

stec
groep

Schaarsteonderzoek Bloemendaal

Stec Groep aan Gemeente Bloemendaal

25 juli 2023



2023001033

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Conclusies	5
2.1 Overall in gemeente woningschaarste in betaalbare huur- en koopsegment	5
2.2 Prijsgrens koopsegment: in ieder geval woningschaarste tot € 500.000 in gehele gemeente, in merendeel kernen ook tot € 700.000	6
3. Analyse schaarste	7
3.1 Te weinig passende woningen voor lage- en middeninkomens in Bloemendaal op basis van huidig woningvoorraad	7
3.2 Dynamiek op de koopwoningmarkt is hoog in betaalbare en hoog segment	10
3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe	12
3.4 Positief saldo binnenlandse verhuizingen als tegenwicht van natuurlijke krimp	14
3.5 Verwachte huishoudenstoename vergroot woningdruk	16
4. Instrumenten	18
4.1 Opkoopbescherming	18
4.2 Toeristische verhuur reguliere woningen	18
Bijlage: Analyses op kernniveau	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bloemendaal heeft sinds juni 2022 de beschikking over een huisvestingsverordening waarin via een initiatief raadsvoorstel opkoopbeschermingsartikelen zijn opgenomen. Hiermee wil de gemeente voorkomen/beperken dat betaalbare woningen worden opgekocht door investeerders (opkoopbescherming). Hierover zijn al regels opgenomen in de huidige verordening. Zo geldt de opkoopbescherming op dit moment voor woningen met een WOZ-waarde gelijk aan of minder dan € 600.000. Een onderbouwing hiervoor ontbreekt echter. Gronden om regels te stellen zijn schaarste en/of leefbaarheid. Er moet worden aangetoond dat sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige schaarste-effecten op de woningmarkt of dat sprake is van leefbaarheidsproblematiek vanwege de opkoop van woningen. Ook moet (onderbouwd) besloten worden voor welke gebieden in de gemeente en voor welk prijssegment de regeling van toepassing is. De opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd voor goedkope en middeldure woningen, maar vanwege de lokale prijsverschillen bij u in de gemeente kunt u hiervoor specifieke prijsgrenzen hanteren (uiteraard goed onderbouwd).

Om deze reden wenst de gemeente te beschikken over een onderzoek naar de woningschaarste in de gemeente. Deze kan – uiteraard afhankelijk van de uitkomsten – de onderbouwing vormen van de maatregelen en de insteek van de regels in de regeling opkoopbescherming. Omdat de woningvoorraad naar kernen binnen de gemeente verschilt in prijsopbouw wilt u ook weten of een verschil in prijsgrens tussen de kernen noodzakelijk is.

Naast een opkoopbescherming zijn er andere instrumenten die via een huisvestingsverordening kunnen worden ingezet. U bent met name geïnteresseerd in de mogelijke effectiviteit van een regeling voor toeristische verhuur van reguliere woningen. Op dit moment past u een dergelijke regeling nog niet toe via de huisvestingsverordening. Inzicht in de huidige mate van toeristische verhuur van reguliere woningen kan u helpen hierin de juiste keuzes te maken.

Dit onderzoek geeft de gemeente Bloemendaal antwoord op de volgende vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in de gemeente Bloemendaal? Zo ja, hoe ziet deze schaarste eruit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)? En is daarmee een prijsgrens van € 600.000 daarmee te rechtvaardigen?
- Zijn er verschillen in de mate van schaarste tussen de verschillende kernen binnen de gemeente Bloemendaal? En betekent dit dat er tussen deze kernen 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 Bloemendaal zich naar verwachting op de middellange termijn (10 jaar)?
- Wat kan het effect zijn van een opkoopbescherming of een regeling toeristische verhuur op de mate van schaarste aan (betaalbare) woningen in de gemeente Bloemendaal?

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 Bloemendaal op gemeente- en kernniveau. Dit onderzoek bevat een grondige analyse van de huidige inkomensverdeling, woningvoorraad, marktdynamiek en verhuispatronen binnen de gemeente en haar kernen. Er wordt ook gekeken naar de verwachte ontwikkeling van huishoudens in de toekomst. Hierbij zijn regelmatig vergelijkingen gemaakt met regionale, provinciale en landelijke cijfers. De aan- of afwezigheid 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 er sprake is van

schaarste in de gemeente Bloemendaal dan kan dit onderzoek dienen als grondslag voor de in de huisvestingsverordening opgenomen artikelen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste conclusies die voortkomen uit de onderzoeksresultaten. De volledige analyse wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Analyses op kernniveau staan in de bijlagen.

2. Conclusies

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 woningmarkt- en verhuisdynamiek in de gemeente Bloemendaal duiden op woningschaarste in het betaalbare huur- en koopsegment volgens de Rijks- en gemeentedefinitie (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000). Dit blijkt uit de beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens, sterk gestegen transactiepreizen op de koopwoningmarkt, toename van de wachttijd en het aantal reacties per woning 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 (zie voor definitie paragraaf 3.1) moeilijk de woningmarkt kunnen betreden of kunnen doorstromen naar een voor hen passende woning.

Tabel 1: Conclusies woningschaarste gemeente Bloemendaal

Aspect	Bevindingen	Taxatie schaarste
Passende woningvoorraad (3.1)	<ul style="list-style-type: none"> De groep lage inkomens is in de gemeente Bloemendaal relatief klein vergeleken met de rest van de COROP-regio Agglomeratie Haarlem en Nederland. 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 inkomens is slechts circa 52% van de omvang van deze inkomensgroep. 	
Dynamiek koopwoningmarkt (3.2)	<ul style="list-style-type: none"> De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen (€1.100.000) in de gemeente Bloemendaal ligt fors hoger dan het regionale gemiddelde. 94% van de koopwoningen in Bloemendaal heeft een WOZ-waarde van boven de € 355.000, de landelijke grens voor betaalbare woningen. Slechts 6% van de aangeboden of verkochte woningen in de gemeente Bloemendaal had het afgelopen jaar een vraagprijs tot € 355.000. 60% van de woningen had een vraagprijs van boven de € 700.000. In vergelijking met de regio is de marktdynamiek op de koopwoningmarkt relatief hoog tot € 355.000. In het dure segment (> € 700.000), worden de woningen relatief iets minder snel verkocht. De gemiddelde transactieprijs in de gehele gemeente lag in de periode februari 2022 – februari 2023 op bijna € 1.100.000. Dit is een stijging van 38% ten opzichte van 2018. 	
Dynamiek sociale huurwoningmarkt (3.3)	<ul style="list-style-type: none"> Het aantal reacties per mutatie is met 35% toegenomen van 143 naar 192 reacties per aangeboden sociale huurwoning. Dit duidt op een toenemende druk op de huurwoningmarkt. De wachttijd en zoektijd van sociale huurwoningen zijn in de afgelopen jaren ook sterk toegenomen. 	

Demografische ontwikkelingen (3.4)

- De gemeente Bloemendaal kent al voor langere tijd een positief migratiesaldo (zowel binnenlands als buitenlands). Dit kan de concurrentie en dus de schaarste op de woningmarkt vergroten.
- Het aantal huishoudens neemt naar verwachting toe in de aankomende jaren. 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: in ieder geval woningschaarste tot € 500.000 in gehele gemeente, in merendeel kernen ook tot € 700.000

Op basis van de analyses blijkt dat huishoudens met een laag- en middeninkomen lastig aan een woning kunnen komen in gemeente Bloemendaal. 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 kernen in de gemeente. De mate van schaarste is gebaseerd op basis van de indicatoren die de dynamiek op de koopwoningmarkt duiden.

Aerdenhout, Bloemendaal en Overveen: in ieder geval schaarste aanwezig tot € 700.000

In de kernen Aerdenhout, Bloemendaal en Overveen heeft minimaal 70% van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde van meer dan € 700.000. Bovendien ligt in alle drie kernen de gemiddelde transactieprijs in het afgelopen jaar op meer dan € 950.000. Ook had slechts 8% (Aerdenhout) tot 36% (Bloemendaal) van de woningen die het afgelopen jaar werden aangeboden een vraagprijs tot € 700.000. Deze indicatoren wijzen erop dat er in ieder geval schaarste aantoonbaar is tot € 700.000 in deze kernen.

Bennebroek en Vogelenzang: in ieder geval schaarste aanwezig tot € 500.000

In de kernen Bennebroek (71%) en Vogelenzang (47%) heeft een groot deel van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde van meer dan € 500.000. Bovendien ligt de gemiddelde transactieprijs in het afgelopen jaar op circa € 630.000 tot € 690.000. Dit is zeer hoog, maar wel lager dan in de overige kernen van de gemeente. Ongeveer 28% tot 45% van de woningen werden het afgelopen jaar aangeboden tot € 500.000. Deze indicatoren wijzen erop dat er in ieder geval schaarste aantoonbaar is tot € 500.000. Daarboven lijkt de markt, in tegenstelling tot de overige kernen, iets minder gespannen.

Tabel 2: Schaarste-indicator naar woningwaarde

Kern	Tot € 245.000	€ 245.000 tot € 355.000	€ 355.000 tot € 500.000	€ 500.000 tot € 700.000
Bloemendaal				
Overveen				
Aerdenhout				
Vogelenzang				
Bennebroek				

Bron: Schaarsteonderzoek gemeente Bloemendaal (2023). Donkerrood = hoge mate van schaarste, Lichtrood = aantoonbare mate van schaarste, groen = geen schaarste.

3. Analyse schaarste

In dit hoofdstuk staat de uitwerking van de meest relevante woningschaarste-indicatoren. De analyses in dit hoofdstuk worden op gemeenteniveau gepresenteerd, waar ook regelmatig de vergelijking wordt gemaakt met regionale, provinciale en landelijke cijfers. De bijlagen bevatten dezelfde analyses op kernniveau, waarnaar regelmatig wordt verwezen om ook de mogelijke verschillen tussen de kernen aan te geven.

3.1 Te weinig passende woningen voor lage- en middeninkomens in Bloemendaal op basis van huidig 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 toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** er is geen vaste inkomensgrens voor middeninkomens. In dit onderzoek gaan we uit van een maximaal inkomen van € 56.329 per huishouden. Deze is voor 2023 met een zelfde percentage geïndexeerd als voor lage inkomens zonder passend toewijzen (+ 8,02%).
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens met een inkomen **boven de € 56.329** per huishouden behoren in dit onderzoek tot de hoge inkomens.

Relatief meer huishoudens met hoge inkomens dan laag- of middeninkomens in gemeente Bloemendaal

In onderstaande tabel geeft de omvang van inkomensgroepen voor de gemeente Bloemendaal weer en is deze afgezet tegen de omvang van deze groepen in de COROP-regio, provincie en Nederland. Het valt op dat er in Bloemendaal meer hoge inkomens (59%) zijn dan laag- en middeninkomens (41%). Het aandeel hoge inkomens ligt hoger dan in de COROP-regio (56%) en het provinciale en landelijke gemiddelde (53%). Er wonen in gemeente Bloemendaal relatief veel huishoudens met lage inkomens zonder passend toewijzen (21%) vergeleken met de rest van de regio (17%) en Nederland (16%). Het grootste aandeel huishoudens met hoge inkomens is te vinden in Aerdenhout (71%). Ook in Overveen ligt het aandeel relatief hoger (65%) dan het gemeentelijke gemiddelde. Relatief het grootste aandeel lage inkomens wonen in Vogelenzang (41%).

Tabel 3: Huishoudens naar inkomensgroepen

Inkomensgroep	Gemeente Bloemendaal	Agglomeratie Haarlem	Noord-Holland	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	1.150 (12%)	29.155 (27%)	427.190 (31%)	2.493.835 (31%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	2.070 (21%)	18.155 (17%)	222.780 (16%)	1.291.400 (16%)
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	830 (8%)	61.175 (56%)	723.195 (53%)	4.225.485 (53%)
Hoge inkomens (€ 56.239 +)	5.930 (59%)			
Totaal	9.980 (100%)	108.485 (100%)	1.373.165 (100%)	8.010.720 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), 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 Bloemendaal mogelijk beperkt is, is eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vastgesteld. Er wordt wat betreft koopwoningen met de WOZ-waarde gerekend (peildatum: 1 januari 2022). In de huidige markt overstijgen de transactieprizen deze WOZ-waarde vaak ruim. Op de lange termijn (met naar waarschijnlijkheid een meer ontspannen markt) geeft deze WOZ-waarde echter een redelijke indicatie voor de passende koopwoningvoorraad. Verderop 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 € 56.239 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 245.000 bereikbaar en huurwoningen van € 1.015 tot € 1.180. Dit laatste komt overeen met woningen die vaak als middenhuur worden getypeerd, namelijk vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,60) tot € 1.050. Overige woningen met een hogere huurprijs (meer dan € 1.180) of woningwaarde (meer dan € 245.000) zijn enkel bereikbaar voor **hoge inkomens** (of lagere inkomens met voldoende middelen). Gegevens van deze huurcategorie zijn beschikbaar met de ondergrens € 1.050.

Passende woningvoorraad voor lage inkomens slechts circa 52% van omvang inkomensgroep

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 inkomen (3.230 huishoudens) zijn in totaal circa 1.525 woningen passend op basis van de huurprijs of WOZ-waarde (52%). In principe zijn er daarmee onvoldoende woningen om lage inkomens mee te kunnen voorzien. Dit is een eerste indicatie van woningschaarste voor lage inkomens. Ook voor middeninkomens zijn er te weinig woning op basis van huur- en WOZ-prijs (44%). Enkel voor hoge inkomens zijn er voldoende woningen beschikbaar (148%).

Tabel 4: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal hh '23	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	Koop: tot € 150.000 Huur: tot € 725	1.150	770 (tot aftoppingsgrens, < €647,19 / € 693,60)	10	68%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	Koop: € 150.000 - € 210.000 Huur: € 725 - € 1.015	2.070	730 (tot liberalisatiegrens, < € 808,06)	15	36%
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	Koop: € 205.000 - € 245.000 Huur: € 1.015 - € 1.180	830	335 (middenhuur, < € 1.050)	30	44%
Hoge inkomens (€ 56.239 +)	Koop: € 245.000 + Huur: € 1.180 +	5.930	370 (dure huur, € 1.050 +)	8.420	148%
Totaal		9.980	2.205	8.485	107%

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WOZ-register gemeente Bloemendaal (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afronding op vijftallen.

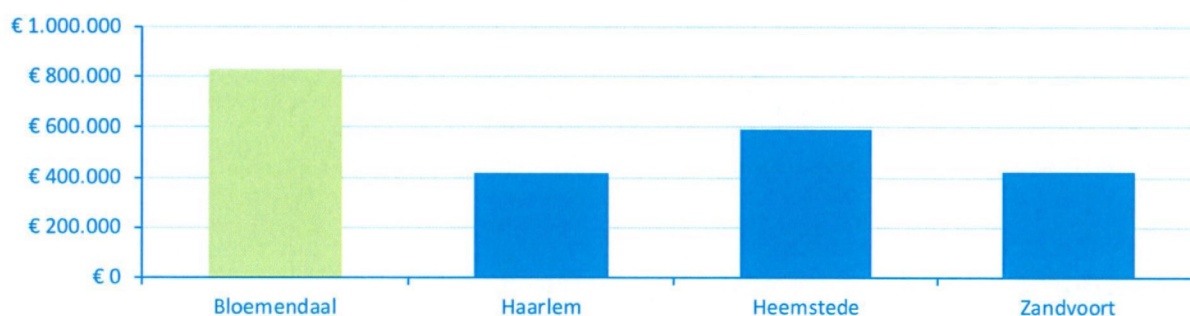
Tussen kernen bestaan grote verschillen in aandeel passende woningen voor lage inkomens

Op gemeenteniveau is het aandeel passende woningen voor lage inkomens slechts 52%. Op kernniveau blijken de verschillen groot. Wel geldt voor alle kernen dat het aandeel passende woningen voor lage inkomens lager is dan 100%. Het grootste aandeel passende woningen voor lage inkomens is in Vogelenzang (64%). Dit wordt gevolgd door Bloemendaal (53%), Bennebroek (44%), Aerdenhout (37%). Het laagste aandeel is te vinden in Overveen (29%). Dit is te vinden in bijlage A.

Gemiddelde WOZ-waarde relatief hoog in Bloemendaal

Vergeleken met andere gemeenten in de COROP-regio ligt de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Bloemendaal relatief hoog. In 2022 was de gemiddelde WOZ-waarde voor koopwoningen in Bloemendaal € 830.000. In Agglomeratie Haarlem was dit € 566.000. De gemiddelde WOZ-waarde in gemeente Haarlem ligt ongeveer op de helft van dat van Bloemendaal. Het landelijke gemiddelde lag in 2022 op € 378.000 voor koopwoningen, dat is fors lager dan dat in Bloemendaal. Op basis van het WOZ-register van gemeente Bloemendaal zien we een stijging van de gemiddelde WOZ-waarde in 2023 ten opzichte van 2022. De gemiddelde WOZ-waarde ligt op bijna € 1.100.000 voor de koopwoningen. Dat is een stijging van 32% ten opzichte van een jaar eerder.

Figuur 1: Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen, 2022



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

WOZ-waarde koopwoningvoorraad verschilt sterk tussen kernen

Op basis van de gemeentelijke WOZ-gegevens (2023) blijkt dat er grote verschillen zijn in de verdeling van de koopwoningvoorraad naar prijsklassen in de diverse kernen binnen de gemeente Bloemendaal. Op gemeenteniveau geldt dat geen een woning een WOZ-waarde tot € 245.000 heeft. Enkel 5% heeft een WOZ-waarde van tussen de € 245.000 tot de NHG-grens (€ 355.000). In totaal is er een aandeel van 30% van de koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 600.000. Wanneer we inzoomen op de kernen binnen de gemeente valt het volgende op. In de kern Vogelenzang is het grootste aandeel woningen tot € 600.000 te vinden (68%). In Aerdenhout ligt dit aandeel het laagst (10%). De gemiddelde WOZ-waarde is dan ook het laagst in Vogelenzang (€ 640.000) en het hoogst in Aerdenhout (€ 1.550.000). De verdeling van de WOZ-waardeklassen is per kern te vinden in bijlage B.

3.2 Dynamiek op de koopwoningmarkt is hoog in betaalbare en hoog segment

Hoge dynamiek in segment tot € 600.000

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 Bloemendaal. Immers hoe hoger de dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen over het algemeen verkocht worden. We zien dat in de gemeente Bloemendaal met name in het prijssegment tot € 355.000 (NHG-grens) de marktdynamiek zeer hoog is. Ook wanneer dit vergeleken wordt met de dynamiek in de COROP-regio Agglomeratie Haarlem. De dynamiek in het segment vanaf € 355.000 tot € 500.000 ligt wat lager. Daarna is er juist weer een hoge dynamiek in het segment tot € 600.000. Ook blijkt dat op het moment het merendeel

van de te koop staande woningen een vraagprijs heeft van meer dan € 700.000 (56%). Slechts 6% is bereikbaar voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Daarnaast is ook slechts 8% 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 kern is in te zien in bijlage C. Hierin is te zien dat het hoogste aandeel te koop aangeboden woningen en verkochte woningen tot NHG in Overveen staan (11%). In Aerdenhout wordt er zelfs niks aangeboden en is er niks verkocht in het afgelopen jaar tot € 355.000).

Tabel 5: Huidig aanbod te koop- en verkochte woningen, maart 2023

Prijsklassen	Te koop maart '23	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/ verkocht	%	Aandeel/transactieratio* (%)	
							Gemeente Bloemendaal	Agglo- meratie Haarlem
Tot € 150K	0	0%	0	0%	0	0%	0%	0%
€ 150K - € 210K	0	0%	0	0%	0	0%	0%	40%
€ 210K - € 245K	0	0%	0	0%	0	0%	0%	20%
€ 245K - € 300K	0	0%	3	1%	3	1%	0%	17%
€ 300K - € 355K	2	2%	17	7%	19	5%	12%	33%
€ 355K - € 500K	19	17%	32	13%	51	14%	59%	31%
€ 500K - € 600K	6	5%	31	13%	37	10%	19%	37%
€ 600K - € 700K	10	9%	22	9%	32	9%	45%	39%
Meer dan € 700K	78	68%	139	57%	217	60%	56%	50%
Totaal	115	100%	244	100%	359	100%	47%	36%

Bron: Funda (28-3-2023). 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 transactiepreizen en snelle verkooptijd van woningen

Uit NVM-gegevens (februari 2022 – februari 2023) blijkt dat de gemiddelde transactieprijs van een woning in de gemeente het afgelopen jaar op € 1.074.000 lag. Dit is beduidend hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in 2022 (€ 830.000). Ook relatief kleinere woningen zoals tussen- en hoekwoningen hebben een gemiddelde transactieprijs die ver boven de betaalbaarheidsgrens voor lage- en middeninkomens ligt. De verkooptijd van woningen is ook laag. Gemiddeld gezien werden woningen het afgelopen jaar in ruim drie weken verkocht (23 dagen). Het verschil tussen woningtypen is klein. Tussen- en hoekwoningen zijn gemiddeld gezien wel iets sneller verkocht dan appartementen en vrijstaande woningen. Een overzicht van de gemiddelde transactiepreizen per kern is in te zien in bijlage D. Hieruit blijkt dat Aerdenhout verreweg de hoogste gemiddelde transactieprijs kent. In Vogelenzang en Bennebroek ligt de gemiddelde transactieprijs (net onder € 700.000) onder de gemiddelde WOZ-waarde van de gemeente. Wel ligt deze alsnog ver boven de NHG-grens.

Tabel 6: NVM-transactiegegevens, februari 2022 – februari 2023

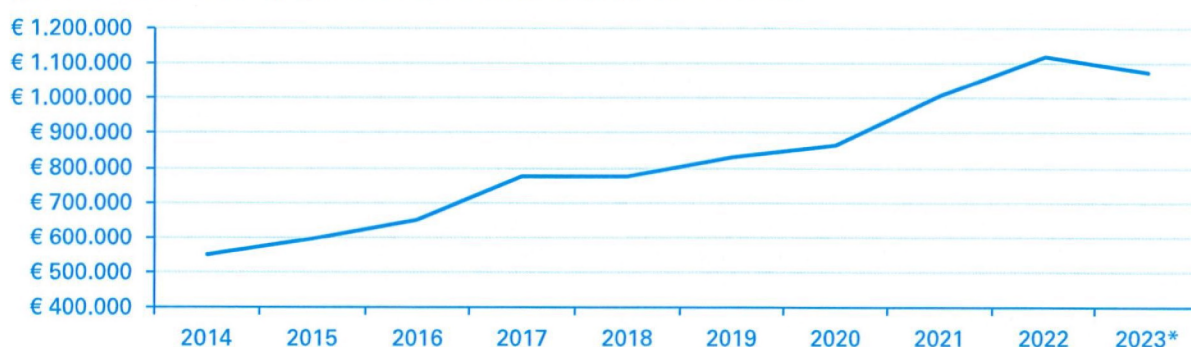
Woningtypen	Transacties	Transactieprijs	Transactieprijs per m2	Verkooptijd	Woonopp. transacties	Perceelopp. transacties
Tussenwoning	60	€ 831.400	€ 5.790	21	136	181
Hoekwoning	46	€ 858.600	€ 6.375	18	135	295
Twee-onder-een-kap	52	€ 1.187.200	€ 6.765	18	171	408
Vrijstaand	52	€ 2.243.400	€ 7.840	29	258	1.426
Appartement < 80 m2	19	€ 420.300	€ 5.645	33	70	-
Appartement > 80 m2	46	€ 599.700	€ 5.690	26	103	-
Totaal	275	€ 1.074.000	€ 6.040	23	155	570

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

Gemiddelde transactieprijs met circa 38% 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 2018 was de gemiddelde transactieprijs nog € 777.700. In vijf jaar tijd (2018 t/m februari 2023) is de gemiddelde transactieprijs daarmee gestegen met circa 38%. Dit zet de betaalbaarheid van de koopsector sterk onder druk.

Figuur 2: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs, 2014-2023*



Bron: CBS (cijfers 2014-2022,). NVM (2023). *gegevens 2023 komen uit de NVM gegevens van gemeente Bloemendaal.

3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe

Gegevens van de actieve woningcorporatie in de gemeente Bloemendaal, Woonservice geven inzicht in de dynamiek op de sociale huurwoningmarkt: dit geeft een beeld van de eventuele krapte en hoe dit zich ontwikkelde in de afgelopen jaren.

Mutatiegraad is ongeveer gelijk gebleven sinds 2019

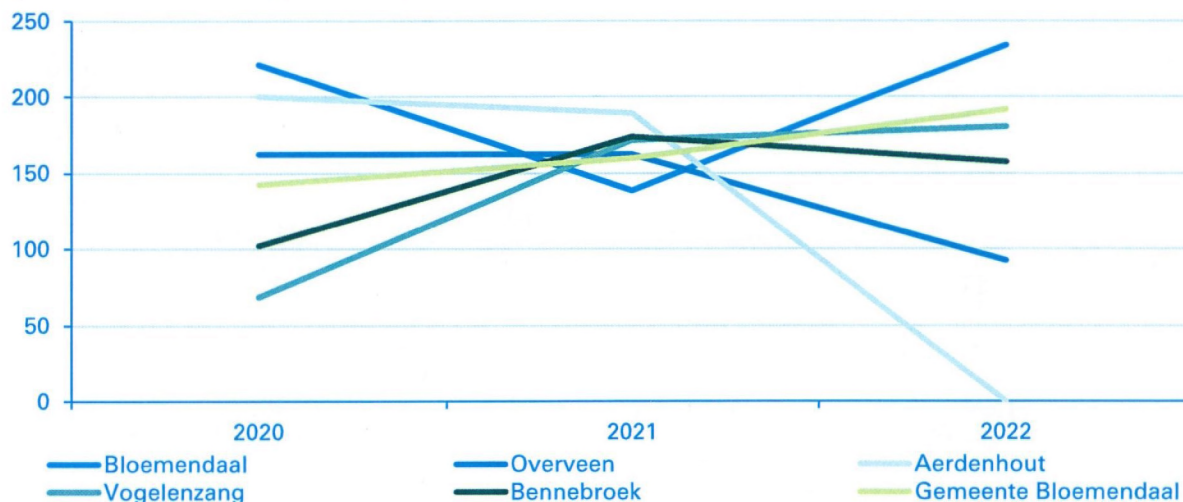
In 2019 bedroeg de gemeentelijke mutatiegraad (verhuizingen, aankopen en verkopen) 4,5%. Dit was iets opgelopen in 2020 (5,4%). In 2022 kwam dit percentage op 4,8%. Op kernniveau valt op dat de mutatiegraad het hoogst was in 2022 in Bloemendaal (5,5%). In Aerdenhout lag dit het laagst met 1,3%.

Aantal reacties per mutatie toegenomen

Het aantal reacties per mutatie in de gemeente Bloemendaal is toegenomen in de afgelopen paar jaar. In 2020 waren er gemiddeld 143 reacties per mutatie in de gemeente. In 2022 waren dit er 192. Dat betekent

een toename van ongeveer 35%. De sterkste toename lag bij de huurwoningen in Vogelenzang. De toename ten opzichte van 2020 is ongeveer 164%.

Figuur 3: Ontwikkeling reacties per mutatie

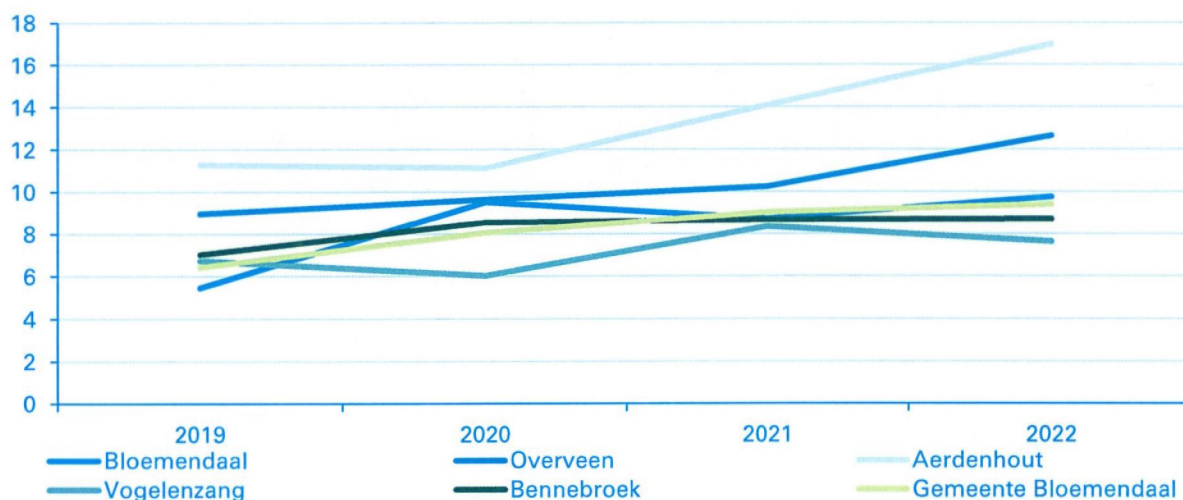


Bron: Woonservice (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Wachttijd met 46% toegenomen sinds 2019

De wachttijd is ook een belangrijke indicator voor krapte op de huurwoningmarkt. De wachttijd wordt geteld vanaf het moment van inschrijven tot het verkrijgen van een woning. Uit gegevens blijkt dat de wachttijd in de gemeente met 46% is toegenomen ten opzichte van 2019. Waar woningzoekenden in 2019 bijna 6,5 maanden moesten wachten, was dat in 2022 ongeveer 9,5 maanden. De wachttijd is vooral hoog in de kern Aerdenhout. In de kern Bloemendaal is de wachttijd met +79% het sterkst toegenomen.

Figuur 4: Gemiddelde wachttijd in maanden, 2019-2022



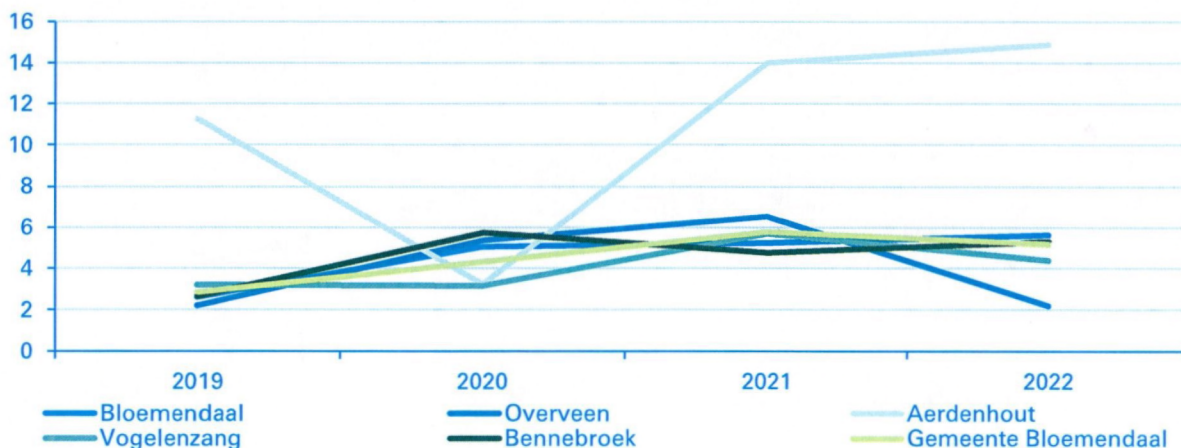
Bron: Woonservice (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Zoektijd met +82% toegenomen sinds 2019

De zoektijd wordt gemeten vanaf het moment van eerste reactie tot het toegewezen krijgen van een woning. Wanneer de zoektijd toeneemt wijst dit erop dat het lastiger is geworden om een woning te krijgen. De gemiddelde zoektijd in gemeente Bloemendaal was in 2019 2,9 maanden. In 2022 was dit toegenomen tot

5,2 maanden (+82%). Absoluut gezien is de zoektijd in de kern Aerdenhout het hoogst. In 2022 zochten mensen gemiddeld bijna 15 maanden naar een huurwoning.

Figuur 5: Gemiddelde zoektijd in maanden, 2019-2022

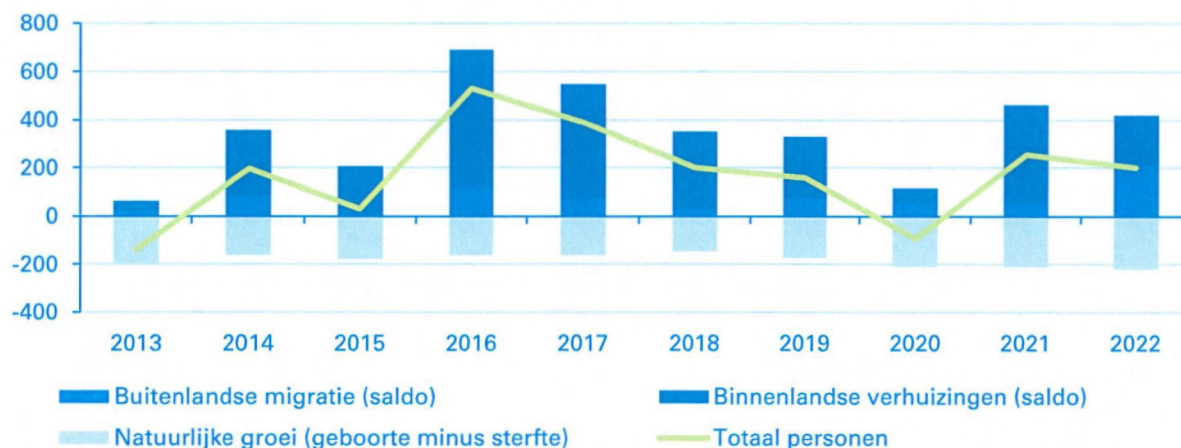


Bron: Woonservice (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

3.4 Positief saldo binnenlandse verhuizingen als tegenwicht van natuurlijke krimp

De historische demografische ontwikkeling van gemeente Bloemendaal laat zien dat er in de afgelopen 10 jaar sprake is van een aanhoudend positief saldo. Dit komt doordat er jaarlijks meer binnenlandse- en buitenlandse verhuizingen plaatsvinden richting de gemeente dan dat er vertrekken. Wel is er elk jaar sprake van een natuurlijke krimp. Dat wil zeggen dat er jaarlijks meer mensen overlijden dan dat er geboren worden.

Figuur 6: Demografiemodel Bloemendaal, 2013-2022



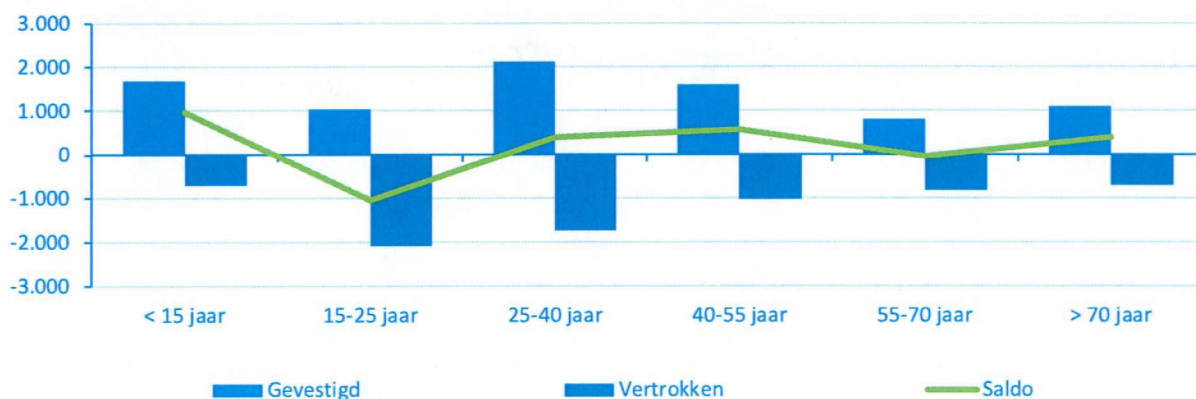
Bron: CBS (2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Jongeren trekken weg, maar personen tussen 25-55 jaar vestigen zich juist vaker

Het migratiesaldo heeft een positieve invloed op de bevolkingsontwikkeling van Bloemendaal. 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 de 15 en 25 jaar oud. Dit zijn vaak studenten die het ouderlijk huis verlaten. Een positief migratiesaldo is te zien bij de leeftijdsgroepen onder 15 jaar en 25 tot 55 jaar. Dit zijn waarschijnlijk gezinnen die naar de gemeente verhuizen. Ook de groep ouder dan 70 jaar vestigt zich vaker in de gemeente. 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 zal zich dan ook met name voordoen op de koopwoningmarkt. Op kernniveau zien we dat er met name een positief migratiesaldo is in Bloemendaal, Aerdenhout en Bennebroek in de periode 2018-2022. Een overzicht van de migratiesaldi van de kernen is in te zien in bijlage E.

Figuur 7: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklassen, 2018-2022

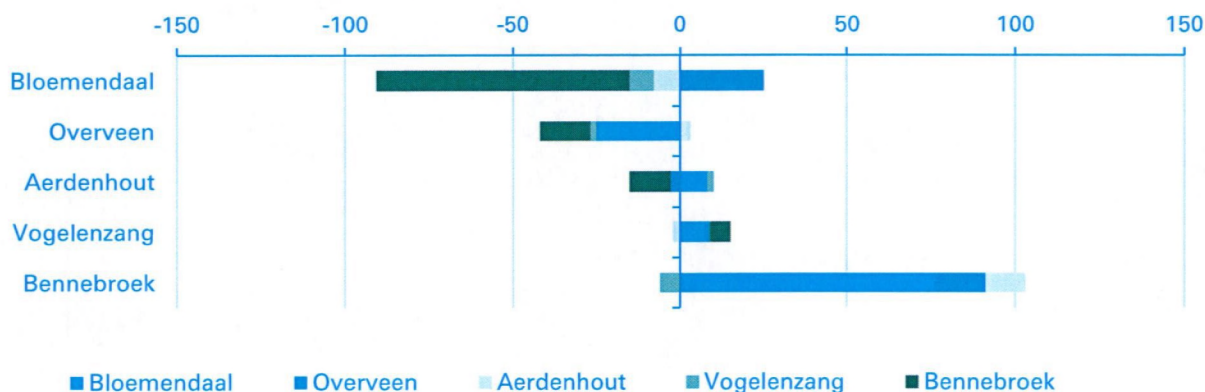


Bron: CBS (2022, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Een sterke interne aantrekkingskracht vanuit Bennebroek

Uit de interne verhuisdynamiek blijkt dat er vanuit Bloemendaal veel mensen verhuizen naar de kern Bennebroek. Ook vanuit Overveen en Aerdenhout trekken mensen daarheen. Dit kan komen doordat Bennebroek relatief meer betaalbare woningen heeft dan de andere kernen binnen de gemeente.

Figuur 8: Binnengemeentelijk migratiesaldo, 2018-2022



Bron: BRP-register gemeente Bloemendaal (2023, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Bennebroek heeft meeste relatief interne verhuizingen binnen eigen kern

Uit de BRP-gegevens van de gemeente blijkt hoe sterk de interne verhuisdynamiek per kern is en met welke andere kernen er relatief veel verhuizingen plaats vinden. Wat opvalt is dat bijna alle kernen in bepaalde mate een verhuisdynamiek hebben met andere kernen. Bennebroek kent de meeste interne verhuizingen binnen eigen kern (89%). Vanuit Overveen vindt er minder dan de helft van de verhuizingen plaats binnen de kern (41%). De reden hiervoor kan zijn dat er onvoldoende betaalbaar aanbod op moment van verhuizing is. Bovendien verhuist ongeveer 40% vanuit Overveen naar Bloemendaal. De kern Vogelenzang trekt het minste interne verhuizingen aan vanuit een andere kern. Wel vinden er relatief veel verhuizingen binnen de eigen kern plaats (76%).

Tabel 7: Uitgaande verhuizingen per kern, 2018-2022

Uitgaande verhuizingen*	Bloemendaal	Overveen	Aerdenhout	Vogelenzang	Bennebroek
Bloemendaal	61%	14%	4%	2%	20%
Overveen	40%	41%	10%	1%	8%
Aerdenhout	4%	17%	67%	2%	9%
Vogelenzang	5%	0%	12%	76%	7%
Bennebroek	3%	0%	1%	8%	89%

Bron: BRP-register gemeente Bloemendaal (2023, 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 gezinnen en alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar toeneemt. In totaal verwachten we een toename van +3% tot 2033 en +6% tot 2043. Waarvan het aantal gezinnen in de aankomende 10 jaar ongeveer met 2% stijgt. Het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar stijgt met ongeveer 12%. Tegelijkertijd zien we dat het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar naar verwachting afneemt. Waarvan de doelgroep tot 35 jaar met ongeveer 13% afneemt. De doelgroep tussen de 35 en 65 jaar met ongeveer 10%. De reden voor de verwachte afname van deze doelgroepen kan zijn dat er niet de juiste woningen beschikbaar zijn binnen de gemeente. Dit is zeker het geval wanneer gewenste nieuwbouw uitblijft. Uitgesplitst naar kernen (bijlage F) is te zien dat er in de aankomende 10 jaar met name een groei in het aantal huishoudens zal plaatsvinden in Bennebroek (+10%). Wanneer we doorkijken naar 2043, zien we ook dat het aantal huishoudens in Bloemendaal met ongeveer 10% zal stijgen ten opzichte van 2023.

Tabel 8: Huishoudensontwikkeling gemeente Bloemendaal, 2023-2043

Doelgroep	2023	2033	Ontw. 2023-2033	2043	Ontw. 2033-2043	Ontw. 2023-2043
A&S tot 35 jaar	460	400	-60 (-13%)	365	-35 (-9%)	-95 (-20%)
Gezinnen	3.640	3.710	+70 (+2%)	3.905	+195 (+5%)	+265 (+7%)
A&S 35 t/m 65 jaar	1.865	1.675	-190 (-10%)	1.480	-195 (-12%)	-385 (-21%)
A&S 65 jaar en ouder	3.995	4.455	+460(+12%)	4.780	+325 (+7%)	+785 (+20%)
overig	20	20	0 (+10%)	30	+5 (+27%)	+10 (+40%)
Eindtotaal	9.980	10.260	+285 (+3%)	10.560	+295 (+3%)	+580 (+6%)

Bron: Primos Prognose (2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Huishoudenstoename vindt naar verwachting met name plaats onder lage inkomens

Tussen 2023 en 2033 neemt het aantal huishoudens met een laag inkomen naar verwachting het sterkst toe. Met name de groep lage inkomens zonder recht op huurtoeslag zal groeien (+6,5). Dit kan komen door de verwachte vergrijzing binnen gemeente Bloemendaal. Over het algemeen hebben zij een minder hoog inkomen dan andere doelgroepen. Dit kan ervoor zorgen dat de woningdruk in het betaalbare segment relatief groot zal zijn. Met name in kernen waar vergrijzing naar verwachting sterker optreedt, verwachten we ook een sterkere ontwikkeling van het aandeel lage inkomens. De uitwerking hiervan op de woningmarkt is echter ook mede afhankelijk van andere woningmarktontwikkelingen die zich de volgende jaren zullen

voordoen. Aangezien dit deels onzeker is, is het belangrijk demografische- en woningmarktontwikkelingen goed te blijven monitoren.

Tabel 9: Ontwikkeling inkomensgroepen gemeente Bloemendaal, 2023-2033

Inkomensgroep	Inkomensgrenzen	2023	2033	Ontw. 2023-2033
Laag inkomen met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep)	Tot € 25.475 / € 34.575	1.150 (11,5%)	1.185 (11,5%)	+ 35 (+ 3%)
Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag (secundaire doelgroep)	€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625	2.070 (20,7%)	2.205 (21,5%)	+ 135 (+ 6,5%)
Middeninkomens	€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239	830 (8,3%)	845 (8,2%)	+ 15 (+ 1,8%)
Hoge inkomens	€ 56.239 +	5.930 (59,4%)	6.025 (58,7%)	+ 95 (+ 1,6%)
Totaal		9.980 (100%)	10.260 (100%)	+ 280 (+ 2,8%)

Bron: Primos Prognose (2022), WoOn2021, LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Woningbehoefte van circa 430 woningen tot 2030

Uit onderzoek van ABF blijkt dat er een woningbehoefte van in totaal 430 woningen is tot 2030. Dit betreft 170 huurwoningen en 260 koopwoningen met onderscheid naar prijsklassen en woningtype. Een groot deel van de aanvullende woningbehoefte landt in het betaalbare woningsegment waar nu nog weinig woningen van bestaan in de gemeente Bloemendaal. Dit wijst op toekomstige schaarste, indien niet wordt ingezet op het bijbouwen van deze segmenten.

Tabel 10: Woningbehoefte gemeente Bloemendaal tot 2030

	Eengezins	Meergezins	Totaal
< kwaliteitsk.gr	0	0	0
Tot aftoppingsgr.	20	60	80
Tot liberalisatiegr.	0	30	30
Middenhuur (tot 1.010)	20	30	50
Dure huur	0	10	10
Totaal huur	40	130	170
< 215K	0	0	0
215K – 325K	80	50	130
325K – 400K	30	10	40
400K – 510K	30	0	30
510K – 675K	30	0	30
> 675K	20	0	20
Totaal koop	180	80	260
Totaal nieuwbouw	220	200	430

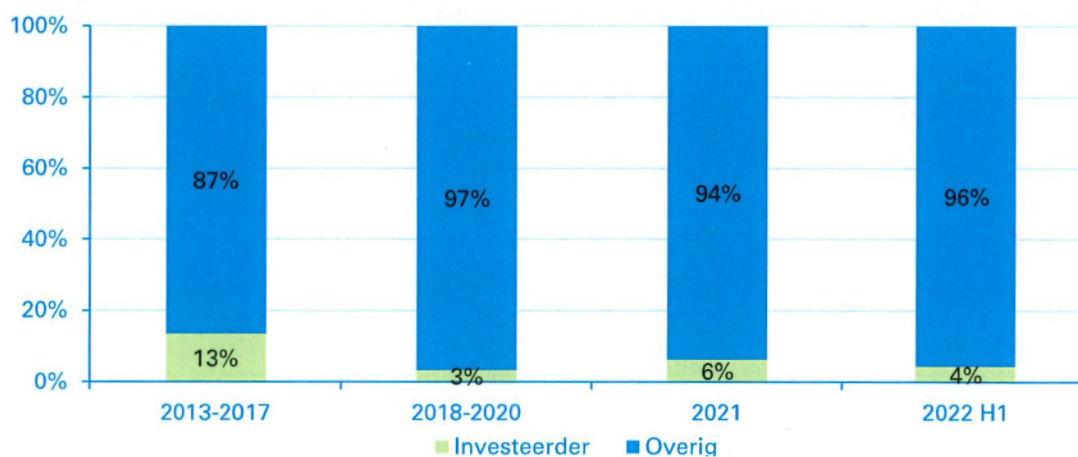
Bron: Woningmarktverkenning Bloemendaal 2022-2030 door ABF Research (2022).

4. Instrumenten

4.1 Opkoopbescherming

De opkoopbescherming is een instrument dat kan voorkomen dat woningen worden opgekocht door investeerders, waarna zij ze vervolgens verhuren. De mogelijke effectiviteit van een opkoopbescherming kan worden getoetst aan de hand van gegevens van het Kadaster. Hierin zijn alle transacties van de gemeente Bloemendaal uit de periode 2013-2022 H1 (eerste helft) opgedeeld naar type kopers: investeerders en overige kopers. Perioden 2013-2017 en 2018-2020 zijn samengevoegd als gemiddelde over de perioden. Investeerders zijn eigenaren die op dit moment meer dan twee woningen in bezit hebben. Op basis van deze cijfers zien we dat het aandeel opgekochte woningen door investeerders op gemiddeld 7% ligt tot € 600.000 in de afgelopen 10 jaar in de gemeente Bloemendaal. Vanaf 2018 is te zien dat het aandeel opgekochte woningen echter beperkter was. Enkel in 2021 lag het aandeel opgekochte woningen in de prijscategorie tot € 600.000 boven de 5%. Dit betrof in 2021 in totaal vijf woningen. In de eerste helft van 2022 is één woning onder de € 600.000 verkocht aan een investeerder.

Figuur 9: Aandeel opgekochte woningen door investeerders in Bloemendaal tot €600.000, 2018-2022 H1



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

Ook zijn voor de jaren 2018-2022 H1 gegevens per kern bekend (zie bijlage G). Hierin valt op dat er verschillen bestaan in de mate waarin het opkopen van woningen voorkomt in het segment tot € 600.000. Dit is in de periode 2018 t/m H1 2022 tot € 600.000 enkel het geval in Bennebroek. In 2021 was dit ook het geval in Bloemendaal en Overveen. Het aantal transacties is echter zeer beperkt in dit segment waardoor het lastig is betrouwbare uitspraken te doen. Het is daarom verstandig ook de mate van schaarste in deze woningsegmenten mee te wegen in het oordeel om wel of geen opkoopbescherming in te voeren.

4.2 Toeristische verhuur reguliere woningen

Voor de gemeente Bloemendaal is in beeld gebracht op hoeveel reguliere woonadressen in 2022 toeristenbelasting is geïnd. Dit geeft een inzicht in de mate van toeristische verhuur van reguliere woningen. Op basis hiervan zien we dat dit in 2022 dit het geval was bij zestien reguliere woonadressen. Ook is een scan uitgevoerd op Airbnb. Hieruit blijkt dat 94 gehele woningen in de afgelopen maand (juni 2023) minstens één dag zijn aangeboden of verhuurd. Dit kunnen echter zowel recreatiewoningen als reguliere woningen betreffen. Dit geeft aan dat een deel van de reguliere woningen wordt ingezet voor toeristische verhuur. Dit hoeft echter niet te betekenen dat hiermee ook woningen uit de reguliere woningvoorraad worden onttrokken. Deze woningen kunnen immers het merendeel van het jaar wel regulier bewoond zijn.

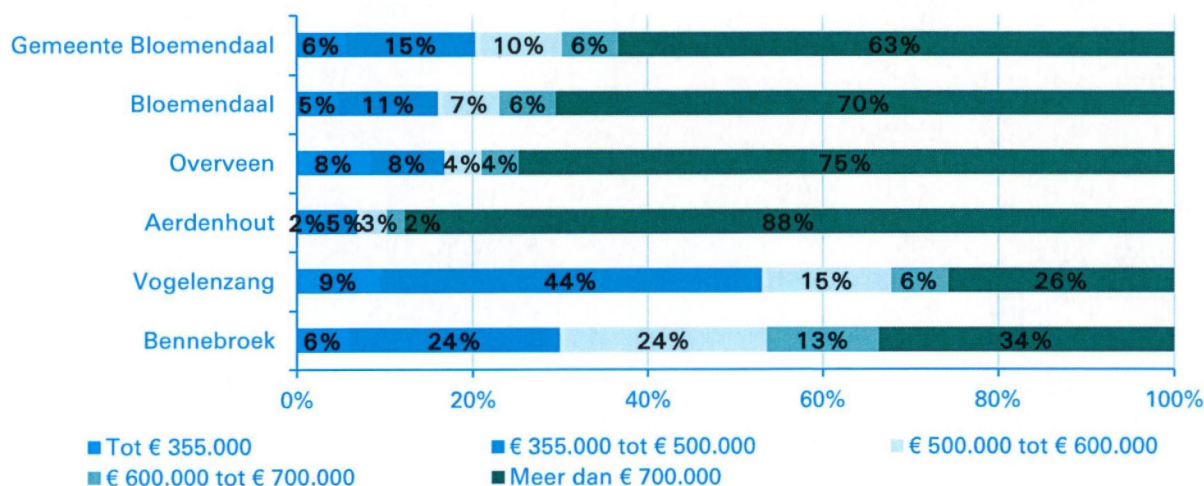
Bijlage: Analyses op kernniveau

A: Betaalbaarheid woningvoorraad, 2023

Kern	HH met een laag inkomen*	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Passende woningen	Aandeel passend
Wijk 00 Bloemendaal	1.220	645	5	650	53%
Wijk 01 Overveen	440	115	10	125	29%
Wijk 02 Aerdenhout	370	130	5	140	37%
Wijk 03 Vogelenzang	420	270	5	270	64%
Wijk 04 Bennebroek	780	340	5	345	44%

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WOZ-register gemeente Bloemendaal (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Dit omvat zowel lage inkomens met passend toewijzen als lage inkomens zonder passend toewijzen.

B: WOZ-waarde koopwoningen, 2023



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

C: Marktdynamiek op basis van aanbodgegevens, maart 2023

Kern	Aangeboden/ver- kocht tot € 355K t.o.v. totaal	Aanbod/trans- actieratio tot € 355K	Aangeboden/ver- kocht tot € 700K t.o.v. totaal	Aanbod/trans- actieratio tot € 700K
Bloemendaal	5%	0%	36%	48%
Overveen	11%	17%	32%	33%
Aerdenhout	0%	0%	8%	20%
Vogelenzang	5%	0%	77%	42%
Bennebroek	9%	0%	65%	29%

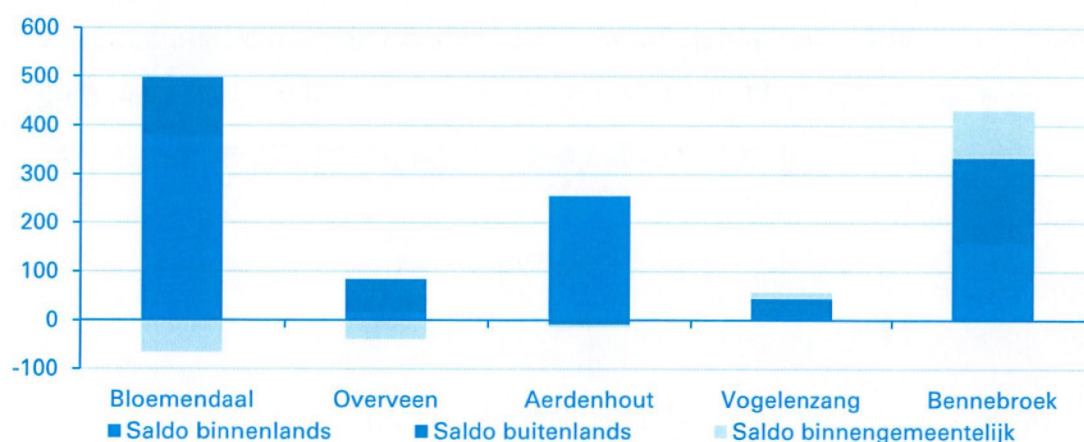
Bron: Funda.nl (maart 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

D: Marktdynamiek op basis van transactiegegevens, februari 2022 – februari 2023

Kern	Transacties (verkochte woningen)	Gemiddelde transactieprijs	Gemiddelde transactieprijs per m2
Bloemendaal	75	€ 1.122.800	€ 6.775
Overveen	52	€ 950.800	€ 6.395
Aerdenhout	68	€ 1.697.700	€ 7.600
Vogelenzang	16	€ 633.125	€ 5.100
Bennebroek	64	€ 689.335	€ 5.155

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

E: Migratiesaldo, 2018-2022



Bron: BRP-register gemeente Bloemendaal (2023, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

F: Huishoudensontwikkeling 2023-2043

Kern	2023	2033	Ontw. 2023-2033	2043	Ontw. 2033-2043	Ontw. 2023-2043
Bloemendaal	3.130	3.225	+ 95 (+ 3%)	3.395	+ 170 (+ 5%)	+ 265 (+ 8%)
Overveen	1.720	1.775	+ 55 (+ 3%)	1.795	+ 20 (+ 1%)	+ 75 (+ 4%)
Aerdenhout	1.855	1.860	+ 5 (+ 0%)	1.890	+ 30 (+ 2%)	+ 35 (+ 2%)
Vogelenzang	1.025	1.025	+ 15 (+ 1%)	1.040	+ 15 (+ 1%)	+ 15 (+ 1%)
Bennebroek	2.255	2.380	+ 125 (+ 6%)	2.435	+ 55 (+ 2%)	+ 180 (+ 8%)

Bron: Primos Prognose (2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

G: Opgekochte woningen door investeerders tot € 600.000, 2018-2022 H1 per kern

Kern	Alle transacties tot € 600K in 2021	Investeerders tot € 600K (%) in 2021	Alle transacties tot € 600K in 2022 H1	Investeerders tot € 600K (%) in 2022 H1	Gemiddeld opgekocht 2018-2022 H1
Bloemendaal	12	17%	3	33%	6%
Overveen	10	10%	2	0%	3%
Aerdenhout	8	0%	1	0%	5%
Vogelenzang	14	7%	4	0%	2%
Bennebroek	35	3%	13	0%	12%

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

Colofon

Datum: 25 juli 2023

Projectnummer: 22.355

Opdrachtgever: Stec Groep

Opdrachtnemer: Gemeente Bloemendaal

Adviseurs: Erik de Leve, Job Wevers en Julia Bloem

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