



rijksuniversiteit  
groningen

Eindversie bachelorscriptie

## Tweede woningen in het Waddengebied

De compensatie van omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van eigenaren



Eva Witteveen (s2620391)  
12 juni 2017  
Sociale Geografie en Planologie  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Rijksuniversiteit Groningen  
Begeleider: F.J. Sijsma

## Samenvatting

De afgelopen decennia zijn de groene ruimtes in steden aangetast, dit komt door een dichtheid toename van de stad. In eerste instantie lijkt deze toename in dichtheid positief voor het energieverbruik van de stad. Echter door de beperkingen die deze dichtheid met zich meebrengt, wordt er naar compensatie hiervan gezocht. Dit gebeurt onder andere door het bezoeken van tweede woningen. Het Waddengebied is een populair gebied voor toerisme, je vindt er ook veel tweede woningen. In dit onderzoek wordt gekeken, *in hoeverre de ruimtelijke herkomst van eigenaren zorgt voor een verschil in correlatie tussen het bezit van tweede woningen in het Waddengebied en omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van de eigenaren, en in hoeverre er verschillen zijn te ontdekken tussen de Waddeneilanden en de kustgemeenten.* In dit onderzoek wordt de compensatiehypothese gebruikt om te kijken of een hoge mate van stedelijkheid, gebrek aan groene gebieden en geen toegang hebben tot een tuin, het eigenaarschap van tweede woningen kan verklaren. Er is gebruik gemaakt van secundaire data, afkomstig van het Kadaster. Er is een dataset gemaakt, waarin tien gemeenten uit het Waddengebied worden onderscheiden. Vanuit deze dataset heeft een analyse plaatsgevonden met GIS en SPSS. Uit de resultaten blijkt dat minder dan een kwart van de eigenaren met een tweede woning uit een buurt komt die 'sterk stedelijk' of 'heel sterk stedelijk' is. Voor eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning is dit 33,7 procent. Ook het gebrek aan groen kan nauwelijks in verband worden gebracht met eigenaarschap van tweede woningen. De afwezigheid van een tuin in de primaire woonomgeving komt voor bij elf procent van de eigenaren van tweede woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat er nauwelijks correlatie gevonden kan worden tussen het bezit van tweede woningen en omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van de eigenaren. De verschillen tussen het totaal aantal eigenaren en de eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning zijn merkbaar, maar klein. Voor de mate van stedelijkheid wordt het grootste verschil gevonden tussen deze twee groepen. Verschillen tussen de Waddeneilanden en de kustgemeenten zijn er wel, maar ook deze verschillen zijn verwaarloosbaar voor beide groepen eigenaren.

# Inhoudsopgave

<b>1. Introductie</b>	<b>4</b>
1.1 Achtergrond	4
1.2 Onderzoeksprobleem	5
1.3 Opbouw scriptie	5
<b>2. Theoretisch kader</b>	<b>6</b>
2.1 De compensatiehypothese	6
2.1.1 Stedelijkheid en tweede woningen	6
2.1.2 Groene gebieden en tweede woningen	7
2.1.3 Tuinen en tweede woningen	7
2.2 Tweede woning	7
2.3 Afstanden naar de tweede woning	8
2.4 Woningwaarde van de tweede woning	8
2.5 Woningtype en woonoppervlakte	8
2.6 Conceptueel model	9
<b>3. Methodologie</b>	<b>10</b>
3.1 Onderzoeksmethode	10
3.2 Dataverzameling	10
3.3 Data kwaliteit	11
3.4 Ethische kwesties	12
<b>4. Resultaten</b>	<b>13</b>
4.1 Herkomst eigenaren van tweede woningen	13
4.2 De Compensatiehypothese	14
4.2.1 Stedelijkheid en tweede woningen	14
4.2.2 Groene gebieden en tweede woningen	16
4.2.3 Tuinen en tweede woningen	18
4.3 Afstanden naar de tweede woning	19
4.4 Woningwaarde van de tweede woning	21
4.5 Woningtype en woonoppervlakte	21
<b>5. Conclusie</b>	<b>26</b>
5.1 Hoofdpunten van het onderzoek	26
5.2 Reflectie	28
5.3 Aanbevelingen	28
<b>6. Referenties</b>	<b>29</b>
<b>7. Bijlagen</b>	<b>30</b>
A. GIS-kaarten	30
B. Tabellen	43
C. Diagrammen en scatterplots	56

# 1. Introductie

## 1.1 Achtergrond

De afgelopen decennia hebben stadsuitbreiding en een grotere dichtheid gezorgd voor aantasting van de groene omgeving in steden (Maat & De Vries, 2006). Volgens Strandell & Hall (2015) toont empirisch bewijs aan dat een toegenomen stadsdichtheid het energieverbruik voor huisvesting en dagelijkse reizen reduceert. Deze reductie komt door de nabijheid van plaatsen en diensten, een efficiënte infrastructuur en goed ontwikkeld openbaar vervoer. Deze milieuvordelen kennen echter ook fysieke en maatschappelijke beperkingen. Enkele onderzoeken (Holden & Norland, 2005; Muñiz et al., 2013) wijzen uit dat na een zeker dichtheid niveau de energieconsumptie toeneemt.

De aantasting van de groene omgeving in steden zorgt ervoor dat stedelingen grotere afstanden moeten overbruggen om groene ruimtes elders te bezoeken (Maat & De Vries, 2006). Het bezoeken van groene ruimtes elders kan onder andere door vrijetijdsreizen te maken met de auto of het vliegtuig naar bijvoorbeeld een tweede woning. Dit zorgt voor een toename in de energieconsumptie (Strandell & Hall, 2015). Naast Strandell & Hall (2015) wijzen ook Muñiz et al. (2013) op een toename van de energieconsumptie, namelijk door de compensatie van het hoge dichtheid niveau met lange reizen of het bezoeken van tweede woningen in de weekenden of vakanties.

De groene omgeving speelt een belangrijke rol in het bepalen van de kwaliteit van de woonomgeving. Groene landschappen en gebieden zijn belangrijk voor het welzijn van stedelingen. De meeste mensen verkiezen een rurale of suburbane omgeving dan ook boven een urbane omgeving (Maat & De Vries, 2006). Door de groene gebieden krijgen stedelingen gemakkelijk toegang tot een natuurlijke omgeving in hun dagelijks leven (Baur & Tynon, 2010). De kwaliteit van het stedelijke milieu is daarom essentieel om te kunnen begrijpen in hoeverre inwoners de behoefte hebben om de omgevingsdeficiënties te compenseren door buiten de stedelijke gebieden te reizen naar tweede woningen en resorts (Strandell & Hall, 2015). In de afgelopen decennia is in veel Westerse landen het eigenaarschap van tweede woningen in omvang toegenomen (Dijst et al., 2005). Uit het onderzoek van Dijst et al. (2005) blijkt dat er tweede woningen zijn gelegen in het Waddengebied. Het Waddengebied is een populair gebied voor toerisme. Toeristen brengen er naar schatting 6,5 miljoen nachten door per jaar. Het Nederlandse Waddengebied is een internationaal bekend natuurgebied. De uniciteit en ecologische kwaliteiten van het gebied zijn erkend door de Europese Natura 2000. Naast erkenning door de Europese Natura 2000, heeft het gebied ook een Werelderfgoedstatus (Sijtsma et al., 2012).

Zoals Maat & De Vries (2016) benoemen speelt de groene omgeving een belangrijke rol in het bepalen van de kwaliteit van de woonomgeving. Gemakkelijk toegankelijke natuurgebieden in een wijk bieden stedelijke bewoners mogelijkheden tot lichaamsbeweging. Daarnaast heeft de natuur psychologische voordelen. Wanneer er tijd is doorgebracht in de natuur, worden stress en angst verminderd en neemt de concentratie toe. Natuurgebieden vergroten de leefbaarheid in de buurt, en de recreatieve mogelijkheden nemen toe (Baur & Tynon, 2010). Zodra stedelingen een tekort aan groene omgeving ervaren moeten zij een afstand overbruggen om groene ruimtes elders te bezoeken. Er kan dan onder andere een tweede woning worden bezocht (Maat & De Vries, 2006). Uit een onderzoek van Girard & Gartner (1993) blijkt dat tweede woning bezitters invloed hebben op de faciliteiten, diensten en sociaal-culturele aspecten van de ontvangende gemeenschap.

Volgens Maat & De Vries (2006) is er ondanks de grote behoefte aan groene ruimtes maar beperkte kennis over hoe mensen reageren wanneer groene ruimtes niet direct beschikbaar zijn. Wel is volgens Dijst et al. (2005) recentelijk meer onderzoek zich gaan focussen op de impact van de primaire woonomgeving op eigenaarschap van tweede woningen. Echter een algemene overeenstemming over de uitkomsten ontbreekt. Terugkomend op het energieverbruik door het reizen naar tweede woningen, is er volgens Holden & Norland (2005) in de literatuur veel steun voor het idee dat planning van belang is bij het bepalen van het energieverbruik niveau in steden. Volgens Módenes & Lopez-Colas (2007) is het steeds belangrijker om rekening te houden met de onderlinge samenhang tussen de grond van de eerste woning en de grond van de tweede woning, zowel in wetenschappelijk onderzoek als in de planning. Daarnaast is een betere analyse nodig over de vraag of de stedelijke context van primaire woningen de consumptiepatronen van tweede woningen verklaart in termen van locatie, reisafstand, woonvorm of omgeving.

## 1.2 Onderzoeksprobleem

De afgelopen decennia zijn de groene ruimtes in de steden aangetast, dit komt door een dichtheid toename van de stad (Maat & De Vries, 2006). In eerste instantie lijkt deze toename in dichtheid positief voor het energieverbruik in de stad. Echter door de beperkingen die deze dichtheid met zich meebrengt, zoekt men naar compensatie hiervan. Dit gebeurt onder andere door af te reizen naar tweede woningen, wat het energieverbruik weer doet toenemen (Strandell & Hall, 2015).

Volgens Sijtsma et al. (2012) is het Waddengebied een populair gebied voor toerisme. Er kunnen in het Waddengebied drie gebieden worden onderscheiden: De Waddeneilanden, de Waddenzee en de kust van het vasteland. Toerisme in de kust van het vasteland is minder ontwikkeld en is verschillend van karakter.

Dit onderzoek heeft als doel te achterhalen in welke mate het bezit van tweede woningen in het Waddengebied correleert met omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van de eigenaren. Er zal worden gekeken naar verschillen in de ruimtelijke herkomst van tweede woning eigenaren. De hoofdvraag luidt:

*“In hoeverre zorgt de ruimtelijke herkomst van eigenaren voor een verschil in correlatie tussen het bezit van tweede woningen in het Waddengebied en omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van de eigenaren, en in hoeverre zijn er verschillen te ontdekken tussen de Waddeneilanden en de kustgemeenten?”*

Deze hoofdvraag wordt onderverdeeld in een aantal deelvragen, namelijk:

1. Wat is de correlatie tussen omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van de eigenaren en het bezit van tweede woningen?
  - Stedelijkheid en tweede woningen
  - Groene gebieden en tweede woningen
  - Tuinen en tweede woningen
2. In hoeverre zijn er patronen zichtbaar wat betreft afstanden naar de tweede woningen?
3. Is er een aantoonbaar verband tussen de waarde van de tweede woning en het gemiddeld besteedbaar inkomen in de primaire woonomgeving van de eigenaren?
4. In hoeverre verschilt het woningtype en de woonoppervlakte van de primaire- en tweede woningen?

Bij elke deelvraag zal eerst een algemeen beeld worden geschetst voor alle eigenaren die een tweede woning hebben in het Waddengebied. Vervolgens zal worden toegelicht wat de eventuele verschillen zijn tussen eigenaren die een tweede woning hebben op een Waddeneiland, en eigenaren die een tweede woning hebben in een kustgemeente. Naast het algemene beeld wordt er ook een beeld geschetst voor eigenaren waarvan de tweede woning niet in dezelfde gemeente staat als de primaire woning. Ook voor dit type eigenaar zal worden toegelicht wat de eventuele verschillen zijn tussen eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland, en eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente.

## 1.3 Opbouw scriptie

Deze bachelorscriptie begint met het theoretisch kader. In het theoretisch kader zal een omschrijving worden gegeven van de voor dit onderzoek relevante theorieën en concepten. Verder bevindt zich in het theoretisch kader een conceptueel model welke de onderliggende theorieën van het onderzoek schematisch weergeeft. Hierna zal de methodologie van het onderzoek worden besproken. Hier zal de keuze van de onderzoeksmethode en de manier van dataverzameling duidelijk worden. Tevens komen de datakwaliteit en de ethische kwesties aan bod. Vervolgens worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd. Dit gebeurt per deelvraag en in de context van de theorie. Na de resultaten volgt de conclusie van het onderzoek. De conclusie beschrijft de hoofdpunten, bevindingen, sterke en zwakke punten van het onderzoek en de aanbevelingen voor verder onderzoek. De scriptie eindigt met de bijlagen, met hierin de GIS-kaarten, tabellen en diagrammen.

## 2. Theoretisch kader

### 2.1 De compensatiehypothese

Om te onderzoeken in welke mate het bezit van tweede woningen in het Waddengebied correleert met omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van eigenaren zal gebruik worden gemaakt van de compensatiehypothese. Volgens [Dijst et al. \(2005\)](#) is de compensatiehypothese gebaseerd op de kwaliteit van de primaire woonomgeving en de tendens om een tweede woning te verkrijgen. Als zich in de primaire woonomgeving bepaalde deficiënties voordoen, kan dit leiden tot aanschaf van een tweede woning om de voorkomende deficiënties te compenseren. [Muñiz et al. \(2013\)](#) geven een toevoeging op de beschrijving van [Dijst et al. \(2005\)](#). [Muñiz et al. \(2013\)](#) beschrijven dat personen die in dichte stedelijke centra wonen, een grotere neiging hebben om een tweede woning te bezitten dan mensen die in gebieden met een lagere dichtheid wonen. [Strandell & Hall \(2015\)](#) onderzochten de volgende factoren van de omgeving in relatie tot compensatie van deze factoren met een tweede woning: bebouwingsdichtheid, toegang tot groene gebieden en toegang tot een tuin.

Gebaseerd op reeds genoemde onderzoeken ([Dijst et al., 2005](#); [Muñiz et al., 2013](#); [Strandell & Hall, 2015](#)) zal gebruik worden gemaakt van de volgende omgevingsdeficiënties in het onderzoek: hoge mate van stedelijkheid, gebrek aan groene gebieden en geen toegang tot een tuin.

Volgens [Dijst et al. \(2005\)](#) is recentelijk veel meer onderzoek zich gaan focussen op de impact van de primaire woonomgeving op het eigenaarschap van tweede woningen. Echter, algemene overeenstemming over de uitkomsten ontbreekt. Zo blijkt uit een onderzoek van [Norris & Winston \(2010\)](#) dat compensatie van de kwaliteit van de primaire woonomgeving geen invloed heeft op de groei van het eigenaarschap van tweede woningen. Wel zeggen [Norris & Winston \(2010\)](#) dat eigenaarschap van tweede woningen vaker voorkomt in urbane dan in rurale gebieden.

Met dit onderzoek wordt getracht meer overeenstemming te bieden, om zo meer duidelijkheid te schetsen over de impact die de primaire woonomgeving daadwerkelijk heeft op eigenaarschap van tweede woningen.

#### 2.1.1 Stedelijkheid en tweede woningen

Uit een onderzoek van [Dijst et al. \(2005\)](#) blijkt dat tweederde van de eigenaren met een tweede woning in een gebied woont dat hoog of heel hoog verstedelijkt is.

Volgens [Módenes & Lopez-Colas \(2007\)](#) is er een betere analyse nodig over de vraag of de stedelijke context van de primaire woningen de consumptiepatronen van de tweede woningen verklaart. In dit onderzoek zal de stedelijke context van de primaire woningen worden onderzocht, middels een analyse met GIS. Er wordt gekeken welk niveau van stedelijkheid aan een primaire woning wordt toegekend en hoe deze niveaus zijn verdeeld over de primaire woningen.

De niveaus van stedelijkheid zijn gebaseerd op een indelingsklasse van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft op basis van de omgevingsadressendichtheid aan iedere buurt, wijk of gemeente een stedelijkheidsklasse toegekend ([CBS, 2016](#)). In dit onderzoek zal gekeken worden naar de stedelijkheid op buurt niveau. De niveaus van stedelijkheid lopen uiteen van 'zeer sterk stedelijk' naar 'niet stedelijk'. Een nadere toelichting van de niveaus van stedelijkheid volgt in tabel 1.

Klasse	Stedelijkheid	Aantal adressen per km2
1	zeer sterk stedelijk	≥ 2500
2	sterk stedelijk	1500 - 2500
3	matig stedelijk	1000 - 1500
4	weinig stedelijk	500 - 1000
5	niet stedelijk	< 500

Tabel 1: Klassenindeling stedelijkheid (Bron: CBS, 2016).

### 2.1.2 Groene gebieden en tweede woningen

Nederlandse eigenaren van tweede woningen compenseren vaak het gebrek aan vrijetijds mogelijkheden thuis, of in de nabijheid van hun primaire woning in verstedelijkte gebieden (Dijst et al., 2005). In het onderzoek van Næss (2006) werd geen relatie gevonden tussen het gebrek aan groene omgeving in de buurt en het eigenaarschap van tweede woningen. Volgens Coppock (1977, in Dijst et al., 2005) kan het verlangen naar activiteiten in recreatie- en open gebieden om aan de drukte van het stadsleven te ontsnappen, ook te maken hebben met persoonlijke motivatie.

Volgens Maat & De Vries (2006) is er ondanks de grote behoefte aan groene ruimtes maar beperkte kennis over hoe mensen reageren wanneer groene ruimtes niet direct beschikbaar zijn. In dit onderzoek zal het tekort aan groen nabij de primaire woning worden onderzocht door middel van een GIS-analyse. Er wordt gekeken in welke tekort klasse een primaire woning valt, en hoe deze tekort klassen zijn verdeeld over de primaire woningen. Aan de hand van de verdeling van de tekort klassen over de primaire woningen, kan gekeken worden of de tekort klassen een rol spelen bij het eigenaarschap van tweede woningen.

De tekort klassen zijn vastgesteld door middel van een AVANAR-analyse met data uit 2010. AVANAR staat voor 'Afstemming Vraag en Aanbod Natuur als Recreatieruimte' (de Vries et al., 2004). Het betreft tekorten aan recreatiemogelijkheden voor wandelen in een groene omgeving binnen een straal van 2,5 kilometer. Binnen deze 2,5 kilometer dient vijftig procent van de totaal benodigde capaciteit al beschikbaar te zijn. Een capaciteit van vijftig betekent dus geen tekort. De AVANAR-analyse vond plaats op buurtniveau. De tekort klassen lopen uiteen van 'hoogste tekort klasse' naar 'geen tekorten' (Sijtsma et al. 2012). De tekort klassen worden nader toegelicht in onderstaande tabel.

Klasse	Tekort	Capaciteit
1	Hoogste tekort klasse	0 - 13
2		14 - 25
3		26 - 38
4	Laagste tekort klasse	39 - 49
5	Geen tekorten	50

Tabel 2: Tekort klassen indeling (Sijtsma et al. 2012).

### 2.1.3 Tuinen en tweede woningen

Een Nederlands onderzoek van Dijst & Vermeulen (1999) uitgevoerd in twee suburbane gemeenschappen toont, na een inkomenscorrectie, aan dat een kleinere buitenruimte bij het huis, zoals een tuin of een balkon, leidt tot meer eigenaarschap van tweede woningen. Volgens Dijst et al. (2005) is het hebben van een tuin en de grootte van de tuin niet van invloed op de beslissing om een tweede woning te kopen. Ook een onderzoek in Kopenhagen van Næss (2006) vond geen relatie tussen het hebben van een eigen tuin en eigenaarschap van een tweede woning.

### 2.2 Tweede woning

Wanneer er zich bepaalde omgevingsdeficiënties voordoen in de primaire woonomgeving, kan dit leiden tot de aanschaf van een tweede woning (Dijst et al., 2005). Andere beweegredenen voor de aanschaf van een tweede woning kunnen ook zijn welvaart of de levenscyclus. De tweede woning kan bijvoorbeeld worden aangeschaft als investering of met uitzicht op het pensioen (Norris & Winston, 2010).

Een tweede woning is een woning die wordt gebruikt voor tijdelijk bezoek door de eigenaar of iemand anders, en het betreft niet de permanente woonomgeving van de gebruiker (Alipour et al., 2017). In het onderzoek van Strandell & Hall (2015) wordt een tweede woning omschreven als een vrije tijd georiënteerde woning, exclusief de mobiele woningen. Voor dit onderzoek zal een tweede woning als volgt worden omschreven: een immobiele woning, die niet dient als permanente woonomgeving van de gebruiker. Op basis van deze definitie zijn bij het kadaster verblijfsobjecten uit de BAG geselecteerd die een woonfunctie hebben. In dit onderzoek zijn dus geen verblijfsobjecten met een logiesfunctie geanalyseerd, het gaat in dit onderzoek alleen om tweede woningen met een woonfunctie.

Er moet bedacht worden dat eigenaarschap van tweede woningen soms moeilijk te koppelen is aan de

primaire woonomgeving. De primaire woonomgeving kan variëren gedurende de termijn dat de tweede woning in bezit is. Daarnaast is eigenaarschap van een tweede woning niet altijd een keus, een woning wordt soms van generatie op generatie doorgegeven (Hall & Müller, 2004).

### **2.3 Afstanden naar de tweede woning**

Uit het onderzoek van [Dijst et al. \(2005\)](#) blijkt dat veel eigenaren van tweede woningen in Nederland hun primaire woning in de nabije omgeving hebben staan. Volgens [Dijst et al. \(2005\)](#) lijkt het erop dat in grotere landen inwoners meer vertrouwd zijn met het reizen van langere afstanden dan in kleinere landen. Daardoor zouden inwoners uit grotere landen verder afreizen naar tweede woningen. Om de consumptiepatronen van tweede woningen te verklaren, is er volgens [Módenes & Lopez-Colas \(2007\)](#) een betere analyse nodig in termen van reisafstand. Dit onderzoek maakt inzichtelijk welke afstand eigenaren van tweede woningen in het Waddengebied afleggen om bij hun tweede woning te komen.

### **2.4 Woningwaarde van de tweede woning**

Uit een onderzoek van [Dijst et al. \(2005\)](#) blijkt dat het huishoudelijk inkomen het eigendom van tweede woningen beïnvloed. Over het algemeen hebben welvarende huishoudens eerder een tweede woning. Middels dit onderzoek zal gekeken worden of er voor het Waddengebied een verband bestaat tussen het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden en de woningwaarde van de tweede woning. Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen is berekend op basis van particuliere huishoudens met een inkomen. Institutionele huishoudens, studentenhuishoudens, en particuliere huishoudens met een onvolledig of ontbrekend inkomen zijn niet meegenomen in de berekening. De gegevens komen uit het jaar 2012 en zijn bekend op postcode-4 niveau ([CBS, 2015](#)). De woningwaarde van de tweede woning is berekend op basis van de gemiddelde vierkante meter prijs van een woning in een wijk. Er is gekeken naar de transacties die hebben plaatsgevonden in een wijk in 2016. De wijken zijn bepaald op basis van grenzen van het ([CBS, 2016](#)). Aan de hand van de transacties die hebben plaatsgevonden, is er een gemiddelde vierkante meter prijs berekend voor alle woningen in de wijk. Deze gemiddelde vierkante meter prijs is vermenigvuldigd met de oppervlakte van de tweede woning. De geschatte waarde van de woning is nu bekend. In dit onderzoek is er geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende woningtypes van de tweede woningen. De gemiddelde vierkante meter prijs verschilt wel per woningtype, maar in dit onderzoek is voor alle woningen in de wijk de zelfde vierkante meter prijs gehanteerd.

### **2.5 Woningtype en Woonoppervlakte**

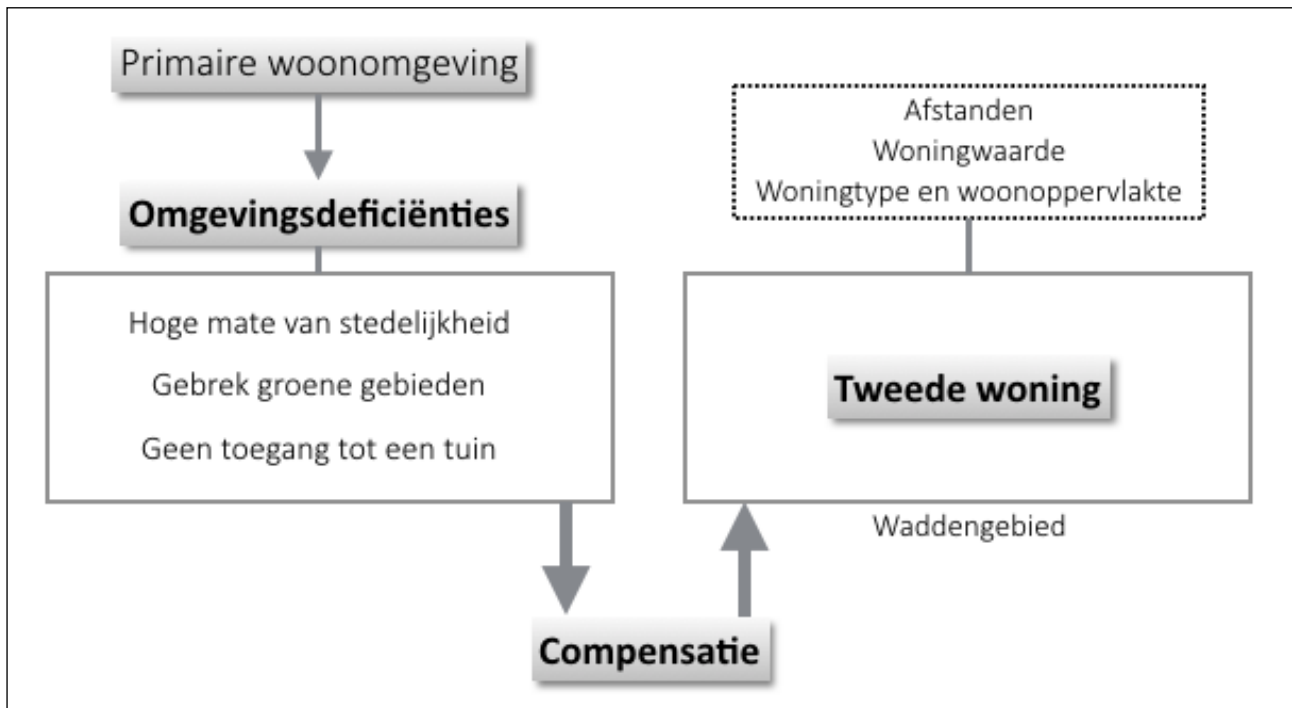
Bewoners van vrijstaande gezinswoningen in Ierland bezitten twee keer zo vaak een tweede woning als bewoners van appartementen ([Norris & Winston, 2010](#)). Ook uit een onderzoek van [Næss \(2006\)](#), uitgevoerd in Kopenhagen, blijkt dat bewoners van appartementen minder snel een tweede woning bezitten.

[Módenes & Lopez-Colas \(2007\)](#) noemen een aantal vlakken waar een betere analyse voor nodig is om consumptiepatronen van tweede woningen te verklaren. Zoals al eerder genoemd is onder andere een betere analyse voor de stedelijke context en de reisafstand nodig. Daarnaast moet volgens [Módenes & Lopez-Colas \(2007\)](#) een betere analyse worden uitgevoerd voor de woonvorm. Dit onderzoek zal inzicht geven in het type woonvormen wat betreft woningtype en woonoppervlakte, van eigenaren van tweede woningen in het Waddengebied. Er vindt een analyse plaats voor zowel de primaire woningen van de eigenaren, als voor de tweede woningen van de eigenaren.



## 2.6 Conceptueel model

In het onderstaande model wordt weergegeven hoe de compensatie van omgevingsdeficiënties in zijn werk gaat. Tevens geeft het model weer welke andere analyses er zullen plaatsvinden in dit onderzoek.



Figuur 1: Conceptueel model.

Het conceptueel model start met de primaire woonomgeving. In de primaire woonomgeving kunnen omgevingsdeficiënties voorkomen. Het betreft de volgende omgevingsdeficiënties: hoog stedelijk niveau, gebrek aan groene gebieden en geen toegang tot een tuin. Volgens de compensatiehypothese kunnen de omgevingsdeficiënties gecompenseerd worden met een tweede woning. In dit onderzoek betreft het een tweede woning in het Waddengebied. Naast de omgevingsdeficiënties worden er diverse andere factoren geanalyseerd voor tweede woningen in het Waddengebied. Deze factoren zijn: afstanden naar de tweede woning, waarde van de tweede woning in relatie tot het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden en de woonoppervlakte en het woningtype van de primaire- en tweede woningen.

### 3. Methodologie

#### 3.1 Onderzoeksmethode

Voor dit onderzoek zal gebruik worden gemaakt van secundaire data. De secundaire data is afkomstig van het Kadaster. Er is voor deze methode gekozen, omdat het Kadaster over informatie beschikt die een goede basis biedt voor hetgeen er wordt onderzocht. Het betreft informatie die zelf moeilijk te achterhalen is, omdat niet altijd inzichtelijk is wanneer een object een tweede woning betreft. Het Kadaster heeft in haar database geregistreerd staan wat tweede woningen zijn, en beschikt over alle adresgegevens van deze woningen. Zij beschikken daarnaast over eigendomsinformatie, welke de link kan maken tussen de tweede woning en de primaire woning van de eigenaar.

De basis van het onderzoek zijn de postcode-6 gegevens van de tweede- en primaire woningen, waarover het Kadaster beschikt. Vanuit de postcode-6 gegevens van tweede- en primaire woningen, en de bijbehorende XY-coördinaten kan de analyse geheel naar eigen wens worden vormgegeven.

Dit onderzoek vindt plaats voor tweede woningen in het Waddengebied, en de bijbehorende primaire woningen van de eigenaren. Er is gekozen voor het Waddengebied, omdat het een populair gebied is voor toerisme. Het is een internationaal bekend natuurgebied, met een Werelderfgoedstatus (Sijtsma et al., 2012). Op een kaart uit een onderzoek van Dijkstra et al. (2005) is ook te zien dat er veel tweede woningen in het Waddengebied zijn gelegen, en dan voornamelijk op de Waddeneilanden. Aan de kust van het vasteland komen tweede woningen in mindere mate voor. Volgens Sijtsma et al. (2005) is het toerisme aan de kust van het vasteland minder ontwikkeld en verschillend van karakter. Het verschil tussen de Waddeneilanden en de kust van het vasteland maakt het interessant om naast een algehele analyse ook onderscheid te maken tussen de Waddeneilanden en een aantal kustgemeenten. In dit onderzoek zal naast een algehele analyse ook een aparte analyse worden gedaan voor tweede woningen die niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woningen. Ook in deze analyse zal onderscheid worden gemaakt tussen de Waddeneilanden en de kustgemeenten.

#### 3.2 Dataverzameling

Dit onderzoek richt zich op tweede woningen in het Waddengebied. Voor dit onderzoek wordt er naar de compensatie van omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving gekeken. Daarnaast wordt er gekeken of er voor verschillende delen van het Waddengebied verschillen zijn in de compensatie van omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving. Er wordt hierin een vergelijking gemaakt tussen de Waddeneilanden en enkele kustgemeenten in het Waddengebied. Er zijn tien gemeenten geselecteerd. Vijf gemeenten betreffen de Waddeneilanden zelf, de andere vijf gemeenten betreffen kustgemeenten in het Waddengebied. De volgende selectie van gemeenten is gemaakt:

Waddeneilanden	Kustgemeenten
Texel	Den Helder
Vlieland	Franekeradeel
Terschelling	Dongeradeel
Ameland	De Marne
Schiermonnikoog	Eemsmond

Tabel 3: overzicht met geselecteerde gemeenten.

De vijf locaties die gekozen zijn als kustgemeenten zijn gebaseerd op een onderzoek van Dijkstra et al. (2005). Zij geven in hun onderzoek een schematische weergave van de spreiding van tweede woningen in Nederland. Hierbij geven zij ook aan hoeveel tweede woningen het betreft per locatie op de kaart. Na het kiezen van de gemeenten, is in de database van het Kadaster gezocht naar tweede woningen in de tien gekozen gemeenten. De tweede woningen die zijn geselecteerd, zijn verblijfsobjecten uit de BAG met een woonfunctie. De zoekactie leverde in totaal 1623 records op, welke allemaal zijn meegenomen in het onderzoek. Tabel 4 geeft de verdeling van het aantal records weer per gemeente.

Gemeente	Records	Percentage
Texel	194	12
Vlieland	13	0,8
Terschelling	107	6,6
Ameland	80	4,9
Schiermonnikoog	38	2,3
Den Helder	373	23
Franekeradeel	209	12,9
Dongeradeel	223	13,7
De Marne	259	16
Eemsmond	127	7,8
<b>Totaal</b>	<b>1623</b>	<b>100</b>

Tabel 4: Verdeling records per gemeente.

De ligging van de tweede woningen kan per gemeente worden bekeken in de volgende bijlagen: **A1, A2**. Bij de tweede woningen in het Waddengebied zijn de primaire woningen van de eigenaren gezocht. Voor een volledige uitleg van de selectie van de tweede woningen wordt verwezen naar bijlage **B1**.

Voor zowel de tweede- als primaire woningen zijn er diverse variabelen opgenomen in de basis dataset. Deze basis dataset is uitgebreid middels verscheidene analyses. De variabelen die zich bevinden in de basis dataset plus de variabelen die zijn toegevoegd aan de basis dataset, zijn weergegeven in tabel 5.

Variabelen voor	Variabelen in basis dataset	Toegevoegde variabelen
primaire- en tweede woning	oppervlakte, gemeente, X- coördinaten, Y- coördinaten, postcode-6, woningtype	staan de primaire- en tweede woning in dezelfde gemeente
tweede woning	afstand naar tweede woning, gemiddelde vierkante meter prijs van een woning in een wijk	woningwaarde
primaire woning	toegang tot een tuin	niveau van stedelijkheid, groen tekort klasse, gemiddeld besteedbaar inkomen per postcode-4

Tabel 5: variabelen in de basis dataset en toegevoegde variabelen.

Vanuit de basis dataset vindt de volledige analyse plaats. Deze analyse zal plaatsvinden door het in kaart brengen van diverse gegevens uit de dataset, en door het analyseren van gegevens uit de dataset met SPSS.

### 3.3 Data kwaliteit

De secundaire data waar gebruik van wordt gemaakt, is in eerste instantie verzameld voor andere doeleinden. Echter, dit heeft geen belemmeringen opgeleverd, omdat er vanuit de database een dataset is samengesteld die precies voldoet aan de eisen van het onderzoek. In dit onderzoek spelen de landsgrenzen een rol. Er zijn tweede woningen in het bezit van eigenaren die hun primaire woning niet op Nederlandse bodem hebben staan. Dit is te achterhalen, omdat er bij de tweede woning geen primaire woning van de eigenaar wordt weergegeven. Dit onderzoek kijkt naar de primaire woonomgevingen in Nederland. Het is dus van belang dat de eigenaren die hun primaire woning niet op Nederlandse bodem hebben staan, niet meedoen in het onderzoek. Dit type eigenaar is daarom niet meegenomen in de dataset.

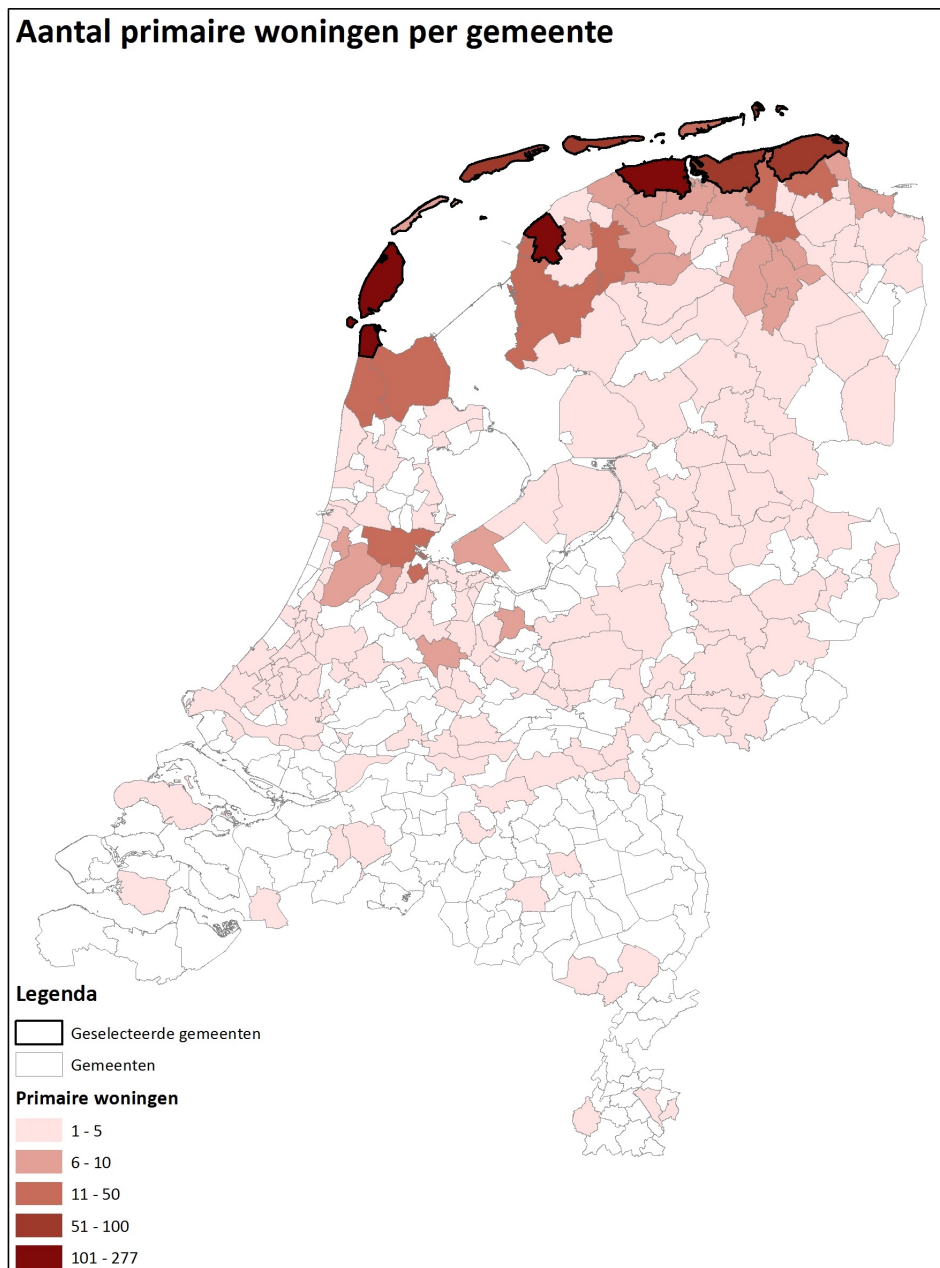
### **3.4 Ethische kwesties**

De postcodegegevens van de tweede- en primaire woningen zijn bekend op postcode-6 niveau. In de database van het Kadaster staan bij de postcode-6 gegevens ook persoonsgegevens. Deze zijn overigens niet overgenomen in de gemaakte dataset. De persoonsgegevens zijn niet overgenomen om de anonimiteit en privacy te kunnen waarborgen. Vanwege de filtering van persoonsgegevens zal de straat van de desbetreffende tweede- of primaire woning te achterhalen zijn aan de hand van de dataset, maar zal niet duidelijk worden welk huis het precies betreft.

## 4. Resultaten

### 4.1 Herkomst eigenaren van tweede woningen

Allereerst zal een beeld worden geschetst van de ruimtelijke herkomst van de tweede woning eigenaren. De tweede woningen zijn gelegen in het Waddengebied. De kaart toont per gemeente in Nederland aan hoeveel primaire woningen van tweede woning eigenaren er liggen. Tevens worden de gemeenten waar de tweede woningen uit dit onderzoek liggen op de kaart aangegeven. Onderstaand figuur toont de herkomst van alle tweede woning eigenaren.



*Figuur 2: Aantal primaire woningen per gemeente plus de geselecteerde gemeenten voor dit onderzoek.*

Kijkend naar de kaart, valt op dat veel primaire woningen zijn gelegen in of nabij het Waddengebied. Een aanzienlijk deel van de primaire woningen is ook gelegen in of nabij de Randstad. Opvallend is dat er in de geselecteerde gemeenten meer primaire woningen voorkomen dan in de rest van Nederland. Dit betekent dat er veel primaire woningen in dezelfde gemeente liggen als de tweede woningen. Er is berekend voor hoeveel procent van de eigenaren de primaire woonomgeving hetzelfde is als de woonomgeving van de tweede woning. De resultaten zijn weergegeven in tabel 6.

	Zelfde gemeente	Nee	Percentage	Ja	Percentage	Totaal	Percentage
Type eigenaar	Waddeneiland	152	35,2	280	64,8	432	100,0
	Kustgemeente	466	39,1	725	60,9	1191	100,0
<b>Totaal</b>		618	38,1	1005	61,9	1623	100,0

Tabel 6: Staat de primaire woning in de zelfde gemeente als de tweede woning.

Uit de resultaten blijkt dat voor het gehele Waddengebied 61,9 procent van de eigenaren de primaire woning in dezelfde gemeente heeft staan als de tweede woning. Uit het onderzoek van [Dijst et al. \(2005\)](#) blijkt ook dat veel eigenaren van tweede woningen in Nederland, hun primaire woning in de nabije omgeving hebben staan.

Eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland, hebben hun primaire woning 3,9 procent vaker in dezelfde gemeente staan, dan eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente.

De grote hoeveelheid tweede woningen die in dezelfde gemeente staan als primaire woning, heeft er voor gezorgd dat dit onderzoek per deelvraag onderscheid zal maken in ruimtelijke herkomst. Er zullen uitkomsten worden getoond die betrekking hebben op alle tweede woning eigenaren in het Waddengebied, en uitkomsten die alleen betrekking hebben op eigenaren die hun tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning.

In bijlage **A3** wordt getoond hoe de verdeling van de primaire woningen is per gemeente, wanneer de eigenaren die de tweede woning in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning niet meegenomen zijn.

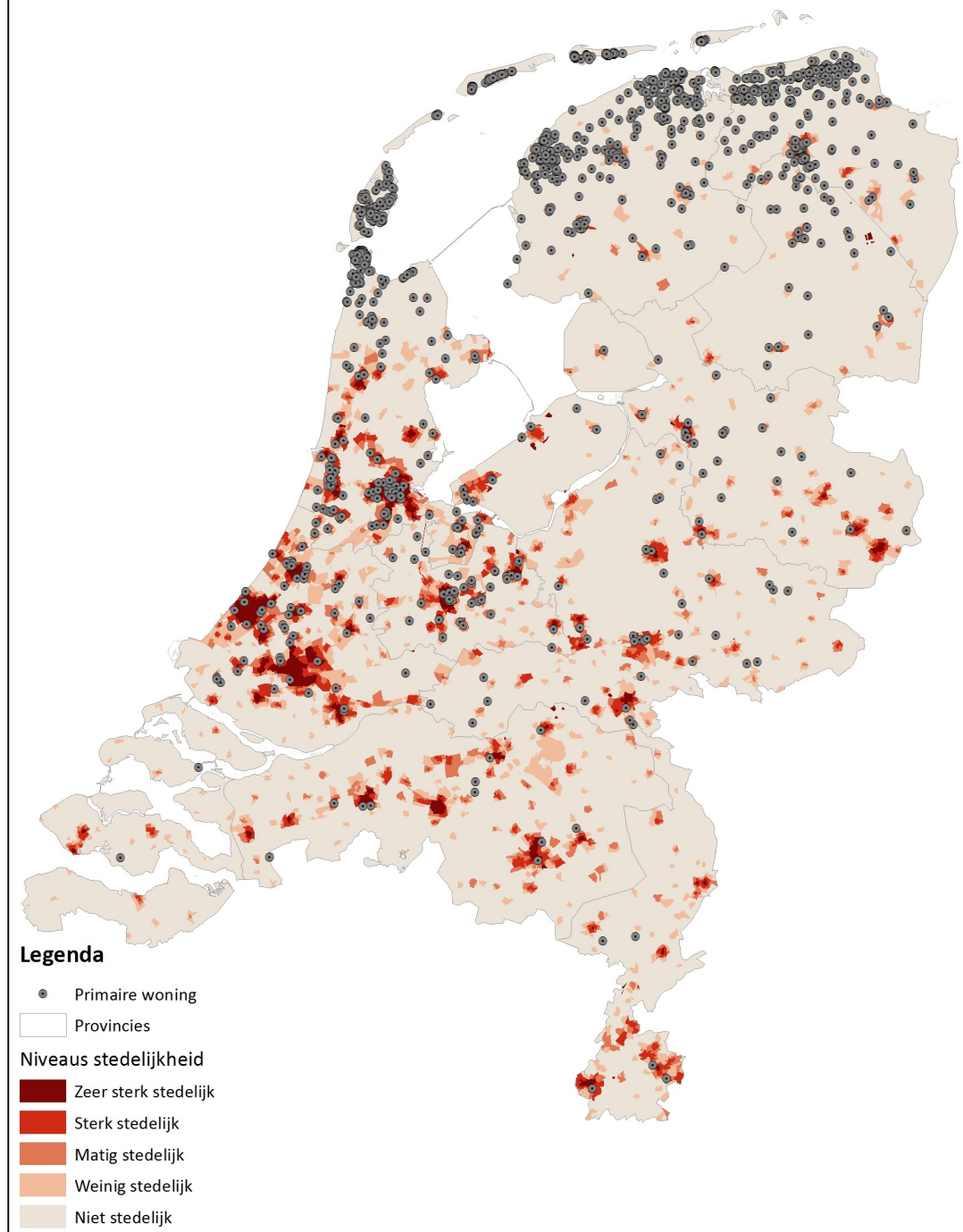
## 4.2 De compensatiehypothese

De eerste deelvraag luidt: "Wat is de correlatie tussen omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van de eigenaren en het bezit van tweede woningen?" Om de eerste deelvraag te kunnen beantwoorden zal worden gekeken naar de correlatie tussen omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van de eigenaren en het bezit van tweede woningen. De omgevingsdeficiënties zijn onderverdeeld in: stedelijkheid, groene gebieden en tuinen. Er wordt voor deze drie omgevingsdeficiënties een beeld geschetst voor eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied.

### 4.2.1 Stedelijkheid en tweede woningen

Volgens [Muñiz et al. \(2013\)](#) hebben personen die in dichte stedelijke centra wonen, een grotere neiging om een tweede woning te bezitten dan mensen die in gebieden met een lagere dichtheid wonen. Om te kijken of eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied in dichte stedelijke centra wonen, is aan elke primaire woning van een eigenaar een niveau van stedelijkheid toegekend. In figuur 3 is te zien waar de primaire woningen liggen in combinatie met het niveau van stedelijkheid in de buurt. Dit zijn de primaire woonomgevingen van alle eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied. Voor de kaart die eigenaren met een tweede woning in dezelfde gemeente als de primaire woning niet meeneemt, wordt verwezen naar bijlage **A6**. Tevens zijn er in bijlage **A4, A5, A7, A8** kaarten te zien die onderscheid maken tussen eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland, en eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente.

## Niveau van stedelijkheid per buurt



*Figuur 3: Primaire woonomgeving van tweede woning eigenaren gekoppeld aan het niveau van stedelijkheid per buurt.*

Om duidelijk te maken hoeveel primaire woningen in elk niveau van stedelijkheid liggen, is voor elke primaire woning berekend welk niveau van stedelijkheid deze kent. De resultaten van de verdeling worden getoond in tabel 7. De linkerhelft van de tabel toont de resultaten voor alle tweede woning eigenaren. De rechterhelft van de tabel toont alleen de resultaten voor tweede woning eigenaren die hun tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning.

Klasse	Niveau stedelijkheid	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage
1	Zeer sterk stedelijk	148	9,1	9,1	101	16,3	16,3
2	Sterk stedelijk	227	14,0	23,1	107	17,3	33,7
3	Matig stedelijk	248	15,3	38,4	70	11,3	45,0
4	Weinig stedelijk	233	14,4	52,7	134	21,7	66,7
5	Niet stedelijk	767	47,3	100,0	206	33,3	100,0
<b>Totaal</b>		1623	100,0		618	100,0	
	Gemiddelde	3,77			3,38		
	Mediaan	4			4		
	Modus	5			5		

Tabel 7: Aantal primaire woningen per niveau van stedelijkheid.

Uit de resultaten blijkt dat 23,1 procent van het totaal aantal tweede woning eigenaren uit een buurt komt die 'sterk stedelijk' of 'heel sterk stedelijk' is. Dit is minder dan een kwart van het totaal aantal eigenaren. Uit het onderzoek van [Dijst et al. \(2005\)](#) blijkt dat tweederde van de eigenaren van een tweede woning in een gebied woont dat hoog of heel hoog verstedelijkt is. De terminologie is in dit geval iets anders, maar het is duidelijk dat het in dit onderzoek niet om tweederde van de eigenaren gaat.

Voor de eigenaren geldt dat het gemiddelde niveau van stedelijkheid 3,77 is. Hieruit kan worden afgeleid dat eigenaren gemiddeld genomen uit een 'matig stedelijk' tot 'weinig stedelijk' gebied komen. Echter klasse 5 'niet stedelijk' kent de grootste frequentie. Voor het Waddengebied kan naar aanleiding van deze resultaten geen aansluiting worden gevonden bij het onderzoek van [Muñiz et al. \(2013\)](#) en [Dijst et al. \(2005\)](#).

Voor eigenaren van een tweede woning op een Waddeneiland, geldt dat nog minder eigenaren uit een buurt komen die 'sterk stedelijk' of 'heel sterk stedelijk' is, namelijk 13,4 procent. Voor eigenaren van een tweede woning in een kustgemeente is dit 26,6 procent. De modus is voor beide type eigenaren 5. Voor een uitgebreid overzicht wat betreft de verschillen tussen de Waddeneilanden en kustgemeenten qua stedelijkheid wordt verwezen naar de volgende bijlagen: **B2, B3, B4**.

Voor alle eigenaren waarvan de tweede woning niet in dezelfde gemeente staat als de primaire woning, blijkt dat er 33,7 procent van de eigenaren uit een buurt komt die 'sterk stedelijk' of 'heel sterk stedelijk' is. Dit is ruim 10 procent meer dan het totaal aantal eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied. Ook voor deze groep eigenaren gaat het niet om tweederde van de eigenaren. Naar aanleiding van deze resultaten kan er dus geen aansluiting worden gevonden bij het onderzoek van [Muñiz et al. \(2013\)](#) en [Dijst et al. \(2005\)](#).

Voor eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland, komt 38,2 procent uit een buurt die 'sterk stedelijk' of 'heel sterk stedelijk' is. Voor eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente is dit minder, namelijk 32,2 procent. Ook hier is voor beide type eigenaren de modus 5.

Voor een uitgebreid overzicht wat betreft de verschillen tussen de Waddeneilanden en kustgemeenten qua stedelijkheid wordt verwezen naar de volgende bijlagen: **B5, B6, B7**.

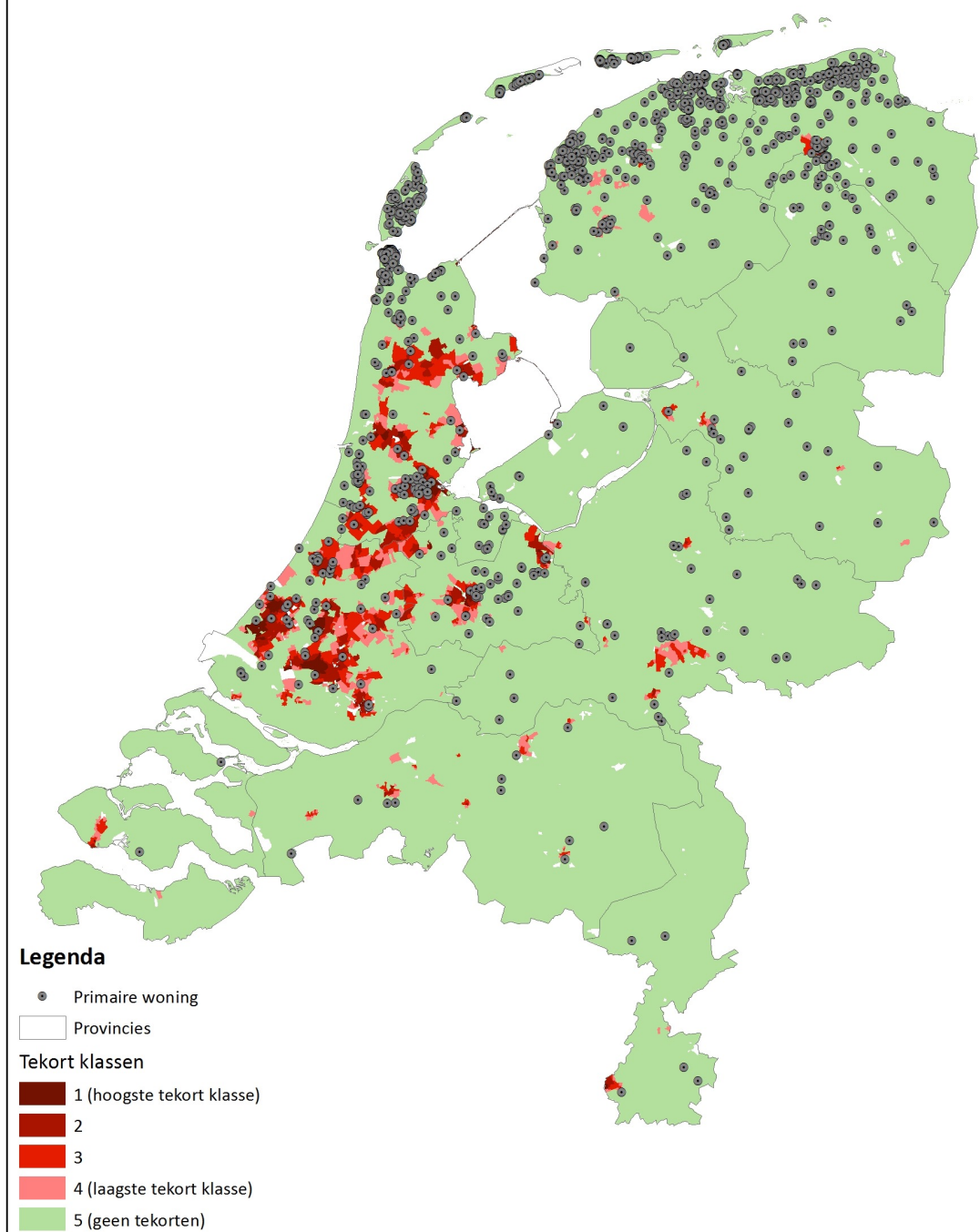
#### 4.2.2 Groene gebieden en tweede woningen

Nederlandse eigenaren van tweede woningen compenseren vaak het gebrek aan vrijetijds mogelijkheden thuis, of in de nabijheid van hun primaire woning in verstedelijkte gebieden ([Dijst et al., 2005](#)). Om te kijken of eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied uit gebieden komen met een groen tekort, is aan elke primaire woning van een eigenaar een groen tekort klasse toegekend. In figuur 4 is te zien waar de primaire woningen liggen in combinatie met de groen tekorten in de buurt.



## Tekorten aan recreatiemogelijkheden voor wandelen in een groene omgeving

Tekorten binnen een straal van 2,5 kilometer per buurt



*Figuur 4: Primaire woonomgeving van eigenaren gekoppeld aan de groen tekort klassen per buurt.*

Figuur 4 toont de primaire woonomgevingen van alle eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied. Voor de kaart die eigenaren met een tweede woning in dezelfde gemeente als de primaire woning niet meeneemt, wordt verwezen naar bijlage **A11**. Tevens zijn er in bijlage **A9, A10, A12, A13** kaarten te zien die onderscheid maken tussen eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland, en eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente.

Om duidelijk te maken in welke tekort klasse een primaire woning ligt, is voor elke primaire woning de tekort klasse berekend. De resultaten zijn weergegeven in tabel 8. De linkerhelft van de tabel toont de resultaten voor alle tweede woning eigenaren. De rechterhelft van de tabel toont alleen de resultaten voor tweede woning eigenaren die hun tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als hun primaire woning.

Klasse	Tekort	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage
1	Hoogste tekort klasse	35	2,2	2,2	35	5,7	5,7
2		69	4,3	6,4	69	11,2	16,8
3		74	4,6	11,0	60	9,7	26,5
4	Laagste tekort klasse	209	12,9	23,8	41	6,6	33,2
5	Geen tekorten	1236	76,2	100,0	413	66,8	100,0
<b>Totaal</b>		1623	100,0		618	100,0	
	Gemiddelde	4,57			4,18		
	Mediaan	5			5		
	Modus	5			5		

Tabel 8: Aantal primaire woningen per tekort klasse.

Uit de resultaten blijkt dat 23,8 procent van het totaal aantal eigenaren uit een primaire woonomgeving komt die een groen tekort klasse kent. Voor de eigenaren geldt een gemiddelde tekort klasse van 4,57. Dit betekent dat eigenaren gemiddeld genomen uit een buurt komen met de laagste tekort klasse of uit een buurt komen zonder groen tekort. Deze uitkomsten kloppen met een onderzoek van [Næss \(2006\)](#) daar werd geen relatie gevonden tussen het gebrek aan groene omgeving in de buurt en het eigenaarschap van tweede woningen.

Volgens [Coppock \(1977, in Dijst et al., 2005\)](#) kan het verlangen naar activiteiten in recreatie- en open gebieden om aan de drukte van het stadsleven te ontsnappen, ook te maken hebben met persoonlijke motivatie. Het kan dus zijn dat voor deze groep eigenaren, de persoonlijke motivatie op het gebied van recreatie geen rol heeft gespeeld. Er kunnen zich andere motivaties hebben voorgedaan bij de aanschaf van de tweede woning. Denk hierbij motivaties omtrent welvaart of de levenscyclus. De tweede woning kan bijvoorbeeld worden aangeschaft als investering of met uitzicht op het pensioen ([Norris & Winston, 2010](#)). Van de eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland komen nog minder eigenaren uit een primaire woonomgeving met een tekort aan groen, het betreft slechts 21,3 procent. Voor eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente betreft dit 24,8 procent.

Voor een uitgebreid overzicht wat betreft de verschillen tussen de Waddeneilanden en kustgemeenten qua groen tekort klassen wordt verwezen naar de volgende bijlagen: **B8, B9, B10**.

Voor alle eigenaren waarvan de tweede woning niet in dezelfde staat als de primaire woning, blijkt dat 33,2 procent van de eigenaren uit een buurt komt met een groen tekort. Hiervan komt maar 5,7 procent uit een buurt die de hoogste tekort klasse kent. Voor eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland is het percentage eigenaren dat uit een buurt komt met een groen tekort 29,6. Voor eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente is dit 34,3 procent. Ook naar aanleiding van deze resultaten kan geen aansluiting worden gevonden bij het onderzoek van [Næss \(2006\)](#).

Voor een uitgebreid overzicht wat betreft de verschillen tussen de Waddeneilanden en kustgemeenten qua groen tekort klassen wordt verwezen naar de volgende bijlagen: **B11, B12, B13**.

#### 4.2.3 Tuinen en tweede woningen

Een Nederlands onderzoek van [Dijst & Vermeulen \(1999\)](#) uitgevoerd in twee suburbane gemeenschappen toont - na een inkomenscorrectie - aan dat een kleinere buitenruimte bij het huis zoals een tuin of een balkon, leidt tot meer eigenaarschap van tweede woningen. Voor de eigenaren van een tweede woning in het Waddengebied is het bezit van een tuin weergegeven in tabel 9. De bovenste helft van de tabel toont de resultaten voor alle tweede woning eigenaren. De onderste helft van de tabel toont alleen de resultaten voor tweede woning eigenaren die hun tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als hun primaire woning.

	Tuin aanwezig	Nee	Percentage	Ja	Percentage	Totaal	Percentage
Type eigenaar	Waddeneiland	56	13,0	376	87,0	432	100,0
	Kustgemeente	123	10,3	1068	89,7	1191	100,0
<b>Totaal</b>		179	11,0	1444	89,0	1623	100,0
Type eigenaar	Waddeneiland	20	13,2	132	86,8	152	100,0
	Kustgemeente	53	11,4	413	88,6	466	100,0
<b>Totaal</b>		73	11,8	545	88,2	618	100,0

Tabel 9: Aanwezigheid van een tuin bij de primaire woning.

Uit de resultaten blijkt dat 11 procent van het totaal aantal eigenaren geen tuin heeft bij de primaire woning. Voor de eigenaren van een tweede woning op een Waddeneiland is dit 13 procent, en voor de eigenaren van een tweede woning in een kustgemeente is dit 10,3 procent.

Het aandeel eigenaren dat geen tuin heeft betreft iets meer dan ééntiende. [Dijst et al. \(2005\)](#) en [Næss \(2006\)](#) bevestigen met hun onderzoeken dat het hebben van geen tuin niet van invloed is op eigenaarschap van een tweede woning. Er kan voor het Waddengebied dus geen aansluiting gevonden bij het onderzoek van [Dijst & Vermeulen \(1999\)](#).

Voor een uitgebreid overzicht per gemeente wat betreft de aanwezigheid van een tuin bij de primaire woning wordt verwezen naar de volgende bijlage **B15**.

Voor eigenaren die hun primaire woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als hun tweede woning, geldt dat er 11,8 procent geen tuin heeft bij de primaire woning. Het verschil met de resultaten voor het totaal aantal eigenaren is verwaarloosbaar. Er is sprake van een verschil van 0,8 procent. De verschillen die worden gevonden tussen eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland en eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente zijn ook verwaarloosbaar klein.

Voor een uitgebreid overzicht per gemeente wat betreft de aanwezigheid van een tuin bij de primaire woning wordt verwezen naar de volgende bijlage **B16**.

#### 4.3 Afstanden naar de tweede woning

Om de tweede deelvraag: "In hoeverre zijn er patronen zichtbaar wat betreft afstanden naar de tweede woningen?" te kunnen beantwoorden zal worden gekeken naar patronen betreffende afstanden die worden afgelegd naar de tweede woning.

Om de consumptiepatronen van tweede woningen te verklaren, is er volgens [Módenes & Lopez-Colas \(2007\)](#) een betere analyse nodig in termen van reisafstand. Voor de Waddeneilanden is deze analyse uitgevoerd. Vanuit de XY-coördinaten zijn de afstanden tussen de primaire- en tweede woningen hemelsbreed berekend. De resultaten zijn weergegeven in tabel 10. De bovenste helft van de tabel toont de resultaten voor alle tweede woning eigenaren. De onderste helft van de tabel toont alleen de resultaten voor tweede woning eigenaren die hun tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als hun primaire woning.

Tussen	Afstand in km	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	Onder grens	Boven grens	Min.	Max.
Primaire woning	Waddeneiland	432	37,4	57,4	2,8	32,0	42,8	0,0	235,6
Primaire woning	Kustgemeente	1191	28,9	51,6	1,5	26,0	31,8	0,0	246,8
<b>Totaal</b>		1623	31,2	53,3	1,3	28,6	33,8	0,0	246,8
Primaire woning	Waddeneiland	152	103,5	50,9	4,1	95,4	111,7	13,8	235,6
Primaire woning	Kustgemeente	466	71,4	61,8	2,9	65,8	77,1	1,3	246,8
<b>Totaal</b>		618	79,3	60,9	2,4	74,5	84,1	1,3	246,8

Tabel 10: Afstanden tussen de primaire woning en de tweede woning in het Waddengebied.

Uit de resultaten blijkt dat de gemiddelde afstand tussen de primaire en de tweede woning 31,2 kilometer bedraagt. Voor de afstand tussen de primaire woning en een tweede woning op een Waddeneiland bedraagt deze afstand gemiddeld 37,4 kilometer. De afstand tussen een primaire woning en een tweede woning in een kustgemeente is gemiddeld 28,9 kilometer.

De groep eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente heeft staan als de primaire woning reist gemiddeld 79,3 kilometer naar de tweede woning. Tussen de primaire woning en de tweede woning op een Waddeneiland wordt gemiddeld 103,5 kilometer afgelegd. Tussen de primaire woning en de tweede woning in een Kustgemeente bedraagt de afstand gemiddeld 71,4 kilometer. Deze gemiddelden liggen een stuk hoger dan de gemiddelde afstanden voor het totaal aantal eigenaren. Dit is aannemelijk, omdat er veel kleine afstanden zijn afgevallen in het berekenen van de gemiddelde afstand. Eigenaren die de tweede woning in de zelfde gemeente hebben als de primaire woning, leggen relatief gezien de minste kilometers af naar de tweede woning. Er komt echter nog steeds een minimale afstand van 1,3 kilometer voor. Dit kan erop duiden dat de tweede woning eigenaar de primaire woning in de naastgelegen gemeente heeft staan.

Om aan te tonen of er per gemeente verschillen zijn te ontdekken wat betreft de de gemiddelde afstand die wordt afgelegd naar de tweede woning, is een één-factor variantieanalyse uitgevoerd, zie tabel 11. De uitkomsten van de één-factor variantieanalyse in de bovenste helft van de tabel hebben betrekking op alle tweede woning eigenaren. De uitkomsten in de onderste helft van de tabel hebben alleen betrekking op eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning.

Anova	Kwadratensom	Vrijheidsgraden	Gemiddelde kwadratensom	F	Significantie
Tussen groepen	336976,3	9	37441,8	14,141	0,000
Binnen groepen	4270697,6	1613	2647,7		
<b>Totaal</b>	4607673,9	1622			
Tussen groepen	159145,3	9	17682,8	5,057	0,000
Binnen groepen	2126103,6	608	3496,9		
<b>Totaal</b>	2285248,8	617			

Tabel 11: Uitkomsten één-factor variantieanalyse voor gemiddelde afstand in kilometers.

Het significantie niveau van de één-factor variantieanalyse is voor beide groepen 0,000. De uitkomsten zijn dus significant. Er is hiermee aangetoond dat er ten minste een verschil is tussen één van de gemeenten wat betreft de gemiddelde afstand in kilometers die wordt afgelegd naar de tweede woning. Het verschil tussen de groepen wordt wel minder belangrijk wanneer er alleen naar eigenaren wordt gekeken die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning. De F-score gaat van 14,141 naar 5,057. Dit is een afname, het verschil tussen de groepen zal dus beduidend kleiner zijn. Om de verschillen tussen de gemeenten te bekijken, wordt verwezen naar de volgende bijlagen: **B16, B17**.

#### 4.4 Woningwaarde van de tweede woning

Om de derde deelvraag: "Is er een aantoonbaar verband tussen de waarde van de tweede woning en het gemiddeld besteedbaar inkomen in de primaire woonomgeving van de eigenaren?" te kunnen beantwoorden zal worden gekeken naar het verband tussen het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden en de waarde van de tweede woning.

Het verband tussen het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden en de waarde van de tweede woning is berekend middels een enkelvoudige lineaire regressie. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden is hierin de onafhankelijke variabele. De waarde van de tweede woning is de afhankelijke variabele. De resultaten van de lineaire regressie zijn in onderstaande tabel weergegeven. De bovenste helft van de tabel toont de resultaten voor het totaal aantal eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied. De onderste helft van de tabel toont alleen de resultaten voor eigenaren met een tweede woning die niet in dezelfde gemeente staat als de primaire woning.

Lineaire regressie	F	Significantie	(Pearson) correlatiecoëfficiënt	R	R kwadraat	B	t	Aantal
Waddeneilanden	0,286	0,593	0,026	0,026	0,001	1,161	0,534	412
Kustgemeenten	0,431	0,512	-0,020	0,020	0,000	-1,566	-0,656	1111
<b>Totaal</b>	<b>0,053</b>	<b>0,819</b>	<b>0,006</b>	<b>0,006</b>	<b>0,000</b>	<b>0,406</b>	<b>0,229</b>	<b>1523</b>
Waddeneilanden	1,888	0,171	0,112	0,112	0,013	1,939	1,374	150
Kustgemeenten	0,248	0,619	-0,024	0,024	0,001	-1,572	-0,498	446
<b>Totaal</b>	<b>0,197</b>	<b>0,658</b>	<b>0,018</b>	<b>0,018</b>	<b>0,000</b>	<b>0,961</b>	<b>0,443</b>	<b>596</b>

Tabel 12: Uitkomsten lineaire regressie.

Als er wordt gekeken naar de correlatiecoëfficiënten blijkt dat deze allemaal een (zeer) zwak verband aantonen. Voor eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente, wordt zelfs een negatief zwak verband gevonden tussen het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden en de waarde van de tweede woning.

Voor het totaal aantal eigenaren met een tweede woning stijgt de waarde van de tweede woning met 0,406 euro als het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden met een euro toeneemt. Voor eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning is dit een stijging van 0,961 euro.

Geen van de lineaire regressies blijkt een significante uitkomst te hebben, dit duidt erop dat er geen lineair verband kan worden aangetoond tussen het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden en de waarde van de tweede woning. Volgens [Dijst et al. \(2005\)](#) hebben welvarende huishoudens over het algemeen eerder een tweede woning. In dit onderzoek wordt hier geen bevestiging voor gevonden.

Voor de verdeling van de waarnemingen wordt verwezen naar de scatterplots in de volgende bijlagen: **C1, C2, C3, C4, C5, C6**.

#### 4.5 Woningtype en woonoppervlakte

Om de vierde deelvraag: "In hoeverre verschilt het woningtype en de woonoppervlakte van de primaire- en tweede woningen?" te kunnen beantwoorden zal worden gekeken naar verschillen in woonoppervlakte en woningtype van de primaire- en tweede woningen.

Volgens [Norris & Winston \(2010\)](#) bezitten bewoners van vrijstaande gezinswoningen in Ierland twee keer zo vaak een tweede woning dan bewoners van appartementen. Om te kijken of dit ook geldt voor eigenaren van tweede woningen in het Waddengebied, is een analyse uitgevoerd aan de hand van de woningtypes van primaire- en tweede woningen. Diagram 1 toont de verdeling van het aantal woningen per woningtype van de primaire woningen en de tweede woningen voor het gehele Waddengebied. Diagram 2 toont de verdeling van het aantal woningen per woningtype van primaire- en tweede woningen die niet in dezelfde gemeente staan.

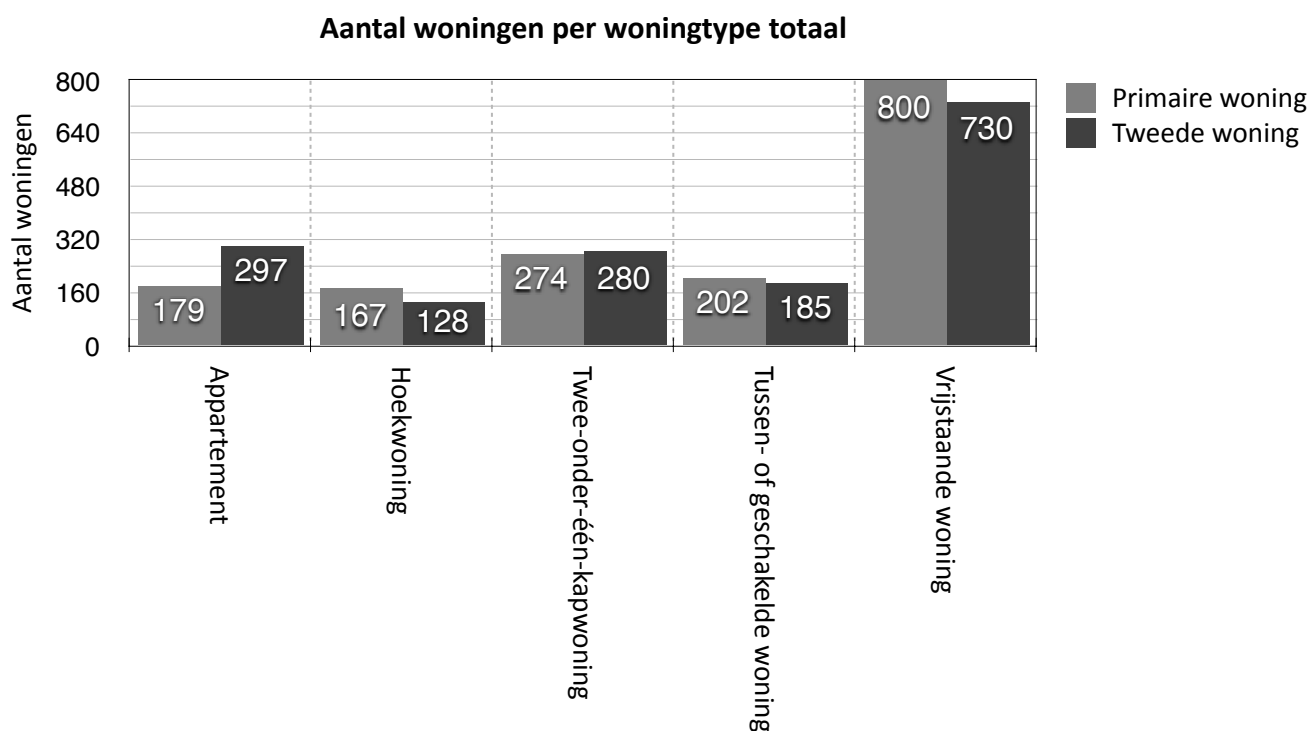


Diagram 1: Verdeling van het aantal woningen per woningtype voor alle eigenaren.

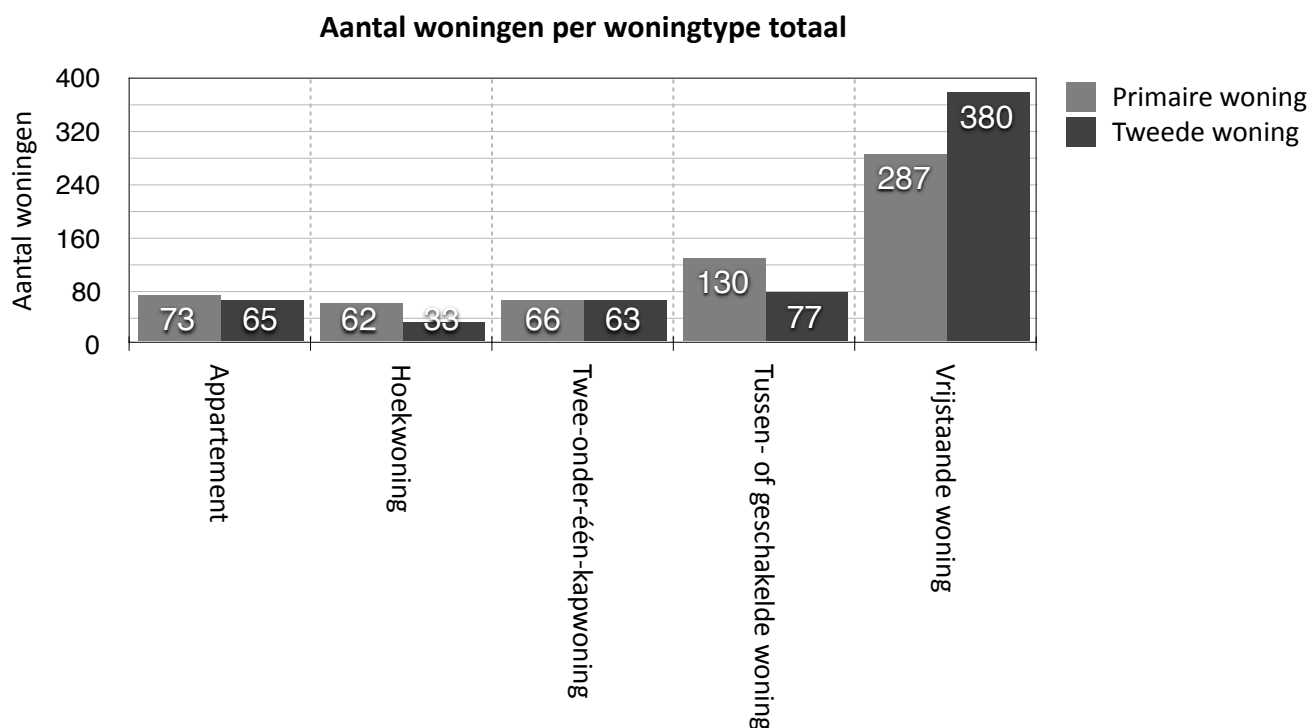


Diagram 2: Verdeling van het aantal woningen per woningtype voor eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning.

Uit de resultaten blijkt dat [Norris & Winston \(2010\)](#) gelijk hebben. Voor het onderzoek in het Waddengebied geldt zelfs dat bewoners van vrijstaande woningen meer dan twee keer zo vaak een tweede woning bezitten dan bewoners van appartementen. Volgens een onderzoek van [Næss \(2006\)](#) blijkt dat bewoners van appartementen minder snel een tweede woning bezitten. De resultaten van dit onderzoek bevestigen dit niet, aangezien tussen de drie andere woningtypes 'hoekwoning', 'twee-onder-één-kapwoning' en 'tussen- of geschakelde woning' en appartementen geen grote verschillen bestaan wat betreft de aantallen.

Wanneer er onderscheid wordt gemaakt tussen tweede woningen op de Waddeneilanden en tweede woningen in de kustgemeenten voor het totaal aantal eigenaren, verschillen de verhoudingen in woningtypes nauwelijks. Voor zowel de woningen op de Waddeneilanden als in de kustgemeenten geldt dat vrijstaande woningen domineren, en dat er tussen de andere vier woningtypes weinig verschillen bestaan. Voor het aantal eigenaren met een tweede woning die niet in dezelfde gemeente staat als de primaire woning geldt dat hier ook vrijwel geen verschillen bestaan in de verhoudingen van de woningtypes. De vrijstaande woningen domineren op zowel de Waddeneilanden als in de kustgemeenten. De verhoudingen van de andere vier woningtypes zijn ook hier vergelijkbaar.

Voor de primaire woningen van de eigenaren gelden over het algemeen dezelfde verhoudingen als voor de tweede woningen. Opvallend is dat er voor het totaal aantal eigenaren meer tweede- dan primaire woningen, appartementen zijn. Dit verschil bedraagt 65,9 procent. Wat verder opvalt als er wordt gekeken naar primaire- en tweede woningen van het totaal aantal eigenaren met een tweede woning in één van de kustgemeenten, is dat er relatief gezien meer tussen- of geschakelde woningen voorkomen dan op de Waddeneilanden. Dit zou iets te maken kunnen hebben met het feit dat 60,9 procent van de eigenaren de primaire woning in dezelfde kustgemeente heeft liggen als de tweede woning. Als bedacht wordt dat er tussen sommige primaire- en tweede woningen maar 0 kilometer wordt overbrugd, zou het kunnen dat een deel van de eigenaren van tweede woningen in de kustgemeenten een tweede woning bezit die naast de primaire woning is gelegen.

Voor een overzicht van het aantal woningen per woningtype wordt verwezen naar de volgende bijlagen: **B18, B19, B20, B21**.

Om de verhoudingen van het aantal woningen per woningtype te bekijken in diagrammen wordt verwezen naar de volgende bijlagen: **C7, C8, C9, C10**.

Volgens [Módenes & Lopez-Colas \(2007\)](#) is er een betere analyse nodig wat betreft de woonvorm, om de consumptiepatronen van tweede woningen te verklaren. Het woningtype van de primaire- en tweede woningen is zojuist aan bod gekomen, nu volgt er een analyse voor de woonoppervlaktes. Tabel 13 maakt inzichtelijk wat de oppervlaktes zijn van primaire woningen van eigenaren, en van tweede woningen in het Waddengebied. De bovenste helft van de tabel toont de resultaten voor alle eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied. De onderste helft van de tabel toont alleen de resultaten voor eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning.

	Oppervlakte in m2	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	Onder grens	Boven grens	Min.	Max.
Primaire Woning	Waddeneiland	432	184,7	97,3	4,7	175,5	193,9	35	663
	Kustgemeente	1191	258,1	393,1	11,4	235,8	280,5	34	5513
<b>Totaal</b>		1623	238,6	342,0	8,5	221,9	255,2	34	5513
Tweede Woning	Waddeneiland	432	129,1	120,0	5,8	117,8	140,5	17	1536
	Kustgemeente	1191	169,7	300,1	8,7	152,7	186,8	22	4842
<b>Totaal</b>		1623	158,9	265,0	6,6	146,0	171,8	17	4842
Primaire Woning	Waddeneiland	152	203,5	106,2	8,6	186,4	220,5	60	663
	Kustgemeente	466	204,8	259,0	12,0	181,2	228,4	48	3797
<b>Totaal</b>		618	204,5	230,9	9,3	186,2	222,7	48	3797
Tweede Woning	Waddeneiland	152	127,7	65,6	5,3	117,2	138,2	25	378
	Kustgemeente	466	150,1	283,8	13,1	124,3	175,9	31	3716
<b>Totaal</b>		618	144,6	248,7	10,0	124,9	164,2	25	3716

Tabel 13: Oppervlaktes van primaire- en tweede woningen.

Uit de gemiddelde woonoppervlaktes blijkt dat tweede woningen kleiner zijn dan primaire woningen. Tweede woningen op de Waddeneilanden zijn gemiddeld genomen kleiner dan tweede woningen in de kustgemeenten.

Voor het totaal aantal eigenaren geldt dat primaire woningen van eigenaren met tweede woningen op de Waddeneilanden gemiddeld kleiner zijn dan die van eigenaren met tweede woningen in de kustgemeenten. Voor eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning, geldt dat er in de gemiddelde woonoppervlaktes van de primaire woningen geen grote verschillen zijn te ontdekken. De primaire woningen van zowel de eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland, als die van eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente zijn gemiddeld genomen vrijwel even groot.

Tussen de kleinste en grootste primaire- en tweede woningen zitten aanzienlijke verschillen. Er zijn daarom voor zowel de primaire- als tweede woningen één-factor variantieanalyses uitgevoerd voor de woonoppervlakte. De resultaten zijn weergegeven in tabel 14 en 15. Voor beide tabellen geldt dat de bovenste helft van de tabel betrekking heeft op het totaal aantal eigenaren, en dat de onderste helft van de tabel betrekking heeft op eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente heeft staan als de primaire woning.

Anova	Kwadratensom	Vrijheidsgraden	Gemiddelde kwadratensom	F	Significantie
Tussen groepen	10938632,8	9	1215403,6	10,965	0,000
Binnen groepen	178783447,0	1613	110839,1		
<b>Totaal</b>	<b>189722080,0</b>	<b>1622</b>			
Tussen groepen	480962,1	9	53440,2	1,002	0,437
Binnen groepen	32424916,0	608	53330,5		
<b>Totaal</b>	<b>32905878,0</b>	<b>617</b>			

Tabel 14: Uitkomsten één-factor variantieanalyse voor de gemiddelde woonoppervlakte van de primaire woning in m2.

Anova	Kwadratensom	Vrijheidsgraden	Gemiddelde kwadratensom	F	Significantie
Tussen groepen	5055922,0	9	561769,1	8,323	0,000
Binnen groepen	108871598,0	1613	67496,3		
<b>Totaal</b>	<b>113927520,0</b>	<b>1622</b>			
Tussen groepen	2628829,8	9	292092,2	4,998	0,000
Binnen groepen	35532238,5	608	58441,2		
<b>Totaal</b>	<b>38161068,3</b>	<b>617</b>			

Tabel 15: Uitkomsten één-factor variantieanalyse voor de gemiddelde woonoppervlakte van de tweede woning in m2.

Voor het totaal aantal eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied tonen beide één-factor variantieanalyses het significantie niveau 0,000. De uitkomsten zijn dus significant. Er is hiermee aangetoond dat er ten minste een verschil is tussen één van de gemeenten wat betreft de gemiddelde woonoppervlakte in m2 van zowel de primaire- als de tweede woningen. Voor een volledig overzicht van de verschillen in woonoppervlaktes per gemeente van het totaal aantal eigenaren wordt verwezen naar de volgende bijlagen: **B22, B23**.

De groep eigenaren met een tweede woning die niet in dezelfde gemeente staat als de primaire woning, toont alleen een significante uitkomst voor de gemiddelde woonoppervlakte van de tweede woning. Er bestaat dus ten minste een verschil tussen één van de gemeenten wat betreft de gemiddelde woonoppervlakte in m2 van de tweede woning. Wat betreft de woonoppervlakte van de primaire woning wordt geen significant verschil gevonden. Dit zou betekenen dat de gemiddelde woonoppervlaktes van de



primaire woningen voor elke gemeente van het onderzoek gelijk zijn. Echter, de resultaten tonen een F-score van 1,002. Dit kan duiden op verwaarloosbare verschillen tussen de gemiddelde woonoppervlaktes van de primaire woningen per gemeente. Voor een volledig overzicht van de verschillen in woonoppervlaktes per gemeente van het aantal eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente heeft staan als de primaire woning, wordt verwezen naar de volgende bijlagen: **B24, B25**.

## 5. Conclusie

### 5.1 Hoofdpunten van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek was te achterhalen in welke mate het bezit van tweede woningen in het Waddengebied correleert met omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van de eigenaren. Hierbij is rekening gehouden met verschillen in ruimtelijk herkomst van eigenaren. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: *“In hoeverre zorgt de ruimtelijke herkomst van eigenaren voor een verschil in correlatie tussen het bezit van tweede woningen in het Waddengebied en omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van de eigenaren, en in hoeverre zijn er verschillen te ontdekken tussen de Waddeneilanden en de kustgemeenten?”*

Uit dit onderzoek, uitgevoerd voor tweede woningen in het Waddengebied, blijkt dat er voor het totaal aantal eigenaren nauwelijks correlatie gevonden kan worden tussen het bezit van tweede woningen en omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van eigenaren. Voor de groep eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente heeft staan als de primaire woning, wordt wel meer correlatie gevonden tussen het bezit van tweede woningen en omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving, dan voor het totaal aantal eigenaren. Op basis van de eerste deelvraag zal worden toegelicht waarom er nauwelijks correlatie kan worden gevonden. Daarna zullen de conclusies voor de andere drie deelvragen aan bod komen.

Deelvraag één luidt: *“Wat is de correlatie tussen omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van de eigenaren en het bezit van tweede woningen?”*

Minder dan een kwart van het totaal aantal eigenaren komt uit een buurt die ‘sterk stedelijk’ of ‘heel sterk stedelijk is’. Eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland komen minder snel uit een buurt die ‘sterk stedelijk’ of ‘heel sterk stedelijk’ is, dan eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente. Voor eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning, blijkt dat 33,7 procent van de eigenaren uit een buurt komt die ‘sterk stedelijk’ of ‘heel sterk stedelijk’ is. Dit is ruim 10 procent meer dan het totaal aantal eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied. Voor deze groep eigenaren komen de eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland sneller uit een buurt die ‘sterk stedelijk’ of ‘heel sterk stedelijk is’, dan eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente.

Het gebrek aan groen in de primaire woonomgeving heeft maar gebrekkig correlatie met eigenaarschap van een tweede woning. 23,8 procent van de eigenaren komt uit een buurt met een groen tekort. Voor eigenaren geldt een gemiddelde groen tekort klasse van 4,7. Dit betekent dat eigenaren gemiddeld genomen uit een buurt komen met de laagste tekort klasse of uit een buurt komen zonder groen tekort. Eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland komen gemiddeld minder vaak uit een buurt waar een groen tekort is, dan eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente. Voor eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning, blijkt dat 33,2 procent van de eigenaren uit een gebied komt met een groen tekort. De gemiddelde groen tekort klasse is hier 4,18. Dit betekent dat er gemiddeld genomen veel eigenaren uit een buurt komen die valt in de laagste groen tekort klasse of geen groen tekorten kent. Eigenaren uit deze groep met een tweede woning in een kustgemeente komen vaker uit een buurt met een groen tekort, dan eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland.

Voor de afwezigheid van een tuin in de primaire woonomgeving geldt dat slechts 11 procent van het totaal aantal eigenaren met een tweede woning geen tuin bezit. Er zijn meer eigenaren (2,7 procent) met een tweede woning op een Waddeneiland die geen tuin hebben bij de primaire woning, dan eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente. Eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning hebben in 11,8 procent van de gevallen geen tuin bij de primaire woning. De verschillen tussen eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland en eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente zijn verwaarloosbaar (1,8 procent).

Deelvraag twee luidt: *“In hoeverre zijn er patronen zichtbaar wat betreft afstanden naar de tweede woningen?”*

De gemiddelde afstand tussen de primaire en tweede woning bedraagt 31,2 kilometer. Een afstand tussen een primaire woning en een tweede woning op een Waddeneiland ligt iets hoger, namelijk 37,4 kilometer. De gemiddelde afstand tussen een primaire woning en een tweede woning in een kustgemeente, bedraagt 28,9 kilometer. Per gemeente moet er rekening worden gehouden met onderlinge verschillen in afstand. Voor eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning geldt een gemiddelde afstand van 79,3 kilometer tussen de primaire- en de tweede woning. De afstand van de primaire woning naar een tweede woning op een Waddeneiland ligt hoger, namelijk 103,5 kilometer. Tussen de primaire woning en de tweede woning in een Kustgemeente bedraagt de afstand gemiddeld 71,4 kilometer. De onderlinge verschillen tussen gemeenten zijn voor deze groep eigenaren kleiner dan voor het totaal aantal eigenaren.

Deelvraag drie luidt: *“Is er een aantoonbaar verband tussen de waarde van de tweede woning en het gemiddeld besteedbaar inkomen in de primaire woonomgeving van de eigenaren?”*

Er blijkt geen lineair verband te bestaan tussen het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden en de waarde van de tweede woning. Uit de resultaten blijkt dat er alleen (zeer) zwakke verbanden kunnen worden gevonden tussen het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden en de waarde van de tweede woning. Voor eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente zijn negatief zwakke verbanden gevonden. De uitkomsten voor deze deelvraag zijn toepasbaar op zowel het totaal aantal eigenaren, als op het aantal eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente heeft staan als de primaire woning.

Deelvraag vier luidt: *“In hoeverre verschilt het woningtype en de woonoppervlakte van de primaire- en tweede woningen?”*

Bewoners van vrijstaande woningen bezitten meer dan twee keer zo vaak een tweede woning dan bewoners van appartementen. Wanneer er onderscheid wordt gemaakt tussen tweede woningen op de Waddeneilanden en tweede woningen in de kustgemeenten, verschillen de verhoudingen in woningtypes nauwelijks. Vrijstaande woningen domineren, en tussen de andere vier woningtypes zijn geen grote verschillen in aantallen te ontdekken. Voor de primaire woningen van de eigenaren gelden over het algemeen dezelfde verhoudingen als voor de tweede woningen. Deze uitkomsten gelden voor het totaal aantal eigenaren, en voor de eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning.

Uit de gemiddelde woonoppervlakte blijkt dat tweede woningen kleiner zijn dan primaire woningen. Tweede woningen op de Waddeneilanden zijn gemiddeld genomen kleiner dan tweede woningen in de kustgemeenten. Voor het totaal aantal eigenaren geldt dat primaire woningen van eigenaren met tweede woningen op de Waddeneilanden gemiddeld kleiner zijn dan die van eigenaren met tweede woningen in de kustgemeenten. Voor eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning, geldt dat er in de gemiddelde woonoppervlakte van de primaire woningen geen grote verschillen zijn te ontdekken.

Er moet rekening worden gehouden met onderlinge verschillen per gemeente wat betreft de woonoppervlakte van de primaire- en tweede woningen. Alleen voor de groep eigenaren die de tweede woning niet in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning, geldt dat er wat betreft de gemiddelde woonoppervlakte van de primaire woning verwaarloosbare verschillen bestaan tussen de gemeenten.

De resultaten van dit onderzoek tonen maar beperkt correlatie tussen het bezit van tweede woningen en omgevingsdeficiënties in de primaire woonomgeving van eigenaren. Er moet bedacht worden dat eigenaarschap van tweede woningen soms moeilijk te koppelen is aan de primaire woonomgeving. De primaire woonomgeving kan variëren gedurende de termijn dat de tweede woning in het bezit is. Eigenaarschap van een tweede woning is ook niet altijd een keus, een woning kan van generatie op generatie worden doorgegeven (Hall & Müller, 2004).

## 5.2 Reflectie

Een sterk punt van dit onderzoek is onder andere dat het is gebaseerd op een grote dataset, waaruit alle opgeleverde records zijn geanalyseerd. Er kan zo een conclusie worden getrokken voor alle tien de gemeenten. Door gebruik te maken van data van het Kadaster, kon een groot aantal factoren worden geanalyseerd. Dit maakt het onderzoek diepgaand. Door de grote dataset, is het makkelijker om statistische toetsen uit te voeren, omdat er vaak al wordt voldaan aan de voorwaarden voor een toets.

De representativiteit van het onderzoek zou worden verhoogd wanneer er voor elke gemeente een zelfde aantal tweede woningen geanalyseerd zou worden. De verhoudingen van het aantal tweede woningen per gemeente lagen erg scheef, daarom is er voor gekozen om alle tweede woningen mee te nemen in het onderzoek. Daarnaast zou een enquête meer inzicht hebben geboden in achterliggende motieven van eigenaren van tweede woningen. Echter het is moeilijk om te achterhalen wie een tweede woning bezit, zonder hulp van het Kadaster. En het zou wegens privacyschending niet mogelijk zijn om via het Kadaster enquêtes door te sturen naar eigenaren van tweede woningen.

Samenwerking met het Kadaster heeft voor- en nadelen opgeleverd. Veel voordelen, omdat er data is verschaft die via een andere weg moeilijk te achterhalen zou zijn. Het Kadaster heeft middels haar data een brede analyse mogelijk gemaakt. Een nadeel aan samenwerking met een bedrijf, is dat beide partijen andere agenda's hebben en deze niet altijd op elkaar afgestemd zijn.

## 5.3 Aanbevelingen

Om dit onderzoek beter uit te diepen, moet worden gekeken naar het verhuisgedrag van eigenaren in hun primaire woonomgeving. Mocht een eigenaar in dezelfde primaire omgeving blijven wonen tijdens het bezit van een tweede woning, kan beter worden bepaald of de primaire woonomgeving invloed heeft gehad op de aanschaf van een tweede woning. Wanneer een eigenaar tijdens de periode van het bezit is verhuisd, wordt er wellicht een primaire woonomgeving geanalyseerd die niet overeenstemt met de omstandigheden van de primaire woonomgeving tijdens de aanschaf van de tweede woning. Ook is het goed om te achterhalen of een tweede woning is geërfd of dat de persoon deze woning zelf heeft aangeschaft. Er kan zo worden gekeken of de tweede woning een bewuste keus was, en wellicht is aangeschaft om omgevingsdeficiënties uit de primaire woonomgeving te compenseren.

Uit een gesprek met het Kadaster kwam naar voren dat het ook interessant zou kunnen zijn om vanuit de primaire woningen te kijken naar tweede woningen. Er zou voor alle primaire woningen die in een sterk stedelijk gebied liggen, kunnen worden berekend hoeveel procent van die eigenaren een tweede woning bezit. Hetzelfde kan worden gedaan voor gebieden met een hoog groen tekort. Daarnaast kunnen eigenaren die geen tuin bezitten worden geanalyseerd. Dit onderzoek kan interessant zijn om uit te voeren voor heel Nederland.

## 6. Referenties

- Alipour, H., Olya, H.G.T., Hassanzadeh, B., & Rezapouraghdam, H. (2017). Second home tourism impact and governance: Evidence from the Caspian Sea region of Iran. *Ocean & Coastal Management*, 136, 165-176.
- Baur, J.W.R., & Tynon, J. (2010). Small-Scale Urban Nature Parks: Why Should we Care? *Leisure Sciences*, 32, 195-200.
- CBS (2015). *Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen naar postcodegebied, 2012*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- CBS (2016). *Toelichting Wijk- en Buurtkaart 2014, 2015 en 2016*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- CBS (2016). *Toelichting Kerncijfers wijken en buurten 2016*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- Coppock, J.T. (1977). *Second homes: Curse or Blessing?* Oxford: Pergamon Press, in: Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A., & Smit, L. (2005). Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 96(2), 139-152.
- Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A., & Smit, L. (2005). Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 96(2), 139-152.
- Dijst, M., & Vermeulen, B. (1999). *De tweede woning als uitdaging voor de ruimtelijke ordening? De compensatiehypothese in onderzoek. Nederland is af!* Delft: Colloquium Vervoersplanologisch Speurwerk (CVS).
- Girard, T.C., & Gartner, W.C. (1993). Second home Second view: Host community perceptions. *Annals of Tourism Research*, 20, 685-700.
- Hall, C. M., & Müller, D. (2004). *Tourism mobility and second homes: Between elite landscapes and common ground*. Bristol: Channelview.
- Holden, E., & Norland, I.T. (2005). Three Challenges for the Compact City as a Sustainable Urban Form: Household Consumption of Energy and Transport in Eight Residential Areas in the Greater Oslo Region. *Urban Studies*, 42(12), 2145-2166.
- Maat, K., & de Vries, P. (2006). The influence of the residential environment on green-space travel: testing the compensation hypothesis. *Environment and Planning*, 38, 2111-2127.
- Módenes, J.A., & Lopez-Colas, J. (2007). Second homes and compact cities in Spain: Two elements of the same system? *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 98(3), 325-335.
- Muñiz, I., Calatayud, D., & Dobaño, R. (2013). The compensation hypothesis in Barcelona measured through the ecological footprint of mobility and housing. *Landscape and Urban Planning*, 113, 113-119.
- Næss, P. (2006). *Urban structure matters: Residential location, car dependence and travel behaviour*. Abingdon: Routledge.
- Norris, M., & Winston, N. (2010). Second-home owners: Escaping, investing or retiring? *Tourism Geographies*, 12, 546-567.
- Sijtsma, F.J., Daams, M.N., Farjon, H., & Buijs, A.E. (2012). Deep feelings around a shallow coast. A spatial analysis of tourism jobs and the attractiveness of nature in the Dutch Wadden area. *Ocean & Coastal Management*, 68, 138-148.
- 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 and Urban Planning*, 105, 250-257.
- Strandell, A., & Hall, C. M. (2015). Impact of the residential environment on second home use in Finland – Testing the compensation hypothesis. *Landscape and Urban Planning*, 133, 12-23.
- Vries, S. de, Hoogerwerf, M., & Regt, W. J. (2004). *AVANAR: Een ruimtelijk model voor het berekenen van vraag-aanbodverhoudingen voor recreatieve activiteiten; basisdocumentatie en gevoeligheidsanalyses*. Wageningen: Wageningen Environmental Research (Alterra).

## 7. Bijlagen

### A. GIS-kaarten

#### 1. Ligging van de tweede woningen op de Waddeneilanden:

### Ligging tweede woningen per Waddeneiland

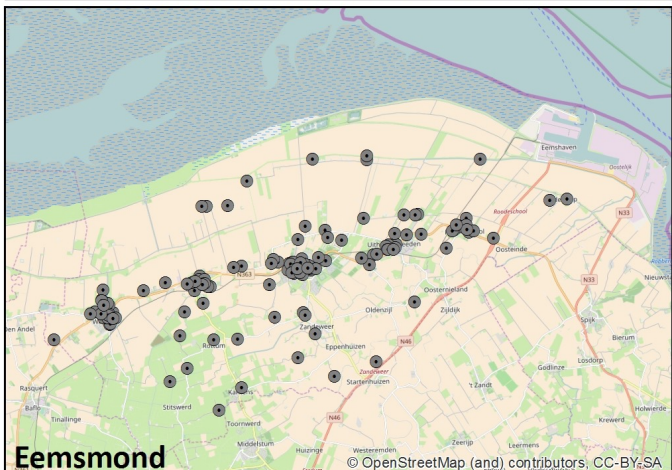
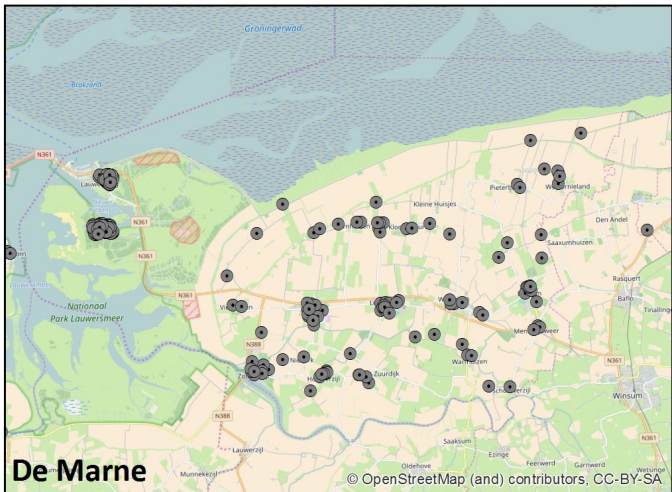
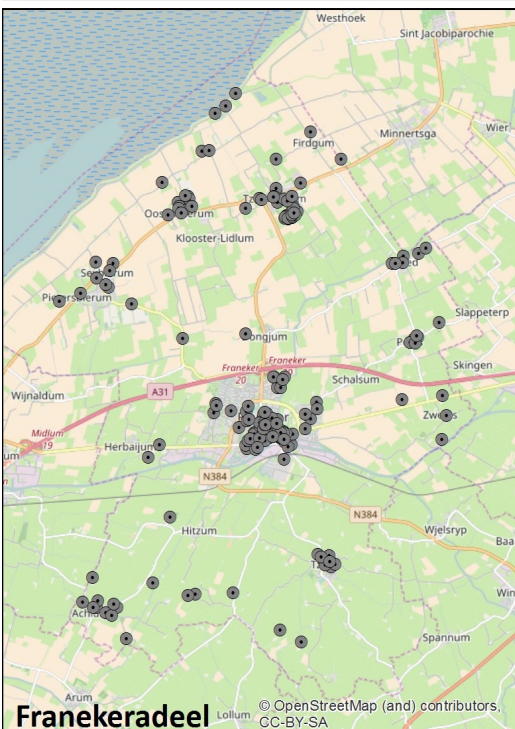
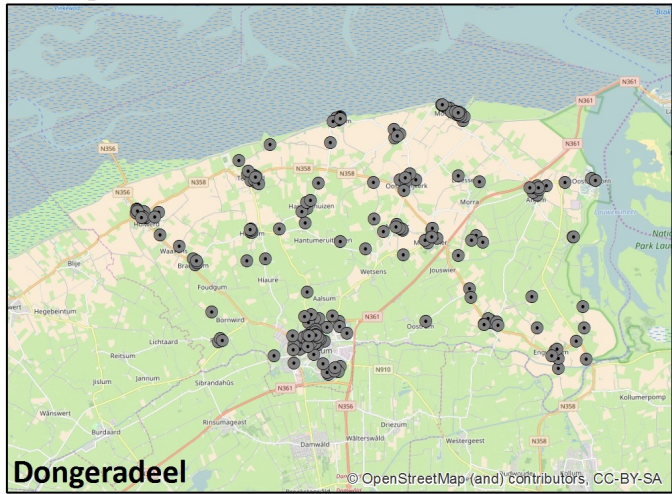
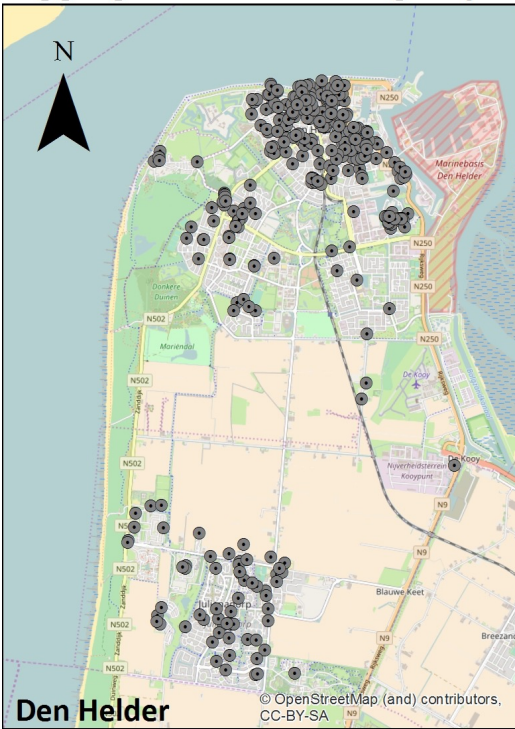


● Tweede woningen

0 3,5 7 Kilometers

2. Ligging van de tweede woningen in de kustgemeenten:

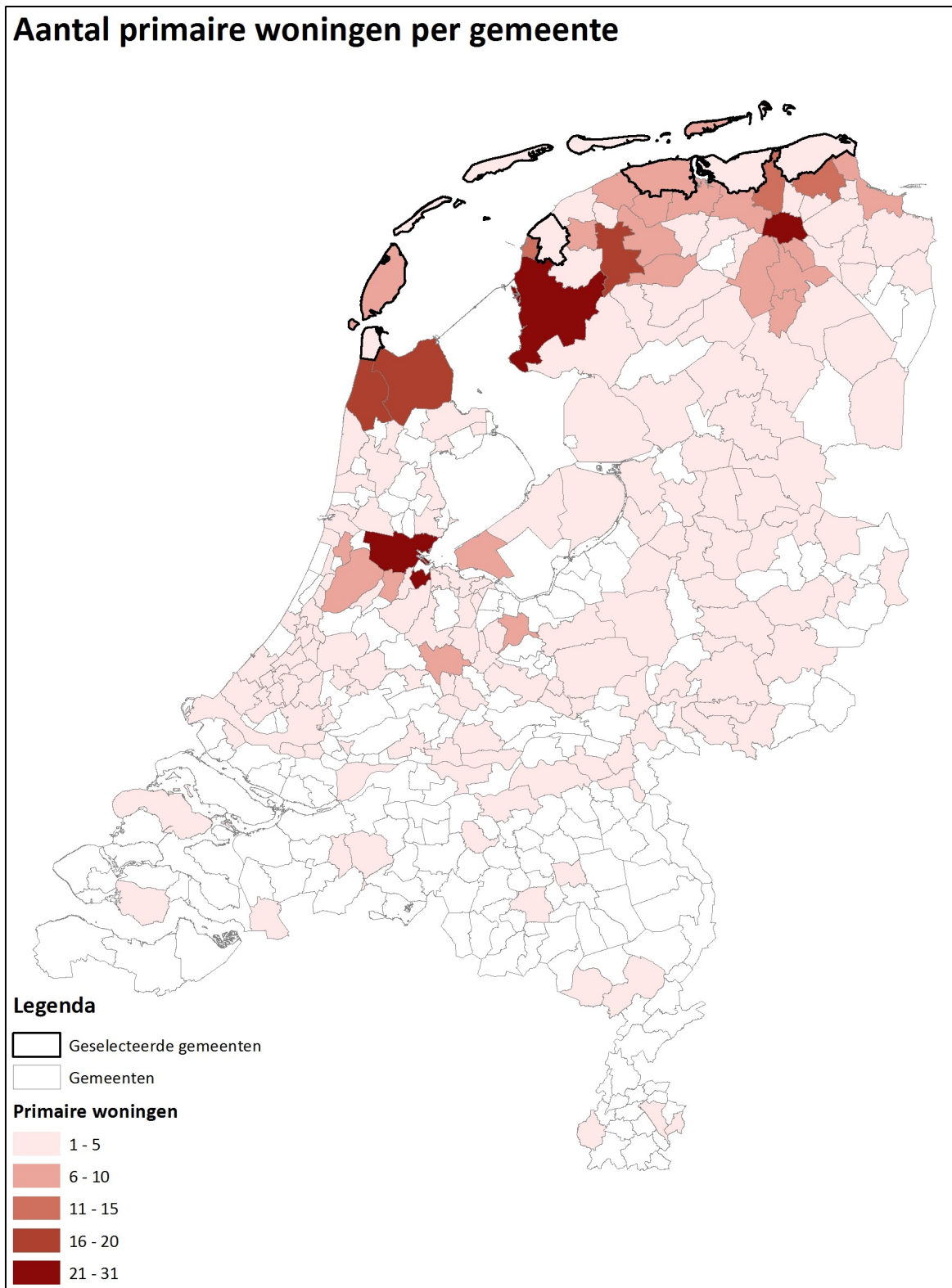
Ligging tweede woningen per kustgemeente



● Tweede woningen

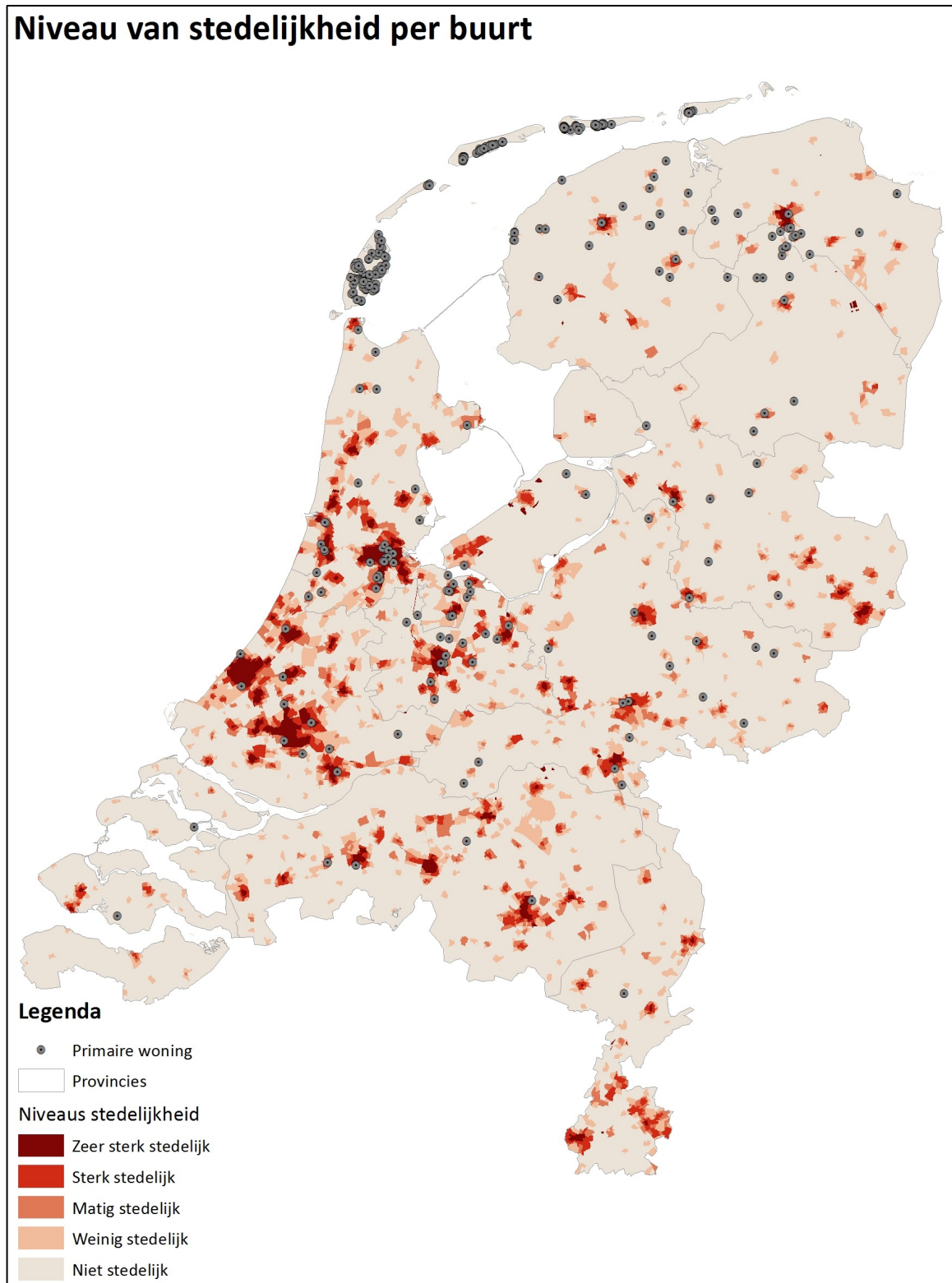
0 3,5 7 Kilometers

3. Verdeling van het aantal primaire woningen per gemeente, zonder eigenaren die de tweede woning in dezelfde gemeente hebben staan als de primaire woning:

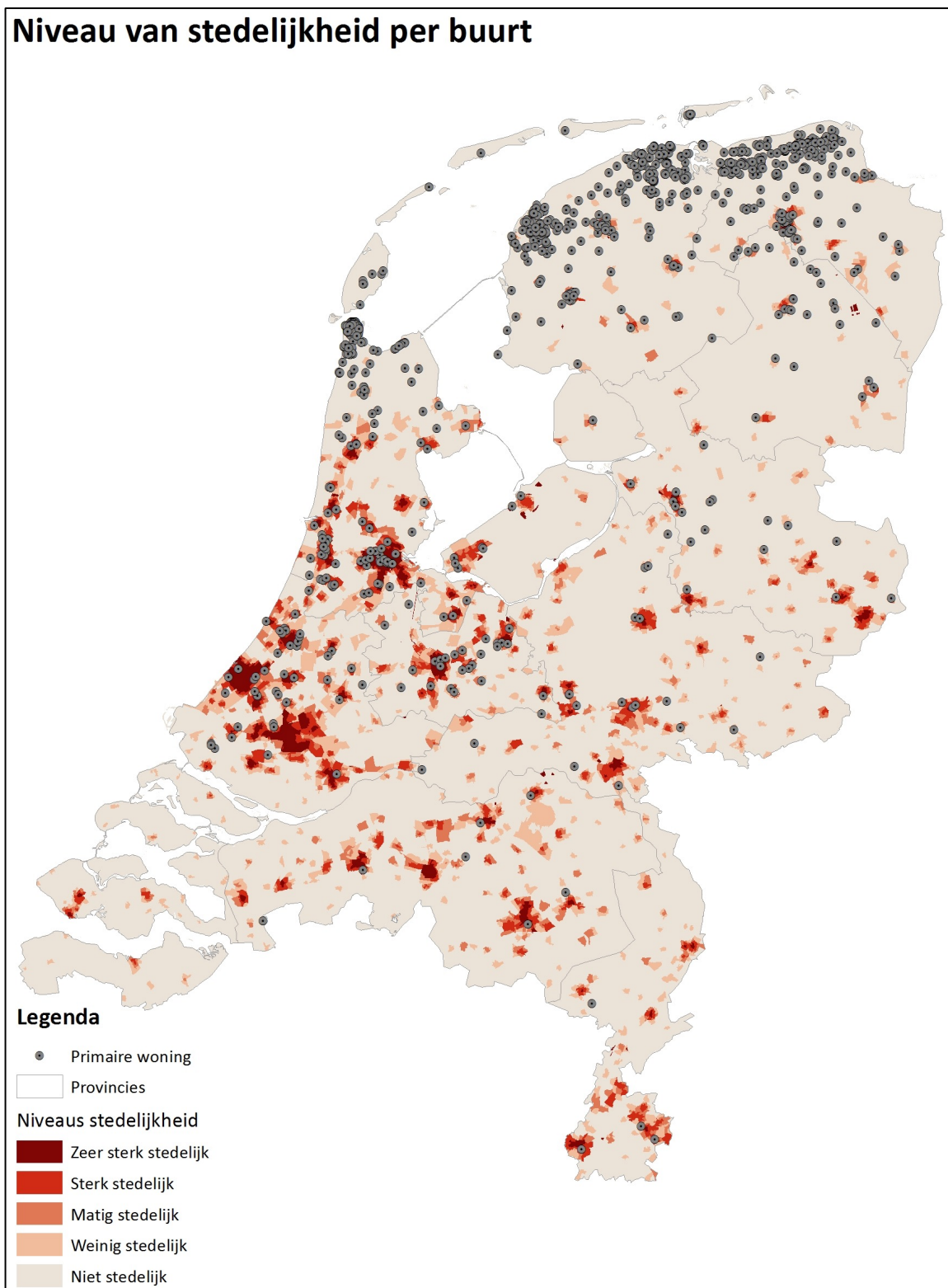




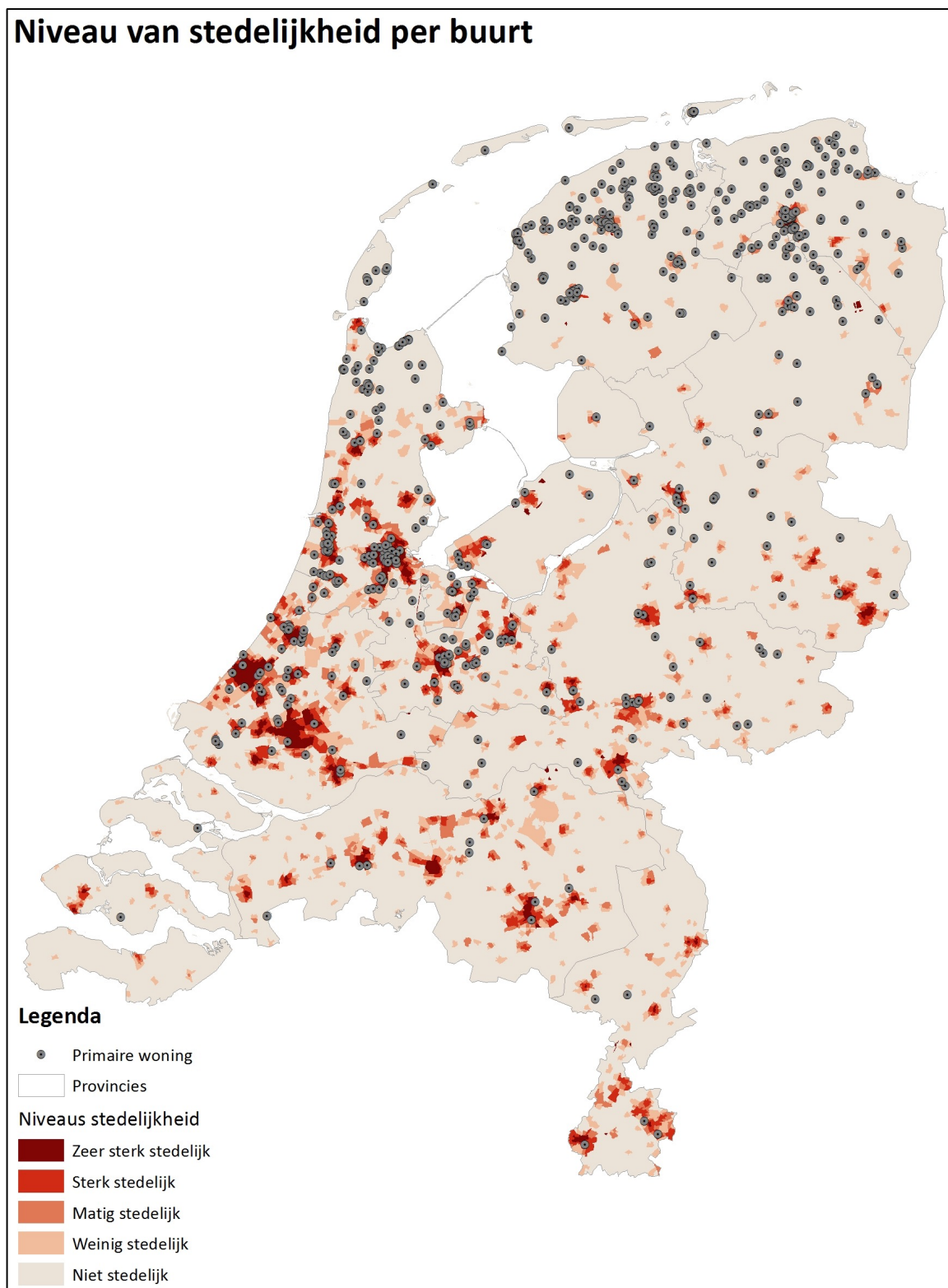
4. Primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland gekoppeld aan het niveau van stedelijkheid per buurt:



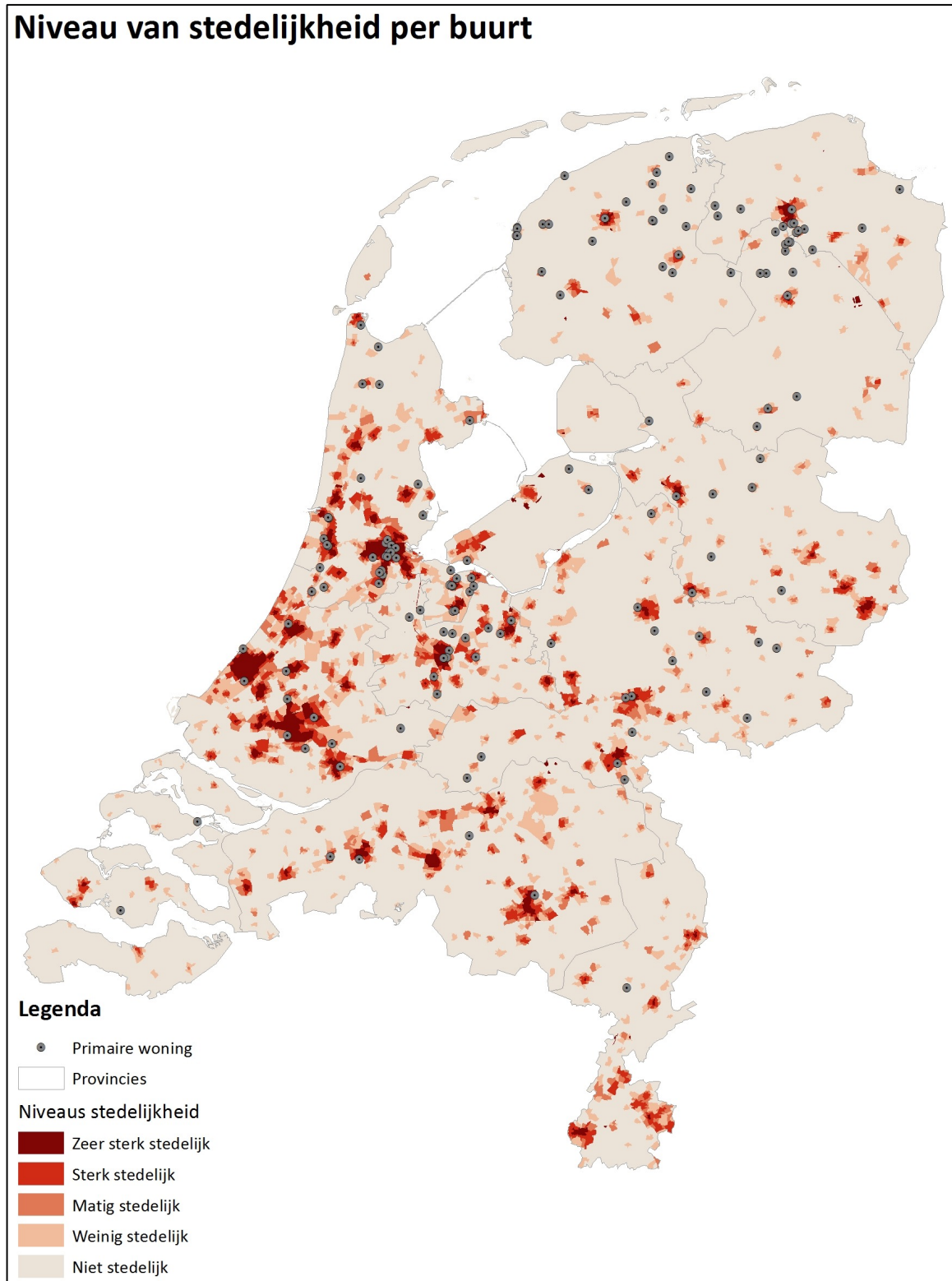
5. Primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente gekoppeld aan het niveau van stedelijkheid per buurt:



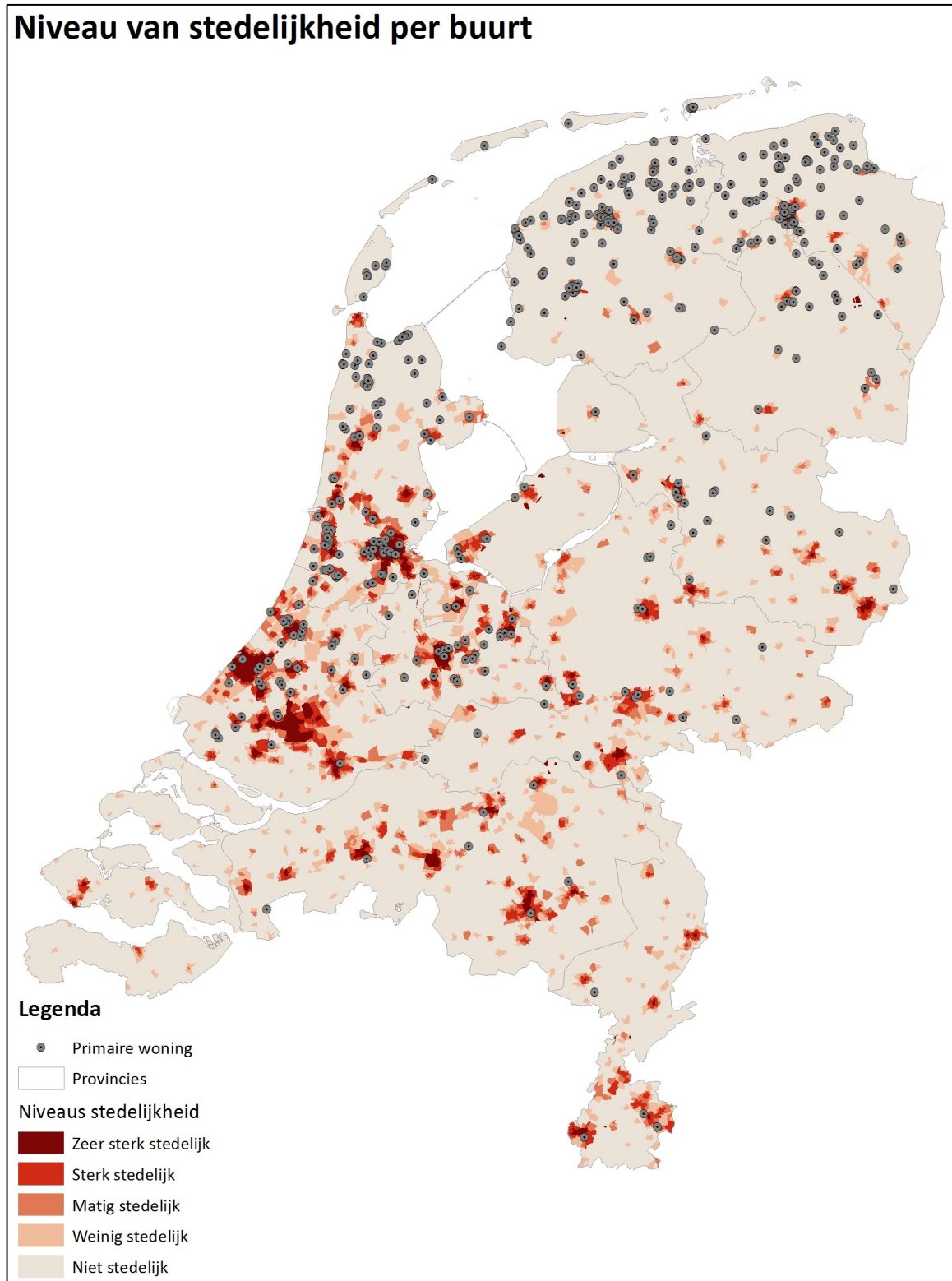
6. Primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied gekoppeld aan het niveau van stedelijkheid per buurt - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:



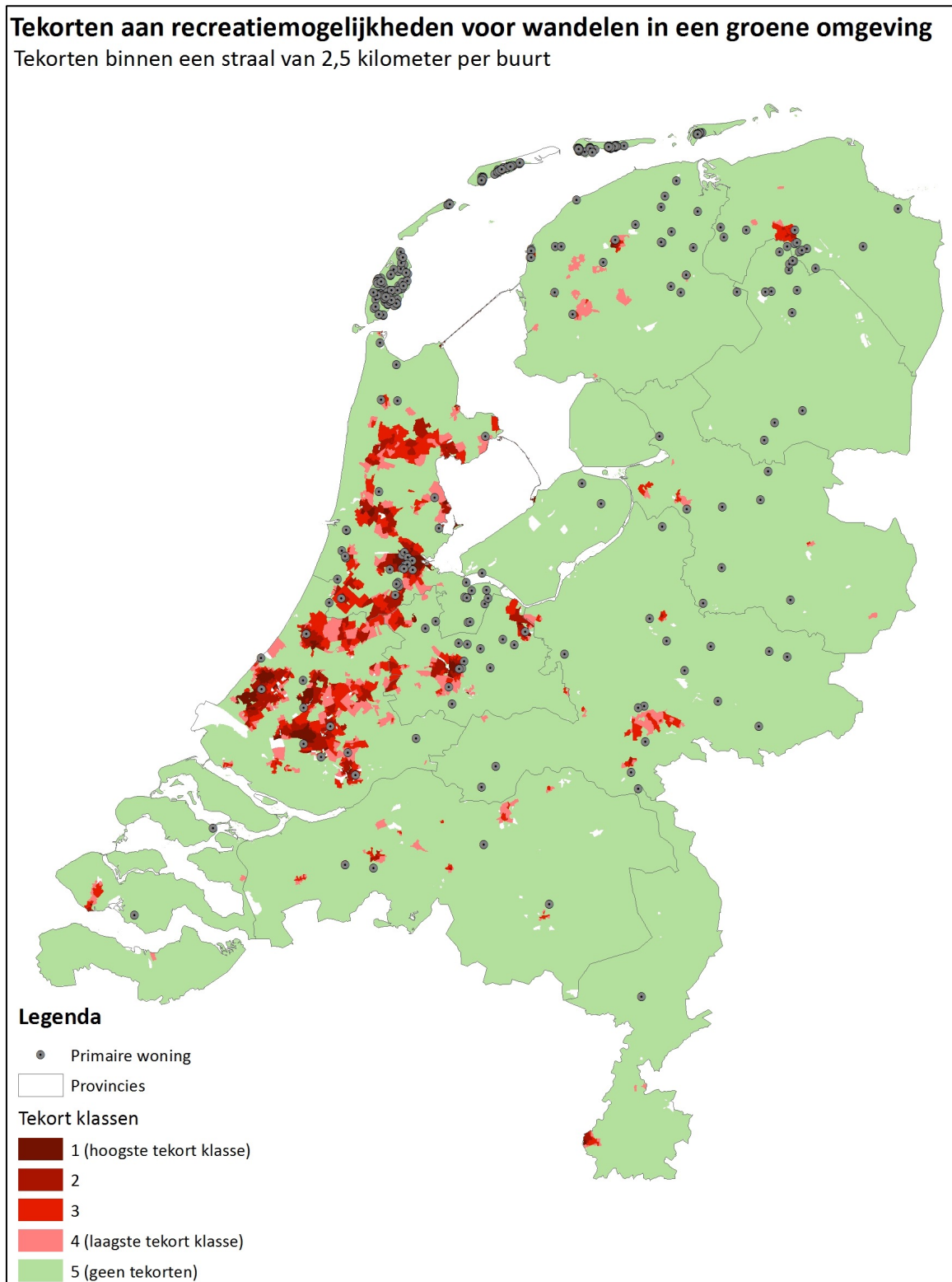
7. Primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland gekoppeld aan het niveau van stedelijkheid per buurt - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:



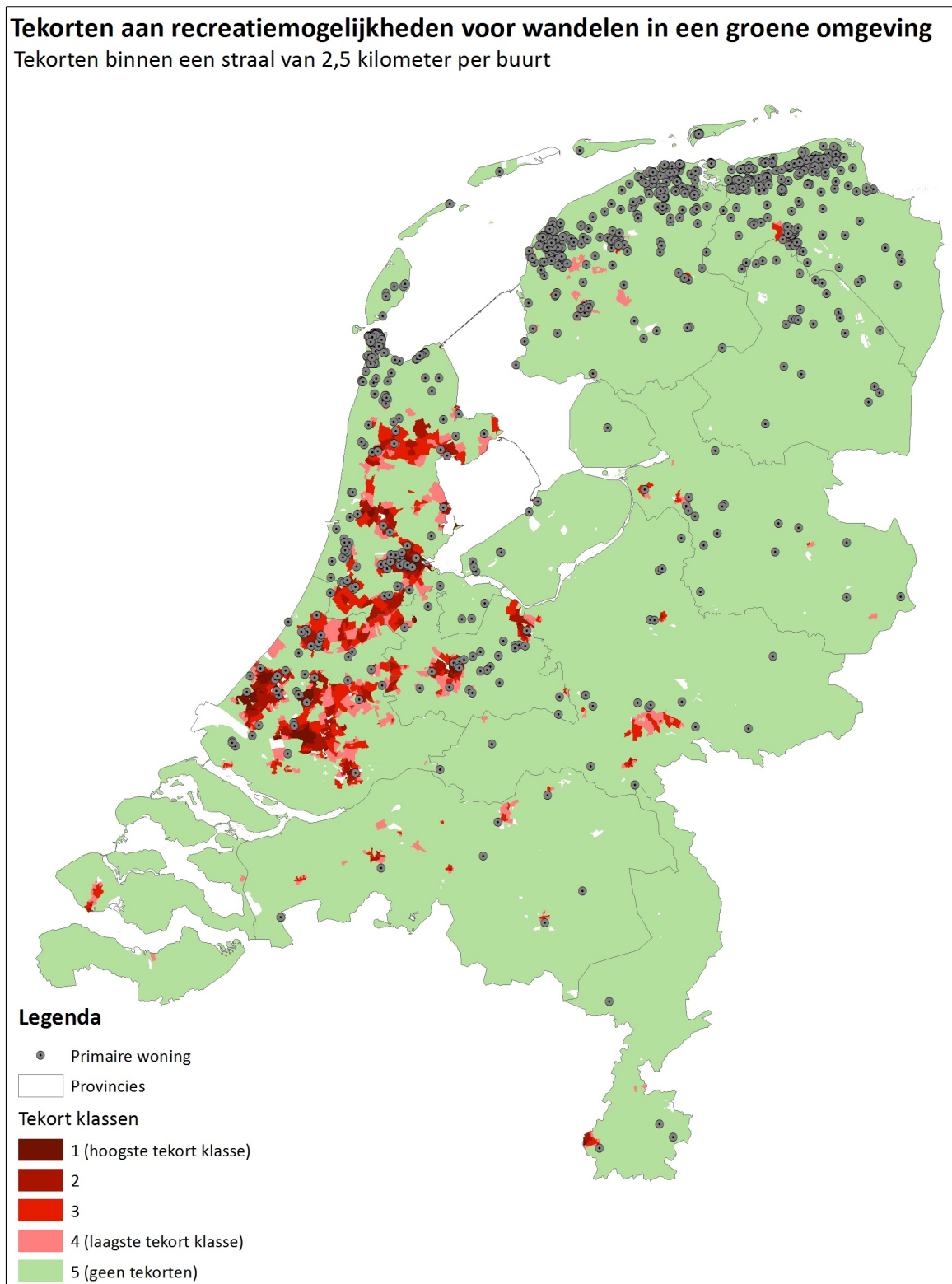
8. Primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente gekoppeld aan het niveau van stedelijkheid per buurt - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:



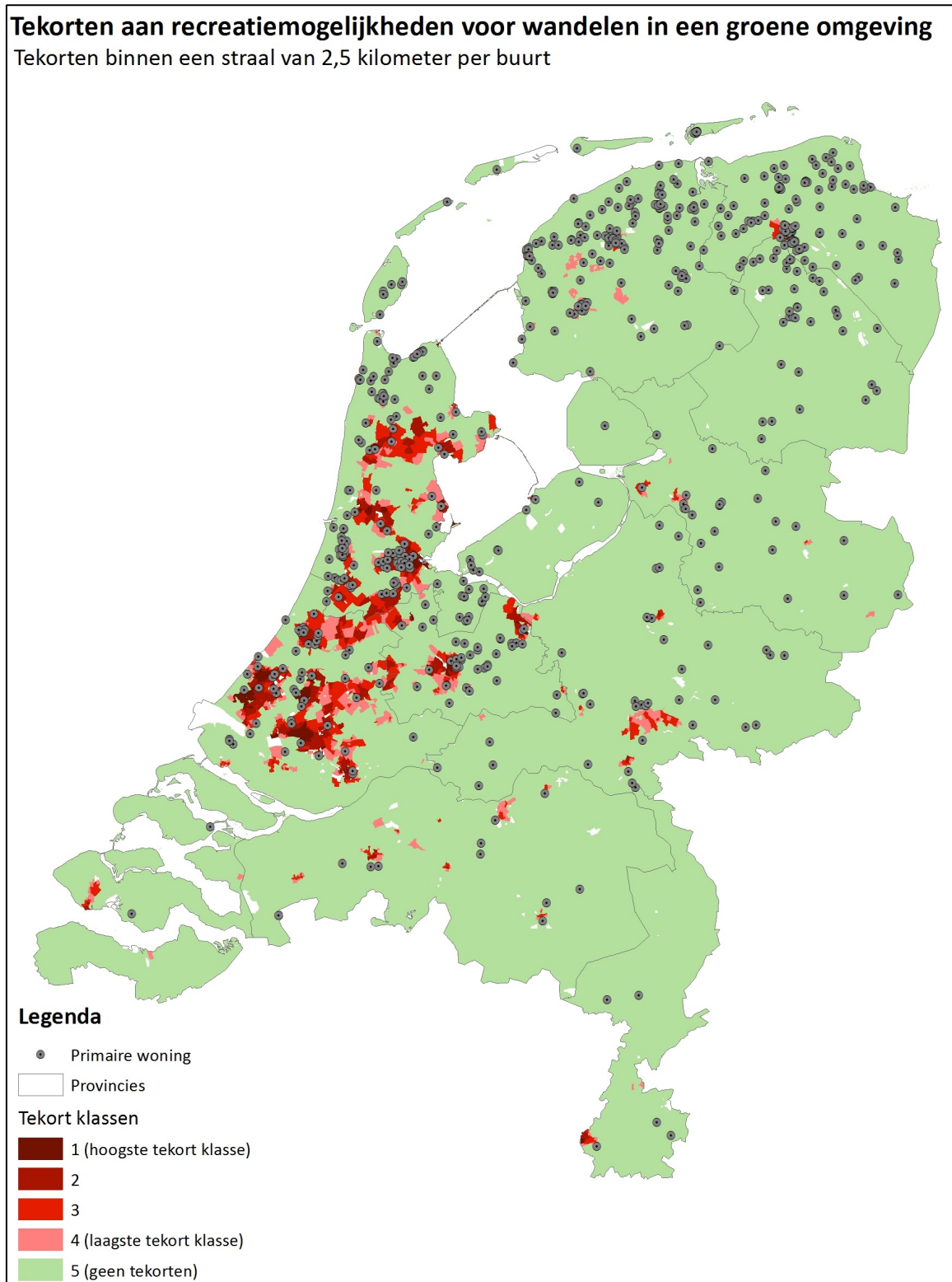
9. Primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland gekoppeld aan de groen tekort klasse per buurt:



10. Primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente gekoppeld aan de groen tekort klasse per buurt:

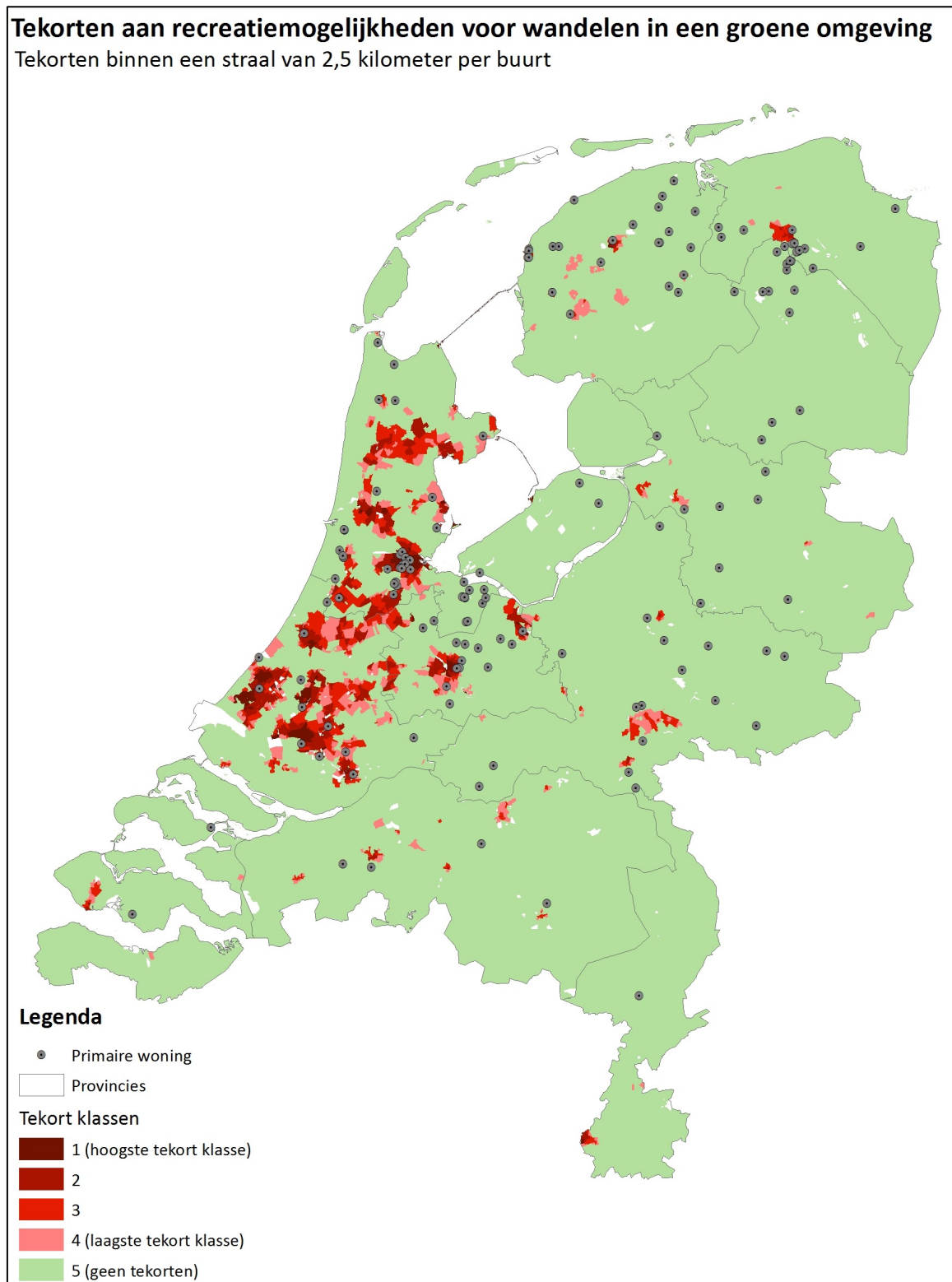


11. Primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied gekoppeld aan de groen tekort klasse per buurt - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

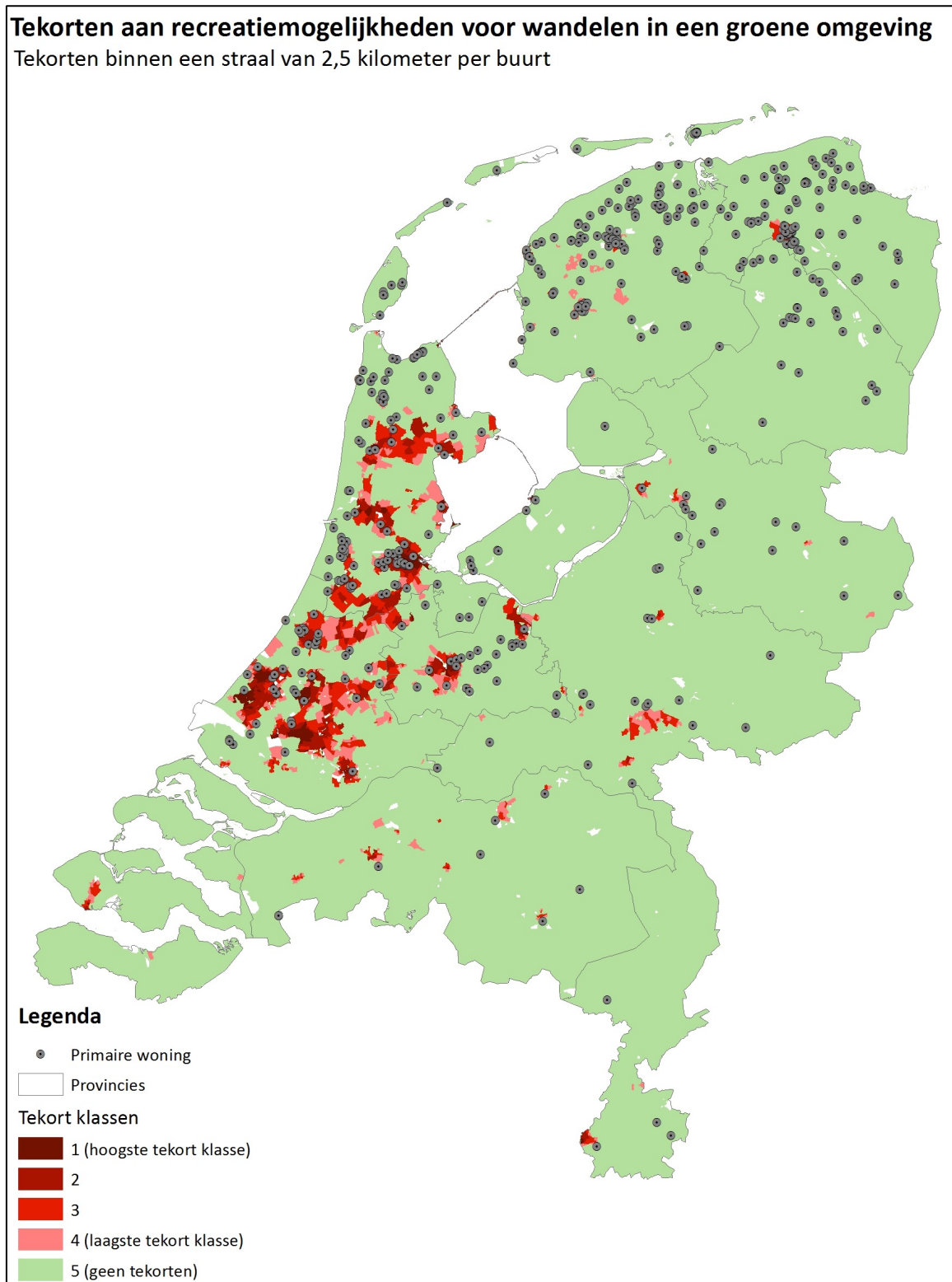




12. Primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland gekoppeld aan de groen tekort klasse per buurt - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:



13. Primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente gekoppeld aan de groen tekort klasse per buurt - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:



## B. Tabellen

### 1. Het selecteren van tweede woningen:

Stap	Uitleg
1	Er is gekeken naar verblijfsobjecten uit de BAG met een woonfunctie in het Waddengebied.
2	De eigenaren van de tweede woningen betreffen natuurlijke personen.
3	Deze personen hebben in totaal twee woningen in hun bezit, maar zijn niet woonachtig op het adres van de tweede woning. Mensen met drie of meer woningen zijn niet meegenomen in het onderzoek.
4	Vanuit de tweede woning is gekeken waar de primaire woning staat. Er is op basis van het subject nummer van de tweede woning gezocht naar de bijbehorende primaire woning in de database van het Kadaster.
5	Aan zowel de primaire- als tweede woningen zijn voor dit onderzoek relevante gegevens toegevoegd vanuit de database van het Kadaster.

### 2. Niveau van stedelijkheid voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland:

Klasse	Niveau stedelijkheid	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage
1	Zeer sterk stedelijk	29	6,7	6,7
2	Sterk stedelijk	29	6,7	13,4
3	Matig stedelijk	60	13,9	27,3
4	Weinig stedelijk	38	8,8	36,1
5	Niet stedelijk	276	63,9	100,0
<b>Totaal</b>		<b>432</b>	<b>100,0</b>	
	Gemiddelde	4,16		
	Mediaan	5		
	Modus	5		

3. Niveau van stedelijkheid voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente:

Klasse	Niveau stedelijkheid	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage
1	Zeer sterk stedelijk	119	10	10,0
2	Sterk stedelijk	198	16,6	26,6
3	Matig stedelijk	188	15,8	42,4
4	Weinig stedelijk	195	16,4	58,8
5	Niet stedelijk	491	41,2	100,0
<b>Totaal</b>		1191	100,0	
	Gemiddelde	3,62		
	Mediaan	4		
	Modus	5		

4. Niveau van stedelijkheid voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied per gemeente:

	Klasse	1	2	3	4	5	Totaal
Gemeente	Texel	19	9	51	11	104	194
	Vlieland	1	0	2	3	7	13
	Terschelling	6	10	4	9	78	107
	Ameland	2	2	1	8	67	80
	Schiermonnikoog	1	8	2	7	20	38
<b>Totaal</b>		29	29	60	38	276	432
	Den Helder	57	140	83	35	58	373
	Franekeradeel	11	16	50	50	82	209
	Dongeradeel	16	15	35	44	113	223
	De Marne	32	27	18	41	141	259
	Eemsmond	3	0	2	25	97	127
<b>Totaal</b>		119	198	188	195	491	1191
<b>Totaal</b>		148	227	248	233	767	1623

5. Niveau van stedelijkheid voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

Klasse	Niveau stedelijkheid	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage
1	Zeer sterk stedelijk	29	19,1	19,1
2	Sterk stedelijk	29	19,1	38,2
3	Matig stedelijk	13	8,6	46,7
4	Weinig stedelijk	38	25,0	71,1
5	Niet stedelijk	43	28,3	100,0
<b>Totaal</b>		152	100,0	
	Gemiddelde	3,24		
	Mediaan	4		
	Modus	5		

6. Niveau van stedelijkheid voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

Klasse	Niveau stedelijkheid	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage
1	Zeer sterk stedelijk	72	15,5	15,5
2	Sterk stedelijk	78	16,7	32,2
3	Matig stedelijk	57	12,2	44,4
4	Weinig stedelijk	96	20,6	65,0
5	Niet stedelijk	163	35,0	100,0
<b>Totaal</b>		466	100,0	
	Gemiddelde	3,43		
	Mediaan	4		
	Modus	5		

7. Niveau van stedelijkheid voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied per gemeente - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

	Klasse	1	2	3	4	5	Totaal
Gemeente	Texel	19	9	4	11	9	52
	Vlieland	1	0	2	3	2	8
	Terschelling	6	10	4	9	18	47
	Ameland	2	2	1	8	8	21
	Schiermonnikoog	1	8	2	7	6	24
<b>Totaal</b>		29	29	13	38	43	152
	Den Helder	10	20	17	18	32	97
	Franekeradeel	11	16	13	12	27	79
	Dongeradeel	16	15	7	19	27	84
	De Marne	32	27	18	41	56	174
	Eemsmond	3	0	2	6	21	32
<b>Totaal</b>		72	78	57	96	163	466
<b>Totaal</b>		101	107	70	134	206	618

8. Groen tekort klasse voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland:

Klasse	Tekort	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage
1	Hoogste tekort klasse	13	3,0	3,0
2		11	2,5	5,6
3		13	3,0	8,6
4	Laagste tekort klasse	55	12,7	21,3
5	Geen tekorten	340	78,7	100,0
<b>Totaal</b>		432	100,0	
	Gemiddelde	4,62		
	Mediaan	5		
	Modus	5		

9. Groen tekort klasse voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente:

Klasse	Tekort	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage
1	Hoogste tekort klasse	22	1,8	1,8
2		58	4,9	6,7
3		61	5,1	11,8
4	Laagste tekort klasse	154	12,9	24,8
5	Geen tekorten	896	75,2	100,0
<b>Totaal</b>		<b>1191</b>	<b>100,0</b>	
	Gemiddelde	4,55		
	Mediaan	5		
	Modus	5		

10. Groen tekort klasse voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied per gemeente:

	Klasse	1	2	3	4	5	Totaal
Gemeente	Texel	9	5	2	49	129	194
	Vlieland	1	0	1	2	9	13
	Terschelling	3	3	6	2	93	107
	Ameland	0	1	3	1	75	80
	Schiermonnikoog	0	2	1	1	34	38
<b>Totaal</b>		<b>13</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>55</b>	<b>340</b>	<b>432</b>
	Den Helder	2	15	29	59	268	373
	Franekeradeel	3	11	11	78	106	209
	Dongeradeel	8	5	10	2	198	223
	De Marne	7	25	11	14	202	259
	Eemsmond	2	2	0	1	122	127
<b>Totaal</b>		<b>22</b>	<b>58</b>	<b>61</b>	<b>154</b>	<b>896</b>	<b>1191</b>
<b>Totaal</b>		<b>35</b>	<b>69</b>	<b>74</b>	<b>209</b>	<b>1236</b>	<b>1623</b>

11. Groen tekort klasse voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

Klasse	Tekort	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage
1	Hoogste tekort klasse	13	8,6	8,6
2		11	7,2	15,8
3		13	8,6	24,3
4	Laagste tekort klasse	8	5,3	29,6
5	Geen tekorten	107	70,4	100,0
<b>Totaal</b>		152	100,0	
	Gemiddelde	4,22		
	Mediaan	5		
	Modus	5		

12. Groen tekort klasse voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

Klasse	Tekort	Aantal primaire woningen	Percentage	Cumulatief percentage
1	Hoogste tekort klasse	22	4,7	4,7
2		58	12,4	17,2
3		47	10,1	27,3
4	Laagste tekort klasse	33	7,1	34,3
5	Geen tekorten	306	65,7	100,0
<b>Totaal</b>		466	100,0	
	Gemiddelde	4,17		
	Mediaan	5		
	Modus	5		



13. Groen tekort klasse voor de primaire woonomgeving van eigenaren met een tweede woning in het Waddengebied per gemeente - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

	Klasse	1	2	3	4	5	Totaal
Gemeente	Texel	9	5	2	2	34	52
	Vlieland	1	0	1	2	4	8
	Terschelling	3	3	6	2	33	47
	Ameland	0	1	3	1	16	21
	Schiermonnikoog	0	2	1	1	20	24
<b>Totaal</b>		13	11	13	8	107	152
	Den Helder	2	15	15	7	58	97
	Franekeradeel	3	11	11	9	45	79
	Dongeradeel	8	5	10	2	59	84
	De Marne	7	25	11	14	117	174
	Eemsmond	2	2	0	1	27	32
<b>Totaal</b>		22	58	47	33	306	466
<b>Totaal</b>		35	69	60	41	413	618

14. Aanwezigheid van een tuin bij de primaire woning per gemeente:

	Tuin aanwezig	Nee	Percentage	Ja	Percentage	Totaal	Percentage
Gemeente	Texel	22	11,3	172	88,7	194	100,0
	Vlieland	2	15,4	11	84,6	13	100,0
	Terschelling	9	8,4	98	91,6	107	100,0
	Ameland	19	23,8	61	76,3	80	100,0
	Schiermonnikoog	4	10,5	34	89,5	38	100,0
	Den Helder	45	12,1	328	87,9	373	100,0
	Franekeradeel	20	9,6	189	90,4	209	100,0
	Dongeradeel	22	9,9	201	90,1	223	100,0
	De Marne	26	10,0	233	90,0	259	100,0
	Eemsmond	10	7,9	117	92,1	127	100,0
<b>Totaal</b>		179	11,0	1444	89,0	1623	100,0

15. Aanwezigheid van een tuin bij de primaire woning per gemeente - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

	Tuin aanwezig	Nee	Percentage	Ja	Percentage	Totaal	Percentage
Gemeente	Texel	14	26,9	38	73,1	52	100,0
	Vlieland	1	12,5	7	87,5	8	100,0
	Terschelling	2	4,3	45	95,7	47	100,0
	Ameland	1	4,8	20	95,2	21	100,0
	Schiermonnikoog	2	8,3	22	91,7	24	100,0
	Den Helder	8	8,2	89	91,8	97	100,0
	Franekeradeel	8	10,1	71	89,9	79	100,0
	Dongeradeel	11	13,1	73	86,9	84	100,0
	De Marne	23	13,2	151	86,8	174	100,0
	Eemsmond	3	9,4	29	90,6	32	100,0
<b>Totaal</b>		73	11,8	545	88,2	618	100,0

16. Gemiddelde afstanden naar de tweede woning per gemeente:

Naar	Afstand in km	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	Ondergrens	Bovengrens	Minimum	Maximum
Gemeente	Texel	194	28,3	47,7	3,4	21,6	35,1	0,0	221,7
	Vlieland	13	64,9	70,7	19,6	22,1	107,6	0,0	225,6
	Terschelling	107	50,9	64,5	6,2	38,5	63,3	0,0	215,1
	Ameland	80	21,9	43,8	4,9	12,2	31,7	0,0	192,5
	Schiermonnikoog	38	69,1	77,8	12,6	43,5	94,7	0,0	235,6
<b>Totaal</b>		432	37,4	57,4	2,8	32,0	42,8	0,0	235,6
	Den Helder	373	18,4	40,2	2,1	14,3	22,5	0,0	246,8
	Franekeradeel	209	25,2	45,8	3,2	18,9	31,4	0,0	192,2
	Dongeradeel	223	30,9	56,3	3,8	23,4	38,3	0,0	202,5
	De Marne	259	52,3	61,9	3,8	44,7	59,8	0,0	243,3
	Eemsmond	127	14,8	42,0	3,7	7,4	22,2	0,0	239,5
<b>Totaal</b>		1191	28,9	51,6	1,5	26,0	31,8	0,0	246,8
<b>Totaal</b>		1623	31,2	53,3	1,3	28,6	33,8	0,0	246,8

17. Gemiddelde afstanden naar de tweede woning per gemeente - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

Naar	Afstand in km	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	Ondergrens	Bovengrens	Minimum	Maximum
Gemeente	Texel	52	100,4	36,8	5,1	90,1	110,6	13,8	221,7
	Vlieland	8	105,3	60,9	21,5	54,4	156,2	33,8	225,6
	Terschelling	47	113,9	48,5	7,1	99,7	128,1	24,6	215,1
	Ameland	21	80,9	51,2	11,2	57,7	104,2	15,7	192,5
	Schiermonnikoog	24	109,3	71,9	14,7	78,9	139,6	15,3	235,6
<b>Totaal</b>		152	103,5	50,9	4,1	95,4	111,7	13,8	235,6
	Den Helder	97	66,0	56,2	5,7	54,7	77,4	3,2	246,8
	Franekeradeel	79	65,1	54,7	6,1	52,9	77,4	1,4	192,2
	Dongeradeel	84	79,4	68,0	7,4	64,6	94,1	4,6	202,5
	De Marne	174	76,4	62,6	4,7	67,1	85,8	5,4	243,3
	Eemsmond	32	55,4	70,0	12,4	30,1	80,6	1,3	239,5
<b>Totaal</b>		466	71,4	61,8	2,9	65,8	77,1	1,3	246,8
<b>Totaal</b>		618	79,3	60,9	2,4	74,5	84,1	1,3	246,8

18. Verdeling van het aantal woningen per woningtype per gemeente (tweede woningen):

	Woningtype Secundaire woning	Appartement	Hoekwoning	Twee-onder- één- kapwoning	Tussen- of geschakelde woning	Vrijstaande woning	Totaal	Onbekend
Gemeente	Texel	46	20	15	25	87	193	1
	Vlieland	1	1	2	3	6	13	0
	Terschelling	26	6	11	17	47	107	0
	Ameland	26	7	6	18	23	80	0
	Schiermonnikoog	4	1	6	16	11	38	0
<b>Totaal</b>		103	35	40	79	174	431	1
	Den Helder	124	43	166	6	33	372	1
	Franekeradeel	28	27	31	29	93	208	1
	Dongeradeel	28	17	34	36	108	223	0
	De Marne	5	3	6	17	228	259	0
	Eemsmond	9	3	3	18	94	127	0
<b>Totaal</b>		194	93	240	106	556	1189	2
<b>Totaal</b>		297	128	280	185	730	1620	3

19. Verdeling van het aantal woningen per woningtype per gemeente (primaire woningen):

	<b>Woningtype Primaire woning</b>	Appartement	Hoekwoning	Twee-onder- één- kapwoning	Tussen- of geschakelde woning	Vrijstaande woning	<b>Totaal</b>	<b>Onbekend</b>
Gemeente	Texel	22	22	21	42	87	194	0
	Vlieland	2	1	1	3	6	13	0
	Terschelling	9	15	14	13	55	106	1
	Ameland	19	6	5	12	38	80	0
	Schiermonnikoog	4	6	6	4	18	38	0
<b>Totaal</b>		56	50	47	74	204	431	1
	Den Helder	45	70	120	44	94	373	0
	Franekeradeel	20	18	36	26	109	209	0
	Dongeradeel	22	10	30	23	138	223	0
	De Marne	26	17	36	22	158	259	0
	Eemsmond	10	2	5	13	97	127	0
<b>Totaal</b>		123	117	227	128	596	1191	0
<b>Totaal</b>		179	167	274	202	800	1622	1

20. Verdeling van het aantal woningen per woningtype per gemeente (tweede woningen) - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

	<b>Woningtype Secundaire woning</b>	Appartement	Hoekwoning	Twee-onder- één- kapwoning	Tussen- of geschakelde woning	Vrijstaande woning	<b>Totaal</b>	<b>Onbekend</b>
Gemeente	Texel	3	4	6	3	36	52	0
	Vlieland	0	1	2	1	4	8	0
	Terschelling	7	1	7	4	28	47	0
	Ameland	1	3	5	1	11	21	0
	Schiermonnikoog	3	1	9	3	8	24	0
<b>Totaal</b>		14	10	29	12	87	152	0
	Den Helder	32	9	1	41	14	97	0
	Franekeradeel	6	5	11	9	48	79	0
	Dongeradeel	7	7	14	12	44	84	0
	De Marne	3	1	4	3	163	174	0
	Eemsmond	3	1	4	0	24	32	0
<b>Totaal</b>		51	23	34	65	293	466	0
<b>Totaal</b>		65	33	63	77	380	618	0

21. Verdeling van het aantal woningen per woningtype per gemeente (primaire woningen) - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

	<b>Woningtype Primaire woning</b>	Appartement	Hoekwoning	Twee-onder- één- kapwoning	Tussen- of geschakelde woning	Vrijstaande woning	<b>Totaal</b>	<b>Onbekend</b>
Gemeente	Texel	14	6	5	9	18	52	0
	Vlieland	1	0	2	0	5	8	0
	Terschelling	2	7	7	7	24	47	0
	Ameland	1	2	2	4	12	21	0
	Schiermonnikoog	2	5	3	4	10	24	0
<b>Totaal</b>		20	20	19	24	69	152	0
	Den Helder	8	10	12	26	41	97	0
	Franekeradeel	8	9	7	21	34	79	0
	Dongeradeel	11	6	11	20	36	84	0
	De Marne	23	16	16	35	84	174	0
	Eemsmond	3	1	1	4	23	32	0
<b>Totaal</b>		53	42	47	106	218	466	0
<b>Totaal</b>		73	62	66	130	287	618	

22. Oppervlakte van de primaire woning per gemeente:

	<b>Oppervlakte in m2</b>	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	Ondergrens	Bovengrens	Minimum	Maximum
Gemeente	Texel	194	182,3	100,2	7,2	168,1	196,5	57	663
	Vlieland	13	165,9	72,4	20,1	122,2	209,6	71	306
	Terschelling	107	184,2	105,4	10,2	164,0	204,4	35	586
	Ameland	80	194,3	94,1	10,5	173,4	215,3	58	567
	Schiermonnikoog	38	184,3	72,2	11,7	160,6	208,0	68	388
<b>Totaal</b>		432	184,7	97,3	4,7	175,5	193,9	35	663
	Den Helder	373	151,5	79,3	4,1	143,4	159,5	34	724
	Franekeradeel	209	274,5	381,8	26,4	222,5	326,6	53	3797
	Dongeradeel	223	263,4	468,3	31,4	201,6	325,3	59	5513
	De Marne	259	302,6	454,5	28,2	247,0	358,2	48	3799
	Eemsmond	127	444,2	564,0	50,0	345,2	543,26	62	2426
<b>Totaal</b>		1191	258,1	393,1	11,4	235,8	280,5	34	5513
<b>Totaal</b>		1623	238,6	342,0	8,5	221,9	255,2	34	5513

23. Oppervlakte van de tweede woning per gemeente:

	Oppervlakte in m2	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	Ondergrens	Bovengrens	Minimum	Maximum
Gemeente	Texel	194	120,8	64,3	4,6	111,7	129,9	34	442
	Vlieland	13	140,7	188,4	52,3	26,9	254,5	25	751
	Terschelling	107	121,1	64,1	6,2	108,8	133,4	17	366
	Ameland	80	171,9	233,4	26,1	120,0	223,8	24	1536
	Schiermonnikoog	38	100,1	34,1	5,5	88,9	111,3	44	191
<b>Totaal</b>		432	129,1	120,0	5,8	117,8	140,5	17	1536
	Den Helder	373	102,4	55,0	2,9	96,8	108,0	25	735
	Franekeradeel	209	171,7	213,1	14,7	142,7	200,8	31	1994
	Dongeradeel	223	187,5	290,5	19,5	149,2	225,8	22	2488
	De Marne	259	180,3	445,6	27,7	125,8	234,9	24	4842
	Eemsmond	127	311,2	421,1	37,4	237,3	385,2	41	2168
<b>Totaal</b>		1191	169,7	300,1	8,7	152,7	186,8	22	4842
<b>Totaal</b>		1623	158,9	265,0	6,6	146,0	171,8	17	4842

24. Oppervlakte van de primaire woning per gemeente - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

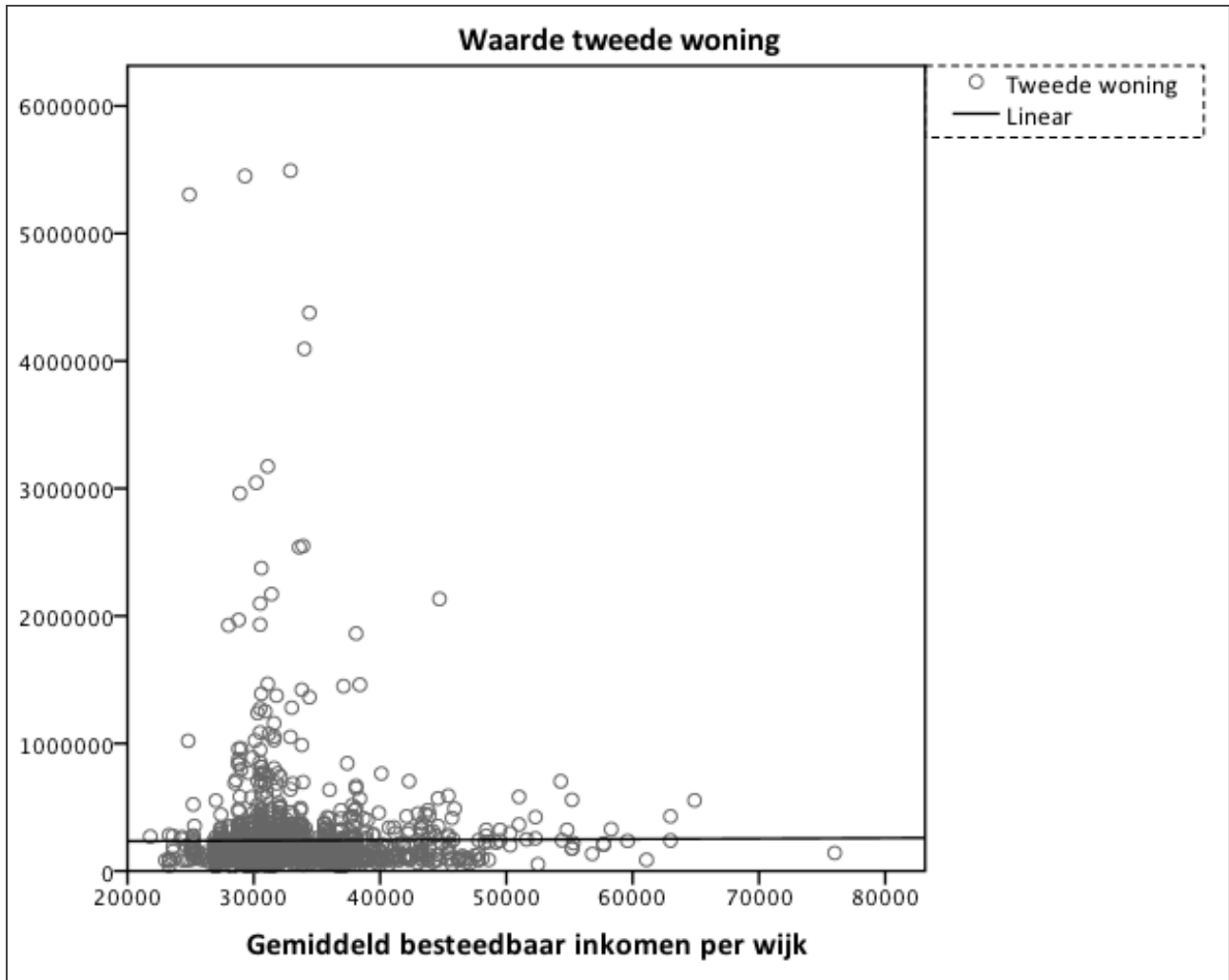
	Oppervlakte in m2	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	Ondergrens	Bovengrens	Minimum	Maximum
Gemeente	Texel	52	200,2	114,9	15,9	168,2	232,2	60	663
	Vlieland	8	165,5	71,8	25,4	105,5	225,5	71	292
	Terschelling	47	213,4	121,5	17,7	177,7	249,1	74	572
	Ameland	21	206,5	94,6	20,6	163,5	249,6	93	508
	Schiermonnikoog	24	200,9	71,4	14,6	170,7	231,0	105	388
<b>Totaal</b>		152	203,5	106,2	8,6	186,4	220,5	60	663
	Den Helder	97	165,6	90,9	9,2	147,2	183,9	49	520
	Franekeradeel	79	224,6	438,4	49,3	126,5	322,8	53	3797
	Dongeradeel	84	192,9	171,5	18,7	155,7	230,1	59	1246
	De Marne	174	206,5	222,9	16,9	173,2	239,9	48	2318
	Eemsmond	32	296,8	355,6	62,9	168,6	425,0	77	1439
<b>Totaal</b>		466	204,8	259,0	12,0	181,2	228,4	48	3797
<b>Totaal</b>		618	204,5	230,9	9,3	186,2	222,7	48	3797

25. Oppervlakte van de tweede woning per gemeente - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

	<b>Oppervlakte in m2</b>	Aantal	Gemiddelde	Std. Deviatie	Std. Error	Ondergrens	Bovengrens	Minimum	Maximum
Gemeente	Texel	52	140,1	69,6	9,7	120,8	159,5	54	378
	Vlieland	8	98,8	47,5	16,8	59,0	138,5	25	175
	Terschelling	47	132,1	67,4	9,8	112,4	151,9	31	366
	Ameland	21	128,4	78,7	17,2	92,6	164,3	44	370
	Schiermonnikoog	24	101,2	31,0	6,3	88,1	114,3	44	150
<b>Totaal</b>		152	127,7	65,6	5,3	117,2	138,2	25	378
	Den Helder	97	105,5	74,4	7,6	90,5	120,5	38	735
	Franekeradeel	79	144,5	222,8	25,1	94,6	194,4	31	1994
	Dongeradeel	84	154,6	206,7	22,6	109,8	199,5	48	1728
	De Marne	174	126,6	312,4	23,7	79,8	173,3	38	3716
	Eemsmond	32	415,0	570,3	100,8	209,4	620,6	46	2094
<b>Totaal</b>		466	150,1	283,8	13,1	124,3	175,9	31	3716
<b>Totaal</b>		618	144,6	248,7	10,0	124,9	164,2	25	3716

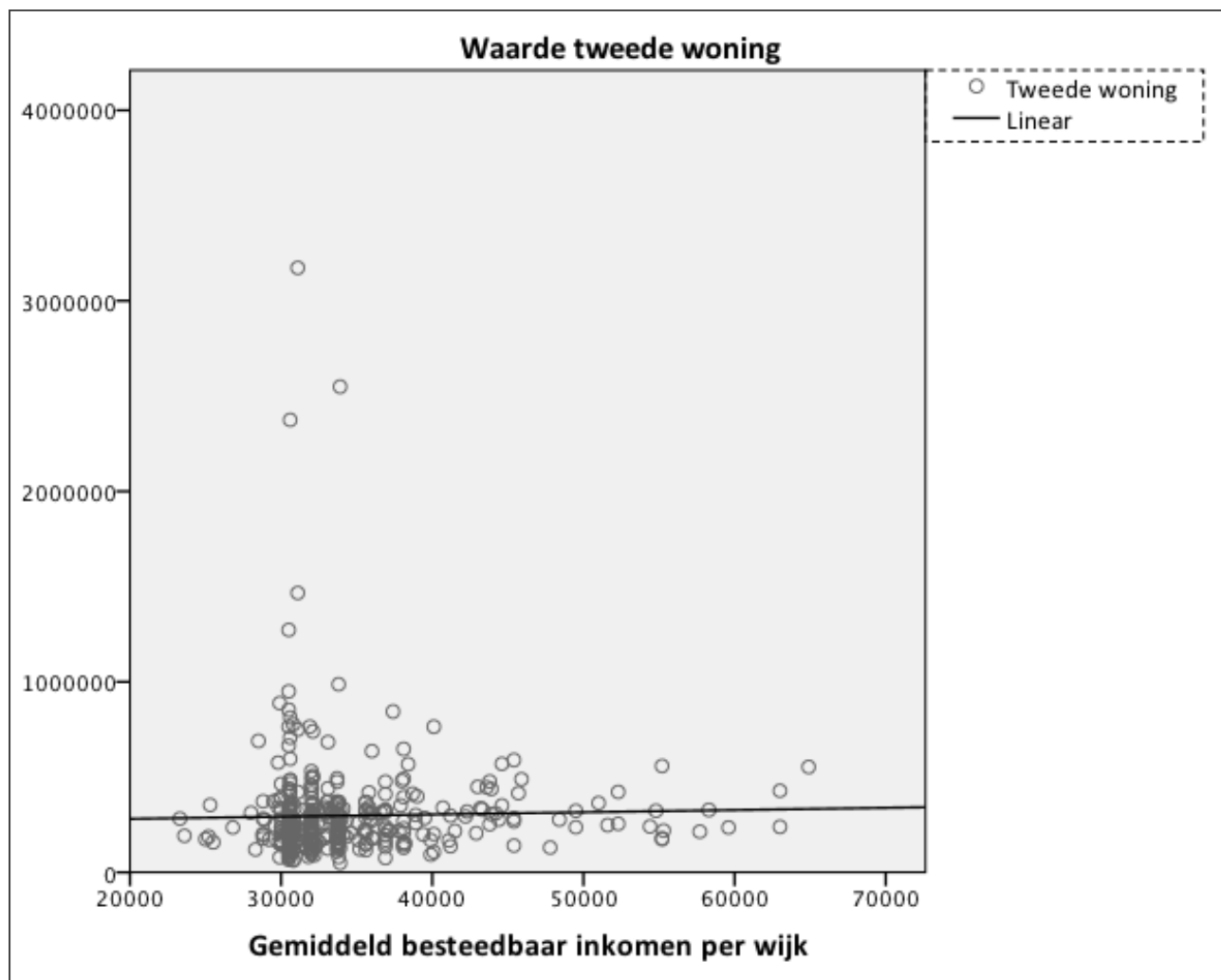
### C. Diagrammen en scatterplots

1. Scatterplot voor de verdeling van de waarnemingen voor het totaal aantal eigenaren:

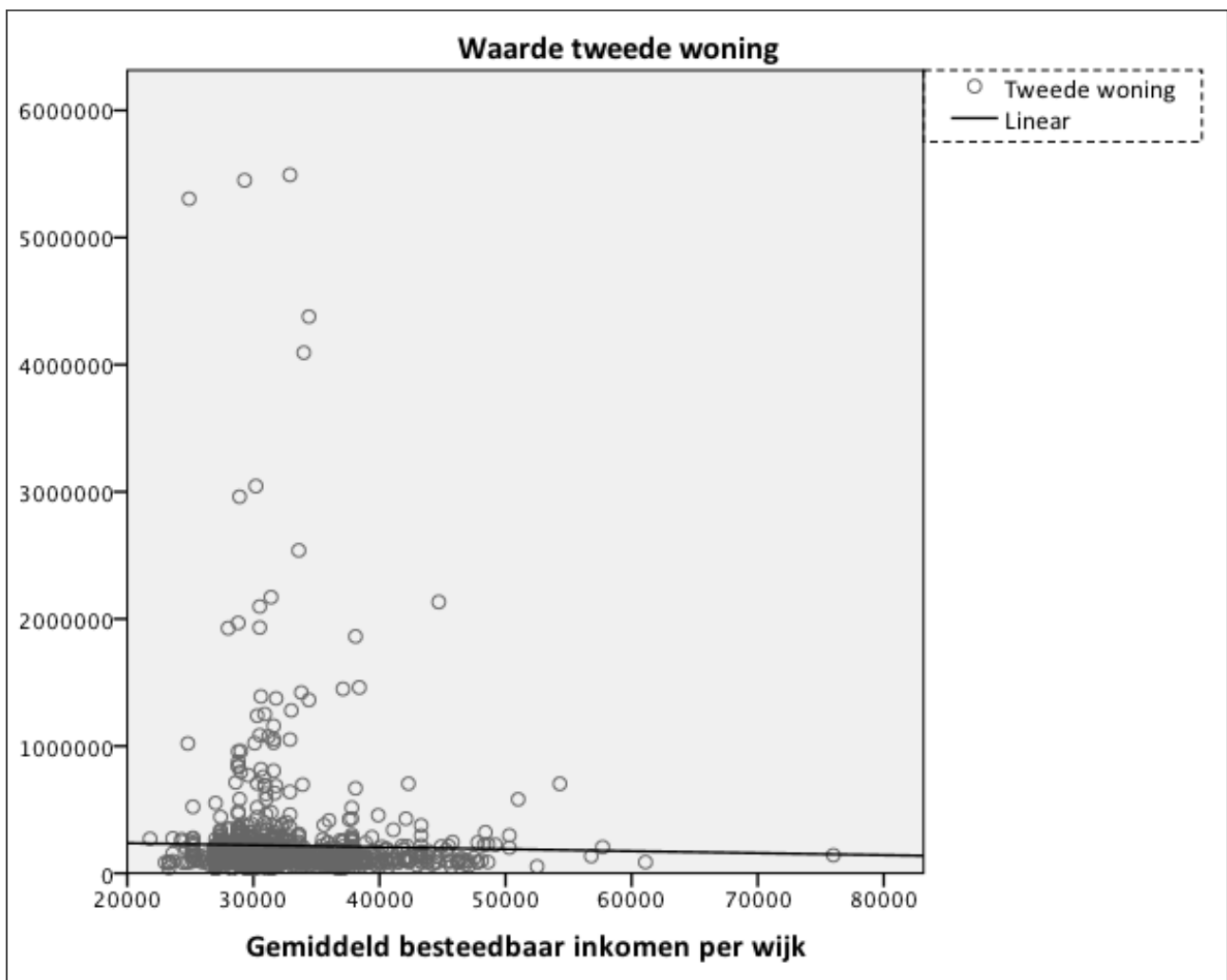




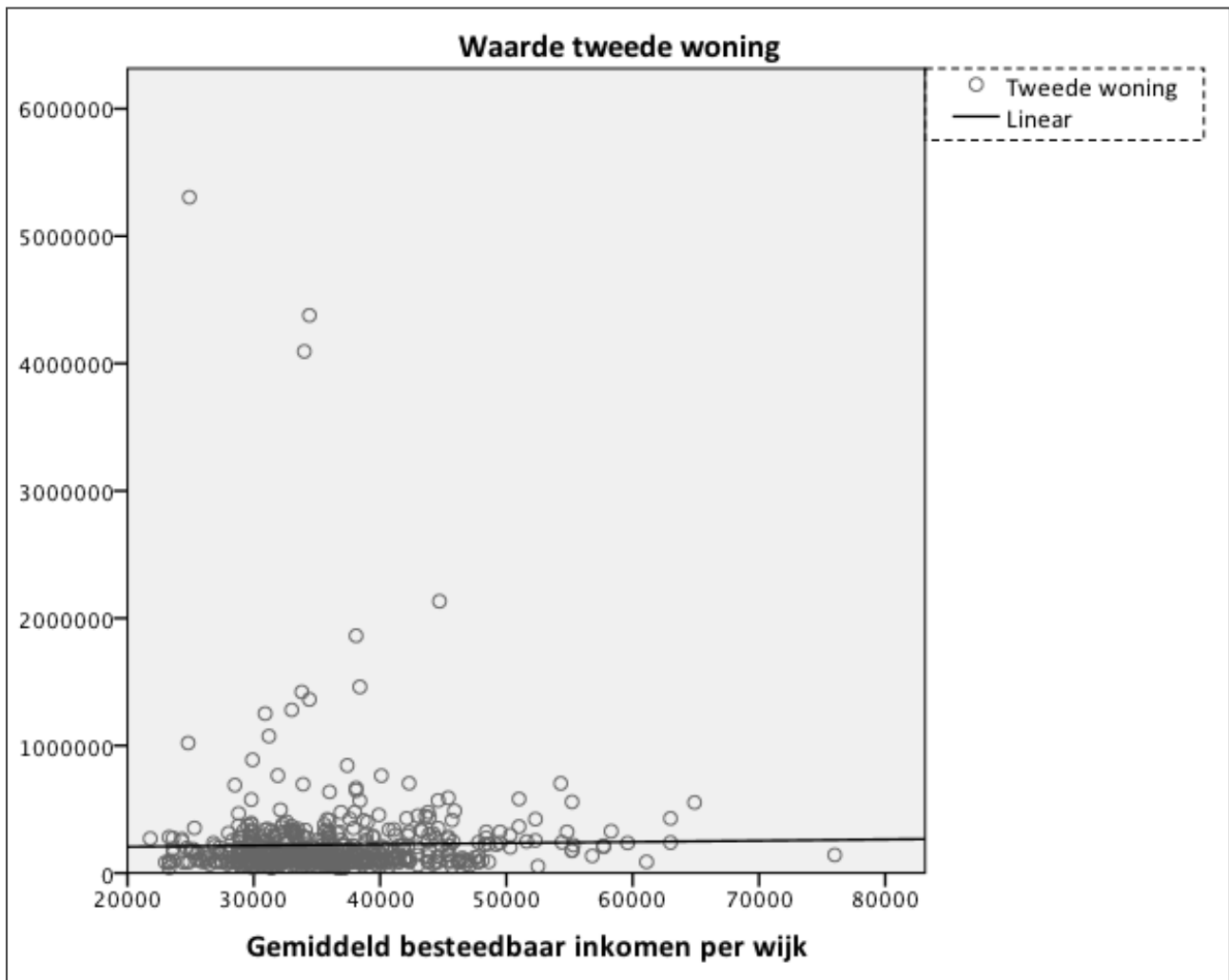
2. Scatterplot voor de verdeling van de waarnemingen voor eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland:



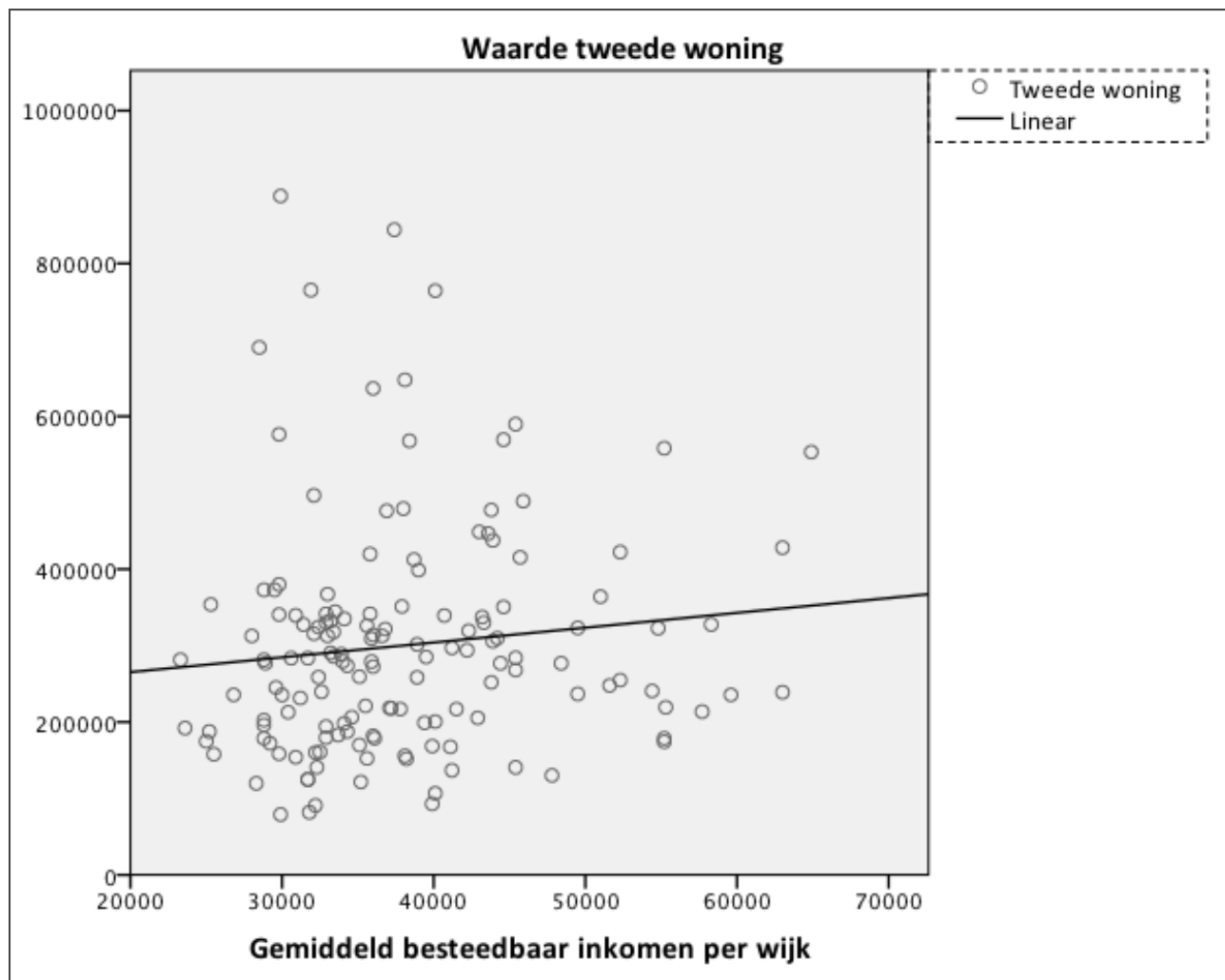
3. Scatterplot voor de verdeling van de waarnemingen voor eigenaren met een tweede woning in een van de kustgemeenten:



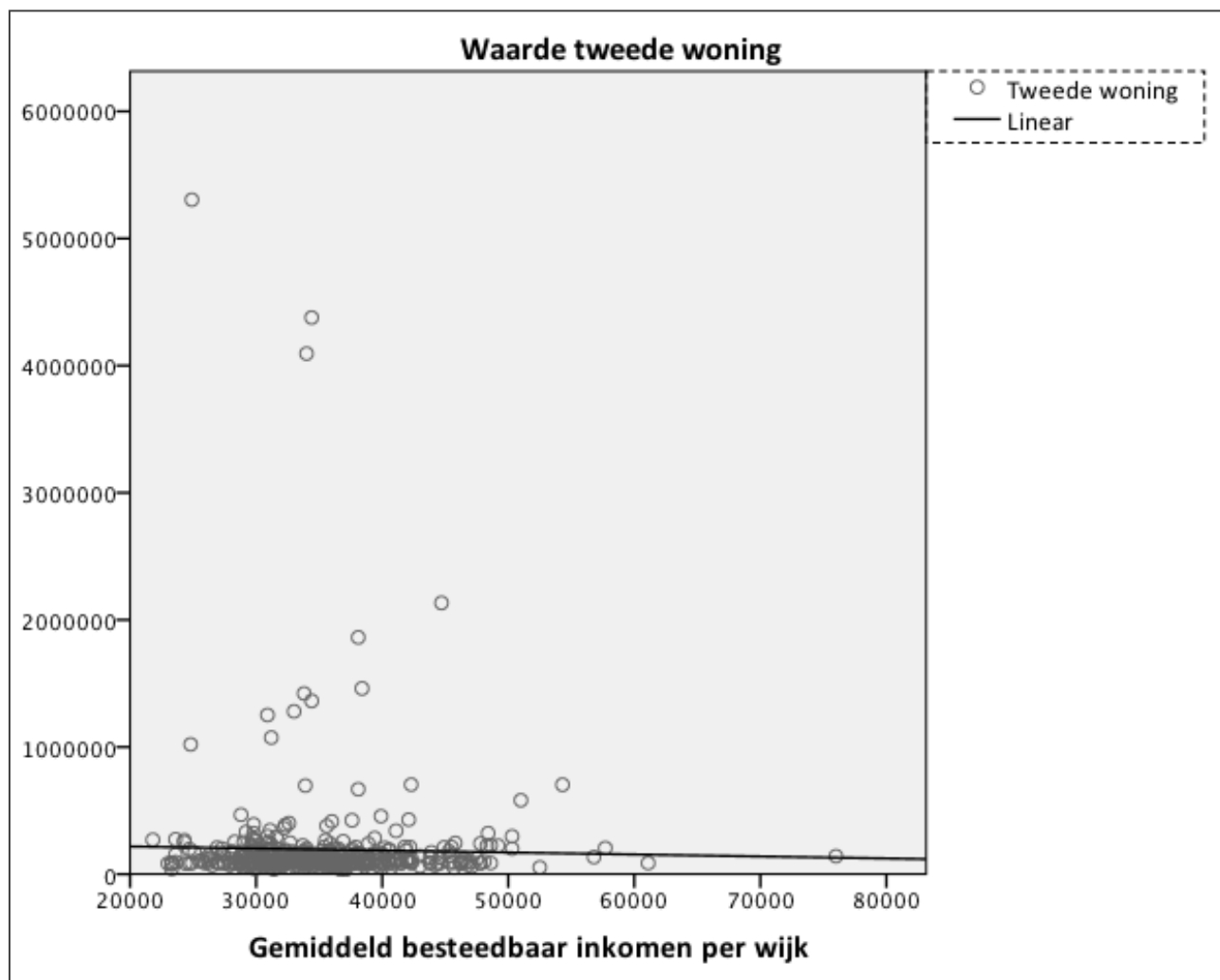
4. Scatterplot voor de verdeling van de waarnemingen voor het totaal aantal eigenaren - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:



5. Scatterplot voor de verdeling van de waarnemingen voor eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

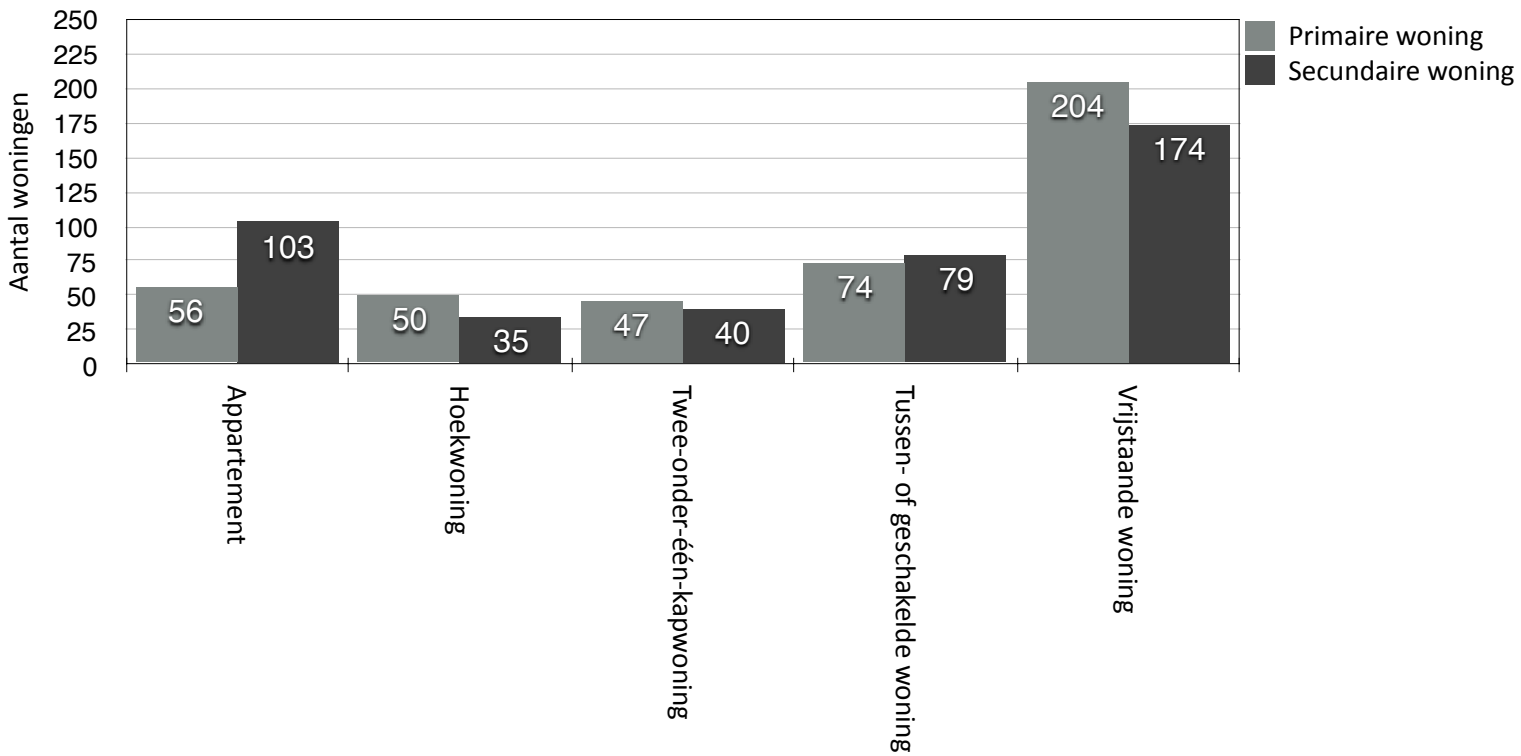


6. Scatterplot voor de verdeling van de waarnemingen voor eigenaren met een tweede woning in een van de kustgemeenten - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:



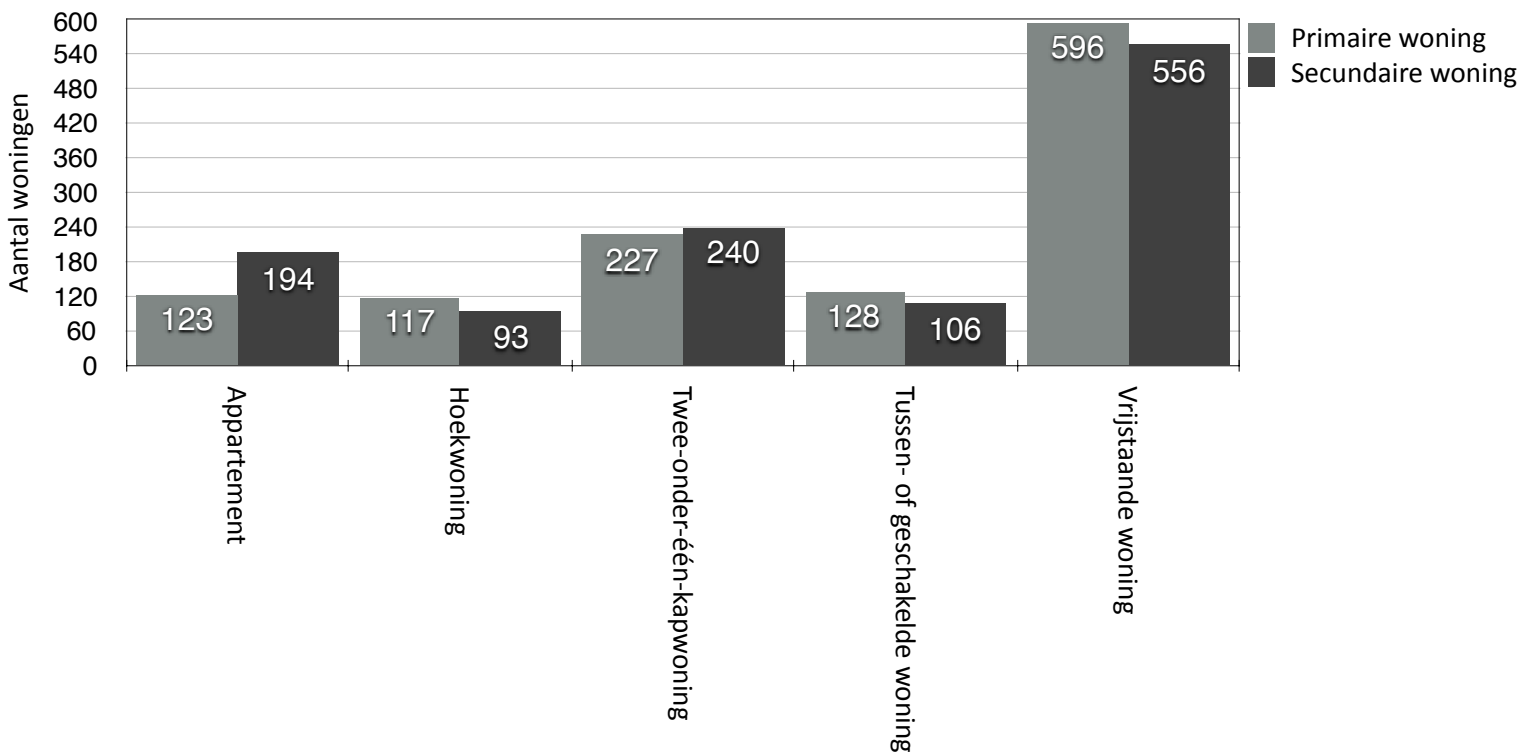
7. Verdeling van het aantal woningen per woningtype voor eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland:

**Aantal woningen per woningtype Waddeneilanden**

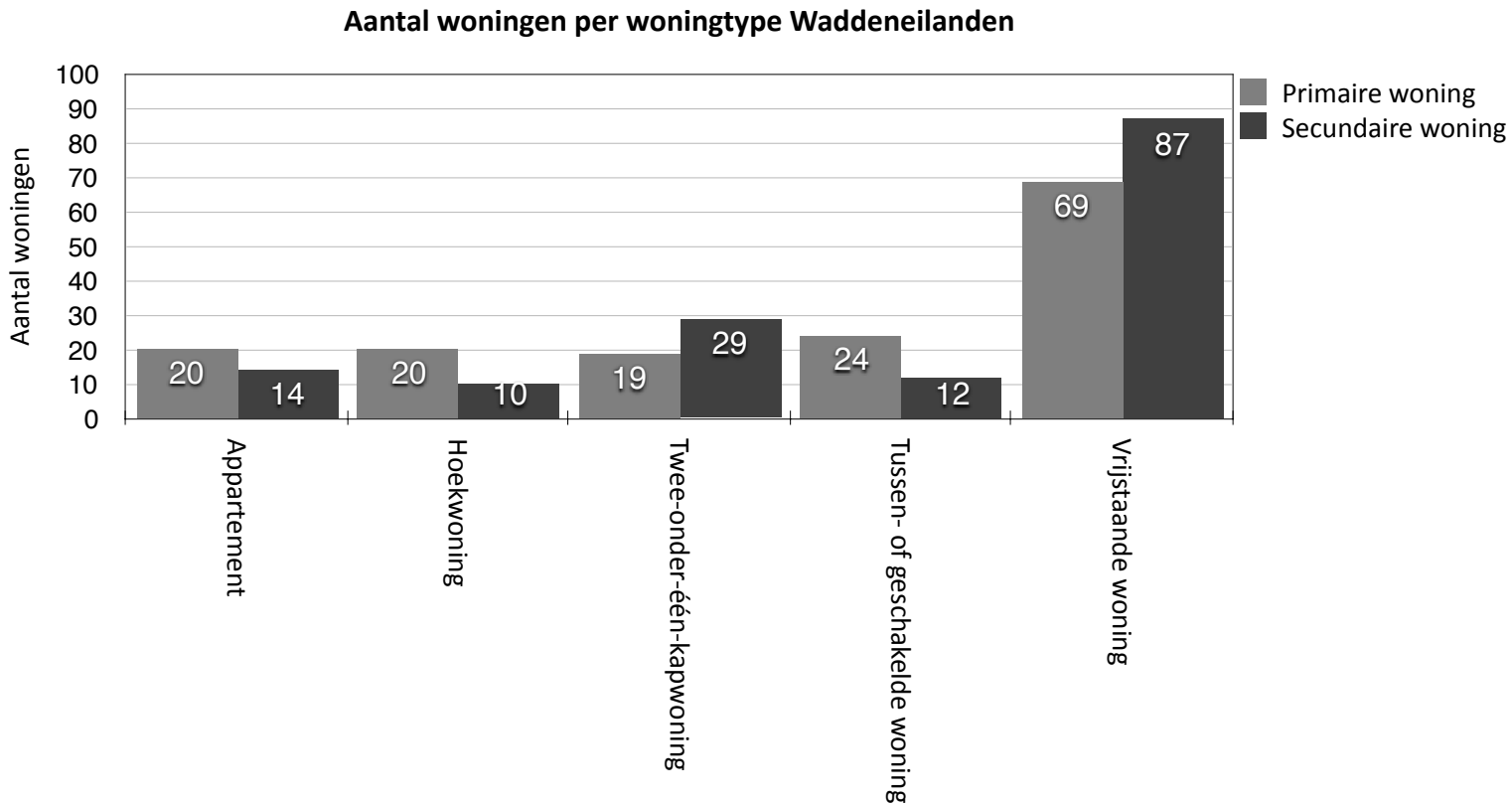


8. Verdeling van het aantal woningen per woningtype voor eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente:

**Aantal woningen per woningtype kustgemeenten**



9. Verdeling van het aantal woningen per woningtype voor eigenaren met een tweede woning op een Waddeneiland - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:



10. Verdeling van het aantal woningen per woningtype voor eigenaren met een tweede woning in een kustgemeente - eigenaren hebben de tweede woning niet in dezelfde gemeente staan als de primaire woning:

