

De cijfers over Nederlandse vakantieparken op een rij

Onderzoek naar aantal, eigendom, transacties en financiering

22 juli 2022



Inhoud

1	Samenvatting	3
2	Inleiding	5
3	Aantallen vakantieparken en -huizen	6
4	Eigendom vakantieparken en -huizen	10
5	Transacties van vakantiehuizen naar type kopers	14
6	Uitgaven op vakantieparken en verkoopprijzen vakantiehuizen	16
7	Financiering van vakantieparken	19
8	Meer informatie	21
9	Bijlage 1 Methodiek en definities	22
9.1	Methodiek	22
9.2	Definities	23
10	Bijlage 2 De 50 grootste vakantieparken in Nederland, naar vakantiehuizen	24

1 Samenvatting

Nederland telt in totaal 5.100 vakantie- en recreatielocaties. Op een groot deel ervan staan vakantiehuizen. In totaal staan er op 4.700 van deze locaties ('vakantieparken') zo'n 140.000 vakantiehuizen. De meeste vakantiehuizen staan in de Zeeuwse gemeenten Schouwen-Duiveland, Goeree-Overflakkee en Sluis. De vakantiehuizen zijn met name te vinden in de meer toeristische gemeenten in kust- en natuurgebieden. De top 10 van gemeenten naar aantal vakantiehuizen omvat een kwart van alle vakantiehuizen in Nederland.

In dit rapport doet het Kadaster verslag van het onderzoek naar vakantieparken en -huizen in Nederland, met als doel te voorzien in basisinformatie en vragen te beantwoorden als:

- Hoeveel vakantieparken zijn er in Nederland?
- Van wie zijn de huizen op die parken?
- Hoeveel vakantiehuizen worden er verkocht en tegen welke prijzen?

De bijeengebrachte informatie kan actuele vraagstukken over bijvoorbeeld de veranderende vrijetijdsbesteding van mensen, het al dan niet permanent wonen in vakantiehuizen, afgeleide beleggingsvormen, de herstructureringsopgave en de inrichting van het buitengebied beter helpen begrijpen.

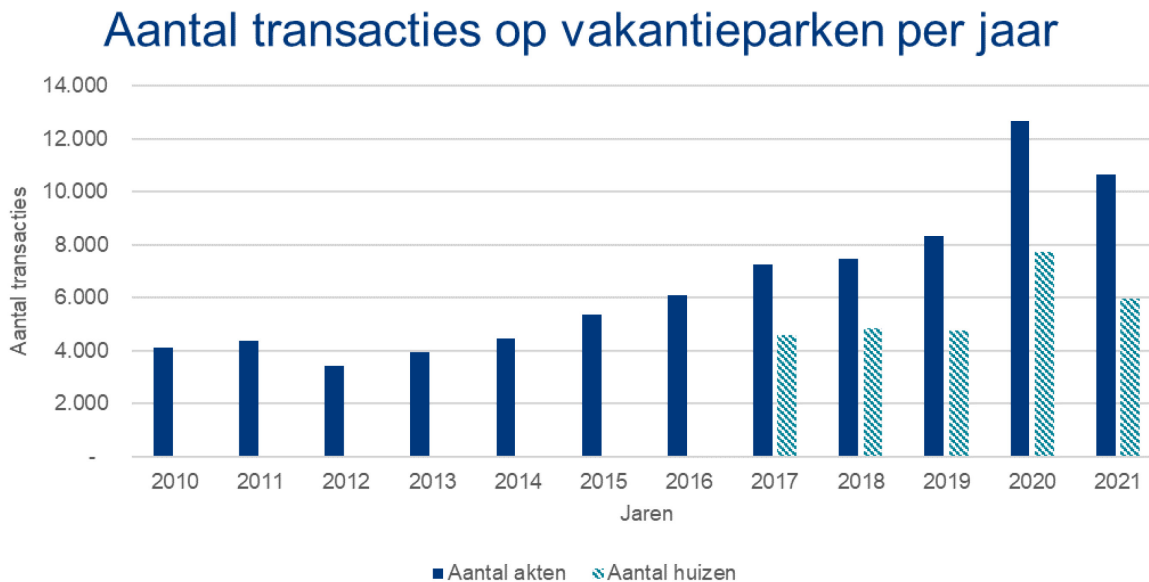
Meeste vakantiehuizen van kleine particuliere eigenaren

Bijna 89.000 van de 140.000 vakantiehuizen zijn in particulier bezit. De meeste particuliere eigenaren, iets meer dan 62.000, bezitten 1 vakantiehuis. Bijna 8.000 particuliere eigenaren bezitten 2 of meer huizen, waarvan er 600 zelfs meer dan 5 vakantiehuizen bezitten. De overige 51.000 vakantiehuizen in Nederland zijn in het bezit van andere eigenaren. De meeste daarvan zijn bedrijfsmatig georganiseerd in een bv of nv. De bedrijfsmatige eigenaren hebben vaak meerdere vakantiehuizen. In totaal zijn er 5.400 bv's, nv's en overige eigenaren met vakantiehuizen.

Aantal verkopen op vakantieparken sterk toegenomen

Het aantal transacties op vakantieparken is de laatste jaren sterk toegenomen. Tussen 2010 en 2014 schommelt het aantal geregistreerde akten op vakantieparken jaarlijks rond de 4.000. Daarna neemt het aantal transacties elk jaar toe tot een piek van ruim 12.500 in 2020. Dit aantal is in 2021 weer iets afgenomen tot 10.600. Het gaat hierbij niet alleen om vakantiehuizen, maar ook om bijvoorbeeld bouwkavels, grond en standplaatsen voor tenten en (sta)caravans. In dit onderzoek is in het bijzonder aandacht voor het eigendom en de transacties van de vakantiehuizen. De transacties van de vakantiehuizen zijn met beschikbare bronnen vanaf 2017 goed in beeld te brengen. Dit aantal transacties ligt tot 2020 iets boven 4.000 om daarna sterk toe te nemen, zoals in figuur 1 is te zien.

Figuur 1: Aantal transacties op vakantieparken per jaar



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

Bron: Kadaster

Hoge omloopsnelheid van particuliere vakantiehuizen

Het aantal verkochte vakantiehuizen bedraagt in 2020 en 2021 samen zelfs 14.000. Dat houdt in dat de achterliggende 2 jaar 10% van de totale voorraad vakantiehuizen van eigenaar is veranderd. Dit is een hoge omloopsnelheid vergeleken met veel andere vastgoedmarkten. Bij meer dan 90% van deze transacties gaat het om een particuliere koper waarbij 1 vakantiehuus wordt verkocht. Van specifiek de particuliere vakantiehuizen is de afgelopen 2 jaar zelfs 15% verkocht aan een andere particulier. Ter vergelijking, uit Kadastergegevens komt naar voren dat deze omloopsnelheid voor particuliere koopwoningen sinds 2017 zo'n 4% à 5% per jaar is. Voor bijvoorbeeld winkels en kantoren ligt dat percentage wat lager en op de agrarische markt wordt jaarlijks slechts 1,9% van de voorraad verhandeld.

Vakantiehuizen die particulieren kopen, kosten gemiddeld € 182.000

Een vakantiehuus kost gemiddeld € 182.000 in 2021. Deze inschatting is gebaseerd op de akten waarvan is vastgesteld dat er één object is verhandeld op een vakantiepark en dat er sprake is van een particuliere koper. In 2017 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs nog € 145.000. Sindsdien zijn de prijzen elk jaar toegenomen met in totaal een toename van 25% van de gemiddelde prijs.

Nederlandse grootbanken zijn de belangrijkste geldverstrekkers op vakantieparken

De grootste geldverstrekkers op de vakantieparken zijn de Rabobank, ING, ABN AMRO en de Volksbank. Hun marktaandeel is in de loop van de tijd geleidelijk wat afgenomen: van 75% in 2010-2013 naar gemiddeld 60% in de achterliggende jaren 2018-2021. In de tussentijd zijn andere geldverstrekkers actiever geworden op de markt. Denk hierbij aan andere binnen- en buitenlandse partijen, maar ook particuliere financiers.

2 Inleiding

Vakantieparken en vakantiehuizen staan volop in de belangstelling. Mede dankzij de vergrijzing en hogere inkomens is er structureel meer vraag naar vakantiehuizen. De afgelopen paar jaar is die vraag verder toegenomen omdat mensen recreatieve voorzieningen gedurende de coronacrisis meer zijn gaan waarderen. Door die sterke vraag zijn vakantiehuizen voor de verhuur een gewild beleggingsobject geworden. Dat is versterkt door enerzijds de lage rentestanden en anderzijds de toegenomen vermogens van woningbezitters als gevolg van de gestegen overwaarde van hun woning.

Rond vakantiehuizen speelt een aantal maatschappelijke thema's. Door de krappe woningmarkt ontstaat er meer druk op vakantieparken om tijdelijke of permanente bewoning toe te staan. Daarnaast kan er sprake zijn van slecht onderhoud, slechte woonomstandigheden en ondermijning. Tenslotte speelt de ruimtelijke component een rol; dat gaat om de vraag waar al dan niet nog nieuwe vakantieparken mogen worden aangelegd om te voorzien in de groeiende vraag. De vraag is ook hoe verouderende vakantieparken gezond te houden en negatieve effecten op de omgeving te voorkomen.

Doel: voorzien in relevante basisinformatie

Op dit moment is er beperkt informatie beschikbaar als het gaat om vakantieparken. En dat terwijl informatie publieke en private beleidsmakers helpt om tot betere besluitvorming te komen als het gaat om de genoemde maatschappelijke vraagstukken en dynamiek op de vakantieparken. Het Kadaster heeft daarom een onderzoek gedaan naar aantallen vakantieparken en -huizen in Nederland, het eigendom ervan en transacties. In het onderzoek is samengewerkt met Het Financieele Dagblad.

3 Aantallen vakantieparken en -huizen

Het uitgevoerde onderzoek laat zien hoeveel vakantieparken en -huizen Nederland telt. In totaal zijn er 5.100 vakantie- en recreatielocaties te vinden in Nederland. Dit aantal is ontleend aan de Basisregistratie Topografie (BRT). Het zijn locaties die op de topografische kaart zijn gedefinieerd als vakantiepark, bungalowpark, camping, kampeerterrein, caravanpark of recreatiegebied. Op deze locaties samen blijken in totaal iets meer dan 140.000 verblijfsobjecten uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) voor te komen. Een verblijfsobject is een zelfstandige, bouwkundige ruimte en is in de regel een onroerend goed. Voor dit onderzoek wordt ervan uitgegaan dat deze verblijfsobjecten staan voor het aantal vakantiehuizen. Het overgrote deel van deze objecten (135.000) heeft een logies- of woonfunctie. De vakantie- en recreatielocaties met verblijfsobjecten vallen in dit onderzoek onder de verzamelnaam vakantiepark. Een nadere beschrijving van de gebruikte onderzoeksmethode en definities staat in bijlage 1.

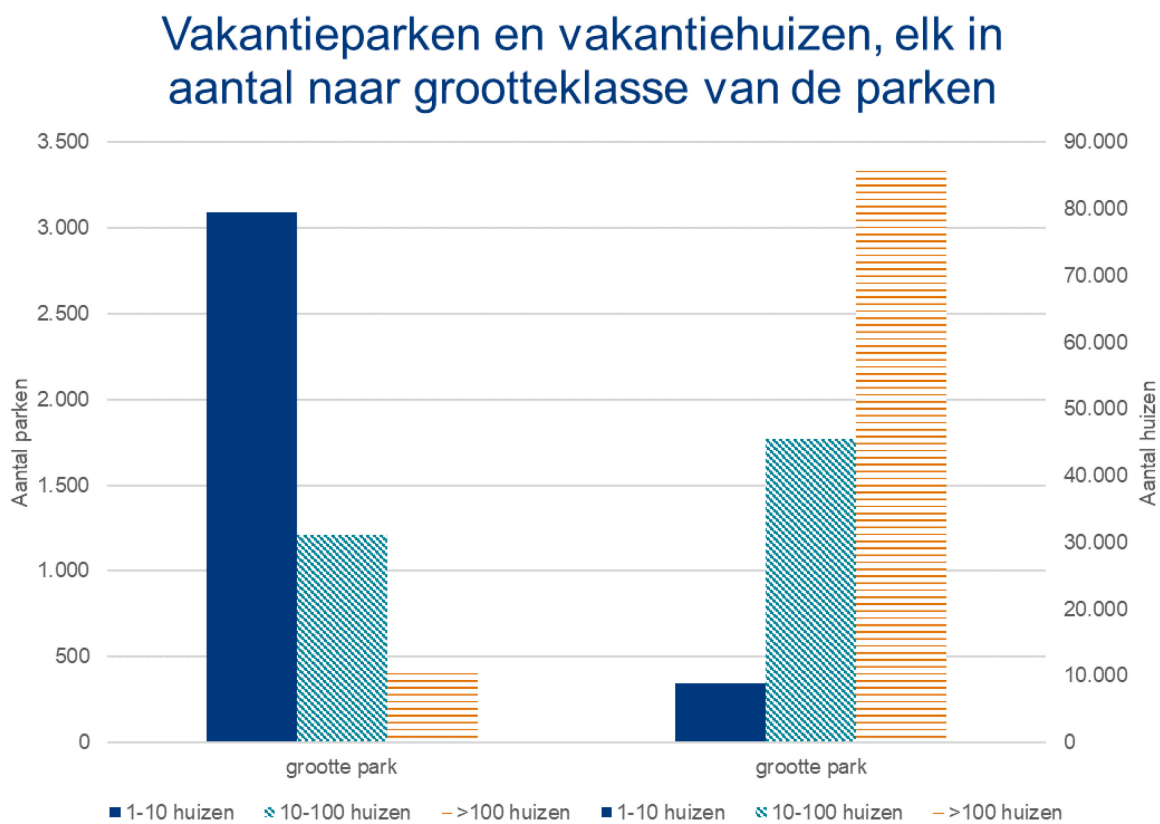
Vakantie- en recreatielocaties zonder huizen buiten scope; vakantiehuizen buiten deze locaties ook

Er staan niet alleen vakantiehuizen op de vakantie- en recreatielocaties. Veel locaties bieden ook ruimte aan caravanplaatsen en kampeerplekken. Op 400 van de gevonden locaties staat zelfs geen enkel gebouw object volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Deze locaties vallen buiten de afbakening van vakantieparken. Omgekeerd is het ook zo dat vakantiehuizen niet alleen op de gevonden locaties staan. Naar schatting zijn er in Nederland zo'n 15.000 verblijfsobjecten met een zogenaamde logiesfunctie buiten de vakantie- en recreatielocaties. Voor een deel hebben de logiesfuncties betrekking op hotels en pensions, maar voor een deel zijn het vakantiewoningen. Verder heeft niet iedere recreatief gebruikte woning een logiesfunctie. In toeristische gemeenten staan veel normale woningen die recreatief worden gebruikt. De locaties zonder gebouwde objecten en vakantiewoningen buiten de vakantieparken vallen echter buiten de scope van dit onderzoek.

Veel meer kleine dan grote vakantieparken, maar de meeste huizen staan op de grote parken

Deze inventarisatie richt zich dus specifiek op de 4.700 vakantieparken met vakantiehuizen. Het merendeel van de vakantieparken bevat minder dan 10 vakantiehuizen. Dat zijn er om precies te zijn 3.091 (in 2021). Het aantal parken met meer dan 10 huizen betreft 1.621. Daarvan zijn er slechts 410 dusdanig groot, dat er meer dan 100 vakantiehuizen te vinden zijn. Op die 410 parken staat wel de meerderheid van de voorraad vakantiewoningen. Hier staan in totaal 85.690 vakantiewoningen, 62% van het totaal. Figuur 2 laat dat zien.

Figuur 2: Vakantieparken en vakantiehuizen, elk in aantal naar grootteklasse van de parken



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 2](#)

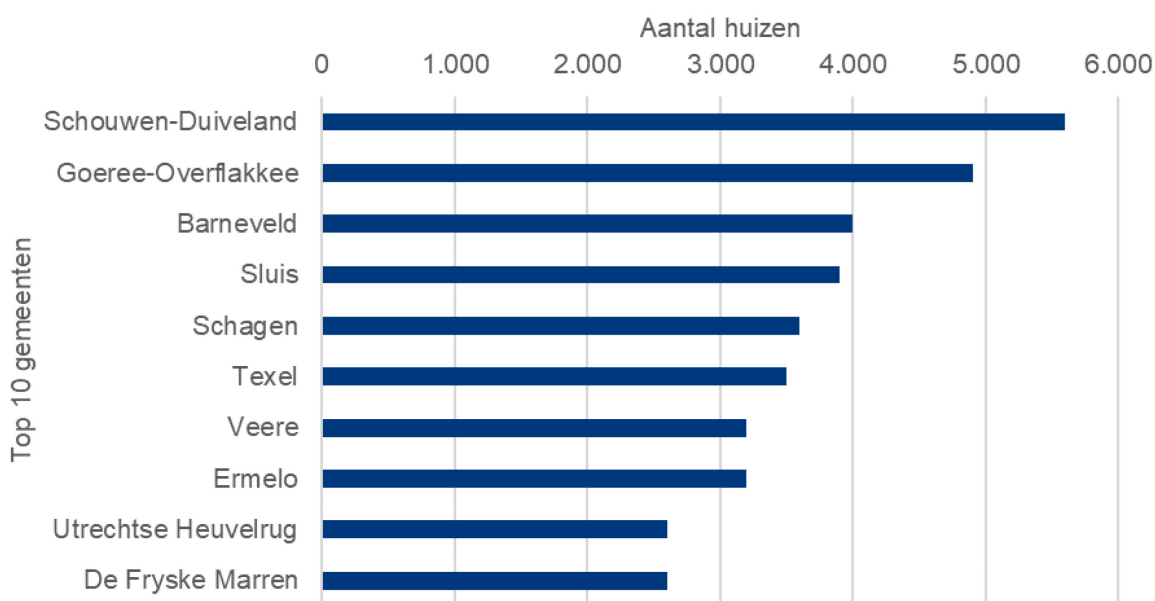
Bron: Kadaster

Vooral vakantiehuizen in toeristische gemeenten rond kust en natuur

Opgeteld per gemeente staan de meeste vakantiehuizen in de Zeeuwse gemeenten Schouwen-Duiveland, Goeree-Overflakkee en Sluis. De top 10 van deze gemeenten uit figuur 3 wordt gecombineerd door de toeristische gemeenten uit andere kust- en natuurgebieden. In totaal omvat deze top 10 een kwart van alle vakantiehuizen in Nederland. Logischerwijs zijn in deze gemeenten ook relatief veel van de grote vakantieparken te vinden. De kleinere parken liggen over het algemeen meer verspreid over Nederland, terwijl de grote vakantieparken vooral bij de toeristische gebieden te vinden zijn. Verderop in het rapport wordt ingegaan op vergelijkingen tussen de top 10 gemeenten, omdat dit illustratief is voor de kenmerken van vakantieparken en -huizen in Nederland.

Figuur 3: Top 10 gemeenten met meeste vakantiehuizen

Top 10 gemeenten met meeste vakantiehuizen



Bron: Kadaster

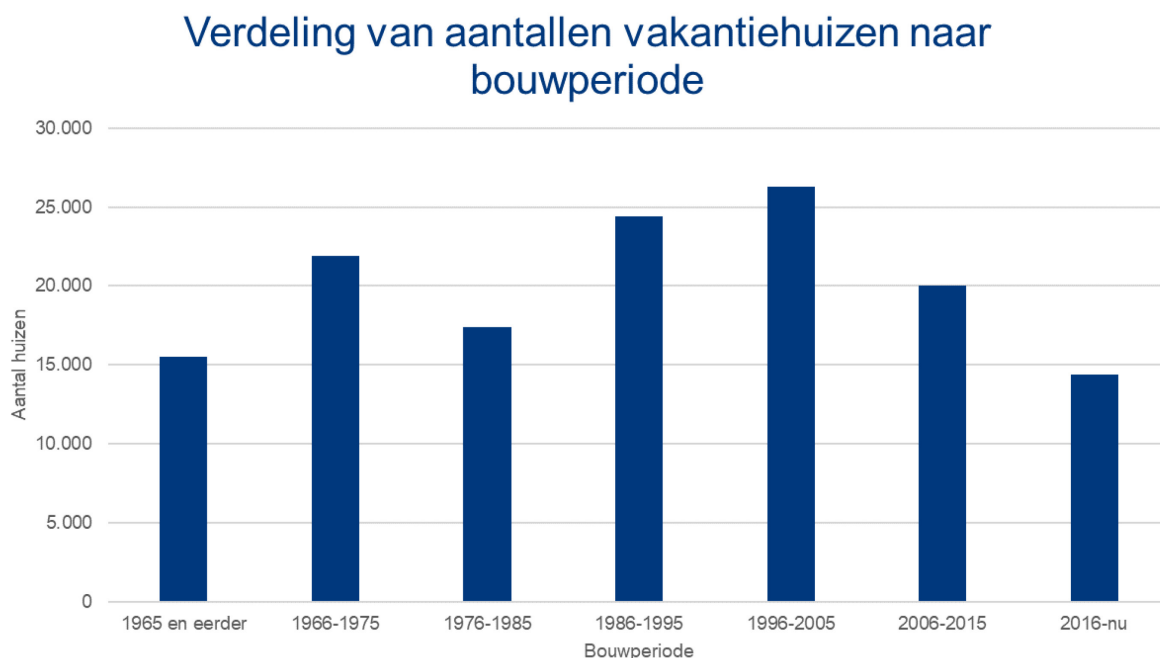
Grootste vakantiepark in Hoek van Holland

Het vakantiepark met de meeste vakantiehuizen ligt in Hoek van Holland. Dit is vakantiepark Hoek van Holland, eigendom van de gemeente Rotterdam. Hier staan 900 verblijfsobjecten. Afgaande op de bouwjaren van de vakantiehuizen (gemiddeld 1976) is het een relatief oud park. Andere grote parken zijn Het Heijderbos (790 huizen) in Gennep, Port Zélande (ook 790 huizen) in Goeree-Overflakkee, De Kempervennen (780 huizen) in Bergeijk en De Eemhof (730 huizen) in Zeewolde. Voor een overzicht van de 50 grootste vakantieparken in Nederland, zie bijlage 2.

Vakantiehuizen gelijkmatig verdeeld naar bouwperiode

Nederlandse vakantiehuizen kennen een gelijkmatige verdeling naar bouwperiode. Er zijn iets meer dan 14.000 vakantiehuizen met een bouwjaar van 2016 t/m 2021. Daaruit is af te leiden dat er in de afgelopen 6 jaar tijd gemiddeld bijna 2.500 nieuwe huizen per jaar zijn bijgekomen. Het aantal huizen met een bouwjaar van 2006 t/m 2015 ligt iets lager, verklaarbaar gezien de economische crisisperiode in deze tijd. Een dergelijk crisiseffect is ook zichtbaar in het aantal huizen met een bouwjaar van 1976-1985. De aantallen in de overige bouwperiodes zijn vergelijkbaar. Vakantiehuizen met een bouwjaar van voor 1965 zijn er relatief weinig (figuur 4). Gewone woningen zijn veel vaker al voor 1965 gebouwd. Ter vergelijking: van de reguliere woningvoorraad heeft een derde een bouwjaar van voor 1965. Van alle vakantiehuizen heeft 10% een jong bouwjaar van na 2016. Bij de gewone woningen is dit slechts 5% van de voorraad.

Figuur 4: Verdeling van aantallen vakantiehuizen naar bouwperiode



Bron: Kadaster

4 Eigendom vakantieparken en -huizen

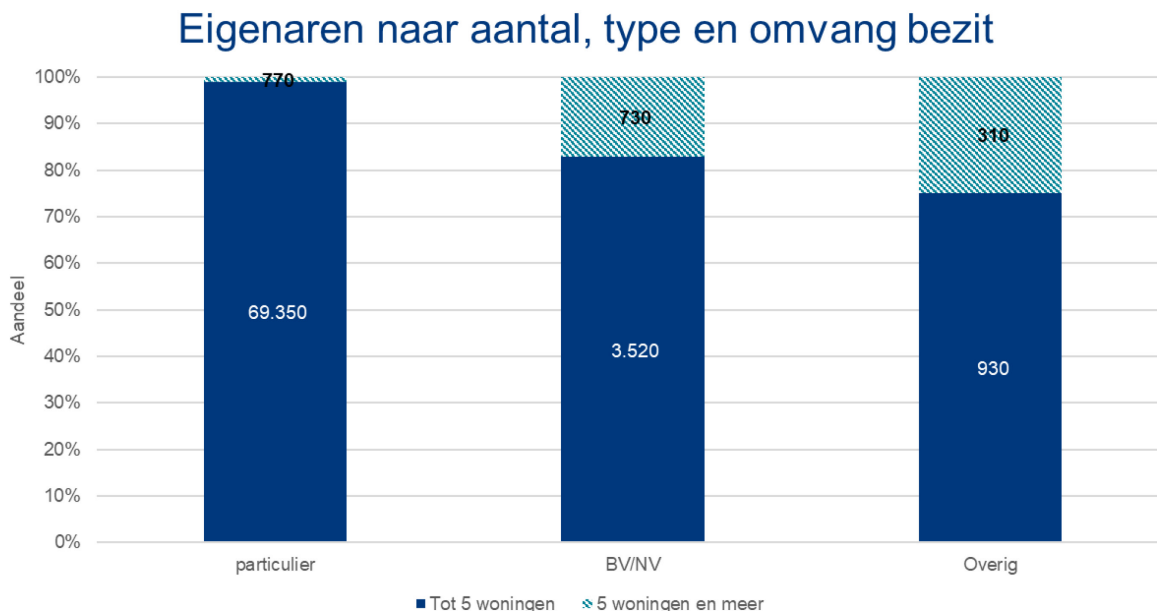
Met bijna 89.000 huizen zijn particuliere eigenaren de grootste bezitters van huizen op vakantieparken. De meeste particuliere eigenaren, iets meer dan 62.000, hebben 1 huis in bezit. Bijna 8.000 particuliere eigenaren bezitten 2 of meer huizen, waarvan er 600 meer dan 5 huizen bezitten. In totaal zijn er 70.120 particuliere eigenaren met vakantiehuisen op vakantieparken.

Veel minder bedrijfsmatige en overige eigenaren, maar zij hebben wel meerdere huizen op naam

Ruim 51.000 vakantiehuisen in Nederland zijn in bezit van andere rechtspersonen dan particulieren. Dat gaat in totaal om zo'n 5.500 eigenaren. De meeste daarvan (4.250) zijn bedrijfsmatig georganiseerd in een bv of nv. De bedrijfsmatige eigenaren hebben vaker veel vakantiehuisen. Waar van alle particuliere eigenaren slechts minder dan 1% 5 of meer vakantiehuisen bezit, is dat voor de andere eigenaren zo'n 20%, wat figuur 5 laat zien.

De vakantiehuisen die niet van particuliere of bedrijfsmatige eigenaren zijn, vallen in de categorie 'overige'. Het gaat in totaal om 1.240 eigenaren. Hier valt een aantal overheidsinstellingen onder, zoals rijksorganisaties, Staatsbosbeheer, provincies, het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers en enkele gemeenten. Verder komt het voor dat het eigendom van een vakantiepark in een stichting is georganiseerd. Tenslotte is in enkele situaties niet eenduidig vastgesteld bij welke percelen, rechten en dus eigenaar de vakantiehuisen horen; dit is ook als overig eigendom getypeerd (zie bijlage 1 voor de definities).

Figuur 5: Eigenaren naar aantal, type en omvang bezit



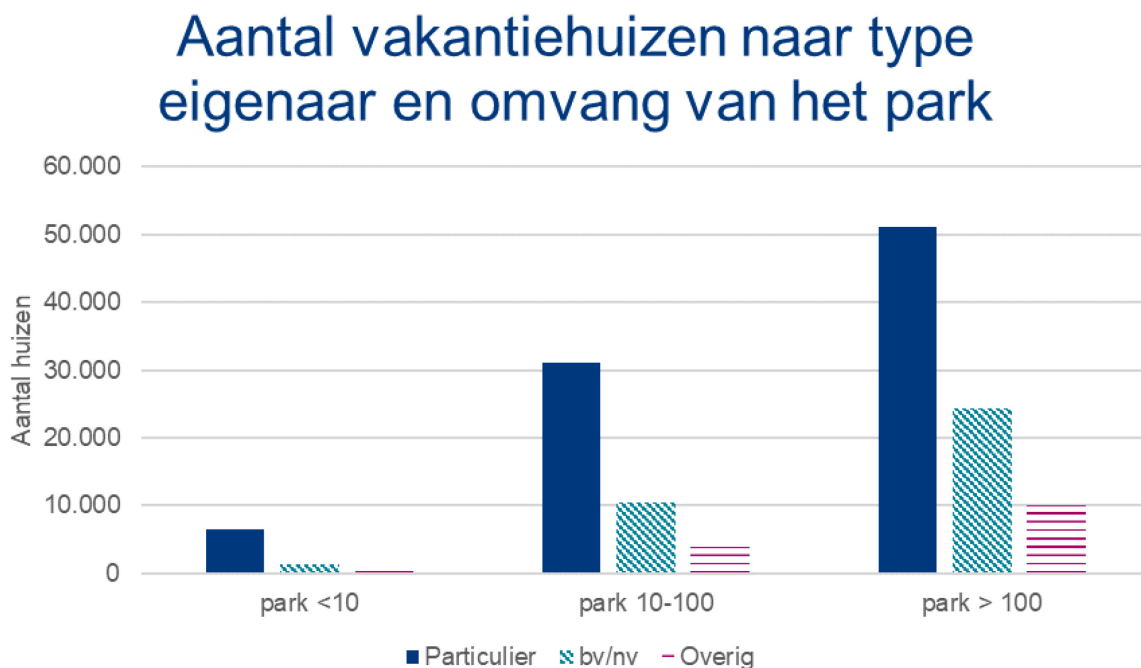
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5](#)

Bron: Kadaster

Op grote parken relatief iets minder particulier eigendom

Op de kleine parken (tot 10 huizen) is 73% van de huizen in het bezit van particuliere eigenaren. Het aantal particuliere vakantiehuizen bedraagt daar 6.500 op 8.900 in totaal. Op de middelgrote parken (tot 100 huizen) is het aandeel van particuliere eigenaren met 68% iets lager en bezitten ze 31.100 vakantiehuizen. Particuliere eigenaren bezitten op de grote parken (>100 huizen) in totaal 51.200 vakantiehuizen; op het totaal van 85.700 vakantiehuizen is ook hier dus het meeste van particuliere eigenaren, al is het aandeel met 60% wel het laagst, wat ook te zien is in figuur 6.

Figuur 6: Aantal vakantiehuizen naar type eigenaar en omvang van het park

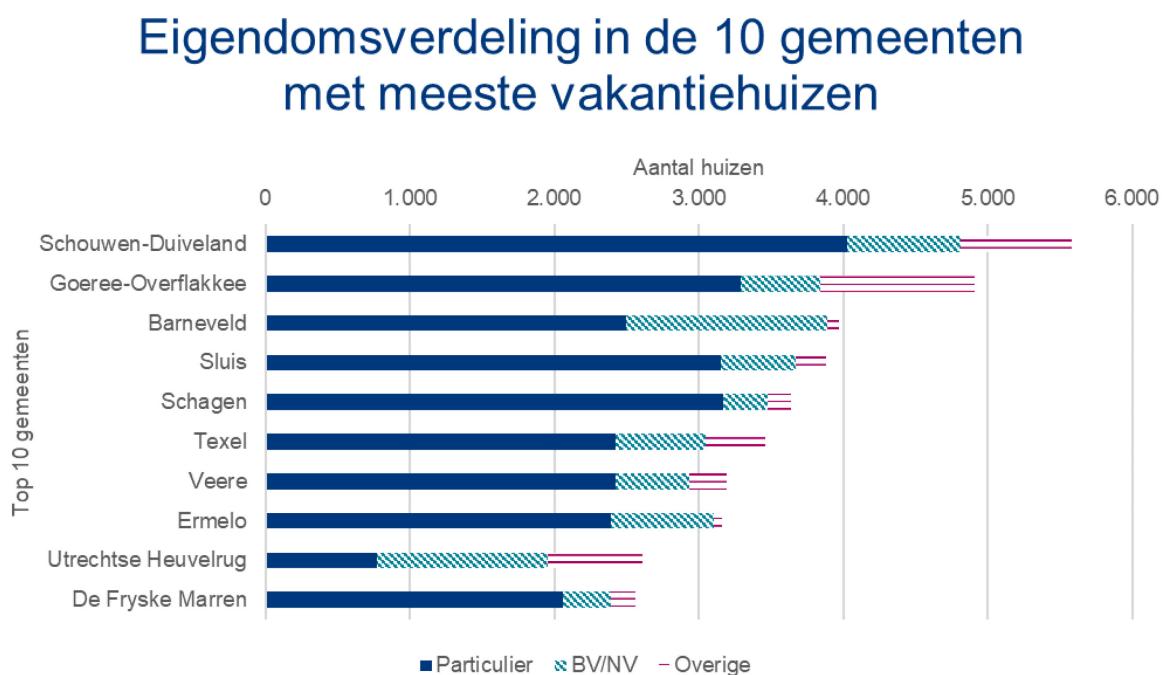


Bron: Kadaster

Geen duidelijk patroon van eigendomsverdeling in de 10 gemeenten met meeste vakantiehuizen

In lijn met de voorgaand geschetste eigendomsverdeling is ook in de top 10 gemeenten met vakantiehuizen het merendeel van de vakantiehuizen particulier bezit. In gemeenten De Fryske Marren en Schagen zijn er relatief de minste niet-particuliere eigenaren met vakantiehuizen. Van de top 10 laat de Utrechtse Heuvelrug een afwijkend patroon zien en zijn veel van de vakantiehuizen in eigendom van bv's, nv's of andere rechtspersonen. Figuur 7 geeft dit weer.

Figuur 7: Eigendomsverdeling in de 10 gemeenten met meeste vakantiehuizen



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 7](#)

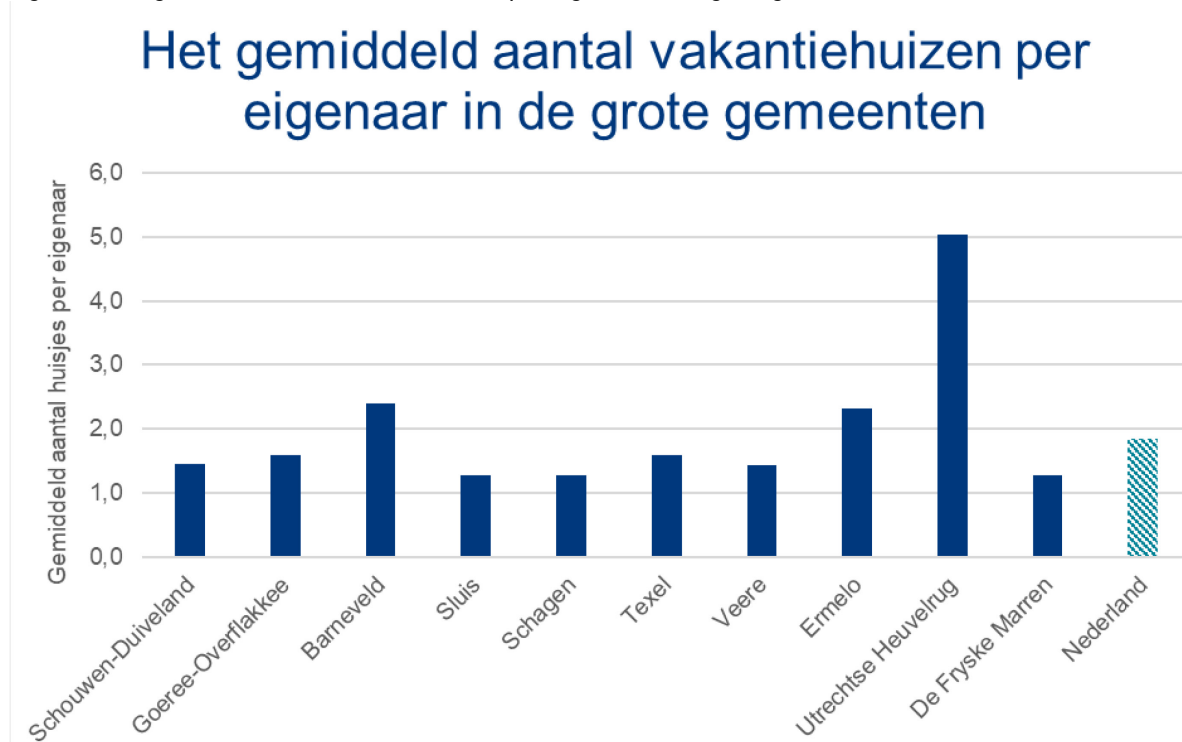
Bron: Kadaster

Het eigendom van vakantiehuizen op vakantieparken is versnipperd

Gemiddeld genomen hebben alle eigenaren van vakantiehuizen 1,85 vakantiehuus in eigendom. Het gemiddelde bezit van eigenaren is een maatstaf voor de mate waarin het eigendom 'versnipperd' is. Versnipperd eigendom heeft verschillende effecten. Zo kan het ervoor zorgen dat dominante spelers niet te veel de markt kunnen bepalen. Tegelijkertijd kan versnipperd eigendom een gecoördineerde aanpak door eigenaren moeilijker maken. Denk hierbij aan situaties van een vakantiepark dat veroudert of andere uitdagingen heeft (onderminning, permanente bewoning) waarbij een gecoördineerde aanpak nodig is. Coördinatie kan een probleem zijn bij tegengestelde belangen van meerdere eigenaren of leiden tot 'free-rider-gedrag'. Free-rider-gedrag wil zeggen dat eigenaren niet meedoen met een gecoördineerde actie, terwijl andere eigenaren de problemen oplossen.

De mate van versnippering verschilt sterk per park en per gemeente. In de Utrechtse Heuvelrug hebben eigenaren gemiddeld 5 vakantiehuizen, dat laat de piek in figuur 8 zien. In Sluis en De Fryske Marren, gemeenten met veel particuliere eigenaren, is het gemiddeld eigendom dicht tegen 1 huis per eigenaar.

Figuur 8: Het gemiddeld aantal vakantiehuizen per eigenaar in de grote gemeenten

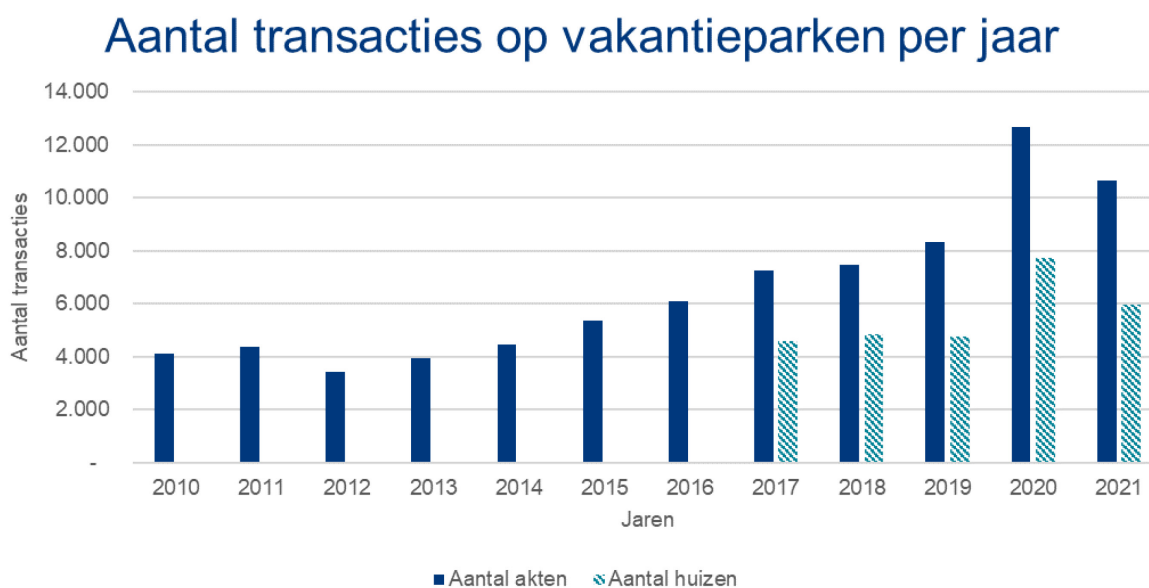


Bron: Kadaster

5 Transacties van vakantiehuizen naar type kopers

Het aantal transacties op vakantieparken is geleidelijk aan sterk toegenomen. Tussen 2010 en 2014 schommelt het aantal transacties jaarlijks rond de 4.000. Daarna neemt het aantal transacties elk jaar toe tot een piek van ruim 12.500 in 2020. Dit aantal is in 2021 weer iets afgenomen tot 10.600. Het aantal transacties is ontleend aan de akten uit de registratie van het Kadaster die te relateren zijn aan de vakantieparken. In figuur 9 staan de jaarlijkse aantallen vanaf 2010.

Figuur 9: Aantal transacties op vakantieparken per jaar



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 9](#)

Bron: Kadaster

Ook meer verkochte huizen in 2020 en 2021

Het aantal verkochte vakantiehuizen volgt de trend van het totaal aantal transacties op vakantieparken. Het aantal verkochte huizen piekt in 2020 en blijft relatief hoog in 2021. Het aantal verkochte vakantiehuizen is vanaf 2017 met voldoende zekerheid te volgen door het Kadaster. Dat heeft te maken met de invoering van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen in 2012 en de geleidelijke kwaliteitsverbeteringen sindsdien. De vernieuwing van de Basisregistratie Kadaster in 2018 en de uitdaging om historische relaties te leggen tussen beide registraties spelen ook mee.

De jaarcijfers over de vakantiehuizen zijn daarom vanaf 2017 in figuur 9 opgenomen. Niet alle transacties op vakantieparken hebben betrekking op een vakantiehuis. De transacties op vakantieparken gaan ook over bijvoorbeeld (nieuwbouw)grond of standplaatsen voor tenten en (sta)caravans, waardoor er meer transacties dan verkochte vakantiehuizen zijn geregistreerd.

Voor meer dan 90% van de particulier gekochte vakantiehuizen gaat het om 1 woning per transactie. In minder dan 1% van de particuliere aankopen gaat het om een aankoop van meer dan 5 vakantiehuizen ineens. Ook voor bedrijfsmatige kopers gaat het meestal om 1 vakantiehuis per transactie. Dit aandeel ligt iets onder 70% en is daarmee wel beduidend lager dan bij de particuliere aankopen. Het gaat voor bedrijfsmatige kopers relatief vaker om aankopen van meer dan 5 huizen (in 10% van de gevallen).

Vakantiehuizen zijn courant: hoge omloopsnelheid van particuliere vakantiehuizen

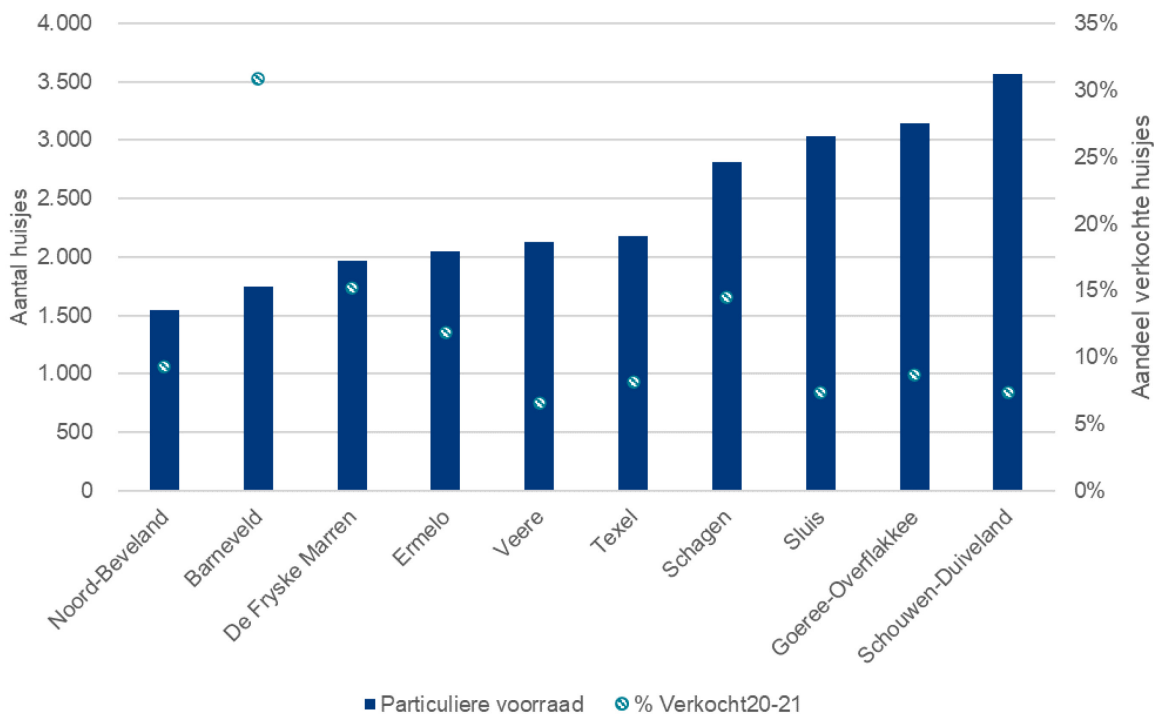
In 2020 en 2021 zijn er in totaal 14.000 vakantiehuizen verkocht. Dat houdt in dat de afgelopen 2 jaar 10% van de totale voorraad vakantiehuizen van eigenaar is veranderd. Dit is een hoge omloopsnelheid vergeleken met veel andere vastgoedmarkten. Voor beleggers in vakantiehuizen is de omlooploopsnelheid een belangrijk gegeven. Dit is een maatstaf voor de courantheid van een belegging: het geeft aan hoe eenvoudig het is om een object weer te kunnen verkopen als dat nodig is. In het particuliere deel van de voorraad ligt de omloopsnelheid nog hoger. De afgelopen twee jaar is 15% van de particuliere vakantiehuizen van eigenaar gewisseld. Ter vergelijking, uit Kadastergegevens komt naar voren dat deze omloopsnelheid voor particuliere koopwoningen sinds 2017 zo'n 4% à 5% per jaar is. Voor bijvoorbeeld winkels en kantoren ligt dat percentage wat lager en op de agrarische markt wordt jaarlijks 1,9% van de voorraad verhandeld.

Relatief veel aankopen in de gemeente Barneveld

De omloopsnelheid verschilt per park en gemeente. Van de gemeenten met veel particulier bezit scoort met name Barneveld erg hoog. In 2020 en 2021 is daar 30% van de particuliere huizen verhandeld. In de meeste andere gemeenten met veel particulier eigendom ligt de omloopsnelheid juist wat lager dan het genoemde landelijk gemiddelde van 15%. In de Zeeuwse gemeenten en op Texel ligt het percentage tussen 7% en 9%.

Figuur 10: Gemeenten naar aantal particuliere vakantiehuizen en percentage verkocht 2020-2021

Gemeenten naar aantal particuliere vakantiehuizen en aandeel verkocht 2020-2021



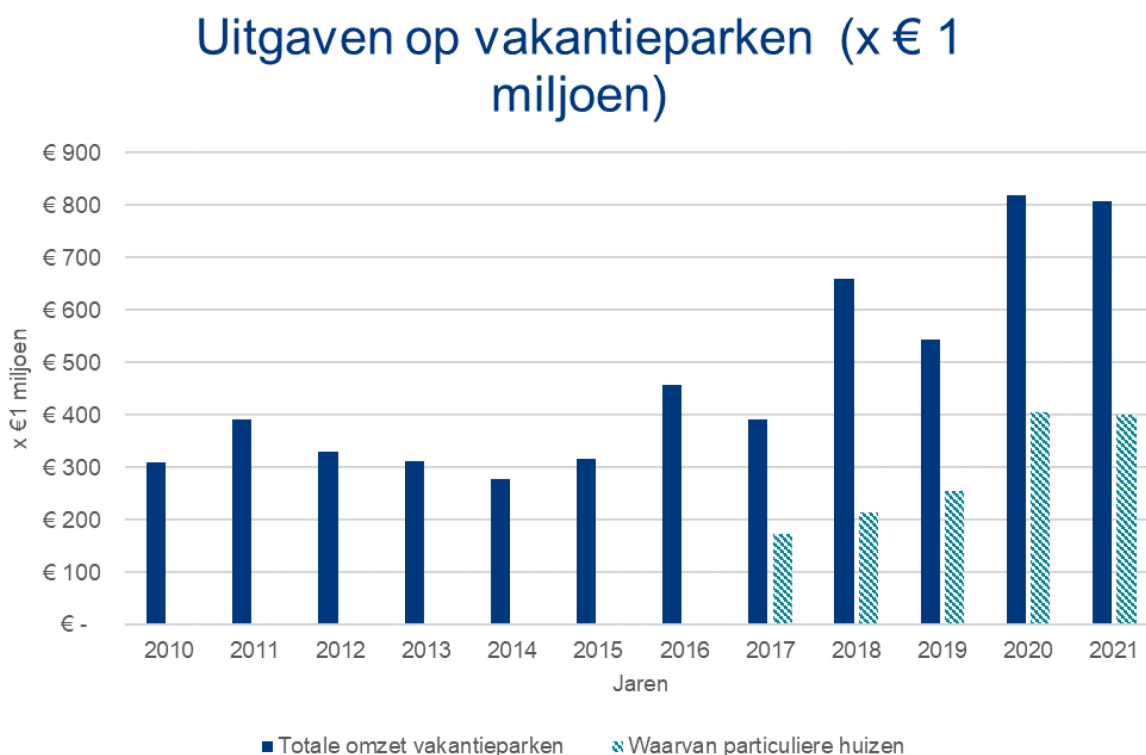
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 10](#)

Bron: Kadaster

6 Uitgaven op vakantieparken en verkoopprijzen vakantiehuizen

Tussen 2010 en 2018 wordt er in algemene zin jaarlijks tussen € 300 en € 400 miljoen uitgegeven op vakantieparken. Dat is de optelsom van alle geregistreerde koopsommen op vakantieparken per jaar, dus ook bedrijfsmatige aankopen en transacties van meerdere vakantiehuizen ineens. Na 2017 nemen de uitgaven toe tot € 800 miljoen in 2020 en 2021. Ongeveer de helft van dit bedrag betreft particuliere aankopen van vakantiehuizen. Particulieren geven in 2020 en 2021 dus € 400 miljoen uit aan vakantiehuizen op vakantieparken, zoals te zien is in figuur 11.

Figuur 11: Uitgaven op vakantieparken (x € 1 miljoen)



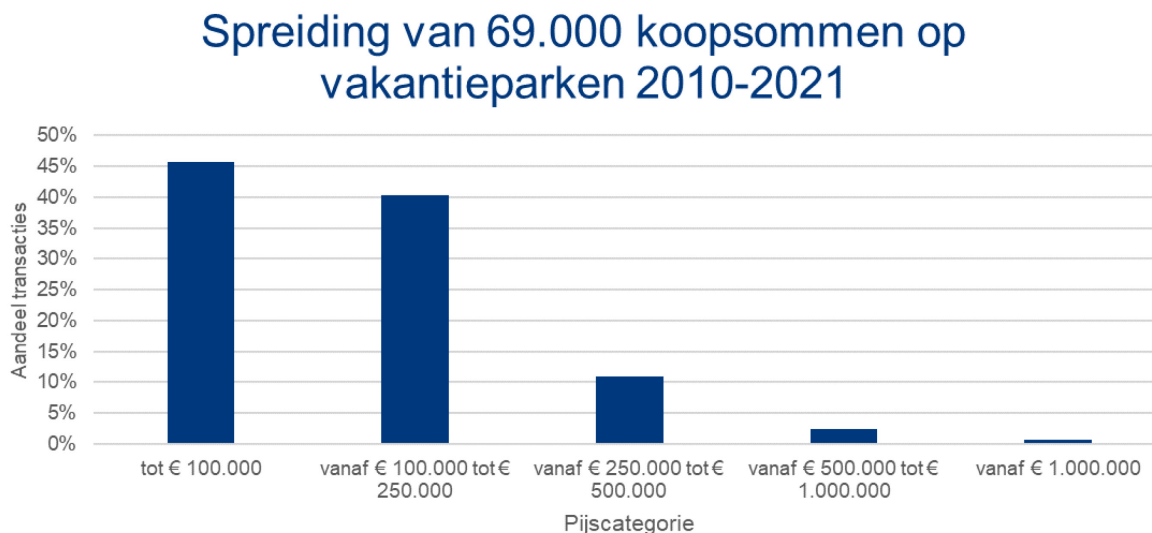
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 11](#)

Bron: Kadaster

Merendeel koopsommen op vakantieparken onder € 250.000, met een grote spreiding

De uitgaven aan vakantiehuizen zijn gebaseerd op een telling van alle vastgelegde koopsommen op vakantieparken. Het gaat in totaal om iets meer dan 69.000 koopsommen, met een grote bandbreedte. Een groot deel van de koopsommen (45%) blijft onder € 100.000. De lagere koopsommen op vakantieparken betreffen vaak iets anders dan een woning, zoals de aankoop van grond, standplaats of bouwkaavel. Daarnaast is soms sprake van een symbolische koopsom of de overdracht van een eigendomsaandeel. Dat is in het kader van dit onderzoek niet verder onderzocht. In dezelfde periode ligt 40% van de koopsommen tussen € 100.000 en € 250.000. Bij 500 akten (<1%) gaat het om koopsommen boven € 1.000.000, waarbij het gaat om de aankoop van een vakantievilla, een compleet vakantiepark ineens of een grote vastgoedportefeuille (figuur 12).

Figuur 12: Spreiding van 69.000 koopsommen op vakantieparken 2010-2021

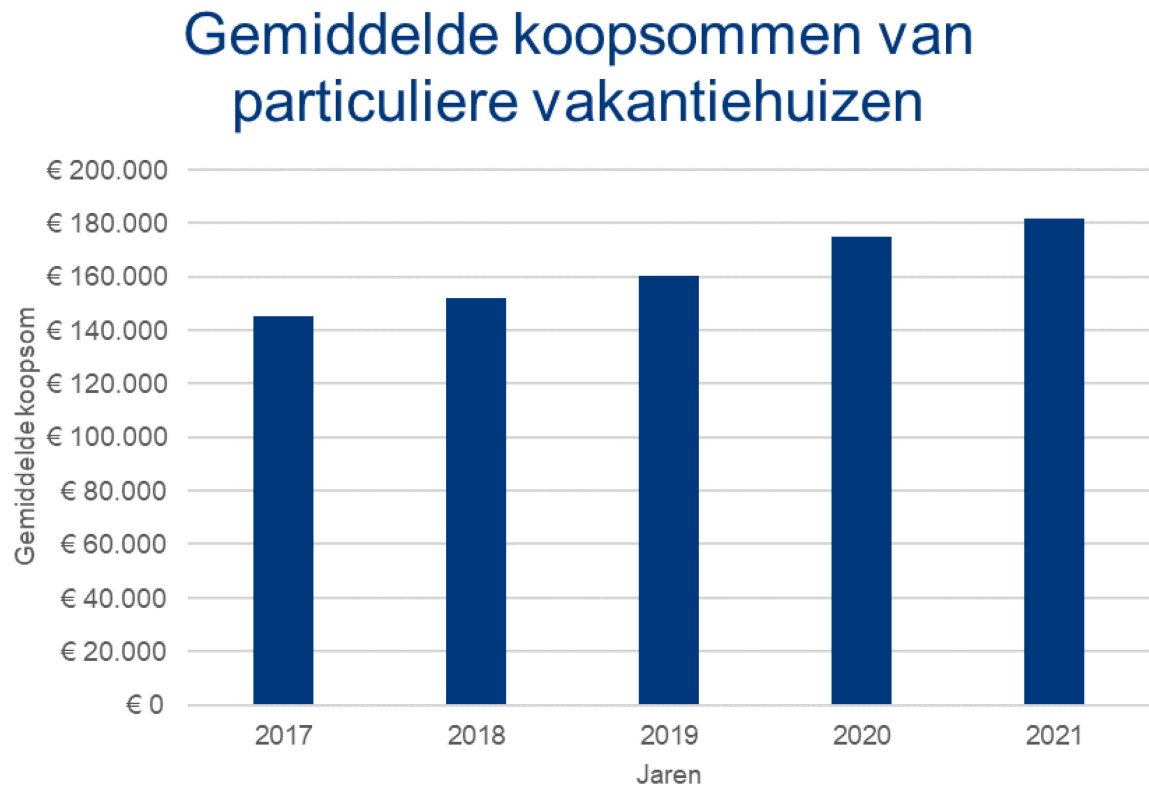


Bron: Kadaster

Particuliere vakantiehuizen kosten gemiddeld € 182.000

Voor een deel van de koopsommen is eenduidig vast te stellen dat het om een transactie van 1 particulier vakantiehuis gaat. Hieruit komt naar voren dat een particulier vakantiehuis in 2021 bij verkoop gemiddeld € 182.000 kost. Deze inschatting is gebaseerd op alle akten waarvan is vastgesteld dat er 1 verblijfsobject is verhandeld op een vakantiepark in Nederland en dat sprake is van een particuliere koper. In 2017 bedraagt de gemiddelde verkoopprijs nog € 145.000. Sindsdien zijn de prijzen elk jaar toegenomen met in totaal een prijsstijging van 25%, wat ook duidelijk wordt in figuur 13. Ter vergelijking: de gemiddelde prijs van bestaande koopwoningen is van € 263.000 in 2017 met 47% gestegen naar € 387.000 in 2021.

Figuur 13: Gemiddelde koopsommen van particuliere vakantiehuizen

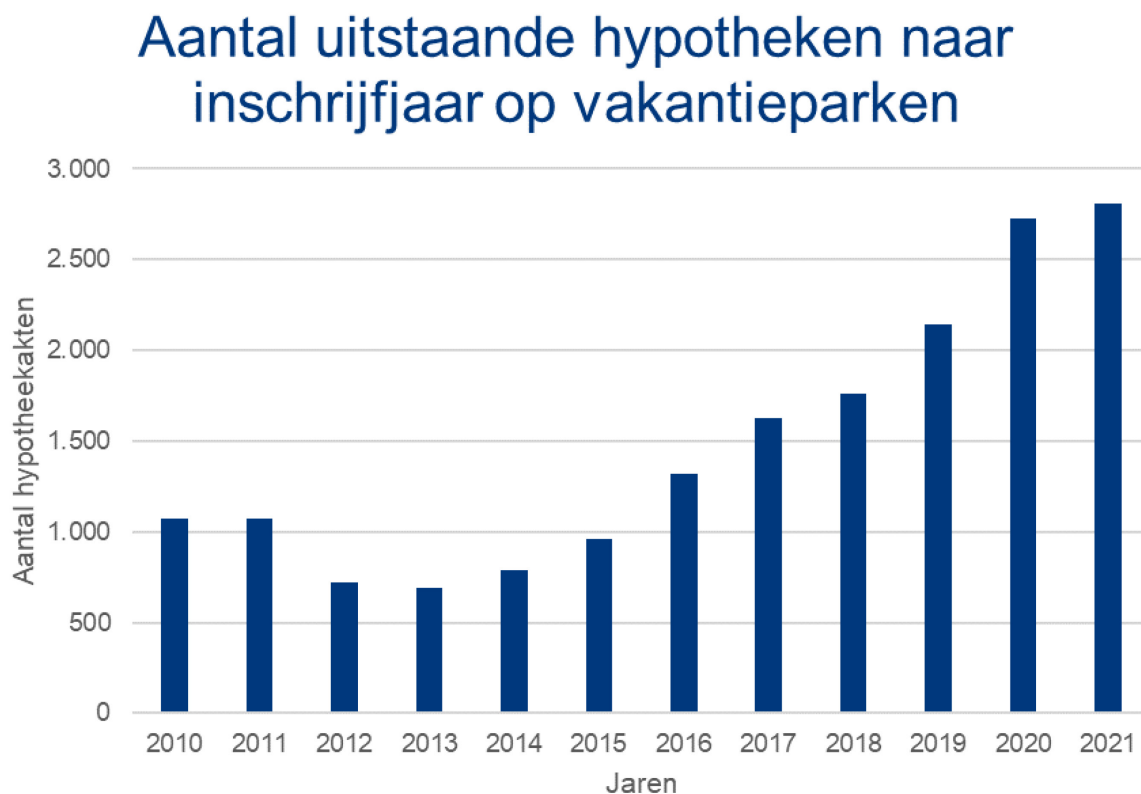


Bron: Kadaster

7 Financiering van vakantieparken

Vorig jaar zijn er ruim 2.800 nieuwe hypotheekakten ingeschreven op vakantieparken. Dat aantal ligt hoger dan de ruim 2.700 akten in 2020. Vergelijken met het recessiejaar 2013 is het aantal hypotheekakten op vakantieparken maar liefst verviervoudigd, figuur 14 laat dat goed zien. Het Kadaster legt de hypotheekakten vast met een inschrijfdatum, de hypotheeksom en de geldverstrekker. Op basis van de inschrijfdatum zijn de jaarcijfers opgeteld. Daarbij is alleen gekeken naar hypotheekakten die op 1 mei 2022 nog actueel waren.

Figuur 14: Aantal uitstaande hypotheekakten naar inschrijfjaar op vakantieparken



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 14](#)

Bron: Kadaster

Hypotheekakten in zo'n 70% van de gevallen bedoeld om een transactie te financieren

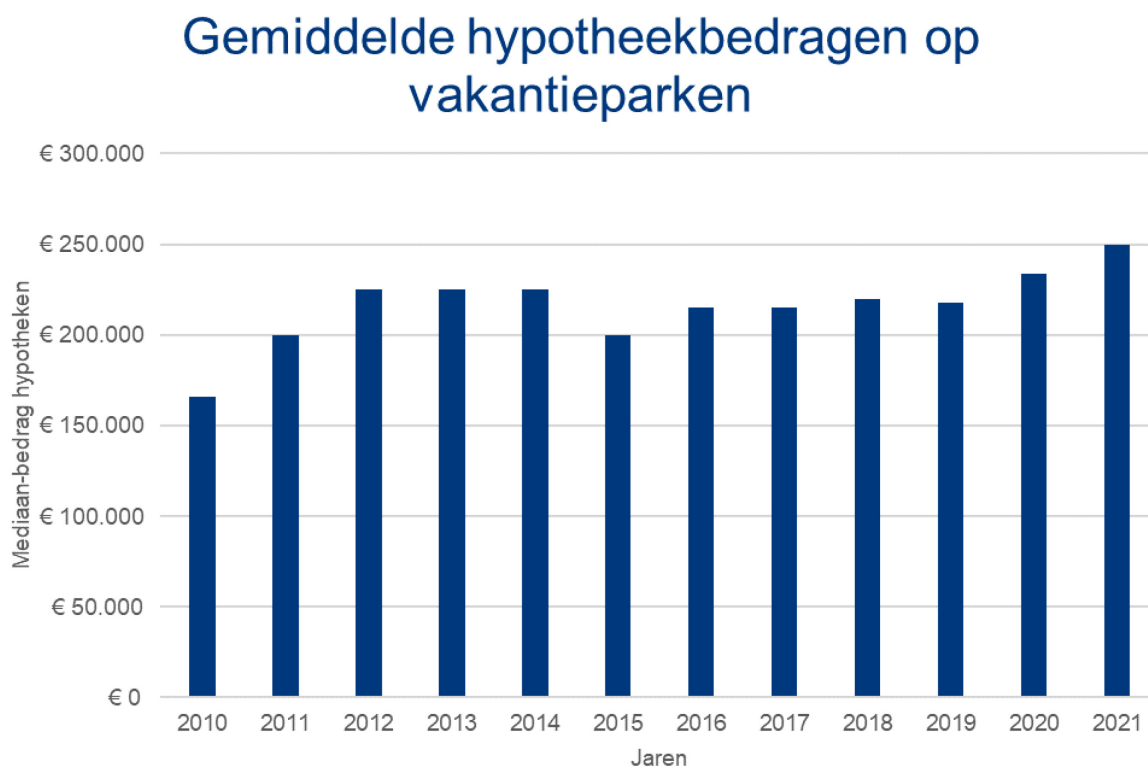
Het grootste deel van de tussen 2010 en 2021 ingeschreven hypotheekakten is bedoeld om de aankoop van een vakantiehuis te financieren. Dit betreft naar schatting gemiddeld zo'n 70% van alle ingeschreven hypotheekakten. De andere inschrijvingen hebben te maken met herfinancieringen, oversluitingen en bijsluitingen. De trend in het aantal afgesloten hypotheekakten is vergelijkbaar met de toename in het aantal transacties (zie vorig hoofdstuk figuur 9). Het aantal transacties ligt daarbij gemiddeld echter viermaal hoger dan het aantal afgesloten hypotheekakten. Waar in 2020 en 2021 het aantal transacties boven 10.000 ligt, bedraagt het aantal afgesloten hypotheekakten 2.700 respectievelijk 2.800. Kennelijk worden transacties deels anders gefinancierd dan door het afsluiten van een hypotheek. Denk daarbij aan het aanwenden van eigen vermogen of een verhoogde hypotheek op de eigen koopwoning.

Grote fluctuaties in ingeschreven hypotheeksommen

De ingeschreven hypotheekbedragen op vakantieparken lopen sterk uiteen. Iets meer dan 20% van de hypotheekbedragen is lager dan € 100.000. Het aantal hypotheekbedragen van meer dan € 500.000 bedraagt ook ongeveer 20%, met uitschieters van hypotheekbedragen tot boven € 100 miljoen. Deze grote financieringen betreffen hetzij een portefeuille van vakantieparken ineens of hebben betrekking op veel meer vastgoed dan alleen de gefinancierde objecten op het vakantiepark.

Het bedrag van de gemiddelde hypotheek ligt in 2021 op € 250.000, te zien in figuur 15. Door de grote diversiteit en verscheidenheid in hypotheekbedragen is hierbij uitgegaan van de zogenaamde mediaan. Deze gemiddelde hypotheekbedragen laten sinds 2010 een licht stijgende trend in de bedragen zien, waarbij opvalt dat de gemiddelde hypotheekbedragen in 2012, 2013 en 2014 al op een relatief hoog niveau uitkomen.

Figuur 15: Gemiddelde hypotheekbedragen op vakantieparken



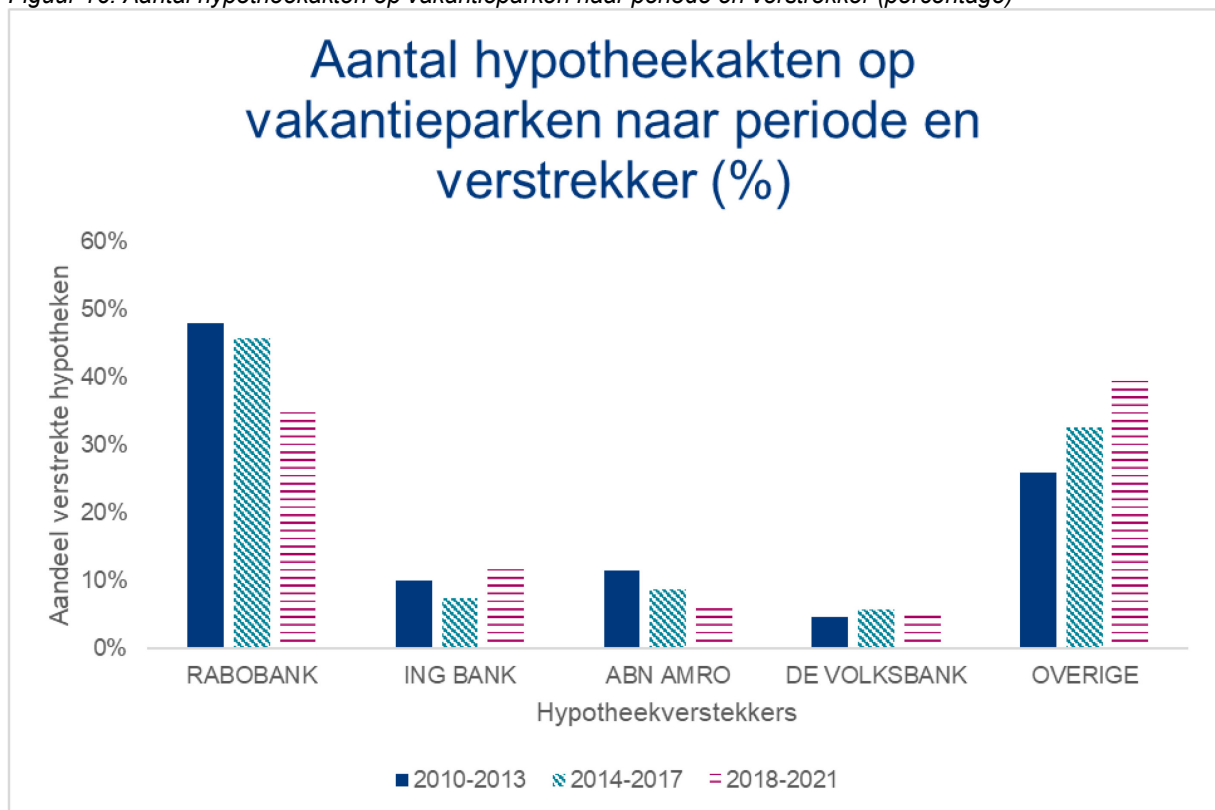
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 15](#)

Bron: Kadaster

Nederlandse grootbanken het vaakst geldverstrekker

De grootste geldverstrekkers op de vakantieparken zijn de Rabobank, ING, ABN AMRO en de Volksbank. Het marktaandeel van deze banken in verstrekte hypotheeklen is wel geleidelijk wat minder geworden. Het marktaandeel loopt terug van 75% tussen 2010-2013 tot 60% van 2018-2021. In de tussentijd zijn de 'overige' geldverstrekkers actiever geworden op de markt. Denk hierbij aan andere binnen- en buitenlandse partijen, maar ook particuliere financiers. Het marktaandeel van de Rabobank – nog steeds de grootste geldverstrekker op de vakantieparken – is het sterkst teruggelopen van bijna 50% tot 35%. ING heeft juist wat marktaandeel gewonnen, figuur 16 laat dat zien.

Figuur 16: Aantal hypotheekakten op vakantieparken naar periode en verstrekker (percentage)



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 16](#)

Bron: Kadaster

8 Meer informatie

- Dit onderzoeksrapport is geschreven door Marion Plegt en Matthieu Zuidema. In samenwerking met Het Financieele Dagblad.
- Wilt u meer weten over dit onderzoek? Neem dan contact op via de [pagina Perscontact](#).
- Meer onderzoeken van het Kadaster over de woningmarkt vindt u op de [pagina Onderzoeken](#).
- Wilt u voortaan ieder kwartaal cijfers en inzichten over de woningmarkt ontvangen? Schrijf u dan in voor ons Kwartaalbericht woningmarkt via het [aanmeldformulier](#).

9 Bijlage 1 Methodiek en definities

9.1 Methodiek

Het uitgevoerde onderzoek naar de vakantieparken in Nederland is gebaseerd op informatie uit drie basisregistraties. Het zijn:

- De Basisregistratie Topografie (BRT). De BRT bestaat uit digitale, topografische bestanden op verschillende schaalniveaus. Zowel de opgemaakte kaarten als de objectgerichte bestanden zijn beschikbaar als open data. De actualiteit van de BRT is najaar 2021.
- De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) met daarin de gegevens over de adressen en gebouwen van Nederland. Het Kadaster beheert en ontsluit de BAG; gemeenten zijn bronhouders.
- De Basisregistratie Kadaster (BRK), bestaand uit de kadastrale registratie van onroerende zaken en zakelijke rechten en de Kadastrale kaart. De Kadastrale kaart bevat de ligging van de kadastrale percelen (inclusief perceelnummer) en de grenzen van het rijk, de provincies en de gemeenten. Voor de BAG en BRK is uitgegaan van de registraties per 1 januari 2022.

Databewerking in drie stappen

Stap 1 is om de terreinvlakken uit de BRT te selecteren die aan te duiden zijn als een vakantiepark. Dit zijn alle gebieden in Nederland die op de kaart zijn ingetekend als vakantiepark, oftewel: Bungalowpark, Vakantiepark, Recreatiekern, Caravanpark, Camping of Kampeerterrein.

Stap 2 is om binnen de gevonden gebieden alle objecten te selecteren zoals ze in de BAG voorkomen. Dit gebeurt op basis van geometrie. Op basis van de x, y-coördinaten van de BAG-objecten is vast te stellen of de objecten binnen een geselecteerd terreinvlak vallen. De terreinvlakken waar BAG-objecten bij zijn gevonden, vallen onder de verzamelnaam vakantiepark.

In stap 3 wordt een relatie gelegd met de Kadastrale kaart en vervolgens de kadastrale registratie. In deze stap is vastgesteld welke Kadastrale percelen er binnen een vakantiepark liggen (of daaraan raken) en met name welke BAG-objecten op het vakantiepark bij welk kadastraal percelen hoort. Op deze wijze is van de gevonden percelen op vakantieparken, waaronder de percelen met een vakantiehuis, vast te stellen wie de eigenaar is en welke hypotheek er zijn gevestigd.

Disclaimer bij het onderzoek

Het onderzoek is gebaseerd op de genoemde basisregistraties en gelegde relatie ertussen. Deze administratieve werkelijkheid kan in gevallen afwijken van de daadwerkelijke situatie. Dat ligt niet alleen aan de technische complexiteit om drie basisregistraties met elkaar te verbinden. Denk daarbij ook aan kleine verschillen in definities. Ook zijn er recente mutaties door nieuwbouw en sloop van vakantiehuisen, of intussen verkochte vakantieparken na aanvang van dit onderzoek. De genoemde getallen in dit rapport kunnen daarom enkele procenten afwijken van de situatie in de praktijk.

Bepalen van eigendomssituatie

Het overzicht van de eigendommen en hypotheek op basis van het opgebouwde analysebestand is zoals gezegd indicatief. Dat geldt ook voor de eigendomscijfers. Het Kadaster registreert de rechten op het niveau van percelen. De rechten die worden onderscheiden binnen de BRK (Basisregistratie Kadaster) betreffen onder meer erfpacht, volledig eigendom en recht van opstal. Ook kan er sprake zijn van meerdere rechthebbenden en hypotheekhouders. Op percelen waar meerdere rechten, rechtspersonen en belanghebbenden samenkomen, is het soms niet zonder meer duidelijk wie bijvoorbeeld de belangrijkste rechthebbende is. Ook voor dit onderzoek zijn soms keuzes gemaakt om een eigenaar aan de vakantieparken en -huizen te kunnen relateren.

Na de koppeling tussen parken, vakantiehuizen, eigenaren en hypotheekhouders kan op de grootste eigenaren en hypotheekhouders worden gesorteerd. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat dit een overzicht is van het juridische eigendom. Dit is wat anders dan het financieel belang van particulieren in vastgoed (economisch eigendom). Er zijn particulieren die op eigen naam vastgoed in bezit hebben maar daarnaast ook handelen middels bijvoorbeeld bv's. Het Kadaster heeft geen informatie over deze indirecte belangen. Ook het vastgoedbezit van grote bedrijven op de markt is vaak niet eenduidig te aggregeren. Veel vastgoedorganisaties werken met dochterondernemingen die ook vastgoed op naam kunnen hebben. De relaties tussen dochter- en moederbedrijven zijn bij het Kadaster niet bekend.

9.2 Definities

- **Vakantiepark:** een vakantiepark is gezien als het terreinvlak dat topografisch volgens de BRT een typering heeft van Bungalowpark, Vakantiepark, Recreatiekern, Caravanpark, Camping of Kampeerterrein én waarop een BAG-object voorkomt. In het onderzoek zijn de namen van de vakantieparken overgenomen uit de BRT.
- **Verblijfsobject:** een verblijfsobject is een zelfstandige ruimte afgebakend op het soort gebruik van het object. Een verblijfsobject heeft een adres (adresseerbaar) en valt in de BAG binnen de bouwkundige eenheid van een pand. Sommige panden (flatgebouwen, winkelcentrum) bevatten meerdere verblijfsobjecten. Op vakantieparken komt het zelden voor dat een pand meerdere verblijfsobjecten (en dus adressen) omvat.
- **Vakantiehuis:** een BAG-verblijfsobject op een vakantiepark. Het aantal BAG objecten op een vakantiepark geldt in dit onderzoek als indicatie voor het aantal vakantiehuizen op het vakantiepark. Dit is indicatief omdat niet ieder BAG-verblijfsobject op een vakantiepark een vakantiehuis betreft. Op een vakantiepark komen ook gebouwen als hotels, recepties, zwembaden en horeca voor. Dit onderscheid is in de data niet goed te maken. Een BAG-object is te zien al onroerend goed. Daarmee blijven de stacaravans of soortgelijke onderkomens op vakantieparken buiten scope. Dit zijn roerende (verplaatsbare) goederen en staan op standplaatsen op de vakantieparken.
- **Standplaatsen:** vakantieparken kennen naast vakantiehuizen ook campingplaatsen of standplaatsen. Formele standplaatsen staan ook in de BAG. Een standplaats is "bestemd voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte". Voorbeelden zijn woonwagens of strandpaviljoens. Hoewel in de praktijk het onderscheid tussen BAG-objecten en standplaatsen niet altijd heel scherp zichtbaar hoeft te zijn, blijven standplaatsen buiten de scope van dit onderzoek naar vakantiehuizen. Het eigendom of een pachtcontract voor specifiek een stacaravan wordt ook niet geregistreerd door het Kadaster. Het eigendom van standplaatsen op zichzelf registreert het Kadaster wel. Een deel van de weergegeven transacties in dit rapport heeft betrekking op overdrachten van dit eigendom.
- **Transactie:** de overdracht van het recht dat in dit onderzoek hoort bij het eigendom van het vakantiehuis, of in bredere zin een overgedragen eigendomsrecht op een vakantiepark.
- **Akte:** een authentiek door een notaris opgesteld document. De akte biedt rechtszekerheid. Het Kadaster registreert de notariële akten die samengaan met rechten op onroerende goederen, waaronder eigendomsrechten en zekerheidsstellingen (hypotheek).
- **Koopsom:** het bedrag wat door de notaris is opgenomen als koopsom voor het overgedragen recht.
- **Hypotheek:** een hypotheek is een zekerheidsstelling voor de hypotheeknemer (geldverstrekker) wanneer de hypotheekgever (degene die de lening aangaat) de financiering niet kan betalen. Meestal vormen woningen of andere onroerende goederen het onderpand. In het Kadaster wordt vastgelegd welk recht (meestal eigendomsrecht) met de hypotheek is belast.
- **Hypotheeksom:** het bedrag van de hypotheek. Dit is vaak wat hoger (tot 25%) dan het daadwerkelijk uitgeleende bedrag. Dat heeft te maken met een marge voor mogelijk achterstallige rentebetalingen en kosten.

10 Bijlage 2 De 50 grootste vakantieparken in Nederland, naar vakantiehuizen

Tabel 1 De 50 grootste vakantieparken naar aantal huizen in het onderzoek

	Naam vakantiepark	Gemeente	Aantal objecten
1	Hoek van Holland	Rotterdam	900
2	Het Heijderbos	Gennep	790
3	Port Zélande	Goeree-Overflakkee	790
4	De Kempervennen	Bergeijk	780
5	De Eemhof	Zeewolde	730
6	Hof van Saksen	Aa en Hunze	690
7	De Huttenheugte	Coevorden	660
8	Port Greve	Schouwen-Duiveland	660
9	Het Meerdal	Horst aan de Maas	620
10	Resort Limburg	Echt-Susteren	580
11	Weerterbergen	Weert	550
12	Beach Resort Nieuwvliet-Bad	Sluis	550
13	De Krim	Texel	540
14	Het Vennenbos	Bladel	540
15	Beekbergen	Apeldoorn	530
16	Het Grote Bos	Utrechtse Heuvelrug	530
17	Noordzee Residence De Banjaard	Noord-Beveland	520
18	De Lommerbergen	Beesel	520
19	Parc De Kievit	Baarle-Nassau	520
20	Limburgse Peel	Horst aan de Maas	510
21	De Ossenbergr	Utrechtse Heuvelrug	480

22	Aquadelta	Schouwen-Duiveland	480
23	Schoneveld	Sluis	460
24	Park Zandvoort	Zandvoort	450
25	Noordzee Résidence Cadzand-Bad	Sluis	450
26	Mooi Holten	Rijssen-Holten	450
27	Patersven	Zundert	450
28	St. Pierre	Sluis	430
29	Ermerstrand	Coevorden	420
30	Slagharen	Hardenberg	420
31	Resort De Achterhoek	Lochem	410
32	Beach Resort Makkum	Súdwest-Fryslân	400
33	Noordzeepark	Goeree-Overflakkee	390
34	De Goudsberg	Ede	390
35	De IJsvogel	Barneveld	390
36	Coldenhove	Brummen	380
37	Oostflakkee	Goeree-Overflakkee	370
38	Dennenhoek	Harderwijk	370
39	Landgoed Het Loo	Oldebroek	370
40	Resort De Biesbosch	Dordrecht	370
41	Resort De Rijp	Alkmaar	370
42	Boomhiemke	Ameland	370
43	De Katjeskelder	Oosterhout	370
44	Buitencentrum Hessenheem	Hof van Twente	360
45	Hoog Vaals	Vaals	360
46	Het Grootslag	Medemblik	360

47	Strandslag Juliana	Den Helder	360
48	L'Air Pur	Baarle-Nassau	350
49	De Horn	Schagen	350
50	Parc Sandur	Emmen	340

Bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen, Basisregistratie Topografie