



Planbureau
en Bibliotheek
van Zeeland
Wat wil je weten?

Tweede woningen in de gemeente Sluis

Onderzoek naar het effect van 2e woningbezit en recreatiewoningen op de door inwoners ervaren leefbaarheid van hun woonkern

In opdracht van:



Dick van der Wouw
Jolanda van Overbeeke

Oktober 2016



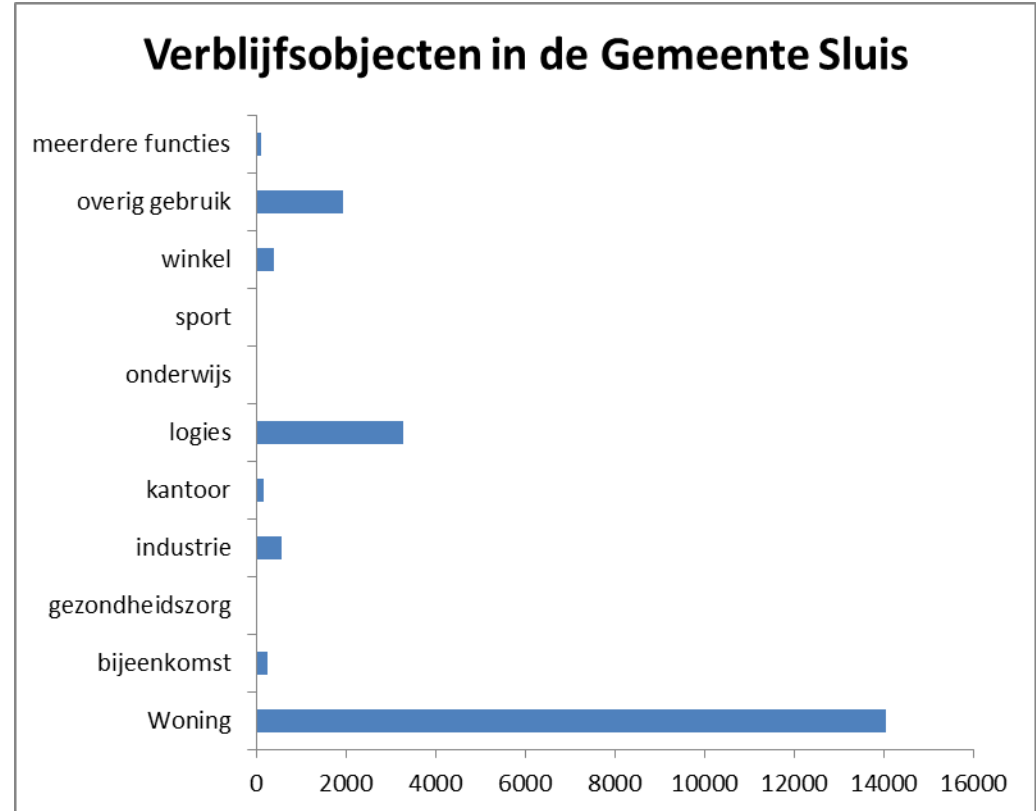
De ontwikkeling van het aandeel tweede woningen/recreatiewoningen in de gemeente Sluis is reden om een aantal zaken nader te onderzoeken in relatie tot de intrekking van de verordening tweede woningen. Centraal in het onderzoek staan de effecten op leefbaarheid en de woningprijzen. De volgende onderzoeksvragen zijn geformuleerd:

1. Wat is het percentage 2e woningbezit in de verschillende kernen van de gemeente Sluis?
2. Hoe ervaren de inwoners van de kernen in de gemeente Sluis aspecten van leefbaarheid?
3. Hoe ervaren de inwoners van de kernen de aanwezigheid van 2e woningen en 2e woningbezitters?
4. Is er een verband tussen 2e woningbezit en aspecten van leefbaarheid?
5. In welke mate is er sprake van schaarste van woningen in de kernen van de gemeente Sluis?
6. In hoeverre is er sprake van prijsopdrijving, waardoor woningen onbetaalbaar dreigen te worden voor reguliere inwoners?

Gemeente Sluis is een woon- en recreatiegemeente

Het aantal verblijfsobjecten met de functie logies is in omvang bijna een kwart van het aantal voor wonen bestemde woningen in de gemeente. De gemeente heeft daarmee een belangrijk recreatieprofiel.

De recreatiewoningen zijn sterk geconcentreerd aan de kust. Het aantal recreatiewoningen is in de gebieden Cadzand, Nieuwvliet en Retranchement zelfs groter dan het aantal voor wonen bestemde verblijfsobjecten. Deze omgevingen zijn feitelijk te typeren als vakantiedorpen.



Aandeel tweede woningen /recreatiewoningen per kerntype

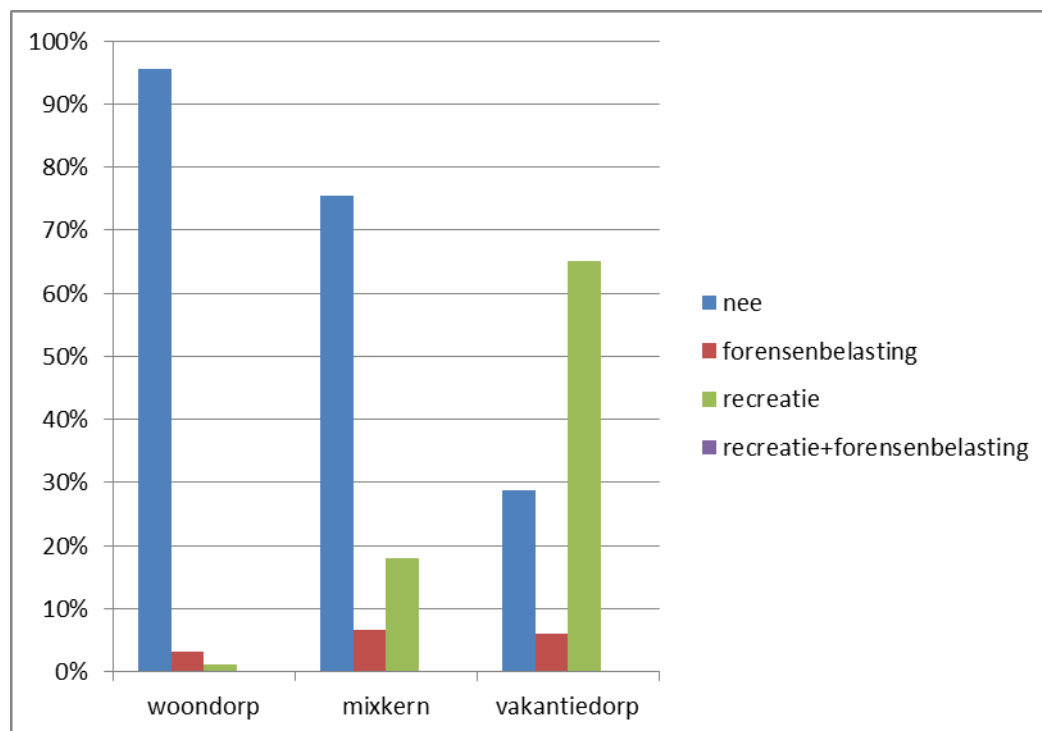
Het recreatiekarakter van een omgeving wordt niet alleen bepaald door het aandeel recreatiewoningen, maar ook door tweede woningen. Dat zijn voor wonen bestemde woningen waarvan de eigenaar elders woont en die als vakantiewoning worden gebruikt. Als er veel tweede woningen in een woonkern zijn, zeker in een gebied met ook veel recreatiewoningen tekent dit het karakter van het hele gebied. We kunnen daarmee drie type gebieden onderscheiden:

Woondorp: Tweede woningen in de kern en de recreatiewoningen in de directe omgeving vormen minder dan 15%

Mixkern: Tweede woningen in de kern en de recreatiewoningen in de directe omgeving maken een substantieel deel uit van de woningen, maar minder dan de helft.

Vakantiedorp: Tweede woningen in de kern en recreatiewoningen in de directe omgeving hebben de overhand.

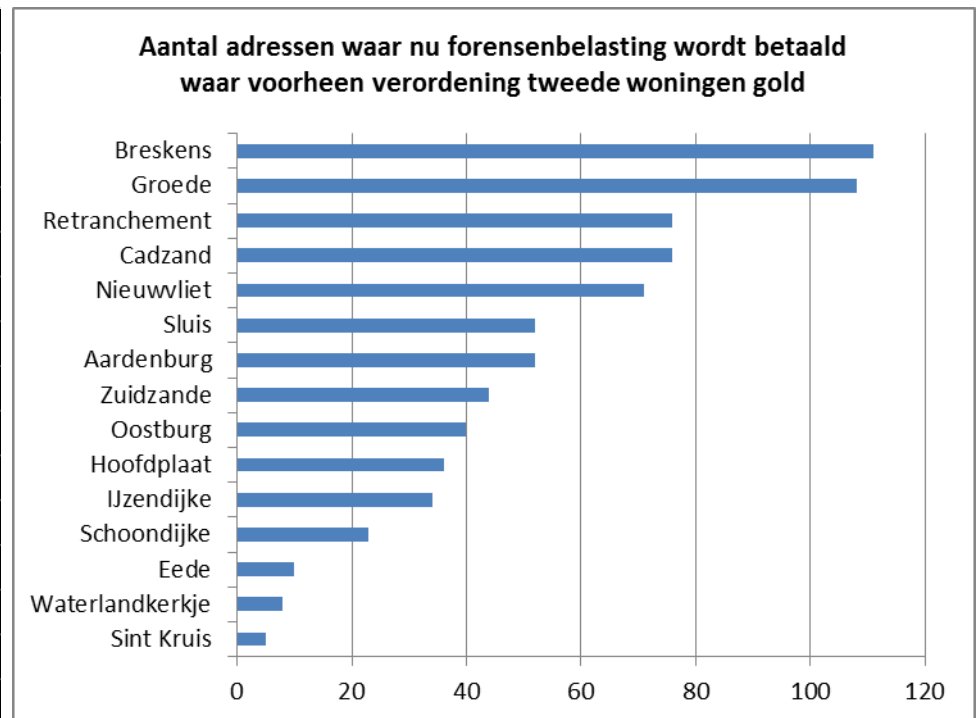
De verschillen tussen de typen in de gemeente worden vooral veroorzaakt door de aanwezigheid van recreatiewoningen in het gebied. Het aandeel tweede woningen op het totaal aantal verblijfsobjecten in het gebied is overal minder dan 5%.



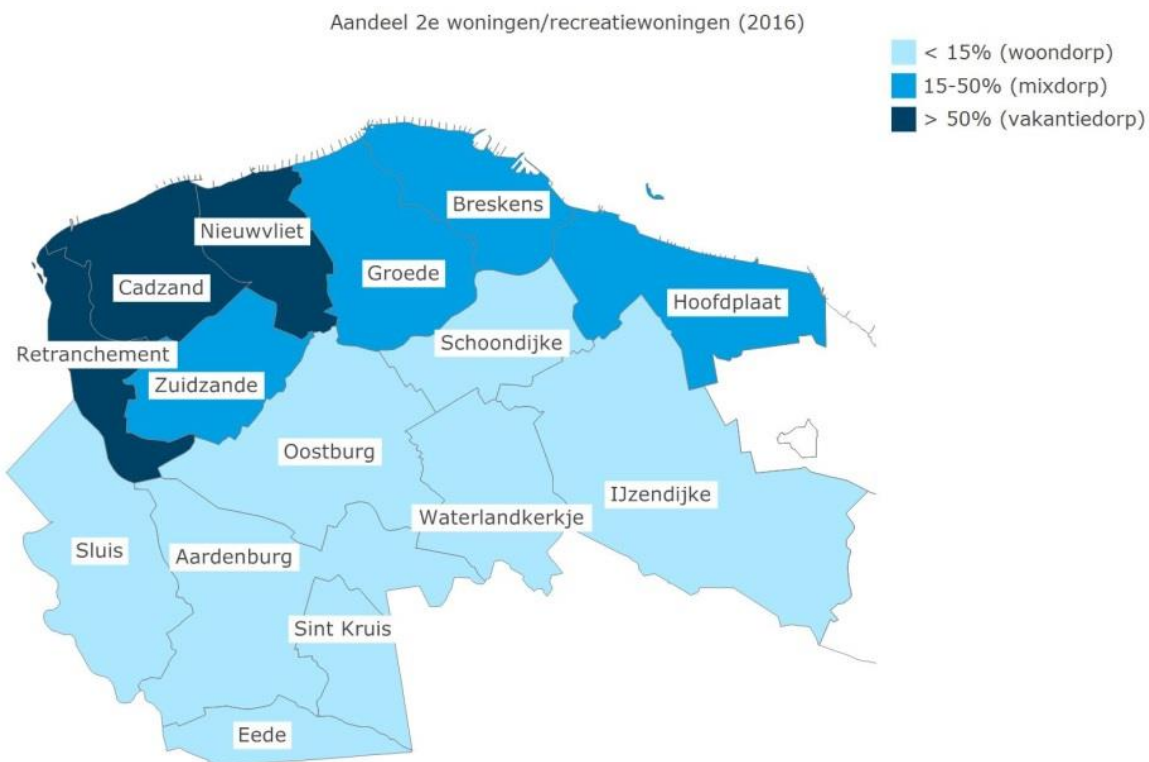
Tweede woningen versterken het recreatiekarakter van een woonkern

In de gebieden met uitsluitend voor wonen bestemde woningen waar voorheen de verordening tweede woningen gold (dus exclusief recreatiewoningen), wordt volgens opgave van SABEWA op bijna 750 adressen forensenbelasting betaald. De meeste daarvan staan in de kernen Breskens en Groede. In Groede is dat aantal meer dan een vijfde deel van alle voor wonen bestemde woningen. Ook in de kernen Cadzand, Nieuwvliet en Retranchement is het aandeel tweede woningen relatief groot.

	< 10%	10-20%	20-30%	> 30%
Aardenburg	X			
Breskens	X			
Cadzand			X	
Eede	X			
Groede			X	
Hoofdplaat		X		
IJzendijke	X			
Nieuw vliet				X
Oostburg	X			
Retranchement				X
Schoondijke	X			
Sint Kruis	X			
Sluis	X			
Waterlandkerkje	X			
Zuidzande		X		

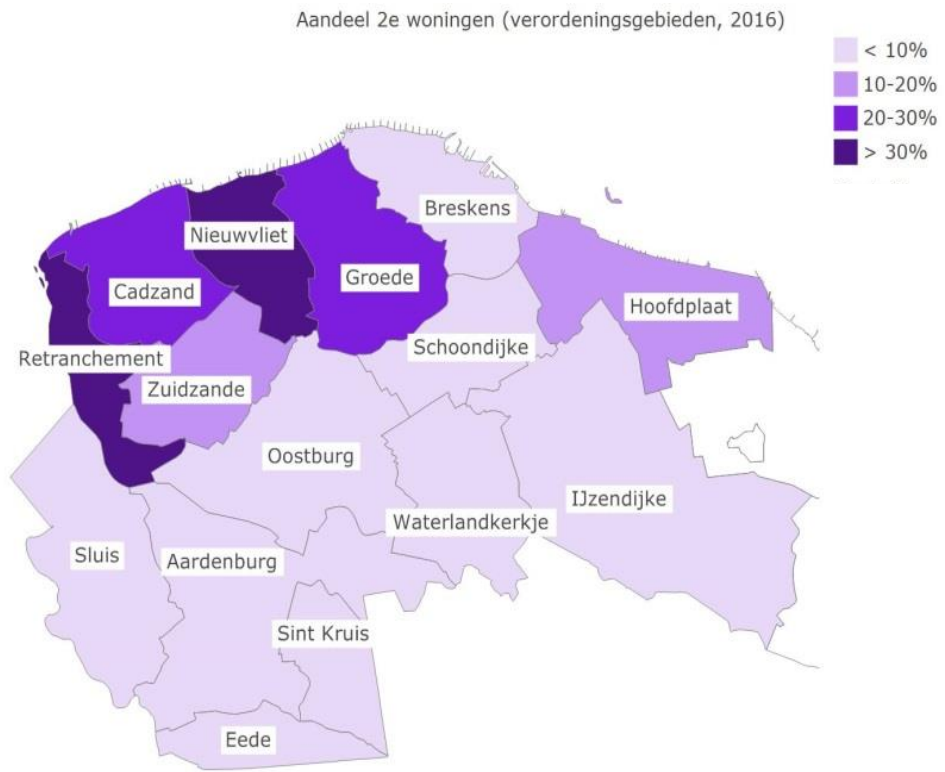


Gebiedstypering



Bron: Gemeente Sluis, bewerking ZB| Planbureau

Kerntypen



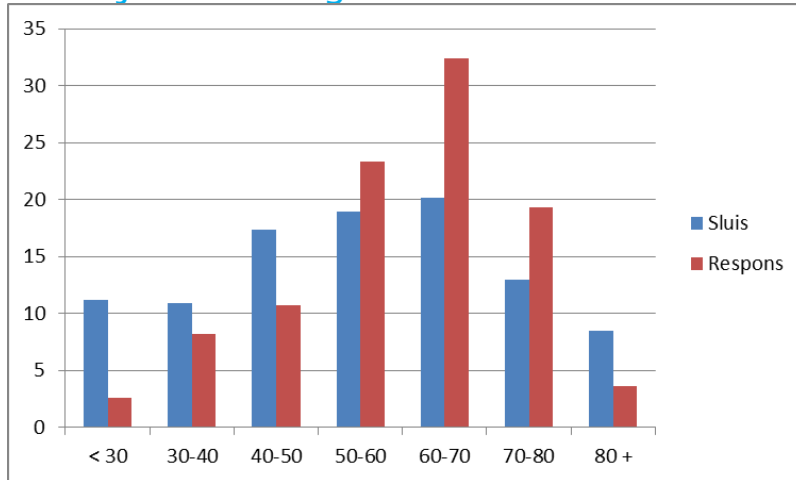
Bron: Gemeente Sluis, bewerking ZB| Planbureau



Enquête



leeftijdverdeling



Alle huishoudens in de gemeente ontvingen in september 2016 een uitnodigingsbrief met een link naar de digitale vragenlijst en een inlogcode om de enquête in te vullen. In totaal deden 918 personen mee aan het onderzoek, waarvan 98% hoofdbewoner is.

Van de respondenten is 67% man, 89% woont in een koopwoning. Voor 7% is de woning niet het hoofdverblijf en brengt minder dan de helft van de tijd op het adres door.

23% heeft altijd in de kern gewoond. 18% is alleenstaand en 46% vormt huishouden met een partner zonder kinderen.

Respondenten per kern

Aardenburg	86
Breskens	149
Cadzand-Bad	10
Cadzand-Dorp	46
Eede	19
Groede	73
Hoofdplaat	42
IJzendijke	71
Nieuwvliet-Bad	4
Nieuwvliet-Dorp	23
Oostburg	129
Retranchement	44
Schoondijke	56
Sint Kruis	8
Sluis	78
Waterlandkerkje	19
Zuidzande	43
elders in de gemeente Sluis	11
ik ben geen inwoner van de gemeente Sluis	6
niet ingevuld	1
TOTAAL	918

Oordeel over tweede woningen

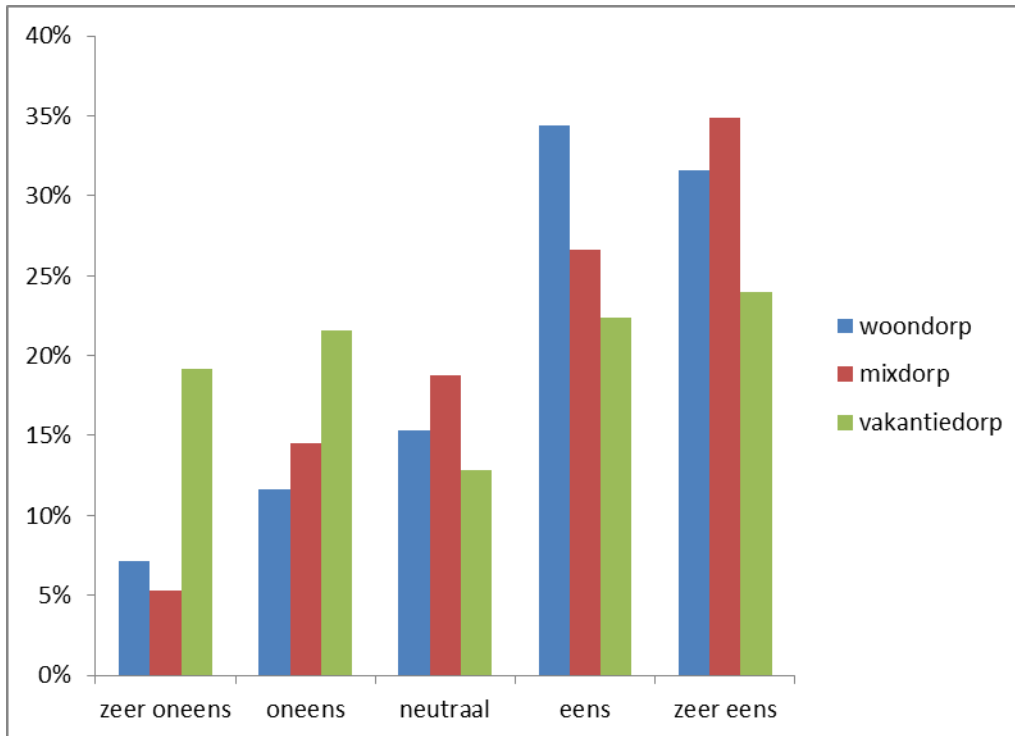
De meningen over tweede woningen zijn sterk verdeeld. Er is een grote groep die het maar niks vindt, maar een vrijwel even groot deel is er niet tegen dat er meer tweede woningen bijkomen. Een verbod op tweede woningen gaat een kleine meerderheid toch te ver. Ook is er verdeeldheid over een mogelijk prijsopdrijvend effect van tweede woningen en dat jongeren daardoor geen starterswoning meer zouden kunnen betalen.

Liever tijdelijke bewoning dan leegstand. Dat vindt een ruime meerderheid. De eigen kern mag echter geen vakantiedorp worden. Daar zijn de meesten het wel mee eens. Men is tevreden met de bevolkingssamenstelling zoals die nu is.

	(zeer) oneens	(Zeer) eens
In mijn kern mogen geen tweede woningen meer bijkomen	43	40
In de kleine kernen mogen geen tweede woningen meer bijkomen	36	44
Tweede woningen zijn slecht voor de leefbaarheid	42	40
Vergrijzing meer invloed op leefbaarheid dan tweede woningen	30	46
Beter deeltijd bewoonde woning in mijn straat dan leegstand	19	69
Jongeren willen graag in mijn kern blijven wonen	22	46
Mijn kern mag geen vakantiedorp worden	22	62
Woningprijzen in mijn kern worden door tweede woningen onnodig opgedreven	35	37
De gemeente moet tweede woningen in mijn kern verbieden	56	31
Woningen in mijn kern zijn voor starters onbetaalbaar geworden	34	39
Ik vind het fijn te wonen in een vakantiedorp	49	22
Ik ben tevreden met de bevolkingssamenstelling van deze kern	17	60
Ik vind het positief dat de gemeente Sluis nog meer een recreatiegemeente wordt	33	41

Mijn kern mag geen vakantiedorp worden

In de woondorpen is men het vaakst met deze stelling (zeer) eens. De respondenten uit de mixdorpen zijn het meest uitgesproken over de ontwikkeling van hun dorp. Zij zijn het meest 'zeer eens' met de stelling dat hun kern geen vakantiedorp mag worden.



Woondorp:

Tweede woningen/recreatiewoningen < 15%

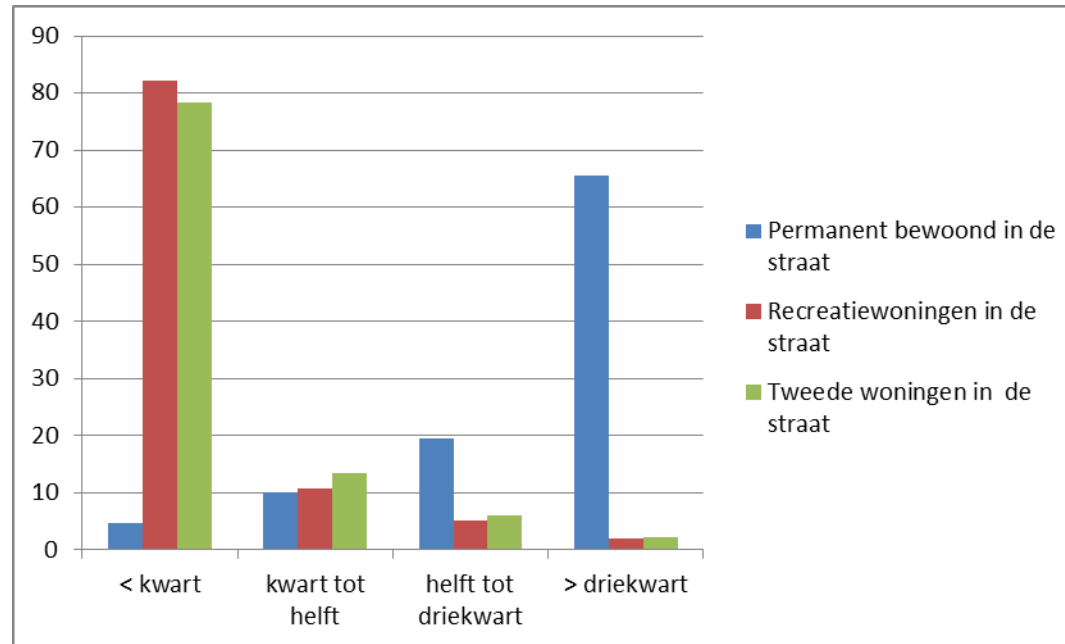
Mixdorp:

Tweede woningen/recreatiewoningen 15% - 50%

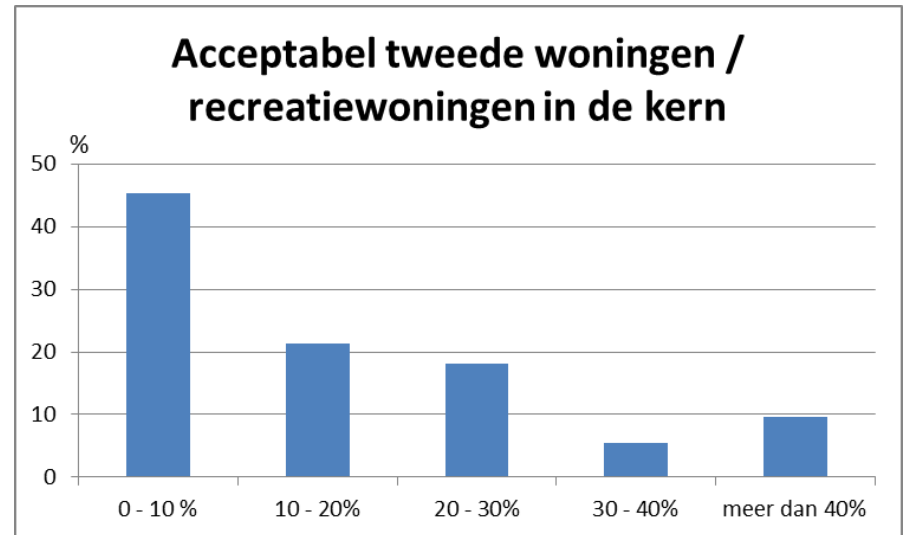
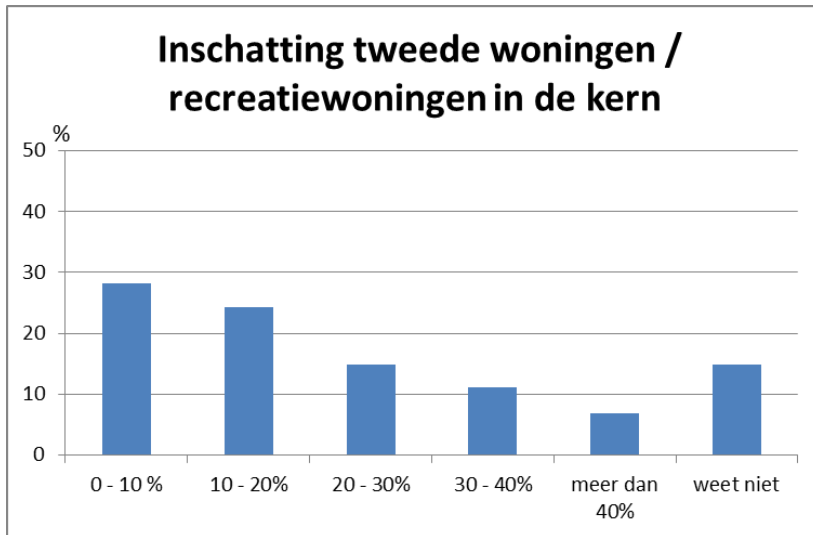
Vakantiedorp:

Tweede woningen/recreatiewoningen > 50%

Inschatting bewoning van de eigen straat



Inschatting van bewoning eigen kern



Een ruime meerderheid van de respondenten schat het aandeel tweede woningen /recreatiewoningen in hun woonplaats hoger in dan 10%. Bijna de helft van de respondenten vindt een aandeel van minder dan 10% gewenst. Er zijn dus te veel tweede woningen /recreatiewoningen volgens veel respondenten.

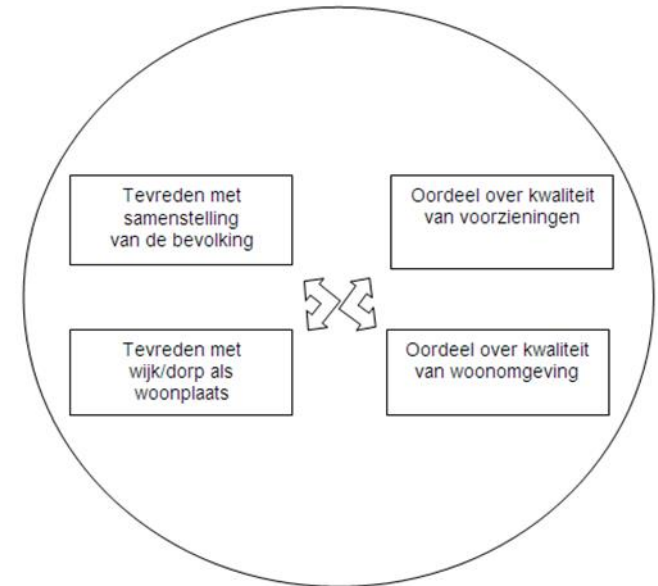
Tweede woningen en leefbaarheid in de kernen van de gemeente Sluis

2009 en 2016

Analyse van de vier dimensies van ervaren leefbaarheid

Voor methodische beschrijving zie: Themarapport leefbaarheid van de Sociale Staat van Zeeland

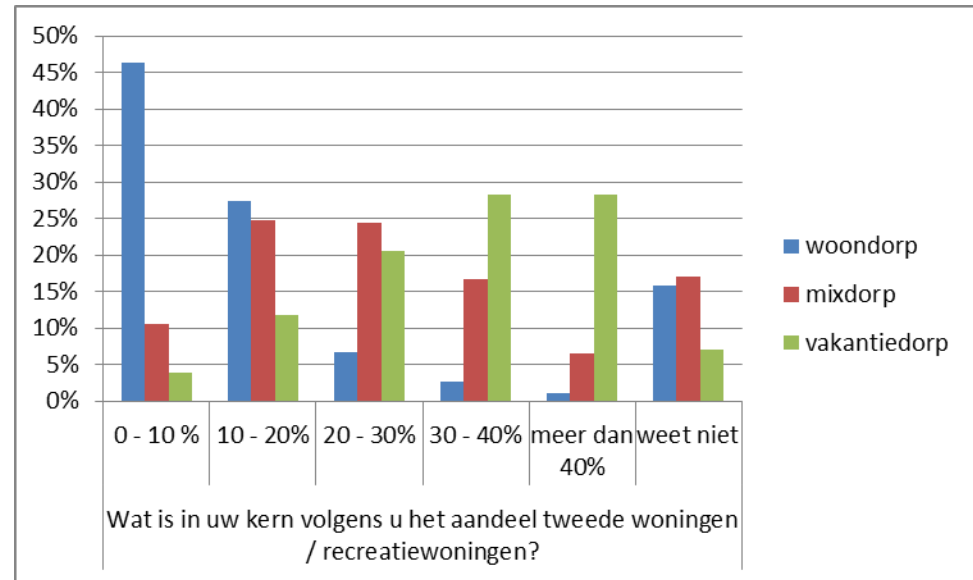
In 2016 zijn in de enquête de kernen Nieuwvliet en Cadzand gesplitst (dorp en bad). In de analyses zijn ze weer samengevoegd vanwege de geringe responsaantallen in de bad kernen.



Inschatting bewoning eigen kern

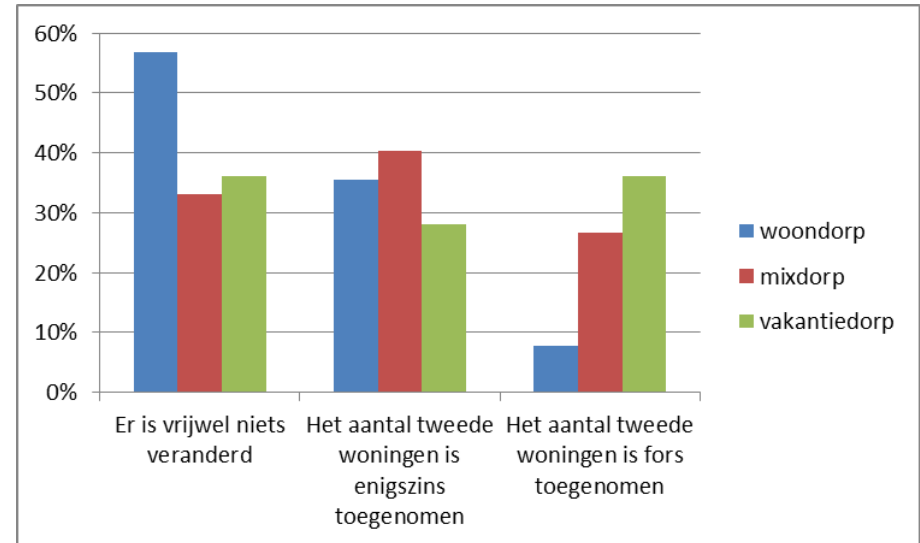
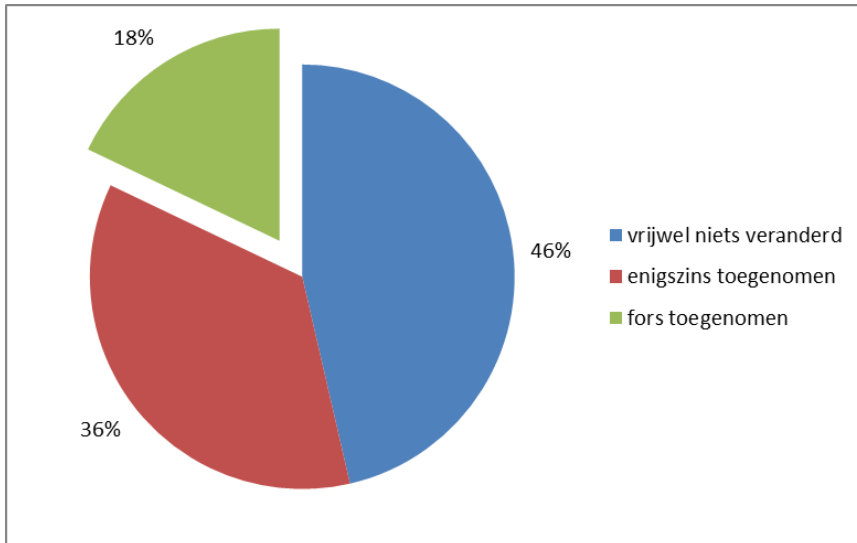
Inwoners weten het aandeel tweede woningen/ recreatiewoningen aardig in te schatten. In kernen waar het (nog) nauwelijks aan de orde is wordt het aandeel vaker overschat. In de echte vakantiedorpen wordt het aandeel vaker onderschat. Dit kan er ook aan liggen dat de dorpsbewoners de bad-gedeelten (Nieuwvliet, Cadzand) niet meerekenen in de beoordeling.

In de kernen waar het aandeel tweede woningen/ recreatiewoningen wel substantieel is, maar minder dan de helft van het totaal aantal woningen, daar lopen de schattingen het meest uiteen en is een tendens het fenomeen te overschatten.

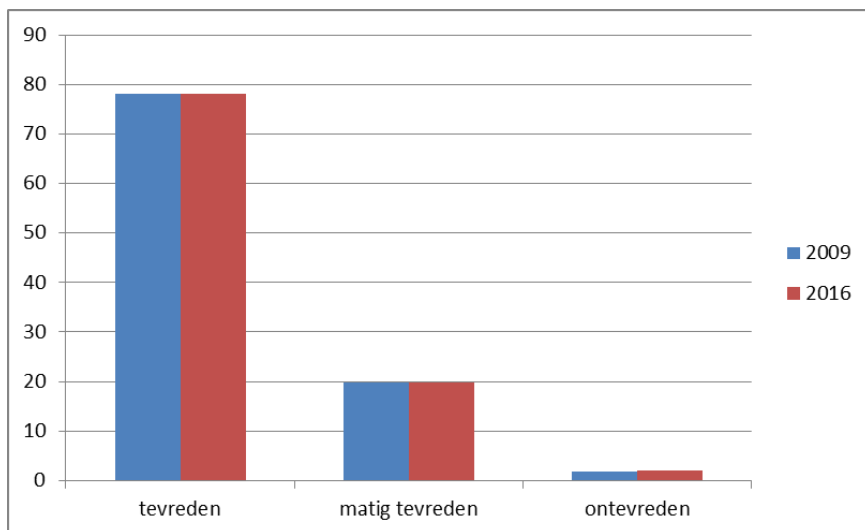


Inschatting effect intrekken verordening tweede woning

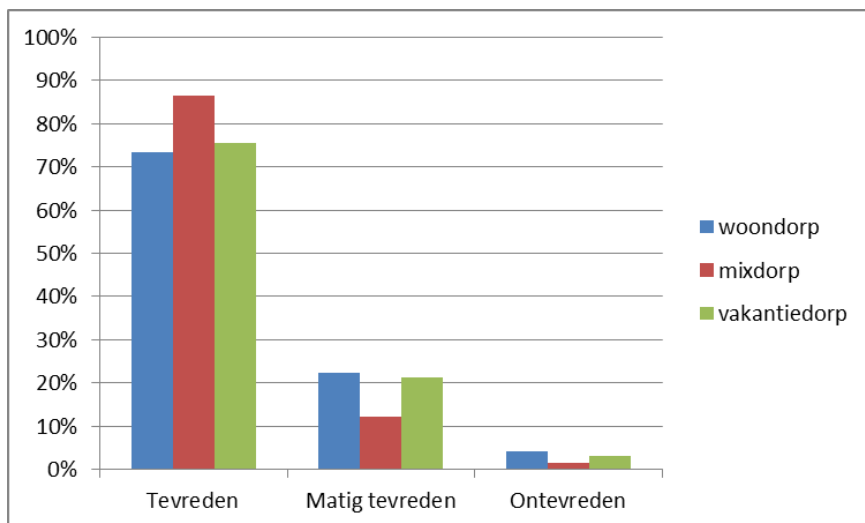
Bijna de helft van de respondenten denkt dat het intrekken van de verordening weinig heeft veranderd. In de kernen met meer dan 15% tweede woningen/recreatiewoningen geldt dat voor een derde van de respondenten. Vooral in de echte vakantiedorpen vindt men dat het aantal tweede woningen/recreatiewoningen fors is toegenomen.



Hoe tevreden bent u met uw kern als woonplaats?

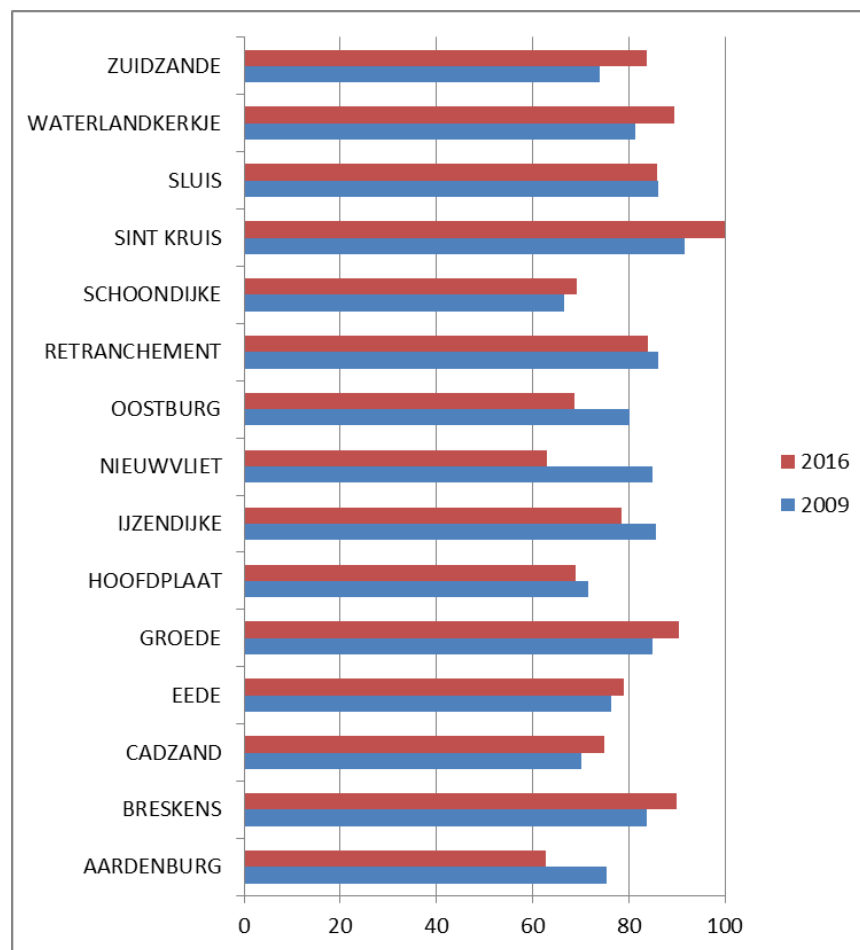


De tevredenheid met de kern als woonplaats is tussen 2009 en 2016 niet veranderd.



Tussen de verschillende typen kernen is er wel verschil in tevredenheid. Het meest tevreden is men in de kernen met tussen de 15% en 50% tweede woningen/recreatiewoningen.

Percentage tevreden met de kern als woonplaats



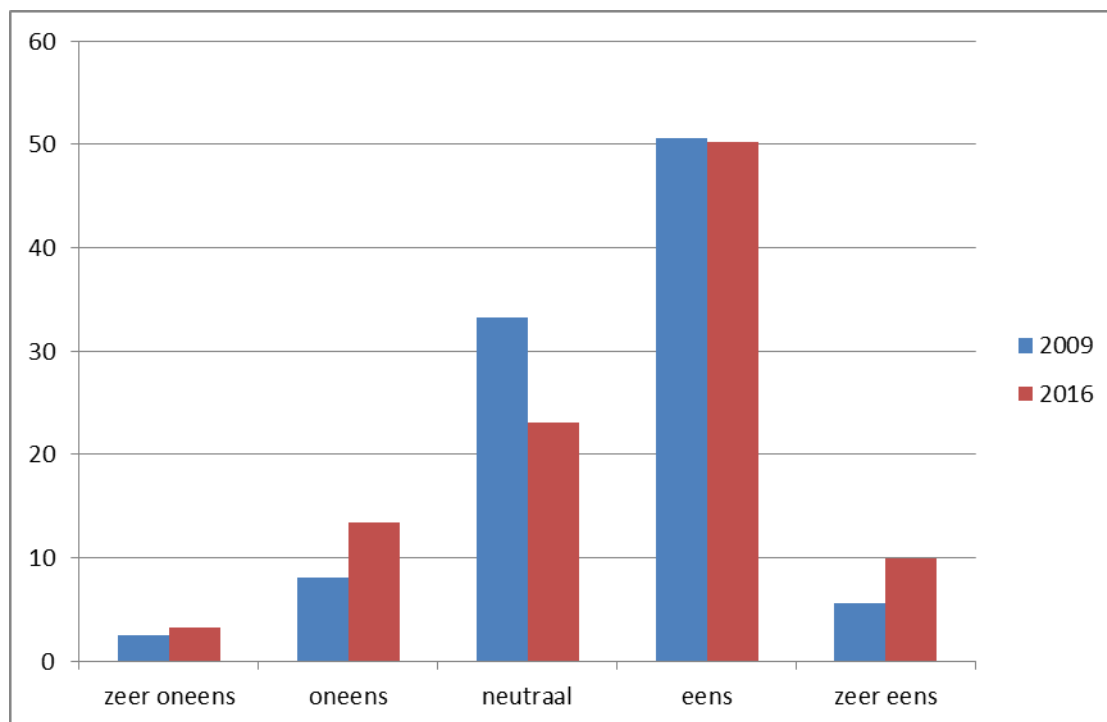
Ik ben tevreden met de bevolkingssamenstelling van deze kern

gemiddelde score:

2009: 3,5

2016: 3,5

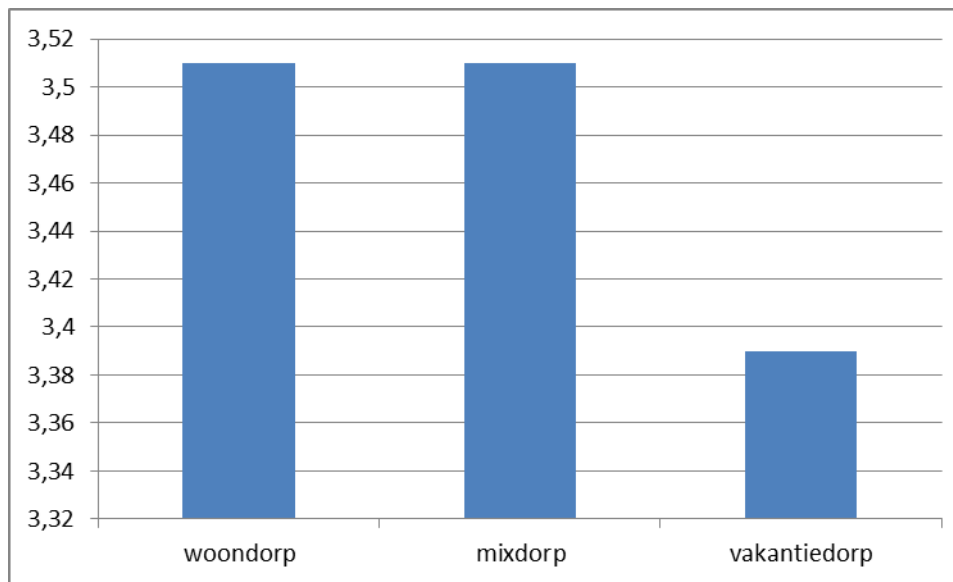
De respondenten van de enquête hebben een meer uitgesproken mening over de bevolkingssamenstelling van hun kern dan de bevolking in 2009. Het gemiddelde oordeel wijkt echter niet af van dat uit 2009.



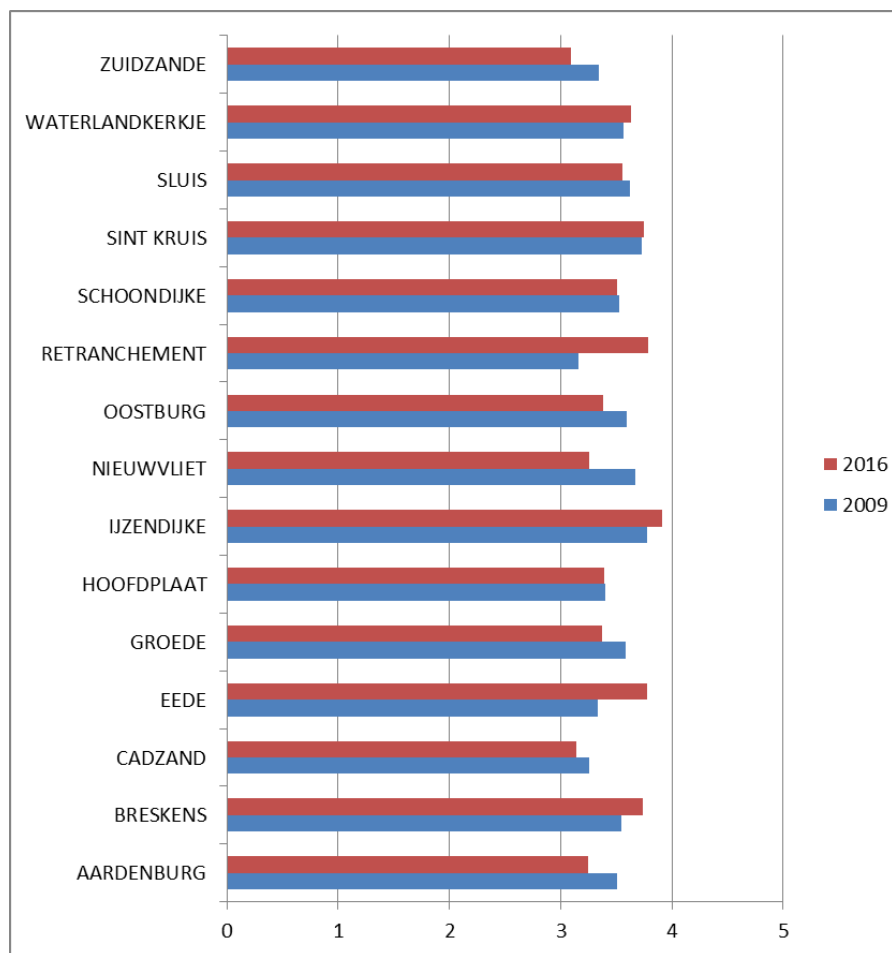
Ik ben tevreden met de bevolkingssamenstelling van deze kern

De respondenten uit de echte vakantiedorpen zijn iets minder tevreden met de bevolkingssamenstelling in hun kern in vergelijking met de andere respondenten.

Het verschil is statistisch niet significant.



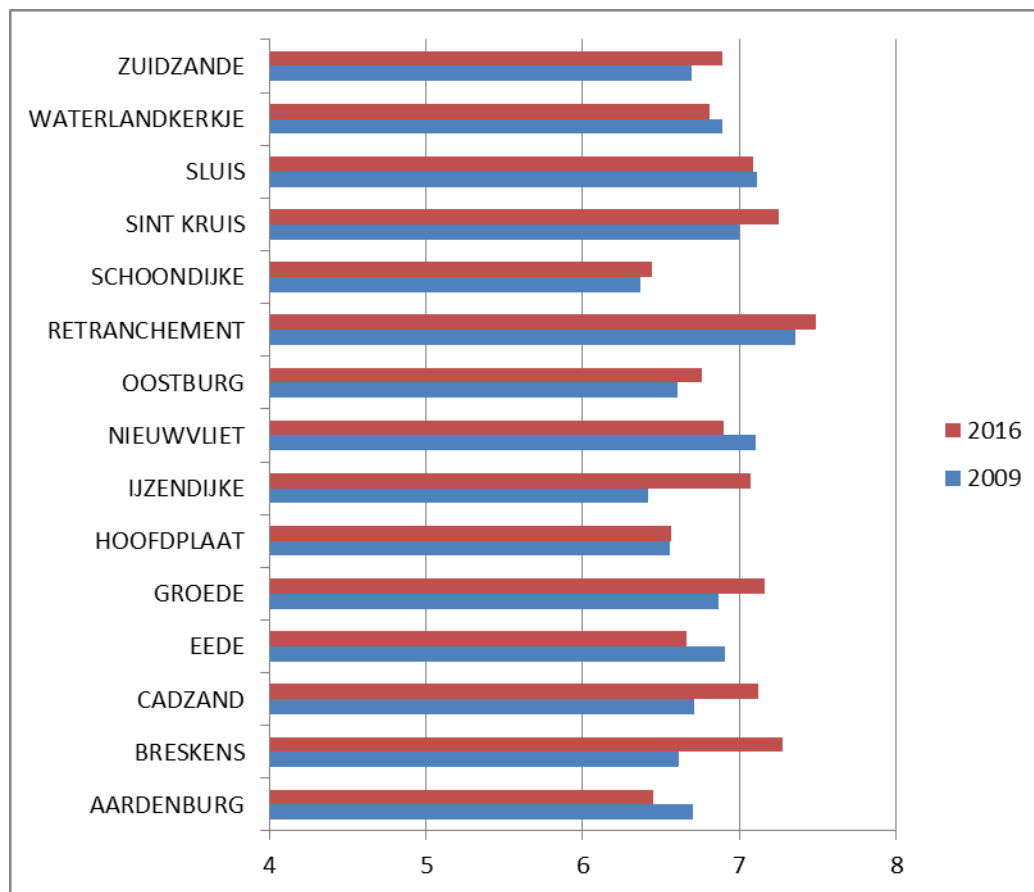
Gemiddelde score tevredenheid met de bevolkingssamenstelling



Gemiddeld rapportcijfer woonomgeving

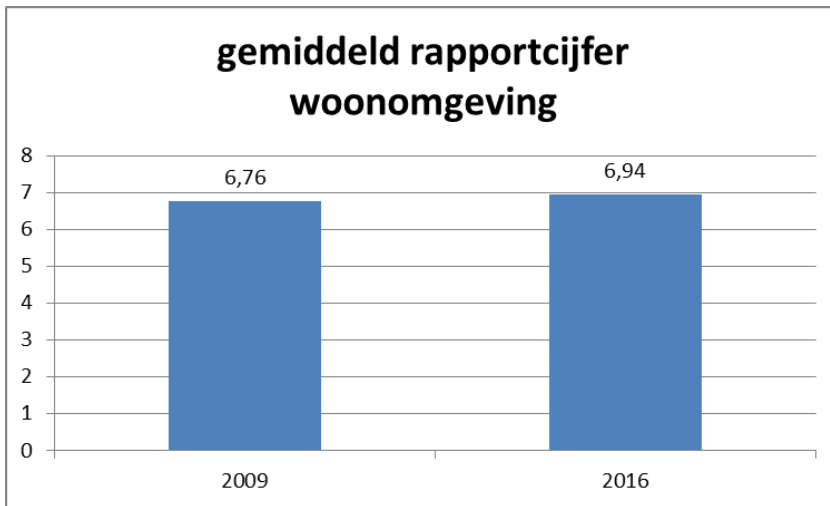
(Tenminste 5 omgevingskenmerken gewaardeerd)

gebouwen
bestrating
groenvoorzieningen
buitengebied
openbare verlichting
kind vriendelijkheid
verkeersveiligheid



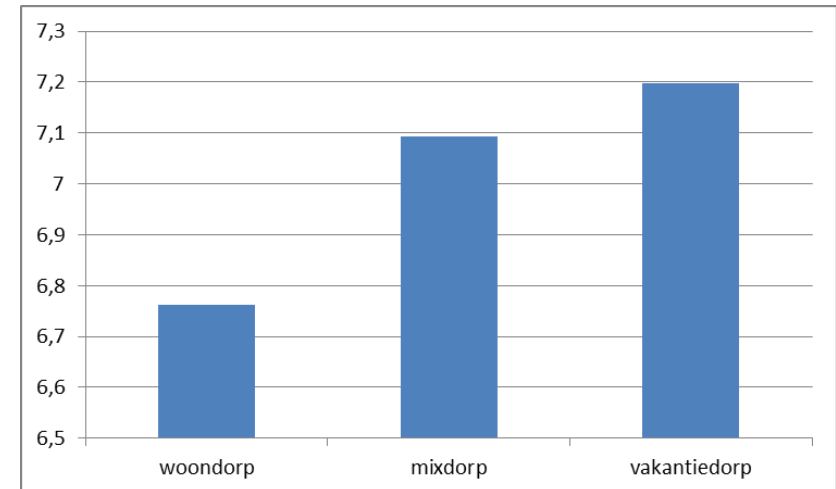
Woonomgeving

(Tenminste 5 omgevingskenmerken gewaardeerd)



De respondenten van de enquête hebben een positiever beeld van de woonomgeving dan de bevolking in 2009.

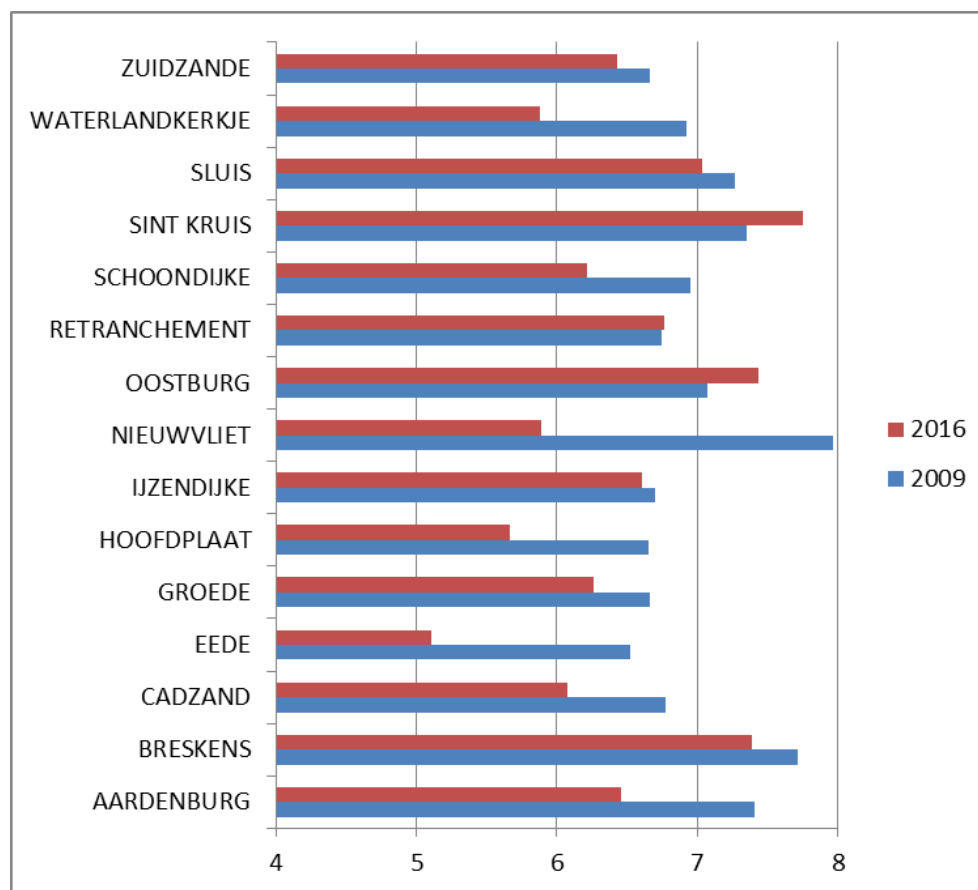
De woonomgeving wordt positiever beoordeeld in de kernen met meer tweede woningen /recreatiewoningen



Gemiddeld rapportcijfer voorzieningen

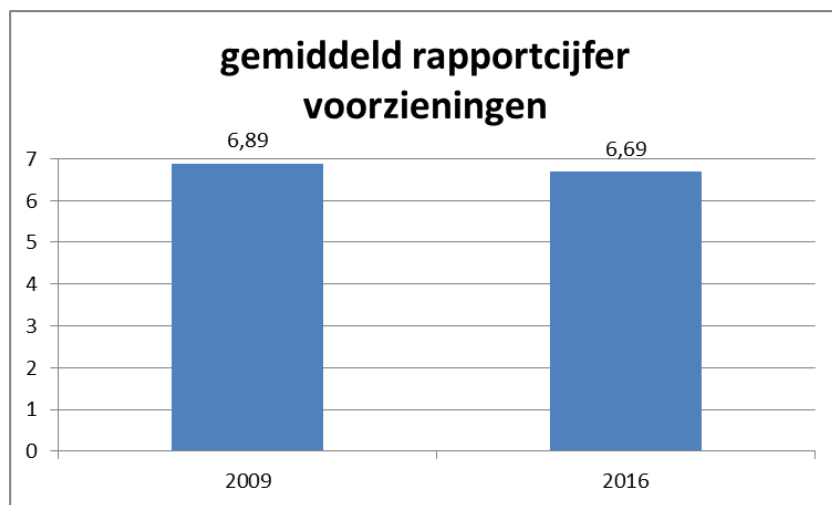
(Tenminste 4 voorzieningen gewaardeerd)

Winkels voor dagelijkse levensbehoeften
Overige winkels
Basisonderwijs
Kinderopvang
Openbaar vervoer
Huisarts
Apotheek
Sportvoorzieningen (zaal, veld, zwembad)
Dorpshuis/dienstencentrum
Café/restaurant
Speeltuin
Trapveldje/speelpleintje
Jongeren Ontmoetingsplek / hangplek
Kerk of kerkzaal
Bibliotheek of bibliobus
Postkantoor/postagentschap
Bank/pinmogelijkheden



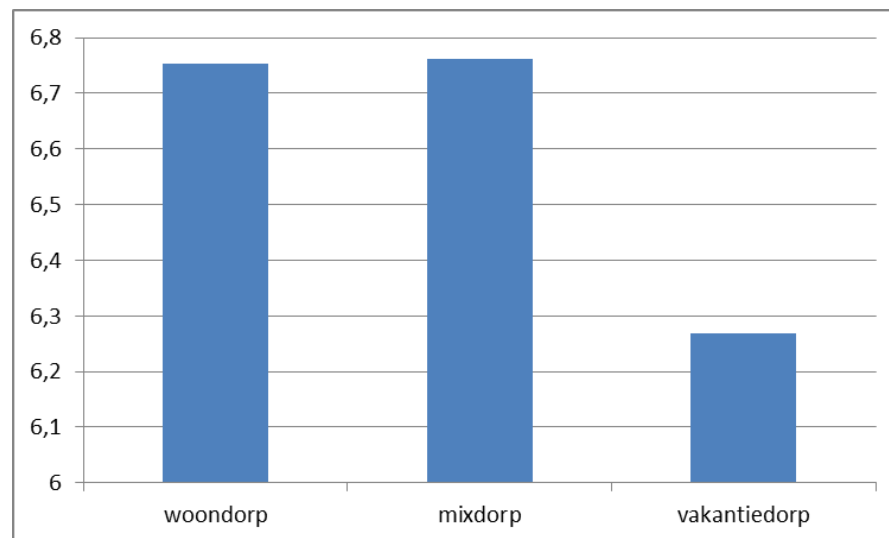
Voorzieningen

(Tenminste 4 voorzieningen gewaardeerd)



De respondenten van de enquête hebben een iets minder positief beeld van de voorzieningen dan de bevolking in 2009. Het verschil is echter niet groot.

De voorzieningen worden in de echte vakantiedorpen beduidend minder goed beoordeeld dan in de kernen met een beperkt aandeel tweede woningen/recreatiewoningen.



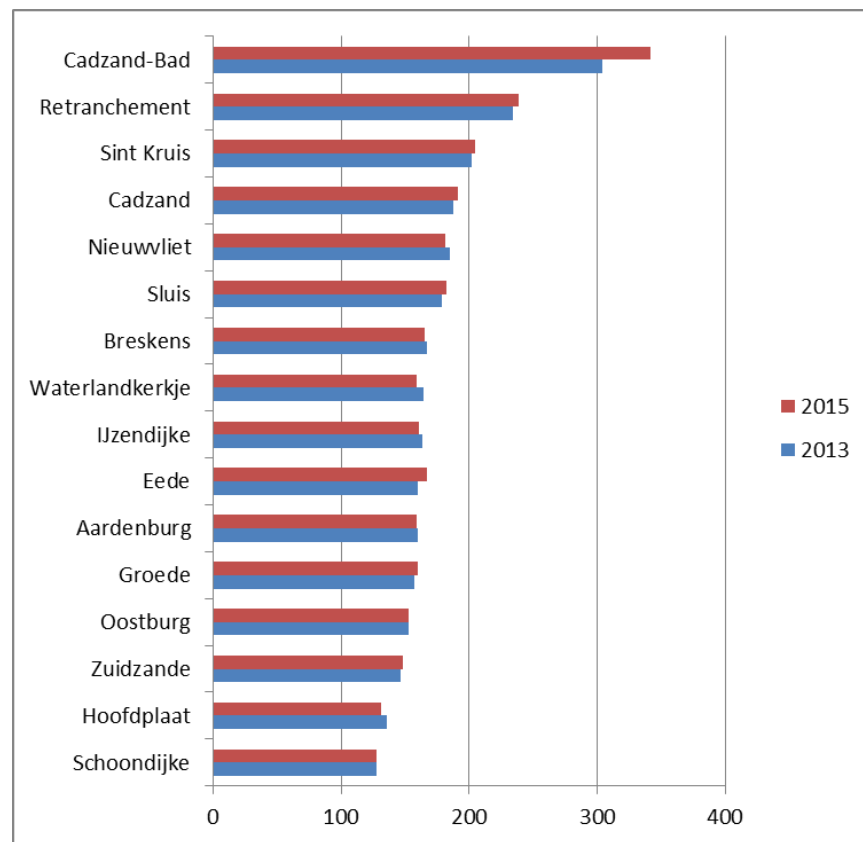
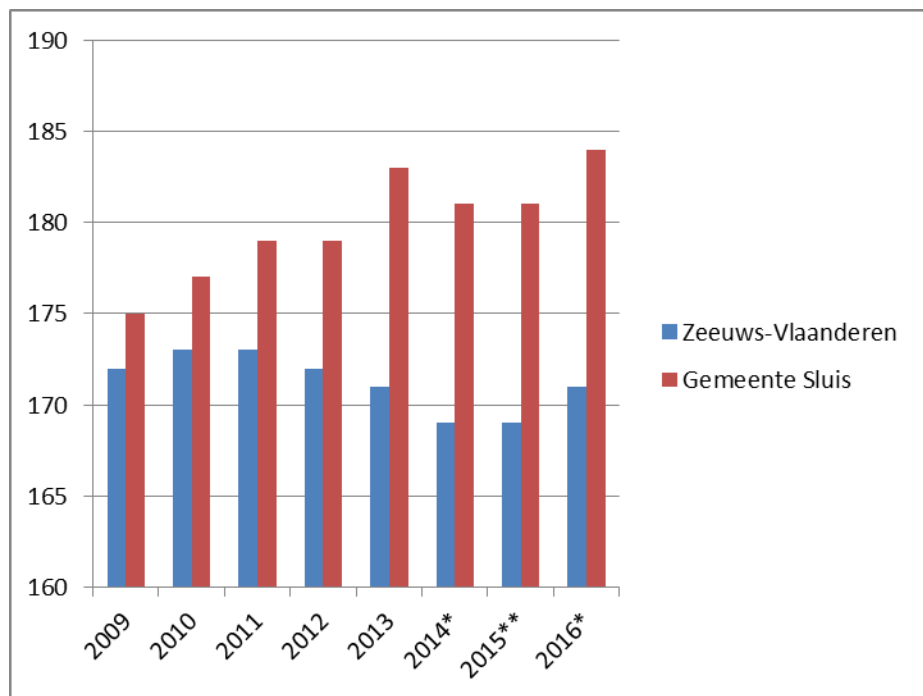
Prijzontwikkeling

De gemiddelde WOZ-waarde in Zeeuws-Vlaanderen is de afgelopen jaren gedaald en pas in 2016 weer iets gestegen.

In de gemeente Sluis is de WOZ waardeontwikkeling van woningen veel positiever.

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de kernen variëren van 128.000 in Schoondijke tot 343.000 in Cadzand-Bad. In de meeste kernen is de WOZ-waarde (iets) gestegen tussen 2013 en 2015. Cadzand-Bad is een buitencategorie.

Gemiddelde WOZ-waarde



Prijsontwikkeling

Aan de hand van het aantal transacties voor woningen is een analyse gemaakt van de ontwikkelingen in prijs vanaf 2013.

In totaal zijn in wat voorheen het verordeningengebied was 993 woningen een of meerdere keren verkocht. Daarbij zijn boerderijwoningen, woningen met praktijkruimten en recreatiewoningen uitgesloten.

- Recreatiewoningen en woningen waar eerder de verordening tweede woningen niet gold zijn uitgesloten.

	totaal	Voorheen verordening sgebied
Niet verkocht	14341	10043
1x verkocht	1921	941
2x verkocht	77	48
3x verkocht	4	4
Totaal	16343	993

woonkern	593
mixkern	322
vakantiedorp	78
Totaal	993

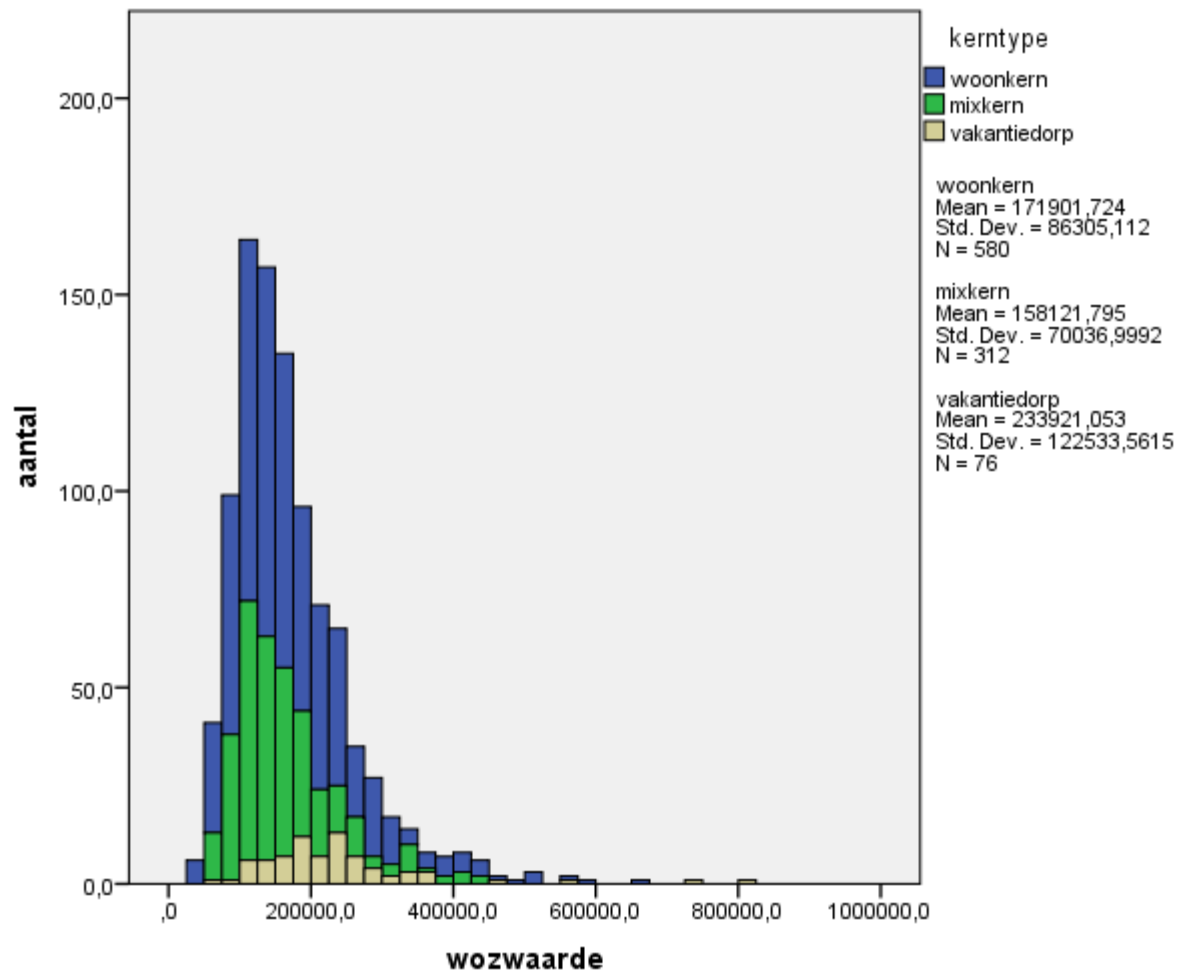
	Gemiddelde WOZ- waarde
woonkern	171.901,72
mixkern	158.121,79
vakantiedorp	233.921,05

2^1 kap woning	130
Appartement	53
Bejaarden Flatwoning	1
Benedenwoning	8
Bovenwoning	7
Eindwoning	132
Flatwoning	8
Geschakelde woning	6
Hoekwoning	85
Rijwoning	194
Tussenwoning	168
Vrijstaande patio-woning	2
Vrijstaande woning	199
Totaal	993

Prijzontwikkeling

De verkochte woningen met een bekende WOZ-waarde variëren in waarde van 27.000 tot 810.000.

De verkoopprijzen liggen in vakantiedorpen ruim boven die van de andere kernen.

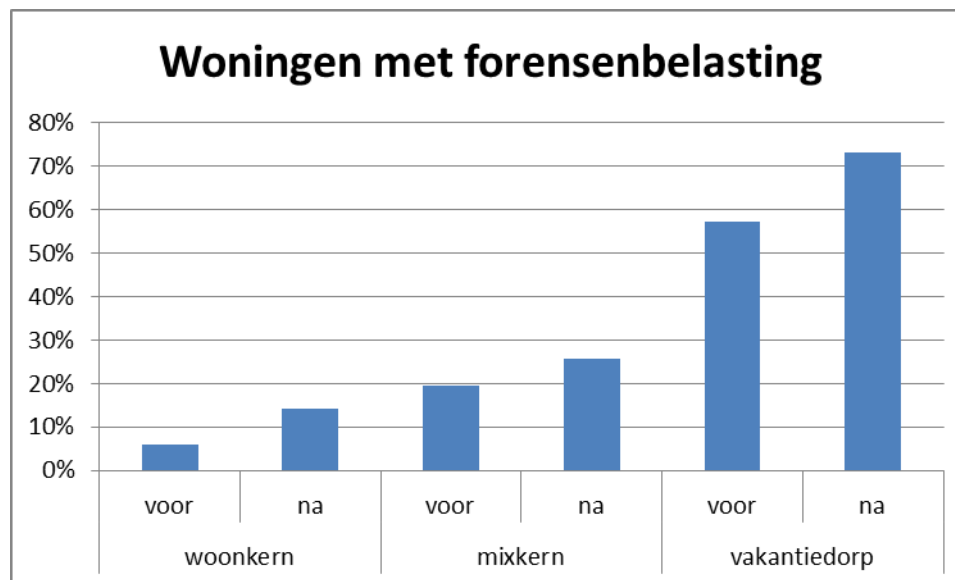


Prijzontwikkeling

Om de vergelijking voor en na het afschaffen van de verordening goed te kunnen maken, worden woningen met een WOZ-waarde beneden de 50.000 en boven de 200.000 in de vergelijking verder niet meegerekend.

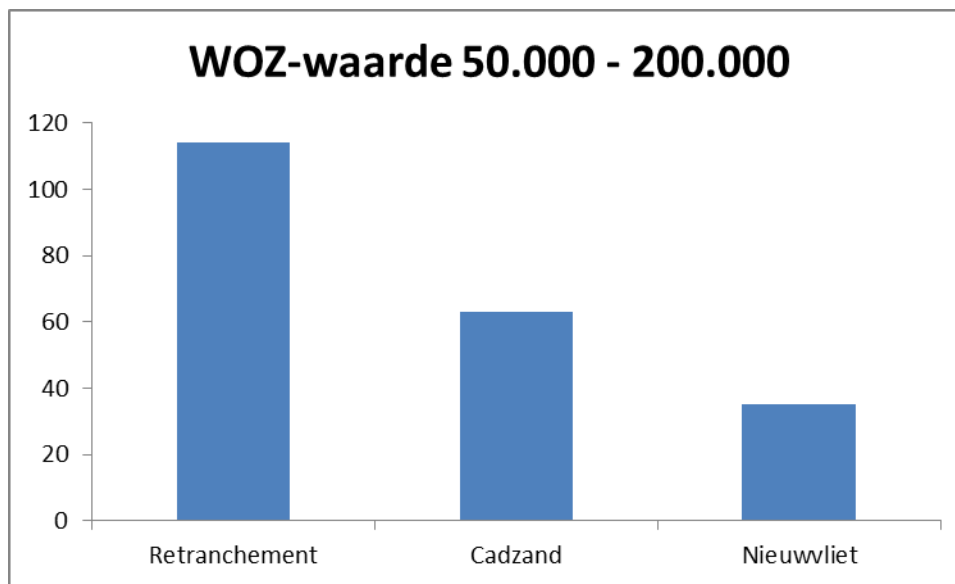
In totaal zijn er 689 woningen in de vergelijking opgenomen.

In alle soorten kernen is het aandeel tweede woningen in de verkopen gestegen. In de vakantiedorpen is het verschil met 16 procentpunten het grootst.



Beschikbare betaalbare woningvoorraad

In de drie vakantiedorpen staan ruim 200 woningen in het gebied waar voorheen de verordening tweede woningen gold met een 'betaalbare' WOZ-waarde.



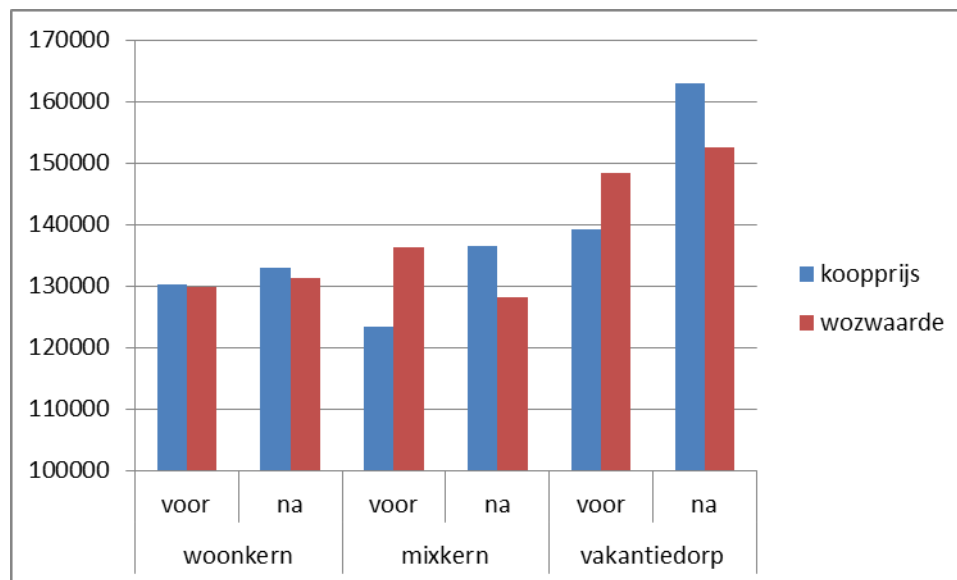
Prijsontwikkeling

Om iets over een mogelijke prijsopdriving te kunnen zeggen is van elke verkochte woning de WOZ-waarde en de koopprijs gegeven.

Het blijkt dat na de afschaffing van de verordening 6% van de verkopen met een WOZ-waarde tussen 50.000 en 200.000 een verkoopprijs heeft van meer dan 200.000. Voor de afschaffing was dat 1%.

		aantal
woonkern	voor	117
	na	287
mixkern	voor	72
	na	180
vakantiedorp	voor	7
	na	26
Totaal		689

In de woonkernen is er vrijwel geen verschil tussen koopprijs en WOZ-waarde en is er ook vrijwel geen verschil tussen gemiddelde koopprijs voor en na de afschaffing van de verordening. In de mixkernen en de vakantiedorpen ligt de gemiddelde koopprijs ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde voor de afschaffing iets lager en na de afschaffing iets hoger dan de WOZ-waarde. De verschillen in gemiddelde koopprijs voor en na de afschaffing van de verordening zijn in de mixkernen statistisch significant.



Conclusies

1. Er is een duidelijke driedeling in de gemeente Sluis wat betreft de typering van kernen als het gaat om tweede woningen/recreatiewoningen. Dat zijn kernen met vrijwel geen tweede woningen in de kern en recreatiewoningen in de directe omgeving, kernen met ongeveer een kwart tweede woningen /recreatiewoningen en kernen waar de meerderheid van de woningen in en rond de kern niet permanent wordt bewoond. Deze laatste zijn dorpen met een sterk recreatiekarakter.
2. Een belangrijk deel van de respondenten vindt het aandeel tweede woningen/recreatiewoningen in hun kern te groot.
3. De meningen over de aanwezigheid van veel tweede woningen /recreatiewoningen lopen sterk uiteen. De een vindt het prima dat ze er zijn, de ander vindt het maar helemaal niks. Die groepen zijn in dit onderzoek ongeveer even groot.
4. Er is verrassend genoeg weinig verband tussen het aandeel 2e woningbezit- recreatiewoningen en de ervaren leefbaarheid.
5. Er zijn in de vakantiedorpen meer dan 200 'betaalbare' woningen. Het aandeel tweede woningen in de verkochte woningen is sinds de afschaffing van de verordening toegenomen. De toename is in de vakantiedorpen het grootst. De transactieprizen van de betaalbare voorraad liggen in na afschaffing van de verordening voor 94% onder de 200.000 euro.
6. De verkoopprijzen zijn gestegen in de mixkernen en vakantiedorpen. Er lijkt vooralsnog geen sprake van zodanige prijsopdrijving dat woningen onbetaalbaar worden.