



Toeristische analyse verblijfsaccommodaties
Gemeente Bergen

CONCEPT

datum : juli 2007
aan : college van burgemeester en wethouders
van : cluster Economie en Toerisme, Thea Olivier

INHOUDSOPGAVE

1. DE BEHOEFTE VANUIT NEDERLANDS PERSPECTIEF	3
1.1. ONDERBOUWING VAN DE BEHOEFTERAMING	3
<i>Campings</i>	3
<i>Hotels</i>	3
1.2. INVENTARISATIE VERBLIJFSACCOMMODATIES GEMEENTE BERGEN	4
<i>Grootschalige verblijfsaccommodaties</i>	6
<i>Conclusies rapport "Inventarisatieonderzoek verblijfstoerisme gemeente Bergen"</i>	6
2. LANDELIJKE CIJFERS EN FEITEN	6
2.1. NOORDZEEKUST	6
2.2. AANDEEL LOGIESVORMEN NEDERLAND	6
2.3. AANDEEL LOGIESVORMEN BUITENLAND	7
2.4. RECRON	7
2.5. CONTINU VAKANTIEONDERZOEK	7
3. LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	8
3.1. ALGEMEEN	8
3.2. HOTELSECTOR	8
3.2.1. <i>Structuur</i>	8
3.2.2. <i>Exploitatie</i>	8
3.2.3. <i>Ontwikkelingen en vooruitzichten</i>	9
3.2.4. <i>Kritische succesfactoren</i>	9
3.2.4. <i>Vooruitzichten</i>	9
3.3.1. <i>Marktaandeel</i>	10
3.3.2. <i>Rechtsvorm</i>	10
3.3.3. <i>Lidmaatschap</i>	10
3.3.4. <i>Type camping</i>	10
3.3.5. <i>Bedrijfsgrootte campings</i>	11
3.3.6. <i>Type standplaatsen</i>	11
3.3.7. <i>Overige accommodaties</i>	11
3.3.8. <i>Doelgroep</i>	11
3.3.9. <i>Plannen tot stopzetting/overname</i>	11
3.3.10. <i>Interne wijzigingsplannen</i>	11
3.3.11. <i>Ontwikkelingen afgelopen 5 jaar</i>	12
3.3.12. <i>Toekomstverwachting, ontwikkelingen komende 5 jaar</i>	12
3.4. DUITSE BEZOEKERS	13
4. LOKALE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	13
4.1. KAMPEERTERREINEN	13
4.2.1. <i>Bezettingsgraad</i>	16
5. ALGEMENE CONCLUSIES	17
6. BEGRIPPENLIJST TOERISME	18

1. De behoefte vanuit Nederlands perspectief ¹

Recreatie heeft ruimte nodig. In de recente Vijfde Nota op de Ruimtelijke Ordening wordt voor recreatie en sport tot 2030 in Nederland een totale extra ruimteclaim voorzien van 144.000 ha. Dit komt dus bovenop het huidige ruimtebeslag van 82.0000 ha.; zo'n 2% van Nederland. Met name in West-Nederland en rond de grote steden ontstaan geleidelijk grote tekorten, aldus de Nota.

Langs de kust is de uitbreidingsbehoefte voor bestaande toeristische bedrijven binnen de Nederlandse context relatief hoog, vooral aan de Noord- en Zuid-Hollandse kust. Voor de verblijfsrecreatie bedraagt de gemiddelde uitbreidingsbehoefte in Nederland meer dan 40%.² Uitbreiding van het toeristische aanbod moet plaatsvinden binnen de kom én in de aangrenzende gebieden, de 'ontwikkelingsruimte'.

De fusie van de kernen kan de integrale kustontwikkeling een positieve impuls geven. Volgens BRO is er binnen de gemeente Bergen behoefte aan:

- ontwikkelingsruimte dag- en verblijfsrecreatie in Camperduin, Bergen aan Zee, Egmond aan Zee;
- accent op toekomstige ontwikkeling ligt bij Bergen aan Zee en Egmond aan Zee op hotels;
- bij Egmond aan Zee wordt gedacht aan een 'flaneerpier' in zee;
- tussen Camperduin en Bergen aan Zee is het gebied bestemd als 'recreatie en natuur'; de andere kustgebieden binnen de gemeente zijn recreatie duin-/natuurgebieden die minimaal voor 90% toegankelijk zijn.

1.1. Onderbouwing van de behoefteraming

Per regio is het totale huidige toeristische areaal geraamd per categorie.³ Voor de vakantiewoningen wordt voor bestaande bedrijven (met nadruk op toeristische verhuur) een gemiddelde uitbreidingsbehoefte van 40% verondersteld. Deze behoefte is vervolgens verdubbeld t.b.v. nieuwe initiatieven in de komende 25 jaar. Deze cijfers zijn door BRO getoetst op hun realiteitsgehalte.

Campings

Voor campings wordt een gemiddeld kleinere uitbreidingswens verondersteld, vanwege sterk oplopende grondprijzen en matige rendementen vergeleken met bijvoorbeeld bungalowparken. Boven zullen veel kampeerplaatsen geleidelijk worden vervangen door chalets of bungalows. Met name de Deltakust en de Kop van Noord-Holland bieden mogelijkheden om te ontwikkelen.

Hotels

De ruimtebehoefte van nieuwe hotels is in sterke mate afhankelijk van het concept en de oplossing van de parkeerbehoefte. Voor de komende 25 jaar valt in het hotelaanbod een duidelijke groei te verwachten, mits men uniciteit, kwaliteit en privacy biedt.

Om een ruimtelijke visie te kunnen maken, is het nodig eerst te inventariseren om welke verblijfsaccommodaties het gaat binnen de gemeente Bergen.

¹ Rapport "Toerisme op de Noordzeeboulevard", mei 2001

² Landelijk onderzoek "Ruimte voor Economische Activiteit", 1994

³ Bronnen: ANWB, VVV, Recron

Welke vormen van verblijfsaccommodaties zijn aanwezig, welke trends zijn er waar te nemen – zowel lokaal als landelijk - en welke ontwikkelingen kunnen wenselijk zijn voor de gemeente Bergen.

1.2. Inventarisatie verblijfsaccommodaties gemeente Bergen

In juli 2005 heeft het bureau Legitiem alle verblijfsaccommodaties geïnventariseerd. Dit werd gedaan in opdracht van de afdeling Publieksdiensten in verband met de nieuwe verordening toeristenbelasting.

In de periode mei – juli 2005 zijn ruim 250 verblijfsaccommodaties bezocht. Daarnaast is tijdens de bezoeken informatie verzameld ten behoeve van onderzoeken die plaatsvinden vanuit andere gemeentelijke disciplines:

- Handhaving; globale verkenning op zogenaamde permanente bewoning van recreatieonderkomens;
- Brandweer; risico-inventarisatie voorkomen van brandgevaarlijke situaties;
- Recreatie, toerisme (VROM); inventarisatie recreatieve overnachtingscapaciteit.

De inventarisatie spitste zich toe op de volgende vormen van verblijfsaccommodaties:

- hotels;
- hotelappartementen;
- pensions;
- groepsaccommodaties;
- kleinschalige verhuur;
- particulieren;
- campings;
- parken;
- terreinen.

Type:	Bergen	Bergen aan Zee	Egmond aan Zee	Egmond a.d. Hoef	Egmond Binnen	Schoorl	Groet	Totaal
Hotels	12	6	8			7		33
Hotel-appartementen	1	3	5			2		11
Pensions	5	5	5	1				16
Groepsaccommodaties		1	1		3	5	1	11
Kleinschalige verhuur	5	7	14			7		33
Particulieren	5	4	24	1		6	3	43
Campings			1	3		9		13
Minicampings	4			9	2	1		16
Huisjesterreinen huur				2	2	9	6	19
Park forenzenbelasting			1	2	2	3		8
Verhuur vak.woning					1	2		3
Overige terreinen/parken								
Totaal								206

Tabel 1 Gegevens bureau Legitiem juli 2005

Op basis van de opgave door de ondernemers betreffende het aantal overnachtingen in 2005, kan de volgende verdeling worden gemaakt:

Kern	Accommodatievorm	Aantal overnachtingen
Bergen aan Zee	Hotel (5)	39.438
	Pension (6)	10.729
	Appartementen (3)	13.530
	Studioverhuur (1)	1.826
Bergen	Hotel (10)	117.807
	Pension (2)	3.470
	Appartementen (1)	2.668
	Studioverhuur (1)	1.200
	Conferentiecentrum (1)	882
	Minicamping	2.273
Totaal Bergen:		193.823
Egmond aan Zee	Hotel (8)	131.068
	Pension (6)	20.738
	Appartementen (4)	34.675
	Bungalowpark/camping (1)	95.169
Egmond a/d Hoef	Pension (1)	953
	Camping (2)	14.189
	Minicamping (5)	15.537
Egmond-Binnen	Pension (3)	6.513
	Appartementen (1)	5.786
	Bungalowpark (1)	13.265
	Hostel (1)	26.262
Totaal De Egmond:		364.155
Groet	Bungalowpark (1)	13.433
	Huisjesterrein (1)	684
	Camping (2)	11.570
Schoorl	Hotel (6)	36.138
	Pension (4)	8.977
	Appartementen (2)	2.900
	Camping (12)	82.773
	Bungalowpark (1)	3.941
	Huisjesterrein (1)	3.180
Minicamping (1)	612	
Totaal Schoorl/Groet:		164.208
Totalen:		722.186

Huisjes bij particulieren:

Kern	Aantallen
Bergen	17.983
Bergen aan Zee	17.921
Egmond a/d Hoef	5.908
Egmond aan Zee	91.090
Egmond-Binnen	2.493
Groet	19.221
Schoorl	20.034
Totaal	174.640

Grootschalige verblijfsaccommodaties

Hotel Blooming, Bergen, 87 kamers, 150 bedden

Hotel Jan van Scorel (Golden Tulip), Schoorl, 86 kamers, 127 bedden

Hotel Zuiderduin, Egmond aan Zee, 365 kamers

Stayokay (jeugdherberg), Egmond Binnen, 38 kamers, 162 bedden

Conclusies rapport "Inventarisatieonderzoek verblijfstoerisme gemeente Bergen"

opgesteld door Wendy Hecker (juni 2005)

- de slaapplaatsbezettingsgraad in hotels, pensions en jeugdaccommodaties is het hoogst; daarna zijn de huisjescomplexen het best bezet. De gemiddelde verblijfsduur in logiesaccommodaties ligt het hoogst op kampeerterreinen, gevolgd door huisjescomplexen. Een en ander is echter wél sterk afhankelijk van het seizoen.
- De gemiddelde verblijfsduur bij logiesaccommodaties ligt het hoogst op kampeerterreinen, gevolgd door huisjescomplexen. Het aantal overnachtingen in hotels ligt het laagst, gevolgd door het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties.
- Duitsers verblijven meer dan gemiddeld in bungalowparken.
- Het aantal Duitse verblijfsbezoeken is iets dalende, met name het aantal last-minute aanvragen.

2. Landelijke cijfers en feiten

Het Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2005/2006 is samengesteld door NRIT Onderzoek. Het rapport toont aan dat de vakantieparticipatie⁴ gedaald is van 81,2 in 2004 naar 80,8 in 2005. Ook de vakantie-intensiteit⁵ daalde van 2,82 in 2004 naar 2,77 in 2005. Het aantal vakanties in eigen land neemt af; in 2004 bracht nog 52% de vakantie in eigen land door, in 2005 was dit 50%. Het aantal buitenlandse vakanties steeg met 0,5%. In 2005 gaven Nederlandse vakantiegangers 50 miljoen euro meer uit dan in 2004. Oorzaak hiervan is de toename van het aantal lange buitenlandse vakanties en de daarmee samenhangende uitgaven.

2.1. Noordzeekust

Het aantal korte vakanties-overnachtingen aan de Noordzeekust liep terug van 2,4 miljoen in 2004 naar 2,1 miljoen in 2005. Ook het aantal lange vakanties aan de Noordzeekust daalde en wel van 11,0 miljoen naar 9,8 miljoen. Ondanks deze daling blijft de Noordzeekust nog steeds favoriet als binnenlandse vakantiebestemming. Ook het meest recente rapport van NRIT (2006/2007) toont aan dat de Noordzeebadplaatsen de grootste vakantiebestemming is.

2.2. Aandeel logiesvormen Nederland

Wat betreft de belangrijkste logiesvormen deden in 2005 alleen de hotels en pensions goede zaken. Nederlandse hotels registreerden in 2005 +12,8% meer vakantieovernachtingen van Nederlanders. Voor de bungalowparken is het geen goed jaar geweest. In 2005 werden maar liefst -10,7% minder overnachtingen van Nederlanders geregistreerd. Met de Nederlandse campings ging het eveneens een stuk minder met -8,7% minder vakantieovernachtingen van Nederlanders. Ook hier konden de buitenlanders het verlies aan Nederlandse overnachtingen niet compenseren.

⁴ Het aandeel van de bevolking dat in een bepaald jaar minimaal één keer op vakantie is geweest.

⁵ Het aantal keer dat vakantiegangers in een bepaald jaar met vakantie zijn geweest.

Het meest recente rapport van NRIT (206/2007) laat echter zien dat de vakantiebungalow de meest favoriete logiesvorm (36%) tijdens een binnenlandse vakantie is.

2.3. Aandeel logiesvormen buitenland

In het buitenland is voor Nederlanders het hotel de belangrijkste logiesvorm; in 2005 bestond 34% uit hotelovernachtingen. Goede tweede was de vakantiebungalow met een aandeel van 13%. Het appartement in het buitenland is minder populair geworden, terwijl de caravan in populariteit toenam.

Het aantal overnachtingen van buitenlandse gasten in Nederlandse logiesaccommodaties bleef stabiel op 25,4 miljoen. De gemiddelde verblijfsduur liep echter terug van 2,6 naar 2,5 nachten. Opvallend is de afnemende belangstelling van Duitse gasten. In 1999 had Duitsland nog een aandeel van 46%; in 2005 is dit teruggelopen naar 40%.

2.4. RECRON

RECRON, de Vereniging van Recreatieondernemers Nederland, zegt over 2005 het volgende:

- groepsaccommodaties laten een positieve trendmatige ontwikkeling zien.
- kampeerbodden vertonen de laatste jaren een afnemende trend. Met name de slechte zomers van 2004 en 2005 hebben hieraan meegewerkt. De overnachtingen in deze sector zijn teruggelopen met 3% per jaar gemiddeld.
- bungalowparken hebben in hun exploitatie de laatste jaren in ernstige mate te lijden onder een overaanbod. Mede-oorzaak hiervan zijn de supergoedkope aanbiedingen voor all-in vliegvakanties. Het aantal overnachtingen blijft redelijk stabiel; desalniettemin laat het prijspeil een flinke stijging zien.

2.5. ContinuVakantieOnderzoek

Binnen het ContinuVakantieOnderzoek wordt onder meer gevraagd naar het gebruik van de diverse logiesvormen tijdens de vakantie. Voor wat betreft de korte als de lange vakantie staat het zomerhuisje/tweede woning op de eerste plaats. De tweede plaats wordt voor wat betreft de lange vakanties ingenomen door de caravan op vaste standplaatsen. Bij de korte vakanties is de tweede plaats ingeruimd voor het hotel, pension.

In onderstaande tabel is de top 5 met de belangrijkste logiesvormen weergegeven. Deze top 5 is samengesteld op basis van het totaal aantal doorgebrachte overnachtingen, dus tijdens korte en lange vakanties tezamen.

	2004	2005	2004	2005
	x 1000	x 1000	%	%
1. zomerhuis, tweede woning	36.270	32.394	36	34
2. caravan vast	20.220	18.701	20	20
3. caravan toeristisch	13.191	12.212	13	13
4. hotel, pension	7.882	8.892	8	6
5. zeil-/motorboot	6.190	5.350	6	6
Alle logiesvormen	101.350	95.651	100	100

Top 5 logiesaccommodaties binnenlandse vakanties, 2004-2005⁶

⁶ Bron: ContinuVakantieOnderzoek

3. Landelijke trends en ontwikkelingen

3.1. Algemeen

2002/2003 geeft aan dat de markt voor bungalowparken al jaren een redelijk stabiele groei vertoont. Van spectaculaire toename is geen sprake meer. Dit betekent dat het accent meer en meer van kwantiteit naar kwaliteit verschuift.

Ook is in deze periode het aantal bungalowvakanties toegenomen. Deze toename wordt mede veroorzaakt doordat meer Duitsers en Belgen in bungalows overnachten.

Met betrekking tot het kamperen op vaste standplaatsen kan worden geconcludeerd dat zowel het aantal kampeervakanties als –overnachtingen dalende is, evenals de korte en lange vaste standplaatsvakanties.

2005 vertoont een ander beeld. Het aantal vakanties in een bungalow daalde met 4% en het aantal kampeervakanties daalde maar liefst met 10%. Het matige zomerweer van zowel 2004 als 2005 zal hier mede debet aan zijn. De hotellerie laat wél groei zien; hier zien we een toename van 4%.

3.2. Hotelsector⁷

Onder de Hotelsector vallen hotel-garni, hotel-cafés, hotel-restaurants, hotel-café-restaurants en pensions. In Nederland zijn circa 2.850 logiesverstrekkende bedrijven. In de afgelopen 10 jaar heeft een behoorlijke schaalvergroting in de hotelsector plaatsgevonden. Kleinere hotels verdwijnen, grotere hotels komen hiervoor in de plaats en breiden bovendien uit.

3.2.1. Structuur

De hotelsector is met een kwaliteitsverbetering bezig. In de afgelopen 10 jaar is het aantal 3-, 4- en 5-sterrenhotels flink toegenomen. Het aantal hotels met 1 ster is daarentegen gedaald. Het aantal 2-sterrenhotels is vrijwel gelijk gebleven. Met deze upgrading speelt de sector in op de hogere eisen die de consument stelt aan de kwaliteit van de hotels. Van de hotels is ruim driekwart geïntroduceerd volgens de Benelux hotelclassificatie van 1 tot en met 5 sterren. In 2002 is een nieuw hotelclassificatiesysteem geïntroduceerd, dat moderner en flexibeler is dan het oude systeem. Verreweg de meeste hotels zijn nog onafhankelijke (familie)bedrijven. In het 4- en 5-sterren segment voeren de meeste hotels echter de naam van een internationale keten, hetzij als filiaal, hetzij als franchisenemer of uit hoofde van een marketingovereenkomst. In het laatste geval wordt een zelfstandig hotel in het reserveringssysteem van een internationale hotelorganisatie opgenomen.

De internationale ketennaam wordt dan vaak als tweede naam naast de originele naam gebruikt. Ook in het 3-sterrensegment is de ketenvorming sterk, hoewel minder dominant dan in de hogere segmenten.

3.2.2. Exploitatie

Hotels hebben een hoge vaste kostenstructuur, waardoor de schommelingen in het bedrijfsresultaat eveneens groot zijn. Belangrijk voor de rentabiliteit van een hotel is de gemiddelde bedbezetting, deze is lager dan de kamerbezetting. Zakelijke gasten bezoeken een hotel namelijk doorgaans alleen, waardoor één bed per kamer onbezet blijft. Naast yield management (diversificatie van de tarieven) zijn overeenkomsten met kameraanbieders via internet, touroperators en congresorganisatoren, alsmede speciale

⁷ Bron: ABN AMRO, september 2005

acties voor individuele reizigers de instrumenten waarmee de bedbezetting geoptimaliseerd wordt.

3.2.3. *Ontwikkelingen en vooruitzichten*

De hotelmarkt bestaat uit een zakelijk en een toeristisch segment. De hotelmarkt is cyclisch van aard, maar binnen de hotelmarkt is het zakelijke segment het meest cyclisch. De zakelijke markt bestaat uit zakenreizigers, congresbezoekers en deelnemers aan trainingen. Deze markt wordt bediend door het hogere segment. De internationaal georiënteerde zakelijke hotelmarkt is met name in Amsterdam en de omgeving van Schiphol geconcentreerd. De belangrijkste buitenlandse nationaliteiten in de zakelijke markt zijn Amerikanen en Britten. Het aantal grote congressen dat in Nederland plaatsvindt, beïnvloedt de vraag in dit segment sterk. De toeristische markt is afhankelijk van de ontwikkeling van het besteedbare inkomen van Nederlanders en buitenlandse toeristen.

Wisselkoersverhoudingen, weersomstandigheden en het aantal grote evenementen spelen ook een grote rol. Ook in het toeristische segment kan de vraag jaarlijks behoorlijk fluctueren. De binnenlandse toeristische markt bevindt zich met name in de provincies en bestaat voor een belangrijk deel uit de goedkopere hotels en pensions. De Britten en de Duitsers vormen de grootste buitenlandse doelgroepen. Duitsers kiezen echter steeds vaker voor een vakantie aan de eigen Oostzeekust. Het aantal overnachtingen in hotels en pensions is in 2003 en de eerste drie kwartalen van 2004 gedaald. Deze daling vond vrijwel in alle categorieën plaats, alleen in bedrijven zonder sterren nam de bezettingsgraad toe. Bovendien daalden de kamerprijzen.

Naast terroristische dreigingen speelde ook de dure euro een rol. Hierdoor daalde met name het aantal Amerikaanse en Britse gasten. Het herstel van de hotelmarkt in het vierde kwartaal van 2004 en het eerste half jaar van 2005 komt door de goedkopere euro, een toename van het aantal Chinese toeristen en de aantrekkende Europese economieën. Wij verwachten een doorzettend herstel. Populair zijn lifestyle hotels rond concepten als cultuur, multimedia en gastronomie.

3.2.4. *Kritische succesfactoren*

- De locatie bepaalt grotendeels de aantrekkelijkheid. Verder is kostenbeheersing noodzakelijk om te overleven. Gezamenlijke inkoop en een flexibel personeelsbeleid zijn instrumenten hiertoe. Voor de herkenbaarheid en bereikbaarheid wordt aansluiting bij een keten met een grote internationale naamsbekendheid steeds belangrijker.
- Voor grote hotels is het sturen van de gemiddelde bedbezetting door yield management een essentieel onderdeel van de bedrijfsvoering. Goed opgeleid personeel is ook belangrijk, met name in het duurdere segment.
- Investerings in ICT, zoals smart card technologieën voor in- en uitchecken en in reserveringen via internet.

3.2.4. *Vooruitzichten*⁸

Hotels, inclusief pensions en conferentieoord, kunnen terugkijken op een bijzonder goed eerste kwartaal. De omzet in het eerste kwartaal 2007 nam met bijna *12 procent* toe ten opzichte van het eerste kwartaal van 2006. De hotels profiteren van de toenemende zakelijke bestedingen. Ook de restaurants plukken de vruchten van het gunstige economische klimaat. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2006 nam de omzet met 9,5 procent toe. De prijzen stegen met 2,8 procent.

⁸ Bron: CBS, 1e kwartaal 2007

3.3. De kampeersector in Nederland⁹

De camping blijft nog steeds populair bij de Nederlanders: bijna een op drie vakanties wordt op een camping doorgebracht. Kamperen is nog altijd de meest gekozen vorm voor een binnenlandse vakantie. De Nederlandse campings zijn anno 2006 van een zeer hoge kwaliteit, waardoor ze goed kunnen concurreren met andere logiesvormen binnen Nederland en campings in het buitenland. De vraag naar luxe kampeerproducten is de afgelopen jaren fors toegenomen. De groep kampeersers die hiernaar op zoek is, wenst meer ruimte en comfort. De campings proberen hierop in te spelen door het ontwikkelen van bijvoorbeeld wellness-producten en onderscheidende horeca.

Tegenover deze doelgroep staat de groeiende groep Nederlanders die op zoek is naar de natuur. Zowel ANWB als RECRON constateren dat meer mensen belangstelling tonen voor natuurkamperen. Het gaat om een breder wordende groep die op zoek is naar het pure en kleinschalige in een natuurrijke omgeving.

NRIT Media en NRIT Onderzoek hebben in 2006 een onderzoek uitgevoerd naar de Nederlandse kampeersector. De doelstelling van het onderzoek is als volgt omschreven: *“Het verrichten van een uitgebreide aanbod- en vragenanalyse van de Nederlandse kampeersector, teneinde een actueel, gedetailleerd inzicht te krijgen en te behouden in de kampeersector in ons land, inclusief in de relevante trends en ontwikkelingen binnen deze sector.”*

3.3.1. Marktaandeel

Van alle gebieden (provincies) neemt de kampeersector aan de Noordzee een belangrijke plaats in: 14,9% van deze sector is gevestigd aan de kust; in absolute getallen gaat het om 184 bedrijven. De totale Nederlandse kampeersector bestaat uit 1232 bedrijven. Hiervan komen de meeste campings aan de kust voor in Zeeland (80,3%), gevolgd door resp. Zuid-Holland (41,9%) en Noord-Holland (38%).

3.3.2. Rechtsvorm

Wat betreft de rechtsvorm gaat het in Noord-Holland in bijna 50% van de gevallen om een BV; verder zijn de eenmanszaak, de Vof en de NV populaire rechtsvormen. Bijna 50% van de bedrijven is erkend door de ANWB.

3.3.3. Lidmaatschap

69,9% is aangesloten bij de Recron; 2,3% bij de Vekabo (boerencampings); 2,3% bij de SNK en 13,4% bij KHN (Koninklijke Horeca Nederland). Tot slot is 8,1% op een andere wijze georganiseerd.

3.3.4. Type camping

NRIT onderscheidt de volgende typen:

- stadscamping
- natuurkampeerterrein
- naturistencamping
- rustige camping
- gezinscamping
- watersportcamping
- kasteel-/landgoedcamping
- kamperen bij de boer/minicamping
- overig

⁹ Bron: De Nederlandse kampeersector 2007, NRIT Media

De gezinscamping neemt in Noord-Holland met 54,8% de eerste plaats in, gevolgd door de 'rustige camping' met 19,3%.

3.3.5. *Bedrijfsgrootte campings*

De campings met 41-99 plaatsen komen in Noord-Holland het meeste voor, namelijk 29,8%. Dit geldt ook voor de andere provincies. Daarna volgen de campings met resp. 250-499 (24%) en 150-240 (22,3%) plaatsen.

3.3.6. *Type standplaatsen*

Alle typen, zowel toeristische als seizoenplaatsen en jaarplaatsen, hebben in alle provincies het grootste aandeel; totaal zo'n 51,7%. In Noord-Holland is dat 34,3%; dit is betrekkelijk laag ten opzichte van een provincie als Groningen waar dit op 72,6% ligt.

De toeristische en seizoensplaatsen in Noord-Holland komen op de tweede plaats met 22,7%. Daarna gevolg door 'uitsluitend jaarplaatsen' (15,1%) en 'uitsluitend toeristisch' (14,3%).

3.3.7. *Overige accommodaties*

NRIT onderscheidt de volgende typen:

- bungalows/zomerhuisjes
- stacaravans/chalets
- tent/toercaravans
- trekkershutten
- groepsaccommodaties
- hotel/pension/b&b
- ligplaatsen boot
- camperplaatsen
- overige accommodaties

In Noord-Holland scoren de bungalows/zomerhuisjes het hoogst met 23,2% gevolgd door de stacaravans/chalets met 21,4%. Trekkershutten komen op de derde plaats met 17,8%. Dit komt aardig overeen met het landelijk gemiddelde, namelijk resp. 24%, 24,7% en 20,8%.

3.3.8. *Doelgroep*

De doelgroepen die voor Noord-Holland het belangrijkste zijn, zijn gezinnen met kinderen (12 jaar of jonger), oudere (echt)paren zonder kinderen en senioren.

3.3.9. *Plannen tot stopzetting/overname*

In Noord-Holland heeft 4,5% van de bedrijven aangegeven te stoppen; hiervan heeft 47,2% aangegeven te willen stoppen in 2007 en 52,8% in 2009.

2,5% van de bedrijven wordt overgenomen; de meeste bedrijven worden overgenomen door een andere onderneming of door gezin/familie. Overname door projectontwikkelaars zie je vooral in Noord-Brabant (41,9%) en Friesland (76,5%). Percentages in Noord-Holland ontbreken in dit overzicht.

3.3.10. *Interne wijzigingsplannen*

NRIT onderscheidt de volgende interne wijzigingsplannen:

- omzetting logiesvormen
- verandering type standplaats
- uitbreiding aantal logieseenheden
- inkrimping aantal logieseenheden
- vergroting gemiddelde standplaatsoppervlakte
- verkleining gemiddelde standplaatsoppervlakte
- uitbreiding centrale voorzieningen
- anders

Landelijk gezien wordt vooral het type standplaats veranderd, op de voet gevolgd door de uitbreiding van centrale voorzieningen. In Noord-Holland is er ook veel aandacht voor vergroting van de gemiddelde standplaatsoppervlakte.

3.3.11. Ontwikkelingen afgelopen 5 jaar

Landelijk:

- aantal gasten toegenomen (46,3%)
- aantal overnachtingen toegenomen (47,9%)
- bestedingen van gasten gelijk gebleven (39,2%)
- exploitatiekosten toegenomen (70,3%)
- bruto omzet toegenomen (59,1%)
- investeringskosten toegenomen (61,8%)

Noord-Holland:

- aantal gasten gelijk gebleven (45,8%)
- aantal overnachtingen toegenomen (40,9%)
- bestedingen van gasten gelijk gebleven (45,7%)
- exploitatiekosten toegenomen (57,1%)
- bruto omzet toegenomen (57,1%)
- investeringskosten toegenomen (43,8%)

Opmerkelijk is dat landelijk (gemiddeld) is aangegeven dat het aantal gasten is toegenomen, terwijl de meerderheid van de Noordhollandse ondernemers aangeeft dat het aantal gasten gelijk is gebleven.

3.3.12. Toekomstverwachting, ontwikkelingen komende 5 jaar

Landelijk:

- aantal gasten toegenomen (56,1%)
- aantal overnachtingen toegenomen (56,8%)
- bestedingen van gasten gelijk gebleven (42,9%)
- exploitatiekosten toegenomen (58,1%)
- bruto omzet toegenomen (65,4%)
- investeringskosten toegenomen (52,8%)

Noord-Holland:

- aantal gasten gelijk gebleven (46,2%); 44,6% verwacht een toename
- aantal overnachtingen toegenomen (51,7%)
- bestedingen van gasten gelijk gebleven (67,1%)
- exploitatiekosten toegenomen (52,2%)
- bruto omzet toegenomen (62,8%)
- investeringskosten toegenomen (48,9%)

Over het algemeen zijn de verwachtingen voor de komende 5 jaar positief. Men verwacht dat de exploitatiekosten t.o.v. nu zullen afnemen en de bruto omzet mede daardoor zal toenemen. Ook is de verwachting dat de investeringskosten t.o.v. nu zullen afnemen. Landelijk ziet men een stijging van het aantal gasten, terwijl mijn in Noord-Holland denkt dat het aantal gasten gelijk zal blijven.

3.4. Duitse bezoekers

Met name Duitse bezoekers overnachten minder in bungalows. Zij verblijven graag in drie- en viersterrenhotels waarbij het duurste segment de voorkeur heeft.

In 2005 brachten 2,6 miljoen Duitsers een bezoek aan Nederland. Dit bezoek staat voor 10 miljoen overnachtingen per jaar. De pieken zitten in het voorjaar (april/mei) en augustus.

De Engelsen en Belgen volgen respectievelijk als tweede en derde.

Noord-Holland is de belangrijkste vakantieprovincie. Het kustbezoek is hier het hoogst, maar loopt terug. Het bezoek aan grote steden als Amsterdam, Den Haag en Rotterdam neemt toe. Stedentrips komen steeds meer in trek. Hotelbezoek is dus in de lift, terwijl het verblijven op campings en in bungalows terugloopt.

De gemiddelde besteding per overnachting (2005) bedraagt ca. € 320. Engelsen geven het meeste uit, met name in de grote stad.

Wat is de aanleiding voor de Duitse vakantieganger om naar Nederland te komen?

Dit is de top 5:

1. strand, zee, water (25%)
2. Amsterdam
3. (vlak) landschap
4. grachten
5. dichtbij

Zo'n 80% van het Duitse bezoek is herhaalbezoek. Slechts 20% zijn nieuwkomers. Waarom komen er niet meer nieuwkomers? Als belangrijkste nadelen voert de Duitser bezoeker aan:

- Nederland is duur; de prijs-kwaliteitverhouding is niet goed;
- Het verkeers- en parkeerbeleid; snel bekeuringen en onduidelijk parkeerbeleid.

Verder profiteert Nederland mee van de 'low-cost carriers' die ervoor zorgen dat buitenlandse bezoekers op goedkope wijze naar Nederland kunnen reizen.

4. Lokale trends en ontwikkelingen

4.1. Kampeerterreinen

In de gemeente Bergen ziet men een trend dat kampeerterreinen worden omgezet naar huisjesterreinen, de zogenaamde 'verstening'. Het mobiele kamperen dreigt hiermee te verdwijnen.

Plaatsen voor (mobiele) caravans en tenten worden vervangen door chalets.

Op dit moment betreft het zo'n 8 terreinen, waar een dergelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden of heeft plaatsgevonden. Voor verschillende terreinen zijn principeverzoeken ingediend. De inhoud van de huisjes varieert van 200 tot 350 m³.

Het Kustpark Egmond (Euroase) is een vakantiepark dat inmiddels is gerealiseerd. Binnen het park zijn nog mogelijkheden om mobiel te kamperen.

Op kampeerterrein De Woudhoeve zijn chalets geplaatst van 50 m².

Voor een enkel park zijn duidelijke afspraken m.b.t. de verhuur gemaakt. Het beheer is dan in handen van een professionele organisatie gegeven. Voor andere parken is dit onduidelijk. Voor de bouwaanvragen van de terreinen van Langeveld, De Branding, Koningshof heeft het college nog geen besluit genomen.

Verder dreigt een ontwikkeling dat de nieuwe huisjes permanent bewoond gaan worden.

Het volgende overzicht geeft een indruk van wat de consequenties van de 'verstening' zijn voor met name het toeristisch kamperen:

Kampeerterrein	Oorspronkelijk	Huidige situatie (sept. 2006)	Vershil
Elba (Schoorlse duinen)	(vergunning 1987) 92 toeristische plaatsen*	Uitpandingstraject. 47 huisjes van elk 300 m ³ zijn gerealiseerd	- 92 toeristische plaatsen
Koekoeksbos	(vergunning 1987) 6 toeristische plaatsen 64 jaarplaatsen **	42 huisjes van elk 200 m ³ zijn vergund	- 6 toeristische plaatsen - 22 jaarplaatsen (huisjes)
Langeveld	(vergunning 1987) 191 jaarplaatsen	72 huisjes tot 200 m ³ zijn vergund	- 191 jaarplaatsen, gedeelte toeristische plaatsen
De Branding	55 toeristische plaatsen	Een bouwaanvraag voor 21 huisjes van elk 200 m ³ is in behandeling	- 34 toeristische plaatsen (huisjes)
Koningshof (Schoorl)	(vergunning 1998) 115 toeristische plaatsen 10 seizoenplaatsen	64 huisjes van elk 200 m ³ zijn vergund; een andere aanvraag voor 34 huisjes loopt nog	- 115 toeristische plaatsen - 10 seizoenplaatsen
De Bosrand	(vergunning 1987) 5 jaarplaatsen 43 zomerhuisjes	Uitpandingstraject. Gerealiseerd huisjesterrein. Problemen met permanente bewoning	- 5 jaarplaatsen
Woudhoeve	(vergunning 1994) max. 150 jaarplaatsen max. 450 toeristische plaatsen	277 jaarplaatsen (chalets) 50 toeristische plaatsen	+ 127 jaarplaatsen - 400 toeristische plaatsen
Euroase Kustpark Egmond	(vergunning t/m 31 okt. 2002) 104 jaarplaatsen 230 seizoenplaatsen 158 toeristische plaatsen	169 chaletplaatsen 120 seizoen- /toeristische plaatsen 65 tentplaatsen	- 203 toeristische- en seizoen plaatsen + 65 jaarplaatsen

Bron: gemeente Bergen oktober 2006

* Onder toeristische plaatsen wordt verstaan verhuur van wisselende verblijfstoeristen; voorbeeld van logiesvorm: tenten, tentwagens, kampeerauto's, toercaravans, huisjes

** Onder jaarplaatsen wordt verstaan verhuur zonder wisselende verblijfstoeristen voorbeeld van logiesvorm: tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans (toer- en stacaravans), huisjes

Bij deze tabel dient te worden opgemerkt dat er ook plaatsen zijn verdwenen ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Het aantal standplaatsen kan in mindering zijn gebracht doordat er een aantal grotere standplaatsen voor terug zijn gekomen.

Uit gesprekken met ondernemers blijkt dat er voorheen weinig werd verhuurd: het merendeel is vaste plekken (stacaravans tot huisjes). Het aantal kampeerplaatsen is drastisch afgenomen door uitpanding en opheffing.

Het overzicht laat zien dat het aantal toeristische standplaatsen drastisch is teruggebracht van 821 naar 115. De 797 seizoen- en jaarstandplaatsen zijn teruggegaan naar 120. Dit aantal is aangevuld met 726 huisjes en chalets. Samengevat kan worden gesteld dat het aanbod aan toeristische standplaatsen sterk is afgenomen, terwijl het aanbod aan huisjes en

chalets licht is toegenomen. Niet elk huisje is bestemd voor de toerist; onderzoek heeft aangetoond dat een aantal huisjes permanent worden bewoond. Hoe groot het aantal is dat onttrokken wordt aan de toeristische sector, is niet concreet aan te geven.

4.2. Hotels, pensions

De gemeente Bergen heeft verschillende aanvragen ontvangen voor het omzetten van hotels naar woonappartementen. Verder zijn er ook verzoeken ingediend om hotels uit te breiden.

- *Hotel Monsmarum, Zeeweg 52 in Bergen aan Zee.*
Inhoud verzoek (2002): bouwen van woonappartementen.
Beslissing: verzoek afgewezen.
Reden afwijzing:
- *voormalig pension Toermalijn, Loudelsweg 33 in Bergen.*
Inhoud verzoek (2004): het bouwen van een appartementenhotel.
Beslissing: verzoek afgewezen.
Reden afwijzing: er is onvoldoende aangetoond dat het om recreatief gebruik gaat. Medewerking verlenen zou een precedentwerking kunnen betekenen, wat de bestaande hotelvoorraad onder druk zou zetten. Verder waren er tegenstrijdigheden met het bestemmingsplan. Bovendien zou het bouwvolume een verstoring van het stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld van de wijk veroorzaken.
- *Heereweg 269 in Groet (De Oude Voetpomp). Voorheen was hier een kroeg/restaurant gevestigd met enkele overnachtingsmogelijkheden.*
Inhoud verzoek (2004): het bouwen van 12 woonappartementen.
Beslissing: verzoek afgewezen.
Reden afwijzing: in strijd met het bestemmingsplan. Onvoldoende mogelijkheden voor parkeervoorzieningen. Medewerking verlenen zou een precedentwerking kunnen betekenen, wat de bestaande hotelvoorraad onder druk zou zetten.
- *appartementenhotel De Nijs, Idenslaan 10 in Schoorl.*
Inhoud verzoek (2004): omzetten van hotel in woonappartementen.
Beslissing: verzoek afgewezen.
Reden afwijzing: in strijd met het bestemmingsplan. Onvoldoende mogelijkheden voor parkeervoorzieningen. Medewerking verlenen zou een precedentwerking kunnen betekenen, wat de bestaande hotelvoorraad onder druk zou zetten.
- *Van Hasseltweg 10-12 in Bergen aan Zee.*
Inhoud verzoek (2007): vraag naar mogelijkheden om een appartementencomplex op te richten.
Beslissing: verzoek afgewezen.
Reden van afwijzing: in strijd met bestemmingsplan. Gemeente wil vasthouden aan toeristische voorzieningen in de gemeente.

-
Dorpsstraat 78, Elzenhof:...oud pension

Een aantal van de indieners van deze verzoeken wijst op de onrendabele exploitatie van de hotelfunctie. Navraag bij Koninklijke Horeca Nederland heeft aangetoond dat een hotelaccommodatie rendabel en winstgevend kan zijn, zowel in Schoorl als in Bergen. Daarnaast geeft de markt ruimte voor uitbreiding, aldus Koninklijke Horeca Nederland. Cijfers van de VVV tonen aan dat de hotels in het hoogseizoen volgeboekt zijn.

4.2.1. Bezettingsgraad

In november 2006 is het rapport "De economische betekenis van toerisme in de gemeente Bergen" opgeleverd. Naast een onderzoek naar de toeristische bestedingen, is ook gekeken hoe het met de bezettingsgraad van de verblijfsaccommodaties is gesteld.

	Totaal aantal bedden/ slaapplaatsen	Maximale jaarcapaciteit	Overnachtingen o.b.v. toeristenbelasting (1)	Gemiddelde bedbezetting (aantal overnachtingen/ max. jaarcapaciteit)
Hotels (2)	2.776	1.013.240	351.595	35%
Pensions	181	66.065	51.380	78%
Appartementen, studio's	598	221.920	62.585	28%
Campings/minicampings	2.243	1.177.575	222.123	19%
Bungalowpark/huisjesterreinen				
Totaal	6.179	2.816.938	722.186	10%

Bron: Legitiem-inventarisatie, exclusief particuliere verhuur, juli 2005 en gegevens toeristenbelasting 2005 gemeente Bergen

(1) toeristenbelasting zakelijke markt, exclusief particulieren

(2) inclusief hostels

De gemiddelde bedbezetting van 35% voor de hotels lijkt vrij laag. Dit is te verklaren door het feit dat 1/3 van de hotels gemiddeld drie maanden per jaar gesloten is.

Landelijk is de gemiddelde bedbezetting 42%. Dit cijfer wordt vooral beïnvloed door de hotelsector in Amsterdam.

4.3. Bedrijfsbeëindigingen

De Kamer van Koophandel heeft een overzicht gemaakt van het aantal bedrijfsbeëindigingen binnen de categorieën kampeerterreinen, huisjesterreinen, hotels en pensions.

Het overzicht loopt vanaf 2000 tot en met 2005.

Onderstaande tabel laat zien dat het aantal hotel-restaurants juist toegenomen is. Het aantal pensions is afgenomen over de jaren 2004 en 2005. Verder wordt aangetoond dat het aantal kampeerterreinen/huisjesterreinen terugloopt.

Mutaties Bergen¹⁰		Groei saldo						
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	totaal
55101	Hotel-restaurants	0	0	0	1	0	1	2
551021	Hotels	0	0	0	0	0	0	0
551022	Pensions	0	0	0	0	-2	-1	-3
5522	Kampeerterreinen	-1	0	0	0	0	0	-1
5523	Vakantiehuisjes/ parken	0	1	-1	-2	0	0	-2
	Totaal	-1	1	-1	-1	-2	0	-4

¹⁰ Regiobase Kamer van Koophandel Alkmaar /Mutatiebalans (febr. 2007)

5. Algemene conclusies

1. De Noordzeekust is nog steeds favoriet als binnenlandse vakantiebestemming.
1. Er is behoefte aan hotels in het duurdere marktsegment (vier en vijf sterren hotels).
2. De hotels zitten weer "in de lift". De omzet in het eerste kwartaal 2007 nam met bijna 12 procent toe ten opzichte van het eerste kwartaal van 2006. Een onrendabele exploitatie zegt dus meer over de kwaliteit van het ondernemerschap dan over de vraag uit de markt.
3. De gemiddelde bedbezetting in de gemeente Bergen is vrij laag. Oorzaak hiervan is het sluiten van de hotels gedurende gemiddeld drie maanden. Dit betreft 1/3 deel van het totale hotelaanbod.
4. Seizoensverlengende evenementen (b.v. halve marathon Egmond, Kunst10daagse) kunnen de gemiddelde bedbezetting laten toenemen.
5. Cijfers van de Kamer van Koophandel tonen aan dat er geen duidelijke terugloop van het hotelaanbod is. De categorie "hotel-restaurants" is in de afgelopen drie jaar zelfs met twee toegenomen.
6. Bij verzoeken betreffende het omzetten van de hotelfunctie in woonappartementen, moet goed worden gekeken naar de locatie. Ligt het hotel op een niet-toeristische plek en meer in een woonomgeving, dan kan worden overwogen het hotel om te zetten in woonappartementen.
7. Als de gemeente medewerking verleent aan het onttrekken van een hotel aan de toeristensector kan de gemeente een inspanningsverplichting aangaan om een hotel op een andere locatie te (laten) ontwikkelen. Een zogenaamde compensatieregeling.

6. Begrippenlijst toerisme¹¹

Gast

Een gast is een bezoeker die één of meer nachten achtereenvolgend in een logiesaccommodatie verblijft. Bezoekers die meer dan twee maanden in een hotel of pension verblijven worden als vaste gasten aangemerkt. Zij tellen niet mee voor de statistiek logiesaccommodaties. Bezoekers die een vaste standplaats op een kampeerterrein of een huisje voor langer dan twee maanden hebben gehuurd, worden evenmin geregistreerd. Asielzoekers worden niet meegeteld, ook niet als ze korter dan twee maanden in een accommodatie verblijven. Per maand worden de in die maand vertrokken gasten waargenomen, ongeacht in welke maand de gast aangekomen is. Het is mogelijk dat een persoon twee of meerdere malen in een maand in dezelfde accommodatie of in verschillende accommodaties als gast wordt geteld.

Groepsaccommodatie

Een accommodatie met logiesverstrekking overwegend aan personen in groepsverband (geen gezinsverband zijnde) met slaapgelegenheid in kamers, zalen, huisjes, tenthuisjes, appartementen en / of tenten die gasten mogelijk met 'vreemden' moeten delen. Onder groepsaccommodaties worden verstaan: kampeerboerderijen, vakantiehuizen, kindervakantiehuizen, scoutinghuizen, natuurvriendenhuizen, tentenkampen en logiesaccommodaties behorende tot watersportcentra en maneges.

Hotel en pension

Een accommodatie waarin logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken worden verstrekt aan gasten en mogelijk ook aan passanten. Logies in overwegend één- en tweepersoonskamers. Ook appartementen met hoteldienstverlening behoren tot deze categorie.

Huisjescomplex (of huisjesterrein)

Dit is een complex bestaande uit een aantal zomerhuisjes, (vakantie)bungalows of (vakantie)appartementen, voor zover deze verblijfseenheden hoofdzakelijk voor verhuur door de exploitant of beheerder van het complex beschikbaar zijn. Complexen tweede woningen waarvan de individuele woningen in eigendom zijn van afzonderlijke particulieren en die niet hoofdzakelijk beschikbaar zijn voor verhuur door de exploitant van het complex behoren dus niet tot deze categorie. Complexen appartementen die verhuurd worden met hoteldienstverlening worden niet als huisjescomplex beschouwd, maar als (appartementen)hotel. Appartementen zonder hoteldienstverlening, die vaak deel uitmaken van een groter gebouw, worden beschouwd als een bungalow of zomerhuisje.

Kampeesterrein

Dat is een terrein of een deel van een terrein met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, kampeerauto's, stacaravans, tenthuisjes of trekkershutten.

Volgens het NRIT bestaat een klein kampeesterrein uit maximaal 40 standplaatsen.

Logiesaccommodatie

Een logiesaccommodatie is een ruimtelijke eenheid die een onderdeel uitmaakt van een vestiging van een onderneming, welke eenheid bestemd, ingericht en in gebruik is voor het overnachten door een verblijf van gasten (toeristen). Een accommodatie kan meerdere logiesvormen aanbieden. In deze publicatie worden als logiesaccommodatie aangemerkt: hotels en pensions, jeugdaccommodaties (jeugdhotels en jeugdherbergen),

¹¹ Bron: begrippenlijst toerisme, recreatie en sport, CBS

groepsaccommodaties, huisjescomplexen, kampeerterreinen en mengvormen van deze accommodaties.

Met ingang van 2002 worden de toeristische logiesvormen als volgt ingedeeld:

- Woning van familie, vrienden of kennissen,
- Woning van een andere particulier,
- Hotel,
- Pension, bed & breakfast,
- Appartement,
- Zomerhuisje, vakantiebungalow (gehuurd),
- Tent, bungalowtent,
- Caravan, vouwwagen, camper

In de praktijk komen de hierboven vermelde logiesvormen vaak in combinatie voor. Wordt een combinatie aangetroffen van hotel/pension met een andere logiesvorm, waarbij de slaapplaatscapaciteit in beide sectoren boven de gestelde waarnemingsgrens ligt, dan wordt de accommodatie beschouwd en behandeld als twee accommodaties. Bij een mengvorm van kampeerterreinen huisjescomplexen en/of groepsaccommodaties worden vanaf 1998 alleen die onderdelen waargenomen die boven de waarnemingsgrens liggen. Vóór 1998 werden alle toeristische gasten en overnachtingen geregistreerd zodra één van de onderdelen tot de populatie behoorde.

