

MARKTANALYSE

Project Hof van Harmelen

In opdracht van Hof van Harmelen

Datum onderzoek, maart 2019

Rapportage afgerond, december 2019

Voorwoord

Voor u ligt een marktanalyse welke de woningbehoefte in Harmelen in kaart heeft gebracht en specifiek voor het project 'Hof van Harmelen'. Er is op verzoek van de Gemeente Woerden en in opdracht van de ontwikkelaar 'Hof van Harmelen' onderzoek gedaan naar onder ander de huidige woningvoorraad, woonwensen in het toekomstige (nieuwbouw)aanbod, verhuisbewegingen en marktontwikkelingen. Aanleiding voor deze analyse is om te toetsen of het plan 'Hof van Harmelen' voldoet aan de woningbehoefte en marktvraag.

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	3
1. MARKTANALYSE HARMELEN	4
1.1 <u>WONINGVOORRAAD</u>	4
1.2 <u>WONINGAANBOD.....</u>	4
1.3 <u>VERKOCHTE WONINGEN</u>	4
1.4 <u>KRAPTE-INDICATOR</u>	5
1.5 <u>ANALYSE MARKT HARMELEN</u>	5
2. WOONWENSENANALYSE HARMELEN	6
2.1 <u>WOONVISIE WOERDEN WOONT 2019-2024.....</u>	6
2.2 <u>ZOEKERS NAAR TYPOLOGIE EENGEZINSWONINGEN</u>	6
2.3 <u>WOONWENSEN GEÏNTERESSEERDEN RIJWONING</u>	7
2.4 <u>WOONWENSEN GEÏNTERESSEERDEN 2[^]1 KAPWONING</u>	7
2.5 <u>WOONWENSEN GEÏNTERESSEERDEN VRIJSTAANDE WONINGEN.....</u>	8
2.6 <u>WOONWENSEN GEÏNTERESSEERDEN STARTERSWONINGEN.....</u>	8
2.7 <u>SENIOREN.....</u>	9
3. ANALYSE WOONWENSEN.....	10
4. VERHUISBEWEGINGEN	11
4.1 <u>HERKOMST DOELGROEP.....</u>	11
5. CONCLUSIE WOONBEHOEFTE HARMELEN	12
6. WONINGBOUWPROGRAMMA HOF VAN HARMELEN.....	12
7. MARKTVERANDERINGEN GEDURENDE HET ONDERZOEK.....	13

1. Marktanalyse Harmelen

1.1 Woningvoorraad

De woningvoorraad in Harmelen bestaat met name uit koopwoningen (circa 80%) en voor een klein deel uit huurwoningen (circa 20%). Van deze koopwoningen is meer dan de helft een tussen- of hoekwoning, ofwel een rijwoning. Van de overige typologieën woning bestaat de woningvoorraad in Harmelen uit 17% vrijstaande woningen, 15% appartementen en 14% uit 2¹ kapwoningen.

De woningvoorraad in Harmelen betreft met name woningen die na de oorlog zijn gebouwd, slechts 11% heeft een bouwjaar van vóór 1900 en tot en met 1944. Het gros van de woningen, ruim 40%, is gebouwd in de jaren '70 en '80. Sinds 2014 zijn er geen nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Zie hiervoor ook naastgelegen tabel (NVM, 2019). De voorraad woningen uit de jaren '70 en '80 heeft te maken met een kwaliteitsprobleem t.a.v. duurzaamheid en woongenot.

Bouwjaar	Aandeel
Voor 1900	2%
1900-1944	9%
1945-1969	21%
1970-1989	41%
1990-1994	11%
1995-1999	2%
2000-2004	8%
2005-2009	4%
2010-2014	3%
2015 en later	0%

1.2 Woningaanbod

Ten tijde van het schrijven staan er 23 woningen te koop in Harmelen. Het betreffen 20 grondgebonden woningen en 3 appartementen. Van de 20 grondgebonden woningen staan er 7 vrijstaande woningen te koop, 6 rijwoningen, 5 2¹ kapwoningen en 2 geschakelde/half vrijstaande woningen te koop. De vraagprijzen liggen tussen € 229.500,- K.K. en € 1.495.000,- K.K. De 7 vrijstaande woningen betreffen met name exclusieve (monumentale) boerderijen.

Op dit moment worden er geen nieuwbouwwoningen aangeboden in Harmelen. Onlangs zijn er 24 nieuwbouwwoningen verkocht in het project Goud en Groen.

1.3 Verkochte woningen

Het afgelopen jaar zijn er 84 woningen in Harmelen verkocht (geregistreerde verkopen). Het betreffen 6 appartementen en 78 grondgebonden woningen. Van deze grondgebonden woningen werden er 53 rijwoningen, 15 2¹ kapwoningen en 10 vrijstaande woningen verkocht.

Meer dan de helft van de rijwoningen is verkocht boven de vraagprijs, waarbij de gemiddelde verkooptijd 20 dagen bedraagt. Ongeveer 40% van de 2¹ kapwoningen die zijn verkocht, zijn boven de vraagprijs verkocht. Ook hier is de gemiddelde verkooptijd 20 dagen. Van de vrijstaande woningen wordt 'slechts' 20% boven de vraagprijs verkocht.

Wat daarnaast verder opvalt is dat de looptijd van de verkoop 71 dagen is en dus langer is dan van een rijwoning of 2¹ kapwoning.

1.4 Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft aan hoeveel keuzemogelijkheden kopers op de woningmarkt hebben. Als er aan het begin van een maand 20 woningen te koop staan waarvan er in die maand 1 woning wordt verkocht, dan is de krapte-indicator 20 ($20 : 1 = 20$).

Hoe lager de krapte-indicator (KI), hoe krappere de markt. Bij een KI van 7 of lager is er sprake van een verkopersmarkt (de verkoper heeft voordeel van de huidige marktsituatie). Hiervan is in Harmelen sprake. Er is een enorme krapte op de markt wat betreft eengezinswoningen.

De hoogste KI, daar waar de krapte het minst is, betreft vrijstaande woningen. Ondanks dat hier de krapte het minst is, heeft het een lage score van 4. Oftewel, een woningzoeker heeft de keuze uit 4 vrijstaande woningen in zijn zoektocht naar een vrijstaande woningen. Er is duidelijk sprake van een verkopersmarkt in dit segment.

De krapte-indicatoren voor rijwoningen en 2¹ kapwoningen liggen nog lager, namelijk tussen 1 en 3. Dat betekent dat in deze typologieën de krapte het grootst is. Een woningzoeker kan met scores tussen 1 en 3 heel moeilijk een geschikte woning vinden die past bij de wensen van de zoeker. Wat betreft appartementen ligt de KI tussen 2 en 3, ook hier is sprake van een bovenmatige krapte.

In het vrijstaande segment is aanbod beperkt aanwezig. Indien het huidige aanbod in het vrijstaande segment inhoudelijk wordt geanalyseerd dan valt op dat deze woningen reeds geruime tijd te koop staan en dat de vraagprijzen € 800.000,- k.k. of meer bedragen. Met name het grote aantal oude agrarische gebouwen en bedrijfswoningen aan de Breudijk is opvallend. Aanzienlijk minder courante woningen, achterstallig onderhoud en ligging op of nabij een bedrijfsterrein zijn daar debet aan. Het aantal vrijstaande woningen dat binnen de dorpskern te koop staat is beperkt. Daarnaast is de realisatie van kwalitatief goede vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom achtergebleven. Dit biedt perspectief voor het project 'Hof van Harmelen'.

1.5 Analyse markt Harmelen

De woningvoorraad in Harmelen bestaat met name uit rijwoningen gebouwd in de jaren '70 en '80. Deze voorraad heeft te kampen met kwaliteitsproblemen t.a.v. duurzaamheid en woongenot.

Er is een tekort aan 2¹ kapwoningen in Harmelen, gezien de krapte-indicator en verhoudingen in eengezinswoningen. Doorstroming vanuit een rijwoning (uit de jaren '70 of '80) naar een 'grotere' woning zorgt voor problemen, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin. Kwantitatief, omdat er te weinig voorraad is. Daarnaast ontbreekt het ook in kwalitatieve zin aan grotere huisvesting, door verouderde voorraad.

Het aanbod van vrijstaande woningen sluit niet aan op de vraag in de markt. Dit is te zien in de verkoopopbrengst en langere looptijden. De meeste aangeboden vrijstaande woningen betreffen woningen buiten de dorpskern en staan te koop met een prijs boven de € 800.000,-. Duidelijk is dat 'Hof van Harmelen' hierop kan inspelen, door kwalitatief goede vrijstaande woningen aan te bieden binnen de dorpskern. Het aanbieden van dit type woningen zorgt daarnaast ook voor een groter doorstromingseffect.

2. Woonwensenanalyse Harmelen

2.1 Woonvisie Woerden Woont 2019-2024

In de woonvisie Woerden, hoofdstuk 11 Harmelen is omschreven wat de woningbehoefte is voor Harmelen. In basis komen er vijf zaken naar voren waarmee bij toekomstige ontwikkelingen in Harmelen rekening moeten worden gehouden:

1. *Realisatie van gelijkvloerse woningen.* Harmelen kampt met vergrijzing. De woonbehoefte van deze doelgroep zorgt ervoor dat er in de toekomst meer vraag is naar gelijkvloerse woningen.
2. *Starters: Op de grotere locaties wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma uitgewerkt met hierin ook woningen voor starters. Starters in Harmelen hebben een sterke voorkeur voor eengezinswoningen in betaalbare koop, ook appartementen zijn gewild onder andere omdat deze vaak beter betaalbaar zijn. Er is beperkt interesse voor huurwoningen. Door te bouwen voor de doorstroming komen er ook woningen vrij voor starters in de bestaande woningvoorraad.*
3. *Gedifferentieerd woningbouwprogramma.* Het woningbouwprogramma dient gedifferentieerd te zijn met een flink aantal 2^e kapwoningen en vrijstaande woningen ten behoeve van doorstroming.
4. *Realiseren van kwalitatieve rijwoningen.* De woningvoorraad in Harmelen kent voornamelijk (verouderde) rijwoningen. Het bouwen van nieuwe en ruimere rijwoningen is nodig om kwalitatieve woonruimte aan te kunnen bieden.
5. *Kleinere woninggroottes.* Een groeiende groep 1- en 2 persoons huishoudens zorgt voor een andere woonbehoefte in de nabije toekomst. Er dient in toekomstige realisaties van nieuwbouwprojecten rekening gehouden te worden met deze doelgroep en dus mogelijk met kleinere gelijkvloerse wooneenheden.

2.2 Zoekers naar typologie eengezinswoningen

Er is onderzoek gedaan naar actieve woningzoekers naar woningen in Harmelen. Hieruit blijkt dat circa 1.200 personen actief op zoek zijn naar een eengezinswoning in Harmelen (Nieuwbouw-Woerden, 2019). Circa 800 personen zijn op zoek naar een meergezinswoning (o.a. appartement).

De onderstaande gegevens zijn vergaard op basis van de woonwensen van deze geënquêteerde geïnteresseerden, waarbij de resultaten gebundeld zijn in een database.

Van de voormelde 1.200 ingeschrevenen is ongeveer 40% op zoek naar een rijwoning, 38% naar een 2^e kapwoning en 22% naar een vrijstaande woning.

Van deze groep ingeschrevenen) laten ongeveer 55% van de personen een rijwoning achter, 22% een appartement, 8% een 2^e kapwoning en 5% een vrijstaande woning. De personen die een (kleinere) rijwoning achterlaten zijn op dit moment woonachtig in Harmelen. Een behoefte om door te stromen naar een grotere woning is zichtbaar. Diegene die een appartement achterlaten zijn met name afkomstig uit nabijgelegen plaatsen als Woerden, Vleuten en Leidsche Rijn/De Meern/Utrecht.

2.3 Woonwensen geïnteresseerden rijwoning

De geïnteresseerden in een rijwoning zoeken een (ruime) woning met een minimale oppervlakte van 120 m² GO tot 160 m² GO en minimaal 3 slaapkamers in basis. Optioneel is het wenselijk om een 4^e en/of 5^e slaapkamer te creëren op zolder, evenals een 2^e badkamer.

- Voorkeur voor jaren '30 woning in hedendaagse stijl gebouwd.
- Circa 10% heeft geen auto, 50% heeft 1 auto en 40% heeft 2 auto's, waarbij nagedacht moet worden over elektrische laadpalen op eigen terrein.
- Ruime privé tuin op het zuiden of westen gewenst, waarbij de woonkamer tuingericht dient te worden georiënteerd.
- Geïnteresseerden verwachten een normaal afwerkingsniveau ten aanzien van keuken, sanitair en tegelwerk.

2.4 Woonwensen geïnteresseerden 2^e kapwoning

Geïnteresseerden die interesse tonen voor een 2^e kapwoning zijn op zoek naar een woning met minimaal 4 slaapkamers met een grootte vanaf 160 m² GO. Een 2^e badkamer is optioneel wenselijk.

- Voorkeur voor jaren '30 woning in hedendaagse stijl gebouwd.
- Circa 55% heeft 1 auto en 45% heeft 2 auto's.
- Laadpalen op eigen terrein.
- Garage bij woning.
- Open keuken.
- Ruime privé tuin op het zuiden of westen gewenst, waarbij de woonkamer tuingericht dient te worden georiënteerd.
- Geïnteresseerden verwachten een luxe afwerkingsniveau ten aanzien van keuken, sanitair en tegelwerk.

2.5 Woonwensen geïnteresseerden vrijstaande woningen

Geïnteresseerden in een vrijstaande woning geven aan een woning te zoeken met minimaal 5 slaapkamers en een grootte vanaf 180 m² tot 220 m² GO, mogelijk met een 2^e badkamer op de 2^e verdieping.

- Voorkeur voor jaren '30 woning in hedendaagse stijl gebouwd.
- Circa 50% heeft 1 auto en 50% heeft 2 auto's.
- Garage bij woning, let op elektrisch laden van auto.
- Open keuken.
- Ruime privé tuin op het zuiden of westen gewenst, waarbij de woonkamer tuingericht dient te worden georiënteerd.
- Geïnteresseerden verwachten een luxe afwerkingsniveau ten aanzien van keuken, sanitair en tegelwerk.

2.6 Woonwensen geïnteresseerden starterswoningen

In totaal zijn er circa 800 ingeschrevenen welke een voorkeur hebben voor een meergezinswoning. Onder de ruim 2.000 geïnteresseerden welke de online enquête hebben ingevuld, zijn 155 starters. Zij hebben expliciet aangegeven geen koop- of huurwoning achter te laten. De kenmerken van deze groep woningzoekers zijn als volgt.

- 88 % wenst een koopwoning.
- 79% wenst een koopwoning met koopsom tot maximaal € 250.000,-.
- 44 % wenst twee slaapkamers, 41% wenst drie slaapkamers en 6 % wenst 1 slaapkamer.
- 64 % heeft één auto en 7 % heeft geen auto.
- 82 % is jonger dan 30.
- 53 % is alleenstaand.
- 50% heeft een mbo-opleiding, 39% hbo+.

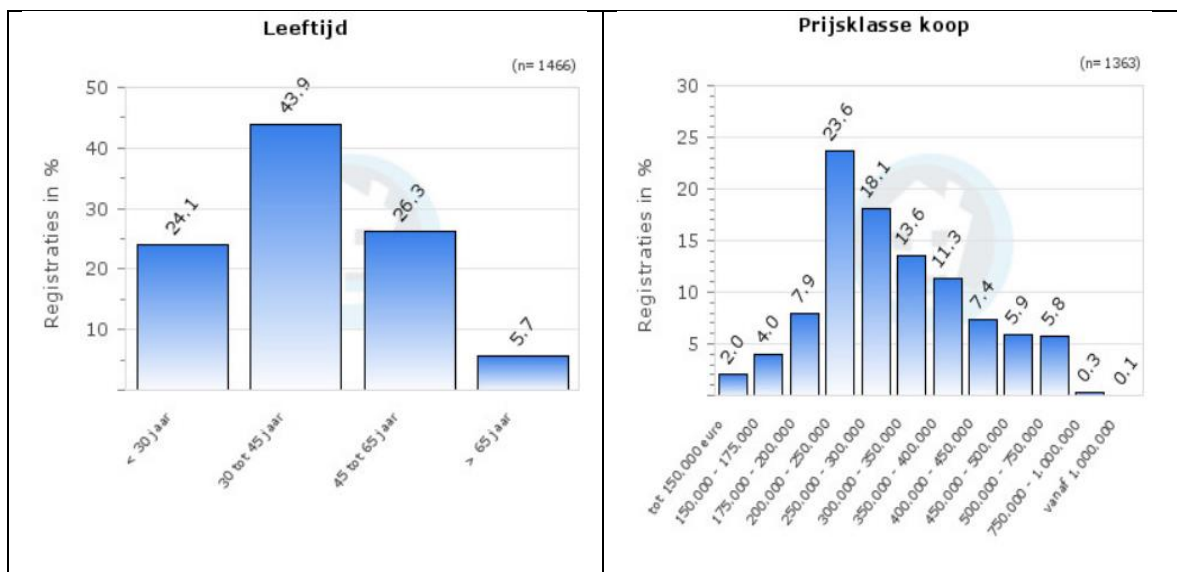
Een starterswoning kent geen duidelijke definitie. Wel zou men kunnen veronderstellen dat de koopsom onder de NHG-grens dient te liggen (2019 is de grens € 290.000,-, voor 2020 is de grens € 310.000,-). Ook zou men kunnen veronderstellen dat deze minimaal 1 of 2 slaapkamers heeft. Dit type woningen is vaak ook geschikt voor andere 1- en 2-persoonshuishoudens waaronder senioren.

2.7 Senioren

Van de ingevulde enquêtes kunnen er 84 (4,1%) gekwalificeerd worden als 65 jaar of ouder. De vraag vanuit deze doelgroep

- 68% hiervan wenst een koopwoning
- 54 % wenst een koopsom tussen de € 250.000,- en € 350.000,-.
- 21 % wenst een koopsom tussen de € 450.000,- en € 750.000,-.
- 36 % wenst een appartement, 64 % wenst een grondgebonden woning.

Het percentage senioren is met 4,1 % laag. Dat kan veroorzaakt worden doordat senioren minder geïnteresseerd zijn in de locatie waar Hof van Harmelen wordt gerealiseerd. Een andere reden kan zijn dat deze doelgroep prima zit waar ze nu wonen of opteren voor een locatie meer in het centrum gelegen. Een andere mogelijkheid kan zijn dat deze doelgroep de verhuisbehoefte uitstelt. Overigens is de leeftijdscategorie 65+ vrij ongelukkig. Immers de pensioengerechtigde leeftijd is nog niet ingetreden en de meesten zien zichzelf als de jongere oudere.



Het invullen van de leeftijd is niet verplicht, een aantal van 1.466 ingeschrevenen heeft deze vraag beantwoord.

3. Analyse woonwensen

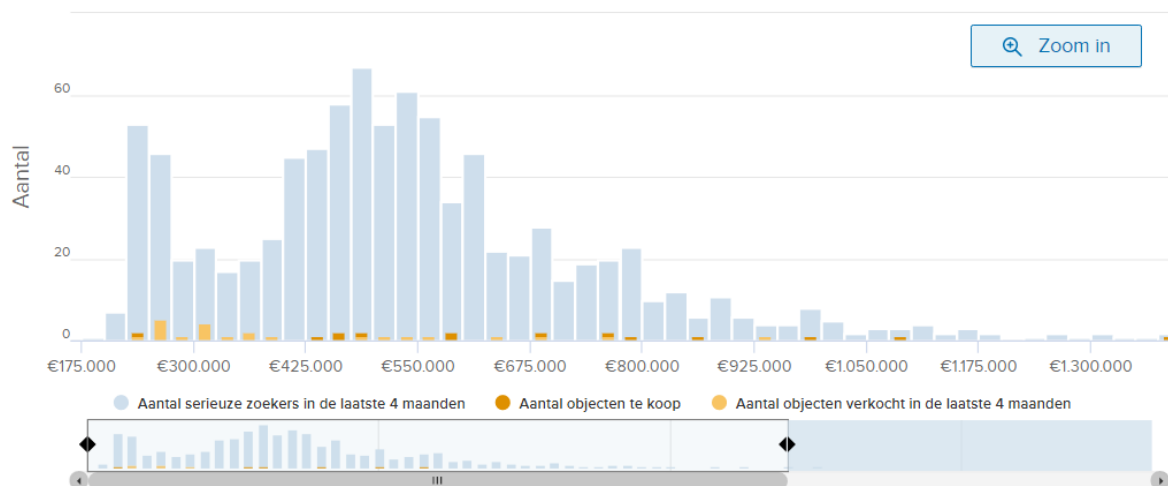
Er is behoefte aan kwantitatief aanbod voor doelgroepen die nu niet in aanmerking komen voor een woning, vanwege het ontbreken van het aanbod. Let in toekomstige woningbouwontwikkelingen op het creëren van woonruimte voor de oudere doelgroep met levensloopbestendige en/of gelijkvloerse woningen. Ook dienen er geschikte woningen gerealiseerd te worden voor 1 tot 2 persoonshuishoudens, aangezien deze groep steeds groter wordt. Verder is het van belang om een deel van de ontwikkeling te besteden aan het sociale segment, circa 25% van het plan. Sociaal wil niet per sé zeggen huur, maar kan ook worden ingevuld in het startersegment binnen de koopsector.

Vanuit de markt is er een duidelijke kwalitatieve én kwantitatieve vraag. Er dienen grotere rijwoningen voor doorstromers gebouwd te worden van minimaal 120 m² tot 160 m² GO, 2[^]1 kapwoningen van 160 m² tot 180 m² GO en vrijstaande woningen van 180 m² tot 220 m² GO.

De volgende tabellen laten de vraag zien vanuit de big data van Funda. Er zijn 926 serieuze zoekers. De navolgende elementen bepalen of iemand een (serieuze) zoeker in de vraagscan is: hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object, of de zoeker het object bewaart en of de zoeker eventueel contact opneemt via het Funda contactformulier.

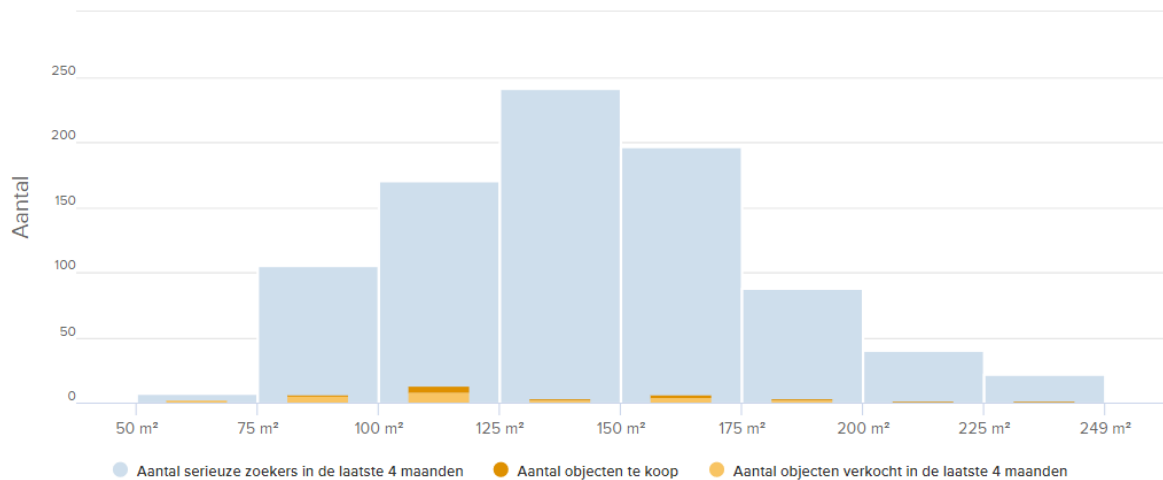
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



De vraagscan geeft een goed beeld van het clickgedrag van serieuze zoekers op gepresenteerde woningen. Ten tijde van het uitbrengen van dit rapport stonden er in Harmelen geen appartementen of woningen in het goedkope segment te koop. Door het ontbreken van appartementen in de Funda listing kan geen clickgedrag/data worden verzameld. Mede hierdoor is momenteel geen vraagdata beschikbaar voor appartementen en woningen met een kleiner woonoppervlak.

Dat de vraag er in voldoende mate is blijkt uit de pro-analyse en de enorme belangstelling voor het project "Goud en Groen" van Radix en Veerman dat vele malen werd overtekend.

4. Verhuisbewegingen

4.1 Herkomst doelgroep

De grootste groep geïnteresseerden is afkomstig uit Harmelen. De gebieden Woerden, Leidsche Rijn en andere wijken in Utrecht volgen op redelijke afstand. Ongeveer 60% van de potentiële kopers is lokaal afkomstig (Harmelen), 20% uit omliggende plaatsen en 20% is regionaal afkomstig.

De doelgroep zal voornamelijk koopwoningen achterlaten in het middensegment. De doorstroming van goedkoop naar midden en van midden naar duur wordt hiermee gestimuleerd. Voor starters en doorstromers ontstaan er hierdoor mogelijkheden om in de bestaande markt een woning te verwerven. De plaatselijke doorstroming zal hiermee gestimuleerd worden. Het grote middensegment dat in Harmelen aanwezig is, zal beschikbaar komen voor doelgroepen die willen starten.

5. Conclusie woonbehoefte Harmelen

In Harmelen is een duidelijke kwalitatieve en kwantitatieve (omdat er al een tijd geen nieuwbouw heeft plaatsgevonden) woningvraag. Er is een kwantitatief tekort aan 2[^]1 kapwoningen en vrijstaande woningen binnen de dorpskern en een kwalitatief te kort aan rijwoningen.

Het is van belang om woonruimte te creëren voor de oudere doelgroep met levensloopbestendige en/of gelijkvloerse woningen. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met geïnteresseerden met een lager inkomen, door ongeveer 25% van het plan te ontwikkelen in het sociale segment. Ook dient er mede door de daling van de huishoudensgrootte, rekening gehouden te worden met het realiseren van woningen die geschikt zijn voor 1 tot 2 persoonshuishoudens.

Verder is er een duidelijke kwantitatieve vraag vanuit de markt. Door meer eengezinswoningen toe te voegen aan de voorraad wordt een doelgroep bediend die op dit moment niet in aanmerking kan komen voor een geschikte woning. Oorzaak is het ontbreken van voldoende aanbod. In Hof van Harmelen dient conform de vraag een grotere rijwoning aangeboden te worden met een vloeroppervlak van minimaal 120 m² tot 160 m² GO, 2[^]1 kapwoningen van 160 m² tot 180 m² GO en vrijstaande woningen van 180 m² tot 220 m² GO. Het aanbieden van deze typen woningen zal een doorstromingseffect binnen Harmelen teweeg brengen.

De grootste groep geïnteresseerden is afkomstig uit Harmelen. De dorpen en steden Vleuten, Leidsche Rijn/De Meern/Utrecht en Woerden volgen op redelijke afstand. Ongeveer 60% van de potentiële kopers is lokaal afkomstig, 20% is regionaal en 20% is interregionaal.

6. Woningbouwprogramma Hof van Harmelen

Op basis van voorgaande analyse kan geconcludeerd worden dat het woningbouwprogramma voor Hof van Harmelen een gedifferentieerd programma is dat tegemoet komt aan de vraag in Harmelen. 60% Van de woningen is een rijwoning of beneden/bovenwoning. Hiervan is 17% gelijkvloers en 25% in het goedkope segment. Daarnaast wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar 2[^]1kap en vrijstaande woningen (39% van het woningbouwprogramma) wat van belang is voor de doorstroming vanuit woningen in het middensegment.

Woningtype	Aantal	Aandeel
Beneden/bovenwoningen	16	17%
Rijwoningen (incl. 9 seniorenwoningen)	43	45%
2 [^] 1kap	29	30%
vrijstaand	9	9%
	96	

7. Marktveranderingen gedurende het onderzoek

Gedurende de tweede helft van 2019 is de krapte binnen de woningmarkt in Harmelen enorm toegenomen. De krapte indicator lag gemiddeld tussen de 1 en 3. Bij afronding van dit onderzoek ligt deze indicator alleen voor de vrijstaande woningen nog boven de 1. Bij alle andere typologieën ligt de factor inmiddels onder de 1. Momenteel staan er 15 woningen te koop op een (koop)woningvoorraad van 2.535, een bijzonder laag percentage. De afgelopen vier maanden zijn er 23 woningen verkocht.

Geconcludeerd kan worden dat het uitblijven van woningbouw en de vraag in Harmelen tot een enorme schaarste heeft geleid. Grote prijsstijgingen en korte verkooptijden zijn het gevolg. Om deze situatie te verbeteren moeten er op korte termijn woningen gerealiseerd worden.



Meerndijk 7, De Meern
Maliebaan 71, Utrecht
Reigerskamp 470, Maarssen
Zandweg 2, Wijk bij Duurstede
www.beumer.nl