

Factsheet Helmond

Factsheet als lokale verdieping op Woonbehoefteonderzoek SGE

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het woonbehoefteonderzoek Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) op gemeenteniveau. De resultaten van het regionale woningbehoefteonderzoek dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Stedelijk Gebied Eindhoven. We benoemen in dit factsheet allereerst de belangrijkste conclusies op gemeenteniveau. Vervolgens zijn op de volgende pagina's de belangrijkste analyses op gemeenteniveau opgenomen die deze conclusies ondersteunen. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op regionaal niveau zijn uitgewerkt in de hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separate notitie. De specifieke woningbehoefte op basis van de vraag naar wonen en zorg en vanuit internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten in de SGE is ook terug te vinden in dit hoofdrapport.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in het hoofdrapport.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Brabantse prognose 2020, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunding en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie hoofdstuk 2 in de hoofdrapportage van het woningbehoefte SGE voor een uitgebreide toelichting.

Opgave 2020-2040 (Stec Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuigeneigdheden en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Dit doen we net als in het hoofdrapport voor twee scenario's: (1) faciliteren doorstroming in de woningmarkt, (2) beperkte doorstroming in de woningmarkt. De cumulatieve 5-jaars opgave geeft daarbij een beeld van hoe de vraag naar woningen door de tijd veranderd. Zie ook hoofdstuk 4 van de hoofdrapportage voor een nadere uitleg.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Helmond

Tot 2040 groei van bijna 8.500 huishoudens

Op basis van de Brabantse prognose 2020 groeit het aantal huishoudens van circa 41.200 huishoudens in 2020 naar circa 49.700 huishoudens in 2040. Een groei van ruim 8.500 huishoudens. De groei in het aantal huishoudens is resultaat van de toename van het aantal gezinnen, alleenstaanden van 35 tot 65 jaar en alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar. Met name het aantal alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder groeit tussen 2020 en 2040 hard, met circa 67%. Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt in omvang af. Zie tabel 1. Daarnaast ramen we voor Helmond een extra opgave voor 600 woningen om het woningtekort in te lopen. In totaal zien we in Helmond tot 2040 een opgave voor circa 9.100 woningen.

Bij faciliteren doorstroming vooral behoefte aan appartementen (en nultreden)

Er is tot 2040 een sterke behoefte voor appartementen. Dit is vooral resultaat van de toename van het aantal oudere huishoudens. Wel is deze behoefte afhankelijk van de mate waarin doorstroming op gang komt in de woningmarkt. Het gaat daarbij in het eerste scenario (faciliteren doorstroming) om appartementen in alle segmenten. Naarmate de doorstroming afneemt neemt ook de behoefte aan dit type woning af, vooral voor de vrijesectorhuur en de koop. Veel jonge alleenstaanden en stellen, maar ook oudere huishoudens landen nu in Eindhoven in dit type woning.

Wanneer doorstroming niet op gang komt neem behoefte aan grondgebonden (koop)woningen toe.

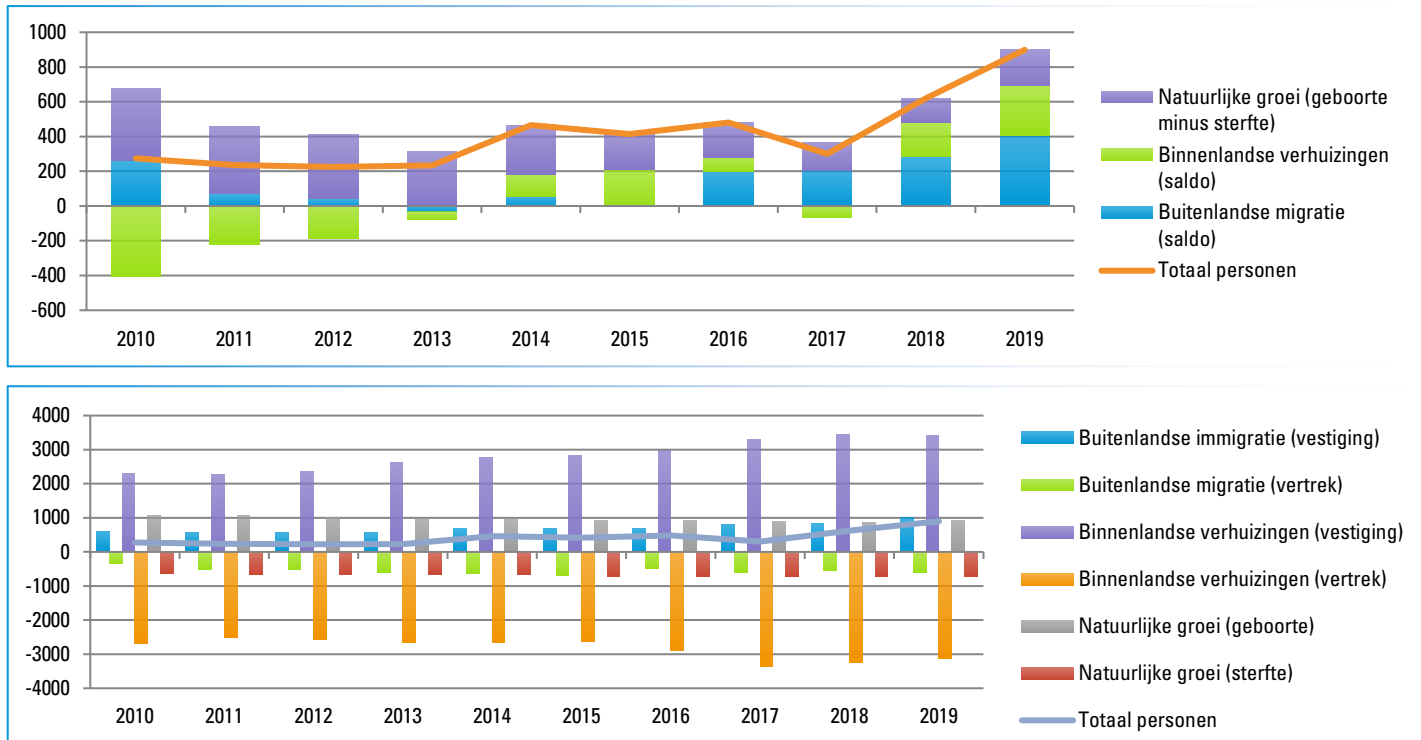
Door de toename van het aantal gezinnen en huishoudens van 35 tot 65 jaar is er tot 2040 behoefte aan grondgebonden woningen in het koopsegment. Wanneer deze woningen door beperkte doorstroming in de woningmarkt niet beschikbaar komen ontstaat er een grotere uitbreidingsbehoefte voor dit type woning. Zie ook figuren 8 tot en met 20.

Behoeft in Helmond voornamelijk in stedelijk buiten centrum en groen stedelijk woonmilieu

De woningbehoefte in Helmond landt voornamelijk in een stedelijk buiten centrum woonmilieu en het groen stedelijk woonmilieu. Daarnaast landt een klein deel van de behoefte op centrum stedelijke locaties. Zie figuren 24, 25 en 26.

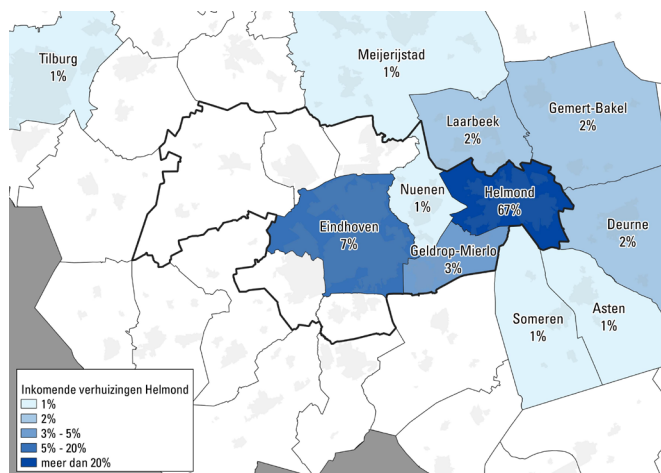
Demografie en migratie (bron: CBS, 2020) – Hoofdstuk 2 in hoofdrapport

Figuur 1: Buitenlands- en binnenlands migratiesaldo, en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in de gemeente Helmond

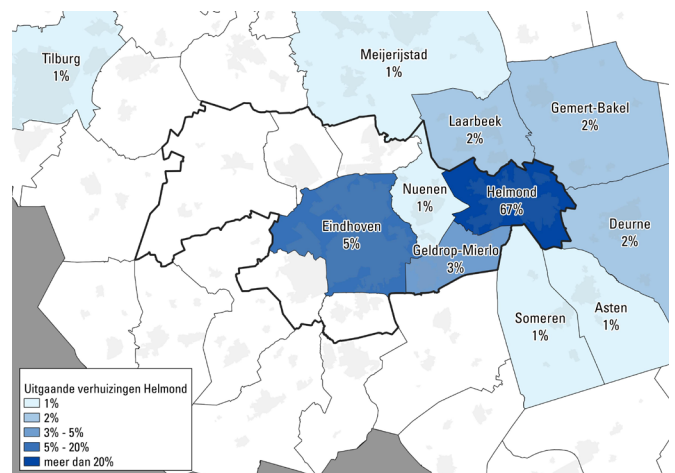


Verhuiscbewegingen (bron: CBS, 2020) – Hoofdstuk 2 in hoofdrapport

Figuur 2: Ingaande verhuiscbewegingen



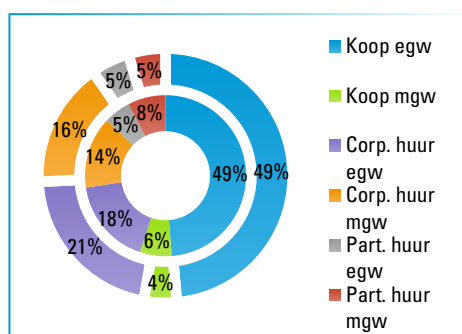
Figuur 3: Uitgaande verhuiscbewegingen



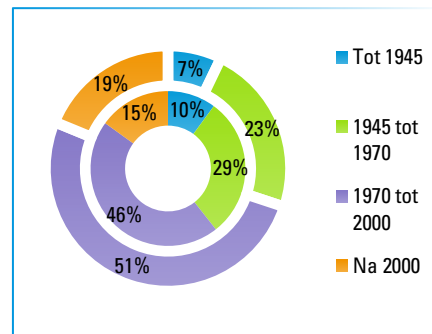
In bovenstaande figuren worden de inkomende en de uitgaande verhuiscbewegingen voor de gemeente Helmond weergegeven. Het percentage weergeeft het aandeel op het totaal aantal verhuisc personen (ingaaand of uitgaand). Circa 67% van alle verhuiscbewegingen vindt binnen de gemeente Helmond plaats, zowel ingaaand als uitgaand. Ook landen relatief veel huishoudens uit Eindhoven in Helmond (7%).

Bestaande voorraad (Helmond buitenste ring, regio SGE binnenste ring) – Hoofdstuk 3 in hoofdrapport

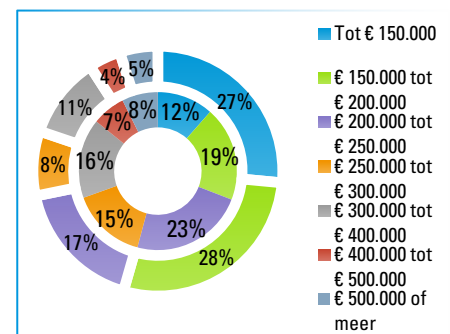
Figuur 4: Woningvoorraad naar soort en type



Figuur 5: Woningvoorraad naar bouwjaar

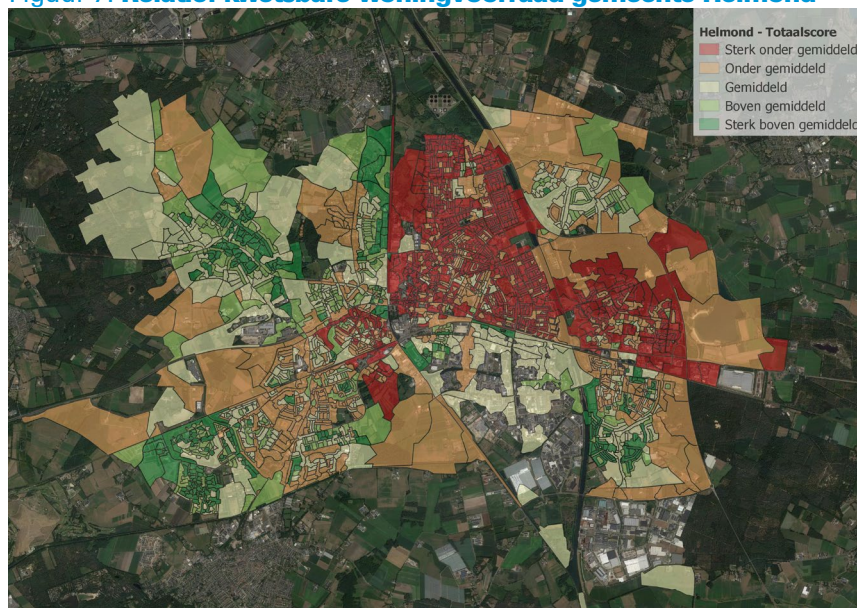


Figuur 6: Woningvoorraad naar WOZ-klasse



Kwetsbaarheidsanalyse – Hoofdstuk 3 in hoofdrapport

Figuur 7: Relatief kwetsbare woningvoorraad gemeente Helmond



Met behulp van de Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in uw bestaande voorraad. Dit doen we op basis van een prestatiescore (1 (sterk onder gemiddeld) tot 5 (sterk boven gemiddeld)) die we baseren op woningkenmerken en omgevingskenmerken.

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 andere woningen in de woningvoorraad in Helmond en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad. We weergeven het figuur hiernaast op postcode-6 niveau. Recente nieuwbouwonstwikkelingen worden door het ontbreken van data buiten beschouwing gelaten.

In de online monitor kwetsbaarheidsanalyse zijn de verschillende indicatoren die als input dienen te raadplegen. Ook zijn de indicatoren toegelicht in bijlage A3 van het hoofdrapport.

Huishoudensontwikkeling (bron: provincie Noord-Brabant, 2020) – Hoofdstuk 2 in hoofdrapport

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling gemeente Helmond 2020-2040

Doelgroep	Huishoudens 2020	Huishoudens 2025	Ontwikkeling 2020-2025	Huishoudens 2030	Ontwikkeling 2020-2030	Huishoudens 2035	Ontwikkeling 2020-2035	Huishoudens 2040	Ontwikkeling 2020-2040
Alleenstaanden tot 35 jaar	4.640	4.795	+3%	4.520	-3%	4.130	-11%	3.915	-16%
Gezinnen	14.875	15.090	+1%	15.450	+4%	15.875	+7%	16.250	+9%
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	11.360	12.095	+6%	12.695	+12%	12.490	+10%	12.255	+8%
Alleenstaanden & stellen 65+	10.155	11.570	+14%	13.400	+32%	15.415	+52%	16.970	+67%
Overig	155	200	+29%	250	+61%	265	+71%	285	+84%
Totaal	41.185	43.750	+6%	46.315	+12%	48.175	+17%	49.675	+21%

Woonbehoefte (bron: provincie Noord-Brabant, 2020) – Hoofdstuk 4 in hoofdrapport

INLOPEN WONINGTEKORT

De cumulatieve woonbehoefte bestaat naast de behoefte vanuit de huishoudensontwikkeling ook uit de opgave om het woningtekort in te lopen. Om het woningtekort in de gemeente Helmond in te lopen, gaat de woningvoorraadprognose uit van een extra opgave van circa 600 woningen in 20 jaar tijd.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuiscapaciteit en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. 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. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (Microdata verhuisbewegingen CBS 2018-2020, WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nulredenwoning. Hierdoor zal een negatieve opgave niet direct resulteren in leegstand of een slooppoging. Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Duiding 2 scenario's woningbehoefte

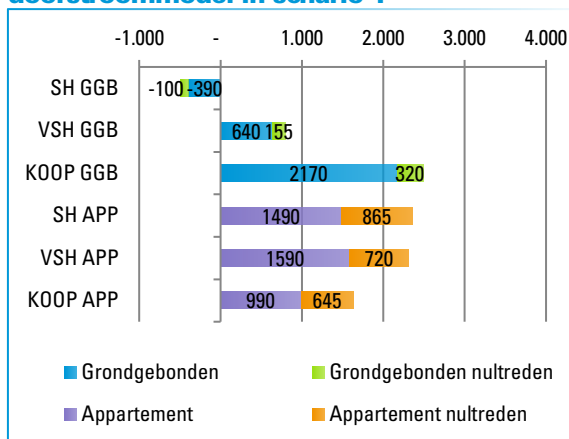
Om het effect van doorstroming op de woningvraag te duiden hanteren we voor de woningbehoefte in het Stedelijk Gebied Eindhoven twee scenario's:

Scenario 1 op basis van het doorstroommodel en het faciliteren van de doorstroming in de woningmarkt;

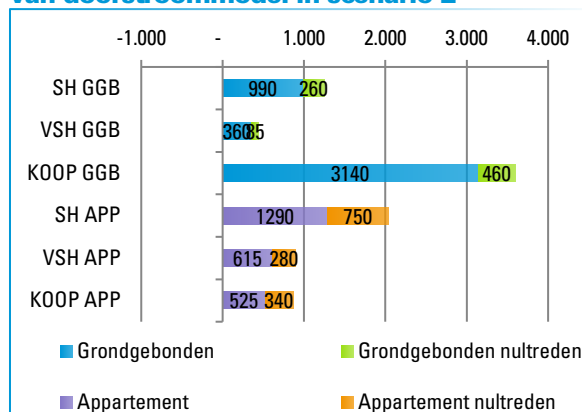
Scenario 2 op basis van het doorstroommodel rekening houdend met beperkte doorstroming.

Het eerste scenario is primair vraaggericht en toont de woningbehoefte wanneer ingezet word op het faciliteren van doorstroming in de woningmarkt (zie voorgaande paragraaf). Input voor de mate van doorstroming zijn onder andere de in recente jaren gerealiseerde verhuisbewegingen. Het tweede scenario gaat uit van een lagere mate van doorstroming. Het tweede scenario schetst daarmee de woningbehoefte wanneer de druk op de woningmarkt groot is en het aanbod om door te stromen ontbreekt.

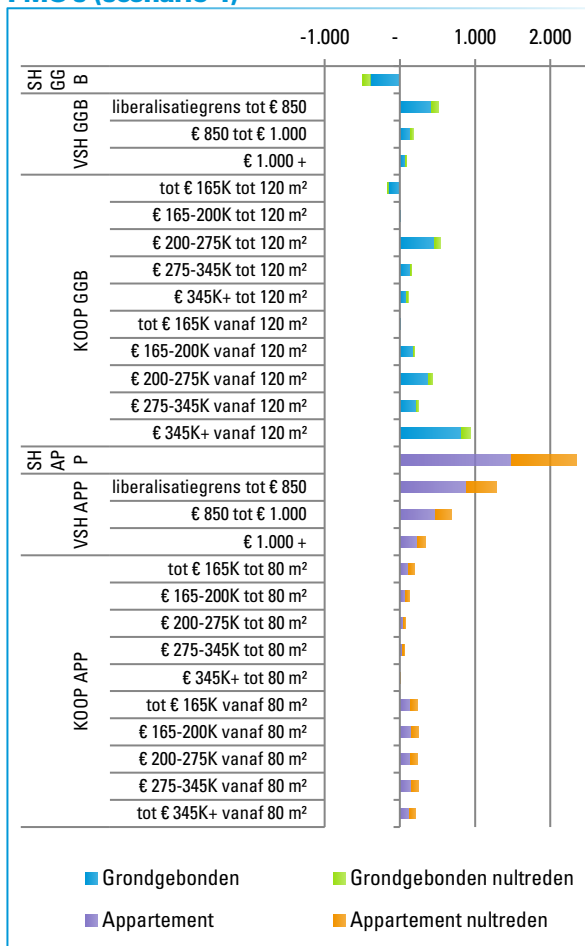
Figuur 8: Cumulatieve opgave 2020-2040 op basis van doorstroommodel in scenario 1



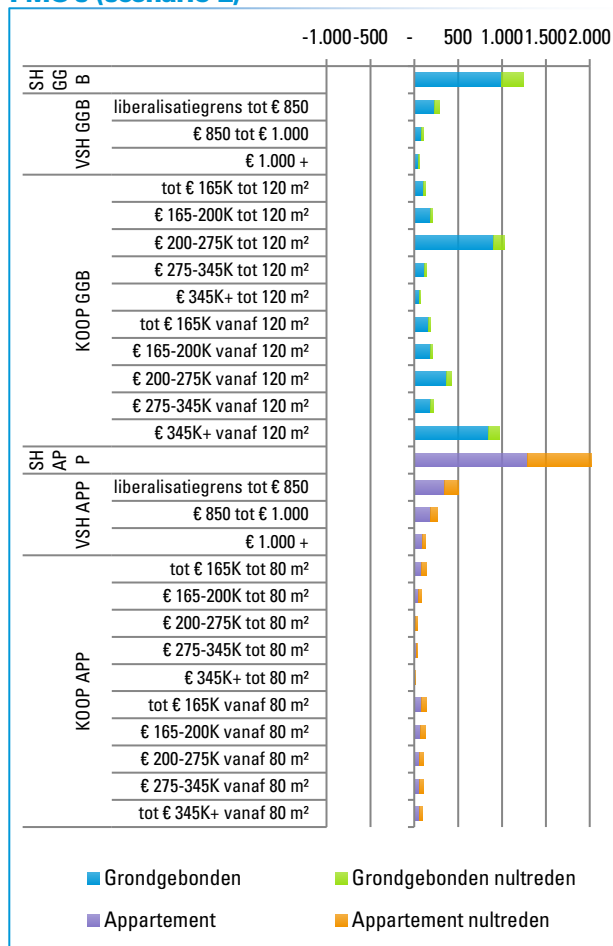
Figuur 9: Cumulatieve opgave 2020-2040 op basis van doorstroommodel in scenario 2



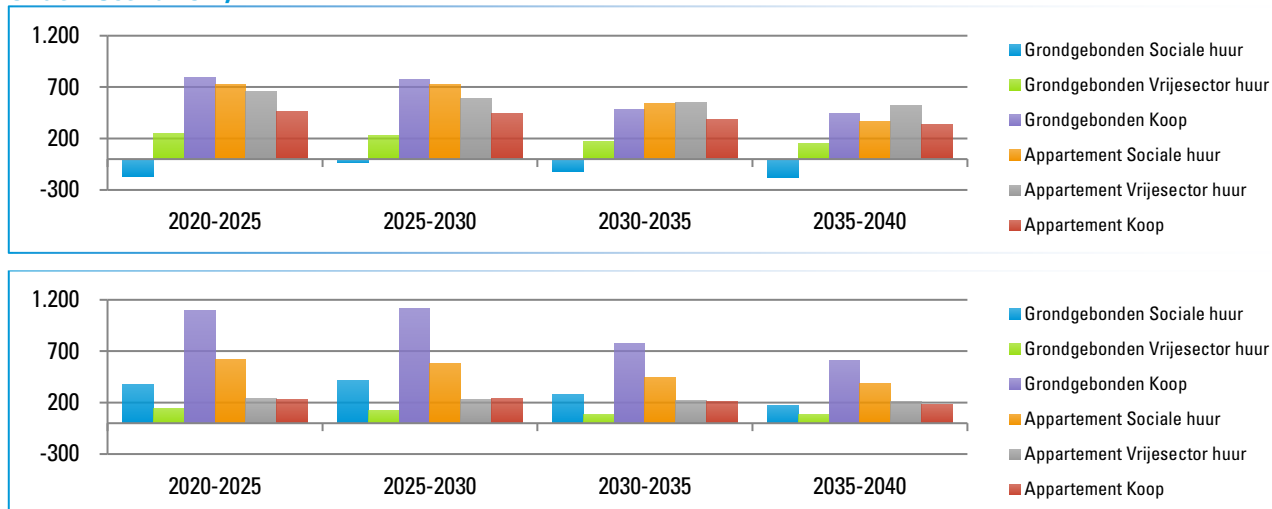
Figuur 10: Cumulatieve opgave 2020-2040 naar PMC's (scenario 1)



Figuur 11: Cumulatieve opgave 2020-2040 naar PMC's (scenario 2)



Figuur 12: Cumulatieve opgave 2020-2040 op basis van doorstroommodel per 5 jaar (boven: scenario 1, onder: scenario 2)



HET ROBUUSTE DEEL VAN DE WONINGOPGAVE IN HELMOND IN DE PERIODE 2020-2040

In voorgaande figuren is de woningbehoefte voor de periode 2020-2040 in twee scenario's uitgewerkt. Tot 2040 is er in beide scenario's een uitbreidingsbehoefte in Helmond voor circa 9.100 woningen. Wanneer we de kwalitatieve uitkomsten van de twee scenario's voor Helmond vergelijken valt op dat in beide scenario's **circa 74% van de woningbehoefte in de periode 2020-2040 (circa 6.730 woningen) hetzelfde is**. Dit robuuste deel van de behoefte is het deel van de woningvraag dat niet wordt beïnvloed door de mate van doorstroming in de woningmarkt. Het robuuste deel van de behoefte betreft voornamelijk grondgebonden koopwoningen.

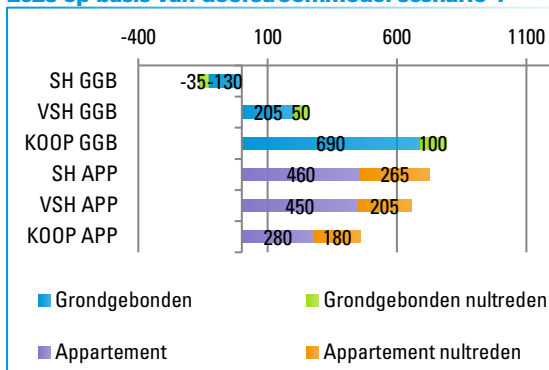
De grote verschuiving tussen beide scenario's zit op de behoefte aan sociale huur vs. vrijesectorhuur en betaalbare koop. Wat valt daarin op voor Helmond:

- **De totale behoefte tot 2040 voor sociale huur neemt toe bij beperkte doorstroming (van 21% naar 36% van totale behoefte).**
- **Behoefte tot 2040 voor vrijesectorhuur neemt af van 34% naar 15% op de totale behoefte bij beperkte doorstroming.**
- **De totale behoefte tot 2040 voor koopwoningen stijgt van 45% naar 49% van de totale behoefte bij beperkte doorstroming.**

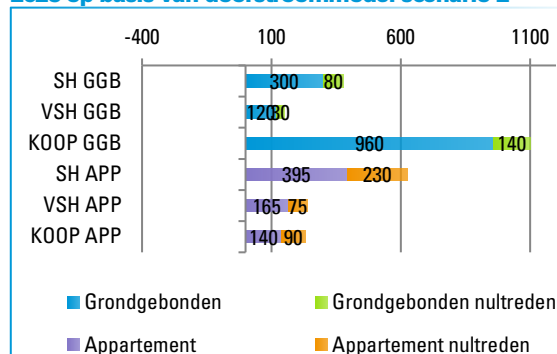
Het gaat voornamelijk om een groeiende behoefte aan grondgebonden koopwoningen.

Zie ook paragraaf 4.4 in de hoofdrapportage voor een verdere toelichting op het robuuste deel van de woningopgave.

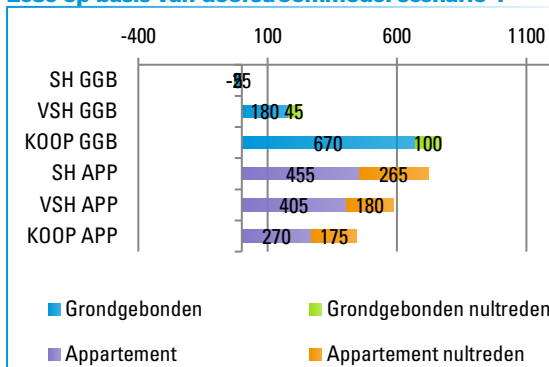
Figuur 13: Uitbreidingsbehoefte gemeente Helmond 2020-2025 op basis van doorstroommodel scenario 1



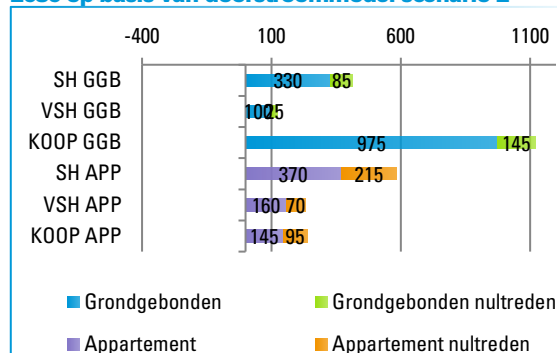
Figuur 14: Uitbreidingsbehoefte gemeente Helmond 2020-2025 op basis van doorstroommodel scenario 2



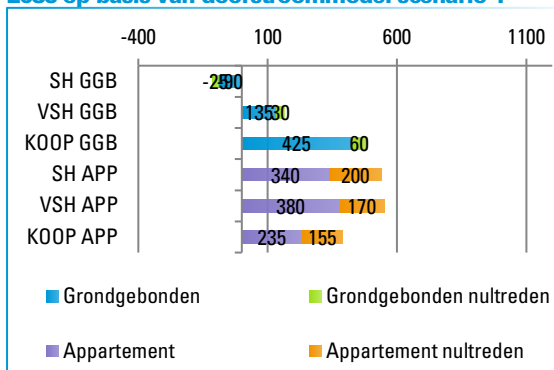
Figuur 15: Uitbreidingsbehoefte gemeente Helmond 2025-2030 op basis van doorstroommodel scenario 1



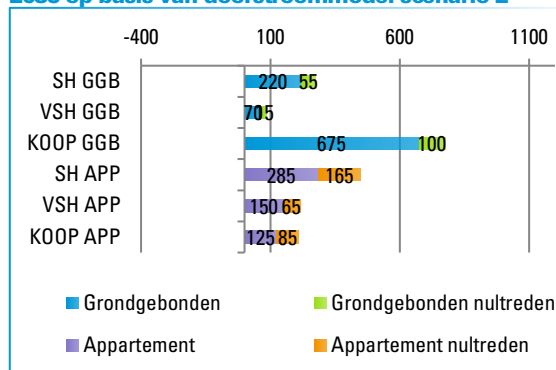
Figuur 16: Uitbreidingsbehoefte gemeente Helmond 2025-2030 op basis van doorstroommodel scenario 2



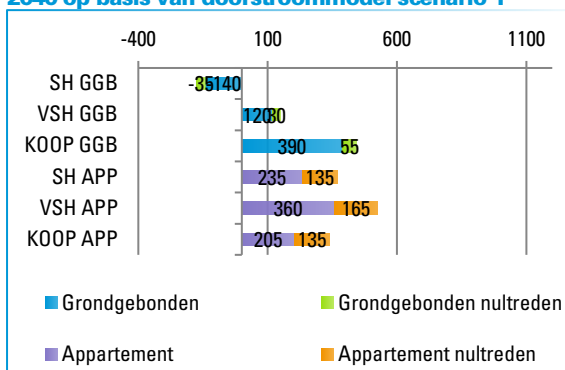
Figuur 17: Uitbreidingsbehoefte gemeente Helmond 2030-2035 op basis van doorstroommodel scenario 1



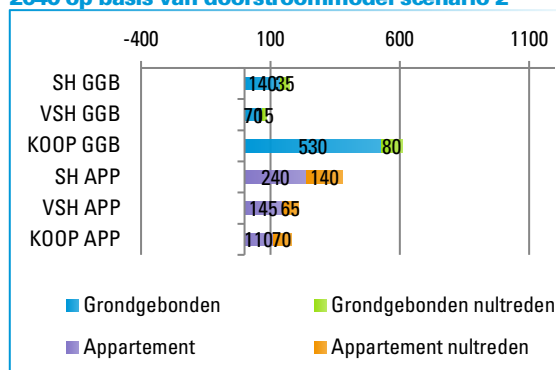
Figuur 18: Uitbreidingsbehoefte gemeente Helmond 2030-2035 op basis van doorstroommodel scenario 2



Figuur 19: Uitbreidingsbehoefte gemeente Helmond 2035-2040 op basis van doorstroommodel scenario 1



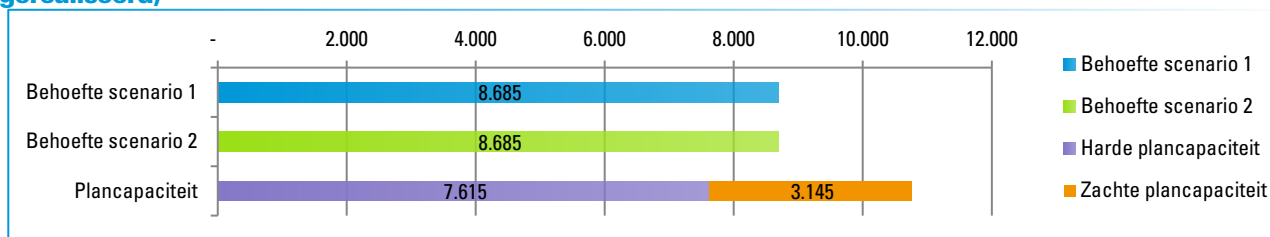
Figuur 20: Uitbreidingsbehoefte gemeente Helmond 2035-2040 op basis van doorstroommodel scenario 2



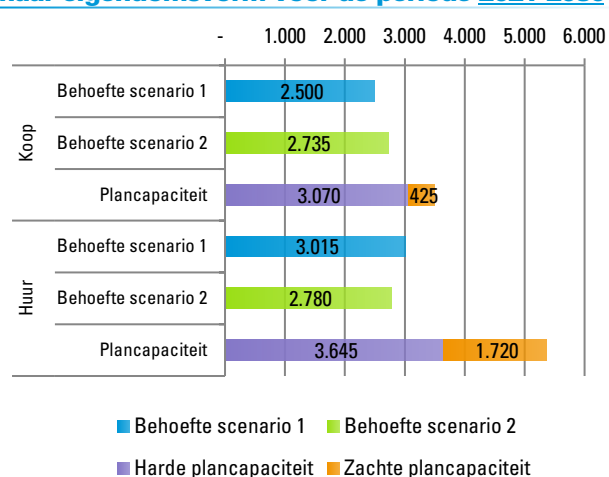
Plancapaciteit en woonmilieus in Helmond – Hoofdstuk 6 in hoofdrapport

In figuren 22 en 23 confronteren we de behoefte met de plancapaciteit, rekening houdende met eigendomsvorm en woningtype. Omdat alleen voor de plannen tot 2030 bekend is wat de eigendomsvorm of het woningtype is kijken we in deze figuren enkel naar de periode 2021-2030. Voor de periode na 2030 is op basis van de beschikbare gegevens geen kwalitatieve uitsplitsing te maken.

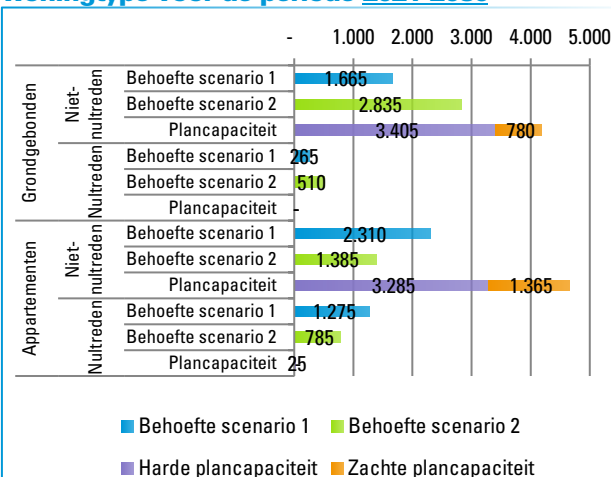
Figuur 21: Confrontatie behoefte en plancapaciteit voor de periode 2021-2040 (in 2020 zijn 475 woningen gerealiseerd)



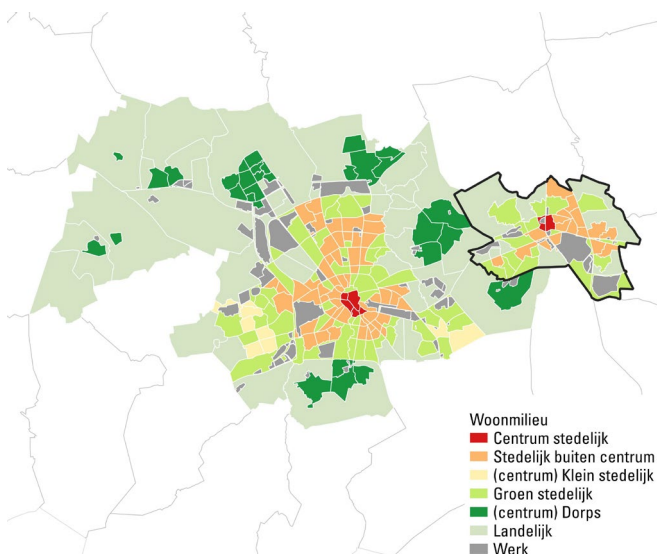
Figuur 22: Confrontatie behoefte en plancapaciteit naar eigendomsvorm voor de periode 2021-2030



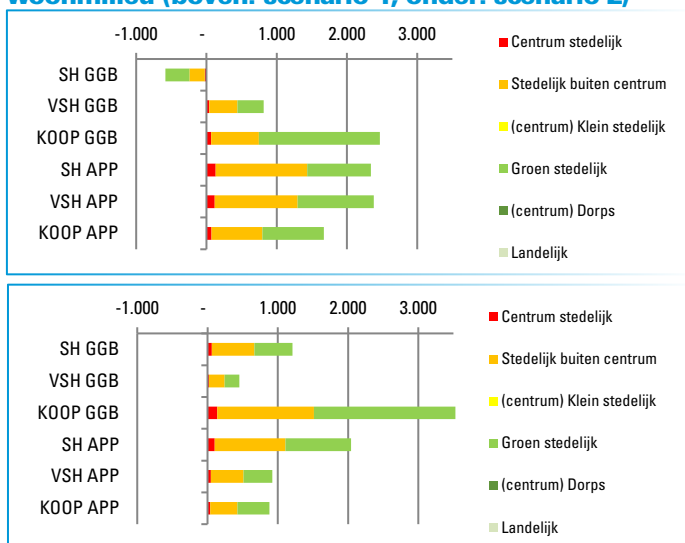
Figuur 23: Confrontatie behoefte en plancapaciteit naar woningtype voor de periode 2021-2030



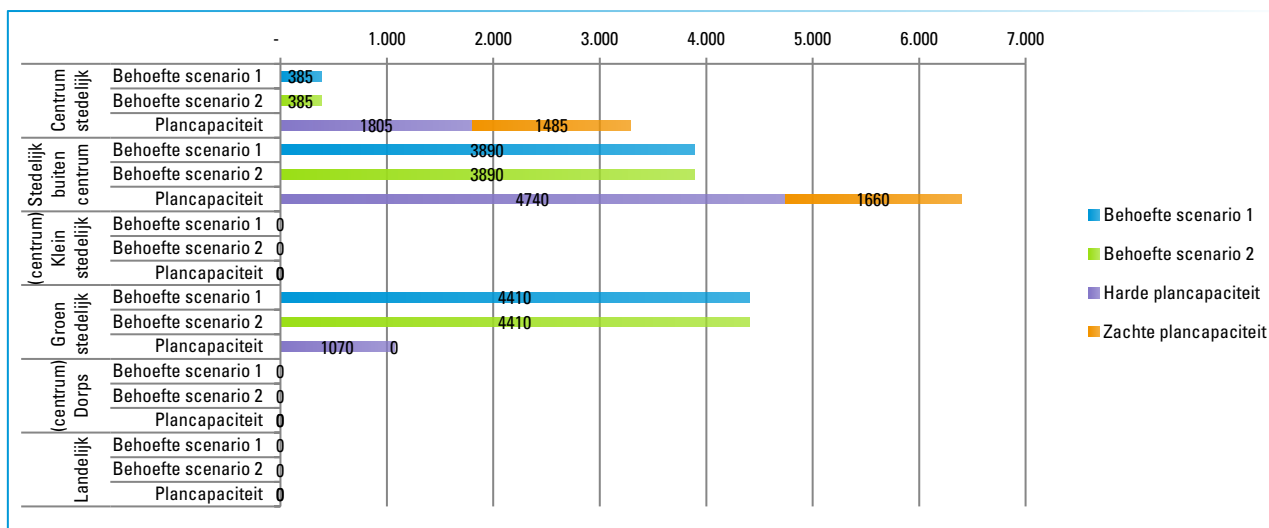
Figuur 24: Woonmilieus in SGE en Helmond



Figuur 25: Woonbehoefte Helmond 2020-2040 naar woonmilieu (boven: scenario 1, onder: scenario 2)



Figuur 26: Confrontatie behoefte en plancapaciteit per woonmilieu voor de periode 2021-2040



Bovenstaande figuur weergeeft de woningbehoefte van huishoudens in de gemeente op basis van de opgegeven voorkeur voor een woonmilieu. Voor de indeling naar woonmilieu is gebruik gemaakt van de woonmilieu indeling van ABF. Deze indeling houdt geen rekening met toekomstige verschuivingen in het woonmilieu door de ontwikkeling van woningbouwplannen. Voor gebieden die op basis van de huidige situatie rondom een grenswaarde van de indeling naar woonmilieus zitten kan de toevoeging van woningen (in een hogere dichtheid) betekenen dat er een ander (meer stedelijk) woonmilieu ontstaat. Het gaat vooral om een verstedelijkingsopgave waarbij huishoudens met goede producten verleid moeten worden om te wonen in een ander (vaak meer stedelijk) woonmilieu dat nog niet in de gemeente aanwezig is. Vaak zijn deze woonmilieus nauw aan elkaar verwant.

Wonen met zorg – Hoofdstuk 5 in hoofdrapport

Tabel 2: Geschikt wonen

	2020	2030	2020-2030	2040	2020-2040	2020-2040 (%)
Aantal woningen geclusterd wonen	1.880	2.170	280	2.420	+540	+29%
Aantal woningen Aangepast wonen	1.560	1.740	170	1.920	+350	+22%
Aantal woningen Nultreden-wonen	9.070	10.320	1.250	11.170	+2.090	+23%

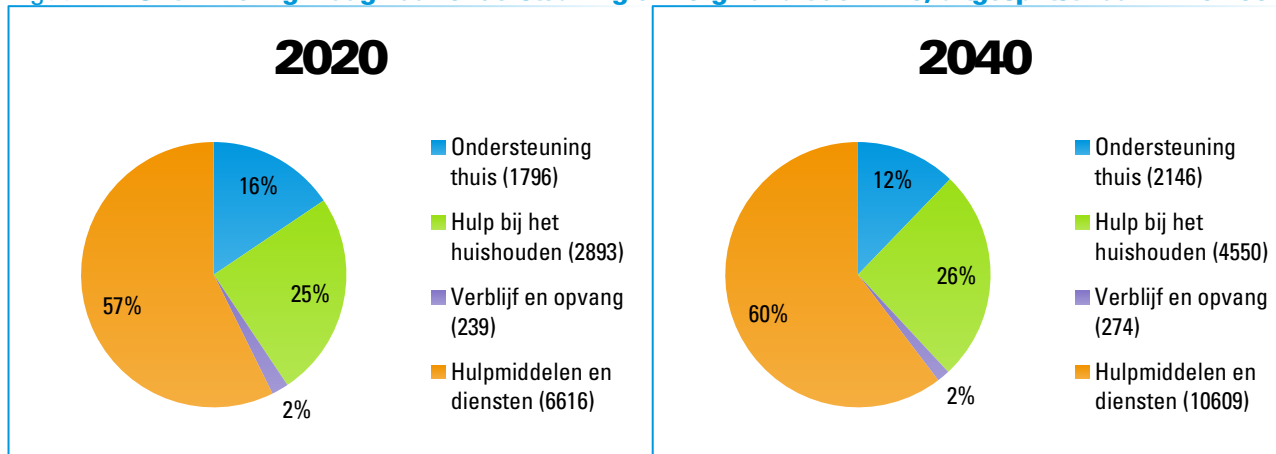
Bron: Provinciale prognose provincie Noord-Brabant (2021)

Tabel 3: **Ontwikkeling GGZ beschermd wonen**

	2020	2030	2020-2030	2040	2020-2040	2020-2040 (%)
GGZ Beschermd wonen	145	153	8	158	+13	+9%

Bron: Provinciale prognose provincie Noord-Brabant (2021)

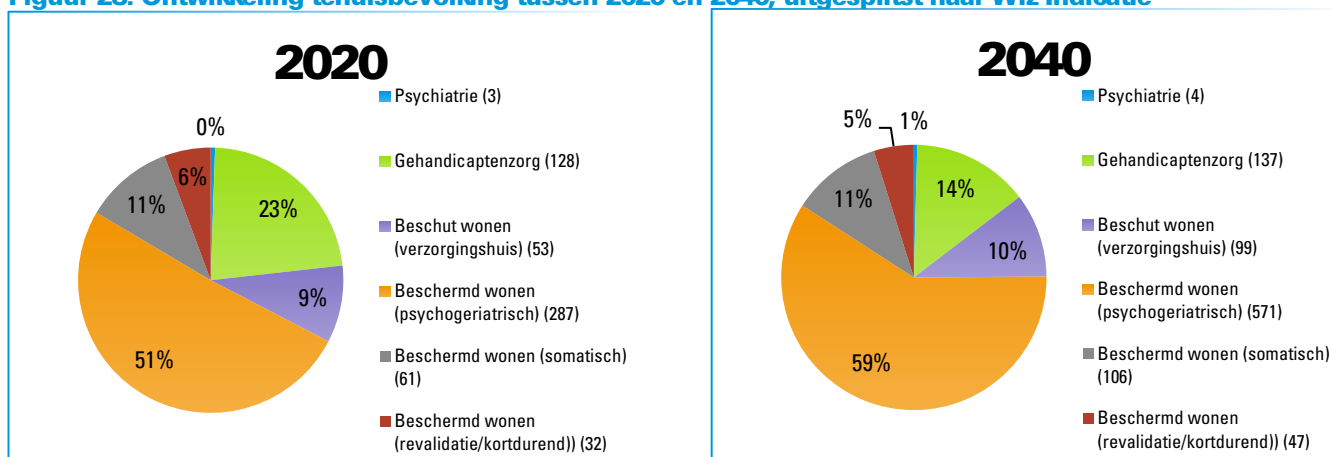
Figuur 27: **Ontwikkeling vraag naar ondersteuning en zorg vanuit de Wmo, uitgesplitst naar Wmo voorziening**



Leeftijd personen met ondersteuning vanuit de Wmo	2020		2030		2040		Ontwikkeling	
	Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%	2020-2030	2030-2040
0-25	130	1%	100	1%	100	1%	-30	-
25-35	700	8%	810	7%	730	5%	110	-80
35-45	800	9%	930	8%	1.000	7%	130	70
45-55	1.170	13%	970	9%	1.080	8%	-200	110
55-65	1.000	11%	1.170	11%	970	7%	170	-200
65-75	790	9%	970	9%	1.120	8%	180	150
75-85	2.840	32%	3.930	35%	5.030	38%	1.090	1.100
85+	1.510	17%	2.220	20%	3.340	25%	710	1.120
Totaal	8.930	100%	11.100	100%	13.370	100%	2.170	2.270

Bron: CBS 2021 (cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2021)

Figuur 28: **Ontwikkeling tehuisbevolking tussen 2020 en 2040, uitgesplitst naar Wlz Indicatie**



Tehuisbevolking	2020		2030		2040		Ontwikkeling	
	Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%	2020-2030	2030-2040
tehuisbevolking 0-15	10	2%	30	4%	50	5%	20	20
tehuisbevolking 15-25	50	9%	70	10%	100	10%	20	30
tehuisbevolking 25-35	60	11%	120	15%	130	13%	60	10
tehuisbevolking 35-45	30	6%	70	9%	100	10%	40	30
tehuisbevolking 45-55	40	6%	60	8%	80	8%	20	20
tehuisbevolking 55-65	30	6%	30	4%	40	4%	0	10
tehuisbevolking 65-75	60	10%	50	7%	60	7%	-10	10
tehuisbevolking 75-85	150	27%	170	23%	190	20%	20	20
tehuisbevolking 85-95	120	21%	150	19%	210	21%	30	60
tehuisbevolking 95+	10	1%	0	1%	10	1%	-10	10
Totaal	560	100%	760	100%	960	100%	200	200

Bron: Provinciale prognose provincie Noord-Brabant (2021)