



rijksuniversiteit
 groningen

TWEEDE WONINGEN: MET ‘BELEID’ OMGAAN

Een onderzoek naar de invloed van gemeentelijk beleid op het aankoopgedrag van een tweede woning

Antonie Elbers – 3272109
Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Begeleider: Dr. F. Sijtsma

Bachelor thesis, juni 2017

Samenvatting

Door de economische ontwikkeling in ons land is het hebben van een tweede woning geen nieuw fenomeen meer. Zo is de degelijkheid en uitstraling van tweede woningen door de jaren heen sterk verbeterd. Mede hierdoor zijn mensen de tweede woning steeds meer permanent gaan gebruiken. Dit heeft ervoor gezorgd dat vanaf 2012 beleid omtrent de bewoning van tweede woningen overgelaten is aan de gemeente zelf. Het is mogelijk dat de verandering in de beleidsstructuur van invloed is geweest op het aankoopgedrag van een tweede woning. Paris (2009) stelt vast dat het tweede woningbeleid mogelijk een factor is die de aankoop van een tweede woning kan beïnvloeden. Het is maar de vraag of dit ook zo het geval is bij de nieuwe beleidsstructuur in Nederland. Door middel van dit onderzoek is gekeken in hoeverre dit gemeentelijk beleid van invloed is op de aankoop van een tweede woning in Nederland. Door middel van een documentanalyse is allereerst bekeken welke factoren een directe invloed hebben op het gemeentelijk beleid. Daarna is met een enquête onder 388 tweede huiseigenaren onderzocht of beleid überhaupt meeweegt in de beslissing voor het aankopen van een tweede woning. Wat blijkt, over het algemeen heeft het gemeentelijk beleid weinig invloed gehad bij de aankoopbeslissing van een tweede woning. Echter worden factoren zoals de mogelijkheid om de woning te verhuren aan derden en de keuze voor het pachten of kopen van de grond als belangrijkste gezien. Nederlandse gemeenten leggen de focus vooral op het opstellen van beleidsregels voor de permanente bewoning en gebruiksduur van tweede woning. Vanuit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er gedurende de afgelopen jaren gescheiden werelden zijn ontstaan tussen tweede woningbezitters enerzijds en beleidsmakers anderzijds.

Sleutelwoorden: Drijfveren, gemeentelijk beleid, Nederland, permanente bewoning, push & pull factoren, tweede woningen.

Inhoudsopgave

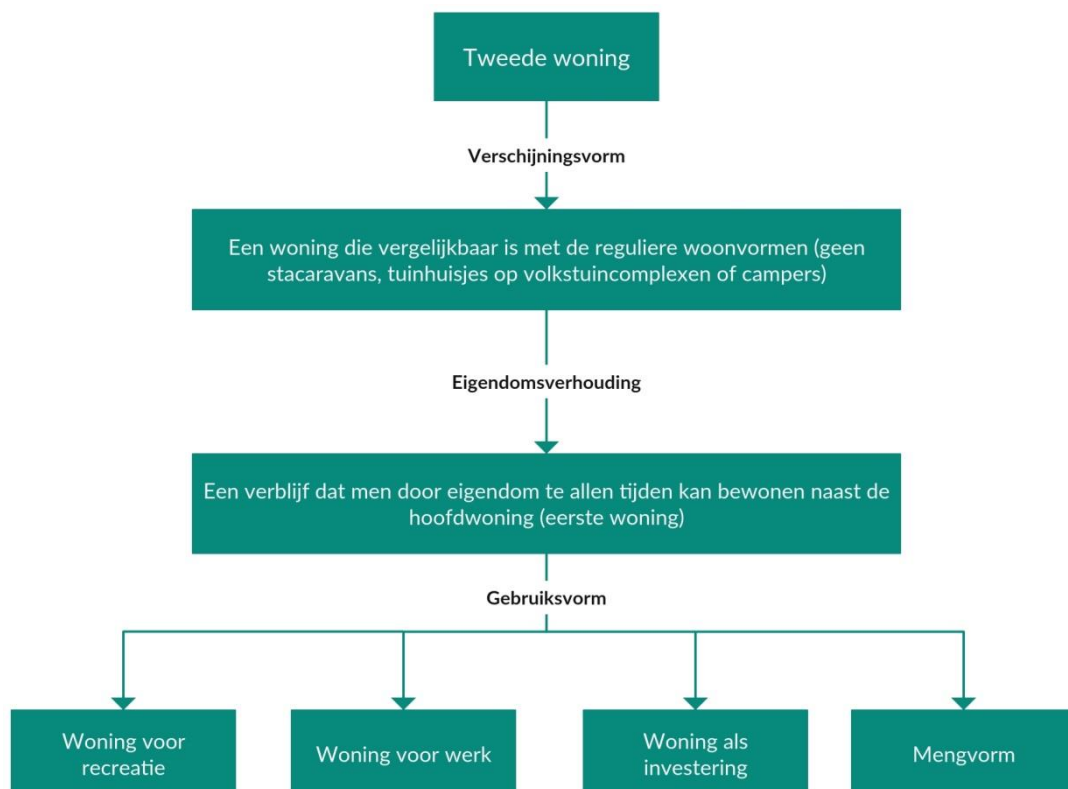
Samenvatting	2
1. Introductie	4
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling	6
1.3 Probleemstelling	6
1.4 Opbouw thesis	6
2. Theoretisch kader	7
2.1 Conceptueel model	8
3. Methodologie	9
3.1 Dataverzameling	9
3.2 Data-analyse	10
3.3 Reflectie	10
3.4 Ethische vraagstukken	10
4. Resultaten	11
4.1 Documentanalyse	11
4.2 Enquête	13
4.2.1. Algemene kenmerken	13
4.2.2. Gemeentelijk beleid	14
5. Conclusie	16
5.1. Onderzoeksresultaten in perspectief	16
5.2 Aanbevelingen voor verder onderzoek	17
5.3 Reflectie	17
Bibliografie	18
Bijlage 1. Beleidsdocumenten documentanalyse	22
Bijlage 2. Enquête Tweede Woning	23
Bijlage 3. Begeleidende brief enquête	30
Bijlage 4. Codinging beleidsdocumenten documentanalyse	31

1. Introductie

In de zeventiende en achttiende eeuw spendeerde welvarende Amsterdammers vaak hun zomertijd in het Gooi terwijl zij in de winter in het centrum van Amsterdam woonden. Dit voorbeeld geeft aan dat het hebben van een tweede woning geen nieuw fenomeen is. Echter is de tweede woningmarkt de laatste jaren aan een nieuwe ontwikkeling onderhevig, namelijk dat de vraag hierna enorm is gestegen. Voornamelijk westerse landen, waaronder Nederland, hebben vanaf de jaren '60 een enorme ontwikkeling doorgemaakt ten aanzien van het aantal tweede woningen (Dijst, et al., 2005). Oorzaken hiervan zijn onder andere de groeiende maatschappelijke welvaart, de vergrijzing en de toenemende mobiliteit (Müller, 2002).

Het voormalig ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) schatte in 2005 in dat de voorraad uit 600.000 tweede woningen bestond, terwijl Dijst et al. (2005) op een cijfer van 183.000 tweede woningen uitkwamen. Dit verschil is vooral te wijten aan het feit dat er verschillende definities gebruikt worden voor het begrip "tweede woning". Volgens Coppock (1977) is het probleem in het duidelijk afbakenen van de definitie vooral te wijten aan het feit dat de relatie tussen de primaire en secundaire woning steeds veranderd.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (voorheen het Ruimtelijk Planbureau), RIGO en Kenniscentrum Recreatie concluderen dat er drie eigenschappen gehanteerd worden om de definitie "tweede woning" af te bakenen, te weten de functie van het object, de verschijningsvorm en de eigendomsverhouding. Zie hiervoor de definiëring in onderstaande figuur. Voor dit onderzoek zal vanwege de definiëring en afbakening aangehouden worden aan de hieronder beschreven verschijningsvorm en eigendomsverhouding. Vanwege de focus op recreatie-/vakantieparken in dit onderzoek wordt de definitie "recreatiewoning" als gebruiksvorm van een tweede woning gehanteerd.



Figuur 1: Definitie van een tweede woning in dit onderzoek (Reijden, et al., 2003) (Laar, 2010).

1.1 Aanleiding

Nederland kent, volgens het CBS, in 2011 bijna 106.000 recreatiewoningen. Ten opzichte van 1992 is dit bijna een verdubbeling (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2011). Dergelijke recreatiewoningen zijn puur voor recreatief gebruik en mogen niet permanent bewoond worden. Toch blijkt er veelvuldig sprake te zijn van het permanent bewonen van recreatiewoningen. Uit onderzoek in opdracht van de overheid bleek in 2005 naar schatting 16.000 gevallen bekend te zijn van het permanent bewonen van een recreatiewoning (Eerste Kamer, 2011). Om dit probleem op te lossen heeft de voormalige minister Dekker gemeenten gestimuleerd zelf beleid op te stellen op het gebied van de bewoning van recreatiewoningen. Dit heeft ertoe geleid dat gemeenten zelf verantwoordelijk zijn voor het opstellen van beleidsregels en de handhaving hiervan. Echter heeft de handhaving tot een beperkt resultaat geleid. Gemeenten stuiten vaak bij de tenuitvoerlegging van het tweede woningbeleid op verzet. Zo zijn er voorbeelden bekend dat, zodra een handhaver van de gemeente werd gesignaleerd, sirenes afgingen die door de bewoners zelf waren geïnstalleerd (Priemus & Veltman, 2013). Uit het rapport van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2007) blijkt dat het bewaken van de bewoningsduur en hiermee de controle op permanente bewoning onmogelijk is. Het Planbureau voor de Leefomgeving concludeert dan ook dat het probleem van ‘onrechtmatige bewoning’ van recreatiewoningen voor altijd opgelost kan worden, door via een eenduidig handhaafbaar ruimtelijk ordeningsbeleid burgers de vrijheid te geven om zelf te bepalen waar ze willen wonen en geen onderscheid meer te maken tussen eerste en tweede woningen (Gordijn, et al., 2003). In Europa is Nederland met het voeren van dit beleid, en hiermee onderscheid maken tussen permanente en niet permanente bewoning in het bestemmingsplan, uniek (College van burgemeester en wethouders, 2015). Willemien Meeuwissen van de VVD vraagt zich dan ook af of er nog wel vastgehouden moet worden aan dit ‘‘achterhaalde’’ beleid (Meeuwissen, 2015).

Doordat Nederlandse gemeenten alle vrijheid in handen hebben gekregen, kan het beleid per gemeente verschillen. Voor de bewoning van recreatiewoningen hanteren gemeenten zoals in Veere een maximaal aantal dagen beleid (Gemeente Veere, 2015). Waarbij andere gemeenten (waaronder de Waddeneilanden) weer gebruik maken van een minimaal aantal dagen beleid (Gemeente Texel, 2015). Om de woningvoorraad te beschermen en de leefbaarheid in het centrum van Amsterdam te garanderen heeft recentelijk de gemeente in samenwerking met Airbnb de beleidsregels betreffende het verhuren van (tweede) woningen aangepast. Er mag nu nog maar maximaal 60 dagen verhuurd worden aan derden (Gemeente Amsterdam & Airbnb, 2016). Dit brengt het belang voor het inzetten van beleidsregels over de permanente bewoning van tweede woningen opnieuw aan het licht.

1.2 Doelstelling

Uit onderzoek van Norris en Winston (2010) blijkt dat de aankoop van een tweede woning tussen de 9 en 24 procent verklaard wordt door compensatie, levensloop en rijkdom. Zij geven aan dat er nog andere variabelen een rol spelen bij de aankoop van een tweede woning. Paris (2009) concludeert dat het tweede woningbeleid een variabele is die de aankoop kan beïnvloeden, echter wordt in het onderzoek niet duidelijk in hoeverre dit tweede woningbeleid invloed heeft op de aanschaf hiervan.

Door de problematiek betreffende gemeentelijk beleid van tweede woningen in Nederland te combineren met het hierboven beschreven kennishiaat in de internationale wetenschappelijke literatuur kan door middel van dit onderzoek bekeken worden of beleid een belangrijke factor is bij het aankopen van een tweede woning. Daarnaast kan een bijdrage geleverd worden aan gemeentelijke beleidsmakers die hierdoor beleidsregels nog efficiënter in kunnen zetten.

1.3 Probleemstelling

Terwijl verondersteld wordt dat beleid een belangrijke factor is in de ontwikkeling van tweede woningen, is er in de wetenschappelijke literatuur weinig bekend over de impact van beleidsregels op de drijfveren voor het aanschaffen van een recreatiewoning c.q. tweede woning. Tevens focussen Nederlandse gemeenten zich vooral op het opstellen van beleidsregels betreffende de permanente bewoning van tweede woningen. Maar wordt dit bij aankoop van een tweede woning ook als één van de belangrijkste factoren gezien? Het beschreven probleem leidt tot de volgende hoofdvraag:

‘‘In hoeverre heeft het gemeentelijk beleid invloed op de aanschaf van een tweede woning in Nederland?’’

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen benodigd:

1. Welke aspecten hebben een directe invloed op het gemeentelijk beleid van tweede woningen?
2. In welke mate hebben de individuele aspecten invloed op het aankoopgedrag van een tweede woning?
3. Zijn er specifieke aspecten uit het gemeentelijk beleid aan te wijzen die de aanschaf van een tweede woning in Nederland beïnvloeden?

1.4 Opbouw thesis

Het volgende hoofdstuk werpt een theoretische blik op de drijfveren voor de aankoop van een tweede woning en de motieven voor het opstellen van overheidsbeleid. In hoofdstuk 3 zal een beschrijving gegeven worden van de gebruikte sampling strategie en de gehanteerde data-analyse voor dit onderzoek, waarna in hoofdstuk 4 de resultaten zowel te zien als te lezen zijn. Het onderzoek wordt afgesloten met het in hoofdstuk 5 geformuleerde antwoord op de hoofdvraag waarin teruggegrepen wordt naar de theorie, tevens aanbevelingen worden gedaan voor verder onderzoek en gereflecteerd wordt op de resultaten en het proces. De literatuurlijst en enkele bijlagen vormen het slotstuk van deze scriptie.

2. Theoretisch kader

Norris en Winston richten zich in hun onderzoek op drie mogelijke drijfveren voor de aanschaf van een tweede woning, te weten de compensatietheorie, de levenslooptheorie en de rijkdomstheorie (Norris & Winston, 2010). De compensatietheorie neemt aan dat gebruik van groenvoorzieningen zoals een tuin of park in het omgevingsgebied van de primaire woning, meer reizen genereert richting tweede woningen (Strandell & Hall, 2014). Het vermoeden bestaat dat mensen de basisbehoefte hebben om in contact te staan met de natuur en dat in dichte stedelijke gebieden hier minder ruimte voor wordt geboden (Hall & Müller, 2004). Daarnaast is de levenslooptheorie gebaseerd op gebeurtenissen in het leven die van invloed kunnen zijn op de aankoop van een tweede woning. Zo kan het bereiken van de pensioenleeftijd een oorzaak zijn (Norris & Winston, 2010). Als laatste richt de rijkdomstheorie zich op het feit dat een toename in welvaart van een individu de aankoop van een tweede woning kan beïnvloeden (Norris & Winston, 2010).

In het artikel van Dijst et al. (2005) wordt geconcludeerd dat dergelijk onderzoek zelden rekening houdt met andere drijfveren voor de aanschaf van een tweede woning, zoals de sociaal-economische karakteristieken van huishoudens. Verder suggereren Dijst et al. (2005) dat bij dit type onderzoek, de compensatie een motiverende factor kan zijn binnen sommige binnenlandse contexten, maar niet internationaal. Zij vonden bijvoorbeeld dat het gebrek aan recreatiemogelijkheden binnen stedelijke gebieden een drijfveer kan zijn voor het aankopen van een tweede woning in Nederland, maar niet in Duitsland (Dijst, et al., 2005).

In tegenstelling tot de Compensatietheorie is er een brede overeenstemming over het belang van welvaart, ook wel de welgestelden genoemd (Norris & Winston, 2010). Daarnaast wordt de Levenslooptheorie door verschillende onderzoeken onderscheiden als een belangrijke factor voor het aankopen van een tweede woning (Coppock, 1977; Müller, et al, 2004; Gallent, et al, 2005). Gallent en Tewdwr-Jones (2000) wijzen erop dat regionale verschillen op het gebied van economische welvaart zoals huizenprijzen ook een belangrijke rol spelen bij het aankoopgedrag van een tweede woning. Volgens Coppock (1977) zijn er drie sociaal-economische drijfveren die de aankoop van een tweede woning beïnvloeden, namelijk de toename in het besteedbaar inkomen, meer vrije tijd vanwege een vermindering van de werkuren en een hogere automobilititeit (Coppock, 1977).

Lee's push en pull theorie vat alle bovenstaande elementen samen in één model. Dit model, afkomstig van Ernst Ravenstein, wordt gebruikt om migratie van en naar een andere plek te verklaren (Xiangjing , 2010). In het artikel "A theory of Migration" vat Lee de factoren die een rol spelen bij migratie samen tot vier elementen (Lee, 1966);

1. Factoren geassocieerd met het land/gebied van herkomst;
2. Factoren geassocieerd met het land/gebied van bestemming;
3. Tussenliggende obstakels;
4. Persoonlijke factoren.

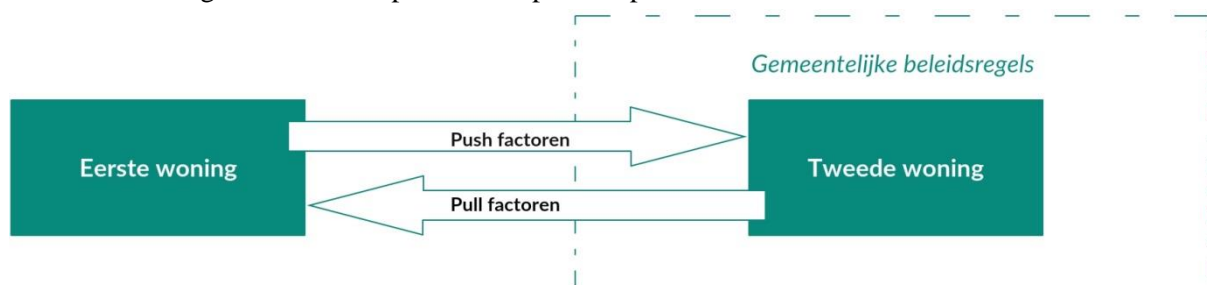
Er zijn belangrijke verschillen te herkennen tussen de factoren die geassocieerd worden met het gebied van herkomst enerzijds en bestemming anderzijds. Zo speelt onzekerheid een grote rol. Een plek kan, wanneer hier lange tijd gewoond is, voor een bepaalde betrouwbaarheid en zekerheid zorgen. Daarentegen is dit maar de vraag bij de plek van bestemming. Als individu weet je niet wat zich in die buurt of plek afspeelt (Lee, 1966).

De push en pull factoren kunnen een economisch, demografisch en/of sociologisch karakter hebben. Paris (2009) suggereert in zijn artikel dat beleidsregels van invloed zijn op economische, demografische en sociologische motieven voor de aankoop van een tweede woning. Echter is nog niet bekend of dit in Nederland ook echt het geval is en welke beleidsregels hier een rol in spelen. Door dit wetenschappelijk te onderzoeken krijgen beleidsmakers een beter beeld hoe het aankoopgedrag zich verhoudt tot gemeentelijk beleid. Coppock benadrukte al in 1977 dat er meer kennis vergaard moest worden op het gebied van tweede woningbeleid (Müller & Hoogendoorn, 2013).

Beleidsregels worden volgens Hoogerwerf (2014) opgesteld om een bepaalde invloed uit te oefenen op bepaalde actoren in de samenleving. Hiermee kunnen overheidsinstellingen ervoor zorgen dat problemen in bepaalde gebieden van de samenleving worden gereguleerd. Anders gezegd kunnen ze de push en pull factoren van een samenleving en daarmee indirect het individu beïnvloeden (Tollenaar, 2008). Zo voeren Nederlandse gemeenten beleid uit wat van hogerhand wordt bepaald, maar mogen ook zelf beleid opstellen en uitvoeren. Sinds 2012 hoort hier het tweede woningbeleid ook bij (Rijksoverheid, n.d.). Men probeert met de decentralisatie van het tweede woningbeleid onder andere het probleem van de permanente bewoning van tweede woningen aan te pakken door het opstellen van huisvestingsverordeningen. Gemeenten proberen hier dus indirect vat te krijgen op de push en pull factoren van zowel bezitters als toekomstige kopers van tweede woningen.

2.1 Conceptueel model

Bovengenoemde theorieën leiden tot het in figuur 1 gevisualiseerde conceptuele model, dat de leidraad vormt van dit onderzoek. De eerste woning wordt gezien als het gebied van herkomst en de tweede woning als gebied van bestemming. De pushfactoren worden vanuit de eerste woning bekeken. Dit betekent dat bepaalde omstandigheden wat betreft de eerste woning als onprettig ervaren worden waardoor mensen aangezet worden een tweede woning te kopen. Daarentegen hebben de pullfactoren betrekking op de aantrekkingskracht waarin de tweede woning is gevestigd. Gemeentelijk beleid over de tweede woning kan de aankoop en dus de push en pull factoren beïnvloeden.



Figuur 2. Conceptueel model.

3. Methodologie

Om deelvraag 1 te kunnen beantwoorden is inzicht nodig in het gemeentelijk tweede woningbeleid van Nederland. Door het theoretische en kwalitatieve karakter van de deelvraag is gebruik gemaakt van een documentanalyse. Deze methode is het meest geschikt om inzicht te krijgen in bepaalde beleidsdocumenten en factoren (Bowen, 2009). Er zijn, door middel van een random sample, tien gemeenten geselecteerd met een substantieel bestand aan tweede woningen en met een zekere spreiding over het land. Dit is gedaan aan de hand van de bestaande woningvoorraad voor recreatiewoningen van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2014). Het sample bestaat uit de gemeente Bergen, Ede, Goeree Overflakkee, Schouwen-Duiveland, Sluis, Terschelling, Texel, Veere, Vlissingen en Zandvoort (op alfabetische volgorde). Er is voorafgaand aan de documentanalyse telefonisch contact gezocht met iedere geselecteerde gemeente om voor de volledigheid alle beleidsdocumenten te verzamelen die met het onderwerp ‘tweede woningen’ te maken heeft. Hieruit is opgemaakt dat de factoren die een directe invloed hebben op het gemeentelijk beleid aan de hand van de huisvestingsverordeningen en de bijbehorende beleidsregels (die per gemeente kunnen verschillen) moeten worden geanalyseerd. Zie bijlage 1 voor de gehele lijst met gebruikte documenten. Voor het bepalen van de verschillende factoren uit de beleidsdocumenten is gebruik gemaakt van codering. Zo heeft iedere factor een code gekregen en zijn op die manier de factoren met de meeste hits in het onderzoek gekomen. Er is door het hanteren van deze methode geprobeerd de representativiteit van het onderzoek te verhogen. De aspecten uit de documentanalyse zijn individueel getoetst op basis van een enquête. Volgens Flowerdew en Martin (2005) is de enquête een onmisbaar instrument wanneer het gaat om het verzamelen van primaire data op basis van het gedrag van mensen en zijn of haar mening. De resultaten die verkregen zijn middels de enquête zullen deelvraag 2 en 3 beantwoorden.

3.1 Dataverzameling

Een vijftal studenten streefde samen een onderzoek te doen op vakantieparken in Nederland, met ieder zijn of haar eigen onderzoeksgebied. Dit heeft ertoe geleid dat er gewerkt is met een minimale dataset om de representativiteit en de validiteit van het onderzoek te vergroten. Er is dus samen aan één gezamenlijke enquête gewerkt, waar in 47 vragen verschillende onderwerpen zoals de primaire woning, de woonomgeving, gebruik van de tweede woning(en) en het beleid betreffende de aankoop van een tweede woning zijn onderzocht. Voor dit onderzoek ligt de focus op de vragen 33 tot en met 39, de volledige enquête is in bijlage 2 terug te vinden. Er is gekozen om de enquête met Maptionnaire op te zetten, omdat de statistische data (SPSS) gemakkelijk gecombineerd kan worden met topografische data (GIS). Voor dit onderzoek zijn beide programma's benodigd.

Het feit dat maar 3% van de Nederlandse bevolking een tweede woning bezit maakt het lastig deze doelgroep te bereiken. Om dit probleem te ondervangen en de anonimiteit van de respondenten te bewaren, hebben eigenaren van vakantieparken de enquête verspreid. Er zijn twee organisaties bereid geweest om mee te werken aan dit onderzoek. Zo heeft EuroParcs met een ledenbestand van 1500 tweede huiseigenaren over 10 parken in Nederland door middel van een directe mailing de enquête verspreid. Daarnaast heeft Roompot door middel van een nieuwsbrief de enquête onder 3500 tweede huiseigenaren over 112 recreatieparken in Nederland uitgereikt.

De methode heeft er mede voor gezorgd dat de spreiding over Nederland is verhoogd, wat met fysiek enquêteren niet mogelijk geweest zou zijn in dit tijdsbestek. Het is ook maar de vraag of bij het fysiek enquêteren de eigenaar van de tweede woning aanwezig is op het vakantiepark.

3.2 Data-analyse

De resultaten van de enquêtes zijn door middel van Microsoft Excel en SPSS geanalyseerd. Door gebruik te maken van zowel beschrijvende als toetsende statistiek is antwoord gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek. Met de beschrijvende statistiek wordt zowel inzicht gegeven in de algemene kenmerken van de respondenten als het beantwoorden van de vraag of gemeentelijk beleid van invloed is geweest op de aankoop van een tweede woning en welke aspecten hier specifiek een rol in spelen.

3.3 Reflectie

Er ontbraken naarmate de enquête vorderde steeds meer antwoorden. Doordat er gewerkt is in een team van vijf studenten is de enquête op 47 vragen uitgekomen, wat normaliter ongewoon lang is bij dergelijke onderzoeken. De lengte van de enquête kan een oorzaak geweest zijn voor het ontbreken van antwoorden aan het eind van de enquête. Doordat de enquête in volledige anonimiteit is afgenomen kan niet gevraagd worden naar de precieze oorzaak hiervan. Gelukkigerwijs is de response zo groot geweest dat er nog steeds een valide uitspraak gedaan kan worden over de uitkomsten van de enquête.

De dataverzameling die verzorgd is door Roompot door middel van de nieuwsbrief heeft tot een responspercentage van minder dan 1% geleid. Waarschijnlijk is er geen gebruik gemaakt van onze begeleidende brief (zie hiervoor bijlage 3) die is opgemaakt om bij de enquête te versturen. Ook kan het onhandig plaatsen van de link in de nieuwsbrief gezorgd hebben voor een mindere respons. Daarentegen heeft EuroParcs met haar bestand van 1500 eigenaren voor een responsepercentage van 25% gezorgd. De directe mailing in combinatie met het gebruiken van de begeleide brief kan gezorgd hebben voor het hogere percentage.

3.4 Ethische vraagstukken

Als onderzoeker moet men voorzichtig zijn met ethische aspecten zoals de beïnvloeding van de respondent wanneer hij/zij een enquête invult. Clifford et al. (2010) onderschrijven dit met het feit dat het individu en de gemeenschap die betrokken is bij het onderzoek te allen tijde beschermd moet blijven. Het is van belang om tijdens de enquêtes neutraal te blijven als onderzoeker en te zorgen dat de respondent van te voren geïnformeerd is over het doel van het onderzoek, de instelling waarvoor het onderzoek gedaan wordt en dat er betrouwbaar met de gegevens omgegaan wordt. Alvorens de enquête feitelijk uit te voeren is er een pilot gedraaid, om te controleren of alle vragen op de juiste manier geïnterpreteerd worden. Het moet voor de respondent duidelijk zijn dat, wanneer iemand zich niet comfortabel voelt bij een bepaalde vraag, hij of zij de vraag altijd over mag slaan. Vragen betreffende de permanente bewoning van een tweede woning, dat in sommige gemeenten in Nederland verboden is, worden in de enquête wegens de bescherming van de respondent vermeden. Daarnaast is er gevraagd naar de aankoopprijs van de tweede woning. Door het antwoord in categorieën op te splitsen is de hoop dat de response op deze vraag vergroot wordt, omdat vragen naar de aankoopprijs van een woning gevoelig kan liggen.

4. Resultaten

Zoals te zien is in het conceptueel model, kan de aankoop van een tweede woning beïnvloed worden door push en pull factoren die gedeeltelijk gestuurd worden door gemeentelijke beleidsregels. Om dit te kwantificeren is er een documentanalyse uitgevoerd waarbij beleidsstukken van tien gemeenten in Nederland zijn geanalyseerd. Aan de hand hiervan zijn vijf factoren gevonden die een directe relatie hebben met dit beleid, en mogelijk van invloed kunnen zijn bij het aankoopgedrag.

4.1 Documentanalyse

Factor 1. Permanente bewoning van de tweede woning

Vanaf 2012 is het bij de wet bepaald dat gemeenten zelf het beleid betreffende de bewoning van tweede woningen mogen vaststellen. Uit de analyse blijkt dat dit gezorgd heeft voor uiteenlopende beleidsregels. Er zijn gemeenten die permanente bewoning toestaan zoals in Veere (en in de kernen zelfs verplicht gesteld wordt), zo blijkt uit punt 1 van de toelichting op de huisvestingsverordening (Gemeente Veere, 2015). In bijlage 4 is het concrete artikel (als quote 1) opgenomen en terug te lezen.

Gemeenten kunnen daarnaast besluiten om de regels over de permanente bewoning te gedogen. Dit betekent dat er een ontheffing verleend kan worden voor diegene die vóór 31 oktober 2003 in hun recreatiewoning zijn getrokken en daar vervolgens onafgebroken wonen (Eerste Kamer, 2011). Daarnaast heeft het merendeel van de onderzochte gemeenten een apart beleidsdocument opgesteld die de permanente bewoning niet toestaan.¹ Het gaat hier om een geheel beleidsdocument aangaande het verbod op permanente bewoning, daardoor zijn er geen quotes bijgevoegd. Kosten voor het wonen in een recreatiewoning liggen aanzienlijk lager dan voor een permanente woning. Dit zou een reden kunnen zijn waarom mensen kiezen voor een gemeente waarbij permanente bewoning is toegestaan.

Factor 2. De gebruiksduur voor het bewonen van de tweede woning

Regels op basis van de gebruiksduur voor het bewonen van een tweede woning is een variant op factor 1. Uit de analyse blijkt dat sommige Waddeneilanden regels hebben vastgesteld waarbij er een minimale gebruiksduur gehanteerd wordt voor de bewoning van de tweede woning. Een mogelijke verklaring voor deze strategie is het behouden van de leefbaarheid in minder bevolkte toeristengebieden. Daarnaast hanteert de gemeente Veere in sommige gebieden een beleid waarbij maximaal 3 jaar gebruik gemaakt mag worden van een tweede woning. In juridische termen wordt dit ook wel een onttrekkingsvergunning genoemd. Dit wordt ingezet om een woning als tweede woning te bestemmen. De wetgever heeft dit aan de Nederlandse gemeenten zelf overgelaten om te bepalen op welke gronden zij een onttrekkingsvergunning kunnen verlenen, zie hiervoor quote 2 van bijlage 4. In artikel 4 van de Huisvestingsverordening (quote 3 van bijlage 4) is omschreven op welke gronden een onttrekkingsvergunning kan worden geweigerd of verleend. Hieruit blijkt dat er alleen nog tijdelijke vergunningen (van dus maximaal 3 jaar) worden afgegeven.

¹ Dit geldt voor de gemeente Bergen, Ede, Goeree Overflakkee, Schouwen-Duiveland, Terschelling en Texel (zie hiervoor bijlage 1).

Streng tweede woningbeleid zorgt ervoor dat de gemeente de leefbaarheid in gebieden met een hoog percentage tweede woningen kan reguleren. Het kan ook een middel zijn om de verdringing van de lokale bevolking tegen te gaan (Scheele-Goedhart & Bakker, 2015). Het Kenniscentrum Recreatie concludeert dan ook dat de verschillende manieren voor het hanteren van de gebruiksduur puur te maken heeft met vraag en aanbod op de tweede woningmarkt (Laar, 2010).

Factor 3 Mogelijkheid tot verhuur aan derden

Sommige gemeenten stellen vast dat de verhuur van de tweede woning strikt verboden is, waarbij andere gemeenten de mogelijkheid bieden om de tweede woning, wanneer de eigenaar hier geen gebruik van maakt, te verhuren aan derden. In de gemeente Veere is het bijvoorbeeld niet mogelijk om de tweede woning recreatief te verhuren aan derden.² De mogelijkheid tot het wel of niet verhuren aan derden brengt voor de verhuurder/eigenaar extra inkomsten met zich mee en kunnen zo de kosten van de tweede woning (gedeeltelijk) dekken.

Factor 4 De hoogte van de forensen- en toeristenbelasting

Iedere gemeente mag zelf de hoogte van de forensen- en toeristenbelasting bepalen en moet dit vastleggen in een aparte verordening. In de geanalyseerde beleidsdocumenten komt dit onderwerp dan dus ook niet terug. Echter krijgt iedere bezitter van een tweede woning op enigerlei wijze te maken met forensen en/of toeristenbelasting. Het spreekt dus voor zich dat er een directe economische relatie bestaat tussen de hoogte van de belasting en het gebruik van een tweede woning.

Forensenbelasting dient ertoe om mensen die veel verblijven in een gemeente door middel van bijvoorbeeld een tweede woning, maar hier niet staan ingeschreven, mee te laten betalen aan de voorzieningen in die gemeente. Het tarief kan bepaald worden aan de hand van de WOZ-waarde, de vloeroppervlakte of een vast tarief per woning.

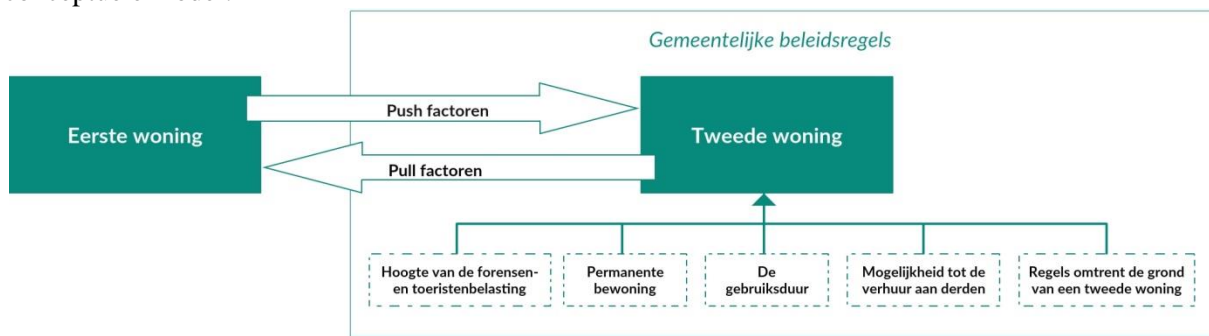
Voor het bepalen van de hoogte van de toeristenbelasting kunnen gemeenten drie manieren hanteren. Er kan een vast tarief per overnachting per persoon of een percentage van de overnachtingsprijs in rekening worden gebracht. De laatste mogelijkheid is het hanteren van een classificatiesysteem met sterren. De tarieven kunnen variëren van 50 cent tot enkele euro's per overnachting (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2017).

Factor 5 Regels omtrent de grond van de tweede woning

In Terschelling wordt bij tweede woningen veel gebruik gemaakt van een erfpachtconstructie. Zo blijkt uit een rapport van Grontmij dat 85% van de grond op het eiland in erfpacht is uitgegeven (Verver, et al., 2012). Hierbij huurt de eigenaar van de tweede woning de grond van de gemeente. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een tweede woning te kopen inclusief grond, waarbij het voordeel is dat er een hypotheek afgesloten kan worden. De verschillende constructies kunnen van invloed zijn op de aankoop van een tweede woning.

² Genoemd in artikel 3 lid 3 van de Huisvestingsverordening gemeente Veere. Zie quote 4 van bijlage 4 voor het volledige artikel.

Bovengenoemde factoren uit het literatuuronderzoek leiden tot het in figuur 3 gespecificeerde conceptuele model.



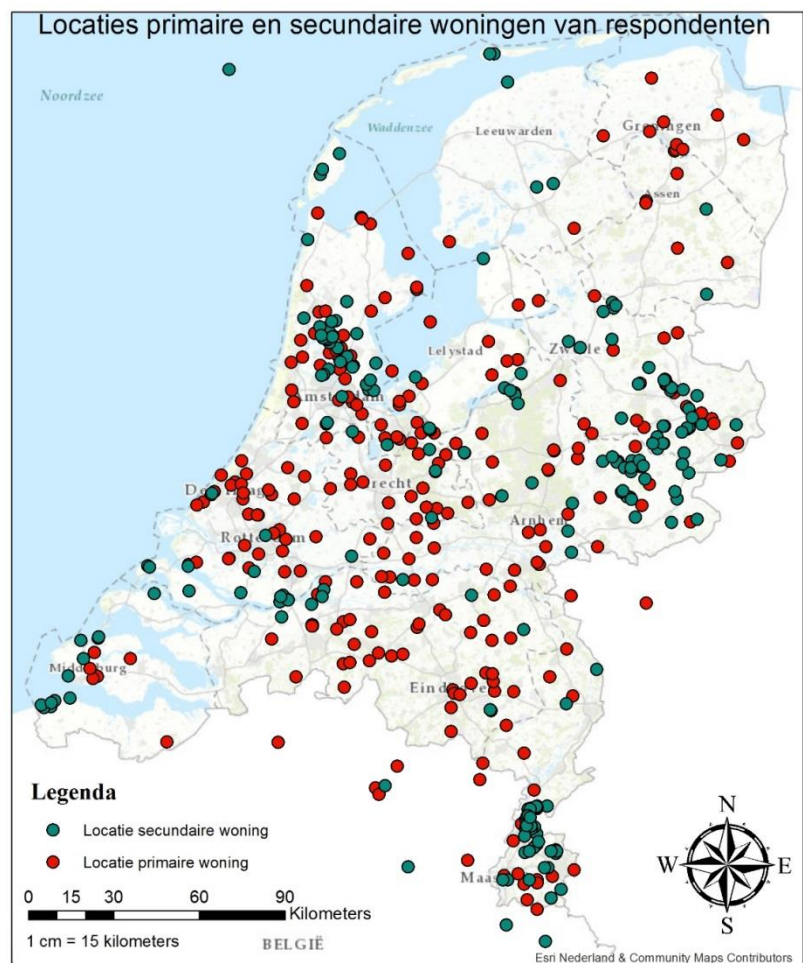
Figuur 3: Conceptueel model met factoren uit de documentanalyse.

4.2 Enquête

Het onderzoek bestaat uit een steekproef van 388 respondenten die de populatie, tweede huiseigenaren in Nederland, moet beschrijven. Zoals in figuur 4 te zien is, laten de locaties van zowel de primaire als de tweede woning een gespreid beeld over Nederland zien. De dataset vertoont dus ruimtelijk een gevarieerd beeld van de populatie die in dit onderzoek beschreven wordt.

4.2.1. Algemene kenmerken

De leeftijd van het sample ligt tussen de 33 en 87 jaar, met een gemiddelde van 60 jaar. De tweede woningen zijn voor 67% van het type ‘Chalet’ en liggen in de helft van de gevallen tussen de € 100.000, - en de € 200.000, - waarbij in 75% van de gevallen niet gebruik gemaakt wordt van een hypotheek. Daarnaast staat de tweede woning in 43% van de gevallen in een natuurgebied waarbij de kwaliteit van de omgeving de grootste reden is waarom er specifiek voor dat gebied gekozen is waarin de tweede woning staat. Driekwart van de respondenten geeft aan de tweede woning regelmatig te verhuren aan derden en daar in 40% van de gevallen ook winst op de verhuur te maken.

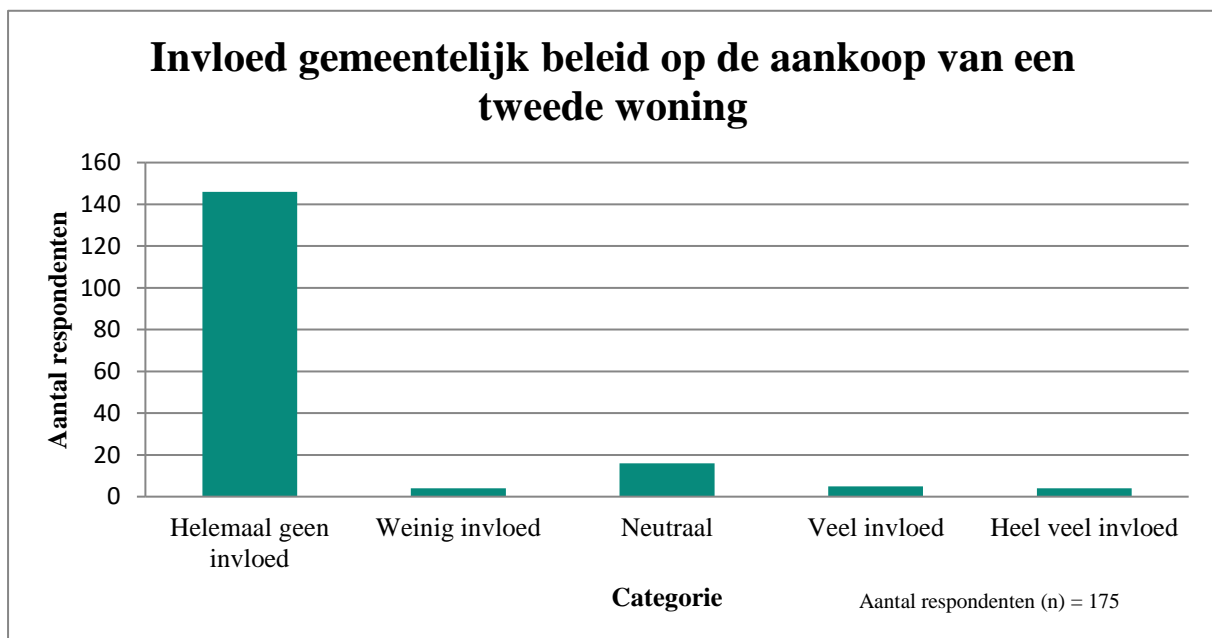


Figuur 4: Locaties van de primaire en secundaire woning (bron: eigen enquête).

4.2.2. Gemeentelijk beleid

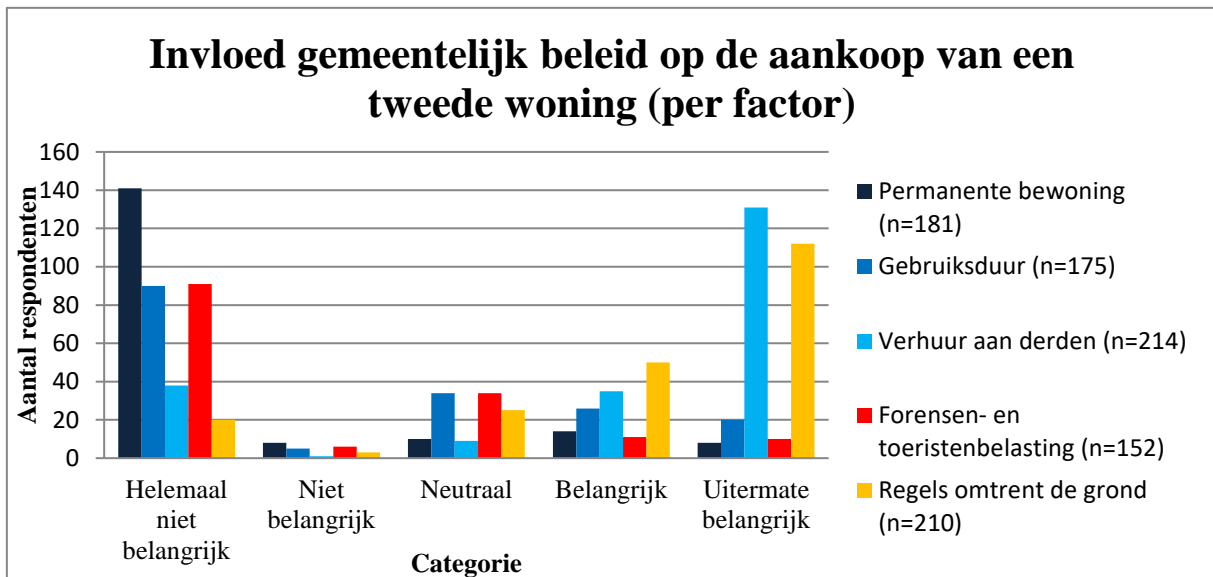
Respondenten zijn gevraagd naar de mate van invloed van een vijftal factoren die direct uit de documentanalyse komen. Zij konden bij iedere factor aangeven of ze dit helemaal niet belangrijk tot uitermate belangrijk vonden. 83% van de ondervraagde vindt dat het gemeentelijk beleid over het algemeen helemaal geen invloed heeft gehad op de aankoop van de tweede woning, zie hiervoor figuur 5.

Gemeentelijke instanties proberen door middel van het opstellen van beleidsregels de tweede woningmarkt te reguleren en beïnvloeden daarmee indirect de push en pull factoren. Echter is te zien in figuur 5 dat het gemeentelijk beleid geen invloed heeft op de aankoop van een tweede woning en daarmee de push factoren die worden geassocieerd met het land/gebied van bestemming, oftewel de plaats voor het aankopen van een tweede woning. Er spelen dus mogelijk andere factoren een rol bij de aankoopbeslissing. Uit de resultaten is te zien dat vooral de kwaliteit van de omgeving (zoals de natuur) een grote drijfveer is bij de aankoop van een tweede woning.



Figuur 5: Mate van invloed van gemeentelijk beleid op het kopen van een tweede woning (bron: eigen enquête).

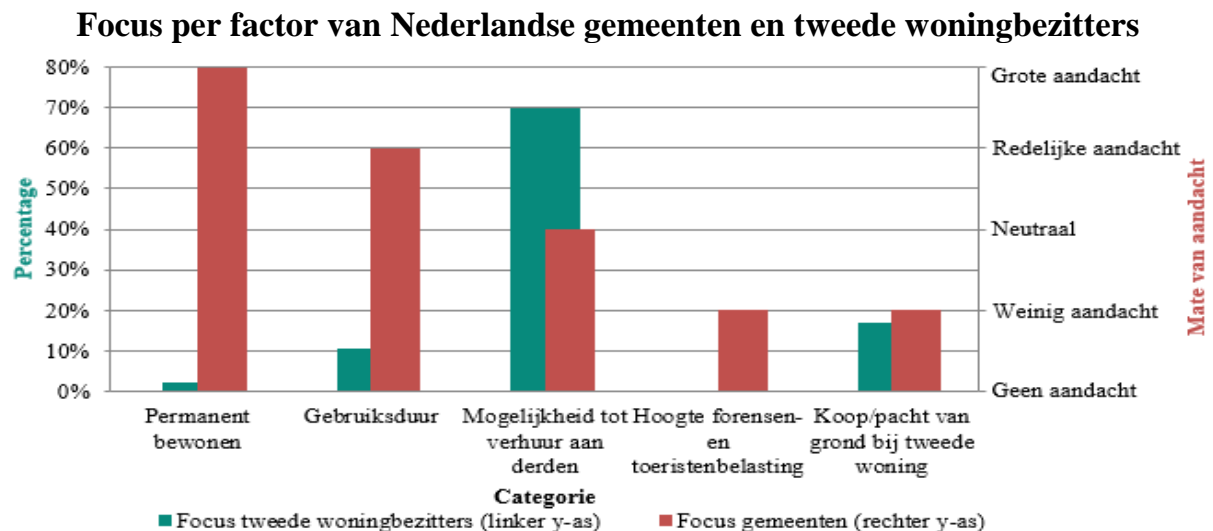
De resultaten die per factor zijn onderzocht lopen in tegenstelling tot het algemene beeld meer uiteen. In figuur 6 zijn de resultaten per factor uitgelicht. Factoren zoals de permanente bewoning (78% van de gevallen), de gebruiksduur (52%) en de belasting (59%) worden door tweede woningeigenaren als zeer onbelangrijk gezien, terwijl de mogelijkheid tot de verhuur aan derden (61%) en de keuze voor het kopen of pachten van de grond (53%) tot zeer belangrijk wordt bevonden. Zo geven mensen aan dat ze hun tweede woning zelf willen gebruiken wanneer dat hun uitkomt. Maar dat ze het wel gedurende het jaar (wanneer er geen gebruik gemaakt wordt van de tweede woning) kunnen verhuren om allereerst de vaste lasten te kunnen dekken en wellicht wat rendement te kunnen generen. Uit de documentanalyse is gebleken dat gemeenten zich vooral focussen op het opstellen van beleidsregels betreffende de gebruiksduur en permanente bewoning van tweede woningen. Echter is in figuur 6 te zien dat deze factoren juist helemaal niet belangrijk worden bevonden. Er ontstaat dus een omgekeerd effect als het gaat om drijfveren van de burgers en de beleidsregels vanuit de overheid.



Figuur 6: Invloed gemeentelijk beleid per factor op de aankoop van een tweede woning (bron: eigen enquête).

In de enquête mochten respondenten aangeven wat de belangrijkste factor is geweest bij de aankoopbeslissing van hun tweede woning. In figuur 7 is duidelijk te zien dat de mogelijkheid tot verhuur aan derden als de belangrijkste factor wordt gezien (70% van de respondenten). Waarschijnlijk is dit het gevolg van het feit dat er bij de verhuur van de tweede woning inkomsten worden gegenereerd. Daarmee kunnen de vaste lasten (gedeeltelijk) worden gedekt, met mogelijk een positief direct rendement als gevolg. Daarnaast is het lage percentage voor de factor permanente bewoning en de gebruiksduur te verklaren doordat mensen in 44% van de gevallen de tweede woning continue verhuren, wat impliceert dat zij daar niet permanent hoeven te wonen. Ook kan het inkomen een rol spelen. Huishoudens met een lager inkomen die als compensatie een tweede woning hebben gekocht zullen de focus meer richting de mogelijkheid tot verhuur aan derden leggen. Daarentegen zullen huishoudens met een hoger inkomen en een tweede woning bezitten als gevolg van welvaart (rijkdomstheorie) het wellicht belangrijker vinden wanneer en hoelang zij de tweede woning kunnen bewonen.

Er kan, in tegenstelling tot de resultaten uit de enquête, geen kwantitatieve uitspraak gedaan worden over de hoogte van de focus die gemeenten hebben op het beleid. Daarentegen kan dit wel op kwalitatieve basis. Dit is gedaan door gebruik te maken van de documentanalyse. Uit onderstaande figuur is af te leiden dat er een scheve verhouding is ontstaan tussen tweede woningbezitters en gemeentelijke beleidsmakers.



Figuur 7: Zwaarst wegende factor tweede woningbezitters en focus beleid Nederlandse gemeenten (bron: eigen enquête). 15

5. Conclusie

Doel van dit onderzoek was het inzichtelijk maken van de invloed van gemeentelijk beleid op het aankoopgedrag van tweede woningen in Nederland. De hoofdvraag luidde als volgt:

‘In hoeverre heeft het gemeentelijk beleid invloed op de aanschaf van een tweede woning in Nederland?’

Overheidsbeleid en dan voornamelijk gemeentelijke beleidsregels betreffende tweede woningen focust zich vooral op de permanente bewoning of anders gezegd de voorkoming van permanente bewoning en de gebruiksduur van tweede woningen. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat dit juist punten zijn die bij tweede woningbezitters het minst van belang zijn wanneer het gaat om de aankoop hiervan. Tweede woningbezitters hechten vooral waarde aan het feit of de mogelijkheid geboden wordt om de tweede woning te verhuren aan derden en of ze de grond kunnen kopen ofwel pachten. Wellicht kan dit onderzoek een aanleiding zijn om de regelgeving omtrent de permanente bewoning van recreatiewoningen en hiermee het onderscheid maken tussen permanente en niet permanente bewoning in het bestemmingsplan te herzien.

Lee onderscheid met zijn theorie een aantal push en pull factoren die de migratie van personen kunnen verklaren. Nederlandse beleidsmakers proberen door middel van het opstellen van beleidsregels deze factoren indirect te beïnvloeden. Er lijken echter gescheiden werelden te zijn tussen de beleidsmakers enerzijds en de tweede woningbezitters anderzijds wanneer het gaat om de focus van de verschillende factoren in het tweede woningbeleid. De resultaten tonen aan dat tweede woningbezitters permanente bewoning en de gebruiksduur vooral zien als een push factor en de mogelijkheid tot verhuur aan derden en het kopen of pachten van de grond als pull factor. Beleidsmakers zetten beleidsregels in om bepaalde doelen te bereiken, maar als het gaat om tweede woningbeleid is uit de resultaten op te maken dat er met een andere blik gekeken wordt naar deze kwestie dan dat voor bezitters van tweede woningen het geval is.

Tevens suggereert Paris in zijn artikel dat beleid van invloed kan zijn op de aankoop van een tweede woning en daarmee op de push en pull factoren. Vanuit dit onderzoek is er geen aanleiding gevonden om aan te nemen dat dit voor Nederland het geval is, echter is dit in zijn algemeenheid. Er kan niet aangetoond worden hoe groot het aandeel verklaarde variantie is geweest op andere push en pull factoren, zoals in het onderzoek van Norris en Winston gedaan is. Wel kan gezegd worden dat kopers van een tweede woning grote waarde hechten aan het feit of ze de tweede woning aan derden kunnen verhuren om enerzijds de vaste lasten te kunnen dekken en anderzijds rendement te kunnen behalen.

5.1. Onderzoekresultaten in perspectief

De gehanteerde onderzoeksmethode heeft uitsluitend recreatie- en vakantieparken in Nederland bereikt. Er kan dus alleen een uitspraak gedaan worden over de eigenaren van recreatiewoningen. De problematiek betreffende de verhuur van woningen op Airbnb in Amsterdam, waar de aanpassing van de beleidsregels een gevolg van waren, heeft een andere oorzaak. De aanleiding om de verhuurperiode te laten zakken naar maximaal 60 dagen is vooral te wijten aan de overlast die de toeristen veroorzaakten.

5.2 Aanbevelingen voor verder onderzoek

Het onderzoek focust zich enkel en alleen op de invloed van beleidsregels bij de aankoop van een recreatiewoning in Nederland. Andere theorieën zoals de compensatietheorie en de levenslooptheorie die de aankoop van een tweede woning zouden kunnen beïnvloeden zijn niet meegenomen. Nader onderzoek zou, door middel van een logistische regressie, kunnen uitwijzen hoe hoog het percentage van de variantie verklaard wordt aan de hand van tweede woningbezit.

5.3 Reflectie

Doordat wij als studententeam afhankelijk zijn geweest van de medewerking van recreatieparken is mogelijk de gehanteerde methode niet random verlopen. Dit heeft mogelijk voor een onvolledige dekking en/of vertekening gezorgd in de resultaten van dit onderzoek. Tevens zijn de factoren die getoetst zijn in dit onderzoek door middel van eigen beoordeling uit de documentanalyse gehaald. Er is uiteraard geprobeerd (door gebruik te maken van codering) op een zo objectief mogelijke manier de beleidsdocumenten te beoordelen. Echter is het toch mogelijk dat hierdoor andere factoren naar voren zouden zijn gekomen wanneer een andere onderzoeker de beleidsdocumenten beoordeeld. Een oplossing voor dit obstakel zou het gebruik van meerdere codeerders kunnen zijn. Zo wordt het element van eigen beoordeling uit de selectieprocedure gehaald. De codeerders kunnen afhankelijk van elkaar kijken of zij wel of niet op dezelfde resultaten komen. Dit verhoogt de representativiteit van het onderzoek. Tevens zou (door middel van een feedback ronde) naar de mening van alle onderzochte gemeenten gevraagd kunnen worden. Kijken de beleidsmakers ook zo tegen de waardering van het tweede woningbeleid aan zoals in dit onderzoek is geschetst?

Bibliografie

1. Bowen, G. A., 2009. Document Analysis as a Qualitative Research Method. *Qualitative Research Journal*, 9(2), pp. 27-40.
2. Centraal Bureau voor de Statistiek, 2011. *Woningbouw; voorraadmutaties, regio, 1988 - 2011*. [Online] Available at: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=7413&D1=2&D2=0,13,131,340&D3=a&HDR=G2&STB=G1,T&VW=T> [Accessed 03 03 2017].
3. Centraal Bureau voor de Statistiek, 2014. *Woningbouw; voorraadmutaties, regio, 1988 - 2011*. [Online] Available at: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=7413&D1=2&D2=a&D3=21-23&HDR=G2&STB=G1,T&VW=C> [Accessed 03 03 2017].
4. Clifford, N., French, S. & Valentine, G., 2010. *Key Methods in Geography*. 2nd ed. London: SAGE Publications.
5. College van burgemeester en wethouders, 2015. *Nota van Uitgangspunten Verblifsrecreatieterreinen*, Utrecht: Gemeente Utrechtse Heuvelrug.
6. Coppock, J., 1977. *Second Homes Curse or Blessing?*. Oxford: Pergamon.
7. Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A. & Smit, L., 2005. Second Homes in Germany and The Netherlands: Ownership and travel impact explained. *Journal of Economic and Social Geography*, 96(2), pp. 139-152.
8. Eerste Kamer, 2011. *Onrechtmatige bewoning recreatiewoningen*, Den Haag: Overheid.nl.
9. Flowerdew, R. & Martin, D., 2005. *Methods in Human Geography A guide for students doing a research project*. 2nd ed. Essex: Pearson Education Limited.
10. Gallent, N., Mace, A. & Tewdr-Jones, M., 2005. *Second Homes : European perspectives and UK policies*. Aldershot: Ashgate.
11. Gallent, N. & Tewdwr-Jones, M., 2000. *Rural Second Homes in Europe. Examining Housing Supply and Planning Control*. Aldershot: Ashgate.
12. Gemeente Amsterdam & Airbnb, 2016. *Overeenkomst gemeente Amsterdam en Airbnb*. [Online] Available at: https://www.amsterdam.nl/publish/pages/707219/overeenkomst_gemeente_amsterdam_en_airbnb.pdf. [Accessed 20 02 2017].
13. Gemeente Texel, 2015. *Beleidsnotitie 'permanente bewoning recreatieverblijven'*, Texel: sn
14. Gemeente Veere, 2015. *Huisvestingsverordening tweede woningen 2015*, Veere: sn
15. Gordijn, H. et al., 2003. In: *De ongekende ruimte verkend*. Den Haag: NAI Uitgever, p. 64.

16. Hall, C. & Müller, D., 2004. *Tourism mobility and second homes: Between elite landscapes and common ground*. Bristol: Channel View Publications.
17. Herweijer, M. & Hoogerwerf, A., 2014. *Overheidsbeleid: een inleiding in de beleidswetenschap*. 8nd ed. Alphen aan den Rijn: Kluwer.
18. Laar, S. v. d., 2010. *Tweede woningen, kans voor krimpgebieden?*, Den Haag: Kenniscentrum Recreatie.
19. Lee, E., 1966. A Theory of Migration. *Demography*, 3(1), pp. 47-57.
20. Meeuwissen, W., 2015. *Willemien Meeuwissen (VVD): 'Achterhaald beleid recreatiewoningen'*. [Online] Available at: <http://ditisnorg.nl/willemien-meeuwissen-vvd-achterhaald-beleid-recreatiewoningen/>[Geopend 01 06 2017].
21. Müller, 2002. German Second home development in Sweden. In: *Tourism and Migration. New Relationships between Production and Consumption*. Dordrecht: Kluwer Academic Publishers, pp. 169-186.
22. Müller, D., Hall, C. & Keen, D., 2004. *Tourism, Mobility and Second Homes : Between Elite Landscape and Common Ground*. Aspects of Tourism: 15 ed. Clevedon Buffalo en Toronto: Channel View Publications.
23. Müller, D. K. & Hoogendoorn, G., 2013. Second Homes: Curse of Blessing? A review 36 years later. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13(4), pp. 353-369.
24. Norris, M. & Winston, N., 2010. Second-Home Owners: Escaping, Investing or Retiring. *Tourism Geographies*, 12(4), pp. 546-567.
25. Paris, C., 2009. Re-positioning Second Homes within Housing Studies: Household Investment, Gentrification, Multiple Residence, Mobility and Hyper-consumption. *Housing, Theory and Society*, 26(4), pp. 292-310.
26. Priemus, H. & Veltman, J., 2013. *Recreatiewoningen en het nieuwe wonen*, s.l.: De Gemeentestem.
27. Reijden, H. v. d. et al., 2003. *Tweede Woningen; Voorraad en ontwikkelingen*, Amsterdam: Ruimtelijk Planbureau & RIGO Research en Advies BV.
28. Rijksoverheid, n.d. *Taken van een gemeente*. [Online] Available at: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/inhoud/taken-gemeente> [Accessed 17 05 2017].
29. Scheele-Goedhart, J. & Bakker, W., 2015. *Schaarste en tweede woningen*, Amsterdam: RIGO Research en Advies.
30. Strandell, A. & Hall, M. C., 2014. Impact of the residential environment on second home use in Finland. *Landscape and Urban Planning*, Volume 133, pp. 12-23.

31. Tollenaar, A., 2008. *Gemeentelijk beleid en beleidsregels*, Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
32. Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2007. *Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
33. Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2017. *Toeristenbelasting*. [Online] Available at: <https://vng.nl/onderwerpenindex/belastingen/overige-belastingen/toeristenbelasting>[Accessed 01 06 2017].
34. Verver, T., Bergmans, P. & Zijlstra, A., 2012. *Onderzoek erfpacht en verhuur vakantiewoningen Waddeneilanden*, Assen: Grontmij Nederland B.V..
35. Xiangjing , M., 2010. Analysis of the Push and Pull Factors of Environmental Migration in Sanjiangyuan Area in China. *EPC*, pp. 1-16.

Bijlagen

Bijlage 1. Beleidsdocumenten documentanalyse

	Titel beleidsdocument	Gemeente	Datum
1.	“Beleidsregels handhaving permanente bewoning recreatiewoningen en illegale bouw recreatiewoningen”	Bergen	24-1-2012
2.	“Gedoogbeschikkingenbeleid”	Bergen	16-12-2008
3.	“Beleid permanente bewoning van recreatiewoningen”	Ede	
4.	“Beleid ten aanzien van de handhaving van permanente bewoning van recreatiewoningen gemeente”	Goeree Overflakkee	8-1-2013
5.	“Uitvoeringsnota handhaving verbod op permanente bewoning van recreatiewoning”	Schouwen- Duiveland	28-5-2003
6.	“Nota Grondbeleid”	Schouwen- Duiveland	1-6-2008
7.	“Nota Recreatiewoningen”	Schouwen- Duiveland	11-8-2011
8.	“Verordening tweede woningen Sluis”	Sluis	25-9-2008
9.	“Permanente bewoning van recreatieverblijven”	Terschelling	1-1-2008
10.	“Huisvestingsverordening Terschelling 2015”	Terschelling	3-7-2015
11.	“Huisvestingsverordening Texel”	Texel	
12.	“Bestemmingsplannen Buitengebied Texel 2013 en de bestemmingsplannen De Koog en Den Hoorn”	Texel	
13.	“Beleidsnotitie permanente bewoning recreatieverblijven”	Texel	
14.	“Huisvestingsverordening tweede woningen 2015”	Veere	11-6-2015
15.	“Beleidsregel tweede woningen Veere 2015”	Veere	30-6-2015
16.	“Schaarste en tweede woningen: Onderzoek naar de effecten van het tweede woningbeleid op de woningmarkt in Veere”	Veere	1-4-2015
17.	“Huisvestingsverordening Vlissingen 2015”	Vlissingen	25-6-2015
18.	“Verordening Recreatiewoningen 1994”	Vlissingen	30-6-1994
19.	“Beleidsregel onttrekkingsvergunningen Vlissingen”	Vlissingen	10-9-1998
20.	“Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Zandvoort 2015”	Zandvoort	3-7-2015

Bijlage 2. Enquête Tweede Woning

Beste deelnemer,

Allereerst willen wij u hartelijk danken voor uw deelname aan ons onderzoek.

Deze enquête vormt de basis van een vijftal onderzoeken naar het bezit van tweede woningen in Nederland en beslaat zodoende verschillende onderwerpen. De onderzoeken zijn onderdeel van het bachelor project aan de Rijksuniversiteit Groningen, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen.

De enquête zal circa 10 minuten van uw tijd in beslag nemen. De onderwerpen die in de enquête aan bod komen zijn de primaire woning, de woonomgeving, tweede woning(en), het gebruik van tweede woning(en) en de aankoop van een tweede woning.

Wij willen u er graag op attenderen dat het u vrij staat vragen over te slaan en dat de enquête in volledige anonimiteit wordt afgenomen.

Succes en veel plezier!

1/9 Uw primaire woning

1. In wat voor type woning woont u (primaire woning)?
 - Vrijstaande woning
 - Half vrijstaand of rijtjeshuis
 - Appartement of flat
 - Ander type woning,
 - namelijk:
2. Is dit een huur- of koopwoning?
 - Huur
 - Koop
3. Bent u hoofdhuurder/eigenaar van deze woning?
 - Nee
 - Ja
4. Heeft u een hypotheek op uw primaire woning?
 - Nee
 - Minder dan de helft van de aankoopwaarde
 - Meer dan de helft van de aankoopwaarde
 - Volledig
 - Dat zeg ik liever niet
5. Waar staat uw primaire woning?

Door op de onderstaande knop te klikken kunt u op de kaart aangeven waar uw woning zich bevindt. U kunt inzoomen, de kaart bewegen en de marker slepen om hem op de juiste plaats te zetten.

2/9 Bouwkenmerken van uw primaire woning

6. Wat is de woonoppervlakte van uw woning in vierkante meters?

7. Wat is het bouwjaar van uw woning?

8. Ervaart u in uw woning een (of meerdere) van de volgende problemen?

- Geen
- Onvoldoende daglicht
- Geluidsoverlast (buren, verkeer, fabriek, etc.)
- Gebrek aan ruimte
- Lekkend dak
- Vochtige muur of vloer (schimmel)
- Problemen met de elektrische installatie
- Rottend raamwerk/kozijn
- Anders, namelijk:

3/9 Groenvoorziening bij uw primaire woning

9. Heeft u een tuin bij uw primaire woning?

- Nee
- Ja

10. Wat is de oppervlakte van de tuin in vierkante meters?

11. Is er in de nabije omgeving (\pm 500 meter) van uw woning openbare groenvoorzieningen aanwezig (Parken, bossen, natuurterreinen of openbaar groen)?

- Geen groenvoorziening
- Park
- Bos
- Openbaar groen
- Natuurgebied/terrein
- Anders, namelijk:

4/9 Uw woonomgeving

12. In wat voor omgeving staat uw primaire woning?

- Stadscentrum
- Buitenwijk (stad)
- Dorp
- Platteland (buiten een dorp)
- Natuurgebied
- Anders, namelijk:

13. Hoe verbonden voelt u zich met uw woonomgeving?

Helemaal niet verbonden

Heel erg verbonden

14. Hoe tevreden bent u met uw woonomgeving?

Zeer ontevreden

Zeer tevreden

15. Wat ontbreekt en/of mankeert er aan uw woonomgeving?

5/9 Uw tweede woning

16. Bezit u naast uw primaire woning een tweede (derde...) woning?

- Nee
- Ja

De volgende vragen gaan over het bezit van een tweede woning. Als u geen tweede woning bezit kunt u doorgaan naar de pagina: 9/9 "Bijna klaar!" U kunt daar uw persoonskenmerken invullen om de enquête af te ronden.

17. Hoeveel woningen in Nederland bezit u naast uw primaire woning?

18. Waar staat/staan uw tweede woning(en)?

Door op de onderstaande knop te klikken kunt u op de kaart aangeven waar in Nederland uw tweede woning zich bevindt. U kunt inzoomen, de kaart bewegen en de marker slepen om hem op de juiste plaats te zetten. Als u meerdere tweede/aanvullende woningen bezit, dan kunt u deze stap herhalen door nogmaals op de knop te klikken.

19. Wat voor type tweede woning(en) heeft u (voornamelijk) in uw bezit?

- Stacaravan
 - Bungalow
 - Chalet
 - Conventionele woning
 - Anders, namelijk:
-

20. Wat is de belangrijkste reden voor het bezit van deze woning(en)?

21. Hoe oud was u bij de aanschaf van uw (eerste) tweede woning?

22. Wat was de aankoopprijs van uw tweede woning? (bij meerdere woningen kunt u een gemiddelde waarde aangeven)

- € 0 t/m € 49.999, -
- € 50.000, - t/m € 99.999, -
- € 100.000, - t/m € 199.999, -
- € 200.000, - t/m € 299.999, -
- Boven de € 300.000, -
- Dat zeg ik liever niet

23. Heeft u een hypotheek op uw tweede woning(en)?

- Nee
- Minder dan de helft van de aankoopprijs
- Meer dan de helft van de aankoopprijs
- Volledig
- Dat zeg ik liever niet

6/9

Omgeving tweede woning

24. In wat voor omgeving staat/staan uw tweede woning(en) (voornamelijk)?

- Stadscentrum
 - Buitenwijk (stad)
 - Dorp
 - Platteland (buiten een dorp)
 - Natuurgebied
 - Anders, namelijk:
-

25. Hoe verbonden voelt u zich met deze omgeving?

Helemaal niet verbonden

Heel erg verbonden

26. Waarom heeft u gekozen voor deze omgeving?

- Faciliteiten bij de woning (bijv. vakantiepark)
 - Bereikbaarheid locatie
 - Kwaliteit omgeving (bijv. natuur)
 - Voorzieningen in de buurt
 - Anders, namelijk:
-

7/9

Gebruik tweede woning

27. Hoeveel dagen per jaar verblijft u ongeveer in uw tweede woning(en)?

28. Hoeveel dagen verblijft u gemiddeld per bezoek in uw tweede woning?

29. Verhuurt u (of uw beheerder) uw tweede woning(en)?

- Nooit
- Zelden
- Regelmatig
- Vaak
- Continue

30. Maakt u winst op de verhuur van uw tweede woning(en)?

- Nee
- Ja
- Dat zeg ik liever niet
- Niet van toepassing

31. Wat verwacht u met de tweede woning(en) te doen, wanneer u de pensioenleeftijd bereikt?

- Ik heb deze leeftijd al bereikt
 - Verkopen
 - Behouden naast de primaire woning
 - Van de tweede woning de primaire verblijfplaats maken
 - Anders, namelijk:
-

32. Indien u de tweede woning in bezit houdt na het bereiken van de pensioenleeftijd, zal er dan iets veranderen aan de mate van gebruik? Indien u deze leeftijd al heeft bereikt, is er iets veranderd?

- Nee
- Weet ik niet
- Ja

Zoja, wat verandert er?

8/9 Gemeentelijk beleid op tweede woningen

33. Heeft gemeentelijk beleid in het algemeen invloed gehad op de aankoop van uw tweede woning(en)?

Helemaal geen invloed

Heel veel invloed

34. Hoe belangrijk was de mogelijkheid tot permanente bewoning bij de aankoop van uw tweede woning(en)

Helemaal niet belangrijk

Uitermate belangrijk

Evt. toelichting permanente bewoning:

35. Hoe belangrijk was de gebruiksduur (minimaal of maximaal aantal dagen) voor het bewonen van uw tweede woning bij de aankoop van uw tweede woning?

Helemaal niet belangrijk

Uitermate belangrijk

Evt. toelichting gebruiksduur:

36. Hoe belangrijk was de mogelijkheid tot verhuur aan derden bij de aankoop van u tweede woning(en)?

Helemaal niet belangrijk

Uitermate belangrijk

Evt. toelichting verhuur:

37. Hoe belangrijk was de hoogte van forensen- en toeristenbelasting bij de aankoop van uw tweede woning(en)?

Helemaal niet belangrijk

Uitermate belangrijk

Evt. toelichting belastingen:

38. Was de mogelijkheid tot het kopen of pachten van de grond bij de tweede woning(en) belangrijk?

Helemaal niet belangrijk

Uitermate belangrijk

Evt. toelichting grond:

39. Welke factor woog het zwaarst bij de aankoop van uw tweede woning(en)?

- Permanent bewonen
- Gebruiksduur
- Mogelijkheid tot verhuur aan derden
- Hoogte forensen- en toeristenbelasting
- Koop/pacht van grond bij tweede woning

Anders of toelichting:

9/9 Bijna klaar!

40. Wat is uw geslacht?

- Vrouw
- Man

41. Wat is uw leeftijd?

42. Wat is uw hoogst genoten opleiding?

- Basisonderwijs
- Voortgezet onderwijs
- MBO
- HBO/WO

43. Wat is uw huishoudsamenstelling?

- Eenpersoonshuishouden
- Meerpersoonshuishouden (2 personen)
- Meerpersoonshuishouden (3+ personen)

44. Wat is uw burgerlijke staat?

- Ongehuwd
- Gehuwd
- Geregistreerd partnerschap
- Weduwe(naar)
- Gescheiden na huwelijk of partnerschap

45. Heeft u kinderen?

- Nee
- Ja

Zoja, hoeveel?

46. Wat is uw arbeidssituatie?

- Werkend (betaald)
 - Niet werkend
 - Gepensioneerd
 - Studerend
 - Anders, namelijk:
-

47. Wat is uw bruto inkomen op jaarbasis?

- € 0, - tot € 15.000, -
- € 15.000, - tot € 30.000, -
- € 30.000, - tot € 45.000, -
- € 45.000, - tot € 60.000, -
- € 60.000, - >
- Dat zeg ik liever niet

Bijlage 3. Begeleidende brief enquête

Geachte heer, mevrouw,

U ontvangt deze mail namens 5 studenten van de faculteit ruimtelijke wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen. Wij doen onderzoek naar tweede woningbezit in Nederland en hebben daartoe een enquête opgesteld die ca. 10 minuten van uw tijd in beslag zal nemen. Bij aanvang van de enquête volgt een korte toelichting over ons onderzoek.

Uw beheerder is zo vriendelijk geweest ons te assisteren bij ons onderzoek, door deze mail en onze enquête met u te delen. Wij beschikken zodoende niet over uw contactinformatie, waarmee uw privacy gewaarborgd blijft.

Deelname aan de enquête is geheel vrijwillig, maar wordt door ons uiteraard erg gewaardeerd! De enquête is volledig anoniem en u kunt vragen overslaan die u liever niet beantwoordt.

Wij danken u graag bij voorbaat voor uw deelname en wensen u veel invulplezier!

Door op de volgende link te klikken start u de enquête: <https://maptionnaire.com/nl/2612/>

Met vriendelijke groet,

Nick Witte

Monique Veelers

Rob van de Weijer

Robin Navis

Antonie Elbers

Bijlage 4. Codering beleidsdocumenten documentanalyse

Quote 1 - Huisvestingsverordening tweede woningen 2015

“Om die reden voert de gemeente Veere (en voerden haar rechtsvoorgangers) al enkele decennia een stringent tweedewoningbeleid. Dat komt er samengevat op neer dat, behoudens in uitzonderlijke gevallen, woningen in grote delen van de dorpskernen niet als tweede woning mogen worden gebruikt. Uitzonderingen zijn slechts gemaakt voor woningen in de centrumgebieden van de dorpen.”

.....

“Vervolgens komt bij een groeiend bestand aan tweede woningen het voorzieningenniveau in de dorpen al snel onder druk. Het maakt daarbij niet uit of het nu gaat om zgn. deeltijdwonen gedurende een aantal maanden per jaar of om zuiver recreatief gebruik gedurende vrijwel uitsluitend de vakantieperioden en een aantal weekeinden. Dat betreft zowel voorzieningen in termen van bv. het winkelbestand en scholen als die welke gevormd worden door sociale verbanden, zoals sport- en muziekverenigingen.”

“Er is onverminderd aanleiding om dit beleid te bestendigen. Niettemin leidt de Huisvestingswet 2014 er toe dat de gemeenteraad opnieuw en expliciet daartoe een besluit neemt. De eenvoudigste manier om dat te doen is om een nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen. Daarin kan dan worden voortgebouwd op de nieuwe Huisvestingswet.”

.....

“In deze verordening zijn bepaalde gebieden in de woonkernen van de gemeente aangewezen als gebied, waarvoor een dergelijk verbod geldt. Die gebieden zijn aangegeven op de bij deze verordening behorende kaarten. Het gaat in hoofdzaak (maar niet precies) om de bebouwde kommen van de dorpen met uitzondering van de zgn. centrumgebieden waarvoor een gemengde bestemming geldt: horeca en andere middenstand met daarnaast of daarboven woongelegenheid. Er zijn gebieden aangewezen in alle dorpen, niet alleen in de kustdorpen. Hoewel de dorpen waarvoor een strand is gelegen voor de zoeker naar een tweede woning wellicht aantrekkelijker lijken dan de woonkernen verder van de kust blijkt uit het onderzoeksrapport van RIGO “schaarste en tweede woningen” uit april 2015 dat de verschillen in aantrekkelijkheid in dit verband tussen kustdorpen en dorpen verder op Walcheren marginaal zijn. Kennelijk is een afstand van enkele kilometers naar de kust voor bezitters van tweede woningen geen bezwaar.”

.....

“Tenslotte is in de Huisvestingswet 2014 de handhaving geregeld. Deze is zeer sterk gekoppeld aan de inschrijving in de Basisregistratie Personen van de gemeente Veere, bevolkingsadministratie. Anders gezegd: het niet ingeschreven zijn van een bewoner op het betreffende adres levert een vermoeden op van gebruik als tweede woning. Het wel ingeschreven zijn op het betreffende adres maar er feitelijk niet wonen is een overtreding van de Wet Basisregistratie Personen en wordt langs deze weg gehandhaafd.”

.....

Quote 2

2.De verordening in relatie tot Huisvestingswet 2014

‘‘De wetgever heeft het ook aan de gemeenteraad overgelaten om te bepalen, op welke gronden een vergunning tot onttrekking kan worden geweigerd. In de voorliggende verordening zijn die voorwaarden opgenomen in artikel 4. Het gaat daarbij om de leefbaarheid, met inbegrip van het kunnen handhaven van een zeker voorzieningenniveau, in de dorpen van deze gemeente. Daarbij hebben burgemeester en wethouders af te wegen of het belang van de aanvrager bij omzetting van de woning in een tweede woning wel of niet groter is dan dat van de gemeenschap om de woning voor regulier gebruik beschikbaar te houden en zo niet, of wellicht door het stellen van voorwaarden een mogelijk te verwachten minder gewenste situatie kan worden voorkomen. Voor een dergelijke belangenafweging is vooral gekozen met het oog op de wetsgeschiedenis. Aansluiting met het eerder gevoerde beleid wordt gevonden door het stellen van beleidsregels door het college. Daarin kan bijvoorbeeld worden vastgelegd dat een zeker binding van de aanvrager met de betreffende woonkern en het vooruitzicht om daar daadwerkelijk weer te gaan wonen, redenen kunnen geven om een vergunning te verlenen.’’

Quote 3

In artikel 4 is in algemene termen omschreven op welke gronden een onttrekkingsvergunning (een vergunning om een woning als tweede woning te bestemmen of een recreatiebestemming te geven) kan worden geweigerd. Dat vergt primair een belangenafweging: is het belang van de aanvrager groter dan dat van de gemeenschap in het betreffende dorp? En als dat niet het geval is, kan daar door het stellen van voorwaarden tot een andere afweging worden gekomen? Met als derde vraag, of door het vergunnen als tweede woning wellicht de omgeving van de betreffende woning op onaanvaardbare wijze zou kunnen worden geschaad. Burgemeester en wethouders hebben daar discretionaire ruimte. Met het oogmerk de rechtszekerheid te vergroten is in het tweede lid bepaald dat zij beleidsregels kunnen vaststellen met betrekking tot de uitoefening van hun hun bevoegdheden in dit opzicht. Dat kan leiden tot vaste gedragslijnen, behalve onder specifieke omstandigheden die aan het hanteren van zo'n gedragslijn in de weg staan.

‘‘Binnen de kernen in Veere (13) moet er permanent gewoond worden. Dit houdt in dat je ingeschreven moet staan en dat je je maatschappelijk en sociaal leven daar moet hebben.

Buiten de kernen en een klein gebied in het centrum van de kernen is het vrij om een woning als een tweede woning te gebruiken.

Vanuit het verleden zijn er ontheffingen en vergunningen afgegeven waarbij mensen woningen wel als tweede woning mogen gebruiken en bovendien ook recreatief mogen verhuren.

Nu kunnen alleen nog tijdelijke vergunningen (max 3 jaar) afgegeven worden als mensen aantoonbaar binnen 3 jaar hier komen wonen en een woning dan ook permanent gaan bewonen (bij bijvoorbeeld aanstaand pensioen) of als een woning uit een erfenis verkocht moet worden, dan staan we ook toe dat een woning tijdelijk als tweede woning gebruikt wordt.’’

Quote 4

Lid 3. Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden. De belangrijkste is dat een tweede woning alleen wordt toegestaan voor eigen gebruik. Dus geen verhuur aan derden, want dan zou er nagenoeg geen verschil meer zijn met een “gewone” recreatiewoning. Een vergunning genoemd onder a en b wordt verleend op grond van de persoonlijke omstandigheden van de rechthebbende en is daarom niet overdraagbaar