

Datum: 12 november 2013

Onderwerp: Satersloo – Saasveld
Grote recreatiewoningen, trends en ontwikkelingen

Inleiding

Deze notitie gaan in hoofdlijnen in op de noodzakelijkheid om, uit oogpunt van marktvraag, grotere recreatiewoningen te ontwikkelen, realiseren en exploiteren. 'Groot' zien we daarbij op twee manieren: bouwkundig groot (meer voorzieningen en daardoor een in m³ gemeten grotere woning nodig) en woningen waarin meer personen dan in de traditionele 4, 6 en 8-persoonswoningen vakantie kunnen houden. Als eerste gaat de notitie globaal in op enkele in dit kader belangrijke trends en ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie.

Trends en ontwikkelingen in verblijfsrecreatie

De verplichtingen van huishoudens nemen toe. Gevolg is een stijgende tijdsdruk. Hierdoor wordt de vrije tijd als belangrijker ervaren en wordt deze intensiever beleefd. Daarbij zijn saamhorigheid en ontspanning belangrijke motieven voor vakanties. Daarbij heeft men behoefte aan een zekere mate van luxe. Echter, het gaat hier niet om de traditionele vorm van luxe, maar veel meer om aandacht, rust, vrijheid en de mogelijkheid om een eigen koers te bepalen. Men zoekt minimaal wat men thuis heeft en is bereid hier meer voor te betalen. Dit leidt tot luxer uitgeruste woningen, met meerdere badkamers, separate toiletten, sauna, whirlpool, etc. De voortgaande vergrijzing en toename van het aantal tweeverdieners vraagt om meer luxe in de woning. De nieuwe ontwikkeling in Saasveld moet op een goede manier op deze trends inspelen.

De vraag naar grote centrumvoorzieningen daalt. Recreanten trekken er steeds vaker op uit en brengen minder tijd door in de centrumvoorzieningen. Zeker ook de locatie in Saasveld (Twente), met een kleiner aantal woningen, trekt naar verwachting recreanten die er vaker op uittrekken. Juist voor de omgeving van het park is dit interessant: zij genereren omzet voor lokale horeca en shops en hierdoor (financiële) spin-off in de regio.

Tijdens vakanties is een trend van groepsbeleving zichtbaar. Juist als tegenhanger van de verdergaande individualisering is een tendens zichtbaar van meer groepsgericht een aantal dagen vakantie houden. Daardoor ontstaat een grotere markt van vakanties waarbij groepsverbanden een belangrijke rol spelen (familie (driegeraties), vrienden, verenigingen, bedrijven, etc.).

Mede als gevolg van de hogere eisen die worden gesteld in het dagelijks leven en op het werk is er een verschuiving zichtbaar van een langere vakantie per jaar naar meerdere kortere vakanties. Om de sleur en drukte te ontvluchten, kiest men er voor een aantal keer per jaar er tussenuit te gaan: dit leidt tot toename van het aantal shortbreaks. De ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie vragen om aanpassing van het verblijfsrecreatieve aanbod. Door de kortere vakanties, meerdere keren per jaar, en de hogere eisen die de consument stelt, wordt ook een grotere diversiteit in het aanbod gevraagd, waarbij de kwaliteit en ook authenticiteit hoog worden gewaardeerd.

Doordat de wens steeds groter is om tijd samen door te brengen vraagt dit om een aangepaste woning. Daarnaast is het zo dat ouderen, hoewel er sprake is van steeds vitaler en langere levensverwachtingen, toch ook vaak hulpbehoevend zijn. Vaak is sprake van mantelzorg, waarbij in een groot aantal gevallen de (groot-)ouders soms in huis wonen. Hoewel thuis alles hiervoor is ingericht, is dit bij het boeken van een vakantiewoning vaak een probleem.

Uit bovenstaande valt af te leiden dat er een sterke behoefte is vanuit de recreanten voor grotere en luxere vakantiewoningen, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit en beleving. Groter in de zin van meer m³ door de aanwezigheid van meer luxe en ruimte dan vroeger en groter in de zin van meer bedden vanwege de toegenomen vraag naar groepsverblijf.

Aanbod in Twente – mix van woningen

Globaal gezien bestaat het aanbod in de omgeving van Saasveld overwegend op kleinere, standaard 4- tot 6 persoons woningen, op relatief kleinere familiebedrijven. De grote ketenparken (zoals Landal, Roompot) zijn niet gevestigd in de directe omgeving. De grotere woningen (10+ personen) die er gevestigd zijn (o.a. Villapark Eureka) zijn gedateerd en sluiten niet meer aan bij de huidige marktvraag. Hier ligt een kans voor de ontwikkeling in Saasveld om zich te onderscheiden.

Uit oogpunt van exploitatie (spreiding exploitatierisico's door realisatie woningen voor verschillende groepsgrootten) is er de noodzaak om te komen tot een goede mix van recreatiewoningen. Kijkend naar de huidige trends en ontwikkelingen en het omliggend aanbod is het wenselijk om de nadruk te leggen op woningen met voldoende luxe en ruimte (meerdere badkamers, separate toiletten, sauna, whirlpool, etc.). Een sterke beleving, sfeer en authenticiteit in vormgeving van de woningen is daarbij belangrijk. Recreanten switchen immers eenvoudig naar andere bestemmingen (in Nederland, maar ook naar daarbuiten), waardoor een sterk concept belangrijk is. De kwaliteit en uitstraling van de recreatiewoning en het recreatiepark bepalen in grote mate reeds het 'vakantiegevoel'.

Als het om het aantal bedden gaat, is het zinvol om in te zetten op een groot aandeel woningen met meer bedden. Een mix van een 4- en 6-persoonswoningen, aangevuld met woningen voor 8, 10 en 12 personen. Dit om het regionaal aanbod aan te vullen en zo feitelijk te komen tot een meer op de marktafgestemd regionaal aanbod.

Samenvattend

Een goede, marktconforme exploitatie van vakantieparken is een belangrijke drager voor regionale ontwikkeling. Aandacht voor een goede regionale mix van aanbod is daarbij van belang. Voor Saasveld geldt dat sprake is van een meer luxe toevoeging aan het regionaal aanbod. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige trends en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. In omvang grotere woningen passen bij de huidige keuzemotieven van potentiële gasten, terwijl de realisatie van woningen die geschikt zijn voor meer dan één gezin juist aansluiten bij de trend naar groepsvakanties.