

TWEEDE VERBLIJVEN



Auteur Stefanie Rammelaere
(Steunpunt Sociale Planning -
Provincie West-Vlaanderen)

Lector Jan Vranken
(OASeS, Onderzoeksgroep Armoede,
Sociale Uitsluiting en de Stad -
Universiteit Antwerpen)

→ WAAROM DEZE INDICATOR?

De studie 'Leefbaarheidsonderzoek aan de kust' toont aan dat de maatschappelijke effecten van de kenmerken van de woningmarkt niet onderschat mogen worden. Zo zullen de prijs, de kwaliteit en het type woning onder andere een invloed hebben op de bevolkingssamenstelling (leeftijd, inkomen, gezinstype enz.) maar ook kenmerken van de bewoners bepalen mee wie er komt wonen. Specifiek voor de kustgemeenten is het grote aandeel tweede verblijven. Een groot aantal tweede verblijven ten opzichte van het totale aantal permanente woningen kan een maat voor sociale cohesie zijn: hoe groter de verhouding tweede verblijven/permanente woningen, des te groter de kans dat de inwoners eerder geïsoleerd geraken en niet participeren aan het gemeenschapsleven. Omgekeerd mogen we er evenwel niet van uit gaan dat een groot aantal permanente woningen per definitie op een goed sociaal woonklimaat wijst. Daarnaast heeft een groot aantal tweede verblijven eveneens een invloed op de woningduurte en de sociale mix.

→ WAT ZEGT DEZE INDICATOR?

Deze indicator geeft een raming van het aantal tweede verblijven.

Het percentage tweede verblijven wordt geschat aan de hand van het aantal huishoudens. Ervan uitgaande dat elk huishouden één woongelegenheden betreft en dat er 3 % extra woongelegenheden nodig zijn om de verhuisbewegingen op de woningmarkt mogelijk te maken, wordt er bij het aantal huishoudens dus 3 % bijgeteld om zo het aantal noodzakelijke woongelegenheden te schatten.

Van het werkelijke aantal woongelegenheden wordt het geschatte aantal noodzakelijke woningen afgetrokken. Een positief saldo toont het geschatte aantal tweede verblijven. Een negatief saldo veronderstelt een algemeen woningtekort. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de fragmentatie van de woningmarkt in diverse deelmarkten (bv. huurders/eigenaars; primaire/secundaire woningkwaliteit, enz.). Naargelang de kenmerken van de bewoner kan die sommige van deze deelmarkten niet betreden. Daardoor kan er een overschot zijn op de ene deelmarkt en een tekort op de andere. Een verdergaande analyse van deze deelmarkten binnen het bestek van deze publicatie zou echter te ver leiden.

→ WAT ZIJN DE RESULTATEN?

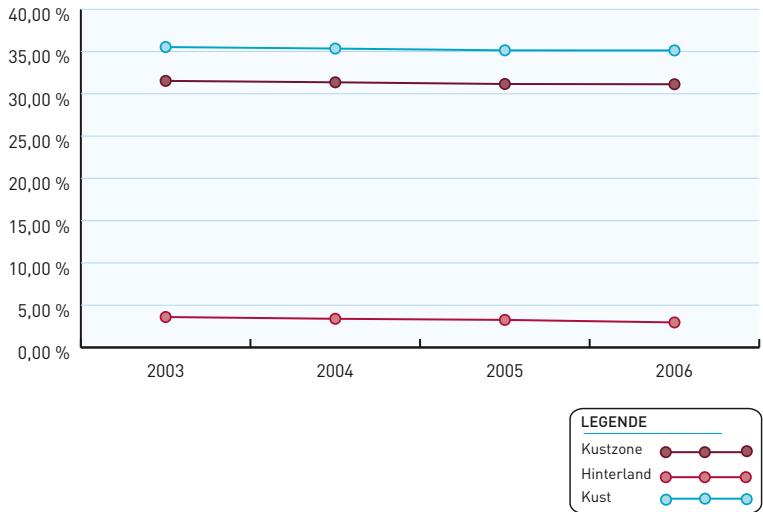
Ondanks de toename van het aantal woongelegenheden tussen 2003 en 2006, zowel aan de kust als in het hinterland, daalt het aandeel tweede verblijven in de beide regio's lichtjes. In 2006 tellen de kustgemeenten volgens de raming gemiddeld 35 % tweede verblijven tegenover 2,9 % voor het hinterland. De spreiding van de tweede verblijven over de kustgemeente is niet gelijk. Zo zijn er in Brugge en Bredene naar schatting nog geen 5 % tweede verblijven terwijl zeven van de tien kustgemeenten meer dan 44 % tweede verblijven tellen. In het hinterland is Alveringem de enige gemeente waar meer dan 4,9 % van de woningen mogelijks een tweede verblijf is.

→ WAT VOOR DE TOEKOMST?

De schatting van het aandeel tweede verblijven (berekend t.o.v. alle woongelegenheden) geeft aan dat dit aandeel tussen 2003 en 2005 jaarlijks afnam. De daling van het aandeel tweede verblijven is, in het licht van het versterken van de sociale cohesie en de betaalbaarheid van het wonen aan de kust, een goede zaak. Ondanks de afname van het aandeel tweede verblijven hebben zes op de tien kustgemeenten nog steeds meer dan 50 % tweede verblijven. Een beleid dat gericht is op het structureren van de tweede verblijven zal niet enkel de woningmarkt ten goede komen (betaalbaar wonen) maar biedt tevens oplossingen voor het aanpakken van heel wat andere problemen die eigen zijn voor de kust (bv. verdoken armoede, versterken sociale cohesie, aantrekken jonge gezinnen). Een goed doordacht beleid met extra aandacht voor het beleid inzake tweede verblijven en aandacht voor een ruimer aanbod aan betaalbaar wonen voor jonge gezinnen is essentieel om de leefbaarheid van de kustgemeenten te bevorderen.

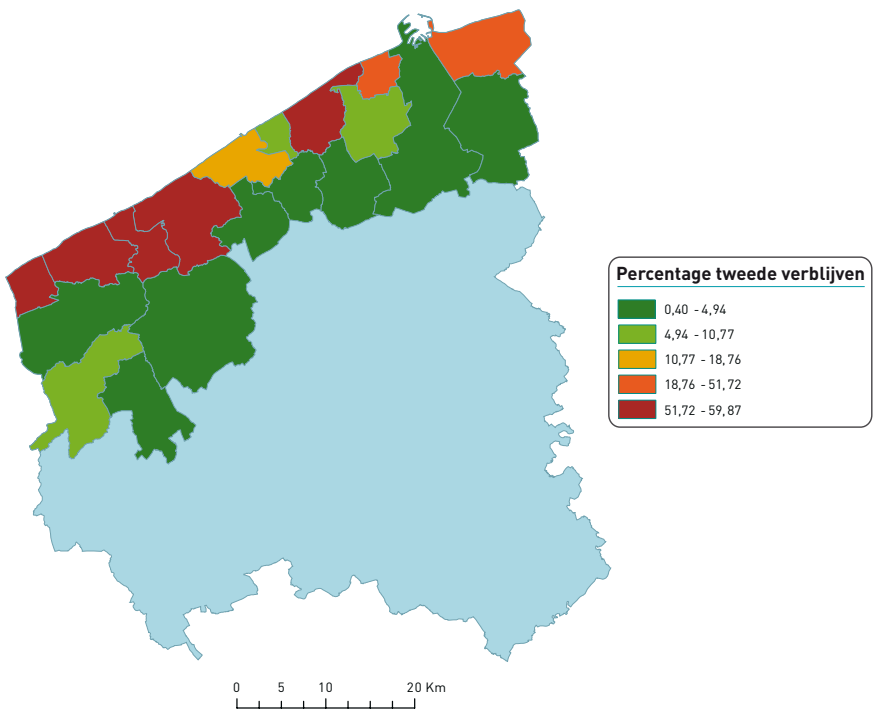
In 2006 telden de kustgemeenten 152.552 huishoudens. Rekening houdend met een frictieleegstand van 3 % om verhuisbewegingen op de woningmarkt op te vangen, wordt het aantal benodigde woningen op 157.129 geschat. Volgens het kadaster telden de kustgemeenten 242.238 woongelegenheden in 2006. Op het eerste gezicht lijkt dit meer dan voldoende om alle huishoudens van een woning te voorzien. Toch staat de woningmarkt er onder hoge druk. Het grote aantal tweede verblijven heeft echter niet alleen nadelige gevolgen voor de woningmarkt. Doordat een groot deel van de woningen slechts tijdelijk (bv. in de weekends of tijdens de vakantie) gebruikt wordt, hebben de bewoners noch de tijd noch de interesse om zich in de lokale gemeenschap te integreren. Voor het 'samenleven' in een gemeenschap heeft dit negatieve gevolgen. Dat uit zich onder meer in een lagere deelname aan het lokale verenigingsleven of minder sociale controle.

Grafiek 1 Evolutie tweede verblijven, 2003-2006



Bron Kadaster, verwerking Steunpunt Sociale Planning

Kaart 1 Percentage tweede verblijven, 2006



Bron Kadaster, verwerking Steunpunt Sociale Planning