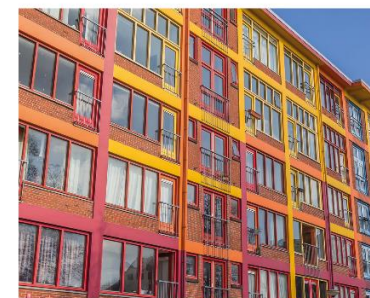


# Woningmarktonderzoek Harderwijk

Gemeente Harderwijk

13 juli 2021

Definitief



DATUM	13 juli 2021
TITEL	Woningmarktonderzoek Harderwijk
OPDRACHTGEVER	Gemeente Harderwijk
AUTEUR(S)	Mattijs Letteboer Vera Elferink
PROJECTNUMMER	243.109/G
STATUS	Definitief

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>1 Conclusies, opgaven en aanbevelingen</b>	<b>6</b>
1.1 Belangrijkste trends en ontwikkelingen	6
1.2 Belangrijkste opgaven en vraagstukken	8
1.3 Aanbevelingen	10
<b>2 Demografie Harderwijk</b>	<b>16</b>
2.1 Inwoners en huishoudens	16
2.2 Migratietrends	18
<b>3 Huidige woningvoorraad Harderwijk</b>	<b>22</b>
<b>4 Huidige marktdruk en prijsbereik woningzoekenden</b>	<b>24</b>
4.1 Passende woonlasten	24
4.2 Prijsbereik en huidige marktdruk	25
<b>5 Kwantitatieve woningbehoefte Harderwijk</b>	<b>29</b>
5.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	29
5.2 Woningbehoefteontwikkeling	31
<b>6 Kwalitatieve woningbehoefte Harderwijk</b>	<b>34</b>
6.1 Woonvoorkeuren woningzoekenden	34
6.2 Behoefte sociale huur	36
6.3 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte	37
6.4 Woningbehoefte in relatie met woningbouwplannen	40
<b>Bijlagen</b>	<b>42</b>
Bijlagefiguren en -tabellen	42

# Inleiding

Sinds het vorige woningmarktonderzoek in 2016 is de druk op de woningmarkt toegenomen. De gemeente Harderwijk wil weten wat de recente en verwachte trends voor impact hebben op de woningbehoefte en de (potentiële) marktvraag op de korte en lange termijn. Met de nieuwe inzichten kan de gemeente de woningbouwambities en het woningmarktbeleid voor de komende jaren nader uitwerken. In het onderzoek moet ook duidelijk worden of er op een verantwoorde en toekomstbestendige manier voor een bovenregionale woningbehoefte kan worden gebouwd en of aan die woonproducten ook op de lange termijn behoefte blijft bestaan.

Companen heeft voor de gemeente Harderwijk onderzoek gedaan naar de huidige en verwachte trends op de woningmarkt in Harderwijk. Hierbij is ook gekeken naar de perspectieven van de doelgroepen op de (lokale) woningmarkt. Het onderzoek heeft geleid tot het blootleggen van de belangrijke opgaven rond woningbouw, volkshuisvestelijk beleid en betaalbaarheid. In dit rapport doen we verslag van de belangrijkste?? onderzoeksresultaten en hebben we aanbevelingen voor woningbouw- en woningmarktbeleid uitgewerkt.

## Onderzoeksvragen

In het onderzoek stonden de volgende onderzoeks- en adviesvragen centraal.

### *Woningbehoefte en woningbouwpotentieel*

- Hoe ontwikkelt de woningbehoefte op middellange en lange termijn zich naar verwachting op basis van verwachte huishoudensgroei en -ontwikkelingen in de samenstelling richting 2030 en 2040?

- Aan welke producten (naar type, eigendom en marktsegment) ontstaan richting 2030 tekorten (en overschotten)?
- Hoe ontwikkelen de vraag-aanbodverhoudingen zich op de woningmarkt richting 2030? Welke trends in de woonvraag zijn te verwachten op de lange termijn (2040)?
- Welke mogelijkheden zijn er om bovenop de gemeentelijke huishoudensprognose voor Harderwijk aanvullende woningbouw te realiseren voor de (boven)regionale woningbehoefte? Over wat voor woonconcepten/woonmilieus gaat het dan?
- Welke risico's bestaan er binnen de woningvoorraad bij een tegenvallende huishoudensgroei/migratiestroom naar Harderwijk op de langere termijn?

### *Betaalbaarheid en prijsbereik van doelgroepen*

- Wat kunnen uiteenlopende doelgroepen op de woningmarkt aan qua huurprijs en/of koopprijs, gelet op hun inkomen en financieringsmogelijkheden? Hoe zit dat specifiek bij startersgroepen?
- Welke knelpunten zijn te verwachten rond het prijsbereik van de doelgroepen en de marktprijzen van voor hen geschikte/door hen gewenste woonproducten?

## Werkwijze

Op basis van bestaande data over de woningvoorraad en de huishoudenssituatie hebben wij de huidige situatie in beeld gebracht. Om de kwalitatieve woningbehoefte te ramen hebben we enerzijds gekeken naar de geuite verhuiscriteria en woonvoorkeuren van groepen huishoudens en starters in de regio (op basis van WoON2018) en anderzijds naar feitelijk verhuisgedrag en woonkeuzes van groepen (op basis van statistieken van het CBS), die we hebben gekoppeld aan verwachte lokale demografische trends (prognoses en maatschappelijke trends) en actuele trends in de migratiepatronen in Harderwijk. Voor het duiden van de situatie op de huidige woningmarkt hebben we

onderzoek gedaan naar de financiële mogelijkheden van vragers op de woningmarkt en die vergeleken met de cijfers uit de verhuur- en verkooppraktijk in Harderwijk. Om de couleur locale te duiden op de Harderwijkse woningmarkt hebben we daarnaast interviews gehouden met lokale makelaars (Makelaardij Stijkel en Brandt Makelaars).

## Leeswijzer

In deze rapportage worden in het eerste hoofdstuk de belangrijkste conclusies weergegeven (trends, ontwikkelingen en opgaven) en onze aanbeveling richting toekomstig woningmarkt- en woonbeleid.

In de vervolghoofdstukken zijn de uiteenlopende onderzoeksthema's nader uitgewerkt.

- In hoofdstuk 2 staat de demografische ontwikkeling van Harderwijk centraal. Hoe ontwikkelt de bevolking zich? Wat waren bepalende factoren? Welke migratiepatronen zien we in Harderwijk?
- In hoofdstuk 3 gaan we vervolgens in op de huidige woningvoorraad van Harderwijk. Daarbij zoomen we in op de kwaliteit van de woningvoorraad.
- In hoofdstuk 4 staat de huidige marktdruk en het prijsbereik van woningzoekenden centraal. Welke woningen zijn beschikbaar op de markt? Wat kunnen woningzoekenden aan prijsbereik aan in de huur- en koopsector?
- In hoofdstuk 5 werpen we een blik op de toekomstige woningbehoefte. We maken de bevolkings- en huishoudensontwikkeling tot 2030 en tot 2040 inzichtelijk. Met behulp van verschillende woningbehoeftescenario's bieden we perspectief voor woningbouwontwikkeling.
- Naast kwantiteit brengen we ook de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte in hoofdstuk 6 in beeld. Aan welke woningen is de komende jaren behoefte (per scenario) en wat betekent dat voor de nieuwbouwoopgave? De woningbehoefte zetten we tevens af tegen het aantal plannen naar kwaliteiten.

# 1 Conclusies, opgaven en aanbevelingen

## 1.1 Belangrijkste trends en ontwikkelingen

### *Demografie*

- Harderwijk is een gemeente met veel jonge mensen en veel gezinnen. De komende jaren zal de vergrijzing toenemen, maar door het profiel van gezinsgemeente is er richting 2030 - 2035 geen sprake van een sterke vergrijzingsgolf.
- Het aantal alleenwonende ouderen 75+ neemt richting 2040 een behoorlijke vlucht. In 2040 zullen er naar verwachting ruim twee maal zo veel 75-plushuishoudens zijn als nu.
- Harderwijk groeit ook door vestiging. Door de krappe woningmarkt is wel een duidelijke trend te zien dat jonge mensen de stad vaker verlaten en ook dat onder vestigers minder jonge mensen zijn. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met de grote tekorten van betaalbaar en beschikbaar woningaanbod.
- De vestiging van huishoudens komt vooral voort vanuit stellen en gezinnen (tweeverdieners, met hogere inkomens).

### *Marktdruk*

- De huidige (koop)woningmarkt in Harderwijk is oververhit. Het prijspeil van de koopwoningen is sterk gestegen en aanbod aan betaalbare koopwoningen onder de € 200.000 en zelfs € 250.000 is nagenoeg opgedroogd.
- Heel actueel lijkt ook het beschikbare aanbod terug te lopen. De doorstroming stokt, deels als gevolg van de huidige markttrends, maar

deels is deze ook structureel; gezinnen en vooral ouderen verhuizen doorgaans weinig.

- Evenals in grote delen van Nederland is er in Harderwijk sprake van een woningtekort. Samen met de lage hypotheekrente stuwt dit de marktprijzen omhoog.
- Daarnaast is er in Harderwijk sprake van een groter wordende toestroom van huishoudens van buiten de stad. Deels regionaal, maar ook deels vanuit de Randstad. Onder hen zijn veel doorstromers (uit koopwoningen).
- Met gemiddeld diepere zakken zorgen doorstromers (in het algemeen, maar vooral ook uit regio's met nog hogere huizenprijzen), voor een verdringingseffect van lokale starters en doorstarters (uit huurwoningen).
- Jongeren gaan steeds later het huis uit. Niet alleen omdat op kamers wonen te duur is geworden, maar ook omdat voor lokaal georiënteerde jongeren er te weinig betaalbare en beschikbare woningen zijn. Makelaars constateren dat de leeftijd waarop jongeren voor het eerst kopen al de dertig is gepasseerd. Door de hoge prijzen verhuizen de laatste jaren meer jongeren uiteindelijk naar andere (goedkopere) delen van de regio.

### *Betaalbaarheid*

- De huren in de sociale huur zijn voor de meeste groepen uit de corporatiedoelgroep goed betaalbaar. De nadruk in het aanbod ligt op woningen met een prijs tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens, een categorie waar de laagste inkomensgroep op mag reageren. In het sociale huursegment vertaalt de schaarste zich in olopende inschrijf- en zoektijd.
- Op basis van budgetonderzoek bij uiteenlopende huurdersgroepen zien we dat er in de praktijk wel aandachtspunten zijn. Om goed rond te kunnen komen hebben huishoudens met een minimuminkomen en gezinnen met lage inkomens een maximaal huurbudget dat meestal (aanzienlijk) onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens ligt.

- Starters en andere koopstarters op de woningmarkt hebben op hun inkomen een beperkte hypotheekcapaciteit. Dit zorgt voor een kloof tussen de kooprijzen op de lokale markt en de financieringsmogelijkheden van de groepen.
- Hoge middeninkomens met € 56.000 kunnen maximaal € 265.000 lenen (nog ver onder de huidige NHG-grens van € 324.500). Veel jonge stelletjes hebben dit inkomen (nog) niet. Een deel van de ouders kan financieel bijspringen, maar vaak ook niet of onvoldoende.
- Onder woningzoekenden zijn ook veel alleenstaanden en eenoudergezinnen. Als alleenverdiener hebben zij, ondanks een behoorlijk eigen inkomen, weinig leenmogelijkheden. Met een inkomen van € 44.000 kan maximaal € 180.000 geleend worden. Veel woningzoekende alleenverdieners in Harderwijk hebben een lager inkomen.
- De huurprijzen in het particuliere huursegment variëren van laag (sociaal segment) tot hoog (> € 950). Van de ongeveer 2.800 particuliere huurwoningen (14% van de woningvoorraad) heeft zo'n driekwart nu een prijs boven de liberalisatiegrens. Door de prijsdruk op de woningmarkt is het de verwachting dat dit aandeel toeneemt en ook de prijzen hoger komen te liggen. Huurprijzen boven de € 900 zijn doorgaans niet bereikbaar voor lage middeninkomens tot € 44.000).

#### ***Behoefte lokale, regionale en bovenregionale woningzoekenden***

- De trendprognose voor de huishoudensontwikkeling voor Harderwijk gaat uit van +2.700 huishoudens van 2020 tot 2030, waarna de groei wat afvlakt naar +680 tot 2040 (Gelderse Primosvariant 2019). Deze trendraming is in onze ogen te voorzichtig.
- De trendraming houdt nog onvoldoende rekening met de achterstand in het woningaanbod: er is een onvervulde woonvraag van ongewenst thuiswonende jongeren en 'suboptimaal' gehuisveste huishoudens van circa

560 (potentiële) huishoudens. Een vraag die de komende jaren snel ingehaald zou moeten worden.

- Daarnaast zijn er nieuwe trends op de woningmarkt die zeker voor de komende jaren zullen leiden tot een grotere trek vanuit de Randstad (oververhitting) en een focus op de bereikbare en als aantrekkelijk ervaren woonstad Harderwijk. De vestigingsdruk zorgt in de komende tien jaar voor een extra woningbehoefte van naar schatting 1.000 extra huishoudens.
- De komst van deze huishoudens bestaat zowel uit woonforenzen (betaalbaarheid en bereikbaarheid), kwaliteitszoekers (locatiekwaliteiten en bereikbaarheid) en terugkeerders (sociale binding). Met de komst van nieuwe werkgelegenheid in de directe regio komen hierbij ook werkgebonden verhuizers bij.
- In totaal verwachten wij een kwantitatieve woningbehoefte voor Harderwijk tot aan 2030 van +3.730 woningen (exclusief onttrekkingen).
- De lokale woningvraag op de markt komt in Harderwijk vooral vanuit jongere huishoudens en thuiswonenden. De groep (doorstromende) stellen en gezinnen is bij elkaar ook substantieel. De groep ouderen is weinig verhuisgeneigd. De groep die verhuist doet dit alleen als het plaatje klopt of als wonen in de vertrouwde woning echt niet langer gaat.

#### ***Kwalitatieve woningbehoefte***

- Door de krapte op de woningmarkt is er in principe vraag naar alle woningtypologieën en prijsklassen. De kunst is vanuit de samenstelling van de vraag en van het aanbod te kijken waar de mismatches het grootst zijn.
- Uit onze kwalitatieve modellering van tekorten (en overschotten) zien we vooral een groot tekort aan betaalbare grondgebonden koopproducten en aan betaalbare huurappartementen.
- Voor de aanvullende boven-trendmatige woningmarktbehoefte zijn relatief meer koopwoningen in de hogere prijsklassen gewenst. Vooral

voor de groep gezinnen en *emptynesters* kan het hoge segment gebouwd worden. Appartementen in het exclusieve segment is een product waar volgens makelaars nog weinig aanbod in is.

- Op basis van onze modellering komen wij voor Harderwijk uit op onderstaande raming per woningmarktsegment:

Kwalitatieve woningbehoefte tot 2030	
Sociale huur (overwegend appartementen)	1.045
Vrije sector huur (vooral middenhuur)	255
Betaalbare koop < € 275.000 (overwegend grondgebonden)	1.380
Duurdere koopsegmenten	1.050
<b>Totaal boventrendmatige behoefte (excl. woningonttrekking)</b>	<b>3.730</b>

- De benodigde woningaantallen per marktsegment richting 2030 zijn zeker niet in beton gegoten. In de kwalitatieve behoefte bestaat een zekere mate van uitruikbaarheid van woningconcepten (gelijkvloers wonen) en vooral ook van substitutie naar eigendomsvorm (als de bereikbaarheid van koopwoningen verder afneemt neemt de vraag naar huur toe). Ten derde is de mate waarin lokale ouderen met goede woonconcepten op de juiste locatie verleid kunnen worden door te stromen naar nieuwe woonconcepten voor ouderen van belang. Dit is bepalend voor het aanbod aan grondgebonden (eengezins)woningen, waardoor de tekorten daar wat kleiner worden.
- Het huidige planaanbod tot aan 2030 is in omvang een voldoende boventrendmatige prognose. Het harde planaanbod (vastgestelde en vergunde plannen) voorziet op dit moment te weinig in sociale huur en betaalbare koopproducten. Voor de grote ontwikkellocatie Nieuw Weiburg is het programma nog niet precies bekend. Op deze stedelijke ontwikkellocatie zijn qua (toekomstige) markt vraag wel goede mogelijkheden voor een sociaal programma.

- Het doorgroeiperspectief van Harderwijk na 2030 is gunstig. In de huishoudensprognoses stijgt het aantal huishoudens ook na 2030 door met tenminste +680 huishoudens. Vanuit de lokale woningmarktbehoefte verwachten we nauwelijks kwalitatieve overschotten, maar wel een verdere uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad. Wanneer de huidige boventrendmatige woningbehoefte wordt geacommodeerd is het aannemelijk dat het doorgroeiperspectief van Harderwijk na 2030 ook groter wordt. Er zijn immers meer 'lokale huishoudens' met een inmiddels lokale/regionale verankering. En investeringen in vernieuwing, kwaliteit en variatie aan woonmogelijkheden lokken ook nieuwe (boven-)regionale woningmarkt vraag uit. Qua kwaliteiten en gezien de ligging heeft Harderwijk goede kaarten om huishoudens aan te trekken en te behouden.

## 1.2 Belangrijkste opgaven en vraagstukken

- De koopprijzen zijn te hoog voor een groot deel van de woningzoekenden in Harderwijk. Vooral eenverdieners en stellen met lage (midden-)inkomens met een koopwens kunnen hun woonwens niet vervullen. **Aanvullende maatregelen om meer betaalbaar woningaanbod te krijgen zijn nodig.**
- De huizenmarkt in Harderwijk is in toenemende mate een doorstromersmarkt. Mensen met overwaarde van een te verkopen woning kunnen doorgaans nog goed slagen in Harderwijk (of de woonlocatie van hun voorkeur). Vrijkomende koopwoningen lijken in toenemende mate naar welvarende (koop)starters te gaan en naar vestigers van buitenaf. Ook lijken in toenemende mate beleggers een (prijsoptimistische) rol op de markt te spelen. **De concurrentie is groot waardoor de woonperspectieven van middeninkomens steeds kleiner worden.**



- Naar de toekomst toe zal het aantal ouderen onder woningeigenaren in Harderwijk toenemen. **De verdere vergrijzing zal beperkend werken voor de doorstroming.** Meer passend aanbod op goede centrale locaties binnen de wijken van Harderwijk is nodig om doorstroming op termijn mogelijk te maken.
- De prijsdruk vanuit het westen van het land zorgt ook voor een overloopvraag in Harderwijk. Harderwijk is een uitstekend woonalternatief voor woonforenzen in het oostelijk deel van de Randstad (regio Amersfoort en Almere, en is door grote locatiewaarden ook aantrekkelijk voor *foot-loose* emptynesters en kinderloze stellen en ook voor terugkeerders. Dit is zowel een kans als een opgave. **De overloopvraag vanuit het westen zorgt er voor dat er meer concurrentie op de markt is voor de lokale woningzoekenden.** Momenteel is hun aandeel op de markt ongeveer 10%. Ongeveer 57% van het aanbod gaat naar lokale woningzoekenden. Dit aandeel loopt de laatste paar jaar wat terug vooral bij woningzoekenden in het vrije koop- en huursegment.
- Naast de huidige woningvraag en verwachte woningvraag voor de komende jaren is er ook een achterstand in lokale huisvesting. Veel mensen wonen ongewenst en tot ver na hun 25<sup>e</sup> nog thuis. Daarnaast zijn er veel mensen in ongewenste woonomstandigheden (bijvoorbeeld gedwongen nog samenwonend na een relatiebreuk, wonen op een vakantiepark of veel te klein gehuisvest). **Er is veel behoefte aan snel beschikbare woningen. Deels gaat het ook om tijdelijke woonbehoefte.**
- Nieuwe woningmarktplannen vergen doorgaans een lange aanloop, zeker als het gaat om binnenstedelijke (her)ontwikkellocaties. **Fasering van bouwplannen volgt vaak niet de behoefte in de markt.** Zet in op tempo in het realiseren van de woonsegmenten met de meeste tekorten.
- De perspectieven van jongeren en starters op de woningmarkt zijn klein in Harderwijk, maar ook daarbuiten. Ze hebben vaak te weinig inschrijftijd om snel voor een huurwoning in aanmerking te komen en te weinig

inkomen voor een hypotheek. Huurprijzen in het vrije huursegment zijn vaak niet bereikbaar en betaalbaar. **De woonperspectieven van jongeren, koopstarters en middeninkomens in Harderwijk verdienen extra focus in het lokale woon- en woningbouwbeleid. Zo kan noodgedwongen vertrek en een toenemend aantal schrijnende woonsituaties worden voorkomen.**

- Harderwijk heeft goede kaarten om zich door te ontwikkelen als middelgrote, regionale centrumstad; goed bereikbaar en ontsloten binnen het stedelijk netwerk van de westelijke Randstad, Flevoland en Zwolle. Met als belangrijke troeven: een historische binnenstad met veel cultuur en bloeiende horeca, en volop water en natuur voor recreatie en ontspanning. **Het doorgroeien als stad vraagt wel om een visie op de stedelijke doorontwikkeling:** wat voor stad wil je zijn? Wil je een stad zijn met een meer stedelijk profiel of juist een meer (suburbane) woonstad blijven. Gericht op de eigen regio of als onderdeel van het stedelijk systeem in het economische kerngebied Nederland? Inspelen op de groeiende groep kleine huishoudens of een aantrekkelijke vestigingslocatie blijven voor stellen en gezinnen? Veel investeringen in de ruimtelijke omgeving (woningbouw, maar ook in voorzieningen, werkgelegenheid en infrastructuur) hangen met zo'n toekomstrichting samen.
- Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad in Harderwijk staat al. Het betekent enerzijds dat met jaarlijkse nieuwbouw maar beperkt bijgestuurd kan worden op de toekomstige kwaliteit en samenstelling van de voorraad. Tegelijkertijd betekent dit ook dat er naast woningbouwbeleid ook goed woonbeleid nodig blijft, gericht op het up-to-date houden van de woonkwaliteit en de huisvestingsperspectieven van de beleidsdoelgroepen in de bestaande voorraad.

## 1.3 Aanbevelingen

### Doorgroeiperspectief van de stad in 2040

#### *Zet in op de doorontwikkeling van Harderwijk*

Het huidige tijdsgewricht geeft ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling. Harderwijk zal door haar kwaliteiten en gunstige prijs-kwaliteitverhouding ten opzichte van de Randstad een aantrekkingskracht blijven uitoefenen op huidige, toekomstige en terugkerende huishoudens. Doorgroeiperspectief, economische ontwikkeling, investeringsbereidheid en waardebehoud van vastgoed hangen veel samen met de aantrekkelijkheid van de stad en haar woonbuurten. Dat geldt zowel voor binnenstedelijke gebieden, bestaande woonwijken als nieuwe woonlocaties langs het water.

#### *Gebruik het huidige tijdsgewricht juist voor ambitieuze planvorming*

Ons advies is in het huidige tijdsgewricht van grote woningbouwbehoefte ruim baan te geven aan nieuwbouwplannen. Veel plannen kennen (helaas) een lange aanloop tot aan de realisatie en vertragingen bij de ontwikkeling komen veel voor. Op langere termijn zijn in Harderwijk echter ook nieuwbouwplannen nodig. Een zekere overmaat in plancapaciteit voor de middellange termijn is aan te bevelen als beste garantie voor voldoende nieuwbouw op korte termijn, maar ook voor de benodigde realisaties na 2030.

Een ander motief voor een zekere overmaat in de woningbouwplannen is het gegeven dat de woningmarkt niet stopt bij de gemeentegrenzen. Nieuw aanbod zorgt ook voor nieuwe markt vraag en dus voor concurrentie voor lokale woningzoekenden. Zeker zolang de woningmarkt gespannen blijft zal sprake zijn van een bepaalde mate van verdringing van de lokale woonvraag. Binnen de regio concurreert Harderwijk vooral rond suburbane en meer landelijke woongebieden. Het is zinvol om de ambities voor dit type woningbouw af te

stemmen met de ambities van de buurgemeenten. Maar ook hierbij geldt: enige overcapaciteit in de plannen is geen probleem; goed voor het tempo en anders voor de langetermijnvraag.

#### *Wees niet terughoudend met het programma aan sociale huur*

De stad Harderwijk heeft zeker op de stedelijke woonlocaties, maar ook voor de huisvesting van oudere alleenstaanden behoefte aan betaalbare huurwoningen. Richting de (nabij en verre) toekomst zijn er veel meer kleine huishoudens (alleenstaanden en eenverdienerhuishoudens) met bescheiden inkomens. Wat betreft voorraadbeleid zijn er richting de toekomst veel alternatieven mogelijk om bestaande huurwoningen te herpositioneren (verkoop of liberalisering). Hiermee kan de omvang van de sociale huurvoorraad (en die van betaalbare koop en middenhuur) ook langs die kant gemanaged worden. Het potentiële overschot aan eengezinswoningen in de sociale huursector op de lange termijn kan een motief zijn om een deel van de verouderde (en moeilijk echt te verduurzamen) huurvoorraad aan te wijzen voor herontwikkeling (stedelijke vernieuwing). Deze perspectieven zouden met de corporaties verkend kunnen worden.

#### *Kwetsbare woningvoorraad?*

Er is een groot tekort aan huisvestingsmogelijkheden en beschikbare woningen voor de grote groep vragers op de woningmarkt. Structurele marktrisico's zijn in Harderwijk eigenlijk niet te verwachten op de (middel)lange termijn. Wel kan het zijn dat bepaalde woningen minder courant gaan worden. Vroegnaoorlogse, niet-gemoderniseerde particuliere woningen die ook slecht te verduurzamen zijn zijn daarbij potentieel kwetsbaar.

Risico's van grote prijsdalingen worden vaak ingegeven door grote gebeurtenissen (crises), die plotseling vraaguitval veroorzaken. Eventuele

overheidsingrepen in de woningmarkt en/of belastingwetgeving kunnen prijseffecten veroorzaken, evenals (grote) veranderingen in de (hypotheek)rente. Wij verwachten echter niet dat dit grote schokbewegingen in de vraag naar woningen (in Harderwijk) zal veroorzaken. Ook hierbij geldt dat met investeringen in woon- en leefkwaliteit de relatieve aantrekkelijkheid van Harderwijk hoog blijft.

## Advies woningbouwprogramma

### *Woningbouw in stedelijk woonmilieu*

Nieuwe stedelijke woonmilieus zijn voor de lokale en (boven)regionale woonvraag een erg gewenst concept. Hier liggen veel mogelijkheden voor het toevoegen van een zowel betaalbaar als een meer exclusief woningbouwprogramma. Voor de regionale vraag naar stedelijk wonen heeft Harderwijk een herkenbaar profiel. Versterking van deze identiteit helpt ook bij de verdere profilering van Harderwijk voor woningzoekenden buiten de regio. De vraag naar stedelijk wonen is vooral groot onder *emptynesters* (met hogere inkomens/vermogen), jonge mensen en stedelijk georiënteerde vestigers.

Betaalbare huurappartementen zijn hier een logische categorie, maar ook de aanvullend benodigde middenhuur- en luxere huurappartementen zijn hier passend. Daarnaast zijn exclusieve koopappartementen (voor lokale en vestigende groepen) een goede invulling op de bijzondere ontwikkellocaties in en nabij de binnenstad. Dit type appartement is bovendien nog niet veel aanwezig in Harderwijk, waarmee het een goede aanvulling op de voorraad zou zijn.

### *Woonconcepten voor groeiende groep ouderen*

Voor de groeiende groep ouderen in Harderwijk is uitbreiding met gelijkvloerse woonconcepten nodig. Voor 60-plussers is een gelijkvloers appartement (huur en koop) waar met het oog op de toekomst zorg geleverd kan worden een

prima concept. Vaak zijn dit in essentie reguliere appartementen. Voor een groep vitale ouderen is een ruime woonkamer en buitenruimte en een hobby-/logeerkamer een belangrijke wens.

Voor de groep 75-plussers die pas bij een teruglopende gezondheid of na het wegvallen van de partner een verhuizing overweegt, zijn specifieke woonzorgconcepten nodig. Nabijheid van de vertrouwde omgeving en de instandhouding van het sociale netwerk is dan erg belangrijk, evenals de nabijheid van dagelijkse voorzieningen. Met hofjesconcepten kan ook worden ingespeeld op de behoefte aan onderlinge ontmoeting en het bieden van ondersteuning aan elkaar.

### *De grote behoefte aan betaalbare (grondgebonden) woningen*

Misschien wel de grootste uitdaging is het toevoegen van een grote hoeveelheid betaalbare grondgebonden woningen in Harderwijk. De bouw zal prima kunnen plaatsvinden in geplande nieuwe woongebieden (stedelijke inbreiding en suburbane uitbreidingslocaties) en op beschikbare inbreidingslocaties in bestaande woonwijken. Door de hoge bouwkosten en marktprijzen zal hierbij een balans gevonden moeten worden in 1) de woningkwaliteit, 2) de ontwikkelkosten en 3) de marktprijzen. Haalbare V.O.N.-prijzen voor startende stellen en eenverdieners liggen vaak onder € 250.000.

Langs alle drie de lijnen kan de gemeente invloed uitoefenen, meestal ook in goed overleg met de ontwikkelende partijen. Hieronder volgen enkele adviezen ten aanzien van de woningkwaliteit. Bij het onderdeel Woonbeleid doen we adviezen ten aanzien van in te zetten instrumentarium voor lagere ontwikkelprijzen en betaalbare woningen voor de beoogde doelgroepen.

- Starterswoningen hoeven in principe niet heel groot te zijn. Veel starters (jonge stellen), eenoudergezinnen en alleenstaanden nemen als opstart (of als terugval bij een relatiebreuk) graag genoeg met een woning van

80 - 90m<sup>2</sup> met een bescheiden tuintje. De traditionele starterswoning: een rijtjeswoning van 125m<sup>2</sup> met een zadeltak op een kavel van 120m<sup>2</sup> is vrij duur om te ontwikkelen. Slimme ontwerpen en prefab-bouwwijzen kunnen zeer betaalbare starterswoningen met prima architectonische kwaliteit opleveren. Ook gedeelde percelen en gedeelde parkeer-voorzieningen kunnen ontwikkelkosten drukken, zonder dat dit veel doet met de kwaliteitsbeleving bij veel startersgroepen.

- Studio-appartementen hebben een belangrijke volkshuisvestelijke waarde. Veel alleenstaanden hebben geen groot woonbudget, maar ook niet zoveel eisen ten aanzien van oppervlakte. Naast bescheiden twee-/driekamerappartementen, zijn huur- (en koop)appartementen van circa 40m<sup>2</sup> een prima aanvullend woonproduct, vooral in een stedelijk woonmilieu.
- Voor het snel toevoegen van betaalbare woningen in Harderwijk is (extra) aandacht voor tijdelijke huisvestingsconcepten van belang. Vanuit de *toenemende vraag vanuit spoedzoekers* (snelle beschikbaarheid) en het vaak korte verblijfsduurperspectief van veel woningzoekenden is een *aanvullende en substantiële flexibele schil* op de woningmarkt van grote waarde. Doorstroming, tijdelijke woonoplossingen en betaalbaarheid staan daarbij centraal. Denk bijvoorbeeld aan: tijdelijke en/of verplaatsbare wooneenheden op (potentiële) ontwikkellocaties of tijdelijke woonunits in te herontwikkelen kantoorpanden. De flexibele schil kan ook worden opgezet om tijdelijke pieken in woningvraag op te vangen, zoals conjuncturele fluctuaties van arbeidsmigranten en van eventuele nieuwe pieken in vluchtelingenstromen. De essentie van de flexibele schil is dat deze niet al te planmatig/cijfermatig benaderd wordt, maar dat het snel realiseren ervan bijdraagt aan het acute woonprobleem van veel woningzoekenden.

## Advies Woonbeleid

Op de woningmarkt is het vergroten van de woonperspectieven van jongeren, koopstarters en middeninkomens een grote uitdaging.

Met een doelgroepgericht woonbeleid kan de gemeente Harderwijk het nodige doen aan de kansen van deze groepen. We komen hierbij op het thema van beleidsinstrumentarium, ruimtelijk-juridische instrumenten en mogelijkheden voor afspraken met lokale partners.

Hieronder doen wij enkele suggesties voor effectieve maatregelen voor een betere toegankelijkheid van de woningmarkt voor bovenstaande groepen. Een aantal van de instrumenten en beleidsmaatregelen worden al door de gemeente Harderwijk ingezet (in samenwerking met lokale partijen), maar kunnen in de veranderde context opnieuw tegen het licht worden gehouden.

### Woonvisie

Het hebben van een goed uitgewerkte Woonvisie is van groot (soms onderschat) belang. De Woonvisie geeft intern maar zeker ook extern richting aan het te voeren volkshuisvestelijk beleid. Zorg dan ook dat de Woonvisie actueel is en stel vooral de ambities van de gemeente centraal.

### Grond-/erfpachtbeleid

Bij een eigen grondpositie heeft de gemeente Harderwijk veel mogelijkheden om invloed te hebben op de ontwikkelvoorwaarden, de marktprijzen en zelfs de toewijzing.

Op hoofdlijnen bestaan de volgende mogelijkheden:

- **Erfpachtuitgifte:** door het in erfpacht uitgeven van ontwikkellocaties worden koopprijzen een stuk lager. Het nadeel is echter dat ook de financieringscapaciteit bij erfpacht afnemen, omdat banken rekening houden met de te betalen canon. Aantrekkelijke canonvoorwaarden kunnen dit herstellen en zorgen voor een lagere maandlast bij kopers.

Erfpacht- en canonvoorwaarden kunnen ook doelgroepgericht worden opgezet en met de (toekomstige) kopers worden afgestemd in overeenkomsten. Ontwikkelaars staan vaak onvermoed positief tegenover erfpacht en ook makelaars zien steeds minder terughoudendheid door de markt. Communicatie is van groot belang.

- **Grondprijzen/gronduitgifte:** de gemeente kan voor bepaalde categorieën sociale woningbouw zelf grondprijzen bepalen. Via anterieure afspraken met de ontwikkelaar kunnen ook nadere bepalingen over prijzen en/of verrekening worden opgesteld. Door ook 'sociale grondprijzen' te bieden in ruil voor afspraken over te realiseren middenhuur en sociale koop, heeft de gemeente een effectief middel in handen. Waak daarbij dat de prijsvorming al te zeer uitgaat vanuit een 'residuele grondprijzenbenadering' door de ontwikkelaar. Hiermee wordt momenteel de betaalbaarheid van de woningen niet gediend en het ontwikkelrisico vooral bij de gemeente neergelegd. Verlang van ontwikkelaars helderheid over kostprijs en gewenst rendement en risico-inschatting.

#### *Ruimtelijk-juridisch instrumentarium*

- **Bestemmingsplan** Gemeenten hebben de bevoegdheid om in het bestemmingsplan expliciet te sturen op de procentuele samenstelling van de gewenste woningbouwcategorieën (bijvoorbeeld sociale huur, middenhuur en sociale koop. Verdere sturing op het programma is hierbinnen beperkt (bouwhoogten, bouwvlakken, maar geen aantallen).
- Momenteel werkt de gemeente Harderwijk aan het uitwerken en invoeren van een **doelgroepenverordening**. Het inzetten van een doelgroepenverordening (binnen het kader van het Bro) is een krachtig middel om de volkshuisvestelijke doelen uit de woonvisie handen en voeten te geven. Met de doelgroepenverordening kan bij nieuwbouw de bestemming (toewijzing) van nieuw gebouwde sociale koopwoningen aan een vooraf door de gemeente gedefinieerde doelgroep worden georganiseerd voor

de duur van tenminste 1 jaar tot maximaal 10 jaar na oplevering. Binnen de doelgroepdefinitie kan betrokken worden: (maximum) leeftijd, inkomen en de huidige woonsituatie (starters, jongeren, middeninkomens). De gemeente is vervolgens zelf vrij om woningtype- en prijs-categorieën te benoemen (tot maximaal de NHG-grens in 2022). Hierdoor kan een effectief doelgroep-productkader worden gecreëerd. Ook het verplicht (laten) opnemen van een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht behoort tot de mogelijkheden om prijsstijgingen en/of oneigenlijk gebruik tegen te gaan.

De doelgroepenverordening kan daarnaast ook worden ingezet voor toewijzing van de woningbouwcategorieën middenhuur en/of sociale huur. Controle is dan gemakkelijker te organiseren via regelgeving via verlening van een huisvestingsvergunning. Dat wordt geregeld in een huisvestingsverordening (in het kader van de Huisvestingswet). Op dit moment is in Harderwijk al sprake van een systeem van vergunningverlening voor sociale huur van woningcorporaties. Voor vrije-sector huur en sociale huur van particuliere verhuurders bestaat deze regeling niet.

- Wanneer voor een nieuwbouwiniatief een bestemmingsplanwijziging nodig is, heeft de gemeente belangrijke invloed op de programmatische uitwerking en de overige projectkaders. Via een **afwegingskader voor nieuwbouwplannen** kan een gemeente op een structurele manier kwalitatieve vereisten benoemen of prioritering aanbrengen bij het beoordelen van plannen, als basis voor vergunningsverlening of het meewerken aan bestemmingsplanwijzigingen. Dit gebeurt vaak bij een overschot aan plannen voor een bepaalde periode. Een onderdeel kan hierbij zijn om bij elk woningbouwproject te verlangen dat een bepaald percentage wordt ontwikkeld als sociale huur, middenhuur of sociale koop. Voor situaties/locaties waarbij dat niet kan of gedaan wordt, zou de gemeente een bijdrage kunnen verlangen in een volkshuisvestingsfonds, waarmee de gemeente op andere locaties aanvullend sociaal programma

kan medefinancieren. Het afwegingskader kan leiden tot het beleidsmatig onderbouwd maken van anterieure afspraken.

- Komen gemeente en ontwikkelende partij(en) er met anterieure afspraken niet uit dan heeft de gemeente uiteindelijk ook nog de mogelijkheid om via het **exploitatieplan** (waar de afspraken rond de grondexploitatie tussen gemeente en ontwikkelaar op worden gebaseerd) de *aantallen* per woningcategorie en de *situering* ervan te bepalen. Dit zou echter vooral als laatste redmiddel ingezet kunnen worden, om een vlot ontwikkelproces in een goede verstandhouding te kunnen doorlopen.
- Inzetten van nieuwe **opkoopbescherming**. Om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen van de markt verdwijnen biedt de overheid vanaf 2022 (vooralsnog tijdelijk) de wettelijke mogelijkheid om het opkopen van (betaalbare) koopwoningen door beleggers voor verhuur in het vrije huursegment tegen te gaan. Dit vormt een belangrijke schakel in het beschermen van *bestaand* woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Harderwijk.
- Regelgeving rond **woningsplitsing**. Het splitsen van grote (woon-)panden kan een effectieve bijdrage leveren in het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurappartementen in de stad. Ook andere motieven zoals het creëren van een gelijkvloerse woonvorm waar zorg aan een familielid kan worden verleend, kan meegenomen worden bij het heroverwegen van het gemeentelijk splitsingsbeleid. Binnen de huisvestingsverordening kunnen de voorwaarden voor splitsing (bijvoorbeeld eisen aan woning of leefbaarheid) geregeld worden.

### **Herijken Starterslening**

Momenteel wordt de Starterslening in Harderwijk opnieuw herijkt. In het huidige voorstel zijn de voorwaarden versimpeld en wat opgerekt. Zo kunnen ook koopstarters boven 40 jaar in aanmerking komen, is de prijsgrens voor de woningen verhoogd naar € 290.000, en is de maximale bijdrage eenduidig

vastgesteld op maximaal € 35.000 (afhankelijk van wat de koopstarter nog nodig heeft aan aanvullende financiering).

Hoewel het doelgroepbereik vrij breed is, wordt de kloof tussen de leencapaciteit van koopstarters en de woningprijzen op de markt vaak niet overbrugd. Om de effectiviteit van de Starterslening te vergroten zijn de volgende suggesties te overwegen:

- Het verder verhogen van de maximale bijdrage voor koopstarters (de SVn hanteert als bovengrens: 20% van de aankoopsom plus de eventuele verbeterkosten. Bij een nieuwbouw van € 290.000 V.O.N. zou het dan gaan om maximaal € 58.000, exclusief het mee te financieren meerwerk).
- Het verruimen van de maximale koopprijs bij nieuwbouw (tot de maximale grens die de SVn zelf hanteert van € 324.500), met als tegenhanger, het verlagen van de maximale koopprijs bij bestaande koopappartementen).

### **Samenwerking met de corporaties**

De woningcorporaties in Harderwijk (UWOON en Omnia) zijn belangrijke partners als het gaat om het realiseren van volkshuisvestelijke doelen in de gemeente. In de Woningwet is bepaald dat gemeente samen met de corporaties en huurdersorganisaties afspraken maakt over onder meer woningbouw, betaalbaarheid, toewijzing en dergelijke. Als suggestie om meer te kunnen betekenen voor de woonperspectieven van jongeren en (lage) middeninkomens doen wij hieronder de volgende suggesties. Een groot deel van de afspraken kan ook worden meegenomen bij het herijken van de *prestatieafspraken*.

- Het vergroten van het aandeel te verloten woningen in plaats van inschrijfsysteem (jongeren).
- Het vergroten van het aanbod Verkoop-onder-voorwaarden (met terugkoopplicht door corporatie) als alternatieve exploitatievorm voor sociale huur (vrije toewijzing, lage koopprijzen).

- Het creëren van een nieuwe voorraad tijdelijke woonruimte in combinatie met tijdelijke huurcontracten (spoedzoekers).
- Het maken van afspraken over voorraadverversing: extra nieuwbouw van producten voor de huurders van morgen (kleinere wooneenheden), meer ruimte voor verkoop van overbodige (ruime) eengezinswoningen en herontwikkeling slecht te verduurzamen woningen.
- Het actief ruimte bieden aan corporaties voor ontwikkeling van middenhuur (en betaalbare koop via Verkoop-onder-Voorwaarden) door corporaties. De eerder verplichte markttoets is door het Rijk voor de komende drie jaar opgeschort.

Voor meer informatie over goede afspraken met woningcorporatie, zie de [Handreiking Prestatieafspraken](#) die Comapanen dit jaar in opdracht van het Rijk opstelde.

## 2 Demografie Harderwijk

In dit hoofdstuk staan we stil bij de demografische ontwikkelingen in de gemeente Harderwijk. Hoe is de bevolking samengesteld? Wat is de inkomensituatie van Harderwijkse huishoudens? Welke groepen verhuizen en waar komen zij vandaan? Voor dit onderdeel van het onderzoek hebben we gebruik gemaakt van huishoudens-, verhuis- en migratiestatistieken van het CBS en hebben we interviews gehouden met twee lokale makelaars (Brandt Makelaars en Makelaardij Stijkel).

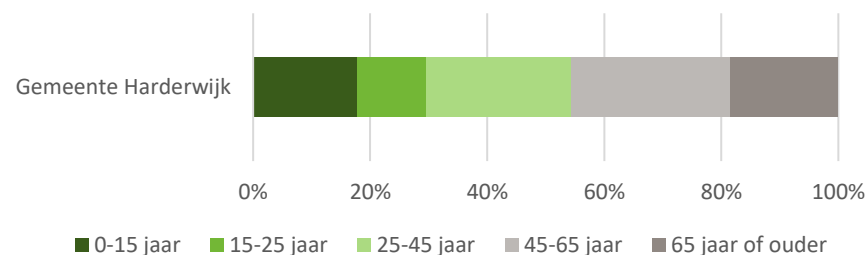
### 2.1 Inwoners en huishoudens

#### Belangrijke pijlers; jongeren en gezinnen

Op 1 januari 2020 telde gemeente Harderwijk circa 48.400 inwoners. De 48.400 inwoners vormen samen circa 20.530 huishoudens. De gemeente groeit al jaren door een positief geboortesaldo en een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo.

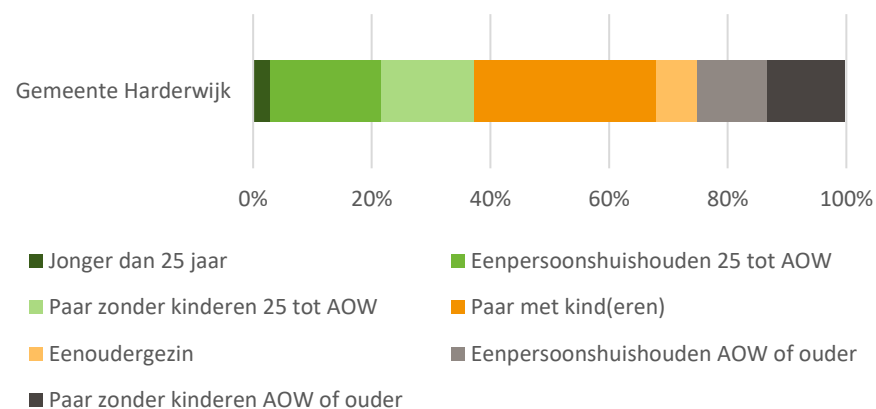
Het is in Harderwijk aantrekkelijk wonen voor jongeren en gezinnen. Harderwijk heeft goede uitvalswegen naar de randstad en heeft ook zelf een rijke hoeveelheid aan voorzieningen passend bij een stad. Harderwijk heeft een vrij jonge bevolking. Drie op de tien inwoners is jonger dan 25 jaar. Zij wonen veelal nog thuis. Slechts 2% van de jonge huishoudens woont zelfstandig. Naar schatting zijn er circa 1.500 thuiswonende jongeren (18 - 30 jaar) in Harderwijk. Circa 38% van de huishoudens is een stel met kinderen of een eenoudergezin. Net als in veel gemeenten in Nederland heeft ook Harderwijk te maken met vergrijzing. Een kwart van de huishoudens is ouder dan de pensioenleeftijd.

Figuur 2.1: Gemeente Harderwijk. Inwoners naar leeftijdsklassen



Bron: CBS, 2021.

Figuur 2.2: Gemeente Harderwijk. Huishoudenssamenstelling en leeftijd



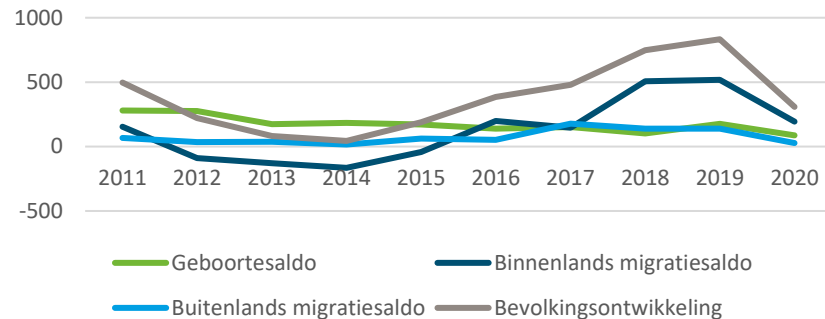
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.



## Natuurlijke aanwas en migratiesaldi

De gemeente Harderwijk groeit stabiel de afgelopen jaren. Het aantal geboorten ligt hoger dan het aantal sterfgevallen. De trend laat zien dat dit verschil de afgelopen jaren wel steeds kleiner wordt. De groei van de bevolking wordt sterk bepaald door migratie. De gemeente Harderwijk weet structureel meer vestigers te trekken dan er inwoners vertrekken. Ook de buitenlandse migratie is al vele jaren stabiel positief.

Figuur 2.3: Gemeente Harderwijk. Natuurlijke aanwas en migratiesaldi



Bron: CBS, 2021.

## Inkomens Harderwijkse huishoudens

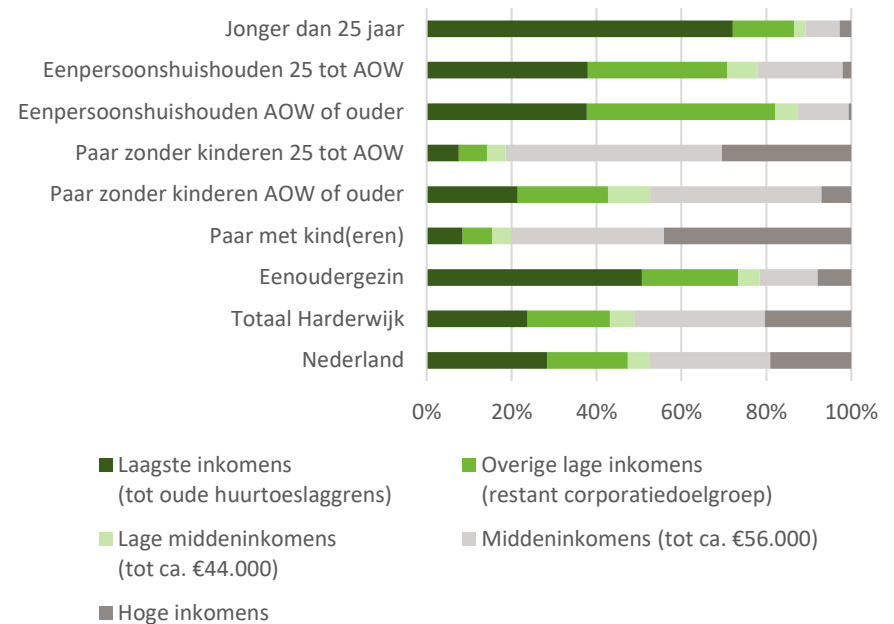
Circa 45% van de Harderwijkse huishoudens heeft op basis van het inkomen recht op een sociale huurwoning. In Nederland ligt dit gemiddeld wat hoger met 47%. In Harderwijk heeft 24% een inkomen met recht op huurtoeslag (Nederland 28%).

De lage inkomens komen vooral voor onder alleenstaanden en eenoudergezinnen. Door de gestegen huizenprijzen hebben eenverdieners het moeilijk op de huidige woningmarkt. Inkomensval na relatiebreuk zorgt voor een urgente woningvraag. Daarnaast hebben thuiswonende jongeren het moeilijk om een woning te vinden door het veelal bescheiden inkomen. We signaleren

verdringing op de woningmarkt voor alleenstaanden en eenoudergezinnen (eenverdieners). Zij hebben veelal een lager inkomen en minder vermogen voor toegang tot de woningmarkt.

Het aandeel huishoudens met een middeninkomen is substantieel met 37% (Nederland 33%), waarvan 6% behoort tot de lage middeninkomens (Nederland 5%). Het aandeel hoge inkomens is bescheiden in de gemeente Harderwijk. Vooral de tweeverdieners hebben vaker een hoger inkomen. Dit is het geval bij gezinnen en stellen zonder kinderen. De gepresenteerde inkomensklassen in de grafiek sluiten aan bij de beleidskaders van 2021 voor toewijzing tot sociale huur.

Figuur 2.4: Gemeente Harderwijk. Inkomenssituatie huishoudensgroepen

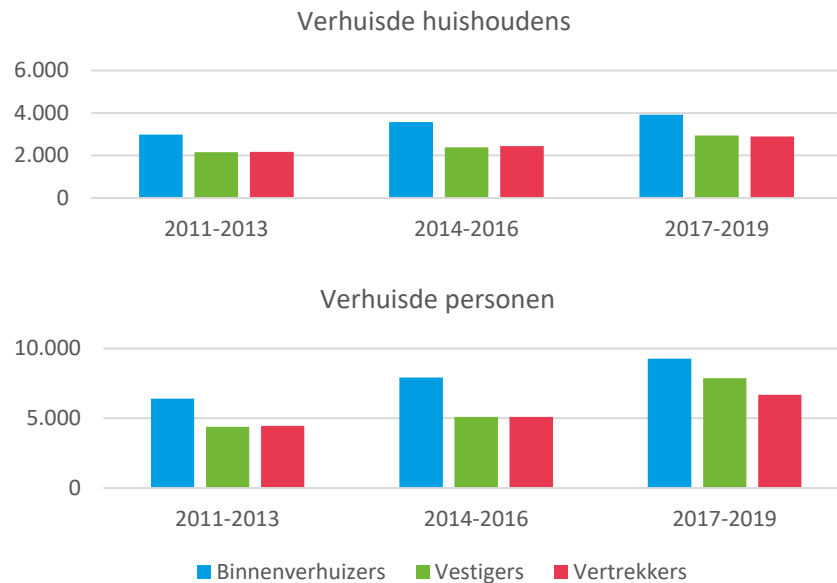


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.

## 2.2 Migratietrends

De meeste verhuizingen vinden plaats binnen de gemeente Harderwijk. Van het beschikbare aanbod Hierin zien we de afgelopen jaren een toename. Ook het aantal verhuizingen van en naar de gemeente Harderwijk is de afgelopen jaren toegenomen. We zien een toename van het aantal vestigers naar de gemeente. Het aantal vestigende personen groeit sterker dan het aantal vestigende huishoudens. Dit komt omdat we de laatste jaren een migratieoverschot zien van grote huishoudens die instromen en kleine huishoudens die vertrekken. De gemeente Harderwijk groeit de afgelopen jaren voornamelijk door het aantal binnenlandse verhuizingen.

Figuur 2.5: Gemeente Harderwijk. Aantal verhuisde huishoudens en personen 2011 - 2019

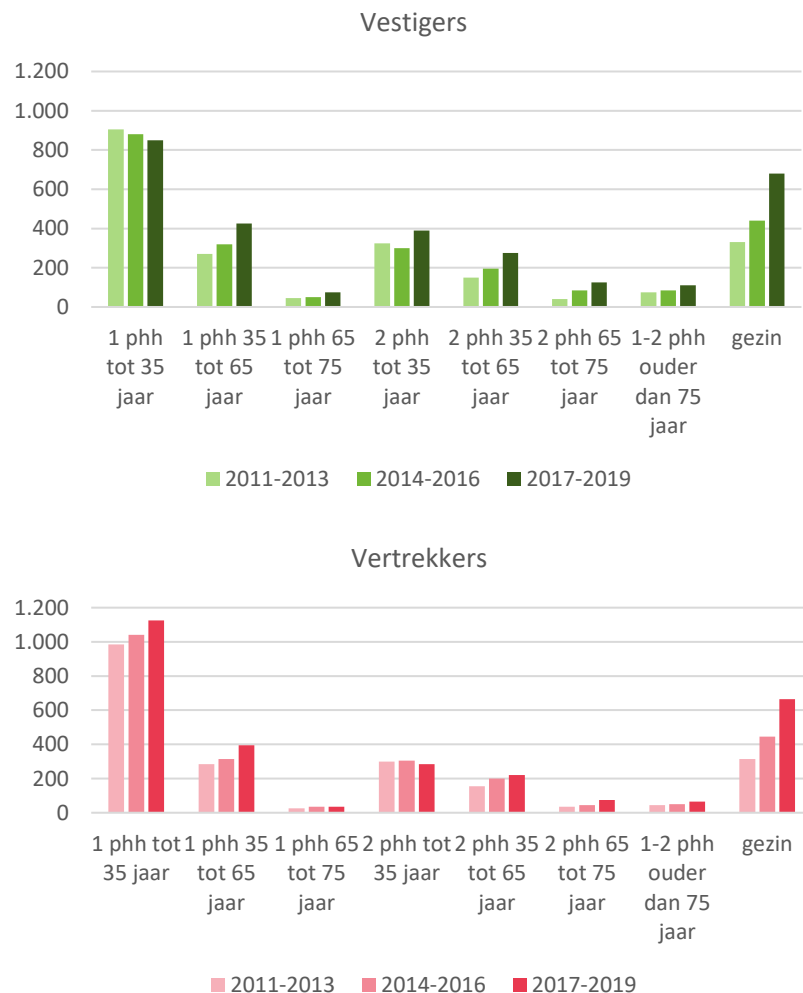


Bron: CBS-Microdata, 2021.

### Doorstromersmarkt

De woningmarkt in Harderwijk wordt in rap tempo een doorstromersmarkt. Jongeren kunnen minder vaak verhuizen vanwege beschikbaar woningaanbod in relatie tot inkomen. Verhuizingen vinden daarmee op steeds latere leeftijd plaats. Starters verlaten Harderwijk vaker en op latere leeftijd. Jonge alleenstaande huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar vertrekken vaker uit de gemeente dan zich vestigen. Dit is een doelgroep die veelal vanwege werk of studie verhuist en daarmee minder is te binden aan de gemeente. Daarnaast zijn er jongeren die graag uit huis willen en een woning zoeken in Harderwijk, maar geen passend woningaanbod in Harderwijk kunnen vinden. Dit duidt op uitwijkgedrag naar plekken waar woonmogelijkheden/prijzen gunstiger zijn. Zij verlaten per saldo de gemeente. Harderwijk trekt per saldo stellen tot 35 jaar, stellen tussen de 35 en 65 jaar en gezinnen aan. Voor meer informatie over vestiging en vertrek van starters en doorstromers naar leeftijd: zie bijlage figuur 0.1.

Figuur 2.6: Gemeente Harderwijk. Vestigers en vertrekkers naar huishoudensamenstelling, 2011 - 2019



Bron: CBS-Microdata, 2021.

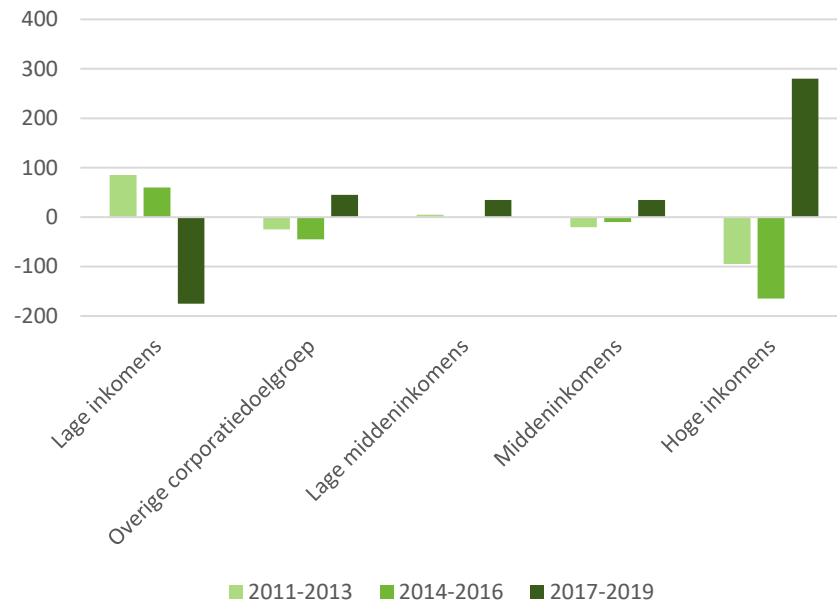
We onderscheiden de volgende belangrijke vestigersgroepen:

- **Lokale woningzoekenden.** Zij zoeken een woning in Harderwijk omdat zij een sociale binding hebben met Harderwijk en haar inwoners.
- **Regionale trek naar de stad.** Deze vestigersgroepen zijn op zoek naar woningen dichtbij voorzieningen in een stad waarvoor Harderwijk een goede uitvalsbasis biedt. Deze woningzoekenden hebben daarnaast binding met regiogemeenten om Harderwijk.
- **Locatiekiezers.** Deze vestigers hebben een kwalitatieve woonvraag. Zij zoeken een perfecte woonlocatiemix van cultuur, stad, water, natuur, bereikbaarheid en prijs-kwaliteit. Deze vestigers zijn niet plekgebonden (foot-loose) en zoeken ook in vergelijkbare gemeenten als Harderwijk.
- **Overloopvraag uit de Randstad.** Dit zijn woonforenzen. Deze vestigersgroepen kiezen voor Harderwijk vanwege betaalbaar wonen nabij de randstad als een aantrekkelijk woonalternatief.
- **Terugkeerders.** Dit zijn afgestudeerden en emptynesters (huishoudens waarvan kinderen uit huis zijn) met Harderwijkse roots die weer terug willen naar Harderwijk.
- **Werkgebonden verhuisvraag.** Deze vestigers vinden werk buiten de oorspronkelijke woongemeente en zoeken een woning op een nieuwe bereisbare woonlocatie. Hieronder ook een groep tijdelijke verhuizers, waaronder arbeidsmigranten en militairen in opleiding.

## Aantrekkingskracht op hogere inkomens

Hogere inkomens spelen een grote rol in Harderwijk. We zien in de afgelopen jaren een positief vestigingssaldo van de hogere inkomensgroepen. Dit is een trendbreuk met de voorgaande jaren. Er is tegelijkertijd een vertreksaldo van lage inkomens die verdrongen worden op de markt. De verdringing is het gevolg van schaarste en grote prijsstijgingen.

Figuur 2.7: Gemeente Harderwijk. Saldo vestiging en vertrek naar inkomensgroepen, 2011 - 2019

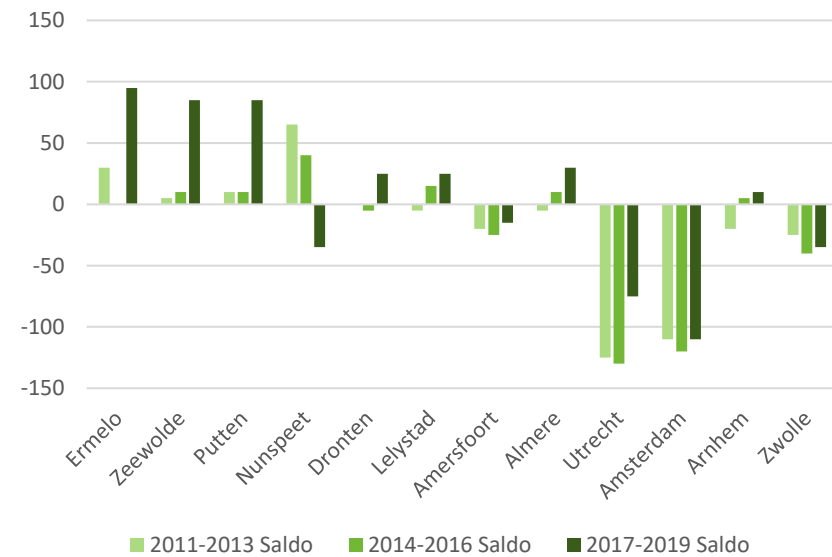


Bron: CBS-Microdata, 2021.

## Overloop woningvraag uit de regio

Vestigers naar Harderwijk komen de afgelopen jaren in toenemende mate uit nabijgelegen Flevolandse gemeenten. Dit is een overloop vraag vanuit de randstad. Daarnaast zien we een toename van vestigers uit nabijgelegen regiogemeenten, zoals Ermelo en Putten. Ook in de regiogemeenten stijgen de huizenprijzen wat resulteert in een breder zoekgebied van woningzoekenden naar passend woningaanbod. De vestiging uit de directe randstadsteden neemt wat toe. Per saldo vertrekken er naar verhouding nog wel meer huishoudens naar de randstadsteden dan zich vestigen in Harderwijk.

Figuur 2.8: Gemeente Harderwijk. Saldo vestiging en vertrek naar herkomstgebieden, 2011 - 2019



Bron: CBS-Microdata, 2021.

Van alle in Harderwijk beschikbare woningen kwam in de periode tussen 2011 en 2019 gemiddeld 58% terecht bij huishoudens uit Harderwijk zelf. Zo'n 16%

kwam uit de directe regio en de rest uit overige delen van Nederland. De toestroom uit de grote steden in de omgeving en uit de Randstad was met 9% vrij bescheiden. Uit de cijfers komt naar voren dat het aandeel vestigers de laatste paar jaren aan het toenemen is. Vooral voor lokale huishoudens die zoeken in de koop- en vrije huursector neemt het aandeel af (zie Tabel 0.1 in de bijlage).

#### **Belangrijkste conclusies**

Het is aantrekkelijk wonen voor jongeren en gezinnen in Harderwijk. De gemeente groeit al jaren door een positief geboortesaldo en positief binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo. De afgelopen jaren neemt de vestigingsdruk toe. Dit komt ook door een toename van de woningvraag uit de regio. Vooral de positie van lokale jongeren/starters en lagere inkomens wordt slechter door verdringing op de woningmarkt. Met name 'rijkere' huishoudens van buitenaf vestigen zich steeds vaker in Harderwijk. Onder hen ook mensen met Harderwijkse roots. Harderwijk is daarmee een gezochte vestigingsgemeente. Woningen worden in toenemende mate betrokken door huishoudens met diepere zakken en doorstromers uit koopwoningen die een overwaarde meenemen.

### 3 Huidige woningvoorraad Harderwijk

Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad in Harderwijk staat er al. Met nieuwbouw kun je beperkt in aantallen kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt daarmee steeds belangrijker. In dit hoofdstuk brengen we de huidige kwaliteit van de woningvoorraad in beeld.

Op 1 januari 2021 stonden er 19.910 woningen in Harderwijk. Een derde van de woningvoorraad bestaat uit woningen van corporaties. Omnia is de grootste corporatieverhuurder met circa 2.175 woningen. Daarnaast heeft UWOON ruim 1.000 woningen in bezit. De overige corporatievoorraad bestaat uit woningen van Habion en Woonzorg Nederland. Circa zes op de tien woningen is een koopwoning. Circa 14% van de woningvoorraad is in het bezit van particuliere verhuurders. Dit zijn zowel particulieren met een paar woningen in de verhuur als particuliere beleggers.

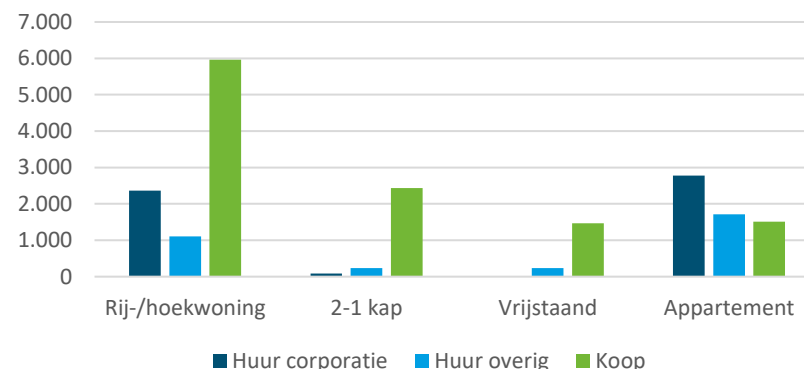
Tabel 3.1: Gemeente Harderwijk. Woningvoorraad naar eigendom, 2021

	Harderwijk	
Huurvoorraad Omnia	4.175	21%
Huurvoorraad UWOON	1.040	5%
Overige corporatievoorraad (Habion en Woonzorg Nederland)	505	3%
<b>Totaal corporatievoorraad</b>	<b>5.720</b>	<b>29%</b>
Particuliere huurvoorraad	2.810	14%
Koop	11.380	57%
<b>Totaal</b>	<b>19.910</b>	<b>100%</b>

Bron: WOZ-gegevens gemeente Harderwijk, VHE-gegevens UWOON en Omnia, 2021.

De corporatievoorraad bestaat vooral uit rij-/hoekwoningen en appartementen. De koopvoorraad bevat juist veel rij-/hoekwoningen en tweekappers. In de particuliere huurvoorraad zien we voornamelijk bezit van appartementen en rij-/hoekwoningen.

Figuur 3.1: Gemeente Harderwijk. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype

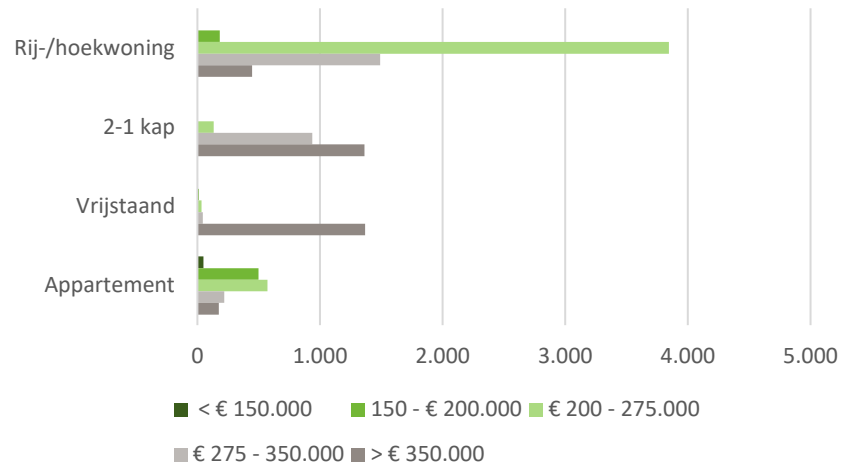


Bron: WOZ-gegevens gemeente Harderwijk, VHE-gegevens UWOON en Omnia, 2021.

#### Koopvoorraad merendeel een hoge WOZ-waarde

Een gemiddelde rij-/hoekwoning in Harderwijk heeft een WOZ-waarde tussen de € 200.000 en € 275.000. Appartementen hebben veelal een WOZ-waarde tussen de € 150.000 en de € 275.000. Het aandeel dure koopappartementen is vrij laag. Het merendeel van de tweekappers en vrijstaande woningen heeft een WOZ-waarde van boven de € 350.000. De marktwaarde bij verkoop ligt doorgaans nog wat hoger dan de WOZ-waarde. Zeker in deze tijd van een oververhitte woningmarkt zijn actuele marktprijzen veel hoger dan de WOZ-waarde. Deze woningen zijn met de hypotheekmogelijkheden veelal alleen bereikbaar voor tweeverdieners en in toenemende mate alleen voor doorstromende huishoudens met een flinke overwaarde op de te verkopen woning.

Figuur 3.2: Gemeente Harderwijk. Woningvoorraad naar woningtype en WOZ-waarde



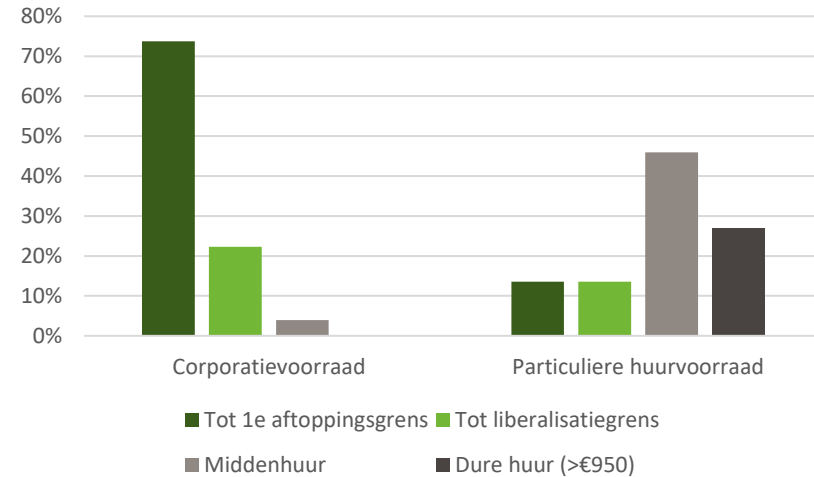
Bron: WOZ-gegevens gemeente Harderwijk, 2021.

### Huurprijzen huursector

Van de corporatiesector is het merendeel van de woningen geprijsd tot de eerste aftoppingsgrens (tot € 633 prijspeil 2021). Op deze woningen doen vooral eenpersoonshuishoudens een beroep. In de corporatiesector worden beperkt middenhuurwoningen verhuurd.

In de particuliere huursector worden ook woningen in het sociale segment verhuurd. Ruim een kwart van de particuliere huurvoorraad heeft een huurprijs tot circa € 750. Het merendeel van de particuliere huurvoorraad bedient het middenhuur-segment tot € 950 en dure huur van boven de € 950.

Figuur 3.3 Gemeente Harderwijk. Huurvoorraad naar eigendom en prijssegment



Bron: VHE-gegevens UWOON en Omnia, Lokale monitor Wonen, 2021.

### Belangrijkste conclusies

Harderwijk heeft beperkt woningen met een WOZ-waarde tot € 200.000, waarvan grotendeels appartementen. Het merendeel van de tweekappers en vrijstaande woningen heeft een WOZ-waarde van (ver) boven de € 350.000. De marktwaarde bij verkoop ligt veelal nog wat hoger dan de WOZ-waarde. Deze woningen zijn met de hypotheekmogelijkheden veelal alleen bereikbaar voor tweeverdieners (doorstromende stellen en gezinnen). In de sociale huurvoorraad is het merendeel geprijsd tot de eerste aftoppingsgrens en daarmee betaalbaar voor veel doelgroepen. De particuliere huurvoorraad is breed samengesteld en vervult een belangrijke rol in de middenhuur.

## 4 Huidige marktdruk en prijsbereik woningzoekenden

In dit hoofdstuk staan we stil bij de huidige marktdruk op de koop- en huurmarkt. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen plaatsen we in het perspectief van het prijsbereik van huishoudens. Hiermee krijgen we inzicht in de knelpunten voor woningzoekenden.

### 4.1 Passende woonlasten

Om in beeld te brengen wat passende woonlasten zijn, maken we gebruik van de NIBUD-budgetbegrotingen. Dit zijn begrotingen die zijn opgesteld voor verschillende huishoudensgroepen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee type begrotingen, namelijk het basisbudget en het gemiddelde budget. In het basisbudget zijn de minimale kosten opgenomen om volgens het NIBUD, ook op langere termijn, rond te kunnen komen. Hierbij geldt dat het uiteraard mogelijk is om met minder rond te komen, maar dan neemt de kans toe dat een huishouden in de knel komt te zitten bij financiële tegenslag. Het gemiddelde budget is gebaseerd op de huishoudenssamenstelling en de hoogte van het inkomen. Hierbij geldt hoe hoger het inkomen, hoe meer men doorgaans uitgeeft aan de verschillende uitgavenposten. In deze analyse gebruiken we het niet-veel-maar-toereikend-budget van het NIBUD als vertrekpunt.

#### Hoe zijn de NIBUD-budgetten opgebouwd?

Het NIBUD heeft voor verschillende huishoudentypen budgetten opgesteld. Deze budgetten bestaan uit drie groepen uitgavenposten:

#### *1. Vaste lasten*

Dit zijn lasten die maandelijks terugkomen en waarvoor steeds hetzelfde bedrag wordt betaald. Denk hierbij aan huur, energielasten, belastingen, zorgverzekering, telefoon en internet, abonnementen en contributies.

#### *2. Reserveringsuitgaven*

Dit zijn bedragen die niet elke maand terugkomen, maar periodiek van aard zijn. Denk hierbij aan uitgaven voor kleding, schoenen, het vervangen van meubilair, elektrische apparatuur en vakanties. Hiervoor zouden huishoudens in principe maandelijks een bedrag moeten reserveren. De praktijk leert overigens dat huishoudens met weinig bestedingsruimte juist als eerste op deze uitgaven bezuinigen en daarin creatieve oplossingen zoeken. Denk bijvoorbeeld aan giften van familie of vrienden of de aanschaf van tweedehands meubels of kleding.

#### *3. Huishoudelijke uitgaven*

Huishoudelijke uitgaven zijn uitgaven die men in principe iedere week doet. Hieronder vallen de uitgaven voor dagelijkse boodschappen, maar ook kleine uitgaven bij de drogist, kapper of het kopen van cadeautjes.

### Vertaling naar passende woonlasten

Vanwege persoonlijke omstandigheden, specifieke situaties en onvoorziene gebeurtenissen houden wij daarnaast ook rekening met een kostenpost voor individuele omstandigheden. Door daarna de uitgaven van het maandinkomen af te trekken stellen we vast welk budget er maandelijks nog overblijft om de huurlast van te betalen. Dit budget rekenen wij voor elk huishouden terug naar een kale huur die hoort bij deze netto huurlast, waarbij we dus rekening houden met de effecten van de huurtoeslag. De uitkomst van deze 'sluitpost-



benadering' geeft de maximale huur weer die een huishoudens-/inkomensgroep maandelijks aankan zonder op alle andere levensterreinen in de (betalings-)problemen te raken.

## 4.2 Prijsbereik en huidige marktdruk

### Sociale huur

De toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties is met de komst van de Woningwet in 2015 sterker gereguleerd. Om de laagste inkomensgroep te behoeden voor hoge woonlasten mogen corporaties aan deze groep (volgens de regels van Passend Toewijzen) geen duurdere sociale huurwoningen meer verhuren. Op basis van de landelijke normen kunnen alleenstaanden (met een jaarinkomens tot € 23.750) en tweepersoonshuishoudens (tot € 32.200) alleen in aanmerking komen voor huurwoningen tot € 633 (de eerste aftoppingsgrens). Gezinnen (van 3 of meer personen) met inkomens tot € 32.200 kunnen terecht in huurwoningen tot € 678.

De overige doelgroep(en) van de corporatie mogen wettelijk ook op de duurdere sociale huurwoningen reageren. Corporaties kunnen zelf (of lokaal/-regionaal) afspreken welke doel-/inkomensgroepen voor welk huurprijssegment in aanmerking komt. In Harderwijk is de toegankelijkheid van het sociale huuraanbod als volgt geregeld (tabel 4.1).

Tabel 4.1: Gemeente Harderwijk: Huurprijsbereik inkomensgroepen sociale huur 2021

	1/2-pers. huish.	Gezin (3+ pers.)
Lage inkomens	t/m € 633	t/m € 678
Overige corporatiedoelgroep	€ 633 - € 752	t/m € 752
(Lage) middeninkomens tot €48.000	€ 678 - € 752	€ 678 - € 752

Bron: Woonbudgettool Companen, 2021.

Corporaties mogen wettelijk gezien maar een klein percentage van hun sociale huurwoningen per jaar verhuren aan midden- en hogere inkomensgroepen. Wettelijk ligt op dit moment de grens van de corporatiedoelgroep op € 40.024. Corporaties moeten tenminste 80% van het aanbod verhuren aan deze groep. De overige 20% mag verhuurd worden aan hogere inkomens, met een nadruk op de lage inkomens tot circa € 44.000. In Harderwijk worden de (duurdere) sociale huurwoningen ook opengesteld voor middeninkomens tot € 48.000. Daarmee is voor de lage middeninkomensgroep de sociale huurmarkt redelijk goed toegankelijk.

### Prijsbereik qua huurbudget

Hoewel de wetgeving (via regels voor Passend Toewijzen en de Wet op de Huurtoeslag) goed ondersteunt in het betaalbaar maken van de sociale huurwoningen zijn er in de praktijk ook duidelijke aandachtspunten.

Op basis van NIBUD-doorrekeningen van besteedbaar budget en minimale uitgavenpatronen van huishoudens heeft Companen in haar woonbudgetonderzoek doorgerekend hoe de huurbudgetten van huurders in verschillende inkomenssituaties zijn (zie voor nadere uitsplitsingen huurprijsbereik tabel 0.1 in de bijlage). Op basis van deze doorrekeningen zagen we dat het maximale budget van minimagroepen varieert tussen maximaal € 430 en € 500. Ook gezinnen met lage inkomens hebben meestal niet meer budget dan € 430 à € 600. In de laagste prijscategorie is er bij corporaties doorgaans weinig (kwalitatief) passend aanbod beschikbaar.

Uit ditzelfde onderzoek komt naar voren dat veel lage middeninkomens (die niet tot de officiële doelgroep van corporaties behoren) qua budget een huurwoning van onder de € 750 nodig hebben om niet met een betaalrisico te

maken te krijgen. In Harderwijk mag deze groep (tot € 48.000) wel op het huur-aanbod reageren. Dat zorgt er voor dat deze groep wat meer mogelijkheden heeft op de huurmarkt in Harderwijk.

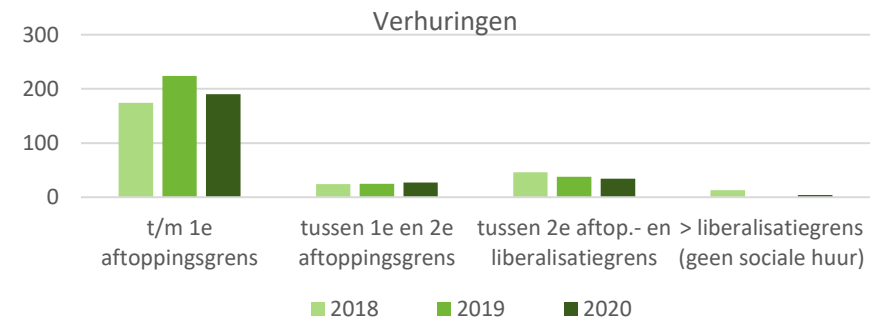
Het nadeel van de openstelling van sociale huur voor (lage) middeninkomens is evenwel dat er minder aanbod overblijft voor de corporatiedoelgroep. Zeker in een marktsituatie waarin het beschikbare aanbod aan (betaalbare) sociale huur stagneert.

In figuur 4.3 is het aantal verhuurde huurwoningen in de laatste drie jaar in beeld gebracht. Hierin zien we een afname van het aantal verhuringen en daarmee het beschikbare aanbod voor de lage inkomens.

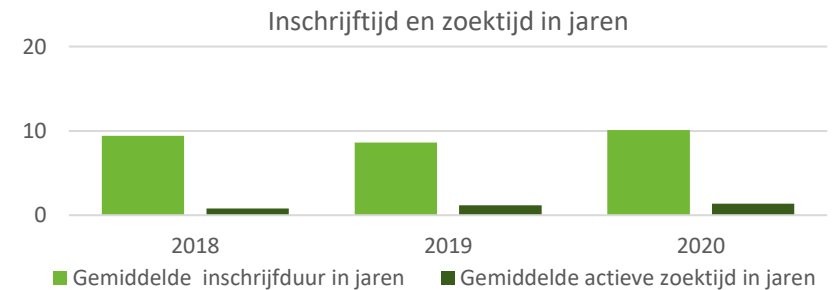
Het aantal reacties op woningen neemt flink toe, enerzijds door een vestigingsvraag, maar anderzijds ook door uitwijkgedrag vanwege beperkte toegang tot koop- en vrije huursectorwoningen. De aanbodtekorten zorgen voor een oplopende wachttijd, doordat woningzoekenden samen elk jaar een langere inschrijfduur opbouwen.

Door een teruglopend (betaalbaar) aanbod en de grote concurrentie op de woningmarkt zijn de woonmogelijkheden voor lage inkomensgroepen nijpender geworden.

Figuur 4.1: Gemeente Harderwijk. Verhuringen, inschrijftijd en zoektijd in jaren, 2018 - 2020

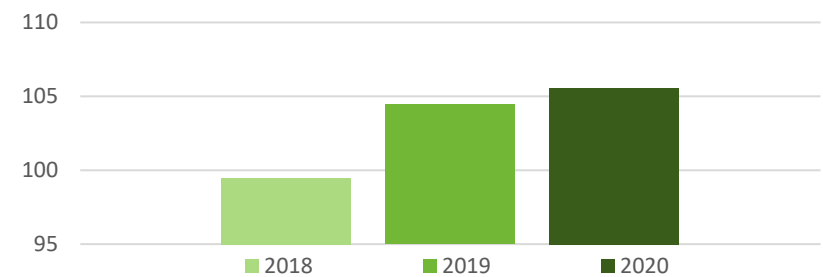


Figuur 4.2: Gemeente Harderwijk. Inschrijftijd en zoektijd in jaren, 2018 - 2020



Bron: Verhuurgegevens UWoon en Omnia, 2021.

Figuur 4.3: Gemeente Harderwijk. Gemiddeld aantal reacties per advertentie



Bron: Verhuurgegevens UWoon en Omnia, 2021.

## Particuliere huur

Door de beperkte toegang tot de sociale huur (en tevens betaalbare koop), doen woningzoekenden een beroep op de particuliere huursector. Maar ook om een particuliere huurwoning te kunnen huren, hebben woningzoekenden gemiddeld minimaal vier keer de kale huur als bruto maandinkomen nodig. De meeste lage middeninkomens kunnen hierdoor alleen terecht in particuliere huurwoningen van minder dan € 900. Als we kijken naar de huurbudgetmogelijkheden van deze doelgroep dan hebben zij meestal maar de mogelijkheid om tot € 700 te huren. In de particuliere huursector worden ook woningen in het sociale segment verhuurd. Ruim een kwart van de particuliere huurvoorraad heeft een huurprijs tot circa € 750. Deze woningen komen alleen niet altijd op het juiste moment beschikbaar.

Door de prijsopdrijving in de koopsector verdringen hogere inkomens de lage middeninkomens in het middenhuur-segment. Een huishouden met een inkomen van € 48.000 kan een huurwoning zoeken tot maximaal € 1.000. Is er schaarste, dan zullen de prijzen stijgen tot het niveau dat de bovenkant van de vraag (nog net) aan kan. In Harderwijk is het prijsniveau in de vrije sector ook gestegen. Op dit moment heeft ruim een kwart van de particuliere huurvoorraad een huur boven de € 950. Deze bedragen zijn voor (lage) middeninkomens niet of nauwelijks te betalen.

Tabel 4.2: Gemeente Harderwijk. Huurprijsbereik vrije sector huurwoningen, 2021

Huurprijs vrije sector huurwoning	Minimaal benodigd jaarinkomen
€ 753 (ondergrens vrije huursector)	€ 36.000
€ 900	€ 43.200
€ 1.000	€ 48.000
€ 1.200	€ 57.600

Bron: Woonbudgettool Companen, 2021.

## Koopsector

Ook in de koopsector zijn er ondanks de ruimere financieringsmogelijkheden door de lage rente, onvoldoende woningen beschikbaar in het prijsbereik van veel woningzoekenden. Door de strenge eisen aan leenmogelijkheden zorgt dit wel voor een betaalbare woonlast, maar het is te weinig om woningen in Harderwijk te vinden. Lage inkomens kunnen maximaal € 140.000 lenen. Voor lage middeninkomens is dit maximaal € 200.000. Middeninkomens komen in de knel omdat er beperkt woningaanbod is geprijsd tot € 265.000, waarvoor zij gemiddeld genomen een hypotheek kunnen krijgen. In de gemeente Harderwijk staan de afgelopen maanden nauwelijks woningen onder de € 350.000 te koop op Funda.

Tabel 4.3: Gemeente Harderwijk. Hypotheekmogelijkheden koopsector, 2021

o.b.v. 30 jaar looptijd, 10 jaar rentevast, annuïtaire hypotheek	Maximale hypotheek	Bruto maandlasten
Lage inkomens - bij ink. € 32.000	€ 140.000	€ 450
Overige corporatiedoelgroep - bij ink. € 40.000	€ 180.000	€ 580
Lage middeninkomens - bij ink. € 44.000	€ 200.000	€ 650
Middeninkomens - bij ink. € 56.000	€ 265.000	€ 870

Bron: Hypotheek berekening banken, 2021.

Tabel 4.4: Gemeente Harderwijk. Beschikbaar koopaanbod op funda

	Funda Beschikbaar aanbod 10 juni 2021*
Tot € 150.000	0
€ 150.000 - € 185.000	0
€ 185.000- € 200.000	1
€ 200.000 - € 250.000	1
€ 250.000 - € 275.000	2
€ 275.000 - € 350.000	5
Boven € 350.000	31

\* beschikbaar aanbod fluctueert dagelijks.

Bron: Funda.nl, 2021.

**Belangrijkste conclusies**

We constateren een oplopende druk op de 'onderkant' van de markt. Veel vragers op de markt, weinig beschikbaar aanbod, weinig doorstroming, wat resulteert in verdringing tussen doelgroepen in alle segmenten (sociale huur, particuliere huur- en koopsector). Tegelijkertijd groeit het prijsbereik van woningzoekenden niet mee met de marktontwikkelingen. Eenverdieners komen steeds moeilijker aan bod. Ook middeninkomens komen in de knel. Zij hebben te weinig inkomen voor een koopwoning of een middenhuurwoning en hebben beperkt toegang tot sociale huurwoningen. Starters hebben bovendien vaak te weinig inschrijftijd voor een sociale huurwoning. Dit resulteert in een grote vraag van thuiswonende jongeren die op zoek zijn naar een woning. Ook de wachttijden in de sociale huur lopen op door toename van de vraag.

## 5 Kwantitatieve woningbehoefte Harderwijk

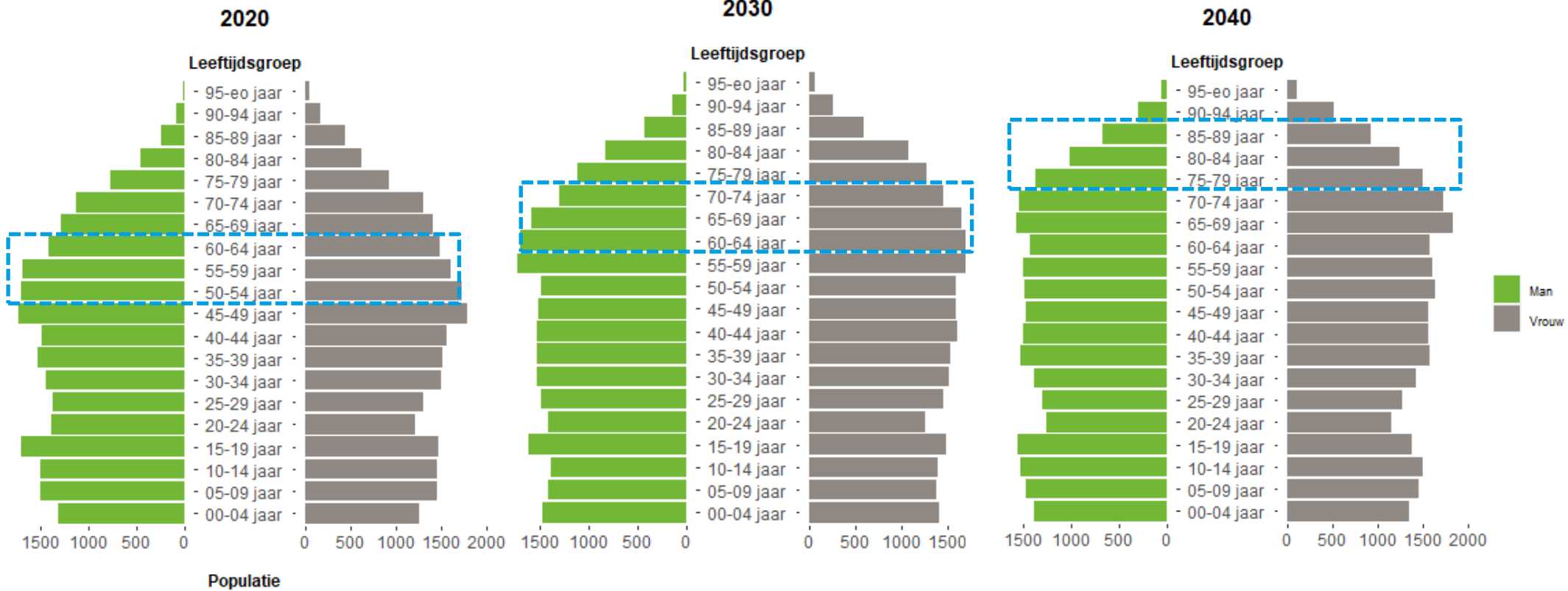
Als basis voor de woningbehoeftebepaling maken we gebruik van de prognose Gelderse variant Primos 2019. Dit is een regionale prognose met een vertaling naar gemeenten. Het vertrekpunt van deze prognose zijn de demografische ontwikkelingen; geboorte/sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratieverwachtingen. Daarnaast wordt rekening gehouden met de woningbouwplannen tot 2025. Na 2025 wordt een trend van de woningbouwplannen van de afgelopen jaren doorgetrokken. Naast de trendmatige bevolkings- en huishoudensontwikkelingen kijken we in dit hoofdstuk ook naar scenario's voor de woningbehoefteontwikkeling.

### 5.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De gemeente Harderwijk groeit naar verwachting de komende jaren. De toename van het aantal inwoners komt door natuurlijke aanwas (geboorte/-sterfte) en door binnenlandse en buitenlandse migratie. Op basis van de prognose stijgt het aantal inwoners tot 2030 met + 3.170 inwoners. Tussen 2030 en 2040 stijgt het aantal inwoners naar verwachting minder sterk met + 680 inwoners.

De volgende bevolkingspiramiden geven de verwachte bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen van de Gelderse variant Primos 2019 weer. Daarin is te zien dat de gemeente Harderwijk te maken krijgt met vergrijzing, maar tevens een gezonde aanvulling kent van jongeren en gezinnen.

## Bevolkingspiramide Harderwijk 2020 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2019

Voor de woningbehoefte is niet zozeer de bevolkingsomvang bepalend, maar veel meer de huishoudensontwikkeling. Op basis van de prognose stijgt het aantal huishoudens tot 2030 met + 2.170 huishoudens. Het aantal huishoudens groeit verhoudingsgewijs veel sterker dan het aantal inwoners (huishoudens + 11%, inwoners + 7%). Dit komt door de gezinsverdunning; het aantal kleine huishoudens neemt snel toe. Het aantal alleenstaande huishoudens groeit de komende jaren, mede door vergrijzing.

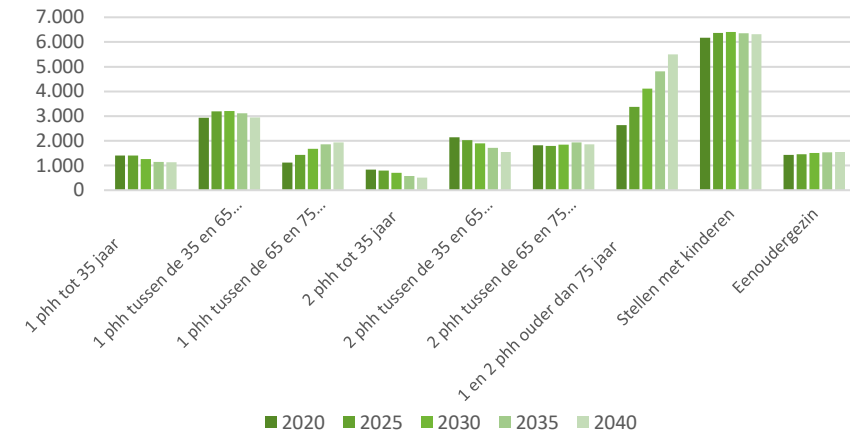
### Sterke groei alleenstaanden, tevens behoud gezinnen

Op basis van de prognose verwachten we een toename van het aantal alleenstaanden. Dit komt door de toenemende vergrijzing. Tot 2030 neemt het aantal 75-plushuishoudens toe met circa 1.500 huishoudens. Ook na 2030 zien we nog een sterke stijging van het aantal ouderen.

Op basis van de trendmatige ontwikkelingen zal het aantal en aandeel jongeren naar verwachting afnemen. De vestiging van meer jongeren of behoud van eigen jongeren in Harderwijk in de komende jaren, is alleen mogelijk als er voor deze groepen ook woningen zijn. Door de gestegen woningprijzen en de toenemende druk op de huursector is het steeds moeilijker voor jongeren om te kunnen starten in Harderwijk.

Het aantal gezinnen stijgt naar verwachting tot 2030, waarna het aantal lijkt te stabiliseren. Harderwijk weet gezinnen van buiten de gemeente aan te trekken, maar ook een deel van de gezinnen verhuist door naar een andere gemeente.

Figuur 5.1: Gemeente Harderwijk. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling en leeftijd Gelderse variant Primos 2019



Bron: Gelderse variant Primos, 2019.

## 5.2 Woningbehoefteontwikkeling

### Inloop lokaal woningtekort

Naast de huishoudensprognose zien we tegelijkertijd een opgelopen lokaal woningtekort in Harderwijk in de afgelopen jaren. Het lokale woningtekort bestaat vooral uit jongeren die op zichzelf willen wonen. Dan gaat het bijvoorbeeld om dertigers die nog ongewenst thuis wonen of mensen die in suboptimale woonsituaties verkeren. In het laatste geval gaat het om dertigers woonachtig in onzelfstandige wooneenheden, mensen in tijdelijke woonoplossingen (waaronder in recreatieparken), dak- en thuisloosheid, of mensen die bij echtscheiding noodgedwongen nog samenwonen.

Dit lokale woningtekort is door onderzoeksbureau ABF Research geraamd op circa 4,4% in de regio Harderwijk. Wanneer we dit woningtekort grotendeels

inlopen zijn er circa + 560 woningen tot 2030 extra nodig om in de woningbehoefte te voorzien.

### Woningbehoeftescenario's

De woningbehoefte op basis van de huishoudensprognoses geven door de werking van de prognosemodellen niet altijd een geheel realistisch beeld van de groeipotenties van Harderwijk. Zo is de prognose beïnvloed door de lage nieuwbouwproductie in de gemeente in de afgelopen jaren en wordt de huidige woningmarktdruk met de vestigingskwaliteiten/aantrekkingskracht van de gemeenten onvoldoende meegenomen. Daarom brengen we met behulp van scenario's ook een potentiële (boven-) trendmatige regionale woningbehoefte in beeld. We onderscheiden daarbij de volgende scenario's:

- **Scenario 1: Trendprognose.** Hierbij maken we gebruik van de provinciale prognose rekening houdend met het inlopen van het lokale woningtekort. Dit scenario biedt een minimum bandbreedte in de woningbehoefte op korte en lange termijn.
- **Scenario 2: Boven-trendmatige woningbehoefte met gunstig doorgroeiperspectief na 2030.** In dit scenario neemt de woningbehoefte tot 2030 boven-trendmatig toe door het gunstige vestigingsklimaat in de gemeente Harderwijk. Op basis van migratiepatronen uit het recente verleden resulteert dit in naar verwachting circa + 100 woningen per jaar tot 2030. Ook na 2030 is de verwachting dat deze gunstige doorgroeiomstandigheden voor Harderwijk zich voordoen in dit scenario. Harderwijk blijft door zijn gunstige ligging ten opzichte van de Randstad en regiogemeenten aantrekkelijk voor vestigers.
- Op de lange termijn spelen factoren van vergrijzing in sterkere mate dan op de korte termijn, waardoor de lange termijn doorgroeiperspectieven lager worden ingeschat dan de korte termijn doorgroeiperspectieven.

Naar schatting groeit de behoefte in Harderwijk na 2030 met jaarlijks + 20 woningen bovenop trendmatige woningbehoefte.

- **Scenario 3: Boven-trendmatige woningbehoefte met ongunstig doorgroeiperspectief na 2030.** In dit scenario neemt de woningbehoefte tot 2030 boven-trendmatig toe door het gunstige vestigingsklimaat in de gemeente Harderwijk net als in scenario 2. Op de lange termijn stagneert het gunstige groeiperspectief in dit scenario. Dit kan ontstaan wanneer woningbouw in de Randstad fors op gang is gekomen en woningmarktprijzen (wellicht ook door grote hervormingen vanuit het Rijk) de overspanning in de Randstad hebben verholpen. Dit kan er voor zorgen dat de druk vanuit de Randstad opdroogt. Een klein deel van de 'nieuwe Harderwijkers' verlaat de gemeente weer en jongeren zien hun kans weer schoon om op kamers te gaan in de studiestad. Onze inschatting is dat het verdere doorgroeiperspectief van Harderwijk (grotere stad, meer aanzuiging en behoud) in dit verband teniet gaat. Het resulteert in de woningbehoefte lijn volgens de provinciale prognose voor na 2030, waarbij de huidige vestigings- en vertrektrends min of meer gelijk zijn.

Tabel 5.1: Gemeente Harderwijk. Ontwikkeling woningbehoefte volgens verschillende scenario's

	2020 - 2030	2030 - 2040
Huishoudensgroei (basisraming)	+ 2.170	+ 680
Scenario 1: Trendprognose	+ 2.730	+ 680
Scenario 2: Boven-trendmatige woningbehoefte met gunstig doorgroeiperspectief na 2030	+ 3.730	+ 880
Scenario 3: Boven-trendmatige woningbehoefte met ongunstig doorgroeiperspectief na 2030	+ 3.730	+ 680

Bron: Gelderse variant Primos, 2019, CBS-Microdata, bewerking Companen.

### Boven-trendmatige vraag; Wie zijn het?

Bij boven-trendmatige vraag gaat het vooral om de volgende groepen:



- **Terugkeerders.** Dit zijn afgestudeerden en emptynesters (huishoudens waarvan kinderen uit huis zijn) met Harderwijkse roots die weer terug willen naar Harderwijk.
- **Regionale trek naar de stad.** Deze vestigersgroepen zijn op zoek naar woningen dichtbij voorzieningen in een stad waarvoor Harderwijk een goede uitvalsbasis biedt. Deze woningzoekenden hebben daarnaast binding met regiogemeenten om Harderwijk. Het gaat vooral om alleenstaanden, jonge mensen en eenoudergezinnen.
- **Locatiekiezers.** Deze vestigers hebben een kwalitatieve woonvraag. Zij zoeken een perfecte woonlocatiemix van cultuur, stad, water/natuur, bereikbaarheid en prijs-kwaliteit. Deze vestigers zijn *foot-loose* en zoeken ook in vergelijkbare gemeenten als Harderwijk. Het gaat hierbij om kinderloze stellen, emptynesters en gezinnen uit de grote stad.
- **Overloopvraag uit de Randstad.** Dit zijn woonforenzen. Deze vestigersgroepen kiezen voor Harderwijk vanwege betaalbaar wonen nabij de randstad als een aantrekkelijk woonalternatief. Naar huishoudensgroepen gaat het hierbij om een diverse groep aan leeftijden en huishoudenssamenstelling.

#### Belangrijkste conclusies

Op basis van de trendprognose is de woningbehoefte tot 2030 + 2.730 woningen. Hierbij houden we naast de huishoudensontwikkeling ook rekening met het inlopen van een huidig lokaal woningtekort (vooral jongeren die op zichzelf willen wonen). Daarnaast zien we een potentiële boven-trendmatige vraag vanuit terugkeerders, regionale trek naar de stad, locatiekiezers en overloopvraag uit de randstad. Door het aantrekkelijke vestigingsklimaat in Harderwijk biedt dit mogelijkheden voor een gunstig doorgroeiperspectief van Harderwijk. Tot 2030 resulteert dit in een potentiële behoefte van + 3.730 woningen. Dat is de netto toevoeging. Voor het nieuwbouw programma moet hier de woningonttrekking bij worden opgeteld. Afhankelijk van een gunstig of

minder gunstig doorgroeiperspectief na 2030 neemt de woningbehoefte tussen 2030 en 2040 toe met tussen de + 680 tot + 880 woningen.

## 6 Kwalitatieve woningbehoefte Harderwijk

We brengen de kwalitatieve woningbehoefte enerzijds op basis van feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata) en anderzijds op basis van de woonwensen (WoON2018) in beeld. Zo maken we inzichtelijk welke woningzoekenden feitelijk een woning betrekken, aangevuld met een mogelijk onvervulde woonwens. Door feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata) te combineren met de verhuiscriteria (WoON2018) krijgen we een beeld van de gewenste woon-situatie voor verschillende groepen in de gemeente.

Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met de doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met meer kleine huishoudens, krijgen we een beeld van de veranderende verhoudingen van de woningmarkt in gemeente Harderwijk. Dit beeld is voorgelegd en besproken met de lokale makelaars om de 'couleur local' aan te brengen.

### 6.1 Woonvoorkeuren woningzoekenden

Een aantal groepen op de woningmarkt beïnvloeden de woningmarkt in sterke mate; starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen.



#### *Jonge alleenstaanden:*

- Prioriteit betaalbaarheid
- Sociale huur appartementen
- Goedkope koopappartementen
- Middenhuur als tijdelijke uitweg, maar financieel lastig te betalen

#### *Jonge stellen:*

- Prioriteit betaalbaarheid
- Sociale huur appartementen maar ook eengezinswoningen om in te starten
- Grondgebonden koopwoningen veelal max. tot € 275.000 te financieren
- Middenhuur als tijdelijke uitweg voor onvoldoende toegang tot de goedkope koopvoorraad



#### *Stellen met kinderen:*

- Focus op grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten
- Vooral goedkope tot middeldure koopwoningen meer vraag vanuit jonge gezinnen die eerste stap op de woningmarkt maken dan aanbod, door gestegen woningprijzen
- Duurdere grondgebonden koopwoningen: vraag naar woningen met nieuwbouwkwaliteit

#### *Eenoudergezinnen:*

- Doen vaker een beroep op de sociale huursector of de vrije sector huurwoningen gezien een beperkter inkomen



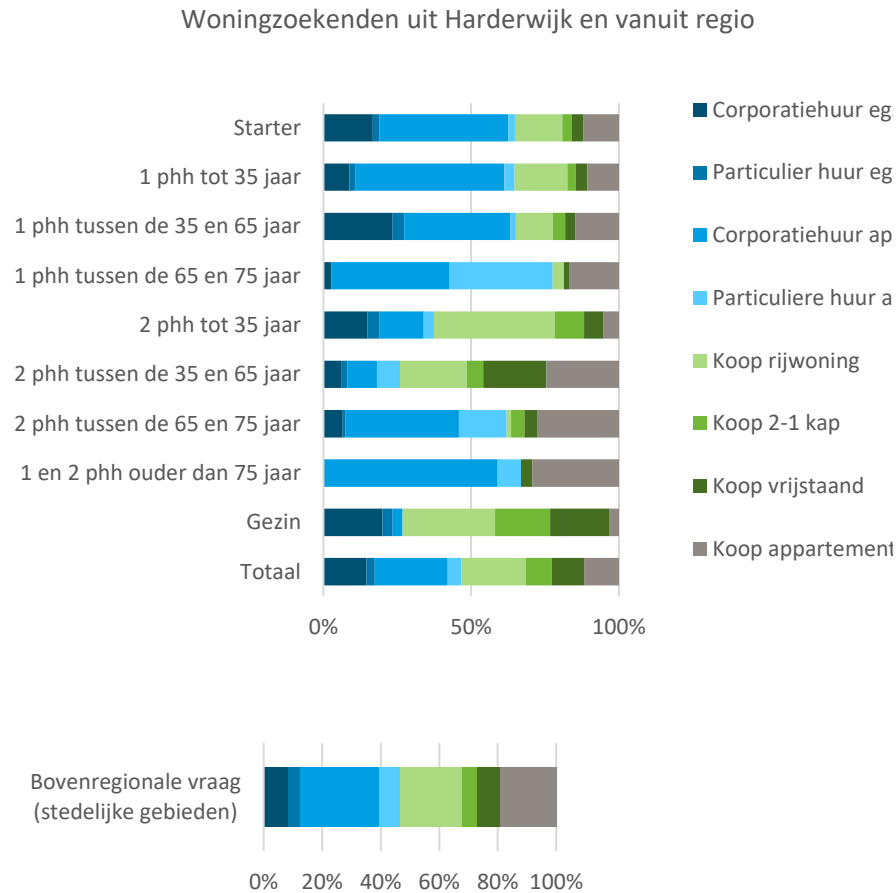
#### *Ouderen tot circa 75 jaar:*

- Verhuizen beperkt maar willen toegankelijke woning (van ruime woning met grote tuin naar meer comfort en minder onderhoud aan de woning)
- Vraag naar appartementen met fatsoenlijk balkon of grondgebonden met tuintje
- Willen dichtbij voorzieningen wonen
- Babyboomgeneratie kiest vaker voor kopen

#### *Ouderen 75+ jaar:*

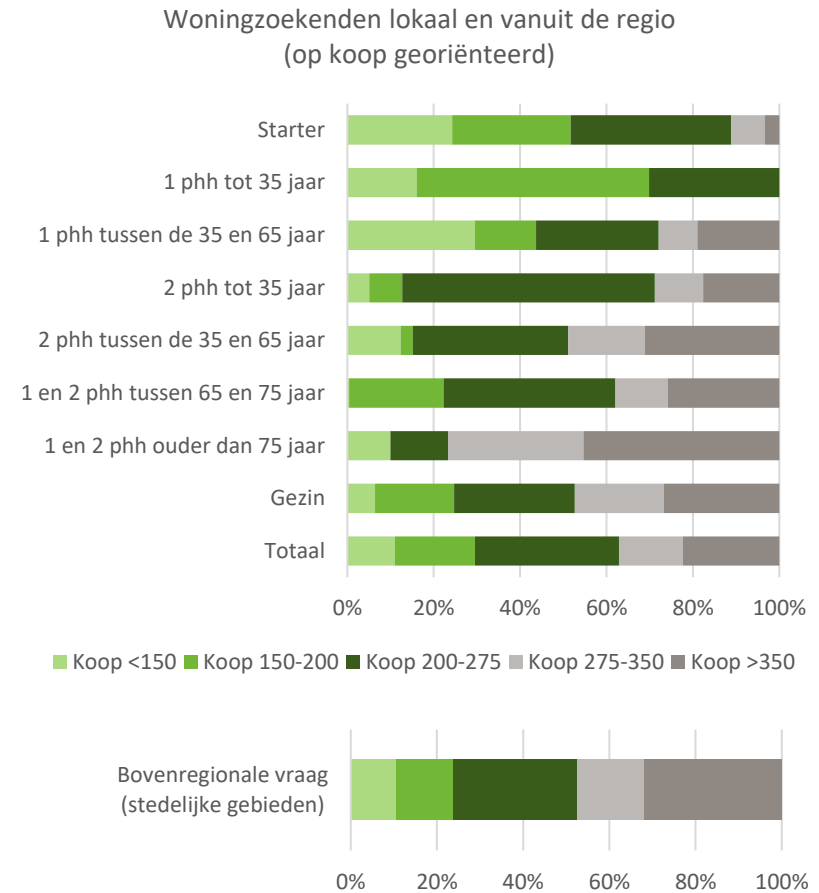
- Verhuizen vrijwel alleen nog bij acuut fysieke of geestelijke belemmeringen

**Figuur 6.1:** Gemeente Harderwijk. Woonvoorkeuren woningzoekenden, uitgesplitst naar lokaal en regionaal, en stedelijke gebieden



Bron: CBS Microdata en WoON2018, 2021.

**Figuur 6.2:** Gemeente Harderwijk: Woonvoorkeuren woningzoekenden, uitgesplitst naar lokaal en regionaal, en stedelijke gebieden



Bron: CBS Microdata en WoON2018, 2021.

### Verschil woonbehoeften lokaal/bovenregionaal

De lokale woningbehoefte is vooral gericht op thuiswonenden die voorkeur hebben voor sociale huur. Tevens hebben eenverdieners een grote voorkeur voor huren. De koopwens is vooral groot onder (jonge) stellen en gezinnen. De bovenregionale vraag (naar wonen in Harderwijk) is wat vaker gericht op appartementen, zowel koop als huurappartementen. Naar prijsklassen is de bovenregionale vraag van woningzoekenden wat vaker gericht op koopwoningen boven € 350.000. Dit komt ook doordat zij gemiddeld meer overwaarde meenemen uit de verkoop van een vorige woning.

### Grootste vragersgroepen

De grootste vragersgroepen in omvang op de woningmarkt in Harderwijk zijn:

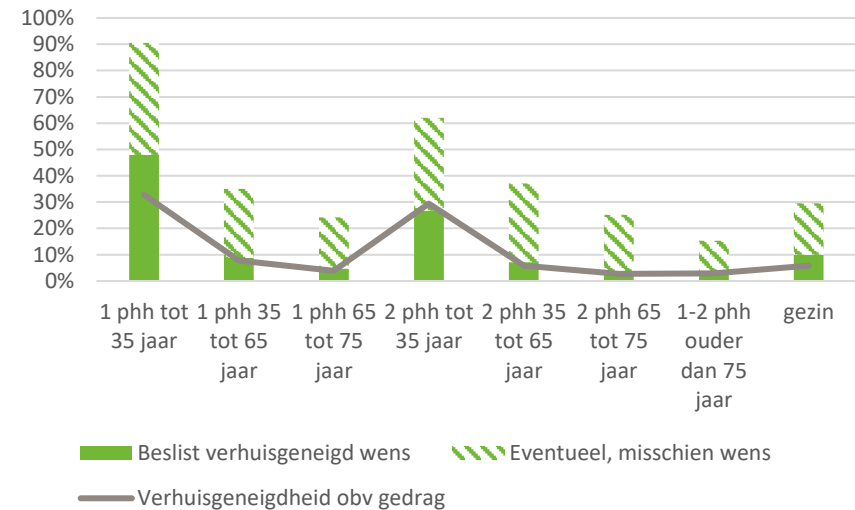
- Starters en jonge stellen (starters en doorstromers)
- Gezinnen (doorstromers)

Starters, jonge stellen en gezinnen zijn het vaakst beslist verhuisgeneigd. Zij willen veelal verhuizen vanwege persoonlijke redenen, bijvoorbeeld om samen te gaan wonen of voor werk/studie. Van de alleenstaanden onder de 35 jaar heeft circa 45% een verhuiscwens om op korte termijn te verhuizen. Op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag zien we dat circa 33% van deze groep deze verhuiscwens ook daadwerkelijk zet. Ook bij stellen tot 35 jaar zien we een vergelijkbaar beeld. Bij gezinnen ligt de verhuiscwens substantieel lager, maar deze groep neemt de komende jaren in omvang in belangrijke mate toe. Hierdoor komen veel woningen bij verhuizing vrij en wensen zij doorstroommogelijkheden op de woningmarkt. Voor gezinnen is de woning (groter wonen) of de woonomgeving veel vaker een motief om te verhuizen.

Ouderen zijn veel minder verhuisgeneigd (3%). Ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning wonen (met eventuele aanpassingen aan de woning). Zij geven vooral aan eventueel/misschien te willen verhuizen. Uit het verhuisgedrag blijkt dat een zeer beperkt deel deze stap ook daadwerkelijk zet. Als zij willen verhuizen dan zijn woonvoorkeuren en locatievoorkeuren het

meest bepalend. Ouderen boven de 75 jaar verhuizen veelal alleen nog vanwege acute gezondheidsredenen. Dit maakt dat de grote stijging van het aantal oudere huishoudens in de demografie in mindere mate resulteert in een extra woningbehoefte voor deze doelgroep.

Figuur 6.3: Gemeente Harderwijk. Verhuisgeneigdheid per doelgroep



Bron: CBS Microdata en WoON2018, 2021.

## 6.2 Behoeft sociale huur

De woonwensen die huishoudens hebben is een belangrijke factor die de behoefte aan sociale huur bepaalt, maar even zo belangrijk zijn de toewijzings-eisen. Wettelijk is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijsspeil 2021) tot de doelgroep van de woningcorporatie behoren. Zij kunnen

een beroep doen op woningen tot de liberalisatiegrens van € 752 (prijspeil 2021).

Verskillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefteontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens maken wij een inschatting van die behoefte. Wij richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** De doelgroep van de sociale huursector bestaat in toenemende mate uit kleinere huishoudens en meer eenverdieners. Het gaat hierbij ook in toenemende mate om meer eenoudergezinnen (spoedzoekers, eenverdieners). En we zien juist in mindere mate gezinnen in de sociale huur. Het aantal alleenstaanden groeit in alle leeftijdsgroepen, maar het gaat ook om spoedzoekers, migranten en andere bijzondere doelgroepen die in toenemende mate een beroep doen op de sociale huursector. Daarnaast zijn er steeds meer oudere alleenstaanden die vaak blijven wonen in de huidige oude vertrouwde woning.
- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** Jonge generatie ouderen (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. De babyboomers hebben ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen daalt.
- **Effect welvaartsroei.** De afgelopen jaren zagen we een gestaag stijgende welvaartsroei, waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren een verwachting uitsprak van gemiddeld 0,4% koopkrachtontwikkeling per jaar. De Coronacrisis zorgt voor onzekere economische tijden. De grote kosten die de overheid momenteel maakt om bedrijven op de been te houden, leiden naar verwachting op termijn tot grote bezuinigingen. In economisch mindere tijden neemt de koopkracht van huishoudens af. Het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en dat een beroep doet op een

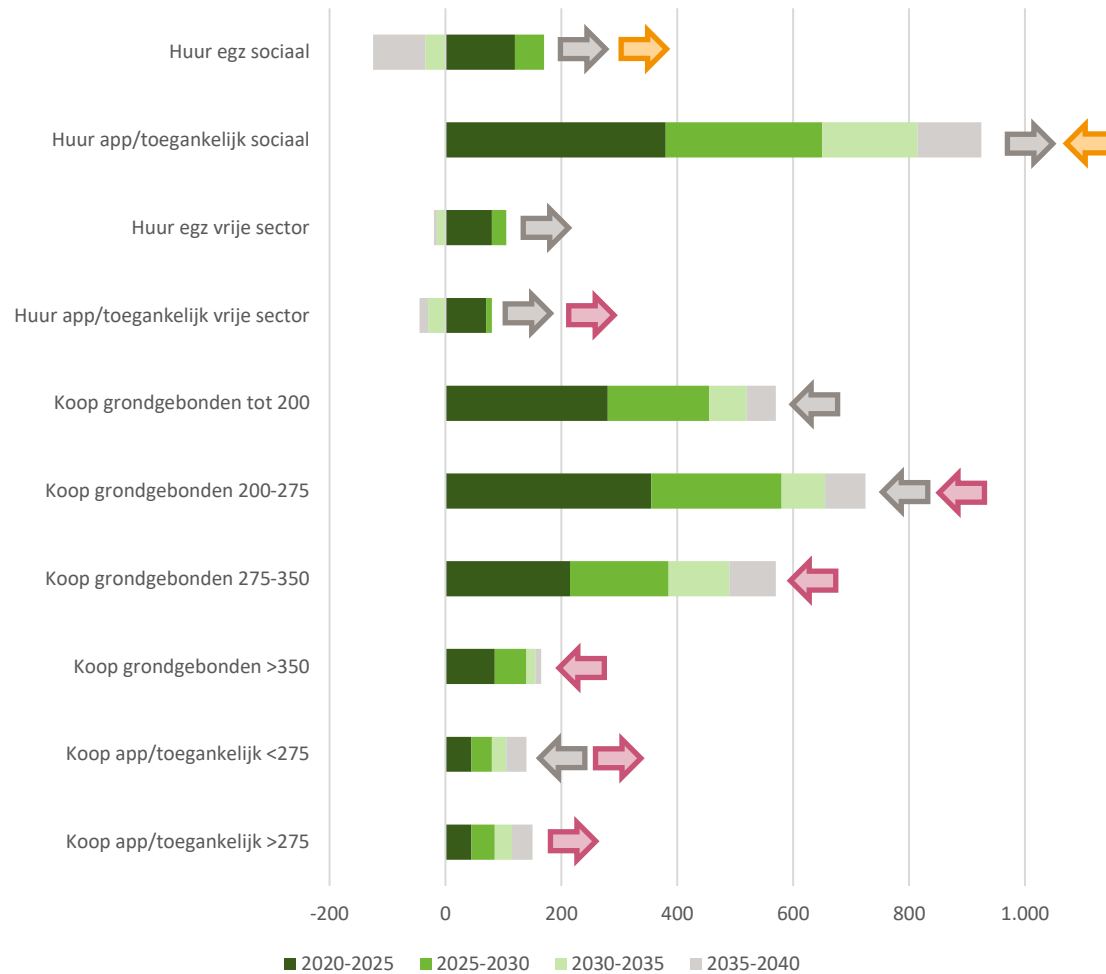
corporatiewoning neemt dan toe. In dit onderzoek houden we daarom een behoudend koopkrachtscenario van 0% koopkrachtontwikkeling aan voor de komende jaren.

Op basis van de demografische ontwikkelingen, veranderende generaties in de sociale huur en behoudende koopkrachtontwikkeling is de behoefte aan benodigde sociale huur geïnventariseerd. In geval van de trendprognose is de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 + 820 woningen. Bij de bovengestelde trendmatige vraag is de behoefte + 1.045 sociale huurwoningen tot 2030.

### 6.3 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte

Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is een doorrekening gemaakt van de verwachte woningvraag. Hierin wordt rekening gehouden met doorstroming op de woningmarkt en woningen die vrijkomen door verhuizing. Het vrijkomende aanbod ontstaat door verhuizen, ouderen die naar een intramurale woonvorm gaan en door overlijden. De toekomstige bevolking bestaat daarnaast steeds meer uit kleine huishoudens (groeïend aantal alleenstaanden) en meer uit ouderen. Vooral de duurere koopwoningen komen door verhuizing van gezinnen vrij, maar ook door overlijden van ouderen. Ook in de huursector zien we vrijkomend aanbod door verhuizing van jonge huishoudens, verhuizingen naar intramurale zorg en door overlijden van ouderen. Op basis van de achtergelaten woning in perspectief met de vraag, ontstaan de volgende ontwikkelrichtingen voor de trendmatige woningbehoefte (scenario 1).

Figuur 6.4: Gemeente Harderwijk. Kwalitatieve woningbehoefte scenario 1: Trendprognose tot 2030 en substitutie\*



\* De kwalitatieve woningbehoefte is niet in beton gegoten. Er treden in de praktijk mogelijke substitutie/vraagverschuivingen op. Met kleuren van pijlen geven we de substitutie-effecten weer die worden beschreven in de bijbehorende gekleurde kaders. Pijl naar links = minder behoefte, pijl naar rechts = meer behoefte  
Bron: CBS-Microdata, WoON2018, Provinciale prognose Gelders variant Primos 2019, bewerking Companen.

**Toenemende kloof kooprijzen - leencapaciteit**  
Door de toenemende kloof in kooprijzen in de markt en de leencapaciteit van huishoudens kan de behoefte aan (sociale) huur in de praktijk groter zijn dan reeds gepresenteerd (zie pijl woningbehoefte sociale huursegmenten). Woningzoekenden hebben eenvoudigweg steeds minder toegang tot de koopsector en zouden daarmee evengoed een beroep doen op de huursector.

**Mits betaalbaar: (bestaande) EGZ-woningen als alternatief voor kleine huishoudens**  
We zien ook mogelijk substitutie-effecten bij de sociale huursector. Bestaande eengezinswoningen kunnen een prima alternatief zijn voor kleine huishoudens, mits betaalbaar. De benodigde nieuwbouw kan ook een compacte grondgebonden woning zijn voor een brede doelgroep.

**Ouderen verleiden door te stromen naar woon(zorg)-concept in eigen buurt/centrale locatie**  
Daarnaast kun je inzetten op het verleiden van ouderen om door te stromen naar woon(zorg)-concepten in eigen buurt of op een goede centrale locatie dichtbij voorzieningen. Alleen bij een passend product resulteert dit in meer behoefte aan huur- en koopappartementen en in minder behoefte aan middeldure en dure grondgebonden koopwoningen.

- **Behoeftte aan appartementen/toegankelijke woningen.** Op basis van de woningbehoefte zien we een veranderende kwaliteitsvraag in de huursector. Er is vraag naar toegankelijke, betaalbare huurwoningen. De vraag is afkomstig van jonge huishoudens die een betaalbare eerste start op de woningmarkt willen maken en van oudere huishoudens die op zoek zijn naar een geschikte woning, ook als er fysieke beperkingen optreden. De ruime traditionele eengezinswoningen voorzien minder in de behoefte van het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens. Oudere huishoudens zijn op zoek naar een toegankelijke woning met oog op comfort. Op locaties dichtbij voorzieningen voldoen appartementen met een groot balkon in deze vraag. Op andere plekken zijn kleine grondgebonden woningen met een tuintje ook passend (bijvoorbeeld patiowoningen). Stellingen en jonge gezinnen zijn nog wel op zoek naar sociale huureengezinswoningen. Ook in de koopsector zien we vraag van ouderen naar toegankelijke woningen.
- **Tekorten in aanpalende segment vrije sector huur.** We zien een beperkt tekort aan middenhuurwoningen. Deze vraag is vooral ontstaan door schaarste: hogere inkomens verdringen lage middeninkomens in het middenhuursegment. Het accent van deze vraag ligt zowel bij eengezinswoningen als bij appartementen. In de vrije sector huur ligt het zwaartepunt van de vraag bij middenhuurwoningen tussen de € 650 en de € 950; deels dus ook binnen het bereik van de sociale huur. Dit komt omdat voor een groot deel van de woningzoekenden die een beroep doen op de vrije huursector een huur boven de € 750 niet haalbaar is. Qua maximaal huurbudget met een inkomen onder de € 36.000, is een huur tot € 750 nog betaalbaar.  
Dit segment is een belangrijk segment voor veelal jonge alleenstaanden en stellen die tussen wal en schip raken op de woningmarkt. Middenhuur is voor deze grootste vragersgroepen een tijdelijke oplossing. Een kleine groep zoekt het comfort van huren om geld vrij te maken om comfortabel van te leven.

- **Tekort aan betaalbare (koop)woningen.** Voor starters/jonge alleenstaanden en stellen op de markt gaat het vooral om betaalbaar woningaanbod. Bij voorkeur willen zij een grondgebonden woning in de huursector of de koopsector (tot € 200.000). Door de gestegen druk op de woningmarkt zijn deze woningen beperkt beschikbaar. Een deel is bereid om voor een eengezinswoning langer te wachten, dat is zowel in de huur als in de koopsector het geval. Een deel wijkt ook uit naar een appartement als zij daar de beschikking toe heeft.
- **Vraag naar middeldure koopsegment.** Gezinnen hebben vooral behoefte aan grondgebonden woningen tot € 275.000 en tot € 350.000. Door de gestegen woningprijzen is dit aanbod steeds minder voorhanden. Tevens zijn deze groepen op zoek naar woningen met nieuwbouwkwaliteit die zij in de bestaande voorraad niet kunnen vinden.

### Scenario boven-trendmatige kwalitatieve woningbehoefte

Het volgende overzicht geeft de accenten voor de kwalitatieve woningbehoefte in het geval van de boven-trendmatige vestigersvraag tot 2030 aan. Het accent van de benodigde voorraadtoevoeging vanuit de vestigersvraag ligt in Harderwijk vooral op betaalbare huur en betaalbare koopproducten. Wanneer je onvoldoende recht doet aan de behoefte van vestigersgroepen beperk je anderzijds ook de mogelijkheden op de markt voor lokale Harderwijkse woningzoekenden. De vestigersvraag blijft immers komen en zij verdringen bij onvoldoende aanbod ook de lokale Harderwijkse woningzoekenden.

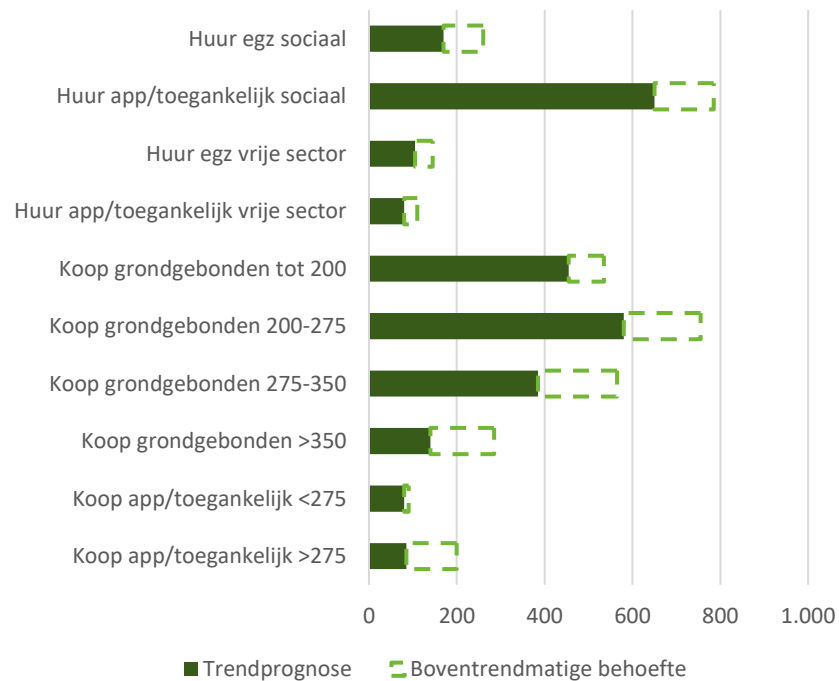
We zien daarnaast ook meer vraag naar de dure koopwoningen vanuit de vestigersgroepen. Het inzetten op te veel luxe woonproducten brengt een risico met zich mee voor een te groot accent op het bedienen van de externe vraag. Met toevoeging van betaalbare en middeldure huur- en koopwoningen bedient men zowel de lokale als de bovenregionale markt.

De doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen is in dit scenario naar verwachting beperkt. Veel ouderen blijven het liefst in eigen huis wonen. Gelet

op kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad in Harderwijk zien we wel potentiële behoefte aan:

- Comfortabele, gelijkvloerse appartementen
- Stedelijke woonconcepten nabij centrum (huur- en koopappartementen)

Figuur 6.5: Gemeente Harderwijk. Kwalitatieve woningbehoefte scenario 2 en 3: Boventrendmatige woningbehoefte tot 2030



Bron: CBS-Microdata, WoON2018, Provinciale prognose Gelders variant Primos 2019, bewerking Companen.

## 6.4 Woningbehoefte in relatie met woningbouwplannen

Op totaalniveau lijken er voldoende plannen om in de lokale (en regionale) woningbehoefte te voorzien. Een substantieel deel van de woningbouwplannen richt zich op het toevoegen van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. De huidige woningbouwplannen voorzien nog niet volledig in de behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen. Dit behoeft aandacht, door bijvoorbeeld in te zetten op toevoeging van sociale huurwoningen en betaalbare koop. Daartoe is mogelijk nog ruimte in de segmentatie van de zachte plannen. De zachte plannen richting 2030 (met een nog in te vullen programma) betreffen voor een groot deel plannen in stedelijk woonconcept. Hier zijn ook goede kansen voor betaalbare woonconcepten (hoge dichtheid, compact bouwen, hoogbouw).

Woningbouwplannen moeten rekening houden met de vestigingsdruk die heerst vanuit de Randstad, Flevoland en de regio rond Harderwijk. Bij het louter afstemmen op de trendprognose bestaat het risico dat vestigers er in toenemende mate met de woningen 'van door gaan'. De lokale vraag blijft dan onvervuld. Harderwijk is een gezochte woonlocatie met goede locatiepotenties (bereikbaarheid en kwaliteiten). Bouwen met het oog op doorontwikkeling van de stad op langere termijn is kansrijk.



Tabel 6.1: Gemeente Harderwijk: Woningbouwplannen (stand juni 2021) in relatie met woningbehoefte tot 2030

	Woningbehoefte 2020 - 2030		Gere- liseerd 2020	Plannen tot 2030		
	Trend- prognose	Boven- trendmatige behoefte		Hard	Zacht	Totaal
Sociale huur	820	1.045	2	495	445	942
Vrije sector huur (vooral middenhuur)	185	255	190	457	296	943
Koop t/m €275.000*	1.115	1.380	45	647	345	1.037
Koop > €275.000*	610	1.050		1.215	113	1.494
Onbekend				176	192	391
<b>Totaal</b>	<b>2.730</b>	<b>3.730</b>		<b>2.990</b>	<b>1.391</b>	<b>4.807</b>

\* prijsgrens 2020. In 2021 is deze grens geïndexeerd naar € 290.000.

Bron: Gemeente Harderwijk, 2021.

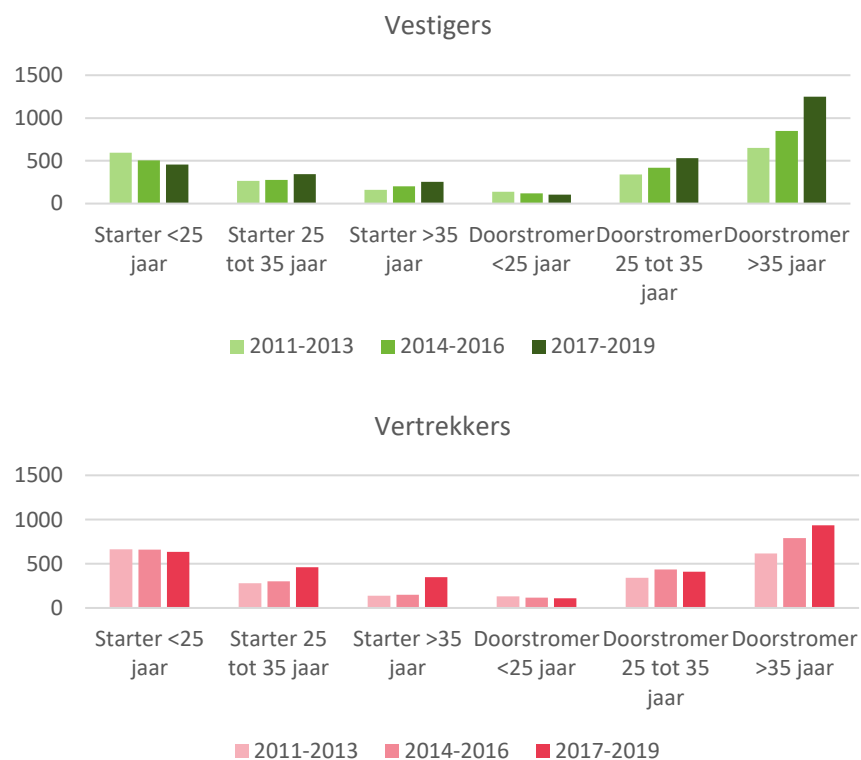
### Belangrijkste conclusies

Om de huidige lokale (en regionale) woningbehoefte te vervullen lijken er genoeg plannen, maar door verdringingseffecten zijn er meer woningen nodig om de lokale vraag een plek te kunnen geven. Er zijn vooral te weinig betaalbare koopwoningen en huurwoningen onder de harde (en zachte) plannen. Onder de zachte plannen is het programma veelal nog niet zeker. Een groter accent op betaalbare koop en sociale huur (breed toegankelijk) is nodig. Bij het louter afstemmen op de trendprognose bestaat het risico dat vestigers er in toenemende mate met de woningen 'van door gaan'. De lokale vraag blijft dan onvervuld. Harderwijk is een gezochte woonlocatie met goede locatie-potenties (bereikbaarheid en kwaliteiten). Bouwen met het oog op doorontwikkeling van de stad op langere termijn is kansrijk.

# Bijlagen

## Bijlagefiguren en -tabellen

Figuur 0.1: Gemeente Harderwijk. Vestigers en vertrekkers naar starters/doorstromers en leeftijdsgroepen, 2011 - 2019



Bron: CBS-Microdata, 2021.

Tabel 0.1: Gemeente Harderwijk. Prijsbereik inkomensgroepen sociale huur

	Alle huishoudens	Starter <25 jaar	Starter 25 tot 35 jaar	Starter >35 jaar	Doorstromer <25 jaar	Doorstromer 25 tot 35 jaar	Doorstromer >35 jaar
Marktaandeel huishoudensgroep Harderwijkse woningmarkt	100%	11%	12%	8%	4%	18%	46%
Toe-/afname marktaandeel t.o.v. langjarig gemiddelde (in %-punt)		-3%	-1%	0%	-1%	-1%	5%
Aandeel lokale woningzoekenden per groep 2017-2019	57%	39%	58%	56%	59%	58%	61%
Toe-/afname lokaal aandeel t.o.v. langjarig gemiddelde (in %-punt)		1%	-3%	-3%	4%	-4%	-2%

Bron: Microdata, 2021.

Tabel 0.2: Gemeente Harderwijk. Prijsbereik inkomensgroepen sociale huur

	Sociaal minimum	Overige Lage inkomens (oude HT-grens)		Overige corporatiedoelgroep	Lage middeninkomens (€ 44.000)	Middeninkomens (€ 56.000)
Jongeren < 23 jaar	€ 442	€ 442	€ 442	€ 700	€ 730	€ 865
Alleenstaand 23 t/m 65 jaar	€ 495	€ 633	€ 633	€ 705	€ 730	€ 865
Stel 23 t/m 65 jaar	€ 442	€ 470	€ 633	€ 685	€ 690	€ 825
Gezin (2 kinderen)	€ 442	€ 442	€ 625	€ 680	€ 700	€ 810
Eenoudergezin (2 kinderen)	€ 627	€ 633	€ 633	€ 810	€ 860	€ 930
Oudere alleenstaande 66+ jaar	€ 610	€ 633	€ 633	€ 760	€ 785	€ 910
Ouder stel 66+ jaar	€ 470	€ 633	€ 633	€ 755	€ 720	€ 865

	= prijsbereik tot € 442
	= prijsbereik tussen € 442 en € 633
	=volledig prijsbereik t/m aftoppingsgrens € 633/€ 678)
	=volledig prijsbereik bij toewijzing t/m € 752

Bron: Woonbudgetonderzoek Companen, 2021.