

Onderzoek toekomstperspectief



rapport

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
2.	Uitgangspunten voor het onderzoek	2
3.	Inventarisatie.....	3
4.	De recreanten	14
5.	Juridische aspecten	17
6.	Markt & Beleid.....	23
7.	Ontwikkelingsperspectief	33
8.	Economische impact.....	39
9.	Samenvatting en conclusies	49
	Bijlage.....	54

9 april 2020
R12783- NvdR/RB

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
T: 055-5382460
E: info@vanderreestadvies.nl
I: www.vanderreestadvies.nl

Rapportverzoek van: Gemeente De Fryske Marren
Opgesteld door: R. Beukers en N.A. van der Reest



1. Inleiding

Gemeente *De Fryske Marren* is eigenaresse van de camping aan de Plattedijk in Lemmer.

De camping dateert uit de jaren 70 van de vorige eeuw en biedt plaats aan 240 stacaravans (vaste plaatsen) en 30 toeristische plaatsen. Tegenwoordig is de populatie voor 80% Duits en staan er geen Lemsters meer op de camping.

Het bedrijf voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd (verouderd, deels onveilig). In de zomer van 2017 is er door de Veiligheidsregio Fryslân een controle uitgevoerd. Daarbij is gebleken dat de camping niet aan de gestelde brandveiligheidseisen voldeed. Vervolgens zijn er voor de korte termijn diverse (nood)maatregelen getroffen maar voor de langere termijn moet er veel meer gebeuren. Dit vraagt om een bredere visie op de camping en de locatie waar zij gelegen is. Daarom is aan Van der Reest Advies een onderzoeksopdracht verstrekt. Daarbij is expliciet gevraagd de bestaande gasten in het onderzoek te betrekken.

Toekomstperspectief

Onderzocht moet worden of er op deze locatie nog toekomst is voor een camping c.q. recreatieve voorziening of dat het meer in de rede ligt om de plek een andere bestemming te geven. Het onderzoek moet leiden tot een aantal scenario's op basis waarvan de gemeentelijke besluitvorming kan plaatsvinden.

Opbouw van het rapport

In *hoofdstuk 2* worden de uitgangspunten van het onderzoek benoemd: doel, onderzoeksvragen, beoogd resultaat.

In *hoofdstuk 3* wordt ingegaan op de camping: kwaliteitsaspecten, exploitatie, knelpuntenanalyse, sterke/zwakke punten, kansen en bedreigingen (SWOT).

In *Hoofdstuk 4* komen de recreanten aan het woord.

Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten; analyse van de relevante publiekrechtelijke en privaatrechtelijke regels en afspraken.

Hoofdstuk 6 behandelt de omgevingsfactoren: trends & ontwikkelingen in de recreatiemarkt, ruimtelijk en sectoraal beleid.

In *hoofdstuk 7* wordt het ontwikkelingsperspectief van bedrijf en locatie geschetst.

Hoofdstuk 8 geeft de economische impact van diverse ontwikkelscenario's weer.

Hoofdstuk 9 bevat de samenvatting en conclusies.



Foto's website camping Lemmer

2. Uitgangspunten voor het onderzoek

Doelstelling

- Beëindiging van de gemeentelijke exploitatie van de camping binnen afzienbare termijn.
- Haalbare en aantrekkelijke invulling van de projectlocatie aan de Plattedijk in Lemmer.

Onderzoeksvragen

- Er dient onderzocht te worden of het juridisch verantwoord en richting de vaste gasten redelijk is om de gemeentelijke exploitatie per 1 november 2020 te beëindigen of dat er een langere termijn in acht genomen moet worden.
- Wenselijke en haalbare nieuwe invullingen, inclusief financiële paragraaf, dienen in het onderzoek te worden opgenomen.
- Ook moet antwoord worden gegeven op de vraag of het wenselijk is c.q. in een behoefte voorziet om een camping of recreatieve verblijfsvoorziening in (de omgeving van) Lemmer te behouden of te realiseren.

Uitgangspunten

Uitgangspunten voor het onderzoek:

- Exploiteren van een camping is geen gemeentelijke taak.
- Alle opties staan nog open.
- Kijken naar herinrichtingsmogelijkheden van de camping en de kosten daarvan.
- Het hoeft niet een camping voor mensen met een smalle beurs te worden.
- Brandveiligheid is leidend.
- Bestaande overeenkomsten met gasten, leveranciers en anderen kunnen niet zomaar beëindigd worden.
- Een deel van de camping is gelegen op gronden van het Wetterskip Fryslân.
- Deel van de grond afsplitsen/in eigendom van gemeente houden t.b.v. eventueel toekomstig aquaduct onder de Zijlroede.
- In kaart brengen van alternatieve invullingen van de locatie, inclusief te realiseren opbrengsten.

Resultaat van het onderzoek

Het onderzoek moet een aantal scenario's opleveren op grond waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het al dan niet beëindigen van de gemeentelijke exploitatie.



Foto's website camping Lemmer

3. Inventarisatie

3.1 Bedrijfsbeoordeling

Eerste indruk

Camping Lemmer heeft in de eerste plaats een **gunstige ligging**, direct aan het IJsselmeer en het Lemster strand, vlakbij een overdekt zwembad en aantrekkelijke horeca, het levendige centrum van Lemmer ('*Poort van Súdwest Fryslân*') met tal van winkels op loopafstand.

Wat verder direct opvalt is de **nadruk op vaste standplaatsen** en een **hoge standplaatsdichtheid** (veel caravans op een beperkte oppervlakte).

Uit alles blijkt, dat de **locatiefactoren** de belangrijkste reden voor een bezoek aan de camping vormen. Het bedrijf is goed bereikbaar, ligt aan de invalspoort van Friesland, beschikt over strand & water en ligt tegen een aantrekkelijke toeristenplaats aan.

Nadere beschouwing

- Seizoensopenstelling (1 april t/m 31 oktober).
- Basisvoorzieningen op de standplaats (elektra 10A, enkele watertappunten, wifi)
- Sanitaire voorzieningen eveneens op basisniveau (2 locaties met in totaal 11 dames- en 6 herentoiletten, 7 urinoirs, 6+6 douches, wasserette).
- Beperkte algemene faciliteiten (horeca, recreatieteam in de zomer).
- In hoofdzaak ouderen (60-85 jaar).
- Merendeels Duitsers (>75%).
- Honkvaste populatie; een groot deel van de vaste gasten staat er al 30 jaar of langer.
- Laatste jaren veel vraag naar camperplaatsen, waaraan slechts minimaal kan worden voldaan (4 semi-verharde camperplaatsen).
- De camping behoort in de huidige opzet beslist tot de onderkant van de markt. Terwijl de kampeersector de laatste 20 jaar een forse kwaliteitsslag heeft doorgeemaakt, heeft de tijd op camping Lemmer in dat opzicht stil gestaan.



Knelpunten in kwaliteit

De knelpunten in het kwaliteitsniveau dienen zowel op zichzelf als ten opzichte van de ontwikkelingen in de branche te worden gezien. De camping is immers onderdeel van veel concurrerend aanbod. Daaraan dient men zich te spiegelen om de eigen positie op juiste waarde te kunnen schatten.

Naar aanleiding van een inventarisatie ter plaatse (uitgevoerd op 4 februari 2020, een zonnige en milde wintermiddag) zijn de knelpunten hierna benoemd en ingedeeld in een viertal categorieën. De in dit rapport opgenomen foto's geven een beeld van de aangetroffen situatie en vormen een illustratie bij de beschreven knelpunten.

In volgorde van belang onderscheiden we de volgende rubrieken:

- gezondheid & veiligheid, milieu en beheer;
- landschappelijke inpassing;
- collectieve ruimte (algemene voorzieningen, sport/spel, recreatiewerk);
- exclusieve ruimte (standplaatsoppervlakte).

Gezondheid & veiligheid, milieu en beheer

1. Ligging aan drukke provinciale weg

De drukke N359 zorgt voor een flinke geluidsbelasting op (een deel van) de camping. Het ontbreken van geluidswerende voorzieningen bevordert het verblijfsklimaat niet. Een camping is echter geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder waardoor er geen dwingende voorschriften zijn op dit vlak.

2. Goede toegangscontrole; krap voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein

- a. De automatische slagboominstallatie met gescheiden in- en uitrijbanen zorgt voor een goede toegangscontrole.
- b. Het grote centrale parkeerterrein in het hart van het terrein, is matig ingedeeld (beperkte markering) en matig onderhouden.
- c. Het parkeerterrein naast de receptie is primair bedoeld voor personeel, bezoekers van gasten en tweede of derde auto's. Tevens wordt een deel van het terrein gebruikt voor tijdelijke opslag van voertuigen en materialen.



3. Routing

- a. De hoofdstroom van het (auto)verkeer loopt direct langs de receptie, de wasserette en de kantine. Dit zorgt voor een zekere onveiligheid omdat autoverkeer, voetgangers en fietsersstromen door elkaar heen lopen. Bovendien is er geen sprake van een verkeersluw recreatief centrumgebied of iets van dien aard.
- b. Het systeem van doodlopende wegen zorgt voor congestie, onnodig heen en weer rijden en irritatie bij direct betrokkenen. Voor een rondrijdsysteem is in de huidige terreinopzet echter geen ruimte.

4. Sanitaire voorzieningen niet meer van deze tijd

Het bedrijf beschikt over een tweetal sanitair gebouwen, (1x steen en 1x unitbouw) die goed zijn onderhouden en daardoor nog altijd naar behoren functioneren. Ze bieden echter niets extra's en leggen het af tegen de hoogwaardige sanitaire gebouwen en voorzieningen die heden ten dage veelal op recreatieterreinen worden aangetroffen en als het ware de norm zijn geworden voor eigentijds en comfortabel kamperen.



Er van uitgaande dat een groot deel van de stacaravans over eigen sanitaire voorzieningen beschikt, wordt in *kwantitatief* opzicht aan de minimumnorm voldaan maar *kwalitatief* is het ruimschoots onder het gemiddelde. Verouderde accommodaties met weinig comfort en een lage belevingswaarde.

5. Te geringe vrije tussenruimte tussen sanitairgebouwen en kampeermiddelen

De voorgeschreven vrije zone van 10 m rondom een sanitairgebouw (classificatienorm) wordt niet gehaald. Zeker bij het stenen toiletgebouw staat een aantal kampeermiddelen heel dichtbij.

7. Riolering vaste standplaatsen

Niet alle vaste standplaatsen zijn op de riolering aangesloten. Dit kan tot illegale lozingen leiden en zorgt in elk geval voor weinig comfort.

8. Inzameling afvalstoffen ontoereikend

Van gescheiden inzameling van afval is niet of nauwelijks sprake. Er is geen milieustraat, er zijn geen ondergrondse afvalcontainers kortom op het gebied van afvalscheiding en milieubewust omgaan met afval staat camping Lemmer nog onderaan de ladder.



9. Geen permanent toezicht en beheer.

Als gevolg van het ontbreken van een beheerderswoning op het terrein, is het lastig om voor permanent toezicht en beheer te zorgen. Dit leidt met name in de avond en nacht tot knelpunten. Weliswaar wordt in drukke tijden extern beveiligingspersoneel ingehuurd

maar dat lost niet alles op. Zeker bij calamiteiten (brand, ernstige ziekte, ongevallen) schuilt hierin een reëel gevaar voor de op het terrein verblijvende recreanten.

10. Regelgeving schiet tekort

De regelgeving is ontoereikend.

De gedragsregels bestaan uit niet meer dan een tweetalig half A4-tje en luiden als volgt:

- Vanaf 23.00 tot 8.00 uur rust op de camping
- Ingang slagboom tot 22.00 uur.
- Ingang strand open tot 20.00 uur.
- Honden niet toegestaan.
- Auto's parkeren op het parkeerterrein.
- De sanitaire voorzieningen dienen netjes achter gelaten te worden.
- Huisafval kan naar de daarvoor bedoelde containers op het park.
- Huurders stacaravan melden op de receptie.
- Open vuur en fakkels verboden.
- Douches werken met € 0,50 munten.
- Wifi gratis verkrijgbaar bij receptie.

Verder is er een uit 2000 daterende set huurvoorwaarden voor de vaste gasten.

Hierin wordt de recreanten gemaand zich te houden aan de door de gemeente gestelde gedragsregels maar die zijn dermate summier dat ze geen handvat bieden voor structuur. In de praktijk betekent dat een gebrek aan regie en dat is zichtbaar, vooral op het gebied van aan- en bijgebouwde bouwwerken van allerlei slag, te weinig vrije ruimte tussen de objecten en slecht onderhoud van plaatsen en onderkomens.

11. Brandveiligheid ontoereikend

- a. De onderlinge afstand tussen de meeste kampeermiddelen inclusief aan- en bijbouwsels is (veel) te gering; de WBDBO¹ norm van 20 minuten c.q. minimaal 3 meter vrije tussenruimte wordt niet gehaald.
- b. Daarnaast zijn er door de Veiligheidsregio Fryslân nog diverse manco's aangetroffen tijdens een inspectie in 2017. Weliswaar zijn er nadien maatregelen getroffen maar deze zijn niet toereikend genoeg geweest. Het gevaar van branddoorslag en brandoverslag is nog volop aanwezig.
- c. Naar aanleiding van het rapport van de Veiligheidsregio is een inspectie uitgevoerd omtrent de veiligheid in de caravans en recreatieverblijven. Waar nodig zijn vervolgens aanpassingen verricht zodat mag worden aangenomen dat de installaties en leidingen in de caravans thans aan de vereiste minimumnormen (NEN 1010) voldoen.



12. Buitenopslag materialen

Het ontbreekt aan een afgeschermd opslagplaats voor materialen. Thans fungeert een gedeelte van het parkeerterrein rondom de werkplaats als zodanig, maar dat is uit nood geboren. Bovendien gaat dit ten koste van de parkeercapaciteit op het terrein.

¹ WBDBO staat voor: Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag

13. Verlichting

Aan de minimum eisen wordt voldaan; er zijn lichtpunten op strategische punten aan de hoofdpaden, maar dat neemt niet weg dat er kwalitatief nog het nodige te verbeteren valt (sfeer- en oriëntatieverlichting).

Landschappelijke inpassing

14. Randbeplanting terrein aandachtspunt

- De afschermdende randbeplanting rondom het terrein verdient meer aandacht. Hier is het vooral de kwantiteit waar het aan schort en waardoor 'inkijk' is ontstaan.
- Voorts is zichtbaar dat naar aanleiding van het brandveiligheidsrapport van de Veiligheidsregio maatregelen getroffen zijn om hier en daar de brandgevaarlijke interne beplanting (coniferen!) te verwijderen en te vervangen door hekwerk + Hedera. Het resultaat van deze maatregelen is nog niet onverdeeld positief.
- Een derde aandachtspunt is de omvang en samenstelling van de groenstrook langs de voorzijde van het terrein langs de drukke N359. Dit zorgt sowieso voor een forse geluidsbelasting. Een kwalitatief goede groenbuffer kan hier positieve effecten sorteren.



Collectieve ruimte

15. Gebouwde voorzieningen

Het kantoor-/receptiegebouw en de kantine zijn kwalitatief in orde maar missen de uitstraling die we elders wel aantreffen (niet overal). Bovendien is de omvang van de horecavoorziening aan de krappe kant. Toch is het hoofdgebouw waar deze functies in zijn ondergebracht het beste wat de camping te bieden heeft:

- de kantine heeft een uitstekende keukenuitrusting (apparatuur) en een redelijk uitloopgebied (terras en speeltuin);
- de receptie is functioneel maar mist wat sfeer (eerder kantoor dan begroetingspunt);
- werkplaats en magazijn is prima.



16. Te weinig spel- en sportruimte + -voorzieningen

Op dit vlak is de huidige camping wel zeer minimaal uitgerust. Behoudens de speeltuin bij de kantine is er niets op dit vlak op het terrein aanwezig! Zelfs een elementaire voorziening als een sportveldje ontbreekt. De meeste andere campings hebben meer te bieden, ook al spreekt in het voordeel van camping Lemmer dat het strand ook een rol speelt (bijv. beachvolleybalveld).

Daar komt nog bij, dat de vrije recreatieruimte op de standplaatsen en tussen de kampeermiddelen ook veel te krap bemeten is. Ook daar zijn nauwelijks mogelijkheden voor sport- en spelactiviteiten als jeu de boules, badminton, frisbee enz.



17. Matig onderhoud wegen en paden

Op diverse plaatsen is sprake van gescheurd of verbrokken asfalt, verzakkingen e.d. Ook de hier en daar aanwezige verkeersdrempels hebben hun beste tijd gehad.

18. Achterstallig onderhoud centraal parkeerterrein

De kwaliteit van dit in het oog lopende terrein is gebaat bij een ingrijpende aanpak (verharding, herinrichting, belijning, landschappelijke inpassing).

Exclusieve ruimte

19. Te weinig standplaatsruimte en beperkte standplaatsvoorzieningen

Het terrein is te intensief 'bebouwd' met standplaatsen, die daardoor ook te klein van omvang zijn (80-120 m²). Toch laat een deel van het terrein (waar sprake is van een veldjespatroon) nog altijd een aardige indruk achter. Het slechtst is de situatie op de lange rechte stukken evenwijdig aan de dijk.



Vuistregel voor de benutting van de ruimte op een kampeerterrein is dat maximaal de helft van het bruto-terreinoppervlak wordt benut voor standplaatsen en de resterende 50% aan wegen, parkeren, sport & spel, sanitaire en overige gebouwen, beplanting enz.

Dat dit onderdeel voor ernstige knelpunten zorgt moge duidelijk worden uit de volgende indicatieve berekening uitgaande van de genoemde 50-50 verdeling:

- bruto terreinoppervlakte: 5,2 ha;
- beschikbaar voor standplaatsen: 2,6 ha;
- norm: gemiddeld 175 m² per vaste standplaats en 60-100 m² voor een toeristische plek;
- Indicatie capaciteit: circa 180 plaatsen maximaal (mix van vast en toeristisch).
Ter vergelijking: nu zijn er ±240 vaste en ±30 toeristische plaatsen!



Conclusie

- Het comfort-gehalte van de camping en de privacy op de plaatsen is gering. Hierdoor blijft het kwaliteitsniveau aanzienlijk achter bij wat heden ten dage elders wordt aangeboden. De standplaatsen zijn te klein, de caravans oud en te dicht op elkaar gesitueerd, het voorzieningenniveau is laag, de kwaliteit gering.
- Meer in het algemeen kan worden opgemerkt dat -afgezien van het hoofdgebouw- het geheel de sfeer oproept van voorbije tijden. Een camping met veel oude onderkomens, weinig voorzieningen en met een vlakke uitstraling zonder bijzondere kenmerken.
- Voor zover wij hebben kunnen nagaan staan is er veel illegale bouwweken (aanbouwen, schuurtjes, schuttingen enz.), in de zin dat ze zonder toestemming zijn aangebracht of geplaatst. Hiertegen is door de gemeente slechts incidenteel opgetreden.
- Bovendien is de camping niet veilig. Ondanks diverse aanpassingen na het rapport van de Veiligheidsregio (vluchtwegen, blusapparaten, inspectie en aanpassingen gas- en elektra-installaties, aanpak beplanting) wordt nog altijd niet voldaan aan de WBDBO-norm van 20 minuten. De plaatsing van de stacaravans met hun vele aan- en bijbouwsels is hier de oorzaak van.
- De toeristische kampeersers zijn niet onverdeeld positief over de camping maar zien ook voldoende pluspunten zodat de totaalbeoordeling verrassend hoog is.



3.2 Tarieven

Toeristische plaats

Camping Lemmer hanteert een tariefopbouw die bestaat uit een groot aantal elementen. Om dit tarief te kunnen vergelijken met ander bedrijven wordt een vergelijkingstarief gebruikt, gebaseerd op de camping- en prijsinformatie van de ANWB (jaarlijkse uitgave). In het vergelijkingstarief zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- twee volwassen personen;
- één kind in de leeftijd tussen 4 en 12 jaar;
- caravan of tent op de standplaats;
- elektra;
- auto;
- eenmaal douchen per persoon per dag;
- toeristenbelasting;
- BTW.

De gemiddelde prijsstelling in Friesland bedraagt € 31,16 (minimum € 17, maximum € 48,30). De prijsstelling van camping Lemmer komt uit op € 29,95 per dag. Camping Lemmer scoort dus weliswaar onder het gemiddelde, maar gezien de kwaliteit en het productaanbod van de camping beoordelen we de prijs toch als **hoog**.

Seizoenplaats

Camping Lemmer rekent voor een seizoenplaats een tarief van € 1.596 inclusief elektra. In 2019 is door ons bureau een onderzoek gedaan naar de prijsstelling op seizoenplaatsen. Uit dit onderzoek blijkt dat in Friesland het gemiddelde tarief ligt op € 1.565 (inclusief elektra). Camping Lemmer scoort hier dus iets boven. Gezien het relatief kleine oppervlak van de plaatsen op deze camping beoordelen we de prijsstelling als **relatief hoog**.

Conclusie

De tarieven op Camping Lemmer zijn aan de hoge kant in relatie tot het gebodene en in vergelijking tot het prijsniveau in Friesland.



3.3 Exploitatie

Aan de hand van gegevens van gemeente De Fryske Marren is een overzicht opgesteld dat inzicht geeft in de exploitatie van de camping. De gegevens worden vergeleken met de referentiegegevens van ons bedrijvenpanel 'campings met hoofdzakelijk jaarplaatsen' (situatie vergelijkbaar met camping Lemmer). Daarna volgt een puntsgewijze toelichting.

Exploitatie	Camping Lemmer			Camping Lemmer			Vaste camping
	4-1-2019	2018	2019	4-1-2019	2018	2019	
Absolut in euro 1.000,-							
OPBRENGSTEN							
Totaalopbrengsten accommodatie	372	407	405	93,5%	96,8%	96,5%	77,0%
Totaalopbrengsten horeca	3	3	3	0,8%	0,8%	0,8%	10,7%
Totaalopbrengsten detailhandel	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Totaalopbrengsten overig	22	10	12	5,6%	2,4%	2,7%	11,3%
Totaalopbrengsten exploitatie	398	421	419	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
LASTEN							
Totaal lasten personeel	215	224	215	54,0%	53,3%	51,3%	29,1%
Totaal lasten beheer & onderhoud	135	153	155	34,0%	36,3%	37,0%	35,3%
Totaal operationele lasten	350	377	370	88,1%	89,6%	88,4%	64,4%
Ebitda	47	44	49	11,9%	10,4%	11,6%	35,6%
Totaal lasten kapitaal	29	32	32	7,2%	7,7%	7,6%	25,2%
RESULTAAT							
Bedrijfsresultaat	19	11	17	4,7%	2,7%	4,0%	10,3%
Bijzondere baten / lasten	0	-17	0	0,0%	-4,1%	0,0%	7,6%
Fiscaal resultaat	19	-6	17	4,7%	-1,4%	4,0%	24,3%
Cashflow (na belastingen opnames)	43	22	45	10,8%	5,3%	10,7%	26,5%

- De omzet ligt voor een kleine camping op een hoog niveau.
- Per ha. oppervlakte wordt een omzet gerealiseerd van meer dan € 100.000. Dat is een uitstekende score.
- In 2018 was sprake van een flinke omzetstijging die in 2019 kon worden vastgehouden.
- De toeristische plaatsen leveren per plaats een omzet op van tussen de € 1.859 en € 2.536 op. Omgerekend naar het aantal plaatsen is dat een gemiddelde bezetting van 80 tot 90 nachten per plaats. Dit is een zeer hoge opbrengst en bezetting. In werkelijkheid zullen er meer beschikbare plaatsen zijn dan 30, bijvoorbeeld door vrijgekomen vaste plaatsen die toeristisch worden opgevuld.
- De personeelskosten zijn zeer hoog. De kosten bedragen meer dan 50% van de opbrengst. Een normale waarde ligt rond de 30%.
- Ook de lasten beheer en onderhoud zijn met een percentage van 37% vrij hoog. Het referentiepanel laat een percentage van 35% zien.
- De kapitaallasten liggen op een laag niveau. Dit duidt op lage investeringen en lage afschrijvingen.
- De camping realiseert een positief doch bescheiden bedrijfsresultaat.
- De lage afschrijvingen en het bescheiden bedrijfsresultaat leiden tot een lage cashflow-positie. Een score van rond de 10% van de omzet is laag.

Conclusie

De camping kampt met een kostenprobleem terwijl er aan de opbrengstenkant juist erg goed gepresteerd wordt.

3.4 SWOT-analyse²

In onderstaande figuur is de uit het voorgaande verkregen informatie nader gerangschikt naar sterkten en zwakten, kansen en bedreigingen

Camping Lemmer	
Sterk	Zwak
- Locatie is <i>Unique Selling Point</i>. - Directe link tussen camping en water/strand. - Overdekt zwembad en aantrekkelijke horeca (Beach club) op loopafstand. - Geringe afstand tot Lemmer. - Aan invalspoort Friesland. - Omgeving biedt veel. - Hoofdgebouw. - Kantine/horeca. - Gastvrijheid medewerkers. - Opbrengsten	- Algehele uitstraling terrein en voorzieningen; 'camping van vroeger'. - Gebrek aan comfort en privacy. - Kwaliteit recreatieverblijven/stacaravans. - Kwaliteit wegen/paden/infra. - Verhouding toeristische kampeerplaatsen/vaste standplaatsen. - Omvang standplaatsen (te krap). - Beplanting. - Recreatievoorzieningen op het terrein - Weersgevoelig (geen indoorvoorzieningen). - Niet veilig. - Personeelskosten.
Kansen	Bedreigingen
- Landschappelijke en historische karakteristiek van de regio. - Lemmer aantrekkelijke toeristenplaats. - Aantrekkingskracht Friesland. - Menselijke maat/relatief kleine camping. - Bij kwaliteitsverbetering is er veel mogelijk op deze locatie qua prijs en bezetting. - Campertoerisme is absolute groeimarkt. - Huuraccommodaties op deze locatie zullen het goed doen.	- Beperkte bedrijfsomvang zorgt voor beperkte investeringsruimte. - Concurrentie in en buiten Friesland is fors. - Markt is veeleisend en grillig. - Krimpemde markt voor vaste standplaatsen. - Hoge kostendruk.

3.5 Vitaliteitspositie

Aan de hand van het bedrijfsbezoek en onze expertise hebben we de vitaliteit van camping Lemmer in beeld gebracht middels een positie in het vitaliteitsmodel verblijfsrecreatie op de volgende pagina.

Dit kleurenmodel geeft op de horizontale as de bedrijfsmatige kwaliteit weer en op de verticale as het toekomstperspectief.

- Bedrijven in het groene kwadrant (1) zijn goed functionerende bedrijven met doorgaans veel schaalgrootte en/of gezonde inkomstenmix en vaak een uitstekende toeristisch-recreatieve ligging in combinatie met strategisch ondernemerschap.
- Bedrijven in het blauwe kwadrant (2) hebben vaak voldoende schaalgrootte om bedrijfsmatig succesvol te functioneren en ze zijn gelegen op locaties die toeristisch recreatieve (ontwikkel)potentie hebben. Maar het ondernemerschap is bijna altijd beheerend en weinig strategisch van aard. De bedrijfskwaliteit is onder de maat.
- Bedrijven in het gele kwadrant (4) zijn vaak gestoeld op een beheerdersmentaliteit: 'doen zoals we het altijd deden'. De technische bedrijfskwaliteit is goed op orde, maar veelal zijn ze gelegen op locaties die matig en weinig onderscheidend zijn.

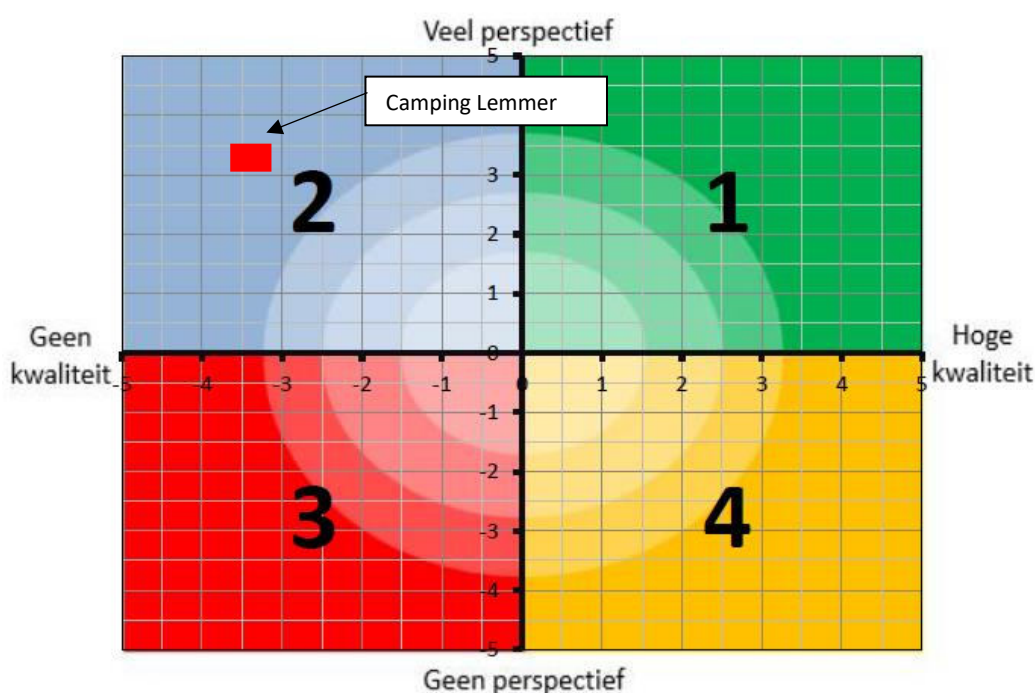
² SWOT staat voor **S**trengths (sterkten), **W**eaknesses (zwakten), **O**pportunities (kansen) en **T**hreats (bedreigingen).

- Bedrijven in het rode kwadrant (3) liggen bijna altijd op toeristisch -recreatief zwakke locaties, ze worden beheerend gerund en hebben weinig fysieke en financiële ontwikkelingsruimte. Vaak is er sprake van onvoldoende kwaliteit en slecht of geen recreatief ondernemerschap.

Positie camping Lemmer anno nu

Camping Lemmer ligt onmiskenbaar in het blauwe kwadrant: (redelijk) veel perspectief, weinig kwaliteit. Doorgroei naar boven en naar rechts in het model is bij gewijzigde omstandigheden in de toekomst zeker mogelijk.

Daarentegen zal bij ongewijzigd beleid een positie in het rode kwadrant onvermijdelijk zijn.



Toelichting

- De huidige camping moet het in hoofdzaak van zijn locatie hebben.
- Het bedrijf heeft verder geen positieve uitschieters of bijzondere kenmerken.
- De bedrijfsvoering is primair beheerend/volgend van aard en het fysieke product kent diverse manco's. Ondanks dat trekt de camping in de huidige opzet veel belangstelling en zijn de gasten over het algemeen tevreden.

Continuïteit loopt gevaar

De camping in deze opzet kan het op deze goede locatie lang uithouden. Toch zal bij ongewijzigd beleid de continuïteit van het bedrijf in gevaar komen. Het kwaliteitsniveau van de stacaravans zal door de ondergrens zakken en de veiligheid is nu al echt een probleem dus zo zal het niet verder kunnen; en uiteindelijk zal er ook geen markt meer voor zijn.

Het kan echter nog geruime tijd duren voor het zo ver is.

Wel perspectief

Als er geïnvesteerd wordt in kwaliteitsverbetering en innovatie ontstaat er perspectief voor ontwikkeling & groei. Een positie in het (veilige) groene kwadrant ligt dan in het ver-schiet. De geringe bedrijfsoppervlakte is overigens wel een fors minpunt en vraagt om weloverwogen keuzes.

4. De recreanten

4.1 Gastenbeoordelingen toeristische kampeersers

Een bloemlezing uit meer dan 300 reacties op Google (toeristische recreanten):

- 'Sanitair oud maar wel schoon'
- 'Vieze wc's en vieze wastafels'
- 'Standplaatsen te klein'
- 'Niet leuk'
- 'Zandstrand dichtbij'
- 'Dichtbij Lemmer'
- 'Vriendelijk personeel'
- 'Ligt op mooie plek. Kort aan het water'.
- 'Langs een drukke weg. Sanitair verouderd maar wel schoon. Horeca is prima. Personeel vriendelijk'. Lekker dicht bij het strand'.
- 'Een saaie camping. ...'
- 'Ligt aan het water, is wel verouderd'.
- 'Goede kantine'.
- 'Plaatsen zijn zonder water, de afstand tot de toiletgebouwen is te groot, de washuizen zijn verouderd maar meestal schoon'.
- 'Het voelde als opgesloten in een cel',
- 'Mooie locatie en niet te duur'.
- 'Eenvoudige camping. Maar O.K. Vriendelijk personeel'.
- 'De camping ligt naast een drukke snelweg en het is er ook niet stil in de nacht'.
- 'Zeer drukke kampeerplaats, en 's nachts lawaaierig vanwege wegverkeer. De toiletten voor kampeersers waren verschrikkelijk, maar die voor de statische caravanmensen waren oneindig veel beter. Leuk strand'.
- 'Oude stacaravans, kleine plaatsen, onverzorgde oude beplanting'.
- 'Altijd al willen weten hoe het was om in de jaren 80 van de vorige eeuw in Duitsland te kamperen? Kom naar de gemeente camping Lemmer! Aan alles is gedacht, ouderwets sanitair, vieze veldjes en op weg naar het toilet wordt u nauwkeurig in de gaten gehouden door dikke Duitsers vanuit hun authentieke vintage stacaravan. 's Nachts kan u meegenieten van hun telefoongesprekken en als klap op de vuurpijl voelt het alsof u kampeert op de Autobahn. Belachelijk dat een leuke plaats als Lemmer geen fatsoenlijke camping heeft. Gemeente Lemmer, gaat u schamen'.

De totaalbeoordeling is overigens heel behoorlijk: 4,3 op een schaal van 5.



Foto's website camping Lemmer

4.2 Raadpleging vaste gasten

Interactieve ontmoetingsbijeenkomst

Alle vaste gasten zijn door de gemeente uitgenodigd voor een bijeenkomst onder onze leiding en buiten aanwezigheid van gemeentelijke functionarissen op zaterdag 29 februari jl. Hiervan is zeer goed gebruik gemaakt (± 190 aanwezigen).

Tijdens de meeting is volgens de metaplan-methode³ de mening van de recreanten ten aanzien van de camping gepeild, zijn knelpunten, wensen en verbeterpunten geïnventariseerd en bediscussieerd, zijn mogelijke toekomstontwikkelingen met elkaar besproken en zijn meningen gepeild over eventuele tariefsverhogingen na realisering van kwaliteitsverbetering.

Uitkomsten metaplansessie.

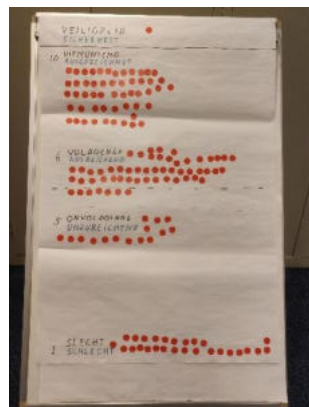
a. Algemeen

Er is veel ongenoegen: over de communicatie tussen gemeente en vaste gasten, over het gebrek aan regels op de camping, over het gebrek aan daadkracht om kwaadwilligen tot de orde te roepen, over de overlast van losse huurders, het achterwege blijven van kwaliteitsverbeteringsmaatregelen en de onevenwichtige prijs/kwaliteit verhouding. Een veel genoemd punt van ergernis is bovendien het *hondenstrand*. Dit onderwerp doet de gemeenteraden hoog oplopen en wordt rechtstreeks gekoppeld aan het vermeende gebrek aan betrokkenheid van de gemeente ten aanzien van de vaste recreanten.



Het voorgaande neemt echter niet weg dat men zeer gehecht is aan de camping en graag wil blijven in de toekomst. Men wil erg graag met de gemeente in gesprek, om stoom af te blazen maar bovenal om het over een verbeteringsplan te hebben.

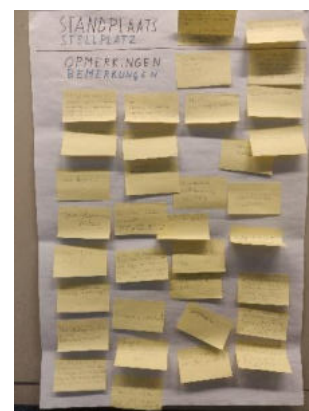
b. Ten aanzien van de huidige camping



Bij de cijfermatige beoordeling doet zich hetzelfde verschijnsel voor als bij de eerder in 3.1 opgenomen beoordelingen van de toeristische kampeersers: ook de vaste gasten geven hoge cijfers op alle onderdelen: locatie, standplaats, sanitair, overige voorzieningen, veiligheid (iets minder). Daaruit blijkt de grote mate van verknochtheid aan de camping en de locatie Lemmer.

Toch blijkt bij nadere beschouwing dat er ook veel realisme heerst onder de vaste gasten. Op veel 'gele briefjes' wordt erkend dat er veel te lang niets is gedaan en dat de camping op tal van punten door de

ondergrens is gezakt. De veelsoortige aan- en bijbouwsels zijn velen een doorn in het oog en deze mensen willen dat er op dit punt paal en perk wordt gesteld. Men wil lucht en ruimte maar ook beter sanitair (ook vaker schoonmaken) en betere Wifi (bereik is nu slecht), strengere gedragsregels t.a.v. verhuur, sanering oude caravans, het beperken van overlast, de verkeersregels op het terrein aanscherpen en handhaven evenals het naleven van de veiligheidsvoorschriften t.a.v. gas- en elektra-installaties in de caravans.



³ Metaplan is een methode voor het faciliteren van groepsbijeenkomsten, gericht op het creëren van een gezamenlijk begrip, gemeenschappelijke doelstellingen en breed gedragen oplossingen.

Het verwijt klinkt door dat dit allemaal al lang bekend is en dat er gevraagd wordt naar de bekende weg en dat de gemeente alles op zijn beloop laat omdat er weinig oog is voor het welzijn van de vaste gasten.

c. Ten aanzien van de toekomst

Drie onderwerpen zijn besproken:

1. de noodzaak tot veranderingen;
2. het streefbeeld voor de toekomst;
3. de bereidheid om voor meer kwaliteit ook fors meer te betalen.

Ad.1. Wordt breed onderschreven maar de recreanten willen daarin toch niet te ver gaan: oude caravans is geen probleem maar wat er omheen gebouwd is wel. Dus alleen nog een berging/schuurtje toestaan, heldere regels over het welstandsniveau van de caravan en bovenal betere controle daarop. Als het zo wordt aangepakt neemt de kwaliteit toe en ontstaat er ruimte zodat ook het veiligheidsprobleem is opgelost. En hoeft er geen sprake te zijn van gedwongen verplaatsingen of vertrek, is de overheersende gedachte.

Ad.2. De teneur is: verander zo weinig mogelijk, hou het huidige karakter in stand (= een goede maar niet luxe camping voor gewone mensen); camping moet camping blijven! Eventueel zonering in klein, midden en groot wat de plaatsen (en het prijsniveau) betreft. Liefst ook toeristisch gedeelte behouden maar verbod op verhuur van de caravan aan derden is o.k. Onderverhuur in ieder geval aan strenge regels binden.

Ad.3. Er is bereidheid om voor meer kwaliteit een hogere prijs te betalen maar er is niet veel prijsrek bij de huidige doelgroep. Sommigen zien mogelijkheden om door middel van een betere controle en ruimere openingstijden van de receptie meer inkomsten te verwerven. In de huidige situatie zouden diverse toeristische kampeers en huurders van caravans niet of niet voldoende betalen. Zo laat de camping onnodig geld liggen is de stelling.

Conclusie

- De toeristische kampeers zijn in meerderheid positief-kritisch in hun beoordeling.
- De vaste gasten zijn overwegend positief en willen graag blijven.
- Ze erkennen de noodzaak tot meer veiligheid en hogere kwaliteit maar willen geen grote veranderingen omdat ze dat waarschijnlijk niet kunnen betalen.
- Ze willen strengere welstandseisen accepteren en dringen aan op handhaving daarvan.
- Alleen nog een schuurtje of berging bij de caravan achten ze aanvaardbaar.
- De meesten willen geen doorverhuur als businessmodel van caravaneigenaren.
- Men vraagt om een betrokken gemeente.



5. Juridische aspecten

5.1 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Lemmer – Straatweg, Lemmer Noord en Plattedijk (2017)



Plankaart

De hele camping heeft de enkelbestemming 'Recreatie - kampeerterrein' (art. 15).

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. *standplaatsen voor kampeermiddelen, waaronder stacaravans en chalets; met daaraan ondergeschikt:*
- b. *dagrecreatieve voorzieningen;*
- c. *nutsvoorzieningen;*
- d. *wegen en paden;*
- e. *water;*
- met de daarbij behorende:*
- f. *gebouwen en overkappingen ten behoeve van:*
 - *het beheer en onderhoud van het kampeerterrein;*
 - *horecabedrijven in de categorieën 1 tot en met 4, uitsluitend voor zover ten dienste van het kampeerterrein;*
- g. *bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor:*
 - *een aan huis verbonden werkactiviteit;*
 - *béd en brochje;*
- h. *bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning;*
- i. *bijbehorende bouwwerken bij stacaravans en chalets;*
- j. *terreinen;*
- k. *sport- en speelterreinen;*
- l. *parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';*
- m. *groenvoorzieningen;*
- n. *andere bouwwerken.*

Op de plankaart is het centrale parkeerterrein nader aangeduid (het vlak binnen de stip-pellijnen) en zijn een viertal bouwvlakken opgenomen (t.b.v. beheergebouw, twee toilet-gebouwen en een bedrijfswoning).

Regels

Voor standplaatsen/kavels voor stacaravans en chalets gelden de volgende regels (15.2.4):

- a. *de oppervlakte van een standplaats c.q. kavel zal ten minste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte minder bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als minimale oppervlakte geldt;*
- b. *per standplaats/kavel is ten hoogste één stacaravan c.q. chalet toegestaan;*
- c. *de oppervlakte van een stacaravan c.q. chalet zal ten hoogste 70 m² bedragen;*
- d. *de afstand van een stacaravan c.q. chalet tot de zijdelingse kavelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand tot de zijdelingse kavelgrens minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand tot de zijdelingse kavelgrens geldt;*
- e. *de afstand van een stacaravan c.q. chalet tot de weg zal ten minste 2,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand tot de weg minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand tot de weg geldt;*
- f. *de afstand van een stacaravan c.q. chalet tot het water zal ten minste 2,00 m bedragen;*
- g. *de goothoogte van een stacaravan c.q. chalet zal ten hoogste 3,50 m bedragen;*
- h. *de dakhelling van een stacaravan c.q. chalet zal ten hoogste 20° bedragen;*
- i. *de bouwhoogte van een stacaravan c.q. chalet zal ten hoogste 5,00 m bedragen.*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij stacaravans c.q. chalets gelden de volgende regels (15.2.5):

- a. *de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse kavelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen;*
- b. *de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de weg zal ten minste 1,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand tot de weg minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand de minimale afstand tot de weg geldt;*
- c. *de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot het water zal ten minste 2,00 m bedragen;*
- d. *de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per stacaravan c.q. chalet ten hoogste 10 m² bedragen;*
- e. *de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.*

Conclusie

De huidige inrichting van het terrein is in hoge mate in overeenstemming met het bestemmingsplan.

5.2 Positie vaste recreanten

Vaste standplaatsen

- Een groot deel van de plaatsen wordt als vaste plaats verhuurd. Hieronder wordt in dit verband verstaan *‘een plaats die is ingericht om gedurende het gehele jaar een kampeermiddel geplaatst te houden, ongeacht de periode van gebruik’* (definitie Recronvoorwaarden).
- In de praktijk van camping Lemmer is sprake van seizoenplaatsen met winterstalling, waarbij het recreatieverblijf (stacaravan) in theorie wel maar in werkelijkheid niet (meer) verplaatsbaar is.



- Deze onverplaatsbaarheid kent op camping Lemmer diverse oorzaken:
 - het recreatieverblijf verkeert in slechte staat, als gevolg van ouderdom en/of gebrekkig onderhoud en zal een verplaatsing niet ongeschonden doorstaan;
 - er zijn diverse aan- en uitbouwen aan het recreatieverblijf toegevoegd die het geheel tot een vast object hebben gemaakt;
 - de recreatieverblijven + toebehoren (schuurtjes, bergingen, schuttingen e.d.) staan zo dicht op en bij elkaar dat er redelijkerwijs geen verplaatsing mogelijk is zonder andere recreatieverblijven daarbij te betrekken (een heel veld of laantje);
 - er is ter plekke maatwerk gebouwd/geplaatst dat naar zijn aard onverplaatsbaar is.



Huurvoorwaarden vaste recreanten

Veel vaste gasten staan al vele jaren op deze camping, soms al decennia lang. Er zijn diverse gevallen bekend waarin het recreatieverblijf en de standplaatshuur van ouders op kinderen (of andere familieleden) zijn overgegaan. Mede daardoor is er onder veel recreanten sprake van een sterke gehechtheid aan de standplaats.

De juridische positie is evenwel dat er van jaar tot jaar gehuurd wordt en dat er geen schriftelijke contracten zijn afgesloten.

Niet duidelijk is of de in 2000 door de gemeenteraad van Lemsterland vastgestelde huurvoorwaarden wel aan alle vaste recreanten kenbaar gemaakt c.q. overhandigd zijn. Feit is dat deze voorwaarden, welke geënt zijn op de toenmalige versie van de Recron-voorwaarden, de bepaling bevatten dat ze van toepassing zijn op de gemeentelijke kampeerterreinen (artikel 19).

In de betreffende voorwaarden staan bepalingen omtrent *duur en afloop* van de huurovereenkomst (art. 10) en over *beëindiging* van de overeenkomst (art. 11).

Duur en afloop

De overeenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd (1 jaar) en daarna automatisch van jaar tot jaar verlengd.

Beëindiging

1. De recreant kan zonder belemmeringen opzeggen tegen het eind van de lopende periode mits hij een termijn van drie maanden in acht neemt. Concreet: als de recreant vóór 1 oktober van het lopende jaar schriftelijk opzegt is hij aan het einde van het jaar van de huur af.
2. Voorts zijn er nog een aantal omstandigheden (meer dan gemiddelde prijsverhoging, verandering in het voorzieningenpakket, wijziging van het reglement enz.) die het voor de recreant nog gemakkelijker maken om van de overeenkomst af te komen en te kunnen vertrekken.
3. Opzegging door de verhuurder i.c. de gemeente is lastiger. De voorwaarden bevatten een zestal strikte opzeggingsgronden (eveneens met inachtneming van een termijn van drie maanden voor afloop van de lopende periode):
 - a. handelen in strijd met de bestemming en/of het karakter van de camping;
 - b. wanprestatie van de zijde van de recreant;
 - c. de gemeente wegens concrete plannen tot een al dan niet ingrijpende herstructurering van zijn bedrijfsterrein de plaats nodig heeft; Indien de gemeente de overeenkomst wil beëindigen wegens een ingrijpende herstructurering dan dient hij tevens de recreant daarvan tijdig, dat wil zeggen tenminste één jaar van tevoren, op de hoogte te stellen;
 - d. De gemeente als gevolg van overheidsmaatregelen gedwongen is de huur te beëindigen;
 - e. De bedrijfsvoering wordt gestaakt;
 - f. Om andere reden voortzetting van de overeenkomst, bij afweging van wederzijdse belangen, redelijkerwijs niet van de gemeente kan worden gevergd.
4. Indien de gemeente de overeenkomst beëindigt op gronden als genoemd in punt 3 sub d, e of f zal de gemeente zo mogelijk een andere plaats aanbieden.

Burgerlijk Wetboek

Als de voorwaarden uit 2000 niet (meer) van toepassing zijn, gelden de bepalingen van het Burgerlijk wetboek (BW 7:228):

1. Een huur voor bepaalde tijd aangegaan, eindigt, zonder dat daartoe een opzegging vereist is, wanneer die tijd is verstreken.
2. Een huur voor onbepaalde tijd aangegaan of voor onbepaalde tijd verlengd eindigt door opzegging. Heeft de huur betrekking op een onroerende zaak die noch woonruimte, noch bedrijfsruimte is, dan dient de opzegging te geschieden tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag op een termijn van tenminste een maand.

Conclusie

- De gemeente kan vrij gemakkelijk van de overeenkomsten met de vaste standplaats-huurders af.
- Er geldt geen vorm van wettelijke huurbescherming voor de recreanten.
- Ingevolge het BW geldt een opzeggingstermijn van 1 maand zonder nadere motivering.
- Ingevolge de Voorwaarden van Lemsterland uit 2000 geldt wel een motiveringsplicht en een opzegtermijn van 3 maanden tot maximaal 1 jaar (bij herstructurering).



5.3 Huurovereenkomst Wetterskip Fryslân

Een gedeelte van de binnenberm van de IJsselmeerdijk, ter grootte van 7.000 m², is door het Wetterskip Fryslân aan de gemeente verhuurd. Deze strook is een substantieel deel van de camping en biedt plaats aan tientallen vaste plaats houders. Op onderstaand foto-fragment is dit nader aangeduid (rood omrande gedeelte).



- De huurovereenkomst is per ultimo 2019 geëindigd maar er ligt weer een nieuw huurvoorstel ingaande 1-1-2020 en eindigend 31 december 2025. Het Wetterskip heeft kenbaar gemaakt dat huur van de betreffende grondstrook ook mogelijk is aan een private partij.
- In de overeenkomst, met als vanouds een looptijd van 5 jaar, is geen bepaling opgenomen omtrent verlenging van de huur. Verlenging is in het verleden echter nooit een punt van discussie geweest.
- De gemeente (huurder) is te allen tijde en zonder opgaaf van redenen gerechtigd de huur tussentijds op te zeggen, met een opzegtermijn van 1 maand (art. 3 van de overeenkomst).
- Het Wetterskip (verhuurder) kan tussentijds opzeggen indien naar zijn oordeel de bestemming dit nodig maakt en tevens wanneer verbeteringswerken aan de waterkering dienen plaats te vinden (art. 4 van de overeenkomst). Opzegtermijn: drie maanden.

- Aan het einde van de huur dient de strook geheel ontruimd te worden opgeleverd, vrij van tenten, caravans en wat daarmee annex is. Indien huurder daarbij in gebreke blijft is verhuurder gerechtigd de nodige werkzaamheden op kosten van huurder te laten uitvoeren (art. 10 van de overeenkomst).

Conclusie

De huurovereenkomst met het Wetterskip Fryslân zorgt voor enige onzekerheid over het toekomstig gebruik na 2025. Een tussentijdse opzegging door verhuurder is echter niet waarschijnlijk



6. Markt & Beleid

6.1 Trends en ontwikkelingen

Algemeen

- Toename aantal ouderen ('vergrijzing').
- Steeds meer personen met migratieachtergrond.
- Kleinere huishoudens.
- Relatief snelle bevolkingsgroei (van 17,2 nu naar 18,4 in 2060)⁴.
- Digitalisering van de samenleving.
- Toenemende mobiliteit en globalisering.
- Aandacht voor duurzaamheid in alle facetten van het leven.
- Blijvende vraag naar luxe en comfort.
- Behoeftte aan veiligheid en menselijke maat.
- Groeiende belangstelling voor beleving en unieke ervaringen.
- Waardering voor natuur, rust en ruimte als tegenhanger van de dagelijkse hectiek.
- Toenemende aandacht voor fysieke en mentale gezondheid.
- Belangstelling voor *roots & regio*. Lokale kwaliteiten als onderscheidingskenmerk.
- Verschuiving van bezit naar gebruik.



Recreatie & vrije tijd

- Groei internationaal toerisme.
- Regionale en lokale kwaliteiten als positieve associaties voor een bezoek (*Friesland Waterland, Bourgondisch Brabant, Zinderend Zeeland*).
- Logiesverschaffing is onderdeel van totaalpakket (recreatieprogramma, activiteiten, eten & drinken, attracties, bezienswaardigheden, natuur en cultuur).
- Verschuiving van aanbiedersmarkt naar vragersmarkt. De consument bepaalt want er is keus genoeg en het aanbod is door internet heel transparant geworden.
- Van aanbieders vraagt dit onderscheidingsvermogen op kwaliteit en gastvrijheid



Wensen en voorkeuren verblijfsrecreanten

- Toenemende behoefte aan privacy en comfort.
- Meer ruimte nodig. Hierdoor worden standplaatsen op campings, bungalows, hotelkamers, boten en dergelijke steeds groter.
- De locatie is en blijft een belangrijk criterium bij de keuze van een recreatiebedrijf.
- Kleinschalige campings met veel ruimte en groen, maar zonder grootschalige centrale recreatievoorzieningen aan de ene kant en vakantiecentra met 'alles erop en er aan' aan de andere kant, mogen zich in een ruime en groeiende belangstelling verheugen. Wat hier tussenin zit, heeft het moeilijk.
- Profilerings is van groot belang in het huidige 'internettijdperk' met een alsmaar toenemende mate van transparantie. Een aansprekende, goed vindbare website en een gebruiksvriendelijk online boekingsysteem is daarom een must.
- De meeste toeristische recreanten *zonder kinderen* hechten aan goede informatie over de omgeving van het recreatiebedrijf. Zij ondernemen in hoofdzaak activiteiten buiten het park/de camping, zoals wandelen en fietsen door de natuur, bezoek van evenementen, attracties en bezienswaardigheden.

⁴ Bevolkingsprognose 2020-2060 (CBS).

- Gezinnen *met kinderen* richten zich in hun keuze voor een bepaald bedrijf primair op het bedrijf zelf: zwembad, speelvoorzieningen, recreatieactiviteiten/animatieprogramma, slechtweefaciliteiten. Ook de aanwezigheid van toeristische attracties in de nabije omgeving speelt voor deze doelgroep een belangrijke rol.
- Aan de kwaliteit van het recreatieverblijf (standplaats, caravan, huisje) worden steeds hogere eisen gesteld.
- Steeds meer vraag naar flexibele aankomst- en vertrekdagen.
- Toenemende aandacht voor fysieke en mentale gezondheid.
- Sfeer en beleving, authenticiteit.
- Behoeftte aan kleinschaligheid en persoonlijke aandacht (menselijke maat).
- Actieve buitenrecreatie.

Marktverkenning

- Bij Nederlanders zijn *vakanties gericht op de natuur én relaxvakanties* het meest in trek. Beide vertegenwoordigen respectievelijk 15% en 14% van alle binnenlandse vakanties⁵.
- 46% van de vakantiegangers verblijft in een recreatiewoning/huisje of een particuliere woning, 28% in een hotel, appartement of pension en 19% gaat kamperen.
- 17% van de binnenlandse vakanties wordt op de bonnefooi ondernomen. Het merendeel wordt vooraf en veelal via internet geboekt (70%).
- Campings: dalende tendens in kamperen, wel toename vraag naar verhuuraccommodaties.
- Vakanties in bungalowparken zijn in Nederland het meest in trek. De recreatiewoning is de populairste logiesaccommodatie onder Nederlanders.
- Groeiende markt voor campers.
- Agrotourisme stabiliseert.
- Natuurkampeertreinen in de lift.
- Toename vraag naar B&B (Bed & Breakfast) kamers.
- Eigen land steeds meer bestemming voor korte tussendoorvakanties. De lange vakantie in de zomer wordt in toenemende mate in het buitenland doorgebracht (huidige verhouding 60-40). Hierdoor worden tussendoorvakanties in voor- en najaar voor Nederlandse recreatiebedrijven steeds belangrijker. Het seizoen wordt daardoor langer, maar de hoogseizoenpiek vlakkt af.
- Behoeftte aan 'menselijke maat' en persoonlijke service.
- Gezondheidstourisme en actieve buitenrecreatie doen het goed.
- Toename groepsactiviteiten, zowel in de familiesfeer (3 generaties, familiereünies) als in informele groepen (vrienden, sport- en hobbyclubs).
- Toenemende vraag naar unieke accommodaties (safari tenten, boomhutten, hooibergen, lodges, floathouses enz.) en unieke ervaringen ('*met een verhaal thuis kunnen komen*').
- Vraag naar op maat gesneden aanbod en bijzondere logiesaccommodaties ('*beleving*').
- Levensduur van concepten en investeringen wordt steeds korter. Dit vraagt om flexibele accommodaties die als het ware met de markontwikkelingen kunnen meebewegen.



Deelsectoren

Kamperen

- Het aantal traditionele kampeervakanties daalt, maar het aantal vakanties in nieuwe verschijningsvormen van kampeeraccommodaties ('*glamping*') neemt toe.
- Groeiende vraag naar verhuuraccommodaties; trekt nieuwe doelgroepen aan.
- Sterke groei campertourisme.
- Kite- en windsurfcultuur langs de Friese IJsselmeerkust.

⁵ Bron: Continu Vakantie Onderzoek (NBTC/NIPO).

- Recreanten wensen enerzijds meer luxe, anderzijds is er de hang naar *'back to basic'*.
- Sterke productontwikkeling aan aanbodzijde, monofunctionele terreinen maken plaats voor multifunctionele terreinen.
- Dalende vraag naar jaarplaatsen met chalets/stacaravans, toenemende vraag naar alternatieven zoals campers en luxe tenten/chalets voor korte perioden.
- Interesse in kamperen bij mini-campings/kamperen bij de boer stabiliseert en interesse in natuurkamperen/natuurcampings neemt toe.

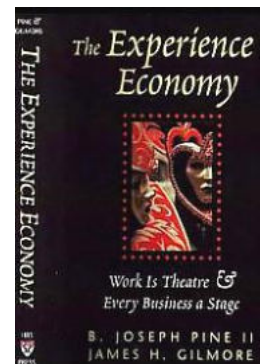
Recreatiewoningen

- Meest populaire overnachtingsaccommodatie onder Nederlanders.
- Populair bij alle leeftijdsgroepen en soorten huishoudens.
- Gebruikt voor korte verblijven (*'short break'*) én lange vakanties.
- Korte vakanties in recreatiewoningen zijn vaak een extra vakantie. Dus conjunctuurgevoelig.
- Vergroting van recreatiewoningen t.b.v. van groepsrecreatie en wens naar meer luxe.
- Herontwikkeling van oudere parken.
- Tarieven staan onder druk. Gevolg: veel prijsacties.

Succesfactoren: goede locatie, onderscheidend profiel en hoge belevingswaarde

Voor een onderscheidend aanbod op goede locaties is het toekomstperspectief gunstig, mits er sprake is van een professionele bedrijfsvoering en een marktgerichte oriëntatie. Aanbieders van recreatie zullen hun doelgroepen steeds scherper in beeld moeten hebben en zich herkenbaar moeten profileren; 'een bedrijf voor iedereen' is al gauw 'een bedrijf voor niemand'. In het mega-aanbod op internet is onderscheidingsvermogen een must om voldoende belangstelling te genereren.

De huidige samenleving wordt getypeerd als een 'beleveniscultuur' of 'belevingseconomie'. Hierin staat niet zozeer een product of dienst centraal, maar juist een met het product of met de dienst geassocieerde beleving (*The Experience Economy*, Pine & Gilmore). In de recreatiesector draait het daarbij om het creëren van unieke ervaringen bij mensen, waardoor de gast geraakt wordt en met een verhaal thuis kan komen (*'Camping Lemmer: wat ik daar heb beleefd, daar moet je geweest zijn!'*).



Conclusie

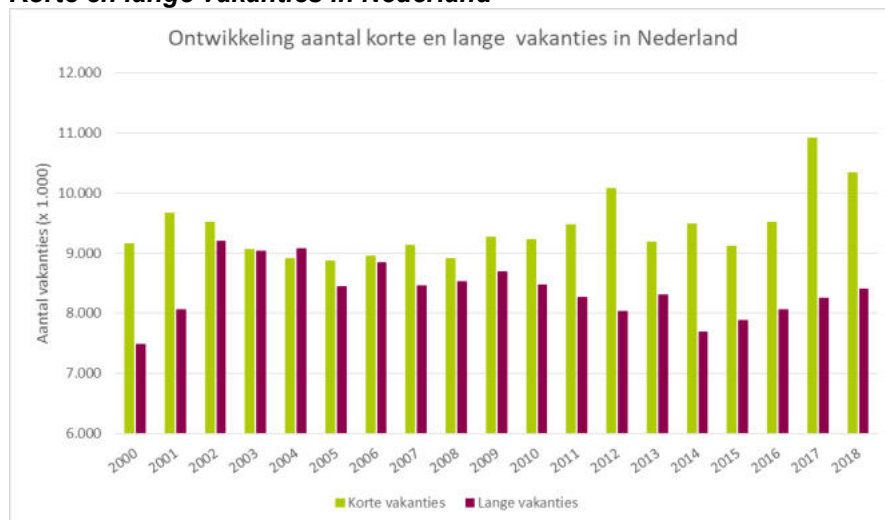
Het draait in de recreatiesector primair om **kwaliteit en belevingswaarde**. Daar dient nieuw aanbod op gericht te zijn. Als dat lukt is er op goede locaties voldoende toekomstperspectief. Waarbij wel geldt dat goede kwaliteit als vanzelfsprekend wordt beschouwd en niet als onderscheidingscriterium of het moet wel heel bijzonder goed zijn. Gemiddelde kwaliteit is daarentegen beslist niet meer toereikend want de eisen van de markt zijn hoog en de keus is ruim.



6.2 Vraag & Aanbod

Nederland

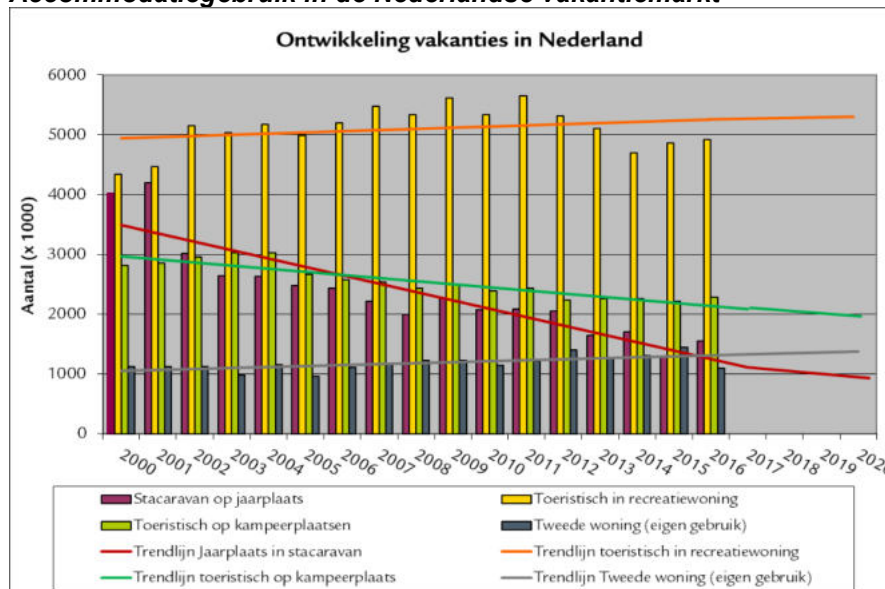
Korte en lange vakanties in Nederland



Bron: CBS 2019

- Het aantal *lange vakanties* (≥ 4 aaneengesloten overnachtingen) vertoont een dalende trendlijn. Wel is er vanaf 2015 weer sprake van een toename.
- Het aantal *korte vakanties* vertoont een stijgende trendlijn. In Nederland komt de over-all groei vooral op het conto van de korte vakanties. Het is belangrijk om hierop in te spelen door accommodatievormen aan te bieden die geschikt en aantrekkelijk zijn voor een kort verblijf.

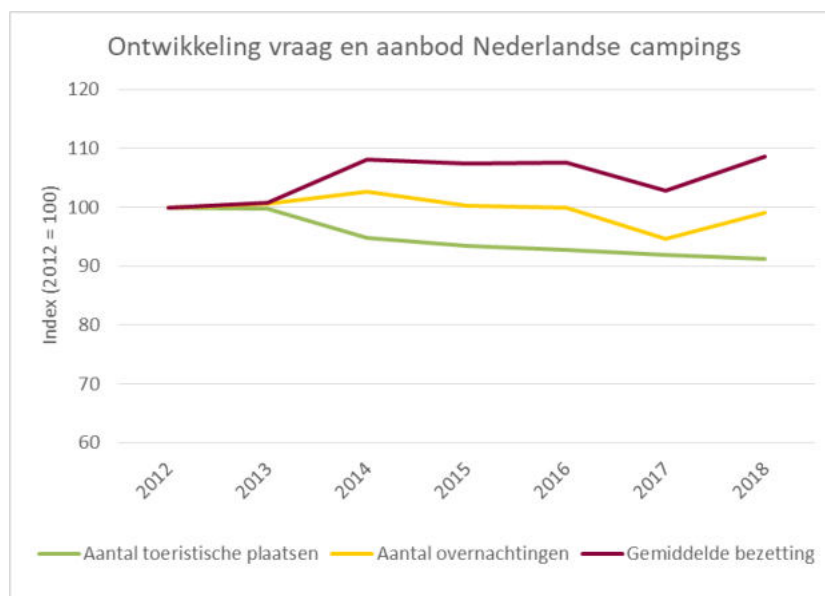
Accommodatiegebruik in de Nederlandse vakantiemarkt



Bron: CBS 2019

- Toeristisch kamperen: dalende tendens.
- Vaste plaatsen: fors dalende tendens.
- Recreatiewoningen: meest populaire accommodatievorm en stijgende tendens.

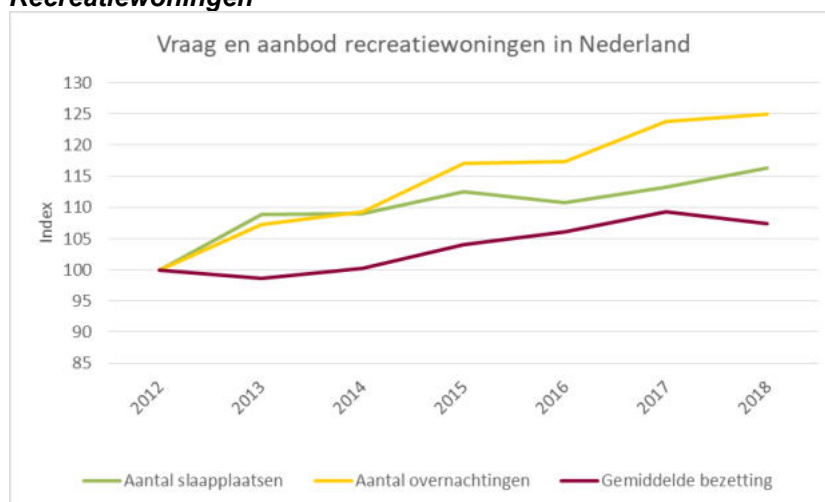
Toeristische plaatsen in Nederland



Bron: CBS

- Minder aanbod van toeristische plaatsen. Dit komt in belangrijke mate door de afname van het aantal camping. Ten opzichte van 2012 is het aantal campings met 14% gedaald.
- Het aantal overnachtingen laat tot en met 2017 een licht dalende tendens zien. Vanaf 2018 lijkt sprake van een trendbreuk. Waarschijnlijk hebben de warme zomers van de laatste jaren een positieve invloed op het toeristische kamperen in Nederland.

Recreatiewoningen

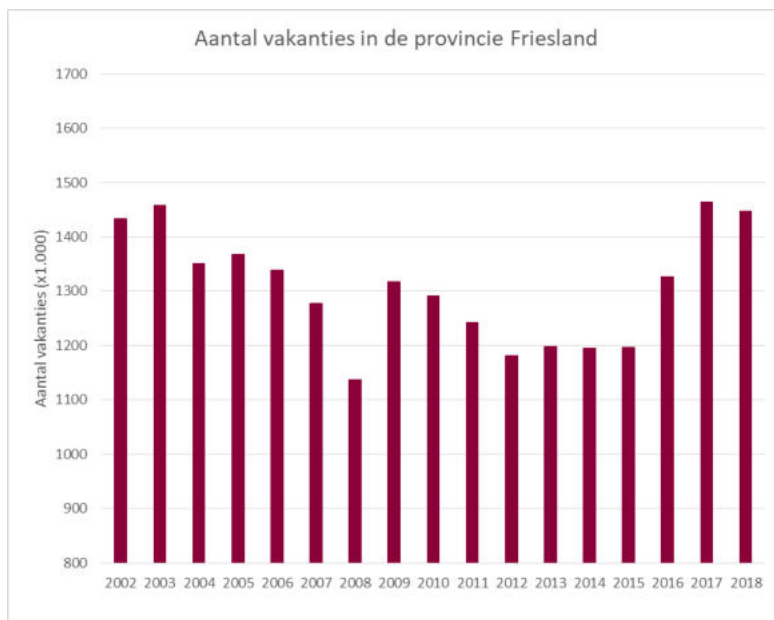


Bron: CBS

- Het aanbod van recreatiewoningen stijgt en het aantal overnachtingen stijgt nog sneller, waardoor ook de bezetting verder oploopt.
- Vanaf 2018 lijkt de groei van het aantal overnachtingen wat af te vlakken.

Friesland

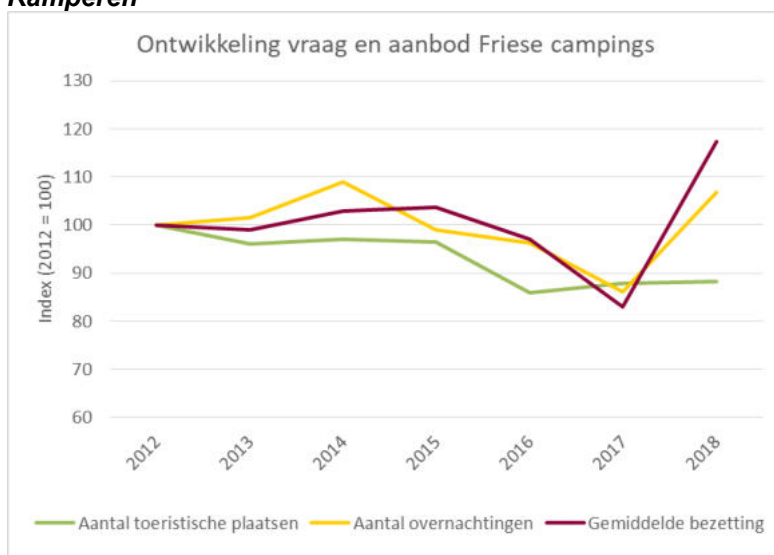
Onderstaande tabel geeft een algemeen beeld van de ontwikkeling van het aantal vakanties in de provincie Friesland.



Bron: CBS

Aanvankelijk (vanaf 2004) was sprake van een dalende trend, daarna (na 2012) van stabilisatie en de laatste jaren is weer sprake van een toename.

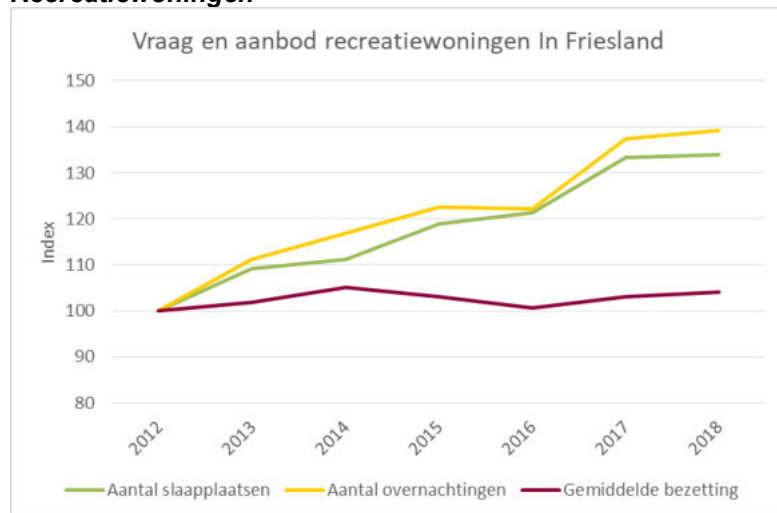
Kamperen



Bron: CBS

- Ook in Friesland is een daling van het aanbod van toeristische plaatsen te zien en ook hier ligt de oorzaak in het verdwijnen van campings.
- In 2018 is echter sprake van een flinke stijging van het aantal overnachtingen, met name veroorzaakt een stijging van het aantal Nederlandse gasten. In 2018 was Leeuwarden Culturele hoofdstad. Mogelijk heeft dit geleid tot een flinke toename van het aantal kampeergasten.

Recreatiewoningen



Bron: CBS

- In Friesland zijn vraag en aanbod van recreatiewoningen redelijk in balans.
- De bezetting van de bungalows laat hierdoor een vrij stabiel beeld zien.

6.3 Overheidsbeleid

Provincie

Toerisme groeit, in de wereld, Nederland en Fryslân. Na de recessie zit ook de Friese gastvrijheidseconomie weer in de lift. De recreatiesector kende een gestage groei in de afgelopen twintig jaar maar was ook relatief conjunctuurgevoelig, met name de watersport. Actuele ontwikkelingen als Leeuwarden Culturele hoofdstad van Europa (2018) en de aandacht van Lonely Planet (Fryslân behaalde in 2018 plek 3 van mooiste onontdekte bestemmingen) heeft de belangstelling voor Friesland in binnen- en buitenland een flinke boost gegeven.

Het gevaar dreigt nu zelfs dat bij ongebreidelde groei de recreatiedruk op diverse plaatsen te groot wordt. De provincie wil dit voorkomen en streeft daarom middels haar **'Positionpaper Gastvrij Fryslân 2030'** (2019) naar 'slimme groei'.

Wat betreft de gastvrijheidseconomie heeft in Nederland en ook in Fryslân de nadruk vanaf de jaren negentig sterk gelegen op economie en werkgelegenheid. Toerisme is veelal een doel op zich geweest en het denken in economische waarde was daarbij dominant. Langzamerhand is er een kentering gaande waarbij de focus verschuift naar het inzetten van de gastvrijheidseconomie als middel om welvaart én welzijn van de eigen inwoners te vergroten; de gastvrijheidseconomie als middel om de leefbaarheid van (kleine) kernen te bevorderen en met oog voor natuur & milieu.

People, planet, profit

Het belang van een vitale Friese gastvrijheidseconomie is dat het kan zorgen voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving (*people*), kan bijdragen aan het behoud van natuur- en cultuurerfgoed (*planet*) en in een veranderende economie toekomstbestendige banen biedt (*profit*).

Uit diverse onderzoeken komt de relatie tussen leefomgeving en gezondheid duidelijk naar voren. De relatie tussen voldoende mogelijkheden (buiten)recreatie en gezond bewegen en sport is daarbij aangetoond, evenals de relatie tussen de hoeveelheid groen en natuur en gezondheid. Gastvrijheidseconomie levert een bijdrage aan de leefbaarheid zo-

wel direct door het bieden van recreatiemogelijkheden aan de eigen bewoners als indirect door instandhouding van voorzieningen. Een slimme groei van Gastvrij Fryslân draagt bij aan het behouden of verder laten stijgen van de leefbaarheidsscore, het behouden van de nummer 1 positie meest gelukkige inwoners en instandhouding van het voorzieningenniveau in de provincie.

De gastvrijheidseconomie draagt op veel plekken al bij aan behoud van natuur- en cultuurerfgoed. Een slimme groei van Gastvrij Fryslân draagt bij aan de mate waarin Fryslân circulair is, de kwaliteit en omvang van natuur- en cultuurerfgoed.

De gastvrijheidseconomie floreert bij 'menselijke competenties' net als de zorgsector. Mede gezien deze ontwikkeling kan de gastvrijheidseconomie in 2030 met de zorg wel eens de belangrijkste werkgever zijn in Fryslân. Het soort toerisme in Fryslân zal daarop van invloed zijn. De groei van op cultuur gericht toerisme bij mkb/familiebedrijven levert interessantere banen op dan groei van op zon en water gericht massatoerisme gedurende een piek in hoogseizoen. Een slimme groei van gastvrij Fryslân draagt in onze provincie bij aan werkgelegenheid en arbeidsparticipatie in 2030, met uitdagende banen voor jongere generaties welke bijdragen aan een stijging van welvaartniveau (gemiddeld huishoudensinkomen).

Dat is, kort gesteld, de ontwikkelopgave waarvoor het provinciaal bestuur zich wil inzetten.

Gemeente

Conceptrecreatievisie De Fryske Marren (2019) bevat de ambitie om water-, natuur- en cultuurgebonden recreatie verder te versterken omdat de recreatiesector belangrijk is voor de vitaliteit van de gemeente (1.1). De Fryske Marren heeft een aantrekkelijk en uniek water- en natuurlandschap en heeft daarmee de recreant en toerist veel te bieden. De doelstelling van verantwoorde groei sluit aan bij de beleidsdoelstellingen van de provincie ('slimme groei').

Eén van de speerpunten van beleid voor recreatie en toerisme is het vernieuwen en innoveren van huidige toeristisch-recreatieve aanbod om te kunnen voldoen aan de veranderende vraag van de recreatiemarkt. De gemeente geeft ruimte aan ontwikkelingen die passen binnen de doelstelling het recreatieve aanbod te verbeteren. Bij nieuwe ontwikkelingen faciliteert en toetst de gemeente vanuit een positieve grondhouding: 'Ja, mits' in plaats van 'Nee, tenzij'. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit en versterken van de identiteit van het gebied staan daarbij centraal (3.2).

In het kader van kwaliteitsverbetering & innovatie wordt concreet ingezet op (4.2):

- meer slechtweervoorzieningen op campings en bungalowparken (t.b.v. jaarrond-exploitatie);
- meer camperplaatsen;
- 'glampings in plaats van campings';
- energie-neutrale vakantiewoningen met wellnessvoorzieningen;
- verduurzaming van recreatieparken stimuleren ('0 op de meter');
- deskundigheidsbevordering.

Eenzelfde geluid klinkt door in het **Ambitiedocument Friese IJsselmeerkust** (2019), een gezamenlijk document van de gemeenten De Fryske Marren, Súdwest Fryslân, Wêsterskip en de provincie: uitgroeien tot Internationaal befaamd recreatiecluster voor korte- en lange verblijfsrecreatie. Dat vereist wel een kwaliteitsslag op onderdelen want meerdere vakantieparken/recreatieaccommodaties zijn verouderd. Een herstel van de vitaliteit is nodig met meer comfort, kwaliteit en diversiteit van verblijfsaccommodaties voor alle inkomensklassen. Ontwikkeling van nieuwe producten en arrangementen (4.5.2).

In de **Conceptstructuurvisie Lemmer Poort van Fryslân, dynamisch en zichtbaar** (2019) wordt eveneens de ambitie verwoord om in Lemmer de aantrekkelijkheid voor toerisme te behouden, te versterken en te vernieuwen. Kwaliteitsverbetering en meegaan met de tijd. Beleving speelt daarin een belangrijke rol.

En daarbij ook verdere recreatieve ontwikkeling van de baai van Lemmer in samenhang met het heropenen van de Lemster Rien en versterken van de recreatieve relatie met de Noordoostpolder (3.1).

Streefbeelden:

1. Het realiseren van een toeristisch aantrekkelijk Waterfront dat via een samenhangend netwerk van openbare ruimten en de karakteristieke lange lijnen is verbonden met de historische binnenstad en het omliggende landschap.
2. Het realiseren van toeristische opstappunten over water.
3. Ontwikkelen van de oude havengebieden.
4. Ontwikkelen en uitbreiden van verblijfsrecreatievoorzieningen.
5. Aanleggen vooroevers bij de Industrieweg.
6. De zuidelijke weg als impuls voor watergebonden bedrijvigheid Lemsterhoek.
7. Ontwikkeling van Lemmer en de Lemsterbaai als nieuwe voorkant.
8. Panoramische beleving op de kruin van de Noordoostpolderdijk.
9. Behoud van de openheid van de baai en het zicht op het Woudagemaal door de aanleg van een tunnel onder de baai door.

Ten aanzien van de gemeentelijke camping wordt gestreefd naar herstel en versterking van structuren (4.1.8). *Een nieuwe impuls aan het terrein geven. Daarbij is het gewenst de nieuwe bebouwing buiten de teen van de dijk te realiseren. Voor de structuur is het ook belangrijk de Plattedijk met de bomen er langs als element te behouden en de oude Zuiderzeedijk te herstellen. Daarnaast is het gewenst aandacht te besteden aan het totale silhouet in relatie met het zicht vanaf de Lemsterbaai en in combinatie met de beleving van de dijk en het Woudagemaal. Functioneel is er een relatie met het strand en de recreatie in het gebied. Het is gewenst een gedeelte van de huidige camping ook in de nieuwe situatie open te houden. Deze zone zou ingericht kunnen worden voor openlucht recreatie bijvoorbeeld, in relatie met het jachthaventerrein, voor camperplekken. En als overloopgebied voor het strand, voor stalling van voertuigen bij evenementen of als extra parkeerterrein. Voor de nieuwbouw zouden recreatiewoningen passend zijn, binnen de sfeer van het totale gebied. Dit moet afgestemd worden op de nieuwe verkeersstructuur voor een eventueel aquaduct in de Sylroede. Een aquaduct bij de Sylroede zal nog steeds een grote meerwaarde opleveren voor de entree van Lemmer over het water. Ook kan het een grote betekenis hebben voor de doorstroming over weg en water.*

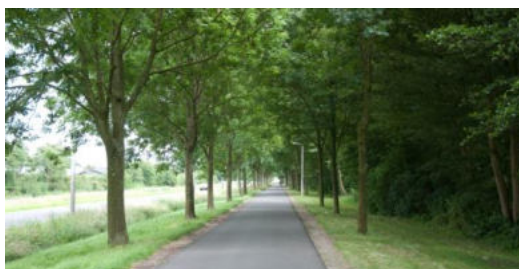
Zoals aangegeven is dit nog slechts een conceptvisie. Derhalve kunnen er nog geen bindende conclusies aan verbonden worden.



Zicht op het Woudagemaal vanaf de dijk, met rechts de camping



Lemmer Beach vanaf de dijk bij de camping

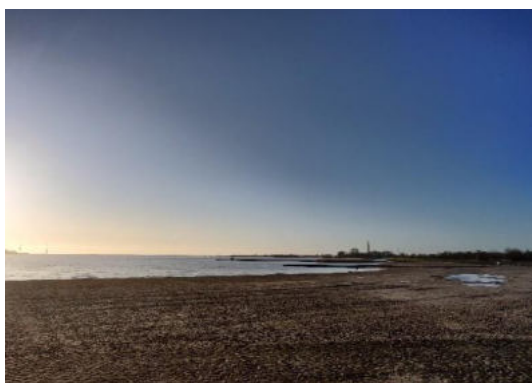


Plattedijk

6.4 Vitaliteitsonderzoek Friesland

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een breed vitaliteitsonderzoek onder alle sectoren van de Friese logiesector, bestaande uit circa 700 jachthavens, campings, bungalow, alsmede een groot aantal kleinschalige logiesaccommodaties. Het onderzoek wordt uitgevoerd door onderzoeksbureau ZKA, dat ook in diverse andere provincies en regio's soortgelijke onderzoeken heeft gedaan. Presentatie van de onderzoeksresultaten is voorzien in april/mei van dit jaar.

Naar verwachting zal het sectorbeeld overwegend positief zijn, is onze inschatting. Dat positieve oordeel zal, denken wij, niet gelden voor camping Lemmer in de huidige opzet. Daar zal zeker een vernieuwingsopgave voor gelden. Dat kan op deze plek beslist succesvol zijn.



7. Ontwikkelingsperspectief

7.1 Recreatie of andere bestemming?

In de inleiding is gesteld dat onderzocht moet worden of er op deze locatie nog toekomst is voor een camping c.q. recreatieve voorziening of dat het meer in de rede ligt om de plek een andere bestemming te geven. Op welke andere bestemming wordt bedoeld is daarbij niet specifiek benoemd.

Andere bestemming

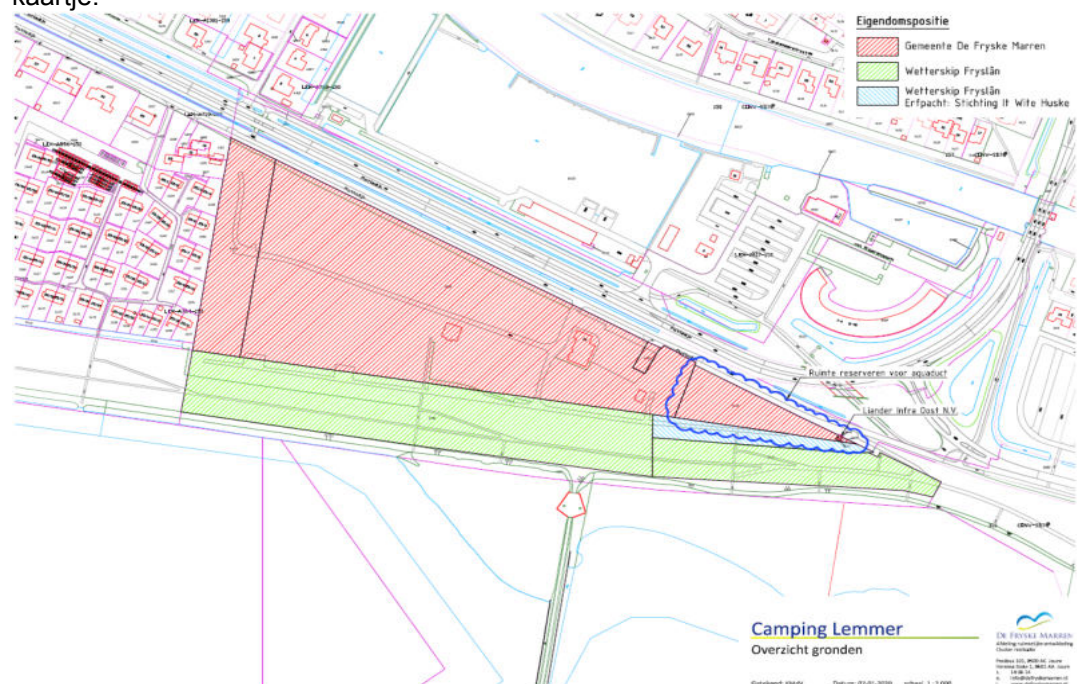
De volgende mogelijkheden dienen zich aan:

- Woonbestemming
- Maatschappelijke of culturele bestemming
- Bedrijfs(terrein)bestemming
- Detailhandel en/of Horeca

De hoogste eenmalige opbrengst wordt waarschijnlijk gerealiseerd bij een invulling t.b.v. woningbouw in het hoge segment. Vanuit andere overwegingen levert een maatschappelijke of culturele bestemming wellicht tot een hogere toegevoegde waarde. Wij kunnen daar vanuit onze deskundigheid en zonder nader onderzoek echter geen onderbouwde uitspraken over doen.

Gelet op de potentie van deze locatie voor zijn huidige bestemming (Recreatie) zien wij geen aanleiding voor een andere, niet-recreatieve bestemming op deze plek. Dit is bij uitstek een voor verblijfsrecreatie geschikte locatie met economische potenties en toegevoegde waarde voor Lemmer. !

Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat een deel van het huidige areaal in de toekomst wellicht niet meer beschikbaar is. Gedoeld wordt op de gehuurde strook van het Wetterskip Fryslân en op de punt van het terrein dat in de toekomst mogelijk gereserveerd moet worden voor een aquaduct over de Zijlroede. In dat geval resteert nog maar 4 ha. voor de camping c.q. verblijfsrecreatieontwikkeling, weergegeven op onderstaand kaartje.



Recreatie

Met de inhoud van de voorgaande hoofdstukken als basis achten wij deze locatie bij uitstek geschikt voor verblijfsrecreatie. Indien deze recreatiehotspot zou verdwijnen betekent dit een verschraling van het recreatieaanbod in Friesland; niet alleen kwantitatief maar bovenal in kwalitatieve zin. Deze locatie is voor de verblijfsrecreatie een *Unique Selling Point*.

De volgende ontwikkelscenario's dienen zich aan:

1. Camping voortzetten in huidige opzet (mix van vast en toeristisch kamperen);
2. Volledig vaste standplaatsenterrein;
3. Volledig toeristische formule (kamperen, campers, verhuuraccommodaties);
4. Recreatiewoningen (tweede woningen, al dan niet met toeristische verhuur).

Hierna zullen alle scenario's nader tegen het licht worden gehouden. Voor wat betreft de doelgroepenkeuze gebruiken wij het leisure leefstijlenmodel *Leefstijlvinder* dat specifiek op de recreatiesector is toegesneden. Meer informatie hierover is opgenomen in de **Bijlage**.

7.2 Scenario 1: camping voortzetten in huidige vorm

Bedrijfsconcept

Mix van vaste en toeristische plaatsen.

Leefstijlen

- Vaste plaatsen: Harmoniezoeker, Rustzoeker.
- Toeristische plaatsen & campers: Avontuurzoeker, Plezierzoekers.

Programma van eisen

- Veilig:
 - toezicht en beheer op orde;
 - voldoen aan brandveiligheidseisen;
- Eigentijds comfort en kwaliteit (3-4 sterren classificatie):
 - stacaravans/chalets maximaal 10 jaar oud;
 - plaatsen voldoende ruim;
 - standplaatsvoorzieningen conform huidige normen(water, elektra 10-16A, gas, riool, internet;
 - voldoende privacy d.m.v. deugdelijke afbakening van de standplaatsen;
 - voldoende verharde camperplaatsen.
- Moderne sanitaire voorzieningen.
- Compleet pakket aan centrale voorzieningen:
 - horeca-faciliteiten (kantine/snackbar/restaurant);
 - spel- en sportvoorzieningen (sportveld, speeltuin, activiteitenruimte);
 - recreatiewerk;
- Goede landschappelijke inpassing (gebiedseigen beplanting).
- Relatie met strand optimaliseren.
- Geluidsoverlast wegverkeer terug dringen.
- Jaarrond openstelling

Invulling

- Nieuwe terreininrichting.
- Verhouding vast : toeristisch: 2/3 – 1/3.
- Flexibele toiletgebouwen.
- Complete nutsvoorzieningen.
- Milieustraat.
- Nieuwe activiteitenruimte aan of nabij hoofdgebouw.
- Zone spel/sport/recreatie rondom hoofdgebouw.



Streefbeeld



7.3

Scenario 2: volledig vaste standplaatsen

Bedrijfsconcept

Met het oog op het belang van de huidige vaste recreanten zou het denkbaar kunnen zijn voor deze invulling te kiezen. Om een zo groot mogelijk deel van de bestaande gasten een nieuwe plaats te kunnen bieden zal in deze variant alle beschikbare ruimte worden aangewend voor 'vaste plaatsen nieuwe stijl'.

Leefstijlen

- Rustzoekers, Harmoniezoekers.

Programma van eisen

- Veilig.
- Eigentijds comfort en kwaliteit.
- Hoogwaardige standplaatsvoorzieningen (riolering, compleet pakket aan nutsvoorzieningen, meet- en communicatiesystemen).
- Veel privacy en comfort.
- Goede landschappelijke opzet.
- Bescheiden algemene voorzieningen.
- Jaarrond openstelling.

Invulling

- Nieuwe terreininrichting.
- Brandveiligheidseisen zijn leidend.
- Heldere welstandseisen.
- Geen aan- en bijbouwsels anders dan uniforme bergingen/schuurtjes in het verlengde van de caravan.
- Parkeren in clusters.

Streefbeeld



7.4 Scenario 3: volledig toeristisch recreatieterrein

Bedrijfsconcept

Mix van toeristisch kamperen, camperplaatsen en verhuuraccommodaties.

Leefstijlen

- Avontuurzoeker, Plezierzoeker.

Programma van eisen

- Veilig.
- Eigentijds comfort en kwaliteit.
- Goede standplaatsvoorzieningen.
- Ruim aanbod van algemene voorzieningen (ook bij minder goed buitenweer).
- Hoge belevingswaarde.
- Goede landschappelijke inpassing.
- Jaarrond openstelling.

Invulling

- Nieuwe terreininrichting.
- Verhouding toeristische plaatsen & campers vs. huuraccommodaties: 2/3–1/3;
- Complete nutsvoorzieningen.
- Faciliteiten voor lozing vuil water en waterinname campers (servicestation).
- Moderne sanitaire voorzieningen met frisse uitstraling.
- Milieustraat t.b.v. gescheiden afvalinzameling.
- Nieuwe algemene voorzieningen aan of rondom huidige hoofdgebouw.
- Zone spel/sport/recreatie nabij hoofdgebouw.
- Ruime aandacht voor recreatieactiviteiten/animatie.



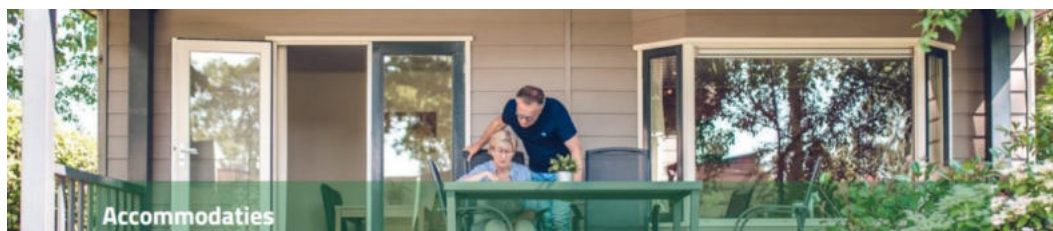
Streefbeeld



Camperfaciliteiten



Spel- en sportvoorzieningen



Huuraccommodaties met hoge belevingswaarde

7.5 Scenario 4: recreatiewoningen

Bedrijfsconcept

Verhuurpark c.q. bedrijfsmatige exploitatie.

Leefstijlen

- Stijlzoeker, Inzichtzoeker, Avontuurzoeker.

Programma van eisen

- Projectontwikkeling gevolgd door bedrijfsmatige exploitatie. Geen tweede woningen.
- Strakke regie door Vereniging van eigenaren of zelfstandige exploitatiepartij.
- Professionele verhuurorganisatie (Landal, Roompot, Dormio o.i.d.).
- Mix van eigen gebruik en verhuur.
- Middensegment en hoger.
- Eenheid in opzet en inrichting, open structuur.
- Wintervaste voorzieningen: overdekt zwembad, indoor spelen, moderne horeca.
- Veel comfort.
- Voldoende privacy.
- Hoge belevingswaarde ('beachpark').



Streefbeeld verhuurpark



8. Economische impact

In dit hoofdstuk worden de onderscheiden varianten doorgerekend; steeds in twee situaties:

1. Het huidige oppervlak van 5,2 ha. is beschikbaar voor het nieuwe park.
2. De minimumvariant, dus exclusief grond Wetterskip en reserveringsruimte t.b.v. eventueel aquaduct. Hierdoor resteert een beschikbaar oppervlak van 4 ha.

Uitzondering is de laatste variant waarin recreatiebungalows worden gerealiseerd. Deze variant gaat enkel uit van de beschikbare oppervlakte van 4 ha. omdat uitpolding o.i. niet mogelijk is op andermans grond.

8.1 Scenario 1: jaarplaatsen, toeristische plaatsen en camperplaatsen

Deze variant is de toekomstbestendige voortzetting van de huidige situatie. Als gevolg van veiligheids- en kwaliteitseisen neemt het aantal plaatsen af.

Capaciteit

	Toeristisch en jaarplaatsen	Minimum variant 4 ha.
Aantal		
Camperplaatsen	30	20
Toeristische plaatsen	30	20
Jaarplaatsen	120	100
Totaalaantal	180	140

Bezetting

De bezetting van de camperplaatsen en de toeristische plaatsen wordt uitgedrukt in het aantal nachten. De bezetting van de jaarplaatsen in een percentage van het totaal aantal plaatsen.

	Toeristisch en jaarplaatsen	Minimum variant 4 ha.
Bezetting		
Camperplaatsen	120	120
Toeristische plaatsen	65	65
Jaarplaatsen	100%	100%

Prijs

	Toeristisch en jaarplaatsen	Minimum variant 4 ha.
Prijsstelling		
Camperplaatsen	18,50	18,50
Toeristische plaatsen	32,50	32,50
Jaarplaatsen	1.850	1.850

- De locatie is toeristisch aantrekkelijk en de kwaliteit is goed, daarom worden marktconforme prijzen gehanteerd. Voor de camperplaatsen € 18,50, voor de toeristische plaatsen € 31,50 per plaats per nacht.
- De prijsstelling voor de jaarplaatsen (€1.850) laat ten opzichte van de huidige prijs een forse stijging zien. Dit komt omdat de plaats aanzienlijk groter is dan nu en over veel betere voorzieningen beschikt. Tevens zal een jaarrond gebruik mogelijk zijn. De prijs omvat de huur van de standplaats, kosten van nutsvoorzieningen komen er nog bij.

Operationele kosten

- Voor de berekening van de personeelskosten is op basis van de genormeerde arbeidsproductiviteit het aantal Fte. (full time arbeidsplaatsen) berekend. Dit aantal wordt vermenigvuldigd met een gemiddeld loon per Fte.
- De overige operationele kosten (onderhoud- en beheerkosten) worden berekend op basis van een normbedrag per eenheid/plaats (ervaringscijfer).

	Toeristisch en jaarplaatsen	Minimum variant 4 ha.
Kosten		
Aantal Fte's	3,7	3,0
Arbeidsproductiviteit per fte	100.000	95.000
Personeelsk per fte.	30.000	30.000
Personeelskosten	109.924	89.912
Onderhoud en beheerkosten per eenheid	550	550
Totale beheer- en onderhoudskosten	99.000	77.000

Exploitatieprognose

Op basis van de beschreven uitgangspunten ziet de exploitatie er als volgt uit:

	Toeristisch en jaarplaatsen	Minimum variant 4 ha.		Toeristisch en jaarplaatsen	Minimum variant 4 ha.
Opbrengst					
Cam per plaatsen	61.101	40.734		17%	14%
Toeristische plaatsen	58.142	38.761		16%	14%
Jaarplaatsen	203.670	169.725		56%	60%
Totaal	322.913	249.220		88%	88%
Huurhoreca	7.500	7.500		2%	3%
Overige opbrengsten	36.000	28.000		10%	10%
Totaal opbrengsten	366.413	284.720		100%	100%
Operationele kosten					
Personeelskosten	109.924	89.912		30%	32%
Kosten beheeren onderhoud	99.000	77.000		27%	27%
Totale operationele kosten	208.924	166.912		57%	59%
Ebitda	157.489	117.809		43%	41%

- Aan de opbrengstenkant is een huurbedrag voor de horeca opgenomen van € 7.500 (thans € 3.265).
- De rubriek 'overige opbrengsten' is een verzamelpost en heeft in hoofdzaak betrekking op de doorberekening van nutsvoorzieningen.
- In bovenstaand model wordt een berekening gemaakt van de Ebitda. Dit staat voor **Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation**, oftewel winst vóór aftrek van rentekosten, belastingen, afschrijving en afboekingen. De Ebitda is de indicatiefactor van de vitaliteit van een bedrijf. Het betreft de weergave van de inkomstestroom die beschikbaar komt om aan de renteverplichtingen, de herinvesteringsbehoefte en het rendement op het eigen vermogen te voldoen.

Waarde indicatie

Er is een inschatting gemaakt van de noodzakelijke investeringen (geraamd tussen de 1.250.000,00 en 1.500.000,00), gedaan door een particuliere exploitant en rekening houdend met een aanzienlijke mate van zelfwerkzaamheid (zoals te doen gebruikelijk in de recreatiebranche).

Uitgangspunten:

- Alle stacaravans krijgen een andere plaats of verdwijnen.
- De infrastructuur boven en onder de grond wordt verwijderd en nieuw aangelegd.
- De groenvoorziening wordt nieuw aangelegd
- Nieuw sanitair gebouw (1 volstaat).
- Hoofdgebouw met receptie, werkplaats en horeca blijft.
- Een multifunctionele ruimte wordt toegevoegd.
- Er worden nieuwe speelvoorzieningen gerealiseerd.
- Nieuwe stacaravans/chalets hebben eigen sanitaire voorzieningen.
- Uit oogpunt van toezicht en beheer wordt een beheerderswoning gerealiseerd.
- De huur van het Wetterskip.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten zijn voor de beide varianten ramingen gemaakt. De noodzakelijke investeringen zijn te hoog. Om tot een rendabele exploitatie te kunnen komen zal de prijsstelling verder omhoog moeten om de kapitaallasten te kunnen dekken en een redelijke opbrengst te kunnen realiseren voor de grond. Vanuit de markt gezien is er echter niet veel prijsruimte meer mogelijk.

Conclusie

Moeilijk of niet te realiseren. Geen of lage grondopbrengst.

8.2 Scenario 2: alleen jaarplaatsen

Deze variant gaat er vanuit dat er alleen jaarplaatsen worden gecreëerd volgens de maatstaven van de huidige tijd. Dit betekent dat de capaciteit lager komt te liggen dan nu. Om het aantal te saneren vaste plaatsen zoveel mogelijk te beperken wordt de volledige beschikbare ruimte toebedeeld aan vaste plaatsen (jaarplaatsen). In totaal 150 jaarplaatsen in de variant van 5,2 ha en 120 jaarplaatsen in de minimumvariant (4 ha).

Opbrengsten

- In beide varianten wordt een bezetting van 100% gehanteerd.
- Prijsstelling: € 1.850.
- Huuropbrengst horeca: € 7.500.
- Overige opbrengsten € 200 per plaats.

Operationele kosten

- Personeelskosten: berekeningsmethodiek als in het eerste scenario.
- De onderhoud- en beheerkosten: normbedrag per eenheid/plaats (ervaringscijfer).

	Jaarplaatsen	Minimale variant 4 ha.
Kosten		
AantalFte's	2,7	2,4
Arbeidsproductiviteitperfte	107.000	100.000
Personeelskostenperfte.	30.000	30.000
Personeelskosten	81.894	70.551
Onderhoud en beheerkosten	525	525
Totaal beheer- en onderhoudskosten	78.750	63.000

Exploitatieprognose

Op basis van de beschreven uitgangspunten ziet de exploitatie er als volgt uit:

	Jaarplaatsen	Minimale variant 4 ha.		Jaarplaatsen	Minimale variant 4 ha.
Opbrengst					
Jaarplaatsen	254.587	203.670		87%	87%
Totaal	254.587	203.670		87%	87%
Huurhuiseca	7.500	7.500		3%	3%
Overige opbrengsten	30.000	24.000		10%	10%
Totaalopbrengsten	292.087	235.170		100%	100%
Operationele kosten					
Personeelskosten	81.894	70.551		28%	30%
Kosten beheeren onderhoud	78.750	63.000		27%	27%
Operationele kosten	160.644	133.551		55%	57%
Ebitda	131.444	101.619		45%	43%

Waarde indicatie

Berekeningsmethodiek op dezelfde wijze als in vorig scenario.

De noodzakelijk investeringen (geraamd tussen de 1.050.000,00 en 1.250.000,00) liggen op een lager niveau omdat:

- de multifunctionele ruimte nu niet is opgenomen;
- in beperktere mate wordt geïnvesteerd in speelvoorzieningen.

Conclusie

Iets hogere uitkomst dan het eerste scenario maar alleen bij benutting van de volledige ruimte levert dit een bescheiden grondopbrengst op. De minimumvariant levert een negatieve uitkomst op.

8.3 Scenario 3: zuiver toeristische camping

Deze variant speelt in op de marktkansen & beleidsontwikkelingen en wijkt daarmee fors af van de bestaande situatie. Er wordt een relevante mix van camperplaatsen, toeristische kampeerplaatsen en verhuuraccommodatie aangeboden.

Capaciteit

	Volledig toeristisch	Minimum variant 4 ha.
Aantal		
Camperplaatsen	60	60
Toeristische plaatsen	90	62
Verhuureenheden	75	60
Aantaleenheden	225	182

Bezetting

	Volledig toeristisch	Minimum variant 4 ha.
Bezetting		
Camperplaatsen	120	120
Toeristische plaatsen	65	65
Verhuureenheden	19	19

De bezetting van de camperplaatsen en de toeristische plaatsen is uitgedrukt in aantal nachten. De bezetting van de verhuureenheden in aantal weken. De aannames zijn gebaseerd op kengetallen uit onze adviespraktijk voor vergelijkbare locaties.

Prijs

	Volledig toeristisch	Minimum variant 4 ha.
Prijstelling		
Camperplaatsen	18,50	18,50
Toeristische plaatsen	32,50	32,50
Verhuureenheden	550	550

- De prijs van de camperplaatsen en de toeristische plaatsen is hoog ingeschat in verband met de uitstekende locatie.
- De prijs voor de verhuureenheden is afgestemd op een deel 4 persoons- en een deel 6 persoons accommodaties. Referentieprojecten: een aantal campings in Friesland. De gemiddelde weekprijs is op basis hiervan bepaald op € 550.

Opbrengsten en kosten

- Huuropbrengst horeca: € 7.500.
- Overige opbrengsten € 50 per plaats.
- Personeelskosten: berekeningsmethodiek als in het eerste scenario.
- De onderhoud- en beheerkosten: normbedrag per eenheid/plaats (ervaringscijfer), met dien verstande dat deze kosten bij de verhuureenheden 5x zo hoog liggen als bij een normale toeristische plaats.

	Volledig toeristisch	Minimum variant 4 ha.
Kosten		
AantalFte's	9,3	7,9
Arbeidsproductiviteitperfte	110.000	105.000
Personeelskperfte.	30.000	30.000
Personeelskosten	280.068	236.198
Onderhoud en beheerkosten	600	600

Exploitatieprognose

Op basis van de beschreven uitgangspunten ziet de exploitatie er als volgt uit:

	Volledig toeristisch	Minimum variant 4 ha.		Volledig toeristisch	Minimum variant 4 ha.
Opbrengst					
Camperplaatsen	122.202	122.202		12%	15%
Toeristische plaatsen	174.427	120.161		17%	15%
Verhuureenheden	719.037	575.229		70%	70%
Totaal	1.015.665	817.592		99%	99%
Huurhuiscas	7.500	7.500		1%	1%
Overige opbrengsten	11.250	9.100		1%	1%
Totaalopbrengsten	1.026.915	826.692		100%	100%
Kosten					
Personeelskosten	280.068	236.198		27%	29%
Kosten beheeren onderhoud	315.000	253.200		31%	31%
Totaal operationele kosten	595.068	489.398		58%	59%
Ebitda	431.847	337.294		42%	41%

Waarde indicatie

Ook nu wordt weer dezelfde rekenmethodiek gehanteerd als in de voorgaande scenario's.

Ten opzichte van de eerste variant verschillen de investeringen op de volgende punten:

- Er wordt fors geïnvesteerd in verhuureenheden.
- Er wordt meer geïnvesteerd in speelvoorzieningen.

In beide situaties resteert een positieve grondwaarde. De noodzakelijke investeringen zijn echter fors (geraamd tussen de 3.300.000,00 en 4.100.000,00), waardoor er een relatief bescheiden bedrag overblijft.

Conclusie

Dit scenario levert de hoogste Ebitda én een positieve grondwaarde op. De te verwachten opbrengst blijft echter beperkt.

8.4**Scenario 4: toeristisch bungalowpark**

Deze variant gaat er vanuit dat er alleen recreatiebungalows worden gerealiseerd, die inclusief de kavels aan particulieren/beleggers worden verkocht. Omdat de grond wordt mee verkocht kan alleen de grond die in eigendom is van de gemeente worden benut. Omdat ook rekening moet worden gehouden met de mogelijke aanleg van een aquaduct, blijft 4 ha. grond beschikbaar voor de realisatie van dit parkje. Hierop kunnen naar schatting circa 60 recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Opbrengsten en kosten

Voor de berekening van de omzet worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Alle bungalows worden verhuurd aan wisselende gebruikers t.b.v. recreatief gebruik.
- De gemiddelde bezetting per bungalow ligt hoog: 26 weken (gemiddeld in Friesland 20 weken).
- De gemiddelde weekprijs is gebaseerd op een 6 persoons bungalow in Friesland. Op basis van vergelijkingen met andere parken in Friesland is een gemiddelde weekprijs van € 750 realistisch.
- De verhuurinkomsten gaan naar de eigenaren van de recreatiebungalows. Zij betalen over de verhuurinkomsten een provisie aan de verhuurorganisatie (Landal, Roompot). De provisie voor de beheerorganisatie/parkexploitant bedraagt 2% (ervaringscijfer).
- De recreatiebungalows worden gemiddeld door 4,5 personen bezet.
- Bij het berekenen van de omzet wordt uitgegaan van een weekverhuur. De bungalows worden echter ook per midweek en per weekend verhuurd. Ervaring leert dat een factor 1,4 gehanteerd moet worden om het aantal wissels te berekenen.
- De schoonmaakkosten bedragen € 65 per wissel.
- Het afnemen van bedlinnen is verplicht. De kosten hiervan bedragen € 8 per persoon.
- De schoonmaak wordt uitgevoerd door een derde partij. De inkoop hiervan bedraagt 85% van de omzet.
- Het bedlinnen wordt ook uitbesteed. De inkoop hierop bedraagt 80% van de omzet.
- De 'overige opbrengsten' die in hoofdzaak betrekking hebben op de doorberekening van de nutsvoorzieningen bedragen € 250 per bungalow.
- De huuropbrengst van de horecavoorziening bedraagt € 7.500.
- Voor de berekening van de personeelskosten is rekening gehouden met een vast bedrag van € 1.150 per bungalow en een variabel bedrag van € 1 per overnachting.
- De onderhoud- en beheerkosten worden berekend op basis van een normbedrag van € 1.000 per eenheid.

Exploitatieprognose

Op basis van de beschreven uitgangspunten ziet de exploitatie er als volgt uit:

	Verhuur Bungalowpark	Verhuur Bungalowpark
Verhuuropbrengst	1.073.394	442%
Exploitatie bungalowpark		
Provisie	19.695	8%
Parklasten	110.092	45%
Service contracten	55.046	23%
Opbrengst schoonmaak	140.257	58%
Opbrengst lakenpakketten	72.132	30%
Overige opbrengsten	15.000	6%
Huurhoreca	7.500	3%
Totaal omzet	419.722	173%
Inkoop schoonmaak	119.218	49%
Inkoop lakenpakketten	57.706	24%
Totaal opbrengsten	242.798	100%
Kosten		
Personeelskosten		
Vast	69.000	28%
Variabel	49.140	20%
Totaal personeelskosten	118.140	49%
Kosten beheeren onderhoud	60.000	25%
Totaal operationele kosten	178.140	73%
Ebitda	64.658	27%

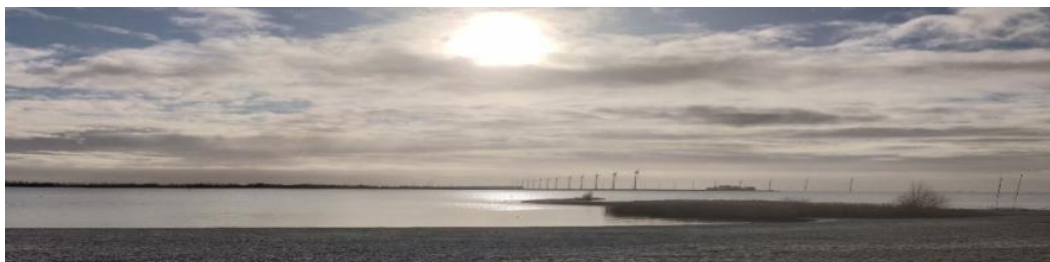
In de tabel is de parkexploitatie weergegeven. De opbrengsten voor de exploitant van het park bestaan voornamelijk uit de jaarlijkse verplichte parkbijdrage vanuit de eigenaren van de woningen, verhuurprovisie, linnenverhuur en schoonmaakkosten. De berekening laat zien dat de exploitatie van het bungalowpark een Ebitda van € 64.658 oplevert. De bruto huuropbrengst schatten we in op ruim € 1mln. Een deel hiervan gaat als bemiddelingsprovisie naar de verhuurorganisatie en een ander deel gaat naar de eigenaren van de woningen, die daar de kosten van de woning van betalen (o.a. de parklasten t.b.v. de exploitant, maar ook onderhoud, inventariskosten, verzekeringen, overheidsheffingen enz.). Wat overblijft is het rendement op de investering in de woning.

Waarde indicatie

De berekening van de grondwaarde voor het bungalowpark wijkt behoorlijk af van de vorige varianten. Bij deze variant wordt de grondwaarde niet door de exploitatiemogelijkheden bepaald maar door de verkoop van de recreatiebungalows.

Conclusie

- De meeste winst bij dit soort ontwikkelingen gaat naar de projectontwikkelaar die het project realiseert en naar de verkoper van de grond, in dit geval de gemeente.
- Voor de parkexploitant blijft er relatief weinig opbrengst over maar de exploitatieprognose biedt wel voldoende perspectief voor een rendabele bedrijfsvoering.



8.5 Bestedingen en werkgelegenheid

Het verblijf op het recreatiepark in Lemmer zorgt ook voor bestedingen en daarmee werkgelegenheid in de regio. Op basis van een voor de recreatiesector ontwikkeld rekenmodel kan de impact hiervan in beeld worden gebracht.

Bestedingen

Op basis van aantal plaatsen of aantal overnachtingen wordt de besteding in detailhandel, horeca, entree en vervoer in beeld gebracht. De bestedingen zijn gecorrigeerd voor BTW en de inkoopwaarde.

Werkgelegenheid

- De directe werkgelegenheid heeft betrekking op banen die gegenereerd worden in genoemde sectoren. De inkoopwaarde van de bestedingen levert werkgelegenheid op in de categorie overig (m.n. groothandel en voedingsindustrie).
- De indirecte werkgelegenheid is het gevolg van m.n. toeleveranciers om de afzet te kunnen produceren (m.n. productiemiddelen) en de bestedingen van ondernemers in sectoren als banken/verzekeringsmaatschappijen/dienstverlening, etc.

De volgende tabel geeft voor de vier scenario's een overzicht van de Ebitda, het aantal overnachtingen, de bestedingen per sector en de werkgelegenheid.

	Jaarplaatsen plus toeristische plaatsen		Alleen jaarplaatsen		Volledig toeristisch		Bungalowpark
	5,2 ha	4 ha	5,2 ha	4 ha	5,2 ha	4 ha	4 ha
Ebitda	157.489	117.809	131.444	101.619	431.847	337.294	64.658
Aantal overnachtingen	35.280	27.160	27.300	21.840	65.040	52.832	49.140
Bestedingen							
Horeca	124.115	70.884	67.523	54.019	498.296	411.581	501.189
Detailhandel	132.682	78.024	78.233	62.586	424.305	348.308	387.282
Entree	33.588	20.758	22.514	18.011	112.377	92.868	113.907
Vervoer	73.712	43.347	43.463	34.770	206.951	168.899	170.860
Totaal	364.098	213.013	211.732	169.386	1.241.929	1.021.656	1.173.237
Werkgelegenheid							
Recreatiepark	3,7	3,0	2,7	2,4	9,3	7,9	5,6
Horeca	1,3	0,8	0,7	0,6	5,4	4,5	5,4
Detailhandel	0,7	0,4	0,4	0,3	2,3	1,9	2,1
Entrée	0,2	0,1	0,1	0,1	0,7	0,5	0,7
Vervoer	0,2	0,1	0,1	0,1	0,5	0,4	0,4
Overig	0,8	0,5	0,5	0,4	2,7	2,2	2,5
Directe werkgelegenheid	6,9	4,9	4,5	3,9	20,9	17,4	16,7
Indirecte werkgelegenheid	2,2	1,4	1,5	1,2	7,3	6,0	7,2
Totaal aantal fte's	9,1	6,3	6,0	5,1	28,2	23,4	23,9

Conclusie

- De varianten met jaarplaatsen leveren een redelijke Ebitda op maar een negatieve grondwaarde en hebben economisch gezien een beperkte impact voor de regio. De bestedingen in de verschillende sectoren zijn relatief laag, waardoor het effect op de werkgelegenheid beperkt is.
- De variant met alleen toeristisch aanbod levert de hoogste Ebitda op maar hier staan hoge investeringen tegenover waardoor de grondwaarde beperkt is. Wel leveren deze varianten de meeste overnachtingen op. Buiten het park wordt relatief veel besteed zodat de werkgelegenheid positief wordt beïnvloed.
- Het realiseren van een bungalowpark levert de hoogste grondwaarde op. Ook is sprake van een hoog aantal overnachtingen, hoge bestedingen en hierdoor een hoge werkgelegenheid, maar het effect is net iets lager dan bij de toeristische opzet van het huidige park.



9. Samenvatting en conclusies

9.1 Onderzoeksbevindingen

De huidige camping

- Het onderzoek heeft bevestigd dat de huidige camping niet veilig is en niet meer voldoet aan de kwaliteitseisen van de huidige tijd.
- Op het gebied van *gezondheid & veiligheid, milieu en beheer* schiet de camping vooral te kort op het gebied van brandveiligheid, sanitair, regelgeving en toezicht/handhaving.
- Ten aanzien van de *landschappelijke inpassing* schiet de randbeplanting tekort en is er in algemene zin een gebrek aan groene kwaliteit.
- Ook de *collectieve ruimte (algemene voorzieningen, sport/spel, recreatiewerk)* is te beperkt aanwezig en bovendien matig ingevuld. Het hoofdgebouw kan er zeker mee door maar dat is het dan ook wel.
- De *exclusieve ruimte (standplaatsoppervlakte)* is ruimschoots onvoldoende. Te kleine plaatsen, veel oude caravans, een rijstebrij van aan-en bijbouwswsels. Kortom een hoge bebouwingsdichtheid maar weinig tot geen kwaliteit.

De recreanten

- Het voorgaande neemt niet weg dat de camping veel belangstelling trekt en door de recreanten in meerderheid positief gewaardeerd wordt. Dat geldt zowel voor vaste als toeristische gasten, al zijn bij de laatste categorie ook de nodige negatieve beoordelingen te vinden.
- De vaste gasten erkennen wel dat de kwaliteit achter blijft maar zoeken de oorzaak daarvan toch vooral buiten zichzelf.
- De meeste vaste gasten willen geen verplaatsing van hun caravan omdat men zich realiseert dat de caravans dat veelal niet zullen overleven. De meerderheid stemt wel in met het saneren van aan- en bijbouwswsels (beperken tot 1 berging/schuurtje per caravan is een veel gehoorde aanbeveling), een striktere regelgeving en een strenger toezicht op de naleving daarvan.

Niet vitaal maar wel toekomstperspectief

- De camping is niet vitaal.
 - Het product is niet op orde.
 - De exploitatie kampt met te hoge operationele lasten.
 - Er is geen financiële ruimte voor een forse kwaliteitsimpuls.
 - Kortom een camping met weinig kwaliteit die tot de onderkant van de markt behoort.
- Maar wel gelegen op een zeer goede locatie.
 - Daarom is er beslist perspectief mits er geïnvesteerd wordt in kwaliteitsverbetering en innovatie.
 - Deze investeringsbereidheid geldt zowel voor exploitant als recreant: nieuwe opzet, nieuwe voorzieningen, nieuwe recreatieverblijven.



Locatie bij uitstek geschikt voor recreatie

Voor verblijfsrecreatie is de locatie de belangrijkste component voor succes of falen. Recreanten kiezen primair voor een locatie; pas daarna komt het bedrijf en de voorzieningen.

De locatie aan strand en water, tegen een aantrekkelijke toeristenplaats als Lemmer aan en ook nog eens aan de invalspoort van Friesland, kan haast niet beter. Dit is echt een recreatiehotspot! Er is dan ook geen aanleiding om voor een andere bestemming te kiezen.

HOTSPOT

Trends & ontwikkelingen in de recreatie vragen wel om verandering

- Alles draait om kwaliteit en belevingswaarde.
- Succesfactoren: allereerst een goede locatie, verder onderscheidende producten met hoge belevingswaarde en goede kwaliteit (fysiek product en dienstverlening). Dat laatste is overigens meer een basisvoorwaarde dan een onderscheidingsmiddel.
- Vaste plaatsen: dalende tendens.
- Toeristisch kamperen: binnenlandse markt stabiel, buitenlandse markt (inkomend toerisme) groei.
- Campertoerisme: *booming!*
- Camping gerelateerde verhuuraccommodatie (huurtenten, lodges, hutten, mobil homes enz.): sterk stijgende belangstelling.
- Recreatiewoningen: grote belangstelling, nog altijd groei.
- Belangstelling voor Friesland: groei.



Voorwaarden voor verandering van camping Lemmer zijn gunstig

Er zijn weinig juridische belemmeringen voor een ingrijpende aanpak van de camping.

- De huurovereenkomsten met de vaste gasten zijn betrekkelijk eenvoudig opzegbaar.
 - Er geldt een opzegtermijn van drie maanden voorafloop van de lopende overeenkomst.
 - Bij een ingrijpende herstructurering of sanering van de camping dient de verhuurder (gemeente) de recreant tijdig, dat wil zeggen tenminste één jaar van te voren, op de hoogte te stellen van het voornemen tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- Er is geen sprake van wettelijke huurbescherming van recreanten.
- Ook de contracten met leveranciers, onderhoudsbedrijven en anderen leveren geen grote belemmeringen op.
- Aparte aandacht verdient nog wel de verhuur van de kantine aangezien de huurovereenkomst is verlopen.

Wetterskip Fryslân

Een deel van de camping ($\pm 0,87$ ha.) wordt van oudsher gehuurd van het Wetterskip Fryslân. Er ligt een nieuw huurvoorstel voor de periode 2020 t/ 2025. Het Wetterskip is ook bereid aan een andere partij dan de gemeente te verhuren.

Zijlroede aquaduct

Op een ander deel van de camping ($\pm 0,3$ ha.), zijnde het grootste deel van het toeristische terrein, rust een reserveringsplicht t.b.v. een eventueel te realiseren aquaduct. Dit zorgt voor belemmeringen naar de toekomst toe omdat op dit moment niet duidelijk is of dit gedeelte van het terrein voor de recreatie behouden kan blijven.



Beëindiging huurovereenkomst vaste recreanten

Een aanzienlijk deel van de vaste recreanten staat al vele jaren op de camping. Dit is een bekend beeld op veel terreinen met vaste standplaatsen. Met het oog op de vrij zwakke rechtspositie van vaste standplaatsrecreanten heeft RECRON (brancheorganisatie van recreatieondernemers) in overleg met de Consumentenbond en de ANWB branchevoorwaarden opgesteld. Deze zogeheten Recronvoorwaarden zijn bindend voor alle leden van RECRON (camping Lemmer hoort daar niet toe) maar hebben inmiddels brede ingang in de sector gevonden en worden min of meer gezien als algemene leveringsvoorwaarden voor de verblijfsrecreatiesector in Nederland.

Genoemde Recronvoorwaarden bevatten voor verhuurders een algemene opzegtermijn van drie maanden maar in het geval van opzegging wegens een ingrijpende herstructurering dient de verhuurder een opzegtermijn van één jaar in acht te nemen voor afloop van het lopende overeenkomstjaar.

Toegepast op camping Lemmer zou dat betekenen dat voor 1 november van het lopende jaar dient te worden opgezegd tegen het eind van het volgende jaar. Hiermee zouden de vaste standplaatsovereenkomsten dan op 31 oktober 2021 aflopen.

Tot slot: de laatste 6 maanden van de opzegtermijn van één jaar kan de recreant gratis gebruik maken van de plaats. Kosten omtrent het gebruik van voorzieningen, gas, water, elektra, kabel, riool etc. komen gedurende deze 6 maanden wel voor rekening van de recreant.

Als gesteld is camping Lemmer niet bij RECRON aangesloten maar het is voorstelbaar dat wel bij deze regeling wordt aangesloten ingeval van beëindiging van de vaste standplaatsovereenkomsten.



9.2 Ontwikkelingsperspectief

Recreatiefunctie behouden

Andere bestemming (geen recreatie meer) is geen optie. De locatie is een toplocatie voor verblijfsrecreatie (invalspoort van Friesland, tegen Lemmer aan, direct aan strand/water).

Diverse scenario's mogelijk

1. Camping voortzetten in huidige opzet (mix van vast en toeristisch kamperen);
2. Volledig vaste standplaatsen;
3. Volledig toeristische formule (kamperen, campers, verhuuraccommodaties);
4. Recreatiewoningen (tweede woningen, al dan niet met toeristische verhuur).

Ad.1. Voortzetting huidige opzet

- Voortzetting van de huidige mix van vaste en toeristische plaatsen vergt een forse kwaliteitsslag. Wij begroten de benodigde investeringen op een bedrag van circa € 1,5 mln., uitgaande van goed ondernemerschap en de nodige zelfwerkzaamheid, als gebruikelijk in deze sector. Eerder is namens de gemeente een bedrag van € 2 mln. berekend.
- Ook van de vaste recreanten worden forse investeringen gevraagd: vervanging van de caravans, berging/schuurtje, terrassen, beplanting enz.
- *Pluspunt* is dat een deel van de huidige populatie van de camping gebruik kan blijven maken mits men wil en kan investeren in verbetering of vernieuwing van standplaats en recreatieverblijf.
- *Minpunt* is dat sociaaleconomische effecten van deze variant niet zo groot zijn als in andere scenario's.

Ad.2. Volledig vaste standplaatsen

- Ook in dit scenario worden van alle betrokkenen forse inspanningen gevraagd om de camping op het gewenste veiligheids- en kwaliteitsniveau (marktconform) te krijgen.
- *Positief* is dat in dit scenario nog meer van de huidige vaste recreanten zouden kunnen blijven. Ook hier geldt uiteraard weer de voorwaarde van investeringsbereidheid in forse verbetering of vervanging van de caravan. Dit moet niet worden onderschat. Met wat lap- en stopwerk wordt het beoogde resultaat niet bereikt.
- *Negatief* is dat een monocultuur van vaste standplaatsen in een krimpende markt niet veel perspectief biedt. Op deze locatie zien wij echter geen problemen want dit zal voor vaste recreanten altijd een geliefde plek blijven, ook al krimpt de markt als geheel. Wel is het effect voor dorp en regio in deze variant het kleinst.

Ad.3. Volledig toeristische formule (kamperen, campers, verhuuraccommodaties)

- *Positief*: een kansrijk scenario met een flinke economische boost voor Lemmer en de regio. Ook qua productaanbod biedt dit scenario de meeste toegevoegde waarde, lijkt het (diversiteit van het aanbod neemt toe).
- *Negatief*: consequentie is wel dat de huidige vaste recreanten naar alternatieven moeten uitzien.

Ad.4. Recreatiewoningen t.b.v. toeristische verhuur

- *Positief*: hoogste opbrengst uit verkoop en exploitatie-technisch gezien vergelijkbare uitkomsten als in het vorige scenario.
- Ook meer tijdelijke werkgelegenheid (bouw- en ontwikkelingsfase).
- En hoge bestedings- en werkgelegenheidseffecten.
- *Negatief*: meer risico's, onder meer tijdrovende en gecompliceerde ruimtelijke procedures. In tegenstelling tot de andere scenario's moet hiervoor het bestemmingsplan



worden gewijzigd (nu zijn recreatiewoningen niet toegestaan), met een onzekere uitkomst als gevolg.

- Ook verdwijnt er wederom een kampeerlocatie ten gunste van huisjes, een ontwikkeling die vaker voorkomt en op steeds meer weerstand stuit.

9.3

Conclusie

- Camping Lemmer is in de huidige aard en opzet aan het eind van haar levenscyclus.
- Er is echter volop perspectief voor een kansrijke verblijfsrecreatieontwikkeling op deze locatie. Voor een andere, niet recreatieve bestemming is geen aanleiding.
- Wel is een forse kwaliteitsimpuls nodig om de potentie van deze recreatiehotspot waar te maken. Dat vergt veel inspanningen en forse investeringen, in elk scenario.
- De marktomstandigheden voor toeristische verblijfsvormen zijn gunstig, zowel in algemene zin (Nederland als geheel) als voor Friesland. Groei ligt in het verschiets mits er kwaliteit en beleving wordt geboden.
- Vooral campertoerisme en verhuuraccommodaties met een hoge belevingswaarde doen het erg goed. Een locatie als camping Lemmer leent zich daar uitstekend voor.
- Sociaaleconomisch verdient een toeristische invulling de voorkeur boven varianten met een aanzienlijk percentage vaste plaatsen.
- Een nieuwe campingontwikkeling zal op minder belemmeringen stuiten dan een ontwikkeling in de richting van recreatiewoningen. Dat laatste levert wel de hoogste opbrengst op bij verkoop van de grond.
- De locatie heeft als beperking dat zij klein is, deels niet in eigendom is en deels belast is met een reservering voor een eventueel aquaduct. Dat kan voor enige onzekerheid bij verkoop zorgen.
- De gemeente zou mede daarom ook kunnen opteren voor verhuur van de grond c.q. de exploitatie. Bij de optie 'Bungalowpark' is dat echter niet mogelijk.
- De toegevoegde waarde voor Lemmer en de regio zit vooral in een toeristische campingontwikkeling met veel aandacht voor campertoerisme en flexibele verhuuraccommodaties met een hoge belevingswaarde.



Van der Reest Advies
Apeldoorn, 9 april 2020

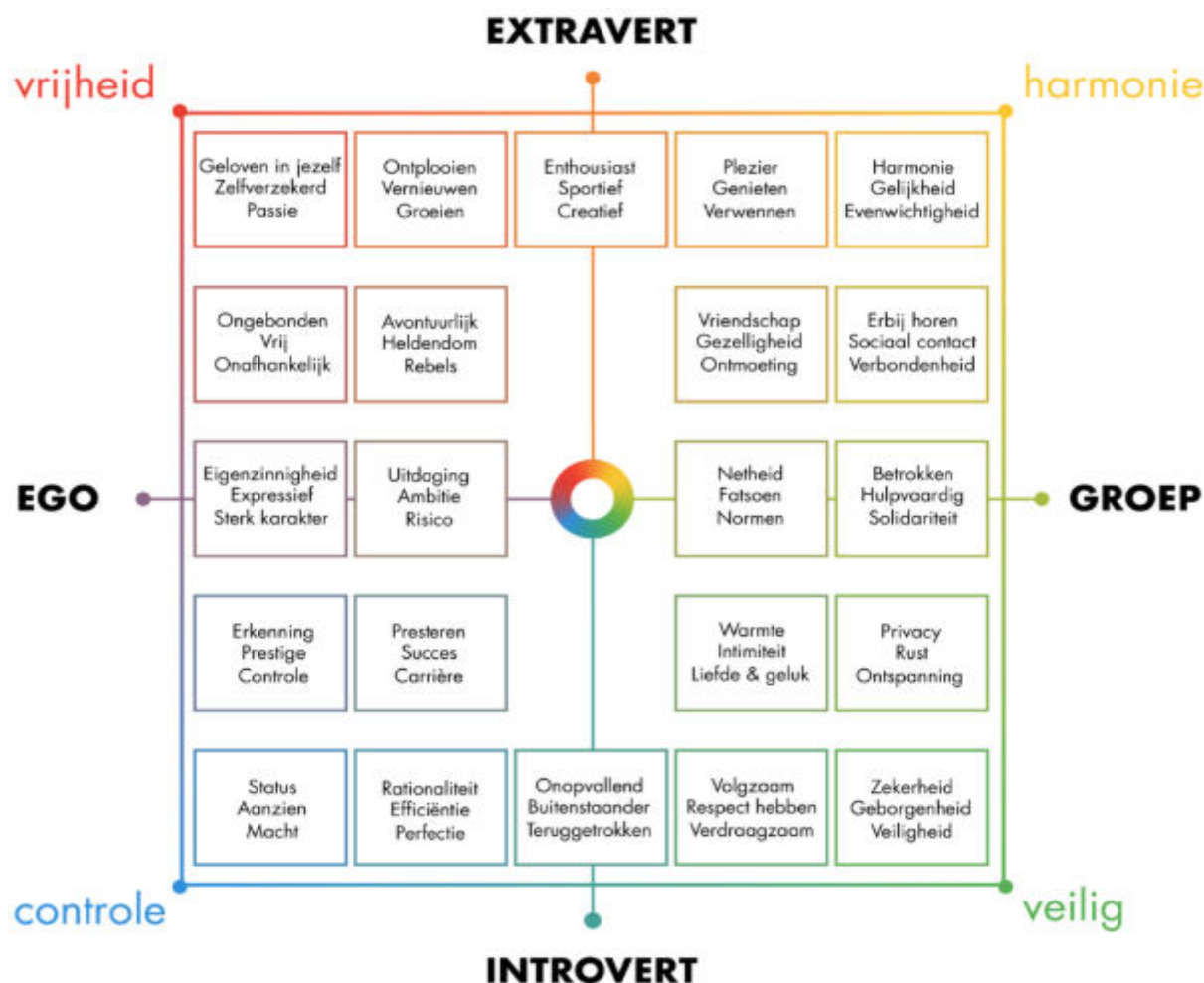
Bijlage

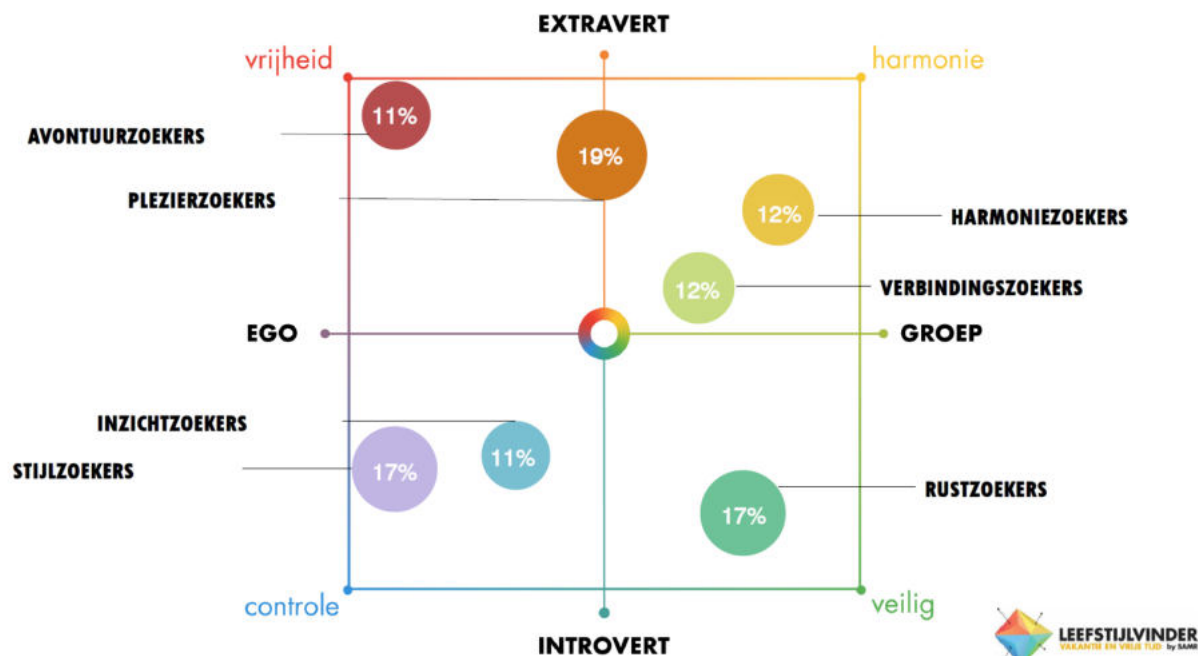
Leefstijlen

De belevingswaarde van de consument is richtinggevend bij het bepalen van de doelgroep voor een recreatiebedrijf. In de afgelopen tien jaar is door onderzoekers gewerkt aan een steeds nauwkeurigere segmentatie van Nederlandse toeristen. Dit heeft in 2018 geresulteerd in de **Leefstijlvinder** van SAMR Marktvinders, waarin onderscheid wordt gemaakt naar zeven leefstijlen. Van der Reest Advies is één van de gecertificeerde partners in de Leefstijlvinder.

De leefstijlen laten zien waar Nederlanders in hun vrije tijd of op vakantie behoefte aan hebben. En wat de verschillen hierin zijn. De één wil namelijk rust en regelmaat, de ander juist drukte en sensatie. Aan de basis ligt het Brand Strategy Research-model (BSR), een wetenschappelijk model dat de drijfveren van mensen ontrafelt op basis van twee dimensies: de sociologische (horizontale as) en de psychologische dimensie (verticale as). Bezoekers vallen nooit voor 100% in één leefstijl, maar meestal is één leefstijl wel dominant.

Onderstaand een overzicht van het BSR-model.





Avontuurzoekers (11%)

Moderne kunst? Graag. Andere culturen? Interessant. Slapen op een vulkaan? Doen!

- Zijn avontuurlijk en creatief.
- Doen lekker hun eigen ding en zijn ruimdenkend.
- Zijn voor veel in, zolang het een nieuwe ervaring is of bijdraagt aan hun zelfontwikkeling.
- Op zoek naar authentieke ervaringen.
- Trekken veel rond op vakantie.
- Zoeken naar bijzondere, gekke of verrassende locaties om te overnachten.



Plezierzoekers (19%)

Lang leve de lol!

- Plezier hebben; gekke dingen doen en vermaakt worden. Gezellig!
- Er op uit gaan met familie of een groep vrienden.
- Zon- en strandvakanties, feestvakantie, avontuurlijke vakantie.
- Camping, huisje, hotel is prima; als er voor iedereen maar wat te doen is.
- Vrolijk en uitbundig; extravert.



Harmoniezoekers (12%)

Hè, gezellig!

- Als het maar voor iedereen gezellig is
- Gaan graag met eigen gezin, familie of vrienden op vakantie.
- Park of camping met veel voorzieningen.
- Lekker ontspannen en rustig aan doen.
- Hartelijk, gemoedelijk, interesse voor anderen.
- Vrolijk maar niet uitbundig; primair op het eigen gezelschap gericht.



Verbindingszoekers (12%)

Gewoon, samen even lekker ontspannen

- Er zijn voor elkaar, je inzetten voor anderen, vrijwilligerswerk.
- Natuurbeleving, wandelen, fietsen.
- Museum en theaterbezoek is ook fijn.
- In vakantie niet gebonden aan één plek.
- Camping met goede faciliteiten, hotel van keten.
- Als ze tevreden zijn komen ze terug en delen hun waardering met anderen.



Rustzoekers (17%)

Dichtbij huis is genoeg moois te zien

- Letterlijk en figuurlijk dichtbij huis blijven. Eigen land is prima.
- In vertrouwde omgeving lekker je gang kunnen gaan; er verandert al zoveel op de wereld.
- Geen verrassingen, weten waar je aan toe bent. Vooraf reserveren geeft zekerheid.
- Terugkomen op de plek waar je al eens geweest bent en waar ze je kennen is fijn.
- Niet teveel drukte om je heen. Rust is belangrijk.



Inzichtzoekers (11%)

Kunst, cultuur en wandelingen houden je fit!

- Inspirerende en rustige activiteiten. Natuur en cultuur.
- Weer tijd voor interesses.
- Willen blijven meedoen met de tijd.
- Dingen willen (blijven) leren. Bewust omgaan met je vrije tijd.
- Musea en bezienswaardigheden.
- Iets ouder, klein gezelschap.
- Goede recensies achterna. Of bekende ketens. Mag best wat kosten.
- Lezers. Kwaliteitskranten. NPO.



Stijlzoekers (17%)

Work hard, play hard.

- Zelfverzekerd en doelgericht. Ambitieuus.
- Chic hotel, wellnesscentra, grote sportwedstrijden bezoeken.
- Actief, ook in de vakantie.
- Luxe & comfort, verwend worden, exclusiviteit.
- Ons soort mensen. Netwerken met gelijkgestemden.

