

Schaarsteonderzoek Bergen (NH)

Stec Groep aan Gemeente Bergen

28 februari 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Conclusies en advies	4
2.1 Overall in gemeente woningschaarste in betaalbare huur- en koopsegment	4
2.2 Prijsgrens koopsegment: tot € 450.000 in gehele gemeente, in wijken rondom Bergen en Schoorl ook schaarste tot € 600.000	5
2.3 Tweede woningbezit komt veelvuldig voor, handhaving via bestemmingsplan mogelijk	6
2.4 Toeristische verhuur kan beperkt worden met schaarsteonderbouw	6
3. Analyse schaarste	7
3.1 Te weinig passende woningen voor lage- en middeninkomens in Bergen op basis van huidige woningvoorraad	7
3.2 Dynamiek is hoog in betaalbare koopsegment	11
3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe	13
3.4 Migratie als tegenwicht van natuurlijke krimp	13
3.5 Verwachte huishoudenstoename vergroot woningdruk	15
4. Toetsing instrumenten	17
4.1 Recreatief gebruik van reguliere woningen	17
4.2 Recreatieve verhuur van reguliere woningen	19
Bijlage A: Analyses op wijkniveau	20
Bijlage B: Nulmeting recreatief gebruik 2021	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bergen (NH) heeft sinds 2019 een huisvestingsverordening vastgesteld. Hierin zit een regeling om tweede woningbezit en toeristische verhuur van woningen in de gemeente te reguleren. Inmiddels is het 2023 en dat betekent dat de termijn voorgaande huisvestingsverordening is afgelopen. Een nieuwe verordening is inmiddels vastgesteld. De regels omtrent recreatief gebruik en recreatieve verhuur van reguliere woningen die de gemeente met deze verordening heeft ingevoerd moeten echter nog opnieuw onderbouwd worden. Tot die tijd zijn de regels nog ongewijzigd gelaten.

Een grond om een regeling voor recreatief gebruik en recreatieve verhuur van reguliere woningen op te stellen is schaarste. Dit betekent dat aangetoond moet worden dat recreatief gebruik en/of recreatieve verhuur van reguliere woningen leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige schaarste-effecten op de woningmarkt, denk aan het bezet houden van schaarse betaalbare woningen voor doelgroepen die nu de woningmarkt niet kunnen betreden. Ook moet (onderbouwd) besloten worden voor welke gebieden in de gemeente en voor welke prijssegmenten de regeling van toepassing kan zijn.

Om deze reden wenst de gemeente te beschikken over een actueel onderzoek naar de woningschaarste in de gemeente Bergen (NH). Deze kan – uiteraard afhankelijk van de uitkomsten – de onderbouwing vormen van de regeling voor recreatief gebruik en recreatieve verhuur van reguliere woningen. Dit onderzoek geeft de gemeente Bergen (NH) antwoord op de volgende vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in de gemeente Bergen (NH)? En zo ja, hoe ziet deze schaarste eruit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Zijn er verschillen in de mate van schaarste tussen de verschillende wijken binnen de gemeente Bergen (NH)? En betekent dit dat er tussen deze wijken een verschil in prijsgrens is tot waar deze schaarste zich voordoet?
- Op basis van bovenstaande: welke doelgroepen ervaren op dit moment krapte op de woningmarkt? (zoals koopstarters en middeninkomens).
- Hoe ontwikkelt de woningmarkt in Bergen (NH) zich naar verwachting op de middellange termijn (10 jaar)?
- Wat is de huidige invloed van tweede woningbezit en toeristische verhuur van woningen op de woningmarkt en kan een regeling daarom bijdragen aan het terugdringen van schaarste?

1.2 Onze aanpak

Dit rapport bevat het onderzoek naar of er schaarste is, en zo ja in welke mate deze schaarste zich voordoet in de gemeente Bergen (NH) op gemeente- en wijkniveau. Dit onderzoek bevat een grondige analyse van de huidige inkomensverdeling, woningvoorraad, marktdynamiek en demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en haar kernen. Hierbij zijn regelmatig vergelijkingen gemaakt met regionale, provinciale en landelijke cijfers. De aanwezigheid van schaarste vormt de basis voor de conclusies van dit onderzoek. Op basis van actuele marktgegevens wordt vervolgens geanalyseerd in welke prijsklassen er aantoonbaar sprake is van schaarste. Indien opnieuw schaarste in de gemeente Bergen (NH) wordt vastgesteld dan kan dit onderzoek dienen als grondslag voor de huisvestingsverordening. We onderzoeken vervolgens in hoeverre recreatief gebruik en recreatieve verhuur van reguliere woningen voorkomt in de gemeente naar wijken en prijssegmenten en in hoeverre dit invloed heeft op de aangetroffen schaarste.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste conclusies die voortkomen uit de onderzoeksresultaten. De volledige analyse wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Analyses op wijkniveau staan in bijlage A. De uitkomsten van de nulmeting recreatief gebruik in 2021 in bijlage B.

2. Conclusies en advies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies van ons schaarsteonderzoek samen. Deze vertalen we vervolgens naar enkele aanbevelingen voor beleid.

2.1 Overall in gemeente woningschaarste in betaalbare huur- en koopsegment

De woningmarktdynamiek in de gemeente Bergen (NH) duidt op woningschaarste in het betaalbare huur- en koopsegment. Dit blijkt uit de beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens, sterk gestegen transactieprizen op de koopwoningmarkt, toegenomen wachttijd en aantal reacties op de sociale huurwoningmarkt en een toenemende demografische druk door verwachte huishoudensgroei (onder andere door migratie-instroom) in de toekomst. De combinatie van deze bevindingen zorgt ervoor dat huishoudens met een laag- of middeninkomen moeilijk de woningmarkt kunnen betreden of kunnen doorstromen naar een voor hen passende woning.

Tabel 1: Conclusies woningschaarste gemeente Bergen (NH)

Aspect	Bevindingen	Taxatie schaarste
Passende woningvoorraad (3.1)	- De groep lage inkomens is in de gemeente Bergen (NH) relatief klein vergeleken met de provincie Noord-Holland en Nederland als geheel. - De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan op de mogelijkheden voor lage- en middeninkomens. Rekening houdend met passende huurprijzen en WOZ-waarden voor deze doelgroep, zijn er onvoldoende woningen voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. De passende woningvoorraad voor lage- en middeninkomens is slechts circa 50% van de omvang van deze inkomensgroepen.	
Dynamiek koopwoningmarkt (3.2)	- De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen (€ 561.000) in de gemeente Bergen (NH) lag in 2022 fors hoger dan het regionale gemiddelde. 87% van de koopwoningen in Bergen (NH) heeft een WOZ-waarde van boven de € 355.000, de landelijke grens voor betaalbare woningen. - Slechts 13% van de aangeboden of verkochte woningen in de gemeente Bergen (NH) had het afgelopen jaar een vraagprijs tot € 355.000. 62% van de woningen had een vraagprijs van boven de € 500.000. - De marktdynamiek op de koopwoningmarkt is hoog tot € 500.000. In het duurdere segment (> € 500.000), worden de woningen minder snel verkocht. - De gemiddelde transactieprijs in de gehele gemeente lag het afgelopen jaar op € 649.800. Dit is een stijging van 33% ten opzichte van 2018. In de afgelopen twee jaar is de gemiddelde transactieprijs redelijk gelijk gebleven.	
Dynamiek sociale huurwoningmarkt (3.3)	- De inschrijftijd is toegenomen van 8,6 jaar in 2018 naar 9,0 jaar in 2021. - De zoektijd is ongeveer gelijk gebleven op circa 2 jaar. - De slagingskans van woningzoekenden is afgenomen van 1,9% in 2018 naar 1,3% in 2021. - Het aantal reacties per woning is sterk toegenomen van 140 reacties per woning in 2018 naar 228 reacties per woning in 2021.	

**Demografische
ontwikkelingen
(3.4)**

- De gemeente Bergen (NH) kent al voor langere tijd een positief migratiesaldo (zowel binnenlands als buitenlands). Dit kan de concurrentie en dus de schaarste op de woningmarkt vergroten. In het kader van een sterke vergrijzing van de gemeente is instroom van jonge huishoudens echter wel gewenst.
- Het aantal huishoudens neemt naar verwachting slechts licht toe in de aankomende jaren. Deze toename is lager dan in veel andere gemeenten in Nederland. De doelgroep met een leeftijd boven de 65 jaar neemt het sterkst toe.
- Met name het aantal huishoudens met een laag inkomen neemt nog toe. Dit komt door de verdere vergrijzing. Dit zet mogelijk de betaalbaarheid van de woningvoorraad verder onder druk.



Bron: Stec Groep (2023).

2.2 Prijsgrens koopsegment: tot € 450.000 in gehele gemeente, in wijken rondom Bergen en Schoorl ook schaarste tot € 600.000

Op basis van de analyses blijkt dat huishoudens met een laag- en middeninkomen lastig aan een woning kunnen komen in de gemeente Bergen (NH). De woningvoorraad die past bij hun inkomen is voor hen beduidend kleiner dan de omvang van de doelgroep. Daarnaast blijkt dat huishoudens met een hoger inkomen moeite hebben om te starten of door te stromen op de woningmarkt. Dit komt met name door de sterk gestegen koopwoningprijzen. Aanvullend op de woningsegmenten voor huishoudens met laag- en middeninkomen blijkt dat er ook schaarste is in het koopsegment tot een hogere WOZ-waarde. Hieronder wordt onderscheid gemaakt naar de verschillende wijken in de gemeente. De mate van schaarste is gebaseerd op basis van de indicatoren die de dynamiek op de koopwoningmarkt duiden.

In wijken Bergen Binnen, Bergen aan zee, Buitengebied Bergen en Schoorl: in ieder geval schaarste aanwezig tot € 600.000

In de wijken Bergen Binnen, Bergen aan Zee, Buitengebied Bergen en Schoorl heeft minimaal 45% van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde van meer dan € 600.000 (zie bijlage A3). Bovendien lag in deze wijken de gemiddelde transactieprijs in het afgelopen jaar op meer dan € 650.000. Ook had slechts 0% tot 37% van de aangeboden woningen in het afgelopen jaar een vraagprijs tot € 500.000 (zie bijlage A4). Deze indicatoren wijzen erop dat er in ieder geval schaarste aantoonbaar is tot een WOZ-waarde van € 600.000 in deze wijken.

In wijken Egmond Binnen, Egmond aan den hoef en Egmond aan Zee: in ieder geval schaarste aanwezig tot € 450.000

In de wijken Egmond Binnen, Egmond aan den hoef en Egmond aan Zee heeft een groter deel van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde lager dan € 500.000 (circa 66%). De gemiddelde transactieprijs ligt in de drie wijken nog wel relatief hoog, namelijk op minimaal € 458.000. We zien daarom wel reden om een grens te hanteren die hoger ligt dan de landelijke betaalbaarheidsgrens. Dit blijkt ook uit de aanbodgegevens van het afgelopen jaar. Slechts 0 tot 13% van de koopwoningen had een vraagprijs die lager was dan € 355.000 en iets meer dan de helft van de woningen had een vraagprijs die lager was dan € 500.000. We indexeren daarom dat er in deze wijken in ieder geval schaarste aantoonbaar is tot € 450.000.

Tabel 2: Schaarste-indicator naar woningwaarde

Wijk	Tot € 270.000	€ 270.000 tot € 355.000	€ 355.000 tot € 450.000	€ 450.000 tot € 600.000
Wijk 01 Bergen Binnen				
Wijk 02 Bergen aan Zee				
Wijk 03 Buitengebied Bergen				
Wijk 04 Egmond aan Zee				
Wijk 05 Egmond-Binnen				
Wijk 06 Egmond aan den Hoef				
Wijk 07 Schoorl				

Bron: Schaarsteonderzoek gemeente Bergen (NH) (2023).

2.3 Tweede woningbezit komt veelvuldig voor, handhaving via bestemmingsplan mogelijk

We hebben aanvullend onderzoek gedaan naar de mate van recreatief gebruik van reguliere woningen (tweede woningbezit) in de gemeente. Hieruit blijkt dat in wijken waar dit niet is toegestaan (exclusief Bergen aan Zee en de boulevard in Egmond aan Zee) nog 250 woningen voor recreatief gebruik worden ingezet. Dit betekent dat de gebruikers van de woning elders binnen of buiten de gemeente staan ingeschreven. We zien dan ook geen afname van het recreatief gebruik sinds 2021, toen we een nulmeting hebben uitgevoerd. Reden hiervoor kan zijn dat de regeling toeristische verhuur, die de gemeente toen heeft ingevoerd, hier geen direct effect op heeft. Immers was recreatief gebruik van woningen in het merendeel van de kernen in de gemeente Bergen (NH) ook voor deze regeling al verboden. Handhaving op dit verbod lijkt daarmee het meeste effect te weeg te kunnen brengen. Nieuwe regels hoeven hiervoor niet via de huisvestingsverordening ingesteld te worden.

2.4 Toeristische verhuur kan beperkt worden met schaarsteonderbouwing

De opgenomen regeling in de afgelopen huisvestingsverordening had wel effect op de recreatieve verhuur en dan met name op het in beeld brengen hiervan. Inmiddels zijn verhuurders verplicht om een registratienummer te vermelden op verhuurplatforms en dienen zij het te melden wanneer een woning wordt verhuurd. Verhuurplatforms zijn tevens medeplichtig om deze registratienummers te eisen van de aanbieders op hun site. Uit de registratie van de gemeente Bergen (NH) blijkt dat toeristische verhuur veelvuldig plaatsvindt in de gemeente (719 adressen) en dat regulering van deze sector door middel van maatregelen zoals een nachtcriterium ook in de toekomst gewenst is. Dit kan er immers voor zorgen dat woningen minder interessant zijn voor personen die deze hoofdzakelijk willen gebruiken voor toeristische verhuur. Ook het handhaven op het verbod van tweede woningbezit kan hier een rol in spelen.

Dit onderzoek biedt de onderbouwing voor het mogen invoeren van de registratieplicht en meldplicht met nachtcriterium. Een deel van de woningvoorraad is immers als schaars getoetst en deze maatregelen kunnen bijdragen aan het terugdringen van deze schaarste. De maatregelen mogen dan ook voor dit deel van de woningvoorraad ingezet worden. In de wijken Bergen Binnen, Bergen aan Zee, Buitengebied Bergen en Schoorl is dit tot een WOZ-waarde van € 600.000 (prijspeil 2023) en in de overige wijken tot € 450.000. Vanuit schaarste is er voor de overige woningsegmenten geen onderbouwing. Wel geldt dat jaarlijks de maximale WOZ-grens geïndexeerd kan worden met de ontwikkeling van de WOZ-waarde.

3. Analyse schaarste

In dit hoofdstuk staat de uitwerking van de meest relevante woningschaarste-indicatoren. Dit zijn onder ander:

- Het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad.
- De recente markt- en verhuisdynamiek op de Bergense woningmarkt.
- Een vooruitblik naar de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens, doelgroepen en de impact hiervan op de druk van de woningmarkt.

De analyses in dit hoofdstuk worden op gemeenteniveau gepresenteerd en regelmatig vergeleken met regionale, provinciale en landelijke cijfers. Bijlage A bevat dezelfde analyses op wijkniveau. De wijken zijn ingedeeld volgens de begrenzing in bijlage A1. In dit hoofdstuk wordt hier regelmatig naar verwezen.

3.1 Te weinig passende woningen voor lage- en middeninkomens in Bergen op basis van huidige woningvoorraad

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit schaarsteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en in 2023 geïndexeerd. Ter verduidelijking hieronder de geldende regels per inkomensgroep inclusief bijbehorende inkomensgrenzen:

- **Lage inkomens met passend toewijzen:** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 25.475** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€ 34.575**. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 25.075 / € 33.800).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen:** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van **€ 44.035** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 48.625**. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** er is geen vaste inkomensgrens voor middeninkomens. In dit onderzoek gaan we uit van een maximaal inkomen van **€ 60.000 per huishouden**. Dit is in 2023 gelijk aan ongeveer een huishoudensinkomen van 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens met een inkomen **boven de € 60.000** per huishouden behoren in dit onderzoek tot de hoge inkomens.

Circa 55% van de huishoudens in de gemeente Bergen (NH) heeft een laag- of middeninkomen

Onderstaande tabel geeft de omvang van inkomensgroepen voor de gemeente Bergen (NH) weer. Deze is afgezet tegen de omvang van deze groepen in de COROP-regio (Alkmaar en omgeving), provincie en Nederland. We zien dat in totaal 45% van de huishoudens in de gemeente Bergen (NH) een laag inkomen heeft (zonder en met passend toewijzen). Dit is de doelgroep van sociale huurwoningen. Dit is vergelijkbaar met de overige gemeenten in de COROP-regio Alkmaar en omgeving, maar relatief weinig ten opzichte van de verdeling in de provincie Noord-Holland en Nederland als geheel. Verder zien we dat circa 10% van de huishoudens tot de middeninkomens behoren. 45% van de huishoudens heeft daarmee dus een hoog inkomen.

Tabel 3: Huishoudens naar inkomensgroepen in de gemeente Bergen (NH)

Inkomensgroep	Gemeente Bergen (NH)	Alkmaar en omgeving	Noord-Holland	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	3.360 (24%)	28.315 (25%)	427.190 (31%)	2.493.835 (31%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	2.955 (21%)	23.380 (20%)	259.170 (19%)	1.533.110 (19%)
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 60.000)	1.455 (10%)	62.690 (55%)	685.880 (50%)	3.978.625 (50%)
Hoge inkomens (€ 60.000 +)	6.430 (45%)			
Totaal	14.200 (100%)	114.420 (100%)	1.373.165 (100%)	8.010.720 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2021), WoON2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de hypotheekmogelijkheden voor modale inkomens per rentecategorie.

Hypotheek rente	Modaal (€ 40.000)	Modaal en half modaal (€ 40.000 + € 20.000)	2x modaal (€ 40.000 + € 40.000)
1%	€ 192.000	€ 303.000	€ 446.000
2%	€ 176.000	€ 277.000	€ 406.000
3%	€ 174.000	€ 273.000	€ 395.000
4%	€ 168.000	€ 262.000	€ 384.000
5%	€ 158.000	€ 251.000	€ 366.000

Bepaling betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in de gemeente Bergen (NH) mogelijk beperkt is, is eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vastgesteld. Er wordt wat betreft koopwoningen met de WOZ-waarde van 2023 gerekend (peildatum: 1 januari 2022). In de huidige markt overstijgen de transactieprizen deze waarden nog wel geregeld. Op de lange termijn (in bijvoorbeeld een meer ontspannen markt) geeft deze WOZ-waarde echter een redelijke indicatie voor de passende koopwoningvoorraad. Verderop in dit hoofdstuk wordt de invloed van de huidige woningmarkt op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen behandeld.

Voor **lage inkomens met huurtoeslag** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 150.000 en een huurwoning tot circa € 725 betaalbaar (kale huur, uitgaande van een huurquote van 25%). In de praktijk heeft deze doelgroep recht op toewijzing van een

sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 647,19 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 693,60 voor meerpersoonshuishoudens).

Voor **lage inkomens zonder huurtoeslag** met een inkomen tot maximaal € 48.625 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 210.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden. Een betaalbare huurprijs voor deze groep loopt van € 725 tot € 1.015. Aansluitend bij de toewijzingsregels van sociale huurwoningen vormt het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 647,19 / € 693,60) tot de liberalisatiegrens (€ 808,06) een geschikte huurcategorie.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 60.000 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 270.000 bereikbaar en huurwoningen van € 1.015 tot € 1.330. Ondanks dat deze maximale huurprijs zich grotendeels boven het middenhuursegment bevindt, vinden we dat huursegment het meest passend voor deze doelgroep. Dat zijn huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,60) tot circa € 1.050. Overige woningen met een hogere huurprijs (meer dan € 1.050) of woningwaarde (meer dan € 270.000) achten we passend voor **hoge inkomens** (of lagere inkomens met voldoende middelen).

Passende woningvoorraad voor lage- en middeninkomens slechts circa 50% van omvang inkomensgroepen

Onderstaande tabel bevat betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en geeft een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Hieruit blijkt dat een relatief klein deel van de woningvoorraad bereikbaar is voor lage- en middeninkomens. Voor de groep met een laag- of middeninkomen (7.770 huishoudens) zijn in totaal circa 3.850 woningen passend op basis van de huurprijs of WOZ-waarde (50%). In principe zijn er daarmee onvoldoende woningen om lage- en middeninkomens mee te kunnen voorzien. Dit is een eerste indicatie van woningschaarste voor deze doelgroepen, waar met name starters en doorstromers op de woningmarkt last van zullen ondervinden. Enkel voor hoge inkomens zijn er voldoende woningen beschikbaar (168%). Al is deze doelgroep ook nog zeer divers.

Tabel 4: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Bergen (NH)

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal hh '23	Passende huur- woningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	Koop: tot € 150.000 Huur: tot € 725	3.360	2.255 (tot aftoppings- grens, < €647,19 / € 693,60)	35	68%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	Koop: € 150.000 - € 210.000 Huur: € 725 - € 1.015	2.955	625 (tot liberalisatiegrens, < € 808,06)	65	23%
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 60.000)	Koop: € 210.000 - € 270.000 Huur: € 1.015 - € 1.330	1.455	610 (middenhuur, < € 1.050)	260	60%
Hoge inkomens (€ 60.000 +)	Koop: € 270.000 + Huur: € 1.330 +	6.430	670 (dure huur, € 1.050 +)	10.135	168%
Totaal		14.200	4.160	10.495	103%*

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2021), WOZ-register gemeente Bergen (NH) (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afronding op vijftallen. *Een deel van de woningen staat (tijdelijk) leeg.

Tussen wijken bestaan verschillen in aandeel passende woningen, maar overal tekort

Op gemeenteniveau is het aandeel passende woningen voor lage- en middeninkomens slechts 50%. Op wijkniveau zien we echter wel verschillen. Zo is in de wijk Bergen aan Zee de woningvoorraad passend voor 75%. In Buitengebied Bergen (21%), Egmond-Binnen (35%) en Egmond aan den Hoef (39%) zien we juist een relatief laag aandeel passende woningen. Voor alle wijken geldt echter dat er in principe een tekort is aan woningen voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Deze problemen treden met name op bij huishoudens die nog niet in een koopwoning wonen. Dit zijn starters op de woningmarkt of doorstromers uit het huursegment. In bijlage A2 tonen we de passende woningvoorraad per wijk.

Huishoudens met laag inkomen veelvuldig in bezit van koopwoning, met name oudere doelgroep

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin bijvoorbeeld huishoudens met een laag inkomen al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor naar een ander woningsegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen.

In totaal zien we dat circa 50% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning woont. Een groot deel van hen heeft de afgelopen jaren waarschijnlijk geprofiteerd van de stijging van de koopwoningprijzen en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken. In heel Nederland ligt dit percentage beduidend lager (31%). Dit komt doordat in de gemeente Bergen (NH) de koopwoningvoorraad voor langere tijd al relatief groot is geweest.

Onderscheid makend naar huishoudenstypen valt op dat jongeren onder de 25 jaar nauwelijks in een koopwoning wonen en relatief vaak in een particuliere huurwoning. Zij hebben de stap naar de koopwoningmarkt door de huidige prijzen en hun lagere inkomen in 13% van de gevallen kunnen maken. Verder valt op dat zowel een- als tweepersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd vaker in een koopwoning wonen dan vergelijkbare huishoudens (een- of tweepersoons) in de jongere leeftijdsklasse tussen de 25 jaar en de AOW-gerechtigde leeftijd. Ouderen met een laag inkomen hebben dus vaker geprofiteerd van de gestegen koopwoningprijzen dan andere huishoudenstypen met een vergelijkbaar inkomen.

Tabel 5: Huidige woonsituatie van huishoudens met een laag inkomen (met en zonder passend toewijzen) per huishoudenstype in de gemeente Bergen (NH)

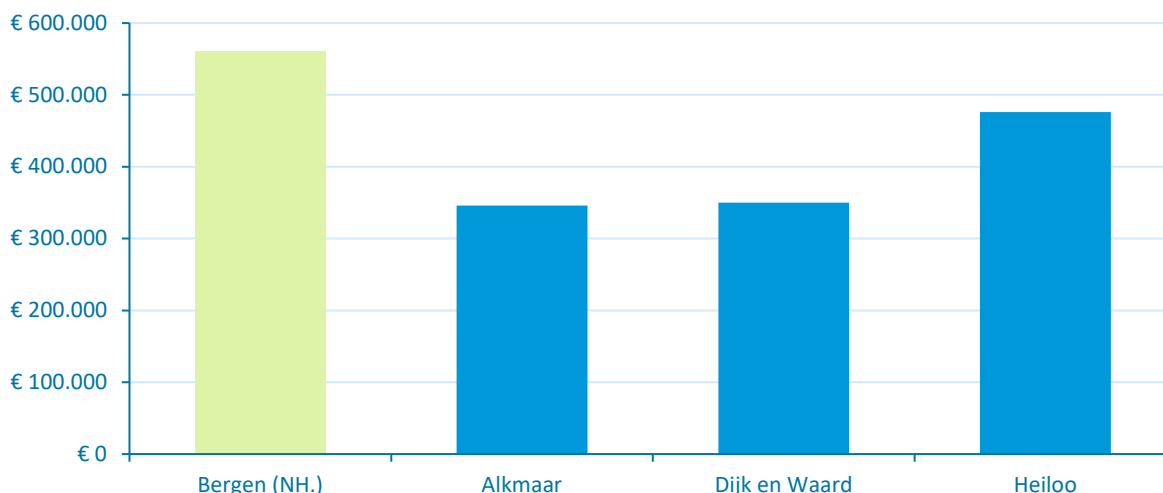
Huishoudenstype	Koop (%)	Corporatiehuur (%)	Particuliere huur (%)
Jonger dan 25 jaar	13%	13%	73%
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	34%	48%	18%
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	51%	37%	12%
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	60%	33%	7%
Paar zonder kinderen AOW of ouder	69%	25%	6%
Paar met kind(eren)	59%	33%	8%
Eenoudergezin	41%	42%	17%
Totaal	50%	37%	13%

Bron: LMW (2021). Bewerking Stec Groep (2023).

Gemiddelde WOZ-waarde relatief hoog in Bergen (NH)

Vergeleken met andere gemeenten in de COROP-regio ligt de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Bergen (NH) relatief hoog. In 2022 was de gemiddelde WOZ-waarde voor koopwoningen in Bergen (NH) € 561.000. In de gehele COROP-regio Alkmaar en omgeving was dit € 391.000 en landelijk was in 2022 € 378.000 het gemiddelde voor koopwoningen, dat is beiden fors lager dan in de gemeente Bergen (NH).

Figuur 1: Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen Alkmaar en omgeving, 2022



Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Meer dan 50% koopwoningvoorraad heeft waarde hoger dan € 500.000, duidelijke verschillen tussen wijken

Op basis van het WOZ-register van de gemeente Bergen (NH) zien we dat het merendeel van de woningen (57%) in de gemeente een WOZ-waarde heeft van meer dan € 500.000 en dat slechts 13% van de woningen in het betaalbare segment valt, zoals deze is opgenomen in de regionale Woondeals (tot € 355.000). Met name in de wijken Bergen Binnen, Bergen aan Zee, Buitengebied Bergen en Schoorl is de woningvoorraad relatief duur. In deze wijken heeft meer dan 60% van de koopwoningen een WOZ-waarde hoger dan € 500.000. In de wijken Egmond aan Zee, Egmond-Binnen en Egmond aan den Hoef zien we juist dat meer dan 60% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan € 500.000 heeft. In bijlage A3 zijn de verschillen tussen de wijken nader uitgewerkt.

3.2 Dynamiek is hoog in betaalbare koopsegment

Weinig aanbod en hoge dynamiek in koopsegment tot € 500.000

Naast het afzetten van de bestaande inkomensgroepen tegen de voor hen passende woningvoorraad geeft ook de marktdynamiek een inzicht in de krapte van bepaalde woningprijsklassen in de gemeente Bergen (NH). Immers hoe hoger de dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen over het algemeen verkocht worden. We zien dat in de gemeente Bergen (NH) met name in het prijssegment tot € 500.000 de marktdynamiek zeer hoog is. Ook wanneer we dit vergelijken met de dynamiek in de COROP-regio Alkmaar en omgeving. Ook blijkt dat op het moment (september 2023) het merendeel van de te koop staande woningen een vraagprijs heeft van meer dan € 700.000 (55%). Slechts 5% is bereikbaar voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Daarnaast is ook slechts 3% in dit segment verkocht het afgelopen jaar. Dit bevestigt het beeld dat het afgelopen jaar de druk op het betaalbare woningsegment hoog was. Een overzicht van de marktdynamiek per wijk is in te zien in bijlage A4. Hierin is te zien dat het hoogste aandeel te koop aangeboden woningen en verkochte woningen tot € 500.000 in Egmond-Binnen staat (74%). In het Buitengebied Bergen zijn daarentegen juist helemaal geen woningen verkocht of aangeboden onder deze prijs.

Tabel 6: Te koopstaande- en verkochte woningen in de gemeente Bergen (NH), september 2022 - september 2023

Prijsklassen	Te koop september '23	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/ verkocht	%	Aandeel/transactieratio* (%)	
							Gemeente Bergen	Alkmaar en omgeving
Tot € 150K	0	0%	0	0%	0	0%	0	67%
€ 150K - € 210K	0	0%	0	0%	0	0%	0	17%
€ 210K - € 270K	9	5%	8	3%	17	4%	113%	38%
€ 270K - € 355K	10	5%	34	12%	44	9%	29%	28%
€ 355K - € 500K	30	16%	85	30%	115	25%	35%	51%
€ 500K - € 700K	34	18%	69	24%	103	22%	49%	72%
Meer dan € 700K	102	55%	87	31%	189	40%	117%	103%
Totaal	185	100%	283	100%	468	100%	65%	51%

Bron: Funda.nl (september 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Verkoop afgelopen jaar. *Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent een hogere dynamiek.

Zeer hoge gemiddelde transactieprizen en snelle verkooptijd van woningen

Uit NVM-gegevens (juni2022 – juni 2023) blijkt dat de gemiddelde transactieprijs van een woning in de gemeente het afgelopen jaar op € 649.800 lag. Dit is beduidend hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in 2022 (€ 561.000). Ook relatief kleinere woningen zoals tussen- en hoekwoningen hebben een gemiddelde transactieprijs die ver boven de betaalbaarheidsgrens voor lage- en middeninkomens ligt. De verkooptijd verschilt sterk per woningtype. Met name de kleine woningtypen verkopen sneller. Een logische verklaring hiervoor is een hogere krapte in het relatief betaalbare segment. Een overzicht van de gemiddelde transactieprizen per wijk is in te zien in bijlage A4. Hieruit blijkt dat de wijk Buitengebied Bergen verreweg de hoogste gemiddelde transactieprijs kent. Ook in Bergen Binnen, Bergen aan Zee en Schoorl was sprake van een gemiddelde transactieprijs die hoger lag dan het gemeentelijk gemiddelde. In de overige wijken (Egmond en omgeving) lag de gemiddelde transactieprijs beduidend lager.

Tabel 7: NVM-transactiegegevens gemeente Bergen (NH), juni 2022 – juni 2023

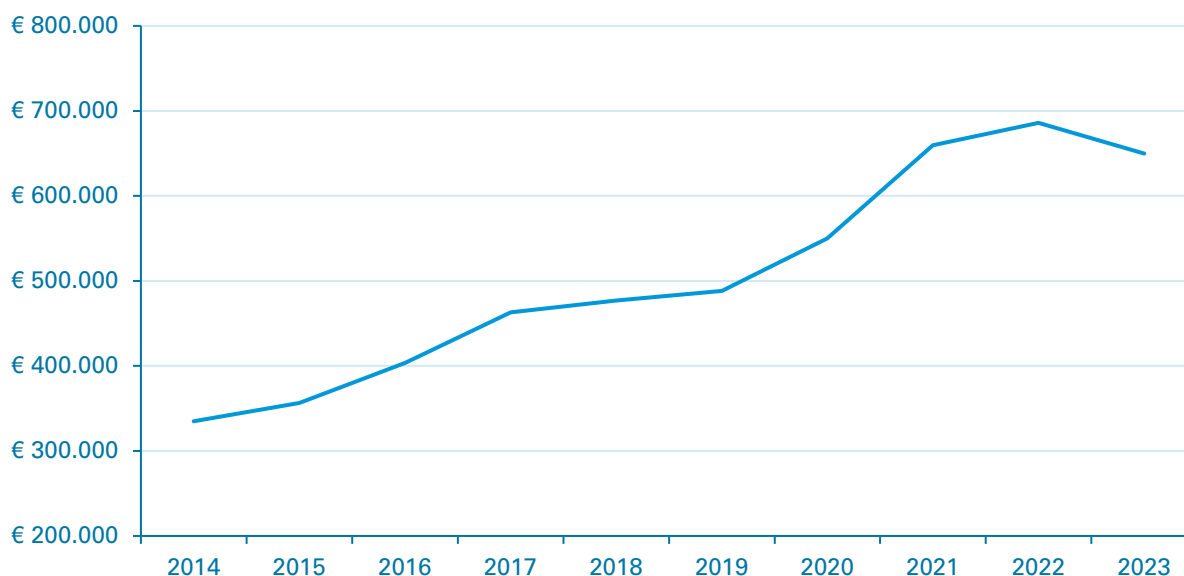
Woningtypen	Transacties	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen	Woonopp. transacties	Perceelopp. transacties
Tussenwoning	66	€ 426.600	€ 3.833	37	108	140
Hoekwoning	47	€ 532.700	€ 4.400	50	123 m ²	243 m ²
Twee-onder-een-kap	47	€ 607.000	€ 4.900	67	122 m ²	294 m ²
Vrijstaand	94	€ 1.047.300	€ 6.500	50	154 m ²	779 m ²
Appartement < 80 m ²	31	€ 322.200	€ 5.400	43	64 m ²	0
Appartement > 80 m ²	32	€ 494.700	€ 5.400	26	97 m ²	0
Totaal	317	€ 649.800	€ 5.190	47	121 m²	424 m²

Bron: NVM (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

Gemiddelde transactieprijs met circa 33% gestegen in afgelopen vijf jaar

Uit NVM-gegevens blijkt dat de gemiddelde transactieprijs sterk is gestegen vergeleken met de gemiddelde transactieprijs uit eerdere jaren. In 2019 was de gemiddelde transactieprijs nog € 488.400. In vijf jaar tijd (2018 t/m juni 2023) is de gemiddelde transactieprijs daarmee gestegen met circa 33%. Dit zet de betaalbaarheid van de koopsector sterk onder druk.

Figuur 2: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs gemeente Bergen (NH), 2014-2023*



Bron: CBS (cijfers 2014-2022), NVM (2023). *Gegevens 2023 betreft de gemiddelde transactieprijs tot en met juni 2023.

3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe

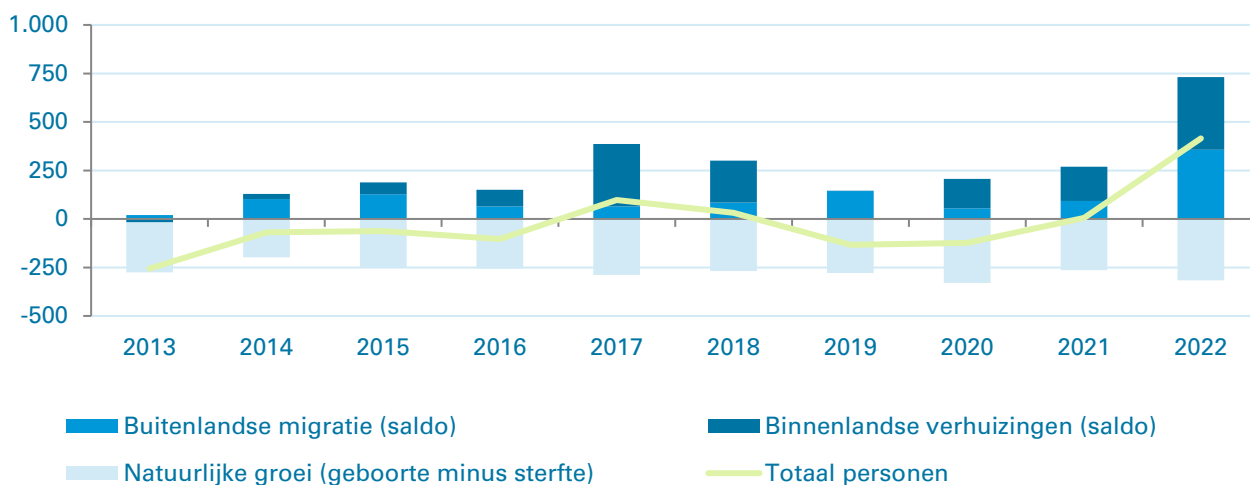
De dynamiek op de sociale huurwoningmarkt is reeds onderzocht door onderzoeks- en adviesbureau RIGO. Zij hebben gebruik gemaakt van gegevens van Enserve / SVNK over de woonruimteverdeling in de periode 2018 tot en met 2021. Zij komen tot de volgende conclusies:

- Het aantal inschrijvingen en het aantal actief woningzoekenden in de gemeten periode tussen 2018 en 2021 nam toe tot circa 5.855 actief woningzoekenden in 2021.
- Het gemiddeld aantal reacties op een woning nam flink toe van 140 reacties per woning in 2018 naar 228 reacties in 2021.
- Het aanbod in het sociale segment in de gemeente nam flink af in de periode 2018 tot 2021.
- De gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een woning door de woningzoekende laten ook een toenemende druk zien op de sociale huursector. Deze nam licht toe en lag hoger dan gemiddeld in de regio. Deze inschrijftijd bedroeg in 2021 9,0 jaar.
- Ondanks dat de gemiddelde zoektijd in de gemeente in de vier jaar ongeveer gelijk is gebleven, lag deze wel hoger dan gemiddeld in de regio.
- De slaagkansen in de gemeente Bergen (NH) liggen erg laag en bovendien nam deze af naar 1,3% in 2021.

3.4 Migratie als tegenwicht van natuurlijke krimp

De historische demografische ontwikkeling van de gemeente Bergen (NH) laat zien dat het bevolkingsaantal redelijk in evenwicht is gebleven. Enerzijds is er sprake van natuurlijke krimp. Dit betekent dat er jaarlijks meer personen overlijden dan dat er geboren worden in de gemeente. Anderzijds zien we een positieve instroom van migranten uit zowel binnen- als buitenland. Deze migratie biedt tegenwicht voor de natuurlijke krimp. Deze instroom zorgt er daardoor op dit moment voor dat de druk op de woningmarkt hoog blijft.

Figuur 3: Demografiemodel gemeente Bergen (NH), 2013-2022

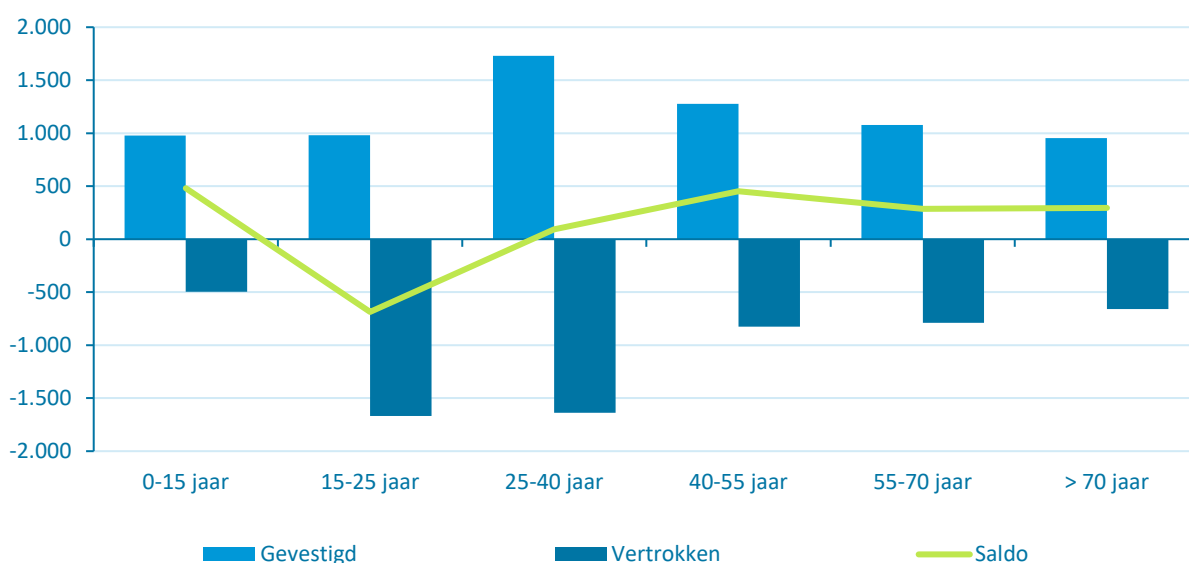


Bron: CBS (2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Jongeren trekken weg, maar overige leeftijdsgroepen vestigden zich vaker

Het migratiesaldo heeft een positieve invloed op de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Bergen (NH). Uitgesplitst naar leeftijden zien we dat dit saldo bijna voor alle leeftijdsgroepen dan ook positief is. De leeftijdsgroep die het meest vertrekt uit de gemeente is tussen 15 en 25 jaar oud. Dit zijn vaak studenten die het ouderlijk huis verlaten. De overige leeftijdsgroepen vestigen zich vaker in de gemeente dan dat ze eruit vertrekken. Het positieve migratiesaldo zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Er zijn immers meer huishoudens die concurreren bij beschikbare woningen. Dit kan mogelijk leiden tot verdringingseffecten van de eigen inwoners in segmenten waar de woningmarkt krappere is. Dit zijn met name de betaalbare woningsegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).

Figuur 4: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklassen in de gemeente Bergen (NH), 2018-2022



Bron: CBS (2022, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

3.5 Verwachte huishoudenstoename vergroot woningdruk

Voor het in beeld brengen van de verwachte woningschaarste in de komende jaren is de verwachte huishoudensontwikkeling van belang. Uitgesplitst naar vijf doelgroepen zien we dat met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar toeneemt. In totaal verwachten we een toename van +17% tot 2033 en +25% tot 2043. Tegelijkertijd zien we dat de overige doelgroepen naar verwachting in aantal afnemen. Migratie kan een grote invloed hebben op deze doelgroepen. Of en in welke mate binnenlandse migratie richting de gemeente Bergen (NH) zal plaatsvinden is voor een groot deel afhankelijk van het beschikbare (nieuwbouw)aanbod. De huidige relatief dure woningvoorraad werkt een krimp van jongere doelgroepen, zoals starters, eerder in de hand. Wanneer deze doelgroepen namelijk geen mogelijkheid hebben om binnen de eigen gemeente een stap op de woningmarkt te maken, zullen zij er mogelijk voor kiezen te verhuizen naar een andere gemeente.

Tabel 8: Huishoudensontwikkeling gemeente Bergen (NH), 2023-2043

Doelgroep	2023	2033	Ontw. 2023-2033	2043	Ontw. 2023-2043
A&S tot 35 jaar	740	555	-185 (-25%)	535	-205 (-28%)
Gezinnen	4.100	3.700	-400 (-10%)	3.820	-280 (-7%)
A&S 35 t/m 65 jaar	3.095	2.705	-390 (-13%)	2.480	-615 (-20%)
A&S 65 jaar en ouder	6.225	7.285	+1.060 (+17%)	7.755	+1.530 (+25%)
overig	40	45	+5 (+13%)	45	+5 (+13%)
Eindtotaal	14.200	14.285	+85 (+1%)	14.635	+435 (+3%)

Bron: Primos Prognose (2023). Bewerking Stec Groep (2023). A&S = Alleenstaanden en Stellen.

Huishoudenstoename vindt naar verwachting plaats onder lage inkomens

Tussen 2023 en 2033 neemt het aantal huishoudens met een laag inkomen naar verwachting het sterkst toe. We baseren ons hierbij op de huidige verdeling van huishoudens met een laag-, midden- en hoog inkomen over de verschillende doelgroepen. Met name ouderen nemen de komende jaren sterk in aantal toe. Dit kan een toename van het aantal huishoudens met een laag inkomen veroorzaken. Tegelijkertijd verwachten we dat gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar in aantal afnemen. Deze doelgroepen hebben op dit moment relatief vaak een hoog inkomen. Houdt er wel rekening mee dat de verhoudingen binnen doelgroepen de komende jaren kunnen veranderen. Mogelijkerwijs hebben de ouderen van de toekomst een hoger inkomen dan nu. Ook woont met name deze doelgroep bij een laag inkomen relatief vaak wel in een koopwoning. Dit betekent dat zij wel hebben geprofiteerd van de prijsstijgingen op de koopwoningmarkt en de overwaarde op hun koopwoning in de toekomst als vermogen kunnen inzetten bij hun volgende stap op de woningmarkt. Ook heeft met name deze doelgroep los van hun inkomen en woning meer vermogen opgebouwd.

Tabel 9: Verwachte inkomensontwikkeling huishoudens gemeente Bergen (NH), 2023-2033

Inkomensgroep	Inkomensgrenzen	2023	2033	Ontw. 2023-2033
Laag inkomen met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep)	Tot € 25.475 / € 34.575	3.370 (23,7%)	3.540 (24,8%)	+ 180 (+ 5%)
Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag (secundaire doelgroep)	€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625	2.955 (20,8%)	3.150 (22,0%)	+ 195 (+ 7%)
Middeninkomens	€ 44.035 / € 48.625 tot € 60.00	1.455 (10,2%)	1.400 (9,8%)	-55 (-4%)
Hoge inkomens	€ 60.000 +	6.430 (45,3%)	6.195 (43,4%)	-235 (-4%)
Totaal		14.200 (100%)	14.285	+ 85 (+ 1%)

Bron: Primos Prognose (2023), WoON2021, LMW (31 december 2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Relatie inkomensgroepenontwikkeling en demografie

Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor 2023 en 2033. Hierbij koppelen we de verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de Primos2023-prognose. Door het relatief sterk toenemend aantal 65-plushuishoudens en hun relatief sterke vertegenwoordiging in de lagere- en middeninkomensklassen verwachten we dat het aantal huishoudens met een laag- en middeninkomen relatief en absoluut groeit richting 2033, waarbij de hogere inkomensgroepen juist in aandeel zullen afnemen.

In de praktijk kan de daadwerkelijke ontwikkelingen van inkomensgroepen op korte termijn hiervan afwijken door conjunctuurschommelingen. Daarnaast betekent een groeiende groep oudere huishoudens met een laag inkomen niet direct dat de sociale huurvoorraad naar rato moet groeien. In de praktijk heeft een deel van deze huishoudens voldoende vermogen (al dan niet in de vorm van overwaarde in de huidige woning) om door te stromen naar een koop- of middenhuurwoning.

4. Toetsing instrumenten

In dit hoofdstuk brengen we in beeld in hoeverre recreatief gebruik en recreatieve verhuur voorkomen in de gemeente Bergen (NH). We maken hierbij onderscheid naar wijken en prijssegmenten. Tevens leggen we verband met eerdere metingen. Regelingen voor recreatief gebruik en recreatieve verhuur zijn immers al per 2019 opgenomen in de huisvestingsverordening. Dit betekent dat we ook de effectiviteit van de huidige regeling kunnen toetsen. We doen dit door voor recreatief gebruik een zelfde methodiek toe te passen als is gedaan bij de nulmeting in 2021.

4.1 Recreatief gebruik van reguliere woningen

Om het recreatief gebruik van reguliere woningen in de gemeente Bergen (NH) in beeld te kunnen brengen, maken we gebruik van een combinatie van twee registers, het BRP- (Basisregistratie Personen) en WOZ-register (Waardering Onroerende Zaken). Aan de hand van deze registers kunnen we het gebruik van de reguliere bestaande woningvoorraad in beeld brengen naar prijssegmenten en de wijken in Bergen (NH). We onderscheiden drie mogelijkheden van gebruik:

- **Regulier bewoond:** woning wordt regulier bewoond (minimaal één ingeschreven in het BRP)
- **Recreatief gebruik:** woningen die niet als hoofdverblijf gebruikt worden. De eigenaar heeft beschikking over de woning (geen vaste huurder in BRP geregistreerd), maar woont elders (kan ook in de gemeente Bergen zijn). Dit is iets anders dan **recreatieve verhuur**. Dit betreft het recreatief verhuren aan iemand anders. De woning kan dan wel als hoofdverblijf door de eigenaar gebruikt worden. Wel kan recreatief gebruik en recreatieve verhuur van een woning samengaan.
- **Leegstaand:** Er is geen bewoner geregistreerd. Ook niet iemand die in de BRP in een andere woning ingeschreven staat.

93% van woningvoorraad wordt regulier bewoond, 5,5% voor recreatief gebruik

We baseren ons voor het totaal aantal reguliere woningen op het BRP-register van de gemeente Bergen (NH). Op basis daarvan zien we dat er op dit moment in 13.935 adressen met een woonfunctie iemand in de BRP staat ingeschreven. Dit betekent dat een deel van alle huishoudens dus staat ingeschreven op een adres waarvan de hoofdfunctie niet 'wonen' is.

Hiernaast zien we dat in een deel van de woningen, waarvan de hoofdfunctie wel 'wonen' is, niemand staat ingeschreven. Dit kan doordat er geen gebruiker is (leegstand) of doordat de gebruiker op een ander adres staat ingeschreven (recreatief gebruik). Dit kan zowel binnen als buiten de gemeente zijn. We constateren dat dit in totaal het geval is bij 1.050 woningen, oftewel 7% van de totale woningvoorraad. 210 woningen staan leeg (1,5%) en 840 woningen worden recreatief gebruikt (5,5%).

Wanneer we bovenstaande vergelijken met onze nulmeting uit 2021 (zie bijlage B1), dan zien we dat recreatief gebruik in de gemeente niet is afgenomen. Waar in 2021 nog 830 woningen recreatief werden gebruikt, zijn dit er nu 840. De huidige regeling voor toeristische verhuur (registratieplicht en nachtcriterium) lijkt dus geen direct effect te hebben op het recreatief gebruik in de gemeente.

Tabel 10: Gebruik reguliere woningvoorraad gemeente Bergen (NH)

	Reguliere woningvoorraad gemeente Bergen (NH)	Regulier bewoond	Recreatief gebruik	Leegstand
Aantal	14.985	13.935	840	210
Aandeel	100%	93%	5,5%	1,5%

Bron: BRP-register gemeente Bergen NH. (2023). WOZ-register gemeente Bergen NH. (data van Cocensus, 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Recreatief gebruik met name in wijken waar dit is toegestaan, maar ook 250 woningen in overige kernen

We brengen het tweede woningbezit naar de verschillende wijken in de gemeente Bergen (NH) in beeld (zie wijkenindeling in bijlage A1). In Bergen aan Zee en aan de boulevard van Egmond aan Zee is tweede woningbezit toegestaan. Dit is ook terug te zien in onze analyse. 590 recreatief gebruikte woningen staan in Bergen aan Zee of Egmond aan Zee. De overige 250 recreatief gebruikte woningen staan dus in wijken waar dit officieel niet is toegestaan.

Tabel 11: Gebruik reguliere woningvoorraad naar wijken gemeente Bergen (NH)

Wijk	Reguliere woningvoorraad	Regulier bewoond	Recreatief gebruik	Leegstand
Wijk 01 Bergen Binnen	6.085	5.825 (96%)	160 (3%)	95 (2%)
Wijk 02 Bergen aan Zee	385	190 (50%)	185 (49%)	5 (2%)
Wijk 03 Buitengebied Bergen	230	220 (96%)	5 (3%)	5 (2%)
Wijk 04 Egmond aan Zee	2.780	2.350 (84%)	400 (14%)	30 (1%)
Wijk 05 Egmond-Binnen	1.150	1.125 (98%)	15 (1%)	15 (1%)
Wijk 06 Egmond aan den Hoef	1.435	1.420 (99%)	10 (1%)	10 (1%)
Wijk 07 Schoorl	2.890	2.785 (96%)	60 (2%)	50 (2%)

Bron: BRP-register gemeente Bergen NH. (2023). WOZ-register gemeente Bergen NH. (data van Cocensus, 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

50% van recreatief gebruikte woningen heeft WOZ-waarde tot € 500.000

We hebben de recreatief gebruikte woningen in de gemeente Bergen (NH) ook opgedeeld naar de WOZ-waarde van de woningen. Hieruit blijkt dat de helft van de woningen een WOZ-waarde heeft die lager is dan € 500.000. Deze worden in feite dus onttrokken aan de voorraad die beschikbaar kan zijn voor huishoudens die op zoek zijn naar een relatief betaalbare woningen. We zien ook dat het aandeel betaalbare woningen onder recreatief gebruikte woningen bijvoorbeeld ook groter is dan onder de gehele koopwoningvoorraad (42%). Daarnaast zien we dat het aandeel woningen onder de € 500.000 zelfs nog hoger is, wanneer we de wijken waar tweede woningbezit is toegestaan buiten beschouwing laten. In dat geval heeft 53% immers een lagere WOZ-waarde dan € 500.000.

In onderstaande tabel hebben we per koopprijssegment ook de verhouding van recreatief gebruik en leegstand per prijssegment weergegeven. Het valt op dat met name reguliere koopwoningen met een lage WOZ-waarde relatief vaak recreatief gebruikt worden. Dit heeft een impact op de beschikbaarheid aan betaalbare woningen voor woningzoekenden in dit segment. In Bergen aan Zee en aan de boulevard in Egmond aan Zee is recreatief gebruik van woningen (tweede woningbezit) toegestaan. Ook wanneer we deze wijken niet meetellen is het recreatief gebruik relatief hoog in lage WOZ-prijsklassen.

Tabel 12: Gebruik reguliere koopwoningvoorraad naar WOZ-waardeklassen in de gemeente Bergen (NH)

WOZ-waarde*	Reguliere woningvoorraad	Regulier bewoond	Recreatief gebruik	Leegstand
< € 150.001	30	20 (70%)	5 (17%)	5 (13%)
€ 150.001 - € 210.000	60	45 (72%)	10 (18%)	5 (10%)
€ 210.001 - € 270.000	245	205 (84%)	30 (12%)	10 (5%)
€ 270.001 - € 355.000	925	835 (90%)	70 (8%)	20 (2%)
€ 355.001 - € 500.000	3.135	2.805 (90%)	285 (9%)	40 (1%)
€ 500.001 - € 600.000	1.445	1.340 (93%)	85 (6%)	25 (1%)
€ 600.001 - € 700.000	1.060	935 (88%)	95 (9%)	25 (3%)
€ 700.001 - € 800.000	815	740 (91%)	60 (7%)	15 (2%)
€ 800.001 - € 1.000.000	1.110	1.040 (94%)	50 (4%)	25 (2%)
> € 1.000.000	1.565	1.420 (91%)	120 (8%)	25 (1%)

Bron: BRP-register gemeente Bergen NH. (2023). WOZ-register gemeente Bergen NH. (data van Cocensus, 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Aantallen afgerond op vijftallen en percentages op hele getallen.

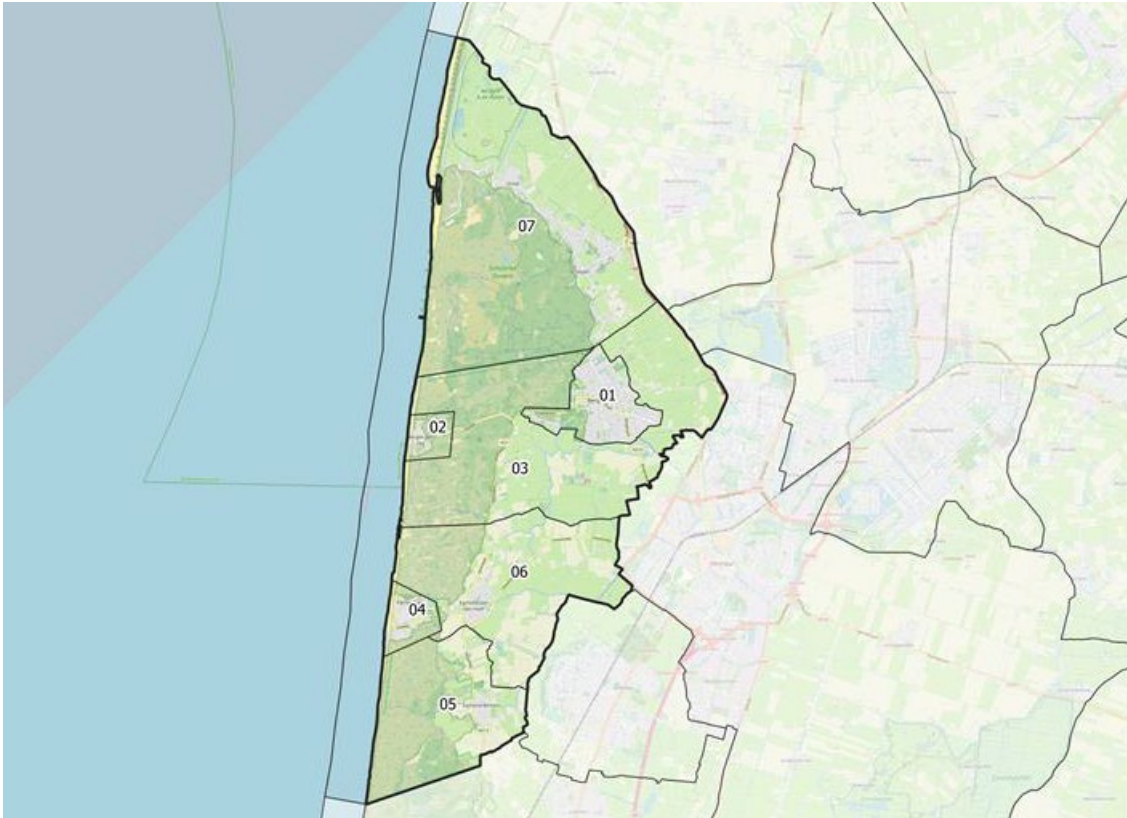
4.2 Recreative verhuur van reguliere woningen

Recreatieve verhuur van reguliere woningen houdt in dat huishoudens hun eigen woning voor een bepaald deel van het jaar verhuren aan toeristen. Zij staan wel zelf vaak ingeschreven in het BRP op dit adres en zien dit dus als hun hoofdverblijf. Hiermee onderscheidt het zich ook van recreatief gebruik van woningen. De gemeente Bergen heeft sinds 2021 een regeling ingevoerd om toeristische verhuur onder controle te houden. Hiervoor zijn een registratieplicht en een meldplicht met een nachtencriterium ingevoerd. Personen die hun reguliere woning toeristisch willen verhuren moeten daarom een registratienummer aanvragen bij de start van verhuring op bijvoorbeeld verhuurplatforms zoals Airbnb (registratieplicht) en zij moeten vervolgens bij iedere verhuring dit doorgeven aan de gemeente (meldplicht). Zij mogen hun woning voor maximaal 63 nachten per jaar verhuren (nachtencriterium).

De registratieplicht zorgt ervoor dat verhuurders hun woning op verhuurplatforms niet kunnen aanbieden zonder dat zij hun registratienummer opgeven. Hiermee is het een effectieve manier om ongewenste verhuur tegen te gaan. Tevens is daarmee ook beter in beeld waar en in welke mate recreatieve verhuur zich voordoet. Op dit moment (13-09-2023) zijn er in de gemeente Bergen (NH) 719 adressen met een registratienummer voor toeristische verhuur. Dit toont aan dat recreatieve verhuur van reguliere woningen veelvuldig voorkomt in de gemeente Bergen (NH). Om die reden, en vanwege de mate van schaarste aan woningen in de gemeente, is het doorzetten van een meldplicht volgens ons dus ook gerechtvaardigd.

Bijlage A: Analyses op wijkniveau

A1: Wijkindeling gemeente Bergen (NH)

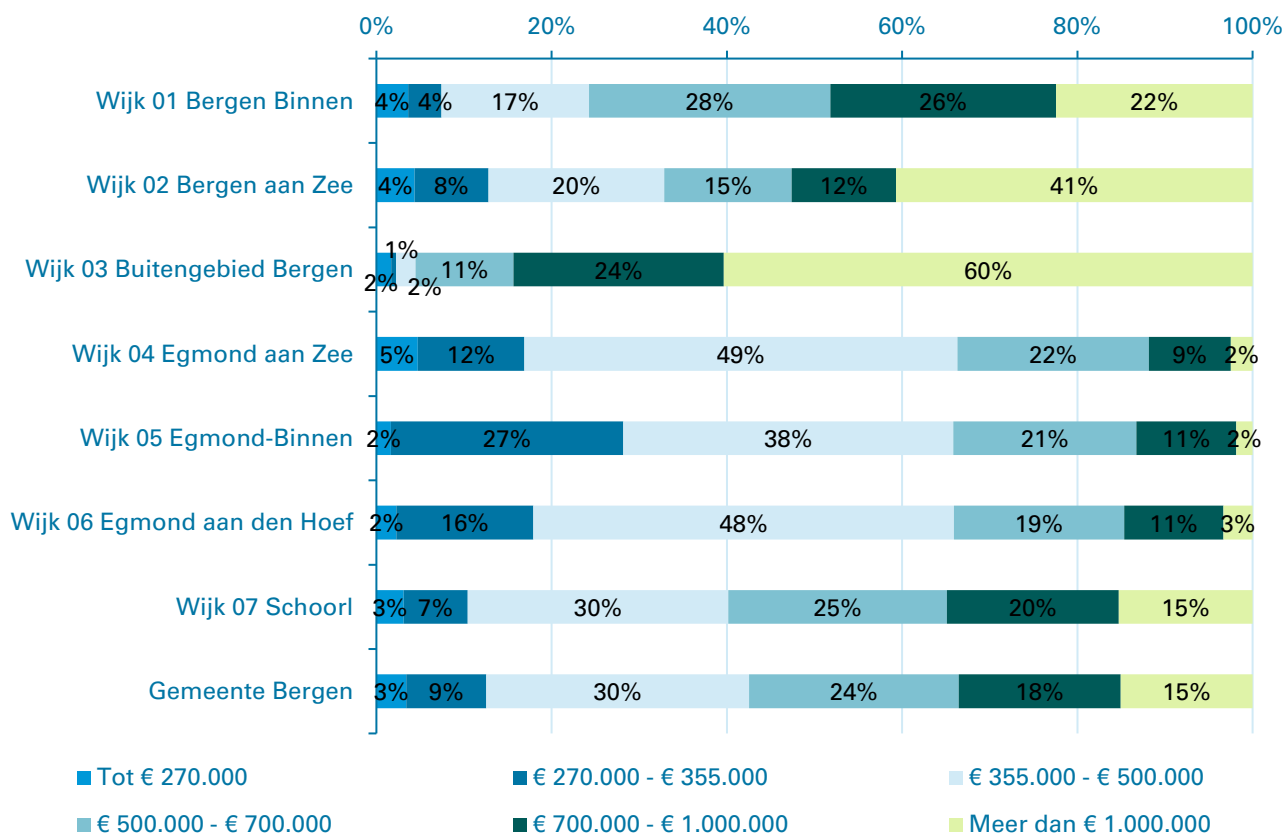


A2: Betaalbaarheid woningvoorraad per wijk, 2023

Kern	HH met een laag- of midden- inkomen*	Passende huur- woningen	Passende koop- woningen	Passende woningen totaal	Aandeel passend
Wijk 01 Bergen Binnen	3.200	1.555	145	1.700	53%
Wijk 02 Bergen aan Zee	105	65	15	80	75%
Wijk 03 Buitengebied Bergen	120	25	5	25	21%
Wijk 04 Egmond aan Zee	1.440	710	90	800	56%
Wijk 05 Egmond-Binnen	605	195	15	210	35%
Wijk 06 Egmond aan den Hoef	775	280	25	305	39%
Wijk 07 Schoorl	1.550	660	65	725	47%

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2021), WOZ-register gemeente Bergen NH. (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Dit omvat zowel lage inkomens met passend toewijzen als lage inkomens zonder passend toewijzen. Afgerond op vijftallen.

A3: WOZ-waardeklassen koopwoningen per wijk, 2023



Bron: WOZ-register gemeente Bergen NH. (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

A4: Marktdynamiek op basis van aanbodegegevens per wijk, september 2023

Kern	Aangeboden/ver- kocht tot € 355K t.o.v. totaal	Aanbod/trans actieratio tot € 355K	Aangeboden/ver- kocht tot € 500K t.o.v. totaal	Aanbod/trans actieratio tot € 500K
Wijk 01 Bergen Binnen	17%	77%	29%	50%
Wijk 02 Bergen aan Zee	11%	100%	37%	250%
Wijk 03 Buitengebied Bergen	0%	0%	0%	0%
Wijk 04 Egmond aan Zee	13%	13%	54%	42%
Wijk 05 Egmond-Binnen	13%	0%	74%	15%
Wijk 06 Egmond aan den Hoef	0%	0%	57%	5%
Wijk 07 Schoorl	9%	0%	29%	44%

Bron: Funda.nl (september 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

A5: Marktdynamiek op basis van transactiegegevens per wijk, april 2022 – april 2023

Kern	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Gemiddelde transactieprijs per m ²
Wijk 01 Bergen Binnen	124	€ 693.000	€ 5.690
Wijk 02 Bergen aan Zee	47	€ 690.400	€ 5.415
Wijk 03 Buitengebied Bergen	7	€ 1.325.000	€ 6.780
Wijk 04 Egmond aan Zee	42	€ 516.800	€ 5.080
Wijk 05 Egmond-Binnen	26	€ 458.000	€ 3.750
Wijk 06 Egmond aan den Hoef	22	€ 507.700	€ 3.700
Wijk 07 Schoorl	49	€ 684.600	€ 4.995

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

A6: Verwachte huishoudensontwikkeling per wijk, 2023-2043

Kern	2023	2033	Ontw. '23-'33	2043	Ontw. '23-'43
Wijk 01 Bergen Binnen	5.870	5.830	-40	5.955	+ 85
Wijk 02 Bergen aan Zee	220	220	+ 5	220	+ 5
Wijk 03 Buitengebied Bergen	255	275	+ 20	295	+ 40
Wijk 04 Egmond aan Zee	2.285	2.200	-85	2.195	-90
Wijk 05 Egmond-Binnen	1.190	1.170	-25	1.210	+ 20
Wijk 06 Egmond aan den Hoef	1.510	1.650	+ 140	1.750	+ 240
Wijk 07 Schoorl	2.870	2.940	+ 70	3.005	+ 135

Bron: Primos Prognose (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Bijlage B: Nulmeting recreatief gebruik 2021

B1: Gebruik reguliere woningvoorraad gemeente Bergen (NH) in 2021

	Totaal aantal woningen gemeente Bergen (NH.)	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend
Aantal	15.236	13.818	829	252	337
Aandeel	100%	91%	5%	2%	2%

Bron: gemeente Bergen (2020), Cocensus (2020), BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

B2: Gebruik reguliere woningvoorraad gemeente Bergen (NH) in 2021 naar wijken

Wijk	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend	Totaal
Wijk 01 Bergen Binnen	5.782 (94,2%)	141 (2,3%)	120 (2,0%)	92 (1,5%)	6.135 (100%)
Wijk 02 Bergen aan Zee	189 (46,4%)	189 (46,4%)	7 (1,7%)	22 (5,4%)	407 (100%)
Wijk 03 Buitengebied Bergen	205 (88,7%)	8 (3,5%)	2 (0,9%)	16 (6,9%)	231 (100%)
Wijk 04 Egmond aan Zee	2.378 (82,2%)	405 (14,0%)	48 (1,7%)	63 (2,2%)	2.894 (100%)
Wijk 05 Egmond-Binnen	1.107 (94,4%)	14 (1,2%)	14 (1,2%)	38 (3,2%)	1.173 (100%)
Wijk 06 Egmond aan den Hoef	1.389 (94,6%)	14 (1,0%)	13 (0,9%)	52 (3,5%)	1.468 (100%)
Wijk 07 Schoorl	2.768 (94,5%)	58 (2,0%)	48 (1,6%)	54 (1,8%)	2.928 (100%)
Totaal	13.818 (90,7%)	829 (5,4%)	252 (1,7%)	337 (2,2%)	15.236 (100%)

Bron: gemeente Bergen (2020), Cocensus (2020), BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021). Percentages afgerond op één decimaal.

B3: Gebruik reguliere woningvoorraad naar WOZ-waardeklasse in 2021

WOZ-waardeklasse	Regulier bewoond	Tweede woning /recreatieve verhuur	Leegstand	Totaal
tot € 100.000	84 (97,7%)	1 (1,2%)	1 (1,2%)	86 (100%)
€ 100.000 tot 150.000	186 (92,5%)	5 (2,5%)	10 (5,0%)	201 (100%)
€ 150.000 tot 200.000	737 (93,5%)	32 (4,1%)	19 (2,4%)	788 (100%)
€ 200.000 tot 250.000	1.504 (95,9%)	47 (3,0%)	17 (1,1%)	1.568 (100%)
€ 250.000 tot 300.000	2.261 (95,9%)	69 (2,9%)	28 (1,2%)	2.358 (100%)
€ 300.000 tot 400.000	2.839 (89,9%)	257 (8,1%)	61 (1,9%)	3.157 (100%)
€ 400.000 tot 500.000	1.576 (91,7%)	116 (6,8%)	26 (1,5%)	1.718 (100%)
€ 500.000 tot 1.000.000	3.221 (91,1%)	247 (7,0%)	68 (1,9%)	3.536 (100%)
€ 1.000.000 of meer	756 (91,0%)	54 (6,5%)	21 (2,5%)	831 (100%)
Totaal	13.164 (92,4%)	828 (5,8%)	251 (1,8%)	14.243 (100%)

Bron: gemeente Bergen (2020), Cocensus (2020), BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021). Percentages afgerond op één decimaal.

Colofon

Datum: 28 februari 2024

Projectnummer: 23.163

Opdrachtgever: Stec Groep

Opdrachtnemer: Gemeente Bergen (NH)

Adviseurs: Erik de Leve en Job Wevers

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl