

The background features abstract, overlapping geometric shapes in various shades of green, ranging from light lime to dark forest green. These shapes are primarily located on the right side of the slide, creating a modern, layered effect. The rest of the slide is white.

Onderzoek Opkopen Vakantieparken

Ton Vermeulen (NRIT)

4-11-2022

Onderzoek Opkopen Vakantieparken

- Onderzoek uitgevoerd voorjaar 2022
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Economische Zaken en Klimaat
- Naar aanleiding van Twee Moties in de Tweede Kamer
 - Mate van opkopen van vakantieparken door investeerders en de gevolgen daarvan.
 - Uitbreiding van bescherming van zittende huurders bij overname.

Consortium

- NRIT
- Centre of Expertise Leisure, Tourism, Hospitality (CELTH)
 - Breda University of Applied Sciences - CSTT
 - Breda University of Applied Sciences - RTIS
 - HZ University of Applied Sciences
 - NHL Stenden University of Applied Sciences
- Erasmus UPT

Opbouw

- Deel 1: Ontwikkeling van aanbod van vakantieparken en ketens, transitie van jaarplaatsen naar verhuureenheden, strategie van investeerders.
- Deel 2: Impact op RO, leefomgeving, milieu, huurders.
- Deel 3: Beschikbare en mogelijke instrumentarium aan wet- en regelgeving en privaatrechtelijke mogelijkheden.

Methoden

- Literatuuronderzoek
- Analyse databronnen
- Focusgroepen
- Interviews
- Onderzoek onder vakantieparken

Conclusies

- Beeld dat **jaarplaatsen**, op Nederlandse campings, in hoog tempo verdwijnen doordat **buitenlandse investeerders** massaal Nederlandse vakantieparken opkopen is onjuist.
 - Transitie door zowel Nederlandse als buitenlandse ketens, projectontwikkelaars en huidige eigenaren.
 - Op totale aantal jaarplaatsen gaat het om bescheiden aantallen.
 - Ketens spelen, gezien naar aantallen vakantieparken en standplaatsen/accommodaties, een bescheiden maar groeiende rol.

Cijfers - Vakantieparken en jaarplaatsen

- 3.881 vakantieparken
- 364.000 standplaatsen en verhuuraccommodaties
- Nu: 119 duizend jaarplaatsen (3,5% minder dan vijf jaar geleden)
- Over vijf jaar: 114.000 jaarplaatsen (4% minder dan nu)
- 25% van de vakantieparken heeft jaarplaatsen
- Van alle standplaatsen en verhuuraccommodaties is 33% een jaarplaats
- Van totale aanbod jaarplaatsen is 1,5% vrij beschikbaar. 58% van de parken heeft wachtlijst waar gemiddelde 22 mensen opstaan (10% van beschikbare capaciteit)

Cijfers - Ketens

- Van alle vakantieparken 14% bij keten aangesloten.
- Van alle standplaatsen en verhuureenheden 29% bij ketens.
- 20% jaarplaatsen in beheer bij ketenorganisatie.
- Niet mogelijk belang van buitenlandse investeerders *exact* te bepalen.
 - Van de 24 ketens is 1/3 in buitenlandse handen (los van verwerven van fondsen op internationale markten)
 - Deze 'buitenlandse' ketens bezitten 68% van de ketenparken.
- In Nederland vooral bestaande bedrijven opgekocht, vanwege schaarse ontwikkelruimte.

Cijfers - Transitie

- Transitie: Verandering in eigendom van het vakantiepark en/of een verandering in de opzet van het vakantiepark.
 - 78% van de transitie betreft verkoop. 66% daarvan betreft een keten of projectontwikkelaar.
 - 73% van de transitie betreft omzetten van jaarplaatsen en verhuureenheden.
 - Ontwikkeling versnelt de laatste jaren.
 - Ook Nederlandse ketens en individuele parken zetten jaarplaatsen om in verhuureenheden.

Conclusies

- De impact van de getransformeerde parken op ruimtelijke ordening en natuur wisselt per thema.
 - Die parken zijn in potentie duurzamer ..
 - Afname van CO2-gebruik door verblijf en materiaalgebruik
 - Diversiteit van groen
 - Duurzaamheidscertificering
 - maar trekken ook meer toeristen met een verhoogde impact.
 - Toenemend gebruik van natuurlijke hulpbronnen
 - Druk op natuur en landschap
 - Toename van afval, Watergebruik, CO2-emissies door vervoer, grondgebruik.

Conclusies

- De impact van de getransformeerde parken op ruimtelijke ordening en natuur wisselt per thema.
 - Stabiël of afhankelijk van specifieke invulling
 - Uitgaven in en rond de parken
 - Energiegebruik
 - Biodiversiteit op lange termijn
 - Hoeveelheid groen
 - Effect op voorzieningen op omgeving
 - Realisatie van een vernieuwd park heeft een tijdelijke negatieve impact
 - Grondstofgebruik
 - Energiegebruik
 - Emissies
 - Bestaande begroeiing

Thema	Geschatte ontwikkeling op individueel parkniveau tot 2030 bij een transitie
Verbruik en emissies	
Afvalscheiding	Neemt toe
Afvalproductie	Neemt toe
Energiegebruik	Blijft gelijk
Watergebruik	Neemt toe
CO ₂ -emissies verblijf	Nemen af
CO ₂ -emissies vervoer	Nemen toe
Natuur en ruimte	
Totale oppervlakteinname	Neemt toe
Hoeveelheid groen	Blijft gelijk
Diversiteit groen	Neemt toe
Biodiversiteit op de parken	Neemt af tijdens transitie; verbetert op lange termijn
Druk op natuur(gebieden) en landschap	Neemt toe
Verduurzaming	
Aandeel circulair materiaal	Neemt toe
Duurzaamheidscertificering	Neemt toe
Uitgaven en vakantiemogelijkheden	
Totale uitgaven parkbezoekers	Nemen toe
Uitgaven aan voorzieningen rondom parken	Blijven gelijk of nemen af
Vakantiemogelijkheden lagere inkomens	Nemen over het gehele jaar gezien af
Vakantiemogelijkheden hoogste inkomens	Nemen toe

Conclusies

- Sociale impacts
 - Transitie vergroot vakantiemogelijkheden voor mensen met de hoogste koopkracht
 - Gebruik als tweede woning, door mensen met minder koopkracht, neemt af.
 - Verlies van sociale waarde / Kapitaalverlies
- Huurders ervaren weinig rechten
 - Rekenen op continuering van de huur.
 - Pas na overdracht geïnformeerd.
 - Voelen zich nauwelijks gehoord.
 - Voelen zich niet beschermd door wet- en regelgeving.
 - Ervaren dat gemeenten en provincies weinig optreden tegen misstanden.

Conclusies

- Huurders van vaste standplaatsen kunnen een beroep doen op ...
 - Algemeen huurrecht
 - RECRON-voorwaarden
 - Jurisprudentie
 - Huurders over het algemeen meer rechten dan verhuurders.
 - Stringente voorwaarden t.a.v. opzeggen van de huurovereenkomst. Zwaarwegende voorwaarden en een individuele beoordeling.
 - Contractuele afspraken over het algemeen duidelijk geformuleerd. Toch komt het in de praktijk voor dat huurders niet voldoende ingelicht en bekend zijn met hun rechten en de (financiële) risico's

Conclusies

- Verbeteren van rechten van huurders is, gezien de marktsituatie, redelijk en billijk.
 - Niet via huurrecht
 - Algemeen bindend verklaren van algemene voorwaarden?
 - Verlening van huurtermijnen?
 - Compensatie voor kampeermiddel?
 - Aanscherping van informatie- en waarschuwingsplicht?

Conclusies

- Ruimtelijke ordening biedt (indien gewenst) mogelijkheden om te reguleren
 - (Beleids)doelstellingen en voornemens vastleggen in omgevingsvisie, sectorale visie of beleidsnota.
 - Juridische doorvertaling daarvan in bestemmingsplannen biedt de meeste sturingsmogelijkheden
 - Niet altijd gebruikt
 - Gemeente wil meer toeristen wil trekken of ongewenste situaties op bestaande parken wil tegengaan
 - Afweging tussen positieve en negatieve impacts (die terecht komen bij verschillende actoren)
 - Onbekendheid met het beschikbare instrumentarium of angst voor planschadeclaims

The background features abstract, overlapping geometric shapes in various shades of green, ranging from light lime to dark forest green. The shapes are primarily triangles and polygons, creating a dynamic, layered effect. The overall composition is clean and modern, with the text positioned on the right side of the frame.

Onderzoek Opkopen Vakantieparken

Ton Vermeulen (NRIT)

4-11-2022