

ZICHT OP VRAAG VAKANTIEPARKEN

EINDBEELD DECEMBER 2022

ACHTERGROND

Project 'zicht op vraag en aanbod vakantieparken'

In Nederland werken ondernemers, gemeenten, regio's en provincies samen aan de toekomst van vakantieparken. De Actie-agenda Vakantieparken geeft richting aan deze samenwerking. Eén van de projecten uit de agenda 2021-2022 was 'zicht op vraag en aanbod', dat bestond uit twee delen.

1. *Aanbod.* Er is een aanpak ontwikkeld waarmee het totale aanbod van vakantieparken in een provincie of regio kan worden geïnventariseerd. Deze aanpak is getest in meerdere gemeenten en toegepast voor pilot-regio Zeeland. Zie hiervoor het dashboard Aanbod verblijfsaccommodaties. De gehanteerde [aanpak](#) kan nu worden uitgerold in de rest van Nederland. De eerste stappen hiertoe worden eind 2022 gezet in samenwerking met de Landelijke Data Alliantie toerisme, CBS en het Kadaster.
2. *Vraag.* Tevens is een aanpak ontwikkeld waarmee inzicht kan worden verkregen in de ontwikkeling van de vraag naar vakantieparken. Door middel van open data hebben we verschillende vraagsegmenten in beeld gebracht, zowel de toeristische vraag als andere groepen die - al dan niet gewenst - gebruikmaken van vakantieparken. Deze analyse is uitgevoerd voor pilot-regio Zeeland en wordt tevens in een dashboard gepresenteerd. Met behulp van het totaaloverzicht van de bronnen en indicatoren per doelgroep, die als onderdeel van dit onderzoek zijn geïdentificeerd, kan de analyse nu ook in de rest van Nederland worden toegepast.

Met de cijfers over aanbod en vraag kunnen gemeenten en provincies zicht krijgen op de marktsituatie, ontwikkelopgaven en ontwikkelruimte voor vakantieparken. Daarmee kunnen gemeenten en provincies en zo een goede afweging maken ten aanzien van maatregelen ten aanzien van vakantieparken.

Doel van notitie 'eindbeeld zicht op vraag'

Deze notitie gaat specifiek in op het tweede onderdeel van het project, namelijk het in kaart brengen van de vraagzijde. In deze notitie geven we een toelichting op de aanpak en geven we een duiding van de resultaten die in het dashboard en het overzicht met bronnen en indicatoren zijn weergegeven. In hoeverre kunnen we op basis van de geïdentificeerde bronnen en indicatoren iets zeggen over de huidige omvang van de vraag naar vakantieparken en de verwachte ontwikkeling daarvan? En wat zegt ons dit over de opgaven waar we de komende tijd voor staan? Daar gaan we in deze notitie op in. Het totaaloverzicht van bronnen en indicatoren per doelgroep, die als onderdeel van dit onderzoek zijn geïdentificeerd, is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

AANPAK

Op basis van bureauonderzoek en expert-interviews hebben we geprobeerd een zo compleet mogelijk overzicht te bieden van de meest relevante bronnen en indicatoren die ons iets vertellen over de vraag naar vakantieparken. Daarbij hebben we onderscheid gemaakt tussen indicatoren voor de huidige vraag en historische ontwikkeling daarvan, en indicatoren waarmee we iets kunnen zeggen over de toekomstige vraag (prognose).

We hebben er expliciet voor gekozen om naast toeristisch gebruik, óók te kijken naar de meest voorkomende andere vormen van gebruik. We benadrukken hierbij dat deze vormen van gebruik niet wenselijk zijn, maar in de praktijk wel plaatsvinden. Door deze vormen van gebruik in de analyse mee te nemen, ontstaat een completer beeld van de dynamiek waar vakantieparken mee te maken hebben. Deze inzichten zijn belangrijk om onze vakantieparken nu en in de toekomst vitaal te houden.

In dit onderzoek hebben we ons gericht op de volgende vraagsegmenten:

1. Toeristische vraag
2. Tweede woningen (eigen gebruik + als belegging)
3. Overig gebruik, namelijk
 - a) Permanente woningzoekenden
 - b) Spoedzoekers
 - c) Arbeidsmigranten
 - d) Asielzoekers
 - e) Statushouders

Daarbij is van belang dat in ieder geval arbeidsmigranten en statushouders vaak ook tot spoedzoekers worden gerekend. Vanwege de relevantie van deze groepen voor vakantieparken, hebben we ervoor gekozen om ze in dit onderzoek specifiek uit te lichten.

Er is ook nog een segment 'onder de radar', oftewel crimineel gebruik van vakantieparken. Dit segment hebben we in ons onderzoek niet meegenomen, omdat hier vanuit het programma Zicht op ondermijning vakantieparken specifieke aandacht voor is. Zie hiervoor het betreffende [dashboard](#).

CONCLUSIE BESCHIKBARE BRONNEN EN INDICATOREN

De belangrijkste conclusies over de beschikbare bronnen en indicatoren zijn als volgt.

- Het CBS is de belangrijkste bron voor inzicht in de toeristische vraag. De cijfers die het CBS verzamelt, geven inzicht in het aantal gasten en overnachtingen op vakantieparken en de bezettingsgraad. Hiermee kunnen we op landelijk en provinciaal niveau goede uitspraken doen over de huidige vraag en de historische ontwikkeling. Sinds 2018 zijn bovendien op provinciaal niveau gegevens bekend over de herkomst van gasten op vakantieparken, waarmee we onderscheid kunnen maken tussen de vraag uit binnen- en buitenland. Daarnaast zijn de verwachtingen van het NBTC over de ontwikkeling van de toeristische vraag uit binnen- en buitenland richting 2030 erg waardevol.
- Over de vraag naar tweede woningen is een stuk minder bekend. De belangrijkste bronnen zijn het Kadaster, dat recent een onderzoek heeft gepubliceerd over vakantieparken, en de NVM, die ieder jaar rapporteert over de markt voor recreatiewoningen. Daarnaast heeft Zeeland op provinciaal niveau inzicht in het aantal objecten waarover forensenbelasting wordt geheven. Het lastige is dat cijfers uit verschillende bronnen moeilijk met elkaar te vergelijken zijn, dat verschillende definities worden gehanteerd, en dat chalets en stacaravans slecht geregistreerd zijn en daardoor vrijwel geheel buiten beeld blijven. Daarnaast hebben we eigenlijk geen landelijke bronnen waarmee we onderscheid kunnen maken tussen tweede woningen voor eigen gebruik en tweede woningen die als belegging worden gekocht.
- Er zijn weinig bruikbare bronnen beschikbaar voor de vraag naar overig gebruik.
 - Er zijn meerdere bronnen over het aantal ingeschreven personen op vakantieparken, maar de aantallen verschillen enorm. Daarnaast hebben we geen inzicht in de reden waarom deze mensen daar permanent wonen. Bovendien schrijft een groot deel van de mensen die permanent op een vakantiepark woont, zich überhaupt niet in. Op deze groep mensen hebben we geen enkel zicht.
 - De groep spoedzoekers is zeer divers, en we hebben geen goede bronnen kunnen vinden die ons iets vertellen over de totale omvang van deze groep.
 - Via Decisio, een adviesbureau dat gebruik maakt van CBS microdata voor inzichten over arbeidsmigranten, is een inschatting beschikbaar van het aantal arbeidsmigranten in ons land en specifiek voor een aantal provincies. Daaraan zijn ook verwachtingen voor de toename van het aantal arbeidsmigranten richting 2030 gekoppeld. De data komen echter wel met de nodige haken en ogen, waaronder het feit dat het merendeel van de arbeidsmigranten niet bij een gemeente staat ingeschreven. Bovendien weten we in het geheel niet hoeveel arbeidsmigranten op een vakantiepark verblijven.
 - Vanuit het COA zijn accurate gegevens beschikbaar over het aantal asielzoekers dat in ons land wordt opgevangen, hoe dat zich door de jaren heen heeft ontwikkeld en wat de verwachting is voor de nabije toekomst. We hebben niet kunnen achterhalen hoeveel asielzoekers momenteel op vakantieparken worden opgevangen. Mogelijk is deze informatie bij het COA wel beschikbaar. Op de lange termijn zijn vluchtelingenstromen zeer moeilijk te voorspellen.
 - Het CBS houdt bij hoeveel verblijfsvergunningen voor bepaalde tijd er jaarlijks worden verstrekt, oftewel hoeveel statushouders er jaarlijks nieuw bij komen. Het COA heeft een verwachting uitgesproken over de mate waarin asielzoekers de komende jaren in aanmerking komen voor een verblijfsvergunning. RTL Nieuws heeft dit jaar onderzoek gedaan naar de mate waarin gemeenten hun taakstelling voor de huisvesting van statushouders halen. Net als voor asielzoekers geldt dat we geen zicht hebben op het aantal statushouders dat op vakantieparken wordt gehuisvest. De verwachting is dat individuele gemeenten hier wel zicht op hebben.

- In het algemeen zijn cijfers over het verwachte woningtekort van Primos/ABF behulpzaam gebleken, omdat de krapte op de woningmarkt een directe relatie heeft met het deel van de vraag naar overig gebruik dat op vakantieparken terecht komt.
- Op basis van de beschikbare bronnen is het voor de tweede woningen en het overige gebruik niet gelukt om te komen tot een realistische indicatie van de omvang van de vraag. Als er al data zijn over de omvang van de vraagsegment als geheel, ontbreekt vaak data over het aandeel van de vraag die op vakantieparken terecht komt. Het is daarom niet mogelijk om vraagsegmenten in omvang tegen elkaar af te zetten.
- Op basis van de beschikbare bronnen hebben we wel een inschatting kunnen maken van de ontwikkeling van de vraagsegmenten richting de toekomst. Het gaat dan om een toe- of afname, maar behalve voor de toeristische vraag, is het niet gelukt om hier getallen aan te hangen.
- Alhoewel we dus in de meeste gevallen geen absolute getallen kunnen hangen aan de omvang van vraagsegmenten, geven de beschikbare bronnen wél voldoende informatie om onderbouwd te kunnen aangeven of er sprake is van een toename of afname van de vraag.

CONCLUSIE HUIDIGE VRAAG: WAAR STAAN WE NU EN HOE ZIJN WE DAAR GEKOMEN?

Toeristische vraag

De afgelopen jaren is de toeristische vraag naar vakantieparken sterk toegenomen. In 2019 ontvingen huisjesparken in Nederland gemiddeld 38% meer gasten en 36% meer overnachtingen dan in 2012. De kleine 9,5 miljoen gasten waren dat jaar goed voor bijna 42,8 miljoen overnachtingen op huisjesparken. Vanwege de coronacrisis zagen we in 2020 zowel in Nederland als in Zeeland een daling van het aantal gasten en overnachtingen op huisjesparken ten opzichte van de jaren ervoor. Ook in 2021 lag het aantal gasten en overnachtingen op huisjesparken gemiddeld in Nederland nog wat lager dan in 2019, maar de vraag herstelt zich snel. Ook de vraag naar tweede woningen is de afgelopen jaren gegroeid: in 2018 was het aantal transacties ruim twee keer zo hoog als in 2014 en in 2020 vond een recordaantal transacties plaats. Tegelijkertijd is de verkooptijd hard gedaald¹.

De belangrijkste verklaringen voor de toegenomen vraag naar vakantieparken vanuit de toeristische vraagsegmenten, zijn als volgt.

- De bevolkingsgroei, het groeiende inkomende toerisme en een toenemende behoefte aan luxe zorgen voor een toenemende toeristische vraag naar vakantieparken.
- De lage spaarrente in combinatie met de waardevermindering van vastgoed maakt van recreatiewoningen een aantrekkelijk beleggingsobject. De beleggingsvraag is de belangrijkste drijvende factor achter het opkopen en omvormen van vakantieparken. Overigens is de verwachting dat deze vraag de komende jaren zal afvlakken met het oog op verhogingen van de spaarrente enerzijds en de hoge inflatie anderzijds.

Overig gebruik

Tegelijkertijd zien we dat er op vakantieparken in toenemende mate sprake is van onder meer permanente bewoning, huisvesting van arbeidsmigranten en statushouders en opvang van asielzoekers. Alhoewel we geen exacte cijfers hebben, zijn er wel signalen die erop wijzen dat de druk op vakantieparken vanuit deze niet-toeristische segmenten toeneemt.

¹ <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/recreatiewoningen/>

Er zijn een aantal belangrijke drijvende factoren achter de toegenomen vraag naar vakantieparken vanuit de niet-toeristische vraagsegmenten.

- De krapte op de woningmarkt zorgt ervoor dat een steeds groter deel van de vraag uit de niet-toeristische segmenten op vakantieparken terecht komt (uitwijkmogelijkheid). Daarnaast sluit het woningaanbod niet altijd goed aan op de woningbehoefte (denk aan flexwonen).
- Het personeelstekort leidt tot een groeiend aantal buitenlandse werknemers, die mede vanwege krapte op de woningmarkt in toenemende mate op vakantieparken worden gehuisvest.
- Door de situatie in de wereld hebben we te maken met een groeiend aantal asielzoekers en statushouders. In 2022 was er bovendien sprake van een toestroom van Oekraïense vluchtelingen. Bij gebrek aan opvangplekken krijgen eigenaren van vakantieparken steeds vaker de vraag of zij een aantal van deze mensen willen huisvesten.

CONCLUSIE TOEKOMSTIGE VRAAG: WAT KOMT ER OP ONS AF?

Alles wijst erop dat de vraag naar vakantieparken de komende jaren zal blijven toenemen. Op basis van cijfers van het CBS over het huidige aantal overnachtingen op huisjesterreinen in combinatie met prognoses van het NBTC, schatten we in dat de toeristische vraag naar vakantieparken in 2030 met circa 44,3%² gegroeid zal zijn ten opzichte van 2017. Dit komt neer op zo'n 16,6 miljoen extra overnachtingen. Het toeristisch perspectief van vakantieparken is daarmee zeer goed en de toenemende vraag vanuit de bezoeker biedt ondernemers veel kansen voor toeristische verhuur. Zoals aangegeven, is de verwachting dat de vraag naar tweede woningen – oftewel de koopvraag – de komende jaren wel geremd zal worden door de hoge inflatie en stijgende rente.

Maar de groei van de vraag zal óók in toenemende mate vanuit niet-toeristische vraagsegmenten komen, zoals permanente woningzoekenden, sociaal-economisch kwetsbaren, arbeidsmigranten, asielzoekers en statushouders. De reden hiervoor is enerzijds een *voortdurend tekort aan aanbod* van reguliere woningen, opvangplekken voor asielzoekers en geschikte tijdelijke huisvesting voor onder meer arbeidsmigranten en statushouders. En anderzijds een *groeiende omvang van de vraag* door een toename van de bevolking en een groeiend aantal kwetsbaren, arbeidsmigranten, asielzoekers en statushouders. Ter illustratie: ABF verwacht dat het woningtekort in ieder geval tot 2025 nog verder zal oplopen naar 325.050 woningen³; Decisio verwacht dat het aantal arbeidsmigranten in Nederland tot 2030 jaarlijks met 2,5 tot 4,5% zal toenemen⁴; het kabinet heeft gemeenten en provincies gevraagd om alleen al in de eerste helft van 2023 in totaal 21.200 statushouders te huisvesten⁵; het COA verwacht op 1 januari 2024 een tekort van 36.860 opvangplekken voor asielzoekers te hebben⁶.

² Dit is de vraag vanuit Nederlandse, Duitse en Belgische gasten. In 2017 waren gasten uit deze landen gezamenlijk goed voor 96% van het aantal overnachtingen op huisjesterreinen in Nederland.

³ <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/woningtekort>

⁴ <https://decisio.nl/wp-content/uploads/Rapport-monitor-internationals-landelijk-mei-2022.pdf>

⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/09/30/eerste-halfjaar-2023-huisvesting-nodig-voor-21.200-statushouders>

⁶ <https://www.coa.nl/nl/nieuws/eind-volgend-jaar-75500-opvangplekken-nodig>

Er wordt hard gewerkt aan het realiseren van nieuwe reguliere woningen, flexwoningen en extra opvangplekken voor asielzoekers. Toch is de verwachting dat de vraag in ieder geval de komende jaren nog hoger zal zijn dan het aanbod. Hierdoor zullen eigenaren van vakantieparken in toenemende mate te maken krijgen met vragen voor huisvesting van niet-toeristische doelgroepen. Vitale ondernemers zullen hier niet of slechts in zeer beperkte mate op ingaan, maar voor ondernemers die financieel minder gezond zijn (wellicht mede door de naweeën van corona), kan dit een interessant alternatief verdienmodel zijn. De uitdaging is enerzijds om ondernemers te stimuleren het hoofd te bieden aan de vraag vanuit deze hoek. En anderzijds om volop in te zetten op het creëren van voldoende adequate huisvesting voor niet-toeristische doelgroepen.

Er is ook nog een derde uitdaging. We zien momenteel op diverse plekken in het land dat campings worden omgevormd naar huisjesparken. Recentelijk is hier door NRIT, CELTH en Erasmus UTP uitgebreid onderzoek naar gedaan. Zoals aangegeven, wordt deze ontwikkeling met name gedreven door de aantrekkelijkheid van recreatief vastgoed als belegging. Er is dus vooral een hoge 'koopvraag', maar is er – zowel nu als op de lange termijn – ook voldoende 'huurvraag' om alle huisjes verhuurd te krijgen? Deze laatste vraag is extra relevant, omdat de huisjesparken die op deze manier worden gerealiseerd, een relatief eenzijdig product aanbieden. Het gevolg is een minder divers verblijfsaanbod en juist 'meer van hetzelfde'. Gezien het tempo waarin deze ontwikkeling plaatsvindt, kan het zo zijn dat het (huur)aanbod op een gegeven moment sneller groeit dan de (huur)vraag, waardoor leegstand in de toekomst op de loer ligt. Het is belangrijk dat we hier alert op zijn en hier aan de voorkant gezamenlijk goed op sturen, om te voorkomen dat er een nieuwe generatie niet-vitale vakantieparken ontstaat.