



---

# GEEF EGMOND-BINDERS DE RUIMTE

Woningbouw en vitaliteit in Egmond-Binnen, oktober 2018

---

Gemeente Bergen

drs. Kim Oude Luttikhuis  
drs. Janine Boers  
drs. Joost Wegstapel



*Dit onderzoek is mede mogelijk gemaakt door financiering van de provincie Noord-Holland.*

---

# Inhoudsopgave

Samenvatting	1
Hoofdstuk 1 Inzet	2
1.1 Aan de slag in Egmond-Binnen	2
1.2 Vraagstelling	2
1.3 Aanpak onderzoek	3
Hoofdstuk 2 De oogst	5
2.1 Egmond-Binnen zit op slot: beperkte instroom	5
2.2 Consequenties	8
2.3 Effecten	10
2.4 De regionale woningmarkt	13
2.5 Woningbouw in Egmond-Binnen	16
2.6 Draagt woningbouw bij aan vitaliteit?	16
Hoofdstuk 3 conclusies en actieplan	18

# SAMENVATTING

---

In deze rapportage vindt de gemeente Bergen een basis om samen met partners als Kennemer Wonen, projectontwikkelaars, zorgorganisaties en de inwoners van Egmond-Binnen te werken aan een vitaal en toekomstbestendig Egmond-Binnen. Het stuk vertrekt vanuit de roep van Egmond-Binders om Egmond-Binnen vitaal te houden. Om dit te kunnen realiseren, wil het Comité Nieuwbouw Egmond-Binnen 300 graag dat er op korte termijn 300 woningen worden bijgebouwd in Egmond Binnen. Deze rapportage geeft de uitkomsten weer van het uitgevoerde onderzoek naar vitaliteit en woningbouw en tekent vervolgens uit hoe de verschillende betrokken hiermee aan de slag kunnen gaan.

De woningbouw in Egmond-Binnen zit al jaren op slot. Er zijn nauwelijks nieuwe woningen toegevoegd. Hierdoor heeft de vraag naar woningen in Egmond-Binnen zich verplaatst naar omliggende kernen waar wel werd gebouwd. We concluderen dat de vitaliteit in Egmond-Binnen onder druk staat. De roep om woningbouw door Egmond-Binders is heel begrijpelijk omdat dit bijdraagt aan behoud van vitaliteit. Een belangrijk knelpunt is de beperkte doorstroming en instroming van huishoudens. De woningmarkt trekt aan en de woningbehoefte is veranderd; minder vraag naar dure koop en meer naar kleiner en huur; specifiek voor jongeren en senioren.

Voor behoud van vitaliteit is realisatie van woningbouw in Egmond-Binnen wenselijk. Dat vraagt binnen de gemeente om regelruimte zodat de juiste woningen worden toegevoegd op de juiste plaats: geschikte locaties voor specifieke woningbehoeften voor met name ouderen en jongeren.

Sommige zaken kunnen door inwoners zelf opgepakt worden, andere zaken passen wellicht in lopende beleidsontwikkelingen van de gemeente en/of kunnen worden versneld en weer andere ideeën vragen om echte investeringen van marktpartijen en de woningcorporatie:

- Gemeente/provincie: biedt ruimte voor ontwikkelingen in Egmond-Binnen, geef Egmond-Binnen een voorrangspostie.
- Als je wilt bouwen in Egmond-Binnen, doe het dan nu. Stel morgen een aanjager aan.
- Realiseer een gemengd woningbouwprogramma dat alle doelgroepen bedient.
- Ga gefaseerd aan de slag: faseer de plannen in haalbaarheid. 100 extra woningen is het streefgetal wat uit dit onderzoek komt.
- Geef ruimte voor pilots vanuit marktpartijen.
- Stuur op realisatie, monitor de voortgang, stel bij waar nodig.
- Promoot Egmond-Binnen in samenspraak met de initiatiefnemers.
- Maak prestatieafspraken met Kennemer Wonen om de slaagkansen van de diverse doelgroepen binnen de sociale huur, waaronder die van jongeren en ouderen, te faciliteren.
- Verken met Kennemer Wonen de mogelijkheden voor nieuwbouw in de sociale huur.
- Benut de passie van de Egmond-Binders voor hun dorp via o.a. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
- Stimuleer doorstroming.

# Hoofdstuk 1

## INZET

---

### 1.1 Aan de slag in Egmond-Binnen

Voor u ligt de rapportage over woningbouw en vitaliteit in Egmond-Binnen. Een document waarin de gemeente Bergen een basis vindt om samen met partners als Kennemer Wonen, projectontwikkelaars, zorgorganisaties en de inwoners van Egmond-Binnen te werken aan een vitaal en toekomstbestendig Egmond-Binnen.

Het stuk dat voor u ligt vertrekt vanuit de roep van Egmond-Binders om Egmond-Binnen vitaal te houden. Het stuk geeft uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar vitaliteit en woningbouw en tekent vervolgens uit hoe de verschillende betrokken hiermee aan de slag kunnen gaan: een aannemelijk verhaal over de mogelijkheden voor woningbouw en vitaliteit in Egmond-Binnen.

Uiteindelijk vraagt het waarmaken om ruimte voor Egmond-Binnen en ruimte voor Egmond-Binders: regelruimte en realisatieruimte. Dat vraagt om ondernemerschap van inwoners, gemeente en woonpartners in een kern waar de woningbouw afgelopen jaren op slot zat maar waar nu weer volop kansen zijn. Dat is geen makkelijke opgave omdat ontwikkeling en realisatie van woningbouw tijd en geld kost en in omliggende plaatsen al weer volop wordt gebouwd. Maar ondanks die achterstand ligt er nu een kans omdat de vraag naar woningen groot is er ook sprake is van een transitieopgave vanuit de vergrijzing (wonen en zorg) en vanuit de verduurzaming (de energietransitie).

Om te zorgen dat Egmond-Binnen vitaal en toekomstbestendig blijft is ondernemerschap en het verbinden van mensen en mogelijkheden essentieel. Egmond-Binnen heeft een kopgroep, een groep van gangmakers. Die hebben gezorgd voor een betrokkenheid van de verschillende doelgroepen (jongeren en ouderen). Dergelijke initiatieven verdienen de steun van de gemeenten omdat alleen door initiatiefrijke bewoners een vitale gemeenschap kan ontstaan. Het initiatief 'leefbaarheid en woningbouw in Egmond-Binnen' is hiervan een mooi voorbeeld.

### 1.2 Vraagstelling

In de Dorpsvisie Egmond-Binnen 2017-2027 geven de inwoners van Egmond-Binnen aan dat zij willen wonen in een dorp dat sociaal, vitaal en toekomstbestendig is. De komende jaren neemt het aantal ouderen, ook in de gemeente Bergen, rap toe. Bovendien trekken jongeren relatief vaker weg uit kleine kernen en vestigen zich, al dan niet tijdelijk, in de stad of in grotere dorpen. Inwoners van Egmond-Binnen maken zich zorgen over deze ontwikkelingen. De vergrijzing en het wegtrekken van jongeren heeft grote gevolgen voor Egmond-Binnen. Het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven neemt zienderogen af. Zeker als de jongeren ook in een latere levensfase (bijvoorbeeld als zij kinderen krijgen) niet meer terugkeren naar het dorp. De afgelopen periode zijn

“Om de leefbaarheid in ons dorp te garanderen gaan wij voor 300 woningen. Met minder woningen stopt de vergrijzing niet, gaat de school niet juichen, komt verenigingsleven niet verder op gang, de omzet van de detailhandel vermindert en de Dekamarkt zal ons dorp verlaten”

*Uit: Brandbrief (C.N.E.B, 21-12-2016).*

in Egmond-Binnen geen woningen gebouwd. Dat heeft het vertrek van jongeren versterkt omdat er voor degene die wel in Egmond-Binnen willen blijven wonen nauwelijks aanbod is.

De inwoners zien woningbouw dan ook als een noodzaak om de vitaliteit van het dorp te behouden. Er moet een achterstand worden ingehaald en de vraag is hoeveel woningen de komende periode afzetbaar zijn in Egmond

Binnen. Het Comité Nieuwbouw Egmond-Binnen 300 wil graag dat er op korte termijn 300 woningen worden bijgebouwd in Egmond Binnen. Dit is gebaseerd op het idee dat dit aantal woningen nodig is om de supermarkt voor het dorp te kunnen behouden. De gemeente Bergen heeft Atrivé gevraagd om te onderzoeken of en in welke mate het bijbouwen van woningen haalbaar is en in welke mate woningbouw kan bijdragen aan het behoud van vitaliteit van Egmond-Binnen.

### 1.3 Aanpak onderzoek

Om tot een aannemelijk (realistisch en gedragen) verhaal te komen voor Egmond-Binnen zal het vraagstuk vanuit de verschillende perspectieven (belangen) worden bekeken. Vanuit de verbinding van perspectieven zal gezocht worden naar passende antwoorden. Antwoord geven op de uitdaging van woningbouw en vitaliteit is niet alleen een zaak van de gemeente maar ook een vraagstuk van de lokale gemeenschap van Egmond-Binnen. Wonen en vitaliteit is bij uitstek een onderwerp waar mensen bij betrokken willen worden en dat is ook gebeurd. Met een divers samengestelde kopgroep hebben we het proces in de afgelopen maanden samen vorm gegeven. In de kopgroep waren vertegenwoordigd:

- Vereniging Dorpsbelang Egmond –Binnen
- Comité Nieuwbouw Egmond-Binnen 300
- Ondernemersvereniging Jong Egmond-Binnen
- Stichting Huurdersoverleg De Egmond
- Kennemer Wonen
- Gemeente Bergen

Het proces dat samen is doorlopen bevat de volgende componenten:

1. Rondleiding in Egmond-Binnen en toelichting aanpak
2. Kwantitatief onderzoek:
  - Analyse demografie
  - Leefbaarometer
  - Analyse van verhuisbewegingen
  - Jongerenonderzoek
  - Voorzieningentoets
3. Avond met de kopgroep: verbinden van resultaten
4. Avond van Egmond-Binnen: Samen met ‘Egmond-Binders’ naar het heden en de toekomst kijken.
5. Avond met de kopgroep

In hoofdstuk 2 vindt u de oogst van de het doorlopen proces. In hoofdstuk 3 geven we aanbevelingen voor acties.

# Hoofdstuk 2

## DE OOGST

---

Er is veel ontdekt en geleerd, inhoudelijk en procesmatig. Egmond-Binnen is een bijzondere en aantrekkelijke woonkern met historie. Een belangrijk knelpunt is de beperkte doorstroming en instroming van huishoudens. De woningbouw in Egmond-Binnen zit al jaren op slot, terwijl de druk op de woningmarkt groot is. Er zijn nauwelijks nieuwe woningen toegevoegd. In dit hoofdstuk gaan we in op de consequenties en effecten van het gevoerde beleid en bezien we de ontwikkelingen in het licht van de regionale woningmarkt en de lokale mogelijkheden. We ronden af met een duiding van de relatie tussen woningbouw en vitaliteit.

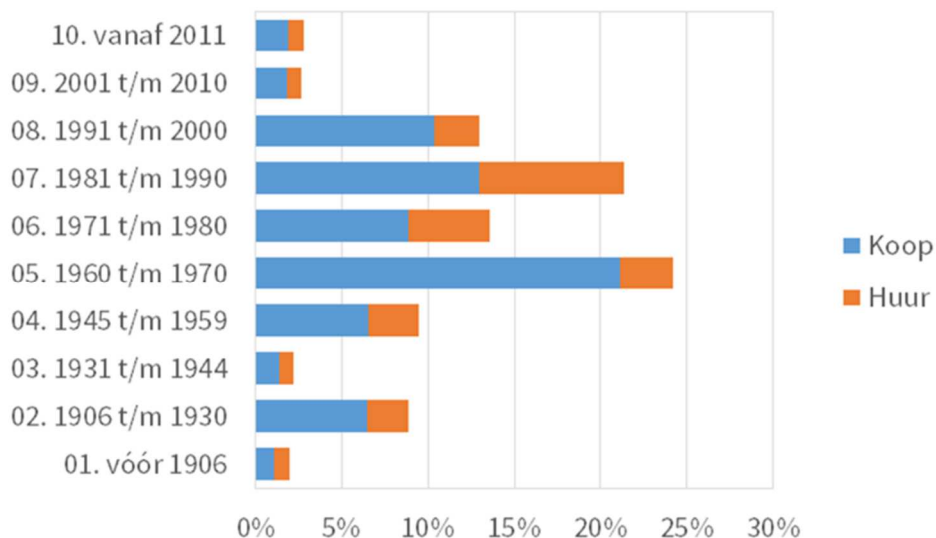
### 2.1 Egmond-Binnen zit op slot: beperkte instroom

In tegenstelling tot andere kernen in de kustzone is in Egmond-Binnen de afgelopen 20 jaar nauwelijks gebouwd en zijn er ook voor de komende jaren nauwelijks concrete plannen die op korte termijn gerealiseerd zouden kunnen worden (zie figuur 1). De afgelopen 15 jaar zijn er geen corporatiewoningen gebouwd in het dorp. De laatste drie woningen die Kennemer Wonen heeft gebouwd stammen uit 2003. De andere corporatiewoningen zijn allemaal van 1991 of eerder. Er zijn slechts 31 woningen gebouwd in Egmond-Binnen de afgelopen 10 jaar, waarvan de helft in twee complexen met koopappartementen die in 2011 en 2012 zijn opgeleverd<sup>1</sup>. Nu de woningmarkt aantrekt is er geen nieuwbouw-aanbod in Egmond-Binnen. Het dorp zit op slot, waardoor veel woningzoekenden elders gaan kijken en de potentiële vraag uit Egmond-Binnen verdwijnt.

---

<sup>1</sup> Deze aantallen zijn exclusief recreatiewoningen. In dezelfde periode zijn 15 recreatiewoningen gebouwd.

**Figuur 1: Woningvoorraad naar bouwjaar woningen Egmond-Binnen**



Bron: WOZ, bewerking Atrivé

De naburige kernen spelen wel in op de aantrekkelijke woningmarkt en de toename van de vraag. Er liggen volop concurrerende nieuwbouwplannen in de naburige kernen. Daar vinden potentiële woningzoekenden uit Egmond-Binnen een (noodgedwongen) alternatief. Voor de regionale woningmarkt (en de overloop uit de Metropoolregio) wordt er gebouwd in Alkmaar, Castricum, Egmond aan den Hoef en met name in Heiloo, waar op een steenworp afstand van Egmond-Binnen de komende jaren circa 1.700 woningen staan gepland (projecten Zandzoom en Zuiderloo, Bron: [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)).

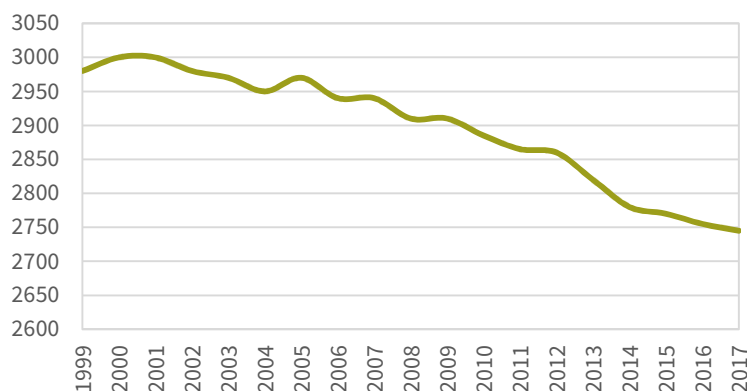
Egmond-Binders geven aan dat ze best ontwikkelingsmogelijkheden zien in en rond de kern, maar dat het tot nu toe maar niet willen lukken om concrete nieuwbouwprojecten van de grond te krijgen. Het gevoel heerst dat er “een kruisje door Egmond-Binnen staat”, aldus een van de bewoners tijdens de Avond van Egmond-Binnen.



### Lokale prognose geen goede voorspeller voor toekomstige behoefte

De bevolking (aantal personen) in Egmond-Binnen krimpt al jaren (zie figuur 2). Door de trend van huishoudens-verdunning (steeds minder gezinnen en meer kleine huishoudens) is het aantal huishoudens zeer constant.

**Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling Egmond- 1999-2017**



Bron: Primos 2017

Ook naar de toekomst toe wordt volgens de meest recente Primos-prognose een constant aantal huishoudens verwacht voor het dorp. Deze prognose is op zich zelf indicatief, waarbij wel van belang is te realiseren dat het model uitgaat van het gegeven dat er de komende periode géén woningen worden toegevoegd. Kortom: de

bevolking daalt mede omdat er geen nieuwbouwwoningen bij komen. Wanneer we kijken naar de prognosevariant waarbij alleen wordt uitgegaan van de natuurlijke bevolkingsontwikkeling van Egmond-Binnen, dan zal door de vergrijzing het aantal huishoudens de komende jaren in dat model afnemen als er geen huishoudens van buiten bijkomen. Deze prognosevariant laat zien dat de toekomstige huishoudensontwikkeling in Egmond-Binnen zonder nieuwbouw, negatief verloopt en ook de leefbaarheid onder druk zet. Zonder nieuwkomers sterft het dorp langzaam uit.

In veel kernen staat de leefbaarheid onder druk. De provincie constateert dat de gehele kustzone van de regio Alkmaar vergrijst en de natuurlijke bevolkingsontwikkeling afneemt. Terwijl in de zone Alkmaar/Heerhugowaard de natuurlijke aanwas in ieder geval tot na 2030 nog positief blijft. Maar wat wel uitzonderlijk is, is dat in de kern Egmond-Binnen de afgelopen jaren geen nieuwbouw is gepleegd, terwijl de woningmarkt aantrekt.

### Honkvaste senioren

Veel senioren blijven lang in hun eigen huis wonen. Dit beeld werd bevestigd tijdens de Avond van Egmond-Binnen. Veel mensen gaven aan het dorp en de eigen woning niet graag te willen verlaten. Onder meer vanwege beschikbare burenhulp en mantelzorg. De meeste huizen blijven in bezit tot de bewoners voor een meer beschermde woonvorm kiezen. Wel gaven senioren tijdens de Avond van Egmond-Binnen aan dat verhuizen naar een kleinere woning vaak wordt overwogen. Wensen die naar voren kwamen waren: kleiner, gelijkvloers, tuintje, begane grond of etage met lift, wonen in een hofje of andere woonvariatie, betaalbaar (huur < 600) en in het dorp zelf. Bij voorkeur in het dorp vlakbij voorzieningen (winkels op loopafstand). Ook de nabijheid van gezondheidsvoorzieningen, zoals de huisarts, werd als belangrijk aangegeven. Drempels die zij ervaren om te verhuizen zijn vooral financieel van aard:

- er moet geld worden bijgelegd (naar een huurwoning)

- hoge verhuiskosten. Zowel huurders als kopers noemen dit als belangrijkste bezwaar.

Van de aanwezige senioren waren er weinig actief op zoek naar een andere woning. Oudere huiseigenaren komen in beweging “als er echt iets veel beters voorbij komt” of als er noodzaak ontstaat vanwege afnemende gezondheid. In de praktijk verhuizen senioren weinig. Dat komt eenvoudigweg doordat zij bij voorkeur in hun eigen woning willen blijven wonen.

De geringe verhuismobilititeit van ouderen vormt een hindernis voor jongere huishoudens die naar een (grotere) koop- of eengezinswoning willen verhuizen, zeker in een sterk vergrijsde gemeente en bovendien een gemeente waar de druk op de woningmarkt relatief hoog is.

Egmond-Binnen ziet wel relatief veel oude senioren het dorp verlaten, omdat er in Egmond-Binnen geen beschermde woonvormen zijn voor deze doelgroep. Als thuis wonen dan niet langer meer gaat, zijn senioren gedwongen om naar omliggende plaatsen te gaan voor intramurale woonvormen met zorg. Dit geldt met name voor 80-plussers. Dit geldt overigens in mindere mate ook voor Egmond aan den Hoef en Groet. Bergen en Egmond aan Zee kennen voor de ouderen juist een vestigingsoverschot. Hier zijn meer voorzieningen gericht op wonen met een zorgvraag zoals Prins Hendrik en Agnes. Egmond aan Zee is tijdens de Avond van Egmond-Binnen het meest genoemd als alternatief voor Egmond-Binnen voor senioren uit Egmond-Binnen. Met name vanwege het voorzieningenaanbod.

## 2.2 Consequenties

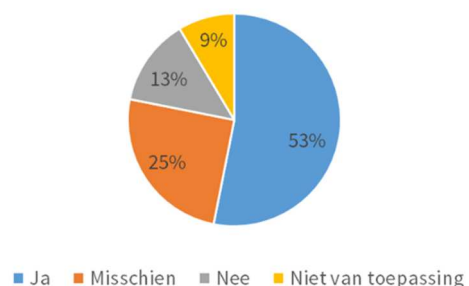
De consequenties van een dorp dat ‘op slot’ zit zijn divers:

- Egmondse jongeren kunnen nauwelijks een passende woning vinden in het dorp
- Het lukt mensen die een huurwoning zoeken beperkt om een woning te vinden in Egmond-Binnen.

### Jongeren

Uit het jongerenonderzoek blijkt dat er een tekort is aan betaalbare woningen voor starters. In sterk vergrijsde gemeenten is de beschikbare woningvoorraad veelal te duur voor starters en jonge gezinnen. 53% van de in Egmond-Binnen wonende ondervraagde jongeren geeft aan in Egmond-Binnen te willen blijven wonen (zie figuur 3). Voor 61% van de jongeren die de afgelopen jaren uit Egmond-Binnen zijn vertrokken was er een reden in verband met de woning. Het belangrijkste motief was dat ze geen woning konden vinden in Egmond-Binnen. Van zowel de thuiswonende als recent vertrokken jongeren is 80% van mening dat er onvoldoende betaalbare woningen zijn in het dorp (zie figuur 4 en 5).

**Figuur 3: Van plan om in Egmond-Binnen te blijven?**



**Figuur 4: Mening van thuiswonende jongeren op stellingen over Egmond-Binnen**

	Zeer mee eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Zeer mee oneens	Geen mening	Totaal
Voldoende betaalbare woningen	1%	7%	8%	25%	55%	5%	100%
Gevarieerd woningaanbod	0%	6%	14%	29%	47%	3%	100%
Goed bereikbaar met het OV	3%	6%	13%	30%	45%	3%	100%
Heeft jongeren veel te bieden	3%	14%	19%	33%	31%	0%	100%
Voldoende voorzieningen	3%	21%	28%	29%	19%	0%	100%
Goede bevolkingssamenstelling	11%	28%	20%	29%	11%	1%	100%
Voldoende voorzieningen voor jongeren	7%	37%	25%	21%	8%	1%	100%
Aanbevelen als plek om te wonen	15%	42%	24%	12%	7%	0%	100%
Goed imago	21%	46%	21%	6%	5%	0%	100%
Prettige woonplaats	50%	36%	10%	2%	2%	1%	100%
Veilig	33%	58%	7%	1%	1%	0%	100%

**Figuur 5: Mening van recent vertrokken jongeren op stellingen over Egmond-Binnen**

	Zeer mee eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Zeer mee oneens	Geen mening	Eindtotaal
Goed bereikbaar met het OV	2%	2%	7%	32%	54%	3%	100%
Voldoende betaalbare woningen	2%	5%	5%	17%	64%	7%	100%
Gevarieerd woningaanbod	0%	7%	10%	37%	44%	2%	100%
Heeft jongeren veel te bieden	2%	7%	12%	41%	37%	2%	100%
Voldoende voorzieningen	2%	19%	20%	36%	19%	5%	100%
Goede bevolkingssamenstelling	3%	10%	32%	34%	15%	5%	100%
Aanbevelen als plek om te wonen	10%	20%	24%	36%	8%	2%	100%
Voldoende voorzieningen voor jongeren	2%	27%	27%	31%	10%	3%	100%
Goed imago	10%	41%	19%	19%	7%	5%	100%
Prettige woonplaats	20%	54%	8%	7%	8%	2%	100%
Veilig	20%	63%	7%	5%	2%	3%	100%

Ter illustratie: er staat momenteel op Funda slechts één woning te koop in het dorp tot € 200.000,-<sup>2</sup>



en twee woningen tot € 250.000,- (peildatum: 9 oktober 2018). Tijdens de avond van Egmond-Binnen kwamen de belangrijkste woonwensen van aanwezige jongeren naar voren: een kleine woning, met 2 slaapkamers en een tuintje, bij voorkeur met mogelijkheden voor uitbouw. Zij willen namelijk het liefst langer dan 10 jaar blijven woning in de woning. De foto hiernaast illustreert het type wenswoning.

<sup>2</sup> Een kleine woning zonder buitenruimte

## Huur

Het aandeel sociale huurwoningen in Egmond-Binnen is met 14% relatief laag. In totaal staan er 157 sociale huurwoningen in het dorp. Uit onderzoek van ruim twee jaar geleden van Atrivé voor Kennemer Wonen<sup>3</sup> komt het beeld naar voren dat in Egmond-Binnen in theorie voldoende sociale huurwoningen zijn om tot 2030 de sociale doelgroep en een derde deel van de huidige scheefwoners te kunnen huisvesten. Het beleid van het passend toewijzen is er weliswaar op gericht om het scheefwonen terug te dringen, maar zittende huurders maken ook inkomensontwikkeling door. Bovendien is het met de afnemende mutatiegraad in Egmond-Binnen maar zeer de vraag of het aandeel scheefwoners tot een derde kan worden teruggebracht. Daarnaast is zoals gezegd de woningmarkt, sinds dit onderzoek, wezenlijk veranderd. De vraag naar woningen is toegenomen maar omdat in Egmond-Binnen geen aanbod is, stromen de nieuwe huishoudens elders in.

De gemiddelde mutatiegraad van de huurwoningen in Egmond-Binnen ligt de afgelopen jaren op zo'n 6,0%, maar neemt af. In absolute zin gaat het om ongeveer gemiddeld 9 vrijkomende woningen per jaar. In 2017 waren het er echter slechts 5, terwijl er 83<sup>4</sup> (potentiële) huishoudens uit Egmond-Binnen actief op zoek waren naar een sociale huurwoning. Het is voor Egmond-Binders dus erg lastig om een sociale huurwoning te vinden in het eigen dorp. Dit betekent niet dat men geen sociale huurwoning kan vinden, maar men is vaak gedwongen om elders te zoeken. Niet alle gegevens waren ten tijde van het onderzoek beschikbaar. Meer inzicht in de vraag en het aanbod van huurwoningen is nodig om de lokale behoefte en aanbod exacter in beeld te brengen.

## 2.3 Effecten

Egmond-Binnen is een dorp waar jongeren, gezinnen en ouderen graag (blijven) wonen. Dat is niet vreemd. De algemene leefbaarheidsscore wordt in 2016 in Egmond-Binnen door de Leefbaarometer<sup>5</sup> als 'zeer goed' bestempeld. Met name op de dimensie 'Fysieke omgeving' scoort het dorp erg hoog. Alleen op het gebied van 'Woningen' en 'Voorzieningen' scoort Egmond-Binnen onder zowel het landelijk gemiddelde als onder het gemiddelde in de gemeente Bergen (zie figuur 6).

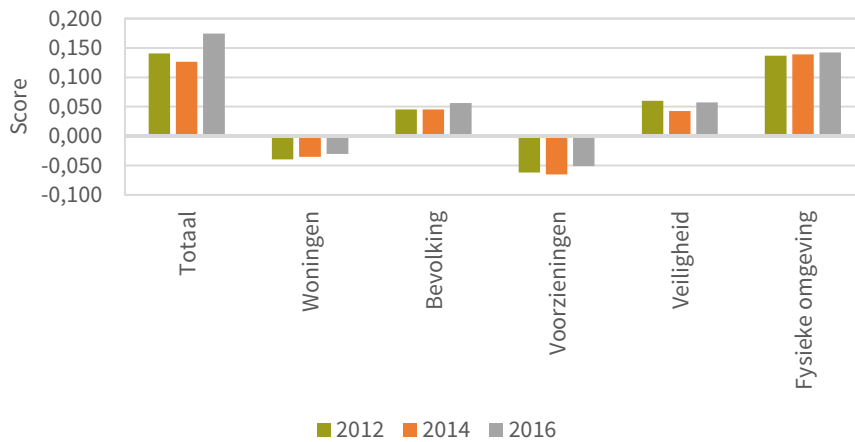
---

<sup>3</sup> Raming van inkomensdoelgroepen en wensvoorraad in het werkgebied van Kennemer Wonen.

<sup>4</sup> Het is niet bekend of deze 83 ook zoeken in Egmond-Binnen, dat kan ook ergens anders zijn

<sup>5</sup> De Leefbaarometer geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken van Nederland op basis van meer dan 100 indicatoren en is ontwikkeld in opdracht van het ministerie van BZK

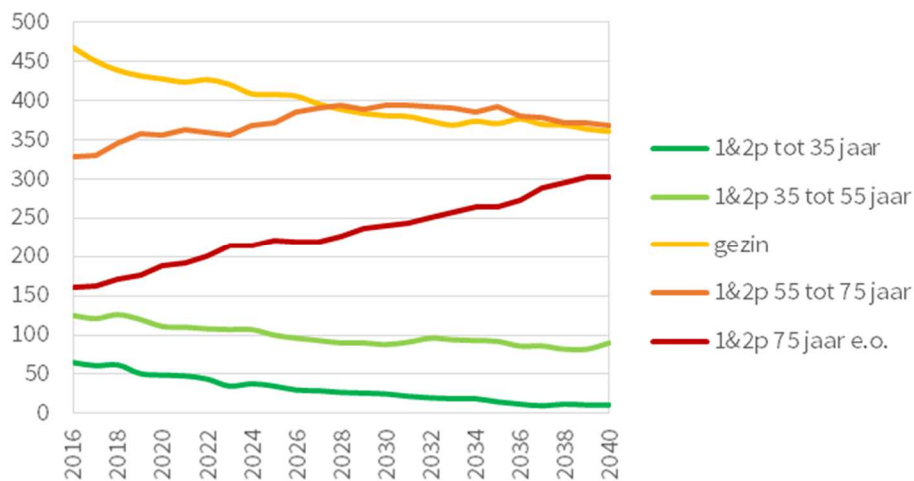
**Figuur 6: Leefbaarheidsscore op 5 dimensies in Egmond-Binnen, 2012-2016**



Ook uit de voorzieningentoets blijkt dat het voorzieningenniveau in Egmond-Binnen laag is. Er zijn nauwelijks voorzieningen aanwezig. Wel overtreft het huidige aanbod van één supermarkt (DEKAmarkt) in het dorp in theorie de geraamde behoefte aan 0,7 supermarkt. De zorg van de Egmond-Binders dat het draagvlak van de supermarkt onder druk staat, is terecht. Wat betreft het basisonderwijs is de behoefte momenteel gelijk aan het aanbod. De vraag is wel of dit in de toekomst ook nog het geval is.

De huishoudenssamenstelling in Egmond-Binnen verandert namelijk drastisch, als gevolg van vergrijzing en huishoudensverduunning. Het was jarenlang een dorp voor gezinnen. Dat aandeel is de afgelopen jaren al flink gedaald, met gevolgen voor onder andere de basisschool. De woningvoorraad sluit aan bij het nog steeds relatief grote aandeel gezinnen: veel grote koopeengezinswoningen. Naar de toekomst toe neemt het aandeel gezinnen echter verder af ten gunste van kleine en oudere huishoudens (zie figuur 7).

**Figuur 7: Huishoudensprognose Egmond-Binnen 2016-2040**



Bron: Primos 2017

In de kernen rond Egmond-Binnen wordt volop gebouwd of liggen er plannen. Door het beleid uit het verleden zit het dorp zelf al jaren op slot, terwijl elders wel plannen worden gemaakt. De bewoners voelen zich achtergesteld. Het dorp kan nu niet profiteren van de huidige druk op de woningmarkt om zo de eigen jongeren en doorstromers woonmogelijkheden te bieden en om ‘vers bloed’ aan te trekken om het dorp vitaal en leefbaar te houden. De situatie in Egmond-Binnen heeft:

- een versterkend effect op vergrijzing
- effect op het verenigingsleven: minder handen en minder leden
- effecten op het leerlingenaantal op school
- tot gevolg dat de mogelijkheden van zorg voor elkaar onder druk staat.

Voor een klein dorp is het hebben van een goede mix in leeftijdsopbouw en dus woonruimte voor jongeren en jongvolwassenen belangrijk. Zij zijn de toekomst van het dorp en doen mee in het verenigingsleven. Ook in de mogelijkheden voor onderlinge zorg is een goede mix belangrijk. Instroom van jongere huishoudens is daarom gewenst. Bovendien ligt er een vraag vanuit jonge Egmond-Binders zelf en van vertrokken jongeren naar betaalbare woningen in Egmond-Binnen.

### Behoefte van jongeren

Uit het jongerenonderzoek blijkt dat zo'n 42% van de vertrokken jongeren overweegt om terug te keren naar het dorp. Verreweg het grootste deel van deze groep geeft wel aan naar tevredenheid in hun huidige woning te wonen en geen concrete verhuisplannen te hebben. In absolute zin gaat het om circa 25 huishoudens die ook daadwerkelijk binnen twee jaar wenst terug te keren. Onder de thuiswonende jongeren (potentiële starters) is er binnen twee jaar behoefte aan circa 80 woningen in Egmond-Binnen. In totaal een behoefte op korte termijn van ruim 100 woningen (Bron: Enquête)<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Op basis van de enquête blijkt dat er 100 thuiswonende jongeren op korte termijn een woning willen in Egmond-Binnen. In tegenstelling tot de recent verhuisde jongeren, vormen deze thuiswonenden nog geen zelfstandige huishoudens. Een deel zal willen samenwonen, waardoor de woningbehoefte uitkomt op circa 80 woningen.

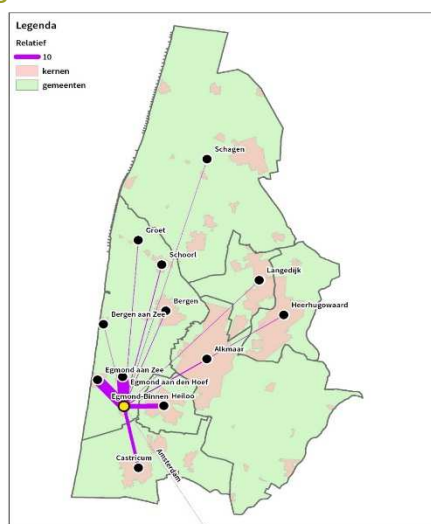
Omdat in Egmond-Binnen de laatste jaren nauwelijks is gebouwd, hebben woningzoekenden elders een woning moeten zoeken. We constateren een potentiële vraag naar woningen in Egmond-Binnen. De vraag die zich dan ook opdringt is hoe groot die vraag is en hoeveel van de vraag kan worden gerealiseerd in Egmond-Binnen. Dat laatste hangt weer af van de vraag in welke mate ontwikkelaars, particulieren en zelfbouwers in staat zijn om een reëel aanbod aan woningen te realiseren. Daarbij is ook van belang dat dit aanbod onderscheidend is omdat in de omliggende kernen reeds wordt gebouwd en dat aanbod wordt als alternatief aangeboden. Voor het antwoord op bovenstaande vragen zullen we de woningmarkt van Egmond-Binnen in een regionaal perspectief bezien.

## 2.4 De regionale woningmarkt

### Kustzone regio Alkmaar is een aantrekkelijk woongebied

De druk op de woningmarkt is momenteel in grote delen van Nederland groot. Er is veel vraag en

**Figuur 8: Relatieve verhuisrelaties Egmond-Binnen met omliggende kernen en gemeenten 2010-2017**



Bron: BRP gemeente Bergen, CBS, bewerking Atrivé

relatief weinig aanbod. Woningen gaan als warme broodjes over de toonbank en volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn de woningprijzen momenteel nog nooit zo hoog geweest<sup>7</sup>. Dit geldt in extreme mate voor de Metropoolregio Amsterdam, waar door oververhitting er een overloop is ontstaan naar aangrenzende regio's. Ook naar de regio Alkmaar.

De regio Alkmaar kent in feite twee gebieden: de kustzone en de zone Alkmaar/Heerhugowaard. Egmond-Binnen ligt in de kustzone van de regio Alkmaar. Door de aantrekkelijke woonomgeving, de korte afstand tot de Metropoolregio en de verbetering van de bereikbaarheid (nieuwe afslag A9 Heiloo, Programma Hoog Frequent Spoor en diverse Intercitystations) is ook hier de druk op de woningmarkt groot. De meeste verhuisrelaties van Egmond-Binnen liggen ook binnen deze kustzone. Met name tussen Egmond-Binnen en Egmond aan den Hoef, Egmond aan Zee, Heiloo en Castricum wordt relatief veel verhuisd (Zie figuur 8).

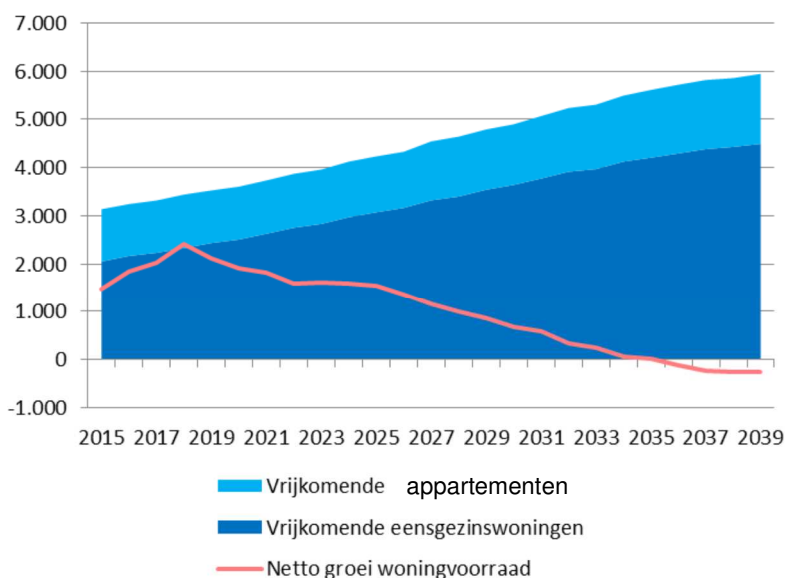
### Nieuwe plannen zijn niet voor de woningmarkt van vandaag

Door de huidige druk op de woningmarkt geeft de lokale makelaar (Winkel & Buis makelaars) aan dat zij op dit moment “wel 300 woningen kwijt kunnen in Egmond-Binnen”. Wel merken ze op dat je daarmee niet alleen voorziet in de lokale behoefte, maar ook bouwt voor veel mensen van buiten het dorp. Zij vragen zich af of dat is wat de inwoners van Egmond-Binnen willen. Een goede balans tussen autochtone bewoners en nieuwkomers is ook belangrijk voor de leefbaarheid van het dorp.

<sup>7</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/25/prijzen-koopwoningen-op-hoogste-niveau-ooit>

De door de makelaars geconstateerde behoefte is met de huidige gespannen woningmarkt in gedachten en de overloop vanuit de Metropoolregio herkenbaar. Die overloop is echter van tijdelijke aard. De verwachting is dat over een aantal jaar deze overloop afneemt door toenemende nieuwbouw in de Metropoolregio zelf. Bovendien maak je geen woningbouwplannen voor de huidige woningmarkt, daarvoor is het helaas te laat. Voor de huidige woningmarkt (en de overloop uit de Metropoolregio) wordt er al gebouwd in Alkmaar, Castricum, Egmond aan den Hoef en met name in Heiloo, waar op een steenworp afstand van Egmond-Binnen de komende jaren circa 1.700 woningen staan gepland (projecten Zandzoom en Zuiderloo, Bron: [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)). Dat Egmond-Binnen hier niet van kan mee profiteren is de consequentie van het beleid uit het verleden. Als je nu plannen ontwikkelt in Egmond-Binnen zal dat op zijn vroegst voor de woningmarkt over 5 jaar zijn en later. We moeten dus ook de toekomstige ontwikkelingen in oenschouw nemen.

**Figuur 9: Dynamiek op de woningmarkt in Noord-Holland Noord**



Bron: Provincie Noord-Holland

In de kustgemeenten ontstaat door nieuwbouw, maar steeds vaker door vrijkomende woningen ruimte voor vestiging. De grootste generatie van Nederland ('de babyboomers') zal vanaf nu in steeds grotere getalen de woningmarkt gaan verlaten, ook in Egmond-Binnen (zie figuur 9). Ze verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden. Het vrijkomende aanbod van deze groep neemt in rap tempo toe en bestaat vooral uit eengezinswoningen. Rond 2030 wordt voor Noord-Holland-Noord voorspeld dat er door dit vrijkomend aanbod nauwelijks behoefte meer is aan uitbreiding van de woningvoorraad.

Door de aantrekkelijke woonomgeving valt te verwachten dat deze vrijkomende bestaande woningen in de kustzone niet leeg blijven staan en worden opgevuld door instroom van binnen en buiten de regio. In deze prognose zet de recente trend van vestiging uit de Metropoolregio zich de komende jaren voort. Deze overloop neemt echter na een aantal jaren af door de afnemende huishoudensgroei en toenemende nieuwbouw in de Metropoolregio.



### Ondanks vergrijzing is er in de Kustzone groei mogelijk

De komende jaren is er echter nog behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad in de kustzone van de regio Alkmaar. De provincie heeft in haar rapport 'Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040' deze behoefte geraamd op circa 3.900 woningen tot 2030. Ook Egmond-Binnen zou in theorie moeten kunnen voorzien in een deel van deze behoefte. Binnen de kustzone zitten er immers geen grote verschillen in aantrekkelijkheid van de verschillende kernen.

Je zou zelfs kunnen pleiten dat het dorp Egmond-Binnen, ten opzichte van elders in de kustzone, recht heeft op een inhaalslag, omdat er de afgelopen 20 jaar nauwelijks is gebouwd. De nieuwbouwproductie is echter een soort mammoettanker die we niet zo maar kunnen keren.

Om een beeld te krijgen van de behoefte die neer zou kunnen slaan in Egmond-Binnen is het redelijk de tot 2030 geraamde woningbehoefte in de kustzone te verdelen over de kernen naar rato van het huidige aantal huishoudens. Ook in de dorpsvisie pleiten de inwoners voor een dergelijke evenredige verdeling. In deze theoretische raming zou Egmond-Binnen 'recht hebben' op 3% van de 'koek'. Dat komt neer op zo'n 110 extra woningen tot 2030.

Voor dezelfde periode ligt er een totale plancapaciteit in de kustzone van circa 3.400 woningen. Deze plancapaciteit is echter niet evenredig verdeeld over de kernen. Zo worden veruit de meeste woningen in Heiloo voorzien. Circa 57% van alle plannen vallen binnen deze gemeente, terwijl daar nu circa 26% van alle huishoudens in de kustzone woont. Wanneer we de plancapaciteit voor de kustzone ook naar rato van het huidige aantal huishoudens verdelen, dan komt Egmond-Binnen uit op circa 100 extra woningen tot 2030. Dat betekent overigens niet dat de realisatie uitgesmeerd zou moeten worden over de periode tot 2030.

In de praktijk blijkt dat het aantal nieuwbouwwoningen in kleine kernen in verhouding altijd lager ligt dan de evenredige verdeling. Dat heeft te maken met de voorkeur voor geleidelijke groei (niet te veel nieuwkomers ineens), de bouwcapaciteit, de ruimtelijke mogelijkheden, voorkeur voor inbreiding en betere bereikbaarheid via spoor en weg van de grotere kernen.

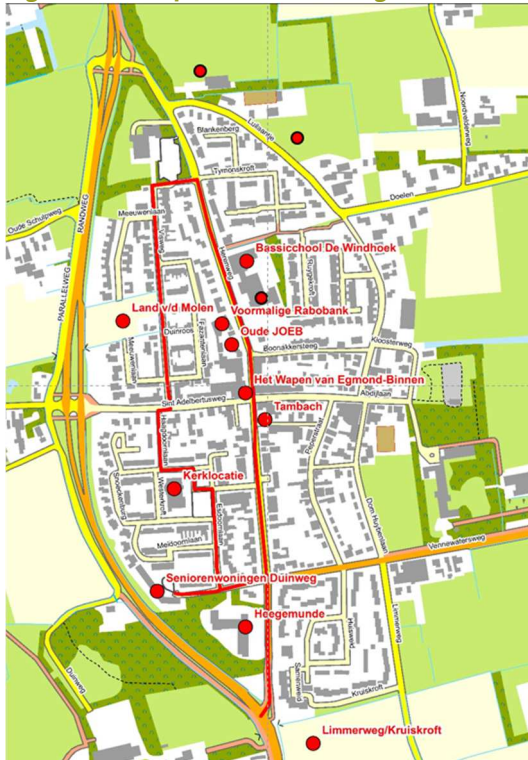
**Figuur 10: Raming behoefte Egmond-Binnen tot 2030**

	huishoudens 2017	verdeling huishoudens	extra woningbehoefte tot 2030 provincie naar rato huishoudens 2017	plancapaciteit	verdeling plancapaciteit	plancapaciteit naar rato huishoudens 2017
<b>Egmond-Binnen</b>	<b>1.128</b>	<b>2,9%</b>	<b>110</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>100</b>
Egmond aan den Hoef	1.488	3,8%	150	252	7,4%	130
Overige kernen Bergen	11.148	28,3%	1.110	635	18,7%	960
Castricum	15.448	39,3%	1.530	573	16,8%	1.340
Heiloo	10.129	25,7%	1.000	1.944	57,1%	880
Totaal kustzone	39.341	100,0%	3.900	3.404	100,0%	3.400

Bron: Primos 2017, Provincie Noord-Holland, bewerking Atrivé

## 2.5 Woningbouw in Egmond-Binnen

**Figuur 11: Besproken locaties Egmond-Binnen**



Waar zouden die 100 extra woningen dan kunnen landen? Bewoners van Egmond-Binnen hebben tijdens het onderzoek aangegeven wel kansen te zien voor nieuwbouw in Egmond-Binnen. Locaties die door bewoners zijn genoemd met volgens hen potentie voor nieuwbouw zijn:

- ‘Land van der Molen’
- Locatie Tambach
- Oude JOEB
- Thuiskamer
- Rabobank-locatie
- Kerklocatie
- Limmerweg/Kruiskroft
- Luilaantje
- St. Adelbert.

Voor in ieder geval het ‘Land van der Molen’ geldt dat woningbouw daar realistisch is. Er zijn plannen in onderzoek. Ook voor de locatie Tambach is woningbouw realistisch.

Een nadere verkenning zal moeten uitwijzen of en wat er mogelijk is op de andere genoemde locaties. Met een dergelijke verkenning moet niet

lang worden gewacht omdat er nu sprake is van druk op de woningmarkt. De gemeente zou samen met de kopgroep van Egmond-Binnen een woningbouwregisseur/kwartiermaker in de arm kunnen nemen die gaat fungeren als aanjager van de woningbouw in Egmond-Binnen. Binnen een paar maanden moet helder zijn welke ideeën kunnen worden omgezet in een realistisch en haalbaar bouwplan.

## 2.6 Draagt woningbouw bij aan vitaliteit?

Bevolkingskrimp zoals die zich voordoet in Egmond-Binnen is een mogelijke bedreiging voor de vitaliteit. De bevolkingskrimp is mede ontstaan doordat er afgelopen jaren nauwelijks is gebouwd terwijl er wel behoefte was in de regio. Het geeft het gevoel dat het dorp op slot is geraakt en de vitaliteit afneemt. In de discussie over vitaliteit gaat het in de praktijk vaak over twee kwesties:

1. de (dreigende) afname van het voorzieningen niveau, zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen (scholen, gezondheidsvoorzieningen en winkels).
2. De afname van zelfregie van mensen en de toename van (zorg) ondersteuning om het leven samen betekenisvol te maken door samen activiteiten te doen zowel in formele als informele verenigingen.

Studies naar leefbaarheid en vitaliteit laten zien dat de toevoeging van woningbouw geen garantie is voor het behoud van voorzieningen. Daar zitten politieke keuzes achter en ook bedrijfsmatige keuzes van bedrijven. Verder blijkt dat het niet zozeer de aanwezigheid van voorzieningen is die de het

gevoel van leefbaarheid bepalen, maar veel meer de betrokkenheid van mensen bij de bij de dorpskern die vooral tot uiting komt in ontmoetingen tussen mensen. Mensen die wat willen doen voor de kern scheppen een band. Daarbij is wel van belang dat ook jonge mensen blijven instromen in de kern ondanks dat ouderen langer vitaal blijven. Egmond-Binders ervaren door het gebrek aan woningbouw een wijziging in de bevolkingssamenstelling en maken zich zorgen over de onderlinge betrokkenheid in de toekomst. Jonge instroom is hiervoor noodzakelijk. Voor de vitaliteit is het verder belangrijk dat de kwaliteit van het wonen in stand wordt gehouden<sup>8</sup>. Een prettige woon- en leefomgeving verleidt mensen om zich in Egmond-Binnen te vestigen. Dat zorgt voor instroom van sociaal kapitaal, bewoners met netwerken die bijdragen aan de vitaliteit.

Woningbouw met de juiste kwaliteit voor de juiste doelgroepen kan daarmee dus wel degelijk een bijdrage leveren aan de vitaliteit. De woningvoorraad zal zowel in kwantitatieve zin (aantal woningen) als in kwalitatieve zin (type en grootte woningen) moeten worden aangepast aan de toekomstige (lokale) woningvraag: specifiek voor ouderen, jongeren en doorstromers. De vitaliteit kan nog worden versterkt door gebruik te maken van de regionale specifieke potentie mede in relatie tot de strategische ligging nabij de Metropoolregio Amsterdam.

---

8

[https://www.arbeidsmarktplatformpo.nl/fileadmin/bestanden/themas/krimp/themarapport\\_ssvz\\_leefbaarheid\\_zeeland.pdf](https://www.arbeidsmarktplatformpo.nl/fileadmin/bestanden/themas/krimp/themarapport_ssvz_leefbaarheid_zeeland.pdf)

# Hoofdstuk 3

## CONCLUSIES EN ACTIEPLAN

---

We zien dat de vitaliteit in Egmond-Binnen onder druk staat. De roep om woningbouw door Egmond-Binders is heel begrijpelijk omdat dit bijdraagt aan behoud van vitaliteit. Het bouwen van woningen in Egmond-Binnen is de afgelopen jaren achterwege gebleven waardoor de vraag naar woningen in Egmond-Binnen zich heeft verplaatst naar omliggende kernen waar wel werd gebouwd. De woningmarkt trekt aan en de woningbehoefte is veranderd; minder vraag naar dure koop en meer naar kleiner en huur; specifiek voor jongeren en senioren.

Voor behoud van vitaliteit is realisatie van woningbouw wenselijk. Dat vraagt binnen de gemeente om regelruimte zodat de juiste woningen worden toegevoegd op de juiste plaats: geschikte locaties voor specifieke woningbehoeften voor ouderen en jongeren. Een opgave die de gemeente Bergen in kan zetten om enerzijds de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en anderzijds een goede invulling te geven aan specifieke woningbehoeften.

Sommige zaken kunnen door inwoners zelf opgepakt worden, andere zaken passen wellicht in lopende beleidsontwikkelingen van de gemeente en/of kunnen worden versneld en weer andere ideeën vragen om echte investeringen van marktpartijen en de woningcorporatie. De kopgroep heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan het goede gesprek over de vitaliteit van Egmond –Binnen. Na de verkenning is het van belang om samen aan de slag te gaan. Dat vraagt om commitment van de gemeente en andere belanghebbende partijen en om betrokkenheid van de bewoners.

In onderstaand schema staat hoe Egmond-Binnen van conclusie naar actie kan komen.

Conclusies	Acties
Door beleid uit verleden zit het dorp op slot.	Gemeente/provincie: biedt ruimte voor ontwikkelingen in Egmond-Binnen.
Er ligt een kaart met potentiële bouwlocaties	Gemeente stelt een woningbouwregisseur/kwartiermaker aan die als aanjager de potentiële bouwlocaties samen met betrokken partijen omzet in concrete plannen.
De druk op de woningmarkt is groot, met name vanuit de Metropoolregio Amsterdam.	Promotie van Egmond-Binnen door de gemeente Bergen in samenspraak met de initiatiefnemers. Egmond-Binnen is uitstekend in staat om ook een deel van de woningbehoefte uit de Metropoolregio Amsterdam op te vangen. Draag uit: wie voor Egmond-Binnen kiest, kiest voor saamhorigheid, wonen en werken dicht bij de steden. Voor kleinschaligheid, ruimte, een uniek duingebied, landelijk wonen, een rijk verenigingsleven met een gevarieerd aanbod op cultureel en sportief gebied.

Conclusies	Acties
<p>In de kustzone is tot 2030 behoefte aan circa 3.900 extra woningen; In theorie zou er dan in Egmond-Binnen ruimte zijn voor circa extra 100 woningen. De realisatie gespreid te worden tot 2030.</p>	<p>Ga gefaseerd aan de slag: faseer de plannen in haalbaarheid. 100 extra woningen is het streefgetal dat uit dit onderzoek is gekomen.</p> <p>Stuur op realisatie, monitor de voortgang. Mocht er meer behoefte zijn dan kun je versnellen. Mocht de behoefte minder zijn, kun je vertragen.</p> <p>Fixeer je niet op de oorspronkelijke ambitie van 300 woningen, want de concurrentie in de nabije kernen is groot. Daarbij kan bij deze grote aantallen, door de massale instroom van buiten, de sociale cohesie in het dorp uit balans raken, wat juist weer een risico voor de leefbaarheid met zich mee brengt.</p>
<p>De huidige druk op de woningmarkt is van tijdelijke aard. Om de huidige gespannen woningmarkt te kunnen bedienen, is het in Egmond-Binnen (bijna) te laat. Daar wordt voor gebouwd of liggen plannen in Castricum, Heiloo en Egmond aan den Hoef.</p>	<p>Als je wilt bouwen in Egmond-Binnen, doe het dan nu. Stel morgen een aanjager aan.</p> <p>Geef Egmond-Binnen een voorrangpositie bij gemeente en provincie.</p>
<p>Er zijn verschillende locaties genoemd met potentie voor woningbouw in Egmond-Binnen.</p>	<p>De gemeente stelt een aanjager aan om partijen aan elkaar te verbinden en mogelijkheden actief te verkennen. Kijk daarbij als eerste naar het 'land van der Molen' en onderzoek alle potentiële locaties.</p>
<p>De verhuismobiliteit in de sociale huur is laag. Het lukt inwoners niet om een huurwoning te vinden in Egmond-Binnen.</p>	<p>Maak prestatieafspraken met Kennemer Wonen om de slaagkansen van de diverse doelgroepen binnen de sociale huur, waaronder die van jongeren en ouderen, te faciliteren.</p> <p>Verken met Kennemer Wonen de mogelijkheden voor nieuwbouw in de sociale huur.</p>
<p>Egmond-Binnen is een dorp waar jongeren, gezinnen en ouderen graag (blijven) wonen. De huishoudenssamenstelling in Egmond-Binnen verandert echter drastisch, als gevolg van vergrijzing en huishoudensverdunding.</p> <p>De woningvoorraad sluit aan bij het nog steeds relatief grote aandeel gezinnen: veel grote koopeengezinswoningen. Naar de toekomst toe neemt het aandeel gezinnen echter verder af ten gunste van kleine en oude huishoudens.</p>	<p>Realiseer een gemengd woningbouwprogramma dat alle doelgroepen bedient:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betaalbare woningen die jongeren vasthouden.</li> <li>• Beschermde woonvormen in de kern die ouderen een plek geven in de gemeenschap en die voor doorstroming zorgen.</li> <li>• Huurwoningen die woningzoekenden meer kansen biedt op een woning in het eigen dorp.</li> <li>• En duurdere koopwoningen voor instromende gezinnen die het verenigingsleven weer vers bloed geeft.</li> </ul>

Conclusies	Acties
<p>Er is een tekort aan betaalbare woningen voor starters. Ouderen hebben behoefte aan kleine grondgebonden woningen en beschermde woonvormen in Egmond-Binnen.</p>	<p>Werk met inwoners aan plannen die nadrukkelijk invulling geven aan een specifieke woningbehoefte van jongeren en ouderen.</p> <p>Geef ruimte voor pilots vanuit marktpartijen.</p>
<p>Egmond-Binders zijn gepassioneerd en ondernemend</p>	<p>Benut de passie van de Egmond-Binders voor hun dorp. Collectief Particulier Opdrachtgeversschap kan voor Egmond-Binnen een mooie kans zijn. Deze ontwikkelingsvorm past goed bij de omvang en ondernemerschap van het dorp.</p>
<p>Ouderen zijn honkvast</p>	<p>Stimuleer doorstroming door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stimuleringsmaatregelen verhuizen (bijv. verhuiscoach/doorstroommakelaar), wenhuur, woningruil).</li> <li>• De vraag jongeren en het aanbod van senioren bij elkaar brengen (aanjager).</li> <li>• Door vraaggericht kleinere en beschermde woonvormen te realiseren voor ouderen komt de doorstroming op gang en komen er woningen vrij voor jonge gezinnen.</li> </ul>