

PROJECT: WONINGMARKTSCAN HARLINGEN
OPDRACHTGEVER: HEIJMANS VASTGOED
DOCUMENT: DEFINITIEVE NOTITIE 17 SEPTEMBER 2014

Geachte heer Van der Veen, Beste Geert,

Hierbij vindt u zoals afgesproken de definitieve notitie over de woningmarkt in Harlingen. Uit een veelheid van bronmateriaal is het nodige geselecteerd om tot een compleet beeld van de markt te komen. Gekozen is voor een zo grafisch mogelijke weergave van de cijfers, zodat deze in één oogopslag helder zijn. Op de volgende pagina's vindt u de samenvatting.

Met vriendelijke groet,

Geert van der Bruggen

Inhoud

Inhoud.....	1
Samenvatting.....	2
Vraagzijde van de woningmarkt	5
Verhuistromen.....	8
Aanbodzijde van de woningmarkt	10
Functioneren van de woningmarkt: te koop	12
Functioneren van de woningmarkt: verkocht in de regio	13
Functioneren van de woningmarkt: verkocht in Harlingen	14
Functioneren van de woningmarkt: aanbod en vraag	16
Huidig nieuwbouwaanbod.....	18
Toekomstig nieuwbouwaanbod	20
Leefbaarometer	20
Bronvermelding	21
Disclaimer	21

Samenvatting

Vraag, aanbod en migraties

- Harlingen is een kleine gemeente met 16.000 inwoners: een historische binnenstad, woonwijken en enige landelijke kernen. De gemeente is vergrijsd. Richting 2020 en 2030 gaat het aantal kleine huishouden tussen 55 en 75 jaar en ouder fors toenemen. Gezinnen en jonge kleine huishoudens zullen steeds minder in Harlingen zijn te vinden. Vooral de senioren vormen dus een groeimarkt.
- De welvaartspositie van Harlingen is in Nederlands perspectief ondergemiddeld (hoge werkloosheid). Mede door de lage woningprijzen staan in de regio Noord-Friesland waartoe Harlingen behoort minder huishoudens op de woningmarkt 'onder water' dan landelijk het geval is.
- De analyse van de verhuisstromen laat zien dat vooral veel binnen Harlingen wordt verhuisd in vergelijking met het aantal verhuizingen *tussen* gemeenten. Vertrekkers uit de gemeente zijn vaak tieners en jonge twintigers (richting Leeuwarden). Er is sprake van een kleine instroom van gezinnen en hun kinderen. Verder zien we een kleine netto instroom van 50+-ers. Harlingen heeft vooral veel verhuisrelaties met de buurgemeenten Franekeradeel en Sudwest-Fryslan. Met beide gemeenten was in de periode 2011-2012 sprake van een positief saldo.
- Het aandeel koopwoningen is in Harlingen vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde. Bijna een derde van de woningen (relatief veel) wordt verhuurd door de woningcorporatie. Merendeel van de koop- en de sociale huurwoningen is grondgebonden. Het aandeel koopappartementen is laag. Gemiddelde waarde van de woningen in Harlingen bedroeg in 2012 € 174.000 (Nederlandse gemiddelde € 232.000). Er zijn relatief veel woningen van voor 1900 en uit de jaren '70. Verder zijn er veel kleine woningen (2 en 3 kamers).
- De gemeente telde de afgelopen jaren (2006-2011) een gemiddelde productie van 84 woningen. Dit waren vooral grondgebonden woningen en koopwoningen. Kopers van nieuwbouwwoningen in Harlingen (2006-2013) komen vooral uit de gemeente zelf (80%), of uit direct omliggende gemeenten.

Functioneren van de woningmarkt

- Het aanbod te koop staande woningen is in Harlingen net als elders na 2008 toegenomen. In Harlingen staan nu ruim 200 woningen te koop. In Harlingen is de afname van het aanbod sinds 2012 beperkt. Het herstel lijkt nog op zich te laten wachten. Mediane vraagprijs van deze te koop staande woningen is na een periode van daling gestabiliseerd rond circa € 200.000. De gemiddelde vraagprijzen bedragen nu respectievelijk € 237.000 en €1.900/m².
- Harlingen behoort tot de NVM-regio Leeuwarden/Noordwest-Friesland. Het eerste kwartaal van 2014 telde veel transacties, maar niet zo veel als het laatste kwartaal van 2013. Er worden in de regio relatief veel tweekappers en vrijstaande woningen verkocht. De mediane transactieprijs voor rijwoningen: circa € 120.000, voor hoekwoningen € 130.000 en voor tweekappers € 160.000. Bijbehorende meterprijzen liggen voor rijwoningen op circa € 1.150-1.200/m² (bij 100m²), voor tweekappers rond €1.400/m² (circa 112m²).
- In de gemeente Harlingen zijn in 2013 minder woningen verkocht dan in de voorgaande jaren. In 2013 werden 30 rij- en hoekwoningen verkocht, 15 tweekappers, 15 vrijstaande woningen en 9 appartementen. De gemiddelde transactieprijs zijn in 2013 gedaald ten opzichte van eerdere jaren. Dit geldt voor alle woningtypen. De gemiddelde transactieprijs voor rij- en hoekwoningen bedroeg in 2013 € 127.000, van tweekappers € 147.000. Gezien de gemiddelde verkoopprijzen is het niet verwonderlijk dat de meeste transacties in Harlingen plaatsvinden in het segment tot 2 ton. Boven 4 ton waren in 2013 geen transacties.
- Het eerste kwartaal van 2014 was in de gemeente Harlingen qua transacties nog beter dan het laatste kwartaal van 2013. Gemiddelde transactieprijs in het eerste kwartaal van 2014: € 166.000. Er werden in het eerste kwartaal weer wat meer rijwoningen en tweekappers verkocht.
- Uit de analyse van aanbod en transacties in Harlingen blijkt dat de meeste vraag qua eengezinswoningen zit in het segment tot 1,5 ton. In de duurdere segmenten is wel aanbod, maar nauwelijks vraag. Zeker boven twee ton is de markt lastig. Dit resulteert in lange theoretische verkooptijden. De appartementenmarkt in Harlingen is klein en functioneert moeizamer: de verhouding tussen aanbod en vraag is zelfs in de goedkope

segmenten ongunstig. Er is in tegenstelling tot veel andere gebieden in Harlingen veel grondgebonden aanbod in het lage segment beschikbaar, waardoor de druk op de appartementenmarkt klein is.

- Een analyse van het huidige aanbod en de in de afgelopen 12 maanden verkochte woningen maakt duidelijk dat de prijsniveaus laag zijn. Meterprijzen (vraagprijzen): rijwoningen € 1.250/m², hoekwoningen en tweekappers circa € € 1.500/m², vrijstaande woningen € 1.900/m². De verkochte woningen zijn kleiner en per meter goedkoper dan het huidige aanbod.
- Woningen met een bouwjaar na 2000 zijn ruimer en hebben een hogere meterprijs dan het oudere bezit. Dit heeft effect op de afzet: de verhoudingen tussen aanbod en vraag van woningen in deze bouwperiode is ongunstiger.

Huidig en toekomstig nieuwbouwaanbod

- Op dit moment is in Harlingen weinig recent nieuwbouwaanbod te koop. Een interessante referentie is project Ludinga (uitbreiding), waar momenteel starterswoningen en tweekappers worden verkocht. Dit project kent een traditionele uitstraling. De marketing is basic. Verder is er een tweetal appartementencomplexen in de binnenstad in het luxe segment dat al enkele jaren geleden is opgeleverd, maar waarvan de verkoop nog niet volledig is afgerond (meterprijs € 2.800-2.900).
- De komende jaren wil de gemeente veel woningbouw ontwikkelen: 100 woningen per jaar (dat is meer dan vanaf 2008 per jaar is opgeleverd). Merendeel van de voorziene productie betreft sociale huurwoningen. Het aandeel markt woningen is beperkt. De ontwikkelingen Byniastate en Ludinga lopen reeds (eengezinswoningen). De overige voorziene marktontwikkelingen betreffen 'betaalbare' of dure appartementen. Niet alle mogelijke locaties zijn al in het gemeentelijk overzicht opgenomen, zoals de eengezinswoningen in Almenum en eengezinswoningen op de stationslocatie).

Advies: markt, locaties en doelgroepen

Een uitgebreide lokale woningbehoefteanalyse van bureau Atrivé (eind 2011) laat zien dat in Harlingen starters volop keuze hebben (afnemende groep). Ook gezinnen wonen er steeds minder. De groei zit in de seniorenmarkt. Resultaat: er is vooral vraag naar meer appartementen in de sociale huur. Er is nauwelijks vraag naar koopappartementen en de vrije huursector. Ook is de getalsmatige behoefte naar meer eengezinswoningen beperkt; de vrijkomende woningen voorzien in de vraag (die door demografische veranderingen vermindert). Interessante niche waar wel vraag zit volgens Atrivé: duurdere, luxe koopwoningen specifiek voor senioren.

- De markt in Harlingen is 'naar binnen gekeerd': veel verhuizers komen uit Harlingen, het aantal vestigers van elders is relatief beperkt. Lokale verhuizers zijn vaker dan vestigers 'wensverhuizers'. Wensverhuizingen worden door de crisis uitgesteld. Ook vanuit jongeren is er steeds minder druk. Dit verklaart het matige functioneren van de markt qua transacties: de interne doorstroming is gestopt, waardoor de middeldure en dure segmenten moeizaam functioneren. Nieuwbouw voor doorstromers in Harlingen (bijvoorbeeld in Dukdalf of Almenum) kan daarom gebaat zijn bij regelingen die de angst om 'te blijven zitten' met de huidige woning (en eventuele dubbele woonlasten) wegnemen. Hiervan verschillende voorbeelden, waaronder regelingen die dubbele woonlasten compenseren of een regeling waarbij het koopcontract voor de nieuwbouwwoning wordt ontbonden als de oude woning niet op een bepaald moment is verkocht (vaak met behulp van een aangewezen makelaar).
- De woningmarkt in Harlingen kent veel en divers grondgebonden aanbod (vooral oud en klein) en het prijsniveau ligt laag. Starten is dus relatief gemakkelijk (veel sociale huur en goedkope koop). De gemeente Harlingen voert ook nog een starterslening (maximale verkrijgingskosten woning: € 220.000) – gezien het aanbod een ruime prijsgrens – dit kan ook worden ingezet bij nieuwbouw.
- Er zit weinig druk op de markt voor eengezins koopwoningen, en dat geldt nog sterker voor koopappartementen. De appartementenmarkt (koopsector) in Harlingen functioneert erg moeizaam, ook in de zeer goedkope segmenten. Dit komt deels omdat er in het goedkope segment volop grondgebonden aanbod is (in tegenstelling tot veel andere marktgebieden). Appartementencomplexen met woningen in een wat luxer segment kennen een lastige afzet, ook op goede locaties aan de haven, met zicht op water,

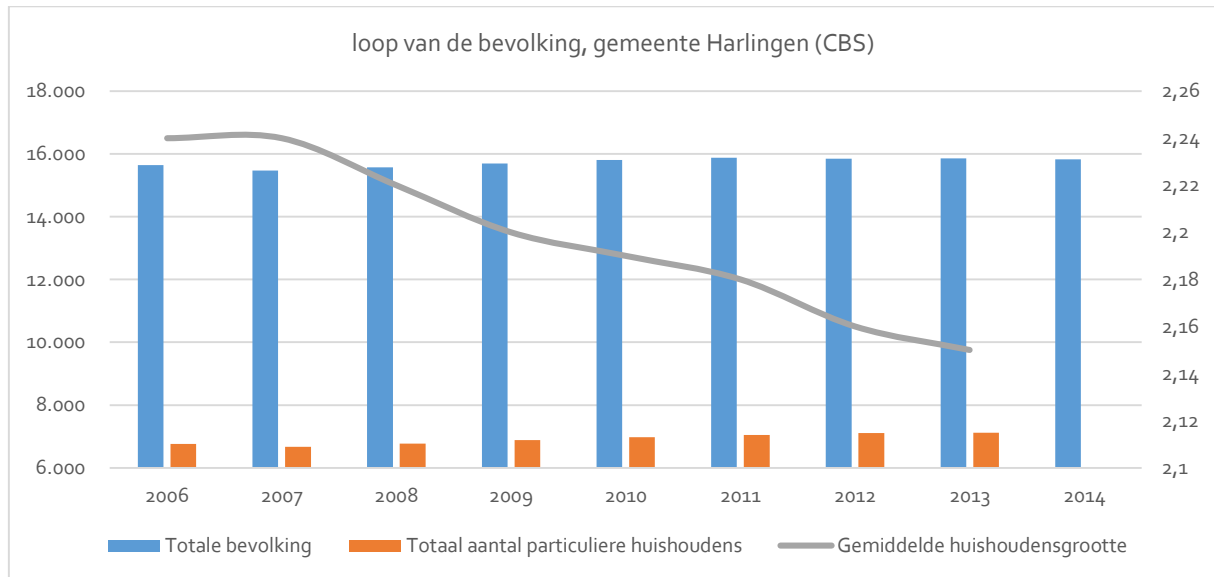
nabij de voorzieningen et cetera. Voor eventuele appartementen (bijvoorbeeld Dukdalf) is verkoop aan een verhuurder zoals de corporatie een goede optie, de koopappartementenmarkt is lastig zo blijkt uit de cijfers – en er is juist wel vraag naar sociale huurappartementen.

- Vanuit de marktanalyse ligt het voor de hand om in de koopsector primair in te zetten op grondgebonden bouw. Gevolg van de lage prijzen voor diverse woningtypes in de bestaande bouw en de beperkte vraag is dat (grondgebonden) nieuwbouw al snel te duur is en zich uit de markt prijst. Dit is onder meer te zien in het huidige aanbod te koop staande woningen in de bestaande bouw (opgeleverd na 2000). Deze woningen zijn wat groter, kwalitatief beter en duurder dan oudere woningen, maar verkopen lastiger. Een mogelijkheid is het aanbieden van bijvoorbeeld kleine rijwoningen of tweekappers die een kwalitatieve meerwaarde hebben ten opzichte van de bestaande bouw, maar qua absolute prijs niet te ver af staan van het bestaande bezit. Project Ludinga (uitbreiding) is hier een voorbeeld van. Ook op locaties als de stations- en sporthallocatie en het binnengebied van Dukdalf kan hierop worden ingezet: de doelgroep (koop)starters uit de gele en groene doelgroep, waarbij op kwaliteit wordt geconcurrereerd met de bestaande bouw (comfort, energielasten, imago).
- De locatie Almenum is in vergelijking met de andere locaties (stationslocatie, sporthal Harne) qua leefbaarheidsprofiel en ligging aan het water beter geschikt voor wat luxer wonen met (half)vrijstaande woningen (blauwe doelgroep). De getalsmatige vraag naar het luxe segment lijkt lokaal beperkt. Ter illustratie: de planning voor de verkoop/bouw van vrijstaande woningen rond 3 ton in project Byniastate in Harlingen wordt ingeschat op één woning per jaar. Dit heeft mede te maken met de beperkte doorstroming en een laag aandeel huishoudens met een hoog inkomen. Het is de vraag of in Harlingen ook een bovenlokale doelgroep kan worden aangesproken. De genoemde woningaantallen (30-50) voor de locatie Almenum zijn fors en vergen in het voorziene segment hoe dan ook een lange adem en/of een meer gevarieerd programma. Zeker wanneer op de sporthallocatie soortgelijke (halfvrijstaande) koopwoningen worden ontwikkeld voor dezelfde (blauwe doelgroep) is goede afstemming nodig.
- Op basis van deze studie is het lastig eenduidig te zijn over de kansen van kadewoningen in Dukdalf. De locatie is goed en het verleden heeft uitgewezen dat er vraag is naar dergelijke producten op deze plek. Aan de andere kant: het absolute prijsniveau rond € 250.000-300.000 voor een rijwoning in Harlingen is stevig; in dit segment wordt niet veel verkocht. Voor dit bedrag kan ook een monumentaal pand in de binnenstad of tweekapper of een bestaande vrijstaande woning op een ruime kavel voor worden gekocht. Hoe groot is de rode doelgroep voor stedelijk wonen in Harlingen?
- De doelgroep voor nieuwbouw is primair lokaal. Gezien de huidige en toekomstige vergrijzing lijkt het een interessante optie om op kleine schaal kleine, grondgebonden woningen voor senioren (huur en koop) te ontwikkelen met alle vitale functies op de begane grond, gericht op de groene/blauwe doelgroep. Deze doelgroep is doorgaans weinig verhuisgeneigd en kan alleen met een bijzonder product verleid worden. De bestaande voorraad betreft veel oude/kleine woningen en het koopaanbod aan bungalows is minimaal. In de sociale huur worden wel enige ontwikkelingen voor senioren gepland. Wellicht een interessant product voor Almenum, de stationslocatie en de sporthallocatie. De locatie Almenum leent zich daarbij ook voor de meer welgestelde senioren (gericht op comfort).
- Woonwerkwoningen op de locatie Perseverantie kunnen zoals voorgesteld in de memo het beste worden ontwikkeld via kavels. Algemene marktervaringen leren dat het doorgaans lastig is om woonwerkwoningen projectmatig te ontwikkelen, omdat de ondernemers specifieke wensen hebben.
- Een digitaal woonwensenonderzoek kan meer licht werpen op de vraag van diverse doelgroepen en de wens naar specifieke producten en locaties.

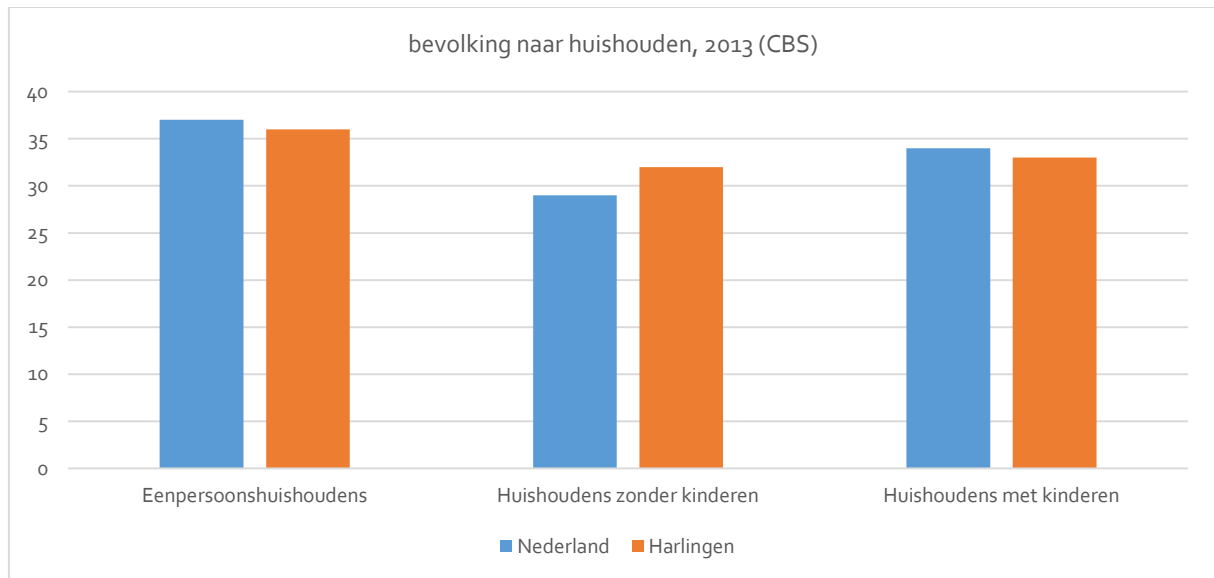


Vraagzijde van de woningmarkt

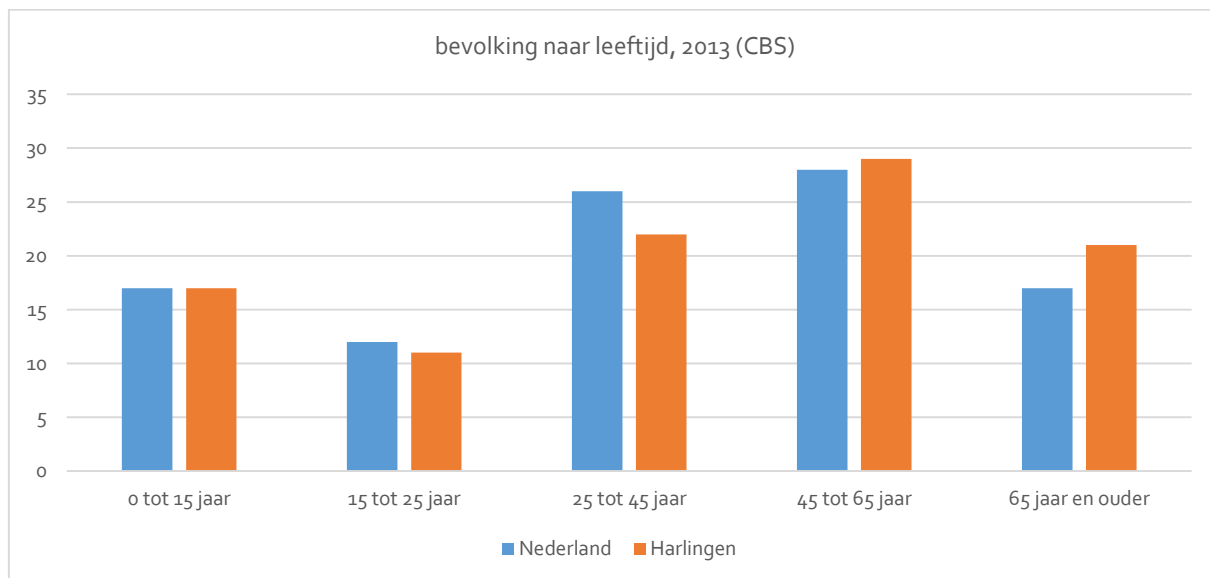
Harlingen is een kleine gemeente met bijna 16.000 inwoners. Het aantal inwoners lijkt de afgelopen jaren redelijk stabiel. Het aantal huishoudens stijgt. Dit komt door de vergrijzing en individualisering: huishoudens worden steeds kleiner, zo blijkt uit de grijze lijn in onderstaande figuur. In Harlingen is het gemiddelde aantal bewoners per huishouden ongeveer 2,15. Dit is wat minder dan het Nederlandse gemiddelde van 2,2.



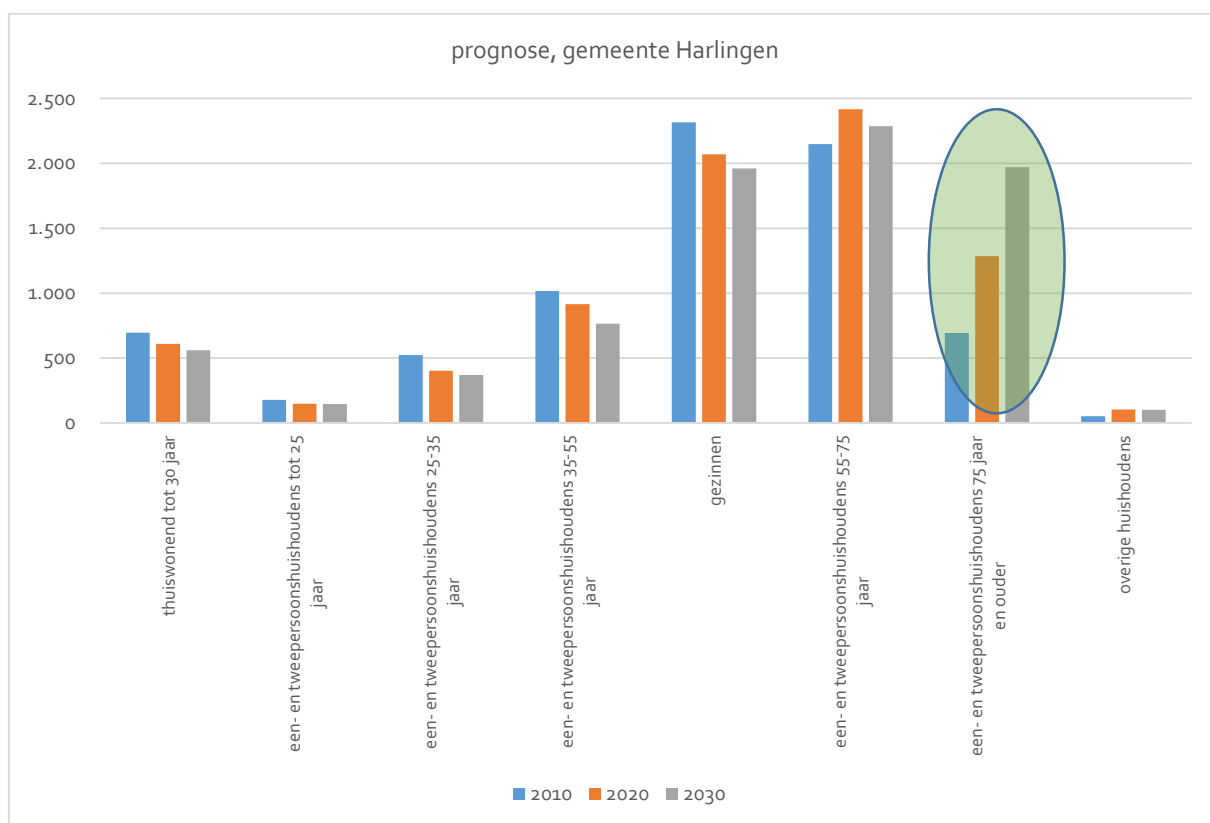
In onderstaande figuur met daarin de bevolking naar diverse huishoudensvormen blijkt dat in Harlingen in Nederlands perspectief wat meer tweepersoonshuishoudens wonen en wat minder eenpersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen. Groot zijn de verschillen echter niet.



Wanneer we dezelfde analyse uitvoeren naar leeftijd, dan blijkt Harlingen vergrijsd: meer dan 20% van de bevolking is 65 jaar of ouder. Ook het aandeel inwoners tussen 45 en 65 jaar oud is ietwat bovengemiddeld. Deze generatie gaat de komende jaren voor een verdere vergrijzing zorgen. Mensen in de leeftijdscategorieën tussen 15 en 45 zijn er juist wat minder.

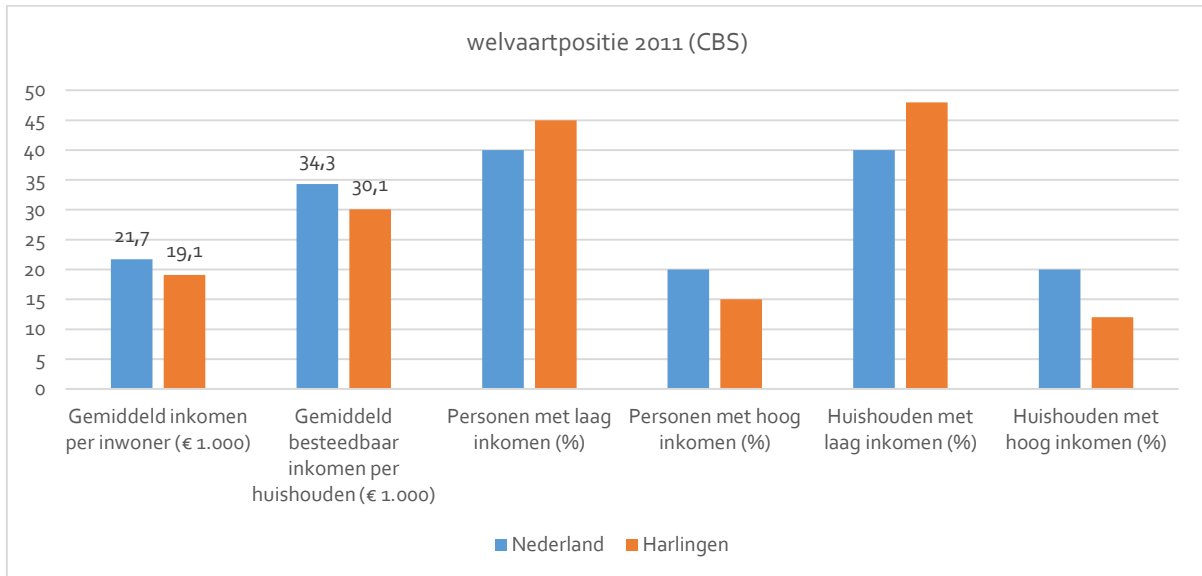


In onderstaande figuur is de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Harlingen doorgetrokken naar 2020 en 2030. Hieruit blijkt duidelijk dat richting 2020 het aantal kleine huishoudens tussen 55 en 75 jaar en het aantal 75+ers fors gaat toenemen. Gezinnen en jonge kleine huishoudens zullen steeds minder in Harlingen zijn te vinden. Vooral de senioren vormen dus een potentiële groeimarkt in de gemeente.



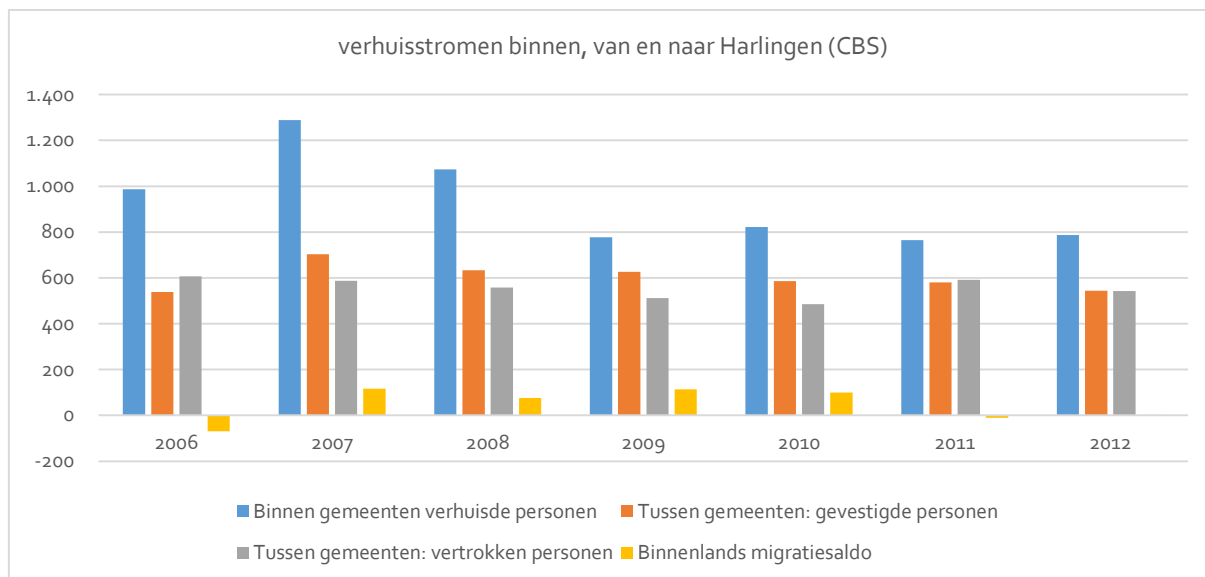
De welvaartspositie van Harlingen is in Nederlands perspectief ondergemiddeld. Er zijn meer personen en huishoudens met een laag inkomen en minder met een hoog inkomen. In onderstaande grafiek enkele cijfers van Harlingen in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde.

Landelijke inschatting is dat 25-33% van de huishoudens 'onder water staan' (hypotheek hoger dan de marktwaarde van de woning). Uit een drietal studies kan worden geconcludeerd dat in de regio Noord-Friesland gemiddeld genomen wat minder mensen op de woningmarkt onder water staan dan landelijk het geval is.

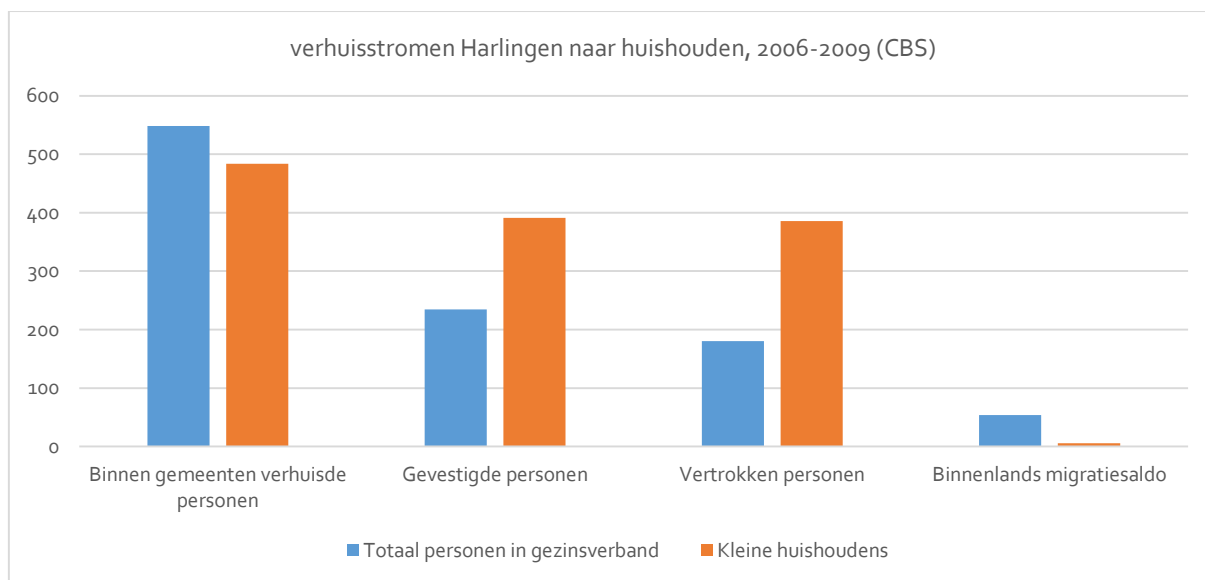


Verhuisstromen

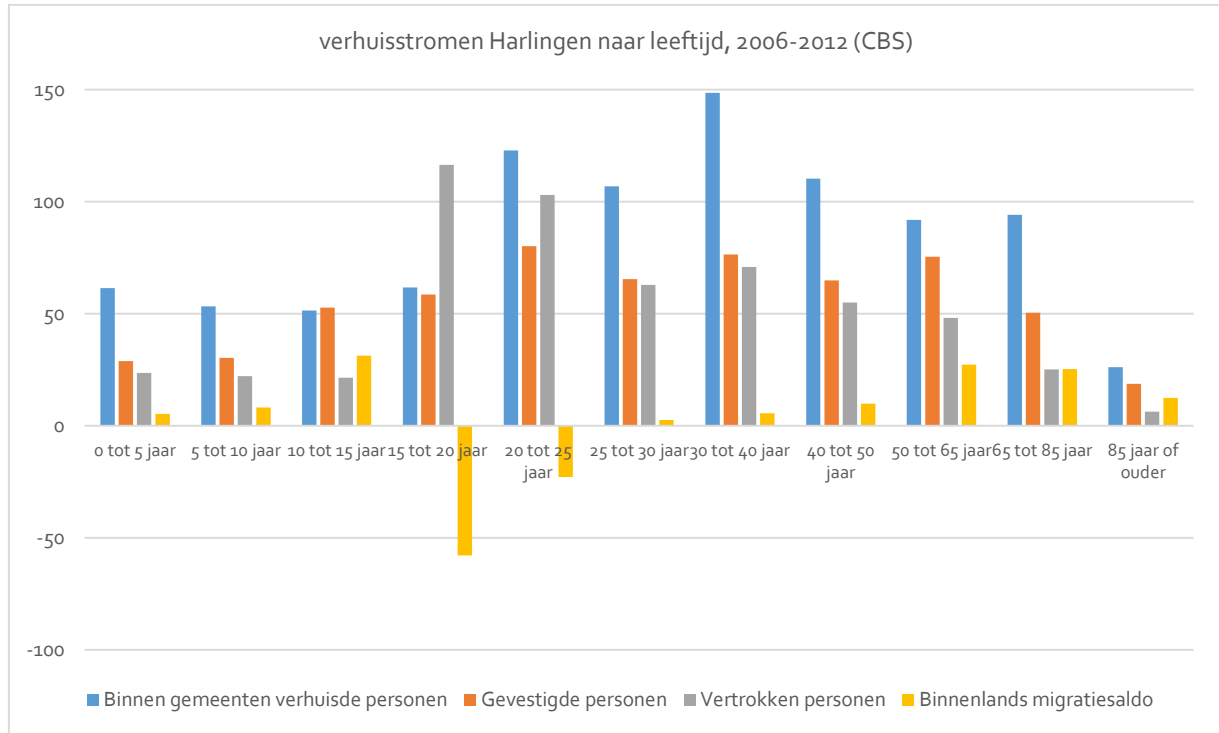
De analyse van de verhuisstromen laat zien dat vooral veel binnen Harlingen wordt verhuisd in vergelijking met het aantal verhuizingen tussen gemeenten (de blauwe kolom in onderstaand figuur is wat hoger dan de rode/grijze kolommen). Ook is te zien dat de verhuisdynamiek in Harlingen door de crisis is afgenomen – een landelijk verschijnsel maar in Harlingen is de afname groot. In de periode 2007-20010 was sprake van een migratieoverschot (gele kolom).



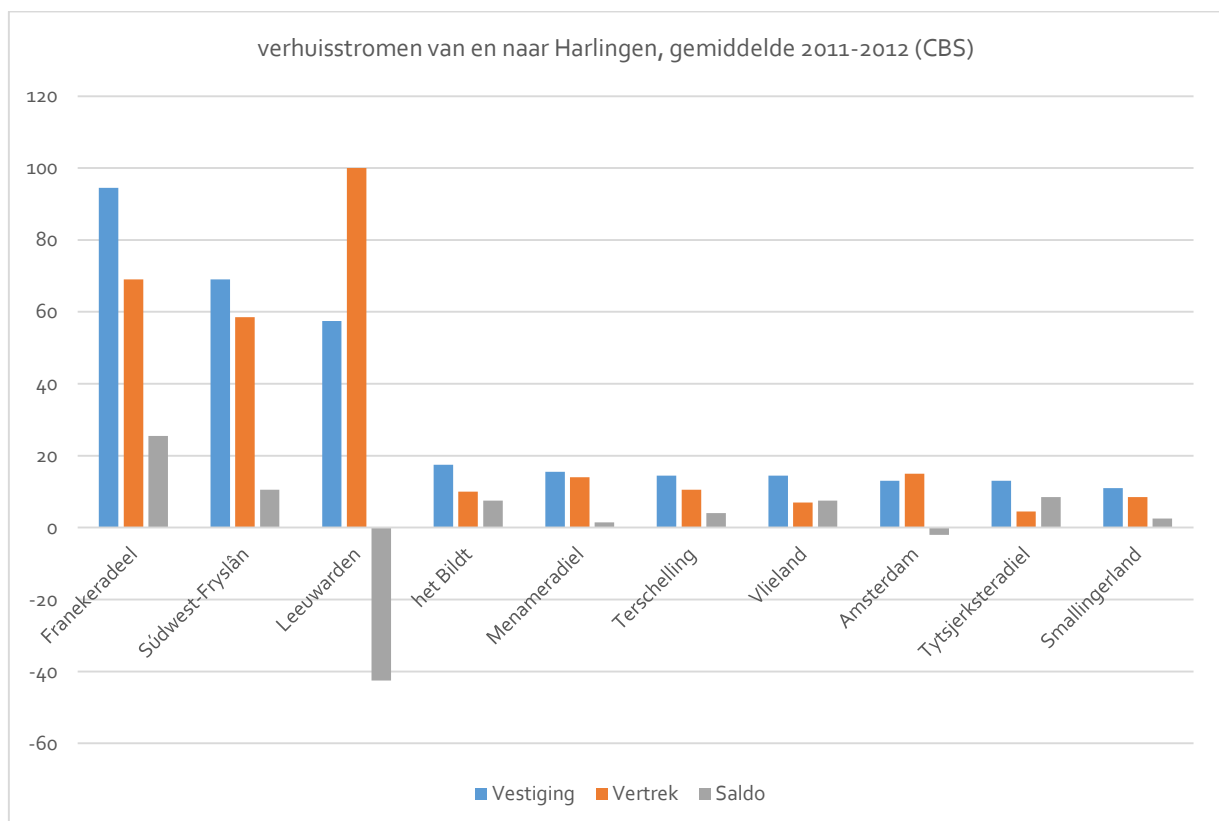
Uitgesplitst naar huishouden blijkt dat binnen Harlingen zowel gezinnen als kleine huishoudens (één- en tweepersonshuishoudens) verhuizen (2006-2009). Zie onderstaand figuur. De verhuizingen tussen Harlingen en andere gemeenten worden vooral uitgevoerd door kleine huishoudens. Netto is sprake van een instroom van gezinnen richting Harlingen.



Dezelfde analyse naar leeftijd over de periode 2006-2012 (zie figuur hieronder) laat zien dat binnengemeentelijke verhuizingen vooral door twintigers en dertigers worden uitgevoerd. Vertrekkers zijn vaak tieners en jonge twintigers. Dit resulteert in een netto uitstroom (gele kolom) van deze groep. Er is sprake van een kleine instroom van gezinnen en hun kinderen. Verder zien we een netto instroom van 50+-ers. Verhuizingen binnen de gemeente worden vooral veel door gezinnen met kinderen uitgevoerd.

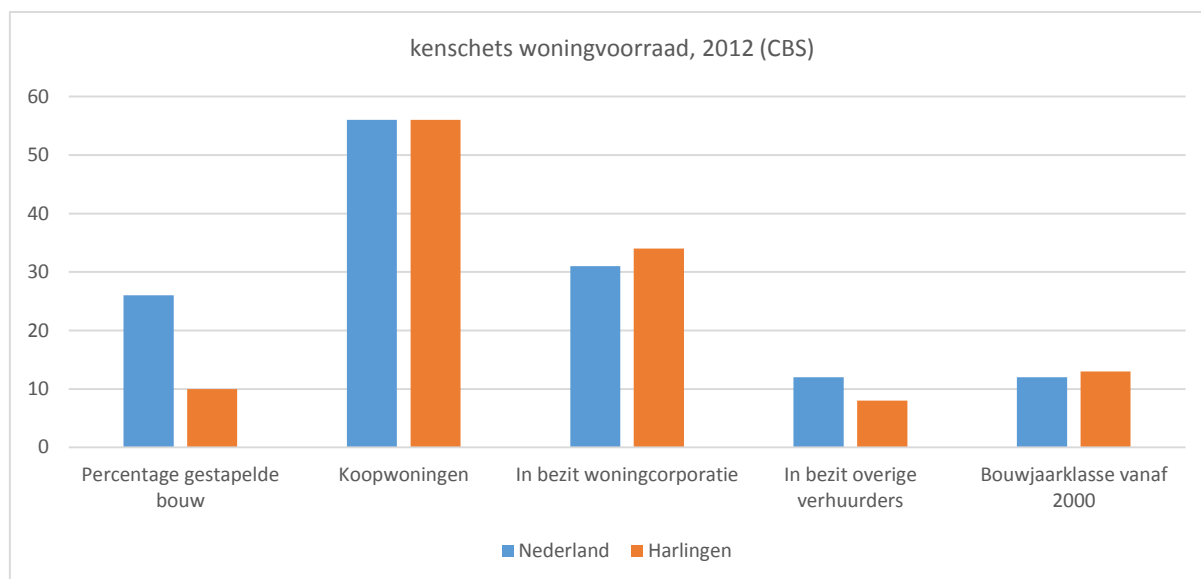


Harlingen heeft vooral veel verhuisrelaties met de buurgemeenten Franekeradeel en Sudwest-Fryslân. Met beide gemeente was in de periode 2011-2012 sprake van een positief saldo. Met Leeuwarden was juist sprake van een negatief saldo veroorzaakt door de wegtrekkende jongeren – bijvoorbeeld om er te studeren.

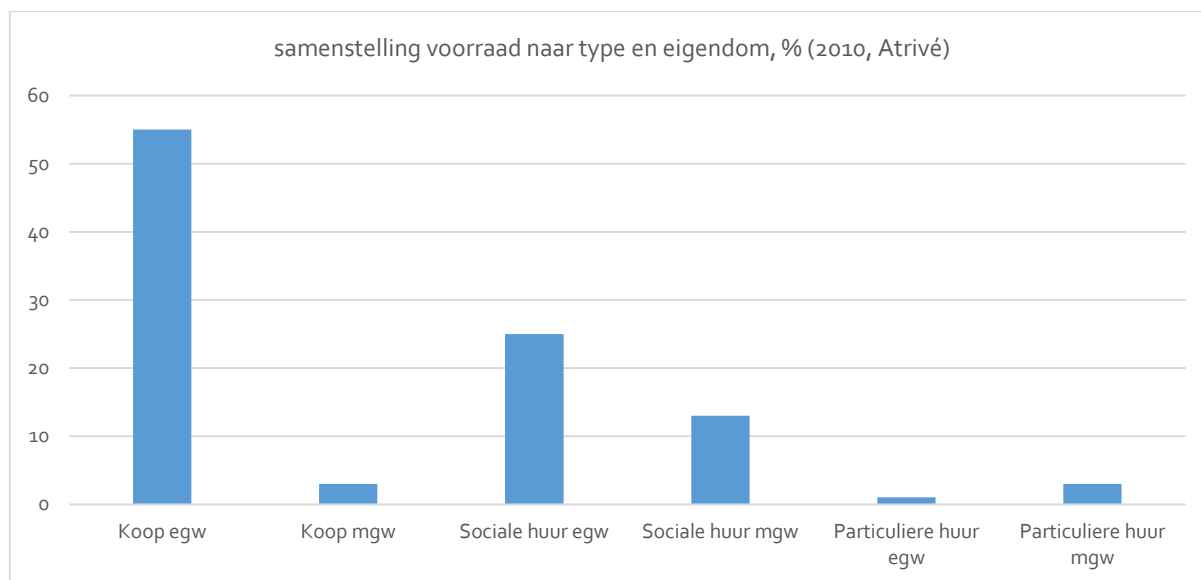


Aanbodzijde van de woningmarkt

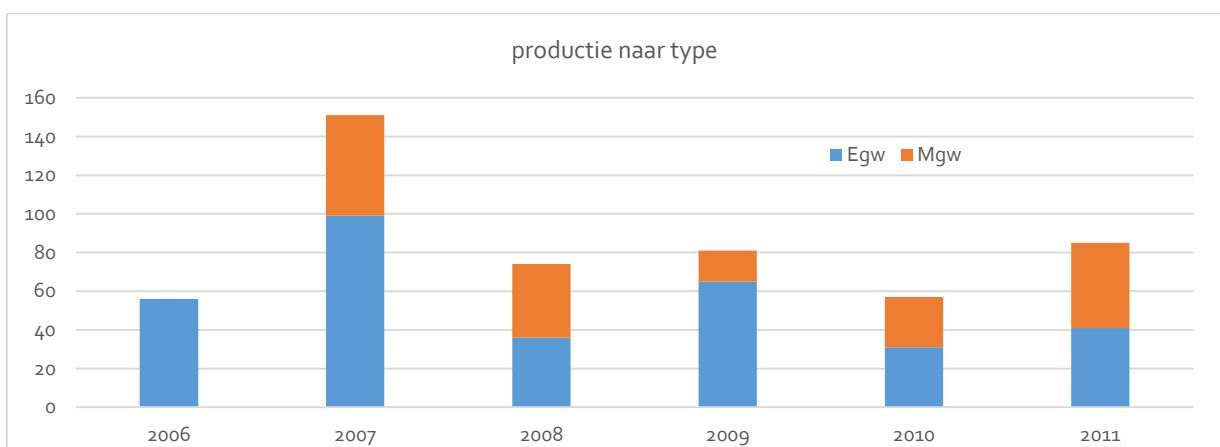
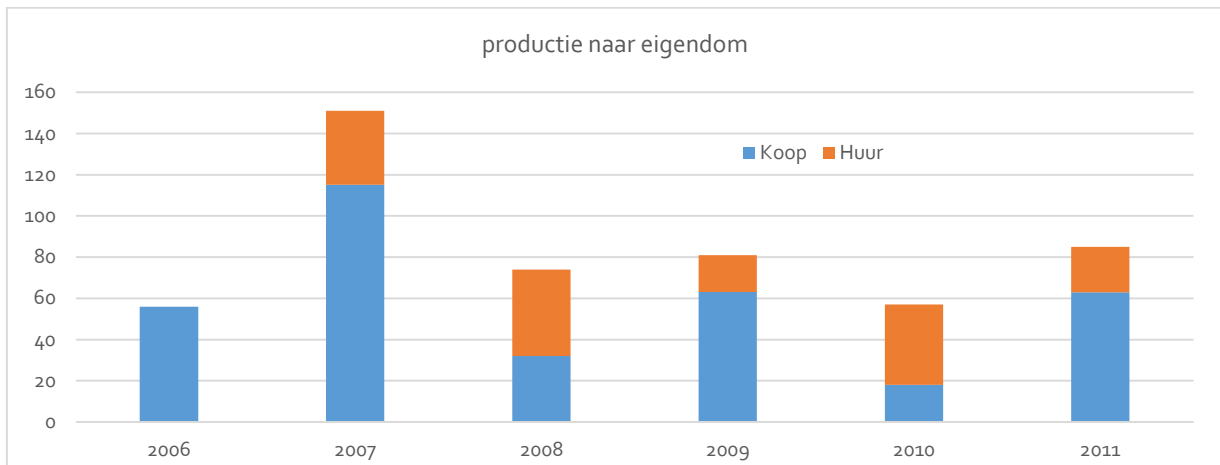
De woningvoorraad in Harlingen (ruim 7.000 woningen) telt veel koopwoningen. Bijna een derde van de woningen wordt verhuurd door de woningcorporatie en dat is veel. 90% van de woningen is grondgebonden. Zie onderstaande figuur. Gemiddelde waarde van de woningen in Harlingen bedroeg in 2012 € 174.000 (Nederlandse gemiddelde € 232.000). Er zijn relatief veel woningen van voor 1900 en uit de jaren '70. Verder zijn er veel kleine woningen (2 en 3 kamers).



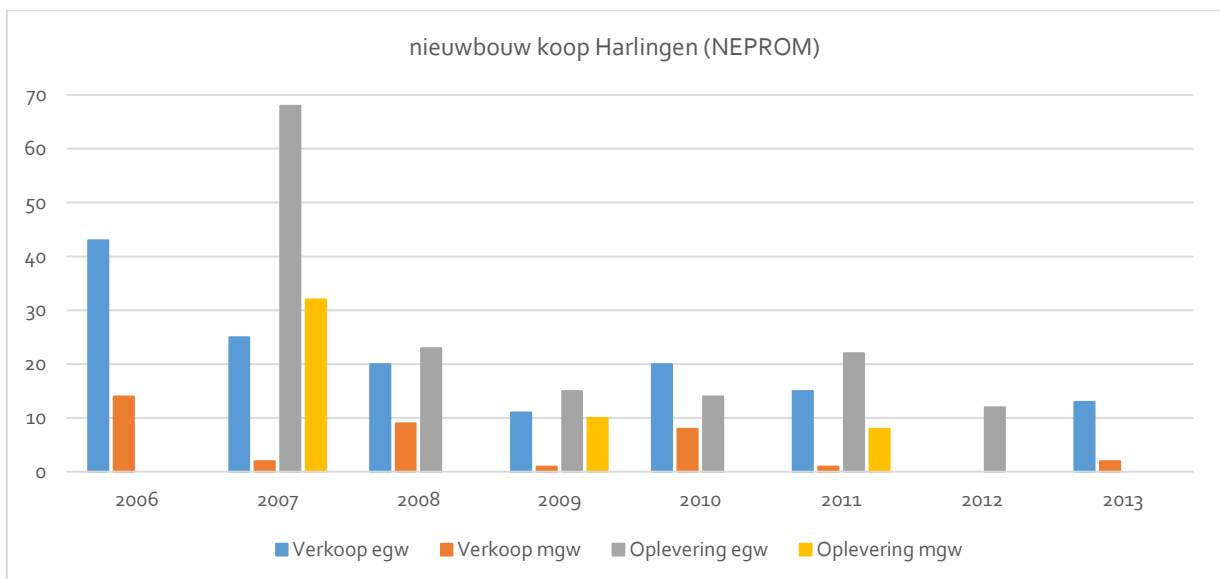
Merendeel van de koop- en de sociale huurwoningen is grondgebonden. Het aandeel koopappartementen is laag.



De gemeente telde de afgelopen jaren (2006-2011) een gemiddelde productie van 84 woningen. Meeste woningen (150) werden opgeleverd in 2007. Deze productie betrof in de genoemde periode vooral grondgebonden woningen (tweederde) en koopwoningen (tweederde).

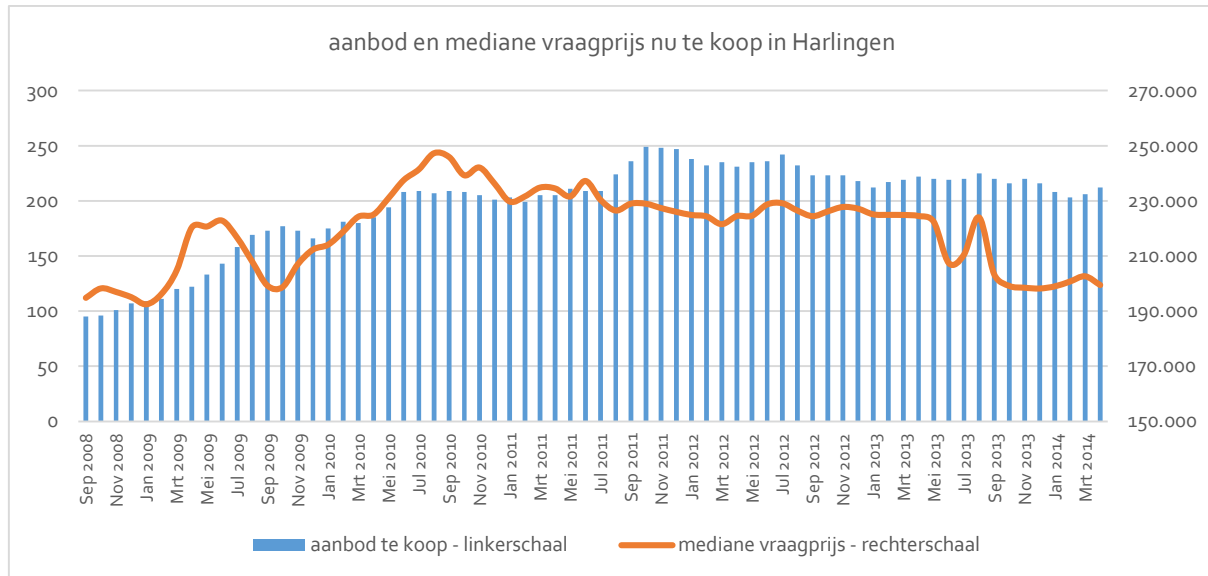


In 2012 en 2013 zijn weinig woningen opgeleverd in de koopsector, zo blijkt uit onderstaande figuur met gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen (bron: Neprom). Kopers van nieuwbouwwoningen in Harlingen kwamen in de periode 2006-2013 vooral uit de gemeente zelf (80%), of uit direct omliggende gemeenten als Franekeradeel of Sudwest-Fryslan.

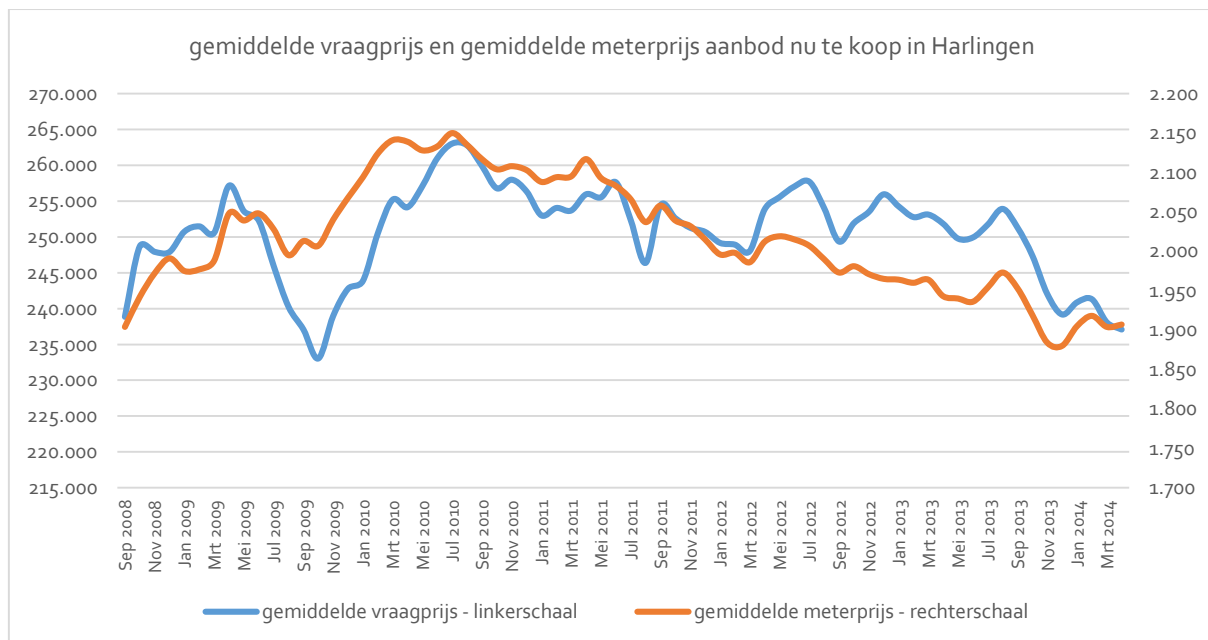


Functioneren van de woningmarkt: te koop

Het aanbod te koop staande woningen is in Harlingen net als elders in het land na 2008 toegenomen. Sinds 2012 neemt dit aanbod weer wat af. Zie de blauwe kolommen in onderstaande figuur. In Harlingen staan nu ruim 200 woningen te koop. Hiermee is de afname van het aanbod beperkt; in andere woningmarktgebieden in het land zien we het aanbod wat sneller afnemen. Mediane vraagprijs van deze te koop staande woningen is na een periode van daling gestabiliseerd rond circa € 200.000.

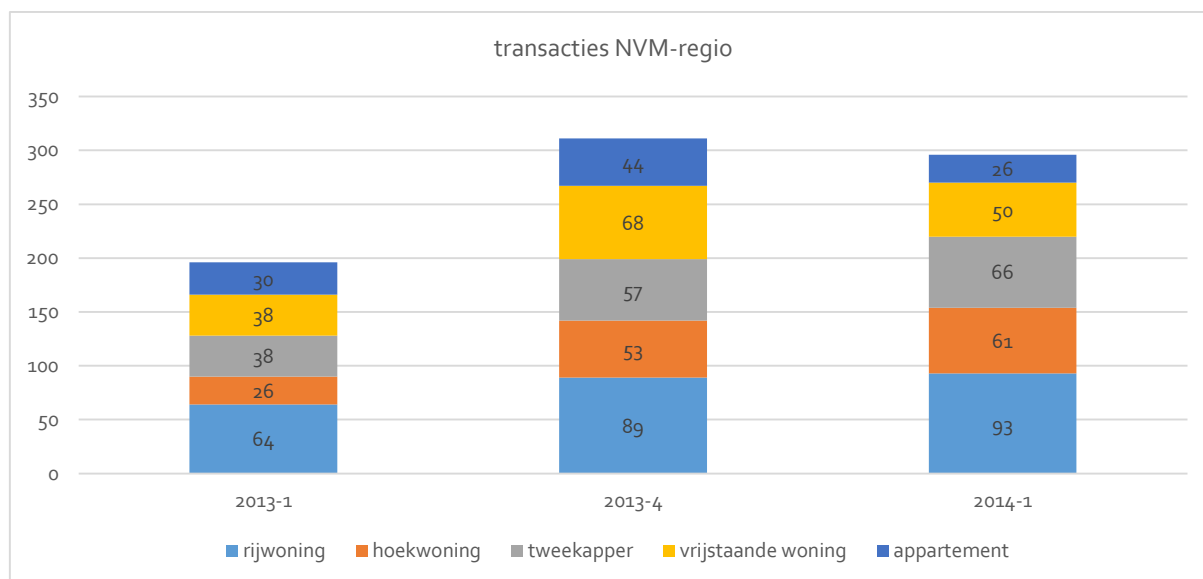


De gemiddelde vraagprijzen (absoluut en per meter) daalden ook en bedragen nu respectievelijk € 237.000 en €1.900. Zie hieronder.

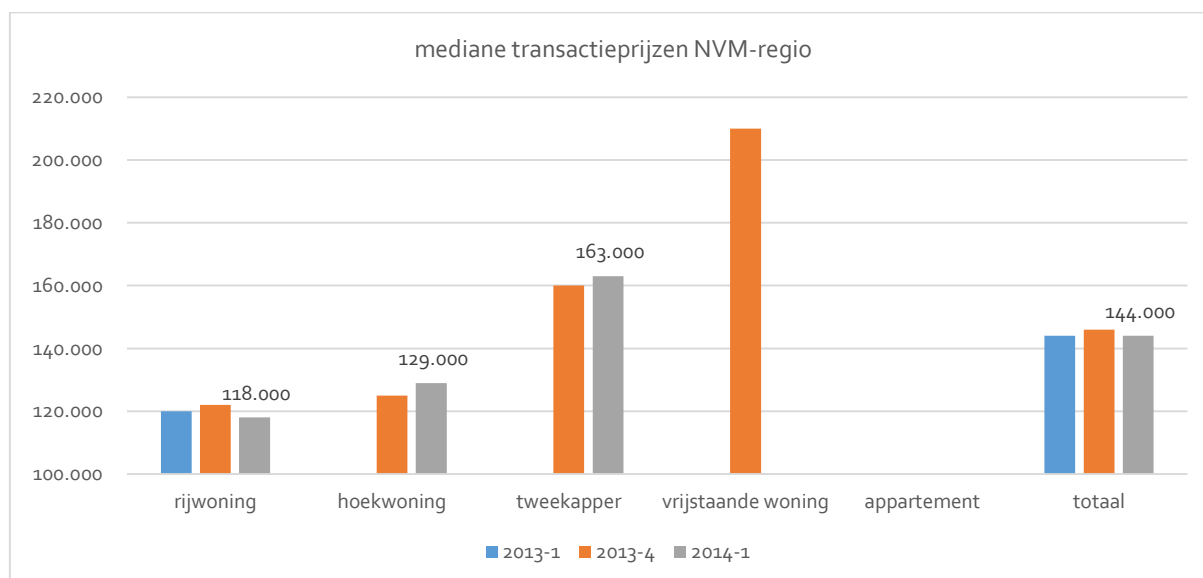


Functioneren van de woningmarkt: verkocht in de regio

Harlingen behoort tot de NVM-regio Leeuwarden/ Noordwest-Friesland, met onder meer Boarnsterhim, de Friese Waddeneilanden, het Bildt, Franekeradeel, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Menaldumadeel, Littenseradiel en Ferwerderadiel. Uit onderstaande figuur is af te leiden dat het eerste kwartaal van 2014 bijna 300 transacties telde (en daarmee veel beter was dan het eerste kwartaal van 2013), maar niet zo veel als het laatste kwartaal van 2013. Er worden in de regio relatief veel tweekappers en vrijstaande woningen verkocht.

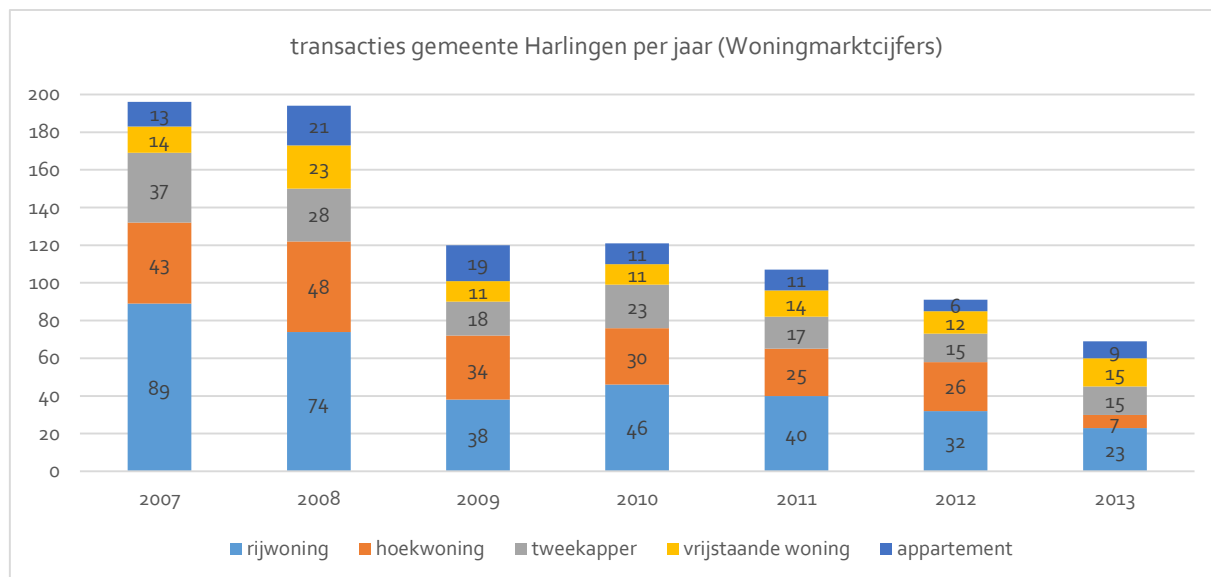


De mediane transactiepreizen in de regio zijn laag: de mediane transactieprijs van rijwoningen was de laatste kwartalen circa € 120.000, tweekappers rond € 160.000. Bijbehorende meterpreizen liggen voor rijwoningen op circa € 1.150-1.200/m² (bij 100m²), voor tweekappers rond € 1.400/m² (circa 112m²).

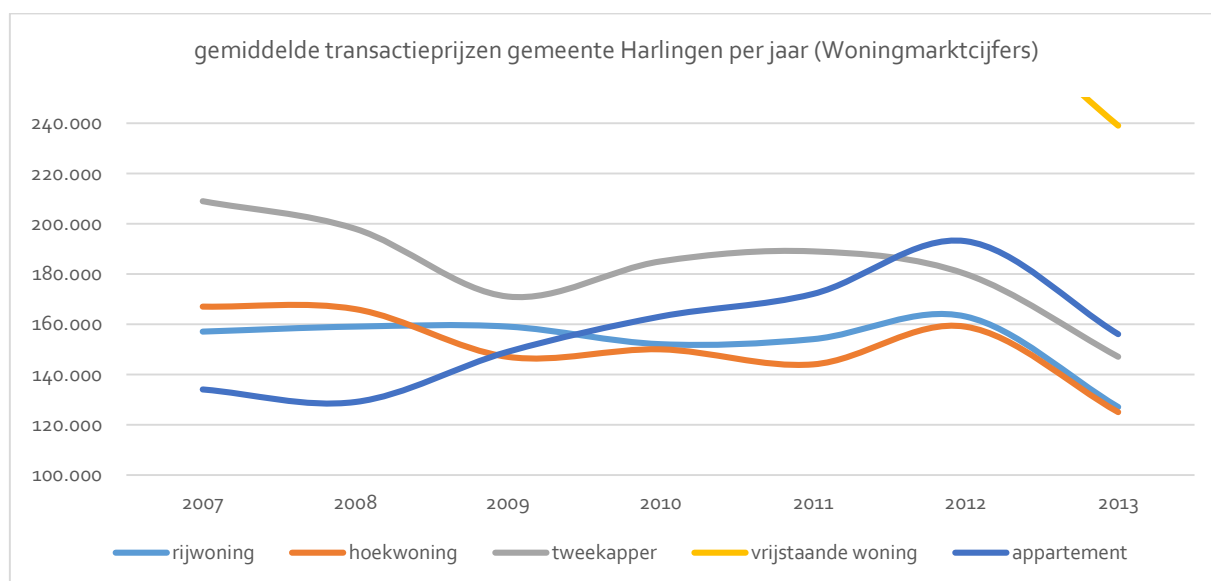


Functioneren van de woningmarkt: verkocht in Harlingen

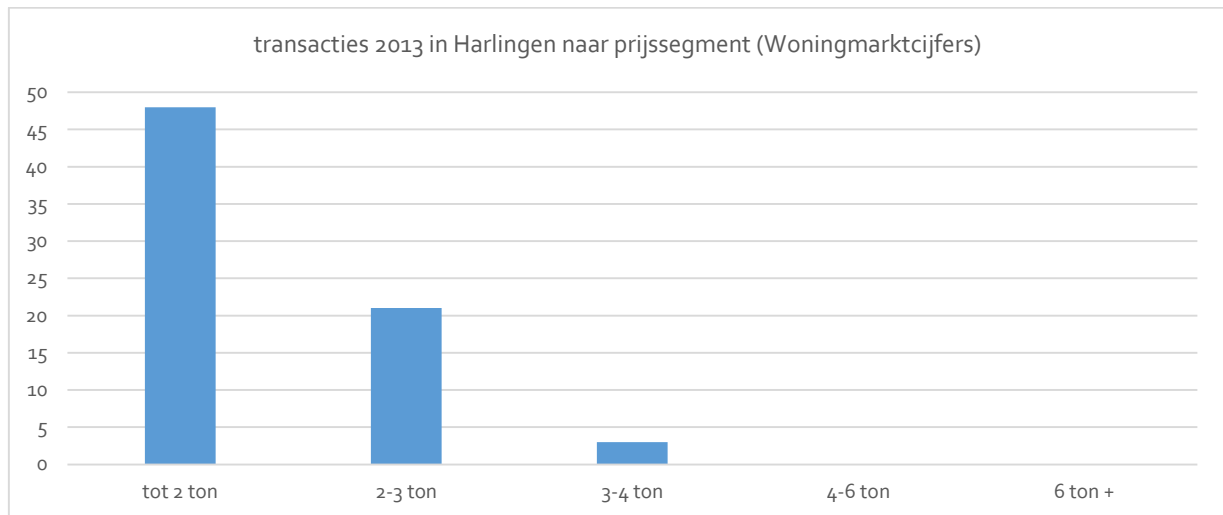
In onderstaande figuur zijn transacties in Harlingen per jaar weergegeven. Hieruit blijkt dat 2013 een voorlopig dieptepunt is geweest qua aantal transacties (72). In 2013 werden 30 rij- en hoekwoningen verkocht, 15 tweekappers, 15 vrijstaande woningen en 9 appartementen.



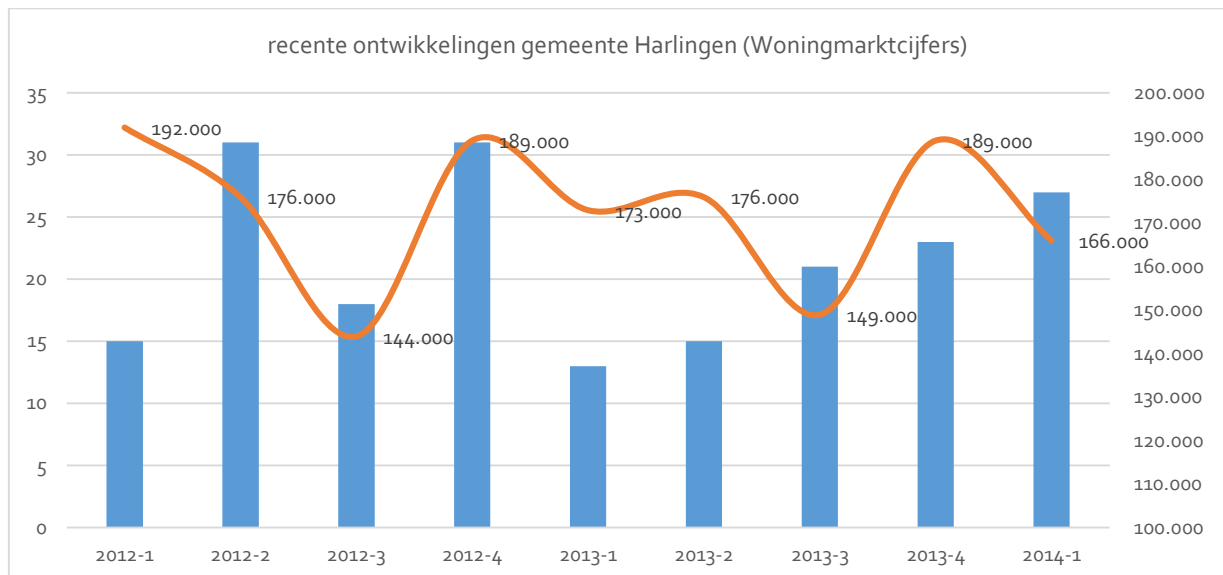
De gemiddelde transactiepreizen in Harlingen zijn in 2013 gedaald ten opzichte van eerdere jaren. Dit geldt voor alle woningtypen. Gemiddelde transactieprijs voor rijwoningen bedroeg in 2013 € 127.000, van tweekappers € 147.000.



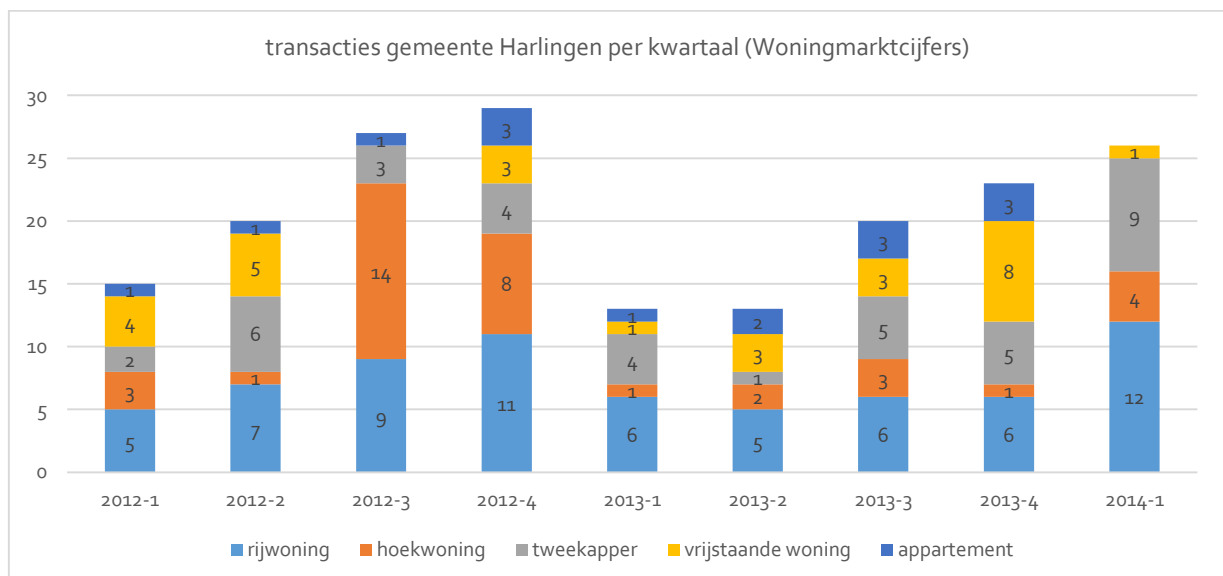
Gezien de gemiddelde verkoopprijzen is het niet verwonderlijk dat de meeste transacties in Harlingen plaatsvinden in het segment tot 2 ton, zie onderstaande figuur. Boven 4 ton waren in 2013 geen transacties.



Meer recent zien we het aantal transacties in Harlingen toenemen. Het eerste kwartaal van 2014 was qua transacties zelfs nog beter dan het laatste kwartaal van 2013. Zie onderstaande figuur. Gemiddelde transactieprijs in het eerste kwartaal van 2014: € 166.000.



Er werden in het eerste kwartaal van 2014 weer wat meer rijwoningen en tweekappers verkocht.

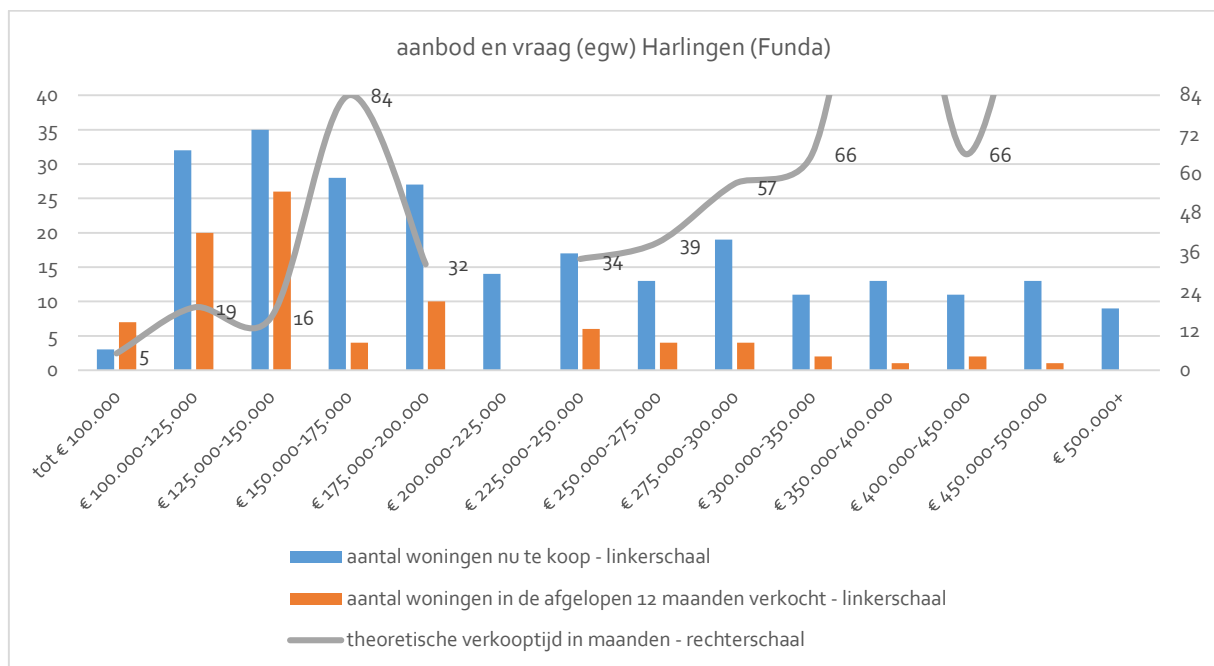


Functioneren van de woningmarkt: aanbod en vraag

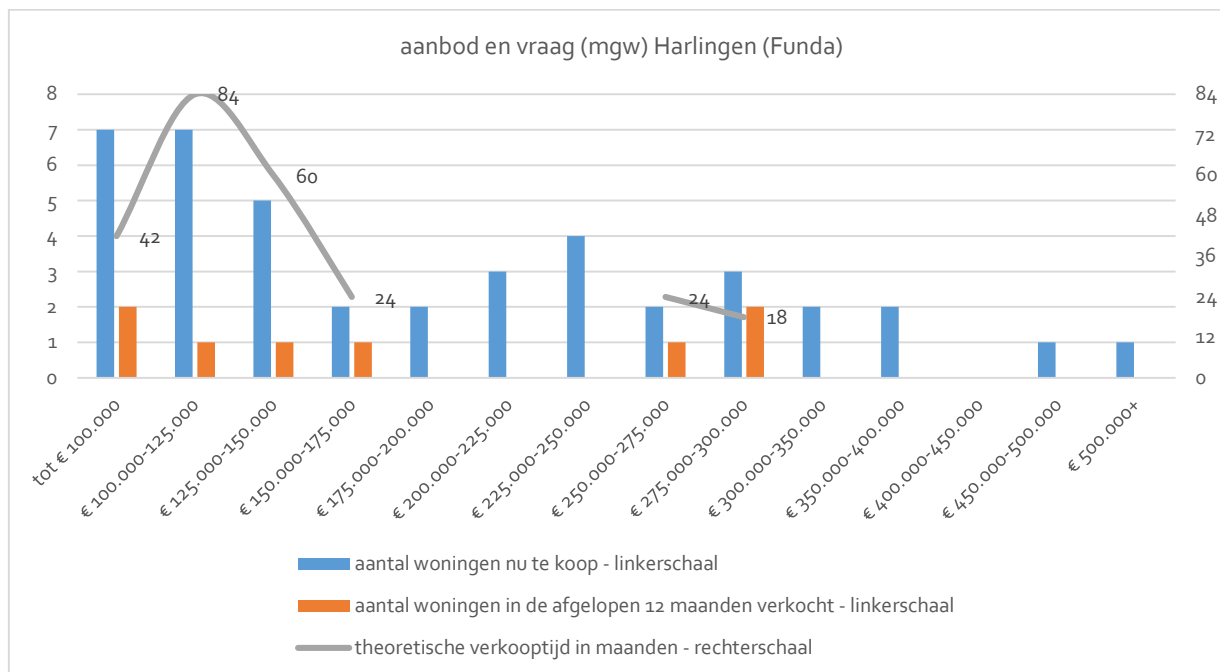
De volgende figuren geeft een beeld van aanbod en vraag in Harlingen (bestaande bouw, op basis van Funda). In beeld gebracht naar prijssegment zijn:

1. het aanbod: het aantal woningen nu te koop (blauwe kolom);
2. de vraag: het aantal woningen dat in de afgelopen 12 maanden verkocht is (rode kolom);
3. en de verhouding daartussen. Deze verhouding wordt uitgedrukt in de 'theoretische verkooptijd': het aantal maanden dat er voor nodig is om het huidige aanbod te verkopen in het verkooptempo van de afgelopen 12 maanden (grijze lijn, rechterschaal in maanden). Dit is dus niet zozeer een letterlijke tijdsindicatie, maar een verhoudingsgetal.

Uit de analyse voor Harlingen blijkt dat de meeste vraag qua eengezinswoningen zit in het segment tot 1,5 ton. In de duurdere segmenten is wel aanbod, maar nauwelijks vraag. Zeker boven twee ton is de markt lastig. Dit resulteert in lange theoretische verkooptijden.



De appartementenmarkt in Harlingen is kleiner en functioneert moeizamer: de verhouding tussen aanbod en vraag is zelfs in de goedkope segmenten ongunstig. Zie onderstaande figuur. Ook uit het woningbehoefteonderzoek van Atrivé in 2011 blijkt dat er geen behoefte was aan meer koopappartementen.



De vrije sectorhuurmarkt in Harlingen kent slechts enkele aangeboden/verhuurde woningen. Volgens een lokaal uitgevoerd woningmarktonderzoek (Atrivé) is hiernaar ook niet of nauwelijks vraag.

In onderstaande schema's zijn het huidige aanbod en transacties van de afgelopen 12 maanden nader geanalyseerd naar woningtype (naar mediaan en gemiddeld prijs/oppervlak). Hieruit blijkt eens te meer het lage prijsniveau, absoluut en per meter (dit zijn vraagprijzen). Meterprijzen verkochte woningen: rijwoningen € 1.250/m², hoekwoningen en tweekappers circa € 1.500/m², vrijstaande woningen € 1.900/m². Ook maken de overzichten duidelijk dat de verkochte woningen wat kleiner en per meter goedkoper zijn dan het huidige aanbod: de kleinere en goedkopere woningen verkopen dus wat beter.

bestaande bouw Harlingen (Funda)		mediaan				gemiddelde		
		n	m ²	vraagprijs	meterprijs	m ²	vraagprijs	meterprijs
rij	te koop	64	102	146.500	1.481	108	173.516	1.635
	verkocht	25	91	125.000	1.250	99	122.840	1.257
hoek	te koop	29	115	160.000	1.536	127	206.172	1.605
	verkocht	13	100	140.000	1.528	96	141.154	1.511
tweekapper	te koop	56	120	189.000	1.661	122	210.786	1.746
	verkocht	21	115	177.000	1.490	120	174.143	1.442
vrijstaand	te koop	76	150	325.000	2.000	165	351.737	2.190
	verkocht	18	143	282.500	1.875	161	288.222	1.857
appartement	te koop	37	90	160.000	1.777	101	204.811	1.950
	verkocht	7	100	150.000	1.875	103	169.143	1.717

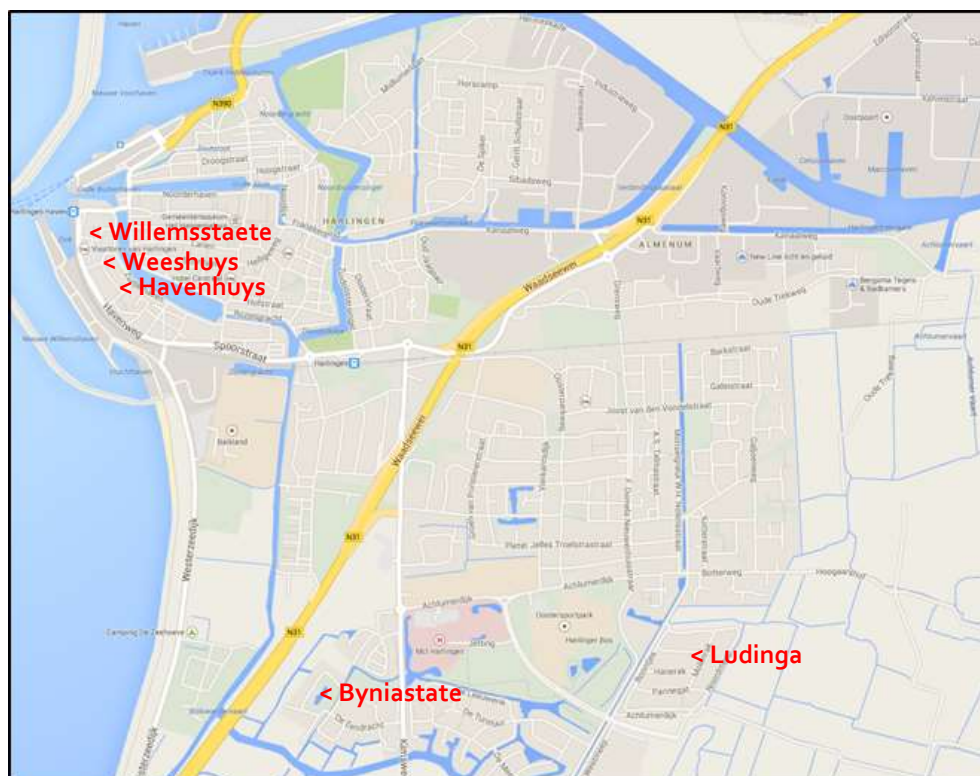
In het volgende schema dezelfde analyse, maar dan voor woningen gebouwd na 2000. Deze woningen zijn ruimer en hebben een hogere meterprijs dan het totale, oudere bezit. Dit heeft effect op de afzet: de verhoudingen tussen aanbod en vraag van woningen in deze bouwperiode is ongunstiger. De theoretische verkooptijd voor jonge woningen is ruim 5 jaar, voor alle woningen 3 jaar.






bestaande bouw na 2000 Harlingen (Funda)			mediaan			gemiddelde		
		n	m2	vraagprijs	meterprijs	m2	vraagprijs	meterprijs
rij	te koop	7	136	195.000	1.444	139	239.000	1.701
	verkocht	1	135	185.000	1.370	135	185.000	1.370
hoek	te koop	3	130	228.000	1.753	128	222.500	1.756
	verkocht	0	-	-	-	-	-	-
tweekapper	te koop	8	129	237.000	1.881	130	253.750	1.946
	verkocht	4	148	239.000	1.605	149	240.250	1.613
vrijstaand	te koop	10	158	389.000	2.385	159	398.100	2.500
	verkocht	0	-	-	-	-	-	-
appartement	te koop	10	117	288.000	2.702	105	312.800	2.696
	verkocht	2	119	282.000	2.387	119	282.000	2.387

Huidig nieuwbouwaanbod

Zonder de illusie te hebben uitputtend te zijn, is een quickscan gemaakt van nieuwbouwprojecten die nu in Harlingen worden aangeboden. Dit geeft een goed beeld van de lokale markt, en is enigszins vergelijkbaar met hoe een potentiële koper het nieuwbouwaanbod in de omgeving zou bestuderen. Primaire bron is Funda, aangevuld met sites van verkopende makelaars en de diverse projectsites. Zie de volgende pagina voor de details.

- Op dit moment lijkt er in Harlingen weinig recent nieuwbouwaanbod te koop. Een interessante referentie is project Ludinga, waar momenteel starterswoningen en tweekappers worden verkocht. Dit project kent een traditionele uitstraling. De online marketing is basic.
- Verder is er qua nieuwbouwaanbod een tweetal appartementencomplexen in de binnenstad in het luxe segment dat al enkele jaren geleden is opgeleverd, maar waarvan de verkoop van nieuwe appartementen nog niet volledig is afgerond (meterprijs € 2.800-2.900).



project	locatie	aantal type	v.o.n.-prijs		opp.	meterprijs		kavel	start.verkoop/verhuur	aantal maanden	aantal afgezet	afzet per maand overig	impressie
Ludinga	Zuidoost	26 rij 20 tweekapper	144.000 225.000	152.000 233.000				160 217	feb-13	15	15	1,0 Nieuwenhuis & Bouma ook kavels (c)po	
Byniastate Zeemunnik	Oosterpark	10 vrijst.	279.000	327.000	140	1.993	529				6	prijzen verlaagd 1 per jaar	
Willemsstaete	Centrum	22 app.	467.000	?	157	221	2.975					bouwjaar 2011/2012 nog steeds enkele te koop incl. pp.	
Weeshuys	Centrum	11 app.	239.000	280.000	85	100	2.812	2.800				renovatie nog 2 te koop incl. pp. bouwjaar 2009	
Havenhuys	Centrum	5 herenuis	431.000	560.000				176 187	mrt-12	26		status n.b.	

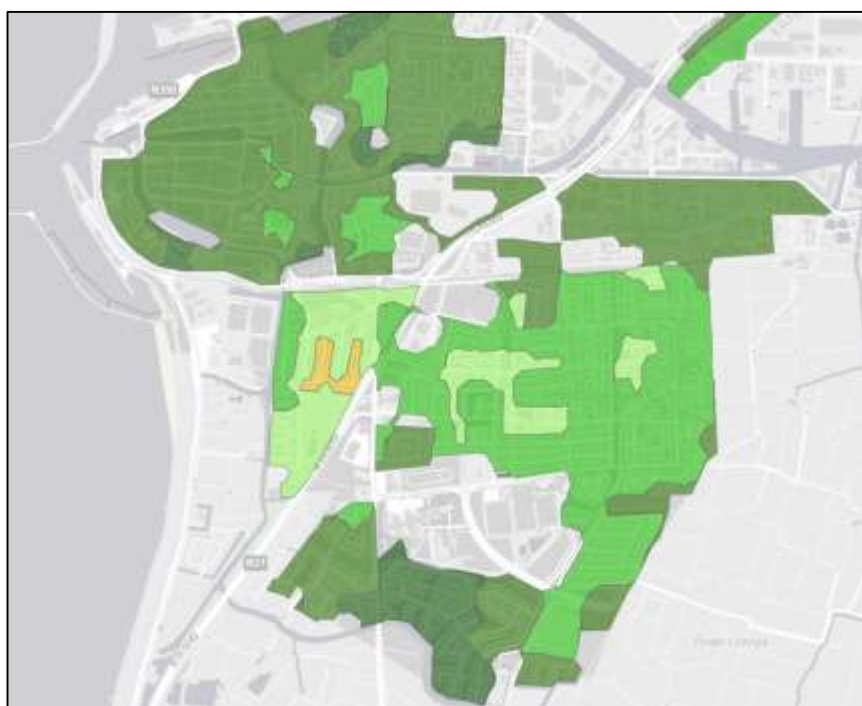
Toekomstig nieuwbouwaanbod

De komende jaren wil de gemeente veel woningbouw ontwikkelen, zo blijkt uit onderstaande planning uit de gemeentelijke Woonvisie: 100 woningen per jaar. Merendeel hiervan betreft sociale huurwoningen, te ontwikkelen door corporatie De Bouwvereniging. Het aandeel markt woningen is in de planning vooralsnog beperkt. De genoemde ontwikkelingen Byniastate en Ludinga lopen reeds (eengezinswoningen). De overige voorziene ontwikkelingen in de marktsector betreffen 'betaalbare' appartementen. Overigens zijn in dit overzicht niet alle mogelijke planlocaties opgenomen (zoals eengezinswoningen in Almenum en eengezinswoningen op de stationslocatie).

Locatie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	totaal	Type	huur/koop	segment
Ontwikkelaars												
Byniastate	1	1	1	2	1				6	vrijstaand	koop	duur
Ludinga	8	6	10	6	6	8	10	12	66	tweekapper / rij	huur/koop	mix
Dukdalf							ntb	ntb	0	appartementen	huur/koop	betaalbaar
Spaansens (cpo)							ntb	ntb	0	mix	koop	mix
Cocosfabriek		14							14	zorg	huur	betaalbaar
Sint Christofschool							ntb	ntb	0	appartementen	huur	duur
Mensonides			30						30	appartementen	huur	betaalbaar
Corporatie De Bouwvereniging												
Kluerd Ropens							40		40	egw	huur	betaalbaar
Welgelegen E		30							30	appartementen	huur	betaalbaar
Midlum								13	13	seniorenwoningen	huur	betaalbaar
Wijnaldum								13	13	seniorenwoningen	huur	betaalbaar
Plan Zuid fase 2		20	32						52	appartementen	huur/koop	betaalbaar
Plan Zuid fase 3				37	38	38			113	mix	huur/koop	betaalbaar
Almenum				200					200	appartementen	huur	betaalbaar
AZC-terrein					70	35			105	mix	huur/koop	betaalbaar
totaal	9	71	73	245	115	81	50	38	682			

Leefbaarometer

Als aanvulling op de bekende locatiekenmerken van mogelijke ontwikkellocaties de landelijke Leefbaarometer, met daarin een combinatie van indicatoren op het gebied van veiligheid, sociale samenstelling, sociale samenhang, woningvoorraad, publieke ruimte en voorzieningenniveau. Hoe donker groen, hoe beter de leefbaarheid. De oranje vlekken nabij de stationslocatie duiden op een wat mindere score. Dit zit in de woningvoorraad, bevolkingssamenstelling en sociale samenhang. De leefbaarheid voor de locaties Dukdalf en Almenum is beter.



Bronvermelding

- CBS Statline, mei 2014.
- Monitor Nieuwe Woningen, mei 2014.
- Www.funda.nl, mei 2014.
- Www.huizenzoeker.nl, mei 2014.
- Diverse projectwebsites, mei 2014.
- Woningmarktcijfers, mei 2014.
- NVM, mei 2014.
- Leefbaarometer, juni 2014.
- OTB, Hypotheken Data Netwerk, Actualiteiten hypothekenmarkt 2009-2011, 2012.
- Amsterdam School of Real Estate, Restschuld in Nederland: omvang en consequenties, 2012.
- Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, Hypotheken: individuele en regionale risicofactoren, 2011.
- Woonvisie gemeente Harlingen, 2013.
- De kwalitatieve en kwantitatieve match in Harlingen, woningmarktonderzoek in Harlingen, Atrivé, 2011.

Disclaimer

Hoewel dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand is gekomen, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.