



---

# WONINGMARKTONDERZOEK

# GEMEENTE NUNSPEET

---

1 maart 2018

drs. 5.1.2.e 5.1.2.e

dr. 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e



# Hoofdstuk 1

---

## INLEIDING

---

In 2014 heeft Atrivé voor gemeente Nunspeet de woonvisie opgesteld. In de woonvisie is voor de woningbouwprogrammering een tabel opgenomen met de woningbehoefte tot 2025 in de gemeente Nunspeet. Deze woningbehoefte is weergegeven naar eigendom, type en prijs met een bandbreedte van +/-20% en is gebaseerd op een analyse van de woonwensen uit het WoON 2012 en de huishoudensprognoses van Primos 2012, gecombineerd met de informatie uit de destijds georganiseerde marktconsultatie, transacties van de afgelopen jaren en het aanbod van destijds te koop staande woningen.

Gemeente Nunspeet heeft jarenlang te maken gehad met een achterblijvende woningproductie. Onder andere als gevolg van de crisis en slepende juridische procedures. Daardoor is bepaalde woningbehoefte niet ingevuld en is een vertekend beeld ontstaan over de druk op woningmarkt. Nu de crisis voorbij is en de druk op de woningmarkt flink is toegenomen, zien we een forse stijging van de woningproductie. De gemeente wil graag weten wat de impact van de toenemende druk op de woningmarkt en de toenemende woningbouwproductie is en heeft gevraagd om een herijking van de analyse van de woonbehoefte ten behoeve van de actualisatie van de woonvisie.

Voor de analyse in de woonvisie uit 2014 is gebruik gemaakt van Primos-huishoudensprognoses 2012. Inmiddels zijn de Primos-huishoudensprognoses 2016 beschikbaar. Voor de huishoudensprognoses op lokaal niveau spelen in het Primosmodel (de realisatie van) woningbouwplannen een grote rol. De gemeente wil graag inzicht in de impact die de beperkte woningbouwproductie van de afgelopen jaren heeft gehad op de raming van de toekomstige kwantitatieve behoefte voor gemeente Nunspeet.

Daarnaast wil de gemeente inzicht hoe de kwalitatieve behoefte er in 2025 uit ziet (uitgesplitst naar eigendom, type en prijs), op basis van de nieuwste prognoses en woonwensen uit het WoON 2015. In hoeverre voldoet het woningbouwprogramma uit de woonvisie wat betreft typologie nog aan deze behoefte?

## Hoofdstuk 2

---

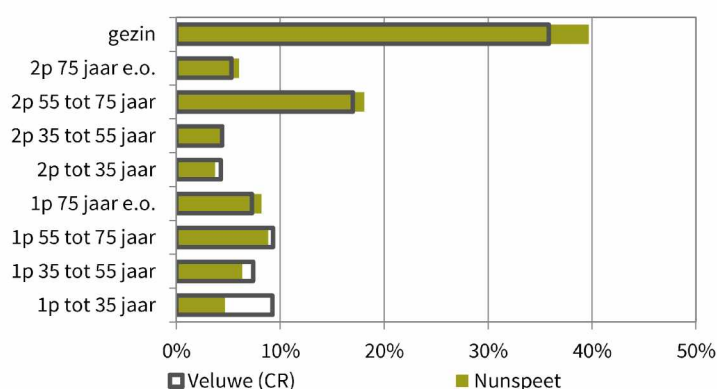
# ANALYSE

---

### 2.1 Nunspeet is geen gemiddelde gemeente

Nunspeet kent momenteel bijna 27.000 inwoners, die samen ruim 10.400 huishoudens vormen. Nunspeet is niet de gemiddelde gemeente. Er wonen relatief veel gezinnen en 'empty-nesters' en maar weinig eenpersoonshuishoudens in vergelijking met de corop-regio Veluwe<sup>1</sup>e. Met name jonge éénpersoonshuishoudens komen nauwelijks voor in Nunspeet.

**Figuur 2.1** Huishoudenssamenstelling in Nunspeet, 2016



Bron: CBS-Statline

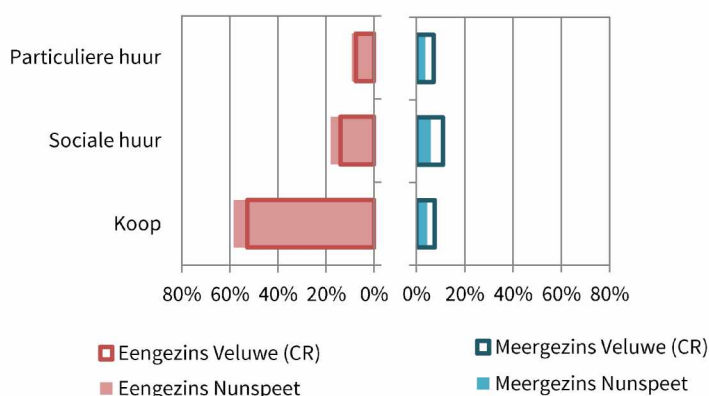
Het hoge aandeel gezinnen correspondeert met het hoge aandeel eengezinswoningen in de gemeente. De gemeente Nunspeet kent met name relatief veel koopeengezinswoningen. Zo'n 58% van de woningvoorraad bestaat uit dit woningtype. In de corop-regio Veluwe ligt dit aandeel op 53% en landelijk op 46%. Appartementen komen met 15% maar weinig voor in Nunspeet. In de corop-regio Veluwe ligt dit aandeel op 26% en landelijk op 35%.

---

<sup>1</sup> Corop-regio Veluwe bestaat uit de volgende gemeenten: Apeldoorn, Barneveld, Ede, Elburg, Epe, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Heerde, Nijkerk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Voorst en Wageningen



**Figuur 2.2 Samenstelling woningvoorraad naar type en eigendom in Nunspeet, 2014**

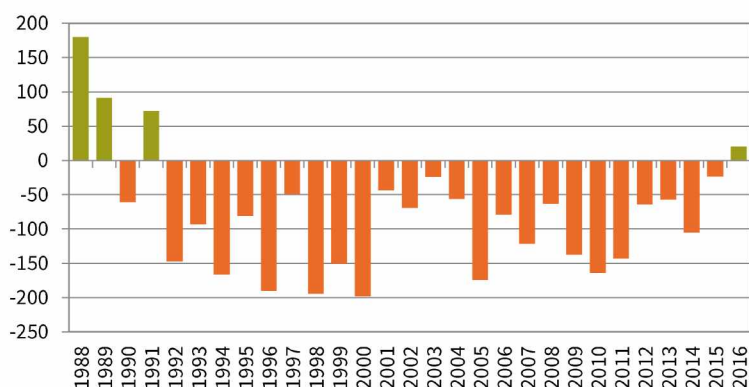


Bron: SysWov

## 2.2 Nunspeet kent een geboorte- en vertrekoverschot

Het hoge aandeel gezinnen zorgt in de gemeente Nunspeet ook voor relatief veel aanwas van jonge kinderen. Het geboorteoverschot ligt 1,7 keer hoger dan het landelijk gemiddelde, echter wel lager dan buurgemeenten Elburg en Oldebroek. Met andere woorden, Nunspeet kent een natuurlijke bevolkingsgroei. Daar staat tegenover dat de gemeente Nunspeet de laatste jaren inwoners verliest door verhuizingen. Afgelopen 7 jaar zijn er 536 meer personen uit Nunspeet vertrokken dan dat ze zich hebben gevestigd. Dat zijn er bijna 80 gemiddeld per jaar. Wel neemt dit vertrekoverschot de laatste paar jaar af. In 2016 was er zelfs voor het eerst in 25 jaar tijd sprake van een vestigingsoverschot! Een mogelijke verklaring voor deze kentering is de reeds eerder vermelde stagnatie in de woningbouwproductie, die sinds 2016 weer is aangetrokken.

**Figuur 2.3 Absoluut verhuissaldo in Nunspeet in personen per jaar, 1988-2016**



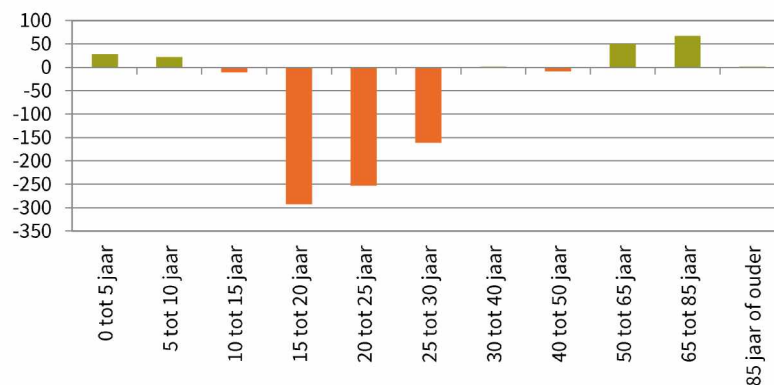
Bron: CBS-Statline

In de woonvisie uit 2014 werd geconstateerd dat met name jonge huishoudens vaker uit Nunspeet wegtrekken dan dat ze zich er vestigen. Ruim de helft van alle vertrekkers behoort tot de leeftijdsgroep 15 tot 30 jaar. De uitstroom van jongeren heeft voor een belangrijk deel te maken met het feit dat zij in de stad hun kenniskapitaal vergaren. Daarnaast is de stad voor (afgestudeerde)

jongvolwassenen een interessante woonomgeving vanwege een gevarieerder aanbod aan banen, woningen en cultuur. Tegelijkertijd zien we ook dat een deel van de jongeren de omgekeerde beweging maakt; 41% van alle vestigers zijn jongeren tussen de 15 en 30 jaar. Per saldo vertrekken echter meer jongeren uit Nunspeet dan er jongeren zich in Nunspeet vestigen. Dit geldt echter ook voor buurgemeenten als Elburg en Oldebroek. Die gemeenten kennen echter geen vertrekoverschot voor de leeftijdscategorie 25 tot 30 jarigen. Verder kent de doelgroep 50-85 jarigen in Nunspeet een relatief groot vestigingsoverschot<sup>2</sup>, zij vinden Nunspeet blijkbaar een aantrekkelijke gemeente om tot op latere leeftijd te wonen.

Het grote vertrekoverschot onder jongeren was destijds aanleiding voor een onderzoek onder jongeren naar hun verhuismotieven. Hieruit bleek dat circa tweederde van de vertrokken jongeren te zijn verhuisd vanwege studie, werk of persoonlijke omstandigheden. Dit zijn autonome motieven die moeilijk beïnvloedbaar zijn. Daarnaast is echter een derde van de jongeren verhuisd vanwege motieven die te maken hebben met de woning of woonomgeving. Men gaf met name aan dat het woningaanbod in Nunspeet te duur was en dat er sprake was van onvoldoende aanbod.

**Figuur 2.4 Absoluut verhuissaldo in Nunspeet in personen in 2012-2016 naar leeftijd**



Bron: CBS-Statline

Ook tijdens de marktconsultatie werd aangegeven dat de motieven zoals studie en werk een belangrijk deel van het vertrekoverschot verklaren. Maar dit geldt ook voor de buurgemeenten. Volgens de marktpartijen is ook onvoldoende betaalbaar aanbod een belangrijke oorzaak geweest. De koopwoningen in Nunspeet zijn voor starters vaak te duur. In Elburg en Oldebroek zijn vergelijkbare woningen zo'n €30.000 a €40.000 goedkoper. Daarnaast kent Nunspeet nauwelijks woningen in de vrije sector huur.

Ook werd in de marktconsultatie aangegeven dat de gemeente jarenlang te maken heeft gehad met achterblijvende woningproductie (o.a. als gevolg crisis en slepende juridische procedures) en dat de gemeente bezig is met een inhaalslag. De afgelopen vijf jaar zijn er circa 63 woningen per jaar gebouwd. In de periode 2012-2016 is er in Nunspeet 3,1% door nieuwbouw aan de woningvoorraad toegevoegd, lager dan in naburige gemeenten. Ter vergelijking: in Oldebroek is de toename in dezelfde periode 4,3% geweest en in Elburg 3,2%.

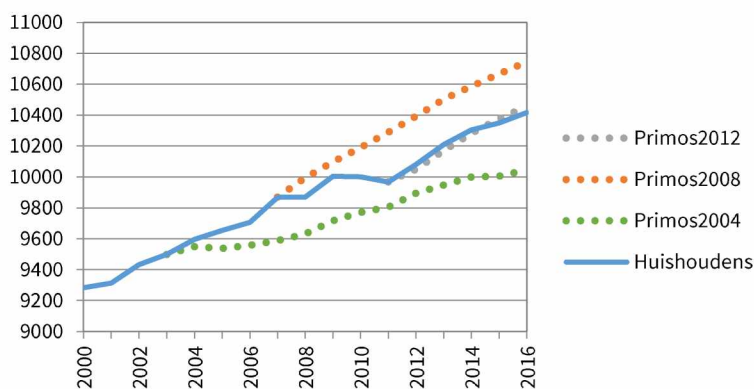
<sup>2</sup> Groter dan bijvoorbeeld in gemeenten als Elburg en Oldebroek

Tijdens de marktconsultatie is besproken of de gemeente moet sturen op het bouwen voor starters/jongeren. Daarover waren de meningen verdeeld. Nunspeet wil geen vergrijsd dorp worden en wil starters graag voor Nunspeet behouden. Veel jongeren kunnen echter geen betaalbare woning vinden. Dit patroon zien wij in meerdere gemeenten terug en de vraag die dit oproept is of er voor jongeren specifieke nieuwbouw moet worden gerealiseerd of dat jongeren juist in de goedkopere bestaande voorraad zouden moeten instromen. Vaak zien we dat nieuwbouw zich richt op doorstromers en dat starters een woning moeten vinden in de bestaande bouw. Voor het stimuleren van huisvesting van deze doelgroep blijkt een starterslening wel een effectieve prikkel voor jongeren te zijn om een woning te kopen in de bestaande voorraad.

### 2.3 Voorspellende waarde prognoses

In de woonvisie werd reeds geconcludeerd dat het aantal huishoudens in Nunspeet de afgelopen jaren is gegroeid en de komende jaren blijft groeien, maar wel afvlakt. Ook met de nieuwste Primos-Huishoudensprognoses 2016 blijft deze conclusie overeind. Met het vizier op 2025 komen er volgens de meest recente Primos-huishoudensprognoses 2016 in de periode 2016-2025 zo'n 700 huishoudens bij tot 11.100 huishoudens (daarna tot 2040 nog eens 500). Hiermee komt de actuele prognose voor 2025 ongeveer overeen met die uit de woonvisie<sup>3</sup>. In de actuele prognose is er rekening mee gehouden dat de trend van de laatste jaren, dat meer personen uit de Nunspeet vertrekken dan zich er vestigen, wordt voortgezet. Zoals uit figuur 2.3 duidelijk werd, zijn er tekenen dat deze trend aan het kantelen is. Als de gemeente het vertreksaldo inderdaad structureel kan verminderen door te zorgen dat de nieuwbouwproductie op peil blijft, is een hogere huishoudensgroei mogelijk.

**Figuur 2.5 Voorspellende waarde Primosprognoses Nunspeet**



Bron: CBS-Statline, Primos

Om de voorspellende waarde van prognoses beter te kunnen duiden, hebben we verschillende oude prognoses vergeleken. In hoeverre wijken deze eerdere prognoses af van de daadwerkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens, zoals het CBS deze heeft geregistreerd? Hieruit blijkt dat Primos 2004 voor 2016 370 huishoudens minder voorspelde en Primos 2008 juist 330 huishoudens

<sup>3</sup> Primos2012 raamde voor 2025 10.900 huishoudens (+700 in de periode 2013-2025), maar destijds waren de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg nog niet voldoende in de prognose meegenomen. In de woonvisie is daarom de toename geraamd op 950 huishoudens in de periode 2013-2025



meer dan de huidige werkelijkheid (zie figuur 2.5). Primos 2012 heeft het heden behoorlijk nauwkeurig voorspeld, maar wijkt voor de toekomst weer af van de meest recente Primos 2016. Voor 2030 voorspelt Primos 2012 zo'n 350 huishoudens minder dan Primos 2016.

Deze fluctuaties in de prognoses door de jaren heen laten zien dat prognoses geen blauwdruk zijn voor de toekomst. Elke prognose is een momentopname die op basis van de inzichten van dat moment zo goed mogelijk de toekomst probeert te voorspellen. Voor alle prognoses geldt dat deze met onzekerheid gepaard gaan. Neem bijvoorbeeld alleen al de hele problematiek rond de opvang van vergunninghouders. Dit soort ontwikkelingen leiden tot een ander prognoseresultaat. De wereld verandert steeds sneller. Dit pleit er voor om de komende jaren continu de gehanteerde prognoses te checken en te vergelijken met de meest actuele prognoses en marktinformatie om zo een vinger aan de pols te houden.

Daarnaast speelt mee dat demografische prognoses vooral op regionaal niveau betrouwbaar zijn en moeten op lager schaalniveau, zoals dat van de gemeente Nunspeet, als indicatief worden beschouwd. De kans is op lokaal niveau namelijk groot dat een aantal van de vele aannames in het model in de werkelijkheid anders uitpakken. Onder andere de woningbouwplannen die als input in het model gebruikt worden. Deze kanttekening is ook door de Provincie Gelderland gemaakt bij de presentatie van hun variant van de Primos-huishoudensprognoses 2016.

## 2.4 Prognoses vergeleken

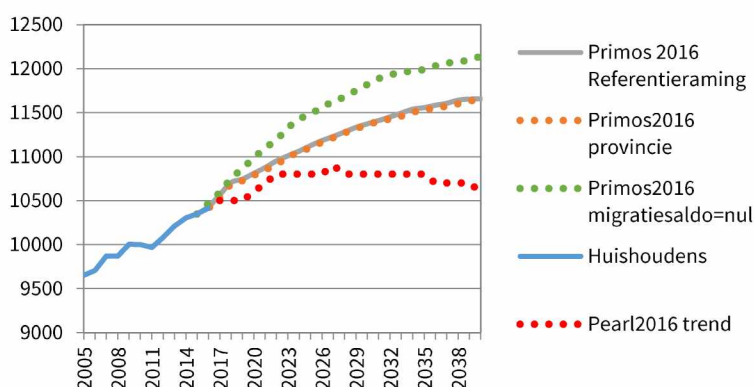
Als basisprognose maken we gebruik van de variant Primos 2016 die de provincie Gelderland heeft opgesteld. Deze prognose wordt ook gebruikt als onderlegger voor regionale afspraken. Wat hierin met name is aangepast ten opzichte van de referentieraming van Primos 2016 is het bouw- en sloopprogramma. Echter, de resultaten tussen de provinciale variant en de referentieraming van Primos 2016 verschillen voor Nunspeet nauwelijks.

We weten welk plannen als input hebben gediend in de provinciale variant<sup>4</sup>. Om een beeld te krijgen van de invloed van deze woningbouwplannen op de prognose vergelijken we de provinciale variant met de variant Primos 2016 migratiesaldo=nul. In de provinciale prognose bepalen de bouwplannen grotendeels de verwachte migratiestromen tussen de gemeenten. In de migratiesaldo=nul-variant wordt dit effect geneutraliseerd. Het is daarmee te beschouwen als een beleidsneutrale variant. Wel moet bij de interpretatie mee worden gewogen dat in de praktijk veel landelijke gemeenten per saldo te maken hebben met een vertrekoverschot. Zoals we al eerder zagen, is dat ook in Nunspeet het geval, al lijkt de trend te kantelen. Sinds 2010 vertrokken er 536 meer personen uit Nunspeet dan dat er zich vestigden, maar het laatste jaar was er voor het eerst in 25 jaar weer sprake van een vestigingsoverschot. De referentieraming en de provinciale variant van Primos 2016 voorspellen voor de periode 2015 tot 2030 zo'n 1.000 extra huishoudens. De migratiesaldo=0-variant verwacht voor de periode 2015 tot 2030 een toename van bijna 1.500 huishoudens.

---

<sup>4</sup> De regionale woningbouwafspraken zijn als input meegenomen in de variant van de provincie Gelderland. Concreet betekent dit dat voor Nunspeet is gerekend met 885 extra woningen in de periode 2015 t/m 2024 in o.a. Molenbeek en Elspeet Noordwest

**Figuur 2.6 Huishoudensprognoses voor de gemeente Nunspeet 2001-2040**



Bron: CBS-Statline, Primos2016, Provincie, Pearl2016

Echter, niet alle migratie is woningmarktgerelateerd. Het zijn met name jongeren die vertrekken. Grootste deel van de extra toename in migratiesaldo=0 wordt door deze groep veroorzaakt. Uit verhuisonderzoek jongeren bleek dat tweederde betrekking had op studie/werk/persoonlijk en een derde op woning/woonomgeving. Je kan dus beargumenteren dat een derde deel van de extra toename bij migratiesaldo=0 beïnvloed kan worden door woningbouw.

Toch moet voorzichtig worden omgegaan met dergelijke ambities. Wanneer alle gemeenten in de regio op deze wijze redeneren, loop je als gemeente het risico op leegstand. Bovendien zijn er andere prognosemodellen zoals Pearl dat door het Planbureau voor de Leefomgeving wordt opgesteld, die tot 2025 een aanmerkelijk behoudendere huishoudensgroei voorspelt (+300). Na 2027 voorspelt Pearl voor Nunspeet zelfs een beperkte huishoudenskrimp. Hierbij moet wel worden aangetekend dat Nunspeet in de regio opvallend genoeg de enige gemeente is waar de Pearl-prognose voor 2040 huishoudenskrimp voorspelt<sup>5</sup>.

Ook tijdens de marktconsultatie waren partijen het eens dat er de komende jaren zeker nog behoefte is aan extra woningen in Nunspeet. Mede ook omdat Nunspeet nog een inhaalslag te maken heeft. Maar er moet worden gezorgd voor een gezonde vraag-aanbodverhouding waardoor enige mate van spanning op de markt blijft. Dat betekent volgens de marktpartijen dat de gemeente moet voorkomen dat er niet teveel woningen in één keer op de markt komen: geen 'klonten' van 200-300 woningen maar gefaseerd op de markt brengen. Er is volgens de marktpartijen ruimte in Nunspeet voor bescheiden groei.

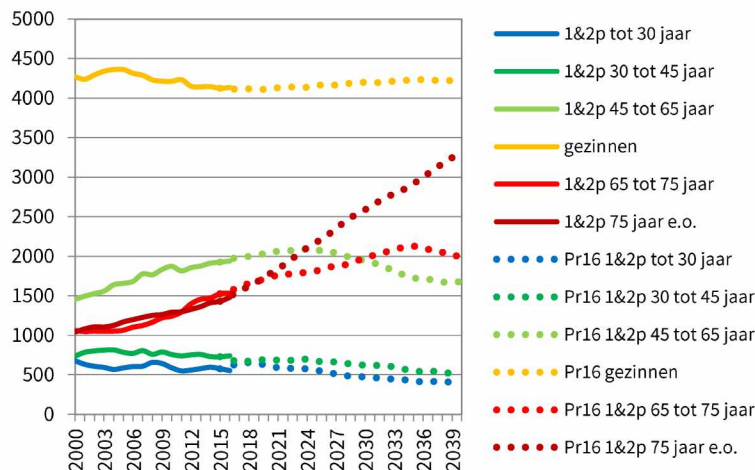
Hoewel de woningmarkt enorm is aangetrokken vanwege achterstand in de bouwproductie, moet je rekening houden met het feit dat dit door economische omstandigheden in de toekomst weer kan omslaan. De huidige vraag geeft daarmee volgens de marktpartijen geen reëel beeld van de toekomstige woningbehoefte.

<sup>5</sup> Wellicht heeft dit te maken met de achtergebleven bouwproductie in Nunspeet, waardoor de prognose te laag is ingeschaald. Dit is echter niet te achterhalen.

## 2.5 Veranderende huishoudenssamenstelling

Naar de toekomst toe verandert de huishoudenssamenstelling in de gemeente. Ook Nunspeet ontkomt niet aan demografische trends als ‘vergrijzing’ (meer oudere huishoudens) en ‘huishoudensverdunding’ (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en ‘ontgroening’ (minder jonge huishoudens). Dit werd ook reeds in de woonvisie geconstateerd.

**Figuur 2.7** Huishoudensprognose naar type in Nunspeet 2001-2040, migratiesaldo=0



Bron: CBS-Statline, Primos, Provincie

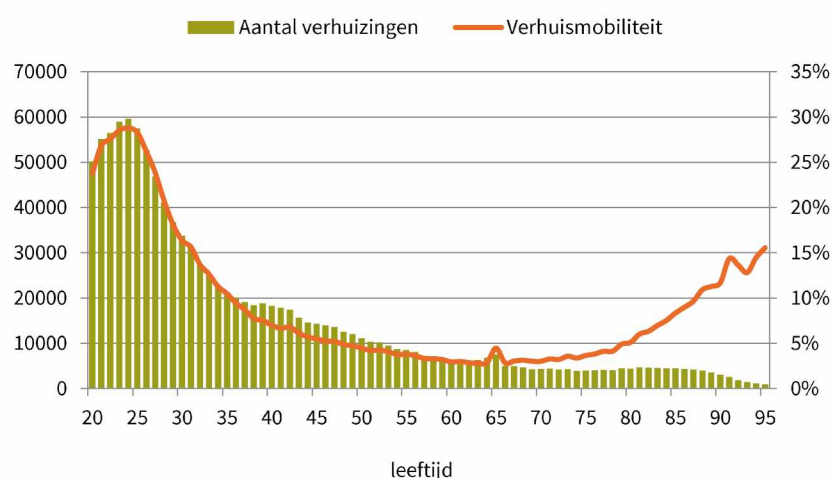
Volgens de Primos-huishoudensprognoses (variant migratiesaldo=0) zal het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder naar verwachting meer dan verdubbelen, van 1.500 nu tot 3.300 in 2040. In 2040 is 27% van alle huishoudens 75 jaar of ouder. Maar, in tegenstelling tot het landelijke beeld, blijft het aantal gezinnen in Nunspeet onverminderd hoog rond circa 4.200 in 2040. Nunspeet blijft ook in de toekomst een gemeente voor met name gezinnen, maar door de relatief eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, is er in de toekomst ook sprake van een toenemende behoefte aan andere woonvormen dan de traditionele koop eengezinswoning. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de traditionele koop eengezinswoning ook voor veel ouderen een passende woonvorm blijkt te zijn.

## 2.6 Kwalitatieve woningbehoefte

De huishoudenssamenstelling in de gemeente verandert de komende jaren drastisch. De vraag is of dit tot grote fricties leidt. We zien in krimp regio's veel eengezinswoningen die worden bewoond door kleine huishoudens. Dat levert geen enkel probleem op. Niet elke huishoudensgroep heeft dezelfde impact op de woningmarkt. Met name jonge huishoudens verhuizen veel, zowel in absolute zin als relatief. Als het aantal jonge huishoudens gaat afnemen, zal ook de verhuisdynamiek afnemen.



**Figuur 2.8**      **Aantal verhuiste personen en verhuismobiliteit in 2011 in Nederland naar leeftijd**



Bron: CBS, bewerking PBL

In algemene zin neemt na het 30<sup>e</sup> jaar de verhuismobiliteit<sup>6</sup> enorm af. Gezinnen verhuizen dus relatief weinig. Maar aangezien deze doelgroep veel voorkomt in Nunspeet en ook in de toekomst groot blijft, zorgt deze in absolute aantallen wel voor veel verhuizingen.

Vanaf het 75<sup>e</sup> levensjaar neemt de verhuismobiliteit van mensen weer toe. Deze doelgroep wordt door hun beperkingen vaak gedwongen om te verhuizen. Een deel verlaat na verhuizing de woningmarkt, doordat ze naar een verzorgingshuis verhuizen. In absolute zin stelt het aantal verhuizingen van ouderen op de woningmarkt in Nunspeet nu nog niet veel voor, maar gezien de vergrijzing zal deze doelgroep in de toekomst steeds meer impact hebben op de woningmarkt.

### Starters

Nunspeet kent relatief weinig jonge huishoudens. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren verder afneemt. Maar deze starters op de woningmarkt in Nunspeet zijn echter wel bijzonder sterk verhuiscapabel. Met andere woorden: deze doelgroep is qua omvang klein, maar de impact op de woningmarkt is relatief groot. Deze starters wensen vooral een tussenwoning. En gezien hun nog beperkte financiële middelen gaat de voorkeur uit naar een goedkope koopwoning of een huurwoning tot de aftoppingsgrens. Ook uit jongerenonderzoek bleek dat dit de segmenten zijn waar vertrokken jongeren uiteindelijk terecht zijn gekomen.

### Ouderen

Ouderen zijn veel minder verhuiscapabel dan de starters. De komende jaren zal de gemeente Nunspeet echter 'vergrijzen'. In 2040 benadert het aantal oudere huishoudens het aantal gezinnen in Nunspeet. Dit werkt door in de behoefte aan woningen voor huishoudens met lichamelijke beperkingen. De oudere huishoudens die willen verhuizen, zoeken met name een gelijkvloerse 'nultreden' woning of een appartement in de huursector. Deze woningen kennen weinig belemmeringen voor mensen met functiebeperkingen. Aangezien (huur)appartementen slechts

<sup>6</sup> verhuismobiliteit is het aandeel verhuiste personen binnen een bevolkingsgroep per jaar



beperkt voorkomen in de gemeente, zal dit op termijn voor tekorten kunnen zorgen in dit segment. Kleine grondgebonden woningen kunnen wel een goed substituut zijn.

### **Gezinnen**

Hoewel Nunspeet vergrijst, blijft het aantal en aandeel gezinnen ook de komende jaren onverminderd groot. In 2040 wordt nog steeds een aandeel van 35% gezinnen verwacht. Gezinnen met kinderen zoeken relatief vaak een koop eengezinswoning (tot 4 ton), die er nu al veel staan in de gemeente. Gezinnen zijn veel minder geïnteresseerd in gelijkvloerse 'nultreden' woningen of appartementen.

#### **2.6.1 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype**

Hoe werken deze demografische trends en woonwensen door in de totale woningbehoefte in Nunspeet? En hoe verhoudt deze behoefte zich tot de huidige woningvoorraad? Voor deze analyse van de kwalitatieve behoefte is gebruik gemaakt van het landelijke onderzoek WoON2015.

Helaas zitten in dit onderzoeksbestand onvoldoende respondenten uit de gemeente Nunspeet om hiermee betrouwbare uitspraken te kunnen doen over de woonwensen van alle huishoudens in Nunspeet.

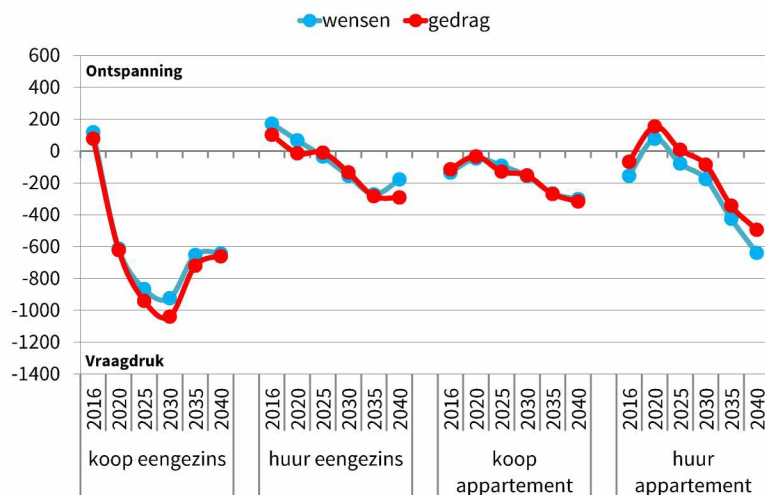
Daarom gaan we in de analyse uit van de referentiemethode. We kiezen een referentiegebied dat qua samenstelling van huishoudens en woningvoorraad erg lijkt op die in Nunspeet.

In de raming van de toekomstige kwalitatieve behoefte koppelen we de leeftijds- en huishoudspecifieke behoeftes uit het referentiegebied aan de huishoudensprognoses voor de gemeente Nunspeet. Hetzelfde doen we met de huidige woonsituatie per 1-1-2016, waar we de behoefte tegen afzetten om tot een beeld van tekorten en overschotten te komen. Als referentiegebied is gekozen voor de respondenten woonachtig in de gemeenten Nunspeet, Elburg, Ermelo, Putten, Oldebroek, Hattem en Heerde. Dit referentiegebied kent een huishoudenssamenstelling en woningvoorraad die vergelijkbaar is met die in Nunspeet.

Er zijn net als ten tijde van de woonvisie twee scenario's doorgerekend. De ene is op basis van de verhuisgeneigdheid aangegeven in WoON2015. Het andere scenario is een correctie hierop op basis van werkelijk verhuisgedrag. Immers, niet iedereen die verhuisplannen heeft, verhuist ook daadwerkelijk. Dat kan natuurlijk te maken hebben met een beperkt woningaanbod: ze willen wel, maar kunnen niet verhuizen. Je kan dus niet zeggen dat het ene scenario beter is dan het andere.

Doordat de vragenlijst in WoON2015 is aangepast, zijn alleen de woonwensen goed in beeld te brengen van de 'vragers in de markt'. Dat zijn de huishoudens die reeds actief op zoek zijn. Deze hebben dus al concrete verhuisplannen en hierdoor liggen de twee scenario's veel dichterbij elkaar dan ten tijde van de woonvisie.

**Figuur 2.9 Raming van tekorten en overschotten naar eigendom en woningtype, 2016-2040**



Bron: Primos ms=0, Provincie, WoON2015, bewerking Atrivé

Uit deze analyse blijkt dat er, uitgesplitst naar eigendom en woningtype, op korte termijn vooral behoefte is aan een toevoeging van koopwoningen. Tot 2030 blijft dit de hoeksteen van de woningmarkt in Nunspeet. Aan de andere segmenten is er op korte termijn veel minder behoefte (zie figuur 2.9).

Er is vooralsnog weinig behoefte aan meer huurappartementen. Er is zelfs sprake van een lichte ontspanning in dit segment. Ouderen (75+) hebben weliswaar een sterke voorkeur voor appartementen en de huursector, maar omdat ze weinig verhuizen zal de daadwerkelijke vraag de komende jaren nog beperkt zijn. Hoewel in de toekomst ouderen vaker in een eengezins koopwoningen (blijven) wonen, leidt de voortgaande vergrijzing op langere termijn tot een omslag in de vraag en zal er vooral een potentieel tekort aan huurappartementen ontstaan. Doordat, naast de vergrijzing, ook het aantal gezinnen toe blijft nemen, blijft er ook op lange termijn een potentieel tekort aan koop eengezinswoningen als er niets gebouwd wordt.

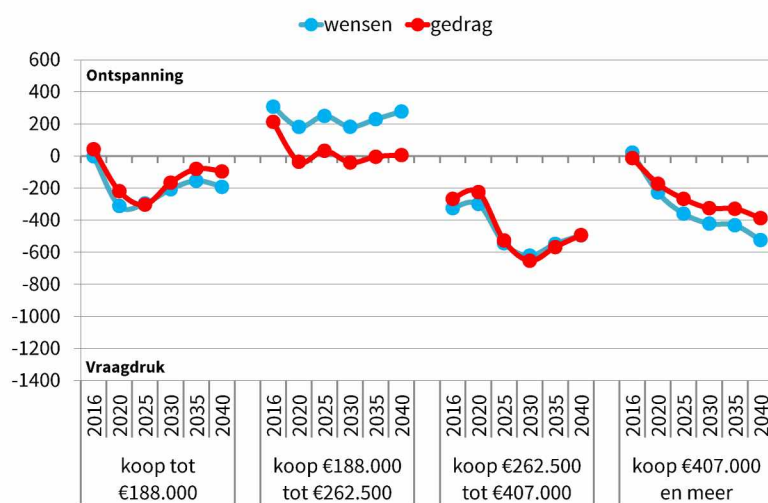
### 2.6.2 Woningbehoefte naar koopsegment

Wanneer we de behoefte aan koopwoningen uitsplitsen naar prijssegment, dan blijkt er op korte termijn vooral behoefte te zijn aan een toevoeging van koop tussen € 262.000 en € 400.000. Daarnaast is er op korte termijn ook behoefte aan goedkope woningen in de koopsector (tot € 188.000). Vreemd genoeg lijkt er niet echt een behoefte te zijn aan koopwoningen tussen € 188.000 en € 262.000. Dit heeft wellicht te maken met het feit dat Nunspeet relatief dure koopwoningen kent ten opzichte van het referentiegebied. Hierdoor worden de kooprijzen in de referentiemethode onderschat. Het is echter wel een prijscategorie die in het gemeentelijke jongerenonderzoek werd genoemd waar vertrokken jongeren behoefte aan hadden. Omdat het jongerenonderzoek een grotere lokale

relevantie heeft dan het referentiegebied, is er toch voor gekozen om een deel van de te bouwen woningen in deze categorie onder te brengen. N.b. de hierboven genoemde prijsgrenzen in de WoON-analyse wijken licht af van de prijsgrenzen in de gemeentelijke Woonvisie. Deze laatstgenoemde grenzen zijn gehandhaafd in de tabel op bladzijde 17.

Doordat het aantal gezinnen in Nunspeet ook in de toekomst groot blijft, is er ook op lange termijn een extra behoefte aan koopwoningen tussen €262.000 en €400.000, maar ook aan koopwoningen boven de €400.000. In beide categorieën gaat het om kritische kopers, meestal doorstromers, voor wie een goede prijs/kwaliteitsverhouding randvoorwaarde is om een volgende stap te maken.

**Figuur 2.10 Raming van tekorten en overschotten in koopsector naar prijs, 2016-2040**

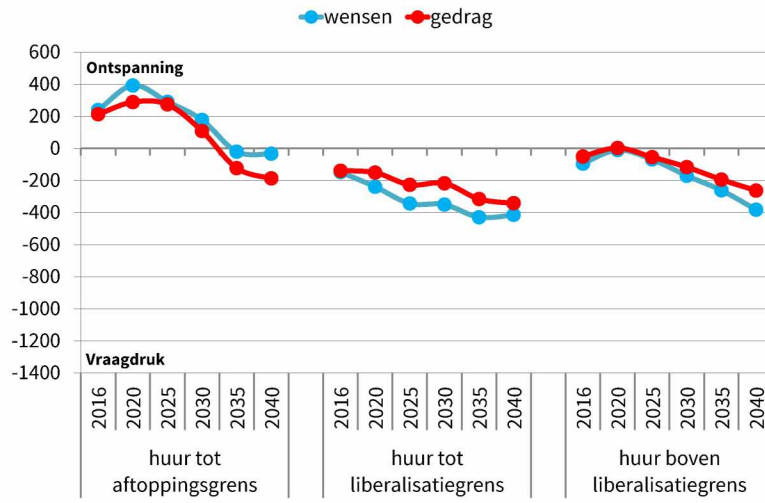


Bron: Primos ms=0, Provincie, WoON2015, bewerking Atrivé

### 2.6.3 Woningbehoefte naar huursegment

Op korte termijn blijkt er vooral een extra behoefte te bestaan aan huur tot liberalisatiegrens. Op lange termijn ook behoefte aan duurdere huur. Woningcorporatie Omnia Wonen herkent dit niet helemaal. Zij voegen vooral toe tot aftoppingsgrens. Voor iemand met inkomen van €35.000 is €700 huur vaak te duur. De toenemende behoefte aan vrije sector huur kan worden verklaard, doordat dit segment in Nunspeet erg klein is. Momenteel zijn er nog niet veel beleggers die investeren in dit segment in Nunspeet. Die doen dit vooral in Randstad waar het rendement hoger ligt.

**Figuur 2.11 Raming van tekorten en overschotten in huursector naar prijs, 2016-2040**



Bron: Primos ms=0, Provincie, WoON2015, bewerking Atrivé



## Hoofdstuk 3

---

# SAMENVATTING EN CONCLUSIE

---

### 3.1 Kwantitatieve behoefte

In de woonvisie uit 2014 is voor de periode 2013 tot 2025 uitgegaan van een extra kwantitatieve woningbehoefte van 850 huishoudens. Deze was gebaseerd op de Kwantitatieve Opgave Wonen (KOW) die de provincie heeft vastgesteld. Nunspeet heeft door omstandigheden jarenlang te weinig kunnen bouwen. De behoefte die toen boven de markt hing, is inmiddels deels verdampt. Deze huishoudens hebben elders in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Er is als het ware sprake geweest van een weglekeffect. Dit heeft voor een sterk negatief verhuissaldo gezorgd in de crisisjaren. In de verschillende prognosemodellen wordt dit negatieve migratiesaldo uit het verleden meegenomen in de voorspelling voor de toekomst, wat voor een dempend effect zorgt in de prognoses.

De laatste paar jaar trekt de woningmarkt aan en in het bijzonder in Nunspeet. De verkooptijd van (bestaande) koopwoningen is volgens het NVM in Nunspeet en omgeving naar een absoluut record gedaald van 47 dagen in het 4e kwartaal van 2017 en de gemiddelde transactieprijs ligt in het 4e kwartaal 2017 met gemiddeld €313.000 weer op het niveau van voor de crisis. Qua woningbouw zit Nunspeet al op het maximum van haar bouwproductie en voor het eerst in 25 jaar kent Nunspeet weer een vestigingsoverschot. Met andere woorden, Nunspeet maakt een inhaalslag. Er is momenteel als het ware sprake van een weglekeffect van andere gemeenten richting Nunspeet.

Uiteraard zit aan deze groei een einde. Alle prognosemodellen wijzen op een stabilisatie vanaf circa 2030. Maar gezien de huidige druk op de woningmarkt is dit hét moment om de potentie van Nunspeet optimaal te benutten. Nunspeet heeft daarom de ambitie om te bouwen voor de behoefte van de provinciale prognose bij migratiesaldo=0. Deze prognose voorspelt voor de periode 2017-2025 een toename van 895 huishoudens. Er kan dus geconcludeerd worden dat Nunspeet een aantrekkelijke gemeente is en dat er voor de periode 2017-2025 **ruimte is voor maximaal 895 extra woningen**<sup>7</sup>. Deze ruimte kan worden benut door gefaseerde productie van passende woningen in de

---

<sup>7</sup> Het betreft de periode 2017-2025. Dit aantal komt dus in principe bovenop de bouwproductie 2014-2016.

goede prijs/kwaliteit-verhouding. Dit aantal ligt hiermee boven het aantal van 762 van de provincie uit de KOW (gecorrigeerd voor de woningbouw van de afgelopen)<sup>8</sup>

Zoals we gezien hebben, voorspellen andere prognosemodellen zoals Pearl dat door het Planbureau voor de Leefomgeving wordt opgesteld en MARK DEMOD van het bureau Invisor dat is gebruikt voor de Omgevingsvisie tot 2025 een beduidend meer behoudende huishoudensgroei (+300) voor de gemeente Nunspeet. Gezien deze meer behoudende prognoses is het zaak om de komende jaren continu de gehanteerde Primos2016 (variant provincie migratiesaldo=0) te checken en te vergelijken met de werkelijke huishoudensontwikkeling en de meest actuele prognoses. Ook de overige marktontwikkelingen dienen gemonitord te worden om zo goed een vinger aan de pols te houden.

### 3.2 Kwalitatieve behoefte naar woningtype

In de woonvisie werd aangegeven dat er tot en met 2024 een extra behoefte is aan huurwoningen in Nunspeet. Gesteld werd dat voor de doelgroep in principe voldoende woningen beschikbaar zijn en dat nieuwbouw aan de orde is in geval van sloop en/of verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Destijds werden een aantal conclusies getrokken die met de nieuwe analyse grotendeels overeind blijven:

- In het goedkope huursegment (tot de aftoppingsgrens), zowel voor de appartementen als rijwoningen, is er op basis van de WoON-analyse geen sprake van behoefte aan extra woningen. Doorstroming van huishoudens naar duurdere huur- of koopwoningen creëert ruimte voor nieuwe huurders. Daarentegen is er naar verwachting wel sprake van enige aanvullende behoefte van huishoudens die momenteel andere goedkope, niet-reguliere woonruimte (zoals recreatiewoningen) bezetten<sup>9</sup>. Hoe groot deze behoefte is, is moeilijk in te schatten.
- Aan betaalbare en dure huurwoningen is een beperkte extra behoefte. Mede omdat scheefwoners worden gestimuleerd door te stromen naar een dure huurwoning of een koopwoning. En omdat het dure huursegment in Nunspeet momenteel zeer klein is. Vanuit beleggers is er echter weinig animo voor dit segment.
- In de woonvisie werd aangegeven dat de behoefte aan extra betaalbare en dure appartementen tot en met 2024 beperkt is. Na 2025 neemt echter deze behoefte wel toe als gevolg van de vergrijzing.

In de woonvisie werd ook aangegeven dat in de koopsector er tot en met 2024 sprake is van een grotere behoefte aan extra woningen. Economische omstandigheden hebben grote invloed. In de analyse is uitgegaan van 'normale' economische omstandigheden waarbij een opwaartse druk op de koopsector ontstaat. Wanneer de economische omstandigheden verslechteren, ontstaat er een

---

<sup>8</sup> Oorspronkelijke voor de periode 2013 tot 2025 ging het om 885 woningen, plus een extra 10% = 974 woningen, minus 212 gebouwde woningen in de periode 2013-2016

<sup>9</sup> Deze groep wordt in het WoON2015 onderschat, doordat de steekproef voor dit onderzoek plaatsvindt op de Basisregistratie Personen, waar deze groep lang niet altijd staat ingeschreven.

'neerwaarts' effect. Ook de conclusies uit de woonvisie over de koopsector blijven grotendeels overeind:

- Er is een beperkte behoefte aan goedkope koopwoningen (rijwoningen). Het aanbod in dit segment is op dit moment beperkt. Deze behoefte wordt verklaard door doorstroming door scheefwoners uit de huursector en starters die een goedkope koopwoning zoeken.
- In tegenstelling tot de conclusie uit de woonvisie blijkt uit de nieuwe WoON-analyse niet direct een behoefte aan extra hoek- en rijwoningen in het middensegment (€ 181.000,- en € 270.000,-). Echter, uit het jongerenonderzoek blijkt dat dit segment populair is bij vertrokken jongeren uit Nunspeet. Jongeren vertrekken juist vanwege het feit dat de woningprijzen in Nunspeet relatief hoog liggen. Over de specifieke woningbehoefte van jongeren moet het jongerenonderzoek maatgevend worden geacht boven de algemene WoON-analyse. Immers, de WoON-analyse is gebaseerd op een referentiegebied en niet op lokale data. Dit pleit toch voor extra woningen in dit segment.
- Zoals reeds in de woonvisie geconcludeerd, blijft de extra behoefte aan 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen (tussen € 270.000,- en € 370.000,-) groot. Wel moet worden opgemerkt dat na 2025 als gevolg van de vergrijzing de behoefte aan dergelijke woningen weer afneemt. Zoals reeds eerder opgemerkt, wordt de behoefte in dit segment bepaald door kritische kopers, meestal doorstromers, voor wie een goede prijs/kwaliteitsverhouding randvoorwaarde is om een volgende stap te maken.
- Aan woningen met een prijs boven de € 370.000,- is beperkt behoefte.

### 3.3 Actualisering woonvisietabel

In de woonvisie is de geraamde extra woningbehoefte in Nunspeet tot en met 2024 vertaald naar een indicatie voor een woningbouwprogramma. In figuur 3.1 is deze tabel geactualiseerd op basis van de nieuwe analyse op basis van de provinciale prognose met migratiesaldo=0.



**Figuur 3.1 Actualisering woonvisietabel**

		woonvisie 2014: behoefte t/m 2024	woonvisie 2014: Oorspronkelijke indicatie +/- 20%	woonvisie 2014: Eerste wijziging indicatie +/- 20%	woonvisie 2014: Op basis van KOW + 10% regionaal	Actualisering 2017: behoefte t/m 2024	Actualisering 2017: Indicatie +/- 20%
huur	Appartementen tot de aftoppingsgrens	+/-	25	25	30	+/-	0
	Appartement tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	+/-	25	25	30	+/-	40
	Appartement boven liberalisatiegrens	+	50	50	60	+	80
	Rijwoningen tot aftoppingsgrens	+/-	25	50	60	+/-	40
	Rijwoningen tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	++	100	125	140	++	125
	Hoek- en rijwoningen boven liberalisatiegrens	+/-	25	25	30	+/-	0
Koop	Appartement tot €181.000	+/-	0	0	0	+/-	0
	Appartement €181.000-€270.000	+++	150	125	140	+++	160
	Rijwoningen tot €181.000	+	75	125	140	++	125
	Hoek- en rijwoningen €181.000-€270.000	+++	175	200	230	++	125
	Tweekappers en vrijstaand €270.000-€370.000	++++	200	100	115	++++	200
<b>Totaal</b>			<b>850</b>	<b>850</b>	<b>975</b>		<b>895</b>