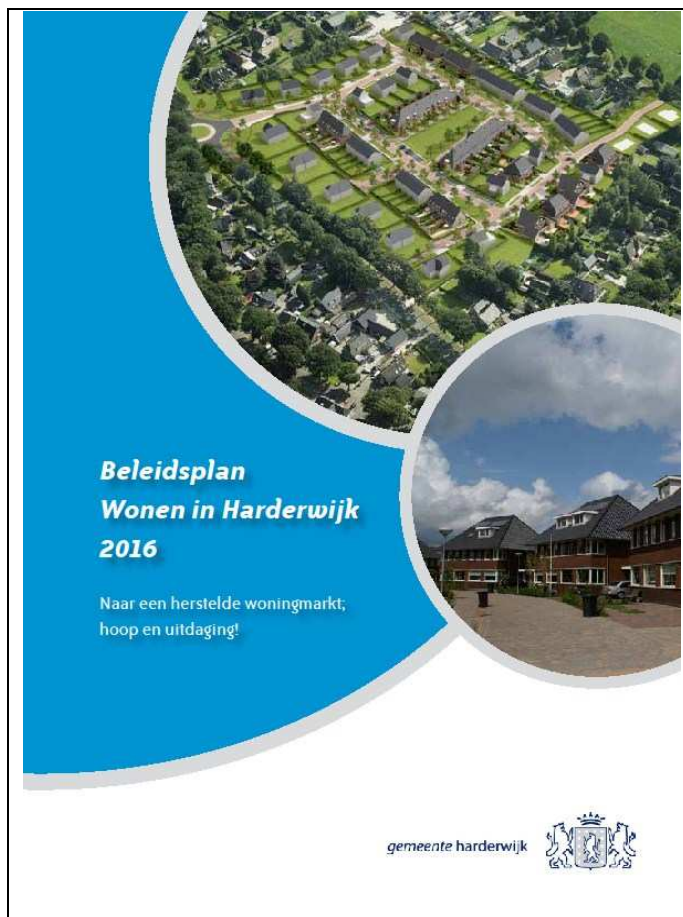


# Evaluatierapport

## *“Beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016”*



Concept d.d. 8-5-2015



# **Evaluatie van het Beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016**

- Stand van zaken op 31 december 2014 betreffende de uitvoering van het Beleidsplan Wonen 2016;
- Voorstellen voor beleidsaanpassingen c.q. aanvullend woonbeleid voor de periode 2015/2016.

Voor vragen betreffende deze notitie kunt u contact opnemen met:  
Dhr. G. van den Bor, email: [g.vandenbor@harderwijk.nl](mailto:g.vandenbor@harderwijk.nl) tel. 411 911  
en/of  
Dhr. J. Rozenberg, email: [j.rozenberg@harderwijk.nl](mailto:j.rozenberg@harderwijk.nl) tel. 411 911

Harderwijk, mei 2015

Domein Ruimte



# **Inhoud:**

<b>0. <u>Samenvatting</u></b>	7
<b>1. <u>Inleiding</u></b>	9
<b>2. <u>Beschrijving van de huidige woningmarktsituatie</u></b>	10
<b>3. <u>Evaluatie Beleidsvoornemens</u> (B.V. 0 t/m 27)</b>	15
1.1 Hoofddoelen van het woonbeleid (B.V. 0)	15
1.2 Bevolkingsontwikkeling (B.V. 1)	15
1.3 Ruimtelijke ontwikkeling (B.V. 2 – 4)	16
1.4 Aandachtsgroepen (B.V. 5 – 9)	18
1.5 Ouderenhuisvesting / wonen en zorg. (B.V. 10 – 14)	20
1.6 Bestaande voorraad (B.V. 15 – 17)	22
1.7 Duurzame woon- en leefomgeving (B.V. 18 – 22)	28
1.8 Regionale samenwerking (B.V. 23 – 24)	29
1.9 Financiën (B.V. 25 – 26)	30
1.10 Woningbouwprogramma 2010 t/m 2019 (B.V. 27)	32
1.11 Partners in de nieuwbouw	35

## **Bijlage 1: Factsheets woningmarkt Harderwijk**

## **Bijlage 2: Stadsgesprek 'Wonen in Harderwijk'**



## 0. Samenvatting

- Het **Beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016** is opgesteld in een tijd dat ook de woningmarkt de gevolgen onderging van de economische crisis en de schulden crisis. Nu, voorjaar 2015, zijn de economische situatie en vooruitzichten duidelijk gunstiger geworden dan ten tijde van het opstellen van het Beleidsplan Wonen. De **economische groei** lijkt aan te trekken en het **consumenten-vertrouwen** neemt toe en is inmiddels voor het eerst sinds de zomer van 2007 weer positief. Het kabinet Rutte II is voortvarend aan de slag gegaan om diverse aangekondigde **hervormingen** van de woningmarkt te realiseren. Een tweetal nieuwe wetten treden in 2015 in werking.
- De nieuwe **Huisvestingswet** is in werking getreden per 1 januari 2015 en biedt gemeenten de mogelijkheid regels te stellen voor de verdeling van woonruimten. Een daarop gebaseerde nieuwe gemeentelijke **Huisvestingsverordening** is inmiddels gereed en doorloopt het bestuurlijke besluitvormingsproces.
- De nieuwe **Woningwet** (ook wel aangeduid als de Herzieningswet) zal per 1 juli 2015 worden ingevoerd en leidt tot een ingrijpende hervorming van het corporatiebestel. De focus van de woningcorporaties dient volgens deze wet primair te liggen op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lagere inkomens of uit bijzonder doelgroepen. DAEB en niet-DAEB taken moeten gescheiden worden. Daarnaast hebben de heffingen die de corporaties worden opgelegd invloed op hun investeringscapaciteit. Voor de sociale woningbouw zijn vooral de nieuwe regels over inkomensgrenzen, huurprijsverhogingen en herinvoering van de inkomensafhankelijke toewijzing van belang. De diverse hervormingen in de woningmarkt kunnen ook gevolgen hebben voor de **betalbaarheid** van het wonen. Met name de noodzakelijke extra huurverhogingen als gevolg van de opgelegde heffingen kunnen leiden tot betaalbaarheidsproblemen bij huurders. Met name voor de woningcorporaties is dit een extra aandachtspunt.
- De hervormingen op de **koopmarkt** hebben vooral betrekking op de **financiering** van woningen. Hoewel de betaalbaarheid is toegenomen, blijkt de financiering lastiger te worden, zeker na 1 januari 2015. Om problemen zoals die zich in de afgelopen jaren hebben voorgedaan te voorkomen, zijn de financieringsregels strakker aangehaald. Koopgegadigden die de financiering niet rond kunnen krijgen worden zo min of meer gedwongen om de huurmarkt op te gaan. Het blijkt dan vaak dat het huren van een woning hogere woonlasten met zich meebrengt dan wanneer ze zouden hebben gekocht. Verder worden veel huishoudens in hun mogelijk gewenste verhuizing geremd door de **restschulden-problematiek**. Ongeveer 40 % van de huishoudens waarvan de woningwaarde lager is dan hun hypotheekschuld zou willen verhuizen. De prijsstijgingen zullen voorlopig echter bescheiden blijven en de groep huishoudens met restschuld zal maar langzaam kleiner worden.
- Het budget voor **startersleningen** voor 2015 is inmiddels uitgeput. We zien dat de vraag naar starterslening de laatste maanden is verminderd. Blijkbaar ziet een groter deel van de starters kans om ook zonder een starterslening een woning te kopen. De lage hypotheekrente van dit moment, alsmede een positiever consumentenvertrouwen zijn daarbij natuurlijk belangrijke factoren. Ook het rijk stopt met de 50% co-financiering van de starterslening, waardoor de financiering weer geheel ten laste van de gemeente komt. In het najaar van 2015 zal er meer bekend zijn over de doorstroom-resultaten van alle tot nu toe verstrekte startersleningen. Op basis daarvan en aan de hand van de ontwikkelingen op de woningmarkt zal een afweging plaatsvinden of wel of niet zal worden doorgegaan met het verstrekken van startersleningen.
- Ten aanzien van **ouderenhuisvesting** zal voor de komende jaren het beleid zoals verwoord in het Beleidsplan Wonen onverminderd worden voortgezet. Namelijk zoeken naar en benutten van huisvestingsmogelijkheden voor ouderen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Waarbij het vooral om maatwerk gaat zowel wat betreft woningtype, prijscategorie, als specifieke locatie. En waarbij we niet in eerste instantie denken aan de locatie Drielanden-West, maar wel in het Waterfront en mogelijk ook op inbreidingslocaties.
- Op het gebied van **wonen, zorg en welzijn** is er veel gaande. Enerzijds zorgt het voortgaande proces van extra-muralisatie (mensen worden minder snel gehuisvest in een zorginstelling en blijven langer thuis wonen) dat er lege plaatsen ontstaan in verzorgingshuizen. Anderzijds constateren we een toename van nieuwe initiatieven van zorginstellingen die specifieke (vaak kleinschalige) projecten voor wonen en zorg willen realiseren. Daarbij blijkt telkens weer dat er behoefte bestaat aan een helder kader waarbinnen dit soort initiatieven kunnen worden beoordeeld. Een dergelijk "toetsingskader" is er

(nog) niet. Het zal daarom de inzet van de komende periode zijn om (meer) duidelijkheid te verkrijgen over behoefte, beschikbaarheid en gewenste uitbreiding van (zorg)voorzieningen voor diverse doelgroepen.

- Met betrekking tot de **sociale huurvoorraad** concluderen wij op basis van deze evaluatie dat het in het Beleidsplan Wonen geformuleerde beleid ten aanzien van uitbreiding van de sociale woningvoorraad enige bijstelling behoeft. Volgens de meest actuele prognose in het Meerjarenprogramma Woningbouw zal door invulling van lopende projecten de toename van het aantal sociale huurwoningen in de periode 2015 t/m 2019 ca. 150 woningen bedragen. Dat is gemiddeld 30 woningen per jaar. Dat aantal willen wij verhogen met gemiddeld 15 á 20 woningen per jaar. Over de gehele periode 2015 t/m 2019 betekent dat 75 á 100 sociale huurwoningen extra. Daarbij willen we qua locaties vooral kijken naar binnenstedelijke ontwikkelingsmogelijkheden en ons met name richten op huisvesting van de doelgroepen één- en tweepersoons huishoudens en ouderen. Met belangstelling volgen we ook een onderzoek van woningcorporatie UWoon voor mogelijkheden van **flexibele huisvestingsvormen**.
- Voor wat betreft de categorie **vrije sectorhuur** zien wij vooralsnog geen noodzaak tot aanpassing van het Beleidsplan Wonen en zullen wij de daarin genoemde uitgangspunten blijven hanteren. Uit deze evaluatie blijkt echter wel dat er in Harderwijk tot op dit moment niet of nauwelijks woningen in die categorie zijn gebouwd. Er zal dus in de komende jaren nog een forse inspanning moeten worden verricht om voldoende vrije sectorhuurwoningen te realiseren. Voor de komende jaren zijn zowel op de locatie Waterfront als Drielanden-West woningen in deze categorie in het bouwprogramma opgenomen. Uiteraard is realisatie daarvan wel afhankelijk van beleggers die in deze categorie willen investeren.
- Voor de **tijdelijk opvang van arbeidsmigranten** wordt er naar gestreefd om in 2 jaar tijd 80 opvangplaatsen te realiseren.
- In de **koopsector** constateren we dat het werkelijke woningbouwprogramma voor de periode 2010 t/m 2019 qua reële aantallen achterblijft bij het referentiemodel uit het Beleidsplan Wonen. De crisis op de woningmarkt en de nasleep daarvan is daar in belangrijke mate debet aan. Ook in de verdeling tussen de diverse prijscategorieën zien we de impact van de woningmarktcrisis terug. Wij verwachten niet dat de achterstand, opgelopen in de afgelopen 4 jaar, in de komende periode 2015 t/m 2019 ingehaald zal worden. In de meest actuele prognose gaan we namelijk uit van een woningproductie (huur en koop) van gemiddeld 250 woningen per jaar. Wij denken dat dit voor Harderwijk binnen de huidige marktomstandigheden het maximum is. We zien echter geen aanleiding om het referentiemodel uit het Beleidsplan wonen op dit moment aan te passen en stellen voor dit als wensmodel te blijven hanteren. De marktontwikkeling in de komende jaren zal in belangrijke mate bepalen in hoeverre dit wensmodel ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.
- Binnen het eerste deelgebied van Drielanden-West (ca. 380 woningen) wordt ruimte geboden voor een pilotproject van ca. 10 woningen wat op basis van **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)** wordt ontwikkeld.

-<><><><><><><>-



# 1. Inleiding

## Algemeen

Op 19 april 2012 heeft de gemeenteraad het Beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016 vastgesteld. Daarbij heeft het college de raad toegezegd om de uitvoering van dit beleidsplan na 2 jaar te evalueren. Dat zou dus medio 2014 zijn. Echter, bij de behandeling van de kadernota 2015-2018 in april 2014 heeft de raad t.a.v. onderwerp “woningmarktonderzoek” via amendement het college gevraagd om een lokaal marktonderzoek uit te voeren. In gezamenlijk overleg tussen een vertegenwoordiger van de raad, de portefeuillehouder Volkshuisvesting en de ambtelijke organisatie is afgesproken om dit te doen in de vorm van een Stadsgesprek. Dit Stadsgesprek Wonen vond plaats op 18 november 2014. Om de daaruit verkregen informatie mee te kunnen nemen bij de evaluatie van het Beleidsplan Wonen, is met de evaluatie gewacht op de uitkomsten van dit Stadsgesprek. Het verslag van het Stadsgesprek is als bijlage 2 opgenomen in dit evaluatierapport.

## Opzet evaluatie

Bij de evaluatie van een beleidsplan gaat het in wezen om een drietal elementen:

- Een beschrijving van de veranderingen in de marktsituatie in vergelijking met de situatie ten tijde van het opstellen van het beleidsplan;
- Een beschrijving van de stand van zaken van de uitvoering van de in het beleidsplan opgenomen beleidsvoornemens;
- Het, voor zover noodzakelijk c.q. wenselijk, doen van voorstellen tot bijstellingen van deze beleidsvoornemens.

Op basis van deze drie invalshoeken is in deze evaluatie gekozen voor de volgende opzet.

In **hoofdstuk 2** wordt een beschrijving gegeven van de context waarbinnen deze evaluatie plaatsvindt. Hoe ziet de huidige woningmarkt eruit? Waarin verschilt die van de omstandigheden tijdens het opstellen van het beleidsplan? En wat betekent dat (op hoofdlijnen) voor het te voeren woonbeleid in de komende jaren.

Vervolgens laten we in **hoofdstuk 3** alle (groepen van) beleidsvoornemens uit het Beleidsplan Wonen de revue passeren, waarbij wordt aangegeven wat we daaraan tot nu toe hebben gedaan en welke koers we willen volgen in de komende jaren.

Ter ondersteuning van de hiervoor genoemde hoofdstukken 2 en 3 zijn in **Bijlage 1** diverse factsheets opgenomen met actuele achtergrond informatie over verschillende aspecten van het woonbeleid.

Ten slotte is in **Bijlage 2** het verslag opgenomen van het Stadsgesprek Wonen in Harderwijk d.d. 18 november 2014, inclusief de sheets van de lezing van dr. Martijn Eskinasi, senior onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving (Pbl).

## 2. Beschrijving van de huidige woningmarktsituatie

### 2.1. Algemeen

Al vrij snel na het vaststellen van het Beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016 (voorjaar 2012) werd op 5 november 2012 het nieuwe kabinet (Rutte II) geïnstalleerd. In het regeerakkoord werd vastgesteld dat de woningmarkt op slot zit en dat het beleid er op gericht zou zijn om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Het kabinet is vervolgens voortvarend aan de slag gegaan om de aangekondigde hervorming van de woningmarkt te realiseren. Juist vanwege de verstrekende gevolgen daarvan, ontkomen we er niet aan om bij deze evaluatie daar (vrij uitgebreid) op in te gaan.

Het Beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016 is opgesteld in een tijd dat ook de woningmarkt de gevolgen onderging van de economische crisis en de schulden crisis. Maar sinds de tweede helft van 2013 gloort er weer hoop en herstelt de woningmarkt geleidelijk. Nu, voorjaar 2015, zijn de economische situatie en vooruitzichten duidelijk gunstiger geworden dan ten tijde van het opstellen van het Beleidsplan Wonen. Macro-economisch zijn er wat meer lichtpuntjes te bekenen. De economische groei lijkt aan te trekken en het consumentenvertrouwen neemt toe en is inmiddels voor het eerst sinds de zomer van 2007 weer positief. Alleen de werkloosheid wil nog niet echt dalen.

In de volgende paragrafen gaan we na wat dit alles voor invloed heeft op de woningmarkt, en dan zowel voor de koop- als de huursector.

### 2.2. Rijksbeleid

#### Regeerakkoord

Het regeerakkoord is erop gericht om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. De punten uit het regeerakkoord in het kort op een rij:

- Annuïtair aflossen wordt voorwaarde voor belastingaftrek bij nieuwe hypotheek;
- De (tijdelijke) verlaging van de overdrachtsbelasting naar 2% wordt structureel;
- De hypotheekrenteaftrek blijft bestaan, maar het maximale aftrektarief wordt in stappen van een half procent per jaar, teruggebracht naar het tarief voor de derde schijf;
- De problemen met restschuld worden gericht aangepakt;
- Leningen voor starters via SVn wordt uitgebreid;
- Gedifferentieerde huurverhoging van maximaal inflatie + 4% per huishouden, afhankelijk van het inkomen. Deze maatregel moet ervoor zorgen dat mensen die een duurdere woning 'kunnen' betalen, niet in een sociale huurwoning blijven wonen, het zogenaamde scheefwonen;
- De extra huuropbrengsten van corporaties die het gevolg zijn van de maatregelen in de huursector worden via een heffing afgeroomd. (na verdere besluitvorming ingevuld en oplopend tot een bedrag van 1,7 miljard in 2017);
- De taak van woningbouwcorporaties wordt teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoning en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijk vastgoed.

#### De Herzieningswet.

In de afgelopen jaren is gewerkt aan een wijziging van de Woningwet, de zogenoemde Herzieningswet. Na behandeling in de Tweede Kamer heeft de minister via een novelle nog diverse aanpassingen in het wetsvoorstel aangebracht. In het voorjaar van 2015 werd het wetsvoorstel door de Eerste Kamer aangenomen. In onderstaand nieuwsbericht van BZK van 17 maart 2015 staan de meest belangrijke items uit deze nieuwe wet.

#### Eerste Kamer stemt in met nieuwe opzet corporatiebestel

De Eerste Kamer heeft, net zoals eerder de Tweede Kamer, unaniem ingestemd met het wetsvoorstel van minister Blok (Wonen) dat het corporatiebestel ingrijpend hervormt. In de gewijzigde Woningwet wordt het taakgebied van corporaties beperkt tot het bouwen en beheren van woningen voor lage inkomens. Verder wordt het toezicht versterkt en krijgen huurders meer zeggenschap. Het nieuwe corporatiebestel wordt op 1 juli 2015 van kracht.

De herziening van de Woningwet sluit samen met ingediende wijzigingsvoorstellen van de Kamer aan op de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. Die rapporteerde eerder dit najaar over de problemen rond woningcorporaties.

#### Taakafbakening

Het bouwen en beheer van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens wordt de wettelijk vastgelegde kerntaak van woningcorporaties. Die duidelijker taakafbakening voorkomt dat zij in commerciële projecten stappen waarvan verliezen ten koste gaan van de huurders. De heldere taakafbakening zorgt verder voor eerlijker concurrentieverhoudingen ten opzichte van andere marktpartijen. Voor hen wordt het met de wetwijziging aantrekkelijker om te investeren in middeldure huurwoningen waar veel vraag naar is.

#### **Stads- en dorpsvernieuwing**

Alleen onder strikte voorwaarden en waarborgen mogen corporaties nog projecten starten buiten hun kerntaak. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van huurwoningen in de vrije sector. Voorwaarde is dat de gemeente heeft getoetst of er geen marktpartijen zijn die het project willen uitvoeren. Verder moeten de risico's beperkt zijn en gelden er rendementseisen. Deze markttoets is niet aan de orde als een corporatie bij herstructurering bestaand bezit sloop en eigenaar is van de grond waarop het staat.

#### **Toezicht**

Het financiële en volkshuisvestelijke toezicht op de corporaties wordt bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) ondergebracht in een Autoriteit Woningcorporaties. Bij corporaties zelf worden aan leden van de raad van toezicht voortaan wettelijke kwaliteitseisen gesteld. De minister krijgt de bevoegdheid om bij wanprestatie leden van de raad van toezicht te schorsen en bij de Ondernemingskamer voor te dragen voor ontslag.

#### **Huurders**

Huurders krijgen meer zeggenschap. Zo krijgt de huurdersvertegenwoordiging het recht om minstens een derde van de leden van de raad van toezicht voor te dragen. Bij bepaalde corporatiebesluiten zoals fusies geldt bovendien een instemmingsrecht voor de huurders.

De wooncoöperatie waarin bewoners naar een idee van senator Duivesteijn hun huurwoning kunnen kopen en gezamenlijk het onderhoud verzorgen, krijgt onder de nieuwe Woningwet een plek in het woonbestel. Ook wordt geregeld dat corporaties aan eigenaren met een lager inkomen leningen voor het onderhoud mogen geven.

#### **Betaalbaar toewijzen**

Corporaties worden verplicht de meest betaalbare huurwoningen toe te wijzen aan mensen die recht hebben op huurtoeslag. Dit moet de trend doorbreken dat een groeiende groep huurtoeslagontvangers een te dure huurwoning krijgt toegewezen. Corporaties die niet voldoen aan de nieuwe eisen, riskeren een boete.

#### **Rol gemeenten**

De wet regelt verder dat gemeenten een steviger rol krijgen door met corporaties afspraken te maken over wat lokaal aan woningen nodig en mogelijk is. Het gaat dan onder andere over het toewijzingsbeleid en de omvang van de woningvoorraad. Huurders moeten bij die prestatieafspraken worden betrokken.

Aanvullend willen we daarbij nog de volgende ook niet onbelangrijke gevolgen van de wet opmerken.

Met het in werking treden van de nieuwe Woningwet zijn er nu meer mogelijkheden om huishoudens in de sociale huursector te huisvesten die buiten de EC doelgroep (max. inkomen: € 34.911 prijspeil 2015) vallen. In aanvulling op de bestaande mogelijkheid om 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven die grens toe te wijzen, komt er nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen € 34.911 en € 38.950 (prijspeil 2015).

Woningcorporaties moeten hun huren meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Al met ingang van 1 januari 2016 mogen huurwoningen met een huurprijs gelijk of lager dan de aftoppingsgrens bijna uitsluitend (95%) toegewezen worden aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor één- en tweepersoonshuishoudens is dat € 576,- en voor meerpersoonshuishoudens € 618,- . Dit betekent dus dat de corporaties er voor moeten zorgen dat zij voldoende woningen onder de aftoppingsgrens beschikbaar hebben om bovengenoemde doelgroep te kunnen huisvesten.

De nieuwe wet versterkt ook de positie van de gemeente en de lokale verankering van woningcorporaties. Ten aanzien van de rol van de gemeente stelt de wet dat zij een woonvisie moet opstellen, waarin zij transparant aangeeft wat er nodig is ten aanzien van de volkshuisvesting in de gemeente. Vervolgens vereist de wet dat corporaties aangeven hoe zij willen bijdragen aan het gemeentelijke beleid, door middel van een zogenaamd 'bod' op de woonvisie. Het bod is de aftrap voor prestatieafspraken tussen gemeente

en woningcorporaties. Van de corporaties wordt daarbij gevraagd naar redelijkheid bij te dragen aan het woonbeleid, gebaseerd op haar investeringsruimte.

### De Huisvestingswet

In deze kabinetsperiode is ook de besluitvorming rond de nieuwe Huisvestingswet afgerond.

Op 3 juni 2014 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel voor deze wet aangenomen. Hiermee kwam een einde aan de lange voorgeschiedenis van steeds maar uitstellen en uiteindelijk een langdurige behandeling in de Tweede Kamer.

De nieuwe Huisvestingswet biedt gemeenten beperkte mogelijkheden om regels te stellen voor woonruimteverdeling. Onderliggende gedachte van de Huisvestingswet is de keuzevrijheid van woningzoekenden. Zij moeten zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen. Alleen wegens zwaarwegende redenen mag een gemeente dit grondrecht van vrije vestiging beperken met toewijzingsregels. De Huisvestingswet zegt het zo: toewijzingsregels zijn alleen mogelijk voor 'zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden'.

Als gemeenten toewijzingsregels willen hanteren, moeten zij een huisvestingsverordening vaststellen waarin is geregeld in welke gevallen een huisvestingsvergunning nodig is. Gemeenten kunnen daarover geen convenanten meer sluiten met corporaties. De gemeente is verplicht alle relevante partijen, waaronder woningcorporaties, te betrekken bij het maken van de verordening.

Binnen de Regio Noord-Veluwe is het afgelopen jaar gewerkt aan een eensluidende verordening voor alle regiogemeenten. De Huisvestingsverordening Harderwijk 2015 is op 21 mei 2015 door de raad vastgesteld (zie hierover ook de opmerkingen bij BV 23 en 24). Gemakshalve wordt verder verwezen naar de bestuurlijke besluitvorming omtrent deze verordening.

### **2.3 Gevolgen voor de woningmarkt.**

Met voortvarendheid werkt het Kabinet aan de uitvoering van de hiervoor beschreven voornemens uit het regeerakkoord. Bij de begroting 2015 kondigt het Kabinet diverse maatregelen aan die moeten leiden tot een beter aanbod aan huurwoningen en een verder herstel van de koopwoningenmarkt. We laten de maatregelen en de gevolgen voor de woningmarkt kort de revue passeren:

#### De huurmarkt

- Het Kabinet beoogde de nieuwe Woningwet op 1 januari 2015 in te laten gaan. Dat is niet helemaal gelukt, maar inmiddels staat vast dat deze wet per 1 juli 2015 in werking treedt;
- Er komt een aangepast woningwaarderingssysteem voor huurwoningen (WWS), waarin de WOZ waarde zwaarder meeweegt. Door de WOZ-waarde te laten meewegen, komt de lokale marktsituatie beter tot uitdrukking in de maximaal huurprijs;
- De verhuurdersheffing gaat in 2015 omhoog, zoals afgesproken in het regeerakkoord; de heffing loopt jaarlijks op tot € 1,7 miljard in 2017. De heffing kan volgens het Kabinet in de komende jaren grotendeels worden betaald uit de opbrengst van de huurverhoging. Corporaties kunnen ook zelf een bijdrage leveren door verkoop van woningen en efficiënter werken. De koepelorganisatie Aedes heeft in 2012 de Eerste Kamer dringend verzocht om het Wetsvoorstel Verhuurdersheffing niet aan te nemen. De heffing heeft geen volkshuisvestelijke onderbouwing, maar is puur gericht op het terugdringen van het begrotingstekort van Nederland en leidt wel degelijk tot acute financiële problemen in de sector. Aedes betoogt dat de heffing zal leiden tot een forse terugval in investeringen in nieuwbouw, onderhoud, energiebesparing en woningverbetering.
- Naast de verhuurdersheffing worden de corporaties ook geconfronteerd met de solidariteitsheffing in verband met de grote verliezen van Vestia ten gevolge van de derivatenkwesie.
- Beide hiervoor genoemde heffingen hebben tot gevolg dat de druk op de corporaties is toegenomen om te snijden in de kosten van de bedrijfsvoering en tegelijkertijd de huren te verhogen (tot de maximale huurprijs). Met dat laatste gegeven is tegelijkertijd de betaalbaarheid in de sociale huursector weer helemaal terug op de agenda.
- De wettelijke mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten worden uitgebreid. De verwachting is dat zo sneller woonruimte beschikbaar komt voor bijvoorbeeld jongeren en starters;
- De liberalisatiegrens wordt met ingang van 1 januari 2016 drie jaar bevroren. De liberalisatiegrens markeert de overgang tussen de gereuleerde en de vrije huursector. De bevrozing maakt, naast de stelselherziening en andere aanvullende maatregelen, deel uit van een pakket maatregelen dat volgens het Kabinet de ontwikkeling van de vrije sector huurmarkt stimuleert. De bevrozing draagt naar verwachting ook bij aan de betaalbaarheid van woningen in de sociale huursector.
- Het Kabinet komt in overleg met gemeenten, sociale verhuurders en de Woonbond met een Woonagenda Sociale huursector. Hoe die er uit gaat zien is nog niet bekend.

Belangrijke spelers op de huurmarkt zijn natuurlijk de woningcorporaties. De nieuwe Woningwet zal een grote impact hebben op hun functioneren. Kort gezegd moeten de corporaties terug naar hun kerntaak: het betaalbaar huisvesten van mensen met lagere inkomens. Dat betekent dat er voor deze doelgroep ook voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar moeten komen, hetzij door huuraanpassingen in de bestaande voorraad, hetzij door de bouw van nieuwe goedkope huurwoningen. Betaalbaar voor deze groep betekent een huur tot de aftoppingsgrens (anno 2015 is dat € 576,-- p.mnd voor één- en tweepersoons-huishoudens en € 618,-- voor meerpersoonshuishoudens).

Door de taak van de corporaties te beperken tot hun kerntaak komt er volgens het Kabinet meer ruimte voor beleggers om te investeren in middeldure (vrije sector) huurwoningen (vanaf € 710,--), waar veel vraag naar is. De heldere focus voor corporaties draagt volgens het Kabinet ook bij aan eerlijker concurrentieverhoudingen. Overigens is de sector middeldure huurwoningen verrassend klein in Nederland. En regelmatig klinkt dan ook het geluid dat een grotere particuliere respectievelijk vrije huursector nodig is, vooral als smeermiddel tussen de sociale huursector en de koopsector. En zeker nu de maatschappij steeds dynamischer wordt.

In het beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016 is, gelet op de verwachte vraag, bij de programmering ook duidelijk ingezet op de bouw van voldoende vrije sectorhuurwoningen. Uit deze evaluatie blijkt echter dat er in Harderwijk tot op dit moment niet of nauwelijks woningen in die categorie zijn gebouwd. Er zal dus in de komende jaren nog een forse inspanning moeten worden verricht om voldoende vrije sectorhuurwoningen te realiseren. Die inspanning zal met name moeten komen van de kant van beleggers, want de woningcorporaties zullen zich (met hun beperkte investeringscapaciteit) met name richten op investeringen in de sociale huursector. De vraag is of het hiervoor beschreven rijksbeleid voldoende zal zijn om de investeringen in de particuliere huursector aan te wakkeren.

### **Bij de evaluatie van BV.16 zoomen we verder in op de ontwikkelingen op de huurwoningenmarkt.**

#### De koopmarkt

- Het Kabinet komt mensen tegemoet die na verkoop van hun huis een restschuld hebben. Sinds 2014 is het mogelijk om restschulden onder strikte voorwaarden mee te financieren onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De rente over alle restschulden die tot 2018 ontstaan, is nu nog maximaal 10 jaar aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Dat wordt 15 jaar. De restschuld telt niet mee in de Loan-to-Value ratio (LTV), dat is het maximale leenbedrag ten opzichte van de waarde van de woning;
- De tijdelijke verlenging van de verhuisregeling van twee naar drie jaar, wordt permanent. Dat betekent dat gedurende 3 jaar de rente van zowel de huidige woning als toekomstige woning fiscaal aftrekbaar is;
- De LTV gaat in 2015 van 104% naar 103%. Dit was al eerder afgesproken. De verlaging gebeurt in jaarlijkse stappen totdat in 2018 de LTV 100% is (*de "kosten koper" komen dan bijv. voor eigen rekening*);
- Voor woningen met een energielabel van ten minste A++ blijft de LTV wel 106%. Voor nieuwbouw woningen geldt bij een maximale EPC van 0,6 hetzelfde;
- Het maximale aftrektarief voor de kosten van eigenwoningschulden in de inkomstenbelasting gaat per 1 januari 2015 omlaag van 51,5% tot 51%. Deze geleidelijke verlaging van het aftrektarief loopt door tot uiteindelijk een aftrektarief van 38% in 2042. De opbrengst wordt volledig teruggegeven door de 3e schijf in de loon- en inkomstenbelasting te verlengen;
- De kostengrens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) gaat per 1 juli 2015 van € 265.000,= naar € 245.000,= en wordt verder verlaagd naar € 225.000,= per 1 juli 2016;
- Verder kan er sinds januari 2015 nog een bedrag van € 25.000 buiten beschouwing worden gelaten indien hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een zogenaamde NulopdeMeter-woning en t.a.v. woningen waarvoor een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar.
- Het maximale bedrag wat een huizenkoper mag lenen is per 1 januari 2015 omlaag gegaan (op basis van nieuwe Nibud-normen). Vooral lage inkomens kunnen (behoorlijk) minder lenen. Soms zelfs tot 30% minder dan eind vorig jaar. Maar ook voor hogere inkomens heeft dat consequenties.  
Door de dalende hypotheekrente van de afgelopen jaren, blijft het negatieve effect van deze aangescherpte leenregels beperkt. Echter bij een stijging van de rente zal het effect volledig voelbaar worden.

In de inleiding hebben we gesteld dat de woningmarkt vanaf medio 2013 weer voorzichtig aan het opkrabbelen is. In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2014 is het herstel nog duidelijker zichtbaar geworden; er was in dat kwartaal sprake van bijna een verdubbeling van het aantal verkopen vergeleken met het dieptepunt van de crisis (begin 2013), en qua aantal verkopen is dit 4<sup>e</sup> kwartaal vergelijkbaar met de periode vlak voor de crisis (*bron: Analyse woningmarkt bestaande koopwoningen, 4 e kwartaal 2014, NVM*).

In de monitor koopwoningmarkt 4<sup>e</sup> kwartaal (2014) wordt de volgende analyse gemaakt:

De verkoopprijzen reageren tot nu toe over het algemeen nog wat voorzichtig op de toegenomen dynamiek op de woningmarkt. De kleine prijsstijgingen laten zien dat een echt herstel van de verkoopprijzen op de kortere termijn wat afgeremd lijkt te worden. Hierin speelt waarschijnlijk de verdere aanscherping van de financieringsvoorwaarden een rol, zoals die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd. Want door de gedaalde hypotheekrente en de kooprijdsdaling in voorgaande jaren, is de betaalbaarheid van koopwoningen juist verbeterd. De toename van het aantal transacties, de voorzichtige kooprijdsstijging en het toegenomen vertrouwen in de koopwoningmarkt zouden een voldoende basis moeten vormen voor het verder aantrekken van deze markt.

Hierbij kan wel de kanttekening worden gemaakt dat het prijsherstel nog niet voor het duurdere segment geldt. Bovendien gaat het nog niet overal in Nederland goed met de huizenverkoop. Terwijl in de Randstad soms alweer huizen boven de vraagprijs verkocht worden, blijven niet-stedelijke gebieden zoals Gelderland en Noord-Brabant achter.

Hoewel de betaalbaarheid is toegenomen, blijkt de financiering lastiger te worden, zeker na 1 januari 2015. Koopgegadigden die de financiering niet rond kunnen krijgen worden zo min of meer gedwongen om de huurmarkt op te gaan. Het blijkt dan vaak dat het huren hogere woonlasten met zich meebrengt dan wanneer ze zouden hebben gekocht.

Verder worden veel huishoudens in hun mogelijk gewenste verhuizing geremd door de restschuldenproblematiek. Ongeveer 40 % van de huishoudens waarvan de woningwaarde lager is dan hun hypotheekschuld zou willen verhuizen. De prijsstijgingen zullen voorlopig echter bescheiden blijven en de groep huishoudens met restschuld zal maar langzaam kleiner worden.

Dit alles neemt niet weg dat de situatie op koopwoningmarkt beter is dan ten tijde van het opstellen van het Beleidsplan Wonen. De verwachting is dat het herstel op de huizenmarkt in 2015 zal doorzetten. Dat zal ook zijn (positieve) weerslag hebben op de vraag naar nieuwe woningen.

**Bij de evaluatie van BV. 27 zoomen we verder in op de ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt.**

### 3. Evaluatie Beleidsvoornemens

In dit hoofdstuk laten we alle beleidsvoornemens (B.V. 1 t/m B.V. 27) uit het Beleidsplan Wonen de revue passeren (in een geel kader), waarbij we telkens twee vragen beantwoorden:

1. **Wat hebben we tot nu toe gedaan** (t.a.v. het betreffende beleidsvoornemen)?
2. **Hoe gaan we verder** (in de komende 2 á 3 jaar)?

#### **Hoofddoelen van het woonbeleid (1.1.)**

*B.V. 0. De hoofddoelstelling is om in Harderwijk en Hierden een buitengewoon aantrekkelijk woonklimaat te scheppen, door het in stand houden en realiseren van een gedifferentieerd aanbod in woonmilieus voor alle doelgroepen. Het credo is: meer woonkwaliteit door groei, reconstructie en transformatie.*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

De hier genoemde hoofddoelstelling vormt de basis voor alle beleidsvoornemens die in het Beleidsplan zijn geformuleerd. Verderop in deze evaluatie zal bij de bespreking van de afzonderlijke beleidsvoornemens blijken in hoeverre we erin zijn geslaagd deze hoofddoelstelling te realiseren.

In zijn algemeenheid verwijzen we naar een in 2014 gehouden onderzoek van weekblad Elsevier en Bureau Louter<sup>1</sup> naar de beste gemeente om te wonen. Daaruit blijkt dat de kwaliteit van het wonen in Harderwijk als 'zeer goed' wordt gewaardeerd.

#### **Hoe gaan we verder?**

We gaan door op de ingeslagen weg van het creëren van een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod aan woonmilieus voor verschillende doelgroepen. Dat zal met name gebeuren op de twee belangrijkste nieuwbouwlocaties in Drielanden-West ('groei') en Waterfront ('transformatie'), maar ook door herstructurering van de wijk Zeebuurt en zo nodig in andere buurten ('reconstructie'). Bij dat laatste spelen de woningcorporaties natuurlijk een belangrijke rol. De stand van zaken van deze locaties komt uitgebreid aan de orde bij de bespreking van de Beleidsvoornemens BV.2., BV.3. en BV.4.

#### **Bevolkingsontwikkeling (1.2.)**

*B.V. 1. Naast het 'bouwen voor de behoefte' is 'bouwen voor de stad' een belangrijk uitgangspunt bij de woningbouwprogrammering voor de periode tot 2020. Daarom zal door het creëren van woningaanbod in specifieke woonmilieus getracht worden meer mensen uit enerzijds de "creatieve klasse" en anderzijds de midden en hogere inkomensgroepen naar Harderwijk te trekken.*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

Het bouwen voor de stad is in het Meerjarenprogramma woningbouw vertaald door meer nadruk te leggen op het ontwikkelen van woningen in de prijsklasse vanaf € 325.000,--. De gedachtegang is dat door een hoger aandeel in dit segment te realiseren, het mogelijk is om woningzoekenden uit de midden en hogere inkomensgroepen aan te trekken. Of dit al zijn vruchten heeft afgeworpen, is moeilijk na te gaan. In de eerste plaats is ten gevolge van de crisis op de woningmarkt de productie van duurdere woningen achtergebleven bij de verwachtingen. Dus het effect op de totale bevolking zal sowieso heel gering zijn. In de tweede plaats hebben we (nog) geen recente inkomensgegevens; de laatste zijn van 2012 en toen is dit idee pas bij het Beleidsplan Wonen geïntroduceerd.

---

<sup>1</sup> Om te bepalen waar het in Nederland goed wonen is, vergelijken weekblad Elsevier en Bureau Louter jaarlijks alle gemeenten en buurten op 101 indicatoren. Deze zijn gebundeld tot 20 onderwerpen binnen 7 thema's: 1 Basisvoorzieningen, 2 Plusvoorzieningen, 3 Economie en werk, 4 Groen en blauw, 5 Rust en ruimte, 6 Harmonieus leefklimaat, en 7 Bereikbaarheid. Daarnaast bepaalde Elsevier in samenwerking met Deloitte (8) de financiële gezondheid van alle gemeenten. De gegevens zijn zo actueel mogelijk en afkomstig van diverse bronnen. 2014 was de 18<sup>e</sup> keer dat dit onderzoek is uitgevoerd.



Het voorgaande geldt evenzeer voor de wens om meer mensen uit de creatieve klasse naar Harderwijk te trekken. Door de zeer lage woningproductie in de afgelopen 2 à 3 jaar is er ook weinig of geen aanbod gerealiseerd voor deze doelgroep.

### Hoe gaan we verder?

We gaan voornamelijk door op de ingeslagen weg, zoals beschreven in het Beleidsplan Wonen. In de woningprogrammering voor zowel Drielanden als Waterfront wordt het referentiekader voor de woningdifferentiatie zoals opgenomen in het Beleidsplan Wonen als uitgangspunt gehanteerd. En dit betekent o.a. dat een substantieel aandeel van de nieuwbouw zal bestaan uit middeldure en dure koopwoningen. Tevens zal op beide bouwlocaties aandacht geschonken worden aan het creëren van mogelijkheden voor woon/werkcombinaties. Uiteraard voor zover daar ook vanuit de markt vraag naar is.

### **Ruimtelijke ontwikkeling (1.3.)**

**BV. 2.** *De uitbreidingslocatie Drielanden-West zal in de periode tot 2020 een substantiële bijdrage leveren aan de gewenste woningproductie, door het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu, met een gedifferentieerd aanbod voor diverse doelgroepen.*

### Wat hebben we tot nu toe gedaan?

In Harderwijk manifesteerde de crisis op de woningmarkt zich met name na 2010. Dit was voor de ontwikkelende partijen in Drielanden (gemeente, Phanos Drielanden BV en Slokker Vastgoed BV) aanleiding om in september 2011 te besluiten tot een brede heroriëntatie voor de ontwikkeling van Drielanden-West. Dit proces moest leiden tot een woningbouwplan met een aantrekkelijk woonklimaat, met ruimte voor de ontwikkeling van marktconforme producten, met de mogelijkheid om in te spelen om veranderende marktomstandigheden en passend binnen een reëel financieel kader. Het proces werd begeleid door extern stedenbouwkundig bureau Site. Gedurende dit proces werd de contractuele positie van Phanos Drielanden BV overgenomen door Bouwfonds Ontwikkeling (tegenwoordig BPD genoemd). Eind 2012 werd door Site een plan gepresenteerd. Partijen stelden vast dat het plan ruimtelijk gezien en qua ontwikkelingsstrategie de gewenste kansen op een succesvol woongebied weliswaar kon waarborgen, maar dat het daarbij behorende financiële kader zou leiden tot een grondexploitatie die voor de gemeente als grondeigenaar niet acceptabel was.

Aanvullende onderzoek van Partijen leidde tot de conclusie dat er meerdere ontwikkelscenario's zijn die qua opbrengst wél leiden tot een voor de gemeente acceptabele grondexploitatie. Partijen besloten vervolgens om een plan te ontwikkelen waarbij de kwaliteiten van het Site-plan als inspiratiebron worden gehanteerd en waarbij gestreefd wordt om, onder gelijkwaardige kwaliteit, het aantal woningen zoals afgesproken in de tussen partijen in 2000 gesloten Samenwerkingsovereenkomst (SOK-2000) zo dicht mogelijk te benaderen of, zo dat niet haalbaar is, anderszins de opbrengstpotentie te waarborgen. Deze afspraak is uitgewerkt in het "**Werkkader t.b.v. de ontwikkeling van Drielanden-West 2014-2015**", als aanvullend document op de SOK-2000. Dit document werd door Partijen vastgesteld op 13 februari 2014.

Op basis van de hiervoor genoemde afspraken is in 2014 in gezamenlijk overleg tussen Partijen een stedenbouwkundig plan gemaakt voor heel Drielanden-West, waarin is vastgelegd de hoofdstructuur voor wegen, fietsverbindingen, wijkgroen, waterstructuur en uitgeefbare woongebieden. Dit stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor de bouw van ca. 1040 woningen.

### Hoe gaan we verder?

Met het hiervoor genoemde Stedenbouwkundig Plan wordt vanaf februari 2015 gewerkt aan een verkavelingsplan en een bestemmingsplan voor het eerste van drie deelgebieden waarin Drielanden-West is opgedeeld. Dit deelgebied biedt ruimte aan een kleine 400 woningen. De woningdifferentiatie in dit gebied is overeenkomstig de afspraken in het hiervoor genoemde **werkkader** en sluit aan op het referentiemodel 2010 t/m 2019 uit het Beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016 (model 3, pag. 32). Mocht de evaluatie van dit beleidsplan leiden tot een aanpassing van dit referentie-model, zal bezien worden in hoeverre deze aanpassing gevolgen heeft voor het woningdifferentiatieplan voor dit eerste deelgebied van Drielanden-West.

Volgens de huidige planning kan de verkoop van de eerste woningen in het najaar van 2015 starten. De start van de bouw is gepland medio 2016. De realisering van dit eerste deelgebied zal ongeveer 3 jaar in beslag nemen.



### **Ruimtelijke ontwikkeling (1.3.)**

*BV. 3. De transformatie van het Havengebied (Waterfront) zal in de komende 10 jaar een belangrijke bijdrage leveren aan de uitbreiding van de woningvoorraad middels een specifiek woonmilieu, sterk gerelateerd aan het water en in de directe nabijheid van de binnenstad.*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

In de afgelopen 2 jaar zijn forse stappen gezet binnen het Waterfrontproject. Zo is het strandeiland aangelegd en in gebruik genomen en is begonnen met de aanleg van de nieuwe jachthaven. In het havengebied zijn alle bedrijfsgebouwen tot op maaiveld gesloopt, en momenteel wordt gewerkt aan het opruimen van de funderingen. Dit laatste moet gecontroleerd gebeuren in verband met mogelijk (resten van) explosieven uit WOII. Tevens is begonnen met de bouw van de eerste woningen op het Zuidereiland. Intussen wordt ook intensief onderhandeld met bedrijven en exploitanten op de Boulevard inzake grondverwerving en verwijdering van de kiosken.

#### **Hoe gaan we verder?**

In 2015 zal begonnen worden met de asbestsanering van het gebied tussen Vissershaven en Lelyhaven. Na de sanering zal dit gebied tijdelijk als overloopparkerterrein worden ingericht ter compensatie van de parkeerterreinen langs de Boulevard. Want die zullen in 2016 plaats moeten maken voor het water. De woningbouwontwikkeling zal verder worden voortgezet. Na de bouw van de woningen op het Zuidereiland zal begonnen worden met de woningbouw langs de Watersportboulevard. Daarna komt het Noordereiland aan de beurt en vervolgens de Bakens, het gebied langs de N302. Tenslotte verrijzen de laatste woningen op de kop van de Stadswerven. We leven dan inmiddels in 2019/2020.

Binnenkort zal ook begonnen worden met het ontwikkelen van ideeën voor de stedenbouwkundige invulling van Waterfront 3<sup>e</sup> fase. Deze evaluatie is echter nog wat te vroeg om daarover nu al concrete gedachten vast te leggen. Vooralsnog is het uitgangspunt dat de woningdifferentiatie past binnen de uitgangspunten van het Meerjarenprogramma Woningbouw.

### **Ruimtelijke ontwikkeling (1.3.)**

*BV. 4. Meer dan voorheen zal voor de realisering van een aantal woonbeleidsdoelen gekeken worden naar de mogelijkheden binnen de bestaande (huur)woningvoorraad.*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

Zoals in het Beleidsplan Wonen aangegeven zal de bestaande woningvoorraad in de toekomst steeds belangrijker worden voor het realiseren van diverse doelstellingen. In de afgelopen jaren is het met name de wijk Zeebuurt waar dit in praktijk gebracht wordt. Straat voor straat en blok voor blok wordt bekeken in hoeverre aanpassing van de voorraad (sociale huurwoningen van UWoon) nodig is en op welke manier dat het beste kan worden gerealiseerd (sloop en vervangende nieuwbouw of grootschalige renovatie). Het resultaat is een langzame gedaantewisseling van deze woonwijk. De flats aan de Burg. de Meesterstraat zijn gesloopt en vervangen door een tweetal moderne appartementengebouwen. In de Schrasserstraat heeft een grootschalige renovatie een totaal vernieuwd straatbeeld tot gevolg gehad. En inmiddels is gestart met de volgende fase, het renoveren van woningen in de Burgemeester Kemperstraat en de Zeestraat.

Naast vernieuwing en verbetering van de bestaande huurvoorraad, wordt ook de getracht de duurzaamheid van de bestaande (koop)voorraad te verbeteren. Reeds een drietal achtereenvolgende jaren wordt er subsidie beschikbaar gesteld voor eigenaar/bewoners van bestaande koopwoningen om de isolatiewaarde van hun woningen te verhogen door het meer isoleren van de buitenschil (vloeren, muren, daken en glas). Tot nu toe hebben al bijna 1000 woningeigenaren van deze regeling gebruik gemaakt.

De woningcorporaties kunnen gebruik maken van een door de provincie beschikbaar gesteld budget voor isolatiemaatregelen aan huurwoningen. In totaal is er voor de hele provincie € 70 miljoen beschikbaar gesteld.

Ten slotte heeft de gemeente per 1 maart 2015 een budget van € 100.000,-- beschikbaar gesteld voor een subsidieregeling voor particuliere woningverhuurders voor isolerende maatregelen aan de schil van hun

woningen. Deze regeling is vergelijkbaar met de hiervoor genoemde subsidieregeling voor eigenaar/bewoners.

#### **Hoe gaan we verder?**

In de komende jaren zal de herstructurering in de wijk Zeebuurt stap voor stap verder worden uitgevoerd. Daarnaast onderzoeken de woningcorporaties momenteel in hoeverre en binnen welke termijn ook nog andere delen van hun woningvoorraad (in andere wijken of buurten) voor herstructurering in aanmerking komen. Verder zijn ze bereid investeringen te doen in het aanpassen van woningen voor bijvoorbeeld ouderen, met name in gebieden die behoren tot de zgn. woon-zorgzones (zie hiervoor ook BV.16)

De isolatie subsidieregeling voor eigenaar/bewoners zal in ieder geval nog tot eind 2015 gelden. Zoals het er nu uitziet zal de provincie dan stoppen met financiering van deze regeling. Echter binnen het Beleidsplan Wonen zijn middelen gereserveerd om deze subsidieregeling nog twee jaar te kunnen voortzetten.

Verder zal in 2015 bekeken worden op welke wijze de in het Beleidsplan Wonen gereserveerde subsidie voor het project Gewoon Gemak het beste kan worden ingezet (zie daarvoor de toelichting bij B.V. 15).

#### **Aandachtsgroepen (1.4.)**

*BV. 5. Voor huishoudens (zowel starters als doorstromers) met een bruto jaarinkomen tot € 33.614,-- (prijsspeil 2011) is de koopmarkt moeilijk bereikbaar. Zij zijn voornamelijk aangewezen op de huurmarkt. Voor hen moeten dus in de komende jaren voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en blijven. Daarover afspraken maken met de woningcorporaties.*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

Met de woningcorporaties is in het kader van de op te stellen samenwerkingsovereenkomst ook de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen aan de orde geweest. Daarbij bleek dat de corporaties, naast de reeds in ontwikkeling zijnde projecten Prinsenhof (UWOON) en Hoge Varen (Omnia Wonen) op dat moment geen concrete bouwplannen hadden. Er bestond toen ook nog steeds grote onzekerheid hoe de nieuwe Woningwet (zie hfst. 2) zou uitpakken. Er konden met hen dan ook geen concrete afspraken worden gemaakt over aantallen door hen te realiseren huurwoningen in Harderwijk. Wel is afgesproken dat gemeente en corporaties het aanbod van en de vraag naar zowel sociale als vrije sector huurwoningen voortdurende zullen blijven monitoren en daar waar noodzakelijk op nieuwe ontwikkelingen zullen inspelen. In het onderdeel BV.16. gaan we nader in op de ontwikkelingen in de sociale huursector.

#### **Hoe gaan we verder?**

Zie voor het vervolg wat betreft de ontwikkeling van sociale huurwoningen de nadere beschouwing onder BV.16.

#### **Aandachtsgroepen (1.4.)**

*BV. 6. De gevolgen van de Europese richtlijn voor de inkomensgroepen met een bruto jaarinkomen van € 33.614,-- tot € 43.000,-- verdient bijzondere aandacht. Voor deze groep moet een passende oplossing gevonden worden. Daarvoor zijn de volgende mogelijkheden voorhanden:*

- een lobby richting rijksoverheid voor een soepeler toepassing van de EC-norm;*
- het realiseren van meer vrije sector huurwoningen met een huurprijs tussen € 652,-- en € 800,-- (zie ook beleidsvoornemen 16)*
- het inzetten van stimuleringsmaatregelen gericht op het bereikbaar maken van de koopmarkt voor deze doelgroep (zie ook beleidsvoornemen 7).*
- nadere afspraken met woningcorporaties over specifieke maatregelen.*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

De grens van de Europese richtlijn is inmiddels verhoogd van € 33.614,-- naar € 34.911,--. Corporaties moeten 80% van hun woningen toewijzen aan de woningzoekenden met een huishoudinkomen onder dit bedrag. Verder mogen ze 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911,--

en € 38.950,--. De overige 10% is vrije ruimte, maar moet wel met voorrang worden ingezet voor urgent woningzoekenden en specifieke doelgroepen.

In het Meerjarenprogramma woningbouw is weliswaar het aandeel vrije sector huurwoningen in de prijsklasse direct boven de huurtoeslaggrens verhoogd, maar het blijft moeilijk om dit onderdeel van de huursector ook daadwerkelijk te realiseren. De woningcorporaties mogen deze categorie nog maar heel beperkt of helemaal niet meer bouwen (volgens de nieuwe Woningwet), maar de marktpartijen (beleggers) vullen het hierdoor ontstane 'gat' tot op dit moment onvoldoende in. In de afgelopen twee jaar zijn dan ook nauwelijks woningen in deze categorie toegevoegd aan de woningvoorraad.

#### **Hoe gaan we verder?**

We blijven er naar streven om binnen de verschillende woningbouwprojecten een substantieel deel vrije sector huurwoningen te bouwen. Voor zowel in het project Waterfront als in Drielanden-West is die categorie opgenomen in het bouwprogramma. Het is een redelijk alternatief voor woningzoekenden die niet meer terecht kunnen in de sociale huurvoorraad, en voor wie het kopen van een woning nog net een stap te ver is. Uiteraard moeten de ontwikkelende partijen wel beleggers bereid zien te vinden te investeren in deze huurcategorie met een huurprijs die ligt tussen € 710,-- en € 850,-- (prijspeil 2015).

#### **Aandachtsgroepen (1.4.)**

*BV. 7. Om weer beweging in de koopmarkt te krijgen, is het nodig dat starters met name een woning in de bestaande voorraad (kunnen) kopen. De gemeente wil middelen vrijmaken voor een tijdelijke stimuleringsregeling voor starters die een bestaande koopwoning willen kopen. In 2012 dit beleidsvoornemen nader vorm geven in een uitvoeringsregeling.*

#### **Wat hebben we tot toe gedaan?**

Op 1 maart 2013 is begonnen met het verstrekken van Startersleningen. Dit is een succes gebleken. In de periode maart 2013- april 2015 kon aan een kleine 90 starters een Starterslening worden verstrekt. In hoeverre het beoogde doorstroomeffect ook daadwerkelijk is bereikt kan nog niet geheel worden overzien omdat nog niet alle verkopers zijn verhuisd. Uit een eerste onderzoek naar de in 2013 verstrekte startersleningen bleek dat niet alle verkopers van 'starterswoningen' naar een andere koopwoning in Harderwijk doorstroonden, maar dat sommigen ook verhuisden naar een huurwoning of naar buiten de stad. Toch kunnen we stellen dat mede dankzij deze regeling een flink aantal goede betaalbare eengezinswoningen in de bestaande voorraad van eigenaren zijn gewisseld en terecht zijn gekomen bij starters die zonder deze regeling niet hadden kunnen kopen.

#### **Hoe gaan we verder?**

Het budget voor startersleningen voor 2015 is inmiddels uitgeput. Voortzetting van de starterslening lijkt ons vooralsnog niet noodzakelijk. We zien dat de vraag naar starterslening de laatste maanden is verminderd. Blijkbaar ziet een groter deel van de starters kans om ook zonder een starterslening een woning te kopen. De lage hypotheekrente van dit moment, alsmede een positiever consumentenvertrouwen zijn daarbij natuurlijk belangrijke factoren.

Ook het rijk stopt met de 50% co-financiering van de starterslening, waardoor de financiering weer geheel ten laste van de gemeente komt. In het najaar van 2015 zal er meer bekend zijn over de doorstroomresultaten van alle tot nu toe verstrekte startersleningen. Op basis daarvan en aan de hand van de ontwikkelingen op de woningmarkt zal een afweging plaatsvinden of wel of niet zal worden doorgegaan met het verstrekken van startersleningen.

#### **Aandachtsgroepen (1.4.)**

*BV. 8. Mede in het licht van beleidsvoornemen 7, zal het bouwen van nieuwe goedkope koopwoningen worden beperkt en zal de aandacht meer gericht worden op de bouw van middeldure en dure koopwoningen.*

Hierover wordt uitgebreid gerapporteerd onder BV.27.

#### **Aandachtsgroepen (1.4.)**

*BV. 9. Het realiseren van specifiek woningaanbod, gericht op vestigers uit de categorie midden en hogere inkomens en de “creatieve klasse”, moet gepaard gaan met investeringen in een breder aanbod aan voorzieningen.*

Bij BV.1. is al inhoudelijk op dit thema ingegaan. Het betreft hier een aanbeveling die met name vanuit andere disciplines zal moeten worden opgepakt (economie, cultuur, recreatie, etc).

#### **Ouderenhuisvesting / wonen en zorg (1.5.)**

*BV.10. De diversiteit in de aandachtsgroep ‘ouderen’ met de daarmee gepaard gaande verschillen in woonwensen, vraagt om maatwerk bij het voorzien in hun (toekomstige) woonbehoefte. Het op grote schaal bouwen van nieuwe ‘seniorwoningen’ voor deze doelgroep past daar niet bij.*

*BV.11. Ouderen die er de voorkeur aan geven zo lang mogelijk in hun huidige woning te blijven wonen (“blijvers”) faciliteren door hen te adviseren over eenvoudige zelf aan te brengen voorzieningen in de woning (zie ook BV.15).*

*BV.12. Voor ouderen die nog bewust een stap in hun wooncarrière willen maken (“kiezers”) voldoende gevarieerd aanbod creëren, hetzij in de nieuwbouw, hetzij in de bestaande voorraad, rekening houdend met de bijzonder wensen van deze groep wat betreft woonoppervlak, luxe, comfort, ligging voorzieningen, etc.*

*BV.13. Voor ouderen die vanwege gezondheidsproblemen moeten verhuizen (“moeters”) zoveel mogelijk binnen de eigen wijk of buurt mogelijkheden creëren voor woonvoorzieningen in de directe nabijheid van zorg. Daarbij ook nader onderzoek doen naar de behoefte aan woon/zorg-concepten voor oudere migranten (e.e.a. in relatie tot punt 14).*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

De relatief lage nieuwbouwproductie in de afgelopen 2 jaar heeft gevolgen gehad voor alle wooncategorieën, en dus ook voor het aanbod aan woningen voor ouderen . Er zijn zeker niet op grote schaal seniorwoningen gebouwd. Dat stond ook niet in het programma, want daarin wordt alleen de eigendomsverhouding en prijsklasse genoemd. Specifieke seniorenwoningen zijn uit. Alle nieuwbouw is levensloopbestendig. Dit neemt niet weg dat sommige projecten in het bijzonder geschikt worden geacht voor ouderen, ook mede gezien hun ligging ten opzichte van voorzieningen.

Een goed voorbeeld is de Prinsenhof , een project van woningcorporatie UWOON. Nu nog in aanbouw, 34 woningen, bedoeld voor ouderen, maar bij de toewijzing bleek dat er niet voldoende gegadigden waren in de leeftijdsklasse 55+. Deels omdat sommige ouderen een te hoog inkomen hadden (waardoor ze niet meer in aanmerking komen voor de sociale huursector), maar ook deels omdat er toch minder vraag was dan verwacht. Dat laatste kan komen doordat ouderen mogelijk minder actief het nieuwe aanbod volgen, maar het zou ook simpelweg een gevolg kunnen zijn van het feit dat verhuisgeneigdheid van ouderen relatief laag is. Uiteindelijk is een deel van de woningen in de Prinsenhof toegewezen aan woningzoekenden onder de 55 jaar.

Ook in het nieuwbouwplan Hoge Varen in Hierden werd door woningcorporatie Omnia Wonen een viertal hoekwoningen in de sociale huursector specifiek geschikt gemaakt voor ouderen. Helaas moesten we ook daar constateren dat er niet of nauwelijks belangstelling voor was vanuit deze doelgroep.

Daarnaast is door Omnia Wonen een initiatief ontwikkeld voor een zgn. Thuishuis. Een vorm van groepswonen voor alleenstaande ouderen. Het Thuishuis biedt ruimte voor 7 personen. De bouw gaat in het voorjaar van 2015 van start. Het aantal belangstellenden voor deze woonvorm overtreft ruim het aanbod.

Bij de herstructurering van woningen in de Zeebuurt zijn woningen zodanig aangepast aan de huidige standaard, dat ook veel oudere bewoners in deze wijk kunnen blijven wonen.

Met een aantal zorgpartijen /ontwikkelaars zijn oriënterende gesprekken geweest of nog gaande over aanpassing van bestaande c.q. nieuw te realiseren (woon)zorgvoorzieningen. Want 'wonen en zorg' heeft niet alleen betrekking op ouderen.

Gehoord in het stadsgesprek: *"Kwetsbare groepen zullen in de toekomst meer 'gewoon' in de wijken wonen. Er ontstaat een nieuwe zorg- en begeleidingsvraag in de wijken. Er is behoefte aan kleine(re) en daardoor betaalbare woningen voor deze groepen. Transformatie van bestaand vastgoed zou hier ten dele in kunnen voorzien. In de nieuwbouw misschien in de vorm van hofjes nieuwe stijl? Het scheiden van wonen en zorg betekent ook meer vraag naar zelfstandige woonvormen met een 'totaalpakket' aan zorg, dat wil zeggen volledige zorg thuis (VPT). Daarnaast zal er altijd behoefte zijn aan (intramurale) vormen van beschut/beschermd wonen.*

Naar specifieke woon/zorgconcepten voor oudere migranten is nog geen onderzoek gedaan.

### Hoe gaan we nu verder?

Zoals eerder gememoreerd gaat het bij huisvesting van ouderen om maatwerk. De teneur uit het Stadsgesprek was onder andere dat ouderen behoorlijk honkvast zijn en het liefst in hun vertrouwde woning en woonomgeving blijven wonen. Maar ook moeten we ons er van bewust zijn dat die honkvastheid het gevolg zou kunnen zijn van gebrek aan alternatieven.

In dit kader geeft ook de zeer recent door Bureauvijftig opgestelde Woonmonitor 2015 \* interessante informatie. Voor dit onderzoek hebben bijna 2500 respondenten van 50 jaar en ouder een vragenlijst ingevuld. De onderzoekers komen tot de volgende slotconclusies:

1. Meer dan de helft van de 75+'ers woont alleen. Een belangrijke trend die om actie vraagt. Volgens CBS [wonen in 2020 1 miljoen 65+'ers alleen](#).
2. € 500 tot 750 euro (inclusief gas, water en licht) is het optimum voor woonlasten per maand. Men betaalt dat nu en wil dat in de toekomst ook graag blijven betalen. Dat zegt iets over de bereidheid nieuwe (duurdere) woonvormen te overwegen.
3. 31% wil nooit meer verhuizen. Bij 75+ is dat 44%. Dat laat zien dat er een grote groep is die minder honkvast is dan wellicht gedacht.
4. 57% overweegt namelijk nog een verhuizing in de toekomst. 9% van de 75+'ers is zich zelfs actief aan het oriënteren. Zij bedienen zich daarbij veelal nog van 'de geijkte' zoekkanalen: Funda voor de kopers, de corporatie voor de huurders.
5. De helft vindt dat zij ook genoeg informatie kan vinden over woonvormen, een kwart vindt dat niet. 3/4 wil daarvoor een overzichtelijke website kunnen raadplegen.
6. Verhuizen doet men vooral om kleiner te gaan wonen. Voorzorg wordt vaak genoemd. Acties in de preventieve sfeer zoals voorlichting zijn nodig.
7. Traditionele woonvormen als aanleunwoning en seniorenwoning zijn het meest bekend. Opleidingsniveau is van invloed op de bekendheid. Daarbij lijkt ook dat bekend vaak meer bemind maakt. Nieuwe woonvormen worden relatief vaker overwogen als ze bekender zijn dan de traditionele vormen.
8. Diensten aan huis? Geen abonnement. Ouderen willen per keer afrekenen en geen abonnement afsluiten.

\* Bron: Woonmonitor 2015, Bureauvijftig.

Voor de komende jaren zal het beleid zoals verwoord in het Beleidsplan Wonen onverminderd worden voortgezet. Namelijk zoeken naar en benutten van huisvestingsmogelijkheden voor ouderen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Waarbij het vooral om maatwerk gaat zowel wat betreft woningtype, prijscategorie, als specifieke locatie. En waarbij we niet in eerste instantie denken aan de locatie Drielanden-West, maar wel in het Waterfront en mogelijk ook op inbreidingslocaties ( zie ook onder B.V. 16, waar voorstellen worden gedaan voor extra uitbreiding van de sociale huurvoorraad).

### **Ouderenhuisvesting / wonen en zorg (1.5.)**

*BV.14. Het beleid om gespreid over de wijken voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen te realiseren onverminderd voortzetten, met als uitgangspunt het spreidingsplan zoals aangegeven in het Masterplan Wonen en Zorg d.d. mei 2008.*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

Het is wat stil gevallen rond de ontwikkeling van Zorg- en welzijnsvoorzieningen, zo mogelijk gekoppeld aan woningbouw (woon-zorgzônes). Het is ook de vraag of de ingrijpende wijzigingen in de zorg (scheiding wonen en zorg en de daarmee gepaard gaande ontmanteling c.q. aanpassing van grote zorgcentra, het proces van transities in het kader van de WMO, etc.) ook niet om een nieuwe kijk vraagt op het realiseren van woon/zorgzônes. Is dit nog wel de juiste richting? Enerzijds past het bij de gedachte om het aanbod aan zorg- en welzijnsvoorzieningen dicht bij de zorgvragers te brengen. Anderzijds past het idee om de huisvesting van zorgbehoevenden zoveel mogelijk te concentreren binnen een bepaalde afstand daaromheen weer niet bij de huidige gedachte dat zorgbehoevenden steeds langer thuis moeten kunnen blijven wonen en daar hun zorg ontvangen.

#### **Hoe gaan we nu verder?**

Zoals hiervoor al opgemerkt is er veel gaande op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Enerzijds zorgt het voortgaande proces van extra-muralisatie (mensen worden minder snel gehuisvest in een zorginstelling en blijven langer thuis wonen) dat er lege plaatsen ontstaan in verzorgingshuizen. Anderzijds constateren we een toename van nieuwe initiatieven van zorginstellingen die specifieke (vaak kleinschalige) projecten voor wonen en zorg willen realiseren. Omdat daarvoor veelal een bestemmingsplan wijziging nodig is wordt medewerking van de gemeente gevraagd. Daarbij blijkt telkens weer dat er behoefte bestaat aan een helder kader waarbinnen dit soort initiatieven kunnen worden beoordeeld. Een dergelijk "toetsingskader" is er (nog) niet. Het zal daarom de inzet van de komende periode zijn om (meer) duidelijkheid te verkrijgen over behoefte, beschikbaarheid en gewenste uitbreiding van (zorg)voorzieningen voor diverse doelgroepen.

### **Bestaande voorraad (1.6.)**

*BV.15. In 2012 uitvoering geven aan het project "Gewoon gemak", waarbij middels een eenmalig subsidietraject eigenaar-bewoners en huurders gestimuleerd worden om kleine aanpassingen in hun woning aan te brengen ter verhoging van het wooncomfort, veiligheid, etc.*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

Het project Gewoon Gemak is gestart in 2012 met het breed verspreiden van een informatiefolder aan alle 50+ ers in Harderwijk en Hierden. Daarin is aangegeven welke voorzieningen door eigenaar/bewoners op relatief eenvoudige wijze zouden kunnen worden aangebracht. Vooralsnog zonder een financiële bijdrage van de gemeente. In de praktijk blijkt echter dat veel eigenaar/bewoners niet direct enthousiast zijn om deze voorzieningen aan te brengen. Hetzij omdat zij de noodzaak ervan (nog) niet inzien, hetzij omdat ze niet bereid zijn daarvoor kosten te maken, hetzij omdat ze simpelweg de middelen niet hebben om deze voorzieningen aan te brengen. Voor deze laatste groep is in het kader van het Beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016 een budget gereserveerd van € 25.000,-- voor een stimuleringsbijdrage. Gelet echter op de vele nieuwe ontwikkelingen in de zorg (transities van rijkstaken naar de gemeente) is de subsidieregeling voor een stimuleringsbijdrage Gewoon Gemak nog even uitgesteld.

#### **Hoe gaan we verder?**

Als in de loop van 2015 de uitvoering van overdracht van de zorgtaken van rijk naar gemeenten enigszins gestabiliseerd is, zal in overleg met de WMO-organisatie bekeken worden in hoeverre het project Gewoon Gemak een positieve bijdrage levert binnen de uitvoering van onze WMO-taken en in hoeverre ondersteuning via een stimuleringssubsidie daarbij zinvol kan zijn. Zo niet, dan zullen wij ons nader beraden of het gereserveerde budget van € 25.000,-- mogelijk op andere wijze binnen de uitvoering van het woonbeleid besteed kan worden.



### Bestaande voorraad (1.6.)

BV.16. De voorraad sociale huurwoningen voor de periode tot 2020 uit te breiden met min. 300 en max. 450 woningen. De voorraad vrije sector huurwoningen in die periode uit te breiden met min. 350 en max. 500 woningen.

### Wat hebben we tot nu toe gedaan?

In het Beleidsplan Wonen in Harderwijk 2016 is wat betreft de woningbouwproductie (huur + koop) voor de periode 2010 t/m 2019 gekozen voor onderstaand referentiemodel.

Tabel 16.1 Referentiemodel 2010 t/m 2019

categorie	Uitbreiding van de woningvoorraad	
	perc.	aant.
<b>HUUR:</b>		
soc.huur < € 555,--	-	-
soc.huur < € 652,--	11-17%	300-450
vs. huur < € 800,--	7-10%	200-275
vs. huur > € 800,--	6 - 9%	150-225
<b>KOOP:</b>		
K0: < € 180.000,--	5%	130
K1: 180.000 - 200.000	10%	265
K2: 200.000 - 250.000	16%	425
K3: 250.000 - 325.000	18%	475
K4: > € 325.000,--	21%	555
<b>totaal:</b>	<b>100%</b>	<b>2650</b>

Inzoomend op de huursector is in onderstaande tabel de werkelijke productie **(1)** in de periode 2010 t/m 2014 en de prognose **(2)** voor de productie in de periode 2015 t/m 2019 bij elkaar geteld en dit totaal **(3)** is vervolgens vergeleken met het referentiemodel uit het Beleidsplan Wonen **(4)**.

Tabel 16.2

woningcategorie	v.o.n.-prijs /h.p.p. mnd. €	(1)		(2)		(3)		(4)	
		Gerealiseerd 2010 t/m 2014		Prognose 2015 t/m 2019		Totaal 2010 t/m 2019		Beleidspl.Wonen 2010 t/m 2019	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
soc. huur e.g.	< huurprijsgrens	174	29%	146	12%	320	17%	300-450	11-17%
v.s. middeldure huur e.g.	huurpr.grens - € 900/mnd	8	1%	187	15%	195	11%	350-500	13-19%
subtotaal huur:		182	30%	333	27%	515	28%	800	30%
totale woningbouwproductie per periode:		607	100%	1233	100%	1840	100%	2650	100%

Uit deze vergelijking blijkt het volgende:

- Het procentuele aandeel van de categorie 'sociale huur' binnen de "werkelijke woningproductie" (2010 t/m 2019) komt overeen met het maximum percentage in het referentiemodel Beleidsplan Wonen (17%);
- Qua reële aantallen woningen (320) ligt het aandeel sociale huurwoningen nog net binnen de marges van het Beleidsplan wonen (300-450) maar is wel erg magertjes.
- Bovengenoemde "scores" zijn voornamelijk een gevolg van het relatief grote aantal (29%) gerealiseerde sociale huurwoningen in de periode 2010-2014 (waarvan het merendeel hiervan opgeleverd is in 2010). In de prognose voor de komende 5 jaar is dat aandeel meer dan gehalveerd (12%).
- De werkelijke productie in de categorie 'vrije sector huur' blijft zowel procentueel als in reële aantallen ver achter bij het referentiemodel uit het Beleidsplan Wonen. In de periode 2010 t/m 2014 is er in deze categorie nauwelijks gebouwd. Wel laat de prognose voor de komende 5 jaar zien dat er een duidelijke inhaalslag wordt nagestreefd om het procentuele aandeel van deze woningcategorie naar het niveau van het Beleidsplan Wonen te krijgen.

- e) De totale “werkelijke woningproductie “ (realisatie + prognose) in de periode 2010 t/m 2019 (1838 won,) blijft ver achter bij de verwachtingen die er waren tijdens het opstellen van het Beleidsplan Wonen (2650). De crisis op de woningmarkt laat hier duidelijk haar sporen achter.

### Hoe gaan we verder?

Kijkend naar de voorgaande vergelijking tussen voornemens (Beleidsplan) en werkelijkheid (gerealiseerd + prognose) dan is de vraag: wat doen we met deze getalsmatige informatie? Want niet alleen de getallen zijn bepalend voor een eventuele bijstelling van het beleid t.a.v. de woningproductie in de huursector. We moeten ons zelf ook de vraag stellen in hoeverre e.e.a. nu gevolgen heeft gehad, of naar verwachting zal hebben, voor de woningzoekenden in onze stad. Want stel, dat we ondanks het achterblijven van de “gewenste” woningproductie, niet of nauwelijks signalen ontvangen dat woningzoekenden daardoor in grote problemen geraken, dan moeten we ook de reële vraag stellen of onze verwachtingen c.q. uitgangspunten bij het opstellen van het Beleidsplan Wonen wel juist waren. Onderstaand gaan we hier nader op in.

Wat betreft de afstemming van vraag en aanbod in de sociale huursector zijn er een aantal kengetallen die als graadmeter kunnen dienen. **N.B. Daarbij kijken we niet zo zeer naar de getallen zelf, maar meer naar het verloop van de getallenreeks over een bepaalde periode, in dit geval 2010 t/m 2014.**

In de eerste plaats kijken we naar de ontwikkeling van de **gemiddelde inschrijfduur (bij starters) of de gemiddelde woonduur (bij doorstromers)** op het moment dat een woning wordt toegewezen.. Onderstaand een overzicht van het verloop van de gemiddelde inschrijfduur c.q. woonduur per jaar voor sociale huurwoningen in Harderwijk in de afgelopen 5 jaar:

Tabel 16.3

<u>Starter</u>		<u>Doorstromer</u>	
gemiddeld aant. punten:	gemiddelde inschrijftijd:	gemiddeld aant. punten:	gemiddelde woonduur:
2010: 114	5 jaar en 4 mnd.	240	10 jaar
2011: 128	6 jaar en 6 mnd.	230	9 jaar en 7 mnd.
2012: 126	6 jaar en 4 mnd.	219	9 jaar en 1 mnd.
2013: 127	6 jaar en 5 mnd.	236	9 jaar en 10 mnd.
2014: 125	6 jaar en 3 mnd.	233	9 jaar en 8 mnd.

Een tweede kengetal is het **gemiddeld aantal reacties op aangeboden sociale huurwoningen gedurende een jaar**. Dit geeft een indicatie van de **vraagdruk** op de sociale huursector. Onderstaand de cijfers voor Harderwijk in de afgelopen 5 jaar:

Tabel 16.4

<u>Gemiddeld aantal reacties:</u>	
2010:	48
2011:	68
2012:	63
2013:	62
2014:	62

Ten derde is ook het verloop in het aantal jaarlijkse **mutaties** een graadmeter voor de doorstroming op de huurwoningmarkt. In onderstaande overzicht is het aantal mutaties aangegeven van de Harderwijkse corporatiewoningen in de periode 2010 t/m 2014.

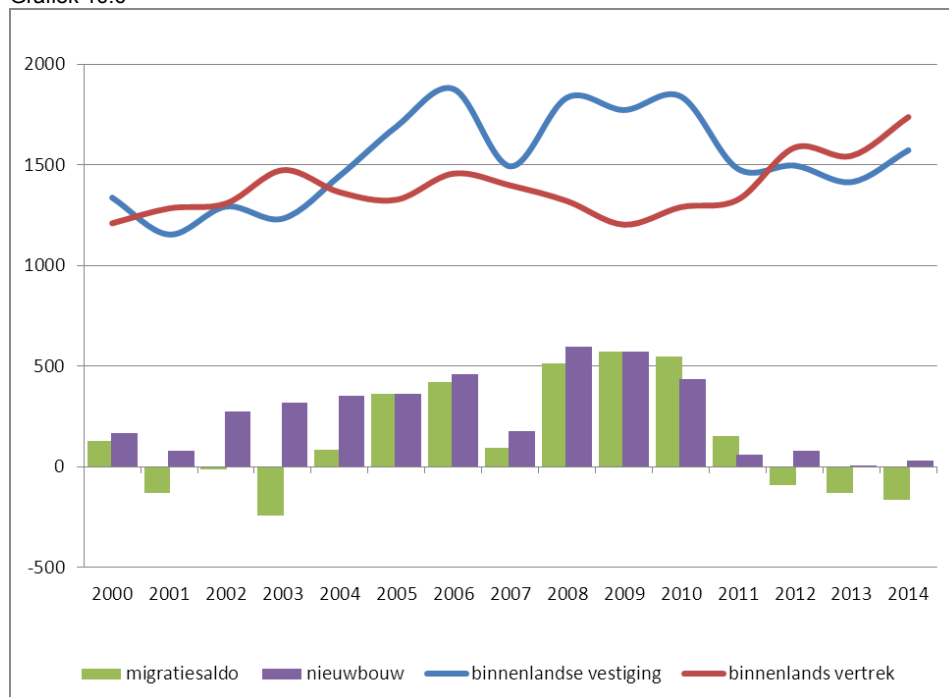
Tabel 16.5

<u>Mutaties per jaar:</u>	<u>meer of minder t.o.v. voorgaand jaar:</u>
2010: 309	
2011: 347	+38
2012: 338	- 9
2013: 315	- 23
2014: 359	+44



Ten slotte is het **binnenlands migratiesaldo** een indicatie voor de ernst van de gevolgen van een lage bouwproductie. Onderstaande grafiek geeft een beeld van de omvang van de binnenlandse vestiging, het binnenlands vertrek en het saldo tussen die twee, afgezet tegen de nieuwbouwproductie.

Grafiek 16.6



Bij bovenstaande grafiek moet wel worden opgemerkt dat hier geen onderscheid gemaakt is tussen huurders en kopers en dat het migratiesaldo niet alleen wordt beïnvloed door het aanbod. Er kunnen ook andere redenen zijn waarom men in Harderwijk komt wonen of Harderwijk wil verlaten (bijv. verandering van werk). In ieder geval is duidelijk te zien dat het migratiesaldo vanaf 2012 negatief is geworden. M.a.w. er gaan meer mensen uit dan er in komen.

Uit voorgaande kengetallen kunnen we het volgende opmaken:

1. De gemiddelde inschrijfduur voor bestaande huurwoningen in Harderwijk vertoont, voor zowel starters als doorstromers in de afgelopen 5 jaar een vrijwel constant beeld (zie tabel 16.3). Er is geen sprake van bijzondere uitschieters die een signaal zouden zijn voor knelpunten op markt. Dit terwijl er na 2010 in Harderwijk nauwelijks meer sociale huurwoningen aan de voorraad zijn toegevoegd.
2. Ook het gemiddeld aantal reacties op aangeboden huurwoningen (zie tabel 16.4) vertoont in de zelfde periode een constant beeld zonder bijzondere uitschieters naar boven of naar beneden.
3. In de afgelopen 5 jaar schommelde het aantal mutaties in Harderwijk (zie figuur 16.5) tussen de 300 en 350 woningen per jaar, maar is nooit onder het niveau van 2010 geweest, terwijl 2010 het jaar was waarop nog een behoorlijk aantal nieuwe sociale huurwoningen aan de voorraad werd toegevoegd.
4. In de ontwikkelingen van het migratiesaldo (zie grafiek 16.6) zien we wel een reactie op de lage woningproductie vanaf 2011. Het vertrek uit Harderwijk neemt toe en de vestiging neemt af. Met als gevolg een negatief migratiesaldo in de afgelopen 3 jaar. Overigens denken wij dat dit, in relatie met de hiervoor genoemde uitkomsten, hoofdzakelijk kopers betreft.

Uit dit overzicht van statistische gegevens valt op dat ondanks het feit dat in de periode na 2010 niet of nauwelijks sociale huurwoningen aan de voorraad zijn toegevoegd er geen sprake lijkt te zijn van een grote verandering in de dynamiek in dit deel van de woningmarkt. De gemiddelde inschrijfduur c.q. woonduur is niet opgelopen, het gemiddeld aantal reacties op aangeboden huurwoningen is constant gebleven en het aantal mutaties is nooit onder het niveau van het jaar 2010 gekomen.

Wél zien we vanaf 2011 een vertrekoverschot. Dat kan een indicatie zijn van een tekort aan woningen in Harderwijk, zonder dat we weten of dat nu op de (sociale) huurmarkt is of op de koopmarkt.

### *Signalen uit het veld.*

Het voorgaande is ook besproken met de lokaal werkzame woningcorporaties UWoon en Omnia Wonen. Ook zij bezinnen zich voortdurend op de vraag in hoeverre de bestaande (sociale) huurwoningenvoorraad nog toereikend is voor de doelgroep die daarvan afhankelijk is en in hoeverre uitbreiding van die voorraad noodzakelijk is. Zeker nu zij op grond van de nieuwe Woningwet gedwongen worden om zich te beperken tot het beheren en bouwen van woningen voor de inkomens tot max. € 34.911,--.

Maar ook vanwege het feit dat bij toewijzing van huurwoningen de huren meer moeten worden afgestemd op de inkomens van de doelgroep (zie ook hfst. 2). Dat vraagt om nieuwe keuzes ten aanzien van de huurontwikkeling van hun bestaande voorraad, maar ook ten aanzien van uitbreiding door nieuwbouw. Beide corporaties zijn momenteel dan ook druk bezig om de gevolgen van de nieuwe Woningwet in hun strategisch voorraadbeheer te implementeren. Op dit moment geven zij aan nog niet exact te kunnen bepalen wat de omvang van de uitbreiding van de voorraad in de komende jaren zou moeten zijn. Vooral nog is hun verwachting dat de behoefte aan toename van de sociale huurvoorraad voor geheel Harderwijk voor de komende 10 jaar in de orde van grootte ligt van 400 á 500 woningen, ofwel 40 á 50 woningen per jaar. En daarbij zal, wat de invulling betreft, met name aandacht besteed moeten worden aan het creëren van aanbod voor ouderen en voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Daarnaast heeft UWoon aangegeven te willen investeren in het aanpassen van bestaande woningen ten behoeve van ouderen, met name op locaties die in een woon-zorgzone liggen.

### *Vrije sectorhuur*

Wat betreft de categorie vrije sectorhuurwoningen hebben wij al eerder aangegeven dat de voorraad in Harderwijk erg beperkt is. Gelet op het feit dat mensen met een inkomen boven € 34.911,-- geen of slechts ten dele toegang hebben tot de sociale huurvoorraad, zijn zij aangewezen op de koopwoningenmarkt of op de vrije sector huurwoningen. In hfst. 2 hebben wij reeds gememoreerd dat strengere financieringsregels er toe kunnen leiden dat deze groep niet of onvoldoende toegang heeft tot de koopwoningenmarkt en dus geheel is aangewezen op de vrije sectorhuur. Er moet dan wel voldoende aanbod zijn. In het Beleidsplan Wonen hebben we dat ook geconstateerd en daarom in het Referentiekader een percentage van 13 – 19% opgenomen voor deze categorie. En dan met name in de huurprijscategorie € 710,-- - € 850,--.

Wat betreft de bouw van vrije sector huurwoningen zullen de corporaties nog nauwelijks een rol spelen. De nieuwe Woningwet maakt dat voor hen erg moeilijk. Corporaties moeten namelijk hun primaire taken (de zogenoemde 'diensten van algemeen belang' 'DAEB') scheiden van de 'niet-DAEB'-activiteiten. Daaronder vallen ook de huurwoningen boven de huurtoeslaggrens (€ 710,--). Deze woningen moeten zij onderbrengen in een apart bedrijf (met volledig zelfstandige boekhouding).

In de komende periode zullen corporaties moeten beslissen of zij die scheiding in aparte bedrijven willen doorvoeren of niet. En zo niet, dan zullen zij hun bestaande huurwoningen boven de € 710,-- of in huur moeten verlagen, of moeten verkopen. In ieder geval mogen de corporaties (voor zover ze dat al zouden willen) geen nieuwe vrije sector huurwoningen realiseren, dan alleen als marktpartijen daarin onvoldoende voorzien.

### *Statushouders*

Ieder jaar krijgt elke gemeente in Nederland een taakstelling voor de opvang van een aantal statushouders. Tot nu toe leverde dat voor Harderwijk geen bijzondere problemen op.

Door de zeer sterke toename van het aantal vluchtelingen en asielzoekers zien we voor de komende jaren een sterke stijging van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Dat legt een extra druk op de sociale woningvoorraad. De taakstelling voor Harderwijk voor het eerste halfjaar 2015 is 38 statushouders en voor het tweede halfjaar 41 (vorig jaar was dat 18 resp. 18). Let wel, dit zijn aantallen mensen; het aantal woningen is afhankelijk van het soort huishoudens; gaat het om veel alleenstaanden of zijn het veelal gezinnen.

Om zo goed mogelijk aan deze zwaardere taakstelling te kunnen voldoen zijn inmiddels afspraken gemaakt met de verschillende in Harderwijk werkzame woningcorporaties. Daarbij is het uitgangspunt geweest dat elke corporatie naar rato van haar woningbezit een bijdrage levert aan de opvang van statushouders. Op deze wijze hebben wij er vertrouwen in dat aan de taakstelling voor 2015 en volgende jaren kan worden voldaan.

Interessant in dit verband is ook dat UWoon momenteel onderzoek doet naar mogelijkheden voor het realiseren van **flexibele huisvestingsvormen**, hetzij door nieuwbouw, hetzij in bestaande gebouwen of woningen. Waarmee ze wil inspelen op de groeiende vraag naar tijdelijke huisvesting voor bijv. statushouders, maatschappelijke opvang en andere doelgroepen die (op korte termijn) behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte. Wij volgen dit onderzoek met belangstelling.

### *Arbeidsmigranten*

In het kader van het project Vitale Vakantieparken heeft ook het probleem van de huisvesting van arbeidsmigranten de aandacht. Een niet gering aantal van deze migranten woont momenteel in

vakantiewoningen. En dan gaat het met name over de groep die hier tijdelijk verblijft ("short stay tot ca. 6 maanden en mid-stay tot ca. 3 jaar). Met corporaties, uitzendorganisaties en huisvesters (van arbeidsmigranten) zijn de gemeenten binnen de regio Noord Veluwe eind 2013 een **intentieverklaring huisvesting arbeidsmigranten** overeengekomen, waarin ze met elkaar de intentie uitspreken om zorg te dragen voor goede, veilige en gezonde huisvesting van deze doelgroep. De eerste verantwoordelijkheid van de gemeenten betreft daarbij het faciliteren van initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ter uitvoering van deze intentieovereenkomst zijn in 2014 binnen de regio afspraken gemaakt om in de regio in 2 jaar tijd te streven naar het realiseren van ca. 1200 opvangplaatsen voor short stay en mid-stay. Het Harderwijkse aandeel daarin is 80 opvangplaatsen. Dat kan binnen de bestaande voorraad in woningen of in leegstaande gebouwen zijn, maar ook in specifiek voor deze (tijdelijke) huisvesting te realiseren nieuwbouw.

### **Slotconclusie**

Wij concluderen op basis van voorgaande analyse en het overleg met de woningcorporaties dat het in het Beleidsplan Wonen geformuleerde beleid ten aanzien van uitbreiding van de **sociale woningvoorraad** enige bijstelling behoeft. Volgens de meest actuele prognose in het Meerjarenprogramma Woningbouw zal door realisering van lopende projecten de toename van het aantal sociale huurwoningen in de periode 2015 t/m 2019 ca. 150 woningen bedragen. Dat is gemiddeld 30 woningen per jaar. Dat aantal willen wij verhogen met gemiddeld 15 á 20 woningen per jaar. Over de periode 2015 t/m 2019 betekent dat 75 á 100 sociale huurwoningen extra. Daarbij willen we qua locaties vooral kijken naar binnenstedelijke ontwikkelingsmogelijkheden en ons met name richten op huisvesting van de doelgroepen één- en tweepersoons huishoudens en ouderen.

Verder volgen we met belangstelling het onderzoek van UWoon voor mogelijkheden van **flexibele huisvestingsvormen**.

Voor wat betreft de categorie **vrije sectorhuur** zien wij vooralsnog geen noodzaak tot aanpassingen van het Beleidsplan Wonen en zullen wij de daarin genoemde uitgangspunten blijven hanteren. Uit deze evaluatie blijkt echter wel dat er in Harderwijk tot op dit moment niet of nauwelijks woningen in die categorie zijn gebouwd. Er zal dus in de komende jaren nog een forse inspanning moeten worden verricht om voldoende vrije sectorhuurwoningen te realiseren. Voor de komende jaren zijn zowel op de locatie Waterfront als Drielanden-West woningen in deze categorie in het bouwprogramma opgenomen. Uiteraard is realisatie daarvan wel afhankelijk van beleggers die in deze categorie willen investeren.

Voor de tijdelijke opvang van **arbeidsmigranten** wordt er naar gestreefd om in 2 jaar tijd 80 opvangplaatsen te realiseren.

### **Bestaande voorraad (1.6.)**

*BV.17. Op basis van dit Beleidsplan Wonen worden met de woningcorporaties wederzijds werkafspraken gemaakt voor de komende 5 jaar over hun rol bij de nieuwbouw van huurwoningen en mogelijke aanpassingen in de bestaande huurvoorraad.*

### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

In 2013 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen gemeente en de woningcorporaties UWoon en Omnia Wonen. Hierin zijn uitvoerings- dan wel procesafspraken gemaakt over diverse onderwerpen uit het Beleidsplan Wonen. Deze samenwerkingsovereenkomst betreft de periode september 2013 t/m 2016.

Naast de Samenwerkingsovereenkomst en de evaluatiemomenten die daarbij horen, zijn er, lopende het jaar, meerdere malen vaste overlegmomenten op bestuurlijk niveau met de beide corporaties afzonderlijk. Daarbij worden de meest actuele ontwikkelingen die betrekking hebben op het werkterrein van de corporaties besproken.

### **Hoe gaan we verder?**

In 2015 zal een evaluatie plaatsvinden van de hiervoor genoemde Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en woningcorporaties. Eventuele beleidsaanpassingen ten gevolge van deze evaluatie van het Beleidsplan Wonen zullen daarbij ook op de agenda staan.

### **Duurzame woon- en leefomgeving (1.7.)**

- BV.18. In 2012 het gebruik en de toepassing van verschillende soorten keurmerken, labels, aanvullende bouweisen voor o.a. duurzaam bouwen, etc. evalueren.*
- BV.19. De ambities uit het Milieubeleidsplan die van toepassing zijn op het beleidsveld “Wonen”, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad blijven onverkort van kracht met uitzondering van de onder beleidsvoornemen 20 genoemde aanpassing.*
- BV.20. Gelet op een recente uitspraak van de Hoge Raad, waarin de rechter bepaalde dat het stellen van extra eisen boven het Bouwbesluit niet is toegestaan, de verscherpte EPC-norm van 10% onder de landelijke norm niet als eis maar als ambitie te hanteren. Daarbij per project in overleg met ontwikkelaars bekijken in hoeverre die ambitie realiseerbaar is.*

### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

Deze 3 beleidsvoornemens hebben allen betrekking op het realiseren van onze milieudoelstellingen bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten. Naast het Milieubeleidsplan is nu ook “*De Energieke stad – een routekaart naar klimaatneutraal Harderwijk*” van toepassing.

Door de crisis op de woningmarkt zijn er sinds 2012 nog geen nieuwe woningbouwprojecten ontwikkeld, met uitzondering van Drielanden-West, waar de voorbereidingen in 2014 zijn gestart met het ontwerpen van de hoofdstructuur (zie ook onder BV.2). Dat is ook de reden dat er (nog) geen evaluatie rond het gebruik en de toepassing van verschillende soorten keurmerken, labels, etc. is uitgevoerd.

### **Hoe gaan we verder?**

Op basis van de hiervoor genoemde “routekaart naar klimaatneutraal Harderwijk” neemt de gemeente een voorbeeldrol op zich voor het verduurzamen van de leefomgeving. Dit resulteert o.a. in de ambitie om de nieuwbouw woningen die onder regie en verantwoordelijkheid van de gemeente vallen klimaatneutraal te bouwen.

In 2015 zullen de eerste woningbouwplannen in Drielanden-west worden ontwikkeld. Ook daarbij wordt er naar gestreefd om de beleidsvoornemens 18, 19 en 20 zo goed mogelijk in de nieuwe bouwplannen vorm te geven. De ambities gaan daarbij in eerste instantie uit naar verdergaande mogelijkheden op woning-niveau, zoals toepassing van zonnepanelen, nul-op-de-meter woningen, etc. Steeds meer kopers blijken belangstelling te hebben voor extra energiebesparende maatregelen aan hun woning en willen daar ook meer voor betalen.

### **Duurzame woon- en leefomgeving (1.7.)**

- BV.21. In de komende gesprekken met de woningcorporaties over de werkafspraken 2012-2016 (zie beleidsvoornemen 17) ook aandacht schenken aan de mogelijkheden van energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad.*

### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

Zoals reeds in de toelichting bij BV.17 aangegeven is in 2013 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de woningcorporatie opgesteld. Daarin zijn o.a. ook afspraken gemaakt over verbetering van de isolatiewaarde van hun woningbezit. Bij de uitvoering daarvan krijgen de corporaties nog een extra duw in de rug doordat de provincie in 2014 een subsidiebudget beschikbaar heeft gesteld voor isolatiemaatregelen aan woningen van woningcorporaties. Dit budget bedraagt in totaal € 70 miljoen voor heel Gelderland, wat in twee jaar moet worden besteed. Ook de Harderwijkse corporaties UWOON en Omnia Wonen maken gebruik van deze subsidieregeling.

### **Hoe gaan we verder?**

In de komende jaren zullen we wat betreft de hiervoor genoemde afspraken, middels evaluaties van de samenwerkingsovereenkomst met de woningcorporaties, de vinger aan de pols houden.

### **Duurzame woon- en leefomgeving (1.7.)**

*BV.22. De gemeente wil een (financieel) aandeel leveren bij het realiseren van de ambities op het gebied van energiebesparing en duurzame opwekking van energie, voor woningen in met name de bestaande voorraad. In 2012 zal dit beleidsvoornemen nader worden vorm gegeven in een uitvoeringsregeling.*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

Ter uitvoering van dit beleidsvoornemen heeft de gemeenteraad in oktober 2012 een tweetal budgetten beschikbaar gesteld, namelijk:

1. Een budget van € 150.000,-- voor voortzetting van de uitvoering van de subsidieverordening isolatiemaatregelen eigen woningen 2010, gericht op particuliere koopwoningen;
2. Een budget van € 200.000,-- voor projectgerichte energiebesparende maatregelen in de nieuwbouw en in de bestaande voorraad.

Het onder 1 genoemde budget is nog niet besteed. Reden daarvoor is dat subsidie voor isolatiemaatregelen voor particuliere koopwoningen tot nu toe nog wordt gefinancierd met provinciale middelen. Zolang dit nog voortduurt, wordt het gemeentelijk budget in reserve gehouden (zie ook onder "Hoe gaan we verder").

Wat betreft het onder 2 genoemde budget was het uitgangspunt het ondersteunen van ca. 1 project per jaar met een stimuleringsbijdrage van ca. € 50.000,-- per project. Op basis van de uitgangspunten in het Beleidsplan Wonen was besteding van dit budget voor nieuwbouwprojecten niet uitgesloten, maar de focus was toch met name gericht op maatregelen in de bestaande voorraad omdat daar de meeste energiebesparing te realiseren valt (zie ook de toelichtende tekst bij BV.22 in het Beleidsplan Wonen).

De bestaande woningvoorraad is deels particulier eigendom en deels bezit van woningcorporaties en particuliere verhuurders. Voor eigenaar-bewoners bestaat reeds een subsidieregeling voor isolatiemaatregelen (zie hiervoor onder punt 1.). Voor energiebesparende maatregelen bij corporatiewoningen heeft de provincie onlangs een fors budget beschikbaar gesteld (zie onder BV.21).

Gelet op het voorgaande heeft de gemeenteraad in februari 2014 besloten dit budget van € 200.000,-- niet langer voor dit doel te reserveren, maar beschikbaar te stellen voor financiering van een 3<sup>e</sup> tranche Startersleningen.

#### **Hoe gaan we verder?**

Wat betreft de uitvoering van de subsidieregeling voor eigenaar/bewoners zal de provincie naar verwachting eind 2015 de financiering beëindigen. Echter de subsidieregeling is een groot succes gebleken. Tot dit moment hebben reeds 995 eigenaar/bewoners hun woning beter geïsoleerd met behulp van deze regeling. Daarom willen we als gemeente deze subsidieregeling nog twee jaar financieren als de provincie ermee stopt. Daarvoor zal het reeds gereserveerde budget van € 150.000,-- (zie punt 1) worden ingezet.

Daarnaast is er vanuit het provinciale Stads- en Regiobudget nog € 100.000,-- beschikbaar voor energiebesparende maatregelen. De gemeenteraad heeft op 29 januari 2015 besloten dit budget beschikbaar te stellen voor een subsidieregeling voor isolatiemaatregelen aan huurwoningen van particulier verhuurders. Dit was namelijk een categorie woningen waarvoor nog geen subsidieregeling gold.

Met de hiervoor benoemde subsidieregelingen wordt in de volle breedte van de bestaande woningvoorraad een bijdrage geleverd aan een verdere energiebesparing en als gevolg daarvan ook een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van de CO2 uitstoot.

### **Regionale samenwerking (1.8.)**

*BV.23. Afspraken binnen de woningmarktregio over woningbouwprogrammering dienen zich niet alleen te beperken tot kwantitatieve aspecten (aantallen), maar moeten ook gaan over kwalitatieve aspecten (zoals woningdifferentiatie) van de lokaal te realiseren woningbouwprojecten.*

*BV.24. Bij het maken van nieuwe afspraken over regionale samenwerking op het beleidsterrein “wonen” (na het inwerking treden van de nieuwe Huisvestingswet), de voor- en nadelen te onderzoeken van het vormen van een sub-regio binnen de huidige RNV, bestaande uit de gemeenten Nunspeet, Harderwijk, Ermelo en Putten, met eventueel Zeewolde.*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

In 2014 is een regionale woonvisie opgesteld. Deze visie dient als kapstok voor de lokale woonvisies van de deelnemende gemeenten. Het vormt zo het kader voor lokaal maatwerk. In de regionale woonvisie is ook voor elke gemeente een range aangegeven voor de woningbouwproductie voor de periode tot 2020, vooralsnog alleen uitgedrukt in aantallen (kwantitatief). De kwalitatieve woningbehoefte wordt in de regiovisie slechts globaal en op hoofdlijnen aangegeven in de vorm van een zgn. “*regionaal kwalitatief afwegingskader nieuwbouw*”. Dat vormt de kapstok voor de uitwerking op gemeentelijk niveau, waarbij de afzonderlijke gemeenten op grond van kennis van specifieke lokale behoefte, maatwerk kunnen leveren. Van gemeenten wordt daarbij verwacht dat zij de kwalitatieve invulling van hun woningbouwprogramma minimaal met de naastgelegen gemeente(n) afstemmen.

Ook is in 2014 gestart met het opstellen van een nieuwe, regionaal afgestemde, huisvestingsverordening voor alle regiogemeenten. Dat was nodig in verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet per 1 januari 2015. Op grond van deze nieuwe wet vervallen de bestaande huisvestingsverordeningen per 1 juli 2015 van rechtswege. De nieuwe huisvestingsverordening is alleen van toepassing op de sociale huursector. Hoewel het afzonderlijke gemeentelijke verordeningen betreffen, was er wel het streven om binnen de regio Noord-Veluwe in elke gemeente een gelijklopende verordening te hanteren. Zoals het er nu naar uitziet is dat ook gelukt (zie ook hfst. 2).

Het vormen van sub-regio's is tot nu toe nog niet echt onderwerp van gesprek geweest. Wel zijn er duidelijke signalen dat de drie gemeenten in het noordelijk deel van de regio, namelijk Hattem, Heerde en Epe overwegen om als sub-regio verder te willen gaan, met name waar het gaat om het onderdeel woonruimteverdeling.

#### **Hoe gaan we verder?**

Om de onderlinge uitwisseling van informatie over lokale woningbouwprogramma's binnen de regio wat meer gestalte te geven, wordt momenteel de mogelijkheid onderzocht van het gebruik van de **Planmonitor**. Dit digitale planningssysteem wordt reeds in de provincie Utrecht toegepast. De Planmonitor biedt deelnemende gemeenten de mogelijkheid om al hun (woningbouw)projecten in te voeren met vermelding van de locaties, aantallen woningen, woningcategorieën en moment van realisering. De Planmonitor voorziet in een **invoerings- cq. mutatiefunctie** voor de eigen gemeentelijke projecten en een **kijkfunctie** voor de projecten van de overige regiogemeenten. Zo kunnen de regiogemeenten op de hoogte blijven van de planontwikkelingen van hun buurgemeenten en daar waar mogelijk de woningbouwproductie op elkaar afstemmen.

#### **Financiën (1.9.)**

*BV.25. Bij de ontwikkeling van de bouwlocaties Drielanden-West en Waterfront zal er een goed evenwicht moeten zijn tussen het gewenste woningprogramma, de gewenste (woon)kwaliteit, stedenbouwkundige wensen/uitgangspunten en financieel/ economische consequenties (kosten/baten).*

#### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

Zoals bij BV.2. en BV.3. reeds aangegeven heeft de realisatie van woningbouwplannen zowel op de bouwlocatie Waterfront als de bouwlocatie Drielanden-West vertraging opgelopen door de crisis op de woningmarkt. Wat de financieel/economische consequenties daarvan zijn, wordt aangegeven in de jaarlijkse herzieningen van de desbetreffende grondexploitaties. Voor de inhoud daarvan verwijzen we naar de rapportages daarover, die jaarlijks in het voorjaar aan de raad worden voorgelegd.

#### **Hoe gaan we verder?**

Zowel bij de verdere uitwerking van Drielanden-West als bij het Waterfont zal bij voortduring gestreefd worden naar evenwicht tussen gewenst woonprogramma, stedenbouwkundige kwaliteit en woonkwaliteit binnen de door de raad vastgestelde financieel/economisch kaders.

## **Financiën (1.9.)**

**BV.26.** Voor de nadere uitwerking van de beleidsvoornemens 7, 15 en 22 stelt de gemeente een budget van € 1.200.000,-- beschikbaar.

### **Wat hebben we tot nu toe gedaan?**

Het budget van € 1,2 miljoen voor de uitvoering van de beleidsvoornemens 7, 15, en 22 is kort na de vaststelling van het Beleidsplan Wonen in Harderwijk als volgt onderverdeeld:

- a. € 25.000,-- voor ondersteuning van het project 'Gewoon Gemak';
- b. € 150.000,-- voor reservering van middelen om de uitvoering van de (provinciale) subsidieregeling isolatiemaatregelen Particulier woningen voort te zetten op het moment dat het provinciale budget is uitgeput;
- c. € 200.000,-- voor projectgerichte energiebesparende maatregelen in de nieuwbouw en de bestaande voorraad;
- d. € 15.000,-- voor het project "Starterscoach";
- e. € 810.000,-- voor het verstrekken van Startersleningen.

#### **Ad.a.**

Voor het onder **a.** genoemde budget van € 25.000,-- voor ondersteuning van het project "Gewoon Gemak" is nog geen subsidieregeling opgesteld. Bij B.V.15 is al aangegeven dat we hiervoor aansluiting willen zoeken bij de WMO.

#### **Ad.b.**

Het onder **b.** genoemde budget van € 150.000,-- wordt nog steeds gereserveerd voor voortzetting van de "Subsidieregeling isolatiemaatregelen particuliere woningen" op het moment dat het provinciale budget is uitgeput (zie ook evaluatie BV.22).

#### **Ad.c.**

Door de crisis op de woningmarkt en, ten gevolge daarvan, de minimale woningproductie was in 2014 nog niet gebruik gemaakt van het onder **c.** genoemde budget van € 200.000,-- voor projectgerichte energiebesparende maatregelen in de nieuwbouw. Voor energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad waren voor dit doel nog andere subsidieregelingen beschikbaar (zie ook evaluatie BV.22).

#### **Ad.d.**

In december 2013 is besloten het project "Starterscoach" (wat een half jaar had gefunctioneerd) stop te zetten omdat deze ondersteunende taak voor starters niet meer nodig bleek. Van het voor dat doel gereserveerde budget was nog € 12.500,-- over. Dit restbudget is toegevoegd aan de 3<sup>e</sup> tranche Startersleningen (zie onder **ad.e.**).

#### **Ad.e.**

Het project Startersleningen verliep zeer succesvol en het daarvoor onder **e.** genoemde budget was eind 2013 geheel besteed. Daarom werd begin 2014 besloten om de onder **c.** genoemde € 200.000,-- en het restant van € 12.500,-- (restbudget project 'starterscoach') samen te voegen tot een nieuw budget voor het verstrekken van Startersleningen. Medio 2014 was ook dit budget uitgeput, waarop de raad bij de behandeling van de kadernota 2015-2018 besloot om nogmaals een budget van € 250.000,-- voor dit doel beschikbaar te stellen. Naar verwachting zal dit laatste budget vóór 1 mei 2015 geheel besteed zijn.

Resumerend kunnen we stellen dat in 2013 en 2014 van het totale beschikbaar gestelde budget van € 1,2 miljoen, ruim 80% is besteed.

### **Hoe gaan we verder?**

De wijze waarop de nog resterende budgetten zullen worden besteed is aangegeven onder de respectievelijke beleidsvoornemens 7, 15 en 22.



### Woningbouwprogramma 2010 t/m 2019 ( 1.10)

BV.27. Voor de woningbouwprogrammering in de periode 2010 t/m 2019 wordt model 3, het "Referentiemodel", als uitgangspunt gehanteerd.  
Dit model ziet er als volgt uit:

Tabel 27.1. Referentiemodel

categorie	Uitbreiding van de woningvoorraad	
	perc.	aant.
<b>HUUR:</b>		
soc.huur < € 555,--	-	-
soc.huur < € 652,--	11-17%	300-450
vs. huur < € 800,--	7-10%	200-275
vs. huur > € 800,--	6 - 9%	150-225
<b>KOOP:</b>		
K0: < € 180.000,--	5%	130
K1: 180.000 - 200.000	10%	265
K2: 200.000 - 250.000	16%	425
K3: 250.000 - 325.000	18%	475
K4: > € 325.000,--	21%	555
<b>totaal:</b>	<b>100%</b>	<b>2650</b>

#### Wat hebben we tot nu toe gedaan?

Onder BV.16 zijn wij reeds uitvoerig ingegaan op de ontwikkelingen t.a.v. de huursector. Daarom zullen we ons hier vooral richten op de **koopsector**.

Ten tijde van de opstelling van het Beleidsplan Wonen (2012) zaten we volop in de crisis op de woningmarkt. De gevolgen daarvan blijken ook wel duidelijk uit tabel 27.2 met een tabel van de opgeleverde woningen in Harderwijk van de afgelopen 5 jaar (vervangende nieuwbouw zoals bijv. de nieuwe appartementen aan de Burgemeester de Meesterstraat zijn hierin niet meegenomen):

Tabel 27.2

<b>Opgeleverde woningen 2010 t/m 2014</b>
2010: 434 won.
2011: 58 won.
2012: 79 won.
2013: 5 won.
2014: 31 won.
<b>Totaal: 607 won.</b>

Overigens moeten we daarbij niet vergeten dat we in de vijf jaren daarvoor een bovenmatig hoge range van opgeleverde woningen hadden. Tabel 27.3 geeft daarvan een overzicht:

Tabel 27.3

<b>Opgeleverde woningen 2005 t/m 2009</b>
2005: 363 won.
2006: 459 won.
2007: 176 won.
2008: 596 won.
2009: 570 won.
<b>Totaal: 2164 won.</b>

In het Beleidsplan Wonen wordt voor de periode 2010 t/m 2019 uitgegaan van 30% huurwoningen en 70% koopwoningen. Binnen de koopsector dient daarbij extra aandacht te zijn voor de middeldure en dure categorieën. We zien dat uitgangspunt terug in het referentiemodel (zie tabel 27.1.) met een oplopend percentage van 5% in de goedkoopste tot 21 % in de duurste categorie koopwoningen.



Net zoals we dat bij BV.16 voor de huursector hebben gedaan, is ook voor de koopsector een vergelijking gemaakt tussen het referentiemodel uit het Beleidsplan Wonen en de 'werkelijk woningproductie' in de periode 2010 t/m 2019 (d.w.z. de opgeleverde woningen in de periode 2010 t/m 2014 plus de meest actuele prognose voor de periode 2015 t/m 2019). Tabel 27.4. geeft een overzicht van deze vergelijking tussen "wens en werkelijkheid".

Tabel 27.4

koopcategorie:	(1)		(2)		(3)		(4)	
	Gerealiseerd		Prognose		Totaal		Beleidspl.Wonen	
	2010 t/m 2014		2015 t/m 2019		2010 t/m 2019		2010 t/m 2019	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
K0 : < € 180.000,--	56	9%	41	3%	97	5%	130	5%
K1: 180.000 - 220.000	82	14%	169	14%	251	14%	265	10%
K2: 220.000 - 270.000	87	14%	220	18%	307	17%	425	16%
K3: 270.000 - 325.000	113	19%	250	20%	363	20%	475	18%
K4: > € 325.000,--	87	14%	213	17%	300	16%	555	21%
subtotaal koop:	425	70%	893	72%	1318	72%	1850	70%
<b>totale bouwproductie :</b>	<b>607</b>	<b>100%</b>	<b>1233</b>	<b>100%</b>	<b>1840</b>	<b>100%</b>	<b>2650</b>	<b>100%</b>

Uit deze vergelijking blijkt het volgende:

- Het **werkelijk aantal** koopwoningen (gerealiseerd in 2010 t/m 2014 **(1)** plus geprognostiseerd voor 2014 t/m 2019 **(2)**) is aanmerkelijk lager dan waarvan in het Beleidsplan voor de gehele periode 2010 t/m/ 2019 wordt uitgegaan. Dat is met name een gevolg van de crisis op de woningmarkt en de lage productiecijfers van afgelopen 4 jaar.
- Procentueel gezien liggen de categorie K0 en K2 op of dichtbij het niveau van het referentiemodel uit het Beleidsplan Wonen. De overige categorieën wijken meer af van het beleidsplan. De grootste verschillen tussen werkelijkheid en beleidsplan (procentueel gezien) zien we bij de categorieën K1 en K4, waarbij het percentage K1 'te hoog' is en K4 'te laag'.

### Hoe gaan we verder?

Aan het feit dat het aantal werkelijk gerealiseerde woningen (realisatie 2010 t/m 2014 plus prognose 2015 t/m 2019) aanmerkelijk lager is dan is aangegeven in het referentiemodel van het Beleidsplan, kunnen we niet veel veranderen. Want wij verwachten niet dat we de achterstand, opgelopen in de afgelopen 5 jaar, in de komende periode 2015 t/m 2019 kunnen inhalen. In de meest actuele prognose gaan we namelijk uit van een woningproductie (huur en koop) van gemiddeld 250 woningen per jaar. Wij denken dat dit voor Harderwijk binnen de huidige marktomstandigheden het maximum is. Temeer omdat we natuurlijk ook nog te maken hebben met een aanbod in de bestaande voorraad. Ter illustratie daarvan is in de volgende tabel 27.5 een overzicht gegeven van het aanbod op Funda in de verschillende prijs categorieën op 9 maart 2015 (eengezins woningen en appartementen). Uit deze tabel blijkt dat bijna 36% van het aanbod bestaat uit (relatief) goedkope woningen, 29% uit middeldure woningen en 35% uit dure woningen.

Tabel 27.5

Aanbod in bestaande voorraad per 9-3-15:		
cat.	aantal	perc.
K0: < € 180.000,--	91	18%
K1: 180.000 - 220.000	89	18%
K2: 220.000 - 270.000	78	15%
K3: 270.000 - 325.000	70	14%
K4: > € 325.000,--	180	35%
<b>totaal:</b>	<b>508</b>	<b>100%</b>

Rekening houdend met het voorgaande, zoomen we hieronder nader in op de afzonderlijke prijscategorieën, waarbij we ook zijdelings de actuele situatie op de bestaande koopmarkt in ogenschouw nemen.

#### **K0. ( prijscategorie tot € 180.000,-- ).**

Het percentage 'werkelijk' is gelijk aan het percentage 'referentiemodel Beleidsplan', namelijk 5%. In die zin wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het Beleidsplan. Echter, in het kader van deze evaluatie moeten we onszelf ook steeds de vraag stellen of de uitgangspunten uit het Beleidsplan Wonen, in het licht van de actualiteit, nog steeds de juiste zijn. Wat betreft deze koopcategorie was de keuze om niet meer dan 5% op te nemen in het Beleidsplan mede ingegeven door de wens om de doorstroming in de bestaande voorraad te stimuleren. Het bouwen van te veel nieuwe goedkope (starterswoningen) zou dat beleid doorkruisen. Als extra stimulans voor deze gewenste doorstroming in de bestaande voorraad is begin 2013 gestart met het verstrekken van startersleningen. Hiermee hebben ca. 90 starters een betaalbare koopwoning kunnen kopen en is in een substantieel deel van deze behoefte voorzien. Uit de website van Funda blijkt dat het aanbod in deze prijscategorie tot € 180.000,-- in de bestaande voorraad nog redelijk is, maar wel voornamelijk bestaat uit appartementen en een klein deel eengezinswoningen. Het geplande aandeel van 5 % in het nieuwbouwprogramma kan daarop een goede aanvulling zijn.

#### **K1. ( prijscategorie € 180.000 – 220.000 ).**

Het 'werkelijk percentage' (gerealiseerd + planning) voor 2010 t/m 2019 komt uit op 14%, tegen 10% in het referentiemodel Beleidsplan Wonen. Op basis van een gemiddelde jaarproductie van 250 woningen zijn dat 10 woningen per jaar meer. Is dat een probleem? Wij denken van niet. Temeer omdat deze categorie woningen ook een goed alternatief is voor en uitgewisseld kan worden met de categorie 'vrije sector huurwoningen'. En zoals we bij de toelichting op BV.16 al hebben gezien blijft de productie van vrije sector huurwoningen achter bij het referentiemodel. Daarom stellen wij voor om het aantal geplande woningen in de categorie K1 koopwoningen (14%) vooralsnog niet aan te passen en het percentage van 10% in het referentiekader als ondergrens te blijven hanteren.

#### **K2. ( prijscategorie € 220.000 - 270.000 ).**

Procentueel gezien komt de werkelijk productie (gerealiseerd + planning) in de periode 2010 t/m 2019 redelijk overeen met het referentiemodel uit het Beleidsplan Wonen (17% resp. 16%). We zien dan ook geen aanleiding om in deze categorie wijzigingen aan te brengen in het referentiemodel, noch in de werkelijke productie.

#### **K3. ( prijscategorie € 270.000 – 325.000 )**

Ook in deze categorie is het procentuele verschil met het referentiemodel uit het Beleidsplan Wonen niet groot (2%). Wel is dit een prijscategorie die qua verkoop nog steeds wat moeizamer verloopt dan de 3 hiervoor genoemde categorieën.

#### **K4. ( prijscategorie > € 325.000,--)**

Het referentiemodel Beleidsplan Wonen gaat voor deze prijscategorie uit van een aandeel van 21%. Dit relatief hoge aandeel is mede ingegeven door de wens om naast 'Bouwen voor de behoefte' ook te "Bouwen voor de stad". En dat laatste te vertalen in een hoger aanbod voor de midden en hogere inkomensgroepen in de periode 2010 t/m 2019. De werkelijke (gerealiseerde + geplande) productie van deze categorie laat een aandeel zien van 16%. Dat is 5% minder dan het referentiemodel. De vraag is nu of we moeten streven naar een verhoging van geplande productie van 16% naar 21%. Wij denken van niet. En wel op de volgende reden. In de eerste plaats constateren we dat het herstel van de woningmarkt met name voor deze categorie woningen weliswaar iets aantrekt, maar toch nog achterblijft bij de goedkopere categorieën. Bovendien is er ook heel veel aanbod van deze prijscategorie in de bestaande voorraad. Tabel 27.5 laat zien dat het aandeel van deze categorie binnen het totale aanbod koopwoningen op dit moment 35% bedraagt. Dat is ruim hoger dan alle andere prijscategorieën. En woningmarktonderzoekers voorspellen een nog verdere groei van dit aandeel in de komende jaren. Ook in het Stadsgesprek is er op gewezen dat het aanbod middeldure en dure koopwoningen in de bestaande voorraad in de toekomst zal stijgen met name ten gevolge van de uitstroom van ouderen ( door overlijden of opname in intramurale instellingen).

#### **Conclusie**

Resumerend kunnen we stellen dat in de koopsector het werkelijke woningbouwprogramma voor de periode 2010 t/m 2019 qua reële aantallen achterblijft bij het referentiemodel uit het Beleidsplan Wonen. De crisis op de woningmarkt en de nasleep daarvan is daar in belangrijke mate mede debet aan. Ook in de geconstateerde procentuele afwijkingen bij enkele prijscategorieën zien we de impact van de woningmarktcrisis terug. Echter, vooralsnog zien wij daarin geen aanleiding om het referentiemodel uit het Beleidsplan wonen op dit moment aan te passen en stellen voor dit als wensmodel te blijven hanteren.

Daarbij moeten we ons wel realiseren dat de marktontwikkelingen in de komende jaren in belangrijke mate zullen bepalen in hoeverre dit wensmodel ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Daarom zien wij ook geen noodzaak om de prognose in het Meerjarenprogramma Woningbouw voor de woningproductie in de periode 2015 t/m 2019 bij te stellen, omdat dit het best haalbare programma lijkt binnen de marktomstandigheden van dit moment.

### **Partners in de nieuwbouw (1.11)**

In deze paragraaf van het Beleidsplan Wonen is een overzicht gegeven van de partijen waarmee de gemeente kan samenwerken bij de nieuwbouw en waaruit die samenwerking met deze partijen kan bestaan. In het kader van deze evaluatie hoeft daaraan weinig te worden toegevoegd of gewijzigd. Eén aanpassing vinden wij echter wel noemenswaardig en dat betreft de partij *“Particuliere opdrachtgevers”*.

In Harderwijk worden wel regelmatig bouwkvavels verkocht waarop de koper zelf zijn eigen woning realiseert, maar het geheel zelfstandig ontwikkelen van een project met meerdere woningen via **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)** heeft niet of nauwelijks plaatsgevonden in onze gemeente.

Daar was tot nu toe ook weinig of geen vraag naar. Bovendien was in het Beleidsplan Wonen aangegeven dat er in de komende jaren geen of zeer beperkte (fysieke) ruimte zal zijn voor een CPO-project omdat voor heel veel projecten al afspraken met ontwikkelaars zijn gemaakt.

Inmiddels blijken er geïnteresseerden te zijn die ruimte zoeken voor een CPO-project. En gelet op de nieuwste ontwikkelingen in Drielanden-West, waarbij de start van het eerste deelgebied (ca. 380 woningen) steeds meer in het zicht komt, willen wij op deze locatie ruimte creëren voor een **pilotproject** CPO. Om te beginnen met een aantal van ca. 10 woningen, waarmee we ervaring willen opdoen met deze vorm van particulier initiatief.

-<><><><><><><><><><>-