

## Memo

Aan: Regio Alkmaar  
Van: RIGO  
Onderwerp: Tweede woningen en toeristische verhuur in de regio Alkmaar  
Project: P45590  
Datum: 28-03-2023

---

We brengen de bestaande situatie op het vlak van het tweede woningbezit en toeristische verhuur in beeld in de gemeenten Alkmaar, Bergen en Dijk en Waard in de regio Alkmaar. De gegevens van Kadaster vormen hiervoor de basis. Op basis van open-data kunnen we een tevens een beeld krijgen van de toeristische verhuur van woningen in de gemeenten. De monitor AirDNA bevat actuele informatie over verhuur van Airbnb- en Vrbo-slaapplaatsen.

## 1 Tweede woningen in de woningvoorraad

In dit memo onderzoeken we het tweede woningbezit op basis van Kadasterdata op drie vlakken:

- De verdeling van het tweede woningbezit over de verschillende kernen;
- De verdeling van het tweede woningbezit naar woningtype;
- De verdeling van het tweede woningbezit naar de woonplaats van de eigenaar;

In het kader hieronder wordt de definitie voor tweede woningen van het Kadaster toegelicht.

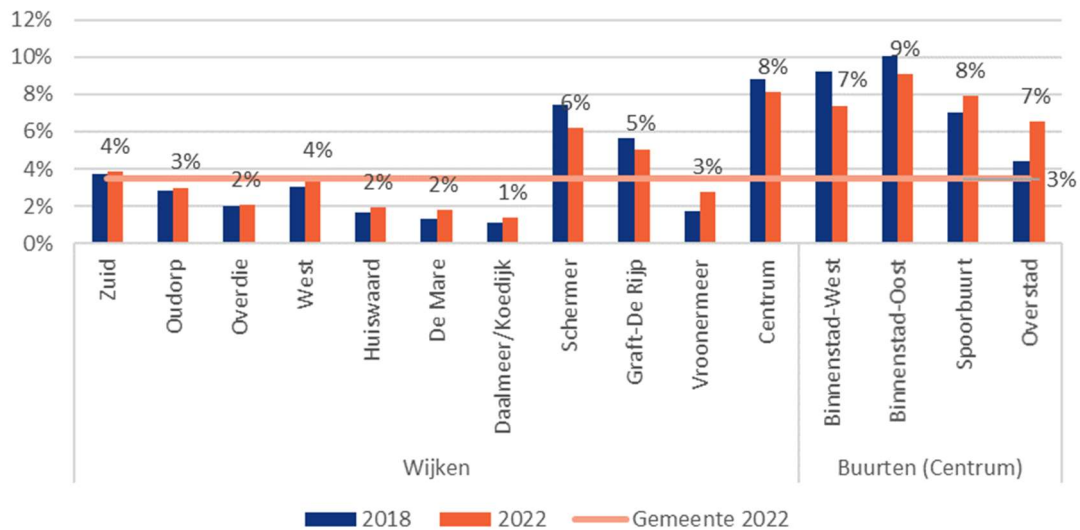
### Tweede woningen

Tweede woningen worden door Kadaster als volgt gedefinieerd: woningen in het bezit van een particulier die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning woont. Over het gebruik van de woningen heeft de Kadaster echter geen informatie. Dat maakt tweede woningen een diffuse categorie met vakantiewoningen, maar ook potentieel woningen die vast of tijdelijk worden verhuurd, samengevoegde woningen of eigenaar-bewoners die tijdelijk twee woningen bezitten, omdat ze in een overbruggingsperiode zitten. Wel voert het Kadaster nog een aantal keer een check uit na de transactie. Als de verkrijger op enig moment (alsnog) in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie 'tweede woning' naar 'eigenaar-bewoner'.

### 1.1 Tweede woningen

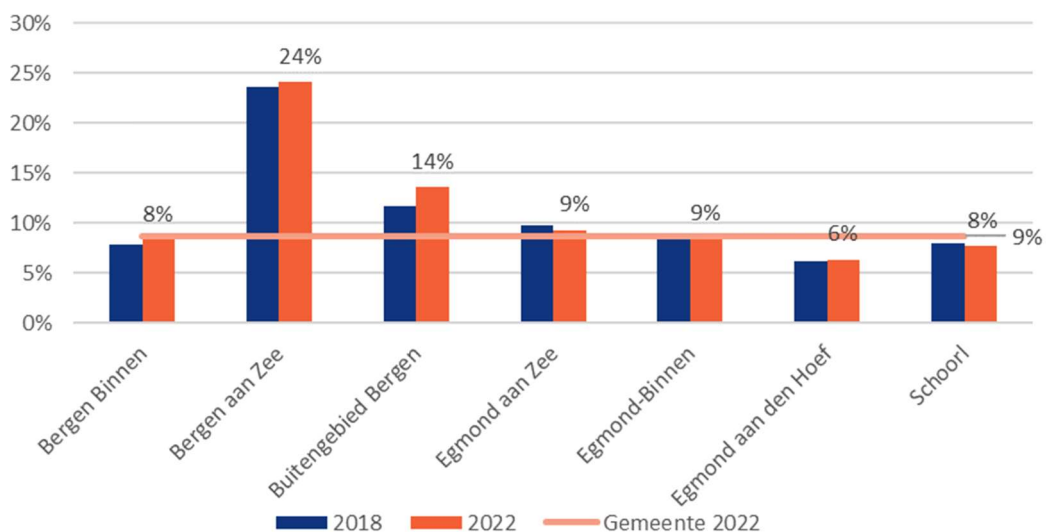
In figuur 1 is het aandeel tweede woningen in de voorraad per wijk in de gemeente Alkmaar en per buurt in het Centrum van gemeente Alkmaar weergegeven. In 2022 bestaat de woningvoorraad in de gemeente Alkmaar voor 3% uit tweede woningen. Het tweede woningbezit is tussen 2018 en 2022 in de gemeente en in de meeste wijken ongeveer gelijk gebleven. In veel wijken is het aandeel tweede woningen in de woningvoorraad vergelijkbaar met de gemeente. In een aantal wijken is het tweede woningbezit hoger. Centrum springt er uit met 8% tweede woningbezit in de voorraad. Dat is vergelijkbaar in alle buurten in het Centrum. Het hoogste aandeel tweede woningen staan in Binnenstad Oost. In de buurt Overstad is het aandeel het meest toegenomen tussen 2018 en 2022. Ook in de wijken Schermer en Graft-De Rijk ligt het aandeel tweede woningen hoger dan gemiddeld in de gemeente.

**figuur 1 Aandeel tweede woningbezit in de woningvoorraad in 2018 en 2022 per wijk/buurt in de gemeente Alkmaar. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.**



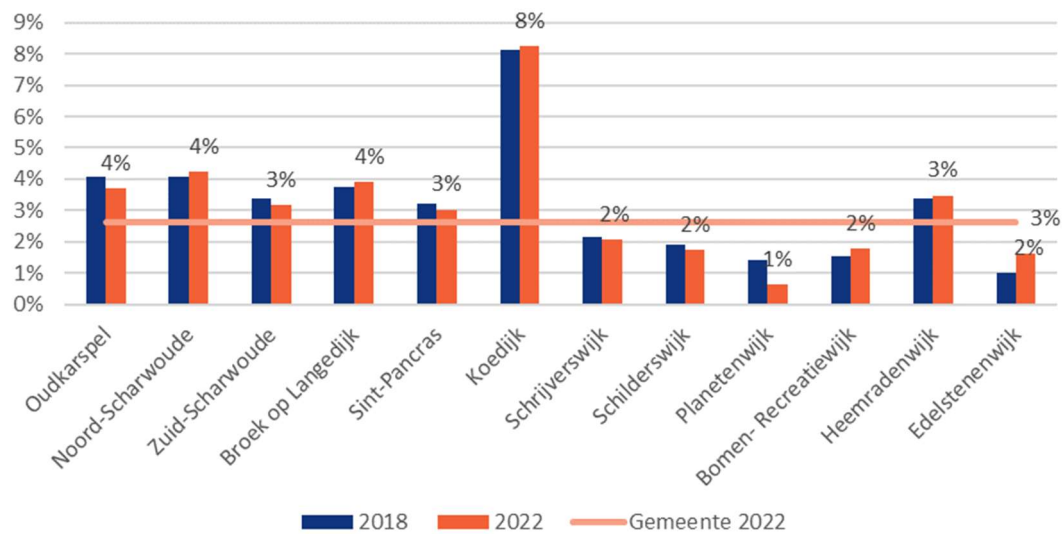
In figuur 2 is het aandeel tweede woningen in de voorraad per wijk in de gemeente Bergen gepresenteerd. Het aandeel tweede woningen in de woningvoorraad ligt in deze gemeente op 9% in 2022. Dat percentage is gelijk gebleven sinds 2018. In de meeste wijken ligt het aandeel tweede woningen tevens rond het gemeentelijke percentage. In Egmond aan den Hoef ligt het percentage tweede woningen in de voorraad een fractie lager. Daarentegen is het aandeel tweede woningen in Bergen aan Zee significant hoger dan in de andere wijken, namelijk 24% van de woningen in 2022 is een tweede woning. Ook in het Buitengebied Bergen ligt het aandeel tweede woningen hoger dan in andere wijken in de gemeente (14%) en dat aandeel is tevens toegenomen ten opzichte van 2018.

**figuur 2 Aandeel tweede woningbezit in de woningvoorraad in 2018 en 2022 per wijk in de gemeente Bergen. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.**

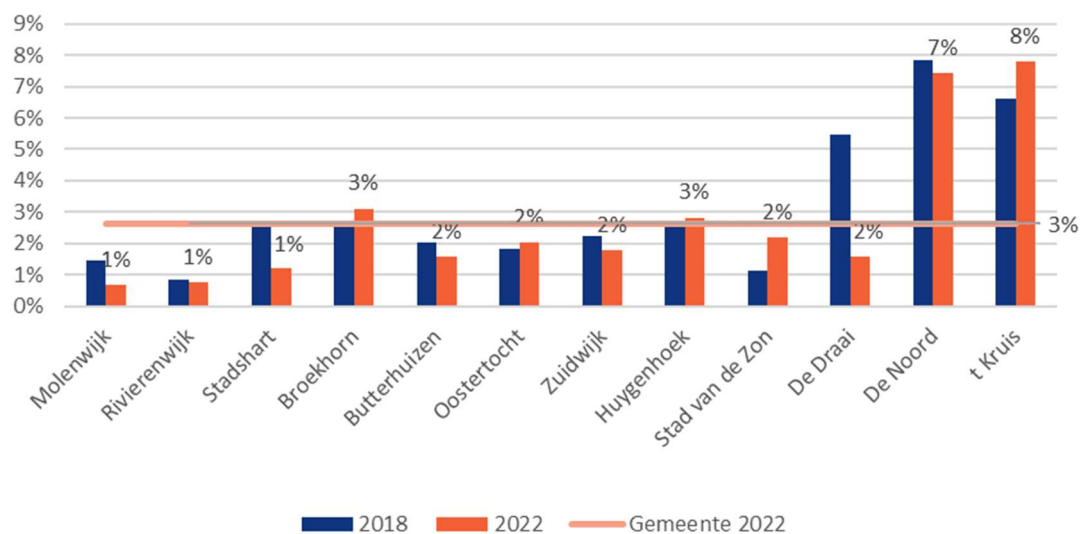


Tenslotte is in figuur 3 en figuur 4 het aandeel tweede woningen in de voorraad per wijk in de gemeente Dijk en Waard weergegeven. In 2022 bestaat de woningvoorraad in de gemeente Dijk en Waard voor 3% uit tweede woningen. In de meeste wijken is dat aandeel vergelijkbaar met het gemeentelijke niveau. In een aantal wijken ligt het aandeel tweede woningen in de voorraad in 2022 hoger, namelijk Koedijk (8%), De Noord (7%) en 't Kruis (8%). In de wijk De Draai daalde het aantal tweede woningen tussen 2018 van ruim 5% naar ongeveer 2%. Dat kan mogelijk verklaard worden doordat in deze wijk de woningvoorraad is verdubbeld in deze periode door de oplevering van nieuwbouwwoningen.

**figuur 3 Aandeel tweede woningbezit in de woningvoorraad in 2018 en 2022 per wijk in de gemeente Dijk en Waard (deel 1). Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.**



**figuur 4 Aandeel tweede woningbezit in de woningvoorraad in 2018 en 2022 per wijk in de gemeente Dijk en Waard (deel 2). Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.**



### Landelijk perspectief

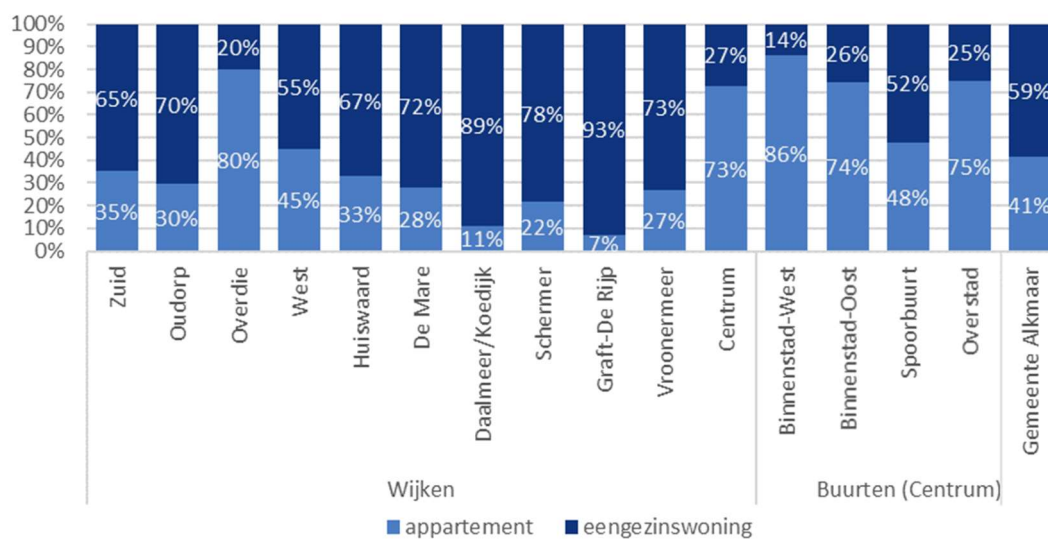
In 2020 voerde Kadaster, in opdracht van KRO-NCRV, een onderzoek uit over tweede woningaankopen Nederland<sup>1</sup>. Daarin werd geconcludeerd dat landelijk 2,2% van de woningvoorraad een tweede woning betreft. In regio's langs de kust, zoals de Waddeneilanden en in Zeeland ligt dat aandeel vele malen hoger. Bijvoorbeeld in sommige delen van Zeeland is het percentage tweede woningen in de woningvoorraad ruim 10%<sup>2</sup>.

## 1.2 Woningtypen

In deze paragraaf onderzoeken we de verdeling van de tweede woningen naar woningtype.

In figuur 5 is de verdeling van de tweede woningen naar woningtype gepresenteerd per wijk en tevens voor de buurten in Centrum in de gemeente Alkmaar. Veruit de meeste tweede woningen zijn grondgebonden eengezinswoningen. Dat heeft ook te maken met de opbouw van de woningvoorraad in de gemeente Alkmaar. In een aantal wijken is het aandeel appartementen onder tweede woningen relatief hoog, zoals in Overdie en Centrum. Dat is tevens terug te zien in de buurten Binnenstad-West, - Oost en Overstad. Ook hier geldt dat dat grotendeels te verklaren valt door de opbouw van de woningvoorraad.

**figuur 5** Verdeling tweede woningen in de voorraad naar woningtype per wijk/buurt in gemeente Alkmaar in 2022. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.



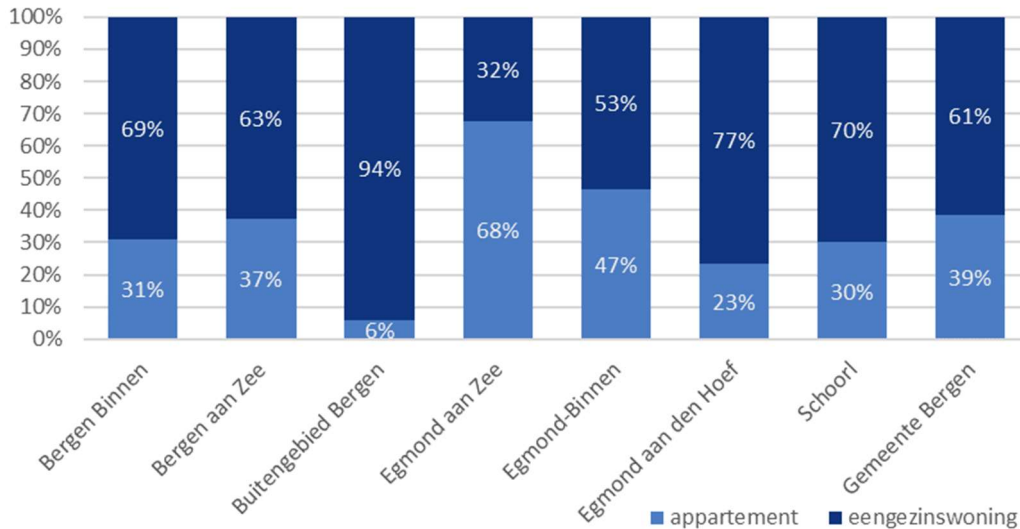
Ook in de gemeente Bergen gaat het bij de meeste tweede woningen om grondgebonden eengezinswoningen (figuur 6). Dat is tevens in lijn met de opbouw van de woningvoorraad in deze gemeente. In Egmond aan Zee gaat het relatief vaak om appartementen. Namelijk 68% van de tweede woningen betreft appartementen, terwijl het aandeel appartementen in de woningvoorraad ongeveer 50% telt. In het Buitengebied Bergen gaat het bijna uitsluitend om

<sup>1</sup> KRO-NCRV (2022) Pointer: Meer Nederlanders kopen tweede woning, vooral Waddeneilanden populair.

<sup>2</sup> Stec Groep (2020) Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ).

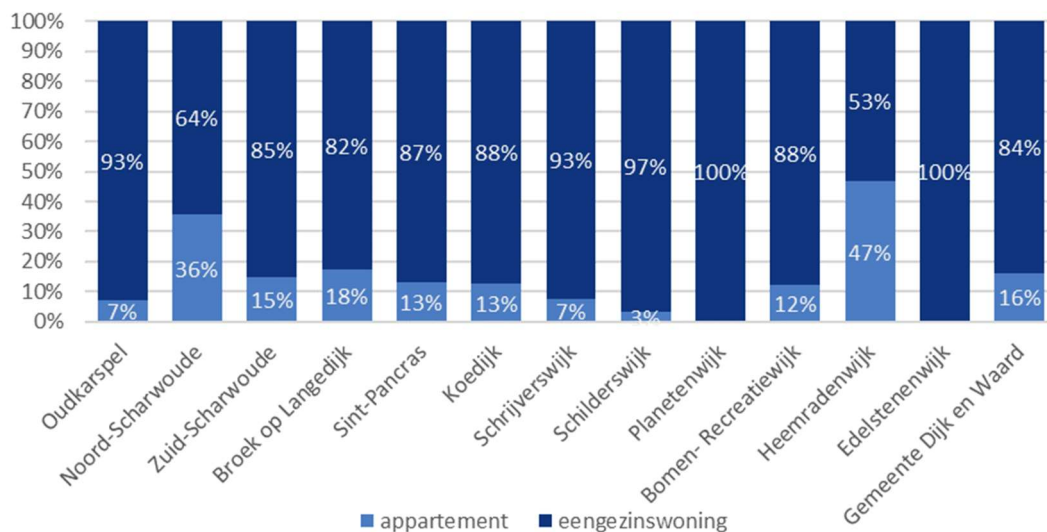
grondgebonden woningen. Dat is verklaarbaar door de samenstelling van de woningvoorraad in dit gebied.

**figuur 6** Verdeling tweede woningen in de voorraad naar woningtype per wijk in gemeente Bergen in 2022. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.

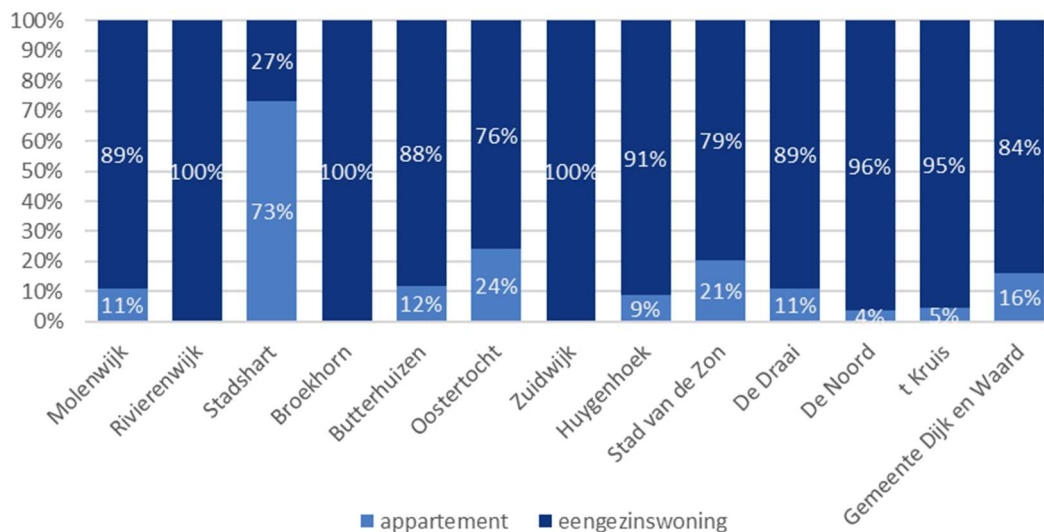


Tenslotte bekijken we de verdeling van tweede woningen naar woningtype in de gemeente Dijk en Waard (figuur 7 en figuur 8). Ook in deze gemeente zijn de meeste tweede woningen grondgebonden eengezinswoningen. Dat valt wederom te verklaren door de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Dijk en Waard. In sommige wijken gaat het uitsluitend om dit type woning, bijvoorbeeld in Planetenwijk, Edelstenenwijk, Rivierenwijk, Broekhorn en Zuidwijk. In de wijken Noord-Scharwoude en Heemradenwijk is het aandeel appartementen als tweede woning hoger dan valt te verwachten op basis van de opbouw van de woningvoorraad. In de wijk Stadshart ligt het aandeel appartementen het hoogst.

**figuur 7** Verdeling tweede woningen in de voorraad naar woningtype per wijk in gemeente Dijk en Waard in 2022 (deel 1). Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.



**figuur 8** Verdeling tweede woningen in de voorraad naar woningtype per wijk in gemeente Dijk en Waard in 2022 (deel 2). Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.



### 1.3 Herkomst van de eigenaar

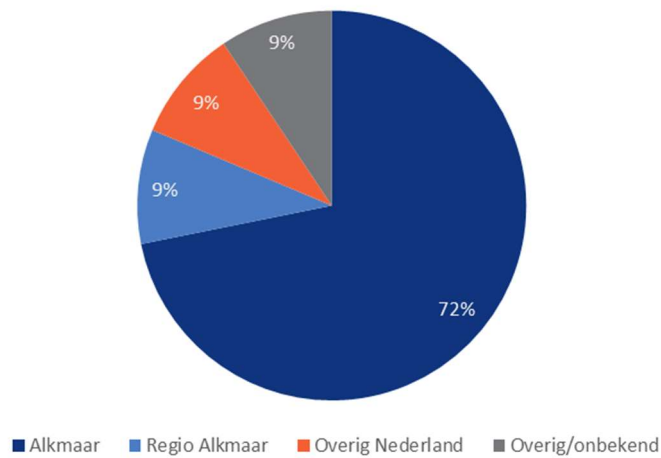
Als laatste onderzoeken we de herkomst van de eigenaar van de tweede woningen. We maken onderscheid tussen de betreffende gemeente, de regio Alkmaar, elders uit Nederland of overig/onbekend. In deze laatste categorie kan de herkomst ook het buitenland zijn. We bekijken de verdeling naar herkomst op gemeenteniveau en gaan in op opvallende verschillen per wijk.

In figuur 9, figuur 10 en figuur 11 is de verdeling naar herkomst van tweede woningbezitters in de drie gemeenten getoond. Voor alle drie de gemeenten geldt dat veruit de meeste tweede woningen in het bezit zijn van lokale bewoners. In de gemeente Dijk en Waard ligt dat aandeel met 82% van de tweede woningbezitters het hoogst.

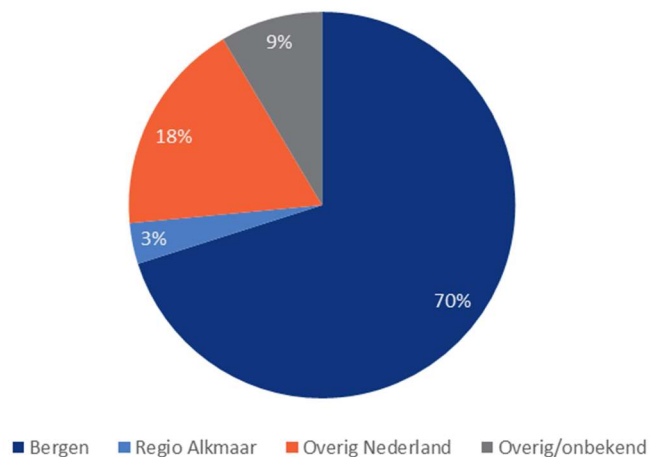
Slechts een klein deel van de tweede woningbezitters komt uit andere delen van de regio Alkmaar: tussen 3% en 9%. In de gemeente Bergen komt ongeveer een vijfde van de eigenaren elders uit Nederland. Deze categorie beslaat natuurlijk een groot gebied. In de gemeente Alkmaar en Dijk en Waard ligt dat percentage lager. Van een deel van de tweede woningen is de woonplaats van de eigenaar onbekend of ligt bijvoorbeeld in het buitenland. Dat aandeel is het laagst in de gemeente Dijk en Waard, namelijk 5%.

In een aantal wijken in Alkmaar ligt het aandeel tweede woningbezit onder eigen bewoners relatief hoog. Het gaat om Oudorp, Daalmeer/Koedijk, Schermer en Graft-De Rijk. In de buurten van het Centrum, met uitzondering van Spoorbuurt, ligt het aandeel eigenaren uit de eigen gemeente juist relatief lager. In deze buurten is te zien dat er meer tweede woningbezitters uit de regio of elders uit Nederland komen. Datzelfde geldt voor de wijk Overdie. In Binnenstad-Oost ligt het percentage eigenaren met een onbekende herkomst relatief hoog.

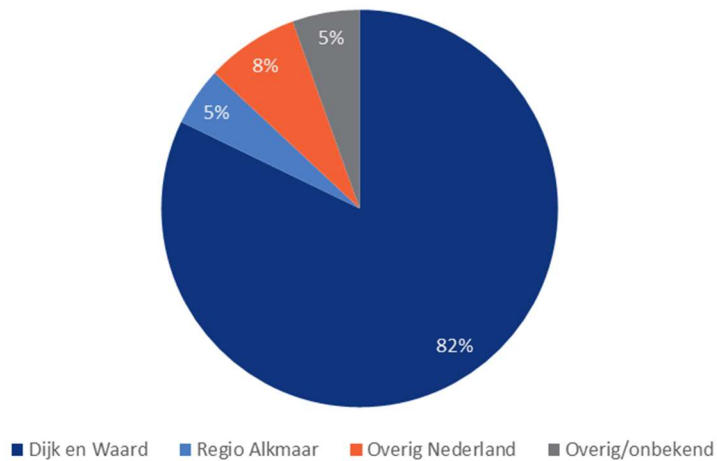
**figuur 9** Verdeling naar herkomst van tweede woningbezitters in de woningvoorraad van de gemeente Alkmaar in 2022. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.



**figuur 10** Verdeling naar herkomst van tweede woningbezitters in de woningvoorraad van de gemeente Bergen in 2022. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.



**figuur 11** Verdeling naar herkomst van tweede woningbezitters in de woningvoorraad van de gemeente Dijk en Waard in 2022. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.



In de gemeente Bergen zijn er grote verschillen tussen de wijken onderling. In de wijken Buitengebied Bergen, Egmond Binnen en Egmond aan den Hoef is het aandeel eigenaren uit de gemeente Bergen zelf erg hoog. Andersom geldt dat dit percentage relatief laag is in Bergen aan Zee. In deze wijk is ruim de helft van de tweede woningen in het bezit van eigenaren uit andere delen van Nederland. Dat geldt ook voor tweede woningen in Egmond aan Zee. Tweede woningen zijn daar relatief vaker in bezit van eigenaren uit de regio Alkmaar en een derde van de eigenaren komt elders uit Nederland.

In de gemeente Dijk en Waard valt bijvoorbeeld op dat in de Planetenwijk relatief minder eigenbewoners een tweede woning bezitten en eigenaren vaker uit andere delen van Nederland komen of waarbij de herkomst onbekend is. In de wijken Rivierenwijk en Butterhuizen is het aandeel eigenaren uit de regio Alkmaar relatief hoog.



## 2 Toeristische verhuur

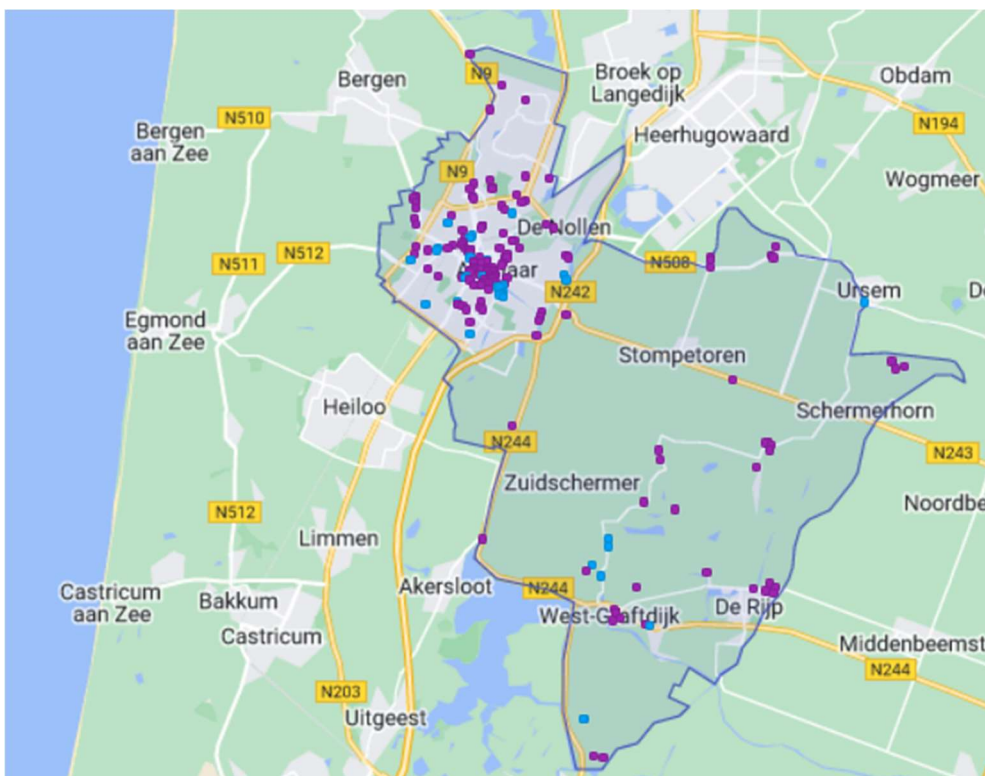
In deze paragraaf onderzoeken we aan de hand van openbare data de omvang van toeristische verhuur in de drie gemeenten. Hiervoor gebruiken we cijfers van de monitor AirDNA. Deze monitor beschikt over cijfers van de verhuurdersplatforms Airbnb en Vrbo.

### 2.1 Alkmaar

Hoeveel woningen worden er verhuurd in de gemeente Alkmaar? Wat voor woningen zijn dit en waar worden ze verhuurd?

Op 15 maart 2023 hebben we de monitor AirDNA geraadpleegd. Dit geeft inzicht in het aanbod van eind februari tot halverwege maart. Er werden 212 slaapplekken minstens één dag verhuurd of voor verhuur aangeboden via Airbnb of Vrbo in deze periode in de gemeente Alkmaar.

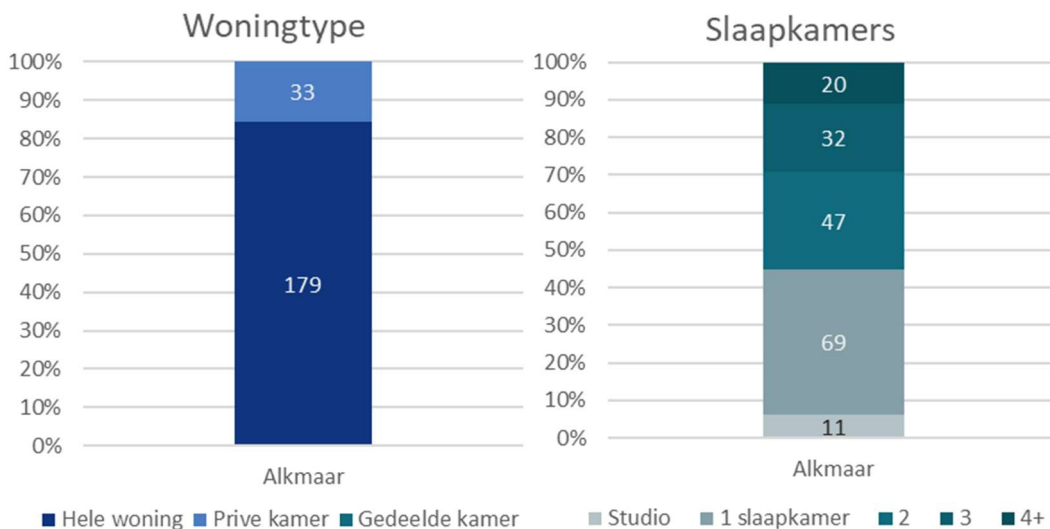
*figuur 12 Actueel verhuurde woningen via Airbnb of Vrbo op 15 maart 2023 in Alkmaar (Paars = hele woning; blauw = individuele kamer). Bron: AirDNA, 2023.*



Het aanbod concentreert zich in het centrum van Alkmaar (figuur 12). Aangeboden woningen voor toeristische verhuur buiten het centrum liggen vaak aan het water. Ook in De Rijk en West-Graftdijk zijn kleine clusters van accommodaties te zien.

De 212 slaapplekken zijn met name hele woningen (84%), zoals weergegeven in figuur 13. Daarnaast is er een klein aantal individuele kamers verhuurd (16%). De meeste slaapplekken hebben 1 of 2 slaapkamers. Al is dat aantal niet voor alle accommodaties bekend. Gemiddeld werden de accommodaties aan 4,1 gasten verhuurd.

**figuur 13 Woningtype en grootte aangeboden/verhuurde woningen via Airbnb of Vrbo op 15 maart 2023 in Alkmaar. Bron: AirDNA, 2023; bewerking RIGO.**

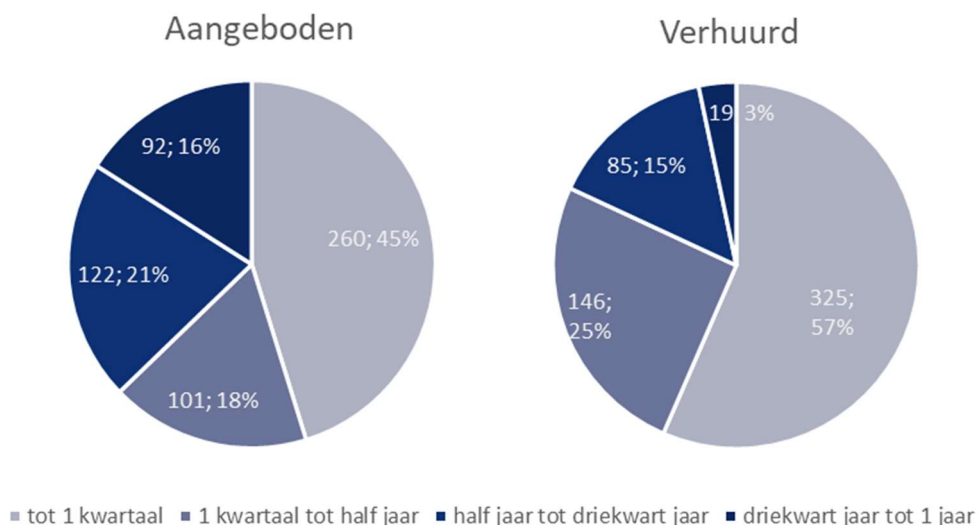


Februari en maart vallen in het laagseizoen. Er zijn dan ook woningen afgelopen maand niet actief verhuurd. In totaal werden er 575 woningen aangeboden via Airbnb of Vrbo in het afgelopen jaar. Hiervan werd 37% voor meer dan de helft van het jaar aangeboden. 45% van de woningen werden voor 1 dag tot maximaal 90 dagen aangeboden.

Ook werden niet alle aangeboden woningen daadwerkelijk de gehele aangeboden periode verhuurd. Het grootste deel (57%) van de aangeboden woningen was voor minder dan een kwartaal verhuurd en nog een kwart van de woningen tot maximaal een half jaar. Dat verschil tussen de aangeboden en de verhuurde periode van de accommodaties is te zien in figuur 14.

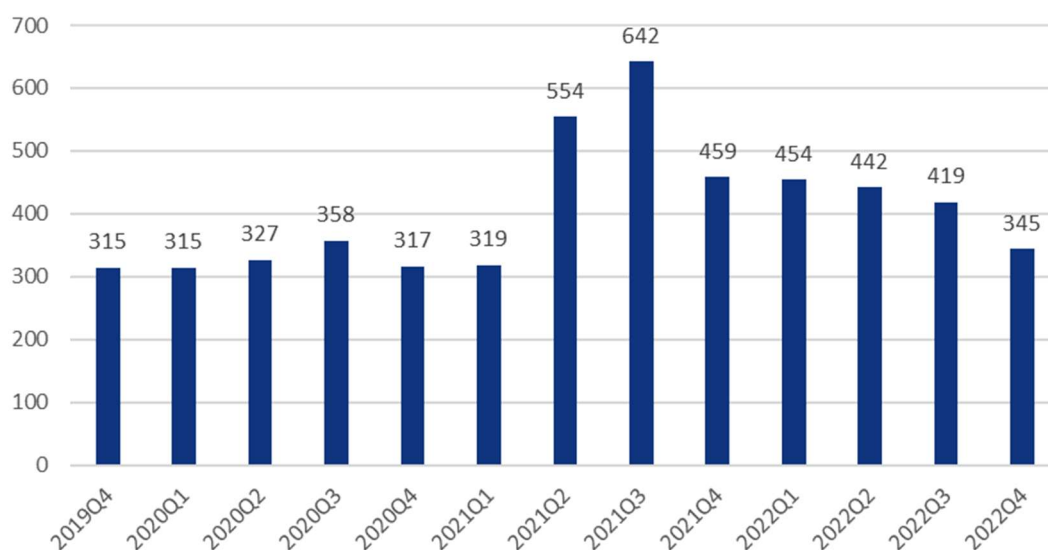
76% van de aangeboden woningen op de platforms werd daadwerkelijk verhuurd. In het hoogseizoen is wel een piek te zien: in augustus werden alle aangeboden woningen verhuurd. In januari was dit met 48% bij minder dan de helft van de aangeboden slaapplekken het geval.

**figuur 14 Periode aangeboden en verhuurd in Alkmaar 2022. Bron: AirDNA, 2023; bewerking RIGO.**



Van eind 2019 tot begin 2021 was het aanbod stabiel: boven de 300 aanbiedingen (figuur 15). In de loop van 2021 vond er een grote toename van het aanbod plaats tot bijna 650 slaapplekken in het derde kwartaal. Een mogelijke verklaring hiervoor is de Coronapandemie. Ondanks dat dit al begin 2020 speelde, was het effect daarvan toen nog niet zichtbaar: veel vakanties waren al geboekt. Het jaar daarna zochten mensen zekerheid door een vakantie in Nederland te boeken. In 2022 is het aanbod weer gedaald naar ongeveer 400 slaapplekken. Hoewel er recent dus een daling in het aantal slaapplekken heeft plaatsgevonden, ligt het aanbod per kwartaal nog steeds hoger dan vóór 2021.

**figuur 15 Aantal aangeboden woningen via Airbnb of Vrbo in Alkmaar per kwartaal, 2019Q4-2022Q4. Bron: AirDNA, 2023; bewerking RIGO.**

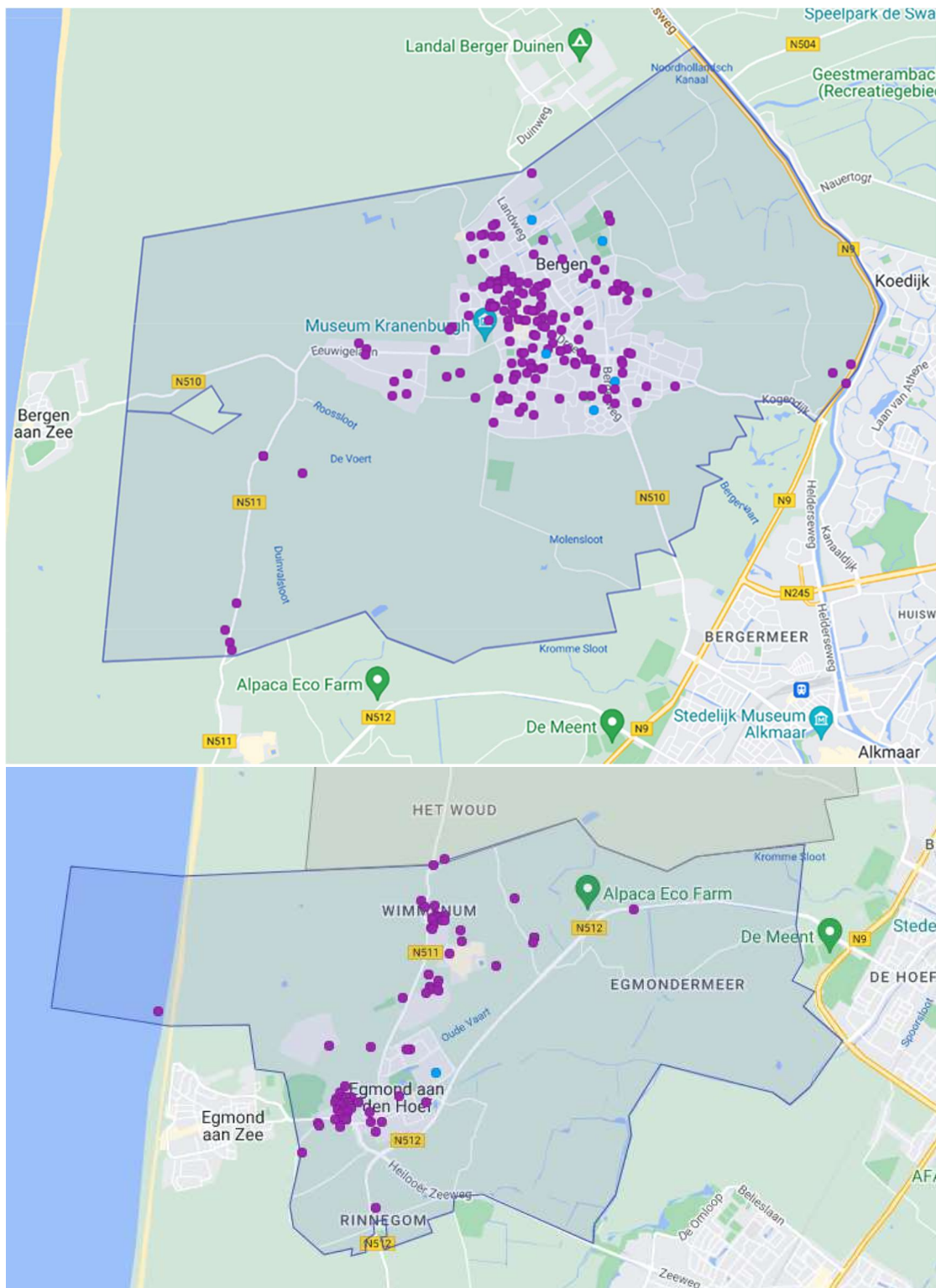


## 2.2 Bergen

In de maand voor 15 maart 2023 werden er 173 slaapplekken in Bergen en 79 slaapplekken in Egmond aan den Hoef minstens één dag verhuurd of aangeboden voor toeristische verhuur via Airbnb of Vrbo. Echter, voor een groot deel van de gemeente Bergen is geen informatie beschikbaar. Bijvoorbeeld, voor de kustplaatsen Bergen aan Zee en Egmond aan Zee is geen data beschikbaar. Een blik op het platform van Airbnb zelf leert dat ook in deze plaatsen nog respectievelijk 22 en 51 accommodaties worden aangeboden op het moment van meten. In de analyses in deze paragraaf zijn deze plaatsen door een gebrek aan data niet meegenomen. Dat zorgt mogelijk voor een onderschatting van de omvang van toeristische verhuur in de gemeente Bergen.

Het aanbod concentreert zich in het centrum van Bergen, aan de westkant van Egmond aan den Hoef, waar o.a. een vakantiepark ligt en in het dorp Wimmenum (figuur 16).

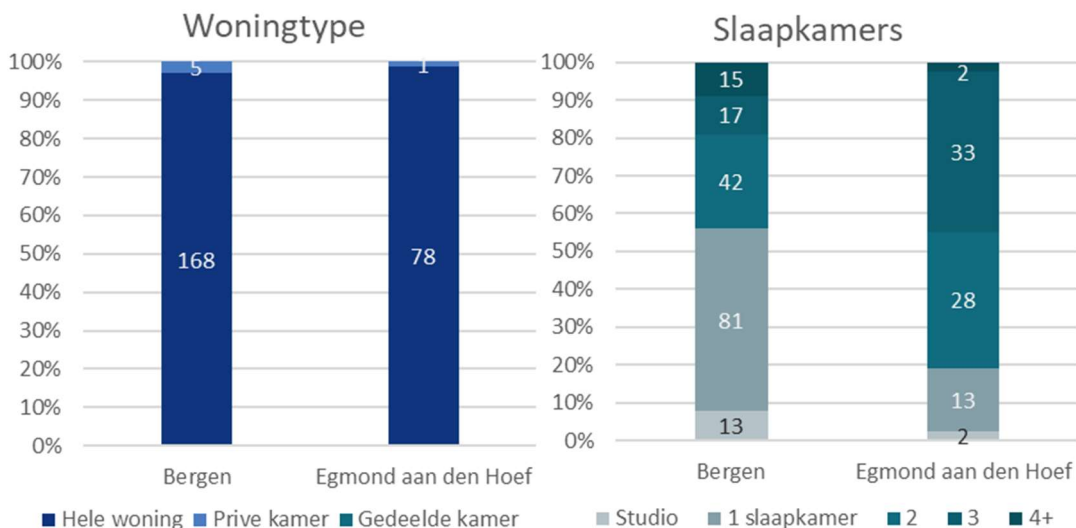
**figuur 16 Actueel verhuurde woningen via Airbnb of Vrbo op 15 maart 2023 in Bergen en Egmond aan den Hoef (Paars = hele woning; blauw = individuele kamer). Bron: AirDNA, 2023.**



De 173 slaapplekken in Bergen zijn voornamelijk hele woningen (97%). Dat geldt ook voor de aangeboden accommodaties in Egmond aan den Hoef (98%). Verder werd er een klein aandeel individuele kamers verhuurd. Ook zijn de slaapplekken naar aantal slaapkamers weergegeven

(figuur 17). Al is dat niet van alle accommodaties bekend. De accommodaties in Bergen hadden veelal 1, soms 2, slaapkamers. Gemiddeld werden deze slaapplekken verhuurd aan 3,3 gasten. In Egmond aan den Hoef zijn de accommodaties over het algemeen groter, met meestal 2 of 3 slaapkamers. Ook werden deze woningen gemiddeld aan 4,6 gasten verhuurd.

**figuur 17 Woningtype en grootte aangeboden/verhuurde woningen via Airbnb of Vrbo op 15 maart 2023 in Bergen en Egmond aan den Hoef. Bron: AirDNA, 2023; bewerking RIGO.**

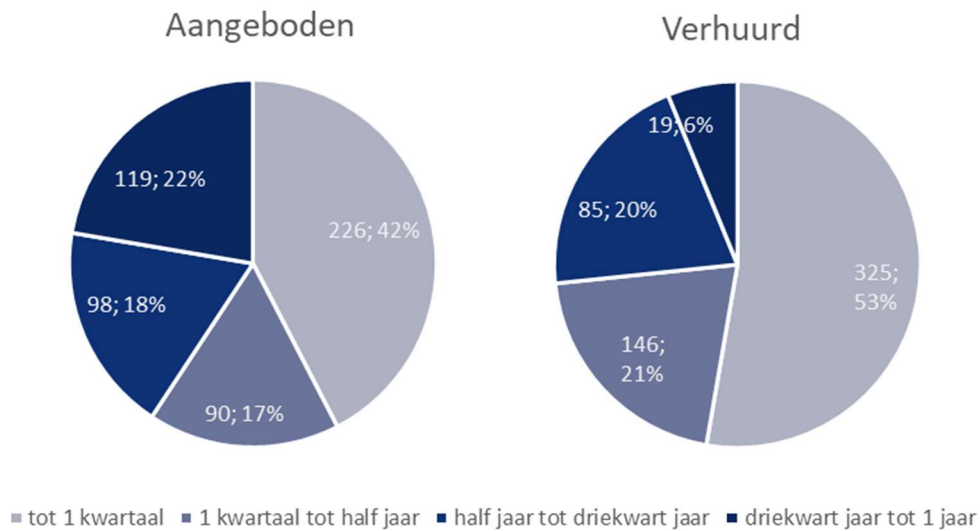


Op het peilmoment is het laagseizoen. Er zijn ook woningen afgelopen maand niet actief verhuurd. In totaal zijn er 533 woningen die afgelopen jaar aangeboden via Airbnb of Vrbo. Hier van werd 40% voor meer dan de helft van het jaar aangeboden. 42% van de woningen werd minder dan 90 dagen aangeboden.

Deze woningen worden ook niet altijd de gehele aangeboden periode verhuurd. In figuur 18 is ook het verschil tussen de aangeboden periode en de verhuurde periode van de woningen weergegeven. Ruim de helft (53%) was minder dan een kwartaal verhuurd en nog 21% van de woningen werd verhuurd tussen een kwartaal en een half jaar.

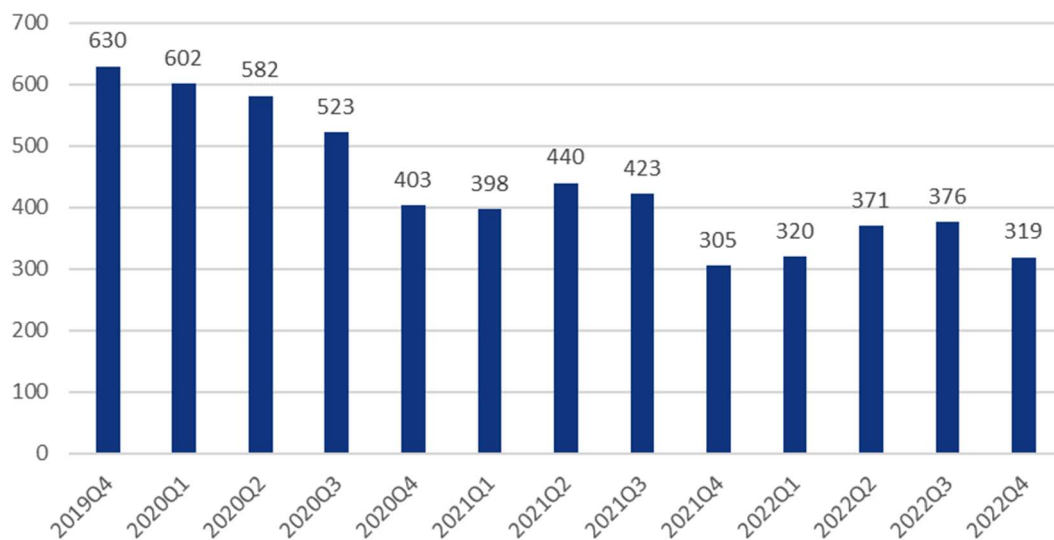
Gemiddeld werd 81% van de aangeboden woningen daadwerkelijk verhuurd. In het hoogseizoen in augustus was er wel een piek in het aantal verhuurde woningen en toen werden alle aangeboden woningen verhuurd. In maart vorig jaar lag het aantal verhuurde woningen met 52% op iets meer dan de helft.

**figuur 18** Periode aangeboden en verhuurd in Bergen en Egmond aan den Hoef 2022. Bron: AirDNA, 2023; bewerking RIGO.



Van eind 2019 tot begin 2021 is het aanbod afgenomen (figuur 19). Aan het begin van deze periode lag het aantal woningen dat actief werd verhuurd ruim boven 600. Dit nam geleidelijk af in 2021 en 2022. In de zomermaanden van deze jaren lag het aanbod wel hoger. In het laatste kwartaal van 2022 lag het aantal actief verhuurde woningen rond het aantal van één jaar eerder. Het is dus de vraag of de daling is gestagneerd of dat deze trend in 2023 weer verder doorzet.

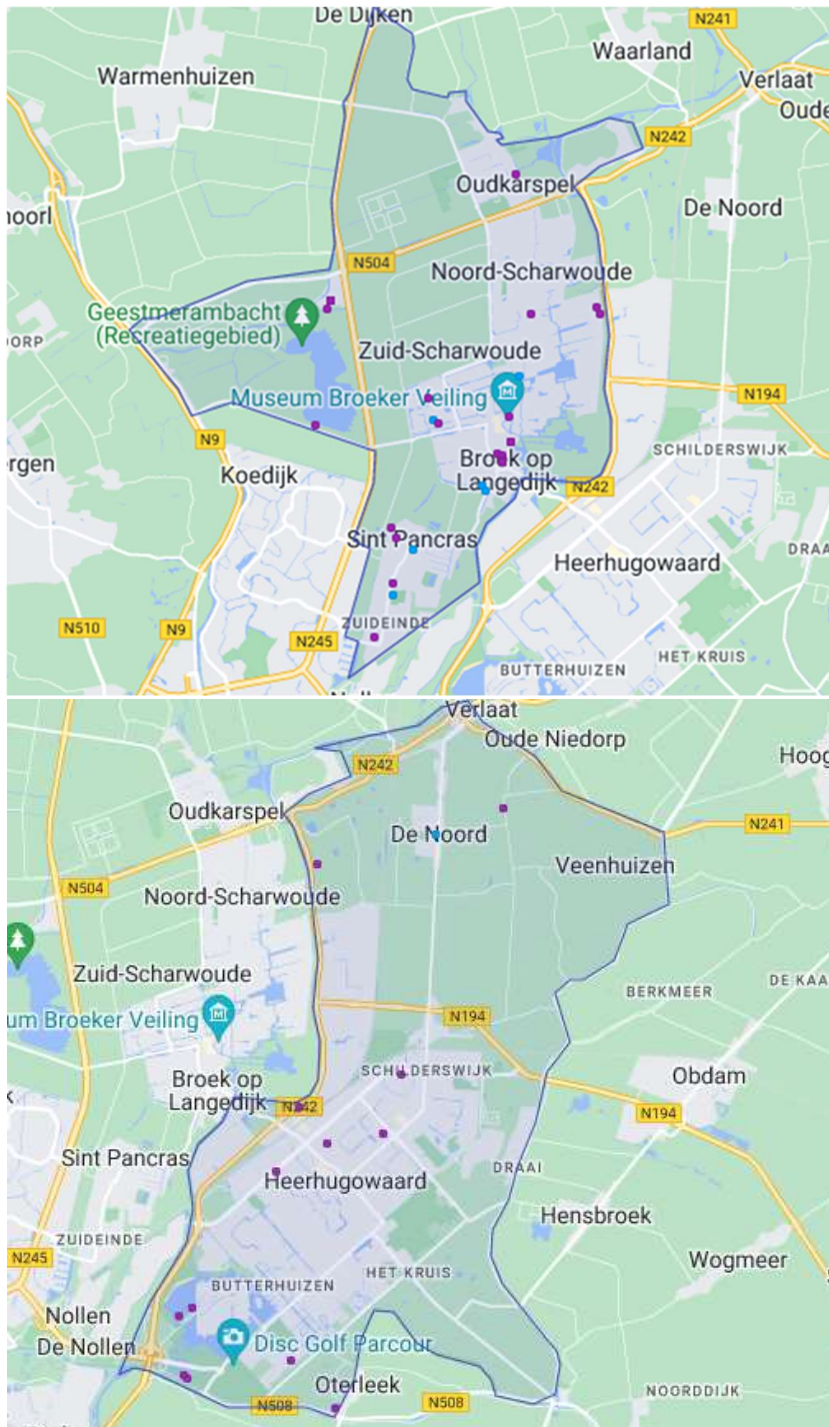
**figuur 19** Aantal aangeboden woningen via Airbnb of Vrbo in Bergen en Egmond aan den Hoef per kwartaal, 2019Q4-2022Q4. Bron: AirDNA, 2023; bewerking RIGO.



### 2.3 Dijk en Waard

Op 15 maart 2023 werden er 44 slaappleatsen in Dijk en Waard minstens één dag verhuurd werden of aangeboden voor verhuur via Airbnb of Vrbo in de afgelopen maand. In de Monitor van AirDNA zijn de twee voormalige gemeenten Langedijk en Heerhugowaard nog niet samen-gevoegd. Sommige cijfers worden in deze paragraaf daarom voor de voormalige gemeenten weergegeven.

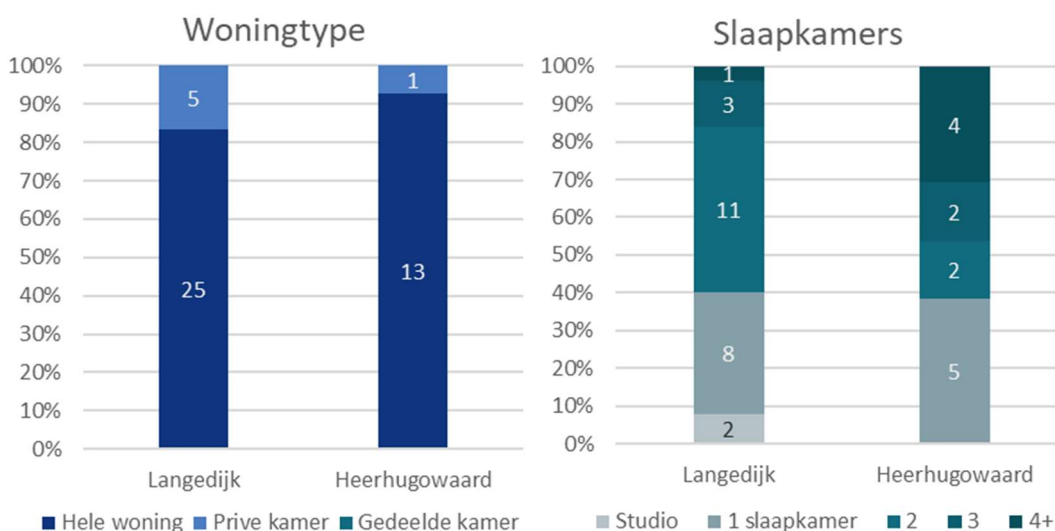
*figuur 20 Actueel verhuurde woningen via Airbnb op 15 maart 2023 in Dijk en Waard (Paars = hele woning; blauw = individuele kamer). Bron: AirDNA, 2023.*



Het aanbod ligt erg verspreid over de gemeente (figuur 20). In totaal gaat het om 30 woningen in de voormalige gemeente Langedijk en 14 in Heerhugowaard. In Broek op Langedijk liggen enkele woningen in de buurt van elkaar, maar veel woningen bevinden zich buiten de bebouwde kom.

De 44 aangeboden slaapplekken zijn met name hele woningen (86%). Ook werd er een klein aandeel individuele kamers verhuurd (14%). De 30 slaapplekken in Langedijk hadden veelal 1 of 2 slaapkamers en werden gemiddeld aan 3,8 gasten verhuurd. In Heerhugowaard zijn er meer accommodaties met 4 of meer slaapkamers. Ook was het gemiddeld aantal gasten met 4,8 gasten per verhuur ook hoger (figuur 21).

**figuur 21 Woningtype en grootte aangeboden/verhuurde woningen via Airbnb of Vrbo op 15 maart 2023 in Dijk en Waard. Bron: AirDNA, 2023; bewerking RIGO.**



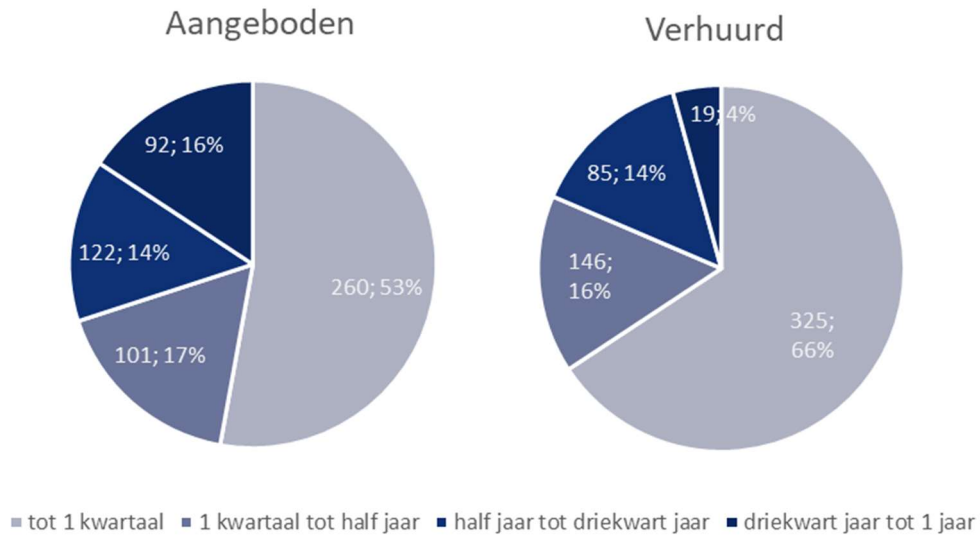
Op het moment van dit onderzoek is het laagseizoen. Er zijn dan ook woningen die afgelopen maand niet actief verhuurd. In totaal zijn er 70 woningen die afgelopen jaar zijn aangeboden via Airbnb of Vrbo. Hiervan werd 30% langer dan een half jaar aangeboden. 53% van de woningen werd minder dan 90 dagen op deze platforms aangeboden.

Daarnaast werden de accommodaties veelal niet de gehele aangeboden periode daadwerkelijk verhuurd. In figuur 22 is ook het verschil tussen de aangeboden periode en de verhuurde periode van de woningen weergegeven. Als er naar verhuuringen wordt gekeken is te zien dat twee derde van het aanbod minder dan 90 dagen werd verhuurd. Gevolgd door 16% van de woningen dat tussen een kwartaal en een half jaar verhuurd is geweest.

Gemiddeld worden respectievelijk 65% en 77% van de aangeboden woningen in Langedijk en Heerhugowaard daadwerkelijk verhuurd. In beide voormalige gemeenten is er wel een piek in het hoogseizoen. In augustus werden alle aangeboden woningen verhuurd. In maart vorig jaar lag het aandeel verhuurde woningen met respectievelijk 22% en 44% in Langedijk en Heerhugowaard een stuk lager.

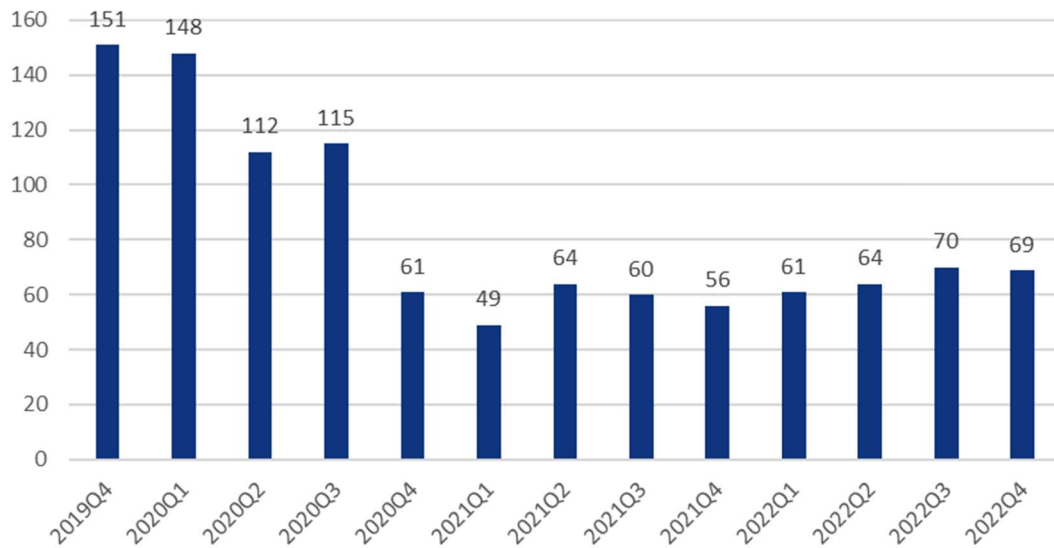


**figuur 22 Periode aangeboden en verhuurd in Dijk en Waard, 2022. Bron: AirDNA, 2023; bewerking RIGO.**



In figuur 23 onderzoeken we het aantal aangeboden woningen in de periode tussen eind 2019 en 2022. Na een flinke daling in het aantal actief aangeboden woningen in 2020 is dit langzaam iets toegenomen in de jaren erna. Het aantal actief verhuurde woningen is echter nog steeds minder dan de helft van wat het was in 2019.

**figuur 23 Aantal aangeboden woningen via Airbnb of Vrbo in Dijk en Waard per kwartaal, 2019Q4-2022Q4. Bron: AirDNA, 2023; bewerking RIGO.**



### Regionaal perspectief

In een onderzoek naar recreatie en toerisme in de MRA<sup>3</sup> is tevens de omvang van het aanbod van Airbnb accommodaties in kaart gebracht. In dit onderzoek werd het aanbod aan slaapplekken per 1.000 inwoners uitgedrukt om de omvang per gemeente te kunnen vergelijken. De gemeente Zandvoort stond op nummer 1 met 39 Airbnb-slaapplaatsen per 1.000 inwoners, gevolgd door Amsterdam met 26 accommodaties per 1.000 inwoners. De gemeenten Waterland (14 slaapplaatsen), Haarlem (10 slaapplaatsen) en Haarlemmermeer (6 slaapplaatsen) vulden de top 5.

Deze cijfers gingen over het jaar 2019, maar geven wel een indruk van de orde van grootte. Ter vergelijking, de gemeente Bergen heeft het grootste aanbod via Airbnb en Vrbo per 1.000 inwoners in de regio Alkmaar, namelijk 18 slaapplaatsen per 1.000 inwoners. Deze omvang is vergelijkbaar met de top 3 van de MRA. In deze cijfers zitten bovendien niet de accommodaties die worden aangeboden in Bergen aan Zee en Egmond aan Zee. De gemeente Alkmaar heeft 5 accommodaties per 1.000 inwoners en Dijk en Waard 1 slaapplek per 1.000 inwoners.

### 3 Conclusie

**Om zicht te krijgen op de mate van toeristische verhuur van woonruimte hebben we in deze memo de omvang en spreiding van tweede woningbezit in de woningvoorraad tussen 2018 en 2021 in de gemeenten Alkmaar, Bergen en Dijk en Waard onderzocht. Ook hebben we gekeken naar de omvang van toeristische verhuur aan de hand van openbare data over Airbnb-aanbod.**

#### 3.1 Tweede woningen

In 2022 bestaat 3% van de woningvoorraad in de gemeente Alkmaar en Dijk en Waard uit tweede woningen. Dat is in beide gemeenten min of meer gelijk gebleven tussen 2018 en 2022. Dat is ongeveer vergelijkbaar met het landelijke aandeel tweede woningen in de woningvoorraad.

In het Centrum van Alkmaar ligt het aandeel tweede woningen hoger, namelijk 8% van de woningvoorraad. Dat is terug te zien in alle buurten in het Centrum. Het hoogste aandeel tweede woningen is in Binnenstad Oost. Ook in de wijken Schermer (6%) en Graft-De Rijk (5%) ligt het aandeel tweede woningen in de woningvoorraad hoger dan in andere delen van de gemeente. In de gemeente Dijk en Waard is het aandeel tweede woningbezit in de meeste wijken vergelijkbaar met het gemeentelijke niveau. In een aantal wijken ligt het aandeel tweede woningen in de voorraad in 2022 hoger, namelijk Koedijk (8%), De Noord (7%) en 't Kruis (8%).

In de gemeente Bergen ligt het aandeel tweede woningen in de woningvoorraad hoger, namelijk 9% van de woningen. Dit is vergelijkbaar met de andere toeristische kustgebieden in Nederland, zoals de Waddeneilanden en in delen van Zeeland. Bergen aan Zee springt daar tevens bovenuit met 24% tweede woningen in de woningvoorraad in 2022, gevolgd door Buitengebied Bergen (14%).

Voor alle gemeenten geldt dat het tweede woningbezit voornamelijk gaat om eengezinswoningen. Dat komt overeen met de opbouw van de woningvoorraad in deze gemeenten, die voor het merendeel uit grondgebonden woningen bestaan. Er zijn een aantal uitzonderingen. Bijvoorbeeld in de buurten Binnenstad-West, Binnenstad-Oost en Overstad in het Centrum van Alkmaar zijn de meeste tweede woningen appartementen. In de gemeente Bergen is het merendeel van de tweede woningen in Egmond aan Zee appartement.

Bovendien komt een groot deel van de tweede woningbezitters uit de eigen gemeente. Het gaat in 2022 om 72% van de eigenaren in de gemeente Alkmaar, 70% in de gemeente Bergen en ruim 80% in de gemeente Dijk en Waard. In Bergen komt bovendien een aanzienlijk deel van de tweede woningeigenaren uit andere delen van Nederland (18%). In Bergen aan Zee is ruim de helft van de tweede woningen in het bezit van eigenaren uit andere delen van Nederland. Dat geldt ook voor een derde van de tweede woningen in Egmond aan Zee.

#### 3.2 Toeristische verhuur

Het meeste aanbod aan slaapplekken via platforms als Airbnb en Vrbo is relatief het grootst in de gemeente Bergen. Bovendien moet daarbij vermeld worden dat de omvang van het aantal slaapplekken aangeboden en verhuurd waarschijnlijk een onderschatting is, omdat het aanbod in een groot deel van Bergen niet beschikbaar is. Bijvoorbeeld populaire kustlocaties, zoals Bergen aan Zee en Egmond aan Zee zijn niet meegenomen in de cijfers. In het afgelopen jaar werden in het onderzoeksgebied van Bergen 533 accommodaties aangeboden en verhuurd. Meestal gaat het om hele (vakantie)woningen.

Wel is er een verschil in de periode dat de accommodaties aangeboden worden en daadwerkelijk verhuurd. Bijvoorbeeld bijna een kwart staat driekwart jaar tot een jaar aangeboden op de platforms. Uiteindelijk is maar 6% deze gehele periode daadwerkelijk verhuurd. Wel wordt een vijfde van de accommodaties ruim een half jaar verhuurd. De meeste woningen, ruim de helft, wordt in praktijk 1 dag tot maximaal 90 dagen verhuurd.

Het aanbod via deze platforms in Bergen is sinds 2019 afgenomen. Eind 2019 stonden er ruim 600 slaapplekken aangeboden. Eind 2022 was het aanbod ruim 300 slaapplekken. In de zomermaanden lag het aanbod de afgelopen jaren wel hoger, namelijk rond 400 accommodaties.

In de gemeente Alkmaar is het aanbod aan slaapplekken vergelijkbaar. In het afgelopen jaar werden er 575 accommodaties aangeboden via Airbnb en Vrbo. Echter, ten opzichte van de grootte van de gemeente, is dit aanbod relatief kleiner dan in de gemeente Bergen. In Alkmaar worden tevens vaker kamers in plaats van woningen aangeboden. Deze categorie vormt nog wel een kleine minderheid. In de gemeente Dijk en Waard is het aanbod van slaapplekken aangeboden en verhuurd via Airbnb en Vrbo gering. In het afgelopen jaar werden 70 accommodaties aangeboden. Dat zijn overwegend hele woningen.

Ook in deze gemeenten is er een verschil tussen de periode dat de accommodaties aangeboden worden en daadwerkelijk verhuurd. In Alkmaar wordt bijna 60% en in Dijk en Waard een derde van de slaapplekken 1 dag tot maximaal 90 dagen daadwerkelijk verhuurd. Ook valt op dat in deze gemeenten relatief weinig woningen langere tijd verhuurd werden. In beide gemeenten werd 18% van de accommodaties langer dan een half jaar verhuurd.

In de gemeente Alkmaar was een piek in het aantal aangeboden slaapplekken in de zomerperiode van 2021. Daarna is het aanbod afgenomen, maar ligt nog wel hoger dan het niveau in 2020. In de gemeente Dijk en Waard lag het aanbod van accommodaties via Airbnb en Vrbo eind 2019 en begin 2020 hoger. Dat aantal ligt sinds eind 2020 lager, maar ongeveer stabiel op 60 tot 70 slaapplekken per kwartaal.

### 3.3 Aanbeveling

Ter voorbereiding op de introductie van het instrumentarium Toeristische verhuur, wordt eerst een beeld verkregen van de omvang van toeristische verhuur van woonruimte, om te onderzoeken of de inzet van de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Daartoe is deze eerste inventarisatie gemaakt. Het tweede woningbezit in de woningvoorraad en de mate van toeristische verhuur zijn inzichtelijk gemaakt voor een aantal gemeenten in de regio Alkmaar.

We raden aan om in de gemeenten Dijk en Waard en Alkmaar niet over te gaan tot invoering van een van de instrumenten onder Toeristische verhuur. In de gemeente Bergen ligt dat mogelijk anders.

#### Dijk en Waard en Alkmaar

Onze inschatting is dat **op basis van de actuele situatie de invoering van het instrument Toeristische verhuur niet in verhouding staat tot de mate van Toeristische verhuur van woonruimte** in de gemeenten Dijk en Waard en Alkmaar.

Allereerst gaat het in beide gemeente om een klein aandeel tweede woningen in de woningvoorraad, namelijk ongeveer 3%. Dat is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Bovendien is het aandeel tweede woningbezit stabiel gebleven tussen 2018 en 2022. Daarnaast zien we dat de omvang van toeristische verhuur via Airbnb en Vrbo in de gemeente Dijk en Waard gering is. Ook in de gemeente Alkmaar is de omvang in verhouding met de bevolkingsgrootte van de gemeente.

Daarbij komt dat de beschikbare capaciteit voor toezicht en handhaving een belangrijke component is voor het succes van het instrument. Met oog op de proportionaliteit van de maatregel en toezicht en handhaving in een later stadium, ligt de inzet van het instrumentarium Toeristische verhuur dan ook niet voor de hand. Wel verdient het uiteraard aanbeveling om de toeristische verhuur van woonruimte te blijven **monitoren**. Wanneer in de toekomst de situatie mocht veranderen, kan altijd nog ingegrepen worden.

Ook kan worden gezien of de inzet van andere instrumenten wellicht een passende oplossing vormen. Gedacht kan worden aan het omschrijven van wonen in het bestemmingsplan van bepaalde gebieden, waardoor toeristische verhuur daar niet mogelijk is. Ook is het op basis van de Gemeentewet mogelijk om in te grijpen wanneer er sprake is van herhaalde en ernstige overlast voor omwonenden.

### **Bergen**

Daarentegen gaven de resultaten van de gemeente Bergen een ander beeld. **Hier kan de implementatie van (een deel van) het instrumentarium Toeristische verhuur in een aantal gebieden bijdragen aan het beheersen van de hoge mate toeristische verhuur van woonruimte.**

Allereerst lag het aandeel tweede woningen in 2022 op 9% van de woningvoorraad. Dat is significant hoger dan het landelijke aandeel en sluit aan bij het niveau van andere toeristische (kust)regio's in Nederland. In een aantal gebieden lag het aandeel bovendien hoger, zoals Bergen aan Zee en Buitengebied Bergen. Ook de omvang van toeristische verhuur via verhuurdersplatforms was groot. De mate van toeristische verhuur in de gemeente Bergen paste in het beeld van toeristische gemeenten in de MRA, zoals Zandvoort, Amsterdam en Waterland. Daarbij komt dat door een gebrek aan data de onderzochte omvang zeer waarschijnlijk een onderschatting is. Dat kunnen redenen zijn om over te gaan tot implementatie van (een deel van) de maatregel.

Echter, is aan te bevelen ook hier rekening te houden met de proportionaliteit van de maatregel, de benodigde gemeentelijke capaciteit, en is nog te bezien of gekomen kan worden tot een juridisch houdbare onderbouwing op grond van schaarste en/of de leefbaarheid. In het geval van schaarste moet het gaan om meer vraag dan aanbod aan goedkope woonruimte en onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde doelgroepen. Mogelijk is dat – gegeven de uitkomsten van de analyse in deze rapportage - voor de gemeente Bergen een ingewikkelde invalshoek. Ook het aantonen van een causaal verband tussen toeristische verhuur en ontwikkeling van de leefbaarheid van de woonomgeving is vermoedelijk complex. De doorgaans beperkte beschikbaarheid van data hierin een rol, zoals we ook hebben gezien in deze inventarisatie.