

Programmeren voor de Vitaliteit van Den Helder:

Woningbehoefte, scenario's, effecten

Esther Geuting
Oktober 2024



Even voorstellen

- Stec Groep: advies, onderzoek en strategie over wonen, werken en winkelen
- We helpen onze klanten keuzes te maken voor een bloeiende toekomst van steden en dorpen
- Oog voor zorgvuldig ruimtegebruik en de impact daarvan op leefomgeving, maatschappij en economie
- Werkvelden: wonen (en zorg), bedrijventerreinen, retail, kantoren, grond en gebiedsontwikkeling
- Klanten: gemeenten, regio's, provincies, ministeries, woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers
- 40 medewerkers: geografen en planologen
- Kantoor in Arnhem met werkgebied heel Nederland

Uw vraag: 'hoe een gemiddelde gemeente te worden'

- Verantwoord stappen zetten richting een situatie van maximaal circa 30% - 30%- 40% (goedkoop-middelduur -dure woningen.)
- In lijn met Rijksprogramma's en Wvrv, en het uitvoeringsprogramma Helden perspectief.
- Verkenning en onderbouwde inschatting ombuiging
- Wat de effecten daarvan zijn (effectenstudie)
- Hoe dit te bereiken

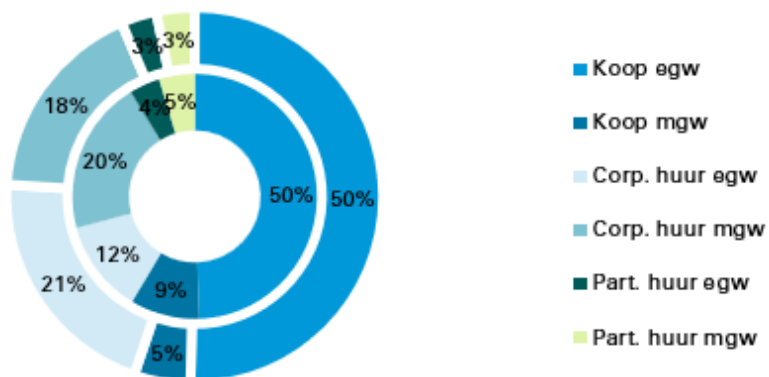
Stappen



Bestaande voorraad

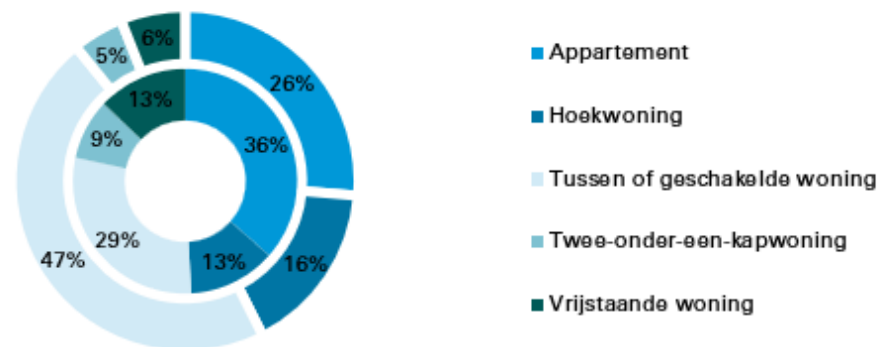
Startpunt: woningvoorraad:

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.

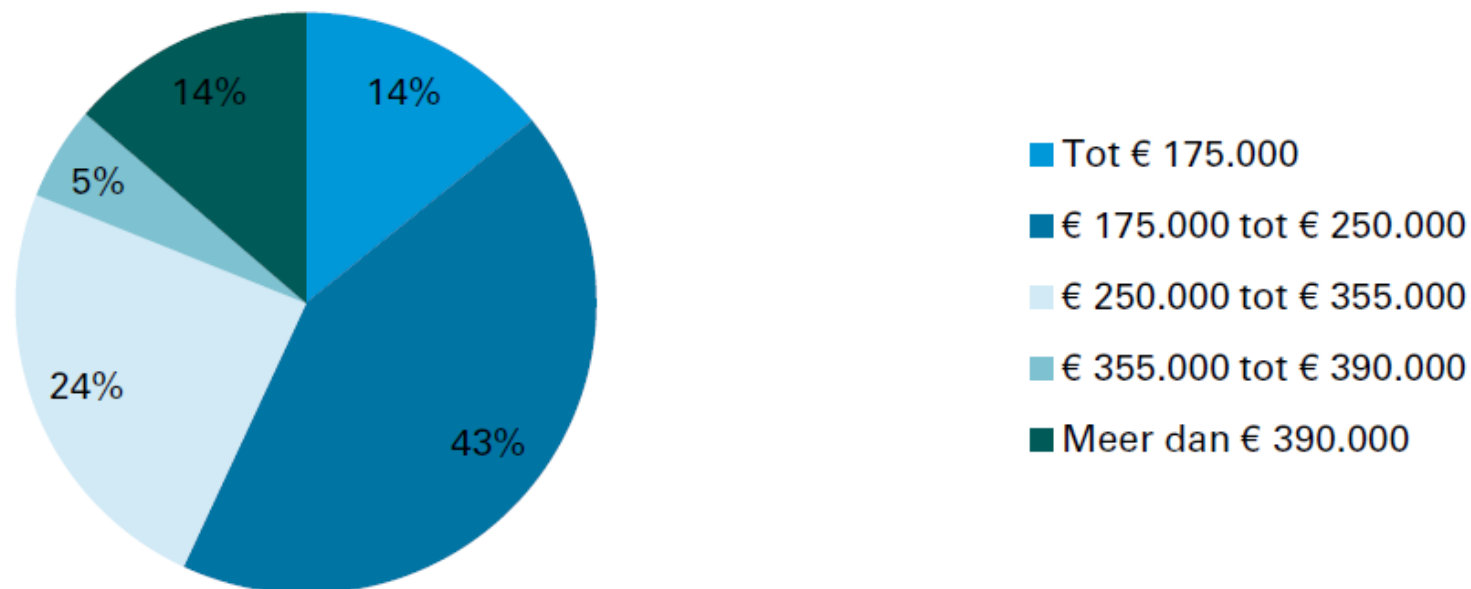
Figuur 4: Woningvoorraad naar woningtype in Den Helder (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring)



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

Veel woningen zijn betaalbaar (en dat is uniek!)

Figuur 2: Koopwoningen naar prijsklassen in Den Helder



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

In vergelijking tot de regio en Nederland meer lage inkomens en minder midden en hoge inkomens

Tabel 1: Huishoudens naar inkomensgroep

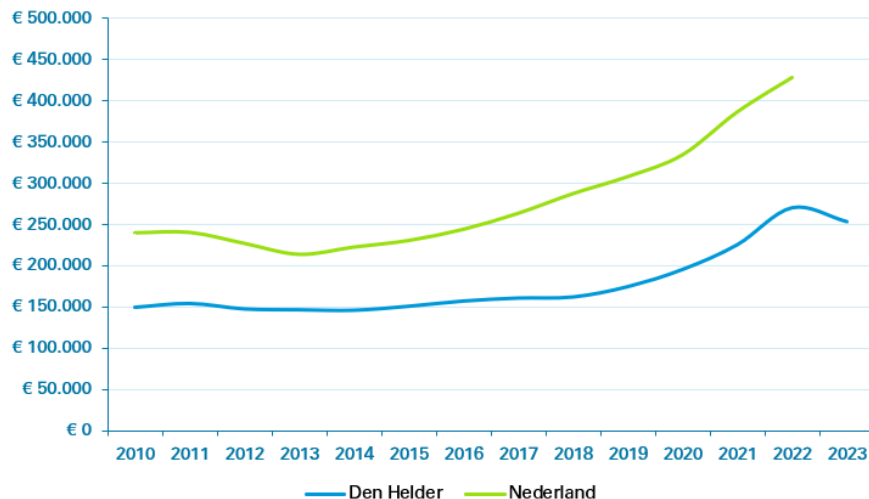
Inkomensgroep	Gemeente Den Helder	Kop van Noord-Holland	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	7.950 (28,9%)	44.495 (26%)	2.493.835 (31%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	7.005 (25,4%)	37.175 (22%)	1.291.400 (16%)
Middeninkomens (€ 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).

Woningvoorraad fors meer betaalbaar

Prijzen zijn lager, en in vergelijking tot inkomens is voorraad goedkoop

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.

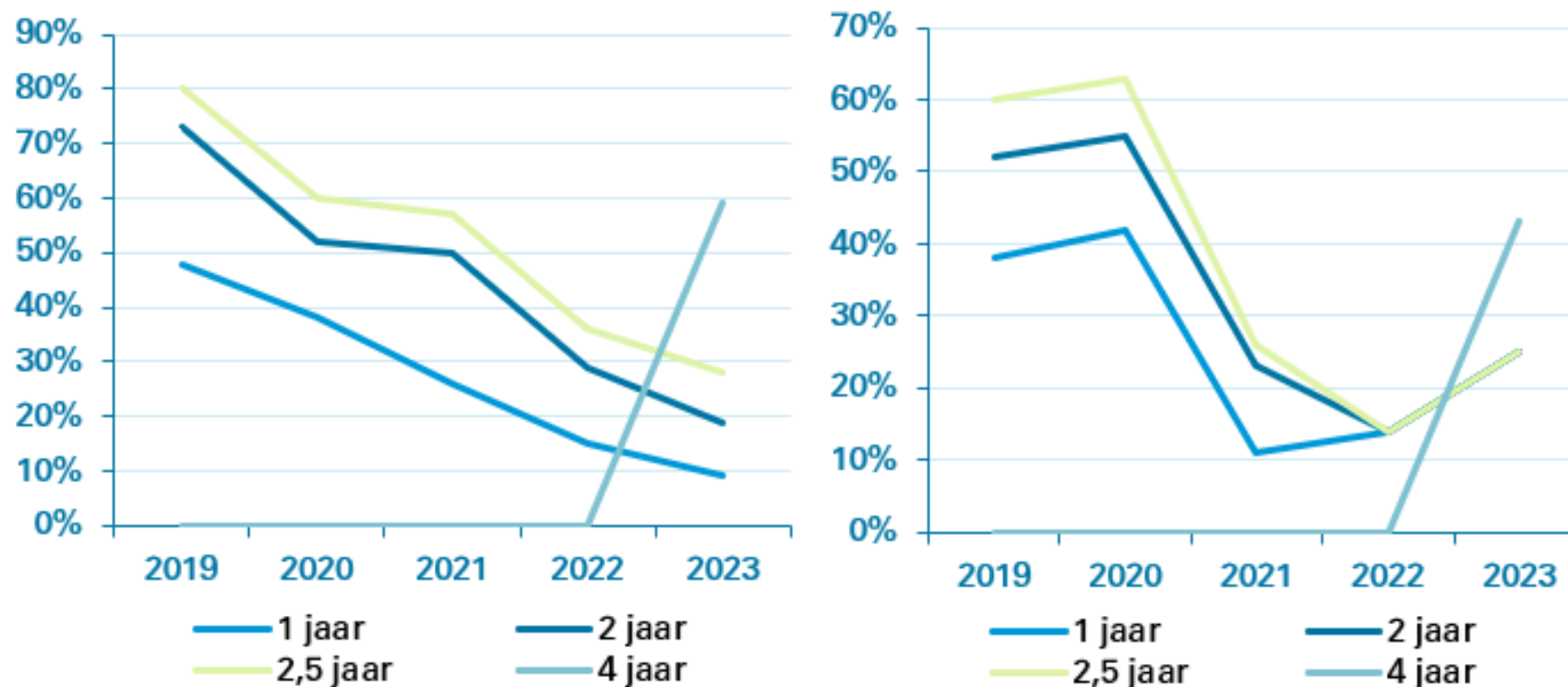
Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Den Helder

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal hh '23	Passende huurwoningen*	Passende koopwoningen	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.

Wachttijd neemt ook in Den Helder toe

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

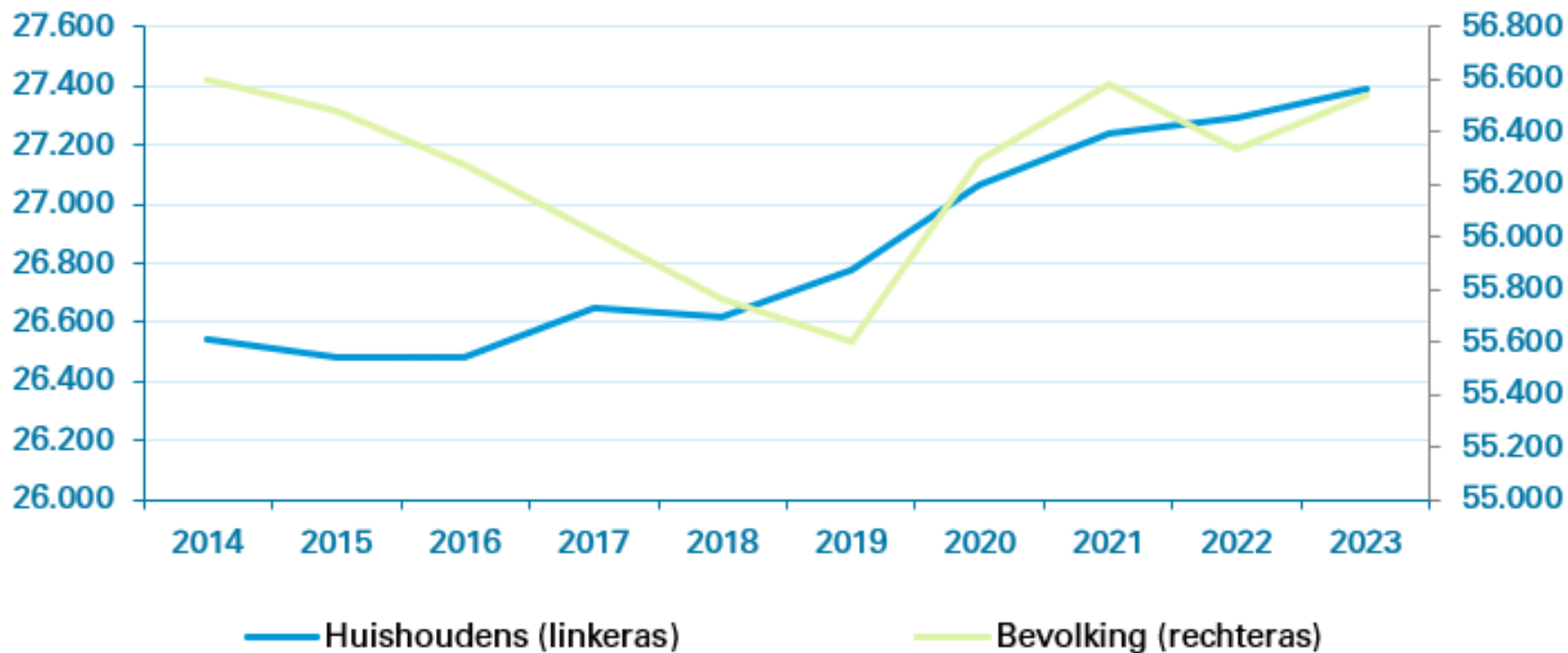


Bron: Woningcorporaties Den Helder (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Demografie

Huishoudensontwikkeling nam toe

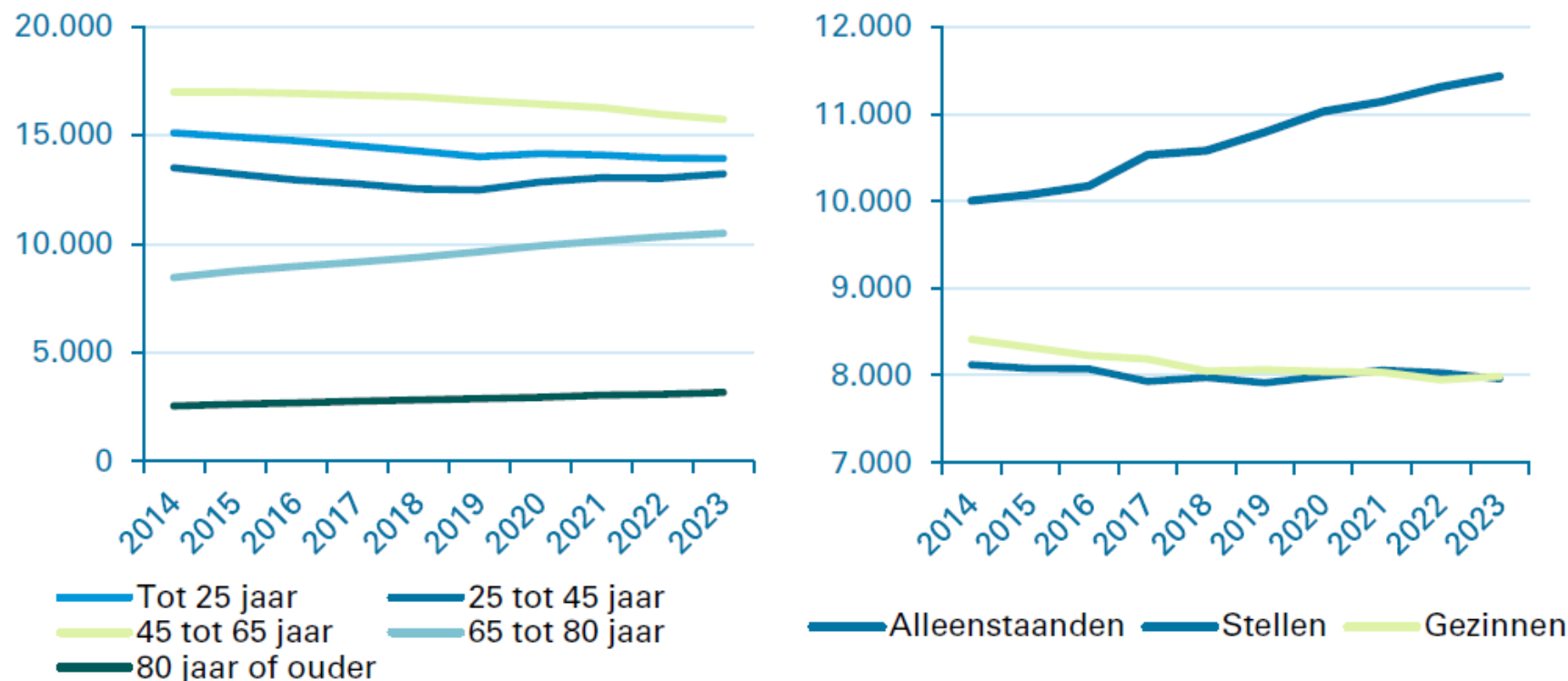
Figuur 9: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Den Helder, 2014-2023



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

Aantal ouderen en éénpersoonshuishoudens neemt toe

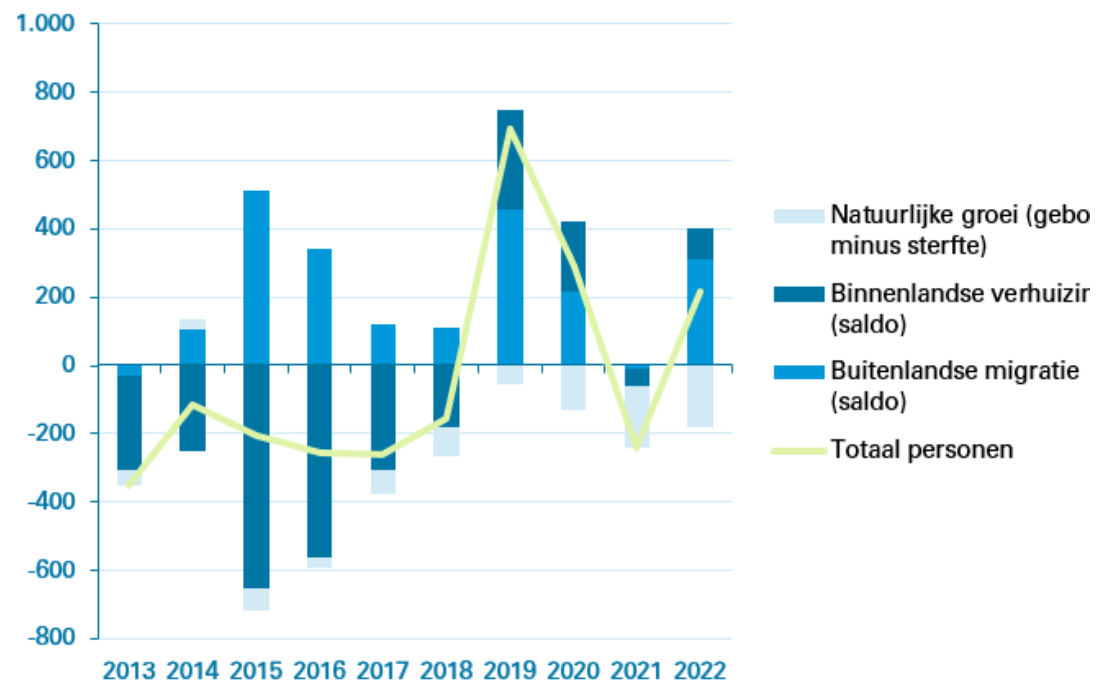
Figuur 11: Inwonersontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Den Helder, 2014-2023



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

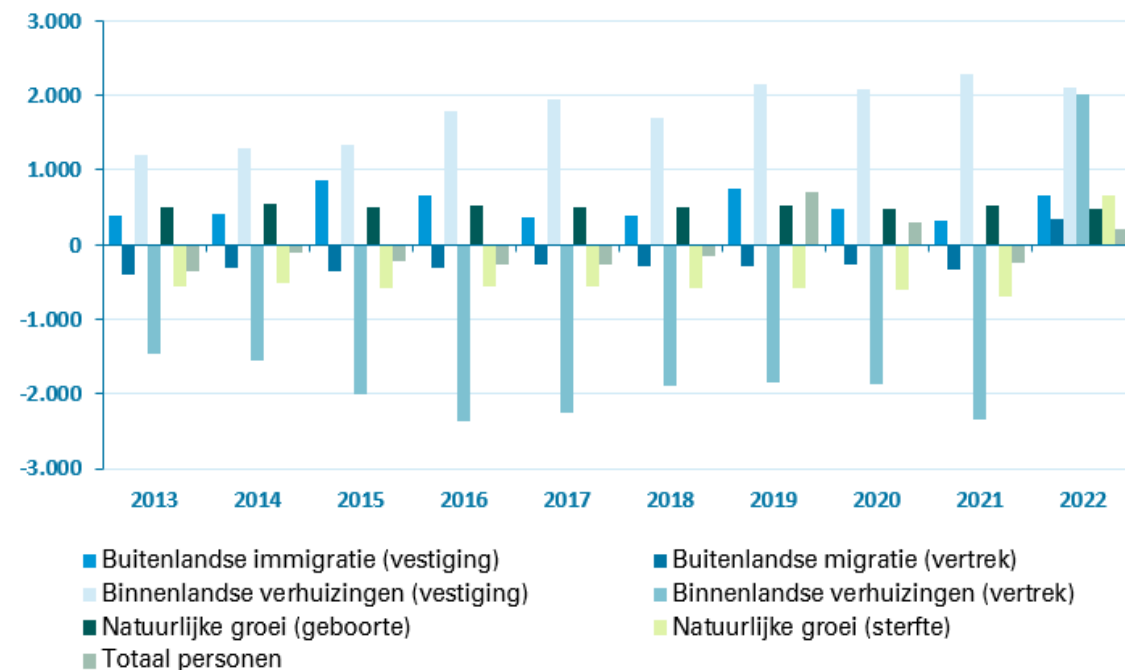
Natuurlijke bevolkingsgroei neemt af, migratie neemt toe

Figuur 11: Ontwikkeling aantal personen per jaar in de gemeente Den Helder, 2013-2022



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

Figuur 12: 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).

Naar Den Helder verhuizen veel jongeren (binnenlands)!

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.

Naar Den Helder verhuizen veel jongeren (buitenlands)!

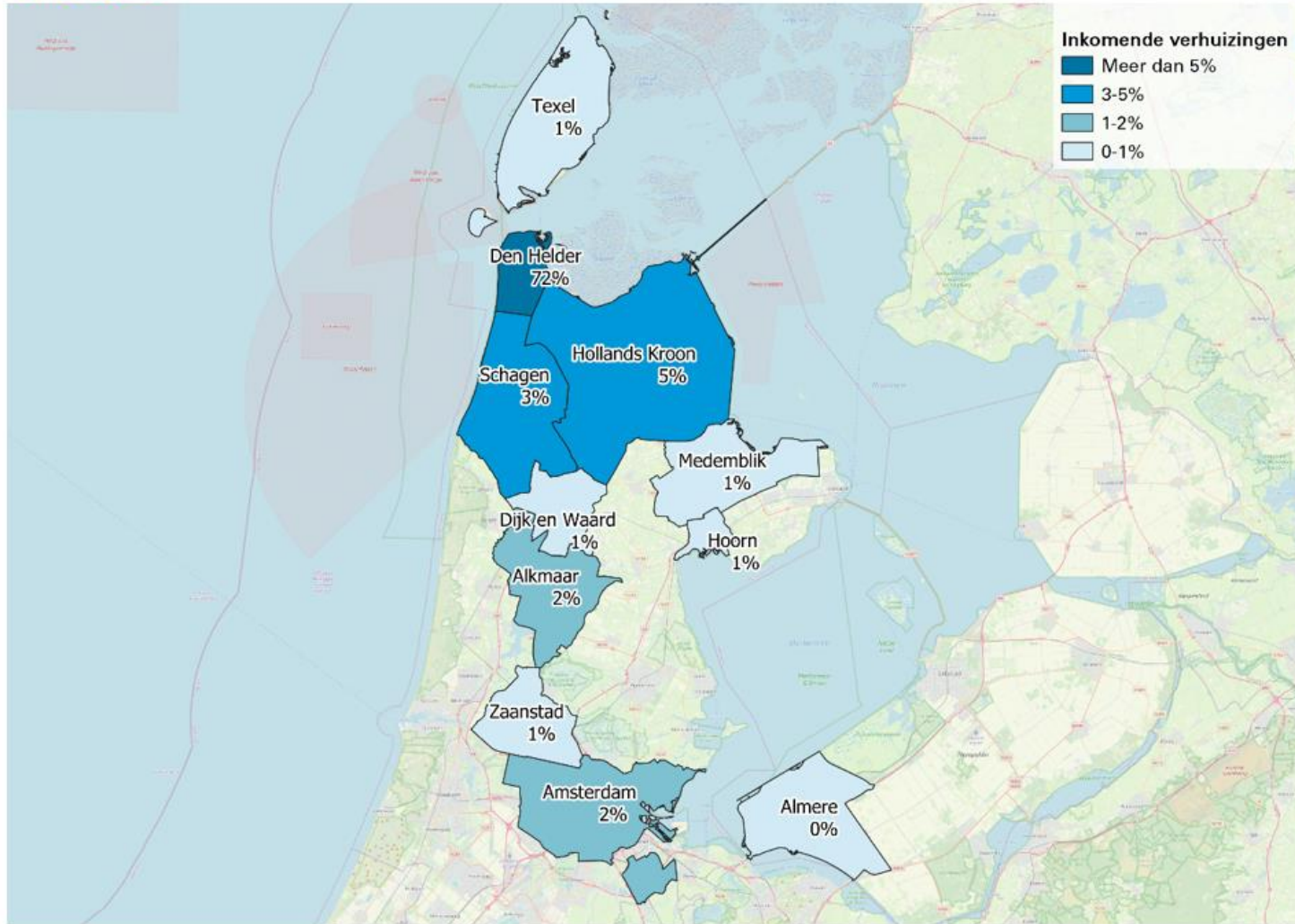
Tabel 8: Inkomende verhuizingen (buitenlands) per doelgroep, periode 2018-2022

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.

Hoog aandeel interne verhuizingen

Figuur 15: Top herkomstgemeenten verhuisde personen naar Den Helder, periode 2018-2022



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

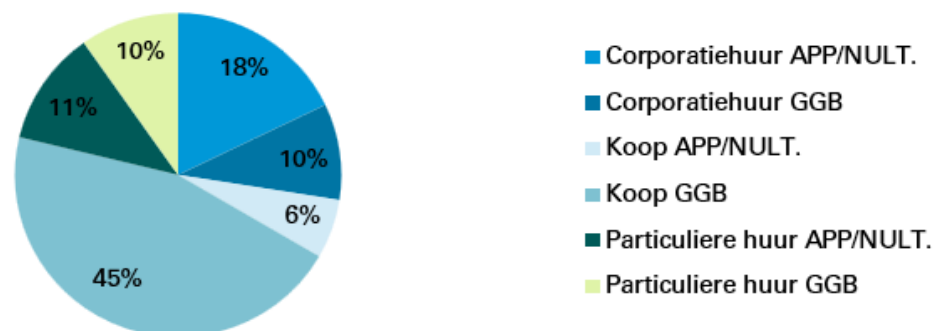
Inkomende verhuizers: hebben overwegend tweekoppig karakter

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.

Figuur 14: Inkomende verhuizingen (binnenlands) naar woningtype/eigendom, 2018-2022



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



Op termijn stabilisatie/daling

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%
Het Koegras	70	+179	+263%	+195	+287%
Duinzoom	170	0	0%	-6	-4%
Julianadorp	6.160	+103	+2%	68	+1%

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



Groei komt van migratie

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%
Het Koegras	70	+180	+267%	+200	+296%
Duinzoom	170	+5	+2%	0	0%
Julianadorp	6.160	+210	+3%	+330	+5%

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



Migratie plus inlopen tekort

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).

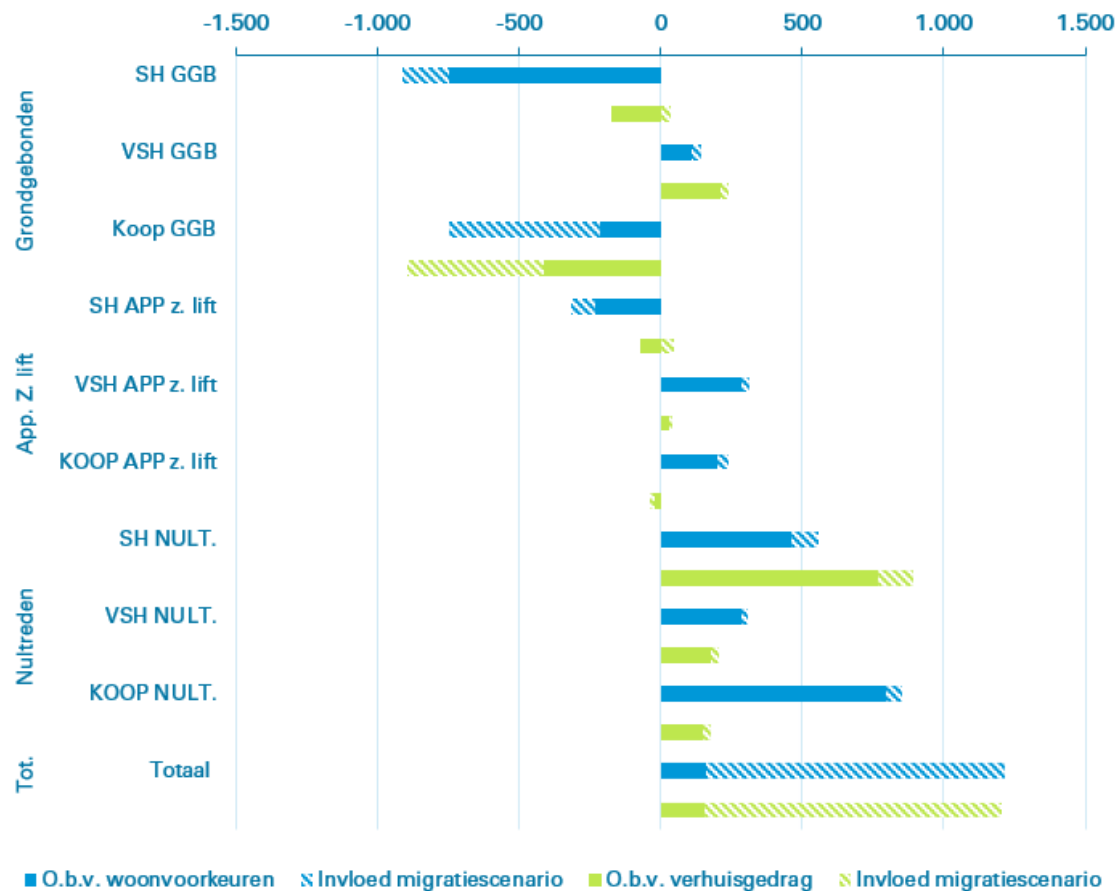
Tabel 17: Verwachte huishoudensontwikkeling per wijk, inclusief migratietrend en inlopen woningtekort

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%
Het Koegras	70	+180	+265%	+200	+294%
Duinzoom	170	+5	+3%	+5	+3%
Julianadorp	6.160	+335	+5%	+455	+7%

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

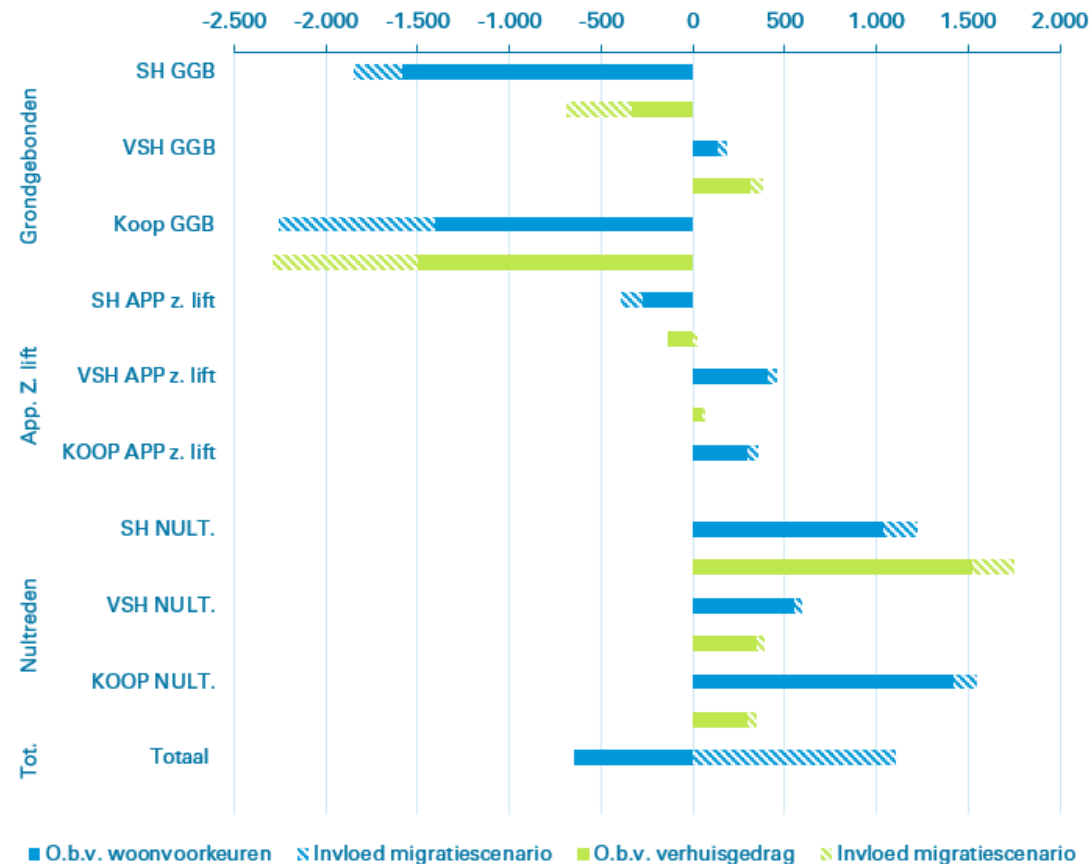
Meer bouwen is opportuun

Figuur 19: 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 20: 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).

Verwachte huishoudensontwikkeling vormt de basis van de effectenstudie

Scenario 1 – Migratiescenario

- De autonome ontwikkeling zit op -630 huishoudens t/m 2040.
- Volgens de huishoudensontwikkeling komen er in dit scenario +550 huishoudens bij.
- Het alternatieve scenario komt bovenop het nulscenario.
- De totale opgave in de effectenstudie is dan $630 + 550 = \mathbf{1.180}$ huishoudens erbij.
- De potentiële woningen in dit scenario hebben een gemiddelde WOZ-waarde van € 400.000

Scenario 2 – Ambitiescenario

- De autonome ontwikkeling zit op -630 huishouden t/m 2040.
- Volgens de huishoudensontwikkeling komen er in dit scenario +1.100 huishoudens bij.
- Het alternatieve scenario komt bovenop het nulscenario.
- De totale opgave in de effectenstudie is dan $630 + 1.100 = \mathbf{1.730}$ huishoudens erbij.
- De potentiële woningen in dit scenario hebben een gemiddelde WOZ-waarde van € 450.000

Effectenstudie

Binnen een effectenstudie wordt het maatschappelijk rendement van een investering bepaald, vergelijkbaar met het financieel rendement van een investering, waarbij ook alle netto niet-financiële kosten en baten van een investering zijn meegenomen.

De effectenstudie mondt uit in een overzicht van effecten die, voor zover mogelijk, in geld uitgedrukt worden. Dit resulteert in een 'effecten-saldo'.

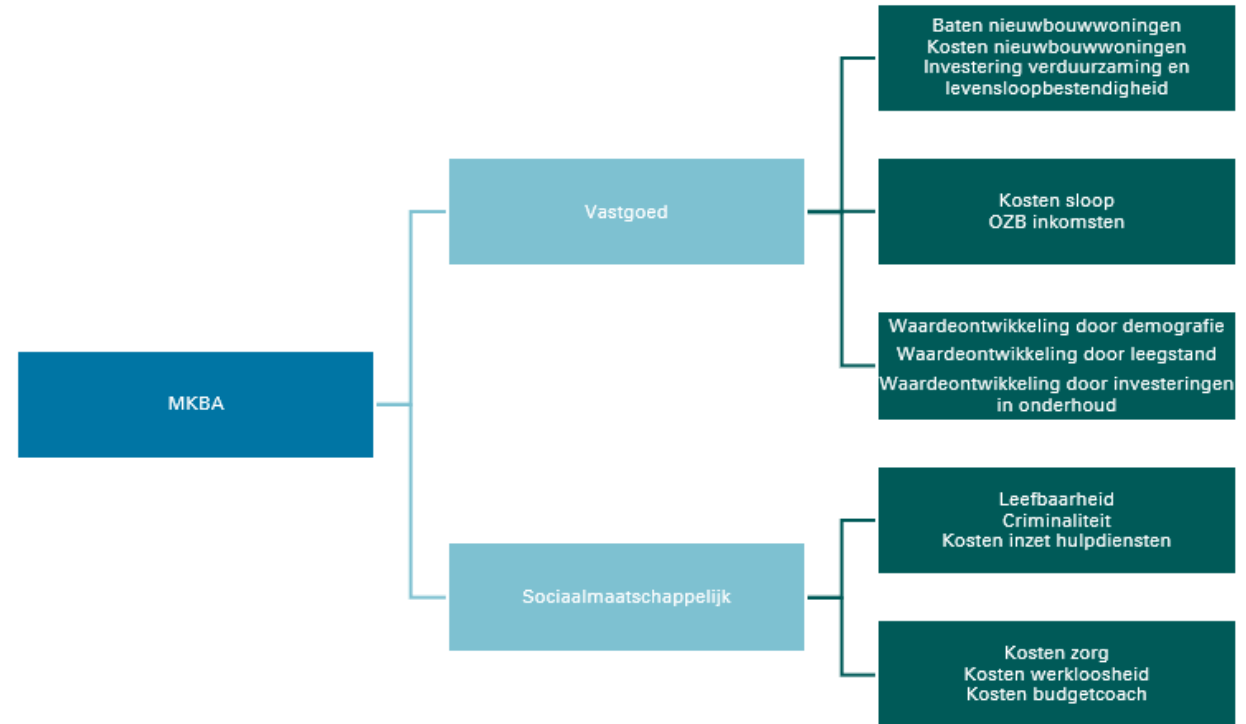
In deze effectenstudie is alleen gebruikgemaakt van nominale bedragen/ berekeningen.

Pijlers, indicatoren, parameters

Figuur 1: Gebruikte pijlers en indicatoren effectenstudie



Figuur 2: Gebruikte indicatoren (en parameters)



Ter illustratie

Maatschappelijke parameters en indicatoren (nominaal, prijspeil 2024)		Vastgoed parameters en indicatoren (nominaal, prijspeil 2024)	
Uitrukken brandweer	€ 678 per keer	Opbrengsten nieuwbouw	Grondwaarde * aantal huur of koopwoningen
Vermogensmisdrijven	€ 714,29 per misdrijf	Kosten sloop	€ 10.000 per woning (162 woningen, Stad binnen de Linie Oost en West)
Zorgbezoek	€ 194,91 per bezoek	Kosten aanpak verduurzaming	€ 8.264,46 per woning (248 woningen)
Behandelingen ziekenhuis	€ 7.796,47 per behandeling	OZB inkomsten	0,10% van de WOZ-waarde van woningen 0,45% van de WOZ-waarde van niet-woningen
Verblijf in ziekenhuis	€ 324,85 per dag	Waarde ontwikkeling koop	Koop daalt met de waardeontwikkelingsfactor * de krimp. In geval van groei hanteren we een gemiddelde stijging van 3% per jaar.
Kosten per budgetcoach	€ 5.760 per jaar	Waarde ontwikkeling huur	Huur daalt niet, stijgt alleen mee met de groei

3 scenario's...

- Nulscenario: autonome ontwikkeling zonder (aanvullende) beleidsmatige ingrepen.
- Migratiescenario: toenemen van de migratiestromen, plus inlopen van het woningtekort.
- Ambitiescenario: migratiescenario plus daar boven op het aantrekken van hogere inkomens naar Den Helder.

**zoveel mogelijk naar
gemiddelde gemeente..**

Nulscenario

Tabel 1: Kosten en baten vastgoed, markt en investeringen in het nulscenario (ex btw)

Pijler 1	Indicator	Effect	Waardering in € (miljoen)
	Opbrengsten nieuwbouw	Grondopbrengsten bij realisatie nieuwbouw, dus de verkoopprijs woningen minus de bouwkosten (en bijkomende kosten)	+ € 58,6
	Kosten sloop	Kosten voor sloop bestaande woningen (inclusief bijvoorbeeld asbestsanering)	-/- € 1,6
	Kosten aanpak verduurzaming bestaande voorraad	Kosten voor aanpak verduurzaming bestaande woningvoorraad op basis van het Volkshuisvestingsfonds	+ € 0
	Waarde ontwikkeling woningvoorraad	Effect waardeontwikkeling door investeringen en/of bevolkingsontwikkelingen en vraag-aanbodverhouding	+ € 8.456,5
	Waarde ontwikkeling maatschappelijke voorraad	Effect waardeontwikkeling door bevolkingsontwikkelingen	+ € 206,7
	OZB inkomsten	Afgeleide van waardeontwikkeling en de gepleegde investering in vastgoed	+ € 144,6
Totaal			+ € 8.864,8

Nulscenario

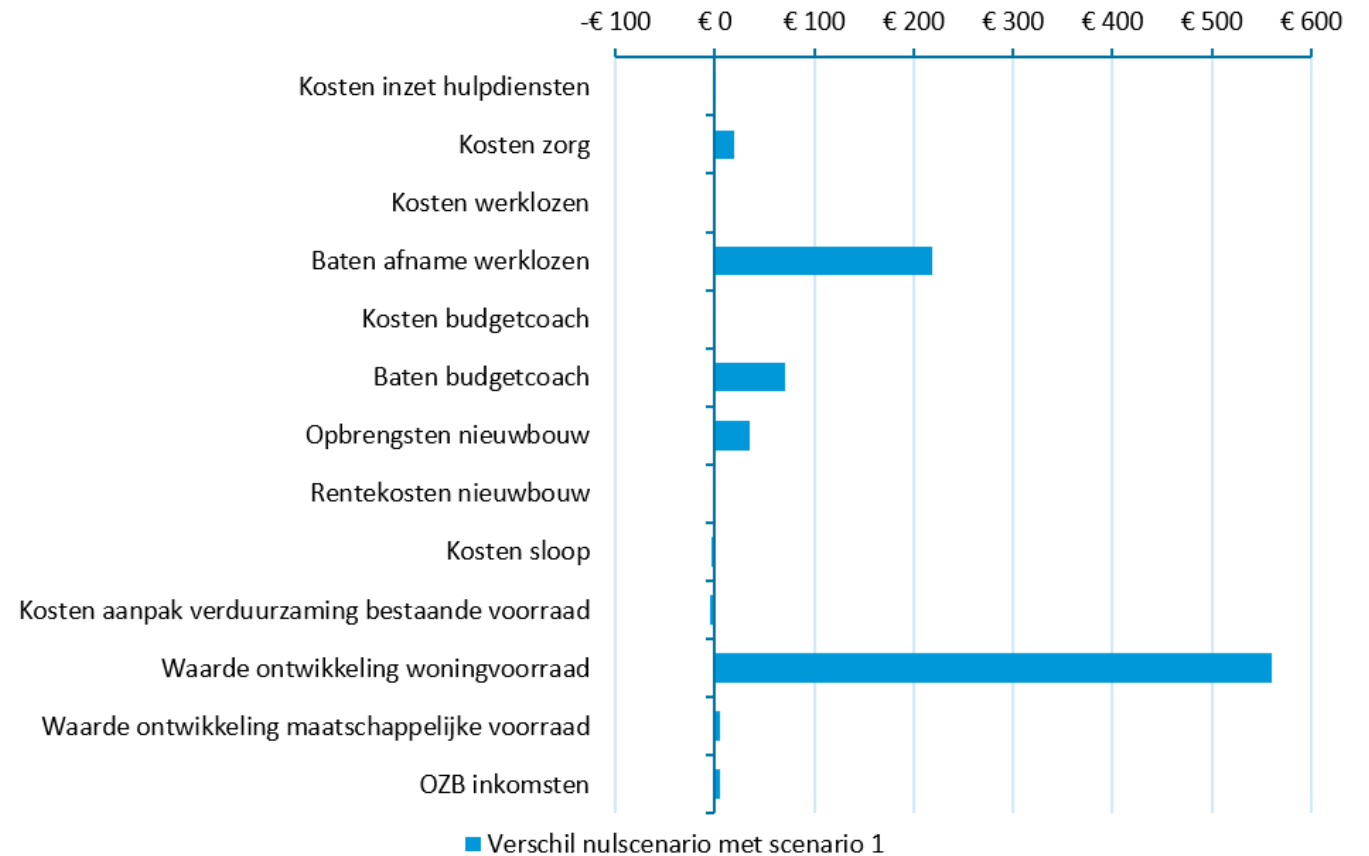
Tabel 2: Kosten en baten sociaalmaatschappelijk, leefbaarheid en veiligheid in het nulscenario (ex btw)



Pijler2	Indicator	Effect	Waardering in € (miljoen)
	Kosten inzet hulpdiensten	Kosten die samenhangen met leefbaarheid en veiligheid in de gemeente	-/- € 16,9
	Kosten zorg	Kosten die samenhangen met leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, afhankelijk van de gemiddelde zorgvraag	-/- € 1.397,8
	Werkloosheid (incl wijzigingen in)	Kosten die samenhangen met sociaaleconomische positie in de gemeente De kosten voor werkloze inwoners zijn (deels) afhankelijk van het aandeel/aantal werkzoekenden en de demografische ontwikkeling	-/- € 2.062,6
	Kosten budgetcoach	Kosten die samenhangen met sociaal economische positie in de buurt	-/- € 747,9
	Baten budgetcoach	Baten die samenhangen met sociaal economische positie in de buurt	+ € 87,8
Totaal			-/- € 4.137,4

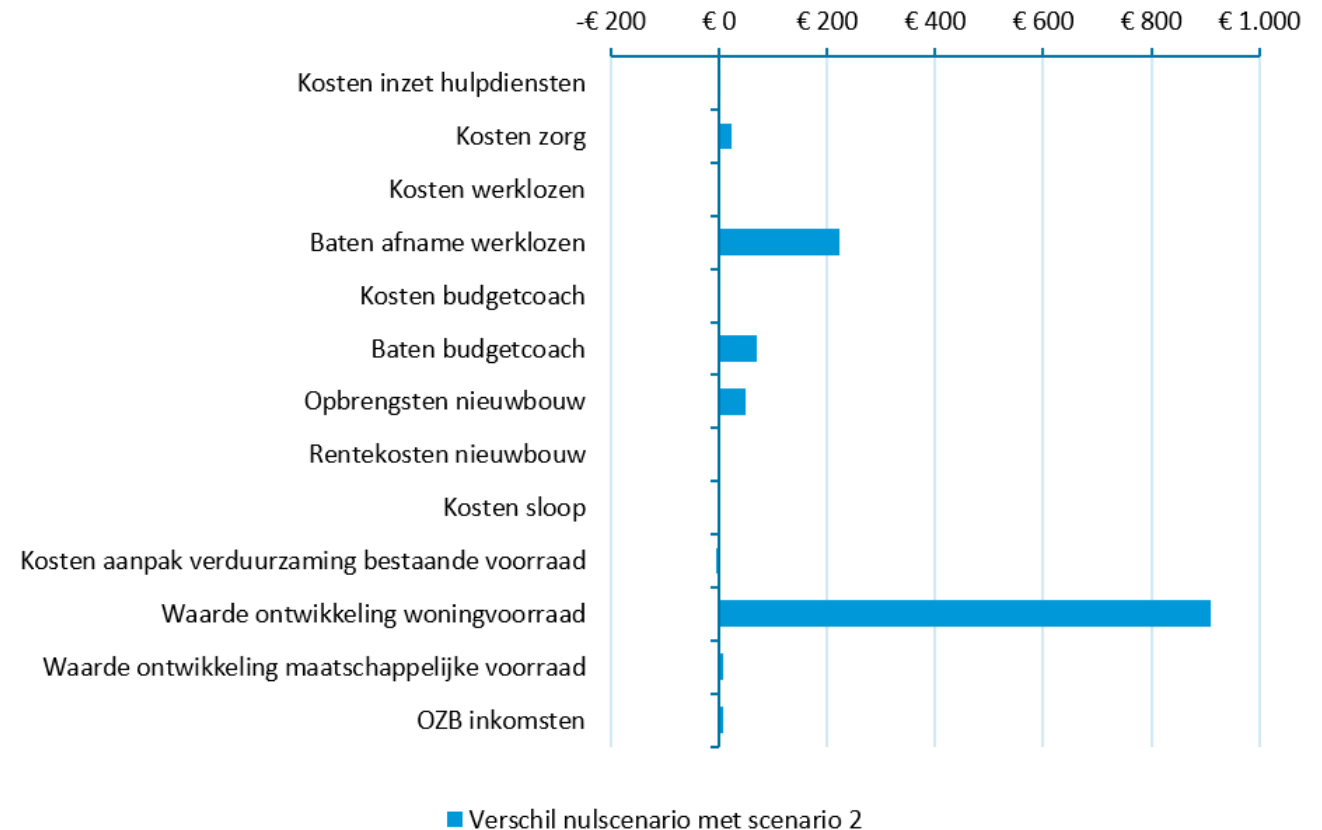
Scenario 1: verbetering € 905 miljoen

Figuur 3: Extra kosten en besparingen ten opzichte van het nulscenario (in € miljoen ex btw)



Scenario 2: verbetering € 1.284 miljoen

Figuur 4: Extra kosten en besparingen ten opzichte van het nulscenario (in € miljoen ex btw)



Naar de uitvoering van een transitiescenario

Basis: al heel goed op weg...

Den Helder

- Nauwe samenwerking
- Binnenstad verbeterd
- Corporatievoorraad aangepakt
- Rotte kiezen aanpakken

Regionaal: De Kop werkt!

- Algeheel: beter resultaat dan verwacht bij start van programma
- Effecten niet persé toe te schrijven aan programma

...en veel pakt u al op!

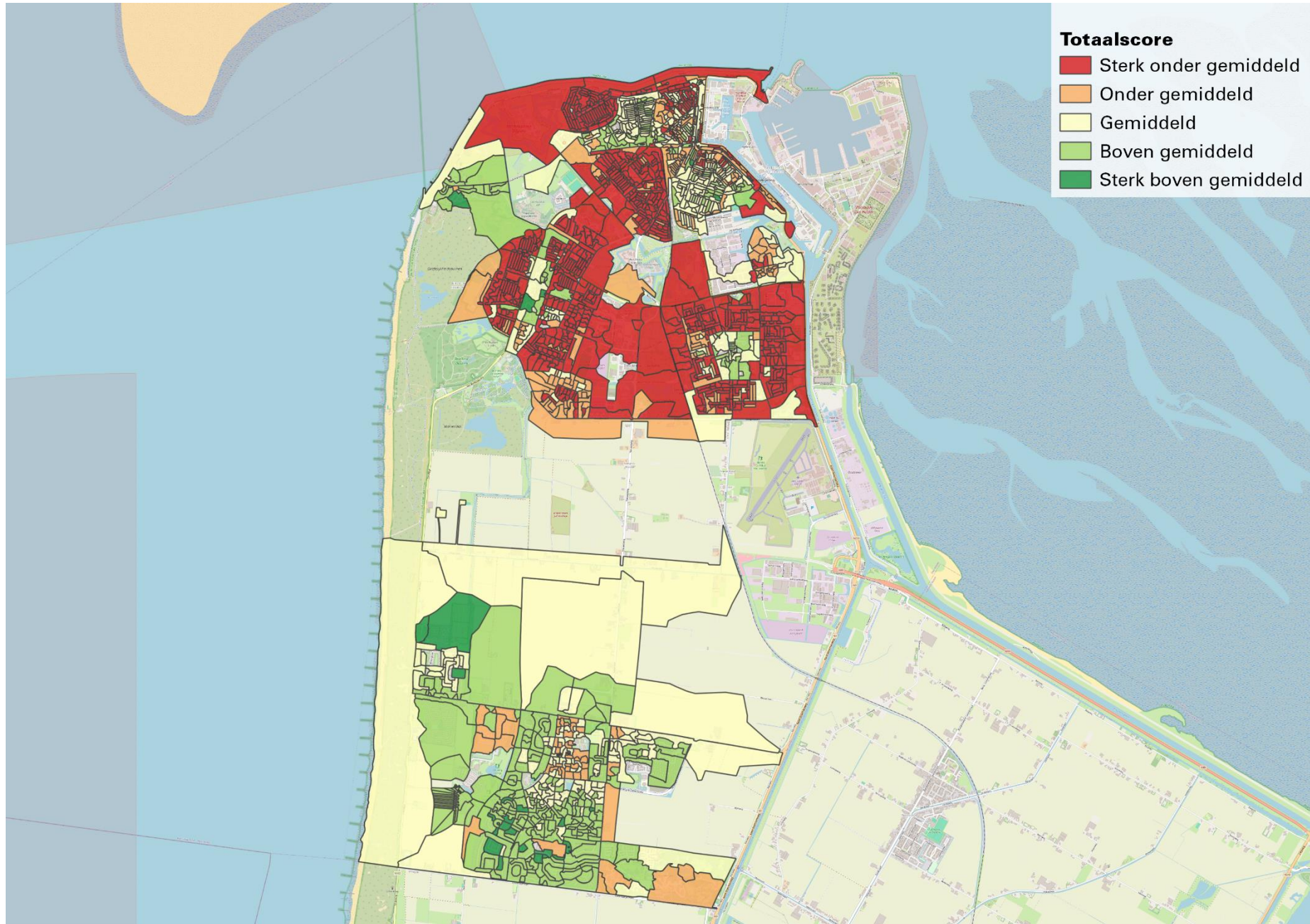


Advies 1: zet maximaal in op versterking van het wonen in het centrum en de aangrenzende wijken

Dit geeft grootste impact op verbetering vestigingsklimaat en aantrekkelijkheid

Nu zijn buurten rondom centrum het meest kwetsbaar

Risico op 'donutcity'-Garreau





Advies 2: werk met nieuwbouw die echt anders is

- Transformatie
- Experimenteer ruimte
- Ieder project echt raak!
- Schrap wat niet past

Afwegingskader voor projecten:

- Gericht op hogere inkomens van buiten regio
- Multiplier effect
- Past het bij beoogd imago?
- Et cetera

Voorbeeld: Almere Duin





Advies 3: zet in op aanpak van de kwetsbare particuliere woningvoorraad

Start aanvraag voor vierde tranche op!
Gericht op kwetsbare particuliere voorraad

Doel: leefbaarheid, veiligheid, diversiteit
verbeteren.

Middel: aanpak fysieke opgaven



Advies 4: saldeer dure en goedkope woningen op stads- en regionaal niveau

Momentum is optimaal:

- Woondeal
- Wet versterking regie volkshuisvesting

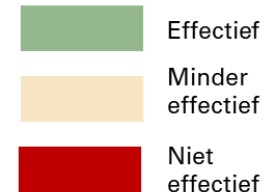
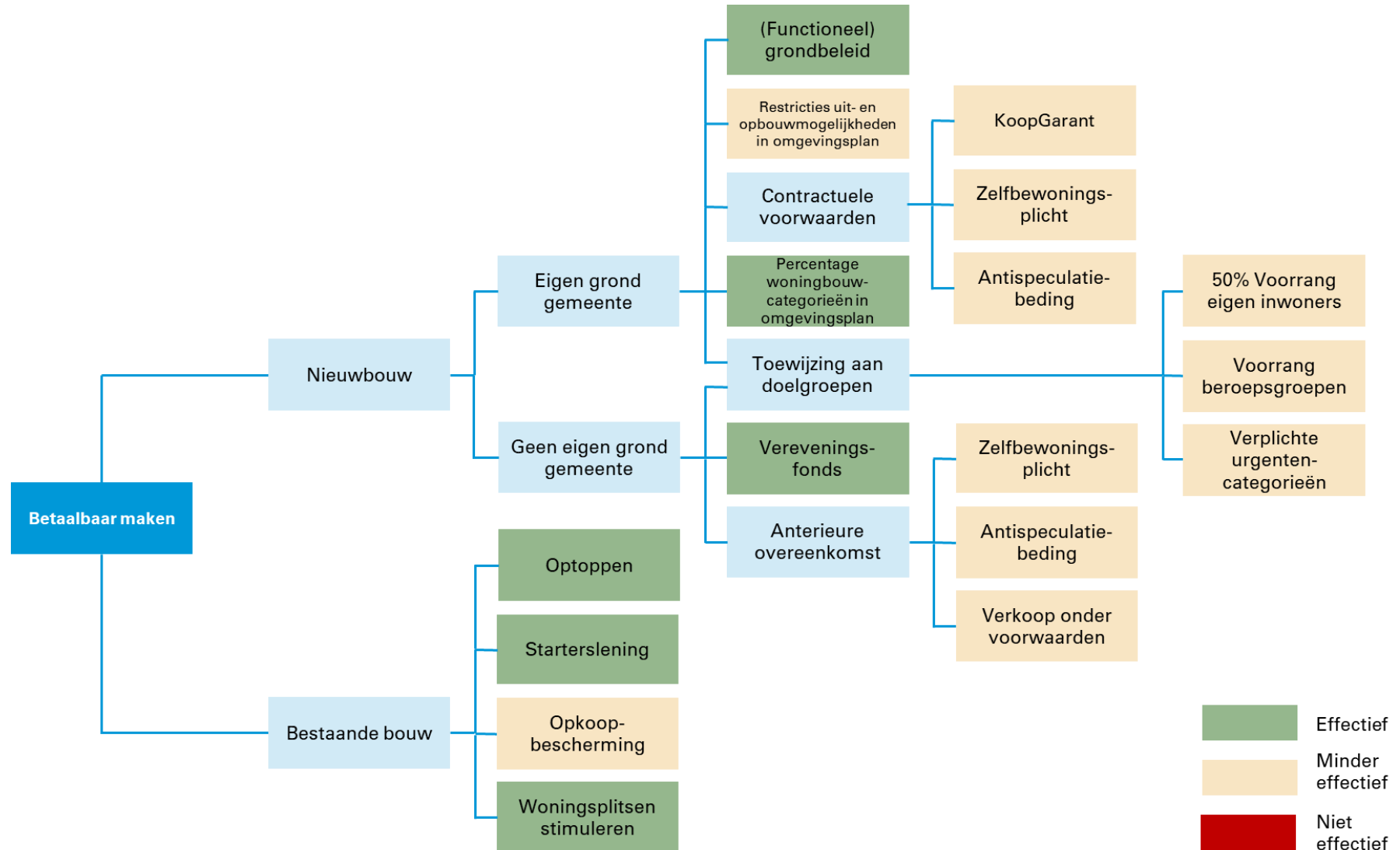




Advies 5: ondersteun uw beleid met passend instrumentarium gericht op een grotere spreiding van kwetsbare huishoudens

Overweging: Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Deze wet geeft een gemeente de mogelijkheid om woningen in kwetsbare wijken toe te wijzen aan relatief welvarende huishoudens.

Regionaal instrumentarium





Advies 6: kies voor een integrale benadering en draai aan de juiste knoppen

- Wonen
- Werken en economische zaken
- Welzijn sport en cultuur
- Beheer en onderhoud



Advies 7: redeneer vanuit wat sterk is en etaleer dit...

- Meer aandacht voor marketing, gericht op instromers *van buiten Den Helder*
- Practice what you preach
- Look&feel
- Wie tref ik? Leefstijl, wat is het dna?

óók voor mensen van buiten Den Helder!



**stec
groep**

Contact opnemen?

Esther Geuting

06-52567965

e.geuting@stec.nl

Saïd Ibrahim

06-58985856

s.ibrahim@stec.nl

www.stec.nl

