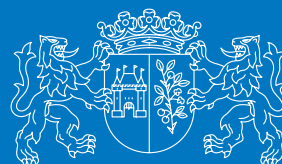




# Beleidsplan Vitale Vakantieparken



Gemeente  
**Elburg**



# Beleidsplan Vitale Vakantieparken Gemeente Elburg

Vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg op 23 november 2015.  
Gepubliceerd in de Huis aan Huis op 8 december 2015.  
In werking getreden op 9 december 2015.



# INHOUDSOPGAVE

	<b>Pagina</b>
<b>Samenvatting: Elburgse strategie voor de aanpak vakantieparken</b>	<b>5</b>
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
Hoofdstuk 2 HET REGIONALE PROGRAMMA VITALE VAKANTIEPARKEN	8
Hoofdstuk 3 VAKANTIEPARKEN: STAND VAN ZAKEN EN OPGAVEN	9
Hoofdstuk 4 UITGANGSPUNTEN VOOR DE TOEKOMST	13
4.1 Verhoging van de kwaliteit van het aanbod	13
4.1.1 Mogelijkheden voor kansrijke vakantieparken	13
4.1.2 Terugdringen van oneigenlijk gebruik	13
4.1.3 Transformatie (functieverandering)	14
4.1.4 Huisvestingsproblematiek	15
4.1.4.1 Arbeidsmigranten	15
4.1.4.2 Alleenstaanden	15
4.1.4.3 Kwetsbare groepen	15
4.1.5. Gebiedspromotie en andere voorzieningen	17
4.2 Conclusies	17
Hoofdstuk 5 OPENBARE ORDE EN VEILIGHEID	19
Hoofdstuk 6 FINANCIEN	20
Hoofdstuk 7 COMMUNICATIE	21
Bijlage 1 Plan van Aanpak	22
Bijlage 2 Inventarisatie Verblijfsrecreatie Gemeente Elburg	24



## **SAMENVATTING: ELBURGSE STRATEGIE VOOR AANPAK VAKANTIEPARKEN**

De gemeentelijke strategie met betrekking tot vakantieparken in de gemeente Elburg kan als volgt worden samengevat.

### **UITGANGSPUNTEN ALGEMEEN:**

- Zorgen voor goede en actuele bestemmingsplannen, met een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de recreatieve sector;
- Zorgen voor een goede handhaving;
- Voorkomen van (verdere) versnippering in eigendomsverhoudingen.

#### Maken van onderscheid tussen parken:

- Elk park is anders en vergt een specifieke benadering;
- Per park onderzoeken (met exploitant/eigenaar) of er een kansrijke recreatieve toekomst is;
- Zo niet, met het park zoeken naar andere opties voor de toekomst.

#### Bieden van mogelijkheden aan kansrijke vakantieparken:

- Inspannen om belemmeringen die ontwikkelingen van kansrijke vakantieparken in de weg staan, weg te nemen;
- Ruimte geven aan parken die willen investeren in nieuwe concepten.
- Hieraan de voorwaarde verbinden dat oneigenlijk gebruik wordt beëindigd.

#### Aanpakken van het permanent bewonen van recreatiewoningen:

- Combinatie van recreatie en onrechtmatige bewoning in één park is ongewenst;
- Permanente bewoning op (voormalige) vakantieparken moet worden beëindigd.

#### De gemeente Elburg kiest er niet voor om:

- \* Een vakantiepark te transformeren in een reguliere woonwijk;
- \* Op een vakantiepark een vermenging van legaal wonen en recreëren toe te staan.

### **UITGANGSPUNTEN SPECIFIEK:**

#### Bij transformatie (functieverandering of sanering) van vakantieparken:

- Er dient een toekomstbestendige situatie te ontstaan;
- De kosten van de transformatie mogen niet ten laste komen van de gemeente;
- De transformatie heeft betrekking op een volledig park of een aaneengesloten gedeelte daarvan.

#### Tijdelijke bewoning onder voorwaarden:

Alleen voor bepaalde doelgroepen (zie hieronder) is het mogelijk om een ontheffing te krijgen voor het tijdelijk bewonen van een recreatiewoning op een vakantiepark. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. In verband met toezicht en handhaving moet de eigenaar van het park van tevoren hebben aangegeven welke kampeermiddelen voor tijdelijke bewoning in aanmerking komen; de gemeente maakt hierover afspraken met de eigenaar;
2. Deze tijdelijke vorm van huisvesting wordt toegestaan voor een **periode van maximaal 12 maanden**, met de mogelijkheid om eenmalig bij de gemeente een gemotiveerd verzoek om verlenging met maximaal 6 maanden te doen.

#### **Uitzondering:**

Voor Green Village Parcs te Doornspijk geldt een aparte regeling. Dit park is geschikt om tijdelijke bewoners op te vangen, in het bijzonder kwetsbare groepen.

De termijn hiervoor is langer dan op de andere recreatieparken, **namelijk maximaal 18 maanden**, met de mogelijkheid om bij de gemeente een gemotiveerd verzoek in te dienen om verlenging van deze termijn met maximaal 6 maanden.

3. Voor alle vormen van tijdelijke huisvesting geldt dat in de genoemde periode de tijdelijke bewoner op zoek moet gaan naar vervangende woonruimte, *echter niet op een ander recreatiepark*.
4. De beheerders moeten een goede registratie bijhouden van mensen die op vakantieparken te verblijven en deze desgevraagd aan de gemeente ter beschikking stellen.

### **Bewoning alleen met een tijdelijke ontheffing**

Op grond van het bepaalde in artikel 2.23a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in relatie tot het bepaalde in bijlage 2, artikel 4, leden 9 en 11 van het Besluit omgevingsrecht is het mogelijk om een voor een aflopende activiteit een tijdelijke omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik te verlenen. Het is mogelijk om de in deze vergunning opgenomen termijn (van 12 of 18 maanden, afhankelijk van de locatie) te verlengen met 6 maanden of voor het desbetreffende planologisch strijdige gebruik opnieuw een omgevingsvergunning te verlenen.

### **Toelichting**

Huurders/bewoners van een recreatiewoning die behoren tot één van de doelgroepen zoals hieronder beschreven en opgenomen in de beleidsnota "Vitale Vakantieparken gemeente Elburg" kunnen voor het bewonen van de recreatiewoning een tijdelijke omgevingsvergunning aanvragen, die kan worden verleend voor de in de beleidsnota bepaalde termijn. Het is mogelijk om na afloop van die termijn gemotiveerd te vragen om een verlenging van de termijn.

Als de termijn genoemd in de omgevingsvergunning is afgelopen, kan handhavend worden opgetreden. Het vaststellen van deze beleidsnota wordt gepubliceerd. Voor de motivering van besluiten kan dan eenvoudigweg worden verwezen naar dit beleid.

### **Doelgroepen**

Om voor een ontheffing in aanmerking te komen moet de huurder/bewoner passen binnen één van de volgende doelgroepen:

- arbeidsmigranten;
- maatschappelijke opvang;
- kwetsbare groepen.

In de Beleidsnota staat beschreven wie onder deze doelgroepen vallen.

## Hoofdstuk 1 INLEIDING

In Nederland is een overaanbodssituatie op het gebied van verblijfsrecreatie ontstaan waardoor de markt verzadigd is. Het aanbod is in de laatste decennium sterker gegroeid dan de vraag. Met als resultaat: teruglopende bezettingen, marges die onder druk staan en een wisselend toekomstperspectief. De sector staat daarmee voor grote en belangrijke structuuropgaven. Er bestaat behoefte aan kwaliteits- verbetering en innovatie binnen de sector.

Gelderland is afwisselend binnenlandse vakantieprovincie nummer één of twee van Nederland. Jaarlijks vinden veel toeristen hun weg naar de Veluwe. Voor toeristen is het prettig als het voorzieningenniveau goed is, van verblijf tot informatie. Toch wordt op lokaal niveau door ondernemers in de verblijfsrecreatiesector nog nauwelijks samengewerkt, laat staan op regionaal niveau.

De Regio Noord Veluwe (RNV) voert namens en samen met acht Noord-Veluwse gemeenten, de provincie en ondernemers het programma Vitale Vakantieparken uit. Dit programma is gericht op de verbetering van de kwaliteit van de verblijfsrecreatie op de Noord-Veluwe.

### **Programma Vitale Vakantieparken**

Doel van het programma Vitale Vakantieparken is om in regionaal verband diverse vraagstukken rond de verblijfsrecreatie aan te pakken. In april 2013 heeft het dagelijks bestuur van de RNV het Projectplan Vitale Vakantieparken vastgesteld.

Het Programma "Vitale Vakantieparken" is als ontwikkelproject in het Stads- en Regiocontract 2012 – 2015 opgenomen.

*Doelstelling* van de RNV is te komen tot een toeristische visie op de regio met inachtneming van de door de deelnemende gemeenten uitgewerkte actieplannen.

*Uitgangspunt* van het programma is dat de gemeenten zelf de lokale doelstellingen en acties bepalen en invulling geven aan het gewenste toekomstperspectief van de parken binnen de eigen gemeente. Dit gebeurt binnen een regionaal kader, in onderlinge afstemming en elkaar ondersteunend.

Deze Beleidsplan Vitale Vakantieparken van de Gemeente Elburg is een uitwerking van de hierboven genoemde doelstelling. Om tot een goed plan met een uitvoeringsprogramma te komen, is gebruik gemaakt van verschillende beleidsstukken, onderzoeken en visies. Een deel van deze stukken is geïnitieerd door de RNV.

Zo is vooral in 2014 op regionaal niveau heel veel voorwerk geleverd in de vorm van:

- een inventarisatie van de verblijfsrecreatie per gemeente, uitgevoerd door het Bureau Ruimte en Tijd. Dit rapport is als bijlage bij deze Beleidsplan gevoegd.
- Veiligheidsonderzoeken door Bureau Beke (vertrouwelijk).
- De toolbox "Grip op Parken" d.d. 29 september 2014, opgesteld door TU Delft.
- Een convenant "Huisvesting arbeidsmigranten" d.d. 5 december 2013.



## Hoofdstuk 2 HET REGIONALE PROGRAMMA VITALE VAKANTIEPARKEN

### De opgave

In het projectplan Vitale Vakantieparken van de RNV wordt onder meer het volgende gesteld:  
*“De sector toerisme en recreatie is voor de regio Noord-Veluwe een belangrijke sector, gelet op investeringen, werkgelegenheid en de directe en indirecte bestedingen van de bezoekers. De verblijfsaccommodaties, variërend van hotels tot B&B’s, van bungalowparken tot jachthavens, vormen een belangrijke schakel in het totale toeristische recreatieve aanbod van de Noord-Veluwe. Zowel uit de sector zelf, als vanuit overheidszijde is vastgesteld dat de kwaliteit van de verblijfsrecreatie – vooral op parken en campings – de laatste jaren behoorlijk onder druk staat. Voor een (te) grote groep van deze bedrijven geldt dat de gemiddelde kwaliteit laag is en dat het aanbod te weinig aansluit op de veranderende wensen van de consument. Noodzakelijke investeringen blijven achter en ongewenst gebruik lijkt toe te nemen. Er zijn (incidenteel) ook excessen op het gebied van openbare orde en veiligheid”.*

In het kader van het regionale programma zijn onder andere de volgende opgaven geformuleerd:

1. **Transformatieopgave:** er zijn veel parken die niet meer aansluiten op de vraag. Dat kan betekenen dat er sprake zal zijn van een herstructureringsopgave. Hoe ziet deze eruit? Wat zijn passende strategieën, welke rol speelt wie daarbij? Welke instrumenten kunnen ingezet worden?
2. **Beheeropgave:** het beheer van de parken zal verbeterd moeten worden om verdere achteruitgang te voorkomen. Welke sturingsmogelijkheden zijn er om kwaliteit op parken op niveau te houden?
3. **Sociale opgave:** recreatiewoningen worden (semi)permanent bewoond door verschillende groepen, waarvoor dit soms de enige mogelijkheid is om een dak boven het hoofd te hebben. Welke mogelijkheden zijn er om voor deze groepen structurele huisvesting te realiseren?

### Projectorganisatie

Op **regionaal niveau** wordt het project aangestuurd door een procesmanager en een stuurgroep, bestaande uit bestuurders van de regiogemeenten. Ambtelijk vindt periodiek afstemming plaats in het overleg van de gemeentelijke coördinatoren.

De ambtelijk coördinator van de gemeente Elburg is tevens projectleider van het gemeentelijke project Vitale Vakantieparken.

De regionale samenwerking is van belang in verband met de kennisuitwisseling en om te bevorderen dat alle deelnemende gemeenten in de regio in hoofdlijnen dezelfde beleidsuitgangspunten hanteren. In regionaal verband is ook de nodige expertise georganiseerd (zie inleiding).

Op **gemeentelijk niveau** bepalen de gemeenten zelf de lokale doelstellingen en acties en geven invulling aan het gewenste toekomstperspectief van de parken in hun gemeente.

Om het project Vitale Vakantieparken te laten slagen zullen op basis van de aanbevelingen enkele vraagstukken beleidsmatig of projectmatig opgepakt moeten worden. Kennis en capaciteit wordt gezocht in de gemeentelijke projectgroep.

In het Projectvoorstel “Beleidsplan Vitale Vakantieparken gemeente Elburg”, d.d. oktober 2014 is aangegeven hoe dit in de gemeente Elburg vorm wordt gegeven.

### Buiten de reikwijdte

In deze nota wordt geen aandacht besteed aan Bed&Breakfasts. In Elburg bevinden zich 13 B&B’s. Er is geen sprake van overlappsituaties of dreigende leegstand. Deze verkenning richt zich enkel op vakantieparken, omdat de recreatieve sector het meest aangetast wordt door de problematiek op deze parken.

## Hoofdstuk 3 VAKANTIEPARKEN: STAND VAN ZAKEN EN OPGAVEN

### Vakantieparken in Nederland

**Er is in de meeste regio's sprake van een verzadiging aan vakantiecentra, kampeerterrinen en logiesaccommodaties.** Verouderde parken worden geconfronteerd met een structurele afname van de vraag.

De markt van vakantieparken zal in 2015 een lichte volumestijging kennen (rond de 1%). De consument blijft kritisch ten opzichte van zijn uitgaven en is erg gevoelig voor kortingsacties. De echte pijn zit in de structurele groei van het aantal parken en bungalows. In diverse regio's is er sprake van een sterk verzadigde markt.

De prognose voor de langere termijn is gematigd positief voor bungalowparken. Nederland blijft namelijk een populair vakantieoord voor Nederlanders zelf en voor buitenlandse toeristen. De vraag naar bungalows blijft daardoor stabiel, hoewel de sterke verzadiging van de markt wel tot blijvende prijsdruk leidt. Voor campings is de prognose negatief; de vraag naar het traditionele kamperen, zal structureel blijven dalen. Dit komt door dat de consument steeds meer luxe en comfort wenst. Ondernemers die blijven investeren in de kwaliteit van hun bedrijf en onderscheidende concepten, zullen positieve reviews én dus voldoende toekomst hebben. De pijn in de sector zit hem vooral in sterk verouderde bungalows en traditioneel ingerichte kampeerterrinen.

#### Trends

- *Accent op beleving, thematisering en luxere of bijzondere concepten;*
- *Meer aandacht voor duurzaamheid;*
- *Meerdere (kortere) vakanties per jaar; men boekt steeds vaker last minute;*
- *Integratie van dagrecreatie met verblijfsrecreatie en vice versa;*
- *Schaalvergroting; steeds grotere parken en verhuurorganisaties, toename van het aantal samenwerkingsverbanden;*
- *Hebben maar niet houden; het niet langer in eigen bezit willen hebben van een vakantiewoning of starcaravans;*
- *Opkomst multi generatie vakanties: (groot)ouders en (klein)kinderen samen op vakantie;*
- *Nagenoeg iedereen boekt een vakantie pas na het lezen van online reviews;*
- *Opkomst natuurcampings; back to basics*

### Kansen en bedreigingen

#### Kansen

- Het realiseren van verkoop via eigen verkoopkanalen in plaats van via boeking sites en wederverkopers;
- Toenemende vraag naar luxe en comfort; opkomst van glamping;
- Het realiseren van meer beleving met bijzonder concepten of unieke locaties;
- Samenwerking met ondernemers in de regio om gezamenlijk bezoekers te blijven trekken;
- Het simpel en overzichtelijk houden van aanbod met transparante en heldere prijzen;
- Locaties aan de kust en waterpartijen blijven onverminderd populair;
- Groeiend aantal toeristen uit onze buurlanden.
- 

#### Bedreigingen

- Er is in de meeste regio's sprake van een verzadiging aan vakantiecentra, kampeerterrinen en logiesaccommodaties;
- Structurele afname van de vraag naar kamperen;
- Verouderde parken worden geconfronteerd met een structurele afname van de vraag. In sommige regio's dreigt leegstand en verkrotting;
- Forse kortingsacties voor goedkope last minute reizen naar de zon;
- Macht van de grote verhuurorganisaties en online boekingsplatforms;
- De trend van 'hebben maar niet houden' heeft grote impact op de verkoop van vakantiewoningen aan particulieren.

Bron: Rabobank Cijfers en Trends, branche-informatie d.d. 30 januari 2015

In augustus 2015 is er een update verschenen over het thema "Verblijfsrecreatie".

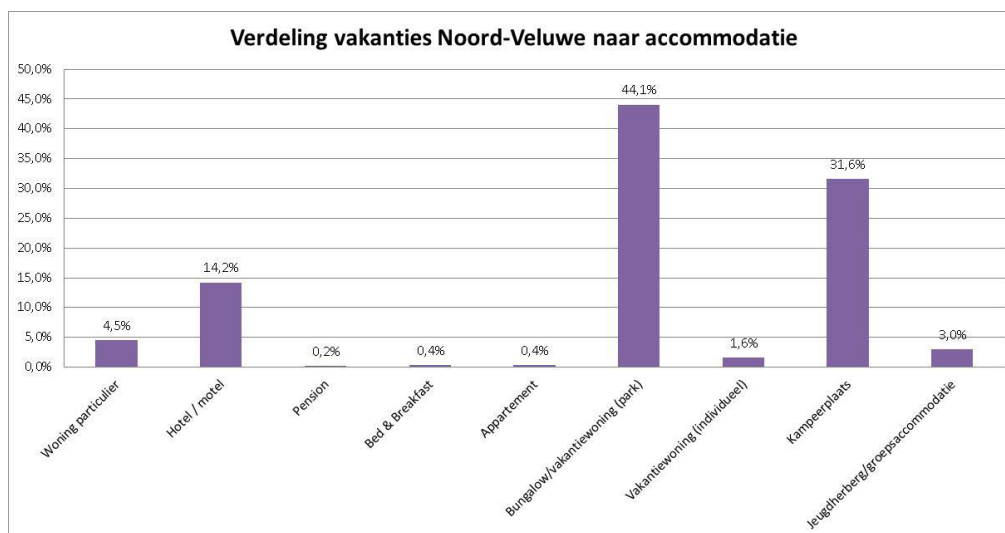
Daarin wordt de volgende conclusie getrokken: "Ondanks de sterke toeristische groeicijfers kennen de vakantieparken grote uitdagingen door de enorme concurrentie. Voor de individuele parkexploitant vraagt het veel creativiteit om te komen tot een uniek product en dit vervolgens ook online te verkopen. Het advies wordt gegeven om samenwerking te zoeken met andere parken, maar ook met de lokale detailhandel en horeca, om zo gezamenlijk te werken aan een toeristisch sterke regio met grotere aantrekkingskracht. Durf buiten de gebaande paden te denken! "

## Vakantieparken Noord-Veluwe

De landelijke trends gelden ook voor de Noord-Veluwe.

Het toeristengebied 'Veluwe en Veluwerand' is een sterk Nederlands vakantiegebied en biedt goede basis voor marktverraag. In 2012 vonden er ruim 1,9 mln. vakanties plaats (in alle vormen van verblijf). Ruim 45% werd in de regio Noord-Veluwe doorgebracht. In 2012 waren dat 925.000 vakanties.

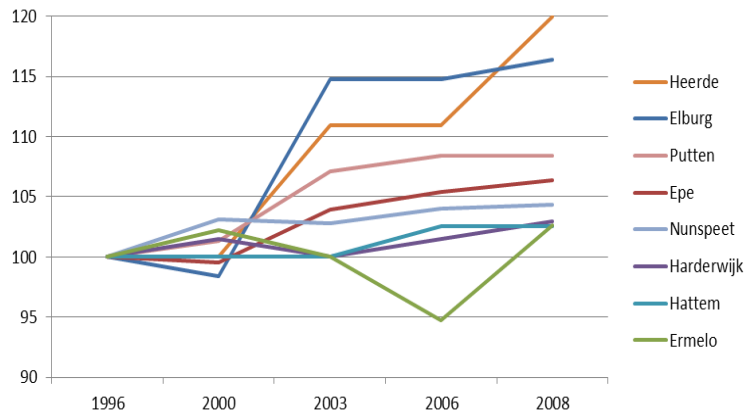
- De afgelopen 3 jaar nam het aantal vakanties op de Noord-Veluwe gemiddeld sterker toe dan op de Veluwe en Nederland, deze groei is vooral toe te schrijven aan een groei van vakanties in hotels en stacaravans.
- De meeste vakanties in de regio Noord-Veluwe (2012) worden doorgebracht op een bungalow-/vakantiewoningpark (44,1%). Ook de kampeerplaats is bij de Nederlandse vakantiegangers in de regio met 31,6% van het aantal doorgebrachte vakanties nog steeds populair.
- In 2012 werden er door Nederlanders ca. 406.000 vakanties doorgebracht in een bungalow/vakantiehuisje. De vraag naar deze accommodaties groeide in de regio sterker dan het Nederlandse gemiddelde. In dit segment heeft Noord-Veluwe in NL-vakantiemarkt een marktaandeel van ca. 6%.



- De voorgaande cijfers hebben betrekking op de Nederlandse vakantiemarkt, traditioneel 90-95% van de vraag op de Veluwe. Specifieke cijfers van de buitenlandse vraag (vakanties/gasten) in regio Noord-Veluwe ontbreken. Voor CBS Toeristengebied 'Veluwe en Veluwerand' (waar het grootste deel van Noord-Veluwe toe behoort) zijn deze wel beschikbaar.
- Het inkomende toerisme is, ook voor Noord-Veluwe, een belangrijke groeimarkt. Ook de buitenlandse vakantiemarkt is immers geglobaliseerd. De afgelopen jaren liet het inkomend toerisme een stabiele groei trend zien. Het aantal buitenlandse gasten in Nederland is de afgelopen jaren fors toegenomen met ruim 27%. Ook in 'Veluwe en Veluwerand' steeg het aantal gasten, maar met circa 6,5% .

- beduidend minder sterk. Bovendien nam het aantal overnachtingen af: de buitenlandse gast verblijft korter.
- In Oldebroek, Elburg en Heerde hebben in de periode 1996 – 2008 relatief de grootste ruimtelijke uitbreidingen plaatsgevonden. Door de kleine capaciteit in deze gemeenten (absoluut) hebben nieuwe toevoegingen veel impact.
- Verblifsrecreatie heeft in Noord-Veluwe een relatief grote ruimtevraag. In Noord-Veluwe beslaat de verblifsrecreatie circa 1,7% van het totale oppervlak, op nationaal (0,5%) en provinciaal niveau (0,8%) is dit lager.

### Ontwikkeling ruimtegebruik verblifsrecreatie



Bron: CBS. Meest recente cijfers betreffen 2008. Oldebroek is niet opgenomen. Hier is het ruimtegebruik in de afgelopen jaren meer dan verdrievoudigd.

- Het karakter van het toeristische aanbod in de regio Noord-Veluwe is verzorgd, maar traditioneel, weinig vernieuwend en innovatief. In vergelijking met andere regio's in Nederland is het product – uitzonderingen daargelaten – matig.
- Het aanbod sluit kwalitatief niet goed aan bij de vraag; bijna 80% van het aanbod aan vakantiewoningen is gekwalificeerd als 'gedateerd'.
- De marges van bedrijven staan onder druk, waardoor herinvesteren moeilijk wordt. Een aanzienlijk deel van de vakantiewoningen wordt gebruikt voor doeleinden waarvoor deze niet zijn bedoeld, zoals verhuur aan buitenlandse werknemers en permanente bewoning.
- De belangrijkste doelgroep voor de (Noord-)Veluwe zijn mensen met een 'lime leefstijl' (samen zijn, ontspanning, beleving, familiewoningen). In Noord-Veluwe is deze doelgroep sterker vertegenwoordigd dan in het gehele 'Veluwe en Veluwerand'-gebied. Opvallend is de terugloop van de groene doelgroep (ontspannen en tot rust komen). Dit is juist de doelgroep waar een groot deel van het regionale aanbod zich in de basis goed voor leent (rust, natuur etc.). De 'paarse doelgroep' (lekker iets gaan doen, actief zijn, inspanning) is ondervertegenwoordigd. Dit kan deels verklaard worden door het traditionele karakter (beperkte innovatie) van het aanbod en het imago van het gebied (groen, rustig, weinig avontuur). Vooral in de kampeervakanties is er een duidelijke dominantie van de 'lime doelgroep'. Zij kiezen vaak voor een kindvriendelijke en veilige camping. Het regionale aanbod hiervoor is voldoende, maar kan zowel kwantitatief als kwalitatief nog verder versterkt worden. De beste ontwikkelmogelijkheden bestaan voor de doelgroep 'aqua' (privacy, ontdekken, sportief, luxe kamperen, authentieke vakantiewoning) en 'lime'.

Bron: Quickscan vakantieparken in de gehele regio Noord Veluwe ZKA 2013

### Vakantieparken in Elburg

Bureau Ruimte en Tijd heeft onderzoek gedaan naar de recreatiebedrijven in de gemeente Elburg (bijlage 1). Van de 13 bedrijven in de gemeente hebben er 11 meegewerkt aan het onderzoek. Dat is een hoog percentage, zodat we een goed overzicht hebben gekregen van de recreatiesector binnen de gemeentegrenzen.

### Gevarieerd aanbod

Binnen de gemeente Elburg is er veel kleinschalig aanbod, maar er zijn ook een paar grote parken. Het gaat om in meer dan de helft van de gevallen om parken die over maximaal 30 eenheden beschikken. Naast kamperen-bij-de boer bedrijven, gaat het hierbij om een bungalowpark met een kleine omvang. De vier grote bedrijven zijn drie campings en een gecombineerd kampeer- en bungalowpark. In de gemeente Elburg wordt bij de meeste bedrijven (de helft) de ruime meerderheid van de eenheden wisselend verhuurd. Bij vier bedrijven is de mate van wisselende verhuur zeer beperkt. In de regio zien we juist dat deze groep bedrijven groter is. Parken in de gemeente Elburg zijn zeer beperkt uitgepand. De bedrijven in Elburg bestaan relatief al lang. Gemiddeld genomen zijn ze opgericht in 1964.

Het aantal toeristische overnachtingen in de gemeente Elburg bedraagt ongeveer 40.000. Dit aantal neemt elk jaar licht af. Dit past binnen de landelijke trend en is in verhouding met het aanbod.

### Ondernemerskracht en markt

Conform het regionale beleid zorgt in 1/3 van de gevallen het park voor een neveninkomst. Het gemiddelde park in de gemeente Elburg brengt, behalve voor de eigenaar of de eigenaren, zelf weinig extra werkgelegenheid met zich mee, ook in de seizoenen. Er zijn twee duidelijke uitzonderingen (De Scheepsbel en Veluwe Strandbad), die voor zowel relatief veel vaste als seizoenswerkgelegenheid zorgen. De meeste voorzieningen zijn ook geconcentreerd op deze twee bedrijven. Over het algemeen is het voorzieningenniveau hoog in de gemeente Elburg, vergeleken met de hele regio.

Opvallend is dat in de gemeente Elburg een ruime meerderheid van de ondernemers, niet een helder gedefinieerde doelgroep voor hun bedrijf noemen. Het bewustzijn van wie de gast precies is en welk marktsegment het beste past bij het bedrijf lijkt over het algemeen zeer beperkt en is zorgelijk te noemen, als je beseft dat 'vraaggerichtheid' één van de sleutelwoorden van de laatste jaren is.

Kijkend naar de leefstijlen uit de leefstijlsegmentatie van de RECRON Innovatie Campagne, leert de quick scan-achtige wijze waarop ondernemers is geleerd naar hun eigen gasten en aanbod te kijken, dat de aantrekkelijkheid van het aanbod een nadruk legt op de rechterkant van het leefstijlmodel: rustig groen, gezellig lime, ingetogen aqua en uitbundig geel. Hoewel de linkerkant van het model (rood, paars, blauw) daarmee afwezig lijkt, is de gemeente Elburg relatief nog enigszins veelzijdig ten opzichte van de totale regio, waar de nadruk veel meer op de rustig groene groep (en in mindere mate op lime en aqua) ligt.

*Bron: Inventarisatie verblijfsrecreatie gemeente Elburg, 2014*

## Hoofdstuk 4      UITGANGSPUNTEN VOOR DE TOEKOMST

De gemeente Elburg wil graag het recreatieve aanbod in de gemeente en de regio vergroten en Elburg naar toeristen toe, sterker profileren. Herhalingsbezoek en meerdaags verblijf wordt gestimuleerd. Deze ambities zijn onder meer neergelegd in de Nota Toerisme en Recreatie Gemeente Elburg 2010 en het Marketing – en Promotieplan 2012 – 2015. Ook voor de toekomst blijft deze ambitie ongewijzigd.

### **4.1      Verhogen van de kwaliteit van het aanbod**

Het project Vitale Vakantieparken kan deze doelstellingen ondersteunen. Doel van deze Beleidsplan is daarom het bevorderen dat op de vakantieparken een gevarieerd en hoogwaardig aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt aangeboden, dat goed aansluit bij de vraag van 'de consument'. Om de consument te kunnen bieden wat hij zoekt, zal de kwaliteit van het aanbod verbeterd moeten worden.

Praktisch gezien kan dit doel worden bereikt door:

1.      Te bevorderen dat op de vakantieparken die daarvoor het meest geschikt zijn, een gevarieerd en hoogwaardig aanbod van verblijf recreatieve voorzieningen wordt gerealiseerd, dat goed aansluit bij de vraag van 'de consument'.
2.      Het terugdringen van het oneigenlijk gebruik van vakantiewoningen.
3.      Het saneren van vakantieparken die niet (meer) voor recreatie geschikt zijn, dan wel deze terreinen via een herbestemming op een andere manier benutten.
4.      Het zoeken van passende oplossingen voor de huisvestingsproblematiek van diverse doelgroepen, gericht op een definitieve verblijfplaats buiten de recreatieparken.
5.      Het integreren van het aanbod van vakantiewoningen, in combinatie met andere recreatieve voorzieningen en arrangementen, in de gebiedspromotie van de Veluwe.

#### **4.1.1      Mogelijkheden voor kansrijke vakantieparken**

De gemeente Elburg streeft naar het verbeteren en/of herstellen van voorzieningen voor recreatief verblijf. Dit betekent dat de gemeente Elburg in beginsel medewerking wil verlenen aan plannen die leiden tot verhoging van de kwaliteit van vakantieparken, onder meer door zoveel mogelijk belemmeringen weg te nemen die de gewenste ontwikkelingen bemoeilijken. Parken die willen investeren in nieuwe concepten verdienen daarvoor alle ruimte.

#### ***Uitgangspunten voor beleid***

Als wordt gestreefd naar uitbreiding van een park, dan is dat alleen onder de volgende voorwaarden mogelijk:

1.      Uitbreiding van het bestaande aanbod alleen als er geschikte (al dan niet aangrenzende) terreinen beschikbaar zijn om die terreinen voor verblijfsrecreatie te bestemmen;
2.      De uitbreidingsplannen moeten erop gericht zijn om het gehele park (nieuwe en bestaande gedeelte) te verbeteren en up-to-date te maken;
3.      Het park mag uitsluitend voor recreatieve doeleinden worden gebruikt; eventueel oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen op het bestaande terrein moet worden beëindigd.

Als aan de voorwaarden wordt voldaan zou de gemeente medewerking aan de uitbreiding kunnen verlenen door belemmeringen weg te nemen, vooral op planologisch gebied. Dit houdt in dat aan een uitbreidingslocatie een passende bestemming wordt gegeven en dat binnen de bestemming voldoende planologische ruimte voor bebouwing en ontwikkeling wordt geboden.

Het heeft de voorkeur om de ontwikkeling van nieuwe, verblijfsrecreatieve voorzieningen te laten plaatsvinden op terreinen die al als zodanig bestemd zijn.

#### **4.1.2      Terugdringen van oneigenlijk gebruik**

##### Inleiding

Niet alle terreinen die zijn bestemd voor verblijfsrecreatie worden uitsluitend voor dat doel gebruikt. In feite is een groot deel van de vakantiewoningen in de regio niet (meer) beschikbaar voor wisselende verhuur aan recreanten. In Elburg vindt op 6 van de 13 bedrijven bewoning door arbeidsmigranten en mensen die (tijdelijk) geen passende woning kunnen vinden op de reguliere woningmarkt, dan wel

(semi-)permanente bewoning plaats. Dit is oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen: op een park is dat ongewenst en moet worden beëindigd.

Het zal niet mogelijk zijn op korte termijn volledig een einde te maken aan alle vormen van oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen. De strategie is erop gericht om dit stapsgewijs te realiseren. Dit vergt voor elk park een specifieke aanpak.

#### Te kleine parken

Eén van de belangrijkste opgaven die het programma Vitale Vakantieparken zichtbaar heeft gemaakt is het grote aantal kleine vakantieparken in de regio. Van de 280 parken zijn er 120 kleiner dan 5 hectare (meer dan 40%) en een groot aantal is zelfs kleiner dan 2 hectare. Een duurzame exploitatie als recreatiebedrijf dat een gezinsinkomen genereert is voor deze bedrijfsomvang niet realistisch, zo geeft ook de brancheorganisatie Recron aan. Dit probleem speelt nu al en zal zich in de komende jaren versterken aangezien de gemiddelde leeftijd van de 'ondernemers' ver boven vijftig ligt en overname niet of nauwelijks realistisch is. De moeizame exploitatie betekent voor veel ondernemers minder inkomsten, minder investeringsmogelijkheden, verder kwaliteitsverlies et cetera. Het is dan ook niet verwonderlijk dat zij op zoek gaan naar andere bronnen van inkomsten. Een deel vindt dit in het verkopen van bungalows aan (veelal) particulieren voor eigen recreatief gebruik (uitpanden). Daarnaast staan ondernemers (maar ook individuele eigenaren) meer open voor de verhuur van bungalows en caravans aan mensen die voor langere tijd woonruimte zoeken. Hierbij gaat het om een zeer gevarieerde samengesteld gezelschap, waaronder mensen in een kwetsbare positie. Als hier op een recreatief park eenmaal mee begonnen wordt daalt het aandeel van de recreatieve verhuur meestal snel.

Op gemeentelijk en regionaal niveau worden instrumenten en methoden ontwikkeld om met deze opgave om te gaan. Eén van de opties is (tijdelijk) alternatief gebruik van de recreatiebestemming toe te staan door huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten, overbruggingshuisvesting of mensen in een kwetsbare positie.

Niet elk park leent zich hiervoor. Criteria als ligging (ten opzichte van andere recreatiebedrijven, het centrum, OV-haltes), kenmerken van het park (oppervlak, aantal eenheden, kwaliteit van de huisjes, eigendomssituatie) en het beheer (dagelijks toezicht en onderhoud) moeten meegenomen worden bij de afweging of een park daarvoor geschikt is.

#### Aanpak van het permanent bewonen van recreatiewoningen

De combinatie van recreatie en onrechtmatige bewoning in één park is ongewenst. Permanente bewoning in (voormalige) vakantieparken moet worden beëindigd door middel van een strak handhavingsregime.

#### **4.1.3 Transformatie (functieverandering of sanering)**

Zoals eerder in deze nota aangegeven, is het streven erop gericht om terreinen die bestemd zijn voor verblijfsrecreatie (weer) als zodanig te gebruiken: alle inspanningen dienen daarop te worden gericht. Overleg met de exploitanten van de parken en andere betrokkenen moet uitwijzen of en hoe de functie voor verblijfsrecreatie in de toekomst behouden of hersteld kan worden.

Als de huidige exploitant (of eigenaar of vereniging van eigenaren) geen mogelijkheden ziet om de functie voor verblijfsrecreatie te behouden of te herstellen, dan dient te worden onderzocht of er andere gegadigden zijn die daar wel mogelijkheden voor zien.

Het is niet uit te sluiten dat in één of enkele gevallen moet worden geconcludeerd dat een park in de toekomst niet meer als vakantiepark kan functioneren. Als dat het geval blijkt te zijn, dan zal worden gezocht naar mogelijkheden om de functie van het terrein te veranderen (transformatie).

#### ***Uitgangspunten voor beleid***

Als een geschikte nieuwe functie voor het terrein wordt gevonden, kan de gemeente daaraan (onder nader te bepalen voorwaarden) medewerking verlenen door (uiteindelijk) de bestemming van het terrein aan te passen aan de beoogde nieuwe functie. Een belangrijk uitgangspunt daarbij zal zijn dat elk park anders is en een specifieke benadering vergt: het is maatwerk. Wat op het ene park een goede optie kan zijn, is niet zonder meer op een ander park van toepassing.

Bij transformatie naar een andere functie gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- Er dient een toekomstbestendige situatie te ontstaan.
- De kosten voor de transformatie mogen niet ten laste komen van de gemeente.
- De transformatie mag niet leiden tot een situatie waarin de eigenaar van het park "wordt beloond voor nalatig handelen"; wel tot een reële compensatie van de te taxeren waarde van het park, maar ook weer niet tot een overcompensatie daarvan.
- De transformatie heeft betrekking op een volledig park of een aaneengesloten gedeelte daarvan.
- Parkeigenaren moeten zelf zorgen dat aan alle te stellen voorwaarden wordt voldaan en dat al het noodzakelijke onderzoek wordt verricht.
- Als het niet lukt om binnen een vooraf bepaalde periode constructieve afspraken te maken zal de gemeente het geldende bestemmingsplan handhaven.

#### **4.1.4 Huisvestingsproblematiek**

Wat betreft het ongewenst (permanent) wonen op recreatieparken, zijn in grote lijnen de volgende doelgroepen terug te vinden op de parken, te weten:

- Arbeidsmigranten
- Maatschappelijke opvang: mensen die tijdelijk woonruimte nodig hebben (o.a. bij scheiding of verkoop woning);
- Kwetsbare groepen (gezinnen met kinderen, mensen met psychische problemen).

De redenen waarom mensen uiteindelijk op een vakantiepark terecht komen zijn zeer uiteenlopend. Voor arbeidsmigranten geldt dat een uitzendbureau haar werknemers veelal plaatst in recreatieobjecten. Daarnaast worden deze objecten vaak gebruikt als een korte termijn oplossing in situaties waarbij sprake is van een scheiding of een schrijnende situatie. Het in aanmerking komen voor een reguliere sociale huurwoning kost vaak teveel tijd, die dan niet aanwezig is. Het permanent verblijven van personen op een vakantiepark is echter op basis van bestemmingsvoorschriften niet toegestaan. Het handhaven op dergelijke situaties is daarentegen zeer arbeidsintensief en kost dus veel tijd en geld. De verantwoordelijk van een eigenaar of beheerder van een vakantiepark speelt hierbij uiteraard ook een grote rol. Belangrijk is de vraag in hoeverre een eigenaar of beheerder toe staat dat een park wordt gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor het oorspronkelijk is bedoeld.

##### **4.1.4.1 Arbeidsmigranten**

In een Regionaal convenant Huisvesting Arbeidsmigranten is afgesproken dat de gemeente Elburg tenminste **70 legale slaapplekken** zal realiseren voor arbeidsmigranten. In beginsel wil men zich richten op het transformeren van bestaande vastgoed naar huisvesting voor deze doelgroep. Dit is tot op heden nog niet gelukt. Bestaand bedrijfsvastgoed is vaak niet geschikt voor bewoning en leegstaande woongebouwen kent de gemeente Elburg niet. De bestaande vakantieparken bieden daarentegen wel mogelijkheden om huisvesting voor deze groep te realiseren.

##### ***Uitgangspunten voor beleid***

In overleg met de eigenaren en/of beheerder van de vakantieparken waar op dit moment arbeidsmigranten gevestigd zijn en uitzendbureaus die de huisvesting voor deze personen initiëren afspraken maken over de hoeveelheden, duur van het verblijf, verplichting tot inschrijven in het BRP ect. Mochten deze afspraken ertoe leiden dat sprake is van een 'betrouwbare' samenwerking, dan kan de gemeente toestemming geven voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten op daarvoor geschikte recreatieparken. De eigenaar moet aangeven welke plaatsen (vast) hij voor deze doelgroep beschikbaar wil stellen.

Daarnaast dient de huisvesting gereguleerd en in overleg met het uitzendbureau plaats te vinden, zodat de leefomstandigheden van de werknemers in orde zijn en overlast situaties worden tegengegaan. Arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen in onze gemeente zullen zich als regulier woningzoekende moeten inschrijven bij lokale woningstichtingen.



#### **4.1.4.2 Maatschappelijke opvang**

Bekend is dat mensen die gaan scheiden of mensen die hun woning hebben verkocht en een ter overbrugging naar een nieuwe woning tijdelijk onderdak moeten hebben, vaak op recreatieparken te vinden zijn.

Deze groep zoekt een snelle oplossing voor de woonsituatie, maar vindt over het algemeen wel redelijk snel meer passende woonruimte. Soms is er sprake van een schrijnende situatie (hieronder), maar over het algemeen is deze doelgroep prima in staat om vervangende woonruimte te zoeken en te vinden.

#### ***Uitgangspunten voor beleid***

Deze doelgroep moet actief op zoek naar een reguliere woning door zich als woningzoekende te melden bij de lokale woningstichtingen. Vanaf 1 juli 2015 is een nieuwe Huisvestingsverordening in werking getreden, waarin een lotingssysteem is opgenomen. Door deel te nemen aan het lotingssysteem nemen de kansen om op korte termijn woonruimte te vinden toe. Ook het feit dat de bindingseisen voor woningzoekenden per 1 juli a.s. naar verwachting zijn vervallen, maakt de mogelijkheden voor het vinden van woonruimte in de Regio Noord Veluwe groter.

In de tussenliggende periode wordt het tijdelijk wonen op daarvoor geschikte recreatieterrein getolereerd, echter voor een beperkte termijn en in overleg met de eigenaar. Ook voor deze groep geldt dat de eigenaar moet aangeven welke plaatsen (vast) hij daarvoor ter beschikking stelt.

#### **4.1.4.3 Kwetsbare groepen**

Naast de bovengenoemde groepen, vindt men ook een groep personen op de vakantieparken terug die onder de categorie kwetsbare gevallen kunnen worden geschaard. Het gaat hier soms om gezinnen met (jonge) kinderen of mensen met psychische en/of sociale problemen die noodgedwongen op een vakantiepark terecht komen (of zelfs onderduiken). Ook financiële problematiek is vaak een aanleiding. Soms ontvangen deze personen ook begeleiding van een zorg- of begeleidingscentrum. Dat is helaas maar beperkt het geval. Deze groep is vaak om diverse redenen niet zomaar in een reguliere woning te plaatsen. De zorgsector geeft ook regelmatig aan dat er behoefte is aan kleine wooneenheden voor cliënten die begeleiding nodig hebben. Deze kleine wooneenheden vinden we veelal terug op de bestaande vakantieparken en zouden daarmee uitermate geschikt zijn voor personen in een begeleidingssituatie.

Inmiddels is het begrip 'pauzewoningen' gelanceerd. Woningen (meestal kamers) voor mensen die in een scheiding zitten en snel woonruimte nodig hebben. Op de Noord-Veluwe is de idee ontstaan om dit concept ook in te zetten voor groepen die behoefte hebben aan langduriger tijdelijke huisvesting, waarvoor reguliere huisvesting op de één of andere reden te hoog gegrepen is. Of dit voor de Noord-Veluwe een haalbaar concept is, wordt nog onderzocht.

#### ***Uitgangspunten van beleid***

Er is behoefte aan specifieke vormen van huisvesting voor deze doelgroep. Het aanbieden van een goed alternatief voor maatschappelijke opvang in recreatiewoningen is een randvoorwaarde voor het slagen van het project Vitale Vakantieparken. Dit is primair een huisvestingsopgave waarvoor een structurele oplossing moet worden gezocht.

**Uitgangspunt van beleid voor deze groepen is dat eventueel tijdelijk huisvesting wordt geboden op een daarvoor aangewezen vakantiepark, totdat is voorzien in andere huisvesting.**

#### **Aandachtspunten hierbij zijn:**

- o Het moet om goede huisvesting gaan, dus er zullen eisen geformuleerd moeten worden waaraan het huisje en het park moeten voldoen.
- o Niet voor alle groepen is deze vorm van huisvesting gewenst. Het zal waarschijnlijk vooral gaan om 'lichtere' gevallen en in een vorm van begeleid wonen. In de doorontwikkeling van de Maatschappelijke Opvang is het doel om binnen de bestaande financiële middelen meer

opvang/tijdelijk wonen vorm te geven. Alle veranderingen in de Zorg (transities) zullen op korte termijn het aantal uitvallers zeker niet doen verminderen. Zo gewoon mogelijk wonen en

meedoen is een belangrijke basis hiervoor. Duidelijk is dat nog veel uitgezocht moet worden. Hierbij zal onder meer vanuit de volgende perspectieven gekeken moeten worden:

- Ruimtelijk/Volkshuisvestelijk (wetgeving, huisvestingsafspraken, etc.)
  - Economisch (perspectief van park, ook in relatie tot omgeving, mogelijkheden om inkomen te verwerven voor ondernemer, etc.)
  - Sociaal (welke doelgroepen, begeleiding, instroom/uitstroom, etc.)
  - Openbare orde (beheer van park, relatie omwonenden, etc.)
- o. Het verdient aanbeveling dat huisvesting van deze doelgroep gekoppeld wordt aan verplichte begeleiding.

#### **4.1.5. Gebiedspromotie en andere voorzieningen**

Heel belangrijk bij het verhogen van de kwaliteit van vakantieparken is het aspect promotie en marketing. Mede in combinatie met o.a. de aanwezigheid van wifi en andere voorzieningen (b.v. een zwembad of gelegen in de buurt van een zwembad), is dit een belangrijke trigger voor consumenten om naar Elburg of de Veluwe te komen. Hierin kunnen de parken gezamenlijk optrekken. Op dit moment is er nog weinig samenwerking tussen de vakantieparken in Elburg, laat staan in combinatie met de Veluwe. Toch ligt daar een belangrijke kracht. De VVV, maar ook Visit Veluwe kunnen hier een belangrijke bijdrage in leveren. Voor de consument is het van belang dat ze ook krijgen wat hen wordt aangeboden. Dat zegt weer iets over de kwaliteit van de voorzieningen.

In het kader van deze verkenning wordt dit punt aangestipt, maar niet verder uitgewerkt.

## **4.2 Conclusies**

### **Algemeen**

Algemeen uitgangspunt is dat de gemeente Elburg streeft naar het verbeteren en/of herstellen van voorzieningen voor recreatief verblijf.

### **Specifiek**

#### **Mogelijkheden voor kansrijke parken**

- De gemeente Elburg in beginsel medewerking wil verlenen aan plannen die leiden tot verhoging van de kwaliteit van vakantieparken, onder meer door zoveel mogelijk belemmeringen weg te nemen die de gewenste ontwikkelingen bemoeilijken. Parken die willen investeren in nieuwe concepten verdienen daarvoor alle ruimte.

#### **Transformatie**

- Met vakantieparken waarbij de recreatieve functie niet langer de boventoon voert, moet worden gesproken over transformatie (functieverandering of sanering).
- Als een geschikte nieuwe functie voor het terrein wordt gevonden, kan de gemeente daaraan (onder nader te bepalen voorwaarden) medewerking verlenen door (uiteindelijk) de bestemming van het terrein aan te passen aan de beoogde nieuwe functie. Een belangrijk uitgangspunt daarbij zal zijn dat elk park anders is en een specifieke benadering vergt: het is maatwerk. Wat op het ene park een goede optie kan zijn, is niet zonder meer op een ander park van toepassing.

#### **Tijdelijke huisvesting op recreatieparken**

- Is alleen mogelijk voor personen die tot één van de drie, hierboven omschreven doelgroepen behoren te weten:
  - Arbeidsmigranten;
  - Maatschappelijke Opvang;
  - Kwetsbare groepen;met inachtneming van de daarbij beschreven uitgangspunten voor beleid en onder de volgende voorwaarden:
  1. In verband met toezicht en handhaving moet de eigenaar van het park van tevoren hebben aangegeven welke kampeermiddelen voor tijdelijke bewoning in aanmerking komen; de gemeente maakt hierover afspraken met de eigenaar;

2. Deze tijdelijke vorm van huisvesting wordt toegestaan voor een periode van maximaal 12 maanden, met de mogelijkheid om eenmalig bij de gemeente een gemotiveerd verzoek om verlenging met maximaal 6 maanden te doen.

**Uitzondering:**

Voor Green Village Parcs te Doornspijk geldt een aparte regeling. Dit park is geschikt om tijdelijke bewoners op te vangen, in het bijzonder kwetsbare groepen.

De termijn hiervoor is langer dan op de andere recreatieparken, namelijk maximaal 18 maanden, met de mogelijkheid om bij de gemeente een gemotiveerd verzoek in te dienen om verlenging van deze termijn met maximaal 6 maanden.

Dat heeft te maken met het feit dat de VVE van Green Village Parcs de intentie heeft uitgesproken om na een periode van 5 jaar vanaf het moment dat deze nota wordt vastgesteld, het park geschikt te maken voor recreatieve doeleinden.

3. Voor alle vormen van tijdelijke huisvesting geldt dat in de genoemde periode de tijdelijke bewoner op zoek moet gaan naar vervangende woonruimte, echter niet op een ander recreatiepark.
4. De beheerders moeten een goede registratie bijhouden van mensen die op vakantieparken te verblijven en deze desgevraagd aan de gemeente ter beschikking stellen.

**Bewoning alleen met een tijdelijke ontheffing**

Op grond van het bepaalde in artikel 2.23a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in relatie tot het bepaalde in bijlage 2, artikel 4, leden 9 en 11 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om een voor een aflopende activiteit een tijdelijke omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik te verlenen. Het is mogelijk om de in deze vergunning opgenomen termijn (van 12 of 18 maanden, afhankelijk van de locatie) te verlengen met 6 maanden of voor het desbetreffende planologisch strijdige gebruik opnieuw een omgevingsvergunning te verlenen.

**Toelichting**

*Huurders/bewoners van een recreatiewoning die behoren tot één van de doelgroepen zoals hieronder beschreven en opgenomen in de beleidsnota "Vitale Vakantieparken gemeente Elburg" kunnen voor het bewonen van de recreatiewoning een tijdelijke omgevingsvergunning aanvragen, die kan worden verleend voor de in de beleidsnota bepaalde termijn. Het is mogelijk om na afloop van die termijn gemotiveerd te vragen om een verlenging van de termijn.*

*Als de termijn genoemd in de omgevingsvergunning is afgelopen, kan handhavend worden opgetreden. Het vaststellen van deze beleidsnota wordt gepubliceerd. Voor de motivering van besluiten kan dan eenvoudigweg worden verwezen naar dit beleid.*

**Handhaving**

- \* Bewoners waarvan is vastgesteld dat zij illegaal in een recreatiewoning wonen, krijgen een last onder dwangsom opgelegd. Dit houdt in dat de bewoner wordt verplicht om de illegale bewoning te beëindigen (de last) binnen een daartoe gestelde termijn, om hiermee de betaling van een geldsom (dwangsom) te voorkomen.
- \* Bewoners die al voor 1997 op een vakantiepark woonden, kunnen op grond van het beleid van de gemeente Elburg, een persoonsgebonden gedoogbeschikking aanvragen. Dit houdt in dat zij op het huidige adres kunnen blijven wonen, maar dat na hun verhuizing of overlijden de recreatiewoning alleen gebruikt mag worden voor recreatie.
- \* Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van een nieuwe woonruimte. Voor mensen in noodsituaties wordt gezocht naar maatwerkoplossingen.
- \* De gemeente spreekt de eigenaren van recreatieparken, makelaars en uitzendbureaus voor arbeidsmigranten aan op hun verantwoordelijkheid als het gaat om illegale bewoning van recreatiewoningen.

## Hoofdstuk 5 OPENBARE ORDE EN VEILIGHEID

Een van de speerpunten uit het gezamenlijke Integraal Veiligheidsplan 2012 – 2015 voor de gemeenten op de Noord Veluwe is de leefbaarheid op vakantieparken / revitalisering vakantieparken. Naast een toename van het aantal meldingen van criminaliteit en leefbaarheidsproblemen op vakantieparken valt op datook dat mensen die gedwongen zijn hun woning te verlaten in verband met huurachterstanden of scheiding vaker in vakantie woningen op campings terecht komen. Dit geldt eveneens voor arbeidskrachten uit Oost-Europa. Mede vanwege het particuliere karakter van de terreinen en de situering in overwegend bosachtig gebied is er sprake van een zekere anonimiteit op de campings. Deze anonimiteit kan “faciliterend” zijn voor criminele activiteiten en gaat ten koste van de leefbaarheid en veiligheid op en rond de vakantieparken en van de aantrekkelijkheid van de Noord Veluwe voor recreatie/recreanten. De situationele kennis van overheidsinstanties (gemeente, politie, brandweer, fiscus) is gebrekkig en versnipperd. Bemoeyenis met parken qua handhaving is tot nu toe hooguit incident-gestuurd.

Daarom wordt in het programma “Vitale Vakantieparken” ook ingezet op openbare orde en veiligheid. De doelstelling is dus meerledig:

- Het bevorderen van de kwaliteit en leefbaarheid op de vakantieparken;
- het inzichtelijk maken en houden van wie er op de vakantieparken wonen of recreëren, maar ook;
- het tegengaan en voorkomen van criminaliteit en overlast;
- het verminderen van de brandveiligheidsrisico's.

Om inzicht te krijgen in de aspecten van leefbaarheid en veiligheid is begin 2014 een onderzoek uitgevoerd door bureau Beke. Het onderzoek heeft zich gericht op alle vakantieparken in het regionale projectgebied. Voor deze Beleidsplan en de te ontwikkelen lokale aanpak kunnen we putten uit dit onderzoeksrapport (Gebiedsscan veiligheid en leefbaarheid in de verblijfsrecreatie), dat overigens niet openbaar is. Het onderzoek wees onder meer uit dat op het merendeel van de parken geen problemen zijn. Een klein aantal vakantieparken vraagt om meer aandacht.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn aanbevelingen/maatregelen te formuleren:

1. Maatregelen die te maken hebben met de functie van de vakantieparken;
2. Maatregelen die te maken hebben met het verbeteren van de informatiepositie.

### **1. Functie van parken**

Uit het onderzoek blijkt dat de leefbaarheids- en veiligheidsproblemen zich vooral voordoen op parken waar (niet gelegaliseerde) permanente bewoning voorkomt. Om die reden is het raadzaam om een expliciete visie te ontwikkelen met betrekking tot de functie van vakantieparken binnen het totale beleid van de gemeente(n). Een eerste vraag daarbij is of gemeenten permanente bewoning gedogen en of de parken daarmee een woon- of recreatiefunctie krijgen. Helder beleid voeren en handhaven is belangrijk.

### **2. Verbeteren informatiepositie en onderhouden goede relatie met beheerders**

Een belangrijke constatering in het onderzoek is dat er hoogstwaarschijnlijk veel zaken op parken en plekken plaatsvinden die niet ter kennis komen van de gemeente of van de politie. Informatie is vanzelfsprekend erg belangrijk voor de aanpak.

De volgende maatregelen kunnen worden uitgevoerd om de informatiepositie over wie zich op parken bevinden en wat zich er afspeelt, te verbeteren:

- Voer voor alle parken een sluitend systeem van nachtregistratie in en draag zorg voor naleving. In de anonimiteit van bepaalde parken kunnen namelijk makkelijker zaken plaats vinden die functie en leefbaarheid geweld aan doen. Via de nachtregistratie ontstaat er een permanent en actueel beeld van de bewoners op de parken. Hiervoor is wel de adequate medewerking van de beheerder nodig en voldoende capaciteit om te controleren.
- Gemeentelijke toezichthouders en wijkagenten zouden regelmatig en proactief op de parken aanwezig moeten zijn, waardoor er meer informatie over de parken beschikbaar komt. Uiterst relevant is een goed contact met de beheerder, zodat er draagvlak wordt gecreëerd voor het delen van informatie. De beheerder weet veel, ziet veel en is gebaat bij goede contacten met professionals.

## Hoofdstuk 6

## FINANCIEN

In een rapport van TU Delft d.d. 29 september 2014 wordt ingegaan op kansrijke instrumenten voor de vitalisering van vakantieparken.

Naast ruimtelijke aspecten, geeft dit rapport ook informatie over de financiële instrumenten die de gemeente van dienst kunnen zijn om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen te stimuleren.

In de samenvatting vraagt de auteur aandacht voor drie invalshoeken, omdat hier bovenop de al bestaande aanpak, winst te behalen is, waarvan de volgende twee een financiële component hebben:

1. Creëer fondsen om vitalisering of transitie te stimuleren;
2. Zorg voor een regionaal kader, waarbinnen beleidsinstrumenten worden ingezet: als basis voor afspraken met parkexploitanten voor verevening of uitponding (hierbij wordt gedacht aan een intergemeentelijke structuurvisie).

### **Ad 1**

Er zijn twee instrumenten die geschikt zijn om een fonds te vullen:

- a. Forensenbelasting; te denken valt aan een gezamenlijke opslag, afgesproken tussen de deelnemende gemeenten. Via een kwaliteitsfonds vloeit dit geld terug naar bestedingen in het kader van het programma Vitale Vakantieparken;
- b. Instelling van een bedrijfsinvesteringszone (BIZ); als het wettelijk kader dit weer mogelijk maakt, onder ondernemers/eigenaren nagaan of er draagvlak is voor een BIZ en dan gezamenlijk aan de instelling van een BIZ gaan werken. De opbrengsten kunnen – dat is aan de ondernemers/eigenaren – gebruikt gaan worden voor o.a. een gezamenlijk keurmerk.

### **Ad 2.**

Gebruik van verevening rond (tijdelijke) wijzigingen van de bestemmingsregeling op de parken. De opbrengsten worden gestort in een saneringsfonds dat zich richt op het terugbrengen van het overaanbod op de parken.

### **Transitie/sanering – wijzigen van de bestemming**

Allereerst is het belangrijk om bij een planologische wijziging de gewenste situatie zo scherp mogelijk te beschrijven.

Voorafgaand aan het wijzigen van de bestemming van een gebied moeten diverse onderzoeken worden verricht, zoals milieukundig onderzoek, archeologisch onderzoek en onderzoek naar de waterhuishouding. De kosten voor deze onderzoeken dienen te worden opgebracht door de belanghebbenden (in dit geval de eigenaren van de parken). Ook alle kosten die gemaakt moeten worden om aan wettelijke eisen te kunnen voldoen (zoals het treffen van geluidwerende voorzieningen) dienen door de belanghebbenden te worden betaald.

Daarnaast zullen tussen de gemeente en belanghebbenden afspraken gemaakt moeten worden over de dekking van de kosten van noodzakelijke aanpassingen van de infrastructuur en voor de toekomstige beheerkosten daarvan.

Daarvoor kan het wijzigen van de bestemming van een gebied voor belanghebbenden met behoorlijke kosten gepaard gaan. Bij sanering moet worden gezocht naar een compensatie van de waarde van het park via taxatie en de te maken extra kosten. Ook deze kosten worden doorberekend bij belanghebbenden.

### **Uren**

De gemeente Elburg heeft geen middelen gereserveerd voor het dekken van kosten die voortvloeien uit verbetering, transformatie of sanering van vakantieparken. Voor het voeren van overleg met eigenaren/exploitanten van vakantieparken is beperkte capaciteit beschikbaar. Deze uren worden betaald uit een door de Regio Noord Veluwe beschikbaar gesteld budget van € 15.000, --.

## Hoofdstuk 7      COMMUNICATIE

Het beleidsplan Vitale Vakantieparken van de gemeente Elburg gaat uit van de aanpak voor een langere termijn. Voor de communicatie geldt dat het belangrijk is om over vaste ankerpunten te beschikken, zonder de flexibiliteit te verliezen. Daarmee creëert de gemeente een optimale slaagkans om de communicatiedoelen bij dit programma te behalen. Op deze manier ontstaat er één geluid met een gelijkkluidende boodschap vanuit de gemeente Elburg.

### **Doel en uitdaging**

Het doel van de communicatie over de ontwikkelingen bij het project Vitale Vakantieparken is de communicatie zelf: op een positieve manier communiceren over het project en de ontwikkelingen. Naast de beleidsmomenten (het vaststellen van beleid) gaat het om het communiceren over publieksmomenten, zoals kleinere en grotere successen, openingen en startmomenten. Successen nemen hierin een belangrijk positie in, want successen prikkelen en inspireren. Deze markeren de ontwikkelingsfase of de stapsgewijze vooruitgang in het programma. Een ander doel betreft het vergroten van het draagvlak voor het programma. Door consequente communicatie ontstaat er begrip voor de handhaving op de illegale permanente bewoning. Daarnaast gaat er een sterk preventieve werking uit van de berichtgeving over dit onderwerp. Verder gaat de communicatie in op de trends zoals verwoord in hoofdstuk 3.

### **Uitgangspunten / ankerpunten**

De centrale (kern) boodschap betreft: alle betrokken partijen willen de vakantieparken verbeteren en innoveren opdat de Veluwe –en daarin de gemeente Elburg- weer sterk op de kaart van de recreatieve sector komt te staan. De volgende uitgangspunten geven richting aan de communicatie:

- de communicatie kenmerkt zich door een verbindende stijl
- de recreatieondernemers herkennen zich in de uitdagingen
- daar waar mogelijk zoekt de communicatie aansluiting op andere programma's, zoals Visit Veluwe
- er vindt afstemming plaats over de communicatie met de deelnemers aan het regionale programma Vitale Vakantieparken.

### **Doelgroepen**

De twee belangrijkste doelgroepen betreffen de ondernemers in de recreatieve sector en de bezoekers/gebruikers hiervan. Door vooral te communiceren over de (kleine en grote) successen krijgen ondernemers inspiratie voor ontwikkelingen op het eigen bedrijf, hetgeen sector breed motiveert. De doelgroep bezoekers/gebruikers leest dan in de media positieve berichten over het programma, gerelateerd aan de situatie in Elburg.

Een aparte positie neemt de groep sleutelfiguren of intermediaire organisaties in. Deze groep bestaat onder andere uit: de gemeenteraad, B&W, de Recron, Stichting Promotie Elburg, de provincie, het rijk (in enkele situaties), wijkcomités, aangrenzende bewoners bij de parken (ivm mogelijke overlast).

Een bijzondere doelgroep betreft de toerist/recreant. Deze groep valt te bereiken via de toeristische sector, bijvoorbeeld door berichten in toeristische bladen.

### **Mix - middelen**

De gemeente verstrekt informatie en haalt informatie op, communicatie is en blijft tweerichtingsverkeer. Dit gebeurt via de beschikbare mix van communicatiemiddelen, waaronder social media. Per onderwerp wordt de manier bepaald waarop dit onder de aandacht wordt gebracht. Incidenteel kan de gemeente besluiten om een nieuw middel te ontwikkelen, bijvoorbeeld een (digitale) nieuwsbrief.

### **Uitvoering programma communicatie**

Jaarlijks volgt er een programma, met daarin opgenomen vaste momenten voor de communicatie. Daarbij gaat het om de 'grove' lijnen uit te zetten, bijvoorbeeld bijeenkomsten voor ondernemers of de verschijningsdata van een nieuwsbrief. Het doel hiervan is de communicatie over een langere tijd te borgen.

In alle andere gevallen bekijken de betrokken beleidsmedewerkers, al dan niet op aangeven van derden, naar de te communiceren onderwerpen. Iedere situatie krijgt dan een eigen aanpak, binnen de gestelde uitgangspunten.

## Bijlage 1 PLAN VAN AANPAK

<b>WAT</b>	<b>WIE/Domein</b>	<b>WANNEER</b>	<b>EVALUATIE MOMENT</b>
<p><b>1. Overleg met de recreatieparken over hun toekomst</b></p>	Wethouder en Ruimte	Eén keer per jaar	1 juli 2020
<p><b>2. Arbeidsmigranten</b></p> <p><b>Vervolgstappen</b></p> <p>-Inventariseren waar de arbeids- migranten gevestigd zijn en beoordelen of deze locatie (deels) geschikt is voor het huisvesten van deze doelgroep.</p> <p>-Vervolgens de eigenaren en/of beheerders van het vakantiepark uitnodigen en duidelijk maken dat het huisvesten van arbeidsmigranten is strijd is met de huidige regelgeving, maar de gemeente bereid is om mee te denken aan een oplossing als hierover duidelijke afspraken worden gemaakt op het gebied van tijdelijkheid, beheersbaarheid en het voorkomen van overlast.</p> <p>-Na het bepalen van de afspraken moet de gemeenteraad uiteindelijk bepalen of deze locatie voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten op een legale wijze gebruikt kan worden.</p>	Dienstverlening	2016	1 juli 2020
<p><b>3. Maatschappelijke opvang</b></p> <p><b>Vervolgstappen</b></p> <p>-Inventariseren waar tijdelijke bewoners gevestigd zijn en beoordelen of deze locatie (deels) geschikt is voor het huisvesten van deze doelgroep.</p> <p>-De eigenaren en/of beheerders van het vakantiepark uitnodigen en duidelijk maken dat het huisvesten van tijdelijke bewoners is strijd is met de huidige regelgeving, maar de gemeente bereid is om mee te denken aan een oplossing als hierover duidelijke afspraken worden gemaakt op het gebied van tijdelijkheid, beheersbaarheid en het voorkomen van overlast.</p> <p>-Op permanente bewoning van vakantiewoningen door personen die op een reguliere wijze gehuisvest kunnen worden moet intensief worden gehandhaafd.</p>	Dienstverlening	Doorlopend  2015/2016	1 juli 2020

Deze groep moet worden gedwongen om actief op zoek te gaan naar andere woonruimte.			
<p><b>4. Kwetsbare groepen</b></p> <p>-Een aantal zorginstellingen uit te nodigen om met elkaar te inventariseren of er sprake is van bewoning van cliënten van deze instelling op vakantieparken in de gemeente Elburg en de visie van de zorginstelling op deze vorm van huisvesting van haar cliënten.</p> <p>-Overleg voeren met het Sociaal Vangnetoverleg over daar bekende situaties en de beste oplossing daarvoor.</p> <p>-Vervolgens moet worden bepaald of de locatie waar op dit moment cliënten gehuisvest zijn geschikt is voor bewoning en of de instelling bereid is om afspraken met de gemeente te maken over het gereguleerd huisvesten van cliënten, waarbij oog is voor de aantallen, woonomstandigheden en het voorkomen van mogelijke overlastsituaties.</p>		2016	1 juli 2020 of zoveel eerder als nodig is.
		Regelmatig	
<b>5. Consequent handhavingsbeleid</b>	Dienstverlening		
<b>6. Aanpassen van bestemmingsplannen</b>			
<b>7. Maken van vervolgspraken met de Vereniging van Eigenaren van Green Village Parcs</b>		2015/2016	
<b>8. Aandacht voor openbare orde en veiligheid op de parken</b>		Doorlopend	1juli 2020
<b>1 Verder uitwerken van de financiële instrumenten</b>	Ruimte iom Bedrijfsvoering	2016	1 juli 2020



BIJLAGE 2

**Inventarisatie Verblijfsrecreatie Gemeente Elburg,  
uitgevoerd door het Bureau Ruimte en Tijd.**



**Philip van Evert** Advies, Beheer en Management informatie

i.s.m.



ruimte & vrije tijd  
onderzoek en advies

# Inventarisatie verblijfsrecreatie Gemeente Elburg

In opdracht van RegioNoord-Veluwe



# Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Het onderzoek	4
1.2 Basis voor de analyses	5
2 Conclusies	6
2.1 Algemene karakteristieken	6
2.2 Conclusies ondernemerskracht en markt	6
2.3 Ruimtelijke aspecten	7
2.4 Leefbaarheidsaspecten	8
3 Algemene karakteristieken	9
3.1 Aantal bedrijven als basis voor de rapportage	9
3.2 Aantallen bedrijven per categorie als basis voor de analyses	9
3.3 Categoriëring van de bedrijven	10
3.4 Jaar van oprichting en jaar van start huidige exploitant	11
3.5 Openingsperiode	11
4 Ondernemerskracht, economische relevantie en marktontwikkelingen	12
4.1 Leeftijd van de ondernemer	12
4.2 Rechtsvorm	12
4.3 Eigendomssituatie van het bedrijf	12

4.4 Onderdeel van een concern.....	13
4.5 Inschrijving bij de Kamer van Koophandel .....	13
4.6 Hoofd- of nevenactiviteit .....	13
4.7 Lidmaatschap van brancheverenigingen en toeristische organisaties .....	13
4.8 Voorzieningen .....	13
4.9 Werkgelegenheid .....	14
4.10 Marketing met andere bedrijven .....	15
4.11 Sfeer op het bedrijf .....	15
4.12 Leefstijlgroepen die de ondernemer het meeste aanspreken .....	16
4.13 Doelgroepen .....	18
4.14 Ontwikkelingen onder de gasten en de wijze waarop ondernemer erop inspelt .....	18
4.15 Bezettingsgraad .....	19
4.16 Ontwikkeling exploitatieresultaat .....	20
4.17 Toekomstverwachting .....	20
4.18 Investeringen .....	21
4.19 Expert judgement kwaliteit .....	21
5 Ruimtelijke aspecten .....	23
5.1 Eigendom grond.....	23
5.2 Oppervlakte .....	23

5.3 Toekomstplannen / ambitie ondernemer	23
6 Leefbaarheidsaspecten	24
6.1 Permanente bewoning	24
6.2 Tijdelijke huisvesting	24
6.3 Omgevingsfactoren en veiligheid/overlast	24
6.4 Andere ondernemingen op het terrein	24
6.5 Betalingen	25

## 1 Inleiding

De Regio Noord-Veluwe voert namens en samen met acht Noord-Veluwse gemeenten het programma Vitale Vakantieparken uit. Dit programma is gericht op de verbetering van de kwaliteit van de verblijfsrecreatie op de Noord-Veluwe. De gemeenten zijn Elburg, Epe, Harderwijk, Heerde, Nunspeet, Oldebroek, Ermelo en Putten. De gemeente Hattem heeft zich tevens aangesloten voor dit onderzoek.

In opdracht van Regio Noord-Veluwe heeft Philip van Evert samen met het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd per gemeente een inventarisatie van de verblijfsrecreatie uitgevoerd. Beide bureaus hebben binnen twee maanden tijd alle verblijfsrecreatieve ondernemers benaderd en zo veel mogelijk enquêtes bij ondernemers afgenomen en alle bedrijven bezocht.

Met de Regio en de gemeenten is afgesproken dat er zowel op regioniveau als voor iedere gemeente afzonderlijk een rapportage zou worden opgeleverd. Voor u ligt de rapportage voor de gemeente Elburg. Er zijn ook rapportages voor de gehele regio en voor de andere gemeenten beschikbaar.

### 1.1 Het onderzoek

Het onderzoek betreft een inventarisatie van veel basisgegevens. De gegevens die het onderzoek op moet leveren zijn, naast een aantal basisgegevens, onder te verdelen in drie thema's, waarover we ook conclusies trekken in het onderzoek:

- Ondernemerskracht, economische relevantie en marktontwikkelingen
- Ruimtelijke aspecten (oppervlakte, eigendom en eventuele toekomstplannen)
- Leefbaarheidsaspecten (feitelijk gebruik, sociale aspecten, veiligheid)

#### **Aanpak onderzoek**

Alle verblijfsrecreatieondernemers en Verenigingen van Eigenaren zijn in november 2013 door een brief, verstuurd door de Regio Noord-Veluwe, op de hoogte gebracht van dit onderzoek en verzocht om hun deelname aan het onderzoek te verlenen. De bureaus hebben vervolgens ondernemer telefonisch geprobeerd te benaderen en afspraken te maken voor het afnemen van een vragenlijst. De vragenlijst bevatte zowel open als gesloten vragen en ging zowel in op het (controleren) van basisgegevens als op verdiepende vragen over het bedrijf en ondernemerschap. Doordat de vragenlijst met de ondernemers zijn besproken en niet opgestuurd zijn of telefonisch zijn afgenomen, was het mogelijk uiteenlopende gegevens over fysiek-ruimtelijke, economische en sociale aspecten te verzamelen. De looptijd van de bedrijfsbezoeken was november 2013 t/m januari 2014.

In de gemeente Elburg zijn een relatief beperkt aantal kampeer- en bungalowbedrijven gevestigd. Van het totaal van 12 bedrijven is bij 11 bedrijven een bedrijfsbezoek afgelegd en de vragenlijst met de ondernemer doorlopen. Tijdens deze bezoeken hebben we tevens het terrein, de voorzieningen en de caravans/chalets, voor zover aanwezig, bekeken. 1 bedrijf heeft helaas niet deelgenomen aan het onderzoek. Dit bedrijf hebben we, ondanks vijf pogingen om telefonisch contact op te nemen, op verschillende dagen en tijdstippen, geen contact kunnen leggen. Voor dit bedrijf hebben we vanaf de openbare weg, en via kort aanvullend deskresearch, toch zo veel mogelijk informatie proberen te achterhalen over onder meer vorm en omvang van het bedrijf. Dat levert uiteraard beperktere informatie per bedrijf op dan bij een bedrijfsbezoek.

## 1.2 Basis voor de analyses

We hebben veel informatie per bedrijf verzameld in het onderzoek. We hebben in overleg met de opdrachtgever besloten om niet enkel de ‘kale’ resultaten weer te geven, maar daarbij ook een beperkt aantal analyses uit te voeren. Basis voor deze analyses zijn de volgende indelingen in bedrijfstypen:

- Het aantal eenheden per bedrijf (de **omvang** van het bedrijf), onderverdeeld in drie categorieën.
- Het percentage eenheden waarvan object en kavel eigendom is van een particulier (de mate van **uitponding** van het bedrijf), onderverdeeld in drie categorieën.
- Het percentage eenheden dat verhuurd wordt (de mate van **wisselende verhuur**).

### **Uitponding:**

Onder uitponding wordt verstaan dat de kavels (de grond) waarop stacaravans, chalets of recreatiebungalows staan kadastraal gesplitst zijn en verkocht zijn of uitgegeven aan particuliere eigenaren. In dit onderzoek is het percentage uitponding bepaald door het aandeel particuliere kavels als geheel van het totaal aantal eenheden op een bedrijf te berekenen.

### **Wisselende verhuur:**

Onder wisselende verhuur worden kampeerplaatsen of eenheden (stacaravans, chalets of recreatiebungalows) verstaan die door het bedrijf of een particuliere eigenaar voor kortere of langere periode tijdelijk verhuurd worden. Het kan hier gaan om recreatief-toeristisch kamperen of verhuren, maar ook om wisselende verhuur aan mensen die een chalet of recreatiebungalow ‘tijdelijk bewonen’. In dit onderzoek is het percentage wisselende verhuur bepaald door het aantal toeristische plaatsen, het aantal verhuureenheden en het aantal door het bedrijf of door particuliere verhuurde recreatiebungalows te delen door het totaal aantal eenheden (kampeerplaatsen en bungalows). Naar dit percentage verwijzen wij als we het in dit onderzoek hebben over wisselende verhuur.

*We geven deze uitsplitsing alleen weer indien deze tot relevante verschillen leidt in de analyse. Omdat het in de gemeente Elburg om een beperkt aantal bedrijven gaat, geven we deze uitsplitsing slechts zeer beperkt weer.*

In het volgende hoofdstuk geven we eerst de belangrijkste conclusies van het onderzoek weer. Voor de lezer die zich verder wil verdiepen in de uitkomsten van het onderzoek geven we vervolgens uitgebreider de weergave van de resultaten.

## 2 Conclusies

In totaal zijn er in de gemeente Elburg 12 bedrijven in de kampeer- en bungalowsector. Daarvan hebben er 11 een vragenlijst doorlopen.

### 2.1 Algemene karakteristieken



### **Gevarieerd aanbod**

We zien in de gemeente Elburg veel kleinschalig aanbod, maar ook een aantal grotere parken. Het gaat om in meer dan helft van de gevallen om parken die over maximaal 30 eenheden beschikken. Naast kamperen-bij-de-boer bedrijven gaat het hierbij om een bungalowpark met een kleine omvang. De vier grote bedrijven zijn drie campings en een gecombineerd kampeer- en bungalowpark.

### **Zeer beperkte uitponding**

Parken in de gemeente Elburg zijn zeer beperkt uitgepond.

### **Gevarieerd beeld als we kijken naar mate van wisselende verhuur**

Bij de wisselende verhuur zien we dat in de gemeente Elburg de meeste bedrijven (de helft) de ruime meerderheid van de eenheden wisselend verhuurd wordt. Bij vier bedrijven is de mate van wisselende verhuur zeer beperkt. In de regio zien we juist dat deze groep bedrijven groter is.

### **Campings vormen het grootste aanbod**

De meeste bedrijven zijn regulier bestemde kampeerterreinen (8 reguliere en 2 kamperen bij de boer). Daarnaast beschikt de gemeente nog over één bungalowpark en een gemixt bedrijf (camping en bungalowpark).

### **Bedrijven met een lange historie**

De bedrijven in de gemeente Elburg bestaan relatief al erg lang. Gemiddeld genomen zijn ze opgericht in 1964.

## **2.2 Conclusies ondernemerskracht en markt**

### **Inkomsten, werkgelegenheid en investeringen**

Conform het regionale beeld zien we dat bij ongeveer 1/3<sup>e</sup> van de parken het park voor een neveninkomst zorgt. In het algemeen kunnen we stellen dat het gemiddelde park in de gemeente Elburg behalve voor de eigenaar of eigenaren zelf weinig extra werkgelegenheid met zich meebrengt, ook in de seizoenen. Er zijn echter twee duidelijke uitzonderingen, die voor zowel relatief veel vaste als seizoenswerkgelegenheid zorgen.

### **Voorzieningenniveau**

De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd op twee grotere bedrijven. Over het algemeen is het voorzieningenniveau hoog in de gemeente Elburg, vergeleken met de gehele regio.

### **Doelgroepen**

Opvallend is dat in de gemeente Elburg de ruime meerderheid van de ondernemers niet een helder gedefinieerde doelgroep voor hun bedrijf noemen. Het bewustzijn van wie de gast precies is en welk marktsegment het beste past bij het bedrijf lijkt over het algemeen zeer beperkt en dat is in onze ogen zorgelijk te noemen als je beseft dat 'vraaggerichtheid' één van de sleutelwoorden van de laatste jaren voor succes in de sector is.

Kijkend naar de leefstijlen uit de leefstijlsegmentatie van de RECRON Innovatie Campagne, dan leert de quick scan-achtige wijze waarop wij de ondernemers naar hun eigen gasten en aanbod hebben laten kijken ons dat de aantrekkelijkheid van het aanbod een nadruk legt op de rechterkant van het leefstijlmodel: rustig groene groen, gezellig lime, ingetogen aqua en uitbundig geel. Alhoewel de

linkerkant van het model (rood, paars, blauw) daarmee afwezig lijkt, is de gemeente Elburg relatief nog enigszins veelzijdig ten opzichte van de totale regio, waar de nadruk veel meer op de rustig groene groep (en in mindere mate op lime en aqua) ligt.

### **Samenwerking**

In de marketing wordt slechts zeer beperkt samengewerkt met andere bedrijven. Daar waar wordt samengewerkt, is het in concern-verband, via een online marketingplatform of via een landelijke website, maar niet direct op regionaal niveau. Alle grote bedrijven zijn wel aangesloten bij de RECRON. Ook de twee kamperen bij de boer bedrijven zijn lid van de SVR en/of VEKABO.

### **Exploitatie en verwachtingen**

De bezettingsgraden, die moeilijk betrouwbaar te achterhalen zijn, lijken over het algemeen goed in de gemeente. In de exploitatieresultaten zien we opvallend genoeg dat geen enkel bedrijf een stijgende lijn kan laten zien (regionaal geeft 25% een stijgende lijn te hebben), ongeveer 2/3<sup>e</sup> een stabiele lijn en nog eens 33% een dalende lijn. De toekomstverwachtingen zijn iets positiever.

### **Kwaliteit en onderhoud**

Op basis van expert judgement, waar men altijd wat voorzichtig in moet zijn, hebben we de kwaliteit van het ondernemerschap (o.m. visie, conceptueel denkend, ondernemend) en het onderhoud van de bedrijven proberen in te schalen. Helaas constateerden we bij meer dan de helft van de bedrijven een slecht tot matige mate van ondernemerschap. De andere (kleinere) helft liet dus een goed of zelfs uitmuntend ondernemerschap zien. We beschouwen dit hoge percentage slecht tot matig ondernemerschap wel als een belangrijk knelpunt voor de gemeente.

De mate van onderhoud van het terrein en de voorzieningen is in onze ogen over het algemeen wat beter gesteld in de gemeente, maar ook hierbij zien we bij een viertal bedrijven nog wel wat belangrijke aandachtspunten.

## **2.3 Ruimtelijke aspecten**

### **Eigendom grond**

De meeste ondernemers beschikken voor meer dan 90% over alle grond.

### **Oppervlakte**

De gemiddelde oppervlakte per bedrijf in de gemeente is 6,5 ha. Daarmee zijn de parken gemiddeld genomen kleinschalig, maar wel zo'n 1,5 keer zo groot als in de regio.

### **Toekomst en uitbreidingsplannen**

De helft van de bedrijven heeft plannen om de kwaliteit te verbeteren. Vier van de tien bedrijven heeft geen grote plannen. De uitbreidingsplannen zijn beperkt, het gaat om één kleine onderneming met een beperkte oppervlaktewens (1 tot 3 ha) om meer standplaatsen te creëren.

## **2.4 Leefbaarheidsaspecten**

### **Permanente bewoning en tijdelijke huisvesting**

Op 3 van de 11 bedrijven die geënkquêteerd zijn, vindt permanente bewoning plaats. Wat betreft tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is de vraag of we tot betrouwbare uitspraken kunnen

komen. 1 bedrijf heeft aangegeven arbeidsmigranten op het park te laten verblijven. We moeten ons echter baseren op de gegevens van de ondernemers zelf.

#### **Omgevingsfactoren en veiligheid/overlast**

Er wordt in de gemeente Elburg door ondernemers eigenlijk maar zeer beperkt geklaagd over omgevingsfactoren of veiligheidsproblemen.

#### **Ondernemingen gevestigd op verblijfsrecreatie-terreinen**

Op 2 parken zijn andere ondernemingen gevestigd. Deze bieden in beide gevallen een toegevoegde waarde aan het park, omdat het een bedrijf is dat toeristisch-recreatieve diensten of producten aanbiedt.

## 3 Algemene karakteristieken

### 3.1 Aantal bedrijven als basis voor de rapportage

In totaal zijn er in de Regio Noord Veluwe 12 bedrijven in de kampeer- en bungalowsector. Daarvan hebben er 11 een vragenlijst doorlopen.

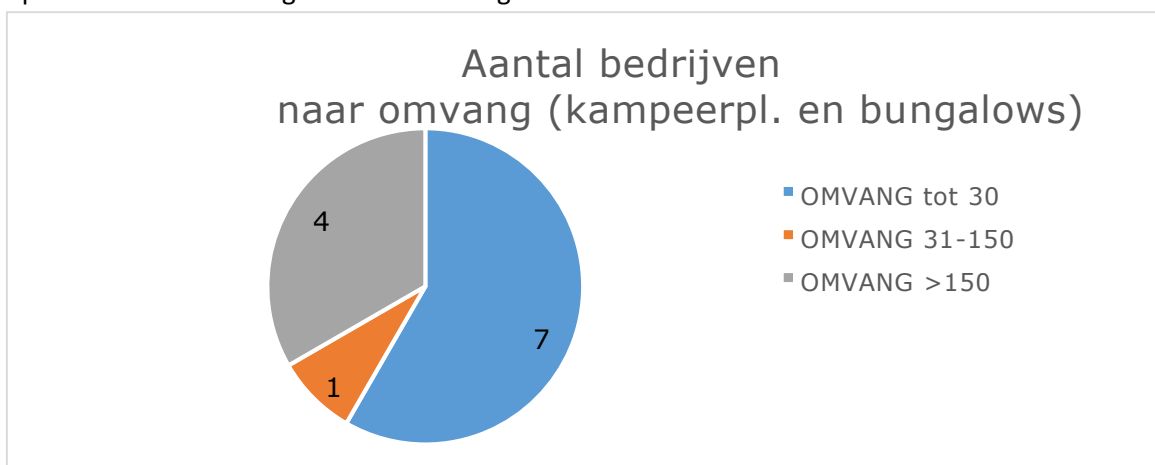
#### Belangrijke kanttekening

Het aantal bedrijven waarover wij per gestelde vraag rapporteren kan verschillen. Bij de meeste vragen geven we de resultaten van het onderzoek onder de bedrijven waaronder de vragenlijst is afgenomen. In de totale regio gaat het dus om 11 bedrijven. Bij sommige vragen rapporteren we echter over:

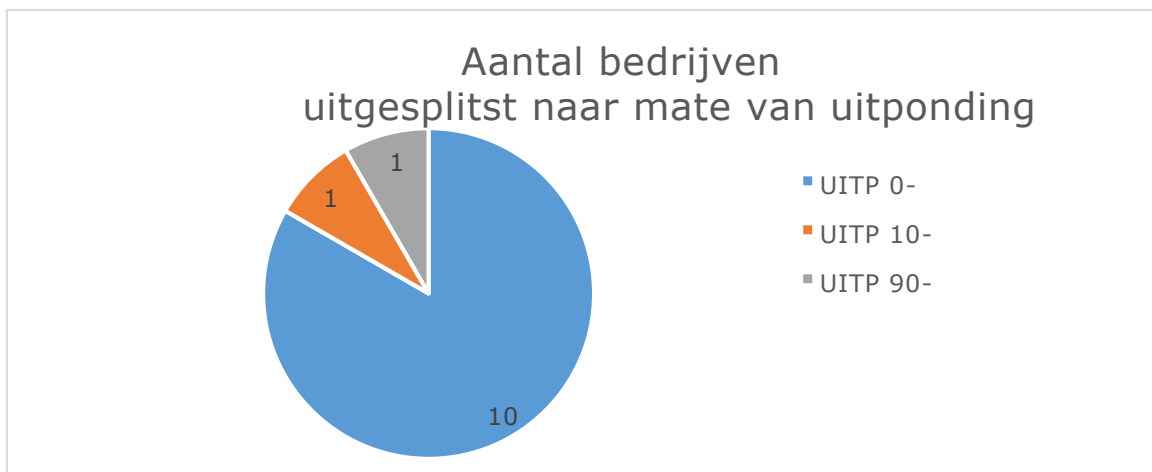
- 12 bedrijven. In dat geval hebben we gegevens vanuit onze deskstudie of het bezoek vanaf de openbare weg meegenomen in de analyses. M.a.w.: we proberen telkens over zo veel mogelijk bedrijven uitspraken te doen.
- Minder dan 11 bedrijven. In dat geval gaat het bijvoorbeeld om vragen waar de ondernemer geen antwoord op kon of wilde geven.

### 3.2 Aantallen bedrijven per categorie als basis voor de analyses

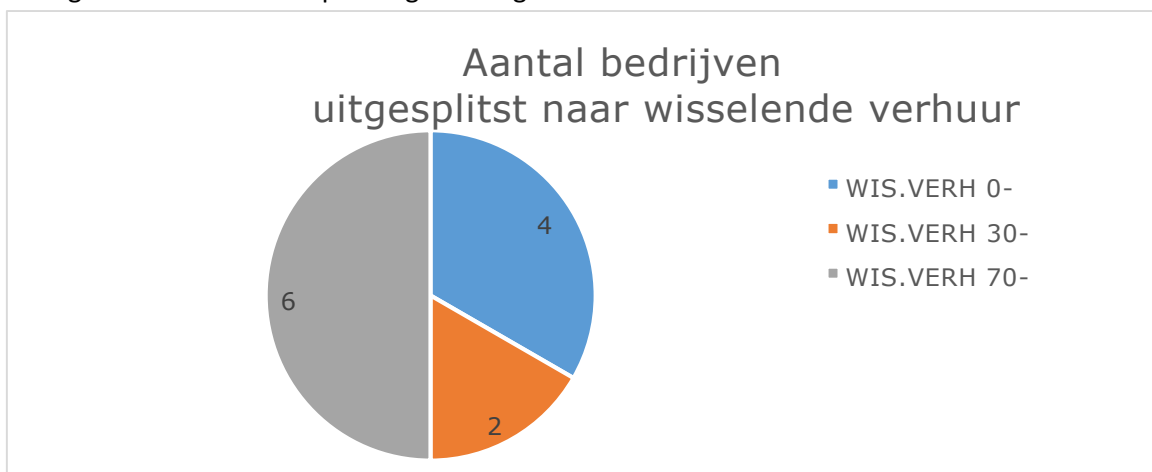
Voor we soms uitsplitsingen per categorie weergeven, is het goed om stil te staan bij het aantal bedrijven per categorie. Onderstaande grafieken geven het aantal bedrijven in de regio per categorie op basis van de eerder genoemde indeling weer:



Qua omvang zien we dat de meeste bedrijven (ruim de helft) binnen de gemeente over maximaal 30 eenheden beschikken. Er zijn ook vier bedrijven met meer dan 150 eenheden. Over het algemeen zien we dus een zowel kleinschalig als grootschalig aanbod.



We zien heel duidelijk dat de bedrijven in de gemeente Elburg niet tot nauwelijks uitgepand zijn. In de regio is de mate van uitponding veel hoger.



Bij de wisselende verhuur zien we dat in de gemeente Elburg de meeste bedrijven (de helft) de ruime meerderheid van de eenheden wisselend verhuurd wordt. Bij vier bedrijven is de mate van wisselende verhuur zeer beperkt. In de regio zien we juist dat deze groep bedrijven groter is.

### 3.3 Categorisering van de bedrijven

We hebben zowel kampeer- als bungalowparken in de regio onderzocht:

Soort	Aantal bedrijven (N=12)	Omvang categorie	Uitponding categorie	Wisselende verhuur categorie
Reguliere kampeerterreinen	8	4 x < 30 1 x 31-150 3 x > 150	6 X 0-10% 1 X 10-90% 1 X 90-100%	4 x 0-30% 1 x 30-70% 3 X 70-100%
Bungalowparken	1	< 30	0-10%	70-100%

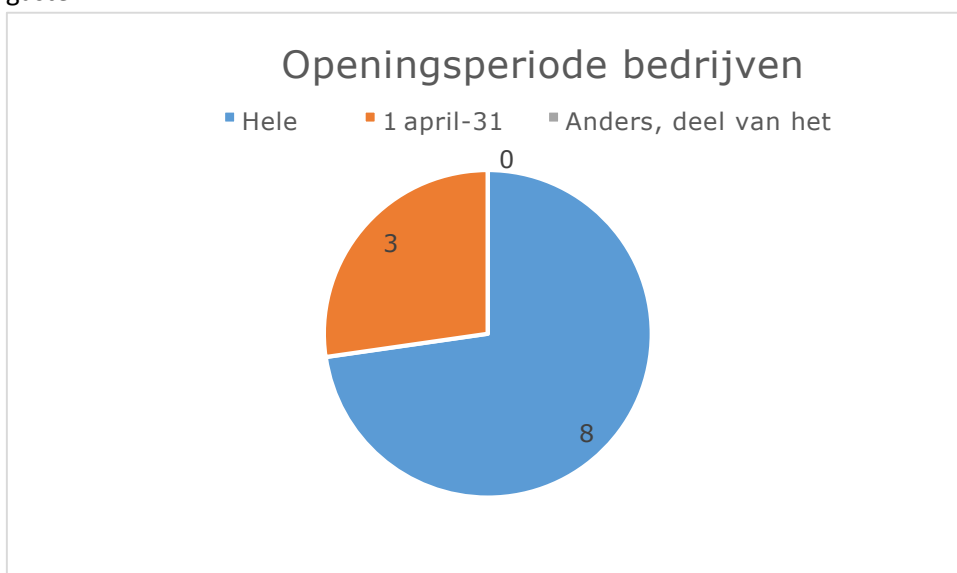
Bedrijven die zowel kampeerterrein als bungalowpark zijn	1	> 150	0-10%	30-70%
Kamperen bij de boer	2	< 30	0-10%	70-100%

### 3.4 Jaar van oprichting en jaar van start huidige exploitant

De verblijfsrecreatieve bedrijven in de regio zijn gemiddeld genomen opgericht in 1964 (vergelijkbaar met de gehele regio: 1968). Op de meeste plekken is het bedrijf ondertussen al wel (één of meerdere keren) overgegaan naar een nieuwe eigenaar. De huidige exploitant is gemiddeld vanaf 2000 betrokken bij het bedrijf.

### 3.5 Openingsperiode

De ondernemer is gevraagd gedurende welke periode de onderneming toegankelijk is voor de gasten:



Bijna driekwart van de bedrijven is jaarrond geopend, vergelijkbaar met de regio.

## 4 Ondernemerskracht, economische relevantie en marktontwikkelingen

### 4.1 Leeftijd van de ondernemer

Elke ondernemer is gevraagd naar zijn leeftijd. De gemiddelde leeftijd van de ondernemer is 53 jaar (regio: 54 jaar).

### 4.2 Rechtsvorm

We maken in het onderzoek onderscheid in de volgende rechtsvormen:

Soort rechtsvorm	Aantal bedrijven in de regio (N=12)
------------------	-------------------------------------

Eenmanszaak	4
VOF	0
BV	5
Stichting	0
VVE	1
NV	1

Het gaat in de gemeente Elburg dus voornamelijk om BV's en eenmanszaken.

We zien onder de BV's iets vaker grotere bedrijven en bij de eenmanszaken voornamelijk de kleinere bedrijven. Onder meer vanuit de verschillen in persoonlijke financiële aansprakelijkheid tussen een BV en eenmanszaak/VOF is dit te verklaren.

### 4.3 Eigendomssituatie van het bedrijf

We maken in het onderzoek onderscheid in de volgende eigendomssituatie

Eigendomssituatie	Aantal bedrijven in de regio (N=12)
1 eigenaar	9
2 eigenaren	2
Meer dan 2 eigenaren	0
VVE	1
Andere eigendomssituatie	0

Bijna alle ondernemingen in de gemeente hebben één eigenaar, twee bedrijven hebben twee eigenaren.

### 4.4 Onderdeel van een concern

Van de 12 bedrijven in de gemeente Elburg is geen enkel bedrijf onderdeel van een groter concern.

### 4.5 Inschrijving bij de Kamer van Koophandel

Van 11 bedrijven hebben we in de enquête kunnen achterhalen of ze ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. 10 van de 11 bedrijven geven aan te staan ingeschreven bij de Kamer. Het bedrijf dat niet staat ingeschreven betreft een kleinschalige camping.

#### 4.6 Hoofd- of nevenactiviteit

We hebben gevraagd of het bedrijf een hoofdactiviteit of een nevenactiviteit voor de ondernemer betreft:

Hoofd- of nevenactiviteit	Aantal bedrijven in de regio (N=11)
Hoofdactiviteit	7
Nevenactiviteit	4

Voor de meerderheid vormt het bedrijf vormt het hoofdkomen. Voor 4 ondernemers verzorgt het bedrijf een neveninkomst; het gaat hierbij in alle gevallen om bedrijven met minder dan 30 eenheden met een hoge mate van wisselende verhuur. Voor die bedrijven hebben we tevens gevraagd wat het hoofdkomen vormt. Het gaat daarbij om twee mensen in loondienst, één ondernemer en iemand die met pensioen is gegaan.

#### 4.7 Lidmaatschap van brancheverenigingen en toeristische organisaties

De ondernemer is gevraagd of hij of zij lid is van de volgende organisaties (meerdere antwoorden mogelijk):

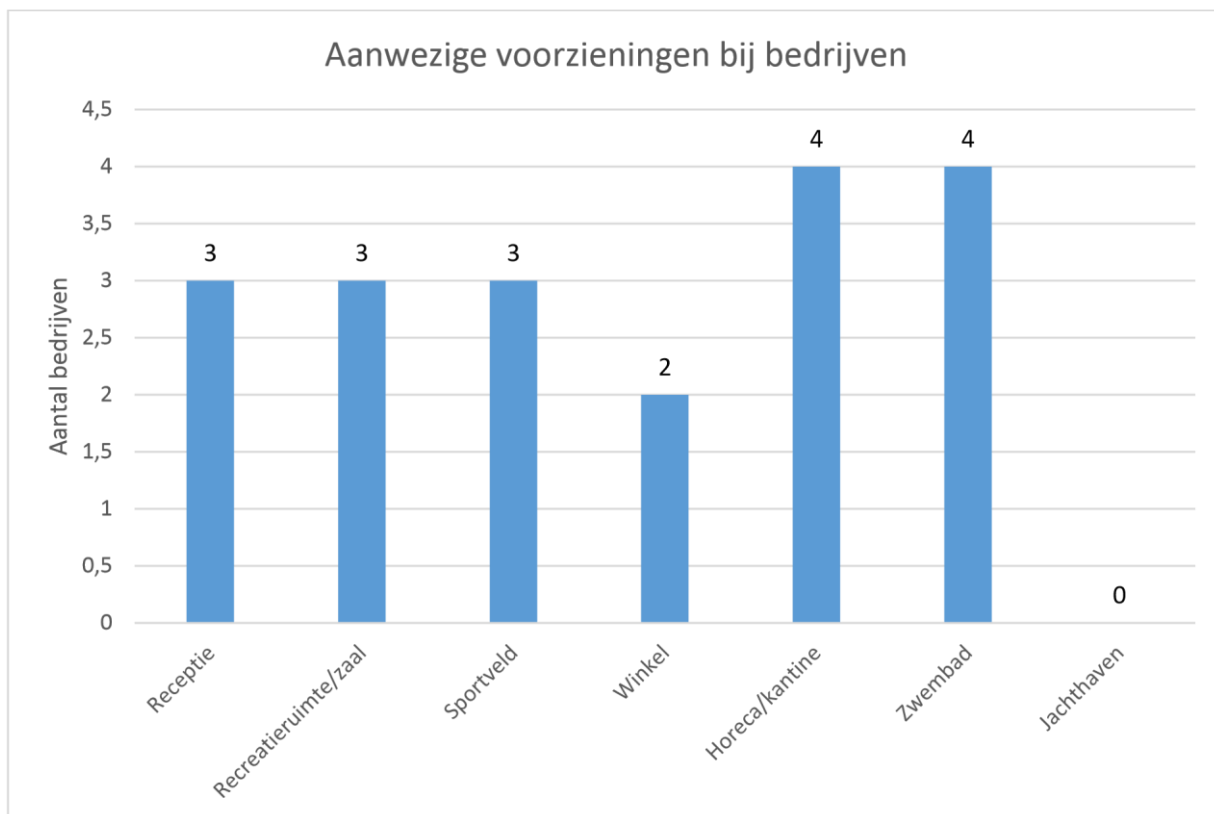
Lidmaatschap	Aantal bedrijven in de regio (N=12)
RECRON	4
Veluws Bureau voor Toerisme	1
VVV	3
SVR en/of VEKABO	2
Lokale ondernemersvereniging	1

Voor de RECRON geldt dat alle grootschalige parken lid zijn van deze organisatie. Beide kamperen bij de boer bedrijven zijn lid van de SVR en/of VEKABO.

#### 4.8 Voorzieningen

Er is aan de ondernemer gevraagd welke voorzieningen op het terrein aanwezig zijn. De volgende voorzieningen zijn hierbij onderscheiden; receptie, horeca/kantine, winkel, recreatieruimte/-zaal, sportveld en jachthaven. Onderstaande grafiek geeft het aantal keren dat de aanwezigheid van de voorziening genoemd is door de ondernemer weer.





De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd op twee grotere bedrijven. Over het algemeen is het voorzieningenniveau hoog in de gemeente Elburg, vergeleken met de gehele regio.

## 4.9 Werkgelegenheid

### Vaste werkgelegenheid

We hebben gevraagd naar het aantal vaste arbeidsplaatsen (in fte), inclusief de inzet van de ondernemer gedurende het gehele jaar. 8 van de 11 bedrijven geven aan dat het gaat om minder dan 1 fte. Het gaat dus om relatief veel bedrijven met weinig vaste werkgelegenheid. Daarentegen gaat het om 2 (grootschalige) bedrijven die ieder tussen de 5 en 10 fte aan vaste werkgelegenheid bieden:

Vaste arbeidsplaatsen (in fte)	Aantal bedrijven in de regio (N=11)
Minder dan 1 fte	8
1 tot en met 2 fte	1
2 tot en met 5 fte	0
5 tot en met 10 fte	2
Meer dan 10 fte	0

## Seizoenswerkgelegenheid

We hebben ook gevraagd naar aantal seizoensarbeidsplaatsen (in fte). Daarbij zien we dat 9 van de 11 bedrijven geen seizoenswerkgelegenheid bieden. De twee bedrijven die echter al relatief veel vaste werkgelegenheid bieden, bieden tevens ook veel (tussen de 5 en 10fte) seizoenswerkgelegenheid.

## 4.10 Marketing met andere bedrijven

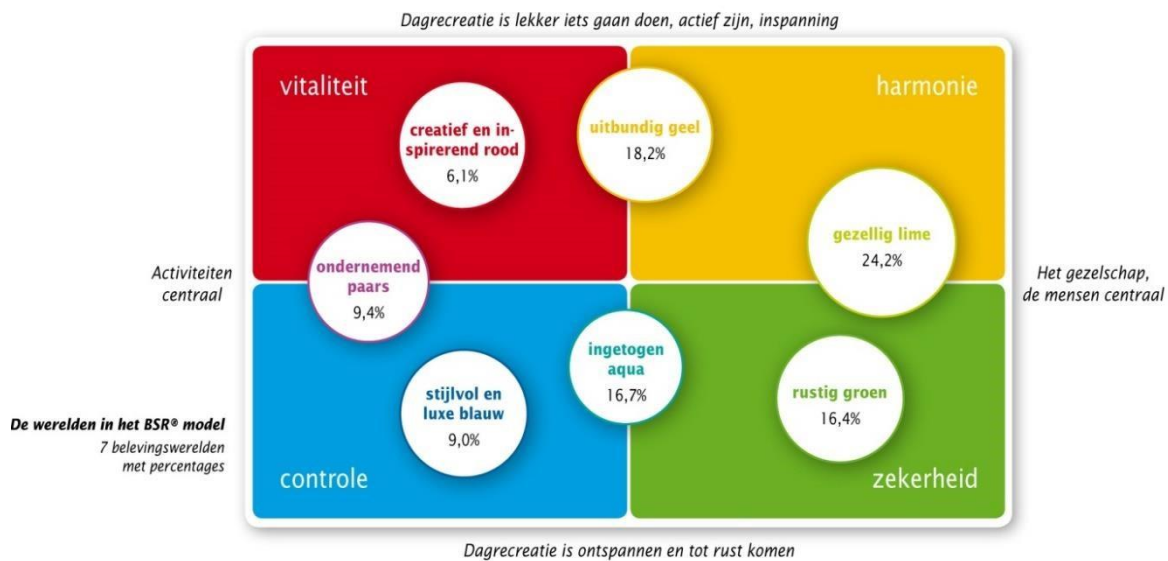
We hebben gevraagd of bedrijven in hun marketing samenwerken met andere bedrijven:

Bedrijven die samenwerken met andere bedrijven in de marketing	Aantal bedrijven in de regio (N=11)
Geen samenwerking	7
Via concern	1
Via boekingscentrale	1
Gezamenlijke advertentie	0
Landelijke website (bijv. gastvrije landgoederen)	2

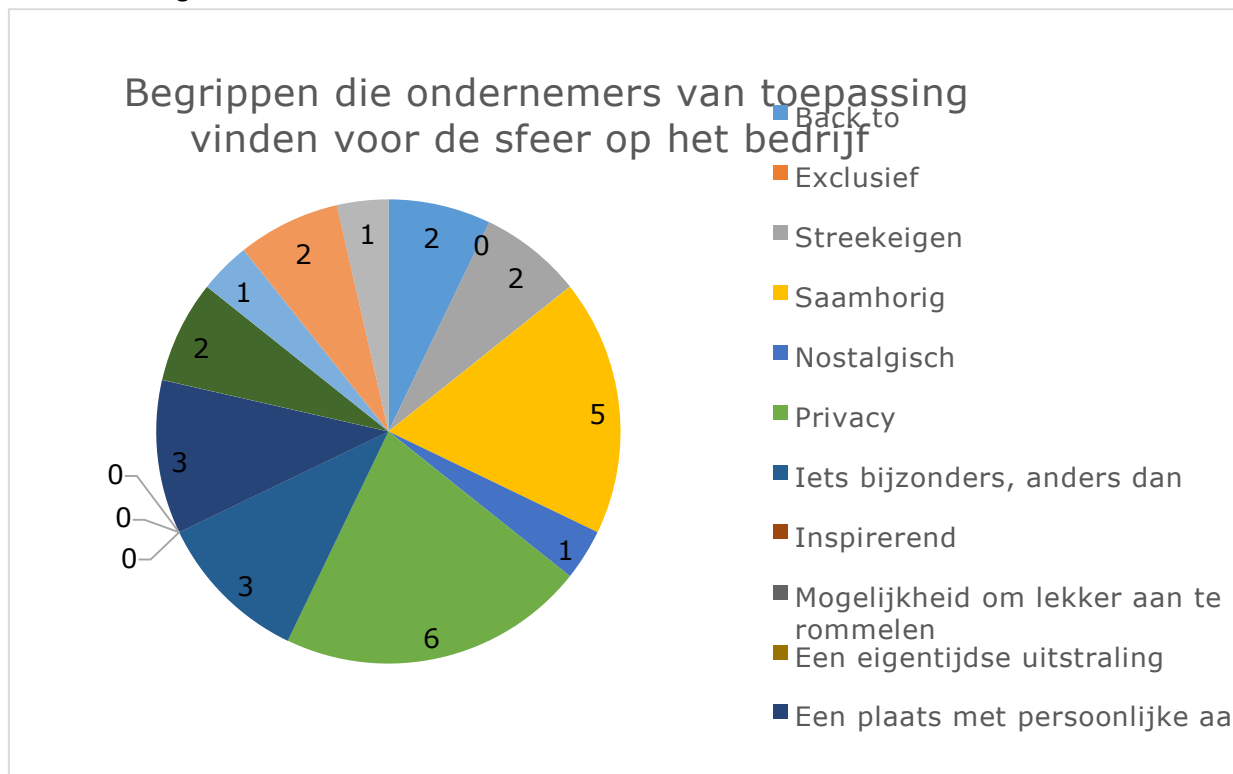
We kunnen concluderen dat er beperkt wordt samengewerkt met andere toeristische bedrijven. De meeste 'samenwerking' vindt plaats op bovenregionaal niveau, via het concern, een landelijke boekingscentrale of via een landelijke website.

## 4.11 Sfeer op het bedrijf

Aan de ondernemers is gevraagd of zij maximaal drie begrippen uit een lijst wilden kiezen die zij van toepassing vinden op het bedrijf. Deze begrippen hangen samen met de leefstijlsegmentatie uit de RECRON Innovatie Campagne (zie onderstaand figuur).



Elk begrip neemt een bepaalde plaats in het leefstijlmodel in. De volgende keuzes zijn door ondernemers gemaakt:



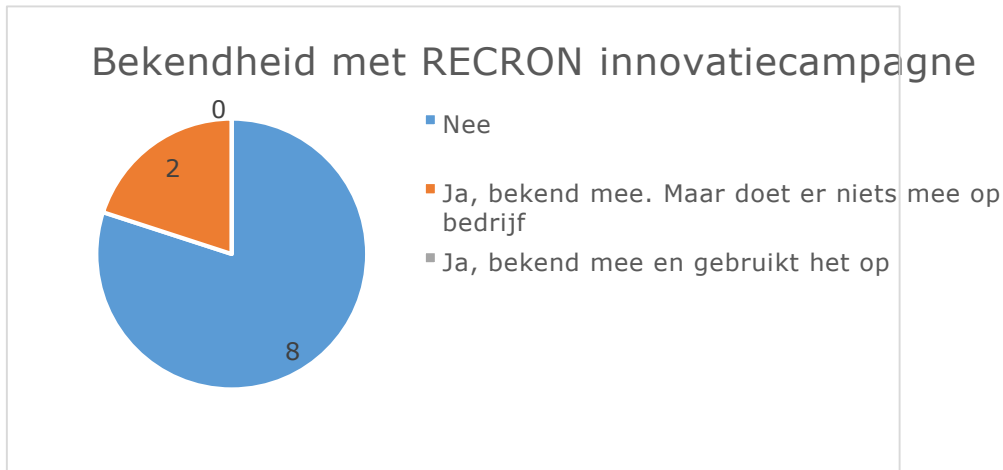
In totaal zijn 28 begrippen door ondernemers genoemd, gemiddeld ruim 2,5 per bedrijf. Het meest genoemd zijn: 'saamhorig' en 'privacy' en in mindere mate 'een plaats met persoonlijke aandacht' en 'anders dan anders'. Het opvallende is dat de vaakst genoemde elementen zich rechts in het leefstijlmodel bevinden, en het meeste passen bij de rustig groene doelgroep, de gezellig lime en in iets mindere mate ingetogen aqua groep en de uitbundig gele doelgroep<sup>1</sup>. 'Anders dan anders' is een

<sup>1</sup> We dienen hierbij wel een kanttekening te maken: alhoewel de gebruikte termen een belangrijke indicatie geven voor de 'kleuring' van de verblijfsrecreatie, kunnen hiermee nog geen uitspraken gedaan worden over de daadwerkelijke 'kleuring' van het aanbod. Daarvoor beschikt het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd over een aantal instrumenten, die niet in het kader van dit onderzoek zijn toegepast.

opvallend genoemd begrip, omdat deze veel meer links boven in het model past, de rode of paarse doelgroep.

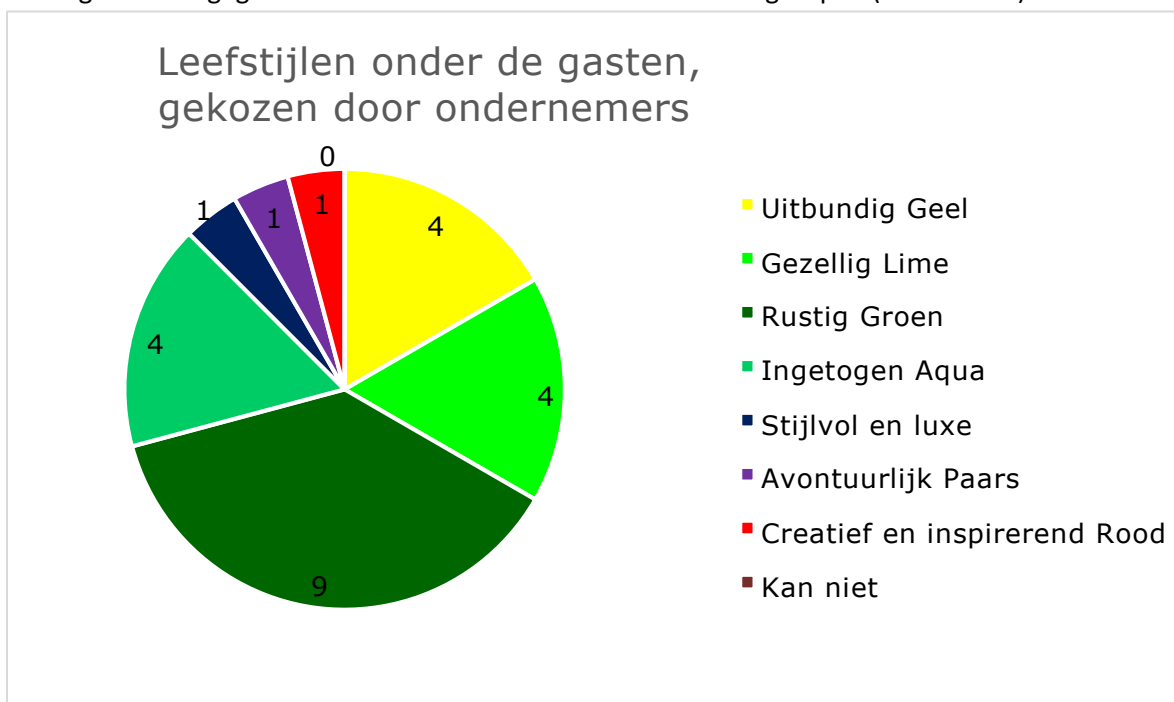
#### 4.12 Leefstijlgroepen die de ondernemer het meeste aanspreken

Onder de ondernemers is vervolgens de bekendheid met de RECRON Innovatiecampagne (RIC) gepeild.



Ruim drie kwart van de ondernemers is onbekend met de RIC en de leefstijlen. Onze indruk op basis van onze ervaring is overigens dat dat niet heel erg afwijkt van andere gebieden in Nederland en ook niet van de rest van de regio.

Vervolgens is alle ondernemers gevraagd, dus ook die ondernemers die aangegeven hebben niet bekend zijn met de RECRON innovatiecampagne, aan de hand van 'moodboards' aan te geven uit welke leefstijlen het beste bij hun bedrijf passen. De resultaten worden door onderstaande cirkeldiagram weergegeven. Ondernemers konden meerdere doelgroepen (maximaal 3) kiezen.



Opvallend is dat de uitkomst sterk overeenkomt met de gekozen begrippen. Inderdaad blijkt de rustig groene groep het meeste te zijn gekozen, gevolgd door geel, aqua en lime. De overige groepen zijn weinig gekozen. Ook hierbij moeten we de belangrijke kanttekening plaatsen dat we op basis van deze uitkomsten nog geen ‘kleuring’ van het aanbod of de bezoeker kunnen geven. Het geeft echter wel een duidelijke indicatie vanuit het perspectief van de ondernemer.

Aan de ondernemers is gevraagd of zij de al aanwezige leefstijlen willen behouden of dat zij ook nieuwe leefstijlen (op basis van de moodboards) aan zouden willen trekken. Geen van de ondernemers heeft de wens uitgesproken om nieuwe doelgroepen aan te trekken.

#### 4.13 Doelgroepen

We hebben, los van de leefstijlsegmentatie, gevraagd of de ondernemers zelf hun eigen doelgroep kunnen beschrijven. Daarop zijn de volgende antwoorden gegeven (bedrijven konden meerdere groepen aangeven):

Doelgroep	Aantal bedrijven in de regio (N=10)
Geen specifieke doelgroepen	7
Gezinnen met kinderen	0
Ouderen	1
Gezinnen met kinderen én ouderen	2
Overig	0

Opvallend is dat de ruime meerderheid van de ondernemers zich niet op een specifieke doelgroep richt.

#### 4.14 Ontwikkelingen onder de gasten en de wijze waarop ondernemer erop inspeelt

Aan de ondernemer is gevraagd of hij of zij de afgelopen vijf jaar veranderingen onder de gasten heeft waargenomen en deze in eigen bewoordingen kan duiden. In totaal hebben 6 ondernemers 11 trends benoemd. Uit de gegeven antwoorden hebben we na afloop van het onderzoek de antwoorden geclusterd tot 10 trends, welke we in de tabel hieronder zijn weergegeven (alleen de genoemde trends in Elburg zijn weergegeven). Het meest genoemd is de *prijsbewuste consument*. Verder waren de antwoorden zeer divers:

Trend	Aantal bedrijven in de regio (N=6)
Vergrijzing	1
Prijsbewuste consument	3

Korter verblijf	1
Meer luxe	2
Interesse in kampeerproduct/tweede woningen neemt af	2
Beleving en verandering activiteiten	1
Specifieke trends, in Elburg: behoefte anderen te ontmoeten	1

Vervolgens is gevraagd hoe de ondernemer op deze veranderingen heeft ingespeeld, waarbij meerdere antwoorden mogelijk waren. Alle zes bedrijven die veranderingen hebben gezien, hebben daarop ingespeeld, door nieuwe voorzieningen toe te voegen en/of bestaande voorzieningen op te waarderen.

#### 4.15 Bezettingsgraad

Ondernemers is gevraagd naar de bezettingsgraad. Voor ondernemers is deze vraag over het algemeen lastig te beantwoorden. Vaak hebben ze de cijfers niet paraat.

Onderstaande tabel geeft de gemiddelde bezettingsgraden van de categorieën weer:

	Bezettingsgraad	Aantal bedrijven bezettingsgraad % aangegeven	Indien geen percentages (goed, redelijk, matig, slecht)
<b>Jaarplaatsen</b>	91%	5	Goed (1x)
<b>Toerplaatsen</b>	70%	1	Goed (1x), matig (2x)
<b>Verhuurcaravans</b>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Verhuurbungalows</b>	55%	1	Goed (2x)
		<b>7</b>	

De bezettingsgraden lijken hiermee over het algemeen zéér redelijk tot goed. We moeten een belangrijke **kanttekening** plaatsen bij de **betrouwbaarheid** van deze gegevens. Voor ondernemers was het vaak een moeilijke vraag. Voor de jaarplaatsen is op basis van 5 Elburgse bedrijven nog wel (voorzichtig) een gemiddelde te berekenen. Voor de overige categorieën zijn er niet genoeg bedrijven waarvan de bezettingsgraad in een percentage bekend is. Daarnaast kan er vertekening optreden in de cijfers. Zo kan de relatief hoge bezetting van toerplaatsen wellicht toegedicht worden aan relatief veel seizoensplaatsen, die de bezettingsgraden hoger maken (wat weer niets wil zeggen over het aantal overnachtingen).

#### 4.16 Ontwikkeling exploitatieresultaat

Aan de ondernemers is gevraagd de ontwikkeling van het exploitatieresultaat gedurende de afgelopen 5 jaar aan te geven. Men kon kiezen tussen:

Exploitatieresultaat	Aantal bedrijven in de regio (N=9)
Goed, verbetering van het resultaat	0
Voldoende, resultaat blijft ongeveer gelijk <sup>2</sup>	6
Matig, daling van het resultaat	3
Slecht, zéér sterke daling van het resultaat	0

Opvallend is dat geen enkel bedrijf een verbetering heeft gezien (regionaal gezien zien we iets minder dan een kwart van de bedrijven die dit aangeeft).

#### 4.17 Toekomstverwachting

Tevens is de ondernemers gevraagd op welke wijze men verwacht dat het bedrijfsresultaat zich de komende 5 jaar gaat ontwikkelen. Daar zijn de volgende antwoorden op gegeven<sup>3</sup>:

Toekomstverwachting	Aantal bedrijven in de regio (N=9)
Goed, verbetering van het resultaat	1
Voldoende, vasthouden van het resultaat	6
Matig, daling van het resultaat	2
Slecht, zéér sterke daling van het resultaat	0

We zien dat ondernemers over het algemeen nét iets positiever zijn over de toekomst dan over de afgelopen vijf jaar. De verschillen zijn echter klein.

#### 4.18 Investeringsniveau

We hebben gevraagd naar het gemiddelde investeringsniveau per jaar voor de periode 2011-2016 (gemiddelde van de afgelopen 3 jaar en de komende 3 jaar). Ondernemers konden kiezen uit verschillende categorieën:

Investeringsniveau per jaar	Aantal bedrijven in de regio (N=9)
-----------------------------	------------------------------------

<sup>2</sup> NB we hebben dit antwoord 'voldoende' dus genoteerd of het exploitatieresultaat de afgelopen vijf jaar gelijk is gebleven. In enkele gevallen is de ondernemer niet tevreden of het resultaat, maar is het resultaat de afgelopen vijf jaar dus wel stabiel gebleven. Ook in die gevallen is het antwoord 'voldoende' aangekruist. We kijken in deze vraag dus echt naar de **ontwikkeling** van het exploitatieresultaat.

<sup>3</sup> Bij dit antwoord gaat het om de ontwikkeling. Dus: neemt het exploitatieresultaat toe, blijft het stabiel of neemt het af ten opzichte van de **huidige situatie**.

0 t/m 25.000 euro	5
25.000 t/m 100.000 euro	2
100.000 t/m 250.000 euro	0
Meer dan 250.000 euro	0
Weet niet	2

Het investeringsniveau is in de gemeente Elburg over het algemeen laag. De twee bedrijven die relatief wat meer investeren, zijn beiden grootschalig.

#### 4.19 Expert judgement kwaliteit

Wij zijn door de opdrachtgever ook gevraagd onze expert judgement te geven over een aantal zaken:

- Kwaliteit van het ondernemerschap (af te lezen aan zaken als: visie, initiatief, conceptueel denkend, ondernemend ingesteld)
- Staat van onderhoud van voorzieningen en terrein (groenonderhoud, verf, schoonmaak, algemeen onderhoud)<sup>4</sup>
- Idem voor het onderhoud van chalets of huisjes van derden (indien van toepassing)

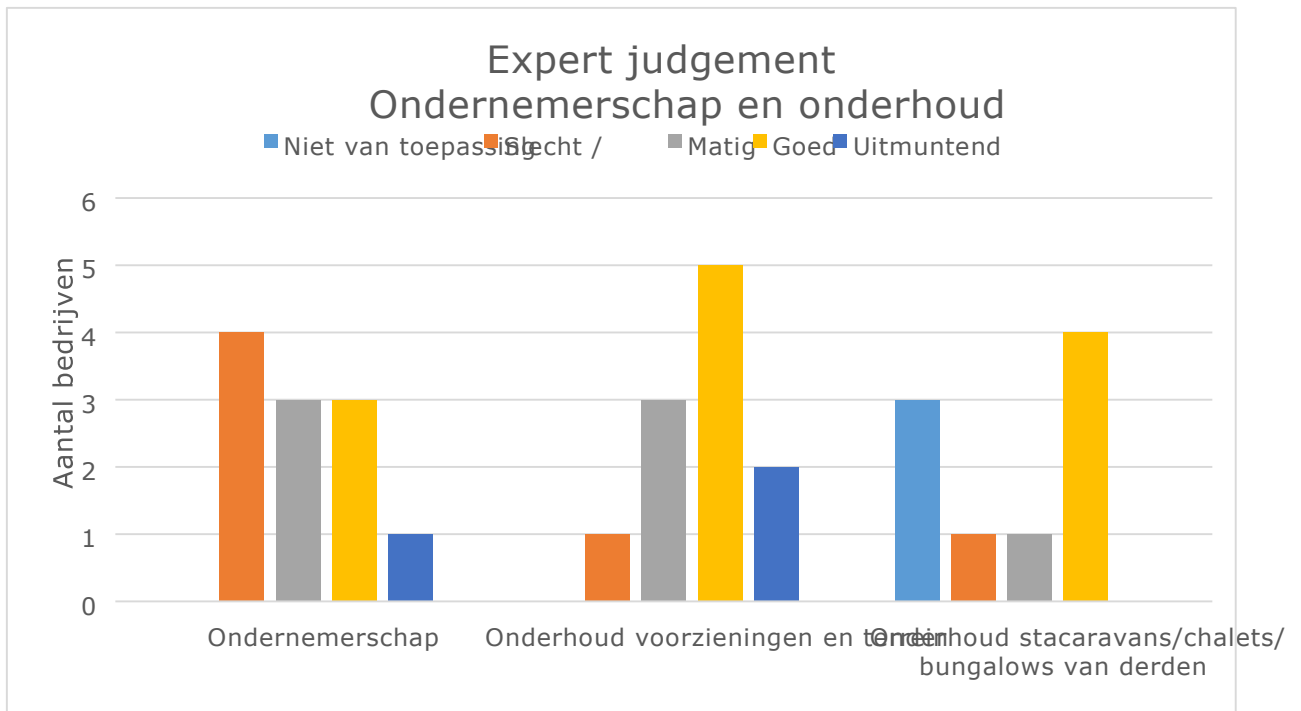
*NB Vooropgesteld dient te worden dat een expert judgement met de nodige voorzichtigheid dient te worden gedaan. Onze indruk is immers op één bezoek en gesprek gebaseerd. Het betreft dus een momentopname. Het gaat dus echt om een globale, eerste indruk.*

Deze belangrijke kanttekening gemaakt hebbende, kunnen we de volgende beelden schetsen:

---

<sup>4</sup> NB we hebben hierbij het bouwjaar van een voorziening niet meegenomen. Zo konden we chalets die wellicht wat gedateerd waren, maar wel goed onderhouden als 'goed onderhouden' betitelen.





Van de 11 bedrijven die op ondernemerschap zijn beoordeeld, hebben we dit bij vier bedrijven als 'beperkt' beoordeeld, bij drie als 'matig', drie als 'goed' en één als 'uitmundend'. We zagen bij deze laatste twee groepen ondernemers onder meer durf, initiatief en visie, die we bij de eerste groep juist misten.

Kijken we naar het onderhoud van voorzieningen, dan ziet het beeld er beter uit. Bij verreweg de meeste bedrijven waren de voorzieningen en het terrein goed of zelfs uitmundend onderhouden. Bij één bedrijf zagen we echt een 'slecht' onderhoud.

## 5 Ruimtelijke aspecten

### 5.1 Eigendomssituatie van de grond

We hebben gevraagd naar de eigendomssituatie van de grond.

Eigendom van de grond	Aantal bedrijven in de regio (N=229)
Minder dan 90% in eigendom	1
Meer dan 90% in eigendom	10

De ruime meerderheid van de ondernemers heeft het merendeel van de grond dus in eigen bezit. Geen enkel bedrijf heeft grond gehuurd of gepacht.

### 5.2 Oppervlakte

De gemiddelde oppervlakte per bedrijf in de gemeente is 6,5 ha. Daarmee zijn de parken gemiddeld genomen kleinschalig, maar wel zo'n 1,5 keer zo groot als in de regio. Uiteraard hangt het aantal hectaren sterk samen met het aantal eenheden.

### 5.3 Toekomstplannen / ambitie ondernemer

We hebben gevraagd naar de toekomstplannen van de ondernemer voor de komende vijf jaar, waarbij we onderscheid maakten in:

Toekomstplannen	Aantal bedrijven in de regio (N=10)
Consolideren	4
Kwaliteit verbeteren zonder uitbreiding	5
Uitbreiden	1
Verkoop of stoppen binnen vijf jaar	0

De helft van de bedrijven heeft plannen om de kwaliteit te verbeteren. Vier van de tien bedrijven heeft geen grote plannen. De uitbreidingsplannen zijn beperkt, het gaat om één kleine onderneming met een beperkte oppervlaktewens (1 tot 3 ha) om meer standplaatsen te creëren. Deze onderneming ziet echter belemmeringen in het bestemmingsplan en de 'houding van de overheid'. De ondernemer staat open voor uitbreiding in combinatie met natuurontwikkeling.

## 6 Leefbaarheidsaspecten

### 6.1 Permanente bewoning

Op 3 van de parken vindt permanente bewoning plaats, voor zover wij hebben kunnen achterhalen:

Permanente bewoning?	Aantal bedrijven in de regio (N=11)
Ja	3
Nee	8

Als je dat vertaalt naar een percentage (27%), dan is dat iets lager dan gemiddeld in de regio (40%). Permanente bewoning vindt dus wel plaats op een redelijk omvangrijk deel van de bedrijven in de gemeente Elburg.

## 6.2 Tijdelijke huisvesting

We hebben ondernemers ook gevraagd of ze arbeidsmigranten tijdelijk huisvesten op hun park of mensen die tijdelijke huisvesting nodig hebben als gevolg van verhuizing of verbouwing. 1 bedrijf heeft aangegeven beide groepen te huisvesten. De vraag is hoe betrouwbaar deze gegevens zijn. We kunnen in dit onderzoek alleen maar afgaan op de antwoorden van de ondernemers.

## 6.3 Omgevingsfactoren en veiligheid/overlast

Op de vraag in hoeverre omgevingsfactoren de bedrijfsvoering (negatief) beïnvloeden waren de reacties beperkt:

- 1 keer: permanente bewoning op andere parken
- 3 keer: overig, waaronder lawaai verkeer en nabijgelegen horeca of het afnemen van de zwemkwaliteit van het water door zwanen

Aan de ondernemers is vervolgens gevraagd of er zaken spelen op het bedrijf in zake veiligheid/overlast. Daarop is door een enkele ondernemer een probleem benoemd: vandalisme.

## 6.4 Andere ondernemingen op het terrein

De ondernemer is gevraagd of andere ondernemingen een bedrijfslocatie op het terrein hebben.

Andere ondernemingen op het terrein?	Aantal bedrijven in de regio (N=11)
Ja	2
Nee	9

Het gaat bij de twee bedrijven om aanvullende toeristische voorzieningen. We hebben de ondernemers ook gevraagd of vestiging van andere ondernemingen formeel wel is toegestaan. Geen van de ondernemers (de twee eerder genoemde uitgezonderd) gaven aan dat dit wel toegestaan is. De overige ondernemers staan dit niet toe (4) of weten niet of dit wel is toegestaan op hun bedrijf (5)

## 6.5 Betalingen

Om een indruk te krijgen over de contante geldstromen is de ondernemers gevraagd naar de wijze van betaling door de gasten:

Wijze van betalen	Aantal bedrijven in de regio (N=10)
-------------------	-------------------------------------

Bijna geheel geautomatiseerd (overschrijvingen en/of PIN)	6
Gemixt	3
Beperkt of niet geautomatiseerd (grotendeels contant)	1

Verreweg de meeste ondernemers geven aan dat de betalingen bijna volledig via overschrijvingen op PIN-betalingen plaats vinden. B





