

Reactie op Concept onderbouwing – herontwikkeling Stationsweg 5, Harlingen

Namens MAH BV (Harns Invest & Eijgen Finance)

Datum: 10-04-2026

I. De Academie, Stationsweg 5 Harlingen, Monument

1. Gemeente Harlingen

“Is door de ontwikkelaars / Hoekstra een beter inzicht te geven in de omvang van het aantal (startende) huishoudens die op zoek zijn / potentieel geïnteresseerd zijn in wonen in Academie Harlingen. Waarvan uiteraard ook het inkomen toereikend is om de huur te kunnen betalen.”

Reactie initiatiefnemer

We hebben op dit moment een lijst met ongeveer 40 geïnteresseerden voor wonen in de Academie. Hierbij is nog geen onderscheid gemaakt tussen de studio's en appartementen. Hoewel dit aantal op het eerste gezicht beperkt lijkt, is het belangrijk om te benadrukken dat er tot op heden nauwelijks actief is ingezet op marketing. De huidige belangstelling is voornamelijk ontstaat via het bouwboard of de website.

Op basis van ervaring van vergelijkbare projecten neem het aantal geïnteresseerden doorgaans significant toe op het moment dat de verhuur concreet start en er actief wordt gecommuniceerd via woningplatforms en lokale kanalen.

Daarnaast is het niet mogelijk om een concreet getal te geven voor de vraag naar specifiek de Academie. Wel kan breder worden gekeken naar de woningmarkt (in Harlingen). Het is namelijk gegeven dat er structureel vraag is naar betaalbare huurwoningen onder de sociale huurgrens. Dit blijkt onder andere uit de wachtlijst van de Bouwvereniging.

Aangezien de studio's onder de sociale huurgrens valt kunnen huurders huurtoeslag ontvangen wat de betaalbaarheid aanzienlijk vergroot en het de doelgroep ook een stuk breder maakt.

2. Gemeente Harlingen

“Er wordt aangegeven dat een gemiddelde m2 prijs van 26 a 27 euro per m2 passend is voor Harlingen. Is daar een nadere onderbouwing bij te geven?”

Reactie initiatiefnemer

We snappen erg goed dat deze vraag naar boven is gekomen. Ik denk dat de formulering wat strakker had gekund. De huurprijs van €26 a €27 per m2 (€29 per m2 bij een gemiddelde oppervlakte van 29 m2) is niet de juiste indicatie voor de betaalbaarheid van Harlingen. Hier werd bedoeld op de maandelijkse huurprijs van €850-€900.

Hiermee staat al een best uitgebreide onderbouwing over waarom deze huurhoogte passend is bij het inkomensprofiel in Harlingen. Namelijk dat met een gemiddeld inkomen van €38.000 tot €40.000 volgens het CBS er ongeveer 30% van het inkomen gaat naar huur. Dit is een normaal percentage in Nederland. Hierbij is nog niet meegerekend dat de bewoners met dit loon ook nog huursubsidie kunnen ontvangen. Met een inkomen van €38.000 en een huur van €850 zou dit €162 euro per maand zijn volgens de belastingdienst.nl.

Naast de onderbouwing op basis van inkomen en betaalbaarheid is het van belang om nogmaals te benadrukken dat de prijs per vierkante meter binnen dit woonconcept niet als een op zichzelf staande maatstaf kan worden beschouwd.

Het woonconcept van de Maritieme Academie onderscheidt zich door de combinatie van compacte, zelfstandige woningen met een integraal pakket aan gedeelde voorzieningen, zoals werkplekken, ontmoetingsruimten en praktische faciliteiten. Een deel van de gebruikswaarde van het wonen wordt daarmee bewust buiten de individuele woning georganiseerd. Hierdoor wordt het individuele woonoppervlak beperkt, terwijl het totale gebruikscomfort behouden blijft.

De woonkwaliteit dient daarom niet uitsluitend beoordeeld te worden op basis van het aantal vierkante meters per woning, maar op het totaal aan voorzieningen en gebruiksmogelijkheden dat het concept biedt.

3. Gemeente Harlingen

“Kan aangegeven worden hoe het gemiddelde van 33m² per woonstudio is berekenend?”

Reactie initiatiefnemer

De oppervlakte van 33 m² was globaal genomen. Bij een concrete berekening kom je inderdaad uit op een gemiddelde oppervlakte van 29 m². Hierbij variëren de oppervlakten tussen de 24 m² en 37 m².

4. Gemeente Harlingen

“Kan in de marktonderbouwing voor Academie Harlingen nadrukkelijker ingegaan worden op het geboden oppervlakte en het inzicht in de te verwachten vraag (omvang / doelgroep)?”

Reactie initiatiefnemer

Om te beginnen was het aantal woningzoekende naar een sociale huurwoning in de gemeente Harlingen in 2024 4.528. Gezien de stijgende trend van afgelopen jaren is aan te nemen dat het aantal woningzoekende anno 2026 nog wat hoger ligt.

Nou is het voor de beoogde doelgroep, namelijk starters op de woningmarkt en andere kleine huishoudens, vaak niet mogelijk om grotere woningen te huren, waardoor ze zijn aangewezen op kleinere woningen die betaalbaarder zijn. Hierdoor is de keuze tot een compactere woning niet alleen een voorkeur, maar vooral een realistische optie binnen de huidige markt.

Dat er in de praktijk vraag is naar dit type woningen blijkt onder andere uit voorbeelden in Leeuwarden. Zo kan uit de door u aangeleverde referentie, De Spot in Leeuwarden, worden afgeleid dat vergelijkbaar grote studio's vrijwel continu verhuurd zijn tegen een huurprijs die vergelijkbaar is met die van de studio's in de Academie. Opvallend is dat deze woningen niet beschikken over gedeelde voorzieningen. Dit bevestigt dat er in de praktijk vraag bestaat naar woningen van deze omvang.

Ook is het goed om te realiseren dat het hier om 28 studio's gaat. Dat is een relatief klein aantal. Gezien de omvang van de groep woningzoekenden en het beperkte aanbod van dit type woningen, is er maar een klein deel van de markt nodig om alle studio's te kunnen verhuren. Door deze verhouding verwachten wij een vraag die meer dan groot genoeg is om alle studio's te kunnen verhuren.

Tot slot realiseren wij ons dat veel mensen niet per se voorkeur hebben voor een kleine woningen. Juist daarom hebben we gekozen voor een woonconcept waarbij de studio's worden aangevuld met gedeelde voorzieningen. Daarmee wordt een deel van de woonkwaliteit buiten de woningen georganiseerd en blijft het gebruikscomfort op hoog niveau, ondanks de compacte oppervlakte.

5. Gemeente Harlingen

"Is het mogelijk om op basis van een overzicht met referentieobjecten binnen Harlingen een beter beeld te bieden van gebruikelijke m2 prijzen?"

Reactie initiatiefnemer

Hieronder zijn een aantal referenties van vergelijkbare huurwoningen/ studio's uit Harlingen. Deze zijn gehaald van Funda.nl waarbij de filter "verhuurd" aanstaat.

Referentie 1

Adres	Lanen 82-E
Huurprijs	610 euro
Oppervlakte	30 m2
Huurprijs / m2	20,33
Energie label	onbekend

Bijzonderheden	- Is een huurprijs van begin maart 2025 - Betreft alleen een studio, zonder de extra gezamenlijke voorzieningen
----------------	--

Referentie 2

Adres	Noorderhaven 30-B
Huurprijs	572 euro
Oppervlakte	20 m2
Huurprijs / m2	28,60
Energie label	onbekend
Bijzonderheden	- Is een huurprijs van augustus 2025 - Betreft alleen een studio, zonder de extra gezamenlijke voorzieningen - Studio heeft wel een balkon - Centraler gelegen in Harlingen

Referentie 3

Adres	Lanen 82-F
Huurprijs	540 euro
Oppervlakte	26 m2
Huurprijs / m2	20,77
Energie label	onbekend
Bijzonderheden	- Is een huurprijs van augustus 2025 - Betreft alleen een studio, zonder de extra gezamenlijke voorzieningen

Uit bovenstaande referenties is te zien dat de studio's aan de Lanen een huurprijs per m2 hebben van ongeveer 20 euro per vierkante meter. Dit is lager dan het de huurprijs van de studio's in de academie. Een belangrijk onderscheid om te maken tussen de twee is dat de referentieobjecten niet beschikken over de gedeelde voorzieningen die het concept van de academie wel hebben.

Daarnaast is de huurprijs van referentie 2 redelijk vergelijkbaar met de huurprijs per vierkante meter van de academie. Deze studio is wel centraler gelegen in Harlingen en heeft een balkon,

maar ook deze referentie heeft niet de gezamenlijke voorzieningen wat het concept van de Academie zo bijzonder maakt en wat ervoor zorgt dat een deel van de woonbehoefte niet in de woning zelf komt, maar erbuiten kan vallen.

Dit maakt het lastiger om een goede vergelijking te maken op huurprijs per vierkante meter. Een deel van de voorzieningen valt namelijk buiten de woningen, waardoor de vierkante meters een stuk kleiner zijn. Dit neemt niet weg dat de gedeelde voorzieningen wel in de huurprijs van de studio's worden meegenomen, wat resulteert in een hogere huurprijs per vierkante meter dan de referentieobjecten en dus "normale" studio's.

6. Gemeente Harlingen

"Is het mogelijk om te reflecteren op het prijsniveau van de aangehaalde referentieobjecten (De Spot / CunaBula) in relatie tot het voorgenomen huurprijsniveau binnen Academie Harlingen? Waarom is deze laatste relatief (fors) duurder geprijsd? Het inkomensniveau in Harlingen ligt ook onder het gemiddelde van Leeuwarden en Heerenveen."

Reactie initiatiefnemer

De vergelijking die wordt gemaakt met referentieobjecten zoals De Spot en CunaBula is begrijpelijk, maar vraagt om nuancering.

Allereerst is het van belang te benadrukken dat de huurprijs per m2 bij kleinere woningen structureel hoger ligt dan bij grotere woningen. Dit is een bekend en een geaccepteerd marktmechanisme. De vergelijking tussen studio's van 24 tot 37 m2 en appartementen van zo'n 47 tot 48 m2 leidt daarmee automatisch tot een hogere prijs per m2, zonder dat dit betekent dat het absolute prijsniveau niet marktconform is.

Daarnaast is de gehanteerde vergelijking op basis van gemiddelde oppervlaktes en gemiddelde huurprijzen binnen referentieprojecten niet heel representatief. Binnen projecten zoals De Spot variëren de oppervlakten van het woningaanbod namelijk sterk van ongeveer 27 m2 tot 70+ m2, waardoor gemiddelden een vertekend beeld geven.

Wanneer gekeken wordt naar daadwerkelijk vergelijkbare woningen binnen De Spot, dus studio's met een vergelijkbare oppervlakte als binnen de Maritieme Academie, ontstaat een ander beeld. Zo is recent een studio van 27 m2 verhuurd voor € 706 per maand, wat neerkomt op ongeveer € 26 per m2. Dit ligt maar iets onder de gehanteerde vierkantemeterprijs voor de studio's in de Maritieme Academie. Hierbij moet nog wel met een aantal zaken rekening gehouden worden. Uiteraard bevindt De Spot zich in Leeuwarden en liggen de huurprijzen daar wat hoger. In het geval van de Academie moet er rekening mee gehouden worden dat de renovatie recentelijker is dan de Spot en dat het energielabel beter is. Daarnaast is de Academie een monumentaal pand waarbij dus een hogere huur gevraagd kan worden. Tot slot, zoals reeds bekend, bevindt zich in de Spot niet een dergelijk woonconcept zoals in de Academie met gedeelde voorzieningen.

Dit bevestigt dat de voorgestelde huurprijs per m2 niet uitzonderlijk is, maar juist aansluit bij vergelijkbare compacte woningen in de regionale markt.

Verder verschillen de referentieobjecten inhoudelijk van het voorgestelde concept. De Spot betreft een grootschalig nieuwbouwproject zonder monumentale context, terwijl de studio's in CunaBula deels gericht is op een specifieke doelgroep (studerende topsporters) met een afwijkende prijsstelling. Deze projecten zijn daarmee niet één-op-één vergelijkbaar met de herontwikkeling van een monumentaal gebouw met een conceptmatige invulling zoals de Academie.

Het woonconcept van de Maritieme Academie onderscheidt zich juist door de combinatie van zelfstandige woningen met een integraal pakket aan gedeelde voorzieningen. Een deel van de gebruikswaarde van het wonen wordt daarmee bewust buiten de individuele woning georganiseerd (werkplekken, ontmoetingsruimten, wasvoorzieningen, etc.). Dit betekent dat de woonkwaliteit niet alleen kan worden beoordeeld op basis van het aantal vierkante meters per woning.

Tot slot is de gekozen huurprijs niet gebaseerd op het maximaal haalbare niveau volgens het woningwaarderingstelsel, maar bewust lager gepositioneerd (€ 850–€ 900) om aan te sluiten bij de betaalbaarheid van de beoogde doelgroep, zoals startende werkende (alleenstaand of als koppel), alleenstaanden mensen in een later levensstadium (zoals gescheiden mensen). Daarmee is sprake van een marktgerichte en onderbouwde prijsstelling, waarbij zowel betaalbaarheid als haalbaarheid in balans zijn gebracht.

7. Gemeente Harlingen

“Het onderzoek doet geen uitspraken over de verwachte reikwijdte van dit woonconcept. Is hier meer inzicht / onderbouwing bij te geven? Zowel geografisch als verbreding van doelgroep?”

Reactie initiatiefnemer

De verwachting is dat dit woonconcept zich niet alleen beperkt tot de vraag binnen Harlingen, maar dat de Academie onderdeel is van de vraag van een bredere regio. Het gaat dan uiteraard om Harlingen, maar ook omliggende plaatsen in Noordwest-Fryslân zoals Franeker, Dronrijp en andere omliggende dorpen en ook de verwachting dat die doorgaat tot aan regio Leeuwarden. Binnen deze regio zoeken ook veel mensen naar een woonruimte en die beperken zich niet alleen tot hun eigen stad, dorp of gemeente.

Daarnaast is de doelgroep zeker breder dan alleen starters. De focus ligt wel op startende en kleine huishoudens, maar sluit andere doelgroepen nadrukkelijk niet uit, zoals ook al is vermeld in de onderbouwing. Andere doelgroepen die geschikt kunnen zijn voor het concept zijn:

- Mensen die terugkeren naar de regio
- Werkenden die tijdelijk een woonruimte nodig hebben
- Mensen of koppels die ook in een latere woon carrière bewust kiezen voor compact wonen, zoals mensen die gescheiden zijn of mensen die voor werk veel van huis zijn.

Het gaat dus niet om een specifieke doelgroep, maar om een combinatie van groepen die behoefte hebben aan een betaalbare compacte woning, waar de grootste verwachte groep startende werkenden zal zijn.

8. Gemeente Harlingen

“Hoe belangrijk is het community concept voor de verhuur van de woonstudio's? En op welke manier wordt dit concept verankerd binnen de verhuur en toekomstig beheer?”

Reactie initiatiefnemer

Het community woonconcept is integraal onderdeel van het plan. Door de gedeelde voorzieningen komen de mensen die in de Academie gaan wonen vaak in contact met elkaar door gebruik van onder andere de gedeelde woonkamer, gedeelde werkplekken en gezamenlijk was ruimtes. Om het beheer hiervan goed te laten verlopen moeten voorafgaand de huur goede afspraken gemaakt worden. Hierbij kan gedacht worden aan het opstellen van een huishoudelijk reglement die alle huurders moeten tekenen, huisregels opstellen die de huurders na moeten komen en er moet een professionele beheerder worden aangesteld die het dagelijkse onderhoud van de Academie op zich kan nemen. Hierdoor blijven alle gedeelde voorzieningen ook netjes en blijft het voor alle bewoners aantrekkelijker om ze te gebruiken wat het community gevoel zal versterken. Voor dagelijks overleg onder de bewoners kan er bijvoorbeeld een onlinegroep aangemaakt worden waar de bewoners contact met elkaar kunnen zoeken, wat ook weer het community gevoel van de Academie zal versterken. Denk hierbij een beetje aan hetzelfde concept als een Whatsapp buurtpreventie app.
