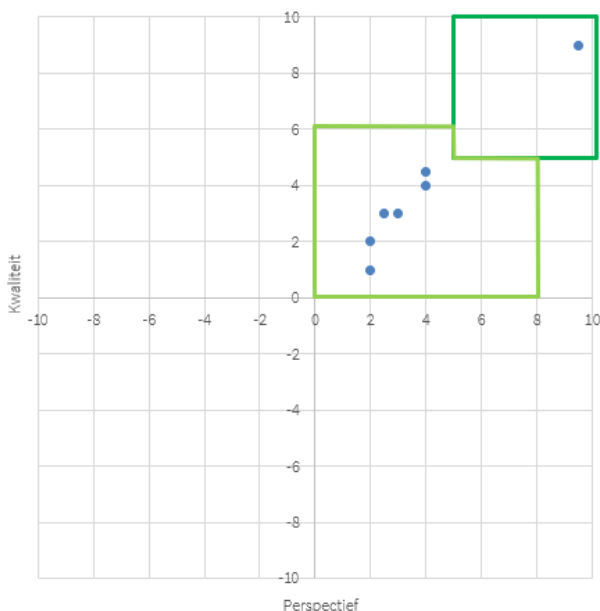
| Groep | Bedrijven | Aantal ligplaatsen | % ligplaatsen |
|----------------|-----------|--------------------|---------------|
| Voorlopers | 1 | 210 | 29% |
| Middenmoters | 4 | 364 | 50% |
| Zorgenkindjes | 1 | 161 | 22% |
| Achterblijvers | 0 | 0 | 0% |
| Totaal | 6 | 735 | 100% |

Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de voorlopers | lichtgroene omlijning: de middenmoters | oranje omlijning: de zorgenkindjes.

In de regio Amersfoort e.o. vinden we zes jachthavens in het onderzoek, waarvan één voorloper (met relatief veel ligplaatsen), vier vitale jachthavens en één zorgenkindje. In deze regio ligt vooral een uitdaging bij de havens aan de Randmeren. Deze havens richten zich vooral op de grotere boten en zeilschepen, wat in de voorspellingen en trends afnemend is. De watersportverenigingen ondervinden hier minder hinder van, omdat ze een aantrekkelijke prijs-kwaliteitsverhouding hebben. Daarnaast zijn de meeste bedrijven zich ook bewust van deze verandering en ontwikkelen zich naar een technische verbreding met uitbreiding van onderhoud en (overdekte) walstalling of toevoegen van verblijfsaccommodatie op het bedrijf.

Regio 2 Het Groene Hart

Figuur 3.3 Indeling vitaliteitsmodel regio Het Groene Hart



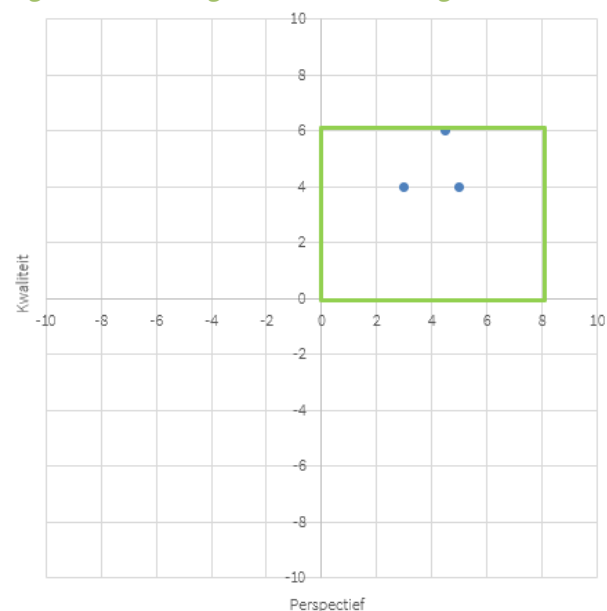
| Groep | Bedrijven | Aantal ligplaatsen | % ligplaatsen |
|----------------|-----------|--------------------|---------------|
| Voorlopers | 1 | 285 | 31% |
| Middenmoters | 6 | 634 | 69% |
| Zorgenkindjes | 0 | 0 | 0% |
| Achterblijvers | 0 | 0 | 0% |
| Totaal | 7 | 919 | 100% |

Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de voorlopers | Lichtgroene omlijning: de middenmoters.

In het Groene Hart zijn zeven jachthavens in het onderzoek opgenomen, waarvan één voorloper (met maar liefst 31% van de ligplaatsen) en zes middenmoters. Alle bedrijven zijn dus vitaal. De hoge scores komen naast het topbedrijf voor een deel voort uit het feit dat in deze regio veel gezonde verenigingshavens zijn. Daarbij heeft het Groene Hart als vaargebied met de rivieren vooral een vloot bestaand uit motorboten; op dit moment is dat een gunstig segment in de watersport. Tevens is het een gebied met een lage havendichtheid en een grote populatie in het achterland.

Regio 3 De Heuvelrug

Figuur 3.4 Indeling vitaliteitsmodel regio De Heuvelrug



| Groep | Bedrijven | Aantal ligplaatsen | % ligplaatsen |
|----------------|-----------|--------------------|---------------|
| Voorlopers | 0 | 0 | 0% |
| Middenmoters | 3 | 384 | 100% |
| Zorgenkindjes | 0 | 0 | 0% |
| Achterblijvers | 0 | 0 | 0% |
| Totaal | 3 | 384 | 100% |

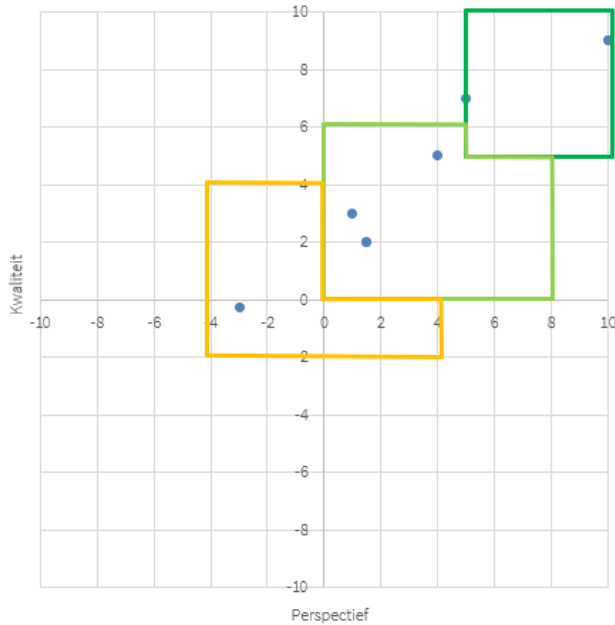
Legenda indeling in groepen: Lichtgroene omlijning: de middenmoters

In de regio Heuvelrug zijn veruit de minste jachthavens en ligplaatsen. Er zijn drie jachthavens binnen de scope van ons onderzoek, welke allemaal in de groep middenmoters vallen. De drie havens zijn verschillend van aard

en schaal: een passantenhaven, verenigingshaven en commerciële service haven. De havens bedienen met een verschillend product verschillende doelgroepen en hebben complementaire toekomstambities. Daarnaast liggen de havens aantrekkelijk, in een stedelijke kern en de uiterwaarden van de rivier.

Regio 4 De Plassen

Figuur 3.5 indeling vitaliteitsmodel regio De Plassen



| Groep | Bedrijven | Aantal ligplaatsen | % ligplaatsen |
|----------------|-----------|--------------------|---------------|
| Voorlopers | 2 | 310 | 24% |
| Middenmoters | 4 | 920 | 72% |
| Zorgenkindjes | 1 | 45 | 4% |
| Achterblijvers | 0 | 0 | 0% |
| Totaal | 7 | 1.275 | 100% |

Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de voorlopers | lichtgroene omlijning: de middenmoters | oranje omlijning: de zorgenkindjes |

In de regio De Plassen, bestaande uit gemeente Ronde Venen en Stichtse Vecht, zijn de meeste ligplaatsen te vinden. Er zijn zeven jachthavens met in totaal 1.275 ligplaatsen. Van deze zeven bedrijven zijn er twee voorlopers (24% van de ligplaatsen), vier middenmoters (72% van de ligplaatsen) en één zorgenkindje (4% van de ligplaatsen). De voorlopers zijn echt onderscheidend, omdat deze in het bedrijf een goede combinatie hebben van de zakelijke markt (events) en dag- en verblijfsrecreatie. Daarbij opereren ze vanuit een totaalconcept waarbij beleving en water-landverbinding een grote rol spelen. De middenmoters daarentegen zijn ook echt middenmoters; de jachthaven is op orde, maar het is niet echt onderscheidend. Gezien de ligging in een sterk stedelijk gebied is er voor deze bedrijven wel meer potentie.

3.4 Niet deelnemende jachthavens

Er is een aantal jachthavens die niet wilden deelnemen aan het onderzoek of die we op geen enkele manier hebben kunnen bereiken. Op basis van de informatie die we online konden achterhalen en via een 'schouw' vanaf de openbare weg hebben we geprobeerd een indruk te krijgen van deze jachthavens. Het betreft een gevarieerde mix van jachthavens. Twee jachthavens geven de indruk dat de hoofdactiviteit ook jachthaven betreft, deze geven een wisselend beeld: van een breed servicepakket en een verzorgde indruk tot een meer gedateerde en rommelige indruk. Bij drie bedrijven vormt de jachthaven één van de bedrijfsonderdelen naast horeca, verblijfsaccommodatie en/of waterbouwkundige werken. De online presentatie is wisselend, maar over het algemeen beperkt en niet actueel. Vanaf de openbare weg waren de jachthavens beperkt zichtbaar. We kunnen niet van alle havens met zekerheid beoordelen of daar overnacht kan worden. Of de vitaliteitscore van dit onderzoek anders was geweest indien deze jachthavens wel onderdeel hadden uitgemaakt van het onderzoek, kunnen we derhalve niet inschatten.

3.5 Relevante trends

We hebben in het onderzoek enkel gekeken naar de vitaliteit per jachthaven. Om de jachthavens in een iets breder kader te plaatsen, kijken we ook naar hoe de verschillende vaargebieden in de provincie Utrecht zich verhouden tot een aantal trends:

- De provincie Utrecht kenmerkt zich door heel verschillende vaargebieden met verschillende jachthavens en eigen doelgroepen. De zuidkant (Groene Hart en Heuvelrug) met de rivieren als vaargebied heeft een lage havendichtheid en een grote bevolkingsdichtheid. De verenigingshavens zijn gezonde havens die veelal ook de passantenhavens beheren. De commerciële havens hebben duidelijk verbreding gezocht in service en onderhoud of zich ontwikkeld naar aantrekkelijke verblijfsgebieden op het snijvlak van water en land.
- Aan de noordkant (regio Amersfoort) bevinden de havens aan de randmeren zich in een lastigere markt: grotere (zeil)schepen met een grotere havendichtheid. De watersportverenigingen hebben door een aantrekkelijke prijs-kwaliteitsverhouding geen moeite om de bezetting op orde te houden maar zullen waakzaam moeten zijn ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven. Daarbij kan de waterplantenproblematiek een sterke weerslag hebben op de aantrekkelijkheid van het vaargebied en dus de haven. Dit geldt ook voor de commerciële jachthavens die al ingezet hebben op verbreding om bestaansrecht te houden.
- Voor het plassegebied is de grote verandering dat zeilboten en kruisers (stalen motorboten van circa 8 meter) uit het beeld verdwijnen. Daar komen veelal sloepen en open motorboten voor in de plaats. Daarnaast speelt, net als in de hele recreatieve sector, de trend van een toenemende behoefte naar luxe en service. Het bieden van alleen een basic goede ligplaats is niet meer voldoende. Voor alle havens geldt: verbreding is noodzakelijk om de bezetting op orde te houden of nieuwe doelgroepen aan te trekken.

3.6 Conclusies jachthavens

We zien een vitale jachthavensector in de provincie Utrecht. Belangrijk daarbij is om te beseffen dat we ons beperkt hebben tot de jachthavens waar overnacht wordt. Deze conclusie heeft daarom niet één op één betrekking op de hele watersportsector. De bezochte bedrijven zijn gezond en zien er over het algemeen goed verzorgd uit.

Alhoewel de sector vitaal is, zien we tegelijkertijd wel belangrijke aandachtspunten:

- Er is een toenemende vraag naar overdekte stalling, zowel stalling op de kant als overdekte boxen. Dit heeft invloed op de landschappelijke kwaliteit. Het is van belang om samen met ondernemers na te denken hoe hier een goede invulling aan te geven.
- Door de druk op de woningmarkt en toegenomen comfort op schepen ontstaat een toenemende vraag naar lang verblijf in havens. De meeste havens staan dit nu nog niet toe.
- Watersportverenigingen en commerciële havens kunnen goed naast elkaar bestaan als de havendichtheid niet groot is. Watersportverenigingen hebben over het algemeen een goed ledenbestand, omdat de prijzen en ligplaatsen relatief goed betaalbaar zijn en zij hebben daardoor soms de ambitie om nog meer ligplaatsen te realiseren. Voor commerciële jachthavens in de nabijheid is daar dan vaak niet tegen op te boksen.

Specifiek voor het plassegebied zien we nog het volgende:

- Het veranderende vaargedrag en de daarmee veranderende vloot leidt tot meer dagrecreatie. Daarmee verdwijnt in het plassegebied voor een deel de verblijfsrecreatieve component. Tegelijkertijd is er bij consumenten wel behoefte aan short-stay verblijf in het gebied. Ondernemers willen inspelen op die

vraag maar het bestemmingsplan biedt hiervoor niet altijd ruimte of duidelijkheid zoals bij 'varende huisjes'.

- Omdat we op bedrijfsniveau hebben gekeken en niet sectorbreed op gebiedsniveau, roept het wel de vraag op of voldoende bedrijven een goede verbreding in dagrecreatieve activiteiten hebben gezocht om als plassen een aantrekkelijk vaargebied te vormen.

De grootste groep havens in het plassegebied betreft middenmoters die de basis op orde hebben maar niet sterk onderscheidend zijn. De slagkracht van kleine (familie)bedrijven voor innovatie en vernieuwing is mogelijk niet groot. Zeker in gebieden met een hoge havendichtheid zoals het plassegebied is het van toenemend belang als haven onderscheidend te zijn, te kiezen voor een concept en dit in het hele bedrijf door te voeren.





4 Regionale analyse transformatie

In dit hoofdstuk is een regionale analyse gebaseerd op de transformatiescans opgenomen. We hebben gekeken naar de parken waarvoor we in het vitaliteitsonderzoek geen recreatieve toekomst meer voor ons zien (de ‘achterblijvers’) of waar we twijfelden over de haalbaarheid van een recreatieve toekomst (een deel van de ‘zorgenkindjes’). In totaal gaat het hierbij om twaalf parken. Deze analyse is uitgevoerd door onze projectpartner BügelHajema. Allereerst beschrijven we de onderzochte transformatie mogelijkheden en de randvoorwaarden voor transformatie. Daarna volgen de bevindingen en conclusies. Tot slot wordt een beeld geschetst van de onderzochte parken en wordt uitgebreid ingegaan op de behoefte naar verschillende transformatiemogelijkheden.

4.1 Onderzochte transformatiemogelijkheden

In de transformatiescan is voor iedere locatie een aantal mogelijke transformaties onderzocht:

- Permanente bewoning: de recreatieve functie wordt omgezet naar wonen. De verblijfslocatie wordt dan vergelijkbaar met een woonwijk. Dit is een definitieve functieverandering omdat dit lastig terug te draaien is.
- Tijdelijke bewoning: hiervoor kan de recreatieve functie tijdelijk (bijvoorbeeld 5-10 jaar) worden omgezet naar wonen. Gedacht kan worden aan tijdelijke verhuur voor verbouwing, verhuizing en urgente gevallen.
- Huisvesting van internationals: in Nederland verblijven op dit moment zo'n 400.000 internationals. Het goed huisvesten van deze bevolkingsgroep is een uitdaging door de tijdelijke verblijfsduur en de krapte op de woningmarkt. De verblijfslocaties zouden ruimte kunnen bieden voor deze bevolkingsgroep.
- Natuur (als onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (NNN)): hiervoor kan de recreatieve functie omgezet worden naar natuur. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden, waarin de natuur voorrang heeft. Het netwerk moet natuurgebieden beter

verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Voor een aantal parken zal gelden dat de omzetting van de bestemming van het park naar natuur (en daarmee ook de inrichting van het park als natuurgebied) een kansrijk toekomstperspectief zal zijn, bijvoorbeeld gelet op de gunstige ligging ten opzichte van andere natuurgebieden en/of gelet op de huidige staat en waarde van de aanwezige opstallen.

Randvoorwaarden voor transformatie

De mogelijkheden voor transformatie van een verblijfsrecreatielocatie worden bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de eerste plaats is de ligging van het park of de haven van belang. Vervolgens wordt gekeken of de kwaliteit van de locatie zelf en de omgeving geschikt zijn voor transformatie. Tot slot is belangrijk of er sprake is van een behoefte aan de functie waarnaar getransformeerd wordt.

De haalbaarheid wordt in belangrijke mate ook bepaald door de eigendomssituatie, met name in het geval van uitgeponde parken en de financiële mogelijkheden van de eigenaar. Ook de samenwerking tussen eigenaar en gemeente is een belangrijke factor voor het slagen van een transformatie; kunnen goede afspraken gemaakt worden en is de gemeente in staat en bereid om haar rol goed te pakken (bijvoorbeeld bij het doorlopen van een procedure tot vergunningverlening of een planwijziging).

Bredere blik belangrijk!

Tot slot is een bredere blik van belang om binnen de provincie Utrecht te komen tot een vitale verblijfsrecreatieve sector. Een transformatie zal in principe aan dit doel moeten bijdragen. Daarnaast zal een transformatie ook moeten bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

Dat betekent dat naar de samenhang van de parken in een bepaald gebied gekeken wordt. De transformatie van een park is daarmee geen op zichzelf staand proces.

In de Structuurvisie van de provincie Utrecht staat het volgende:

“Voor een vitale toeristisch-recreatieve sector is voldoende verblijfsrecreatief aanbod nodig, dat aansluit bij de vraag. Om recreatiewoningen beschikbaar te houden voor verblijfsrecreatie, is permanente bewoning ongewenst. Voor een aantal gemeenten is permanente bewoning echter al langdurig een probleem. Om een effectieve aanpak van bestaande permanente bewoning mogelijk te maken, onderzoeken wij of hiervoor mogelijkheden zijn binnen een gebiedsgerichte aanpak, waarbij de ruimtelijke kwaliteit samen moet gaan met winst voor recreatie en landschap.”

Toelichting

Ons beleid is erop gericht om recreatiewoningen beschikbaar te houden voor verblijfsrecreatie. Als een deel van de recreatiewoningen wordt gebruikt voor wonen of wanneer er een omvorming naar wonen plaats vindt leidt dat tot minder, of een minder aantrekkelijk, aanbod van verblijfsrecreatie. Dit willen wij voorkomen. Voor situaties waar permanente bewoning al langdurig en ononderbroken een probleem vormt, willen wij onderzoeken of er oplossingen mogelijk zijn binnen een gebiedsgerichte aanpak, waarbij zowel aspecten van recreatie als landschap en ruimte worden meegenomen om tot kwaliteitsverbetering te komen.”

In de provinciale verordening is opgenomen dat gemeenten in hun bestemmingsplannen het permanent bewonen van recreatiewoningen verbieden.

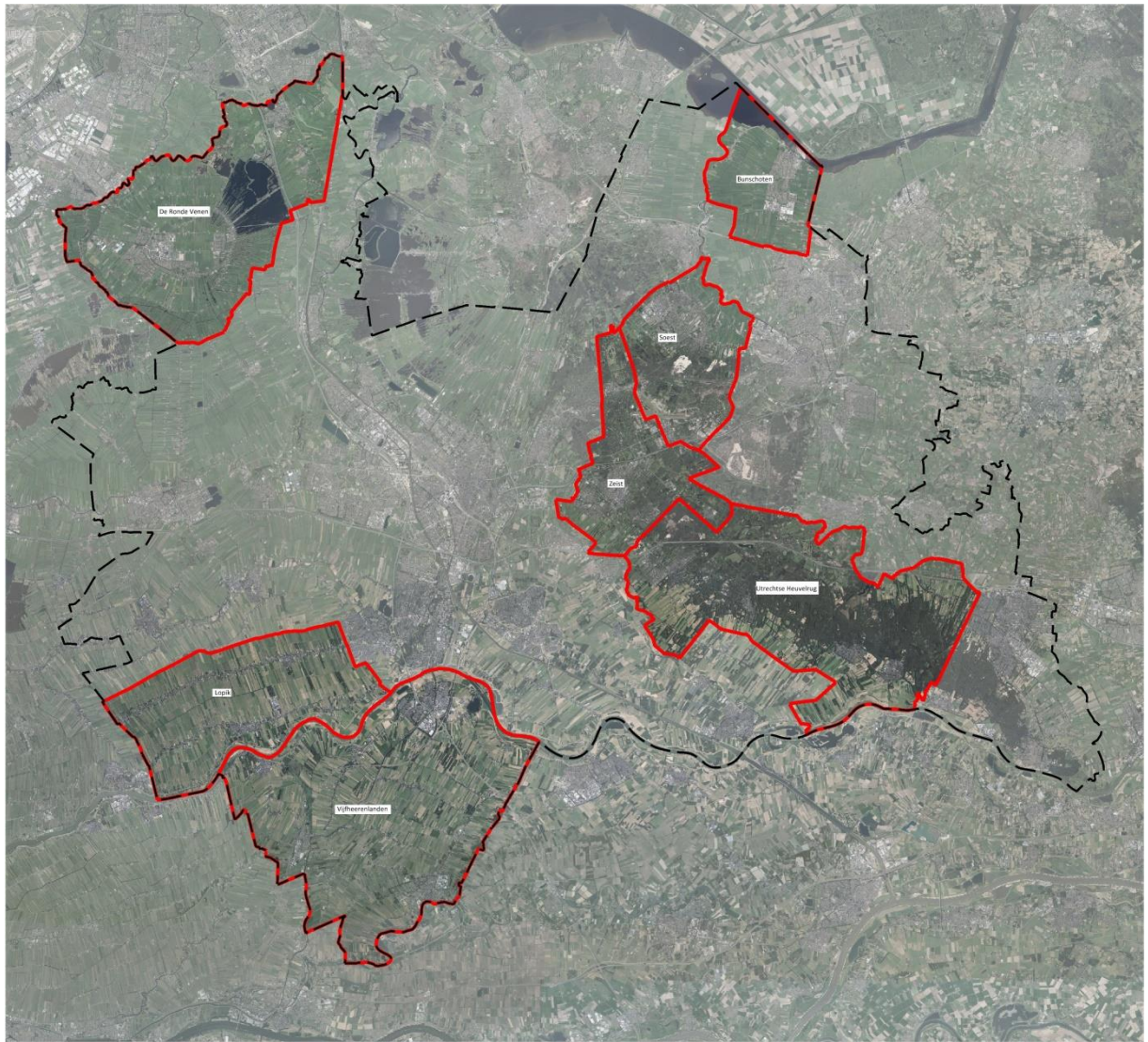
De transformatiescans zijn per park uitgevoerd. Daarbij zijn van alle transformatiemogelijkheden de voors en tegens beschreven en is in de conclusie één voorkeursmogelijkheid uitgewerkt. Op basis van wat er nu is onderzocht, is dat de meest voor de hand liggende keuze voor dat park. Daarbij merken we op dat we nog niet met de hiervoor genoemde bredere blik hebben gekeken naar deze parken.

In het vervolg zal er moeten worden gezocht naar koppelkansen en verdienmodellen die bijdragen aan de doelstelling. Om duidelijk te maken wat we hiermee bedoelen beschrijven we een aantal voorbeelden van oplossingsrichtingen.

We adviseren voor een aantal parken transformatie naar een andere functie, terwijl tegelijkertijd andere parken die wel vitaal zijn ruimtelijk op slot zitten. Het zou interessant kunnen zijn om te kijken hoe de transformatie naar bijvoorbeeld natuur op de ene plek, ruimte zou kunnen creëren voor ontwikkelingen bij een ander bestaand bedrijf. Ook kan een park wat niet vitaal is tijdelijk worden getransformeerd ten behoeve van de huisvesting voor internationals. Daarmee zou tijd en geld gewonnen worden om in de toekomst weer te bouwen aan een gezond recreatief bedrijf. Een vorm van fondsvorming ten behoeve van de vitale verblijfsrecreatie in Utrecht is ook een optie. Bijvoorbeeld: ter compensatie voor het toestaan van permanente bewoning stort de initiatiefnemer een bedrag in een gemeentelijke of provinciale recreatievoorziening waaruit subsidies kunnen worden verstrekt ten behoeve van de recreatieve en toeristische sector in de gemeente of de provincie en/of natuurcompensatie. Zo zijn er nog meer creatieve oplossingsrichtingen te bedenken die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en een vitale recreatieve sector.

4.2 Beschrijving parken waar scan is uitgevoerd

De twaalf onderzochte locaties voor verblijfsrecreatie liggen in de provincie Utrecht. De parken liggen in de op onderstaande afbeelding aangegeven gemeenten. Daarbij valt op dat de helft van de parken in de gemeenten Soest (drie) en Utrechtse Heuvelrug (drie) ligt. Daarnaast liggen twee parken in de gemeente Lopik. In de andere gemeenten ligt per gemeente één park waar een transformatiescan voor is uitgevoerd.



Type locatie

Van de onderzochte locaties vallen elf in de categorie recreatiepark, waarvan op zes parken bungalows staan en op vijf parken chalets. Ook is één jachthaven onderzocht.

Op de parken is in ongeveer de helft van de gevallen sprake van particulier eigendom van de chalets en bungalows. Het park zelf, de grond en de algemene gebieden, zijn dan vaak wel eigendom van een derde partij zoals een vve of een coöperatie. Bij de vve's en coöperatie zijn soms afspraken gemaakt over onderhoud en gebruik van de verblijven. In de andere gevallen is sprake van één parkeigenaar.

De inrichting van de parken is divers te noemen. Uit de scans die zijn uitgevoerd, blijkt dat er grote verschillen in de inrichting van de parken zijn. Een aantal parken is ruim opgezet, met goed onderhouden wegen. Ook zijn er parken waar de opzet rommelig en krap is. Door die krappe opzet zijn de toegangswegen tot de kavels krap en is er soms maar sprake van één ontsluitingsweg waar de toegang tot de openbare weg geregeld is. De afzonderlijke kavels zijn over het algemeen wel van redelijke afmetingen, wat de nodige privacy biedt. Het parkeren op de parken zelf is meestal beperkt tot één parkeerplaats op de kavel, of parkeren is alleen mogelijk op een algemeen gebied.

Ook wat betreft de opstallen is op de parken veel diversiteit te zien. Van goed onderhouden opstallen tot verouderde opstallen in matige tot redelijke staat van onderhoud. De opstallen voldoen in veel gevallen niet

aan het Bouwbesluit voor permanente bewoning of dit is onduidelijk. Zonder uitzondering wordt gewoon op de parken. De mate waarin varieert. Op sommige parken zijn gedoogbeschikkingen of vergunningen verleend om wonen, eventueel door buitenlandse werknemers, mogelijk te maken.

4.3 Belangrijke factoren op locatieniveau

Ligging ten opzichte van de bebouwde kom

De locatie van een recreatief verblijf bepaalt in grote mate welke transformatiemogelijkheden perspectief bieden. Zeer bepalend is bijvoorbeeld de ligging van de verblijfsrecreatieve functie ten opzichte van de bebouwde kom. Een ligging dicht bij of in stedelijk gebied/bebouwde kom biedt betere kansen voor bijvoorbeeld transformatie naar tijdelijk of permanent wonen ten opzichte van een ligging in het landelijk gebied. De nabijheid van voorzieningen speelt daarbij een grote rol. Daarnaast zijn de provincie en gemeenten terughoudend in het toevoegen van nieuwe woningen in het landelijk gebied. Dit mag ook niet zomaar en moet zeer goed onderbouwd worden. Voor een locatie tegen stedelijk gebied aan is de kans dat dit goed lukt groter dan voor een park in landelijk gebied.

Van de onderzochte parken liggen er een klein aantal nabij stedelijk gebied. Het grootste gedeelte ligt in landelijk of bosrijk gebied.

Kwaliteit van de locatie en de omgeving

De parken en de haven zijn niet ingericht als woongebieden, conform de daarvoor geldende normen. De ontsluiting van het park zelf en op het park zijn een belangrijke factor in de veiligheid, zoals voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Voor de transformatie naar permanent wonen, wordt een locatie getoetst aan diverse omgevingsaspecten. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van een te hoog geluidsniveau, geuroverlast en moet worden getoetst of voldaan wordt aan de landelijke normen voor luchtkwaliteit en externe veiligheid. Gezien het feit dat de recreatieverblijven in de meeste gevallen niet gerealiseerd zijn als woonplekken, golden er ten tijde van de realisatie andere normen en hoefde er bij ontwikkelingen in de omgeving slechts in beperkte mate rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de recreatieverblijven.

Kwaliteit van de verblijven

Voor permanente bewoning zijn er in Nederland regels gesteld waaraan een verblijf moet voldoen. Die regels gaan over veiligheid, gezondheid, milieu, bruikbaarheid en energiezuinigheid; deze zijn onder andere vastgelegd in het Bouwbesluit. Deze regels gelden niet voor vakantieverblijven omdat er voor tijdelijk verblijf andere normen zijn. Ook daar zullen de veiligheid en gezondheid van de gebruikers natuurlijk niet in gevaar mogen komen, maar een permanent verblijf stelt toch andere eisen aan de woon- en bouwtechnische kwaliteit van een verblijf.

Eigendomssituatie

De eigendomssituatie is een belangrijke factor in de haalbaarheid van een mogelijke transformatie. In het geval dat er één eigenaar is, is het eenvoudiger om tot een uitvoerbaar en gedragen plan te komen. In het geval dat er meerdere eigenaren zijn wordt de situatie complexer en is ook het financiële plaatje minder eenvoudig rond te krijgen. Hoe complexer de situatie hoe langzamer een transformatie te realiseren is.

4.4 Regionale behoefte

Permanent wonen



De woningmarkt in de provincie Utrecht is een overspannen woningmarkt blijkt uit de transactiecijfers van het afgelopen jaar. De provincie Utrecht is wat betreft de woningmarkt onder te verdelen in de regio Utrecht en de regio Amersfoort. Voor beide regio's geldt dat de druk op de woningmarkt enorm is.

Woondeal

Er zijn 75.000 extra woningen per jaar nodig om het tekort op de woningmarkt in Nederland in te lopen. Vijf regio's in Nederland, waar de druk op de woningmarkt het grootst is, hebben vorig jaar hierover afspraken gemaakt met het ministerie van Binnenlandse zaken in een zogeheten Woondeal. Utrecht is één van deze vijf regio's waar een Woondeal voor gesloten is.

De regio Amersfoort is de vijfde regio qua druk op de woningmarkt in Nederland. Er is echter nog geen Woondeal gesloten omdat werd gekozen voor een woondeal met Groningen (zesde op de lijst). De gesprekken met het ministerie van Binnenlandse Zaken over het alsnog sluiten van een Woondeal zijn momenteel gaande. In een Woondeal worden afspraken gemaakt over specifieke vraagstukken in de regio op het gebied van wonen. Deze afspraken moeten helpen de krapte op de woningmarkt terug te dringen. Naast vergroting van de bouwproductie is er binnen elke woondeal ook aandacht voor integrale gebiedsontwikkeling, een bredere verstedelijkingsstrategie en het verbeteren van de leefbaarheid in specifieke wijken.

Regio Utrecht

Uit de Woondeal blijkt dat er op de korte termijn in principe voldoende plancapaciteit is. Dit is echter nog niet allemaal harde capaciteit, waar direct gebouwd kan worden. In veel gevallen zijn nog procedures noodzakelijk met de nodige onzekerheden. Daar komt bij dat het door de stikstofcrisis niet altijd mogelijk is alle bestaande plancapaciteit te benutten. Ook op korte termijn is er vraag naar capaciteit voor permanent wonen om de vraag op de woningmarkt te beantwoorden.

Uit de Woondeal blijkt dat op de lange termijn de huidige plancapaciteit voor woningbouw niet toereikend is. Voor alleen de regio Utrecht geldt al dat voor 37.000 tot 54.000 woningen - afhankelijk van planuitval - nieuwe locaties gevonden zullen moeten worden om de behoefte te accommoderen.

Door de oververhitte woningmarkt in de regio staan betaalbaarheid en beschikbaarheid onder druk. Gevolgen zijn onder andere hoge huurprijzen, toename van malafide verhuurders, en een gebrek aan doorstroming.

Regio Amersfoort

Voor de regio Amersfoort is gezien de druk op de woningmarkt in de regio een Woondeal meer dan wenselijk. De gemiddelde prijs van een koopwoning is met €357.000 (bron: NVM), even hoog als in Utrecht, en de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is bijna acht jaar.

Conclusie

Binnen de provincie Utrecht is de behoefte aan woningen waarin permanent gewoond kan worden, groot.

Tijdelijk wonen

De vraag naar woningen wordt niet ingevuld door nieuwbouw op exact het juiste moment. Doordat planvorming tijd in beslag neemt, is het gebruikelijk dat bij een aantrekkende vraag op de woningmarkt de actie in de vorm van nieuwbouw later komt. Dat is nu ook niet anders. Er is dus sprake van een druk op de woningmarkt op de korte termijn. Die druk uit zich er in dat doelgroepen die op heel korte termijn een woning zoeken om bijvoorbeeld een periode op te vangen tussen verkoop van de eigen woning en aankoop of bouw van een andere woning, een probleem kunnen krijgen. Ook urgente groepen die door calamiteiten of een scheiding snel een woning zoeken, hebben in een woningmarkt die onder druk staat weinig tot geen mogelijkheden. Een transformatie voor tijdelijk wonen zou dan ook vooral een overbrugging moeten zijn en is per definitie van tijdelijke aard.

Internationals

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 arbeidsmigranten uit Oost-Midden- en Zuid-Europa (EU-arbeidsmigranten). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) woonruimte voor deze groep de komende

jaren blijft. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor EU-arbeidsmigranten te creëren.

In 2012 is de Nationale verklaring huisvesting EU-arbeidsmigranten getekend. In deze Nationale verklaring staan afspraken tussen het Rijk, gemeenten, woningcorporaties, werkgevers en vakbonden. De aanleiding voor de verklaring was de verslechterende huisvesting en positie van arbeidsmigranten. Om dit te verbeteren zijn in verschillende regio's in Nederland afspraken gemaakt over de aanpak rondom deze huisvesting. En over aantallen nieuwe en goede huisvestingsplekken voor EU-arbeidsmigranten.

De Nationale verklaring huisvesting EU-arbeidsmigranten heeft geleid tot de oprichting van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De SNF stelt normen op voor de kwaliteit van huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat dan bijvoorbeeld om ruimte en privacy, sanitair, hygiëne en veiligheid.

De gemeente Utrecht, provincie Utrecht, gemeente Amersfoort en Economic board Utrecht hebben een quickscan vraag- en aanbodanalyse huisvesting internationals Utrecht laten uitvoeren door Decisio, economisch onderzoek en advies. De eindrapportage hiervan is van 21 februari 2019.

Onder een internationale werknemer wordt in de quickscan verstaan een in Nederland economisch-actieve werknemer, die niet in het bezit is van een Nederlands paspoort. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen twee groepen: kenniswerkers en arbeidsmigranten.

Op basis van drie mogelijke scenario's is berekend dat er in 2030 mogelijk meer dan 50.000 internationals woonachtig zouden kunnen zijn in de provincie Utrecht.

In het quickscan onderzoek is het niet gelukt een volledig en integraal beeld te krijgen van het aanbod aan huisvesting dat zich specifiek op internationale werknemers richt en van de kwalitatieve vraag van deze doelgroep. Wel is gebleken dat 74% van de internationale werknemers voor hun werk naar een andere gemeente pendelt, dat aanbod van woningen voor deze doelgroep versnipperd is en vaak ook niet specifiek op deze doelgroep gericht is. Het onderzoek heeft het inzicht opgeleverd dat huisvesting voor internationale werknemers bovenlokaal georganiseerd moet worden (gezien de intergemeentelijke pendelstromen).

Op basis van de vraag- en aanbodanalyse wordt geconcludeerd dat de vraag naar woonruimte vanuit verschillende doelgroepen internationals in de provincie Utrecht en in het bijzonder in de gemeente Amersfoort en Utrecht de afgelopen jaren is toegenomen en dat de verwachting is dat de vraag in de toekomst verder zal toenemen. Er zijn signalen opgepikt vanuit het veld van tekort aan huisvesting voor internationale arbeidsmigranten. Daarnaast bestaan er voor internationals verschillende drempels om in aanmerking te komen voor een huurwoning (bijvoorbeeld langere tijd ergens ingeschreven staan). Er wordt geconcludeerd dat er kwantitatieve (te weinig aanbod) en kwalitatieve knelpunten (woonruimte niet geheel passend) zijn met betrekking tot de woningmarkt voor internationals.

Op een aantal van de onderzochte parken worden reeds internationals (kenniswerkers en arbeidsmigranten) gehuisvest. Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er een behoefte naar huisvesting voor internationals is in de provincie Utrecht en dat deze ook groot is.

4.5 Conclusies

Er is voor twaalf parken een transformatiescan uitgevoerd, waaronder één jachthaven. De transformatiescans van de afzonderlijke parken en de haven leveren een gevarieerd beeld van mogelijkheden en beperkingen op. Zes locaties komen in aanmerking voor een transformatie naar permanente bewoning. Hierbij zijn dan vooral de kwaliteit van het park, de eigendomssituatie en de ligging nabij stedelijk gebied belangrijk. Ook is er een park dat reeds volledig permanent bewoond wordt en waar dit al door de gemeente vergund is. De andere zes locaties zijn geschikt om met een tijdelijke functie te voorzien in de behoefte aan tijdelijke huisvesting. De definitieve variant van deze tijdelijke functie zullen eigenaar en gemeente samen uit moeten werken.

Voor twee van de parken zou transformatie naar natuur zeker een mogelijkheid zijn gezien de gunstige ligging ten opzichte van bestaande natuurgebieden en matige kwaliteit van opstallen. Maar de eigendomssituatie op die parken is wel dusdanig complex dat een andere transformatie in eerste instantie meer voor de hand ligt. We denken dat het wel goed is om hier, zoals hiervoor aangegeven, met een bredere blik naar te kijken. Parken die goed scoren in de vitaliteitsscan en in de buurt van deze twee parken liggen zijn zoals opgemerkt niet meegenomen in deze bevindingen.

Er zijn wel een aantal dilemma's. Zo strookt de wens van de eigenaar/eigenaren niet in alle gevallen met de realiteit. Twee parken zijn vanuit het huidige gebruik en de gedoogsituatie eigenlijk alleen te transformeren naar permanent bewoning. Transformatie van deze parken wordt echter ingewikkeld door de ligging buitendijks en nabij een kerosine leiding van defensie. Hierbij zal nader onderzoek en overleg met onder meer defensie moeten uitwijzen of de transformatie haalbaar is. De financiële kant van de transformaties zullen nog moeten worden onderzocht. Dit zal per situatie anders zijn. Zoals aangegeven is het ook hierbij belangrijk dat er goed gekeken wordt naar de samenhang tussen de parken. Ten slotte is bij het uitwerken van mogelijke transformaties op park- en gebouwniveau nog aanvullend onderzoek nodig zijn naar bijvoorbeeld veiligheid van opstallen en andere omgevingsaspecten.

De transformatiescans hebben de volgende inzichten opgeleverd die samen de onderbouwing vormen van bovenstaande conclusies.

Permanent wonen

Voor het transformeren naar permanent wonen, gaan we hieronder in op de mogelijkheden voor de parken en de haven.

In twee gevallen, is het het onderzoeken waard of samen met de eigenaren tot een snelle transformatie gekomen kan worden. In deze gevallen is het eigendom van het park in handen van één partij en is er al sprake van een goede kwaliteit van opstallen en buitenruimte. Eén van deze parken is reeds aangekocht door een projectontwikkelaar.

Voor twee andere parken geldt dat transformeren naar permanente bewoning wel mogelijk zou kunnen zijn, maar in deze gevallen is het ingewikkelder omdat er sprake is van versnipperd eigendom.

Voor al deze vier parken zal moeten worden onderzocht of de opstallen aan de gestelde eisen voor permanente bewoning voldoen of zodanig verbouwd kunnen worden dat dit het geval is. Wanneer opstallen hier niet aan voldoen, zullen deze gesloopt moeten worden om op het terrein nieuwe woningen te bouwen. Voor de andere twee locaties die mogelijk ook in aanmerking komen voor permanente bewoning, is het, zoals hiervoor al aangegeven, niet eenvoudig om te transformeren door de ligging buitendijks en de aanwezigheid van de kerosineleiding. Transformatie lijkt niet onmogelijk maar er zal aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden en overleg moeten plaatsvinden met defensie, gemeente, provincie en waterschap. Daarmee zal ook een flinke investering gemoeid zijn.

Tijdelijk wonen

Voor zes parken geldt dat de geschikte opstallen gebruikt kunnen worden voor het gebruik als tijdelijke woning. Voor één park geldt dat de opstallen op het eerste gezicht geschikt lijken. Dit zal nog wel beter onderzocht moeten worden door de opstallen van binnen te beoordelen. Bij de vijf andere parken is het niet duidelijk of de opstallen geschikt zijn voor tijdelijke bewoning en is onderzoek nodig naar de staat van de opstallen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat ook voor deze vorm van wonen de aandachtspunten ten aanzien van veiligheid gelden.

Huisvesting internationals

De huisvesting van internationals is ook een vorm van tijdelijk wonen. Voor de zes parken waar tijdelijk wonen de beste optie voor transformatie lijkt, zou het geschikt maken van de parken voor huisvesting van

internationals een nader te verkennen mogelijkheid kunnen zijn. De huisvesting van internationals is mogelijk in de opstallen en verblijven die daarvoor geschikt zijn volgens de geldende normen van de SNF. Voor vijf van de onderzochte parken geldt dat nog niet aan al deze normen wordt voldaan. Per park zal moeten worden onderzocht welke aanpassingen gedaan moeten worden aan de verblijven en de buitenruimtes op het park. Voor één park geldt dat de opstallen geschikt lijken en de opzet van het park ook om huisvesting van internationals mogelijk te maken. Dit zal nog wel beter onderzocht moeten worden door de opstallen van binnen te beoordelen.

Natuur (NNN)

Het transformeren van een park naar natuur is een ingrijpende transformatie. Er zijn twee parken die hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen. Dit heeft vooral met de ligging in of nabij NNN gebied te maken en de matige kwaliteit van de opstallen.





5 Aanbevelingen

In dit hoofdstuk geven we aanbevelingen op basis van het onderzoek.

5.1 Inleiding

Alhoewel enkele individuele gemeenten zich al wel bezig houden met de vitaliteit en het toekomstperspectief van de verblijfsrecreatie in hun gemeente, is nog niet eerder op het schaalniveau van de gehele provincie Utrecht gekeken naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatie. Ook is de samenwerking tussen verschillende Utrechtse gemeenten tot op heden zeer beperkt gebleven als het gaat om deze thematiek.

Het uitgevoerde onderzoek geeft een eerste uitgebreide beeld van hoe de sector (dat wil zeggen: kampeer- en bungalowbedrijven en jachthavens met overnachtingsmogelijkheden) er voor staat. Daaruit komt naar voren dat er wel degelijk urgentie is om met de sector aan de slag te gaan. Vooral in de bungalowsector zien we een grote groep niet-vitale bedrijven, waaronder een grote groep 'zorgenkindjes': verdere achteruitgang ligt bij deze groep bedrijven op de loer. Bovendien zien we relatief veel tweede huizenparken en vaste staanplaatsen op campings en juist relatief weinig toeristische plekken, waar een bezoeker voor een weekend of een week een huisje kan huren of een kampeermiddel kan plaatsen. Het is van belang om te beseffen dat niet toeristisch geëxploiteerde huisjesparken een andere aanpak vragen bij een eventuele revitaliseringsopgave dan parken die wel toeristisch geëxploiteerd worden.

5.2 Het omarmen van gezamenlijke doelen

Het erkennen van de gezamenlijke opgave is van belang. We denken dat het slim is dat er naar een gezamenlijk hoofddoel gestreefd wordt. Omdat er binnen de provincie nog wel inhoudelijke accentverschillen in opgaven liggen per deelregio, kan het eventueel ook te overwegen zijn om per deelregio in de provincie doelen op te stellen. We komen daar later op terug.

Samenwerking tussen gemeenten en de sector én regie op deze samenwerking is onze ogen noodzakelijk. Het ligt voor de hand om deze regierol in handen van de provincie te leggen. Samenwerking is noodzakelijk om te voorkomen dat problematiek in de ene gemeente zich verplaatst naar een andere gemeente, omdat de onderliggende problemen niet opgelost worden (een zogenaamd 'waterbedeffect'). Bovendien is het slim om te profiteren van elkaars kennis en kunde. Tot slot zijn er veel kleinere gemeenten binnen de provincie die slechts een klein aantal parken en/of jachthavens hebben, waardoor een aanpak op gemeentelijk niveau zorgt voor mogelijke versnippering en gebrek aan samenhang. In veel regio's en provincies in Nederland wordt dan ook op provinciaal of regionaal niveau samengewerkt aan een vitale verblijfsrecreatie.

Om te komen tot een vitale sector, is het noodzakelijk om in te zetten op:

- Het vergroten van het aandeel 'voorlopers en 'middenmoters';
- Het verminderen van het aandeel 'zorgenkindjes' en tegelijkertijd het voorkomen van het afglijden van 'zorgenkindjes' naar de groep 'achterblijvers'
- Het aandeel 'achterblijvers' tot het minimum te reduceren. Daarvoor is het nodig om accommodaties in deze groep 'uit de markt te nemen' door zorgvuldige transformatie naar een nieuwe functie zoals bijvoorbeeld tijdelijk wonen, buitenlandse werknemershuisvesting, permanent wonen of teruggeven aan de natuur. Dit zal in sommige gevallen niet zonder tijdelijke functieverandering mogelijk zijn. Ideaal zou zijn om het aantal achterblijvers tot 0 te reduceren, dat is echter, gezien de complexiteit van de opgave die er ligt, bijna onhaalbaar in onze ogen (behalve bij de jachthavens, omdat die er niet zijn).

Onderstaand een *voorstel* voor gezamenlijke doelen in de provincie Utrecht. De exacte percentages kunnen worden vastgesteld in een vervolproces.

Tabel 1: Doelen voor 2030, Provincie Utrecht in % accommodaties kampeer- en bungalowsector, inclusief gemengde bedrijven met jachthavens

| Segment | Status 2019 (0-meting) | Doel voor 2030 |
|----------------------------|---------------------------|----------------|
| Voorlopers en middenmoters | 59% | 80% |
| Zorgenkindjes | 27% | 15% |
| Achterblijvers | 15% | 5% |

Tabel 2: Doelen voor 2030, Provincie Utrecht in % accommodaties jachthavens met verblijfsaccommodaties, exclusief gemengde bedrijven

| Segment | Status 2019 (0-meting) | Doel voor 2030 |
|----------------------------|---------------------------|----------------|
| Voorlopers en middenmoters | 91% | 97% |
| Zorgenkindjes | 9% | 3% |

Het is eventueel ook mogelijk om een uitsplitsing te maken naar middenmoters en voorlopers, om zo ook het % voorlopers te laten toenemen.

Eventueel kunnen deze doelen worden vertaald naar doelen op het niveau van een aantal deelregio's. Of dat wenselijk is, kan het beste worden bepaald in het vervolg na deze studie. We adviseren (zie later) dat er een 'verkenner' aan de slag gaat met het inventariseren van het draagvlak en ervaren urgentie en het nader uitwerken van concrete kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen. Het schaalniveau waar het beste op kan worden samengewerkt zal onderdeel moeten zijn van het werk van deze 'verkenner'.

5.3 Strategie

Om te komen tot een vitale sector is het belangrijk om succesfactoren en belemmerende factoren voor de verblijfsrecreatie in kaart te hebben waarop een strategie te enten is. Het vitaliteitsonderzoek geeft inzicht in die succesfactoren en belemmerende factoren. De strategie die hierbij past geven we eerst weer per vitaliteitssegment. Omdat het ondersteunen van voorlopers en middenmoters in de meeste gevallen eenzelfde strategie vraagt, zijn zij in één groep verenigd. Wij adviseren de volgende strategieën:

Tabel 3.2: Strategieën per groep

| Groep | Belangrijkste strategieën |
|----------------------------|---|
| Voorlopers en middenmoters | <ul style="list-style-type: none"> Faciliteren van ondernemerschap, via faciliteren van innovaties, kwaliteitsverbetering en eventuele uitbreidingsplannen. Stimuleren van ondernemerschap (via coaching, kennis, het voorhouden van een spiegel). |
| Zorgenkindjes | <ul style="list-style-type: none"> Voorkomen van verdere achteruitgang. In sommige (complexe) gevallen een aanpak op maat (de 1-park-1-plan-gedachte). Handhaving is enkel zinvol in combinatie met de reikende hand, omdat de achterliggende problematiek aangepakt dient te worden. In enkele gevallen zal mogelijk toch transformatie de enige oplossing zijn. Het opschuiven van 'zorgenkindjes' naar 'middenmoters' in het vitaliteitsmodel door ondernemerschap te stimuleren en faciliteren van innovaties en eventuele uitbreidingsplannen. |
| Achterblijvers | <ul style="list-style-type: none"> Zorgvuldige transformatie naar nieuwe <i>gereguleerde</i> functies, zoals opvang buitenlandse werknemers, (al dan niet) tijdelijke huisvesting van andere groepen, teruggeven aan de natuur of andere functies. In sommige gevallen zal een tijdelijke functie een mogelijkheid bieden om een accommodatie volledig te herstructureren. |

Daarnaast dient de strategie een aantal overkoepelende elementen te bevatten:

1. *Omgang met druk die vanuit andere behoeftes op de verblijfsrecreatie gelegd wordt*

Veel verblijfsaccommodaties krijgen te maken met mensen die tijdelijk huisvesting zoeken die ze elders lastig kunnen krijgen. Het gaat in de provincie Utrecht heel veel om mensen die tijdelijk een woning zoeken in het kader van een scheiding of verbouwing, veel expats die tijdelijk een woning zoeken of mensen die om andere redenen nergens anders terecht kunnen. Op relatief veel van de accommodaties in het onderzoek zien we dat deze mensen ook een plek kunnen krijgen, wat ten koste kan gaan van het toeristisch karakter van een park of bedrijf. De scheidslijn tussen recreatie en semi-permanent wonen is daardoor op veel plekken uiterst dun. Met name deze opgave vraagt om een integrale aanpak, omdat woningnood ten grondslag ligt aan deze opgave en bij het bieden van een oplossing inzet noodzakelijk is vanuit ruimtelijke ordening en het sociaal domein. Onderdeel van dit vraagstuk is ook hoe om te gaan met de 'bewoners' van huidige parken, als zij daar niet meer mogen verblijven.

2. *Afstemming over uitgangspunten voor nieuwe verblijfsaccommodaties en uitbreidingen*

Bij nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingsplannen is het wenselijk om afspraken over of bedrijfsmatige exploitatie te borgen, zodat het risico op ander gebruik dan beoogd verkleind wordt, en de kans op toeristisch perspectief op lange termijn vergroot. Ook uitpolding als financieringsmodel voor veel nieuwe ontwikkelingen is een complex punt van aandacht: in veel gevallen is het immers nodig om de ontwikkeling te kunnen financieren. Maar indien het niet goed geregeld is, kan het mogelijk een probleem vormen voor de toekomst (bijvoorbeeld bij toekomstige herstructurering, maar ook bij mogelijke onderhoudsproblemen of toekomstig oneigenlijk gebruik).

Voor de kampeer- en bungalowsector zien we een aantal concrete uitdagingen:

- Een diverser aanbod met meer onderscheidend vermogen. Alhoewel er zeker uitzonderingen bestaan, zijn we veel parken tegen gekomen die erg op elkaar lijken en weinig onderscheidend vermogen laten zien. In een markt waarin de consument steeds kritischer wordt, is het belang van een onderscheidend concept steeds belangrijker.
- Toename van het aantal verhuuraccommodaties. Vooral bij de campings is dit een belangrijk aandachtspunt, omdat we landelijk, maar ook in de provincie Utrecht, zien dat er een dalende trend zichtbaar is van het aantal overnachtingen op campings. Een belangrijke uitzondering daarop is het verblijf in verhuuraccommodaties (denk aan chalets, maar ook aan bijzondere concepten als safaritenten of boomhutten), waar een groeiende behoefte aan is. In de praktijk zit ruimtelijke regelgeving overigens soms de realisatie van dergelijke verhuurobjecten in de weg, dus zullen ondernemers en overheid hierin samen moeten optrekken. Een toename van het aantal verhuuraccommodaties (overigens ook op bungalowparken) zal mede bijdragen aan een toenemende keuzemogelijkheid voor de toerist om te verblijven in de toerist en daarmee meer economische vitaliteit in de regio. Het aantal parken waar verhuur voor kortdurend toeristisch verblijf mogelijk is, is redelijk beperkt binnen de provincie.

Voor de jachthavens zien we drie ontwikkelvarianten voor een recreatief toekomstperspectief:

- Technische: het bieden van meer service en onderhoud, (overdekte) stalling en verkoop (makelaardij / nieuwe motoren en boten).
- Dagrecreatie: het ontwikkelen van de haven als aangename verblijfsplek. Dit kan op verschillende manieren door meer voorzieningen (verhuur, horeca), faciliteiten (leuke beschutte of overdekte plekjes om te zitten) en activiteiten organiseren (events) of juist de rust, natuur en ruimtebeleving sterker aanzetten.
- Short-stay verblijfsrecreatie aan het water: het aanbieden van verblijf aan het water op of naast het haventerrein in de vorm van chalets, vaste tenten of camperplaatsen.

Belangrijk is dat er een goede balans is tussen de drie ontwikkelvarianten; er is een goede mix van deze varianten noodzakelijk om te zorgen voor een divers en aantrekkelijk vaargebied.

In de strategie zal aandacht moeten zijn hoe bedrijven kennis nemen van de kansen die zij kunnen pakken, en de mogelijkheid (ruimtelijk, financieel, anderszins) om deze te grijpen. Bij het uitwerken van de strategie voor jachthavens is het belangrijk om oog te hebben voor:

- De ligging van de havens (aard van het vaargebied, potentiële boot- en havendichtheid)
- De verschillende typen havens, denk aan: verenigingshavens, passantenhavens, kleinschalige havens, grootschalige full-service havens.

De diversiteit en ligging kan om een uitwerking op maat per deelgebied vragen.

5.4 Vervolgstappen: verkenner

We denken dat het slim is om naar aanleiding van het vitaliteitsonderzoek in de regio een ‘verkenner’ aan te stellen die aan de slag gaat om te kijken of er voldoende draagvlak is voor een integrale visie en programma Vitale Verblifsrecreatie in de provincie Utrecht.

De nadruk binnen de taken van de ‘verkenner’ zou in eerste instantie vooral moeten liggen op het verkrijgen van **draagvlak** en inzicht in **urgentie** bij de verschillende stakeholders. Immers, tijdens het traject, en ook bevestigd door de deelnemende gemeenten in de begeleidingsgroep, bleek dat een gezamenlijke inzet en gezamenlijke programmering voor veel gemeenten niet eens zo vanzelfsprekend is en dat voor veel gemeenten de thematiek nog geen aandacht heeft. Bovendien verschillen de huidige politiek-bestuurlijke keuzes die gemaakt worden per gemeente; zo is de bestuurlijke houding ten opzichte van permanent wonen op vakantieparken op dit moment niet in iedere gemeente dezelfde. Dat maakt de zoektocht naar draagvlak en urgentie, maar vooral ook wat gemeenten nodig hebben op dit moment, actueel.

In de rol als ‘verkenner’ is het vooral belangrijk om:

- Te agenderen: bij veel ambtenaren en bestuurders is het belang van het thema en de samenhang in de aanpak nog niet helder.
- Te concretiseren: wat gaan we nu exact doen?
- Te programmeren: in de tijd zetten in samenhang en te kijken waar slimme koppelingen tussen budgetten kunnen worden gevonden.
- Te borgen: wie is verantwoordelijkheid en wie houdt sturing?
- Slim te opereren: het is belangrijk te verbinden wat er al gebeurt en tegelijkertijd gebruik te maken van alles wat er al ‘op de plank’ aan informatie ligt.
- Het vaststellen van het schaalniveau waarop het beste met elkaar samengewerkt kan gaan worden. Daarbij is het belangrijk oog te houden voor de politiek-bestuurlijke werkelijkheid. De uitdaging zal zijn om ruimte voor maatwerk te houden, zonder de urgentie voor een gezamenlijke aanpak (vanwege het mogelijke ‘waterbedeffect’) uit het oog te verliezen.

Waarschijnlijk zal niet zozeer de inhoud ‘spannend’ zijn (het op papier krijgen van een samenhangend programma), maar vooral de weg daar naar toe (waar zit energie, draagvlak en urgentie in de regio) en de manier waarop dit georganiseerd kan worden (governance)? Het is van belang daar bij een link te leggen met de landelijke actie-agenda, zodat aansluiting, waar nuttig, geborgd is. Het integrale karakter van het vraagstuk is ook in de uitvoering van het grootste belang: economie, wonen, ruimtelijke ordening, het sociaal domein; alle vier zijn ze even belangrijk.

Alhoewel de dynamiek en de opgave in de kampeer- en bungalowsector verschilt met die van de jachthavensector, adviseren we toch één gezamenlijke aanpak, omdat er zeker dwarsverbanden te vinden zijn tussen beide sectoren, vooral in het plessengebied. Wel ontbreekt er bij de jachthavens nog het zicht op de dagrecreatieve havens (zie verderop bij kennishiaten), waardoor een samenhangende aanpak mogelijk nog niet optimaal vorm gegeven kan worden.

Tot slot is het van belang dat de sector zelf wordt meegenomen in de uitrol van de plannen. Ondernemers en eigenaren van parken hebben in grote getalen deelgenomen aan het onderzoek en het is dan ook belangrijk dat zij enerzijds de resultaten van het onderzoek teruggekoppeld krijgen, anderzijds dat zij mee kunnen denken over de vervolgstappen. Deze consultatie kan onderdeel vormen van het takenpakket van de verkenner.

5.5 Ingrediënten voor een programma: instrumenten

Alhoewel we niet vooruit moeten lopen op een programma verblijfsrecreatie, zoals hierboven geschetst is, geven we al wel vast een doorkijkje naar hoe een dergelijk programma opgezet kan worden. Naast vast te stellen **doelen** en uitgewerkte **strategieën** is een uitwerking naar acties en verschillende **instrumenten** nodig. Belangrijk daarbij is dat:

1. Deze instrumenten zo veel mogelijk provinciebreed (of in een specifieke deelregio) in worden gezet. Ontwikkelingen in de ene gemeente hebben effect op andere gemeenten in de regio.
2. Een vitale sector kan alleen bereikt worden door een integrale benadering van de sector. Daarom is het raadzaam om niet alleen economische instrumenten in te zetten, maar ook bijvoorbeeld ruimtelijke.

De provincie Utrecht kan daarbij leren van ervaringen elders in het land (Noord Holland, Drenthe, Overijssel, Zeeland, Limburg, de Veluwe, Achterhoek) en hoeft dus zeker niet opnieuw het wiel uit te vinden. Vaak wordt bij inzet van instrumenten een onderscheid gemaakt in:

- Economische instrumenten
Denk aan subsidieregelingen, financieringsfondsen etc.
- Kennisinstrumenten
Denk aan kennis- en coachingsprogramma's, ambassadeursprogramma's, koplopergroepen etc.
- Ruimtelijke instrumenten
Denk aan experimenteerruimte, ruimte geven voor vernieuwende initiatieven, borging van bedrijfsmatige exploitatie, uitnodigingsplanologie etc.
- Overige instrumenten
Denk aan de 1-park-1-plan gedachte voor zorgenkinderen die dreigen af te glijden, gerichte handhaving, herverkaveling, gezamenlijke aanpak tijdelijke huisvesting etc.

Pilots als onderdeel van een breder instrumentarium

De provincie Utrecht heeft bij aanvang van het onderzoek aangegeven graag met pilots aan de slag te willen gaan: pilots voor transformeren, pilots voor (re)vitaliseren en pilots voor excelleren. De vraag is daarbij aan ons gesteld of ons bureau met concrete voorstellen voor pilots kan komen op basis van het onderzoek. Toen we deze vraag bespraken met de begeleidingsgroep is aangegeven dat zij veel liever de pilots zien als een instrument dat is ingekaderd binnen een bredere strategie. Kortom: het is in de ogen van de begeleidingsgroep te vroeg om nu concrete pilots te benoemen, zonder dat er een provinciale en/of regionale strategie is afgesproken om met de vitaliteit van de sector aan de slag te gaan. Het ligt daarom voor de hand om de verkenner mede te laten verkennen welke pilots kansrijk zijn in het bredere kader van een gezamenlijke aanpak. Voor de pilots voor transformeren ligt een belangrijke basis in de opgeleverde transformatiescans per park.

Regie

Regie op de inzet van de gekozen instrumenten op beoogde samenhang en effectiviteit is uiteraard nodig. Daarvoor ligt in onze ogen een rol voor de overheid, vanuit de integraliteit en de samenhang. Natuurlijk ligt er ook een verantwoordelijkheid bij de sector zelf; aandacht voor kwaliteit, nadenken over een duurzaam toekomstperspectief etc. Bij uitrollen van een gezamenlijk programma is het ook van belang de ondernemer te

betrekken en brancheorganisatie RECRON-HISWA te betrekken om te kijken welke rol deze organisatie kan spelen.

Specifiek: rol gemeente bij transformatie

In hoofdstuk 4 behandelden we de transformatiemogelijkheden van de twaalf parken waar we geen recreatieve toekomst meer voor zagen of daar vraagtekens bij steden. De gemeente zal naar alle waarschijnlijkheid het voortouw moeten nemen in de transformatie van een park. Dat vraagt om een integrale benadering waarbij in de verschillende fases van de transformatie andere disciplines betrokken zullen zijn. Vanaf het begin zal wel helder moeten zijn wat de route is die de gemeente inzet en dat daarvoor binnen de eigen organisatie (ook politiek) draagvlak is. Het proces zal tijd, inspanning en geld gaan kosten; en ook in fases waarin de transformatie moeizaam verloopt, zal de gemeente haar rol als regisseur moeten pakken. Tegelijkertijd is het van belang om ook bij de transformatie-opgave weer de provinciale en regionale samenhang in de gaten te houden, dus is afstemming, regie en kennisuitwisseling tussen gemeenten gewenst.

5.6 Kennishiaten

Gedurende het traject zijn ook enkele kennisvragen gesteld die zeer relevant zijn, maar geen onderdeel vormden van het onderzoek. Deze geven we hieronder weer.

- *Inzicht in vraag en aanbod*

We hebben met het onderzoek een goed zicht gekregen op de vitaliteit per bedrijf en per deelregio. Gedurende het traject is ook de vraag gesteld of er nog wel marktruimte is voor nieuwe initiatieven of dat er in de regio voldoende aanbod is. Die vraag kan op basis van het huidige onderzoek niet worden beantwoord, maar kan wel relevant zijn, en op twee (elkaar aanvullende) manieren worden ingevuld:

 - Een kwantitatieve analyse: geeft inzicht in kwantitatieve ontwikkeling van vraag en aanbod met een forecast voor de toekomst wat inzicht geeft in de vraag: is er nog extra marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen?
 - Een kwalitatieve analyse: geeft inzicht in voor welke doelgroepen (aan de hand van de Leefstijlvinder, zie www.leefstijlvinder.nl) er veel of juist weinig aanbod is, dus geeft inzicht in de vraag: wat voor soort initiatieven voegen het meeste toe aan het huidige product?
- *Inzicht in specifieke Utrechtse trends*

Omdat we in het onderzoek op parkniveau hebben gekeken, hebben we geen relevante Utrechtse trends een plek gegeven in het onderzoek. Toch kan het relevant zijn om te kijken welke trends vooral relevant zijn voor de Utrechtse verblijfsrecreatie en wat dat betekent voor de ontwikkelopgaven voor de gezonde bedrijven.
- *Inzicht in mogelijke koppelkansen bij ontwikkelingen*

We zien in het onderzoek een aantal parken waar we een transformatie naar een andere functie adviseren, terwijl tegelijkertijd andere parken ruimtelijk op slot zitten. Het zou interessant kunnen zijn om bijvoorbeeld te kijken hoe de transformatie naar natuur op de ene plek, ruimte zou kunnen creëren voor ontwikkelingen bij een ander bestaand bedrijf.
- *Vitaliteit hotels en groepsaccommodaties*

Alhoewel we met de kampeer- en bungalowsector een groot gedeelte van de verblijfsrecreatie in kaart hebben, zijn twee belangrijke pijlers geen onderdeel van deze opdracht geweest de hotels en de groepsaccommodaties. De hotels vormen bijvoorbeeld op de Heuvelrug en in de stad Utrecht nog een belangrijk segment in de verblijfsrecreatie. Om de totale sector goed in beeld te krijgen, en daarmee optimale samenhang, zou het de moeite kunnen zijn om deze sectoren ook mee te nemen (zoals in veel andere provincies en regio's ook gebeurd is, bijvoorbeeld Overijssel, Noord Holland, Friesland en Limburg).
- *Inzicht in de watersport als geheel*

Door de focus te leggen op de jachthavens waar overnacht werd, hebben we maar een deel van de jachthavens in de provincie onder de loep genomen, terwijl de trend is dat de verblijfsrecreatieve

component binnen jachthavens langzaam verdwijnt. Zicht op hoe het met de jachthavens gaat die zich uitsluitend op dagrecreatie richt, hebben we uit het onderzoek niet kunnen halen. Om een samenhangend totaaladvies te geven over hoe de jachthavens zich het beste kunnen ontwikkelen en wat de grootste opgaven zijn, mist inzicht in de belangrijke dagrecreatieve component.

5.7 Tot slot: de coronacrisis

Dit onderzoek heeft plaats gevonden voordat de coronacrisis zorgde voor drastische beperkte maatregelen in Nederland. Dit heeft een enorme impact op de sector. Vooral plekken met veel toeristische verhuur of toeristische plaatsen worden hard geraakt, met name in de kampeersector. Dit onderzoek geeft een beeld van vóór de crisis. Het kan goed zijn om zicht te krijgen op de **effecten** van de huidige coronamaatregelen op de sector.

Hoe houden we de sector fasegewijs (vanuit scenario's die nu al ontwikkeld worden) op de been?

Daarnaast is een belangrijke vraag: hoe kan **destinatiemanagement** het beste vorm gegeven worden, als de maatschappij mogelijk nog lange tijd een anderhalvemeter-samenleving moet vormen? Hoe voorkomen ondernemers én overheden gezamenlijk dat dit zowel op bedrijven als in de publieke ruimte (denk aan toeristische hotspots) gewaarborgd kan worden als de toeristische druk toeneemt?

Voor de waterrecreatie zien we nu al dat de bootverkoop sterk toeneemt, dus dat er mogelijk een extra druk op de vaargebieden kan ontstaan deze zomer. Dat vraagt om een goede strategie en regie.