

# LEEFBAARHEID EN TOERISME

INTEGRALE ANALYSE GEMEENTE VEERE



## BIJLAGE 4

ANALYSE WONEN EN VERBLIJVEN



# Analyse wonen & verblijven Veere

## 1. Inleiding

In dit deelonderzoek wordt ingegaan op wonen en verblijven in Veere. Dat begint met een korte algemene inleiding op de reguliere woningmarkt en de verblijfsmarkt (paragraaf 2), omdat deze een aantal kenmerken hebben die relevant zijn voor het beoordelen van cijfers over deze markten. Met deze bagage als context worden de cijfers over de omvang van de reguliere woningmarkt en de verblijfsmarkt gepresenteerd (paragraaf 3), waarna ingegaan wordt op het functioneren van de beide deelmakten (paragraaf 4). Tot slot wordt de centrale vraag behandeld: in hoeverre beïnvloeden de reguliere woningmarkt en de verblijfsmarkt elkaar? (paragraaf 5).

## 2. Algemene inleiding reguliere woningmarkt en verblijfsmarkt<sup>1</sup>

### 2.1 Kenmerken reguliere woningmarkt en verblijfsmarkt van Veere

De reguliere woningmarkt<sup>2</sup> heeft drie hoofdkenmerken door ook voor Veere gelden:

- het is een voorraadmarkt: de productietijd is al gauw tien jaar en de levensduur van woningen is lang, waardoor nieuwbouw maar weinig effect heeft op omvang van de voorraad of op prijzen. De prijzen worden vooral bepaald door de spanning tussen vraag (aantal huishoudens) en aanbod;
- woningen zijn kapitaalintensief: zowel bouwers als eigenaren (verhuurders en eigenaar-bewoners) hebben vaak langlopende financiering (hypotheken) nodig;
- woningen zijn grondgebonden: de locatie en de omgevingskwaliteit maken deel uit van de kwaliteit van de woning.

Voor het bewonen van woningen als hoofdverblijf bestaat de markt feitelijk uit drie segmenten: de koopmarkt, de vrije huurmarkt (huren > €720) en de sociale huurmarkt (huren < € 720). De prijzen worden bepaald door schaarste (op de koop- en vrije huurmarkt) en rijksbeleid (hypotheekrenteaftrek en huurbeleid dat in de praktijk vrijwel helemaal gericht is op de sociale huursector). De gemeente heeft met name invloed op nieuwbouw (via ruimtelijke ordening, grondbeleid en aanvullende regelgeving). Met beleid van Rijk en gemeenten wordt geprobeerd de reguliere woningmarkt bij te sturen, waarbij economische voor- en tegenspoed vaak invloed op de koers heeft. Was in de jaren tijdens en na de financiële crisis het voorkomen van leegstand een hoofdthema, momenteel is de centrale vraag hoe aan de grote vraag naar woningen kan worden voldaan en prijsstijgingen kunnen worden voorkomen.

Belangrijk om op te merken is dat woningmarkten op een regionale schaal werken, dat geldt ook voor de woningen in de gemeente Veere. De provincie Zeeland benadert heel Walcheren als één woningmarkt.

De verblijfsmarkt kent meer differentiatie in het aanbod dan de reguliere woningmarkt. Die verschillen zijn het gevolg van de volgende kenmerken van verblijf:

- niet al het verblijf is permanent grondgebonden (bij kamperen en campers is dit tijdelijk);

---

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld 'Wonen in verandering', Rli, 2015.

<sup>2</sup> Hiermee wordt bedoeld de markt voor hoofdverblijfwoningen. Daar zijn dus nadrukkelijk de tweede woningen geen onderdeel van.

- aan verblijf kunnen makkelijk diensten worden verbonden die bij regulier wonen niet zo snel worden afgenomen (uit eten, schoonmaakservice, vermaak)
- het kortere gebruik leidt tot een andere marktdynamiek. Bij financiële voor- of tegenspoed kan een huishouden de woonkosten maar beperkt beïnvloeden, de verblijfkosten tijdens vakanties zijn daarentegen veel beïnvloedbaarder (zowel meer of minder luxe als uitstel en afstel zijn opties).

De verblijfsmarkt is (mede onder invloed van de platformeconomie) veel dynamischer en (inter)nationaler dan de reguliere woningmarkt. Bovendien is de manier waarop deelsegmenten zoals hotels/B&B's/bungalows/kamperen/jachthavens/tweede woningen zich tot elkaar verhouden heel anders dan op de reguliere woningmarkt. Ook de manier waarop deelsegmenten van de verblijfsmarkt invloed kunnen uitoefenen op de reguliere woningmarkt verschilt sterk: tweede woningen concurreren met de markt voor hoofdverblijfwoningen, voor jachthavens en campings geldt dit niet of nauwelijks. Een paar zaken op de verblijfsmarkt zijn kenmerkend voor Veere. Het meest opvallend zijn het recht voor woningeigenaren om een Domburgse zomerwoning te realiseren op eigen terrein en het verhuren van kamers aan maximaal 10 gasten. Daarnaast is het aantal overnachtingen buitengewoon groot in verhouding tot het aantal bewoners, zie ook de bouwsteen 'toeristische druk' en paragraaf 3.2 over de verblijfsmarkt.

## 2.2 Aantallen bepalen: demografische en huishoudensontwikkeling

In Nederland wordt al decennia geprobeerd om de woningbehoefte te voorspellen voor de reguliere woningmarkt. Daartoe wordt gewerkt met voorspellingen over de omvang en samenstelling van de bevolking. Daarbij is de ontwikkeling van het aantal huishoudens doorslaggevend: zij bezetten immers een woning en bepalen daarmee de vraag naar woningen. De trends in Nederland zijn al decennia hetzelfde: er is een beperkte groei van het totale aantal inwoners, maar het aantal huishoudens blijft wel doorgroeien. Dit wordt veroorzaakt door de voortgaande vergrijzing, waardoor er meer 1- en 2-persoonshuishoudens komen, die bovendien langer zelfstandig blijven wonen<sup>3</sup>. In paragraaf 3 zien we hoe deze ontwikkelingen in Veere uitwerken.

## 3. Omvang en ordening reguliere woningmarkt en verblijfsmarkt

### 3.1 Reguliere woningmarkt

#### 3.1.1 Woningbehoefte

Voor Veere wordt ongeveer elke vier jaar een woningbehoefteonderzoek gedaan: er zijn ramingen gepubliceerd in 2009, 2013 en 2017 (laatste rapportage: april 2018). Daarbij wordt met verschillende scenario's gekeken naar de woningbehoefte. In deze paragraaf worden hieruit belangrijke punten op een rij gezet<sup>4</sup>. Opvallende punten zijn:

- Wat betreft leeftijdsopbouw vergrijst Veere. Dit is in heel Nederland het geval en ook op de rest van Walcheren. In Veere valt daarbij op dat:
  - het aandeel jong volwassenen laag is: veel jongeren gaan elders studeren of werken;

<sup>3</sup> Als gevolg van de extramuralisering van de zorg.

<sup>4</sup> In de komende tijd volgen nog verschillende andere onderzoeken om het beeld te actualiseren. Deze dienen als input voor de Woonvisie Veere.

- er juist relatief veel ouderen en gezinnen wonen. Voor de ouderen geldt dat de bestaande woningvoorraad met name in de koopsector aanpassingen behoeft en is er na 2025 behoefte aan 'geclusterd wonen' (een woonvorm geschikt voor zorgbehoevende mensen).<sup>5</sup>
- In de afgelopen acht jaar is het aantal inwoners van Veere vrijwel gelijk gebleven, het aantal huishoudens groeide met 345. Ook in Veere wordt de omvang van huishoudens steeds kleiner.
- Er is in de komende jaren vooral een toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen, waarvan een deel geschikt voor de doelgroep ouderen. Dit leidt tot een nieuwbouwvraag van 250-460 woningen.
- De plancapaciteit voor de kernen Veere en Domburg is eigenlijk te groot, die voor Oostkapelle en Aagtekerke juist te klein.

### 3.1.2 Reguliere woningvoorraad

De reguliere woningvoorraad van de gemeente Veere is 9.110 woningen groot. Hiervan is 79% een koopwoning, en 12,6% een sociale huurwoning. 87% van de woningen is grondgebonden. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat ook de nieuwbouwbehoefte in belangrijke mate grondgebonden is<sup>6</sup>.

Kern	#woningen	Koop	Part. Huur	Soc. Huur	Grond gebonden	app. met lift	app. z. lift
Veere	685	570	60	50	550	75	60
Gapinge	205	165	10	30	200	5	5
Vrouwenpolder	470	360	35	75	410	25	35
Serooskerke	735	585	35	115	680	30	25
Domburg	795	580	115	100	545	145	110
Oostkapelle	990	735	100	160	860	65	70
Aagtekerke	500	405	25	70	460	30	15
Grijpskerke	580	460	25	95	530	40	15
Meliskerke	475	390	25	60	450	10	15
Koudekerke	1450	1160	115	170	1315	50	80
Biggekerke	385	315	20	50	365	5	15
Zoutelande	680	530	75	70	565	80	30
Westkapelle	1165	950	110	100	980	105	85
TOTAAL	9.110	7.205	760	1.145	7.905	660	530

*Omvang bestaande woningvoorraad in 2017 (Rigo, 2018)*

### 3.2 Verblijfsmarkt

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van het aantal overnachtingen in Veere in de periode 2016-2018 te zien. Dit is in drie jaar tijd met 12% gegroeid. Dit een versnelling ten opzichte van de periode 2014-2016, toen de groei 9% bedroeg. Het aantal overnachtingen in bungalowparken en strandslaaphuisjes is daarbij in relatieve zin het sterkst gegroeid.

<sup>5</sup> In het kader van de woonvisie Veere, een traject dat in 2020 loopt, wordt er nader onderzoek gedaan naar de woningbehoefte van jongeren en ouderen.

<sup>6</sup> De lopende onderzoeken kunnen dit beeld mogelijk bijstellen. Deze onderzoeken worden verwerkt in de nieuwe Woonvisie Veere, die in 2020 wordt opgesteld.

In absolute zin vallen het kamperen en de particuliere verhuur op. Vergeleken met andere kustplaatsen als Katwijk, is het aandeel kamperen met 50% echter beperkt, elders langs de kust komen percentages van 75-84% voor. Verder springen de forse toename van het aantal overnachtingen in bungalowparken (+58%!) en in de particuliere verhuur (+21%) eruit.

#### Aantal overnachtingen

Toeristisch verblijf	2016	2017	2018	ontwikkeling
• Toeristisch kamperen op campings	1.257.700	1.281.200	1.426.100	13%
• Toeristisch kamperen op mini-campings	435.200	434.900	468.400	8%
• Hotels en pensions	618.200	658.300	676.100	9%
• Bungalowparken	86.400	114.600	136.300	58%
• Particuliere verhuur (incl. AirBnB e.d.)	1.150.900	1.260.300	1.397.900	21%
• Passanten in jachthavens	11.100	15.100	10.200	-8%
• Strandslaaphuisjes	68.200	65.800	65.100	-5%
<b>Vaste gasten</b>				
• Vast kamperen op campings	619.500	623.300	645.200	4%
• Vast kamperen op mini-campings	103.800	99.300	97.300	-6%
• Vaste ligplaatsen in jachthavens	11.000	11.400	9.600	-13%
• Tweede woningen	348.700	356.600	351.400	1%
<b>Totaal</b>	<b>4.710.700</b>	<b>4.929.800</b>	<b>5.283.600</b>	<b>12%</b>

Bron: Rapportage Toerisme in de gemeente Veere 2016-2018 (2019)

#### 4. Functioneren woningmarkt en verblijfsmarkt

- Voor de reguliere woningmarkt moet Veere in samenhang bekeken worden met de rest van Walcheren: ook de ontwikkelingen in Vlissingen en Middelburg hebben invloed. De nieuwbouwplannen op Walcheren zijn naar verhouding veel groter dan de verwachte ontwikkeling van de vraag naar woningen (ESD2, 2018). Dit heeft meegewogen in de Woningmarktafspraken Walcheren die in mei 2019 zijn ondertekend.
- De verblijfsmarkt kent een sterke en aanhoudende groei. Vergeleken met andere kustplaatsen valt op dat in Veere naar verhouding veel in permanent grondgebonden faciliteiten als bungalows, appartementen, tweede woningen en hotels wordt overnacht.
- Op basis van het bezoek aan de kernen Domburg en Zoutelande en de gevoerde gesprekken, lijkt het erop dat regels ten aanzien van het bouwen van Domburgse zomerwoningen en particuliere verhuur niet altijd even helder zijn geformuleerd of worden nageleefd. Bijgevolg dijt de omvang van de verblijfsmarkt gestaag uit. In hoeverre dit spanningen oproept met de reguliere bewoners van Veere blijkt uit het attitudeonderzoek van het Kenniscentrum Kusttoerisme. In hoeverre er spanningen zijn tussen de reguliere woningmarkt en de verblijfsmarkt, is onderwerp van paragraaf 5.

#### 5. Wederzijdse beïnvloeding woningmarkt en verblijfsmarkt

Onderzoek van Rigo (2015 en 2019) in opdracht van de gemeente Veere laat zien dat er een significant prijsverschil bestaat tussen woningen die worden gebruikt als hoofdverblijf en woningen die worden gebruikt voor recreatief verblijf. Het onderzoek laat zien dat het gaat

om twee deelmarkten waartussen nauwelijks verkeer plaatsvindt. Het Tweede Woningbeleid, dat is vastgelegd in de Huisvestingsverordening Tweede Woningen en zich richt op tweede woningen in de kernen, veroorzaakt deze scheiding. Volgens de onderzoekers is het redelijk om te veronderstellen dat bij het wegnemen van de scheiding tussen die markten – door opheffing van het Tweede Woningbeleid – de prijzen naar elkaar toe zullen bewegen. De vraag naar woningen neemt dan toe, waardoor de prijs van woningen die worden gebruikt als hoofdblijf opgedreven wordt. Het opheffen van de scheiding tussen beide markten zou direct én indirect leiden tot schaarste op de reguliere woningmarkt. Direct door de verkoop van woningen als tweede woningen (effect: toenemende schaarste aan reguliere woningen) en indirect door prijsopdrijving. De in april 2019 vastgestelde Huisvestingsverordening Tweede Woningen heeft de spelregels die deze scheiding veroorzaken voor de komende vier jaar verlengd.

Een effect dat de huidige Huisvestingsverordening Tweede Woningen niet voorkomt is prijsopdrijving van de normale woningmarkt als gevolg van het beleid om de realisatie van een Domburgse zomerwoning en kamerverhuur toe te staan. Bij realisatie van een Domburgse zomerwoning, wordt de waarde immers verhoogd. Maar ook als van de optie geen gebruik wordt gemaakt, werkt de regeling waardeverhogend omdat dit waardepotentieel wordt ingeprijsd bij verkoop van een woning. Een soortgelijk mechanisme treedt op bij kamerverhuur, dit werkt ook waardeverhogend voor reguliere woningen. De omvang van dit aanbod in Veere is groot en zorgt voor een bijzonder aanbod – als gast zit je tussen reguliere bewoners in, je voelt je tijdelijk onderdeel van de gemeenschap. Maar de indruk is dat de naleving van de regelgeving en de handhaving daarop onvoldoende zijn. Dit heeft extra prijsopdrijvende gevolgen voor de reguliere woningmarkt, er komt immers verdienpotentieel bij voor de woningeigenaar.

Alles overziend heeft de verblijfsmarkt dus, ondanks het reguleren van tweede woningen en kamerverhuur, een prijsopdrijvend effect in de reguliere woningmarkt. Dat is op zichzelf ook als positief te zien: de aantrekkelijkheid van Veere voor gasten, vertaalt zich ook in voorzieningen, werkgelegenheid en vraag naar verblijf. Dat vormt deels ook de aantrekkelijkheid voor vaste bewoners en drukt zich uit in prijzen. De aanwezigheid van gasten in de kernen raakt daarnaast ook aan de leefbaarheid en sociale verbondenheid in de kernen. Verschuift te balans te sterk of te snel, dan kunnen daar spanningen ontstaan.

#### **Bronnen**

- Wonen in verandering. Raad voor leefomgeving en infrastructuur, 2015
- Woningbehoefteonderzoek in de gemeente Veere - Zicht op de toekomst in de dertien dorpen, Rigo, april 2018
- Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren, ESD2 (expertisecentrum stedelijke dynamiek en duurzaamheid, UU), juni 2018
- Schaarste en tweede woningen - onderzoek naar de effecten van het tweede woningbeleid op de woningmarkt in Veere , Rigo, april 2015 en actualisatie 2019.