



Tweede verblijven in breedbeeld

Christiane Gunst, Lien Vanden Broucke & Anne Verhaeghe • toerisme, WES



27 miljoen. Dat was in 2007 het aantal overnachtingen in de 82.700 tweede verblijven aan de Vlaamse Kust. Deze tweede verblijven vertegenwoordigen drie kwart van zowel de logiescapaciteit als van het totale aantal overnachtingen aan de Vlaamse Kust. De betekenis van de Vlaamse Kust als toeristische bestemming is daarmee véél groter dan uit de officiële statistieken blijkt. Dit zijn alvast de eerste, weliswaar voorlopige conclusies uit de studie met betrekking tot de tweede verblijven aan de Vlaamse Kust, die werd uitgevoerd in het kader van het derde Kustactieplan van de minister voor toerisme Geert Bourgeois.

Het aantal tweede verblijven in de kustgemeenten neemt een hoge vlucht. Veel kustgemeenten zitten echter met vragen rond de effecten van deze evolutie en of en hoe men hierop kan inspelen en reageren. Met effecten bedoelen we de impact op de ruimte, tewerkstelling, mobiliteit, bestedingen, overnachtingen, retail en horeca, andere voorzieningen en de lokale bevolking.

In het kader van het Kustactieplan 2005-2009 is, met de steun van de Vlaamse regering, onderzoek verricht naar de tweede verblijven aan de Vlaamse Kust. Het uiteindelijke doel is het profiel en de effecten in kaart te brengen en een toolkit voor beleid te ontwikkelen¹. WES en Idea Consult werken vanuit verschillende disciplines samen aan dit project.

Wat bedoelen we met ‘tweede verblijven’?

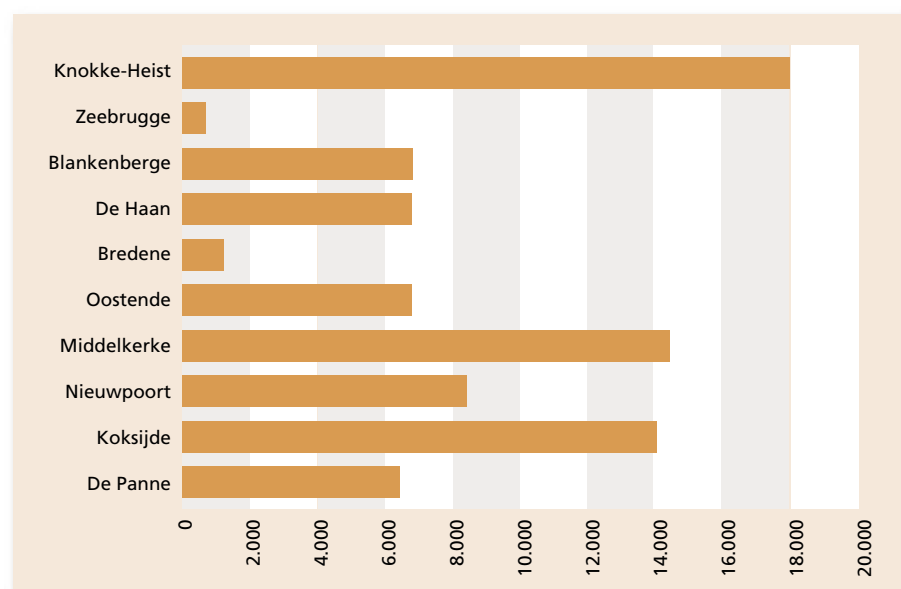
- Tweede verblijven zijn private woningen:
- die opgenomen zijn in het belastingkohier op tweede verblijven van de kustgemeenten en waar geen domicilie gevestigd is op dit adres;
 - waarvan het gebruik bedoeld is voor recreatieve doeleinden;
 - die niet vallen onder de vergunning van openluchtrecreatief verblijf².

Het gaat dus om onroerende goederen zoals appartementen, villa’s, bungalows, woonhuizen en studio’s die niet gebruikt worden voor beroepsdoeleinden en waar de eigenaars niet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister van de gemeente. De eigenaars betalen geen aanvullende belasting op de personenbelasting, maar wel een tweedeverblijfbelasting op het betrokken goed. Om dubbeltellingen te vermijden, halen we de openluchtrecreatieve verblijven die vergund zijn door Toerisme Vlaanderen en mogelijks in de belastingkohieren opgenomen zijn uit de betreffende bestanden.

Het aanbod

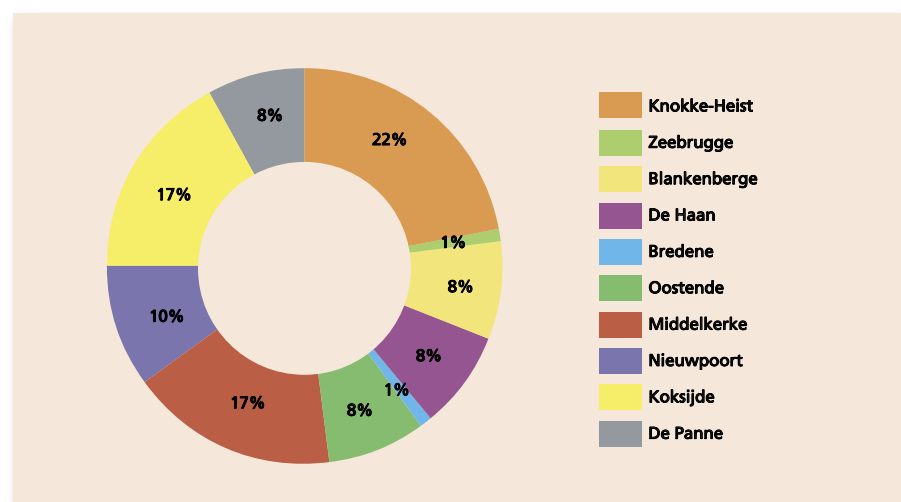
Om de 82.700 tweede verblijven in beeld te brengen, doen we een beroep op de belastingkohieren van de betrokken gemeenten voor het jaar 2007. Alles bij elkaar geteld geeft dit het resultaat zoals voorgesteld in figuren 1 en 2.

Figuur 1
Het aantal tweede verblijven per kustgemeente, 2007, in aantal



Bron: Belastingkohieren 2007, verwerking WES

Figuur 2
De verdeling van het aantal tweede verblijven per kustgemeente, 2007, in %



Bron: Belastingkohieren 2007, verwerking WES

Knokke-Heist, Middelkerke en Koksijde hebben het grootste aantal tweede verblijven, variërend tussen 14.000 en 18.000. Op de vierde plaats komt Nieuwpoort, met ongeveer 8.000 tweede verblijven. Blankenberge, De Haan, Oostende en De Panne hebben een bestand van 6.300 tot 6.700 eenheden. Bredene en Zeebrugge zijn op dit vlak de kleinste gemeenten, met respectievelijk iets meer en iets minder dan een 1.000-tal tweede verblijven.

Vermits we over gedetailleerde informatie over de ligging van de tweede verblijven beschikken, hebben we dit benut om de gegevens ook cartografisch te verwerken. Voor elke gemeente worden drie kaarten gemaakt. Op eerste kaart wordt de ligging van de tweede verblijven weergegeven onder de vorm van puntlocaties. Een tweede

kaart geeft het totale aantal tweede verblijven per statistische sector. Een derde kaart, ten slotte, illustreert de verhouding tussen het aantal tweede verblijven en de wooneenheden voor de lokale bevolking.

Ter illustratie vindt u hieronder een voorbeeld van de drie kaarten voor Knokke-Heist, Koksijde en Middelkerke (kaarten a, b en c).

Dit kaartmateriaal heeft als voordeel dat cijfers en tabellen op een meer visuele manier voorgesteld worden. Het laat ook toe om recreatieve draagkracht en duurzaamheid onder de

loep te nemen.

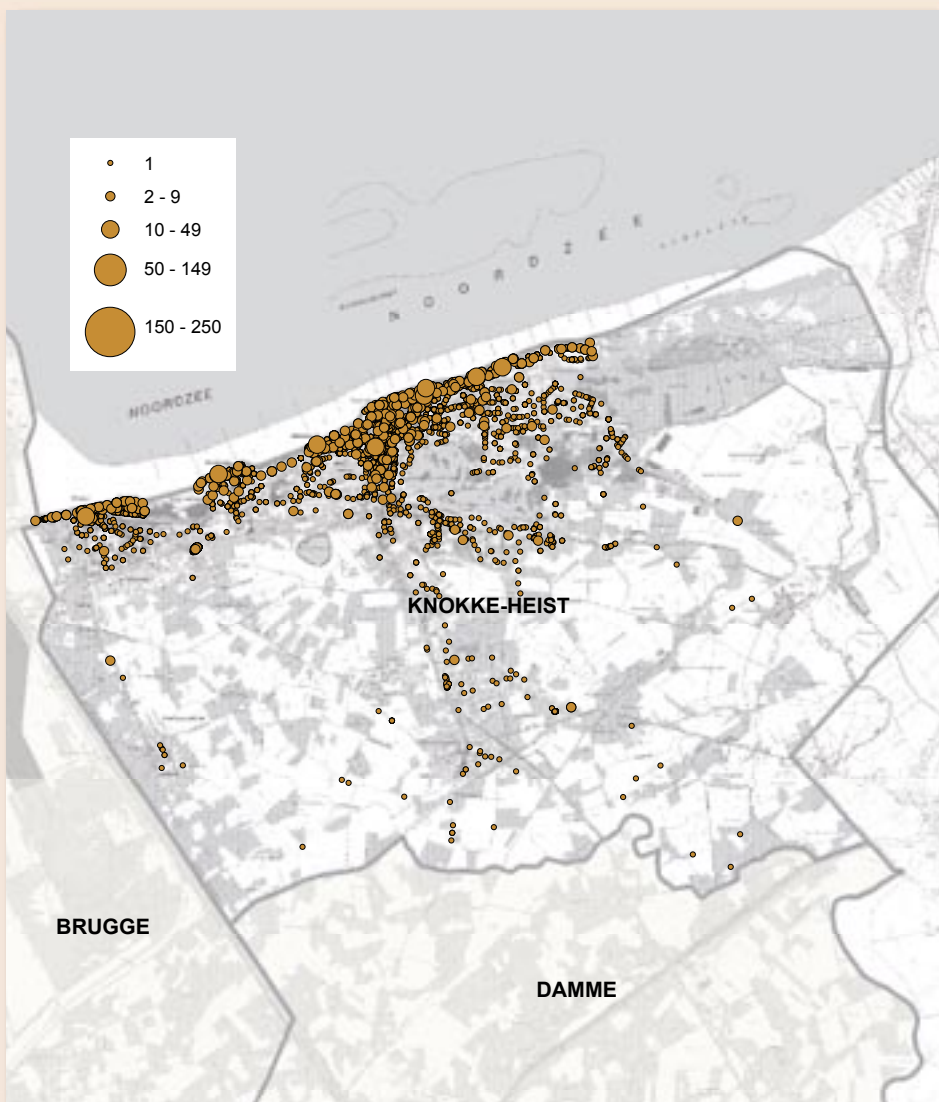
Tussen 1989 en 2007 is het aantal tweede verblijven toegenomen met ongeveer 25.000 eenheden of met 43%. Dit is een stijging met 2% per jaar (zie **figuur 3**).

Tussen 1989 en 1997 bedroeg de toename 23%. De laatste tien jaar is de groei lichtjes afgezwakt, maar ze bedraagt toch nog 16%. De tendensen zijn enigszins verschillend per kustgemeente, met soms een groei boven het gemiddelde en soms een stabilisatie in de laatste 10 jaar. Niettemin is de groei in alle gemeenten onmiskenbaar (zie **figuur 4**).



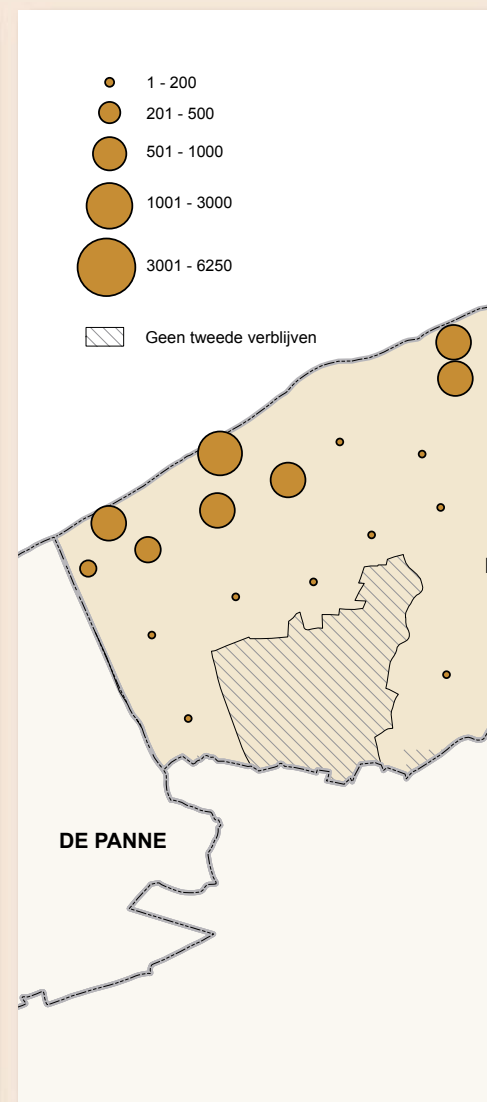
Kaart a

Ligging en aantal tweede verblijven in Knokke-Heist



Kaart b

Totaal aantal tweede verblijven per statistische sector in Koksijde



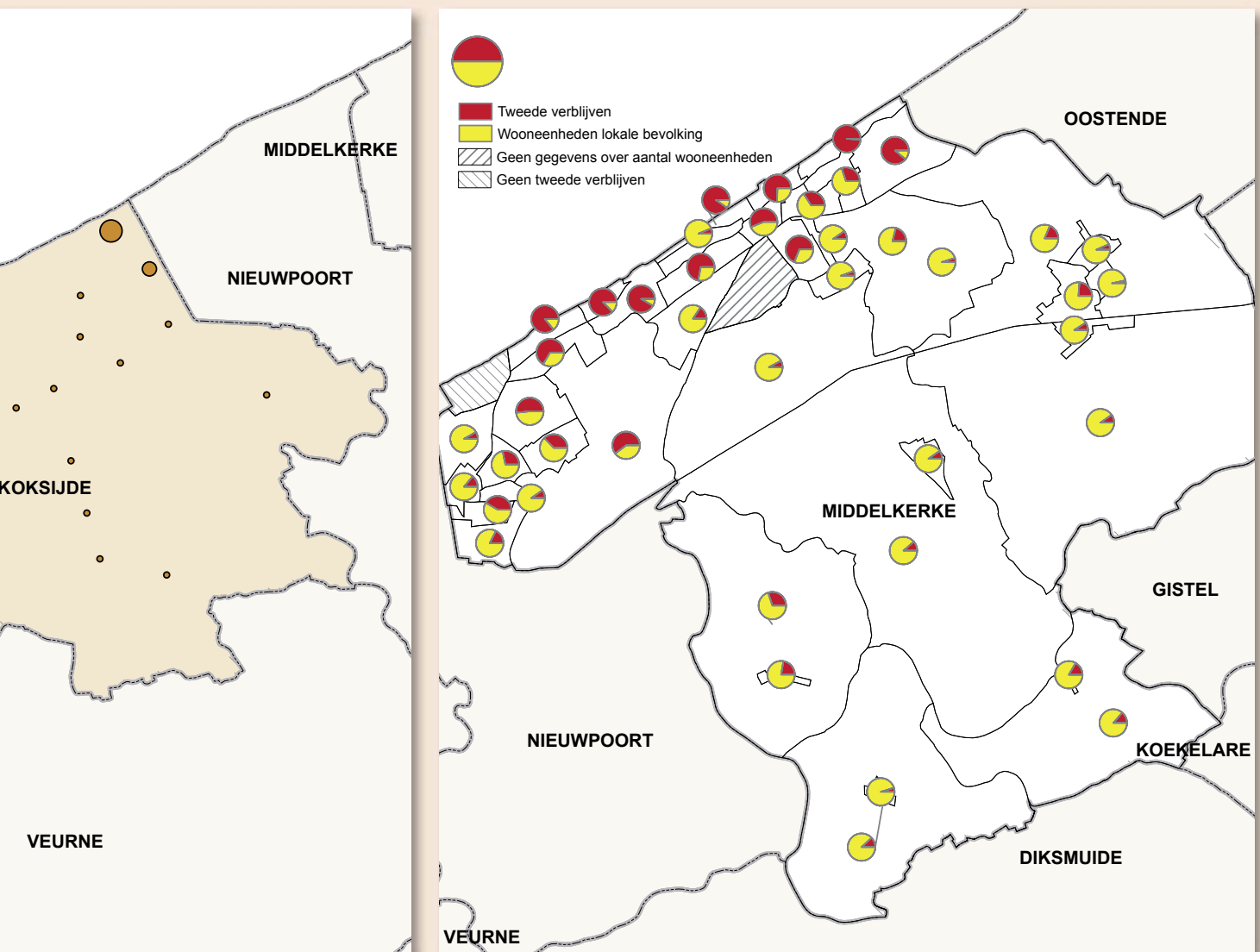
Bron: Tweede verblijven (gemeentelijke administraties & FOD Economie), basiskaart NGI en Teleatlas, verwerking WES



Foto: Liesbet Depraetere

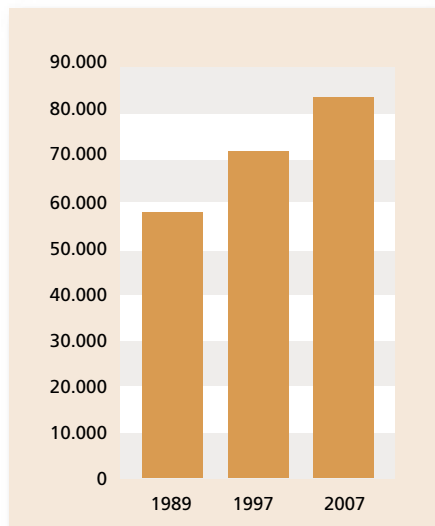
Kaart c

Verhouding tweede verblijven - wooneenheden lokale bevolking per statistische sector in Middelkerke



Figuur 3

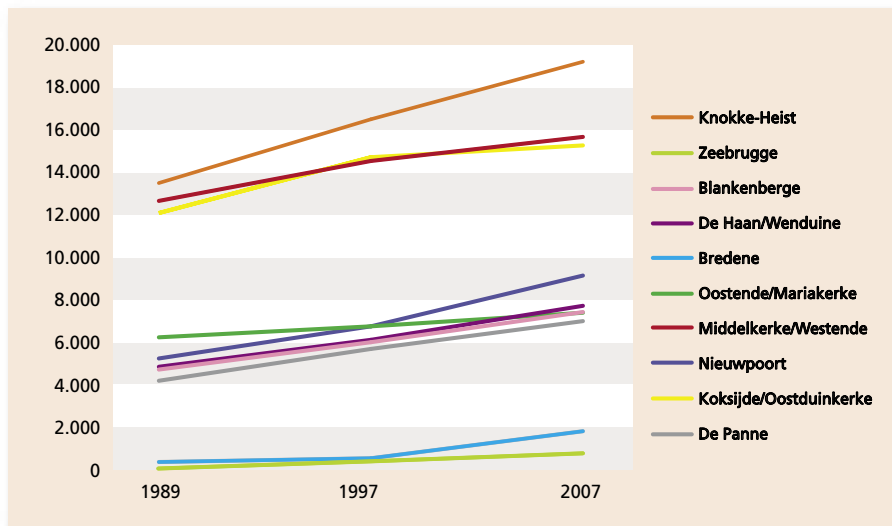
Evolutie van het totaal aantal tweede verblijven aan de kust, in aantal



Bron: Belastingkohieren 2007, verwerking WES

Figuur 4

De evolutie van het aantal tweede verblijven per kustgemeente tussen 1989 en 2007, in aantal



Bron: Belastingkohieren 2007, verwerking WES

Tabel 1

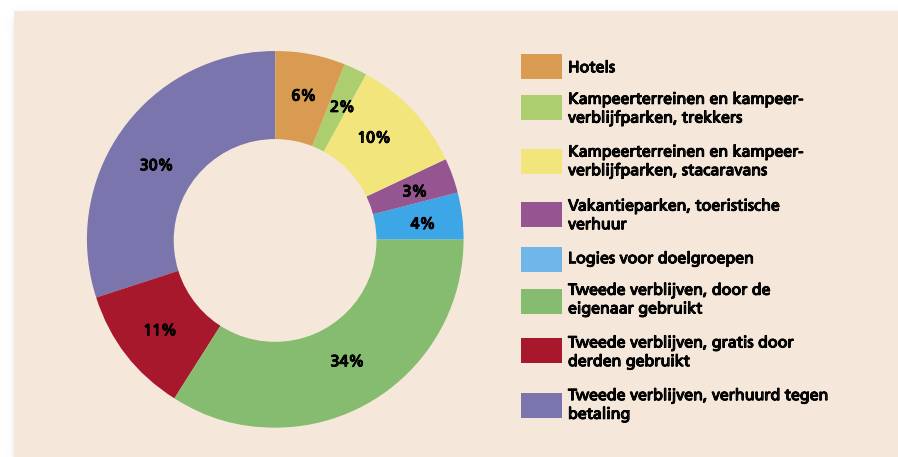
Logiescapaciteit per type logiesvorm aan de Kust, 2007

Type logiesvorm	Aantal bedden	in %
Hotels	15.844	2,9
Kampeerterreinen en kampeerverblijfparken, op trekkerstandplaatsen	13.450	2,5
Kampeerterreinen en kampeerverblijfparken, in stacaravans en chalets	82.481	15,3
Vakantieparken, toeristische capaciteit	4.165	0,8
Vakantieparken, residentiële capaciteit	6.495	1,2
Logies voor doelgroepen	12.033	2,2
Kamers bij particulieren	545	0,1
Tweede verblijven	405.230	75,0
Totaal	540.243	100,0

Bron: Steunpunt buitenlands beleid, toerisme en recreatie (inventarisatie 2007) WES (inventarisatie 2007-'08)

Figuur 5

De logiescapaciteit per type logiesvorm aan de Kust, 2007, in %



Bron: Steunpunt buitenlands beleid, toerisme en recreatie (inventarisatie 2007)

Situering binnen het kusttoerisme

Uitspraken doen over het aantal tweede verblijven is één ding. Het is echter nog belangrijker om de tweede verblijven te kaderen binnen het kusttoerisme in zijn geheel.

Zoals uit **tabel 1** en **figuur 5** blijkt, vertegenwoordigen de tweede verblijven met 405.000 bedden 75% van de totale logiescapaciteit aan de Vlaamse Kust. Opgemerkt moet worden dat een deel van deze capaciteit in het commerciële circuit terecht komt via verhuur als vakantie woning.

Om de tweede verblijven te situeren binnen de overnachtingen aan de Vlaamse Kust, brengen we verschillende bronnen samen: de overnachtingsstatistieken van het FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, eigen bronnen en een zeer grootschalige enquête bij de eigenaars van tweede verblijven. Ongeveer 17.000 binnen- en buitenlandse eigenaars werden hiervoor schriftelijk ondervraagd, representatief verdeeld naar kustgemeente, land en regio van herkomst en periode van het jaar. Van de 17.000 uitgestuurde enquêtes ontvingen we 5.100 enquêtes terug, wat een responsrate betekent van 30%.



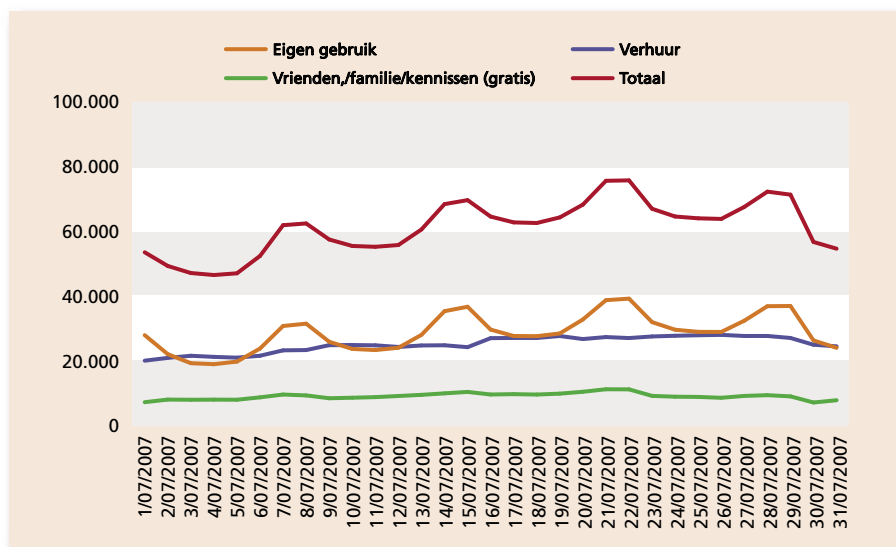
De Vlaamse Kust registreerde in 2007 naar schatting 36 miljoen overnachtingen. 75% daarvan of 27 miljoen overnachtingen werden gegenereerd door de 82.700 tweede verblijven. De overige 25% of 9 miljoen nachten zijn afkomstig van hotels, de openlucht recreatieve verblijven (ook deels gebruikt als tweede verblijf) en logies voor doelgroepen.

Wanneer we de 27 miljoen overnachtingen in tweede verblijven verdelen in functie van het gebruik van de woning, dan zien we dat 12,3 miljoen nachten (46%) op rekening komen van de eigenaar zelf. Vrienden en familie van de eigenaar die gratis in het tweede verblijf logeren, zorgen voor 3,9 miljoen overnachtingen (14%). Nog eens 10,9 miljoen overnachtingen (40%) zijn afkomstig van de verhuur van de woning tegen betaling.

Belangrijk om te onthouden is dat ongeveer 70% van de overnachtingen aan de Vlaamse Kust niet officieel geregistreerd wordt. Het betreft vooral overnachtingen door de eigenaars van tweede verblijven zelf en het gebruik door derden dat hetzij gratis aangeboden wordt door de eigenaar hetzij tegen betaling. Ook de overnachtingen op de residentiële plaatsen van de openlucht recreatieve verblijven worden niet geregistreerd. Enkel een beroep doen op de officiële bronnen houdt dus in dat het toeristisch belang van de kustgemeenten en van de Vlaamse Kust in zijn totaliteit zwaar onderschat wordt.

Figuur 6

De bezetting van de tweede verblijven aan de Kust, per dag in juli 2007 en per type gebruik, in aantal



Bron: Steunpunt buitenlands beleid, toerisme en recreatie (inventarisatie 2007)

Gebruik van de tweede verblijven doorheen het jaar

Uit de enquêteresultaten kunnen we voor elke dag van het jaar berekenen of de woning bezet is of niet. Dit leidt tot een curve met pieken en dalen gedurende weekends en wekdagen, zomer en winter, vakantieperiodes, feestdagen en gewone dagen. **Figuur 6** geeft een voorbeeld voor de zomermaand juli 2007. We kunnen vaststellen dat meer dan de helft van de tweede verblijven elke dag bezet is. Rond 21 juli is minstens 90% van de tweede verblijven in gebruik. Het is vooral de variatie in het gebruik door de eigenaars zelf die de schommelingen in de bezetting veroorzaakt.

Beleidsmatig is dit bijzonder waardevol. Gemeenten kunnen hun voorzieningen en dienstverlening hier desgewenst op afstemmen.

Herkomst van de eigenaars

Ongeveer 90% van de eigenaars woont in België. Slechts 10% is van buitenlandse origine, waarvan de overgrote meerderheid uit de buurlanden komt.

Men kan zich de vraag stellen of dit nuttige informatie is? Zijn dit cijfers omwille van de cijfers? Neen, duidelijk niet. Indien we vergelijken met wat er gebeurt in een internationale context zoals bijvoorbeeld in de Alpengebieden, waar een aanzienlijk deel van de tweedeverblijvers uit niet-buurlanden zoals het Verenigd Koninkrijk komt, dan zijn we bijzonder verheugd dat de eigenaars van tweede verblijven aan onze Vlaamse Kust dicht bij de bestemming wonen. Een korte afstand betekent immers dat de woningen frequenter kunnen bezocht worden.

Tabel 2

Gemiddelde uitgaven en raming van de uitgaven op jaarbasis door eigenaars van tweede verblijven aan de Kust voor grote werken, grote aankopen en onderhoud voor/van hun tweede verblijf, en het aandeel hiervan dat aan de Kust besteed werd (in euro)

Uitgaven	Gemiddelde uitgave per tweede verblijf	Raming bestedingen (in miljoen)	% van deze uitgaven besteed aan de Kust	Raming bestedingen aan de Kust (in miljoen)
Uitgaven voor grote werken	2443	202,0	80,6	162,9
Uitgaven voor grote aankopen	660	54,6	83,7	45,7
Uitgaven voor onderhoud	143	11,8	93,3	11,0
Andere uitgaven	59	4,9	95,2	4,6
Totaal	3305	273,3	82,1	224,2

Bron: WES-enquête 2007-08

Tabel 3

De gemiddelde bestedingen per man/nacht en de raming van de bestedingen door het eigen gebruik van het tweede verblijf aan de Kust (in euro)

Categorie	Gemiddelde bestedingen per persoon, per nacht	Totaal geraamde bestedingen (in miljoen)
Restaurant, terras, snacks	9,47	116,4
Shopping	12,65	155,4
Transport	1,29	15,9
Toeristische & recreatieve activiteiten	0,42	5,2
Medische kosten	0,35	4,4
Diverse	0,04	0,5
Totaal	24,23	297,6

Bron: WES-enquête 2007-08

Een greep uit de overige resultaten

Bestedingen

Inzake bestedingen maken we een onderscheid tussen duurzame bestedingen zoals bijvoorbeeld renovatiekosten, grotere aankopen zoals bijvoorbeeld meubels of een televisietoestel, aankopen van diensten zoals bijvoorbeeld onderhoud van tuinen, enz. en courante dagbestedingen. Wat de duurzame bestedingen betreft, gaat de aandacht naar het aandeel dat effectief aan de Vlaamse Kust gespendeerd wordt.

De uitgave op jaarbasis voor duurzame goederen bedraagt gemiddeld 3.305 euro per tweede verblijf (zie tabel 2). Voor alle tweede verblijven samen betekent dit 273 miljoen euro, waarvan 82% effectief aan de Vlaamse Kust wordt uitgegeven. In totaal besteden de tweedeverblijvers dus 224 miljoen euro aan duurzame goederen aan de Vlaamse Kust.



Foto: Lieselot Denorme

Inzake courante dagbestedingen spenderen de eigenaar en zijn gezinsleden elk gemiddeld 24,23 euro per mandag (zie tabel 3). Dat betekent ongeveer 298 miljoen euro omzet voor de Vlaamse Kust in zijn totaliteit. Van deze 24,23 euro gaat 9,47 euro naar restaurantbezoek, terras en snacks. 12,65 euro gaat naar shopping, 1,29 euro gaat naar publiek transport, benzine of parkeergelden, 0,42 euro gaat naar toegangstickets of huur van toeristisch materiaal en 0,35 euro gaat naar medische kosten of kosten gemaakt in een apotheek.

Bij de bestedingen door de eigenaars moeten we nog de uitgaven voegen van personen die gratis gebruikmaken van de woning en van personen die tegen betaling de woning huren. We schatten deze uitgaven op respectievelijk ongeveer 100 en 600 miljoen euro.

Intentie tot permanent wonen

De intentie tot permanent wonen is belangrijk, omdat dit op termijn het profiel van de kustgemeente zal beïnvloeden. Bijna 18% van de eigenaars geeft te kennen



Foto: Lieselot Denormie

Tabel 5

Activiteiten die de eigenaars van tweede verblijven aan de Kust in de eigen kustgemeente ondernomen hebben tijdens hun laatste verblijf, naar kustgemeente, in % van het aantal respondenten die zelf gebruik gemaakt hebben van hun tweede verblijf

Activiteiten	Totaal
Strand, dijk, zee	166,7
Zonnen	38,7
Wandelen langs strand, dijk	95,1
Zwemmen	17,7
Diverse strandactiviteiten	15,2
Shopping	120,9
Recreatief shoppen	66,3
Marktbezoek	54,6
Sportief	123,3
Fietsen	55,4
Zwembadbezoek	12,1
Joggen	9,2
Watersporten (zeilen, surfen, ...)	2,9
Langere wandeltochten	35
Golf	6,4
Andere sporten	2,3
Bezoek aan	107,8
Pretpark of andere kindvriendelijke attracties	8,7
Natuureservaat, park of bosgebied	27,9
Musea & tentoonstellingen	18,5
Concert, theater, film, ...	11,6
Folkloristische & andere evenementen zoals stoeten, volkspelen, vuurwerk, ...	39,9
Andere bezoeken	1,2
Sightseeing & genieten	242,3
Rondkuieren in de gemeente/stad	77,5
Terrasje doen	78,4
Restaurantbezoek	85,6
Andere sightseeing/genieten	0,8
Andere activiteiten	1,3
Totaal	762,2
Aantal respondenten	4113

Bron: WES-enquête 2007-08

dat ze hun tweede verblijf in de toekomst 'zeker wel' of 'wellicht wel' als permanente woonst zullen gebruiken. Deze 18% betekent dus een verwachte aangroei van 15.000 gezinnen voor de Vlaamse Kust in zijn totaliteit. Bijna de helft hiervan (49%) voorziet dit binnen maximaal 5 jaar, 33% binnen 5 à 10 jaar. Samengevat betekent dit dat binnen 10 jaar de permanente bewoning aan de Vlaamse Kust met 12.000 gezinnen zal toegenomen zijn. Ongeveer een kwart van de eigenaars heeft nog niet beslist of ze hun tweede verblijf als permanente woonst zullen gebruiken of niet.

Activiteiten

De eigenaars genieten duidelijk van hun gemeente en van de Vlaamse Kust. Op 100 eigenaars gaan er 95 wandelen langs strand en dijk, bezoeken er 86 een restaurant, doen er 78 in eigen gemeente een terrasje, enz. Een aandachtspunt is zeker ook het gebruik van de toeristische, culturele en natuurlijke voorzieningen. Wat het aanbod aan natuur betreft, zien we dat 28

personen op 100 gebruikmaken van het natuurlijk patrimonium van de gemeente en een bezoek brengen aan bijvoorbeeld een natuureservaat of een park- of bosgebied dat de gemeente rijk is. Quasi 40 personen op 100 participeren in folkloristische en andere activiteiten die door de gemeente worden aangeboden. Ongeveer 30 mensen op 100 maken gebruik van musea en tentoonstellingen in hun gemeente of wonen een concert, film of theatervoorstelling bij.

De enquête bevat nog meer informatie die bij het schrijven van dit artikel in hoog tempo wordt verwerkt om dan later aan de betrokken gemeenten te worden voorgelegd.■

¹ De volledige resultaten van deze studie worden begin volgend jaar bekendgemaakt en toegelicht aan de kustgemeenten.

² Openlucht recreatieve verblijven: kampeerterrinen, kampeerverblijfplaatsen en vakantiedomeinen.



Foto: Lieselot Denormie