



## **Deeltijdwonen als aanjager voor gebiedsontwikkeling in Zeeland?**

*Verkenning naar de deeltijdbewoner en zijn voorkeuren*

Foto voorblad:

*Hirundo rustica Linnaeus*, in Nederland bekend als de boeren zwaluw, een van de vele deeltijdbewoners in Zeeland.

Kenmerken: Zomergast die overwintert in Zuid-Spanje en Noordelijk Afrika in het gebied rondom de Middellandse Zee. Verblijft het liefst in open agrarisch gebied met weilanden, heggen, boerderijen, etc. Maakt nest op richeltje in koeienstal, schuren en onder overkappingen. Eet muggen, vliegen en andere insecten.

## Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van mijn afstudeeronderzoek naar het fenomeen deeltijdwonen. Dit vormt de afronding van de opleiding Master City Developer. Omdat tijdens de studie vooral het stedelijk gebied centraal stond heb ik als afsluiting gekozen voor een onderwerp wat iets dichterbij huis ligt. Deeltijdwonen leeft in Zeeland momenteel erg, alleen welke kansen dit biedt en vooral hoe deze kansen dan verzilverd kunnen worden is minder duidelijk. Zoals bij alles waarvan je wilt dat het groeit moet je het aandacht geven. Voor het stimuleren van deeltijdwonen ligt hier dus een uitdaging. Een van de opmerkingen die ik ook tijdens mijn bezoeken aan Rotterdam regelmatig hoorde is dat voor bewoners uit de Randstad Zeeland erg ver weg klinkt, terwijl dit feitelijk in aantal kilometers en reistijd gezien erg meevalt. Hier ligt dus ook nog een schone taak om het deeltijdwonen bij de randstedelingen te laten landen!

Ondanks dat het niet de eerste scriptie was die ik geschreven heb vermoed ik dat deze wel het meeste moeite gekost heeft. Waar bij eerdere scripties fulltime de tijd was om zaken uit te zoeken moest er dit keer immers ook nog voor de baas gepresteerd worden. En scriptie was pas af als deze af was.....Net als in het echte leven lag dat nu toch iets anders. Gelukkig wordt onder druk alles vloeibaar, zo ook dit keer.

De afgelopen twee jaar waren erg enerverend. Vooral de colleges op de woensdagen waren elke keer weer hartstikke interessant om bij aan te schuiven. Na de dikke literatuurbundels kwam de samenhang voor mij zelf toch vooral tot stand door de enthousiaste verhalen van de vele goede docenten die we voor de groep hebben gehad. De discussies tijdens de colleges hadden daarbij zeker een stuk toegevoegde waarde. Ook van de samenwerking voor het project met mijn medestudenten van het team 'Zomerhofkwartier' heb ik veel geleerd. Bart, Harry, Inga en Johan, dank hiervoor.

Ook mijn werkgever R&B Wonen ben ik dankbaar voor de tijd die ik heb gekregen om deze mooie studie te volgen. Wat ik al lang wist, bleek ook afgelopen periode weer. Wanneer het nodig bleek mijn collega's werk overnamen omdat ik weer eens met mijn studie aan de slag moest dan werd dit geruisloos opgepakt. Bedankt hiervoor! Voor het veldwerk ben ik allen die hierbij hebben geholpen dank verschuldigd. De professionals voor hun bijdrage aan de interviews en natuurlijk de vele tweede woningbezitters die de moeite hebben genomen de vragenlijst in te vullen. Voor het commentaar tijdens de gehele rit wil ik ook mijn begeleider Alexander bedanken. Zijn feedback heeft er zeker voor gezorgd dat mijn scriptie beter en scherper is geworden. Bedankt hiervoor.

Tot slot wil ik ook mijn ouders, Sandra en Flaine bedanken voor hun continue support en aanmoediging gedurende afgelopen twee jaar. Pa en ma bedankt voor de ondersteuning bij de zaken waar ik zelf tijdens de studie niet aan toekwam, maar die wel moesten gebeuren. Sandra, jij heel erg bedankt voor de hulp bij het redigeren van mijn onderzoek. Flaine, vanaf nu ga ik voorlopig niet meer mijn 'studiehok' in, het studeren laat ik nu aan jou over. Nu is het eerst tijd om ander leuke dingen te gaan doen. Sandra en Flaine, ik ben weer van de partij!

Wissenkerke, juli 2014.

Peter Sandee

## Samenvatting

Sinds de economische crisis van 2008 is de woningmarkt in Nederland vrijwel tot stilstand gekomen. Dit heeft directe gevolgen voor de vele gebiedsontwikkelingen, waaronder die in Zeeland. Tegelijkertijd blijft de tweede woningmarkt in Zeeland wel prima functioneren. Daar waar momenteel de permanente woningmarkt in de economisch sterkere gebieden in Nederland weer aantrekt blijft deze in de randgebieden nog achter. Dit komt doordat de demografische ontwikkeling in deze randgebieden leidt tot stabilisatie of zelfs krimp van de bevolking. Groei op de permanente woningmarkt is in deze gebieden dan ook niet te verwachten. De permanente en tweede woningmarkt overlappen elkaar echter gedeeltelijk. Dit is het terrein van de deeltijdbewoner. De vraag die in dit onderzoek gesteld wordt is of dit fenomeen deeltijdwonen als aanjager kan dienen voor gebiedsontwikkeling in gebieden met een stabiliserende of krimpende bevolkingsomvang. Als empirisch object is hiervoor de tweede woningmarkt in Zeeland gebruikt.

Om antwoord te kunnen geven op de vraag of deeltijdwonen als aanjager kan dienen voor gebiedsontwikkeling in Zeeland is het begrip deeltijdwonen eerst nader onderzocht. In de literatuur blijkt hierover nog weinig bekend te zijn. De tweede woning blijkt echter een goede afgeleide waarmee het verschijnsel deeltijdwonen ingekaderd kan worden. Deeltijdwonen blijkt te bestaan uit een brede verzameling eigenschappen waarbinnen veel variatie optreedt. Er is variatie in de demografische kenmerken van de deeltijdbewoner evenals variatie in de woning- en omgevingskenmerken. In algemene zin kan gesteld worden dat de deeltijdbewoner een tweede woningbezitter is die zich onderscheidt door de lengte van de totale jaarlijkse verblijfsduur in zijn tweede woning.

Juist in een rustige aantrekkelijke omgeving zijn doorgaans veel tweede woningen te vinden, denk hierbij aan de kust, de bossen of de bergen. Voor de Nederlandse situatie is dit bijvoorbeeld het geval in Zeeland en de Veluwe.

Tweede woningbezit kan in landelijke gebieden nadrukkelijk bijdragen aan een stuk gebiedsontwikkeling en zelfs aan regionale ontwikkeling. Voor gebiedsontwikkeling geldt dit direct door de bouw van nieuwe tweede woningen en indirect doordat dit tevens druk op de permanente woningmarkt kan opleveren. Het tweede woningbezit zorgt ook voor beheer- en onderhoudsactiviteiten en de bewoners doen hun bestedingen bij de lokale winkels. Deze economische activiteiten leiden tot regionale ontwikkeling. Een negatief aspect van tweede woningbezit is de milieudruk op de omgeving door de bouw van woningen. Aan de andere kant genereren deze ontwikkelingen ook financiën voor natuur- en landschapsontwikkeling. Het tweede woningbezit in Nederland is met circa 2% nog vrij laag vergeleken met dat in andere Europese landen als Spanje, Frankrijk en Scandinavië. Hier ligt het tweede woningbezit tussen de 10% en 20%.

Deeltijdwonen is interessant voor mensen die willen onthaasten en mensen waarvan het werk op een afstand ligt die te groot is om dagelijks af te leggen. In het eerste geval gaat het om het doorbrengen van de vrije tijd en/of de vakanties. In het tweede geval betreft de doelgroep mensen met de eerste woning in het landelijk gebied en een pied-à-terre in de stad. Een andere subgroep hier zijn de arbeidsmigranten (MOE-landers<sup>1</sup> en expats).

Het veldonderzoek voor de Zeeuwse situatie is uitgevoerd middels interviews met professionals welke actief zijn op de woningmarkt en in de volkshuisvesting in Zeeland. Daarnaast is onder tweede woningbezitters in Zeeland, de gebruikers, een survey uitgezet om verder inzicht in de voorkeuren van deze groep woningbezitters te krijgen. Het betreft hier de groep die willen onthaasten. De resultaten hiervan worden ook als voorspeller voor de toekomstige vraag gebruikt.

---

<sup>1</sup> *Mensen uit Midden- en Oost-Europa.*

De grote meerderheid van de tweede woningbezitters zijn gezinnen met of stellen zonder (thuiswonende) kinderen waarvan meer dan de helft een bruto gezinsinkomen heeft van meer dan € 75.000,- per jaar. Vanaf 45 jaar wordt gestart met de aanschaf van tweede woningen, waarbij de groep van 65 jaar en ouder verreweg de grootste groep uitmaakt.

48% van de tweede woningbezitters maakt alleen zelf gebruik van de woning. Een andere grote groep van 43% verhuurt tevens de woning. De resterende groep van 9% verhuurt de tweede woning uitsluitend. Iets meer dan de helft, namelijk 57%, verblijft per jaar tot 50 dagen in de tweede woning. 23% verblijft hier tussen de 50 en 100 dagen op jaarbasis. De groep die meer dan 100 dagen per jaar in de tweede woning verblijft, is dus beperkt tot 11%.

Om er achter te komen of de deeltijdbewoner zich qua kenmerken onderscheidt van de gemiddelde tweede woningbezitter is de totale lengte van de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning als onafhankelijke variabele afgezet tegen de andere kenmerken die als onafhankelijke variabelen in het analyse model zijn ingevoerd. In dit onderzoek is dus bewust de keuze gemaakt om niet middels een harde grens onderzoek naar het verschil tussen deeltijdbewoners en niet deeltijdbewoners te doen. Dit zou immers arbitrair zijn. Er is juist gekozen om verbanden tussen de verblijfsduur en de andere kenmerken van tweede woningbezitters in beeld te brengen.

Uit het onderzoek blijkt nadrukkelijk dat er geen significant verband aanwezig is tussen motieven, bewonerskenmerken, woning- en omgevingskenmerken enerzijds en de totale lengte van de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning anderzijds. Dit betekent dat de deeltijdbewoner met uitzondering van de totale lengte van de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning niet significant verschilt van de gemiddelde tweede woningbezitter. De enige uitzondering hierop vormen de hoeveelheid sociale contacten in de regio van de tweede woning. Deze nemen toe naarmate de jaarlijkse verblijfsduur langer is.

Vanuit de gesprekken met de professionals als ook vanuit de antwoorden in de survey blijkt dat de kust en het water de grote trekker voor het tweede woningbezit zijn. Hier liggen dus zeker nog kansen voor een stuk gebiedsontwikkeling in Zeeland. Verrassender is de uitkomst van de locatievoorkeur voor het buitengebied. Indien de huidige tweede woningbezitter mag kiezen zou hij in 27% van de gevallen voor een locatie in het buitengebied gaan. Van de huidige tweede woningen in het onderzoek is slechts 11% in het buitengebied gelegen. Binnen de vraag naar tweede woningen liggen hier dus zeker kansen.

Uit de interviews komt tevens naar voren dat het toestaan van deeltijdwonen in de woonkernen van de Zeeuwse kustgemeenten momenteel onderwerp van discussie vormt. Geconcludeerd wordt dat het stimuleren van deeltijdwonen binnen de woonkernen gebiedsontwikkeling kan bevorderen, maar dat wel nadrukkelijk de effecten op de leefbaarheid gemonitord dienen te worden. Zowel uitgevoerd onderzoek als praktijkervaringen geven namelijk geen eenduidig antwoord op de vraag of en welke invloed deeltijdwonen op de woonkernen heeft.

Tot slot worden ook nog een aantal concepten genoemd waarmee deeltijdwonen gestimuleerd kan worden. Voorbeelden hiervan zijn gethematiseerde groepjes woningen in het rustige achterland in Zeeland. Deze kunnen rondom de dorpen, langs de vele polderdijken of rondom (voormalige) agrarische bebouwing gesitueerd worden.

## Inhoudsopgave

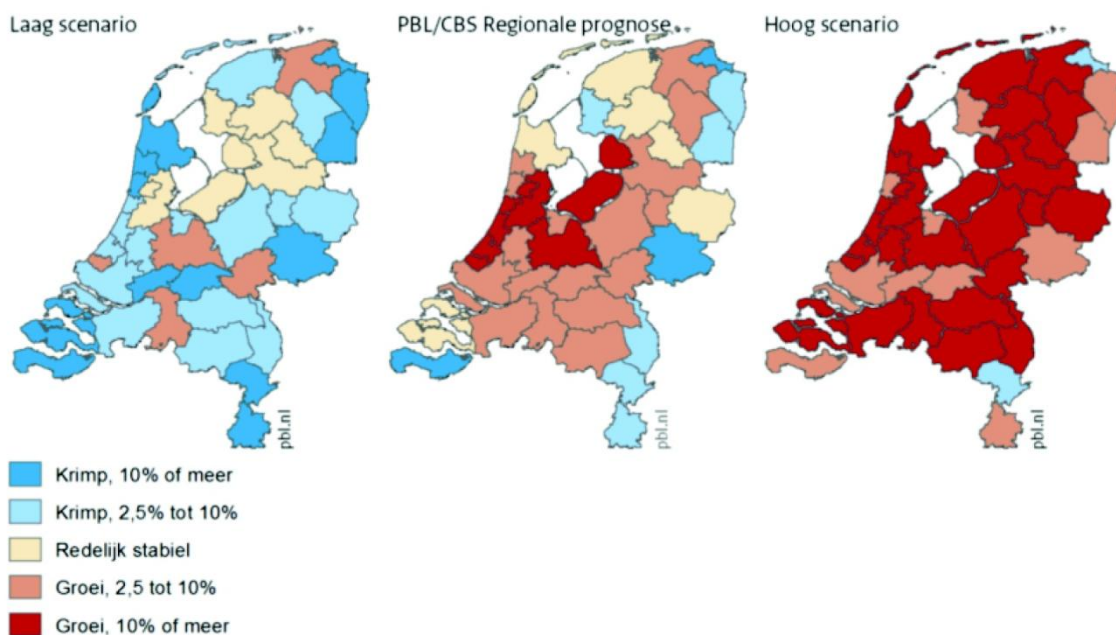
1. Is stagnerende gebiedsontwikkeling gebaat bij deeltijdwonen? .....	6
2. Zoektocht naar het fenomeen deeltijdwonen .....	12
Wat is deeltijdwonen? .....	12
Wat is de rol van deeltijdwonen in regionale ontwikkeling en gebiedsontwikkeling? .....	16
Wat zijn doelgroepen voor wie deeltijdwonen interessant kan zijn en wat zijn hun kenmerken? .....	18
Wat zijn de preferenties en motieven van deeltijdbewoners? .....	19
De tweede woningmarkt in cijfers gevat .....	24
3. Deeltijdwonen gelinkt aan Zeeland .....	27
4. Geluiden uit de praktijk .....	32
Professionals aan het woord .....	32
De gebruikers aan het woord .....	36
5. Deeltijdwonen de moeite waard: omarm de (zomer)gast! .....	48
Conclusies .....	48
Aanbevelingen en vervolgonderzoek .....	50
6. Referenties .....	52
7. Bijlage 1 Cijfers aantallen tweede woningen in Nederland en buitenland .....	55
8. Bijlage 2 Vragenlijsten interviews .....	57
9. Bijlage 3 Uitvraag survey .....	60
10. Bijlage 4 Onderzoekresultaten tweede woningbezitters in Zeeland .....	79

# 1. Is stagnerende gebiedsontwikkeling gebaat bij deeltijdwonen?

## Inleiding

Vrijwel alle gebiedsontwikkelingen in Nederland lopen door de huidige economische crisis flinke vertraging op of lopen soms zelfs geheel vast. Dit heeft grote ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en financiële consequenties. Een positief effect is dat er meer aandacht komt voor de daadwerkelijke behoefte van mensen. Dit is steeds belangrijker in de planvorming. Er wordt hierdoor meer flexibel gepland zodat beter ingespeeld kan worden op de vraag vanuit de markt. Oftewel van een aanbod naar een vraaggestuurde markt. In de Randstad blijft de bevolking tot 2040 nog groeien, het stilvallen van de bouw van nieuwe woningen is hier van tijdelijke aard. Er bouwt zich in de Randstad dus een latente behoefte op. In de randen van Nederland zal de bevolkingsomvang volgens het CBS en het Planbureau voor de leefomgeving waarschijnlijk krimpen of anders stabiliseren qua aantal, zie Figuur 1 en Figuur 2. Dit start met een krimpende bevolking, waarna vervolgens ook het aantal huishoudens krimpt. De terugval in het aantal nieuw gebouwde woningen vanwege de economische crisis slaat in deze randgebieden van Nederland niet om zodra de economie weer aantrekt. Hier speelt een meer lange termijn demografische ontwikkeling. Gebieden in Nederland waar demografische krimp zich momenteel voordoet zijn Noord-Oost Groningen, Parkstad Limburg en Zeeuws-Vlaanderen (CBS, 2011 in Huisman, De Jong, Van Duin, Stoeldraijer, 2013)

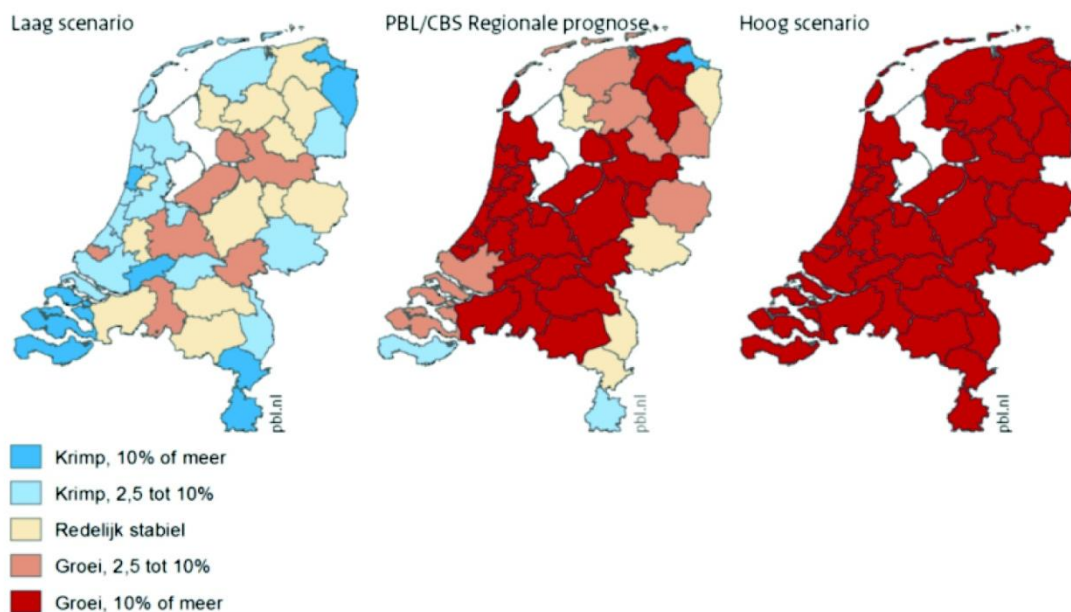
## 6.1.2 Bevolkingsontwikkeling 2012–2040, PBL/CBS regionale prognose vs. Ruimtelijke Verkenning 2011



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek en Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 1 Bevolkingsontwikkeling 2012-2040

## 6.2.2 Huishoudensontwikkeling 2012–2040, PBL/CBS regionale prognose vs. Ruimtelijke Verkenning 2011



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek en Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 2 Huishoudensontwikkeling 2012-2040

In de randgebieden van Nederland staan nog relatief grootschalige gebiedsontwikkelingen op stapel voor de bouw van duizenden woningen. Bewoners voor al deze geplande woningen zijn er echter niet, en die zullen er naar verwacht mag worden ook niet komen (Huisman, De Jong, Van Duin, Stoeldraijer, 2013). Om de leefbaarheid op een acceptabel niveau te houden is het belangrijk om op een goede manier met de stabilisatie, dan wel krimp op termijn, om te gaan. In deze situatie is het verstandig om te kijken waar gegeven de specifieke omstandigheden in een gebied nog wel mogelijkheden liggen om hier vervolgens op te anticiperen. Dit is vooral van belang vanuit een sociaal-maatschappelijk oogpunt. Vooral een goede sociale cohesie (Hospers, 2012) binnen kernen in (toekomstige) krimpgebieden ervaren bewoners als erg belangrijk. Daarnaast zijn er sterke financiële argumenten om te kijken of stilgevallen nieuwbouwontwikkelingen alsnog op gang gebracht kunnen worden, zonder dat men hiermee een probleem richting de toekomst doorschuift. Er zijn immers vele ontwikkellocaties waarin al flink geïnvesteerd is, maar welke nog niets hebben opgeleverd omdat er niet wordt gebouwd. Een laatste punt is het ruimtelijke aspect. Het kan namelijk ook voorkomen dat ontwikkellocaties vanuit stedenbouwkundig oogpunt om invulling vragen. Dit is voor binnenstedelijke locaties vaak het geval. Om deze goed te laten functioneren dienen voorzieningen hier geconcentreerd aanwezig te blijven (Hospers, 2013).

In Zeeland doet zich bovenstaande problematiek ook voor. Er zijn diverse gebiedsontwikkelingen die invulling behoeven, maar momenteel volledig stilliggen. Uit analyse van de woningmarktvooruitzichten in de regio's Walcheren, de Bevelanden en Schouwen-Duiveland blijkt dat het geplande kwantitatieve aanbod fors groter is dan de behoefte (Walcherse woningmarkt afspraken (2013), Agenda Wonen in de Bevelanden (2012) en Woningmarkt afspraken regio Schouwen-Duiveland (2014)). Daarnaast geven de woningmarktvooruitzichten aan dat er een verschuiving plaatsvindt van de kwantitatieve vraag. Namelijk van de standaard eengezinswoningen naar nul-tredewoningen.

Het woningmarktsegment wat in Zeeland momenteel nog wel steeds groeit, is de markt voor tweede woningen - recreatiewoningen. Vanaf de jaren '90 tot 2011 is het aantal recreatiewoningen in Zeeland met 44% toegenomen, zie Tabel 1. Wat opvalt is dat Zeeland het hoogste percentage recreatiewoningen van alle Nederlandse provincies heeft. Bovendien



is er in de jaren na 2011 nog volop doorgebouwd, alleen is dit nog niet in de cijfers verwerkt. Wat verder opvalt in deze tabel is dat de relatieve groei van het aantal recreatiewoningen in Zeeland juist kleiner is dan in de meeste andere provincies in Nederland. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat er begin jaren negentig reeds relatief veel recreatiewoningen in Zeeland aanwezig waren ten opzichte van de andere provincies met een relatief sterke groei.

Aantal recreatiewoningen per Nederlandse provincie						
Regio's	1992	2011	Absolute toename	Stijging 1992-2011	Totaal aantal woningen in Nederland 2011	Recreatieve woningen als % van totaal in Nederland 2011
Nederland	67.476	105.884	38.408	57%	7.266.295	1,46%
Groningen (PV)	837	1.897	1.060	127%	255.957	0,74%
Friesland (PV)	4.616	8.735	4.119	89%	284.033	3,08%
Drenthe (PV)	5.831	9.186	3.355	58%	208.911	4,40%
Overijssel (PV)	4.405	8.200	3.795	86%	469.442	1,75%
Flevoland (PV)	2.058	2.358	300	15%	155.719	1,51%
Gelderland (PV)	9.059	16.502	7.443	82%	829.446	1,99%
Utrecht (PV)	2.341	3.635	1.294	55%	513.836	0,71%
Noord-Holland (PV)	11.224	16.411	5.187	46%	1.234.513	1,33%
Zuid-Holland (PV)	9.118	12.493	3.375	37%	1.587.405	0,79%
<b>Zeeland (PV)</b>	<b>8.068</b>	<b>11.636</b>	<b>3.568</b>	<b>44%</b>	<b>177.617</b>	<b>6,55%</b>
Noord-Brabant (PV)	4.732	7.369	2.637	56%	1.041.771	0,71%
Limburg (PV)	5.187	7.462	2.275	44%	507.645	1,47%

Tabel 1 Aantal recreatiewoningen per Nederlandse provincie (CBS, 2014)

De toename van 44% is vooral toe te schrijven aan het aantal gerealiseerde recreatiewoningen in vakantieparken in de nabijheid van de kust. De reden hiervoor is dat veel tweede woningbezitters Zeeland als een prettige woonomgeving ervaren (Van Leeuwen, 2012). De eigenaren bewonen deze woningen zelf vaak maar een gedeelte van het jaar en verhuren deze het grootste gedeelte van de tijd. Een klein aantal van deze tweede woningbezitters zijn regelmatig in Zeeland aanwezig en hebben eigenlijk twee huizen waar zij verblijven. Deze bewoners kunnen gezien worden als prototype deeltijdbezoekers. Maandag tot en met vrijdag brengen zij bijvoorbeeld door in de Randstad en gedurende het weekend verblijven ze in Zeeland. Een andere mogelijkheid die voorkomt is dat men de eerste woning in Zeeland heeft, maar door de week voor een aantal dagen in een tweede woning in bijvoorbeeld de Randstad woont. Dit is nu nog een vrij kleine groep, maar door de veranderende werkomstandigheden waarbij meer plaats- en tijdonafhankelijk gewerkt kan worden zou dit in de nabije toekomst wellicht een interessante mogelijkheid kunnen zijn voor een grotere groep. Als gevolg van deze ontwikkeling kunnen bewoners behouden worden voor Zeeland die anders wellicht voor hun werk naar bijvoorbeeld de Randstad zouden moeten verhuizen. Ook zouden oud-inwoners van Zeeland op deze manier verleid kunnen worden om weer gedeeltelijk in Zeeland te komen wonen. (Ozinga en Steverink, 2011). Dat in Zeeland de problemen op de woningmarkt leven blijkt uit bijgevoegde fragmenten uit de Provinciale Zeeuwse Courant van afgelopen half jaar (zie Figuur 3).

Wanneer we bovenstaande zaken naast elkaar zetten (de overprogrammering in relatie tot de op termijn optredende krimp dan wel stabilisatie en het tweede woningbezit gekoppeld aan het verschijnsel deeltijdwonen) komt de vraag op of het deeltijdwonen een bijdrage zou kunnen leveren aan de gebiedsontwikkeling in Zeeland. Van Leeuwen (2012) constateert namelijk dat er een aanzienlijke vraag is naar tweede woningen in Zeeland, maar dat deze niet overeenkomt met het huidige aanbod qua type woning en qua locatie waar de woning gelegen is.



Figuur 3 Nieuwsfragmenten woningmarkt Zeeland (bron: Provinciale Zeeuwse Courant)

### Probleemstelling

Momenteel is het niet duidelijk óf en in hoeverre het verschijnsel deeltijdwonen een bijdrage kan leveren aan gebiedsontwikkeling in Zeeland.

Zoals uit voorgaande alinea blijkt is er een potentiële vraag naar deeltijdwoningen, alleen is niet duidelijk hoe door middel van gebiedsontwikkeling deze potentiële vraag ingevuld kan worden. Daarvoor dienen de preferenties van de potentiële deeltijdbewoners voor de Zeeuwse situatie scherper in beeld gebracht te worden.

### Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de potentiële mogelijkheden van het verschijnsel deeltijdwonen voor gebiedsontwikkeling in Zeeland.

Om de potentie goed in beeld te krijgen zal antwoord gegeven moeten worden op de vragen 'waar', 'welke concepten' en 'voor wie'. Voor het in beeld brengen van de potentiële mogelijkheden van deeltijdwonen dient allereerst duidelijkheid te worden verkregen wat men onder deeltijdwonen verstaat. Deeltijdwonen is namelijk een term die vooral in Zeeland

gebruikt wordt. Om het begrip in te kaderen wordt vanuit literatuurstudie voor de nationale en internationale situatie onderzoek gedaan naar andere begrippen die nauw samenhangen met deeltijdwonen. Denk hierbij aan termen als tweede woning, second home, recreatiewoning en meerhuizigheid. Vervolgens is het relevant om inzicht te krijgen in hoeverre dit verschijnsel zich momenteel al voordoet in Zeeland. Het onderzoek richt zich vooral op het inzicht bieden in de kwalitatieve vraag naar en in mindere mate ook het aanbod van deeltijdwoningen in Zeeland.

Voorgaand leidt tot de volgende vraagstelling:

#### Vraagstelling

Welke kansen biedt deeltijdwonen voor gebiedsontwikkeling in Zeeland?

De bedoeling is om inzicht te verschaffen in de potenties van deeltijdwonen voor het realiseren van gebiedsontwikkeling in Zeeland. Dit kan op verschillende manieren. Direct door realisatie van nieuwe deeltijdwoningen. Een andere vorm die tot indirecte gebiedsontwikkeling kan leiden is door bijvoorbeeld de mogelijkheden voor deeltijdwonen te verruimen binnen de bestaande woningvoorraad. Hierdoor neem de druk op de bestaande voorraad toe waardoor tot nieuwbouw van reguliere woningen gekomen kan worden. Dit zou interessant kunnen zijn in het kader van de veranderende kwalitatieve huisvestingsvraag – door de vergrijzing en ontgroening - die zich momenteel voordoet in Zeeland. Naast de fysieke ingrepen om tot gebiedsontwikkeling te komen speelt ook het leefbaarheidsaspect een belangrijke rol.

#### Onderzoeksvragen

<u>Onderzoeksvragen</u>	<u>Type onderzoek</u>
1. Wat is deeltijdwonen?	Literatuuronderzoek + interviews
2. Wat is de rol van deeltijdwonen in regionale ontwikkeling en gebiedsontwikkeling?	Literatuuronderzoek
3. Wat zijn de doelgroepen voor wie deeltijdwonen mogelijk interessant kan zijn?	Literatuuronderzoek + interviews
4. Wat zijn de preferenties van deeltijdbewoners?	Literatuuronderzoek + interviews + survey
5. Wat is het huidige aanbod van tweede woningen?	Dataverzameling
6. Wanneer en hoe vaak worden tweede woningen, waaronder dus deeltijdwoningen, gebruikt?	Literatuur + survey
7. Zijn de gewenste (tweede) woningen en de gewenste woonomgeving realiseerbaar in Zeeland?	Interviews + deskresearch
8. Met welke concepten kan ingespeeld worden op deeltijdwonen?	Interviews + survey

#### Onderzoeksmethode en gebruikte literatuur

Het onderzoek betreft een verkennend (=explorerend) kwalitatief onderzoek (Baarda, 2009). Verkennend omdat over de mogelijke bijdrage van het tweede woningbezit en deeltijdwonen aan gebiedsontwikkeling in Zeeland nog weinig bekend is. In deze scriptie vormt de Zeeuwse tweede woningmarkt het empirisch object. Als start is het verschijnsel deeltijdwonen bestudeerd om tot inkadering van het begrip te komen en om duidelijk te

krijgen in hoeverre hier reeds onderzoek naar is verricht. Middels deskresearch bestaande uit literatuuronderzoek en dataverzameling is tot een theoretisch raamwerk gekomen voor deeltijdbewoners, de deeltijdwoning en de hierbij horende omgeving. Vervolgens zijn semi-structureerde interviews gehouden met beleidsmedewerkers/bestuurders van gemeenten, ontwikkelaars en een woningmarktconsultant welke actief zijn in de provincie Zeeland op het gebied van tweede woningen en/of deeltijdwonen. Middels de interviews is getracht inzicht te verkrijgen in de kwalitatieve kant van de vraag en het aanbod.

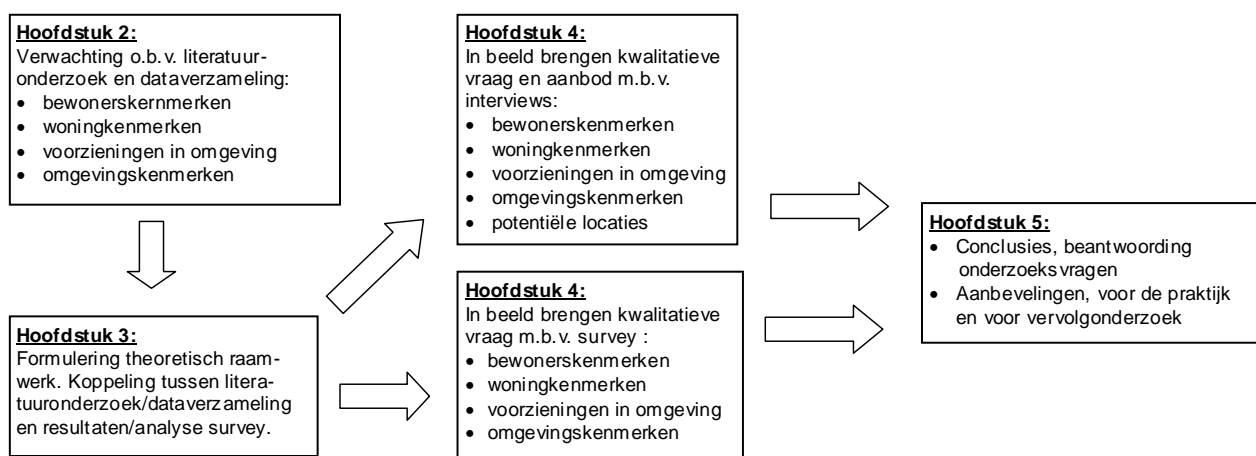
Voor het in kaart brengen van de kwalitatieve vraag is tevens een survey gehouden onder tweede woningbezitters in Zeeland. Er is voor tweede woningbezitters gekozen omdat zich hieronder naar verwachting een flink aantal deeltijdbewoners bevinden. Bovendien is dit een groep waarvan er een groot aantal zijn in Zeeland welke bovendien ook bereikbaar zijn voor het laten invullen van een survey. Zo is de groep mensen die buiten Zeeland een tweede woning heeft, en daarmee dus een eerste deeltijdwoning, in Zeeland naar verwachting fors kleiner. Daarnaast is deze groep veel moeilijker bereikbaar in het kader van dit onderzoek. Deze staan nergens als groep geregistreerd.

De tweede woningbezitters zijn benaderd door verspreiding van een brief direct in de brievenbus en per email via diverse verhuurmakelaars. De steekproef van benaderde tweede woningbezitters is naar verwachting dan ook niet een juiste afspiegeling van de gehele markt van tweede woningen in Zeeland. Dit was praktisch niet mogelijk binnen de tijdspanne van dit onderzoek. Het theoretisch raamwerk toont de verbinding tussen het vooronderzoek bestaande uit literatuuronderzoek en dataverzameling en de resultaten van de interviews en de survey.

#### Maatschappelijke relevantie van het onderzoek

De maatschappelijke relevantie van mijn onderzoek is om specifiek voor de situatie in Zeeland te kijken of het grote aandeel tweede woningen en in relatie hiermee het deeltijdwonen een concrete bijdrage kan leveren aan de gebiedsontwikkeling in Zeeland. Dit onderzoek kan relevant zijn voor de provincie en de gemeenten in Zeeland. Aan de hand van de resultaten kan toekomstig beleid ontwikkeld worden om gebiedsontwikkeling in Zeeland te stimuleren. Daarmee is het ook voor het bedrijfsleven relevant omdat hierdoor werk gegenereerd kan worden. Tevens is het ook voor de (toekomstige) deeltijdbewoners van belang omdat zodoende beter aan hun wensen tegemoet te komen. Voor de huidige permanente bewoners kan het een verbetering van de leefbaarheid betekenen. Tot slot kan dit onderzoek mogelijk ook voor andere regio's die met krimp of een stabiliserende woningmarkt te maken krijgen relevant zijn.

Voor dit onderzoek zijn de stappen doorlopen zoals deze in Figuur 4 zijn vermeld.



Figuur 4 Stappenplan onderzoek

## 2. Zoektocht naar het fenomeen deeltijdwonen

Dit hoofdstuk start met een verkenning van het begrip deeltijdwonen middels een literatuuronderzoek. Wat wordt hieronder verstaan en hoe verhoudt dit zich tot regionale ontwikkelingen en gebiedsontwikkeling. Vervolgens passeren de diverse doelgroepen de revue die interessant kunnen zijn als deeltijdbewoner. Tot slot worden de preferenties van tweede woningbezitters in kaart gebracht. Aansluitend op het literatuuronderzoek volgen de resultaten van het dataonderzoek dat is uitgevoerd om het tweede woningbezit ook qua omvang in beeld te brengen. Hier worden cijfers getoond over de tweede woningmarkt in binnen- en buitenland.

### *Wat is deeltijdwonen?*

Deeltijdwonen bestond al in de Romeinse tijd. Het bezitten van een buitenverblijf naast de reguliere woning kwam in welgestelde kringen vaak voor. Het buitenverblijf bevond zich doorgaans op een aantrekkelijke plaats zoals in de bergen, aan de kust of op het platteland. De toelaatbare afstand tussen beide woningen werd bepaald door de manier van transport en was dus beperkt tot de regionale schaal (Keers, 2009). Later gold dit eveneens voor de Venetianen in de veertiende eeuw en voor Hollanders in de Gouden Eeuw. In Nederland verrezen landgoederen in de bossen van onder andere de Utrechtse Heuvelrug, langs de Vecht en in de duinstrook langs de kust van Den Haag en Haarlem. Het verbleef van buitenverblijven bleef populair tot vandaag de dag alleen werden de vrijetijdsverblijven kleiner naarmate het meer gemeengoed werd bij een grotere groep van de bevolking.

Een geheel andere vorm van deeltijdwonen komt voor in de zorg waar bijvoorbeeld kinderen met een beperking een gedeelte van de week elders verblijven als ontlasting van de thuissituatie. In dit onderzoek wordt het deeltijdwonen uit het eerste voorbeeld bedoeld.

De huidige ontwikkeling van tweede woningbezit in Nederland, welke nauw samenhangt met het verschijnsel deeltijdwonen, is dat dit nog steeds toeneemt. Bovendien kunnen de tweede woningen op steeds grotere afstand liggen omdat door ontwikkeling van de vervoers- en ontsluitingsmogelijkheden men in kortere tijd een groter gebied kan bereiken.

Het verschijnsel deeltijdwonen is nog een relatief nieuwe term. De term is vooral te vinden in documenten die betrekking hebben op de situatie in Zeeland. In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 wordt de term deeltijdwonen één keer genoemd. Vervolgens is hier door diverse personen en organisaties verder onderzoek naar gedaan. Ozinga en Steverink hebben in 2011 in het kader van het project 'Krot of Kans' proefgewoond in Zeeuws-Vlaanderen. Dit is uitgemond in een creatieve verkenning van de mogelijkheden voor deeltijdbewoners in Zeeland. Hun definitie voor deeltijdwonen is: *'afwisselend op twee locaties wonen'*. Andere onderzoeken zoals van Van Leeuwen (2012) en Van de Laar (2010) refereren wel aan het verschijnsel deeltijdwonen, maar geven hiervoor geen definitie. Zij gebruiken de termen *'tweede woning'* danwel *'second home'* om dit begrip te duiden.

Een breed aanvaarde definitie voor deeltijdwonen is er dus niet. Het begrip wordt daarom middels literatuuronderzoek nader beschouwd. Naar termen zoals *'tweede woning'*, *'second home'* en *'meerhuizigheid'* is wel meer onderzoek uitgevoerd. Hiermee kan inkadering van de term deeltijdwonen plaatsvinden. Verder wordt het begrip geduid door dit vanuit verschillende invalshoeken te belichten. Denk hierbij aan verblijfsduur, de motieven om een tweede woning aan te houden en in deeltijd te bewonen, de verschillende vormen en de doelgroepen. Ook het eigendom van de woning speelt een rol. Tevens zeggen aantallen van tweede woningbezit in binnen- en buitenland iets over de omvang van het fenomeen. Dit komt terug in de paragraaf *'dataverzameling'*.

Ook tegenwoordig is het hebben van meerdere woningen om zodoende op verschillende plaatsen te kunnen wonen, werken en recreëren weer in opkomst. Volgens Latten (2010) wordt deeltijdwonen door veranderende leefstijlen en het nieuwe werken alleen maar




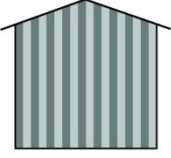
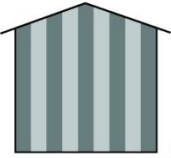
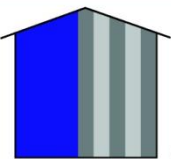
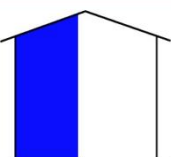
aantrekkelijker voor zowel mensen uit de Randstad als van het platteland. Hij constateert dat er reeds trendsetters zijn die als parttime bewoners enkele dagen per week in de Randstad werken en de overige dagen op het platteland aan de randen van Nederland wonen. Daarnaast zijn er volgens Latten ook 'de succesvollen' die in de randen van Nederland wonen en werken en in de Randstad een pied à terre hebben. Het deeltijdwonen werkt dus twee kanten op, het hoofdverblijf kan zowel in de Randstad als op het platteland liggen.

De VROM-raad hanteert in 'Wonen in ruimte en tijd' (2009) de termen meerhuizigheid en fluïde wonen. Zij maakt onderscheid in diverse vormen van meerhuizigheid. De term deeltijdwonen komt in dit rapport echter niet voor.

Allereerst onderscheiden zij de tweede woningen, stacaravans en strandslaaphuisjes voor het ontsnappen aan de dagelijkse hectiek. Een tweede vorm betreft de tijdelijke huisvesting van nieuwe gastarbeiders. Door de Europese integratie komen er immers steeds meer arbeidsmigranten uit Oost-Europa naar Nederland. Zij strijken neer in gebieden waar veel arbeidsintensieve werkgelegenheid is en zoeken goedkope huisvesting. Een andere groep arbeidsmigranten vormen de expats, zij zijn doorgaans op zoek naar luxe huur- of koopwoningen. Ook de pied à terre staat als aparte vorm vermeld. Voor de groep die voor werk de hele wereld over trekt en elke keer maar kort ergens woont hanteert de VROM-raad de term fluïde wonen. Het betreft hier hoogopgeleiden die elke keer maar kort ergens wonen en dan weer doortrekken. Een nieuwe trend die zich eveneens aftekent vormt het 'nieuwe landverhuizen'. Dit zijn Nederlanders die op zoek zijn naar een minder hectische levensstijl en daarom uit Nederland vertrekken. De laatste vorm betreft het 'shared' wonen. Het principe hiervan is dat men een woning, kamer of boot deelt. Deze vorm is bijvoorbeeld in opkomst onder jongeren, in Duitsland is het al heel gebruikelijk dat meerdere gezinnen één woning huren ([www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu), 2014). In Amsterdam experimenteert men bijvoorbeeld ook met deze vorm vanwege de woonlasten die voor één gezin te hoog worden. Kortom, diverse woonvormen, waarvan er een aantal interessant zijn voor dit onderzoek.

Een andere variant van deeltijdwonen die vooral in Zuid-Europa in landen als Spanje, Griekenland en Turkije veel voorkomt is die van *time sharing*. Dit is een constructie waarbij meerdere eigenaren een woning delen en waarbij elke eigenaar een bepaalde tijd, bijvoorbeeld elk jaar een vaste week, kan beschikken over de verblijfseenheid ([www.consuwijzer.nl](http://www.consuwijzer.nl), 2014). Voordeel van deze constructie is dat de kosten voor het bezitten van een (stukje) tweede woning beperkt worden. Uit de praktijk blijkt echter dat dit tot veel ongewenste activiteiten en dus rechtszaken heeft geleid omdat consumenten verkeerd en niet volledig ingelicht werden met flinke financiële gevolgen voor betrokken consumenten. Om deze praktijken aan banden te leggen is de wet die timesharing regelt in Nederland en Europa per februari 2011 aangepast. Hierdoor zijn de rechten van de consument verbeterd.

De vraag die zich opdringt is of deeltijdwonen samenhangt met het bezit of het gebruik van meerdere woningen. Het onderzoek van RIGO Research in samenwerking met het Ruimtelijk Planbureau (RPB & RIGO, 2003) gaat hier nader op in. De tweede woningmarkt wordt hier afgebakend door te kijken naar de functie van het object, de verschijningsvorm en de eigendomsverhouding, zie Figuur 5.

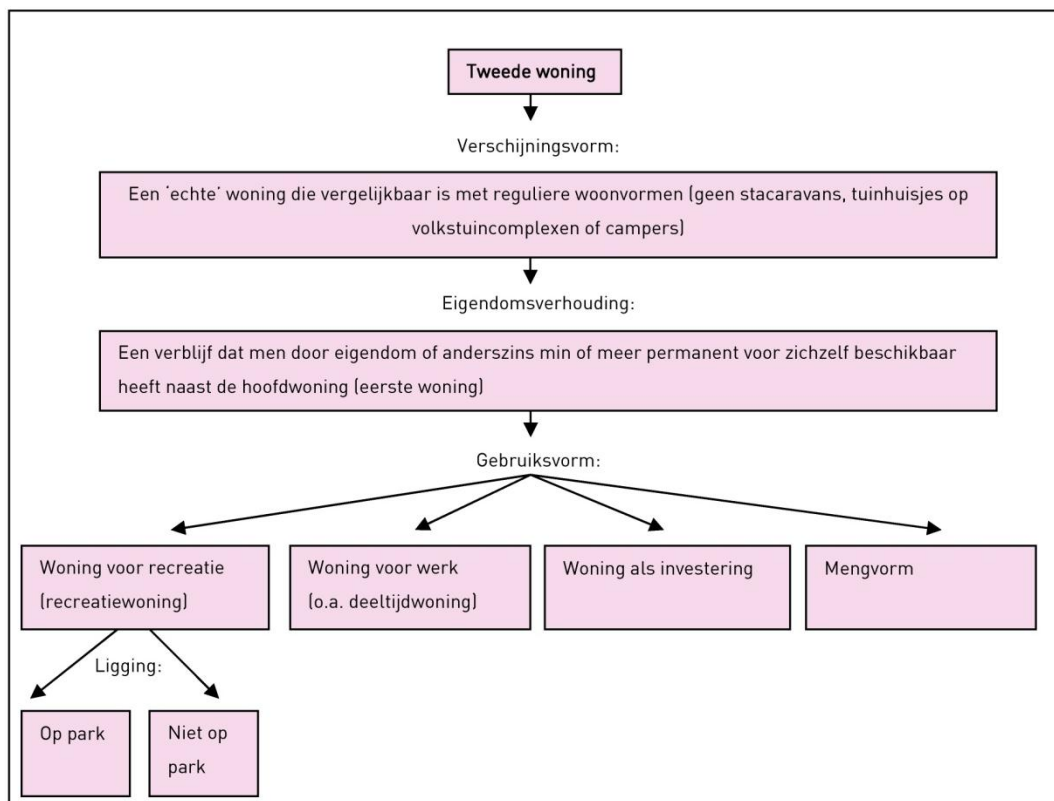
Gebruikers per onderkomen per jaar	Verdeling gebruik in een jaar	Omschrijving	Vormen
Veel  Weinig	 1	Veel gebruikers tegen een dagprijs	Hotel Motel Trekkershut Bed & breakfast
	 2	Verhuur, timesharing	Vakantiehuisen Boot met bed (zeiljacht, kruiser) Stacaravan/chalets
	 3	Eigenaar-gebruiker (blauw) en deels gebruik door derden	Vakantiehuisen Boot met bed (zeiljacht, kruiser) Stacaravan/chalets
	 4	Eigenaar-gebruiker (blauw) zonder gebruik van derden (wit)	Vakantiehuisen Bestaande woningen Pieds-à-terre Boot met bed Stacaravan/camper/ volkstuinthuisjes/ chalets

Figuur 5 Indeling van tweede woningen naar intensiteit van gebruik (bron: RPB & RIGO, 2003, eigen bewerking)

De functie van het object is de meest gehanteerde dimensie. Hierbij is de term 'tweede woning' een directe verwijzing naar het gebruik van deze woning naast een 'eerste woning'. Beide woningen zijn dus deeltijdwoningen. Het onderscheid tussen beide woningen is de verblijfsduur. Deze zal langer zijn in de eerste dan in de tweede woning. Dit is vervolgens bepalend voor het adres waarop men zich inschrijft in de GBA<sup>2</sup> van de gemeente. De verschijningsvorm is een tweede dimensie waarmee tweede woningen geclassificeerd kunnen worden. In Figuur 5 is te zien dat naast 'echte' woningen ook een caravan, boot en zelfs een volkstuinthuisje als verschijningsvorm voor een tweede woning gezien kan worden. In dit onderzoek naar deeltijdwoningen zullen de verschijningsvormen zoals caravan, boot en volkstuinthuisje niet verder worden onderzocht. Als derde dimensie kan onderscheid gemaakt worden in de eigendomsverhouding. Een gehuurde vakantiebungalow die niet in particulier bezit is, valt volgens het onderzoek van RIGO en RPB niet onder de definitie van tweede woning.

<sup>2</sup> Gemeentelijke Basis Administratie persoonsgegevens, van 2012 tot 2016 WORDT de Gemeentelijke basisadministratie vervangen door de [Basisregistratie Personen](#) (BRP)

Dit in tegenstelling tot de recreatiewoning die wel in particulier bezit is. Op basis van bovenstaande dimensies hanteert RIGO de volgende definitie voor een tweede woning: *“Een tweede woning is in alle gevallen een verblijf dat men door eigendom of anderszins min of meer permanent voor zichzelf beschikbaar heeft naast de hoofdwoning (eerste woning)”*. Beide woningen kunnen daarmee als deeltijdwoning gezien worden.



Figuur 6 Definitie van tweede woning volgens Van de Laar (Kenniscentrum Recreatie, 2010)

Aan de dimensies uit voorgaande paragraaf kan ook nog de dimensie ‘ligging’ toegevoegd worden, zie Figuur 6. Deze figuur maakt onderscheid tussen ligging op een park of daarbuiten. Daarnaast wordt de ‘functie’ vervangen door ‘gebruiksvorm’. Figuur 6 kent vier verschillende gebruiksvormen: de recreatiewoning, de woning voor werk, de woning als investering en een mengvorm. Deze laatste zal betrekking hebben op een groot aantal woningen omdat veel woningen op een grensvlak liggen van een van de eerste drie gebruiksvormen. Zo is een veel voorkomend gebruik een tweede woning die men als deeltijdwoning voor recreatieve doeleinden gebruikt en daarnaast voor dat doel verhuurd aan anderen.

Uit navraag onder bezoekers van de najaarseditie van de Second Home International beurs in Utrecht eind 2013 blijkt het koopproces van een tweede woning momenteel vooral gestimuleerd te worden door de lage vastgoedprijzen, de dalende spaarrentes, financiële onzekerheden bij andere investeringsopties en regeringsmaatregelen. Van de potentiële tweede woningbezitters geeft 87% aan de tweede woning vooral voor eigen gebruik aan te willen schaffen, rendement vanuit verhuur komt op de tweede plek. Slechts 6,5% heeft enkel rendement uit verhuur als motief voor de aanschaf van een tweede woning ([www.secondhome.nl](http://www.secondhome.nl), 2014). Het onderzoek heeft betrekking op zowel tweede woningen in Nederland als daarbuiten. Hieruit zou afgeleid kunnen worden dat de meeste toekomstige tweede woningeneigenaren als potentiële deeltijdbewoners gezien kunnen worden. De hoeveelheid eigen gebruik zal hierin uiteindelijk bepalend zijn.



## ***Wat is de rol van deeltijdwonen in regionale ontwikkeling en gebiedsontwikkeling?***

De groei van het tweede woningbezit wordt volgens Coppock (1977) veroorzaakt door drie socio-economische factoren. Dit zijn hogere besteedbare inkomens, meer vrije tijd en grotere mobiliteit. Deze laatste factor wordt vooral veroorzaakt door de enorme groei van het autobezit en de verbeterde fysieke infrastructuur. Tweede woningen zijn vooral te vinden in de meer rurale gebieden. Dit komt doordat hier vaak de gewenste omgevingskwaliteiten aanwezig zijn zoals de kust, de bergen of bosrijke omgeving. Mensen kunnen hierdoor ontsnappen aan de drukte van de stad of hier genieten van hun pensioen.

Tevens is in de rurale gebieden minder economische ontwikkeling en ontstaat hierdoor een trek van de landelijke gebieden naar de stad en haar directe omgeving. Dit wordt bovendien verder versterkt door de ontwikkeling van de kenniseconomie. De jongeren trekken naar de steden vanwege opleiding en werk. Het platteland ontgroent en vergrijsst hierdoor. Gevolg is dat de druk op de huizenmarkt lager is (Gallent & Tewdwr-Jones, 2000). Dit resulteert in lagere woningprijzen waardoor het aantrekkelijker wordt om hier een tweede woning te kopen.

### *Gevolgen voor landelijke gebieden*

In Nederland zijn de gevolgen van lagere woningprijzen door stabilisatie of krimp waar te nemen in de perifere landelijke gebieden aan de landsgrenzen. De eerste woning is vaak gelegen in een 'productive space' dichtbij het werk. De tweede woning daarentegen ligt vaak in een 'consumption space' welke vooral een leisure functie heeft (Gallent, 2013). Het ontstaan van een tweede woningmarkt biedt voor de regionale ontwikkeling en meer direct voor gebiedsontwikkeling kansen die een positieve invloed hebben op de lokale economie (Marjavaara, 2008; Müller, Hall & Keen, 2004). Denk hierbij aan de directe werkgelegenheid als gevolg van de bouw van deze woningen en vervolgens het beheer- en onderhoud hiervan (Jansson en Müller, 2003). Daarnaast doen deze bewoners ook hun bestedingen in de lokale winkels. Hierbij wordt er wel vanuit gegaan dat een tweede woningbezitter niet een permanente bewoner verdringt van de woningmarkt. In dat geval is het economische effect van tweede woningbezit namelijk negatief. Kortom in rurale gebieden waar men met een stabiliserende of zelfs krimpende woningmarkt te maken heeft, hebben tweede woningen en het hierbij horende toerisme een positieve impact op de lokale economie.

### *Situering van en afstanden tot tweede woning*

De afstand tussen de dichtbevolkte gebieden en de plek waar de tweede woningen liggen heeft invloed op de vraag naar tweede woningen. Hierbij wordt wel onderscheid gemaakt in de diverse types gebruik van de tweede woning. Woningen die voor vakantiedoeleinden gebruikt worden kunnen op een grotere afstand liggen dan woningen die meer frequent, bijvoorbeeld als weekendwoning, gebruikt worden. Verder heeft ook de verbeterde weginfrastructuur en de komst van low-cost carriers invloed op de afstand tussen eerste en tweede woning. Daarnaast treden er verschillen op in afstand tussen eerste en tweede woningen per land (Van Dijst e.a, 2005). Zo zijn de gemiddelde afstanden hiervan in Duitsland groter dan in Nederland, dit hangt volgens de onderzoekers samen met de grootte van het land.

### *Woningmarkt*

De vraag naar tweede woningen vergroot de druk op de lokale woningmarkt. Volgens veel tegenstanders van tweede woningen zorgt dit voor een prijsopdrijvend effect waarmee woningen voor lokale huishoudens onbereikbaar worden. Hier zijn een aantal argumenten tegenin te brengen. Allereerst vallen niet alle tweede woningen altijd in hetzelfde segment als permanente woningen, het zijn gedeeltelijk gescheiden markten. Daarnaast speelt ook de druk die er reeds is op de lokale woningmarkt een rol. Zoals eerder aangegeven zijn tweede woningen vaak te vinden in landelijke gebieden waar de druk op de woningmarkt doorgaans lager is dan in dichtbevolkte stedelijke gebieden in diezelfde regio (Gallent & Tewdwr-Jones, 2000). Veelal vertrekken bestaande bewoners niet naar dichtbevolkt stedelijk gebied vanwege de prijsdruk op de woningmarkt, die is in deze gebieden immers groter dan waar

men vandaan komt. Werkgelegenheid en opleiding spelen hierin een veel grotere rol (Müller, Hall & Keen, 2004). Marjaavara (2007) noemt dit dan ook de 'displacement myth' op basis van het onderzoek wat hij voor de Stockholm Archipel heeft uitgevoerd.

### Effecten op omgeving

De realisatie van tweede woningen heeft ook effect op de leefomgeving. Zo kan de toename van tweede woningen de druk op de beschikbare ruimte vergroten met als gevolg spanningen tussen de recreatieve woon- en verblijffunctie en die van bijvoorbeeld de landbouw (Marjavaara 2008). Tevens kan horizon- of landschapsvervuiling ontstaan. Daar tegenover staat dat investeringen in tweede woningprojecten ook waarde genereren waarmee aan natuurbehoud bijgedragen kan worden (RBP & RIGO, 2003). Zodra de tweede woningbezitter echter zijn intrede in het gebied heeft gedaan kan deze zich bovendien vaak ook als beschermer van dit gebied opwerpen (Marcouiller et al., 1988). De tweede woningbezitter wil immers zijn of haar geweldige omgeving zoveel mogelijk behouden. Dit kan vervolgens weer spanningen veroorzaken met autochtone bewoners die wel verdere economische activiteiten willen toestaan omdat hiermee werkgelegenheid gecreëerd kan worden (Müller, 2002c). In sommige gevallen is de lokale bevolking echter wel tegen realisatie van tweede woningen omdat dit het bestaande recreatieve product negatief beïnvloedt (Nordin, 1997). De overall constatering is echter dat tweede woning bezit weliswaar milieubelasting met zich meebrengt, maar dat dit vanuit een globale schaal bekeken altijd nog een stuk minder is dan andere vormen van toerisme zoals zon-, zee- en strandvakanties naar bestemmingen ver weg.

### Socio-culturele aspecten

Tot slot speelt ook het socio-culturele aspect een belangrijke rol. Tweede woningbezitters brengen nieuwe invloeden van elders mee welke conflicterend kunnen zijn met de waarden van de autochtone bevolking (Marjavaara, 2008; Müller, Hall & Keen, 2004; RBP & RIGO, 2003). Dit geldt ook voor permanente bewoners die als nieuwkomer in deze gebieden komen wonen. Overigens spelen conflicterende waarden tegenwoordig steeds minder een rol vanwege de 'mentale' verstedelijking (Hospers, 2012). De dorpen in perifere gebieden zijn geen eilandjes meer zoals een halve eeuw geleden. De dorpsbewoners van nu zijn inmiddels mentaal een stuk meer verstedelijkt. Dus ligt een positieve sociale interactie steeds meer voor de hand. Hospers constateert dat de mate van sociale cohesie in een gebied van veel grotere invloed is op de leefbaarheid dan het al dan niet aanwezig zijn van voorzieningen. Belangrijk is de bereikbaarheid van gebieden, zowel fysiek als digitaal. Ook de plaats waar tweede woningen gelegen zijn is van invloed op de socio-culturele impact op het gebied. Indien tweede woningen in de permanente woongebieden toegestaan zijn dan lopen de permanente bewoners het risico om in het laagseizoen achter te blijven in spookdorpen omdat maar een klein gedeelte van de woningen dan bewoond is (Simms e.a., 2002). Het mag duidelijk zijn dat de relatieve omvang hierin erg bepalend is.

### Demografische ontwikkeling

Stabilisatie of soms zelf krimp vormt mogelijk een toekomstig probleem voor de randgebieden in Nederland. Volgens Latten (2010) biedt het nieuwe werken in de Nederlandse situatie echter mogelijkheden om deeltijdwonen verder te ontwikkelen. Hij constateert dat er een groep hoogopgeleiden en een groeiende groep tweeverdieners is die graag een woonplek in de periferie, dus in de krimpgebieden, willen combineren met een plek in de Randstad. Op deze manier heb je het beste van twee werelden, de reuring van de stad en de rust en mooie omgeving van het platteland. Zoals reeds aangegeven is het bijkomend voordeel van deze woningen dat deze aantrekkelijk geprijsd zijn ten opzichte van die in de Randstad. Dit zou bovendien verder kunnen worden versterkt door de fiscale regels voor de tweede woningmarkt in krimpgebieden aantrekkelijker te maken door bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek hier ook voor tweede woningen te laten gelden.

Tegenover de stellingname van Latten staan diverse andere onderzoeken die minder kansen zien in het bevorderen van deeltijdwonen om de krimp te bestrijden. Zo is hier door Van Leeuwen voor de regio Zeeuws-Vlaanderen onderzoek gedaan onder tweede

woningbezitters. In dit onderzoek wordt achterhaald of de leegstaande woningen als gevolg van de optredende krimp in Zeeuws-Vlaanderen interessant zijn voor mensen die op zoek zijn naar een tweede woning. Zijn conclusie is dat de vraag, afgeleid uit aangegeven voorkeuren van de bewoners die reeds een tweede woning bezitten in Zeeuws-Vlaanderen, niet overeenkomt met het huidige aanbod van de door krimp leegstaande woningen. Van Leeuwen constateert in zijn onderzoek dat er een mismatch is qua type woning en qua locatie waar de leegstaande woningen zijn gelegen. De eisen die aan tweede woningen gesteld worden komen steeds meer overeen met de eisen die aan eerste woningen worden gesteld. Leegstand van oude naoorlogse woningen als gevolg van een afnemende vraag door permanente bewoners zal dus niet opgevuld worden door bewoners van tweede woningen. Daarnaast zijn deze woningen vaak ook niet op de juiste locatie (in straal van 6 km tot de kust) gesitueerd. Met nieuw te bouwen woningen kan prima ingespeeld worden op het gewenste type woning. De locatie blijft voor tweede woningen echter een zeer belangrijk aspect welke veel minder makkelijk vrij te kiezen is (Van Leeuwen, 2012).

De resultaten uit het onderzoek van Van Leeuwen worden ondersteund door Verwest e.a. (Verwest e.a., 2010). Mensen die op zoek zijn naar een tweede woning zoeken deze bij voorkeur in een omgeving die aantrekkelijk is vanwege de rust, ruimte en authenticiteit. Bovendien dienen de woningen ook aan de juiste eigenschappen te voldoen, dus een ruime vrijstaande woning met een lapje grond eromheen. Dit zijn niet de woningen die als eerste leeg komen te staan wanneer zich krimp voordoet. Een andere vraag die Verwest e.a. stellen, is in hoeverre de tweede woningmarkt momenteel verzadigd is. Dit verschijnsel paste goed bij de baby-boomgeneratie, maar de huidige 20'ers en 30'ers lijken meer te kiezen voor recreëren op steeds wisselende locaties. Hier kan tegenin gebracht worden dat ook deze generatie ouder wordt en het tot op heden nooit de 20'ers en 30'ers zijn geweest die een tweede woning aanschaffen omdat deze doelgroep doorgaans niet over voldoende middelen hiervoor beschikt. Ook Van de Laar (Van de Laar, 2010) komt tot de conclusie dat de bijdrage die tweede woningbezit aan het bevorderen van de leefbaarheid in krimpregio's kan leveren in de praktijk erg beperkt lijkt te zijn. Daarbij stelt zij echter wel dat het andere uiterste, namelijk het verdwijnen van voorzieningen, niet veroorzaakt wordt door het tweede woningbezit. Dit is volgens onderzoek van Hospers (2012) juist veel meer het gevolg van andere maatschappelijke ontwikkelingen zoals schaalvergroting en 'mentale verstedelijking'.

### ***Wat zijn doelgroepen voor wie deeltijdwonen interessant kan zijn en wat zijn hun kenmerken?***

Zoals reeds aangegeven in dit onderzoek zijn inkomen, opleiding en gezinssamenstelling belangrijke factoren die van grote invloed zijn op de mate van tweede woningbezit. Het NRIT (2010) concludeert dat de meerpersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar met een inkomen van twee keer modaal of meer, oververtegenwoordigd zijn onder de tweede woningbezitters. 43% van de tweede woningbezitters zijn gezinnen met kinderen en 54% zijn stellen zonder kinderen<sup>3</sup>. Slechts 3% is alleenstaand, terwijl het percentage alleenstaanden 35% van de Nederlandse bevolking uitmaakt. Verder verdient 24% van de tweede woningbezitters twee tot drie keer modaal en 22% verdient meer dan drie keer modaal. Voor de gehele Nederlandse bevolking bedragen deze percentages respectievelijk 19% en 14%. Wel zijn tweede woningen tegenwoordig ook voor midden en lagere inkomens beter betaalbaar. Alleen zie je hier wel het onderscheid tussen woningen en chalets/stacarvans, waarbij chalets en stacarvans door deze laatste groep worden gekocht.

#### Motieven

Door diverse onderzoekers is gepubliceerd over de 'compensatie' hypothese. Deze komt er op neer dat mensen een tweede woning aanschaffen uit onvrede over hun eerste woning en woonomgeving. Clout (1971) toont in zijn onderzoek onder Franse tweede woningbezitters aan dat het tweede woningbezit toeneemt naarmate de omvang van de eerste woonplaats

---

<sup>3</sup> Hieronder zullen ook een groot aantal stellen zitten waarvan kinderen al op zichzelf wonen, de zogenaamde 'empty-nesters'

toeneemt. Deze constatering wordt door Keers (1998) ondersteunt. Hij beargumenteert dat Nederlandse huishoudens in dichtbevolkte steden meer dan gemiddeld over een tweede woning beschikken. Indien gecorrigeerd wordt op inkomen blijkt dat inwoners met een grote tuin in suburbane gebieden minder snel geneigd zijn tot aanschaf van een tweede woning (Dijst en Vermeulen, 1999).

Tegenover deze onderzoeken stelt Wolfe (1977) dat echter juist de mensen in de stad met het meeste groen in hun omgeving het hoogste aantal zomerhuisjes bezitten. Het Nederlandse onderzoek van MU Consult (2010) geeft een antwoord op beide bovenstaande gezichtspunten. In deze studie stelt men dat de impact van verstedelijkingsgraad op het tweede woningbezit gemengd is. Wanneer gecorrigeerd wordt op huishoudensamenstelling, inkomen en opleiding dan is er geen onderscheid in tweede woningbezit tussen rurale en urbane gebieden. Oftewel huishoudensamenstelling, inkomen en opleiding zijn van veel grotere invloed op het wel of niet hebben van een tweede woning dan de eerste woning of de woonomgeving hiervan. Deze hebben hooguit een verbijzonderend effect. Dit sluit aan bij de voorlopige conclusie van Dijst en Vermeulen (1999) en bij de constatering in voorgaande alinea.

Een andere indeling voor bezitters van tweede woningen (waaronder stacaravans en chalets) is gemaakt door Barendregt en Smit (2010). Zij maken onderscheid tussen de *holidayers*, *escapers* en *enjoyers*. De *holidayers* gebruiken hun tweede woning voor vakantie, dus voor het doorbrengen van langere perioden. Zij zijn niet ontevreden over hun eerste woning. De *escapers* hebben een tweede woning om te kunnen ontsnappen aan de drukke omgeving van hun eerste woonplek. De meesten uit deze groep hebben geen kinderen. De tweede woning ligt op minder dan 50 kilometer afstand van de eerste woning welke in een dichtbevolkt stedelijk gebied is gelegen. Een derde van deze groep geeft aan dat men geen tweede woning zou bezitten indien men tevreden was over de eerste woning. Tot slot de *enjoyers*. Zij bezitten een tweede woning om in een andere omgeving te kunnen verkeren of om over een tuin te kunnen beschikken. Ook zij hebben wel klachten over hun eerste woning en de hierbij horende woonomgeving. Het hebben van sociale contacten met bekenden en familie op de plek van de tweede woning speelt echter voor hen ook een grote rol. Deze indeling laat zien dat niet op alle tweede woningen de compensatie hypothese van toepassing is, er zijn ook bewoners die wel tevreden zijn met hun eerste woning (Van Leeuwen, 2012).

De door Barendregt en Smit (2010) genoemde typen hebben alle als gedeeld motief het doorbrengen van vrije tijd in de tweede woning. Deze mensen hebben de tweede woning om te onthaasten. Wanneer we een schaalniveau hoger kijken dan bestaat er naast het vrijetijdsmotief ook nog het werkmotief. Een specifiek voorbeeld hiervan is de groep die vanwege werk doordeweeks in hun pied-à-terre verblijven, doorgaans in stedelijk gebied, en hun eerste woning in het landelijk gebied aanhouden om hun vrije tijd door te brengen. Een andere groep die vanwege werk een tweede woning nodig heeft zijn arbeidsmigranten. Voorbeelden van deze laatste groep zijn expats en MOE-landers<sup>4</sup>. Zij verblijven voor hun werk vaak langere periodes in het buitenland, maar hebben nog wel een eerste woning in het land waar ze vandaan komen.

### ***Wat zijn de preferenties en motieven van deeltijdbewoners?***

Om goed te kunnen inspelen op de vraag van tweede woningbezitters is het belangrijk om hun voorkeuren te kennen. Het gaat dan om voorkeuren met betrekking tot de tweede woning zelf, de omgeving en ook de afstand tussen eerste en tweede woning. Dit laatste hangt af van het motief en de mate van gebruik van de tweede woning (Dijst e.a., 2005).

---

<sup>4</sup> Dit zijn arbeidsmigranten uit Midden- en Oost Europa die met het openstellen van de grenzen binnen de Europese Unie zich vrij kunnen vestigen in Nederland.

Door het Nederlands Research Instituut voor Recreatie en Toerisme is in 2010 onderzoek gedaan onder een grote groep woningbezitters met een tweede woning en een groep die aanschafplannen hadden voor een tweede woning. Het betreft hier zowel tweede woningen in Nederland als in het buitenland.

Criteria / Motieven	Bezitters in Nederland	Plannenmakers in Nederland
Doorslaggevend aanschafmotief van een tweede woning	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Belegging/investering/rendement</li> <li>2. Eigen vakanties (recreatief)</li> <li>3. Permanente bewoning</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Belegging/investering/rendement</li> <li>2. Eigen vakanties (recreatief)</li> <li>3. Permanente bewoning</li> </ol>
Belangrijkste keuzecriteria voor een tweede woning	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De locatie/omgeving (49%)</li> <li>2. Goede verhouding investering - rendement (13%)</li> <li>3. Prijs (9%)</li> <li>4. Grote woning, verhuurmogelijkheden, bereikbaarheid (allen 7%)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Goede verhouding investering - rendement (32%)</li> <li>2. De locatie/omgeving (28%)</li> <li>3. Prijs (20%)</li> <li>4. Het kwaliteitsniveau (7%)</li> </ol>
Aantal vakanties in regio voorafgaand aan aanschaf tweede woning	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Meer dan 5 keer (56%)</li> <li>2. Geen (21%)</li> <li>3. 2 tot 3 keer (10%)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Meer dan 5 keer (56%)</li> <li>2. 2 tot 3 keer (16%)</li> <li>3. 4 tot 5 keer (12%)</li> </ol>

Tabel 2 bron: NRIT Onderzoek in Van der Laar 2010

### Motieven

In Tabel 2 worden de belangrijkste motieven gegeven voor aanschaf van een tweede woning van huidige bezitters in Nederland en van plannenmakers (mensen met plannen om tot aanschaf van een tweede woning over te gaan). De tabel laat zien dat het beleggings-/investerings-/rendementsmotief leidend is, waarbij het doorbrengen van de eigen vakanties een goede tweede is. Hormann (2004) stelt echter dat het vinden van vrijheid, rust en ruimte veruit het belangrijkste motief is en dat bezitters het beleggingsmotief slechts aan de buitenwereld verkopen om hun emoties te drukken. In de tabel worden tevens de belangrijkste keuzecriteria aangegeven en het aantal keren dat men voordien reeds op vakantie geweest is in de regio van de tweede woning.

Dit beeld is gedeeltelijk terug te vinden in de belangrijkste keuzecriteria voor de tweede woning (zie Tabel 2). Hierbij geeft van de huidige bezitters 49% (Nederland) en 46% (buitenland) aan de locatie/omgeving het belangrijkste te vinden, terwijl een goed rendement in beide gevallen slechts 13% scoort. Dit beeld is overigens voor de plannenmakers geheel anders. Zij kijken inderdaad veel meer naar rendement, namelijk 32% (Nederland) en 24% (buitenland). De locatie/omgeving scoort hier 28% (Nederland) en 33% (buitenland). Voor deze groep zijn beide keuze criteria dus vrijwel even belangrijk (NRIT Onderzoek, 2010).

### Locatie/omgeving

Kijken we in wat meer detail naar wat men dan belangrijk vindt aan de locatie/omgeving dan geldt zowel voor bezitters als plannenmakers in Nederland en het buitenland dat de landschappelijke omgeving veruit het belangrijkste keuzemotief vormt met betrekking tot de omgeving. Bereikbaarheid en sportieve mogelijkheden volgen op een tweede en derde plek. Van de huidige tweede woningbezitters in Nederland heeft 85% een tweede woning op een park en 15% een solitaire woning. Bij de tweede woningbezitters in het buitenland is dit beeld heel anders de verdeling is hier meer gelijk. Hier heeft slechts 53% een woning op een park en 47% heeft een solitaire woning. Reden hiervan zal onder andere te maken met het beschikbare aanbod van solitaire tweede woningen in Nederland. Opvallend is dat van de plannenmakers in Nederland juist 31% een solitaire tweede woning wil. Dit is dus fors hoger dan het huidige percentage van 15%.

Qua type woning verdient de vrijstaande woning de voorkeur van respectievelijk 52% (Nederland) en 47% (buitenland). Voor de plannenmakers liggen deze percentages nog hoger op 72% (Nederland) en 57% (buitenland). Een tweede categorie vormen de appartementen (NRIT Onderzoek, 2010).

### Tweede woning

Voor tweede woningbezitters en plannenmakers in Nederland is de auto met 92% en 95% veruit het belangrijkste vervoermiddel om bij hun tweede woning te komen. Voor de tweede woning in het buitenland vormt eveneens de auto het belangrijkste vervoermiddel met 58% (bezitters) en 58% (plannenmakers). Het vliegtuig vormt hier echter een goed alternatief met 42% (bezitters) en 40% (plannenmakers). De grootste groep, variërend van 39% tot 67%, zowel bezitters/plannenmakers als Nederland/buitenland geeft aan een tweede woning voor 5 tot 6 personen te hebben of te willen aanschaffen. Dit correspondeert met het aantal van 3 slaapkamers per woning wat gevraagd wordt door tweede woningbezitters in Nederland. Voor het buitenland geldt voor een grote groep (37%) dat zij vier slaapkamers heeft. Het aantal badkamers in tweede woningen in Nederland is wat beperkt, tweederde heeft maar een badkamer. In het buitenland heeft ruim de helft twee badkamers. Een eigen tuin/terras/balkon wordt door zowel bezitters als plannenmakers het belangrijkste gevonden, op de voet gevolgd door meerdere slaapkamers en een eigen parkeerplaats/garage (NRIT Onderzoek, 2010)

### Prijsklasse

Het grootste gedeelte van de tweede woningen in Nederland bevindt zich in de prijsklassen van € 200.000 - € 350.000 (43%) en van € 100.000 - € 200.000 (28%). Voor het bezit in het buitenland is dit respectievelijk 27% en 31%. De plannenmakers zijn op zoek naar goedkopere woningen. De Nederlandse plannenmakers zijn op zoek naar woningen tot maximaal € 350.000, waarbij 55% zoekt in de categorie € 100.000 - € 200.000. Voor de plannenmakers in het buitenland geldt dat deze vooral op zoek zijn in de prijsklasse van € 200.000 - € 350.000. Wat opvalt is dat de gemiddelde prijzen van huidige tweede woningbezitters € 275.000 (Nederland) en € 315.000 (buitenland) bedragen. De plannenmakers verwachten echter goedkoper uit te zijn voor gemiddeld € 190.000 (Nederland) en € 290.000 (buitenland) (NRIT Onderzoek, 2010)

### Gebruik

Tweede woningen zijn in te delen in drie groepen qua gebruiksvorm: alleen eigen gebruik, eigen gebruik en verhuur en alleen verhuur. Opvallend in het NRIT onderzoek is het verschil in het eigen gebruik van bezitters en plannenmakers. De bezitters gebruiken in ongeveer de helft van de gevallen de tweede woning alleen zelf, voor zowel in Nederland als in buitenland bedraagt dit percentage 52%. De plannenmakers daarentegen geven aan slechts in 30% (Nederland) en 34% (buitenland) van de gevallen de woning alleen voor eigen gebruik te zullen aanwenden. Bij de combinatie van eigen gebruik en verhuur is deze verhouding juist omgekeerd. Hier geven bezitters aan dit in 33% (Nederland) en 39% (buitenland) te doen, terwijl bij de plannenmakers 58% (Nederland) en 60% (buitenland) aan een combinatie denkt van eigen gebruik en verhuur. Hieruit kan de conclusie getrokken worden de plannen om de tweede woning te gaan verhuren er wel zijn op voorhand, maar dat deze in de praktijk voor maar ongeveer de helft ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Het percentage tweede woningen dat uitsluitend verhuurd wordt varieert tussen de 7% en 15% waarbij deze percentages voor tweede woningen in Nederland iets hoger zijn dan die in het buitenland (NRIT Onderzoek, 2010). In het door Van Leeuwen (2012) uitgevoerde onderzoek onder tweede woningbezitters in Zeeuws-Vlaanderen blijkt dat slechts 3,5% de woning uitsluitend verhuurt. De grote meerderheid, namelijk 89% gebruikt de woning 3 keer per jaar tot meerdere keren per maand. Hiervan zal een gedeelte de woning alleen zelf gebruiken en een gedeelte zal de woning ook verhuren.

Naast het gebruik naar vorm is in het NRIT Onderzoek (2010) ook het gebruik over het jaar onderzocht. Hierbij valt op dat het aantal bezoeken aan de tweede woning in het buitenland minder is dan aan de tweede woning in Nederland. Dit geldt zowel voor bezitters als plannenmakers. Het totaal aantal overnachtingen op jaarbasis is groter voor tweede woningen in het buitenland dan die in Nederland. Het totaal aantal overnachtingen varieert van 52 stuks voor bezitters van een tweede woning in het buitenland tot 42 stuks voor bezitters van een woning in Nederland. Kortom de frequentie van het bezoek aan tweede woningen in Nederland is weliswaar hoger, maar de gemiddelde verblijfsduur is korter dan die in het buitenland. De woningen in het buitenland worden dus voor langere vakantie gebruikt. (NRIT Onderzoek, 2010). Voor het uitgevoerde onderzoek door Van Leeuwen (2012) in Zeeuws-Vlaanderen geldt dat 42% van de tweede woningbezitters aangeeft tussen de 50 en 99 dagen in hun tweede woning te verblijven. Een bijna net zo grote groep, namelijk 38% geeft aan tussen de 100 en 200 dagen gebruik te maken van hun tweede woning. Hier treedt dus een aanmerkelijk verschil op met het NRIT Onderzoek.

Voor de spreiding over de seizoenen geldt dat het gebruik van de tweede woning in Nederland vooral in de zomer en de lente ligt. Hierbij ligt het zwaartepunt van gebruik bij de bezitters in de zomer (80%) en voor de plannenmakers in de lente (69%). Reden voor dit verschil hangt vermoedelijk samen met de intentie van de plannenmakers om hun tweede woning een aanzienlijk deel van de tijd te verhuren en dan genereert de zomerperiode natuurlijk de hoogste huren. Voor de tweede woningen in het buitenland geldt dat de bezitters ook vooral de tweede woning in de zomer gebruiken (69%). Bij de plannenmakers in het buitenland valt het hoge percentage gebruik van 62% in de winter op. Dit hangt vermoedelijk samen met de wens om te overwinteren.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van het NRIT Onderzoek samengevat.

Kenmerken	Bezitters in Nederland	Plannenmakers in Nederland
Omgeving (regio / bestemming)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Landschappelijke omgeving</li> <li>2. Bereikbaarheid</li> <li>3. Sportieve mogelijkheden</li> <li>4. Watersportmogelijkheden</li> <li>5. Recreatieve mogelijkheden</li> <li>6. Cultuurhistorische omgeving</li> <li>7. Familie/vrienden in deze regio</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Landschappelijke omgeving</li> <li>2. Bereikbaarheid</li> <li>3. Sportieve mogelijkheden</li> <li>4. Watersportmogelijkheden</li> <li>5. Recreatieve mogelijkheden</li> <li>6. Eigen ervaringen in deze regio</li> <li>7. Mogelijkheden tot golf</li> </ol>
Ligging van woning <sup>4</sup>	Op een park (85%) Solitair (15%)	Op een park (69%) Solitair (31%)
Voorzieningen in tweede woning	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigen tuin/terras/balkon</li> <li>2. Meerdere slaapkamers</li> <li>3. Parkeerplaats/garage</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigen tuin/terras/balkon</li> <li>2. Meerdere slaapkamers</li> <li>3. Parkeerplaats/garage</li> </ol>
Voorzieningen in de omgeving	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigen parkeerplaats</li> <li>2. Horeca</li> <li>3. Watersportvoorzieningen</li> <li>4. Speeltuin</li> <li>5. Winkel</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eigen parkeerplaats</li> <li>2. Horeca Overdekt zwembad Winkel</li> <li>3. Watersportvoorzieningen</li> </ol>
Type woning	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vrijstaande woning (52%)</li> <li>2. Geschakeld (19%)</li> <li>3. Appartement (17%)</li> <li>4. Luxe villa (8%)</li> <li>5. Anders (4%)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vrijstaande woning (72%)</li> <li>2. Geschakeld (11%)</li> <li>3. Appartement (14%)</li> <li>4. Luxe villa (0%)</li> <li>5. Anders (4%)</li> </ol>
Grootte van de woning (in termen van aantal personen)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 5 of 6 personen (54%)</li> <li>2. 3 tot 4 personen (27%)</li> <li>3. 7 tot 8 personen (7%) en 1 tot 2 personen (7%)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 5 of 6 personen (67%)</li> <li>2. 3 tot 4 personen (20%)</li> <li>3. 7 tot 8 personen (10%)</li> </ol>
Prijs tweede woning	Gemiddeld 275.000 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 200.000 -350.000 (43%)</li> <li>2. 100.000 – 200.000 (28%)</li> <li>3. 350.000 – 500.000 (15%)</li> </ol>	Gemiddeld 190.000 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 100.000 – 200.000 (55%)</li> <li>2. 200.000 -350.000 (36%)</li> <li>3. 50.000-100.000 (9%)</li> </ol>

Tabel 3 bron: NRIT Onderzoek in Van der Laar 2010

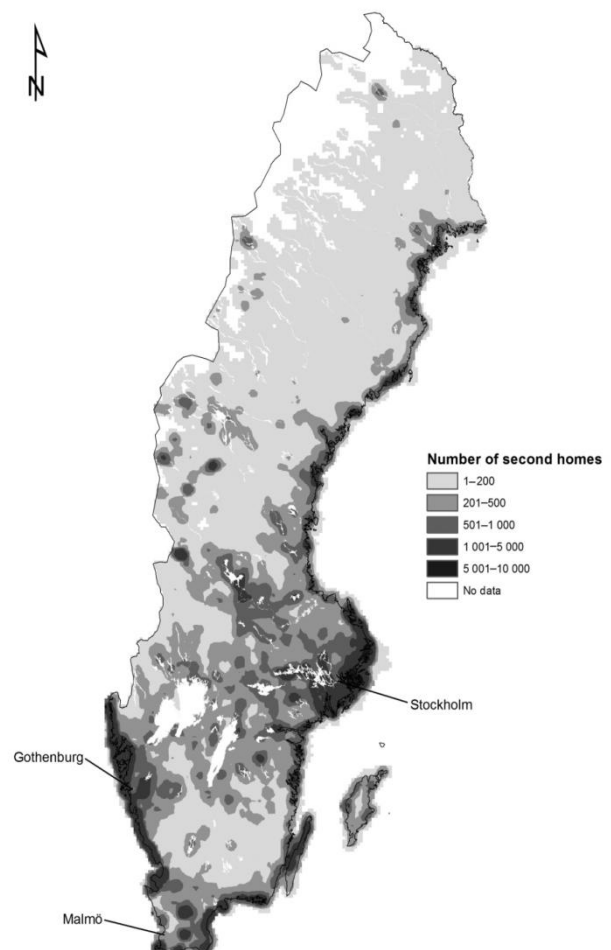
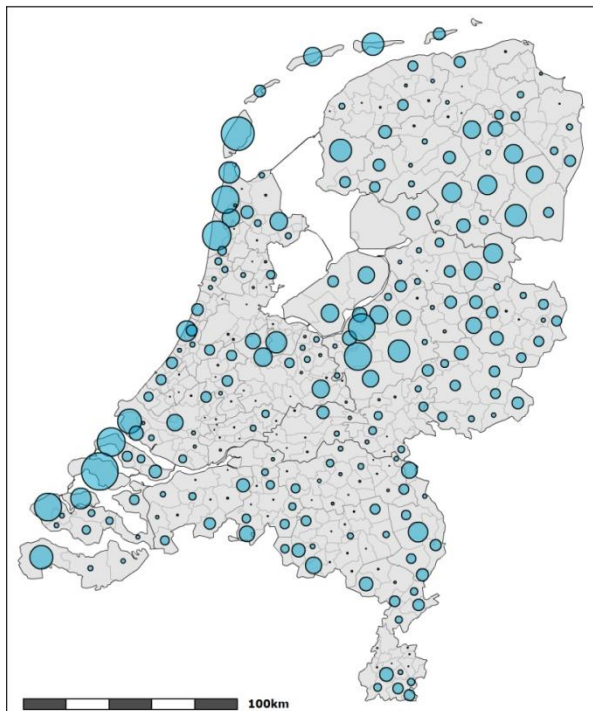


## De tweede woningmarkt in cijfers gevat

### Spreiding en locaties tweede woningen

Tweede woningen<sup>5</sup> zijn vaak gesitueerd in een aantrekkelijke omgeving zoals langs de kust, in de bergen of bij natuurgebieden. Ter illustratie zijn twee kaarten toegevoegd van de spreiding van tweede woningen in Nederland (Figuur 7) en Zweden (Figuur 8). Hier is goed te zien dat de tweede woningen in Nederland inderdaad vooral langs de kust en in natuurgebieden zoals de Veluwe liggen. Dit zelfde beeld is te zien op de kaart van Zweden, hier zijn de tweede woningen ook langs de kust of langs een van de vele meren gelegen.

Figuur 7 Spreiding recreatiewoningen in Nederland per gemeente (bron: CBS, 2014)



Figuur 8 Spreiding tweede woningen in Zweden (bron: Müller en Marjavaara, 2012)

### Aantallen tweede woningen Nederland

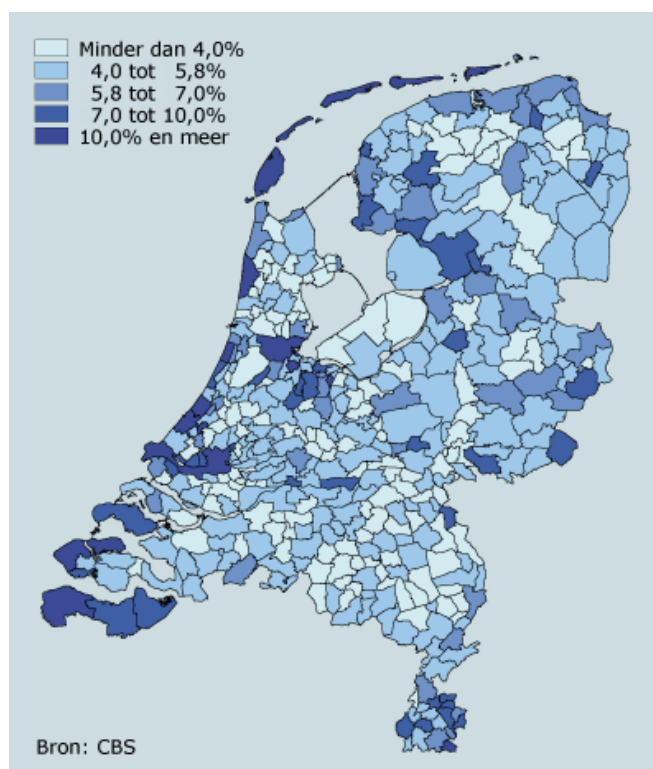
Tabel 4 geeft het aantal recreatiewoningen in Nederland aan voor de periode van 1992 en 2011. In deze periode is het aantal recreatiewoningen fors toegenomen. Wat opvalt is dat er per provincie wel grote verschillen zijn in de toename van het aantal recreatiewoningen over deze periode. De stijging in de provincie Zeeland is met 44% zelfs lager dan gemiddeld in Nederland. Zeeland is dus procentueel flink achtergebleven ten opzichte van andere recreatieve gebieden zoals Friesland, Drenthe, Overijssel en Gelderland. In absolute aantallen komt de stijging in Zeeland redelijk overeen met die in de provincies Friesland,

<sup>5</sup> Het CBS hanteert de term recreatiewoningen, dit is niet precies hetzelfde als een tweede woning. Voor het doel in deze paragraaf volstaat dit gebruik echter. In Bijlage 1 Cijfers aantallen tweede woningen in Nederland en buitenland zijn de verschillende bronnen weergegeven van tweede woningen in Nederland, het aantal tweede woningen van Nederlanders in het buitenland en het aantal tweede woningen van buitenlanders in Nederland.

Drenthe en Overijssel. De provincie Gelderland springt er ook qua absolute aantallen uit met een toename van circa. 7.500 recreatiewoningen.

Aantal recreatiewoningen per Nederlandse provincie						
Regio's	1992	2011	Absolute toename	Stijging 1992-2011	Totaal aantal woningen in Nederland 2011	Recreatieve woningen als % van totaal in Nederland 2011
Nederland	67.476	105.884	38.408	57%	7.266.295	1,46%
Groningen (PV)	837	1.897	1.060	127%	255.957	0,74%
Friesland (PV)	4.616	8.735	4.119	89%	284.033	3,08%
Drenthe (PV)	5.831	9.186	3.355	58%	208.911	4,40%
Overijssel (PV)	4.405	8.200	3.795	86%	469.442	1,75%
Flevoland (PV)	2.058	2.358	300	15%	155.719	1,51%
Gelderland (PV)	9.059	16.502	7.443	82%	829.446	1,99%
Utrecht (PV)	2.341	3.635	1.294	55%	513.836	0,71%
Noord-Holland (PV)	11.224	16.411	5.187	46%	1.234.513	1,33%
Zuid-Holland (PV)	9.118	12.493	3.375	37%	1.587.405	0,79%
<b>Zeeland (PV)</b>	<b>8.068</b>	<b>11.636</b>	<b>3.568</b>	<b>44%</b>	<b>177.617</b>	<b>6,55%</b>
Noord-Brabant (PV)	4.732	7.369	2.637	56%	1.041.771	0,71%
Limburg (PV)	5.187	7.462	2.275	44%	507.645	1,47%

Tabel 4 Aantal recreatiewoningen per Nederlandse provincie van 1992-2011 (CBS, 2014)



Figuur 9 Percentage niet bewoonde woningen (CBS, 2014)

Wanneer we het aantal recreatiewoningen afzetten tegen het totale woningbestand per provincie valt op dat Zeeland relatief het hoogste percentage recreatiewoningen op haar grondgebied heeft staan. De reden hiervoor is het relatief beperkt aantal woningen c.q. inwoners in combinatie met de ligging aan de kust wat het een aantrekkelijk gebied maakt voor het situeren van tweede woningen. In

Figuur 9 wordt het aantal niet-bewoonde woningen aangegeven. Er is duidelijk te zien dat vooral de kustgemeenten de hoogste percentages niet bewoonde-woningen hebben. Dit hangt samen met de vele tweede woningen die hier gelegen zijn. Hierin zijn de pure recreatiewoningen nog niet eens meegenomen.

#### Aantallen tweede woningen buitenland

Wanneer we het aantal tweede woningen in Nederland afzetten tegen andere Europese landen dan scoort Nederland met circa 1,5 tot 2% (Tabel 4 en WoON, 2006 in Van der Laar 2010) laag qua percentage tweede woningen. Van deze woningen bevindt zich circa 60% in Nederland en 40% in het buitenland (met name in Frankrijk en Spanje). In Spanje en Frankrijk heeft meer dan 10% van de huishoudens een tweede woning, terwijl dit in Finland en Zweden zelf meer dan 20% bedraagt (NRIT, 2010). Zoals Tabel 5 laat zien is het tweede woningbezit van Nederlanders in het buitenland in de periode 2002-2006 in totaal met 36% gestegen. Ook laat de tabel zien dat er grote onderlinge verschillen per land(engroep) optreden.

Groei Nederlandse tweede woningen in het buitenland naar groepen van landen, 2002-2006

Landengroep	Groei 2002-2006 absoluut	Groei 2002-2006 relatief	Aandeel in voorraad 2006
België, Duitsland en Luxemburg	3.500	63%	15%
Frankrijk en Spanje	6.090	29%	45%
Turkije en Cyprus	3.040	179%	8%
Italië, Portugal, Griekenland en Slovenië	320	11%	5%
Groot Brittannië en Ierland	1.150	90%	4%
Zwitserland en Oostenrijk	1.420	67%	6%
Polen, Tsjechië, Slowakije en Hongarije	-20	-1%	6%
Denemarken, Finland, Noorwegen en Zweden	290	55%	1%
Overige landen	250	4%	10%
Totaal buitenland	16.130	36%	60.490

Bron: WBO 2002/WoON 2006, bewerking RIGO Research en Advies

Tabel 5 Groei Nederlandse tweede woningen in het buitenland (WBO 2002/WoOn2006 in Keers, 2009)

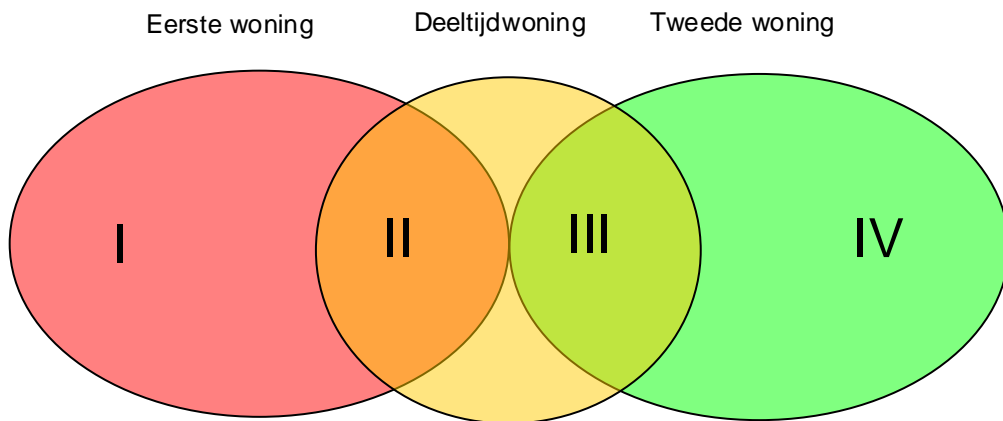
### 3. Deeltijdwonen gelinkt aan Zeeland

In dit hoofdstuk wordt het theoretisch raamwerk toegelicht. Eerst wordt het onderzoeksgebied van de woningmarkt waarop dit rapport inzoomt geduid. Vervolgens worden de diverse types tweede woningen welke als deeltijdwoning kunnen functioneren beschreven. Daarna volgt de koppeling tussen de verwachtingen die we op basis van de literatuurstudie hebben en de resultaten die in het volgende empirische hoofdstuk worden gepresenteerd en geanalyseerd. Dit komt tot uiting in het getoonde onderzoeksmodel.

Uit de literatuurstudie volgt dat er geen algemeen aanvaarde definitie voor deeltijdwonen voorhanden is. Wel is veel onderzoek verricht naar tweede woningen en recreatiewoningen. Onder andere deze inzichten zijn daarom gebruikt om tot een afbakening van deeltijdwonen te komen. Door Ozinga en Steverink (2011) wordt deeltijdwonen gedefinieerd als: *'het afwisselend op twee locaties wonen'*. De beperking van deze definitie is allereerst dat het tot twee locaties beperkt is. Een belangrijker manco is echter dat het niets zegt over de hoeveelheid tijd die men in elke woning spendeert. Ook dit hoofdstuk komt niet tot een specifieke definitie van deeltijdwonen, maar wel wordt inzicht verschaft in de verschillende vormen waarin deeltijdwonen zich kan voordoen. De reden hiervoor is dat er vele verschillen zijn in gebruik en verschijningsvorm van woningen en in motieven van gebruikers, zie hiervoor hoofdstuk 2. Bij de verdere uitwerking van dit onderzoek ligt de focus op woningen die vergelijkbaar zijn met reguliere woonvormen. Qua verschijningsvorm dient gedacht te worden aan reguliere woningen, vakantiewoningen, appartementen en chalets/stacaravans. Alle genoemde woningtypes worden gekenmerkt door hun niet-mobiele karakter. Hierbij is er natuurlijk wel onderscheid tussen een reguliere woning en een chalet/stacaravan, echter ook dit laatste type is niet mobiel in de zin van dat men deze jaarlijks verplaatst. Het grootste gedeelte van de te benaderen personen voor de survey zijn mensen met een tweede woning in de vorm van een vakantiewoning of een reguliere woning. Tussen de benaderde tweede woningbezitters kunnen echter ook eigenaren van chalets/stacaravans zitten. Dit zal blijken uit de antwoorden van de respondenten.

Voortbordurend op de definitie van Van der Laar (zie Figuur 6) delen we de totale woningmarkt in volgens Figuur 10. We kiezen er hier voor om de woningmarkt onder te verdelen in eerste en tweede woningen. Secties I en II vormen hier het totaal van de verzameling eerste woningen. De verzameling tweede woningen wordt gevormd door de secties III en IV. Het tussenliggende deel zijn de deeltijdwoningen. De situatie waarin men meer dan twee woningen in eigendom heeft wordt overigens buiten beschouwing gelaten.

De allereerste scheiding die is aangebracht betreft de scheiding tussen eerste en tweede woning. Het criterium hiervoor is of men bij de gemeente ingeschreven staat als bewoner in de Basisregistratie Personen. De eerste woning vormt het zogenaamde 'Hoofdverblijf' volgens de overheid. Alleen voor deze woning bestaat bijvoorbeeld het recht op aftrek van de hypotheekrente. Woont men in de eerste woning permanent, dan valt deze woning in sectie I. Indien men naast deze woning nog een tweede woning heeft waar men zelf ook in verblijft dan zijn beide woningen deeltijdwoningen. De eerste woning valt in dat geval in sectie II en de tweede woning valt in sectie III. Sectie IV betreft tweede woningen die niet kwalificeren als deeltijdwoning. Voorbeeld hiervan is de tweede woning die men uitsluitend verhuurt.



Figuur 10 Schematische indeling woningmarkt

Figuur 10 kan ook gekoppeld worden aan de verschillende motieven. Deze zijn onder te verdelen in het gebruiksmotief, verhuurmotief en waardebehoud/-stijgingsmotief. Het eerste motief is consumptiegericht en de andere twee zijn productiegericht. Zowel het verhuur als het waardebehoud/-stijgingsmotief zijn investeringsgerelateerd waarbij de verhuurinkomsten voor een direct rendement zorgen en het waardebehoud/-stijgingsmotief pas rendement oplevert indien de woning weer verkocht wordt. Dit kan gezien worden als het indirecte rendement. Wanneer we hier de link leggen met Figuur 10 dan geldt dat voor alle secties het waardebehoud/-stijgingsmotief een rol speelt. Het gebruiksmotief geldt voor de secties I tot en met III. Het verhuurmotief speelt sowieso een rol bij sectie IV en kán een rol spelen voor de secties II en III, afhankelijk van of men al dan niet deze woning verhuurt op de momenten dat men hier zelf geen gebruik van maakt.

Zoals in de aanleiding van dit onderzoek reeds is aangegeven is er bij de survey voor gekozen om deeltijdbezoekers te benaderen via tweede woningbezitters omdat dit een bereikbare groep is die bovendien met een groot aantal vertegenwoordigd is in Zeeland. De respondenten uit de survey maken dus deel uit van de secties III en IV. Om de verbinding te kunnen leggen met de survey is Tabel 6 opgesteld. De tabel geeft zes verschillende vormen van woningen aan welke hierna per type zijn omschreven.

Tweede woning typologieën						
	Verhuurwoning (vraag 12b)	Vakantiewoning (vraag 13a)	Weekendwoning (vraag 13b)	Combi week- weekendwoning (vraag 13c)	Werkwoning (vraag 13d)	Volledig alternatief eerste woning (vraag 13 e)
Hoofdmotief	investering	recreatie en/of investering	recreatie en/of investering	recreatie, werk en/of investering	werk	regulier wonen
Bezoekfrequentie	nooit	laag (hoog bij verhuur)	hoog	hoog	hoog	hoog
Bezoekduur	-	lang	kort	kort	kort	lang
Verhuur?	ja	ja/nee	ja/nee	ja/nee	nee	nee
Sectie?	IV	III of IV	III of IV	III of IV	IV	IV

Tabel 6 Tweede woning typologieën (Van Leeuwen, 2012, bewerkt)

### Verhuurwoning:

Bij deze variant ziet de woningeigenaar de woning enkel als investeringsobject voor zowel direct als indirect rendement. De eigenaar verblijft hier zelf niet in. Deze variant is dus heel nadrukkelijk géén deeltijdwoning. Dit type woningen ligt in Nederland veelal op een park en wordt in dat geval op een bedrijfsmatige manier door één centrale organisatie verhuurd. Voorbeelden van dit type organisaties zijn Roompot en Landal. De woningen zijn zodanig ontworpen dat deze tegen lage kosten zijn te exploiteren, denk hierbij aan onderhoudsvriendelijkheid en efficiënt in de schoonmaak. De wensen van de huurder zijn voor het ontwerp van de woning en de inrichting van de directe omgeving leidend.

### Vakantiewoning

In de vakantiewoning brengt de eigenaar de vakantie(s) door. Daarnaast kan deze woning worden verhuurd om extra inkomsten te genereren voor de eigenaar. Hoe vaak en in welke gevallen dit gebeurt zal uit de enquête blijken. Oftewel naast eigen gebruik zal ook het investeringsmotief een rol spelen in dit type woning. Het eigen gebruik van de eigenaren is beperkt tot de vakanties. Verwacht mag worden dat de afstand tussen eerste woning en de vakantiewoning groter zal zijn dan bij de weekendwoning vanwege de lagere bezoekfrequentie. Indien de woning bijvoorbeeld slechts twee weken per jaar gebruikt wordt door de eigenaar is geen sprake van deeltijdwonen. Er zijn echter ook bewoners die veel meer vakantieperiodes per jaar in hun tweede woning doorbrengen. In dat geval kan op een gegeven moment wel sprake zijn van deeltijdbewoning.

### Weekend woning

De weekend woning wordt in de weekenden regelmatig bezocht door de woningeigenaar. Deze woning zal dan ook naar verwachting veel minder verhuurd worden. In veel gevallen zal deze woning gezien worden als een aanvulling op de eerste woning. Men verblijft in de weekendwoning om te onthaasten. De weekendwoning zal dan ook doorgaans meer rust en ruimte bieden dan de eerste woning. Deze woningen zijn daarom ook te vinden in rustigere gebieden. De bezoekfrequentie ligt hoger dan bij de vakantiewoning en daarom is de verwachting dat de afstand tot de eerste woning kleiner zal zijn dan bij de vakantiewoning. Tevens zal de gemiddelde verblijfsduur korter zijn dan bij de vakantiewoning. Een woning die door de bewoners bijvoorbeeld elk weekend bezocht wordt, is het prototype van een deeltijdwoning.

### Combi week-weekend woning

In de praktijk zal het ook voorkomen dat een eigenaar van een tweede woning deze de ene keer in de weekenden gebruikt en een andere keer doordeweeks. Deze vorm houdt het midden tussen de pure weekend woning en het volledig alternatief voor de eerste woning. Verwachting is dat dit type beperkt voorkomt, echter om tot een sluitend geheel te komen is dit type wel opgenomen in de vragenlijst.

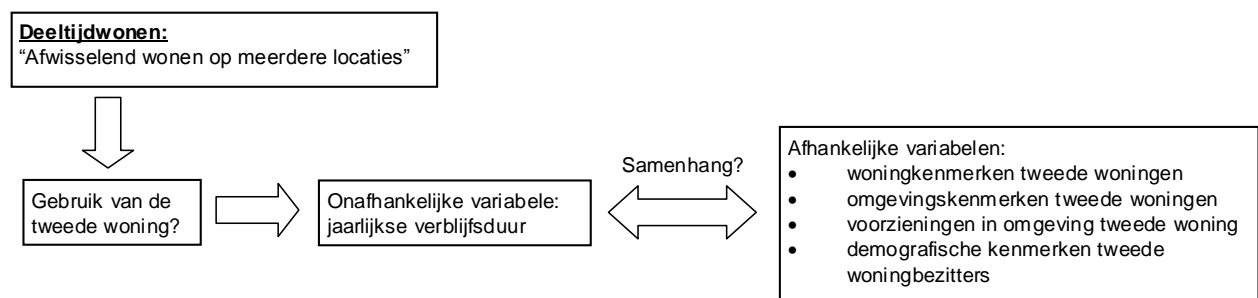
### Werkwoning

De werkwoning heeft men om doordeweeks in te verblijven vanwege werk. Verhuur van dit type woning vindt waarschijnlijk vrijwel niet plaats, deze dient immers doordeweeks continue beschikbaar te zijn voor de eigenaar/gebruiker. Dit type woning zal in Zeeland minder vaak voorkomen is de verwachting. In ieder geval zal deze in de survey naar verwachting minder vaak voorkomen vanwege de personen waaronder deze is uitgezet. Een werkwoning, vaak aangeduid met de term 'pied-à-terre', wordt aangehouden omdat de afstand tussen eerste woning en werkplek te groot is om dagelijks te overbruggen. De meeste werkwoningen zijn daarom doorgaans te vinden in drukke stedelijke gebieden. Hier is immers het aanbod van werk groter dan op het platteland. De werkwoning en de weekendwoning zouden elkaar mogelijk goed kunnen aanvullen.

### Alternatief 1° woning

Bij het laatste type woning zal er vrijwel geen onderscheid zijn tussen de eerste en tweede woning. Omdat men in beide woningen heel regelmatig verblijft, en wellicht ook voor langere perioden, zal de eigenaar op beide plekken een zelfde comfort niveau eisen. De verwachting is dan ook dat de woningen voor dit type gebruik qua grootte en voorzieningenniveau in de woning vrijwel overeenkomen met die van permanente woningen. Een doelgroep welke bij dit gebruik verwacht mag worden zijn de gepensioneerden. Zij zijn immers vrij om te gaan en staan. Dit type bewoning kan op termijn zelfs leiden tot permanente bewoning in het gebied van waar oorspronkelijk de tweede woning stond. Dit type vormt de meest zuivere vorm van de deeltijdwoning.

Vanuit Tabel 6 is niet direct het onderscheid tussen deeltijdwoningen en niet-deeltijdwoningen te maken. Bij de uitwerking van de resultaten en de analyse hiervan bleek ook dat het bepalen van een harde grens hiervoor lastig is en niet zoveel waarde toevoegt. Veel interessanter is het om inzicht in de verbanden tussen de diverse variabelen te laten zien die iets zeggen over tweede woningen en dus over deeltijdwonen. Of een woning kwalificeert als deeltijdwoning wordt vooral bepaald door de totale hoeveelheid gebruik van deze woning door de eigenaren/bewoners zelf. De hoeveelheid verhuur wordt hierbij niet meegeteld. De totale hoeveelheid gebruik wordt weer bepaald door de bezoekfrequentie en de gemiddelde verblijfsduur per bezoek. Dit leidt tot het totaal aantal dagen wat men per jaar in de tweede woning doorbrengt. Dit totaal aantal dagen is vanuit de antwoorden van de respondenten berekend en wordt als schuifbare variabele gebruikt. Vervolgens is gekeken of en hoe de diverse factoren vanuit de survey variëren met de totale verblijfsduur per jaar in de tweede woning. De verwachting is dat naarmate de verblijfsduur in de tweede woning toeneemt de eisen die men aan deze tweede woning stelt hoger zullen zijn. Het antwoord hierop volgt in hoofdstuk 4.



Figuur 11 Onderzoeksmodel deeltijdwonen

Figuur 11 geeft het onderzoeksmodel weer om tot analyse van het verschijnsel deeltijdwonen te komen. Literatuuronderzoek en dataverzameling vooraf verschaft inzicht in wat er momenteel bekend is over deeltijdwonen (=het onderzoeksobject). Als kapstok wordt hiervoor de informatie die bekend is over tweede woningen gebruikt. In het veldonderzoek vormt Zeeland en dan met name het gebied boven de Westerschelde (zie Figuur 13) het empirisch object. Met behulp van interviews met professionals welke actief zijn op de woningmarkt en in de volkshuisvesting in Zeeland is de kwalitatieve vraag en in mindere mate het aanbod van deeltijdwoningen in beeld gebracht. Daarnaast is de kwalitatieve vraag in Zeeland middels het uitzetten van een survey in beeld gebracht.

Op basis van de verwachting luidt de hypothese dat preferenties van tweede woningbezitters zullen variëren met de hoeveelheid gebruik. Omdat deeltijdwonen nauw samenhangt met het gebruik wordt dit in het onderzoeksmodel geoperationaliseerd in de vorm van de totale lengte van de jaarlijkse verblijfsduur in dagen in de tweede woning. Deze wordt als onafhankelijke variabele gezien waar de andere variabelen tegen afgezet worden om mogelijke verbanden inzichtelijk te maken. Zowel bij de survey als de interviews is hiervoor ingezoomd op de woningkenmerken, de omgevingskenmerken, de voorzieningen in de omgeving en de demografische kenmerken van de tweede woningbezitters. Hiermee wordt inzicht verkregen of er verschil in de genoemde kenmerken optreedt naarmate de jaarlijkse verblijfsduur varieert. Hierbij wordt tevens gekeken of deze inzichten verschillen van die uit de literatuur. Uit de resultaten van de survey zal blijken of de veronderstelde hypothese juist is. De resultaten leveren de gegevens die nodig zijn om deeltijdwonen in te kunnen zetten als stimulans voor gebiedsontwikkeling in Zeeland.



## 4. Geluiden uit de praktijk

### *Professionals aan het woord*

#### Resultaten interviews

De term 'deeltijdwonen' is een term die volgens een aantal geïnterviewden in Zeeland is geïntroduceerd. Aanleiding hiervoor vormde de gedachte om het wonen in Zeeland voor meer mensen aantrekkelijk te maken, bijvoorbeeld door hier een gedeelte van de tijd te wonen. Het idee borduurt voort op de vele tweede woningen die er in Zeeland reeds waren. Vanaf 2008, het moment dat de economische crisis startte, kwam ook de permanente woningmarkt in Zeeland drastisch tot stilstand. Deeltijdwonen werd vanaf dat moment door ontwikkelaars dan ook als kans gezien om te kunnen blijven ontwikkelen voor de permanente woningmarkt. Hier blijkt echter dat deeltijdwonen een begrip is wat nog niet duidelijk is afgebakend. Het heeft elementen van het recreatieve wonen in zich, maar tegelijkertijd raakt het ook aan het permanente wonen. Bovendien wordt hier door de diverse gemeenten op een verschillende manier mee om gegaan. Om te achterhalen wat voor ideeën de professionals in het veld hebben over deeltijdwonen zijn hiervoor diverse interviews gehouden. Deze zijn gehouden met twee personen van de Zeeuwse kustgemeenten Schouwen-Duiveland en Noord-Beveland, twee ontwikkelaars welke actief zijn op de Zeeuwse (recreatieve) woningmarkt en een woningmarktconsultant. De vragen en nadere gegevens van de geïnterviewden zijn opgenomen in Bijlage 2 Vragenlijsten interviews.

#### Waarom deeltijdwonen en wat is dit?

De vraag die momenteel speelt binnen de diverse Zeeuwse gemeenten, en dan vooral de kustgemeenten, is wat men onder deeltijdwonen verstaat. Dit wordt volgens de gemeente Noord-Beveland verder gespecificeerd in twee deelvragen. Dit is enerzijds de vraag of de gemeente recreatief wonen in de kernen wil toestaan en anderzijds of permanente bewoning op de recreatieve parken gewenst is. Het recreatief wonen in de kernen is lange tijd niet toegestaan in de Zeeuwse kustgemeenten om zogenaamde spookdorpen in de winter te voorkomen en om de woningen ook voor de lokale bevolking betaalbaar te houden. Het permanente wonen op recreatieparken is niet gewenst om deze optie geen alternatief te laten zijn voor het wonen in de kernen en dus de dorpen bewoond te houden. Bovendien zou het toestaan van permanent wonen op recreatieparken ten koste gaan van het aantal nieuwe permanente woningen wat een gemeente mag bouwen van de provincie. Door het uitbreken van de crisis en nog belangrijker de stabilisatie (op termijn wellicht krimp) van het aantal inwoners staan woningen momenteel in Zeeland langer te koop. Ondanks dat de markt nu enigszins aantrekt zal de druk op de permanente woningmarkt in Zeeland laag blijven in de toekomst. Om de leegstand en verpaupering tegen te gaan is nu in diverse Zeeuwse kustgemeenten een kentering van het jaren geldende beleid te zien. Zo wil men de permanente woningmarkt meer flexibel maken door ook recreatief wonen in de woonkernen toe te staan onder de noemer deeltijdwonen. Hierdoor is de verwachting dat de druk op de permanente woningmarkt behouden blijft.

Dit is belangrijk vanwege een aantal redenen. Allereerst is dit volgens de geïnterviewde woningmarktconsultant belangrijk voor het behoud van de vastgoed waarde. Dit is voor potentiële kopers, waaronder natuurlijk ook de autochtone bevolking, belangrijk. Een investering in een woning is de grootste investering die je als particulier doet en daarbij is stabiliteit gewenst. Daarnaast is het belangrijk dat er druk op de woningmarkt blijft om nieuwbouw te kunnen blijven plegen. Vanzelfsprekend is dit goed voor de ontwikkelaars en degenen die in de aannemerij werkzaam zijn en dus voor de economie. Er worden nergens specifieke deeltijdwoningen gerealiseerd, maar door deze manier van bewonen apart onder de aandacht te brengen zien ontwikkelaars wel dat voorverkooppertes - om te kunnen starten met de bouw - wel gehaald kunnen worden. De laatste reden is die van een goede volkshuisvesting. Er is momenteel in Zeeland namelijk geen kwantitatieve vraag, maar juist vooral een kwalitatieve vraag. Komende decennia zijn veel nultrade woningen nodig

vanwege de vergrijzing in combinatie met de trend dat mensen steeds langer zelfstandig thuis zullen blijven wonen. Doordat het toestaan van deeltijdwonen in de woonkernen er mede voor kan zorgen dat er druk op de permanente woningmarkt blijft ontstaat marktruimte om de gewenste nultrade woningen te kunnen bouwen. Het is in dat geval volgens de geïnterviewde woningmarktconsultant overigens belangrijk dat de gemeenten bij nieuwbouwplannen dan wel scherp toezien op datgene wat er gebouwd wordt zodat dit ook in de toekomst bijdraagt aan een goede volkshuisvesting. Oftewel bouwen voor nu én later!

Als motief voor het aanschaffen van een deeltijdwoning geldt allereerst het doorbrengen van de vrije tijd op een aantrekkelijke locatie. Daarnaast kan het zijn dat mensen een sociaal maatschappelijke binding met het gebied hebben vanwege bijvoorbeeld familie die hier woont. Tot slot is ook het beleggingsmotief belangrijk volgens een aantal geïnterviewden. Hierbij geldt dat investering in stenen als een veilige belegging wordt gezien op dit moment. Wat betreft het motief van vrije tijdsbesteding wordt aangegeven dat de echte deeltijdwoner naast het doorbrengen van zijn vrije tijd in de deeltijdwoning nog wel op andere plekken op vakantie gaat.

De geïnterviewde personen hebben allemaal wel enigszins hetzelfde beeld van deeltijdwonen. In doorsnee kan gesteld worden dat zij onder deeltijdwonen verstaan dat de eigenaar van de woning semi-permanent in de woning verblijft en wel op vrij regelmatige basis. Het beeld wat men heeft is toch veelal de bewoner die in het weekend in zijn tweede woning in Zeeland verblijft. Door de gemeentes wordt hieraan nog toegevoegd dat het verhuren van een deeltijdwoning wanneer deze in de kernen is gelegen niet is toegestaan. Een aanname die zij daarbij doen is dat hierdoor alleen die mensen voor deze optie kiezen die met regelmaat in hun tweede woning zullen verblijven. Deze bewoners zullen hierdoor vermoedelijk actiever zijn in de lokale gemeenschap en meer sociale contacten aangaan. Daarnaast is de verwachting dat dan de woning ook netjes onderhouden wordt. De kans bestaat dat deze deeltijdbewoners permanente bewoners worden, bijvoorbeeld nadat men gepensioneerd is.

#### Op welke locaties is de deeltijdwoner welkom en waar liggen de mogelijkheden?

Als potentiële locaties zijn te onderscheiden het buitengebied, de kernen en de recreatieparken. Van oudsher zijn in alle Zeeuwse kustgemeenten de woningen in het buitengebied zowel bestemd voor permanente als recreatieve bewoning. Dus ook voor deeltijdbewoning. In sommige gemeente mogen deze woningen wel in andere gemeente mogen deze woningen niet verhuurd worden. Daarnaast zijn er ook vele recreatieparken in Zeeland. De grote meerderheid van deze parken heeft een recreatieve bestemming wat betekent dat deze bedoeld zijn voor recreatieve bewoning en verhuur. Deeltijdwonen is hier dus eveneens toegestaan. Wil de bewoner zich op termijn echter permanent in Zeeland vestigen, dan is dat in deze recreatieparken niet toegestaan. Dit is wel mogelijk bij de derde mogelijkheid. Dit betreft het deeltijdwonen in de kernen. Dit is sinds 2013 mogelijk in de gemeente Noord-Beveland. De eigenaar kan voor de woning waar hij<sup>6</sup> in deeltijd wil wonen een vergunning aanvragen bij de gemeente die adres- en persoonsgebonden is. De gemeente maakt voor verstrekking van de vergunning een bouwkundige opname. Op basis hiervan wordt de bouwkundige status van de woning gemonitord, dit om verpaupering tegen te gaan. Het voordeel van een deeltijdwoning in de kern is dat men zich hier op termijn ook permanent kan vestigen. Wel is het verhuren hiervan dus niet toegestaan.

De verwachting is dat de gemeente Schouwen-Duiveland dit voorbeeld in 2014 zal volgen. Hier wordt wel aangegeven dat men enerzijds controle wil houden over de ontwikkeling van deeltijdwonen in de kernen, maar anderzijds zo min mogelijk wil reguleren vanwege administratieve en controle werkzaamheden voor het ambtelijk apparaat. Momenteel heeft de gemeente Schouwen-Duiveland middels een hardheidsclausule de mogelijkheid om deeltijdwonen in de kernen in incidentele gevallen toe te staan. Hiervan wordt vooral in de

---

<sup>6</sup> Daar waar in dit rapport de hij-vorm gebruikt wordt dient tevens de zij-vorm te worden gelezen.

kernen in de westhoek van het eiland en in de monumentale binnenstad van Zierikzee gebruik gemaakt. Deze gebieden worden dus door deeltijdbewoners aantrekkelijk gevonden. Hieruit zou kunnen worden afgeleid dat zowel de nabijheid van de kust als het karakteristieke van de woning een belangrijke rol speelt. In de resultaten van de survey zal blijken hoe de tweede woningbezitter dit zelf ziet.

De gemeente Veere is een stuk terughoudender met het toestaan van deeltijdwonen in de kernen. Hier blijft het recreatief bewonen van woningen in de kern voorsnog niet toegestaan. Men is hier erg beducht op het achteruit gaan van de leefbaarheid, iets wat voor de gemeenten Schouwen-Duiveland en Noord-Beveland overigens in het verleden ook altijd de reden is geweest om recreatief wonen in de kernen tegen te gaan. Door de gemeente Schouwen-Duiveland is echter onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van deeltijdwonen in de kernen en zij stellen dat de effecten van het toestaan van deeltijdwoningen in de kernen positief zijn.

Het deeltijdwonen in de kernen binnen de gemeente Noord-Beveland vormt momenteel een pilot welke eind 2014 wordt geëvalueerd. Men wil hier de markt wel flexibeler maken, maar dit mag niet ten koste gaan van een goede volkshuisvesting. Een maximum voor het aantal deeltijdwoningen in de kernen is echter niet afgesproken. Het permanent bewonen van recreatieparken is nadrukkelijk niet gewenst. Volgens de gemeenten is hierbij het risico dat ze straks met lege dorpen en volle recreatieparken zitten, waarbij de woningen op de laatste locatie bovendien voor de recreatieve verhuur en alle hierbij horende economische activiteiten verloren gaan. Bovendien moeten gemeenten dan ook hier alle gemeentelijke diensten aanbieden voor het beperkte aantal bewoners dat hier permanent woont.

Voorgaande geeft aan waar deeltijdwonen momenteel is toegestaan en welk beleid wordt toegepast. Wanneer de ontwikkelaars en de woningmarktconsultant gevraagd wordt naar hun visie waar zij deeltijdwonen zien landen in Zeeland dan komen hier twee verschillende beelden uit naar voren. Het eerste beeld sluit aan bij de vele tweede woningen die reeds in Zeeland zijn en voor het grootste gedeelte in de kuststrook liggen. Gesteld wordt dat 'water' het dragende thema dient te zijn voor het realiseren van deeltijdwoningen. Dit is waarvoor mensen naar Zeeland komen. Dit is dus aan de kust of in ieder geval aan open water zoals het Grevelingenmeer, de Oosterschelde of het Veerse Meer. Het gaat dus om een specifieke locatie, dit is waarop potentiële kopers in eerste instantie selecteren.

Het andere ontwikkelingsbeeld dat wordt geschetst staat hier haaks op. Hier ziet men de kansen voor deeltijdwonen juist op de rustige plekken meer in het achterland van Zeeland zoals bijvoorbeeld in de Zak van Zuid-Beveland en de langs de mooie dijken zoals die er op Noord- en Zuid-Beveland vele zijn. Op Noord-Beveland liggen bijvoorbeeld verschillende buurtschappen met dijkwoningen met veel rust en ruimte. Deze zijn erg gewild als tweede woning. De kuststrook is vooral voor het toerisme geschikt. Dit leidt vanwege de hoge huuropbrengsten tot een hoog financieel rendement en is dus voor ontwikkelaars en exploitanten interessant.

Een derde potentiële mogelijkheid die geschetst wordt is die van de authentieke oude woningen in een aantrekkelijke oude binnenstad zoals bijvoorbeeld in Zierikzee of Middelburg. Hier gaat het dan vooral om het karakter van de gebouwde omgeving.

Aangegeven wordt dat je dit beeld, de voorkeur voor authentieke en unieke panden, ook terugziet in de aankoop van deeltijdwoningen in de kernen op Noord-Beveland. Hier zijn het juist de oude straten die de dorpen van oorsprong gevormd hebben die mensen kiezen als deeltijdobject. Tot slot worden ook appartementen als mogelijkheid genoemd. Het gaat in dat geval wel om nieuwbouw op aantrekkelijke locaties.

Met betrekking tot het toestaan van deeltijdwonen in de kernen verschillen de marktpartijen. Enerzijds geeft een deel aan hier positieve effecten van te verwachten. Behoud van marktdruk, vastgoedwaarde en leefbaarheid worden als belangrijke elementen genoemd. Hier tegenover staat de visie dat dit niet verstandig is vanwege de te verwachten leegstand die hierdoor in de wintermaanden groter wordt met juist achteruitgang van de leefbaarheid. Deeltijdbewoners hebben immers geen scholen nodig en maken minder gebruik van winkels

en banken waardoor deze geleidelijk aan zullen verdwijnen. Door de voorstanders wordt hier de vraag gesteld hoe erg het is als er bepaalde voorzieningen verdwijnen en of die gezien de veranderingen in de maatschappij sowieso al niet zullen verdwijnen.

#### Voor welke doelgroepen is deeltijdwonen interessant?

Voor het deeltijdwonen komen volgens de gemeente Schouwen-Duiveland die mensen in aanmerking die voor het werk niet gebonden zijn aan een vaste woonplaats. Een andere groep betreft mensen die onderdeel willen uitmaken van de lokale samenleving vanwege de gemoedelijkheid die vaak nog in de Zeeuwse dorpen is te vinden. Vooral de laatste tijd zijn er met name veel Belgen die geïnteresseerd zijn in een deeltijdwoning.

De marktpartijen hebben ook hier weer verschillende visies. Enerzijds worden de empty-nesters en de stellen zonder kinderen als potentiële deeltijdbewoners genoemd.. Dit omdat het met kinderen lastiger is om elke keer van woning te wisselen. Aan de andere kant wordt gewezen op de groep actieveelingen, de mensen die een druk en jachtig leven hebben en in hun vrije tijd willen onthaasten. Dit is een brede doelgroep, de welgestelde middenklasse, met of zonder kinderen. De senioren worden volgens dit plaatje niet expliciet als deeltijdbewoner gezien. Deze verlaten zodra ze gepensioneerd zijn toch al vaak de drukke Randstad voor een permanente woning in een rustiger deel van Nederland. Tot slot wordt ook hier het beeld bevestigd dat de laatste tijd veel Belgen interesse tonen voor het wonen in deeltijd. Hier wordt aan toegevoegd dat op Noord-Beveland momenteel 10 tot 20% van de mensen die via een makelaar een woning zoeken op zoek zijn naar een woning waar men in deeltijd kan wonen.

#### Doorkijkje richting toekomst

Alle geïnterviewde personen geven nadrukkelijk aan dat deeltijdwonen niet gezien moet worden als een oplossing voor de stroef lopende permanente woningmarkt, maar wel als één van de bouwsteentjes die kan bijdragen aan het weer op gang krijgen van een goed functionerende permanente woningmarkt. Of de ontwikkeling zal doorzetten hangt voor een groot gedeelte af van de economische ontwikkeling en de sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen met betrekking tot werken en wonen. Naarmate het werken steeds meer plaats- en tijdsafhankelijk kan plaatsvinden kan ook het deeltijdwonen aan populariteit winnen.

Een van de mogelijkheden is om ontwikkelingen in het achterland te thematiseren. Zo wordt als voorbeeld aangegeven dat je rondom agrarische bebouwing bijvoorbeeld vijf deeltijdwoningen zou kunnen combineren met het houden van paarden. Dit sluit aan bij de landelijke omgeving en de deeltijdbewoner kan in het weekend genieten van zijn paard(en) en door de week zorgt de agrariër hiervoor. Hierdoor snijdt bovendien het mes aan twee kanten. De deeltijdbewoner krijgt een prachtige rustige omgeving om zijn vrije tijd in door te brengen en voor de bewoners in het gebied levert dit werkgelegenheid op. Een andere potentieel thema is bijvoorbeeld watersport.

Een andere mogelijkheid die genoemd wordt is het aanbieden van een package deal. Hiermee wordt bedoeld dat je een pakketje van een eerste en een tweede woning tegelijkertijd op de markt brengt. De eerste woning is dan gelegen in het westen van het land en de tweede woning zou dan gelegen kunnen zijn in Zeeland. Op deze manier is een grotere groep te bereiken, het deeltijdwonen dient hiervoor echt als een product in de markt gezet te worden. Een bijkomend voordeel kan zijn dat door een combipakket te verkopen er makkelijker een financiering kan worden verkregen. Het gaat hier namelijk om twee verschillende type huizen op twee verschillende locaties.

De gemeente Noord-Beveland geeft aan behoefte te hebben aan een nadere (juridische) definiëring van het begrip deeltijdwonen. Wanneer dit namelijk goed is afgebakend zou je wellicht het hele vergunningen traject voor deeltijdwonen in de kernen kunnen afschaffen en overall deeltijdwonen kunnen toestaan met uitzondering van de bestemmingen waar expliciet de recreatieve bestemming geldt.

## De gebruikers aan het woord

### Resultaten survey

Voor de survey wordt gefocust op de doelgroep die hun tweede woning in Zeeland hebben. Zoals aangegeven is de reden hiervoor dat deze groep zichtbaar en benaderbaar is via verspreiding van de survey per mail (via verhuurmakelaars) en via het verspreiden per post. De doelgroep die hun eerste woning in Zeeland heeft en een tweede woning elders is veel moeilijker traceerbaar en is om die reden niet verder onderzocht. Deze groep is bovendien een stuk kleiner. Ook de arbeidsmigranten worden mede om deze reden niet verder onderzocht. Bovendien vormt hier ook de taal vaak een probleem om onderzoek uit te kunnen voeren. De survey is dus ingestoken op de doelgroep uit secties III en IV van Figuur 10.

Verspreiding en respons op survey			
	Absolute respons	Relatieve respons per medium	Relatieve respons van totaal
Brievenbus	1.018	44,13%	
Mail	1.289	55,87%	
Totaal	2.307	100,00%	
Respons op brievenbus	93	9,14%	4,03%
Respons op mail	263	20,40%	11,40%
Totale respons	356		<b>15,43%</b>
Respons Nederlands	268	75,28%	
Respons Duits	88	24,72%	
Totale respons	356	100,00%	

Tabel 7 Verspreiding en respons op survey

Zoals Tabel 7 laat zien zijn in totaal 2.307 vragenlijsten verspreid, zowel digitaal per mail als via de brievenbus. In het totale aantal van 2.307 zullen een aantal dubblures zitten omdat mensen zowel per brief als per mail benaderd kunnen zijn, dit aantal is echter niet na te trekken. Daarnaast kan het ook voorkomen dat permanente bewoners een vragenlijst hebben ontvangen. Aan deze mensen wordt overigens direct in de brief gemeld dat de vragenlijst niet op hen van toepassing is. Het verspreidingsgebied van de brieven die in de brievenbussen zijn verspreid betreft: Schouwen-Duiveland, Noord-Beveland en Walcheren. Bij deze verspreiding is tevens nog onderverdeeld naar verspreiding in parken, (buurtschappen) in het buitengebied en niet permanent bewoonde woningen in de woonkernen. Voor de verspreiding per mail is het verspreidingsgebied waarschijnlijk net iets groter dan dat per brief, hier is ook een deel in Zeeuws-Vlaanderen terecht gekomen. Omdat deze verspreiding via verhuurmakelaars heeft plaatsgevonden is vanwege de privacy van hun klantenbestand voor dit onderzoek niet aan te geven waar deze precies terechtgekomen zijn.

De relatieve respons op de mail is ruim twee keer zo groot als die op de vragenlijst die per brief is verspreid. De totale respons bedraagt ruim 15%, dit betekent dat de resultaten vanuit de survey betrouwbaar zijn. Wat betreft de validiteit van de respons geldt dat dit onderzoek betrekking heeft op de groep tweede woningbezitters uit de secties III en IV van Figuur 10. De verspreiding van de vragenlijst is echter geen representatieve steekproef uit het totaal van de secties III en IV. De eerste reden is dat er geen totaal overzicht hiervan voorhanden is met de hierbij benodigde contactgegevens. Daarnaast geldt dat de verspreiding per mail

via verhuurmakelaars is verricht wat betekent dat de groep die hun woning (gedeeltelijk) verhuren waarschijnlijk oververtegenwoordigd zal zijn ten opzichte van de groep die hun woning alleen zelf gebruiken.

Om te kijken in hoeverre de respondenten representatief zijn voor de totale tweede woningpopulatie in Nederland is in Tabel 8 de onderverdeling aangegeven van alleen eigen gebruik, combi eigen gebruik en verhuur en tot slot alleen verhuur. Door deze te vergelijken met het door het NRIT (2010) uitgevoerde onderzoek kan wat over de validiteit gezegd worden.

<b>Gebruiksvorm</b>		
	Aantal	%
Alleen eigen gebruik	170	47,75%
Eigen gebruik en verhuur	152	42,70%
Alleen verhuur	34	9,55%
Totaal	356	100,00%

Tabel 8 Gebruiksvorm van tweede woningen

Van de respondenten gebruikt 47,7% de woning alleen zelf. Dit komt dicht in de buurt van de 45% die in het NRIT Onderzoek (2010) wordt genoemd. De groep die zowel hun woning zelf gebruikt als verhuurt is 42,7% groot, dit komt eveneens weer vrijwel overeen met het percentage 45% uit het NRIT Onderzoek. Slechts 9,5% van de respondenten verhuurt alleen hun tweede woning. Dit percentage komt redelijk goed overeen met de 10% uit het NRIT Onderzoek. De resultaten van dit onderzoek sluiten dus vrij nauwkeurig aan bij die van het NRIT Onderzoek wat erop kan duiden dat de uitgezette steekproef voor dit onderzoek toch als redelijk representatief kan worden beoordeeld. Samengevat betekent dit dat dus circa 90% van de tweede woningbezitters, afhankelijk van de mate van eigen gebruik, als potentiële deeltijdbewoner gezien kan worden. Om hier meer nauwkeurige uitspraken over te kunnen doen is inzicht nodig in de totale jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning door de tweede woningbezitter.

De resultaten zijn geanalyseerd voor de groep als geheel waarbij het verschijnsel deeltijdbewonen geanalyseerd wordt middels de schuifbare variabele totale verblijfsduur per jaar in de tweede woning. Deze wordt berekend aan de hand van de antwoorden op de vragen uit de survey omtrent wanneer en hoeveel men in de tweede woning verblijft. Hiermee worden de verbanden tussen verblijfsduur en de andere onderzochte factoren inzichtelijk gemaakt. Zo zal blijken of er een verband is tussen de diverse variabelen en indien dit er is, hoe dit er dan uit ziet (positief of negatief). Het totale aantal respondenten bedraagt 356.

**Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd**

	Aantal	%	Cumulatief %
0 dagen	34	9,6	9,6
1 - 50 dagen	202	56,7	66,3
51 - 100 dagen	79	22,2	88,5
101 -150 dagen	23	6,5	94,9
151 - 200 dagen	1	,3	95,2
meer dan 200 dagen	17	4,8	100,0
Total	356	100,0	

Tabel 9 Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar

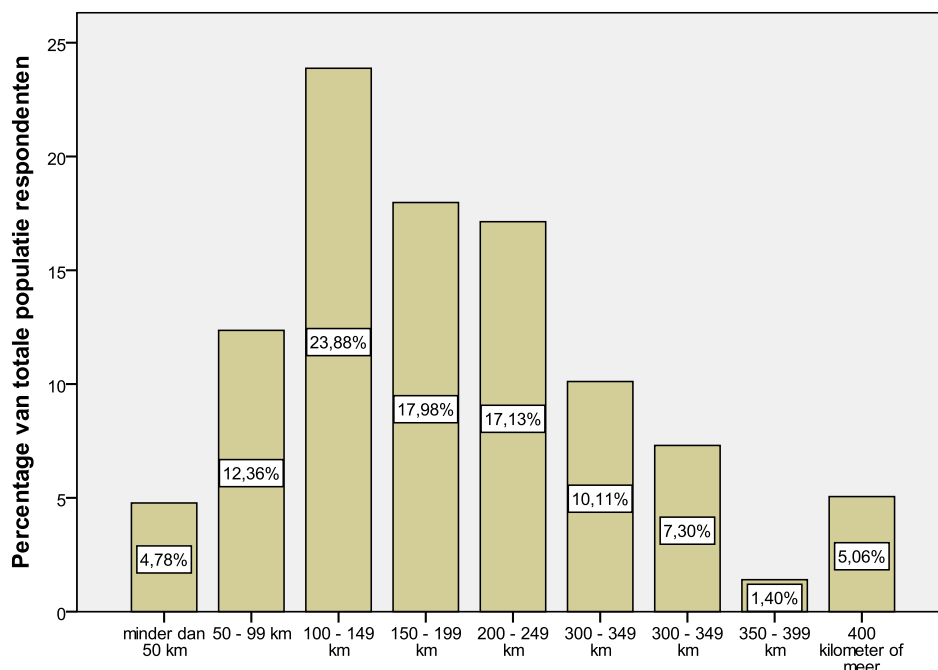
Tabel 9 geeft de onderverdeling naar verblijfsduur weer. Omdat de grootste groep minder dan 150 dagen per jaar in hun tweede woning verblijft, is deze groep in vier delen gesplitst. Uit de tabel blijkt dat 66,3% maximaal 50 dagen in hun tweede woning verblijft. De groep die

geen enkele dag in hun tweede woning verblijft zijn degenen die hun tweede woning alleen verhuurt. Samen met de groepen 1-50 en 51-100 dagen verblijf per jaar vormen zij de grootste groep. Slechts 12,5% verblijft meer dan 100 dagen per jaar in hun tweede woning. Voor de groep die heeft aangegeven hun woning nagenoeg continu te gebruiken is een aantal van 250 dagen of meer per jaar aangehouden. Dit zijn er 17 in totaal. Zij bevinden zich daarmee in de groep met het langste verblijf per jaar in de tweede woning. Het voorgaande geeft aan dat er maar een beperkt aantal bewoners zijn die elk weekend in hun tweede woning verblijven en daarmee tot de ultieme deeltijdbewoners behoren.

Om het bovenstaande met betrekking tot de schuifbare variabele toe te lichten worden hier enkele voorbeelden gegeven van voorkomend gebruik en hoe dit gebruik gezien kan worden door de bril van deeltijdbewonen. Het eerste voorbeeld betreft de woningeigenaar die zijn woning alleen verhuurt. De woningeigenaar maakt dus zelf geen gebruik van zijn woning. Daarmee wordt dit type gebruik nadrukkelijk niet gezien als deeltijdbewoning, ongeacht de hoeveelheid dagen dat de woning bezet is. Een ander type gebruik is die van vakantiewoning waarbij de eigenaar zelf slechts enkele weken in zijn tweede woning verblijft. Ook dit type bewoning kan nauwelijks als deeltijdbewoning worden gezien. De bewoner/eigenaar die vrijwel elk weekend zijn tweede woning bezoekt wordt nadrukkelijk wel als deeltijdbewoner gezien. Dit geldt eveneens voor de overwinteraar die de wintermaanden doorbrengt in warmere oorden, maar vanaf het voorjaar tot het najaar in zijn (tweede) woning in Zeeland verblijft. Het grote verschil tussen beide laatste categorieën vormt de bezoekfrequentie en de bezoekduur per verblijf aan de tweede woning.

#### Spreiding tweede woningen over Zeeland en afstanden tot eerste woning

Een van de verwachtingen die tevens in de literatuur genoemd wordt is dat de totale verblijfsduur per jaar in de tweede woning zal afnemen naarmate de afstand tussen eerste en tweede woning toeneemt. In het NRIT onderzoek wordt echter geen verband aangetoond tussen verblijfsduur en afstand tussen eerste en tweede woning. Als eerste stap is daarom in Figuur 13 Figuur 12 de spreiding aangegeven van de afstand tussen de eerste en de tweede woning. De grootste groep tweede woningbezitters woont op een afstand van 100 tot 149 kilometer van zijn tweede woning. Daarna bouwt dit geleidelijk af.



**Afstand tussen eerste en tweede woning**

Figuur 12 Verdeling afstand tussen eerste en tweede woning



In Figuur 13 en Figuur 14 is zijn respectievelijk de locaties van de tweede woningen en eerste woningen van de respondenten aangegeven. De eerste woningen in het buitenland kon niet worden geplot op de kaart. Naast de tweede woningeigenaren die in Nederland wonen zijn er ook 90 Duitse en 13 Belgische tweede woningeigenaren onder de respondenten. Tot slot wonen er nog 7 tweede woningeigenaren in overige landen.



*Figuur 13 Locaties tweede woningen van respondenten in Zeeland*

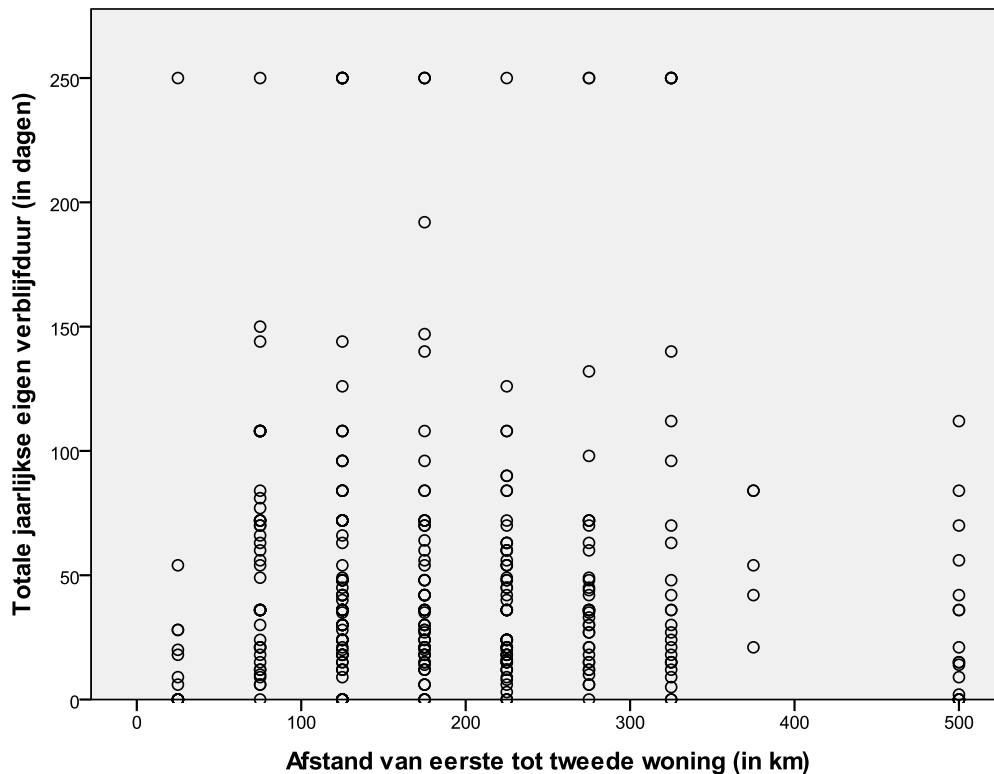


Op Figuur 14 is te zien het overgrote deel van de eerste woningen binnen een straal van 200 kilometer vanuit de Zeeuwse kust zijn gelegen. Dit komt overeen met Figuur 12.



*Figuur 14 Locaties eerste woningen van respondenten in Nederland*

Vervolgens is gecheckt of de afstand tussen de eerste-tweede woning samenhangt met het aantal dagen dat men zelf in de tweede woning verblijft. De verwachting is namelijk dat de totale verblijfsduur per jaar groter zal zijn naarmate de afstand tussen de eerste en tweede woning kleiner is. Om dit mogelijk te maken is voor elke categorie van de afstand eerste-tweede woning de middelste waarde van de desbetreffende categorie aangehouden. Zo is bijvoorbeeld voor de categorie 50-99 kilometer een afstand van 75 kilometer aangehouden. Voor de categorie 400 km of meer is een afstand van 500 kilometer ingevuld. Hiermee zijn de afstanden van een getal (schaalvariabele) voorzien waarmee vervolgens de correlatiecoëfficiënt is berekend. Deze bedraagt voor de onderzochte samenhang 0,031. Dit betekent dat er nagenoeg geen samenhang tussen beide variabelen bestaat. Dit beeld blijkt ook uit Tabel 10. Dit komt overigens overeen met de gegevens uit het NRIT Onderzoek (2010) waarin de totale jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning zowel voor tweede woningen in het binnenland (dichtbij) als die in het buitenland (verder weg) ongeveer hetzelfde zijn. Daarnaast kan volgens Van Dijst e.a. (2005) de grootte van een land hierin ook bepalend zijn, wat in de Nederlandse situatie zou kunnen betekenen dat de samenhang niet zichtbaar wordt omdat de afstanden hier te klein zijn ten opzichte van waar de eerste woningen gelegen zijn.



Tabel 10 Afstand eerste woning versus totale jaarlijkse eigen verblijfsduur

**Geconcludeerd wordt dat de markt voor potentiële deeltijdbewoners niet specifiek dichtbij gezocht hoeft te worden. Qua afstand tussen eerste en tweede woning treedt hier geen onderscheid op met tweede woningbezitters die weinig gebruik maken van hun tweede woning.**

Waar liggen de tweede woningen: op een park, in het buitengebied of in een woonkern?

In Figuur 13 is duidelijk zichtbaar waar de locaties van de respondenten gelegen zijn. Het valt op dat deze vooral langs de kust, of in ieder geval veelal dicht in de buurt van het water gelegen zijn. Wanneer we verder inzoomen op de locaties van de tweede woningen dan zijn deze onder te verdelen in drie categorieën: parken, het buitengebied en de woonkernen. Van de huidige tweede woningen ligt het grootste gedeelte op een park, gemiddeld is dit 84,5%. Het buitengebied is met 11,5% flink lager vertegenwoordigd en in de woonkernen is slechts 3,9% van de tweede woningen te vinden.

Op de vraag waar men bij voorkeur een tweede woning zou willen hebben valt op dat er een veel groter percentage een tweede woning in het buitengebied zou willen hebben. Maar liefst 26,7% geeft aan hier voorkeur te hebben voor een tweede woning in het buitengebied. Dit zijn bewoners die nu een tweede woning op een park hebben. Het kan dus zijn dat het aanbod van het gewenste type tweede woningen in het buitengebied wellicht te beperkt is om aan de vraag te kunnen voldoen. Hierover zijn in het literatuuronderzoek geen aanknopingspunten gevonden. Bij het beantwoorden van de voorkeursvragen ontbreken elf respondenten in de antwoorden. Zij hebben aangegeven dat hun woning te koop staat en dat zij geen vervangende andere tweede woning hiervoor willen terugkopen.

Verder valt op dat er acht bewoners met een tweede woning in de kern zijn die deze verhuren (0 dagen verblijfsduur). Dit is namelijk in géén van de Zeeuwse gemeenten toegestaan. Tussen de verschillende verblijfsduurgroepen treden geen grote verschillen op, dit geldt zowel voor de huidige als de voorkeurslocatie van een tweede woning.

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Locatie tweede woning	park	Aantal	23	177	69	18	1	13	301
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	67,6%	87,6%	87,3%	78,3%	100,0%	76,5%	84,6%
	buitengebied	Aantal	6	22	7	4	0	2	41
% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd		17,6%	10,9%	8,9%	17,4%	0,0%	11,8%	11,5%	
woonkern	Aantal	5	3	3	1	0	2	14	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	14,7%	1,5%	3,8%	4,3%	0,0%	11,8%	3,9%	
Total		Aantal	34	202	79	23	1	17	356
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabel 11 Locatie tweede woning per verblijfsduur

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Voorkeurlocatie tweede woning	park	Aantal	21	138	52	13	1	9	234
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	63,6%	70,4%	66,7%	61,9%	100,0%	56,3%	67,8%
	buitengebied	Aantal	9	49	20	8	0	6	92
% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd		27,3%	25,0%	25,6%	38,1%	0,0%	37,5%	26,7%	
woonkern	Aantal	3	9	6	0	0	1	19	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	9,1%	4,6%	7,7%	0,0%	0,0%	6,3%	5,5%	
Total		Aantal	33	196	78	21	1	16	345
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabel 12 Voorkeurslocatie tweede woning per verblijfsduur<sup>7</sup>

**Geconcludeerd wordt dat een groter percentage van de tweede woningbezitters een tweede woning in het buitengebied zou willen hebben, namelijk 26,7% in plaats van 11,5% zoals nu het geval is. Hier ligt dus een potentiële kans voor het realiseren van tweede woningen.**

#### De kenmerken van de tweede woning

De tweede woning van de respondenten is in 85,7% een vrijstaande woning en is in 76,9% van de gevallen gebouwd tussen 1965 en 2000. Verder valt op dat 42,1% van de woningen een waarde van € 300.000,- of meer vertegenwoordigt. Het betreft hier overigens inschattingen van de eigenaar/bewoners zelf, dus verwacht mag worden dat de waarden enigszins hoger ingeschat zijn dan de vrije marktwaarde. 56,7% van de tweede woningen hebben drie slaapkamers en 59,8% heeft één badkamer en de rest heeft twee of meerdere badkamers. Voor verdere detailinformatie over de kenmerken van de woningen van de huidige tweede woningbezitters zie Bijlage 4 Onderzoeksresultaten tweede woningbezitters in Zeeland.

Vervolgens is onderzocht of de voorkeuren van de huidige tweede woningbezitters afwijken ten opzichte van de tweede woning die zij nu hebben. De voorkeur is gemeten door expliciet te vragen naar wat men zou kiezen in geval men opnieuw de keuze voor een tweede woning zou mogen maken. In deze analyse is ook de spreiding in de verblijfsduur per jaar in de tweede woning meegenomen. De kruistabellen die hiervoor zijn gemaakt zijn eveneens opgenomen in Bijlage 4 Onderzoeksresultaten tweede woningbezitters in Zeeland

De vrijstaande woning heeft verreweg de voorkeur van tweede woningbezitters, de voorkeur is met 91,0% zelfs nog iets groter dan het huidige percentage vrijstaande tweede woningen.

<sup>7</sup> Bij de voorkeurslocatie tweede woning ontbreekt het antwoord van elf respondenten die hun woning momenteel te koop hebben staan en ook geen andere tweede woning hiervoor terug willen kopen.

Dit is fors hoger dan de voorkeur van de plannenmakers uit het NRIT Onderzoek (2010). Ook hier is de vrijstaande woning het meest geliefd alleen geldt dit hier voor 72% van de tweede woningbezitters. Hier kan het onderscheid van het gebied een rol spelen, dat wil zeggen Zeeland versus Nederland als geheel. Het voorkeurswoningstype is overigens onafhankelijk van de hoeveelheid tijd die men in de tweede woning doorbrengt in Zeeland.

Het bouwjaar is voor 42,9% van de respondenten niet relevant bij het aanschaffen van een tweede woning. Door een enkele respondent wordt aangegeven dat vooral het karakteristieke van de woning bepalend is. Dit sluit aan bij de resultaten van Van Leeuwen (2012). Hij constateert in zijn onderzoek ook dat de leegstaande woningen in de kernen in Zeeuws-Vlaanderen in overgrote meerderheid niet voldoen aan de vraag van tweede woningbezitters. Hij stelt dat dit onder andere te maken heeft met het ontbreken van authenticiteit/karakter van deze woningen die vooral in de jaren na de Tweede Wereldoorlog gebouwd zijn. Een andere grote groep van 43,7% geeft echter aan het liefst een nieuwe woning of een woning die na het jaar 2000 gebouwd is te hebben. Hier valt bovendien op dat 36,4% van de eigenaren die hun woning uitsluitend verhuurt de voorkeur voor een nieuwe woning heeft. Voor de totale populatie respondenten die hun woning uitsluitend verhuurt is dit slechts 21,4%. Er is echter vrijwel geen samenhang tussen de jaarlijkse verblijfsduur en het bouwjaar van een gewenste tweede woning.

Voor het aantal slaapkamers geldt dat er geen verschil zit tussen de aantallen slaapkamers in de huidige tweede woning en de voorkeurswoning. Net iets meer dan de helft heeft in beide gevallen de voorkeur voor drie slaapkamers. Woningen met twee of vier slaapkamers zijn vrijwel even gewild, met een wat grotere voorkeur voor vier slaapkamers indien men opnieuw zou mogen kiezen. Dit sluit aan bij de resultaten uit het NRIT Onderzoek (2010). Tevens valt op dat naarmate de jaarlijkse verblijfsduur korter wordt relatief vaker een woning met vier slaapkamers is gewenst. Aangenomen kan worden dat dit met de verhuurbaarheid en verhuuropbrengsten te maken heeft. Overall gezien is er echter geen sterke samenhang tussen het aantal slaapkamers en de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning.

Dit beeld is anders voor het aantal badkamers. Hier geldt dat in de bestaande situatie 40,2% van de woningen twee of meer badkamers heeft, terwijl wanneer men opnieuw mag kiezen aangeeft in 64,6% van de gevallen graag twee of meer badkamers in de tweede woning te zien. In de voorkeursituatie is er een zekere mate van samenhang tussen de verblijfsduur en het aantal badkamers. Naarmate de verblijfsduur langer wordt neemt de relatieve vraag naar een woning met 1 badkamer toe en de vraag naar een woning met twee of meer badkamers af. Oftewel naarmate de eigen verblijfsduur korter en er meer verhuurd wordt neemt de vraag naar twee of meer badkamers toe.

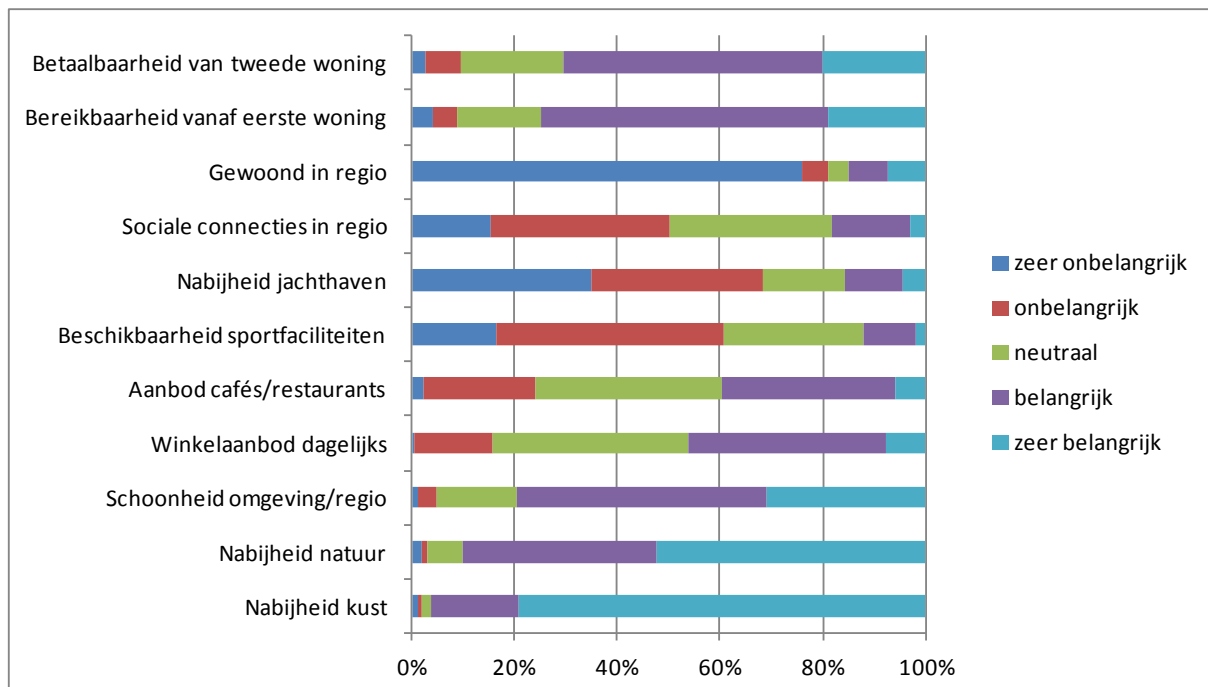
Tot slot de waarde van de tweede woning. Hier valt op dat de woningeigenaren gemiddeld genomen een minder dure woning zouden kopen dan degene die men momenteel bezit. Dit zou verklaard kunnen worden door de overschatting van de waarde van de eigen woning en het bedrag wat men werkelijk bereid is te betalen voor de aanschaf van een nieuwe tweede woning. Wel valt op dat meer dan de helft indien zij opnieuw zou mogen kiezen meer dan € 250.000,- zou willen uitgeven aan een andere tweede woning. Hierbij dient vermeld te worden dat er vanuit de interviews blijkt dat er ook een grote groep geïnteresseerden zijn die op zoek zijn naar een tweede woning voor net onder de € 200.000,-. Verder liggen de gemiddelde woningwaardes in de survey hoger dan die in het NRIT Onderzoek (2010). Dit geldt zowel voor de huidige tweede woningen als de prijzen die men bereid is te betalen voor nog aan te schaffen tweede woningen. Er is echter vrijwel geen samenhang tussen de jaarlijkse verblijfsduur en de waarde van de tweede woning.

**Geconcludeerd wordt dat de woningkenmerken woningtype, bouwjaar, aantal slaapkamers en de waarde van de woning niet samenhangen met de jaarlijkse verblijfsduur. Alleen voor het aantal badkamers is er een verband zichtbaar tussen aantal badkamers en jaarlijkse verblijfsduur. Hier geldt dat de relatieve vraag naar twee of meer badkamers toeneemt naarmate de jaarlijkse verblijfsduur korter is.**

Voor de bijdrage van deeltijdwonen aan gebiedsontwikkeling betekent dit dat er door ontwikkelaars vrijwel geen onderscheid gemaakt hoeft te worden tussen het ontwerp voor een standaard tweede woning en een tweede woning die bedoeld is voor deeltijdwonen. Dit sluit aan bij de constatering in het literatuuronderzoek dat het onderscheid in woningkenmerken tussen eerste en tweede woning langzamerhand verdwijnt.

### Omgevingskenmerken van tweede woning

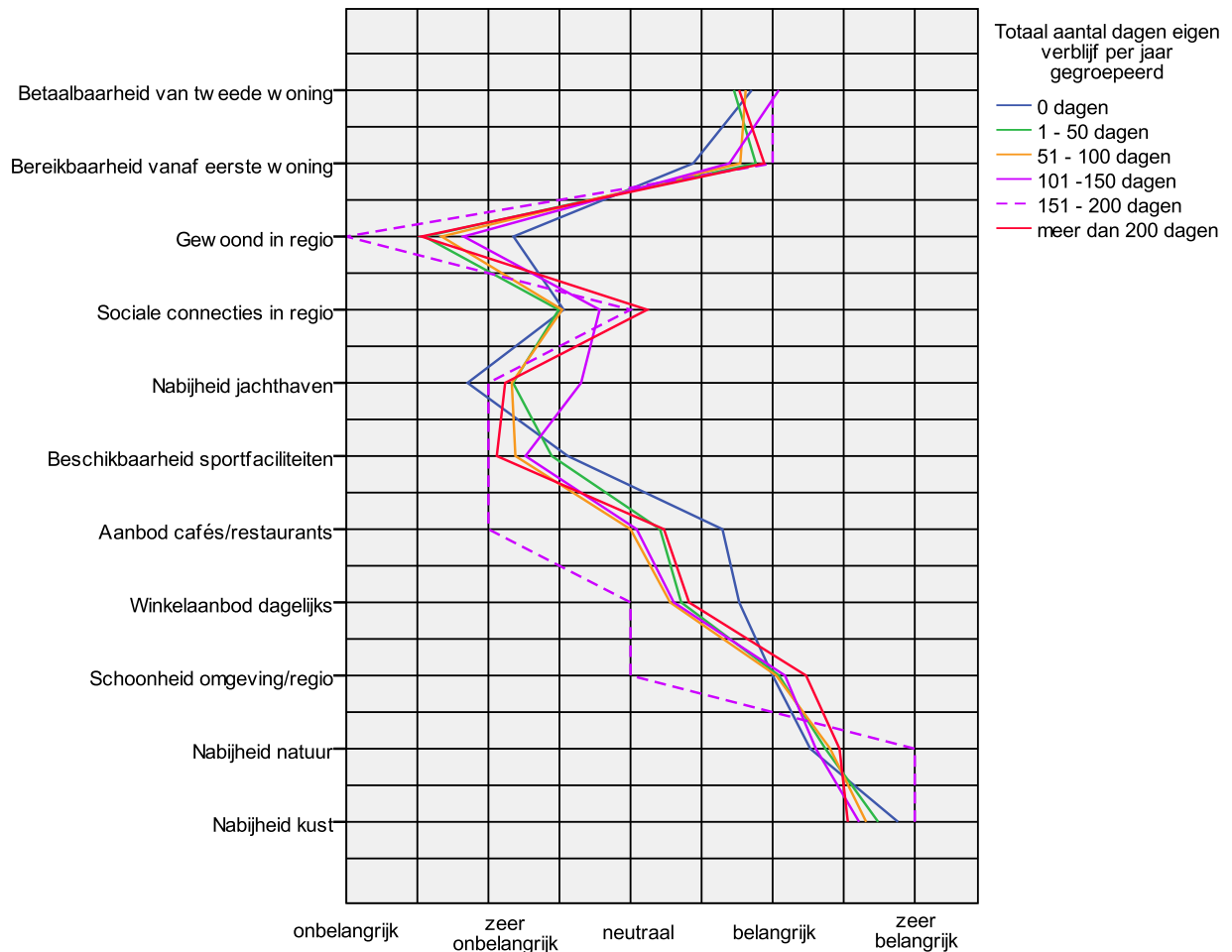
In voorgaande paragraaf zijn de kenmerken van de tweede woning geanalyseerd. De omgevingskenmerken spelen echter een nog belangrijkere rol bij de keuze voor een tweede woning. Verondersteld mag worden dat indien deze eigenschappen namelijk bij de eerste woning aanwezig zouden zijn mensen niet de behoefte hebben om überhaupt een tweede woning aan te schaffen voor eigen gebruik. Dit blijkt ook wel uit het NRIT Onderzoek (2010). De huidige woningbezitters en plannenmakers van tweede woningen in Nederland geven in bijna de helft van de gevallen aan dat de locatie/omgeving het allerbelangrijkste keuzecriterium is bij de selectie van een tweede woning. In de survey is daarom voor elf omgevingsaspecten de mate van belangrijkheid onderzocht, zie Figuur 15.



Figuur 15 Beoordeling omgevingsaspecten tweede woningen in Zeeland

Voor de populatie als geheel geldt dat de nabijheid van de kust, de nabijheid van natuur en de schoonheid van de omgeving/regio doorslaggevende aspecten zijn om voor een tweede woning in Zeeland te kiezen. Ook de afstand tot de eerste woning en de betaalbaarheid spelen een belangrijke rol bij het keuzeproces van een tweede woning in Zeeland. Sociale connecties in de regio, nabijheid van een jachthaven en beschikbaarheid sportfaciliteiten zijn vrijwel niet relevant.

Omdat dit onderzoek bedoeld is om de voorkeuren van de deeltijdbewoner te achterhalen wordt de analyse verder uitgesplitst in de zes groepen van Tabel 9. Onderzocht wordt of de voorkeuren voor de omgevingskenmerken afhangen van de jaarlijkse verblijfsduur. Uit Figuur 16 blijkt dat de het belang van de diverse omgevingsvariabelen niet afhangt van de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning.



Figuur 16 Beoordeling omgevingskenmerken naar verblijfsduur

**De nabijheid van de kust, de nabijheid van natuur en de schoonheid van de omgeving zijn de drie omgevingskenmerken die bij het keuzeproces voor een tweede woning het belangrijkste zijn. Bereikbaarheid vanaf de eerste woning en betaalbaarheid van de tweede woning volgen hier direct na qua belangrijkheid. Het belang dat een tweede woningbezitter toekent aan een omgevingskenmerk, de bereikbaarheid en de betaalbaarheid is onafhankelijk van de jaarlijkse verblijfsduur.**

**Voor de bijdrage aan gebiedsontwikkeling betekent dit dat de gevraagde omgeving door de deeltijdbewoner geen verschil vertoont ten opzichte van die van de tweede woningbezitter. Er dient dus rekening gehouden te worden met dezelfde voorkeuren als die van de tweede woningbezitter als geheel.**

### Binding met Zeeland

Naarmate een tweede woning bezitter op jaarbasis meer in zijn tweede woning verblijft, is de verwachting dat hij meer binding met de regio zal hebben. Dit kan zijn in de vorm van sociale contacten of het lidmaatschap van een vereniging. Tevens is het interessant om te weten of tweede woningbezitters voor dat zij tot aanschaf van hun tweede woning overgingen in Zeeland op vakantie zijn geweest. Hierover zijn in de survey diverse vragen gesteld, voor een gedetailleerd overzicht van de resultaten zie Bijlage 4 Onderzoeksresultaten tweede woningbezitters in Zeeland

Uit de antwoorden van de survey blijkt dat 82,6% van de tweede woningbezitters voor aanschaf van zijn de tweede woning in de Zeeland één of meerder vakanties heeft doorgebracht. Dit is een zeer hoog percentage waaruit afgeleid kan worden de potentiële tweede woningbezitters voor het grootste gedeelte onder de vakantiegangers in Zeeland is te vinden. Er is echter geen samenhang gevonden tussen het aantal mensen wat voor aanschaf van hun tweede woning in Zeeland op vakantie is geweest en de jaarlijkse verblijfsduur van de tweede woningbezitter.

Circa de helft, namelijk 50,3%, van de tweede woning bezitters geeft aan lid te zijn van een vereniging in de regio van de tweede woning. Er is echter geen samenhang tussen het lid zijn van een vereniging en de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning.

Tot slot de sociale contacten. Hier geeft 49,4% aan vrienden/kennissen in de regio van hun tweede woning te hebben, 19,4% heeft hier familiecontacten en 51,4% heeft contact met hun burens. Van de totale populatie respondenten heeft 19,7% geen sociale contacten in de regio. Hier is er samenhang zichtbaar tussen de hoeveelheid sociale contacten die men heeft in de regio en de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning. De groep die geen sociale contacten heeft bestaat vooral uit mensen hun woning enkel verhuren en hier dus zelf niet in verblijven. Bij de contacten met vrienden/kennissen, familie en burens is er een positieve samenhang tussen de hoeveelheid contacten die men heeft en de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning. Dit is conform de verwachting dat naarmate men meer verblijft op een plek men hier ook meer sociale activiteiten zal ontplooiën en dus ook meer sociale contacten zal aangaan.

**De grote meerderheid van de tweede woningbezitters komt voort uit de vakantiegangers in Zeeland. Circa de helft van de tweede woning bezitters is lid van een vereniging in Zeeland. Bij deze beiden aspecten is er geen samenhang met de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning. Bij de sociale contacten is er wel een positieve samenhang zichtbaar dus de hoeveelheid sociale contacten nemen toe naarmate de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning langer is. Dit betekent dat de gebiedsontwikkelaar zich dient te verdiepen in de toeristen die Zeeland bezoeken. Hieronder bevinden zich de potentiële klanten. Het vakantiemoment vormt dus een aangewezen moment om de vakantieganger (subtiel) te wijzen op de mogelijkheden van deeltijdwonen.**

### Kenmerken tweede woningbezitters

Tot slot zijn ook de demografische kenmerken van de tweede woningbezitters geanalyseerd. Hierbij is gekeken naar de gezinssituatie, de leeftijd, wel of niet gepensioneerd, het jaarlijks bruto gezinsinkomen en of men voorafgaand reeds in de regio heeft gewoond of gewerkt. Zie voor de detail gegevens van de analyse Bijlage 4 Onderzoeksresultaten tweede woningbezitters in Zeeland

De tweede woningbezitters zijn voor 92,1% 45 jaar of ouder. Een logische verklaring hiervoor is dat men voor deze leeftijd nog bezig is om een eerste woning te kopen en doorgaans niet over voldoende middelen beschikt om een tweede woning te verwerven. Het eigenwoningbezit loopt overigens op naarmate men ouder wordt. Zo bezit de groep van 65 jaar en ouder 39,9% van de tweede woningen in Zeeland. Dit zal onder andere



samenhangen met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd waardoor men meer tijd heeft om in de tweede woning te verblijven. Voor de leeftijdsgroepen 35-44 jaar geldt dat deze groep relatief afneemt naarmate de jaarlijkse verblijfsduur toeneemt. Voor de groep van 65 jaar en ouder geldt het omgekeerde. Deze groep wordt relatief groter naarmate de jaarlijkse verblijfsduur toeneemt. Voor de middengroepen van 45-54 en 55-64 jaar is er geen samenhang tussen de leeftijd en de jaarlijkse verblijfsduur.

Wanneer we kijken naar de gezinssituatie dan zien we dat 90,5% getrouwd is of samenwoont. Hierbij valt op dat het grootste gedeelte getrouwd of samenwonend zonder kinderen is. Dit zijn ofwel koppels zonder kinderen of stellen waarvan de kinderen al het ouderlijk huis verlaten hebben (de empty-nesters). Voor de groep alleenstaanden is er geen samenhang tussen jaarlijkse verblijfsduur en de gezinssituatie. Bij de getrouwden/samenwonenden met kinderen is er een lichte negatieve samenhang, deze groep wordt relatief kleiner bij een langere jaarlijkse verblijfsduur. Voor de getrouwden/samenwonenden zonder kinderen geldt dat hier juist een licht positieve samenhang is, deze groep neemt relatief toe naarmate men meer in de tweede woning verblijft.

Verder is circa 40% van de tweede woningbezitters gepensioneerd, dit komt overeen met de leeftijdsopbouw. Tussen de verblijfsduur en het gepensioneerd zijn is een redelijk sterke samenhang. De groep gepensioneerden neemt relatief toe naarmate men meer tijd in de tweede woning doorbrengt. Een logische verklaring hiervoor is dat gepensioneerden niet meer vanwege werk gebonden zijn aan hun eerste woning en daardoor meer vrijheid hebben om te kiezen tussen het verblijf in hun eerste of hun tweede woning.

Het jaarlijkse bruto gezinsinkomen bedraagt in 73,8% minimaal € 50.000,-- per jaar, waarvan 36,8% zelfs meer dan € 100.000,-- per jaar verdient. Naarmate het jaarlijkse bruto gezinsinkomen van de respondenten hoger is bezit men vaker een tweede woning. Er is echter geen samenhang tussen de tijd die men jaarlijks in de tweede woning doorbrengt en de hoogte van het inkomen. Ook de samenhang tussen het jaarlijkse bruto gezinsinkomen en de waarde van de tweede woning is geanalyseerd. Hiervoor zijn gemiddelden van de antwoordcategorieën van zowel het jaarlijkse bruto gezinsinkomen als de woningwaarde genomen. De correlatiecoëfficiënt bedraagt 0,227, dit betekent dat de samenhang zeer zwak is.

Tot slot geeft 84,3% aan niet gewerkt of gewoond te hebben in de regio voordat men de tweede woning kocht. In tegenstelling tot het op vakantie geweest zijn in Zeeland vormt dit dus maar heel beperkt een reden voor mensen om een tweede woning aan te schaffen.

**Geconcludeerd wordt dat er geen sterk verband is tussen leeftijd en verblijfsduur met uitzondering van de groep 65 jaar en ouder. Deze groep is relatief groter bij een langere jaarlijkse verblijfsduur. Een zelfde verband wordt gevonden bij de groep die gepensioneerd is, dit is echter dezelfde groep als die van 65 jaar en ouder. Verder wordt geconcludeerd dat er een positieve samenhang is tussen leeftijd en tweede woningbezit. Ook hier is de de groep van 65 jaar en ouder het sterkst vertegenwoordigd. Tevens neemt het eigen woningbezit toe naarmate het bruto gezinsinkomen toeneemt, een sterk verband tussen het bruto gezinsinkomen en de gemiddelde woningwaarde is er echter niet. Tot slot, zowel gezinnen met kinderen of stellen zonder kinderen behoren tot de tweede woningbezitters. Gezinnen met kinderen zijn sterker vertegenwoordigd bij kortere verblijfsduur, stellen zonder kinderen verblijven relatief juist meer dagen per jaar in hun tweede woning. Dit betekent dat de gebiedsontwikkelaar zich wat demografische kenmerken betreft kan richten op de kenmerken die voor de groep tweede woningbezitters als geheel gelden. Hierbij kan specifiek voor deeltijdbewoners net iets meer gericht worden op de stellen zonder kinderen van 65 jaar en ouder.**

## 5. Deeltijdwonen de moeite waard: omarm de (zomer)gast!

### **Conclusies**

#### Wat is deeltijdwonen?

Deeltijdwonen is het afwisselend wonen op meerdere locaties. Dit betekent dat men over twee of meer woningen beschikt waarin men woont. Over deeltijdwonen zelf is nog weinig gepubliceerd. Het tweede woningbezit hangt hier echter nauw mee samen en vormt daarmee een belangrijk aanknopingspunt voor het beschrijven van deeltijdwonen.

Deeltijdwonen heeft betrekking op het eigen gebruik van de woning en is daarom in eerste plaats consumptiegericht. Bij deeltijdwonen is er een ruime variatie in gebruik, verschijningsvorm, motieven, woonomgeving en eigendomsverhoudingen.

Uit de survey blijkt nadrukkelijk dat er vrijwel geen verband aanwezig is tussen motieven, bewonerskenmerken, woning- en omgevingskenmerken enerzijds en de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning anderzijds.

De geïnterviewden zien deeltijdwonen niet als synoniem voor het recreatieve verblijven in een tweede woning. Het criterium volgens de professionals zit in de totale lengte van de jaarlijkse verblijfsduur in de tweede woning.

#### Wat is de rol van deeltijdwonen in regionale ontwikkeling en gebiedsontwikkeling?

Deeltijdwonen vindt met name plaats om te kunnen onthaasten in een rustige omgeving. De geschikte omgeving hiervoor is te vinden aan de kust, in de bergen en in de bossen, kortom de landelijke gebieden. In deze gebieden zijn doorgaans minder economische activiteiten. Deeltijdwonen kan direct bijdragen aan gebiedsontwikkeling door de bouw van tweede woningen. Indirect zorgen beheer- en onderhoud van deze woningen en de lokale bestedingen van deze bewoners eveneens voor werkgelegenheid en daarmee dus voor een stuk regionale ontwikkeling.

De gevolgen voor de woningmarkt kunnen een prijsopdrijvend effect hebben indien de afstand tot het stedelijk gebied waar de eerste woningen gelegen zijn klein is. Een voorbeeld hiervan zijn de relatief hoge woningprijzen in de westhoek van Schouwen-Duiveland en Zierikzee als gevolg van druk vanuit de zuidvleugel van de Randstad. De keerzijde is dat deeltijdwonen juist voor wat extra druk op de permanente woningmarkt in stabiliserende of krimpende gebieden kan zorgen waarmee de bestaande vastgoedwaarde wordt behouden. Dit is belangrijk om er voor te zorgen dat er überhaupt in vastgoed geïnvesteerd wordt.

Tevens heeft deeltijdwonen druk op de natuurlijke leefomgeving tot gevolg, echter door de ontwikkeling van tweede woningen kan ook geld beschikbaar komen voor natuur- en landschapontwikkeling.

#### Wat zijn de doelgroepen voor wie deeltijdwonen mogelijk interessant kan zijn?

Deeltijdwonen is interessant voor mensen die willen onthaasten en mensen waarvan het werk op een afstand ligt die te groot is om dagelijks af te leggen. In het eerste geval gaat het om het doorbrengen van de vrije tijd en/of de vakanties. In het tweede geval betreft de doelgroep mensen met de eerste woning in het landelijk gebied en een pied-à-terre in de stad. Een andere subgroep hier zijn de arbeidsmigranten (MOE-landers<sup>8</sup> en expats).

In de survey is voor de Zeeuwse situatie onderzoek gedaan naar de groep die willen onthaasten. Dit zijn in grote meerderheid gezinnen met of zonder kinderen waarvan meer dan de helft een bruto gezinsinkomen heeft van meer dan € 75.000,-- per jaar. Vanaf 45 jaar

---

<sup>8</sup> Mensen uit Midden- en Oost-Europa.

wordt gestart met de aanschaf van tweede woningen, waarbij de groep van 65 jaar en ouder verreweg de grootste groep uitmaakt.

#### Wat zijn de preferenties van deeltijdbezoekers?

Er is vrijwel geen samenhang tussen de preferenties van de Zeeuwse tweede woningbezitter en de hoeveelheid tijd die een tweede woningbezitter in zijn tweede woning doorbrengt. De preferenties van de Zeeuwse deeltijdbezoeker verschillen dus niet van die van de gemiddelde tweede woningbezitter.

De deeltijdbezoeker heeft voorkeur voor een vrijstaande woning in een rustige en aantrekkelijke omgeving. Een grote groep ondervraagden heeft voorkeur voor een woning die gebouwd is na het jaar 2000. Voor de andere groep die ongeveer net zo groot is geldt dat de woning vooral authentiek en karakteristiek dient te zijn. Verder heeft de gemiddelde tweede woning drie slaapkamers en twee badkamers en bedraagt de woningwaarde in de helft van de gevallen meer dan € 250.000,--

#### Wat is het huidige aanbod van tweede woningen?

Het aantal tweede woningen bedroeg voor heel Nederland in 2011 105.000 woningen. Wanneer de gemiddelde groei van afgelopen decennia van 2% wordt doorgetrokken leidt dit tot circa 112.000 tweede woningen in 2014. Het aantal tweede woningen in Zeeland bedraagt in 2014 circa 12.500 en is hiermee goed voor 6,5% van de totale woningvoorraad. Het percentage tweede woningen in Zeeland is hiermee het hoogste van heel Nederland. Zeeland presteert wat dat betreft goed. Wanneer dit percentage vergeleken wordt met andere Europese landen als Frankrijk, Spanje en de Scandinavië dan liggen hier zeker nog mogelijkheden om verder te groeien. Het tweede woningbezit ligt in deze landen tussen de 10% en 20%.

#### Wanneer en hoe vaak worden tweede woningen, waaronder dus deeltijdwoningen, gebruikt?

48% van de tweede woningbezitters maakt alleen zelf gebruik van de woning. Een andere grote groep van 43% verhuurt tevens de woning. De resterende groep van 9% heeft de tweede woning uitsluitend voor de verhuur. Iets meer dan de helft, namelijk 57%, verblijft per jaar tot 50 dagen in de tweede woning. 23% verblijft hier tussen de 50 en 100 dagen op jaarbasis. De groep die meer dan 100 dagen per jaar in de tweede woning verblijft, is dus beperkt tot 11%.

#### Zijn de gewenste tweede woningen en de gewenste woonomgeving realiseerbaar in Zeeland?

De gewenste tweede woningen zijn realiseerbaar in Zeeland. De nabijheid van de kust en van de natuur zijn de twee belangrijkste motieven om voor een tweede woning in Zeeland te kiezen. Zeeland biedt, mits goed landschappelijk ingepast, dan ook zeker nog mogelijkheden om tot realisatie van tweede woningen te komen. Daarnaast geeft 27% van de respondenten aan dat zij een tweede woning in het buitengebied zouden hebben, terwijl slechts 11% van de respondenten nu een tweede woning in het buitengebied heeft. Hier ligt binnen de bestaande vraag dus een potentiële kans.

#### Met welke concepten kan ingespeeld worden op deeltijdwonen?

Voortbordurend op de relatieve grote vraag naar tweede woningen in het buitengebied kan hier in Zeeland op ingespeeld worden door het realiseren van dijkwoningen. Hierbij kan aangesloten worden bij het karakter van de ouderwetse dijkwoningen, waarbij deze echter wel het hedendaags comfort krijgen. De plekken aan de Zeeuwse dijken in de polder bieden volop rust, ruimte en uitzicht. Precies datgene waar veel deeltijdbezoekers naar op zoek zijn.

Een tweede mogelijkheid is om deeltijdwoningen in kleine groepjes te clusteren rondom (voormalige) agrarische bebouwing rondom dorpen meer in het Zeeuwse binnenland. De Zak van Zuid-Beveland is hiervan een mooi voorbeeld. Deze groepjes woningen zouden kunnen worden gethematiseerd. Zo kan aangesloten worden bij de vele boomgaarden die er op Zuid-Beveland zijn. Een andere mogelijkheid is om bijvoorbeeld hippische deeltijdvilla's te

realiseren rondom een boerderij. In het weekend kunnen de bewoners van hun paarden genieten en in de week zorgt de agrariër hiervoor waardoor dit ook op die manier voor werkgelegenheid zorgt.

Een laatste concept vormt het aanbieden van zogenaamde package-deals. Aan bewoners in de Randstad en Vlaanderen worden dan pakketten van twee woningen aangeboden. Een op de plaats waar men werkt en doordeweeks verblijft en een tweede woning op een plek waar men kan onthaasten. Hierdoor wordt de drempel lager om voor deeltijdwonen te kiezen. Binnen eenzelfde budget wordt het financieringsrisico hierdoor lager doordat aan een stukje risicospreiding gedaan wordt, namelijk twee verschillende type woningen op twee verschillende plaatsen.

### Beperkingen onderzoek

De totale respons bedraagt ruim 15%, dit betekent dat de resultaten vanuit de survey betrouwbaar zijn. De validiteit van de survey is beperkt vanwege de relatief willekeurige verspreiding van de vragenlijsten, bijvoorbeeld via verhuurmakelaars wat het aandeel woningen wat verhuurd wordt relatief groot maakt. Het betreft hier daarom waarschijnlijk geen representatieve steekproef. Dit was in het kader van dit onderzoek niet mogelijk. Aangezien het onderzoek vooral kwalitatief van aard is heeft dit geen belemmering voor het onderzoek gevormd. Overigens komt de verdeling tussen alleen eigen gebruik, zowel eigen gebruik als verhuur en alleen verhuur vrijwel overeen met een onderzoek van NRIT in 2010 onder 800 tweede woningbezitters in zowel binnen als buitenland en bezitters en plannenmakers. Voor het verkrijgen van inzicht in de toekomstige vraag zijn bestaande tweede woningbezitters ondervraagd met behulp van vragen over de denkbeeldige situatie wanneer zij opnieuw een tweede woning zouden kunnen kiezen.

De algemene conclusie is dat deeltijdwonen voldoende mogelijkheden biedt om bij te dragen aan gebiedsontwikkeling in Zeeland. De manier waarop hier het beste invulling aan gegeven kan worden verschilt echter vrijwel niet van de manier waarop gebiedsontwikkeling van tweede woningen in zijn algemeenheid opgepakt dient te worden.

## **Aanbevelingen en vervolgonderzoek**

### Concepten

in Zeeland is nog plek voor het realiseren van deeltijdwonen, zowel binnen de bestaande bouw door aanpassing van het beleid als ook door nieuwbouw. De deeltijdwoningmarkt vormt een onderdeel van de totale tweede woningmarkt en deze laatste groeit nog continu.

Nieuwbouw is mogelijk middels aanleg van nieuwe parken, maar vooral de kleinschaligere bebouwing in het buitengebied (waarvan in de conclusies enkele concepten worden genoemd) biedt kansen voor deeltijdbewoning. Uit zowel de survey als de interviews blijkt dat hier vraag naar is. Bovendien zijn kleinschaligere projecten landschappelijk beter in te passen vanwege beperktere omvang. Wel zullen deze naar verwachting moeilijker realiseerbaar zijn vanuit financieel oogpunt vanwege beperktere schaal.

Aanbevolen wordt om nader vervolgonderzoek naar de hier genoemde concepten uit te voeren. Hierbij dient gericht naar potentiële locaties te gezocht te worden. Omdat plaats- en tijdsafhankelijk werken positief bijdraagt aan het deeltijdwonen wordt geadviseerd om bij het ontwikkelen van deeltijdwoningen in het buitengebied nadrukkelijk voor een goede digitale ontsluiting te zorgen. Tevens dienen de specifieke doelgroepen voor een bepaald concept duidelijk vastgesteld te worden zodat hiervoor de juiste marketingstrategie gevolgd kan worden.

### Deeltijdwonen in de kernen

Aanbevolen wordt om het deeltijdwonen in de woonkernen in de Zeeuwse (kust)gemeenten te stimuleren. Dit kan indirect bijdragen aan gebiedsontwikkeling. Tevens is dit goed voor het behoud van vastgoedwaarde. Doordat mede het deeltijdwonen voor blijvende druk op de permanente woningmarkt zorgt, kan bovendien gewerkt worden aan de kwalitatieve vraag die er momenteel is op de Zeeuwse markt. Doordat bestaande woningen gedeeltelijk kunnen worden ingevuld door deeltijdbewoners ontstaat de mogelijkheid om nieuw te bouwen in het segment van nulrede woningen. Gemeenten dienen dan er wel op toe te zien dat de ruimte dan ook daadwerkelijk met dit type woningen wordt ingevuld.

Een belangrijk aandachtspunt bij het stimuleren van deeltijdwonen in de woonkernen vormt de leefbaarheid. De survey toont aan dat naarmate een tweede woningbezitter jaarlijks langer in zijn tweede woning verblijft hij ook meer sociale contacten in de regio van de tweede woning aangaat. Naast de argumenten om het deeltijdwonen in de kernen toe te staan zijn er echter ook diverse argumenten om dit niet toe te staan. De tijd zal moeten uitwijzen wie hierin gelijk krijgt. Aanbevolen wordt daarom om de gevolgen van het deeltijdwonen in de kernen nadrukkelijk te monitoren zodat ingegrepen kan worden indien dit toch nodig blijkt te zijn.

Indien deeltijdwonen in de woonkernen op de middellange termijn goed blijkt te functioneren dan wordt geadviseerd om nader te onderzoeken of de term 'deeltijdwonen' een plaatsje kan krijgen binnen de bestemmingsplannen in Nederland. Dit maakt het voor gemeenten een stuk eenvoudiger om hier mee om te gaan qua regulering en handhaving. Wanneer we deze gedachte doortrekken zouden op de lange termijn alle woningen, met uitzondering van de recreatiewoningen, de bestemming 'deeltijdwoning' kunnen krijgen. Hiermee wordt je als Zeeuwse gemeenten een stuk flexibeler en dus aantrekkelijker voor nieuwkomers.

### Doelgroepen

Aanbieders van tweede woningen in Zeeland wordt aanbevolen om naast de Nederlandse en Duitse markt ook nadrukkelijk de Vlaamse markt te benaderen voor het verkopen van tweede woningen. Het Vlaamse achterland is relatief dichtbij en is sinds de komst van de Westerschelde tunnel bovendien nog beter ontsloten. Daarnaast is de Vlaamse kust voor een groot gedeelte als flink volgebouwd en zijn de Belgen dus op zoek naar nieuwe plekken. Hierbij wordt nadrukkelijk aanbevolen om nieuwe plannen landschappelijk goed in te passen om verstening van het kustlandschap, zoals dit in België veelal het geval is, te voorkomen.

Ook blijkt uit het onderzoek dat het grootste deel van de tweede woningbezitters de regio heeft leren kennen als toerist. Dit komt overeen met eerder onderzoek van het NRIT (2010) en Van de Laar (2010). De aanwas van tweede woningbezitters is dus voor een belangrijk deel afkomstig uit het toerisme. Deze bevinding maakt dat het economische belang van toerisme dus ook nog een indirecte component in zicht heeft. Immers iedere tevreden toerist is een potentiële deeltijdbewoner.

## 6. Referenties

### Geraadpleegde literatuur

- Baarda, D.B, Goede, M.P.M. de, Theunissen, J., (2009), Basisboek kwalitatief onderzoek, handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek, Groningen/Houten, Stenfert Kroese [boek].
- Barendregt, A. en Smit, L. (2001), Tweede woning: Genieten, Onthaasten of Gewoon op Vakantie (Second homes: to Enjoy, to Relax of just to have Holiday), Universiteit Utrecht, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen (niet gepubliceerd) in Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A., Smit, L. (2005), Second homes in Germany and the Netherlands: ownership and travel impact explained, Tijdschrift voor Economische en Sociale geografie – Vol.96 No.2 pp. 139-152 [artikel]
- Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A., Smit, L. (2005), Second homes in Germany and the Netherlands: ownership and travel impact explained, Tijdschrift voor Economische en Sociale geografie – Vol.96 No.2 pp. 139-152 [artikel];
- Dijst, M. en Vermeulen, B. (1999), De Tweede Woning als Uitdaging voor de Ruimtelijke Ordening? De Compensatiehypothese in Onderzoek. Colloquium Vervoerplanologisch Speurwerk (CVS), 1999: Nederland is af! Delft: CVS, 18 en 19 november 1999, pp. 3-16;
- Clout, H.D. (1971), Second homes in the Auvergne, Geographical Review 61, pp. 530-553 in Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A., Smit, L. (2005), Second homes in Germany and the Netherlands: ownership and travel impact explained, Tijdschrift voor Economische en Sociale geografie – Vol.96 No.2 pp. 139-152 [artikel];
- Coppock, J.T. (1977), Second homes: Curse or Blessing?, Oxford: Pergamon Press [boek];
- Gallent, N. en Tewdwr-Jones, M. (2000), Rural second homes in Europe. Examining Housing Supply and Planning Control in Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A., Smit, L. (2005), Second homes in Germany and the Netherlands: ownership and travel impact explained, Tijdschrift voor Economische en Sociale geografie – Vol.96 No.2 pp. 139-152 [artikel]
- Gallent, N. (2013), The Social value of Second Homes in Rural Communities, Housing, Theory and Society, 31:2 pp. 174-191 [artikel];
- Gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal (2012), Agenda Wonen in de Bevelanden 2020 [rapport];
- Gemeente Noord-Beveland (2013), Gebruiksverordening tweede woningen 2013 [regeling];
- Gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen (2013), Walcherse woningmarktafspraken [rapport];
- Gemeente Schouwen-Duiveland (2014), Woningmarktafspraken regio Schouwen-Duiveland [rapport];
- Gemeente Veere (2013), Huisvestingsverordening tweede woningen Veere 2013 [regeling];
- Gemeente Schouwen-Duiveland (2006), Gebruiksverordening tweede woningen Schouwen-Duiveland 2006 [regeling];
- Gordijn, H, De Vries, A (2004), Ruimte in debat, 2004 (1), p16-17;
- Horman, G. (2004), Een tweede huis, Op zoek naar vrijheid, rust en ruimte, Het spectrum [boek];
- Hospers, G.J. (2012), Krimpdorpen in een global village, Geografie [artikel]
- Hospers, G.J. (2013), collegesheets MCD 13 november 2013 [handout]
- Huisman, De Jong, Van Duin, Stoeldraijer, (2013), Regionale prognose 2013-2040, CBS en PBL [artikel];
- Jansson, B. and Müller, D.K. (2003). Fritidsboende i Kvarken. Umeå: Kvarkenrådet in
- Keers, G. (1998), Meer dan een Woning. Verslag Workshop 8-10-1998 Amersfoort, Nirov [verslag];
- Keers, G. (2009), Globalisering Nederlands tweede wonen?, RIGO Research en Advies [artikel];

- Latten, J.J. (2010), Kosmopolieten kunnen van dorpen toelocaties maken, Trouw 7 mei 2010 [artikel];
- Marcouiller, D.W., Green, G.P., Deller, S.C., Sumathi, N.R. en Erikkila, D.C. (1988), Recreational Homes and Regional Development: A Case Study from the Upper Great Lakes States, Madison: Cooperative Extensions Publications [rapport];
- Marjavaara, R. (2008), Second Home Tourism. The root to displacement in Sweden?, Umea University [proefschrift];
- Marjavaara, R. (2007), The Displacement Myth: Second Home Tourism in the Sockholm Archipelago, Tourism Geographies: An International Journal of Tourism Space, Place and Environment [artikel];
- MU Consult (2001), Tweede woningen in Nederland: Feiten en ontwikkelingen. Voortgangsrapportage, 18.7.2001, Onderzoek voor de Rijksplanologische Dienst van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (niet gepubliceerd) in Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A., Smit, L. (2005), Second homes in Germany and the Netherlands: ownership and travel impact explained, Tijdschrift voor Economische en Sociale geografie – Vol.96 No.2 pp. 139-152 [artikel];
- Müller, D., Hall, C.M. en Keen, D. (2004), Second Home Tourism Impact, Planning and Management in Hall, C.M. en Müller, Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscapes and Common Ground, pp. 15-32, Clevedon [artikel];
- Müller, D.K. (2002), Reinventing the Countryside: German Second Home Owners in Southern Sweden, Current Issues in Tourism 5 (5), pp. 426-446 [artikel];
- Müller, D.K., Marjavaara, R. (2012), From second home to primary residence: Migration toward recreational properties in Sweden 1991-2005, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, Vol. 103, No. 1. Pp. 53-68 [artikel];
- Nordin, U. (1997), Skärgården i Storstadens Skugga. Meddelanden Nr 102. Kulturgeografiska institutionen, Stockholms Universitet in Marjavaara, R. (2008), Second Home Tourism. The root to displacement in Sweden?, Umea University [proefschrift];
- NRIT Onderzoek (2010), De markt voor tweede woningen, NRIT [rapport];
- Ozinga, H. en Steverink, S. (2011), Deeltijdwonen in brede perspectief, een creatieve verkenning naar kansen voor deeltijdbewoners en Zeeland – uitgave in serie 'Krot of Kans' [artikel];
- RPB & RIGO (2003), Tweede woningen: Voorraad en ontwikkelingen, Ruimtelijke planbureau & RIGO Research en Advies [rapport];
- Simms, A., Oram, J., MacGillivray, A. & Drury, J. (2002), Ghost Town Britain. The Threat from Economic Globalization to Livelihoods, Liberty and Local Economic Freedom, New Economics Foundation in Van Leeuwen, R. (2012), Second homes as an opportunity in demographically declining regions, Radboud Universiteit Nijmegen en Provincie Zeeland [masterthesis];
- Van de Laar, S. (2010), Tweede woningen, kans voor krimpgebieden?, Kenniscentrum Recreatie [rapport];
- Van Leeuwen, R. (2012), Second homes as an opportunity in demographically declining regions, Radboud Universiteit Nijmegen en Provincie Zeeland [masterthesis];
- VROM-raad (2009), Wonen in ruimte en tijd, een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen, 16 juni 2009 [rapport];
- Wolfe, R.I. (1977), Summer Cottages in Ontario: Purpose-built for an Inessential Purpose in Coppock, J.T. (1977), Second homes: Curse or Blessing?, Oxford: Pergamon Press [boek]



**Geraadpleegde internetpagina's:**

- Website [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) bezocht op 12 februari 2014 en 28 juli 2014;
- <http://www.consuwijzer.nl/vakantie-vrije-tijd/verkoopdemonstraties-vakantieclubs-timesharing/nieuwe-regels-timeshare-vakantieclubs> bezocht op 17 april 2014;
- <http://www.consuwijzer.nl/vakantie-vrije-tijd/verkoopdemonstraties-vakantieclubs-timesharing/rechten-bij-timeshare-overeenkomst-van-voor-23-2-2011?cookie=nee.13977326840401140746211> bezocht op 17 april 2014;
- <http://www.secondhome.nl/huidige-marktontwikkelingen-positieve-invloed-tweede-woningmarkt>, bezocht 17 april 2014;
- <http://gebiedsontwikkeling.nu/artikel/11121-worden-corporaties-doorontwikkelaars>, bezocht 1 mei 2014;

## 7. Bijlage 1 Cijfers aantallen tweede woningen in Nederland en buitenland

Bron: RPB & RIGO, 2003

### 1. Algemene gegevens aantal tweede woningen volgens verschillende bronnen

Woningen					
Bron	Omschrijving	Aantal	Jaar	Meting	Definitie
CBS	2 <sup>e</sup> woning	120.000	1996	Registratie	Onder tweede woningen vallen zomerhuisjes, bungalows en appartementen, deze kunnen zich ook in het buitenland bevinden
CBS	Recreatiewoning	90.442	2002	Registratie	Een voor bewoning bestemd gebouw dat voldoet aan alle criteria die gelden voor woningen, maar waarvoor ook geldt dat de woning of voor vakantieoelinden is bestemd of gelegen is op een officieel voor recreatie aangewezen terrein
Belastingdienst	2 <sup>e</sup> woning	105.000	2000	Registratie	Particulier bezit van recreatiewoningen door Nederlanders in Nederland
Vereniging Eigen Huis (VEH)	2 <sup>e</sup> woning	100.000	2001	Enquête	Geen exacte definitie
CBS, Sociaal-economisch panelonderzoek (SEP)	2 <sup>e</sup> woning	3% huishoudens (204.000)	2000	Enquête	Tweede woning, vakantiehuisje of -bungalow. In particulier bezit inclusief buitenland
Centraal Vakantie Onderzoek (CVO)	2 <sup>e</sup> woning	87.000	2000	Enquête	Zomerhuisje, bungalow, tweede woning appartement, in particulier bezit inclusief reguliere woningvoorraad door Nederlanders
NIPO/RIGO bewerking	2 <sup>e</sup> woning	136.000	2000	Enquête	Tweede woningen particulier bezit inclusief buitenland

Woningen					
Bron	Omschrijving	Aantal	Jaar	Meting	Definitie
NRIT	Recreatiewoningen	135.000	2000	Enquête	
Tijdbestedingsonderzoek (TBO)	2 <sup>e</sup> woningen	1,1% huishoudens (=75.000)	2000	Enquête	Tweede woningen inclusief buitenland
WoningBehoeftte Onderzoek	Recreatief verblijf	117.000	2003	Enquête	Recreatiewoning, vakantiehuisje in particulier bezit.
					Een boot of een caravan (buiten de eigen woongemeente incl. buitenland)

Niet woningen					
Bron	Omschrijving	Aantal	Jaar	Meting	Definitie
Centraal Vakantie Onderzoek (CVO)	Stacaravan	105.000	1999	Enquête	Particulier bezit in Nederland
CBS, Sociaal-economisch panelonderzoek (SEP)	Stacaravan	2% huishoudens (= 135.000)	2000	Enquête	Particulier bezit binnen- en buitenland
Research voor beleid	Stacaravan en caravan	150.000	1996	-	Stacaravan + caravan op vaste standplaats
NRIT	Stacaravan	220.000	2000	Telling	Aantal stacaravans in Nederland
ANWB, afdeling groene ruimte	Stacaravan	116.000	2002	-	Aantal stacaravans op kampeerterreinen
Stichting Recreatie	Volkstuin met huis	240.000	1995	-	Volkstuin met huisje ongeacht overnachtingsmogelijkheid
Centraal Vakantie Onderzoek (CVO)	Volkstuin met huis	31.000	1998	Enquête	Volkstuihuisjes waarin men kan overnachten, particulier bezit

**2. Het aantal tweede woningen van Nederlanders in het buitenland volgens verschillende bronnen**

Bron	Omschrijving	Aantal	Jaar	Meting
WBO2003	Woning	44.400	2003	Enquête
Centraal Vakantie Onderzoek (CVO)	Recreatiewoningen	55.000	2000	Enquête
NIPO	Tweede woningen	1/3 van het aantal tweede woningen =56.000 <sup>40</sup>	2000	Enquête
WBO2003	Stacaravans	9.500	2003	Enquête
Centraal Vakantie Onderzoek (CVO)	Stacaravans	11.000	2000	Enquête

**3. Het aantal tweede woningen van buitenlanders in Nederland volgens verschillende bronnen**

Bron	Omschrijving	Aantal	Jaar	Meting	Definitie
Belastingdienst	Tweede woningen	17.000	1998	Registratie	Niet-inwoners van Nederland met een woning in Nederland
Vereniging Eigen Huis (VEH)	Tweede woningen	20.000	2001	Schatting	Tweede woning in eigendom van buitenlanders
NRIT	Tweede woningen	20.000	2000	Schatting	In bezit van Duitsers
Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)	Tweede woningen	12%	1999	Schatting	12 % van de recreatiewoningen in bezit van Duitsers

## 8. Bijlage 2 Vragenlijsten interviews

Voor dit onderzoek zijn vijf personen geïnterviewd waarvan de interviews zijn uitgewerkt en welke gecompriëerd zijn weergegeven in hoofdstuk 4. Omdat de vragen gedeeltelijk aangepast zijn op achtergrond van de geïnterviewde treden hier enkele verschillen in op, vandaar dat de vragenlijsten integraal zijn opgenomen. Daarnaast hebben er nog een tweetal oriënterende interviews plaatsgevonden welke niet zijn uitgewerkt, maar welke wel hebben bijgedragen om een beeld te vormen over hoe deeltijdwonen gezien wordt door de onderzoeksbrij en beleefd wordt door twee ervaringsdeskundigen.

Dit betreffen interviews met:

- Dick van der Wouw, onderzoeker bij Scoop, Sociaal Cultureel Planbureau voor de Provincie Zeeland;
- Altfred Norpoth en Remco Heger, deeltijdbewoners van bungalowpark de oude Banjaard.

De interviews welke gebruikt zijn in hoofdstuk 4 zijn gehouden met de volgende personen:

- Adrie van der Maas, wethouder ruimtelijke ordening en volkshuisvesting gemeente Noord-Beveland;
- Ellen Goossens, projectleider/beleidsmedewerker volkshuisvesting gemeente Schouwen-Duiveland;
- Jan Sips, zelfstandig ontwikkelaar/eigenaar TOP Level Development;
- Yoeri Kambier, hoofd projectontwikkeling aannemingsbedrijf Van der Poel;
- Mark Faasse, zelfstandig makelaar/eigenaar Alpi Marine en voorzitter NVM afdeling Zeeland.

Vragenlijst Adrie van der Maas:

1. In hoeverre heeft u in uw dagelijkse werkzaamheden te maken met (de ontwikkeling van) deeltijdwonen/deeltijdwoningen als wethouder ruimtelijke ordening en volkshuisvesting op Noord-Beveland?
2. Welke mogelijkheden zijn er op Noord-Beveland momenteel om deeltijd te wonen?
3. In het verleden is deeltijdwonen in de kernen lange tijd verboden geweest. Sinds kort is deeltijdwonen echter wel weer in de kernen toegestaan op Noord-Beveland. Waarom is dit als mogelijkheid toegevoegd naast het buitengebied en de parken?
4. Indien voor deeltijdwonen in kernen gekozen wordt, hoe kun je dan waarborg inbouwen dat leefbaarheid behouden blijft (=gewenst) en dit niet doorschiet in juist meer leegstand (=ongewenst)?
5. Is er wat de gemeente betreft een bovengrens aan het aantal deeltijdwoningen per kern? (momenteel zijn er 12 vergunningen verstrekt sinds nieuwe verordening, 7 bekende gelegaliseerde adressen, X-tal adressen welke niet geregistreerd staan/niet in overzicht terug te vinden zijn)
6. Zijn er momenteel nieuwe gebiedsontwikkelingen in voorbereiding op Noord-Beveland waarin deeltijdwonen mogelijk wordt?
7. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen kan gekozen worden voor permanente bewoning, recreatief en deeltijdwonen (lees, niet voor commerciële verhuur). Hoe maakt gemeente Noord-Beveland keuzes hiertussen?
8. Speelt de toegevoegde waarde van deeltijdwonen (weekendwoningen, pied-à-terre en volledig alternatief eerste woning) versus die van recreatiewoningen hierbij een rol voor de gemeente.
9. En zo ja, hoe zien deze toegevoegde waardes eruit volgens de gemeente en wat zijn volgens de onderlinge verschillen? En is hier onderzoek naar gedaan?
10. Verwacht u komende jaren nog een verdere groei van deeltijdwoningen, zo ja in welke gebieden?
11. Zijn er nog zaken die niet besproken zijn die u zelf zou willen toevoegen aan dit gesprek?

#### Vragenlijst Ellen Goossens:

1. In hoeverre heeft u in uw dagelijkse werkzaamheden te maken met (de ontwikkeling van) deeltijdwonen/deeltijdwoningen als projectleider ruimtelijke ordening /volkshuisvesting binnen de gemeente Schouwen-Duiveland? En kunt u toelichten hoe de gemeente Schouwen-Duiveland het begrip deeltijdwonen definieert?
2. Welke mogelijkheden zijn er op Schouwen-Duiveland momenteel om deeltijd te wonen?
3. Welke mogelijke doelgroepen ziet u als potentiële deeltijdbewoners?
4. Is er momenteel veel vraag naar deeltijdwoningen op Schouwen-Duiveland, zo ja in welke gebieden? Waaruit blijkt dit (monitoring, marktstudies etc.)?
5. Hoe is de ontwikkeling van deeltijdwoningen geweest afgelopen decennium op Schouwen-Duiveland?
6. Verwacht u komende jaren een groei van deeltijdwoningen, zo ja in welke gebieden?
7. In de kernen is deeltijdwonen in Schouwen-Duiveland niet toegestaan. Sinds kort is deeltijdwonen in gemeente Noord-Beveland in de kernen wel toegestaan. Hoe staat de gemeente Schouwen-Duiveland hier momenteel tegenover, wordt dit als kans of als bedreiging gezien?
8. Wat zijn de redenen om mogelijk het beleid van Noord-Beveland te volgen? (vraag vanuit de markt, vanuit mensen met te koopstaande woningen, grondeigenaren zoals gemeenten en projectontwikkelaars of makelaars)
9. Is er onderzoek gedaan naar hoeveel mensen van tweede woningen die hier zelf regelmatig in verblijven eventueel in een kern willen wonen?
10. Indien voor deeltijdwonen in kernen gekozen wordt, hoe kun je dan waarborg inbouwen dat leefbaarheid behouden blijft (=gewenst) en dit niet doorschiet in juist meer leegstand (=ongewenst) of prijsopdrijving van vastgoed?
11. Zijn er momenteel nieuwe gebiedsontwikkelingen in voorbereiding op Schouwen-Duiveland waarin deeltijdwonen mogelijk wordt of waar een goede pilot met deeltijdwonen uitgevoerd zou kunnen worden?
12. Speelt in de gemeente Schouwen-Duiveland ook dat tweede woningbezitters op parken zich hier permanent willen vestigen? Hoe staat de gemeente hier tegenover? Dit hangt namelijk nauw samen met druk op permanente woningmarkt.

#### Vragenlijst Jan Sips en Yoeri Kambier:

1. In hoeverre heeft u in uw dagelijkse werkzaamheden te maken met (de ontwikkeling van) deeltijdwonen/deeltijdwoningen?
2. Wat zijn volgens u de hoofdredenen van uw klanten om een deeltijdwoning te kopen? (investering, recreatie of werk doelen)
3. Wat zijn de kenmerken van uw klanten die een deeltijdwoning kopen? (leeftijd, burgerlijke staat, levensfase, inkomen, waar komt men vandaan)
4. Wat zijn de kenmerken van de deeltijdwoningen en de omgeving die u verkoopt? (locatie – ligging aan kust/water/bosrijke omgeving e.d., type – geschakeld/vrijstaand/appartement, grootte, ruimten)
5. Is er momenteel veel vraag naar deeltijdwoningen in Zeeland, zo ja in welke gebieden?
6. Bent u momenteel bezig met realisatie of voorbereiding van deeltijdwoningen, zo ja op welke plaatsen?
7. Heeft u afgelopen tien jaar deeltijdwoningen gebouwd, zo ja op welke plaatsen en in welke aantallen?
8. Verwacht u komende jaren nog een verdere groei van deeltijdwoningen, zo ja in welke gebieden?
9. Welke rol ziet u weggelegd voor deeltijdwonen in Zeeland, kan dit naar uw mening bijdragen aan gebiedsontwikkeling. Zo ja, op welke manier?
10. Zijn er nog zaken die niet besproken zijn die u zelf zou willen toevoegen aan dit gesprek?

Stellingen -> eens of oneens

11. (Toestaan van) deeltijdwoningen in de kernen vormen een kans voor verdere gebiedsontwikkeling in Zeeland.
12. Een deeltijdbewoner (verblijft in deeltijdwoning) levert een grotere toegevoegde waarde voor de omgeving/het gebied dan een toerist (verblijft in recreatiewoning)

Vragen Mark Faasse:

1. Hoe heeft u in uw dagelijkse werkzaamheden te maken met (de ontwikkeling van) deeltijdwonen/deeltijdwoningen?
2. Wat verstaat u zelf onder deeltijdwonen?
3. Is er momenteel vraag naar deeltijdwoningen in Zeeland, zo ja in welke gebieden? Hoe groot is deze potentiële markt? Waaruit blijkt dit (verkoopgegevens, marktstudie etc.)
4. Welke mogelijke doelgroepen ziet u als potentiële deeltijdbewoners? (leeftijd, burgerlijke staat, levensfase, inkomen, waar komt men vandaan)
5. Aan welke woningtypes/woonomgeving hebben zij behoefte volgens u? (locatie – ligging aan kust/water/bosrijke omgeving e.d., type – geschakeld/vrijstaand, grootte, ruimten)
6. Wat zijn volgens u de hoofdredenen om een deeltijdwoning te kopen? (investering, recreatie of werkdoelen)
7. Verwacht u komende jaren een groei van het aantal deeltijdwoningen, zo ja in welke gebieden?
8. In verleden felle discussies geweest over recreatief, nu deeltijdwonen, in woonkernen, dit ivm leegstand en gevaar van aantasting leefbaarheid in wintermaanden. Hoe kijkt u hier tegenaan?
9. Als deeltijdwonen kansen biedt om tot gebiedsontwikkeling te komen, dan kan dit op parken, in buitengebied (bijvoorbeeld leegkomende boerderijen, kleinschalig) of in kernen. Zijn kernen hierbij noodzakelijk? Is dit ingegeven vanuit vraag van de markt of vanuit mensen met te koopstaande woningen, grondeigenaren zoals gemeenten en projectontwikkelaars en bijvoorbeeld makelaars?
10. Indien voor deeltijdwonen in kernen gekozen wordt, hoe kun je dan waarborg inbouwen dat leefbaarheid behouden blijft en dit niet doorschiet in grote leegstand in wintermaanden?
11. Waarin zit het verschil in toegevoegde waarde van deeltijdwonen versus recreatief wonen voor u voor Zeeland? Moet dit ook gevolgen hebben voor wat je waar mogelijk maakt, en zo ja, welk type waar accommoderen?
12. Hoe staat u zelf tegenover het verschijnsel deeltijdwonen?
13. Welke rol ziet u weggelegd voor deeltijdwonen in Zeeland, kan dit naar uw mening bijdragen aan gebiedsontwikkeling. Zo ja, op welke manier? Welke acties moeten hiervoor worden ondernomen?
14. Zijn er nog zaken die niet besproken zijn die u zelf zou willen toevoegen aan dit gesprek?

## **9. Bijlage 3 Uitvraag survey**

- Brief voor brievenbus Nederlands
- Brief per mail Nederlands
- Vragenlijst Nederlands
- Brief voor brievenbus Duits
- Brief per mail Duits
- Vragenlijst Duits





Aan de eigenaren  
van deze woning

Geachte heer/mevrouw,

U verblijft graag in Zeeland. Door uw verblijf draagt u bij aan de lokale ontwikkelingen. Hoe en in welke mate willen we graag beter in beeld krijgen. Daarom vraag ik enkele ogenblikken van uw tijd om een vragenlijst in te vullen.

In het kader van mijn opleiding gebiedsontwikkeling aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en de Technische Universiteit Delft voer ik een onderzoek uit naar deeltijdwonen in Zeeland. Hiermee wil ik inzicht krijgen in de kansen die deeltijdwonen biedt voor gebiedsontwikkeling in Zeeland. Onderdeel van dit onderzoek is een enquête onder tweede woningbezitters.

Ik wil u daarom vriendelijk vragen of u de vragenlijst wilt invullen. Deze kunt u via de volgende website bereiken: [www.deeltijdwonen.eu](http://www.deeltijdwonen.eu)

Het invullen van de vragenlijst zal ongeveer tien minuten in beslag nemen en de antwoorden zullen volledig anoniem behandeld worden. U kunt de enquête tot uiterlijk 25 juni 2014 invullen.

Het kan zijn dat u permanent in de woning verblijft. In dat geval is deze vragenlijst niet van toepassing. U kunt de vragenlijst dan niet invullen.

De resultaten van mijn onderzoek verwacht ik in het najaar van 2014. Indien u geïnteresseerd bent in deze resultaten dan kunt u bij het invullen van de enquête uw emailadres invullen.

Onder de respondenten verloot ik 10 cadeaubonnen. Om hiervoor in aanmerking te komen dient u ook uw mailadres in de enquête in te voeren.

Alvast hartelijk bedankt voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,  
Peter Sandee

Geachte heer/mevrouw,

U verblijft graag in Zeeland. Door uw verblijf draagt u bij aan de lokale ontwikkelingen. Hoe en in welke mate willen we graag beter in beeld krijgen. Daarom vraag ik enkele ogenblikken van uw tijd om een vragenlijst in te vullen.

In het kader van mijn opleiding gebiedsontwikkeling aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en de Technische Universiteit Delft voer ik een onderzoek uit naar deeltijdwonen in Zeeland. Hiermee wil ik inzicht krijgen in de kansen die deeltijdwonen biedt voor gebiedsontwikkeling in Zeeland. Onderdeel van dit onderzoek is een enquête onder tweede woningbezitters. Voor alle duidelijkheid wil ik vermelden dat dit onderzoek geen enkele commerciële doelstelling heeft.

Ik wil u daarom vriendelijk vragen of u de vragenlijst wilt invullen. Door op onderstaande link te klikken komt u rechtstreeks in de vragenlijst:

<https://onderzoekstool.nl/afname/start/deeltijdwonen/11816>

Indien dit niet werkt dan kunt u ook op de vragenlijst komen via de website:

[www.deeltijdwonen.eu](http://www.deeltijdwonen.eu)

Het invullen van de vragenlijst zal ongeveer tien minuten in beslag nemen en de antwoorden zullen volledig anoniem behandeld worden. U kunt de enquête tot uiterlijk 25 juni 2014 invullen.

Het kan zijn dat u permanent in de woning verblijft. In dat geval is deze vragenlijst niet van toepassing. U kunt de vragenlijst dan niet invullen.

De resultaten van mijn onderzoek verwacht ik in het najaar van 2014. Indien u geïnteresseerd bent in deze resultaten dan kunt u bij het invullen van de enquête uw emailadres invullen.

Onder de respondenten verloot ik 10 cadeaubonnen. Om hiervoor in aanmerking te komen dient u ook uw mailadres in de enquête in te voeren.

Alvast hartelijk bedankt voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,  
Peter Sandee

## **Hoofonderverdeling**

- A. Uw tweede woning (feitelijke vragen)
- B. Gebruik van uw tweede woning
- C. Keuzeprocess tweede woning
- D. Wat als.....
- E. Persoonlijke info

### **A. Uw tweede woning**

1. U bent nu in de vragenlijst. De vragenlijst bestaat uit vijf onderdelen. U gaat naar de volgende pagina door op de groene pijl te klikken die onderaan de pagina rechtsonder in beeld verschijnt. Indien eenmaal op de groene pijl is gedrukt kunt u niet terug naar de voorgaande pagina.

In dit eerste deel worden een aantal feiten gevraagd over uw tweede woning.

2. Wat is de postcode van uw tweede woning (in 6 karakters)?  
.....
3. Waar ligt uw tweede woning?
  - a) Op een park
  - b) In het buitengebied
  - c) In een woonkern
4. Uw tweede woning is een.....
  - a) Vrijstaande woning
  - b) Twee-onder-een-kap woning
  - c) Voormalige agrarische woning
  - d) Rijwoning
  - e) Hoekwoning
  - f) Appartement
  - g) Chalet/stacaravan
5. Wanneer is uw tweede woning gebouwd?
  - a) Voor 1945
  - b) 1945 – 1964
  - c) 1965 – 1979
  - d) 1980 – 1989
  - e) 1990 – 2000
  - f) Na 2000
6. In welk jaar heeft u uw tweede woning gekocht of in bezit gekregen?  
.....
7. Hoeveel slaapkamers heeft uw tweede woning?
  - a) 1 slaapkamer
  - b) 2 slaapkamers
  - c) 3 slaapkamers
  - d) 4 slaapkamers
  - e) 5 of meer slaapkamers
8. Hoeveel badkamers heeft uw tweede woning?
  - a) 1 badkamer
  - b) 2 of meer badkamers
9. Kunt u een schatting geven van de waarde van uw tweede woning?
  - a) Minder dan € 50.000
  - b) € 50.000 - € 99.999

- c) € 100.000 - € 149.999
- d) € 150.000 - € 199.999
- e) € 200.000 - € 249.999
- f) € 250.000 - € 299.999
- g) € 300.000 of meer

10. Wat is de afstand tot uw eerste woning?

- a) Minder dan 50 kilometer
- b) 50 – 99 kilometer
- c) 100 – 149 kilometer
- d) 150 – 199 kilometer
- e) 200 – 249 kilometer
- f) 250 – 299 kilometer
- g) 300 – 349 kilometer
- h) 350 - 399 kilometer
- i) 400 kilometer of meer

### **B. Gebruik van uw tweede woning**

11. In dit gedeelte worden vragen gesteld over hoe en hoe vaak u uw tweede woning gebruikt.

12. Gebruikt u zelf uw tweede woning?

- a) Ja -> ga naar vraag 13
- b) Nee, ik gebruik mijn woning uitsluitend voor verhuur -> ga naar vraag 24

13. Wanneer vaak gebruikt u uw tweede woning?

- a) Ik gebruik mijn tweede woning vooral tijdens vakantie -> ga naar vraag 14
- b) Ik gebruik mijn tweede woning vooral tijdens vakantie en/of in de weekenden -> ga naar vraag 15
- c) Ik gebruik mijn tweede woning vooral tijdens de weekenden in combinatie met weekdays -> ga naar vraag 17
- d) Ik gebruik mijn tweede woning vooral doordeweeks -> ga naar vraag 20
- e) Ik gebruik mijn tweede woning nagenoeg continu -> ga naar vraag 25

14. Hoeveel weken per jaar gebruikt u uw tweede woning voor vakantie? -> ga naar vraag 23

- a) 1 week
- b) 2 weken
- c) ...
- xx) 52 weken

15. In welke maanden gebruikt u doorgaans uw tweede woning tijdens vakanties en/of weekenden? -> ga naar vraag 16

(u kunt meerdere maanden selecteren)

- a) Januari
- b) Februari
- c) Maart
- d) April
- e) Mei
- f) Juni
- g) Juli
- h) Augustus
- i) September
- j) Oktober
- k) November
- l) December

16. Hoeveel procent van vakanties en/of weekenden maakt u gemiddeld gebruik van uw tweede woning tijdens de maanden die u in de vorige vraag heeft aangevinkt? -> ga naar vraag 23
- a) 25%
  - b) 50%
  - c) 75%
  - d) 100%
17. In welke maanden gebruikt u doorgaans uw tweede woning in de weekenden in combinatie met weekdays? -> ga naar vraag 18  
(u kunt meerdere maanden selecteren)
- a) Januari
  - b) Februari
  - c) Maart
  - d) April
  - e) Mei
  - f) Juni
  - g) Juli
  - h) Augustus
  - i) September
  - j) Oktober
  - k) November
  - l) December
18. Hoeveel procent van de weekenden in combinatie met weekdays maakt u gemiddeld gebruik van uw tweede woning tijdens de maanden die u in de vorige vraag heeft aangevinkt?  
-> ga naar vraag 19
- a) 25%
  - b) 50%
  - c) 75%
  - d) 100%
19. Welke dagen gebruikt u doorgaans uw tweede woning? -> ga naar vraag 23  
(u kunt meerdere dagen selecteren)
- a) Maandag
  - b) Dinsdag
  - c) Woensdag
  - d) Donderdag
  - e) Vrijdag
  - f) Zaterdag
  - g) Zondag
20. In welke maanden gebruikt u vooral uw tweede woning doordeweeks? -> ga naar vraag 21  
(u kunt meerdere maanden selecteren)
- a) Januari
  - b) Februari
  - c) Maart
  - d) April
  - e) Mei
  - f) Juni
  - g) Juli
  - h) Augustus
  - i) September
  - j) Oktober
  - k) November

- l) December
21. Hoeveel procent van de weken maakt u gebruik van uw tweede woning tijdens de maanden die u in de vorige vraag heeft aangevinkt?  
-> ga naar vraag 22
- a) 25%
  - b) 50%
  - c) 75%
  - d) 100%
22. Welke dagen gebruikt u doorgaans uw tweede woning? -> ga naar vraag 23  
(u kunt meerdere dagen selecteren)
- a) Maandag
  - b) Dinsdag
  - c) Woensdag
  - d) Donderdag
  - e) Vrijdag
  - f) Zaterdag
  - g) Zondag
23. Verhuurt u uw tweede woning?
- a) Ja -> ga naar vraag 24
  - b) Nee, mijn woning is niet beschikbaar voor verhuur -> ga naar vraag 25
24. Hoeveel weken per jaar is uw tweede woning beschikbaar voor verhuur? -> ga naar vraag 25
- a) 1 week
  - b) 2 weken
  - c) ...
  - xx) 52 weken
25. Heeft u sociale contacten waar uw tweede woning staat?
- a) Ja, vrienden/kennissen
  - b) Ja, familie
  - c) Ja, burens
  - d) Nee
26. Bent u lid van een vereniging waar uw tweede woning staat?
- a) Ja
  - b) Nee

### **C. Keuzeprocess tweede woning**

27. In dit deel worden een aantal vragen gesteld over het kopen of in bezit krijgen van uw tweede woning.
28. Bent u voordat u uw tweede woning kocht of in bezig kreeg op vakantie geweest in de regio?
- a) Ja
  - b) Nee
29. Hoe belangrijk waren de volgende aspecten bij de keuze van uw huidige tweede woning?  
(keuzes: zeer onbelangrijk, onbelangrijk, neutraal, belangrijk en zeer belangrijk)
- a) Nabijheid kust
  - b) Nabijheid natuur
  - c) Esthetische schoonheid van woonomgeving in de regio
  - d) Aanbod winkels voor dagelijkse boodschappen

- e) Aanbod cafés/restaurants
- f) Beschikbaarheid sportfaciliteiten
- g) Nabijheid jachthaven
- h) Sociale connecties in de regio
- i) Heb in verleden in regio gewoond (indien n.v.t. vul 'zeer onbelangrijk' in)
- j) Bereikbaarheid vanaf eerste woning
- k) Betaalbaarheid van tweede woning

#### **D. Wat als.....**

30. Stel dat u opnieuw uw tweede woning zou kiezen? Zou u dan precies dezelfde keuze maken of zijn uw voorkeuren toch gewijzigd. Bij het beantwoorden van de vragen gaan wij er vanuit dat deze wel passen binnen uw financiële mogelijkheden. Het doel is om te achterhalen waaraan toekomstige tweede woningen dienen te voldoen en of hier verschillen optreden met de huidige tweede woningen.
31. Heeft u uw tweede woning momenteel te koop staan?
- a) Ja -> ga naar vraag 32
  - b) Nee -> ga naar vraag 34
32. Kunt u in maximaal 10 woorden de reden aangeven waarom uw woning te koop staat?  
.....-> ga naar vraag 33
33. Wilt u weer een andere tweede woning hiervoor in de plaats kopen?
- a) Ja -> ga naar vraag 34
  - b) Nee -> ga naar vraag 40
34. Indien ik opnieuw mag kiezen dan heb ik het liefst een tweede woning.....
- a) Op een park
  - b) In het buitengebied
  - c) In een woonkern
35. Indien ik opnieuw mag kiezen dan heb ik de voorkeur voor een.....als tweede woning.
- a) Vrijstaande woning
  - b) Twee-onder-een-kap woning
  - c) Voormalige agrarische woning
  - d) Rijwoning
  - e) Hoekwoning
  - f) Appartement
  - g) Chalet/stacaravan
36. Indien ik opnieuw mag kiezen dan heb ik de voorkeur voor een woning uit de periode.....
- a) Voor 1945
  - b) 1945 – 1979
  - c) 1980 – 1999
  - d) 2000 – heden
  - e) Nieuw gebouwde woning
  - f) Bouwperiode is niet relevant
  - g) Anders, namelijk.....
37. Indien ik opnieuw mag kiezen heb ik de voorkeur voor een tweede woning met.....
- a) 1 slaapkamer
  - b) 2 slaapkamers
  - c) 3 slaapkamers
  - d) 4 slaapkamers
  - e) 5 of meer slaapkamers

38. Indien ik opnieuw mag kiezen dan heeft mijn tweede woning.....
- c) 1 badkamer
  - d) 2 of meer badkamers
39. Welk bedrag zou u investeren indien u opnieuw een tweede woning zou kopen?
- h) Minder dan € 50.000
  - i) € 50.000 - € 99.999
  - j) € 100.000 - € 149.999
  - k) € 150.000 - € 199.999
  - l) € 200.000 - € 249.999
  - m) € 250.000 - € 299.999
  - n) € 300.000 of meer

### **E. Over uzelf**

40. Tot slot worden een aantal vragen over uzelf gesteld.
41. Wat is uw leeftijd?
- a) Jonger dan 35 jaar
  - b) 35 – 44 jaar
  - c) 45 – 54 jaar
  - d) 55 – 64 jaar
  - e) 65 jaar of ouder
42. Wat is uw gezinssituatie?
- a) Alleenstaand, zonder kinderen (geldt ook voor situatie dat uw kinderen op zichzelf wonen)
  - b) Alleenstaand, met kinderen
  - c) Getrouwd/samenwonend, zonder kinderen (geldt ook voor situatie dat uw kinderen op zichzelf wonen)
  - d) Getrouwd/samenwonend, met kinderen
43. Waar staat uw eerste woning?
- a) Nederland -> ga naar vraag 44
  - b) Duitsland -> ga naar vraag 45
  - c) België -> ga naar vraag 45
  - d) Anders..... -> ga naar vraag 45
44. Wat is de postcode van uw eerste woning (in 6 karakters)?  
.....
45. Bent u reeds gepensioneerd?
- a) Ja
  - b) Nee
46. Is uw partner gepensioneerd?
- a) Ja
  - b) Nee
  - c) Ik ben alleenstaand
47. Wilt u een inschatting van uw jaarlijkse bruto gezinsinkomen geven?
- a) Minder dan € 30.000
  - b) € 30.000 tot 39.999
  - c) € 40.000 tot 49.999
  - d) € 50.000 tot 74.999
  - e) € 75.000 tot € 99.999
  - f) € 100.000 of meer



48. Heeft u voordat u uw tweede woning kocht in de regio hier reeds gewerkt of gewoond?  
a) Ja  
b) Nee
49. Hoe heeft u de vragenlijst ontvangen?  
a) Per email  
b) In de brievenbus

**Cadeaubonnen en terugkoppeling resultaten vragenlijst**

50. Indien u kans wilt maken op de te verloten cadeaubonnen dan kunt u hier uw emailadres invullen.  
Hier kunt u tevens aanvinken of u geïnteresseerd bent in de resultaten van de vragenlijst.  
De resultaten hiervan zult u dan in het najaar van 2014 ontvangen.
51. Wilt u terugkoppeling van de resultaten?  
a) Ja  
b) Nee
52. Wilt u meeloten voor de cadeaubonnen?  
a) Ja  
b) Nee
53. Wilt u hier uw emailadres invullen?  
.....
54. Indien u nog opmerkingen of aanvullingen heeft dan kunt u die hier kwijt.  
.....
55. Dit is het einde van deze vragenlijst. Hartelijk dank voor het invullen!  
Uw antwoorden zijn opgeslagen, u kunt de weblink sluiten.



An die Eigentümer  
dieser Wohnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie sind häufig in Zeeland. Auch Ihre Aufenthalte beeinflussen Geschehen und Entwicklung hier in der Region. Wie und in welchem Maße möchten wir gern mit Ihrer Hilfe genauer herausfinden und bitten Sie deshalb, ein paar Minuten Ihrer Zeit zu investieren und einen Fragebogen auszufüllen.

Im Rahmen meiner Ausbildung zum Gebietsentwickler an der Erasmus Universität Rotterdam und der Technischen Universität Delft leite ich ein Forschungsprojekt zum Thema „Teilzeitwohnen in Zeeland“. Damit möchte ich herausfinden, inwieweit „Teilzeitwohnen“ die Chancen der Gebietsentwicklung in Zeeland fördern kann. Diese Umfrage unter Eigentümern von Zweitwohnsitzen bzw. Ferienhäusern und –wohnungen ist Teil eines größeren Forschungsprojektes.

Deshalb möchte ich auch Sie bitten den Fragebogen auszufüllen. Sie finden ihn im Internet unter [www.deeltijdwonen.eu](http://www.deeltijdwonen.eu)

Das Beantworten des Fragebogens dauert etwa 10 Minuten und Ihre Antworten bleiben völlig anonym. Sie können die Umfrage bis spätestens 25. Juni 2014 ausfüllen.

Für den Fall, dass Sie die Wohnung als Erstwohnsitz nutzen, bitten wir von der Beantwortung des Fragebogens abzusehen.

Die Ergebnisse meines Forschungsprojektes erwarte ich im Herbst 2014. Sollten Sie Interesse am Resultat haben, hinterlassen Sie bei der Umfrage im Internet bitte Ihre eMailadresse.

Unter den Teilnehmern verlose ich 10 Geschenkgutscheine. Um Sie gegebenenfalls berücksichtigen zu können, benötigen wir ebenfalls Ihre eMailadresse.

Für Ihre Unterstützung im Voraus meinen herzlichen Dank!

Mit freundlichen Grüßen,  
Peter Sandee

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie sind häufig in Zeeland. Auch Ihre Aufenthalte beeinflussen Geschehen und Entwicklung hier in der Region. Wie und in welchem Maße möchten wir gern mit Ihrer Hilfe genauer herausfinden und bitten Sie deshalb, ein paar Minuten Ihrer Zeit zu investieren und einen Fragebogen auszufüllen.

Im Rahmen meiner Ausbildung zum Gebietsentwickler an der Erasmus Universität Rotterdam und der Technischen Universität Delft leite ich ein Forschungsprojekt zum Thema „Teilzeitwohnen in Zeeland“. Damit möchte ich herausfinden, inwieweit „Teilzeitwohnen“ die Chancen der Gebietsentwicklung in Zeeland fördern kann. Diese Umfrage unter Eigentümern von Zweitwohnsitzen bzw. Ferienhäusern und –wohnungen ist Teil eines größeren Forschungsprojektes. Es wird ausdrücklich versichert, dass die Untersuchung keinen kommerziellen Zweck verfolgt.

Ich wäre Ihnen daher dankbar, wenn Sie den Fragebogen ausfüllen würden. Durch Klick auf den untenstehenden Link gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

<https://onderzoekstool.nl/afname/start/deeltijdwonen/11827>

Sollte dies nicht funktionieren, so finden Sie den Fragebogen auch direkt auf der Webseite: [www.deeltijdwonen.eu](http://www.deeltijdwonen.eu)

Das Beantworten des Fragebogens dauert etwa 10 Minuten und Ihre Antworten bleiben völlig anonym. Sie können die Umfrage bis spätestens 25. Juni 2014 ausfüllen.

Für den Fall, dass Sie die Wohnung als Erstwohnsitz nutzen, bitten wir von der Beantwortung des Fragebogens abzusehen.

Die Ergebnisse meines Forschungsprojektes erwarte ich im Herbst 2014. Sollten Sie Interesse am Resultat haben, hinterlassen Sie bei der Umfrage im Internet bitte Ihre eMailadresse.

Unter den Teilnehmern verlose ich 10 Geschenkgutscheine. Um Sie gegebenenfalls berücksichtigen zu können, benötigen wir ebenfalls Ihre eMailadresse.

Für Ihre Unterstützung im Voraus meinen herzlichen Dank!

Mit freundlichen Grüßen,  
Peter Sandee

## **Kapitel**

- A. Ihr zweiter Wohnsitz/ Ferienhaus (Sachfragen)
- B. Nutzung Ihres Zweitwohnsitzes
- C. Anschaffungs-/Entscheidungskriterien
- D. Sonstiges
- E. zur Person

### **A. Ihr Zweitwohnsitz/Ferienhaus**

1. Sie befinden sich nun im Fragebogen. Der Fragebogen besteht aus fünf Unterteile. Zur nächsten Seite gelangen Sie, wenn Sie den grünen Pfeil am unteren rechten Rand der Seite anklicken. Bitte beachten Sie, dass Sie nach Anklicken des grünen Pfeils nicht mehr zu der vorherigen Seite zurück gelangen.

Im ersten Teil werden einige Informationen zu Ihrem Zweitwohnsitz abgefragt.

2. Wie lautet die Postleitzahl Ihres Zweitwohnsitzes (6 Zeichen)?

.....

3. Wo liegt Ihr Zweitwohnsitz?

- a) In einem Ferienhaus-/Bungalowpark
- b) Außerhalb einer Wohnsiedlung/eines Ortskerns
- c) In einem Ortskern

4. Ihr Zweitwohnsitz ist ein.....

- a) Freistehendes Haus
- b) Doppelhaus
- c) Ehemals landwirtschaftlich genutztes Haus
- d) Reihenhhaus
- e) Eckhaus
- f) Appartement
- g) Holzhaus/Chalet

5. Wann wurde Ihr Ferienhaus gebaut?

- a) vor 1945
- b) 1945-1964
- c) 1965-1979
- d) 1980-1989
- e) 1990-2000
- f) nach 2000

6. In welchem Jahr haben Sie Ihr Ferienhaus gekauft oder in Besitz bekommen?

.....

7. Wieviel Schlafzimmer hat Ihr Ferienhaus?

- a) 1 Schlafzimmer
- b) 2 Schlafzimmer
- c) 3 Schlafzimmer
- d) 4 Schlafzimmer
- e) 5 oder mehr Schlafzimmer

8. Wieviele Badezimmer hat Ihr Ferienhaus?

- a) 1 Badezimmer/Dusche
- b) 2 oder mehr Badezimmer/Duschen

9. Wie hoch schätzen Sie den Wert Ihres Ferienhauses?

- a) Unter € 50.000

- b) € 50.000-99.999
  - c) € 100.000-149.999
  - d) € 150.000-199.999
  - e) € 200.000-249.999
  - f) € 250.000-299.999
  - g) € 300.000 oder mehr
10. Wie groß ist die Entfernung zum Erstwohnsitz?
- a) Unter 50 Kilometer
  - b) 50-99 Kilometer
  - c) 100-149 Kilometer
  - d) 150-199 Kilometer
  - e) 200-249 Kilometer
  - f) 250-299 Kilometer
  - g) 300-349 Kilometer
  - h) 350-399 Kilometer
  - i) 400 Kilometer oder mehr

### **B. Nutzung Ihrer Ferienwohnung**

11. In diesem Teil werden Fragen gestellt wofür und wie intensiv Ihr Zweitwohnsitz genutzt wird.
12. Benutzen Sie Ihr Ferienhaus selbst?
- a) Ja -> weiter mit Frage 13
  - b) Nein, ich nutze mein Haus ausschließlich zur Vermietung -> Weiter mit Frage 24
13. Wann nutzen Sie Ihren Zweitwohnsitz?
- a) Ich nutze meinen Zweitwohnsitz vor allem während der Ferien -> weiter mit Frage 14
  - b) Ich nutze meinen Zweitwohnsitz vor allem während der Ferien und/oder der Wochenenden -> weiter mit Frage 15
  - c) Ich nutze meinen Zweitwohnsitz vor allem während der Wochenenden in Kombination mit Wochentagen -> weiter mit Frage 17
  - d) Ich nutze meinen Zweitwohnsitz vor allem während der Wochentage -> weiter mit Frage 20
  - e) Ich nutze meinen Zweitwohnsitz beinahe durchgehend -> weiter mit Frage 25
14. Wie viele Wochen im Jahr nutzen Sie Ihren Zweitwohnsitz für Ferien? -> weiter mit Frage 23
- a) 1 Woche
  - b) 2 Wochen
  - c) ....
  - xx) 52 Wochen
15. Während welcher Monate nutzen Sie gewöhnlich Ihren Zweitwohnsitz während der Ferien und/oder der Wochenenden? -> weiter mit Frage 16  
(mehrere Antworten sind möglich)
- a) Januar
  - b) Februar
  - c) März
  - d) April
  - e) Mai
  - f) Juni
  - g) Juli
  - h) August
  - i) September
  - j) Oktober
  - k) November

- l) Dezember
16. Zu wieviel Prozent der Zeit nutzen Sie durchschnittlich Ihren Zweitwohnsitz während der Monate, die Sie soeben angekreuzt haben? → weiter mit Frage 23
- a) 25%
  - b) 50%
  - c) 75%
  - d) 100%
17. In welchen Monaten nutzen Sie gewöhnlich Ihren Zweitwohnsitz an den Wochenenden in Kombination mit Wochentagen? → weiter mit Frage 18 (mehrere Antworten sind möglich)
- a) Januar
  - b) Februar
  - c) März
  - d) April
  - e) Mai
  - f) Juni
  - g) Juli
  - h) August
  - i) September
  - j) Oktober
  - k) November
  - l) Dezember
18. Zu wieviel Prozent die Wochenenden in Kombination mit Wochentagen nutzen Sie Ihren Zweitwohnsitz während der Monate, die Sie soeben angekreuzt haben? → weiter mit Frage 19
- a) 25%
  - b) 50%
  - c) 75%
  - d) 100%
19. An welchen Tagen nutzen Sie Ihren Zweitwohnsitz regelmäßig? → weiter mit Frage 23
- a) Montag
  - b) Dienstag
  - c) Mittwoch
  - d) Donnerstag
  - e) Freitag
  - f) Samstag
  - g) Sonntag
20. In welchen Monaten nutzen Sie Ihren Zweitwohnsitz vor allem während der Wochentage? → weiter mit Frage 21 (mehrere Antworten möglich)
- a) Januar
  - b) Februar
  - c) März
  - d) April
  - e) Mai
  - f) Juni
  - g) Juli
  - h) August
  - i) September
  - j) Oktober
  - k) November
  - l) Dezember

21. Zu wieviel Prozent nutzen Sie Ihren Zweitwohnsitz wochenweise in den Monaten, die Sie angekreuzt haben? → weiter mit Frage 22
- a) 25%
  - b) 50%
  - c) 75%
  - d) 100%
22. An welchen Tagen nutzen Sie Ihren Zweitwohnsitz regelmäßig? → weiter mit Frage 23 (mehrere Antworten möglich)
- a) Montag
  - b) Dienstag
  - c) Mittwoch
  - d) Donnerstag
  - e) Freitag
  - f) Samstag
  - g) Sonntag
23. Vermieten Sie Ihren Zweitwohnsitz?
- a) Ja → weiter mit Frage 24
  - b) Nein, meine Wohnung wird nicht zur Vermietung angeboten -> weiter mit Frage 25
24. Für wieviele Wochen im Jahr steht Ihr Ferienhaus/Ihre Ferienwohnung für Vermietungen zur Verfügung? → weiter mit Frage 25
- a) 1 Woche
  - b) 2 Wochen
  - c) .....
  - xx) 52 Wochen
25. Haben Sie soziale Kontakte an Ihrem Zweitwohnsitz? (mehrere Antworten möglich)
- a) Ja, Freunde/Bekannte
  - b) Ja, Familie
  - c) Ja, Nachbarn
  - d) Nein
26. Sind Sie Mitglied eines Vereins/Clubs an Ihrem Zweitwohnsitz?
- a) Ja
  - b) Nein

### **C. Anschaffungs-/Entscheidungskriterien für den Zweitwohnsitz**

27. In diesem Kapitel werden eine Reihe Fragen gestellt zu den Kaufkriterien Ihrer Zweitwohnung/Ihres Ferienhauses.
28. Waren Sie in der Region in Ferien/Urlaub, bevor Sie Ihr Ferienhaus gekauft haben?
- a) Ja
  - b) Nein
29. Wie wichtig waren Ihnen folgende Kriterien bei der Kaufentscheidung für Ihren aktuellen Zweitwohnsitz? (Auswahl: 1=sehr unwichtig, 2=unwichtig, 3=egal, 4=wichtig, 5=sehr wichtig)
- a) Küstennähe
  - b) Naturnähe
  - c) Ästhetik/Schönheit der Wohnumgebung in der Region
  - d) Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
  - e) Gaststätten-/Restaurantangebote
  - f) Erreichbarkeit von Sporteinrichtungen
  - g) Yachthafennähe

- h) Soziale Kontakte in der Region
- i) Habe früher schon in der Region gewohnt (wenn nicht zutreffend bitte antworten Sie 'sehr unwichtig')
- j) Entfernung zum Ersten Wohnsitz
- k) Kostenniveau von dem Zweitwohnsitz

#### **D. Was wenn.....**

30. Stellen Sie sich vor, Sie sollten sich erneut für einen Zweitwohnsitz entscheiden. Würden Sie sich dann wieder genauso entscheiden oder haben sich Ihre Ansprüche verändert? Bei der Beantwortung der folgenden Fragen gehen wir davon aus, dass Ihre Vorstellungen auch zu Ihren finanziellen Möglichkeiten passen. Der Grund dafür ist herauszufinden, welche Kriterien Ferienhäuser/-wohnungen zukünftig erfüllen müssen und ob sie sich unterscheiden von den Ansprüchen an die derzeitigen Zweitwohnsitze.
31. Wird Ihr Zweitwohnsitz momentan zum Verkauf angeboten?  
 a) Ja → weiter mit Frage 32  
 b) Nein → weiter mit Frage 34
32. Können Sie mit maximal 10 Worten den Grund angeben, warum Sie Ihren Zweitwohnsitz verkaufen möchten?  
 ..... → weiter mit Frage 33
33. Planen Sie, vor Ort einen anderen Zweitwohnsitz zu kaufen?  
 a) Ja → weiter mit Frage 34  
 b) Nein → weiter mit Frage 40
34. Wenn ich erneut die Wahl hätte, würde ich mich entscheiden für einen Zweitwohnsitz.....  
 a) In einem Ferienhaus-/Bungalowpark  
 b) Außerhalb der Ortskerne  
 c) Innerhalb des Ortskerns
35. Wenn ich erneut die Wahl hätte, würde ich mich für einen Zweitwohnsitz entscheiden als.....  
 a) Freistehendes Haus  
 b) Doppelhaus  
 c) Ehemals landwirtschaftlich genutztes Haus  
 d) Reihenhaushaus  
 e) Eckhaus  
 f) Holzhaus/Chalet
36. Wenn ich erneut die Wahl hätte, würde ich ein Haus bevorzugen aus der Zeit.....  
 a) vor 1945  
 b) 1945 - 1979  
 c) 1980 - 1999  
 d) 2000 – heute  
 e) Neubau Haus  
 f) Bauzeit ist nicht relevant  
 g) Anders, nämlich.....
37. Wenn ich erneut die Wahl hätte, würde ich ein Haus bevorzugen mit.....  
 a) 1 Schlafzimmer  
 b) 2 Schlafzimmern  
 c) 3 Schlafzimmern  
 d) 4 Schlafzimmern  
 e) 5 oder mehr Schlafzimmern



38. Wenn ich erneut die Wahl hätte, würde ich ein Ferienhaus bevorzugen mit.....
- 1 Badezimmer/Dusche
  - 2 oder mehr Badezimmern/Duschen
39. Welchen Betrag würden Sie in diesem Fall in den Kauf eines Zweitwohnsitzes investieren?
- Unter € 50.000
  - € 50.000-99.999
  - € 100.000-149.999
  - € 150.000-199.999
  - € 200.000-249.999
  - € 250.000-299.999
  - € 300.000 oder mehr

### **E. Zur Person**

40. Schließlich eine Reihe von Fragen über sich selbst.
41. Wie alt sind Sie?
- Unter 35 Jahre
  - 35-44 Jahre
  - 45-54 Jahre
  - 55-64 Jahre
  - 65 Jahre oder älter
42. Wie ist Ihre familiäre Situation?
- Alleinstehend, ohne Kinder (gilt auch für den Fall, dass die Kinder einen eigenen Haushalt führen)
  - Alleinerziehend und Kindern
  - Verheiratet/mit Lebensgefährtin/-gefährten (gilt auch für den Fall, dass die Kinder einen eigenen Haushalt führen)
  - Verheiratet/mit Lebensgefährtin/-gefährten und Kindern
43. Wo ist Ihr Erstwohnsitz?
- Niederlande → weiter mit Frage 44
  - Deutschland → weiter mit Frage 45
  - Belgien → weiter mit Frage 45
  - Anders, nämlich.....→ weiter mit Frage 45
44. Wie lautet die Postleitzahl Ihres Erstwohnsitzes (bis zu 6 Zeichen)?  
.....
45. Sind Sie bereits im Ruhestand?
- Ja
  - Nein
46. Ist Ihr Partner im Ruhestand?
- Ja
  - Nein
  - Ich bin alleinstehend
47. Kreuzen Sie bitte Ihr jährliches Bruttoeinkommen an
- Unter € 30.000
  - € 30.000 - 39.999
  - € 40.000 - 49.999
  - € 50.000 - 74.999
  - € 75.000 - 99.999

f) € 100.000 und mehr

48. Haben Sie, bevor Sie Ihren Zweitwohnsitz gekauft haben, in der Region gewohnt oder gearbeitet?

- a) Ja
- b) Nein

49. Wie hat Sie der Fragebogen erreicht?

- a) Per eMail
- b) Schriftlich per Post

**Geschenkgutscheine und Feedback-Fragebogen Ergebnisse**

50. Wenn Sie die Chance wahrnehmen möchten, einen der Geschenkgutscheine zu gewinnen, tragen Sie hier bitte Ihre eMail-Adresse ein.  
Sie können auch gern ankreuzen, ob Sie im Herbst 2014 die Ergebnisse dieser Umfrage erhalten möchten.

51. Möchten Sie über das Ergebnis der Umfrage informiert werden?

- a) Ja
- b) Nein

52. Möchten Sie die Chance auf einen Geschenkgutschein wahrnehmen?

- a) Ja
- b) Nein

53. Tragen Sie hier bitte Ihre eMail-Adresse ein.

.....

54. Wenn Sie Anmerkungen oder Ergänzungen haben, können Sie hier parken.

.....

55. Das ist das Ende dieses Fragebogens, Wir danken Ihnen für Ihre Teilnahme an dieser Umfrage! Ihre Antworten werden gespeichert, Sie können den Weblink schließen.

## 10. Bijlage 4 Onderzoeksresultaten tweede woningbezitters in Zeeland

Verspreiding en respons op survey			
Brievenbus	1.018	44,13%	
Mail	1.289	55,87%	
<b>Totaal</b>	<b>2.307</b>	<b>100,00%</b>	
	Absolute respons	Relatieve respons per medium	Relatieve respons van totaal
Respons op brievenbus	93	9,14%	4,03%
Respons op mail	263	20,40%	11,40%
<b>Totale respons</b>	<b>356</b>	<b>29,54%</b>	<b>15,43%</b>
Respons Nederlands	268	75,28%	
Respons Duits	88	24,72%	
<b>Totale respons</b>	<b>356</b>	<b>100,00%</b>	

Gegevens survey geldend voor gehele populatie.

### Locatie tweede woning

	Aantal	%
park	301	84,6
buitengebied	41	11,5
woonkern	14	3,9
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>100,0</b>

### Type tweede woning

	Aantal	%
vrijstaand	305	85,7
twee-onder-een kap	19	5,3
voormalig agrarische woning	1	,3
rijwoning	9	2,5
hoekwoning	4	1,1
appartement	14	3,9
chalet/stacaravan	4	1,1
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>100,0</b>

**Bouwjaar tweede woning**

	Aantal	%
voor 1945	5	1,4
1945 - 1964	53	14,9
1965 - 1979	130	36,5
1980 - 1989	72	20,2
1990 - 2000	72	20,2
na 2000	24	6,7
Total	356	100,0

**Aantal slaapkamers tweede woning**

	Aantal	%
1 slaapkamer	3	,8
2 slaapkamers	64	18,0
3 slaapkamers	202	56,7
4 slaapkamers	66	18,5
5 of meer slaapkamers	21	5,9
Total	356	100,0

**Aantal badkamers tweede woning**

	Aantal	%
badkamer	213	59,8
2 of meer badkamers	143	40,2
Total	356	100,0

**Waarde tweede woning**

	Aantal	%
€ 50.000 - € 99.999	8	2,2
€ 100.000 - € 149.999	31	8,7
€ 150.000 - € 199.999	42	11,8
€ 200.000 - € 249.999	69	19,4
€ 250.000 - € 299.999	56	15,7
€ 300.000 of meer	150	42,1
Total	356	100,0

**Afstand tussen eerste en tweede woning**

	Aantal	%
minder dan 50 km	17	4,8
50 - 99 km	44	12,4
100 - 149 km	85	23,9
150 - 199 km	64	18,0
200 - 249 km	61	17,1
300 - 349 km	36	10,1
300 - 349 km	26	7,3
350 - 399 km	5	1,4
400 kilometer of meer	18	5,1
Total	356	100,0

**Leeftijd tweede woningeigenaar**

	Aantal	%
jonger dan 35 jaar	2	,6
35 - 44 jaar	26	7,3
45 - 54 jaar	75	21,1
55 - 64 jaar	111	31,2
65 jaar of ouder	142	39,9
Total	356	100,0

**Gezinssituatie**

	Aantal	%
alleenstaand zonder kinderen	26	7,3
alleenstaand met kinderen	8	2,2
getrouwd/samenwonend zonder kinderen	200	56,2
getrouwd/samenwonend met kinderen	122	34,3
Total	356	100,0

**Bruto jaarlijks gezinsinkomen**

	Aantal	%
minder dan € 30.000	27	7,6
€ 30.000 - € 39.999	29	8,1
€ 40.000 - € 49.999	37	10,4
€ 50.000 - € 74.999	66	18,5
€ 75.000 - € 99.999	66	18,5
€ 100.000 of meer	131	36,8
Total	356	100,0

## Woningtype tweede woning

Type tweede woning per verblijfsduur

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd						Total
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 - 150 dagen	151 - 200 dagen	meer dan 200 dagen	
Type tweede woning per verblijfsduur	vrijstaand	Aantal	26	174	70	21	1	13	305
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	76,5%	86,1%	88,6%	91,3%	100,0%	76,5%	85,7%
	twee-onder-een kap	Aantal	2	11	5	0	0	1	19
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	5,9%	5,4%	6,3%	0,0%	0,0%	5,9%	5,3%
	voormalig agrarische woning	Aantal	0	0	0	0	0	1	1
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,9%	0,3%
	rijwoning	Aantal	2	5	0	2	0	0	9
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	5,9%	2,5%	0,0%	8,7%	0,0%	0,0%	2,5%
hoekwoning	Aantal	1	3	0	0	0	0	4	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	2,9%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	
appartement	Aantal	3	7	3	0	0	1	14	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	8,8%	3,5%	3,8%	0,0%	0,0%	5,9%	3,9%	
chalet/stacaravan	Aantal	0	2	1	0	0	1	4	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	0,0%	1,0%	1,3%	0,0%	0,0%	5,9%	1,1%	
Totaal	Aantal	34	202	79	23	1	17	356	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

Voorkeur type tweede woning per verblijfsduur

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd						Total
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 - 150 dagen	151 - 200 dagen	meer dan 200 dagen	
Voorkeur type tweede woning per verblijfsduur	vrijstaand	Aantal	29	181	72	19	1	12	314
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	87,9%	92,3%	92,3%	90,5%	100,0%	75,0%	91,0%
	twee-onder-een kap	Aantal	1	2	1	0	0	0	4
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	3,0%	1,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
	voormalig agrarische woning	Aantal	1	2	0	0	0	1	4
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	3,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,3%	1,2%
	rijwoning	Aantal	0	1	0	2	0	0	3
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	0,0%	0,5%	0,0%	9,5%	0,0%	0,0%	0,9%
hoekwoning	Aantal	0	1	0	0	0	0	1	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	
appartement	Aantal	2	9	4	0	0	2	17	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	6,1%	4,6%	5,1%	0,0%	0,0%	12,5%	4,9%	
chalet/stacaravan	Aantal	0	0	1	0	0	1	2	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	6,3%	0,6%	
Totaal	Aantal	33	196	78	21	1	16	345	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

## Bouwjaar tweede woning

Bouwjaar tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Bouwjaar tweede woning	voor 1945	Aantal	0	3	1	0	0	1	5
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	0,0%	1,5%	1,3%	0,0%	0,0%	5,9%	1,4%
1945 - 1964	Aantal	7	28	14	2	1	1	53	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	20,6%	13,9%	17,7%	8,7%	100,0%	5,9%	14,9%	
1965 - 1979	Aantal	9	69	34	13	0	5	130	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	26,5%	34,2%	43,0%	56,5%	0,0%	29,4%	36,5%	
1980 - 1989	Aantal	8	42	13	3	0	6	72	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	23,5%	20,8%	16,5%	13,0%	0,0%	35,3%	20,2%	
1990 - 2000	Aantal	7	44	13	5	0	3	72	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	20,6%	21,8%	16,5%	21,7%	0,0%	17,6%	20,2%	
na 2000	Aantal	3	16	4	0	0	1	24	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	8,8%	7,9%	5,1%	0,0%	0,0%	5,9%	6,7%	
Totaal		Aantal	34	202	79	23	1	17	356
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Voorkeur bouwjaar tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Voorkeur bouwjaar tweede woning	voor 1945	Aantal	0	3	2	0	0	1	6
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	0,0%	1,5%	2,6%	0,0%	0,0%	6,3%	1,7%
1945 - 1979	Aantal	1	6	5	0	0	2	14	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	3,0%	3,1%	6,4%	0,0%	0,0%	12,5%	4,1%	
1980 - 1999	Aantal	3	8	5	6	0	0	22	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	9,1%	4,1%	6,4%	28,6%	0,0%	0,0%	6,4%	
2000 - heden	Aantal	7	46	18	2	0	4	77	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	21,2%	23,5%	23,1%	9,5%	0,0%	25,0%	22,3%	
Nieuw gebouwde woning	Aantal	12	46	12	1	0	3	74	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	36,4%	23,5%	15,4%	4,8%	0,0%	18,8%	21,4%	
Bouwperiode niet relevant	Aantal	9	85	35	12	1	6	148	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	27,3%	43,4%	44,9%	57,1%	100,0%	37,5%	42,9%	
Anders, namelijk.....	Aantal	1	2	1	0	0	0	4	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	3,0%	1,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	
Totaal		Aantal	33	196	78	21	1	16	345
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

## Aantal slaapkamers tweede woning

Aantal slaapkamers tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Aantal slaapkamers tweede woning	1 slaapkamer	Aantal	1	1	1	0	0	0	3
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	2,9%	0,5%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
	2 slaapkamers	Aantal	3	34	16	6	0	5	64
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	8,8%	16,8%	20,3%	26,1%	0,0%	29,4%	18,0%
	3 slaapkamers	Aantal	18	117	45	14	1	7	202
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	52,9%	57,9%	57,0%	60,9%	100,0%	41,2%	56,7%	
	4 slaapkamers	Aantal	10	41	10	2	0	3	66
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	29,4%	20,3%	12,7%	8,7%	0,0%	17,6%	18,5%	
	5 of meer slaapkamers	Aantal	2	9	7	1	0	2	21
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	5,9%	4,5%	8,9%	4,3%	0,0%	11,8%	5,9%	
Totaal		Aantal	34	202	79	23	1	17	356
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Voorkeur aantal slaapkamers tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Voorkeur aantal slaapkamers tweede woning	2 slaapkamers	Aantal	4	25	12	4	0	5	50
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	12,1%	12,8%	15,4%	19,0%	0,0%	31,3%	14,5%
	3 slaapkamers	Aantal	19	102	45	12	0	6	184
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	57,6%	52,0%	57,7%	57,1%	0,0%	37,5%	53,3%
	4 slaapkamers	Aantal	8	59	13	4	1	5	90
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	24,2%	30,1%	16,7%	19,0%	100,0%	31,3%	26,1%	
	5 of meer slaapkamers	Aantal	2	10	8	1	0	0	21
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	6,1%	5,1%	10,3%	4,8%	0,0%	0,0%	6,1%	
Totaal		Aantal	33	196	78	21	1	16	345
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

## Aantal badkamer tweede woning

Aantal badkamers tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Aantal badkamers tweede woning	badkamer	Aantal	17	117	49	19	1	10	213
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	50,0%	57,9%	62,0%	82,6%	100,0%	58,8%	59,8%
	2 of meer badkamers	Aantal	17	85	30	4	0	7	143
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	50,0%	42,1%	38,0%	17,4%	0,0%	41,2%	40,2%	
Totaal		Aantal	34	202	79	23	1	17	356
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Voorkeur aantal badkamers tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd						Total
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 - 150 dagen	151 - 200 dagen	meer dan 200 dagen	
Voorkeur aantal badkamers tweede woning	badkamer	Aantal % within Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	7 21,2%	65 33,2%	30 38,5%	13 61,9%	1 100,0%	6 37,5%	122 35,4%
	2 of meerbadkamers	Aantal % within Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	26 78,8%	131 66,8%	48 61,5%	8 38,1%	0 0,0%	10 62,5%	223 64,6%
Totaal		Aantal % within Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	33 100,0%	196 100,0%	78 100,0%	21 100,0%	1 100,0%	16 100,0%	345 100,0%

Waarde tweede woning

Waarde tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd						Total
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 - 150 dagen	151 - 200 dagen	meer dan 200 dagen	
Waarde tweede woning	€ 50.000 - € 99.999	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	1 2,9%	4 2,0%	1 1,3%	2 8,7%	0 0,0%	0 0,0%	8 2,2%
	€ 100.000 - € 149.999	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	2 5,9%	13 6,4%	10 12,7%	3 13,0%	0 0,0%	3 17,6%	31 8,7%
	€ 150.000 - € 199.999	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	4 11,8%	23 11,4%	8 10,1%	5 21,7%	0 0,0%	2 11,8%	42 11,8%
	€ 200.000 - € 249.999	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	9 26,5%	35 17,3%	14 17,7%	5 21,7%	1 100,0%	5 29,4%	69 19,4%
	€ 250.000 - € 299.999	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	3 8,8%	39 19,3%	11 13,9%	3 13,0%	0 0,0%	0 0,0%	56 15,7%
	€ 300.000 of meer	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	15 44,1%	88 43,6%	35 44,3%	5 21,7%	0 0,0%	7 41,2%	150 42,1%
	Totaal	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	34 100,0%	202 100,0%	79 100,0%	23 100,0%	1 100,0%	17 100,0%	356 100,0%

Voorkeur waarde tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd						Total
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 - 150 dagen	151 - 200 dagen	meer dan 200 dagen	
Voorkeur waarde tweede woning	minder dan € 50.000	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	0 0,0%	1 0,5%	2 2,6%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	3 0,9%
	€ 50.000 - € 99.999	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	1 3,0%	5 2,6%	2 2,6%	0 0,0%	0 0,0%	1 6,3%	9 2,6%
	€ 100.000 - € 149.999	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	2 6,1%	11 5,6%	7 9,0%	6 28,6%	0 0,0%	0 0,0%	26 7,5%
	€ 150.000 - € 199.999	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	5 15,2%	29 14,8%	11 14,1%	1 4,8%	0 0,0%	3 18,8%	49 14,2%
	€ 200.000 - € 249.999	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	10 30,3%	39 19,9%	13 16,7%	5 23,8%	1 100,0%	4 25,0%	72 20,9%
	€ 250.000 - € 299.999	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	8 24,2%	42 21,4%	17 21,8%	5 23,8%	0 0,0%	2 12,5%	74 21,4%
	€ 300.000 of meer	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	7 21,2%	69 35,2%	26 33,3%	4 19,0%	0 0,0%	6 37,5%	112 32,5%
Totaal	Aantal % van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	33 100,0%	196 100,0%	78 100,0%	21 100,0%	1 100,0%	16 100,0%	345 100,0%	

## Vakantie in regio voorafgaand aan koop tweede woning

Op vakantie geweest in regio voor aanschaf tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Op vakantie geweest in regio voor aanschaf tweede woning	ja	Aantal	22	170	69	19	1	13	294
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	64,7%	84,2%	87,3%	82,6%	100,0%	76,5%	82,6%
		% of Totaal	6,2%	47,8%	19,4%	5,3%	0,3%	3,7%	82,6%
	nee	Aantal	12	32	10	4	0	4	62
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	35,3%	15,8%	12,7%	17,4%	0,0%	23,5%	17,4%
		% of Totaal	3,4%	9,0%	2,8%	1,1%	0,0%	1,1%	17,4%
Totaal	Aantal	34	202	79	23	1	17	356	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Totaal	9,6%	56,7%	22,2%	6,5%	0,3%	4,8%	100,0%	

## Lid van vereniging

Lid vereniging bij tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Lid vereniging bij tweede woning	ja	Aantal	16	101	43	7	1	11	179
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	47,1%	50,0%	54,4%	30,4%	100,0%	64,7%	50,3%
		% of Totaal	4,5%	28,4%	12,1%	2,0%	0,3%	3,1%	50,3%
	nee	Aantal	18	101	36	16	0	6	177
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	52,9%	50,0%	45,6%	69,6%	0,0%	35,3%	49,7%
		% of Totaal	5,1%	28,4%	10,1%	4,5%	0,0%	1,7%	49,7%
Totaal	Aantal	34	202	79	23	1	17	356	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Totaal	9,6%	56,7%	22,2%	6,5%	0,3%	4,8%	100,0%	

Sociale contacten tweede woning vrienden/kennissen \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Sociale contacten tweede woning vrienden/kennissen	nee	Aantal	23	108	34	11	0	4	180
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	67,6%	53,5%	43,0%	47,8%	0,0%	23,5%	50,6%
		% of Totaal	6,5%	30,3%	9,6%	3,1%	0,0%	1,1%	50,6%
	ja	Aantal	11	94	45	12	1	13	176
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	32,4%	46,5%	57,0%	52,2%	100,0%	76,5%	49,4%
		% of Totaal	3,1%	26,4%	12,6%	3,4%	0,3%	3,7%	49,4%
Totaal	Aantal	34	202	79	23	1	17	356	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Totaal	9,6%	56,7%	22,2%	6,5%	0,3%	4,8%	100,0%	

Sociale contacten tweede woning familie \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Sociale contacten tweede woning familie	nee	Aantal	24	168	62	17	1	15	287
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	70,6%	83,2%	78,5%	73,9%	100,0%	88,2%	80,6%
		% of Totaal	6,7%	47,2%	17,4%	4,8%	0,3%	4,2%	80,6%
	ja	Aantal	10	34	17	6	0	2	69
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	29,4%	16,8%	21,5%	26,1%	0,0%	11,8%	19,4%
		% of Totaal	2,8%	9,6%	4,8%	1,7%	0,0%	0,6%	19,4%
Totaal	Aantal	34	202	79	23	1	17	356	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Totaal	9,6%	56,7%	22,2%	6,5%	0,3%	4,8%	100,0%	

**Sociale contacten tweede woning buren \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd**

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Sociale contacten tweede woning buren	nee	Aantal	20	102	32	9	1	9	173
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	58,8%	50,5%	40,5%	39,1%	100,0%	52,9%	48,6%
		% of Totaal	5,6%	28,7%	9,0%	2,5%	0,3%	2,5%	48,6%
	ja	Aantal	14	100	47	14	0	8	183
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	41,2%	49,5%	59,5%	60,9%	0,0%	47,1%	51,4%
		% of Totaal	3,9%	28,1%	13,2%	3,9%	0,0%	2,2%	51,4%
Totaal	Aantal	34	202	79	23	1	17	356	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Totaal	9,6%	56,7%	22,2%	6,5%	0,3%	4,8%	100,0%	

**Geen sociale contacten tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd**

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Geen sociale contacten tweede woning	nee	Aantal	22	160	69	18	1	16	286
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	64,7%	79,2%	87,3%	78,3%	100,0%	94,1%	80,3%
		% of Totaal	6,2%	44,9%	19,4%	5,1%	0,3%	4,5%	80,3%
	ja	Aantal	12	42	10	5	0	1	70
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	35,3%	20,8%	12,7%	21,7%	0,0%	5,9%	19,7%
		% of Totaal	3,4%	11,8%	2,8%	1,4%	0,0%	0,3%	19,7%
Totaal	Aantal	34	202	79	23	1	17	356	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% of Totaal	9,6%	56,7%	22,2%	6,5%	0,3%	4,8%	100,0%	

## Kenmerken tweede woningbezitters

**Leeftijd tweede woningeigenaar \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd**

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Leeftijd tweede woningeigenaar	jonger dan 35 jaar	Aantal	1	1	0	0	0	0	2
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	2,9%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
	35 - 44 jaar	Aantal	7	15	3	1	0	0	26
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	20,6%	7,4%	3,8%	4,3%	0,0%	0,0%	7,3%
	45 - 54 jaar	Aantal	8	44	16	7	0	0	75
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	23,5%	21,8%	20,3%	30,4%	0,0%	0,0%	21,1%
	55 - 64 jaar	Aantal	7	73	22	5	0	4	111
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	20,6%	36,1%	27,8%	21,7%	0,0%	23,5%	31,2%
	65 jaar of ouder	Aantal	11	69	38	10	1	13	142
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	32,4%	34,2%	48,1%	43,5%	100,0%	76,5%	39,9%
	Total	Aantal	34	202	79	23	1	17	356
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

**Gezinssituatie \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd**

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Gezinssituatie	alleenstaand zonder kinderen	Aantal	3	17	6	0	0	0	26
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	8,8%	8,4%	7,6%	0,0%	0,0%	0,0%	7,3%
	alleenstaand met kinderen	Aantal	1	5	2	0	0	0	8
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	2,9%	2,5%	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%
	getrouwd/samenwonend zonder kinderen	Aantal	15	103	49	15	1	17	200
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	44,1%	51,0%	62,0%	65,2%	100,0%	100,0%	56,2%
	getrouwd/samenwonend met kinderen	Aantal	15	77	22	8	0	0	122
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	44,1%	38,1%	27,8%	34,8%	0,0%	0,0%	34,3%
<b>Totaal</b>		<b>Aantal</b>	<b>34</b>	<b>202</b>	<b>79</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>356</b>
		<b>% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**Gepensioneerd \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd**

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Gepensioneerd	ja	Aantal	14	78	41	12	1	14	160
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	41,2%	38,6%	51,9%	52,2%	100,0%	82,4%	44,9%
	nee	Aantal	20	124	38	11	0	3	196
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	58,8%	61,4%	48,1%	47,8%	0,0%	17,6%	55,1%
<b>Totaal</b>		<b>Aantal</b>	<b>34</b>	<b>202</b>	<b>79</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>356</b>
		<b>% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**Partner gepensioneerd \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd**

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 -150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Partner gepensioneerd	ja	Aantal	13	56	40	10	1	14	134
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	38,2%	27,7%	50,6%	43,5%	100,0%	82,4%	37,6%
	nee	Aantal	18	127	34	13	0	3	195
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	52,9%	62,9%	43,0%	56,5%	0,0%	17,6%	54,8%
	nee, ben alleenstaand	Aantal	3	19	5	0	0	0	27
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	8,8%	9,4%	6,3%	0,0%	0,0%	0,0%	7,6%
<b>Totaal</b>		<b>Aantal</b>	<b>34</b>	<b>202</b>	<b>79</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>356</b>
		<b>% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**Bruto jaarlijks gezinsinkomen \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd**

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 - 150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Bruto jaarlijks gezinsinkomen	minder dan € 30.000	Aantal	4	9	9	2	0	3	27
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	11,8%	4,5%	11,4%	8,7%	0,0%	17,6%	7,6%
	€ 30.000 - € 39.999	Aantal	3	16	5	3	0	2	29
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	8,8%	7,9%	6,3%	13,0%	0,0%	11,8%	8,1%
	€ 40.000 - € 49.999	Aantal	6	17	11	3	0	0	37
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	17,6%	8,4%	13,9%	13,0%	0,0%	0,0%	10,4%
€ 50.000 - € 74.999	Aantal	4	38	14	2	1	7	66	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	11,8%	18,8%	17,7%	8,7%	100,0%	41,2%	18,5%	
€ 75.000 - € 99.999	Aantal	5	42	11	6	0	2	66	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	14,7%	20,8%	13,9%	26,1%	0,0%	11,8%	18,5%	
€ 100.000 of meer	Aantal	12	80	29	7	0	3	131	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	35,3%	39,6%	36,7%	30,4%	0,0%	17,6%	36,8%	
Totaal	Aantal	34	202	79	23	1	17	356	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

**Gewoond in regio voor aankoop tweede woning \* Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd**

			Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd					Total	
			0 dagen	1 - 50 dagen	51 - 100 dagen	101 - 150 dagen	151 - 200 dagen		meer dan 200 dagen
Gewoond in regio voor aankoop tweede woning	ja	Aantal	11	28	13	3	0	1	56
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	32,4%	13,9%	16,5%	13,0%	0,0%	5,9%	15,7%
	nee	Aantal	23	174	66	20	1	16	300
		% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	67,6%	86,1%	83,5%	87,0%	100,0%	94,1%	84,3%
Totaal	Aantal	34	202	79	23	1	17	356	
	% van Totaal aantal dagen eigen verblijf per jaar gegroepeerd	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	