

stec
groep



Woning schaarste-onderzoek Bergen (NH)

Stec Groep aan gemeente Bergen (NH)

Sven Beekers, Marvin Thomasia & Esther Geuting
25 oktober 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Conclusies en aanbevelingen	4
2.1	Woningmarkt- en verhuisdynamiek in Bergen duiden op woning schaarste.....	4
2.2	Beperk 'onttrekking' reguliere woningen voor niet regulier gebruik, kies voor passende nieuwbouwprogrammering en zet in op doorstroming	5
3	Schaarsteonderzoek	6
3.1	Bergen heeft relatief groot aandeel hoge- en middeninkomens, betaalbare bestaande woningvoorraad voor lage inkomens is (zeer) beperkt.....	6
3.2	Circa 5 tot 7% bestaande woningvoorraad niet beschikbaar voor reguliere bewoning, gaat om zowel betaalbare als om duurdere woningen	9
3.3	Uitstroom 15 tot 30-jarigen in lijn met beperkte betaalbare woningvoorraad Bergen, instroom 40- en 50-plussers verhoogt marktdruk in duurdere segment	11
3.4	Huishoudensgroei zorgt voor toenemende druk op middeldure tot dure nultredensegment en een toenemende druk op het betaalbare niet-nultredensegment	13
3.5	Schaarste kan leiden tot daling draagvlak scholen, bij hoog tweede woninggebruik ook kans op afname veiligheid en draagvlak dagelijkse voorzieningen	14
	Bijlage A: Gebruik woningvoorraad uitgesplitst	16
A1.	Uitsplitsing gebruik reguliere woningvoorraad totale gemeente naar wijk en prijsklasse	16
A2.	Uitsplitsing gebruik reguliere woningvoorraad per kern per prijsklasse	17

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

U vangt signalen op van schaarste op de woningmarkt in Bergen en van ongewenste effecten als het gevolg van onder andere recreatieve verhuur van reguliere woningen. U overweegt daarom recreatieve verhuur uitgebreider te gaan reguleren, door middel van aanpassing van de huisvestingsverordening. Voordat u hiertoe overgaat wilt u eerst helder inzicht in de omvang van de schaarste en in de mogelijk effecten hiervan. Het gaat daarbij zowel om de woningmarktkansen voor specifieke doelgroepen als om de effecten van schaarste op de leefbaarheid van kernen. U heeft ons gevraagd hiervoor een schaarsteonderzoek uit te voeren.



Concreet geeft het schaarsteonderzoek antwoord op uw vragen:

- Hoe ziet de schaarste op de Bergense woningmarkt er op dit moment uit, kwantitatief (aantallen) en kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Wat is de relatie tussen de schaarste in Bergen en de recreatieve verhuur en wat zijn de effecten van de schaarste op de leefbaarheid in de Bergense kernen?
- Hoe gaat deze schaarste zich de komende tien jaar ontwikkelen?
- Indien schaarste is geconstateerd: op welke wijze kunnen de antwoorden op voorgaande vragen bijdragen aan een sterke onderbouwing voor wijziging van de huisvestingsverordening?

1.2 Onze aanpak

Om de aard en omvang van woningschaarste in Bergen vast te stellen hebben we de woningvoorraad, woningmarktdynamiek en verhuisdynamiek uitgebreid geanalyseerd. Alle belangrijke indicatoren voor woningschaarste zijn daarin meegenomen. Concreet gaat het om een uitgebreide verhuisbewegingenanalyse (zowel geografisch als naar doelgroepen), een vergelijking tussen de omvang van de inkomensgroepen in Bergen en de omvang van de voor hen theoretisch betaalbare woningvoorraad en een vergelijking tussen de prijsopbouw van de woningvoorraad in Bergen en de prijsopbouw in regiogemeenten en andere delen van Nederland. Daarnaast hebben we de woningmarktdynamiek (aanbod en transacties) inzichtelijk gemaakt en geanalyseerd welk deel van de woningvoorraad nu niet voor reguliere bewoning kan worden ingezet, bijvoorbeeld omdat deze als tweede woning of voor recreatieve verhuur wordt gebruikt. Tot slot hebben we aan de hand van het Woningbehoefteonderzoek Bergen (2019) een indicatie gegeven van hoe de woningschaarste zich naar de toekomst toe gaat ontwikkelen en vervolgens ook inzichtelijk gemaakt wat de effecten hiervan potentieel zijn op leefbaarheid in de kernen.

1.3 Leeswijzer

We vatten onze onderzoeksresultaten samen in de belangrijkste conclusies in hoofdstuk 2. Aanvullend geven we ook op basis hiervan ook enkele aanbevelingen voor beleid. De uitgebreide analyses zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3 en verdiepende tabellen zijn opgenomen in bijlage A.

2 Conclusies en aanbevelingen

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

2.1 Woningmarkt- en verhuisdynamiek in Bergen duiden op woning schaarste

De woningmarkt- en verhuisdynamiek in Bergen (NH) duiden op woning schaarste, primair in het betaalbare tot middeldure segment (tot circa € 300.000), maar ook in de duurdere segmenten. Dit beeld wordt versterkt door de prijsopbouw van de woningvoorraad en inzet van een deel van de reguliere voorraad als tweede woning of voor recreatieve verhuur. We lichten dit hierna toe:

- De groep lage- en middeninkomens (tot € 48.655 bruto per jaar) is in Bergen relatief klein en de groep hoge inkomens (€ 48.655+) juist relatief groot. De woningvoorraad naar huur- en kooprijksklassen is echter nog schever verdeeld: **het aantal theoretisch betaalbare huur- en koopwoningen voor lage- en middeninkomens is aanzienlijk kleiner dan het aantal huishoudens in deze inkomensgroepen.** Deze beperkte aanwezigheid van betaalbare woningen zien we **in alle kernen.**
- Deze beperkte beschikbaarheid van betaalbare woningen maakt het voor jonge huishoudens die doorgaans nog geen vermogen hebben kunnen opbouwen lastig om aan een woning te komen in Bergen. Dit beeld wordt onderschreven door een **bovengemiddeld grote uitstroom van jongeren tot 30 jaar.** Een deel van deze groep gaat studeren en heeft dus een intrinsieke motivatie voor verhuizing naar een andere gemeente. Een derde van alle jongeren die vertrekken uit Bergen landt echter in een nabijgelegen gemeente met een betaalbaardere woningvoorraad.
- Tegelijkertijd zien we een **bovengemiddelde marktdynamiek in de duurdere prijssegmenten** (vanaf € 300.000 maar vooral vanaf € 400.000). Woningen in dit segment worden in Bergen relatief snel verkocht en de concurrentie tussen kopers is groter dan elders. **Deze hoge dynamiek wordt gevoed door de instroom van 40 en 50-plussers van buiten Bergen,** die al meer vermogen hebben kunnen opbouwen (inclusief overwaarde vorige woning) en dus een dure woning kunnen kopen in Bergen.
- **Schaarste wordt daarnaast in de hand gewerkt doordat reguliere woningen aan de voorraad worden 'onttrokken' voor niet regulier gebruik, bijvoorbeeld als tweede woning of voor recreatieve verhuur.** In totaal gaat het om 5 tot 7% van de woningvoorraad (740 tot 1.120 woningen), **verspreid over alle kernen in de gemeente.** Ongeveer 40% van deze woningen heeft een waarde tot € 300.000. Doordat deze woningen niet voor reguliere bewoning kunnen worden ingezet wordt de beschikbaarheid van de toch al beperkte betaalbare en middeldure voorraad verder verkleind. Tegelijkertijd zorgt de niet-reguliere bewoning van duurdere woningen (overige 60%) voor verdere druk op de duurdere marktsegmenten.
- De komende tien jaar groeit het aantal huishoudens daarnaast nog met circa 570 tot 790 huishoudens, afhankelijk van het uiteindelijke scenario. Deze huishoudensgroei zit primair in de 65-plusdoelgroep en, uitgaande van het hoge scenario, in minder mate ook in de groep jonge huishoudens. Op basis hiervan verwachten we primair een **verdere verhoging van de nu al gesignaleerde druk op de middeldure tot dure huur- en koopklassen binnen het nultredensegment (middenhuur en € 250.000+) en een toenemende druk op de betaalbare huur- en koopklassen in het niet-nultredensegment (sociale huur en tot € 250.000).** Zonder passende nieuwbouw en/of bij verder 'weglekken' van de bestaande voorraad voor niet-regulier gebruik, neemt de schaarste hierdoor verder toe.
- Uiteindelijk verhoogt hoge woningschaarste het risico op 'eenzijdige buurten' (clustering inkomensgroepen) en afnemend draagvlak voor scholen (jonge huishoudens trekken weg). Een hoog aandeel tweede woningen of woningen in gebruik voor recreatieve verhuur in een buurt hebben daarnaast een negatief effect op de veiligheid (sociale controle) en op het draagvlak voor voorzieningen.

2.2 Beperk 'onttrekking' reguliere woningen voor niet regulier gebruik, kies voor passende nieuwbouwprogrammering en zet in op doorstroming

Beperk met huisvestingsverordening 'onttrekking' reguliere woningen voor niet regulier gebruik

De huidige signalen van schaarste op de woningmarkt worden versterkt doordat een deel van de woningvoorraad niet kan worden gebruikt voor reguliere bewoning. Woningen worden gebruikt als tweede woning of worden recreatief verhuurd. We adviseren u de beoogde aanpassing van de huisvestingsverordening door te voeren om recreatieve verhuur (beter) te kunnen reguleren en zo te voorkomen dat de beschikbare woningvoorraad voor reguliere bewoning verder krimpt.

Zet in op sterke combinatie huisvestingsverordening en passende nieuwbouwprogrammering

Sluit met uw nieuwbouwprogrammering aan op de (aanscherping van de) huisvestingsverordening. Aanscherping van de huisvestingsverordening is een manier om 'weglekken' van de (betaalbare) reguliere woningvoorraad tegen te gaan en zo groeiende schaarste verder te voorkomen. Tegelijkertijd is er echter bovenop dit 'behoud van de bestaande voorraad' ook een duidelijke uitbreidingsvraag. Kies in uw nieuwbouwprogrammering voor de woonproducten- en locaties die optimaal aansluiten op de doelgroepen van waaruit we vraag zien. Het Woningbehoefteonderzoek Bergen (2019) biedt hier handvatten voor. Zo versterken uw huisvestingsverordening en nieuwbouwprogrammering elkaar in het bereiken van een passende woningvoorraad voor de Bergense huishoudens in de toekomst.

Zet in op doorstroming om (beperkte) betaalbare voorraad vrij te spelen voor lage inkomensgroep

Zet daarnaast in op doorstroming op de woningmarkt binnen Bergen om betaalbare woningen beschikbaar te maken voor (jonge) huishoudens met een beperkte bestedingsruimte. Doorstroming kan worden gestimuleerd door complementaire nieuwbouw toe te voegen aan de woningvoorraad, bijvoorbeeld nultredenwoningen voor oudere huishoudens. Ook kunt u met de woningbouwcorporatie Kennemer Wonen in uw gemeente afspraken maken over (maximale) inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huishoudens die niet tot de sociale doelgroep behoren, om scheefwoners maximaal te stimuleren door te stromen naar een middenhuur- of koopwoning.

3 Schaarsteonderzoek

In dit hoofdstuk werken we onze analyses uit. We brengen achtereenvolgens (de samenstelling van) inkomensgroepen, de huur- en koopmogelijkheden van deze inkomensgroepen en de markt- en verhuisdynamiek in Bergen in beeld. Vervolgens kijken we vooruit: hoe gaat het aantal huishoudens zich ontwikkelen, om welke doelgroepen gaat het en wat betekent dit voor de te verwachten woning schaarste?

3.1 Bergen heeft relatief groot aandeel hoge- en middeninkomens, betaalbare bestaande woningvoorraad voor lage inkomens is (zeer) beperkt

Aandeel hoge- en hoge middeninkomens in Bergen bovengemiddeld groot

In onderstaande tabel geven we de omvang van inkomensgroepen voor Bergen weer en zetten deze af tegen de omvang van deze groepen binnen de regio Alkmaar en heel Nederland. **Het aandeel lage inkomens ligt in Bergen lager dan het landelijk gemiddelde, terwijl het aandeel hoge- en hoge middeninkomens relatief groot is.** Het beeld voor Bergen is vergelijkbaar met het beeld op regioniveau.

Tabel 1: Huishoudens naar inkomensgroep, gemeente Bergen, regio Alkmaar en Nederland

Inkomensgroepen	Huishoudens Bergen	Huishoudens regio Alkmaar*	Huishoudens Nederland
Lage inkomens (tot € 38.035)	5.820 (42%)	52.615 (41%)	3.643.350 (48%)
Midden inkomen laag (€ 38.035 - € 42.436)	700 (5%)	6.720 (5%)	398.770 (5%)
Midden inkomen hoog (€ 42.436 - € 48.655)	840 (6%)	68.290 (54%)	3.593.815 (47%)
Hoge inkomens hoog (€ 48.655 +)	6.660 (48%)		
Totaal	14.020 (100%)	127.625 (100%)	7.635.935 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen (2017), Provinciale prognose (2019), WoON2018, bewerking Stec Groep (2019). * Gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo, Heerhugowaard, Langedijk en Uitgeest.

Beperkt betaalbare woningvoorraad beschikbaar voor lage- en middeninkomens in Bergen

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in Bergen mogelijk beperkt is, stellen we eerst de betaalbare prijs categorieën in de huur en koop vast. Voor **lage inkomens** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 177.500 en een huurwoning tot circa € 790 betaalbaar (kale huur, uitgaande van een huurquote van 25%). In de praktijk heeft deze doelgroep recht op toewijzing van een sociale huurwoning (tot € 720,24 per maand, prijspeil 2019).

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 42.436 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 198.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden. Voor middeninkomens tot € 48.655 geldt een maximum koopprijs van zo'n € 227.000, zie onderstaande tabel. Voor huurwoningen loopt de betaalbare prijsrange voor middeninkomens van circa € 790 tot € 1.010 per maand.

In onderstaande tabel geven we de betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep weer en geven we een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Hieruit blijkt dat een relatief beperkt deel van de woningvoorraad bereikbaar is voor lage- en middeninkomens, ook in relatie tot de omvang van deze doelgroepen. Voor de groep lage inkomens (5.280) zijn in totaal 4.020 woning in de huur- of koop in de betaalbare prijsklasse aanwezig in de woningvoorraad in Bergen. Vooral het aantal koopwoningen (310) is zeer beperkt. **Dit betekent dat lage inkomens zonder eigen middelen zeer beperkte mogelijkheden hebben op de woningmarkt in Bergen.**

Ook de groep middeninkomens (in totaal 1.540) is groter dan het aantal woning in de voor hen passende huur- of kooprijksklasse (1.440). In de praktijk kan een klein deel van deze huishoudens mogelijk een iets duurder woning betalen door eigen middelen in te zetten, maar ook als we hier rekening mee houden zijn de mogelijkheden van middeninkomens op de woningmarkt in Bergen beperkt.

Voor hogere inkomens is de theoretisch betaalbare voorraad relatief ruimer ten opzichte van de omvang van de doelgroep. **We merken hierbij echter op dat een deel van de woningvoorraad niet voor reguliere bewoning kan worden gebruikt.** We lichten dit in paragraaf 3.2 nader toe.

Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse

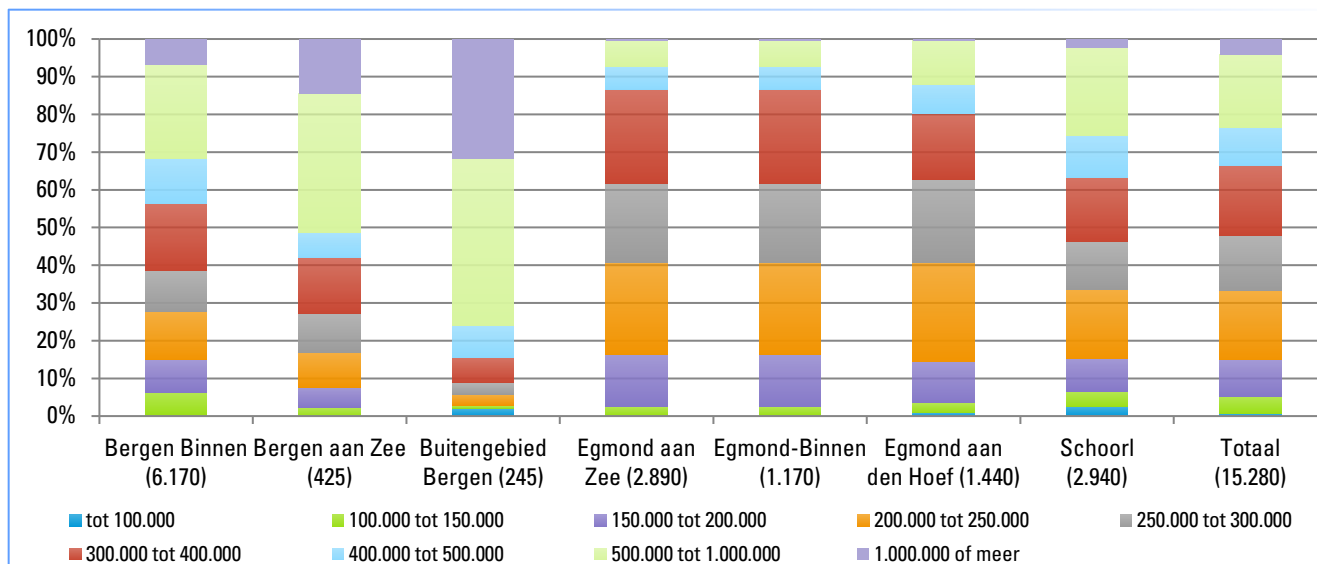
Inkomensgroepen	Betaalbare klasse huur* en koop**	Aantal huishoudens 2019	Passende huurwoningen***	Passende koopwoningen (WOZ)***
Lage inkomens (tot € 38.035)	Koop: tot € 177.500 Huur: tot € 790	5.820	3.710 (sociale huur tot € 720)	310
Midden inkomen laag (€ 38.035 - € 42.436)	Koop: € 177.500 - € 198.000 Huur: € 790 - € 880	700	610 (middenhuur € 720 - € 950)	170
Midden inkomen hoog (€ 42.436 - € 48.655)	Koop: € 198.000 - € 227.000 Huur: € 880 - € 1.010	840		660
Hoge inkomens hoog (€ 48.655 +)	Koop: € 227.000 + Huur: € 1.010 +	6.660	530 (dure huur € 950+)	9.290
Totaal		14.020	4.850	10.430

Bron: ABN AMRO, ING, Rabobank (oktober 2019), WoON2018, Lokale Monitor Wonen (2017), Provinciale Prognose (2019), gemeente Bergen (2019), Cocensus (2019). Bewerking Stec Groep (2019). Afronding op tientallen. * verhuurders hanteren doorgaans een inkomenseis van 4x de maandhuur. ** op basis van 100% hypotheek. ***grenzen op basis van beschikbare gegevens, zoveel mogelijk de maximale huur/kooprijksgrenzen benaderend.

Betaalbare prijsklassen in alle kernen ondervertegenwoordigd, dure voorraad sterkt vertegenwoordigd in Bergen Binnen, Bergen aan Zee en het buitengebied van Bergen

We zien de beperkte aanwezigheid van betaalbare woningen terug in alle delen van Bergen. Onderstaande figuur laat op basis van de beschikbare gegevens een uitsplitsing zien van de totale woningvoorraad (dus inclusief huur) naar WOZ-waardeklassen per wijk. Deze vallen grotendeels samen met de verschillende kernen binnen de gemeente Bergen. **Hieruit blijkt dat het aandeel woningen met een WOZ-waarde tot € 200.000 á € 250.000 in alle delen van Bergen klein is.** In Bergen Binnen, Bergen aan Zee en het buitengebied van Bergen is dit aandeel nog kleiner dan gemiddeld.

Figuur 1: Totale woningvoorraad naar WOZ-waardeklassen per wijk*



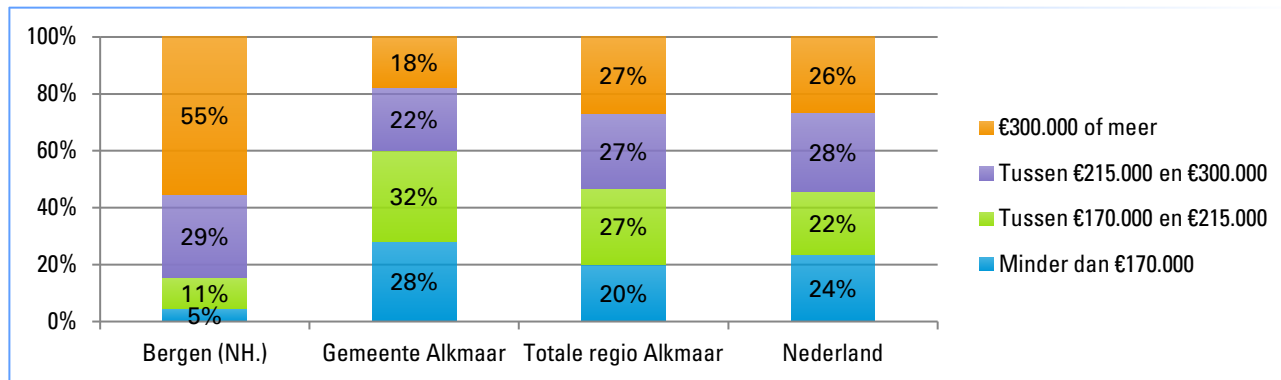
Bron: BAG (2019), Cocensus (2019). Bewerking Stec Groep (2019). Tussen haakjes aantallen woningen per wijk. *op basis van beschikbare informatie, voor circa 4% van voorraad geen WOZ-waarde bekend i.v.m. koppeling gebruikte bronbestanden.

Aandeel betaalbare koopwoningen in Bergen ook klein ten opzichte van betaalbare koopvoorraad in omliggende gemeenten en in Nederlands gemiddeld

Tot slot plaatsen we de koopwoningvoorraad van Bergen uitgesplitst naar prijsklassen ook in perspectief door deze af te zetten tegen de prijsklasseverdeling in de regio Alkmaar en Nederland totaal. In onderstaande figuur valt direct op dat het aandeel betaalbare koopwoningen in Bergen aanzienlijk kleiner is dan gemiddeld in de regio en in Nederland. In Bergen heeft slechts 16% van de koopwoningen een WOZ-waarde tot € 215.000, terwijl dit aandeel in de regio en op landelijk niveau gemiddeld tussen de 45% en 50% ligt. **Ook hieruit blijkt dat huishoudens met een lager inkomen in Bergen gemiddeld relatief minder kansen hebben op de woningmarkt dan elders.**

We merken hierbij op dat het om WOZ-waardegegevens uit 2017. Woningwaarden zijn tussentijd gestegen. Het relatieve verschil tussen Bergen en de regio/Nederland is daarbij echter niet of nauwelijks veranderd.

Figuur 2: Verdeling koopwoningvoorraad naar prijsklasse

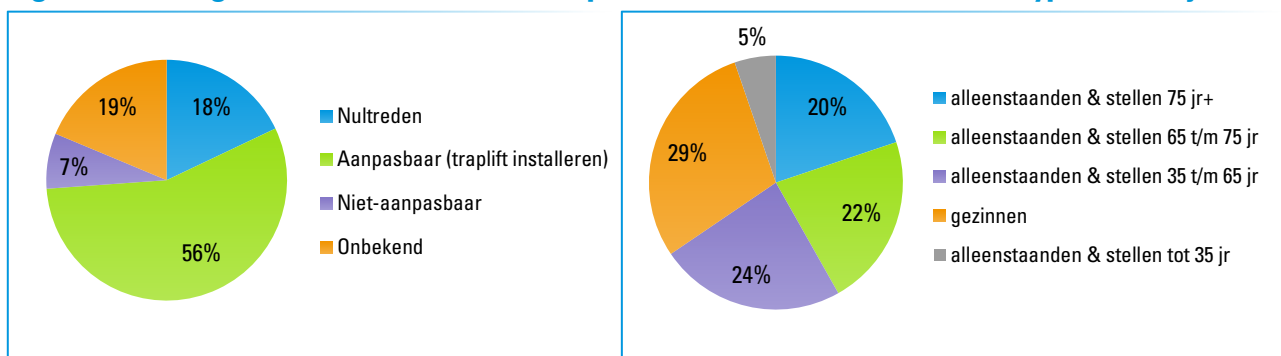


Bron: Lokale Monitor Wonen (2017), bewerking Stec Groep (2019).

Aandeel nultredenwoningen beperkt ten opzichte van (groeïend) aandeel 65-plushuishoudens

Naast de vergelijking van de woningvoorraad naar prijsklassen en de bestedingskracht van huishoudens kijken we hierna ook naar de verhouding tussen het aandeel nultredenwoningen binnen de woningvoorraad ten opzichte van het aandeel oudere huishoudens. Dit geeft aan indicatie van de druk op het nultredensegment in Bergen. Uit onderstaand figuren blijkt dat het aandeel nultredenwoningen (circa 18%) lager ligt dan het aandeel 75-plushuishoudens in Bergen. Wanneer we er vanuit gaan dat (nog) niet alle 75-plushuishoudens te maken hebben met een verminderde mobiliteit, maar dat tegelijkertijd een klein deel van (grote) groep 65-plushuishoudens juist wel ook al te maken heeft met een verminderde mobiliteit, **is het aandeel nultredenwoningen ten opzichte van de (groeïende) groep ouderen relatief klein.** De druk op het nultredensegment neemt in de toekomst naar verwachting verder toe als gevolg van een sterke aanhoudende vergrijzing. Zie paragraaf 3.4. Een deel van de bestaande voorraad kan worden aangepast door bijvoorbeeld een traplift te installeren. In de praktijk zal dit echter niet overal uitvoerbaar/wenselijk zijn, bijvoorbeeld omdat de locatie (niet nabij voorzieningen) ongeschikt is.

Figuur 3: Woningvoorraad naar nultreden/aanpasbaarheid en huishoudens naar type en leeftijd



Bron: TNO (2016), bewerking Stec Groep (2019).

3.2 Circa 5 tot 7% bestaande woningvoorraad niet beschikbaar voor reguliere bewoning, gaat om zowel betaalbare als om duurdere woningen

Gebruik reguliere woningvoorraad: 5 tot 7% niet beschikbaar voor reguliere bewoning

In voorgaande paragraaf constateerden we dat de betaalbare voorraad voor lage- en middeninkomens relatief (zeer) beperkt is in Bergen en dat de theoretisch betaalbare voorraad voor hoge inkomens groter is. Een deel van de bestaande woningvoorraad is echter niet beschikbaar voor reguliere bewoning. Dit aandeel brengen we in deze paragraaf nader in beeld.

We zoomen in op het gebruik van de reguliere bestaande woningvoorraad waarbij we 4 mogelijkheden onderscheiden:

- **Regulier bewoond:** woning wordt regulier bewoond (minimaal één ingeschrevene in het BRP¹)
- **Tweede woning / recreatieve verhuur:** woningen die niet als hoofdverblijf gebruikt worden. De eigenaar heeft beschikking over de woning (geen vaste huurder in BRP geregistreerd), maar woont er zelf niet (permanent).
- **Leegstaand:** Er is geen bewoner geregistreerd en ook na controle² blijkt woning leeg te staan.
- **Onbekend:** Registers geven geen uitsluitsel over gebruik woning. Wel is duidelijk dat er op dit moment niemand staat ingeschreven in het BRP. Het kan gaan om woningen waar kluswerkzaamheden in plaatsvinden voordat de nieuwe eigenaar erin trekt, maar andere (beoogde) vormen van gebruik zijn niet uitgesloten.

We constateren dat circa 5 tot 7% van de reguliere woningvoorraad in Bergen niet beschikbaar is voor reguliere bewoning. Van zo'n 740 (5%) woningen is bekend dat deze als tweede woning of voor recreatieve verhuur wordt ingezet. In nog eens 380 woningen (ruim 2%) is geen bewoner geregistreerd in het BRP, maar is er wel een gebruiker bekend. Voor deze woningen kan het gebruik van de woning niet definitief worden vastgesteld. In bijlage A is het gebruik per wijk en WOZ-prijssegment weergegeven.

Tabel 3: Gebruik woningvoorraad Bergen

	Totaal aantal woningen gemeente Bergen (NH.)	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend
Aantal	15.280	13.705	740	455	380
Aandeel	100%	90%	5%	3%	2%

Bron: BAG (2019), Gemeentelijke data Bergen (2019), Concensus (2019), bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen.

Niet-regulier gebruik van de reguliere woningvoorraad komt voor in alle delen van Bergen: in alle wijken zie we een aandeel 'onbekend' gebruik en woningen die als tweede woningen of voor recreatieve verhuur worden gebruikt. Zie ook bijlage A1. In Bergen aan Zee en Egmond aan Zee is het aandeel niet-regulier het grootst.

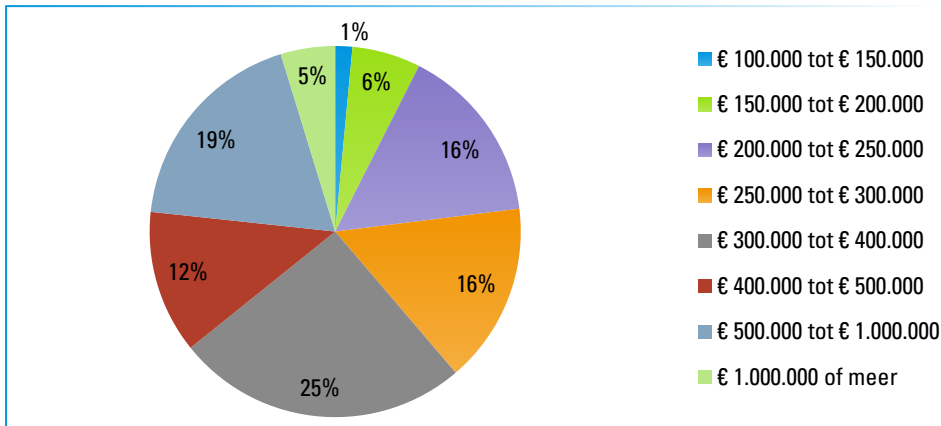
Zo'n 40% van tweede woningen of in gebruik voor recreatieve verhuur heeft waarde tot € 300.000

Wanneer we inzoomen op het prijsniveau van de 740 woningen waarvan bekend is dat deze voor recreatieve verhuur of als tweede woning worden ingezet, valt op dat bijna een kwart een waarde heeft onder de € 250.000. Circa 40% heeft een waarde tot € 300.000. Dit betekent dat de **beschikbare betaalbare en middeldure koopvoorraad in Bergen nog kleiner is dan de toch al beperkte totale voorraad binnen deze prijsklassen**. Tegelijkertijd betekent dit dat ruim 60% van de 'voor regulier gebruik onttrokken woningen' een prijs heeft van € 300.000 of meer en dat de **beschikbare duurdere koopvoorraad in de praktijk dus kleiner is dan de totale (relatief ruime) voorraad**.

¹ Basisregistratie Personen

² De eigenaar wordt aangeschreven en in een deel van de gevallen vindt inspectie op locatie plaats. Deze controle is op dit moment nog niet voor alle vermoedelijk leegstaande woningen uitgevoerd.

Figuur 4: Verdeling woningen in gebruik als tweede woning of voor recreatieve verhuur naar waarde



Bron: gemeente Bergen (2019), Concensus (2019), BAG (2019), bewerking Stec Groep (2019).

Dynamiek koopwoningmarkt: beperkt aanbod betaalbare segment, hoge dynamiek in dure segment

Om meer gevoel te krijgen bij de marktdynamiek in de verschillende kooprijsegmenten in Bergen zetten we het huidige aanbod af tegen de transacties in het afgelopen jaar. Op Funda staan in de gemeente Bergen begin oktober 2019 in totaal 116 woningen te koop. Het afgelopen jaar werden 180 woningen verkocht in de gemeente. Zie onderstaande tabel. Opvallend is het **beperkte aanbod en het beperkt aantal transacties in de prijsklassen tot € 300.000**. Dit sluit aan bij het beperkte aandeel van deze prijssegmenten in de voorraad.

In prijssegmenten boven de € 400.000 zien we juist een relatief hoge marktdynamiek in Bergen: het aantal verkochte woningen in het afgelopen jaar is relatief groot ten opzichte van het huidige aanbod. De dynamiek is in deze segmenten ook hoger dan gemiddeld in de regio en op landelijk niveau. Zie onderstaande tabel. **Dit betekent dat kopers in het duurdere segment in Bergen gemiddeld meer concurrentie op de woningmarkt ervaren dan elders in het land**. We zien hier een verband met de instroom van 40- en 50-plushuishoudens van buitenaf naar Bergen. In de volgende paragraaf gaan we hier dieper op in.

Tabel 4: Huidig aanbod te koop en verkochte woningen in Bergen

Koopprijs	Te koop (aantal)	Te koop (aandeel %)	Verkocht (aantal)	Verkocht (aandeel %)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel %)	Dynamiek * Bergen	Dynamiek* regio Alkmaar	Dynamiek * Nederland
Tot € 198.000	5	4%	15	8%	20	7%	33%	15%	24%
€ 198.000 - 300.000	7	6%	9	5%	16	5%	78%	18%	27%
€ 300.000 - 400.000	13	11%	26	14%	39	13%	50%	40%	45%
€ 400.000 - 500.000	6	5%	19	11%	25	8%	32%	51%	59%
Vanaf € 500.000	85	73%	111	62%	196	66%	77%	98%	98%
Totaal	116	100%	180	100%	296	100%	64%	40%	44%

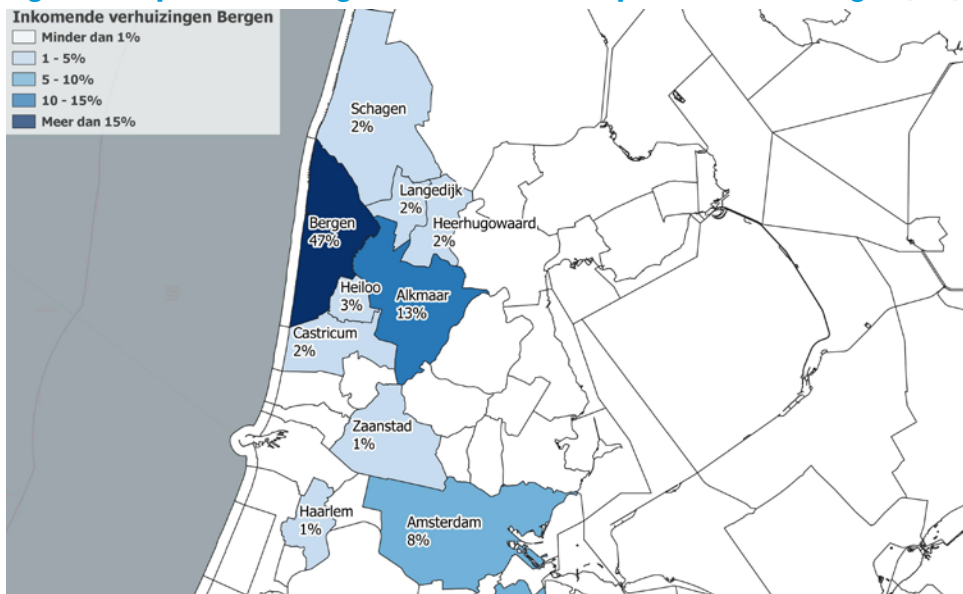
Bron: Funda (oktober 2019), bewerking Stec Groep (2019). Verkoop afgelopen jaar. *Verhouding te koop staande en verkochte woningen. Lager percentage betekent hogere dynamiek.

3.3 Uitstroom 15 tot 30-jarigen in lijn met beperkte betaalbare woningvoorraad Bergen, instroom 40- en 50-plussers verhoogt marktdruk in duurdere segment

Substantiële instroom vanuit Alkmaar, Amsterdam en aangrenzende gemeenten

Circa 47% van alle verhuizingen in Bergen vindt binnen de gemeente plaats. Bergen kent hiermee een relatief open woningmarkt³. We zien een relatief grote instroom vanuit andere gemeenten, zowel in de directe omgeving als ook vanuit Amsterdam (8%). In de directe omgeving gaat het vooral om instroom vanuit Alkmaar (13%), en in mindere mate vanuit Heiloo (3%), Schagen, Langedijk, Heerhugowaard, en Castricum (allen 2%). Ook vanuit Zaanstad, Haarlem en Utrecht (1%) zien we relatief veel instroom.

Figuur 5: Top 10 herkomstgemeenten verhuisde personen naar Bergen (NH)

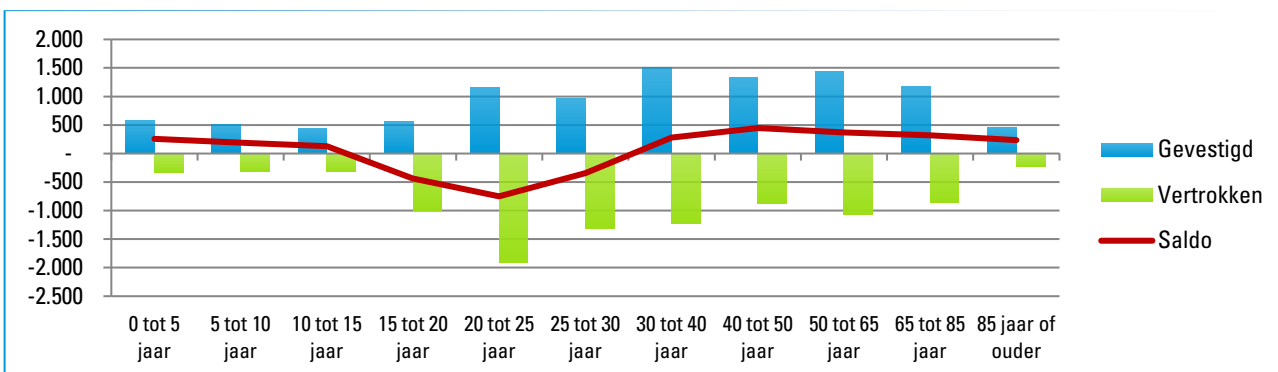


Bron: CBS (2018), cijfers 2011-2017 op basis van beschikbare gegevens CBS. Bewerking Stec Groep (2019).

Per saldo uitstroom 15 tot 30-jarigen, instroom vooral 40- en 50-plussers: druk op dure koopsegment

Wanneer we kijken naar de leeftijd van personen die Bergen in- of uit verhuizen dan zien we per saldo een uitstroom van jongeren tussen de 15 en 30 jaar. Hier verdiepen we op in de volgende subparagraaf. Daarnaast valt op dat de instroom juist voor een belangrijk deel bestaat uit 40- en 50-plussers en in mindere mate uit 30 tot 40 jarigen, al dan niet met kinderen (zie saldo 0 tot 15-jarigen). Deze oudere huishoudens hebben doorgaans al meer spaargeld (al dan niet in overwaarde van de huidige woning) en zorgen bij hun verhuizing naar Bergen zo voor extra marktdruk op het duurdere koopsegment.

Figuur 6: In- en uitstroom en migratiesaldo van personen naar leeftijd in Bergen (NH), 2011-2017

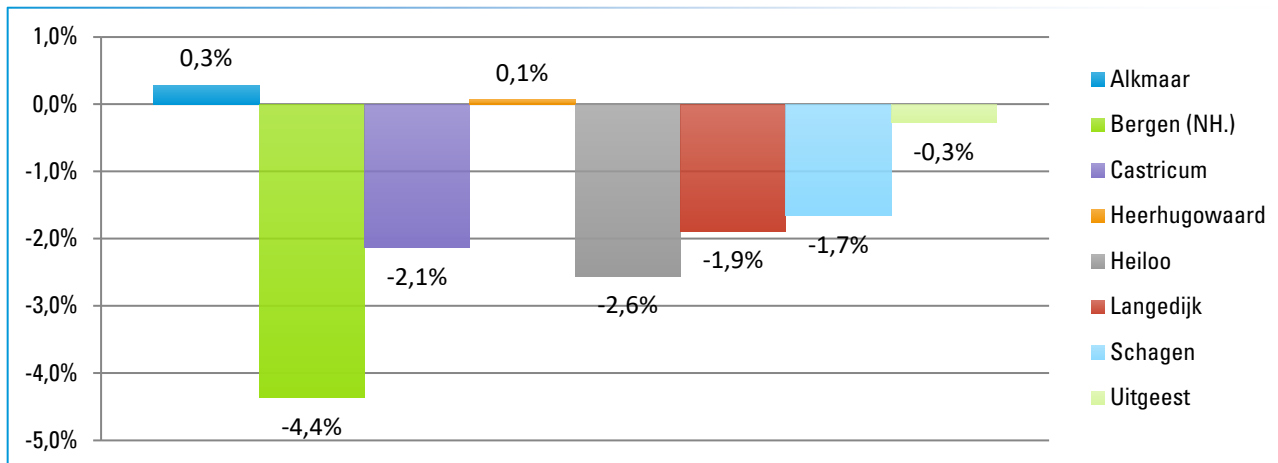


Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019).

³ In het merendeel van de gemeenten in Nederland ligt het aandeel binnengemeentelijk verhuizingen binnen het totaal aantal inkomende verhuisbewegingen boven de 50%.

Sterke uitstroom jonge huishoudens naar de regio wijst op beperkt geschikt woningaanbod in Bergen
Het negatieve verhuissaldo van jongeren tussen de 15 en 30 wijst tegelijkertijd op beperkt geschikt en beschikbaar woningaanbod in Bergen voor deze doelgroep. Een deel van deze doelgroep verhuist in verband met studie of werk, maar onderstaande figuur laat zien dat het relatieve migratiesaldo van de groep 15 tot 30-jarigen (ten opzichte van de omvang van deze doelgroep) in Bergen aanzienlijk negatiever is dan in de meeste omliggende gemeenten.

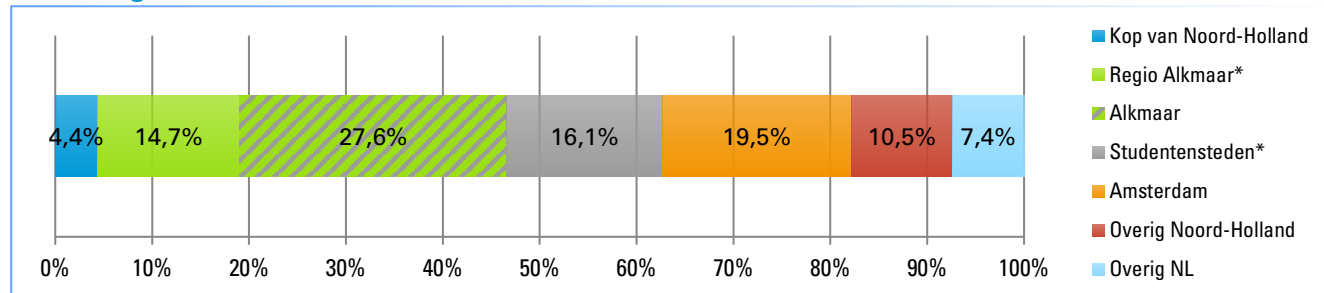
Figuur 7: Gemiddeld jaarlijks binnenlands migratiesaldo 15 tot 30-jarigen ten opzichte van omvang van deze leeftijdsgroep binnen de gemeente (periode 2009-2019)



Bron: CBS (2018), gegevens bewerking Stec Groep (2019).

Wanneer we in beeld brengen waar de 15 tot 30 jarigen (die onderdeel zijn van een zelfstandig huishouden) naartoe verhuizen, dan zien we dat bijna 47% verhuist naar een gemeente in de directe omgeving van Bergen (regio Alkmaar of Kop van Noord-Holland). Daarnaast zien we zoals verwacht uitstroom naar Amsterdam en andere studentensteden en in mindere mate verhuizingen naar andere delen van Noord-Holland en Nederland. We merken hierbij op dat Alkmaar een regiogemeente én een studentenstad is. Een deel van de verhuizende jongeren zal kiezen voor Alkmaar vanwege de studie, een ander deel kiest voor Alkmaar omdat hier meer betaalbare woningen zijn (zie paragraaf 3.1) of bijvoorbeeld in verband met werk of partner. Het aandeel 'regionale verhuizingen' van jongere huishoudens zien we daarom in een bandbreedte van circa 19% (Alkmaar beschouwend als studentenstad) tot 47% (Alkmaar beschouwend als regiogemeente), met een gemiddelde van circa 33%. **Deze grofweg 33% van alle vertrekkende jongeren is de groep voor wie de beperkte betaalbaarheid van woningen in Bergen naar verwachting een belangrijke rol speelt in het verhuismotief, naast andere motieven zoals werk en relatie.**

Figuur 8: Vestigingslocatie van vertrekkende jongeren (tot 30 jaar, periode 2009-2019) uit Bergen in zelfstandig huishouden



Bron: gemeente Bergen (2019), bewerking Stec Groep (2019). *Exclusief gemeente Alkmaar (deze is los weergegeven).
Studentensteden: Almere, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Den Haag, Deventer, Doetinchem, Dronten, Ede, Eindhoven, Emmen, Enschede, Gouda, Groningen, Haarlem, Heerlen, Helmond, 's-Hertogenbosch, Leeuwarden, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Sittard-Geleen, Tilburg, Utrecht, Venlo, Vlissingen, Wageningen, Zwolle

3.4 Huishoudensgroei zorgt voor toenemende druk op middeldure tot dure nultredensegment en een toenemende druk op het betaalbare niet-nultredensegment

Om te bepalen hoe de woningschaarste zich gaat ontwikkelen kijken we in deze paragraaf naar de te verwachten huishoudensontwikkeling in de komende tien jaar en de woningbehoefte die hier mee samenhangt.

Huishoudensgroei van circa 570 tot 790 huishoudens komende tien jaar verwacht, groei zit overwegend in 65-plusgroep, in hoge scenario ook in groep jonge huishoudens

Prognoses zijn altijd met onzekerheden omgeven. Zij zijn sterk afhankelijk van onderliggende uitgangspunten op het gebied van onder meer vergrijzing, huishoudensverdunding en migratie en de ambitie van de gemeente. In het Woningbehoefteonderzoek Bergen (2019) is de te verwachten huishoudensontwikkeling daarom uitgewerkt in scenario's. Zie onderstaande tabel. **Hieruit volgt een huishoudensgroei van 570 tot maximaal 790 huishoudens in de periode 2019-2029, afhankelijk van het uiteindelijke scenario.**

Tabel 5: Ontwikkeling huishoudens/woningbehoefte '19 - '29 o.b.v. diverse prognoses, Bergen (NH)

	Ontwikkeling 2019-2029
Woningbehoefteraming Provincie 2019 (Laag scenario)	+570
Huishoudensprognose Provincie 2019 (Midden scenario)	+640
Scenario behoud jongeren - Stec Groep (Hoog scenario)	+790

Bron: CBS (2019), Primos (2018, 2019), Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019). Aantallen afgerond op tientallen.

De groei zit primair in de groep oudere huishoudens (65+). In het hoge scenario ('behoud jongeren') voorzien we daarnaast ook nog een lichte netto groei van de groep jonge huishoudens tot zo'n 35 jaar. Het wel of niet kunnen vasthouden van deze groep jonge huishoudens hangt sterk samen met de beschikbaarheid van geschikt (betaalbaar) aanbod voor deze groep. In het Woningbehoefteonderzoek Bergen (2019) lichten we de scenario's en bijbehorende aannames en voorwaarden nader toe.

Verwachte doelgroepenontwikkeling zorgt voor groeiende druk op de middeldure tot dure nultredensegment en een groeiende druk op betaalbare niet-nultredensegment

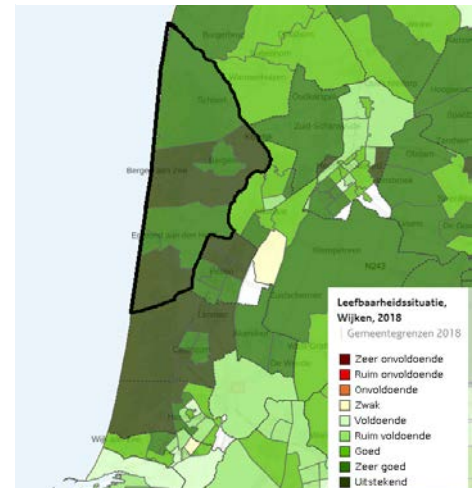
De verwachte groei van de groep 65-plus huishoudens en (onder voorwaarden) van de groep jonge huishoudens tot zo'n 35 jaar zorgt voor een specifieke kwalitatieve woningbehoefte in Bergen de komende tien jaar. De groei van de groep 65-plus huishoudens zorgt voor een groeiende druk op de middeldure tot dure huur- en koopklassen binnen het nultredensegment (middenhuur en € 250.000+). De groei van de groep jonge huishoudens tot zo'n 35 jaar zorgt voor een groeiende druk op de betaalbare huur- en koopklassen in het niet-nultredensegment (sociale huur en tot € 250.000). **Zonder passende nieuwbouw en/of bij verder 'weglekken' van de bestaande voorraad voor niet-reguliere gebruik, neemt de schaarste hierdoor verder toe.**

3.5 Schaarste kan leiden tot daling draagvlak scholen, bij hoog tweede woninggebruik ook kans op afname veiligheid en draagvlak dagelijkse voorzieningen

Leefbaarheid op dit moment in heel Bergen zeer goed tot uitstekend...

Naast zicht op de woningschaarste zelf heeft u ook behoefte aan inzicht in de effecten van schaarste op de leefbaarheid in de kernen. Op dit moment is de leefbaarheid in alle delen van Bergen bovengemiddeld goed: bij wijze van nulmeting kijken we naar de leefbaarheidssituatie op dit moment aan de hand van de Leefbaarometer (Bron: Ministerie van BZK). Deze monitor geeft voor elk gebied in Nederland een score op basis van 100 indicatoren, verdeeld over de thema's 'Woningen', 'Bewoners', 'Voorzieningen', 'Veiligheid' en 'Fysieke omgeving'. Hieruit blijkt dat alle wijken 'Zeer goed' tot 'Uitstekend' scores in Bergen. Dit is aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde ('Ruim voldoende' tot 'Goed'). We zien ook geen meetbare tekenen van achteruitgang van de leefbaarheidssituatie in de afgelopen jaren (2012-2018). Tegelijkertijd betekent dit niet dat er helemaal geen effecten zijn - of kunnen gaan optreden - als gevolg van schaarste en niet-regulier gebruik van woningen. In de sub-paragraaf hierna brengen we de mogelijk effecten uitgebreider in beeld.

Figuur 9: Leefbaarheid Bergen (2018)



... schaarste kan wel gevolgen hebben voor draagvlak scholen en hoog tweede woninggebruik kan leiden tot afname veiligheid en draagvlak dagelijkse voorzieningen

Om de potentiële effecten scherper in beeld te krijgen, scoren we een aantal scenario's op vier leefbaarheidsindicatoren: *Draagvlak dagelijkse voorzieningen*, *Veiligheid (sociale controle)*, *Draagvlak voor scholen* en *Mix lage- midden en hoge inkomens in buurt*. De vier scenario's zijn als volgt:





- **'Hoge schaarste'**: totale hoge woningschaarste in een gebied (veroorzaakt door samenloop van instroom, gebruik van woningen als tweede woningen, recreatieve verhuur van woningen, etc.)
- **'Hoog tweede woninggebruik'**: specifiek hoog aandeel tweede woninggebruik (los van eventuele andere factoren die woningschaarste in de hand werken).
- **'Hoog aandeel recreatieve verhuur'**: specifiek hoog aandeel recreatieve verhuur van reguliere woningen (los van eventuele andere factoren die woningschaarste in de hand werken).
- **'Voldoende passend woningaanbod'**: tegenovergestelde van 'Hoge schaarste' waarbij juist extra wordt ingezet op het realiseren / beschikbaar maken van passend woningaanbod voor alle doelgroepen.

Ieder scenario kent zijn eigen effecten. In onderstaande tabel is een indicatie van de effecten weergegeven. We lichten de scenario's hierna een voor een kort toe.

Hoge Schaarste

Het scenario 'Hoge Schaarste' scoort neutraal op de indicatoren '**draagvlak dagelijkse voorzieningen**' en '**veiligheid**': in dit scenario is er een hoge druk op de woningmarkt en kunnen niet alle doelgroepen hun woonwens realiseren, maar zorgt reguliere bewoning van het merendeel van de voorraad er wel voor dat het draagvlak voor voorzieningen en (sociale) veiligheid op peil blijven. Daar staat tegenover dat voor lagere- en middeninkomens de kansen op de woningmarkt beperkt zijn en er dus eerder '**eenzijdigere buurten**' ontstaan: clusteringen van relatief hoge inkomens of juist relatief lagere. Ook zorgt een hoge woningschaarste voor beperkte kansen voor jonge huishoudens (zie onder andere paragraaf 3.3). Beperkt behoud van jonge huishoudens leidt op termijn tot een lager geboortecijfer en daarmee tot **afnemend draagvlak voor scholen**.

Figuur 10: Effecten voldoende of onvoldoende beschikbaarheid passende woningen op leefbaarheid

		Hoge schaarste	Hoog tweede woninggebruik	Hoog aandeel recreatieve verhuur	Voldoende passend woningaanbod
	Draagvlak dagelijkse voorzieningen	0	- -	-	+
	Veiligheid (sociale controle)	0	- -	-	+
	Draagvlak voor scholen	- -	-	-	+
	Mix doelgroepen in buurt	- -	-	-	++

Bron: Stec Groep (2019).

Hoog tweede woninggebruik

Het scenario 'Hoog tweede woninggebruik' scoort laag op de indicatoren 'draagvlak dagelijkse voorzieningen' en 'veiligheid': in dit scenario wordt een groot deel van de woningen in een buurt gebruikt als tweede woning, waardoor een deel van het jaar onvoldoende draagvlak is voor voorzieningen en de sociale controle als gevolg van zeer beperkte aanwezigheid van 'bewoners' ook gering is. In algemene zin blijven er in dit scenario ook minder woningen over voor reguliere bewoning, hetgeen een negatief effect heeft op de **mix van doelgroepen** in een buurt en op de mogelijkheden van jonge huishoudens om (voorsortierend op gezinsvorming) aan een geschikte woning te komen. Dit heeft op termijn gevolgen voor het **draagvlak voor scholen**.

Hoog aandeel recreatieve verhuur

Het scenario 'Hoog aandeel recreatieve verhuur' scoort beneden gemiddeld op de indicatoren 'draagvlak dagelijkse voorzieningen' en 'veiligheid'. Doordat de woningen doorgaans niet jaar-rond worden verhuurd is het draagvlak voor voorzieningen in minder drukke maanden lager dan wanneer deze woningen regulier bewoond zouden zijn. Ook zijn recreatieve huurders doorgaans minder bekend en alert in de buurt waarin ze verblijven. De sociale controle is hierdoor beneden gemiddeld. In algemene zin blijven er in dit scenario ook minder woningen over voor reguliere bewoning, hetgeen een negatief effect heeft op de **mix van doelgroepen** in een buurt en op de mogelijkheden van jonge huishoudens om (voorsortierend op gezinsvorming) aan een geschikte woning te komen. Dit heeft op termijn gevolgen voor het **draagvlak voor scholen**.

Voldoende passend woningaanbod

Het scenario 'Voldoende passend woningaanbod' vraagt actief beleid vanuit de gemeente om dit scenario te behalen, bijvoorbeeld door complementaire nieuwbouw en bevordering van doorstroming. Het gaat ervan uit dat er voldoende geschikt aanbod is voor de doelgroepen in Bergen. Dit stimuleert een sterke **mix van doelgroepen** en draagt zo ook bij aan sterke sociale cohesie (belangrijk voor de veiligheid) en voldoende **draagvlak voor een breed scala aan voorzieningen**. Voldoende passend aanbod draagt daarnaast bij aan het behoud van jonge huishoudens en zo aan het behoud van voldoende **draagvlak voor scholen** op termijn.

Bijlage A: Gebruik woningvoorraad 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	86%	6%	6%	3%	100%

A2. Uitsplitsing gebruik reguliere woningvoorraad per kern per prijsklasse

Figuur A3: Gebruik reguliere woningvoorraad naar prijsklasse – Wijk 01 Bergen Binnen

	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend	Totaal
tot 100.000	75%	0%	8%	17%	100%
100.000 tot 150.000	92%	1%	5%	2%	100%
150.000 tot 200.000	94%	1%	4%	1%	100%
200.000 tot 250.000	97%	1%	1%	1%	100%
250.000 tot 300.000	93%	2%	4%	1%	100%
300.000 tot 400.000	95%	2%	3%	1%	100%
400.000 tot 500.000	93%	2%	3%	2%	100%
500.000 tot 1.000.000	92%	3%	4%	1%	100%
1.000.000 of meer	89%	3%	6%	2%	100%

Figuur A4: Gebruik reguliere woningvoorraad naar prijsklasse – Wijk 02 Bergen aan Zee

	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend	Totaal
tot 100.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
100.000 tot 150.000	56%	33%	11%	0%	100%
150.000 tot 200.000	43%	48%	5%	5%	100%
200.000 tot 250.000	31%	50%	11%	8%	100%
250.000 tot 300.000	40%	40%	18%	3%	100%
300.000 tot 400.000	26%	67%	2%	5%	100%
400.000 tot 500.000	31%	50%	12%	8%	100%
500.000 tot 1.000.000	53%	33%	7%	7%	100%
1.000.000 of meer	47%	35%	5%	12%	100%

Figuur A5: Gebruik reguliere woningvoorraad naar prijsklasse – Wijk 03 Buitengebied Bergen

	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend	Totaal
tot 100.000	100%	0%	0%	0%	100%
100.000 tot 150.000	100%	0%	0%	0%	100%
150.000 tot 200.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
200.000 tot 250.000	67%	0%	0%	33%	100%
250.000 tot 300.000	50%	0%	50%	0%	100%
300.000 tot 400.000	86%	0%	14%	0%	100%
400.000 tot 500.000	88%	0%	6%	6%	100%
500.000 tot 1.000.000	85%	2%	7%	7%	100%
1.000.000 of meer	91%	3%	5%	2%	100%

Figuur A6: Gebruik reguliere woningvoorraad naar prijsklasse – Wijk 04 Egmond aan Zee

	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend	Totaal
tot 100.000	100%	0%	0%	0%	100%
100.000 tot 150.000	90%	3%	7%	0%	100%
150.000 tot 200.000	89%	8%	2%	1%	100%
200.000 tot 250.000	83%	13%	3%	1%	100%
250.000 tot 300.000	81%	14%	3%	2%	100%
300.000 tot 400.000	79%	18%	2%	1%	100%
400.000 tot 500.000	59%	35%	3%	3%	100%
500.000 tot 1.000.000	70%	16%	7%	7%	100%
1.000.000 of meer	75%	8%	8%	8%	100%

Figuur A7: Gebruik reguliere woningvoorraad naar prijsklasse – Wijk 05 Egmond-Binnen

	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend	Totaal
tot 100.000	100%	0%	0%	0%	100%
100.000 tot 150.000	89%	0%	11%	0%	100%
150.000 tot 200.000	97%	1%	1%	1%	100%
200.000 tot 250.000	98%	0%	2%	1%	100%
250.000 tot 300.000	94%	0%	3%	3%	100%
300.000 tot 400.000	93%	2%	2%	4%	100%
400.000 tot 500.000	93%	0%	2%	5%	100%
500.000 tot 1.000.000	90%	3%	1%	7%	100%
1.000.000 of meer	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Figuur A8: Gebruik reguliere woningvoorraad naar prijsklasse – Wijk 06 Egmond aan den Hoef

	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend	Totaal
tot 100.000	77%	0%	15%	8%	100%
100.000 tot 150.000	83%	3%	3%	11%	100%
150.000 tot 200.000	96%	0%	3%	1%	100%
200.000 tot 250.000	98%	0%	1%	1%	100%
250.000 tot 300.000	97%	0%	2%	1%	100%
300.000 tot 400.000	98%	0%	1%	1%	100%
400.000 tot 500.000	93%	0%	4%	3%	100%
500.000 tot 1.000.000	98%	1%	1%	1%	100%
1.000.000 of meer	100%	0%	0%	0%	100%

Figuur A9: Gebruik reguliere woningvoorraad naar prijsklasse – Wijk 07 Schoorl

	Regulier bewoond	Tweede woning / recreatieve verhuur	Leegstand	Onbekend	Totaal
tot 100.000	87%	0%	4%	8%	100%
100.000 tot 150.000	87%	2%	8%	3%	100%
150.000 tot 200.000	95%	0%	3%	2%	100%
200.000 tot 250.000	97%	1%	2%	0%	100%
250.000 tot 300.000	97%	1%	2%	0%	100%
300.000 tot 400.000	94%	2%	3%	1%	100%
400.000 tot 500.000	93%	2%	2%	2%	100%
500.000 tot 1.000.000	91%	2%	4%	3%	100%
1.000.000 of meer	94%	2%	2%	3%	100%