



MARKTONDERZOEK

Landal Rabbit Hill

**Grevenhout 21
Nieuw-Milligen (Uddel)**

**Marktonderzoek
Landal Rabbit Hill
Grevenhout 21 te Nieuw-Milligen (Uddel)
in de gemeente Apeldoorn**

Opsteller: Landal GreenParks
Postbus 40224
8004 DE ZWOLLE

Datum: 27 januari 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	6
3. Aanbod	7
4. Financieel	8
5. Structuurvisie	9
6. Conclusie.....	10

1. Inleiding

Landal GreenParks wil op haar park Landal Rabbit Hill enkele bestaande opstallen slopen en hiervoor in de plaats vijf recreatiewoningen welke geschikt zijn voor 12 personen realiseren. Het aantal van vijf stuks is gebaseerd op de beschikbare grond met inachtneming dat elke woning voldoende privacy heeft.

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

Voor deze 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 2008 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. 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 1647 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 (1647) 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	210	67%			1	79%
Miggelenberg ¹	Hoenderloo	266	69%				
Rabbit Hill	Nieuw-Milligen	308	68%				
't Loo	Oldebroek	365	68%				

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.

Rabbit Hill bestaat uit ruim 290 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 36.

Landal is van mening dat een percentage van 5% van het aantal woningen op onze Veluwaparken geschikt zou moeten zijn voor 10 personen of meer. Dit betekent voor Rabbit Hill dat een aantal van 15 stuks grotere woningen verantwoord is. In het onderhavige uitbreidingsvoorstel gaan wij uit van vijf woningen.

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

4. Financieel

De uitbreiding van Rabbit Hill met vijf 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.

Ook de gemeente en lokale ondernemers profiteren van de uitbreiding. De gemeente ontvangt inkomsten uit toeristenbelasting, 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 Rabbit Hill met vijf 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 12 persoons woningen zijn een vraag uit de markt en sluiten hiermee volledig aan bij bovenstaande. De 12 persoons 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 Rabbit Hill met 5 woningen geschikt voor 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.