

[illegible]

Omdat het er sprake is van verschillende behoefte-ramingen kijken we ook naar de gemiddelde behoefte per jaar. Dat vertaalt zich in hoeveel woningen gemiddeld per jaar moeten worden toegevoegd om te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

	Companen	KAW midden	KAW hoog	Realisatie 2015-2023	Prognose 2023-2030
Gemiddelde productie per jaar	380	398	539	243	549

Het aantal toegevoegde woningen tussen 2015 en 2023 ligt op gemiddeld 243 per jaar. Hoewel de behoefte tussen 2015 en 2020 om een gemiddeld lager bouwtempo vroeg, betekenen de behoeftecijfers van Companen en KAW wel dat de woningproductie op jaarbasis omhoog moet. Op dit moment wordt er druk gebouwd en de woningen die nu in aanbouw zijn in bijv. het Waterfront worden in 2023 opgeleverd. Ook na 2023 komen er naar verwachting een aantal jaren waarin een bovengemiddeld aantal woningen zal worden opgeleverd door de realisatie van nieuwe woningen in Harderweide en in het Waterfront en na 2025 ook in Nieuw Weiburg. De inspanningen van ontwikkelaars, woningcorporaties en gemeente zullen er vooral op gericht moeten zijn om plannen tot realisatie te brengen. Daarvoor is ook steun vanuit provincie en Rijk onmisbaar met betrekking tot de stikstofproblematiek en bijvoorbeeld de capaciteitsproblemen op het elektriciteitsnetwerk. Dit laatste nemen we ook op in de Woondeal die in ontwikkeling is. Het vraagt in het bijzonder ook aandacht voor de capaciteit van de gemeentelijke organisatie die ook toegepast zal moeten zijn op de grote opgave.

2. Planaanbod en woningbehoefte

Op basis van de woningbehoefte moeten er tussen 2020 en 2030 3.800 tot 4.310 woningen gerealiseerd worden. Tussen 2020 en 2023 zijn er een kleine 700 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad waardoor de resterende woningbehoefte 3.450 tot 3.960 woningen bedraagt voor de periode 2023-2030.

Vanuit de huidige woonvisie kunnen we nog wat verder terugkijken. In onderstaande tabel is in beeld gebracht hoeveel woningen er zijn toegevoegd sinds 2015 en hoe de woningvoorraad zich ontwikkelt in relatie tot de woningbehoefte. Bij toegevoegde woningen gaat het niet alleen om nieuwbouw. Het gaat ook om woningen die zijn toegevoegd na transformatie, splitsing of door het toestaan van permanente bewoning in vakantiewoningen.

2.1 Kwantitatief

In de volgende tabel hebben we de realisatie in beeld gebracht vanaf 2015 en vergeleken met de woningbehoefte uit de woonvisie van 2017 en met de prognose van Companen uit 2021. De woonvisie uit 2017 is voor nu nog het geldende kader. Vanaf de nieuwe woonvisie, die we in 2023 gaan maken, pakken we een nieuw ijkpunt. Volgend jaar zal dan ook een nieuwe meetlat worden gehanteerd. Dit overzicht laat vooral zien welke verschuiving er in behoefte en aanbod heeft plaatsgevonden ten opzichte van de woonvisie uit 2017 en laat ook zien dat die kaders verouderd zijn en geen goede meetlat meer vormen vanwege veranderende woningbehoeftes. Ook is het door verschuivende prijsgrenzen niet altijd mogelijk om de kaders uit 2017 nog eenduidig door te vertalen in de situatie van nu. Wij zullen in de nieuwe woonvisie een voorstel uitwerken voor een nieuwe manier van monitoren.

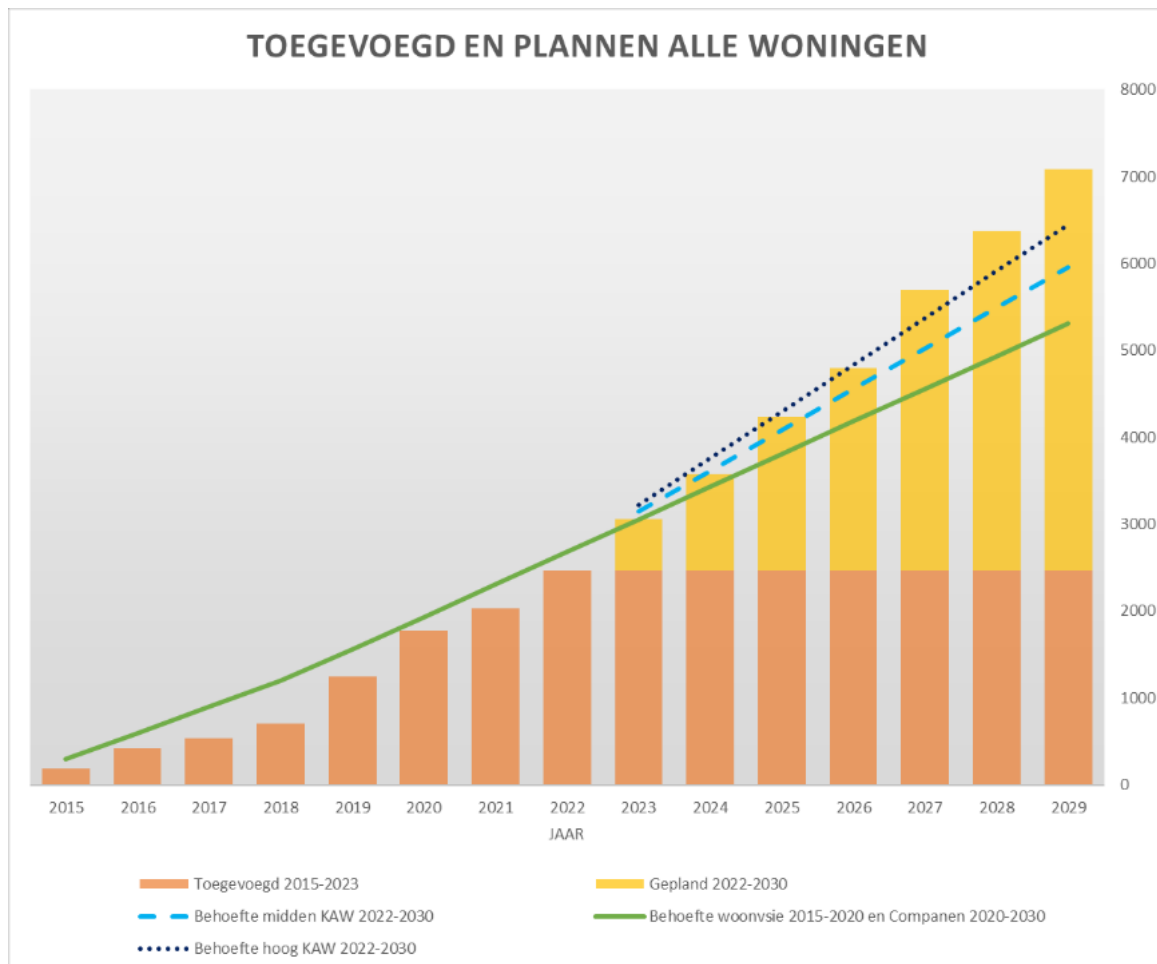
	Totaal	Huur			Koop				Onbekend/ geen programma
		Sociale Huur	Vrije Huur I	Vrije Huur II	Goedkoop	Midden I	Midden II	Duur	
		< 764	< 925	> 925	< 216.500	< 298.000	< 343.000	> 343.000	
Totale ambitie 2015-2030*	5.294	1.255	480	154	1.965		1.440		
Toegevoegd 2015-2022	2.461	518	310		456		1.090		87
Saldo	3.463	737	324		1.509		350		543
Planaanbod**	4.624	1.326	500	175	507	358	417	888	453
Restant ambitie tot 2030 (o.b.v. Woonvisie 2017)	-1.161	-589	-351		644		-955		

*) De totale ambitie bevat de opgave uit de woonvisie uit 2017 en de prognose van Companen uit 2021.

**) Het ingediende planaanbod in het kader van de regionale woondeal ligt hoger, dat komt omdat de Woondeal tot en met 2030 loopt. De cijfers in bovenstaande tabel tot 2030.

Als het aantal toegevoegde woningen wordt afgezet tegenover de ambitie uit de woonvisie dan is te zien dat er overal nog een aanvullende opgave ligt. Als we het huidige planaanbod meenemen dan zien we dat het aanbod beter in balans is met de behoefte. Uiteraard is dit wel afhankelijk van de realisatie. Er ligt dan vooral nog een grote opgave in het creëren van plannen voor goedkope en middeldure koopwoningen. Bij de duurdere koop en bij de middeldure huur is er sprake van een overschot aan plannen, ook bij sociale huur is in theorie voldoende planaanbod. Bovenstaande tabel geeft geen actueel beeld meer omdat de recente woningbehoefte van KAW hier nog niet in is meegenomen. Ook de kaders vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda (die in 2023 worden vertaald naar een Woondeal en die later ook in de woonvisie moeten landen) zitten hier nog niet in verwerkt. Qua monitoring zitten we dan ook in een overgangperiode. Wat wel zichtbaar is, is dat het sturen op meer middeldure huur en sociale huur heeft geresulteerd in meer planaanbod. Voor middeldure huur heeft het zich ook al vertaald in meer woningen.

In onderstaande grafiek is, naast Companen, ook het woningbehoefteonderzoek van KAW meegenomen. We zien dat, per saldo, de realisatie in lijn is met de woningbehoefte van Companen. Met het planaanbod sluiten we aan op het midden-scenario van KAW en op termijn is zelfs de bovengrens van het hoogste scenario van KAW haalbaar. Hiermee houden we rekening met de geadviseerde overcapaciteit aan plannen om risico's op planuitval en effecten van verdringing op te vangen in het woningbouwprogramma. Met een behoorlijk planaanbod is het vooral van belang te focussen op het verder uitwerken van bestaande plannen (zachte plannen hard maken).



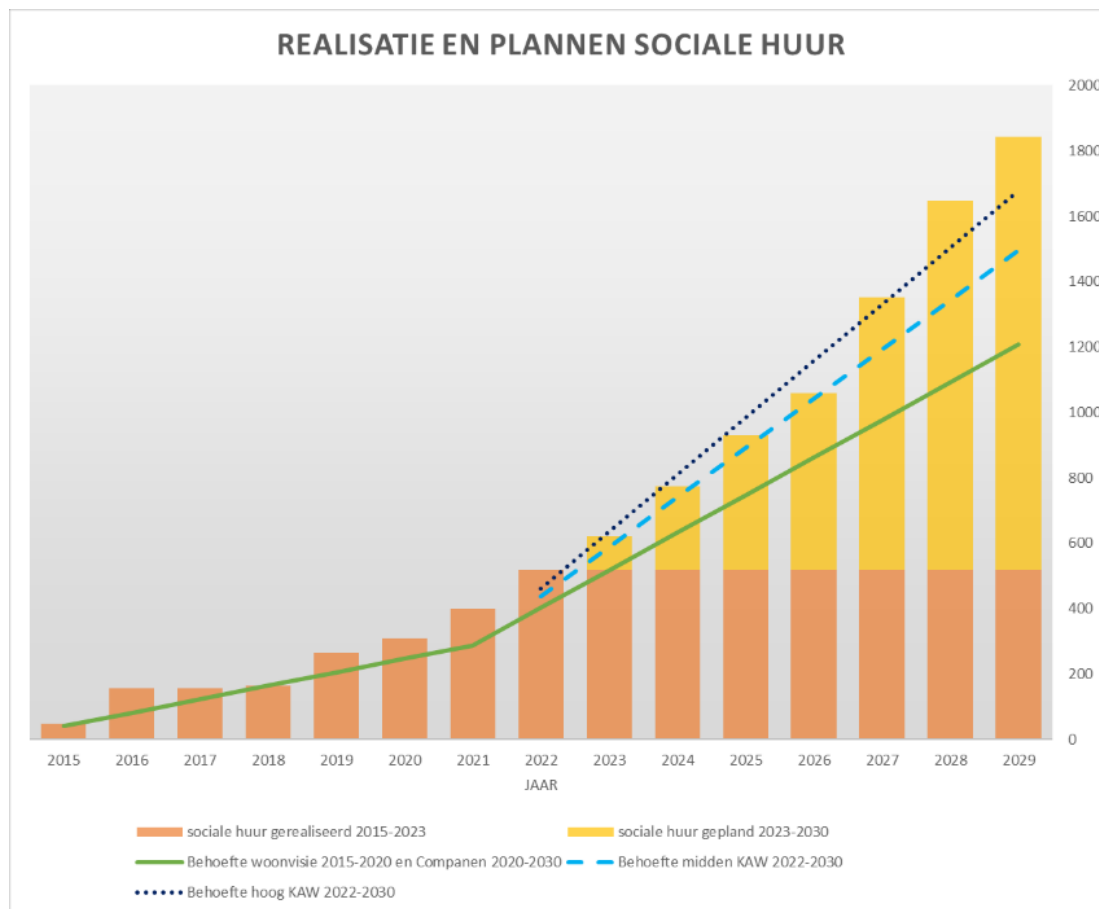
2.2 Kwalitatief

Het is vooral van belang om binnen de totale woningbehoefte te sturen op een aanbod van woningen dat passend is bij de woningbehoefte. In de uitvoeringsagenda van de woonvisie is bepaald dat we vooral sturen op het realiseren van meer sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en op betaalbare koopwoningen. Bij betaalbare koopwoningen ging het om woningen met een v.o.n. prijs tot €200.000 en tot €275.000. Na indexatie liggen deze prijsgrenzen per 1 januari 2022 op respectievelijk €216.500 en €298.000. In de volgende grafieken is in beeld gebracht hoe het aantal gerealiseerde en geplande woningen in deze categorieën zich verhoudt tot de behoefte.

Sociale huur

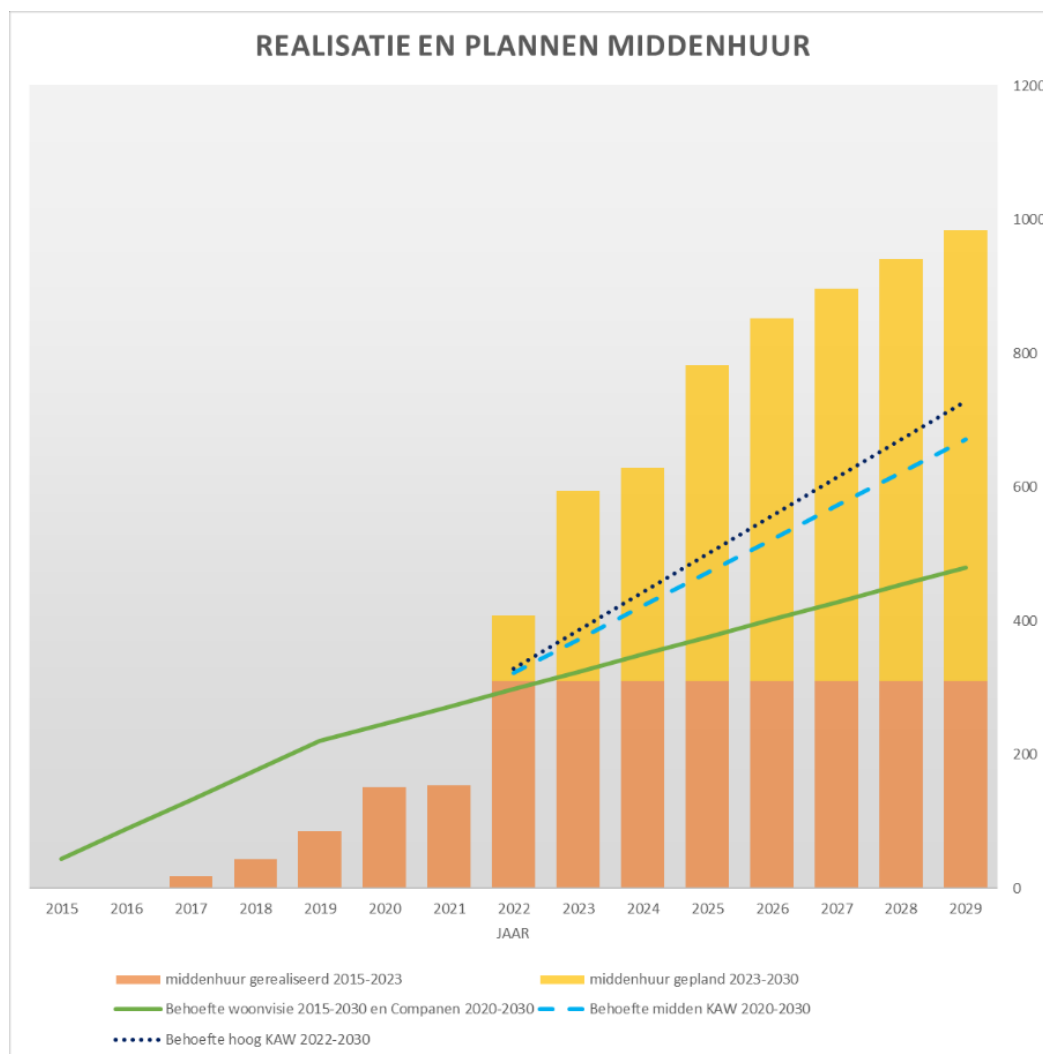
Voor de behoefte aan sociale huurwoningen kunnen we nu ook gebruik maken van de actuele prognose van KAW. In onderstaande grafiek is zichtbaar dat de realisatie en het planaanbod boven de behoefte van Companen uit komt en aansluit op de middenlijn van de behoefte van KAW. Ook de bovenkant van de behoefte van KAW is in bereik, mits plannen tot realisatie komen. Daar zit momenteel de grootste onzekerheid. In plannen die nu nog worden uitgewerkt zal minimaal 30% sociale huur moeten zitten om in de behoefte te kunnen voorzien.

De gemeente heeft een raamovereenkomst gesloten waarin al een hogere opgave is vastgelegd (+1.000 tot 2030). Afgelopen december heeft de gemeente nadere afspraken gemaakt met de woningcorporaties om, gezamenlijk, tot nieuwe plannen te komen en deze voortvarend te concretiseren. Hiermee sluiten we ook aan bij de afspraken uit de Nationale Woon- en Bouwagenda waarin wordt gestuurd op minimaal 28% sociale huur in de woningvoorraad.



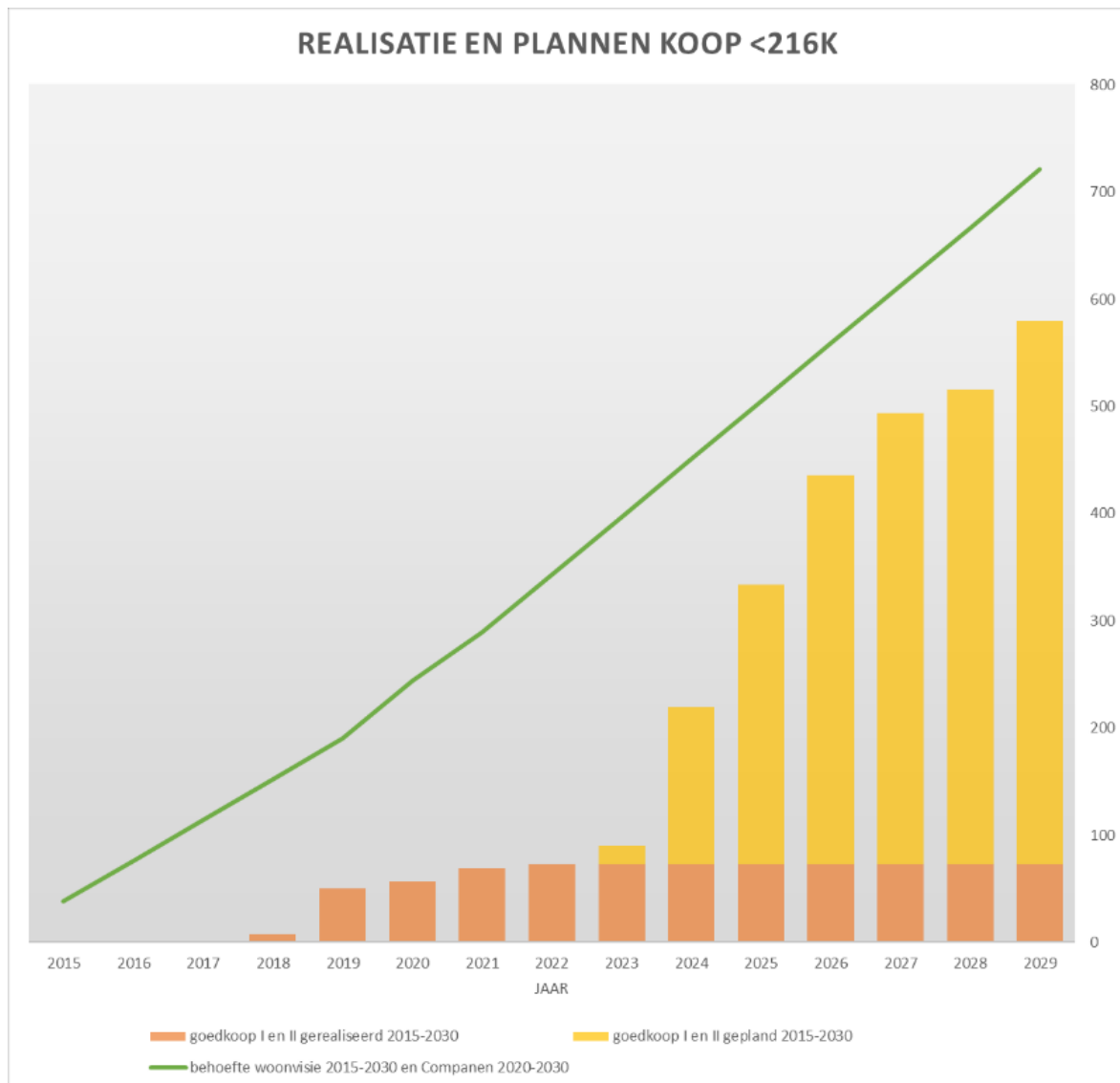
Middeldure huur

In het middeldure huursegment zien we, net als vorig jaar, een overschot aan planaanbod in relatie tot de behoefte aan dit soort woningen. Tot op heden is er echter nog sprake van een klein tekort (kijkende naar KAW) maar de komende jaren verwachten we de oplevering van een aantal projecten waarin grotere aantallen middeldure huurwoningen staan gepland. Zoals het Dichterskwartier (2023) en Nieuw Weiburg (na 2025). Het overaanbod aan middeldure huurwoningen is niet direct problematisch en is sterk afhankelijk van de marktomstandigheden. In een krappe woningmarkt is dit product in trek. In een ontspannen markt minder. Dat komt omdat een middeldure huurwoning in een krappe markt als alternatief wordt gezien voor een betaalbare koopwoning. Mochten er (meer) dan voldoende betaalbare koopwoningen gerealiseerd worden, dan kan de vraag naar middeldure huurwoningen dus afnemen. Dat geldt niet voor bijvoorbeeld senioren die willen doorstromen, daar is een kwalitatief goede middeldure huurwoning op een gunstige plek (bij voorzieningen) een mogelijk alternatief voor een huidige koopwoning. Middeldure huur kan daarom worden gezien als 'smeermiddel' op de woningmarkt, het zorgt voor woonruimte in tijden van krapte en biedt mensen de mogelijkheid relatief snel een woning te vinden. Het kan daarnaast een gunstig effect hebben op de doorstroming. Dat levert indirect ook bij aan de behoefte aan betaalbare koopwoningen. Het kan niet uitgesloten worden dat op termijn, in een ontspannende markt en vanwege strengere regels vanuit het Rijk (middeldure huurwoningen komen straks onder het WWS-stelsel te vallen waardoor de huren beperkt worden), het aanbod in dit segment gaat afnemen doordat investeerders zich terugtrekken. Daar moeten we als gemeente alert op blijven zodat tijdig kan worden geschakeld.



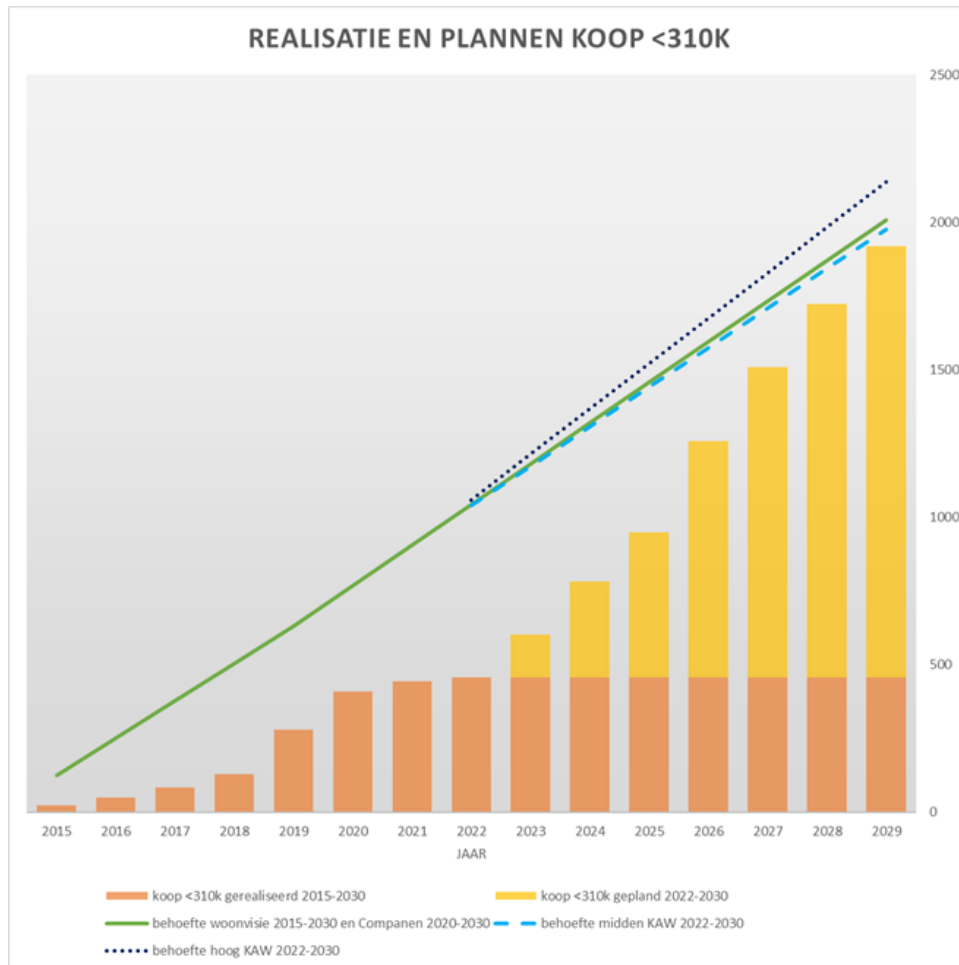
Koop tot €216.500 en €298.000

In het planaanbod goedkope koopwoningen wordt tot 2030 een flinke inhaalslag gemaakt. Dat is ook nodig. Dit komt vooral voor rekening van het verhogen van het aandeel goedkope koopwoningen in het Waterfront. Maar ook in Nieuw Weiburg en in Harderweide worden de komende jaren goedkope koopwoningen toegevoegd. Zoals te zien is in de grafiek op de volgende pagina, is meer planaanbod aan goedkope koopwoningen wenselijk, het gaat om ongeveer 200 woningen. Helaas maakt KAW in haar recente woningbehoefteonderzoek geen onderscheid in dit koopsegment, we vergelijken het planaanbod daarom met de prognose van Companen. Het segment goedkope koop is een lastig segment. De kwaliteit van woningen die kunnen worden gebouwd voor dit bedrag staat sterk onder druk. Om het toch haalbaar te maken worden appartementen, want eengezinswoningen zijn onhaalbaar, vaak steeds kleiner gemaakt. Dat strookt niet altijd met de behoefte onder jongeren en starters, die zoeken toch enige ruimte. Dit soort woningen zijn het product van een krappe woningmarkt. In een meer ontspannen woningmarkt is er vaak minder vraag naar dit soort woningen. Het is daarom van belang vraag en aanbod in dit segment goed te monitoren. In de nieuwe woonvisie doen we een voorstel hoe met dit segment om te gaan.



Betaalbare koop (<€310.000)

In het woningbehoefteonderzoek van KAW is betaalbare koop het segment tot €310.000. Volgens KAW bestaat 48% van de woningbehoefte in de regio Noord-Veluwe uit koopwoningen in dit segment. Companen heeft eerder de behoefte tot €298.000 in beeld gebracht. Met indexatie komen we dichtbij €310.000 uit. Daarom is het mogelijk deze twee onderzoeken af te zetten tegenover het planaanbod. Dat laat zien welke ontwikkeling er is in de behoefte in dit segment. We zien ook hier dat er in het planaanbod een inhaalslag gepland staat. Richting 2030 kruipt het aanbod richting de behoefte. Ook hier is ruimte voor meer planaanbod. Planaanbod in dit segment komt ook voornamelijk voor rekening van Harderweide, Nieuw Weiburg en Waterfront.



Duurdere koop >€310.000

Dit segment neemt het grootste gedeelte van de woningbehoefte voor zijn rekening. Het bestaat vooral uit de koopwoningen in het hogere middensegment en dure segment. De afgelopen jaren is met name in het Waterfront en in Harderweide in dit segment bijgebouwd. Ook voor de komende jaren staat er nog relatief veel gepland in dit segment. Het planaanbod overstijgt de behoefte, dat doet het al sinds we zijn begonnen met meten. Dit segment is een belangrijk segment. Het zorgt namelijk voor doorstroming op de woningmarkt. Ook zorgt dit segment voor instroom van buiten, bijvoorbeeld mensen die vanwege werk of familie willen wonen in de gemeente Harderwijk. Vanuit de woonvisie zetten we niet specifiek in op dit segment, gezien het planaanbod is dat ook niet nodig. Het is wel van belang dat er naast duurdere woningen ook voldoende betaalbare woningen worden toegevoegd zoals blijkt uit de andere grafieken ligt daar nog een opgave.

