

# NUNSPEET

## Gemeente Nunspeet

Nunspeet is een modale landelijke woongemeente waar gezinnen een sterke basis vormen. De gemeente is een echte kopersmarkt, het aandeel huishoudens dat aangewezen is op de sociale huursector is lager dan landelijk gemiddeld.

### INKOMENSSITUATIE HUISHOUDENS

	Nederland	Nunspeet
HT-grens	21%	13%
EC-grens	22%	26%
<€46.261	12%	11%
>=€ 46.261	46%	49%

### WOONVISIE NUNSPEET?

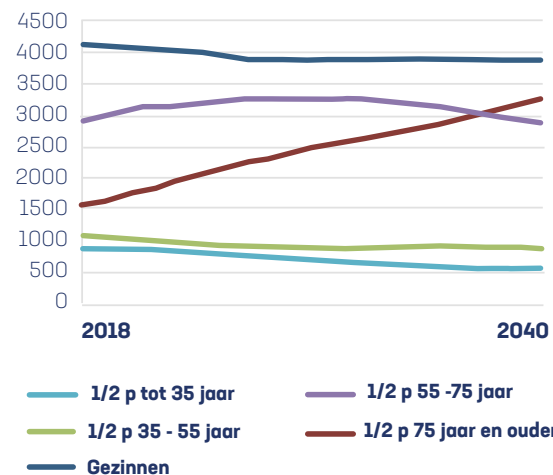
In de Woonvisie 2020 -2025 constateert Nunspeet:

- . de slaagkans voor starters is laag;
- . weinig doorstroming uit de sociale huurwoningen door beperkt aanbod goedkope koop en middeldure huur;
- . door vergrijzing en huishoudensverdunding meer vraag naar kleine woningen en levensloopbestendig;
- . op lange termijn vlak de woningbehoefte af.

## De woningmarkt van Nunspeet

Nunspeet krijgt te maken met een forse groei van het aantal senioren. De gemeente trekt vooral gezinnen aan, terwijl jongeren, eenpersoonshuishoudens en paren zonder kinderen vertrekken.

### PROGNOSE: HUISHOUDENS NAAR LEEFTIJD



Een flink deel van de sociale huurwoningen (26%) wordt bewoond door huishoudens met hoger inkomen. Anderzijds ontbreekt het in Nunspeet aan goedkopere koopwoningen voor deze groep huishoudens. De aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 wordt geraamd op ca 170 woningen.



## OMNIA WONEN IN NUNSPEET

In Nunspeet is Omnia Wonen de enige lokaal verankerde woningcorporatie. In Nunspeet heeft Omnia Wonen zeer veel grote eengezinswoningen en relatief weinig woningen geschikt voor kleine huishoudens en senioren. We verwachten een overschot aan grote eengezins huurwoningen.

## Aandeel in gemeente Nunspeet

Totale woningvoorraad	10311
Corporatiebezit	2559 (25%)
Bezit Omnia Wonen (daeb en niet-daeb)	2504
% bezit Omnia Wonen van alle woningen	24%
% bezit Omnia Wonen van corporatiebezit	98%

Bron: WoOn 2018 uit CBS 2019



## De portefeuillestrategie: inzet van Omnia Wonen

### BESCHIKBAARHEID



**Transformatie:** Verkoop van grote eengezinswoningen die voorzien in vraag naar betaalbare koop. Aanvullende nieuwbouw van kleine levensloopbestendige woningen. We onderzoeken ook beperkte sloop om ruimte te maken voor senioren en kleine huishoudens geschikte woningen.

### DOELGROEPEN VOOR NIEUWBOUW

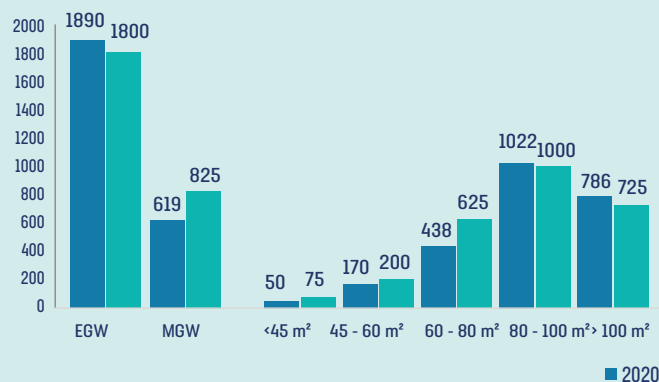
- . senioren
- . starters

### BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid is gunstig. Van de sociale huurwoningen is de verdeling van de huurprijs:

- 71 % onder eerste aftoppingsgrens
- 86 % onder de 2e aftoppingsgrens.

### GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE PORTEFEUILLE

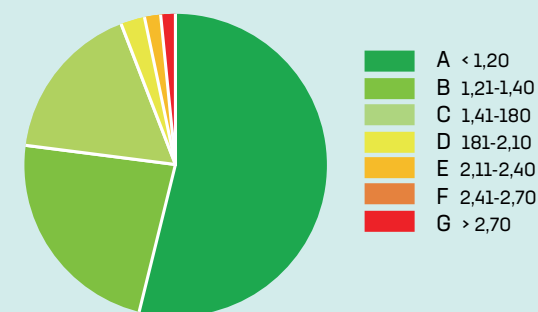


### DOORSTROMING

Omnia Wonen zet in op doorstroming van huishoudens met hogere inkomens, bijvoorbeeld door verkoop grote eengezinswoningen. Bij voorkeur worden deze verkocht aan bewoners van sociale huurwoningen.

### KWALITEIT EN VERDUURZAMING

De technische kwaliteit van de voorraad is goed en het energielabel is al gunstig. In de periode tot 2030 zal Omnia Wonen bij diverse complexen (extra) isolatie aanbrenge. Voor de langere termijn verduurzaming stelt Omnia Wonen een Routekaart op. Deze bespreken we graag met de gemeente (eind 2020).



Verwachte verdeling 2030