
DE PRIJS VAN RECREATIEWONINGEN IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED

*Een onderzoek naar de prijsverschillen van recreatiewoningen tussen de
Waddeneilanden en het nabijgelegen vasteland op nationaal en internationaal niveau*

Master Thesis



De prijs van recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied

*Een onderzoek naar de prijsverschillen van recreatiewoningen tussen de
Waddeneilanden en het nabijgelegen vasteland op nationaal en internationaal niveau*

A.M. Sietses (s2245280)
Master thesis Vastgoedkunde, februari 2014
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen

Dhr. dr. F.J. Sijtsma (1^e lezer)
Universitair docent Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Dhr. dr. H.J. Brouwer (2e lezer)
Universitair docent Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Landleven 1
9749 AD Groningen

VOORWOORD

Met gepaste trots presenteer ik u de master thesis waarin onderzoek is gedaan naar de prijsverschillen van recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied. Het onderzoek is geschreven ter afronding van de masteropleiding Vastgoedkunde gevolgd aan Rijksuniversiteit Groningen.

Het schrijven van de thesis is een zeer leerzame periode geweest. Graag wil ik daarom van dit moment gebruik maken om een aantal mensen te bedanken. Allereerst wil ik Frans Sijtsma bedanken voor zijn betrokkenheid en enthousiaste begeleiding. Tevens wil ik Nora Mehnen en Michiel Daams bedanken voor hun medewerking gedurende het project. Tot slot wil ik mijn vriend, familie en vrienden bedanken voor hun steun gedurende mijn gehele studie.

Aerdenhout, februari 2014

Alba Sietses

SAMENVATTING

In het internationaal Waddengebied – verdeeld over de landen Nederland (NL), Duitsland (DE) en Denemarken (DK) – zijn recreatie en toerisme heel belangrijk. Daarom staan in het internationaal Waddengebied vele recreatiewoningen. Tot op heden is echter nog geen onderzoek verricht naar de prijsverschillen van recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied. Een onderzoek hiernaar is daarom een waardevolle toevoeging op bestaande (sociaal-economische) studies naar dit gebied en geeft een beter inzicht in de recreatiewoningmarkt van het internationaal Waddengebied. Voor dit onderzoek staat de volgende vraag centraal:

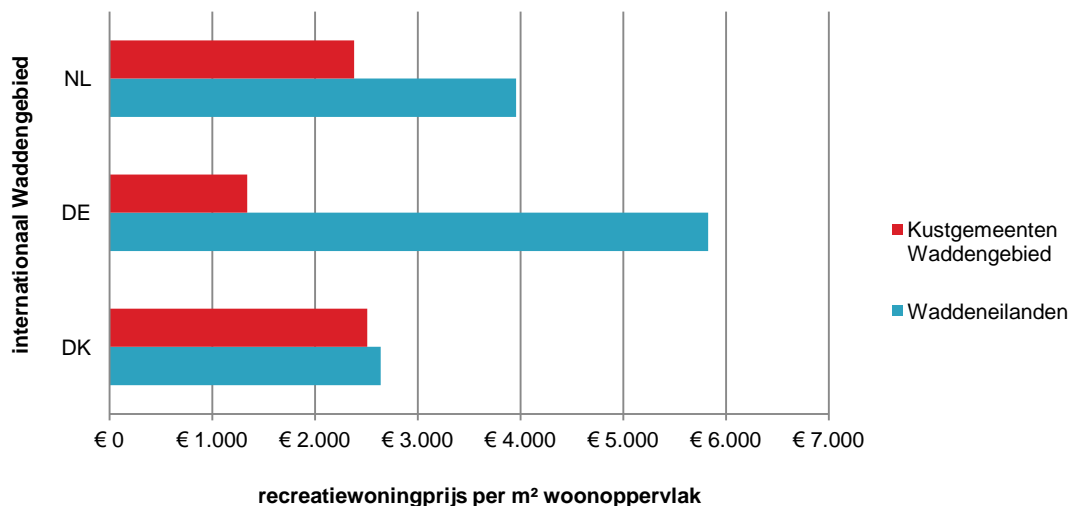
Hoe verhouden de recreatiewoningprijzen op de internationale Waddeneilanden zich tot het daarbij behorende vasteland?

Om deze centrale vraag te kunnen beantwoorden is allereerst deskresearch verricht, wat – door middel van een literatuurstudie – verwerkt is in een theoretisch kader. In het theoretisch kader zijn onder andere de kenmerken van de woningmarkt, het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton en de bid-rent theorie van Alonso behandeld. Daarnaast zijn tevens de recreatiewoningvraag en het aanbod, de Hotspotmonitor en de Nederlandse, Duitse en Deense woningmarkten en wet- en regelgeving – met betrekking tot het Waddengebied – behandeld. Tot slot is het internationaal Waddengebied kort besproken, waarin de exclusiviteit en de uniekheid van het gebied worden toegelicht.

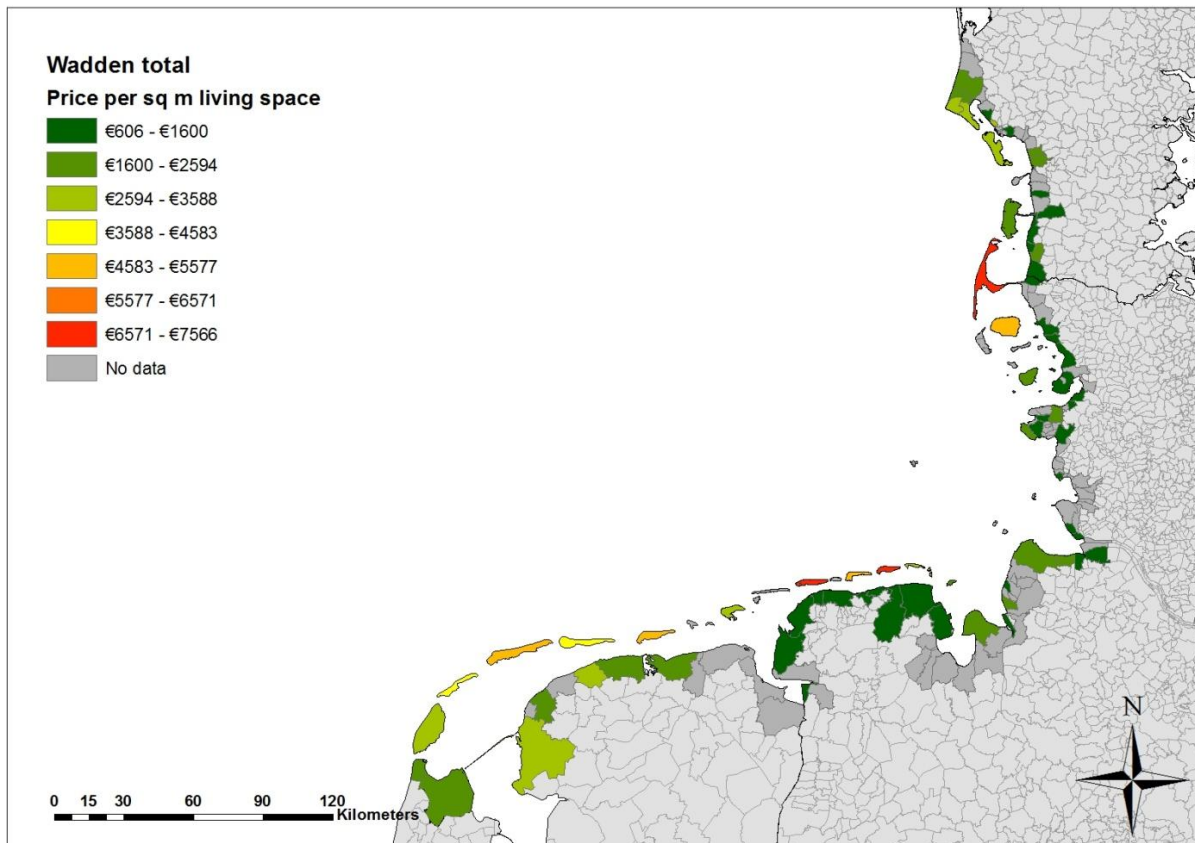
Vervolgens is er fieldresearch verricht door middel van het verzamelen van data. De data zijn verzameld met behulp van huizenwebsites Funda (NL), Immowelt (DE) en Boliga (DK), waarbij onder andere de vraagprijs en het woonoppervlak van recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied – bestaande uit de Waddeneilanden en kustgemeenten die aan het Waddengebied grenzen – zijn verzameld. Vervolgens zijn – aan de hand van de vierkante meterprijs woonoppervlak – gemiddelden berekend en onderling vergeleken. Hierbij zijn de Waddeneilanden op nationaal niveau vergeleken met de kustgemeenten, waarna deze resultaten onderling zijn vergeleken.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatiewoningen op de Duitse Waddeneilanden het hoogst is met € 5.825,-. Op de Nederlandse Waddeneilanden ligt de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak – met € 3.958,- – relatief lager. De gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak is – met € 2.638,- – relatief het laagst op de Deense Waddeneilanden (zie onderstaand figuur).

**GEMIDDELDE RECREATIEWONINGPRIJS PER M² WOONOPPERVLAK
IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED**



Op het vasteland liggen de gemiddelde vierkante meterprijzen woonoppervlak van recreatiewoningen relatief dichterbij elkaar. Met € 2.507,- is de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak op het Deense vasteland het hoogst, op de voet gevolgd door het Nederlandse vasteland dat een gemiddelde vierkante meterprijs heeft van € 2.380,-. De gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak is op het Duitse vasteland – met € 1.340,- – circa de helft van de prijs op het Deense vasteland en heeft daarmee relatief de laagste gemiddelde vierkante meterprijs van de drie landen (zie onderstaand figuur).



Wanneer het landelijk gemiddelde (nieuwbouw)woningprijsniveau wordt vergeleken op internationaal niveau, dan blijkt dat de gemiddelde (nieuwbouw)woningprijs per vierkante meter woonoppervlak in Nederland en Denemarken circa 36 procent hoger ligt dan de gemiddelde (nieuwbouw)woningprijs in Duitsland (zie onderstaande tabel).

GEMIDDELDE WONINGPRIJZEN PER M ² WOONOPPERVLAK NATIONAAL NIVEAU & HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED						
	Nieuwbouwwoningen Land totaal (2012)*		Recreatiewoningen Kustgemeenten Wadden totaal (2013)		Recreatiewoningen Waddeneilanden totaal (2013)	
	Euro/m ²	Index (DE=100)	Euro/m ²	Index (DE=100)	Euro/m ²	Index (DE=100)
Nederland	€ 1.910	136	€ 2.380	178	€ 3.958	68
Duitsland	€ 1.400**	100	€ 1.340	100	€ 5.825	100
Denemarken	€ 1.900	136	€ 2.507	187	€ 2.638	45

* Bij de nieuwbouwwoningen is gebruikgemaakt van de verkoopprijzen.

** Biedprijs

Concluderend uit dit onderzoek blijkt dat het prijsverschil tussen recreatiewoningen het vasteland en de Waddeneilanden in Duitsland het grootst is, waar de Waddeneilanden circa 335 procent duurder zijn dan het vasteland. In Nederland zijn de Waddeneilanden tevens duurder dan het bijbehorende vasteland. Echter, dit verschil is – met 66 procent – relatief minder groot dan het verschil in Duitsland. In Denemarken is de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatiewoningen op de Waddeneilanden relatief gelijk aan het vasteland.

Wanneer de nationale prijsverschillen in Nederland, Duitsland en Denemarken onderling worden vergeleken, blijkt dat deze internationale verschillen mogelijk verklaard worden door de uniekheid van de Waddeneilanden, die voor elk land verschillend is. Zo is Duitsland een zeer groot land, wat enkel en alleen in het Noorden aan de zee grenst, waardoor de kustlijn en met name de Waddeneilanden zeer uniek zijn voor een land als Duitsland. Denemarken is daarentegen een land dat omringd is door de zee en waar de kust binnen 55 kilometer te bereiken is. Verder kunnen de internationale prijsverschillen van recreatiewoningen tevens gedeeltelijk mogelijk verklaard worden door de verschillen in de landelijk gemiddelde (nieuwbouw)woningprijsniveaus. Zo ligt het gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoningen in Nederland en Denemarken circa 36 procent hoger dan het gemiddelde prijsniveau in Duitsland. Echter, de internationale prijsverschillen blijven tevens gedeeltelijk onverklaard en kunnen mogelijk verklaard worden door het al eerder genoemde argument.

Ook op nationaal niveau zijn de recreatiewoningprijverschillen tussen de Waddeneilanden en het vasteland mogelijk grotendeels te verklaren door de uniekheid en exclusiviteit van de locatie. Daarnaast worden de prijsverschillen ondersteund door de bid-rent theorie van Alonso. Doordat het Waddengebied – en met name de Waddeneilanden – voor recreatiewoningen als het ‘groene centrum’ fungeert, zijn de grondprijzen – en daarmee de recreatiewoningprijzen – op de Waddeneilanden relatief hoger dan op het vasteland.

Voor vervolgonderzoek wordt tot slot aanbevolen om gedurende een aantal jaar gegevens te verzamelen, zodat onderzoek gedaan kan worden naar de prijsontwikkelingen van recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied. Daarnaast wordt aanbevolen om hetzelfde onderzoek nogmaals uit te voeren, maar dan met verkoopprijzen of WOZ-waarden (in plaats van vraagprijzen).

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Probleem-, doel- & vraagstelling	2
1.3	Methode en techniek	3
1.3.1	Data en verantwoording	3
1.3.2	Dataverzameling.....	5
1.3.3	Data	6
1.3.4	Dataverwerking	7
1.4	Conceptueel model.....	9
1.5	Leeswijzer	10
2	THEORETISCH KADER	11
2.1	Woningmarkt	11
2.1.1	Kenmerken	11
2.1.2	Vraagzijde	11
2.1.3	Aanbodzijde	12
2.1.4	Nationale woningmarkten	12
2.2	Recreatiewoningen.....	15
2.2.1	Tweede woning	15
2.2.2	(Recreatie)woningprijs	17
2.2.3	Vraag	18
2.2.4	Het 4Q-model van DiPasquale & Wheaton.....	19
2.2.5	Aanbod	21
2.3	Het internationaal Waddengebied	22
2.4	Institutionele woningmarkt verschillen.....	22
2.4.1	Nederland	23
2.4.2	Duitsland	23
2.4.3	Denemarken	23
2.5	Hypothesen en verwachtingen	24
3.	RESULTATEN & DISCUSSIE	25
3.1	Nederland.....	25
3.2	Duitsland	28
3.3	Denemarken	31
3.4	Het internationaal Waddengebied	34

4	CONCLUSIE & AANBEVELINGEN.....	44
4.1	Conclusie.....	44
4.2	Beperkingen van het onderzoek.....	47
4.3	Aanbevelingen voor vervolgonderzoek.....	47
4.4	Reflectie.....	47
	LITERATUURLIJST.....	49
	BIJLAGEN.....	55
	Bijlage A: Vragenlijst voor makelaars en gemeenten (NL, DE & DK).....	56
	Bijlage B: Huizenwebsites Funda (NL), Immowelt (DE) & Boliga (DK).....	57
	Bijlage C: Waddeneilanden en vasteland selectie.....	63
	Bijlage D: Hotspotmonitor Duitsland & Denemarken.....	65
	Bijlage E: Recreatiewoningaanbod Nederland, Duitsland & Denemarken.....	66
	Bijlage F: De Europese woningmarkt.....	68

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Al jaren wordt het Waddenonderzoek gedomineerd door natuurwetenschappelijk onderzoek. Sociaal-economisch onderzoek is daarentegen in volume en belang sterk ondervertegenwoordigd (Kabat et al., 2009). Een grootschalig sociaal-economisch onderzoek dat momenteel loopt naar het internationale Waddengebied is het WaLTER-project ('Wadden Sea Long-term Ecosystem Research'). Hierin worden onder andere de demografische en economische aspecten van het Waddengebied onderzocht.

In het internationaal Waddengebied zijn recreatie en toerisme heel belangrijk. Daarom staan in het Waddengebied vele recreatiewoningen. Tot op heden is echter nog geen onderzoek verricht naar de woningprijverschillen van recreatiewoningen in het internationale Waddengebied. Een onderzoek hiernaar is daarom een waardevolle toevoeging op bestaande (sociaal-economische) studies naar het Waddengebied (zoals Sijtsma, 2012) en geeft een beter inzicht in de recreatiewoningmarkt van het internationaal Waddengebied. Vandaar dit onderzoek.



FIGUUR 1: HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED (NL, DE & DK). BRON: CWSS (2012)

1.2 PROBLEEM-, DOEL- & VRAAGSTELLING

Binnen de verschenen literatuur over het internationale Waddengebied is tot op heden weinig gepubliceerd over de recreatiewoningprijzen op deze woningmarkt (Van Dijk et al., 2009; Sijtsma, 2012). Deze ontbrekende kennis vormt het probleem voor het onderzoek. Het tot stand brengen van kennis over de recreatiewoningprijzen in het internationaal Waddengebied is daarom het doel.

De centrale vraag van dit onderzoek luidt als volgt:

Hoe verhouden de recreatiewoningprijzen op de internationale Waddeneilanden zich tot het daarbij behorende vasteland?

Deze centrale vraag wordt beantwoord door middel van de volgende deelvragen:

I. Hoe komen de recreatiewoningprijzen volgens de wetenschappelijke literatuur tot stand?

Deze vraag wordt beantwoord door middel van deskresearch naar de huidige literatuur met betrekking tot de prijsvorming van recreatiewoningen. Door middel van onder andere het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton en de bid-rent theorie van Alonso wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze een recreatiewoningprijs tot stand komt. Tevens worden de factoren die van invloed zijn op een recreatiewoningprijs behandeld.

II. Welke rol spelen omgevingskenmerken bij de totstandkoming van een recreatiewoningprijs?

Door middel van deskresearch wordt onderzocht waarom mensen hun voorkeur geven aan bepaalde recreatieve woonlocaties. Hierbij wordt onder andere door middel van de bid-rent theorie van Alonso gekeken naar de invloed van (natuurlijke) voorzieningen op recreatiewoningprijzen.

III. Hoe staan Nederlandse, Duitse en Deense recreatiewoningmarkten tot elkaar?

- A. Wet- en regelgeving
- B. Recreatiewoningprijzen

Door middel van desk- en fieldresearch worden de Nederlandse, Duitse en Deense recreatiewoningmarkten onderzocht. Zo wordt er gekeken naar de wet- en regelgeving en overige specifieke kenmerken van deze nationale (recreatie)woningmarkten. Tevens worden de verschillende recreatiewoningmarkten onderzocht aan de hand van – gedurende het onderzoek – te koopstaande woningen, waarbij gebruik wordt gemaakt van huizenwebsites zoals Funda (NL). De verzamelde data geven inzicht in de huidige recreatiewoningprijzen, waarmee onderlinge prijsverschillen tussen Nederland, Duitsland en Denemarken aan het licht gebracht kunnen worden. Naast de internationale (prijs)verschillen kunnen op dezelfde wijze ook nationale (prijs)verschillen tussen de Waddeneilanden en het vasteland onderzocht worden.

1.3 METHODE EN TECHNIEK

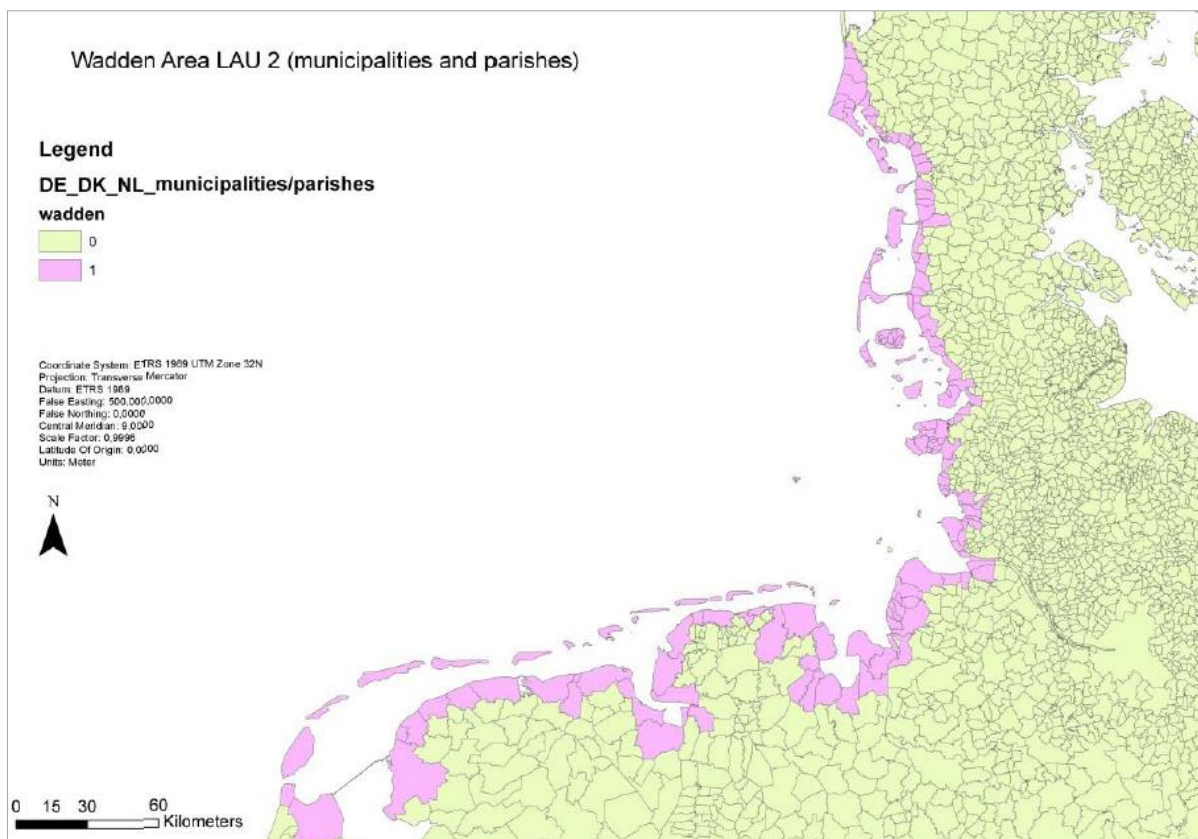
Om de prijsverschillen van recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied te kunnen onderzoeken, dient allereerst inzicht te worden verkregen in de verschillende recreatiewoningmarkten en de daarbij behorende wet- en regelgeving. Dit inzicht wordt enerzijds verkregen door middel van literatuurstudie en anderzijds door contact op te nemen met gemeenten en makelaars die zich bevinden in het Nederlandse, Duitse en Deense Waddengebied. Dit contact verloopt telefonisch en/of per e-mail, waarbij vragen worden gesteld omtrent onder andere de wet- en regelgeving die van toepassing is in de landen en op de Waddeneilanden (zie bijlage A voor de vragenlijst). Daarnaast wordt gevraagd naar de visie die zij hebben op de (huidige) recreatiewoningmarkt op de Waddeneilanden. Deze bevindingen worden vervolgens gebruikt om te vergelijken met de resultaten uit het data onderzoek.

1.3.1 DATA EN VERANTWOORDING

Hieronder worden de in het onderzoek gebruikte data nader toegelicht:

INTERNATIONAAL WADDENGEBIED

Het onderzoek vindt plaats in het internationaal Waddengebied. Het internationaal Waddengebied is een groot aaneengesloten natuurgebied over de Nederlandse en Duitse noordkust en de Deense westkust, wat bestaat uit de Waddeneilanden, de Waddenzee en het vasteland. In dit onderzoek worden onder het ‘internationaal Waddengebied’ de Waddeneilanden en het vasteland samen verstaan. Hieronder is – door middel van een roze kleur – het internationaal Waddengebied in geografische vorm weergegeven (zie figuur 2).



FIGUUR 2: HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED. BRON: MEHNEN (2014)

WADDENEILANDEN

De Waddeneilanden zijn onderverdeeld in drie verschillende groepen, te weten: de Nederlandse, Duitse en Deense Waddeneilanden. Hiervan worden in het onderzoek alleen de bewoonde Waddeneilanden meegenomen, welke in tabel 1 zijn weergegeven.

TABEL 1: DE GEBRUIKTE WADDENEILANDEN IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED (NL, DE & DK). BRON: EIGEN BEWERKING

NEDERLAND	DUITSLAND		DENEMARKEN
1. Texel	1. Borkum	8. Neuwerk	1. Rømø
2. Vlieland	2. Juist	9. Pellworm	2. Mandø
3. Terschelling	3. Norderney	10. Halligen	3. Fanø
4. Ameland	4. Baltrum	11. Amrum	
5. Schiermonnikoog	5. Langeoog	12. Föhr	
	6. Spiekeroog	13. Sylt	
	7. Wangerooge		

VASTELAND

In het onderzoek zijn de Waddeneilanden afgezet tegen het vasteland. Onder het vasteland worden de aan het internationaal Waddengebied grenzende kustgemeenten verstaan (zie figuur 2). In totaal zijn dit voor Nederland 13, voor Duitsland 49 en voor Denemarken 25 kustgemeenten (zie tabel 2 en bijlage C).

TABEL 2: HET VASTELAND IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED ONDERVERDEELD IN GEMEENTEN (NL), KREISE (DE) EN SOGN (DK). BRON: EIGEN BEWERKING

NEDERLAND	DUITSLAND			DENEMARKEN	
1. Het Bildt	1. Balje	18. Jemgum	35. Poppenbüll	1. Ål	14. Jerne
2. Den Helder	2. Brunsbüttel	19. Kaiser-Wilhelm-Koog	36. Reussenköge	2. Ballum	15. Mosev
3. Delfzijl	3. Bunde	20. Klanxbüll	37. Rodenäs	3. Billum	16. Mosevrå
4. Dongeradeel	4. Büsum	21. Kronprinzenkoog	38. Sankt Peter-Ording	4. Brøns	17. Oksby
5. Eemsmond	5. Butjadingen	22. Krummhörn	39. Simonsberg	5. Darum	18. Rejsby
6. Ferwerderadiel	6. Cuxhaven	23. Meldorf	40. Tating	6. Emmerlev	19. Sæadding
7. Franekeradeel	7. Dagebüll	24. Misselwarden	41. Tettenbüll	7. Farup	20. Skærbæk
8. Hollands Kroon	8. Dornum	25. Neufelderkoog	42. Tönning	8. Hjerting	21. Sneum
9. Harlingen	9. Dorum	26. Neuharlingersiel	43. Uelvesbüll	9. Hjørsted	22. Tjæreborg
10. De Marne	10. Elpersbüttel	27. Norden	44. Wangerland	10. Ho	23. Vedsted
11. Oldambt	11. Emden	28. Nordermeldorf	45. Warwerort	11. Hostrup	24. Vilslev
12. Sudwest Fryslân	12. Emmelsbüll-Horsbüll	29. Nordholz	46. Wesselburenerkoog	12. Højer	25. Zions
13. Winsum	13. Friedrichskoog	30. Nordstrand	47. Wilhelmshaven	13. Hviding	
	14. Galmsbüll	31. Ockholm	48. Wittmund		
	15. Hattstedtermarsch	32. Osterhever	49. Wremen		
	16. Hedwigenkoog	33. Otterndorf			
	17. Husum	34. Padingbüttel			

APPARTEMENT EN WOONHUIS

Het begrip ‘recreatiewoning’ wordt in het onderzoek uitgesplitst tot twee categorieën, te weten: ‘appartementen’ en ‘woonhuizen’. Het voornaamste verschil tussen deze twee categorieën is dat een appartement een afzonderlijke woning is in een groter gebouw (zoals een benedenwoning, een penthouse en een maisonnette), terwijl een woonhuis een op zichzelf staande woning is (zoals een rijtjeshuis, een twee-onder-één-kapwoning en een villa).

1.3.2 DATAVERZAMELING

Naast het verkrijgen van inzicht in de recreatiewoningmarkten en de daarbij behorende wet- en regelgeving wordt voor dit onderzoek tevens data verzameld. De data worden verkregen via huizenwebsites waar het landelijk recreatiewoningaanbod grotendeels vertegenwoordigd is. Hiervoor worden de volgende huizenwebsites gebruikt:

- Funda (NL)
- Immowelt (DE)
- Boliga (DK)

Voor de huizenwebsites Funda en Boliga¹ is gekozen, omdat dit huizenwebsites zijn waar voor Nederland en Denemarken het grootste openbare recreatiewoningaanbod is weergegeven. Voor Duitsland² is het daarentegen mogelijk om gebruik te maken van meerdere huizenwebsites zoals Immowelt, Immobilienscout24 en Immonet. Echter, na het doorgronden van deze websites is gebleken dat Immowelt voorzien is van het grootste recreatiewoningaanbod. Daarom is voor Duitsland enkel gebruikgemaakt van huizenwebsite Immowelt. Bovendien is ervoor gekozen om van slechts één huizenwebsite gebruik te maken, om zo de kans op eventuele dubbele cases in de dataset te minimaliseren.

Tijdens de zoektocht naar data is gebleken dat de Duitse en Deense nationale en regionale statistische websites niet zijn voorzien van vergelijkbare gegevens, die nodig zijn om de centrale vraag te kunnen beantwoorden. Zowel Duitsland als Denemarken beschikken niet over een openbare bron waar WOZ-waarden of gemiddelde jaarlijkse verkoopprijzen zijn verzameld. Daarom is gekozen voor openbare huizenwebsites, aangezien zowel Nederland, Duitsland als Denemarken hierover beschikken. Op alle drie de huizenwebsites is vergelijkbare informatie – met betrekking tot recreatiewoningen – te vinden, waardoor de data uit alle drie de landen van het internationaal Waddengebied met elkaar vergeleken kunnen worden (zie bijlage B).

De data is verzameld in de periode van 28 oktober 2013 en 3 november 2013. Op de huizenwebsites is gezocht naar recreatiewoningen waar via Funda geselecteerd is op ‘recreatiewoningen’, via Immowelt op ‘Ferienimmobilien’ en via Boliga op ‘fritidshus’³. Vervolgens zijn de verscheidene Nederlandse ‘gemeenten’, Duitse ‘Kreise’ en Deense ‘sogn’ – die binnen het internationaal Waddengebied vallen – opgezocht. Dit is onder andere gedaan met behulp van een GIS-kaart waarin de gemeenten van het internationaal Waddengebied zijn weergegeven (zie bijlage C). Via de huizenwebsites is vervolgens gezocht op gemeenten en op – onder deze gemeenten vallende – plaatsnamen. Daarnaast is tevens gebruikgemaakt van de op de huizenwebsite weergegeven kaarten, waarin alle – via de desbetreffende huizenwebsite – te koopstaande recreatiewoningen zijn weergegeven (zie bijlage B).

Via de huizenwebsites Funda, Immowelt en Boliga zijn verscheidene gegevens verzameld, te weten:

- Vraagprijs
- Woningtype
- Woonoppervlak
- Grondoppervlak

¹ Bron: Volgens mevr. A. Valino (Deense woningmakelaar bij Dansk Boligformidlung) is www.boliga.dk de huizenwebsite waar bijna alle in Denemarken te koopstaande (recreatie)woningen staan aangeboden.

² Bron: mevr. N. Mehnen (Onderzoeker aan de Rijksuniversiteit Groningen van Duitse afkomst).

³ Het Duitse woord ‘Ferienimmobilien’ en het Deense woord ‘fritidshus’ betekenen beide ‘recreatiewoning(en)’.

Een verkoopprijs van een (recreatie)woning ontstaat door middel van het samen komen van vraag en aanbod. Echter, het is niet mogelijk om voor alle drie de landen verkoopprijzen te verzamelen, waardoor in dit onderzoek gebruikgemaakt wordt van vraagprijzen. Door gebruik te maken van de huidige vraagprijzen van recreatiewoningen wordt het mogelijk om een representatief en betrouwbaar beeld te verkrijgen van de huidige recreatiewoningmarkten in Nederland, Duitsland en Denemarken en de daarbinnen bestaande prijsverschillen aan het licht te brengen. In tegenstelling tot Nederland en Duitsland zijn de Deense vraagprijzen niet in euro's, maar in Deense kronen weergegeven. Om de vraagprijzen tussen de landen beter te kunnen vergelijken, worden de Deense vraagprijzen omgerekend naar euro's. Hierbij wordt geen rekeninggehouden met eventuele valutaschommelingen, aangezien de wisselkoers van de Deense kroon ten opzichte van de euro de afgelopen jaren zeer stabiel is gebleken. Voor dit onderzoek wordt de wisselkoers op 2 november 2013 gebruikt van 7,46 DKK = 1 EURO (Valuta.nl, 2013).

In het onderzoek worden verder alleen 'tweedehands' koopwoningen – dus geen nieuwbouwwoningen – meegenomen en zijn de vraagprijzen inclusief kosten koper. Recreatieve huurwoningen, nieuwbouwwoningen en andere woningen niet zijnde recreatieve koopwoningen worden in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Tot slot wordt in dit onderzoek onderscheid gemaakt tussen twee woningtypen, te weten: appartementen en woonhuizen.

1.3.3 DATA

In totaal zijn 631 cases verzameld, waarvan gemiddeld circa 200 cases per land (zie tabel 3). Geprobeerd is om per land zoveel mogelijk cases te verzamelen. Hierbij is echter wel opgelet dat per land ongeveer hetzelfde aantal cases wordt verzameld om een vertekend beeld te voorkomen.

TABEL 3: HET OVERZICHT VAN HET AANTAL GEBRUIKTE CASES IN HET ONDERZOEK. BRON: EIGEN BEWERKING

	Waddeneilanden	Vasteland	Appartementen	Woonhuizen	Totaal
Nederland	102	100	31	181	202
Duitsland	66	101	58	109	167
Denemarken	132	120	20	232	232
Totaal	300	321	109	522	631

Bij het onderzoek zijn enkele Waddeneilanden niet betrokken vanwege ontbrekende data, te weten::

- Juist (DE),
- Baltrum (DE),
- Neuwerk (DE),
- Halligen (DE),
- Amrum (DE),
- Mandø (DK).

Verder zijn enkele andere Waddeneilanden wel bij de gemiddelden van de verschillende eilandengroepen betrokken, maar zijn individueel niet bij het onderzoek betrokken vanwege een te klein aantal beschikbare cases (≤ 7), te weten:

- Vlieland (NL)
- Borkum (DE)
- Langeoog (DE)
- Spiekeroog (DE)
- Pellworm (DE)
- Föhr (DE)

Het vasteland bestaat in dit onderzoek uit de in paragraaf 1.3.1 omschreven kustgemeenten (zie tevens figuur 2). Echter, ook hier ontbreken van enkele kustgemeenten beschikbare data, waardoor deze kustgemeenten niet zijn betrokken in het onderzoek, te weten:

- Hollands Kroon (NL),
- Harlingen (NL),
- Het Bildt (NL),
- Winsum (NL),
- Eemsmond (NL),
- Delfzijl (NL),
- Oldambt (NL),
- Misselwarden (DE)
- Dorum (DE)
- Nordholz (DE)
- Brunsbüttel (DE)
- Kronprinzenkoog (DE)
- Friedrichskoog (DE)
- Elpersbüttel (DE)
- Meldorf (DE)
- Nordermeldorf (DE)
- Warwerort (DE)
- Hedwigenkoog (DE)
- Wesselburenerkoog (DE)
- Osterhever (DE)
- Hattstedtermarsch (DE)
- Galmsbüll (DE)
- Emmelsbüll-Horsbüll (DE)
- Klanxbüll (DE)
- Mandø (DK)

De data zijn onderverdeeld in zes verschillende groepen, te weten:

Nederland:

- Waddeneilanden
- Vasteland

Duitsland:

- Waddeneilanden
- Vasteland

Denemarken:

- Waddeneilanden
- Vasteland

WOON- EN PERCEELOPPERVLAK

Van de zes hiervoor genoemde groepen is een aantal aspecten onderzocht, te weten: het woonoppervlak, perceeloppervlak, totaal oppervlak en de prijs per vierkante meter woonoppervlak. Hiervan zijn vervolgens enkele gemiddelden berekend. Om te kunnen corrigeren voor de verschillende groottes van de recreatiewoningen en/of percelen en om de verschillende data met elkaar te kunnen vergelijken, is de vraagprijs gedeeld door het woonoppervlak van de recreatiewoning. Het perceeloppervlak is één van de vele factoren die van invloed zijn op en verwerkt zijn in de (vraag)prijs van een recreatiewoning. Door gebruik te maken van de prijs per vierkante meter woonoppervlak worden de verschillende perceeloppervlakten verwerkt in deze vierkante meterprijs. Uiteindelijk worden alle gemiddelden tussen en binnen de verscheidene landen vergeleken.

WONINGTYPEN

Binnen de zes verschillende groepen wordt tevens onderscheid gemaakt tussen twee woningtypen, te weten 'appartementen' en 'woonhuizen' (zie paragraaf 1.3.1). Op huizenwebsites Funda (NL) en Immowelt (DE) is aangegeven of er sprake is van een appartement of een woonhuis. Echter, dit is op de Deense huizenwebsite niet aangegeven. Om toch onderscheid te kunnen maken tussen 'appartementen' en 'woonhuizen' zijn de Deense recreatiewoningen zelfstandig – aan de hand van de recreatiewoning specificaties, omschrijvingen en foto's – onderverdeeld in deze categorieën.

1.3.4 DATAVERWERKING

De verzamelde data worden allereerst verwerkt in verschillende Excel-sheets. Om de drie landen in het internationaal Waddengebied onderling en met het vasteland te kunnen vergelijken, wordt gebruikgemaakt van de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak. Zo worden er gemiddelden genomen van elk Waddeneiland en elke kustgemeente. Daarnaast worden op nationaal niveau tevens gemiddelden genomen waarbij alle Waddeneilanden zijn samengenomen en alle kustgemeenten zijn samengenomen. Op deze wijze kan het totaal

gemiddelde van de Waddeneilanden vergeleken worden met het totaal gemiddelde van het vasteland. Daarnaast kunnen deze nationale totaal gemiddelden tevens onderling – op internationaal niveau – worden vergeleken. De hieruit volgende resultaten worden vervolgens in verscheidene tabellen, spreidingsdiagrammen en GIS-kaarten geplaatst, om zo de data overzichtelijk weer te geven. De GIS-kaarten zijn een uitstekende manier om een goed beeld te krijgen van de resultaten van het onderzoek. In de GIS-kaarten wordt gebruikgemaakt van zeven gelijk verdeelde schalen, omdat op deze wijze de verschillen binnen en tussen de drie landen het beste worden weergegeven.

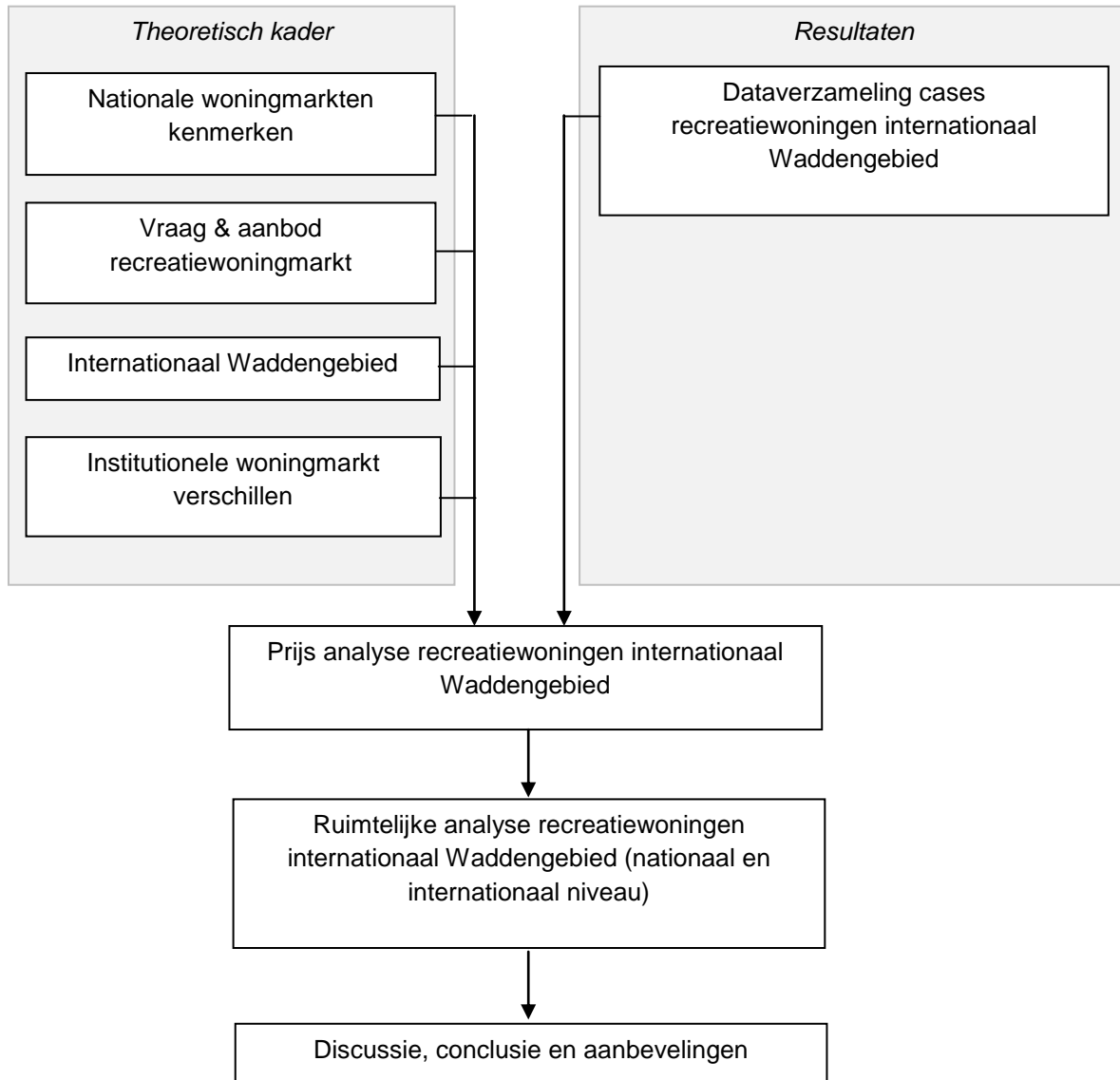
In dit onderzoek worden de volgende aspecten met elkaar vergeleken:

- De Nederlandse, Duitse en Deense Waddeneilanden individueel en ten opzichte van elkaar;
- Het Nederlandse, Duitse en Deense vasteland individueel en ten opzichte van elkaar;
- De Nederlandse, Duitse en Deense Waddeneilanden ten opzichte van het daarbij behorende vasteland;
- Het verschil tussen de Nederlandse Waddeneilanden en het vasteland ten opzichte van het verschil tussen de Duitse Waddeneilanden en het vasteland en het verschil tussen de Deense Waddeneilanden en het vasteland.

Verder wordt in het onderzoek gebruikgemaakt van de resultaten uit de Hotspotmonitor, waarin de meest aantrekkelijke natuurgebieden van Nederland, Duitsland en Denemarken zijn weergegeven. Door middel van de Hotspotmonitor kan worden gekeken of de nationale natuurlocatie voorkeuren overeenkomen met de uit dit onderzoek resulterende GIS-kaarten (kaarten waarin de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatiewoningen zijn weergegeven). Dit wordt gedaan om te kijken of de hoogste vierkante meterprijs woonoppervlak tevens in de Hotspotmonitor is aangeduid als één van de meest aantrekkelijke natuurgebieden.

1.4 CONCEPTUEEL MODEL

Het conceptueel model toont hoe – vanuit het theoretisch kader – indicatoren worden geïdentificeerd welke inzicht geven in de verscheidene factoren die van invloed zijn op de totstandkoming van een recreatiewoningprijs. Daarnaast worden de verschillen tussen het Nederlandse, Duitse en Deense Waddengebied onderzocht en worden de Waddeneilanden afgezet tegen het daarbij behorende vasteland. Hieruit volgt de uiteindelijke analyse van de recreatiewoningmarkt in het internationaal Waddengebied (zie figuur 3).



FIGUUR 3: HET CONCEPTUEEL MODEL. BRON: EIGEN BEWERKING

1.5 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader beschreven. Hierin worden de (recreatie)woningmarktkenmerken en de verscheidene factoren die een belangrijke invloed hebben op de (recreatie)woningwaarde behandeld. Tevens wordt de wijze van het tot stand komen van de recreatiewoningprijzen verduidelijkt door middel van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton en de bid-rent theorie van Alonso en wordt de uniekheid van het internationaal Waddengebied beschreven. Daarnaast worden de institutionele verschillen tussen Nederland, Duitsland en Denemarken omschreven, waarna de te toetsen hypothesen worden weergegeven. In hoofdstuk 3 worden de resultaten uit het onderzoek nader toegelicht en bediscussieerd, waar in hoofdstuk 4 de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek worden behandeld. Afsluitend wordt kort gereflecteerd op het verrichte onderzoek.

2 THEORETISCH KADER

2.1 WONINGMARKT

Om inzicht te verkrijgen in de factoren die van invloed zijn op de recreatiewoningprijs worden allereerst de kenmerken van de woningmarkt aangeduid. Vervolgens worden factoren die van invloed zijn op de vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt omschreven. Hierbij wordt van uitgegaan dat de recreatiewoningmarkt nagenoeg gelijk is aan algemene woningmarkt. Tot slot worden de nationale woningmarkten behandeld.

2.1.1 KENMERKEN

De woningmarkt is een markt die zich door middel van verscheidene kenmerken onderscheidt van andere markten, te weten (Van Gool et al., 2007; De Vries & Boelhouwer, 2004 & 2006; Priemus, 2000):

- *Heterogeniteit*: elke woning is uniek en anders, zowel in de fysieke woningkenmerken als in de woonomgevingskenmerken (Van Gool et al., 2007);
- *Grondgebondenheid*: een woning zit vast aan de grond. Bij de aankoop van een nieuwe woning dient de koper dus bereid te zijn om te verhuizen (Van Gool et al., 2007; Verbruggen et al., 2005; De Vries & Boelhouwer, 2004; Priemus, 2000);
- *Inelastisch aanbod*: het woningaanbod reageert vertraagd en imperfect op eventuele veranderingen in de kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag (Van Gool et al., 2007; Verbruggen et al., 2005; CPB, 1998);
- *Lange levensduur*: een woning heeft een sterk duurzaam karakter en gaat in Nederland – maar ook in andere landen – gemiddeld 110 jaar mee (Van Gool et al., 2007; Priemus, 2000);
- *Hoge transactiekosten en illiquiditeit*: de aankoop van een woning gaat gepaard met hoge financiële transactiekosten – zoals notaris- en makelaarskosten – die zorgen voor een illiquide woningmarkt (Verbruggen et al., 2005).

2.1.2 VRAAGZIJDE

Een woningprijs komt tot stand door middel van vraag en aanbod op de koopwoningmarkt. De vraag kan vanuit twee oogpunten worden bekeken, te weten: kwantitatief en kwalitatief. De kwantitatieve woningvraag wordt onder andere door de volgende factoren beïnvloed (Visser & Van Dam, 2006; Priemus, 2000):

- *Demografische factoren*: de kwantitatieve woningvraag wordt met name bepaald door het aantal woningbehoevende huishoudens, waarbij de omvang afhankelijk is van demografische factoren zoals de omvang en samenstelling van de bevolking naar leeftijd (Van Dam & Visser, 2006, CPB, 1998);
- *Overheidsbeleid*: door middel van onder andere huurbeleid, huursubsidiering, hypotheekrenteaftrek, overdrachts- en inkomensbelasting kan de Rijksoverheid een zeer belangrijke invloed hebben op de vraagzijde van de woningmarkt en daarmee op de woningprijzen (Haffner & Van Dam, 2011; Priemus, 2000; CPB, 1998);
- *Inkomen*: een toenemende welvaart heeft een positieve invloed op de koopsector (Verbruggen et al., 2005; Boelhouwer & De Vries, 2004; CPB, 1998);
- *Betaalbaarheid*: financieringsmogelijkheden bij banken spelen een belangrijke rol op de vraagzijde van de woningmarkt, denkende aan factoren zoals rente, fiscale situatie en hypotheekvormen (DiPasquale, 1999);
- *Prijsontwikkeling*: positieve prijsontwikkelingen (oplopende prijzen) voor de koopsector leiden over het algemeen tot een toename van het marktaandeel van de koopsector (CPB, 1998).

Zoals eerder al vermeld is heeft de woningvraag tevens een kwalitatief aspect, welke beïnvloed wordt door de volgende factoren:

- *Leeftijd en gezinsgrootte*: koopgeneigdheid verschilt per leeftijdscategorie, jongeren (< 30 jaar) huren liever en naarmate men ouder wordt neemt de voorkeur voor het kopen toe tot en met het veertigste levensjaar waarna het weer afloopt (CPB, 1998);
- *Woonlasten*: kopen of huren hangt af van de daarbij komende woonlasten. Ongunstige ontwikkelingen van de kooplasten (stijgende kooplasten) doen de voorkeur voor het huren stijgen (Boelhouwer et al., 2004; CPB, 1998).

Tot slot is er nog een factor die van grote invloed is op zowel het kwantitatieve als het kwalitatieve aspect van de vraagzijde van de woningmarkt, namelijk de economische ontwikkelingen (Boelhouwer et al., 2004; Priemus et al., 1994). Als de economie verslechtert – wat leidt tot een stagnerende economische groei en werkgelegenheid – of als de hypotheekrente oploopt, dan daalt de vraag op de woningmarkt (De Vries & Boelhouwer, 2004).

2.1.3 AANBODZIJDE

Op het aanbod van de woningmarkt zijn tevens verscheidene factoren van invloed. De volgende factoren spelen hierbij een belangrijke rol (De Vries & Boelhouwer, 2004):

- *Bouwkosten*: bij een goed functionerende woningmarkt kan worden aangenomen dat op lange termijn de prijsontwikkeling van woningen door de bouwkosten bepaald worden. Immers, wanneer de prijzen door schaarste (tijdelijk) stijgen, zal de bouwondernemer op deze gunstige situatie reageren door aantrekkelijk geprijsde nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit heeft een prijsdrukkend effect tot gevolg, waardoor een nieuw evenwicht op de woningmarkt ontstaat (zie tevens het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton in paragraaf 2.2) (De Vries & Boelhouwer, 2004). Verder kan het woningaanbod tevens beïnvloed worden door stijgende bouwkosten, die kunnen worden veroorzaakt door stijgende kortetermijnrente, afnemende kredietvolume, relatief hogere transportkosten (bijvoorbeeld per boot) of door striktere regels voor de kwaliteit van de woning of voor de ruimtelijke inrichting van toepassing worden (Haffner & Van Dam, 2011);
- *Grondprijs*: een stijging van de grondkosten hebben over het algemeen een stijging van de woningprijzen tot gevolg. Hierdoor wordt het duurder om een woning te bouwen en neemt de woningvraag af, wat uiteindelijk resulteert in een geringer woningaanbod (Segeren, 2007);
- *Overheidsbeleid*: aan de aanbodzijde van de woningmarkt heeft de overheid voornamelijk invloed op het beschikbaar stellen van voldoende bouwgrond en in de uitwerking van de ruimtelijke ordening, door middel van het planningsysteem⁴, structuurvisies en bestemmingsplannen⁵ (Gemeente Ameland, 2010; Boelhouwer et al., 2004; Monk & Whitehead, 1996).

2.1.4 NATIONALE WONINGMARKTEN

Hieronder worden de Nederlandse, Duitse en Deense woningmarkten kort behandeld:

NEDERLAND

De Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door een aantal aspecten. Één daarvan is het woningbezit. In Nederland is het aandeel huurwoningen relatief groot. De woningvoorraad bestaat voor circa 60 procent uit koopwoningen en 40 procent uit huurwoningen. De huurwoningen zijn onder te verdelen in twee categorieën, te weten: sociaal en particulier. Opvallend is de sociale huursector. In Nederland is circa 75 procent van de huurwoningen in bezit van een woningcorporatie (Bouwfonds, 2012; De Haan et al., 2011). De samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad bestaat in 2010 voor circa 29 procent uit appartementen en voor circa 71 procent uit grondgebonden woningen. Onder de grondgebonden woningen is de eengezinswoning met 71

⁴ Het planningsstelsel reguleert de totale omvang van bouwgrond over regio of land, het bepaalt de locatie waar de grond wordt ontwikkeld, het legt beperkingen op aan de ontwikkelingswijze van de grond en het bepaalt op welk tijdstip de grond beschikbaar komt.

⁵ In een structuurvisie en bestemmingsplan wordt aangegeven of rekeninggehouden dient te worden met zaken zoals de natuurbeschermingswet, beschermde en waardevolle (dorps)aanzichten en te handhaven openruimte. Dit zorgt ervoor dat er slechts op enkele aangewezen stukken grond gebouwd mag worden, waardoor er een beperkt aanbod overblijft (Gemeente Ameland, 2010).

procent de meest voorkomende bouwvorm (Bouwfonds, 2012; De Haan et al., 2011). De gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter woonoppervlak van een nieuwbouwwoning lag in 2012 op circa € 1.910,- (Hána et al., 2013).

In Nederland wordt het eigenwoningbezit gefinancierd door middel van een hypotheek. Sinds 1 januari 2013 mag voor een bestaande woning maximaal 105 procent van de marktwaarde van de woning geleend worden, wat voorheen 125 procent was (Vereniging Eigen Huis, 2013; Neuteboom, 2002). Deze maatregel heeft tot gevolg dat in de toekomst de bijkomende kosten – zoals notaris-, taxatie- en verhuis- en inrichtingskosten – voor eigen rekening komen. De aflossingsplicht is tevens sinds 1 januari 2013 gewijzigd. Bij het aangaan van een hypothecaire lening dient deze binnen maximaal 30 jaar en door middel van een maandelijkse aflossing te worden afgelost. Dit houdt in dat er geen mogelijkheid meer is voor een aflossingsvrije hypotheek en dat slechts gekozen mag worden tussen een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek (Neuteboom, 2002).

Een ander opvallend aspect is de hypotheekrenteaftrek. In Nederland is de rente dat voor de hypotheek betaald dient te worden aftrekbaar van de inkomstenbelasting (Vereniging Eigen Huis, 2013).

Eigenwoningbezitters in Nederland hebben verder te maken met het eigenwoningforfait. Een fictief inkomen van de woning dient opgeteld te worden bij het inkomen dat voortvloeit uit werk en woning in Box 1. Dit bedrag wordt berekend aan de hand van een percentage van de WOZ-waarde naar schaal. Een tweede woning wordt daarentegen in box 3 belast (Vereniging Eigen Huis, 2013; Boelhouwer et al., 2004).

Verder speelt de overheid een belangrijke rol in de Nederlandse woningmarkt. Door middel van ruimtelijke ordeningen en bestemmingsplannen wordt nieuwbouw sterk gereguleerd en kunnen gemeenten zelf bepalen waar en hoeveel jaarlijks gebouwd mag worden.

DUITSLAND

In Duitsland is het huren van een woning algemeen geaccepteerd en populair en wordt zeker niet gezien als een 'tweede keus'. Een huurwoning heeft hier net zoveel status als een koopwoning en is tevens goed betaalbaar. De Duitse woningmarkt bestaat – in tegenstelling tot vele andere landen – grotendeels uit huurwoningen en voor slechts 40 procent uit koopwoningen. Opvallend aan de Duitse huursector is dat deze grotendeels – te weten 90 procent – uit particuliere huur bestaat en voor slechts 10 procent uit sociale huur. Het geringe aanbod sociale huurwoningen zorgt ervoor dat huishoudens met een laag inkomen lastig de koopwoningmarkt kunnen betreden (Bouwfonds, 2012; Weernink, 2012).

De Duitse woningvoorraad bestaat met een kleine meerderheid uit grondgebonden woningen. In 2010 waren dit 53 procent grondgebonden woningen ten opzichte van 47 procent appartementen (Bouwfonds, 2012). De gemiddelde biedprijs per vierkante meter woonoppervlak van een nieuwbouwwoning lag in 2012 op circa € 1.400,- (Hána et al., 2013).

In Duitsland wordt een eigen woning vaak pas op latere leeftijd – vanaf ongeveer 35 jarige leeftijd – gekocht. Dit is het gevolg van de eisen die gesteld worden aan het verkrijgen van een hypotheek. Één van de belangrijkste voorwaarde is dat circa 20 tot 30 procent van de koopsom dient te worden gefinancierd uit eigen vermogen (Bouwfonds, 2012). Om aan dit vermogen te kunnen komen, wordt er lang gespaard door middel van een spaarplan – zoals Bausparen – waardoor vaak pas op latere leeftijd voldoende geld is gespaard. Doordat een groot deel van het eigen vermogen geïnvesteerd wordt in de eigen woning, zien velen dit als een goede aanvulling op het pensioen. Van de hypotheekschuld wordt in Duitsland jaarlijks minimaal 2 procent afgelost en mogen de woningen belastingvrij worden overgedragen aan erfgenamen (Bouwfonds, 2012).

Verder is in Duitsland zowel het huurwaardeforfait als de hypotheekrenteaftrek afgeschaft. Het voormalig huurwaardeforfait – in Nederland beter bekend als het eigenwoningforfait – is komen te vervallen, omdat het moeilijk te taxeren is wat een eigenaar als huur voor zijn eigen woning zou moeten betalen (Haffner, 2006; Kraan & Lever, 2006).

De hiervoor genoemde voorwaarden – onder andere met betrekking tot de hypotheekverstrekking – hebben tot gevolg dat een Duitser gemiddeld 1,6 keer een woning koopt gedurende zijn leven. In Nederland ligt dit gemiddelde echter op 3,8 keer. Verder is van de Duitse hypotheekverlening meer dan 70 procent rentevast voor een periode van vijf jaar of langer. Op deze wijze wordt de hypotheeknemer beschermd tegen de eventueel snel

stijgende rentetarieven. Daarnaast liggen de rentetarieven in Duitsland circa 1 á 1,5 procentpunt lager, dan in Nederland, wat betekent dat de financieringskosten in Duitsland relatief laag zijn ten opzichte van de Nederland (CPB, 2013; Weernink, 2012).

De voordelen van het investeren in vastgoed stimuleert tevens hogere inkomens om een tweede woning aan te schaffen, omdat dit over het algemeen een waarde vaste belegging is met – bij verhuur – een goede inkomensstroom. Opvallend is dat de Duitse woningmarkt – in tegenstelling tot vele andere Europese landen – ook gedurende de economische crisis – beginnend eind 2007 – stabiel is gebleven. Voor velen is dit een extra reden om deze vorm van zekerheid aan te grijpen (Bouwfonds, 2012).

DENEMARKEN

De Deense woningmarkt bestaat voor circa 60 procent uit koopwoningen en 40 procent uit huurwoningen. De huurwoningen zijn onderverdeeld in de categorieën ‘particulier’ en ‘sociaal’. In 2005 bestond de Deense woningvoorraad voor 52 procent uit koopwoningen en 48 procent uit huurwoningen. Van deze huurwoningen behoorde 17 procent tot de particuliere huursector en 21 procent tot de sociale huursector. De sociale huursector in Denemarken is ongeveer een vijfde van de totale woningvoorraad, waarbij de gemeenten nauw betrokken zijn bij het (lokale) corporatiebeleid. Verder hebben sociale huurders – indien het bestuur en de huurdersvertegenwoordiging van een woningcorporatie daarmee instemmen – de mogelijkheid om hun woning tegen een aantrekkelijke prijs – 30 procent onder de marktprijs – te kopen (Eurostat, 2013). De gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter woonoppervlak van een nieuwbouwwoning lag in Denemarken in 2012 op circa € 1.900,- (Hána et al., 2013).

In 2010 bestaat circa 29 procent van de Deense woningen uit appartementen en 71 procent uit grondgebonden woningen. Deze woningen zijn verder te specificeren naar type woning. Hieruit blijkt dat de Deense woningmarkt grotendeels is voorzien van rijtjeshuizen (59 procent), gevolgd door appartementen (29 procent) en twee-onder-één-kapwoningen (12 procent) (Eurostat, 2013).

Het Deense hypotheekstelsel wordt ook wel het ‘gedekte obligatie systeem’ genoemd (Schilder & Conijn, 2012). Onder gedekte obligaties worden obligaties verstaan die een claim hebben op de hypotheekverstrekker. In dit model wordt de hypotheek niet alleen gefinancierd door de hypotheeknemer, maar ook door investeerders door middel van het uitgeven van obligaties. Hierdoor verschuiven de renterisico’s van hypotheekverstrekker naar investeerder. Voor de investeerder ontstaat pas een verlies, indien zowel de hypotheekverstrekker als de hypotheeknemers insolvent⁶ zijn. Verder is het mogelijk dat huishoudens hun hypotheek vervroegd aflossen door zelf de uitstaande obligaties op te kopen, waarmee de consument feitelijk haar eigen hypotheekschuld terug koopt. De waarde van deze obligaties hangt af van de hoogte van de marktrente ten opzichte van de coupon, wat de uitbetaalde interest is (Schilder & Conijn, 2012).

In Denemarken ligt de hypotheekrente circa 2 procentpunt lager dan in Nederland (CPB, 2013; Schilder & Conijn, 2012; Stegeman & Piljic, 2011; Polman, 2011). Verder mag de hypothecaire lening in Denemarken maximaal een loan-to-value⁷ van 80 procent hebben, waarbij de resterende 20 procent van de kosten dient te worden gefinancierd door eigen vermogen of eventueel door een extra hypotheek met een duidelijk hoger rentepercentage. De hypotheekrente mag worden afgetrokken van de inkomstenbelasting door middel van een vast proportioneel tarief van 31 procent. Tot slot is in Denemarken geen sprake meer van het eigenwoningforfait. Dit is in 2000 omgezet naar een gemeentelijke onroerende zaken belasting (OZB) (Stegeman & Piljic, 2011; Haffner, 2006).

⁶ Insolvent: Niet in staat om de geldelijke verplichtingen na te komen (Van Sterkenburg, 2002).

⁷ Loan-to-value: De verhouding tussen de hypothecaire lening en verkoopprijs (Turkenburg & Streefkerk, 2009).

Hieronder volgt een kort samenvattend overzicht van de belangrijkste bevindingen wat betreft de verschillende nationale woningmarkten:

TABEL 4: EEN SAMENVATTEND OVERZICHT VAN DE NATIONALE WONINGMARKTEN (NL, DE & DK). BRON: EIGEN BEWERKING

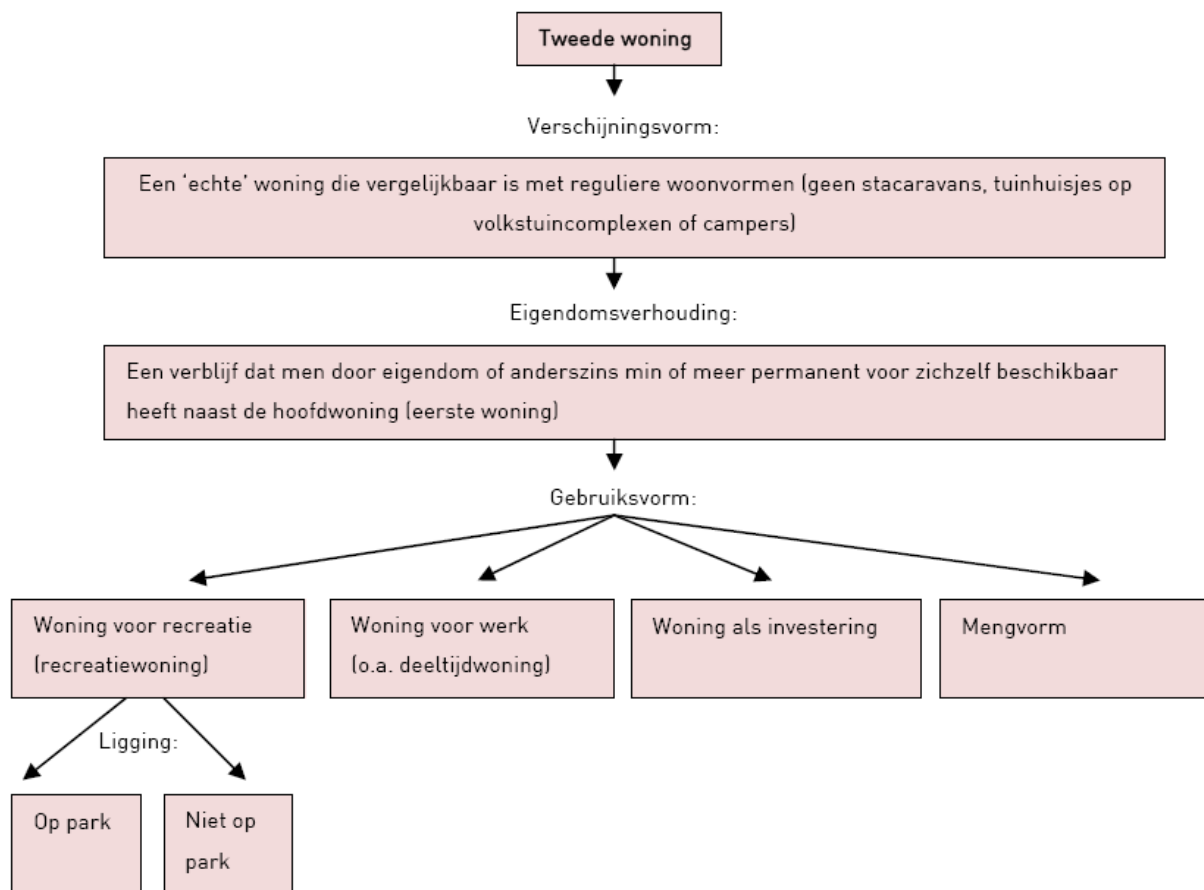
SAMENVATTEND OVERZICHT NATIONALE WONINGMARKTEN			
	NL	DE	DK
Koopwoningen	60%	40%	52%
Huurwoningen	40%	60%	38%
- <i>Particulier</i>	10%	54%	17%
- <i>Sociaal</i>	30%	6%	21%
Appartementen	20%	47%	29%
Grondgebonden woningen	80%	53%	71%
Loan-to-value	105%	70%-80%	80%
Hypotheekrenteaftrek	Ja	Nee	Proportioneel tarief 31%
Eigenwoningforfait	Ja	Nee	Omgezet in OZB

2.2 RECREATIEWONINGEN

2.2.1 TWEEDE WONING

Een woning kan voor diverse doeleinden worden gebruikt, te weten: commerciële doeleinden of niet-commerciële doeleinden (oftewel voor eigengebruik). Wanneer een woning wordt benut voor eigengebruik dan is dit op te delen in twee categorieën, namelijk: een woning voor permanente bewoning en een tweede woning. Onder ‘permanente bewoning’ wordt volgens verscheidene huisvestingsverordeningen het volgende verstaan: *“Het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet gemeenschappelijke basisadministratie. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert.”* (Gemeente Ameland, 2005; Gemeente Terschelling, 2005; Gemeente Vlieland, 2001).

Naast de zogenaamde eerste woning is er ook de tweede woning. Een tweede woning wordt gedefinieerd aan de hand van de volgende dimensies: verschijningsvorm, eigendomsverhouding, gebruiksvorm en ligging (zie figuur 4). Kort gezegd wordt onder een tweede woning een woning verstaan dat in alle gevallen een verblijf is dat men door eigendom of anderszins min of meer permanent voor zichzelf beschikbaar heeft naast de hoofdwoning (oftewel de eerste woning) (Van der Reijden et al., 2003; De Hond & Koetsier, 1970).



FIGUUR 4: DEFINITIE TWEDE WONING. BRON: VAN DE LAAR (2010)

Naast de verschijningsvorm en het eigendom speelt ook de gebruiksvorm een belangrijke rol. Zo kan een tweede woning gebruikt worden voor recreatie, werk en/of als investering. Een tweede woning dat voor recreatieve doeleinden gebruikt wordt, wordt ook wel een recreatiewoning genoemd. Een recreatiewoning is een tot bewoning bestemd gebouw dat voldoet aan alle criteria die gelden voor woningen. Daarnaast dient de woning voor vakantie doeleinden bestemd te zijn of gelegen te zijn op een officieel voor recreatie aangewezen terrein (CBS, 1992).

Een tweede woning en een recreatiewoning worden vaak als synoniem gebruikt, maar zijn niet altijd gelijk aan elkaar. Zo wordt een recreatiewoning die permanent in de verhuur zit – bijvoorbeeld een vakantiehuis – niet gezien als een tweede woning en behoort een tweede woning die niet recreatief bestemd is niet tot de categorie ‘recreatiewoning’ (Van de Laar, 2010; Van der Reijden, 2003).

TWEDE WONINGBEZITTERS

Uit onderzoek blijkt dat Nederlandse tweede woningbezitters gemiddeld ouder zijn dan eerste woningbezitters, waarbij het merendeel van de tweede woningbezitters zich in de leeftijdscategorie 50 tot en met 64 jaar bevindt (NRIT Onderzoek, 2010; Ministerie van BZK & CBS, 2006). De gemiddelde leeftijd van tweede woningbezitters in zowel Nederland als Duitsland ligt – net zoals voor eerste woningbezitters – boven de 30 jaar (Dijst et al., 2004). Verder maken zowel in Nederland als Duitsland bijna alle tweede woningbezitters deel uit van een meerpersoonshuishouden en is het overgrote deel hoogopgeleid (NRIT onderzoek, 2010; Ministerie van BZK & CBS, 2006; Dijst et al., 2004). Tevens blijkt in Nederland en Duitsland voornamelijk de gemiddeld hogere inkomens en inwoners van zeer stedelijke gebieden over een recreatiewoning te beschikken. Echter, Nederlandse recreatiewoningbezitters compenseren vaak voor het stedelijke gebied waarin hun eerste woning zich bevindt. Dit in tegenstelling tot Duitsland waar de eerste woning van tweede woningbezitters vaak een

vrijstaande eengezinswoning is en/of zich bevindt in een kwalitatief bovengemiddelde groene woonomgeving (Dijst et al., 2004). Tot slot blijken de inwoners van relatief grote landen – zoals Duitsland – langere reisafstanden af te leggen naar hun tweede woning, dan inwoners van relatief kleinere landen, zoals Nederland (Dijst et al., 2004).

AANSCHAFMOTIEF

Een tweede woning wordt met verschillende motieven aangeschaft, te weten: wonen, werken, investeren en recreëren. In Nederland wordt meer dan driekwart van de tweede woningen gebruikt om te recreëren. Persoonlijke motieven hiervoor zijn bijvoorbeeld de behoefte aan vrijheid, rust en ruimte, nostalgie en het genieten van twee verschillende leefwerelden (het drukke dynamische leven in de stad versus de vredige natuur en rust in het buitengebied). Senioren blijken vooral opzoek te zijn naar traditionele waarden en herinneringen uit hun jeugd, terwijl jongeren een tweede woning meer als beleggingsobject gebruiken (NRIT onderzoek, 2010). Op basis van aanschafmotieven is er onderscheid te maken in drie doelgroepen, namelijk (Barendregt & Smit, 2001):

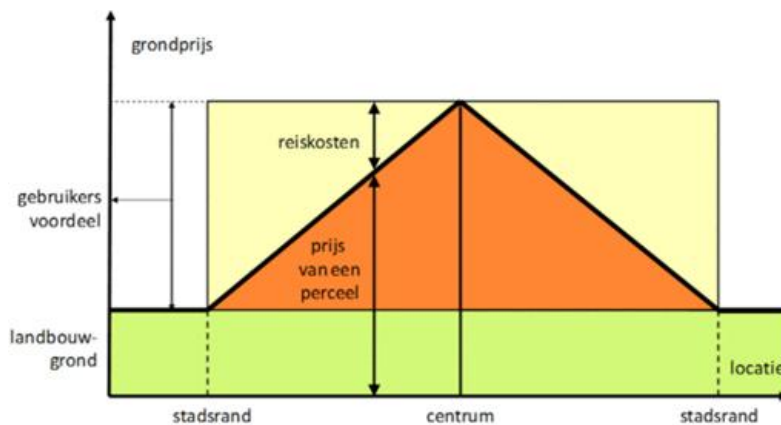
1. *The holidayers* bezitten een recreatiewoning om dit primair te gebruiken voor lange en korte vakanties, alleen of met kinderen, vrienden of familie. De tweede woning ligt meestal in een park met voorzieningen en activiteiten. Zij ervaren geen onvrede over hun eerste woning.
2. *The escapers* bezitten een tweede woning die rust en ruimte biedt om het drukke dagelijks leven te ontsnappen. Zij zijn opzoek naar een rustige plek buiten of in een park voor vaak korte verblijven. De eerste woning heeft vaak geen of een kleine tuin en is gelegen op korte reisafstand van een stedelijk gebied.
3. *The enjoyers* hebben hun eerste woning in een grote stad of Randstad. Zij zijn vaak gepensioneerd en opzoek naar nieuwe sociale contacten of een tuin. De aankoop van de tweede woning is vaak uit onvrede over de eerste woning, waardoor de tweede woning soms zelfs permanent bewoond wordt.

2.2.2 (RECREATIE)WONINGPRIJS

De totstandkoming van een woningprijs – tevens van een recreatiewoning – wordt bepaald door de woningkenmerken en de woonomgeving. De woonomgeving is onder te verdelen in de categorieën ‘stad’ en ‘periferie’. Uit onderzoek is gebleken dat grondprijzen – die grotendeels de hoogte van de woningprijzen bepalen – in de stad vele malen hoger zijn, dan in de periferie. Dit komt onder andere doordat een stad een zekere beleving met zich meebrengt, wat zich onder andere uit in een hoog voorzieningenniveau. Daarnaast heeft de aantrekkelijkheid van het stadscentrum tevens een grote invloed op de vestigingsplaats voor anderen. Zo hebben mensen steeds meer behoefte aan het opdoen van nieuwe ervaringen, meer vrije tijd, hogere inkomens en een hogere werk- en zorgdruk, waardoor velen de stedelijke voorzieningen zo dicht mogelijk bij de woning willen hebben. Grondprijzen zijn daarmee een reflectie van de kwaliteit van de omgeving, namelijk: de nabijheid van voorzieningen en de concentratie van werkgelegenheid (De Groot et al., 2010).

Een hoge grondprijs geeft dus een indicatie van de populariteit van de woning en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving. Dit wordt tevens ondersteund door de bid-rent theorie van Alonso (1964), waarin hij zich richt op de relatie tussen stedelijk grondgebruik en de waarde van stedelijk grond (zie figuur 5). De hieruit voortvloeiende bid-rent curve toont aan dat de grondprijzen afnemen naarmate de afstand – en daarmee de transport- en reiskosten – tot het stadcentrum – ook wel het ‘central business district’ – toenemen.

In het Waddengebied is tevens een vergelijkbaar ‘central business district’ te definiëren. Groene natuurgebieden staan voor recreatiewoningen centraal en worden als belangrijk vereiste aan een recreatiewoning gezien. Groene natuurgebieden fungeren voor recreatiewoningen daarom als het ‘groene centrum’ (het zogenaamde ‘central business district’ voor recreatiewoningen). In Nederland zijn enkele ‘groene centra’ aan te duiden, namelijk de Veluwe, de (buitenste) kustlijn en de Waddeneilanden (zie de Hotspotmonitor in figuur 6 en bijlage E). Gebieden die (tevens) door burgers zijn aangeduid als meest aantrekkelijke natuurgebieden van Nederland en waar zich het grootste recreatiewoningaanbod bevindt. Volgens de bid-rent theorie van Alonso zijn in deze ‘groene centra’ de grondprijzen voor recreatiewoningen het hoogst en dalen deze prijzen naarmate de grond zich verder van het ‘groene centrum’ bevindt. Verwacht wordt dat in het internationaal Waddengebied de recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden relatief hoger zijn dan op het vasteland.



FIGUUR 5: DE BID-RENT THEORIE VAN ALONSO. BRON: DE GROOT ET AL. (2010)

Een (recreatie)woningprijs wordt dus onder andere bepaald door het voorzieningenniveau in de woonomgeving van de woning of het stuk grond. Voorzieningen zijn onder te verdelen in drie verschillende groepen, te weten: natuurlijke voorzieningen (topografische kenmerken van een gebied, zoals een kustlijn en bergen), historische voorzieningen (monumenten, gebouwen en parken) en moderne voorzieningen (restaurants, theaters en moderne publieke faciliteiten). Hierbij zijn de natuurlijke en historische voorzieningen exogeen⁸, terwijl de moderne voorzieningen juist endogeen⁹ zijn. Moderne voorzieningen zijn namelijk afhankelijk van de huidige economische situatie van de buurt, met in het bijzonder het lokale inkomensniveau (Brueckner et al., 1999).

In het internationaal Waddengebied – en dan met name op de Waddeneilanden – is het moderne voorzieningenniveau (zeer) laag. Zo is op de Waddeneilanden – ten opzichte van de stad – weinig werk en is er een relatief zeer gering aantal moderne voorzieningen zoals supermarkten, winkels, theaters en restaurants. Echter, de Waddeneilanden beschikken daarentegen over een relatief (zeer) hoog natuurlijk en historisch voorzieningenniveau. Zo bestaan de Waddeneilanden voornamelijk uit natuurlijke voorzieningen – zoals de Waddenzee, Waddeneilanden, de kustlijn en een unieke flora en fauna – en historische voorzieningen – zoals cultureel erfgoed (Marencic & Frederiksen, 2013; Waddenacademie & CWSS, 2012).

Naar verwachting zijn de gemiddelde recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden hoger, dan op het vasteland. Mensen schaffen een tweede woning aan, omdat zij opzoek zijn naar vrijheid, rust en ruimte en omdat zij willen genieten van twee verschillende leefwerelden (het drukke dynamische leven in de stad versus de vredige natuur en rust in het buitengebied). Recreatiewoningen op de Waddeneilanden voldoen zeer goed aan deze wensen en behoeften, aangezien het natuurlijke en historische voorzieningenniveau op de eilanden zeer hoog is. Het lage moderne voorzieningenniveau op de Waddeneilanden heeft daarentegen naar verwachting een relatief beperkte invloed op de recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden.

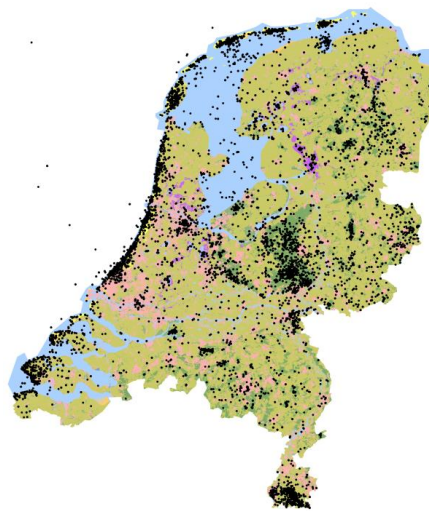
2.2.3 VRAAG

De internationalisering van werk, studie en recreatie heeft gevolgen voor de wijze waarop mensen wonen (VROM-raad, 2009). Steeds minder mensen wonen hun leven lang in hetzelfde land, dezelfde wijk of hetzelfde huis en sommigen beschikken over meerdere woningen in al dan niet verschillende landen. Deze ontwikkeling speelt een belangrijke rol bij de vraag naar recreatiewoningen. In Nederland vertoont het tweede woningbezit een stijgende lijn, wat onder andere verklaard kan worden uit de stijging van de welvaart. Zo wordt in Nederland het hebben van een tweede woning vaak gebruikt als een beleggingsobject (NRIT Onderzoek, 2010; VROM-raad, 2009).

⁸ Exogeen: hiermee worden voorzieningen bedoeld, die ontstaan vanuit invloeden van buitenaf (zoals de natuur). Deze voorzieningen zijn niet vraagafhankelijk (Brueckner et al., 1999).

⁹ Endogeen: hiermee worden voorzieningen bedoeld, die ontstaan vanuit invloeden van binnenuit (zoals door het lokale inkomensniveau van een buurt). Deze voorzieningen zijn wel vraagafhankelijk (Brueckner et al., 1999).

Een andere belangrijke oorzaak van het stijgende tweede woningbezit is de toenemende verstedelijking (ook wel urbanisatie genoemd). Verstedelijking leidt tot een meer omvattend en divers recreatie- en vakantiegedrag (Williams, 2009). Natuurkwaliteiten van de omgeving spelen een steeds crucialere rol in de keuze van recreatieve bestemmingen. Dit, vanwege de uniekheid van het landschap en/of het contrast met het dagelijkse leven in stedelijke gebieden. De stijgende welvaart en toegenomen verstedelijking – ten koste van groene ruimtes – hebben dus geleid tot een positieve herwaardering van groene gebieden (Sijtsma et al., 2012). Deze bevindingen komen tevens overeen met de resultaten uit de Hotspotmonitor. De Hotspotmonitor geeft weer waar het merendeel van de Nederlandse, Duitse en Deense hotspots zich bevinden. Onder het begrip ‘hotspot’ worden aantrekkelijke plekken – op nationaal niveau – verstaan die door mensen hooggewaardeerd worden vanwege hun groene karakter. In Nederland worden voornamelijk de westelijke kustlijn, het Waddengebied en de Veluwe gezien als de meest aantrekkelijke natuur- en groengebieden (zie figuur 6). Ditzelfde geldt voor Duitsland en Denemarken waar soortgelijke gebieden zijn aangeduid als meest aantrekkelijke natuurgebieden, te weten: de kustlijn, het Waddengebied en de berggebieden (Hotspotmonitor, 2010; Dijst et al., 2004) (zie bijlage D).



FIGUUR 6: DE NEDERLANDSE HOTSPOTMONITOR. BRON: HOTSPOTMONITOR (2010)

Vanuit de literatuur zijn historisch gezien drie sociaal-economische factoren te noemen die als drijvende krachten fungeren achter het toenemende tweede woningbezit, namelijk: het hoger besteedbaar inkomen, meer vrije tijd als gevolg van verminderde arbeidsduur en de toegenomen (auto)mobiliteit (Coppock, 1977). Tevens spelen de regionaal economische factoren een belangrijke rol. Landelijke gebieden zijn benadeeld met een dalende economie en een negatieve bevolkingsgroei, welke lagere woningprijzen – ten opzichte van stedelijke gebieden – tot gevolg hebben. Deze economische verschillen tussen stad en platteland leiden tot grotere vraag naar tweede woningen onder stadbewoners (Gallent & Tewdwr-Jones, 2000).

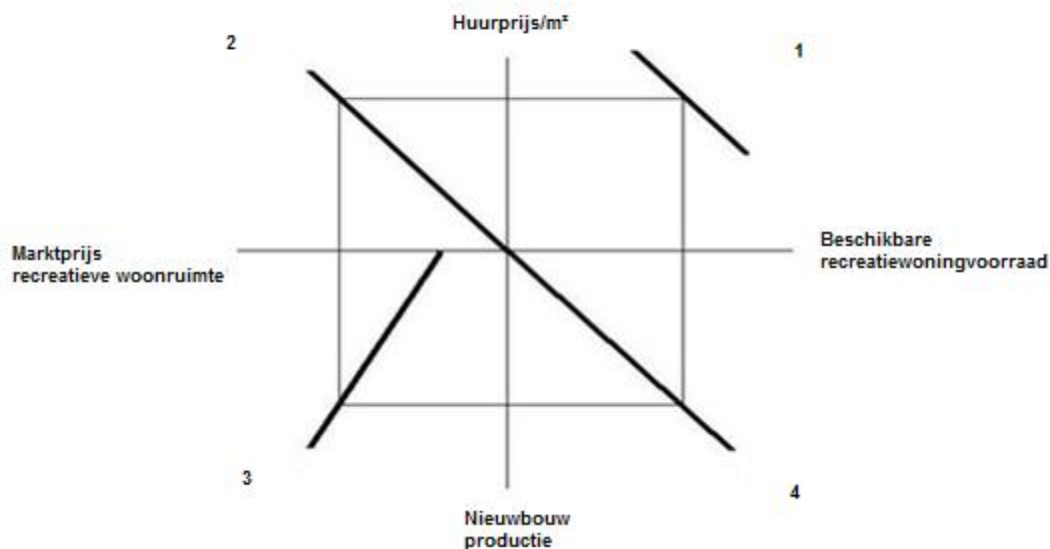
2.2.4 HET 4Q-MODEL VAN DIPASQUALE & WHEATON

Het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1992) – ook wel gerefereerd 4Q-model – is een model dat bestaat uit vier kwadranten, die samen de basis vormen voor de vastgoedmarkt. Het model is volgens DiPasquale en Wheaton (1992) van toepassing op elk type commercieel en residentieel vastgoed en dus tevens van toepassing op de recreatiewoningmarkt in het internationaal Waddengebied.

De onderlinge relaties tussen de vier kwadranten beïnvloeden de vastgoedmarkt. Op lange termijn geeft het model het evenwicht aan tussen de ‘property market’ en ‘asset market’. Het model wordt grafisch weergegeven door middel van vier kwadranten. Iedere kwadrant representeert een deelmarkt, namelijk de gebruikersmarkt (1), de beleggingsmarkt (2), de bouwmarkt (3) en de markt voor aanpassing van de voorraad (4). Hierbij vallen de beleggings- en bouwmarkt onder de ‘asset market’ en de gebruikersmarkt en de markt voor aanpassing op de voorraad onder de ‘property market’. DiPasquale en Wheaton (1992) geven door middel van het model aan dat

elke deelmarkt zijn eigen dynamiek heeft en wordt beïnvloed door zijn eigen krachten. Daarnaast is er een duidelijke onderlinge relatie tussen de verschillende deelmarkten en beïnvloeden zij elkaar. Deze invloeden worden veroorzaakt door zowel exogene als endogene factoren (DiPasquale & Wheaton, 1992).

Voor dit onderzoek wordt aangenomen dat het 4Q-model van toepassing is op de recreatiewoningmarkt in het internationaal Waddengebied, aangezien recreatiewoningen onderdeel uitmaken van de residentiële vastgoedmarkt.



FIGUUR 7: HET VIERKWADRANTENMODEL VAN DIPASQUALE & WHEATON TOEGEPAST OP DE RECREATIEWONINGMARKT. BRON: DIPASQUALE & WHEATON (1992); EIGEN BEWERKING

DE GEBRUIKERSMARKT (Q1)

Het eerste kwadrant (Q1) wordt ook wel de gebruikersmarkt genoemd. Hierin staat de vraag naar het onroerend goed centraal. Deze vraag wordt bepaald door huishoudens die een recreatiewoning willen aanschaffen (zie tevens paragraaf 2.2). In Q1 wordt op de x-as de recreatiewoningvoorraad per m² weergegeven en op de y-as de huurprijs per m². De diagonale lijn in het kwadrant geeft de vraag naar recreatieve woningruimte aan. Bij een stijgende huurprijs neemt de vraag naar recreatieve woonruimte dus af.

De totstandkoming van een huurprijs wordt bepaald door vraag en aanbod. De recreatiewoningvoorraad – en daarmee het recreatiewoningaanbod – is (op korte termijn) een vast gegeven. De vraag naar recreatiewoningen wordt daarentegen beïnvloed door verscheidene factoren, zoals economische factoren (inkomen, economische groei etc.), huurprijs en gebruikerskosten. Een toenemend inkomen – wat veroorzaakt kan worden door een stijgende economische groei – zorgt ervoor dat de vraaglijn (de diagonale lijn in Q1) naar rechts verschuift.

Over het algemeen zijn de vragers naar recreatiewoningen huishoudens, die voorzien zijn van een relatief hoog inkomen (zie tevens paragraaf 2.2.2) (Dijst et al., 2004; Coppock, 1977). Hierdoor verschuift de vraaglijn in Q1 naar verwachting naar rechts, waardoor – bij een gelijkblijvend recreatiewoningaanbod – de huurprijs per m² stijgt. Het (recreatie)woningaanbod op de Waddeneilanden blijft relatief gelijk, vanwege een zeer geringe hoeveelheid bouwlocaties onder andere vanwege het beschermde natuurgebied en de beschermde (dorps)aanzichten die aanwezig zijn op de eilanden (zie paragraaf 2.5) (Gemeente Texel, 2013).

DE BELEGGINGSMARKT (Q2)

Het tweede kwadrant (Q2) wordt ook wel de beleggingsmarkt genoemd. Hierin wordt het onroerend goed als vermogensobject gezien, waarbij de inkomstenstroom dat eruit behaald kan worden centraal staat. In dit kwadrant wordt er gekeken naar de relatie tussen de huurprijs per m² (y-as) en de beleggingswaarde van het onroerend goed (x-as). De lijn in Q2 – die vanwege zijn helling (= huur gedeeld door de beleggingswaarde) ook wel CAP-rate of kapitalisatievoet wordt genoemd – impliceert dat een stijgende huurprijs per m² leidt tot een hogere beleggingswaarde. Op deze kapitalisatievoet is een aantal exogene factoren van invloed. Ten eerste de

rente. Indien de rente stijgt, is het voor investeerders minder interessant om te beleggen in onroerend goed. Daarnaast wordt het duurder om vastgoed te financieren, wat een daling in de woningvraag tot gevolg kan hebben. Ten tweede de belasting. Een dalende belasting kan leiden tot een toename in de beleggingsvraag, omdat het dan aantrekkelijker wordt om te beleggen in vastgoed, in plaats van in aandelen en obligaties. Ten derde de verwachte huurprijs stijging of daling. Een verwachte huurprijsstijging leidt tevens tot een stijging in de woningwaarde. Ten slotte het risico op een stabiele huurstroom. Hoe lager het risico, hoe hoger de beleggingswaarde van het vastgoed. Al deze vier factoren spelen een belangrijke rol op de CAP-rate. Hierdoor speelt de CAP-rate weer een belangrijke rol bij het bepalen van een eventuele verandering in de beleggingsvraag. Een daling van de CAP-rate zorgt namelijk voor een vlakker verloop van de lijn in Q2. Bij een gelijkblijvende of toenemende recreatiewoning-/beleggingsvraag neemt tevens de beleggingswaarde van het onroerend goed toe. Dit heeft vervolgens weer invloed op het aantal recreatiewoningen dat projectontwikkelaars willen bouwen (zie kwadrant 3) (DiPasquale & Wheaton, 1992).

Op de Waddeneilanden neemt de vraag naar recreatiewoningen naar verwachting toe en blijft het recreatiewoningaanbod gelijk, waardoor de huurprijs per m² stijgt (zoals aangegeven bij Q1). In Q2 leidt dit vervolgens tot een stijging van de waarde van het onroerend goed.

DE BOUWMARKT (Q3)

De bouwmarkt wordt in het derde kwadrant (Q3) vertegenwoordigd. Hierin staat de bouwproductie centraal, wat afhankelijk is van de beleggingswaarde van het onroerend goed dat op de beleggingsmarkt tot stand gekomen is. In dit kwadrant wordt de relatie weergegeven tussen de beleggingswaarde (x-as) en de bouwproductie in m² (y-as). Een aantal exogene factoren die van invloed is op dit aanbod, zijn onder andere de rentevoet, wet- en regelgeving, grond(stof)prijzen en transportkosten van het bouw materiaal. Deze factoren kunnen ervoor zorgen dat de lijn in Q3 naar links verschuift, waardoor minder recreatiewoningen worden gebouwd en toegevoegd aan de woningvoorraad, waardoor deze afneemt (zie kwadrant 4). Dit resulteert in Q1 in een hogere huurprijs per m² en in Q2 in een toegenomen beleggingswaarde van het onroerend goed (DiPasquale & Wheaton, 1992).

Wanneer naar verwachting de vraag naar recreatiewoningen op de Waddeneilanden toeneemt en het recreatiewoningaanbod gelijk blijft, stijgt de huurprijs per m² (zoals aangegeven bij Q1). In Q2 leidt dit tot een stijging van de waarde van het onroerend goed, wat vervolgens in Q3 leidt tot een toename van het aantal nieuw te bouwen recreatiewoningen.

DE MARKT VOOR AANPASSING VAN DE VOORRAAD (Q4)

In het vierde en laatste kwadrant (Q4) wordt de bouwproductie (x-as) gerelateerd aan het totale recreatiewoningaanbod (y-as). Dit aanbod is het lange termijn aanbod, dat op peilgehouden wordt door middel van de bouwproductie. De lijn in Q4 geeft het totaal aantal recreatiewoningen aan dat aan het recreatiewoningaanbod is toegevoegd (= de verandering van de recreatiewoningvoorraad minus de onttrekking aan de recreatiewoningvoorraad). De onttrekkingen aan de voorraad kunnen plaatsvinden door middel van sloop van gebouwen of transformatie naar andere functies (DiPasquale & Wheaton, 1992). Echter, op de Waddeneilanden en in beschermde natuurgebieden zijn bouwlocaties zeer schaars en kan slechts een zeer gering aantal (recreatie)woningen aan de (recreatie)woningmarkt worden toegevoegd. Hierdoor blijft het (recreatie)woningaanbod in dit soort gebieden relatief gelijk (zie paragraaf 2.2.5) (Gemeente Texel, 2013).

De toegenomen vraag naar recreatiewoningen in Q1, de vervolgens gestegen huurprijs per m² in Q2 en het toegenomen aantal nieuw te bouwen recreatiewoningen in Q3, leidt in Q4 tot een toevoeging aan de recreatiewoningvoorraad (mits er meer recreatiewoningen worden toegevoegd dan onttrokken aan de voorraad). Echter, door het zeer beperkte aantal bouwlocaties op de Waddeneilanden blijft het recreatiewoningaanbod naar verwachting relatief gelijk. Een toenemende vraag naar recreatiewoningen kan vervolgens in Q1 weer leiden tot een stijging van de huurprijs per m².

2.2.5 AANBOD

Zoals het 4Q-model al heeft aangegeven, is het (recreatie)woningaanbod een afgeleide van de vraag naar (recreatie)woningen. Er wordt voornamelijk gebouwd daar waar vraag is. Deze theorie is tevens terug te zien wanneer naar het recreatiewoningaanbod en de Hotspotmonitor gekeken wordt. Recreatiewoningen hebben meestal een ruimtelijk specifieke locatie. Vaak zijn recreatiewoningen gelegen in de directe omgeving van water (kust of binnenwater) en/of bos en bevinden zij zich in gebieden met weinig druk op de ruimte (VROM-raad,

2009). In Nederland zijn de meeste recreatiewoningen gelegen op de Veluwe, in de kustzone en op de Waddeneilanden (zie bijlage E) (VROM-raad, 2009; Dijst et al., 2004). Ditzelfde geldt voor Duitsland en Denemarken. Zo zijn in Duitsland de meeste recreatiewoningen gelegen in de kustzone, op de Waddeneilanden en in de Zuidelijke berggebieden en in Denemarken voornamelijk in de kustzones en op de Waddeneilanden (zie bijlage E) (Kaae et al., 2007; Dijst et al., 2004; Newig, 2000). Wanneer het recreatiewoningaanbod vergeleken wordt met de Hotspotmonitor valt daarbij op dat de locaties met het grootste recreatiewoningaanbod tevens de gebieden zijn die in de Hotspotmonitor zijn aangewezen als de meest aantrekkelijke en hooggewaardeerde natuurgebieden van Nederland, Duitsland als Denemarken (zie figuur 6, bijlage D en bijlage E).

2.3 HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED

Het internationaal Waddengebied – de Waddeneilanden en de Waddenzee samen genomen – heeft een oppervlakte van 22.000 km² waarbij de verdeling tussen land en zee ongeveer gelijk is. In totaal ligt circa 63 procent van het gebied in Duitsland, 30 procent in Nederland en 7 procent in Denemarken. Het Waddengebied is een zeer uniek en bijzonder landschap dat onder te verdelen is in een drietal elementen. Het eerste element is de *Waddenzee*. De Waddenzee bestaat uit zandbanken en begroeide, buitendijks gelegen gebieden die bij eb droogvallen en bij vloed overstromen (Marencic & Frederiksen, 2013; Waddenacademie & CWSS, 2012). Naast een uniek natuurgebied is de Waddenzee ook een cultureel erfgoed, waar overblijfselen van middeleeuwse en vroegmoderne scheepswrakken en tal van archeologische sporen onderwater zijn gevonden van onder andere bewoning, landbouw en zoutwinning. Het tweede element zijn de *eilanden*. De Waddeneilanden bestaan uit grote zanderige eilanden – die vanaf Texel (Nederland) tot Skallingen (Denemarken) een reeks barrière-eilanden vormen – en uit kleinere (moeras)eilanden. Tot slot het *vasteland*. Het vasteland bestaat uit diverse soorten landschappen, zoals begroeide, buitendijks laaggelegen gebieden en ingepolderde veengebieden, hooggelegen grondstukken en veenmoerassen (Waddenacademie & CWSS, 2012).

Naast een zeer uniek en bijzonder natuur-, cultuur- en archeologisch landschap beschikt het Waddengebied tevens over een unieke flora en fauna en vele beschermde nationale parken en natuurreservaten. Het is één van de meest uitgestrekte en best bewaarde cultuurlandschappen, dat zich altijd heeft weten aan te passen aan veranderingen en nieuwe ontwikkelingen en waarvan veel erfgoed bewaard is gebleven (Waddenacademie & CWSS, 2012). Dit aanpassingsvermogen maakt het gebied zeer bijzonder. Wereldwijd zijn er slechts vijftien gebieden die soortgelijke kenmerken hebben als het Waddengebied. Deze uniekheid van het Waddengebied blijkt tevens uit het feit dat het Nederlandse en Duitse Waddengebied geplaatst zijn op de UNESCO-Werelderfgoedlijst (Waddenacademie & CWSS, 2012).

In het internationaal Waddengebied hebben natuur en toerisme erg veel met elkaar te maken. Mensen uit de hele wereld hebben tijd en geld beschikbaar om natuur te zien en te beleven. Zeker als die natuur uniek of spectaculair is. Een natuurgebied dat voor de wereld uniek genoemd wordt – bijvoorbeeld door het te plaatsen op de UNESCO-Werelderfgoedlijst – staat dus extra in de belangstelling voor toerisme (Waddenvereniging, 2012/2013). Mensen hebben – zoals voorgaand vermeld is – steeds meer behoefte aan vrijheid, rust en ruimte, waarbij de natuurkwaliteiten van de omgeving een steeds crucialere rol speelt in de keuze van recreatieve bestemmingen (Sijtsma et al., 2012; NRIT onderzoek, 2010). Het Waddengebied is daarvoor een uitstekende plek welke voldoet aan deze behoeften. Economisch gezien zijn recreatie en toerisme daar dan ook de belangrijkste inkomstenbron (Marencic & Frederiksen, 2013; Waddenvereniging, 2012/2013).

2.4 INSTITUTIONELE WONINGMARKT VERSCHILLEN

Het overheidsbeleid kan een belangrijke rol spelen bij de vraag naar recreatiewoningen. De wensen van bewoners zijn mede afhankelijk van de huidige en te verwachten netto woonuitgaven. Huurbeleid, huursubsidiering, hypotheekrenteaftrek, overdrachts- en inkomstenbelasting zijn enkele vormen van overheidsbeleid die hierop van invloed zijn. Op deze wijze oefent de Rijksoverheid een belangrijke invloed uit op de vraagzijde van de (recreatie)woningmarkt en daarmee op de (recreatie)woningprijzen. Zo hebben de fiscale regelingen zowel direct als indirect effect op de hoogte van de (recreatie)woningprijzen. Enerzijds via de

bestedingsruimte van de woonconsument en anderzijds via het vertrouwen van de woonconsument in de (recreatie)woningmarkt (Haffner & Van Dam, 2011; Priemus, 2000; CPB, 1998).

2.4.1 NEDERLAND

De woningmarkt en de daarbij behorende wet- en regelgeving op de verschillende Nederlandse Waddeneilanden komen grotendeels overeen met die van het vasteland. Toch zijn er enkele factoren die verschillen ten opzichte van het vasteland. Op de Waddeneilanden is veel vraag naar (recreatie)woningen, maar is slechts een gering (recreatie)woningaanbod. Dit geringe (recreatie)woningaanbod wordt ondermeer veroorzaakt door wet- en regelgeving met betrekking tot beschermde (dorps)aanzichten en (natuur)gebieden, maar ook doordat op de eilanden weinig tot geen aangewezen bouwlocaties meer zijn (Gemeente Texel, 2013).

Binnen het woningaanbod op de Waddeneilanden is onderscheid te maken tussen recreatiewoningen, tweede woningen en woningen die aangewezen zijn voor permanente bewoning. Onder een woning wat bedoeld is voor permanente bewoning wordt een woning verstaan, die minimaal tweederde van een willekeurige periode van 180 dagen en minimaal 50 overnachtingen in de maanden december, januari en februari bewoond wordt door de eigenaar of huurder. Op de Waddeneilanden is het kopen van een tweede woning enkel mogelijk door een woning te kopen dat bestemd is voor recreatieve doeleinden (Gemeente Texel, 2013; Gemeente Ameland, 2005; Gemeente Vlieland, 2001).

Verder dienen eigenaren voor de aanschaf van een woning – die bedoeld is voor permanente bewoning – een woonvergunning bij de desbetreffende gemeente aan te vragen, wanneer de woning onder de koopprijsgrens van € 272.268,- of onder de maximale huurprijs op grond van de Huursubsidiewet valt. Daarnaast dient ten minste één hoofdbewoner maatschappelijk of economisch gebonden te zijn aan het desbetreffende Waddeneiland (Gemeente Schiermonnikoog, 2011; Gemeente Ameland, 2005; Gemeente Terschelling, 2004; Gemeente Vlieland, 2001).

2.4.2 DUITSLAND

Met betrekking tot een tweede woning heeft Duitsland – ten opzichte van Nederland – een relatief minder strikte wet- en regelgeving. Voor de aankoop van een tweede woning op de Waddeneilanden binnen de Duitse deelstaat Nedersaksen zijn geen specifieke wet- en regelgeving van toepassing. Zo is het op het Waddeneiland Norderney voor iedereen mogelijk om een (tweede) woning te kopen. Wanneer men in bezit is van een tweede woning dient men wel tweede woningbelasting af te dragen aan de desbetreffende stad of gemeente waarin de woning zich bevindt. De hoogte van deze tweede woningbelasting verschilt per deelstaat (Norderney, 2014).

2.4.3 DENEMARKEN

In Denemarken mogen recreatiewoningen – net zoals in Nederland – alleen gebruikt worden voor recreatieve doeleinden en mogen dus niet permanent bewoond worden. Op deze regel is echter wel dispensatie aan te vragen. Wanneer een recreatiewoningseigenaar vanwege werkzaamheden op het eiland dient te verblijven, mag hij/zij deze woning tijdelijk permanent bewonen. Daarnaast komen gepensioneerden – die langer dan zeven jaar eigenaar zijn van een recreatiewoning – tevens in aanmerking om een recreatiewoning permanent te bewonen (Gemeente Fanø, 2013; The Danish Wadden Sea Secretariat, 2013).

Het aanschaffen van een tweede woning is voor een inwoner van Denemarken zeer eenvoudig. Zowel op het vasteland als op de Waddeneilanden zijn hier geen wettelijke restricties aan verbonden. Voor een buitenlander is dit echter minder eenvoudig. Wil een buitenlander een (recreatie)woning in Denemarken kopen, dan dient hij of zij eerst dispensatie te verkrijgen van het Deense ministerie van Justitie. Wanneer deze persoon echter wel woonachtig is in Denemarken is de dispensatie eenvoudiger te verkrijgen.

Op de Deense Waddeneilanden en aan het vasteland geldt een zeer strikte wet- en regelgeving met betrekking tot het beschermen van het natuurgebied. Zo mag – zowel op de eilanden als aan het vasteland – niet gebouwd worden op minder dan 300 meter afstand van de kustlijn, waardoor er slechts een gering aantal bouwlocaties over zijn waar gebouwd mag worden. Verder is op Waddeneiland Fanø momenteel sprake van een (recreatie)woningoverschot, wat betekent dat daar meer aanbod is dan vraag (Gemeente Fanø, 2013; The Danish Wadden Sea Secretariat, 2013).

Het Waddeneiland Mandø verschilt van de eilanden Rømø en Fanø. Mandø is het kleinste eiland van de drie en heeft circa 37 inwoners. Het eiland is – in tegenstelling tot de overige twee eilanden – enkel en alleen te bereiken via een verhoogde weg. Echter, wanneer het tij keert of het lichtelijk stormt komt deze weg onderwater te staan, waardoor het niet mogelijk is – soms zelfs voor dagen – om het eiland te bereiken (Gemeente Fanø, 2013; The Danish Wadden Sea Secretariat, 2013).

2.5 HYPOTHESEN EN VERWACHTINGEN

De hypothesen en verwachtingen worden in deze paragraaf nog eens kort samengevat. Verwacht wordt dat de recreatiewoningprijzen op het Waddeneilanden hoger zijn dan op het vasteland. De Waddeneilanden bestaan grotendeels uit beschermde natuurgebieden en dorpsaanzichten, waardoor slechts een zeer beperkt aantal bouwlocaties beschikbaar is. Het recreatiewoningaanbod op de Waddeneilanden is hierdoor zeer beperkt. Verder beschikken de Waddeneilanden over een hoog natuurlijk en historisch voorzieningenniveau, vanwege de unieke flora en fauna en het cultureel erfgoed dat aanwezig is op de eilanden. Deze uniekheid komt tevens naar voren uit de resultaten van de Hotspotmonitor, waar door burgers de meest aantrekkelijke natuurgebieden op nationaal niveau zijn aangeduid. In de Hotspotmonitor is te zien dat de Waddeneilanden gezien worden als één van de meest aantrekkelijke natuurgebieden van zowel Nederland, Duitsland als Denemarken. De steeds positievere herwaardering van groene gebieden – ten gevolgen van de toegenomen verstedelijking – kan hierbij een belangrijke rol hebben gespeeld.

De volgende hypothese is opgesteld, die in dit onderzoek getoetst wordt:

H0 = De recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden zijn gemiddeld hoger dan op het vasteland.

H1 = De recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden zijn gemiddeld niet hoger dan op het vasteland.

3. RESULTATEN & DISCUSSIE

In het onderzoek is gebruikgemaakt van 631 cases, waarvan 102 op de Nederlandse Waddeneilanden, 100 op het Nederland vasteland, 66 op de Duitse Waddeneilanden, 101 op het Duitse vasteland, 132 op de Deense Waddeneilanden en 120 op het Deense vasteland. De resultaten van het onderzoek zijn dus op basis van deze 631 cases verdeeld over drie verschillende landen. Daarom geldt hierbij; hoe specifiek in dit onderzoek wordt ingegaan, hoe minder cases bij de daaruit voortkomende resultaten betrokken zijn. Daarnaast zijn van enkele Waddeneilanden en kustgemeenten geen tot een zeer gering aantal cases beschikbaar, waardoor hier geen specifieke conclusies aan verbonden kunnen worden. De uitkomsten van het onderzoek zijn dus gebaseerd op de uitkomsten van de voor dit onderzoek gebruikte 631 cases en kunnen dus afwijken van de realiteit. In dit hoofdstuk worden de resultaten – die uit de casestudie naar voren zijn gekomen – behandeld.

3.1 NEDERLAND

WADDENEILANDEN

Op de Nederlandse Waddeneilanden bestaan de aangeboden recreatiewoningen grotendeels – 80 procent – uit woonhuizen en voor slechts 20 procent uit appartementen (zie tabel 5). Een gemiddeld recreatief appartement op de Nederlandse Waddeneilanden is voorzien van een woonoppervlak van 68 m² met een gemiddelde prijs per vierkante meter woonoppervlak van € 2.961,-. Het gemiddelde woonoppervlak van een woonhuis is daarentegen groter, namelijk 90 m². De woonhuizen beschikken tevens over een bijbehorend perceel van gemiddeld 1.029 m². De gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van een recreatief woonhuis op de Nederlandse Waddeneilanden ligt op € 4.201. Tevens zijn de totale gemiddelden berekend van de woonoppervlakten, de perceeloppervlakten en van de vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatiewoningen, wat appartementen en woonhuizen samengenomen zijn. Op de Nederlandse Waddeneilanden is het gemiddelde woonoppervlak 86 m², het gemiddelde perceeloppervlak 827 m² en de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak € 3.958,-.

TABEL 5: DE GEMIDDELDEN VAN RECREATIEWONINGEN IN HET NEDERLANDSE WADDENGEBIED. BRON: EIGEN BEWERKING

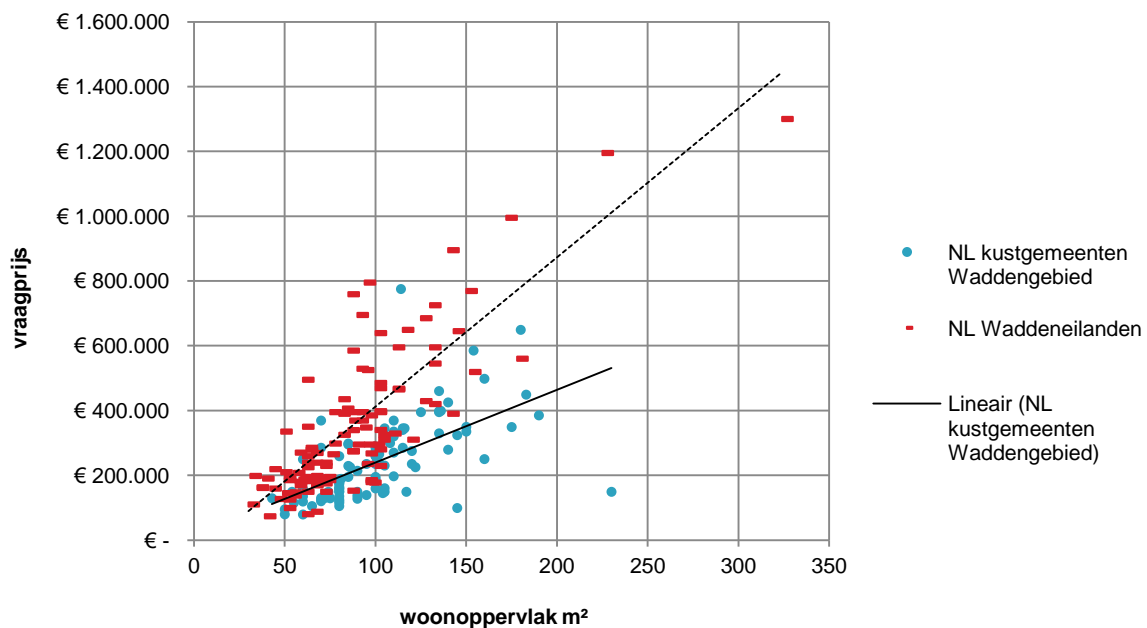
GEMIDDELDEN WADDENGEBIED (NL)					
		Woonopp. (m ²)	Perceelopp. (m ²)	Totaal opp. (m ²)	Prijs per m ² woonopp.
Waddeneilanden	Texel (n=40)	84	780	864	€ 3.329
	Vlieland (n=1)	62	0	62	€ 4.500
	Terschelling (n=22)	68	563	631	€ 4.736
	Ameland (n=37)	94	1131	1226	€ 3.903
	Schiermonnikoog (n=12)	96	595	690	€ 4.758
	Appartementen (n=22)	68	0	68	€ 2.961
	Woonhuis (n=90)	90	1029	1119	€ 4.201
	Totaal (n=122)	86	827	912	€ 3.958
Kustgemeenten Waddengebied	Appartementen (n=9)	84	53 ¹⁰	137	€ 1.861
	Woonhuis (n=91)	103	476	578	€ 2.432
	Totaal (n=100)	101	438	539	€ 2.380
Totaal Waddengebied	Totaal (n=222)	89	614	703	€ 3.069

¹⁰ De appartementen op de begane grond zijn vaak voorzien van een tuin, waardoor het gemiddelde perceeloppervlak groter is dan 0. Daarnaast wordt een balkon tevens gerekend tot het perceeloppervlak.

Als de Nederlandse Waddeneilanden individueel ¹¹ worden bekeken, dan blijkt dat de gemiddelde woonoppervlakten het grootst zijn op Ameland (94 m²) en Schiermonnikoog (96 m²), gevolgd door Texel (84 m²). Op Terschelling ligt dit gemiddelde aanzienlijk lager, namelijk op 68 m². Naast het woonoppervlak is tevens het gemiddelde perceeloppervlak het grootst op Ameland, met 1.131 m². De recreatieve woonhuizen op Texel (780 m²), Terschelling (563 m²) en Schiermonnikoog (595 m²) zijn gemiddeld van een relatief kleiner perceeloppervlak voorzien. Schiermonnikoog en Terschelling hebben daarentegen de hoogste gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak, met € 4.758,-, en € 4.736,-. Hiermee komen beide eilanden circa € 800,- boven de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van alle Nederlandse Waddeneilanden. De gemiddelde vierkante meterprijs op Ameland is met € 3.903,- relatief (zo goed als) gelijk aan de gemiddelde prijs van de Nederlandse Waddeneilanden (€ 3.958,-). Texel scoort hier – met € 3.329,- – echter onder.

VASTELAND

Op het vasteland blijken zowel de recreatieve appartementen als woonhuizen voorzien te zijn van een relatief groter gemiddeld woonoppervlak (appartementen: 84 m² en woonhuizen: 103 m²) dan op de Waddeneilanden. Dit in tegenstelling tot het gemiddelde perceeloppervlak. Het gemiddelde perceeloppervlak op het vasteland is circa de helft van het gemiddelde perceeloppervlak op de Waddeneilanden, namelijk 476 m². Dit geldt eveneens voor de gemiddelde vierkante meterprijs (€ 2.380,-). Wanneer er wordt gekeken naar de totale gemiddelden van het vasteland ten opzichte van de Waddeneilanden, dan blijkt dat het gemiddelde woonoppervlak van het vasteland (101 m²) groter is, dan dat van de Waddeneilanden (86 m²). Echter, zowel het gemiddelde perceeloppervlak (438 m²) als de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak (€ 2.380,-) liggen daarentegen lager op het vasteland, dan op de Waddeneilanden (827 m²; € 3.958,-) (zie tabel 5).

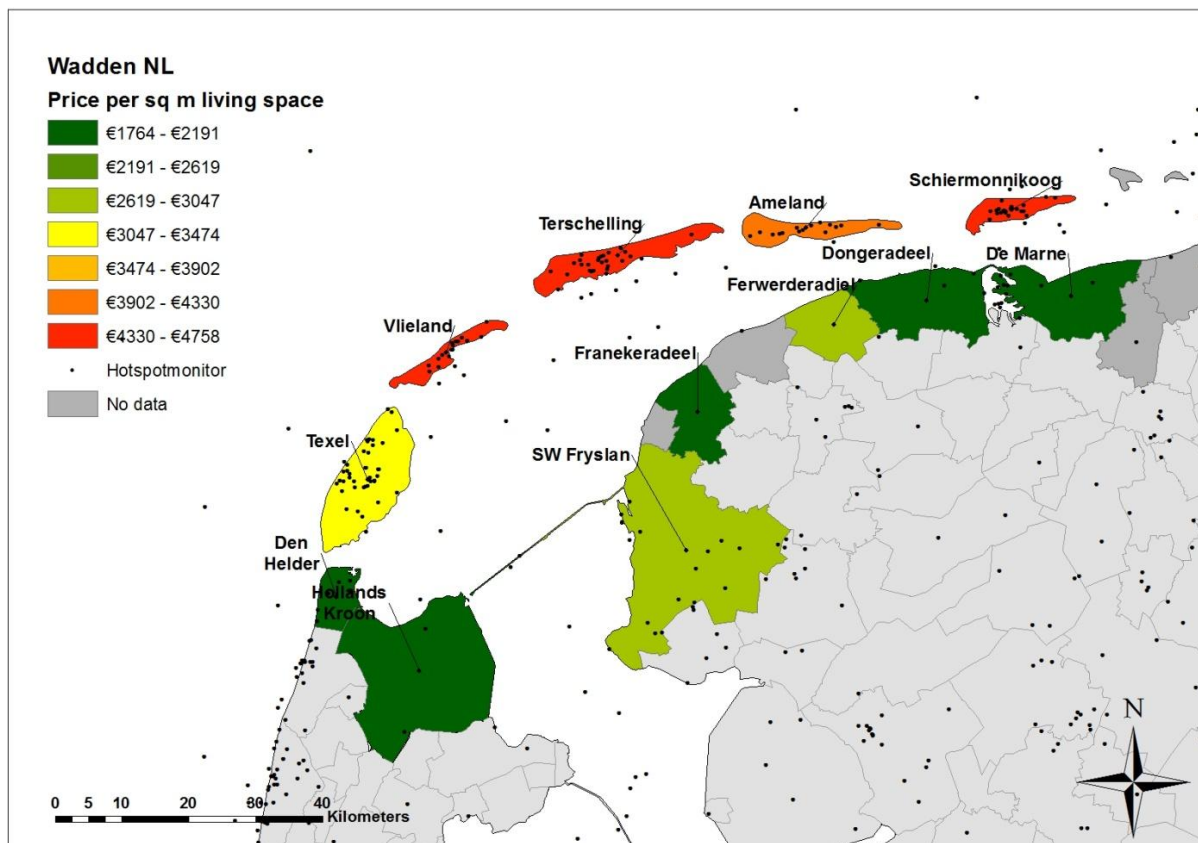


FIGUUR 8: VRAAGPRIJS VERSUS WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN HET NEDERLANDSE WADDENGEBIED. BRON: EIGEN BEWERKING

¹¹ Hierbij wordt niet naar het Waddeneiland Vlieland gekeken, omdat hier slechts één case voor. Hieruit kunnen geen betrouwbare conclusies getrokken worden, omdat dit een vertekend beeld van de realiteit kan geven.

WADDENEILANDEN VERSUS VASTELAND

Op de Nederlandse Waddeneilanden ligt de gemiddelde prijs per vierkante meter woonoppervlak voor recreatiewoningen circa 66 procent hoger dan op het Nederlandse vasteland (zie figuur 8). Dit aanzienlijke verschil kan mogelijk verklaard worden door enkele factoren die uit het theoretisch kader naar voren zijn gekomen. Een mogelijke verklaring voor dit prijsverschil is de exclusiviteit en uniekheid van de recreatieve woonlocatie. De Waddeneilanden beschikken over een prachtig en uniek beschermd natuurgebied en worden binnen Nederland – zoals tevens uit de Hotspotmonitor is gebleken – gezien als een zeer aantrekkelijke en populaire locatie (zie figuur 9). De steeds positievere herwaardering van groene gebieden – ten gevolgen van de toegenomen verstedelijking – speelt hierbij tevens een mogelijke rol. Verder hebben het beschermde natuurgebied, het cultureel erfgoed en de beschermde (dorps)aanzichten tot gevolg dat slechts op enkele aangewezen locaties gebouwd mag worden. Momenteel zijn op vele eilanden geen of een zeer geringe hoeveelheid bouwlocaties aanwezig, waardoor de Waddeneilanden voorzien zijn van een zeer beperkt recreatiewoningaanbod. Een andere mogelijke verklaring voor de hogere vierkante meterprijs woonoppervlak op de Waddeneilanden – ten opzichte van het vasteland – kan de hoge vraag naar en het zeer beperkte aanbod van recreatiewoningen tevens zijn. Tot slot kan de bid-rent theorie van Alonso tevens een mogelijke verklaring zijn voor het prijsverschil. Doordat de Waddeneilanden voor recreatiewoningen fungeert als het ‘groene centrum’ – het zogenaamde ‘central business district’ van natuurgebieden – zijn de grondprijzen – en daarmee de recreatiewoningprijzen – op de Waddeneilanden relatief hoger dan op het vasteland. De afstand tot het ‘groene centrum’ is vanaf het vasteland relatief verder dan vanaf de Waddeneilanden, waardoor recreatiewoningprijzen op het vasteland relatief lager zijn dan op de Waddeneilanden.



FIGUUR 9: DE GEMIDDELDE VIERKANTE METERPRIJZEN WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN HET NEDERLANDSE WADDENGEBIED & DE NEDERLANDSE HOTSPOTMONITOR. BRON: EIGEN BEWERKING

3.2 DUITSLAND

WADDENEILANDEN

De recreatiewoningmarkt op de Duitse Waddeneilanden bestaat voor 61 procent uit appartementen en slechts 39 procent uit woonhuizen. De appartementen beschikken gemiddeld over een woonoppervlak van 62 m² met een gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van € 5.910,-. De woonhuizen beschikken over een gemiddeld groter woonoppervlak van 98 m² en hebben daarbij een perceeloppervlak van gemiddeld 628 m². De gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van woonhuizen ligt op € 5.288,-. Gemiddeld hebben recreatiewoningen – appartementen en woonhuizen samen genomen – op de Duitse Waddeneilanden een woonoppervlak van 98 m², perceeloppervlak van 266 m² en een totaal oppervlak van gemiddeld 365 m². De gemiddelde prijs per vierkante meter woonoppervlak komt hierbij voor beide categorieën op € 5.825,-.

TABEL 6: GEMIDDELDEN VAN RECREATIEWONINGEN IN HET DUITSE WADDENGEBIED. BRON: EIGEN BEWERKING

GEMIDDELDEN WADDENGEBIED (DE)					
		Woonopp. (m ²)	Perceelopp. (m ²)	Totaal opp. (m ²)	Prijs per m ² woonopp.
Waddeneilanden	Norderney (app.) (n=12)	64	0	64	€ 7.236
	Wangerooge (app.) (n=9)	49	0	49	€ 3.634
	Sylt (app.) (n=12)	71	0	71	€ 6.847
	Sylt (woonh.) (n=11)	153	637	790	€ 8.351
	Appartementen (n=40)	62	0	62	€ 5.910
	Woonhuis (n=26)	143	628	771	€ 5.288
	Totaal (n=66)	98	266	365	€ 5.825
Kustgemeenten Waddengebied	Appartementen (n=18)	66	0	66	€ 1.481
	Woonhuis (n=83)	184	2.140	2.324	€ 1.309
	Totaal (n=101)	163	1.758	1921	€ 1.340
Totaal Waddengebied	Totaal (n=167)	137	1.169	1.306	€ 3.112

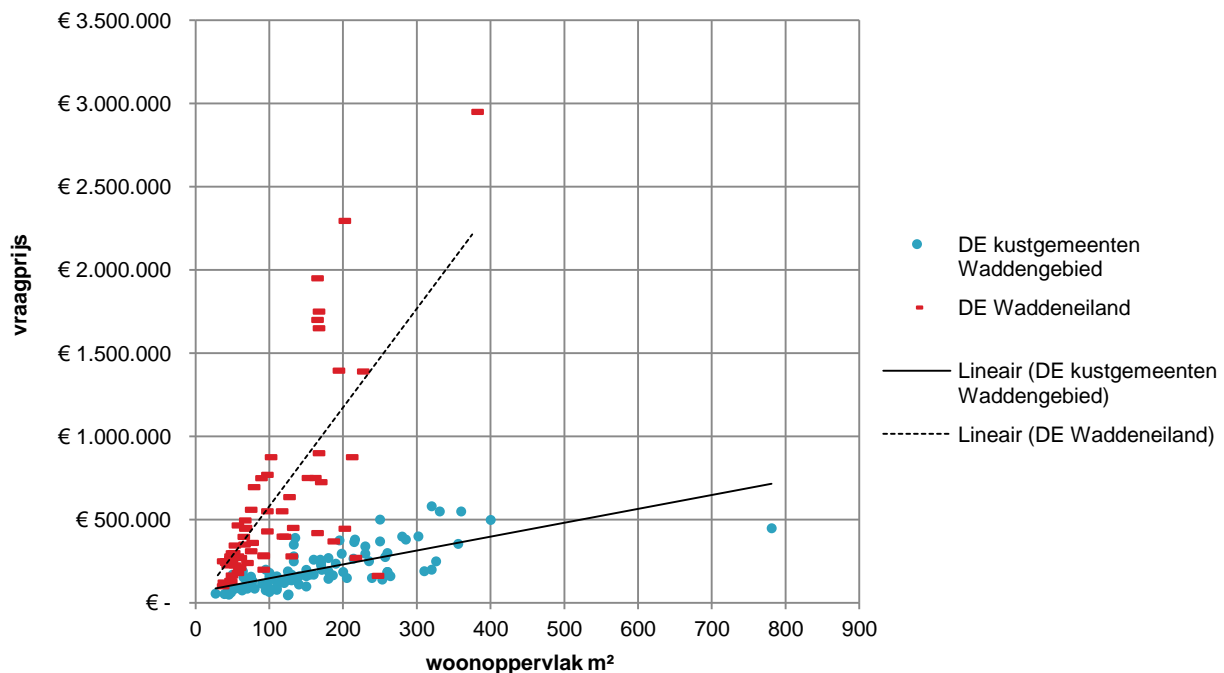
Tevens zijn enkele Duitse Waddeneilanden individueel onderzocht¹². Wanneer de gemiddelde prijs per vierkante meter woonoppervlak van recreatieve appartementen op Norderney, Wangerooge en Sylt worden onderzocht, dan blijkt dat Norderney de hoogste vierkante meterprijs heeft met € 7.236,-, gevolgd door Sylt met € 6.847,-. Beide Waddeneilanden scoren hiermee boven het totaal gemiddelde van de appartementen (€ 5.910,-). Wangerooge valt hier echter onder met een aanzienlijk lager gemiddelde van € 3.634,-. De gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatieve woonhuizen op Sylt ligt op € 8.351,- en komt daarmee ver boven het totaal gemiddelde van alle recreatieve woonhuizen op de Waddeneilanden uit (€ 5.288,-).

VASTELAND

Op het Duitse vasteland zijn relatief meer recreatieve woonhuizen (82 procent), dan recreatieve appartementen (18 procent). Gemiddeld beschikt een recreatief appartement op het vasteland over 66 m² en heeft een gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van € 1.481,-. Woonhuizen op het vasteland zijn voorzien van een aanzienlijk groter gemiddeld woonoppervlak, namelijk 184 m² en beschikken over een gemiddeld

¹² Hier zijn enkel de Duitse Waddeneilanden Norderney, Wangerooge en Sylt individueel onderzocht. De overige eilanden zijn wel bij de totale gemiddelden betrokken, maar zijn niet individueel betrokken bij het onderzoek. Dit, omdat van enkele Waddeneilanden geen tot een zeer gering aantal cases beschikbaar is, wat mogelijk leidt tot een vertekend beeld van de resultaten.

perceeloppervlak van 2.140 m². Het totaal gemiddelde van de woonhuizen op het vasteland ligt met € 1.481,- – per vierkante meter woonoppervlak – relatief lager dan het totaal gemiddelde van de appartementen.



FIGUUR 10: VRAAGPRIJS VERSUS WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN HET DUITSE WADDENEGEBIED. BRON: EIGEN BEWERKING

WADDENEILANDEN VERSUS VASTELAND

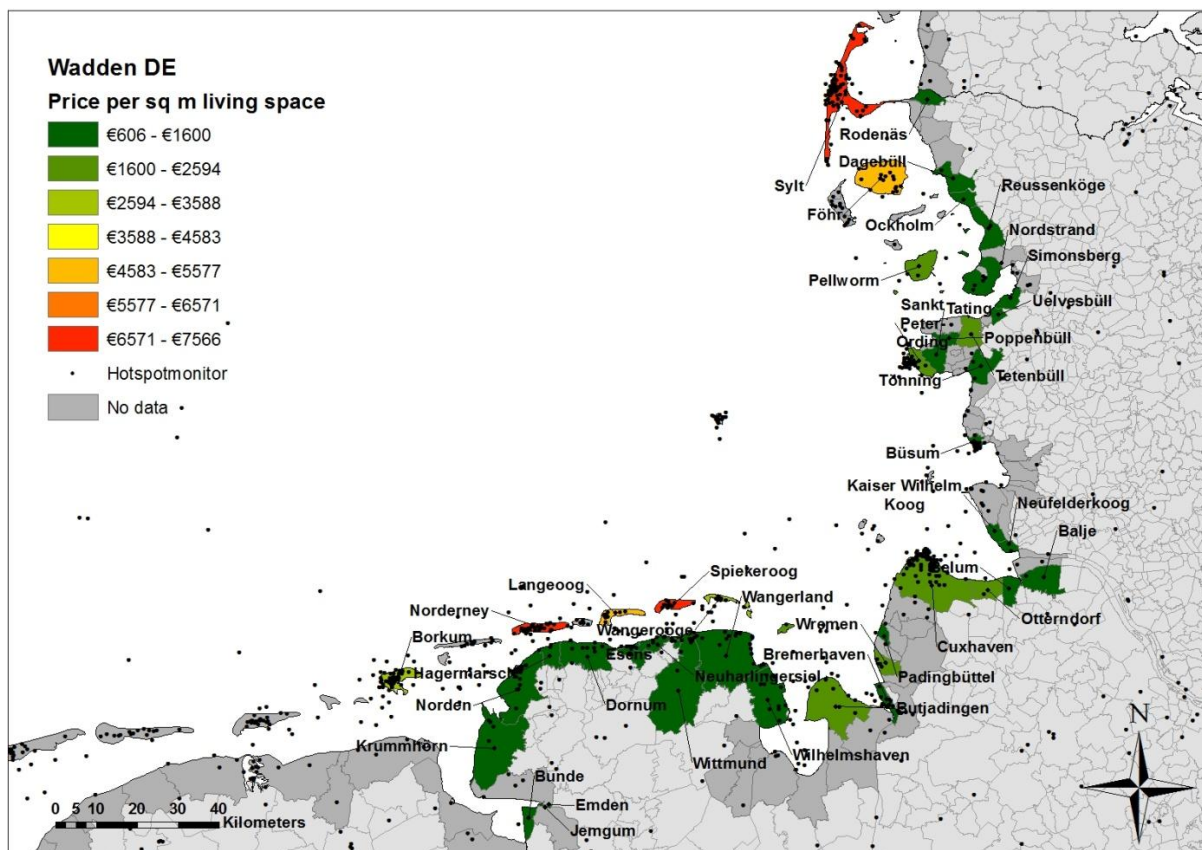
Wanneer de Duitse Waddeneilanden worden vergeleken met het vasteland, dan valt daarbij op dat het gemiddelde woonoppervlak van appartementen op de eilanden nagenoeg gelijk is aan het gemiddelde van appartementen op het vasteland. Het gemiddelde woonoppervlak van woonhuizen is daarentegen groter op het vasteland, dan op de eilanden. Opvallend daarbij is het gemiddelde perceeloppervlak van woonhuizen, welke op het vasteland circa 200 procent groter is dan op de Waddeneilanden.

Een andere en tevens opvallende waarneming is het verschil in vierkante meterprijs woonoppervlak. Op de Duitse Waddeneilanden zijn zowel de recreatieve appartementen als woonhuizen gemiddeld circa 300 procent duurder dan op het vasteland. In figuur 10 is tevens te zien dat de vraagprijzen per vierkante meter woonoppervlak van recreatiewoningen op de Duitse Waddeneilanden ver uiteenlopen (zie de zeer wijdverspreide rode streepjes ‘DE Waddeneilanden’). Opvallend hierbij is dat de recreatiewoningen met de hoogste vierkante meterprijs woonoppervlak voornamelijk op het eiland Sylt liggen.

Het aanzienlijke prijsverschil tussen de Duitse Waddeneilanden en het vasteland kan mogelijk verklaard worden aan de hand van een aantal factoren. Zoals uit het theoretisch kader is gebleken, spelen de locatie en het voorzieningenniveau een zeer belangrijke rol bij de totstandkoming van een (recreatie)woningprijs. De Waddeneilanden beschikken over een uniek natuurgebied met een hoog natuurlijk en historisch voorzieningenniveau en worden binnen Duitsland – zoals tevens uit de Hotspotmonitor is gebleken – gezien als een zeer aantrekkelijk en hooggewaardeerd gebied (zie figuur 11). Deze uniekheid kan een zeer belangrijke invloed hebben op het grote prijsverschil tussen recreatiewoningen op de Waddeneilanden en het vasteland. Daarnaast beschikt Duitsland over een zeer groot binnenland en grenst zij enkel en alleen in het noorden aan de zee. Hierdoor worden de kustlijn en met name de Waddeneilanden – zeker voor een land als Duitsland¹³ – gezien als een zeer schaarse, unieke en exclusieve locatie. Deze zeer hoge exclusiviteit van de locatie kan tevens een belangrijke verklaring zijn voor het grote prijsverschil. Tevens kan de steeds positievere herwaardering van

¹³ Duitsland heeft een oppervlakte van circa 357.000 km² (Google Maps, 2013), waarvan enkel de noordkust aan de zee grenst. De oostelijke, zuidelijke en westelijke landgrenzen grenzen aan andere landen.

groene gebieden – ten gevolgen van de toegenomen verstedelijking – hierbij een belangrijke rol spelen. Naast de uniekheid van de locatie kan tevens het beperkte recreatiewoningaanbod een mogelijke rol spelen bij het hoge prijsverschil. Op de Waddeneilanden kan slechts beperkt gebouwd worden aangezien er grotendeels sprake is van beschermde natuurgebieden. Een hoge vraag naar en een beperkt aanbod van recreatiewoningen kunnen mogelijk een verklaring bieden waarom de gemiddelde vierkante meterprijzen op de Waddeneilanden aanzienlijk hoger zijn dan op het vasteland. Tot slot kan tevens de bid-rent theorie van Alonso een mogelijk verklaring zijn voor het prijsverschil. Doordat het Waddengebied – en dan met name de Waddeneilanden – voor recreatiewoningen fungeert als het ‘groene centrum’ – het zogenaamde ‘central business district’ van natuurgebieden – zijn de grondprijzen – en daarmee de recreatiewoningprijzen – op de Waddeneilanden relatief hoger dan op het vasteland. De afstand tot het ‘groene centrum’ is vanaf het vasteland relatief verder dan vanaf de Waddeneilanden, waardoor recreatiewoningprijzen op het vasteland relatief lager zijn dan op de Waddeneilanden.



FIGUUR 11: GEMIDDELDE VIERKANTE METERPRIJZEN WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN HET DUITSE WADDENGEBIED & DE DUITSE HOTSPOTMONITOR. BRON: EIGEN BEWERKING

3.3 DENEMARKEN

WADDENEILANDEN

Op de Deense Waddeneilanden zijn recreatieve appartementen voorzien van een gemiddeld woonoppervlak van 75 m² en een gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van € 1.977,-. De recreatieve woonhuizen hebben gemiddeld een woonoppervlak van 107 m² en zijn daarnaast voorzien van een perceel met een gemiddeld oppervlak van 3.167 m². De gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van de woonhuizen ligt met € 2.741,- boven het gemiddelde van de appartementen.

In dit onderzoek zijn tevens de Deense Waddeneilanden individueel onderzocht¹⁴. Recreatiewoningen – appartementen en woonhuizen samen genomen – op het eiland Rømø hebben een gemiddeld woonoppervlak van 114 m² en een gemiddeld perceeloppervlak van 3.777 m². Deze gemiddelden komen hiermee boven de gemiddelden van het Waddeneiland Fanø, waar een gemiddelde recreatiewoning voorzien is van een woonoppervlak van 95 m² en een perceeloppervlak van 2.070 m². De gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak op Rømø ligt daarentegen onder het gemiddelde van Fanø. Zo is de gemiddelde vierkante meterprijs op Rømø € 2.285,-, terwijl de gemiddelde vierkante meterprijs op Fanø op € 2.906,- ligt.

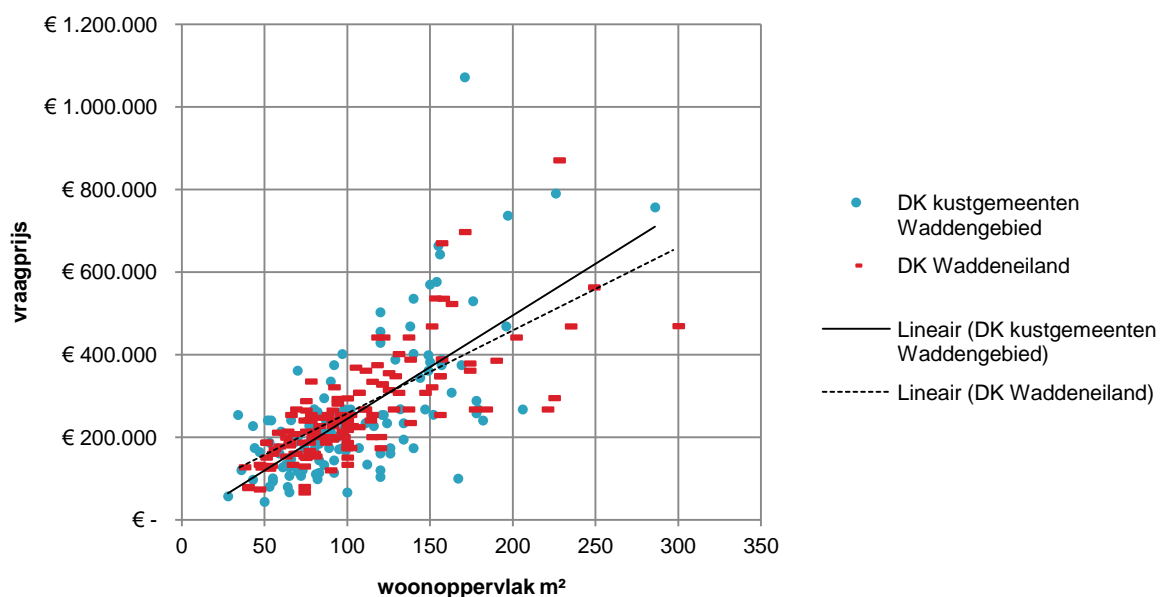
TABEL 7: GEMIDDELDEN RECREATIEWONINGEN IN HET DEENSE WADDENGEBIED. BRON: EIGEN BEWERKING

GEMIDDELDEN WADDENGBIED (DK)						
		Woonopp. (m ²)	Perceelopp. (m ²)	Totaal opp. (m ²)	Prijs per m ² woonopp.	
Waddeneilanden	Rømø (n=57)	114	3.777	3.891	€	2.285
	Fanø (n=75)	95	2.070	2.164	€	2.906
	Appartement (n=15)	75	6	81	€	1.977
	Woonhuis (n=117)	107	3.167	3.274	€	2.741
	Totaal (n=132)	103	2.807	2.910	€	2.638
Kustgemeenten Waddengebied	Appartement (n=5)	80	0	80	€	2.040
	Woonhuis (n=115)	106	2.946	3.053	€	2.506
	Totaal (n=120)	106	2.847	2.953	€	2.507
Totaal Waddengebied	Totaal (n=252)	104	2.815	2.919	€	2.566

VASTELAND

De recreatieve appartementen op het Deense vasteland zijn voorzien van een gemiddeld woonoppervlak van 80 m² en hebben een gemiddelde vierkante meterprijs van € 2.040,-. De recreatieve woonhuizen hebben een gemiddeld woonoppervlak van 106 m² en een gemiddeld perceeloppervlak van 2.946 m², waar de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak op € 2.506 ligt.

¹⁴ Het Deense Waddeneiland Mandø is in dit onderzoek niet meegenomen, omdat hier geen beschikbare data over te vinden is op de huizenwebsite www.boliga.dk. Zie paragraaf 2.4.3 voor de mogelijke verklaring hiervan.



FIGUUR 12: VRAAGPRIJS VERSUS WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN HET DEENSE WADDENGEBIED. BRON: EIGEN BEWERKING

WADDENEILANDEN VERSUS VASTELAND

De gemiddelden van recreatiewoningen op de Deense Waddeneilanden en het vasteland zijn zeer gelijk aan elkaar. Zo ligt op het vasteland het gemiddelde woonoppervlak circa 3 procent hoger en het gemiddelde perceeloppervlak circa 1 procent hoger dan op de Waddeneilanden. Daarnaast zijn tevens de gemiddelde vierkante meterprijzen woonoppervlak zeer gelijk aan elkaar. Echter, hier ligt de gemiddelde vierkante meterprijs op de Waddeneilanden relatief hoger dan op het vasteland met een verschil van circa 5 procent.

Zoals uit het theoretisch kader blijkt, speelt de locatie een zeer belangrijke rol bij de totstandkoming van een (recreatie)woningprijs. De overeenkomsten tussen de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak op de Waddeneilanden en het Deense vasteland kunnen mogelijk verklaard worden door de lage exclusiviteit van de locatie. Het wonen aan de kust of op een Waddeneiland is in een land als Denemarken niet zeer bijzonder of uniek. Zo beschikt Denemarken over een prachtig lange kustlijn van maar liefst circa 7.500 kilometer¹⁵ en is de reisafstand tot de kust nergens meer dan 55 kilometer (The Danish Wadden Sea Secretariat, 2013). Hierdoor zijn binnen Denemarken vele locaties te vinden die vergelijkbaar zijn met de Waddeneilanden. De geringe uniekheid en exclusiviteit van de Deense Waddeneilanden kan tevens een mogelijke verklaring zijn waarom de vraag naar recreatiewoningen op de Waddeneilanden groter is dan het aanbod. Eveneens kan dit hogere recreatiewoningaanbod een mogelijke verklaring zijn voor het relatief zeer kleine prijsverschil tussen de Waddeneilanden en het vasteland.

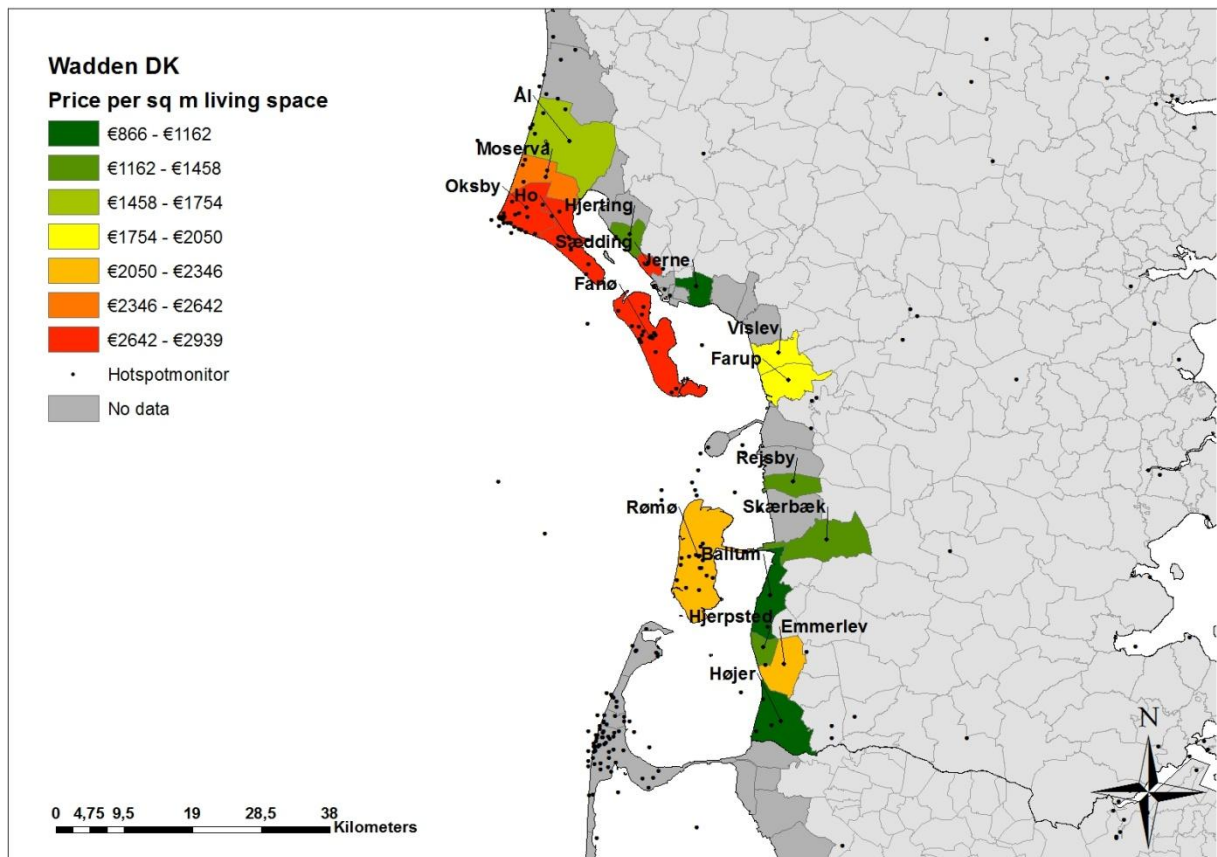
Wanneer de gemiddelde vierkante meterprijzen woonoppervlak in het Deens Waddengebied vergeleken worden met de Hotspotmonitor valt hierbij het volgende op: locaties die een gemiddelde vierkante meterprijs hebben die gemiddeld is of hoger¹⁶, zijn in de Hotspotmonitor – over het algemeen – aangeduid als de meest aantrekkelijke natuurgebieden van Denemarken. Kustgemeenten met de laagste¹⁷ vierkante meterprijzen woonoppervlak zijn in de Hotspotmonitor dan ook niet of nauwelijks aangewezen als het meest aantrekkelijk natuurgebied van Denemarken.

Tot slot kan de vierkante meterprijs op de Waddeneilanden – die relatief gelijk is aan de vierkante meterprijs op het Deense vasteland – niet verklaard worden aan de hand van de bid-rent theorie van Alonso.

¹⁵ Dit is een zeer lange kustlijn realiserende dat de Nederlandse kustlijn circa 500 kilometer lang is (Google Maps, 2013).

¹⁶ Hierbij worden de kustgemeenten en Waddeneilanden bedoeld die in figuur 13 minimaal 'geel' gekleurd zijn.

¹⁷ Hierbij worden de kustgemeenten bedoeld die in figuur 13 'groen' gekleurd zijn.



FIGUUR 13: GEMIDDELDE VIERKANTE METERPRIJZEN WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN HET DEENSE WADDENGEBIED & DE DEENSE HOTSPOTMONITOR. BRON: EIGEN BEWERKING

3.4 HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED

WADDENEILANDEN

Nu worden de nationale resultaten onderling vergeleken, beginnend met de Waddeneilandengroepen. Op basis van het onderzoek – dat verricht is onder de te koopstaande recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied – blijkt dat de recreatiewoningmarkt op de Nederlandse Waddeneilanden voor circa 80 procent uit woonhuizen bestaat en 20 procent uit appartementen. De recreatiewoningmarkt op de Deense Waddeneilanden bestaat daarentegen – met circa 89 procent – over relatief de grootste hoeveelheid woonhuizen, maar tevens relatief de kleinste hoeveelheid appartementen (11 procent). Dit in tegenstelling tot de Duitse Waddeneilanden waar de recreatiewoningmarkt grotendeels bestaat uit appartementen (61 procent) (zie tabel 8).

De gemiddelde woonoppervlakten van recreatiewoningen op de internationale Waddeneilanden zijn redelijk gelijk aan elkaar. Op de Deense Waddeneilanden zijn de recreatiewoningen gemiddeld het grootst met 103 m², gevolgd door Duitsland (98 m²) en Nederland (86 m²). Wanneer onderscheid gemaakt wordt tussen het woonoppervlak van appartementen en woonhuizen, dan valt daarbij op dat de Deense appartementen gemiddeld het grootst zijn met 75 m². Echter, dit verschil is beperkt ten opzichte van de Nederlandse en Duitse appartementen, welke een gemiddeld woonoppervlak hebben van 68 m² en 62 m². De verschillen tussen de woonhuizen zijn echter groter. Op de Duitse Waddeneilanden beschikken woonhuizen gemiddeld over het grootste woonoppervlak van maar liefst 143 m². De Deense en Nederlandse Waddeneilanden hebben daarentegen een relatief lager gemiddeld woonoppervlak, te weten 107 m² (DK) en 90 m² (NL).

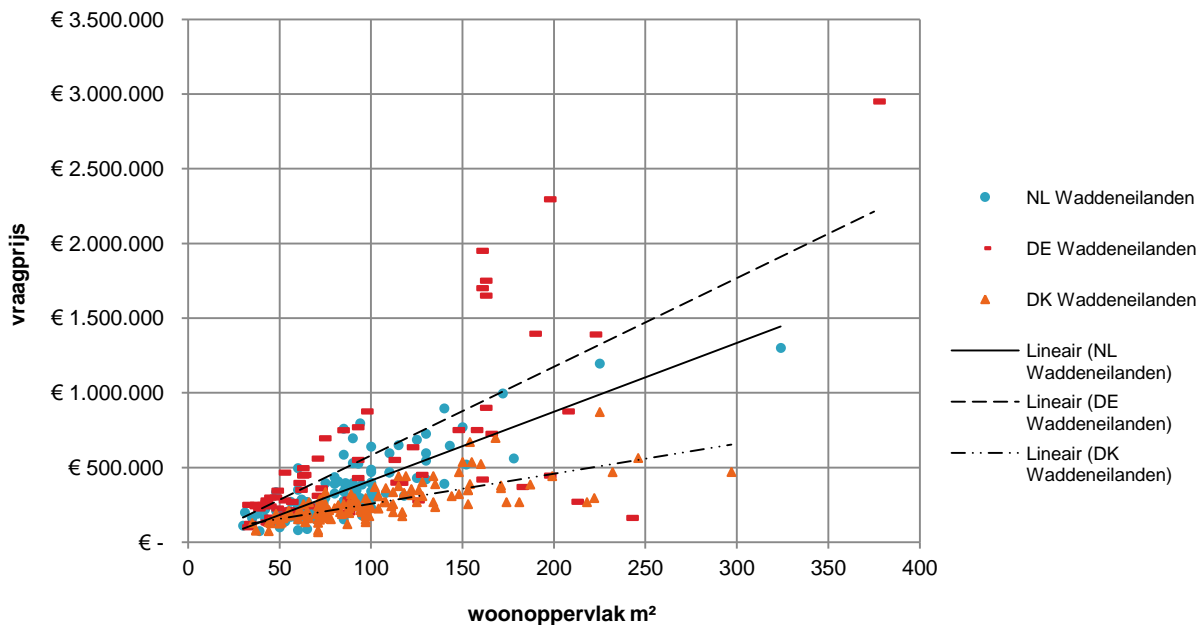
De verschillen tussen de gemiddelde perceeloppervlakken van woonhuizen op de internationale Waddeneilanden zijn relatief groot. Het gemiddelde perceeloppervlak van woonhuizen is op de Deense Waddeneilanden het grootst met 3.167 m². Op de Nederlandse Waddeneilanden ligt dit gemiddelde aanzienlijk lager, namelijk op 1.029 m². Het gemiddelde perceeloppervlak is het kleinst op de Duitse Waddeneilanden. Daar beschikt een woonhuis gemiddeld over een perceeloppervlak van 628 m².

TABEL 8: GEMIDDELDEN VAN RECREATIEWONINGEN OP DE INTERNATIONALE WADDENEILANDEN (NL, DE & DK). BRON: EIGEN BEWERKING

GEMIDDELDEN INTERNATIONALE WADDENEILANDEN (NL, DE & DK)					
		Woonopp. (m ²)	Perceelopp. (m ²)	Totaal opp. (m ²)	Prijs per m² woonopp.
NL Waddeneilanden	Appartement (n=22)	68	0	68	€ 2.961
	Woonhuis (n=90)	90	1.029	1.119	€ 4.201
	Totaal (n=112)	86	827	912	€ 3.958
DE Waddeneilanden	Appartement (n=40)	62	0	62	€ 5.910
	Woonhuis (n=26)	143	628	771	€ 5.288
	Totaal (n=66)	98	266	365	€ 5.825
DK Waddeneilanden	Appartement (n=15)	75	6	81	€ 1.977
	Woonhuis (n=117)	107	3.167	3.274	€ 2.741
	Totaal (n=132)	103	2.807	2.910	€ 2.638

Wanneer er wordt gekeken naar de gemiddelde prijs per vierkante meter woonoppervlak blijkt dat de Duitse Waddeneilanden relatief de hoogste vierkante meterprijs hebben van gemiddeld € 5.825. De Nederlandse Waddeneilanden hebben een gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van € 3.958,-, wat circa 32 procent lager is dan op de Duitse Waddeneilanden. Het meest opvallende resultaat is die van de Deense Waddeneilanden, waar de gemiddelde vierkante meterprijs met € 2.507,-, ver onder het gemiddelde van de Duitse en Nederlandse Waddeneilanden ligt (zie tabel 8 en figuur 14).

In figuur 14 is verder te zien dat – in tegenstelling tot de Nederlandse en Deense Waddeneilanden – de vierkante meterprijzen woonoppervlak van recreatiewoningen op de Duitse Waddeneilanden zeer wijdverspreid zijn (zie de zeer wijdverspreide rode streepjes ‘DE Waddeneilanden’). Dit wordt onder andere veroorzaakt door het Duitse Waddeneiland Sylt waar recreatiewoningen een zeer hoog gemiddelde vierkante meterprijs hebben ten opzichte van de overige Duitse Waddeneilanden.



FIGUUR 14: VRAAGPRIJS VERSUS WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN OP DE INTERNATIONALE WADDENEILANDEN (NL, DE & DK). BRON: EIGEN BEWERKING

VASTELAND

Wanneer de recreatiewoningen op het vasteland op internationaal niveau vergeleken worden, dan valt hierbij op dat de gemiddelde woonoppervlakten van appartementen en woonhuizen in Nederland en Denemarken even groot zijn. Zo zijn appartementen op het Nederlandse vasteland gemiddeld 84 m² en op het Deense vasteland gemiddeld 80 m² en zijn de woonhuizen op het Nederlandse vasteland gemiddeld 103 m² en op het Deense vasteland gemiddeld 106 m². Op het Duitse vasteland zijn recreatieve appartementen gemiddeld 66 m² en daarmee 21 procent kleiner, dan de recreatieve appartementen op het Nederlandse vasteland. De woonhuizen op het Duitse vasteland zijn daarentegen – met een gemiddeld woonoppervlak van 184 m² – 78 procent groter, dan de Nederlandse woonhuizen (zie tabel 9).

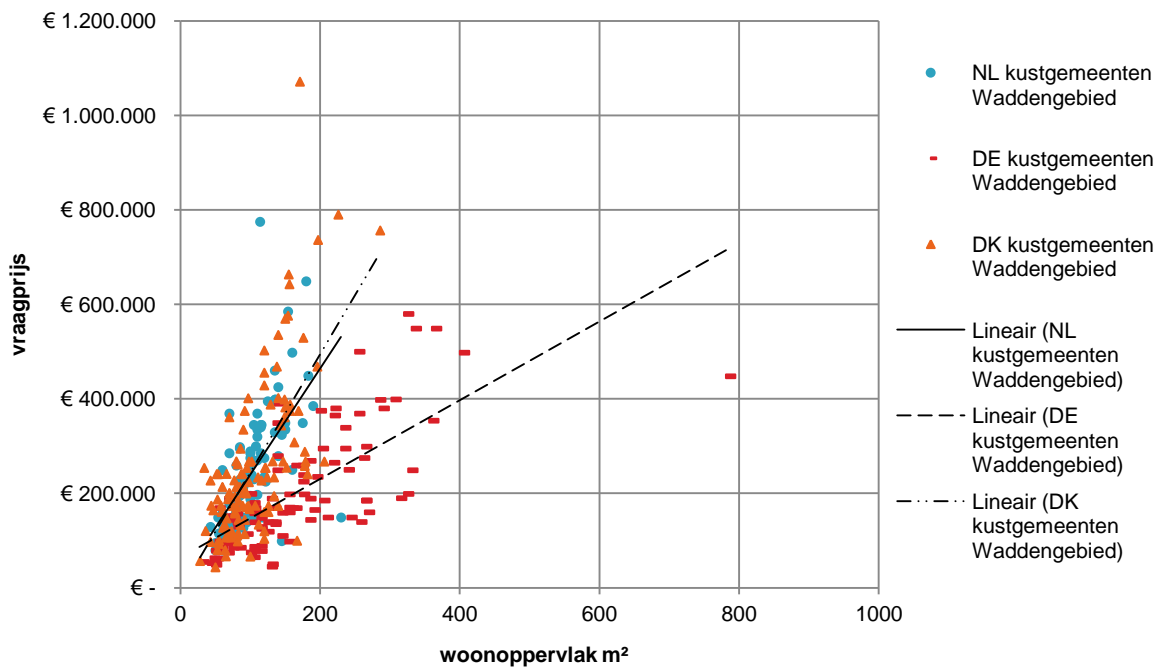
Naast het woonoppervlak zijn tevens zeer opvallende verschillen te zien in het gemiddelde perceeloppervlak van recreatieve woonhuizen op het vasteland. Opvallend is dat woonhuizen op het Nederlandse vasteland over een gemiddeld perceeloppervlak van 476 m² beschikken. Dit is circa 78 procent kleiner dan het gemiddelde perceeloppervlak van recreatieve woonhuizen op het Duitse vasteland en zelfs circa 84 procent kleiner dan het gemiddelde perceeloppervlak van woonhuizen op het Deense vasteland.

TABEL 9: GEMIDDELDEN VAN RECREATIEWONINGEN IN DE KUSTGEMEENTEN VAN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED (NL, DE & DK). BRON: EIGEN BEWERKING

GEMIDDELDEN KUSTGEMEENTEN WADDENGEBIED (NL, DE & DK)						
		Woonopp. (m ²)	Perceelopp. (m ²)	Totaal opp. (m ²)	Prijs per m² woonopp.	
NL kustgemeenten	Appartement (n=9)	84	53	137	€	1.861
	Woonhuis (n=91)	103	476	578	€	2.432
	Totaal (n=100)	101	438	539	€	2.380
DE kustgemeenten	Appartement (n=18)	66	0	66	€	1.481
	Woonhuis (n=83)	184	2.140	2.324	€	1.309
	Totaal (n=101)	163	1.758	1.921	€	1.340
DK kustgemeenten	Appartement (n=5)	80	0	80	€	2.040
	Woonhuis (n=115)	106	2.946	3.053	€	2.506
	Totaal (n=120)	106	2.847	2.953	€	2.507

Op het Deense vasteland is de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van zowel de recreatieve appartementen als woonhuizen het hoogst. Zo heeft een appartement daar een vierkante meterprijs woonoppervlak van € 2.040,- en een woonhuis van € 2.506,-. Gemiddeld hebben recreatiewoningen – appartementen en woonhuizen samen genomen – op het Deense vasteland een vierkante meterprijs woonoppervlak van € 2.507,-. De Nederlandse gemiddelde vierkante meterprijzen woonoppervlak liggen nabij de Deense gemiddelden. Op het Nederlandse vasteland heeft een appartement een gemiddelde vierkante meterprijs van € 1.861,- en een woonhuis een gemiddelde vierkante meterprijs van € 2.432,-. De gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatiewoningen op het Nederlandse vasteland ligt met € 2.380,- slechts 5 procent onder het gemiddelde van het Deense vasteland.

Opvallend is de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatiewoningen op het Duitse vasteland. Hier hebben appartementen een gemiddelde vierkante meterprijs van € 1.481,- en woonhuizen een gemiddelde vierkante meterprijs van € 1.309,-. Het totaal gemiddelde van de Duitse recreatiewoningen komt hierbij op een vierkante meterprijs woonoppervlak van € 1.340,-. Dit is een relatief groot verschil ten opzichte van het Nederlandse en Deense vasteland. Zo ligt de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatieve appartementen op het Duitse vasteland circa 20 procent lager, dan het gemiddelde op het Nederlandse vasteland en circa 27 procent lager dan het gemiddelde van appartementen op het Deense vasteland. Het verschil tussen de gemiddelde vierkante meterprijzen woonoppervlak van woonhuizen is relatief groter, waar de Duitse gemiddelde vierkante meterprijs circa 47 procent lager is, dan dat van Nederland en Denemarken. Wanneer de totale gemiddelden worden vergeleken, blijkt dat de gemiddelde vierkante meterprijs op het Duitse vasteland circa 44 procent lager is ten opzichte van het Nederlandse vasteland en circa 47 procent lager is ten opzichte van recreatiewoningen op het Deense vasteland (zie tabel 9 en figuur 15).

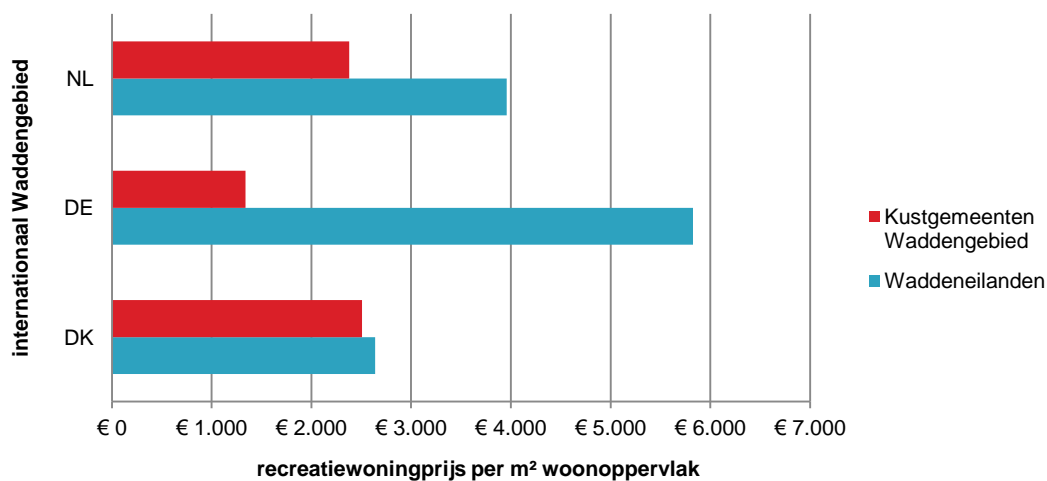


FIGUUR 15: VRAAGPRIJS VERSUS WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN DE KUSTGEMEENTEN VAN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED (NL, DE & DK). BRON: EIGEN BEWERKING

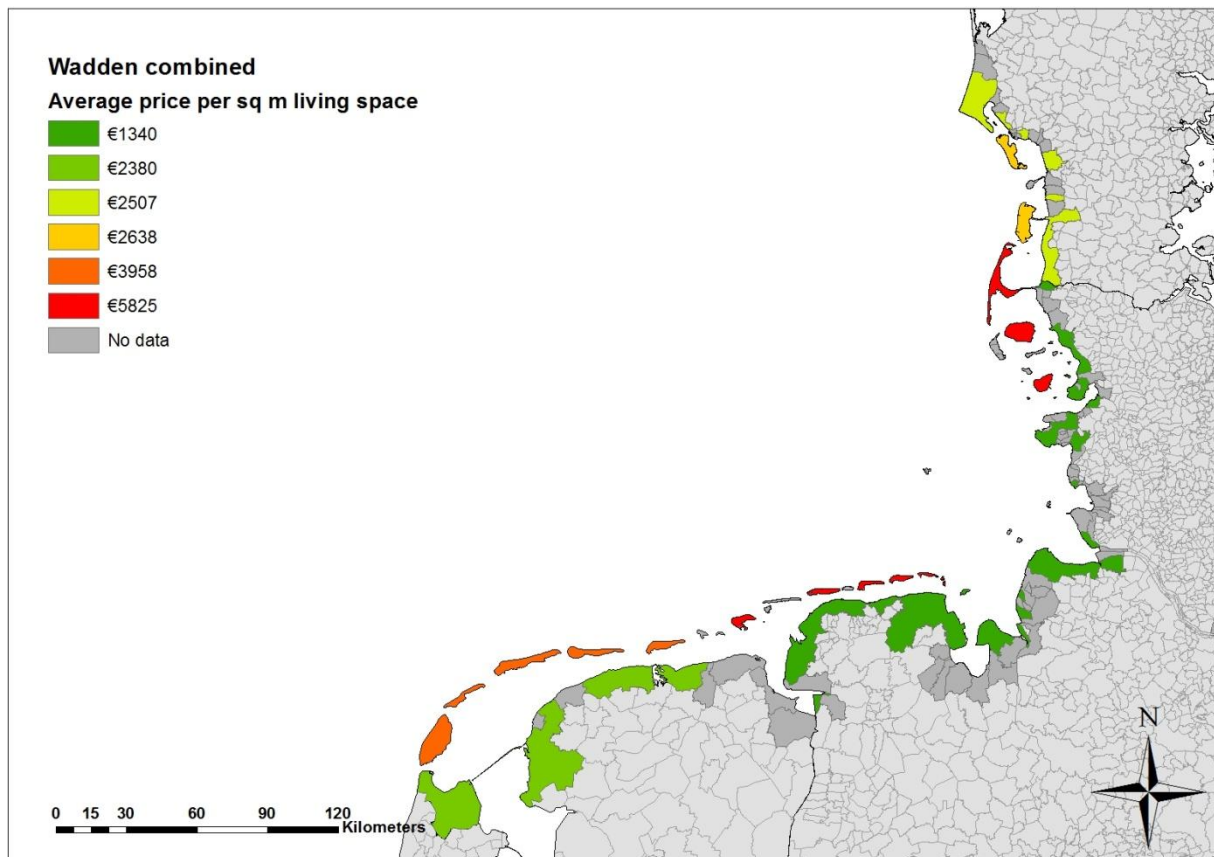
WADDENEILANDEN VERSUS VASTELAND

Tot slot zijn tevens de procentuele verschillen tussen de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van de Waddeneilanden en het daarbij behorende vasteland onderzocht. Wanneer de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatiewoningen op het Deense vasteland worden vergeleken met de gemiddelde vierkante meterprijs op de Deense Waddeneilanden, dan blijkt dat deze prijzen nagenoeg gelijk aan elkaar zijn. Relatief gezien ligt de vierkante meterprijs op de Waddeneilanden slechts 5 procent boven het gemiddelde van het Deense vasteland. In Nederland zijn deze verschillen relatief groter. Daar ligt de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatiewoningen op de Waddeneilanden gemiddeld 66 procent hoger, dan op het Nederlandse vasteland. Het grootste verschil is daarentegen tussen het Duitse vasteland en de Waddeneilanden. Daar ligt de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak op de Waddeneilanden gemiddeld circa 335 procent hoger, dan op het vasteland (zie figuur 16 en 17).

GEMIDDELDE RECREATIEWONINGPRIJS PER M² WOONOPPERVLAK IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED

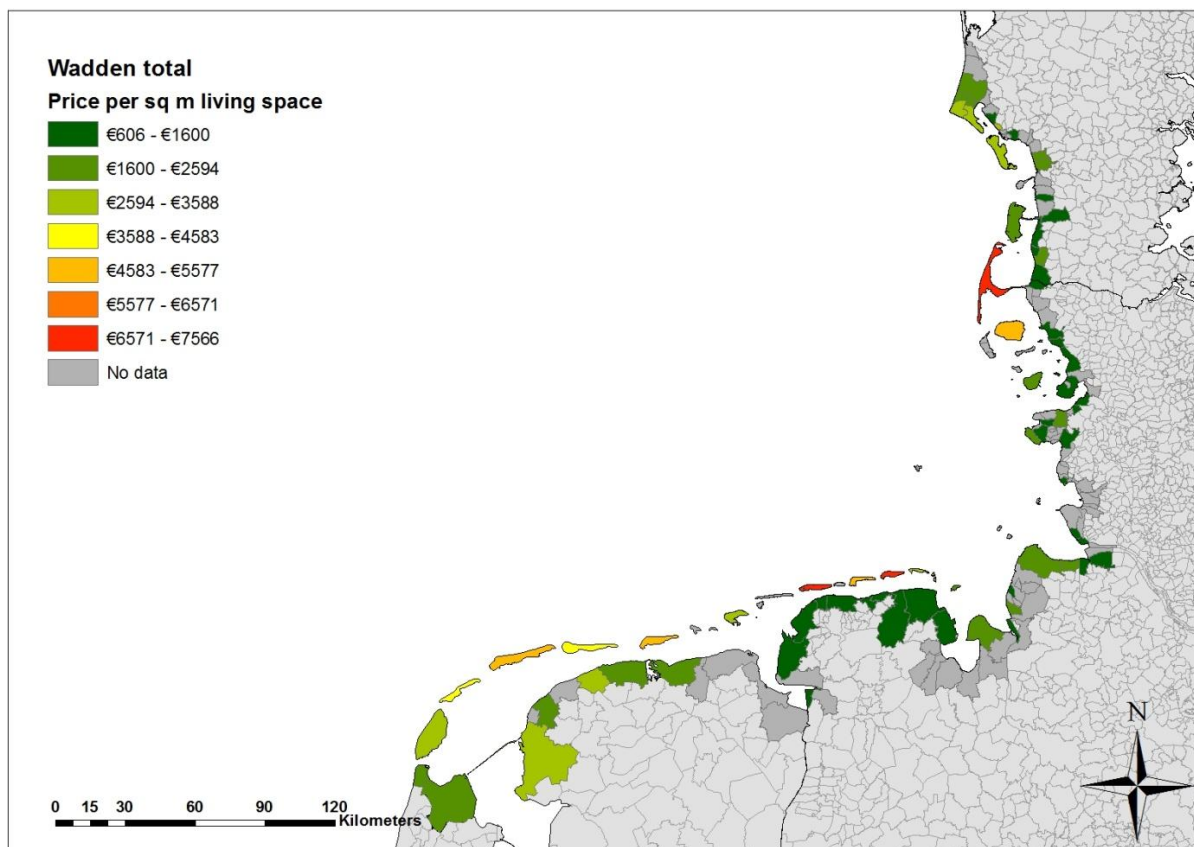


FIGUUR 16: GEMIDDELDE VIERKANTE METERPRIJZEN WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED (NL, DE & DK). BRON: EIGEN BEWERKING



FIGUUR 17: GEMIDDELDE VIERKANTE METERPRIJZEN WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED (NL, DE & DK) (WAARBIJ OP NATIONAAL NIVEAU ALLE WADDENEILANDEN ZIJN SAMENGENOMEN EN ALLE KUSTGEMEENTEN). BRON: EIGEN BEWERKING

Deze internationale verschillen kunnen – zoals uit het theoretisch kader is gebleken – mogelijk verklaard worden door de exclusiviteit van de Waddeneilanden. Duitsland is het land waar de kust, de zee en het Waddengebied als het meest exclusief gezien kan worden. Zo grenst Duitsland grotendeels aan andere landen en enkel in het noorden aan de zee en dient er relatief ver gereisd te worden om deze kust te kunnen bereiken. Echter, dit ligt anders voor Nederland. Nederland grenst zowel in het noorden als het westen aan de zee en de reisafstand tot de kust is in Nederland relatief minder ver dan in Duitsland. Dit verklaart mogelijk waarom het prijsverschil in Duitsland 335 procent is en in Nederland 66 procent. Denemarken is daarentegen een land dat over een kustlijn van circa 7.500 m² beschikt en de reisafstand tot de kust niet meer dan 55 kilometer is. Dit is een mogelijke verklaring waarom de Waddeneilanden voor een land als Denemarken minder uniek en exclusief zijn, dan voor een land als Duitsland. Tevens verklaart dit mogelijk waarom de vierkante meterprijs woonoppervlak op de Deense Waddeneilanden nagenoeg gelijk is aan het Deense vasteland.



FIGUUR 18: GEMIDDELDE VIERKANTE METERPRIJZEN WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED (NL, DE & DK). BRON: EIGEN BEWERKING

Zoals hiervoor al aangegeven is, kunnen de nationale recreatiewoningprijsverschillen tussen de Waddeneilanden en het vasteland die op internationaal niveau vergeleken zijn, mogelijk verklaard worden door de exclusiviteit en uniekheid van het Waddengebied – en dan met name van de Waddeneilanden – wat voor elk land verschillend is. Echter, het nationale gemiddelde woningprijsniveau kan tevens – gedeeltelijk – mogelijk verklaren waarom de gemiddelde recreatiewoningprijzen tussen Nederland, Duitsland en Denemarken verschillen. Om de gemiddelde woningprijs op nationaal niveau te kunnen bepalen, is gebruikgemaakt van het landelijk gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoningen per vierkante meter woonoppervlak. Deze gemiddelde nieuwbouwwoningprijzen zijn een zeer goede graadmeter om het gemiddelde prijsniveau van de nationale woningmarkten mee te bepalen (zie tevens bijlage F).

In tabel 10 zijn de gemiddelde verkoopprijzen per vierkante meter woonoppervlak van nieuwbouwwoningen in Nederland, Duitsland en Denemarken weergegeven en zijn tevens de gemiddelde vraagprijzen per vierkante meter woonoppervlak van recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied weergegeven. Wanneer deze gemiddelden met elkaar worden vergeleken, blijkt dat in de gewone (nieuwbouw)woningmarkt het gemiddelde prijsniveau van Nederland en Denemarken circa 36 procent hoger ligt dan het gemiddelde prijsniveau van Duitsland. De verschillen tussen de landelijk gemiddelde prijsniveaus van recreatiewoningen op het vasteland van het internationaal Waddengebied zijn echter aanzienlijk groter. Zo ligt het gemiddelde prijsniveau van recreatiewoningen op het Nederlandse vasteland circa 78 procent hoger en op het Deense vasteland zelfs circa 87 procent hoger, dan het gemiddelde prijsniveau op het Duitse vasteland. Deze (zeer) grote prijsverschillen in het internationaal Waddengebied kunnen gedeeltelijk mogelijk verklaard worden door de prijsverschillen die tussen deze nationale (nieuwbouw)woningmarkten aanwezig zijn. Het overige deel blijft echter onverklaard en kan mogelijk verklaard worden door de in dit hoofdstuk al eerder genoemde argumenten.

TABEL 10: DE GEMIDDELDE WONINGPRIJZEN PER VIERKANTE METER WOONOPPERVLAK OP NATIONAAL NIVEAU EN VAN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED. BRON: HÁNA ET AL. (2013); EIGEN BEWERKING

GEMIDDELDE WONINGPRIJZEN PER M ² WOONOPPERVLAK NATIONAAL NIVEAU & HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED						
	Nieuwbouwwoningen Land totaal (2012)*		Recreatiewoningen Kustgemeenten Wadden totaal (2013)		Recreatiewoningen Waddeneilanden totaal (2013)	
	Euro/m ²	Index (DE=100)	Euro/m ²	Index (DE=100)	Euro/m ²	Index (DE=100)
Nederland	€ 1.910	136	€ 2.380	178	€ 3.958	68
Duitsland	€ 1.400**	100	€ 1.340	100	€ 5.825	100
Denemarken	€ 1.900	136	€ 2.507	187	€ 2.638	45

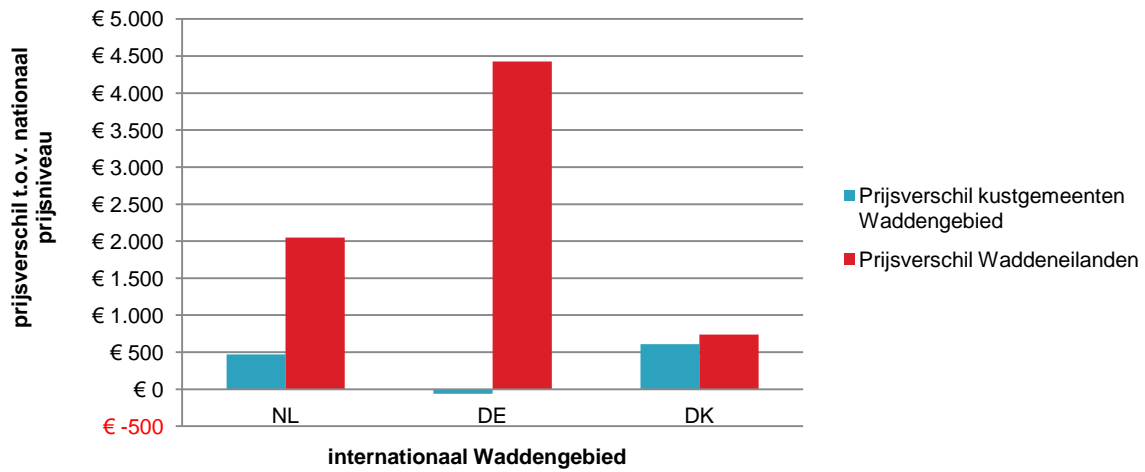
* Bij de nieuwbouwwoningen is gebruikgemaakt van de verkoopprijzen.

** Biedprijs

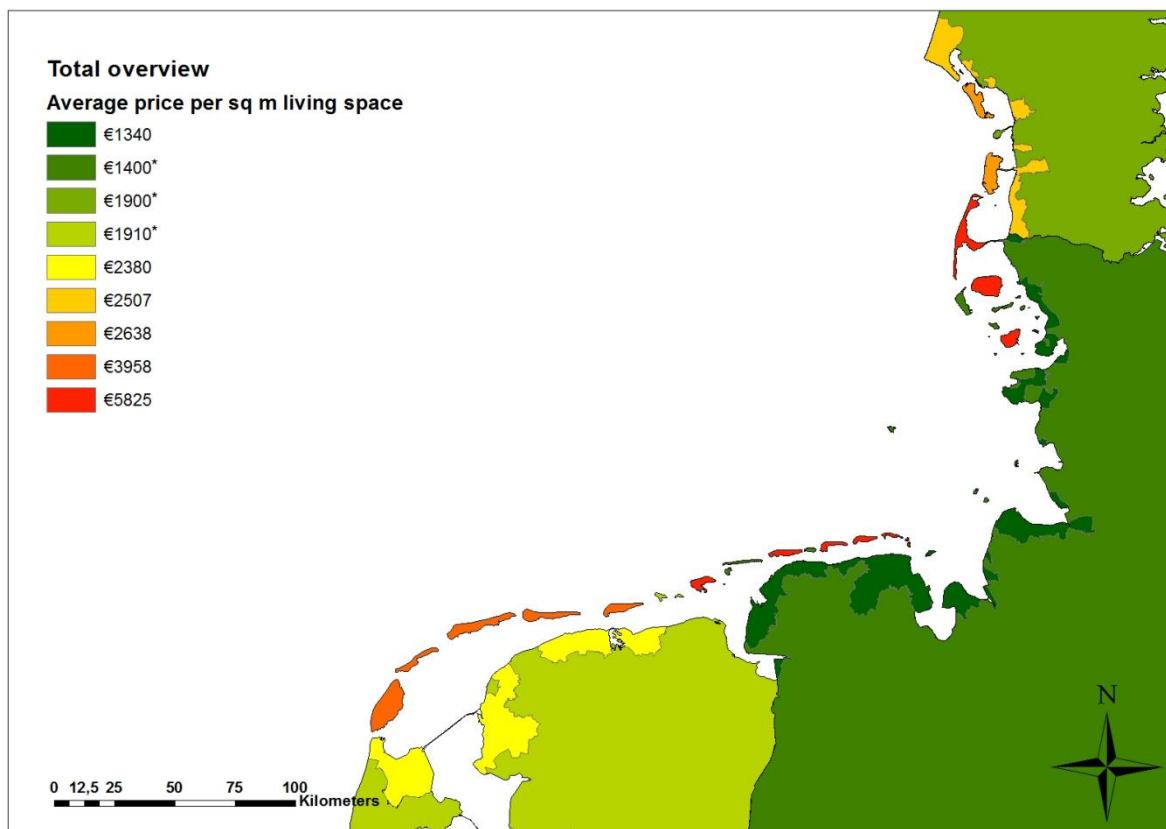
De prijsverschillen tussen nieuwbouwwoningen op landelijk niveau en recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied kunnen tevens op nationaal niveau bekeken worden. Het gemiddelde prijsniveau van recreatiewoningen op het Nederlandse vasteland ligt circa 25 procent hoger, dan het Nederlands gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoningen. Dit prijsverschil is nagenoeg gelijk aan het verschil tussen het Deens gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoningen en het prijsniveau van recreatiewoningen op het Deense vasteland, waarbij het gemiddelde prijsniveau op het vasteland circa 32 procent hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. In Duitsland liggen deze prijzen daarentegen dichtbij elkaar, waar het Duits gemiddelde nieuwbouwprijsniveau circa 4 procent lager ligt dan het gemiddelde recreatiewoningprijsniveau op het Duitse vasteland (zie tabel 10 en figuur 19).

De prijsverschillen tussen het landelijk gemiddelde en de Waddeneilanden zijn echter groter dan de prijsverschillen tussen het landelijk gemiddelde en het vasteland. Zo ligt de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatiewoningen op de Nederlandse Waddeneilanden circa 107 procent hoger dan het Nederlands gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoningen. In Duitsland ligt de gemiddelde recreatiewoningprijs op de Waddeneilanden tevens hoger dan het Duits gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoning. Echter, het prijsverschil in Duitsland is met circa 316 procent aanzienlijk groter dan het relatieve prijsverschil in Nederland. In Denemarken is ditzelfde prijsverschil echter – met 39 procent – aanzienlijk kleiner. Opvallend is dat dit prijsverschil procentueel nagenoeg gelijk is aan het hiervoor genoemde prijsverschil tussen het Deens gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoningen en de gemiddelde recreatiewoningprijs op het Deense vasteland (32 procent) (zie tabel 10 en figuur 19).

**WONINGPRIJSVERSCHILLEN
HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED T.O.V. HET NATIONALE
PRIJSNIVEAU**



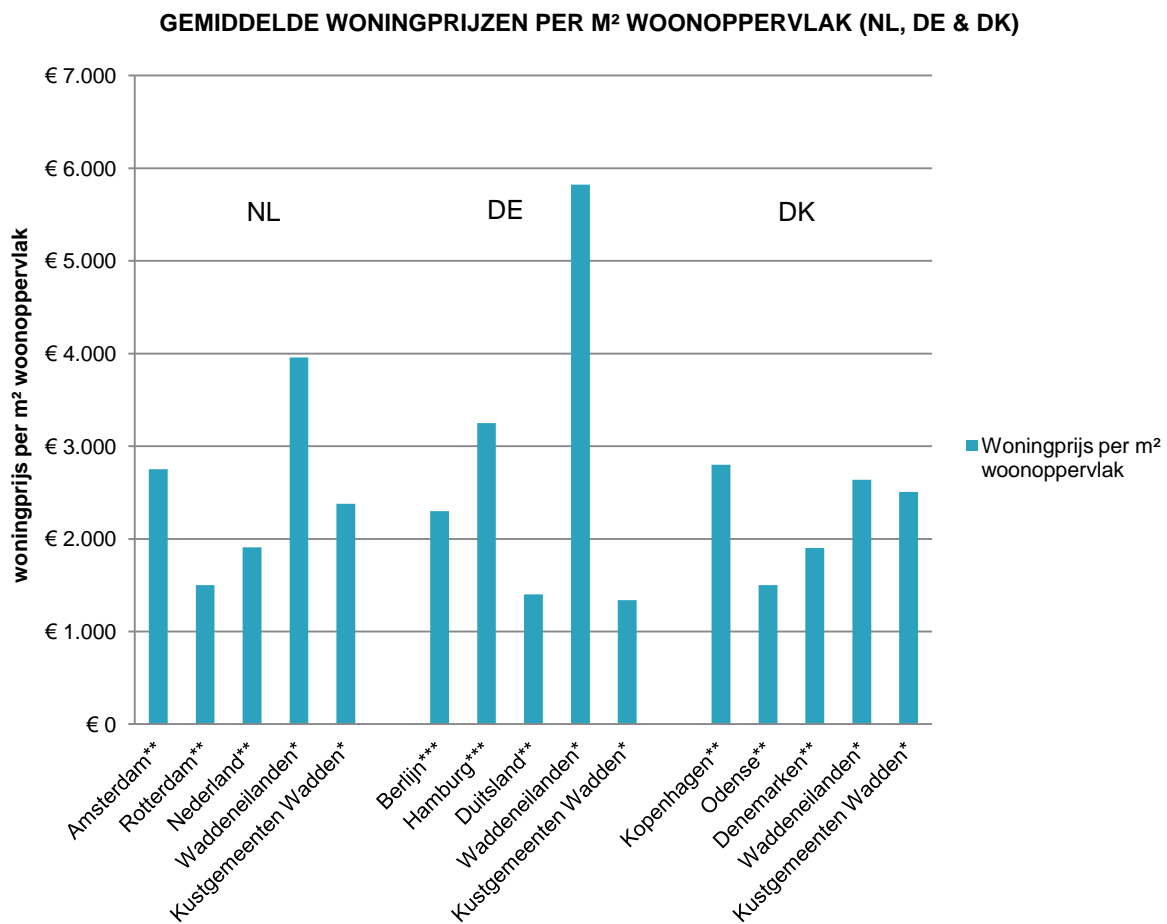
FIGUUR 19: DE PRIJSVERSCHILLEN TUSSEN RECREATIEWONINGEN IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED EN NIEUWBOUWWONINGEN OP NATIONAAL NIVEAU. BRON: EIGEN BEWERKING



*Dit is het landelijk gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoningen.

FIGUUR 20: LANDELIJK GEMIDDELDE PRIJSNIVEAUS VAN NIEUWBOUWWONINGEN (NL, DE & DK) & GEMIDDELDE VIERKANTE METERPRIJZEN WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED (NL, DE & DK) (WAARBIJ OP NATIONAAL NIVEAU ALLE WADDENEILANDEN ZIJN SAMENGENOMEN EN ALLE KUSTGEMEENTEN). BRON: EIGEN BEWERKING

In figuur 21 zijn de gemiddelde nieuwbouwwoningprijzen per vierkante meter woonoppervlak in één van de grootste steden van Nederland (Amsterdam en Rotterdam), Duitsland (Berlijn en Hamburg) en Denemarken (Kopenhagen en Odense) vergeleken met de gemiddelde recreatiewoningprijzen per vierkante meter woonoppervlak in het internationaal Waddengebied. Hierbij valt op dat de gemiddelde recreatiewoningprijs op de Nederlandse Waddeneilanden hoger ligt dan de gemiddelde nieuwbouwwoningprijs in de steden Amsterdam en Rotterdam. Zo ligt de gemiddelde recreatiewoningprijs op de Nederlandse Waddeneilanden circa 44 procent hoger dan het gemiddelde nieuwbouwwoningprijsniveau van Amsterdam en ten opzichte van Rotterdam ligt deze recreatiewoningprijs circa 164 procent hoger. Wanneer de gemiddelde recreatiewoningprijs op het Nederlandse vasteland wordt vergeleken met het (nieuwbouw)woningprijsniveau in Amsterdam, blijkt dat de gemiddelde woningprijs in Amsterdam circa 16 procent hoger ligt dan de gemiddelde recreatiewoningprijs op het Nederlandse vasteland.



*Gemiddelde vraagprijzen van recreatiewoningen (2013).

** Verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen (2012).

***Biedprijzen van nieuwbouwwoningen (2012).

FIGUUR 21: GEMIDDELDE WONINGPRIJZEN PER VIERKANTE METER WOONOPPERVLAK (NL, DE & DK). BRON: EIGEN BEWERKING

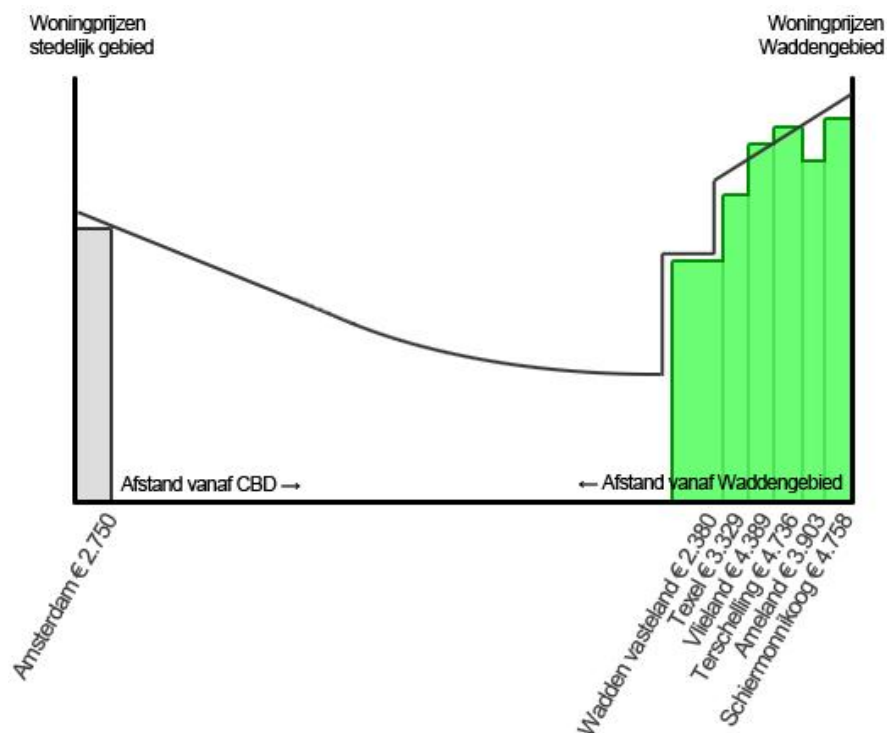
In Duitsland is voornamelijk de gemiddeld hoge recreatiewoningprijs per vierkante meter woonoppervlak op de Waddeneilanden zeer opvallend. Ten opzichte van het prijsniveau van nieuwbouwwoningen in Berlijn ligt de gemiddelde recreatiewoningprijs op de Duitse Waddeneilanden circa 153 procent hoger en ten opzichte van Hamburg ligt deze recreatiewoningprijs circa 79 procent hoger. Dit verschil is zeer groot, maar is slechts de helft van het procentuele prijsverschil (316 procent) tussen het Duitse prijsniveau van nieuwbouwwoningen en de recreatiewoningprijs op de Waddeneilanden. De gemiddelde recreatiewoningprijs op het Duitse vasteland

verschilt tevens ten opzichte van het gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoningen in Berlijn en Hamburg. Zo ligt de gemiddelde recreatiewoningprijs op het Duitse vasteland circa 41 procent lager dan het gemiddelde prijsniveau in Berlijn en circa 59 procent lager ten opzichte van Hamburg.

Opvallend is – wanneer er wordt gekeken naar Nederland en Duitsland – dat de gemiddelde recreatiewoningprijs van zowel de Nederlandse als de Duitse Waddeneilanden aanzienlijk hoger ligt dan het gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoningen in de grote steden.

In Denemarken liggen de gemiddelde recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden en het vasteland relatief dicht bij het gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoningen in Kopenhagen. Ten opzichte van het gemiddelde prijsniveau in Kopenhagen ligt de gemiddelde recreatiewoningprijs op de Deense Waddeneilanden circa 6 procent lager en de gemiddelde recreatiewoningprijs op het vasteland circa 10 procent lager. Het gemiddelde prijsniveau van nieuwbouwwoningen in Odense ligt daarentegen circa 43 procent lager ten opzichte van de gemiddelde recreatiewoningprijs op de Deense Waddeneilanden en circa 40 lager ten opzichte van het Deense vasteland.

Opvallend is dat de gemiddelde (nieuwbouw)woningprijsniveaus in de zogenaamde ‘central business districts’ – zoals de steden in figuur 21 – lager kunnen zijn dan het gemiddelde prijsniveau van recreatiewoningen in het zogenaamde ‘groene centrum’. Aan de hand van de bid-rent theorie van Alonso kan hieruit een gespiegelde bid-rent curve van de woningprijzen worden opgesteld waarin de afstand tot het ‘central business district’ en de afstand tot het Waddengebied – het ‘groene centrum’ – zijn weergegeven (zie figuur 22). In theorie is deze curve een vloeiende lijn, maar in praktijk is dit echter niet het geval. Dit komt doordat de gemiddelde (recreatie)woningprijzen niet in elk (natuur)gebied gelijk aan elkaar zijn, waardoor de gemiddelde (recreatie)woningprijzen tussen twee gebieden kunnen verschillen (zie de afwisselende groene staven in figuur 22). Verder blijkt uit figuur 20 dat de gemiddelde recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden aanzienlijk hoger kunnen liggen dan de gemiddelde (nieuwbouw)woningprijzen in de grote steden. In figuur 22 begint de bid-rent curve in het Nederlandse Waddengebied daarom hoger (zie rechteras), dan de bid-rent curve in het Nederlandse ‘central business district’ (zie linker as).



FIGUUR 22: EEN GESPIEGELDE BID-RENT CURVE MET BETREKKING TOT HET ‘CENTRAL BUSINESS DISTRICT’ EN HET WADDENGEBIED (NL). BRON: EIGEN BEWERKING

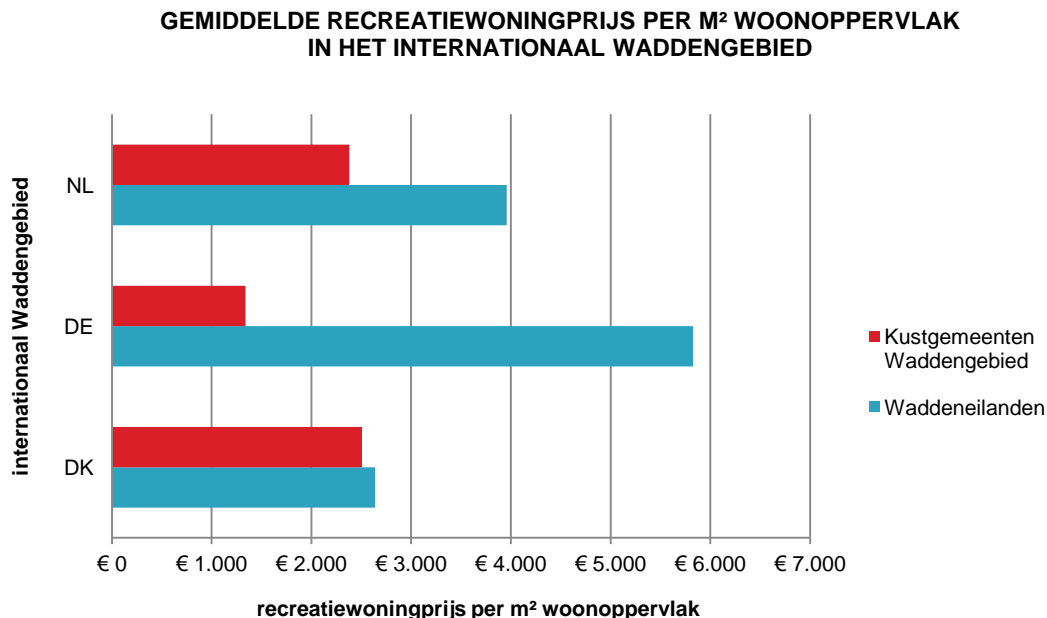
4 CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

4.1 CONCLUSIE

In dit onderzoek is getracht – door middel van gemiddelde vierkante meterprijzen woonoppervlak – inzicht te verkrijgen in de prijsverschillen van recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied. Dit is gedaan door de Waddeneilanden en het vasteland op nationaal niveau te onderzoeken en door de drie verschillende landen waaruit het internationaal Waddengebied bestaat – Nederland, Duitsland en Denemarken – onderling te vergelijken (op internationaal niveau). Vervolgens is geprobeerd de resultaten te verklaren aan de hand van het theoretisch kader (zie hoofdstuk 2).

Uit de literatuurstudie is gebleken dat een recreatiewoningprijs – net zoals een gewone woningprijs – tot stand komt door vraag en aanbod, waarbij de woningkenmerken en de woonomgeving een zeer belangrijke rol spelen. Het voorzieningenniveau is een belangrijk onderdeel van een woonomgeving. Zo is voor een recreatiewoning voornamelijk het natuurlijke voorzieningenniveau van belang, omdat groene natuurgebieden centraal staan voor recreatiewoningen. Verder heeft de toenemende verstedelijking invloed op de stijgende vraag naar recreatiewoningen. Verstedelijking – wat ten koste gaat van groene ruimtes – heeft geleid tot een positieve herwaardering van groene gebieden, waardoor de natuurkwaliteiten van de omgeving een steeds crucialere rol spelen in de keuze van recreatieve bestemmingen. Daarbij wordt het aanbod in grote mate beïnvloed door de grondprijs, de bouwkosten en de wet- en regelgeving.

Op basis van de verrichte analyse in hoofdstuk 3 blijkt dat er sprake is van enkele opvallende verschillen in de vierkante meterprijs woonoppervlak van recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied. Recreatiewoningen op de Duitse Waddeneilanden hebben gemiddeld de hoogste vierkante meterprijs woonoppervlak van € 5.825,-, wat circa 47 procent hoger is dan de gemiddelde vierkante meterprijs op de Nederlandse Waddeneilanden (€ 3.958,-). Op de Deense Waddeneilanden ligt de vierkante meterprijs woonoppervlak met € 2.638,- het laagst, wat maar liefst minder dan de helft van de vierkante meterprijs op de Duitse Waddeneilanden is (zie figuur 23).



FIGUUR 23: GEMIDDELDE VIERKANTE METERPRIJZEN WOONOPPERVLAK VAN RECREATIEWONINGEN IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED (NL, DE & DK). BRON: EIGEN BEWERKING

Op het vasteland liggen de gemiddelde vierkante meterprijzen woonoppervlak van recreatiewoningen dichterbij elkaar. Met € 2.507,- is de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak op het Deense vasteland het hoogst, op de voet gevolgd door het Nederlandse vasteland dat een gemiddelde recreatiewoningprijs heeft van € 2.380,-. Op het Duitse vasteland is de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak met € 1.340,- bijna de helft van de gemiddelde vierkante meterprijs op het Deense vasteland en is daarmee de laagste prijs van de drie landen (zie figuur 22).

Wanneer er wordt gekeken naar de procentuele verschillen tussen de vierkante meterprijzen woonoppervlak van recreatiewoningen op de internationale Waddeneilanden en het vasteland, dan blijkt dat het prijsverschil relatief het grootst is tussen het Duitse vasteland en de Duitse Waddeneilanden. De gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak op de Duitse Waddeneilanden is circa 335 procent hoger, dan op het vasteland. In Nederland ligt de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak op de Waddeneilanden tevens hoger dan op het vasteland. Dit verschil is met circa 66 procent echter niet zo extreem als in Duitsland. Naast Duitsland is tevens het verschil tussen de Deense Waddeneilanden en het vasteland zeer opvallend. In Denemarken zijn de gemiddelde vierkante meterprijzen woonoppervlak van recreatiewoningen zo goed als gelijk aan elkaar, waarbij het gemiddelde prijsniveau op de Waddeneilanden slechts circa 5 procent boven het gemiddelde prijsniveau op het Deense vasteland ligt. Dit komt overeen met de hypothese waarin verwacht werd dat de recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden gemiddeld hoger zijn dan op het vasteland. In Nederland en Duitsland zijn de gemiddelde recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden inderdaad aanzienlijk hoger dan op het vasteland. Echter, in Denemarken zijn de recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden relatief gelijk aan het vasteland, waarbij de gemiddelde recreatiewoningprijs op de Waddeneilanden slechts 5 procent hoger ligt dan op het vasteland.

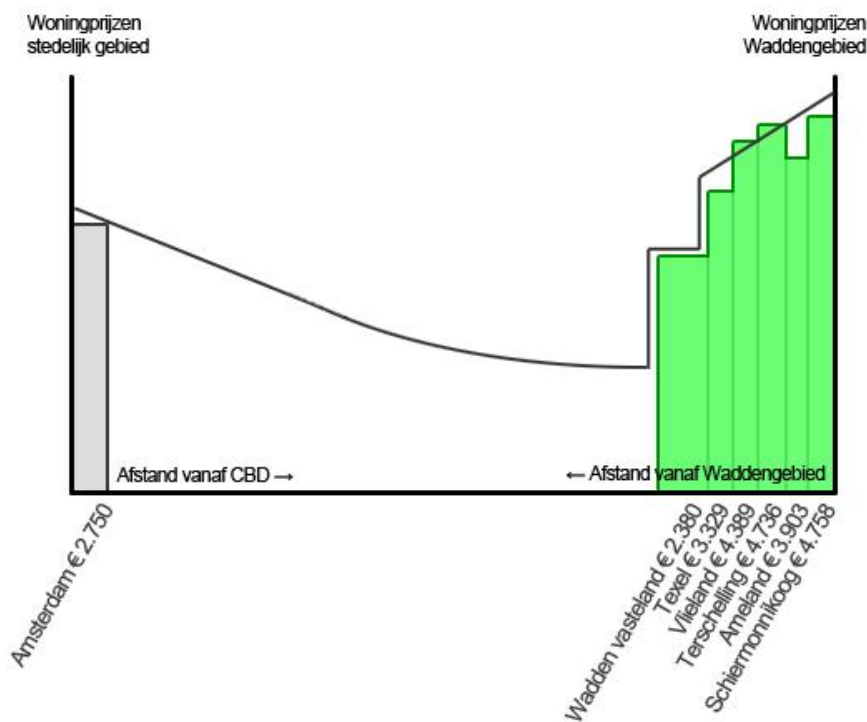
De nationale verschillen in de vierkante meterprijzen woonoppervlak van recreatiewoningen op de Waddeneilanden en het vasteland, die tevens onderling – op internationaal niveau – zijn vergeleken, zijn – aan de hand van het theoretisch kader – zowel op nationaal als internationaal niveau mogelijk grotendeels te verklaren door de uniekheid en exclusiviteit van de locatie. De Waddeneilanden bestaan uit cultureel erfgoed en een uniek beschermd natuurgebied en zijn in de Hotspotmonitor tevens beoordeeld als één van de meest aantrekkelijke natuurgebieden van Nederland, Duitsland en Denemarken (zie figuur 6 en bijlage D). De gemiddelde vierkante meterprijzen woonoppervlak van recreatiewoningen bevestigen deze aantrekkelijkheid, aangezien deze – ten opzichte van het vasteland – het hoogst zijn op de Waddeneilanden.

Echter, het prijsverschil tussen de Waddeneilanden en het vasteland is in Duitsland groter dan in Nederland. Dit wordt mogelijk verklaard door de uniekheid van de Waddeneilanden, dat voor elk land verschillend is. Zo is Duitsland een zeer groot land, wat enkel en alleen in het Noorden aan de zee grenst en waar de reisafstand tot de kust relatief ver is. Hierdoor zijn de kustlijn en met name de Waddeneilanden – voor een land als Duitsland – zeer bijzonder en uniek. Voor Nederland ligt dit echter anders. De zee is voor een land als Nederland relatief minder uniek en bijzonder, omdat het land zowel in het noorden als het westen aan de zee grenst. Daarnaast is de reisafstand tot de kust relatief minder ver, dan in Duitsland. De Waddeneilanden worden hierdoor in Nederland wel als uniek beschouwd, maar zijn relatief minder uniek dan voor Duitsland. Dit verklaart tevens mogelijk waarom de gemiddelde vierkante meterprijs woonoppervlak op de Deense Waddeneilanden relatief gelijk is aan de gemiddelde vierkante meterprijs op het vasteland. Denemarken grenst zowel in het noorden, het oosten als het westen aan de zee, beschikt over een kustlijn van 7.500 kilometer en is de reisafstand tot de kust nergens verder dan 55 kilometer. De Waddeneilanden zijn hierdoor voor Denemarken relatief minder uniek dan voor Nederland en met name Duitsland.

Verder kunnen de internationale prijsverschillen tussen recreatiewoningen in Nederland, Duitsland en Denemarken gedeeltelijk mogelijk verklaard worden door het landelijk gemiddelde (nieuwbouw)woningprijsniveau, dat per land verschillend is. Daarnaast kunnen de onderling vergeleken nationale prijsverschillen tussen de Waddeneilanden en het vasteland mogelijk verklaard worden door het al eerder genoemde argument (de uniekheid van de locatie).

Ook op nationaal niveau zijn de recreatiewoningprijsverschillen tussen de Waddeneilanden en het vasteland grotendeels mogelijk te verklaren door de uniekheid en exclusiviteit van de locatie. Daarnaast spelen enkele andere factoren een mogelijke rol bij deze prijsverschillen. Op de Waddeneilanden is het recreatiewoningaanbod zeer beperkt – vanwege het beschermde natuurgebied en het zeer geringe aantal bouwlocaties – terwijl de vraag

naar recreatiewoningen er relatief hoog is, vanwege het hoge natuurlijke en historische voorzieningenniveau dat zich op de Waddeneilanden bevindt en doordat mensen groene gebieden steeds vaker positief herwaarderen. Tot slot worden de verschillen in vierkante meterprijzen woonoppervlak van recreatiewoningen op nationaal niveau – voor Nederland en Duitsland – tevens ondersteund door de bid-rent theorie van Alonso. Het Waddengebied – maar voornamelijk de Waddeneilanden – fungeert voor recreatiewoningen als het ‘groene centrum’, waardoor de grondprijzen – en daarmee de recreatiewoningprijzen – op de Waddeneilanden relatief hoger zijn dan op het vasteland. Deze theorie komt overeen met de recreatiewoningprijzen in het internationaal Waddengebied, waar de gemiddelde recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden inderdaad relatief hoger zijn, dan op het vasteland. Hieruit kan een gespiegelde bid-rent curve van de woningprijzen worden opgesteld waarin de afstand tot het ‘central business district’ en de afstand tot het Waddengebied – het ‘groene centrum’ – zijn weergegeven (zie figuur 24). In theorie is deze curve een vloeiende lijn, maar in praktijk is dit echter niet het geval. Dit komt doordat de gemiddelde (recreatie)woningprijzen niet in elk (natuur)gebied gelijk aan elkaar zijn, waardoor de gemiddelde (recreatie)woningprijzen tussen twee gebieden kunnen verschillen (zie de afwisselende groene staven in figuur 22). Verder is uit het onderzoek gebleken dat de gemiddelde recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden hoger liggen dan de gemiddelde nieuwbouwwoningprijzen in de nationale grote steden. In figuur 24 begint de bid-rent curve van het Nederlandse Waddengebied daarom hoger (zie rechteras), dan de bid-rent curve van het Nederlandse ‘central business district’ (zie linker as).



FIGUUR 24: EEN GESPIEGELDE BID-RENT CURVE MET BETREKKING TOT HET ‘CENTRAL BUSINESS DISTRICT’ EN HET WADDENGEBIED (NL). BRON: EIGEN BEWERKING

Aan het begin van het onderzoek werd volgens de hypothese verwacht dat de recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden gemiddeld relatief hoger zijn dan op het vasteland. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat op nationaal niveau de recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden gemiddeld hoger zijn dan op het vasteland. Dit verschil tussen de recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden en het vasteland is in Nederland (66 procent) en Duitsland (335 procent) zeer duidelijk te zien. Echter, in Denemarken zijn de recreatiewoningprijzen op de Waddeneilanden en het vasteland – met een verschil van slechts 5 procent – nagenoeg gelijk aan elkaar. De hypothese is daarmee juist voor Nederland en Duitsland en wordt daarom aangenomen. Voor Denemarken is deze hypothese onjuist en wordt daarom niet aangenomen.

4.2 BEPERKINGEN VAN HET ONDERZOEK

Tijdens het onderzoek is tegen een aantal beperkingen aangelopen. Hieronder worden de beperkingen kort toegelicht:

- In het onderzoek is het helaas niet mogelijk geweest om gebruik te maken van WOZ-waarden en verkoopprijzen van recreatiewoningen. Dit komt doordat op de Duitse en Deense openbare (statistische) websites deze informatie niet te vinden is. In dit onderzoek is daarom gebruikgemaakt van vraagprijzen van te koopstaande recreatiewoningen via openbare huizenwebsites zoals Funda (NL).
- Doordat gebruikgemaakt is van de vraagprijzen van recreatiewoningen is het helaas niet mogelijk geweest om de prijsontwikkeling van recreatiewoningen over bijvoorbeeld het afgelopen jaar of de afgelopen 5 jaar te onderzoeken.
- Doordat de informatie zelf vergaard diende te worden en alleen gebruikgemaakt kon worden van recreatiewoningen die op dat moment te koop stonden, was het helaas niet mogelijk om voor alle Nederlandse, Duitse en Deense kustgemeenten en Waddeneilanden – even veel – data te vergaren. De beperkte hoeveelheid data heeft het daardoor lastiger gemaakt om dieper in te gaan op het onderzoek.
- De taalbarrière heeft het erg lastig gemaakt om voldoende informatie te verkrijgen over de Deense, maar met name Duitse wet- en regelgeving. Hierdoor is er wel informatie verzameld, maar minder dan waarschijnlijk mogelijk was zonder de taalbarrières.

4.3 AANBEVELINGEN VOOR VERVOLGONDERZOEK

Gedurende het onderzoek is een aantal beperkingen aan het licht gekomen, welke mogelijk kunnen dienen als aanbevelingen voor vervolgonderzoek naar de prijsverschillen van recreatiewoningen in het internationaal Waddengebied:

- Bij het in kaart brengen van de prijsverschillen in het internationaal Waddengebied is gebruikgemaakt van vraagprijzen van momenteel te koopstaande recreatiewoningen die via huizenwebsites – zoals Funda – zijn verkregen. Het gebruik van meer specialistische en gedetailleerde data, denkende aan verkoopprijzen en WOZ-waarden, leidt hoogstwaarschijnlijk tot een groter en meer betrouwbare dataset. Dit kan leiden tot nieuwe interessante bevindingen en maakt het waarschijnlijk mogelijk om dieper en specifiekere in te gaan op de data. Zo kunnen bijvoorbeeld specifiekere maar ook meer betrouwbare conclusies getrokken worden uit de prijsverschillen tussen recreatieve appartementen en recreatieve woonhuizen. Voor dit onderzoek is dit helaas niet mogelijk gebleken.
- In een vervolgonderzoek wordt tevens aanbevolen om de gegevens over de afgelopen tien jaar te verzamelen. Hierdoor wordt het mogelijk om de prijsontwikkelingen door de jaren heen zichtbaar te maken, wat hoogstwaarschijnlijk zeer interessante bevindingen kan opleveren.
- Een ander vervolgonderzoek kan zijn het een jaar lang monitoren van de recreatiewoningprijzen in het Waddengebied.
- De institutionele verschillen tussen de drie landen dienen verder te worden uitgezocht. Op deze wijze kan meer duidelijkheid verkregen worden over de wet- en regelgeving in elk land. Aanbevolen wordt om personen die de Duitse en Deense taal vloeiend beheersen bij dit vervolgonderzoek te betrekken.
- Tot slot wordt aanbevolen om hetzelfde onderzoek uit te voeren, maar dan voor de woningmarkt met woningen die permanent bewoond mogen worden en deze uitkomsten te vergelijken met dit onderzoek. Dit kan tevens leiden tot zeer interessante nieuwe bevindingen.

4.4 REFLECTIE

Dit onderzoek is voor mij een grote uitdaging geweest. Het is voor mij lastig geweest om een goed onderwerp te bedenken waarna de heer Sijsma met het idee is gekomen om het internationaal Waddengebied te gaan onderzoeken. Een totale uitdaging gezien het feit dat ik eigenlijk niks van het Waddengebied wist, behalve dat het een uniek beschermd natuurgebied is waar veel mensen graag een tweede woning willen hebben.

De beginfase van het onderzoek heb ik voornamelijk als erg lastig ervaren, omdat ik in mijn hoofd geen duidelijk beeld had waar ik heen zou gaan met dit onderzoek. Dit maakte het extra moeilijk voor mij om het allemaal netjes op papier te krijgen. Tevens was in het begin ook nog niet bekend welke informatie exact beschikbaar was voor het onderzoek en of ik deze überhaupt wel kon gebruiken voor het onderzoek. Deze onzekerheid heb ik tevens als lastig ervaren. Daarnaast heb ik de taalbarrières als zeer lastig ervaren, omdat het zoeken van informatie erg lastig is in een taal dat je niet beheerst. Ook heb ik het zeer moeizame contact met de Duitse makelaars en gemeenten als lastig ervaren, omdat zelfs na het mailen en bellen in het Engels en in het Duits ik extreem lastig aan de juiste informatie kon komen.

Na het verzamelen van de data begon het onderzoek steeds meer vorm te krijgen en wist ik steeds beter waar ik heen wilde met het onderzoek. Het interpreteren van de data ging met weinig moeite en is voor mij het één van de leukste delen van het onderzoek geweest. Tevens werd het mogelijk om de losse eindjes aan elkaar vast te knopen en alles binnen het onderzoek met elkaar te koppelen. Tot slot heb ik alles nog eens nagelezen en zo de laatste theorieën, resultaten en conclusies met elkaar verbonden. Dit is naar mijn mening het allerleukste aan een onderzoek, omdat dan alle facetten van het onderzoek op hun plaats vallen. Je krijgt dan echt het gevoel dat alles een plaats heeft gekregen in je onderzoek en dat het af is.

LITERATUURLIJST

- Alonso, W. (1964). *Location and land use: towards a general theory of land rent*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Barendregt, A. & Smit, L. (2001). *Tweede woning: Genieten, onthaast of gewoon op vakantie*. Utrecht: Universiteit Utrecht, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen.
- Boliga.dk (2013). Geraadpleegd in de periode tussen 28-10-2013 en 3-11-2013, via www.boliga.dk.
- Bouwfonds Property Development & Bouwfonds REIM (2012). *Woningmarkten in perspectief. Duitsland, Frankrijk, Nederland*. Bouwfonds Property Development.
- Brueckner, J.K., Thisse, J.F. & Zenou, Y. (1999). *Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory*. *European Economic Review* 43 (1999) 91-107.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (1992). *Handleiding voor de administratieve woningtelling*. CBS.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (1999). *Recreatiewoningenvoorraad en Mutaties in 1998 per Gemeente*. Maandstatistiek Bouwnijverheid 41. CBS.
- Centraal Planbureau (1998). *Wonen en ruimte in drie scenario's tot 2020*. Den Haag: CPB.
- Centraal Planbureau (2013). *De Nederlandse woningmarkt - hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Coppock, J.T. (1977). *Second Homes: Curse of Blessing?* Pergamon. Oxford.
- Dijk, J. van, Folmer, H., Broersma, L., Heide, M. van der, Heijman, W., Horlings, I., Ivanova, O., Jonkhoff, W., Koops, O., Sijtsma, F. & Veen, A. van der (2009). *Analyse van sociaal-economische problemen in het Waddengebied*. Waddenacademie: Position paper portefeuille Sociale en Ruimtelijk Economie.
- Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A. & Smit, L. (2004). *Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained*. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 2005 Vol. 96 No. 2: pp. 139-152.
- DiPasquale, D. & Wheaton, W.C. (1992). *The markets for real estate assets and space: a conceptual framework*. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* 1992, V20, 1: pp. 181-197.
- DiPasquale, D. (1999). *Why don't we know more about housing supply?* *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18(1).
- Eurostat (2013). Geraadpleegd op 20-10-2013 via http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics/nl#Context & http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-SF-11-004/EN/KS-SF-11-004-EN.PDF.
- Funda.nl (2013). Geraadpleegd in de periode 28-10-2013 en 3-11-2013, via www.funda.nl.
- Funda.nl (2013). Geraadpleegd op 12-10-2013, via <http://www.funda.nl/help/?pagina=/nl/algemene-teksten-funda-sites/fundantl/help/details-van-een-gevonden-woning/wat-is-het-verschil-tussen-een-woonhuis-en-een-appartement>.

- Gallent, N., Shucksmith, M. & Twedwr-Jones, M. (2003). *Housing in the European countryside: Rural Pressure and Policy in Western Europe*. Routledge. London.
- Gemeente Ameland (2010). *Structuurvisie Ameland*. Inbo.
- Gemeente Ameland (2005). *Huisvestingsverordening 2005*. Geraadpleegd op 20-10-2013, via <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Ameland/100159.html>.
- Gemeente Terschelling (2005). *Huisvestingsverordening 2005*. Geraadpleegd op 20-10-2013, via <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Terschelling/73392.html>.
- Gemeente Texel. Geraadpleegd op 20-10-2013, via <http://www.texel.nl/document.php?m=23&fileid=38601&f=c73cda1529c231e311ce49897bd4febf&attachment=1&c=35675>.
- Gemeente Schiermonnikoog (2011). *Huisvestingsverordening 2011*. Geraadpleegd op 20-10-2013, via <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Schiermonnikoog/98640.html>.
- Gemeente Vlieland (2001). *Huisvestingsverordening 2001*. Geraadpleegd op 20-10-2013, via <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Schiermonnikoog/98640.html>
- Google Maps (2013). Geraadpleegd op 23-11-2013, via <https://maps.google.nl/>.
- Groot, H. de, Marlet, G., Teulings, C. & Vermeulen, W. (2010). *Stad en land*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Gool, T. van, Brounen, D., Jager, P. & Weisz, R.M. (2007). *Onroerend goed als belegging*. Houten: Wolters-Noordhoff Groningen.
- Haan, J. de, Daalen, G. van, Kee, P. & Le, Q. (2011). *Conceptueel kader speerpunt woningmarkt*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Haffner, M. (2006). *Fabels over de hypotheekrenteaftrek: een kijkje over de grens*. Real Estate, nr. 48.
- Haffner, M. & Dam, F. van (2011). *Langetermijneffecten van de kredietcrisis op de regionale woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Hána, P., Novák, P., & Rádl Rogerová, D. (2013). *Property Index: Overview of European Residential Markets*. Czech Republic: Deloitte.
- Hond, M. de & Koetsier, J. (1970). *De tweede woning in Nederland*. Geografisch Tijdschrift.
- Hotspotmonitor (2010). Via www.hotspotmonitor.nl.
- Immowelt.de (2013). Geraadpleegd in de periode tussen 28-10-2013 en 3-11-2013, via www.immowelt.de.
- Kaae, B.C., Nielsen, T.S. & Karlsen, E.B. (2007). *Assesment of "second homes" in peripheral areas of Denmark*. København: Center for Skov, Landskab og Planlægning, Københavns Universitet.
- Kabat, P., Bazelmans, J., van Dijk, Jouke, Herman, P.M.J. Speelman, H., Deen, N.R.J. en R.W.A. Hutjes (2009). *Kennis voor een duurzame toekomst van de Wadden: Integrale Kennisagenda van de Waddenacademie*. Waddenacademie-KNAW.
- Kraan, D.J. & Lever, C. (2006). *In Holland staat een huis. Het volkshuisvestingsbeleid op een kruispunt*. Den Haag: Dreesforum.

- Laar, S. van de (2010). *Tweede woningen, kans voor krimpgebieden?* Ministerie van LNV, Den Haag: Kenniscentrum Recreatie.
- Marencic, H. & Frederiksen, J. (2013). *Duurzaam toerisme in de Waddenzee: als Werelderfgoedbestemming*. Willemshaven: Common Wadden Sea Secretariat.
- Ministerie van BZK & Centraal Bureau voor de Statistiek (2006). *WoON-Onderzoek*. Delft: ABF Research
- Monk, S. & Whitehead, C.M.E. (1996). *Land supply and housing: a case study*. Housing Studies, 11(3).
- Neuteboom, P. (2002). *Een internationale vergelijking van de kosten en risico's van hypotheek*. Utrecht: Nethur.
- Newig, J. (2000). *Freizeitwohnen Mobil und Stationär*. Institut für Länderkunde, ed. Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland Bd. 10 Freizeit und Tourismus. Heidelberg: Spektrum
- NRIT Onderzoek (2010). *De markt voor tweede woningen*. Breda: NRIT Onderzoek
- Polman, R. (2011) *Deens hypotheekmodel kan Nederlandse economie miljarden opleveren*. Solid Mortgages.
- Priemus, H., Jong, M. de, Wassenberg, F.A.G. & Louw, E. (1994). *Exogene invloeden volkshuisvesting. Grondslagen voor strategische beleidsvorming*. Volkshuisvesting in theorie en praktijk, nr. 35, Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Priemus, H. (2000). *Mogelijkheden en grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting*. Utrecht: DVGH/NETHUR partnership 9.
- Raad voor de Wadden (2011). *De Wadden in internationaal perspectief. Aandachtspunten voor internationale samenwerking, bescherming en beheer van trekvogels*. Leeuwarden: Raad voor Wadden.
- Reijden, H. van der, Aykac, R., Iersel, van J., Keers, G., Breejen, F. den & Sprenger, P. (2003). *Tweede woningen. Voorraad en ontwikkelingen*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.
- Schilder, F. & Conijn, J. (2012). *Het Deense model. Mogelijkheden en beperkingen van hypothecaire financiering volgens het Deense model voor de Nederlandse koopwoningmarkt*. Amsterdam: ASRE Research Center.
- Segeren, A. (2007). *De grondmarkt voor woningbouwlocaties. Belangen en strategieën van grondeigenaren*. Den Haag: Ruimtelijke Planbureau, Rotterdam: NAi Uitgevers.
- Sijtsma, F.J., Vries, S. de, Hinsberg, A. van & Diederiks, J. (2012). *Does 'grey' urban living lead to more 'green' holiday nights? A Netherlands case study*. Landscape Urban Plan.
- Stegeman, H., & Piljic, D. (2011) *Deens hypotheekmodel geen gratis lunch*. Me Judice, 21 december 2011.
- Sterkenburg, P. van (2002). *Van Dale: Groot woordenboek hedendaags Nederlands*. Utrecht: Van Dale Lexicografie.
- Turkenburg, G. & Streefkerk, L. (2009). *Transparantie in financiële sturing. Onderzoek naar de verantwoording van woningcorporaties*. PricewaterhouseCoopers.
- Valuta.nl (2013). Geraadpleegd op 20-10-2013, via http://www.valuta.nl/deense_kroon_euro.

- Verbruggen, J., Kranendonk, H., Leuvensteijn, M. van & Toet, M. (2005). *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?* Den Haag: Centraal Planbureau.
- Vereniging Eigen Huis (2013). Geraadpleegd op 12-10-2013, via <http://www.eigenhuis.nl/hypotheken-financien/hypotheken/regels/>.
- Visser, P. & Dam, F. van (2006). *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*. Rotterdam: NAI Uitgevers & Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- VROM-raad (2009). *Wonen in ruimte en tijd. Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen*. Advies 072. Den Haag.
- Vries, P. de & Boelhouwer, P. (2006). *Woningkwaliteit, woningprijs en conjunctuur: De invloed van de conjunctuur op gevraagde woningkwaliteit en prijs-kwaliteitverhouding*. Utrecht: DGW/NETHUR Partnership 38.
- Vries, P. de & Boelhouwer, P. (2004). *Lange termijn evenwicht op de koopwoningmarkt. Relatie woningprijs, inkomen en woningproductie*. Utrecht: DGW/NETHUR Partnership 28.
- Waddenacademie & Common Wadden Sea Secretariat (2012). *Het Waddengebied. Een cultuurlandschap van wereldklasse*. Leeuwarden: Waddenacademie & Wilhelmshaven: Common Wadden Sea Secretariat.
- Waddenvereniging (2012/2013). *Werelderfgoed Waddenzee biedt kansen: Een rapport op basis van gesprekken met ondernemers in het Waddengebied*. Harlingen: Waddenvereniging.
- Weernink, M. (2012). *De Duitse woningmarkt: een nieuwe zeepbel in wording?* Rabobank Kennis en Economisch Onderzoek.
- Williams, S. (2009). *Tourism geography – A new synthesis*. Oxon: Routledge.

OVERIGE BRONNEN:

CONTACTENPERSONEN BIJ MAKELAARS EN GEMEENTEN IN HET INTERNATIONAAL WADDENGEBIED:

- Aiche, J. (2013). Stadt Norderney (Waddeneiland Norderney).
- Krag Svendsen, A. (2013). The Danish Wadden Sea Secretariat & Esbjerg Kommune (Gemeente Esbjerg).
- Leijstra, R. (2013). Gemeente Ameland.
- Makkeh, S. M. D. (2013). Fanø Kommune (Gemeente Fanø).
- Valino, A. (2013). Dansk Boligformidling.
- Veen, F. van der (2013). Gemeente Terschelling.
- Venselaar, F. (2013). Gemeente Schiermonnikoog.

OVERIGE CONTACTENPERSONEN:

Daams, M. (2013). Rijksuniversiteit Groningen.

Mehnen, N. (2013). Rijksuniversiteit Groningen.

Novák, P. (2014). Deloitte CZ.

Sijtsma, F.J. (2013). Rijksuniversiteit Groningen.

BIJLAGEN

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE A: VRAGENLIJST VOOR MAKELAARS EN GEMEENTEN (NL, DE & DK).....	56
BIJLAGE B: HUIZENWEBSITES FUNDA (NL), IMMOWELT (DE) & BOLIGA (DK).....	57
BIJLAGE C: WADDENEILANDEN EN VASTELAND SELECTIE.....	63
BIJLAGE D: HOTSPOTMONITOR DUITSLAND & DENEMARKE.....	65
BIJLAGE E: RECREATIEWONINGAANBOD NEDERLAND, DUITSLAND & DENEMARKE.....	66
BIJLAGE F: DE EUROPESE WONINGMARKT.....	68

BIJLAGE A: VRAGENLIJST VOOR MAKELAARS EN GEMEENTEN (NL, DE & DK)

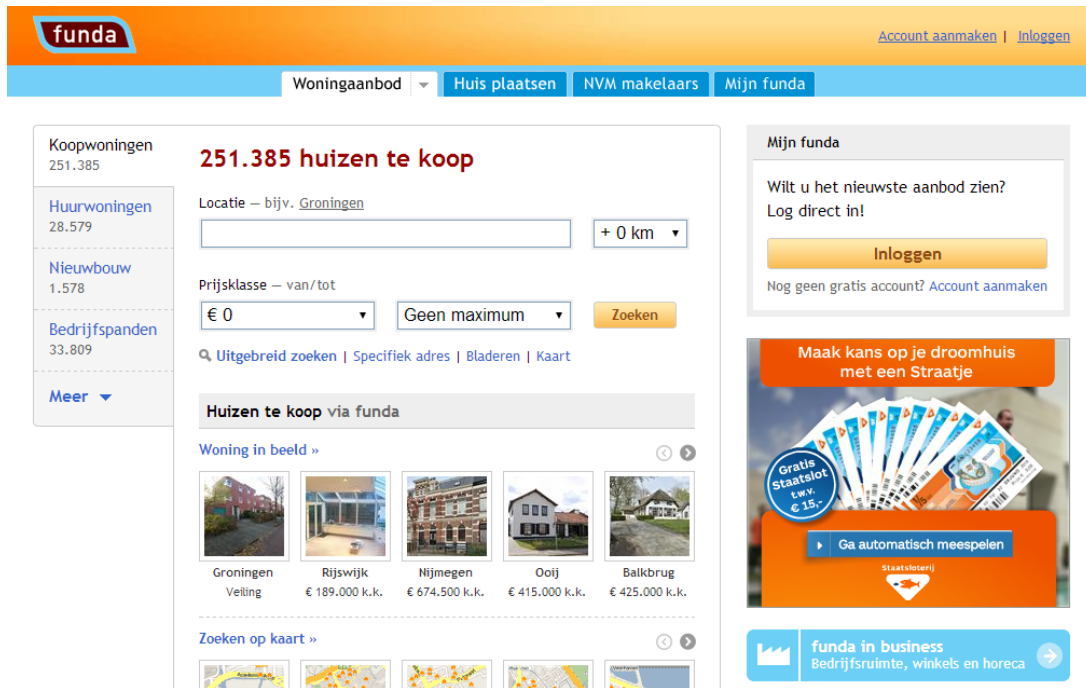
Om een goed inzicht te verkrijgen in onder andere de wet- en regelgeving van het internationaal Waddengebied is er contact opgezocht met alle Nederlandse, Duitse en Deense Waddeneilanden. Dit is gedaan door middel van telefonisch contact en/of e-mail contact met makelaars en/of gemeenten – op het desbetreffende Waddeneiland of die in de gemeente van het Waddeneiland gevestigd zijn – te contacteren. Vervolgens zijn de volgende vragen gesteld:

1. Welke wet- en regelgevingen zijn er wanneer een Nederlander in Nederland een tweede woning wil kopen? Zijn er bijvoorbeeld bepaalde belastingen die zij dienen af te dragen?
2. Welke wet- en regelgeving zijn van toepassing op de Nederlandse Waddeneilanden wanneer een Nederlander er een woning wil kopen? Kan iedereen er een (tweede) woning kopen of dienen zij bijvoorbeeld ook permanent op het eiland te wonen of te werken?
3. Zijn de wet- en regelgeving op alle Nederlandse Waddeneilanden hetzelfde of verschillen zij per eiland?
4. Zijn op de Nederlandse Waddeneilanden bepaalde restricties met betrekking tot het bouwen van woningen? Zijn er bijvoorbeeld beschermde natuurgebieden en/of dorpsaanzichten waardoor er minder gebouwd kan worden?
5. Hoe verhoudt de (recreatie)woningmarkt op de Waddeneilanden zich ten opzichte van het Nederlandse vasteland? Zijn de prijzen op de Waddeneilanden gelijk aan die van het vasteland? En hoe zit het bijvoorbeeld met het (recreatie)woningaanbod op de Waddeneilanden, is er bijvoorbeeld een tekort of overschot?

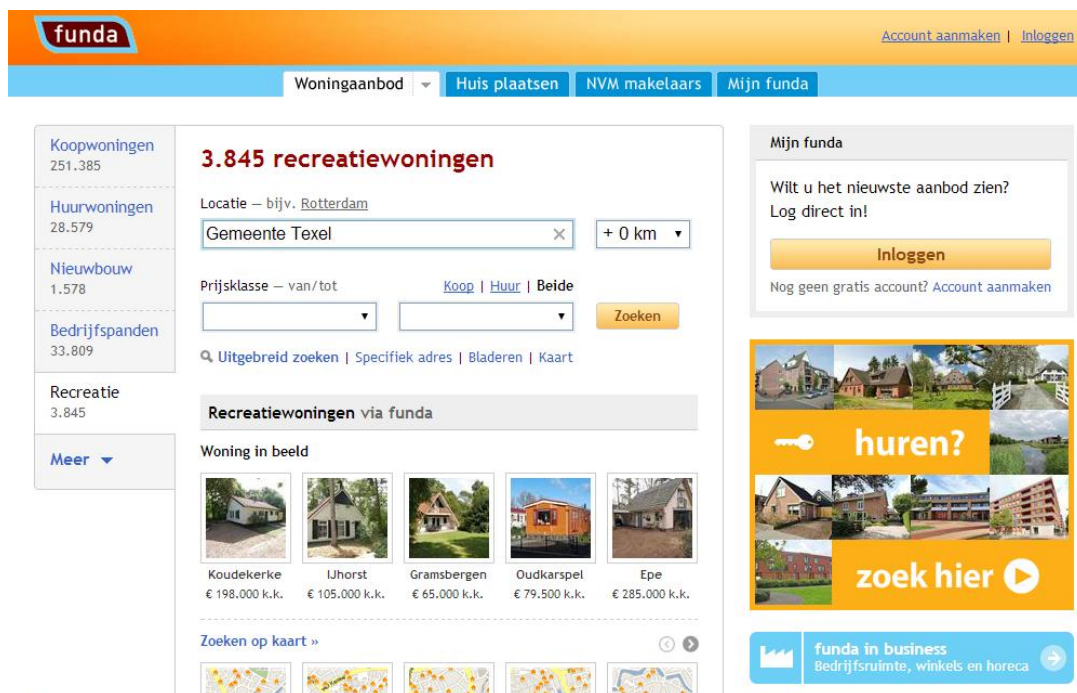
BIJLAGE B: HUIZENWEBSITES FUNDA (NL), IMMOWELT (DE) & BOLIGA (DK)

FUNDA (NL)

Hieronder zijn een aantal foto's van de Nederlandse huizenwebsite Funda (www.funda.nl) weergegeven.



FIGUUR 25: STARTPAGINA VAN NEDERLANDSE HUIZENWEBSITE FUNDA. BRON: FUNDA (2013)



FIGUUR 26: BEGINPAGINA VAN RECREATIEWONINGEN OP DE NEDERLANDSE HUIZENWEBSITE FUNDA. BRON: FUNDA (2013)

The screenshot shows the Funda website interface. At the top, there's a navigation bar with 'funda' logo and links for 'Account aanmaken' and 'Inloggen'. Below that, a search bar is set to 'Woningaanbod' with sub-categories 'Huis plaatsen', 'NVM makelaars', and 'Mijn funda'. A dropdown menu is set to 'Recreatiewoning' and a search button 'Zoekopdracht instellen' is visible. On the right, there's a search scope 'Uitbreid zoeken'. The main area features a map of Texel with orange house icons. A sidebar on the left includes filters for 'Prijsklasse van/tot' (€ 0 to Geen maximum), 'Soort object' (Woonhuis, Appartement), 'Soort bouw' (Bestaande bouw, Nieuwbouw), and 'Aantal kamers' (1 to 5+). A detailed view of a property at 'Pontweg 62' is shown in a pop-up window, listing '1797 ST Den Hoorn Texel', '97 m² / 167 m² · 3 kamers', and '€ 177.500 k.k.'. The bottom of the map area contains a scale bar and a link to 'Recreatiewoning - atraveo.nl'.

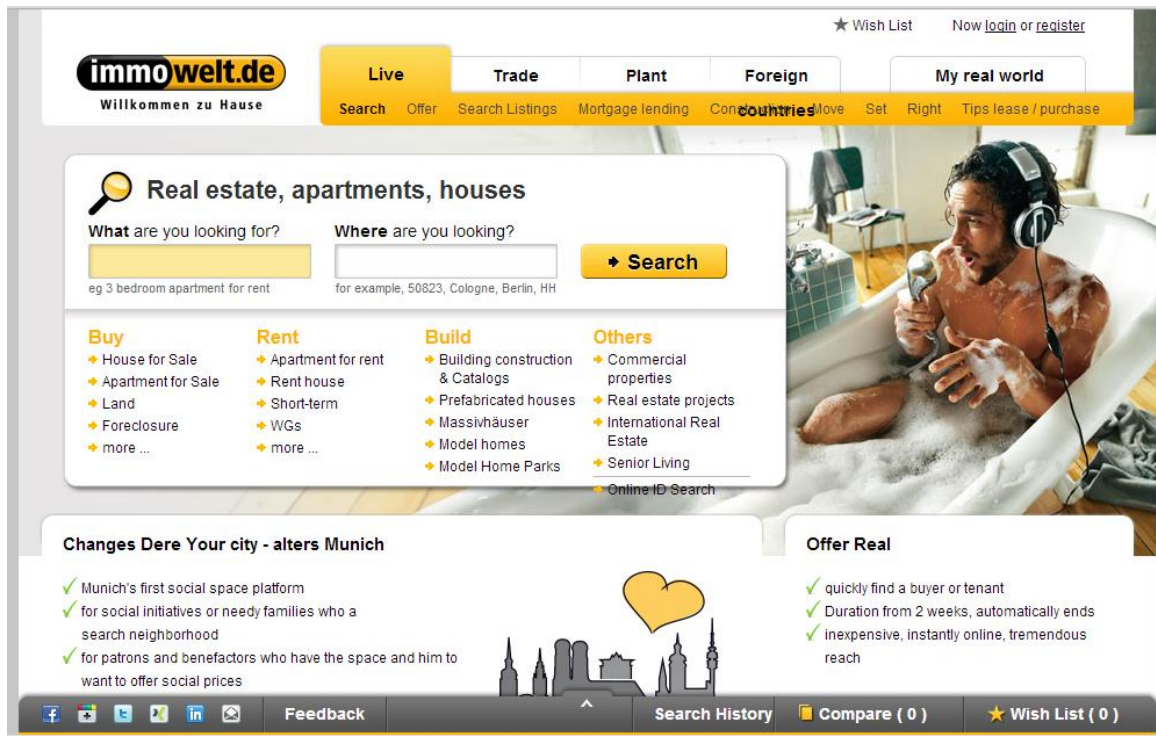
FIGUUR 27: KAART MET TE KOOPSTAANDE RECREATIEWONINGEN OP DE NEDERLANDSE HUIZENWEBSITE FUNDA. BRON: FUNDA (2013)

The screenshot shows a detailed listing for a property at 'Pontweg 62'. The listing includes a photo of the house, the address '1797 ST Den Hoorn Texel', and the price '€ 177.500 k.k.'. There are buttons for 'Bewaren' and 'Volg wijzigingen', and a 'Notitie toevoegen' button. Below the listing, there's a navigation bar with 'Overzicht', 'Omschrijving', 'Kenmerken', 'Foto's', and 'Kaart & buurt'. The 'Omschrijving' section contains a description of the property: 'Een eindwoning met aanbouw, kas, carport en onder- en bijgelegen eigen grond. Indeling: hal/entree, toilet met fonteintje, trap naar verdieping, woonkamer met eetgedeelte en open keuken, ruime voorraadkast met voormalige doucheruimte en schuifpui n... Volledige omschrijving'. There's a call to action 'Laat kopers/huurlers de mogelijkheden van uw huis zien!' with a 'Ga' button. The 'Kenmerken' section lists: 'Soort woonhuis: Eengezinswoning, eindwoning', 'Oppervlakte: 97 m² woonopp. / 167 m² perceelopp.', 'Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)', and 'Bijzonderheden: Tuin'. The 'Verkoopmakelaar' section identifies 'Makelaardij Eelman' with contact information and buttons for 'Reageer op deze woning', 'Plan een bezichtiging', and 'Download brochure (PDF)'. A box asks 'Bent u de verkoper?' and provides a link 'Ik ben de verkoper'. At the bottom, there's a 'Doorsturen of delen' button.

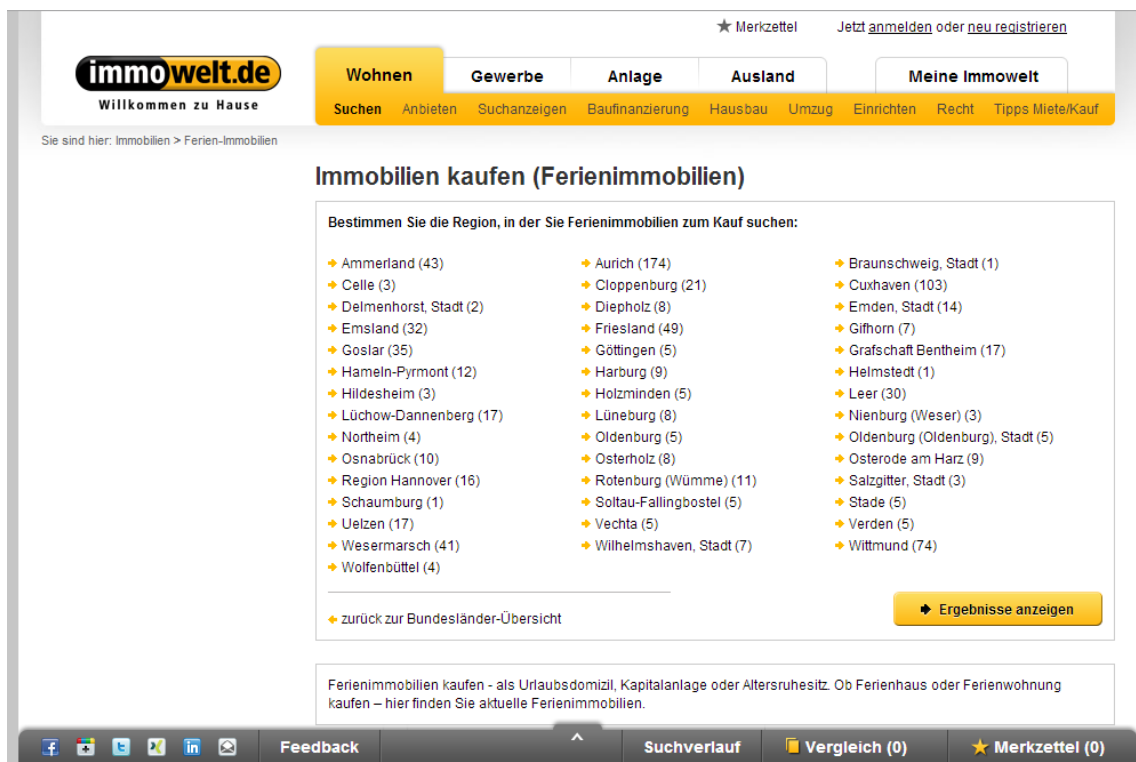
FIGUUR 28: EEN TE KOOPSTAANDE RECREATIEWONING OP DE NEDERLANDSE HUIZENWEBSITE FUNDA. BRON: FUNDA (2013)

IMMOWELT (DE)

Hieronder zijn een aantal foto's van de Duitse huizenwebsite Immowelt (www.immowelt.de) weergegeven. De website is in de foto's – door middel van Google Translate – vertaald naar het Engels.



FIGUR 29: STARTPAGINA VAN DUITSE HUIZENWEBSITE IMMOWELT. BRON: IMMOWELT (2013)



FIGUR 30: BEGINPAGINA VOOR RECREATIEWONINGEN (=FERIENIMMOBILIEN) OP DUITSE HUIZENWEBSITE IMMOWELT. BRON: IMMOWELT (2013)

immowelt.de
Willkommen zu Hause

Live Trade Plant Foreign My real world
Search Offer Search Listings Mortgage lending Construction Move Set Right Tips lease / purchase

You are here: Real Estate > Vacation Property > results

Receive offers by e-mail
Search advertisements

Your search criteria
Cuxhaven
Choose Location
street just looking
Change location by map
All property types
for sale
Suitable as a vacation rental

Refine your search
Key data

Buy Holiday Properties in Cuxhaven
1-20 of 46 offers

List view View details Map

Pages: 1 | 2 | 3 recent listings first

Charming Apartment apartment with lake view **NEU**
€ 142,000 (purchase price) 27472 Cuxhaven
about 55 m² of living space 2 rooms
free of commission
Balcony
Bathroom with tub
full basement
Elevator
Fitted kitchen
Central Heating

Fantastic vacation in Cuxhaven Cuxhaven- **NEU**
€ 349,000 (minimum price) 27476 Cuxhaven (Cuxhaven)
about 90 m² of living space 4 rooms
Balcony
Underground car park
Bathroom with tub
Guest WC
Keller share
Elevator
Fitted kitchen

Feedback Search History Compare (0) Wish List (0)

FIGUR 31: PAGINA MET TE KOOPSTAANDE RECREATIEWONINGEN (=FERIENIMMOBILIEN) OP DUITSE HUIZENWEBSITE IMMOVELT. BRON: IMMOVELT (2013)

immowelt.de
Willkommen zu Hause

Live Trade Plant Foreign My real world
Search Offer Search Listings Mortgage lending Construction Move Set Right Tips lease / purchase

You are here: Real Estate > Apartment search > Buy > Cuxhaven (Cuxhaven) > search results > Exposé

STOP! New offer - large apartment in Cuxhaven Cuxhaven-
Purchase price: 99.000 € Carl-Vinnen-Weg 17, 27476 Cuxhaven (Cuxhaven)

Overview Pictures Map District Info Contact Service

Image 1/21: Exterior

Contact this seller
Salutation * Please select
First name *
Name *
Phone
E-mail *

Specify my address
 Arrange viewing
 Request for information

Ich interessiere mich für Ihr Angebot. Bitte nehmen Sie Kontakt mit mir auf.

Contact

Information on data protection

Object data
Sale price: € 99,000
Request Financing offer
Floor area: approx 40 m²
Bedrooms: 1
Reference: by appointment
floor: 2

Description
Here you feel at ease!
This 1-room apartment on the 2nd floor has about 40 m² of living space in south / west. From the hall you reach the interior shower room as well as the small bedroom with bunk beds. The center of the apartment is the large living room. This has a fully equipped kitchenette with dining area, a cozy sitting room (sofa with sleeping function and a stool). In addition, this room is equipped with a Murphy bed. The large balcony

Feedback Search History Compare (0) Wish List (0)

FIGUR 32: EEN TE KOOPSTAANDE RECREATIEWONING OP DE DUITSE HUIZENWEBSITE IMMOVELT. BRON: IMMOVELT (2013)

BOLIGA (DK)

Hieronder zijn een aantal foto's van de Deense huizenwebsite Boliga (www.boliga.dk) weergegeven. De website is in de foto's – door middel van Google Translate – vertaald naar het Engels.

Boliga.dk - The largest independent home page

Home | Search home ownership | Search rentals | Map Search | Foreclosures | My Boliga | Search Broker | iBoligen

VAKGARAGE | VOORKOM PECH ONDERWEG

Search

Home | Advanced search | Map Search | Rental Housing | Foreclosures | Sales prices | BBR data | Archive | Open House | Agents and Agencies | Brokerage Wizard | Evaluation Reports | My Boliga | Debate | Housing Inspiration **NYT**

Search accommodation

Type: search all accommodation typ

Price: Min. price | Max. price

Area: Select area

Rooms: 0 | 8 +

Size: Min. størrelse | Max. størrelse

Free text / Address: eks: havudsigt eller sagsnr

Boliga Selvsalg - Du kan godt selv!

Ger som 1.000-vis andre
Sæt selv din bolig til salg og få den vist på Boliga.dk
Kun kr. 499/md. - ingen binding
Klik her og sælg din bolig

73,824 TIL SALG Boliga.dk

residential plots for sale
17 January 2014
» 352 new today
» 50 new foreclosures today
» 16 new self sale today

Price drop today: £ -30,638,422
Price increase today: £ 3,677,441
Fall ago 1.jan: £ -311 235 901
Increase ago 1.jan: £ 14,858,457

Top10 price drop 17.jan

Nordre Fasanvej 198, 3 t ...	-49%
Båndholmvej 85 Torrig L	-34%
Egholm Strandvej 20, Hors ...	-34%
Fasanvej 9 Elkenøre, Ide ...	-33%
Svenstrupvej 141 Kalundb ...	-33%
Rougsøvej 216 Holbæk, Oers ...	-29%
Gold Smedevej 33, Hammel	-25%
Sage Byvej 15 Mern	-25%
Amalie Road 50, Horsens	-21%

Skal du beholde dit lån eller skifte?

Indtast lånebeløb | Beregn

Uden gebyrer*
hvis du skifter til et lån med fast rente
hvis du till. og med 27. januar

FIGUR 33: BEGIN PAGINA DEENSE HUIZENWEBSITE BOLIGA. BRON: BOLIGA (2013)

Boliga.dk

Boligtyper

- Villa
- Rækkehus
- Ejerejlighed
- Fritidshus
- Landejendom
- Helårsgrund
- Fritidsgrund
- Andelsbolig
- Villalejlighed
- Tvangsauktioner
- Boliga Selvsalg

» Udvidet søgning

Til salg/solgt

- Boliger til salg
- Solgte boliger

Tæt på >

Funktioner >

Mit Boliga >

Login

Sønderklit 12, Fanøbad - Fritidshus
6720 Fanø

6.495.000 kr 492 dage

8 værelser, 225 m², 2660 m² grun


Vis bolig

BBR | Overvåg | Fjern

Snogebæk
Hotelpension
www.zzz-zzz.dk
Homepage -
Hjemmeside Direkte
kontakt - booking

Kortdata ©2014 Google | 1 km | Servicevilkår | Rapporter en fejl på kortet

FIGUR 34: KAART OP HUIZENWEBSITE BOLIGA.DK WAARIN DE FRITIDSHUS (= RECREATIEWONINGEN) ZIJN WEERGEVEVEN. BRON: BOLIGA (2013)




Search

- Home
- Advanced search
- Map Search
- Rental Housing
- Foreclosures
- Sales prices
- BBR data
- Archive
- Open House
- Agents and Agencies
- Brokerage Wizard
- Evaluation Reports
- My Boliga
- Debate
- Housing Inspiration NYT


For sellers

- Sell your own home NYT
- Your accommodation the front NYT
- Highlight your home
- Property Photo
- Traffic Statistics
- Condition report and energy label - 6,949 kr


Sønderklit 12 Fanøbad - cottage on 225 sqm - 6720 Fano

Home
Large map
Prices in the area
Sold on the road
Archive
BBR
★ Monitor home 

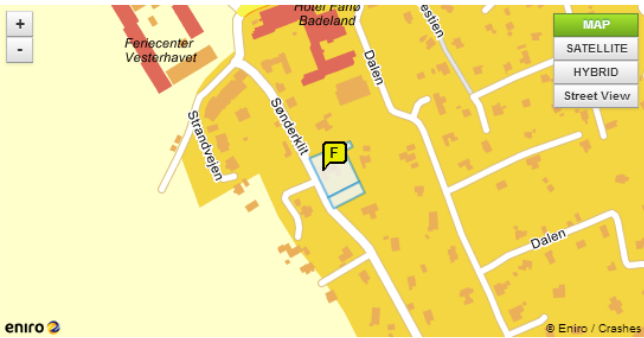
Sønderklit 12 Fanøbad
6720 Fano Fano municipality




Type Holiday
Housing 225 m²
Basic 2660 m²
Basement 50 m²
Rooms 8
Built year 1936
Price 6,495,000 kr
Payment 325,000 kr
Kvmpris 28,866 kr / m²
Created 12/09/2012
Lying 492 days


» See the residence of mediator  (324)

- Is the property valued correctly?
- » More info on the broker
- » Your home? Highlight it here




eniro  © Eniro / Crashes


Similar homes




Skovly 23, Fano Bad
3,995,000 kr



Priest Toft 13
Soenderho
4,395,000 kr



Dune Krogen 15
Fanøbad
6,995,000 kr



Slunden 119 Rindby Str
4.498 million kr

» More similar homes

FIGUR 35: TE KOOPSTAANDE RECREATIEWONING OP DE HUIZENWEBSITE BOLIGA. BRON: BOLIGA (2013)

BIJLAGE C: WADDENEILANDEN EN VASTELAND SELECTIE



FIGUR 36: WADDENEILANDEN & KUSTGEMEENTEN VAN HET NEDERLANDSE WADDENGEBIED. BRON: MEHNEN (2013)

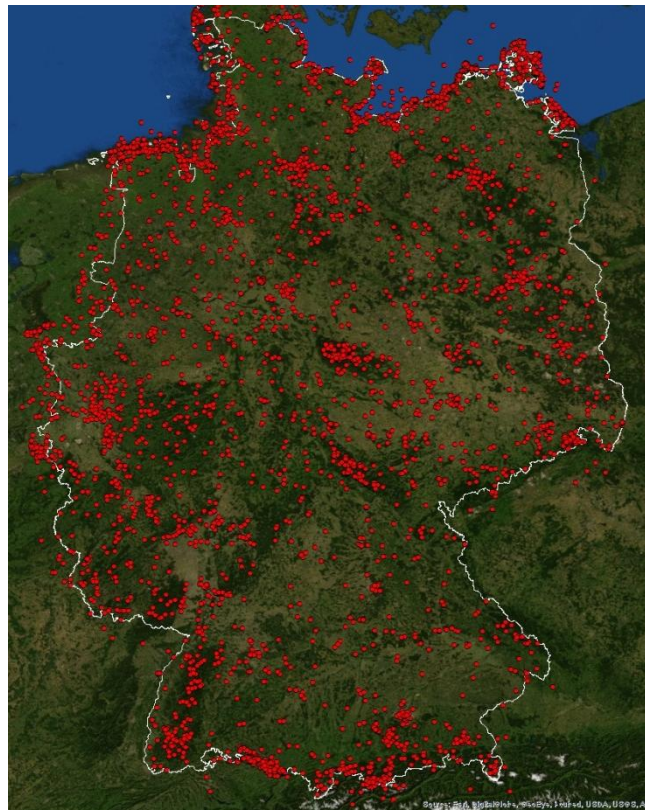


FIGUR 37: WADDENEILANDEN & KUSTGEMEENTEN VAN HET DEENSE WADDENGEBIED. BRON: MEHNEN (2013)



FIGUR 38: WADDENEILANDEN & KUSTGEMEENTEN VAN HET DUITSE WADDENGEBIED. BRON: MEHNEN (2013)

BIJLAGE D: HOTSPOTMONITOR DUITSLAND & DENEMARKEN



FIGUR 39: DE DUITSE HOTSPOTMONITOR. BRON: HOTSPOTMONITOR (2010); EIGEN BEWERKING



FIGUR 40: DE DEENSE HOTSPOTMONITOR. BRON: HOTSPOTMONITOR (2010); EIGEN BEWERKING

BIJLAGE E: RECREATIEWONINGAANBOD NEDERLAND, DUITSLAND & DENEMARKEN

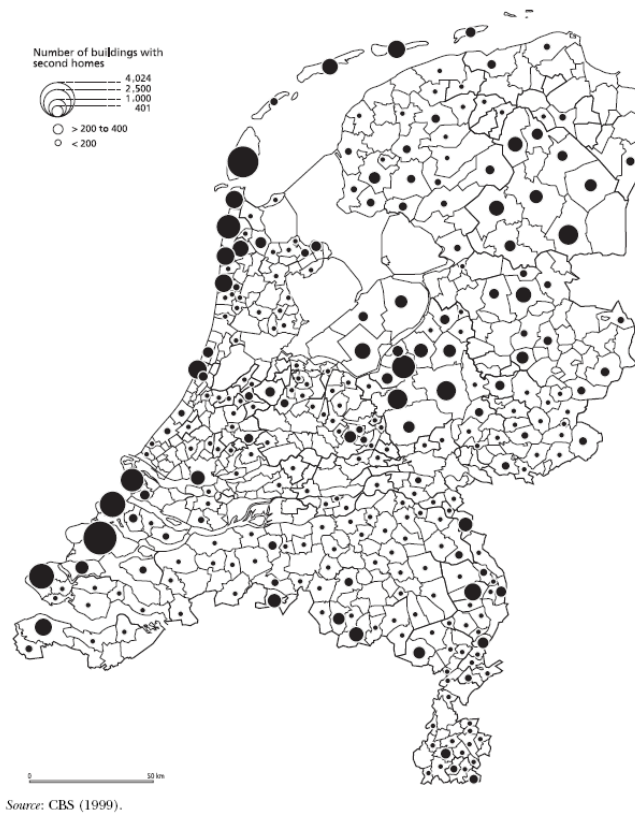


Figure 1. Supply of recreational dwellings in the Netherlands in 1998.

FIGUR 41: HET RECREATIEWONINGAANBOD IN NEDERLAND IN 1998. BRON: CBS (1999)

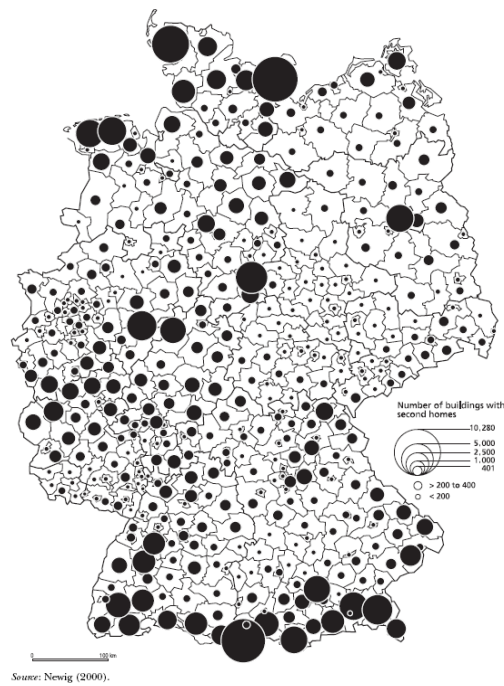
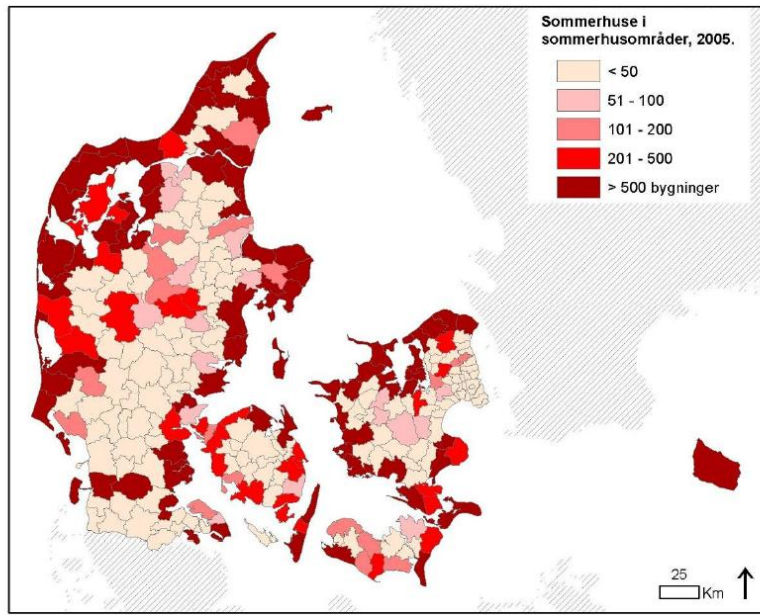


Figure 2. Supply of recreational dwellings in Germany in 2000.

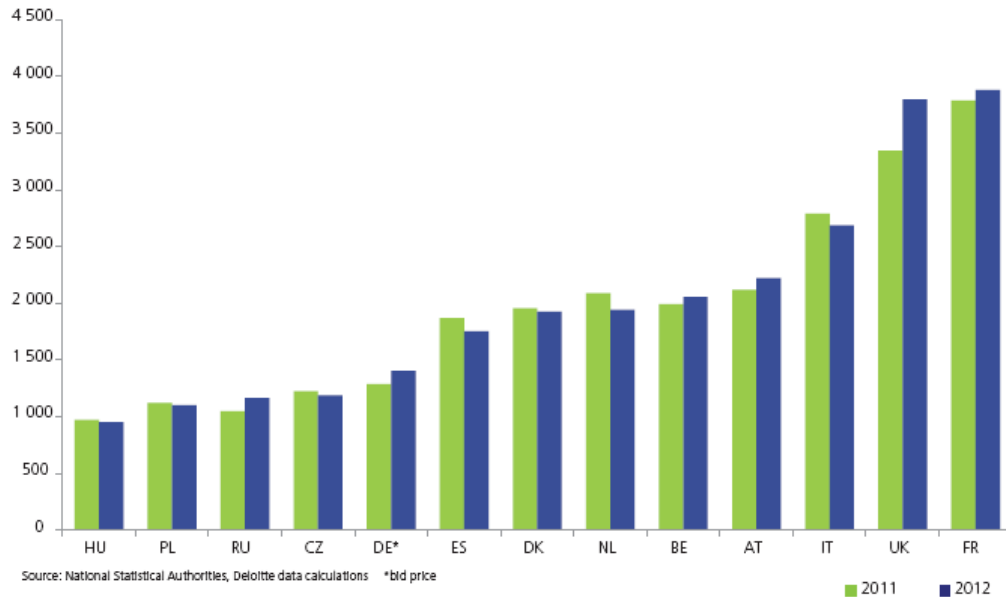
FIGUR 42: HET RECREATIEWONINGAANBOD IN DUITSLAND IN 2000. BRON: NEWIG (2000)



FIGUR 43: HET RECREATIEWONINGAANBOD IN DENEMARKEIN IN 2005. BRON: KAAE ET AL. (2007)

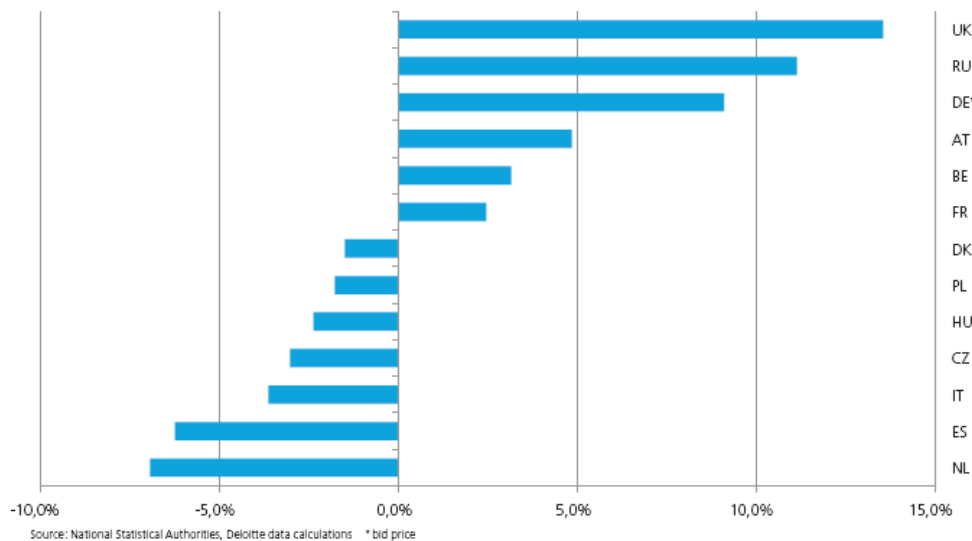
BIJLAGE F: DE EUROPESE WONINGMARKT

Average Transaction Price of the New Dwelling *EUR/ m²*



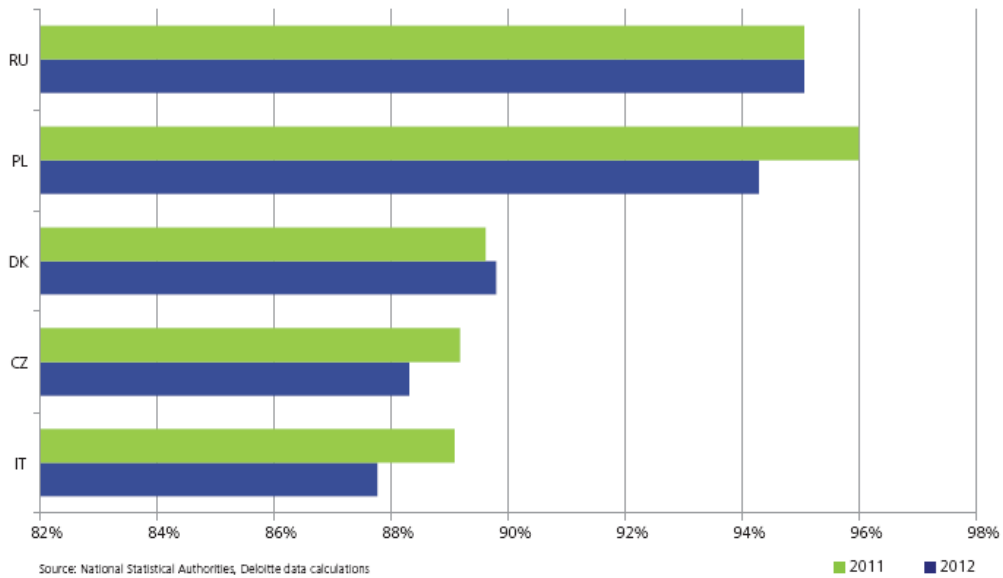
FIGUUR 44: DE GEMIDDELDE TRANSACTIEPRIJS VAN EEN NIEUWBOUWWONING (€/M²). BRON: HÁNA ET AL. (2013)

Average Transaction Price of the New Dwelling *Annual change (%)*



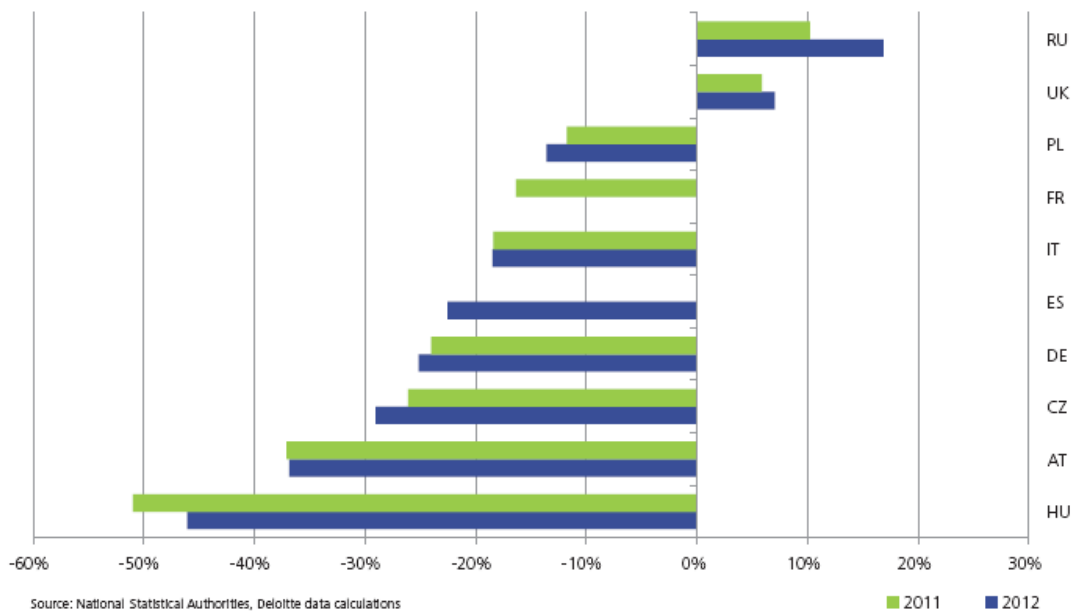
FIGUUR 45: DE GEMIDDELDE TRANSACTIEPRIJS VAN EEN NIEUWBOUWWONING (JAARLIJKSE VERANDERING IN %). BRON: HÁNA ET AL. (2013)

Transaction price as the percentage of the offered price of the new dwelling



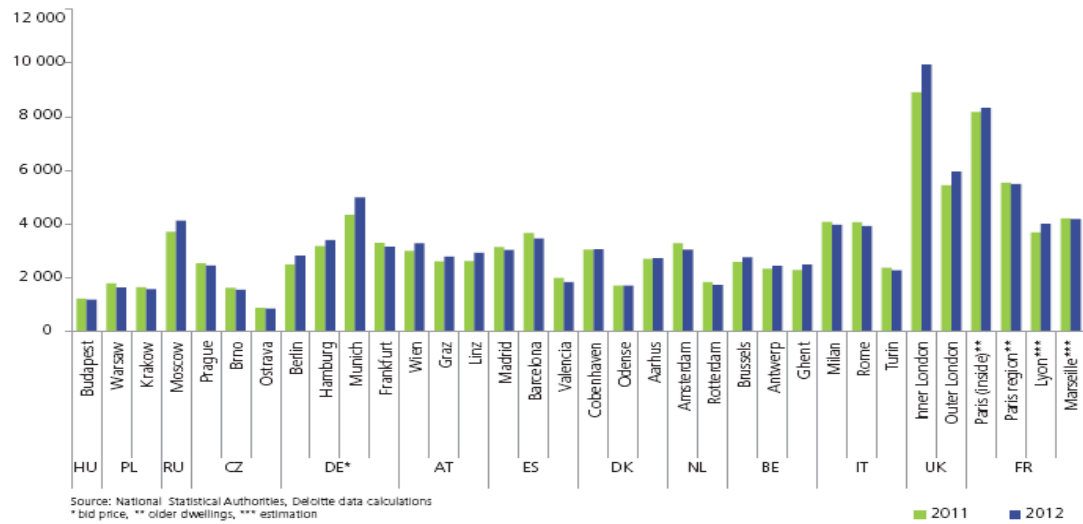
FIGUR 46: DE TRANSACTIEPRIJS ALS PERCENTAGE VAN DE AANGEBODEN PRIJS VAN DE NIEUWBOUWWONING. BRON: HÁNA ET AL. (2013)

Price Difference of the Older Dwellings *Discount (%) of the older dwelling*



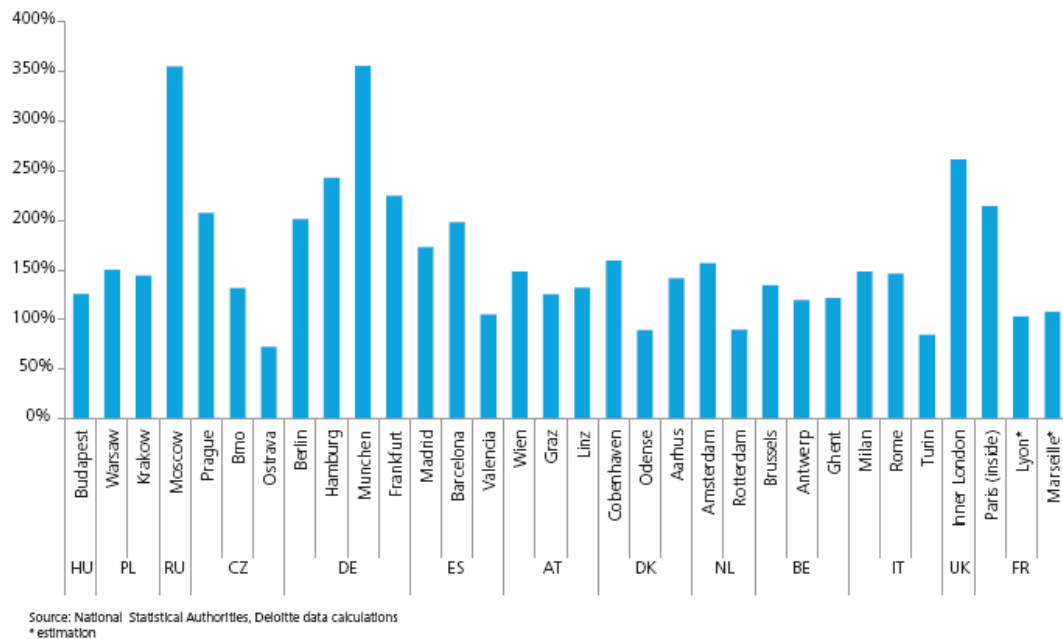
FIGUR 47: PRIJS VERSCHIL VAN OUDERE WONINGEN (%). BRON: HÁNA ET AL. (2013)

Average Transaction Price of the New Dwelling
EUR/ m²



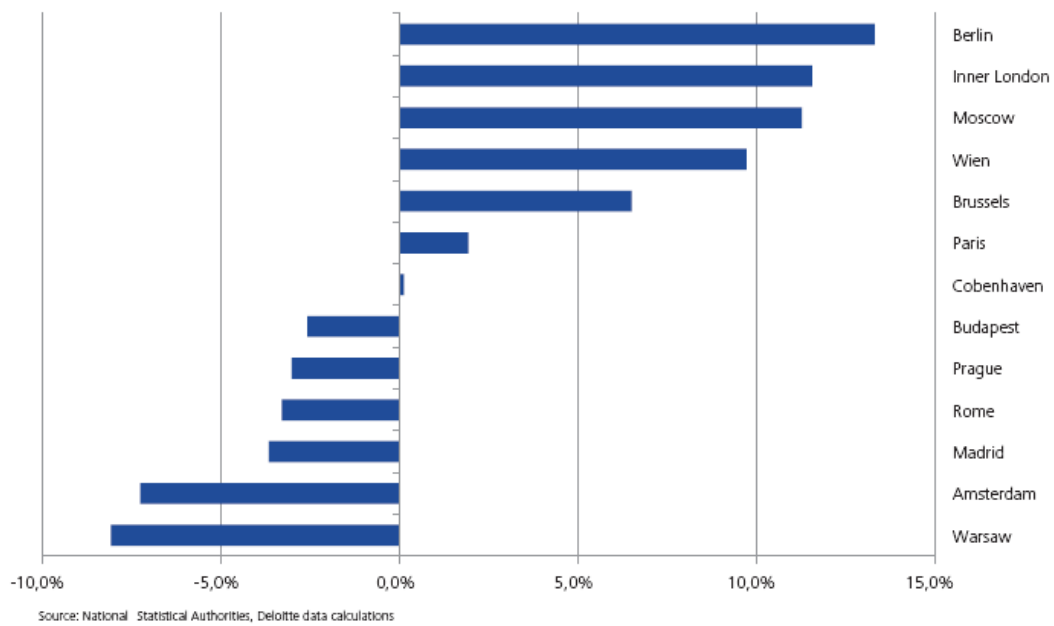
FIGUR 48: GEMIDDELDE TRANSACTIEPRIJS VAN EEN NIEUWBOUWWONING (€/M²). BRON: HÁNA ET AL. (2013)

Comparison of the Main Cities to the Country Average (country average = 100%), 2012



FIGUR 49: VERGELIJKING TUSSEN DE BELANGRIJKSTE STEDEN EN HET LANDELIJK GEMIDDELDE. BRON: HÁNA ET AL. (2013)

Average Transaction Price of the New Dwelling - Capitals Annual change (%), 2012



FIGUUR 50: GEMIDDELDE TRANSACTIEPRIJS VAN EEN NIEUWBOUWWONING IN DE HOOFDSTEDEN (JAARLIJKSE VERANDERING %). BRON: HÁNA ET AL. (2013)

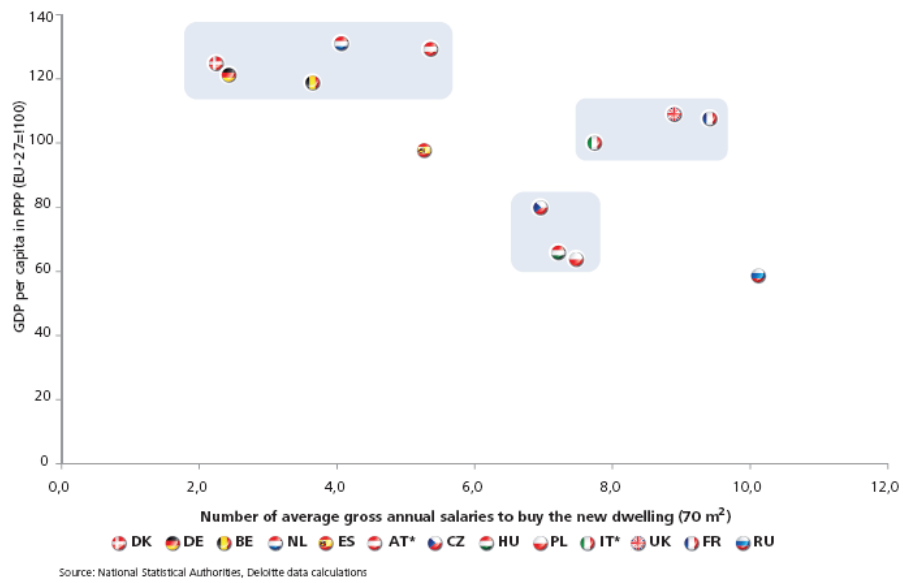
Affordability of Own Housing

Gross annual salaries for the standardized new dwelling (70 m²), 2012



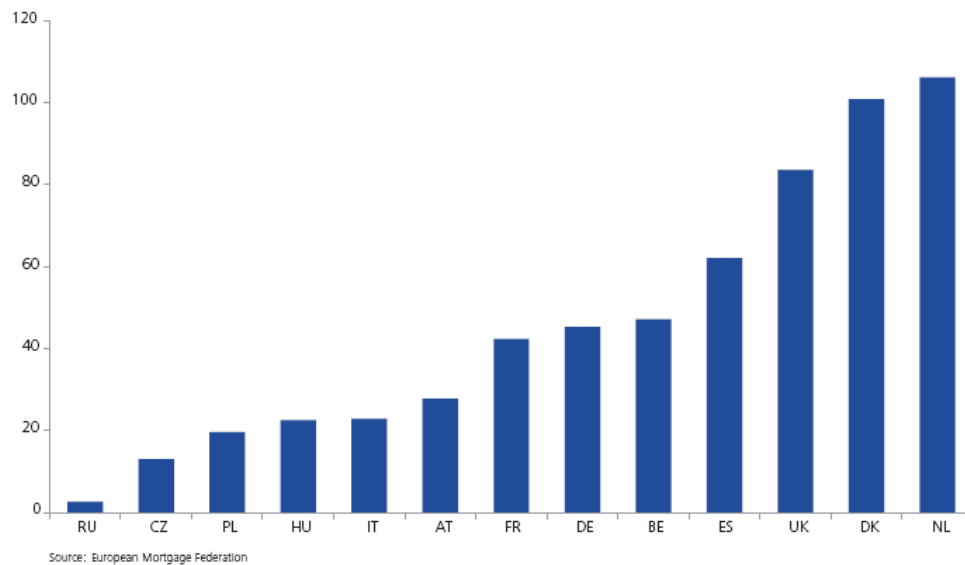
FIGUUR 51: BETAALBAARHEID VAN EEN EIGEN WONING. BRON: HÁNA ET AL. (2013)

Affordability of the own housing and the economic level



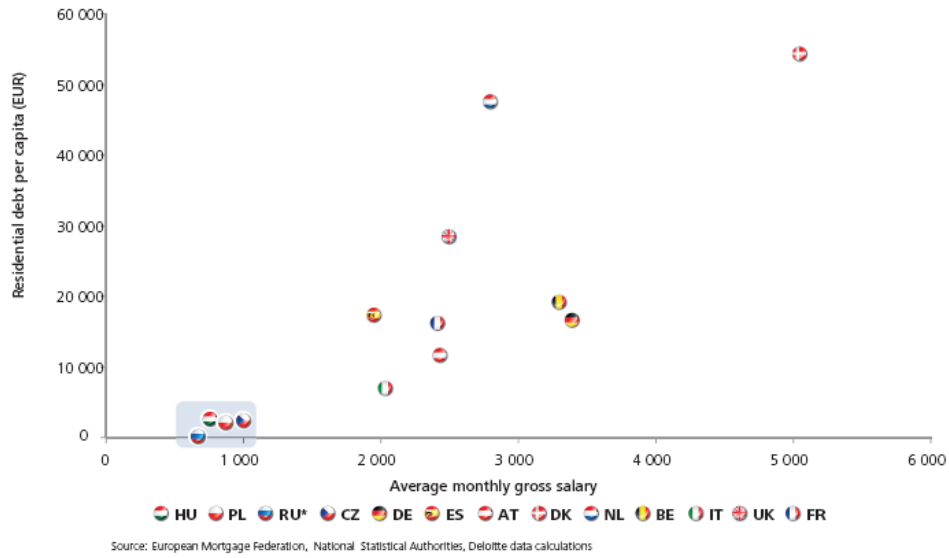
FIGUUR 52: BETAALBAARHEID VAN EEN EIGEN WONING EN HET ECONOMISCH NIVEAU. BRON: HÁNA ET AL. (2013)

Residentail debt to GDP (%) 2012



FIGUUR 53: WONINGSCHULDEN TEN OPZICHTE VAN HET BBP (%). BRON: HÁNA ET AL. (2013)

Residential debt per capita (adult over 18 years of age, EUR)
and average monthly gross salary



FIGUUR 54: WONINGSCHULDEN PER HOOFD EN HET GEMIDDELD MAANDELIJKS BRUTOSALARIS. BRON: HÁNA ET AL. (2013)