Notitie

AAN	Harns Invest Projects B.V.
VAN	Hendrik Fokkema
DATUM	22 januari 2026
BETREFT	Marktonderbouwing woonconcept – Herontwikkeling Maritieme Academie Harlingen

Geachte heer van der Bosch,

Naar aanleiding van uw overleg met de gemeente Harlingen heeft Harns Invest ons opdracht gegeven voor een nadere onderbouwing van het woonconcept voor de herontwikkeling van de voormalige Maritieme Academie in Harlingen. De gemeente heeft daarbij verzocht om inzicht te geven in de doelgroep, de keuze voor studio's, de betaalbaarheid en een onderbouwing voor het concept met gedeelde voorzieningen.

We hebben deze onderbouwing opgesteld vanuit Makelaardij Hoekstra in de rol van marktdeskundige. In het Noorden hebben Makelaardij Hoekstra, Hoekstra Bedrijfsmakelaars en Hoekstra Vastgoedbeheer al bijna 40 jaar brede ervaring op alle gebieden van vastgoed. Met in totaal 95 medewerkers doen wij dat in een samenhang van verschillende diensten zoals taxatie, aan- en verkoop, verhuur, advisering, beheer en management voor Vereniging van Eigenaren, zowel voor zakelijk onroerend goed als bij woonhuizen. Al deze specialismen zijn in onze kantoren verenigd. Met vestigingen in Leeuwarden, Heerenveen, Sneek, Joure, Almere en in Groningen zijn wij al jaren een resultaatgerichte adviseur en zakenpartner voor particulieren, institutionele en particuliere beleggers, projectontwikkelaars, overheden, bouwbedrijven, woningbouwverenigingen en zorgpartijen.

Als vastgoedspecialist beschikken wij over een zeer ruime praktijkervaring met marktanalyses, gedegen advies en ondersteuning bij de afzet van woningen. Als schakel tussen particulieren en projectontwikkelaars en beleggers, weten wij de woonwensen uit de markt te vertalen naar een onderbouwd advies en concrete producten. Wij adviseren niet alleen over de grootte en indeling van de woningen, de verwachte koop- en/of huurprijs en de aantallen waaraan vanuit de markt behoefte is, maar ook over woonconcepten.

In deze notitie onderbouwen we dat het voorgestelde concept niet een toevallige of modieuze keuze is, maar een logische woonvorm op zowel de kwantitatieve marktvraag, de kwalitatieve marktvraag, leeftijd, inkomen en hoe het concept past binnen het gemeentelijk beleid.

Het concept en de doelgroep

De herontwikkeling voorziet in de realisatie van 28 studio's en 4 woningen in het monument. Daarnaast worden er ook 25 nieuwbouwappartementen gerealiseerd. Deze onderbouwing gaat uitsluitend over de herontwikkeling van het monumentale gedeelte naar de studio's.

Het woonconcept van de herontwikkeling van de Maritieme Academie is nadrukkelijk meer dan alleen zelfstandige studio's. Het betreft een conceptmatige woonvorm waarin compacte, zelfstandige woningen van hoge kwaliteit worden gecombineerd met een samenhangend pakket aan gedeelde voorzieningen. De voorzieningen worden niet gezien als aanvullende luxe, maar vormen een integraal onderdeel van de woonkwaliteit en het functioneren van het concept.

De zelfstandige studio's zijn voornamelijk bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens en bieden een eigen woon-, kook- en sanitaire ruimte. De gemiddelde oppervlakte van de studio's bedraagt circa 33 m2, waarmee wordt voorzien in een volwaardige compacte woning. Dit concept gaat er dan ook vanuit dat niet alle functies volledig in de privéwoning hoeven te worden opgelost, maar dat een deel van de woonbehoefte wordt ingevuld via gedeelde voorzieningen.

Binnen het gebouw worden dan ook verschillende collectieve functies gerealiseerd, die gezamenlijk bijdragen aan de woonkwaliteit, gebruiksgemak en sociale samenhang. Het betreft onder meer een gemeenschappelijke huiskamer en ontmoetingsruimte, waar bewoners elkaar informeel kunnen ontmoeten, verblijven of gezamenlijke activiteiten kunnen ondernemen. Deze ruimte zal fungeren als sociaal hart van het gebouw en draagt bij aan een laagdrempelige vorm van community vorming, zonder dat er sprake is van verplicht collectief wonen.

In dit concept zullen ook gedeelde werk- en studieplekken worden gerealiseerd. Deze voorzieningen spelen in op het woon- en werkgedrag van de beoogde doelgroep, waaronder startende werkende en thuiswerkers die behoefte hebben aan een rustige werkplek buiten de eigen woning. Op deze manier wordt namelijk de druk op privéruimte verminderd en wordt het woonconcept beter afgestemd op hedendaagse woon- en werkpatronen.

Binnen dit concept worden de woningen tevens voorzien van praktische voorzieningen, zoals een gezamenlijke wasruimte, een fietsenstalling en bergingen. Deze voorzieningen maken het mogelijk de privéwoningen compact te houden, terwijl het dagelijks gebruikscomfort gewaarborgd blijft. Ook wordt de ruimte geboden voor een werkbank of klusruimte, waarmee bewoners kleine onderhouds- of hobbywerkzaamheden kunnen uitvoeren. Dit draagt bij aan de functionaliteit en zelfstandigheid van het wonen binnen dit concept.

Door de combinatie van deze verschillende voorzieningen ontstaat een kwalitatief woonconcept waarin privé en gedeeld elkaar versterken. Bewoners beschikken over een zelfstandige woning, maar hebben tegelijkertijd toegang tot functies die in traditionele appartementen vaak leiden tot grotere woonoppervlakten en hogere kosten. Het concept biedt daarmee een kwalitatief alternatief voor reguliere studio's, waarbij woonkwaliteit niet uitsluitend wordt bepaald door het aantal vierkante meters, maar door het totale pakket aan voorzieningen en gebruiksmogelijkheden.

De primaire doelgroep voor de studio's zijn starters op de woningenmarkt die alleenstaand zijn of als stel een woning zoeken. De doelgroep is opzoek naar een eerste woning om na 2 tot 5 jaar door te stromen naar een duurdere huurwoning of een eerste koopwoning en de keuze voor een compacte woning is bewust en dus geen tijdelijke nood woonoplossing. Ook is het concept niet gericht als studentenhuisvesting. Hoewel dit de primaire doelgroep is worden personen of stellen die zich in een later stadium van hun woon carrière bevinden nadrukkelijk niet uitgesloten.

Woningmarktcontext

De keuze voor het voorgestelde woonconcept is het directe gevolg van de recente en verwachte demografische ontwikkelingen in Nederland. Uit het meest recente WoonOnderzoek Nederland (WoON) van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zien we dat in Nederland ongeveer 1,8 miljoen huishoudens actief op zoek zijn naar een andere woning. Van deze actieve woningzoekers betreft het circa 540.000 starters op de woningmarkt.

Daarnaast kunnen we constateren dat de focus op een woonconcept voor één- en tweepersoonshuishoudens aansluit bij de structurele groei van het aantal huishoudens in Nederland. Deze groei wordt voor een groot deel veroorzaakt voor een toename van eenpersoonshuishoudens. We zien namelijk dat volgens prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek het aantal huishoudens in de periode van 2025 tot 2035 toe neemt met circa 567.000, waarvan 72% bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Deze ontwikkeling wordt onder andere veroorzaakt door het veranderend woon- en leefgedrag van jongeren. Jongeren blijven namelijk langer bij hun ouders wonen en gaan vervolgens op latere leeftijd zelfstandig wonen.

Ook zien we dat de woningvoorkeuren van deze huishoudens aansluiten bij dit beeld. Uit het WoON blijkt namelijk dat 58% van de alleenstaande woningenzoekenden onder de 35 jaar op zoek is naar een huurappartement. Ook bij stellen onder de 35 jaar is de vraag naar huurwoningen substantieel: ongeveer een derde van deze huishoudens zoekt een huurwoning. Daarbij hebben we ook gekeken naar het inzicht in het huurprijssegment waar deze vraag zich op richt volgens WoON. Van de alleenstaande woningzoekende onder de 35 jaar zoekt 29% een woning in de lagere sociale huursector en 38% een huurwoningen onder de liberalisatiegrens, terwijl 23% is aangewezen op de midden huur. Slechts een beperkt deel, 10% zoekt een woning in de duurdere vrije huursector. Ook bij stellen onder de 35 jaar ligt het zwaartepunt van de huurvraag in de sociale huur en midden huur, waarbij we zien dat 26% een woning zoekt onder de liberalisatiegrens en 33% in het middenhuursegment. In deze cijfers zien we dus dat de vraag van jonge woningzoekende in Nederland zich nadrukkelijk richt op de betaalbare en middel dure huurwoningen.

Deze landelijke ontwikkelingen in huishoudensgroei en woningvraag zien we ook terug in Friesland en in de regio Noordwest-Fryslân. Volgens prognoses van het Planbureau Fryslân groeit het aantal huishoudens in Friesland tot circa 2040, ondanks een relatief stabiele bevolkingsontwikkeling. Deze groei wordt vrijwel volledig veroorzaakt door veranderingen in de huishoudenssamenstelling en niet door bevolkingsgroei.

In Friesland zien we dat dat het aandeel eenpersoonshuishoudens structureel toe neemt. Waar het aandeel eenpersoonshuishoudens in Friesland in 2023 38% bedroeg, groeit dit aandeel richting de 41% in 2020. Tegelijkertijd neemt het aandeel huishoudens met kinderen af. Dit betekent dat de woningvraag in toenemende mate wordt gedragen door één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters en jonge werkenden.

Ook op lokaal niveau zien we deze trend ook. De gemeente Harlingen telt circa 16.200 inwoners en ongeveer 7.800 huishoudens, wat neerkomt op een gemiddelde huishoudensgrootte van circa 2,0 personen per huishouden. Dit bevestigt het relatief grote aandeel kleine huishoudens in de gemeente. Van alle huishoudens in Harlingen bestaat 39% uit eenpersoonshuishoudens.

De woningvoorraad in Harlingen bestaat uit circa 8.100 woningen, waarvan het grootste deel bestaat uit grondgebonden gezinswoningen. Het aandeel appartementen en compacte woningen is relatief beperkt in verhouding tot de omvang van één- en tweepersoonshuishoudens. Hierdoor zien we op lokaal niveau

een kwantitatieve mismatch tussen de samenstelling van de huishoudens en het beschikbare woningaanbod, met name in het betaalbare huursegment.

In de regionale en lokale cijfers van het Planbureau Fryslân zien we dat het aantal huishoudens in Friesland tot circa 2040 blijft groeien, het aandeel eenpersoonshuishoudens toeneemt richting circa 40%, Harlingen een bovengemiddeld aandeel kleine huishoudens kent en het aanbod van compacte woningen achterblijft bij deze ontwikkeling. De cijfers benadrukken daarmee dat de vraag naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens ook op regionaal en lokaal niveau aantoonbaar aanwezig is en aansluit bij de gekozen focus op starters en jonge huishoudens.

Huurprijs en betaalbaarheid in relatie tot de lokale inkomensstructuur van Harlingen

We hebben op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) een berekening gemaakt voor de studio's in de Maritieme Academie en gebaseerd daarop kan er een maximale huurprijs van ongeveer € 1.100 per maand (kale huur) mogelijk zijn. Er wordt bewust voor gekozen om deze maximale huur niet te hanteren en de huurprijzen te positioneren op circa € 850–€ 900 per maand, omdat dit beter aansluit bij de lokale inkomensstructuur en betaalbaarheid in Harlingen.

Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek bedraagt het gemiddelde bruto jaarinkomen per huishouden in Harlingen circa € 38.000–€ 40.000, wat lager ligt dan het landelijk gemiddelde. Wanneer we uitgaan van gangbare betaalbaarheidsnormen, waarbij circa 30% van het bruto inkomen aan woonlasten wordt besteed (Nibud), is voor deze inkomensgroep een maximale betaalbare huur van ongeveer € 850–€ 1.000 per maand realistisch. Een huurprijs binnen de bandbreedte van €850–€900 sluit daarmee direct aan bij de financiële draagkracht van een groot deel van de lokale doelgroep, met name startende werkenden en jonge huishoudens.

Een huurprijs van circa € 1.100 per maand zou daarentegen een bruto jaarinkomen van circa € 44.000–€ 47.000 vereisen en daarmee een substantieel deel van de beoogde doelgroep uitsluiten. Dit zou leiden tot een mismatch tussen woningtype, huurprijs en lokale vraag, hetgeen de afzetzekerheid en het doorstromingseffect zou verminderen.

De gekozen huurprijs sluit bovendien aan bij de bestaande lokale huurstructuur. De gemiddelde huurprijs binnen de corporatiesector in Harlingen bedraagt circa € 715 per maand, terwijl de sociale huurgrens in 2026 € 932,93 per maand bedraagt. De beoogde huurprijs positioneert de studio's daarmee in het segment sociale huur, een segment waarvoor in Harlingen aantoonbaar vraag bestaat maar het aanbod beperkt is.

Ook in relatie tot de omvang van de studio's is de gekozen huur passend. Bij een gemiddelde woonoppervlakte van circa 33 m² resulteert een huur van € 850 - € 900 in een huurprijs van circa € 26 - € 27 per m² per maand, wat beter aansluit bij het stedelijk en inkomensprofiel van Harlingen dan een maximale WWS-huur. De gekozen huurhoogte is daarmee het resultaat van een bewuste afweging tussen betaalbaarheid, lokale marktomstandigheden en de beoogde doelgroep.

Toekomstbeeld: Marktvraag

In prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek zien we dat het aandeel eenpersoonshuishoudens in Nederland verder toeneemt van 40% in 2025 naar 42% in 2035 en 44% richting 2070. Daarmee is de groei van één- en tweepersoonshuishoudens geen tijdelijke ontwikkeling, maar een structurele trend. Ook in Friesland en de regio Harlingen blijft het aantal huishoudens groeien tot circa 2040 volgens Planbureau Fryslân, terwijl de gemiddelde huishoudensgrootte verder afneemt. Dit leidt op de langere termijn tot een blijvende vraag naar compacte woningen die aansluiten bij kleinere huishoudens.

Daarnaast blijkt uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON) dat starters en jonge huishoudens steeds langer aangewezen blijven op de huursector, doordat de toegang tot de koopmarkt structureel wordt beperkt door prijsontwikkelingen en financieringseisen. De vraag naar betaalbare en middel dure huurwoningen als instapproduct blijft daardoor ook in de toekomst aanwezig. Het woonconcept van de Maritieme Academie speelt in op deze langjarige ontwikkelingen door het realiseren van zelfstandige, compacte woningen met een passend huurprijsniveau, waarmee het concept zowel inspeelt op de huidige woningvraag als toekomstbestendig is.

Kwalitatieve onderbouwing woonconcept met gedeelde voorzieningen

De vraag naar woonconcepten waarin compacte, zelfstandige woningen worden gecombineerd met gedeelde voorzieningen hangt nauw samen met meetbare veranderingen in huishoudenssamenstelling, woongebruik en betaalbaarheid. Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aandeel eenpersoonshuishoudens in Nederland structureel toeneemt en richting 42% in 2035 groeit. Tegelijkertijd zien we dat de gemiddelde woonoppervlakte per persoon afneemt, doordat meer huishoudens alleen of met z'n tweeën wonen. Deze ontwikkeling leidt aantoonbaar tot een grotere vraag naar compacte woningen, mits het dagelijks functioneren van bewoners voldoende wordt ondersteund.

Uit het meest recente WoonOnderzoek Nederland blijkt dat woningzoekenden onder de 35 jaar in sterke mate prijsgevoelig zijn. Circa 38% van deze groep geeft aan geen woning te kunnen vinden omdat het aanbod te duur is. Daarnaast zoekt ruim 60% van de alleenstaande woningzoekenden onder de 35 jaar een huurwoning onder of net boven de liberalisatiegrens. Deze cijfers wijzen erop dat woonoppervlakte ondergeschikt wordt aan betaalbaarheid: kleinere woningen worden geaccepteerd zolang het totale woongebruik efficiënt is ingericht.

Ook het veranderende woongebruik kunnen we logisch en cijfermatig onderbouwen. Volgens het CBS werkt circa 50% van de werkenden in Nederland regelmatig thuis, waarbij dit aandeel onder jongere werkenden relatief hoog ligt. Tegelijkertijd beschikken compacte woningen vaak niet over een volwaardige werkplek. De vraag naar aanvullende werk- en studievoorzieningen buiten de privéwoning is daarmee geen abstracte wens, maar het gevolg van aantoonbaar veranderend woon- en werkgedrag. Het collectief aanbieden van werkplekken en ontmoetingsruimten vormt hiermee een functioneel antwoord op een meetbare behoefte.

Daarnaast zien we in het meest recente WoON onderzoek dat starters gemiddeld een kortere verblijfsduur kennen dan andere huishoudens en vaker doorstromen binnen een periode van enkele jaren. Conceptmatige woonvormen met gedeelde voorzieningen sluiten goed aan bij deze levensfase, omdat zij flexibiliteit bieden zonder hoge vaste lasten. Door functies zoals wasruimte, berging en werkruimte collectief te organiseren, wordt het individuele woonoppervlak beperkt, terwijl het

gebruikscomfort behouden blijft. Dit vergroot de betaalbaarheid per woning en maakt het concept aantrekkelijk voor een bredere groep woningzoekenden binnen het betaalbare en middel dure huursegment.

Samenvattend laten deze cijfers zien dat de vraag naar dit woonconcept niet voortkomt uit een voorkeur voor gedeeld wonen op zichzelf, maar uit een combinatie van toenemende prijsdruk, groei van kleine huishoudens, veranderend woon- en werkgebruik en beperkte betaalbaarheid van grotere woningen. Het combineren van zelfstandige compacte woningen met gedeelde voorzieningen is daarmee een logisch en aantoonbaar passend antwoord op deze ontwikkelingen en verklaart waarom naar dit type woonconcept vraag bestaat.

Aansluiting op gemeentelijk woonbeleid

Tot slot kunnen onderbouwen dat het woonconcept aantoonbaar aansluit bij de uitgangspunten en doelstellingen van het gemeentelijk woonbeleid van Harlingen, zoals vastgelegd in de Woonvisie Harlingen 2020–2030 en het bijbehorende addendum. In dit beleid wordt nadrukkelijk gestuurd op het toevoegen van woningen die aansluiten bij de veranderende samenstelling van huishoudens, met specifieke aandacht voor starters, kleine huishoudens en betaalbaarheid. De gemeente Harlingen heeft daarbij aangegeven dat de woningbouwopgave niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief moet worden ingevuld, met oog voor woningtypen, prijsklassen en doelgroepen.

Het woonprogramma van de herontwikkeling van de Maritieme Academie sluit hierop aan door het realiseren van compacte, zelfstandige woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat juist voor deze huishoudensgroepen een tekort bestaat aan passende woningen, terwijl de bestaande woningvoorraad in Harlingen relatief sterk is gericht op grotere, grondgebonden gezinswoningen. Door in te zetten op appartementen en studio’s wordt bijgedragen aan een betere balans tussen huishoudenssamenstelling en woningaanbod.

Daarnaast sluit het project aan bij de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid. Harlingen hanteert als uitgangspunt dat ten minste 30% van de nieuw te realiseren woningen in het sociale huursegment wordt gerealiseerd en dat circa twee derde van het woningbouwprogramma betaalbaar dient te zijn. Het woonprogramma voldoet aan deze uitgangspunten door de woningen onder de sociale huurgrens te positioneren. Hiermee wordt invulling gegeven aan de lokale behoefte aan betaalbare huurwoningen voor starters en jonge huishoudens.

Het conceptmatige karakter van het woonprogramma draagt bovendien bij aan de beleidsdoelstelling om efficiënt en toekomstbestendig met de bestaande ruimte om te gaan. Door compacte woningen te combineren met gedeelde voorzieningen wordt het ruimtegebruik geoptimaliseerd, terwijl de woonkwaliteit behouden blijft. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om woningbouw primair binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren en zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte.

Tot slot ondersteunt het woonconcept de volkshuisvestelijke doelstelling om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De woningen functioneren als instapproduct voor starters en jonge huishoudens, die na verloop van tijd kunnen doorstromen naar andere segmenten binnen de Harlinger woningmarkt. Daarmee draagt het project niet alleen bij aan de toevoeging van woningen, maar ook aan het beter functioneren van de lokale woningmarkt als geheel.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde analyse van demografische ontwikkelingen, woonvraag, betaalbaarheid en beleidskaders concluderen wij dat het woonconcept voor de herontwikkeling van de Maritieme Academie in Harlingen markttechnisch passend en goed onderbouwd is. De focus op compacte, zelfstandige huurwoningen sluit aan bij de aantoonbare groei van één- en tweepersoonshuishoudens en bij de specifieke vraag van starters en jonge huishoudens op de Harlinger woningmarkt.

De gekozen huurprijspositionering binnen het betaalbare en middel dure segment sluit aan bij het lokale inkomensniveau en bij de huurprijsvoorkeuren van de doelgroep. Door bewust onder de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingsstelsel te blijven, wordt invulling gegeven aan een reële en afzet zekere marktpositie. Daarnaast sluit het woonconcept aan bij het gemeentelijk woonbeleid, waarin wordt gestuurd op betaalbaarheid, passende woningtypen en doorstroming.

Vanuit marktperspectief achten wij het voorgestelde woonprogramma daarmee haalbaar, toekomstbestendig en in overeenstemming met de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente Harlingen.