

**stec
groep**



Visie en ambitie op Verblijfsaccommodaties Vlissingen

Stec Groep aan Gemeente Vlissingen

Lukas Meuleman, Martijn Exterkate en Maartje Lucassen
7 februari 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Aanpak.....	3
2	Trends en ontwikkelingen	5
2.1	Nederlandse markt voor toerisme groeit stevig door, sterkste groei sinds 2006.....	5
2.2	Toenemende tweekoppigheid in markt vraag maar aanbod is homogeen.....	5
2.3	Senioren steeds belangrijkere doelgroep onder Nederlandse toeristen.....	8
2.4	De zakelijke toeristische markt is landelijk een groeimarkt, Zeeland loopt achter.....	9
3	Functioneren verblijfsrecreatie Vlissingen	10
3.1	Aanbod gemeente Vlissingen: vier deelgebieden worden onderscheiden.....	10
3.2	Vlissingen unieke bestemming binnen Zeeland.....	12
3.3	Vlissingen onderscheidt vier deelgebieden met ieder een eigen aantrekkelijk en onderscheidend profiel.....	13
3.4	Verblijfsrecreatie functioneert goed in Vlissingen: ruimte voor nieuw onderscheidend aanbod.....	14
3.5	Recreatieve markt ook van grote invloed op functioneren lokale economie.....	16
4	Visie en ambitie	18
4.1	Toeristische markt is groeimarkt: bied ruimte aan nieuwe ontwikkelingen en zorg voor algehele economische impuls in Vlissingen.....	18
4.2	Zorg voor meer diversiteit in het aanbod aan verblijfsaccommodaties.....	20
4.3	Zet in op functiemenging tussen verblijfsaccommodaties en zorg, wellness en vitaliteitcentra.....	20
4.4	Kies voor een specifiek profiel per deelgebied.....	21
	Bijlage	24
	Benchmark: Vlissingen ten opzichte van regio's en provincie.....	24
	Ontwikkeling vraag en bezettingsgraad.....	25
	Sectoranalyse.....	28
	Vraagaming.....	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De hotel- en recreatiemarkt in Nederland trekt aan. In 2017 is het aantal gasten dat in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef gegroeid naar 42 miljoen. Dit is een stijging van 9% ten opzichte van een jaar eerder en is de sterkste stijging sinds 2006. Ook de Zeeuwse kustregio profiteert van deze groei.

De groei van de verblijfsmarkt is ook in Vlissingen en in de omliggende regio goed te merken. De bezettingsgraad van verblijfsrecreatie in Vlissingen ligt hoog en er is een flinke dynamiek te merken. Er zijn momenteel diverse initiatieven voor nieuwe verblijfsaccommodaties, AirBnB groeit en gebiedsontwikkeling richt zich nog meer op de toeristische sector. Gemeente Vlissingen wil deze initiatieven graag (kunnen) faciliteren en zet in op het mogelijk maken van de juiste ontwikkeling op de juiste plek. Voorliggende rapportage brengt daarom de specifieke behoefte aan verblijfsaccommodaties, kwantitatief en kwalitatief, in beeld. Op basis van deze analyse is een visie gevormd op de bestaande voorraad, gebieden en initiatieven en brengt de kansen voor Vlissingen op het gebied van verblijfsrecreatie in beeld.

1.2 Aanpak

Om te komen tot een visie op de verblijfsaccommodaties in Vlissingen zijn wij (Stec Groep) als volgt te werk gegaan:

1. Kick-off en rondje langs de velden
2. Kwantitatieve en kwalitatieve verblijfsmarktanalyse van de behoefte in Vlissingen
3. Visievorming en afwegingskader ter beoordeling van huidige en toekomstige initiatieven

We vormen allereerst een beeld van het huidige aanbod. Tijdens de kick-off en schouw zijn verschillende gebieden, locaties en verblijfsaccommodaties uitgebreid ge- en beschouwd. Daarnaast is de complete huidige voorraad aan verblijfsaccommodaties in de verschillende marktsegmenten geïnventariseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief. We bepalen de Unique Buying Points (UBP) van de verschillende locaties en deelgebieden in Vlissingen en benchmarken deze met andere regio's om resultaten in perspectief te plaatsen.

Vervolgens hebben we de vraag naar verblijfsaccommodaties in beeld gebracht, inclusief een doorkijk van de verwachte behoefte op de korte, middellange en lange termijn.

Ten slotte hebben we op basis van een kwantitatieve en kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod en de unique buying points een visie op de markt voor verblijfsaccommodaties in Vlissingen opgesteld. De visie resulteert in een helder afwegingskader voor toetsing van nieuwe initiatieven.

CONCLUSIES:

- De Nederlandse markt voor verblijfsaccommodaties groeit stevig door. Het Zeeuwse kustgebied is samen met Noord-Holland en specifiek Amsterdam één van de koplopers binnen Nederland.
- De markt voor verblijfsaccommodaties in Vlissingen functioneert goed en ontwikkelt zich sterk en snel. Vlissingen presteert vooral op de toeristische markt ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde, bovengemiddeld.
- Vlissingen is een unieke bestemming binnen Zeeland. Vlissingen heeft als stad aan zee een unieke positie binnen het Zeeuwse kustgebied. Juist deze uniciteit biedt Vlissingen volop kansen.
- De Zeeuwse Kustvisie biedt Vlissingen oock vanuit beleid volop kansen om zich verder te ontwikkelen. Vanuit dit regionale beleid wordt ingezet op het benutten van kansen in de enige stedelijke badplaats in Zeeland. Vlissingen speelt in op een belangrijke doelstelling van het Zeeuwse kustgebied: differentiatie van het aanbod aan de Zeeuwse kust.
- Verblijfsrecreatie is van grote invloed op de economie in Vlissingen. Het zorgt voor werkgelegenheid en extra bestedingen maar vooral ook voor indirecte werkgelegenheid en bestedingen zoals in de horeca, retail en dienstverlening.
- In Vlissingen is er nog voldoende uitbreidingsruimte voor nieuw-ontwikkeling, zo blijkt uit diverse ramingen voor verblijfsaccommodaties in Vlissingen.
- Kwalitatief zal er vooral moeten worden ingezet op een differentiatie in het aanbod: zowel zeer hoogwaardig als meer basic aanbod moet extra worden gefaciliteerd om kansen maximaal te kunnen benutten.
- Kansen liggen in Vlissingen bovendien vooral ook in een koppeling tussen verblijfsaccommodaties en andere sectoren. Denk hierbij aan een koppeling tussen verblijfsaccommodaties en zorg, toerisme en ambachtelijke bedrijvigheid, en hoogwaardige hotels/appartementen met luxury shopping.

2 Trends en ontwikkelingen

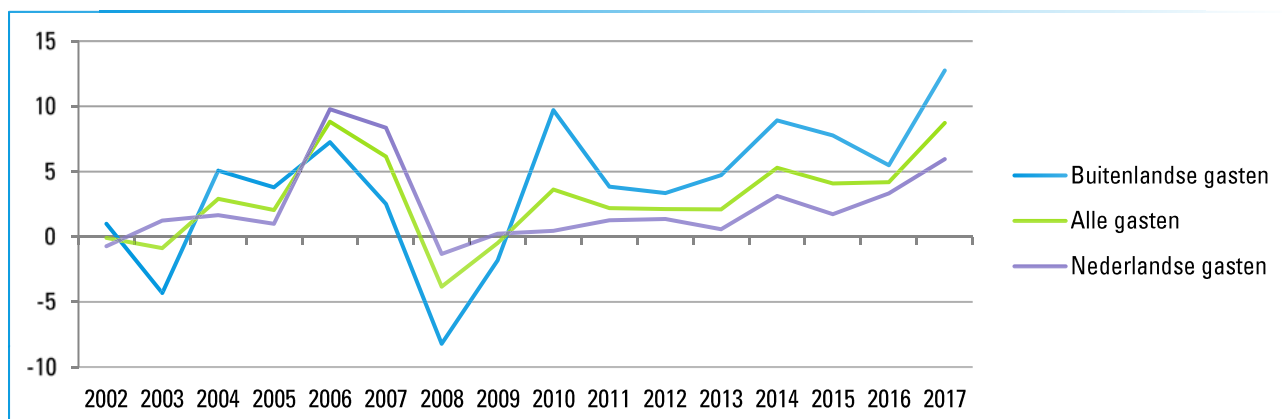
2.1 Nederlandse markt voor toerisme groeit stevig door, sterkste groei sinds 2006

De hotel- en recreatiemarkt in Nederland trekt weer aan, zo blijkt uit cijfers van het o.a. CBS (2017 en 2018), ING (2017) en ABN-AMRO (2017). Het aanbod stijgt landelijk minder hard mee waardoor bezettingsgraden stijgen. Deze aantrekkelijke markt is in eerste instantie voornamelijk in de grote (toeristische) steden te merken (met name Amsterdam). In de landelijke regio's is deze groei minder, hier doen vooral Zeeland en Drenthe het goed.

In 2017 is het aantal gasten dat in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef, gestegen naar 44 miljoen, een groei van bijna 9% ten opzichte van een jaar eerder. Dit is de sterkste groei sinds 2006. Dat blijkt uit de laatste toerismecijfers van het CBS (2018). De groei van het toerisme in 2017 wordt vooral gedragen door buitenlandse gasten: een toename van 13% van het aantal gasten vergeleken met een jaar eerder. De 17,8 miljoen buitenlandse gasten verbleven samen 44 miljoen nachten in Nederlandse logiesaccommodaties, een stijging van 11% ten opzichte van het aantal overnachtingen in 2016. De Nederlandse (en West-Europese) vakantiemarkt is een volwassen sector. Door de groei van de afgelopen jaren is het toerisme een substantiële sector van de Nederlandse economie geworden. Zo blijkt uit de analyse van het CBS (april, 2018) dat de totale toeristische bestedingen in 2016 uit zijn gekomen op ruim € 75 miljard en vormen 3,9% van het Bruto Binnenlands Product. Het toerisme is bovendien goed voor 641.000 banen in Nederland.

Figuur 1: Ontwikkeling aantal gasten in Nederlandse logiesaccommodaties

(% verandering t.o.v. voorgaande jaar)



Bron: CBS, maart 2018

2.2 Toenemende tweekoppigheid in marktvraag maar aanbod is homogeen

Wensen van consument verschilt sterk van persoon tot persoon

De vakantieparticipatie (percentage van de bevolking dat minimaal één keer per jaar op vakantie gaat) in Nederland is met circa 80% een van de hoogste ter wereld¹. In zo'n marktsituatie zijn de onderlinge verschillen tussen consumenten in behoeften en motieven zeer groot en willen consumenten zich kunnen onderscheiden (bron: Verheijden, 2018). Vergeleken met andere sectoren (zoals de auto- of woningmarkt) sluit de vakantiemarkt hierop onvoldoende aan. Een zeer groot deel van de voorraad is verouderd en

¹ ContinuVakantieOnderzoek 2016, NBTC-NIPO en MarketScan Duitsland, NBTC-NIPO, 2016

voldoet niet meer aan de moderne eisen (bron: ZKA Leisure Consultants, Vitaliteit Verblifrecreatie Zeeland, 2015). Maar ook de meeste andere hotels, bungalowparken en campings lijken erg op elkaar, zijn onderdeel van mainstream-ketens en hebben nauwelijks eigen identiteit.

We zien mede door deze verschillen in behoefte een toenemende tweekoppigheid binnen de verblifrecreatiebranche. Enerzijds is er een grote behoefte aan zeer hoogwaardige en luxe accommodaties, anderzijds is er een behoefte aan 'basic' vakanties waar vooral de behoefte naar rust en ruimte groot is ('back to nature').

Vraag naar hoogwaardig aanbod neemt sterk toe...

Koopkracht van gasten neemt toe, aanbod sluit onvoldoende aan op veranderende behoefte
Overall, ook in Europa en Nederland, neemt de rijkdom toe. Een groeiend aantal mensen in Nederland kan zichzelf miljonair noemen. Met 112.000 miljonairshuishoudens in 2016 is het hoogste aantal geteld sinds 2006 (bron: CBS 2018). In het hele marktgebied van Vlaanderen, Nederland en westelijk Duitsland zijn ten minste 150.000 (zeer) vermogende families woonachtig (Bron: ZKA-haalbaarheidsstudie). Tegenover die forse groei van koopkrachtige vraag is de ontwikkeling van hoogwaardig aanbod bijna stil blijven staan. Ook de meeste nieuwe vakantieparken gaan voor mainstream markten, mede om reden van financierbaarheid. Voor een gezonde groei van de sector moet er ook ruimte zijn voor meer exclusieve concepten ten behoeve van deze doelgroep.

Luxe verkoopt momenteel erg goed

Zeer hoogwaardige hotels en resorts zijn populair: het biedt een 'product' waar consumenten zich sociaal mee kunnen onderscheiden. Ter illustratie: bij de keten Roompot vakantiewoningen blijkt het meest luxe park (Noordzee Résidence Dishoek) het park dat het snelst en het best geboekt wordt door gasten. Gasten wensen vaak (hogere) kwaliteit maar vinden deze nog onvoldoende aan de Zeeuwse kust. In de Nederlandse toeristengebieden neemt het aandeel van het inkomend toerisme fors toe (CBS, april 2018). In het inkomend toerisme is het aandeel van koopkrachtige 'big spenders' veel hoger dan bij Nederlanders². Campings of chaletparken voldoen niet of onvoldoende aan hun eisen wat betreft comfort en culinaire kwaliteit. Deze groep kiest daarom vaak voor luxere accommodaties (hotels en hoogwaardige vakantiehuizen) met comfort en goed eten³. Deze trend van nieuwe, veeleisende gasten doet zich vooral voor aan de kust en in de steden (waar het aandeel buitenlandse toeristen hoog is).

Latente vraag in hoogwaardig aanbod binnen rust en ruimte is relatief groot

Vermogende mensen zijn lang niet altijd de 'jetset': de groep die op zoek is naar spectaculaire, hippe vakantieoord in bruisende steden met een druk uitgaansleven en bijzonder cultureel aanbod. Bij de nieuwe rijken gaat het tegenwoordig ook steeds meer om een groep die meer ingetogen van aard is en zich niet persé richt op hierboven genoemde vakantieoord. Deze groep richt zich meer en meer op rustige familieonderkomens. De vakantiewoning zorgt vooral voor ontspanning, gezelligheid en rust. Juist dit type hoogwaardig aanbod (luxe in een rustiger en minder mondaine ambiance) is zowel in binnen- als buitenland veel schaarser.

Gevangentoren Vlissingen



Beachrooms Vlissingen



² Het bestedingsgedrag van buitenlandse toeristen per nacht is veel hoger dan binnenlandse toeristen, zie het ContinuVakantieOnderzoek (2016) en Statistiek Inkomend Toerisme (2014).

³ Vergeleken met binnenlandse toeristen hebben buitenlandse toeristen vaker een voorkeur voor een (luxe) hotel (bron: Statistiek logiesaccommodaties, CBS).

GLAMPING ALS POPULAIR EN HOOGWAARDIG CAMPING-ALTERNATIEF

Ook op de camping is de behoefte aan luxe flink toegenomen. De kampeermarkt is de afgelopen jaren veranderd. Het verblijven in een accommodatie is tegenwoordig belangrijker dan het bezit ervan. Gasten hechten meer waarde aan gemak en flexibiliteit en willen bijvoorbeeld niet vast zitten aan een dure caravan. Daardoor wordt huren meer populair, net als het kamperen zelf. Dit blijkt uit een studie van IPK International. Het imago van een camping verandert: de wc-rol onder de arm, maakt plaats voor comfortabele verblijfplaatsen met eigen sanitair, meer privacy, ruimte en bovenal luxe. Glamping (glamorous camping) betekent slapen in de natuur maar wel met alle luxe die men thuis ook gewend is (bijvoorbeeld de beachrooms in Vlissingen).

...maar ook vraag naar 'basic' vakanties steeds meer in trek

Blijvende vraag naar 'shared homes' en couchsurfing

Onderscheidend aanbod (zoals natuurkamperen, oude boswachterswoningen, grote groepswoningen) doet het de laatste jaren verrassend goed. Mensen zoeken en boeken online en gaan steeds vaker zelf op zoek naar 'all-exclusive', naar een verhaal waarbij de gunfactor een belangrijke rol speelt en de 'local' de belangrijkste smaakmaker is. Via snelgroeiende online platforms kunnen vakantiegangers couchsurfend gemakkelijk in contact komen met 'echte' locals, die ter plekke ook nog eens een authentieke reisgids blijken te zijn. De local die je niet alleen op een nieuw eettentje wijst, maar ook voordoet hoe een exotisch gerecht moet worden gegeten. Tessa Aan de Stegge, reistrendwatcher geeft bijvoorbeeld aan (bron: vakantiebeurs, 2018): 'Doel van de reis wordt vaker: terugkeren als een ander mens. En omdat ons normale leven vaak al helemaal gepland is, wil je juist op vakantie worden verrast door spontaniteit, door echt bijzondere verhalen en door zelf iets wezenlijks bij te dragen aan de lokale economie. De lokale beleving staat hierbij voorop. Dit betekent in Vlissingen bijvoorbeeld dat de vraag naar couchsurfplekken of 'AirBnB' groot blijft. Een toerist meenemen naar een lokaal visrestaurant of zelfs je eigen vis of schaal- en schelpdieren vangen zijn voor deze doelgroep bijvoorbeeld aantrekkelijke uitjes.

VERANDERING IN GEZONDHEIDSBELEVING LEIDT TOT GROEIENDE MARKTVRAAG NAAR SPECIFIEKE WELLNESSCONCEPTEN

Volgens Van Spronsen & Partners (2015) komt binnen de wellness steeds meer focus te liggen op de totale gezondheidsbeleving, mogelijk in samenwerking met verzekeringsmaatschappijen. Te denken valt aan op maat gemaakte wellnessprogramma's, behandelingen en personal coaching op basis van levensstijl en gezondheidsaspecten. Horeca speelt daarin een belangrijke rol met bijvoorbeeld vegetarische concepten, gezonde sappen en het gebruik van lokale producten. Steeds meer mensen zijn bereid om tijd en geld te besteden aan zaken die hun welzijn verhogen, ook tijdens hun vakanties. Als we puur kijken naar saunabezoeken dan zijn deze in de periode 2010-2016 met 22,2% toegenomen (Van Spronsen & Partners, 2017). Binnen de sector wordt een gestage en niet-afnemende groei geconstateerd (bron: Sobczak, december 2017). De animo voor medical wellness en cosmetisch medische spa's neemt toe, net als de markt van preventieve wellness, zo blijkt uit onderzoek van Rabobank (2017). Verklaringen kunnen worden gezocht in veranderingen in de samenleving, zoals de groeiende aandacht voor het eigen lichaam en de gezondheid daarvan, de vergrijzing en spiritualisering.



Ook vraag naar basic-verblifaccommodaties is groot

De charme van kleinschaligheid, simpel en basic verblijf wordt steeds groter. Samen en 'live' beleven zijn door de digitalisering het belangrijkste doel van onze vrijetijd. Naast de begrippen 'camping' en 'glamping' wordt ook het begrip 'bamping' steeds meer geïntroduceerd: basic camping. Een basic vakantie waarbij de constante drukte van digitaliseren achter zich wordt gelaten is steeds populairder. De opkomst van natuurcampings in de afgelopen jaren en ook arrangementen van bijvoorbeeld Staatsbosbeheer ('logeren bij de boswachter') zijn hier mooie voorbeelden van.

2.3 Senioren steeds belangrijkere doelgroep onder Nederlandse toeristen

Door vergrijzing én toenemende vitaliteit groeit de groep senioren als aantrekkelijke doelgroep

Voor de komende jaren verwacht het CBS dat de bevolking nog doorgroeit, zowel door natuurlijke aanwas als door migratie. Nederland is de afgelopen jaren in versneld tempo vergrijsd. Het aandeel 65-plussers op de totale bevolking bedraagt inmiddels 18,2 %. Senioren worden mede daardoor steeds belangrijker voor de Nederlandse vakantiemarkt. Niet alleen zijn er meer senioren door vergrijzing, ook zijn de senioren veelal vitaler en gaan meer op vakantie. Het aantal vakanties van senioren is de afgelopen tien jaar aanzienlijk gestegen, van 9,6 miljoen vakanties in 2006 tot 11,4 miljoen in 2016, oftewel een groei van 19% (bron: Trendrapport Toerisme, CBS, NBTC Holland Marketing, CELTH en NRIT Media, 2017).

Senioren dragen flink bij aan bestedingen binnen verblijfsrecreatiemarkt

Doordat senioren veelal meer vrije tijd hebben en ook steeds vermogender worden, neemt de interesse in (verblijfs-)recreatie vanuit deze doelgroep toe. Denk hierbij aan uit eten, op vakantie gaan of vrijetijdsbesteding met kinderen en kleinkinderen. De 65-plusser heeft gemiddeld ca. 8 uur vrije tijd per dag, zo blijkt uit onderzoek van het CBS (2018). 55- tot 65-jarigen hebben ruim 7u vrije tijd per dag, terwijl dit aantal bij mensen van 25-44 op 'maar' maximaal vijf uur vrije tijd per dag ligt. Ook de bestedingen onder senioren binnen de verblijfsrecreatie ligt hoog. Zo zijn ze verantwoordelijk voor een derde van de totale vakantiebestedingen (circa € 4 miljard). Circa 20% hiervan wordt besteed binnen de landsgrenzen, dit is ruim 35% van de totale binnenlandse vakantiebestedingen. Deze bestedingen vinden bovendien meer gespreid over de seizoenen plaats, senioren zitten immers veelal niet vast aan de drukke vakantieperiodes.

Van een uniforme doelgroep 'senioren' is geen sprake; wensen en behoeften variëren zeer sterk

Senioren zijn een aantrekkelijke doelgroep binnen de verblijfsrecreatie. Toch bestaat de particuliere, uniforme doelgroep 'senioren' niet, zoals ook de uniforme doelgroep 'toerist' niet bestaat. Senioren hebben verschillende wensen en eisen. Daardoor liggen er ook verschillende kansen binnen dit segment. Zo is de opkomst van driegeratievakanties in de afgelopen jaren zeer kansrijk voor bijvoorbeeld bungalowparken. Ook de specifieke behoefte van een deel van de senioren aan kleinschaligheid, rust en ruimte biedt kansen voor deze parken. Verder is een tweede woning op een chaletpark erg populair bij senioren. Ook zijn er talloze vormen van arrangementen zoals de combinatie van een culinair verblijf met ontspanning of grootouderkorting waarbij kleinkinderen gratis mee mogen.

GROEIENDE VRAAG NAAR ZORGERELATEERDE (VERBLIJFS-)RECREATIE

Door een veranderende samenleving neemt de vraag naar hoogwaardige en innovatieve zorgconcepten binnen de verblijfsrecreatie toe. Toenemende vergrijzing, een veranderende zorgmarkt en steeds hogere werkdruk leidt tot een toenemende behoefte naar zorg binnen verblijfsrecreatie. Het huidige zorgstelsel in Nederland is aan flinke veranderingen onderhevig mede vanwege de explosieve stijging van de zorgkosten. Mensen moeten onder andere na een ingreep eerder het ziekenhuis uit om thuis verder te herstellen. Er wordt een zwaarder beroep gedaan op mantelzorgers. Die zijn er niet in veel gevallen en/of niet in staat om de zorg te verlenen die de verzorgde nodig heeft. Door het wegvallen van verzorgingshuizen vallen (diverse) patiënten tussen wal en schip. Ook welzijnsklachten nemen toe: 13% van de Nederlandse beroepsbevolking heeft burn-out klachten en dit neemt al jaren toe.

Volgens Van Spronsen (2015) komt binnen de wellness steeds meer focus te liggen op de totale gezondheidsbeleving, in samenwerking met verzekeringsmaatschappijen. Bijvoorbeeld wellnessprogramma's, op maat gemaakt, behandelingen en personal coaching op basis van levensstijl en gezondheidsaspecten.

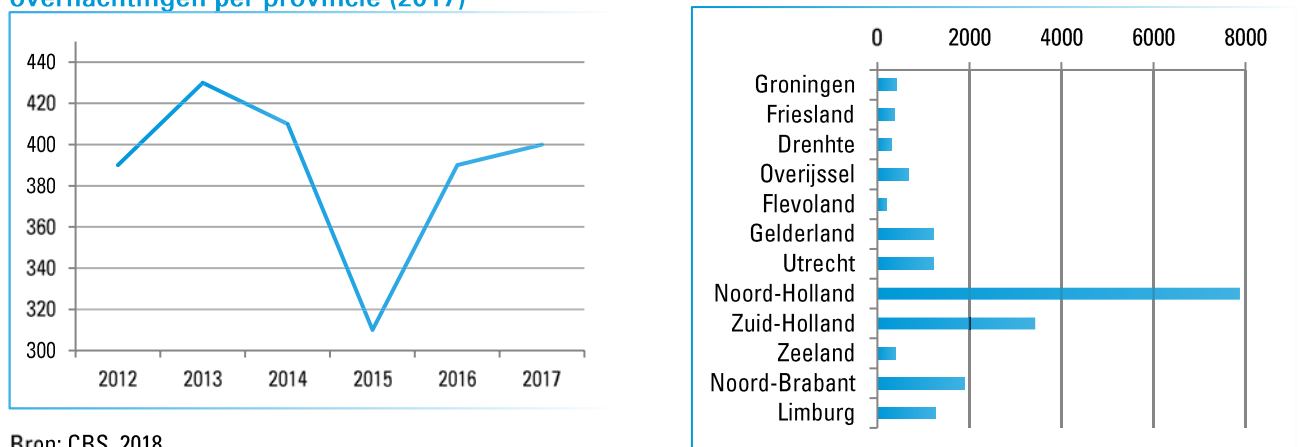
Opkomst AirBnB als verhuurplatform

In de afgelopen jaren is AirBnB sterk opgekomen als verhuurplatform. Waar het bij de start in 2007 enkel ging over het verhuren van gezamenlijke en private kamers tijdens evenementen, werden al snel hele woningen en appartementen verhuurd. In de periode 2010-2016 is AirBnB enorm gegroeid. Zo werden er in 2010 wereldwijd 50.000 verblijfsplaatsen aangeboden, in 2016 waren dit er al meer dan 2 miljoen verspreid over 190 landen. Het merendeel van de Nederlandse aanbieders (80%) biedt een compleet huis of appartement aan; de overige 20% bestaat uit privékamers. Ook in de Zeeuwse kustgemeenten is dit het geval. De bezettingsgraad bij AirBnB verblijfsplaatsen is lager dan bij hotels, mede doordat verblijfsplaatsen niet permanent beschikbaar zijn.

2.4 De zakelijke toeristische markt is landelijk een groeimarkt, Zeeland loopt achter

De markt voor zakelijke overnachtingen groeit. Sinds 2012 is het aantal zakelijke overnachtingen in Nederland met ruim 22% gegroeid. Met name 2017 was een sterk jaar: het aantal zakelijke overnachtingen groeide met ruim 8% ten opzichte van 2016. De landelijke groei concentreert zich met name in Noord-Holland en Zuid-Holland, maar ook in de provincies Utrecht, Noord-Brabant en Limburg groeide het aantal zakelijke overnachtingen sterk. In Zeeland schommelt het aantal zakelijke overnachtingen al jaren rond de 400.000 overnachtingen (zie figuur 2), met een flinke dip in 2015. Er is - in tegenstelling tot Nederland - dan ook geen sprake van een groeimarkt. Van alle provincies is de zakelijke markt in Zeeland, na Friesland, het minst hard gegroeid sinds 2012. De zakelijke markt heeft een minder groot aandeel in de totale toerismemarkt in Zeeland. In 2017 waren zakelijke toeristen goed voor een op de vier overnachtingen in hotels in Zeeland (CBS), tegenover twee op de vijf overnachtingen in Nederland. Hier valt dus nog een inhaalslag te maken in Zeeland en liggen er dus mogelijk nog ontwikkelkansen om deze markt beter te bedienen.

Figuur 2: Ontwikkeling zakelijke overnachtingen Zeeland (links, 100=2012) en aantal zakelijke overnachtingen per provincie (2017)



Bron: CBS, 2018.

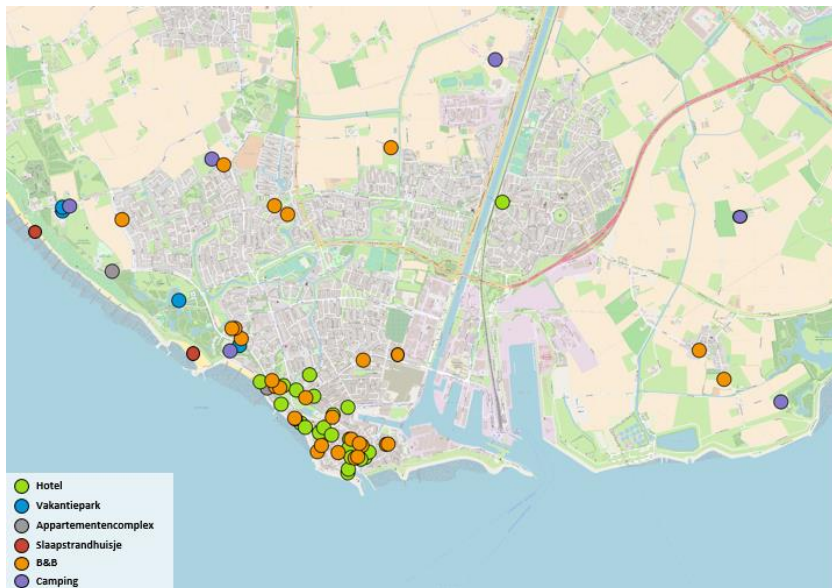
3 Functioneren verblijfsrecreatie Vlissingen

3.1 Aanbod gemeente Vlissingen: vier deelgebieden worden onderscheiden

Gemeente Vlissingen kent een divers aanbod aan verblijfsaccommodaties. In totaal worden in Vlissingen ruim 1.200 verschillende accommodaties aangeboden met in totaal circa 4.600 bedden. Deze accommodaties zijn verdeeld over hotels, vakantieparken, appartementencomplexen, campings, B&B's, slaapstrandhuisjes en particulier aanbod. Het particuliere aanbod neemt het grootste deel van het aantal bedden voor zijn rekening (circa 28%).

In figuur 3 is het totale aanbod aan verblijfsaccommodaties in de gemeente Vlissingen weergegeven. Te zien is dat hotels geclusterd zijn in het centrum en aan de boulevard. Vakantieparken en campings liggen meer verspreid over de gemeente waarbij de vakantieparken voornamelijk dichtbij de kust liggen. Het overgrote deel van de B&B's concentreert zich rond het centrum en de boulevard. Nagenoeg al het aanbod in de gemeente Vlissingen is gelegen in de kern Vlissingen.

Figuur 3: Overzicht aanbod gemeente Vlissingen naar type⁴



Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Voor de verblijfsrecreatiemarkt in Vlissingen hanteren worden vier deelgebieden onderscheiden, in lijn met de door de gemeente Vlissingen gehanteerde gebiedsindeling (zie figuur 4):

- Boulevard + Spuikom
- Centrum
- Scheldekwartier (stadsdeel in ontwikkeling), en
- Kust/Strand.

⁴ Verspreid aanbod (solitair gelegen eenheden/particuliere verhuur) zijn niet op de kaart weergegeven.

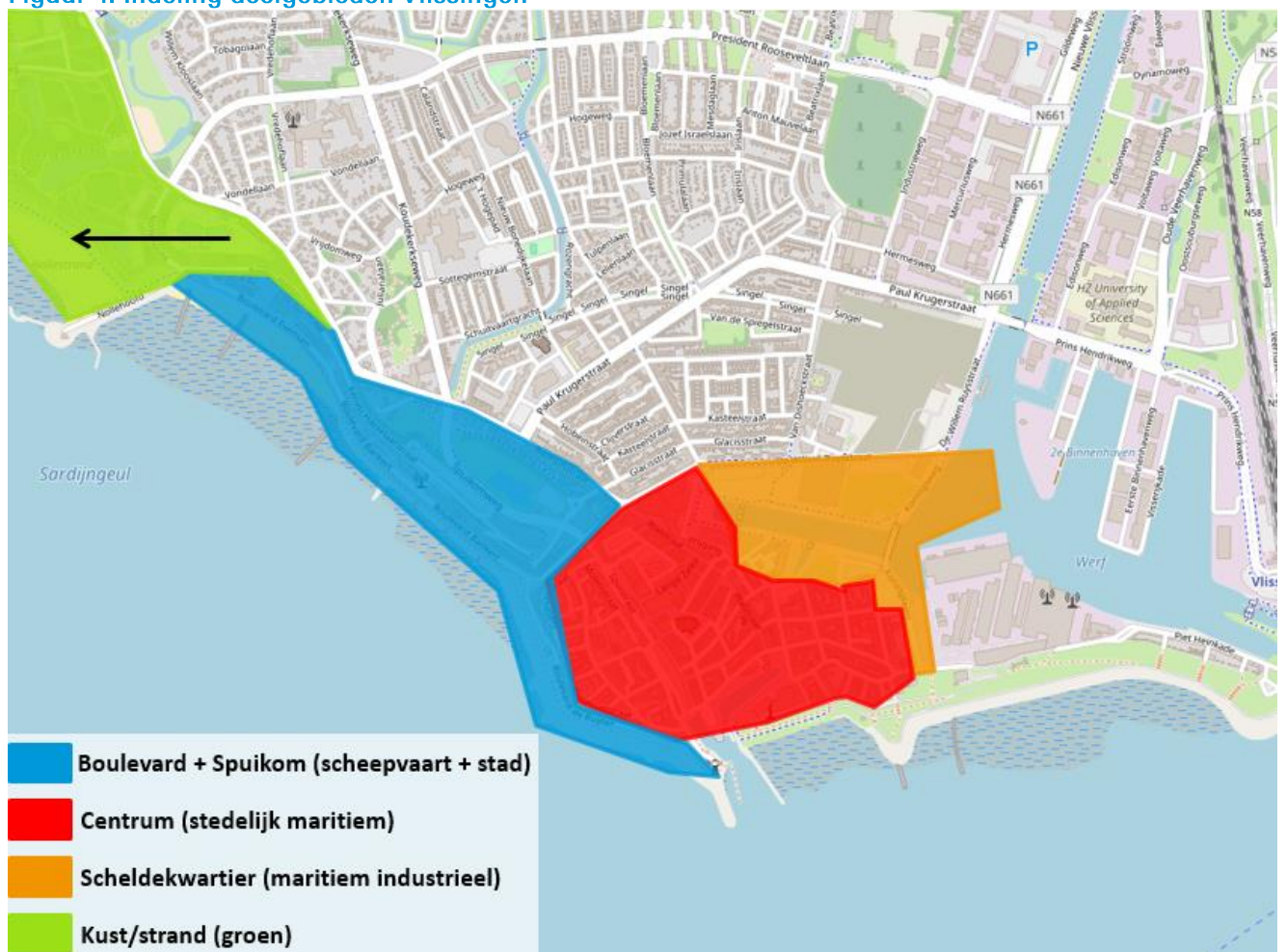
Tabel 1: Aanbod totaal gemeente Vlissingen

Type	Aantal naar type	Aantal units	Aantal bedden
Hotels	24	369 (kamers)	834
Vakantieparken	4	115 (huisjes)	582
Appartementencomplexen	2	83 (appartementen)	288
Campings ⁵	6	205 (kampeerplaatsen)	1.025
B&B's	27	42 (kamers)	86
Slaapstrandhuisjes	2	96 (huisjes)	459
Particulier aanbod ⁶	299	299 (huisjes/app.)	1.306
Totaal	364	1.209	4.580

Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Aan de boulevard zijn vooral hotels gevestigd, in het centrum met name hotels en B&B's en verspreid over de gemeente zijn enkele vakantieparken, campings en overig aanbod (camperplaatsen, chalets, etc.) gevestigd. In het nieuw te ontwikkelen Scheldekwartier is momenteel nog geen verblijfsrecreatie gevestigd, op termijn worden hier wel verblijfsaccommodaties voorzien.

Figuur 4: Indeling deelgebieden Vlissingen



Bron: Stec Groep, 2018

⁵ We rekenen met 5 bedden per kampeerplaats. Dit wordt gezien als de maximaal mogelijke bezetting, conform de definitie van CBS (2017) en de Database verblijfsaccommodaties Zeeland (2018).

⁶ Hieronder verstaan we losse eenheden (huisjes en appartementen) die niet op een park gelegen zijn en particulier aangeboden worden.

Tabel 2: Aanbod naar deelgebied gemeente Vlissingen: aantal accommodaties

Type	Boulevard	Centrum	Kust/strand	Scheldekwartier	Verspreid	Totaal
Hotels	6	11	0	0	7	24
Vakantieparken	0	0	4	0	0	4
Appartementencomplexen	1	0	1	0	0	2
Campings	0	0	2	0	4	6
B&B's	2	10	0	0	15	27
Slaapstrandhuisjes	0	0	2	0	0	2
Particulier aanbod	100	84	1	0	114	299
Totaal	109	105	10	0	140	

Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

3.2 Vlissingen unieke bestemming binnen Zeeland

Combinatie van een stedelijke omgeving binnen een aantrekkelijk kustgebied maakt Vlissingen uniek

Zeeland - en met name het kustgebied - is een unieke toeristische regio binnen Nederland. Rust, ruimte, natuur en met name de zee maken het kustgebied tot een unieke omgeving. Het ongerepte karakter van de omgeving en de bewoners maakt Zeeland tot een populaire recreatieve verblijfsbestemming voor zowel de Nederlandse als de buitenlandse toerist. Om de kwaliteit van de stranden en de omgeving van de stranden te beschermen is extra strandbebouwing op nieuwe locaties niet langer mogelijk. Niet enkel de stranden maken Zeeland tot een aantrekkelijk recreatiegebied, ook het omliggende landschap is van grote waarde. Toch zijn vooral de Zeeuwse badplaatsen de locaties waar het toerisme in Zeeland zich concentreert. Vlissingen is hierbij de meest omvangrijke (kust)plaats binnen het Zeeuwse kustgebied en als echte stedelijke badplaats kan worden gedefinieerd. In de Zeeuwse Kustvisie (2017) wordt Vlissingen als volgt omschreven:

Maritiem, ongepolijst en kleurrijk zijn de thema's van Vlissingen. Deze thema's komen terug in bijna alle nieuwe ontwikkelingen. De maritieme (cultuur-) historie van Vlissingen is terug te vinden in de openbare ruimte, culturele attracties en karakteristieke maritieme bedrijvigheid. Daarnaast biedt Vlissingen een breed aanbod van attracties, evenementen en bezienswaardigheden, welke zowel verblijfstoerist als dagtoeristen aantrekt.

De vele voorbijvarende schepen varen dicht langs de promenade, de North Sea Port (voormalig Zeeland Seaports) die grenst aan de stad, en de oriëntatie van zowel de promenade als de pleinen in het centrum van Vlissingen op de zee maken Vlissingen toch een unieke maritieme stad. Vlissingen biedt daarnaast niet enkel een boulevard en toeristische pleintjes maar ook zijn er verschillende winkels, attracties en worden er veel evenementen georganiseerd.

Vlissingen is als rauwe maritieme stad met recreatiemogelijkheden direct aan het water, een unieke stad aan de Zeeuwse kust.

Ontwikkeling van verblijfsrecreatie in Vlissingen past geheel binnen regionale beleidsdoelstellingen

In juni 2017 is de Zeeuwse Kustvisie door o.a. verschillende Zeeuwse kustgemeenten, Rijkswaterstaat, Zeeuwse Milieufederatie, Staatsbosbeheer, brancheorganisaties en provincie Zeeland, vastgesteld. De Zeeuwse kustvisie ziet erop toe dat de kansen die de mooie Zeeuwse kustregio biedt kunnen worden gepakt en dat tegelijkertijd de kwaliteit van de het kustgebied behouden blijft. De uitgangspunten die uit de kustvisie voort komen bieden nadrukkelijk kansen voor Vlissingen. Vlissingen is de enige echte kuststad in Zeeland en kan daardoor een uniek aanbod bieden. Buiten de niet-stedelijke badplaatsen kan weinig 'nieuw' meer worden ontwikkeld, de focus ligt vooral op het versterken van de bestaande structuur en het verhogen van de kwaliteit van het bestaande aanbod (bron: Zeeuwse Kustvisie, 2017):

'Voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen binnen de grenzen van de badplaatsen wordt ingezet op herstructurering en kwaliteitsverbetering van het bestaande product. Binnen de benoemde grenzen zijn

nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gezien het bebouwde karakter is bij ontwikkelingen in de badplaatsen (vrijwel) altijd sprake van een koppeling met een bestaand product. In alle gevallen wordt aansluiting gezocht bij het lokale DNA en de bijbehorende kwaliteiten. Belangrijke uitgangspunten in de badplaatsen zijn ruimtelijke kwaliteit en het aspect leefbaarheid'

In Zeeland is het aanbod aan verblijfsaccommodaties relatief eenzijdig in ruimtelijke oriëntatie en kwaliteitsniveau zo wordt in diverse beleidsstukken en analyses geconstateerd: vakantieparken in het buitengebied - het liefst nabij de kust -, kleinschalige 3-sterren hotelletjes in de dorpen en steden en enkele kleine B&B verspreid over de provincie. Doordat Vlissingen de enige stedelijke badplaats in Zeeland is, biedt dit specifieke mogelijkheden voor de stad om zich te onderscheiden ten opzichte van het 'standaard' aanbod aan de Zeeuwse kust. Vlissingen kan hiermee inspelen op een belangrijke doelstelling van het Zeeuwse kustgebied: differentiatie van het aanbod aan de Zeeuwse kust:

Om haar toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht te vergroten wordt ruimte geboden aan nieuwvestiging voor verblijfsrecreatie. Vlissingen zet daarbij in op het ontwikkelen van een hoogwaardig en concurrerend toeristisch aanbod, het stimuleren van initiatieven voor verblijfs- en dagtoerisme, verlenging van het toeristisch seizoen en het stimuleren van initiatieven voor watersport, dagvaarten en (rivier-) cruises. De boulevard ontwikkelt zich op het gebied van kwaliteit en differentiatie, in uitstraling, verbreding van het huidige aanbod en versterkt verbindingen met binnenstad en Nollebos. Door het verbeteren van de verbinding tussen de stad, de boulevard en het strand kan Vlissingen zijn karakter als boulevard van Zeeland verder versterken.

Kansen liggen er voor Vlissingen daarmee dus voornamelijk in het bieden van kwalitatief onderscheidende producten (verblijfsaccommodaties). Onderscheidend in ligging, sfeer, omgevingskwaliteit en kwaliteit van het aanbod. Dit zal vorm moeten krijgen in opwaardering van het bestaande aanbod en het realiseren van nieuwe, unieke verblijfsaccommodaties.

3.3 Vlissingen onderscheidt vier deelgebieden met ieder een eigen aantrekkelijk en onderscheidend profiel

Deelgebied Boulevard: kracht zit in de oriëntatie op het water maar kwaliteit van het vastgoed is beperkt

De boulevard van Vlissingen is uniek voor Zeeland. Nergens in Zeeland is een vergelijkbare boulevard te vinden. Vanaf de boulevard kijk je uit over de Westerschelde en het Badstrand. Het gebied is omvangrijk en biedt veel recreatiemogelijkheden. Het aanbod verblijfsaccommodaties aan de boulevard bestaat met name uit hotels. Daarnaast beschikt de boulevard over verschillende gezellige eetgelegenheden. Het vastgoed aan de boulevard is relatief verouderd. De ontwikkeling van de Spuikom en het verbeteren van verbindingen vanuit de stad moeten voor een betere verbinding tussen Vlissingen bad en de stad Vlissingen zorgen. Verschillende ontwikkelingen 'in de plint' van gebouwen aan de boulevard (zoals lunchrooms met terrasjes) moeten van de boulevard een levendiger gebied maken. Ook verbreden deze ontwikkelingen de doelgroep van de boulevard.

Deelgebied kust/strand: unieke slaapstrandhuisjes maar ook afgelegen accommodaties

Deelgebied kust/strand loopt vanaf het boulevard gebied naar het westen en stopt bij de Galgweg. Uniek voor dit gebied zijn de slaapstrandhuisjes op het Nollestrand en Westduin. Wakker worden en ontbijten op het strand is mogelijk in Vlissingen. De slaapstrandhuisjes in Vlissingen waren tevens de eerste van Nederland. Verder liggen alle vakantieparken die de gemeente rijk is aan de kust. Ook campings De Nolle en Duinerve liggen vlak bij het strand. Aan de westkant van Vlissingen is een aantal accommodaties excentrisch zijn gelegen (o.a. Park Galgawei en Westduin en camping Duinerve). Deze accommodaties liggen op circa 5 kilometer afstand van het centrum en de boulevard, en zijn in mindere mate georiënteerd op Vlissingen.

Deelgebied Centrum: historische binnenstad en combinatie met overige horeca maakt het centrum aantrekkelijk voor verblijfsaccommodaties

Het historische centrum van Vlissingen is erg in trek bij toeristen. Het maritieme verleden van Zeeland is in het centrum van Vlissingen goed zichtbaar met o.a. het muZEEum, een standbeeld van Michiel de Ruyter, de Oranjemolen, de Kazematten als onderdeel van vestingwerk 'Het Keizersbolwerk', Visserhaven, Bellamy Park en de Gevangentoren. Het centrum biedt circa 25 verblijfsaccommodaties voor toeristen. Het aanbod in het centrum bestaat uit hotels en B&B's. Het historische karakter vertaald zich ook naar het vastgoed. Meerdere accommodaties zitten in panden gebouwd voor 1900.

Deelgebied Scheldekwartier: Volop ontwikkelmogelijkheden in het Scheldekwartier maar is nog op zoek naar invulling van het eigen karakter

Het Scheldekwartier is het nieuw te ontwikkelen stadsdeel in de binnenstad van Vlissingen. Het gebied wordt getransformeerd tot een nieuw stadsdeel, waarbij de maritieme en cultuurhistorische sfeer voelbaar is. In de ontwikkeling wordt industrieel erfgoed en een aantal sfeerbepalende maritieme elementen behouden (o.a. de Timmerfabriek, Dok van Perry en de Scheldekraan). Het industrieel erfgoed biedt ruimte aan diverse voorzieningen. Deze dragen bij aan het versterken van de binnenstad en het op de kaart zetten van Vlissingen op het gebied van recreatie, toerisme en cultuur (terrassen, evenementen en festivals). Vlissingen wil zich hier graag spiegelen aan ontwikkeling zoals Eilandje in Antwerpen, het Centrumgebied Amsterdam-Noord en Heijplaat in Rotterdam. Deze ontwikkelingen voorzien in nieuwe moderne en aantrekkelijk stadsdeelgebieden met een maritiem karakter.

3.4 Verblijfsrecreatie functioneert goed in Vlissingen: ruimte voor nieuw onderscheidend aanbod

In deze paragraaf wordt de vraag met het huidige aanbod geconfronteerd, dit leidt tot een indicatieve behoefte voor de verschillende segmenten. De volledige berekening per segment leest u in de bijlage.

Tabel 3: overzicht behoefte per type verblijfsaccommodatie (t/m 2027)

Type verblijfsaccommodatie	Autonome behoefte t/m 2027	Indicatieve regionale toevloeiing
Hotels	175 tot 210 kamers	100 tot 200
Recreatieappartementen	40 tot 50 appartementen	20 tot 40
Vakantieparken	45 tot 80 vakantiehuisjes (ongeveer één vakantiepark)	20 tot 30
Campings	70 campeerplaatsen (één of twee campings)	Beperkt
Stadscamping	30 tot 40 standplaatsen	15 tot 25
Bed & Breakfast		

Bron: Stec Groep, 2018

Hotels: autonome behoefte van ca. 175 tot 210 kamers, regionale toevloeiing van 100 tot 200 kamers

We berekenen de verwachte vraag naar hotelkamers op basis van de huidige en een gezonde bezettingsgraad voor Vlissingen, de huidige hotelcapaciteit en de gemiddelde economische groei voor de komende 10 jaar. De indicatieve vraag voor Vlissingen voor over 10 jaar wordt berekend op 540 tot 580 kamers. Deze vraag bestaat uit 500 tot 540 kamers uitbreidingsvraag en 40 tot 45 kamers vervangingsvraag. Halen we daar het huidige aantal kamers van af (369) dan betekent dit een autonome kwantitatieve behoefte van 175 tot 210 kamers voor de komende 10 jaar.

Zeeuwse Kustvisie heeft positief effect op hotelkamervraag in Vlissingen: 100 tot 200 extra kamers

We gaan bij de berekening uit van algemene economische groeicijfers. We constateren echter ook dat de het aantal overnachtingen is gegroeid, het aantal accommodaties is gegroeid en dat tegelijkertijd de bezettingsgraad mee is gegroeid. Dit betekent dat de groei in vraag en de groei in aanbod nagenoeg in evenwicht is gebleven in Zeeland. Specifiek voor Vlissingen betekent dit dat er mogelijk extra aanbod hotels kan worden toegevoegd, vooral ook door regionale uitgangspunten en afspraken zoals die zijn opgenomen in Zeeuwse Kustvisie: onderscheidend aanbod bieden. Vlissingen is één van de weinige kuststeden in Zeeland waardoor er kansen liggen in het bieden van kwalitatief onderscheidende verblijfsaccommodaties in een stedelijke omgeving. Dit zal grotendeels worden ingevuld door hotels.

Bovendien is in verschillende gebieden in de Zeeuwse Kustregio een hotel- / verblijfsaccommodatiestop afgekondigd. We concluderen dan ook dat op de geraamde behoefte mogelijk nog een plus zal ontstaan. Hoe groot deze plus is, is niet geheel te bepalen: uitgaande van een toevloeiing vanuit de regio van circa 5-10% zal er een extra behoefte van ca. 100 tot 200 kamers ontstaan (=5 tot 10% van 1.970, zie ook berekeningen in de bijlage). We gaan dus uit van een totale kwantitatieve behoefte met een bandbreedte van ca. 300 tot 400 kamers in de komende 10 jaar. Dit betekent nagenoeg een verdubbeling van het huidige aanbod. De kwalitatieve behoefte wordt in hoofdstuk 4 verder ingevuld.

Recreatieappartementen: autonome behoefte aan 40 tot 50 appartementen t/m 2027, indicatieve regionale toevloeiing van 20 tot 40 kamers

Om een uitspraak te kunnen doen over de verwachte ontwikkeling van de vraag naar recreatieappartementen hanteren we het aandeel van het huidige aantal recreatieappartementen (83) ten opzichte van het huidige aantal hotelkamers (369): een aandeel van 22%. Door ditzelfde aandeel te nemen van de te verwachte autonome vraag naar hotels (in behoudend en continu scenario) bepalen we de extra autonome behoefte aan recreatieappartementen op ca. 40 tot 50 appartementen met mogelijk nog een deel extra vraag vanuit de regio. Hoeveel de toevloeiing vanuit de regio zal zijn is modelmatig te bepalen. Wel gaan we ervan uit dat deze extra toevloeiing zich voor zal doen aangezien Vlissingen nagenoeg de enige stad aan zee is in Zeeland en zich dus goed leent voor appartementen.

Vakantieparken: behoefte aan 45 tot 80 extra vakantieparkunits t/m 2027 (ongeveer één vakantiepark)

Volgens een soortgelijke methodiek berekenen we de indicatieve vraag voor bedden in vakantieparken in Vlissingen voor de komende 10 jaar op 1.260 tot 1.440 bedden. Halen we daar het huidige aantal bedden van af (1.041) dan komen we op een kwantitatieve behoefte van 225 tot 400 bedden. Omgerekend naar aantal vakantiehuizen op vakantieparken (uitgaande van 5 bedden per vakantiehuis) zijn dit 45 tot 80 units. Dit is grofweg één extra vakantiepark voor Vlissingen.

Een vakantiepark in Vlissingen kan ook goed een 'gestapeld park' zijn: dit betekent meer kleine appartementen met een centrale exploitatie. De behoefte zal in Vlissingen naar verwachting kwalitatief vooral in dit aanbod moeten worden gezocht: Vlissingen als stad aan zee kan zich vooral onderscheiden stedelijke 'vakantieparken': appartementen nabij voorzieningen en aan zee. Mede hierdoor verwachten we ook een extra toevloeiing vanuit de regio. Aangezien in de regio veelal wel in de vraag naar vakantiehuusjes kan worden voorzien, maar slechts beperkt kan worden voorzien in 'gestapelde' vakantiehuusjes verwachten we een (beperkte) toevloeiing vanuit de regio van indicatief circa 20 tot 30 'huusjes'.

Campings: tot 2027 nog ca. 70 extra kampeerplekken en mogelijk aanvullende stadscamping

We berekenen de indicatieve vraag voor bedden op campings in Vlissingen voor de komende 10 jaar op ca. 1.310 'bedden'. Halen we daar het huidige aantal 'bedden' van af (1.025) dan komen we op een kwantitatieve behoefte van 285 'bedden'. Omgerekend naar aantal campingplaatsen (uitgaande van 4 bedden per campingplaats) zijn dit ca. 70 campingplaatsen. Het gaat kortom om grofweg één of twee extra (mini)camping(s) in Vlissingen. Opgemerkt moet worden dat er misschien wel behoefte is aan meer plekken, maar fysiek ontbreekt de ruimte voor campings op het grondgebied van de gemeente Vlissingen.

Net zoals bij het segment hotels het geval is, biedt de stedelijke structuur van Vlissingen extra kansen voor de stad. Vlissingen kan onderscheidend aanbod bieden, zo ook binnen het segment campings. Een stadscamping is een uniek product binnen Zeeland. Een deel van de behoefte aan campings in de regio zal een specifieke kwalitatieve behoefte naar stadscampings zijn. Vlissingen is één van de weinige gemeenten die dit kan bieden. We gaan uit van een kwalitatieve vraag naar een stadscamping van een gemiddelde omvang (ca. 30-40 standplaatsen). Mogelijk zal er vanuit de regio nog een (indicatieve) toevloeiing ontstaan van circa 15 tot 25 stadscampingplaatsen.

B&B: tot 2027 behoefte aan ca. 20 tot 25 extra kamers

Het bepalen van de vraag naar bed & breakfast is lastig via een eenduidig model te ramen. B&B's worden veelal gezien als een specifiek onderdeel van de hotelbranche waarbij het merendeel van de B&B's kan worden gezien als een 'hotel-achtige' voorziening en deel meer kan worden gedefinieerd als een

particuliere of AirBnB-achtige voorziening. Om toch een uitspraak te kunnen doen over de verwachte ontwikkeling van de vraag naar B&B's hanteren we het aandeel van het huidige aantal B&B'-kamers (42) ten opzichte van het huidige aantal hotelkamers (369): een aandeel van 11%. Door hetzelfde aandeel te nemen van de te verwachte autonome vraag naar hotels (in behoudend en continu scenario) bepalen we de extra autonome behoefte aan B&B's op ca. 20 tot 25 tot kamers.

Particulier

De vraag naar particuliere overnachtingen is nagenoeg niet te ramen. Dat deze vraag duidelijk aanwezig is blijkt wel uit het huidige aanbod. Ook de groei in AirBnB-overnachtingen in het gehele land betekent dat de vraag naar particuliere overnachtingen groot blijft. Het is voor gemeente Vlissingen niet mogelijk om vanuit een kwantitatieve invalshoek visie en beleid te voeren op particuliere overnachtingen. We gaan dan ook uit van een kwalitatieve invalshoek voor dit segment.

Inspelend op verwachte toekomstige vraag: nog volop ontwikkelingen op stapel

Nu al inspelend op de vraag die naar verwachting in Vlissingen ontstaat, zijn er al verschillende initiatieven die hier invulling aan kunnen geven. We sommen deze initiatieven hieronder op.

Zeelandtoren:

In het Scheldekwartier, tussen het stadscentrum, Het Dok en de Binnenhaven, verrijst naast de Timmerfabriek een circa 100 meter hoge toren. In de toren wordt een combinatie van zorgappartementen, short stay (zakelijk) en hotelappartementen op minimaal viersterren niveau gerealiseerd (circa 90-100 eenheden). Maximaal 50% wordt gebruikt voor permanente/deeltijd bewoning, de overig 50% wordt gebruikt voor zorgappartementen, short stay en hotelkamers/appartementen. De voorzieningen liggen op een hoog niveau, met een restaurant, wellness en een zwembad. Ook behoren er tien ligplaatsen in de Dokhaven bij het plan. Het uitzicht vanuit de appartementen kijkt uit over zee en het Walcherse landschap.

Timmerfabriek:

In het historische gebouw van de timmerfabriek wordt een combinatie van een restaurant, short stay (zakelijk), flex units (zakelijke dienstverlening) en een hotel op minimaal viersterren niveau gerealiseerd (circa 60 eenheden). Het gaat hierbij om de invulling van een industrieel rijksmonument, hierdoor ontstaat een uniek karakter.

Hotel Britannia:

Op de locatie van het oude Britannia hotel, aan de boulevard, wordt een nieuw hotel gebouwd. Het nieuwe Britannia hotel wordt een combinatie van appartementen en hotelkamers op vier- of vijfsterren niveau met hoogwaardige voorzieningen met veel verschillende afmetingen (circa 100 hotelkamers en 75 (hotel)appartementen). Het hotel moet diverse zalen, een restaurant en een eigen parkeergarage krijgen

Overige ontwikkelingen:

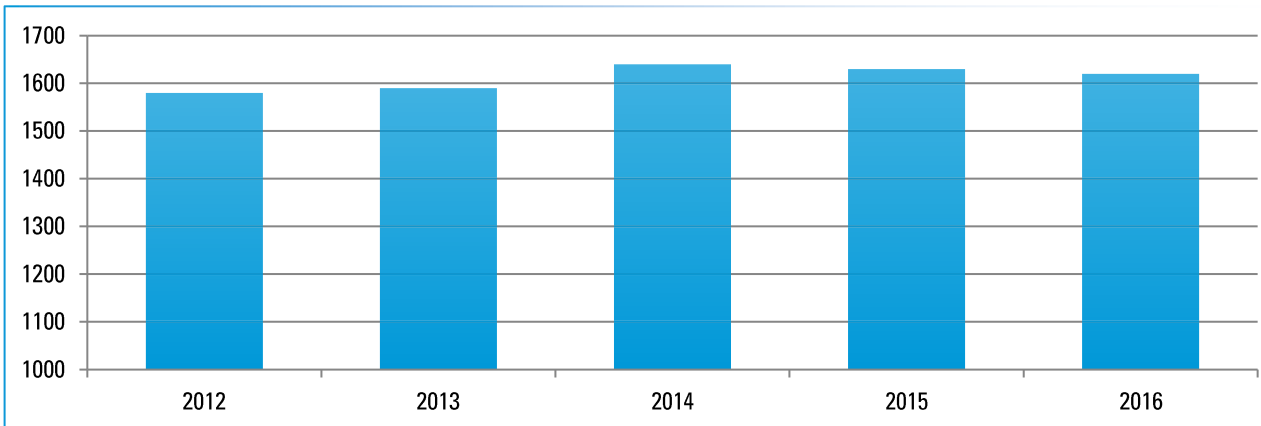
In het Arsenaalgebied worden mogelijkheden onderzocht om verblijfsaccommodaties te realiseren. In het Nollebos/Westduingebied onderzoeken ontwikkelaars of er mogelijkheden zijn voor de realisatie van verblijfsaccommodaties in het gebied ten Zuiden van de Vissershaven. Er wordt ook nagedacht over een combinatie van leisure en verblijfsaccommodaties (appartementen) in de Spuikom.

3.5 Recreatieve markt ook van grote invloed op functioneren lokale economie

Sector recreatie en toerisme goed voor 1.850 banen in Vlissingen

De sector recreatie en toerisme is een belangrijke economische sector binnen Vlissingen. Het aantal banen in deze sector bleef in de afgelopen jaren nagenoeg rond hetzelfde niveau: zo rond de 1.600 banen. Ook het aandeel in de werkgelegenheid van recreatie en toerisme ligt al jaren rond hetzelfde niveau: circa 9% van de totale werkgelegenheid in Vlissingen. Dit is ruim 3 procentpunt hoger dan gemiddeld in Nederland (uitgaande van het jaar 2016). Naar verwachting is dit aandeel tussen 2016 en het heden nog gestegen: Nederland-breed steeg het aandeel van toerisme in de totale werkgelegenheid van 5,8% in 2016 naar 7,5% in 2018.

Figuur 5: Ontwikkeling in de werkgelegenheid in sector recreatie en toerisme gemeente Vlissingen



Bron: Lisa Data, 2017; Bewerking Stec Groep, 2018

De werkgelegenheid in Recreatie en Toerisme zorgt bovendien voor een spin-off aan werkgelegenheid. Voor de sector Recreatie en Toerisme wordt voor de indirecte werkgelegenheid een multiplier van 1,39 gehanteerd. Dit betekent dat de sector nog circa 630 extra banen oplevert in de gemeente Vlissingen. Dit betekent dat Recreatie en Toerisme voor een totale werkgelegenheid zorgen van circa 1.850 banen (Lisa, 2017).

Toegevoegde waarde van de sector is circa € 100 miljoen per jaar en leidt tot veel extra bestedingen

De sector Recreatie en Toerisme levert in Zeeland per arbeidsplaats een gemiddelde toegevoegde waarde op van € 61.250. Uitgaande van de directe werkgelegenheid binnen de sector in Vlissingen van 1.620 banen, betekent dit een totale toegevoegde waarde van de sector van jaarlijks € 99,3 miljoen. Naast deze directe toegevoegde waarde van een kleine € 100 miljoen zorgt de sector bovendien voor veel extra bestedingen. Denk aan bijvoorbeeld horecabestedingen, retail en dienstverleners.

4 Visie en ambitie

In dit hoofdstuk vertalen we bovenstaande analyses in ons advies aan de gemeente Vlissingen.

4.1 Toeristische markt is groeimarkt: bied ruimte aan nieuwe ontwikkelingen en zorg voor algehele economische impuls in Vlissingen

Kracht van Vlissingen ligt vooral bij toeristische markt voor verblijfsaccommodaties

De markt voor hotel- en verblijfsaccommodaties is een sterk groeiende markt in Nederland en specifiek in Vlissingen. Bezettingsgraden zijn hoog, het aantal bezoekers neemt de afgelopen jaren steeds verder toe en ook de omzet in de sector is hoog en stijgt ieder jaar. Vlissingen is een aantrekkelijke toeristische stad door de ligging aan zee, de boulevard en de gezellige binnenstad. Het overgrote deel van de gasten van verblijfsaccommodaties in Vlissingen komt dan ook vanuit de toeristische markt, en ook vanuit de zakelijke markt. De toeristische markt zit bovendien sterk in de lift waardoor er voor Vlissingen juist nu mogelijkheden liggen om deze positie te versterken en uit te breiden. We adviseren de gemeente Vlissingen daarom om nu ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven die de toeristische positie van Vlissingen versterken. De (indicatief) geraamde kwantitatieve behoefte is naar verwachting voor de komende 10 jaar groot (zie tabel 3). De raming geeft per segment enigszins houvast bij de verwachte vraag naar nieuwe accommodaties: vooral de vraag naar nieuwe hotelkamers is naar verwachting groot (circa 300 tot 400 extra hotelkamers).

Het toevoegen van nieuw aanbod in Vlissingen zorgt bovendien voor een impuls voor de bestaande voorraad. Pandeigenaren / exploitanten zullen mogelijk moeten investeren in het vastgoed, in de uitstraling van het pand en in de kwaliteit van de verblijfsaccommodaties om te kunnen blijven concurreren binnen Vlissingen. Hierdoor wordt de totale portefeuille aan verblijfsaccommodaties in Vlissingen versterkt. Ook zal er een nieuwe impuls in bestedingen ontstaan voor bijvoorbeeld de horeca, de winkels en leisure en brengt daarmee een breed (indirect) effect teweeg. Zo wordt de werkgelegenheid en toegevoegde waarde van deze plekken voor de lokale economie behouden en blijft de stad aantrekkelijk voor toerisme.

DRIE GROEISCENARIO'S

In de ramingen houden we rekening met drie verschillende groei- of ontwikkelscenario's voor de vraag naar verblijfsaccommodaties voor de komende 10 jaar:

1. **Behoudende scenario:** Dit betekent een relatief beperkte – reguliere - groei in de vraag naar verblijfsaccommodaties, gelijk met de economische ontwikkeling. De inzet van de gemeente Vlissingen en de gemeenten in de Zeeuwse kustregio op (gebieds)marketing en acquisitie is in dit geval terughoudend: 'Wat komt dat komt'. Ontwikkeling van verblijfsaccommodaties voor toerisme en zakelijke gasten wordt in dit scenario niet als specifiek speerpunt van de gemeente en de regio beschouwd. Ter indicatie: Wanneer de gemeente Vlissingen voor dit scenario kiest kan een behoefte van circa 175 hotelkamers verwacht worden de komende tien jaar.
2. **Continu scenario:** U (gemeente Vlissingen) continueert de huidige inzet op toerisme, recreatie en verblijfsaccommodaties (ook zakelijke markt). De huidige gebieden waar verblijfsaccommodaties zijn gevestigd worden verder ontwikkeld. Nieuwe gebieden worden enkel ontwikkeld wanneer concrete kopers of investeerders zich bij de gemeente melden. De gemeente borduurt voort op de huidige algemene toeristische groeimarkten. Ter indicatie: Wanneer de gemeente Vlissingen voor dit scenario kiest kan er een behoefte van circa 310 hotelkamers verwacht worden de komende tien jaar (incl. regionale toevloeiing).

3. **Maximaal benutten scenario:** Om dit scenario te (kunnen) bereiken zal de gemeente Vlissingen de inzet op het gebied van acquisitie moeten vergroten. Binnen het toerisme worden campagnes gestart om specifieke doelgroepen naar de stad Vlissingen te trekken (zie ook de rest van dit hoofdstuk). Per gebiedscluster wordt er ingezet op specifieke doelgroepen. Er wordt ruimte geboden om andere 'versnellers' voor de ontwikkeling van verblijfsaccommodaties mogelijk te maken zoals functiemenging toestaan én promoten, herstructurering/revitaliseringsubsidies beschikbaar te stellen specifiek voor verblijfsaccommodaties en u (pro)actief in om diversiteit in het aanbod (planologisch) mogelijk te maken. Gemeente Vlissingen vertaalt de ambities die in de Kustvisie zijn opgenomen naar concrete afspraken met gemeenten in de Zeeuwse Kuststrook in bijvoorbeeld programmeringsafspraken, gedeelde acquisitie en actieve regionale sturing. De potentiële regionale overloop die hier mee kan worden bereikt is zeer groot (zie ook de ramingen in de bijlage). Ter indicatie: Wanneer de gemeente Vlissingen voor dit scenario kiest kan er een behoefte van circa 410 hotelkamers verwacht worden de komende tien jaar (incl. regionale toevloeiing).

Investeer in bewezen succesvolle locaties

Het toevoegen van nieuw aanbod betekent impuls voor gebied. De kwaliteit van het vastgoed voor verblijfsaccommodaties staat momenteel op enkele plekken in Vlissingen onder druk. Het huidige aanbod is op plekken verouderd (bijvoorbeeld enkele plekken aan de boulevard) en vraagt om een kwaliteitsimpuls. Het toevoegen van nieuw aanbod zorgt daarbij mogelijk voor een impuls: bedrijven met een matige bedrijfsvoering en achterstallig onderhoud zullen de concurrentie op termijn verliezen. Het is voor uw economie belangrijk om de kwaliteit van verblijfsaccommodaties te behouden; een visie op leegstand is daarom gewenst: is dit aanvaardbaar en zo ja, in welke vorm en op welke plek? Door nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken tussen het bestaande aanbod kan er een impuls aan het gebied worden gegeven. Aandacht houden voor het versterken van bestaande gebieden is daarbij belangrijk. Denk bij het toevoegen van nieuw aanbod vanuit een portefeuillegedachte zoals een belegger dat doet: kijk goed wat u (gemeente Vlissingen) al in portefeuille heeft en wat al sterk is en voeg enkel toe wat nog mist. Sec 'nieuwbouw om de nieuwbouw' zorgt voor een verplaatsing van de hotelgast in plaats van het toevoegen van nieuwe gasten.

Groeiende markt biedt kansen voor versterking marktstructuur

Juist nu de markt in de lift zit liggen er kansen voor een versterking van de marktstructuur in Vlissingen. De dynamiek binnen de sector is groot, investeringen trekken aan en het consumentenvertrouwen is groot. Juist nu het economische voor de wind gaat liggen er voor ondernemers kansen om te investeren in de bestaande voorraad. Hiertoe heeft u met investeringen op de boulevard zelf al het goede voorbeeld gegeven. Het is nu aan ondernemers om te investeren in bestaande plekken en in hun vastgoed. U kunt dit stimuleren door bijvoorbeeld (beperkte) subsidies voor renovatie en/of revitalisering aan te bieden, of vanuit de gemeente een scan aan te bieden om de potentiële lange termijn winsten door te laten rekenen. Hier kan gebruik worden gemaakt van het 'Aanjaagprogramma Innovatie' (met Impuls Zeeland als voorzitter van het aanjaagteam); met het programma worden innovatievouchers aangeboden aan ondernemers om het bedrijf van een advies te kunnen voorzien over innovatie en bijvoorbeeld financieringsmogelijkheden.

Het revitaliseren van een gebied is een drietrapsraket:

1. Door zelf kleine investeringen te doen in bijvoorbeeld de openbare ruimte,
2. Ondernemers te stimuleren ook te investeren in het vastgoed.
3. Én nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Op deze manier wordt een geheel gebied vitaler, toekomstbestendig en blijvend aantrekkelijk voor toeristen.

4.2 Zorg voor meer diversiteit in het aanbod aan verblijfsaccommodaties

Kies voor meer diversiteit in kwaliteitsniveau

Het huidige aanbod aan verblijfsaccommodaties in Vlissingen onderscheidt zich onderling voornamelijk in het type accommodatie. Hier ligt ook direct een belangrijke kracht van Vlissingen: Vlissingen biedt een diversiteit aan hotels, B&B's, strandhuisjes, vakantieparken, campings en stadscampings. Binnen ieder type accommodatie is de diversiteit echter beperkt. In Vlissingen bevindt het merendeel van het aanbod zich in het middensegment: voornamelijk op 3-sterrenniveau. Het aanbod van zeer hoogwaardige niveau (4- en vooral 5-sterren) en het basic niveau (1- en 2-sterren) is daarentegen slechts beperkt vertegenwoordigd. De markt wordt tegelijkertijd juist steeds tweekoppiger waardoor de markt voor deze zeer luxe en daar tegenover zeer basic aanbod flink groeit. We adviseren daarom om bij nieuwe toevoeging van verblijfsaccommodaties in te zetten op een toevoeging in het luxe en het basic niveau. U voorkomt daarmee meer van hetzelfde en een situatie waarbij het aanbod in Vlissingen 'vlees noch vis' wordt. De voorgenomen ontwikkeling van bijvoorbeeld de Scheldetoren en Britannia zullen naar verwachting voorzien in dit hoogwaardig aanbod en is al een eerste stap om meer diversiteit in kwaliteit te kunnen bieden.

Benut als stad aan zee je 'unique buying point'

Vanuit de Zeeuwse Kustvisie wordt ingezet op het toevoegen van uniek aanbod. Vlissingen kan binnen de Zeeuwse Kustregio uniek aanbod bieden. Vlissingen is een van de weinige steden direct aan zee. Door deze verstedelijking te omarmen en in te zetten op een stedelijk profiel onderscheidt u zich binnen Zeeland en bent u als stad blijvend aantrekkelijk voor toerisme. In de Zeeuwse Kustvisie wordt gesteld: *'Vlissingen is de enige stedelijke badplaats in Zeeland en verruimt hiermee de differentiatie van het aanbod aan de Zeeuwse kust. Om haar toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht te vergroten wordt ruimte geboden aan nieuwvestiging voor verblijfsrecreatie.'*

Door de unique buying points voor Vlissingen duidelijker voor het voetlicht te brengen en deze punten verder te ontwikkelen wordt Vlissingen nog aantrekkelijker voor toeristen. Een focus op de gemakken van de stad direct aan zee en strand is daarbij het belangrijkste buying point. Het kunnen bieden van gemak, comfort en voldoende voorzieningen voor jong en oud direct aan zee is in Zeeland uniek. Vlissingen beschikt over een combinatie van horeca, leisure en winkels. Bezoekers hoeven niet ver te lopen of fietsen om van dit aanbod gebruik te kunnen maken. Juist voor minder mobiele mensen is Vlissingen zeer aantrekkelijk. Denk hierbij aan de senioren doelgroep, kleine kinderen en bijvoorbeeld ook bezoekers met een zorgvraag (zie ook de volgende paragraaf). Door ook bij nieuwvestiging te sturen op dergelijk nieuw aanbod creëert Vlissingen een uniek pallet verblijfsaccommodaties in een stedelijke, bereikbare en comfortabele omgeving.

4.3 Zet in op functiemenging tussen verblijfsaccommodaties en zorg, wellness en vitaliteitcentra

Belangrijke trends binnen de verblijfsrecreatiemarkt is een groeiende behoefte aan gecombineerd aanbod tussen verblijfsaccommodaties en zorg/wellness/vitaliteitsprogramma's. De sterke binding van verblijfsrecreatie met wellness doet zich al langer voor maar de combinatie met zorg en welzijn laat vooral de recente jaren een explosieve groei zien. Het gaat hierbij dan niet enkel om sauna's en bubbelbaden maar zeker ook om volledige welzijnsprogramma's of specifieke medische zorg. Dit in combinatie met het toenemende belang en aantrekkelijkheid van de doelgroep senioren, biedt Vlissingen een unieke kans om in deze toenemende behoefte te kunnen voorzien. Vlissingen beschikt over alle gemakken en voorzieningen van een stad in een rustgevende en natuurlijke omgeving. Het aanbod van deze combinaties tussen hotel en wellness en hotel en zorg is in Vlissingen echter nog slechts beperkt aanwezig of van beperkte kwaliteit. Door in te zetten op een profiel waarbij deze functies met elkaar worden verbonden ontstaat er een product-marktcombinatie die aansluit op de huidige marktbehoefte. Ook kan gedacht worden aan zorg-wellness aanbod ter ondersteuning van het hotelaanbod in Vlissingen: overdag naar de wellness, 's avonds in een hotel in Vlissingen overnachten. Het (planologisch) mogelijk (kunnen) maken van een functiemix op een locatie is daarbij van groot belang. Om aanbod van zorg, wellness al dan niet in

combinatie met verblijf mogelijk te kunnen maken dient u de randvoorwaarden op orde te hebben. Dit betekent flexibel bestemmen, faciliteren en samenbrengen van initiatiefnemers en de bereikbaarheid van de deelgebieden (vooral ook vanuit het treinstation van Vlissingen) zo sterk en comfortabel mogelijk maken.

4.4 Kies voor een specifiek profiel per deelgebied

Zet voor gebied Boulevard in op een hotelcluster en streef naar meer hoogwaardig aanbod

De boulevard van Vlissingen is uniek voor Zeeland. Het aanbod verblijfsaccommodaties aan de boulevard bestaat nu al met name uit hotels. Door in te zetten op een versterking van het hotelaanbod (zie paragraaf 4.1) koestert u de specifieke kwaliteiten van het gebied en zorgt u voor de nodige impulsen om de kwaliteit van het gebied te borgen (investeren, stimuleren en nieuwvestiging mogelijk maken). Door meer diversiteit te bieden in het hotelaanbod blijft de locatie aantrekkelijk voor gasten. We adviseren daarom in te zetten op meer hoogwaardig aanbod aan de boulevard, zodat er meer diversiteit in het aanbod komt. Ook het toevoegen van aanbod met een hoogwaardige zorg- of wellnesscomponent



leidt tot nieuw en uniek aanbod (zoals de Scheldetoren). Hiermee speelt u bovendien in op de behoefte van de groeiende doelgroep (welvarende) senioren, die over steeds meer financiële middelen beschikken. Ook kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een koppeling met zorg-wellness aanbod in het Nollebos of combinaties met rust en ruimte in Westduin ter ondersteuning van het hotelaanbod aan de boulevard. Overdag naar de wellness of naar het rustige strand, 's avonds de stad Vlissingen in en in een hotel aan de boulevard overnachten.

Deelgebied Centrum: concentratiegebied voor informele verblijfsaccommodaties

Het historische centrum van Vlissingen is erg in trek bij toeristen. Het maritieme verleden van Zeeland is in het centrum van Vlissingen goed zichtbaar. Het aanbod in het centrum bestaat momenteel uit een combinatie van hotels en B&B's. Verder kenmerkt het centrum zich met een combinatie van restaurants, terrasjes en winkels. Het centrum van Vlissingen is daarmee een bruisend centrum. Een bruisend centrum is bij uitstek geschikt voor verblijfsaccommodaties. Waar er op de boulevard vooral ingezet kan worden op meer hoogwaardig aanbod en combinaties met zorg en wellness, kan er in het centrum juist voornamelijk worden ingezet op kleinschalige en veelal informele verblijfsaccommodaties binnen een mix van functies (leisure, retail en horeca) en enkel aan de randen van het centrumgebied ruimte te bieden aan meer grootschalige ontwikkelingen (zoals het Arsenaalgebied). Meer basic verblijfsaanbod (tot 2-sterren) kan zich goed in het historische centrum met een kleine korrel vestigen, denk hierbij aan Bed & Breakfasts, Airbnb en appartementen. Het centrum is voornamelijk aantrekkelijk voor jonge gezinnen en stellen. Het ontwikkelen van grootschalige hotels in het kleinschalige historische centrum heeft niet de voorkeur, het verder ontwikkelen van kleinschalig hotel en Bed&Breakfast-aanbod wel. Dit kan voornamelijk boven de winkelplinten of boven restaurants worden gerealiseerd. Het grootschalige aanbod past vooral aan de randen van het centrumgebied (vooral bij het Arsenaalgebied) en rondt het centrum zo ruimtelijk mooi af. Ook in het deelgebied centrum is het unique buying point het gemak van een mix aan functies en de nabijheid van de zee.

BUITENGEBIED: ZOEK COMBINATIES MET ANDERE FUNCTIES

We adviseren om in eerste instantie vooral te focussen op de vier aangewezen deelgebieden en verblijfsaccommodaties vooral op deze plekken te vestigen. Het 'buitengebied' leent zich daarbij mogelijk voor ontwikkelingen die simpelweg niet goed passen in de drukke centrumgebied. Denk bijvoorbeeld aan een (stads)camping, een minicampings aan de rand van Vlissingen of agrotourisme. Door hierbij combinaties te zoeken met andere functies (bijvoorbeeld een sportveld) kan rendabel aanbod worden gecreëerd. Ook een combinatie met bijvoorbeeld (uitzicht op) toekomstige woningbouwplannen op de locatie biedt ondernemers een aantrekkelijke plek om bijvoorbeeld een stadscamping of een camperplaats te bieden. Campings en camperplaatsen zijn lang niet altijd even rendabel als een hotel, appartement of huisjes maar bieden wel een diversiteit in het aanbod voor Vlissingen. Door een rendabele ontwikkeling (bijvoorbeeld woningbouw) in het vooruitzicht te stellen kan een camping worden geëxploiteerd. Hierdoor kan de 'wijk' zich al ontwikkelen tot aantrekkelijke locatie met 'volwassen groen' in bepaalde stratenpatronen en is de locatie als toekomstige woningbouwlocatie nog aantrekkelijker.

Koester de rust en ruimte van het gebied Kust en Strand en wees terughoudend in het toevoegen van nieuw aanbod

Deelgebied kust/strand loopt vanaf het boulevard gebied naar het westen en stopt bij de Galgweg. Uniek voor dit gebied zijn de slaapstrandhuisjes op het Nollestrand en Westduin. Ook zijn er in dit gebied veel campings en vakantieparken gevestigd. De (onderscheidende) kwaliteit van het gebied is de rust en ruimte die het kan bieden. Voorkom daarom een 'wildgroei' aan vakantieparken en campings in het gebied. In de Kustvisie wordt aangegeven dat er daarbij nog wel ruimte is voor bijvoorbeeld wellness voorzieningen ondersteund door verblijfsaccommodaties in de nabijheid zoals de boulevard. Binnen een bredere regio - Walcheren en het volledige Zeeuwse kustgebied - zijn al voldoende locaties beschikbaar waar dit aanbod zich kan vestigen, het bieden van uniek aanbod in het gebied Kust en Strand is daarmee lastig. We adviseren daarom in te zetten op het behoud van de huidige kwaliteiten rust en ruimte, terughoudend om te gaan met nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied en (in beperkte mate) enkel zeer unieke nieuwontwikkelingen te overwegen.



Deelgebied Scheldekwartier: zet in op sterke combinaties tussen voorzieningen en verblijfsaccommodaties

Het Scheldekwartier is het verder te ontwikkelen stadsdeel in de binnenstad van Vlissingen. Het stadsdeel wordt getransformeerd naar een gebied waarbij 'de maritieme en cultuurhistorische sfeer voelbaar is'. In de ontwikkeling wordt industrieel erfgoed en een aantal sfeerbepalende maritieme elementen behouden. Het Scheldekwartier biedt juist nu kansen om het unique buying point van Vlissingen verder te ontwikkelen en exploiteren. De behoefte aan verblijfsaccommodaties is naar verwachting groot maar ook kwalitatief is zijn er nog specifieke behoefte. We adviseren daarom maximaal mee te werken met nieuwe initiatieven maar wel duidelijke randvoorwaarden te scheppen: het nieuwe aanbod moet uniek aanbod zijn, iets specifiek toevoegen aan Vlissingen en nieuwe bezoekers naar Vlissingen trekken. We denken hierbij bijvoorbeeld aan twee relatief nieuwe doelgroepen:

- Zeer welvarende gasten: het bieden van exceptionele appartementen en hotelkamers voor zeer welvarende gasten kan een nieuwe doelgroep aantrekken. Uit ervaring blijkt dat grote en luxe penthouses in het Zeeuwse kustgebied erg gewild zijn. U biedt hiermee uniek aanbod met een zeer ruime reikwijdte dat ook nieuwe gasten naar Vlissingen kan trekken. Voor deze doelgroep zal ook voorzieningenniveau op orde moeten zijn: denk aan exclusieve winkels of restaurants.

- Verblijfgasten met een aanvullende zorgvraag: Vlissingen heeft als stad aan zee een unieke mogelijkheid om in te spelen op de toenemende vraag naar een combinatie van zorg, wellness en verblijfsaccommodaties. De gemakken van de stad - alle voorzieningen op steenworpafstand - in combinatie met de frisse zeelucht en het strand maakt Vlissingen uitermate geschikt voor deze doelgroep.

Een derde doelgroep die mogelijk kan worden gebonden aan dit deelgebied is de doelgroep 'cruisetoerisme'. Dit draagt duidelijke bij aan een meer maritieme sfeer.

De insteek om het Scheldekwartier te ontwikkelen tot een gebied met een mix aan functies ondersteunen wij daarom ook zeer: zet in op kansrijke productmarktcombinaties als hotel & zorg, hotel & wellness, hotel/B&B & cultuur en verblijfsaccommodaties met een maritiem/industriële karakter (denk aan bijvoorbeeld een boothotel) of een combinatie van een hotel met een penthouseappartement (incl. hotelvoorzieningen). Door deze combinaties te zoeken genereert het gebied een eigen vraag en worden er compleet nieuwe doelgroepen aangeboord en naar Vlissingen getrokken. Hierbij zal ook het vastgoed dat wordt ontwikkeld zoveel mogelijk moeten aansluiten bij de 'maritieme en cultuurhistorische sfeer'. Denk hierbij vooral aan vastgoed/bouw met een industrieel karakter.

Bijlagen

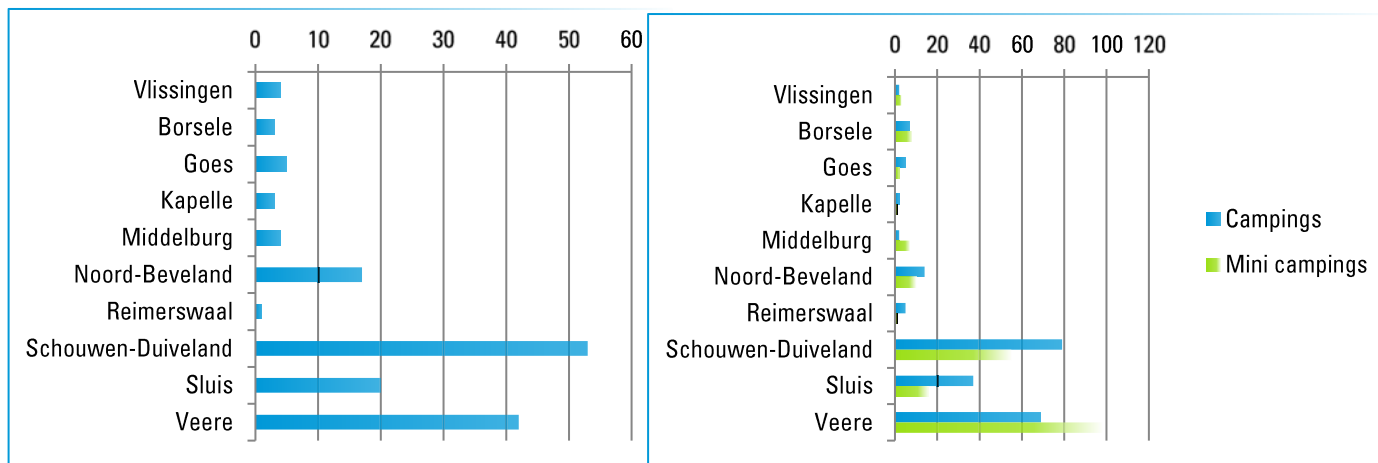
Benchmark: Vlissingen ten opzichte van regio's en provincie

We vergelijken het aanbod aan verblijfsrecreatie binnen de gemeente Vlissingen met andere gemeenten, regio's en de provincie Zeeland.

Relatief weinig campings en vakantieparken in Vlissingen

Uit de benchmark komt naar voren dat het totaalaanbod aan verblijfsaccommodaties achter blijft ten opzichte van de referentiegemeenten en -regio's. Zo ligt het aantal hotelbedden per 10.000 inwoners lager dan gemiddeld in Zeeland en Walcheren. Maar vooral het aanbod aan campingplaatsen en vakantieparken blijft achter ten opzichte van de regio. Dit is te verklaren door het feit dat Vlissingen relatief verstedelijkt is ten opzichte van de omliggende regio. Naast een of enkele stadscampings is er slechts beperkt ruimte voor een camping of vakantiepark. Deze ruimte is er in de meer landelijke gemeenten zoals Veere, Sluis en in mindere mate Noord-Beveland wel.

Figuur 6: Aantal vakantieparken (links) en aantal campings (rechts) naar gemeente

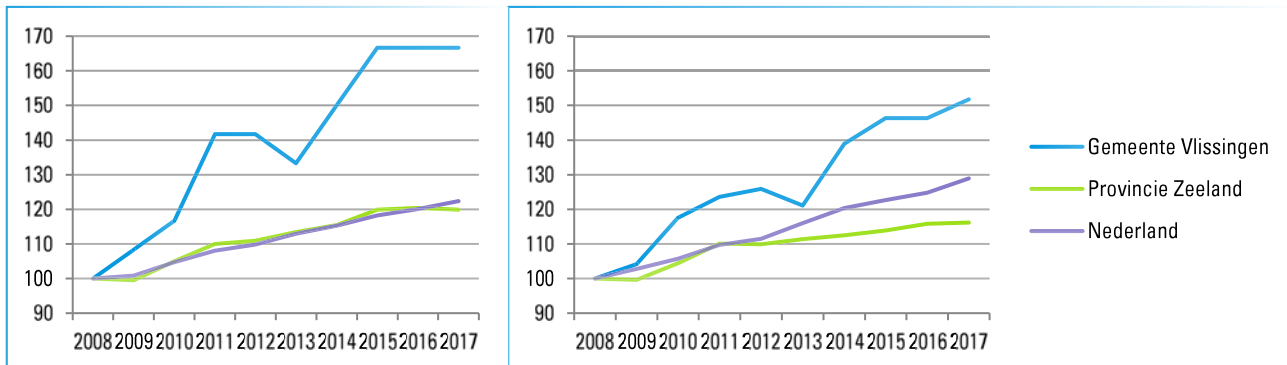


Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Aantal hotelaccommodaties ontwikkelt zich relatief sterk

In Vlissingen zijn in totaal 18 hotels gevestigd. De hotels hebben samen ruim 300 kamers en bijna 700 bedden. Het aanbod in de gemeente Vlissingen bestaat vooral uit kleinere hotels (tot circa 20 kamers). Het Amadore hotel, gelegen aan de boulevard, is met 78 kamers het grootste hotel van de gemeente. Ook is er één hostel gevestigd in het centrum van Vlissingen: City hostel Vlissingen. Het totaal aantal hotelkamers in Vlissingen is de afgelopen jaren flink gegroeid: zo nam het aantal hotels in Vlissingen afgelopen 10 jaar toe: van 12 hotels in 2008 tot 20 hotels in 2017.

Figuur 7: Ontwikkeling hotelsector gemeente Vlissingen (links hotels, rechts bedden) (2008=100)



Bron: HorecaDNA, 2017; Bewerking: Stec Groep.

Het merendeel van de hotels in Vlissingen is van 3-sterren kwaliteit, twee hotels zijn van 4-sterren kwaliteit⁷. Dit is opvallend aangezien in Nederland en ook in Zeeland het 4-sterrenaanbod in de afgelopen jaren flink is gegroeid, waardoor nu het gros van de hotelvoorraad van 4-sterrenkwaliteit is. De hotelontwikkelingen die nu in voorbereiding zijn (Scheldekwartier, Britannia en Nollebos) zullen zich op minimaal 4 sterrenniveau gaan positioneren. Hierdoor wordt het viersterren segment in Vlissingen versterkt. Verder valt op dat het 2-sterren- en het 5-sterrenaanbod vrijwel niet vertegenwoordigd is binnen Vlissingen. Nederland-breed is het aanbod in deze twee segmenten eveneens beperkt. Dit terwijl de omvang van de vraag in deze segmenten juist toeneemt (zie ook de trends in hoofdstuk 2).

Ontwikkeling vraag en bezettingsgraad

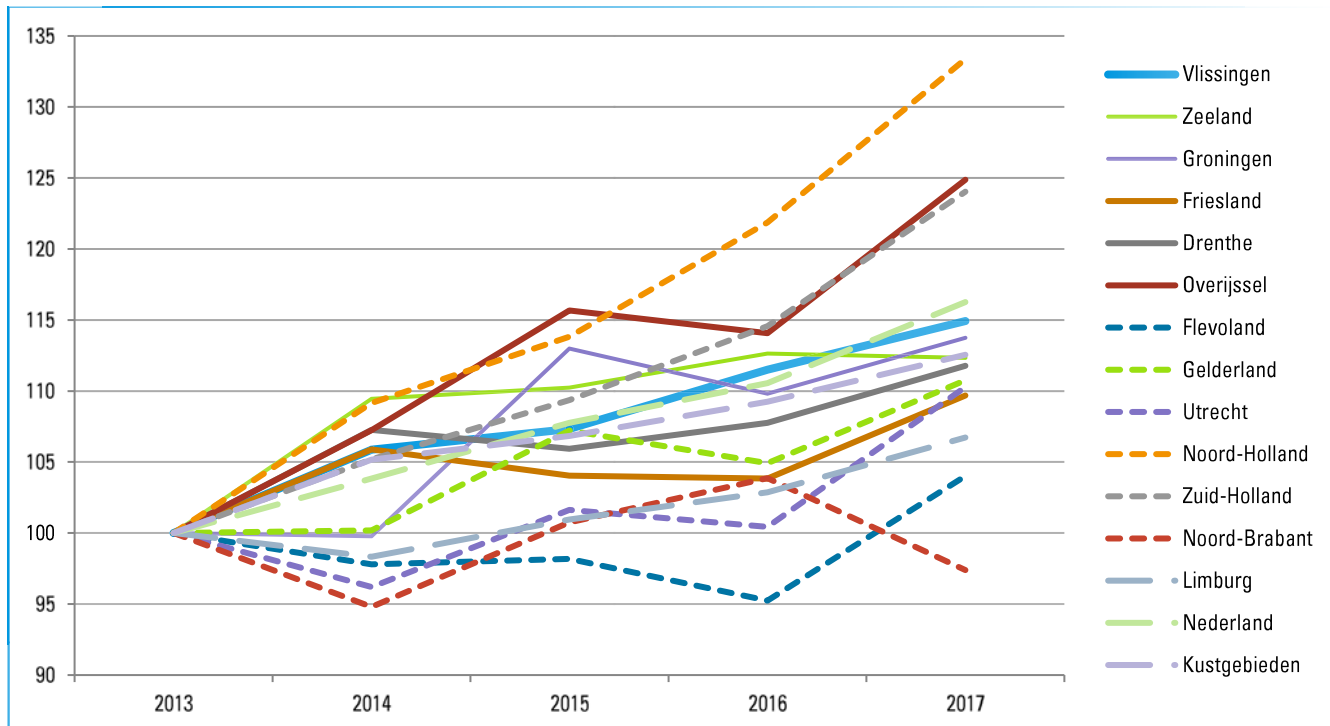
We onderzoeken bij het inschatten van de toekomstige vraag naar verblijfsaccommodaties onder andere de ontwikkeling van het aantal overnachtingen en de bezettingsgraad van de verschillende segmenten.

Groei aantal overnachtingen in gemeente Vlissingen groter dan in andere regio's

In onderstaand figuur 8 geven we de ontwikkeling weer van het totaal aantal overnachtingen in gemeente Vlissingen ten opzichte van andere provincies en Nederland. Te zien is dat het aantal overnachtingen in Vlissingen in de periode 2013-2017 met circa 15% is gegroeid. Vlissingen doet het daarmee binnen provincie Zeeland bovengemiddeld: in de provincie was de groei ruim 12%. Ook ten opzichte van veel andere provincies groeit het aantal overnachtingen bovengemiddeld: Vlissingen moet alleen de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Overijssel voor zich dulden als het gaat om de groei in overnachtingen in verblijfsaccommodaties. De groei van Vlissingen houdt nagenoeg gelijke tred met de landelijke groei van het aantal overnachtingen. De sterke groei in provincie Noord-Holland wordt voor een groot deel veroorzaakt door de forse toename van het aantal toeristen in Amsterdam. De sterke groei van het aantal overnachtingen in Amsterdam heeft bovendien een duidelijk effect op de groeicijfers van het aantal overnachtingen voor geheel Nederland. We hebben een aanvullende analyse gedaan van de groei van het aantal overnachtingen in de Nederlandse kustgebieden (Noordzeepadplaatsen en Waddeneilanden). Hier was de groei circa 12,5%. We concluderen dat de verblijfsaccommodatiemarkt in gemeente Vlissingen zich met een groei van zo'n 15% sterk en bovengemiddeld heeft ontwikkeld gedurende de afgelopen 5 jaar.

⁷ Gebaseerd op de EHC-classificatie. Niet alle hotels zijn geclassificeerd. Zie bijlage voor een nadere specificatie.

Figuur 8: Ontwikkeling aantal overnachtingen in verblifaccommodaties per regio 2013-2017 (2013=100)



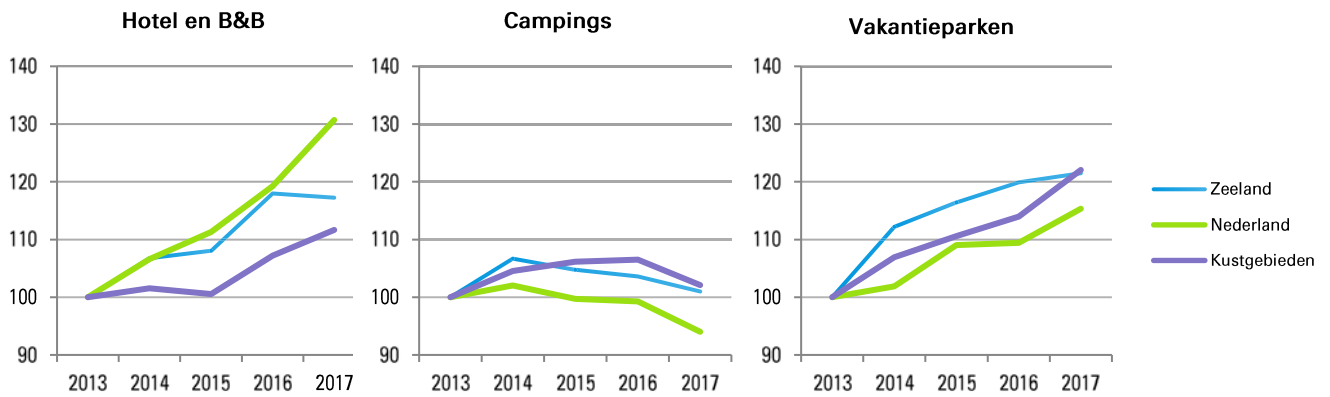
Bron: CBS, 2018; Gegevens toeristenbelasting gemeente Vlissingen, 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

Vraag verblijfaccommodaties in Zeeland stijgt in alle segmenten, campings blijven achter

Vervolgens kijken we hoe het aantal overnachtingen zich heeft ontwikkeld per segment⁸. Gegevens op segmentniveau van gemeente Vlissingen zijn niet voorhanden, we baseren ons daarom op provincie Zeeland. We zien dat in de periode 2013-2017 overnachtingen in alle segmenten zijn gegroeid. Met name het aantal overnachtingen op vakantieparken is hard gegroeid (ruim 20%). Deze groei lag hoger dan het landelijk gemiddelde. Voor campings geldt dat het aantal overnachtingen na 2014 is gaan dalen. Landelijk is zelfs sprake van een krimp van aantal overnachtingen van circa 6% bij campings. Voor zowel campings als vakantieparken geldt dat de groei in Zeeland nagenoeg gelijk is aan de groei in de Nederlandse kustgebieden (Noordzeepadplaatsen en Waddeneilanden). Voor hotels en B&B's zien we een sterke groei van ruim 17%. Deze groei loopt achter op de landelijke groei van overnachtingen in verblifaccommodaties, maar voor op de groei in de Nederlandse kustgebieden.

⁸ We baseren ons op data van het CBS. De indeling van CBS is op een hoger schaalniveau dan gehanteerd in deze rapportage. Tevens rekent het CBS enkel met logiesaccommodaties met minimaal 4 á 5 slaapplekken. Appartementencomplexen (aanbod van losse appartementen) en particulier aanbod zoals gehanteerd in deze rapportage zijn daarom niet meegenomen.

Figuur 9: Ontwikkeling aantal overnachtingen naar segment (CBS-indeling) per regio 2013-2017



(2013=100)

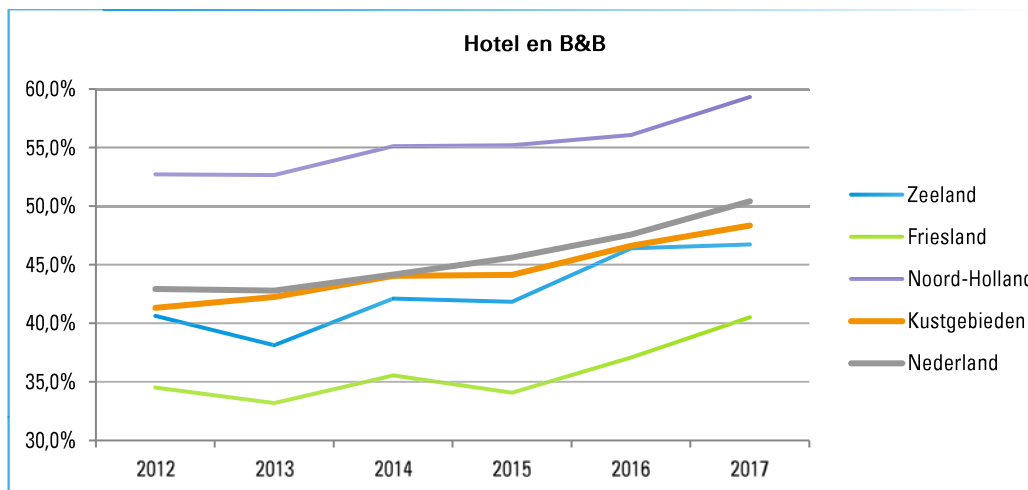
CBS-indeling	Indeling in deze rapportage
Hotels/pensions/jeugdaccommodaties	Hotel, B&B
Kampeerterein	Campings
Huisjesterrein	Vakantiepark, Slaapstrandhuisjes
Niet ingedeeld	Appartementencomplexen, particulier aanbod

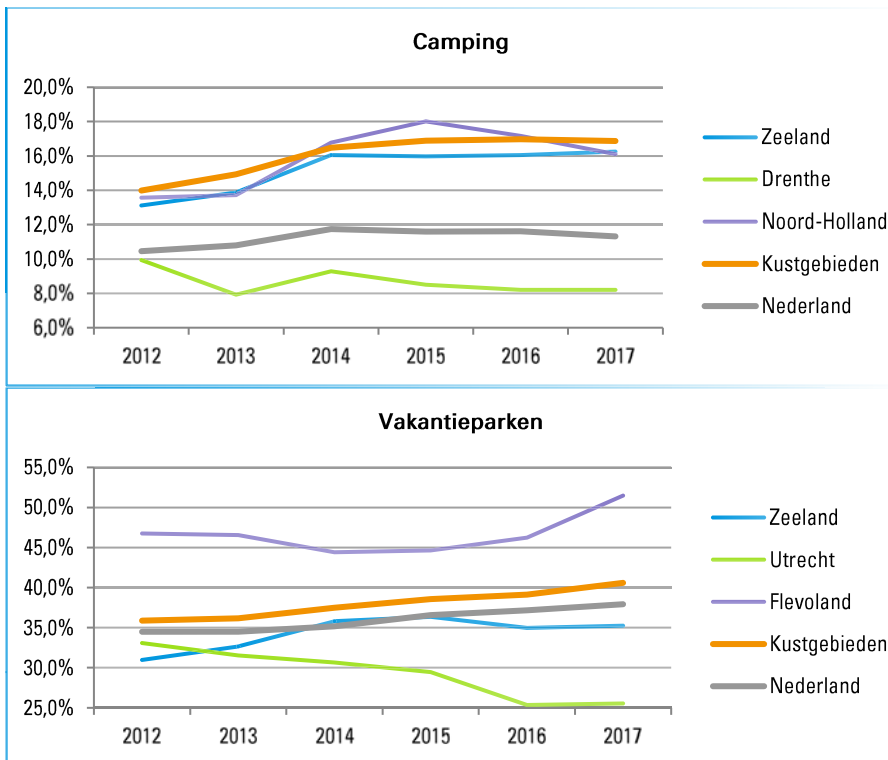
Bron: CBS, 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

Bezettingsgraad neemt toe in alle segmenten in Zeeland, sterkste toename bij hotels en B&B's

Ook als we kijken naar de bezettingsgraad zien we groei in alle segmenten in Zeeland. Deze toename is het sterkst bij hotels en bed-and-breakfasts. De bezettingsgraad steeg in dit segment van circa 41% naar circa 47%. Overigens is de bezettingsgraad minder hard gestegen dan in veel andere provincies, alleen Drenthe, Gelderland en Limburg kenden een lagere toename. Verder valt op dat de bezettingsgraad van campings hoog ligt in Zeeland (16%), de bezettingsgraad ligt ver boven het landelijk gemiddelde (11%). Daarmee kent Zeeland de hoogste bezettingsgraad op campings van geheel Nederland. In de totale kustgebieden (17%) is de bezettingsgraad licht hoger dan in provincie Zeeland. Vakantieparken in Zeeland (35%) presteren licht onder landelijk niveau (38%) en dat van de kustgebieden (41%). Wel is het verschil tussen Zeeland en Nederland in de afgelopen vijf jaar voor vakantieparken kleiner geworden. In onderstaande figuur zijn de verschillende bezettingsgraden per segment weergegeven. We vergelijken Zeeland telkens met Nederland en de kustgebieden, en tevens met de provincie met de laagste (Friesland en Drenthe) en hoogste bezettingsgraad (Noord-Holland 2x).

Figuur 10: Bezettingsgraad (slaapplaatsen) per segment (2013-2017)





Bron: CBS, 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

Conclusie: Zeeland en Vlissingen functioneren in de algehele toeristische markt bovengemiddeld

We concluderen op basis van de analyses en benchmarks dat Vlissingen een sterke positie heeft binnen de toeristische markt. De groei in het aantal overnachtingen is met een groeicijfer van ruim 15% bovengemiddeld hoog. Ook geheel Zeeland functioneert ten opzichte van de Nederlandse toeristische markt sterk: vooral de bezettingsgraad van hotels is hoog en ook campings doen het relatief goed. Vakantieparken in Zeeland laten al jaren een relatief stabiele bezettingsgraad van circa 35% zien, dit is in lijn met het Nederlands gemiddelde.

Hierna gaan we dieper in op het aanbod in de verschillende segmenten.

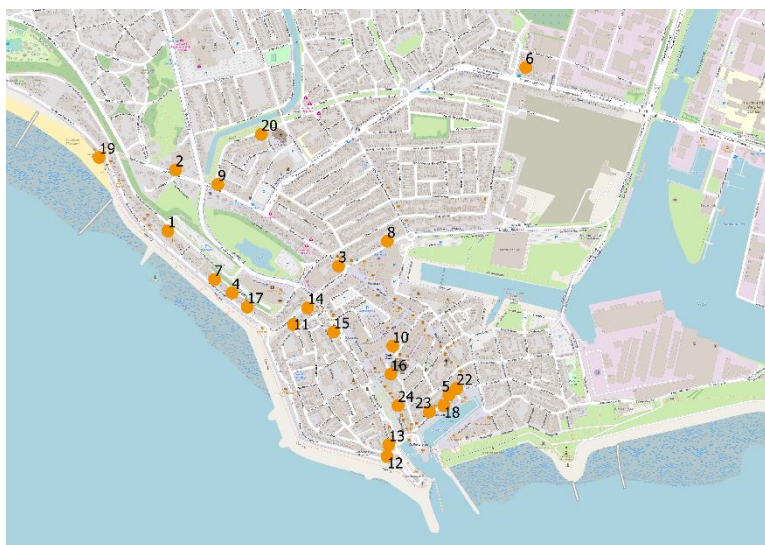
Sectoranalyse

Hotels

De gemeente Vlissingen beschikt over 24 hotels⁹ (zie figuur 11). B&B Papillon ligt in Oost-Souburg, de rest van de hotels liggen in Vlissingen. Iets meer dan de helft (13) van de hotels staat in het centrum, zes hotels staan aan de boulevard en vijf hotels liggen verspreid in Vlissingen (maar dicht tegen het centrumgebied en de boulevard).

⁹ Onder hotels verstaan we tevens B&B's met meer dan 7 bedden en het City Hostel Vlissingen.

Figuur 11: Hotels in gemeente Vlissingen



Tabel 4: Overzicht hotels Vlissingen

	Hotel	Aantal kamers	Aantal bedden	Sterren
1	Amadore hotel restaurant Arion	78	166	4
2	Hotel restaurant Piccard	45	108	4
3	City2Beach Hotel	21	42	-
4	Hotel Truida	20	39	3
5	Hotel Zilt	19	44	3
6	B&B Gebr. De Muynck	19	44	-
7	Hotel brasserie de Leugenaar	15	30	3
8	Hotelpension wolff	15	24	-
9	Stad & strandhotel Elisabeth	15	36	-
10	City hotel Vlissingen	14	32	-
11	Pensioen / B&B Marijke	12	22	-
12	Hotel de Belgische Loodsensocieteit	11	30	3
13	Hotel Bon Aventure	10	25	3
14	Hotel de Ruyter	10	22	-
15	Villahotel Vlissingen	10	18	-
16	City Hostel Vlissingen	9	36	-
17	Hotel restaurant Solskin	8	19	3
18	Hotel restaurant Ambiente	7	13	-
19	Zandpaviljoen Pier7	7	26	-
20	B&B de rode boei	6	13	-
21	B&B Papillon ¹⁰	6	12	-
22	B&B Joy	5	13	-
23	Hotel de Beutel	5	10	-
24	Café de Concurrent	2	10	-
	Totaal	369	834	

Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; Hotelsterren.nl, 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

Hotelaanbod Vlissingen met name kleinschalig, 2- en 4 sterrenhotels ondervertegenwoordigd

De hotels¹¹ hebben in totaal ruim 350 kamers en bijna 850 bedden. Het aanbod in de gemeente Vlissingen bestaat vooral uit kleinere hotels (tot circa 20 kamers). Amadore hotel-restaurant Arion, gelegen aan de boulevard, is met 78 kamers het grootste hotel van de gemeente, gevolgd door Hotel restaurant Piccard met 45 kamers. Hotel de Beutel en Café de Concurrent zijn met 10 bedden de kleinste hotels van de

¹⁰ Vanaf medio 2018 3 nieuwe 2 persoonskamer erbij. Deze zijn nog niet meegenomen in de aantallen.

¹¹ B&B's met meer dan 7 bedden zijn meegenomen als hotels. Door gebruik te maken van deze indeling zijn 5 B&B's geïnclassificeerd als hotel. De B&B's hebben allemaal één ster ontvangen als EHC-classificatie.

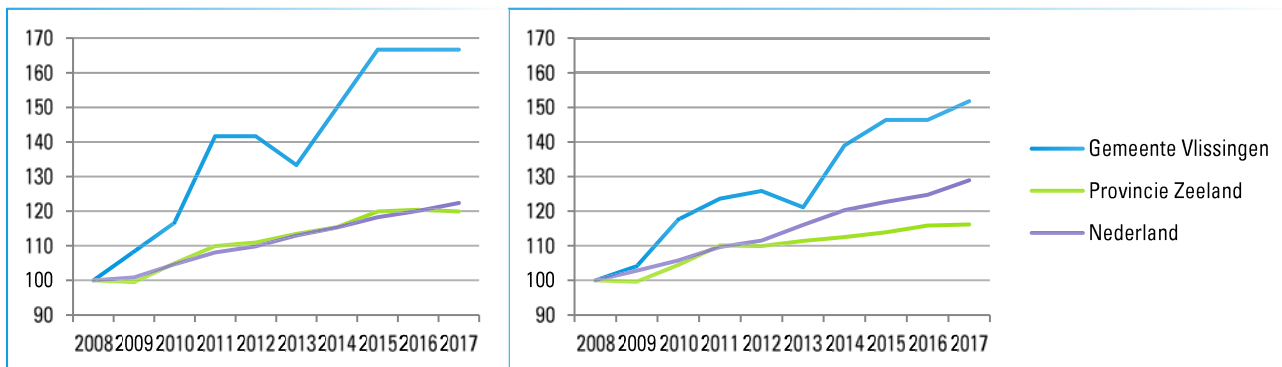
gemeente. Zandpaviljoen Pier 7 (geopend april 2018) en Boetiek Hotel de Beutel hebben een moderne en eigenzinnige uitstraling en onderscheiden zich hiermee van de rest van het aanbod.

We onderscheiden de hotels tevens naar aantal sterren (naar EHC-classificatie¹²). Van de geclassificeerde aanbod hebben twee hotels vier sterren. De rest van het geclassificeerde aanbod heeft drie sterren. In geheel Nederland zien we dat het 4-sterren aanbod het sterkst vertegenwoordigd binnen de hotelsector, Vlissingen wijkt hiervan af. Ook zien we dat bijvoorbeeld 2- en 5-sterren hotels ontbreken. Voor 5 sterrenhotels merken we op dat dit aantal in Nederland zeer beperkt is (50) en ruim 90% van het aanbod zich bevindt in de Randstad (50% van Nederland in Amsterdam). Voor 2-sterren hotels merken we op dat er 10 hotels gevestigd zijn in Zeeland.

Hotelsector Vlissingen groeit sterker dan provincie en Nederland

De hotelsector laat een bovengemiddelde groei zien in de gemeente Vlissingen. Het aantal hotels en het aantal bedden stijgt in de gemeente Vlissingen harder dan gemiddeld in de provincie Zeeland en Nederland (zie figuur 12).

Figuur 12: Ontwikkeling hotelsector gemeente Vlissingen (links hotels, rechts bedden) (2008=100)

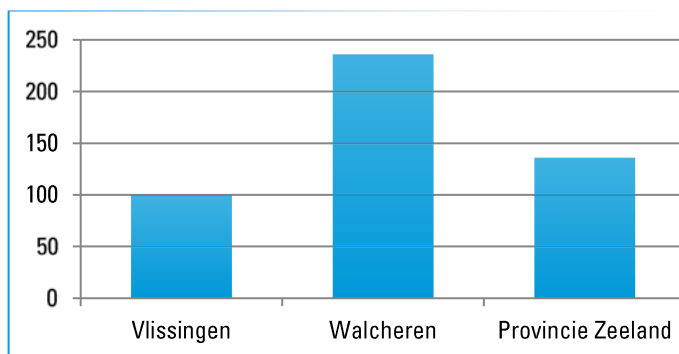


Bron: HorecaDNA, 2017; Bewerking: Stec Groep.

Aanbod hotelbedden desondanks onder gemiddeld ten opzichte van regio

We benchmarken gemeente Vlissingen tevens in aantal hotelbedden per 10.000 inwoners (zie figuur 13). We zetten gemeente Vlissingen af tegen de regio Walcheren en de Provincie Zeeland. We constateren dat Vlissingen ondergemiddeld scoort. De regio Walcheren heeft meer dan 2 keer zoveel bedden per 10.000 inwoners. Met name in de gemeente Veere is het aanbod hotels sterk. Ook ten opzichte van de provincie Zeeland is het aantal bedden per 10.000 inwoners onder gemiddeld.

Figuur 13: Aantal hotelbedden per 10.000 inwoners afgezet tegen regio (100=Vlissingen)



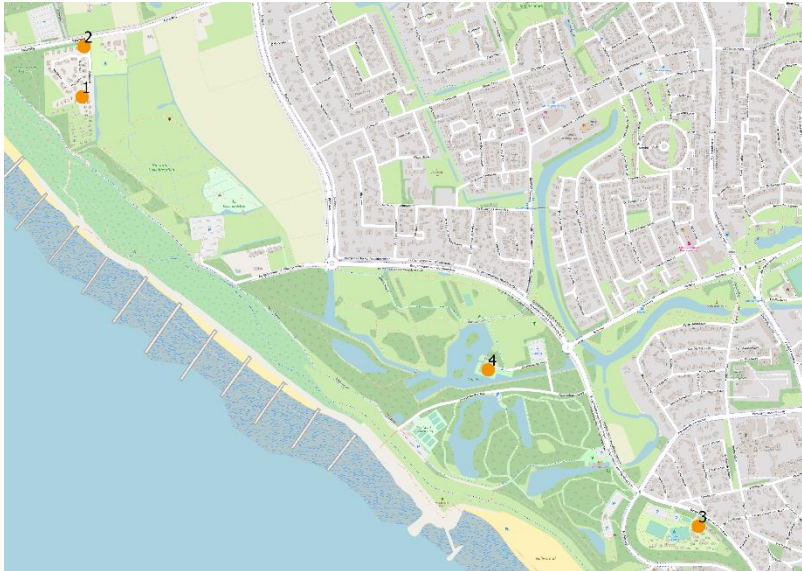
Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

¹² Dit doen we op basis van de Europese Hotel Classificatie (EHC), welke per 1 januari 2017 geldt in Nederland. Slechts een deel van de hotels is geclassificeerd.

Vakantieparken

Vlissingen heeft 4 vakantieparken. Alle vakantiepark liggen verspreid en buiten het centrum van Vlissingen. Wel liggen alle vier de vakantieparken vlakbij het strand en de kust (zie figuur 14).

Figuur 14: Locaties vakantieparken in Vlissingen



Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

De vakantieparken in Vlissingen bieden allen vakantiewoningen aan. Het gaat om relatief kleine vakantieparken met maximaal 45 vakantiewoningen. Center Parcs en Roompot, twee grote spelers in de vakantiesector, ontbreken in de gemeente.

Tabel 5: Vakantieparken in de gemeente Vlissingen

	Vakantieparken	Aantal eenheden	Aantal bedden
1	Park Galgewei	43	215
2	Park Westduin	35	175
3	Strandpark Zeeland ¹³	31	168
4	Swaenenburgh	6	24
	Totaal	115	582

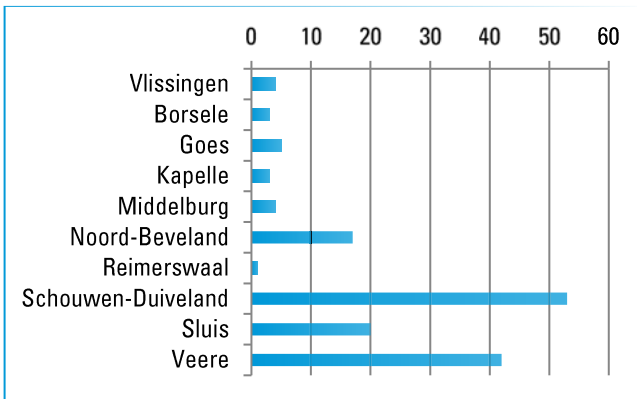
Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Aanbod vakantieparken relatief beperkt

Vlissingen heeft met 4 vakantieparken relatief weinig aanbod. De gemeente Veere, Schouwen-Duiveland en Sluis hebben samen circa 110 vakantieparken en daarmee 75% van het totale aanbod in Zeeland. De regio Walcheren beschikt met circa 50 vakantieparken over circa één derde van het totale aanbod van de provincie Zeeland. Circa 8% van het aanbod van de regio Walcheren ligt in de gemeente Vlissingen, hetzelfde geldt voor de gemeente Middelburg. 85% van het aanbod in de regio Walcheren ligt in de gemeente Veere.

¹³ Strandpark Zeeland en Camping de Nolle vormen samen 1 accommodatie. Strandpark Zeeland verhuurt vakantiewoningen en slaapstrandhuisjes en Camping de Nolle biedt kampeerplaatsen aan.

Figuur 15: Aantal vakantieparken naar gemeente



Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

In de gemeenten Kapelle, Middelburg, Noord-Beveland, Schouwen-Duiveland en Sluis zijn nieuwe vakantieparken in ontwikkeling. Het grootste park dat ontwikkeld wordt ligt in de gemeente Sluis en is van Roompot. Er worden 320 vakantiewoningen, 202 lodges en 40 beach houses gerealiseerd op het park.

Uniek voor Vlissingen zijn de slaapstrandhuisjes. De twee aanbieders van deze huisjes zijn Strandhuis Westduin en Strandpark Zeeland. Strandhuis Westduin biedt 64 slaapstrandhuisjes aan het Strandpark Zeeland 32.

Figuur 16: aanbod slaapstrandhuisjes



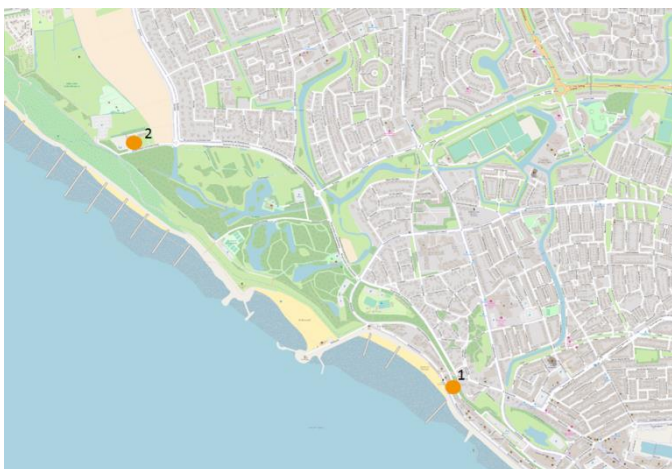
Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Tabel 6: Slaapstrandhuisjes in gemeente Vlissingen

	Slaapstrandhuisjes	Aantal eenheden	Aantal bedden
1	Strandhuis Westduin	64	267
2	Strandpark Zeeland	32	192
	Totaal	96	459

Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Figuur 17: aanbod appartementencomplexen



Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Tabel 7: Appartementencomplexen

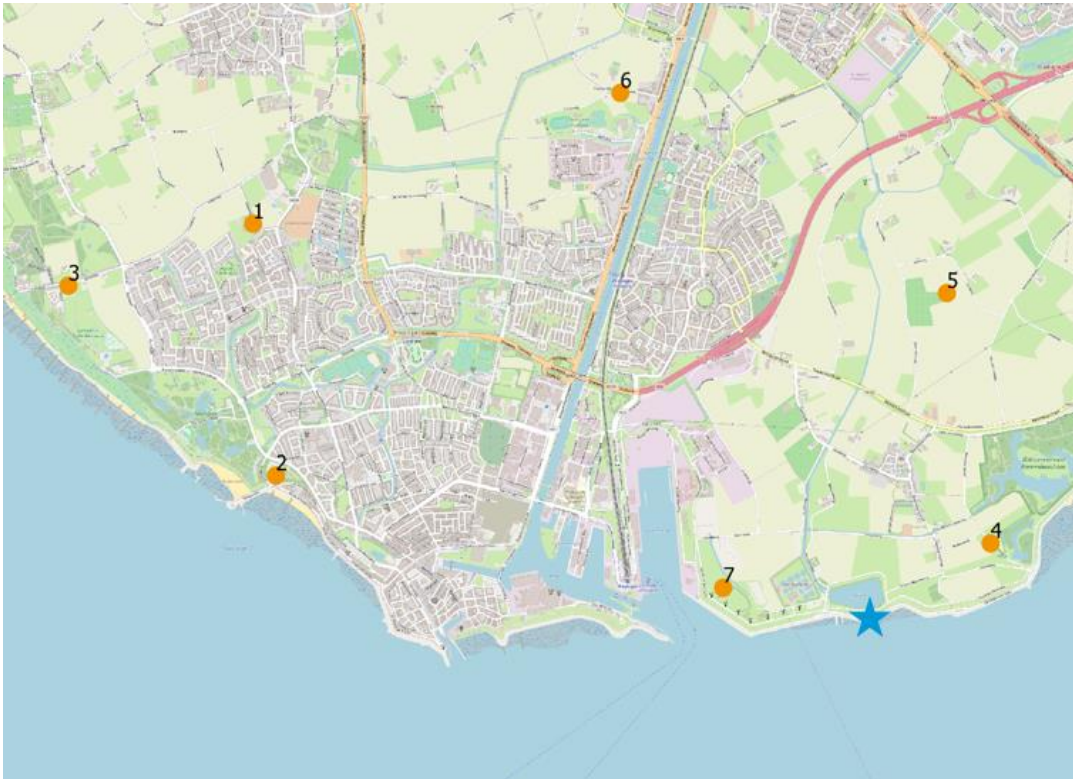
	Appartementencomplex	Aantal eenheden	Aantal bedden
1	De Gulden Stroom	57	184
2	Appartementencomplex Martina	26	104
	Totaal	83	288

Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Campings

Verspreid in de gemeente Vlissingen liggen 6 campings. Camping Zeelandia (nr. 7) is een naturistencamping. Omdat het hier om een specifieke doelgroep gaat tellen deze plaatsen (45) niet mee in het totale aanbod. Vanwege de komst van de marine kazerne zal Camping Zeelandia medio 2018 verhuizen naar de 'Schone Waardin' aan de Kortensweg in Ritthem. De nieuwe locatie van Camping Zeelandia is aangegeven met de ster (zie figuur 18). Vier campings liggen in Vlissingen en twee buiten Vlissingen (in Ritthem).

Figuur 18: Locaties campings gemeente Vlissingen



Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Camping de Lange Pacht heeft met 70 kampeerplaatsen het grootste aanbod. Minicamping d’Abeelee heeft met 15 standplaatsen het minste aanbod (zie tabel 7). De gemeente Vlissingen heeft geen 5-sterren campings, de provincie Zeeland heeft er twee: Ardoer Camping Westhove in Aagtekerke (gemeente Veere) en Camping Julianahoeve Renesse, in Renesse (gemeente Schouwen-Duivenland).

Tabel 8: Campings in de gemeente Vlissingen

Camping	Plaats	Aantal plaatsen	Personen
1 Camping de Lange Pacht	Vlissingen	70	350
2 Camping de Nolle ¹⁴	Vlissingen	45	225
3 Minicamping Duinerve	Vlissingen	25	125
4 Minicamping Karnemelkshoek	Ritthem	25	125
5 Minicamping Hof ter Linde	Ritthem	25	125
6 Minicamping d’Abeelee	Vlissingen	15	75
7 Camping Zeelandia	Ritthem	-	-
Totaal		205	1.025

Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Er zijn campings die naast kampeerplaatsen ook nog enkele vakantiewoningen aanbieden. Omdat het aanbieden van kampeerplaatsen de kernactiviteit is hebben we deze meegenomen als camping. Minicamping Duinerve heeft bijvoorbeeld naast 25 kampeerplaatsen ook nog 1 vakantiewoning in de verhuur en Camping de Nolle beschikt naast de kampeerplaatsen nog over 10 stacaravans.

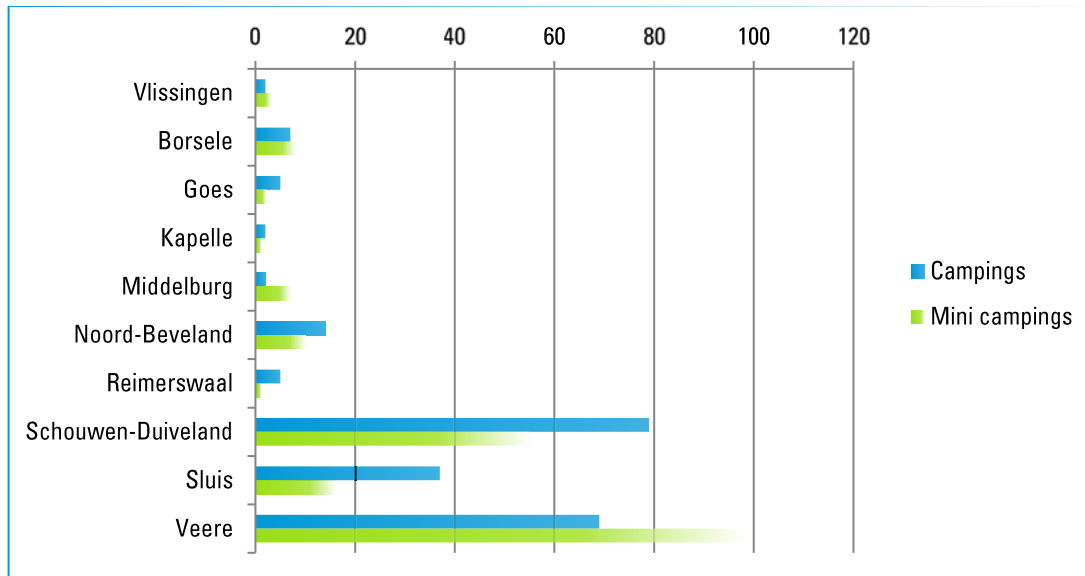
Aantal campings

De provincie Zeeland heeft circa 425 campings. Circa 40% van het totale aanbod campings ligt in de regio Walcheren. De gemeente Veere heeft 167 campings en daarmee ruim 90% van het aanbod uit de regio

¹⁴ Strandpark Zeeland en Camping de Nolle vormen samen 1 accommodatie. Strandpark Zeeland verhuurt vakantiewoningen en Camping de Nolle biedt kampeerplaatsen aan.

Walcheren in bezit. Slechts 3% van de campings in de regio Walcheren ligt in Vlissingen. Buiten Walcheren liggen de meeste campings in de gemeente Schouwen-Duiveland (32%). Ruim 45% van het totale aanbod in de provincie Zeeland bestaat uit minicampings. In de gemeente Veere en regio Walcheren bestaat zelfs meer dan de helft van de campings uit minicampings. In Vlissingen bestaat 50% van de voorraad uit minicampings.

Figuur 19: Aantal campings/minicampings per gemeente

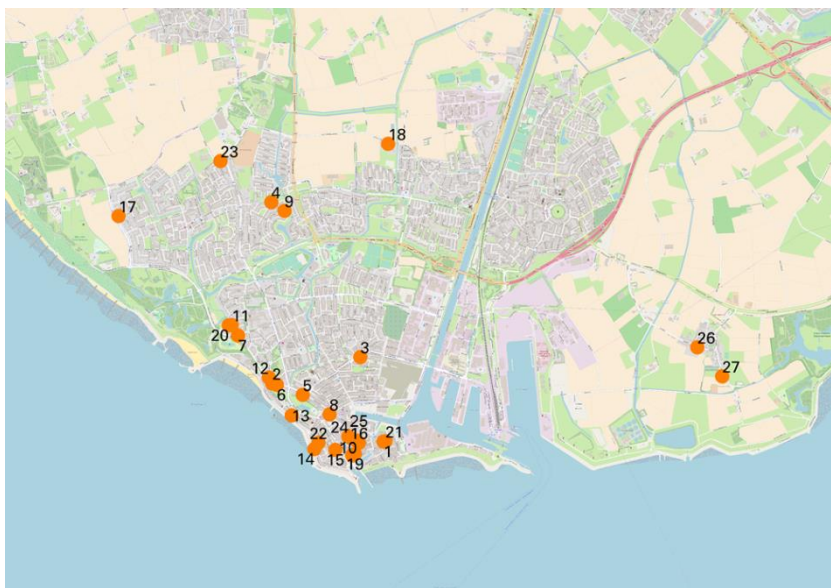


Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Bed and Breakfast

De gemeente Vlissingen heeft 27 bed en breakfasts (hierna B&B); 25 in Vlissingen en 2 in Ritthem. De B&B's concentreren zich vooral in het centrum van Vlissingen (zie figuur 20). B&B's met meer dan 7 bedden zijn meegenomen als hotel. Ook heeft Vlissingen met de 'Watertoren' 1 groepsaccommodatie. De accommodatie biedt ruimte voor 16 bedden. De B&B's zijn met name geconcentreerd in het centrum en aan de boulevard.

Figuur 20: Locaties bed-and-breakfasts Vlissingen



Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Tabel 9: B&B's in de gemeente Vlissingen

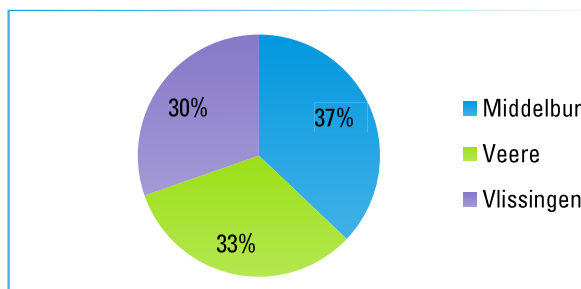
	B&B	Plaats	Aantal kamers	Bedden
1	T. Jansen	Vlissingen	4	7
2	B&B Buijs	Vlissingen	3	5
3	B&B de Zilte Bries	Vlissingen	3	6
4	Vlissingen B&B	Vlissingen	2	4
5	B&B de Notenbalk aan Zee	Vlissingen	2	4
6	B&B het strandhuis	Vlissingen	2	4
7	B&B de Waeterjuffer	Vlissingen	2	4
8	B&B Bie oans tuus	Vlissingen	2	4
9	B&B Vlissingen	Vlissingen	2	4
10	B&B de kleyne wereld	Vlissingen	2	4
11	Mevr. Spadea	Vlissingen	2	5
12	B&B Villa de Ophir	Vlissingen	1	3
13	B&B Boulevard Bankert	Vlissingen	1	2
14	De gevangentoren suite	Vlissingen	1	2
15	Bubbels & bed bij Jeanette	Vlissingen	1	2
16	B&B Vierwinden	Vlissingen	1	2
17	Sea La Vie	Vlissingen	1	2
18	B&B de Tuinhof	Vlissingen	1	2
19	B&B nummer 40	Vlissingen	1	2
20	B&B Zon en Zee	Vlissingen	1	2
21	B&B nr 10	Vlissingen	1	2
22	B&B Rechtdoor naar zee	Vlissingen	1	2
23	B&B Zeelandia	Vlissingen	1	2
24	B&B Sint Jacob	Vlissingen	1	2
25	B&B Lant van beloften	Vlissingen	1	4
26	Casa de Felix	Ritthem	1	2
27	B&B Sleep in Garden	Ritthem	1	2
	Totaal		42	86

Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

Aanbod bed-and-breakfasts Vlissingen relatief groot

De provincie Zeeland heeft circa 155 B&B's¹⁵. Ruim 55% van dit aanbod ligt in de regio Walcheren. Naast de regio Walcheren heeft ook de gemeente Schouwen-Duiveland, met circa 20% van het aanbod relatief veel B&B's. De overige 25% ligt gelijkmatig verspreid in de provincie. Het aanbod B&B's in de gemeente Vlissingen is relatief groot. 17% van het totale aanbod B&B's in Zeeland ligt in Vlissingen en 30% van het aanbod in de regio Walcheren ligt in Vlissingen (zie figuur 21). In vergelijking met voorgaande accommodatietypen is dit hoog. In bovenstaande analyses lag het aandeel van Vlissingen binnen de regio Walcheren en ten opzichte van andere gemeenten beduidend lager.

Figuur 21: Aandeel B&B's naar gemeenten (regio Walcheren)



Bron: Database verblijfsaccommodaties Zeeland, 2018; bewerking Stec Groep, 2018.

¹⁵ Accommodaties die benoemd staan als B&B, maar meer dan 7 bedden hebben zijn in dit cijfer niet meegenomen.

Particulier aanbod

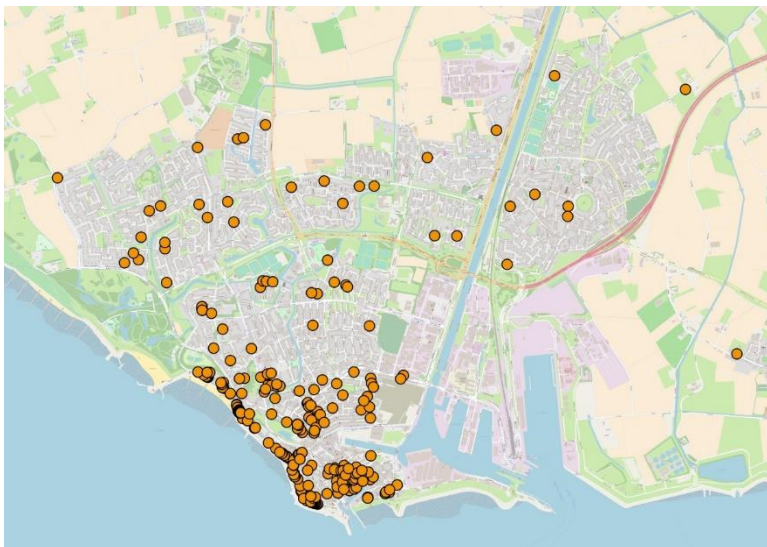
Tot slot gaan we in op het particuliere aanbod. Dit zijn met name appartementen en vakantiewoningen die particulier worden aangeboden en tegelijkertijd geen onderdeel zijn van een vakantiepark. De gemeente Vlissingen heeft in totaal 299 accommodaties die, in particulier bezit zijn. Het particuliere aanbod bedraagt 21% van het totale aanbod. Het gaat hier om 191 appartementen met gemiddeld 4 bedden en 108 vakantiewoningen met gemiddeld 5 bedden (zie tabel 10).

Tabel 10: Verdeling particulier aanbod

Type	Aantal	Gemiddeld aantal bedden
Appartementen	191	4
Vakantiewoningen	108	5

De accommodaties hebben samen ruimte voor circa 1.300 bedden (28% van het totale aanbod). Waarschijnlijk is het particuliere aanbod hoger dan deze cijfers aangeven. Op websites zoals AirBnB worden veel eigen appartementen en vakantiewoningen particulier verhuurt. Deze accommodaties zitten veelal niet in de gebruikte cijfers. Het verspreide aanbod concentreert zich vooral in het centrum en aan de boulevard van Vlissingen (zie figuur 22). Ook zien we in de verschillende woonwijken van Vlissingen verspreid aanbod.

Figuur 22: Locaties verspreid aanbod gemeente Vlissingen



AirBnB

Het AirBnB aanbod in de gemeente Vlissingen bedraagt momenteel 97 accommodaties¹⁶, met een totaal van 300 bedden. In aantal accommodaties vormt AirBnB 7,5% van het totale aanbod, in aantal bedden is dit 6%. We merken echter op dat niet alle accommodaties op AirBnB 365 dagen per jaar worden aangeboden, in een deel van de gevallen gaat het om incidenteel een week tot enkele maanden per jaar. Grofweg kunnen we stellen dat AirBnB 5% van het verblijfsaanbod uitmaakt in Vlissingen. 80% van het AirBnB aanbod in Vlissingen omvat een complete vakantiewoning of appartement. De overige 20% zijn privékamers.

¹⁶ We hebben het aanbod op een groot aantal verschillende momenten in het jaar geïnventariseerd. Op de website van AirBnB staat enkel het op dat moment beschikbare aanbod weergegeven. Het daadwerkelijke aanbod over het gehele jaar kan hierdoor lager of juist hoger uitvallen. Doordat de meeste AirBnB niet het gehele jaar worden aangeboden fluctueert het aanbod.

Vraagaming

In deze paragraaf confronteren we de vraag met het huidige aanbod en komen we tot een indicatieve behoefte voor de verschillende segmenten.

Hotels

Voor hotels gaan we uit van drie verschillende scenario's:

1. **Behoudend scenario:** Beperkte inzet en acquisitie op verblijfsaccommodaties en toerisme. 'Wat komt dat komt', en kan zo goed mogelijk worden gehuisvest maar het is geen speerpunt van de gemeente en er wordt niet (pro)actief ingezet op het ontwikkelen van deze economie in Vlissingen. We gaan voor de berekening uit van de huidige bezettingsgraad zoals die door Horwath (2018) bepaald is voor geheel Zeeland (73,8%).
2. **Continu scenario:** Gemeente Vlissingen continueert de huidige inzet op toerisme, recreatie en verblijfsaccommodaties (ook zakelijke markt). We gaan bij de berekening uit van algemene economische groeicijfers. We constateren echter ook dat de het aantal overnachtingen is gegroeid, het aantal accommodaties en dat tegelijkertijd de bezettingsgraad mee is gegroeid. Dit betekent dat de groei in vraag en de groei in aanbod nagenoeg in evenwicht is gebleven in Zeeland. Er is extra vraag te verwachten door een groeiende economie een sterk groeiende toeristische sector en de positie van Vlissingen als stad binnen de Kustvisie. We gaan uit van een hogere huidige bezettingsgraad dan in geheel Zeeland het geval is. Vlissingen ligt aan zee en is bovendien een stad, dit zijn beide ingrediënten voor een hogere gemiddelde bezettingsgraad. Ook op basis van signalen van ondernemers lijkt de bezettingsgraad in Vlissingen velen malen hoger. We gaan voorsnog uit van een gemiddelde bezettingsgraad die 5% hoger ligt ca. 79% gemiddeld. Enkel in Amsterdam en Schiphol ligt de gemiddelde bezettingsgraad hoger (circa 84%). Bovendien houden we rekening met toevloeiing vanuit Zeeland van circa 5%.
3. **Maximaal benutten scenario:** Gemeente Vlissingen vergroot de inzet op het gebied van acquisitie en zet vol in op de ontwikkeling van verblijfsaccommodaties en bijbehorende faciliteiten. Vlissingen doet maximale inspanningen om de extra vraag die ontstaat door economie maar vooral ook door afspraken in de Kustvisie, naar Vlissingen te halen. Vlissingen zet naast een lokale behoefte in op een grote toevloeiing vanuit de gehele Zeeuwse markt en de kuststrook in het bijzonder. We gaan uit van een toevloeiing van zo'n 10% en een bezettingsgraad van 79%.

Behoudend scenario: autonome behoefte van circa 175 kamers

We berekenen de verwachte vraag naar hotelkamers op basis van de huidige en een gezonde bezettingsgraad voor Vlissingen, de huidige hotelcapaciteit en de gemiddelde economische groei voor de komende 10 jaar. We berekenen een indicatieve vraag voor Vlissingen voor over 10 jaar op ca. 540 kamers. Deze vraag bestaat uit 500 kamers uitbreidingsvraag en ca. 40 kamers vervangingsvraag op basis van een gehanteerde conservatieve bezettingsgraad van 73,8 procent (gelijk gemiddelde bezettingsgraad voor geheel Zeeland). Halen we daar het huidige aantal kamers van af (369) dan komen we op een autonome kwantitatieve behoefte van ca. 175 kamers.

Continu Scenario: Zeeuwse Kustvisie heeft positief effect op hotelkamervraag in Vlissingen: vraag 300 kamers in komende 10 jaar.

In het continu scenario gaan we uit van een hogere bezettingsgraad (79%): hierdoor verwachten we een autonome vraag van circa 210 kamers.

Specifiek voor Vlissingen verwachten dat er mogelijk extra hotelaanbod kan worden toegevoegd, vooral ook door regionale uitgangspunten en afspraken zoals die zijn opgenomen in Zeeuwse Kustvisie: onderscheidend aanbod bieden en op enkele locaties aan de Zeeuwse kust een stop. Vlissingen is één van de weinige kuststeden in Zeeland waardoor er kansen liggen in het bieden van kwalitatief onderscheidende verblijfsaccommodaties in een stedelijke omgeving. Dit zal grotendeels worden ingevuld door hotels. We concluderen dan ook dat op de geraamde behoefte mogelijk nog een plus zal ontstaan.

Hoe groot deze plus is, is niet geheel duidelijk en zal ook afhankelijk zijn van de aantrekkelijkheid en inspanningen van Vlissingen. Uitgaande van een toevloeiing vanuit de regio van circa 5% zal er een extra behoefte van ca. 100 kamers ontstaan (=5% van 1.970, zie ook berekeningen).

We gaan dus in het continu scenario uit van een kwantitatieve behoefte van ca. 300 kamers (lokale plus bovenregionale behoefte) in de komende 10 jaar.

Maximaal benutten scenario: circa 400 kamers erbij in de komende 10 jaar.

In het maximaal benutten scenario zet Vlissingen maximaal in op het aantrekken van de (boven)regionale vraag, voornamelijk vanuit de Zeeuwse Kuststrook. In het maximaal benutten scenario gaan we uit van een hoge bezettingsgraad (79%) en van een groot aandeel toevloeiing vanuit de regio: 10%. Dit betekent een autonome vraag van 210 kamers en een extra toevloeiing van een vraag van circa 200 kamers.

We gaan dus in het Maximaal benutten scenario uit van een kwantitatieve behoefte van ca. 400 kamers (lokale plus bovenregionale behoefte) in de komende 10 jaar.

Tabel 11: Indicatieve vraagraming aantal hotelkamers in primaire in Vlissingen en Zeeland

Indicator	Input/output Vlissingen behoudend	Input/output Vlissingen maximaal	Input/output Regio	Bron/Toelichting
Aantal kamers in voorraad verzorgingsgebied	369	369	4.202	Database verblijfsaccommodaties Zeeland (2018)
Huidige bezettingsgraad bed in provincie	73,8%	79,0%	73,8%	Hosta 2017 (Horwath HTL, 2017).
Minimale bezettingsgraad	65%	65%	65%	Gemiddeld tussen 60 en 65% (Hosta, 2017)
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	365	365	Op basis van dagelijkse bezetting
Gem. economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,8%	1,8%	1,8%	CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar
Huidige vraag in aantal overnachtingen	99.400	106.400	1.131.900	Aantal kamers * bezettingsgraad * 365
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	118.600	126.900	1.350.300	Huidige vraag naar hotelkamers * economische groei ^ 10 jaar
Vraag 10 jaar in totaal capaciteit kamers	540	580	6.170	Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365
Huidig capaciteit in kamers	369	369	4.202	Database verblijfsaccommodaties Zeeland (2018)
Resterende behoefte in aantal kamers	175	210	1.970	Toekomstige vraag – huidige capaciteit

Bron: Stec Groep, 2018.

Vakantieparken

Volgens een soortgelijke methodiek berekenen we de indicatieve vraag voor bedden in vakantieparken in Vlissingen voor de komende 10 jaar. We gaan hierbij uit van twee scenario's: een behoudend en een continu scenario. Hierbij hanteren we in het behoudende scenario een bezettingsgraad van 35,2% (gelijk aan bezettingsgraad geheel Zeeland in 2017) en in het continue scenario een bezettingsgraad van ca. 5% hoger: 40%. Voor vakantieparken verwachten we geen substantiële extra regionale toevloeiing.

In het behoudende scenario verwachten we op basis van deze berekening een vraag van ca. 1.265 bedden. Halen we daar het huidige aantal bedden van af (1.041) dan komen we op een kwantitatieve behoefte van ca. 225 bedden. Omgerekend naar aantal vakantiehuizen op vakantieparken (uitgaande van 5 bedden per vakantiehuis) zijn dit zo'n 45 units. Dit is grofweg één extra vakantiepark voor Vlissingen.

In het continue scenario verwachten we op basis van deze berekening een vraag van ca. 1.440 bedden. Halen we daar het huidige aantal bedden van af (1.041) dan komen we op een kwantitatieve behoefte van ca. 400 bedden. Omgerekend naar aantal vakantiehuizen op vakantieparken (uitgaande van 5 bedden per vakantiehuis) zijn dit zo'n 80 units. Dit zijn grofweg twee extra vakantieparken voor Vlissingen.

Tabel 12: Indicatieve vraagraming aantal bedden vakantieparken in Vlissingen en Zeeland

Indicator	Input/output Vlissingen behoudend	Input/output Vlissingen continu	Input/ output Regio	Bron/Toelichting
Aantal bedden in voorraad verzorgingsgebied (incl. slaapstrandhuisjes)	1.041	1.041	35.389	Database verblijfsaccommodaties Zeeland (2018), CBS (2018)
Huidige bezettingsgraad bedden in provincie	35,2%	40%	35,2%	CBS, (2018)
Minimale bezettingsgraad	37,5%	37,5%	37,5%	Op basis van het gemiddelde in kustgebieden
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	365	365	Op basis van dagelijkse bezetting
Gem. economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,8%	1,8%	1,8%	CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar
Huidige vraag in aantal overnachtingen	133.750	151.990	4.546.480	Aantal kamers * bezettingsgraad * 365
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	159.560	181.300	5.424.1100	Huidige vraag naar hotelkamers * economische groei ^ 10 jaar
Vraag 10 jaar in totaal capaciteit bedden	1.260	1.440	42.950	Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365
Huidig capaciteit in bedden	1.041	1.041	35.389	Database verblijfsaccommodaties Zeeland (2018), CBS (2018)
Resterende behoefte in aantal bedden	225	400	7.561	Toekomstige vraag – huidige capaciteit
Resterende behoefte in aantal vakantiehuizen	45	80	1.512	Behoeftte in aantal bedden / 5 bedden per vakantiehuis

Bron: Stec Groep, 2018.

Campings

We berekenen de indicatieve vraag voor bedden op campings in Vlissingen voor de komende 10 jaar op 1.309 'bedden'. Halen we daar het huidige aantal 'bedden' van af (1.025) dan komen we op een kwantitatieve behoefte van ca. 285 'bedden'. Omgerekend naar aantal 'bedden' per campingplaats (uitgaande van 4 bedden per campingplaats) zijn ca. 70 campingplaatsen. Het gaat kortom om grofweg één of twee extra camping in Vlissingen. We houden hierbij geen rekening met een hogere bezettingsgraad in Vlissingen dan in de rest van Zeeland omdat we niet verwachten dat een stad als Vlissingen bovengemiddeld functioneert ten opzichte van campings elders in Zeeland.

Op basis van Zeeuwse Kustvisie mogelijk kwalitatief behoefte aan stadscamping

Net zoals bij het segment hotels het geval is, biedt de stedelijke structuur van Vlissingen kansen voor de stad. Vlissingen kan onderscheidend aanbod bieden, zo ook binnen het segment campings. Een stadscamping is een uniek product binnen Zeeland. Een deel van de behoefte aan campings in de regio zal een specifieke kwalitatieve behoefte naar stadscampings zijn. Vlissingen is één van de weinige gemeenten die dit kan bieden.

Tabel 13: Indicatieve vraagraming aantal campingplaatsen in Vlissingen en Zeeland

Indicator	Input/output Vlissingen	Input/output Regio	Bron/Toelichting
Aantal bedden in voorraad verzorgingsgebied	1.025	63.229	Database verblijfsaccommodaties Zeeland (2018), CBS (2018)
Huidige bezettingsgraad bed in provincie	16,3%	16,3%	CBS, (2018)
Minimale bezettingsgraad	16,5%	16,5%	Op basis van het gemiddelde in kustgebieden
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	365	Op basis van dagelijkse bezetting
Gem. economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,8%	1,8%	CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar
Huidige vraag in aantal overnachtingen	60.982	3.761.810	Aantal kamers * bezettingsgraad * 365
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	72.749	4.487.673	Huidige vraag naar campingplaatsen * economische groei ^ 10 jaar
Vraag 10 jaar in totaal capaciteit bedden	1.309	80.761	Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365
Huidig capaciteit in bedden	1.025	63.229	Database verblijfsaccommodaties Zeeland (2018), CBS (2018).
Resterende behoefte in aantal bedden	284	17.532	Toekomstige vraag – huidige capaciteit
Resterende behoefte in aantal campingplaatsen	57	3.507	Behoeftte in aantal bedden / 4 bedden per campingplaats

Bron: Stec Groep, 2018.