

Tweede woningen in krimpgebieden

‘Liever deels dan helemaal niet bewoond’

Genieten van het beste van twee werelden: een woning in de dynamische stad en een in het landelijk gebied. Plaats- en tijdonafhankelijk werken biedt hiertoe steeds meer mogelijkheden. Beleidsmakers in krimpregio's, die met leegstaande woningen worstelen, verwelkomen deze ‘deeltijd-bewoners’. Maar wat moeten die met een rijtjeshuis ver van zee?

In de gemeente Sluis te Zeeuws-Vlaanderen zijn de gevolgen van krimp steeds zichtbaarder. Leegstaande en verloederde woningen maken meer en meer deel uit van het straatbeeld. Van oudsher geldt in de gemeente een verbod op tweede woningen in de dorpskernen, om ‘spookdorpen’ te voorkomen. De huidige leegstandsproblematiek heeft beleidsmakers echter tot een nieuw inzicht gebracht: ze zien tweede woningbezitters niet meer alleen als bedreiging,

maar ook als kans. ‘Liever deels dan helemaal niet bewoond’, zoals de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) stelt, lijkt dan ook het motto te zijn.

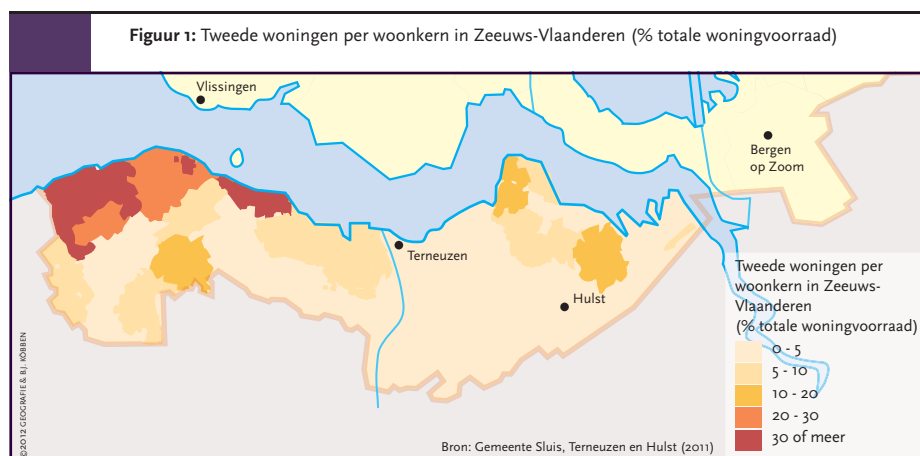
Kunnen tweede woningen kansen bieden voor krimpgebieden zoals Zeeuws-Vlaanderen? Jan Latten, hoogleraar demografie aan de Universiteit van Amsterdam, denkt van wel. Volgens hem is er een groeiende behoefte aan ‘deeltijdwonen’ en kunnen krimpregio's bij uitstek in deze behoefte voorzien. Niet

alleen de daling van de bevolking en het aantal huishoudens nopen tot een nieuwe kijk op tweede woningen, ook het fenomeen tweede woningen zelf is aan verandering onderhevig. Zo wordt het onderscheid tussen eerste en tweede woningen steeds kleiner. Latten beschrijft bijvoorbeeld mensen die een werkweek van maandag tot en met donderdag in de Randstad combineren met een rustig bestaan in het landelijk gebied, waarbij (thuis)werken vanuit de tweede woning niet ongewoon is. In krimpregio's zijn de woningprijzen relatief laag en zijn volop rust en ruimte te vinden: in principe prima tweede woonlocaties dus.

Mismatch vraag en aanbod

Het Planbureau voor de Leefomgeving brengt hier tegenin dat het aanbod van leegstaande woningen in krimpgebieden en de vraag van potentiële tweedewoningbezitters nauwelijks op elkaar aansluiten. Ik heb dit onderzocht voor Zeeuws-Vlaanderen. Basis van mijn onderzoek is een vergelijking tussen de kenmerken van de leegstaande woningen (zoals de waarde, het type en de locatie) en die van tweede woningen.

Hoewel de vraag gedeeltelijk overlapt met het aanbod in Zeeuws-Vlaanderen, wordt de veronderstelde mismatch grotendeels bevestigd. Ten eerste is er een ruimtelijke discrepantie. Ongeveer 8% van de huizen in Zeeuws-Vlaanderen wordt als tweede woning gebruikt, maar deze zijn niet evenredig over de regio verspreid (figuur 1). De nabijheid van de kust is verreweg de meest bepalende factor in de keuze voor een tweede woning. Hoe dichterbij de kust, des te groter het aandeel tweede woningen. Aangezien een tweede woning niet zomaar een investering is, lijken tweede-



Voor de kust is in trek als locatie voor tweede woningen.



De leegstand in Zeeuws-Vlaanderen concentreert zich vooral in vroeg-naoorlogse woningen zoals hier in Oostburg. Deze huizen staan op de nominatie om gesloopt te worden, maar zeker is dit nog niet.

woningzoekers echt op zoek naar een duidelijke meerwaarde ten opzichte van de eerste woning. Vandaar dat tweede woningen wereldwijd vooral te vinden zijn in bijzondere bosgebieden, berglandschappen en – zoals in Zeeuws-Vlaanderen – langs de kust. De reikwijdte van de kust is echter beperkt. Kernen op meer dan 6 kilometer afstand worden over het algemeen al niet meer als ‘dicht bij de kust’ ervaren. En het merendeel van de tweedewoningbezitters blijkt expliciet te hebben gekozen voor een woning op loopafstand (minder dan 1,5 kilometer) van de kust. Deze mensen bezitten bijna allemaal een tweede woning op een vakantiepark, hoewel 86% aangeeft dat zo’n park juist niet de voorkeur heeft.

De locatie op loopafstand van de kust is doorslaggevend, terwijl het gros van de leegstaande woningen daaraan niet voldoet. Ook als we tweede woningen in vakantieparken buiten beschouwing laten, ligt het grootste percentage tweede woningen dicht bij de kust. De tweedewoningvraag beperkt zich dus grotendeels tot de kuststrook, terwijl daar maar een fractie van de leegstand te vinden is. In de woorden van een lokale makelaar: ‘Voor de huisjes wat verder van de kust – zeg maar de B-plaatsen qua toerisme – zou verruiming

De tweedewoningvraag beperkt zich bijna geheel tot de kuststrook

van het tweedewoningbeleid niet zo gek veel doen. Ik durf eigenlijk wel te stellen dat het daarvoor helemaal niets zou betekenen.’

De mismatch tussen vraag en aanbod zit ’m ook in het feit dat tweedewoningzoekers een ander soort huizen prefereren dan die doorgaans leeg staan. Ze willen meestal een kleine, eenvoudige woning voor niet al te veel geld (< 200.000 euro). In dat prijssegment zitten ook de meeste leegstaande woningen. Maar de leegstand betreft grotendeels rijtjeswoningen en appartementen uit de wederopbouwperiode en de jaren 70, terwijl het tweedewoningbezit geconcentreerd is in vrijstaande, vooroorlogse woningen. Figuur 2 toont hoe vroeg-naoorlogse huizen sterk ondervertegenwoordigd zijn als tweede woningen. In Zeeuws-Vlaanderen zijn de meeste tweede woningen typische dijkwoningen. Deze karakteristieke huizen bevinden zich veelal aan de randen van dorpen of in het buitengebied en zijn meestal ruim vóór de oorlog gebouwd. ‘Bij tweede bewoning denk ik aan vrijheid en vakantie, niet aan uniforme doorzon- of Vinex-woningen’, aldus een Zeeuws-Vlaamse makelaar.

Toekomstige ontwikkelingen

Waarschijnlijk zal de mismatch tussen vraag en aanbod in de toekomst alleen maar groter worden. De omvang van de toekomstige vraag naar tweede woningen is moeilijk te voorspellen, maar de kwalitatieve ontwikkelingen op deze markt zijn wel inzichtelijk.

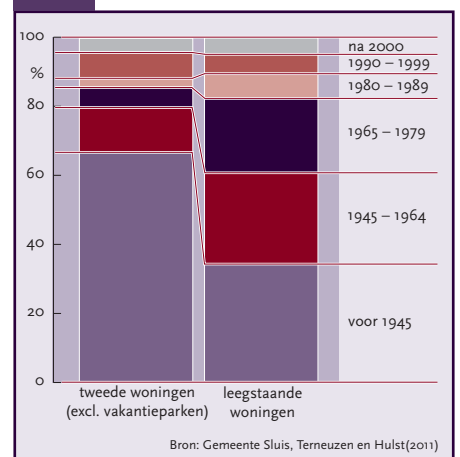
Zo blijkt uit eerdere studies en uit interviews met makelaars dat het onderscheid tussen eerste en tweede woningen steeds kleiner wordt en dat mensen steeds hogere eisen aan tweede woningen stellen. ‘Wat is

woning 1 en wat is woning 2? Voor mij is dat onderscheid moeilijk te maken. Mijn beide woningen zijn gelijkwaardig. Ze voldoen alleen aan andere behoeften’, aldus een vrouw die afwisselend in Zeeuws-Vlaanderen en Utrecht verblijft. Tot nu toe stelden mensen gemiddeld minder hoge eisen aan een tweede woning dan aan een huis dat ze permanent bewoonden. Hierdoor kwamen minder aantrekkelijke en verouderde woningen soms toch in aanmerking. Of toekomstige tweedewoningzoekers hier ook genoeg mee nemen is zeer de vraag. In feite speelt dit nu al: lokale makelaars hebben te maken met moeilijk verkoopbare, voormalige tweede woningen in de lagere segmenten.

Vooraf Duitsers waren in het verleden vaak bereid minder aantrekkelijke woningen te kopen, maar de vraag vanuit Duitsland is de laatste vijftien jaar zeer sterk afgenomen en veel tweede woningen van Duitsers staan nu te koop.

Daarbij zijn de tweedewoningbezitters in Zeeuws-Vlaanderen ook relatief oud: 41% is 65-plus. In de rest van Nederland is dat volgens NRIT Onderzoek en het WoonOnderzoek Nederland 15%. Veel van de bestaande tweede woningen zullen op termijn dus opnieuw op de markt komen. Het merendeel zal wellicht in nieuwe handen overgaan (via verkoop of erving), maar het is

Figuur 2: Verdeling tweede woningen en leegstaande woningen over bouwperiodes



Tweederde van de huidige tweede woningen zijn van voor de Tweede Wereldoorlog, terwijl het aanbod van leegstaande woningen voor tweederde uit naoorlogse woningen bestaat.



FOTO: RONALD VAN LEEUWEN

Dijkhuizen aan de rand van Schoondijke, in gebruik als tweede woning.

De mismatch tussen woningvraag en -aanbod wordt alleen maar groter

aannemelijk dat een aanzienlijk deel in de toekomst leeg komt te staan.

De mismatch tussen vraag en aanbod betekent dat de kansen voor tweede woningen als oplossing voor de leegstand in Zeeuws-Vlaanderen beperkt zijn. Gemeenten doen er daarom verstandig aan het tweedewoningbezit niet actief te stimuleren zoals Jan Latten voorstelt. Faciliteren in de zin van het weg-nemen van belemmeringen, zoals het ver-ruimen van bestaande tweedewoningver-ordeningen, is wel nuttig. Het is echter on-realistisch te verwachten dat de leegstand daarmee wordt opgelost of dat de krimp daarmee afneemt. Gemeenten zoals Sluis

kunnen beslissen hun deuren wagenwijd open te zetten voor deeltijdbezoekers. De leegstandsproblematiek werken ze daarmee echter niet de deur uit. •

Ronald van Leeuwen schreef aan de Radboud Univer-siteit in Nijmegen een masterthesis over de kansen voor tweede woningen als mogelijke oplossing voor de leegstand in Zeeuws-Vlaanderen.

Bronnen

- Latten, J. 2010. Deeltijdwonen biedt kansen voor krimpgebieden. *NVM Magazine*, 4 (3): 18-19.
- Laar, S. van de 2010. Tweede woningen, kans voor krimpgebieden? Verkenning. Den Haag: Kennis-centrum Recreatie.
- Leeuwen, R. van 2012. *Second Homes as an Opportunity in Demographically Declining Regions? An Analysis of the Match between the Demand for Second Homes and the Supply of Vacant Dwellings in Zeeuws-Vlaanderen*. Masterthesis. Radboud Universiteit Nijmegen.
- Verwest, F., F. van Dam & F. Daalhuizen 2010. Het nieuwe wonen. Het krimpende platteland rekent zich rijk. *Geografie*, 19 (9), 42-45.