

**stec
groep**

Woningbehoefteonderzoek

**Stec Groep aan gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder & Helder
Vastgoed BV**

4 september 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Blik op de huidige woningmarkt	4
2.1 Hoog aandeel grondgebonden woningen kenmerkt woningvoorraad	4
2.2 Woningmarkt steeds krappere voor lage- en middeninkomens	7
2.3 Koopwoningen sterk in prijs gestegen, betaalbaar aanbod is beperkt	10
2.4 Krapte in betaalbare segment en extra huisvestingsopgaven leiden ook tot druk in sociale huur	12
2.5 Monitor toekomstbestendige wijken voor inzicht in kwetsbare particuliere woningvoorraad	15
2.6 Methodologie: benchmark woningen op woningniveau	15
3. Demografie en migratiestromen	16
3.1 Huishoudensontwikkeling stabiel gebleven, migratie speelt een belangrijke rol	16
3.2 Ondanks negatief migratiesaldo voor jongeren trekken vooral jonge huishoudens naar Den Helder	20
3.3 Buitenlandse instroom	24
3.4 Binnengemeentelijke verhuizingen	25
4. Woonopgaven met migratiescenario	27
4.1 Kwantitatieve huishoudensontwikkeling ontleed op basis van twee scenario's	27
4.2 Doelgroepen in beeld door Stec-Doelgroepen indeling	32
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	35
5. Woonopgaven met ambitie scenario	38

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De laatste jaren is er sprake van ingrijpende veranderingen in de wijken van Den Helder. Het wordt steeds moeilijker om de leefbaarheid en vitaliteit van de goed wijken goed te houden. In sommige wijken is het aandeel kwetsbare mensen inmiddels zo hoog dat de draagkracht van de wijken er onder door dreigt te gaan.

Nu u zich voorbereid op het formuleren van beleid en/of een strategische visie, is het van belang om onderzoek te laten verrichten dat een goede basis biedt hiervoor. Voor u ligt een onderdeel van deze basis: het woningbehoefte onderzoek.

1.2 Leeswijzer

Het belangrijkste doel van het woningbehoefteonderzoek is het inzichtelijk maken van alle relevante cijfers. Verder dient dit onderzoek ook als onderbouwing voor het nulscenario in de effectenstudie. In hoofdstuk 2 tot en met 5 staan onze analyses. We maken daarbij onderscheid in de onderwerpen woningmarkt, demografie en woonopgaven. Deze analyses zijn uitgevoerd op gemeenteniveau waarbij we regelmatig een vergelijking maken met de landelijke situatie. Vervolgens hebben we ook een aantal bijlagen opgesteld. In bijlage A hebben we per wijk de eerder genoemde thema's inzichtelijk gemaakt zodat u de analyses ook op wijkniveau heeft. Bijlage B bevat een verdieping van doelgroepen in relatie tot het huurbeleid van woningcorporaties.

2. Blik op de huidige woningmarkt

In dit hoofdstuk gaan we in op kenmerken en recente ontwikkelingen van de bestaande woningvoorraad. Dit betreft onder andere een toelichting op de verschillende woningtypen en prijssegmenten, aandacht voor verduurzaming van de voorraad en een analyse van de historische en huidige woningmarktsituatie. We doen dit op het niveau van de gemeente Den Helder waarbij we geregeld een vergelijking maken met de landelijke voorraad. In bijlage A van het bijlagenrapport benoemen we de karakteristieken van de verschillende wijken in Den Helder.

2.1 Hoog aandeel grondgebonden woningen kenmerkt woningvoorraad

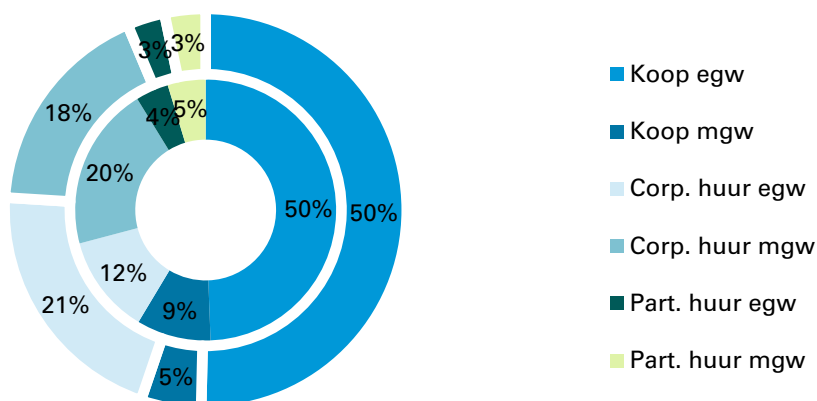
Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van Den Helder staat er al. Om de woonopgaven voor de toekomst te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad daarom cruciaal. Hieronder benoemen we eerste enkele kenmerken van de woningvoorraad in Den Helder.

In verhouding veel eengezinskoopwoningen in Den Helder

Uitgesplitst naar eigendom blijkt dat de woningvoorraad van Den Helder voor de helft bestaat uit eengezinskoopwoningen (50%). Dit is in lijn met het landelijke aandeel (50%). Daarnaast zien we dat het aandeel corporatiebezit in Den Helder (39%) hoger is dan het landelijke aandeel (32%).

Rekening houdend met de prijssegmenten waarin deze huurwoningen worden aangeboden, wordt circa 40% van de gehele voorraad aangeboden voor een prijs onder de liberalisatiegrens (grens voor sociale huur). Landelijk wordt er op dit moment gestreefd dat elke gemeente toewerkt naar een sociale huurwoningvoorraad van minimaal 30%. Voor de gemeente Den Helder houdt dit in dat de minimale ondergrens al bereikt is. De gemeente Den Helder kan daardoor zelf bepalen hoe het invulling wil geven aan de tweederde betaalbare nieuwbouw (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop tot € 390.000) die in de Woondeal is afgesproken.

Figuur 1: Woningvoorraad naar eigendom in Den Helder (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring)

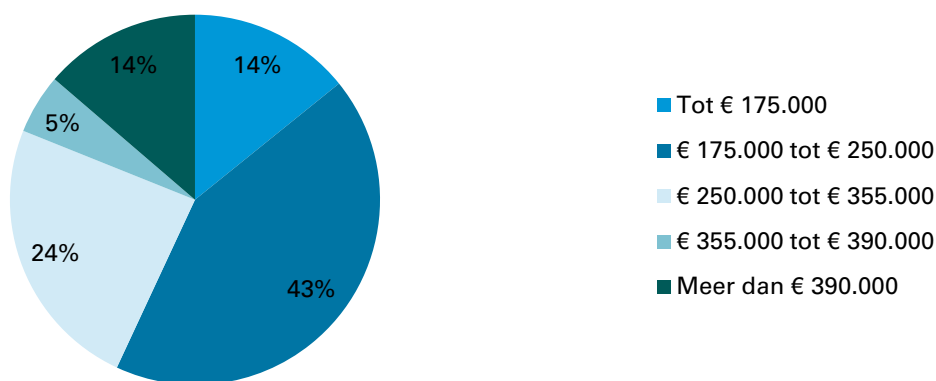


Bron: Lokale Monitor Wonen (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Egw = eengezinswoning. Mgw = meergezinswoning. Corp. = corporatie, Part. = particulier.

Groot deel van de koopwoningvoorraad bereikbaar voor middeninkomens

We hebben de koopwoningen in Den Helder uitgesplitst naar prijssegmenten. We hebben hiervoor de meest recente WOZ-gegevens van de gemeente Den Helder gebruikt (2023). Deze tonen een inschatting van de woningwaarde op peildatum 1 januari 2023. Sindsdien is de prijsontwikkeling beperkt geweest waardoor dit ook nu nog een vrij goed beeld geeft van de huidige woningprijzen. Wat hieruit op valt is dat het segment dat enigszins bereikbaar is voor startende middeninkomens (tot € 250.000) groot van omvang is (57%). Dit zorgt ervoor dat huishoudens met een middeninkomen makkelijker de koopwoningmarkt kunnen betreden. Verder zien we dat 14% van de woningen een WOZ-waarde heeft van hoger dan € 390.000, de landelijke grens voor betaalbare woningen.

Figuur 2: Koopwoningen naar prijsklassen in Den Helder



Bron: WOZ-gegevens gemeente Den Helder (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Grootste aandeel van de woningvoorraad gebouwd tussen 1945 en 1985, relatief veel rijwoningen en verduurzamingsopgave bij oudere woningen

We hebben de woningvoorraad van de gemeente Den Helder vervolgens ook opgedeeld naar bouwperiodes, woningtypen en energielabels. Hiervoor gebruiken we het BAG-bestand van de gemeente.

Wat betreft de bouwperiode van de woningvoorraad zien we dat er in de gemeente Den Helder weinig woningen staan van voor 1850. Over het algemeen zijn woningen uit de periode 1945 tot 1985 minder aantrekkelijk, en dus kwetsbaar. De voorraad uit deze periode is beduidend groter (64%) dan de voorraad uit andere periodes.

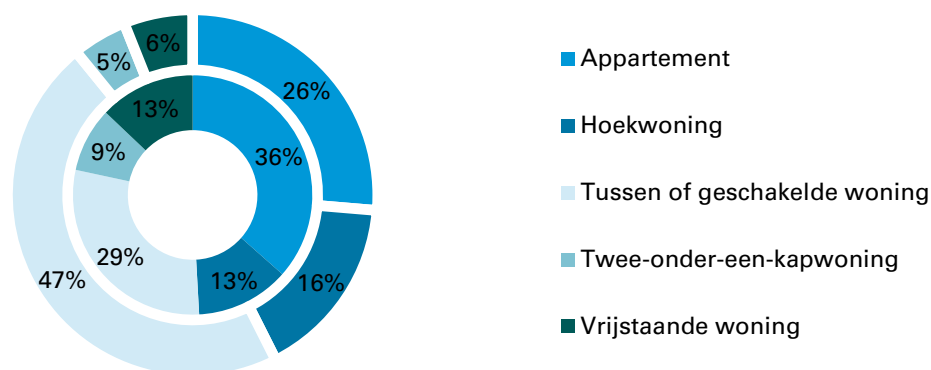
Figuur 3: Woningvoorraad naar bouwperiode in Den Helder (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring)



Bron: CBS (2024, cijfers 2023), bewerking Stec Groep (2023).

Wat betreft de woningtypen zien we dat de voorraad aan tussen- of geschakelde woningen (47%) verreweg het grootst is in de gemeente Den Helder. In vergelijking met de landelijke voorraad valt dit het meest op, het landelijke gemiddelde voor tussenwoningen zit slechts op 29%. De voorraad twee-onder-een-kapwoningen (5%) en de voorraad vrijstaande woningen (6%) zijn met afstand het kleinst. Appartementen (26%) en hoekwoningen (16%) vormen de middenmoot.

Figuur 4: Woningvoorraad naar woningtype in Den Helder (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring)

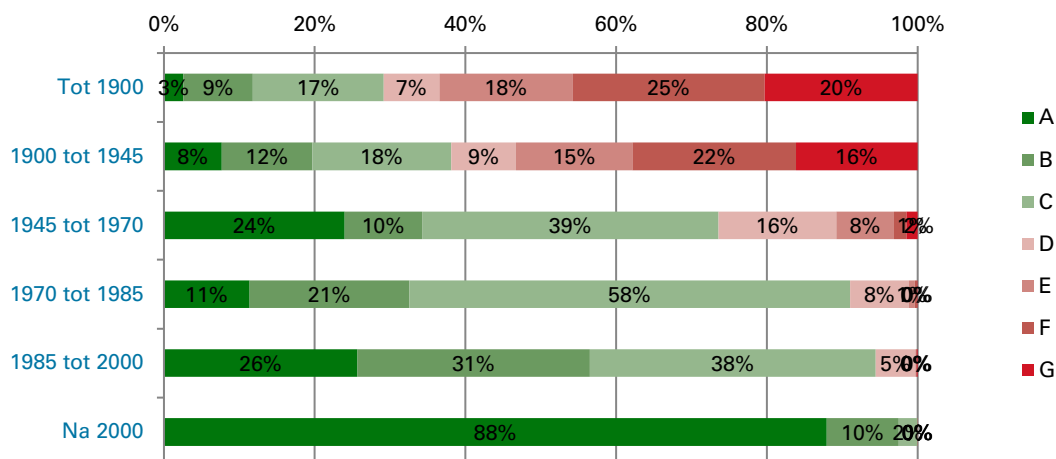


Bron: BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Om de huidige mate van duurzaamheid in beeld te brengen, maken we gebruik van de energielabels van woningen. We maken hierbij wel de kanttekening dat van een groot Sdeel van de woningen nog geen energielabel bekend is. Enkel bij nieuwbouwwoningen, woningen die recent aangeboden of verkocht zijn en corporatiewoningen is het energielabel veelal bekend. Voor een relatief groot deel gaat het hier dus om nieuwere woningen. Om oververtegenwoordiging van nieuwe woningen te voorkomen maken we in onderstaande figuur onderscheid naar bouwperiode. Zo zijn de opgaven per bouwperiode beter inzichtelijk.

Wat opvalt is dat de bouwperiode van de woning een duidelijke rol speelt in de mate van verduurzaming. Over het algemeen geldt hoe jonger de woning, hoe hoger het energielabel. Met name bij woningen tot 1945 bestaan nog forse verduurzamingsopgaven.

Figuur 5: Energietabels in Den Helder



Bron: BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023).

2.2 Woningmarkt steeds krappere voor lage- en middeninkomens

De woningmarkt is in heel Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Den Helder. Met name voor startende huishoudens met een laag- of middeninkomen is hierdoor de markt steeds krappere geworden. We analyseren hieronder de huidige woonsituatie van huishoudens in de gemeente Den Helder. We maken hierbij onderscheid naar inkomen om de passende woningvoorraad per inkomensgroep in beeld te brengen.

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen

Allereerst maken we een confrontatie tussen de bestedingskracht van huishoudens op basis van inkomen en de betaalbaarheid van de woningvoorraad op basis van de WOZ-waarde en (geschatte) huurprijzen. Dit geeft een eerste beeld over in hoeverre de woningvoorraad aansluit op de huishoudensamenstelling van de gemeente Den Helder. We maken hiervoor onderscheid naar enkele inkomensgroepen, die bijvoorbeeld samenhangen met de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Dit betekent dat we onderscheid maken in een- of meerpersoonshuishoudens. Daarnaast sluiten we voor midden- en hoge inkomens aan op de grenzen die door de regio worden gehanteerd.

Wat opvalt is dat er in de gemeente Den Helder relatief minder huishoudens wonen die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Daarentegen zien we dat juist relatief veel huishoudens tot de secundaire doelgroep behoren (lage inkomens zonder passend toewijzen). Waar in heel Nederland slechts 16% tot deze doelgroep behoort, stijgt dit in Den Helder naar een percentage van 25,4%. Met name deze doelgroep is door de gestegen koopwoningprijzen vaker aangewezen op een sociale huurwoning. Wat betreft hogere inkomens zien we dat circa 8,2% een middeninkomen heeft tot € 56.239. Deze doelgroep valt nu vaak tussen wal en schip doordat ze te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar tegelijkertijd geen koopwoning kunnen betalen. Dit zien we ook terug in hun hypotheekmogelijkheden met de huidige rentestand van circa 4-5% (zie tekstkader op volgende bladzijde). Middenhuur biedt voor deze doelgroep dan vaak een uitkomst.

Tabel 1: Huishoudens naar inkomensgroep

Inkomensgroep	Gemeente Den Helder	Kop van Noord-Holland	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	7.950 (28,9%)	44.495 (26%)	2.493.835 (31%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	7.005 (25,4%)	37.175 (22%)	1.291.400 (16%)
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	2.270 (8,2%)	88.145 (52%)	4.225.485 (53%)
Hoge inkomens (€ 56.239+)	10.325 (37,5%)		
Totaal	27.550 (100%)	169.815 (100%)	8.010.720 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), WoON2021, bewerking Stec Groep (2023).

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

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

Hypotheekrente	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

Passende woningvoorraad voor hoge inkomens slechts 54% van omvang inkomensgroep

We vertalen de bestedingskracht van huishoudens (inkomen) naar bijpassende hypotheekmogelijkheden en huurprijzen en zetten dit af tegen de prijzen van de bestaande woningvoorraad in de regio. Hierdoor brengen we de passende woningvoorraad per inkomensgroep in beeld. Dit geeft een eerste indicatie van krapte in woningsegmenten.

Uit deze confrontatie blijkt dat met name het aanbod passende woningen voor hoge inkomens beperkt is. Dit komt doordat de sociale huurwoningvoorraad in Den Helder relatief groot is en de koopwoningvoorraad relatief goedkoop. Voor middeninkomens lijkt de markt ruim te zijn. Toch constateren we dat ook middeninkomens in Den Helder in een lastige positie kunnen zitten. Volgens onze berekening is er voldoende aanbod voor middeninkomens, met name in het koopsegment. Maar wanneer we verder kijken naar het passende aanbod voor de hoge inkomens constateren we schaarste. Slechts 54% van de hoge inkomensgroep kan momenteel passend bediend worden in Den Helder. Het gevolg hiervan is dat hoge inkomens gaan concurreren met middeninkomens op een niveau dat eigenlijk onder hun financiële mogelijkheden ligt. Hoge inkomens hebben niet alleen meer financiële slagkracht, maar ze zijn ook bereid om hogere prijzen te betalen voor woningen. Dit drijft de vastgoedprijzen op en maakt het voor middeninkomens moeilijker om een passende woning te vinden.

Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Den Helder

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal hh '23	Passende huur-woningen*	Passende koop-woningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	Koop: tot € 150.000 Huur: tot € 725	7.950	8.624	847	119%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	Koop: € 150.000 - € 210.000 Huur: € 725 - € 1.015	7.005	931	4.416	76%
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	Koop: € 210.000 - € 265.000 Huur: € 1.015 - € 1.300	2.270	1.010	4.062	223%
Hoge inkomens (€ 56.239+)	Koop: € 265.000+ Huur: € 1.300+	10.325	555	5.776	61%

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (2021), Woninggegevens corporaties Den Helder (2023). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft een inschatting en huurprijzen van sociale huurwoningen is op basis van de huidige prijs.

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

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

In totaal zien we dat circa 35% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning woont. Een groot deel van hen heeft de afgelopen jaren waarschijnlijk geprofiteerd van de stijging van de koopwoningprijzen en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken. In heel Nederland ligt dit percentage lager (31%). Dit komt waarschijnlijk doordat in de gemeente Den Helder de goedkope koopwoningvoorraad voor langere tijd al relatief groot is geweest.

Onderscheid makend naar huishoudentypen valt op dat jongeren onder de 25 jaar nauwelijks in een koopwoning wonen en relatief vaak in een corporatiewoning. Slechts in 18% van de gevallen hebben jongeren onder de 25 jaar de stap kunnen maken naar de koopwoningmarkt. Verder zien we dat paren zonder kinderen relatief vaak in een koopwoning wonen (48% - 51%), ondanks hun lagere inkomen.

Tabel 3: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (met en zonder passend toewijzen) per huishoudenstype in de gemeente Den Helder

Huishoudenstype	Koop (%)	Corporatiehuur (%)	Particuliere huur (%)
Jonger dan 25 jaar	18%	60%	22%
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	32%	55%	13%
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	32%	61%	7%
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	48%	43%	9%
Paar zonder kinderen AOW of ouder	51%	47%	2%
Paar met kind(eren)	45%	46%	9%
Eenoudergezin	26%	60%	14%
Totaal	35%	55%	10%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Stec Groep (2023).

2.3 Koopwoningen sterk in prijs gestegen, betaalbaar aanbod is beperkt

In deze paragraaf zetten we de huidige ontwikkelingen op de koopwoningmarkt uiteen. We maken hierbij onderscheid naar prijsklassen en woningtypen. Op deze manier brengen we de huidige krapte naar prijssegmenten in beeld.

Weinig aanbod en hogere dynamiek tot € 355.000

De marktdynamiek geeft een indicatie van de mogelijke schaarste aan bepaalde prijssegmenten in de gemeente Den Helder. Hoe meer dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen over het algemeen verkocht worden en dus hoe krappere de woningmarkt voor kopers is. We zien dat in de gemeente Den Helder met name in het prijssegment tot € 175.000 de marktdynamiek hoog is en er weinig tot geen woningen te koop staan. Hetzelfde geldt voor het segment van € 355.000 tot € 390.000. In de prijssegmenten € 175.000 tot € 250.000 en € 250.000 tot € 355.000 is hier in mindere mate ook sprake van. In juni 2024 had slechts 46% van de aangeboden woningen een vraagprijs lager dan € 355.000 (grens voor betaalbare woningen). Dit terwijl volgens de indeling naar WOZ-waarde 81% van de voorraad tot dit betaalbare segment hoort. Daarentegen stonden er relatief veel woningen met een vraagprijs boven de € 355.000 te koop (54%). Deze verschillen treden onder meer op doordat betaalbare woningen op het moment een hogere verkoopsnelheid kennen. Toch ligt de vraagprijs van woningen nog steeds geregeld boven de WOZ-waarde van de woning. Wanneer we Den Helder vergelijken met Nederland zien we dat er tot het prijssegment van € 355.000 een hogere dynamiek heerst dan in het rest van het land. Dat betekent dat de woningmarkt in Den Helder tot de betaalbaarheidsgrens krappere is dan ten opzichte van het landelijke gemiddelde.

Tabel 4: Huidig aanbod te koop- en verkochte woningen, december 2023

Prijsklassen	Te koop nov. '23	%	Verkocht nov. '23	%	Totaal	%	Aanbod/transactie ratio (%)*	
							Den Helder	Nederland
Tot € 175.000	21	14%	133	26%	154	23%	16%	33%
€ 175.000 - € 250.000	44	29%	223	43%	267	40%	20%	23%
€ 250.000 - € 355.000	30	20%	97	19%	127	19%	31%	29%
€ 355.000 - € 390.000	3	2%	20	4%	23	3%	15%	36%
Meer dan € 390.000	54	36%	48	9%	102	15%	113%	51%
Eindtotaal	152	100%	521	100%	673	100%	29%	40%

Bron: Funda (november 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.

Gemiddelde transactieprijs net onder betaalbaarheidsgrens

We hebben naast aanbodgegevens ook de transactiegegevens geanalyseerd. We maken hieruit op dat de gemiddelde transactieprijs in de periode november 2022 tot november 2023 op € 253.900 lag (9% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde). Om voor dit bedrag een hypotheek af te sluiten is op dit moment een minimaal bruto huishoudensinkomen van circa € 57.500 nodig. We zien verder ook dat de prijzen in Den Helder over het algemeen betaalbaar zijn. Daarnaast valt op dat appartementen boven de 80 m² relatief populair zijn gezien de hoge gemiddelde transactieprijs, de korte verkooptijd en de relatief kleinere woonoppervlakte ten opzichte van andere woningtypen.

Tabel 5: NVM-transactiegegevens gemeente Den Helder, november 2022-2023

	Transacties	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen	Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte
Tussenwoning	335	€ 167.400	€ 2.390	24	95 m ²	125 m ²
Hoekwoning	130	€ 188.200	€ 2.490	24	105 m ²	161 m ²
2-onder-1 kap	43	€ 194.800	€ 3.205	23	120 m ²	270 m ²
Vrijstaand	33	€ 181.000	€ 3.295	28	145 m ²	549 m ²
Appartement < 80 m ²	43	€ 176.000	€ 2.730	33	65 m ²	0 m ²
Appartement > 80 m ²	48	€ 243.100	€ 2.690	25	90 m ²	0 m ²
Totaal	632	€ 253.900	€ 2.560	25	100 m ²	171 m ²

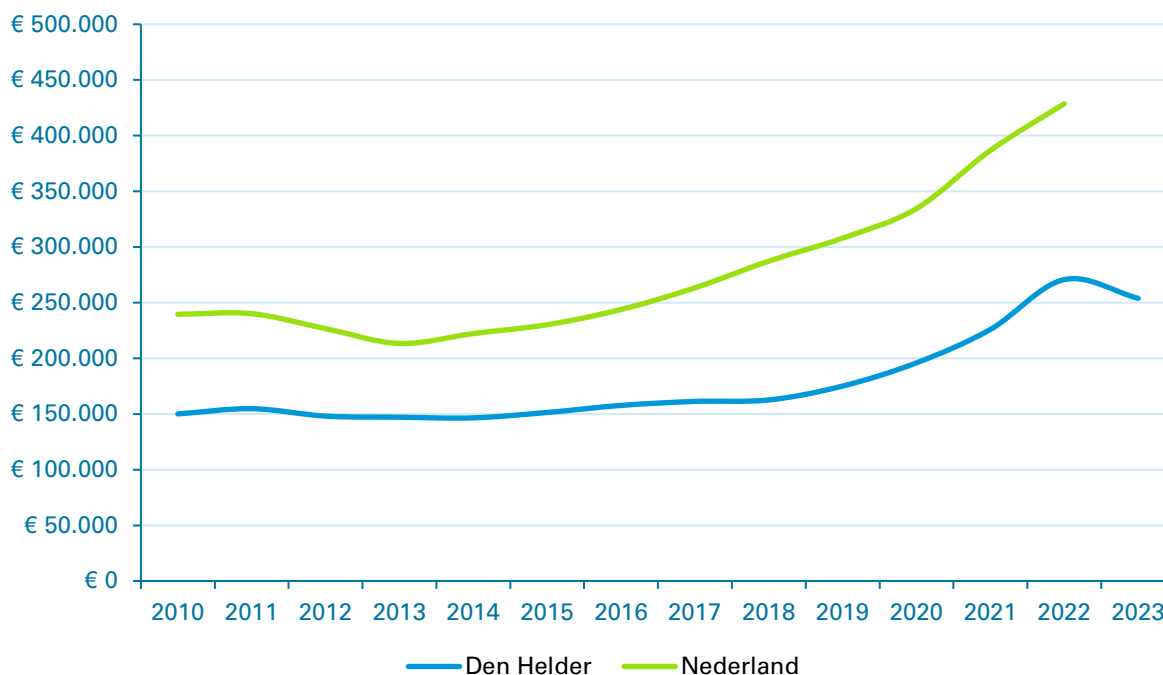
Bron: NVM (2023), bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

Gemiddelde transactieprijs met circa 45% gestegen in de afgelopen vijf jaar

De huidige hoge transactiepreisen komen voort uit een langere periode van prijsstijgingen op de koopwoningmarkt. In 2019 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een woning in de

gemeente Den Helder €175.100. Dit is in vijf jaar gestegen tot circa € 253.900 Dit betekent dat er een prijsstijging heeft plaatsgevonden in de afgelopen vijf jaar van circa +45%. Vergeleken met het landelijke gemiddelde zijn de stijgingen van de transactieprizen nog beperkt. Tussen 2017 en 2022 zijn de transactieprizen in Nederland gestegen met +60%. De gemiddelde transactieprijs in Den Helder ligt fors lager dan in Nederland.

Figuur 6: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs in Den Helder, 2010-2023*



Bron: CBS (2023, cijfers 2010-2022), NVM (2023), bewerking Stec Groep (2023). *De cijfers van 2023 zijn op basis van NVM-gegevens van november 2022 tot en met november 2023.

2.4 Krapte in betaalbare segment en extra huisvestingsopgaven leiden ook tot druk in sociale huur

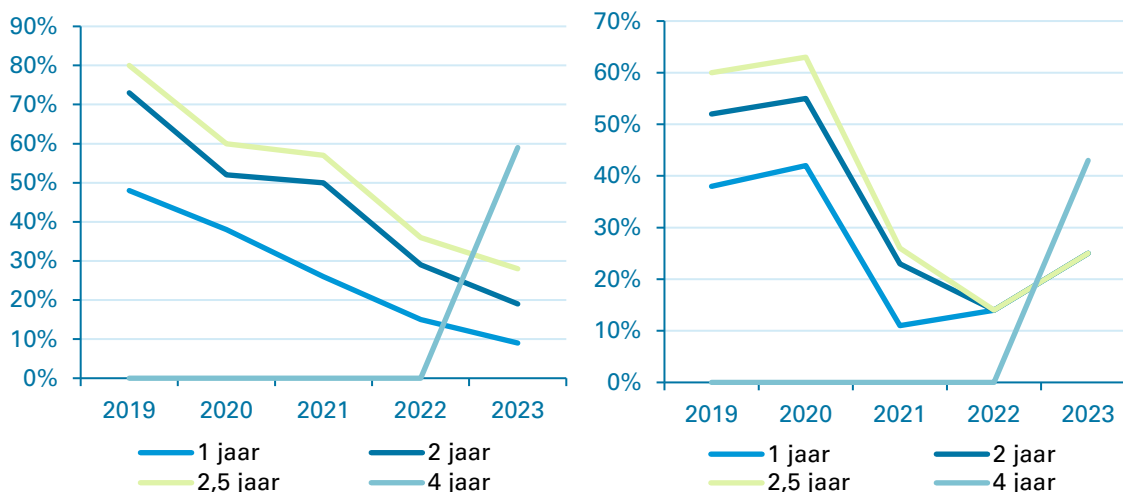
Woningmarktontwikkelingen vinden niet enkel plaats in het koopsegment. We zien dat ook in het sociale huursegment ontwikkelingen zich voordoen. Deze zijn mede ingegeven door de prijsstijging van koopwoningen. Zo zorgt de krapte in het betaalbare woningsegment ervoor dat startende huishoudens vaker zijn aangewezen op een huurwoning en dat ook huishoudens die al huurden minder makkelijk doorstromen naar een koopwoning. Deze krapte in het sociale huursegment wordt daarnaast versterkt door extra huisvestingsopgaven. Denk hierbij aan een toename van de taakstelling van statushouders (in 2023 verdubbeld ten opzichte van 202), uitstroom uit Beschermd Wonen en huisvesting van andere urgente doelgroepen.

Maximale wachttijd toegenomen in de afgelopen vijf jaar

De tijd totdat huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is een goede indicator van de krapte in het sociale huursegment. Er valt hierbij onderscheid te maken in de wachttijd, tijd van het moment van inschrijven bij de woningcorporatie tot het toegewezen krijgen van een woning, de zoektijd en de tijd van het moment van de eerste reactie op een woning tot het toegewezen krijgen van een woning. Onderstaande figuren geven de maximale wachttijd weer van woningcorporaties Woningstichting en Helder Vastgoed. We zien bij beide corporaties dat de maximale wachttijd tot 2023 redelijk stabiel is gebleven tussen de 1 jaar en de 2,5 jaar. Vanaf 2023 geldt voor 59% van de huishoudens van Woningstichting een maximale wachttijd van 4 jaar. Voor Helder Vastgoed geldt een maximale wachttijd van 4 jaar voor 43% van de

huishoudens. Voor Nederland geldt een gemiddelde wachttijd van 8 jaar voor een sociale huurwoning. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde scoort de gemeente Den Helder goed. Desalniettemin is de toegenomen wachttijd een indicatie van krapte op de sociale huurmarkt.

Figuur 7: Maximale wachttijd bij woningcorporaties Woningstichting (links) en Helder Vastgoed (rechts) in de gemeente Den Helder, 2019-2023

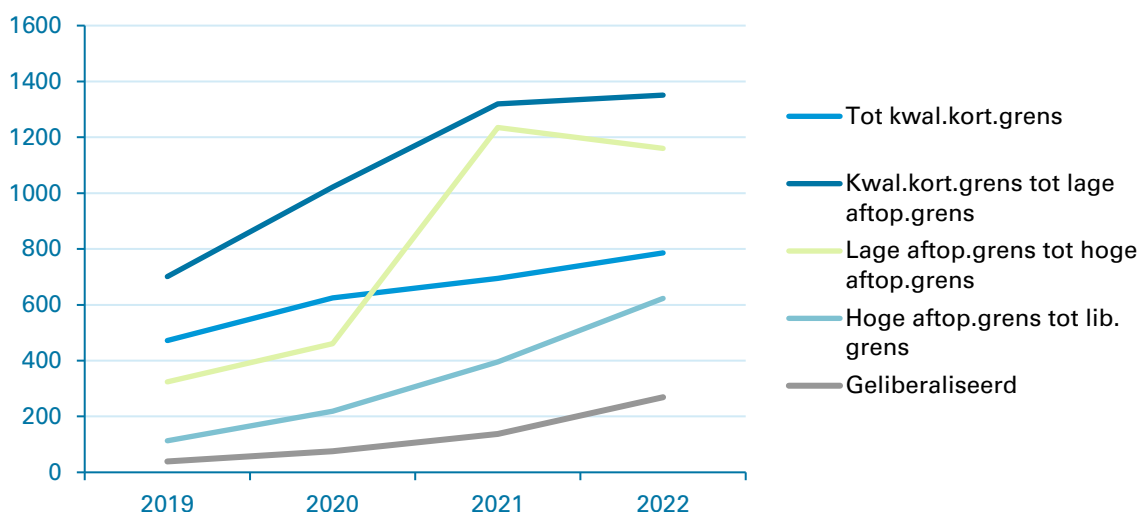


Bron: Woningcorporaties Den Helder (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Aantal reacties per woning toegenomen

We beschikken hiernaast ook over het aantal reacties dat op woningen wordt gegeven. We zien hierin een stijgende lijn terug sinds 2019. Met name het aantal reacties op woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens is fors toegenomen van gemiddeld 113 reacties per publicatie in 2019 naar 623 reacties per publicatie in 2022. Ook het aantal reacties op woningen met een huurprijs lager dan de kwaliteitskortingsgrens is fors. Het aantal reacties in de duurdere prijssegmenten is lager, maar ook in deze prijssegmenten zien we een stijging van het aantal reacties in de afgelopen jaren: de vraag naar een sociale huurwoning lijkt dus toegenomen.

Figuur 8: Aantal reacties per vrijgekomen woning in bezit van woningcorporaties in de gemeente Den Helder, 2019-2022



Bron: Gegevens woningcorporaties Den Helder (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Extra huisvestingsopgaven zorgen voor toenemende krapte bij reguliere sociale verhuur

De stijging van de koopwoningprijzen kunnen leiden tot een toenemende vraag naar sociale huur, enerzijds vanuit startende huishoudens die geen koopwoning meer kunnen betalen en anderzijds vanuit stukkende doorstroming van huishoudens die de stap van een huurwoning naar een koopwoning niet kunnen maken. We zien echter dat ook de aanvullende huisvestingsopgaven van woningcorporaties een steeds stevigere stempel drukken op het vrijkomende aanbod.

We maken voor deze aanvullende huisvestingsopgaven (maatschappelijke doelgroepen) onderscheid in vergunninghouders en overige urgenten (zoals uitstroom Beschermd Wonen en Jeugdzorg) / niet regulier (zoals woonzorgindicaties). Hieruit valt op dat zowel de huisvestingsopgaven voor vergunninghouders als voor overige urgenten / niet-reguliere doelgroepen de afgelopen paar jaar zijn toegenomen. Ook in Den Helder zal dit leiden tot een extra druk op de woningmarkt.

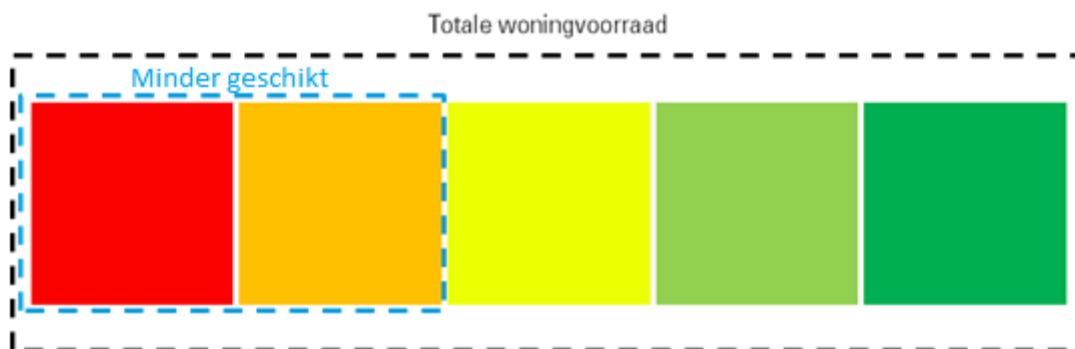
2.5 Monitor toekomstbestendige wijken voor inzicht in kwetsbare particuliere woningvoorraad

Bij het woningbehoefteonderzoek hebben we kaarten meegeleverd waarmee de kwetsbare particuliere woningvoorraad inzichtelijk wordt gemaakt. We toetsen de bestaande situatie in wijken op basis van een toetsingskader. Daarbij gaan we specifiek in op woninggegevens en gegevens op buurniveau. Dit resulteert in een score op buurniveau (wat voortkomt uit omgevingskenmerken) en een score op pandniveau (wat voortkomt uit woningkenmerken). De gecombineerde woningscore laten we ook op postcode-6 niveau zien.

2.6 Methodologie: benchmark woningen op woningniveau

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in uw bestaande voorraad. De monitor zet objectieve woninggegevens om naar een prestatiescore. Om tot een prestatiescore voor iedere woning te komen, kijken we naar woningkenmerken en omgevingskenmerken (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). Beide pijlers bestaan uit een aantal indicatoren. De gecombineerde woningscore en buurtscore resulteren in een relatieve prestatiescore op een schaal van 1 (sterk beneden gemiddeld) tot 5 (sterk bovengemiddeld). De woningen met een beneden gemiddelde score (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie incurante woningen die direct leeg staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die relatief beneden gemiddeld scoren (ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde) en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad.

Figuur 9: Scoring indicatoren in monitor toekomstwaarde woningvoorraad



Indicatoren en meetwaarde in de benchmark

De monitor werkt als een benchmark: waarden zijn op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen in de gemeente. Hieruit volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de 4 indicatoren onder woningkenmerken worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een relatieve woningscore. Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op omgevingskenmerken gescoord. Uit de relatieve omgevingscore en de relatieve woningscore samen wordt de relatieve kwetsbaarheidsscore berekend (totaalscore TBW op pc6 niveau). Zie bijlage C voor een overzicht en toelichting van de gebruikte indicatoren.

3. Demografie en migratiestromen

Demografische ontwikkelingen hebben grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. Een analyse van deze ontwikkelingen helpt hier grip op te krijgen. We besteden daarom in dit hoofdstuk aandacht aan recente bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en de migratiestromen die daarmee samen hangen. Hiervoor maken we gebruik van de BRP-registratie van de gemeente Den Helder. We tonen hieronder uitkomsten op het niveau van de gemeente Den Helder. In bijlage A van het bijlagerapport tonen we ook verdere demografische ontwikkelingen op wijkniveau.

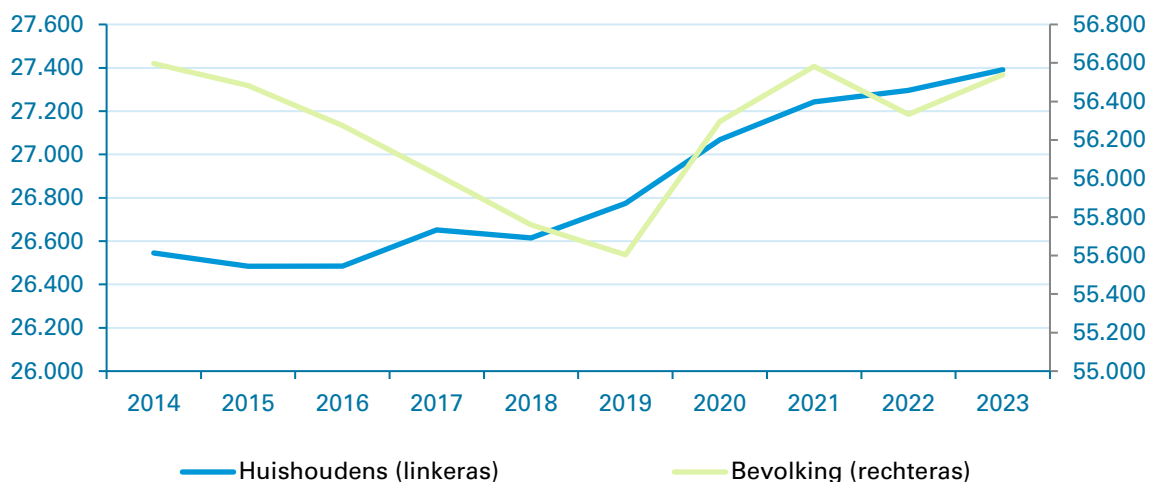
3.1 Huishoudensontwikkeling stabiel gebleven, migratie speelt een belangrijke rol

Allereerst brengen we de historische inwoners- en huishoudensontwikkeling van Den Helder in de afgelopen tien jaar in beeld. We zien dat de bevolking in de gemeente de afgelopen 10 jaar is afgenomen. Ten opzichte van 2014, toen de gemeente nog circa 56.600 inwoners had, is de bevolking met ongeveer 60 mensen afgenomen tot circa 56.540 inwoners in 2023. Dit is een zeer kleine afname van minder dan 1%.

Het aantal huishoudens is de afgelopen 10 jaar toegenomen met 850 huishoudens. Hierdoor woonden er in 2023 circa 27.400 huishoudens in de gemeente Den Helder. Dit is een toename van circa 3%. Het valt hierbij op dat zowel het aantal inwoners als huishoudens vanaf 2020 sterker toeneemt.

We constateren dat het aantal huishoudens procentueel meer toeneemt dan het aantal inwoners. Het verschil is in de ontwikkeling van het aantal inwoners ten opzichte van het aantal huishoudens kan met name verklaard worden vanuit huishoudensverdunning. We verwachten dat deze tendens, onder meer door vergrijzing, ook de komende jaren blijft voortzetten. Ook constateren we dat zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens over de afgelopen tien jaar relatief stabiel is gebleven in de gemeente Den Helder ten op zichten van andere plaatsen in het land.

Figuur 10: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Den Helder, 2014-2023

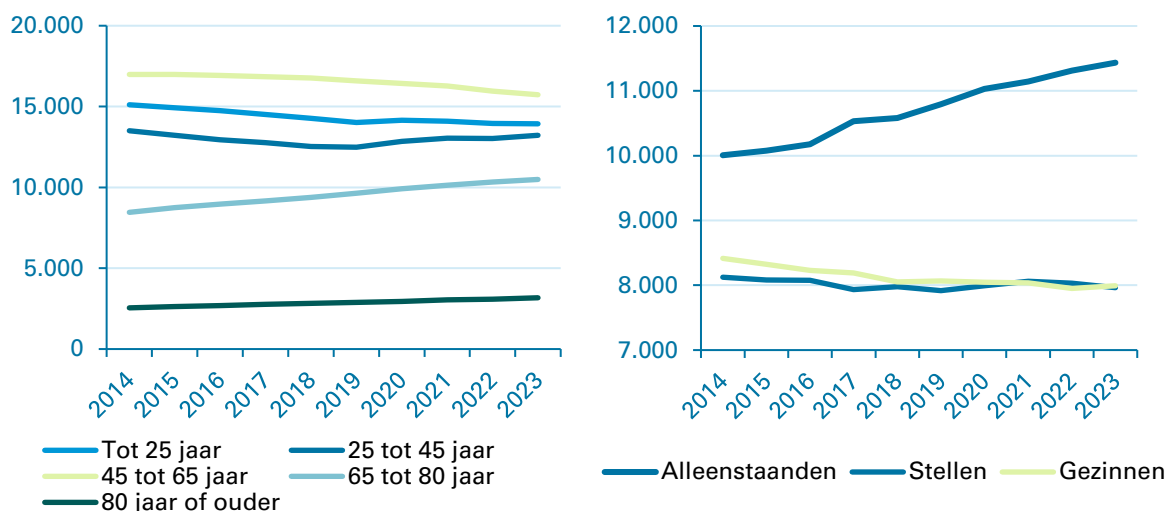


Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en toename alleenstaanden belangrijkste demografische trends

We splitsen de inwonersontwikkeling op naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar samenstelling. Wat betreft de inwoners van de gemeente Den Helder zien we dat in de afgelopen tien jaar met name het aantal inwoners van 65 tot 80 jaar en inwoners van 80 jaar of ouder fors zijn toegenomen (beide groepen +24%). Bij de andere leeftijdsgroepen zien we een lichte daling. Wat betreft de huishoudens in de gemeente zien we de verdunning terug als we kijken naar de huishoudenssamenstelling. Zo is sinds 2014 het aantal alleenstaanden met +14% toegenomen. Het aantal gezinnen is lichtelijk afgenomen (-5%). Ook het aantal stellen is lichtelijk afgenomen, maar dan wel in mindere mate (-2%).

Figuur 11: Inwonersontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Den Helder, 2014-2023



Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Migratie belangrijke reden voor bevolkingstoename, binnenlandse migratie neemt toe sinds 2019

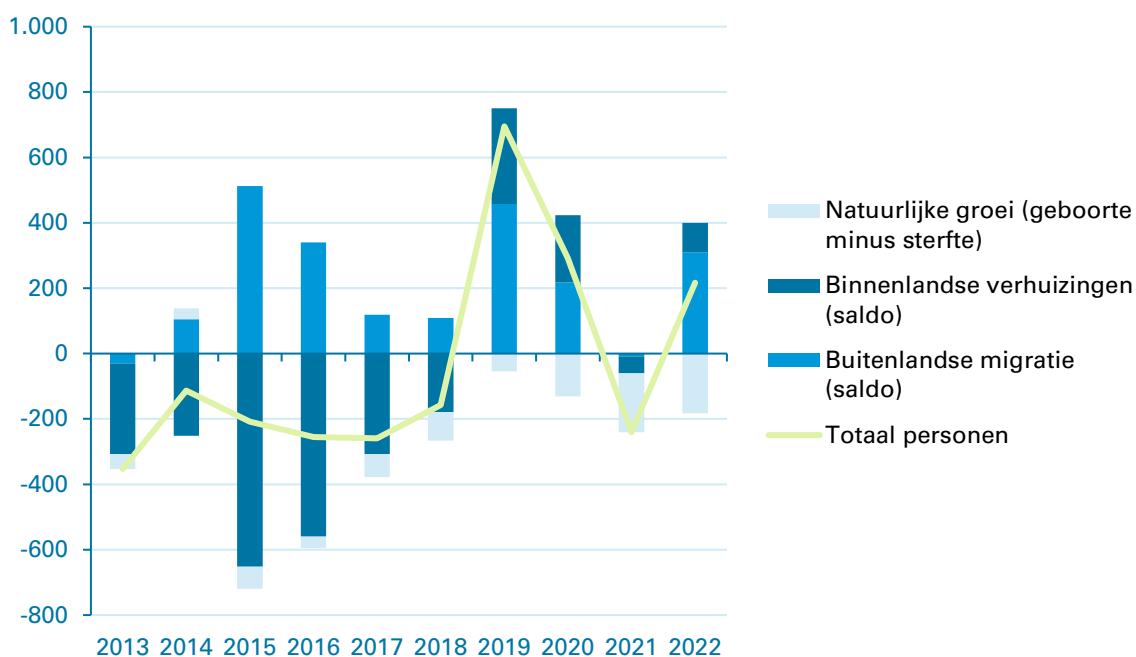
De figuren op de volgende bladzijde geven een gedetailleerde weergave van de bevolkingsontwikkeling. Bevolkingsontwikkeling vindt plaats door een combinatie van natuurlijke

groei (geboorte minus sterfte) en migratie. We zien dat de natuurlijke groei in de gemeente Den Helder de laatste tien jaar negatief was. Dit betekent dat er elk jaar meer mensen in de gemeente overlijden dan dat er worden geboren.

De meest significante factor in de bevolkingsontwikkeling is echter migratie. We zien dat er sinds 2014 sprake is van een positief buitenlands migratiesaldo. Er verhuisden dus meer mensen vanuit het buitenland naar de gemeente Den Helder dan andersom. Een oorzaak hiervoor kan mogelijk de arbeidsmigratie zijn.

Bovendien zien we een trend ontstaan in het binnenlandse migratiesaldo. Vanaf 2019 slaat dit saldo om van negatief naar positief met uitzondering van het jaar 2021. Dit betekent dat er meer mensen verhuisden van andere gemeenten in het land naar Den Helder dan andersom. Een oorzaak hiervoor is bijvoorbeeld een toename in het nieuwbouw aanbod.

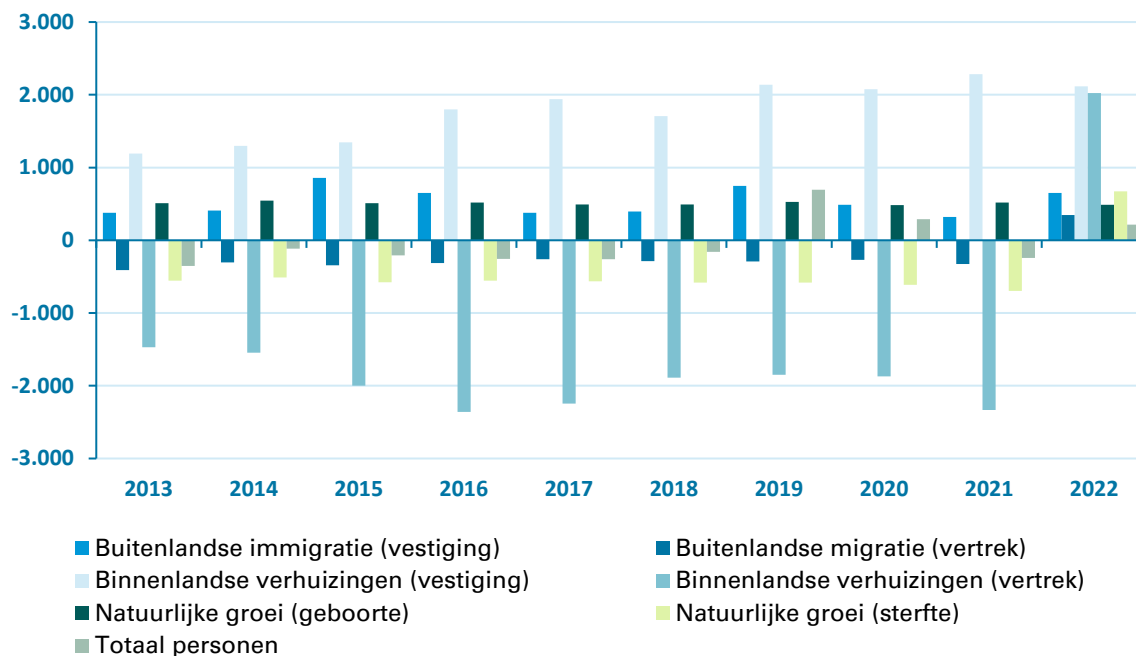
Figuur 12: Ontwikkeling aantal personen per jaar in de gemeente Den Helder, 2013-2022



Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 13: Buitenlandse en binnenlandse migratie en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in de gemeente Den Helder, 2013-2022

Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022), bewerking Stec Groep (2023).



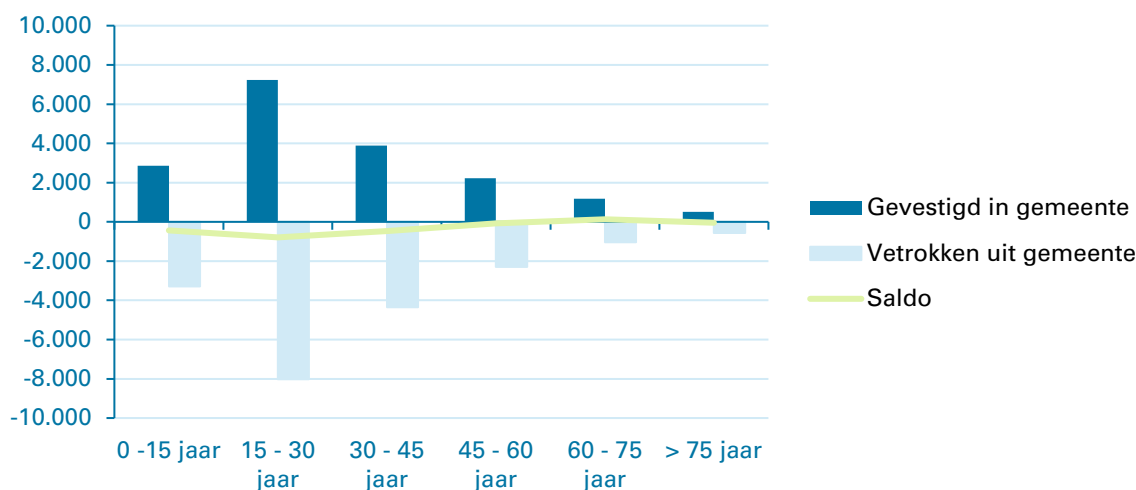
3.2 Ondanks negatief migratiesaldo voor jongeren trekken vooral jonge huishoudens naar Den Helder

Op basis van BRP-gegevens maken we inzichtelijk welke doelgroepen er naar de gemeente Den Helder verhuizen, zowel vanuit het buitenland als vanuit andere Nederlandse gemeenten. Daarnaast gaan we in op de interne verhuisdynamiek van de gemeente. Hieronder bespreken we eerste de in- en uitstroom van en naar andere gemeenten in Nederland.

Negatief migratiesaldo voor jongeren, leeftijdsgroepen vanaf 45 jaar laten lichte instroom zien

In onderstaand figuur is te zien hoe oud de personen zijn die in- en uitstromen naar of van de gemeente Den Helder in de periode 2013-2022. We zien een lichte uitstroom van mensen tussen de 15 en 30 jaar (-790). Daarentegen zien we een lichte instroom van de leeftijdsgroepen vanaf 45 jaar en ouder. Het migratiesaldo van kinderen tot 15 jaar is negatief. Dit duidt op het vertrek van jonge gezinnen uit de gemeente Den Helder.

Figuur 14: Migratiesaldo personen naar leeftijd in de gemeente Den Helder, 2013-2022



Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022), bewerking Stec Groep (2023).

Voornamelijk jonge huishoudens trekken naar Den Helder vanuit andere gemeenten

We zien dat in de periode van 2018 tot 2022 het voornamelijk alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn geweest die naar de gemeente Den Helder verhuisden. De oudere doelgroep verhuist relatief minder vaak naar de gemeente Den Helder. We zien dat ouderen bij een verhuizing vaak liever binnen de eigen gemeente verhuizen. Dit beeld zien we ook terug in de cijfers.

Tabel 6: Inkomende verhuizingen (binnenlands) per doelgroep, 2018 – 2022

Doelgroep	Aantal*	Percentage
Alleenstaanden en stellen <35 jaar	1.325	41%
Gezinnen	660	20%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	640	20%
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	535	16%
Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	100	3%

Bron: CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2023). *Afgerond op vijftallen.

Hoge inkomens domineren inkomende verhuizingen vanuit andere gemeenten

Tussen 2018 en 2021 zien we dat 42% van alle inkomende verhuizingen huishoudens zijn met een hoog inkomen. Daarnaast zijn 41% van de verhuizingen lage inkomens. De groep midden inkomens valt tussen wal en schip met maar slechts een aandeel van 16% van de inkomende verhuizingen.

Tabel 7: Inkomende verhuizingen (binnenlands) per inkomensgroep, 2018-2021

Inkomensgroep	Aantal*	Percentage
Laag inkomen	1.100	41%
Midden inkomen	440	16%
Hoog inkomen	1.130	42%

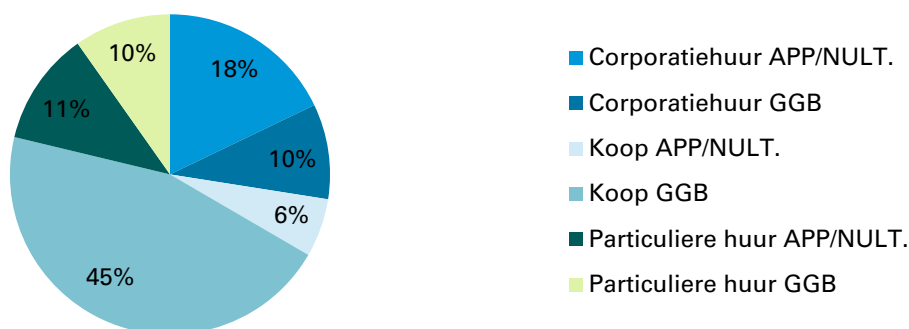
Bron: CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2021), bewerking Stec Groep (2023). *Afgerond op vijftallen.

Huishoudens van buitenaf verhuizen vaak naar een grondgebonden woning

Als we inzoomen op welke woning de huishoudens betrekken als ze naar de gemeente verhuizen, zien we dat dit voornamelijk grondgebonden woningen zijn. De verhuizingen naar grondgebonden woningen vallen met name in de koopsector (45%). Dit valt in de lijn der verwachtingen gezien de verhuizingen van buitenaf voor een groot deel hoge inkomens zijn. Om een grondgebonden koopwoning te kopen heb je over het algemeen een hoog inkomen nodig.

Opmerkelijk is het grote aandeel verhuizingen naar corporatiewoningen, zowel naar grondgebonden woningen (10%) als naar appartementen (18%). Dit betekent dat vrijkomende corporatiewoningen voor een aanzienlijk deel worden toegewezen aan personen van buiten de gemeente Den Helder.

Figuur 15: Inkomende verhuizingen (binnenlands) naar woningtype/eigendom, 2018-2022

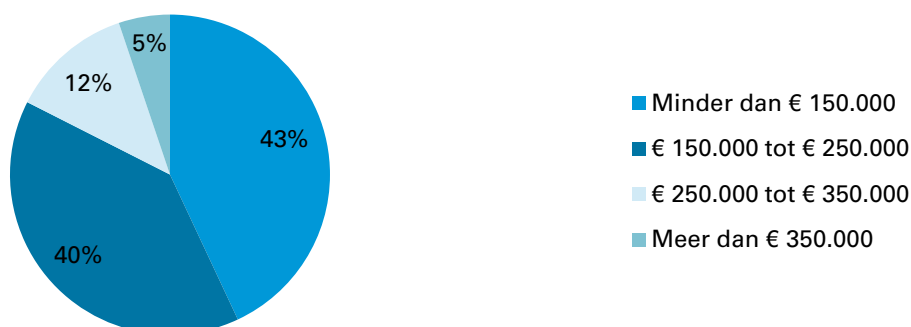


Bron: CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2023).

Binnenlandse verhuizingen landen het vaakst in het goedkope segment

Wanneer we de binnenlandse verhuizingen splitsen naar prijsklassen dan zien we dat het merendeel terecht komt in het goedkope segment. 43% van deze migratiestroom landt in een woning van minder dan € 150.000. Ook het segment van € 150.000 tot € 250.000 is populair met maar liefst 40% van de verhuizingen. Slechts 5% van de verhuizingen valt in het duurste segment van meer dan € 350.000.

Figuur 16: Inkomende verhuizingen (binnenlands) naar prijsklassen, 2018-2021

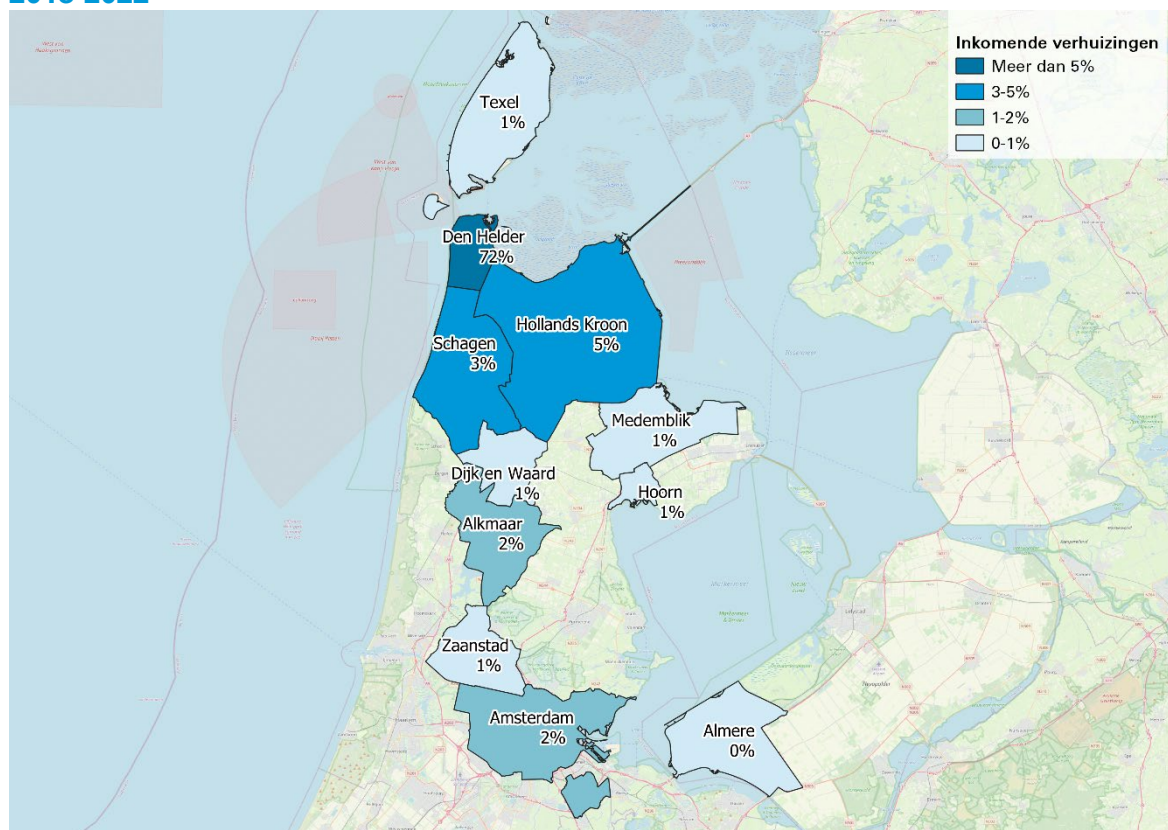


Bron: CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2021), bewerking Stec Groep (2023).

Den Helder is met name intern gericht, sterke verhuisrelatie met Hollands Kroon

Van de inkomende verhuizingen tussen 2018 en 2021 vindt in de gemeente Den Helder zo'n 72% van alle verhuizingen binnen de gemeente plaats. Relatief gezien is dit een hoog percentage. Over het algemeen zien we gemiddeld 50% tot 60% aan interne verhuizingen in andere gemeenten in Nederland. Een dergelijk hoog percentage duidt op een grote lokale binding van de inwoners met de gemeente. Verder is de grootste instroom afkomstig uit de gemeenten Hollands Kroon (5%), Schagen (3%), Amsterdam (2%) en Alkmaar (2%). De uitgaande verhuizingen tussen 2018 en 2021 gaan vanuit de gemeente Den Helder ongeveer naar dezelfde gemeenten. Al met al laten deze verhuisstromen zien dat de woningmarkt van Den Helder uiterst lokaal is.

Figuur 17: Top herkomstgemeenten verhuisde personen naar Den Helder, periode 2018-2022

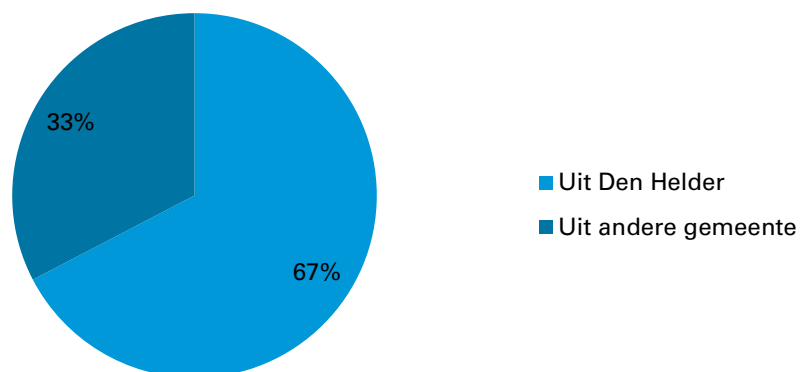


Bron: CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2023).

Kinderen die op zichzelf gaan wonen voornamelijk afkomstig uit Den Helder

Van alle kinderen die op zichzelf zijn gaan wonen tussen 2018 en 2021 is 67% afkomstig uit Den Helder. De overige 33% komt uit een andere gemeente. Dit betekent dat een aanzienlijk groot deel van de jongeren ervoor kiest om binnen Den Helder te blijven wonen. Dit kan verschillende oorzaken hebben, zoals bijvoorbeeld het behouden van sociale banden en de aantrekkelijkheid van Den Helder. Ook deze cijfers suggereren een hoge mate van lokale binding en een tevredenheid over de omgeving. Daar tegenover staat wel dat de koopsector het goedkoopste is in de omgeving en de wachttijden voor sociale huur het laagst zijn in de omgeving. Dit kan ook meespelen in de afweging om in Den Helder te blijven.

Figuur 18: Kinderen die op zichzelf gaan wonen verdeeld naar binnenlandse afkomst, periode 2018-2021



Bron: CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2021), bewerking Stec Groep (2023).

3.3 Buitenlandse instroom

We zien in de periode van 2018 tot 2022 ook vanuit het buitenland dat met name alleenstaanden en stellen tot 35 jaar naar de gemeente Den Helder verhuisden (37%). Daarnaast vormen zowel gezinnen (26%) als alleenstaanden en stellen 35 t/m 55 jaar (23%) een significante toestroom. De oudere doelgroepen verhuizen weinig vanuit het buitenland. Arbeidsmigratie is logischerwijs niet of weinig aan de orde voor deze doelgroepen.

Tabel 8: Inkomende verhuizingen (buitenlands) per doelgroep, periode 2018-2022

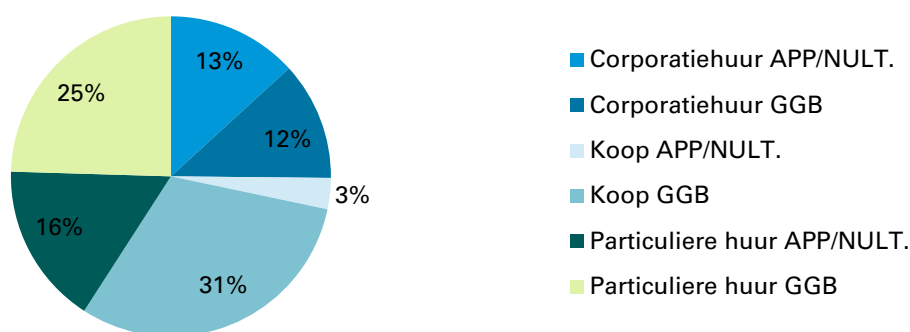
Doelgroep	Aantal*	Percentage
Alleenstaanden en stellen <35 jaar	335	37%
Gezinnen	230	26%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	205	23%
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	105	12%
Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	20	2%

Bron: CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2023). *Afgerond op vijftallen.

Ook verhuizingen vanuit het buitenland landen voornamelijk in grondgebonden woningen

Als we inzoomen op welke woning de huishoudens betrekken als ze vanuit het buitenland komen, zien we dat dit voornamelijk grondgebonden woningen zijn. De verhuizingen naar grondgebonden woningen vallen voornamelijk in de koopsector. Daarnaast zien we dat een significant deel van de verhuizingen een grondgebonden woning huurt via de particuliere sector (25%). Opvallend is dat een relatief laag aandeel landt in corporatiewoningen (25% in totaal).

Figuur 19: Inkomende verhuizingen naar woningtype/eigendom, 2018-2022



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

3.4 Binnengemeentelijke verhuizingen

Tenslotte zijn ook de verhuisbewegingen van de eigen inwoners relevant voor de woonopgaven van de toekomst. We tonen hierin de dynamiek tussen wijken en geven kenmerken van de huishoudens en de bewoonde woningtypen mee.

Sterke verhuisdynamiek van wijken met Stad Binnen de Linie-Oost

Allereerst brengen we de dynamiek tussen wijken in beeld. We tonen hierbij het aandeel verhuizingen dat vanuit een bepaalde wijk intern verhuist. In onderstaande tabel maken we onderscheid naar wijken. Het Koegras en Duinzoom zijn samengevoegd vanwege gebrek aan data.

Tabel 9: Interne verhuizingen gemeente Den Helder naar wijk van herkomst (verticaal) en vestiging (horizontaal), periode 2018-2021

	Stad binnen de Linie-Oost	Stad binnen de Linie-West	Nieuw Den Helder-West	Nieuw Den Helder-Oost	De Schooten	Het Koegras en Duinzoom	Julianadorp
Stad binnen de Linie-Oost	36%	23%	5%	15%	13%	0%	8%
Stad binnen de Linie-West	25%	33%	6%	14%	13%	1%	9%
Nieuw Den Helder-West	16%	18%	20%	21%	16%	0%	9%
Nieuw Den Helder-Oost	19%	18%	7%	32%	14%	1%	9%
De Schooten	17%	16%	4%	15%	38%	1%	9%
Het Koegras en Duinzoom	14%	13%	5%	5%	12%	6%	45%
Julianadorp	12%	11%	3%	10%	9%	2%	54%

Bron: CBS Microdata (2023, cijfers van 2018-2021), bewerking Stec Groep (2023).

De meeste wijken hebben het sterkst een verhuisdynamiek met de wijk Stad binnen de Linie-Oost. De wijken Nieuw Den Helder-West, Het Koegras, en Duinzoom vormen hier een uitzondering op. Inwoners uit Nieuw Den Helder-West verhuizen eerder naar Nieuw Den Helder-Oost. Voor inwoners van de wijken Het Koegras en Duinzoom geldt dat ze zich eerder vestigen in de wijk Julianadorp. De hoogste interne verhuisdynamiek zien we in Julianadorp. 54% van alle binnengemeentelijke verhuizers uit Julianadorp vestigen zich elders in de wijk.

Binnen gemeentelijke verhuizingen zijn vaker gezinnen dan andere binnenlandse verhuizingen

We zien een verschil in huishoudenssamenstelling van verhuizende huishoudens van buiten en van binnen de gemeente. Huishoudens die intern verhuizen zijn namelijk relatief vaak een gezin of een ouder huishouden. Een verklaring hiervoor is dat dit type huishoudens vaak al meer binding hebben met de regio en bijvoorbeeld veel sociale contacten in de eigen gemeente of kern hebben opgedaan. Ondanks het relatief hogere aandeel van deze doelgroepen zien we echter wel dat ook intern alleenstaanden en stellen tot 35 jaar het vaakst verhuizen (35%).

Tabel 10: Interne verhuizingen (binnengemeentelijk) per doelgroep, periode 2018-2022

Doelgroep	Aantal*	Percentage
Alleenstaanden en stellen <35 jaar	2.900	35%
Gezinnen	2.525	31%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	1.210	15%
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	1.170	14%
Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	4.30	5%

Bron: CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2023). *Afgerond op vijftallen.

Hoge inkomens verhuizen het meest binnen de gemeente, middeninkomens het minst

Wanneer we de binnengemeentelijke verhuizingen opsplitsen naar inkomen zien we dat hoge inkomens het meest verhuizen met 46%. Op de tweede plek komen lage inkomens met 42%. Voor middeninkomens geldt een percentage van 12%. Dit duidt op geen tot weinig (betaalbaar) aanbod voor middeninkomens.

Tabel 11: Binnengemeentelijke verhuizingen naar inkomen. 2018-2021

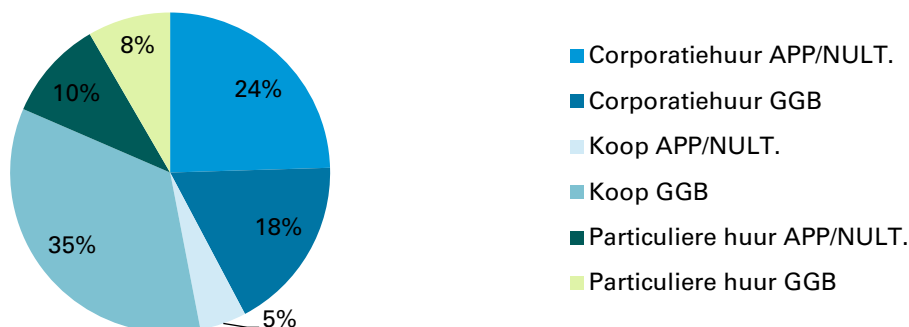
Inkomensgroep	Aantal*	Percentage
Laag inkomen	2.885	42%
Midden inkomen	795	12%
Hoog inkomen	3.115	46%

Bron: CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2021), bewerking Stec Groep (2023).

Binnengemeentelijke verhuizingen landen met name in grondgebonden woningen uit het koopsegment

Ook voor binnengemeentelijke verhuizingen geldt dat ze met name landen in grondgebonden woningen, specifiek in het koopsegment (35%). Daarnaast zien we ook dat 24% van de binnengemeentelijke verhuizingen landen in corporatiehuur appartementen/nultredenwoningen. Bovendien zien we ook dat de particuliere huur sector het minst in trek is onder binnengemeentelijke verhuizingen.

Figuur 20: Binnengemeentelijke verhuizingen naar woningtype/eigendom, 2018-2022



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

4. Woonopgaven met migratiescenario

We gebruiken demografische ontwikkelingen, migratiestromen, woningmarktontwikkelingen en de situatie rond wonen, zorg en welzijn om een inschatting te kunnen maken van de verwachte huishoudensontwikkeling en de vertaling daarvan in een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte. We hanteren hiervoor de perioden tot en met 2030 en tot en met 2040. We sluiten daarmee aan op de periode van de regionale Woondeals. Om het woningbouwprogramma verder te optimaliseren maken we aan het eind van dit hoofdstuk een confrontatie met de huidige plancapaciteit.

4.1 Kwantitatieve huishoudensontwikkeling ontleed op basis van twee scenario's

Voor de gemeente Den Helder gebruiken we de Primos huishoudensprognose om de verwachte huishoudensontwikkeling per wijk en naar doelgroep in beeld te brengen. We gebruiken de meest recente versie, Primos2023, als **basisscenario** om een kwalitatieve woningbehoefte te schetsen. Deze prognose is gebaseerd op historische demografische ontwikkelingen. Daarnaast zetten we in het doorrekenen van de huidige migratietrend en het inlopen van het woningtekort (voortaan: **migratiescenario**). We sluiten daarmee aan op de methodiek van de landelijke woningbouwopgave, die als basis dient voor de regionale Woondeals. Ook die is gebaseerd op een combinatie van de verwachte huishoudensontwikkeling plus een gewenste terugloop van het woningtekort. In deze paragraaf ontleiden we de effecten op de huishoudensontwikkeling van zowel het **basisscenario** als het **migratiescenario**.

Primos2023: +155 huishoudens t/m 2030, veroorzaakt door toename ouderen (basisscenario)

Allereerst brengen we de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld op basis van Primos2023, ons basisscenario. Dit doen we voor de perioden 2023 t/m 2030 en 2023 t/m 2040. We zien dat er een toename verwacht kan worden van +155 huishoudens in de periode 2023 tot en met 2030. In de periode hierna zet dit volgens het basisscenario zich om in een krimp. Dit zorgt ervoor dat naar verwachting sprake is van een afname van -630 huishoudens in periode 2023 tot en met 2040. In onderstaande tabel maken we onderscheid in de ontwikkeling van zes doelgroepen op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling. Te zien is dat de huishoudenstoename tot en met 2030 veroorzaakt wordt door een sterke toename van het aantal alleenstaande en stellen van 75 jaar en ouder (+1.060 huishoudens). Dit zal naar waarschijnlijkheid ook leiden tot een grotere zorgvraag. Tegelijkertijd zien we juist een verwachte afname van de overige doelgroepen, met uitzondering van de doelgroep alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar.

Ook op wijkniveau brengen we de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld. We zien op basis van Primos2023 dat het merendeel van de huishoudensgroei tot en met 2030 verwacht wordt in de wijk Het Koegras. Daarnaast zien we een lichte huishoudensgroei in Linie-Oost, Nieuw Den Helder-Oost en Julianadorp. In de overige wijken wordt een lichte huishoudensafname verwacht. Wanneer we verder doorkijken zien we dat alle wijken omslaan naar krimp met uitzondering van Linie-Oost en Het Koegras.

Tabel 12: Verwachte huishoudensontwikkeling Den Helder, conform Primos2023

Doelgroepen	2024	'24 t/m '30	%	'24 t/m '40	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	3.220	-206	-6%	-790	-25%
Gezinnen	7.875	-390	-5%	-600	-8%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	3.680	+85	+2%	+376	+10%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	8.445	-393	-5%	-1.585	-19%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	4.235	+1.060	+25%	+1.951	+46%
Overig	95	-1	-1%	+18	+19%
Totaal	27.550	+155	+1%	-630	-2%

Bron: Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 13: Verwachte huishoudensontwikkeling per wijk, conform Primos2023

Wijk	2024	'24 t/m '30	%	'24 t/m '40	%
Stad binnen de Linie-Oost	5.045	+143	+3%	+124	+2%
Stad binnen de Linie-West	5.420	-134	-2%	-245	-5%
Nieuw Den Helder-West	1.670	-26	-2%	-155	-9%
Nieuw Den Helder-Oost	4.315	-9	+1%	-216	-5%
De Schooten	4.700	-101	-2%	-395	-8%
Duinzoom	170	0	0%	-6	-4%
Julianadorp (incl. Koegras)	6.230	+282	+5%	+263	+4%

Bron: Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Doorrekening huidige migratietrend: +485 huishoudens t/m 2030 (migratiescenario)

Wanneer de migratietrend van de afgelopen vijf jaar zich de komende jaren doorzet, leidt dit tot een positievere huishoudensontwikkeling. We gaan er voor ons migratiescenario vanuit dat deze trend zich in ieder geval de komende tien jaar doorzet. Hierna volgen we opnieuw de jaarlijkse ontwikkeling van het basisscenario. We houden daarmee oog voor conjuncturele ontwikkelingen op het vlak van migratie. In totaal zorgt dit ervoor dat het aantal huishoudens met een extra +485 huishoudens toeneemt (in totaal +640) tot en met 2030. In de periode 2023 tot en met 2040 blijft de het aantal huishoudens toenemen met een procentuele stijging van +2%.

Wanneer we naar de doelgroepen kijken zien we dat de huishoudensontwikkeling inclusief migratie met name toeneemt door de doelgroep alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar. In de periode 2023 tot en met 2030 neemt deze groep toe met +170 huishoudens. Wanneer we dit doortrekken naar de periode 2023 tot en met 2040 zien we een forse toename van +600 huishoudens. Ook op wijkniveau brengen we de verwachte huishoudensontwikkeling inclusief migratie in beeld. We zien op basis van ons scenario dat dezelfde wijken zowel de groei als krimp opvangen. Het verschil zit in de procentuele aantallen, zo vangt Linie-Oost +9% op in 2040 in plaats van +2%. Onderstaande tabellen geven een compleet overzicht van de cijfers.

Tabel 14: Verwachte huishoudensontwikkeling Den Helder, inclusief migratietrend

Doelgroepen	2024	'24 t/m '30	%	'24 t/m '40	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	3.220	-85	-3%	-665	-21%
Gezinnen	7.875	-230	-3%	-95	-1%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	3.680	+170	+5%	+600	+16%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	8.445	-295	-3%	-1.350	-16%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	4.235	+1.085	+26%	+2.045	+48%
Overig	95	0	0%	+20	+21%
Totaal	27.550	+640	+2%	+550	+2%

Bron: Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 15: Verwachte huishoudensontwikkeling per wijk, inclusief migratietrend

Wijk	2024	'24 t/m '30	%	'24 t/m '40	%
Stad binnen de Linie-Oost	5.045	+275	+5%	+440	+9%
Stad binnen de Linie-West	5.420	-30	-1%	+10	0%
Nieuw Den Helder-West	1.670	0	0%	-95	-6%
Nieuw Den Helder-Oost	4.315	+60	+1%	-45	-1%
De Schooten	4.700	-55	-1%	-290	-6%
Duinzoom	170	+5	+2%	0	0%
Julianadorp (incl. Koegras)	6.230	+390	+6%	+530	+8%

Bron: Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Inlopen woningtekort: +1.035 woningen t/m 2030 voor startende huishoudens (migratiescenario)

We zien dat startende huishoudens het de afgelopen jaren moeilijk hebben gehad om de woningmarkt te betreden als gevolg van een verminderde beschikbaarheid van betaalbare woningen. Dit hangt samen met het 'statistische woningtekort'. Er zijn in principe te weinig woningen in Nederland om elk huishouden dat zelfstandig wil wonen hierin te kunnen voorzien. De grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod is mede de oorzaak geweest van de sterk gestegen woningprijzen in de afgelopen paar jaar. Het ABF berekent per woningmarktregio in Nederland dit woningtekort. Hierbij confronteren zij het huidige woningaanbod (leegstand) met de huidige vraag. Deze woningvraag is gebaseerd op het aantal huishoudens dat een woning zoekt. Dit zijn huishoudens ouder dan 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken beredeneert dat een woningtekort van 2% gewenst is. In een groot deel van Nederland wordt dit percentage overstegen. Zo ook in de COROP-regio Kop van Noord-Holland waar de gemeente Den Helder toe behoort.

In ons ambitiescenario kiezen we er daarom voor om een aanvullende woningbehoefte door te berekenen, waarbij het woningtekort wordt ingelopen tot 2% van de bestaande woningvoorraad. Op dit moment is het woningtekort in de COROP regio Kop van Noord-Holland circa 4%. We verdelen de benodigde woningen voor het inlopen van het woningtekort naar rato over de gemeenten in de regio. Dit zorgt ervoor dat er een aanvullende woningbouwopgave van +470 woningen ontstaat in de gemeente Den Helder. We kiezen ervoor om deze opgave te verdelen binnen de periode tot en met 2030. We sluiten hiermee aan op de berekening van de landelijke

woningbouwopgave en de invulling daarvan in de Woondeals. Deze woningbouwopgave landt niet bij alle doelgroepen. Immers ontstaat deze opgave door huishoudens vanaf 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. We schatten in dat 80% van hen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn en 20% alleenstaanden en stellen tussen 35 en 55 jaar zijn. Net als voor het doorrekenen van de huidige migratietrend houden we rekening mee dat een deel van deze huishoudens doorstroomt naar een oudere doelgroep of een gezin gaat vormen. Hierdoor landt ook een deel van de huishoudensgroei bij de doelgroep gezinnen.

Tabel 16: Verwachte huishoudensontwikkeling Den Helder, inclusief migratietrend en inlopen woningtekort

Doelgroepen	2024	'24 t/m '30	%	'24 t/m '40	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	3.220	+190	6%	-390	-12%
Gezinnen	7.875	-110	-1%	+30	0%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	3.680	+315	9%	+740	+20%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	8.445	-280	-3%	-1.340	-16%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	4.235	+1.085	26%	+2.045	+48%
Overig	95	0	0%	+20	+21%
Totaal	27.550	+1.190	4%	+1.100	4%

Bron: Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 17: Verwachte huishoudensontwikkeling per wijk, inclusief migratietrend en inlopen woningtekort

Wijk	2024	'23 t/m '30	%	'23 t/m '40	%
Stad binnen de Linie-Oost	5.045	+375	+7%	+540	+11%
Stad binnen de Linie-West	5.420	+80	+1%	+115	+2%
Nieuw Den Helder-West	1.670	+30	+2%	-65	-4%
Nieuw Den Helder-Oost	4.315	+150	+3%	+40	+1%
De Schooten	4.700	+35	+1%	-195	-4%
Duinzoom	170	+5	+3%	+5	+3%
Julianadorp (incl. Koegras)	6.230	+515	+8%	+655	+10%

Bron: Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Doorkijk naar 2050 op basis van de Primos-prognose

Onderstaande tabellen geven een indicatieve doorkijk naar de huishoudensontwikkeling in 2050. Echter, omdat de toekomst onzeker is en afhankelijk van vele veranderlijke factoren, zoals beleidswijzigingen, technologische vooruitgang en onverwachte gebeurtenissen, kunnen de voorspellingen niet als definitief worden beschouwd. Het doel is om een richtinggevend beeld te geven dat kan helpen bij beeldvorming en planning, maar het blijft belangrijk om flexibel te blijven en aanpassingen te maken naarmate nieuwe informatie beschikbaar komt. Omdat dit een doorkijk betreft van een langere periode is het extra noodzakelijk om deze onzekerheidsmarge in acht te nemen.

Tabel 18: Verwachte huishoudensontwikkeling Den Helder 2050, conform Primos2023

Doelgroepen	2024	'24 t/m '50	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	3.220	-845	-26%
Gezinnen	7.875	-645	-8%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	3.680	+195	+5%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	8.445	-2.140	-25%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	4.235	+2.185	+52%
Overig	95	+20	+21%
Totaal	27.550	-1.230	-4%

Bron: Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 19: Verwachte huishoudensontwikkeling per wijk 2050, conform Primos2023

Wijk	2024	'24 t/m '50	%
Stad binnen de Linie-Oost	5.045	-25	-0%
Stad binnen de Linie-West	5.420	-295	-5%
Nieuw Den Helder-West	1.670	-195	-12%
Nieuw Den Helder-Oost	4.315	-355	-8%
De Schooten	4.700	-545	-12%
Duinzoom	170	-10	-6%
Julianadorp (incl. Koegras)	6.160	+200	+3%

Bron: Primos (2023), bewerking Stec Groep (2023).

4.2 Doelgroepen in beeld door Stec-Doelgroepen indeling

De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte vloeien voort uit de verwachte huishoudensontwikkeling. Om deze goed te laten aansluiten op de woningmarkt in Den Helder verdelen we de huidige en verwachte huishoudens over in totaal 20 doelgroepen op basis van onze Stec-Doelgroepenindeling. We maken hiervoor onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We gebruiken daarbij gegevens van het CBS, Primos2023, Lokale Monitor Wonen en de ABF-woonmilieuindeling. Met ons model brengen we vervolgens de huidige omvang van de doelgroepen in beeld en maken we een doorkijk tot en met 2030 en tot en met 2040.

Tabel 20: Stec-Doelgroepen gemeente Den helder, conform basisscenario

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2024	Ontw. '24 t/m '30	Ontw. '24 t/m 40
Sub-1	Suburbaan	A&S tot 35 jaar	laag	1.750	-115	-430
Sub-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	1.475	-135	-365
Sub-3		Gezinnen	laag en midden	3.425	-250	-360
Sub-4		Gezinnen	hoog	4.355	-175	-270
Sub-5		A&S 35 – 55 jaar	laag	1.695	+15	+145
Sub-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	1.950	+25	+190
Sub-7		A&S 55 – 75 jaar	laag	4.385	-220	-850
Sub-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	3.950	-185	-735
Sub-9		A&S 75 jaar+	laag	2.610	+640	+1.175
Sub-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	1.550	+395	+730
Land-1	Landelijk	A&S tot 35 jaar	laag	20	+0	+5
Land-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	25	-5	+5
Land-3		Gezinnen	laag en midden	50	+0	-5
Land-4		Gezinnen	hoog	295	+20	+35
Land-5		A&S 35 – 55 jaar	laag	30	+5	+10
Land-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	70	+15	+30
Land-7		A&S 55 – 75 jaar	laag	130	-5	-5
Land-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	125	-5	+5
Land-9		A&S 75 jaar+	laag	150	+20	+35
Land-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	75	+10	+15
Totaal				27.454	-45	-650

Bron: Primos (2023), LMW (2021), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 21: Stec-Doelgroepen gemeente Den helder, conform migratiescenario

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2024	Ontw. '24 t/m '30	Ontw. '24 t/m 40
Sub-1	Suburbaan	A&S tot 35 jaar	laag	1.750	+100	-225
Sub-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	1.475	+70	-175
Sub-3		Gezinnen	laag en midden	3.425	-125	-80
Sub-4		Gezinnen	hoog	4.355	+20	+70
Sub-5		A&S 35 – 55 jaar	laag	1.695	+115	+305
Sub-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	1.950	+150	+385
Sub-7		A&S 55 – 75 jaar	laag	4.385	-160	-720
Sub-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	3.950	-135	-625
Sub-9		A&S 75 jaar+	laag	2.610	+655	+1.235
Sub-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	1.550	+400	+765
Land-1	Landelijk	A&S tot 35 jaar	laag	20	+15	+5
Land-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	25	+20	+10
Land-3		Gezinnen	laag en midden	50	+5	+0
Land-4		Gezinnen	hoog	295	+55	+70
Land-5		A&S 35 – 55 jaar	laag	30	+10	+10
Land-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	70	+25	+30
Land-7		A&S 55 – 75 jaar	laag	130	-5	-10
Land-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	125	+0	+0
Land-9		A&S 75 jaar+	laag	150	+20	+35
Land-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	75	+10	+15
Totaal				27.454	+1.215	+1.105

Bron: Primos (2023), LMW (2021), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 22: Stec-Doelgroepen gemeente Den helder, conform ambitiescenario

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2024	Ontw. '24 t/m '30	Ontw. '24 t/m 40
Sub-1	Suburbaan	A&S tot 35 jaar	laag	1.750	-5	-410
Sub-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	1.475	+175	+10
Sub-3		Gezinnen	laag en midden	3.425	-285	-550
Sub-4		Gezinnen	hoog	4.355	+140	+535
Sub-5		A&S 35 – 55 jaar	laag	1.695	+15	+20
Sub-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	1.950	+255	+675
Sub-7		A&S 55 – 75 jaar	laag	4.385	-385	-1.195
Sub-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	3.950	+90	-150
Sub-9		A&S 75 jaar+	laag	2.610	+510	+825
Sub-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	1.550	+540	+1.175
Land-1	Landelijk	A&S tot 35 jaar	laag	20	+15	+5
Land-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	25	+20	+10
Land-3		Gezinnen	laag en midden	50	+10	+5
Land-4		Gezinnen	hoog	295	+55	+70
Land-5		A&S 35 – 55 jaar	laag	30	+10	+10
Land-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	70	+20	+25
Land-7		A&S 55 – 75 jaar	laag	130	-10	-20
Land-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	125	+0	+0
Land-9		A&S 75 jaar+	laag	150	+20	+25
Land-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	75	+15	+30
Totaal				27.454	+1.215	+1.105

Bron: Primos (2023), LMW (2021), bewerking Stec Groep (2023).

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

We gebruiken de verwachte doelgroepenontwikkeling en de bestaande woningvoorraad van de gemeente Den Helder om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hierin berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt van de gemeente Den Helder welke typen woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot zullen ontstaan. We houden hierbij rekening met de verhuiscapaciteit, woonvoorkeuren en verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de gemeente Den Helder zullen wonen. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête uit 2021 en CBS microdata van de gemeente Den Helder. In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoeftte aan woningen op basis van doorstroming op de woningmarkt

Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen gebruiken we ons eigen Stec-Doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 20 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd inkomen en woonmilieu. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente.

Door confrontatie van huidige woonsituatie met woonwensen en verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van de doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuiscapaciteit (hoe vaak verhuizen gemiddeld gezien doelgroepen?), kwalitatieve woonvoorkeuren (waar wensen doelgroepen te wonen bij huishoudensgroei/doorstroming?) en daadwerkelijk verhuisgedrag (waar verhuisden doelgroepen in het verleden heen bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in Den Helder

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Den Helder. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2018 tot en met 2022.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in dit onderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. We dempen zo de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens wanneer de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, dan waar in eerste instantie vanuit hun woonwens de voorkeur naar uitgaat.

Let op: het gearceerde gedeelte in onderstaande figuren is altijd positief, dat betekent dat een gearceerd gedeelte afneemt indien er sprake is van een overschot en toeneemt indien er sprake is van een tekort.

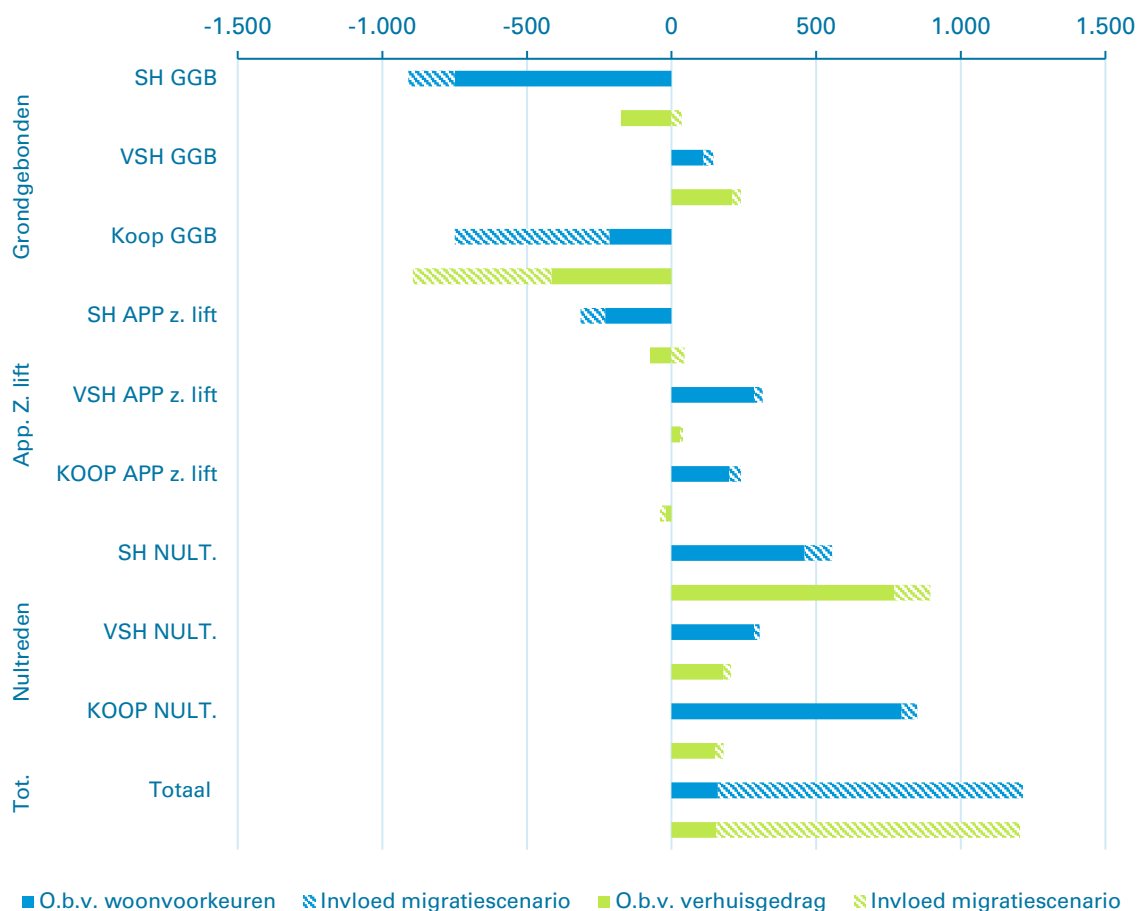
Overschotten in grondgebonden segment, maar sterk beperkt bij instroom nieuwe huishoudens

Allereerst brengen we de kwalitatieve woningbehoefte in beeld naar negen combinaties van eigendom (sociale huur, vrijesectorhuur en koop) en woningtype (regulier grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden). In onderstaande figuren tonen we de uitkomst voor de gemeente Den Helder voor de periode tot en met 2030 en tot en met 2040.

Op basis van het **basisscenario** zien we dat op basis van de woonvoorkeuren met name een vraag ontstaan naar nultredenwoningen in zowel het koopsegment als het sociale huursegment. Voor beide perioden is dit het geval. Op basis van actuele verhuisbewegingen zien we wel verschillen. De vraag naar nultredenwoningen in het sociale huursegment is fors hoger en de vraag naar nultredenwoningen in het koopsegment valt beduidend lager uit. Dit komt mogelijk doordat er op dit moment nog relatief weinig aanbod is aan nultredenwoningen in het koopsegment, terwijl met name corporaties juist al vaak dit type woning aanbieden.

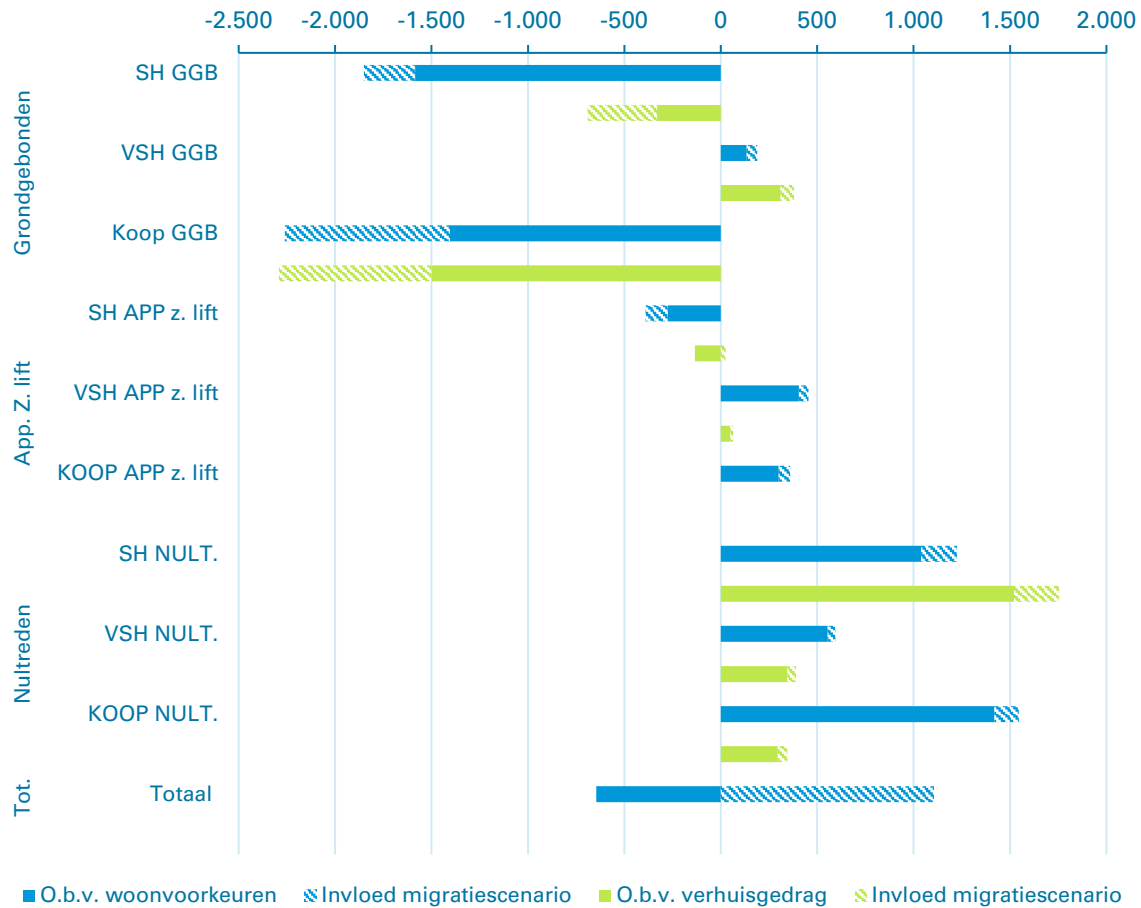
Op basis van het **migratiescenario** ontstaat er beduidend minder overschot aan grondgebonden koopwoningen. Jonge huishoudens, die met name toenemen in het migratiescenario, zijn namelijk vaak op zoek naar dit type woning. De extra toename aan nultredenwoningen is daarentegen juist beperkt. Dit komt doordat het aantal ouderen juist relatief minder sterk toeneemt in het migratiescenario. Beide ontwikkelingen zien we zowel op korte- als lange termijn terug.

Figuur 21: Woningbehoefte op hoofdlijnen tot en met 2030 in de gemeente Den Helder



Bron: Primos (2023), WoON (2021), CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 22: Woningbehoefte op hoofdlijnen tot en met 2040 in de gemeente Den Helder



Bron: Primos (2023), WoON (2021), CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2023).

5. Woonopgaven met ambitiescenario

In de gemeente Den Helder wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen. De woningvoorraad van de gemeente sluit hier dan ook op aan. Zo staan er beduidend meer sociale huurwoningen in de gemeente dan waar landelijk nu via de Woondeal-afspraken naar gestreefd wordt (30%). Om een evenwichtigere samenstelling van de bevolking te creëren, heeft de gemeente Den Helder de ambitie om meer huishoudens met een midden- en hoog inkomen naar Den Helder te trekken. Dit kan bereikt worden door een woningvoorraad mogelijk te maken die aansluit op hun woonwensen. Deels is hiervoor de huidige woningvoorraad al geschikter geworden. Door de sterk gestegen woningprijzen is een groot deel van de koopwoningen nu slechts nog bereikbaar voor huishoudens met een midden- en hoog inkomen. We zien echter ook dat de passende woningvoorraad voor huishoudens met een hoog inkomen nog beperkt is (zie tabel 2).

Dit betekent dat het nieuwbouwprogramma een belangrijke rol speelt in het waarmaken van deze ambitie. Om inzicht te kunnen geven in het hiervoor gewenste nieuwbouwprogramma, hebben we een ambitiescenario ontwikkeld.

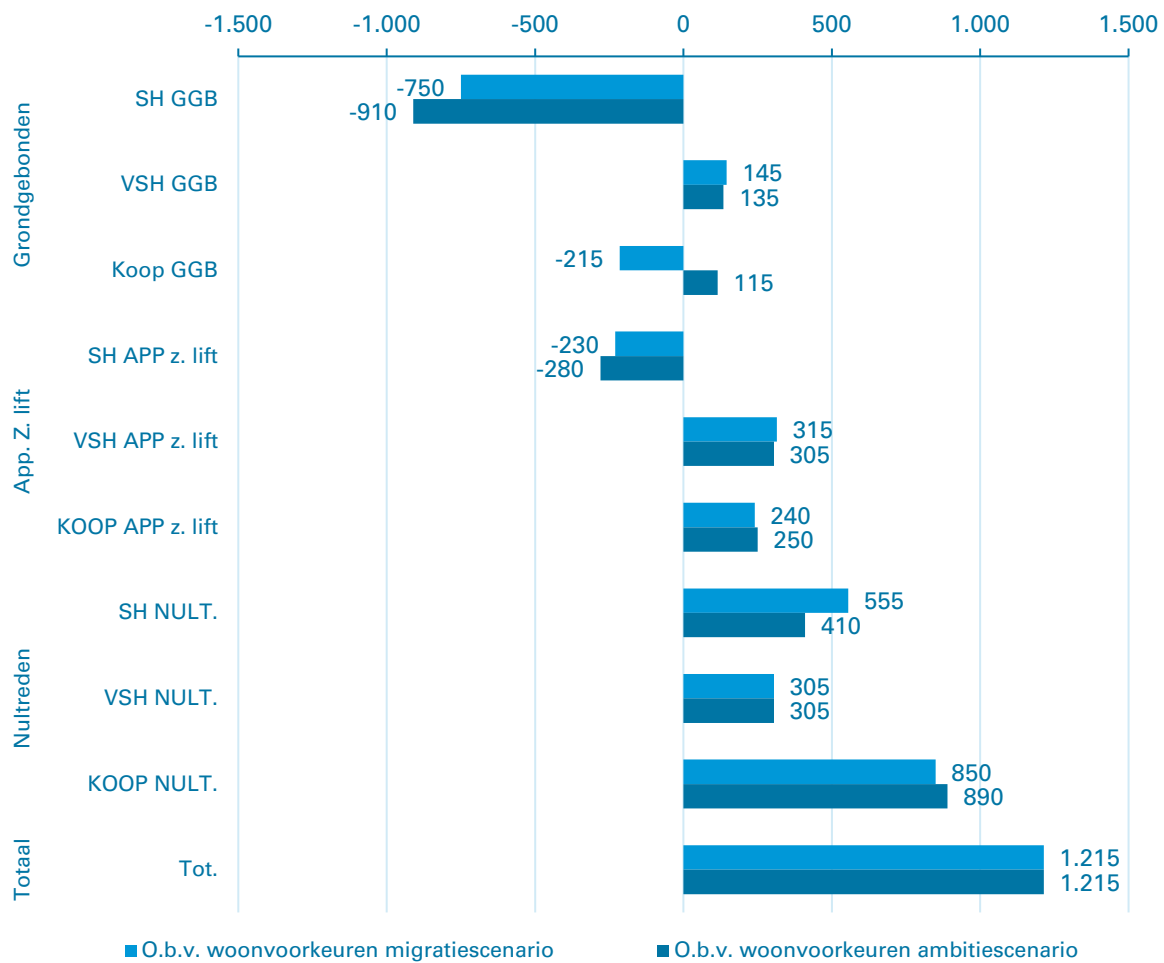
Ambitiescenario met meer midden- en hoge inkomens en waarmaken migratie

Ons ambitiescenario heeft als uitgangspunt dat de gemeente Den Helder wil bewegen richting het landelijk gemiddelde wat betreft haar inkomensverdeling. Op dit moment zien we dat in de gemeente Den Helder 54% van de huishoudens een laag inkomen heeft. In heel Nederland is dit 47%. We rekenen daarom een scenario door waarin het aantal huishoudens met een laag inkomen met 7-procentpunten afneemt tot en met 2040. Wanneer dit werkelijkheid wordt heeft Den Helder in 2041 dan dezelfde inkomensverdeling als heel Nederland op dit moment. We verwachten dat migratie noodzakelijk is om deze omslag mogelijk te maken. Om die reden nemen we ook de kwantitatieve huishoudensontwikkeling van het migratiescenario als uitgangspunt.

Verschuiving woningbehoefte van sociale huur- naar koopsegment

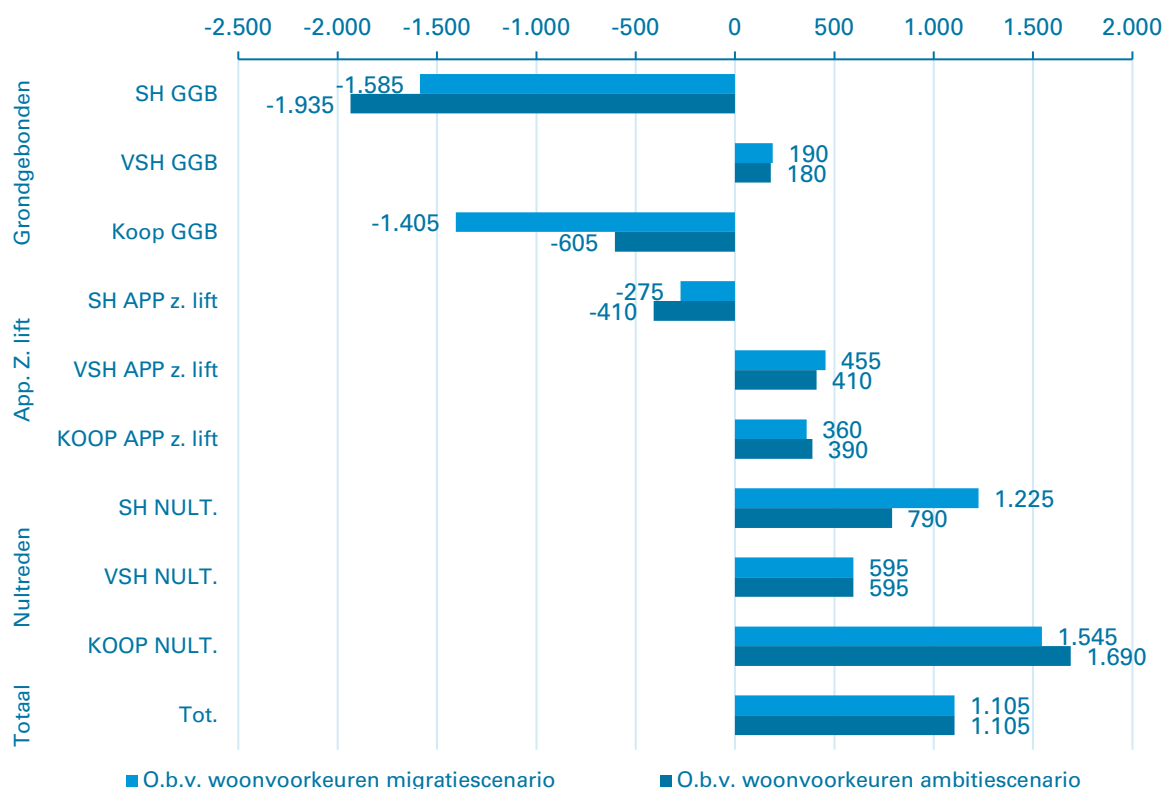
We vergelijken de uitkomsten van het ambitiescenario met de uitkomsten van het migratiescenario zoals we die hiervoor schetsten. Dit doen we vanuit de woonvoorkeuren van huishoudens. Het valt op dat met name de behoefte aan sociale huurwoningen afneemt en dat er juist meer behoefte ontstaat aan koopwoningen. Dit geldt voor alle woningtypen, maar de grootste verschuiving is te zien in het grondgebonden segment. Dit komt doordat met name jonge huishoudens met een midden- of hoog inkomen verhuizen. Zij wonen het liefst in een grondgebonden woning. Deze trend zet zich ook op de lange termijn door. Wel zien we dat de behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen, die volgens het ambitiescenario ontstaat, op termijn weer omslaat in een overschot. Dit wordt veroorzaakt door de vergrijzing die verder doorzet. Deze vergrijzing zorgt wel voor een toenemende vraag naar nultredenwoningen in het koopsegment.

Figuur 23: Woningbehoefte ambitie scenario in vergelijking met migratiescenario tot en met 2040



Bron: Primos (2023), WoON (2021), CBS Microdata (2023, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 24: Woningbehoefte ambitiescenario in vergelijking met migratiescenario tot en met 2040



Bron: Primos (2023), WoON (2021), bewerking Stec Groep (2023).

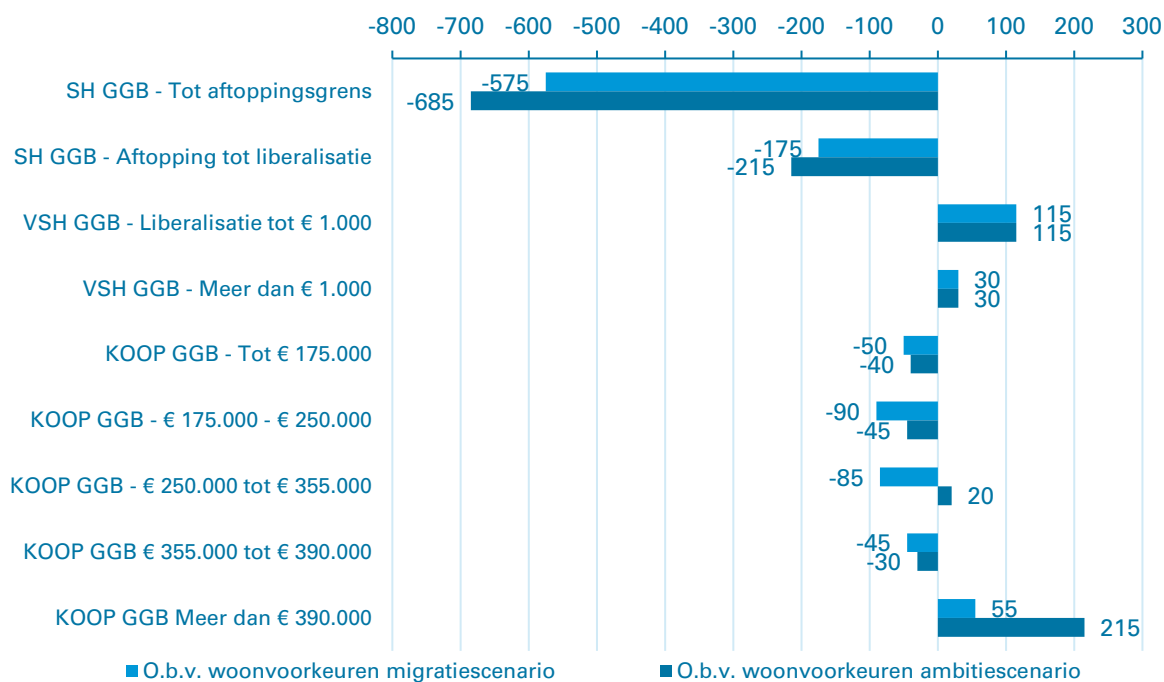
Ambitiescenario leidt tot beduidend meer vraag naar dure grondgebonden koopwoningen

Huishoudens met een midden- of hoog inkomen zijn voornamelijk op zoek naar grondgebonden koopwoningen (zie figuur 22). De huidige koopwoningvoorraad van Den Helder bestaat voornamelijk uit goedkope woningtypen. Om aan te sluiten op de woonwensen van met name hoge inkomens zien we in het ambitiescenario een behoefte ontstaan aan reguliere grondgebonden koopwoningen met een prijs boven de nieuwe betaalbaarheidsgrens (€ 390.000). Ook naar goedkopere koopprijsklassen zien we echter een behoefte ontstaan. Met name aan grondgebonden sociale huurwoningen ontstaat een groot overschot. Dit komt enerzijds door het lagere aandeel huishoudens met een laag inkomen, maar ook de vergrijzing speelt een rol.

Minder invloed van ambitiescenario op behoefte aan nultredenwoningen

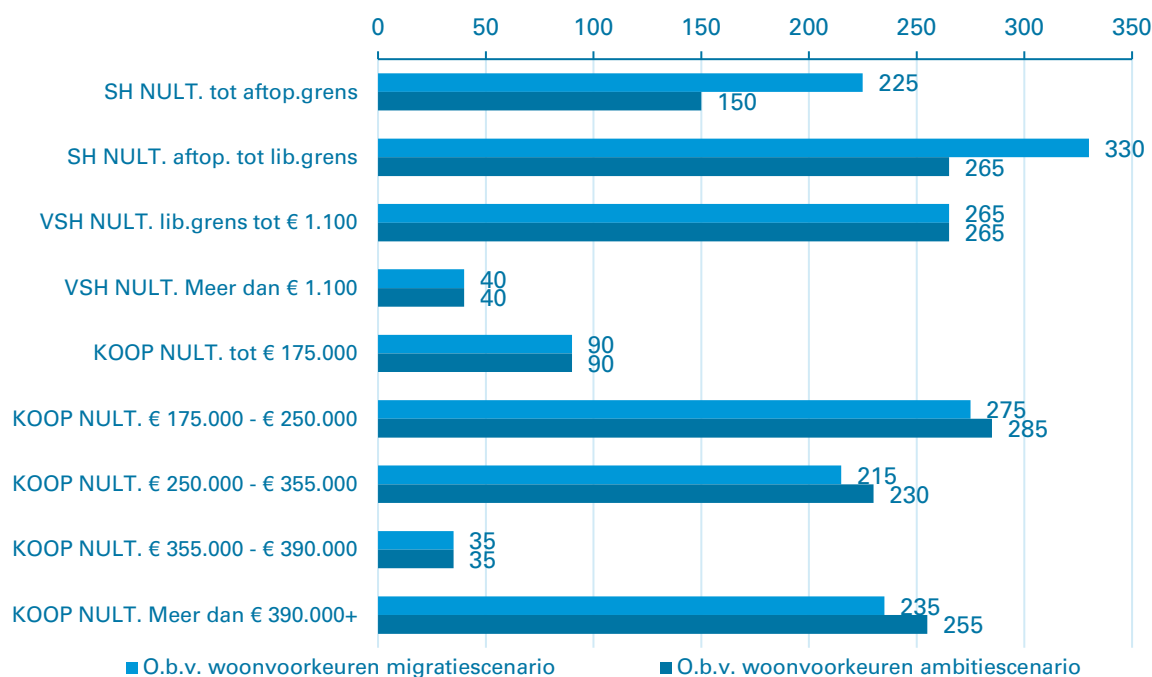
In het figuur hieronder zien we dat het ambitiescenario minder invloed heeft op het nultredensegment. Dit komt doordat oudere huishoudens minder vaak verhuizen en ook minder vaak over grotere afstand (van buiten de gemeente). Met name jonge huishoudens kunnen dus aangetrokken worden met een voor hen aantrekkelijk nieuwbouwaanbod. Wel zien we lichte verschuivingen ook in het nultredensegment terug. Zo is er minder vraag naar nultredenwoningen in het sociale huursegment en meer vraag naar deze woningen in het koopsegment.

Figuur 25: Grondgebonden woningbehoefte ambitie scenario in vergelijking met migratiescenario tot en met 2030



Bron: Primos (2023), WoON (2021), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 26: Nultreden woningbehoefte ambitie scenario in vergelijking met migratiescenario tot en met 2030



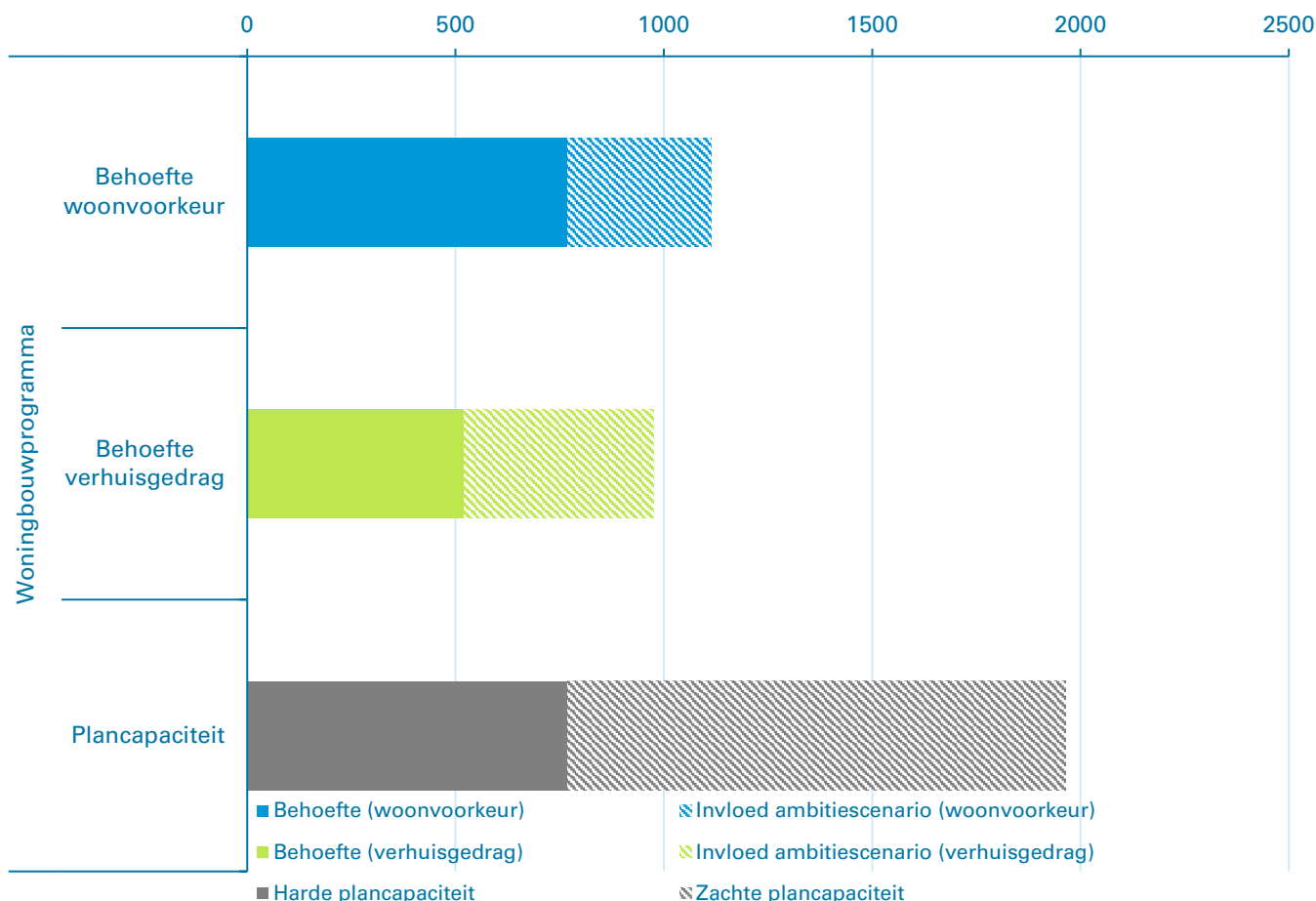
Bron: Primos (2023), WoON (2021), bewerking Stec Groep (2023).

Confrontatie met plancapaciteit

We hebben het huidige planaanbod geconfronteerd met de hiervoor geschetste woningbehoefte. We doen dit om in beeld te brengen in hoeverre de regio wat betreft nieuwbouwprogramma al voldoet aan de verwachte woonopgaven.

In de periode tot en met 2040 zien we een behoefte aan circa +1.115 woningen in de gemeente Den Helder op basis van het ambitiescenario. We zien tegelijkertijd dat de gemeente plannen heeft voor het netto toevoegen van 1.963 woningen. Een groot deel van deze plannen bevindt zich nog wel in de ‘zachte’ planfase. Dit houdt in dat de plannen nog niet zijn vastgesteld en mogelijk nog aanpassingen verricht worden aan de kwantiteit of kwaliteit. Wij adviseren doorgaans om circa 130% van de behoefte op te nemen in de planvoorraad, zo houd u rekening met eventuele uitval of vertraging. Voor Den Helder geldt dat er een percentage van circa 175% van de behoefte is opgenomen. Dit lijkt op het eerste gezicht fors, maar is in de praktijk in lijn met de ambities van de stad. Zoals eerder benoemd zien we dat de planvoorraad in Den Helder voor meer dan de helft (61%) bestaat uit zachte plannen. Een grote planvoorraad is dan juist gunstig voor het bevorderen van de woningbouw in de gemeente.

Figuur 27: Confrontatie woningbehoefte ambitiescenario met plancapaciteit



Bron: Primos (2023), WoON (2021), Gemeente Den Helder (2024), bewerking Stec Groep (2024).

Colofon

Datum: 4 september 2024

Projectnummer: 23.077

Opdrachtgever: Gemeente Den Helder

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Esther Geuting, Erik de Leve, Job Wevers & Saïd Ibrahim

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