

WOONVISIE HARLINGEN 2020-2030

ADDENDUM





OPGESTELD DOOR



AUTEURS

Emiel Heuff | e.heuff@kaw.nl

Sjouke Stienstra | s.stienstra@kaw.nl

FOTOVERANTWOORDING

Cover: Emiel Heuff

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING EN CONCLUSIE	5
1 INLEIDING	9
2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	11
3 NIEUW WOONBELEID	18
4 DE VRAAG NAAR WONEN IN BEELD	22
5 ONZE VISIE OP HET WONEN IN HARLINGEN	33

S

SAMENVATTING EN CONCLUSIE

SAMENVATTING

Context addendum Woonvisie

De actuele woonvisie van de gemeente Harlingen dateert uit 2020. Een robuuste visie waar op veel plekken in de gemeente hard wordt gewerkt aan de realisatie. In de drie achterliggende jaren zijn er ook de nodige ontwikkelingen geweest met invloed op de woningmarkt van Harlingen. Afhankelijk vanuit welk perspectief je de woningmarkt bekijkt, kun je zeggen dat het in Harlingen goed gaat, maar je kunt ook concluderen dat er op onderdelen een tandje bij kan of zelfs moet. Met dit addendum worden actuele ontwikkelingen benoemd die voor de woonvisie relevant zijn en wordt het effect op opgaven op de woningmarkt inzichtelijk gemaakt.

Demografie en migratie

Nederland groeit sneller dan verwacht en deze groei zal ook nog langer aanhouden (tot 2070). Ook het aantal huishoudens blijft groeien. Als gevolg van de vergrijzing en toenemende levensverwachting zijn er

steeds meer alleenstaande ouderen. Zij blijven langer zelfstandig wonen. Ook jongeren blijven vaker dan voorheen alleenstaand. Een groot deel van de groei is het gevolg van migratie. In 2022 verdubbelde, mede als gevolg van de oorlog in Oekraïne, het buitenlands migratiesaldo tot +223.000.

Ook in Harlingen nam het buitenlands migratiesaldo fors toe, van +58 personen in 2021 naar +138 in 2022. Nog groter was het binnenlands migratiesaldo (tussen gemeenten). Dit steeg van +88 naar +264. Uiteraard ligt hier een direct verband met de oplevering van een relatief groot aantal nieuwbouwwoningen in 2022. Harlingen is de afgelopen jaren een van de snelst groeiende gemeenten van Friesland, maar ook de vergrijzing in Harlingen is relatief groot. Al sinds 2010 is er daardoor sprake van een sterfteoverschot. De natuurlijke aanwas van de bevolking is negatief doordat er meer mensen overlijden dan geboren worden.

Woningmarkt en woningtekort

Woningprijzen stegen de afgelopen jaren hard door. Ook in Harlingen werd overbieden gebruikelijk. Steeds meer woningen werden en worden verkocht aan mensen van buiten de gemeente. Veelal Friezen, maar ook aan huishoudens van "over de dijk". De prijsstijging was het gevolg van enerzijds een verder oplopend (landelijk) tekort aan woningen en anderzijds een vanuit historisch perspectief extreem lage rentestand. Het afgelopen jaar is de rente sterk gestegen, waarop ook een lichte prijsdaling van woningprijzen volgde. Het landelijke woningtekort is mede als gevolg van de sterk toegenomen migratie naar Nederland verder opgelopen. Het tekort aan woningen manifesteert zich niet alleen op de koopmarkt. Ook de wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn de afgelopen jaren toegenomen. De gemiddelde inschrijfduur van actief woningzoekenden is bijna 3 jaar. Het aantal reacties op woningen is de afgelopen jaren toegenomen.

SAMENVATTING

Landelijke prioriteit volkshuisvesting

Op het gebied van beleid en wet- en regelgeving is de afgelopen drie jaar veel in gang gezet, grotendeels vanuit Den Haag onder leiding van inmiddels demissionair minister voor Wonen Hugo de Jonge. Met een breed pakket aan maatregelen neemt het Rijk weer regie op de volkshuisvesting, met versneld toevoegen van extra woningbouw als een van de belangrijkste speerpunten. Heel concreet heeft dit geleid tot het tekenen van de regionale Woondeals, waarbij Harlingen tot 2030 voor 570 woningen (bruto) aan de lat staat. Naast het realiseren van voldoende aantallen woningen wordt nadrukkelijk gestuurd op de betaalbaarheid van nieuwbouw. De landelijke lijn is 30% goedkoop, 30% betaalbaar, 40% vrij. Via de toekomstige Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting krijgen gemeenten een nadrukkelijke rol in het sturen en segmenteren van de nieuwbouwopgave, afgestemd op de specifieke lokale opgave c.q. behoefte.

Minimaal 350 woningen tot 2030

Het addendum biedt meer ruimte voor woningbouw. Concreet wordt, in aansluiting met de afspraken in de regionale Woondeal, ruimte geboden voor een netto uitbreiding van 350 woningen tussen 2022 en 2030. Ten opzichte van de huidige woonvisie betekent dit dat de jaarlijkse netto toevoeging iets wordt verhoogd, maar ook dat voor deze uitbreiding een langere tijdshorizon nodig is. In de woonvisie werd uitgegaan van een netto toevoeging van circa 35 woningen tot 2024. De opgave zoals in dit addendum onderbouwd gaat uit van gemiddeld 50 woningen per jaar tot en met 2030. De eerder verwachte afvlakking van de huishoudensgroei schuift daarmee op, mede als gevolg van de toegenomen (arbeids)migratie naar Nederland en de verdere groei van het aantal kleine huishoudens.

Gemixt programma voor lokale vraag en instroom

Het addendum geeft inzicht in de recente ontwikkelingen op de woningmarkt. De woningbehoefte is het grootst in de koopsector, zowel vanuit de eigen woningbehoefte als de bovenlokale vraag. Per saldo is er ruimte voor zo'n 225 koopwoningen. De lokale vraag richt zich grotendeels op betaalbare koopproducten. Voor het bedienen van de bovenlokale vraag zijn met name duurdere koop- en huurwoningen gewenst. Het aandeel sociale huurwoningen in Harlingen ligt net boven het landelijke richtlijn van 30%. Ook de vraag naar huurwoningen is de afgelopen jaren verder toegenomen. Tot 2030 verwachten we een netto uitbreiding van circa 75 sociale huurwoningen. Dit komt overeen met 30% van de lokale uitbreidingsvraag. Ten slotte is er ruimte voor 50 geliberaliseerde huurwoningen.

SAMENVATTING

Ontwikkellocaties / planvoorraad

Er zijn de afgelopen periode veel woningen opgeleverd. Ook zijn op diverse locaties in Harlingen nog woningen in aanbouw. Op dit moment is er nog ruimte voor nieuwbouw in plan Ludinga. Om ook in de toekomst in voldoende tempo te kunnen groeien is het belangrijk dat er snel meerdere locaties voorbereid worden om te kunnen bouwen. Veruit de grootste locatie is het Spaansenterrein, waar in de toekomst zo'n 260 woningen kunnen worden gerealiseerd. Een unieke kans om dicht bij het centrum een nieuwe woonwijk te realiseren. Belangrijk is om naast dit meer stedelijke woonmilieu ook ruimte te creëren voor huishoudens die zoeken naar ruimere gezinswoningen op ruimere kavels. Deze woonvraag past bij het 'artikel 11-gebied' en op kleinere schaal ook bij de dorpen. Met name in en rond de binnenstad zijn initiatieven voor transformatie en herbestemming van bestaand vastgoed. Een aandachtspunt hierbij is het risico op

een te sterke toename van woningen in het middenhuursegment.

Beperkte speelruimte: regierol gemeente

Het addendum op de woonvisie laat zien dat de woningmarkt van Harlingen zich de laatste jaren heeft versterkt. De opgave en ambitie in het addendum is om tot 2030 met minimaal 350 woningen te groeien. Locaties voor het realiseren van deze ambitie zijn in beeld. Ze bieden voldoende capaciteit, maar tegelijkertijd is de speelruimte om tegenvallers op te vangen beperkt. Dit vraagt om een actieve regierol vanuit de gemeente in afstemming met de betrokken marktpartijen. Daarbij gaat het niet alleen om het tijdig bestemmen van voldoende woningbouwlocaties, maar ook om duidelijke sturing op typologie en prijsklassen.

Stimuleren doorstroming

Nieuwbouw leidt tot doorstroming. Door de juiste woningen te bouwen, komt er ook lokaal een verhuisbeweging op gang: (koop)starters, gezinnen, ouderen. Met name deze laatste groep is relatief weinig actief. De groep ouderen is oververtegenwoordigd in Harlingen en wordt groter. Vaak worden ze oud in de gezinswoning waar ze al tientallen jaren wonen. De keuze om de eigen vertrouwde woonplek te verlaten is veel meer dan een rationele beslissing. Betere informatie en actieve ondersteuning en begeleiding zijn bewezen activiteiten om senioren hierin te helpen. Door hierop in te zetten, kan ook binnen de bestaande voorraad de doorstroming vergroot worden.

CONCLUSIE

Belangrijkste conclusies:

1. Sinds het vaststellen van de woonvisie in 2020 zijn de marktomstandigheden veranderd. Er is een grotere woonvraag dan waar de woonvisie rekening mee houdt. De opgave is bijgesteld van gemiddeld 35 woningen per jaar tot en met 2024 tot gemiddeld 50 woningen per jaar tot en met 2030.
2. Het Rijk heeft volkshuisvesting als een van de belangrijkste prioriteiten benoemd. Vanuit een breed programma wordt regie gevoerd en gestuurd op het realiseren van o.a. extra nieuwbouw, betaalbaarheid en verduurzaming van woningen, het (met voorrang) huisvesten van kwetsbare groepen en wonen met zorg. Ook de rol van gemeenten verandert. De toekomstige Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting legt een nadrukkelijke verbinding tussen de landelijke doelen en de lokale opgaven. Het sluiten van de regionale Woondeals is hiervan een eerste voorbeeld.
3. De opgave en ambitie in Harlingen zijn fors. Op papier zijn de benodigde locaties hiervoor in beeld. In de praktijk vraagt dit de komende jaren volop aandacht en regie van de gemeente. Locaties moeten op tijd beschikbaar zijn om te kunnen bouwen en de gemeente gaat meer sturen op het te realiseren programma.

1

INLEIDING



INLEIDING

Een nieuwe werkelijkheid

In juni 2020 stelde de gemeenteraad van Harlingen de woonvisie 'Harlingen, wonen met karakter en kwaliteit' vast. De woonvisie is geschreven in een periode dat de markt aantrok, maar huizenprijzen nog betaalbaar waren en er voor doelgroepen nog genoeg te kiezen viel. Dat veranderde snel daarna. De coronapandemie zorgde ervoor dat Harlingen steeds vaker als rustig en betaalbaar alternatief voor wonen in de (Rand)stad werd gezien, met meer marktdruk als gevolg. Ook lokaal ontstond er veel meer vraag, o.a. door de lage rentestand. Ondertussen kwamen er steeds meer uitdagingen bij: door onrust in de wereld zoeken meer migranten een thuis in Nederland en de prijs van energie steeg tot recordhoogte, waardoor betaalbaar wonen een heel andere betekenis kreeg en de urgentie van verduurzamen van bestaande woningen in snel tempo toenam. Kortom, de woningmarkt is sinds het vaststellen van de woonvisie in 2020 erg veranderd.

Inspelen op nieuwe kansen

De huidige woonvisie loopt nog tot 2030. Om goed te kunnen blijven sturen op de woningmarkt in Harlingen en daar ook passend beleid op te voeren, hebben we de woonvisie begin 2023 geactualiseerd, in de vorm van dit addendum. We kiezen er bewust niet voor om een heel nieuwe woonvisie op te stellen, omdat het 'fundament' van ons woonbeleid niet wijzigt. We zien wel dat de grotere vraag naar wonen nieuwe kansen voor Harlingen met zich meebrengt. De huidige woonvisie geeft onvoldoende ruimte om daarop in te spelen. Met dit addendum willen we die ruimte wel bieden.

Leeswijzer

Dit addendum bestaat uit een aantal onderdelen:

- De context van het thema wonen is sinds 2020 veranderd. In hoofdstuk 2 schetsen we welke nieuwe trends en ontwikkelingen anno 2023 van betekenis zijn voor het wonen en leven in Harlingen (en daarbuiten).
- Op nationaal, provinciaal en lokaal niveau veranderde wet- en regelgeving en ontstonden andere bestuurlijke wensen. In hoofdstuk 3 vatten we nieuw beleid kort samen.
- De vraag naar wonen is sinds 2020 sterk toegenomen. In hoofdstuk 4 laten we daar cijfers over zien.
- Dat heeft ook gevolgen voor de ontwikkeling van locaties. In hoofdstuk 5 beschrijven we hoe ons wensprogramma eruitziet en hoe we dat willen vertalen naar locaties in Harlingen.

2

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk schetsen we de landelijke en regionale trends op de woningmarkt met betekenis voor het wonen en leven in Harlingen. Dit zijn algemene trends en ontwikkelingen. Waar mogelijk benoemen we kort de betekenis voor Harlingen. Het gaat hierbij om de volgende thema's:

- Demografie, migratie en de woningvoorraad
- Betaalbaarheid
- Wonen en zorg
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid
- Externe ontwikkelingen



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

DEMOGRAFIE, MIGRATIE EN DE WONINGVOORRAAD

Huishoudensgroei gaat sneller dan

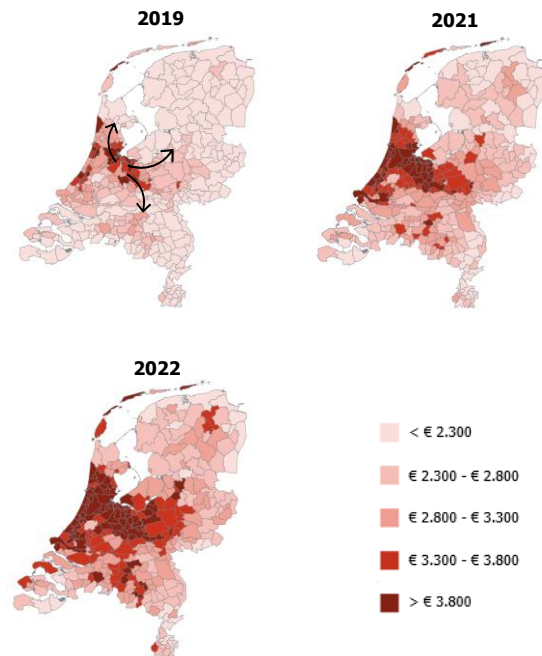
bevolkingsgroei. Het CBS verwacht dat het inwonertal nog tot 2070 toeneemt. Het tempo waarin dat gebeurt, vlakkt na 2040 iets af. De verwachting is dat het aantal huishoudens relatief nog sneller groeit. Mensen worden steeds ouder en vormen dus langer een huishouden en jongere huishoudens zijn ook steeds vaker alleenstaand. Binnen Nederland nemen de verschillen toe: steden en plekken met voorzieningen groeien per saldo, in kleinere dorpen en aan de randen van het land loopt het aantal huishoudens sneller terug, vooral na ca. 2035, als sterfte de belangrijkste factor achter krimp wordt.

Meer ouderenhuishoudens, maar nog weinig doorstroming. Uit verhuisonderzoeken blijkt dat veel ouderen niet verhuizen, ook niet als ze een lichte

zorgvraag krijgen. Daardoor komen gezinswoningen niet vrij en blijft de vraag daarnaar toenemen, ondanks dat het aantal gezinnen afneemt.

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet vóór coronapandemie. Volgens onderzoek komt dit omdat de huizenprijzen daar explosief stijgen. Mensen oriënteren zich dan op het gebied eromheen, waar prijzen lager liggen. Dat de vraag naar wonen in meer landelijke gebieden stijgt, komt vooral door 'tweedelijneffecten' als gevolg van plek of prijs.

Bijvoorbeeld: mensen uit de Randstad verhuizen naar grotere kernen in de regio, en omdat druk en prijs daar toenemen, verhuizen mensen uit die grotere kernen naar kleinere kernen eromheen. Er is natuurlijk ook een (kleinere) groep die rechtstreeks vanuit de Randstad naar het noorden verhuist. Die nam vooral tijdens de pandemie toe. Zie ook de figuur hiernaast.



▲ De stijging van m²-prijzen gaat als een olievlek over het land. Bron: CBS (2022), bewerkt door KAW.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Migratie heeft steeds grotere invloed op

woonvraag. In de eerste helft van 2022 kwamen er volgens het CBS 195.000 mensen naar Nederland. Daartegenover stond een vertrek van 72.000 mensen. Het aantal migranten nam sterk toe vergeleken met de eerste helft van 2021, vooral door een extra toestroom van migranten uit Oekraïne. Hoewel een deel van de migranten later terugkeert naar het land waar ze vandaan komen, zorgt de instroom voor meer vraag naar woningen, bovenop het tekort dat al bestaat door behoefte van Nederlandse huishoudens. Dit heeft vooral consequenties voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Bijna elke gemeente in Nederland merkt hier de gevolgen van. Tegelijkertijd wordt de instroom benut om arbeidsplaatsen op te vullen die steeds moeilijker ingevuld kunnen worden door de mensen die al in de regio wonen.

Meer vraag naar klein wonen. Dat komt doordat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt, steeds meer huishoudens in grote en middelgrote kernen willen wonen en er een groeiende belangstelling is voor duurzaam wonen. De betekenis die mensen aan klein wonen geven, verschilt per regio. In en rondom grote steden is steeds meer vraag naar *kleine woningen* (<50m²), terwijl huishoudens in meer landelijke gemeenten zoals Harlingen vaak juist een kleinere want betaalbare, maar wel 'reguliere' (rij)woning zoeken. De toenemende vraag naar klein wonen is mede het gevolg van forse prijsstijgingen op de koopmarkt, waarbij huishoudens vaker concessies doen op grootte en woningtype.

Meer vraag naar (tussen)vormen van levensloopgeschikt wonen. Ouderen die langer zelfstandig thuis wonen, hebben vaak behoefte aan zorg, veiligheid en sociale interactie. Er is behoefte aan beschut wonen: zelfstandig wonen met zorg op afroep nabij. Op verschillende plekken in het land zijn nieuwe vormen van wonen met zorg gekomen. Bij het ontwikkelen van zulke woonvormen is het zaak om oog te hebben voor de tweedeling tussen hogere- en lagere-inkomensgroepen (langer gezond en meer zelfredzaam versus eerder zorgvraag en gericht op veilig wonen). Naast het bouwen van nieuwe woonvormen waar ouderen echt behoefte aan hebben en verleid kunnen worden, vraagt dit ook om een visie op het geschikt maken van bestaande woningen

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

WONEN EN ZORG

Transitie wonen en zorg zet door. De meeste traditionele verzorgingshuizen zijn inmiddels verdwenen of van functie veranderd. Tegelijk groeit de groep 75-plussers. Juist vanaf die leeftijd neemt de zorgvraag gemiddeld toe. Zorg ontvangen gebeurt steeds vaker in de eigen woning. Er zijn meer woningen voor ouderen nodig, met meer variatie, op meer plekken. Waar precies hangt samen met wat mensen verwachten van hun buurt: de woonomgeving, toegang tot professionele zorg, en zeker ook de informele wereld daaromheen van mantelzorg en *mienship* tot ontmoeting.

BETAALBAARHEID

Lage middeninkomens vallen vaker tussen wal en schip. Een steeds groter deel van de woningzoekenden verdient te weinig om in de huidige markt een koopwoning te financieren, maar verdient te veel of staat te kort ingeschreven om in aanmerking te komen voor corporatiehuur. Met de stijgende rente en aanhoudende schaarste dalen prijzen minder hard dan hypotheeklasten, waardoor het nog lastiger is voor deze groep. Anderen willen simpelweg niet kopen. Voor deze groep is de middenhuur het enige alternatief om toe te treden of door te stromen op de woningmarkt. Tegelijk zien we dat het aanbod aan middenhuur in veel gemeenten relatief beperkt is.

In Harlingen is middenhuur een kleine markt, waarbij de locatie erg bepalend is voor de gewildheid van het product.

Veel corporaties richten zich geheel op lage inkomens.

Corporaties kunnen onder de huidige regelgeving maximaal 15% van de gereguleerde huurwoningen toewijzen aan midden- of hogere-inkomensgroepen, mits opgenomen in de prestatieafspraken. Anders is de ruimte beperkt tot 7,5%. Er is recent meer ruimte gekomen voor corporaties om ook in het middensegment meer te ontwikkelen. Daar wordt tot nu toe nog beperkt gebruik van gemaakt. Ook de Nationale Woon- en Bouwagenda gaat hierop in.

Regionale Woondeals om woningtekort terug te dringen.

Rijk, provincies en gemeenten werken samen aan 'woondeals' om tempo te maken in het verminderen van het woningtekort. Harlingen draagt bij aan de regionale Woondeal samen met andere gemeenten in Fryslân. Opgeteld gaat het om ruim 17.500 woningen tussen 2022 en 2030, waarvan 570 in Harlingen.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

DUURZAAMHEID

Duurzaam wonen. De afgelopen jaren zijn stevige doelen vastgesteld, Europees en landelijk, en dit sippelt door naar lokaal beleid en plannen in de wijken. Strategieën op hoofdlijnen worden door middel van een uitvoeringsplan van de Transitievisie Warmte vertaald naar concrete plannen in de komende jaren. Dat gaat over woningen (energie, materiaal) maar zeker ook over de woonomgeving (klimaatadaptatie, mobiliteit). Er zijn proeftuinen en experimenten en er is een grote slag te maken met bekende middelen (*'no-regret' - maatregelen*). Corporaties investeren al veel, maar particulieren blijven gemiddeld fors achter in het verduurzamen. Daar ligt voor de komende jaren de grootste opgave.

Klimaatadaptief bouwen. Door klimaatverandering neemt de kans op hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen toe. Het is belangrijk dat Nederland zich aanpast aan deze veranderingen. Dit kan door klimaatadaptief te bouwen. Dit houdt in dat schade door klimaatverandering wordt beperkt door de bebouwde omgeving aan te passen aan het actuele of verwachte klimaat. Via het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de Nationale Adaptatiestrategie wil de Rijksoverheid klimaatadaptatie bevorderen. Harlingen zet in op vergroening van de openbare ruimte en stimuleert inwoners en ondernemers om hun buitenruimte te vergroenen.

LEEFBAARHEID

Meer kwetsbare groepen in de sociale huur.

Corporaties huisvesten in toenemende mate alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen, vaak op plekken dicht bij voorzieningen. Er wonen steeds minder mensen met inkomen uit loon of zelfstandigen en juist steeds meer mensen met een uitkering in een corporatiewoning. De Bouwvereniging herkent deze ontwikkeling. Er is een groter aandeel met een laag inkomen, lagere opleiding of psychiatrische problemen, wat zorgt voor een toenemende kwetsbaarheid. Vaak concentreren deze groepen zich in buurten met goedkope woningen waar de leefbaarheid toch al onder druk staat.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

EXTERNE ONTWIKKELINGEN

Iets meer thuiswerken na corona, maar bijna nooit volledig. Uit recent onderzoek van het CBP en I&O Research blijkt dat werkenden na corona gemiddeld één dag thuis blijven werken (voorheen: een halve) Bijna niemand zal volledig thuis blijven werken en daarom zullen de reisafstand tot het werk en de bereikbaarheid van de woonplaats van belang blijven bij het kiezen van een woonplaats. Welke reisafstand men acceptabel vindt, is nu nog lastig te beoordelen.

Een tekort aan personeel en materiaal vertraagt de bouwopgave. Veel bouwbedrijven, maar ook veel gemeenten hebben een tekort aan personeel. Projecten blijven hierdoor vaker liggen of duren langer. De belangrijkste oorzaak van het personeelstekort is vergrijzing. Er gaan de komende jaren veel mensen met pensioen, terwijl de aanwas van onderop de

uitstroom niet compenseert. Het tekort aan personeel speelt dan ook meer in vergrijsde gemeenten en vergrijsde sectoren (o.a. overheden). Daarnaast is Nederland koploper in deeltijdwerken. Recent zorgt een tekort aan bouw materiaal en grondstoffen ook steeds vaker voor vertraging.

Uitspraak rond stikstof (g)een rem op woningbouw in Harlingen. De Raad van State besloot in november 2022 dat voor alle projecten berekend moet worden hoeveel stikstof er bij de bouw vrijkomt. Grote bouwprojecten kunnen stilgelegd worden als de stikstofuitstoot te hoog is, in het bijzonder dicht bij Natura 2000-gebieden. De Waddenzee is weliswaar Natura 2000-gebied, maar omdat het hier om water gaat, geeft dat (tot nu toe) nog geen belemmeringen. Bouwprojecten komen hierdoor zeker niet boven de maximale stikstofnorm uit, waardoor de uitspraak geen rem op de bouwactiviteiten in Harlingen heeft.

Een dip op de woningmarkt? De ontwikkelingen waar we het afgelopen jaar mee te maken kregen, zorgen voorsnog voor een beperkte afname in het vertrouwen van consumenten (maar wel met grote verschillen tussen groepen). De koopmarkt ontspant wel iets, met als gevolg dat de huizenprijzen sinds eind 2022 al maanden achter elkaar iets dalen, maar het is onzeker of en hoelang die trend zich doorzet. Door het woningtekort is er nog steeds een grote vraag naar extra woningen. Belangrijk voor Harlingen is om die vraag te monitoren en daar adaptief op te programmeren. Blijf plannen maken. Anticyclisch programmeren is juist het middel om snel te kunnen inspelen op de vraag als die er (weer) is.

Kortom, trends en ontwikkelingen met betrekking tot de woningmarkt zijn altijd in beweging. Hetzelfde geldt voor beleid rondom wonen. In het volgende hoofdstuk vatten we nieuw beleid kort samen.

3

**NIEUW
WOONBELEID**

NATIONAAL BELEID

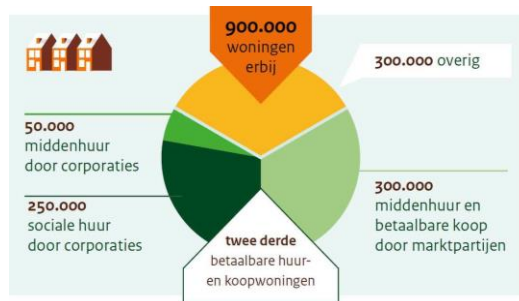
Nationale Woon- en Bouwagenda

In het voorjaar van 2022 presenteerde het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda, waarin staat dat er bruto 900.000 woningen gebouwd moeten worden tot 2030 om de woningnood te verminderen (zie figuur). Daarvan moet twee derde betaalbaar zijn. Van de 600.000 betaalbare woningen is het streven om 300.000 middenhuur- en betaalbare koopwoningen te realiseren door marktpartijen. Corporaties voegen 250.000 woningen toe in de sociale huur voor mensen met een laag inkomen en nog eens 50.000 woningen in de middenhuur.

Het doel is om 100.000 woningen per jaar te gaan bouwen. Om het aantal woningen te halen, is het nodig dat de periode van bouwplan tot oplevering van de woning korter wordt. Hiertoe geeft de nieuwe Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting een aanzet.

Duurzaam wonen voor iedereen

Vanaf 2029 mogen corporaties en particuliere verhuurders geen woningen met energielabel E of slechter meer verhuren. De Bouwvereniging heeft al grote investeringen gedaan die geleid hebben tot gemiddeld energielabel A bij haar woningen. Daarnaast is de ambitie van corporaties om in 2030 450.000 sociale huurwoningen 'aardgasvrij-klaar' te hebben. Die zijn dan goed geïsoleerd, zodat ze aangesloten kunnen worden op een alternatieve energiebron.



▲ Verdeling van de bruto nieuwbouwpoging van 900.000 woningen naar segment. Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO.

Nationale prestatieafspraken

Deze afspraken werden in juni 2022 gemaakt tussen het Rijk, Aedes, de Woonbond en de VNG en richten zich specifiek op de sociale huur. Door het afschaffen van de verhuurdersheffing komt er jaarlijks € 1,7 miljard vrij voor investeringen in de sociale huursector. Daar staan bindende afspraken tegenover. Ook is het streven om in elke gemeente ongeveer 30% sociale huur te hebben. Naast de woningbouwafspraken wordt ook ingegrepen in de huren voor mensen met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum. Zij krijgen een eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijsspeil 2020). Landelijk komen hier zo'n 700.000 huishoudens voor in aanmerking. De Bouwvereniging heeft op dit moment geen inzage in de hoogte van de belastbare inkomens van de bewoners. Naar schatting heeft De Bouwvereniging jaarlijks een inkomensverlies van € 0,25 miljoen vanwege deze eenmalige huurverlaging.

PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

Provinciale Omgevingsvisie 'De Romte Diele'

De Provinciale Staten van Fryslân hebben eind 2020 de Omgevingsvisie voor Fryslân vastgesteld. In deze visie werkt de provincie de ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uit. De volgende hebben betrekking op wonen:

- Grootschalig opknappen en energiezuinig maken van bestaande bebouwing;
- Aanbod aan woningen afstemmen op de verandering van de bevolking in Fryslân en op groepen die zich in Fryslân willen vestigen;
- Behoeftte aan tijdelijke huisvesting zodat jongeren in hun dorp kunnen blijven wonen en er onderdak is voor de huisvesting voor seizoenswerkers en tijdelijk personeel;
- Nieuwe economische impulsen stimuleren, gekoppeld aan aantrekkelijke huisvesting voor (nieuwe) doelgroepen;

- Balans vinden tussen wensen en behoeften van de ene helft van de bevolking die 50 jaar of ouder is, en de andere helft van de bevolking die jonger is dan 50 jaar.

Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030

In de provinciale woningbouwafspraken is per provincie vastgelegd hoeveel nieuwe woningen er worden opgeleverd. Met de provinciale woningbouwafspraken omarmen de provincies de bouwambities van het kabinet, die ook zijn vastgelegd in het Programma Woningbouw. In Fryslân kunnen 17.500 woningen worden gebouwd tot en met 2030. Naast het bouwen van voldoende woningen moeten deze nieuwe woningen ook betaalbaar te zijn, moet er worden gezorgd voor voldoende passende huisvesting voor kwetsbare Friezen en moeten we anticiperen op de ouder wordende bevolking. Daarnaast moeten we ervoor zorgen dat ook de huidige voorraad toekomstbestendig wordt gemaakt of wordt vervangen door nieuwe woningen, die voldoen aan de vraag van de toekomstige en nieuwe inwoners van Fryslân.

PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

Rapport realiteitscheck woningbouw Fryslân

Naar aanleiding van het concept-bod voor de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft minister Hugo de Jonge aan de provincie Fryslân gevraagd om alle plannen te toetsen op hun realiteitswaarde. Daarbij staan haalbaarheid, risico's en regio-specifieke belemmeringen centraal en wordt gekeken hoe de plannen aansluiten op de verwachte behoefte. Uit de realiteitscheck blijkt dat aan bepaalde voorwaarden moet worden voldaan om de plannen te kunnen realiseren, anders is vertraging vrijwel zeker. Denk aan voldoende personele capaciteit bij gemeenten, oplossen van financiële knelpunten (stijgende bouwkosten), voldoende ruimte op het elektriciteitsnetwerk en regels rondom stikstof. Naast deze randvoorwaarden worden er kansen en adviezen genoemd die snelle en juiste woningbouw mogelijk maken.

Uitvoeringsagenda Wonen 2021-2023

In de Uitvoeringsagenda Wonen beschrijft de provincie Fryslân via een aantal kortetermijnacties hoe zij de komende periode samen met hun partners met de dynamiek op de Friese woningmarkt omgaan. Er zijn vijf centrale ambities:

1. Onderzoek doen naar trends en ontwikkelingen en het verzilveren van kansen in het versterken van de Friese woningmarkt;
2. Een meer toekomstbestendige, duurzame, circulaire en betaalbare woningvoorraad creëren die aansluit op de behoefte;
3. Met een flexibele woonschil inspelen op de tijdelijke woonbehoefte van specifieke doelgroepen;
4. Voorkomen dat er een woningoverschot ontstaat;
5. Aanpakken van het huidige woningtekort en het voorkomen ervan in de toekomst.

De overkoepelende centrale doelstelling is: *Een toekomstbestendige woningvoorraad en aantrekkelijke leefomgeving voor alle (toekomstige) inwoners van Fryslân.*

Akkoord op Hoofdpijnen Harlingen 2022-2026

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt. Buurten moeten groener, duurzamer en klimaatadaptief zijn. We onderzoeken of huiseigenaren financiële steun kunnen krijgen bij het verduurzamen van hun woning. Er komt ook een digitaal subsidieloket voor mogelijkheden om te verduurzamen. In nieuwe buurten wordt voor een mix aan doelgroepen gebouwd. Dorpen mogen naar aard en schaal uitbreiden. De gemeenteraad wil een sterke lobby richting de provincie om te zorgen voor kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten.

4

DE VRAAG NAAR WONEN IN BEELD



DEMOGRAFIE

Harlingen een van de snelste groeiers

Rechts zien we hoe het aantal inwoners en huishoudens in Harlingen zich tussen 2019 en 2022 ontwikkelde. Dat is grofweg de periode sinds de nieuwe woonvisie van kracht werd. Het meest opvallend is dat het aantal huishoudens sindsdien met bijna 200 toenam (omgerekend 2,9%). De jaren daarvoor was die groei er niet. Het inwonertal groeide ook iets, maar wel minder hard, wat wijst op huishoudensverduunning. Dat komt doordat het aantal 65-plussers relatief snel is toegenomen. Deze groep is met 8,2% de grootste groeier, waardoor Harlingen de afgelopen jaren relatief sterk is vergrijsd. Niet alleen door groei 'van binnenuit' maar ook omdat instroom vaak uit 65-plussers bestond. Met een bevolkingsgroei van +0,93% was Harlingen een van de snelst groeiende gemeenten in Fryslân. We zien tegelijk dat het aantal 0- tot 15-jarigen afnam. Dat wijst erop dat gezinnen Harlingen per saldo verlieten. De daling bedroeg -2,5% tegenover een groei van ruim 1% in de jaren ervoor.

	2019	2020	2021	2022	Δ 19-22	Δ 15-18
INWONERS	15.760	15.720	15.805	15.905	0,9%	0,0%
0 tot 15 jaar	2.420	2.335	2.275	2.265	-6,3%	-3,4%
15 tot 25 jaar	1.755	1.755	1.750	1.750	-0,2%	-0,5%
25 tot 45 jaar	3.080	3.105	3.140	3.135	1,8%	-5,9%
45 tot 65 jaar	4.625	4.530	4.525	4.555	-1,6%	0,4%
65 jaar of ouder	3.880	3.995	4.115	4.200	8,2%	8,0%

	2019	2020	2021	2022	Δ 19-22	Δ 15-18
HUISHOUDENS	7.435	7.485	7.565	7.650	2,9%	0,0%
alleenstaand	2.890	2.960	2.990	3.060	6,0%	0,6%
stel zonder kind	2.295	2.300	2.365	2.395	4,4%	-1,8%
gezin	2.250	2.225	2.215	2.190	-2,5%	1,2%

▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Harlingen, tussen 2019 en 2022, met ter referentie ook de ontwikkeling tussen 2015 en 2018. Bron: CBS (2015 t/m 2022).

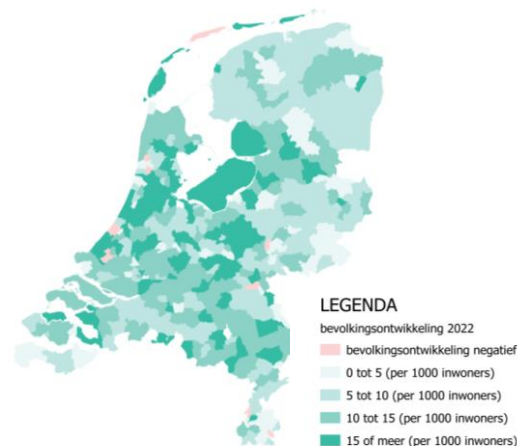
VERHUIZINGEN

Harlingen groeit door instroom van buiten

Het sterftecijfer is in Harlingen groter dan het geboortecijfer. Er is dus sprake van natuurlijke krimp. Maar doordat er jaarlijks (enkele uitzonderingen daargelaten) meer mensen naar Harlingen toe verhuizen dan er vertrekken, is er tegelijk sprake van een positief verhuissaldo. Daardoor groeit het aantal inwoners en huishoudens nog altijd (zie het kaartje rechts). De meeste mensen die naar Harlingen verhuizen, komen uit gemeenten in de buurt, zoals Waadhoeke, Leeuwarden en Súdwest-Fryslân. In 2020 zagen we al dat er steeds vaker mensen uit Noord-Holland naar Harlingen verhuisden. Die trend zette de afgelopen jaren door. Gemiddeld gaat het netto om zo'n 90 personen per jaar (zie de tabel rechts), en dat zijn omgerekend zo'n 45 huishoudens. Uitstroom richt zich vooral op buurgemeenten en de gemeente Groningen (waarschijnlijk jongeren die gaan studeren).

Voor al 45-plussers verhuizen naar Harlingen

In cijfers van het CBS zien we dat de laatste tijd vooral 45-plussers per saldo naar Harlingen toe verhuisden. Deels zijn dat kleinere huishoudens, waaronder 'empty nesters'. Uitstroom bestaat vooral uit 15- tot 25-jarigen. Dat is gebruikelijk voor een stad zonder hogeschool of universiteit.



▲ Bevolkingsontwikkeling in 2022. Harlingen groeide t.o.v. andere gemeenten in Noord-Nederland relatief sterk. Bron: CBS (2022).

SALDO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	18-22
Groningen				-9	-3	3	-7	7	-9
Fryslân				4	-60	61	28	140	173
Drenthe				-13	-5	-5	-1	8	-16
Overijssel				0	-7	0	-1	6	-2
Flevoland				9	2	6	0	0	17
Gelderland				-5	19	2	14	6	36
Utrecht				5	10	3	5	1	24
Noord-Holland				15	38	34	46	69	202
Zuid-Holland				-18	7	-2	6	15	8
Zeeland				1	2	3	-2	0	4
Noord-Brabant				3	2	0	-2	10	13
Limburg				-1	2	0	2	2	5
TOTAAL	38	106	6	-9	7	105	88	264	455

INSTROOM		UITSTROOM	
1.	Waadhoeke	1.	Leeuwarden
2.	Leeuwarden	2.	Waadhoeke
3.	Súdwest-Fryslân	3.	Súdwest-Fryslân
4.	Terschelling	4.	Groningen
5.	Amsterdam	5.	Noardeast-Fryslân

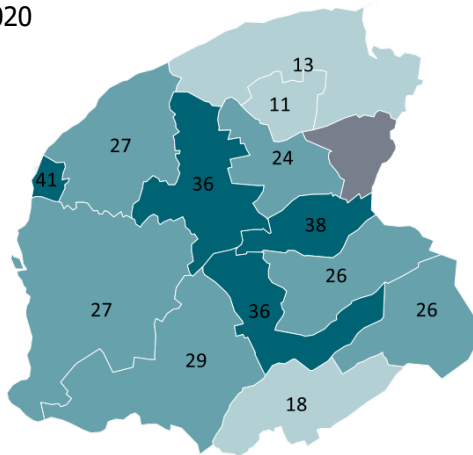
▲ Verhuisbalans tussen Harlingen en de rest van Fryslân en andere provincies (2018-2022, met ook de totale saldi voor 2015-2017). Daaronder: top-5 in- en uitstroomgemeenten in 2021. Bron: CBS (2022)

SOCIALE HUUR INSCHRIJFDOUR

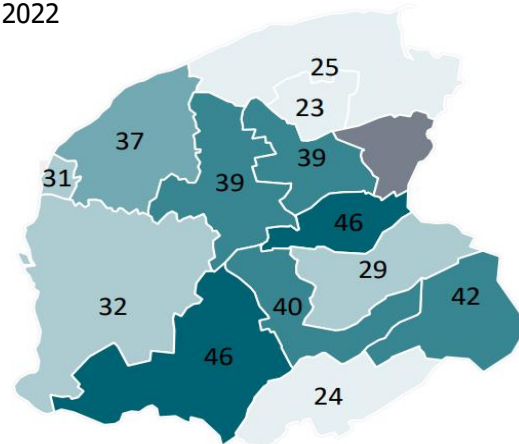
Inschrijfdur afgenomen in Harlingen

De Friese corporaties monitoren gezamenlijk de vraagdruk op de sociale huurmarkt. Rechts staat een aantal figuren uit hun monitor. Was in 2020 de inschrijfdur van actief woningzoekenden met 41 maanden in Harlingen nog het hoogste van Fryslân, in 2022 is dat gedaald naar 31 maanden. In deze periode nam in Harlingen als enige gemeente in Fryslân de inschrijfdur af. Nieuw opgeleverde huurwoningen maken geen onderdeel uit van de monitor. Doordat De Bouwvereniging veel woningzoekenden aan een woning heeft geholpen, onder meer met de oplevering van Dukdalf, heeft nieuwbouw zeker invloed op deze cijfers.

2020



2022



TYPE	AANTAL VERHURINGEN	GEMIDDELDE INSCHRIJFDOUR
Grondgebonden	1.629	37
Grondgebonden nultreden	465	21
Gestapeld zonder lift	1.413	32
Gestapeld met lift	1.017	22

TYPE	AANTAL VERHURINGEN	GEMIDDELDE INSCHRIJFDOUR
Grondgebonden	1.444	47
Grondgebonden nultreden	294	29
Gestapeld zonder lift	1.356	36
Gestapeld met lift	1.137	37

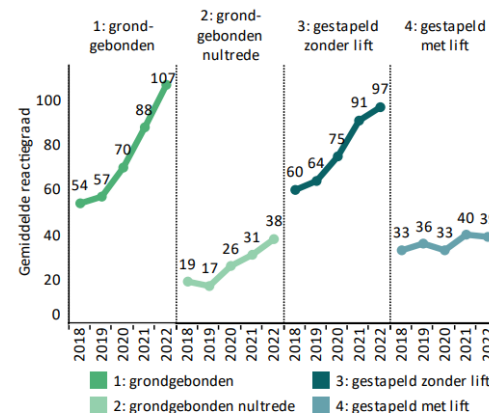
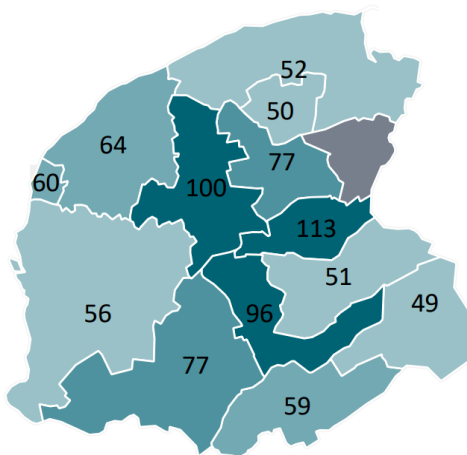
▲ Ontwikkeling van de gemiddelde inschrijfdur van geslaagde actief woningzoekenden per gemeente en per woningtype voor heel Fryslân. Bron: FSP (2023).

SOCIALE HUUR REACTIEGRAAD

Meer mensen reageren op een woning

De reactiegraad (het aantal reacties per beschikbare woning) ligt in Harlingen met gemiddeld 60 reacties per woning wel wat lager dan in de grote steden. Ten opzichte van 2020 (42) is dit echter wel toegenomen.

De sociale huurmarkt is daarmee krap te noemen. De druk is het grootst bij 'reguliere' grondgebonden woningen of appartementen, en juist iets lager bij types die geschikt zijn voor ouderen. Dat komt doordat er de afgelopen jaren vrij veel geschikte woningen zijn toegevoegd en doordat ouderen honkvast zijn, waardoor de druk op die woningen relatief laag bleef. Het is dus zaak om óók reguliere sociale huurwoningen te bouwen, om zo de wachttijd voor dat type te verlagen en de stijgende lijn die we sinds 2019 zien te doorbreken.



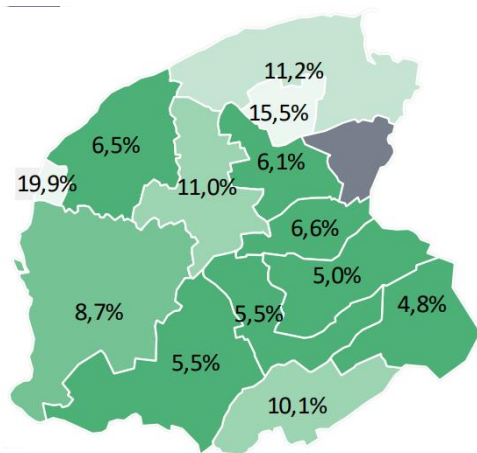
▲ Links: reactiegraad per gemeente. Rechts: reactiegraad per type woning voor heel Fryslân. Alles gaat over de periode 2021-2022, tenzij anders vermeld.
Bron: FSP (2023).

SOCIALE HUUR SLAAGKANS

Slaagkans Harlingen relatief hoog

Met bijna 20% behoort de slaagkans van woningzoekenden in Harlingen tot de hoogste van Fryslân. Ten opzichte van 2020 (16,9%) is deze licht verbeterd. Ook hier is de oplevering van nieuwbouw van invloed. Dit cijfer geeft aan hoeveel van de woningzoekenden ook daadwerkelijk een woning hebben gehuurd in de gemeente.

De slaagkansen liggen in Harlingen dus relatief hoog in vergelijking met andere Friese gemeenten. Er zijn wel verschillen tussen doelgroepen. De groep 35- tot 45-jarigen heeft in Fryslân gemiddeld de laagste slaagkans. In voorgaande jaren hadden jongeren tot 23 jaar de laagste slaagkans. De Bouwvereniging heeft relatief veel jongeren toewezen aan een sociale huurwoning. Bij 65-plussers is (net als we eerder al zagen) weinig krapte. Kijken we terug tot 2017, dan zien we dat de slaagkansen voor alle groepen zijn verslechterd, wat opnieuw duidt op schaarste.



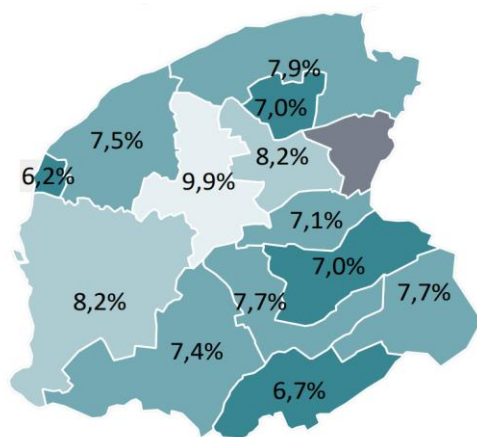
▲ Slaagkans van woningzoekenden per gemeente en de slaagkans per leeftijdsgroep voor actief zoekenden in heel Fryslân in de periode 2021-2022. Bron: FSP (2023).

LEEFTIJD ACTIEF ZOEKEND	SLAAGKANS
Tot 23 jaar	11,6%
23 tot 35 jaar	15%
35 tot 45 jaar	10,1%
45 tot 55 jaar	11,6%
55 tot 65 jaar	23,4%
65 jaar en ouder	37,7%

SOCIALE HUUR MUTATIEGRAAD

Doorstromen gebeurt maar beperkt

De mutatiegraad zegt iets over mogelijkheden voor doorstroming. In Harlingen wordt relatief weinig 'gemuteerd'. Dat verklaart mede de krapte bij reguliere grondgebonden woningen: ouderen stromen weinig door en bezetten gezinswoningen, terwijl er wél voldoende alternatieven voor deze groep zijn. Inzetten op doorstroming lijkt een goed middel om woningen vrij te spelen voor (jongere) doelgroepen, maar komt kennelijk onvoldoende op gang. Daarom is het nodig om ook reguliere sociale huurwoningen te bouwen.



▲ Mutatiegraad per gemeente en per type woning voor heel Fryslân in de periode 2021-2022. Bron: FSP (2023).

TYPE	AANTAL VHE'S	MUTATIEGRAAD
Grondgebonden	37.058	5,9%
Grondgebonden nultreden	6.256	8,3%
Gestapeld zonder lift	13.845	13,1%
Gestapeld met lift	13.845	8,1%

KOOPMARKT

Al drie jaar sprake van een krappe woningmarkt

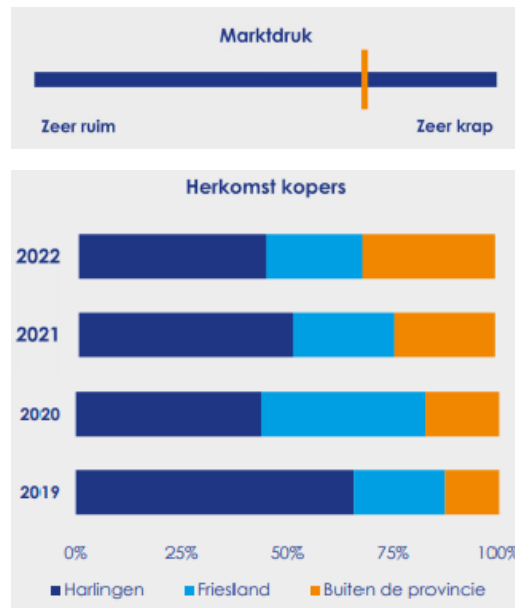
Huishoudens die een koopwoning in Harlingen zoeken, ervaren krapte op de woningmarkt. Dat blijkt o.a. uit de 'krapte-indicator' van de NVM, die aangeeft uit hoeveel koophuizen een woningzoekende kan kiezen. Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is er sprake van een evenwichtige, gezonde markt. In Harlingen daalde dit getal van ongeveer 6 in 2018 naar minder dan 2 begin 2022. Er is al sinds 2019 sprake van een 'verkopersmarkt', waarin vooral de verkopende partijen profiteren van de marktdruk (hoge vraagprijzen, hogere biedingen) en kopers soms meer dan de hoofdprijs betalen. Er is dus structurele schaarste (zie ook de figuur rechtsboven van marktonderzoeker Dynamis).

Uitwaaier-effect vanuit het westen

Opvallend is ook dat steeds meer kopers in Harlingen afkomstig zijn van buiten Fryslân. In 2019 kwam nog ongeveer 90% uit Fryslân, in 2022 was dat nog zo'n 70%. De overspannen markt in Noord-Holland is hier mogelijk de oorzaak van. Het gevolg is ook dat lokale woningzoekenden steeds minder kans van slagen hebben. Waar vóór de coronapandemie 70% van de kopers uit Harlingen zelf kwam, ligt dat sinds 2020 op gemiddeld minder dan 50%.

Harlingen aantrekkelijk, want betaalbaar

In Harlingen zijn woningen relatief goedkoop. De gemiddelde verkoopprijs per m² ligt in het noorden van Fryslân op € 2.555, terwijl dat landelijk € 3.780 is. Je krijgt in Harlingen dus 'veel huis voor je geld'. De reisafstand tot (de uitlopers van) de Randstad is relatief beperkt via de Afsluitdijk, en dat maakt Harlingen een interessant en betaalbaar alternatief.



▲ Inschatting van de marktdruk in Harlingen en herkomst van kopers van woningen. Bron: Dynamis / Sprekende Cijfers Research Wonen (2022).

KOOPMARKT

Korte verkooptijd

De omslag van ontspanning naar krapte op de koopmarkt is duidelijk zichtbaar in cijfers over de mediane verkooptijd: waar huizen in Harlingen vóór 2018 gemiddeld nog meer dan 100 dagen te koop stonden, ligt dat nu op ongeveer 40 dagen.



Het aanbod droogt op

Door de kortere verkooptijd droogt het aanbod van koopwoningen ook op. Het aantal beschikbare koopwoningen is sinds begin 2020 met de helft afgenomen. In 2021 zien we dat de situatie stabiliseert. Vanaf begin 2022 neemt het aanbod weer iets toe en hebben woningzoekers meer keuze, al ligt het aanbod nog altijd onder het niveau dat 'gezond' is.



Minder keuze, dus hogere verkoopprijzen

De verkoopprijzen per m² zijn de afgelopen jaren geleidelijk toegenomen. De prijsstijgingen zijn een direct gevolg van opdrogend aanbod: er is meer vraag dan aanbod, dus meer schaarste. In zes jaar tijd is de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter verdubbeld ten opzichte van 2016. Vanwege de stijgende hypotheekrente zien we nu een afname in de verkoopprijzen. Dat betekent niet dat het woningtekort afneemt; het aanbod neemt namelijk nauwelijks toe.



▲ Mediane verkooptijd in dagen, aanbod aan het einde van het kwartaal en gemiddelde verkoopprijs per m² door de jaren heen. Bron: Dynamis / Spreekende Cijfers Research Wonen (2022).

WONINGBEHOEFTE EN AMBITIE

Prognose: +250 huishoudens erbij tot 2030

In 2020 zagen we al dat Harlingen steeds meer in trek raakte bij huishoudens van buiten de gemeente, met als gevolg een lichte netto huishoudensgroei. Die trend zette de laatste jaren door. Mede daardoor gaan de nieuwste prognoses van Primos en de provincie Fryslân ervan uit dat de gemeente Harlingen ook de komende jaren nog blijft groeien.

We bekeken vier scenario's:

- Primos-prognose: +183 huishoudens tot 2030
- Prognose provincie Fryslân:
 - Laag: +238 huishoudens tot 2030
 - Midden: +269 huishoudens tot 2030
 - Hoog: +318 huishoudens tot 2030

Het gemiddelde komt uit op +250 huishoudens tot 2030 in de hele gemeente Harlingen. We zien dit getal als onderkant van de opgave voor de komende jaren.

Een 'plus' voor extra instroom van buitenaf

Omdat de woningmarkt nog steeds krap is, ook in delen van Nederland die bovengemiddeld veel voor instroom naar Harlingen zorgen, verwachten wij dat er meer groei mogelijk is dan de +250 huishoudens op basis van prognoses. Voorwaarde is wel dat wij de juiste woningen bouwen in woonmilieus die door groepen van buitenaf gevraagd worden. We verwachten dat een 'plus' van nog eens 100 huishoudens tot 2030 haalbaar is.

Opgeteld leidt dat dus tot een verwachte groei van +350 huishoudens tot 2030, deels gevoed door lokale en regionale vraag (starters, huishoudensvorming, verhuizingen uit en naar buurgemeenten), deels gevoed door bovenregionale vraag, vooral uit Noord-Holland.

Intentie Woondeal: +570 woningen tot 2030

Parallel aan de verwachte behoefte op basis van trends loopt de intentie van de provincie Fryslân om een bijdrage te leveren aan het verminderen van het woningtekort, in de vorm van een regionale Woondeal met het Rijk. Het aandeel voor Harlingen daarbinnen is de bouw van 570 woningen tot 2030. Dit is inclusief transformatie en splitsingen. In eerste instantie gaan we uit van de bouw van netto 350 woningen (i.v.m. sloop van 176 woningen). Bij transformatie en sloop-nieuwbouw willen we kwaliteit toevoegen, passend bij de toekomstige behoefte.

Het gaat om een intentie, zonder dat daar al concrete plannen voor zijn. We blijven dat getal daarom monitoren.

WONINGBEHOEFTE EN AMBITIE

De dorpen: ook ruimte voor iets nieuws

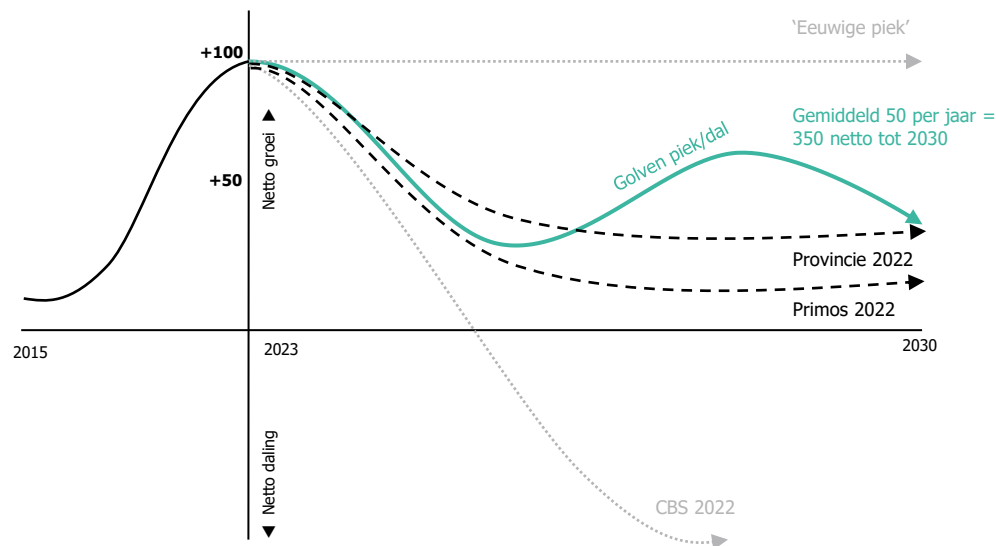
Er is niet alleen vraag naar extra woningen in de stad Harlingen. Uit gesprekken met Midlum en Wijnaldum blijkt dat ook daar behoefte is aan nieuwe woningen, op kleine schaal, passend bij de grootte van elk dorp. Vanwege de ligging van Midlum in relatie tot Harlingen en de gedeelde voorzieningen, zijn hier meer woningen denkbaar dan in Wijnaldum. De precieze aantallen laten we afhangen van de lokale vraag in beide dorpen. We gaan daarover met ze in gesprek.

Ons uitgangspunt voor de komende jaren is: overal moet ruimte zijn voor iets nieuws, óók in de dorpen, zolang het product inspeelt op een behoefte en zolang de aantallen passen bij de schaal en karakter van de dorpen.

Vertaling naar een wensprogramma

Op basis van de bevindingen uit dit hoofdstuk maken we een vertaalslag naar een wensprogramma en gaan we in op onze visie op het wonen in Harlingen.

Samengevat: ontwikkeling verwachte behoefte



▲ Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Harlingen, volgens verschillende scenario's. De **groene** lijn is de meest waarschijnlijke, met als uitkomst +350 huishoudens tot 2030. Dit ligt in lijn met de netto uitbreiding van de regionale Woondeal. Daar zetten we in deze woonvisie op in. Ter referentie ook: (1) 'eeuwige piek': wat als de jaarlijkse groei blijft hangen op de 'piek-coronajaren', en (2) de Pearl-prognose van het CBS, die uitgaat van een forse krimp (= niet realistisch). Het verleden leert dat groei gepaard gaat met schommelingen, o.a. afhankelijk van wanneer (grote) bouwlocaties op de markt komen. Hoe de schommeling precies verloopt weten we nu nog niet. De schommeling in de groene lijn is vooral ter illustratie.

5

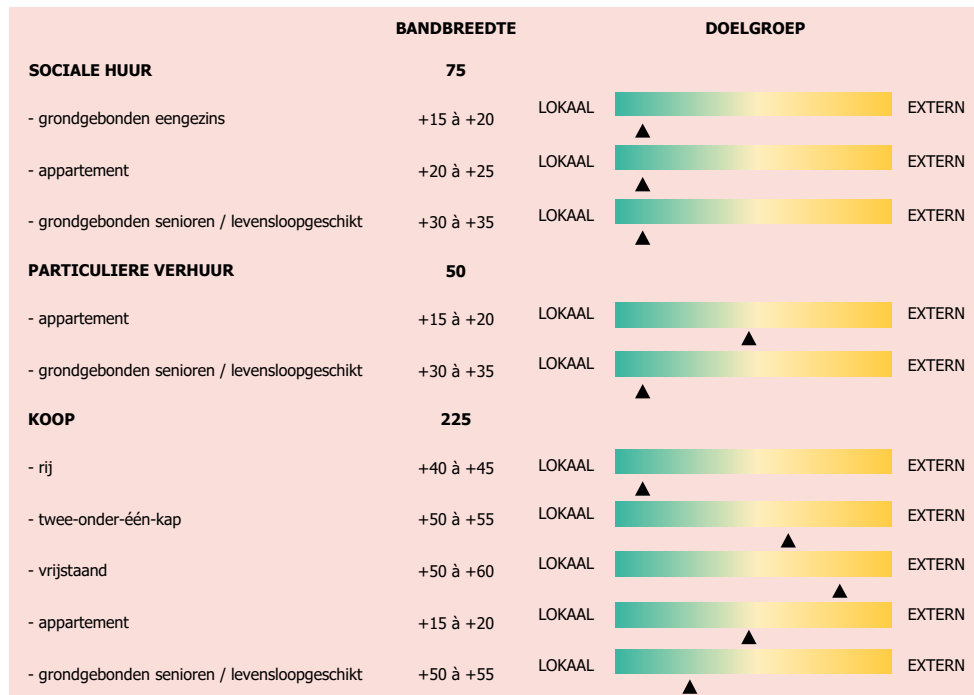
ONZE VISIE OP HET WONEN IN HARLINGEN

WENSPROGRAMMA

Gemixt programma voor lokale vraag en instroom

In het schema rechts staat hoe ons wensprogramma voor nieuwbouw eruitziet. Het gaat om netto aantallen. Sommige producten worden vooral gevraagd door lokale woningzoekenden, uit Harlingen zelf of uit de directe omgeving, terwijl andere vooral door instromers van buiten de gemeente gevraagd worden. De balkjes rechts laten per product zien waar de nadruk op ligt. De optelsom is gelijk aan onze ambitie van 350 woningen.

Tot 2030 zien we ruimte voor 75 extra sociale huurwoningen. Dat is 30% van de lokale behoefte en sluit aan op de wens van het Rijk. De nadruk ligt op levensloopgeschikt wonen (vooral grondgebonden), maar er is ook ruimte voor eengezinswoningen. Op de particuliere huurmarkt verwachten we een vraag van zo'n 50 woningen, óók grondgebonden levensloopgeschikt. Op de koopmarkt is de vraag het grootst. We verwachten een tweedeling: lokale vragers zoeken vooral betaalbare woningen, zoals rijen, terwijl instromers van buiten vaak ruimere, duurdere woningen zoeken, liefst op bijzondere plekken, zoals aan het water. Parallel daaraan is er vraag naar woningen voor senioren. Daarmee stimuleren we doorstroming.



WENSPROGRAMMA

Lokale vraag: mix van typen en segmenten

Het wensprogramma dat we op de vorige pagina lieten zien, kleuren we hierna verder in naar prijssegmenten. We doen dat met accenten, om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen. Voor de lokale vraag is er een mix van typen en segmenten nodig, omdat de doelgroep ook divers is. Dus: betaalbare rijen voor (door)starters, tweekappers in verschillende prijssegmenten, vrijstaand wonen voor hogere inkomens en geschikte woningen voor senioren, om doorstroming te

bevorderen. Ouderen zoeken niet alleen maar appartementen, maar juist ook grondgebonden levensloopgeschikte woningen met een tuintje. We denken ook aan hofjes waar senioren bij elkaar kunnen wonen. Die moeten wel dicht bij voorzieningen staan. De vraag naar appartementen zien we vooral terug in de sociale huur. In de particuliere huur en koop is die vraag kleiner en landt die uitsluitend op A-locaties.

Instroom: accent op duurdere segmenten

We willen niet alleen de lokale vraag bedienen, maar ook groepen van buiten de gemeente (of provincie) aantrekken. Daar zijn producten voor nodig die je niet overal kunt vinden, vaak in het duurdere segment. Denk aan locaties met uitzicht op zee, gelegen aan het water of dorps wonen met een goede ontsluiting. Er is vooral vraag naar vrijstaand wonen of tweekappers in een duurder segment en in mindere mate gestapeld of levensloopbestendig wonen.

	BASIS (+250)					BOVENLOKAAL (+100)	
	SOCIALE HUUR	PARTICULIERE HUUR		KOOP		PARTICULIERE HUUR	KOOP
	< liberalisatiegrens	< liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens	< € 355.000 (NHG)	> € 355.000 (NHG)	> liberalisatiegrens	> NHG
rij	0/+	0/+		++			
2^1	0/+			+	+		+
vrijstaand/kavel					+		++
appartement	+	0/+	0/+	0/+		0/+	0/+
ggb senioren / levensloopgesch.	++	+	+	++	+		0/+

▲ Wensprogramma met accenten naar segment. Op een segment met '++' leggen we meer de nadruk dan op een segment met '+', enzovoort. Per locatie kan de verdeling verschillen. Opgeteld moet het programma tot 2030 er ongeveer zo uitzien. Liberalisatiegrens = € 808 (prijsspeil 2023), NHG-grens = € 355.000 (prijsspeil 2022 - we nemen hier bewust de 'oude' grens uit 2022, omdat die ook gebruikt wordt in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Woondeal met het Rijk).

ONTWIKKELLOCATIES

Onze ambitie: netto minimaal 350 woningen erbij tot 2030

De vraaganalyse laat zien dat er behoefte is aan extra woningen in Harlingen. De druk is groot en het lukt sommige doelgroepen nauwelijks om een passende woning te vinden. Onze ambitie is om tot 2030 netto minimaal 350 woningen toe te voegen. Dat is dus het resultaat van nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed naar woningen en sloop of herstructurering. Op de volgende pagina staat hoeveel plannen daar al voor zijn, waar we die realiseren en waar het accent op ligt. Een aandachtspunt is de hoeveelheid plannen voor particuliere huur, met risico op overvoeren van de markt. We gebruiken het wensprogramma om te sturen en blijven de vraag monitoren.

Beperkte speelruimte, dus alles moet meezitten

Prognoses gaan uit van een verwachte woningbehoefte van +250 woningen tot 2030 in de hele gemeente (zie

pagina 32). Er zijn dus voldoende plannen om die vraag op te vangen. De speelruimte is wel beperkt. De intentie vanuit de regionale Woondeal is dat Harlingen bruto +570 woningen toevoegt. In dat geval zijn er net voldoende plannen om tegenvallers te compenseren. We gaan dan op zoek naar nieuwe (liefst binnenstedelijke) locaties of kiezen voor een groter programma op al bestaande ontwikkellocaties, zoals Ludinga.



▲ Herontwikkeling wooncentrum Almenum. Bron: Alynia Architecten.

ONTWIKKELLOCATIES

PLAN	WIJK	STATUS	SLOOP	NIEUWBOUW	CORPORATIE		PARTICULIER		KOOP		TOELICHTING
					EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	
3e Fase Plan Zuid	Plan Zuid	gereed	0	92	40	52	0	0	0	0	Betreft herstructurering. In voorgaande jaren is er gesloopt.
Nieuw Trebol	Trebolwijk	gereed	0	16	0	0	0	0	0	16	Op locatie voormalig zalencentrum Trebol
Ludinga	Ludinga	gereed / uitvoering	0	90	0	0	0	0	90	0	Betreft totaal van Bouwvlek 13 en 18 (90). Merendeels al voor 2022 gereed / in aanbouw. Laatste kavels beschikbaar.
Het Spoorhuys	Binnenstad	gereed / uitvoering	0	16	0	0	8	0	16	0	Rug-aan-rug starters-koop- en middenhuurwoningen
Koopmanslocatie	Binnenstad	uitvoering	2	45	0	0	0	45	0	0	45 huurappartementen (€900 - €1.200)
Almenum	De Spiker	voorbereiding / uitvoering	162	155	0	130	0	25	0	0	Herontwikkeling wooncentrum Almenum. Sloop 1e fase gestart.
Vierkantsdijk	Oosterpark	voorbereiding	0	8	0	0	0	0	8	0	Oude Poiesz-locatie, starterskoopwoningen (rij)
Spaansen	Binnenstad	voorbereiding	0	260	*	*	*	*	*	*	Totaal 260 in diverse typologieën en prijsklassen. Accent op compact en stedelijk wonen /autoluw.
Diverse initiatieven	Binnenstad / overig	uitvoering / voorbereiding / initiatief	nb	50-60	0	0	*	*	*	*	O.a. ABNAMRO / ING / Pypke, William Boothstraat, Vioolsteeg etc. Accent op MGW middenhuur. Circa 35 concreet in beeld. Deels nog zachte plannen.
Ludinga / artikel 11	Ludinga	initiatief	0	*	*	*	*	*	*	*	Wens om in ontwikkeling te nemen aanvullend op programma Spaansenterrein (ander woonmilieu)
Pollendam	Oosterpark	initiatief	0	*	*	*	*	*	*	*	Betreft 4 bouwvlekken langs Pollendam
Midlum	Midlum	initiatief	0	*	*	*	*	*	*	*	Initiatief, aantallen nog nader te bepalen op basis van woningmarktonderzoek
Wijnaldum	Wijnaldum	initiatief	0	*	*	*	*	*	*	*	Initiatief, aantallen nog nader te bepalen op basis van woningmarktonderzoek

▲ Plancapaciteit per wijk, dorp of ontwikkellocatie, met onderscheid naar corporatie of particulier en nieuwbouw en onttrekking. Een totaalstelling is niet getoond. Dit omdat aantallen / uitsplitsing voor een aantal grotere locaties nog niet concreet zijn.
Bron: gemeente Harlingen (najaar 2023). * = niet bekend



VOLGORDE IN DE TIJD

Ontwikkelen Spaansenterrein heeft onze prioriteit

Het Spaansenterrein is de grootste binnenstedelijke ontwikkellocatie in Harlingen. Samen met onze partners streven we ernaar om op deze locatie zo snel mogelijk woningbouw te realiseren, zodat de druk op de huur- en koopmarkt omlaag gaat. Er is ruimte voor zo'n 260 woningen. We sturen aan op een mix van typen en segmenten, met het zwaartepunt in het betaalbare segment, zodat we groepen die het ergst in de knel zitten zo goed mogelijk bedienen. Daarnaast voegen we ook woningen in het hoger segment toe om de doorstroming op gang te helpen en huishoudens van buiten aan te trekken. Dat betekent dat er ruimte komt voor sociale huur, middenhuur, betaalbare koop, (middel)dure koop en levensloopgeschikt wonen. Omdat het Spaansenterrein dicht bij de binnenstad ligt, kiezen we voor een stedelijk woonmilieu met hogere dichtheden, maar waarbij voldoende ruimte is voor grondgebonden wonen. Ruimere woningtypen, zoals 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen, vinden we

passender op uitleglocaties zoals Ludinga. De komende tijd werken we met onze partners aan een precieze planuitwerking. Belangrijk is dat de producten passen bij wat de Harlinger zoekt. We richten ons hier dus vooral op lokale starters en doorstromers, maar verwachten dat de locatie ook instromers van buiten de regio aanspreekt. We verwachten dat de eerste woningen in 2025 klaar zijn.



▲ Het Spaansenterrein in Harlingen heeft onze prioriteit: je kunt in één keer grote aantallen woningen bouwen en de plek leent zich goed voor betaalbare producten die passen bij wat de Harlinger zoekt. Foto: Harlinger Courant.

Parallel andere locaties ontwikkelen

Behalve het Spaansenterrein zijn er nog enkele binnenstedelijke locaties waar woningen toegevoegd worden. Achter het station wordt Het Spoorhuys gebouwd: 24 rug-aan-rug-gezinswoningen van 70 tot 90 m², ook geschikt voor starters. Op de Koopmanslocatie wordt bestaand vastgoed getransformeerd naar appartementen. Zo voegen we voor jong en oud passend aanbod toe. We hopen zo ook doorstroming op de woningmarkt aan te wakkeren.

De Bouwvereniging gaat daarnaast binnenkort woonzorgcentrum Almenum vervangen. Er worden 162 appartementen gesloopt en 130 levensloopgeschikte appartementen teruggebouwd door De Bouwvereniging en 25 appartementen in de middenhuur door Harlinga. Hiermee willen we het woonzorgaanbod in Harlingen kwalitatief verbeteren.

VOLGORDE IN DE TIJD

Op Ludinga ook bouwen voor gezinnen

Op het Spaansenterrein en op andere binnenstedelijke locaties voegen we vooral woningen in het betaalbare segment toe: rijen en appartementen in huur en koop, deels levensloopgeschikt. Daarmee bedienen we jongeren en ouderen voldoende. Op Ludinga zien we kans om te bouwen voor gezinnen, met woningen in het hogere segment. Dat is nodig, omdat die groep de afgelopen jaren juist wegtrok, vermoedelijk mede door een gebrek aan passend aanbod. De komende jaren zal de huidige bouwfase van in totaal 51 woningen in Ludinga tot een afronding komen.

Ruimte voor wat nieuws in de dorpen

In Midlum liggen plannen om 10 tot 12 woningen te bouwen. Deels binnen en buiten de contouren. In Wijnaldum zijn nu geen concrete plannen voor netto toevoeging. De Bouwvereniging gaat in Wijnaldum binnenkort wel twee sociale huurwoningen vervangen, maar dat leidt niet tot meer woningen. We ontvangen signalen uit de dorpen dat daar wel vraag naar is. In Midlum specifiek naar woningen voor starters. We willen daar de komende tijd de ruimte voor bieden, passend bij het karakter van de dorpen. Onze houding gaat daarbij uit van het 'ja, mits'-principe. Op korte termijn brengen we samen met de dorpen de woonbehoefte in kaart.

► De Bouwvereniging verving eerder ook al woningen in Wijnaldum en Midlum. Foto: Harlinger Courant.

Pollendam en artikel 11-gebied

Het is denkbaar dat de behoefte tot 2030 hoger uitkomt dan de verwachte +350 huishoudens. We hebben dan extra locaties nodig. Dat geldt ook wanneer er na 2030 blijvend vraag is naar meer woningen. De bouwvlekken langs de Pollendam en het Ludinga artikel 11-gebied zijn hiervoor in beeld. Daarnaast kijken we ook naar andere locaties om in deze behoefte te voorzien. Dit kan ook buiten de bestaande contour. De precieze invulling daarvan hangt af van de kwalitatieve vraag die er dan nog is.



IN BEELD: RECENTE ONTWIKKELINGEN

Koppeling van locatie en doelgroep

Onlangs zijn in Harlingen diverse bouwprojecten opgeleverd. We voegden steeds kwaliteit toe en maakten een koppeling met de locatie en het product, om zo doelgroepen te bedienen en doorstroming te bevorderen. Een korte impressie:

1. Het Spoorhuys: 24 eengezinswoningen, vlak bij het station. Met een oppervlakte van ca. 70 tot 90 m² en prijzen tot ca. € 260.000 (prijsspeil: 2022) een ideaal product voor (door)starters.
2. Ludinga (diverse fases verspreid door de tijd): woningen in het duurdere segment. Landelijk wonen met een goede ontsluiting via de N31.
3. Dukdalf-locatie: 99 appartementen waarvan 70 sociale huur. Bewoners hebben een uniek uitzicht over de Waddenzee.
4. Freyhof: aantrekkelijke locatie met 18 bungalows met alle primaire voorzieningen op de begane grond. Een deel ligt aan het water.



DOELGROEPEN

Voor elke doelgroep passend aanbod

Onze houding ten aanzien van doelgroepen op de woningmarkt verandert niet in vergelijking met de woonvisie uit 2020. Het uitgangspunt is: iedereen die in Harlingen wil wonen, moet een passende woning kunnen vinden. In ons bouwprogramma houden we daar rekening mee. Dat betekent dat we een mix van typologieën en segmenten bouwen, in huur en koop, in Harlingen en waar nodig ook in de dorpen.

We zien wel dat sommige groepen steeds meer in de knel zitten, veel meer nog dan in 2020 het geval was. Voor hen hebben we extra aandacht.

Doelgroep voor sociale huur

In de vraaganalyse zagen we dat de druk op de sociale huurmarkt fors is toegenomen. Ondanks dat De Bouwvereniging de afgelopen jaren al extra woningen heeft toegevoegd zien we dat er meer nodig is. We zijn

daar al over in gesprek, o.a. met betrekking tot de invulling van het Spaansenterrein. Onze insteek (en ook dat van De Bouwvereniging) is om daar minimaal 30% sociale huur te realiseren.

Jongeren en starters

Het knelpunt voor jongeren en starters is vooral merkbaar op de koopmarkt. Dat komt mede doordat De Bouwvereniging de afgelopen tijd veel woningen aan jongeren heeft toegewezen. Er is nog wel druk, maar die is beperkt vergeleken met de koopmarkt. Daar is dringend extra betaalbaar aanbod nodig. We lossen dat op door op het Spaansenterrein méér betaalbare woningen te bouwen dan strikt noodzakelijk is vanuit het Rijk (minimumeis is twee derde, wij sturen op driekwart). Ook elders streven we naar voldoende betaalbare koop, mits grondprijzen en ontwikkelkosten dat toelaten.

Ouderen

Er is onlangs veel toegevoegd voor ouderen, maar vooral in de gestapelde sfeer. Ons streven is om de komende jaren meer grondgebonden gelijkvloers te bouwen: hofjes, patio's, nultredenwoningen, etc. Daar is merkbaar vraag naar. Parallel daaraan voert De Bouwvereniging een vernieuwingsslag door in woonzorgcentrum Almenum. Dat leidt tot een forse kwaliteitsimpuls in de gemeente.

De vergrijzing zorgt voor meer uitdagingen dan wonen alleen. Het gaat ook om: hoe organiseer je zorg efficiënt, waar bouw je geschikte woningen, hoe organiseer je (zorg)voorzieningen voor ouderen. We leggen dat vast in een nieuwe woonzorgvisie.

PROJECTNAAM

Woonvisie Harlingen 2020-2030 - Addendum

OPDRACHTGEVER

Gemeente Harlingen

PROJECTTEAM

Emiel Heuff

Sjouke Stienstra

STATUS

Definitief

DATUM

26 september 2023

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

