

Technische vragen onttrekking woningen aan de woonvoorraad

Vraag 1)

Waar zijn de gespreksverslagen met bewoners/eigenaren Bergen aan zee en met de twee VVE's van de terrasflat?

Met de eigenaren van woningen in Bergen aan Zee is informatie opgehaald door de peiling als benoemd in het raadsvoorstel. Desgewenst kunnen raadsleden de ruwe data van de peiling geanonimiseerd krijgen.

Met de VVE's van de terrasflat is op een aantal momenten contact geweest. Dit is via een digitale bijeenkomst geweest op 19 februari 2021. Daar is geen officiële verslaglegging van. Daarna is er op verscheidene momenten emailverkeer geweest tussen met name de gebiedsregisseur Egmond, en later ook de beleidsmedewerker wonen, en de besturen van de VVE's. Naar aanleiding van de motie 'Tijdelijk Terrasflat' is gevraagd om een reactie van de besturen van de VVE's. Bijgevoegd zijn de reacties van beide besturen.

Vraag 2)

Waar in de visie op Hotels en Pensions staat dat buiten de concentratiegebieden waar nieuwvestiging van hotels en pensions welkom zijn en bestaande hotel en pensions behouden moeten blijven, recreatief gebruik/verhuur van Tweede Woning in appartementengebouwen niet is toegestaan?

in de 2^e herziening Egmond (2016) zijn een aantal percelen gerepareerd en aan de Boulevard recreatieve rechten hersteld. De Kennedyflat is ook meegenomen in dit bestemmingsplan onder de verwijzing naar de Ruimtelijke visie op hotels en pensions. Deze flat ligt in het concentratiegebied waar recreatieve verhuur gewenst is. De Terrasflat valt hier buiten. Op basis van het beleid is er dus geen aanleiding om bij de Terrasflat recreatieve verhuur het hele jaar toe te willen staan. Behoud van de woningvoorraad speelt hier een rol. Zie toelichting op bp 2^e herziening, paragraaf 2.7

Vraag 3)

in 2019 zijn gesprekken geweest met inwoners en apart ook gesprekken met verschillende dorpsraden door gebiedsregisseurs. In de gespreksverslagen van Verslag 2^e bijeenkomst dorpsraden Bergen 9 januari 2019 over 'Onttrekking Woningen (met bestemming Wonen) voor recreatief verhuur' is te lezen dat tweede huizen (dus wonen en recreatie) buiten het project vallen.

Ook tijdens bijeenkomsten met inwoners in de drie kernen is dit expliciet gemeld.

Ook in de Notitie beleid en regelgeving recreatieve verhuur en recreatief gebruik van woningen van Bugel Hayema staat dat Tweede Woningen buiten het beleid worden gehouden omdat er geen sprake is van onttrekking omdat ze geen deel uitmaken van de reguliere woningvoorraad

Wat is de reden om toch deze woningen aan de huisvestingsregels toe te voegen terwijl eerst gesteld wordt dat deze toch al niet aan de woningvoorraad behoren?

Tijdens dit proces is duidelijk gecommuniceerd dat, de handhaving op, het gebruik van woningen als 'tweede woning' inderdaad buiten het project valt. Dat wil niet zeggen dat handhaving van recreatief gebruik van tweede woningen ook buiten het project valt, of dat tweede woningen in zijn geheel buiten het project zouden vallen. Dit is ook nooit zo gecommuniceerd. We voegen hier nog toe dat het gebruik van tweede woningen voor recreatieve verhuur ook nu niet past binnen de bestemmingsplan regels.

Vraag 4a) Bij het schaarste onderzoek van STEC zijn daar alle tweede woningen meegeteld?

De gehele woningvoorraad maakt onderdeel uit van de analyse van STEC, waaronder dus ook alle tweede woningen.

Vraag 4b) Zijn de tweede woningen die als reguliere woning gebruikt worden hier weer vanaf getrokken?

Ja, mits er een vaste huurder op dat adres in het BRP staat geregistreerd of de eigenaar er zelf woont.

Vraag 5)

Nogmaals over de cijfers.

Bugel Hayema heeft oor het onttrekken reguliere woningen door recreatief verhuur onderzoek gedaan (en Tweede Woningen buiten het onderzoek gehouden).

In dit rapport staat in dat in Bergen aan Zee 14 woningen niemand staat ingeschreven, 163 woningen wel iemand is ingeschreven, totaal 177 woningen.

In Egmond aan Zee staat :225 niemand ingeschreven, 2109 woningen wel iemand is ingeschreven, totaal 2334 woningen.

Vervolgens is er een schaarste onderzoek van STEC uit 2019:

Hierin staat

Bergen aan Zee 41,3 % regulier bewoond, 39% tweede woning recreatief verhuur, 7% leeg en 12,7% onbekend

Egmond aan Zee 80.6% regulier bewoond, 13.9% tweede woning, 2,6% leegstand en 3.0% onbekend

Vervolgens staat in de nota nav Bron Stec 2019 en eigen samenstelling de volgende cijfers:

Bergen aan Zee: 425 woningen, 176 regulier bewoond, 166 tweede woningen/recreatieve verhuur, 84 leegstand/onbekend.

Egmond aan Zee: 2890 woningen, 2329 regulier bewoond, 283 tweede woningen/recreatief verhuur en 166 leegstand/onbekend

Vraag 5a: als in Bergen aan Zee in totaal 425 woningen staan waarvan 176 regulier bewoond worden en in 14 niemand staat inschreven in de reguliere woningen: $425 - 176 - 14 = 235$: zijn dan 235 woningen in Bergen aan Zee een Tweede Woningen? En hoeveel daarvan worden meer dan 63 dagen per jaar verhuurd aan derden?

Het is niet mogelijk om met de gegevens van Bugel Hajema en STEC door elkaar te rekenen, omdat de definities van de gebruikte categorieën verschillen en waardoor woningen met elkaar overlappen. Zo bestaat bijv. de categorie 'leegstand/onbekend' uit STEC ook uit 'reguliere woningen waar niemand staat ingeschreven' die in Bugel Hajema weer deels afzonderlijk zijn opgenomen. Het rekenvoorbeeld uit de gestelde vraag gaat daarom niet op.

Vraag 5b Als in Egmond aan Zee 2890 woningen zijn, waarvan 2109 iemand staat ingeschreven, 225 niemand staat ingeschreven (Bron Bugel hayema), hoe kunnen dan er 2329 reguliere inschrijvingen (Stec)zijn? Staan er dan 229 inwoners ingeschreven in een Tweede Woning? En hoeveel woningen waar wél iemand staat ingeschreven worden eigenlijk meer verhuurd dan bewoond?

Het antwoord bij 5a is ook van toepassing bij deze vraag.

Vraag 5c In het stuk staat geschreven dat de terrasflat 119 woningen betreft. Hoeveel van de Tweede Woningen in de terrasflat worden regulier bewoond, hoeveel worden als vakantiehuis door de eigenaar (en gezin) gebruikt en hoeveel worden recreatief verhuurd aan derden?

De besturen van de Vereniging Van Eigenaren van de terrasflats hebben begin dit jaar de volgende gegevens verstrekt:

Zuid I

85 appartementen

Ca 10 toeristisch verhuurd

Ca 22 1^e woning, maar wordt iets minder

Ca 53 als 2^e woning, neemt toe

Zuid II

71 appartementen

Ca 12 toeristisch verhuurd

Ca 15 1^e woning

Ca 44 als 2^e woning

De rekensom van 119 is gemaakt door van het totaal aantal appartementen de appartementen die als 1^e woning gebruikt worden af te trekken.

(voor het gemak heb ik de drie staatjes hieronder bijgevoegd: resp uit de nota de samenstelling van Bron Stec 2019, Stec 2019 en Bugel hayema 2019)

Vraag 6

De enquête in Bergen aan Zee: Wat is er nu geteld? Het aantal genoemde voor en nadelen? Of het aantal mensen die een mening heeft gegeven? Het lijkt namelijk nu alsof een voordeel minder weegt dan vijf nadelen...

Het aantal keer dat een voor- of nadeel is benoemd is geteld. De ene persoon heeft meer voordelen of nadelen meegegeven dan de ander. Er is voor gekozen daar naar te kijken om er achter te komen wat de meest aangevoerde argumenten zijn. Er is geen weging aan de argumenten gegeven. Het verschil tussen de scores per stelling (4 totaal) maakt geen onderdeel uit van de afweging. Er wordt ook in dit antwoord herhaald dat bewust niet is gevraagd welke optie de voorkeur heeft omdat een representatieve enquête daarover niet mogelijk was. Daarom is specifiek geprobeerd argumenten voor en tegen op te halen om met de raad te delen.

uitgesplitst

A1. Uitsplitsing gebruik reguliere woningvoorraad totale gemeente naar wijk en prijsklasse

Figuur A1: Gebruik reguliere woningvoorraad naar wijk

	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend	Totaal
Wijk 01 Bergen Binnen	93,2%	1,8%	3,3%	1,7%	93,2%
Wijk 02 Bergen aan Zee	41,3%	39,0%	7,0%	12,7%	41,3%
Wijk 03 Buitengebied Bergen	85,7%	1,6%	6,1%	6,6%	85,7%
Wijk 04 Egmond aan Zee	80,6%	13,9%	2,6%	3,0%	80,6%
Wijk 05 Egmond-Binnen	93,9%	0,7%	2,1%	3,3%	93,9%
Wijk 06 Egmond aan den Hoef	96,5%	0,3%	1,7%	1,6%	96,5%
Wijk 07 Schoorl	93,5%	1,5%	3,0%	2,0%	93,5%
Totaal	89,7%	4,8%	3,0%	2,5%	89,7%

Figuur A2: Gebruik reguliere woningvoorraad naar prijsklasse

	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend	Totaal
tot 100.000	87%	0%	5%	8%	100%
100.000 tot 150.000	90%	2%	6%	2%	100%
150.000 tot 200.000	93%	3%	3%	1%	100%
200.000 tot 250.000	93%	4%	2%	1%	100%
250.000 tot 300.000	90%	5%	3%	1%	100%
300.000 tot 400.000	90%	7%	2%	1%	100%
400.000 tot 500.000	88%	6%	3%	2%	100%
500.000 tot 1.000.000	89%	5%	4%	3%	100%
1.000.000 of meer	90%	5%	2%	1%	100%

worden.

Figuur 1: Gebruik woningvoorraad per kern in de gemeente Bergen

Wijk	Totaal aantal woningen (%)	Waarvan reguliere bewoond (%)	Waarvan in gebruik als Tweede woning/recreatieve verhuur (%)	Waarvan Leegstand/gebruik onbekend (%)
Totaal Bergen¹	15.280 (100%)	13.705 (100%)	739 (100%)	843 (100%)
Bergen Binnen	6.170 (40%)	5.750 (42%)	111 (15%)	309 (37%)
Bergen aan Zee	425 (3%)	176 (1%)	166 (22%)	84 (10%)
Buitengebied Bergen	245 (2%)	210 (2%)	4 (1%)	31 (4%)
Egmond aan Zee	2.890 (19%)	2.329 (17%)	283 (38%)	161 (19%)
Terrasflat Egmond AZ			119 (16%)	
Egmond-Binnen	1.170 (8%)	1.099 (8%)	8 (1%)	63 (7%)
Egmond aan den Hoef	1.440 (9%)	1.390 (10%)	4 (1%)	48 (6%)
Schoorl	2.940 (19%)	2.749 (20%)	44 (6%)	147 (17%)

Bron: Stec (2019), eigen samenstelling

Als we inzoomen naar Bergen aan zee en de terrasflats, bevindt 38% van het totaal aantal woningen dat gebruikt wordt als tweede woning en/of gebruikt wordt voor de recreatieve verhuur daar,

¹ De opgetelde totalen zijn niet exact. Dit komt door afronding op vijftallen.

Egmond-Binnen	63	1.019	1.082	6%	75%
Groot	28	639	667	4%	57%
Schoorl	152	1.936	2.088	7%	69%
Findtotaal	950	12.854	13.804	7%	70%