



MARKTONDERZOEK

Landal Heideheuvel

**Hoge Bergweg 30
Beekbergen**

**Marktonderzoek
Landal Heideheuvel
Hoge Bergweg 30 te Beekbergen
in de gemeente Apeldoorn**

Opsteller: Landal GreenParks
Postbus 40224
8004 DE ZWOLLE

Datum: 13 mei 2016

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	4
2. Markttrends	5
2.1 Economie 2015.....	5
2.2 Binnenlandse vakanties	5
2.3 Driegeratiewoningen	6
2.4 Kruisbestuiving	7
3. Aanbod.....	8
4. Financieel.....	10
5. Structuurvisie	13
6. Conclusie	14

1. Inleiding

Landal GreenParks wil op haar park Landal Heideheuvel een bestaande bedrijfswoning slopen en hiervoor in de plaats elf recreatiewoningen welke geschikt zijn voor 8, 10 en 12 personen realiseren volgens navolgende typedifferentiatie:

type	aantal	totaal bedden per type
8C	4	32
10C	4	40
12C	3	36
totaal	11	108

Het aantal van elf stuks is gebaseerd op de beschikbare grond met inachtneming dat elke woning voldoende privacy heeft.

De huidige en toekomstige consument vraag op vakantie steeds meer om luxe en comfort, meer nog dan thuis. Met de nieuwbouw kan in deze behoefte worden voorzien.

Voor deze 8-, 10- en 12-persoons recreatiewoningen is gekozen omdat de algemene markttrend een grote behoefte aan dit type bungalows signaleert.

2. Markttrends

2.1 *Economie 2015*

Er is een direct verband tussen de economie en de vraag naar vakanties. Niet alleen in aantal vakanties per jaar maar ook qua besteding per vakantie per jaar. Vanaf 2015 zijn de volgende economische trends waargenomen (bron: NBTC – NIPO)

- De Nederlandse economie groeit weer, in 2015 is een groei van 2% gerealiseerd
- De werkloosheid nam licht af
- Sinds maart 2015 is het consumentenvertrouwen weer positief
- Koopkracht is licht gestegen in 2015
- Consumenten hebben in 2015 meer uitgegeven dan in 2014
- De huizenmarkt trekt aan, huizenprijzen stijgen

2.2 *Binnenlandse vakanties*

Van 2006 tot 2008 was sprake van een jaarlijkse stijging van binnenlandse vakanties. Vanaf 2009 tot en met 2012 was sprake van een stabiele c.q. licht stijgende vraag naar binnenlandse vakanties. In 2013 en 2014 liep de vraag enigszins terug, echter vanaf 2015 is deze weer stijgende en ook voor 2016 is de verwachting dat de vraag naar binnenlandse vakanties verder toeneemt. De boekingen gemaakt in januari 2016 zijn fors beter dan in dezelfde maand in 2015.

Van het totaal aantal binnenlandse vakanties (17,1 miljoen) is meer dan de helft (9,5 miljoen) een korte vakantie van maximaal drie nachten. Het aantal korte binnenlandse vakanties neemt toe en het aantal lange vakanties neemt af (bron: Trendrapport NBTC-NIPO).

Van alle binnenlandse vakanties – dit geldt zowel voor de korte als lange vakanties – geldt dat Gelderland nog steeds het meest in trek is. De onderstaande tabel illustreert dit:

Aantal vakanties van Nederlanders in Nederland, naar bestemmingsprovincie***										
	Lange vakanties					Korte vakanties				
	2002	2010	2012	2013	2014	2002	2010	2012	2013	2014
	x 1.000					x 1.000				
Gelderland	1.540	1.430	1.340	1.430	1.310	1.450	1.550	1.880	1.560	1.620
Limburg	1.080	1.020	1.090	1.060	1.080	1.170	1.180	1.270	1.030	1.030
Noord-Holland	850	890	680	870	860	1.080	1.030	1.130	1.070	1.140
Noord-Brabant	1.070	850	880	860	730	1.210	1.300	1.210	1.190	1.110
Drenthe	850	910	940	890	820	710	770	870	680	680
Overijssel	810	820	750	760	750	760	650	830	650	690
Zeeland	970	790	720	770	660	710	600	670	630	680
Zuid-Holland	620	530	470	450	360	1.000	750	870	910	940
Friesland	790	710	620	650	600	650	580	570	550	590
Flevoland	120	130	220	200	210	130	290	290	330	420
Utrecht	370	190	160	220	170	420	330	300	380	360
Groningen	150	210	180	160	150	230	200	200	210	240
Totaal Nederland	9.200	8.480	8.040	8.310	7.690	9.510	9.230	10.080	9.180	9.480

Bron: CVO, NBTC-NIPO Research.

* Inwoners van Nederland met de Nederlandse nationaliteit, exclusief de bevolking in instellingen, inrichtingen en tehuizen.
 ** Door afronding tellen de afzonderlijke categorieën niet altijd op tot het totaal.

2.3 Driegeratiewoningen

Landal GreenParks constateert een stijgende vraag naar grotere woningen, ook wel 'driegeratiewoningen' genoemd. Deze naam komt voort uit het feit dat deze woningen vaak gehuurd worden door opa's en oma's met kinderen en kleinkinderen. Deze stijgende vraag naar grote woningen is enerzijds een logisch gevolg van de positieve economische omstandigheden maar anderzijds ook goed te verklaren vanuit de trend dat men korter op vakantie gaat. De kortere vakanties onderneemt men vaker met familie en/of vrienden.

De grote recreatiewoningen worden gehuurd door families of groepen om de verjaardagen te vieren of eenmaal per jaar een familieweekend te vieren. Dit wordt meestal gecombineerd met meer gebruik van het speelveld, het zwembad en de horecavoorzieningen. De Veluwe is een uitgelezen plaats voor deze zogenaamde familieweekenden daar de verschillende families vaak uit verschillende provincies komen en de Veluwe een goed bereikbare locatie.

Deze groepen geven de voorkeur aan één grotere recreatiewoning boven 2 of 3 kleinere bungalows, omdat dit de ochtend- en avondrituelen gezelliger maakt.

De vraag naar grotere woningen is al sinds vijf jaar aan het stijgen en de verwachting is dat dit nog verder doorzet.

2.4 Kruisbestuiving

Het verblijf in een grote woning wordt vaak door opa en oma - die al regelmatig bij Landal te gast waren - geïnitieerd. Een dergelijk verblijf heeft vaak weer een repeat visit tot gevolg. De kinderen boeken niet zelden in navolging op het groepsverblijf een kleinere woning met hun eigen gezin.

3. Aanbod

Het aanbod van groepswoningen op de Veluwe is beperkt doordat de bestemmingsplannen die golden op het moment dat de parken werden gebouwd, de bouw van grotere woningen vaak niet toelieten. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal woningen geschikt voor 10 personen of meer niet of nauwelijks voorkomt op de Veluwe. Op een totaal contingent van 1.647 woningen waren er tot juli 2015 slechts 7 woningen geschikt voor 10 personen of meer. Vanaf juli 2015 zijn dit 27 woningen door de uitbreiding op Landal Miggelenberg. Echter, op het totale contingent (1.679) is dit minder dan 2% van het totaal.

In onderstaande tabel treft u onze parken op de Veluwe aan. Het betreft hier de gegevens over 2014.

Landal park	plaats	totaal park		10-persoons		12-persoons	
		aantal woningen	gemiddeld bezetting	aantal	gemiddeld bezetting	aantal	gemiddeld bezetting
Coldenhove	Eerbeek	312	63%	1	68%	5	81%
Heihaas	Putten	186	73%				
Heideheuvel	Beekbergen	242	67%			1	79%
Miggelenberg ¹	Hoenderloo	266	69%				
Heideheuvel	Nieuw-Milligen	308	68%				
't Loo	Oldebroek	365	68%				
totaal		1.679		1		6	

Uit deze tabel blijkt dat het bezettingspercentage van groepswoningen fors hoger ligt dan het gemiddelde percentage.

Daarnaast blijkt uit deze tabel dat ook het aanbod van grote recreatiewoningen op de Veluwe zeer beperkt is.

Heideheuvel bestaat uit 242 woningen geschikt voor 2 tot 8 personen. Er zijn op dit moment geen woningen geschikt voor 10 personen of meer. Ook de 8 persoons woningen zijn op dit park beperkt beschikbaar; momenteel zijn dit er slechts 31.

¹ Vanaf de zomer van 2015 heeft ook Landal Miggelenberg 10x 12-persoons- en 10x 10-persoons recreatiewoningen in de verhuur.

Het huidige parkaanbod bestaat uit:

type	aantal	totaal bedden per type
4B	50	200
4C	70	280
4D	10	40
4L	6	24
4M	15	60
6B	24	144
6D	8	48
6G	9	54
6G groepswoning zonder slk's	3	-
6K	3	18
6L	5	30
6M	7	42
8B	3	24
8D	28	224
12L	1	12
totaal aantal bedden	242	1.200

Landal is van mening dat een percentage van 5% van het totaal aantal woningen op onze Veluweparken geschikt zou moeten zijn voor 10 personen of meer. Dit betekent voor het totale contingent van 1679 woningen op de Veluwe circa 80 woningen geschikt zouden moeten zijn voor 10 personen of meer. Op dit moment zijn 27 grotere woningen gerealiseerd op de Veluwe. Dit betekent dat er nog ruimte is voor circa 50 woningen op de Veluwe. Voor Heideheuvel is een aantal van 15 stuks grotere woningen verantwoord.

In het onderhavige uitbreidingsvoorstel gaan wij uit van 11 woningen.

Na realisatie ziet dit er dan als volgt uit:

type	aantal	totaal bedden per type
4B	50	200
4C	70	280
4D	10	40
4L	6	24
4M	15	60
6B	24	144
6D	8	48
6G	9	54
6G groepswoning zonder slk's	3	-
6K	3	18
6L	5	30
6M	7	42
8B	3	24
8D	28	224
8 <i>nieuw</i>	4	32
10 <i>nieuw</i>	4	40
12L	1	12
12 <i>nieuw</i>	3	36
totaal aantal bedden	253	1.308

4. Financieel

De uitbreiding van Heideheuvel met elf woningen komt de continuïteit van het park ten goede. Dit wordt veroorzaakt door meerdere factoren, te weten:

- **Horeca-omzet**
De horecabestedingen per persoon per overnachting van een gast die een driegeratiewoning verblijft is hoger dan de horecabesteding van een gast uit een reguliere woning. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat men op vrijdag vaak niet gelijktijdig aankomt en men vaak gebruikt maakt van de snackbar/afhaal (op het park of in de directe omgeving) en anderzijds doordat de boeker (vaak opa en oma) op zaterdag een diner organiseert. Ook op zondag maakt men vaak gebruik van afhaalmogelijkheden; de eerste gasten vertrekken omdat deze op maandag moeten werken.
- **Omzet retail (parkwinkel)**
Deze is relatief beperkt; men maakt meer gebruik van de horecavoorzieningen op het park of in de directe omgeving.
- **Omzet faciliteiten (waaronder fietsenverhuur)**
Hiervan wordt veel gebruik gemaakt. Samen dingen ondernemen staat voorop in dergelijke weekenden. Vaak blijft men in de buurt van het park, een straal van circa 5 kilometer rondom het park is gebruikelijk.

De huidige capaciteit van voorzieningen is voldoende om deze extra gasten te bedienen. De hoogte van de omzet is afhankelijk van het bezettingspercentage en het aantal gasten per bungalow. Gerefereerd aan andere Landal parken (Aelderholt, Slufftervallei en Rabbit Hill) hebben wij de verwachting dat door de uitbreiding de nieuwe types de volgende bezettingspercentages zullen hebben:

type	bezettingspercentage
8C	73%
10C	70%
12C	65%

Het aantal gasten per recreatiewoning ziet er als volgt uit:

type	aantal gasten per reservering
8C	6,5
10C	8,5
12C	11

De gemiddelde verblijfsduur is als volgt:

type	gemiddelde verblijfsduur in dagen
8C	4,6
10C	4
12C	4

Het aantal gastnachten per type is als volgt ingeschat:

type	aantal gastnachten
8C	1.208
10C	1.022
12C	949
Totaal	3.179

Ook de gemeente en lokale ondernemers profiteren van de uitbreiding. De gemeente ontvangt inkomsten uit toeristenbelasting en ozb. De lokale ondernemers zullen een hogere omzet genereren doordat de parkgasten een bezoek zullen brengen aan horeca en winkels en andere voorzieningen in de gemeente.

5. Structuurvisie

De uitbreiding van Heideheuvel met elf woningen sluit volledig aan bij de wens van de gemeente Apeldoorn. In de notitie speelruimte verblijfsrecreatie van januari 2014 benadrukt de gemeente dat de recreatiebranche in haar gemeente zich meer moet richten op de vraag uit de markt en zich meer moet onderscheiden. Daarnaast moet een positieve bijdrage leveren aan de werkgelegenheid en de economie.

De 8-, 10- 12-persoons woningen zijn een vraag uit de markt en sluiten hiermee volledig aan bij bovenstaande. Deze grotere woning is op Landal parken – en dan met name op de Veluwe – zeer schaars aanwezig en daarmee onderscheidend. Het effect op de economie is onder punt 4 nader toegelicht.

6. Conclusie

De uitbreiding op Heideheuvel met elf woningen geschikt voor 8-, 10- en 12-personen heeft een positief effect op de totale bezetting van het park. Ook de parkomzet (huur woningen, omzet horeca en retail) dragen bij aan de continuïteit van de onderneming.

Daarnaast sluit de uitbreiding volledig aan bij het de structuurvisie van de gemeente Apeldoorn.

Ook de gemeente en lokale ondernemers hebben voordeel bij deze uitbreiding.