



Instituut voor de nationale rekeningen

# PRIJZEN EN MARGES VAN VAKANTIEDORPEN IN BELGIË

FOCUS TWEEDE KWARTAALVERSLAG 2018 VAN HET INSTITUUT  
VOOR DE NATIONALE REKENINGEN

PRIJZENOBSEVATORIUM

FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie  
Algemene Directie Economische Analyses en Internationale Economie  
Vooruitgangstraat 50  
1210 Brussel  
Tel.: 0800 120 33  
<http://economie.fgov.be>

Verantwoordelijke uitgever: Jean-Marc Delporte  
Vooruitgangstraat 50  
1210 Brussel

Internetversie

**Meer informatie:**

FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie  
Peter Van Herreweghe  
City Atrium  
Vooruitgangstraat 50  
1210 BRUSSEL  
Tel.: +32 2 277 83 96  
E-mail: [Peter.Vanherreweghe@economie.fgov.be](mailto:Peter.Vanherreweghe@economie.fgov.be)

---

## Focus: Een verkennende studie over de prijsevolutie en marges van vakantieparken in België

Op basis van het GICP, het geharmoniseerd indexcijfer der consumptieprijzen, blijkt dat de prijzen voor vakantiecentra, campings, jeugdherbergen e.d. tussen 2014 en 2017 sterker zijn toegenomen in België (+27,3 %) dan in Nederland en Frankrijk (respectievelijk +14,0 % en +10,3 %). Bovendien komt de sector van de vakantieparken uit de horizontale screening van marktsectoren van het Prijzenobservatorium<sup>1</sup>, dewelke jaarlijks sinds 2014 wordt gepubliceerd, telkens naar voren als één van de sectoren met een verhoogd risico op een minder efficiënte marktwerking. Onder vakantieparken worden, in het kader van deze analyse op basis van de NACE classificatie, enkel bungalowparken verstaan met eventueel extra attracties.<sup>2</sup>

In deze studie worden vooreerst enkele algemene karakteristieken van de NACE sector vakantieparken belicht op basis van de resultaten van de horizontale screening van marktsectoren. Het aanbod en de vraag van de sector in België worden geanalyseerd aan de hand van het aantal parken, bungalows en het aantal aankomsten en overnachtingen. Vervolgens wordt de prijsevolutie in België vergeleken met deze in de buurlanden en wordt er dieper ingegaan op de prijsniveaus in België voor de COICOP categorie vakantiecentra, campings en jeugdherbergen<sup>3</sup>. Daarna wordt de prijsevolutie voor vakantiecentra, campings en jeugdherbergen in België vergeleken met de prijsevolutie van andere accommodatietypes in België. Tot slot wordt in de financiële analyse bekeken of de prijsstijging voor vakantiecentra, campings en jeugdherbergen zich weerspiegelt in de evolutie van de omzet, de bedrijfskosten en de rendabiliteit van de sector vakantieparken.

Merk op dat de financiële analyse en de analyse over de karakteristieken en over het aanbod en de vraag gebeurt op basis van de NACE sector vakantieparken, terwijl de studie met betrekking tot prijsevoluties en -niveaus uitgevoerd wordt op basis van de COICOP categorie vakantiecentra, campings en jeugdherbergen.

### 1. Enkele karakteristieken<sup>4</sup> van sector NACE 55.202 Vakantieparken

Uit de horizontale screening van marktsectoren, die de periode 2012-2015 bestudeert, komen voor de vakantieparken (NACE 55.202) onder meer volgende karakteristieken van naar voren:

- De sector wordt gekenmerkt door een relatief hoge concentratiegraad, mede door de aanwezigheid van één speler met een belangrijk marktaandeel. De Herfindahl-Hirschman index (HHI) van de sector, die een graadmeter is voor deze concentratie, was in de bestudeerde periode hoger dan gemiddeld voor de sector NACE 55 Verschaffen van accommodatie en de globale dienstensector (NACE 49-96).
- De sector blijkt ook kapitaalintensief te zijn. De waarde voor de kapitaalintensiteit lag in de periode 2012-2015 lager dan gemiddeld voor de sector NACE 55 waarbij met name de hotels nog een hogere kapitaalintensiteit hebben, maar hoger dan gemiddeld voor de globale dienstensector. De kapitaalintensiteit is een graadmeter voor de hoeveelheid kapitaal nodig om bedrijfsopbrengsten te genereren. Bij een hoge kapitaalintensiteit ondervinden nieuwe of kleine bedrijven meer moeilijkheden om zich te vestigen of te handhaven op de markt. Dit zou kunnen resulteren in potentiële concurrentieproblemen in de sector.

---

<sup>1</sup> INR (2017), [Marktwerving in België: horizontale screening van marktsectoren \(2017\)](#).

<sup>2</sup> Stacaravans en campingplaatsen zijn dus niet opgenomen in deze NACE categorie.

<sup>3</sup> Die COICOP categorie is dus ruimer dan de NACE categorie vakantieparken.

<sup>4</sup> Deze karakteristieken zijn gebaseerd op de indicatoren van de horizontale screening van sectoren van het Prijzenobservatorium voor de sector met NACE 55.202. Voor de definitie van de Herfindahl-Hirschman index (HHI), kapitaalintensiteit, churn en PCM, alsook de interpretatie van de uitkomsten van deze indicatoren, wordt verwezen naar de diverse publicaties van de horizontale screening. De andere indicatoren die opgenomen zijn in de horizontale screening, zoals overlevingsgraad, veranderlijkheid van aandelen en rotatiegraad van ondernemingen, komen hier niet aan bod aangezien ze in het verlengde liggen van de churn-indicator die de stabiliteit van de sector weergeeft.

- De sector van vakantieparken blijkt eveneens een vrij stabiele sector te zijn. Zo lag de churn rate, die een graadmeter is voor het ondernemingsverloop binnen de sector via de analyse van de toetreders en uittreeders, in de periode 2012-2015 lager dan gemiddeld voor de sector NACE 55 en de globale dienstensector.
- De rendabiliteit van de sector, gemeten via de price cost margin (PCM), lijkt hoog te zijn. Deze rendabiliteit noteerde in de periode 2012-2015 weliswaar onder het gemiddelde van de sector NACE 55 maar boven het gemiddelde van de globale dienstensector. De hoge rendabiliteit dient echter genuanceerd te worden daar ze berekend wordt vóór de aftrek van kapitaalkosten. Kapitaalkosten zijn kosten verbonden aan het gebruik van kapitaalgoederen (materiële vast activa) om goederen en diensten te produceren. Deze kosten, in rekening gebracht via de afschrijvingen, zijn aanzienlijk voor de sector daar deze zeer kapitaalintensief is. De structuur-enquête die Statbel jaarlijks houdt in het kader van Eurostat, bron voor de berekening van de PCM, publiceert echter geen cijfer voor de afschrijvingen, en laat dus geen correctie van de PCM toe. Bij de berekening van de rendabiliteit van de vakantieparken in punt 6 (zie verder), op basis van jaarrekeninginformatie van ondernemingen, wordt wel rekening gehouden met de afschrijvingskosten waardoor deze resultaten afwijken van de resultaten van de screening.

## 2. Aanbod van vakantieparken in België

De horizontale screening van marktsectoren is gebaseerd op een lijst van bedrijven die actief zijn in de sector volgens NACE-classificatie 55.202. Deze lijst geeft echter geen informatie met betrekking tot het aantal verhuurbare bungalows die binnen de vakantieparken beschikbaar zijn. Dergelijke informatie wordt niet omvat door officiële, voor het publiek beschikbare statistieken. Derhalve werd op basis van deskresearch en internetonderzoek<sup>5</sup> een lijst van vakantieparken samengesteld met hun respectievelijk aantal verhuurbare bungalows. Wegens het gebrek aan officiële informatie, bestaat de kans dat deze lijst niet exhaustief is.

Het onderzoek leerde dat in België een 40-tal vakantieparken samen meer dan 6.100 verhuurbare bungalows aanbieden.

Een 15-tal parken zijn onderdeel van grote internationale groepen<sup>6</sup>, terwijl een 10-tal parken onderdeel zijn van een Belgische groep. Het restant bestaat uit zelfstandige parken. Vertaald naar het aantal bungalows per park, behoort 73 % van het totaal aantal bungalows tot internationaal georganiseerde groepen. De twee grootste groepen beheren met elk drie parken zelfs 50 % van het totaal aantal bungalows. Amper 17 % van de bungalows zijn te vinden in de zelfstandig beheerde parken. Het grootste vakantiepark telt een 700-tal bungalows. In totaal zijn er een 16-tal vakantieparken in België met meer dan 100 bungalows, waarvan 5 parken zelfs over meer dan 300 bungalows beschikken.

Ongeveer de helft van de vakantieparken bevinden zich in de Ardennen, terwijl een tiental parken in de Kempen liggen. Aan de kust kan men in zes vakantieparken overnachten. De grootste vakantieparken zijn in de Kempen gelegen. Ongeveer de helft van het totaal aantal bungalows zijn hier te vinden. Hoewel meer dan de helft van de parken in de Ardennen gelegen zijn, zijn deze maar goed voor bijna 30 % van het aantal bungalows. Deze parken beschikken gemiddeld over 80 bungalows per park, waardoor ze kleiner zijn dan deze in de Kempen (met gemiddeld 300 bungalows per park) of aan de kust (gemiddeld 175 bungalows per park).

De meeste parken hebben verschillende types bungalows beschikbaar. Deze types kunnen variëren naargelang het comfortniveau, waarbij duurdere bungalows beschikbaar zijn met meer aangeboden faciliteiten of een groter luxe niveau. Een aantal, voornamelijk grote, vakantieparken beschikken over een groot aantal voorzieningen, zoals onder andere een subtropisch zwembad, een al dan niet overdekte speeltuin, minigolf of bowlingbanen en verschillende restaurants. Bij de kleinere parken zijn deze faciliteiten vaak eerder beperkt. Ook kunnen types bungalows bepaald zijn door

---

<sup>5</sup> Via overzichtsites met vakantiemogelijkheden in België werden de verschillende vakantieparken in België geïnventariseerd. Vervolgens werden de individuele sites bezocht, enerzijds om te bepalen tot welke ondernemingsgroep deze parken behoren en anderzijds om het aantal verhuurbare bungalows te bepalen.

<sup>6</sup> Deze internationale groepen zijn voornamelijk Franse en Nederlandse groepen, die ook een groot aantal vakantieparken in de buurlanden beheren.

het aantal slaapplekken. De meeste parken beschikken over verschillende soorten bungalows met een verschillend aantal slaapplekken.

De prijszetting door parken gebeurt onder andere op basis van de ligging van de parken, de comfortniveaus van de bungalows, de beschikbare faciliteiten,... De verschillende parken hanteren elk ook hun eigen kortingstrategieën. Vaak worden tactische kortingen toegepast op basis van vraag en aanbod, zoals last minute-kortingen of vroegboekkortingen. Sommige parken hanteren ook vaste, specifieke kortingen zoals familiekortingen, 50+-kortingen, weekkortingen en dergelijke.

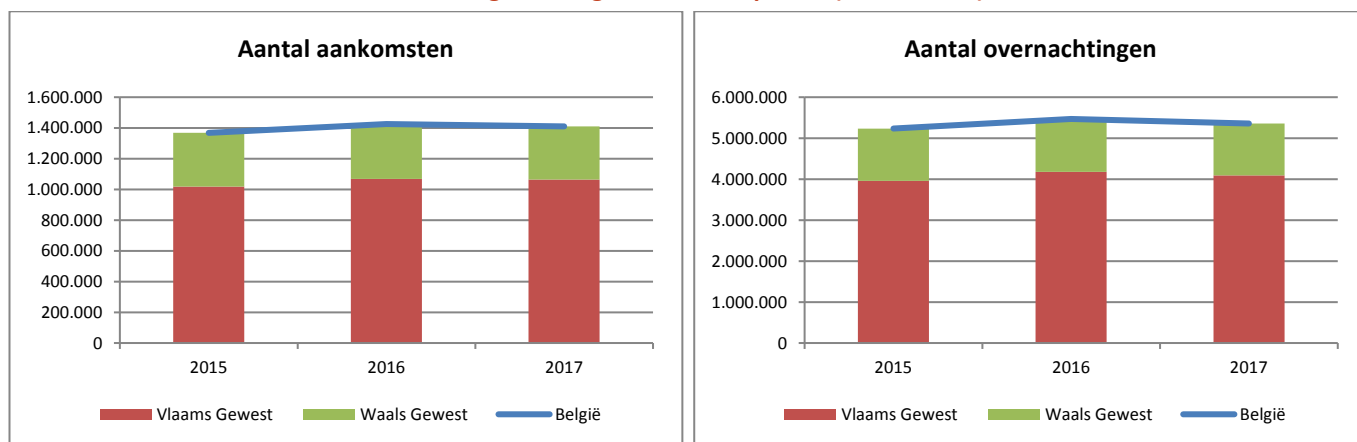
### 3. Vraag naar vakantieparken in België

Om een idee te krijgen van de vraag naar vakantiedorpen, heeft het Prijzenobservatorium ook gekeken naar de statistieken over het aantal toeristische aankomsten en overnachtingen. Omwille van aanpassingen in de methodologie tussen 2014 en 2015, wordt enkel de periode 2015 tot 2017 bekeken.

Het aantal overnachtingen in vakantieparken bedroeg 5,36 miljoen in 2017. Het Vlaams Gewest telde 4,09 miljoen overnachtingen (76,4 %) en het Waals Gewest 1,26 miljoen overnachtingen (23,6 %). Er waren geen overnachtingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, doordat daar geen vakantieparken gesitueerd zijn. In 2017 was 56,6 % van de overnachtingen voor rekening van Belgen, 43,4 % van de bezoekers had een andere herkomst. Het aantal aankomsten bedroeg 1,41 miljoen in 2017 (1,06 miljoen in het Vlaams Gewest, 0,35 miljoen in het Waals Gewest). De gemiddelde duur van een verblijf in een vakantiepark (aantal overnachtingen per aankomst) komt zo uit op 3,8 overnachtingen in 2017.

Ten opzichte van 2016 nam het aantal overnachtingen in 2017 in België af met 2,1 % (-2,0 % in het Vlaams Gewest en -2,2 % in het Waals Gewest). Een jaar eerder (2016 ten opzichte van 2015) nam het aantal overnachtingen daarentegen toe met 4,5 % in België (5,5 % in het Vlaams Gewest en 1,2 % in het Waals Gewest).

Grafiek 1. Aantal aankomsten en overnachtingen in Belgische vakantieparken (NACE 55.202)



Bronnen: FOD Economie, Statbel.

Het aandeel van de vakantieparken (NACE 55.202) in het totaal van accommodatie (NACE 55) in België bedroeg in 2015 13,6 %, in 2016 14,8 % en in 2017 13,8 % (op basis van het aantal overnachtingen). Ter vergelijking: het aandeel van hotels (NACE 55.1) bedroeg respectievelijk 49,7 %, 46,6 % en 49,0 %.

Belangrijk bij de vraag naar vakantieparken is eveneens de spreiding van de vakantieperiodes in België en de buurlanden. Tijdens de vakantieperiodes kunnen vakantieparken immers een hogere prijs vragen. Wanneer de (school)vakanties in België en de buurlanden niet samenvallen, kunnen de vakantieparken gedurende meerdere weken een hogere prijs vragen. Verder zou het al dan niet plaatsvinden van grote evenementen, zoals de organisatie van het wereldkampioenschap voetbal, een ongunstige impact hebben op de vraag naar vakantieparken.

#### 4. Prijsevolutie van vakantieparken

De onderstaande analyse, alsook deze onder het volgende deel, heeft betrekking tot de COICOP categorie 11.2.0.2 vakantiecentra, campings en jeugdherbergen. Merk op dat hier dus, in tegenstelling tot de vakantieparken (NACE 55.202) waar enkel bungalows in vervat zitten, ook campings en jeugdherbergen zijn inbegrepen.

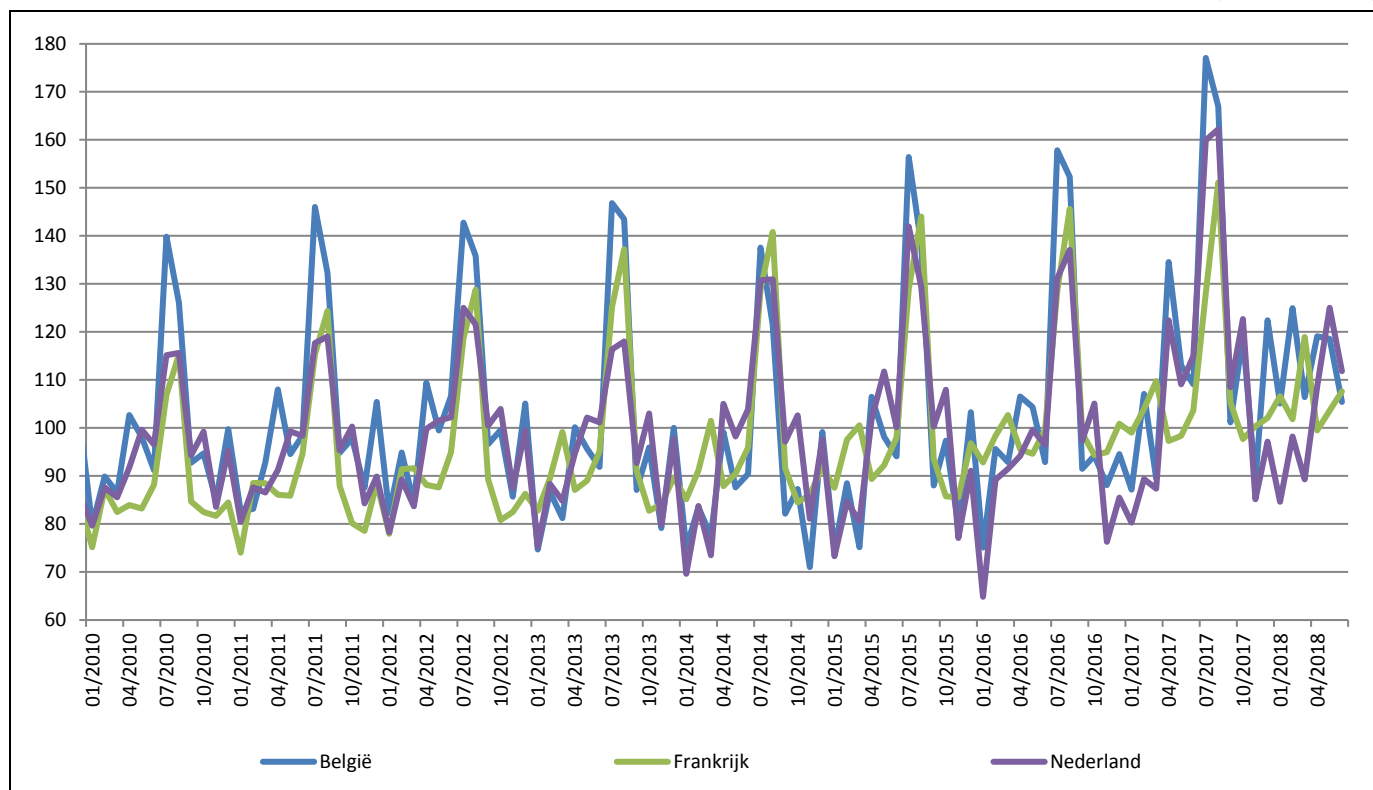
In het tweede kwartaal 2018 kwam de diensteninflatie in België uit op 1,5 %. Accommodaties (COICOP 11.2) waren tijdens de beschouwde periode gemiddeld 0,4 % goedkoper dan een jaar voordien. Vakantiecentra, campings, jeugdherbergen e.d. (COICOP 11.2.0.2) kostten 3,8 % minder. De diensteninflatie in de buurlanden kwam uit op gemiddeld 1,4 %, het inflatieverschil voor diensten met de buurlanden bedroeg bijgevolg 0,1 procentpunt. Accommodaties werden in de buurlanden gemiddeld 3,5 % duurder en voor vakantiecentra, campings, jeugdherbergen e.d. diende men gemiddeld 2,5 % meer te betalen. De bijdrage van de vakantiecentra, campings, jeugdherbergen e.d. aan de dienstinflatie in België enerzijds en aan het inflatieverschil voor diensten met de buurlanden anderzijds bedroeg tijdens het tweede kwartaal 2018 respectievelijk -0,03 procentpunt en 0,06 procentpunt in het voordeel van België.

De prijzen voor vakantieparken kennen een seizoenspatroon: ze pieken in de zomer (in België liggen de prijzen het hoogst in juli, terwijl dit in Frankrijk in augustus het geval is) en kennen dan een terugval, met (lagere) pieken tijdens de andere vakantieperiodes (bijvoorbeeld de paasvakantie in april of mei en de kerstvakantie in december).

Op lange termijn, sinds 2010<sup>7</sup>, namen de prijzen in Belgische vakantiecentra, campings, jeugdherbergen e.d. sneller toe dan in Nederland, namelijk +19,3 % tussen 2010 en 2017 in België tegenover +17,1 % in Nederland. Frankrijk kende in dezelfde periode een sterkere prijsstijging, namelijk van 22,8 %. Dit leidde tot een gemiddelde jaarlijkse groei (GJG) van 2,6 % in België, tegenover 3,0 % in Frankrijk en 2,3 % in Nederland.

**Grafiek 2. Prijsevolutie voor vakantiecentra, campings, jeugdherbergen e.d. (COICOP 11.2.0.2) in België en de buurlanden**

(Index 2015=100)



Bron: EC.

<sup>7</sup> Er werd gekozen voor 2010, aangezien het Nederlandse GICP voor COICOP-groep 11.2.0.2 beschikbaar is sinds december 2009. Voor Duitsland zijn de gegevens sinds december 2014 beschikbaar.

Op kortere termijn namen de prijzen in Belgische vakantieparken tussen 2014 en 2017 evenwel toe met 27,3 %, terwijl de prijstoename in Nederland en Frankrijk beperkt bleef tot respectievelijk 14,0 % en 10,3 %. De GJG in de periode 2014-2017 bedroeg in België 8,4 %, terwijl Nederland en Frankrijk een GJG van respectievelijk 4,5 % en 3,3 % lieten optekenen. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de index in België in 2014 zeer laag uitkwam, onder andere doordat de prijstoename tijdens de zomer van 2014 minder uitgesproken was.

Zowel Nederland als België tekenden in 2017 een zeer sterke inflatie op (14,6 % en 13,6 %), wat zich voor België in de periode januari – juni 2018 voortzette (+6,1 % ten opzichte van dezelfde periode een jaar voordien).

**Tabel 1. Jaarlijks veranderingspercentage voor vakantiecentra, campings, jeugdherbergen e.d. (COICOP 11.2.0.2) in België en de buurlanden**

(In %, wijziging op jaarbasis, tenzij anders vermeld)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (6 maanden)	GJG 2010-2017	GJG 2014-2017	2010 – 2017	2014 – 2017
<b>België</b>	3,1	1,6	-4,8	-6,0	7,9	3,8	13,6	6,1	2,6	8,4	19,3	27,3
<b>Duitsland</b>	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	1,6	1,9	2,4	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
<b>Frankrijk</b>	3,5	2,3	3,1	2,0	2,1	3,9	4,0	4,3	3,0	3,3	22,8	10,3
<b>Nederland</b>	0,5	3,7	-3,2	1,7	2,2	-2,6	14,6	2,3	2,3	4,5	17,1	14,0

Bronnen: EC, FOD Economie, Statbel.

Enmaal per jaar vraagt Statbel, voor de berekening van de consumptieprijsindex voor vakantiecentra, campings, jeugdherbergen e.d., de wekelijkse standaardtarieven (dus zonder kortingen) op voor onder andere een beperkt aantal vakantie dorpen (COICOP 11.2.0.2.02) voor een bepaald type vakantiewoning. Van deze wekelijkse prijzen per vakantie dorp wordt een ongewogen gemiddelde per maand en voor het geheel van de vakantie dorpen berekend.

Wanneer we de microgegevens analyseren voor de periode waarin de prijzen het sterkst zijn gestegen (2014-2017), dan blijkt dat de prijsontwikkeling in vier parken doorslaggevend is in de evolutie van de CPI voor vakantie dorpen.

In 2017 bedroeg de gemiddelde weekprijs in de verschillende vakantie dorpen 616,91 euro. Tussen de parken onderling zijn er echter grote verschillen waar te nemen. Terwijl het goedkoopste park gemiddeld 393,90 euro per week kostte, betaalde men in het duurste park 1.002,54 euro per week. Zoals reeds vermeld, zijn er ook grote prijschommelingen waar te nemen doorheen het jaar, die al naargelang het park meer of minder uitgesproken kunnen zijn. In januari kan men goedkoper verblijven in de vakantie dorpen (gemiddeld 442,07 euro), terwijl men voor een week in juli meer dan het dubbele moet neertellen (gemiddeld 949,46 euro).

In 2010 waren vakantiecentra in België goed voor een gewicht van 1,3 % binnen de dienstenkorf, wat (nagenoeg) hetzelfde is in Nederland (1,3 %) en Frankrijk (1,4 %). Alhoewel het gewicht in België tussen 2010 en 2014 verminderde (van 1,3 % naar 0,5 %)<sup>8</sup>, verhoogde dit gewicht daarna opnieuw naar 0,9 % in 2018. Het omgekeerde gebeurde in Frankrijk en Nederland, waar het gewicht toenam tot respectievelijk 1,8 % en 1,9 % in 2018. In Duitsland bedroeg het gewicht 0,5 % in 2018.

**Tabel 2. Evolutie van de gewichten toegekend aan vakantiecentra, campings, jeugdherbergen e.d. (COICOP 11.2.0.2) binnen de totale diensten in België en de buurlanden**

(In %)

	2010	2014	2018
<b>België</b>	1,3	0,5	0,9
<b>Duitsland</b>	n.b.	n.b.	0,5
<b>Frankrijk</b>	1,4	2,0	1,8
<b>Nederland</b>	1,3	1,3	1,9

Bronnen: EC, FOD Economie, Statbel.

<sup>8</sup> Het relatieve belang daalde door de overgang van de Huishoudbudgetenquête naar de Nationale Rekeningen als bron in 2010.

## 5. Prijsolutie voor verschillende soorten accommodatie

Wanneer de Belgische prijsolutie voor vakantiecentra e.d. vergeleken wordt met hotels, dan blijkt dat de prijzen tussen 2010 en 2017 zijn toegenomen met respectievelijk 19,3 % en 16,6 %. In 2013 (-4,8 %) en 2014 (-6,0 %) bleken de prijzen voor vakantiecentra echter fors te dalen ten opzichte van het voorgaande jaar, wat voor hotels niet het geval was. Nadien versnelde het prijsstijgingstempo voor vakantiecentra sterk, waardoor de prijzen tussen 2014 en 2017 toenamen met 27,3 %, wat een GJG oplevert van 8,4 % (tegenover 2,6 % in de periode 2010-2017). Voor hotels bedroeg de gecumuleerde inflatie tussen 2014 en 2017 slechts 8,3 % (GJG 2,7 %).

Ter vergelijking: voor pakketreizen in België en naar het buitenland namen de prijzen tussen 2010 en 2017 toe met respectievelijk 20,1 % en 6,5 %.

**Tabel 3. Jaarlijks veranderingspercentage voor pakketreizen (COICOP 09.6) en accommodatie (COICOP 11.2.0) in België**

(In %, wijziging op jaarbasis, tenzij anders vermeld)

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (5 maanden)	GJG 2010-2017	GJG 2014-2017	2010-2017	2014-2017
09	Recreatie en cultuur	-0,5	1,8	0,6	1,1	0,5	1,3	0,9	0,2	0,8	0,9	6,0	2,8
09.6	Pakketreizen	-2,1	4,0	1,0	2,5	0,2	1,2	0,4	0,2	1,0	0,6	7,2	1,7
09.6.0.1	Pakketreizen in België	2,0	3,2	2,6	2,3	1,8	3,3	3,5	3,1	2,7	2,8	20,1	8,7
09.6.0.2	Pakketreizen naar het buitenland	-6,5	7,7	1,8	2,4	-0,4	1,3	0,5	0,1	0,9	0,5	6,5	1,5
11.2	Accommodatie	1,5	2,9	-2,3	-1,3	4,2	3,0	7,0	3,8	2,1	4,7	15,6	14,8
11.2.0.1	Hotels en gelijkaardige diensten	0,9	3,5	2,9	0,3	2,4	3,3	2,4	2,2	2,2	2,7	16,6	8,3
11.2.0.2	Vakantiecentra, campings en jeugdherbergen	3,1	1,6	-4,8	-6,0	7,9	3,8	13,6	6,1	2,6	8,4	19,3	27,3
11.2.0.3	Andere accommodaties	1,6	2,6	2,9	1,7	1,3	1,4	1,6	1,8	1,9	1,4	13,8	4,3

Bronnen: EC, FOD Economie, Statbel.

Binnen de categorie accommodatie (COICOP 11.2) hebben hotels, motels, herbergen e.d. veruit het grootste gewicht in Duitsland, namelijk meer dan 80 %, waardoor het gewicht van de bungalowparken, campeerterrinen, jeugdherbergen e.d. beperkt blijft tot 18 %. Het gewicht van deze laatste categorie loopt in België (43 %), Frankrijk (45 %) en Nederland (48 %) op tot meer dan het dubbele.

**Tabel 4. Gewichten toegekend aan de verschillende categorieën van accommodatie (COICOP 11.2) in België en de buurlanden (gebaseerd op het GICP)**

(In 2018, in %)

	België	Duitsland	Frankrijk	Nederland
11.2.0 Accommodatie	100,0	100,0	100,0	100,0
11.2.0.1 Hotels, motels, herbergen en dergelijke	55,8	80,6	48,9	51,3
11.2.0.2 Bungalowparken, campeerterrinen, jeugdherbergen en dergelijke	43,1	18,3	45,0	48,7
11.2.0.3 Diensten op het gebied van accommodatie van andere instellingen	1,1	1,1	6,1	0,0

Bronnen: EC, FOD Economie, Statbel.

De uitgaven voor campings, jeugdherbergen en vakantiecentra (COICOP 11.2.0.2) bedragen jaarlijks 227 euro per huishouden (volgens het huishoudbudgetonderzoek 2016). Meer in detail blijkt de besteding aan huur van een vakantie-woning in België (met inbegrip van een woning in een vakantiedorp, chalet, bungalow,...) jaarlijks 37 euro per huishouden te bedragen, terwijl de huur van een vakantiewoning in het buitenland jaarlijks oploopt tot 168 euro per huishouden (wat overeenkomt met 205 euro voor de huur van vakantiewoningen in binnen- en buitenland). De uitgaven voor de huur van een plaats op een camping of in een jeugdherberg in België of in het buitenland bedragen jaarlijks respectievelijk 3 euro en 20 euro per huishouden. Ter vergelijking: de uitgaven voor hotels bedragen jaarlijks 258 euro per huishouden.



## 6. Evolutie van de omzet, de bedrijfskosten en de rendabiliteit van vakantieparken in België

De analyse van de evolutie van de omzet (code 70 in het Minimum Algemeen Rekeningstelsel), de bedrijfskosten (als ook de structuur) (60/64) en de rendabiliteit is gebaseerd op een vaste selectie van 16 ondernemingen in België die in 2016 een gezamenlijke omzet genereerden van 170,7 miljoen euro<sup>9</sup>. Deze ondernemingen werden geselecteerd op basis van NACE-code 55.202 (vakantieparken) in de financiële databank Bel-first van Bureau van Dijk voor de periode 2010-2016. Enkel die bedrijven die voor een reeks van financiële variabelen<sup>10</sup> voor elk jaar een waarde hadden in de databank, werden weerhouden in de selectie. Binnen dit vast staal van 16 ondernemingen zijn er 2 ondernemingen die een substantieel deel van de omzet (van de selectie) vertegenwoordigden (65,9 % in 2016) en zodoende een belangrijke invloed hebben op de sectorresultaten. De lijst bevat daarnaast ook een aantal ondernemingen die eigendom zijn van mutualiteiten, als ook ondernemingen die optreden als beheervenootschap via de verhuur van parken (waarvan zij eigenaar zijn) aan andere ondernemingen (en waarvoor zij huurgelden ontvangen).

De analyse van de evolutie van de omzet en de bedrijfskosten is gebeurd op indexniveau (met index 2010 = 100). De rendabiliteit van de sector werd geanalyseerd op basis van de operationele marge<sup>11</sup> en de ondernemingsmarge<sup>12</sup>.

### Evolutie van de omzet en de bedrijfskosten

In 2016 lag de omzet van de sector (170,7 miljoen euro) 9,9 % hoger dan in 2010 (155,3 miljoen euro). Desondanks kwam deze omzet pas in 2015 boven het niveau van 2010 uit. In 2011 vond er een daling plaats (-8,9 %, naar 141,5 miljoen euro), onder meer ten gevolge van de uitbesteding van activiteiten<sup>13</sup> door een onderneming. Daar de omzet van deze onderneming zich in 2013 grotendeels herstelde, steeg de sectoromzet in dat jaar (154,7 miljoen euro) terug tot op het niveau van 2010. 2013 buiten beschouwing latend, viel de grootste toename van de omzet te noteren in 2015 en 2016. Dit zou mogelijk onder meer verband kunnen houden met de stijging van de prijzen van vakantieparken in deze jaren.

De totale bedrijfskosten stegen in de beschouwde periode met 4,1 %. Evenals de omzet daalden deze kosten in 2011 (-8,5 %), onder meer ten gevolge van voornoemde uitbesteding van activiteiten door een onderneming om vanaf 2012 geleidelijk aan toe te nemen. De sterke toename in 2013 is in lijn met voornoemde omzetstijging binnen een belangrijke onderneming. Voor 2014 namen de bedrijfskosten sneller toe dan de omzet. Vanaf 2014 stegen de bedrijfskosten daarentegen minder snel dan de omzet. Binnen de bedrijfskosten kenden de aankoopkosten handelsgoederen, grond- en hulpstoffen en diensten en diverse goederen in 2016, ten overstaan van 2010, de grootste toename (+17,2 %). De loonkosten (-4,8 %) en de afschrijvingskosten (-16,8 %) namen dan weer af.

---

<sup>9</sup> Op basis van de sectorale databank van de FOD Economie genereerde de totale sector in 2015 een binnenlandse omzet van naar schatting 220 miljoen euro.

<sup>10</sup> Deze variabelen zijn de omzet (70), het bedrijfsresultaat (9901), het resultaat na belastingen (9904), de aankoopkosten handelsgoederen, grond- en hulpstoffen (60), de diensten en diverse goederen (61), de bezoldigingen (62), de afschrijvingen (630), de waardeverminderingen (631/4), de voorzieningen (635/7) en de andere bedrijfskosten (640/8).

<sup>11</sup> De operationele marge wordt berekend als de verhouding van het bedrijfsresultaat (9901) tot de omzet (70). Het bedrijfsresultaat is een weerspiegeling van het resultaat uit operationele activiteiten zonder rekening te houden met de financiële en uitzonderlijke resultaten.

<sup>12</sup> De ondernemingsmarge wordt berekend als de verhouding van het resultaat na belastingen (9904) tot de omzet (70). Het resultaat na belastingen is een weerspiegeling van het finaal resultaat van het boekjaar ná verrekening van de financiële en uitzonderlijke resultaten en ná belastingen.

<sup>13</sup> Een vakantiepark nam in 2011 de beslissing van haar food- en cateringactiviteiten uit te besteden, wat resulteerde in een gevoelige omzetzdaling in dat jaar.

**Tabel 5. Evolutie van de omzet en de bedrijfskosten**

(In index 2010=100)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Omzet (70)</b>	100,0	91,1	90,0	99,6	99,9	103,9	109,9
<b>Totale bedrijfskosten (60/64)</b>	100,0	91,5	93,4	103,7	98,2	99,2	104,1
<b>Aankoopkosten handelsgoederen, grond- en hulpstoffen en diensten en diverse goederen (60/61)</b>	100,0	93,0	96,7	112,1	107,7	111,2	117,2
<b>Loonkosten (62)</b>	100,0	88,2	92,6	97,7	92,4	91,1	95,2
<b>Afschrijvingskosten (630)</b>	100,0	95,9	96,5	100,2	85,4	84,5	83,2

Bronnen: Bel-first, eigen berekeningen.

**Structuur van de bedrijfskosten**

Binnen de totale bedrijfskosten vormen de aankoopkosten handelsgoederen, grond- en hulpstoffen en diensten en diverse goederen (60+61) de voornaamste kostensoort van de sector (53,8 % in 2016). Deze kosten stegen als enige kostensoort tussen 2010 en 2016 en winnen dan ook aan relatief belang. Binnen deze kostensoort zijn vooral de energiekosten belangrijk (ondermeer voor de verwarming van zwembaden en bungalows). Ook de loonkosten (30,3 % in 2016) zijn een voorname kostenfactor voor vakantieparken doch deze nemen in de periode 2010-2016 aan relatief belang af, onder meer door de daling van het aantal werknemers in de sector (-19,8 %), voornamelijk ten gevolge van de uitbesteding (in 2011) van activiteiten door een onderneming. Aangezien de sector erg kapitaalintensief is, zijn de afschrijvingskosten (11,9 % in 2016) eveneens niet onbelangrijk. Ook hiervan neemt het relatief belang af.

**Tabel 6. Structuur van de bedrijfskosten**

(In % van de totale bedrijfskosten)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Aankoopkosten handelsgoederen, grond- en hulpstoffen en diensten en diverse goederen (60/61)</b>	47,8	48,6	49,5	51,6	52,4	53,6	53,8
<b>Loonkosten (62)</b>	33,2	32,0	32,9	31,3	31,2	30,4	30,3
<b>Afschrijvingskosten (630)</b>	14,8	15,6	15,4	14,3	12,9	12,6	11,9
<b>Andere</b>	4,2	3,9	2,3	2,8	3,5	3,3	4,0
<b>Totale bedrijfskosten (60/64)</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Bron: Bel-first, eigen berekeningen.

**Evolutie van de rendabiliteit**

De rendabiliteit van de sector kent geen éénduidige evolutie in de periode 2010-2016. Zoals hoger gesteld, was de impact van de twee grote vakantieparken op de resultaten van de sector niet onbelangrijk. Eveneens niet zonder belang waren elementen van financiële en uitzonderlijke aard die een invloed hadden op de resultaten van de individuele spelers en bijgevolg de sector.

Tussen 2010 en 2013 was de sector doorlopend verlieslatend, en dit zowel op het niveau van de operationele marge als op het niveau van de ondernemingsmarge. In deze periode namen de procentuele verliezen zelfs jaarlijks toe. In 2013, het dieptepunt (met een operationeel verlies van 11,9 miljoen euro en een verlies na belastingen van 31,1 miljoen euro), hadden maar liefst 9 (van de 16 geanalyseerde) vakantieparken een negatieve operationele marge en 13 een negatieve ondernemingsmarge. Vanaf 2014 lijken de resultaten te verbeteren<sup>14</sup> waarbij in 2016 zowel de operationele marge (2,3 % of 3,9 miljoen euro) als de ondernemingsmarge (5,0 % of 8,5 miljoen euro) positief waren. Het herstel van de rendabiliteit van de sector lijkt dus in enige mate gepaard te gaan met de verhoging van de prijzen vanaf 2015. Desondanks lieten in 2016 nog steeds 7 vakantieparken een negatieve operationele marge en 8 een negatieve ondernemingsmarge optekenen.

<sup>14</sup> Met uitzondering van de ondernemingsmarge in 2015 (-3,1 %).

**Tabel 7. Evolutie van de rendabiliteit**

(In % van de omzet)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Operationele marge	-3,0	-2,7	-5,0	-7,7	-1,5	1,4	2,3
Ondernemingsmarge	-5,5	-7,7	-13,5 <sup>15</sup>	-20,8 <sup>16</sup>	2,3	-3,1	5,0

Bronnen: Bel-first, eigen berekeningen

## 7. Conclusie

Tussen 2010 en 2017 verloopt de prijsevolutie voor vakantiecentra, campings en jeugdherbergen (COICOP 11.2.0.2) in België, Nederland en Frankrijk vrij gelijkaardig (respectievelijk +19,3 %, +17,1 % en +22,8 %). Terwijl de Belgische prijzen in 2013 en 2014 nog daalden op jaarbasis, gaan ze sinds 2014 sterk de hoogte in (+27,3 % tussen 2014 en 2017). Het verschil met de buurlanden Frankrijk (+10,3 %) en Nederland (+14,0 %) is opvallend. Ook in vergelijking met andere accommodatietypes (zoals hotels) of types reizen (zoals pakketreizen in België) valt tussen 2014 en 2017 een groot verschil waar te nemen, daar waar dit verschil op langere termijn, tussen 2010 en 2017, eerder beperkt bleef. Aangezien in 2013 en 2014 de prijzen sterk gedaald waren in België, moeten de resultaten ten opzichte van 2014 echter genuanceerd worden. Weliswaar zet de sterke prijsevolutie zich verder: in de periode januari – juni 2018 namen de prijzen toe met 6,1 % ten opzichte van dezelfde periode een jaar voordien.

In de periode 2010 – 2017 lag de gemiddelde jaarlijkse groei voor een verblijf in vakantiecentra, campings, jeugdherbergen e.d. in België (2,6 %) hoger dan deze van de diensteninflatie in België (2,2 %).

Parallel met de stijging van de prijzen neemt, vanaf 2014 en meer uitgesproken vanaf 2015, de omzet van de sector van de vakantieparken toe. Deze omzetsijging heeft ervoor gezorgd dat er vanaf 2015 een einde kwam aan de verliezen van de sector.

Het gegeven dat de sector van de vakantieparken een verhoogd risico op een minder efficiënte marktwerking zou hebben dient genuanceerd te worden. De sector wordt gekenmerkt door een hoge kapitaalintensiteit, een hoge concentratiegraad en een lage churn-waarde. Daar tegenover staat dat in België alleen al minimaal een 40-tal vakantieparken zijn. Tezamen met het aanbod van vakantieparken in de buurlanden en de substitutiemogelijkheden via andere types accommodatie zoals campings, B&B-zaken, hotels, citytrips en dergelijke zorgt ervoor dat de consument een ruime keuze heeft aan dit soort van diensten.

<sup>15</sup> In 2012 hadden 10 van de 16 vakantieparken een negatieve ondernemingsmarge. In dat jaar bedroeg het gecumuleerd sectorverlies na belastingen (ondernemingsverlies) 18,8 miljoen euro. Vier vakantieparken droegen voor een totaal bedrag van 16,0 miljoen euro bij tot dit verlies, ten gevolge van transacties van operationele aard (onder meer de toename van management fees en onderhoudskosten) en van financiële aard (stijging kosten van schulden).

<sup>16</sup> In 2013 hadden 13 van de 16 vakantieparken een negatieve ondernemingsmarge. In dat jaar bedroeg het gecumuleerd sectorverlies na belastingen (ondernemingsverlies) 32,1 miljoen euro. Vier vakantieparken droegen voor een totaal bedrag van 28,5 miljoen euro bij tot dit verlies, ten gevolge van transacties van operationele aard (onder meer de betaling van interne commissies, management fees en andere) en van uitzonderlijke aard (uitzonderlijke afschrijvingen op oprichtingskosten en immateriële en materiële vaste activa).