

Vitaliteitsonderzoek 2019

Regio Alkmaar en Westfriesland

Eindrapportage





In samenwerking met



Colofon

©Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, april 2020

Opdrachtgever Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, namens de 11 gemeenten in de Regio Alkmaar en Westfriesland, Cees Brinkman



Auteurs

J.J. (Jan Jaap) Thijs
C. (Cindy) Gelderman
M. (Martijn) Huigen
J. (Jeske) van Gerven
W. (Wies) ten Have (BügelHajema)

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Newday Offices
Jansbuitensingel 30
6811 AE Arnhem
T 06-51174193
e-mail: thijs@ruimteenvrijetijd.nl
www.ruimteenvrijetijd.nl

De foto's in deze rapportage zijn gemaakt door Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Onderzoeksaanpak	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Vitaliteitsonderzoek.....	6
2.1	Vitaliteitsscan.....	7
2.2	Een algemene typering van het aanbod.....	8
2.3	Noord-Holland Noord in het vitaliteitsmodel	10
2.4	Regio Alkmaar en Westfriesland in het vitaliteitsmodel	16
2.5	De sectoren in het vitaliteitsmodel	20
2.6	Niet deelnemende accommodaties.....	25
2.7	Regionale transformatiescan	26
3	Conclusies en opgaven	31
3.1	Algemene conclusies	31
3.2	De belangrijkste opgaven in beide regio's	31
3.3	Specifieke opgaven in Westfriesland.....	32
3.4	Specifieke opgaven in de Regio Alkmaar	33
3.5	Inzoomen op de sectoren	33
4	Aanbevelingen	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Het omarmen van gezamenlijke doelen	35
4.3	Strategie.....	36
4.4	Vervolgstappen: kwartiermakerschap	38



1 Inleiding

De verblijfsrecreatie is een belangrijke sector voor de regio Noord-Holland Noord, in termen van werkgelegenheid, leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bestedingen van gasten. Daarnaast is de verblijfsrecreatie een belangrijke motor voor de dagrecreatie. Niet voor niets is dan ook de ambitie uitgesproken om van Noord-Holland Noord de meest vitale verblijfsregio van Nederland te maken. De uitdaging om de ambitie te realiseren zit in het verder vitaliseren van toeristische accommodaties, maar ook in het uit de markt nemen of herontwikkelen van accommodaties waar het perspectief op een recreatieve toekomst ontbreekt.

Daartoe is het nodig inzicht te krijgen in de vitaliteit van de verblijfsrecreatieve accommodaties in de regio; het vertrekpunt. Voor de regio Kop van Noord-Holland, tezamen met Regio Alkmaar en Westfriesland de regio Noord-Holland Noord vormend, is dit inzicht al verkregen uit eerder onderzoek door bureau ZKA. Voor Regio Alkmaar en Westfriesland heeft het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd nu ook een vitaliteitsonderzoek uitgevoerd. In deze rapportage nemen wij u mee in de resultaten van het onderzoek, de opgaven voor de regio's en een aantal aanbevelingen die verder uit kunnen worden gewerkt in een programma.

1.1 Aanleiding

De regio Noord-Holland Noord wenst, in samenwerking met provincie Noord-Holland en Ontwikkelingsbedrijf NHN een samenhangend regionaal programma te ontwikkelen om daadwerkelijk met de ambitie aan de slag te kunnen gaan. Alvorens dit programma ontwikkeld kan worden, moet het vertrekpunt bepaald worden. Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd heeft de opdracht gekregen om in nauwe samenwerking met Bureau BugelHajema dit vertrekpunt voor de Regio Alkmaar en Westfriesland in beeld te brengen.

1.2 Onderzoeksaanpak

Het proces om te komen tot een regionaal programma behelst een aantal stappen:

Stap 1 Vitaliteitsonderzoek onder hotels, kampeer- en bungalowparken

Om uitspraken te kunnen doen over de vitaliteit van accommodaties en een regio ontwikkelde Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd een vitaliteitsscan. Deze vragenlijst, in combinatie met een bezoek aan de accommodatie door één van onze adviseurs, leidde tot een positie in het, door ons ontwikkelde, vitaliteitsmodel. De verdeling van de accommodaties over de vier vitaliteitssegmenten, in relatie tot de gegeven antwoorden, bieden inzicht in de opgaven voor de regio en de in te zetten instrumenten. In hoofdstuk 2 wordt de onderzoeksmethode nader toegelicht.

Aanvullend op het onderzoeksrapport ontvangen de accommodaties en de gemeentes zogenaamde kansenskaarten per accommodatie. Deze kansenskaarten geven inzicht in de vitaliteitspositie per accommodatie en in veel gevallen bondige adviezen over hoe de vitaliteitspositie te handhaven of te verbeteren is. Omdat openbaarmaking mogelijk bedrijfsbelangen kan schaden, wordt deze informatie niet openbaar gemaakt.

Stap 2 Transformatieonderzoek

De uitdaging om de ambitie (meest vitale verblijfsrecreatie-regio van Nederland) waar te maken zit in het verder vitaliseren van toeristische accommodaties, maar ook in het uit de markt nemen of herontwikkelen van accommodaties waar een toeristisch toekomstperspectief ontbreekt. Accommodaties waarvoor de adviseurs van Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd geen of een heel moeizame toeristisch-recreatieve toekomst zagen, zijn aan de hand van een transformatiescan beoordeeld op het vermogen om te transformeren naar andere functies. Deze scan werd in samenwerking met BugelHajema ontwikkeld en afgenomen. De betreffende

gemeentes ontvangen de transformatiescans op accommodatieniveau zodat zij inzage krijgen in de opgave en mogelijke ontwikkelrichtingen. De scans zijn dus, omwille van betrouwbaarheid, niet opgenomen in deze rapportage. Op regioniveau onderzocht BugelHajema welke behoeftes er zijn in de regio Noord-Holland Noord op het gebied van wonen, tijdelijk wonen, natuur en andere functies. De behoeftes werden vervolgens gematcht met de uitkomsten van de transformatiebehoeftes op accommodatieniveau.

Vervolg: een programma

Omdat de opgave omvangrijk en complex is het belangrijk om een programma integraal op te stellen. Op basis van de onderzoeksresultaten kan een 'kwartiermaker' hiermee aan de slag.

1.3 Leeswijzer

We starten met het delen van de uitgebreide resultaten van het vitaliteitsonderzoek in hoofdstuk 2: in dit deel van het onderzoek kijken we naar de daadwerkelijke vitaliteit van de verblijfsrecreatie (kampeer-, bungalow-, hotelsector en gemengde accommodaties) door de verblijfsaccommodaties, in het door ons ontwikkelde vitaliteitsmodel, een plek te geven. Aan de hand van parameters, die inzicht geven in de kwaliteit en het toekomstperspectief van de accommodaties, geven we een weergave van de sector in Noord-Holland Noord; in Regio Alkmaar en Westfriesland. Ook beschrijven we de vitaliteit per sector: hoe staan de campings ervoor, de bungalowparken, de hotels en de gemengde accommodaties? Het hoofdstuk wordt afgesloten met inzichten in de regionale transformatieopgave, welke is samengesteld door BugelHajema. In hoofdstuk 3 leest u de samenvatting van het vitaliteitsonderzoek met de belangrijkste conclusies. In hoofdstuk 4 geven we een aantal aanbevelingen.





2 Vitaliteitsonderzoek

In dit onderzoek hebben we gebruik gemaakt van de door ons bureau ontwikkelde vitaliteitsscan, die verschillende parameters in kaart brengt op het gebied van de kwaliteit en het perspectief van de verblijfsaccommodatie. Dit geeft belangrijke inzichten in hoe de sector ervoor staat. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten van de vitaliteitsscan. Allereerst geven een introductie op de scan en onze werkwijze in paragraaf 2.1. Vervolgens geven we in paragraaf 2.2 een typering van de sector op basis van een aantal parameters. We vertalen deze in paragraaf 2.3 naar een diagnose: hoe vitaal is de sector? In paragraaf 2.4 gaan we in op de deelregio's (Regio Alkmaar en Westfriesland), in paragraaf 2.5 behandelen we de verschillende deelsectoren binnen de verblijfsrecreatie. In paragraaf 2.6 geven we een korte schets van de accommodaties die niet deelnamen aan het onderzoek. Paragraaf 2.7, tot slot, geeft de uitkomsten van de regionale 'transformatiescan' weer: lenen verblijfsaccommodaties met een moeilijk toeristisch toekomstperspectief zich voor transformatie naar andere functies?

Onderzoeksafbakening en samenhang met al bestaande onderzoeken

Het onderzoek richt zich op twee deelregio's van Noord-Holland Noord: de Regio Alkmaar en Westfriesland. Eerder al onderzocht bureau ZKA de derde deelregio: de Kop van Noord-Holland. Van de onderzochte accommodaties in de Kop van Noord-Holland, ontvingen wij per accommodatie de scores op perspectief en kwaliteit. De scores op de achterliggende parameters zijn bij ons niet bekend.

We geven in dit onderzoeksrapport een totaaloverzicht van de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in de gehele regio Noord-Holland Noord. Maar, als we inzoomen op de achterliggende factoren en kenmerken, beperken we ons enkel tot de onderzochte accommodaties in de regio's Regio Alkmaar en Westfriesland.

Ook binnen de door ons onderzochte regio's zijn al 15 accommodaties eerder in kaart gebracht door bureau ZKA (dit geldt voor accommodaties in de gemeente Medemblik en in de gemeente Langedijk). Deze vitaliteitsscans hebben we niet opnieuw uitgevoerd, maar de totaalscores op vitaliteit (kwaliteit en perspectief) hebben we wél meegenomen in de vitaliteitsanalyse (in totaal komen we daarmee op 119 vitaliteitsscan in de onderzoeksregio). Ook hierbij geldt: als we in dit rapport inzoomen op de achterliggende factoren en kenmerken, beperken we ons echter enkel tot de door onszelf onderzochte accommodaties in de regio's (in totaal 102 accommodaties).

2.1 Vitaliteitsscan

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit en het toekomstperspectief van de verblijfsrecreatie in Noord-Holland Noord hebben we onze *vitaliteitsscan*¹ ingezet. De vitaliteitsscan betreft een set van vragen over de kwaliteit en het perspectief van de verblijfsaccommodatie.

Kwaliteit

Om te bepalen wat de kwaliteit van het bedrijf of recreatiepark is, hebben we onder andere gekeken naar de volgende onderwerpen: gasttevredenheid, onderhoud en uitstraling en eigentijdsheid van de verblijfsaccommodatie, promotie en marketingacties en het ondernemerschap.

Perspectief

Om het perspectief van de verblijfsaccommodatie te bepalen hebben we onder andere gekeken naar de visie van de ondernemer op de markt, ambities en investeringsplannen voor de toekomst, de financiële situatie, de bezetting van de verblijfsaccommodaties en het bedrijfsresultaat.

¹ De vitaliteitsscan is uitsluitend ingezet onder recreatief bestemde accommodaties. De volgende accommodatietypen zijn meegenomen: campings (uitgezonderd mincampings), bungalowparken, hotels en gemengde accommodaties (een combinatie van twee of meer van voorgaande accommodatievormen). We hebben dat op de volgende wijze gedaan:

- Uitzetten online vragenlijst. 62 ondernemers, parkmanagers of VvE's vulden deze vragenlijst online in. We hebben al deze accommodaties vervolgens aanvullend bezocht, om ook zelf een indruk te krijgen van de accommodatie. Ondernemers, parkmanagers of VvE's waren de meest voorkomende partijen die de vragenlijst invulden. In sommige gevallen ging het om een coöperatie.
- Afnemen face-to-face enquêtes. Omdat niet elke ondernemer of VvE de online vragenlijst had ingevuld, hebben we aanvullend face-to-face enquêtes afgenomen, uiteraard in combinatie met een bezoek.

Score kwaliteit en perspectief

De verblijfsaccommodaties hebben op basis van de vitaliteitsscan een score van -10 (heel negatief) tot +10 (heel positief) gekregen op de parameter kwaliteit en op de parameter perspectief. Al met al hebben we 102 verblijfsaccommodaties (80%) in het kader van het onderzoek meegenomen en al deze accommodaties zijn daadwerkelijk bezocht. De steekproef is ongeveer gelijk verdeeld over de verschillende accommodatievormen (bungalowparken, campings (uitgezonderd minicampings), hotels en gemengde accommodaties). De bereidheid tot deelname onder campings was iets lager dan het gemiddelde van 80%.

Kanttekening bij de onderzoeksmethodiek

Het onderzoek is uitgevoerd door alle 102 accommodaties te bezoeken en een vragenlijst af te nemen bij de ondernemer, manager, beheerder, Vereniging van Eigenaren of andere vertegenwoordiger van de accommodatie. Deze informatie hebben we aangevuld met deskresearch (bijvoorbeeld als het gaat om gast-reviews op internet). De door de respondent gegeven antwoorden hebben we niet kunnen verifiëren; zo kan het zijn dat het een respondent bijvoorbeeld aangeeft dat er geen permanente bewoning plaats vindt op het park, terwijl dat in de praktijk mogelijk wel het geval is. Door alle accommodaties ook daadwerkelijk zelf gezien te hebben, waren we wel in staat goed door te vragen en kregen we veel informatie vaak alsnog boven tafel.

Daarnaast zijn er 26 verblijfsaccommodaties die niet mee wilden of konden werken aan het onderzoek. Deze accommodaties zijn via online onderzoek en door het bezoeken van de locatie (vanaf de openbare weg) geïnventariseerd. Door het ontbreken van informatie zijn deze accommodaties niet ingedeeld in het vitaliteitsmodel. Deze verblijfsaccommodaties worden (anoniem) op hoofdlijnen beschreven in paragraaf 2.6.

2.2 Een algemene typering van het aanbod

Allereerst geven we een algemene typering van de verblijfsrecreatie (de 102 onderzochte verblijfsaccommodaties in de Regio Alkmaar en Westfriesland, exclusief de door ZKA bezochte bedrijven), uitgesplitst naar een aantal parameters die iets zeggen over de kwaliteit en het perspectief van de sector:

Kwaliteit			
48%	Toont bewustzijn van relevante veranderingen in de markt. <i>(44% van deze groep speelt hier actief op in)</i>	58%	Heeft een doelgroep gekozen <i>(Vaakst genoemde doelgroepen: ouderen en/of gezinnen met kinderen)</i>
75%	Heeft een goede of uitstekende ligging. <i>(8% heeft een slechte tot matige ligging)</i>	67%	Is goed tot uitstekend onderhouden. <i>(6% van het onderhoud is slecht of matig)</i>
48%	Heeft een goede tot uitstekende eigentijdse uitstraling. <i>(26% slecht of matig)</i>	22%	Laat zich in de bedrijfsvoering sterk leiden door recensies. <i>(67% laat zich er deels door leiden, 11% niet)</i>
51%	Is goed tot uitstekend online ontsloten. <i>(Bij 19% is dit slecht tot matig)</i>	36%	Krijgt goede tot uitstekende online reviews (gemiddelde cijfers boven de 8,5). <i>(16% krijgt slechte tot matige online reviews; gemiddelde cijfers onder de 7,5)</i>

Perspectief	
59%	Vertoont goed of uitstekend ondernemerschap. <i>(Bij 12% is dit slecht of matig)</i>
13	Van de 47 kampeer- en bungalowparken hebben één of meerdere eenheden die permanent bewoond worden.
€132.661	Is er gemiddeld in de afgelopen drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.
33%	Van de ondernemers vindt het lastig om financiering aan te trekken.
46%	Heeft naast de verhuur van verblijfsaccommodatie nog andere inkomsten.
13	Verblijfsaccommodaties hebben een eigenaar van 60 jaar of ouder. Zes van deze ondernemers zijn nog niet van plan binnen 5-10 jaar over te dragen of te verkopen. <i>(slechts een enkeling verwacht problemen bij de overname)</i>
14	Van de 47 kampeer- en bungalowparken zijn volledig of deels uitgepand. <i>(19 parken zijn volledig in eigendom van ondernemer)</i>
28%	Van de accommodaties verhuurt regelmatig aan niet-toeristen: 11 accommodaties regelmatig aan buitenlandse arbeiders, 9 incidenteel, 7 accommodaties verhuren regelmatig aan mensen die tijdelijk onderdak nodig hebben en 13 incidenteel.
€75.799	Wordt er naar verwachting gemiddeld in de komende drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.
67%	Is het gemiddelde aandeel van eigen vermogen in de ondernemingen (ten opzichte van het totaal vermogen).
7,7	Is het rapportcijfers wat de ondernemers gemiddeld geven aan de bezetting. <i>(Hotels geven zelfs een 8,2)</i>
35%	Heeft uitbreidingsplannen. <i>(Bij bijna de helft is hiervoor nog geen ruimte in het bestemmingsplan)</i>



2.3 Noord-Holland Noord in het vitaliteitsmodel

In dit hoofdstuk worden de verblijfsaccommodaties ingedeeld op het gebied van kwaliteit en perspectief, zo kunnen we de accommodaties inschalen in het door ons ontwikkelde vitaliteitsmodel (zie volgende pagina, figuur 2.3). Elke verblijfsaccommodatie heeft een eigen positie in het model en heeft een eigen bijzondere situatie. Voor de analyse hebben we de verblijfsaccommodaties echter geclusterd in vier hoofdgroepen: de toppers, de vitale accommodaties, de zorgenkindjes en de verblijfsaccommodaties met meervoudige problematiek.

Groep	Toelichting
Toppers	Verblijfsaccommodaties waarmee het erg goed gaat en die een voorbeeldfunctie vervullen voor de branche en de regio.
Vitale accommodaties	Verblijfsaccommodaties die gezond zijn.
Zorgenkindjes	Verblijfsaccommodaties die niet gezond zijn en zonder ingrijpen zullen afglijden naar de accommodaties met 'meervoudige problematiek'.
Meervoudige problematiek	Verblijfsaccommodaties die op zowel toeristische kwaliteit als toeristisch perspectief zeer slecht scoren. Het zijn bedrijven die veelal niet of uitermate beperkt toeristisch gebruikt worden. De achtergrond van deze problematiek kan meerdere achtergronden hebben (vandaar 'meervoudige problematiek', maar dat is niet altijd het geval (soms zijn parken woonparken geworden zonder aanvullende sociale of veiligheidsproblematiek).

Over het algemeen kunnen we concluderen dat het merendeel van de verblijfsaccommodaties in de regio vitaal zijn. Er zijn echter ook redenen tot zorg, die verschillen per regio en sector.

Opvallende verschillen in uitkomsten methodiek ZKA en Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Alhoewel ZKA in haar vitaliteitsonderzoeken hetzelfde model gebruikt als ons bureau, gebruiken zij op onderdelen net wat andere parameters en kunnen de scores dus anders uitpakken. In de praktijk blijkt dat de gemiddelde vitaliteitsscores van ZKA (veel) lager uitvallen dan de scores van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd. Zo heeft ZKA in de gehele Kop van Noord Holland (inclusief Texel) geen enkele accommodatie als 'topper' gekenmerkt en relatief veel accommodaties die wij als 'zorgenkindje' zouden aanmerken. Dat maakt dat in onze ogen de uitkomsten van de verschillende vitaliteitsonderzoeken in de praktijk moeilijk met elkaar te vergelijken zijn. Om toch enige vergelijking te maken en de opgave voor de totale regio Noord-Holland Noord in beeld te krijgen, zijn we uitgegaan van de vitaliteitsscores van ZKA voor de Kop. Het is echter goed om bij de interpretatie deze verschillen scherp in beeld te houden.

In tabel 2.1 volgt een overzicht van de omvang van de hoofdgroepen in Noord-Holland Noord, inclusief de Kop van Noord-Holland (bron: vitaliteitsonderzoek ZKA 2018), gevolgd door het totaal van de regio's Westfriesland en Alkmaar.

Tabel 2.1. Vitaliteit Noord-Holland Noord, omvang in accommodaties en bedden (inclusief Kop van Noord-Holland)

Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	16	7%	11%
Vitale accommodaties	100	43%	38%
Zorgenkindjes	92	39%	40%
Meervoudige problematiek	26	11%	11%
Totaal	235	100%	100%

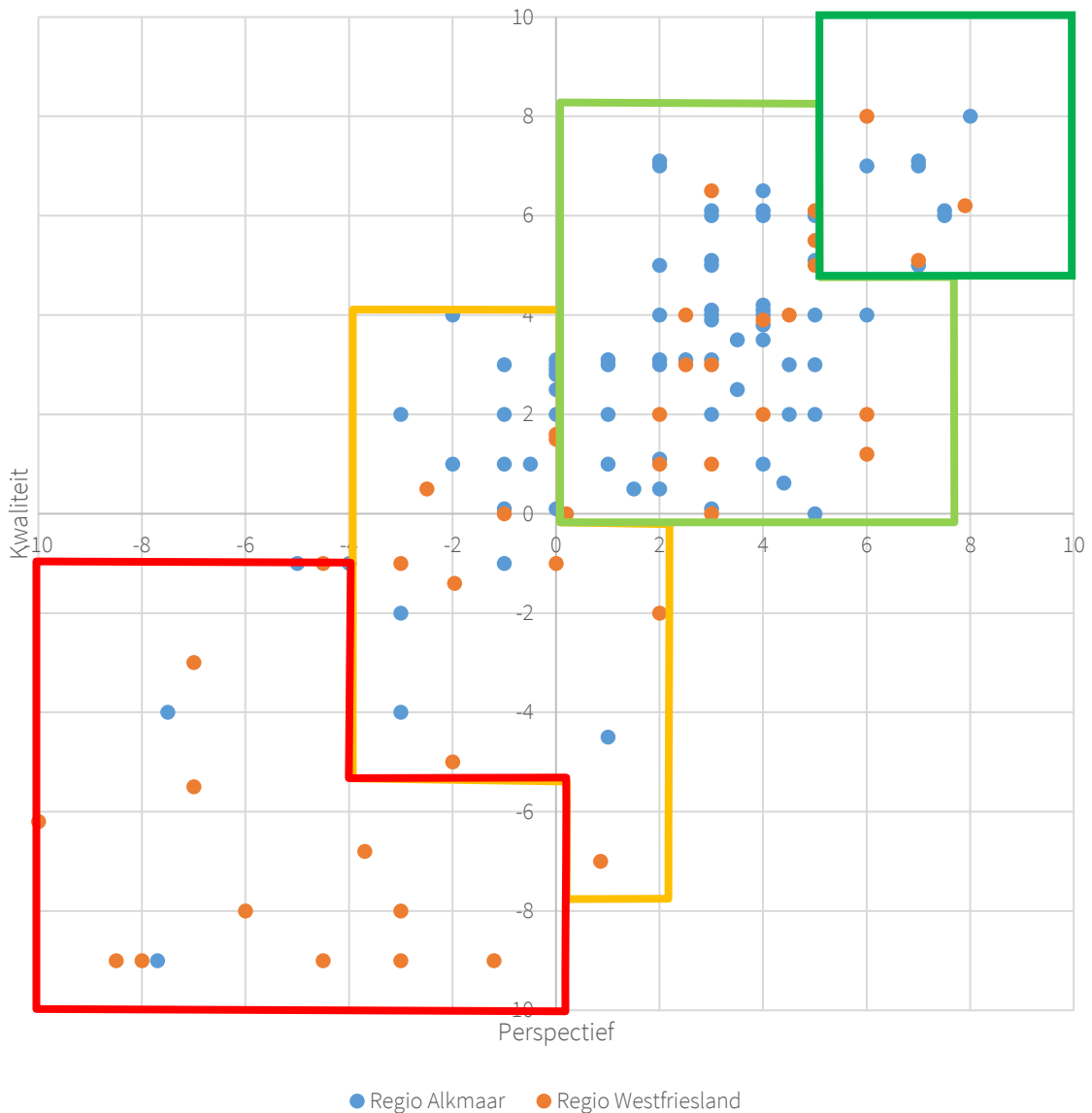
Tabel 2.2. Vitaliteit regio's Alkmaar en Westfriesland (totaal), omvang in accommodaties en bedden, inclusief de 15 eerder door ZKA bezochte bedrijven

Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	16	14%	26%
Vitale accommodaties	65	56%	47%
Zorgenkindjes	18	15%	9%
Meervoudige problematiek	18	15%	18%
Totaal	117	100%	100%

Onderstaand figuur geeft voor het totaal van de **Regio Alkmaar en Westfriesland** weer hoe de accommodaties scoren in het vitaliteitsmodel. Iedere stip staat voor één verblijfsaccommodatie.



Figuur 2.3. Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief regio's Alkmaar en Westfriesland, inclusief 15 bedrijven eerder bezocht door ZKA



Legenda indeling in groepen: donkergroene omlijning: de toppers | lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties | oranje omlijning: de zorgkindjes | rode omlijning: accommodaties met meervoudige problematiek.

2.3.1 De toppers (14% van de accommodaties, 16 accommodaties, 26% van de bedden)

Score perspectief én kwaliteit beiden hoger dan 5. NB onderstaande typering is gebaseerd op de door onszelf bezochte bedrijven (dus exclusief bedrijven bezocht door ZKA)

Deze verblijfsaccommodaties hebben veelal een voorbeeldfunctie voor de regio en de sector, ze staan er zeer goed voor. Het perspectief is zeer gunstig en er is bij deze accommodaties dus geen reden tot zorg. Bij de toppers zit een aantal grote werkgevers voor de regio. De verblijfsaccommodaties zijn bezig met gasttevredenheid, hebben duidelijk voor ogen wie hun doelgroep is en ze krijgen positieve gastoordelen online; 94% scoort gemiddeld hoger dan een 8.5 op de online reviews. 51% van de verblijfsaccommodaties scoort gemiddeld uitstekend op onderhoud, 36% procent goed. Het ondernemerschap is (zeer) goed.

Op de kampeer- en bungalowaccommodaties is er geen sprake van permanente bewoning, en geen van de parken is uitgepand. Van verhuur voor langere tijd is bij 13% van de accommodaties sprake, maar enkel incidenteel aan mensen die om bepaalde redenen tijdelijk onderdak nodig hebben. Buitenlandse werknemers worden er niet gehuisvest. Bij 83% van de hotels bij de toppers zijn de kamerprijzen de afgelopen jaren

gestegen. De bezetting is bij alle accommodaties (zeer) goed en de ondernemers zijn overwegend positief over de toekomst. Het merendeel (80%) heeft aanvullende inkomstenbronnen zoals zaalverhuur, horeca en evenementen. Er wordt flink geïnvesteerd (gemiddeld €222.008 per jaar in de komende 3 jaar). 25% van deze kampeer- en bungalowparken heeft uitbreidingsplannen; bij de hotels gaat het om 42%. Bij ruim de helft van deze groep (54%) is deze uitbreiding (nog) niet te realiseren binnen het huidige het bestemmingsplan.

2.3.2 De vitale accommodaties (56% van de verblijfsaccommodaties, 65 accommodaties, 47% van de bedden)

Score perspectief én kwaliteit beiden hoger dan 0. NB onderstaande typering is gebaseerd op de door onszelf bezochte bedrijven (dus exclusief bedrijven bezocht door ZKA).

De groep vitale accommodaties is de grootste groep verblijfsaccommodaties, waarbij het goed is om te beseffen dat er binnen deze grote groep wel duidelijke verschillen zijn. Gemiddeld genomen betreft het kleinere werkgevers (met gem. 7 vaste en 7 seizoensarbeidsplaatsen). Het grootste deel van de ondernemers en VvE's is bezig met gasttevredenheid, veranderingen in de markt en doelgroepen. Ze ontvangen redelijk tot goede gastoordelen online, 52% scoort redelijk (tussen de 7,5 en 8,5) en 27% goed (tussen de 8,5 en 9,5). Op het onderhoud van de verblijfsaccommodatie scoort 21% redelijk en 58% goed. Het ondernemerschap is over het algemeen redelijk (31%) tot goed (56%).

Van de campings en bungalowparken is 31% volledig of deels uitgepand. Bij 21% van de parken is de grond gehuurd of gepacht. Bij 38% van de parken is de grond in eigen bezit. Bij de meeste accommodaties (72%) vindt geen permanente bewoning plaats. Niet-toeristische verhuur komt bij de vitale verblijfsaccommodaties maar beperkt voor: er zijn 8 accommodaties (12%) die aangeven dat zij regelmatig huisvesting bieden aan migranten en andere personen die tijdelijk onderdak nodig hebben. De bezetting in 2018 was goed, men is tevreden over de bedrijfsresultaten (7,7/10). Ongeveer de helft (48%) van de accommodaties heeft andere aanvullende inkomstenbronnen naast de verblijfsaccommodatie(s). 44% van de kampeer- en bungalowparken in deze groep heeft uitbreidingsplannen; bij hotels gaat het om 35%. In 43% van deze gevallen de uitbreiding nog niet geregeld in het bestemmingsplan. Accommodaties voelen zich belemmerd bij de uitbreidingsplannen door onder andere de procedures, bestemmingsplannen en medewerking van de gemeente. Meer dan de helft (61%) van de vitale verblijfsaccommodaties heeft last van zaken in de directe omgeving, waaronder verkeersoverlast (19%) en klagende burens (10%).

2.3.3 De zorgenkindjes (15% van de accommodaties, 18 verblijfsaccommodaties, 9% van de bedden)

Score perspectief én kwaliteit beiden hoger dan -4, minimaal één score negatief. NB onderstaande typering is gebaseerd op de door onszelf bezochte bedrijven (dus exclusief bedrijven bezocht door ZKA).

Deze diverse groep verblijfsaccommodaties zijn reden tot zorg. Dat kan zijn vanwege achterblijvende kwaliteit (wat zich veelal, maar niet uitsluitend, uit in slechter onderhoud en/of verouderde accommodaties en voorzieningen), een ongunstig toekomstperspectief of beiden. Op dit moment gaat het soms nog wel goed met deze accommodaties, maar er is een groot risico dat deze verblijfsaccommodaties zonder impuls verder zullen afglijden.

Onder deze accommodaties zijn geen grote werkgevers, met gemiddeld 3 vaste medewerkers en 5 tijdelijke. Geen van de accommodaties scoort hoger dan een 8,5 op reviewsites; zo'n 30% scoort gemiddeld onder de 7,5. 73% van de verblijfsaccommodaties zegt zich hier wel door te laten beïnvloeden. Een duidelijke doelgroep wordt echter niet gekozen door 60% van deze verblijfsaccommodaties. Het onderhoud en ondernemerschap is bij 62% redelijk en 31% goed.

57% van de kampeer- en bungalowparken heeft de grond volledig in eigen bezit. 14% huurt of pacht de grond en 14% heeft de grond volledig uitgepand. Permanente bewoning vindt plaats bij 28% van de accommodaties. Bij 26% van de accommodaties vindt verhuur voor langere tijd plaats aan niet-vakantiegers – een enkeling

verhuurt (ook) regelmatig aan buitenlandse arbeiders. De bezetting in 2018 was redelijk goed, ook over het bedrijfsresultaat is men redelijk tevreden (7,3/10). 21% van de verblijfsaccommodaties heeft inkomsten uit aanvullende inkomstenbronnen zoals horeca, evenementen of zaalverhuur. De verwachtingen voor de toekomst zijn gematigd positief, echter geven 9 van de 15 accommodaties aan niet te gaan investeren de komende drie jaren. Maar liefst 38% van de accommodaties heeft uitbreidingsplannen. De accommodaties die willen verkopen of overdragen verwachten hier vooralsnog geen problemen bij. 33% Van de accommodaties heeft last van zaken die bedrijfsvoering nadelig beïnvloeden, zoals permanente bewoning op de accommodaties in de directe omgeving. Op het gebied van veiligheid ervaart één accommodatie overlast.

2.3.4 Meervoudige problematiek (15% van de accommodaties, 18 accommodaties, 18% van de bedden)

Score perspectief en kwaliteit negatief en één van beide lager dan -4. NB onderstaande typering is gebaseerd op de door onszelf bezochte bedrijven (dus exclusief bedrijven bezocht door ZKA).

Deze groep verblijfsaccommodaties heeft een dusdanig slechte kwaliteit in combinatie met een ongunstig perspectief dat onze inschatting is dat deze accommodaties geen toekomst meer zullen hebben als toeristische accommodatie. Ze hebben de feeling met de markt veelal verloren en zijn dusdanig ‘afgeleden’ dat van serieus recreatief gebruik nog maar beperkt of geen sprake is.

De accommodaties spelen niet in op veranderingen in de markt en richten zich niet op een specifieke doelgroep. Het gemiddelde online gastoordeel (als deze er is) is in alle gevallen lager dan een 7,5. Opvallend is dat ruim de helft van de accommodaties aangeeft zich wel te laten beïnvloeden door recensies. Qua eigentijdsheid (het voldoen aan de wensen van de huidige consument) scoren deze accommodaties slecht (60%) tot matig (40%). Op het gebied van onderhoud scoort 13% slecht, 43% matig en 43% redelijk. Bij het ondernemerschap ligt de nadruk op ‘slecht’ (56%) en doet een enkeling het matig (22%) tot redelijk (22%).

Er is veelal sprake van niet-toeristische verhuur aan arbeiders en buitenlandse werknemers. Ruim de helft van de kampeer- en bungalowaccommodaties is deels of geheel uitgeponnd. Er vindt permanente bewoning plaats bij 71% van de bungalowparken. De verblijfsaccommodaties met meervoudige problematiek bieden een beperkte werkgelegenheid (gem. 3 vaste en 1 oproepkracht). De bezetting is redelijk, opvallend is de lage bezetting bij toeristische staanplaatsen. Ondernemers geven gemiddeld een 4,8 uit 10 voor deze bezetting. De kamerprijzen van de hotels zijn stabiel gebleven of gestegen. Slechts één hotel heeft aanvullende inkomsten naast de verhuur van kamers. Er wordt amper vooruitgekeken naar wat de toekomst gaat brengen en 33% van de accommodaties zijn voornemens investeringen te doen. 40% heeft problemen op het gebied van veiligheid en overlast.

2.3.5 Vergelijking met andere regio's

In deze paragraaf vergelijken we de resultaten van de Regio Alkmaar en Westfriesland met andere regio's die volgens dezelfde methodiek zijn onderzocht op vitaliteit. Tabel 2.4 geeft de resultaten met het percentage accommodaties weer en tabel 2.5 doet dit aan de hand van de capaciteit (percentage van het aantal bedden). Er vallen hierbij vooral twee dingen op:

- De Regio Alkmaar kent een hoog percentage (in aantal bedden!) toppers en is in veel opzichten vergelijkbaar met veel van de andere onderzochte regio's.
- Westfriesland valt juist vooral door het hoge percentage accommodaties én bedden met meervoudige problematiek. Die is in geen van de andere onderzochte regio's zo hoog.



Tabel 2.4 en 2.5. Vergelijking met andere regio's in aantal accommodaties en bedden

<i>% accommodaties</i> Groep	Westfriesland	Regio Alkmaar	Noordwest Overijssel	Salland	Twente	Vechtdal	Achterhoek
Toppers	17%	12%	4%	18%	17%	14%	12%
Vitale accommodaties	36%	67%	77%	71%	56%	57%	60%
Zorgenkindjes	17%	15%	15%	6%	20%	20%	24%
Meervoudige problematiek	31%	5%	4%	6%	7%	9%	4%

<i>% bedden</i> Groep	Westfriesland	Regio Alkmaar	Noordwest Overijssel	Salland	Twente	Vechtdal	Achterhoek
Toppers	7%	38%	1%	1%	20%	30%	15%
Vitale accommodaties	43%	50%	78%	75%	59%	49%	64%
Zorgenkindjes	14%	6%	19%	6%	18%	16%	19%
Meervoudige problematiek	36%	7%	2%	18%	4%	5%	2%

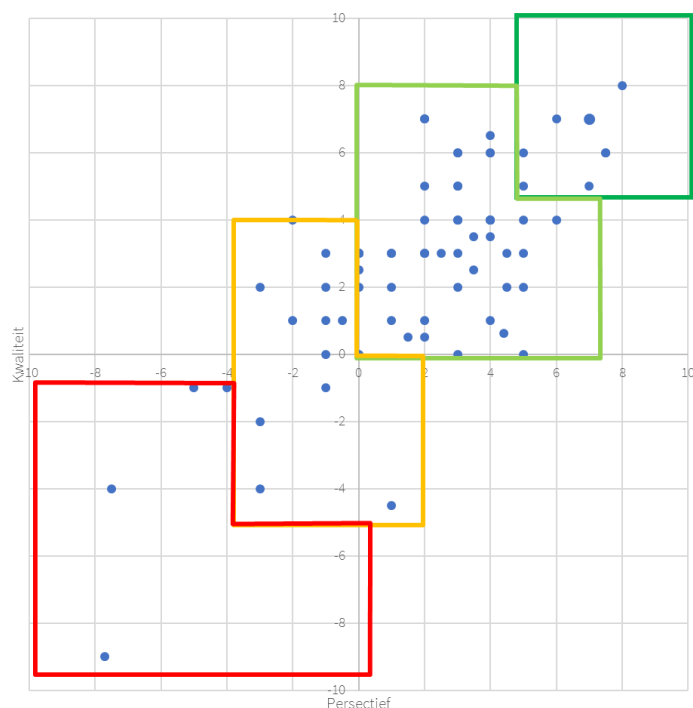


2.4 Regio Alkmaar en Westfriesland in het vitaliteitsmodel

Regio Alkmaar heeft meer verblijfsaccommodaties (75) en bedden (24.680) in de steekproef dan de Regio Westfriesland met 42 accommodaties en 14.803 bedden. De gemiddelde omvang van de accommodaties is ongeveer gelijk per regio.

2.4.1 Regio Alkmaar

Figuur 2.6. Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief Regio Alkmaar, incl. 2 door ZKA bezochte bedrijven



Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	9	12%	38%
Vitale accommodaties	50	67%	50%
Zorgenkindjes	11	15%	6%
Meervoudige problematiek	5	7%	7%
Totaal	75	100%	100%

Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de toppers / Lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties / Oranje omlijning: de zorgenkindjes / Rode omlijning: meervoudige problematiek

De verblijfsrecreatie in Regio Alkmaar is gemiddeld genomen vitaler dan de verblijfsrecreatie in Westfriesland. In de Regio Alkmaar zien we uiteenlopende scores, van een aantal toppers tot verblijfsaccommodaties met meervoudige problematiek, waarbij de vitale accommodaties domineren. De hotels zijn goed vertegenwoordigd in de Regio Alkmaar, het aandeel gemengde accommodaties is 0%. De toppers zien we vooral onder de hotels en enkele campings. De groepen vitale accommodaties en zorgenkindjes bestaan grotendeels uit hotels, maar ook uit bungalowparken en campings. Bij de achterblijvers zijn de campings en bungalowparken iets sterker vertegenwoordigd dan de hotels.

Het ondernemerschap van de toppers in de Regio Alkmaar is uitstekend, er wordt veel geïnvesteerd en ondernemers denken na over de toekomst. Deze accommodaties zijn eigentijds, maken doelgroepkeuzes en hebben een goed gasterdeel. De accommodaties met meervoudige problematiek kiezen echter niet specifiek voor een doelgroep en ontvangen te weinig recensies online om over te kunnen oordelen. Deze verblijfsaccommodaties scoren matig op hun onderhoud en uitstraling. Twee ondernemers in deze groep zijn ouder dan 60 jaar, waarvan er door één nog niet nagedacht is over bedrijfsopvolging.

Meerdere ondernemers geven aan belemmerd te worden in hun bedrijfsvoering. Vaak worden zaken genoemd die lokaal spelen en beïnvloedbaar zijn door de gemeente, zoals toeristenbelasting, doorlooptijd procedures, bestemmingsplannen, handhaving permanente bewoning en de relatie met ondernemers. Ook aan de orde zijn de krapte op de arbeidsmarkt, Schiphol, Kustpact, Natura2000 en de Omgevingswet.

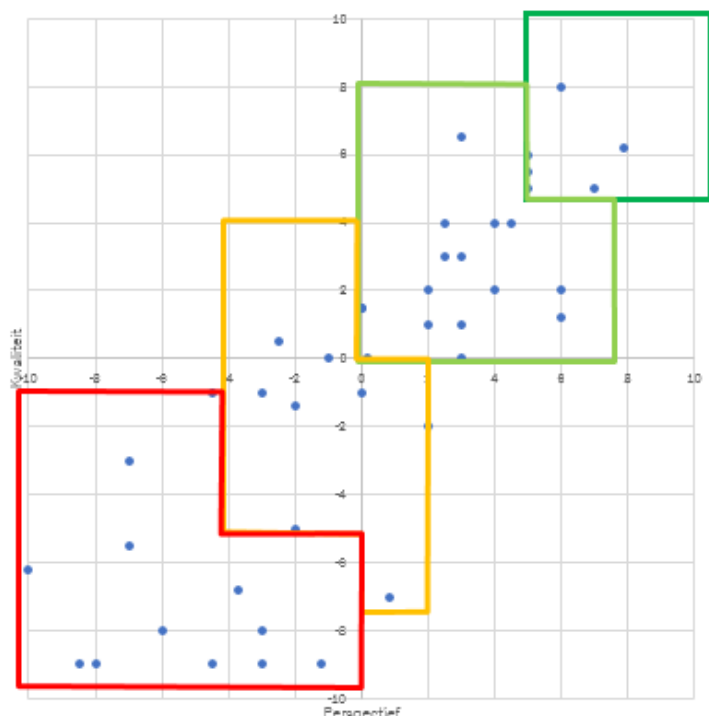
In onderstaande tabel beschrijven we de parameters voor kwaliteit en perspectief voor de Regio Alkmaar in vergelijking met Westfriesland (exclusief twee door ZKA bezochte bedrijven).

Kwaliteit Regio Alkmaar			
48%	Toont bewustzijn van relevante veranderingen in de markt. <i>In Westfriesland is dat 52%.</i>	61%	Heeft een doelgroep gekozen. <i>In Westfriesland heeft 50% geen specifieke doelgroep gekozen</i>
82%	Heeft een goede of uitstekende ligging. <i>In Westfriesland is dat 59% van de accommodaties.</i>	70%	Is goed tot uitstekend onderhouden. <i>Dit is hoger dan in Westfriesland (59%).</i>
46%	Heeft een goede tot uitstekende eigentijdse uitstraling. <i>Dat is minder dan in Westfriesland: 52%.</i>	17%	Laat zich in de bedrijfsvoering sterk leiden door recensies. <i>In Westfriesland is dat 32%</i>
46%	Is goed tot uitstekend online ontsloten. <i>Dat is minder dan in Westfriesland (55%).</i>	37%	Krijgt goede tot uitstekende online reviews. <i>Dat is minder dan in Westfriesland (46%).</i>

Perspectief Regio Alkmaar			
62%	Vertoont goed of uitstekend ondernemerschap. <i>Dat is meer dan in Westfriesland, waar 50% goed tot uitstekend ondernemerschap vertoont.</i>	23%	Van de kampeer- en bungalowaccommodaties is volledig of deels uitgepond. <i>Dat is opvallend lager dan in Westfriesland (41%).</i>
20%	Van de kampeer- en bungalowparken heeft één of meerdere eenheden die permanent bewoond worden. In totaal 100 eenheden. <i>Dat is lager dan in Westfriesland (41%).</i>	22%	Van de accommodaties verhuurt incidenteel of regelmatig aan niet-toeristen. <i>In Westfriesland is dat opvallend meer: 45% van de onderzochte accommodaties verhuurt aan niet-toeristen.</i>
€171.000	Is er gemiddeld in de afgelopen drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.	€77.000	Wordt er naar verwachting gemiddeld in de komende drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.
25%	Van de ondernemers die financiering willen aantrekken, vindt dit (heel) moeilijk. <i>In Westfriesland is dat 50%.</i>	65%	Is het gemiddelde aandeel van eigen vermogen in de ondernemingen (ten opzichte van het totaal vermogen). <i>Dat is minder dan in Westfriesland (73%)</i>
47%	Heeft naast de verhuur van de verblijfsaccommodatie(s) nog andere inkomsten. <i>Dit is iets vaker dan in Westfriesland (41%).</i>	8,2	Is het rapportcijfer wat de ondernemers gemiddeld geven aan de bezetting. <i>In Westfriesland is dat opvallend lager (6,8)</i>
11	Accommodaties hebben een eigenaar van 60 jaar of ouder. Vijf van hen zijn niet van plan binnen 5-10 jaar over te dragen of te verkopen. <i>In Westfriesland zijn er 7 ondernemers van 60 jaar of ouder, waarvan 1 nog geen plannen voor overdracht of verkoop heeft.</i>	33%	Heeft uitbreidingsplannen. Bij de helft van deze accommodaties is hiervoor nog geen ruimte in het bestemmingsplan. <i>In Westfriesland heeft 41% uitbreidingsbehoefte, en is bij een derde hier nog geen ruimte voor in het bestemmingsplan.</i>

2.4.2 Regio Westfriesland

Figuur 2.7 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief regio Westfriesland, incl. 13 door ZKA bezochte bedrijven



Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de toppers / Lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties / Oranje omlijning: de zorgenkindjes / Rode omlijning: meervoudige problematiek

Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	7	17%	7%
Vitale accommodaties	15	36%	43%
Zorgenkindjes	7	17%	14%
Meervoudige problematiek	13	31%	36%
Totaal	42	100%	100%

De verblijfsrecreatie in de regio Westfriesland is gemiddeld genomen minder vitaal dan verblijfsrecreatie in de Regio Alkmaar. Ook in de regio Westfriesland zien we uiteenlopende scores, waarbij het gewicht ligt op de vitale accommodaties en accommodaties met meervoudige problematiek. De bungalowparken zijn goed vertegenwoordigd, het aandeel hotels is in verhouding tot de Regio Alkmaar laag. In Westfriesland zien we onder de toppers meerdere hotels. Bij de vitale verblijfsaccommodaties zien we diverse accommodatietypen: meerdere bungalowparken, campings, hotels en gemengde accommodaties. Bij de zorgenkindjes zijn de hotels iets sterker vertegenwoordigd en bij de achterblijvers de bungalowparken.

De toppers in de regio Westfriesland scoren goed tot uitstekend op ondernemerschap. Er wordt geïnvesteerd, hoewel de vitale accommodaties verhoudingsgewijs aanzienlijk meer investeren. De verblijfsaccommodaties hebben een eigentijdse uitstraling, zijn uitstekend onderhouden en hebben een goed gastoordeel. De meeste toppers kiezen bewust hun doelgroepen. Bij de accommodaties met meervoudige problematiek is dat beeld omgekeerd: daar kiezen de meeste accommodaties geen doelgroep, op een enkeling na. De online recensies van deze accommodaties zijn matig, of in te beperkte mate aanwezig om over te kunnen oordelen. Qua onderhoud scoren accommodaties met meervoudige problematiek redelijk tot matig, de uitstraling is matig tot slecht te noemen.

Ondernemers die belemmeringen ervaren in hun bedrijfsvoering, noemen zeer uiteenlopende zaken die zij ervaren. Een gemene deler is regelgeving, beleid en procedures bij de gemeente: men ervaart beperkingen bij (uitbreidings)plannen. Een enkele keer worden permanente bewoning en huisvesten van buitenlandse werknemers genoemd. Eén ondernemer, die over eigen eenheden beschikt, zou graag in de woningnood voorzien door te verhuren voor langere tijd, maar voelt zich hierin beperkt door de huidige regelgeving.

In de volgende tabel beschrijven we de parameters voor kwaliteit en perspectief voor de regio Westfriesland in vergelijking met de Regio Alkmaar (exclusief 13 door ZKA bezochte bedrijven).

Kwaliteit Westfriesland			
52%	Toont bewustzijn van relevante veranderingen in de markt. <i>In de Regio Alkmaar is dat 48%.</i>	50%	Heeft een doelgroep gekozen. <i>In de Regio Alkmaar heeft 39% geen specifieke doelgroep gekozen.</i>
59%	Heeft een goede of uitstekende ligging. <i>Dat is minder dan in de Regio Alkmaar (82%).</i>	59%	Is goed tot uitstekend onderhouden. <i>Dit is minder dan in de Regio Alkmaar (70%).</i>
52%	Heeft een goede tot uitstekende eigentijdse uitstraling. <i>Dat is meer dan in de Regio Alkmaar (46%).</i>	32%	Laat zich in de bedrijfsvoering sterk leiden door recensies. <i>Dat is meer dan in de Regio Alkmaar (17%)</i>
55%	Is goed tot uitstekende online ontsloten. <i>Dit is gunstiger dan 46% in de Regio Alkmaar</i>	46%	Krijgt goede tot uitstekende online reviews (gemiddelde cijfers boven de 8,5). <i>Dat is meer dan in de Regio Alkmaar (37%)</i>

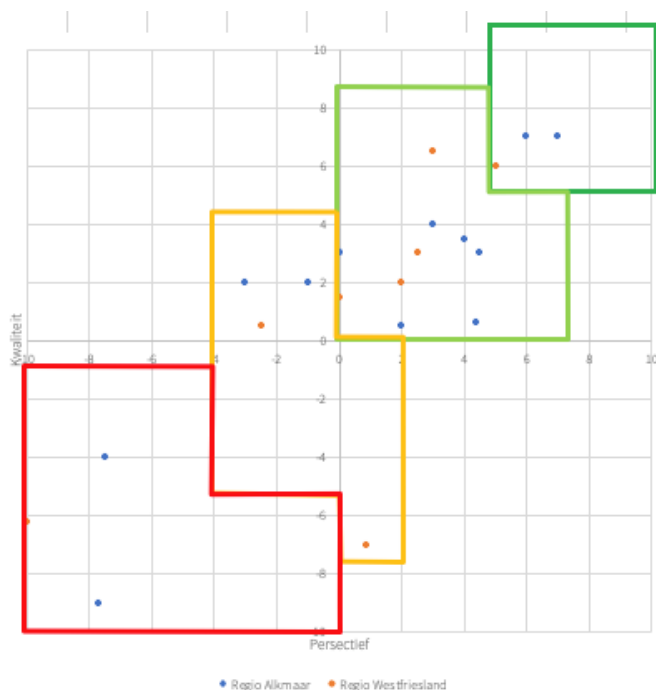
Perspectief Westfriesland			
50%	Vertoont goed of uitstekend ondernemerschap. <i>Dat is iets minder dan in de Regio Alkmaar: 62%.</i>	41%	Van de kampeer- en bungalowaccommodaties is volledig of deels uitgepand. <i>Dat is opvallend vaker dan in de Regio Alkmaar (23%).</i>
41%	Van de kampeer- en bungalowparken heeft te maken met permanente bewoning. In totaal 116 eenheden. <i>In de Regio Alkmaar geeft 20% aan dat er sprake is van permanente bewoning.</i>	45%	Van de accommodaties verhuurt incidenteel of regelmatig aan niet-toeristen. <i>In de Regio Alkmaar komt dit opvallend minder vaak voor (22% van de accommodaties)</i>
€41.000	Is er gemiddeld in de afgelopen drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.	€72.000	Wordt er naar verwachting gemiddeld in de komende drie jaar <i>per jaar</i> geïnvesteerd per accommodatie.
50%	Van de ondernemers die financiering willen aantrekken, vindt dit (heel) moeilijk. <i>In de Regio Alkmaar is dit 25%.</i>	73%	Is het gemiddelde aandeel van eigen vermogen in de ondernemingen (ten opzichte van het totaal vermogen). <i>Dat is meer dan in de Regio Alkmaar (65%)</i>
41%	Heeft naast de verhuur van de verblijfsaccommodatie(s) nog andere inkomsten. <i>Dat is minder vaak dan in de Regio Alkmaar (47%).</i>	6,8	Is het rapportcijfers wat de ondernemers gemiddeld geven aan de bezetting. <i>Dat is opvallend lager dan in de Regio Alkmaar waar de bezetting gemiddeld een 8,2 krijgt.</i>
7	Accommodaties hebben een eigenaar van 60 jaar of ouder. Eén is niet van plan binnen 5-10 jaar over te dragen of te verkopen. <i>In de Regio Alkmaar zijn er 11 ondernemers van 60 jaar of ouder, waarvan 5 nog geen plannen voor overdracht of verkoop hebben.</i>	41%	Heeft uitbreidingsplannen. Bij een derde van deze accommodaties is hiervoor nog geen ruimte in het bestemmingsplan. <i>In de Regio Alkmaar heeft 33% uitbreidingsbehoefte en is bij de helft daarvan nog geen ruimte in het bestemmingsplan.</i>



2.5 De sectoren in het vitaliteitsmodel

2.5.1 Campings

Figuur 2.8 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief campings, incl. door ZKA bezochte bedrijven



Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	3	14%	51%
Vitale accommodaties	11	52%	30%
Zorgenkindjes	4	19%	7%
Meervoudige problematiek	3	14%	11%
Totaal	21	100%	100%

Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de toppers | Lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties | Oranje omlijning: de zorgenkindjes | Rode omlijning: meervoudige problematiek

Bij de campings zien we een zeer gemêleerd beeld. Allereerst vinden we drie toppers. Opvallend is dat de drie toppers maar liefst 51% van de bedden vertegenwoordigen. Het gaat dan ook om grote campings die tot de kopgroep behoren. Daarna volgen elf vitale accommodaties, vier zorgenkindjes, maar ook drie accommodaties

met meervoudige problematiek, waarvoor we vanuit het onderzoek geen toeristische toekomst meer voor ons zien.

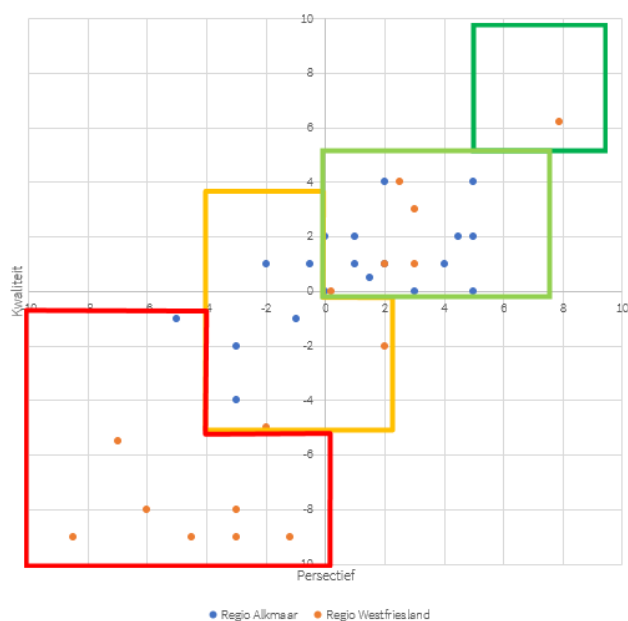
NB onderstaande eigenschappen van accommodaties betreffen de accommodaties die wij zelf bezocht hebben. Op de campings die het goed doen vindt geen permanente bewoning plaats en ook worden de campings grotendeels toeristisch (kort verblijf) gebruikt. Ook zijn de campings voornemens om veel te investeren in de komende jaren, wat bijdraagt aan een positief perspectief. Bijna geen van de vitale campings is uitgepand; volledig uitgepande accommodaties vinden we zelfs helemaal niet bij de gezonde verblijfsaccommodaties.

De campings die bij de vitale accommodaties voorkomen, scoren redelijk of goed op onderhoud, eigentijdsheid en gastoordenen. De ligging van de campings is voornamelijk goed. De meeste camping hebben naast de verblijfsmogelijkheden nog andere vormen van inkomsten, zoals een zelfstandige horeca.

Campings die het minder goed doen hebben vaak (deels) uitgepande grond. De investeringen blijven vaak achter en is er geen visie uitgesproken voor de toekomst. Vaak is dan geen duidelijke doelgroep gekozen.

2.5.2 Bungalowparken

Figuur 2.9 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief bungalowparken, , incl. door ZKA bezochte bedrijven



Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	1	3%	2%
Vitale accommodaties	18	53%	71%
Zorgenkindjes	5	15%	9%
Meervoudige problematiek	10	29%	18%
Totaal	34	100%	100%

Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de Oranje omlijning: de zorgenkindjes / Rode omlijning: meervoudige problematiek

Onder de bungalowparken bevinden zich twee toppers. Het overgrote merendeel (18 van de 34 accommodaties) vinden we bij de vitale accommodaties. Bij de bungalowparken zit echter ook een relatief grote groep met meervoudige problematiek. Bij 10 accommodaties (29% van de parken (!), met 18% van de bedden) is de kwaliteit en perspectief dusdanig slecht dat we geen toeristische toekomst voor deze parken voor ons zien.



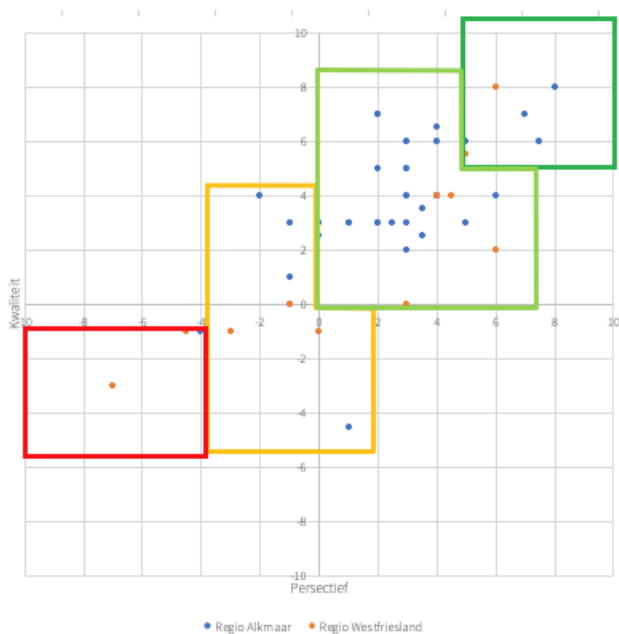
NB onderstaande eigenschappen van accommodaties betreffen de accommodaties die wij zelf bezocht hebben. Bij bungalowparken die het goed doen, is de grond vaak volledig in het bezit van een ondernemer. Ze scoren goed op onderhoud en ondernemerschap. Er is een duidelijke visie uitgesproken, waarbij geen ruimte is voor permanente bewoning en er actief beleid wordt gevoerd op de beperking van langdurige verhuur en niet toeristisch gebruik.

De bungalowparken die het minder goed of zelfs uitermate slecht zijn vaak (deels of geheel) uitgepand en er vindt vaak permanente bewoning en/of verhuur voor de lange termijn plaats. Dit gebeurt regelmatig aan buitenlandse werknemers, maar ook aan andere 'niet-toeristen' die om een bepaalde reden tijdelijk onderdak nodig hebben. Hier ontbreekt het in veel gevallen aan investeringen om het park eigentijds te maken en het gat met de toeristische markt te verkleinen. De marketing van deze parken is veelal slecht of er wordt geen marketing bedreven.



2.5.3 Hotels

Figuur 2.10 Vitaliteitsmodel kwaliteit en perspectief hotels



Groep	Accommodaties	% accommodaties	% bedden
Toppers	11	20%	42%
Vitale accommodaties	33	60%	42%
Zorgenkindjes	8	15%	13%
Meervoudige problematiek	3	5%	3%
Totaal	55	100%	100%

Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de toppers / Lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties / Oranje omlijning: de zorgenkindjes / Rode omlijning: meervoudige problematiek

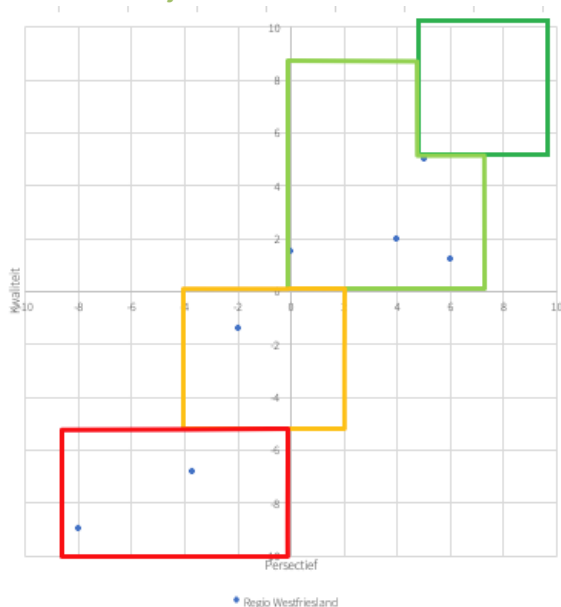
De hotels in dit onderzoek zijn voornamelijk bij de toppers en vitale accommodaties te vinden. De toppers vertegenwoordigen 20% van de accommodaties met maar liefst 42% van de bedden. De vitale accommodaties (33 accommodaties) zijn ook goed voor 42% van de bedden. Binnen de hotelsector vinden we ook zorgenkindjes en accommodaties met meervoudige problematiek. In deze sector is de afgelopen drie jaar relatief het meest geïnvesteerd, maar de hoogte hiervan neemt de komende drie jaar wat af.

Hotels die het goed doen, scoren hoog op locatie en eigentijdsheid. De hotels worden niet of nauwelijks gebruikt voor de huisvesting van buitenlandse werknemers of mensen die om een andere reden tijdelijk onderdak nodig hebben. Ondernemers van hotels die behoren tot de toppers hebben een uitgesproken visie. Ze zijn tevreden over de resultaten en zien de toekomst positief.

Hotels die het minder goed doen, liggen vaak niet op een goede locatie. Verhuur ten behoeve van buitenlandse werknemers of mensen die om een andere reden tijdelijk onderdak nodig hebben komt vaak voor. Er is vaak sprake van achterstallig onderhoud en een gedateerde inrichting. Deze hotels hebben vaak een investering nodig, die niet altijd mogelijk is of gezien wordt door de ondernemer.

2.5.4 Gemengde accommodaties

Figuur 2.11 Vitaliteitsmodel indeling in gemengde accommodaties, 7 accommodaties, incl. door ZKA bezochte bedrijven



Groep	Accommodaties	% bedden
Toppers	1	10%
Vitale accommodaties	3	19%
Zorgenkindjes	1	8%
Meervoudige problematiek	2	64%
Totaal	7	100%

Legenda indeling in groepen: Donkergroene omlijning: de toppers / Lichtgroene omlijning: de vitale accommodaties / Oranje omlijning: de zorgenkindjes / Rode omlijning: meervoudige problematiek

Deze categorie bevat verblijfsaccommodaties die meerdere functies aanbieden. Het zijn vooral campings met een nevenfunctie als bungalowpark, hotel, groepsaccommodatie of B&B. De sector gemengde accommodaties bestaat uit zeven accommodaties. Zij liggen allen in Westfriesland. Eén park is een topper, drie bevinden zich in de groep vitale accommodaties, één is een zorgenkindje en twee vallen onder de accommodaties met meervoudige problematiek. Deze twee laatste accommodaties vertegenwoordigen maar liefst 64% van de bedden in de groep 'gemengde accommodaties'.

2.6 Niet deelnemende accommodaties

Er zijn 27 verblijfsaccommodaties (ongeveer 21%) die niet wilden of konden meewerken aan het vitaliteitsonderzoek. Bij alle verschillende accommodatievormen is uiteindelijk de daadwerkelijke steekproef erg hoog. We hebben geprobeerd een beeld te vormen van deze accommodaties via deskresearch en een 'schouw vanaf de openbare weg'; dit beeld hebben we genoteerd in korte verslagen per accommodatie.

We zien onder de niet-deelnemende accommodaties zowel een aantal accommodaties die het ogenschijnlijk goed lijken te doen (met een goed gastenoordeel, een kwalitatief goede uitstraling en informatieverschaffing) als accommodaties waar wat aandachtspunten op deze vlakken lijken te bestaan. Over het algemeen zien we geen grote uitschieters naar boven of naar beneden, waardoor we geen reden hebben om aan te nemen dat de uitkomsten van het onderzoek heel anders zouden zijn als alle accommodaties aan het onderzoek hadden deelgenomen.



2.7 Regionale transformatiescan

Uit het onderzoek onder verblijfsaccommodaties in Regio Alkmaar en Westfriesland kwamen 14 locaties naar voren waarvoor een toeristische toekomst uitgesloten of zeer moeizaam zal zijn. In beide regio's gaat het om zeven accommodaties. Deze accommodaties zijn door BugelHajema aan de hand van de transformatiescan onderzocht. De resultaten op accommodatieniveau worden rechtstreeks met de betrokken gemeentes gedeeld. Het onderzoek naar de veertien accommodaties leverden ook een breder beeld van de opgave op.

Type locatie

De onderzochte locaties zijn voor het grootste deel (acht) recreatieparken met bungalows en/of chalets en in sommige gevallen ook stacaravans. Ook zijn vijf pensions en hotels onderzocht en één camping.

Op de **recreatieparken** is in veel gevallen sprake van particulier eigendom van de chalets, bungalows en caravans. Het park zelf, de grond en de algemene gebieden, is dan wel eigendom van een ve, een coöperatie, een particulier of zelfs van de gemeente. Bij de ve's en coöperaties zijn soms afspraken gemaakt over onderhoud en gebruik van de verblijven. In de praktijk blijkt dat controle en handhaving toch lastig zijn.

De inrichting van de parken is in de meeste gevallen matig te noemen. Door de krappe opzet zijn de toegangswegen tot de kavels krap en is er vaak maar sprake van één ontsluitingsweg waardoor de toegang tot de openbare weg geregeld is. De afzonderlijke kavels zijn over het algemeen wel van redelijke afmetingen, wat de nodige privacy biedt. Het parkeren op de parken zelf is meestal beperkt tot één parkeerplaats op de kavel, of parkeren is alleen mogelijk op een algemeen gebied.

De opstallen zijn op veel van de parken verouderd en in matige tot redelijke staat van onderhoud. Er zijn uitzonderingen waarbij het onderhoud slecht is of zelfs uitstekend. Het overheersende beeld stemt echter niet positief. De opstallen voldoen niet aan het bouwbesluit voor permanente bewoning terwijl zij wel permanent bewoond worden. Op een paar parken zijn er de laatste jaren nieuwe chalets gebouwd en worden de chalets ook voor flinke prijzen verkocht (prijzen oplopend tot bedragen van € 200.000). Zonder uitzondering wordt gewoond op de parken. Sommige parken hebben zelf regels opgesteld, maar handhaven die niet. De gemeente handhaaft niet op de permanente bewoning. In een aantal gevallen is bekend dat er activiteiten plaatsvinden die op of over de rand van wettelijk toegestaan zijn.

Van de onderzochte parken liggen er twee binnen de bebouwde kom van een dorp. De anderen liggen (ver) buiten de bebouwde kom en in een enkel geval aansluitend op het lint van de bebouwde kom.

De enige **camping** bestaat uit een gedeelte met stacaravans en een deel waar ruimte is voor kort verblijf. De caravans hebben allemaal vaste erfafscheidingen rondom en worden deels semipermanent bewoond. De camping heeft geen verharde paden of wegen. De camping ligt ver van de bebouwde kom en grenst aan een industriegebied waar een geurcontour geldt; de camping valt daarbinnen.

De **hotels en pensions** liggen allemaal binnen de bebouwde kom van dorpen of stad. In alle gevallen gaat het om verouderde locaties met kleine kamers en verouderd sanitair en weinig voorzieningen. De mogelijkheid om buitenlandse werknemers te huisvesten, wordt door de eigenaren met beide handen aangegrepen, al is niet iedere eigenaar daar volstrekt open over. De ligging is in alle gevallen prima, op een centrumlocatie, waardoor parkeren niet altijd goed mogelijk is.

Opties voor transformeren

In de transformatiescan is voor iedere locatie een aantal mogelijke transformaties onderzocht:

- Permanente bewoning: de recreatieve functie wordt omgezet naar wonen. De verblijfslocatie wordt dan vergelijkbaar met een woonwijk. Dit is een definitieve functieverandering omdat dit lastig terug te draaien is.
- Tijdelijke bewoning: hiervoor kan de recreatieve functie tijdelijk (bijvoorbeeld 5-10 jaar) worden omgezet naar wonen. Gedacht kan worden aan tijdelijke verhuur voor verbouwing, verhuizing en urgente gevallen.
- Huisvesting van buitenlandse werknemers: in Nederland verblijven op dit moment zo'n 400.000 buitenlandse werknemers. Het goed huisvesten van deze bevolkingsgroep is een uitdaging door de tijdelijke verblijfsduur en de krapte op de woningmarkt. De verblijfslocaties zouden ruimte kunnen bieden voor deze bevolkingsgroep.
- Slopen en herbestemmen als landbouwgrond of natuur. Bij een dergelijke transformatie zal (een aanzienlijke) waardedaling met zich meebrengen. Gezien de complexiteit en de verwachtingen op het gebied van haalbaarheid, is dit niet nader uitgewerkt in dit onderzoek.

De mogelijkheden voor transformatie van een verblijfsrecreatielocatie worden bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de eerste plaats is het bepalend of er sprake is van een **regionale behoefte** aan de functie waarnaar getransformeerd wordt. Vervolgens is de **kwaliteit**; de ligging van het park, de camping, het hotel of pension van belang.

Vervolgens wordt **de haalbaarheid** in belangrijke mate bepaald door de eigendomssituatie, met name in het geval van uitgeponde parken, de financiële mogelijkheden van de eigenaar. Ook de samenwerking tussen eigenaar en gemeente is een belangrijke factor voor het slagen van een transformatie; kunnen goede afspraken gemaakt worden en is de gemeente in staat en bereid om haar rol goed te pakken.

Regionale behoefte

Permanent wonen

De woningmarkt in de Regio Alkmaar is een gespannen woningmarkt. Vooral voor (jonge) gezinnen is er veel instroom en daardoor een sterke behoefte. Uit de RAP Regio Alkmaar blijkt dat de gemeenten in de regio vooral een instroomoverschot hebben van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 tot 30 jaar. Omdat de instromers een duidelijke woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers veelal geen zelfstandige woningen achterlaten, betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen is in de afgelopen jaren toegenomen. De vraag naar woningen vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland zal in de regio alleen maar stijgen.

De woningmarkt in regio Westfriesland is een minder gespannen woningmarkt, maar er is ook een opgave. In Westfriesland is juist op korte termijn veel vraag naar woningen.

De woningprijzen dalen in sommige segmenten. Goedkope rijwoningen en vrijstaande woningen doen het goed. Dat duidt op een vraag van jongeren en doorstromers. Voor senioren is nauwelijks aanbod in de regio Westfriesland, het aantal transacties is afgenomen. Dit duidt op een tekort in het aanbod voor senioren.

Tijdelijk wonen

De vraag naar woningen wordt niet ingevuld door nieuwbouw op exact het juiste moment. Doordat planvorming tijd in beslag neemt, is het gebruikelijk dat bij een aantrekkende vraag op de woningmarkt de actie in de vorm van nieuwbouw later komt. Dat is nu ook niet anders. Er is dus wel degelijk sprake van een druk op de woningmarkt op de korte termijn, ook al is op de middellange termijn voorzien in voldoende aanbod via de programmering van nieuwbouw. Die druk uit zich erin dat doelgroepen die op heel korte termijn

een woning zoeken om bijvoorbeeld een periode op te vangen tussen verkoop van de eigen woning en aankoop of bouw van een andere woning, een probleem kunnen krijgen. Ook urgente groepen die door calamiteiten of een scheiding snel een woning zoeken, hebben in een woningmarkt die onder druk staat weinig tot geen mogelijkheden. Een transformatie voor tijdelijk wonen zou dan ook vooral een overbrugging moeten zijn en is per definitie van tijdelijke aard.

Buitenlandse werknemers

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 buitenlandse werknemers uit Oost-Midden- en Zuid-Europa (EU-buitenlandse werknemers). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) woonruimte voor deze groep de komende jaren blijft. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor buitenlandse werknemers uit de EU te creëren.

In 2012 is de Nationale verklaring huisvesting EU-arbeidsmigranten getekend. In deze Nationale verklaring staan afspraken tussen het Rijk, gemeenten, woningcorporaties, werkgevers en vakbonden. De aanleiding voor de verklaring was de verslechterende huisvesting en positie van buitenlandse werknemers. Om dit te verbeteren zijn in verschillende regio's in Nederland afspraken gemaakt over de aanpak rondom deze huisvesting. En over aantallen nieuwe en goede huisvestingsplekken voor EU-arbeidsmigranten.

De Nationale verklaring huisvesting EU-arbeidsmigranten heeft geleid tot de oprichting van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De SNF stelt normen op voor de kwaliteit van huisvesting van buitenlandse werknemers. Het gaat dan bijvoorbeeld om ruimte en privacy, sanitair, hygiëne en veiligheid. Daarnaast beheert de SNF de registers van organisaties die aan de normen van de SNF voldoen. De normen waarop SNF controleert, zijn ook opgenomen in de CAO van de uitzendbranche.

Kwaliteit

Ligging ten opzichte van bebouwde kom

De locatie van een recreatief verblijf bepaalt in grote mate welke transformatiemogelijkheden perspectief bieden. Zeer bepalend is bijvoorbeeld de ligging van de verblijfsrecreatieve functie ten opzichte van de bebouwde kom. Een ligging dichtbij of in stedelijk gebied/bebouwde kom biedt betere kansen voor bijvoorbeeld transformatie naar tijdelijk of permanent wonen ten opzichte van een ligging in het landelijk gebied. De nabijheid van voorzieningen speelt daarbij een grote rol.

Kwaliteit van de locatie en de omgeving

De parken en de camping zijn niet ingericht als woongebieden, conform de daarvoor geldende normen. De ontsluiting van het park zelf en op het park zijn een belangrijke factor in de veiligheid, zoals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Voor de transformatie naar permanent wonen, wordt een locatie getoetst aan diverse omgevingsaspecten. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van een te hoog geluidsniveau, geuroverlast of zaken die te maken hebben met externe veiligheid. Gezien het feit dat de recreatieverblijven niet gerealiseerd zijn als woonplekken, golden er ten tijde van de realisatie andere normen en hoefde er bij ontwikkelingen in de omgeving in beperkte mate rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de recreatieverblijven.

Kwaliteit van de verblijven

Voor permanente bewoning zijn er in Nederland regels gesteld waaraan een verblijf moet voldoen. Die regels gaan over veiligheid, gezondheid, milieu, bruikbaarheid en energiezuinigheid; deze zijn vastgelegd in het bouwbesluit. Deze regels gelden niet voor vakantieverblijven omdat er voor recreatief verblijf andere normen zijn. Ook daar zullen de veiligheid en gezondheid van de gebruikers natuurlijk niet in gevaar mogen komen, maar voor een woonfunctie worden andere eisen gesteld aan de woon- en bouwtechnische kwaliteit van een verblijf. Als namelijk in een vakantieverblijf gewoond wordt, permanent of tijdelijk, zal het verblijf moeten voldoen aan het bouwbesluit voor wonen.



Haalbaarheid

Eigendomssituatie

De eigendomssituatie is een belangrijke factor in de haalbaarheid van een mogelijke transformatie. In het geval dat er één eigenaar is, zoals bij de hotels en pensions, is het eenvoudiger om tot een uitvoerbaar en gedragen plan te komen. In het geval dat er meerdere eigenaren zijn, wordt de situatie complexer en is ook het financiële plaatje minder eenvoudig rond te krijgen. Hoe complexer de situatie, hoe langzamer een transformatie te realiseren is.

Rol gemeente

De lokale overheid is leidend in de transformatie van een recreatieverblijf. In samenwerking met parkeigenaren is de gemeente de trekker van de transformatie. Dat vraagt om een integrale benadering waarbij in de verschillende fases van de transformatie andere disciplines betrokken zullen zijn. Vanaf het begin zal wel helder moeten zijn wat de route is die de gemeente inzet en dat daarvoor binnen de eigen organisatie (ook politiek) draagvlak is. Het proces zal tijd, inspanning en geld gaan kosten; en ook in fases waarin de transformatie moeizaam verloopt, zal de gemeente haar rol moeten pakken.

Conclusies transformatiemogelijkheden

De transformatiescans van de afzonderlijke parken, de camping en de hotels en pensions leveren een vergelijkbaar beeld op. Geen van de huidige recreatieverblijfslocaties is in de huidige vorm geschikt voor een transformatie naar een permanente woonfunctie. Wel zijn er geschikte locaties die met een tijdelijke functie een oplossing kunnen bieden en voorzien in de behoeften van huisvesting en wonen. Ook zijn er locaties die met een groeimodel wel een transformatie kunnen ondergaan naar wonen en/of tijdelijk wonen. De definitieve variant zullen eigenaar en gemeente samen uit moeten werken.

Ook zien we een aantal dilemma's. Zo strookt de wens van eigenaren niet in alle gevallen met de realiteit. Of is een situatie al lang gedoogd en wordt het lastig om nu in te zetten op een verandering. Ten slotte is bij het

uitwerken van mogelijke transformaties op park- en gebouwniveau nog aanvullend onderzoek nodig naar bijvoorbeeld veiligheid van opstallen.

De transformatiescans hebben de volgende inzichten opgeleverd die samen de onderbouwing vormen van bovenstaande conclusies.

Permanent wonen

De hotels en het pension kunnen, als iemand bereid is te investeren, getransformeerd worden naar wonen. Dit betreft namelijk kleinere aantallen en is eenvoudiger in te passen in de programma's en het verdienmodel is eenvoudiger rond te krijgen dan voor parken.

In twee gevallen, waar de parken in het dorp liggen, is het het onderzoeken waard of samen met de eigenaren tot een snelle transformatie gekomen kan worden. Die zal overigens inhouden dat bestaande opstallen gesloopt moeten worden en dat op het terrein nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Dat verdienmodel zou heel goed aantrekkelijk kunnen zijn voor de eigenaren. Deze transformatie naar permanent wonen biedt kansen. Voor de locaties die niet in de bebouwde kom liggen, is transformatie naar permanent wonen zeer waarschijnlijk niet aan de orde, gezien de ligging en de regelgeving vanuit de provincie op dat punt. Per locatie zal een politieke en ruimtelijke afweging plaats vinden.

Tijdelijk wonen

Voor een paar parken geldt dat de geschikte opstallen gebruikt kunnen worden voor het gebruik als tijdelijke woning. In totaal zal het voor beide regio's gaan om enkele locaties en tientallen opstallen die geschikt zijn. Voor de hotels en pensions zal een nader onderzoek nodig zijn naar de fysieke mogelijkheden voor het samenvoegen van kamers.

Huisvesting buitenlandse werknemers

De huisvesting van buitenlandse werknemers is mogelijk in de opstallen en verblijven die daarvoor geschikt zijn volgens de geldende normen. De vraag is aanwezig en de hotels/pensions en parken kunnen tijdelijk een antwoord vormen op die vraag, zoals dat nu in de praktijk ook al veelvuldig gebeurt.



3 Conclusies en opgaven

In dit hoofdstuk geven we de belangrijkste conclusies van het vitaliteitsonderzoek en schetsen we de belangrijkste opgaven.

3.1 Algemene conclusies

Over het algemeen is de verblijfssector in de regio's Alkmaar en Westfriesland vitaal: het merendeel (70% van de accommodaties en 73% van de bedden) scoort zowel positief op het gebied van kwaliteit als op perspectief. Daarbinnen beschouwen we 14% als echte toppers in de verblijfsrecreatie, met 26% van de bedden. Hierbij komen we met name hotels tegen en enkele kampeer- en bungalowaccommodaties. Daarmee beschikken deze twee regio's over een gezonde basis.

18 accommodaties, met 9% van de bedden, worden ingedeeld in de categorie 'zorgenkindjes'. Voor hen wordt een onzekere toekomst voorzien; er zal hard gewerkt moeten worden om deze accommodaties weer vitaal te krijgen en als er geen actie ondernomen wordt, bestaat er een reële kans dat de zorgenkindjes afglijden naar de groep 'meervoudige problematiek'.

Er zijn ook 18 accommodaties, met 18% van de bedden, die vallen nu al vallen in de groep 'meervoudige problematiek'. Deze accommodaties scoren negatief op kwaliteit en op perspectief. In deze gevallen adviseren we om in te zetten op een (veelal complexe) transformatie van deze verblijfsaccommodaties naar andere functies. Veertien van deze accommodaties vielen binnen het onderzoek van Regio Alkmaar en Westfriesland. BugelHajema heeft deze veertien accommodaties onderworpen aan een transformatiescan en geeft handvatten voor de regio om aan de slag te gaan met de transformatieopgave.

3.2 De belangrijkste opgaven in beide regio's

Op basis van het onderzoek zien we een aantal belangrijke opgaven die zowel in Westfriesland als in de Regio Alkmaar spelen:

- Het aanjagen van ondernemerschap. Alhoewel de meeste ondernemers goed tot uitmuntend ondernemerschap vertonen, zien we ook veel parken en accommodaties waar onvoldoende wordt nagedacht over de toekomst, over doelgroepen en over veranderingen in de markt. Ook op het gebied van online marketing is er veel winst te behalen.
- Aandacht voor de dynamiek achter het uitponden van parken. We zien al dat een groot aantal accommodaties zijn uitgepond in beide regio's. Dat kan het, als het niet goed geregeld is, lastiger maken voor een ondernemer of Vereniging van Eigenaren om toezicht te blijven houden op het daadwerkelijke gebruik en het onderhoud. Bovendien kan het een belangrijk struikelblok zijn bij eventuele toekomstige herstructurering van parken. De vraag is in hoeverre bestaande afspraken verbeterd kunnen worden op deze punten en in hoeverre bij toekomstige uitpanding zo goed mogelijk hierover kan worden nagedacht en vastgelegd.
- Aandacht voor 'oneigenlijk gebruik'. Wat oneigenlijk gebruik is, kan verschillen per gemeente en is ook niet altijd even helder. In sommige gemeenten is het mogelijk om 365 dagen per jaar te recreëren, wat de scheidslijn met permanente bewoning of langdurig verblijf erg dun maakt. Tegelijkertijd zien we dat te veel niet-recreatief gebruik het toeristisch karakter van een verblijfsaccommodatie kan aantasten en er ergens een kantelpunt wordt bereikt. Handhaving en heldere afspraken zijn dan ook noodzakelijk.
- Handhaving op oneigenlijk gebruik is noodzakelijk. Het heeft echter alleen maar zin als er tegelijkertijd ook op de verblijfsaccommodatie een perspectief is op een recreatieve toekomst. Handhaving is vaak alleen zinvol in combinatie met de reikende hand, omdat de achterliggende problematiek aangepakt

dient te worden. In veel gevallen is de VvE of de ondernemer niet meer in staat de situatie nog ten goede te draaien.

- Omgang met druk vanuit de woningmarkt en tijdelijke huisvestingsopgaven. Het is belangrijk er bewust van te zijn dat de druk op de verblijfsrecreatieve sector om tijdelijk of zelfs permanent mensen op te vangen groot is, omdat zij elders in de regio te weinig mogelijkheden hebben. Dat maakt het ook verleidelijk voor parken of accommodaties om mensen (al dan niet tijdelijk) te huisvesten, omdat het in veel gevallen een goed verdienmodel kan zijn, dan wel voor de eigenaar van een park of hotel, dan wel voor de eigenaar van een individueel chalet of vakantiewoning. Zolang deze groepen niet elders gereguleerd kunnen worden gehuisvest, blijft de druk op de verblijfsrecreatieve sector hoog.
- Flexibiliteit in de ruimtelijke ordening. Om een vitale sector te houden, is het nodig dat ondernemers kunnen inspringen op de veranderende vraag vanuit de markt. Die markt verandert vaak snel en vraagt vaak om concepten die net wat anders zijn dan in de reguliere bestemmingsplannen wordt voorzien. Meer flexibele bestemmingsplannen, bijvoorbeeld in de vorm van experimenteerruimte, kunnen ervoor zorgen dat ondernemers sneller kunnen inspringen op innovaties. Met experimenteerruimte krijgen ondernemers de mogelijkheid om onder voorwaarden een deel van het terrein 'vrij' in te richten. Met deze regeling in de verblijfsrecreatie is onder meer ervaring opgedaan in het Overijsselse Vechtdal.

3.3 Specifieke opgaven in Westfriesland

Op basis van het onderzoek zien we een aantal belangrijke opgaven in Westfriesland vooral naar voren komen, naast de algemene opgaven die we in paragraaf 3.2 al schetsten:

- De bezetting wordt als relatief laag beoordeeld door respondenten. We hebben accommodaties gevraagd om een cijfer te geven voor de bezetting van de accommodaties (tussen de 1 en de 10). In Westfriesland is het *gemiddelde* cijfer een 6,8 (in vergelijking: in de Regio Alkmaar is het gemiddelde cijfer een 8,2). Er is dus duidelijk nog een opgave om de gemiddelde bezettingsgraden te verhogen.
- Het verkrijgen van financiering. Maar liefst 50% van de accommodaties die financiering nodig hebben voor hun investeringen, vindt het moeilijk of zelfs zeer moeilijk om toegang te krijgen tot de financiering. Dit zorgt dat noodzakelijke investeringen soms achterblijven en wat de vitaliteitspositie van de accommodaties aantast.
- Veel overnames te verwachten. Maar liefst 13 van de 44 verblijfsaccommodaties zal naar verwachting van de eigenaren binnen 5 jaar worden verkocht. De helft van hen heeft weet nog niet of dat problemen zal gaan opleveren, de andere helft verwacht geen problemen. Al met al is het een flink aantal accommodaties dat naar verwachting overgenomen zal gaan worden. Dat kan een groot effect hebben op de vitaliteit van de sector, waarbij het vooral ook afhangt van de mogelijkheden en ideeën van de nieuwe eigenaren en natuurlijk de vraag of de overname daadwerkelijk gerealiseerd kan gaan worden en welke toekomstplannen de overnamekandidaten hebben.
- Veel uitbreidingsplannen. Maar liefst 41% van de verblijfsaccommodaties heeft aangegeven uitbreidingsplannen te hebben. Bij de meesten van hen (vooral bij de hotels) is dit ook daadwerkelijk mogelijk in het bestemmingsplan. 33% geeft aan dat dit nog niet geregeld is.

Westfriesland staat daarnaast voor een grotere opgave op het gebied van oneigenlijk gebruik dan Regio Alkmaar. Onder de door ons bezochte parken vinden zijn relatief veel parken zijn waar permanent gewoond wordt (41% van de kampeer- en bungalowparken) of verhuurd wordt aan buitenlandse werknemers of andere woningzoekenden (op 45% van alle accommodaties). Ook uitponding komt in Westfriesland veel meer voor (op 41% van de kampeer- en bungalowaccommodaties). In de regio worden echter al diverse concrete stappen genomen, waarvan de strategie ook voor de langere termijn geborgd is.

3.4 Specifieke opgaven in de Regio Alkmaar

Ook in de Regio Alkmaar komen een aantal belangrijke opgaven naar voren komen, alhoewel deze in het algemeen iets minder groot zijn dan in Westfriesland. De ligging aan en nabij de kust speelt hierbij in onze ogen een belangrijke rol. Maar liefst 82% van de verblijfsaccommodaties heeft een goede of uitstekende ligging (ten opzichte van 59% in Westfriesland) wat een groot en positief effect heeft op de vitaliteit. Toch spelen de opgaven die we in paragraaf 3.2 al schetsten wel degelijk een rol in de Regio Alkmaar en vragen deze dus om aandacht. Specifiek zien we nog enkele opvallendheden in de Regio Alkmaar:

- Verdienmodel van hotels verbreden. Bijna de helft van de hotels in de Regio Alkmaar heeft geen nevenverdiensten (zelfstandige horeca, vergaderfaciliteiten of verhuur van zalen). Dat maakt de hotels kwetsbaar voor een terugvallende markt vanwege minder gespreide risico's (in vergelijking met Westfriesland: daar geldt dat 28% geen nevenverdienste heeft naast het hotel).
- Het verkrijgen van financiering. Ook in de Regio Alkmaar is het voor een deel van de accommodaties, namelijk 25%, die financiering nodig hebben voor hun investeringen, lastig tot zeer lastig om toegang te krijgen tot de financiering. Dit zorgt dat noodzakelijke investeringen soms achterblijven en tast daarmee de vitaliteitspositie van de accommodaties aan.
- Ondernemers lopen vaker tegen problemen aan als het gaat om uitbreidingsplannen. Het blijkt voor ondernemers in de Regio Alkmaar lastiger om uit te breiden. 1/3^e van de accommodaties heeft plannen voor uitbreiding, maar bij de helft van hen is dit nog niet geregeld in het bestemmingsplan.
- Belemmerende factoren. Ondernemers en beheerders ervaren meer belemmerende factoren bij in bedrijfsvoering in de Regio Alkmaar dan in Westfriesland. Vaak zijn de belemmerende factoren terug te voeren tot lokaal beleid, zo geven zij aan.

3.5 Inzoomen op de sectoren

We hebben in het onderzoek op de volgende sectoren nader ingezoomd: de kampeersector, bungalowsector, hotelsector en gemengde accommodaties. We geven de belangrijkste bevindingen hieronder weer.

Kampeersector

De onderzochte campings (enkel recreatief bestemde campings vanaf 25 plekken) in dit onderzoek scoren zeer gemengd. Ze vallen voornamelijk bij de groep vitale accommodaties (tien accommodaties), maar er zijn ook drie toppers en drie campings met meervoudige problematiek. Dit zijn uitgepode verblijfsaccommodaties waar grotendeels permanent gewoond wordt in stacaravans of ander oneigenlijk gebruik plaats vindt. Enkele zeer grote campings zijn erg succesvol en er zijn diverse campings die meer vraag dan aanbod krijgen. Verschillende ondernemers zijn voornemens om uit te breiden.

Bungalowparken

De bungalowparken zijn, van alle deelsectoren, het minst vitaal. Het grootste gedeelte (18 van de 34 accommodaties) is vitaal. Maar er is ook een relatief grote groep met meervoudige problematiek. 10 accommodaties (18% van de bedden) is ingedeeld in deze groep. Voor deze accommodaties is een toeristische toekomst onwaarschijnlijk of zelfs onhaalbaar. Enkele bungalowparken functioneren momenteel als woonwijk, mede omdat sturing vanwege versnipperd eigendom lastig is en er geen ondernemer is die het park actief exploiteert. De marketing van veel bungalowparken is vaak onder de maat. Het is opvallend dat er recent veel campings omgevormd zijn tot bungalowparken en dat er nog enkele bungalowparken op deze manier bij zullen komen in de nabije toekomst.

Hotels

Hotels scoren (veel) beter dan de campings en bungalowparken. 85% van de hotelcapaciteit is ingeschaald in de vitale segmenten. Acht accommodaties zijn als zorgenkindje getypeerd en drie hotels vallen in het segment 'meervoudige problematiek'. De ligging en het ondernemerschap blijken erg bepalend te zijn voor de vitaliteitspositie. Veel hotels maken geen keuze voor een doelgroep en stellen zich erg afhankelijk op van boekingsites.



Gemengde accommodaties

Deze categorie bevat zeven accommodaties die meerdere functies aanbieden, het zijn vooral combinaties campings/bungalowparken of camping/hotel of pension-accommodatie. Eén accommodatie is een topper, drie bevinden zich in de groep vitale accommodaties, één is een zorgenkindje en twee vallen onder de accommodaties met meervoudige problematiek. Deze twee vertegenwoordigen samen maar liefst 64% van de bedden in de groep 'gemengde accommodaties'.

4 Aanbevelingen

In dit hoofdstuk geven we aanbevelingen op basis van het onderzoek. Deze aanbevelingen kunnen de basis vormen voor het werk van de 'kwartiermaker' die aan de slag gaat om te komen tot een gezamenlijk programma in de regio's

4.1 Inleiding

Het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord wil, samen met (samenwerkende) gemeenten en provincie, komen tot een programma om de ambitie 'de meest vitale verblijfsrecreatie regio van Nederland' te worden. Dit vergt een integrale en regionale aanpak waarbij gezamenlijke (sub)doelen nagestreefd worden. De zoektocht naar hoe daar invulling aan te geven en op welk schaalniveau het beste kan worden samengewerkt is nog in volle gang. In dit hoofdstuk doen wij aanbevelingen om de vitaliteit te verbeteren van de sector.

4.2 Het omarmen van gezamenlijke doelen

Het erkennen van de gezamenlijke opgave is van belang. Belangrijk is dat er naar een gezamenlijk hoofddoel gestreefd wordt. We hebben in de loop van het onderzoekstraject ervaren dat de energie vooral op het niveau van de bestuurlijke regio's lijkt te liggen om de problematiek aan te pakken, maar dat wel zoveel mogelijk geprofiteerd kan worden van elkaars kennis en kunde (over de bestuurlijke regio's heen). Het integraal werken is daarbij nodig. Dit om ervoor te zorgen dat acties effectief en efficiënt ingezet kunnen worden én om te voorkomen dat problematiek in de ene gemeente zich verplaatst naar een andere gemeente omdat de onderliggende problemen niet opgelost worden.

In de visie op verblijfsrecreatie, die in 2017 opgesteld werd voor Noord-Holland Noord, werd met betrekking tot vitaliteit van de verblijfsaccommodaties het volgende hoofddoel geschetst:

"In 2030 is NHN de meest vitale verblijfsregio van Nederland. De kopgroep van excellente ondernemingen en de diversiteit van het aanbod is vergroot. Nieuwe verblijfsinitiatieven zijn onderscheidend en gericht op toeristisch-recreatieve markten. En er is nieuwe waarde gegeven aan niet-vitaal aanbod."

Om daar te komen, is het noodzakelijk om in te zetten op:

- Het vergroten van het aandeel 'toppers' en 'vitale accommodaties';
- Het verminderen van het aandeel 'zorgenkindjes' en tegelijkertijd het voorkomen van het afglijden van 'zorgenkindjes' naar de groep accommodaties met meervoudige problematiek.
- Het aandeel accommodaties waar meervoudige problematiek speelt tot het minimum te reduceren. Daarvoor is het nodig om accommodaties in deze groep 'uit de markt te nemen' door zorgvuldige transformatie naar een nieuwe functie zoals bijvoorbeeld tijdelijk wonen, buitenlandse werknemershuisvesting, permanent wonen of teruggeven aan de natuur. Dit zal in sommige gevallen niet zonder tijdelijke functieverandering mogelijk zijn. Ideaal zou zijn om het aantal verblijfsaccommodaties met meervoudige problematiek tot 0 te reduceren, dat is echter, gezien de complexiteit van de opgave die er ligt, bijna onhaalbaar in onze ogen.

Wij adviseren om de volgende doelstellingen te hanteren voor 2030 per vitaliteitssegment:

Tabel 3.1: Doelen voor 2030, Regio Noord-Holland Noord in % accommodaties

Segment	Status 2019 (0-meting)	Doel voor 2030
'Toppers' en 'Vitale accommodaties'	50%	75%
'Zorgenkindjes' ²	39%	20%
'Meervoudige problematiek'	11%	5%

Eventueel kunnen deze doelen worden vertaald naar doelen op het niveau van de bestuurlijke regio's. Of dat wenselijk is, kan het beste worden bepaald in het vervolg na deze studie, omdat het belangrijk is dat een 'kwartiermaker' aan de slag gaat met het inventariseren van het draagvlak en ervaren urgentie. Het schaalniveau waar het beste op kan worden samengewerkt zal onderdeel moeten zijn van het werk van deze 'kwartiermaker'.

4.3 Strategie

Om te komen tot een vitale sector is het belangrijk om succesfactoren en belemmerende factoren voor de verblijfsrecreatie in kaart te hebben waarop een strategie te enten is. Het vitaliteitsonderzoek geeft inzicht in die succesfactoren en belemmerende factoren. De strategie die hierbij past geven we eerst weer per vitaliteitssegment. Omdat het ondersteunen van Toppers en Vitale accommodaties in de meeste gevallen eenzelfde strategie vraagt, zijn zij in één groep verenigd. Wij adviseren, op basis van ons onderzoek en in de lijn van de visie op verblijfsrecreatie uit 2017, de volgende strategieën:

Tabel 3.2: Strategieën per groep

Groep	Belangrijkste strategieën
Toppers en Vitale accommodaties	<ul style="list-style-type: none"> Faciliteren van ondernemerschap, via faciliteren van innovaties en eventuele uitbreidingsplannen. Stimuleren van ondernemerschap (via coaching, kennis, het voorhouden van een spiegel).
Zorgenkindjes	<ul style="list-style-type: none"> Voorkomen van verdere achteruitgang. In sommige (complexe) gevallen een aanpak op maat (de 1-park-1-plan-gedachte). Handhaving is enkel zinvol in combinatie met de reikende hand, omdat de achterliggende problematiek aangepakt dient te worden. In enkele gevallen zal mogelijk toch transformatie de enige oplossing zijn. Het opschuiven van 'zorgenkindjes' naar 'vitale accommodaties' in het vitaliteitsmodel door ondernemerschap te stimuleren en faciliteren van innovaties en eventuele uitbreidingsplannen.
Meervoudige problematiek	<ul style="list-style-type: none"> Zorgvuldige transformatie naar nieuwe <i>gereguleerde</i> functies, zoals opvang buitenlandse werknemers of tijdelijke huisvesting van andere groepen. In sommige gevallen zal een tijdelijke functie een mogelijkheid bieden om een accommodatie volledig te herstructureren.

² Dit betreft de groepen 'toppers van toen' en 'vergeane glorie' in de terminologie van ZKA en de visie verblijfsrecreatie.

Daarnaast dient de strategie een aantal overkoepelende elementen te bevatten:

1. *Omgang met druk die vanuit andere behoeftes op de verblijfsrecreatie gelegd wordt*

Veel verblijfsaccommodaties krijgen te maken met mensen die tijdelijk huisvesting zoeken die ze elders lastig kunnen krijgen. Het gaat bijvoorbeeld om buitenlandse werknemers, maar ook mensen die tijdelijk een woning zoeken in het kader van een scheiding of verbouwing, of mensen die om andere redenen nergens anders terecht kunnen. Op relatief veel van de accommodaties in het onderzoek zien we dat deze mensen ook een plek kunnen krijgen, wat ten koste kan gaan van het toeristisch karakter van een park of bedrijf. Met name deze opgave vraagt om een integrale aanpak, omdat woningnood ten grondslag ligt aan deze opgave en bij het bieden van een oplossing inzet noodzakelijk is vanuit ruimtelijke ordening en het sociaal domein. Onderdeel van dit vraagstuk is ook hoe om te gaan met de 'bewoners' van huidige parken, als zij daar niet meer mogen verblijven.

2. *Afstemming tussen de verblijfsrecreatie en lokaal beleid waar nodig beter vormgeven en regionaal afstemmen*

Uit het onderzoek blijkt dat binnen alle vitaliteitssegmenten veel ondernemers en eigenaren aangeven dat zij tegen opgaven aanlopen die te maken hebben met het lokale beleid. Voor de toppers en vitale accommodaties ligt die behoefte in afstemming rondom uitbreidingen of herstructurering bijvoorbeeld, of regelgeving rondom veiligheid, bij de accommodaties met meervoudige problematiek is er bijvoorbeeld behoefte aan overleg over de toekomst en inzet van instrumenten als handhaving.

3. *Afstemming over uitgangspunten voor nieuwe verblijfsaccommodaties en uitbreidingen*

Bij nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingsplannen is het wenselijk om afspraken over of bedrijfsmatige exploitatie geborgd kan worden, zodat het risico op ander gebruik dan beoogd verkleind wordt, en de kans op toeristisch perspectief op lange termijn vergroot. Ook uitponding als financieringsmodel voor veel nieuwe ontwikkelingen is een complex punt van aandacht: in veel gevallen immers nodig om de ontwikkeling te kunnen financieren, indien niet goed geregeld een mogelijk probleem voor de toekomst (bijvoorbeeld bij toekomstige herstructurering, maar ook bij mogelijke onderhoudsproblemen of toekomstig oneigenlijk gebruik).

Belangrijk is om te beseffen dat deze elementen in alle deelregio's van Noord-Holland Noord spelen.



4.4 Vervolgstappen: kwartiermakerschap

De regio Noord-Holland Noord wil naar aanleiding van de vitaliteitsonderzoeken in de regio een 'kwartiermaker' aanstellen die aan de slag gaat met een integraal en regionaal programma Vitale Verblijfsrecreatie Holland boven Amsterdam. Dit programma moet de basis vormen voor de daadwerkelijke uitvoering.

De nadruk binnen de taken van de 'kwartiermaker' zou in eerste instantie vooral moeten liggen op het verkrijgen van **draagvlak** en inzicht in **urgentie** bij de verschillende stakeholders. Tijdens een werkatelier voor gemeenteambtenaren in februari 2020, dat bedoeld was om de uitkomsten van de vitaliteitsonderzoeken te bespreken en te duiden, was de opkomst helaas laag. Daarnaast bleek dat een gezamenlijke inzet en gezamenlijke programmering voor veel gemeenten niet eens zo vanzelfsprekend is. Dat maakt de zoektocht naar draagvlak en urgentie, maar vooral ook wat gemeenten nodig hebben op dit moment, actueel.

In de rol als 'kwartiermaker' is het vooral belangrijk om:

- Te agenderen: bij veel ambtenaren en bestuurders is het belang van het thema en de samenhang in de aanpak nog niet helder.
- Te concretiseren: wat gaan we nu exact doen?
- Te programmeren: in de tijd zetten in samenhang
- Te borgen: wie is verantwoordelijkheid en wie houdt sturing?
- Slim te opereren: het is belangrijk te verbinden wat er al gebeurt en tegelijkertijd gebruik te maken van alles wat er al 'op de plank' aan informatie ligt.
- Het vaststellen van het schaalniveau waarop het beste met elkaar samengewerkt kan gaan worden.

Daarmee zal waarschijnlijk niet zozeer de inhoud 'spannend' (het op papier krijgen van een samenhangend programma), maar vooral de weg daar naar toe (waar zit energie, draagvlak en urgentie in de regio) en de manier waarop dit georganiseerd kan worden (governance)? Het is van belang daar bij een link te leggen met de landelijke actie-agenda, zodat aansluiting, waar nuttig, geborgd is. Het integrale karakter van het vraagstuk is ook in de uitvoering van het grootste belang: economie, wonen, ruimtelijke ordening, het sociaal domein; alle vier zijn ze even belangrijk.

