



Welke meerwaarde kan glamping creëren voor Minicamping Oltenbarg?

Auteur: Bart van Gijssel

Klas: D2ADO

Opleiding: Agrarisch Ondernemerschap, deeltijd

Opleidingsinstituut: Aeres Hogeschool, Dronten

DISCLAIMER

Dit rapport is gemaakt door een student van Aeres Hogeschool als onderdeel van zijn/haar opleiding. Het is géén officiële publicatie van Aeres Hogeschool. Dit rapport geeft niet de visie of mening van Aeres Hogeschool weer. Aeres Hogeschool aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade voortvloeiend uit het gebruik van de inhoud van dit rapport.

Voorwoord

Voor u ligt mijn onderzoek voor de afstudeerfase aan Aeres Hogeschool in Dronten. Dit onderzoek is naar de meerwaarde van glamping op minicamping Oltenbarg. Mijn dank gaat uit naar de eigenaar van de minicamping, de Familie van Gijssel, voor de opdracht. Ik heb tijdens de opdracht veel steun gekregen om data te kunnen verwerken om zo tot een zo'n duidelijk mogelijke eindconclusie te komen. Verder gaat mijn dank uit naar Mevr. Frens – Mooiweer en Mr. ten Hulzen. Hun ondersteunende hulp tijdens het maken van het afstudeerwerkstuk heeft mijn blik op het onderzoek positief veranderd.

Ik wens u veel plezier met het lezen van dit onderzoek.

Bart van Gijssel

Kraggenburg, 27-04-2022

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Relevantie.....	4
Geschiedenis	4
Finse kota's.....	4
Marketing	5
Gemeente Steenwijkerland.....	5
Omgeving.....	5
Ontwikkelingen binnen de glamping.....	6
Hoofdstuk 2 Dataverzameling	7
Onderzoeksopzet.....	7
Planning.....	8
Hoofdstuk 3 Resultaten.....	9
3.1 Analyse interviews.....	9
3.2 Concurrentie- en prijsonderzoek.....	10
3.3 Kostenoverzicht	11
Hoofdstuk 4 Reflectie	13
Hoofdstuk 5 Conclusies en aanbevelingen.....	14
5.1 Conclusie	14
5.2 Aanbevelingen.....	15
Bibliografie	16
Bijlagen	17

Samenvatting

In de corona tijd is minicamping Oltenbarg uit Wanneperveen enkele maanden gesloten geweest omdat er op hygiënische gronden geen gebruik gemaakt mocht worden van het toiletgebouw. Mede door deze pandemie en voor de toekomst van de minicamping is de familie van Gijssel zich gaan interesseren in glamping, in het bijzonder in safaritenten. Om in de toekomst voorbereid te zijn voor een eventuele nieuwe pandemie zouden deze safaritenten voorzien zijn van eigen sanitair zodat de minicamping altijd open kan blijven.

Op minicamping Oltenbarg is al enige ervaring met glamping doordat zij in 2017 twee Finse kota's geplaatst hebben. Veel van de mensen die de kota's bezoeken doen dit omdat zij Giethoorn willen bezoeken. Uit het vooronderzoek van dit afstudeerwerkstuk blijkt ook dat Giethoorn, dat centraal in het nationaal park Weerribben – de Wieden ligt, veel toeristen trekt.

In dit rapport worden interviews met de camping eigenaar, de leverancier van de tenten, de gemeente en Farmcamps gepland. Uit het interview met de gemeente Steenwijkerland blijkt glamping op minicampings niet is toegestaan. Volgens de beleidsregels van de gemeente zijn binnen een minicamping alleen kampeermiddelen toegestaan. Een safaritent is geen kampeermiddel en past niet binnen de definitie van minicampings.

Om, in het geval dat de beleidsregels veranderen, toch te onderzoeken of er een meerwaarde is in het plaatsen van safaritenten wordt het onderzoek verder uitgevoerd. Uit het interview met de Yala Canvas Lodges komt naar voren dat er verschillende tent mogelijkheden zijn en worden ook verschillende aankooprijzen genoemd. Ook blijkt dat het levensduur van de tent tussen acht en twaalf jaar is. Met deze gegevens wordt in het kwantitatieve gedeelte van het afstudeerwerkstuk een terugverdientijd berekend en bij een bezetting van 50% is de safaritent na twee jaar terugverdiend.

Er is een concurrentie- en prijsonderzoek uitgevoerd en hieruit blijkt dat er op weinig minicampings in de gemeente Steenwijkerland luxere tenten geplaatst zijn en dat de grotere campings geen concurrentie zijn doordat zij veel meer faciliteiten aan kunnen bieden.

Voor minicamping Oltenbarg is het interessant om opnieuw in gesprek te gaan met de gemeente of er voor andere vormen van glamping wel een vergunning te verkrijgen is. Hierna zouden ze zich kunnen door middel van verder onderzoek kunnen oriënteren op andere mogelijkheden om de minicamping uit te breiden.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Relevantie

Het doel van dit onderzoek is om te onderzoeken of er kansen zijn voor minicamping Oltenbarg op het gebied van glamping. In de toekomst, als het reizen naar het buitenland weer zonder beperkingen wordt toegestaan, wordt er op Minicamping Oltenbarg gezocht naar nieuwere bronnen van inkomsten. De belangrijkste reden dat ze met deze zoektocht begonnen is zodat ze niet alleen afhankelijk zijn van de mensen die komen kamperen met een camper, caravan of tent. Ze hopen meer gebruik te kunnen maken van mensen die vanuit het buitenland komen door bijvoorbeeld Airbnb of in combinatie met bijvoorbeeld Farmcamps. (Farmcamps, 2021). De minicamping heeft, door de nieuwbouw van het toiletgebouw extra ruimte gecreëerd om meer gasten te ontvangen maar door de regelgeving is deze groei niet te halen uit meer caravans, trekkerstenten of campers. Omdat de opvolging op de minicamping voor de toekomst ook geregeld is, wordt ook de langere termijn in de gaten gehouden. Glamping betekent meer inkomsten maar ook meer fysieke belastingen qua schoonmaak en onderhoud. De voorkeur van de eigenaar gaat uit naar een ingerichte safaritent omdat zij dit er mooi uit vinden zien maar weten niet of dit economisch ook de goede keuze is. Ze hopen dat dit ook in het onderzoek naar voren komt.

Geschiedenis

In 1989 begonnen Klaas en Geesje van Gijssel een melkveebedrijf in Wanneperveen met 30 melkkoeien. Om het inkomen verder uit te breiden werd er, als tweede tak, begonnen met een minicamping. De minicamping begon met tien kampeerplaatsen, het maximale dat op dat moment door de gemeente werd toegestaan. Als toiletgebouw was er toen een toiletunit met twee wc's, één douche en een afwasruimte. In 2017 werden nieuwe regels vastgesteld in de gemeente Steenwijkerland waardoor er doorgroeid mocht worden naar 15 kampeerplaatsen. Om dit mogelijk te maken werd er een nieuw toiletgebouw gerealiseerd met een aparte man/vrouw afdeling en er ontstond een recreatieruimte met een gemeenschappelijke keuken. In 2021 werd het toiletgebouw van de minicamping vernieuwd waardoor er nu vier douches en zes wc's beschikbaar zijn. Ook er is een grote ruimte met een was- en afwasgelegenheid ontstaan.

Voor meer informatie over de camping: www.olttenbarg.nl

Het dorp Wanneperveen wordt in 1284 voor het eerst in de papieren genoemd. De naam verwijst enerzijds naar het veengebied waar het in ligt, anderzijds naar een klein riviertje dat vroeger op de plek van het dorp liep; een 'wan' betekent weinig en 'epe of apa' betekent water. Wanneperveen was tot 1973 een zelfstandige gemeente. Daarna werd het samen met Vollenhove en Blokzijl de gemeente Brederwiede en in 2001 werd het samen met de gemeenten IJsselham en Steenwijk, gemeente Steenwijkerland. Voor Wanneperveen is toerisme een belangrijk bron van inkomsten. Er zijn twaalf kampeergelegenheden waardoor er veel toeristen naar het dorp trekken. Omdat het naastgelegen dorp Giethoorn in het hoogseizoen overladen wordt met toeristen, is Wanneperveen een goede uitvalsbasis voor de vakantievierder. Door middel van een fietstocht door het natuurgebied Weerribben-Wieden kan Giethoorn makkelijk bereikt kan worden.

Finse kota's

In 2017 is de minicamping uitgebreid met twee Finse grillkota's. Deze kota's waren origineel van binnen uitgerust met een grill, afzuiging en bankjes erom heen waardoor je met acht personen samen kunt grillen. Helaas viel het gebruik hiervan tegen omdat er vaak tegen de maximale grens van acht personen aangelopen werd en daardoor de doelgroep beperkt was. In 2018 is ervoor gekozen om de grill en afzuiging te verwijderen uit de kota's en een tweepersoons bed in de midden te plaatsen. Hierdoor werd de kota een overnachtingsmogelijkheid.

Sindsdien wordt de kota via Airbnb te huur aangeboden in combinatie met een ontbijt, wat een goede combinatie blijkt te zijn. Doordat de verhuur van deze kota's boven verwachting goed lopen is besloten tot dit onderzoek: kan de glamping een grotere meerwaarde voor de minicamping creëren?

Voor een impressie van de kota's: (Airbnb, sd)

Marketing

Voor minicamping Oltenbarg was het bij de start belangrijk zich aan te sluiten bij een kampeerorganisatie omdat zij niet bekend waren met marketing voor minicampings. Door zich aan te sluiten bij de kampeerorganisatie Vekabo (afkorting van Vereniging van Kampeerboeren) konden ze een advertentie in een jaarlijks terugkerend kampeerboek plaatsen en zich laten zien op kampeerbeurzen. Tegenwoordig is het lidmaatschap van deze kampeerorganisatie opgezegd. Via de website, social media en mond-op-mondreclame (door middel van goede recensies) is de marketing makkelijker en goedkoper zelf te regelen. Zo worden de advertenties op Airbnb zelf gemaakt en de website en social media worden door de dochter onderhouden. Dat de mond-op-mondreclame goed werkt wordt vooral opgemerkt aan de vele campinggasten die door 'horen zeggen' de minicamping bezoeken.

Gemeente Steenwijkerland

"Bij de vaststelling van het ruimtelijk beleid in 2017 is er een onderbenutting geteld van de maximale ruimte die het ruimtelijke beleid biedt. Er zijn op dat moment 41 minicampings, terwijl er op grond van de beheer verordeningen/bestemmingsplannen in het totaal 50 mogen zijn. Deze situatie kan uiteraard wijzigen, omdat er nieuwe aanvragen ingediend kunnen worden. In de beleidsregels voor minicampings dat in 2017 is vastgesteld heeft de gemeenteraad ook weer een maximum gesteld voor de gemeente als geheel, namelijk 750 kampeerplaatsen. Er kan dan een situatie ontstaan dat dit maximale aantal volledig benut is. Nieuwe aanvragen voor het starten van een nieuwe minicamping dan wel het uitbreiden van een bestaande minicamping zullen op dat moment dan ook worden afgewezen. Er ontstaat dan pas weer ruimte zodra een van de op dat moment bestaande minicampings stopt" (**Overheid.nl, 2017**). Deze informatie is voor de minicamping van belang omdat er op dit moment nog steeds ruimte lege staplekken zijn in het ruimtelijk beleid. Dit zou betekenen dat de minicamping, bij het bouwen van de plekken voor de glamping, geen staplekken die het op dit moment in gebruik heeft hoeft in te leveren.

Doordat er in de gemeente een nieuwe college gevormd is bij de laatste verkiezingen worden ook de beleidsregels voor ruimtelijke ordening opnieuw bepaald. Concrete plannen om deze te veranderen zijn er op dit moment nog niet.

Omgeving

Wanneperveen ligt aan de rand van het natuurgebied Weerribben- de Wieden. Dit is met ruim 10.000 hectare het grootste aaneengesloten laagveenmoeras van Europa. Voor een impressie: [Nationaal Park Weerribben-Wieden in 45 seconden. - YouTube](#). In het natuurgebied zijn veel wandel- en fietsroutes uitgezet waardoor veel gasten in deze regio op vakantie gaan. Omdat, het meer centraal in het natuurgebied gelegen, Giethoorn zomers helemaal vol loopt is Wanneperveen een perfecte rustige uitvalsbasis.

	Weerribben-Wieden	Overijssel
Aantal overnachtingen totaal 2018	753.000	7.481.000
Marktaandeel overnachtingen in Overijsselse markt	10%	100%
Ontwikkeling aantal overnachtingen 2015-2018	12%	12%
Aandeel overnachtende bezoekers uit het buitenland 2018	16%	16%
Ontwikkeling aantal inkomende overnachtingen 2015-2018 (bezoekers uit het buitenland)	60%	59%
Bestedingen uit overnachtingen 2018	34.014.000 EUR	360.519.000 EUR
Besteding per bezoeker per nacht 2018	45,18 EUR	48,19 EUR
Ontwikkeling bestedingen uit overnachtingen 2015-2018	18,1%	19%
Banen in R&T	2.330	37.370
Aantal banen in R&T t.o.v. totaal in 2018 (Dit cijfer ligt hoger dan in de grafiek hierboven. In dit cijfers zijn ook banen meegenomen uit andere sectoren die (indirect) toe te schrijven zijn aan toerisme en recreatie).	14,1%	6,3%
Ontwikkeling aantal banen in R&T 2017-2018	- 2,5%	10,1%

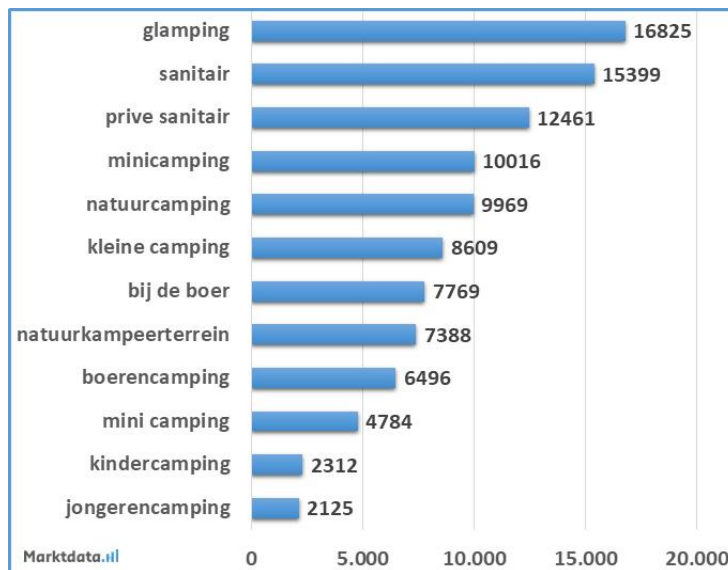
Bron: MarketingOost (2019) - Factsheets Vrijtijdseconomie feiten en cijfers Overijssel en regio's.

Figuur 1 Overzicht overnachtingen Weerribben/de Wieden

De cijfers van 2019 zijn voor dit onderzoek het meest betrouwbaar, daar we er vanuit gaan dat de coronamaatregelen niet weer terugkeren. In 2020 en 2021 zijn de overnachtingen gedaald omdat de minicampings en andere overnachtingsmogelijkheden veel gesloten moesten blijven. Ook bleven sommige campings langer gesloten in verband met de besmettingen.

Ontwikkelingen binnen de glamping

Glamping is een afkorting voor 'Glamorous Camping'. Bij deze vorm van kamperen krijgt de campinggast het gevoel van het 'echte' kamperen maar dan met de luxe van thuis. In 2008 beleefd glamping echt zijn grote doorbraak in Nederland doordat Vacanceselect een glamping accommodatie opende met de lodgetent. In de jaren erna kwamen er steeds meer ontwikkelingen, naast de lodgetent zijn er ook mogelijkheden in een yurt, tipi, safaritenten, boomhutten en drijvende hutten te overnachten. De trends en ontwikkelingen binnen de glamping voor de komende jaren zijn vooral het verder ontwikkelen van de totaalbeleving, met nadruk op een unieke locatie. In het, nog uit te voeren, interview met de leverancier van de safaritenten zullen verdere trends naar voren komen. "In de Covid-19 tijd is er door restricties, voor het reizen naar het buitenland, veel navraag naar kamperen binnen Nederland." (Nritmedia, 2021) "Hierdoor groeit ook het aanbod in glamping". (Trouw, 2021). In 2021 zijn door de Covid-19 maatregelen de zoekresultaten op Google naar glamping twee keer verdubbeld tegenover drie jaar ervoor naar 16.825. Veel mensen komen hier op uit doordat zij zoeken op privé sanitair, minicamping, natuurscamping en kleine camping.



Figuur 2 Zoekresultaten Google

(Marktdata.nl, 2022)

Voor het onderzoek is het interessant om te weten of de minicamping voldoende beleving kan bieden of moet de eigenaar zich in plaats van safaritenten meer op een ander gebied van glamping begeven.

Hoofdstuk 2 Dataverzameling

Onderzoeksopzet

Het onderzoek bestaat uit kwalitatieve en kwantitatieve dataverzameling- en analyse. Er is voor een mix van de beide onderzoeksmethodes gekozen omdat met alleen een kwalitatief onderzoek, geen duidelijk antwoord gegeven kan worden op de vraag of er een meerwaarde gecreëerd kan worden. Ook met alleen een kwantitatief onderzoek zou er geen duidelijk resultaat ontstaan omdat er een interview met de eigenaar/aanbieder nodig zijn om een prijsbepaling voor de concurrentieanalyse te maken.

Voor de kwalitatieve data verzameling zijn de interviews met de camping eigenaar, de leverancier van de tenten, de gemeente en Farmcamps gepland. De selectie voor deze interviews geven een goed beeld voor de data die benodigd zijn voor dit onderzoek. Welke tenten zijn er mogelijk en worden deze ook geadviseerd of is het goedkoper alles te outsourcen?

De uitgevoerde interviews worden in een Word bestand volledig uitgetypt. Uit deze interviews worden de belangrijkste punten gehaald om deze in een analyse te benoemen. Deze analyse wordt gebruikt voor de reflectie, conclusie en aanbevelingen.

Voor de kwantitatieve data analyse vinden de volgende analyses plaats:

- Globale schatting maken van de bouwkosten door middel van een kostenoverzicht. Dit kostenoverzicht bestaat uit aangereikte data door aanbieders van safaritenten en geschatte hoeveelheid materiaal door de campingeigenaar in combinatie met een ervaringsdeskundige. Denk hierbij aan kabel- en buisafstanden.

Dit kostenoverzicht wordt aan twee verschillende bouwaannemers voorgelegd zodat er verschil tussen de prijzen opgemerkt kan worden. De offertes worden in een Excel bestand geanalyseerd door middel van een kostentabel waarin alle punten benoemd worden zodat het zeker is dat er geen verschillen zijn.

- Concurrentie- en prijsonderzoek

Het concurrentieonderzoek bestaat uit een concurrentieanalyse. Wie zijn de concurrenten, op welk vlak zijn ze concurrenten of kunnen ze de minicamping juist versterken? Welke service moet de minicamping leveren om positiever op te vallen? Om duidelijk te krijgen wie onze concurrenten qua minicampings zijn wordt er informatie bij de overkoepelende campingorganisaties 'In het Groen' en SVR opgevraagd. Op deze manier kunnen wij ook zien welke prijs de vergelijkbare minicampings vragen voor een overnachting. Om te kijken wie onze concurrenten in de omgeving zijn, en welke prijs zij vragen, wordt een zoekanalyse op Airbnb uitgevoerd. Op deze website kan, door middel van verschillende filters, goed uitgezocht worden wie de concurrenten zijn met vergelijkbare faciliteiten en welke prijs zij voor een overnachting vragen. Hiermee kan er een kosten-batenvergelijking opgesteld worden die inzichtelijk maakt welke prijs en aangeboden diensten het beste resultaat geeft, of deze prijs voldoende is voor de investeringen die gedaan moeten worden en er genoeg winst overblijft volgens de offertes van de bouwaannemers.

Planning

Planning vooronderzoek Bart van Gijssel												
Week nr.		17	18	19	20	21	22	23	24			
1 Concept maken												
2 Controle Ten Hulzen/2e beoordeling												
3 Interviews en offerteaanvragen												
4 Coderen en conclusie trekken												
5 Analyseren kwantitatieve gegevens												
6 Afronden verslag												
7 Deadline datum vooronderzoek												
8 Deadline inleveren examendossier												
Data eindgesprek												

Figuur 3 Planning afstudeerwerkstuk

Hoofdstuk 3 Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten weergegeven uit de interviews die gedaan zijn voor een resultaat op de vraag of glamping een meerwaarde kan creëren. Hiervoor is gebruik gemaakt van vier interviews, een data analyse en een concurrentie- en prijsonderzoek.

3.1 Analyse interviews

In het interview met de gemeente kwam de haalbaarheid van dit afstudeerwerkstuk ter sprake. De gemeente gaf aan dat op een minicamping in Steenwijkerland alleen kampeermiddelen toegestaan zijn. Een safaritent is geen kampeermiddel en past niet binnen de definitie van minicampings. Om het plaatsen van de safaritenten toch mogelijk te maken moet de bestemming van de minicamping in een camping veranderen. Op de vraag of het beleid op dit gebied de komende jaren veranderd geeft de gemeente aan dat dit in 2017 veranderd is en er is geen zicht op dat er op korte termijn een nieuw beleid geschreven wordt. Ook het jaarrond kamperen is alleen mogelijk op een camping omdat een minicamping geen recreatieve bestemming heeft en alleen als nevenactiviteit naast een hoofdactiviteit (meestal een boerderij) bedoeld is. Het volledige interview is te vinden in bijlage 1.

In het tweede interview wordt de eigenaar van de camping, mevrouw van Gijssel, geïnterviewd. Op de vraag of zij hun bestemming aan zouden willen passen om het plaatsen van safaritenten mogelijk te maken geven zij aan dat dit niet hun bedoeling is. Bij het veranderen van de bestemming naar camping komt meer administratie kijken en verliest het bedrijf haar landbouwbestemming.

De voordelen die zij zien zijn door het plaatsen van een safaritent is dat het vernieuwend is tegenover het 'ouderwetse' kamperen. Er wordt opgemerkt dat mensen minder moeite voor de vakantie willen doen dan vroeger. Een safaritent is voorzien van alle luxe die de vakantieganger nodig is en daarvoor hoeven ze niks mee te nemen. Het volledige interview is te vinden in bijlage 2.

Om het investeren in safaritenten te vergemakkelijken heeft de onderzoeker besloten ook de mogelijkheid om via een interview met Farmcamps te onderzoeken of dit bij de minicamping past. In het derde interview wordt Nicolas, de marketing manager van Farmcamps, geïnterviewd. In het interview gaf hij aan dat er eerst meerdere voorgesprekken plaats vinden met de camping eigenaar. Het belangrijkste dat hier naar voren komt is dat er veel tijd in de gasten gestoken moet worden. Ook is het een belangrijk punt dat het nog een actief agrarisch bedrijf is. De toekomst van glamping zien zij als positief. Ze blijven natuurlijk als tentenverhuurder erg afhankelijk van het weer en de concurrentie. De concurrentie proberen zij voor te blijven door veel on- en offline reclame te maken. Over het te verwachten opbrengstenaandeel voor de eigenaar gaven zij aan dat dit echt bedrijfsspecifiek is en kunnen daar dus geen uitspraken over doen. Het volledige interview is te vinden in bijlage 3.

In het vierde interview wordt meneer Haans geïnterviewd. Hij is accountmanager bij Yala canvas lodges in Emmeloord. In het interview adviseert hij de tenten uit te rusten met sanitair omdat zeker na de corona periode de mensen zelfvoorzienend willen zijn. De verwachte levensduur is acht tot twaalf jaar. In deze levensduur zijn geen grote reparaties te verwachten. Het dagelijkse schoonmaken van de tent en het onderhoud aan de ritsen zijn de grootste jaarlijkse uitgaven. De grootste valkuil is volgens het bedrijf dat de tent in de winter niet afgebroken moet worden. Het volledige interview is te vinden in bijlage 4.

3.2 Concurrentie- en prijsonderzoek

Voor het concurrentie- en prijsonderzoek is gebruik gemaakt van de online database van 'In het groen', de website van Airbnb en de zoekresultaten via de website van Google. Op de website van de kampeerorganisatie SVR was het niet mogelijk om zonder lidmaatschap een zoekopdracht uit te voeren. De prijzen zijn het gemiddelde van een hoog- en laagseizoensprijs. Voor het onderzoek zijn de campings in de omgeving van de gemeente Steenwijkerland genomen om dezelfde uitgangspositie met betrekking tot de omgeving te hebben.

In bijlage 5 staan de campings die voor deze vergelijking zijn opgezocht.

	1	2	3	4	5
<i>Locatie</i>	-	+	++	++	++
<i>Grootte van de camping</i>	+	++	-	++	+
<i>Sanitair/ water in de tent</i>	--	++	--	--	--
<i>Recreatieruimte</i>	+	+	++	++	++
<i>Voorzieningen in de tent</i>	+	++	-	+	+
<i>Speelplaats op de camping</i>	-	+	+	++	++
<i>Prijs</i>	€59	€145	€51	€85	€120

Figuur 5 tabel concurrentie- en prijsonderzoek

Voor de waardering van de locatie is Giethoorn als uitgangsbasis genomen. Hoe verder de minicampings van dit punt afliggen hoe minder de minicampings gewaardeerd worden. Er is voor Giethoorn als uitgangsbasis gekozen omdat het centraal in het natuurgebied Weerribben-Wieden ligt. Uit het vooronderzoek bleek dat dit de meeste toeristen trekt in de Kop van Overijssel. De waardering van de grootte van de camping is gebaseerd op de grootte van minicamping Oltenbarg. Als de minicamping een plus scoort heeft deze meer staplekken dan minicamping Oltenbarg. De grootte is vooral van belang in combinatie met de andere voorzieningen. Een grotere minicamping kan makkelijker investeren in extra voorzieningen maar is hier dan ook een hogere prijs aan gekoppeld? De waardering van de voorzieningen binnen de tent zijn gebaseerd op de extra's die de minicampings aanbieden. Hieronder vallen een uitgebreide inrichting of kosteloos gebruik kunnen maken van apparaten. Ook hier geldt: leidt een toevoeging aan de tent tot een hogere vraagprijs?

3.3 Kostenoverzicht

Uit het interview met de accountmanager van Yala canvas lodges, meneer Haans, (Zie bijlage 4) blijkt dat de kosten voor de bouw van de safaritent standaard zijn. De tent wordt, als betaalde service, door de aanbieder van de tent opgebouwd waardoor er voor de campingeigenaar alleen de eventuele kosten van stromend water en riolering overblijft. Mede op advies van de meneer Haans is besloten om het kostenoverzicht te veranderen in een overzicht waarbij de terugverdientijd wordt berekend. Voor deze berekening is gekozen voor de Comet-tent zónder sanitair en de Sunshine-tent mét sanitair. De prijs voor een overnachting zijn gemiddelden en komen uit hoofdstuk 3.2 concurrentie- en prijsonderzoek. Voor het onderzoek is gerekend met een bezettingsgraad van 50%. De gemiddelde kosten voor energie en water zijn aangereikt via Yala canvas lodges. In de berekening is staan de eventuele kosten van arbeid niet beschreven.

	Comet tent	Sunshine tent
De investeringen	€14000	€22000
Totaal aantal bezette overnachtingen tussen April en Oktober	107	107
Gemiddelde overnachtingsprijs	€78,75	€145
Opbrengsten	€8426,25	€15515
Jaarlijkse onderhoudskosten	€ 100	€500
Kosten voor stroom en water	€12,50 x 107 nachten = €1337,50	€12,50 x 107 nachten = €1337,50

Netto omzet op basis van een Comet tent: €8426,25 – €1337,5= €7088,75

Netto omzet op basis van een Sunshine tent: €15515 –€1837,50= €13677,50

Investeringsoverzicht Comet tent	Kasstroom	Cumulatieve kasstroom
Begininvestering	€14000	(€14000)
Differentiële kasstroom jaar 1	€7088,75	(€6911,25)
Differentiële kasstroom jaar 2	€7088,75	€176,75
Differentiële kasstroom jaar 3	€7088,75	€7265,5
Differentiële kasstroom jaar 4	€7088,75	€14354,25
Differentiële kasstroom jaar 5	€7088,75	€21443
Differentiële kasstroom jaar 6	€7088,75	€28531,75
Differentiële kasstroom jaar 7	€7088,75	€35620,50
Differentiële kasstroom jaar 8	€7088,75	€ 42709,25

Investeringsoverzicht Sunshine tent	Kasstroom	Cumulatieve kasstroom
Begininvestering	€22000	(€22000)
Differentiële kasstroom jaar 1	€13677,50	(€8322,50)
Differentiële kasstroom jaar 2	€13677,50	€5355
Differentiële kasstroom jaar 3	€13677,50	€19032,50
Differentiële kasstroom jaar 4	€13677,50	€32710
Differentiële kasstroom jaar 5	€13677,50	€46387,50
Differentiële kasstroom jaar 6	€13677,50	€60065
Differentiële kasstroom jaar 7	€13677,50	€73742,50
Differentiële kasstroom jaar 8	€13677,50	€87420

Figuur 6 berekening terugverdientijd

De terugverdientijd van de Comet tent is in deze berekening is twee jaar(na afronding). De terugverdientijd van de Sunshine tent is één jaar en vijf maanden. Er is in deze berekening voor acht jaar gekozen omdat dit volgens het interview met de vertegenwoordiger van Yala Canvas Lodges de minimale levensduur is.



Figuur 6 De Comet tent

[\(overgenomen van yalacanvaslodges.com\)](https://www.yalacanvaslodges.com)



Figuur 7 De Sunshine tent

[\(overgenomen van yalacanvaslodges.com\)](https://www.yalacanvaslodges.com)

Hoofdstuk 4 Reflectie

Het afstudeerwerkstuk gaat over het onderzoeken of glamping een meerwaarde kan creëren voor minicamping Oltenbarg. Het onderzoek is voor de eigenaren van de minicamping van belang omdat het een grote investering betreft en de eigenaren op zoek zijn naar vernieuwingen.

Tijdens het maken van het vooronderzoek is er te weinig oog geweest voor de haalbaarheid van het onderzoek. In de beleidsregels, die op het internet gevonden zijn, stond niets beschreven over het plaatsen van glamping op minicampings. Derhalve ging de onderzoeker ervan uit dat de toegewezen plekken die de minicamping mag hebben ook voor glamping gebruikt konden worden. In het interview met de gemeente Steenwijkerland kwam al snel naar voren dat dit niet mogelijk is tenzij de minicamping zich omvormt naar een reguliere camping. De gemeente wist in eerste instantie niet precies hoe hiermee omgegaan moest worden. Pas na meerdere keren contact te hebben gezocht, konden ze deze vraagstelling beantwoorden. Een belangrijke les voor toekomstige onderzoeken is dat de beleidsregels duidelijk moeten zijn voordat een onderzoek uitgevoerd gaat worden.

Bij het vooronderzoek had meer research gedaan moeten worden naar de bouwkosten. Pas bij het uitvoeren van het onderzoek werd duidelijk dat dit totaal niet relevant voor het onderzoek was aangezien de opbouw relatief makkelijk te realiseren is. Daarvoor in de plaats werd er gekozen voor het berekenen van een terugverdientijd. Deze berekening maken was een goede keuze, welke ook zeker relevant is voor de minicamping.

De interviews waren goed uit te voeren en de antwoorden op de vragen gaven een goede richting aan voor een conclusie van het afstudeerwerkstuk. Bij het interview met de gemeente was het moeilijk om de juiste persoon te vinden die verantwoordelijk is voor de beleidsregels. Na herhaaldelijk telefonische contact werd uiteindelijk een e-mailadres gedeeld waar meer informatie ingewonnen kon worden.

Om het resultaat van dit onderzoek voor de eigenaren van de minicamping te verbeteren is er meer onderzoek nodig. Wanneer de familie van Gijssel ervoor kiest om de minicamping om te vormen naar een reguliere camping, is het van belang om te onderzoeken welke kosten maar ook opbrengsten er zullen ontstaan. Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met het huidige beleid van de gemeente, en hun toekomstvisie op toestaan van glamping op minicampings.

Uit een interview tussen [Recreatief totaal](#) en vier aanbieders van glamping producten blijkt dat er voor de toekomst nog veel mogelijk is voor de ontwikkeling van glamping. Het punt, waar de vier geïnterviewden het over eens zijn en welke zeker ook voor minicamping Oltenbarg meegenomen kan worden, is dat de beleving van de campinggast voorop staat. Hoe kan deze beleving nog verder geoptimaliseerd worden?

In het interview wordt duurzaamheid ook besproken: Op welke manieren kunnen de levensduur van de safaritenten verlengd worden en welke materialen kunnen gebruikt worden zodat de safaritent milieuvriendelijker gebouwd kan worden? Voor minicamping Oltenbarg zou het interessant zijn om de levensduur te verlengen, de terugverdientijd is maar twee jaar, daardoor zou de uiteindelijke winst hoger zijn. [Klik hier](#) voor het volledige interview. **(RecreatiefTotaal, 2021)**

Hoofdstuk 5 Conclusies en aanbevelingen

Door middel van het onderzoek is een conclusie tot stand gekomen. Hiermee kan de hoofdvraag beantwoord worden. Dit antwoord is relevant voor de familie van Gijssel. Een overzicht van de verschillende mogelijkheden zal beslissend zijn of er geïnvesteerd gaat worden of dat de familie zich verder gaan oriënteren.

5.1 Conclusie

De conclusie naar aanleiding van de hoofdvraag.

Hoofdvraag: Welke meerwaarde kan glamping creëren voor Minicamping Oltenbarg?

De conclusie ten aanzien van de hoofdvraag wordt opgedeeld in verschillende delen.

Hoofdconclusie: Vanuit het interview met de gemeente Steenwijkerland blijkt dat het plaatsen van safaritenten op minicampings niet gedoogd wordt. Bij de beslissing van een eventuele plaatsing van safaritenten zal de bestemming van de minicamping moeten veranderen in een reguliere camping. Hierbij ontstaan meer regels op het gebied van administratie, hygiëne en staplekken (denk hier bijvoorbeeld aan stroom, grootte van de staplek) Toch kwam in het onderzoek een minicamping in Steenwijkerland naar voren die safaritenten tegen de regels in geplaatst had.

Conclusies in het geval de beleidsregels veranderen: De vakantieparken zijn geen concurrentie voor de minicamping. De investeringen die daar gedaan worden om klanten te trekken qua voorzieningen zijn niet realiseerbaar voor een minicamping. Op deze vakantieparken zijn wel tenten met sanitair maar op de minicampings in de gemeente Steenwijkerland zijn weinig aanbieders van de luxere tent.

Uit het kostenoverzicht blijkt dat de tent makkelijk terug te verdienen is. Het onderhoud aan de tent is de gehele levensduur minimaal en bij een bezittingsgraad van 50% is de safaritent in twee jaar terugverdiend.

Het aansluiten bij een organisatie als Farmcamps is voor de minicamping Oltenbarg geen optie omdat het daarvoor een gangbaar landbouwbedrijf moet zijn. Ook moet daarvoor de gemeente een vergunning verlenen en dat is binnen de gemeente Steenwijkerland nog niet te realiseren. Qua marketing en op financieel vlak zou het een verlichting zijn voor de familie van Gijssel als er aangesloten zou kunnen worden bij een overkoepelende organisatie. Op deze manier kunnen ze daar dan volledig ontzorgd worden.

Omdat de familie van Gijssel in het vooronderzoek aangaf dat er in de toekomst wel opvolging is voor de minicamping zouden ze ervoor kunnen kiezen om een duurdere tent met sanitair te bouwen. Deze tent met sanitair is duurder in aanschaf maar kan ook duurder verhuurd worden en daardoor is de mogelijkheid om de minicamping te kunnen onderscheiden van andere campings. Bij de uitbraak van een nieuwe pandemie zou de minicamping open kunnen blijven omdat er dan per safaritent een aparte leefplek zou ontstaan.

Glamping maakt een enorme groei door. In het vooronderzoek kwam naar voren dat de zoekresultaten via Google in een paar jaar tijd verdubbeld zijn. De mensen gaan op zoek naar een luxere en gemakkelijker manier van kamperen.

Bij de terugverdiendtijd wordt uitgegaan van een bezetting van 50%. Als een hogere bezettingsgraad gerealiseerd kan worden wordt de tent sneller terugverdiend.

5.2 Aanbevelingen

Voor de aanbevelingen wordt gebruik gemaakt van de conclusies.

- Goed informeren bij de gemeente

Ga verder in overleg met de gemeente. De beleidsregels zijn in 2017 vastgesteld maar welke opties zijn er om de investering in glamping toch mogelijk te maken. Zijn er andere soorten glamping, naast het plaatsten van safaritenten, waarbij de gemeente wil meewerken aan een vergunning?

- Zorg dat duidelijk is welk budget er voor handen is en stel een investeringsplan op met de bank.

De terugverdientijd is laag waardoor er veel winst te halen is. De regio maakt het mogelijk dat er met weinig reclame veel bezoekers bereikt kunnen worden. Het is mogelijk te onderscheiden van andere campings als er geïnvesteerd wordt in duurdere tenten. Hiervoor is wel een grotere investering nodig.

- Overweeg het aansluiten bij een overkoepelende organisatie

Op dit moment is de minicamping niet bij een organisatie aangesloten. Als er geïnvesteerd wordt is het aan te raden om dit toch te overwegen omdat het bijhouden van de social media, de reserveringen en financiële gedeelte veel tijd kost. Hierdoor gaat er veel tijd verloren die beter geïnvesteerd kan worden in het welzijn van de gasten. Tijdens het concurrentieonderzoek kwamen de namen Vodatent en Boerenbed naar voren. Het zou interessant zijn om deze organisaties verder te onderzoeken of zij bij de minicamping passen.

- Safaritent met sanitair

Bij de keuze van de safaritent zou de voorkeur uit moeten gaan naar een safaritent met sanitair. De terugverdientijd is korter, bij een levensduur van acht jaar is de winst hoger en de eigenaar van de minicamping kan het toiletgebouw blijven gebruiken voor de overige campinggasten. Op deze manier wordt het toiletgebouw niet overbelast en zijn er, in het geval van een pandemie, geen restricties op het gebied van hygiëne.

Bibliografie

- Airbnb. (zd). *Airbnb*. Geraadpleegd op 25 april 2022 van
https://www.airbnb.nl/rooms/20613346?federated_search_id=b41b2a91-e409-4c6b-8cb3-c71fdf6dde72&source_impression_id=p3_1646649925_hyKvCpqDZYDMtyZL
- Farmcamps.(zd) (2021). Geraadpleegd op 25 april 2022 van
<https://farmcamps.com/nl/wat-is-farmcamps/>
- Marktdata.nl.(zd) (2022, Maart 15). *Marktdata*. Geraadpleegd op 25 april 2022 van
<https://www.marktdata.nl/nieuws/Zoekgedrag-naar-campings-sinds-de-corona-crisis-fors-gewijzigd>
- Nritmedia. (zd.) (2021, Februari). Geraadpleegd op 25 april 2022 van
https://www.nritmedia.nl/kennisbank/43583/Glamping_populairder_dan_ooit/
- Overheid.nl. (2017). *Overheid.nl*. Geraadpleegd op 25 april 2022 van
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR463633>
- Trouw. (2021, Februari) Geraadpleegd op 25 april 2022 van
<https://www.trouw.nl/economie/een-vaatwasser-of-pipowagen-nederlandse-vakantieganger-kiest-deze-zomer-voor-luxe-of-ludiek~b4764226/>
- Recreatief Totaal (2021, November 18) Geraadpleegd op 21 oktober 2022 van
<https://www.recreatietotaal.nl/bij-glamping-draait-het-tegenwoordig-om-de-totaalbeleving/>

Bijlagen

Bijlage 1 Interview gemeente Steenwijkerland

Goedemorgen,

Voor mijn bedrijfskunde opleiding aan de Aeres Hogeschool in Dronten maak ik voor een minicamping uit Steenwijkerland een afstudeerverslag.

Deze minicamping zoekt voor de toekomst uitbreidingsmogelijkheden en voor mijn verslag onderzoek ik de meerwaarde van de safaritent voor de camping.

Hierbij zijn een paar vragen ontstaan en ik hoopte dat jullie ons daarbij kunnen helpen:

Waaruit bestaat het bouwbesluit ten aanzien van glamping?

Wat zijn de mogelijkheden met betrekking tot jaarrond kamperen in een safaritent?

Als er glamping plekken gerealiseerd worden, gaan dit dan ten koste van mini camping plekken?

Zijn er, aangezien de vorige beleidregels uit 2017 stammen, plannen om deze te vernieuwen?

bij voorbaat dank,
Bart van Gijssel

Goedemorgen Bart,

Het heeft even geduurd, maar hieronder het antwoord op je vragen m.b.t. je onderzoek om de bestaande minicamping uit te breiden met een safaritent.

Binnen een minicamping zijn alleen kampeermiddelen toegestaan. Een safaritent is geen kampeermiddel en past niet binnen de definitie van minicampings.

Het idee van minicamping is dat er vanaf 15 maart tot 1 november gekampeerd mag worden. Het kamperen mag niet plaatsvinden tussen 1 november en 15 maart, tijdens deze periode mogen er ook geen kampeermiddelen aanwezig zijn. Bij jaarrond wordt het een recreatieve bestemming en deze bestemming is niet aanwezig op het perceel. Een minicamping betreft een ondergeschikte nevenactiviteit aan de hoofdbestemming. Vanuit planologisch oogpunt is het niet wenselijk om jaarrond op een minicamping een safaritent te plaatsen. De beleidsregels die opgesteld zijn in 2017 zijn actueel en er is geen zicht op dat er op korte termijn nieuw beleid wordt geschreven.

Ervan uitgaande je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd wens ik je veel succes met het uitwerken van je afstudeerverslag.

Met vriendelijke groet,
Linda Siderius
Adviseur proceskamer A

- Wat zijn jullie verwachtingen van de safaritenten?

Ik merk op de minicamping dat het kamperen steeds luxer wordt op het gebied van caravans en campers. Hierbij blijft het echte kamperen in een tent een beetje achter. Doordat wij vorig jaar in het hoogseizoen de meeste tijd dicht geweest zijn in verband met corona zijn we ons gaan oriënteren op de mogelijkheden van kamperen zonder dat de mensen in contact met elkaar hoeven te komen. Bijkomend voordeel is: de tenten hebben een mooie uitstraling!

- Zien jullie een verandering in het bestemmingsplan zitten als de gemeente dat eist?

Als de gemeente geen toestemming geeft voor het plaatsen van de safaritenten gaan we op zoek naar een andere oplossing. Toen wij de kota's geplaatst hebben, hadden we ons niet geïnformeerd over het plaatsen hiervan. Tot nu toe wordt dit gedoogd. De investering in safaritenten is veel hoger waardoor wij het risico niet willen lopen. Ook het omvormen van een minicamping naar een gewone camping brengt veel administratie met zich mee. Als minicamping zijnde zijn er nu op dat gebied niet veel eisen.

- Welke safaritent heeft jullie voorkeur met of zonder sanitair?(dit omdat er een toiletgebouw voor handen is.)

Door de corona tijd zouden we graag zelfvoorzienende tenten willen hebben. Ik zou graag ook er de minicamping ernaast blijven houden omdat dit ook zo zijn charme heeft.

Bijlage 3 Interview met Nicolas van Farmcamps

Hoe zien jullie de toekomst van glamping? Waar liggen de uitdagingen?

- **Positief. De uitdaging blijft natuurlijk liggen in het feit dat we tenten verhuren en dus afhankelijk zijn van weer en concurrentie.**

Hoe bepalen jullie de prijs? Waar is deze op gebaseerd?

- **De prijs is gebaseerd op concept en verblijfsobject en bezetting(sverwachting)**

Op welke manieren maken jullie gebruik van marketing en wat werkt het best voor jullie?

- **Als je met marketing bedoeld, de P van promotie; FarmCamps maakt gebruik van heel veel kanalen die evenredig bijdragen aan onze commerciële doelstellingen. Van TV / Radio tot aan online. Van Nieuwsbrieven tot aan offline uitingen / advertenties.**

Wat is het verdienandeel voor de campingeigenaar?

- **Hierover kan ik geen uitspraken doen omdat dit echt bedrijfsspecifiek is. Welke diensten biedt de camping aan? Wat is de ligging van de camping? Zo zijn er veel punten waarop dit gebaseerd wordt.**

Bijlage 4 Interview met meneer Haans van Yala Canvas Lodges

Goedemorgen,

Naar aanleiding van het telefoongesprek volgt hier de mail.

Voor mijn bedrijfskunde opleiding aan de Aeres Hogeschool in Dronten maak ik voor een minicamping uit Overijssel een afstudeerscriptie.

Deze minicamping zoekt voor de toekomst uitbreidingsmogelijkheden en voor mijn verslag onderzoek ik de meerwaarde van de safaritent voor de camping.

Hierbij zijn een paar vragen ontstaan en ik hoopte dat jullie mij daarbij kunnen helpen:

Om de investeringskosten laag te houden en de aanwezigheid van een toiletgebouw overweegt de minicamping te investeren in een safaritent zonder douche maar met toilet welke tentmogelijkheden zijn hiervoor? En zou dit ook jullie advies zijn voor een bestaande minicamping?

Voor een minicamping is het duidelijk een keuze van of sanitair in de tent of een sanitairgebouw omdat bij grotere campings de afstanden groter zijn naar een sanitairgebouw en kun je combineren met en zonder sanitair.

Advies is om sanitair incl. te nemen omdat zeker na de covid de mensen zelfvoorzienend willen zijn.

Welke investering hoort bij de een basic tent en de luxere tent met of zonder sanitair?

Comet, is basic(instamodel) zonder sanitair. Rond de € 17.000,00 incl opbouw en installatiekosten en meubels, bedden. Voor de sunshine tent rekenen wij €22.000,00 inclusief.

Met welke meerkosten moeten bij de bouw van de tent gerekend worden?(denk hierbij aan leidingen en graafwerkzaamheden voor de ondergrond)

Alles buiten de tent is voor de klant en binnen de tent voor ons. Meer werkzaamheden op basis van de Comet is tussen de 3 en €4000.

Is de tent eenvoudig voor een handleiding op te zetten of moet hiervoor een bouwbedrijf worden ingeschakeld?

Als service biedt Yala aan deze tent op te zetten.

Wat zijn de jaarlijkse onderhoudskosten waarmee rekening gehouden moet worden?

Geen, hoe ouder hij wordt misschien vervangen van onderdelen.

Wat is de gemiddelde levensduur van een tent?

8 tot 12jaar

Met welke return of investment rekenen jullie binnen Nederland?

Rond de 2 seizoenen heb je de kosten eruit

Zijn er nog valkuilen waarmee rekening gehouden moet worden?

Niet afbreken. Eenmaal neergezet, heel het jaar door laten staan

Bijlage 5 Concurrentie- en prijsonderzoek

1. Camping de Noorde Zwartsluis <https://www.campingdenoorde.nl/>
2. Boerenbed de Kalverweide in Kallekote [Even simpeler leven bij De Kalverweide - BoerenBed](#)
3. Camping Tussen de diepen <https://tussendediepen.nl/>
4. Minicamping Schotererf [home | Minicamping Schotererf](#)
5. Camping de Houtwal <https://www.dehoutwal.nl/>