Onderzoek verblijfsrecreatie Gemeente Haaksbergen

Eindrapport, november 2023

Colofon

©Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, november 2023 *(update april 2025)*

Opdrachtgever Gemeente Haaksbergen, Merijn van Hoek

Auteurs
E. (Ellen) Ruiter
M. (Martijn) Huijgen
S. (Sanne) Meekes

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Oude Kraan 72
6811 LL Arnhem
Tel: 06 1160 6286
Mail: ruiter@ruimteenvrijetijd.nl
www.ruimteenvrijetijd.nl

Foto's Visit Twente, Beeldbank MarketingOost en eigen archief

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Onderzoeksvragen 4
1.2 Totstandkoming en participatie 4

2 Marktruimte 6
2.1 Belangrijkste conclusies 6
2.2 Werkwijze 7
2.3 Verblijfsrecreatie in Haaksbergen 10
2.4 (Mini)campings 13
2.5 Groepsaccommodaties 14
2.6 Hotels/pensions 15
2.7 Overige categorieën 16

3 Vraag en aanbod volgens Leefstijlvinder 24
3.1 Leefstijlvinder 24
3.2 Vraaganalyse 24
3.3 Aanbodanalyse 25
3.4 Vraag en aanbod aan elkaar gerelateerd 31
3.5 Kansrijke ontwikkelingsrichtingen op basis van de leefstijlanalyse 32
3.6 Solitaire vakantiewoningen 33

4 Conclusies en aanbevelingen 35
4.1 Conclusies 35
4.2 Aanbevelingen 36

Bronnenlijst 39

Bijlage 1. Leefstijlvinder vakantie en vrije tijd 40

Bijlage 2. Leefstijlkleuring per bedrijf 42

Bijlage 3. Kansrijke ontwikkelrichtingen 43

1 Inleiding

De gemeente Haaksbergen heeft nog geen specifiek beleid als het gaat om verblijfsrecreatie, een kader waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich kunnen ontwikkelen. Om hiermee aan de slag te gaan is het belangrijk om inzicht te krijgen in vraag en aanbod in de gemeente. Specifiek bent u ook op zoek naar advies om in te schatten wat functieverandering van solitaire vakantiewoningen met de recreatieve markt zou doen. Dit onderzoek biedt bouwstenen voor het te ontwikkelen beleid.

1.1 Onderzoeksvragen

Voor u ligt het onderzoeksrapport. Het onderzoek gaat in op twee onderzoeksvragen:

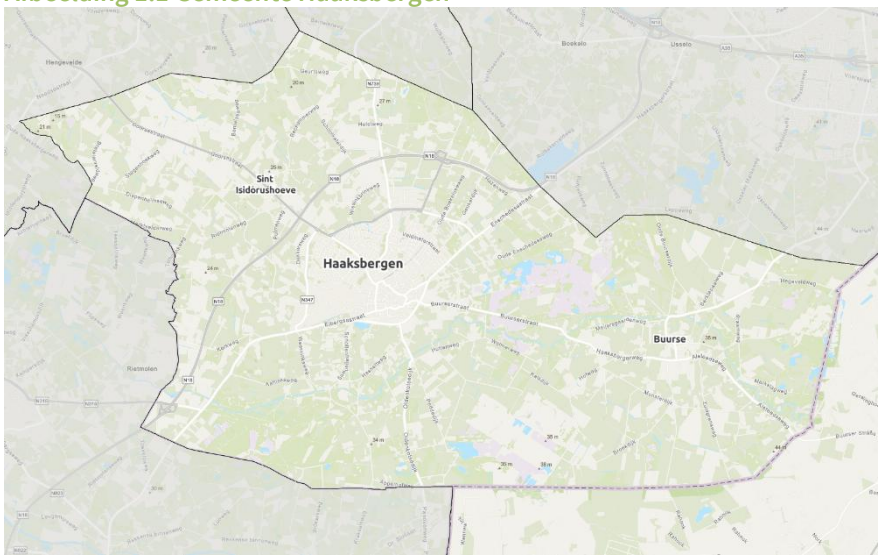
- *Is er nog marktruimte voor nieuwe initiatieven in de verblijfsrecreatie in de gemeente Haaksbergen? Zo ja, voor welke deelsectoren dan?*
  In hoofdstuk 2 gaan we daar eerst kwantitatief op in: wat kunnen op basis van cijfermatige analyses zeggen over eventuele marktruimte voor nieuwe initiatieven?

- *Voor welke leefstijlen is aantrekkelijk verblijfsrecreatief aanbod te vinden in de gemeente en is dit passend bij de vraag? En welke concepten zijn het meest kansrijk?*
  In hoofdstuk 3 gaan we aan de hand van de Leefstijlvinder in op kansrijke doelgroepen en concepten.

  In hoofdstuk 4 geven we de conclusies weer en aanbevelingen voor de nieuwe beleidsnota verblijfsrecreatie.

De gemeente Haaksbergen is op afbeelding 1.1 weergegeven.

Afbeelding 1.1 Gemeente Haaksbergen



1.2 Totstandkoming en participatie

Dit rapport is tot stand gekomen door een analyse met ontvangen cijfers van de gemeente Haaksbergen en MarketingOost, aangevuld met landelijk data. Daarnaast hebben we een online vragenlijst uitgezet (onze zogenaamde ‘online leefstijlscan’) onder de verblijfsrecreatieve ondernemers, aangevuld met bedrijfsbezoeken. De werkwijze van de verschillende onderdelen wordt per hoofdstuk beschreven.

TEC.
Travel King

2 Marktruimte

In dit hoofdstuk geven we een indicatie van de marktruimte voor verblijfsrecreatie in Haaksbergen. In hoeverre is er vanuit de markt nog ruimte voor nieuwe initiatieven? Op basis van een kwantitatieve analyse geven we hier inzicht in. Paragraaf 2.1 beschrijft allereerst, voor de snelle lezer, de belangrijkste conclusies. Vervolgens geven we in paragraaf 2.3 een toelichting van de omvang van de verblijfsrecreatieve sector in Haaksbergen (aantal overnachtingen en het aanbod) en gaan we in paragraaf 2.4 t/m 2.7 uitgebreid in op de marktruimte analyse per accommodatie.

2.1 Belangrijkste conclusies

In deze paragraaf volgen eerst de belangrijkste conclusies. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de analyse van marktruimte.

We zien licht positieve marktruimte voor aanvullend hotelaanbod, vanwege de verwachte groei van hotelovernachtingen en een goede bezetting bij het huidige aanbod.

Beperkte marktruimte voor aanvullend aanbod aan groepsaccommodaties, omdat we in de gemeente Haaksbergen een afname zien van het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties in de afgelopen jaren.

Zeer beperkte markruimte voor aanvullend kampeeraanbod, ondanks een lichte groei van het aantal kampeerovernachtingen. Omdat er vooral ruimte is bij het huidige aanbod om de groei op te vangen en de bezettingsgraad te optimaliseren.

Voor de categorieën met (zeer) beperkte marktruimte geldt: aanbod kan vraag creëren, maar daarbij is onderscheidend vermogen een belangrijke factor.

Samengevat ziet dat er als volgt uit:

Vergelijking met 2019

In 2019 hebben we onderzoek gedaan naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in de provincie Overijssel. Als onderdeel hiervan is ook gekeken naar de marktruimte, op het niveau van de provincie tot 2025.

Marktruimte provincie Overijssel (uit 2019)

- *Hotels (positieve marktruimte):* in het onderzoek voor de provincie Overijssel in 2019 werd ook (net als in dit onderzoek voor Haaksbergen) een positieve marktruimte voor hotels verwacht, vanwege de toenemende vraag.
- *Groepsaccommodaties (licht negatieve marktruimte):* de marktruimte voor groepsaccommodaties is voor Overijssel (net als in dit onderzoek voor Haaksbergen) beperkt, vanwege een afname van de vraag en de planvoorraad.
- *Campings (negatieve marktruimte):* net als in dit onderzoek is de marktruimte voor campings voor de provincie Overijssel in 2019 zeer beperkt. Dit heeft te maken met de teruglopende vraag en aanwezige planvoorraad.

Kortom, de marktruimte voor de provincie Overijssel in 2019 komt overeen met de marktruimte voor Haaksbergen in dit onderzoek.

2.2 Werkwijze

De indicatie van marktruimte is gebaseerd op een aantal bouwstenen, namelijk:

1. Ontwikkeling van de vraag: hoe heeft het aantal overnachtingen zich ontwikkeld in de afgelopen jaren? Hiervoor hebben we een prognose voor de toekomst gemaakt voor de regio Twente[1]. Dit geeft, per deelsector, aan of er een groei of krimp wordt verwacht.
    - *Prognose:* om in te kunnen schatten hoe de vraag (aantal overnachtingen) zich in de toekomst zal ontwikkelen, hebben we een prognose van het aantal overnachtingen gemaakt. In deze prognose gaan we ervanuit dat de ontwikkeling in het verleden zich doorzet naar de toekomst toe. Echter, door de coronapandemie is het onzeker of de groei uit het verleden zich op dezelfde manier doorzet naar de toekomst toe. Daarom hebben we twee scenario's geschetst:
        - *Scenario 1:* de ontwikkeling van het aantal overnachtingen tussen 2012 en 2022, doorgetrokken naar de toekomst toe, uitgaande van een geremde groei door de coronajaren.
        - *Scenario 2:* de ontwikkeling van het aantal overnachtingen tussen 2012 en 2022, doorgetrokken naar de toekomst toe, waarbij de coronajaren géén invloed hebben gehad op de groei.

      Samen geven deze scenario's een bandbreedte weer waarbinnen het aantal overnachtingen zich mogelijk zal ontwikkelen, per deelsector (accommodatietype). Deze bandbreedte hebben we gebruikt om de toekomstige vraag te berekenen tussen 2022 (het meest recente jaar) en 2030.
2. Omvang van het aanbod: wat is het huidige aantal verblijfsaccommodaties in Haaksbergen en hoeveel slaapplaatsen hebben deze accommodaties gezamenlijk?[2] De gemeente Haaksbergen registreert het aantal overnachtingen op basis van toeristenbelasting per type accommodatie. Dat wil zeggen, de overnachtingen van een bedrijf met meerdere type accommodaties (bijv. een camping en groepsaccommodatie) worden bij de juiste desbetreffende categorie geregistreerd.
3. Bezettingsgraden: wat is de gemiddelde bezettingsgraad in Haaksbergen, berekend op basis van vraag (aantal overnachtingen) en aanbod per accommodatietype? We vergelijken dit met bezettingsgraden die landelijk bekend zijn (landelijk gemiddeld, in andere regio's, of een bezettingsgraad die nodig is om economisch rendabel te zijn). We noemen dit in dit onderzoek de 'normbezetting'.
4. De planvoorraad: welke initiatieven voor nieuwe verblijfsrecreatie of uitbreidingsplannen liggen (in concept) klaar? De hoeveelheid extra slaapplaatsen die hiermee gecreëerd worden, brengen we in mindering van de berekende marktruimte. De planvoorraad in Haaksbergen is beperkt. De relevante planvoorraad per categorie hebben we in de toelichting van marktruimte weergegeven.

De analyse van marktruimte is tot stand gekomen op basis van overnachtingscijfers in Haaksbergen (o.b.v. toeristenbelasting) en de regio Twente (o.b.v. gegevens MarketingOost), de planvoorraad in de gemeente, een inventarisatie van het aanbod en inschatting van bezettingsgraden.

Deze stappen samen vormen de marktruimte analyse. Dit is als volgt beredeneerd: we bekijken wat de verwachte groei van het aantal

[1] Vanwege het ontbreken van historische data (overnachtingscijfers 2015-2017 op het niveau van de deelsectoren) voor Haaksbergen, kunnen we alleen uitgaan van een groei in de regio Twente.

[2] Op basis van inventarisatie gemeente Haaksbergen (2023) en bewerkt door Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

overnachtingen in de regio Twente. We bekijken aan de hand van de bezettingsgraden of deze groei te accommoderen is in het huidige aanbod. Indien de bezettingsgraad in Haaksbergen onder de normbezetting ligt, dan is er in principe nog ruimte binnen dit accommodatietype om een groei van het aantal overnachtingen op te vangen, omdat er nog ruimte is voor het bestaande aanbod om de bezettingsgraad te optimaliseren en/of rendabel te blijven. Wanneer de bezettingsgraad hoger is dan de normbezetting, dan doen we de aanname dat er weinig ruimte is om nog *extra* overnachtingen te accommoderen.
We houden rekening met eventuele concrete initiatieven voor nieuwe verblijfsrecreatie die op stapel staan of een uitbreiding van het aantal slaapplaatsen bij het bestaande aanbod. Dit wordt immers (zeer waarschijnlijk) toegevoegd aan het aanbod en zal al een deel van de groei accommoderen.
Daarnaast kijken we per deelsector ook naar de belangrijkste trends en ontwikkelingen. Is er aanleiding om de groeiprognose bij te stellen, op basis van de ontwikkelingen in de markt of de groei van de afgelopen jaren in Haaksbergen?

2.2.1 Deelsectoren marktruimte

We onderscheiden de volgende deelsectoren, gebaseerd op de indeling van de toeristenbelasting in de gemeente Haaksbergen. Omdat we echter geen groeiprognose voor de gemeente Haaksbergen hebben kunnen maken, hebben we een aantal categorieën van de toeristenbelasting samengevoegd, om zo de groeicijfers van de regio Twente te kunnen toepassen.

Tabel 2.2 Deelsectoren voor marktruimte

Gebruikte categorie voor marktruimte	Bestaande uit (categorie toeristenbelasting):	Toelichting
(mini)campings/ boerencampings	▪ Campings ▪ Mini campings/ boerencamping	*Geen groeiprognose voor mini campings in de regio*
Groepsaccommodaties	▪ Groeps-accommodaties	*Groeiprognose beschikbaar (regio)*
Hotel/pension	▪ Hotel ▪ Pension	*Geen aparte groeiprognose beschikbaar + hotel en pension zijn vergelijkbaar*
B&B + Vakantieonderkomen	▪ B&B ▪ Vakantieonderkomen	*Geen aparte groeiprognose beschikbaar + onderscheid tussen B&B en vakantiewoning is niet altijd duidelijk*

Kanttekeningen categorie 'vakantieonderkomen'

Onder de categorie 'vakantieonderkomen' is ook de deelanalyse voor B&B's en vakantiewoningen weergegeven. De reden hiervoor is dat het onderscheid tussen een B&B en vakantiewoning niet altijd duidelijk is. Omdat we in de analyses gebruikmaken van vraag en aanbod, is het belangrijk dat het aanbod ook in de juiste categorie is opgenomen. Om fouten in de indeling – en daardoor in de inschatting van marktruimte - te voorkomen, zijn deze twee categorieën samengevoegd. Voor de verblijfsgast is het verschil tussen en B&B en vakantiewoning ook minimaal. De beleving is vergelijkbaar en dat maakt het

samenvoegen van deze categorieën van de marktruimte ook logisch (zoals ook beschreven in paragraaf 2.1).

De categorie vakantieonderkomen kan ook een woning op een bestaand bedrijf (bijv. een camping) omvatten omdat deze categorie betrekking heeft op niet-mobiele vakantiewoningen.

Uitspraken per deelsector

Op basis van de beschikbare informatie, kunnen we voor de volgende categorieën een indicatie van de marktruimte geven:

- (Mini)campings/ boerencampings
- Groepsaccommodaties
- Hotel/pension

Voor de categorie 'vakantieonderkomen + B&B's' ontbreekt informatie over groeiprognoses en normbezetting, waardoor twee bouwstenen van de analyse naar marktruimte wegvallen. Daarom zijn de uitspraken die we over deze categorie kunnen doen beperkt. Om wel wat te kunnen zeggen over deze categorie, hebben we (ook) naar de dichtheid van voorzieningen gekeken. Ditzelfde geldt voor de vraag over de solitaire vakantiewoningen die niet toeristisch geëxploiteerd zijn. Tot slot is nog gekeken naar camperplaatsen. Dit hebben we daarom weergegeven in een aparte paragraaf 'overige categorieën', waarbij de werkwijze van de (aanvullende) dichtheidsanalyse nog verder wordt toegelicht. We doen voor deze categorieën geen harde uitspraken over de marktruimte, maar geven aan wat de omvang van het aanbod is.

2.2.2 Resultaat

Per deelsector leidt dit tot een ***indicatie van kwantitatieve marktruimte***. We geven dit niet in harde aantallen weer (aantal bedden), maar in een indicatie van marktruimte op basis van het stoplichtmodel:

- Groen: (licht) positieve marktruimte
- Geel: beperkte marktruimte
- Oranje: zeer beperkte marktruimte

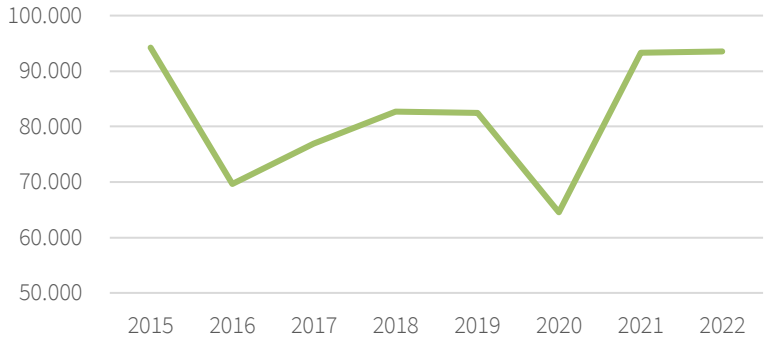
NB Het is belangrijk om te beseffen dat deze analyse de kwantitatieve marktruimte weergeeft. Dit zegt nog niks over de haalbaarheid van nieuwe voorzieningen. O.a. de concrete invulling van het concept, het onderscheidend vermogen, ondernemerschap en meer zijn mede van invloed op de haalbaarheid van een nieuw initiatief. Positieve marktruimte betekent daarmee niet automatisch een succesvol bedrijf, net zomin betekent negatieve marktruimte dat een bedrijf per definitie niet succesvol zal zijn.
In hoofdstuk 3 komt (vraag en aanbod voor doelgroepen volgens de Leefstijlvinder) komt o.a. invulling en onderscheidend vermogen voor doelgroepen aan bod.

2.3 Verblijfsrecreatie in Haaksbergen

2.3.1 Aantal overnachtingen

In 2022 telde de gemeente Haaksbergen, gelegen in de toeristische regio Twente, 93.482 overnachtingen. Het aantal overnachtingen in 2022 is ongeveer gelijk met het aantal overnachtingen 2015 (ca. 94.200), zie ook figuur 2.1. We zien veel schommelingen in het aantal overnachtingen, mede door de coronapandemie.

Figuur 2.1 Aantal overnachtingen gemeente Haaksbergen 2015-2022



Bron: toeristenbelasting 2015-2022, gemeente Haaksbergen

Naar de toekomst toe wordt er een (sterke) groei van toerisme verwacht in Nederland[3]. Waar we echter in de provincie en regio een groei zagen in de afgelopen jaren van ca. 30% van het aantal overnachtingen [4], zien we dat dit in Haaksbergen gelijk is gebleven tussen 2015-2022. Haaksbergen loopt daarmee achter op de regionale en provinciale ontwikkelingen. Met het oog op de marktruimte voor verblijfsrecreatie, is het daarom de vraag hoe het aantal overnachtingen zich naar de toekomst toe zal ontwikkelingen.

Op basis van de trend van de afgelopen jaren (zoals weergegeven in figuur 2.1) hebben we een prognose opgesteld van het aantal overnachtingen tot 2030 voor de gemeente Haaksbergen (zie ook werkwijze in de vorige paragraaf). We gaan er hierbij vanuit dat de ontwikkelingen (de trend) uit het verleden zich doorzetten naar de toekomst toe. Omdat de werkelijkheid genuanceerder is en ook kan worden beïnvloed door bijv. beleid, marketing, ontwikkelingen in vraag en aanbod, is dit bedoeld als indicatie.

We hebben in de prognose rekening gehouden met twee scenario's en geeft het volgende beeld:

- Als we deze prognose baseren op de ontwikkelingen van de jaren vóór corona (2015-2019, de coronajaren waren immers geen 'normale' jaren) , dan zien we een dalende trend en verwachten we een daling van ca. 18% van het aantal overnachtingen in 2030 (t.o.v. 2019).
- Als we de prognose baseren op de ontwikkelingen van de jaren 2015-2022 (dus inclusief de coronajaren), dan verwachten we een lichte stijging van het aantal overnachtingen in 2030 (t.o.v. 2022) van ca. 6%. Dat komt omdat corona voor een opvallende stijging van het aantal overnachtingen heeft gezorgd in Haaksbergen en het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2015 heeft gebracht.

Kortom, als Haaksbergen de piek van het aantal overnachtingen in 2021/2022 (tijdens de coronapandemie) weet door te zetten, dan verwachten we dat het aantal overnachtingen zal toenemen naar de toekomst toe.

2.3.2 Aanbod verblijfsaccommodaties

In totaal zijn er ca. 45 verblijfsaccommodaties in Haaksbergen[5]. Dit hebben we onderverdeeld in een aantal categorieën (zie tabel 2.1 op de volgende pagina). Deze indeling is gebaseerd op de indeling van de gemeente Haaksbergen die

[3] NBTC Perspectief 2030
[4] Overnachtingen 2012-2022 provincie Overijssel en regio Twente, MarketingOost
[5] Op basis van een inventarisatie van de gemeente Haaksbergen (2023), bewerkt door Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

wordt gebruikt voor het innen van de toeristenbelasting (zie ook werkwijze) en hierbij hebben we een aantal categorieën samengevoegd.

Deze accommodaties hebben samen circa. 4.580 slaapplaatsen. Het aantal slaapplaatsen per categorie is tevens in tabel 2.1 weergegeven. Een verblijfsaccommodatie kan meerdere functies hebben (bijv. zowel een camping als groepsaccommodatie zijn). In tabel 2.1 is zowel het aantal bedrijven weergegeven die een accommodatie aanbieden in de desbetreffende categorie (zie ook de kaart op de volgende pagina), als het aantal accommodaties als we uitgaan van één hoofdfunctie.

Tabel 2.1 is daarom als volgt te lezen: 11 van de in totaal 45 bedrijven hebben een (mini)camping als functie. Een bedrijf kan meerdere functies hebben, daarom telt het totaal aantal functies op tot 54.

Een vakantieonderkomen kan feitelijk een solitaire vakantiewoning (bijv. door een particulier verhuurd) als een verhuuraccommodatie (woning) op een bestaand bedrijf zijn. Omdat het onderscheid tussen een B&B en vakantiewoning niet duidelijk is, hebben we de categorieën B&B's en vakantieonderkomens samengevoegd tot één categorie. De categorieën zijn zowel vanuit de toeristische beleving vergelijkbaar (of je als toerist een woning huurt dat zichzelf B&B of als vakantiewoning profileert, de beleving is hetzelfde) als vanuit het aanbod niet duidelijk (wanneer is een bedrijf in Haaksbergen geregistreerd als B&B of als vakantiewoning).

Het valt op dat Haaksbergen veel B&B's en vakantieonderkomens telt (35), maar wanneer we dit omrekenen naar capaciteit (het aantal slaapplaatsen) zien we een ander beeld. De categorie (mini)camping heeft met 72% van het totaal aantal slaapplaatsen de grootste capaciteit.

Tabel 2.1 Aantal accommodaties en slaapplaatsen per categorie

Categorie	Aantal accommodaties met deze functie	Aandeel slaapplaatsen		Deelsector (op één hoofdfunctie ingedeeld)
(Mini)camping/ boerencamping	11	72%		*11*
Groepsaccommodatie	6	7%		*3*
Hotel/pension	2	1%		*2*
B&B + vakantieonderkomen*	35	21%		*29*
Totaal	54	4580 slaapplaatsen		45 bedrijven

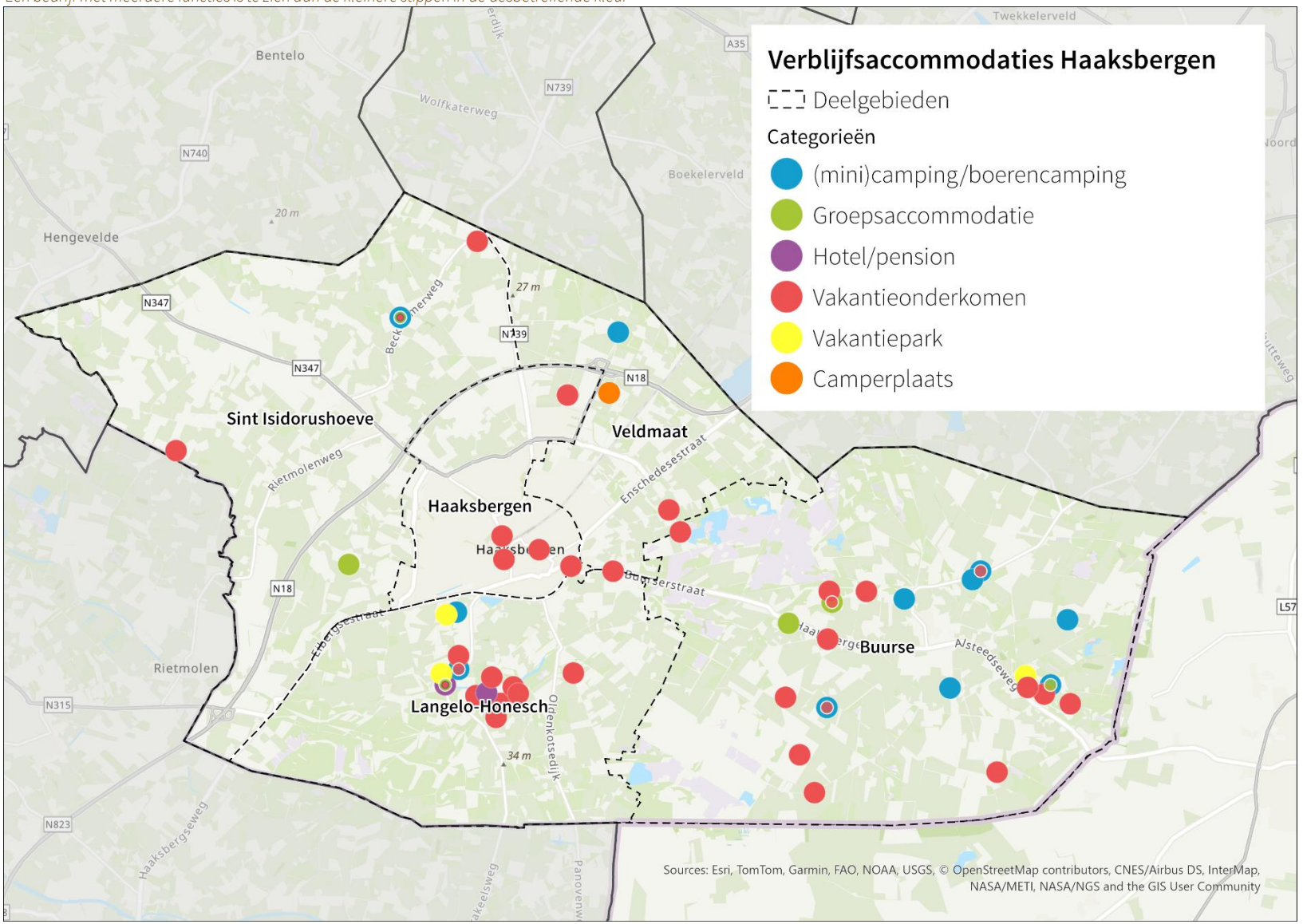
** De categorie 'vakantieonderkomen' heeft betrekking op: "woningen en andere verblijven, niet-zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd als verblijf voor vakantie- en andere recreatieve doeleinden" (Verordening toeristenbelasting, gemeente Haaksbergen).*

2.3.3 Solitaire vakantiewoningen zonder toeristische exploitatie

De gemeente Haaksbergen geeft aan daarnaast 225 solitaire vakantiewoningen te hebben die *niet* toeristisch geëxploiteerd zijn.
In potentie vormen deze woningen een zeer groot deel van het totale aanbod, namelijk 225 extra vakantiewoningen boven op het totale aanbod van 45 bedrijven. In paragraaf 2.7 'overige categorieën' gaan we hier verder op in.
Dit roept de vraag op in hoeverre er 'ruimte' is om de vakantiewoningen toe te voegen aan de verblijfsrecreatieve markt, maar ook hoeveel ruimte er in de markt is voor nieuwe verblijfsrecreatie in de gemeente Haaksbergen. **Kortom, er is behoefte aan inzicht in de marktruimte voor verblijfsrecreatieve initiatieven.**

Afbeelding 2.2 Verblijfsrecreatie in Haaksbergen (totaal functies, per categorie)

Een bedrijf met meerdere functies is te zien aan de kleinere stippen in de desbetreffende kleur



De categorie 'Vakantiepark' en 'Camperplaats' zijn in april 2025 toegevoegd als update. Deze maken geen onderdeel uit van de analyse van marktruimte, maar zijn voor het overzicht wel weergegeven op de kaart. Deze categorieën worden in paragraaf 2.7 kort behandeld.

2.4 (Mini)campings

De gemeente Haaksbergen maakt onderscheid tussen ‘minicampings/boerencampings’ en ‘campings’. In de analyse voor marktruimte zijn deze categorieën samengevoegd.

Zeer beperkte marktruimte voor aanvullend kampeeraanbod

Tot 2030 verwachten we een (lichte) groei van het aantal kampeerovernachtingen. We zien vooral ruimte bij de huidige accommodaties om deze groei op te vangen en de bezettingsgraad te optimaliseren. Om die reden zien we zeer beperkte kwantitatieve ruimte voor aanvullend kampeeraanbod.

Vraag en aanbod

De gemeente Haaksbergen telt 11 campings, waaronder 4 minicampings/boerencampings. Het aantal overnachtingen op (mini)campings maakt een groot deel uit van het totaal aantal overnachtingen in Haaksbergen (51%).

Tussen 2018 en 2022 is het aantal overnachtingen op (mini)campings gegroeid. Met name in 2021 was het aantal overnachtingen hoog. Cijfers op Twents niveau onderschrijven dit: op Twents niveau[6] noteren de campings eveneens een toename in overnachtingen in de periode 2017-2022, waarvan met name recent sinds de coronajaren.

Voor het verwachte aantal overnachtingen in Haaksbergen in de toekomst, hebben we een prognose van de vraag gemaakt op het niveau van de regio Twente (in 2030). Deze prognose voor de kampeerovernachtingen komen uit op een range[7] van een lichte daling (-2%) tot een gematigde groei van de vraag, tot ongeveer 13% (ten opzichte van 2022).

Trends en ontwikkelingen: het traditionele kamperen in Nederland in een tent of (sta)caravan liep jarenlang terug in Nederland. De coronapandemie heeft echter voor een (positieve) trendbreuk gezorgd: we zien nu een toenemende vraag en herontdekking van kamperen in eigen land, met name in de bijzondere kampeerconcepten en verhuurobjecten. Het succes van bijzondere en onderscheidende campingconcepten, laat zien dat onderscheidende concepten vraag kunnen creëren en weer voor groei kunnen zorgen. Daarnaast zien we toenemende interesse in verblijfsrecreatie bij de boer (kamperen bij de boer, B&B’s, mini-campings, etc.). Mensen hebben behoefte om even weg te zijn uit het normale (drukke) leven en zoeken de natuur op (NBTC, 2023).

Daarnaast zien we dat het aantal overnachtingen op (mini)campings in Haaksbergen in de periode 2018-2022 sterker gegroeid is dan in de regio Twente. Er is echter geen groeiprognose voor Haaksbergen beschikbaar om in te schatten of de groei richting 2030 ook sterker is dan in de regio.

Bezetting: op basis van het totale aanbod in Haaksbergen (slaapplaatsen per categorie) en het aantal overnachtingen per categorie kunnen we de bezettingsgraad van het aantal slaapplaatsen berekenen. Deze ligt onder het landelijk gemiddelde, waarbij we ook rekening hebben gehouden met een hoger aantal overnachtingen door de 38 geboekte seizoensplaatsen. We doen hiermee de aanname dat de bezettingsgraden van het kampeeraanbod in Haaksbergen redelijk is, maar dat er nog ruimte is bij het bestaande aanbod om extra overnachtingen die in de toekomst worden verwacht te accommoderen.

[6] Twente, exclusief de Sallandse Heuvelrug. Bron: Regiomonitor MarketingOost, onderliggend databestand

[7] Voor het berekenen van de prognoses hebben we gewerkt met meerdere scenario’s. Deze range beschrijft de bandbreedte van de twee uiterste scenario’s. Zie de werkwijze (eerder in dit hoofdstuk) voor meer uitleg over deze prognoses

Planvoorraad: er zijn momenteel geen concrete plannen voor extra plaatsen op een (mini)camping. Wel zijn er twee verzoeken ingediend: uitbreiding van een kampeerterrein en toevoegen van een kleinschalig kampeerterrein. Voor beide plannen geldt dat er geen concrete informatie of capaciteit bekend is.

Kortom: omdat de bezettingsgraad in Haaksbergen nog onder de normbezetting is en er een lichte groei naar de toekomst wordt verwacht, zien we nog relatief veel ruimte binnen het bestaande aanbod om de verwachte groei op te vangen. Daarom zien we geen *kwantitatieve* marktruimte voor (mini)campings in Haaksbergen.

De trends en ontwikkelingen (vraag naar onderscheidend aanbod en sterkere ontwikkeling van het aantal kampeerovernachtingen in Haaksbergen) geeft wel aanleiding om de conclusies van kwantitatieve marktruimte in een positiever licht te bekijken. Het onderscheidend vermogen, aantrekkingskracht op doelgroepen en ondernemerschap is hierbij belangrijk.

2.5 Groepsaccommodaties

Beperkte marktruimte voor aanvullend aanbod aan groepsaccommodaties

Richting 2030 zien we zeer beperkte marktruimte voor aanvullend aanbod aan groepsaccommodaties in Haaksbergen, vanwege afname van het aantal overnachtingen.

Vraag en aanbod: er zijn in totaal 6 groepsaccommodaties in Haaksbergen, al dan niet aangeboden in combinatie met een andere accommodatietypen (bijv. camping). Het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties betreft ongeveer een kwart van het totaal aantal overnachtingen in Haaksbergen. Wel zien we een daling van het aantal overnachtingen tussen 2018 en 2022. Hoewel groepsaccommodaties in geheel Nederland een zware periode hebben gehad door de coronapandemie, zien we in de regio en provincie, in tegenstelling tot Haaksbergen, wel een groei van het aantal overnachtingen. Het aantal overnachtingen bereikte in 2022 zelfs een recordhoogte (tussen 2012-2022). Op basis hiervan concluderen we dat de vraag naar groepsaccommodaties weer groeit, maar het is nog onzeker of dit een 'inhaalvraag' is van groepsverblijven sinds de coronapandemie, en of dit in de toekomst zich voortzet.

Het jaar 2022 was een recordjaar qua overnachtingen in groepsaccommodaties in Twente en duidelijk hoger dan de overnachtingen in andere jaren. Om de verwachte groei van het aantal overnachtingen te berekenen, zetten we de groei in 2030 (berekend d.m.v. de prognose) af tegen het jaar 2022. Echter, 2022 was een uitzonderlijk hoog jaar, waardoor het verschil tussen 2022 en 2030 vrij negatief is (-31% tot -37%). Om die reden hebben we in de markruimte ook een scenario berekend waarin we zijn uitgegaan van de range tussen 2019 en 2030 (lichte daling (-6%) tot lichte groei (+4%) van de vraag).

Trends: de verwachtingen naar de toekomst voor groepsaccommodaties zijn verschillend. We verwachten een licht stijgende vraag naar eigentijdse groepsaccommodaties, maar een dalende vraag naar het traditionele aanbod aan groepsaccommodaties. Dit heeft te maken met een toenemende concurrentie vanuit andere accommodatietypen, zoals familiekamers in een hotel, grote bungalows en vakantiewoningen en de afname van vakanties door scholen en verenigingen. Anderzijds zien we wel een toenemende diversiteit van reisgezelschappen, zoals samengestelde gezinnen, drie generatie vakanties en vakanties met vrienden en daarmee een toenemende vraag naar luxe, comfortabele accommodaties.

Bezetting: op basis van het totale aanbod aan slaapplaatsen in groepsaccommodaties en het aantal overnachtingen in deze categorie hebben we de bezettingsgraad van het aantal slaapplaatsen berekend. Deze is gelijk aan het landelijk gemiddelde. Mocht er– ondanks de afname van het aantal overnachtingen in Haaksbergen en de negatieve groeiprognoses 2022-2030 – toch sprake zijn van groei, dan verwachten we dat er bij het bestaande aanbod weinig ruimte is om de eventuele toegenomen vraag te accommoderen.

Planvoorraad: er is op dit moment geen planvoorraad bekend in de categorie groepsaccommodaties.

Kortom: uitgaande van een daling van de vraag, voorzien we beperkte marktruimte voor aanvullend aanbod aan groepsaccommodaties in Haaksbergen richting 2030. Mogelijk geeft het recordjaar van 2022 in de regio Twente een vertekend beeld en kan de groei iets positiever worden ingeschat (waardoor de marktruimte 'neutraler' zou worden). Echter, omdat we in de gemeente Haaksbergen een afname zien van het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties in de afgelopen jaren (in tegenstelling tot de regio en provincie), verwachten we dat de marktruimte beperkt blijft. Overigens kan vernieuwend en onderscheidend aanbod mogelijk wel extra vraag creëren.

2.6 Hotels/pensions

Licht positieve marktruimte voor aanvullend hotelaanbod

Gezien de verwachte groei van de hotelmarkt en een goede bezetting in Haaksbergen, zien we licht positieve marktruimte voor aanvullend hotelaanbod in Haaksbergen richting 2030.

Vraag en aanbod: de gemeente Haaksbergen telt op dit moment 2 hotels/pensions. Het aantal overnachtingen is tussen 2018 en 2022 gedaald, wat deels te verklaren is door de coronapandemie. Het aantal overnachtingen in 2022 is nog niet op het niveau van 2018, maar wel net iets hoger dan 2019. Mogelijk spelen hier nog de gevolgen van de coronapandemie mee, aangezien de buitenlandse en zakelijke markt in 2022 nog niet volledig hersteld waren en er in de eerste helft van 2022 nog coronamaatregelen golden.
In de regio Twente is het aantal overnachtingen in hotels en pensions in 2022 weer op het niveau van 2019 en wordt naar de toekomst (2030) toe een groei verwacht met een range van 20% tot 65%.

Trends: in het HOSTA rapport[8], een groot onderzoek naar de hotelmarkt in de Benelux (2022), wordt rekening gehouden met een lichte groei in 2023 van de hotelmarkt wegens inflatie, personeelstekorten, hoge energiekosten en economische onzekerheden. Vanaf 2024 wordt een sterkere groei verwacht, ervan uitgaande dat de economie weer aantrekt.

Bezetting: landelijk is een kamerbezetting van 60-65% de norm. Wij zijn uitgegaan van een *bedbezetting*, waarbij een bezetting van 45% gemiddeld was in 2022. Op basis van het aantal overnachtingen en bedden (slaapplaatsen), zien we een bezetting die hoger is dan het gemiddelde. Dat betekent dat er bij het bestaande aanbod in Haaksbergen weinig tot geen ruimte meer is om de verwachte extra vraag in de toekomst te accommoderen. Dat betekent dat er marktruimte ontstaat.

Planvoorraad: er is op dit moment geen planvoorraad bekend in de categorie hotel/pensions.

Kortom: op basis van de verwachte groei, de bezettingsgraad die al goed is en geen planvoorraad, verwachten we dat er marktruimte is voor aanvullend hotelaanbod in Haaksbergen. Omdat er wel groei van de hotelmarkt wordt verwacht, maar de mate waarin dit groeit nog onzeker is (inflatie, personeelstekorten, stijgende energiekosten, herstel van corona) en Haaksbergen nog wel te maken heeft gehad met een daling van het aantal overnachtingen, schatten we de marktruimte voor nu licht positief in. Dat wil zeggen, we zien marktruimte voor een kleinschalig hotel. De indicatie van marktruimte kan mogelijk nog positiever uitpakken als de hotelmarkt sterker blijkt te groeien.

[8] HOSTA 2022, Horwarth HTL Hotel, 2022

2.7 Overige categorieën

- *Vakantieonderkomen + B&B*
- *Solitaire vakantiewoningen (niet toeristisch geëxploiteerd)*
- *Camperplaatsen*

De gemeente Haaksbergen heeft tevens behoefte aan inzicht in de marktruimte voor B&B's, vakantiewoningen (inclusief de solitaire vakantiewoningen die *niet* toeristisch geëxploiteerd zijn) en camperplaatsen. Voor deze categorieën zijn echter weinig tot geen data beschikbaar is om een kwantitatieve analyse van marktruimte te maken. De inschatting van marktruimte voor deze categorieën is gebaseerd op informatie die wel voor handen is.

Werkwijze

Om uitspraken te doen hebben we gekeken naar de bouwstenen van de marktruimte die wél beschikbaar zijn en hebben daarnaast gekeken naar de dichtheid. Dat wil zeggen, het aantal voorzieningen in verhouding tot het aantal overnachtingen in Haaksbergen, vergeleken met (vergelijkbare gegevens uit) andere regio's. Dit geeft dan geen inzicht in directe marktruimte, maar het geeft wel aan of er relatief veel of weinig aanbod is in Haaksbergen in vergelijking met andere regio's. We gebruiken de volgende dichtheidscijfers (afhankelijk van wat er beschikbaar is van andere regio's):

- Aantal B&B's per 10.000 overnachtingen (totaal overnachtingen)
- Capaciteit B&B's (aantal slaapplaatsen) per 10.000 overnachtingen (totaal overnachtingen)

We maken hier gebruik van gegevens uit de Achterhoek, Noord-Limburg en Friesland omdat er van deze regio's onderzoeken uitgevoerd zijn naar de omvang van verblijfsrecreatie. Er zijn geen gegevens op gemeenteniveau beschikbaar om mee te vergelijken. Desondanks geven de onderzoeken uit deze regio's een goed beeld of de omvang van verblijfsrecreatie in Haaksbergen hoog of laag is in vergelijking met deze regio's. We maken namelijk gebruik van een verhoudingsgetal (dichtheid) en geen absoluut cijfer. Daarnaast zijn deze regio's vergelijkbaar qua karakter: ze zijn net als de gemeente Haaksbergen niet-stedelijke regio's.

2.7.1 Vakantieonderkomen (inclusief B&B's en vakantiewoningen, toeristisch geëxploiteerd)

Relatief veel aanbod, planvoorraad bekend en lage bezettingsgraad. Vraag neemt mogelijk toe.

Door het ontbreken van groeiprognoses en bezettingsgraden voor de categorie 'vakantieonderkomen + B&B's) is het inschatten van de marktruimte lastig.

Vraag en aanbod:

In de gemeente Haaksbergen omvat de categorie 'vakantieonderkomen' overnachtingen in woningen (bron: verordening toeristenbelasting).
Zoals ook genoemd in de inleiding van dit hoofdstuk, hebben we in de analyse de categorie B&B's hier bijgevoegd omdat het onderscheid tussen een vakantieonderkomen en B&B niet duidelijk is. De vakantieonderkomens bij andere logiestypes (bijvoorbeeld een vakantiewoning op een camping) zijn ook tot deze categorie gerekend. Dit heeft betrekking op de *toeristisch geëxploiteerde vakantiewoningen.* De solitaire vakantiewoningen en die *niet* toeristisch geëxploiteerd zijn, worden in de volgende paragraaf toegelicht.

De vakantieparken (zoals weergegeven op de kaart op pagina 12) zijn niet meegenomen in de berekeningen voor de marktruimte. De reden hiervoor is dat de vakantieparken volledig bestaat uit koopchalets. Dat betekent dat dit niet geregistreerd is onder de toeristenbelasting, maar onder forensenbelasting. Hoewel dit in principe ook recreatief aanbod is, behoren de overnachtingen van de eigenaren van de chalets niet tot toeristische overnachtingen en zijn daarom niet verwerkt in de gebruikte cijfers. Om die reden hebben we de capaciteit van deze bedrijven niet meegenomen in de

analyse voor marktruimte[9], om zo de marktruimte accurater in te kunnen schatten[10]. Daarnaast waren tijdens het peiljaar van dit onderzoek (2022) niet alle vakantieparken al gerealiseerd.

In totaal zijn er 33 vakantieonderkomens in de gemeente Haaksbergen waarvan lijkt dat er 27 B&B's/vakantiewoningen solitair is en dat er bij 6 bedrijven ook vakantieonderkomen wordt aangeboden op het bestaande bedrijf (zoals bijv. op een camping).
Het is aannemelijk dat er een groei wordt verwacht, ook gezien de verwachte groei voor het totaal aantal overnachtingen in de regio Twente. Het groeipercentage richting 2030 is echter niet bekend. Deze categorie is in de afgelopen jaren gegroeid in Haaksbergen, maar er zijn onvoldoende historische gegevens beschikbaar om een groeiprognose te berekenen.

Trends:
Er is weinig bekend aan trends over de toeristische markt van vakantiewoningen. Daarentegen is er wel veel bekend over de vastgoedmarkt van vakantiewoningen. Dit gaat echter over de markt voor consumenten die op zoek zijn naar het aankopen van een tweede woning (zowel op een vakantiepark als een solitaire woning) voor recreatieve doeleinden (eigen gebruik), maar gaat niet over vraag en aanbod vanuit toeristisch perspectief. NVM Makelaars, die jaarlijks onderzoek uitvoeren naar de markt voor vakantiewoningen, geven aan dat er over de afgelopen jaren een stijging van de vraag is geweest, tegenover een steeds minder recreatief woningaanbod, wat leidt tot krapte op de markt en prijsstijgingen. Een tweede woning wordt steeds vaker gezien als een beleggingsobject waar men zelf ook plezier aan beleeft. Kortom, er is veel vraag vanuit consumenten om zelf een tweede woning aan te kopen, maar in hoeverre er ook een markt is voor toeristisch verhuur van vakantiewoningen is niet bekend. Ook ontbreken cijfers, of informatie over trends en ontwikkelingen, op provinciaal of landelijk niveau.
De reden dat er veel vraag is voor het aankopen van een vakantiewoning als tweede woning, is dat er veel behoefte is aan rust en ruimte en het recreëren in een niet-verstedelijkte omgeving. Met name tijdens de coronapandemie is de vraag nog harder gestegen. Daarnaast zien makelaars van vakantiewoningen dat is steeds meer vraag is naar luxe, comfortabele en bijzondere vakantiewoningen met alle bijbehorende voorzieningen is gestegen. Ook zien ze dat het aanbod wat diverser wordt (bijv. tiny houses) en er sterker rekening wordt gehouden met toegankelijkheid.

Voor zowel B&B's als solitaire vakantiewoningen geldt dat ze voorzien in veel behoeften van de huidige consument. Steeds meer mensen willen vaker korte uitstapjes maken, inclusief overnachting in kleinschalige en bijzondere accommodaties. Daarnaast hebben consumenten meer behoefte aan privacy, luxe en comfort, waar veel B&B's en vakantiewoningen op in weten te spelen. De shortbreak markt is daarnaast een interessante groeimarkt, waar B&B's en vakantiewoningen van kunnen profiteren.

Bezetting: op basis van het aantal overnachtingen van B&B's en vakantieonderkomen (samengevoegd) en het aanbod, hebben we de bezettingsgraad berekend. Hierbij valt op dat deze erg laag is.
Daarom hebben we de bezetting ook berekend op basis van beperkte openingstijden (dus alleen open in de weekenden en het hoogseizoen), omdat B&B's en vakantiewoningen vaker als particuliere verhuur, dus als extra inkomensbron worden ingezet, i.p.v. volledig bedrijfsmatige exploitatie. Hoewel dit wellicht niet geldt voor vakantieonderkomens op een bestaand bedrijf,

[9] In 2022 zijn er in totaal 57 aanslagen voor forensenbelasting opgelegd. Dat betekent dat er waarschijnlijk 57 koopchalets bezet zijn door toeristen. Het is niet bekend hoeveel nachten zij in Haaksbergen verblijven. Dat lijkt relatief laag, gezien het aantal koopchalets gelegen op de vakantieparken (o.a. bij 't Markslag).

[10] Mogelijk zijn er daarnaast nog andere koopchalets bij andere accommodaties. Omdat dit aantal niet bekend is, en hoogstwaarschijnlijk om kleine aantallen gaat, verwachten we dat de invloed op de marktruimte analyse klein is.

geldt dit naar waarschijnlijkheid wel voor solitaire woningen en B&B's, en dat betreft het grootste deel van de capaciteit in deze categorie.

Als we van de berekening met beperkte openingstijden uitgaan, is de bezetting iets lager dan een gemiddelde bezetting van B&B's in Nederland (het is onbekend of hier is uitgegaan van een jaarronde opening of beperkte opening). De bezetting voor vakantiewoningen is niet bekend. Dat de bezetting iets lager is, hoeft niet per se problematisch te zijn[11]. Dit heeft namelijk ook weer te maken met of de verhuur particulier of bedrijfsmatig ingezet wordt. Er zijn geen cijfers bekend over wat er nodig is om rendabel te zijn.

Planvoorraad: er zijn meerdere plannen bekend voor het toevoegen van woningen voor toeristische verhuur in de gemeente Haaksbergen. Zo zijn er twee concrete verzoeken (één verzoek voor het toevoegen van 49 vakantiewoningen en één verzoek voor het toevoegen van één vakantiewoning). Daarnaast is er binnen het bestaande bestemmingsplan van een camping nog de mogelijkheid voor het toevoegen van ca. 100 vakantiewoningen. Hier is (vooralsnog) geen verzoek voor ingediend, maar mocht er in de toekomst een verzoek worden ingediend dan moet mits aan de overige voorwaarden wordt voldaan, hier toestemming voor gegeven worden.

Dichtheid

Dichtheid vakantieonderkomen + B&B

- De dichtheid van het aantal accommodaties in de categorie 'vakantieonderkomen + B&B' per 10.000 overnachtingen (totaal) is 3,5. De dichtheid van slaapplaatsen is 47 slaapplaatsen per 10.000 overnachtingen (totaal). Omdat deze categorie niet op deze manier in andere gemeenten bestaat (zover bekend), is dit niet vergelijkbaar met andere regio's.

Dichtheid vakantiewoningen (toeristisch geëxploiteerd):

De niet-toeristisch geëxploiteerde vakantiewoningen en worden in de volgende paragraaf toegelicht. Hier is specifiek gekeken naar de solitaire woningen, dus niet de verhuurobjecten op een bestaand bedrijf.

Omdat het onderscheid tussen B&B en vakantiewoning niet altijd duidelijk is, is er een range van de dichtheid gemaakt.

- De dichtheid van de capaciteit van vakantiewoningen in Haaksbergen ligt tussen de 0,9 en 1,4 woningen per 10.000 overnachtingen (totaal overnachtingen).
  - Dat is lager dan in Friesland (4,5), maar daar maakt de Wadden 92% uit van het totale aanbod aan vakantiewoningen, dus dat geeft een vertekend beeld.
  - Dat is veel hoger dan Noord-Limburg (0,2) en ongeveer gelijk aan de Achterhoek (1,3). In deze twee regio's ligt de bezettingsgraad van de woningen hoger dan in Haaksbergen.

Dichtheid B&B's

Omdat het onderscheid tussen B&B en vakantiewoning niet altijd duidelijk is, is er een range van de dichtheid gemaakt.

- De dichtheid voor B&B's is Haaksbergen ligt tussen de 15,0 en 20,3 per 10.000 overnachtingen.
  - Dat is duidelijk hoger dan Friesland (8,0) en Noordoost Twente (4,2).
  - Voor de Achterhoek en Noord-Limburg is de dichtheid van de capaciteit (slaapplaatsen) bekend. Ook hier geldt dat de dichtheid o.b.v. capaciteit (aantal slaapplaatsen per 10.000 overnachtingen) in Haaksbergen duidelijk hoger is dan in Noord-Limburg en de Achterhoek.

[11] Desondanks is het ook niet gewenst dat de bezettingsgraad bij het bestaande aanbod (bedrijfsmatig geëxploiteerd) achteruit gaat omdat het behalen van een normbezetting wellicht minder belangrijk is.

Kortom:
Doordat de verwachte groei niet bekend is, is het inschatten van de marktruimte voor deze categorie lastig. Wanneer we zouden uitgaan van de totale groei voor de regio Twente tot aan 2030, zien we dat de marktruimte negatief uitkomt. Dat heeft met name te maken met de bezettingsgraad. Deze is namelijk erg laag. Maar, zoals aangegeven hoeft dit niet per se als maatstaf te gelden, omdat woningen vaak particulier verhuurd worden en niet altijd een rendabele exploitatie hoeven na te streven.

De dichtheid laat zien dat er relatief veel B&B's in Haaksbergen zijn in vergelijking met andere regio's. De dichtheid van losse vakantiewoningen in Haaksbergen zit tussen de dichtheid van verschillende toeristische regio's in. Wel is er relatief veel planvoorraad.
We sluiten niet uit aanvullend aanbod ook economisch rendabel en winstgevend kan zijn.

2.7.2 Solitaire vakantiewoningen (niet toeristisch geëxploiteerd)

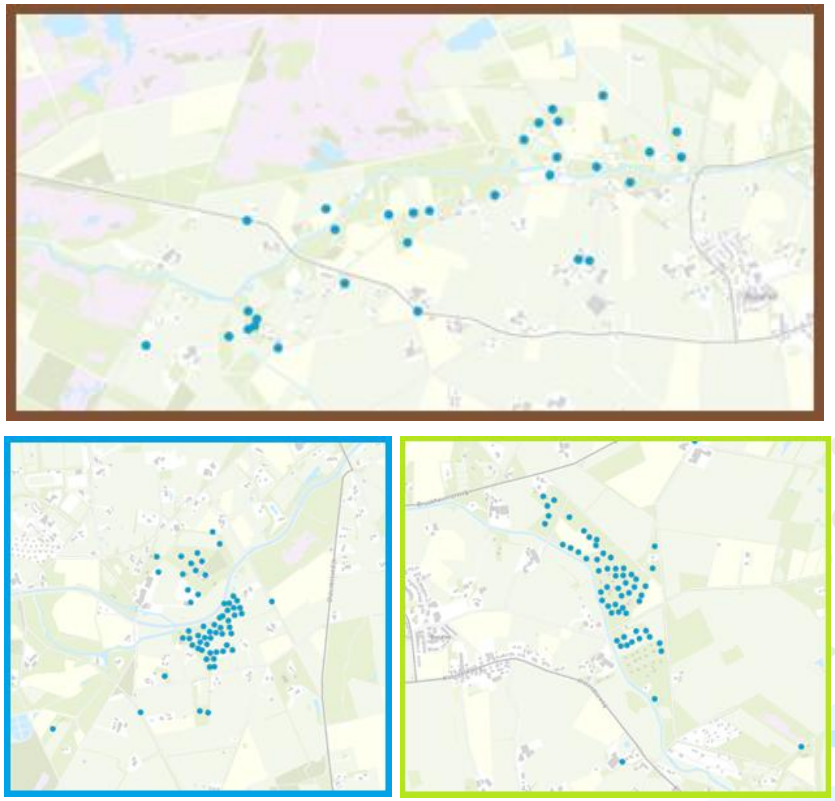
Naast het aanbod dat toeristisch geëxploiteerd is, zijn er nog 225 solitaire vakantiewoningen in de gemeente die *niet toeristisch geëxploiteerd* zijn maar wel als zodanig zijn bestemd. Dat wil zeggen, deze vakantiewoningen hebben een recreatieve bestemming en zijn daarom in principe bedoeld voor toeristische exploitatie, maar worden dus niet toeristisch geëxploiteerd.

Er is sprake van een sterke concentratie van de vakantiewoningen op drie plekken:

1) Oostendorperweg/Korenmolenweg, langs de Buurserbeek
2) Ten noordwesten van Buurse, langs de Buurserbeek
3) Ten oosten van Buurse, langs de Buurserbeek

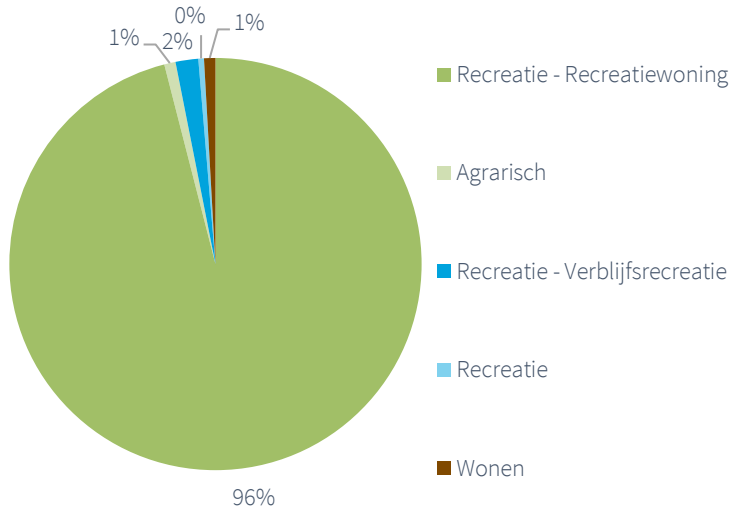
Daarnaast zijn er een aantal losse woningen in het buitengebied.

Afbeelding 2.3 Solitaire vakantiewoningen (niet toeristisch geëxploiteerd) in Haaksbergen



De solitaire vakantiewoningen hebben verschillende vigerende bestemmingen, zie figuur 2.2. De vigerende bestemming geeft aan wat het bestemmingsplan is dat op dat moment van toepassing is op de accommodatie.

Figuur 2.2 Vigerende bestemmingen vakantiewoningen



Het merendeel van de woningen heeft een recreatieve bestemming.

Marktruimte

Er is onvoldoende kwantitatieve data beschikbaar over solitaire vakantiewoningen om de marktruimte hiervoor te berekenen. In eerste instantie was het idee om de woningen fictief toe te voegen aan de markt. Dat wil zeggen: de vakantiewoningen zijn momenteel nauwelijks toeristisch geëxploiteerd, maar hebben in theorie wel de mogelijkheid tot een toeristische exploitatie. Om toch meer inzicht te geven in de marktruimte is het een mogelijkheid om te berekenen wat er gebeurt met de marktruimte als we deze vakantiewoningen fictief zouden toevoegen aan het aanbod. Echter, omdat blijkt dat de marktruimte voor vakantiewoningen niet berekend kan worden op basis van de beschikbare gegevens, kunnen we deze woningen ook niet fictief toevoegen aan de markt.

Mochten deze vakantiewoningen en in de toekomst toeristisch geëxploiteerd worden, dan vormen deze een zeer groot deel van het totale aanbod in Haaksbergen, namelijk bijna 600% van het totale aanbod (225 extra woningen bovenop de slechts 45 bedrijven). Qua capaciteit (uitgaande van ca. 4 bedden per woning) maakt dit 20% van de huidige capaciteit uit (in potentie bijna 900 bedden extra t.o.v. het huidige aantal bedden van 4580). Aangezien we terughoudend zijn over de marktruimte voor 'vakantieonderkomen + B&B', zal het toevoegen van de vakantiewoningen aan de recreatieve markt deze inschatting versterken.

De vakantiewoningen zijn sterk geconcentreerd. In theorie kan dit mogelijk ook een bungalowpark vormen. Echter is er geen marktruimte bekend voor bungalowparken in Haaksbergen, mede doordat er geen aparte categorie is voor bungalowparken in Haaksbergen.

Dichtheid

In de voorgaande paragraaf is de dichtheid berekend. Indien de vakantiewoningen worden toegevoegd aan de markt, zal de dichtheid van het aantal woningen per 10.000 overnachtingen (uitgaande van het aantal overnachtingen in 2022) stijgen naar:

- Totaal 'Vakantieonderkomen + B&B':
  - De dichtheid van het aantal accommodaties in de categorie 'vakantieonderkomen + B&B' per 10.000 overnachtingen (totaal) zou stijgen van 3,5 naar 27,2.
  - De dichtheid van slaapplaatsen zou stijgen van 47 slaapplaatsen per 10.000 overnachtingen (totaal) naar 143.
  - Omdat deze categorie niet op deze manier in andere gemeenten bestaat (zover bekend), is dit niet vergelijkbaar met andere regio's.

- Vakantiewoningen:
    - De dichtheid van de capaciteit van vakantiewoningen in Haaksbergen zou stijgen van 0,9-1,4 woningen per 10.000 overnachtingen (totaal overnachtingen) tot ca. 25.
        - Daarmee komt het ook fors hoger uit dan de regio's waarmee het aanbod is vergeleken.

Kortom: het toevoegen van vakantiewoningen aan de recreatieve markt lijkt alleen passend als de marktruimte voor vakantiewoningen positief wordt en er niet kan worden voldaan aan de vraag. In de huidige situatie is dat niet realistisch.

2.7.3 Camperplaatsen

Gemiddeld aantal camperplaatsen, groeiende vraag en landelijk tekort maar niet al het aanbod is in beeld.

De categorie 'camperplaatsen' heeft betrekking op een bedrijf dat alleen een aanbieder is van camperplaatsen. Dit gaat dus niet om een plek op een bestaande camping waar ruimte voor een camper is.

Op dit moment is er één camperplaats in beeld in de gemeente Haaksbergen met plaats voor 12 campers (geopend in 2022). Daarnaast kan het zijn dat een camping ook één of meerdere camperplaatsen aanbiedt.

Dichtheid:
Op basis van het genoemde aanbod, komen we tot dichtheid van 1,3 camperplaatsen in Haaksbergen per 10.000 overnachtingen (in totaal). In werkelijkheid zal de dichtheid hoger liggen, omdat er ook campings, minicampings en vakantieparken zijn die plaats bieden aan camperaars.

De dichtheid voor camperplaatsen is net iets lager dan Noordoost Twente en ongeveer (1,9) en net iets hoger dan de Achterhoek (1,0) en Noord-Limburg (1,1). De cijfers uit deze regio's liggen echter vrij dicht bij elkaar. Dit geeft aan dat het aantal camperplaatsen ongeveer conform gemiddelde is, op basis van de dichtheid.

Wel is duidelijk dat de vraag in Nederland naar overnachtingsplekken voor campers hard groeit. Het aantal campers in Nederland stijgt, evenals het aantal camperlocaties. Desondanks stelt de Nederlandse Kampeerauto Club (NKC) vast dat er nog steeds een tekort is aan overnachtingsplekken voor camperaars. Het wordt steeds moeilijker een plek te vinden. NKC zoekt oplossingen in tijdelijke vergunningen voor uitbreiding van het aantal camperplaatsen of het tijdelijk aanbieden van camperplaatsen bij boeren.

Hoewel de vraag naar de toekomst toe waarschijnlijk zal toenemen, zijn we wat terughoudend in de marktruimte voor camperplaatsen. Dat heeft er mee te maken dat campers ook op bestaande (mini)campings en boerencampings terecht kunnen. De gemeente geeft aan dat er op Camping Scholtenhagen bijvoorbeeld een apart deel is met 25 plaatsen voor campers en daarnaast kunnen staanplaatsen op campings in principe ook worden gebruikt door een camper. Kortom, het aanbod is waarschijnlijk omvangrijker dan in beeld is. Daarnaast zagen we eerder dat er nog ruimte is voor het optimaliseren van de bezettingsgraad op campings. Daarom schatten we de marktruimte voor een camperplaats (als bedrijf) beperkt in. Het is niet bekend hoeveel plaatsen er in totaal zijn voor campers in de gemeente Haaksbergen. Dat is lastig te achterhalen, aangezien een plek op een camping vaak voor zowel een camper, caravan als tent kan worden gebruikt.

3 Vraag en aanbod volgens Leefstijlvinder

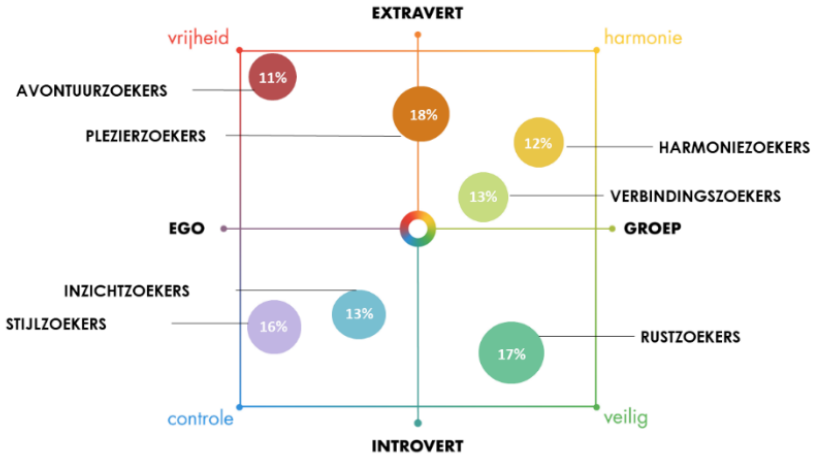
Het is niet alleen relevant óf er nog marktruimte is voor nieuwe ontwikkelingen, maar ook voor wat voor soort concepten. In dit hoofdstuk geven we inzicht in het aanbod van verblijfsrecreatie in Haaksbergen en in de vraag van bezoekers. Hiervoor maken we gebruik van de Leefstijlvinder.

3.1 Leefstijlvinder

De Leefstijlvinder geeft inzicht in het gedrag, de waarden en behoeften van Nederlandse recreanten en toeristen op basis van psychologische en sociologische kenmerken. Dit maakt het mogelijk om beter in te spelen op de gewenste beleving van (potentiële) bezoekers en te werken naar een gezonde balans tussen de vraag en het verblijfsrecreatieve aanbod in de regio.

De leefstijlsegmentatie onderscheidt zeven doelgroepen met allemaal een eigen vrijetijdsprofiel, ook wel leefstijlen genoemd. De zeven leefstijlen zijn: Avontuur-, Plezier-, Harmonie-, Verbindings-, Rust-, Inzicht en Stijlzoekers en zijn weergegeven in figuur 3.1. Hier is ook direct te zien wat de grootte is van deze groepen in Nederland.

Figuur 3.1 Model Leefstijlvinder met het Nederlands gemiddelde (MarketResponse, 2021)

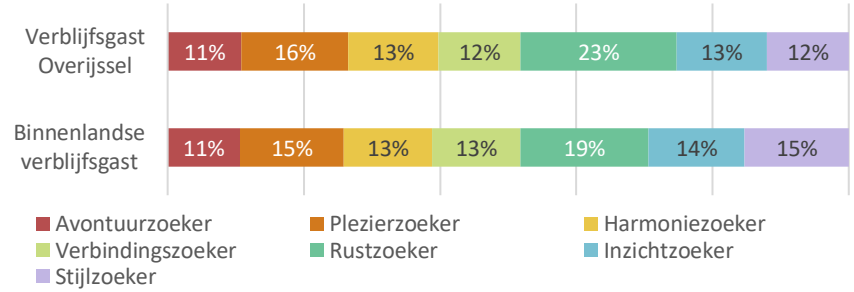


3.2 Vraaganalyse

Het Continu Vakantie Onderzoek (2020[12]) biedt inzicht in het leefstijlprofiel van de verblijfsgast aan de provincie Overijssel. Deze data zijn niet op gemeente- of regio-niveau beschikbaar. In onderstaand figuur vergelijken we het leefstijlprofiel van de verblijfsgast aan Overijssel met het gemiddelde profiel van de Nederlander die in het binnenland op vakantie gaat.

[12] Deze data zijn helaas niet heel actueel; er wordt momenteel een verkenning uitgevoerd op landelijk schaal om te kijken of deze data op regionaal niveau betrouwbaarder gemaakt zouden kunnen worden, maar naar verwachting is dat complex.

Figuur 3.2 Leefstijlprofiel van de verblijfsgast aan Overijssel, vergeleken met de gemiddelde binnenlandse verblijfsgast (CVO, 2020).



Wat valt op?

- De groep rustzoekers is veel sterker vertegenwoordigd onder de vakantieganger naar Overijssel dan onder de gemiddelde binnenlandse verblijfsgast, en de groep stijlzoekers is minder sterk vertegenwoordigd.
- Verder zien we enkele kleine nuances. Zo komt de plezierzoeker relatief iets vaker naar Overijssel, en de verbindings- en inzichtzoeker relatief iets minder.
- Voor de overige leefstijlen lijkt het leefstijlprofiel van de vakantieganger aan Overijsel op het profiel van de Nederlander die in Nederland op vakantie gaat.

3.3 Aanbodanalyse

Met behulp van de Leefstijlvinder hebben we het verblijfsrecreatieve aanbod in Haaksbergen in kaart gebracht. Door middel van een online scan en 'leefstijlaudits' hebben we het aanbod geanalyseerd. Dit hebben we als volgt gedaan:

- We hebben alle verblijfsrecreatieve ondernemers in Haaksbergen een online scan gestuurd. Dit betrof de campings, minicampings, bungalowparken, groepsaccommodaties, B&B's en hotels. Ondernemers kunnen met deze scan inzicht krijgen in voor welke leefstijl hun accommodatie aantrekkelijk is. Ondernemers die de scan in eerste instantie niet hebben ingevuld, hebben tot tweemaal toe een herinneringsmail ontvangen. De resultaten van de online scan zijn door ons gecheckt en waar nodig aangepast.
- Verblijfsaccommodaties (zoals campings, minicampings, bungalowparken en hotels) die de scan niet hebben ingevuld, hebben we 'geaudit'. We zijn in gesprek gegaan met de betreffende ondernemer en hebben de accommodatie bezocht om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de bezoekerservaring.
- Bij de accommodaties die in 2019 zijn gekleurd in het vitaliteitsonderzoek, hebben we op basis van online (beeld) materiaal bekeken of er aanleiding is om te denken dat de kleuring nu afwijkt van de kleuring destijds. Deze bedrijven hebben we niet aanvullend bezocht. Eén bedrijf is in 2022 nog bezocht, deze is niet opnieuw benaderd om mee te doen.
- Aanvullend hebben we online (beeld) materiaal bekeken om de 'kleuring' van een bedrijf aan te passen.

In interne werksessies zijn alle accommodaties, zowel de bezochte accommodaties als de ondernemers, die de scan hebben ingevuld, besproken met meerdere collega's van het projectteam, om tot een accuraat mogelijke kleuring te komen.

Van 42 accommodaties was het mailadres bekend. Deze accommodaties zijn aangeschreven om deel te nemen aan het onderzoek. In het totaal zijn er 24 accommodaties van een leefstijlkleuring[13] voorzien, dit komt neer op een respons van 57%. Dit is inclusief de accommodaties die in eerder leefstijlonderzoek uit 2019 zijn meegenomen. Deze bedrijven hebben we opnieuw bekeken, en waar nodig de kleuring aangepast.

[13] In bijlage 1 vindt u een beschrijving van de zeven leefstijlen.

3.3.1 Definities

We hanteren bij de vraag- en aanbod analyse andere definities dan bij de marktruimte analyse. De marktruimte analyse wordt gebaseerd op de indeling van de gemeente Haaksbergen die wordt gebruikt voor de toeristenbelasting. Voor de leefstijlen wordt voornamelijk gekeken naar de beleving van een accommodatie. Hierbij is ervoor gekozen één hoofdcategorie toe te wijzen per accommodatie. Daarom kunnen de aantallen accommodaties van de vraag- en aanbod analyse verschillen van het marktruimte onderzoek.

In de tabel hieronder wordt de respons per categorie weergegeven;

Figuur 3.3 Aantal accommodaties per categorie, inclusief de respons

	Totaal aantal bedrijven	Respons (in aantallen)	Respons (%)
Minicampings	3	3	100%
Campings	8	8	100%
Groepsaccommodaties	3	3	100%
Hotels	2	1	50%
B&B's	29	9	31%
Totaal	45	24	53%

Omdat uitspraken over de sectoren met slechts één bedrijf niet tot relevante conclusies leiden (en de capaciteit van het hotel beperkt is), zijn in de vervolgende analyses het hotel en de B&B's samengevoegd. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de kleuring per leefstijl, inclusief een overzicht tot welke categorie een accommodatie behoort.

3.3.2 Illustratie van voorzieningen

In deze paragraaf geven we ter illustratie een voorbeeld van kleuringen van verblijfsrecreatievoorzieningen in de gemeente Haaksbergen.

De Meene

Deze accommodatie is aantrekkelijk voor de verbindings-, rust- en avontuurzoeker.

Foto's: demeene.nl

Stichting de Meene is een camping en een groepsaccommodatie. De camping beschikt over plaatsen voor caravans, tenten en campers. Daarnaast staat er een groepsaccommodatie op het terrein en is er een trekkersveld voor tenten.

De verbindingszoeker voelt zich erg aangetrokken door het 'kneuterige' karakter van de voorzieningen: deze zijn eenvoudig, maar wel verzorgd. Ook de indeling van de twee kampeervelden, met aan de randen kampeerplaatsen en in het midden een speelvoorziening, past goed bij deze doelgroep.

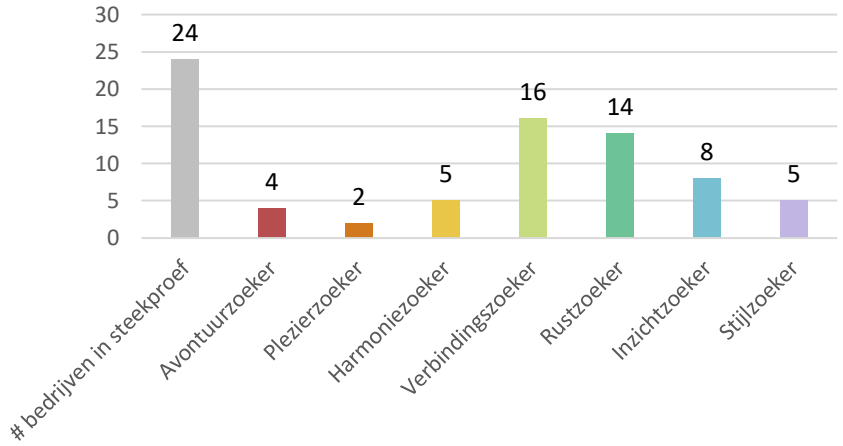
De rustzoeker voelt zich meer aangetrokken door de plaatsen met meer privacy; deze plaatsen zijn iets meer verscholen tussen de bomen en zijn wat ruimer opgezet. De groepsaccommodatie is eenvoudig en enigszins gedateerd. De rustzoeker vindt de gedateerdheid over het algemeen niet heel erg, en waardeert juist de eenvoudige faciliteiten.

De avontuurzoeker vindt het trekkersveld vooral aantrekkelijk: een open veld, zonder vaste plaatsen en met weinig voorzieningen op de plaatsen zelf.

3.3.3 Keuzemogelijkheden

In het figuur hieronder geven we het aantal keuzemogelijkheden voor elke leefstijl weer, voor het verblijfsrecreatieve aanbod in Haaksbergen. We geven weer hoeveel keuzes een gast heeft, ongeacht het type accommodatie en omvang. Eén bedrijf kan aantrekkelijk zijn voor meerdere leefstijlen; het totaal aan mogelijkheden is daarom groter dan het totaal aantal bedrijven.

Figuur 3.4 Aantal keuzemogelijkheden verblijfsrecreatie aanbod in gemeente Haaksbergen per leefstijl



U leest het figuur als volgt: figuur 3.4 laat zien dat 14 van de 24 bedrijven verblijfsrecreatieve bedrijven die zijn onderzocht aantrekkelijk zijn voor de rustzoeker. In veel gevallen is een bedrijf aantrekkelijk voor meerdere leefstijlen. Daarom telt het totaal aantal keuzemogelijkheden op tot 54.

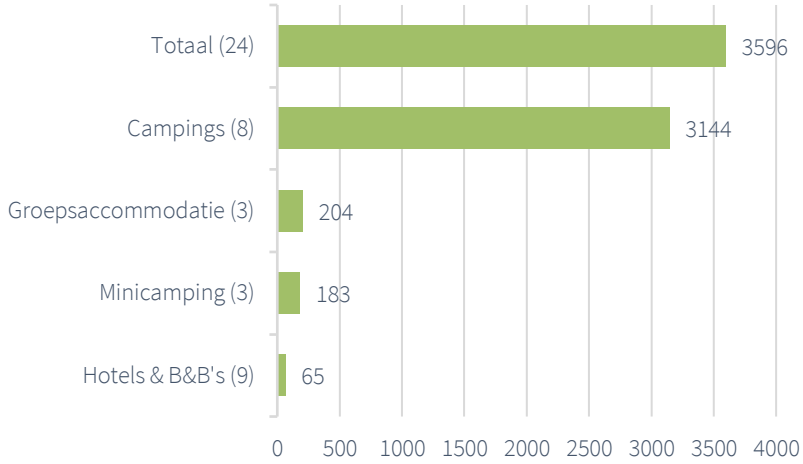
Wat valt op?

- We zien dat een groot deel van bedrijven aantrekkelijk is voor de verbindings- en rustzoeker.
- De plezier- en avontuurzoeker vinden het minst aantrekkelijke aanbod in de gemeente Haaksbergen.

3.3.4 Leefstijlprofiel naar capaciteit

De capaciteit, oftewel het aantal slaapplaatsen, is van grote invloed op het aanbod binnen de gemeente: een B&B heeft vaak een beperkt aantal slaapplaatsen terwijl een camping veel meer staanplaatsen heeft en daarmee een grotere invloed op het totale aanbod. Daarom geven we leefstijlkleuring weer op basis van de capaciteit van de bedrijven in de steekproef.

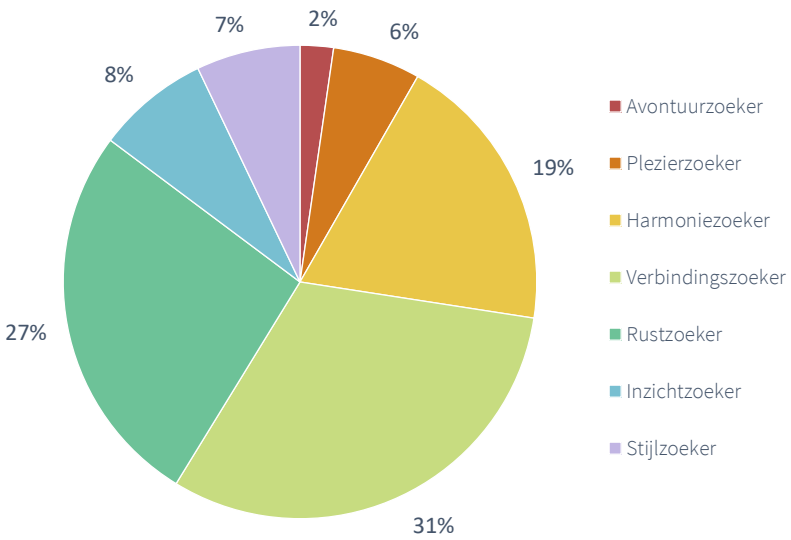
3.5 Aantal slaapplaatsen (capaciteit) per accommodatievorm



We zien dat het grootste deel van de slaapplaatsen in de steekproef zich bevindt in de categorie ‘camping’, gevolgd door het bungalowpark en de groepsaccommodaties. Het is belangrijk om te beseffen dat de vier grootste accommodaties in de steekproef goed zijn voor ongeveer 67% van het aantal slaapplaatsen in de steekproef.

Als we kijken naar het leefstijlprofiel van de verblijfsrecreatie gerelateerd aan het aantal slaapplaatsen, dan zien we in Haaksbergen het volgende beeld:

Figuur 3.6 Leefstijlprofiel verblijfsrecreatie, op capaciteit in de gemeente Haaksbergen

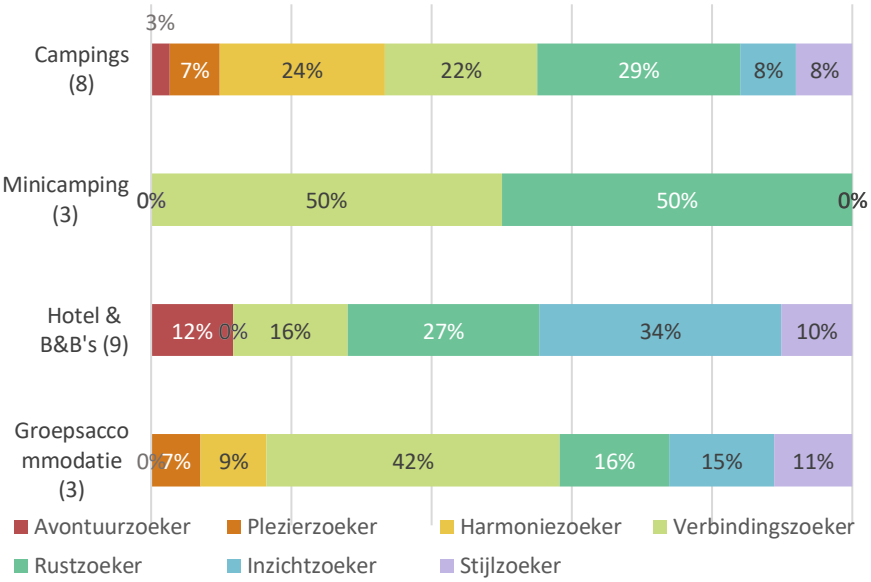


Wat valt op?

- Op basis van het aantal slaapplaatsen is het meeste aanbod in de steekproef aantrekkelijk voor de verbindings- en rustzoeker, gevolgd door de harmoniezoeker.
- De avontuurzoeker vindt het minst aantrekkelijk aanbod in de gemeente Haaksbergen.
- Ook de plezier-, inzicht- en stijlzoeker vinden beperkt aantrekkelijk aanbod.

Omdat de invloed van de campings op het totale beeld groot is, kijken we ook naar de leefstijlkleuring per type accommodatiesoort.

Figuur 3.9 Leefstijlprofiel verblijfsrecreatie, op capaciteit per accommodatietype in gemeente Haaksbergen



Wat valt op?

- De campings in Haaksbergen zijn vooral aantrekkelijk voor de rust- en harmoniezoeker, gevolgd door de verbindingszoeker. De avontuur-, stijl- en inzichtzoeker vinden op de campings in Haaksbergen beperkt aantrekkelijk aanbod.
- De minicampings zijn aantrekkelijk voor de verbindings- en rustzoeker. Voor de overige leefstijlen zien we geen aantrekkelijk aanbod op de minicampings.
- Bij de hotels & B&B's zien we een iets diverser beeld; de inzicht- en rustzoeker vindt hier het meeste aantrekkelijke aanbod. Ook de verbindings-, stijl- en avontuurzoeker vindt hier aantrekkelijk aanbod, al is het beperkter.
- De groepsaccommodaties zijn voor aantrekkelijk voor de verbindingszoeker. We zien ook aantrekkelijk aanbod voor de rust-, inzicht-

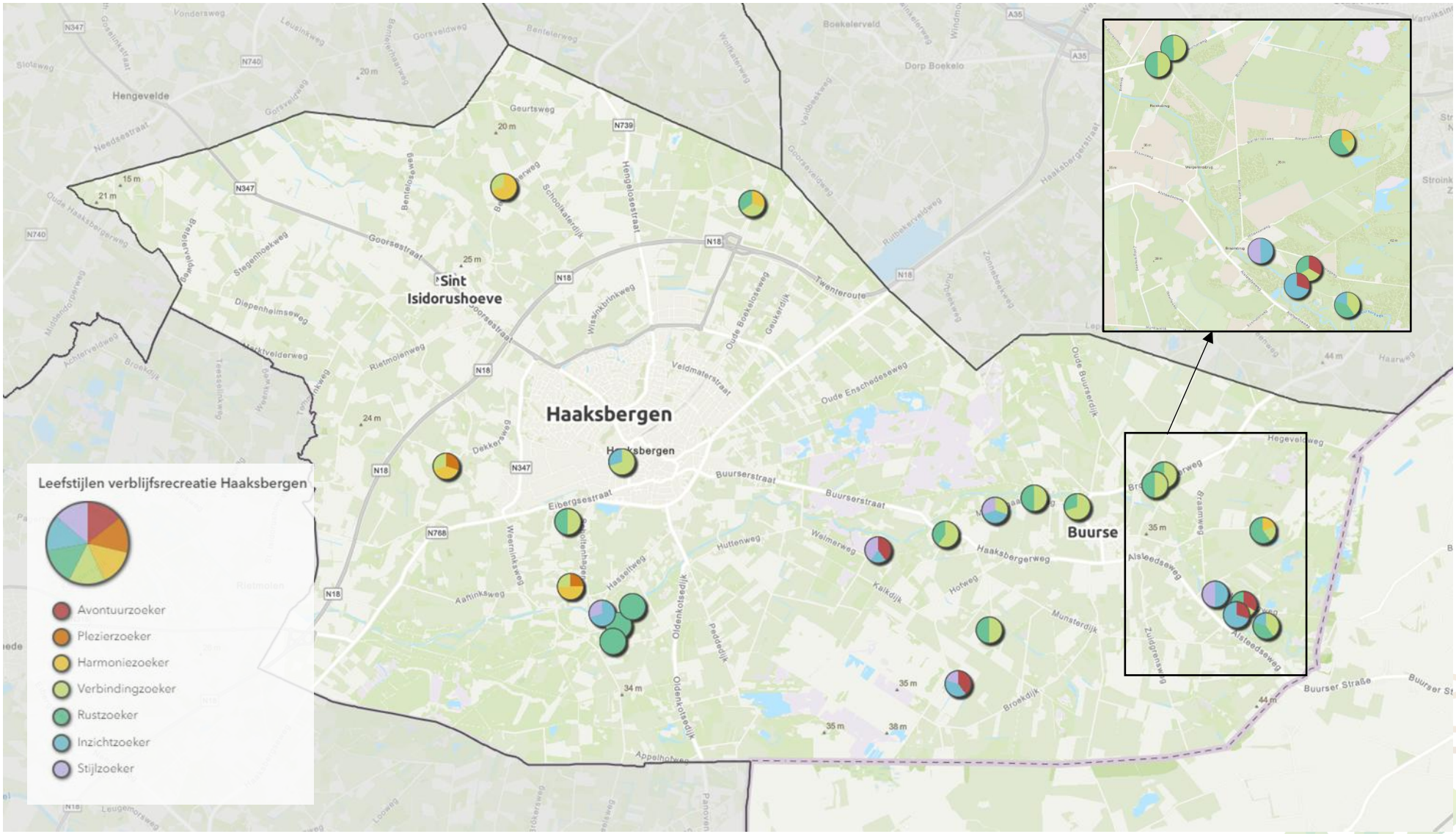
en stijlzoeker. Het aanbod van de groepsaccommodaties voor de plezier-, harmonie- en avontuurzoeker is beperkt.

Belangrijkste conclusies over de leefstijlprofielen van het aanbod in de gemeente Haaksbergen.

1. Het grootste deel van het aantal slaapplaatsen van het aanbod is aantrekkelijk voor de rust- en verbindingszoeker. Het is goed om hierbij te beseffen dat de kleuring van het aanbod in de gemeente Haaksbergen voornamelijk wordt bepaald door een klein aantal accommodaties. De vier grootste bedrijven zijn goed voor meer dan 2/3e van het totale aantal slaapplaatsen.
2. Voor de plezier- en avontuurzoeker zien we in alle type accommodatievormen beperkt aanbod. Ook het aanbod voor de harmoniezoeker is beperkt.
3. De aantallen in de steekproef zijn in absolute zin niet erg groot. Het is daarom niet mogelijk om harde uitspraken te doen per sector.

Op de volgende pagina wordt het 'gekleurde' aanbod (de steekproef) op de kaart weergegeven.

Figuur 3.10 Ligging van ‘gekleurde’ verblijfsrecreatie in Haaksbergen (de steekproef)



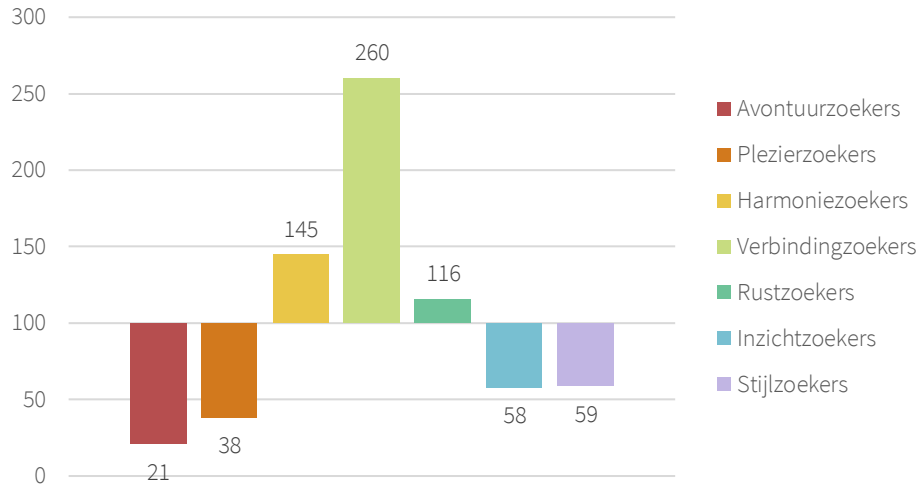
3.4 Vraag en aanbod aan elkaar gerelateerd

In deze paragraaf zetten we vraag en aanbod tegen elkaar af. Dit doen we door het leefstijlprofiel van de verblijfsgast aan Overijssel (zoals aangegeven beschikken we helaas niet over data op een lager schaalniveau) af te zetten tegen de leefstijlkleuring van het aanbod in de gemeente. Dit doen we om meer inzicht te krijgen in de vraag van de gast (welke leefstijlen komen er voornamelijk naar provincie?) en het aanbod (vindt deze leefstijl ook aantrekkelijk aanbod in de gemeente?).

Let op! Deze vraag-aanbodvergelijking is *kwalitatief*, gericht op de aantrekkingskracht van het verblijfsrecreatieve aanbod op verschillende leefstijlconsumenten. Dit figuur geeft dus geen informatie of er kwantitatief voldoende aanbod is ten opzichte van de vraag (dus of er bijvoorbeeld extra capaciteit nodig is). Die vraag werd beantwoord in hoofdstuk twee, de marktruimte analyse. Het betreft dus geen haalbaarheidsanalyse op bedrijfs- of sectorniveau. Wel geeft deze analyse aan welke ontwikkelingen er vooral in kunnen spelen op de gewenste beleving van gasten.
Daarnaast gaat het hier uitsluitend om de verblijfsrecreatie. Uiteraard is het ook van belang dat er voldoende aantrekkelijk aanbod is in zowel de dag- als verblijfsrecreatie om een aantrekkelijke bestemming te zijn voor een bepaalde leefstijl.

U leest het figuur als volgt: figuur 3.10 laat het aanbod van verblijfsrecreatie in de gemeente Haaksbergen zien, in relatie tot het leefstijlprofiel van de verblijfsgast aan Overijssel (CVO, 2020), bij gebrek aan data op een lager schaalniveau. In de analyse is gebruik gemaakt van een index, waar een getal van 100 een ideale situatie toont. Hoe verder het getal afwijkt van 100, hoe groter de disbalans is. Waarbij een getal hoger dan 100 meer aanbod t.o.v. de vraag betekent, en een getal onder de 100 meer vraag t.o.v. het aanbod.

Figuur 3.10 Vraag- en aanbodvergelijking voor de leefstijlen op index



Wat valt op?

- Er is relatief veel aanbod voor de verbindingszoeker, en ook voor de harmoniezoeker.
- Er is relatief zeer beperkt aanbod voor de avontuurzoeker en plezierzoeker, maar ook voor de stijl- en inzichtzoeker.

3.5 Kansrijke ontwikkelingsrichtingen op basis van de leefstijlanalyse

Op basis van de vraag– en aanbod analyse kunnen we zeggen dat er beperkt aanbod is voor de avontuurzoeker, maar ook voor plezier-, stijl- en inzichtzoeker. Dit sluit aan bij de resultaten van het provinciale onderzoek in 2019. Toen lagen de kansen voor Twente vooral bij de avontuurzoeker en stijlzoeker, gevolgd door de plezierzoeker en inzichtzoeker.

Het toevoegen van aanbod voor de avontuurzoeker lijkt kansrijk. Hoewel er weinig dagrecreatie aanbod is voor de avontuurzoeker, zien we in zuidwest Twente een relatief grote vraag t.o.v. het aanbod; dit geldt voor zowel de dag- als verblijfsrecreatie. Hierbij is het belangrijk om te beseffen dat een toerist zelden op vakantie gaat naar slechts één gemeente; in bijvoorbeeld de Stedenband, waaronder Enschede zien we in de dagrecreatie veel aanbod t.o.v. de vraag op het gebied van dagrecreatie. Deze toeristen kunnen prima overnachten in de gemeente Haaksbergen, mits er aantrekkelijk aanbod is.

Om beter aan te sluiten bij het dagrecreatie aanbod in zuidwest Twente, lijkt het toevoegen van aanbod voor de plezierzoeker kansrijk. Voor de verbindings- en harmoniezoeker zien we voldoende mogelijkheden om te verblijven, maar op het gebied van verblijfsrecreatie zien we een disbalans voor de plezierzoeker.

Naast een disbalans bij de avontuur- en plezierzoeker, zien we ook een disbalans bij de stijl- en inzichtzoeker. Ook hier zien we kansrijke ontwikkelrichtingen, omdat dit goed aansluit bij de focusdoelgroepen van Twente Marketing en Haaksbergen Natuurlijk (de inzicht-, stijl- en avontuurzoeker). Hoewel er een disbalans is voor de plezierzoeker, sluit deze doelgroep niet aan bij de focusdoelgroepen van Twente Marketing en Haaksbergen Natuurlijk.

Dit betekent dat op het gebied van aanbodontwikkeling er vier kansrijke ontwikkelrichtingen zijn: de avontuur-, plezier-, stijl- en inzichtzoeker.
In de marketing en promotie van het aanbod binnen de gemeente kan de keuze worden gemaakt op basis van het beste aansluit bij de huidige marketing en promotie campagnes.

Let op! Het toevoegen van aanbod hoeft niet per se te betekenen dat er accommodaties of slaapplaatsen bijkomen; het kan ook kansen bieden voor het doorontwikkelen van bestaande accommodaties.

Hieronder illustreren we hoe verblijfsrecreatief aanbod eruit kan zien voor de avontuur, stijl, inzicht- en plezierzoeker. De kansrijke ontwikkelrichtingen die voortkomen uit dit onderzoek, sluiten aan bij de bevindingen van recent zelfde onderzoek in Noordoost Twente. Daar komen de avontuur- en plezierzoeker (en de inzichtzoeker) ook als kansrijke doelgroepen naar voren. In bijlage 3 is de beleving voor deze kansrijke ontwikkelrichtingen toegevoegd.

3.5.1 Avontuurzoeker

De avontuurzoeker is op zoek naar bijzondere, gekke of verrassende locaties. Dit mag heel eenvoudig en het liefst kleinschalig: basic, camping, hostel, (air)BnB. Ze houden van een creatieve omgeving die ze inspiratie biedt en worden enthousiast van een plek waar ze zich kunnen ontwikkelen (waar ze bijvoorbeeld vrijwilligerswerk kunnen doen of yoga kunnen beoefenen). Ze gaan het liefst op pad met gelijkgestemden en doen graag sportieve en culturele activiteiten. Standaard vermaak en grote groepen is iets wat de

avontuurzoeker minder waardeert. Ook is de avontuurzoeker bovenmatig geïnteresseerd in duurzaamheid.

3.5.2 Inzichtzoeker

De inzichtzoeker verblijft graag op een plek waar de praktische voorzieningen goed geregeld zijn en waar het interieur enige luxe en comfort biedt. Bij voorkeur verblijven ze in kleinschalige voorzieningen die geen massale uitstraling hebben. Ze kiezen relatief vaak voor bekende hotelketens, een bed & breakfast of een bungalow of huisje niet op een park. Ze vinden privacy, rust en stilte heel belangrijk en zijn daarnaast gericht op de omgeving en wat er te doen is qua cultuur en natuur. Ze zijn bovenmatig geïnteresseerd in duurzaamheid en accommodaties een beleving van cultuurhistorie.

3.5.3 Stijlzoeker

Foto: bloemenbeek.nl

De stijlzoeker verblijft het liefst in luxe, stijlvolle en exclusieve accommodaties. Deze doelgroep wil ontzorgt worden en is best bereid daarvoor te betalen. Ze houden van het gevoel van exclusiviteit en boeken vaker hotels met een goed kwaliteitskeurmerk. De accommodatie mag prikkelend zijn, bijvoorbeeld met goede sport- of wellness voorzieningen. De stijlzoeker is gedreven, ambitieus, sportief, zelfverzekerd en vaak op zoek naar nieuwe ervaringen.

3.5.4 Plezierzoeker

De plezierzoeker verblijft graag op een plek waar voor iedereen wat te doen is. Een plek met veel activiteiten, vermaak en voorzieningen. Het liefst verblijven ze in een bijzondere, verrassende omgeving. Ze houden van verschillende type accommodaties: een camping, (luxe) hotel, bungalowpark of hostel met een eigentijdse en bijzondere inrichting. Zolang er goede faciliteiten zijn, ze kunnen genieten van enige luxe en gemak, en er lekker kunnen eten en drinken.

3.6 Solitaire vakantiewoningen

In deze paragraaf geven we, zover dat mogelijk is, een typering van de solitaire vakantiewoningen in de gemeente Haaksbergen, en doen we een aantal aanbevelingen voor de toekomst.
Er is, omwille van de grote aantallen en het beperkte wisselende, toeristische gebruik van de vakantiewoning, geen (online) leefstijlscan afgenomen. Tijdens een veldbezoek zijn 8 straten/gebieden waaraan 10 of meer vakantieobjecten staan, geschouwd, om te proberen een indruk te krijgen van de beleving van de solitaire vakantiewoningen. Daarom beperken we ons in deze paragraaf tot een algemene typering, voor zover dat mogelijk is.

Er staan 225 solitaire vakantiewoningen in de gemeente Haaksbergen. Dit zijn vakantiewoningen, verspreid door de hele gemeente (vaak geclusterd in 1 gebied of straat), waarvan de grond recreatief bestemd is, en dus niet permanent gewoond mag worden.

Typering

De diversiteit van de objecten die gezien zijn tijdens de schouw, is zeer groot. De vakantiewoningen variëren qua grootte (van villa's tot stacaravans) en kavelgrootte. Ook in het onderhoud en de eigentijdsheid van de vakantiewoningen en de tuinen zitten grote verschillen. Veel vakantiewoningen liggen aan onverharde (zand)wegen. De woningen zelf liggen vaak verscholen tussen de bomen, of achter hoge hagen. Er heerst aan de meeste bezochte straten en gebieden geen 'open karakter'.

Solitaire vakantiewoningen in de Leefstijlvinder

Vanuit de Leefstijlvinder is er data beschikbaar over welke leefstijlen het meest gebruik maken van een solitaire vakantiewoning. In een accommodatie die niet op een park staat (waaronder een privéaccommodatie), wordt over het algemeen minder in verbleven dan in hotels of op vakantieparken (met of zonder voorzieningen). Wel blijkt dat met name de stijl- en avontuurzoeker vaker dan gemiddeld verblijven in privéaccommodaties, zoals die worden verhuurd door bijv. AirBnB of vrienden op de fiets. De avontuur- stijl- en inzichtzoeker verblijven vaker dan gemiddeld in een B&B. We zien dat accommodatie die zich meer richten op vermaak en wat groter zijn vooral aantrekkelijk zijn voor de harmonie- en plezierzoeker. In bijlage 3 is de beleving voor deze kansrijke ontwikkelrichtingen toegevoegd.

Gebruik van de vakantiewoningen

Bij geen van de bezochte gebieden leek er sprake van centrale verhuur, de indruk ontstaat vooral dat de vakantiewoningen worden gebruikt als tweede huisje. Wat opvalt is dat de staat en uitstraling van een aantal vakantiewoningen dusdanig hoog is, dat het niet van een woonhuis te onderscheiden is. Of er sprake is van oneigenlijk gebruik (permanente bewoning of langdurige verhuur), is met deze onderzoeksmethode niet met zekerheid te zeggen.

Conclusie

Vanuit de Leefstijlvinder weten we dat de avontuur-, stijl- en inzichtzoeker vaker verblijven in een B&B of solitaire vakantiewoningen. Dit lijken dus kansrijke leefstijlen voor dit soort type accommodatie, mits zij de passende beleving bieden.

De verscheidenheid tussen de solitaire vakantiewoningen in Haaksbergen is dusdanig groot, dat het lastig is om concrete uitspraken te doen die gelden voor alle solitaire woningen. Ook is het zonder uitgebreid bezoek aan een vakantiewoning niet mogelijk om uitspraken over te doen over de beleving van de solitaire vakantiewoningen. In het volgende hoofdstuk doen we daarom aanbevelingen voor de toekomst.

4 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de inzichten in marktruimte en vraag en aanbod, geven we hieronder de belangrijkste conclusies en adviezen weer.

4.1 Conclusies

Marktruimte

Op basis van de verwachtingen rondom de ontwikkeling van het aantal overnachtingen en gasten in Haaksbergen (en Twente) én onze analyses op verschillende vormen van verblijfsrecreatie, lijkt het ontwikkelen van nieuwe verblijfsaccommodaties beperkt kansrijk in Haaksbergen, met uitzondering van hotels. Bij campings, groepsaccommodaties en vakantieonderkomen is er (zeer) beperkte marktruimte, door een afname van het aantal overnachtingen en/of een lage bezettingsgraad.

We zien een aantal opvallendheden in Haaksbergen op basis van de marktruimte analyse:

- Het aantal overnachtingen in 2022 is ongeveer gelijk aan het aantal overnachtingen in 2015. Daarmee laat de gemeente een andere trend zien dan in de regio en provincie: daar is het aantal overnachtingen in deze periode gegroeid met ca. 30%. Met andere woorden, de gemeente Haaksbergen liep in de afgelopen jaren achter op de regionale en landelijke ontwikkelingen.
- Het is daarom ook onzeker wat de toekomst brengt. Als de toename van het aantal overnachtingen van de jaren 2021 en 2022 zich doorzet, dan verwachten we ook naar de toekomst toe een lichte groei van het aantal overnachtingen (tot 2030). De verwachte groei is daarmee lager dan voor de regio en provincie (hier wordt een groei van ca. 15-30% verwacht tot 2030). Dit versterkt de conclusies dat de marktruimte beperkt kansrijk is in Haaksbergen.
- Het is opvallend dat de marktruimte in Haaksbergen voor slechts één deelsector licht positief is. Hoewel de conclusies vergelijkbaar zijn met het onderzoek in Overijssel in 2019, is het beeld van marktruimte voor Haaksbergen beperkter in vergelijking met bijvoorbeeld Noordoost Twente of voor een aantal andere gemeenten/regio's waar we eerder marktruimte analyses hebben uitgevoerd.
- Daarnaast zien we het algemeen dat de bezettingsgraad in Haaksbergen relatief laag is. Met uitzondering van hotels en groepsaccommodaties, is de bezettingsgraad voor alle deelsectoren (duidelijk) lager dan de normbezetting. Mogelijk heeft dit te maken met een mismatch tussen vraag en aanbod.
- De accommodaties in de categorie 'vakantieonderkomen' maken een relatief groot deel uit van het totale aanbod in Haaksbergen. Dat zien we ook terug in de dichtheidsanalyse: het aantal B&B's is hoog in vergelijking met andere regio's. Het aantal niet-toeristisch geëxploiteerde vakantiewoningen is daarnaast ook fors en zal bij toevoeging aan de recreatieve markt, het aandeel accommodaties in de categorie 'vakantieonderkomen' nog verder vergoten.

Bij het realiseren van de planvoorraad of het ontwikkelen van nieuw aanbod dient wel rekening te gehouden worden met het onderscheidend vermogen. Zet in op concepten die een verrijking zijn op het bestaande aanbod zoals beschreven in onderstaande alinea.

Vraag-aanbod

In het aanbod zien we per sector verschillen in de aantrekkelijkheid voor bepaalde doelgroepen; zo is het beeld voor groepsaccommodatie diverser dan voor bijvoorbeeld minicampings. Wanneer we het aanbod relateren aan de vraag van de bezoeker aan Overijssel, zien we vooral kansrijke ontwikkelrichtingen voor de avontuur-, plezier-, inzicht- en stijlzoeker.

4.2 Aanbevelingen

Dit onderzoek geeft de eerste inzichten in de kansrijkheid en wenselijkheid van nieuwe initiatieven in de verblijfsrecreatie. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken én in goede banen te leiden is een rol voor de gemeenten weggelegd. We adviseren de gemeenten daarom in het nieuw op te stellen beleid voor verblijf rekening te houden met de volgende elementen:

- Focus op stijl-, inzicht-, plezier- en avontuurzoeker.
  Dit zijn de meest kansrijke en meest passende doelgroepen voor de gemeente Haaksbergen (zie paragraaf 3.5 voor illustratie van kansrijke ontwikkelrichtingen). We adviseren de gemeente om in het beleid:
  - Uitnodigend te zijn voor initiatieven voor deze leefstijlen (bijvoorbeeld door middel van een uitnodigingskader).
  - Ondernemers te faciliteren (met kennis en kunde) om hen de segmentatie eigen te laten maken en zo ook zelf in staat te worden gesteld om kansen in de markt te pakken.
  - De leefstijlsegmentatie niet als blauwdruk te gebruiken; ook initiatieven voor andere doelgroepen kunnen kansrijk of wenselijk zijn, maar daar kunnen wellicht aanvullende voorwaarden of aandachtspunten aan worden meegegeven (denk aan hoe te onderscheiden in de markt, of hoe disbalans met de omgeving te voorkomen).
- Opstellen van duidelijke randvoorwaarden en kaders
  Ruimtelijke procedures duren vaak lang. Vanuit zorgvuldige afweging van publieke belangen is dat belangrijk, voor ondernemers om in te springen op kansen in de markt is dat vaak een belemmering. Het vooraf helder stellen van randvoorwaarden en kaders voor nieuwe ontwikkelingen helpt daarbij, net als een heldere procedure. Het is daarom belangrijk dat de gemeente nieuw beleid gaat opstellen.
- Terughoudend zijn in het toevoegen van de al bestaande vakantiewoningen aan de markt.
  Uit de marktruimte analyse komt naar voren dat het niet wenselijk is om de bestaande vakantiewoningen toe te voegen aan de toeristische markt.

In de volgende alinea geven we aanbevelingen specifiek voor deze woningen.

Solitaire vakantiewoningen

We doen, mede op basis van onze ervaringen elders in het land, een aantal aanbevelingen voor de toekomst van de solitaire vakantiewoningen:

1) Zicht op de belangen van de eigenaren
   De eigenaren van de recreatieobjecten kunnen tegenstrijdige belangen hebben. Waar de ene eigenaar de vakantiewoningen wil gebruiken als tweede huis, ziet de ander liever een hoog rendement via kortdurende wisselende verhuur, of juist verhuur voor de lange termijn. Weer een andere groep wil het liefst permanent wonen in de woning. Daarom is het bij vervolgstappen goed om in kaart te brengen wat de verschillende belangen zijn, en hoe groot deze gebruikersgroepen zijn. Dit is van belang voor het draagvlak voor een toekomstplan.

2) Breng in kaart wat nodig is voor een toekomst scenario
   Om meer zicht te krijgen op de mogelijk toekomstscenario's voor de solitaire vakantiewoning, kan het helpen om een aantal toekomstscenario's uit te werken: welke mogelijkheden zijn er, en wat is voor nodig om deze mogelijkheden te realiseren? Er zijn verschillende scenario's mogelijk:
   a. *Volledig recreatief gebruik*
      In dit scenario is er alleen sprake van recreatief gebruik; een tweede huisje kan ook recreatief gebruik zijn, mits de gebruiker elders het 'hoofdverblijf' heeft.
   b. *Dubbel bestemming (wonen en recreëren)*
      In dit scenario mag er gewoond en gerecreëerd worden. De kans is aannemelijk dat dit leidt tot (meer) permanente bewoning, omdat dit de economische waarde van het object vergroot. De

vraag bij dit scenario is altijd in hoeverre het afwijkt van het woonscenario.

c. *Transformatie naar een andere functie (bijv. wonen of natuur)*
In dit scenario wordt een gebied getransformeerd naar een andere functie, om strijdig gebruik van de recreatieobjecten te beëindigen. Hierbij kan worden gedacht aan een woonfunctie of een natuurfunctie. Belangrijk in dit scenario is dat op voorhand in kaart wordt gebracht wat er nodig is om de bestemming te wijzigen: voor een woonfunctie kunnen de recreatieobjecten bijvoorbeeld te maken krijgen met regels uit het Bouwbesluit.

Indien er wordt gekozen voor een recreatief toekomstscenario, lijken de avontuur-, stijl- en inzichtzoeker kansrijke doelgroepen voor de solitaire vakantiewoningen.

3) Aanpak per cluster of per object

In onze ervaring kan de provincie een groep van ogenschijnlijke solitaire vakantiewoningen ook zien als recreatiepark. Dit hoeft niet altijd overeen te komen met hoe de gemeente er naar kijkt. De exacte definitie is niet eenduidig vastgelegd, voor zover bij ons bekend. Het is van belang om hierover op voorhand duidelijkheid te hebben van de provincie, mocht er overgegaan worden op een wijziging van de bestemming van de solitaire vakantiewoningen. Wanneer de provincie een cluster van solitaire vakantiewoningen als recreatiepark beschouwd, kunnen er wellicht andere voorwaarden voor een bestemmingswijziging gelden. Het Expertisecentrum Vitale Vakantieparken Overijssel heeft hier wellicht meer informatie over.

Bronnenlijst

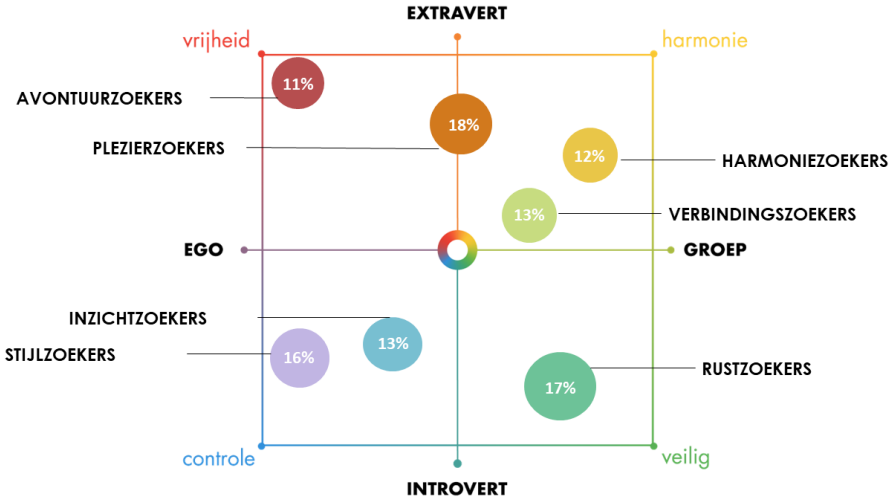
- Bed&Breakfast.nl (2023). Actuele marktcijfers B&B's in Nederland
- Bureau voor Ruimte & Vrije tijd (2019). Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie Overijssel
- Bureau voor Ruimte & Vrije tijd (2023). Eigen inventarisatie: capaciteiten van het aanbod in Noordoost Twente
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2022). Statistiek Logiesaccommodaties 2012 t/m 2022, gasten, overnachtingen en bezettingen Twente en Nederland. Bewerking: BRVT
- Gemeente Haaksbergen. Toeristenbelasting, forensenbelasting, planvoorraad en aanbodlijst. Bewerking Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
- MarketingOost (2023). Regiomonitor Twente (exclusief de Sallandse Heuvelrug) en onderliggend databestand
- NBTC (16 september 2022), Team Intell & Insights. Verblijfstoerisme in Nederland in 2022 & 2023. https://www.nbtc.nl/nl/site/artikel/verblijfstoerisme-in-nederland-in-2022-en-2023-1.htm?disposition=inline
- NBTC (maart 2023). Verkenning agrotoerisme. https://www.nbtc.nl/nl/site/download/download-nbtc-verkenning-agrotoerisme.htm?disposition=inline
- NBTC (2021). Perspectief 2030 Bestemming Nederland
- NKC en Campercontact (2021). Aantal Nederlandse camperlocaties vorig jaar fors gestegen. https://www.campersite.nl/aantal-nederlandse-camperlocaties-vorig-jaar-fors-gestegen/

  NRIT, Redactie (28 december 2022). Goof Lukken in De vrijetijdstrends voor 2023. https://www.nritmedia.nl/kennisbank/46106/De_vrijetijdstrends_voor_2023/
- RTL Nieuws (mei 2023). Tekort aan camperplaatsen in Nederland: 'Boer kan helpen'. https://www.rtlnieuws.nl/editienl/artikel/5383158/tekort-camperplaatsen-nederland-waar-staan-met-camper-drukte-kust
- Trends & Tourism (2021). Toekomstvisie Nederlandse vakantiemarkt 2030
- Verblijfsrecreatie Noordoost Twente, juli 2023, Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
- ZKA (diverse jaartallen). Monitors toerisme en recreatie in diverse regio's: Achterhoek, Noord-Limburg, Zuid-Holland, Friesland.

Bijlage 1. Leefstijlvinder vakantie en vrije tijd

Om het profiel van de respondenten te bepalen, maken we gebruik van de Leefstijlvinder, ontwikkeld door MarketResponse in opdracht van negen provincies. De leefstijlen geven inzicht in het gedrag, waarden en behoeften van recreanten en toeristen op basis van psychologische en sociologische kenmerken. De leefstijlsegmentatie onderscheidt zeven doelgroepen, ook wel leefstijlen genoemd, met allemaal een eigen vrijetijdsprofiel. Dit zijn de volgende zeven leefstijlen: Avontuur-, Plezier-, Harmonie-, Verbindings-, Rust-, Inzicht en Stijlzoekers. Deze Leefstijlvinder is het uitgangspunt voor de analyse van de vraag (de bezoekers / respondenten) in dit onderzoek

De zeven Leefstijlen zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Model Leefstijlvinder, MarketResponse 2021

Harmoniezoekers

Harmoniezoekers zijn hartelijke, gezellige mensen, met veel interesse in anderen. Ze omschrijven zichzelf als gemoedelijk, vrolijk en zachtaardig. In het leven hechten ze veel belang aan geborgenheid, gastvrijheid en vriendschap. Ze nemen de tijd voor het gezin, trekken er graag op uit met (of naar) familie, vrienden en kennissen, en vinden een goede relatie met buren en familie heel belangrijk. Het hoeft voor hen allemaal niet zo vreemd; doe maar normaal, dan doe je al gek genoeg.

Verbindingszoekers

Verbindingszoekers zijn, bovenal, geïnteresseerd in anderen. Het zijn behulpzame, evenwichtige mensen die zichzelf omschrijven zichzelf als ‘gewoon’ en hartelijk. Voor Verbindingszoekers zijn gastvrijheid, sociale verbondenheid en ‘doe maar gewoon’ belangrijke waarden. Ze vinden het dan ook belangrijk om een goede relatie te onderhouden met buren en familie, met harmonie en gezelligheid. Er voor elkaar zijn, dat is toch hartstikke normaal?

Rustzoekers

Rustzoekers vinden zichzelf hele gewone mensen. Ze omschrijven zichzelf als kalm, behulpzaam, bedachtzaam en zachtaardig. Ze houden van rust en regelmaat, en voelen zich het meest op hun gemak in hun eigen, vertrouwde omgeving. Ze vinden het fijn als ze lekker hun eigen gang kunnen gaan, en vinden het dan ook niet erg om alleen te zijn. Ze houden ervan om op hun gemak thuis te zijn, een beetje te tuineren, te klussen en tv te kijken. Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg.

Inzichtzoekers

Inzichtzoekers zijn bedachtzame, serieuze en intelligente mensen. Ook omschrijven zij zichzelf als evenwichtig en zakelijk. Ze vinden het niet erg om alleen te zijn, want dan kunnen ze mooi hun eigen gang gaan. De rust en ruimte om hen heen die ze daardoor verkrijgen vinden ze fijn. Belangrijke waarden voor Inzichtzoekers zijn rationaliteit, daadkracht, privacy/rust en 'doe maar gewoon'. Maar ook vrijheid om te doen wat ze willen is erg belangrijk voor ze. Als ze niet op pad gaan naar culturele activiteiten of natuur, dan vinden ze het ook heerlijk om rustig thuis te zijn, een beetje te klussen, TV te kijken en het nieuws te volgen. Ze houden van informatie; 'meten is weten'!

Stijlzoekers

Stijlzoekers zijn intelligent, zelfverzekerd en doelgericht. Ze hebben een sterk karakter, en omschrijven zichzelf ook wel als zakelijk, ondernemend en leidinggevend. Stijlzoekers zijn graag onder gelijkgestemden, die waarden als ambitie, uitdaging en daadkracht met hen delen. En die waarderen dat de Stijlzoekers zeggen waar het op staat, ook als anderen het daar misschien niet mee eens zijn. Stijlzoekers gaan ervoor in het leven: zowel in hun werk, als in hun vrije tijd worden ze graag geprikkeld, en zoeken ze de uitdaging op. Verveling is niet aan hen besteed. Liever besteden ze hun tijd aan sporten en feesten. Gáán!

Avontuurzoekers

Deze recreanten zijn creatief, avontuurlijk, eigenwijs en geïnteresseerd in anderen. Ook omschrijven ze zichzelf als intelligent en ondernemend. Ze vinden het lekker om hun eigen gang te gaan, en vinden het dan ook niet erg om alleen te zijn. Als ze met anderen optrekken, dan zijn dat het liefst creatieve en vernieuwende denkers, of mensen die weten wat ze willen. Ze hechten veel waarde aan vrijheid, uniek zijn en genieten van het leven.

Plezierzoekers

Plezierzoekers zijn spontaan, vrolijk en gezellig. Ook omschrijven ze zichzelf als avontuurlijk, impulsief en eigenwijs. Waarden die ze belangrijk vinden zijn uitdaging, uniek zijn en succes in het leven. Ze hebben het liefst veel mensen om zich heen, en trekken er dan ook graag op uit met familie, vrienden en kennissen. Ze houden van leuke dingen ondernemen: voor hen staat plezier hebben in het leven op nummer één. Een dag niet gelachen, is een dag niet geleefd!

Bijlage 2. Leefstijlkleuring per bedrijf

Bedrijf	Hoofdcategorie Type verblijfsaccommodatie	Avontuur-zoeker	Plezier-zoeker	Harmonie-zoeker	Verbinding-zoeker	Rust-zoeker	Inzicht-zoeker	Stijl-zoeker
Klein Langeloo	B&B					X		
DeKunsthand / ChickpointCharlie	B&B	X					X	X
Vakantiewoning de Molnbroak	B&B					X		
B&B Het Haaksberg Hofje	B&B				X		X	
Erve Hanebulten	B&B				X	X	X	
Natuurlogies Buurse Buiten	B&B	X					X	
't Laakmors	B&B	X					X	X
B&B Klein Soestdijk	B&B				X	X		
De Höw	B&B					X		
Hotel de Watermölle	Hotel						X	X
Stichting de Meene	Camping	X			X	X		
Camping de Leemkoel	Camping			X	X	X		
Camping de Veldscholte	Camping				X	X		
Boerderij vakantieverblijf Hof 't Sprakel	Camping			X	X			
Camping Stepelerven	Camping			X	X	X		
Camping & Bungalowpark Bergse Haak	Camping		X	X	X			
Camping Scholtenhagen	Camping				X	X		
Chaletpark Markslag	Camping/Vakantiepark						X	X
Goed te pas	Groepsaccommodatie		X	X	X			
Groepshuis Twente de Burinkshof	Groepsaccommodatie				X	X		
B&B de Pol en groepsaccommodatie	Groepsaccommodatie				X		X	X
Boerderijcamping de Beek	Minicamping				X	X		
Minicamping de Nieuwe Bosplaats	Minicamping				X	X		
Minicamping Den Aom	Minicamping				X	X		

Bijlage 3. Kansrijke ontwikkelrichtingen

Avontuurzoeker

Kenmerken van de ideale accommodatie

- Bijzondere, gekke of verrassende locatie.
- Mag eenvoudig en liefst kleinschalig: basic camping, hostel, (Air)BnB .
- Creatieve omgeving die inspiratie biedt.
- Plek waar ze zich kunnen ontwikkelen, zoals vrijwilligerswerk of yoga retraite.
- Aandacht voor sportieve en culturele mogelijkheden, liever geen standaard vermaak.
- Liever geen grote groepen, en het liefst gaan ze op pad met gelijkgestemden.

ruimte & vrije tijd

Inzichtzoeker

Kenmerken van de ideale accommodatie

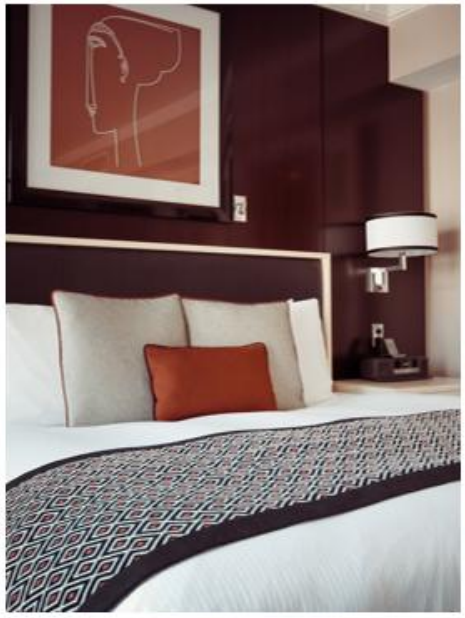
- Plek waar de praktische voorzieningen goed geregeld zijn en het interieur enige luxe en comfort biedt.
- Voorkeur voor kleinschalige voorzieningen, liever geen massale uitstraling.
- Ze kiezen relatief vaak voor een bekende hotelketen, een bed & breakfast, een bungalow of huisje niet op een park of thuis.
- Plek moet privacy, rust en stilte bieden.
- Gericht op de omgeving en wat er te doen is qua cultuur en natuur.

Stijlzoeker

Kenmerken van de ideale accommodatie

- Luxe en stijlvolle accommodatie, zoals luxe of boutique hotel, privé-accommodatie, of glamping.
- Goede faciliteiten en service (ook culinair).
- Kwaliteitskeurmerken en bekende, kwalitatief goede merken in het interieur.
- Gevoel van exclusiviteit / VIP-arrangement.
- De accommodatie of de omgeving mag prikkelend zijn, denk aan sportfaciliteiten, sauna en welness, bijzonder uitzicht.

www.oasisparcs.nl



www.kasteelvanlaarne-rest.be

www.conradmaldives.com

Plezierzoeker

Kenmerken van de ideale accommodatie

- Een plek waar er voor iedereen wat te doen is. Veel activiteiten, vermaak en voorzieningen, liefst op een bijzondere, verrassende omgeving.
- Plezierzoekers houden van verschillende type accommodaties: een camping, (luxe) hotel, bungalowpark, hostel.
- Ze houden van eigentijdse, goede faciliteiten, luxe en gemak, lekker eten en drinken.
- U doet ze een plezier met een eigentijdse en bijzondere inrichting, liever geen eenheidsworst.

www.dejongensvanoutdoor.nl