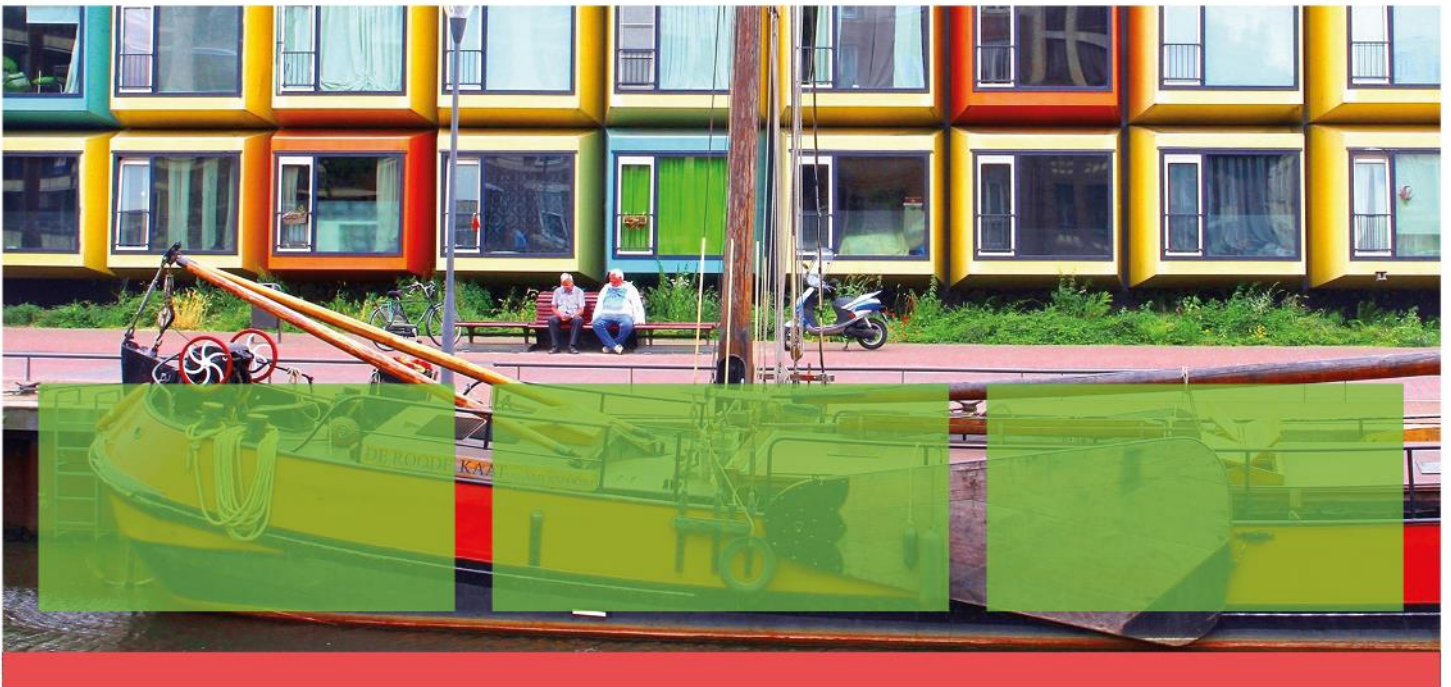




Woningmarktonderzoek Nunspeet

Heilijgers, Property
Engineering

25 november 2019



DATUM 25 november 2019

TITEL **Woningmarktonderzoek Nunspeet**

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER **Heilijgers, Property Engineering**

AUTEUR(S) **Pim Tiggeloven (Companen)**

PROJECTNUMMER **7816.100**

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Vraagstelling	4
2	Kwantitatieve behoefte	5
2.1	Demografische trends afgelopen jaren	5
2.2	Factor migratie in bevolkingsgroei	6
2.3	Toekomstige woningbehoefte	6
2.4	Conclusies	9
3	Verhuismotieven vestigers Nunspeet	10
3.1	Kenmerken van verhuizers binnen / naar Nunspeet	10
3.2	Betrokken woning binnenverhuizers en vestigers	12
3.3	Verhuismotieven vestigers	12
3.4	Conclusies	14
4	Kwalitatieve behoefte	15
4.1	Woonwensen per doelgroep	15
4.2	Toekomstige woningbouwopgave	16
4.3	Conclusies	17
5	Conclusies	18

1 Inleiding

In het Coalitieakkoord heeft de gemeente Nunspeet als doelstelling opgenomen om 'passende woonruimte voor haar inwoners te bieden'. Om dit te bereiken is er de afgelopen jaren al veel geïnvesteerd in de bouw van woningen, onder andere op de locatie Molenbeek. Maar de ambities van de gemeente reiken verder. Inmiddels worden voorbereidingen voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie 't Hul Noord. Op deze locatie aan de noordwestrand van Nunspeet kunnen 470 tot 500 woningen gerealiseerd worden. De verwachting is dat binnen 2 tot 3 jaar met de bouw hiervan kan worden gestart.

Voor de onderbouwing van deze ambitie baseert de gemeente zich op een woningmarktonderzoek uit 2018, waarin de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Nunspeet werd geraamd op 895 woningen tot en met 2025. Echter zijn er ook andere woningbehoefteramingen die uitgaan van een lagere woningbehoefte voor de gemeente.

Het grote verschil in deze kwantitatieve ramingen maakt dat diverse betrokken partijen op de woningmarkt in Nunspeet behoefte hebben aan een nadere analyse van de woningbouwopgave. Hoe groot is de verwachte woningbehoefte voor de kern Nunspeet in de komende jaren. Geeft de omvang van deze opgave aanleiding om tot ontwikkeling van 't Hul Noord over te gaan, of is het ook mogelijk om de behoefte op meerdere, kleinere inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijke gebied in te vullen?

In opdracht van Heilijgers en Property Engineering heeft Companen onderzoek uitgevoerd naar de kwantitatieve- en kwalitatieve woningbehoefte in de kern Nunspeet.

1.1 Vraagstelling

In dit onderzoek geven we antwoord op de volgende hoofd- en deelvragen:

Hoofdvraag:

Hoe ziet de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Nunspeet eruit, uitgaande van de doelstelling om woningbouw op de lokale vraag te richten (passende woonruimte voor onze inwoners)?

Deelvragen:

1. *Hoe groot was het aandeel van vestigers uit andere gemeenten op de totale bevolkingsgroei in Nunspeet de afgelopen jaren?*
2. *Waar komen vestigers in de kern Nunspeet vandaan?*
3. *Wat zijn de belangrijkste verhuismotieven van huishoudens die zich in Nunspeet vestigen?*

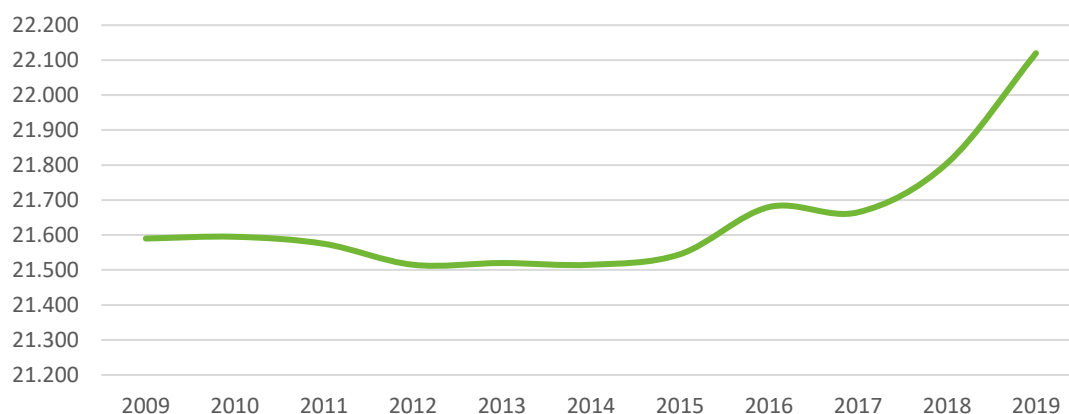
2 Kwantitatieve behoefte

2.1 Demografische trends afgelopen jaren

Ontwikkeling aantal inwoners

Op 1 januari 2019 woonden er 22.120 inwoners in de kern Nunspeet. Daarmee woont 80% van de inwoners in de gemeente in de hoofdkern. In de afgelopen tien jaar is het aantal inwoners met ongeveer 525 personen toegenomen (+2,4%). Tot 2014 was er sprake van een stagnatie of zelfs afname van het aantal inwoners. In de jaren daarna is het aantal inwoners fors toegenomen.

Figuur 2.1: Kern Nunspeet. Ontwikkeling aantal inwoners 2009-2019

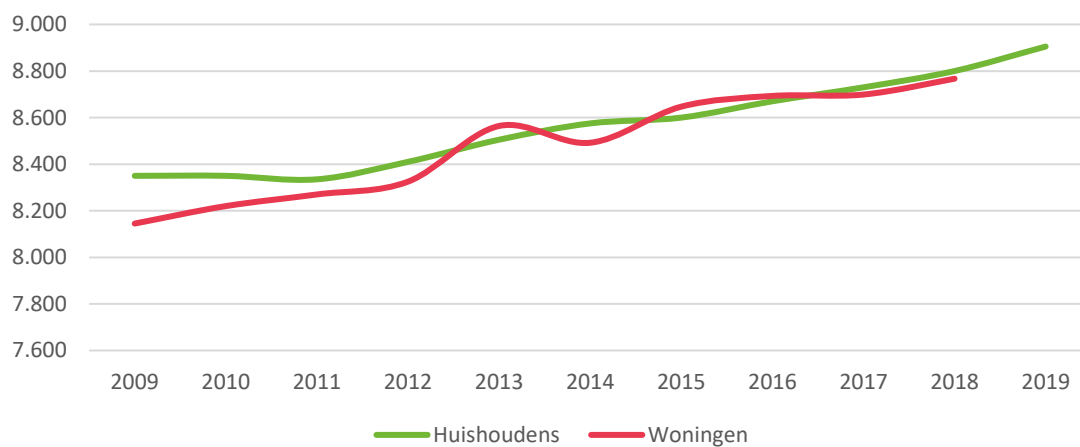


Bron: CBS (2019)

Groei van het aantal huishoudens en woningen

In dezelfde periode is ook het aantal huishoudens toegenomen (+555). In tegenstelling tot bij de inwonersgroei is er bij de huishoudens sprake geweest van een veel gelijkmatiger groei in de afgelopen tien jaar. Daarnaast is ook het aantal woningen in de kern Nunspeet toegenomen (+545 woningen tussen 2010 en 2018¹).

Figuur 2.2: Kern Nunspeet. Ontwikkeling aantal huishoudens en woningvoorraad 2010-2019



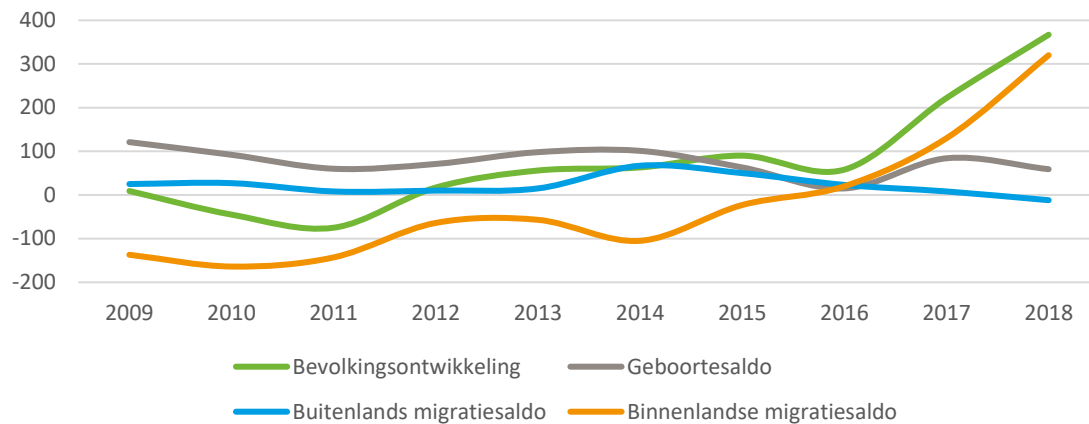
Bron: CBS (2019)

¹ Cijfers over 2019 zijn nog niet bekend

2.2 Factor migratie in bevolkingsgroei

In paragraaf 2.1 was te zien dat met name vanaf 2015 / 2016 het inwonertal in Nunspeet is toegenomen. Op gemeenteniveau kunnen we de invloed van de belangrijkste demografische factoren op de bevolkingsontwikkeling in beeld brengen. Daaruit komt naar voren dat de opgaande lijn van de bevolkingsgroei synchroon loopt met de toename van vestigers. Terwijl het geboortesaldo nagenoeg gelijk is gebleven en het buitenlandse migratiesaldo negatief is.

Figuur 2.3: Gemeente Nunspeet. Demografische trends 2009-2018.



Bron: CBS (2019)

Over de hele periode sinds 2010 heeft het binnenlandse migratiesaldo een negatief aandeel (-11%) op de totale bevolkingsgroei gehad. Kijken we enkel naar de laatste drie jaren (2016-2018), dan had het binnenlandse migratiesaldo een aandeel van 735 in de bevolkingsgroei over die jaren.

2.3 Toekomstige woningbehoefte

Op basis diverse demografische trends kan inzichtelijk gemaakt worden hoe de verwachte woningbehoefte voor de gemeente Nunspeet er de komende jaren uit ziet. Die behoefte wordt met name bepaald aan de hand van de huishoudensgroei. De zogenaamde Primos2019-prognose is een landelijk erkende en veelgebruikte prognose om inzicht te krijgen in de huishoudensgroei en daarmee dus ook de verwachte woningbehoefte. Voor de gemeente Nunspeet gaat deze Primos2019-prognose uit van een groei van +600 huishoudens in de komende tien jaar. Deze gemeentelijke prognose is tevens vertaald naar kernniveau, zoals weergegeven in onderstaande tabel. Daaruit blijkt dat het grootste deel van de gemeentelijke groei betrekking heeft op de kern Nunspeet (550 van de 600 huishoudens).

Tabel 2.1: Kern Nunspeet. Toekomstige ontwikkeling zelfstandige huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling (2019-2029).

	2019	2024	2029	2019-2029	%
1+2 phh. < 35 jaar	830	735	600	-230	-28%
1+2 phh. 35-55 jaar	915	865	780	-135	-15%
Gezinnen	3.380	3.375	3.410	+30	+1%
1+2 phh. 55-75 jaar	2.540	2.720	2.840	+300	+12%
1+2 phh. 75 jaar en ouder	1.340	1.620	1.925	+585	+44%
Totaal	9.005	9.315	9.555	+550	+6%

Bron: Primos2019

Het aantal zelfstandige huishoudens in Nunspeet zal in de komende tien jaar met 550 huishoudens toenemen; een toename van 6% ten opzichte van het huidige aantal huishoudens. Daarmee is er dus behoefte aan 550 extra zelfstandige woningen ten opzichte van de huidige woningvoorraad. De grootste groep wordt gevormd door (zowel nu als in de toekomst) gezinnen. Maar de grootste groei wordt veroorzaakt door de 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. Met name de groep 75-plussers zal (zowel procentueel als absoluut) sterk toenemen in Nunspeet.

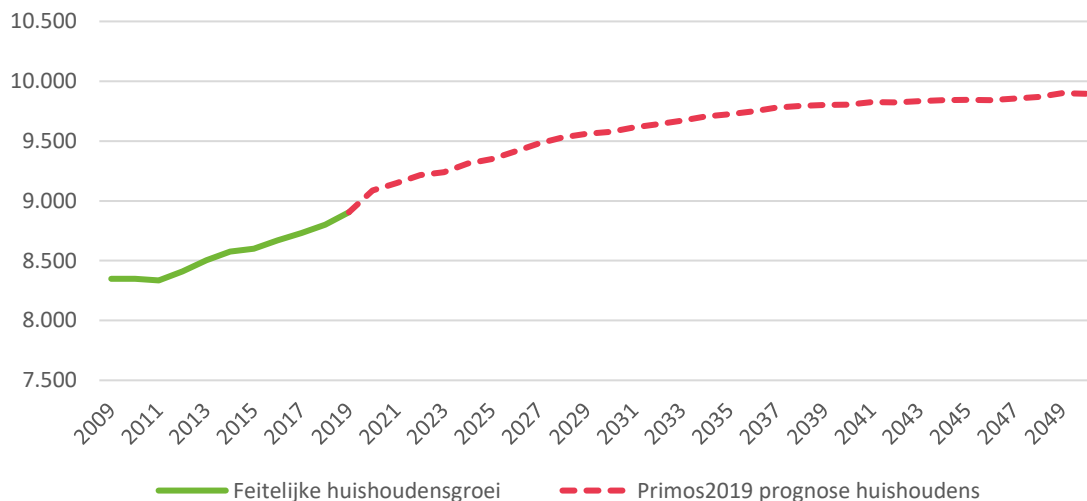
Ontwikkeling onzelfstandige huishoudens

Zoals gezegd gaat het daarbij om de groei van het aantal zelfstandige huishoudens in de kern Nunspeet. Daarnaast woont een deel van de huishoudens in een onzelfstandige woonsituatie, met name mensen met een zorgvraag. Anno 2019 betreft het 455 huishoudens (vaak alleenstaanden). De verwachting is dat dit aantal in de komende tien jaar toeneemt met ongeveer 60 huishoudens.

Periode vanaf 2030: afname van de huishoudensgroei

In de Primos2019-prognose wordt niet alleen een beeld voor de komende tien jaar geschetst, maar ook voor de jaren daarna. Daaruit blijkt dat het aantal huishoudens in de kern Nunspeet ook na 2029 blijft toenemen, maar dat de groei wel afzwakt. In de periode 2029-2039 komt de verwachte groei uit op 240 huishoudens. In de periode 2040-2050 op +100 huishoudens.

Figuur 2.4: Kern Nunspeet. Prognose huishoudensontwikkeling 2019-2050 versus feitelijke ontwikkeling afgelopen tien jaar.



Bron: CBS (2019), Primos2019.

Hierbij geldt dat hoe verder in de toekomst wordt gekeken, hoe groter de onzekerheidsfactor wordt als het gaat om demografische trends. Daarom worden prognose periodiek geactualiseerd op basis van de laatste demografische trends. Het blijft daarom belangrijk om de woningmarkt en demografische ontwikkelingen in Nunspeet te monitoren en de woningbouwopgave daarop aan te passen.

Uitgangspunten verwachte woningbehoefte

In de prognose voor de toekomstige woningbehoefte wordt rekening gehouden met migratietrends (zowel binnenlandse- als buitenlandse migratie). Voor de gemeente Nunspeet² worden daarbij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

² Uitgangspunten op het niveau van de kern Nunspeet zijn helaas niet beschikbaar

Tabel 2.2: Gemeente Nunspeet. Uitgangspunten demografische trends bij prognose woningbehoefte (2019-2029)*

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2019-2029
Geboortesaldo	+40	+50	+50	+60	+60	+60	+50	+50	+50	+40	+40	+550
Woningbouw (netto)	+79	+68	+64	+46	+63	+51	+64	+70	+62	+24	+14	+605
Binnenlandse migratie	-10	+20	+10	-90	+70	-60	-10	+50	+10	-30	-40	-80
Buitenlandse migratie	+50	+50	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+460

*Geboortesaldo, binnenlandse- en buitenlandse migratiesaldo is uitgedrukt in personen, woningbouw is uitgedrukt in woningen.

Bron: Primos2019

De prognose voor de woningbehoefte gaat vooral uit van groei door een (1) positief geboortesaldo en (2) een positief buitenlands migratiesaldo. Voor binnenlandse migratie (vestigings- en vertrekkers van en naar andere gemeenten) wordt rekening gehouden met een klein negatief saldo (-80 personen over tien jaar). Daarnaast wordt de woningbehoefte ook beïnvloed door een verwachte woningproductie (nieuwbouw minus sloop). Hieruit valt echter niet op te maken welk deel van de verwachte woningproductie nodig is voor het voorzien in de lokale behoefte en welk deel daar boven op komt en daarmee ten goede komt aan vestigings- uit andere gemeenten. Gemiddeld wordt rekening gehouden met een productie van ongeveer 60 woningen per jaar.

Woningbouwopgave exclusief vestigings- andere gemeenten

Om te komen tot een huishoudensprognose die enkel uitgaat van groei door de lokale behoefte (conform de ambitie uit het gemeentelijk coalitieakkoord), corrigeren we de prognose door de binnenlandse migratie op '0' te zetten (vestiging en vertrek zijn jaarlijks in evenwicht). Omdat de prognose uitgaat van een negatief binnenlands migratiesaldo, leidt een correctie tot een lichte toename van de huishoudensgroei (in tien jaar tijd ongeveer 35 tot 40 huishoudens extra). Het grootste deel daarvan heeft betrekking op de kern Nunspeet (ongeveer 90%). Daarmee komt de woningbehoefte, exclusief vestigings- uit andere gemeenten uit op +580 à 585 woningen voor de kern Nunspeet in de periode 2019-2029.

Invloed factor buitenlandse migratie

Om tot een huishoudensprognose te komen die volledig bepaald wordt door de lokale groei (geboorte minus sterfte) zou ook de factor buitenlandse migratie op '0' gezet moeten worden. Deze buitenlandse migratie wordt echter voor een groot deel bepaald door de gemeentelijke taakstelling voor vergunninghouders; een opgave waar de gemeente verplicht is aan te voldoen. Daarom wordt deze factor niet uitgeschakeld bij het bepalen van de huishoudensgroei.

Indien deze factor niet wordt meegerekend bij de lokale behoefte, zou dat tot een afname van de woningbehoefte van ongeveer -185 woningen gaan op gemeenteniveau³. Daarmee komt de woningbehoefte op basis van lokale groei uit op +400 woningen in de komende tien jaar. Dit betreft een 'beleidsarme prognose', waarin een eventuele groeiambitie door meer vestigings- aan te trekken, niet is meegenomen.

³ Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 personen per huishouden

2.4 Conclusies

- Het aantal huishoudens is de afgelopen tien jaar gelijkmatig gegroeid in Nunspeet. Het aantal inwoners is vooral de laatste vijf jaar sterk toegenomen, nadat het inwonertal in de jaren daarvoor lange tijd stabiel was.
- Een belangrijke oorzaak hiervan is de toename van het aantal gezinnen met kinderen en jonge huishoudens, waardoor de gemiddelde gezinsgrootte toenam, mede door de instroom van vestigers
- De komende tien jaar ligt de lokale kwantitatieve woningbehoefte voor de kern Nunspeet op ongeveer 400 woningen.
 - Daarbij gaan we uit dat het binnenlandse- en buitenlandse migratiesaldo gelijk aan 0 is (vestigers en vertrekkers houden elkaar in evenwicht)
 - Daarmee betreft deze woningbehoefteraming een 'beleidsarme prognose' waarin een eventuele groeiambitie door meer vestigers aan te trekken, niet is meegenomen.
- De verwachting is dat ook na 2030 het aantal huishoudens in Nunspeet zal groeien, maar aanzienlijk minder hard dan de komende tien jaar.

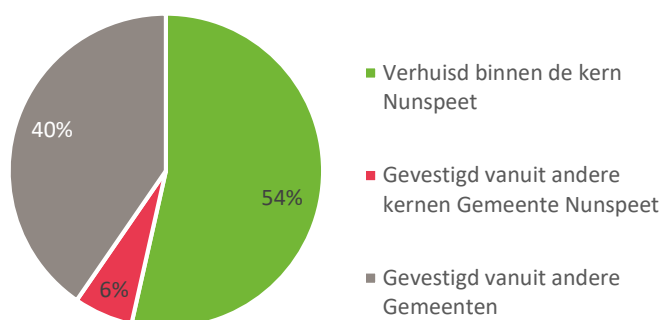
3 Verhuismotieven vestigers Nunspeet

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de verhuismotieven van huishoudens zich de afgelopen jaren in Nunspeet gevestigd hebben. Bestaat de groep vestigers vooral uit mensen die van oorsprong uit Nunspeet komen en er nu weer zijn teruggekeerd (spijtoptanten), of gaat het ook mensen die geen specifieke binding vanuit het verleden met Nunspeet hadden voordat ze hier kwamen wonen? Op basis van een aantal kenmerken kunnen we in grote lijnen een beeld schetsen van de belangrijkste vestigingsmotieven.

3.1 Kenmerken van verhuizers binnen / naar Nunspeet

In de periode 2010-2017 zijn in totaal 16.930 personen binnen of naar de gemeente Nunspeet verhuisd. De overgrote meerderheid van deze personen verhuisde binnen of naar de kern Nunspeet (89%). We kunnen deze verhuisbewegingen naar de kern Nunspeet nader uitsplitsen naar herkomst van de verhuizer:

Figuur 3.1: Kern Nunspeet: Verhuisde personen binnen en naar de kern Nunspeet in de periode 2010 t/m 2017 (naar vorige woonplaats).



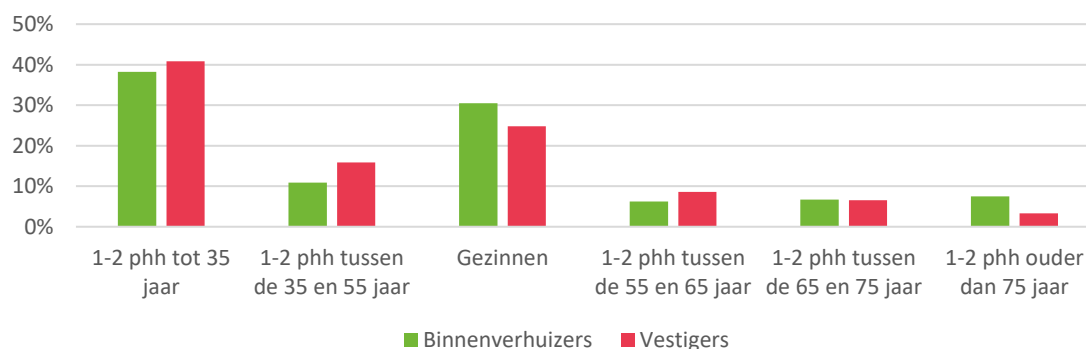
Bron: CBS (2019)

Een meerderheid van de verhuisde personen in de kern Nunspeet is binnen de kern verhuisd (54%). Daarnaast bestond een groot deel (40%) uit mensen die vanuit een andere gemeente naar de kern Nunspeet zijn verhuisd. Slechts een klein deel van de verhuisde personen naar de kern Nunspeet (6%) was afkomstig uit een van de andere kernen / buurtschappen uit de gemeente.

De grootste groepen verhuizers waren 1+2 persoonshuishoudens tot 35 jaar en gezinnen. Er is wel

wat verschil te zien in de kenmerken van mensen die binnen de kern Nunspeet zijn verhuisd en vestigers die vanuit andere gemeenten afkomstig kwamen. Vestigers waren met name jonge 1+2 persoonshuishoudens, terwijl de lokale verhuizers relatief wat vaker uit gezinnen en oudere huishoudens bestond.

Figuur 3.2: Kern Nunspeet. Binnenverhuizers en vestigers in Nunspeet naar huishoudenstype (2010-2017)



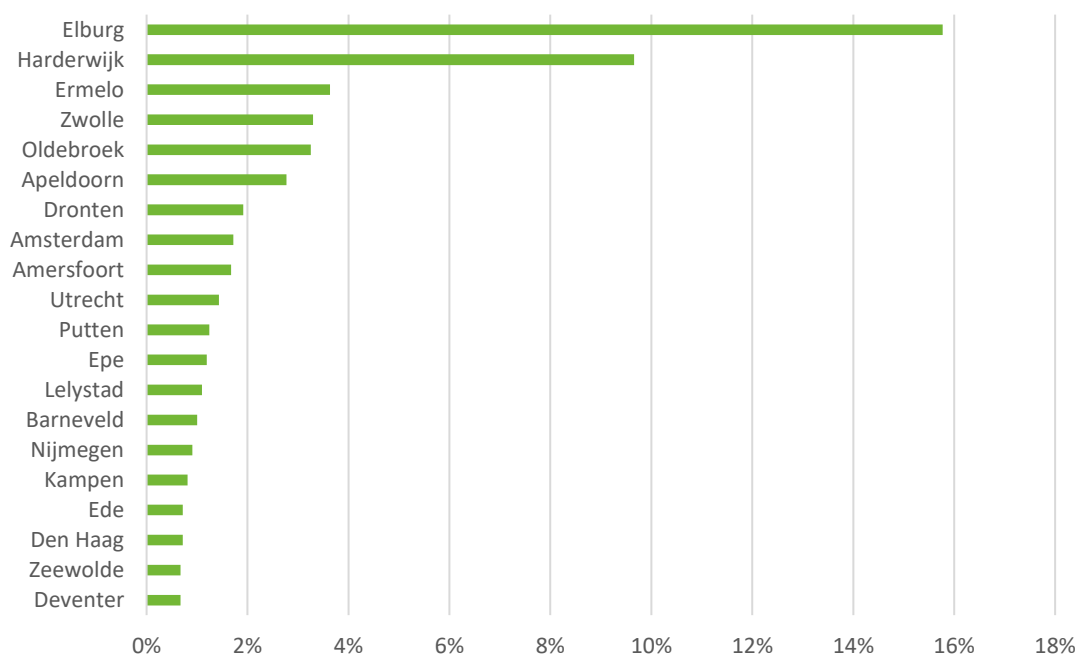
Bron: CBS (2019)

Dit verklaart ook waarom het aantal inwoners de afgelopen jaren zoveel sterker is toegenomen dan het aantal huishoudens. Er kwamen namelijk niet alleen meer vestigers naar de kern Nunspeet, het waren ook relatief veel grote huishoudens (gezinnen met kinderen) of huishoudens in de leeftijd waarop gezinsuitbreiding aan de orde is (1+2 persoonshuishouden < 35 jaar).

Herkomst vestigers in de kern Nunspeet

Een groot deel van de mensen die in de afgelopen jaren een woning in de kern Nunspeet hebben betrokken waren dus afkomstig uit andere gemeenten. Het grootste aandeel vestigers van elders werd gevormd door mensen die uit de gemeente Elburg (16%) of Harderwijk (10%) afkomstig waren. Ook uit diverse andere regiogemeenten kwamen relatief veel vestigers, zoals Ermelo, Oldebroek en Apeldoorn. Maar in de top 20 van meest voorkomende herkomstgemeenten komen ook gemeenten voor op grotere afstand van Nunspeet, zoals Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Nijmegen (mogelijk deels door ex-studenten die terugkeren naar de gemeente waar zij oorspronkelijk vandaan kwamen). Onderstaand figuur geeft inzicht in de gemeente waaruit de meeste vestigers in Nunspeet vandaan kwamen:

Figuur 3.3: Kern Nunspeet. Top 20 van herkomstgemeenten waar de vestigers in de kern Nunspeet de afgelopen jaren vandaan kwamen (2010-2017).

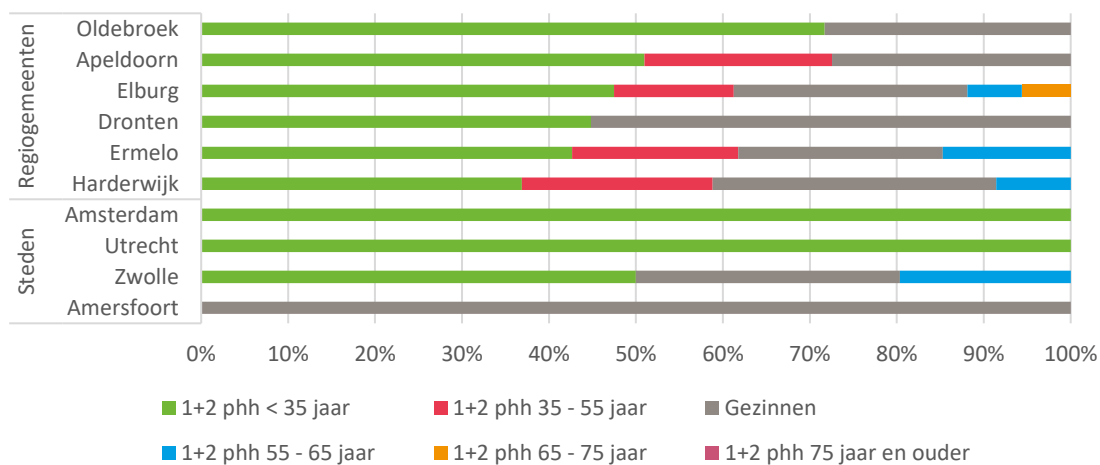


Bron: CBS (2019).

Ongeveer de helft (46%) van alle vestigers in Nunspeet was afkomstig uit een van bovenstaande 20 gemeenten, de rest was afkomstig uit andere gemeenten.

Bij vestigers die vanuit een stad in Nunspeet kwamen wonen, ging het relatief vaak om 1+2 persoonshuishoudens tot 35 jaar. Ook vestigers uit regiogemeenten bestonden voor een groot deel uit deze doelgroep, maar uit deze herkomstgemeenten vestigde ook een groot aandeel gezinnen en 1+2 persoonshuishouden tussen 35 en 55 jaar in Nunspeet.

Figuur 3.4: Kern Nunspeet. Kenmerken vestigers in Nunspeet (naar vorige woonplaats en huishoudenstype) van de gemeenten waar de meeste vestigers uit afkomstig waren (2010-2017).

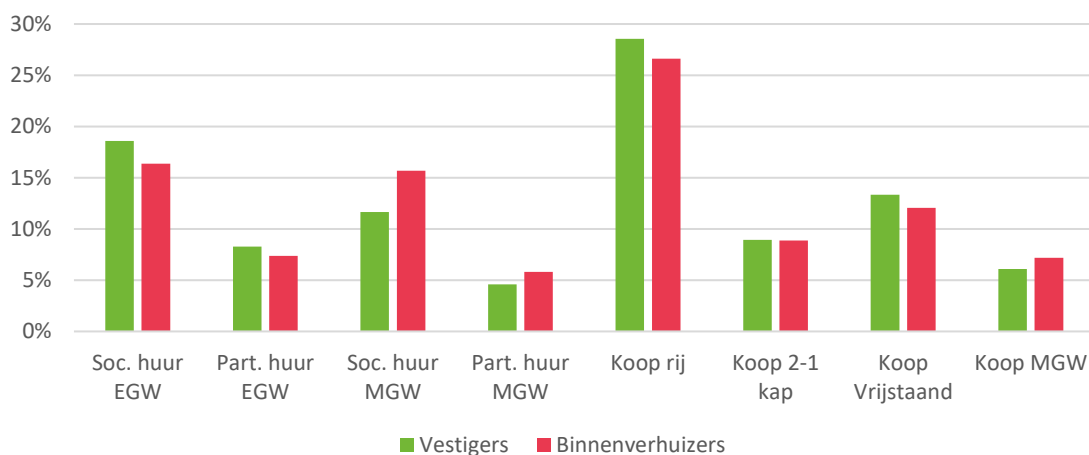


Bron: CBS (2019)

3.2 Betrokken woning binnenverhuizers en vestigers

De meeste verhuizers in Nunspeet zijn de afgelopen jaren terechtgekomen in een rij- of hoekwoning in de koopsector. Vestigers van buiten de gemeenten verhuisden (vaker dan binnenverhuizers) naar een rijwoning in de koop of vrijstaande koopwoning. Bij meergezinskoopwoningen en particuliere huurwoningen was het aandeel verhuizers binnen de kern Nunspeet wat groter dan het aandeel vestigers.

Figuur 3.5: Kern Nunspeet. Betrokken woning door binnenverhuizers en vestigers in Nunspeet (2010-2017).



Bron: CBS (2019)

3.3 Verhuismotieven vestigers

Op basis van de huishoudenskenmerken, herkomstgemeenten en betrokken woning hebben we een eerste beeld van het profiel van de vestigers die de afgelopen jaren in Nunspeet zijn komen wonen. Een groot deel van hen bestaat uit jonge 1+2 persoonshuishoudens uit regiogemeenten die met name in een grondgebonden (koop)woning terecht zijn gekomen.

De vraag die daaruit volgt is; waarom heeft men deze keuze voor een woning in Nunspeet gemaakt? In het WoON2018 onderzoek is aan vestigers in de regio Noord-Veluwe gevraagd welke verhuismotieven voor hen een rol speelden bij de keuze voor een woonplaats⁴.

Hieruit komt naar voren dat voor iets meer dan de helft van de vestigers de vorige woning een rol speelde om hier te komen wonen, op ruime afstand gevolgd door de vorige woonomgeving. Voor de jonge 1+2 persoonshuishoudens en gezinnen (de grootste doelgroepen onder de vestigers in Nunspeet) zijn deze twee verhuismotieven nog belangrijker dan bij de andere doelgroepen. Voor 9% van de vestigers speelde de wens om dichterbij familie / vrienden / kennissen te wonen mee bij de keuze voor een woonplaats. Dit hoeft niet te betekenen dat slechts 9% van de vestigers uit spijtoptanten / terugkeerders bestond. Het is ook mogelijk dat andere vestigers vanuit het verleden een binding hebben met de regio en meer specifiek Nunspeet, maar dat andere verhuismotieven belangrijker waren. Wel wordt duidelijk uit deze analyse dat de kwaliteit van het woningaanbod en de woonomgeving door vestigers als veel belangrijkere pullfactoren worden gezien dan het (terugkeren) naar een gemeente of plaats waar men van oorsprong vandaan komt of waar familie / vrienden wonen.

Tabel 3.1: Regio Noord-Veluwe. Verhuismotieven van vestigers die in de regio Noord-Veluwe zijn komen wonen*.

	Vorige woning	Vorige woonomgeving	Gezondheid / zorgbehoefte	Financiële redenen	Werk / studie	Dichterbij familie / vrienden wonen	Overig	Totaal
1+2 phh. < 35 jaar	51%	23%	4%	7%	22%	13%	4%	124%
1+2 phh. 35-55 jaar	45%	24%	2%	14%	18%	10%	8%	122%
Gezinnen	62%	24%	3%	14%	9%	8%	4%	124%
1+2 phh. 55-65 jaar	51%	28%	21%	8%	8%	10%	9%	134%
1+2 phh. 65-75 jaar	39%	12%	45%	8%	1%	11%	4%	119%
1+2 phh. 75 jaar en ouder	18%	3%	77%	6%	0%	9%	1%	115%
Totaal vestigers	51%	21%	16%	11%	9%	9%	5%	123%

*Respondenten konden meer dan één antwoord geven. Daarom kan het totaalpercentage op meer dan 100% uitkomen.

Bron: WoON2018

Er kunnen verschillende redenen zijn waarom de vorige woning een belangrijk verhuisreden is geweest voor vestigers in Nunspeet. Uit onderstaande tabel komt een duidelijk beeld naar voren welke aspecten daarbij de grootste rol speelden; vestigers (met name de jonge huishoudens en gezinnen) waren vooral op zoek naar een grotere woning, een ander type woning en een (grotere) tuin. In de regio Noord-Veluwe (en meer specifiek Nunspeet) konden vestigers deze woonwens realiseren. Voor de groep oudere vestigers was het motief van een kleine, onderhoudsvriendelijke woning van belang. Dit speelde echter niet of nauwelijks voor de jonge huishoudens en gezinnen.

⁴ De respons op het niveau van de gemeente Nunspeet is te klein om betrouwbare resultaten te geven. Daarom zijn de uitkomsten op het niveau van de regio weergegeven.

Tabel 3.2: Regio Noord-Veluwe. Belangrijkste oorzaken voor verhuizing van vestigers waarbij de vorige / huidige woning een rol speelde.

	Vorige woning te klein	Wens voor ander woningtype	Vorige woning te groot	Wens voor (grotere) tuin	Wens om woning te kopen	Vorige woning slecht geïsoleerd	Wens om geen of kleinere tuin te hebben	Overig	Totaal
1+2 phh. < 35 jaar	31%	5%	3%	17%	29%	6%	0%	9%	100%
1+2 phh. 35-55 jaar	19%	31%	7%	20%	0%	15%	2%	6%	100%
Gezinnen	38%	21%	9%	12%	6%	4%	2%	7%	100%
1+2 phh. 55-65 jaar	0%	16%	54%	1%	0%	8%	4%	17%	100%
1+2 phh. 65-75 jaar	6%	41%	30%	2%	0%	4%	12%	5%	100%
1+2 phh. 75 jaar en ouder	0%	20%	42%	0%	0%	0%	14%	24%	100%
Totaal vestigers	27%	22%	16%	11%	6%	6%	4%	8%	100%

Bron: WoON2018

3.4 Conclusies

- Vestigers die de afgelopen jaren in Nunspeet kwamen wonen, bestonden met name uit jonge 1+2 persoonshuishoudens en gezinnen.
- Zij waren vooral afkomstig uit regiogemeenten (met name Elburg en Harderwijk) en in beperkte mate uit steden als Amersfoort, Zwolle, Utrecht en Amsterdam.
- Voor ongeveer 6% van de vestigers was het dichtbij vrienden /familie wonen de belangrijkste verhuisreden. Voor vestigers was het verhuizen naar een grote woning met een (grotere) tuin veel belangrijker in hun overweging om te verhuizen naar Nunspeet.

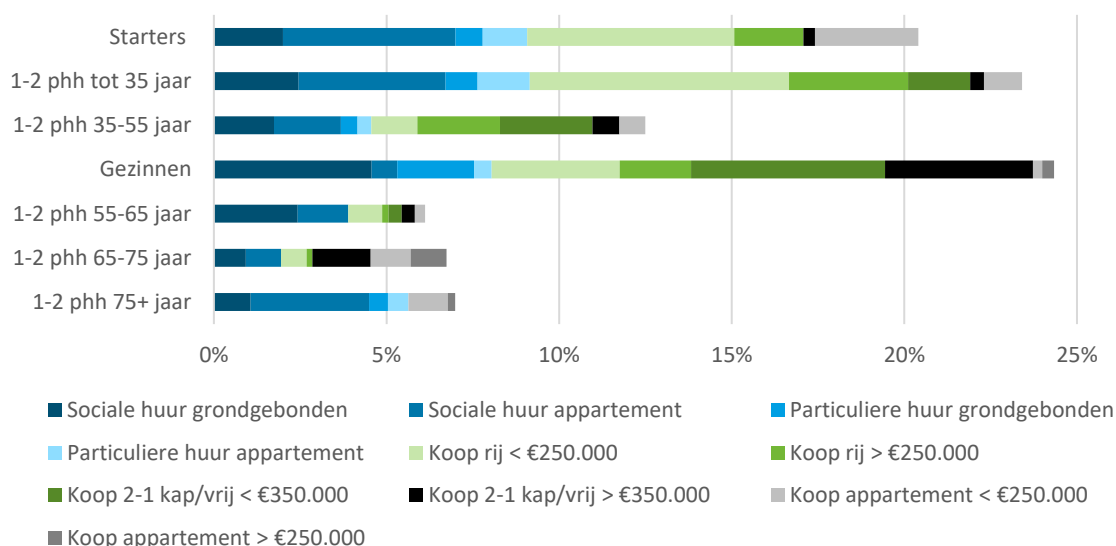
4 Kwalitatieve behoefte

Tot slot brengen we de verwachte kwalitatieve woningbehoefte in beeld. Hierbij gaan we uit van de lokale vraag; starters die nu al in Nunspeet wonen (onzelfstandig; meestal bij hun ouders, soms op kamers) en doorstromers die binnen Nunspeet willen verhuizen.

4.1 Woonwensen per doelgroep

Onderstaand figuur geeft een beeld van de woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens en starters in Nunspeet. Hierbij is tevens rekening gehouden met de verhuisgeneigtheid en de omvang van de doelgroepen in Nunspeet. Jongere huishoudens (starters + jonge doorstromers) geven vaker aan in de komende jaren te zullen verhuizen dan oudere huishoudens.

Figuur 4.1: Kern Nunspeet. Woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens in Nunspeet 2019-2029



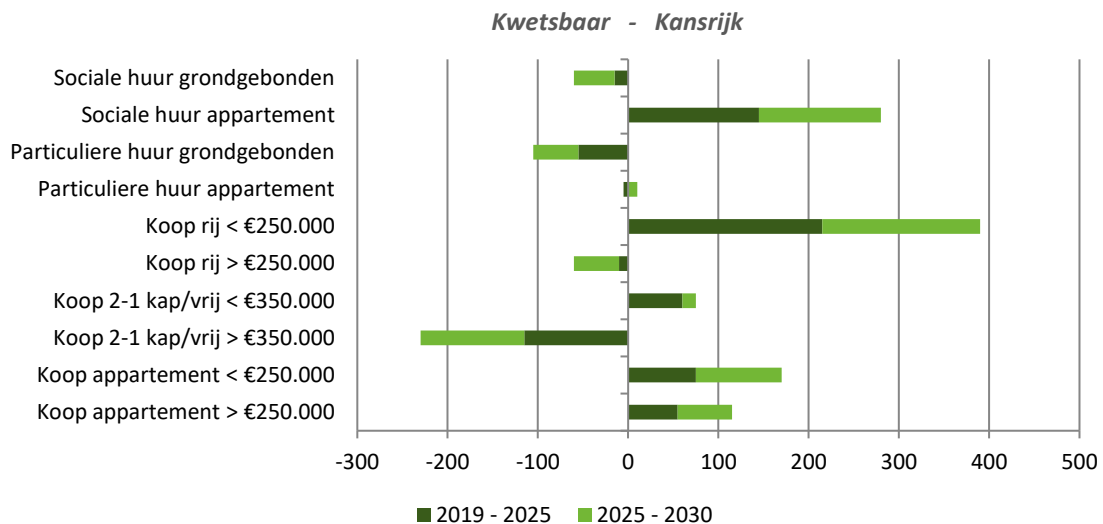
Bron: WoON2018

- Starters en 1+2 persoonshuishoudens tot 35 jaar kennen redelijk vergelijkbare woonwensen. Een meerderheid van hen is georiënteerd op een koopwoning, met name rij- en hoekwoningen tot €250.000. Starters zoeken wat vaker een koopappartement dan 1+2 persoonshuishoudens tot 35 jaar. Gezinnen zijn vooral op zoek naar een 2-onder-1 kap of vrijstaande woning.
- De woonwensen van ouderen laten een gevarieerd beeld zien. De leeftijdsklassen 55 t/m 65 jaar en 75+ zijn meer huurgeoriënteerd, waarbij 55 t/m 65 jaar met name een grondgebonden woning zoeken, terwijl de 75-plusser een appartement wenst. De groep 65 t/m 75 jarigen zoeken met name een koopwoning; deels grondgebonden, deels appartement.

4.2 Toekomstige woningbouwopgave

Een deel van de woonwensen kan worden ingevuld met vrijkomende woningen uit de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de verhuisgeneigden zijn doorstromers die ook een woning achterlaten. Door de verwachte vraag te confronteren met het potentiële aanbod uit de bestaande voorraad, wordt duidelijk in welke marktsegmenten er behoefte is aan extra nieuwbouw (dus waar de potentiële vraag naar alle waarschijnlijkheid groter zal zijn dan het vrijkomend aanbod).

Figuur 4.2: Kern Nunspeet. Fricities tussen potentiële vraag en aanbod per marktsegment 2019-2029.



Bron: WoON2018

Kansrijke segmenten

- Het meest kansrijke segment zijn rij- en hoekwoningen tot €250.000. Vooral starters en 1+2 persoonshuishoudens tot 35 jaar zijn hiernaar op zoek, terwijl het vrijkomende aanbod uit de bestaande voorraad (mede door de prijsstijgingen in de afgelopen jaren) beperkt zal zijn.
- Daarnaast is er ook behoefte aan uitbreiding van het aantal koopappartementen, met name in het segment tot €250.000. Deze vraag komt met name van 65-plussers en starters.
- Er is een enige vraag naar ruime grondgebonden koopwoningen tot €350.000. Deze vraag hangt overigens samen met het al dan niet verhuizen van senioren. Zij wonen op dit moment vaak in een tweekapper of vrijstaande woning. Als zij toch niet verhuizen naar een appartement (zoals een deel van hen wenst), zullen er minder ruime grondgebonden koopwoningen vrij komen, waardoor de nieuwbouwopgave in dit segment groter wordt.
- In de huursector is met name vraag naar sociale huurappartementen; afkomstig van starters, 1+2 persoonshuishoudens tot 35 jaar en senioren (vooral 75-plussers). In beperkte mate kan particuliere huur hierbij als alternatief dienen (met name als deze woningen in het segment tot €900 worden gerealiseerd).

Kwetsbare segmenten

- Het vrijkomende aanbod aan duurdere 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen (nu nog bewoond door senioren) lijkt de verwachte vraag (met name van gezinnen) in ruime mate te overstijgen. De vraag is wel of verhuisgeneigde senioren ook daadwerkelijk verhuizen naar een appartement (wat deze groep wel vaak wenst, maar niet altijd in de praktijk ook doet) en of de kwaliteit van de vrijkomende woning voldoende aansluit bij de woningvraag.

- Beperkt kwetsbaar zijn de duurdere rij- en hoekwoningen. De vraag naar dit woningtype richt zich met name op het betaalbare segment (< €250.000), terwijl door de prijsstijgingen het verwachte aanbod in de duurdere rij- en hoekwoning zal zitten. Extra nieuwbouw in dit segment is daarom niet nodig om in de verwachte vraag te voorzien.
- Beperkt kwetsbaar zijn ook grondgebonden huurwoningen, zowel sociaal als particulier. Dit is vooral een signaal dat er behoefte is aan meer kleine, levensloopgeschikte huurwoningen. De groep gezinnen in de huur zal de komende jaren afnemen, terwijl het aandeel 1+2 persoonshuishoudens (deels starters, deels senioren) zal toenemen. Nieuwbouw van appartementen sluit bij deze ontwikkeling beter aan. Dat neemt niet weg dat voor een deel van de starters en senioren die een huurappartement zoeken, een grondgebonden huurwoning ook zal volstaan (vooral voor huishoudens zonder acute zorg- of ondersteuningsvraag en met als voorwaarde dat de prijsklasse ongeveer gelijk zal zijn).

4.3 Conclusies

- De lokale woningvraag (afkomstig van huidige inwoners van Nunspeet) laat een gedifferentieerd beeld zien; er is vraag naar huur- en koopwoningen, naar kleine en ruim grondgebonden woningen, maar ook naar appartementen.
- Maar een deel van de verwachte vraag wordt de komende jaren ingevuld doordat woningen uit de bestaande voorraad op de markt gaan komen. De verwachting is dat de komende jaren met name veel duurdere tweekappers en vrijstaande woningen op de markt gaan komen, doordat senioren verhuizen of de woningmarkt verlaten.
- Daarom ligt er voor de nieuwbouw vooral een opgave om kleine, betaalbare woningen te bouwen, met name gericht op starters / jonge kleine huishoudens en senioren. Het gaat dan met name om:
 - (sociale) huurappartementen
 - Rij- en hoekwoningen tot €250.000
 - Koopappartementen vooral tot €250.000, maar ook daarboven

5 Conclusies

Tot slot komen we terug op de hoofd- en deelvragen van dit onderzoek. Te beginnen met de deelvragen:

1. Hoe groot was het aandeel van vestigers uit andere gemeenten op de totale bevolkingsgroei in Nunspeet de afgelopen jaren?

In de afgelopen tien jaar is het aantal inwoners in de kern Nunspeet met ongeveer 525 personen toegenomen. Die groei is met name sinds 2016 ingezet. Op gemeenteniveau is de bevolkingsgroei te vergelijken met de belangrijkste groeifactoren, zoals geboortesaldo, binnenlands- en buitenlands migratiesaldo. Hieruit blijkt dat over de afgelopen tien jaar het geboortesaldo de belangrijkste factor was in de bevolkingsgroei. Het binnenlandse migratiesaldo had per saldo zelfs een negatief aandeel in de groei (-11%). Maar kijken we enkel naar de laatste drie jaar (2016-2018), dan werd de bevolkingsgroei voor 73% bepaald door het grote vestigingsoverschot. Het grootste deel van deze verhuisbewegingen vond plaats binnen en naar de hoofdkern van de gemeente; Nunspeet.

2. Waar komen vestigers in de kern Nunspeet vandaan?

Van alle huishoudens die in de afgelopen jaren in de kern Nunspeet in woning betrokken, was 54% binnen de kern Nunspeet verhuisd, 6% was afkomstig uit een andere kern / buurtschap binnen de gemeente Nunspeet en 46% was afkomstig uit een andere gemeente. De meeste van deze vestigers waren afkomstig uit omliggende gemeenten, met name Elburg en Harderwijk. Ook uit Ermelo, Zwolle, Oldebroek en Apeldoorn kwamen relatief veel vestigers in Nunspeet wonen. De meeste van deze vestigers waren 1+2 persoonshuishoudens tot 35 jaar en gezinnen.

3. Wat zijn de belangrijkste verhuismotieven van huishoudens die zich in Nunspeet vestigen?

Veel vestigers hebben in Nunspeet een grondgebonden koopwoning betrokken; deels een rij- of hoekwoning, maar vaak ook een vrijstaande koopwoning. Vaak speelde hierin mee dat men op zoek was naar een ruimere woning met tuin. Het motief om dicht bij vrienden / familie te gaan wonen (een indicatie voor eventuele terugkeerders) speelde aanmerkelijk minder vaak mee.

Hoofdvraag

Hoe ziet de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Nunspeet eruit, uitgaande van de doelstelling om woningbouw op de lokale vraag te richten (passende woonruimte voor onze inwoners)?

Enkel uitgaande van de lokale woningvraag (huidige inwoners van Nunspeet), zouden er ongeveer 400 woningen de komende tien jaar gebouwd moeten worden om in de vraag te voorzien. Dat is dus exclusief de vraag van vestigers uit andere gemeenten en exclusief instroom van buitenlandse migranten (met name statushouders en arbeidsmigranten). Na 2030 zal er nog steeds sprake van huishoudensgroei zijn, maar die ligt aanzienlijk lager dan in de jaren daarvoor.

De lokale vraag richt zich op betaalbare koopwoningen, ruime grondgebonden woningen en appartementen (huur- en koop). De vraag naar ruime grondgebonden koopwoningen kan echter in ruime mate voorzien worden via vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad. De nieuwbouwopgave zou daarom vooral gericht moeten zijn op segmenten die via de bestaande voorraad nog onvoldoende worden voorzien. Dat zijn met name goedkope rij- en hoekwoningen voor starters en jonge doorstromers en huur- en koopappartementen voor starters en senioren.