

## Actualisatie onderzoeken Brouwerseiland



## Inleiding

In deze notitie worden vier onderzoeken geactualiseerd die ZKA Leisure consultants met betrekking tot de onderbouwing van het bestemmingsplan van Brouwerseiland heeft uitgevoerd, in opdracht van Brouwerseiland BV. De onderzoeken werden uitgevoerd in de periode 2015-2018. Het gaat om de volgende onderzoeken:

- 'Economische Haalbaarheid Brouwerseiland', ZKA i.s.m. Verheijden concepten, april 2015;
- 'Effect Brouwerseiland op toeristische waarde Brouwersdam', ZKA, oktober 2016;
- 'Behoeftesonderzoek verhuurconcept Brouwerseiland', ZKA, april 2017;
- 'Expert opinion Brouwerseiland', Verheijden Concepten, februari 2018.

Er zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure van 2015 tot en met 2018 diverse onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot de marktvraag, de positionering en de economische gevolgen van Brouwerseiland. Op basis daarvan is door STEC in de laddertoets beoordeeld of voldaan werd aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De nu voorliggende rapportage van ZKA actualiseert de marktvraag en de economische betekenis, als basis voor actualisatie van de laddertoets in het bestemmingsplan.

Er is vanwege de overzichtelijkheid voor gekozen de actualisatie per thema te behandelen en niet per rapport/per pagina.

De actualisatie heeft met name betrekking op de marktgegevens: vraag en aanbod, verhuurprijzen e.d. Maar we gaan ook in op de planvoorraad en de omvang van de doelgroep Brouwerseiland. De cijfers zijn daar waar mogelijk geactualiseerd met als basis eind 2019 of begin 2020.

Deze notitie is opgedeeld in vier hoofdstukken:

- |             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Hoofdstuk 1 | Marktanalyse vakantiewoningen |
| Hoofdstuk 2 | Marktanalyse hotelvilla's     |
| Hoofdstuk 3 | Omvang doelgroep              |
| Hoofdstuk 4 | Economische betekenis.        |

## CONCLUSIES

Op basis van het voorgaande trekken we de volgende conclusies over de haalbaarheid van Brouwerseiland.

### Verhuur vakantiewoningen

Er zijn in de afgelopen jaren (2015-2019) in Nederland geen vergelijkbare concepten ontwikkeld van zeer luxe vakantiewoningen met een prijs-, kwaliteits- en locatieniveau zoals Brouwerseiland dat heeft. De concurrentiepositie van Brouwerseiland is in die zin onaangetast. Er is wel een behoorlijke actuele planvoorraad voor nieuwe vakantieparken in Zeeland. Onder de 'harde' planvoorraad van circa 1.570 vakantiewoningen zijn ook geen vergelijkbare concepten bekend. Om toch een goed beeld te schetsen van de omstandigheden in de markt waarin Brouwerseiland aan de bovenkant opereert, zijn vraag, aanbod en prijs van de totale markt voor verhuur van vakantiewoningen in Zeeland geactualiseerd. Ook is de markt voor verkoop van vakantiewoningen kort beschreven.

Uit de analyse blijkt dat de markt van verhuur van vakantiewoningen in Zeeland zich tussen 2016 en 2019 verder positief heeft ontwikkeld. Het aanbod van nieuwe en bestaande vakantiewoningen werd steeds luxer. In 2019 werd ongeveer 25% van de (bestaande) vakantiewoningen in Zeeland verkocht met een prijs van € 300.000 of hoger, in 2016 was dat nog maar 10% (bron: Kadaster). Het aanbod van verhuurde vakantiewoningen nam per saldo toe, maar de vraag nog sterker (21% toename van 2016-2019). Hierdoor is de bedbezetting van vakantiewoningen in Zeeland gestegen naar 36% (2019), een recordbezetting. Rond 2016 was deze situatie nog heel anders: de vraag steeg wel, maar het aanbod steeg harder en de bezetting daalde. In 2017 stelde STEC een laddertoets op, met een positieve conclusie over Brouwerseiland. Sindsdien is de vraag en de bezettingsgraad van recreatiewoningen in Zeeland gestegen.

Zeeland heeft zijn positie in de vakantiemarkt verhoudingsgewijs dus verder versterkt. Dat was ook te zien aan de verhuurprijzen, de prijzen van 8 persoons vakantiewoningen stegen tussen 2016 en 2019 met 17%.

Net als in 2016 zijn we van mening dat de verhuurmarkt in het onder- en middensegment is verzadigd. Deze verzadiging neemt verder toe, vooral van recreatiewoningen met een verkoopwaarde tot € 250.000,-. Er zijn dan ook twee groeistrategieën mogelijk:

- Marktontwikkeling: met het bestaande recreatieproduct nieuwe markten zoals de buitenlandse of zakelijke markt aanspreken;
- Diversificatie: met een nieuw recreatieproduct nieuwe markten aanspreken.

Brouwerseiland richt zich nog steeds op deze laatste groeistrategie, door een uniek concept aan te bieden (ver af van het onder- en middensegment), dat niet of slechts zeer beperkt concurreert met bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen

### Verhuur hotelvilla's

Brouwerseiland biedt ook 73 hotelvilla's aan van vijfsterreniveau. Deze markt is qua aanbod in Nederland per saldo gelijk gebleven. In Zeeland kwamen er 5 vijfsterrensuites bij (Oesterdam).

Er zijn geen vijfsterrenhotels in Zeeland of de gemeente Goeree-Overflakkee gepland. De bezetting van vijfsterrenhotels steeg van 2016-2018 landelijk van 70% naar 76%, door een stijging van de vraag. Ook de prijs van een vijfsterrenkamer steeg licht. De marktontwikkelingen van vraag, aanbod, prijs en bezetting zijn in elk geval positief voor Brouwerseiland.

### **Omvang doelgroep huurders**

ZKA heeft de marktregio van huurders verder gespecificeerd naar Nederland, Vlaanderen en Nordrhein-Westfalen, aangezien Nederlanders, Belgen en Duitsers het grootste deel van de gasten in Zeeland uitmaken en deze regio het beste bij de doelgroep aansluit. Wallonië is met name georiënteerd op Frankrijk en weinig welvarend en is om die reden buiten beschouwing gelaten. Duitsland is verder gespecificeerd naar Nordrhein-Westfalen, de dichtbevolkte deelstaat die het dichtst bij de grens ligt. Ook nu komen veel Duitsers die in Zeeland vakantie houden uit deze (welvarende) Duitse grensregio.

De omvang van de doelgroep van huurders van Brouwerseiland is ten opzichte van 630.000 in 2016 licht gestegen naar 646.000 huishoudens (Nederland, Vlaanderen en Nordrhein-Westfalen samen). Dat zijn ongeveer 1,5 miljoen personen. Het marktpotentieel voor Brouwerseiland is fors gestegen van 5,8 miljoen vakanties naar 7,0 miljoen vakanties in een recreatiewoning (inclusief vakanties van personen buiten de doelgroep).

Dat komt met name omdat Nederlanders vaker op vakantie gaan. De doelgroep van Brouwerseiland verblijft in het buitenland nog steeds vaker dan gemiddeld in een recreatiewoning, twee keer zo veel als de gemiddelde Nederlander.

### **Omvang doelgroep kopers**

De omvang van de doelgroep van kopers is groter geworden. Aan de hand van dezelfde criteria als in 2015, maar geactualiseerde gegevens, is deze groep berekend op 161.600 huishoudens. Dat was in 2017 nog circa 137.000 huishoudens. Oorzaak is met name het toegenomen aantal huishoudens dat een woning bezit met een WOZ-waarde van € 1 miljoen of meer, met name door gestegen welvaart en hogere woningprijzen.

### **Economische impact**

De jaarlijkse economische impact van Brouwerseiland ramen we op circa € 49 miljoen per jaar (bestedingen van gasten). Dit bedrag is hoger dan de raming van het Kenniscentrum Kusttoerisme uit 2015 (€ 39 miljoen) door een hogere bezetting van de hotels (deze steeg in Nederland de afgelopen jaren), meer eigen gebruik en wat hogere bestedingsprofielen (vier jaar verschil).

### **Eindconclusie**

Sinds 2015 (start van onze haalbaarheidsonderzoeken) zijn er nog geen met Brouwerseiland vergelijkbare concepten op de markt gekomen, terwijl de koopmarkt en de huurmarkt steeds meer vraagt om luxere aanbodsegmenten in recreatievilla's en hotels. De doelgroep van huurders is met 3% enigszins in omvang toegenomen en de doelgroep van kopers met 18%.

Dit leidt tot een eindoordeel dat Brouwerseiland in marktopzicht nog steeds economisch haalbaar is en leidt tot een economische impact van circa €49 miljoen per jaar.

## 1. MARKTANALYSE VAKANTIEWONINGEN (VERHUUR)

### Vraag, aanbod en bezettingsgraad van vakantiewoningen

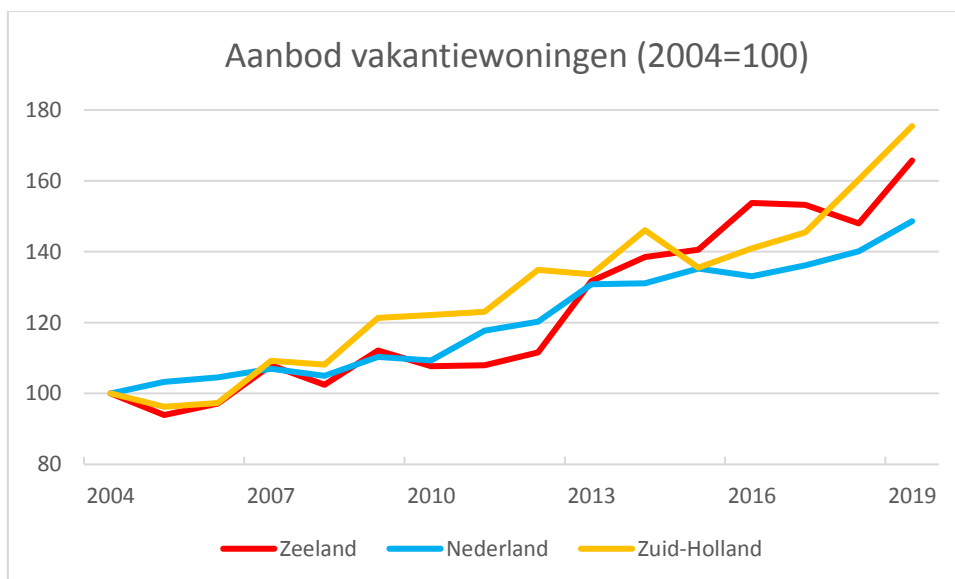
Om de marktkansen van Brouwerseiland te bepalen is in de rapportage de markt van verhuur van vakantiewoningen in Zeeland geanalyseerd. De marktanalyse is nu geactualiseerd aan de hand van cijfers over het jaar 2019.

### Aanbod

Het aanbod van verhuurde vakantiewoningen in Zeeland nam sinds 2016 toe naar circa 41.000 slaapplekken in 2019 (ongeveer 8.300 vakantiewoningen), een groei van 8%. In het nabijgelegen Zuid-Holland nam het aanbod sinds 2016 toe met circa 25% tot ongeveer 27.000 slaapplekken (circa 5.400 vakantiewoningen). Landelijk nam het aanbod toe met 12% naar circa 310.000 slaapplekken.

Met name in 2019 steeg het aanbod sterk: in Zeeland met 12%, in Zuid-Holland met 9% en landelijk met 6%. Over de gehele periode groei het aanbod in Zeeland minder sterk dan landelijk, maar in 2019 groeide Zeeland sterker dan het landelijk gemiddelde.

Dat is voor Zeeland sinds 2016 een absolute toename van circa 600 vakantiewoningen en voor Zuid-Holland nam het aanbod met circa 1.000 vakantiewoningen toe.



Bron: CBS, bewerking ZKA

### Planvoorraad

Naast het bestaande aanbod zijn er veel plannen voor nieuwe vakantiewoningen. Deze planvoorraad is eind december 2019 geactualiseerd door ZKA door navraag te doen bij alle Zeeuwse gemeenten en de gemeente Goeree-Overflakkee en deskresearch. Eerdere rapportages van ZKA gingen in op de totale planvoorraad van 2.000 verhuurbungalows in Zeeland en Goeree-Overflakkee ('zachte' en 'harde' plannen). In feite zijn alleen 'harde' plannen relevant.

Een vergelijking tussen de planvoorraad van nu en eerdere jaren is daarom niet concreet te maken.

Onder harde plannen wordt een situatie verstaan waarin voor een concrete ontwikkeling een bestemmingsplan onherroepelijk is of vergunning is verleend, maar waarbij het initiatief nog niet is gerealiseerd.

Een deel van deze plannen uit 2017 is geheel of deels gerealiseerd (o.a. Groote Duynen, Domein Camperveer, Waterrijk Oesterdam, Greenhuus Kabellaarsbank, Roompot Nieuwliet-Bad). De vakantiewoningen die nog niet zijn verhuurd of nog moeten worden gebouwd, zijn opgenomen in de nieuwe planvoorraad. Er zijn meer dan 600 vakantiewoningen gerealiseerd, maar er zijn ook nieuwe harde plannen voor vakantiewoningen toegevoegd, waaronder enkele grootschalige.

De nieuwe, actuele inventarisatie door ZKA (februari 2020) leert dat er een 'harde' planvoorraad is van (maximaal) circa 1.700 vakantiewoningen in Zeeland en de gemeente Goeree-Overflakkee, waarvan een deel in 2019 of 2020 al is gebouwd, maar nog niet is verhuurd (en dus niet (geheel) in de vraagcijfers is opgenomen). Welk deel in de vraagcijfers van het CBS in 2019 is opgenomen, valt niet te achterhalen. Vakantiewoningen die in 2019 al verhuurd werden en dus wel in de vraagcijfers zijn opgenomen, behoren in feite namelijk niet meer tot de planvoorraad. De planvoorraad is dus in werkelijkheid iets lager dan 1.570 vakantiewoningen. Bijlage 1 geeft in detail een overzicht van de 16 initiatieven.

Op basis van informatie van NVM en interviews met makelaars is bekend dat circa 25% van de vakantiewoningen niet wordt verhuurd, maar als tweede woning wordt gebruikt. Per saldo moet de verhuurmarkt in Zeeland daarom rekening houden met 1.177 vakantiewoningen in de planvoorraad.

Dit betekent dat het aanbod van vakantiewoningen in Zeeland de komende jaren zal stijgen.

### **Positionering Brouwerseiland t.o.v. planvoorraad**

De harde planvoorraad bestaat uit zeer verschillende plannen van verschillende grootte. Er moet hierbij worden vermeld dat bij sommige projecten er sprake van is dat van het totale plan, al een deel is opgeleverd. De plannen worden ten opzichte van elkaar gepositioneerd in afbeelding 1.1 op de volgende pagina.

De volgende vier factoren spelen hierbij een rol:

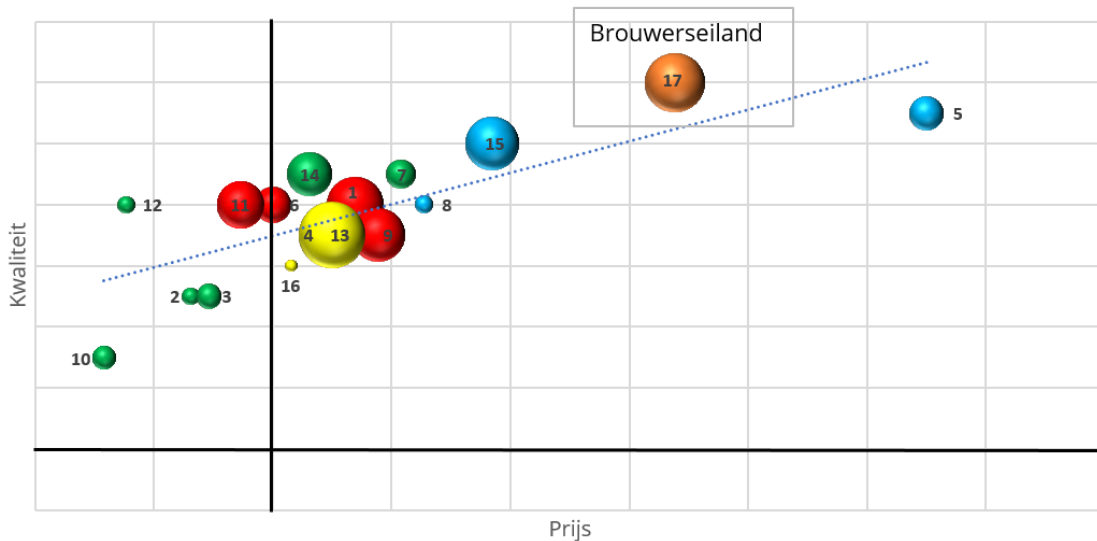
- Exploitatievorm;
- Prijs;
- Kwaliteit;
- Omvang van het project.

Op elk van deze factoren gaan we onderstaand verder in, waarbij kwaliteit de belangrijkste rol speelt. De figuur laat in elk geval zien dat een hoger kwaliteitsniveau vrijwel altijd gepaard gaat met een hogere prijsstelling. Projecten die dicht bij elkaar liggen in het spreidingsdiagram zullen gebruik maken van dezelfde marktruimte.

Duidelijk wordt echter dat project 5 (Harbour Village) weliswaar een iets hogere prijs heeft dan Brouwerseiland (met name wat betreft verkoopprijzen), maar een lagere (landschaps) kwaliteit.

De nummering van de projecten wordt op pagina 9 weergegeven.

Afbeelding 1.1. Positionering Brouwerseiland t.o.v. de harde planvoorraad vakantiehuizen in Zeeland. Differentiatie parken vakantiehuizen



*Prijs*

Dit is een score die gebaseerd is op een combinatie van verkoop- en verhuurprijzen, voor zover deze bekend zijn. De prijs is geschaald op een niveau van 1-15. De score op prijs is bepaald door de actuele verkoopprijzen en verhuurprijzen voor de 2<sup>e</sup> week juli 2020 onderling te vergelijken. Bij een drietal parken zijn de prijzen (nog) niet bekend (Terrein de Winne, Waterdunen, Camping de Betteld).

*Kwaliteit*

De plaats op de verticale as (kwaliteit) is bepaald door de projecten te beoordelen op vijf kenmerken van kwaliteit.

Brouwerseiland verschilt met de andere projecten op deze kenmerken van kwaliteit:

1. **Densiteit:** de mate van privacy. Hoe lager de densiteit (grotere kavels), hoe hoger de kwaliteit. De gemiddelde kavelgrootte van Brouwerseiland is 900-1.000 m<sup>2</sup>, het grootste kavel is 2.900 m<sup>2</sup> (beide exclusief water). Uit de analyse van de planvoorraad blijkt dat de gemiddelde kavelgrootte per project varieert van 70 m<sup>2</sup> tot 600 m<sup>2</sup>. De densiteit (dichtheid van bebouwing) is gezien de grote kavels van Brouwerseiland erg laag, waardoor bij Brouwerseiland erg veel privacy wordt geboden ten opzichte van de andere projecten uit de harde planvoorraad;  
**Oppervlakte:** de grootte van de vakantiehuizen. De (gemiddelde) oppervlakte per woning in de planvoorraad varieert van 82 m<sup>2</sup> tot maximaal 220 m<sup>2</sup> (totale oppervlakte). Met een minimale omvang van 100 m<sup>2</sup>, gemiddelde omvang van 150 m<sup>2</sup> en maximale omvang van 330 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per vakantiehuizing positioneert Brouwerseiland zich aan de top;

2. **Customization:** de mate waarin het huis kan worden ingericht naar de wensen van de eigenaar. Bij koopwoningen zijn de mogelijkheden om een eigen inrichting en voorzieningen te kiezen geanalyseerd. Bij verhuurwoningen is geanalyseerd of er verschillende typen (qua inrichting) zijn. Brouwerseiland kent een behoorlijke mate van customization;
3. **Faciliteiten:** de mate waarin (luke) faciliteiten aanwezig zijn in de vakantiewoningen of aangeboden worden op het park. De meeste parken kennen een aanbod aan doorsnee voorzieningen en bieden in veel minder mate luxe services. De huurders van de vakantiewoningen van Brouwerseiland kunnen allen ook een beroep doen op de hotelservice die ook aan de huurders van de hotelvilla's worden aangeboden. Bij de andere projecten is dat niet het geval. Zoals in de eerdere rapportage van ZKA wordt aangegeven biedt Brouwerseiland ook andere luxe services zoals beauty service, personal cook, personal beautycare en private tours, die bij andere projecten zelden onderdeel uit maken van het servicepakket;
4. **Locatie:** de locatie van het park. Dit is voor de positionering van Brouwerseiland essentieel en laat sterke verschillen zien met de andere projecten. Er zijn voor de vergelijking van Brouwerseiland met de andere projecten drie verschillende locaties aangewezen: kust (op <1000 meter van de grote stranden), binnenwater (op <500 meter van het binnenwater), en binnenland (de rest). De kust biedt de hoogste kwaliteit, gevolgd door het binnenwater en dan het binnenland. Brouwerseiland ligt aan de kust, de categorie met de hoogste kwaliteit. Deze kwaliteit wordt geboden door o.a. de landschapscombinatie van eilanden, water, strand en nautische voorzieningen. Met name de eilandenstructuur, waar de meeste woningen worden gesitueerd, biedt hoge kwaliteit. De bebouwing van het Archipeldeel ligt gepositioneerd in het Zeeuwse duinlandschap. De woningen op de eilanden staan grotendeels direct aan het water, aan de randen van de eilanden. Woningeigenaren kunnen er ook voor kiezen om een privésteiger bij hun woning te laten aanleggen. Brouwerseiland komt direct aan de binnenzijde van de Brouwersdam te liggen met aan de andere zijde de uitgestrekte Noordzeestranden met allerlei faciliteiten en beachclubs van hotspot de Brouwersdam. De afstand tot het strand is doorgaans slechts circa 800 meter. Deze unieke ligging en landschapskwaliteit, door Delta Makelaardij als AAA-locatie beoordeeld, is essentieel en de unieke asset van Brouwerseiland.

Zoals in eerdere rapportages van ZKA is beschreven, kiest Brouwerseiland hiermee voor een diversificatiestrategie: er wordt een nieuw product ontwikkeld voor een nieuwe markt.

Luxe villa's en ligplaatsen bestaan al (in de planvoorraad zijn ook projecten die hierop inspelen), maar in combinatie met natuureilanden en het waterfront strandconcept, de luxe faciliteiten/services en de grote kavels is Brouwerseiland een nieuw product voor een nieuwe markt.



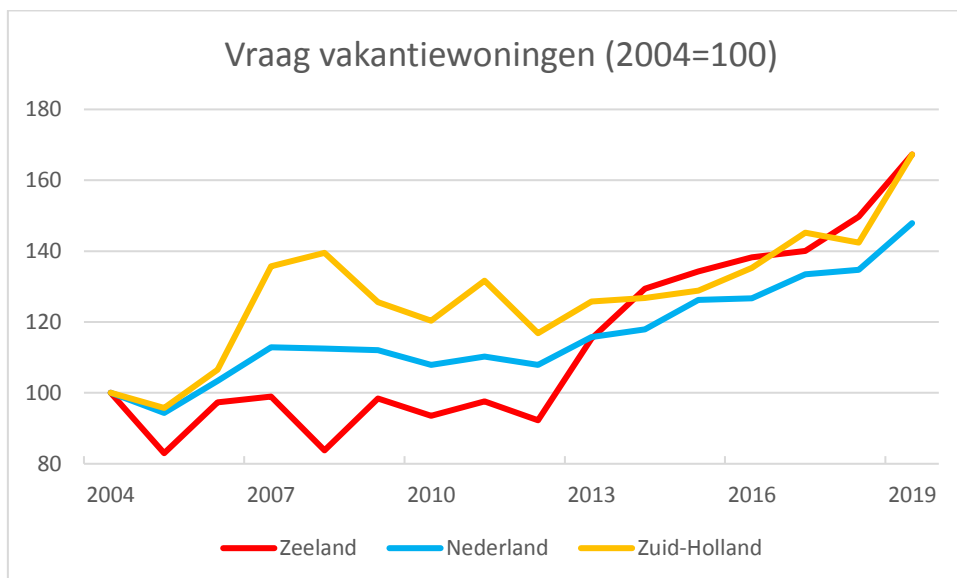
Tabel 1.1. Achtergrond van het spreidingsdiagram

PARK	NR. IN DIAGRAM	OMVANG (WONINGEN)	EXPLOITATIE	KWALITEIT	PRIJS
ROOMPOT VEERSE KREEK	1	218	KOPEN + VERHUUR VIA ROOMPOT	10	5
DE STELHOEVE	2	20	KOPEN + VERHUUR VIA KLEINE AANBIEDER	7	3
WATERRESORT OOSTERSCHELDE	3	40	KOPEN + VERHUUR VIA KLEINE AANBIEDER	7	3
LARGO VEERSE WENDE	4	18	KOPEN + VERHUUR VIA LARGO	9	5
LARGO HARBOUR VILLAGE	5	78	KOPEN + VERHUUR VIA LARGO	13	15
ROOMPOT WATER VILLAGE	6	86	KOPEN + VERHUUR VIA ROOMPOT	9	4
DUTCHEN DE GROOTE DUYNEN	7	57	KOPEN + VERHUUR VIA KLEINE AANBIEDER	11	6
LARGO DOMEIN HET CAMPERVEEN	8	21	KOPEN + VERHUUR VIA LARGO	10	7
ROOMPOT BEACH RESORT NIEUWVLIEB-BAD	9	195	KOPEN + VERHUUR VIA ROOMPOT	9	6
TERREIN DE WINNE	10	36	KOPEN + VERHUUR VIA KLEINE AANBIEDER	5	1
ROOMPOT ZEEBAD	11	150	KOPEN + VERHUUR VIA ROOMPOT	10	3
CAMPING DE BETTELD	12	20	KOPEN + VERHUUR VIA KLEINE AANBIEDER	10	2
WATERDUNEN	13	300	VERHUUR	9	5
CHRISTELIJK VAKANTIEPARK WULPDAL	14	131	KOPEN + VERHUUR VIA KLEINE AANBIEDER	11	8
LARGO WATERRIJK OESTERDAM	15	190	KOPEN + VERHUUR VIA LARGO	12	8
FORT DEN HAAK	16	9	VERHUUR	8	4
<b>BROUWERSEILAND</b>	<b>17</b>	<b>240-242</b>	<b>KOPEN + VERHUUR</b>	<b>14</b>	<b>11</b>

### Vraag

De vraag naar vakantiewoningen in Zeeland nam sinds 2016 fors toe met circa 21% naar circa 5,4 miljoen overnachtingen in 2019 en in Zuid-Holland was dat 24%, resulterend in 3,9 miljoen overnachtingen. Landelijk steeg de vraag met 17% tot circa 43 miljoen overnachtingen.

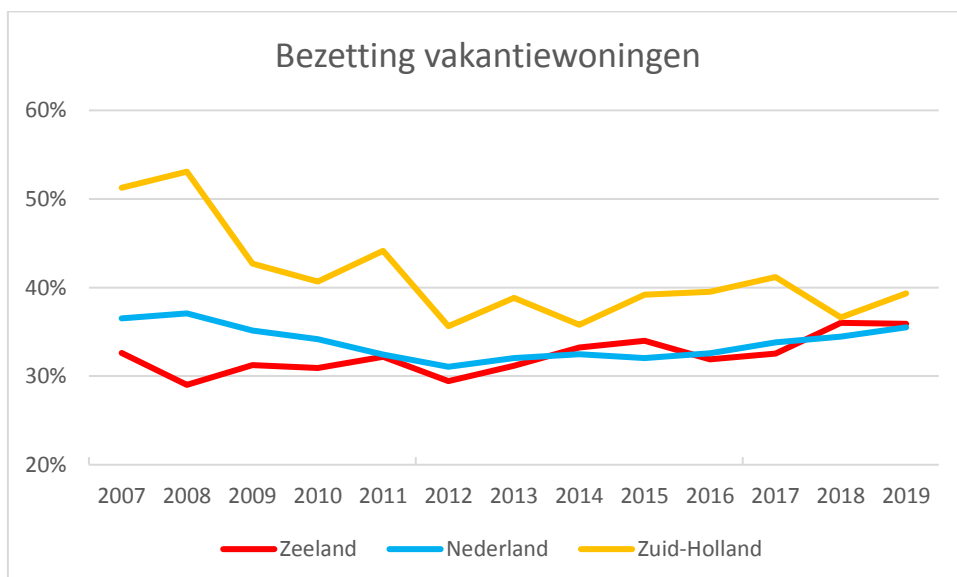
Met name in 2019 was de groei van de vraag fors: in Zeeland was de groei in dat jaar 12%, in Zuid-Holland 18% en landelijk 10%. De vraag in Zeeland en Zuid-Holland nam sterker toe dan het landelijk gemiddelde.



Bron: CBS, bewerking ZKA

### Bezettingsgraad

Als resultaat van de ontwikkelingen van vraag en aanbod veranderde de bezetting van vakantiewoningen.



Bron: CBS, bewerking ZKA

Door een krimpend aanbod en een stijgende vraag is de bedbezetting van vakantiewoningen in Zeeland gestegen tussen 2016 en 2019.

De bedbezettingsgraad was met 36% in 2019 dan ook de hoogste sinds 2007. In 2016 was deze nog 32%. Ook landelijk steeg de bezettingsgraad van 33% in 2016 naar 36%. In Zuid-Holland bleef de bezetting (na wat schommelingen in 2017 en 2018) gelijk. Daaruit trekken we de volgende conclusies:

- Tussen 2016 en 2019 bleef de bezettingsgraad in Zuid-Holland per saldo gelijk. De groei in het aanbod was gedurende deze drie jaar dus even groot als de groei van de vraag. In 2019 steeg de bezetting in Zuid-Holland wel licht;
- In Zeeland was de bezetting van vakantieparken iets hoger dan het landelijk gemiddelde en groeide deze tussen 2016 en 2019 van 32% naar 36%. In Zeeland steeg de vraag naar verhuurde vakantiewoningen in deze periode van drie jaar dus harder dan het aanbod. De bezetting in Zeeland vertoont (met pieken en dalen) ook op de lange termijn een stijgende trend en de verhuurmarkt presteert hier beter dan marktconform.

### Prijzen

Ook de verhuurprijzen van vakantiewoningen zijn veranderd. De actuele verhuurprijzen (2020) van (zoveel mogelijk) met Brouwerseiland vergelijkbare 6- en 8 persoonswoningen zijn te zien in de tabel.

6-PERSOONS VAKANTIEWONINGEN			
BEDRIJFSNAAM	MINIMUM PRIJS PER WEEK	GEMIDDELDE PRIJS PER WEEK	MAXIMUM PRIJS PER WEEK
BROUWERSEILAND		€ 3.500,-	
PUNT WEST	€ 1.220,-	€ 2.080,-	€ 2.940,-
BUITENHOF DOMBURG	€ 699,-	€ 1.533,-	€ 2.367,-
LARGO RESIDENCE DISHOEK	€ 701,-	€ 1.580,-	€ 2.463,-
HOF VAN SAKSEN	€ 949,-	€ 1.564,-	€ 2.179,-

8-PERSOONS VAKANTIEWONINGEN			
BEDRIJFSNAAM	MINIMUM PRIJS PER WEEK	GEMIDDELDE PRIJS PER WEEK	MAXIMUM PRIJS PER WEEK
BROUWERSEILAND		€ 4.700,-	
PUNT WEST	€ 975,-	€ 2.284,-	€ 3.593,-
DUTCHEN DUYNVOET	€ 1.665,-	€ 2.386,-	€ 3.107,-
DUTCHEN DUYNZOOM	€ 1.665,-	€ 1.779,-	€ 2.760,-
BUITENHOF DOMBURG	€ 1.247,-	€ 2.340,-	€ 3.434,-
HOF VAN SAKSEN	€ 1.569,-	€ 2.404,-	€ 3.239,-
LARGO RESIDENCE DISHOEK	€ 1.464,-	€ 2.400,-	€ 3.720,-

Bron: deskresearch ZKA

Uit de analyse blijkt dat sinds 2017 de prijzen van verhuur van vakantiewoningen in het hogere segment behoorlijk zijn gestegen, met name bij de 8 persoonswoningen (+17%). De prijsstelling voor Brouwerseiland (gemiddeld € 3.500,- per week voor een 6 persoonswoning en € 4.700,- voor een 8 persoonswoning) is sinds 2017 onveranderd hoog in de markt gepositioneerd. Andere aanbieders in het hogere segment hanteren een duidelijk lagere prijsstelling, zowel voor de 6 -persoons als 8 -persoonswoningen.

Dit heeft met name te maken met de positionering in plaats van met prijsstelling. Deze andere aanbieders positioneren zich als vakantiepark gericht op bijpassende doelgroepen, terwijl Brouwerseiland zich positioneert als exclusief villaconcept in een nog te ontwikkelen premium vraagsegment in een uniek waterrijk landschap. Dit is de reden dat Brouwerseiland andere prijsniveaus kent: Brouwerseiland richt zich met een ander en nieuw product op andere en nieuwe markten (in de zuidwestelijke delta van Nederland). Er is nog steeds geen met Brouwerseiland vergelijkbaar aanbod in de markt aanwezig.

## 2. MARKTANALYSE HOTELVILLA'S

### Onderscheidend vermogen

Brouwerseiland heeft 73 hoogwaardige hotelvilla's in de planvorming opgenomen. Door de combinatie van hoogwaardige hotelservices/-voorzieningen, de grote woon- en kaveloppervlakte en het unieke landschap is er momenteel nog steeds geen (hotel)aanbod dat volledig vergelijkbaar is met de hotelvilla's. Vijf sterrenhotels en hoogwaardige appartementen met hoteldienstverlening zijn nog altijd de beste vergelijking.

Op bepaalde punten onderscheiden de hotelvilla's zich echter van deze twee typen verblijfsaccommodaties, maar ook van viersterrenhotels.

#### *Vergelijking met viersterrenhotels*

Het verschil met viersterrenhotels is als volgt:

- De prijs van een overnachting in een hotelvilla op Brouwerseiland (€ 200-600 per nacht) is vele malen hoger dan de gemiddelde prijs voor een overnachting in een viersterrenhotel (circa € 120 per kamer per nacht). Dit is niet een prijsverschil, maar een verschil in waarde en kwaliteit;
- De kwaliteit verschilt van viersterrenhotels op drie niveaus:
  - Services. Brouwerseiland beschikt over veel services die een viersterrenhotel niet verplicht is te bieden volgens de Europese hotelclassificatie, zoals ontbijtservice, turn-downservice, textiel- en beautyservice, personal cook/beautycare, bootverhuur, private tours, etc.
  - Locatie: unieke landschap/omgeving door plaatsing in het archipel-landschap van Brouwerseiland;
  - Hotelvilla in plaats van hotelkamer, waardoor het verblijf/de leefruimte groter wordt dan de gemiddelde viersterren hotelkamer;
  - Eigen kavel rondom de hotelvilla, waar een normale vier- en vijfsterrenhotelkamer niet over beschikt, het gaat dan vaak om een kamer als onderdeel van een hotelgebouw met alleen een gemeenschappelijke buitenruimte.

#### *Vergelijking met vijfsterrenhotels en appartementen met hoteldienstverlening*

Onderstaand zijn de prijzen van vijfsterrenhotels en appartementen met hoteldienstverlening geactualiseerd. Uit de tabel blijkt een onveranderd hoge positionering van Brouwerseiland in dit segment, nog het meest vergelijkbaar met vijfsterrenhotels. De prijs per nacht is bij Brouwerseiland hoger door het unieke karakter en ligging van de villa's (grondgebonden gebouwen met eigen buitenruimte).

Brouwerseiland positioneert zich boven de viersterrenhotels. Om deze reden is geen vergelijking gemaakt met viersterrenhotels in Zeeland, maar met de markt waarmee Brouwerseiland het beste vergelijkbaar is: de vijfsterrenhotels.

Tabel 2.1 Prijsvergelijking

	BROUWERSEILAND	5* HOTELS	APPARTEMENTEN
PRIJS PER NACHT	€ 200-600	€ 95-€ 500	€ 79-388
CAPACITEIT (AANTAL PERSONEN)	4-6	2	4-6
RUIIME OPZET / EIGEN KAVEL	+	--	--
LANDSCHAP/OMGEVING	+	--	--
VOORZIENINGEN	+	+	--
SERVICENIVEAU	+	+	--

Bron: Brouwerseiland en deskresearch ZKA

+ is goed/positief

-- is minder vergeleken met de uitgangspunten van Brouwerseiland

#### A. Vijfsterrenhotels

##### Aanbod

Nederland telt in 2020 net als in 2015 28 vijfsterrenhotels (bron: adviesbureau Hotelsterren). De meeste vijfsterrenhotels bevinden zich in de Randstad. Buiten de Randstad zijn dat zeven hotels (in 2015 waren dat er nog 4).

In Maastricht kreeg het Kruisherrenhotel (vanaf 2017) vijf sterren en in Roermond opende het Arresthuis. In Eindhoven heeft het NH Collection Centre vijf sterren. Deze drie nieuwe hotels beschikken niet over een sterrenrestaurant. Zeeland telt twee vijfsterrenhotels: Inter Scaldes (12 kamers) en Largo Oesterdam (5 hotelsuites). Binnen de Randstad hebben enkele vijfsterrenhotels de deur gesloten of het sterrenniveau gewijzigd. Per saldo is het aanbod landelijk gelijk gebleven.

Uit bijlage 2 wordt duidelijk dat sommige prijzen van overnachtingen in vijfsterrenhotels zijn gestegen. Voor de drie nieuwe hotels geldt dat de basisprijs relatief lager ligt ten opzichte van de andere hotels.

De analyse van de aanbodontwikkeling van vijfsterrenhotels sinds 2015 is gebaseerd op een andere bron dan het CBS (adviesbureau Hotelsterren). Het CBS heeft sinds enkele jaren vijf sterrenhotels en vijf sterren bed- and breakfasts tot dezelfde categorie gerekend, waardoor de splitsing tussen deze twee deelsegmenten niet te maken is (noch voor de vraag noch voor het aanbod). Het aanbod is per saldo in ieder geval gelijk gebleven ten opzichte van 2015.

##### Vraag en bezetting

De landelijke ontwikkeling van de vraag naar vijfsterrenhotels is dus niet goed vast te stellen. Wel is er meer inzicht in de bezettingsgraad. De bezetting van de vijf sterrenhotels valt af te leiden uit de HOSTA analyse 2019 van Horwath Consultants (cijfers 2018).

Dit bureau berekende een landelijke bezetting van vijfsterrenhotels die steeg van 70% in 2014 tot 76% in 2018. Dat betekent dat bij een gelijkblijvend aanbod de vraag in de periode 2015-2018 is gestegen.

De kamerbezetting van alle Zeeuwse hotels verbeterde in drie jaar tijd: van 55% naar 67%. Er kwam heel beperkt aanbod bij, maar de vraag steeg veel sterker.

#### *Prijzen*

Dat geldt ook voor de prijsontwikkeling van vijfsterrenhotelkamers. De gemiddelde prijs van een vijfsterrenkamer steeg van € 203 in 2015 tot € 226 in 2018 (+11%). Dat is aan de onderkant van de prijzen die Brouwerseiland wil hanteren (€ 200-€ 600 per nacht, waarbij het hoogste bedrag waarschijnlijk op grote hotelvilla's van toepassing is). Deze hogere prijs heeft net als bij de vakantiewoningen te maken met de positionering en niet met de prijszetting.

#### **Marktbehoefte vijfsterrenhotelsuites Brouwerseiland**

De conclusies over de marktbehoefte aan vijfsterrenhotelsuites in Zeeland zijn na deze actualisatie van de cijfers vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van eerdere onderzoeken en deze luiden als volgt:

- De hotelvilla's vormen een uniek en onderscheidend premium villaconcept in Nederland. Vijf sterrenhotels en appartementen met hoogwaardige hoteldienstverlening zijn op bepaalde onderdelen vergelijkbaar. Geen enkele verblijfsaccommodatie in Nederland en nabije buitenland is volledig vergelijkbaar qua prijs, type verblijf, ruimtelijke opzet/privacy, natuurlijk vormgegeven landschap, hoogwaardige voorzieningen en vijf sterrendienstverlening/services;
- De hotelvilla's spreken niet alleen de reguliere hotelgast aan. Nieuwe verblijfsmotieven worden aangesproken. Dit leidt tot nieuwe doelgroepen (hotelniches). Door op dergelijke niches in te spelen worden nieuwe gasten aangesproken en wordt de markt vergroot;
- Groei van de huidige regionale hotelmarkt is tevens mogelijk door nieuwe hoogwaardige concepten. Er is beperkt groeiperspectief in de regionale 1-4 sterrenhotelmarkt in Zeeland: er zijn 16 plannen in de viersterrenmarkt (zie verderop in dit hoofdstuk). In de vijfsterrenmarkt zijn naast Brouwerseiland geen plannen in Zeeland. Nieuwe kwalitatief hoogwaardige concepten als Brouwerseiland voorzien echter wel in een regionale behoefte. Dit aanbod is niet of nauwelijks concurrerend en zorgt door de uniciteit niet voor marktontwrichting, maar creëert juist nieuwe markten.

## B. Alle hotels (regionale hotelmarkt)

### Aanbod

We kijken niet alleen naar de landelijke ontwikkeling van vijfsterrenhotels, maar ook naar de regionale ontwikkeling van alle hotels (bron: CBS/HorecaDNA, bewerking ZKA).

Tabel 2.2 Hotelmarkt 2016

	2016			
	AANTAL HOTELBEDRIJVEN	AANTAL KAMERS	GEMIDDELD AANTAL KAMERS	AANTAL BEDDEN
ZUID-HOLLAND	394	18.557	47	39.128
ZEELAND	227	4.424	19	10.192

Bron: CBS, bewerking ZKA

Uit de ontwikkeling tussen 2016-2019 blijkt een lichte stijging van de vraag in Zeeland en een sterkere stijging van de vraag in Zuid-Holland (dit wordt met name veroorzaakt door de groei van vraag en aanbod in de gemeenten Rotterdam en Den Haag, met name grotere hotels die ook veel zakelijke gasten ontvangen). In Zeeland groeide het aanbod met name in kleinschalige hotels.

Tabel 2.3 Hotelmarkt 2019

	2019			
	AANTAL HOTELBEDRIJVEN	AANTAL KAMERS	GEMIDDELD AANTAL KAMERS	AANTAL BEDDEN
ZUID-HOLLAND	402	19.240	48	40.980
ZEELAND	253	4.725	19	10.879

Bron: CBS, bewerking ZKA

Als we kijken naar de directe omgeving van Brouwerseiland, zien we de volgende ontwikkelingen in het hotelaanbod.

Tabel 2.4 Regionaal hotelaanbod

	GEMEENTE	AANTAL KAMERS (2016)	AANTAL KAMERS (2019)
ZUID-HOLLAND	BRIELLE	190	237
	HELLEVOETSLUIS	80	70
	WESTVOORNE	279	265
	GOEREE-OVERFLAKKEE	115	114
	SCHOUWEN-DUIVELAND	970	970
ZEELAND	NOORD-BEVELAND	165	164
	VEERE	1.245	1.299



	VLISSINGEN	330	354
	MIDDELBURG	345	453
	<b>TOTAAL</b>	<b>3.719</b>	<b>3.926</b>

Bron: Horeca DNA,

Uit de tabel wordt duidelijk dat het aanbod in de omliggende Zuid-Hollandse gemeenten stabiel bleef, terwijl het aanbod in Zeeland licht steeg; met uitzondering van hotels in de gemeente Middelburg, waar het aanbod in elk geval behoorlijk is toegenomen.

Sinds 2016 zijn er behalve 5 vijfsterrenhotelsuites in Largo Oesterdam geen nieuwe vijfsterrenhotels in de provincie Zeeland of omliggende gemeenten in Zuid-Holland geopend.

#### Actuele planvoorraad

Om de regionale markt in beeld te krijgen moet naast het huidige aanbod naar actuele geplande uitbreidings- en nieuwbouwprojecten gekeken worden (eind 2019). Op basis van deskresearch en telefonisch contact onder/met alle Zeeuwse gemeenten en de gemeente Goeree-Overflakkee zijn de volgende concrete/harde plannen aan het licht gekomen. Onder harde plannen wordt een situatie verstaan waarin voor een concrete ontwikkeling een bestemmingsplan onherroepelijk is of vergunning is verleend, maar waarbij het initiatief nog niet is gerealiseerd.

Veelal betreft het plannen met 3- of 4-sterrenniveau. Er zijn geen plannen voor vijfsterrenhotels, waardoor Brouwerseiland hier geen rekening mee hoeft te houden.

Brouwerseiland zelf is niet in de plannen opgenomen, omdat het bestemmingsplan niet is goedgekeurd door de Raad van State.

Tabel 2.5 Harde planvoorraad hotels (eind 2019)

GEMEENTE	AANTAL KAMERS
GOES	124
HULST	65
KAPELLE	4
MIDDELBURG	185
SCHOUWEN-DUIVELAND	185
SLUIS	80
VEERE	339

TOTAAL

1.008

Bron: Rapportage Hotelmarktonderzoek Zeeland (ZKA), situatie november 2019

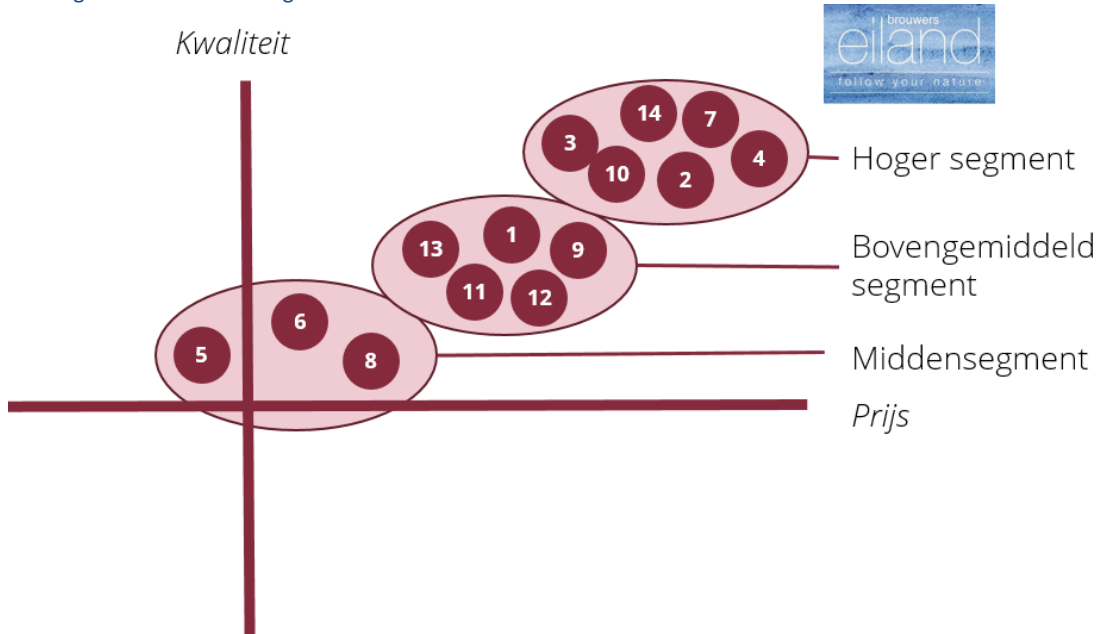
De planvoorraad van hotels, met enige schaal, bestaat met name uit 3- en 4-sterrenhotels. Er zijn circa 28 plannen (stand van zaken najaar 2019).

Hiervan zijn in de onderstaande analyse **alle plannen die een viersterren-of viersterrenplus-niveau beogen**, vergeleken met het concept van Brouwerseiland. Het plan van Brouwerseiland is gepositioneerd ten opzichte van deze 14 plannen, op de dimensies prijs en kwaliteit. In de dimensies kwaliteit zijn luxeniveau, locatiekwaliteit en voorzieningenaanbod meegewogen. Het betreft zowel plannen voor nieuwvestiging, transformatie en, mits relevant, uitbreidingsplannen van bestaande hotels. De plannen zijn ingedeeld in drie categorieën: middensegment, bovengemiddeld segment en hoger segment. De beoordeling is uitgevoerd op basis van desk research. In een aantal gevallen was de online beschikbare informatie beperkt. De indeling is dan ook tot stand gekomen op basis van de ons bekende informatie.

Absolute zekerheid dat deze plannen doorgaat is er nog niet. Na analyse van de plannen door Rho adviseurs in juni 2020 is gebleken dat de plannen 5,7, en 8 nog in procedure zijn. Ook de genoemde plannen in Domburg zijn eerder door de gemeente Veere als hard gekwalificeerd, maar de planologische procedure van deze plannen loopt nog of nog moet worden gestart. De harde planvoorraad is daarmee anno voorjaar 2020 circa 675 kamers, zo'n 60 meer dan in 2016.

De positionering van de totale planvoorraad wordt duidelijk uit figuur 2.1 op de volgende pagina.

Figuur 2.1: Positionering hotelinitiatieven Zeeland



Het middensegment wordt hierbij gedefinieerd als het segment waarbij de meer prijsbewuste consument zoekt naar een schappelijke prijs-kwaliteit verhouding. Dit zijn vaak gasten met een iets minder gevulde portemonnee, die wel graag gebruik willen maken van hotelvoorzieningen zonder dat ze behoefte hebben aan veel luxe. Van oudsher vallen vooral veel 3\*-hotels in deze categorie.

1=**Westerschans Goes** – Dit hotel moet onderdeel worden van een nieuwbouwcomplex in het havengebied nabij het centrum van Goes waar ook retail, koop- en huurwoningen worden gevestigd. Het hotel zou uit 80-100 kamers komen te bestaan. Over het concept is nog niet veel bekend, wel dat er gesprekken zijn over een sport- en wellness invulling.

2 = **Boutique hotel Rijks** - In het monumentale ‘Oude Manhuis’, grenzend aan de Manhuistuin in het centrum van Goes, worden 5 luxe suites en 35 kamers ontwikkeld. Rijks opent eind december 2020 de deuren en wordt onderdeel van de Kloeg Collection.

3 = **Van der Valk Middelburg** (uitbreiding) - Naast 48 nieuwe kamers betreft de uitbreiding ook een investering in extra kwaliteit. Zo worden er onder meer wellnessfaciliteiten, zwembad, fitnessbanen, een 2<sup>de</sup> hotelbar en een binnentuin toegevoegd. In het najaar van 2020 is het de verwachting dat de uitbreiding wordt opgeleverd.

4 = **Hotel Bommeljé Middelburg** - Het hotel wordt een 4\*-plus hotel met zo’n vijftig kamers. Daarnaast krijgt het de nodige voorzieningen zoals een ontbijtzaal, een lounge en meerdere vergaderzalen. Het ligt centraal in Middelburg en komt in het voormalige en leegstaande gebouw van onderzoeksbureau Scoop aan Achter de Houttuinen.

5 = **St. Jorisdoulen Middelburg** - Het is de bedoeling het hotel in de zomer van 2021 wordt geopend. Het is de verwachting dat het hotel vooral het middensegment zal gaan bedienen. Afhankelijk van het hotelconcept komen er 45 tot 51 kamers met in elk geval een ontbijtzaal.

6 = **Waterdunen Breskens** - In het project Waterdunen zijn kustversterking, natuur, recreatie en aquacultuur bij elkaar gebracht. Recreatieondernemer Molecaten wil hier beginnen met de bouw van 400 vakantiehuisjes. Ook zouden er een hotel en een duincamping moeten komen. Het plan omvat ca. 80 hotelkamers.

7 = **Hotel Residence Noordstaete Burgh-Haamstede** - In het centrum van Burgh-Haamstede worden 17 zeer luxe hotelappartementen gebouwd, grenzend aan natuurgebied Slot Haamstede. Deze residentie is gelegen aan de Noordstraat; met alle voorzieningen op loopafstand + duinen, strand en bos nabij. Begin september 2019 startte de officiële verkoop van dit project, waarbij reeds 80% is verkocht.

8 = **Hotel Hulst** (uitbreiding) - Het hotel gaat van 16 naar 81 kamers. Het ontwerp krijgt in totaal zeven bouwlagen en wordt op het hoogste punt 24 meter.

9 = **Hotel The Wigwam Domburg** (uitbreiding) - Uitbreiding van 35 naar 68 kamers. Ook wordt de kwaliteit verbeterd, en gaat het hotel van 3\* naar 4\*. Daarnaast komt er een ondergrondse parkeergarage waar alle gasten hun auto's kunnen zetten. Het voorplein, waar nu nog die auto's staan, wordt dan weer een tuin.

10 = **Hotel Zoneduin Domburg** (uitbreiding) - Het vernieuwde hotel Zoneduin in het Nehalenniagebied in Domburg gaat in het voorjaar van 2022 open. Het gaat om een nieuwe 4,5\* familiehotel met 45 kamers.

11 = **Hotel Noordzee Domburg** (uitbreiding) - Uitbreidingsplan voor 25 nieuwe kamers en verbetering naar een 4\* hotel. Verder weinig details over dit plan bekend.

12 = **Hotel Nehalennia Domburg** (uitbreiding) - Uitbreidingsplan voor 25 nieuwe kamers en verbetering naar een 4\* hotel. Verder weinig details over dit plan bekend..

13 = **Transformatie KPN-gebouw Domburg** - Nog onduidelijk of dit plan doorgaat. Het zou gaan om ca. 45 kamers van 4\*-niveau.

14 = **Hotel Zeeuws Licht** - Aan de voet van de Zeeuwse duinen in Dishoek komt een nieuw 4\*-plus hotel met 27 luxe hotelkamers, 40 luxe hotelappartementen en een restaurant. Het hotel opent naar verwachting medio 2021. De kamers worden verdeeld over drie compacte gebouwen, met ieder een eigen karakter.

Als we het plan Brouwerseiland vergelijken met de door ons beoordeelde hotelplannen dan vallen een aantal zaken op. De plannen wijken zowel qua type locatie, concept met onderscheid naar kwaliteitsniveau en voorzieningen/functiemix af van Brouwerseiland. Duidelijk wordt dat Brouwerseiland niet te vergelijken is met de huidige harde planvoorraad voor nieuwe hotelcapaciteit in de provincie Zeeland:

- **Type locatie.** De meeste planlocaties bevinden zich in of grenzend aan (stads-/dorps)centra in Goes, Middelburg, Domburg, Hulst. Er zijn een paar uitzonderingen, bijvoorbeeld door ligging in het buitengebied of aan de Noordzeekust. Voor deze plannen is de entourage echter niet te vergelijken met wat voor ogen is bij Brouwerseiland. Zo maakt het plan Waterdunen onderdeel uit van een groot vakantiepark en liggen de hotels Zoneduin en Zeeuws Licht aan de rand van een bebouwde kern.
- **Kwaliteitsniveau.** Het kwaliteitsniveau van de geplande hotels is vaak relatief hoog: voor veel plannen wordt een 4\* of 4\*-plus niveau beoogd. Hiermee wordt gemikt op een bovengemiddeld of hoger marktsegment. Slechts een paar plannen lijken in te spelen op het middensegment (zie figuur 2.1). De meeste bestaande hotels in Zeeland zijn van een 3\* niveau. Ongeveer de helft van de harde hotelplannen betreft een uitbreidingsplan van een bestaand hotel, waarbij de uitbreiding vaak gepaard gaat met een kwaliteitsslag.

Het absolute topniveau van Brouwerseiland komt echter niet voor bij de harde plannen. Met uitzondering van Hotel Inter Scaldes (5\*) in Kruiningen en de 5 hotelsuites van Largo Oesterdam komt dit segment verder ook niet voor in het bestaande hotelaanbod van Zeeland.

- **Voorzieningen/functiemix.** Enkele hotelinitiatieven zijn onderdeel van een totaalconcept met andere voorzieningen als wellness- en zakelijke voorzieningen. Dit zou enigszins vergelijkbaar kunnen zijn met Brouwerseiland, maar door de mix met type locatie en kwaliteit gaat de vergelijking niet op. Naast plannen met een totaalconcept is bij de meeste initiatieven de logiesfunctie leidend.
- **Prijsniveau.** Het prijsniveau is bij de meeste initiatieven nog niet bekend. Het prijsniveau van Brouwerseiland (> € 200 per nacht) zal naar verwachting niet gehaald worden. Een kamer in een 4\* hotel in Nederland kost gemiddeld namelijk € 115 per nacht (bron: Hosta 2018). Uit onderzoek (zie bijlage) blijkt dat de prijs voor een vijfsterrenhotel in Nederland op kan lopen tot € 500,- per nacht.

Voor Brouwerseiland is tevens essentieel dat er sprake is van hotelvilla's met eigen kavel. Dit is veel meer dan alleen een hotelkamer als onderdeel van een groter complex, maar biedt gezien het eigen kavel veel privacy. Daarnaast speelt de unieke ligging in het duinlandschap een belangrijke rol van de kwaliteit van de hotelvoorzieningen van Brouwerseiland, in combinatie met de vijfsterren services.

De andere hotelplannen beschikken niet over een vijfsterrenniveau, zijn meer in steden in plaats van een uniek duinlandschap gelegen en beschikken tevens niet over een eigen kavel met privacy. Het vijfsterrenniveau van Brouwerseiland is hiermee niet te vergelijken met de plannen uit de planvoorraad met drie- en viersterrenniveau.

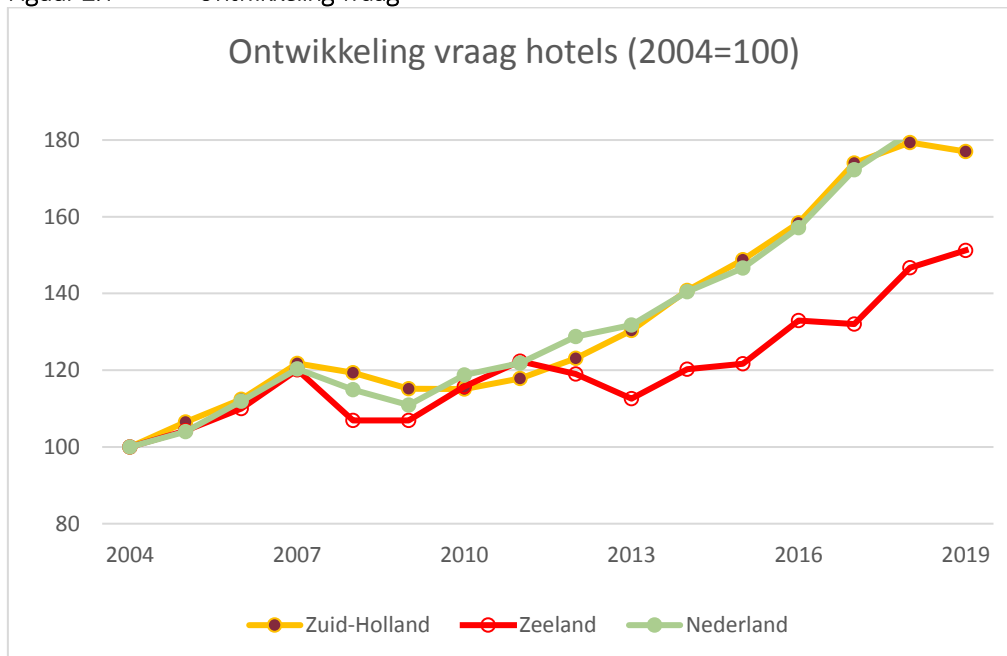
#### *Marktruimte hotels*

ZKA berekende begin 2020 voor de provincie Zeeland de marktruimte voor de hotels. Dit gebeurde op basis van verschillende groeiscenario's. Het is hierbij mogelijk dat de planvoorraad de beschikbare marktruimte overschrijdt. Dat wil niet zeggen dat er geen ruimte is voor nieuwe hotels. Voor Brouwerseiland geldt dat er geen nieuwe vijfsterrenhotels gepland zijn en dat de exclusieve positionering zich sterk onderscheidt van het bestaande hotelaanbod in Zeeland.

#### *Vraag*

De stijgende trend in de vraag naar hotelovernachtingen (bron: CBS) zette ook na 2016 door.

Figuur 2.1 Ontwikkeling vraag

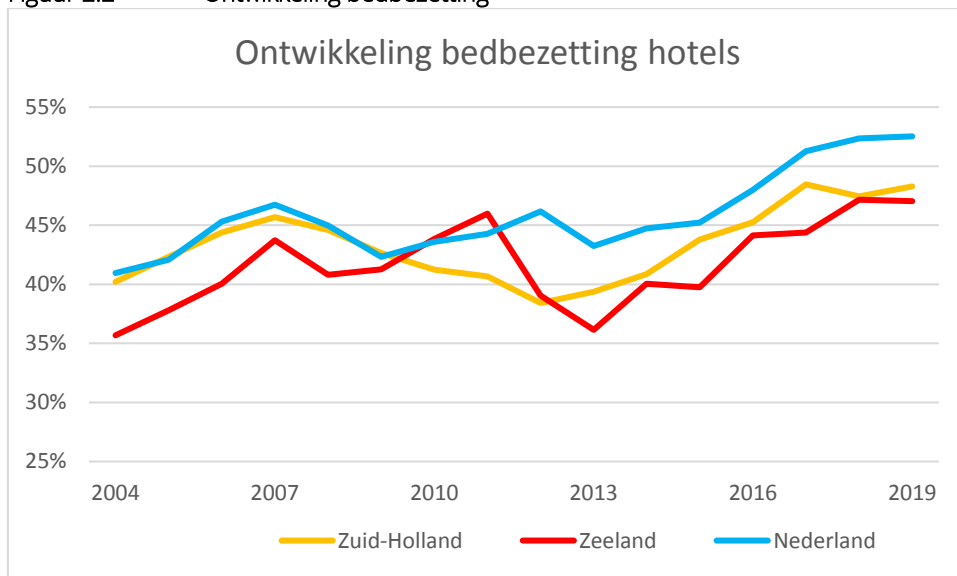


Bron: CBS, bewerking ZKA

In de provincie Zeeland groeide de vraag naar hotelovernachtingen sinds 2016 met 14%. Er werden in 2019 circa 230.000 hotelovernachtingen méér gerealiseerd dan in 2016.

De groei in Zuid-Holland was met 12% iets lager, maar landelijk was deze hoger met 23%. Deze stijgende lijn was ook te zien aan de (bed) bezetting, die in Zeeland steeg van 44% naar 47%, in Zuid-Holland van 45% naar 48%. Landelijk steeg de bezetting van 48% in 2016 naar 53% in 2019.

Figuur 2.2 Ontwikkeling bedbezetting



Bron: CBS, bewerking ZKA

### 3. OMVANG DOELGROEP

#### 3.1 Huurders

De doelgroep voor huurders van Brouwerseiland is in 2017 als volgt gedefinieerd (de definitie is in 2020 onveranderd gebleven):

- Huishoudens met een gezamenlijk inkomen van tenminste € 100.000,- bruto per jaar;
- Leeftijd vanaf 35 jaar (eventueel met thuiswonende kinderen);
- 'Vrije' beroepen van de hoofdkostwinner zoals directeur van een (eigen) bedrijf of een functie op directieniveau.

De omvang van de doelgroep is in februari 2020 geactualiseerd aan de hand van dezelfde definitie en de geactualiseerde database van v/h bureau SAMR (tegenwoordig MarketResponse). MarketResponse beschikt over een landelijk dekkende database van huishoudens in Nederland met veel achtergrondkenmerken. Deze database wordt jaarlijks geactualiseerd. Met deze kenmerken is door MarketResponse berekend dat deze doelgroep bruto bestaat uit **circa 377.000 Nederlandse huishoudens**. Dat is **4,7%** van het aantal huishoudens in Nederland.

In 2017 was nog sprake van 328.000 huishoudens (4,2% van alle huishoudens). De omvang van de doelgroep is dus iets gestegen.

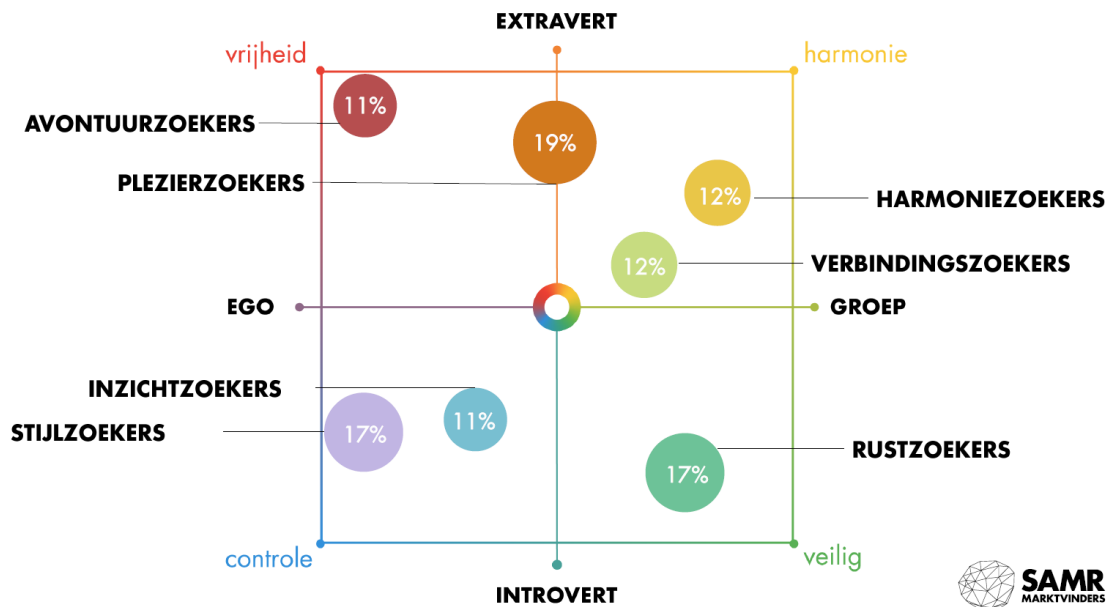
Omdat geen exacte gegevens van de Vlaamse en Duitse huishoudens bekend zijn, gaan we ervanuit dat het aandeel van de doelgroep hier ook 4,7% is. Dat leidt tot de volgende berekening voor de doelgroepen binnen de geografische afbakening:

- Vlaanderen (excl. Brussel) kende in 2019 totaal 2.815.759 huishoudens (bron: Statistiek Vlaanderen, 2019). Dat betekent dat 132.500 huishoudens tot de doelgroep behoren;
- De regio Nordrhein-Westfalen telde 8.756.000 huishoudens (bron: Statistik NRW, eind 2018). Dat betekent dat circa 412.000 huishoudens tot de doelgroep behoren.

In totaal bestaat de doelgroep dan uit circa 921.000 huishoudens. Dat komt overeen met circa 2,0 miljoen personen. In 2017 was dat nog 804.000 huishoudens en circa 1,7 miljoen personen. De omvang van de doelgroep (op basis van de socio-demografische variabelen) is dus behoorlijk toegenomen.

Binnen deze grotere doelgroep is in 2017 nog een verdere afbakening gemaakt aan de hand van de leefstijlen van MarketResponse (v/h bureau SAMR). De indeling van de leefstijlen en de benaming van segmenten is na 2017 gewijzigd en door MarketResponse in een nieuw model vormgegeven.

Figuur 3.1 Segmentatie leefstijlen



De afbakening voor Brouwerseiland werd in 2017 gedaan aan de hand van de leefstijlkleuren blauw, paars en aqua. Het nieuwe model is niet één op één te vergelijken met het oude model. Daarom is een nieuwe analyse gemaakt. Overigens vormen de bovenstaande percentages de verdeling van de Leefstijlgroepen over heel Nederland. Binnen de doelgroep van Brouwerseiland is deze verdeling anders. Zo is bijvoorbeeld Stijlzoekers veel sterker vertegenwoordigd (42% in plaats van 17% landelijk).

Voor Brouwerseiland is het resultaat daarvan als volgt:

- Het kwadrant linksonder is net als in 2017 interessant voor Brouwerseiland, want dat kwadrant is gericht op een individuele en introverte oriëntatie (exclusiviteit, ambitieus) en bijbehorende activiteiten. Dit is het belangrijkste kwadrant. Voor Brouwerseiland geldt dat de gehele segmenten Stijlzoeker en Inzichtzoeker daarom binnen de doelgroep van Brouwerseiland passen (in de analyse van 2017 was dit het Ingetogen Aqua en Stijlvolle luxe Blauwe segment);
- Het kwadrant linksboven is deels interessant, omdat het eveneens gericht is op individuele oriëntatie (exclusiviteit, uniek), maar extravert in zijn leisurekeuzes. Daarmee is dit ook van toepassing op Brouwerseiland. We nemen daarom een deel van de doelgroep Avontuurzoekers en Plezierzoekers mee (in de analyse van 2017 was dit het Avontuurlijk Paarse segment);
- Segmenten uit de rechter kwadranten uit het model passen nog altijd niet of nauwelijks bij Brouwerseiland.

#### Omvang doelgroep op basis van leefstijlen

Op grond van het bovenstaande worden de doelgroepen Stijlzoekers en Inzichtzoekers geheel als doelgroep voor Brouwerseiland meegenomen. Daarnaast behoort een deel van de Avontuurzoekers en Plezierzoekers tot de doelgroep van Brouwerseiland. In totaal maken deze twee groepen in zijn geheel en een deel van de Avontuurzoekers en Stijlzoekers samen zo'n 70% uit van de doelgroep van Brouwerseiland (waarvan de meerderheid, 42% bestaat uit de doelgroep Stijlzoekers).



Dat betekent dat 70% van de 921.000 huishoudens tot de uiteindelijke doelgroep van Brouwerseiland uitmaken (in 2017 was dit op basis van het eerdere Leefstijlmodel nog 78%).

Naast de Nederlandse huishoudens bakenen we ook de Vlaamse en Duitse huishoudens die tot de doelgroep behoren verder af. Als we dat doen aan de hand van de hiervoor genoemde definitie, betekent dat dat de doelgroep dan bestaat uit circa 264.000 Nederlandse huishoudens, 289.000 Duitse huishoudens en 93.000 Vlaamse huishoudens.

**Dit zijn in totaal 646.000 huishoudens**, iets meer dan in 2017 (toen betrof het 630.000 huishoudens).

### Vakantiegedrag

Ook de berekening van het vakantiegedrag is geactualiseerd aan de hand van de nieuwste gegevens van NBTC NIPO Research (ContinuVakantieOnderzoek 2019, gepubliceerd voorjaar 2020).

De doelgroep van Brouwerseiland is alleen afgebakend aan de hand van het inkomenscriterium (per huishouden, € 107.000 of meer) en is berekend op 701.000 personen (in 2017 was dit 656.000 personen), wat duidelijk maakt dat de omvang van de doelgroep licht gestegen is (+7%).

Van deze doelgroep ging 97% minimaal 1 keer per jaar op vakantie. Zo'n 92% hiervan is minimaal 1 keer naar het buitenland geweest, 48% is minimaal 1 keer in Nederland op vakantie geweest en zo'n 44% is in zowel- binnen- als buitenland op vakantie geweest. In totaal vond circa 30% van de vakanties in Nederland plaats. De doelgroep die op vakantie gaat, gaat gemiddeld 3,3 keer per jaar op vakantie, waarvan 2,3 keer naar het buitenland.

Van alle Nederlanders gaat circa 84% tenminste één keer per jaar op vakantie. Van alle vakanties vond 44% in Nederland plaats. Nederlanders die op vakantie gaan, gaan gemiddeld 2,8 keer per jaar op vakantie, waarvan 1,5 keer naar het buitenland.

Hieruit blijkt dat de doelgroep van Brouwerseiland vaker op vakantie gaat dan de gemiddelde Nederlander, waarvan ook aanzienlijk vaker naar het buitenland (70% van de vakanties binnen de doelgroep vond in het buitenland plaats, voor alle Nederlanders is dat 56%).

In het buitenland verblijft 19% van alle Nederlanders in een vakantiewoning, 43% in een hotel, 13% op een camping en 25% in andere accommodatievormen. In totaal zijn dat circa 4,1 miljoen vakanties in vakantiewoningen, een forse stijging ten opzichte van 2017. Dit wordt veroorzaakt doordat Nederlanders meer op vakantie gaan en in het buitenland vaker in een vakantiewoning verblijven dan in 2017.

Van de doelgroep verblijft 27% in een vakantiewoning, meer dan de overige Nederlanders. Dat betekent dat de doelgroep circa 430.000 vakanties per jaar in het buitenland in een vakantiewoning doorbrengt. Dat is 10% van alle buitenlandse vakanties in vakantiewoningen (door Nederlanders, circa 4,1 miljoen), terwijl de doelgroep circa 5% van alle Nederlanders omvat. De doelgroep gaat dus twee keer zo vaak als gemiddeld op vakantie in een vakantiewoning in het buitenland dan de gemiddelde Nederlander.

De doelgroep is dus relatief gezien voor veel meer vakanties verantwoordelijk in buitenlandse vakantiewoningen als dan conform de omvang van de doelgroep verwacht zou kunnen worden, namelijk twee keer zo veel. Hieruit blijkt de sterke voorkeur bij de doelgroep voor buitenlandse vakanties en verblijf in vakantiewoningen. Dit sterke verschil tussen de doelgroep van Brouwerseiland en de gemiddelde Nederlander bestaat nog steeds.

### Marktpotentieel

Het is niet bekend hoeveel buitenlandse vakanties het Vlaamse en Duitse deel van de doelgroep jaarlijks doorbrengt. Dit kunnen we wel ramen aan de hand van de omvang van de doelgroep Vlaamse en Duitse gasten (circa 383.000 huishoudens, 290.000+93.000. Dit wordt door ons geraamd op 860.000 personen (gemiddeld ongeveer 2,25 personen per huishouden o.b.v. statistische bureaus van Vlaanderen en Duitsland). Als we er vanuitgaan dat deze groep ook ongeveer 3,3 vakanties per jaar doorbrengt (conform de Nederlandse doelgroep), dan ondernemen de Duitse en Vlaamse gasten binnen de doelgroep jaarlijks zo'n 2,8 miljoen vakanties in Nederland en elders. Dit was in 2017 nog 3,3 miljoen vakanties. Het totale marktpotentieel komt daarmee op  $4.115.400$  (vakanties van Nederlanders) +  $2.843.000$  (vakanties van Vlamingen en Duitsers) = circa 7,0 miljoen vakanties. Dit aantal is fors hoger dan het aantal uit 2017 (circa 5,8 miljoen vakanties). Dat komt met name omdat de gemiddelde Nederlander vaker op vakantie gaat.

### 3.2 Omvang doelgroep kopers

De doelgroep van kopers van vakantiewoningen op Brouwerseiland is, net als in 2015, afgebakend aan de hand van een aantal kenmerken die, net als in 2015, afwijken van de kenmerken van de huurders. Deze kenmerken zijn:

- Gezinsinkomen: 3x modaal of hoger
- WOZ-waarde huis: € 1.000.000,- of meer;
- Sociale klasse: A;
- Actief (geweest) als eigen/directeur of vrij beroep.

Een nieuwe berekening van MarketResponse toont aan dat circa 1,17% van de Nederlandse huishoudens aan alle criteria voldoet.

Per saldo zijn dit 88.850 huishoudens. Voor Vlaanderen en Nordrhein-Westfalen passen we hetzelfde percentage toe. Voor Vlaanderen omvat deze doelgroep dan 39.400 huishoudens en voor de regio Nordrhein-Westfalen zijn dat 102.450 huishoudens. Totaal zijn dat 230.700 huishoudens.

Op basis van de Leefstijlen past 70% daarbinnen (zie hiervoor pagina 15). **In totaal omvat de kopersdoelgroep dan circa 161.600 huishoudens.** In de rapportage uit 2015 ging het nog om circa 137.000 huishoudens. De belangrijkste reden van het feit dat de doelgroep van Brouwerseiland groter geworden is, is een toename van de groep die een woning bezit met een WOZ-waarde van € 1 miljoen of meer, door de fors gestegen welvaart en woningprijzen in de afgelopen jaren.

#### 4. RAMING ECONOMISCHE IMPACT

##### Inleiding

In 2016 heeft het Kenniscentrum Kusttoerisme in een rapportage de economische impact van Brouwerseiland te berekenen. Deze bestaan uit:

- Eenmalige effecten op bestedingen en werkgelegenheid door de bouw en de ontwikkeling van Brouwerseiland;
- Jaarlijks economische effecten, door de bestedingen van gasten op de locatie van Brouwerseiland, maar ook daarbuiten.

De eenmalige investeringen zijn door Brouwerseiland geraamd op € 45 miljoen in het eerste jaar van bouw en € 93 miljoen in het tweede jaar (prijspeil 2016).

ZKA heeft een actuele berekening gemaakt van de jaarlijkse bestedingen van gasten van Brouwerseiland. De bestedingsniveaus zijn aangepast naar de actuele tijd, conform het ZKA Impactmodel. De uitgangspunten zijn grotendeels gelijk aan die van het Kenniscentrum Kusttoerisme, met de volgende verschillen:

- De bedbezetting van de hotelvilla's is door het Kenniscentrum Kusttoerisme geraamd op 46%, gelijk aan de vakantiewoningen. Gezien de sterk gestegen hotelbezetting in Nederland (ook van vijfsterrenhotels) en het feit dat hotels vaak beter worden bezet dan vakantiewoningen, gaan we uit van een wat hogere bedbezetting van de hotels van 67%. Bij iets meer dan 10% zakelijk gebruik betekent dat een kamerbezetting van 74%. Dit komt goed overeen met de landelijk kamerbezetting van vijfsterrenhotels van 76% (zie hoofdstuk 2). Het hogere aantal kamernachten verhoogt de bestedingen enigszins;
- Voor het eigen gebruik van de vakantiewoningen en hotelvilla's gaan we uit van het gemiddelde gebruik zoals CELTH dat in het rapport 'Toekomst van de vaste gast' (2015) heeft aangegeven. Dat is een gebruik van circa 58 nachten per woning per jaar. Dat is hoger dan in de rapportage van het Kenniscentrum, maar heeft wel meer overeenkomsten met de praktijk;
- Voor de verhuur gaan we uit van dezelfde aantallen als in 2016, met dien verstande dat er 2 hotelvilla's minder worden gerealiseerd (73 in plaats van 75) en vier vakantiewoningen meer (244 in plaats van 240). Het totaal aantal eenheden is dan 317 (voorheen 315, opgave Brouwerseiland).

Dit leidt tot een totaal aantal overnachtingen van circa 353.700, dat is circa 27% hoger dan in 2016 werd berekend door het Kenniscentrum. Dit wordt veroorzaakt door een hogere bezetting van het hotel en meer nachten per vakantiewoning voor het eigen gebruik.

Tabel 4.1 Geactualiseerd overzicht aantal overnachtingen Brouwerseiland

SEGMENT	AANTAL EENHEDEN	AANTAL SLAAPPLAATSEN	GEBRUIK PER EENHEID	OVERNACHTINGEN
VAKANTIEWONINGEN-ALLEEN EIGEN GEBRUIK	69	497	58 NACHTEN X 4 PERSONEN	16.000
VAKANTIEWONINGEN-DEELS EIGEN GEBRUIK	175	1.260	58 NACHTEN X 4 PERSONEN	40.600
VAKANTIEWONINGEN-DEEL VERHUUR	175	1.260	46% SLAAPPLAATS-BEZETTING	211.600
HOTELVILLA'S-DEEL VERHUUR	73	315	67% SLAAPPLAATS-BEZETTING	77.000
HOTELVILLA'S-DEEL EIGEN GEBRUIK	73	315	58 NACHTEN X 2 PERSONEN	8.500
<b>TOTAAL</b>	<b>317</b>	<b>2.072</b>		<b>353.700</b>

Ten aanzien van de bestedingen wijken onze uitgangspunten af van het Kenniscentrum op drie punten:

- De logiesprijzen zijn ook aangepast. Per hotelvilla bedragen deze € 200-€ 600 per nacht, uitgegaan is van € 400 per nacht met gebruik van 2 personen (capaciteit is 4 personen);
- De logiesprijzen van de vakantiewoningen lopen op tot € 4.600,- per week. Daarom is voor de totale bestedingen uitgegaan van € 125,- per persoon per dag (het Kenniscentrum Kusttoerisme ging uit van € 100,- per persoon per dag). Deze € 125,- is een conservatieve raming;
- Voor tweede woningbezitters is uitgegaan van bestedingen van € 39,- per dag.

De totale economische impact met prijzen van 2020 is daarmee (maximaal) circa € 49 miljoen per jaar. In berekening van Kenniscentrum Kusttoerisme was dit nog circa € 39 miljoen. Uit de tabel op de volgende pagina blijkt de verdeling van de bestedingen.

Tabel 4.2 Actuele raming jaarlijkse economische impact Brouwerseiland

SEGMENT	OVERNACHTINGEN	BESTEDING PER PERSOON PER NACHT	ECONOMISCHE BETEKENIS
VAKANTIEWONINGEN- ALLEEN EIGEN GEBRUIK	15.000	€ 39,-	€ 0,6 MILJOEN
VAKANTIEWONINGEN- DEEL EIGEN GEBRUIK	40.600	€ 39,-	€ 1,6 MILJOEN
VAKANTIEWONINGEN- DEEL VERHUUR	211.600	€ 125,-	€ 26,5 MILJOEN
HOTELVILLA'S- VERHUUR	77.000	€ 250,-	€ 19,3 MILJOEN
HOTELVILLA'S-EIGEN GEBRUIK	8.500	€ 50,-	€ 0,4 MILJOEN
BESTEDINGEN WONINGBEZIT			€ 0,2 MILJOEN
<b>TOTAAL</b>	<b>353.700</b>		<b>€ 48,6 MILJOEN</b>

Deze bestedingen leiden tot een werkgelegenheid van circa 610 FTE. Door de hogere bestedingen is deze werkgelegenheid wat hoger dan de raming van het Kenniscentrum Kusttoerisme uit 2016 (deze was 515 FTE).



BIJLAGE 1 PLANVOORRAAD VAKANTIEWONINGEN

PARK	AANTAL WONINGEN	PLAATS	GEMEENTE	TOELICHTING
ROOMPOT VEERSE KREEK	218	WOLPHAARTSDIJK	GOES	EERSTE FASE BETREFT 108 WONINGEN, OPENING GEPLAND IN 2021.
DE STELHOEVE	20	WEMELDINGE	KAPELLE	OP DIT MOMENT BEZIG MET REALISATIE.
WATERRESORT OOSTERSCHELDE	40	WEMELDINGE	KAPELLE	RESTERENDE PLANCAPACITEIT
ROOMPOT VEERSE WENDE	18	ARNEMUIDEN	MIDDELBURG	IN AANBOUW
LARGO HARBOUR VILLAGE	78	ARNEMUIDEN	MIDDELBURG	IN AANBOUW, VERHUUR GESTART IN 2019
ROOMPOT WATER VILLAGE	86	KAMPERLAND	NOORD-BEVELAND	IN HET AANBOD ZIJN OOK NOG 19 LODGES, DEZE ZIJN NIET MEEGEREKEND VOOR DE MARKTRUIMTE. GEOPEND IN 2019.
DUTCHEN DE GROOTE DUYNEN	57	KAMPERLAND	NOORD-BEVELAND	BETREFT RESTERENDE PLANCAPACITEIT. AL 52 WONINGEN GEBOUWD.
LARGO DOMEIN HET CAMPERVEER	21	KAMPERLAND	NOORD-BEVELAND	GEOPEND IN DECEMBER 2019
ROOMPOT BEACH RESORT NIEUWVLIET-BAD	195	NIEUWVLIET-BAD	SLUIS	RESTERENDE PLANCAPACITEIT, AFRONDING LAATSTE FASE IN 2021,
TERREIN DE WINNE	36	SLUIS	SLUIS	BESTEMMINGSPLAN GOEDGEKEURD, MAAR PROJECT LIGT AL JAREN STIL.
ROOMPOT ZEEBAD	150	BRESKENS	SLUIS	OP LOCATIE BESTAANDE CAMPING
CAMPING DE BETTELD	20	CADZAND	SLUIS	BESTEMMINGSPLAN DEFINITIEF
WATERDUNEN	300	BRESKENS	SLUIS	BOUW START BINNENKORT
CHRISTELIJK VAKANTIEPARK WULPDAL	131	SINT MAARTENSDIJK	THOLEN	DE EERSTE VOORBEELDWONINGEN ZIJN GEPLAATST, START BOUW VOLGT BINNENKORT.
LARGO WATERRIJK OESTERDAM	190	THOLEN	THOLEN	GEOPEND IN 2019, PLANCAPACITEIT TOT 190 WONINGEN
FORT DEN HAAK	9	BREEZAND	VEERE	BESTEMMINGSPLAN GOEDGEKEURD
RIDDERSTEE	71	OUDDORP	G.-OVERFLAKKEE	REEDS 29 WONINGEN GEREED In 2019, TOTAALPLAN WAS 100
PARK ZEEDIJK	57	HERKINGEN	G.-OVERFLAKKEE	EERSTE FASE GEREED
<b>TOTAAL</b>	<b>1.697</b>			

BIJLAGE 2 BENCHMARK VIJFSTERRENHOTELS (BUITEN RANDSTAD)

NAAM	LOCATIE	AANTAL KAMERS	GEPUBLICEEERDE PRIJSNIVEAU	VOORZIENINGEN HOTEL	RESTAURANT
BILDERBERG LANDGOED LAUSWOLT	BEETSTER-ZWAAG, FRIESLAND. OP LANDGOED TERREIN	65 (2P)	VAN € 160 TOT € 360, EXCL. ONTBIJT	WELLNESS CENTRE, 24 UURSRECEPTIE, CONCIËRGE-SERVICE, WAS- EN STRIJKSERVICE, VALETPARKING, 18-HOLES GOLFBAAN	RESTAURANT 'DE HEEREN VAN HARINXMA' (ÉÉN MICHELINSTER)
HOTEL GASTRO-NOMIQUE DE ECHOPUT	HOOG SOEREN, GELDERLAND. VELUWE, IN BOSSEN PALEIS HET LOO	42 (2P)	VAN € 110 TOT € 350 (EXCL. ONTBIJT)	BINNENZWEMBAD, SAUNA, SMALL FITNESS EN INDOOR PUTTINGGREEN, WAS- EN STRIJKSERVICE, 24 UURSRECEPTIE, CONCIËRGESERVICE, VALETPARKING	GASTRONOMISCH RESTAURANT DE ECHOPUT (VOORMALIG STERREN-RESTAURANT) ECHOPUT KOOK- EN WIJNSCHOOL
LIBRIJE'S HOTEL	ZWOLLE, OVERIJSSSEL. MIDDEN IN DE STAD	19 (2P)	VAN € 230 TOT € 425 PER NACHT (EXCL. ONTBIJT)	BUTLER, STOMERIJ-, WASSERIJ- EN SCHOENPOETSSERVICE, 24 UURSRECEPTIE,	DE LIBRIJE (3 MICHELINSTERREN)
MANOIR RESTAURANT INTER SCALDES	KRUININGEN, ZEELAND	12 (2P)	VAN € 360 TOT € 470 PER NACHT (EXCL. ONTBIJT)	HELIHAVEN, KUNSTCOLLECTIE	GASTRONOMISCH RESTAURANT INTER SCALDES (3 MICHELINSTERREN)
NH COLLECTION EINDHOVEN CENTRE	EINDHOVEN	132	VAN € 95 TOT € 164 PER NACHT (EXCL. ONTBIJT)	SPORTSCHOOL, TERRAS, VERGADERFACILITEITEN & CONFERENTIEZALEN, CAFÉ-BAR, RESTAURANT	GÉÉEN STERREN-RESTAURANT
HOTEL HET ARRESTHUIS	ROERMOND	40	VAN € 105 TOT € 180 PER NACHT (EXCL. ONTBIJT)	SAUNA, FITNESS, WELLNESS, WAS- EN STOMERIJSERVICE, VERGADERRUIMTES, RESTAURANT	GÉÉEN STERREN-RESTAURANT
KRUISHEREN-HOTEL MAASTRICHT	MAASTRICHT	88	VAN € 180 -€ 500 PER NACHT (EXCL. ONTBIJT)	VERGADERRUIMTESRESTAURANT, BAR	GÉÉEN STERREN-RESTAURANT
BROUWERSEILAND	BROUWERSDAM, ZEELAND.IN ZEEDELTA	75 (4-6P)	€ 200 -€ 600	HOOGWAARDIGE DIENSTVERLENING, WAARONDER ONTBIJTSERVICE, TURN-DOWN SERVICE, TEXTIEL- EN BEAUTY SERVICE, PERSONAL COOK/ -BEAUTYCARE, BOOTVERHUUR, PRIVATE TOURS	TWEE HOOGWAARDIGE RESTAURANTS, TIEN BOETIEKS, RONDVAARTBOOT, PERRON RTM LIJN, VISBANK, LIGPLAATSEN