Overzicht gerealiseerde en geplande woningbouw – Q2 2024

Wij informeren u periodiek over de voortgang van de woningbouwopgave. De vorige rapportage dateert van januari 2023. In deze rapportage vindt u de opgeleverde woningen tot en met 31 december 2023. Het planaanbod dat in deze rapportage is opgenomen heeft als peildatum 1 juli 2024. De volgende rapportage, die beknopt is, ontvangt u in het eerste kwartaal 2025 (met peildatum 1 januari 2025). Na 1 juli 2025 ontvangt u weer een uitgebreidere rapportage.

In dit overzicht leest u onder andere over de ontwikkeling van de woningbehoefte en het planaanbod. U kunt ook zien hoe het planaanbod en de woningbehoefte zich tot elkaar verhouden. In deze rapportage vindt u ook een overzicht van opgeleverde woningen sinds 2022. Wij zijn van plan om in 2026 een actualisatie van het woningbehoefteonderzoek uit te laten voeren.

Samenvatting
Uit deze rapportage blijkt dat de gemiddelde woningproductie op jaarbasis omhoog moet om aan de afspraken uit de Woondeal (en aan de woningbehoefte) te kunnen voldoen. Net als in voorgaande rapportage zien we dat het planaanbod in het betaalbare koopsegment achterblijft bij de behoefte. Dit heeft vooral te maken met sterk gestegen bouwkosten die ervoor zorgen dat het steeds moeilijker wordt om kwalitatief goed woningen te bouwen voor een betaalbaar bedrag. Dit is ook zichtbaar in de opgave sociale huur. De problematiek rondom het bouwen van betaalbare woningen vraagt om landelijke maatregelen en structurele financiering zoals een Woningbouwimpuls. De sturingsmogelijkheden op lokaal niveau zijn beperkt. Waar mogelijk sturen we op projectniveau op voldoende betaalbare woningen zoals bijvoorbeeld in het Waterfront waar de realisatie van meer sociale huurwoningen wordt verkend. Bij nieuwe projecten, waar nog geen bindende afspraken onder liggen, sturen we op realisatie van de afspraken uit de Woondeal: 2/3e betaalbaar, 30% sociale huur. Het tekort aan betaalbare woningen is vooral zichtbaar in het segment koop < 260.000 euro. We verwachten dat dit beeld de komende jaren niet gaat veranderen. We verwachten dat aanbod en behoefte in het segment 260.000 tot 390.000 richting 2030 meer in balans zal zijn dan nu het geval is. Inmiddels zijn er meer middeldure huurwoningen gebouwd dan er (theoretisch) woningbehoefte is. Dit segment voorziet in een alternatief voor woningzoekenden die geen betaalbare koopwoning kunnen vinden.

1. Ontwikkeling van de woningbehoefte

In 2022 hebben de gemeenten en woningcorporaties die samenwerken op de Noord-Veluwe, en de gemeente Zeewolde, een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren door KAW. Dit onderzoek is een belangrijke bouwsteen van de regionale woondeal die in 2023 getekend is.

Ter uitvoering van de ontwerp-Omgevingsvisie in 2024 stellen we een omgevingsprogramma volkshuisvesting vast. Hierin wordt, op basis van de woningbehoefte, het woningbouwprogramma geconcretiseerd. De woningbehoefte van KAW en de regionale woondeal zijn hiervoor leidend. U heeft het rapport van KAW begin 2023 ontvangen. KAW voorspelt, op basis van het hoge scenario, dat er 4.310 woningen toe moeten worden gevoegd tussen 2022 en 2030. In de woondeal hebben we vastgelegd dat we gaan sturen op de realisatie van 5.500 woningen in de periode 2022 *tot en met* 2030. Hier zit enige overcapaciteit ten opzichte van de behoefte die KAW voorspelt om te kunnen anticiperen op planuitval en vertraging. Dit sluit ook aan bij het advies van het ministerie van BZK en provincie om 130% plancapaciteit aan te houden ten opzichte van de behoefte. Voor de gemeente Harderwijk geldt ook dat het vanwege de centrale ligging aantrekkelijk is voor woningzoekenden van buiten de regio. Hier anticiperen we op door de realisatie van de opgave uit de woondeal. De realisatie van de opgave uit de woondeal moet verdringing van woningzoekenden door hogere instroom van buiten op kunnen vangen. In het ontwerp volkshuisvestelijk omgevingsprogramma, dat de woonvisie gaat vervangen, wordt deze ambitie (5.500 woningen) omgerekend naar een woningbouwprogramma van 4.800 woningen voor de periode 2024 t/m 2030. Van de 5.500 woningen (woondeal) zijn in 2022 en 2023 ruim 700 woningen opgeleverd.

In onderstaande tabel is de woningbehoefte in de tijd zichtbaar gemaakt. Ter referentie zijn ook de historische woningbehoeftes te zien.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Woonvisie (2015-2025)											2.985					
Uitvoeringsagenda (2015-2020)											3.385					
Companen (2020-2030)															3.800	
KAW hoog (2022-2030)															4.310	
Woondeal (2023 t/m 2030)																5.500
Volkshuisvestelijk omgevingsprogramma (2024 t/m 2030)																4.800

Omdat er sprake is van verschillende behoefteramingen kijken we ook naar de gemiddelde behoefte per jaar. Dat geeft aan hoeveel woningen jaarlijks moeten worden toegevoegd om te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

	KAW midden	**KAW hoog**	**Woondeal 2022 t/m 2030**	**Realisatie 2022-2023**	**Prognose o.b.v planaanbod 2024 t/m 2030**
Gemiddelde productie per jaar	398	539	611	390	570

De voorspelde productie per jaar blijft achter ten opzichte van de ambitie uit de regionale woondeal en ten opzichte van het hoge KAW-scenario. Dat komt deels omdat we in een overgangsperiode zitten richting sterk hogere productie vanaf 2026. Vanaf dat moment komen, gelijktijdig, een aantal grotere projecten op de markt zoals het derde deelgebied Harderweide en Kranenburg. Later staan ook de eerste opleveringen in Nieuw Weiburg gepland. Dit zijn projecten waar markt, overheid en woningcorporaties al langer op voorsorteren en waarvan we in de tweede helft van dit decennium de vruchten moeten gaan plukken. Dit is wel allemaal een kwestie van lange adem vanwege de gemiddelde doorlooptijd van een woningbouwproject die landelijk inmiddels op tien jaar ligt. Binnen deze projecten liggen ook nog allerlei uitdagingen, zoals het maken van een haalbare businesscase met inbegrip van de betaalbaarheidsopgave, bezwaren vanuit de omgeving en onverwachte marktomstandigheden. Netcongestie is daarnaast een van de grootste bedreigingen voor de realisatie van de woningbouwopgave. Met Liander en provincie is de gemeente in gesprek over (creatieve) oplossingen hiervoor op korte termijn en structurele aanpak op de lange termijn. De grote opgave vraagt daarnaast om continue steun vanuit mede-overheden, voorspelbare afspraken en om een gemeentelijke organisatie die structureel is ingericht om deze opgave aan te sturen. Dat heeft in 2023 onder andere geleid tot de start van meerdere nieuwe projecten en projectleiding vanuit de gemeente waarmee de gemiddelde productie op termijn omhoog kan. Ook nu, medio 2024, verkennen we de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwprojecten.

2. Planaanbod en woningbehoefte

Per woningbouwsegment leggen we het planaanbod en de gerealiseerde woningen naast de woningbehoefte om te bepalen in hoeverre ons woningbouwprogramma, en de gerealiseerde woningen, aansluiten op de woningbehoefte. We kijken daarbij naar de segmenten sociale huur, middeldure huur, en koop tot 260.000 euro, koop tussen 260.000 en 390.000 euro en koop vanaf 390.000. Het segment tot 260.000 euro is het 'goedkope koopsegment'. Het segment 260.000 tot 390.000 euro betreft het betaalbare koopsegment voor middeninkomens en het segment vanaf 390.000 euro betreft het duurdere middensegment. Het gaat hierbij om de grenzen die geïndexeerd zijn per 1 januari 2024. Deze indeling in segmenten vindt u straks ook terug in het omgevingsprogramma volkshuisvesting waarmee we uitvoering geven aan de ontwerp-Omgevingsvisie. Het omgevingsprogramma bevat daarnaast nog een nieuwe grens: het dure segment vanaf 520.000 euro. Dit segment komt niet terug in de woondeal en ziet u daarom ook niet verder uitgesplitst in deze rapportage. In deze rapportage vallen alle woningen met een koopprijs >390.000 onder het dure segment.

2.1 Kwantitatief

In tabel 2.1 is te zien hoe de woningbouwopgave er uit ziet en hoe deze is onderverdeeld. We kijken hierbij naar de behoefte uit het woningbehoefteonderzoek van KAW uit 2022 dat de basis vormt voor het (ontwerp) volkshuisvestelijk omgevingsprogramma. Als startpunt nemen we 2022, het begin van de looptijd van het woningbehoefteonderzoek, tevens startpunt van de Woondeal.

	Totaal	Huur		Koop				Nog niet bekend
		Sociaal	Vrije sector	<260k	260k-390k	390k-520k	>520k	
Woondeal (2022 t/m 2030)	5.500	1.386	819	1.590		1.705		
Gerealiseerd (2022 t/m Q2 2024)	975	191	229	2	63	356		134
Saldo	4.525	1.195	590	1.525		1.349		
Planaanbod 2024 t/m 2030 (harde plannen)	3.566	1.041	281	212	852	1.180		
Saldo	-959	-154	-309	-461		-169		134

2.1.1 Opgave en realisatie Woondeal

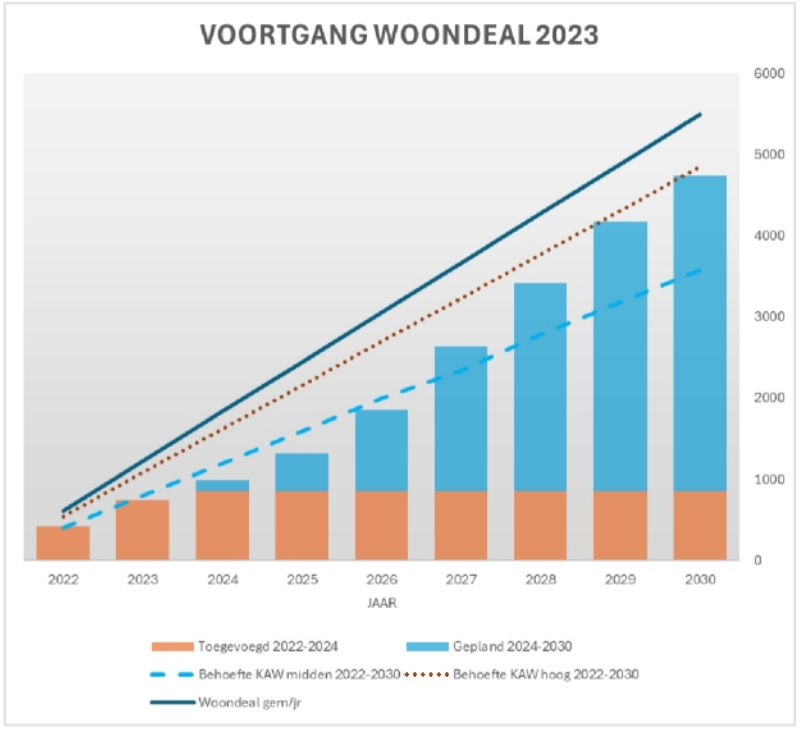
In de Woondeal is overeengekomen dat er in de gemeente Harderwijk, over de periode 2022 t/m 2030, 5.500 woningen worden gerealiseerd. Hiervan zijn (tot en met Q2 2024), 975 gerealiseerd. Er moeten nog 4.525 woningen worden gerealiseerd om aan de opgave te kunnen voldoen. Dit is ook logisch aangezien de uitvoering van de woondeal pas twee jaar loopt en plannen (veel) voorbereidingstijd kennen

2.1.2 Planaanbod en restopgave Woondeal

Als we de gerealiseerde woningen en de nog geplande woningen aftrekken van de opgave uit de woondeal dan krijgen we, per segment een beeld van de resterende opgave. In alle segmenten is nog aanvullend planaanbod nodig. Het planaanbod is altijd een momentopname en bevat concrete initiatieven: initiatieven waar de planologische status woningbouw toestaat en/of een overeenkomst is gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In het planaanbod zit ook locaties waar de gemeente met een initiatiefnemer toewerkt naar een overeenkomst. Daarnaast zijn er kansrijke locaties waar nog geen gesprekken lopen met een initiatiefnemer. Deze locaties zijn niet opgenomen in het planaanbod.

2.1.3 Planaanbod in relatie tot de woningbehoefte per jaar (woondeal)

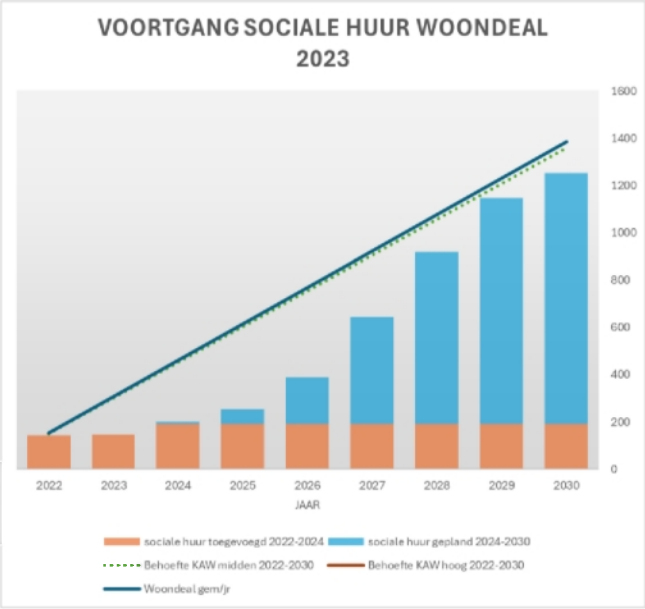
In de grafiek 'voortgang woondeal 2023' (rechts) is te zien wanneer, zoals we op dit moment verwachten, de opgave uit de woondeal gerealiseerd is. We zien dat, als we naar het planaanbod kijken en de gerealiseerde woningen, de (geplande) realisatie achterblijft bij de afspraak. Dit is een ander beeld dan bij de start van de woondeal.



Ten opzichte van het moment van tekenen van de Woondeal zijn er projecten naar achteren in de tijd geschoven: voorbeelden hiervan zijn Harderweide en Nieuw Weiburg. De oorzaken zijn divers, o.a. aanpassing van het programma waardoor heronderhandeld moest worden, stikstofruimte voor een geluidscherm (Harderweide) en aanvraag van WBI-subsidie vanwege tekort op het programma door het aanzienlijke aandeel betaalbaar (Nieuw Weiburg). We voorzien daarmee dat de horizon voor realisatie van de afspraken uit de Woondeal 2 á 3 jaar wordt verlegd. Anderzijds komen ook nieuwe plannen tot ontwikkeling die op het moment van tekenen van de Woondeal nog niet in beeld waren. Om de afspraken uit de Woondeal (en daaruit voortvloeiend het woningbouwprogramma uit het ontwerp omgevingsprogramma) te realiseren, is invulling van een aantal randvoorwaarden uit de Woondeal van groot belang. Hierover blijven we voortdurend in gesprek, o.a. met de provincie. We verwachten dat, met name door inbreidingsplannen, het aantal geplande/op te leveren woningen nog kan toenemen in de periode 2028 t/m 2030. Wel sluiten we aan op de woningbehoefte KAW (gestippelde lijn), de opgave uit de woondeal ligt echter hoger om planuitval te compenseren en te anticiperen op hogere instroom.

2.2 Kwalitatief

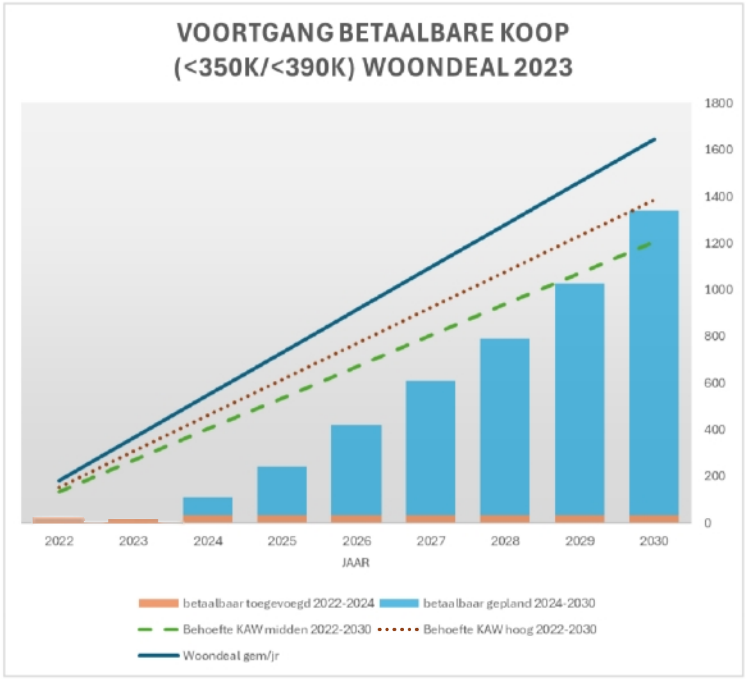
Naast de totale opgave zijn ook per segment afspraken gemaakt in de woondeal. Deze afspraken worden ook weer door vertaald in het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma. Hierna kijken we naar de verschillende segmenten zoals sociale huur, betaalbare koop en dure koop.



2.2.1 Sociale huur

De opgave sociale huur uit de woondeal bedraagt 1.386 woningen. Hiervan zijn, tot en met Q2 2024, 191 gerealiseerd. We verwachten, op basis van het huidige planaanbod, dat de opgave uit de woondeal pas na 2030 wordt gerealiseerd. Dit is vooral afhankelijk van de fasering in Nieuw Weiburg waar een groot gedeelte van de opgave een plek gaat krijgen (30% van 1.100 woningen). De fasering is echter nog niet bekend, bij een positieve inschatting komen er al voor 2030 meer aantallen bij. De komende jaren worden er verder relatief veel sociale huurwoningen opgeleverd in Harderweide en vanaf 2028 ook in Kranenburg (planning nu).Daarnaast zijn wij met de woningcorporaties in gesprek over de opgave in de bestaande wijken. Door herstructurering en inbreiding willen we daar woningen toevoegen die de doorstroming en leefbaarheid verbeteren. Ook hier gaan de komende jaren plannen tot ontwikkeling komen die nieuwe plannen opleveren die nu nog niet bekend zijn. Gemeente en woningcorporaties zijn momenteel druk bezig met de voorbereiding van meerdere plannen en sinds de ondertekening van de woondeal wordt er strak gestuurd op 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten. Dit maakt ook dat de resultaten pas over een aantal jaren zichtbaar zijn vanwege de lange doorlooptijd van projecten. Hoge bouwkosten en beperkt grondeigendom van gemeente/woningcorporaties maken bovendien dat de puzzel lastig te leggen is.
Via een ambtelijke werkgroep en een bestuurlijke versnellingstafel is hier echter veel aandacht voor. Gemeente en woningcorporaties willen, en moeten, zich structureel inspannen en innig(er) samenwerken.

2.2.2 Betaalbare koop (woondeal)

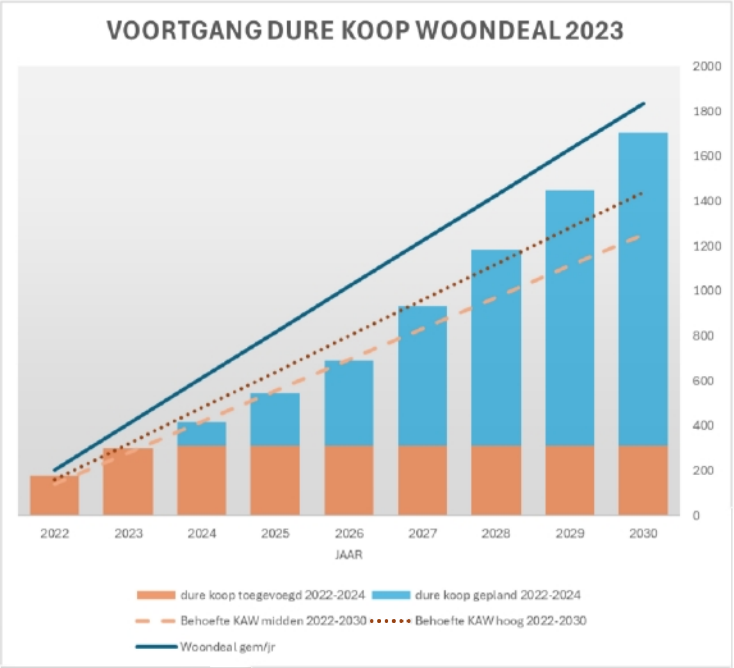


In tegenstelling tot de opgave sociale huur zien we bij het segment betaalbare koop (tot 390.000) dat het doel van de woondeal ook in 2030 nog niet in zicht is. In de woondeal is overigens afgesproken dat de nieuwbouwopgave voor 2/3^{e} uit betaalbare woningen bestaat. Daar vallen, naast betaalbare koop <390.000, ook de sociale huur en de middeldure huur onder. Per saldo halen we dit. Maar de onderverdeling laat zien dat er een overschot is aan middeldure huur en nog een tekort aan betaalbare koop <390.000. Verschuiving van middeldure huur naar koop is een middel om hierin bij te sturen. Projecten als Harderweide en Kranenburg leveren (straks) een belangrijke bijdrage aan deze opgave. Richting 2030 ook Nieuw Weiburg. Het is vooral van belang in te zetten op de realisatie van deze projecten. Waar mogelijk kan inbreiding hier nog een extra bijdrage aan leveren. We zien echter wel dat, vooral aan de onderkant van de nieuwbouw koop, het vanwege hoge bouwkosten moeilijk is een kwalitatief goede woning te realiseren. Dat heeft bijvoorbeeld in het Waterfront geleid tot een verschuiving van het segment (goedkopere) koop naar sociale huur. Vanuit de behoefte beredeneerd is dit ook een logische stap: de koopwoningen die nu gebouwd kunnen worden voor een bedrag tot 260.000 voldoen vaak niet meer aan de wensen van woningzoekenden in dat segment. Men zoekt vaak een betaalbare eengezinswoning en geen (te) klein appartement. De ontwikkeling van teveel (te) kleine woningen is bovendien ook niet wenselijk vanwege de risico's op leefbaarheidsproblematiek naar de toekomst toe. Ook zijn (te) kleine woningen vaak ongeschikt wanneer mensen zorg nodig hebben.

Door middel van het verkennen van nieuwe concepten zoals modulair/flexibel bouwen, kluswoningen en inzet van bijvoorbeeld startersleningen proberen we de doelgroep voor dit segment, de middeninkomens, toch aan een woning te helpen. Overigens sluiten we in 2030 aan op de behoefte uit het KAW-behoefteonderzoek. De opgave uit de woondeal is, vanwege de extra plancapaciteit, hoger gelegd. Een andere nuance is dat door de (relatief sterke) loonstijgingen de leenmogelijkheden voor huishoudens zijn verruimd. De rente ligt, medio 2024, ook weer wat lager dan in 2023. Daartegenover staat dat de huizenprijzen inmiddels (medio 2024) weer sterker stijgen dan voorheen. De loonstijgingen zijn hier mede debet aan.

2.2.3 Dure koop (woondeal)

Het segment dure koop (>390.000) uit de woondeal omvat ongeveer 1/3e deel van de totale woningbouwopgave. Het totale planaanbod ligt naar verwachting op of rond 2030 op het schema van de woondeal. Het segment dure koop is een belangrijk segment voor de doorstroming en ook een belangrijk segment voor het waarborgen van een goede balans in de woningvoorraad. Het segment is ook van belang om bijv. woningbouwprojecten rond te kunnen rekenen. Zeker nu we sturen op de realisatie van 2/3e betaalbaar in de nieuwbouwopgave. Veel kleine projecten (tot tien woningen), vaak ook in Hierden en in het buitengebied maar bijv. kleine inbreidingsplannen in bestaande wijken, nemen de opgave dure koop voor hun rekening. Op de realisatie van kleine plannen wordt niet actief gestuurd, ze zijn aanbod gedreven. Dat wil zeggen dat we afhankelijk zijn van initiatiefnemers die wat willen. De ervaring leert dat per jaar enkele tientallen van dit soort woningen worden toegevoegd. Deze plannen zijn dan ook waardevol voor onze woningbouwopgave.



3. Opleveringen 2022 t/m 2024

In onderstaand overzicht is te zien in welk project, dan wel op welke locatie, woningen zijn opgeleverd. Vanaf 2024 worden de prijsgrenzen uit het ontwerp volkshuisvestelijk programma aangehouden.

2024

			<250k	<390k	>390k			
project/locatie	**sociale huur**	**middeldure huur**	**goedkope koop**	**betaalbare koop**	**dure koop**	**huur onbekend**	**koop onbekend**	**totaal**
Academiestraat						29		
Waterfront Kade 05				14	52			
Binnenstad diverse						41		
Drielanden						3		
Tinnegieter	44			18				
Hierden buitengebied							21	
Waterfront diverse					1			
Evertshof					6			
Diverse							2	
Totaal	44			32	59	73	23	231

2023

			<216k	<350k	>350k			
project/locatie	**sociale huur**	**middeldure huur**	**goedkope koop**	**betaalbare koop**	**dure koop**	**huur onbekend**	**koop onbekend**	**totaal**
Dichterskwartier		96			36			
Binnenstad diverse		17						
Nieuw Waterfront		75	2	14	41			
Frankrijk diverse					2			
Hierden diverse					42			
Waterfront diverse					1			
Diverse	5	1						
Totaal	5	189	2	14	122			332

2022

			<216k	<350k	>350k			
project/locatie	**sociale huur**	**middeldure huur**	**goedkope koop**	**betaalbare koop**	**dure koop**	**huur onbekend**	**koop onbekend**	**totaal**
Ermelosebrink					7			
Tinnegieter	16							
Marnixstraat	16							
Dichterskwartier	88							
Binnenstad diverse					1	63		
Zeebuurt	8							
Waterfront Kop Bakens				17	108			
Waterfront overige					4			
Zuiderzeestraatweg (estea)	14	10						
Hierden bos/recreatieparken					53			
Hierden diverse							4	
Diverse		1			2			
Totaal	142	11		17	175	63	4	412