

Toelichting vraag-aanbodanalyse verblijfsrecreatie Drenthe

Deze memo vormt een schriftelijke toelichting op de vraag-aanbodanalyse verblijfsrecreatie in Drenthe. Op basis van inzichten vanuit openbare databronnen (cijfers van het CBS) en een uitvraag bij Drentse gemeenten (navraag harde planvoorraad) heeft Ginder op indicatieve wijze de marktruimte (periode 2023 - 2033) voor nieuw verblijfsaanbod in Drenthe geraamd.

Verblijfsrecreatie is booming

De verblijfsrecreatieve sector groeit al jaren, en naar verwachting zal deze trend de komende jaren doorzetten. UNWTO (United Nations World Tourism Organization), CBS en het NBTC hebben groeiverwachtingen uitgesproken voor verblijfsrecreatie in Nederland tot en met 2030. De gemiddelde trend die zij zien is een 30% stijging van logiesgasten in Nederland over de periode 2019-2030. Een soortgelijke ontwikkeling is waarneembaar in de periode 2012-2018, waarbij vooral opvalt dat het percentage buitenlandse gasten fors is gestegen (bron: CBS).

Aanbod (in eenheden)

CBS beschikt over data over de aanbodontwikkeling van kampeesterreinen, huisjesterreinen, hotels en groepsaccommodaties op provinciaal niveau over de periode 2007-2023. De volgende ontwikkelingen hebben per deelsector plaatsgevonden in Drenthe:

- Kampeesterreinen: het aanbod eenheden op kampeesterreinen in Drenthe is over de periode 2007-2023 afgenomen met gemiddeld 1,8% per jaar. In 2023 waren er nog ca. 15.500 kampeereenheden in Drenthe;
- Huisjesterreinen: de huisjesterreinen in Drenthe kende een stijging in het aanbod over de periode 2007-2023 van ca. 0,3% per jaar. In 2023 waren er ca. 5.900 vakantiehuysjes in Drenthe;
- Hotels: de hotelsector in Drenthe kende daarentegen een daling in het aantal hotelkamers over 2007-2023. Het aantal hotelkamers daalde met ca. 0,3% per jaar. In 2023 waren er ca. 2.700 hotelkamers in Drenthe;
- Groepsaccommodaties: het aantal bedden in groepsaccommodaties in Drenthe was in 2023 ca. 3.800. Deze deelsector kende een jaarlijkse daling van 2,1% in het aantal bedden over de periode 2007-2023.

Vraag (in aantal nachten)

Naast aanbodcijfers beschikt het CBS ook over vraagcijfers (aantallen overnachtingen) op kampeesterreinen, huisjesterreinen, hotels en groepsaccommodaties in Drenthe. De vraag in Drenthe ontwikkelde zich als volgt in de periode 2007-2023:

- Kampeesterreinen: de vraag naar kampeereenheden daalde met gemiddeld 1,7% per jaar naar ca. 0,55 miljoen plaatsovernachtingen in 2023;
- Huisjesterreinen: het aantal overnachtingen op huisjesterreinen steeg jaarlijks met gemiddeld 2,4% naar 1,2 miljoen woningovernachtingen in 2023;
- Hotels: in 2023 waren er ca. 0,7 miljoen kamerovernachtingen in 2023 in Drenthe. Dit is een gemiddelde stijging van 1,9% per jaar;





- Groepsaccommodaties: de vraag naar groepsaccommodaties is gedaald met jaarlijks gemiddeld 0,5%. In 2023 waren er ca. 0,3 miljoen persoonsovernachtingen in groepsaccommodaties.

Bezetting

Uit bovenstaande informatie blijkt dat de vraagontwikkeling over het algemeen groter was dan de aanbodontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat de jaarronde bezetting van het verblijfsrecreatief aanbod over de jaren hoger geworden is¹:

- Kampeerterreinen: de plaatsbezetting van kampeereenheden is over de periode 2007-2023 gestegen van 12% naar 12,3%;
- Huisjesterreinen: de woningbezetting op huisjesterreinen is gestegen van 39,6% in 2007 tot 54,8% in 2023;
- Hotels: de kamerbezetting in de hotelsector is over de periode 2007-2023 gestegen van 55% naar 73,1%;
- Groepsaccommodaties: de bedbezetting van groepsaccommodaties is gestegen van 18,7% in 2007 naar 22,5% in 2023.

Inzicht in de marktruimte (indicatie)

Op basis van vraag- en aanbodcijfers kan indicatief inzicht worden gegeven in de marktruimte in de verblijfsrecreatieve sector. Dit is gedaan voor een periode van 10 jaar (2023-2033) voor de deelsectoren hotelkamers, vakantiehuisjes, kampeereenheden en bedden in groepsaccommodaties. Cijfers van het CBS liggen aan deze raming ten grondslag. De volgende methodiek is gehanteerd:

1. In kaart brengen van het aanbod (aantal eenheden) per deelsector;
2. In kaart brengen van zowel de binnenlandse- als de buitenlandse vraag naar verblijfsrecreatie (per deelsector);
3. Optellen van de binnenlandse en buitenlandse vraag naar verblijfsrecreatie (per deelsector) om tot de totale vraag per deelsector te komen;
4. Raming van de verwachte marktgroei van de binnenlandse- en buitenlandse vraag naar verblijfsrecreatie (per deelsector). Groeivoorspellingen worden geraamd op basis van een trendextrapolatie van de groeicijfers de afgelopen jaren, gecorrigeerd met (economische) groeivoorspellingen, groeivoorspellingen uit de sector, consumententrends en sectorale trends;
5. Het berekenen van een gewogen gemiddelde van de voorspelde marktgroei per deelsector voor de totale vraag, zodat de verhoudingen in binnenlandse- en buitenlandse vraag op de juiste manier meegenomen worden;
6. Berekenen van de totale verwachte vraag per deelsector in 2023 door de groeifactor per deelsector op het aantal overnachtingen te zetten voor 10 jaar (periode 2023-2033);
7. Bepaling van de normbezetting per deelsector. De normbezetting is de bezetting die in een regio moet worden behaald zodat de ondernemer/exploitant rendabel kan draaien, een goede boterham kan verdienen én er voldoende investeringsruimte overblijft. Het is namelijk ook belangrijk dat in de toekomst wordt geïnvesteerd;

¹ Het jaar 2023 was een zeer goed jaar in termen van aantal toeristische overnachtingen, beter zelfs dan de jaren voor de coronapandemie. Het is nog niet zeker in hoeverre deze hoge bezettingen de komende jaren weer gehaald zullen worden, of dat er in 2023 nog sprake was van een inhaaleffect n.a.v. de coronapandemie.



8. Raming van het 'benodigd' aantal eenheden verblijfsrecreatie die in 2033 per deelsector nodig zijn om in dat jaar aan de vraag te kunnen voldoen op een dusdanige wijze dat de gemiddelde bezetting op de normbezetting ligt. Dit doen we door de verwachte vraag in 2033 af te zetten tegen de normbezetting;
9. Berekening van de marktruimte o.b.v. marktgroei per deelsector door het huidig aantal eenheden af te trekken van het benodigd aantal eenheden;
10. Berekening van de jaarlijkse aanbodgroei per deelsector over de periode 2023-2033. Dit wordt gedaan op basis van een trendextrapolatie van de cijfers van de afgelopen jaren, gecorrigeerd met groeivoorspellingen, trends en ontwikkelingen;
11. In kaart brengen van de harde planvoorraad en de verborgen (planologische) planvoorraad. De harde planvoorraad zijn de plannen voor nieuwe (of het uit de markt halen van) verblijfseenheden waarvan het omgevingsplan al onherroepelijk is of de bouwvergunning al afgegeven is. Verborgen planvoorraad is ruimte in bestemmingen van huidige verblijfsrecreatieve bedrijven (ruimte die nog niet gevuld is) of locaties die een verblijfsrecreatieve bestemming hebben maar momenteel geen verblijfsrecreatieve exploitatie kennen;
12. Het ramen van de resterende marktruimte per deelsector door de harde planvoorraad en de verborgen planvoorraad af te halen van de marktruimte o.b.v. marktgroei;
13. Het vergelijken van de resterende marktruimte per deelsector met de zachte planvoorraad. Zachte planvoorraad zijn de plannen die bekend zijn bij gemeenten maar waarvan het omgevingsplan nog niet onherroepelijk is en/of de bouwvergunning nog niet afgegeven is.

Indicatie marktruimte verblijfseenheden Drenthe

Bovenstaande methodiek wordt inzichtelijker door de uitwerking van de vier deelsectoren:

	Vakantie-huisjes	Hotel-kamers	Kampeereenheden	Bedden in groepsaccommodaties	Uitleg
Eenheden 2023	5.880	2.684	15.493	3.832	Het aanbod recreatieve eenheden in 2023 in Drenthe (cijfers: CBS)
Nachten 2023	1,2 miljoen	0,7 miljoen	0,55 miljoen	0,3 miljoen	Het aantal plaatsovernachtingen per eenheid in Drenthe in 2023 (cijfers: CBS)
Jaarlijkse groei-percentage vraag	3%	1,9%	-0,3%	-0,2%	Gewogen gemiddelde van de verwachte jaarlijkse groei-percentages van de binnenlandse- en buitenlandse vraag per eenheid over de periode 2023-2033.
Normbezetting	60%	70%	12%	22,5%	De bezetting die per sector in Drenthe nodig is voor een duurzame rendabele exploitatie
Benodigd aantal eenheden 2033	7.000 – 7.400	3.300 – 3.500	12.000 – 12.500	3.700 – 3.900	Door afrondingsverschillen in groei-percentages en aantal plaatsovernachtingen komt dit cijfer iets anders uit
Marktruimte o.b.v. marktgroei	1.100 – 1.500	600 – 800	-3.000	0	Benodigd aantal eenheden -/- huidig aantal eenheden



Jaarlijkse aanbodgroei t/m 2033	2,1%	2,4%	-2.2%	0%	De verwachte jaarlijkse aanbodgroei van het aantal eenheden in het geval de marktruimte volledig wordt ingevuld. Plannen voor nieuwe eenheden die al onherroepelijk zijn. Er is geen verborgen plancapaciteit bekend, deze wordt momenteel door het VVP in kaart gebracht. Uiteindelijk moeten deze ook nog van de marktruimte worden afgehaald. Marktruimte o.b.v. marktgroei +/- harde planvoorraad Plannen voor nieuwe eenheden die al wel bekend, maar nog niet onherroepelijk zijn
Harde planvoorraad	Ca. 1.200	Ca. 350	Ca. -50	0	
Verborgen planologische planvoorraad	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	
Resterende marktruimte	-100 tot 300	250 – 450	Ca. -3.100	0	
Zachte planvoorraad	ca. 300	Ca. 150	Ca. 100	Ca. 50	

De indicatieve berekening voor nieuwe vakantiehuisjes en hotelkamers laat zien dat de resterende marktruimte beperkt is. Er is ruimte voor respectievelijk ca. 1.100 tot 1.500 extra vakantiehuisjes en 600 – 800 hotelkamers in Drenthe voor de komende 10 jaar. Deze wordt echter nagenoeg volledig ingevuld door de bestaande harde planvoorraad. De verborgen planologische plancapaciteit komt daar nog eens bovenop, al is het vooralsnog onbekend wat de omvang hiervan is en in hoeverre dit gerealiseerd gaat worden. Voor de kampeer-eenheden en bedden in groepsaccommodaties geldt dat Drenthe te maken heeft met een dalende markt. Zowel aanbod als vraag dalen geleidelijk. Er zijn voor deze sectoren op dit moment ook nauwelijks plannen bekend bij de gemeenten.

Nuances

Raming van de marktruimte is altijd een indicatie. Het is dan ook belangrijk om enkele nuances te maken:

- Er is alleen gekeken naar de marktruimte vanuit reguliere marktgroei, niet naar groei vanuit eigen vraag. Hiermee wordt bedoeld dat nieuwe verblijfsrecreatieve bedrijven soms ook dusdanig vernieuwend kunnen zijn in een regio dat ze eigen vraag trekken. Dit zijn gasten die zonder de vestiging van de verblijfsrecreatie niet in de regio zouden hebben overnacht;
- Nieuwe grootschalige ontwikkelingen (bv. nieuw dagaanbod) kunnen in de toekomst een extra vraagimpuls genereren. In dat geval wordt de marktruimte groter. Dit is nu nog niet meegenomen in de cijfers;
- Er is alleen gekeken naar de harde plancapaciteit. Deze is per definitie zeer dynamisch en de kans op realisatie is onbekend. Van de meeste gemeenten hebben we de planvoorraad ontvangen, van een klein aantal niet. Deze hebben we aan de hand van deskresearch zelf in beeld gebracht. Daarnaast is er in sommige gemeenten ook zachte plancapaciteit aanwezig. Dit is plancapaciteit die nog in de ideeënfase verkeerd en planologisch gezien nog geen formele status heeft. Ook deze plannen kunnen op een gegeven moment 'hard' worden;
- De verborgen planologische plancapaciteit wordt momenteel door het VVP (programma Vitale Vakantieparken Drenthe) uitgezocht. Dit heeft effect op de marktruimte. De



capaciteit is immers onherroepelijk, maar het is onbekend in hoeverre deze plancapaciteit op korte termijn wordt omgezet naar daadwerkelijke eenheden;

- Er is niet gekeken naar niet-vitaal aanbod. Als dit in de toekomst uit de markt wordt gehaald dan ontstaat er meer marktruimte voor nieuwe initiatieven (mits het momenteel nog recreatief wordt gebruikt, dan kan deze vraag immers elders in de provincie gaan landen). Uit eerder onderzoek is bekend dat voor net iets minder dan de helft van de vakantieparken en campings geldt dat zowel de (recreatieve) kwaliteit als het perspectief onvoldoende is (bron: ZKA, Vitaliteit Verblifsrecreatie Drenthe, 2017).

Inzichten

Op basis van de uitgevoerde vraag-aanbod analyse zijn de volgende inzichten verkregen:

- De plancapaciteit lijkt de marktruimte te (gaan) overtreffen. Dit betekent dat er kritisch moet worden gekeken naar de meerwaarde van nieuwe initiatieven. Deze moeten zowel markttechnisch als maatschappelijke een duidelijke meerwaarde hebben en een duidelijke smaak toevoegen aan het bestaande aanbod. Dit geldt met name voor nieuwe huisjesterreinen en hotels. Voor groepsaccommodaties lijken vraag en aanbod in balans te zijn, terwijl voor kampeerterreinen de marktruimte negatief lijkt te zijn;
- Daarnaast spelen ook vraagstukken rondom uniformiteit van het aanbod, ketenvorming en verstening van het landschap;
- Bij ca. 5 -10% van de agrariërs leeft het idee om 'iets' met recreatie en toerisme te gaan doen. Dit heeft invloed op de marktruimte;
- Kampeerterreinen transformeren toeristische kampeerplaatsen naar verhuureenheden;
- Heldere criteria waar nieuw (grootschalig) aanbod aan getoetst kan worden vergroot de kans op kwaliteit en een langjarige toeristische exploitatie;
- Zowel aanbod als vraag als plancapaciteit is niet gelijk over de provincie verdeeld. Een gebiedsgerichte aanpak kan een bijdrage leveren aan een meer evenwichtige verdeling over de provincie.

