



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Deeltijdwonen in Vlissingen

Analyse van behoefte en trends



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Deeltijdwonen in Vlissingen

Analyse van behoefte en trends

Opdrachtgever

Gemeente Vlissingen

Contactpersoon

Erwin van Egmond

Projectnummer

P41150

Datum

2 september 2020

Auteurs

Jan Scheele-Goedhart

Michelle Hu

Pieter Kranenborg

Steven Kromhout

Veerle Veraart

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding: de Zeelandtoren	1
1.2	Deeltijdwonen in de regio	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Deeltijdwonen in Vlissingen: actuele stand	3
2.1	Huidige voorraad en toevoeging in de recreatieve voorraad	3
2.2	Onttrekkingsvergunning	4
2.3	Deeltijdwonen binnen de totale voorraad	5
2.4	Analyse forensen- en toeristenbetaling	8
2.5	Deeltijdwonen en arbeidsmigranten	11
2.6	Conclusie: deeltijdwonen in Vlissingen in 2020	11
3	Trends in deeltijdwonen	14
3.1	Trends uit het WoON	14
3.2	Landelijke studies naar trends	14
3.3	Zeeland	16
3.4	Trends in de vraag vanuit België en Duitsland	19
3.5	Trends in toerisme Zeeland	20
3.6	Trends volgens lokale makelaars	20
3.7	Het perspectief van ontwikkelaars	22
3.8	Trends in deeltijdwonen door arbeidsmigranten	22
3.9	Conclusie: trends uit deeltijdwonen	23
4	Behoefteraming deeltijdwonen Vlissingen	24
4.1	Doelgroepen van deeltijdwonen	24
4.2	Ontwikkeling doelgroepen en deeltijdwonen	26
4.3	Naar een behoefteraming voor Vlissingen	27
4.4	Slotbeschouwing: kansen voor Vlissingen?	28

1 Inleiding

Deeltijdwonen is een gewilde vorm van wonen in Vlissingen, waarbij eigenaren van een woning af en toe gebruik maken van hun woning terwijl zij daar niet ingeschreven staan. Deze vorm van wonen komt in de gemeente veelvuldig voor en de gemeente wil hier graag ruimte voor bieden, mits de eigenaren aan de regels voldoen. In dit rapport gaan we in op de huidige omvang en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan deeltijdwonen in Vlissingen.

1.1 Aanleiding: de Zeelandtoren

Concrete aanleiding voor de gemeente Vlissingen om onderzoek te doen naar de behoefte aan deeltijdwonen is het nieuwbouwproject 'Zeelandtoren' in de nieuwe stadswijk Scheldekwartier. In deze toren is een mix van reguliere woningen, recreatiewoningen en horeca voorzien.

Om nieuwe recreatiewoningen te kunnen realiseren moet de gemeente voldoen aan de omgevingsverordening van de provincie Zeeland. Ter voorkoming van oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen (zoals permanente bewoning) stelt de provincie bij nieuwe plannen de eis dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de recreatiewoningen verplicht worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Voor de recreatiewoningen in de Zeelandtoren verwacht de gemeente Vlissingen echter vooral interesse van kopers uit België en Duitsland die op zoek zijn naar een recreatiewoning voor eigen gebruik. De eis van verplichte verhuur zou de woningen voor deze groep minder aantrekkelijk maken.

De provinciale omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om een uitzondering te maken op de eis van verplichte verhuur. Een van die voorwaarden is dat *"aan de ontwikkeling een actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd"*.

Wat is deeltijdwonen?

Deeltijdwonen is het gebruik van een woning als tweede woning, waarbij de woning niet gebruikt wordt voor permanente bewoning en de eigenaar ook niet staat ingeschreven op het adres. Het gebruik van deeltijdwoningen loopt uiteen van een week per jaar tot elk weekend of meerdere maanden per jaar.

De woningen die in gebruik zijn voor deeltijdwonen tellen mee als reguliere woningvoorraad en worden meegenomen in de woningbouwprogrammering en bij het opstellen van regionale woningmarktafspraken.

Dit rapport is in de eerste plaats bedoeld om aan deze provinciale voorwaarde tegemoet te komen. In dit rapport maken we een actuele raming van de behoefte aan deeltijdwonen in Vlissingen.

1.2 Deeltijdwonen in de regio

Deeltijdwonen is een populaire vorm van wonen, werken en recreëren in Zeeland. Er zijn verschillende doelgroepen die daarvan gebruik maken. Voor een deel zijn het recreanten die een tweede woning in Zeeland bezitten. Daarnaast komt het ook voor dat (buitenlandse)

werknemers een deel van het jaar in verband met hun werk in Zeeland verblijven, en daarnaast elders blijven wonen. In de regio zijn Schouwen-Duiveland, Veere, Middelburg, en Sluis naast Vlissingen plaatsen waar veel recreanten erop afkomen. Deze gemeenten hebben echter allemaal verschillende visies op het gebruik van woningen voor deeltijdwonen.

Vlissingen heeft wegens haar geografische ligging en stedelijk milieu een bijzondere positie in de toeristische en recreatieve sector. De gemeente ziet, net als de provincie Zeeland, kansen om deze kwaliteiten te benutten voor verdere ontwikkeling op het gebied van recreatie.

De gemeente faciliteert deeltijdwonen maar er zitten regels aan verbonden en deze regels zijn vastgesteld in de Huisvestingsverordening Vlissingen 2017. Er geldt bijvoorbeeld een vergunningsplicht als men een woning met een WOZ-waarde onder €260.0000 van de reguliere voorraad wil onttrekken, bijvoorbeeld ten behoeve van deeltijdwonen en bovendien mag de woning niet verhuurd worden als recreatiewoning.

Andere gemeenten in de regio kijken echter anders naar dit fenomeen. In gemeente Middelburg is pas vanaf 2015 mogelijk om een tweede woning aan te kopen. Daarbij geldt ook dat de woning enkel gebruikt mag worden door de eigenaar zelf en niet aan derden als recreatiewoning worden verhuurd. Gemeente Sluis treedt (nog) niet regulerend op het gebruik van reguliere woningen als tweede woning voor deeltijdwonen, anders dan via de bestemmingsplan.

In gemeente Schouwen-Duiveland geldt een strenger beleid voor tweede woningen voor deeltijdwonen. Vanaf 7 maart 2019 geldt er een vergunningsplicht op het gebruik van een reguliere woning als tweede woning. In gemeente Veere zijn de regels van het tweede woningbeleid vastgelegd in de Huisvestingsverordening tweede woningen Veere 2019. Evenals Schouwen-Duiveland is het verplicht om een vergunning aan te vragen bij aankoop van een tweede woning. Deze vergunning is persoonsgebonden en wordt verleend voor maximaal drie jaar. De eigenaar moet bij de aanvraag aannemelijk maken dat hij de betreffende woonruimte binnen drie jaar gaat gebruiken voor permanente bewoning.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport beschrijven we de actuele stand van zaken rond deeltijdwonen in Vlissingen. We doen dat vooral op grond van een analyse van verschillende gemeentelijke registraties. Daarna beschrijven we in hoofdstuk 3 relevante trends rond deeltijdwonen, die we aan verschillende bestaande onderzoeken ontleen. In hoofdstuk 4 combineren we beide tot een raming van de ontwikkeling van de behoefte aan deeltijdwonen in de komende jaren. We sluiten het rapport af met een slotbeschouwing, waarin we ingaan op eventuele extra kansen voor deeltijdwonen in Vlissingen.

2 Deeltijdwonen in Vlissingen: actuele stand

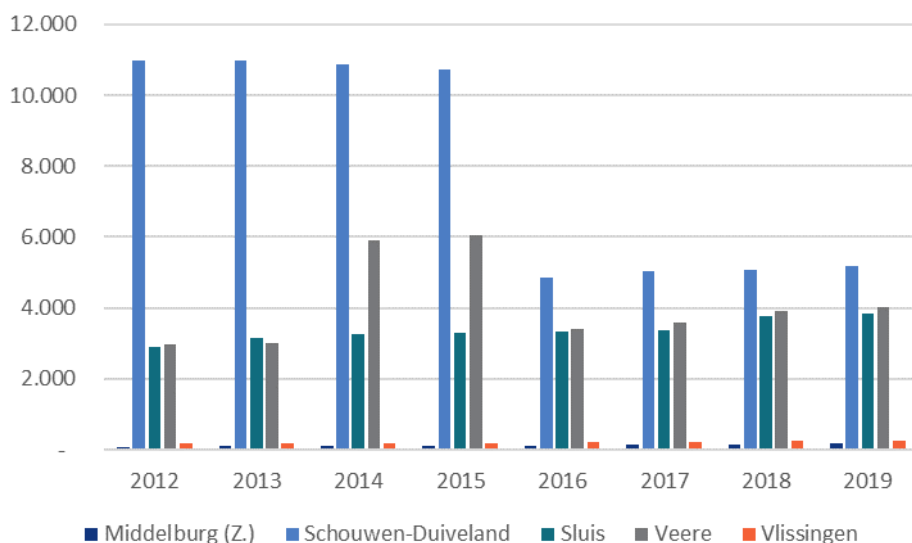
In een woning waar deeltijdwonen plaatsvindt, is formeel geen sprake van bewoning. Er is immers een gebruiker die een deel van het jaar in deze woning woont, maar die zijn hoofdverblijfplaats elders heeft. Dat kan elders in Vlissingen zijn, maar ook in een andere Nederlandse gemeente of in het buitenland. Om in beeld te brengen hoe groot deze groep in Vlissingen is, combineren we gemeentelijke registraties en belastingaanslagen.

2.1 Huidige voorraad en toevoeging in de recreatieve voorraad

Voordat we ingaan op de omvang van deeltijdwonen in de reguliere voorraad brengen we eerst in beeld hoe de recreatieve voorraad zich heeft ontwikkeld in de afgelopen jaren. We nemen de ontwikkeling in andere kustgemeenten ook mee om inzicht te krijgen in de positie van Vlissingen binnen de regio.

Op 31 december 2019 telt Vlissingen 239 verblijfsobjecten met een logiesfunctie. Het gaat om recreatieve verblijven of tijdelijk onderdak aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Bijvoorbeeld zomerhuisje, hotel, motel, kampeerboerderij, recreatiewoning, pension. In vergelijking met andere gemeenten in de regio staan er in de gemeente Vlissingen en Middelburg relatief weinig verblijfsobjecten met logiesfunctie.

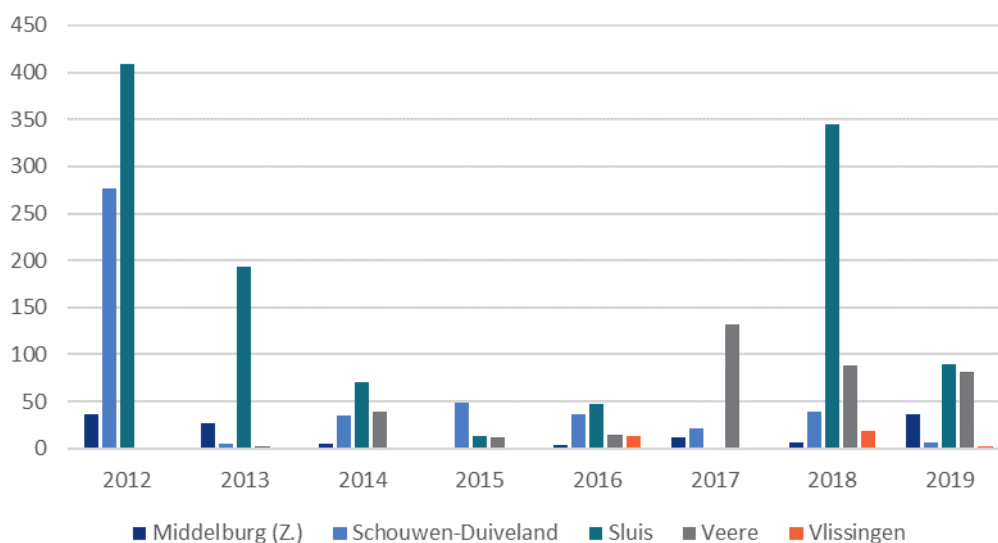
figuur 2-1 Eindstand aantal verblijfsobjecten met logies functie in de regio 2012-2019



Bron: CBS, 2019

In tegenstelling tot de andere kustgemeenten werd er in de afgelopen jaren in mondjesmaat verblijfsobjecten met logiesfunctie toegevoegd in gemeente Vlissingen. Ook in vergelijking met Middelburg is het aantal toevoegingen beperkt. In de periode 2012-2019 zijn er in totaal 69 verblijfsobjecten met een logiesfunctie toegevoegd. 36 verblijfsobjecten zijn gerealiiseerd door nieuwbouw en 33 door splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie.

figuur 2-2 Nieuwbouw verblijfsobjecten met logiesfunctie 2012-2019



Bron: CBS, 2019

2.2 Onttrekkingsvergunning

Bij deeltijdwonen woont een eigenaar een deel van het jaar op het betreffende adres. Mensen die een deel van het jaar in de ene en een deel van het jaar in een andere woning wonen, kunnen kiezen op welk van deze twee adressen zij zich inschrijven. Per definitie is het zo dat iemand die ingeschreven is op een adres geen deeltijdwoner kan zijn; de plaats waar iemand ingeschreven is immers de woonplaats. Wettelijk gezien is deze woonplaats ook de plaats waar de bewoner de meeste tijd van het jaar verblijft.

Nog steeds kan het zo zijn dat een bewoner een groot deel van het jaar feitelijk ergens anders verblijft. Andersom kan iemand die niet ingeschreven staat, toch een groot deel van het jaar op het adres verblijven. In principe is dit niet toegestaan, het is echter lastig om dit te controleren.

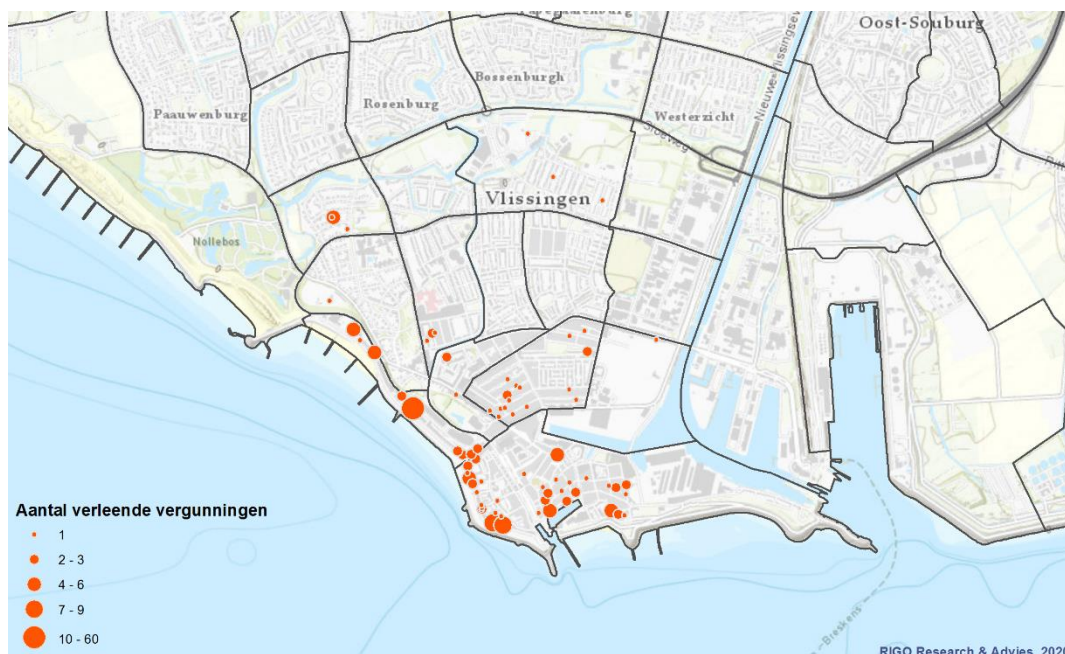
De woning waar deeltijdbezoekers in wonen, kan een gewone woning of een recreatiewoning zijn. Voor de gewone woningvoorraad heeft de gemeente daar regels voor vastgesteld. Wie woonruimte aan de reguliere voorraad wil onttrekken ten behoeve van deeltijdwonen is verplicht om een onttrekkingsvergunning aan te vragen. De vergunning wordt echter geweigerd als de onttrekking bedoeld is voor short stay, AirBnB, recreatieve verhuur of verhuur voor bedrijfsdoeleinden. Vóór 2017 geldt dit voor de totale woningvoorraad en na 2017 heeft deze regel enkel van toepassing op woningen met een WOZ-waarde tot €260.000.

Het deel van de voorraad waar deeltijdwonen met onttrekkingsvergunning plaatsvindt nemen we als een ondergrens van de omvang van deeltijdwonen. In gemeente Vlissingen zijn er in totaal 200 onttrekkingsvergunningen verleend. De woningen waarvoor er onttrekkingsvergunningen zijn verleend bevinden zich vooral langs de boulevard, velen ook in hetzelfde complex (zie de kaart op de volgende pagina).

66% van de aanvragers van een onttrekkingsvergunning woont in Nederland, daarvan woont 20% in Vlissingen. 20% van de aanvragers komt uit België en 14% uit Duitsland.

In de volgende paragrafen gaan we na of er buiten dit vergunde deel nog meer sprake is van deeltijdwonen.

figuur 2-3 Postcode locaties van verleende onttrekkingsvergunningen



Bron: Vergunde onttrekkingsvergunningen Gemeente Vlissingen, 2019

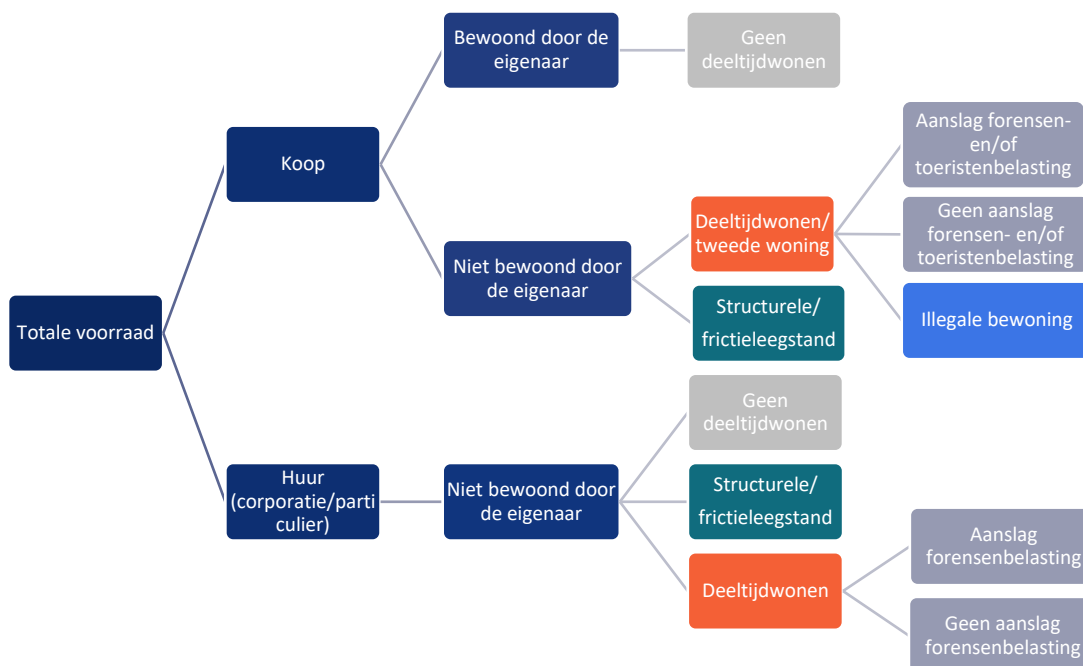
2.3 Deeltijdwonen binnen de totale voorraad

Als tweede stap in dit onderzoek brengen we in beeld bij hoe veel woningen de eigenaar niet woonachtig is op het adres van de woning. We maken hierbij gebruik van de woonplaats (zes positie postcode) van de eigenaar als indicatie. Dat betekent dat we deze analyse alleen voor de koopsector zinvol kunnen uitvoeren; in de huursector woont de eigenaar per definitie niet op het adres van de woning.

Bij een woning in de koopsector waarbij de eigenaar op hetzelfde adres staat ingeschreven, kan per definitie geen sprake zijn van deeltijdwonen; er is in dat geval immers sprake van permanente bewoning, ook als de eigenaar in de praktijk vaak niet in de woning verblijft. Wanneer de eigenaar niet woonachtig is het op adres, kan er sprake zijn van deeltijdwonen. Bij deeltijdwonen binnen de koopsector gaat het vaak om een tweede woning die of door de eigenaar zelf of zijn of haar gezin voor een deel van het jaar gebruikt wordt of beschikbaar gesteld wordt voor overnachtingen tegen een vergoeding. Daarnaast kan het ook zijn dat de woning structureel of tijdelijk leeg staat en de woning kan ook illegaal worden bewoond.

In de (particuliere) huursector woont de eigenaar nooit op het adres; we laten daarom de huurwoningen buiten beschouwing in deze analyse. In de praktijk kan deeltijdwonen echter wel voorkomen in de (particuliere) huursector, bijvoorbeeld door mensen die werkzaam zijn in Vlissingen. Uit gegevens over de forensenbelasting in Vlissingen blijkt dat dit inderdaad zo is (paragraaf 2.4). We kunnen buiten die cijfers echter geen uitspraken doen over hoe omvangrijk het fenomeen in de huursector is. De figuur op de volgende pagina geeft een onderverdeling van de verschillende mogelijkheden.

figuur 2-4 Deeltijdwonen binnen de totale voorraad

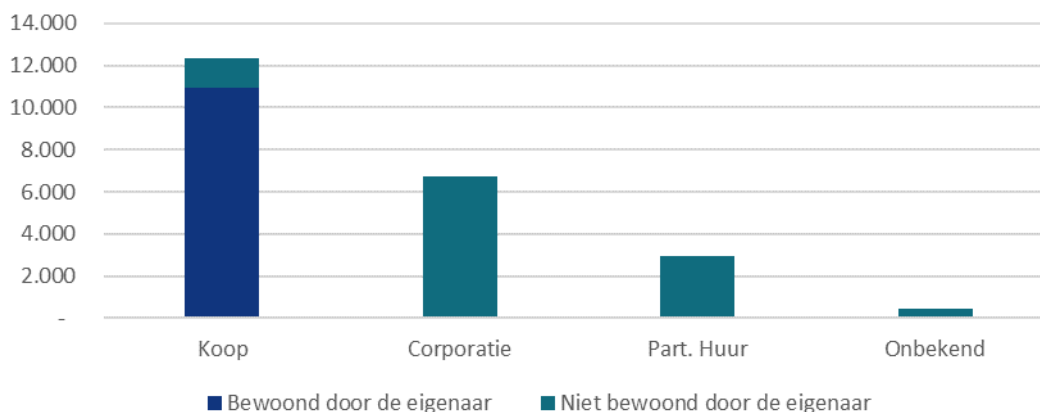


Als bron voor deze analyses gebruiken we de gemeentelijke WOZ-registraties. In de WOZ-registratie staan gegevens geregistreerd over type woning, eigendom, woonplaats van de eigenaar, de laatste transactie van het jaar daarvoor en de bijbehorende transactieprijs.

We nemen alle WOZ-objecten die als woning staan aangegeven als de totale voorraad. Binnen deze voorraad kunnen we reguliere woningen onderscheiden van recreatiewoningen en ook koopwoningen onderscheiden van huurwoningen. Bij deze analyses laten we de huurwoningen buiten beschouwing.

We vergelijken de postcode van de eigenaar met de postcode van de woning. Als deze niet met elkaar overeenkomen dan spreken we van een tweede woning of deeltijdwonen. Vervolgens verrijken we de WOZ-registraties met de belastinggegevens.

figuur 2-5 bewoning door de eigenaar naar eigendomstype in de reguliere voorraad



Bron: gemeentelijke WOZ-registraties

In gemeente Vlissingen staan volgens de WOZ-registratie op 1 januari 2019 in totaal 22.628 WOZ-objecten met woonfunctie. 22.434 woningen staan in de reguliere voorraad en 194 in

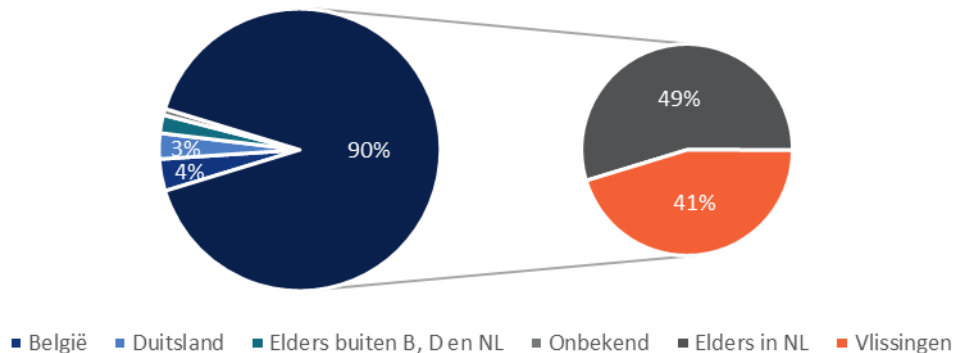
de recreatieve voorraad. 55% van de reguliere voorraad is een koopwoning, 30% is een corporatiewoning en 13% is een particuliere huurwoning.

Binnen de reguliere koopvoorraad wordt een deel van de woningen niet bewoond door de eigenaar zelf, dit is ongeveer 1.390 woningen, oftewel 11% van de reguliere koopvoorraad.

Nu is het bij een deel van de voorraad zo dat die als 'koopwoning' staat geregistreerd, maar waarbij het de vraag is of het daadwerkelijk om een woning gaat die door de eigenaar bewoond wordt. Om dat nader te onderzoeken kijken we naar het aantal woningen in Vlissingen dat de verschillende eigenaren in bezit hebben. Er zijn, bijvoorbeeld, vier eigenaren in Vlissingen die dertien woningen in bezit hebben, samen 52 woningen. Van deze 52 woningen worden er echter 21 als 'koopwoning' aangemerkt; er kunnen er echter maar vier daadwerkelijk bewoond worden door de eigenaar, dus zijn er zeventien onterecht als koopwoning aangemerkte woningen. Als we daarvoor corrigeren, blijven er 1.220 woningen over in de koopsector waar mogelijk deeltijdbewoning plaatsvindt.

Als we kijken naar welke plaats de huidige eigenaren als hoofdverblijfplaats hebben aangegeven, dan zien we dat 90% van de eigenaren in Nederland woont. 41% van de eigenaren heeft een hoofdverblijfplaats elders in Vlissingen (andere postcode)¹ en 49% van de eigenaren woont elders in Nederland. Daarnaast zijn er ongeveer 51 adressen in bezit van een eigenaar woonachtig in België en 41 adressen in bezit van een eigenaar woonachtig in Duitsland.

figuur 2-4 Woonplaats van de eigenaren



In de recreatieve voorraad zijn er in totaal 191 koopwoningen en 3 particuliere huurwoningen. Bij 88% van de recreatiewoningen is de eigenaar niet woonachtig op het adres.

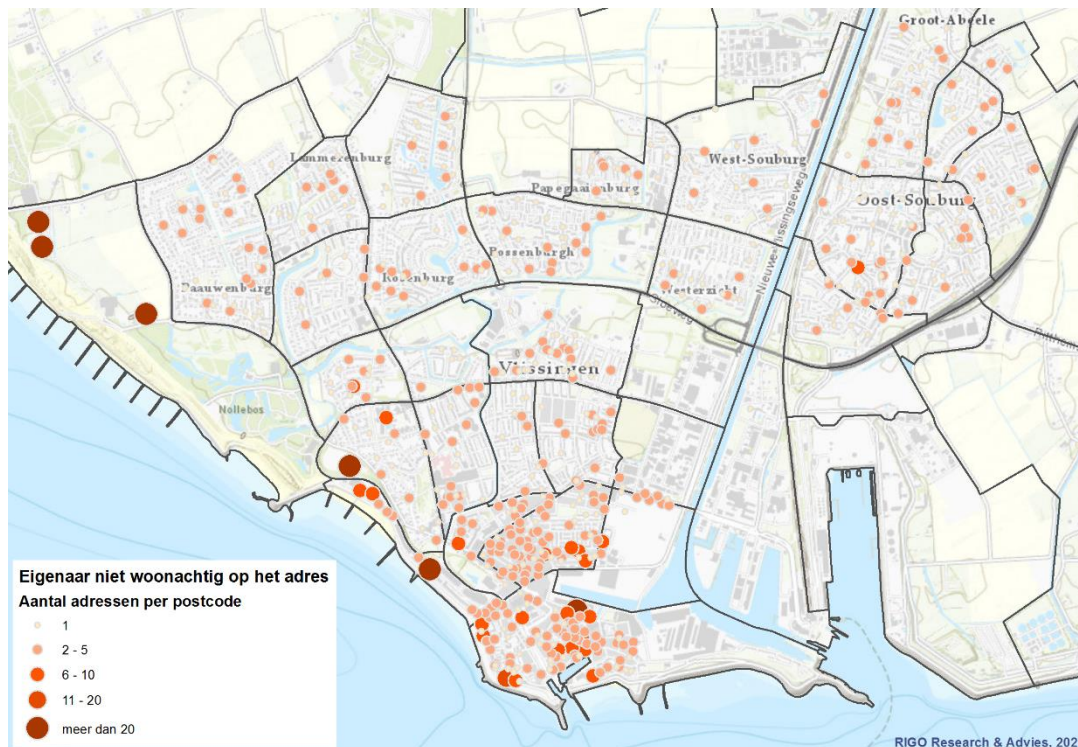
Daarnaast staan er nog 21 koop-recreatiewoningen in de gemeente waarbij de eigenaar het adres van de recreatiewoning heeft aangegeven als hoofdverblijfplaats. Deze situatie wordt in dit onderzoek gezien als permanente bewoning, maar permanente bewoning in recreatiewoningen is in principe niet toegestaan.

In de onderstaande figuur is de spreiding van het woningen waarbij de eigenaar niet woonachtig is op het adres per postcode weergegeven. De grootste concentraties bevinden zich in de Oude Binnenstad, met name langs de Boulevard. Dat beeld komt overeen met het

¹ Het zou in deze gevallen om frictielegstand kunnen gaan: eigenaren die van de ene naar de andere woning verhuizen en in die tijd twee woningen in bezit hebben.

beeld uit de verleende vergunningen. Daarnaast zijn er enkele postcodes met grote aantallen woningen (meer dan 20); het gaat daarbij om complexen met recreatiewoningen.

figuur 2-5 Spreiding aantal koopwoningen waarbij de eigenaar niet woonachtig is op het adres, aantallen per postcode



Bron: gemeentelijke WOZ-registraties

Structurele- en frictieleegstand

Bij woningen waarbij de eigenaar niet woonachtig is op het adres kan het naast deeltijdwonen ook gaan om structurele en/of frictieleegstand. Om de omvang van deze leegstand in te schatten maken we gebruik van de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS waarbij er gekeken is naar de administratieve leegstand op basis van registraties van gebouwen (BAG), WOZ-objekten en personen (BRP). In deze monitor is er ook gecontroleerd of deze woningen daadwerkelijk leeg staan door te kijken of de woningen een jaar voor het peilmoment ook al leeg stonden en of er sprake is geweest van een substantieel energieverbruik. In deze monitor zijn recreatiewoningen niet meegenomen en gaat het uitsluitend om woningen die enkel woonfunctie hebben en groter zijn dan 14 m².

Op 1 januari 2019 staan er in Vlissingen volgens de Landelijke Monitor Leegstand 370 woningen langdurig of tijdelijk leeg, dit is ongeveer 2% van de reguliere woningvoorraad. Bij 340 van deze woningen is er geen sprake van substantieel energieverbruik in het jaar voorafgaand aan het peilmoment. 120 woningen stonden het jaar voor het peilmoment ook al leeg, dit is ongeveer het deel dat structureel leegstaat. Op basis van energieverbruik gaat het om 170 als koopwoning gelabelde woningen die leegstaan.

2.4 Analyse forensen- en toeristenbetaling

Om verder inzicht te krijgen in het deel van de woningvoorraad dat gebruikt wordt voor deeltijdwonen maken we gebruik van registraties van twee soorten belastingen: forensen-en

toeristenbelasting. Forensenbelasting is een belasting die wordt geheven van een natuurlijk persoon die gedurende minimaal 90 dagen in een jaar een gemeubileerde woning ter beschikking houdt voor zijn of haar gezin zonder hoofdverblijf te houden in die gemeente. Gemeenten heffen forensenbelasting om bijdrage te vragen aan het algemene voorzieningenniveau van de gemeente.

Door deze belastinggegevens te koppelen aan de WOZ-objecten met woonfunctie is het mogelijk om een beeld te krijgen in het deel van de voorraad dat gebruikt wordt voor deeltijdwonen. Het overige deel kan dan bestaan uit woningen die structureel of tijdelijk leegstaan of illegaal worden bewoond, maar ook uit woningen die minder dan 90 dagen per jaar gebruikt worden door de eigenaar als tweede woning. In het laatste geval wordt er immers geen forensenbelasting geheven.

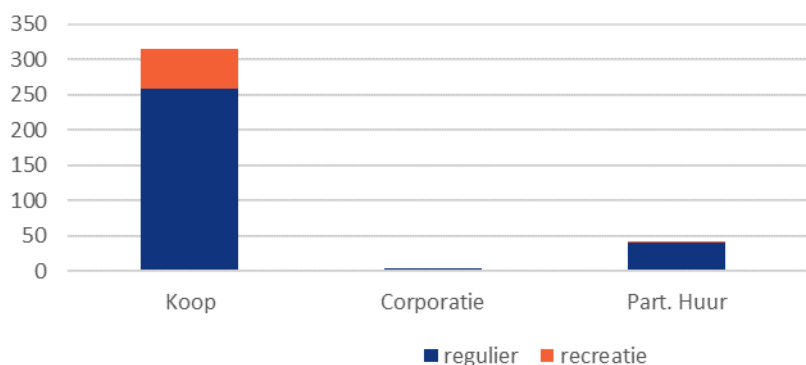
Toeristenbelasting wordt geïnd bij overnachtingen van mensen buiten de gemeente die hiervoor een vergoeding betalen en wordt betaald door de ondernemer die deze overnachtingen mogelijk maakt.

Forensenbelasting (2019)

In belastingjaar 2019 zijn er in totaal 371 aanslagen forensenbelasting geheven in de gemeente Vlissingen. 365 adressen zijn direct te koppelen aan een WOZ-object met een woonfunctie (regulier en recreatief). Dit is het deel van de woningvoorraad dat gebruikt wordt voor deeltijdwonen vanaf 90 dagen per jaar.

316 woningen bevinden zich in de koopvoorraad, 258 daarvan zijn reguliere woningen en 58 in zijn recreatiewoningen. Samen gaat dit om 87% van alle woningen die een aanslag forensenbelasting heeft ontvangen. Daarnaast zijn er nog 43 particuliere huurwoningen, ongeveer 12%, die ook een aanslag forensenbelasting hebben ontvangen. Hieruit blijkt dat ook de huurvoorraad voor een deel voor deeltijdwonen wordt gebruikt; we kunnen daar echter niet langs de weg van paragraaf 2.2 meer over zeggen.

figuur 2-6 Aantal woningen dat een aanslag forensenbelasting heeft ontvangen



Bron: gemeentelijke belastingregistraties, 2019

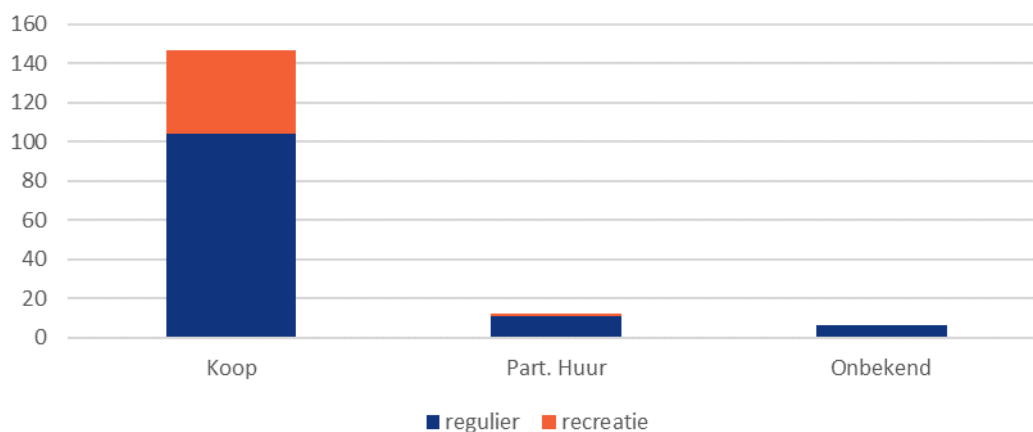
Bij 292 van deze adressen heeft de eigenaar aangegeven dat zijn of haar hoofdverblijfplaats elders is. Daarnaast zijn 24 aanslagen terechtgekomen op adressen waarbij de eigenaar heeft aangegeven dat de woning zijn of haar hoofdverblijfplaats is. Als de eigenaar zich heeft ingeschreven in de gemeente dan wordt er in principe geen forensenbelasting geheven, de eigenaar ontvangt dan immers aanslagen van overige gemeentelijke belastingen. Wat wel zo kan zijn, is dat de eigenaar zelf een deel van het jaar feitelijk elders woont en

daar een deeltijdwoning heeft, en in die tijd de woning verhuurt aan een andere deeltijdbe-
woner in Vlissingen. Daarom tellen we deze adressen ook mee als deeltijdwoningen.

Toeristenbelasting (2018)

In belastingjaar 2018 zijn er in totaal 200 aanslagen toeristenbelasting geheven in gemeente
Vlissingen. 165 adressen zijn direct te koppelen aan een WOZ-object met een woonfunctie
(regulier en recreatief)². 147 van deze woningen zijn koopwoningen, daarvan bevinden 104
woningen zich in de reguliere voorraad en 43 in de recreatieve voorraad. Twaalf woningen
zijn particuliere huurwoningen.

figuur 2-7 Aantal adressen dat een aanslag toeristenbelasting heeft ontvangen



Bron: gemeentelijke WOZ-registraties, 2019

In de onderstaande tabel is te zien bij hoeveel woningen er forensen- en/of toeristenbelas-
ting zijn geheven. In belastingjaar 2018 ging het in totaal om 522 woningen. Bij deze wonin-
gen is er sprake van deeltijdwonen.

Tabel 2-1 Aantal woningen met aanslag forensen- en/of toeristenbelasting, 2018

	Geen Toeristenbelasting	Toeristenbelasting	Eindtotaal
Geen Forensenbelasting	22.058	139	22.197
Forensenbelasting	357	26	383
Eindtotaal	22.415	165	22.580

Bron: gemeentelijke belastingregistraties, 2019

Uit een analyse van de cijfers over forensen- en toeristenbelasting blijkt verder dat de kans
dat voor een woning één van deze belastingen betaald wordt, veel groter is voor de catego-
rie woningen die we in paragraaf 2.3 als potentiële deeltijdwoningen hebben geïdentifi-
ceerd. Ruim 26% van de woningen die mogelijk voor deeltijdwonen wordt gebruikt, wordt
aangeslagen voor forensenbelasting, op basis van 278 aanslagen in deze groep van 1.050
woningen.

Er zijn daarnaast 72 aanslagen forensenbelasting opgelegd in huurwoningen. Als we veron-
derstellen dat dat een gelijk aandeel van de huurwoningvoorraad die voor deeltijdwonen

² Overige 35 adressen zijn adressen van campings, B&B's en overige gebouwen met een logiesfunctie.

wordt gebruikt, vertegenwoordigt, dan zouden er mogelijk nog 270 woningen in de huursector zijn die voor deeltijdwonen worden gebruikt.

2.5 Deeltijdwonen en arbeidsmigranten

Tot nu toe hebben we het in verband met deeltijdwonen vooral gehad over deeltijdwonen met een recreatief motief. Er is daarnaast een groep huishoudens die een deel van de tijd in Vlissingen woont met een werk gerelateerd motief. Voor een deel gaat het daarbij om de groeiende groep buitenlandse werknemers of arbeidsmigranten; zij verblijven vaak kortdurend in Nederland en schrijven zich daarom niet in de BRP. Dat betekent dat de woningen waarin zij verblijven formeel leegstaan, maar in de praktijk semipermanent bewoond worden. Op deze adressen worden om die reden ook geen forensenbelasting geheven.

Volgens een schatting van de gemeente Vlissingen verblijven er in de gemeente 1.500 tot 4.000 arbeidsmigranten³. Dat is veel meer dan er volgens de Stec Groep in heel Walcheren verblijven; zij ramen dat op zo'n 1.440, maar maken daarbij al de kanttekening dat een grote groep van de arbeidsmigranten in Vlissingen niet meer onder hun definitie van arbeidsmigranten valt⁴. Naar schatting van de gemeente zijn er ca. 400 woningen van de administratief leegstaande woningvoorraad die illegaal worden bewoond. Een aanzienlijk deel daarvan (ca. 300 woningen) worden in de praktijk gebruikt als logies voor arbeidsmigranten, deze rekenen we toe als deeltijdwonen. Het overige deel (ca.100 woningen) wordt namelijk (semi-)permanent illegaal bewoond en is in principe geen sprake van deeltijdwonen.

2.6 Conclusie: deeltijdwonen in Vlissingen in 2020

In dit hoofdstuk hebben we verschillende bestanden en bronnen geanalyseerd om tot een indicatie te komen van de omvang van deeltijdwonen. De uitkomsten van de verschillende analyses vatten we samen in een rekensom en daarbij maken we gebruik van een boven- en ondergrens.

De bovengrens is ingeschat op basis van de analyse over de woonplaats van de eigenaar (zie paragraaf 2.3). Dit aantal nemen we als indicatie voor de absolute maximum. Het is echter mogelijk om dit deel verder op te splitsen, namelijk door te corrigeren met leegstand en het deel dat permanent illegaal bewoond wordt.

In totaal gaat het in Vlissingen om 1.390 koopwoningen⁵ waarbij de eigenaar niet woonachtig is op het adres. Na correctie voor onterecht als koopwoning aangemerkte woningen blijven 1.220 woningen over, oftewel 10% van de koopvoorraad wordt niet bewoond door de eigenaar zelf. De Landelijke Monitor Leegstand van het CBS wijst erop dat er ongeveer 170 van die woningen langdurig of tijdelijk leegstaan, dit is ongeveer 1,5% van de totale reguliere voorraad.

Het aantal deeltijdwoningen in de koopsector komt na de correcties uit op 1.050 woningen. In de huursector gaat het op basis van de opgelegde aanslagen forensenbelasting mogelijk om nog 270 woningen extra. Daarmee komt het totaal aantal deeltijdwoningen op ongeveer 1.320.

³ Nota huisvesting internationale werknemers.

⁴ Stec, p. 36.

⁵ Excl. woningen die aangemerkt zijn als particuliere huurwoningen.

De ondergrens is berekend door het aantal geheven forensen-/toeristenbelasting en het aantal illegale bewoonde woningen bij elkaar op te tellen. Het aantal vergunde onttrekingsvergunning gebruiken we als indicatie voor het absolute minimum.

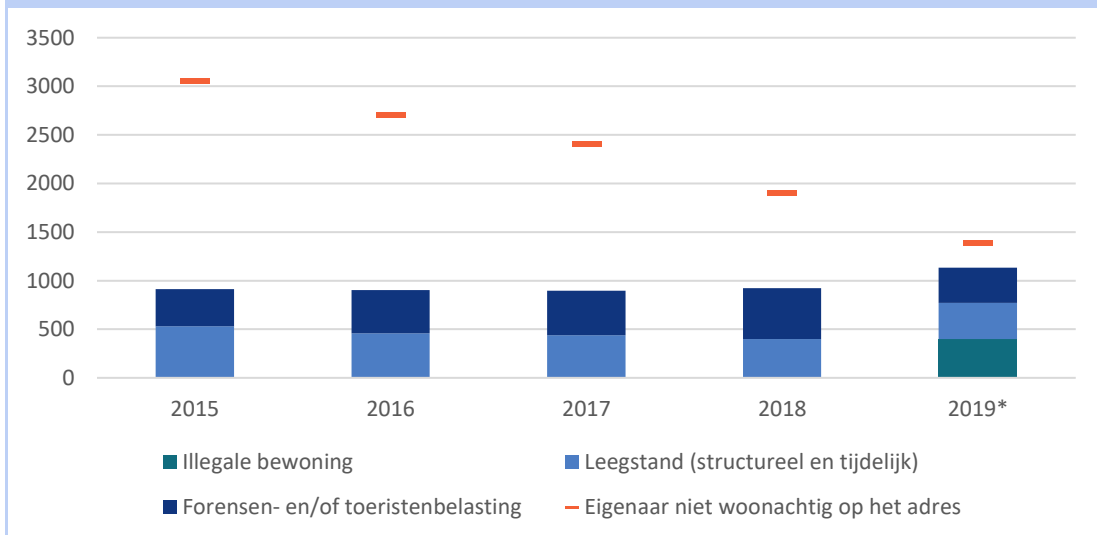
In het belastingjaar 2018 hebben 522 woningen een aanslag forensen- en/of toeristenbelasting ontvangen. Deze woningen zijn woningen die deeltijd bewoond worden door eigenaren met een recreatief of werk motief. Daarnaast zijn er volgens de gemeente naar schatting 400 woningen die illegaal worden bewoond, deze aantallen tellen we ook mee als deeltijdwonen. De ondergrens komt daarmee uit op 922 adressen.

Ontwikkeling 2015-2019

Om de trends in de vraag naar deeltijdwonen te schetsen, is het van belang om te kijken naar de ontwikkelingen in het verleden. Op basis van de registraties van de afgelopen jaren kunnen we volgens dezelfde methodes als hierboven de ontwikkeling van de omvang van deeltijdwonen reconstrueren.

In de periode 2015 tot 2019 is het aantal koopwoningen met 3% gegroeid. In 2015 waren er ruim 3.000 koopwoningen in Vlissingen waarbij de eigenaar niet woonachtig was op het adres. Dit aantal is door de jaren heen gedaald en anno 2019 gehalveerd. Het aantal leegstaande woningen is volgens de Landelijke Monitor Leegstand gedaald van 530 naar 370 woningen en het aantal woningen waarover forensen- en toeristenbelasting is geheven is gestegen van 382 naar 522 in de periode 2015-2018. Het is niet bekend hoe groot de omvang is van illegale bewoning door de jaren heen.

Figuur 2-9 Ontwikkeling aantal woningen waarbij eigenaar niet woonachtig is op het adres, aantal geheven forensen- en/of toeristenbelasting en schatting illegale bewoning en leegstand, 2015-2019*



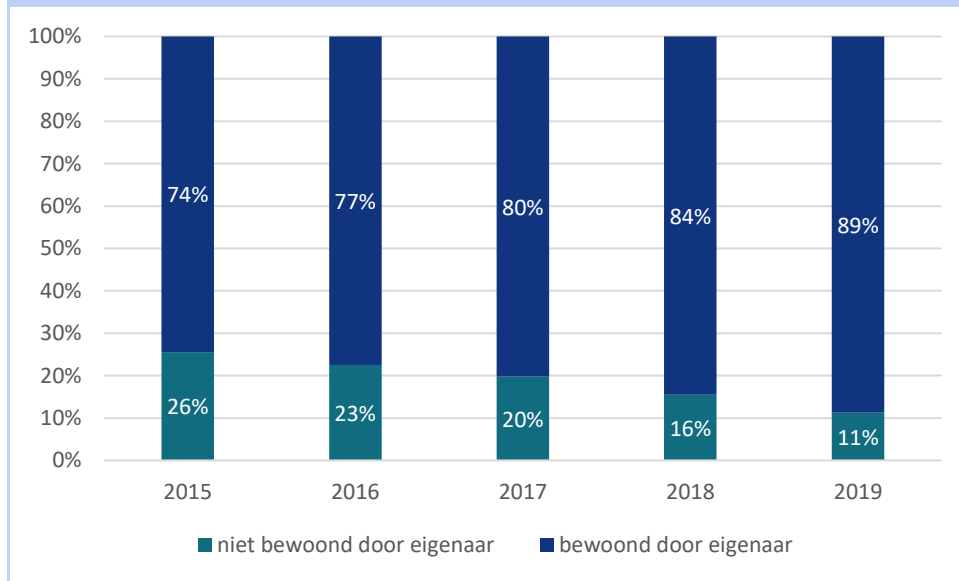
Bron: gemeentelijke WOZ-registraties en CBS, 2019

*toeristenbelasting over 2019 is nog niet bekend.

Het aantal woningen waarbij de eigenaar niet woonachtig is op het adres is niet alleen in absolute aantallen afgenomen, maar ook in relatieve zin. In 2019 is 11% van de reguliere koopwoningen niet door de eigenaar zelf bewoond, terwijl dit percentage in 2015 nog 26% was. De dalende trend is niet direct te relateren aan afnemende vraag naar deeltijdwonen,

omdat er verschillende onzekerheden zijn in hoe groot de omvang was van illegale bewoning in deze periode. Wat wel blijkt is dat permanente bewoning aantrekkelijker is geworden in de afgelopen jaren. Het is mogelijk dat eigenaren die een tweede woning bezitten in Vlissingen door de jaren heen vaker verblijven in Vlissingen en uiteindelijk ervoor kiezen om zich in te schrijven in de gemeente. In dat geval kan er op het adres wel forensenbelasting worden betaald voor een andere bewoner die de woning huurt wanneer de eigenaar elders verblijft. Daarnaast kan ook de druk op de normale woningmarkt een rol spelen, die ervoor zorgt dat woningen weer als normale woning gebruikt gaan worden.

Figuur 2-6 Bewoning door de eigenaar binnen de koopvoorraad



Bron: gemeentelijke WOZ-registraties, 2019

3 Trends in deeltijdwonen

Om vanuit de raming van het huidige aantal woningen dat voor deeltijdwonen gebruikt wordt te komen tot een schatting van de toekomstige behoefte, kijken we naar een aantal trends. In dit hoofdstuk kijken we vanuit verschillende perspectieven naar trends in deeltijdwonen: vanuit makelaars, vanuit recreatieonderzoek, vanuit woononderzoek, enzovoorts. Het volgende hoofdstuk leidt uit de combinatie van deze trends met de huidige voorraad deeltijdwoningen een schatting af voor de toekomstige behoefte.

3.1 Trends uit het WoON

In het landelijke Woon Onderzoek Nederland van 2002, 2006 en 2009 zaten vragen opgenomen over tweede woningen, die inzicht geven in deze voorraad. In 2009 heeft circa 2% van de Nederlandse huishoudens een tweede woning in binnen- of buitenland⁶. De (inmiddels vorige) crisis leek deze trend in eerste instantie te temperen. Echter, de ontwikkeling tussen 2009 en 2012 laat zien dat het tweede woningbezit verder is gegroeid tijdens de crisis. Voornamelijk het aantal tweede woningen in het binnenland nam toe, namelijk met 23% tussen 2009 en 2012 in het binnenland versus 10% in het buitenland. In 2012 heeft inmiddels 2,8% van de Nederlandse huishoudens een tweede woning. Dat is een voorraad van ongeveer 211.600 recreatiewoningen in binnen- en buitenland. In de publicatie van RIGO⁷ wordt het volgende geconcludeerd: "In Nederland was groei van het eigen tweede woningbezit groter dan de productie van officiële recreatiewoningen, de toename voltrekt zich meer via de bestaande reguliere woningvoorraad."

3.2 Landelijke studies naar trends

NVM liet in 2014 voor het eerst de stand van de markt voor recreatiewoningen in Nederland onderzoeken. De voorraad in 2014 in Nederland was naar schatting ongeveer 110.000 tweede woningen, waarvan circa de helft op vakantieparken. De NVM constateerde wel dat de crisis een stagnerend effect had op de vraag naar recreatiewoningen⁸. Maar omtrent 2014 begon de recreatieve sector weer te groeien en werd er ook een groei in de vraag naar tweede woningen verwacht. Daarnaast werden er een aantal trends waargenomen:

- Consumenten op zoek naar beleving: een tweede woning past in die wens.
- "Meerhuizigheid": combinaties van woonvormen, waarbij huishoudens kiezen voor verschillende verblijfsplekken. Bijvoorbeeld een klein appartement vlakbij werk, in combinatie met een plek voor ontspanning. Deze trend is al langer zichtbaar in andere delen van Europa, zoals Scandinavië, Frankrijk en Duitsland.
- Meer eisen aan recreatiewoningen, wat betreft comfort, duurzaamheid, grootte.
- Vergrijzing en meer empty-nesters, wat bij zou dragen aan tweede woningbezit.
- Recreatiewoning vaker ook gezien als belegging.

⁶ Het WoON heeft twee vragen over tweede woningen; de ene gaat over een woning die voor recreatie en recreatieve verhuur bedoeld is, de andere gaat over tweede woningen die meer in de lijn van deeltijdwonen worden gebruikt.

⁷ Tweede wonen groeit tijdens crisis, RIGO, 2013

⁸ De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, NVM, 2014

Jaarlijks herhaalt NVM dit onderzoek. In het onderzoek van 2018 concluderen ze dat de vraag onverminderd blijft groeien. Maar er is wel een andere trend zichtbaar: het aanbod begint af te nemen. Regionaal zijn er grote verschillen. Zeeland valt daarin het meeste op. Daar worden nog steeds meer recreatiewoningen gebouwd dan reguliere woningen. En de vraag in deze regio blijft ook nog steeds toenemen. Echter, in de lagere prijsklassen is steeds minder aanbod.

De NVM neemt ook een algemene trend waar, namelijk dat de markt van recreatiewoningen en de reguliere woningmarkt steeds nauwer verbonden raken. Dit is met name zichtbaar in de lagere prijsklassen. Aan de andere kant observeert de NVM, met name in Zeeland, een toename van projecten met woningen in het hoge segment. Vaak is permanente bewoning in deze woningen wel toegestaan, waardoor deze in principe beschreven kunnen worden als woningbouwprojecten, maar ze worden als recreatiewoningen aangeboden.

In het NVM-onderzoek van 2019 is er meer aandacht besteed aan landelijke versus regionale ontwikkelingen. Allereerst observeert de NVM een onverminderde groei aan verkochte recreatiewoningen. Onderstaande grafiek laat zien dat er een lichte daling te zien is in de crisisjaren, maar sinds 2014 is de vraag alleen maar gegroeid. Wanneer de typen recreatiewoningen onderzocht worden blijkt dat ongeveer 9 op de 10 verkochte woningen een vrijstaande woning, vaak een bungalow, betreft. Ook het aantal verkochte recreatiewoningen in het duurdere segment neemt toe: 27% van de verkochte recreatiewoningen valt in het duurdere segment, tegenover 16% in 2004. In 2018 heeft 56% van de verkochte recreatiewoningen een verkoopprijs tussen €250.000 en €500.000 en 11% meer dan €500.000.

Permanente bewoning

Makelaars herkennen de trend dat recreatiewoningen steeds vaker permanent bewoond worden, ook als dit officieel niet toegestaan is, omdat de krapte op de reguliere markt groot is. Een makelaar ziet ook het aanbod in recreatiewoningen opdrogen “...met korte doorlooptijden en prijzen die door het dak gaan...” tot gevolg⁹.

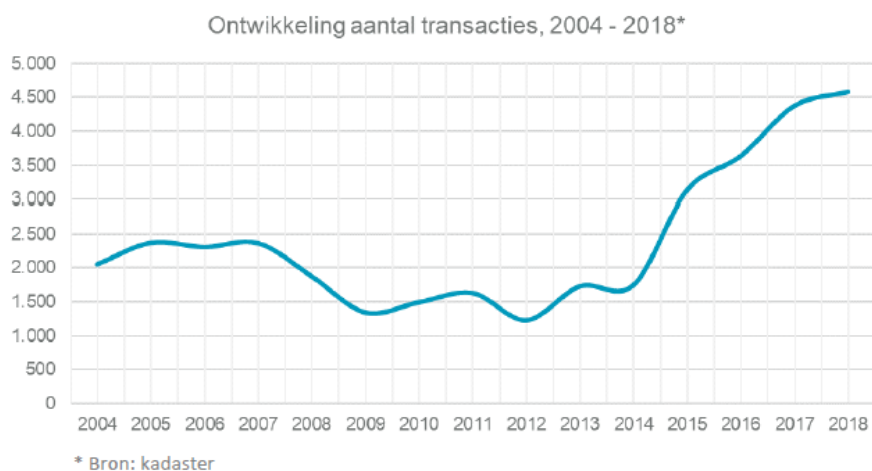
Uit een onderzoek van VROM uit 2009 in Goes blijkt dat andere inwoners vaak geen bezwaar hebben tegen permanente bewoning. Daardoor worden de woningen vaak beter onderhouden en is er minder kans op verloedering en inbraak. Aan de andere kant stelde RIGO in een onderzoek uit 2003¹⁰ vast dat permanente bewoning van recreatiewoningen vaker voor extra druk zorgt op lokale zorgvoorzieningen, waar deze niet op bedacht zijn. Voornamelijk omdat deze bewoners vaak ouder zijn¹¹.

⁹ De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, NVM, 2019

¹⁰ Tweede woningen voorraad en ontwikkelingen, RIGO, 2013

¹¹ Tweede woningen, kans voor krimpgebieden, Kenniscentrum recreatie, 2010

figuur 3-1 Ontwikkeling aantal transacties 2004-2018



Bron: Kadaster, NVM, 2019

Aan de andere kant neemt het aanbod steeds meer af, zoals te zien is in figuur 3-2. NVM berekent op basis van cijfers over het aantal transactie en het aanbod een zogenaamde krapte-indicator¹². Op basis van de actuele berekening van deze indicator stelt de NVM dat de markt op dit moment nog in balans is, maar dat de krapte wel toeneemt.

figuur 3-2 Ontwikkeling aanbod recreatiewoningen 2007 - 2019



Bron: Kadaster, NVM, 2019

3.3 Zeeland

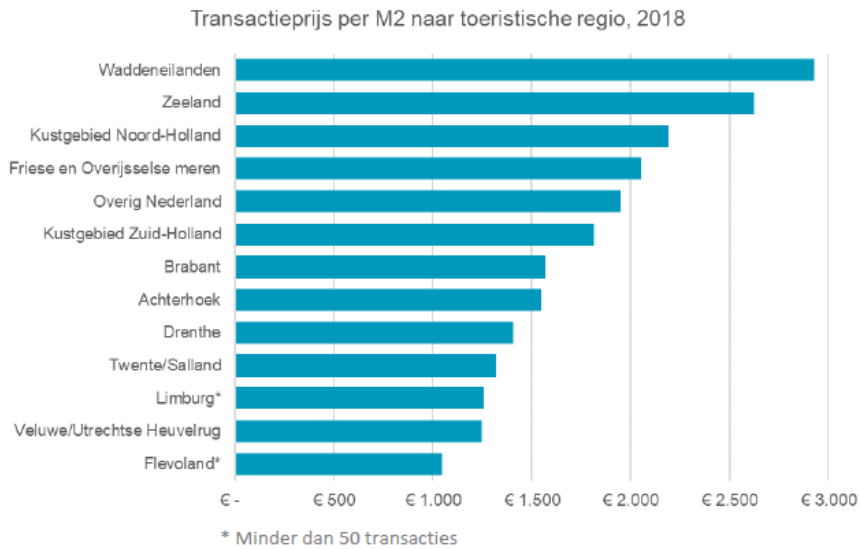
In de NVM-onderzoeken van 2018 en 2019¹³ is er extra aandacht gevestigd op regionale verschillen en specifiek op Zeeland. Samen met het kustgebied Noord-Holland en de Veluwe/Utrechtse Heuvelrug, vormt Zeeland de top-3 van regio's met de meeste verkochte recreatiewoningen. In deze drie regio's vonden in 2018 bijna de helft van alle transacties in Nederland plaats. In Zeeland is dit aantal sinds 2016 min of meer stabiel. Zeeland vormt ook

¹² De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, NVM, 2019

¹³ De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, NVM, 2018; 2019

één van de duurste regio's. Wanneer de transactiepreizen per vierkante meter per regio bekeken worden, staat Zeeland op plek 2, na de Waddeneilanden. De gemiddelde vraagprijs is in Nederland als geheel in 2018 wederom gestegen. Het hoge aantal transacties en de hoge prijzen in Zeeland spelen daarin een grote rol.

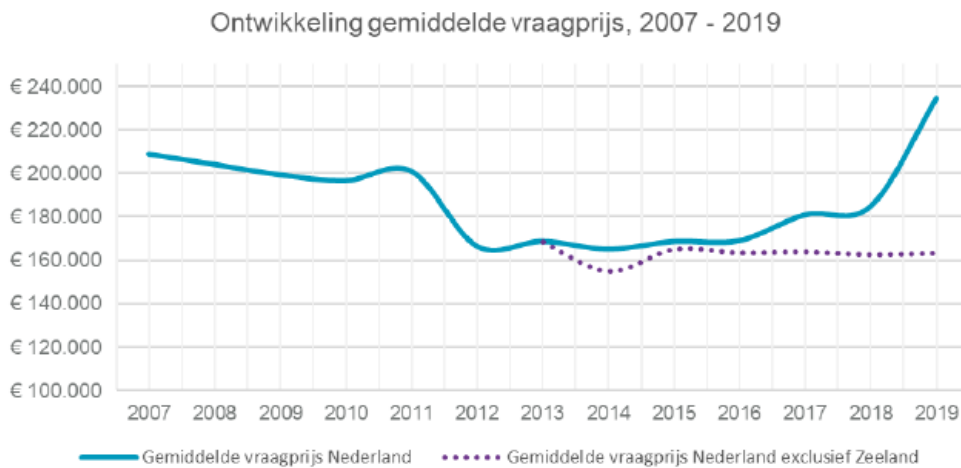
figuur 3-3 Transactieprijs per vierkante meter naar toeristische regio 2018



Bron: NVM, 2019

De NVM constateert dat dit te maken heeft met het type woningen dat in deze regio wordt aangeboden, namelijk meer in het duurdere segment. NVM vergelijkt in de onderstaande grafiek het Nederlands gemiddelde inclusief Zeeland (blauw) en exclusief Zeeland (paars).

figuur 3-4 Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs 2007 - 2019

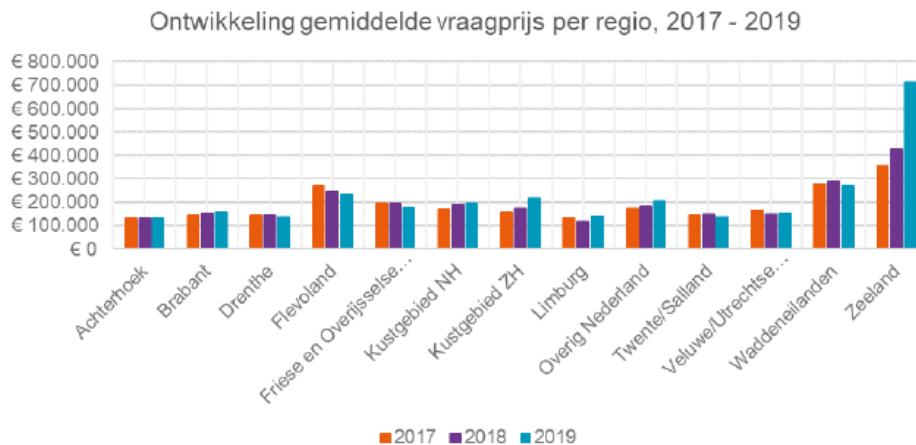


Bron: NVM, 2019

De ontwikkeling van de gemiddelde vraagprijs in Zeeland is zeer opvallend. Tussen 2017 en 2019 is de gemiddelde vraagprijs toegenomen van € 354.000 naar € 428.471 in 2018 naar

meer dan € 700.000 in 2019. De regio komt daarmee met kop en schouders boven de andere toeristische regio's uit¹⁴.

figuur 3-5 Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs per regio, 2017-2019



Bron: NVM, 2019

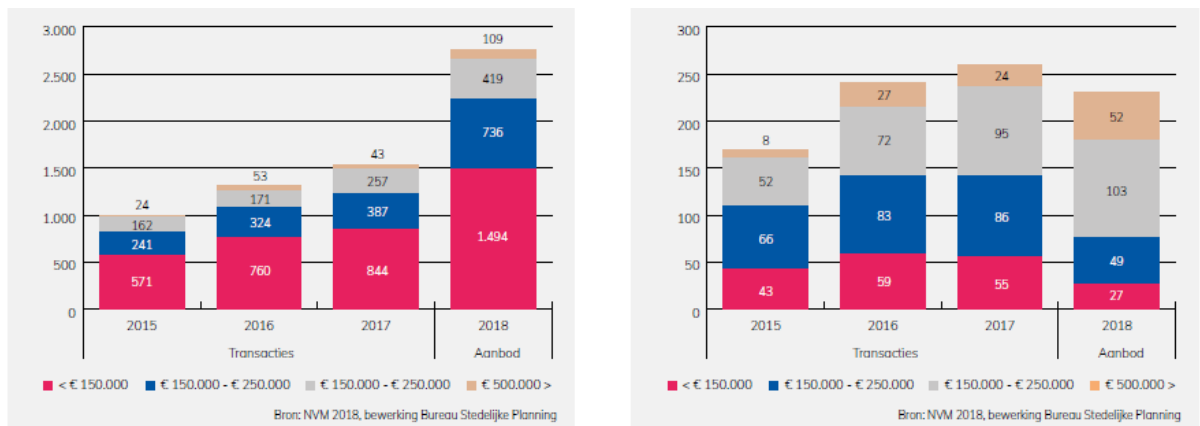
Veel recreatiewoningen vallen in de prijsklasse boven de € 500.000. In figuur 3-6 wordt het verschil op de markt van Nederland en Zeeland getoond. De NVM waarschuwt dat de markt in Zeeland uit balans raakt. De NVM verwacht geen krapte in de markt van Zeeland; de NVM observeert: "het aantal verleende bouwvergunningen neemt sinds 2016 sterk toe en alleen al dit jaar zijn er in Zeeland meer bouwvergunningen afgegeven dan in welke andere regio in Nederland"¹⁵.

In Zeeland is er meer nieuwbouwaanbod dan in andere toeristische regio's: 45% van al het nieuwbouwaanbod staat in Zeeland. Bovendien was in Zeeland twee-derde van de aangeboden recreatiewoningen nieuwbouw. Deze komen vaak op markt met hogere vraagprijzen. Er is een doelgroep waarvoor deze nieuwbouw-recreatiewoningen in het duurdere segment aantrekkelijk zijn. Het lijkt er echter op dat de markt voor een te groot deel uit duur aanbod bestaat¹⁵.

¹⁴ De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, NVM, 2019

¹⁵ De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, NVM, 2018

figuur 3-6 Ontwikkeling transacties (2015-2017) en aanbod 2018 in Nederland (links) en Zeeland (rechts).



Bron: NVM, 2018

3.4 Trends in de vraag vanuit België en Duitsland

Interesse voor recreatiewoningen in Zeeland kan deels ook aan buitenlandse toeristen worden toegeschreven. Toerisme uit Duitsland groeit al jaren, waarbij de Noordzeekust de populairste bestemming is. 59% van de Duitse vakantiegangers komt uit Noordrijn-Westfalen. Op de tweede plaats staat België. Voor beide geldt dat de Zeeuwse kust per auto goed bereikbaar is, en o.a. daardoor aantrekkelijk.

Duitsland

Uit een Duits marktonderzoek uit 2019 blijkt 2% van de ondervraagden een vakantiewoning in Nederland te bezitten. Zeeland wordt genoemd als één van de meest populaire regio's voor Duitsers in Nederland. Opvallend is dat respondenten in het buitenland meer geld uitgaven aan een recreatiewoning dan in eigen land. In Duitsland lag de gemiddelde prijs op €172.000, terwijl in het buitenland gemiddeld €248.000 werd betaald en ongeveer 18% van de respondenten betaalde €400.000 of meer. Daarnaast valt op dat 92% van de Duitse recreatiewoningeigenaren in Nederland een grondgebonden recreatiewoning bezitten. Dit percentage is het hoogste van alle vakantiebestemmingen in Europa. In eigen land bezitten de woningeigenaren voornamelijk appartementen (FeWO-direkt, 2019).

België

BNP Paribas voert jaarlijks een studie uit naar tweede woningbezit onder Belgen. In 2015 observeerden zij een toename van 20% van hypothecaire kredieten voor de aankoop van een tweede woning. 380.000 Belgen bezaten in 2015 een tweede woning, waarvan 170.000 in het buitenland¹⁶. In 2016 stagneerde de groei en bleef de vraag naar kredieten voor recreatiewoningen stabiel. Vervolgens werd in 2018 weer een toename van 14% geobserveerd. Uit de studie blijkt dat één op de vier Belgen is geïnteresseerd in een tweede woning tegenover één op de vijf in 2017.

De meesten Belgen zoeken toch een huis in eigen land, maar liefst 90% van de kredietnemers in 2018. De kust is in alle drie de jaren onverminderd populair, gevolgd door de Ardennen. Ongeveer 60% van de eigenaren koopt ook een tweede woning om te verhuren. De

¹⁶ <https://dixit.bnpparibasfortis.be/nl/article?id=1b3e040b-b829-64b2-8a14-ff0a008cb533>

Belg koopt een tweede verblijf vooral als investering, zo concludeert de Barometer in alle drie de onderzoeken¹⁷.

Voor eigenaren van recreatiewoningen in het buitenland is recreatie juist de belangrijkste reden. Slecht 10% geeft aan dat verhuur het belangrijkste motief is. Hoewel Nederland voor Belgen samen met Spanje en Frankrijk nog steeds de top 3 van favoriete bestemmingen in het buitenland vormt, daalde het dat het aantal leningen voor woningen in Nederland met 22%.

3.5 Trends in toerisme Zeeland

Het Centre of Expertise leisure, tourism and hospitality (CELTH) heeft in 2015 een onderzoek uitgevoerd naar de toekomst van 'de vaste gast' in het Nederlandse toerisme. Van de vaste gasten in Nederland komt het merendeel uit het eigen land, met 11% uit Duitsland en 5% uit België. 31% van de vaste gasten verblijft in een tweede woning of een vakantiehuisje.

Voor de toekomst is een belangrijke trend die in het rapport genoemd wordt dat mensen steeds korter naar hun tweede woning willen reizen. De combinatie van deze trend met demografische, economische en andere culturele factoren leidt volgens het rapport tot een groei van het aantal vaste gasten met tweede woningen van 5-10% in een periode van vijf jaar.

In 2018 heeft het kenniscentrum kusttoerisme nader onderzoek gedaan naar vaste gasten in Zeeland. Zeeland telt volgens dit onderzoek zo'n 115.000 vaste gasten, waarvan zo'n 29% in een tweede woning verblijft. Het gaat om ongeveer 12.700 tweede woningen in heel Zeeland, waar gemiddeld 2,65 personen per woning verblijven. Vlissingen neemt maar een heel klein deel van die tweede woningen voor haar rekening. In Zeeland komen vaste gasten veel vaker uit het buitenland: 32% uit Duitsland en 11% uit België. Vaste gasten in Zeeland hebben vaker een langere reistijd tot het vakantieverblijf. De tweede woningen en andere verblijven van vaste gasten worden bijna niet door anderen dan de eigenaar zelf gebruikt.

Hoewel de huidige voorraad recreatief gebruikte deeltijdwoningen beperkt is in Vlissingen, is het aanbod in Vlissingen in vergelijking met andere kustplaatsen uniek is. Vlissingen is de enige badplaats aan de Zeeuwse Kust met een stedelijk karakter. Dat geeft volgens de Zeeuwse Kustvisie kansen voor Vlissingen om het toeristisch potentieel van de stad uit te bouwen¹⁸.

3.6 Trends volgens lokale makelaars

Om een indruk te krijgen van de ervaringen van makelaars met de deeltijdwoningmarkt in Vlissingen, zijn vijf makelaars telefonisch benaderd voor korte interviews. Er zijn zowel makelaars geïnterviewd met een kantoor in Vlissingen als makelaars met een vestiging elders op Walcheren, die breder actief zijn in de regio (maar in ieder geval ook in Vlissingen).

De geïnterviewde makelaars zien doorgaans een constante vraag naar deeltijdwonen in Vlissingen. Wat betreft de omvang van deze vraag lijken de indrukken wel te verschillen. Volgens de ene makelaar is er veelvuldige vraag, volgens de andere komt het weleens voor. Hierbij lijkt een verband te bestaan met waar de makelaars actief zijn: een makelaar actief

¹⁷ PNB Paribas, 2016; 2017; 2019

¹⁸ Zeeuwse Kustvisie 2017, p. 39-40.

op de boulevard zei zeker vraag te zien, makelaars breder actief op Walcheren zien het minder, zeker in vergelijking met andere plaatsen in de regio. Desondanks beschrijven de meeste makelaars de vraag naar deeltijdwonen in Vlissingen wel als aanhoudend.

Er zijn daarbij volgens de makelaars twee doelgroepen te onderscheiden. De eerste zijn de oudere 'recreanten'. Deze komen meestal van buiten Zeeland (de Randstad) of uit België en in mindere mate uit Duitsland. Het zijn gesettelde mensen van boven de 40 à 50 die extra geld te besteden hebben en waarvan bijvoorbeeld de kinderen uit huis zijn. Deze mensen zien een tweede woning vaak als een goed alternatief voor sparen. Het zijn doorgaans mensen met een band met Vlissingen of Walcheren in het algemeen, bijvoorbeeld omdat ze er hebben gewerkt of op school hebben gezeten, of gewoon al vaak op vakantie zijn geweest. Ze zoeken dus een deeltijdwoning in Vlissingen voor hun plezier. Deze recreanten kiezen bewust niet voor een woning in een recreatiepark, omdat ze op zoek zijn naar een meer stedelijke omgeving, op de plekken waar 'mensen normaal gesproken wonen'.

De tweede onderscheiden doelgroep bestaat uit mensen die elders wonen, maar in Vlissingen werkzaam zijn. Zij zoeken een pied-à-terre voor een paar dagen in de week. Dit zijn vooral Nederlanders. Deze groep lijken de makelaars wel minder te zien; de nadruk ligt in hun ervaringen op de eerste doelgroep.

Wat betreft de eisen die deeltijdwoningzoekers stellen, geldt voor beide doelgroepen een voorkeur voor woningen die geen (opknop)werk kosten. Het moeten zogezegd 'niet-onderhoudsgevoelige objecten' zijn. Wat betreft woningtype geldt voor beide groepen dat er vooral vraag is naar appartementen. Verder zijn er geen specifieke trends rond het soort woningen of de grootte te zien. Voor de recreanten geldt dat de omgeving het belangrijkste is. Het gaat om de kust en om de sfeer, vertellen de makelaars. De boulevard is dan ook het populairst. Ook het centrum van Vlissingen is nog wel in trek onder deze doelgroep. In de woonwijken is er van deze doelgroep minder vraag. Voor de werkenden geldt dat ze simpelweg in de buurt van hun werk willen zitten.

Verder is duurzaamheid van de woningen voor de woningzoekers geen eis. Sterker nog, volgens een makelaar nemen deeltijdwoningzoekers juist eerder genoegen met een minder duurzame woning. Hier zit onder andere de gedachte achter dat ze de woning toch niet het hele jaar gebruiken. Volgens dezelfde makelaar zijn deeltijdbewoners dan weer wel bereid om gaandeweg hun woningen te verduurzamen.

De aantrekkingskracht van Vlissingen ligt voor de recreatieve deeltijdwoningzoekers zoals gezegd deels in de bestaande band die deze mensen met de stad of het gebied hebben. Het strand en de boulevard zijn daarnaast concrete pluspunten. Ook is Vlissingen binnen de regio relatief betaalbaar. Daarnaast noemen de makelaars als voordeel dat vanuit Vlissingen makkelijk Middelburg en de rest van Walcheren bezocht kunnen worden.

Binnen Walcheren zien de meeste makelaars Vlissingen echter niet als bijzonder aantrekkelijk voor deeltijdwoningzoekers. De recreatieve doelgroep richt zich eerder op de kleinere plaatsen langs de kust als Domburg, Zoutelande of andere plaatsen in de gemeente Veere. Voor een stedelijke omgeving is Middelburg populair. Volgens drie makelaars wordt Vlissingen vaak niet zo mooi of bruisend gevonden in vergelijking met andere plaatsen op Walcheren. Een van de makelaars, breed actief in Zeeland, zag de boulevard 'nog niet echt als trekpleister'. Twee makelaars menen dat er veel potentie is in Vlissingen op het terrein van recreatief deeltijdwonen die niet wordt benut. Volgens een van deze twee respondenten zou het zonder veel moeite mogelijk zijn om in Vlissingen de deeltijdwoningmarkt meer te laten

lopen. Maar, erkent hij, dat is natuurlijk ook een kwestie van willen. In ieder geval, merkte een andere makelaar op, heeft Vlissingen voor Belgen één ontegenzeggelijk voordeel: op de Vlissingse boulevard heb je balkons op het zuiden, iets wat je in België nergens kunt vinden.

Voor zover de coronacrisis effect heeft op de Vlissingse woningmarkt (daarover verschillen de meningen), zien de meeste makelaars in ieder geval geen specifiek effect van de crisis op de deeltijdwoningmarkt als bijzonder.

3.7 Het perspectief van ontwikkelaars

Ontwikkelaars zien in hun netwerk met enige regelmaat mensen met belangstelling voor deeltijdwonen. Er is voor de toekomstige ontwikkeling van de Zeelandtoren en van Britannia inschrijving van belangstellenden mogelijk, en daar ziet men een gestage stroom van aanmeldingen. Het gaat hierbij om mensen die graag een recreatiewoning in Vlissingen voor eigen gebruik zouden hebben; een groot deel van deze groep heeft bezwaren tegen het verhuizen van de woning aan derden.

De interesse van deze groep gaat uit naar een appartement op de Boulevard, of in het gebied daar vlak achter. Een deel van de groep komt uit duurdere recreatiewoningen op de recreatieparken in de omgeving af en zoekt naar iets met meer stedelijke dynamiek. Voor het grootste deel bestaat deze groep uit Nederlanders, en daarnaast zijn Belgen een substantiële groep. De belangstelling van Duitse toeristen is niet nihil, maar wel beperkter; zij zoeken vaker een grondgebonden recreatiewoning.

Pluspunten van Vlissingen zijn de op het zuiden georiënteerde Boulevard en de stedelijke voorzieningen. Voor Belgische toeristen speelt ook de bereikbaarheid een rol; men is vanuit Antwerpen even snel in Vlissingen als aan de Vlaamse kust, die daarbij ook nog eens onbetaalbaar is. In vergelijking met de andere badplaatsen op Walcheren heeft Vlissingen veel meer aanvullend aanbod naast het strand zelf; dat biedt kansen voor ander type recreatie.

Naast voor recreatief gebruik is er ook belangstelling voor korter of langer verblijf van werknemers bij bedrijven in Vlissingen. Vaak, maar niet altijd, gaat het daarbij om buitenlandse werknemers; zij werken voor een bepaalde periode in Vlissingen, maar kiezen ervoor om daar niet permanent te gaan wonen. Wanneer de transitie naar meer digitaal en op afstand werken (o.a. na de coronacrisis) verder doorzet, kan ook dat een kans voor deeltijdwonen in Vlissingen zijn.

3.8 Trends in deeltijdwonen door arbeidsmigranten

Naast voor recreatieve doeleinden wordt een deel van de woningvoorraad ook door arbeidsmigranten gebruikt als tijdelijke huisvesting. Dit is een andere veel voorkomende vorm van deeltijdwonen; mensen werken voor een aantal maanden per jaar in Vlissingen, bewonen dan een woning, maar schrijven zich niet in als bewoner. De omvang van deze groep is moeilijk exact in beeld te brengen; naar schatting zijn er anno 2019 tussen de 1.500 en 4.000 buitenlandse werknemers woonachtig in Vlissingen¹⁹.

Voor de komende jaren verwacht de provincie Zeeland een structureel positief buitenlands migratiesaldo, van ongeveer 1.200 personen per jaar²⁰. De belangrijkste groep buitenlandse

¹⁹ Notitie huisvesting internationale werknemers, p. 4.

²⁰ Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019, p. 17.

migranten is volgens de provincie de groep buitenlandse werknemers of arbeidsmigranten. Naar schatting komt een kleine 200 personen daarvan voor rekening van de gemeente Vlissingen. Met het huidige aantal van 1.500 tot 4.000 arbeidsmigranten in Vlissingen betekent dat een jaarlijks groeipercentage van minimaal 5%. Ondanks het feit dat lang niet alle internationale werknemers deeltijdwoners zullen zijn, is dat een in potentie substantiële groei van de behoefte aan deeltijdwonen voor arbeidsmigranten.

3.9 Conclusie: trends uit deeltijdwonen

Elk van de in dit hoofdstuk aangehaalde bronnen laat zien dat er in de afgelopen jaren een sterke groei is geweest van het aantal tweede woningen. De behoefte is daarbij in Zeeland blijvend hoog, wat zich bijvoorbeeld uit in zeer sterk stijgende prijzen voor recreatiewoningen. Wel suggereren de trends dat de groei in het recreatieve segment van deeltijdwonen niet extreem groot is; zo'n 5-10% in een periode van vijf jaar. Voor het segment deeltijdwonen door arbeidsmigranten wordt een grotere groei voorspeld.

4 Behoefteraming deeltijdwonen Vlissingen

In dit hoofdstuk komen we, tot slot van dit onderzoek, tot een behoefteraming voor deeltijdwonen in Vlissingen. We doen dat door de gegevens over de huidige situatie rond deeltijdwonen in hoofdstuk 2 te combineren met de trends die we in hoofdstuk 3 hebben beschreven.

4.1 Doelgroepen van deeltijdwonen

Op basis van het WoonOnderzoek Nederland kunnen we afleiden welk aandeel van welke doelgroepen een tweede woning bezit. Uit deze landelijke cijfers kunnen we vervolgens schatten hoe bij een bepaalde ontwikkeling van de omvang van de verschillende doelgroepen de vraag naar tweede woningen zich zal ontwikkelen. Deze cijfers kunnen we, tot slot, omrekenen naar een schatting voor Vlissingen.

Tweede woningen in het WoON 2012

In het WoON 2012 is een aantal vragen gesteld over tweede woningbezit en recreatiewoningen:

- Heeft u (of uw partner) een tweede woning die u ook daadwerkelijk zelf als woning gebruikt en niet als vakantiebestemming of voor recreatieve doeleinden?
- Heeft u (of uw partner) een recreatie- of vakantiewoning, een boot met slaappleatsen of een caravan met een vaste standplaats? (meerdere antwoorden mogelijk)
- Als u naar uw (\$1 tweede woning)(\$2 vakantiewoning)(\$3 tweede woning of vakantiewoning) gaat, hoe lang blijft u daar dan gemiddeld per keer. Is dat:->
 1. minder lang dan 1 maand,
 2. tussen de 1 en 3 maanden,
 3. tussen de 4 en 6 maanden,
 4. of langer dan 6 maanden?
- Bent u van plan uw (\$1 tweede woning)(\$2 vakantiewoning)(\$3 tweede woning of vakantiewoning) in de toekomst als enige woonadres te gaan gebruiken?
 1. Ja
 2. Nee

Gemiddeld bezit 1,8% van de Nederlandse huishoudens (in 2012) een recreatiewoning (135.000 huishoudens). Daarnaast was 1,2% in het bezit van een tweede woning die niet primair voor verhuur of recreatie bedoeld was (92.000 huishoudens). Voor dit onderzoek gaan we ervan uit dat beide typen objecten voor deeltijdwonen gebruikt kunnen worden.

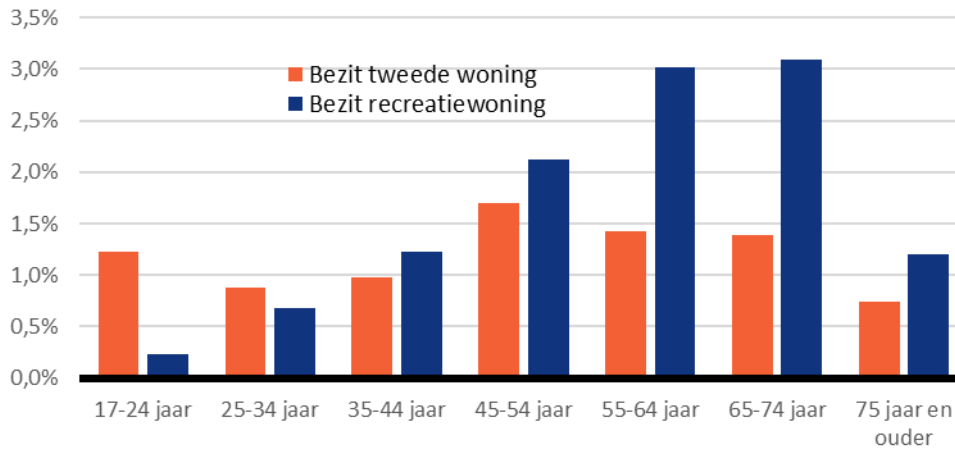
Het blijkt uit de vervolgvragen van het WoON dat beide woningtypen volgens de eigenaar niet bedoeld zijn om er op termijn te gaan wonen. Degenen die een recreatiewoning bezitten, verblijven over het algemeen korter in deze woning dan degenen die hebben aangegeven dat het een tweede woning is: van de laatste groep geeft 74% aan er per keer minder dan een maand te verblijven, terwijl dat bij de eerste groep 82% is.

Van ruim driekwart van de tweede woningbezitters was de woning in Nederland gelegen, tegen twee-derde van de recreatiewoningen.

Met deze cijfers als achtergrond kijken we naar de verschillende doelgroepen die deze woningen bezitten. Onderscheiden naar leeftijd blijkt dat vooral 55- tot 75-jarigen relatief vaak

eigenaar van een recreatiewoning zijn. Bij tweede woningen ligt de piek bij de iets lagere leeftijdsgroep van 45 tot 55 jaar.

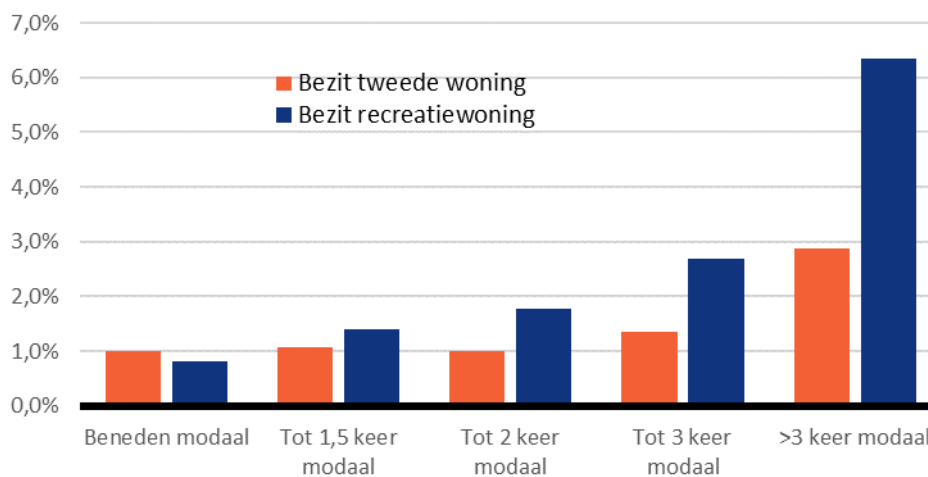
Figuur 4-1 Verdeling deeltijdwonen naar leeftijd



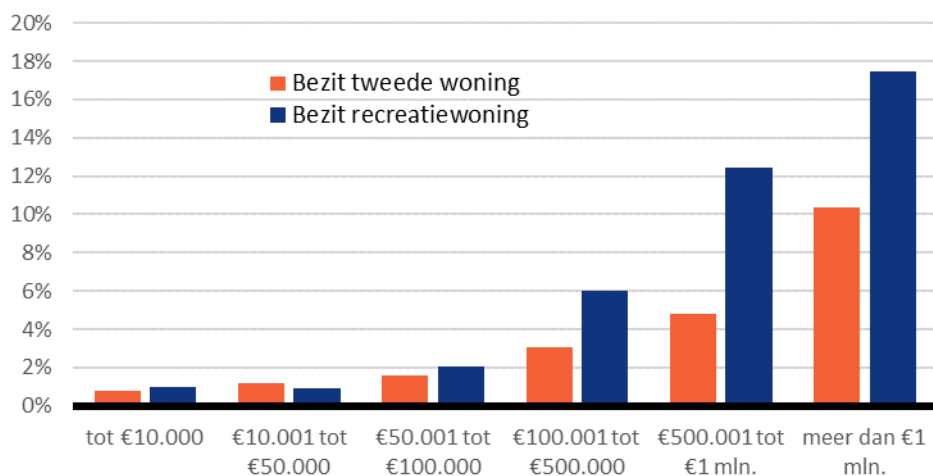
Onderscheiden naar huishoudenstypen zijn het vooral de meerpersoonshuishoudens, en binnen die groep vooral degenen zonder minderjarige kinderen, die een recreatiewoning bezitten. Ook tweede woningen zijn vooral veel te vinden bij meerpersoonshuishoudens zonder minderjarige kinderen, maar ook relatief vaak bij eenpersoonshuishoudens.

Onder hoger opgeleiden is de kans op een tweede woning duidelijk groter. Dat geldt ook naar inkomensniveau: vooral huishoudens die meer dan drie keer modaal verdienen, bezitten een tweede woning of recreatiewoning. Datzelfde geldt bij het bezit van recreatiewoningen of tweede woningen naar vermogen: huishoudens met een vermogen vanaf ongeveer een half miljoen hebben een veel grotere kans om een tweede woning te bezitten.

Figuur 4-2 Verdeling deeltijdwonen naar inkomensniveau



Figuur 4-3 Verdeling deeltijdwonen naar vermogenspositie



4.2 Ontwikkeling doelgroepen en deeltijdwonen

Met behulp van economische en demografische scenario's kunnen we een schatting maken van de bevolkingssamenstelling in Nederland, onderverdeeld naar de verschillende doelgroepen. Als we dan indicatief veronderstellen dat het aandeel van de verschillende doelgroepen dat een tweede woning of recreatiewoning bezit, constant blijft, dan kunnen we ramen wat in de toekomst het verwachte aantal recreatie- of tweede woningen is. We doen dat in deze paragraaf voor het jaar 2030, in drie verschillende economische scenario's.

Tabel 4-1 Landelijke ontwikkeling doelgroepen en deeltijdwonen

		leeftijd		huishoudenssamenstelling		inkomen		vermogen	
recreatiewoning	basisscenario			+6.800	(+5%)	+23.900	(+18%)	+37.400	(+28%)
	positief scenario	+14.200	(+11%)	+9.400	(+7%)	+35.100	(+26%)	+44.700	(+33%)
	negatief scenario			+4.000	(+3%)	+13.300	(+10%)	+30.700	(+23%)
tweede woning	basisscenario			+4.200	(+5%)	+10.000	(+11%)	+22.600	(+25%)
	positief scenario	+5.200	(+6%)	+4.100	(+4%)	+13.600	(+15%)	+26.200	(+29%)
	negatief scenario			+4.400	(+5%)	+6.700	(+7%)	+19.200	(+21%)

Tabel 4-1 geeft een overzicht van de uitkomsten voor Nederland als geheel. De schattingen laten zien dat op basis van alleen de demografische ontwikkeling – vooral vergrijzing – er een toename verwacht wordt van 4.000 tot 14.000 recreatiewoningen tot 2030 en van 4.100 tot 5.200 tweede woningen. Oudere meerpersoonshuishoudens zonder minderjarige kinderen hebben immers relatief vaak een tweede woning of recreatiewoning, en juist in die groepen wordt de komende jaren de grootste groei verwacht.

De ontwikkeling op basis van inkomens en vermogens²¹ laat een nog veel sterkere groei zien. Volgens deze cijfers kan het bezit van tweede woningen of recreatiewoningen met zo'n 30%

²¹ Het vermogen is in het WoON 2012 anders gedefinieerd dan in het WoON 2018, dat als basis voor de vooruitberekening gedefinieerd is. In WoON 2012 is het box 3 vermogen gegeven. WoON 2018 heeft het totale vermogen. Om daaruit het box 3 vermogen te berekenen, is de WOZ-waarde van de woning afgetrokken en de waarde van de hypotheekschuld opgeteld.

toenemen tot 2030. Vermoedelijk spelen generatieverschillen een rol: de huidige groep vijftigers heeft vaker een hoger inkomen en een hoger vermogen dan de groep zeventigers. Dat maakt dat de kans dat deze groep zich een tweede woning kan veroorloven wanneer de omstandigheden qua levensfase daar verder geschikt voor zijn, groter wordt.

4.3 Naar een behoefte raming voor Vlissingen

De cijfers uit de voorgaande paragrafen lieten zien dat er naar verwachting sprake is van een lichte tot matige groei van het aantal recreatiewoningen en tweede woningen, met in sommige scenario's een toename tot 30%. Deeltijdwonen in Vlissingen blijkt, zo zagen we in hoofdstuk 2, vooral in de reguliere woningvoorraad plaats te vinden, en daarnaast voor een klein deel in recreatiewoningen. De bronnen die we in hoofdstuk 3 hebben beschreven, geven aan dat de groei in Zeeland hoger is dan gemiddeld in Nederland. Makelaars geven aan dat Vlissingen in Zeeland niet de meest geliefde plaats is voor recreatief wonen, maar dat daar tegenover staat dat er wel een diverse groep is die vanwege werk een tweede woning in Vlissingen zoekt. Ook zijn er wellicht kansen voor verdere uitbouw van het toeristisch potentieel in Vlissingen juist op basis van het meer stedelijke karakter van de badplaats.

Op basis van al deze gegevens kunnen we komen tot een beredeneerde raming voor de ontwikkeling van deeltijdwonen in Vlissingen. Dat blijft altijd een indicatief aantal; echte cijfers over de vraag naar deeltijdwonen zijn er niet, dus gebruiken we alle verschillende bronnen uit het voorgaande om te komen tot een onderbouwd cijfer.

We beginnen bij het huidige aantal woningen dat voor deeltijdwonen in gebruik is. Aan het einde van hoofdstuk 2 schatten we dat op zo'n 900 tot 1.300 woningen. Het deeltijdwonen in Vlissingen staat dichterbij de categorie 'tweede woningen' uit tabel 4-1 dan bij de categorie recreatiewoningen. De ontwikkeling die in die tabel genoemd staat is het aantal tot 2030, tellend vanaf 2012 (het laatste jaar waarvoor het WoON informatie gaf over recreatie- en tweede woningen). Dat betekent dat (als we veronderstellen dat die ontwikkeling min of meer lineair verloopt) ongeveer 45% van de groei al heeft plaatsgevonden; we vermenigvuldigen de groeipercentages dus met 55% om de groei voor de periode 2020 – 2030 te schatten.

De absolute ondergrens is dan een toename van 2,5% in de komende tien jaar; omgerekend gaat dat om een aantal van ongeveer twintig woningen dat er de komende tien jaar bij komt als alle omstandigheden verder gelijk blijven. Aan de bovengrens zou de groei in tien jaar uit kunnen komen op 16% (55% van 29%). Daarmee gaat het om ongeveer 150 tot 200 woningen extra voor deeltijdwonen. De bandbreedte van de behoefte voor de komende tien jaar is dus in beginsel tussen de 20 en de 200 woningen.

Het groeipercentage dat het CELTH geeft voor recreatiewoningen in Zeeland (zie paragraaf 3.5) wijst met 10-20% in tien jaar in dezelfde richting als de bovengrens van de schatting op basis van het WoON (16%). In het CELTH-percentage zijn meer trends verdisconteerd dan in de WoON-raming, zoals de grote belangstelling specifiek in Zeeland. Om te rekenen met de 20% van het CELTH als groeipercentage voor 10 jaar is wellicht wat optimistisch, maar in het perspectief van dat onderzoek lijkt een groei met 2,5% in tien jaar duidelijk te laag. De ondergrens van het CELTH (10% groei in tien jaar) komt ongeveer overeen met de groei volgens de scenario's op basis van vermogensontwikkeling in het WoON. Bij een groei van 10% en een huidig aantal deeltijdwoningen tussen de 920 en de 1.320 komt de totale toename van de voorraad op ongeveer 90 tot 130 woningen. Als de voorraad groeit volgens de bovengrens van de CELTH-raming, dan bedraagt de groei het dubbele: 180 tot 260 woningen.

Een kritische kanttekening is dat makelaars aangeven dat de behoefte aan deeltijdwonen ook afkomstig is van mensen die in Vlissingen werken, maar er niet permanent willen wonen. Dat kan de vraag naar deeltijdwonen groter maken, maar kan er tegelijk voor zorgen dat die vraag ten koste gaat van de vraag op de normale woningmarkt. Daarbij is het zo dat de bevolkings- en huishoudensprognoses uitgaan van de registratie van *bewoners* om tot een schatting van het aantal *bewoners* in de toekomst te komen. Wanneer een grotere groep dus besluit niet permanent, maar deeltijd in Vlissingen te wonen, dan betekent dat twee dingen. Het betekent dat de huidige prognoses de vraag op de normale woningmarkt zullen overschatten, en het betekent dat de uitkomst van toekomstige prognoses lager zal liggen. Tot op zekere hoogte zijn de normale woningmarkt en de markt voor deeltijdwonen in Vlissingen communicerende vaten, waarbij een toename van de vraag op de ene markt direct een afname van de vraag op de andere impliceert.

4.4 Slotbeschouwing: kansen voor Vlissingen?

Als we de trends doortrekken naar 2030 en vergelijken met de bestaande voorraad tweede woningen in Vlissingen, dan volgt er een behoefte van ongeveer 100 tot 250 woningen. Echter, we hebben in het voorgaande hoofdstuk ook gezien dat er signalen zijn die erop zouden kunnen wijzen dat er naast deze behoefte nog extra kansen zijn voor recreatief deeltijdwonen in Vlissingen. In deze slotparagraaf gaan we in op deze kansen voor Vlissingen.

Allereerst is dat het beeld vanuit de onderzoeken van de NVM, die erop wijzen dat de populariteit van Zeeland de laatste jaren harder groeit dan die van andere Nederlandse regio's. Die populariteit uit zich ook in de hoge prijzen die voor recreatiewoningen in Zeeland gevraagd worden. In Domburg is het niet ongebruikelijk dat recreatiewoningen voor bedragen rond de €1 mln. te koop worden aangeboden; weliswaar is dat in Zeeland de uitschieter naar boven, de prijzen in andere kustplaatsen zijn ook fors. Die hoge prijzen zijn een indicatie van de populariteit van de Zeeuwse kust, en kunnen erop wijzen dat de groei van het recreatieve wonen in Zeeland vooral geremd wordt door beperkingen in het aanbod. De huisvestingsverordeningen in gemeenten als Veere en Schouwen-Duiveland, die het gebruik van bestaande woningen als tweede woning verbieden, wijzen ook in die richting: men ziet dat er behoefte is aan tweede woningen die, als het niet juridisch verboden wordt, de bestaande woningvoorraad langzaam zou overnemen. Daarmee zou de recreatieve behoefte in Zeeland wel eens hoger uit kunnen vallen dan op basis van de voorgaande berekeningen.

Daar komt bij dat volgens deze onderzoeken de interesse van kopers steeds meer uitgaat naar 'normale woningen', niet naar woningen op recreatieparken. Het aanbod op Funda laat dit ook in prijsverschillen zien. Ook wordt er een tekort in het goedkope prijssegment geconstateerd. Ten opzichte van de voor tweedewoningbezitters populairdere gemeente Veere zijn woningen waar ook deeltijdwonen toegestaan is in Vlissingen goedkoper. Het verbod op recreatief gebruik van woningen in Veere en de hoge prijzen van recreatiewoningen in die gemeente kunnen ervoor zorgen dat een groter deel van de vraag in Vlissingen uitkomt. Makelaars zien die vraag ook, blijkt uit de gesprekken, en zien ook dat het gebeurt dat mensen die eigenlijk ergens anders zoeken uiteindelijk vanwege de prijs naar Vlissingen uitwijken.

Ook de in Vlissingen geconstateerde toenemende belangstelling voor stedelijk kusttoerisme kan zorgen voor een extra groei bovenop de raming. Vlissingen stond lang niet bekend als toeristische plaats, maar het imago van de gemeente begint volgens betrokkenen te veranderen. Het toeristisch potentieel van Vlissingen heeft ten opzichte van de omliggende kustplaatsen een ander aanbod, met meer mogelijkheden dan de dorpen. De stad heeft qua

bioscopen, musea, theaters, enzovoorts veel meer te bieden aan bezoekers dan de andere kustplaatsen.

Leefbaarheidsproblemen door deeltijdwonen zijn er in Vlissingen tot op heden niet; ook dat is anders dan in een gemeente als Veere, waar het toerisme in sommige dorpen de lokale bevolking overvleugelt. Vlissingen heeft wat dat betreft meer vrije ruimte om toeristen te herbergen.

Tot slot is de ontwikkeling van de economie een belangrijke factor. Een beperkte economische groei vermoedelijk leidt tot minder vraag naar tweede woningen. Daarin geeft de huidige crisis naar aanleiding van het coronavirus reden tot terughoudendheid. Aan de andere kant is het ook zo dat diezelfde crisis (noodgedwongen) lijkt te leiden tot een patroon van meer recreatie dichtbij huis. Dat laatste zou kunnen betekenen dat een grotere groep mensen hun huidige gewoonte van vakantie in het (verre) buitenland verruimt voor een frequent bezoek aan de Zeeuwse kust.

