

# Oplegnotitie behoefteonderzoek Donkere Duinen in Den Helder

In 2021 heeft Ginder (destijds nog onder onze oude naam **ZKA Leisure Consultants** (ZKA)) een behoefteonderzoek uitgevoerd voor de realisatie van maximaal 35 nieuwe recreatiewoningen in Den Helder. De resultaten en conclusies zijn opgenomen in het rapport Behoefteonderzoek vakantiepark Zuyd Duyne (d.d. 6-8-2021). In dit onderzoek is de behoefte geraamd naar recreatiewoningen in het hoogste marktsegment. Het onderzoek is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard. Hiermee wordt input gegeven voor de toets op de ladder voor duurzame verstedelijking, die in de toelichting van het bestemmingsplan (nu omgevingsplan) is opgenomen. Voor de berekening van de marktbehoefte is gebruik gemaakt van kengetallen, ervaringscijfers en referenties naar andere onderzoeken. De gemaakte keuzes zijn uitgelegd in het behoefteonderzoek. De raming en inschattingen zijn gebaseerd op destijds beschikbare (regionale) marktgegevens.

De wereld heeft echter niet stil gestaan na oplevering van het behoefteonderzoek. Middels deze oplegnotitie analyseren we hoe zowel de koop- en huurmarkt zich hebben ontwikkeld sinds 2021, en hoeverre de conclusies die we destijds hebben opgesteld stand houden gezien de huidige marktontwikkelingen. De uitgangspunten van de planontwikkeling zijn grotendeels intact gebleven. Het gaat nog steeds om een ontwikkeling van 35 recreatiewoningen, geschikt voor 8-, 10- of 12 personen, met een sterke landschappelijke inpassing, gericht op luxe en comfort en zonder voorzieningen op het park. In de meest recente ontwerpschetsen is het bebouwd oppervlak van de recreatiewoningen iets groter dan dat tijdens de schetsen van 2021 het geval was. Ten slot wordt niet langer gesproken over vakantiepark Zuyd Duyne, maar over de Donkere Duinen – Den Helder.

Deze oplegnotitie bestaat uit zes delen. Eerst analyseren we de cijfers van de koopmarkt voor recreatief vastgoed in 2022, alvorens we de focus leggen op 2023. Vervolgens updaten we het concurrerende koopaanbod in de marktregio, op vergelijkbare wijze als in het behoeftenonderzoek uit 2021. Daarna analyseren we de verhuurmarkt. Dan delen we nog enkele recente trends en ontwikkelingen op het gebied van vraag naar recreatiewoningen in het hoogste marktsegment en gaan we nader in op de kwaliteiten van de planlocatie. Ten slot volgen de conclusies.

## 1. Koopmarkt was onverminderd sterk in 2022

De markt voor recreatiewoningen draaide in 2020 en 2021 op volle toeren, door een combinatie van een zeer lage rente, een oververhitte situatie op de reguliere woningmarkt en de invloed van COVID-19 op de binnenlandse vraag naar recreatiewoningen.<sup>1</sup> Ondanks dat een deel van deze oorzaken is weggevallen, concludeert de NVM dat de markt voor recreatiewoningen in 2022 nog steeds zeer sterk was en dat er sprake was van krapte en weinig aanbod. Een belangrijke reden hiervoor is dat het NVM verwacht dat de vraag van Nederlanders naar een vakantiewoning in eigen land van blijvende aard is.

---

<sup>1</sup> De Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2022 | NVM juni 2023.





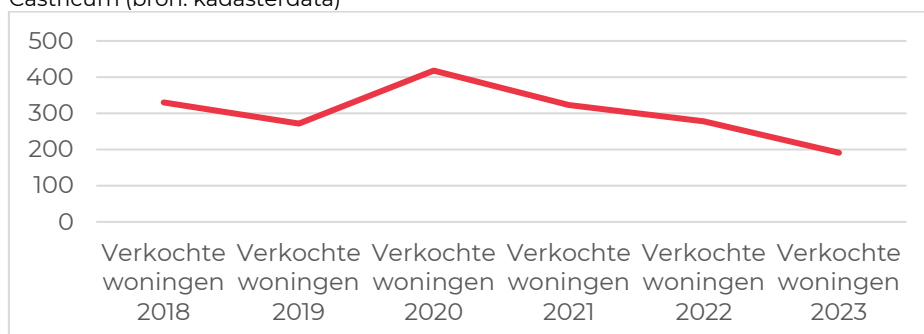
Als we meer inzoomen op de cijfers van 2022 dan valt op dat het aanbod aan vakantiewoningen nog steeds historisch laag was, dat er meer recreatiewoningen werden verkocht in het hoogste marktsegment (> € 500.000) en dat het aandeel recreatiewoningen dat boven de vraagprijs werd verkocht nog steeds zeer hoog was. Hoewel de markt iets is afgekoeld ten opzichte van de jaren 2020 en 2021, was er nog steeds sprake van krapte, zeker in vergelijking met jaren pre-corona. Met name de vakantiegebieden in de buurt van water deden het in 2022 goed. De Noord-Hollandse kust vertoonde een hele lichte daling van het aantal transacties ten opzichte van 2021, maar deze waren ook in 2022 nog steeds hoog. Het NVM geeft aan dat veel particulieren op zoek waren naar een tweede woning, het liefst buiten de Randstad, dichtbij het strand, met de rust om er te kunnen werken. Ook in 2022 behoorde de transactieprijs per m2 in het kustgebied van Noord-Holland tot de hoogste van Nederland. De looptijd van het aanbod in de kust van Noord-Holland was wel relatief hoog, wat deels verklaard wordt door de hoeveelheid recreatieve nieuwbouwwoningen dat te koop staat in deze regio. Dit kan een signaal zijn dat de markt stabiliseert.

De cijfers van het jaar 2023 van het NVM zijn op moment van schrijven nog niet gepubliceerd. Er hebben echter wel per 1-1-2023 enkele economische en fiscale veranderingen plaatsgevonden die een impact kunnen gaan hebben op de koopmarkt van recreatief vastgoed, stijgende rentes, zoals de hogere inflatie, de doorgevoerde fiscale maatregelen (zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%) en mogelijke wijzigingen met betrekking tot vastgoed in box 3. Het aantal transacties in december 2022 lag dan ook opvallend hoog, zodat de aanschaf van een vakantiewoning nog onder het gunstige fiscale tarief (verhoogde overdrachtsbelasting en zwaardere belasting box 3) van 2022 zou vallen. Het is de verwachting dat het vooral voor minder kapitaalkrachtige mensen minder aantrekkelijk is geworden om een recreatiewoning aan te schaffen in 2023.

## 2. Verwachtingen koopmarkt 2023; signalen van afkoeling

Zoals gezegd heeft de NVM voor 2023 nog geen cijfers gepubliceerd. Vanuit de data van het kadaster kunnen we wel het aantal transacties van recreatief vastgoed inzien voor het jaar 2023 (grafiek 1). Voor dit jaar vonden er in de kustgemeenten Den Helder, Schagen, Bergen en Castricum 191 transacties plaats. Dit is, zoals verwacht, lager dan de voorafgaande jaren. Deels kan dit verklaard worden doordat veel transacties naar voren gehaald zijn en in december 2022 zijn afgerond om nog onder het oude gunstige belastingregime te vallen. Het is niet uitgesloten dat het aantal recreatiewoningen vanaf 2024 weer gaat stijgen, al is dit uiteraard ook sterk afhankelijk van het aanbod dat op de markt komt.

**Grafiek 1:** Ontwikkeling verkochte recreatiewoningen 2018-2023 in Den Helder, Schagen, Bergen en Castricum (bron: kadasterdata)





We hebben enkele experts, waaronder een landelijk opererende makelaar, geïnterviewd die actief zijn in het recreatief vastgoed. Ze herkennen dat het aantal transacties van vakantiewoningen in 2023 gedaald is ten opzichte van 2022, voornamelijk door factoren zoals de stijgende bouwkosten en de toename van de overdrachtsbelasting. Desondanks wordt aangegeven dat de markt zich gedurende het jaar geleidelijk hersteld heeft, als gevolg van een groeiende acceptatie van de nieuwe marktomstandigheden. Vooral vakanties in eigen land blijven populair, wat resulteert in goede bezettingsgraden en solide rendementen voor eigenaren van vastgoed, ondanks een overschot aan aanbod op met name verouderde vakantieparken.

Echter, de markt blijft uitdagend vanwege onzekerheden rondom belastingen en stijgende bouw- en energiekosten, wat de vraag naar recreatiewoningen enigszins beperkt. Er wordt een marktcorrectie verwacht, waarbij geprognostiseerde vraagprijzen naar boven moeten worden bijgesteld vanwege toenemende kosten. De trend richting unieke recreatiewoningen en de opkomst van buitenlandse financieringsopties wijzen op een verschuiving in de marktdynamiek, met meer nadruk op exclusiviteit en rendementsoptimalisatie voor investeerders. Kopers/investeerders worden kritischer als het gaat om exclusieve recreatiewoningen en kijken bijvoorbeeld naar wat de bouwkosten zijn.

### **3. Nauwelijks concurrerend aanbod in de marktregio**

In het kader van het behoefteonderzoek uit 2021 hebben we het te koop staande aanbod aan recreatiewoningen met een waarde van > € 500.000 (k.k.) in de Kop van Noord-Holland (excl. Texel) in beeld gebracht. De peildatum voor deze Funda inventarisatie was mei 2021. Destijds stond er slechts één recreatiewoning te koop die aan de genoemde voorwaarden voldeed. Het gaat hier om recreatiewoningen in het meest luxe segment, waar altijd relatief weinig recreatiewoningen van op de markt zijn. Voor de details van deze recreatiewoningen verwijzen we naar het eerdere behoefteonderzoek.

Op het moment van schrijven staan er negen recreatiewoningen te koop in het marktgebied (peildatum: februari 2024). In een kleine drie jaar tijd is het aantal recreatiewoningen dat te koop staat dus toegenomen van één naar negen. Hoeveel er dus sprake van een toename blijft het gaan om zeer beperkte aantallen. Sowieso verwachten we niet dat de huidige te koop staande recreatiewoningen direct concurrerend zijn met de beoogde recreatiewoningen in De Donkere Duinen. Zes van de negen recreatiewoningen bevinden zich op twee verschillende vakantieparken in Schoorl: drie op park Weideduyn en drie op park Heerehof. Ondanks de moderne inrichting, hebben de recreatiewoningen van Park Weideduyn niet dezelfde allure als de beoogde recreatiewoningen op de Donkere Duinen. Ze zijn 6-persoons, waar de recreatiewoningen op de Donkere Duinen vanaf 8-persoons zijn. De vraagprijs van deze recreatiewoningen is dan ook lager dan de beoogde vraagprijs van de recreatiewoningen van de Donkere Duinen. De recreatiewoningen op park Heerehof zijn vergelijkbaar met de recreatiewoningen op de Donkere Duinen, met als groot verschil dat ze niet op loopafstand liggen van het strand. Deze recreatiewoningen spreken dus naar verwachting een andere doelgroep aan. De recreatiewoningen in Egmond en Callantsoog liggen wel op loopafstand van de kust, maar zijn kleiner en geschikt voor maximaal 6 personen. De recreatiewoning in Julianadorp bevindt zich op een Landalpark met veel voorzieningen (zwembad, bowlingbanen en andere faciliteiten). Ten slotte, naast de genoemde recreatiewoningen staan er ook verschillende appartementen aangeboden als



onderdeel van het nieuwbouwproject Strand Residence in Bergen aan Zee (hier zijn 33 van de in totaal 70 appartementen nog in verkoop).

**Tabel 1:** Overzicht te koop staande recreatiewoningen Kop van Noord-Holland

Park/Locatie	Aantal	Plaats	Prijs (x 1.000)	Woonopp. (M2 BVO)	Voorzieningen
Park Weideduyn	3	Schoorl	€ 525	104	Woningen bevinden zich op een klein park van 11 woningen en zijn geschikt voor 6 personen. Moderne inrichting met een eigen sauna. 5 minuten vanaf centrum Schoorl en dichtbij de natuur en duinen.
Park Heerehof	3	Schoorl	€ 595 - € 950	88 – 195	Duurzame Duinlodge gelegen aan de Schoorlse Duinen. Zee op 15 minuten fietsen. Op het park is een kleine shop, ijssalon en fietsverhuur. Luxe en ruime lodges.
Duinpark Egmond	1	Egmond	€ 590	78	Vakantiehuizen uit 2017. Loopafstand naar de duinen. 5 minuten fietsen naar het strand. 6 persoons met sauna of whirlpool.
De Buitenplaats	1	Callantsoog	€ 650	101	Loopafstand strand, Rieten dak, volledig eigen gebruik mogelijk, speeleiland voor kinderen in park. Komt uit 1998 maar onlangs volledig gerenoveerd. Biedt onderdak voor 6 personen.
Landal Ooghduyne	1	Julianadorp	€ 519	117	Loopafstand strand, geen verhuurverplichting via Landal. Park heeft veel faciliteiten zoals een overdekt zwembad, bowlingbanen, midgetgolf. Jaren 90 woning die ogenschijnlijk geen renovatie heeft gehad.

#### 4. Sterke groei vraag naar overnachtingen op vakantieparken aan de kust na de coronapandemie

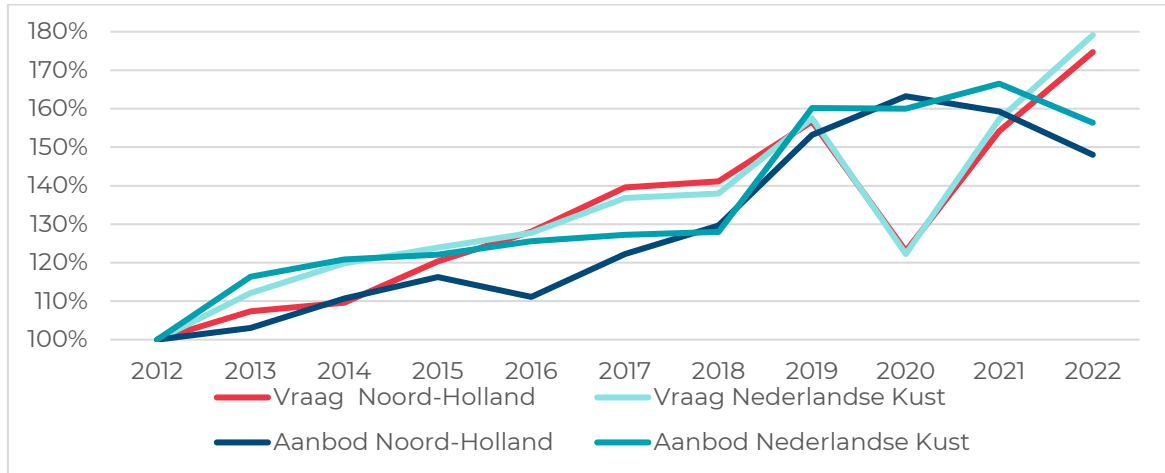
De vraag naar overnachtingen in vakantiehuisjes in Noord-Holland en de Nederlandse kust is de afgelopen jaren toegenomen (grafiek 2). Na de coronadip is te zien dat de markt is hersteld en doorgesloegen met ongeveer dezelfde trend als voor de pandemie. Het aanbod van vakantiehuisjes is vanaf 2012 sterk toegenomen, hoewel het aanbod sinds 2019 ongeveer op hetzelfde niveau is gebleven (bron: CBS). Dit betekent ook dat de bezettingsgraden zijn gestegen (meer overnachtingen bij gelijkblijvend aanbod). De voorlopige cijfers van 2023 zijn niet opgenomen in de grafiek, maar zijn in lijn met de huidige trendlijn (stijging vraag, aanbod stabiel).<sup>2</sup> Daarnaast blijkt uit de voorlopige cijfers dat de bezettingsgraad van vakantiehuisjes in 2023 ongeveer gelijk is als die van 2022. Dit impliceert een sterke en constante vraag naar overnachtingen aan de Nederlandse kust.

De cijfers van het CBS zijn vergelijkbaar met een recent door ons uitgevoerde monitor naar recreatie en toerisme in de gemeente Den Helder (2023, met data over 2022). In de periode 2018 tot en met 2022 vonden we een sterke stijging van het aantal overnachtingen op vakantieparken. Dit resulteert ook in een hoge bezetting van 68% voor vakantieparken in 2022 in de gemeenten Den Helder. Ook valt op dat ruim 70% van het aantal overnachtingen op de vakantieparken in Den Helder afkomstig is van Duitsers. Dit zijn dus ook potentiële kopers van het vastgoed op de Donkere Duinen. Vanuit referentieprojecten van Kontour is bekend dat ca. 20-25% van de recreatiewoningen is verkocht aan Duitsers.

<sup>2</sup> Het CBS heeft alleen voorlopige cijfers over 2023 gerapporteerd, die nog niet officieel zijn vastgesteld. Ook ontbreekt de maand december nog in hun overzicht.



**Grafiek 2:** Vraag en aanbod huisjesterreinen (index; 2012 = 100)



NB: De Nederlandse kust is breder gedefinieerd dan de Noordzeebadplaatsen, en behelst ook de groei in vraag op de Wadden.

## 5. Trends en ontwikkelingen

Het succes van een park met zeer luxueuze recreatiewoningen wordt bepaald door het totale, samenhangende programma van verblijf, ontspanning, omgeving en diensten/voorzieningen. In het eerdere behoefteonderzoek zijn de nodige trends en ontwikkelingen genoemd waarop de recreatiewoningen in Den Helder inspelen. Een aantal hiervan willen we nader toelichten en/of uitbreiden met enkele recente inzichten.

- **De recreatiewoningen in Den Helder passen in een kansrijke markttrend.** Vakantiegangers hebben verschillende wensen, maar het aanbod is over het algemeen homogeen. De onderlinge verschillen tussen consumenten in behoeften en motieven zijn zeer groot. Vergeleken met andere sectoren (zoals de auto- of woningmarkt) sluit de vakantiemarkt hierop te weinig aan. De meeste hotels, campings, bungalow- en chaletparken lijken heel erg op elkaar. Onderscheidend aanbod doet het daarom de laatste jaren verrassend goed. Dit geldt ook voor hoogwaardige hotels of resorts, want ook daarmee kunnen consumenten zich onderscheiden, maar er is te weinig aanbod om in de vraag te kunnen voorzien. Soortgelijke recreatiewoningen als in Den Helder zijn niet in de regio te vinden, en ook de planvoorraad voorziet niet in recreatiewoningen met hetzelfde beoogde luxe niveau. In dit geval gaat het mechanisme 'aanbod schept vraag' op. Het betreft hier vraag die nieuw is en derhalve 'gecreëerd' wordt;
- **In lijn met wensen en behoeften koopkrachtige doelgroep.** De doelgroep voor hoogwaardige concepten bestaat –logischerwijs– voornamelijk uit vermogende en koopkrachtige mensen/families. Voor deze groep is een recreatiewoning op relatief korte reisafstand van de eigen woning (eigen plek, belegging) interessanter dan menigeen denkt. Vanuit heel West-Nederland is Den Helder goed aanreisbaar, en dit is de regio waar het aantal miljonair- huishoudens in de periode 2011-2021 bijna verdubbeld is (bron: CBS Statline). Met een recreatiewoning in Den Helder kan een eigenaar en/of huurder op korte termijn besluiten (afhankelijk van weer, persoonlijke omstandigheden e.d.) om wel of niet gebruik te maken van de recreatiewoning. Bovendien kan het gebruik van de woning veel gemakkelijker worden gecombineerd



met zakelijke, medische of sociale verplichtingen dan in het (verre) buitenland. Zeker door Corona is een trend zichtbaar dat mensen willen recreëren dichtbij huis, gezien alle onzekerheden die komen kijken bij een verblijf in het buitenland. De extreme weersomstandigheden in Zuid-Europa van de afgelopen jaren hebben dit versterkt. Nederland is de afgelopen jaren herontdekt als vakantie-land, en dit zal best wel eens structureel kunnen zijn;

- **Een eigen vakantiehuis is een vorm van belegging.** Voor veel vermogende mensen is het bezit van een recreatiewoning in eigen land een veilig eigendom. Zeker met de nog immer lage rentestanden is men op zoek naar nieuwe manieren om vermogen te laten renderen. Het feit dat de recreatiewoning aan de kust ligt, geeft een grote mate van zekerheid dat de waarde ervan duurzaam stijgt. De locatie en de formule borgen ook een hoge huuropbrengst als dat nodig of wenselijk zou zijn. Ook voor een mogelijke verhuurorganisatie is de locatie en het hoge luxe-niveau interessant, en kan de Donkere Duinen een mooie aanvulling zijn in hun portfolio;
- **Nauwelijks nieuwe aanbodontwikkelingen mogelijk aan de kust.** Het wordt steeds moeilijker om nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen te realiseren aan de Nederlandse kust. In het Kustpact hebben private en publieke partijen afgesproken om de Nederlandse kust beter te beschermen en met respect voor de aanwezige natuur en landschapswaarden verder te ontwikkelen. Er is afgesproken dat er buiten bebouwde gebieden geen nieuwe recreatieve bebouwing op het strand en in de duinen komt. Maar ook op de Wadden wordt het steeds lastiger om nieuwe recreatieve vastgoedprojecten van de grond te krijgen. Zo heeft de gemeente Ameland sinds 2022 bepaald dat de realisatie van nieuwe recreatiewoningen niet is toegestaan (bron: gemeente Ameland, Beleidsregels Verblijfsrecreatie november 2022). Deze ontwikkelingen tekenen het onderscheidende karakter van de ontwikkeling in Den Helder.
- **Locatie voor realisatie vakantiewoningen is logisch en zeer onderscheidend.** De locatie voor de geplande ontwikkeling is logisch. Zowel voor eigen gebruik als voor toekomstige huurders sluit de locatie van de recreatiewoningen goed aan bij hun recreatieve wensen. Mensen zijn op zoek naar meer comfort en luxe, gaan vaker maar korter op vakantie en doen dit ook vaker in wisselende groepsverbanden. De recreatiewoningen zijn jaarrond aantrekkelijk voor verhuur, waardoor ook in het laagseizoen de nodige verblijfs-gasten in Den Helder zullen verblijven. Dit is goed voor de lokale werkgelegenheid, en bovendien gaat de gemiddelde klantwaarde fors omhoog waardoor de regio economisch aan waarde wint. De kans op potentiële leegstand is klein.

**Conclusie: Koopmarkt koelt af, maar desondanks voldoende potentie voor Donkere Duinen vanwege onderscheidenheid en exclusiviteit. Verhuurmarkt blijft onverminderd sterk aan de Nederlandse kust.**

De recreatiewoningen in Den Helder vormen een concept dat unieke kenmerken en kwaliteiten heeft en die aansluiten bij een groeiende markt in Nederland. Met de recreatiewoningen wordt een nog niet volledig bestaande markt ontwikkeld. Tot en met 2022 stonden alle seinen op groen wat betreft de recreatieve koop- en verhuurmarkt. Door recente wijzigingen in de economie en het belastingregime lijkt er sprake te zijn van een normalisering van de koopmarkt. Veel cijfers over 2023 zijn nog niets bekend (die verschijnen later dit jaar), maar de eerste signalen zijn inderdaad dat er in 2023 minder woningen zijn



verkocht dan in 2022. Dit betekent dat (potentiële) kopers kritischer zullen kijken naar kosten en opbrengsten alvorens ze gaan investeren in recreatief vastgoed, iets dat ook gezien kan worden als een gezonde correctie op een oververhitte markt. Een consequentie kan zijn dat de prijzen in de hogere marktsegmenten wat onder druk komen te staan, al is dit ook sterk afhankelijk van locatie, kwaliteit, luxe-niveau etc. De verhuurmarkt aan de kust blijft daarnaast een groeimarkt, ook na de coronapandemie blijft het aantal overnachtingen aan de Nederlandse kust groeien.

De ontwikkeling in Den Helder richt zich op de bovenkant van de markt. Dit is een doelgroep die over het algemeen investeert in recreatief vastgoed omdat het waardevast is, en minder om een zo hoog mogelijk rendement na te jagen. Dit laatste zal dus ook lastiger worden gezien de alle stijgende kosten. Naast prestige vindt deze doelgroep het belangrijk om in hun eigen woning te kunnen recreëren, wat mogelijk is voor 30% van de tijd (de overige 70% is immers verplichte verhuur). Het is belangrijk dat een gedegen verhuurorganisatie zich aansluit om het park in beheer te nemen, waarbij de nadruk ligt op het waarborgen van kwaliteit, exploitatie en ontwikkeling.

De ontwikkeling is met 35 eenheden relatief beperkt, en het voegt diversiteit toe aan de regio. Daarmee is het van toegevoegde voor de Kop van Noord-Holland. Vergelijkbare nieuwbouwprojecten zijn in de regio niet te vinden. Ook vanuit de planvoorraad zijn geen plannen bekend die hetzelfde luxe en kwaliteitsniveau beogen. Met de toenemende trend naar privacy, luxe en comfort, en in het licht van de continue stijging van het aantal binnenlandse vakanties aan de kust, zal de vraag naar dit type recreatiewoningen naar verwachting hoog blijven. Als de exclusiviteit, kwaliteit en onderscheidenheid van de ontwikkelingen gewaarborgd blijven, dan verwachten we nog steeds dat er een voldoende afzetmarkt is voor de ontwikkeling op de Donkere Duinen in Den Helder.