

TWEEDE WONINGEN EN RECREATIEVE VERHUUR VAN WONINGEN, KANS OF BEDREIGING?

1

**Een verkenning van de effecten voor Hindeloopen, in het
perspectief van verwachte toekomstontwikkelingen**

**Team Ontwikkelen
Hans Halbesma
Mei 2020**

Samenvatting

Deze notitie beschrijft het vraagstuk van het tweede woningbezit / het recreatief gebruik van woningen in relatie tot een aantal algemene ontwikkelingen. Vervolgens wordt ingegaan op dit vraagstuk in relatie tot specifieke ontwikkelingen in Hindeloopen. Er wordt zowel teruggekeken en vooruitgeblikt.

Er is enkele jaren een trend waarneembaar van een toename van het tweede woningbezit. Vooral in de aantrekkelijke provincies, waarvan Fryslân er één is. De verwachting is dat deze trend zich voortzet en manifesteert zich vooral in regio's met een ontspannen woningmarkt.

Terugkijkend kan worden geconcludeerd dat het tweede woningbezit en het recreatief gebruik van woningen geen aantoonbaar prijsopdrijvend effect heeft op de woningmarkt in Hindeloopen gehad. Ook lopen de vraagprijzen van de woningen, die thans in Hindeloopen niet uit de pas met het gemeentelijk en regionaal beeld. Er vindt geen verdringing van starters op de woningmarkt plaats. Het vertrekoverschot van jongeren is een provincie brede trend en heeft vooral maken met het vertrek vanwege werk of studie.

Omdat de regio Hindeloopen te maken heeft met een dalende omvang van de bevolking, die alleen zal toenemen tot 2040, is de verwachting dat Hindeloopen te maken krijgt met een meer ontspanning woningmarkt. Verloedering en leegstand liggen dan op de loer. Het tweede woningbezit kan juist die verloedering en leegstand tegengaan.

Het voorzieningenniveau staat niet onder druk, als gevolg van het tweede woningbezit en het recreatief gebruik van woningen. Het voorzieningenniveau in Hindeloopen is juist bovengemiddeld met een rijk verenigingsleven. Veel voorzieningen zijn gerelateerd aan het toerisme.

Een dalende bevolkingsomvang maakt (een deel van) het voorzieningenniveau kwetsbaar. Ook kan dit gevolgen hebben voor het verenigingsleven. Indien de voorzieningen en/of het verenigingsleven onder druk komt, dan kan dit niet worden toegeschreven als een effect van het tweede woningbezit / recreatieve gebruik van woning, maar aan de algemene demografische ontwikkeling, die overigens niet uniek is voor Hindeloopen.

Er wordt een forse stijging verwacht van het aantal toeristen in Fryslân. Hindeloopen is op zich een zeer aantrekkelijke kern voor toeristen en ligt bovendien op de toeristische route "Land of Water", waarvan de Afsluitdijk deel uitmaakt, waarvan de toeristische waarde wordt versterkt. Dit biedt ontwikkelingskansen voor Hindeloopen, waarin het recreatief gebruik van woningen en het tweede woningbezit prima een versterkend onderdeel van kunnen uitmaken. Dit voor zover het binnen aanvaardbare grenzen wordt gereguleerd.

Het tweede woningbezit en het recreatief gebruik van woningen kan dan de negatieve gevolgen van bevolkingsdaling dempen en juist van positieve invloed zijn op het voorzieningenniveau.

Het hebben van nieuwe deeltijdinwoners en recreatieve inwoners lijkt een beter perspectief dan het alleen verliezen van inwoners: de vraag is of het glas halfvol is danwel half leeg.

1. Inleiding

Het tweede woningbezit / recreatief gebruik van woningen Hindeloopen

In Hindeloopen is het gebruik van woningen als recreatiewoningen een vraagstuk dat een deel van de inwoners bezig houdt. Enerzijds zijn er inwoners, die hun woning aantoonbaar recreatief verhuren¹. Anderzijds is er een aantal inwoners dat bij de gemeente verzoeken hebben ingediend om tegen het recreatieve verhuur van woningen handhavend op te treden. Dit in verband met strijdigheid met het bestemmingsplan. Deze handhavingsverzoeken zijn in procedure.

De inwoners, die de handhavingsverzoeken hebben ingediend, maken zich zorgen over de leefbaarheid in Hindeloopen en voeren de volgende argumenten aan:

1. Doordat woningen worden gekocht met het oog op recreatieve verhuur, komen woningzoekenden uit Hindeloopen moeilijker voor een woning in aanmerking. Hierbij speelt dat de verkoop van woningen voor de recreatieve verhuur een prijsopdrijvend effect heeft;
2. Buiten het recreatieseizoen dreigt Hindeloopen een spookstad te worden, doordat woningen dan leeg staan. Leegstand tast het voorzieningenniveau in Hindeloopen aan.

De eigenaren van de woningen, die recreatief worden verhuurd, geven aan dat de woningen die destijds zijn gekocht al jarenlang te koop stonden en er dus klaarblijkelijk weinig belangstelling voor deze woningen was vanuit de lokale bevolking. Bovendien dreigden deze woningen te verpauperen. De woningen zijn voor een groot deel, na aankoop, opgeknapt. Dit komt juist de leefbaarheid ten goede.

4

Gemeentelijk standpunt

De gemeente erkend dat er aan het recreatief gebruik van woningen vanuit verschillende gezichtspunten kan worden benaderd. Daarom heeft het college in november 2018 o.a. besloten een opiniërende discussie in Hindeloopen op gang te brengen om te bekijken waar de grenzen liggen waarbinnen het gebruik van tweede woningen als recreatieve woningen aanvaardbaar wordt geacht.

Het op gang brengen van deze discussie is in februari 2019 belegd bij de Themagroep Wonen in het traject “Anders werken aan leefbaar Hindeloopen. In dit traject werd aan inwoners van Hindeloopen de ruimte geven om zélf voorstellen / scenario’s te omschrijven over de wijze waarop met het vraagstuk van het recreatief gebruik van woningen kan worden omgegaan. Vanwege patstellingen op dit vraagstuk is het de betrokken inwoners niet gelukt hieraan gevolg te geven. In september 2019 heeft de Themagroep dit vraagstuk teruggedigd bij de gemeente.

Handtekeningactie

¹ Recreatieve gebruik: men verhuurt de hoofdverblijfplaats recreatief, men beschikt over een tweede woning, die men recreatief gebruikt, men beschikt over een tweede woning die men commercieel recreatief verhuurt. Het verhuren van een tweede woning voor permanente bewoning is geen recreatief gebruik.:

In 2019 heeft de stichting “Leefbaarheid Jeugd Hindeloopen” een handtekeningactie gehouden tegen het gebruik van woningen als recreatiewoning. Er zijn ongeveer 400 handtekeningen verzameld.

Vanuit diverse geluiden uit Hindeloopen horen we dat enerzijds het handhavend optreden door de gemeente en anderzijds de genoemde handtekeningenactie de uiteenlopende meningen omtrent dit vraagstuk hebben verhard.

Hoe nu verder?

Op dit moment speelt er intern een discussie plaats over de noodzaak/wenselijkheid van het formuleren van gemeente breed beleid op dit vraagstuk. Tevens speelt er intern een discussie over de wenselijkheid en mogelijkheid om in Hindeloopen het recreatief gebruik van woningen te legaliseren. Hierbij speelt de urgente actualisatie van het bestemmingsplan Hindeloopen een rol. Kortom: de materie is zowel procesmatig , juridisch als beleidsmatig complex en urgent. Verschillende processen rondom dit vraagstuk spelen zich gelijktijdig af en bovendien passeren verschillende instrumenten om dit vraagstuk aan te pakken de revue.

Ook het schaalniveau waarop we het vraagstuk gaan oppakken is ter discussie. Gaan we eerst het vraagstuk op de schaal van Hindeloopen aanpakken óf pakken we het gemeente breed aan?

5

Doel van deze notitie: bijdrage leveren aan de interne discussie

Deze notitie gaat geen antwoord geven op de vraag hoe we nu verder moeten met dit vraagstuk. Deze notitie omschrijft in algemene zin het vraagstuk van het tweede woningbezit / het recreatief gebruik van woningen in relatie tot een aantal maatschappelijke ontwikkelingen. Vervolgens gaat de notitie vanuit die algemene omschrijving concreet in op de casus Hindeloopen en de uiteenlopende argumenten die vanuit Hindeloopen de revue hebben gepasseerd.

De notitie maakt hiermee de maatschappelijke effecten tot op zekere hoogte inzichtelijk en kan dan tenminste een bijdrage leveren aan in eerste instantie de interne discussie omtrent dit vraagstuk.

2. Algemene ontwikkelingen

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de algemene ontwikkelingen in het tweede woningbezit en op de gevolgen daarvan. Vervolgens gaat dit hoofdstuk in op migratietrends voor de provincie Fryslân. Deze trends zeggen iets over de verhuismotieven om uit Fryslân te vertrekken of om juist te verhuizen naar Fryslân. Daarna volgt een duiding van de demografische ontwikkeling in onze gemeente. Het hoofdstuk sluit af met verwachte ontwikkelingen in de toeristische sector.

2.2 Het tweede woningbezit

Een nieuwe trend

De VROM-raad ziet de opkomst van verschillende vormen van ‘meerhuizigheid’ als een van de drie belangrijke sociale en culturele trends in het wonen op dit moment (VROMraad, 2009). Hierdoor verdwijnt het verschil tussen tijdelijke en permanente bewoning. Een opkomende trend is *shared wonen*: het delen van tweede woningen, kamers of boten. Ook deeltijd wonen komt steeds meer voor. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals toegenomen mobiliteit en de ontwikkelingen in de ICT-sector maken het mogelijk om op grotere afstand van het werk te wonen: men werkt steeds vaker een deel van de week thuis. Daarbij maakt het niet uit of dit een huisje in het groen, of een pied-à-terre in de stad is. Het is steeds minder vanzelfsprekend dat een ‘gewone’ woning continu wordt bewoond; het onderscheid tussen eerste en tweede woning is bij de deeltijdbewoners sterk vervaagd.

6

Van de Nederlandse huishoudens heeft in 2006 circa 2% een tweede woning (WOON, 2006), waarvan 60% in Nederland (92.860). Het aantal huishoudens met een tweede woning in Nederland is tussen 2002 en 2006 gegroeid met 19.960 (27%). Dit betekent een jaarlijkse gemiddelde groei van ongeveer 7%.

Motieven voor aanschaf tweede woning

De basismotieven voor de aanschaf van een tweede woning zijn: wonen, werken, investeren en recreëren. Meer dan driekwart gebruikt de tweede woning om te recreëren. Daarnaast zijn er niet-objectiveerbare persoonlijke motieven zoals behoefte aan vrijheid, rust en ruimte, nostalgie en het genieten van twee leefwerelden: het drukke dynamische leven in de stad versus de vredige natuur en rust in het buitengebied (NRIT Onderzoek, 2010). Op basis van aanschafmotieven kunnen drie doelgroepen worden onderscheiden (Barendregt & Smit, 2001: in NRIT Onderzoek, 2010):² 1 *the holidayers*: bezitten een tweede woning voor het recreëren en buiten zijn, zowel voor lange als korte verblijven, alleen of met kinderen, vrienden of familie. De tweede woning ligt meestal in een park met voorzieningen en activiteiten. Zij ervaren geen onvrede over hun eerste woning. 2 *the escapers*: zijn op zoek naar een tweede woning die rust en ruimte biedt, omdat de eigen woning meestal geen of een kleine tuin heeft. De tweede woning

² De onderzoeken zijn 10 jaar of ouder. Recentere onderzoeken zijn niet beschikbaar over dit thema. De onderzoeken zijn uitgevoerd in opdracht van het Nationaal Netwerk Bevolkingsdaling, dat beschikte over onderzoeksbudget. Dit door het rijk geïnitieerde netwerk is vijf jaar terug door het rijk opgeheven.

gebruiken ze vaak voor korte verblijven. Ze zijn op zoek naar een rustige plek buiten of in een rustig park. Meestal ligt hun eerste woning binnen korte reisafstand in een stedelijk gebied.

3 *the enjoyers*: hebben diverse redenen voor het bezit van een tweede woning. Het kan gaan om sociale contacten of een tuin. Hun aankoop is meestal ingegeven uit onvrede over de eerste woning, waardoor de tweede woning soms zelfs permanent bewoond wordt.

Voor tweede woningbezitters en mensen die van plan zijn een tweede woning aan te schaffen zijn de volgende kenmerken van een de tweede woning belangrijk:

1. Omgeving
2. Ligging woning in de omgeving
3. Voorzieningen in de woning
4. Voorzieningen in de omgeving
5. Verhuurbaarheid van de tweede woning
6. Rendement: woning is beleggingsobject voor (recreatieve) verhuur en/of speculatie op waardeestijging.

De meerderheid van tweede woningbezitters kiest voor een landelijke omgeving (NRIT onderzoek 2010). Tweede woningbezitters zijn vooral gevestigd in Gelderland, Friesland en Zeeland. Potentiele tweede woningbezitters hebben vooral belangstelling voor Friesland (39%), Zeeland (36%), Drenthe (20%) en Overijssel (20%).

7

2.3 Algemene gevolgen voor de woningmarkt

Schaarste en stijging huizenprijzen?

Wanneer reguliere woningen als tweede woning worden gebruikt, zijn deze niet meer beschikbaar voor de eigen bevolking. Dit kan een probleem opleveren in regio's waar de druk op de woningmarkt hoog is. Daarnaast zijn sommige tweede woningbezitters bereid om diep in de buidel te tasten voor een woning in een landelijke setting. Het gevolg is dat starters op de lokale woningmarkt de gestegen woningprijzen niet meer kunnen betalen en desnoods wegtrekken uit hun dorp. Beide fenomenen doen zich overigens ook voor indien de woningen als eerste woning worden gekocht door mensen van buiten de regio (Ruimtelijke Planbureau & RIGO, 2003). Specifiek aan tweede woningen is dat deze in de regel worden gekocht in regio's waar de druk op de woningmarkt laag is. De tweede woning kan op het platteland waardedaling beperken (RLG, 2009).

Leegstand en verloedering

Tweede woningen werden in het verleden meestal niet expliciet gezien als oplossing voor leegstand. De angst bestond voor spookdorpen buiten het vakantieseizoen, doordat de tweede woningen dan niet bewoond worden (Ruimtelijke Planbureau & RIGO, 2003). Uit onderzoek blijkt dat 80% van de bezitters de woning in de zomer gebruikt, 69% in de lente, 54% in de herfst en 44% in de winter. Van de plannenmakers is 67% van plan de woning in de zomer te gebruiken, 76% in de lente, 65% in de herfst en 47% in de winter (NRIT Onderzoek 2010). Tegenwoordig worden tweede woningen wel steeds vaker als oplossing genoemd in de discussie over leegstand. Positief aan de

komst van tweede woningbezitters is dat zij oude, verlaten huisjes opknappen (RLG, 2009).

2.4 Algemene sociale en economische gevolgen

Werkgelegenheid

Tweede woningen en de recreatieve voorzieningen die daarmee samenhangen zorgen voor werkgelegenheid in de regio. De inkomsten voor de middenstand zijn in de regel hoger bij recreatief gebruik dan bij permanente bewoning. (Ruimtelijke Planbureau & RIGO, 2003). Dit effect geldt voornamelijk bij grootschalig tweede woningbezit.

Draagvlak voor winkels e.d.

Draagvlak voor voorzieningen wordt kleiner als woningen tijdelijk gebruikt worden. Maar aangetekend moet worden dat het verdwijnen van voorzieningen in kleine kernen veelal ook te maken heeft met een algemeen verschijnsel van schaalvergroting. Draagvlak voor voorzieningen verschilt per gebruik van de tweede woning. Geredeneerd wordt dat een recreatiewoning de middenstand minder klandizie oplevert dan een deeltijdwoning, omdat een deeltijdbewoner vaker in de woning is (elke week). Maar een recreatiebewoner zal misschien weer sneller van toeristische voorzieningen gebruik maken. Recreanten geven in de regel meer geld uit dan permanente bewoners.

Extra druk op zorgvoorzieningen

Extra druk op lokale zorgvoorzieningen ontstaat voornamelijk bij permanente bewoning van recreatiewoningen. Permanente bewoners zijn in de regel ook ouder. Deze bewoners tellen officieel niet mee als inwoner waardoor het zorgapparaat niet op deze extra bewoners is ingesteld (Ruimtelijke Planbureau & RIGO, 2003).

Sociaal leven

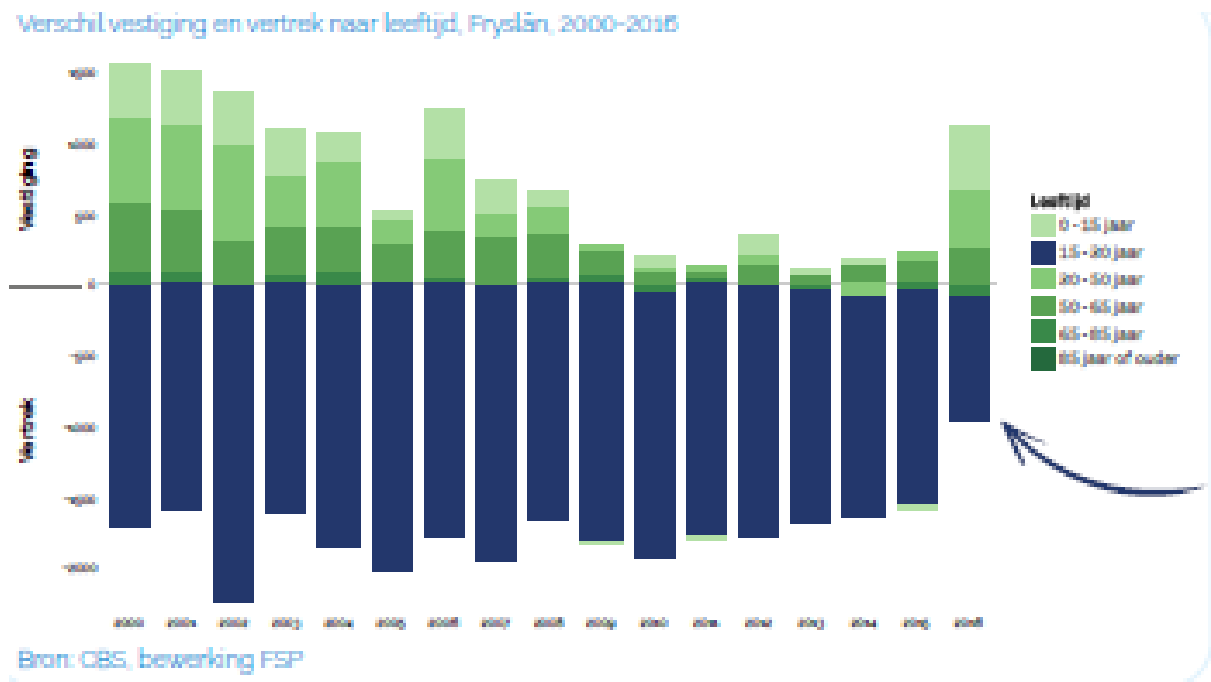
Bewoners geven soms aan dat door de komst van tweede woningbezitters het lokale verenigingsleven minder goed floreert. De vraag is of andere maatschappelijke aspecten zoals het krijgen van minder kinderen, wegtrekken van jongeren en vergrijzing niet meer invloed hebben op het afnemende draagvlak voor het verenigingsleven. Ook geven bewoners aan dat de mentaliteit van de 'nieuwkomers' niet aansluit bij de oorspronkelijke bevolking van de kleinere kernen. Ook bij de komst van permanente bewoners van buiten doet dit fenomeen zich voor (Ruimtelijke Planbureau & RIGO, 2003).

2.5 Migratie uit en naar Fryslân³

De provincie heeft al jaren te maken met een vertrekoverschot. Als we inzoomen op verschillen per leeftijdscategorie, dan zien we dat dit vertrekoverschot wordt veroorzaakt door wegtrekkende jongeren in de leeftijdscategorie tussen de 15 en 20 jaar. Sinds het jaar 2000 vertrekken er ieder jaar tussen de 1500 en 2200 jongeren meer, dan zich in Fryslân vestigen. Voor alle andere leeftijdscategorieën

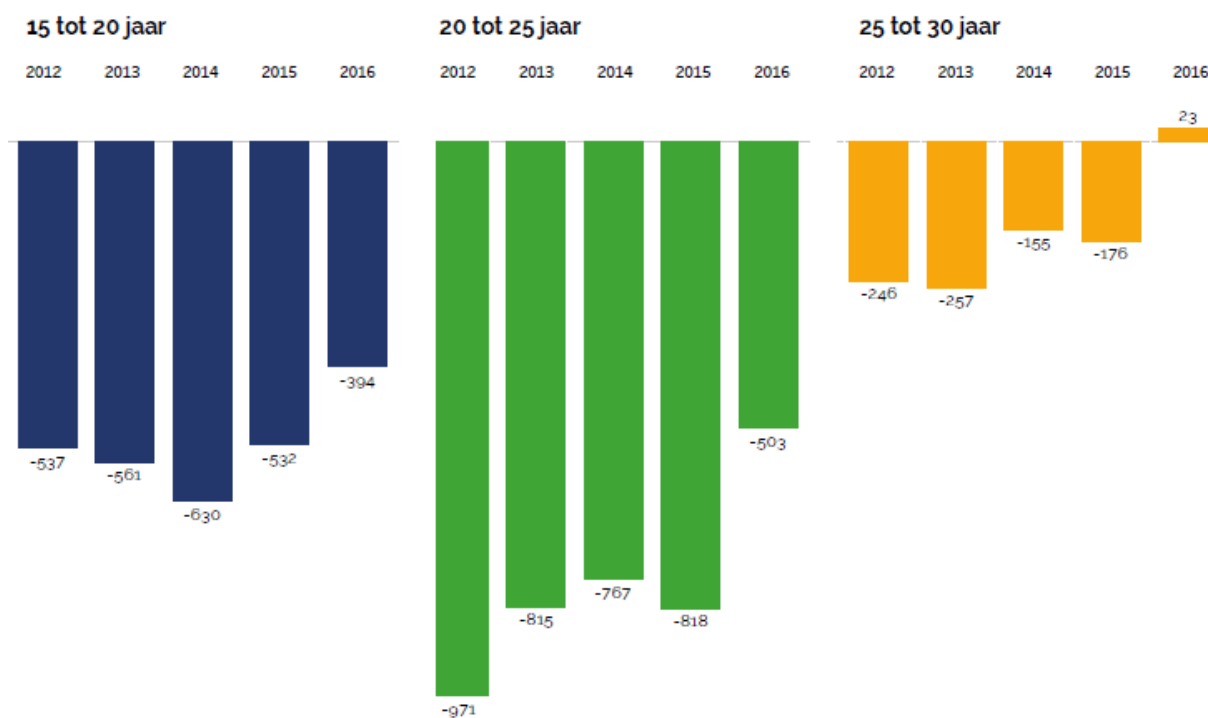
³ Bron: Fluchschrift van het Fries sociaal Planbureau, 2016

zien wij een vestigingsoverschot. Ongeveer 40% van de vestigers behoort tot de leeftijdscategorie 50 plus.



9 Als we inzoomen op de vertrekkende jongeren, dan zijn het vooral jongeren in de leeftijd 20 - 25 jaar, die onze provincie verlaten. Het gaat dan vooral om jongeren die buiten de provincie gaan studeren en buiten de provincie gaan werken.

Vertrek van jongeren uit Fryslân naar leeftijdscategorieën, 2012-2016

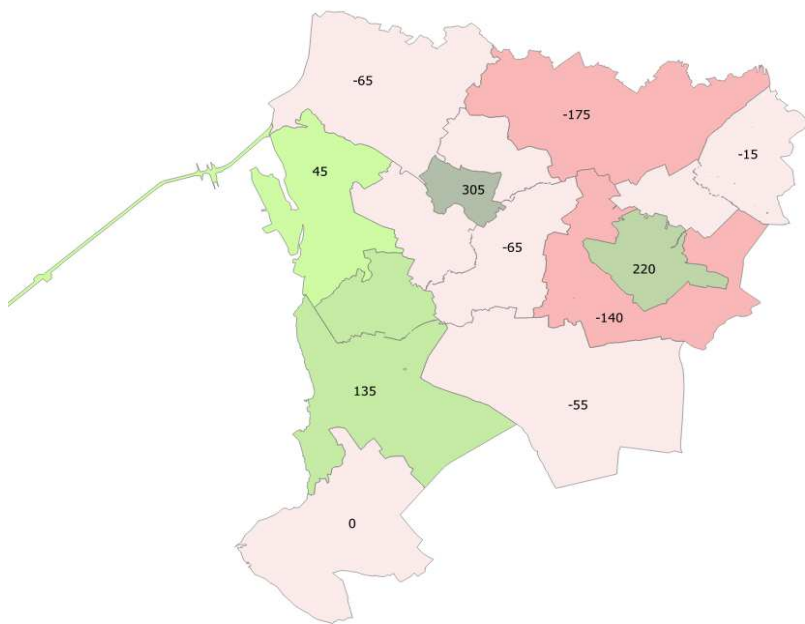


Bron: CBS, bewerking FSP

2.6 Bevolkingsontwikkeling⁴

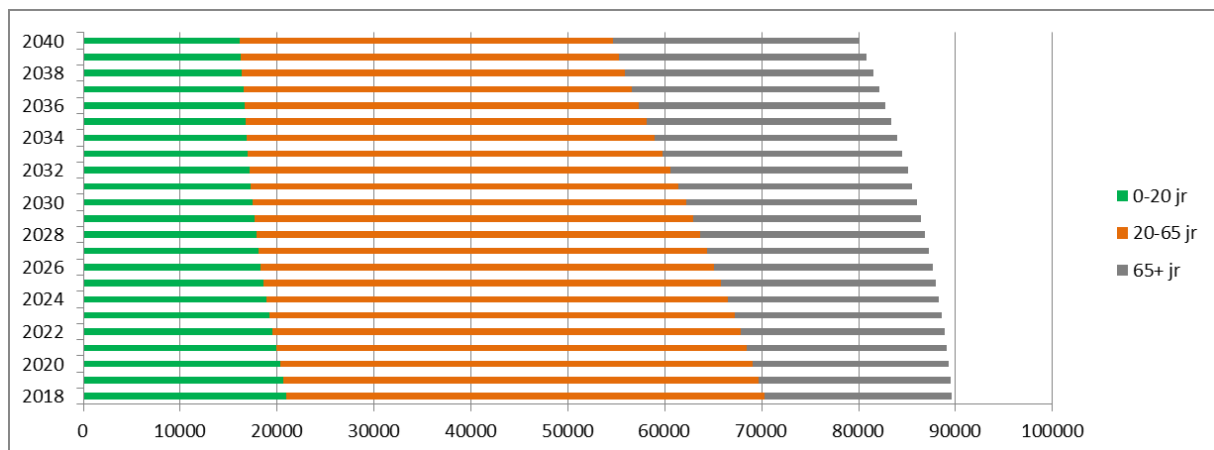
In de periode 2011-2017 is het inwoner aantal licht gestegen met 0,2%. Wat opvalt dat alleen Sneek en de clusters aan de IJsselmeerkust te maken hadden met een bevolkingsstijging. De overige clusters hadden toen al te maken met een stabilisatie of lichte daling van de bevolkingsomvang.

⁴ Bron: interne analyse



Vanaf 2018 hebben we te maken met een dalende bevolkingsomvang. Dit is in de lijn van de provinciale prognose, met dien verstande dat het inwoneraantal dat de daling in onze gemeente minder is dan in de rest van Fryslân (uitgezonderd Leeuwarden).

11



Alle clusters binnen onze gemeente krijgen te maken met een daling van het aantal inwoners zien tot 2040. De daling varieert van 7,7% (Sneek) tot 13,7% (cluster Arum-Witmarsum). De daling is in alle clusters vanaf 2018 ingezet, uitgezonderd Sneek dat waarschijnlijk zal blijven groeien tot 2022.

2.7 Ontwikkeling toerisme

Het NBTC verwacht dat het aantal buitenlandse en binnenlandse bezoekers in Nederland nieuwe records gaan bereiken. Voorzichtige schattingen voorspellen dat het aantal inkomende bezoekers met minimaal 50% groeit van 18 miljoen in 2017

naar 29 miljoen in 2030. Zet de groei van de afgelopen jaren zich exponentieel door, dan kan dat in 2030 oplopen tot maar liefst 42 miljoen internationale gasten (NBTC, 2018).

Voor de binnenlandse markt voor vakanties en meerdaagse zakenreizen is de verwachting dat het aantal gasten in iets minder dan tien jaar groeit met maar liefst 27%: van 24,3 miljoen in 2017 tot 30,9 miljoen in 2030 (NBTC, 2018). Hierbij komen nog de ruim 1,5 miljard daguitstappen die Nederlanders maken in eigen land (NBTC-NIPO Research, 2015). Trekken we deze cijfers met de huidige marktpositie van Fryslân binnen Nederland door, dan is het beeld voor Fryslân in 2030 als volgt:

Bij ongewijzigde marktpositie 2030b	Nederland 2017 Aantal gasten ¹	Friesland 2017 Aantal gasten	Nederland 2030 Aantal gasten	Friesland 2030 Aantal gasten
Buitenlandse markt (aantal gasten)	18.000.000	315.000 ² (1,75%)	29.000.000	507.500 (1,75%)
Binnenlandse markt (aantal gasten)	24.300.000	1.430.000 (5,88%)	30.900.000	1.816.920 (5,88%)
Totaal	42.300.000	1.745.000	59.900.000	2.324.420

Bij een gelijkblijvend marktaandeel, ontvangt Fryslân in 2030 circa 200.000 extra buitenlandse gasten en bijna 400.000 extra binnenlandse gasten die één of meerdere dagen overnachten. Samen zijn dit in 2030 600.000 extra gasten die ergens in Fryslân overnachten. Deze groei van 33% in ruim 10 jaar vraagt ook een navenant beschikbare overnachtingscapaciteit. Maar omdat veel logies accommodaties in Fryslân een (te) lage bezetting kennen zal de capaciteitsgroei niet 33% hoeven te zijn.

12

Het Rijk en NBTC gaan steviger in gaan zetten op Destinatie Marketing van de minder drukke regio's en dit kan leiden tot een heel andere positie van gastvrij Fryslân in 2030. De tabel op de volgende pagina geeft hierin een rekenvoorbeeld, waarbij nog steeds wordt uitgegaan van het meest gematigde scenario van het NBTC voor 2030, oftewel 29 miljoen buitenlandse gasten.

Gewijzigde marktpositie 2030c Inzet op regio's	Nederland 2017 Aantal gasten	Friesland 2017 Aantal gasten	Nederland 2030 Aantal gasten	Friesland 2030 Aantal gasten
Buitenlandse markt (aantal gasten)	18.000.000	315.000 (1,75%)	29.000.000	1.705.200 (5,88%)
Binnenlandse markt (aantal gasten)	24.300.000	1.430.000 (5,88%)	30.900.000	1.816.920 (5,88%)
Totaal	42.300.000	1.745.000	59.900.000	3.522.120

Bij een redelijk aandeel (fair share) in de buitenlandse markt van zo'n 6%, ontvangt Fryslân in 2030 zo'n 1.400.000 extra buitenlandse gasten en bijna 400.000 extra binnenlandse gasten die één of meerdere dagen overnachten. Samen zijn dit in 2030 1.800.000 extra gasten die ergens in Fryslân overnachten. Deze groei van 100% in ruim 10 jaar vraagt ook een navenant beschikbare overnachtingscapaciteit. Zelfs bij de huidige relatieve overcapaciteit zal hiervoor substantiële groei in overnachtingscapaciteit nodig zijn. Als Fryslân in het meest gematigde scenario van het NBTC een fair share heeft in de buitenlandse markt is een verdubbeling van het totaal aantal gasten (binnenlands en buitenlands) in onze provincie denkbaar. De uitkomst zal in eerste instantie door de markt en conjunctuur worden bepaald,

maar sturing door keuzen van de provincie Fryslân, het Rijk en NBTC heeft ook een effect. De uitkomst zal op basis van allerlei interne en externe factoren ergens liggen tussen een trendmatige groei van het aantal banen van 8% op de totale werkgelegenheid in Fryslân in 2030 tot ver daar boven. Dat laatste scenario wordt voorspeld door trendwatchers als Ruud Veltenaar (IJsselmeerkustsessie januari 2018).

3. Ontwikkelingen Hindeloopen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag of de algemene gevolgen, omschreven in het vorige hoofdstuk, zich ook in Hindeloopen voordoen en zo ja, in welke mate.

Om goed aan te sluiten bij hetgeen er onder een aantal inwoners van Hindeloopen leeft, wordt er in dit hoofdstuk vooral ingegaan op de argumenten, die zowel door de indieners van de handhavingsverzoeken als door de eigenaren van tweede woningen.

Bij deze analyse plaatsen we op voorhand een kanttekening: we hebben geen zicht op de totale omvang van het tweede woningbezit en het recreatief gebruik van woningen in Hindeloopen. Dit heeft te maken met het feit dat slechts die woningen zijn gecontroleerd, waarvoor de indieners van de handhavingsverzoeken als kennelijk belanghebbenden konden worden aangemerkt. Dat was slechts voor 11 adressen het geval. De indieners hebben aangegeven dat er 42 panden in Hindeloopen als tweede woning c.q. als recreatiewoning in gebruik zijn. Anderen geven aan dat het hooguit om 5 à 6 adressen gaat.

Wel is gekeken naar de eigendomssituatie en de gebruikerssituatie van de woningen waartegen handhavingsverzoeken zijn ingediend⁵. Van de 42 panden hebben er 31 een woonfunctie. Bij 20 woningen is de eigenaar ingeschreven op het adres. Bij 5 adressen is de ingeschrevene een ander dan de eigenaar. Op 6 adressen is niemand ingeschreven. Deze woningen staan dus volgens onze administratie leeg: er is geen belastingplichtige voor het gebruikersdeel OZB.

Ook wordt er een inschatting gemaakt naar de effecten in de toekomst. Hier wordt o.a. een relatie gelegd met de verwachte ontwikkeling van de bevolking en de verwachte ontwikkeling van het toerisme.

3.1 Woningmarkt

Ontwikkelingen koopwoningmarkt⁶

De verkooptransacties in de periode januari 2015 - oktober 2018 zijn geanalyseerd. Voor deze periode is gekozen, omdat de indieners o.a. de ontwikkelingen in deze periode aangrepen voor het indienen van de handhavingsverzoeken.

Deze periode ligt deels in de periode waarin we te maken hadden met een crisis in de woningmarkt en deels in de periode van herstel van die woningmarkt vanaf 2017.

In de genoemde periode zijn er in Hindeloopen 54 woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 169.000,- Van deze woningen zijn er 10 verkocht in het laatste half jaar van die periode. Van deze woningen was de

⁵ Hierbij is gebruik gemaakt van de WOZ-administratie: wie betaalt per woning het eigenaarsdeel van de onroerende zaak belasting en wie betaalt het gebruikersdeel van de onroerende zaak belasting.

⁶ Bron: koepelorganisatie van makelaars, NVM.

verkooprijks hoger, maar voor het overgrote deel onder de € 200.000,-. In Hindeloopen is - in lijn van het algemene trend - de woningmarkt ook weer aangetrokken.

De gemiddelde transactieprijs is gemeente breed opgelopen van € 174.000 in 2013 tot € 208.000,- in 2018.

Op 12 mei 2020 stonden er zes woningen in Hindeloopen te koop. De gemiddelde vraagprijs bedraagt € 222.000,-. Van deze woningen heeft de helft een vraagprijs onder € 200.000,-. Gemiddeld staan de woningen 3,5 maanden te koop. Twee staan langer dan 6 maanden te koop.

3.3 Bevolkingsontwikkeling 2011-2018

Groei

In deze periode is de bevolking gegroeid van 814 naar 878 inwoners: een toename van 64 inwoners. Het geboorteoerschot bedroeg in deze periode 10. Dit betekent dat Hindeloopen in die periode een migratieoerschot had van 54 inwoners.

Verhuisbewegingen van en naar Hindeloopen

Als we kijken naar de verhuisbewegingen van en naar Hindeloopen van en naar kernen buiten de gemeente Súdwest-Fryslân, dan heeft Hindeloopen een positief migratiesaldo van 46 inwoners. Hieruit vloeit voort dat de verhuisbewegingen van en naar Hindeloopen naar kernen binnen onze gemeente een positief saldo heeft van 8 inwoners.

Verhuisbeweging naar Hindeloopen van buiten onze provincie

Voor het tweede woningbezit, alsmede het recreatief gebruik van woningen, is het relevant te kijken naar verhuisbewegingen naar Hindeloopen van buiten onze provincie. Het is aannemelijk dat mensen die kiezen voor een tweede woning, verhuizen over relatief grotere afstanden. Overigens geeft dit slechts een indicatie. Het is namelijk niet te achterhalen of al die nieuwe inwoners parttime inwoners zijn.

In de periode 2011-2018 zijn er 214 mensen verhuisd van buiten Súdwest-Fryslân naar Hindeloopen. Van deze mensen komen er zeker 74 van buiten onze provincie. 48 komen van een kern binnen onze provincie en van 92 is de herkomst niet bekend.

Verhuisbewegingen van Hindeloopen naar buiten onze provincie

In de periode 2011-2018 zijn er 168 inwoners van Hindeloopen verhuisd naar een kern, gelegen buiten de gemeente Súdwest-Fryslân. Van deze 168 behoorde iets minder dan de helft tot de leeftijdscategorie 16 t/m 25 jaar. 55 van die jongeren verhuisden naar studentensteden (Amsterdam, Groningen, Leeuwarden, Enschede, Utrecht).

3.4 Toekomstige ontwikkeling van de bevolking⁷

De informatie die hiervoor is gepresenteerd is gebaseerd op feitelijke cijfers. Het was een kwestie van terugkijken over de periode 2011-2018. Over feitelijke cijfers kan op ieder schaalniveau betrouwbare informatie worden gegeven. Dit is anders bij het doen van voorspellingen. Het doen van voorspellingen op kernniveau is dusdanig onbetrouwbaar, dat hiervan wordt afgezien. We hebben daarom voor het doen van een voorspelling gekeken naar ontwikkelingen in het cluster, waarvan Hindeloopen deel uitmaakt.

Voor dit cluster zien we dat de bevolking vanaf 2018 daalt. De prognose is dat in de periode 2018 - 2040 het aantal inwoners van dit cluster zal dalen van 6487 naar 5674 zal dalen. Dit is een daling van 12,5%.

3.5 Toekomstige ontwikkeling toerisme

Hindeloopen is een aantrekkelijke recreatiekern aan het IJsselmeer en toerisme is belangrijk voor de werkgelegenheid. Gelet op de verwachte grote toename van het aantal toeristen, is Hindeloopen juist een kern die hiervan goed kan profiteren. In het toeristenseizoen, verblijven er 4500 tot 5000 schepen in de haven van Hindeloopen.

In mei 2017 is een bestemmingsplan vastgesteld voor de locatie waar nu camping Schuilenburg is gevestigd. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van recreatiewoningen mogelijk. Hindeloopen zelf heeft nu nog geen of zeer weinig recreatiewoningen. Dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de uitbreiding van kwalitatief hoge verblijfsaccommodaties.

Hindeloopen onderscheidt zich door de rijke historie als handelsstad, waarvoor veel aandacht is. In Hindeloopen zijn 2 musea, Hindeloopen heeft een eigen schilderkunst en een eigen klederdracht. Een eigen taal is een belangrijke cultuurdrager. De taal wijkt sterk af van de Friese taal en heeft vooral Scandinavische invloeden. De taal behoort tot het immaterieel UNESCO werelderfgoed.

Hindeloopen is ook aantrekkelijk om te bezoeken vanwege de historische waardevolle panden, zoals commandeurswoningen. De structuur van de stad, met zijn doorkijkjes, smalle straatjes zijn uniek en een bezienswaardigheid.

Een belangrijk evenement is de jaarlijkse openingswedstrijd van de Iepen Fryske Kampioenskippen Skûtsjesilen), waaraan ongeveer 60 skûtsjes meedoen.

⁷ Bron: interne analyse

Land of Water

- Delta Works
- Watersnood Museum
- National Park De Biesbosch
- Dordrecht
- World Heritage Kinderdijk
- Flevoland
- Urk
- World Heritage Schokland
- National Park Weerribben-Wieden
- Giethoorn
- World Heritage Woudagemaal
- The Afsluitdijk
- Zuiderzee Museum Enkhuizen
- World Heritage De Beemster
- De Schermer



Hindeloopen ligt namelijk op de toeristische route “Land of Water”, die in ontwikkeling is. Een in potentie prachtig toeristisch product: Nederland in zakformaat.

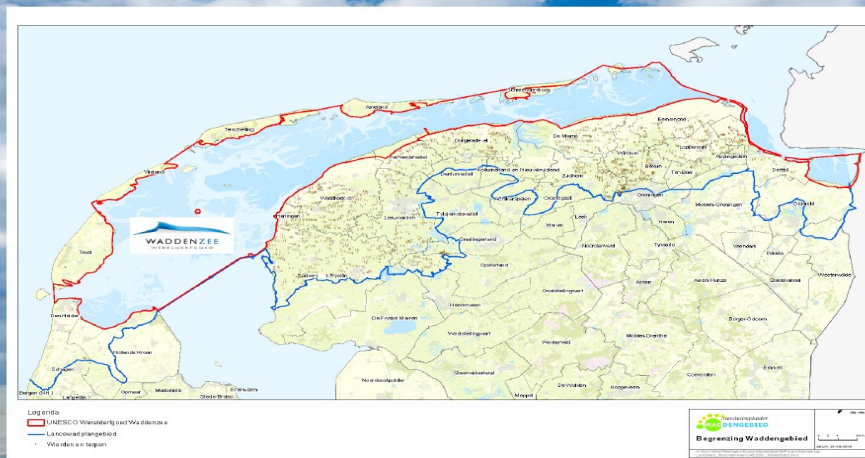
17

De Afsluitdijk, nieuwe verhalen



De toeristische waarde van de Afsluitdijk, als onderdeel van “Land of water” wordt versterkt in het project “De nieuwe Afsluitdijk”.

Welk gebied vermarkten we?



Tevens ligt Hindeloopen in het gebied dat toeristisch wordt vermarkt in het kader van het UNESCO Werelderfgoed Waddenzee.

Daarnaast wordt de gehele IJsselmeerkust in beleving versterkt. Natuur en toerisme zijn daarbij belangrijke speerpunten.

4. Tweede woningen: kans of bedreiging?

4.1 Inleiding

Aan de hand van de algemene ontwikkelingen en specifieke ontwikkelingen beoordeelt dit hoofdstuk de kansen en bedreigingen van het tweede woningbezit en het recreatief gebruik daarvan. Hierbij worden ook de argumenten betrokken die de indieners van de handhavingsverzoeken hebben aangedragen.

Voorop gesteld het volgende: de gemeente heeft geen invloed op eigendomsposities. Eigendomsrecht is een goed beschermd recht, dat slechts in zeer bijzondere omstandigheden door de overheid kan worden doorbroken (onteigeningen). Kortom, we hebben geen invloed op het twee woningbezit. Vastgoedtransacties tussen private rechtspersonen vinden plaats zonder betrokkenheid en tussenkomst van de overheid.

De gemeente heeft slechts invloed op het gebruik van woningen. Indien eigenaren of gebruikers van woningen een woning gebruiken, die in strijd is met het bestemmingsplan, dan kan de gemeente handhavend optreden om het gebruik overeenkomstig het bestemmingsplan af te dwingen.

4.2 De aangedragen argumenten om handhavend op te treden

19

Inleiding

De verzoekers zijn van mening dat het tweede woninggebruik en het recreatief verhuren daarvan een ongewenste ontwikkeling is omdat:

- De prijzen van woningen worden opgedreven, waardoor (jonge) Hindeloopers geen huis meer kopen.
- De stad onleefbaar wordt en 's winters een spookstad wordt. Dit heeft gevolgen voor allerlei voorzieningen zoals scholen, middenstand en verenigingen in de stad.

In een aanvullend gesprek met de indieners van de handhavingsverzoeken is naar voren gekomen dat zij het als vervelend ervaren dat er, vooral in de zomermaanden er wisselende gebruikers van woningen zijn, die recreatief worden verhuurd. Recreanten hebben vaak een ander leefpatroon, dan vaste bewoners. Ook leidt dit tot gevoelens van onveiligheid.

Verstoring van de woningmarkt

Uit onze analyse van de woningmarkt in Hindeloopen blijkt dat er geen sprake is van een prijsopdrijvend effect. De gemiddelde verkoopprijs van woningen in de periode 2015 - 2018 lag lager dan de gemiddelde verkoopprijs in onze gemeente. De bewegingen in prijsontwikkeling in Hindeloopen wijken niet af van het algemene beeld in onze gemeente. De prijzen zijn inderdaad gestegen. Dit is een algemene trend, die niet uniek is voor Hindeloopen.

Op dit moment hebben we in zijn algemeenheid te maken met een behoorlijk gespannen woningmarkt. Als we kijken naar het huidige aanbod op de

koopwoningmarkt in Hindeloopen, dan is er aanbod in het betaalbare segment. De woningen staan gemiddeld enkele maanden te koop. Dit duidt op een redelijk ontspannen koopwoningmarkt. Ook zien we geen trend dat er massaal woningen worden gekocht door potentiële tweede woningeigenaren.

Dat er relatief veel jongeren vertrekken uit Hindeloopen is een juiste constatering. Het is maar de vraag of dit het gevolg is van onvoldoende aanbod op de koopwoningmarkt voor jongeren. Veel jongeren, die Hindeloopen verlaten, verhuizen over relatief grote afstanden. Vooral naar studentensteden. Het gebrek aan voldoende geschikte woningen in Hindeloopen, als gevolg van verdringing op de woningmarkt, is niet aannemelijk. Studie is waarschijnlijk een belangrijke verhuisreden.

Een vetrekoverschot van jongeren, zoals in Hindeloopen, is in de lijn van het provinciale beeld. Onze provincie heeft al jaren te maken van een vetrekoverschot van jongeren. Hierin is Hindeloopen niet uniek.

Dat in zijn algemeenheid de positie van jongeren op de koopwoningmarkt is verslechterd is algemeen bekend. Dit heeft te maken met een aanscherping van de eisen voor het verkrijgen van een hypotheek. Daar staat tegenover dat de hypotheekrente al enkele jaren historisch laag is.

Voorzieningen in Hindeloopen

20

Basisschool en dergelijke:

In tegenstelling tot de algemene trend van een sterk aantal dalende basisschoolleerlingen is het aantal leerlingen op basisschool De Skulpe in Hindeloopen gestegen van 76 in 2011 naar 108 op 1 oktober 2017. Dit aantal is wat hoger dan in 2013 werd geprognosticeerd. Dit heeft te maken met de sluiting van een basisschool in een aangrenzende kern. Op een termijn van 15 jaar gaat dit aantal weer dalen naar ongeveer 75, hetgeen past bij het gemiddelde beeld in onze regio. In Hindeloopen is een peuteropvang en buitenschoolse opvang.

Middenstand:

In Hindeloopen zijn 2 winkels voor levensmiddelen, een bank en vijf winkels in andere branches, zoals woondecoratie en kleding.

Horeca:

Hindeloopen heeft een veelzijdig en ruim horeca aanbod. Er zijn 11 restaurants / eetgelegenheden.

Verenigingsleven⁸:

Hindeloopen heeft een rijk en gevarieerd georganiseerd verenigingsleven. Op het gebied van zang, dans en folklore Er zijn vijf verenigingen/clubs actief. Deze verenigingen refereren aan de historie van Hindeloopen als visserij en handelsstad. Een culturele commissie organiseert diverse culturele evenementen. De stichting Jûngfòlk organiseert activiteiten voor de jeugd. Veel verenigingen maken gebruik

⁸ Bron: "Welkom in Hindeloopen "Likje stea oen it Yselmor" van Plaatselijk Belang d.d. 2017.

van het multifunctioneel centrum “De Foeke”. Waar ook culturele evenementen worden georganiseerd.

Voor de ouderen is er een ouderensoos en wordt er Meer Bewegen Voor Ouderen georganiseerd.

Op het gebied van sport is er schaakclub, 2 biljardverenigingen, een ijsclub een handboogschietvereniging, een dartclub en een voetbalvereniging.

Resumerend

De ontwikkeling van het aantal basisschoolleerlingen loopt in de pas met het gemeentelijk beeld. Het is een algemene trend dat door de ontgroening en vergrijzing, het geboortecijfer daalt. Hiermee zal het aanbod van basisschoolleerlingen in zijn algemeenheid teruglopen.

Het aanbod van winkels is bovengemiddeld. Er zijn veel kernen, met een vergelijkbare omvang, waar het aanbod van winkels veel kleiner is.

Het aanbod aan horecagelegenheden is voor een kern als Hindeloopen hoog, in vergelijking met kernen van eenzelfde omvang. Het museale aanbod is uniek.

Hindeloopen heeft een zeer rijk verenigingsleven. Opvallend is het culturele verenigingsleven, dat zijn wortels heeft in de rijke cultuurhistorie van de stad. Dat de cultuurhistorie voor de Hindeloopers van belang is komt ook tot uitdrukking in de stichtingen, die de cultuurhistorische belangen behartigen en levend houden: de stichting Stadsherstel Hindeloopen, die het doel heeft het stadsschoon zo goed mogelijk te bewaren of weer in oude glorie te doen herstellen. De stichting tot Behoud van Immaterieel Erfgoed die het erfgoed inventariseert, documenteert en doorgeeft.

Conclusie: kans of bedreiging?

Het tweede woningbezit / het recreatief gebruik van woningen heeft geen versturende werking op de woningmarkt in Hindeloopen. De koopwoningmarkt is redelijk ontspannen. Ontwikkelingen, zoals prijsstijgingen en het vertrek van jongeren zijn niet aantoonbaar het gevolg van het tweede woningbezit en het recreatief gebruik daarvan. Het zijn algemene ontwikkelingen, die we ook zien in grote delen van onze gemeente en de provincie.

Het voorzieningenniveau in Hindeloopen is bovengemiddeld, in vergelijking met kernen van eenzelfde omvang. Vooral op het gebied van middenstand en horeca scoort Hindeloopen erg goed. Dit is hoogst waarschijnlijk het gevolg van de aantrekkingskracht van Hindeloopen op toeristen.

Hindeloopen heeft een zeer levendig verenigingsleven op het gebied van sport en cultuur. Ons hebben geen signalen bereikt, die aangeven dat het verenigingsleven te lijden heeft onder het tweede woningbezit / het recreatief gebruik van woningen.

Wel is het zo dat een zo omvangrijk verenigingsleven, in relatie tot het aantal inwoners, kwetsbaar is: veel verenigingen moeten in stand worden gehouden door een relatief kleine groep inwoners. De algemene demografische ontwikkeling van vergrijzing, ontgroening en bevolkingsdaling, kan wel van negatieve invloed worden op het ledenaantal van verenigingen en stichtingen. Het gaat te ver deze kwetsbaarheid toe te schrijven aan het tweede woningbezit en het recreatief gebruik van woningen.

Bedreiging?

Geconcludeerd kan worden dat het recreatief gebruik / het tweede woninggebruik op dit moment geen bedreiging is voor de woningmarkt en/of het voorzieningenniveau. Ontwikkelingen, die we zien in het voorzieningenniveau en op de woningmarkt zijn niet uniek voor Hindeloopen. Die zijn algemeen van aard.

Wel is het natuurlijk zo dat, indien het recreatief gebruik van woningen / het tweede woningbezit in Hindeloopen een grote vlucht gaat nemen, er een onbalans komt tussen het regulier wonen en het recreatief/parttime wonen. Dit kan dan zeker gevolgen krijgen voor de woningmarkt, indien de druk op de woningmarkt in Hindeloopen “van buiten af” te groot wordt: daarvan is sprake indien de vraag naar koopwoningen in Hindeloopen, met als doel deze als tweede woning te gebruiken c.q. deze recreatief te verhuren, groter wordt dan het aanbod. Dit kan een prijsopdrijvend effect kunnen hebben. Daarmee kan ook verdringing op de woningmarkt tot gevolg hebben.

22

Ingeschat wordt dat deze situatie zich thans helemaal niet voordoet en de kans groot is dat dit ook niet zal plaatsvinden. Immers de bevolkingsomvang van Hindeloopen neemt al af. Deze afname zal alleen maar toenemen.

Kans?

Het is van belang het tweede woningbezit en het recreatief verhuren van woningen naar de toekomst toe te bekijken in het licht van de voorspelde demografische ontwikkelingen en in het licht van de voorspelde recreatieve ontwikkelingen. Vooropgesteld: terugkijkend zijn voorspellingen zelden op de letter nauwkeurig uitgekomen. Voorspellingen geven wel een trends weer, die achteraf gezien kloppend bleken te zijn. Voor wat betreft de demografische voorspellingen van de provincie Fryslân: die bleken achteraf vaak de rooskleurig.

Als we naar de algemene prognose kijken, dan zien we toenemende vergrijzing en een toenemende ontgroening. Voor het cluster, waarvan Hindeloopen deel uitmaakt, zien we een fors dalende bevolkingsomvang tot 2040 van meer dan 12%.

Op enig moment zal die bevolkingsdaling ook een daling van het aantal huishoudens tot gevolg hebben. Wanneer dit fenomeen zich zal voordoen valt lastig te voorspellen, omdat gezinsvorming afhankelijk is van andere factoren.

Bij een huishoudingsdaling zal de druk op de woningmarkt afnemen en kan dit leiden tot leegstand en tot verpaupering van de woningvoorraad. In Hindeloopen is dit op termijn, vooral voor de historische kern, niet ondenkbaar. De pittoreske, kleinschalige structuur van het historische gedeelte heeft namelijk een keerzijde: relatief kleine woningen met weinig buitenruimte. Het is nog maar zeer de vraag of

de woningvoorraad in de historische kern van Hindeloopen aansluit bij de toekomstige woonbehoefte, in kwalitatieve zin. Indien dit niet het geval is, ligt het risico van leegstand en verpaupering op de loer. Leegstand en verpaupering doen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid als vestigingsplaats. Leegstand en verpaupering kunnen ook afbreuk doen aan de cultuurhistorische en toeristische aantrekkingskracht van Hindeloopen.

Zoals eerder betoogd is een daling van de bevolkingsomvang en op termijn een daling van het aantal huishoudens een serieuze bedreiging voor het voorzieningenniveau en het verenigingsleven.

Om dergelijke ontwikkelingen te keren c.q. te dempen, kan het tweede woninggebruik en het recreatief gebruik van woningen juist een kans zijn.

De inschatting is dat dit gebruik van woningen de negatieve effecten van de demografische ontwikkelingen deels kan voorkomen.

De kansen voor het recreatief gebruik van woningen en het tweede woninggebruik zijn voor Hindeloopen groot, gelet op de toeristische ontwikkelingen, die worden verwacht. Hindeloopen krijgt dan de gelegenheid de toeristisch positie en functie stevig te versterken. Dit brengt sociaaleconomische kansen met zich mee. Met een bestemmingplan, waarin ruimte is voor het maken van onderscheid tussen verschillende manieren van recreatieve verhuur van reguliere woningen, wordt dit ontwikkelperspectief door de gemeente mogelijk gemaakt.

Dat wil overigens niet zeggen dat voorzieningen niet onderdruk komen te staan: bestaande voorzieningen zullen wellicht verdwijnen, maar met de toeristische impuls en het hebben van deeltijdinwoners, kan nieuwe voorzieningen tot gevolg hebben.

Het hebben van nieuwe deeltijdinwoners en recreatieve inwoners lijkt een beter perspectief dan het verliezen van inwoners: de vraag is of het glas halfvol is óf half leeg.