

## **Beantwoord 10 vragen en krijg inzicht in de situatie van een vakantiepark**

Deze quickscan geeft een eerste beeld van de (te verwachten) vitaliteit van een vakantiepark. Dit eerste beeld heeft een signalerende functie en de quickscan is niet uitputtend. De vitaliteit van een vakantiepark geeft aan of het park op de (middel)lange termijn (5-10 jaar) bestaansrecht heeft op de toeristische markt. Om de vitaliteit in te schatten, worden in deze quickscan vragen gesteld over de toeristische kwaliteit en het toekomstperspectief van het park.

### **Waarom aan de slag gaan met vitaliteit**

Het thema 'Vitale Vakantieparken' staat hoog op de agenda van gemeentes, provincies en het Rijk. Dat is logisch, want vitale parken bieden veel meerwaarde voor de lokale economie en dragen bij aan de leefbaarheid van de omgeving. Niet-vitale parken leveren deze meerwaarde niet en zorgen mogelijk zelfs voor problemen. Op niet-vitale parken is vaker dan gemiddeld sprake van veiligheidsproblemen. Dit heeft te maken met illegaal wonen (permanent of tijdelijk) al dan niet gepaard gaande met criminele activiteiten. Vaak gaat het ook om kwetsbare groepen.

Gemeentes kunnen problemen signaleren en deze aankaarten bij de eigenaar of beheerder van een vakantiepark. In veel gevallen ligt er een re-vitaliseringsopgave, maar in sommige gevallen kan transformatie naar een andere functie (herbestemming) een betere oplossing zijn.




### **Deze quickscan invullen**

Een gesprek met de ondernemer en/of vereniging van (huis)eigenaren (VvE) en een rondleiding over het vakantiepark zijn erg waardevol en helpen bij het invullen van deze quickscan. Daarnaast biedt een gesprek inzicht in wat er zou moeten gebeuren om het park weer vitaal te krijgen en waar de ondernemer en/of VvE zelf al mee aan de slag kan. Gemeentelijke bronnen (toeristenbelasting, vergunningaanvraag, toezicht en handhaving) leveren ook waardevolle informatie op.

### **De rol van het expertisecentrum**

Het expertisecentrum Vitale Vakantieparken Overijssel kan gemeentes bijstaan om de vitaliteit van een vakantiepark beter en goed gefundeerd in beeld te krijgen, alsmede de opgaven die er liggen om tot revitalisering te komen. Hiervoor zal dan aanvullend op deze quickscan een onderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit onderzoek wordt dan door een externe partij uitgevoerd en aan het onderzoek zijn kosten verbonden.

## 1 Kenmerken van het vakantiepark

Naam vakantiepark:  Plaats:   
Omvang (in hectaren):  Verhouding (in procenten): vaste plekken  % wisselende gasten  %  
 Stacaravans of andere semi-permanente eenheden   Vakantiewoningen (grondgebonden)   Kampeerplekken

## 2 Gebruik (parameter perspectief)

Park wordt, conform bestemmingsplan, toeristisch gebruikt: Ja Nee

indien nee: Welk aandeel van de plekken wordt oneigenlijk gebruikt en hoe worden de plaatsen dan gebruikt?

Toelichting: Veel oneigenlijk gebruik kan erop duiden dat de toeristische verdien capaciteit van het vakantiepark ontoereikend is.

## 3 Eigendomsverhoudingen (parameter perspectief)

Het park is: Volledig in eigendom van een ondernemer

Volledig uitgeponnd (ook wel genoemd: verkaveld)

Deels uitgeponnd (geef aan welk percentage)  %

Er is wel/geen VvE: Ja Nee

Aantekeningen:

Toelichting: de eigendomsverhoudingen geven inzicht in de (juridische) mogelijkheden om een park te revitaliseren. Meerdere eigenaren maakt het lastiger om te revitaliseren, omdat er verschillende uitgangspunten en belangen spelen.

## 4 Onderhoudsstaat (parameter kwaliteit)

Hoe beoordeel je de staat van onderhoud van het terrein, de voorzieningen en de opstallen?

Terrein (wegen, verlichting, parkeergelegenheden etc.)



De voorzieningen (receptie, sanitairgebouwen, speeltuinen, horeca etc.)



De opstallen (de vakantiehuizen en/of stacaravans)



Aantekeningen:

Toelichting: Ziet het er netjes uit en wordt er geïnvesteerd? Dan gaat het waarschijnlijk goed op het park. Achterstallig onderhoud in de infrastructuur (wegen, verlichting etc.) of voorzieningen kan erop duiden dat er te weinig investeringscapaciteit is of dat er een herstructurering op handen is. Achterstallig onderhoud van de opstallen kan erop duiden dat de eigenaren van de opstallen te weinig kapitaalkrachtig zijn of dat er problemen zijn met het beheer dan wel dat er sprake is van beëindiging van het gebruik (evt. verkoop).

## 5 Bezetting (parameter kwaliteit)

De bezetting van het park schat ik in als:



De bezetting neemt de afgelopen vijf jaren:

toe af blijft gelijk weet ik niet

Aantekeningen:

Toelichting: De bezetting is een indicatie van hoe goed het vakantiepark aansluit bij de markt vraag en wat dus de verdien capaciteit van het vakantiepark is. Worden de toeristische en/of de vaste plaatsen goed verhuurd? Misschien weet je dit omdat je vaker dit terrein bezocht hebt en een indruk hebt van de bezetting. Andere bronnen zijn een gesprek met de ondernemer en/of de inkomsten uit toeristenbelasting (en de ontwikkeling in toeristenbelastingafdracht over de jaren).

## 6 Marketing (parameter kwaliteit)

Hoe beoordeel je de marketing van het vakantiepark?



Aantekeningen:

Toelichting: Is het vakantiepark vindbaar op internet, is de marketing up-to-date/eigentijds, is een verblijf op het park online te reserveren? Is het park aangesloten bij relevante samenwerkingsverbanden? Geen of verouderde marketinginspanning kan erop duiden dat het park niet (recreatief) gebruikt wordt, er uitsluitend vaste gasten verblijven of dat er te weinig kennis is van marketing.

## 7 Reviews (parameter kwaliteit)

In hoeverre sluit het park aan bij behoeften van consumenten?

[Tripadvisor.nl](https://www.tripadvisor.nl)

score (sterrenkwalificatie 1-5):

Aantal beoordelingen

Aantal sterren

[Zoover.nl](https://www.zoover.nl)

score (rapportcijfer 1-10):

Aantal beoordelingen

Cijfer

[Booking.com](https://www.booking.com)

score (rapportcijfer 1-5):

Aantal beoordelingen

Cijfer

Aantekeningen:

*Toelichting: Kijk op beoordelingssites of het park vindbaar is en hoe goed het wordt beoordeeld. Als het park niet vindbaar is kan dit erop duiden dat het park niet toeristisch gebruikt wordt of alleen vaste gasten heeft. Zeer verouderde scores of heel weinig scores kunnen daar ook een teken van zijn. Een score onder een 7 of lager dan 3 sterren kun je beschouwen als tamelijk laag. Welke sterke of zwakke punten noemen gasten? Dit zijn waarschijnlijk aandachtspunten voor een verbeterde toeristische exploitatie.*

## 8 Ondernemerschap (parameter kwaliteit en perspectief)

Hoe beoordeel je het ondernemerschap van de ondernemer/beheerder/VvE van het vakantiepark?



Aantekeningen:

*Toelichting: Hoe kijk je naar de mate van ondernemerschap op dit vakantiepark? Welke toekomstplannen zijn er? Wordt er vraaggericht ontwikkeld of wordt er slechts 'op de winkel gepast'? Dit is waarschijnlijk een lastige vraag om te beantwoorden als je de ondernemer/beheerder of VvE (nog) niet gesproken hebt. De mate van ondernemerschap is essentieel voor het toeristisch ontwikkelperspectief.*

## 9 Belemmerende factoren (parameter perspectief)

Spelen er zaken in de directe omgeving van het park waardoor het park mogelijk belemmerd wordt in ontwikkelingen? Of zijn er zaken die op het park spelen, die ervoor zorgen dat er geen stappen gezet kunnen worden?

Interne factoren

(denk bijvoorbeeld aan: uiteenlopende visie op toekomst van stakeholders, veiligheidsproblemen etc.)

Externe factoren

(denk bijvoorbeeld aan: stedelijke of natuurontwikkeling die het vakantiepark treffen, beperking in bestemmingsplan, milieunormering etc.)

*Toelichting: Het in beeld hebben van die belemmeringen geeft inzicht in de kansrijkheid van eventuele revitalisering en geeft duidelijkheid over de eventuele belemmeringen waar de overheid het vakantiepark in kan ondersteunen.*

## 10 Conclusie

Achter de voorgaande vragen zie je of jouw antwoord betrekking heeft op de kwaliteit of het perspectief.

De kwaliteit en het perspectief samen, geeft inzicht in de vitaliteit. Kijkend naar de antwoorden hierboven:

Zijn er dan zorgen over de huidige toeristische kwaliteit van het park?

Veel zorgen



Weinig zorgen

Zijn er dan zorgen over het huidige toeristische toekomstperspectief van het park?

Veel zorgen



Weinig zorgen

Aantekeningen:

*Toelichting: Als er veel zorgen zijn om de vitaliteit van het vakantiepark, is het verstandig om daarmee aan de slag te gaan. Het Expertisecentrum Vitale Vakantieparken kan de gemeente hierbij kosteloze ondersteuning bieden.*



**Zou je graag van gedachte willen wisselen over de uitkomst of deze verder willen aanscherpen?**

**Neem dan contact op met het expertisecentrum.**

Het expertisecentrum kan aanvullend (bureau) onderzoek verrichten of er kan een verdiepende vitaliteitsscan uitgevoerd worden. Neem contact op via [info@expertisecentrumoverijssel.nl](mailto:info@expertisecentrumoverijssel.nl)