



gemeente harderwijk

Grondbeleid



Algemeen

Met grondbeleid kan de gemeente invloed uitoefenen op de grond- en vastgoedmarkt. Op basis van haar rol en inzet van instrumenten kan de gemeente hiermee uitvoering geven aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij is grondbeleid geen doel op zich maar ondersteunend aan uitvoering van gemeentelijke doelstellingen zoals het versterken van de woonbalans en het realiseren van CO2 reductie.

Toepassing grondbeleid

De gebiedsontwikkeling vindt plaats in een dynamisch speelveld, welke voortdurend aan verandering onderhevig is. De veranderingen raken de uitvoering van grondbeleid. De kernelementen uit de veranderende omstandigheden betreffen:

- Marktomstandigheden (vastgoed- en grondmarkt);
- Maatschappelijke opgaven;
- Wijzigingen wet- en regelgeving.

Conform de Nota Grondbeleid 2019 zet de gemeente Harderwijk zich in om ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en de focus te leggen op haar publiekrechtelijke rol. Wel vindt er per geval (project of gebied) een afweging plaats om voor een andere rolinvulling te kiezen indien hiermee maatschappelijke meerwaarde kan worden gerealiseerd. Beslissingen hierover worden verantwoord door middel van een ontwikkelingsstrategie.

De Nota grondbeleid wordt op dit moment herijkt. De planning is dat het herziene grondbeleid uiterlijk in het 1e kwartaal 2026 wordt vastgesteld.

Nieuwe omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. Het doel is regels voor ruimtelijke ontwikkelingen te vereenvoudigen en samen te voegen. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur.

Woondeals

In maart 2023 is de woondeal regio Noord-Veluwe ondertekend. De regionale woondeal is een doorvertaling van de gemaakte nationale woningbouwopgave. Op nationaal niveau moeten er tot en met 2030 tussen de 900.000 en 1.000.000 nieuwe woningen in Nederland worden opgeleverd. In 2025 is de woondeal Noord-Veluwe geactualiseerd voor de periode 2025-2035. In de regio moeten tot en met 2034, 14.812 woningen worden gerealiseerd (tot en met 2030, 10.084 woningen). De gemeente Harderwijk neemt hiervan 4.900 woningen (ofwel 33,1%) voor haar rekening (tot en met 2030, 3.463 woningen).

Onroerendgoedmarkt

De gemiddelde verkoopprijs van door Nederlandse Vereniging voor makelaars (N.V.M.) verkochte woningen bereikte in het 2e kwartaal 2025 een prijs van € 495.000 (nieuwbouw € 474.000). Deze prijs is 6,2% (nieuwbouw 3,1%) hoger dan in het 2e kwartaal 2024. De prijzen stijgen door de hogere lonen verbeterde leencapaciteit, krapte op de markt, het aanhoudende vertrouwen in de markt en de verwachting van kopers dat hun eigen woning verder in waarde toeneemt.

Het aantal verkochte nieuwbouw woningen schommelt al sinds begin 2024 rond de 7.000 woningen per jaar. Dat de aantallen verkochte nieuwbouw woningen niet stijgt komt niet door verminderde vraag. Het probleem zit in het aanbod. Niet in het aantal maar in de soort woningen die op de markt komen. De vraag van de consument sluit minder goed aan op wat er aangeboden wordt. Woningen zijn gemiddeld te klein en het aandeel appartementen is te groot.

Jaar	Kwartaal	Nieuwbouw		Bestaande bouw				
		Gemiddelde transactieprijs	stijging jaar %	Gemiddelde transactieprijs	stijging jaar %	Boven vraagprijs		krapte indicator
						% van totale verkoop	gemiddeld %	

202 1	1e	433.000	8,0%	384.000	14,7%	65%	3,9%	1,5
	2e	450.000	12,2%	411.000	21,1%	78%	7,7%	1,5
	3e	455.000	13,6%	420.000	19,8%	81%	8,8%	1,6
	4e	466.000	13,9%	440.000	21,2%	82%	9,1%	1,3
202 2	1e	466.000	11,5%	431.000	14,6%	81%	8,6%	1,7
	2e	479.000	12,0%	451.000	9,8%	82%	7,8%	2,1
	3e	495.000	8,0%	427.000	2,0%	66%	3,2%	2,7
	4e	488.000	6,0%	409.000	-6,3%	45%	0,1%	3,2
202 3	1e	473.000	-2,5%	395.000	-8,2%	31%	-1,2%	3,2
	2e	468.000	-2,9%	412.000	-8,9%	39%	-0,5%	2,7
	3e	477.000	-5,3%	423.000	-1,7%	46%	0,3%	2,6
	4e	469.000	-2,3%	436.000	3,1%	53%	1,4%	2,1
202 4	1e	479.000	1,2%	433.000	9,1%	56%	2,0%	2,3
	2e	477.000	0,2%	470.000	13,6%	68%	4,4%	2,1
	3e	477.000	0,4%	474.000	12,3%	69%	4,7%	2,3
	4e	471.000	1,6	485.000	11,6	71%	4,7%	1,8

2025	1e	492.000	4,2%	474.000	9,7%	69%	4,5%	2,2
	2e	474.000	3,1%	495.000	6,2%	74%	5,6%	2,3

Uit de cijfers komt naar voren dat bestaande duurder lijkt dan nieuwbouw. De gemiddelde prijzen zijn echter niet 1 op 1 te vergelijken. Dit komt doordat bestaande bouw gemiddeld meer m2 vloeroppervlakte heeft. Het aandeel appartementen in nieuwbouw hoger ligt dan in bestaande bouw. Tenslotte liggen de bestaande woningen gemiddeld in duurdere gemeenten dan de nieuwbouw. De prijzen van nieuwbouw woningen lijken ook minder hard te stijgen dan in de bestaande bouw. Dit komt omdat de gemiddelde nieuwbouw woning steeds kleiner wordt (gemiddeld vloeroppervlak) en het aandeel appartementen steeds hoger wordt. Bij nieuwbouw is in het 2e kwartaal 2025 53% appartement (2e kwartaal 2024, 37%).

Prognose

Voor de prognose is gebruikgemaakt van de Voorjaarsraming juni 2025 van De Nederlandse Bank (DNB).

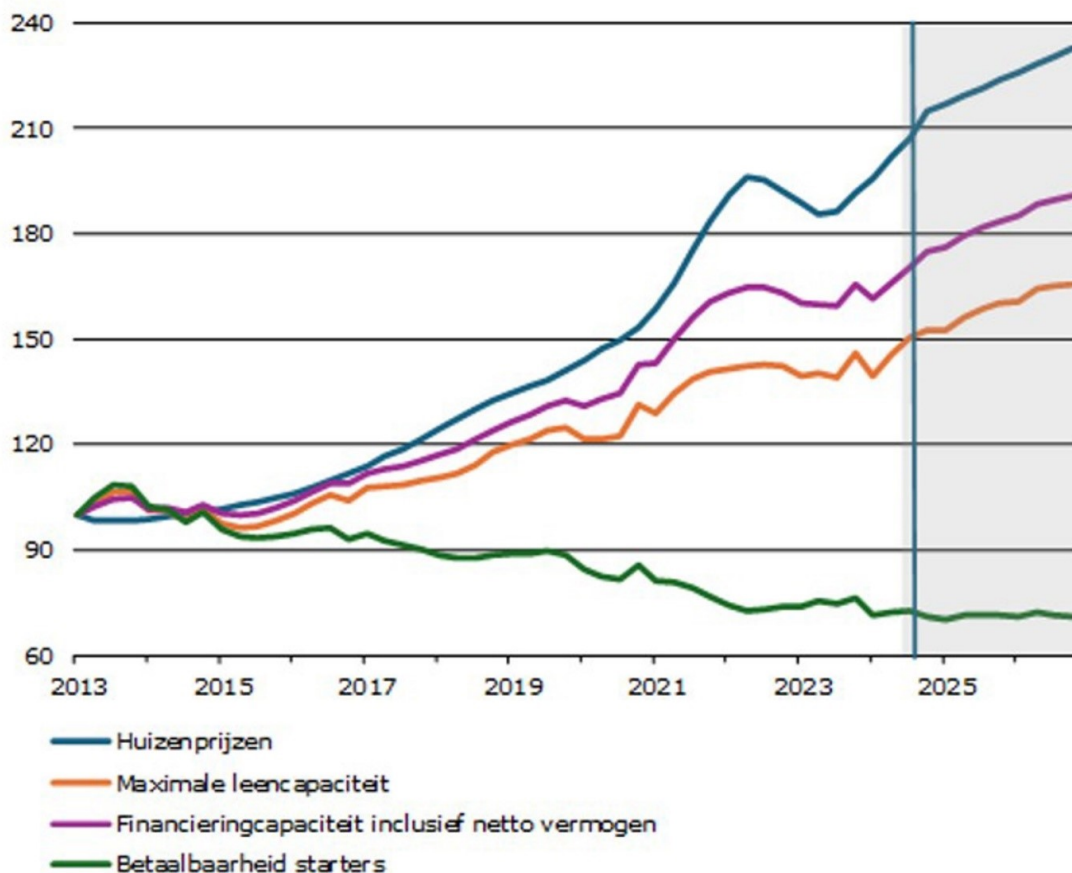
Jaar	Voorjaarsraming juni 2024 (tot juni 2023 : Economische ontwikkelingen en vooruitzichten)			
	Juni 2025	Juni 2024	Juni 2022 (nr.25)	Juni 2022 (nr.23)
2023	-2,9%	-2,8%	-5,1%	3,7%
2024	8,8%	5,9%	-3,8%	2,5%
2025	7,4%	4,1%	0,2%	
2026	3,7%	3,8%		
2027	4,0%			

In 2025 is de gemiddelde stijging van de huizenprijs 7,4%. De belangrijkste verklaring volgens de DNB is dat de loonstijgingen ervoor zorgen dat mensen meer kunnen lenen. Ook de aanhoudende krapte op de huizenmarkt, en de verwachting van huizenkopers dat hun woning in waarde zal stijgen, dragen bij aan de prijsstijging. De leencapaciteit wordt in de ramingsperiode (tot en met 2027) wel beperkt door de verwachting dat vanaf 2026 de hypotheekrente heel ligt stijgt. Hierdoor vlakt de huizenprijsgroei na 2025 wat af. De betaalbaarheid van koopwoningen blijft stabiel. Dat komt omdat de huizenprijsgroei sterk samenhangt met de toename van de leencapaciteit. Die stijgt door aanhoudende loongroei.

Betaalbaarheid woning

In 2015 kon meer dan de helft van de huishoudens een gemiddeld huis volledig hypothecair financieren. Hoewel de betaalbaarheid de komende jaren stabiel blijft kan in 2026 naar schatting ongeveer één op de drie (37%) van de huishoudens dit. Voor veel huishoudens is en blijft een gemiddelde woning - zonder inleg van eigen geld of hulp van familie - te duur. Voor starters is en blijven de huizenprijzen problematisch. In toenemende mate maakt de starter om een woning te bemachtigen gebruik van spaargeld en leningen en/of schenkingen van familie.

Huizenprijzen stijgen door, betaalbaarheid stabiliseert



Toelichting: *Maximale leencapaciteit is voor huishoudens met een gemiddeld huishoudinkomen, financieringscapaciteit is maximale leencapaciteit + gemiddeld netto vermogen (spaartegoeden + financieel vermogen + woningvermogen +/- schulden).*

Bronnen: CBS, DNB en NIBUD

Volgens DNB zijn voor de woningmarkt de volgende maatregelen nodig.

Meer nieuwe woningen

De komende jaren moeten er veel nieuwe woningen worden gebouwd. Hierbij moet de overheid de regie nemen. Er moeten met name meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector komen. Dat biedt starters een alternatief voor het kopen van een huis. Ook kunnen ze dan eventueel sparen voor een koopwoning zodat ze zich niet zo diep in de schulden hoeven te steken op het moment dat ze een huis kopen.

Bouw belastingvoordelen woningbezitters af

Er bestaat een groot verschil tussen kopers en huurders. Mensen met een koopwoning hebben door belastingvoordelen vaak veel lagere woonlasten dan huurders in de vrije sector. DNB adviseert de overheid om de financiële voordelen voor huizenbezitters verder af te bouwen. Bijvoorbeeld door de eigen woning voor de belasting van box 1 naar box 3 te verplaatsen, of het eigenwoningforfait stapsgewijs te verhogen. De opbrengst kan worden gebruikt om bijvoorbeeld de inkomstenbelasting te verlagen. Natuurlijk moet dit in kleine stapjes en over een lange periode gebeuren zodat huizenbezitters niet plotseling te maken krijgen met hogere kosten.

Verlaag de leennormen voor hypotheek

In Nederland hebben we hoge hypotheekschulden in vergelijking met andere landen. Je kunt 100% van de waarde van de woning financieren met een hypotheek. De overheid maakt het bovendien financieel aantrekkelijk om veel geld te lenen voor een huis. Dat leidt ertoe dat Nederlandse huishoudens een hoge hypotheekschuld hebben. Dat maakt huishoudens financieel kwetsbaar. Want als de huizenprijzen sterk dalen, kunnen huizen onder water komen te staan. De hoge hypotheekschuld leidt ook tot extra sterke schommelingen in onze economie. DNB adviseert de maximale hypotheek geleidelijk te verlagen: van maximaal 100% naar 90% van de woningprijs.

DNB adviseert geen maatregelen die de leencapaciteit vergroten. Denk hierbij aan de verruiming van startersleningen en het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor starters. Deze maatregelen zijn volgens de DNB goed bedoeld, maar leiden op de langere termijn juist tot nog hogere huizenprijzen.

Grondexploitaties gemeente Harderwijk

In onderstaande tabel wordt de prognose voor uitgifte van gronden voor woningbouwgebieden (aantal woningen) en bedrijventerreinen (aantal m2.) weergegeven op basis van de vastgestelde grondexploitaties 2025.

Jaar	Woningbouwgebieden (aantal woningen)			Bedrijventerreinen (aantal ha.)			
	Groene Zoom	Harderweide	Waterfront 3e fase	Groene Zoom	Tonsel/Sypel	Lorentz III	Lorentzhaven
2025	20	44	153		3.850 m ² (Tonsel)	9.887 m ²	2.436 m ²
2026		264	127	3.044 m ² (verhuur)	1.794 m ² (Sypel), 8.010 m ² (Tonsel)	11.010 m ²	4.806 m ²
2027		175	132			20.688 m ²	
2028		175	200			22.439 m ²	23.603 m ²
2029						61.976 m ²	30.180 m ²
2030						3.157 m ²	

Fiscale ontwikkelingen

De gemeente valt voor zover ze deelneemt aan bedrijfsmatige activiteiten, een winststreven heeft en in concurrentie treedt met de markt onder de vennootschapsbelasting (VPB). Met een winststreven wordt bedoeld dat er bij een (clustering van) activiteit(en) structureel sprake moet zijn van vermogensoverschotten.

Bij de toets van het winststreven voor het onderdeel grondexploitaties is voor de gemeente Harderwijk gebleken dat, wanneer de gehele looptijd van de lopende grondexploitaties in ogenschouw wordt genomen, er geen sprake is van structurele vermogensoverschotten. Het gemeentelijke standpunt is dan ook dat er geen VPB verschuldigd is.

Wel zal jaarlijks op basis van alle dan lopende grondexploitaties getoetst moeten worden of dit nog steeds geldt. Op basis van de laatst vastgestelde grondexploitatieberekeningen in 2025, is het de verwachting dat er in 2026 geen VPB verschuldigd zal zijn over de activiteiten binnen de grondexploitaties.

Financiële resultaten

Rente

De commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) heeft eind 2023 een nieuwe notitie met betrekking tot grondbeleid gepubliceerd. Waar de rentetoerekening aan de grondexploitaties van gemeente Harderwijk op dit moment gebaseerd is op de werkelijk betaalde rente zal dat vanaf 2025 gerelateerd worden aan de omslagrente. Deze omslagrente bedraagt voor de begroting 2026 0,5%.

Resultaten grondexploitatie

De resultaten van een grondexploitatie worden verantwoord tegen eindwaarde. De volgende tabel geeft per grondexploitatie een overzicht van de eindwaarde en looptijd o.b.v. de grondexploitatieberekeningen 2025. Jaarlijks vindt een herziening plaats van deze berekeningen.

Complex	2025			
	Eindwaarde (in duizendtallen)	t/m 2024 genomen winst (in duizendtallen)	Vanaf 2025 nog te nemen winst (in duizendtallen)	Looptijd
Drielanden	€ 20.680 -/-	€ 9.125 -/-	€ 11.555 -/-	31-12-2030
Waterfront	€ 65.514	€ 0	€ 65.514	31-12-2030
Lorentz III	€ 19.551 -/-	€ 11.141 -/-	€ 8.410 -/-	31-12-2031
Restkavels Lorentz II	€ 1.462 -/-	€ 1.353 -/-	€ 109 -/-	31-12-2025
Restkavels Sypel	€ 126 -/-	€ 55 -/-	€ 71 -/-	31-12-2028
Restkavels Tonsel	€ 2.649 -/-	€ 1.210 -/-	€ 1.439 -/-	31-12-2028

-/- is voordelig

*De grondexploitatie kent een nadelige eindwaarde. Ter dekking van dit nadeel is een voorziening getroffen.

Tussentijds Winst/Verlies nemen

Iedere grondexploitatieberekening sluit met een verwacht financieel resultaat. Bij de jaarrekening wordt, afhankelijk van dit resultaat en rekening houdend met gekwantificeerde risico's, tussentijds winst of verlies genomen.

Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt bij een winstgevende grondexploitatie tussentijds winst genomen volgens de Percentage of Completion (POC) methode. Dit betekent concreet dat er gekeken wordt in hoeverre de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. De uitkomst hiervan wordt vermenigvuldigd met de te verwachten winst, rekening houdend met de gekwantificeerde risico's. Tenslotte wordt de in het verleden genomen winst hierop in mindering gebracht. De boekwaarde speelt bij deze methode geen rol.

Voorbeeld

80% kosten gerealiseerd, 60% opbrengsten gerealiseerd, verwachte winst, rekening houdend met de gekwantificeerde risico's € 5,0 miljoen. In vorige jaren is al € 1.600.000 winst genomen. De te nemen winst bedraagt in dit voorbeeld € 800.000 $((0,8 \times 0,6 \times € 5.000.000,-) - € 1.600.000,-)$.

Wanneer een grondexploitatie verliesgevend is, wordt een voorziening gevormd ter grootte van het volledige te verwachten verlies. De POC-methode wordt niet toegepast bij verliesgevende grondexploitaties. Wanneer uit de jaarlijkse herziening van een verliesgevende grondexploitatie blijkt dat het verlies is toe-/afgenomen, dient de voorziening hierop te worden aangepast.

