



Woningmarktonderzoek Otterlo
Aangepaste versie - 29 maart 2017

Opdrachtgever: Gemeente Ede



Conclusie

Woonvisie

Vraagzijde van de markt

Bevolkingsprognose

Migratiepatronen

Huidige woningvoorraad

Nu te koop

Toekomstige voorraad

Nieuwbouw te koop

Markt in de regio

Markt in de gemeente

Markt in de kern

Aanbod en vraag

Marktconsultatie

- Om direct naar het onderwerp te gaan: klik op item.
- Om terug te gaan naar dit menu: klik icoon rechtsboven.



Inleiding

De gemeente Ede wenst voor het project Weversteeg in de kern Otterlo inzicht in de lokale woningvraag op basis van feiten en cijfers. Doel is het voorliggende woningbouwprogramma te bezien in de huidige marktcontext. Het geeft aanknopingspunten voor gesprekken met ontwikkelende partijen en voor het integraal portefeuillemanagement. Het kan ook worden ingezet als volkshuisvestelijke onderbouwing bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

We hanteren een volkshuisvestelijke blik: wat is vanuit de marktvraag en een evenwichtige opbouw van de voorraad in Otterlo het beste programma? Eventuele afspraken met ontwikkelende partijen, ruimtelijke uitwerkingen en grondopbrengsten laten we hier buiten beschouwing. Qua vorm hebben we gekozen voor een visuele notitie.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Deze notitie geeft ook inzicht in de woonvraag in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voordat we ingaan op deze woonvraag, een aantal opmerkingen: op de eerste plaats is de Ladder vooral bedoeld om vraag en aanbod op een regionaal niveau te beschouwen (bovengemeentelijk). Hier zoomen we juist in op lokaal niveau. Verder heeft de Ladder ook nadrukkelijk een ruimtelijke component. We kijken hier vooral naar de volkshuisvestelijke aspecten.

Er is kwantitatief een vraag in Otterlo. Op basis van prognoses van de gemeente ramen we de vraag tot 2025 op een toename van 60-75 huishoudens (150 inwoners). Zouden we Primos-cijfers op lokaal niveau gebruiken, zoals de rijksoverheid voorstelt in de Handreiking bij de Ladder, dan komt de vraag hoger uit – al lijkt dit getalsmatig niet helemaal correct. We gaan daarom veiligheidshalve uit van de toename van 60-75 huishoudens en gebruiken de Primos-trends voor de kwalitatieve vraag. Er is dus een behoorlijke toevoeging aan de woningvoorraad nodig.

Minimaal even belangrijk voor Otterlo is de kwalitatieve vraag: wat voor woningen zijn er nodig? De gemeente Ede heeft in de woonvisie als uitgangspunt dat kernen zoals Otterlo plaats bieden aan huishoudens met verschillende inkomens en van verschillende leeftijden. Met de bestaande woningvoorraad in Otterlo is hier geen sprake van; deze is eenzijdig samengesteld met veel grote eengezinswoningen in het dure segment. Om het gemeentelijk woonbeleid in Otterlo te concretiseren en in te spelen op de huidige en toekomstige vraag in het dorp (starters en een groeiend aantal senioren), is een significante aanvulling van de voorraad nodig: andere producten voor andere doelgroepen.

Dit geldt eens te meer omdat voorlopig geen andere woningbouwmogelijkheden in Otterlo van enige omvang in zicht zijn. Mogelijke andere herontwikkelingen in het dorp zijn niet opgenomen in de woningbouwplanning en zijn vermoedelijk te kleinschalig om daadwerkelijk de benodigde bijdrage aan een grotere en vooral meer volledige woningvoorraad te leveren. Weversteeg, met 60 woningen in diverse segmenten en typologieën, is met de huidige kennis de primaire locatie om het dorp 'completer' te maken en te voorzien in de lokale en bovenlokale vraag (nu en in de toekomst).

Overige conclusies

Zet in op doelgroepen: jongeren en ouderen

We adviseren in de programmering en ontwikkeling niet alleen te werken met prijssegmenten, maar in navolging van de woonvisie vooral ook met doelgroepen, zoals lokale starters en lokale senioren. Demografische analyses laten zien dat dit belangrijke doelgroepen zijn in Otterlo, zoals ook in bewonerspanels in het kader van de woonvisie al is meegegeven. Er zijn veel thuiswonende jongeren die lastig kunnen starten, want er is weinig geschikt aanbod. En er is een aanstaande vergrijzing: meer welvarende ouderen die wonen in grote eengezinswoningen.

Programma: minder duur

Het belangrijkste advies op basis van de marktanalyse is om minder in te zetten op dure woningbouw (daar is in Otterlo al veel aanbod in, beperkte vraag) en meer op goedkoop (nauwelijks aanbod, veel vraag) en ook op het middeldure segment, geschikt voor starters en jonge gezinnen. Dit maakt de lokale voorraad minder eenzijdig.

Afzetbaarheid

Nieuwbouwontwikkelingen in Otterlo en omgeving leren dat naar rij- en hoekwoningen meer vraag is dan naar dure producten: betere afzetbaarheid. Een andere overweging is dat met dure woningbouw, het verkopen door particulieren in de bestaande bouw nog lastiger wordt (en dat is weer de doelgroep van de nieuwbouw). In een lokale markt wordt al snel in dezelfde vijver gevist.

Zie volgende pagina.



Faseren en variëren

Met de beoogde aantallen is het advies om de ontwikkeling op te knippen in 2 of 3 fases. Voor een kleine kern als Otterlo is een project van 60-70 woningen namelijk nogal stevig (ongeveer 10% van de woningen kern). Dit geldt eens te meer gezien het lokale karakter van de vraag. Ook met het oog op het functioneren van de markt van de bestaande bouw is een meer fasegewijze aanpak beter.

Advies is dus variëren: andere producten toevoegen, in plaats van meer van hetzelfde. Deels zit dit al in het door de gemeente voorgelegde programma, onder meer door de appartementen (goede toevoeging). Programmatisch voorstel: meer middeldure grondgebonden woningen (rij- en hoek, patiowoning), ten koste van dure woningen. Varieer ook binnen het segment van dure woningen: bijvoorbeeld met enkele tweekappers of bungalows (niet te veel vrijstaand: moeilijk product – er zitten al kavels in het programma).

Er zijn 10 dure kavels opgenomen in de programmering. Afgaande op de marktvraag in project Park Buurtweg (8 kavels verkocht in 12 maanden tussen 600 en 1.400 meter, vergelijkbare locatie, boskamers) zullen deze redelijk voorspoedig verkopen. De voorkeur ligt hier op het kopen van een kavel, slechts een enkele koper heeft ook de vrijstaande woning erbij gekocht. Ook hier is het advies: varieer in kavelgrootte. Hiermee kan ook een bovenlokale vraag worden aangesproken, zeker in Otterlo (exclusief wonen in lijn met de woonvisie).

Programmatabel

In grijs het door de gemeente aangeleverde programma (bandbreedtes, waarvan we een gemiddelde hebben gemaakt). Met onderstaand advies in de tabel komt het programma beter in lijn met de vraag op de (lokale) markt en vormt dus een betere toevoeging aan Otterlo, is beter afzetbaar, en ook beter passend in het nieuwe woonbeleid van de gemeente.

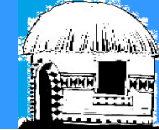
Betrek klant

Senioren hebben doorgaans geen acute verhuiscens, ze zijn veeleisend en alleen de perfecte woning kan hen verleiden (appartement met veel en goede buitenruimte of grondgebonden). Treed daarom zo vroeg mogelijk in de ontwikkeling in contact met de potentiële eindgebruiker om de woonwensen één op één in de plannen te vertalen.

Ruimtelijke kwaliteit

De voorgestelde variatie naar prijs en type kan op deze plek het best worden vormgegeven met een sterkte ruimtelijke structuur als gemeenschappelijke drager. Uitstraling waar de meeste vraag naar is: traditioneel: donkere steen, kappen en erkers, et cetera.

	bestaande programmering			gemiddelde	advies	doelgroep	product
appartement, helft sociaal	16	21	19	20	senioren	koop- en huurapp. Buitenruimte!	
betalbaar egw (tot € 170.000)	9	13	11	10	jongeren	egw, bij. rug aan rug, kwadrant	
middelduur egw (tot € 250.000)	8	14	11	25	jonge gezinnen	rij- en hoek	
duur egw	11	18	15	5	gezinnen, senioren	tweekapper, bungalow	
kavels duur	10	10	10	10	gezinnen, senioren	varieer in grootte	
totaal	54	76	65	70			



De gemeentelijke woonvisie bevat een aantal 'woondromen'. Hieronder worden deze dromen gerelateerd aan Otterlo en het voorliggende programma. Voor nieuwe plannen (waar Weversteeg in Otterlo niet toe behoort) wordt gekeken naar de match met de woonvisie, de afzetbaarheid en de

concurrentiepositie. We nemen dit hier ook mee.

Woondroom	Wat betekent dit voor Otterlo?	Wat betekent dit voor het programma in Otterlo?
1. Groeien met kwaliteit	Om de leefbaarheid in de dorpen zoals Otterlo op peil te houden en nieuwe generaties de kans te geven hier te blijven wonen, houden de dorpen de ruimte om te groeien passend bij de lokale behoefte. Gematigde groei, ook in de toekomst. Bewoners leggen de focus op mogelijkheden voor jongeren. Let op ruimte voor wooncarrière en doorstroming.	Voldoende ruimte bieden voor lokale starters.
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties.	Om aan de behoefte te voldoen zijn nieuwe woningen nodig (groei, huishoudensverdunding). Hiervoor is een programma. Aanvullende marktinitiatieven die passen bij de woonvisie en een toegevoegde waarde zijn op het programma worden omarmd: 'ja, mits'. Bijvoorbeeld inbreiding/transformatie.	Het plan is al jaren opgenomen in de reguliere gemeentelijke woningbouwplanning en draagt significant bij aan de uitbreiding van de voorraad.
3. Betaalbare woningvoorraad	De voorraad goedkope koopwoningen in dorpen zoals Otterlo moet groter. Voor kleinere dorpen zetten we <i>vooral</i> in op meer goedkope grondgebonden koopwoningen (< € 170.000), zodat jongeren, kleine huishoudens en lage inkomens in de dorpen kunnen blijven wonen. Voor hen is het in de dorpen lastig de markt te betreden door het hoge aandeel dure en grote koopwoningen. De gemeente voert een starterslening (nieuwbouw tot € 245.000).	Voldoende goedkope grondgebonden koopwoningen aanbieden voor het vasthouden van lokale starters en jongeren. Meer dure woningen voegt veel minder toe.
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen	Ieder dorp beschikt over diverse typen en prijsklassen woningen (voor iedere portemonnee), voor een mix van doelgroepen, waaronder de groeiende doelgroep ouderen (jong en oud samen). Mensen zijn gebonden aan hun dorp en willen daar blijven wonen. Eenzijdigheid moet worden voorkomen, zodat iedereen in het dorp passend kan wonen en doorstroming wordt bevorderd. Plannen die prijstechnisch gevarieerd zijn worden gestimuleerd.	Producten opnemen die aantrekkelijk zijn voor jong en oud. Denk bijvoorbeeld aan woningen voor starters en aan bungalows, patiowoningen of appartementen voor de oudere doelgroep.
5. Duurzame en levensloopbestendige voorraad	Energetisch duurzame en levensloopbestendige woningen (deze laatste behoefte neemt vooral ook in de dorpen toe door vergrijzing). Dit moet ook in de nieuwbouw een plek krijgen: verleiden tot doorstroming.	Sturen in het programma op levensloopbestendige woningen (en energetisch duurzaam). Dit bevordert ook doorstroming.
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau	Voorzieningenniveau in vitale dorpen is belangrijk, zeker ook gezien de vergrijzing (zorg). Toevoegen van woningen is nodig om het draagvlak te behouden.	Het plan is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en biedt met ruim 60 woningen een structurele bijdrage aan de uitbreiding van de voorraad.
7. Wonen in het groen	Het groene wonen, nabij groen en natuur, hoort bij het wonen in de gemeente – zeker in de dorpen. Iedere nieuwbouwlocatie heeft een groen karakter.	Rand van Otterlo en Veluwe: hier scoort het plan prima.
8. Wonen in Food Valley	Thema food in het wonen en woonomgeving, aantrekken kenniswerkers. Ruimte voor bijzondere, exclusieve concepten.	Door de ligging is eigenlijk direct sprake van een exclusief woonmilieu, dat mogelijk ook aanspreekt bij (internationale) kenniswerkers.
Afzetbaarheid en concurrentiepositie		Het programma wordt beter afzetbaar wanneer minder dure woningen worden geprogrammeerd. Er is dan minder concurrentie met de bestaande bouw (veel aanbod, beperkte vraag). Om het programma beter in lijn te krijgen met de woondromen dient voor doelgroepen te worden ontwikkeld. Verder is het advies goedkope koopwoningen voor de lokale koopstarter op te nemen – dat ontbreekt nu namelijk grotendeels in Otterlo.

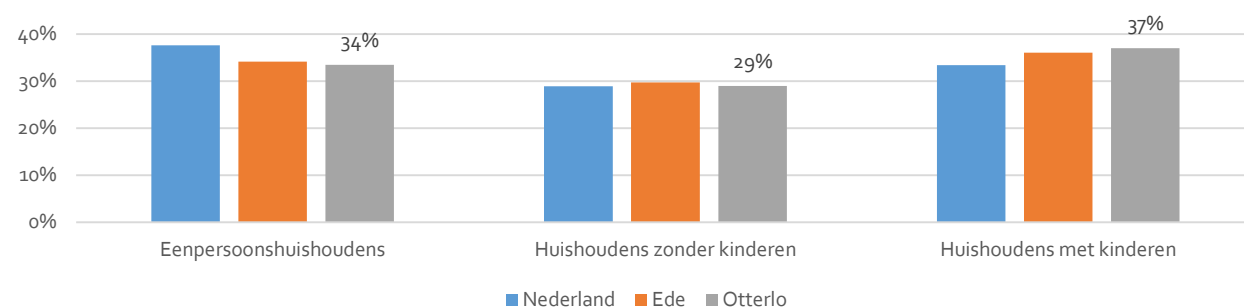


Otterlo telt circa 1.000 huishoudens (2016), waarvan 600 in de kern en 400 in het buitengebied. Hiermee is sprake van een groei van 30 huishoudens ten opzichte van 2015. Dit komt door nieuwbouw, waarover later meer. In Otterlo wonen bovengemiddeld veel gezinnen met kinderen. Zie figuur rechtsboven. Het betreft hier wijkniveau (kern + buitengebied).

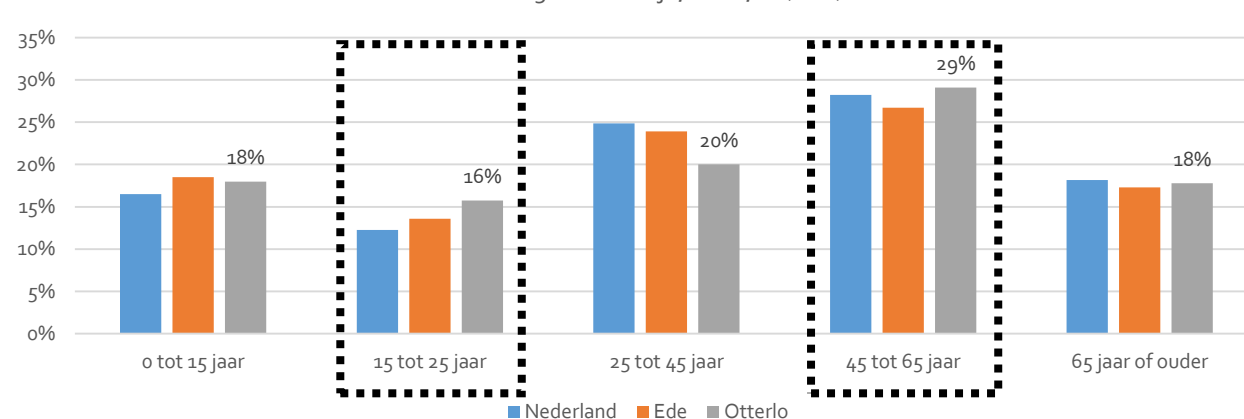
Naar leeftijd zien we in Otterlo opvallend veel mensen tussen 15 en 25 jaar. Ook valt op dat het aandeel inwoners tussen 25 en 45 laag is, terwijl de groep tussen 45 en 65 jaar oud juist groot is. Dit betekent dat er wat meer oudere gezinnen wonen (met thuiswonende kinderen in de startersleeftijd, onder meer veel jonge twintigers) - *en* dat de komende jaren de vergrijzing in gaat zetten.

Inkomensprofiel van Otterlo is bovengemiddeld ten opzichte van het landelijke beeld en de gemeente Ede (mede door veel tweeverdieners). Er zijn relatief weinig huishoudens met een laag inkomen, en relatief veel huishoudens met een hoog inkomen. Zie figuur rechtsonder.

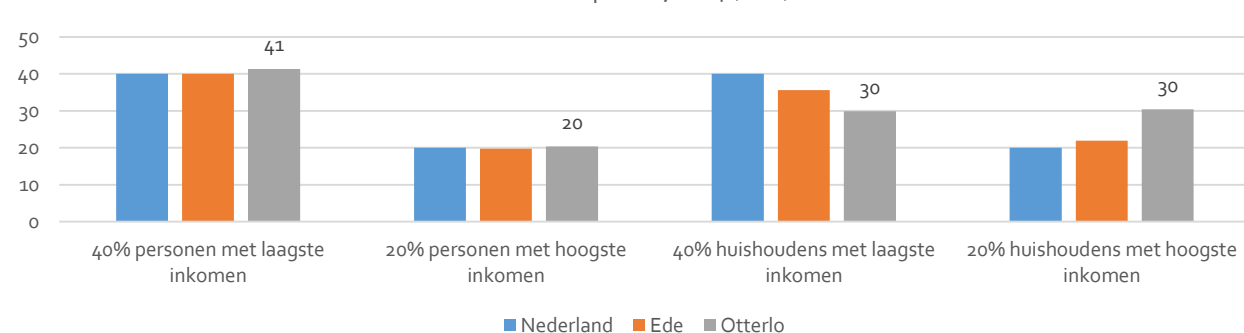
huishoudens naar type, 2016, % (CBS)



bevolking naar leeftijd, 2016, % (CBS)



inkomenspositie, 2014 (CBS)



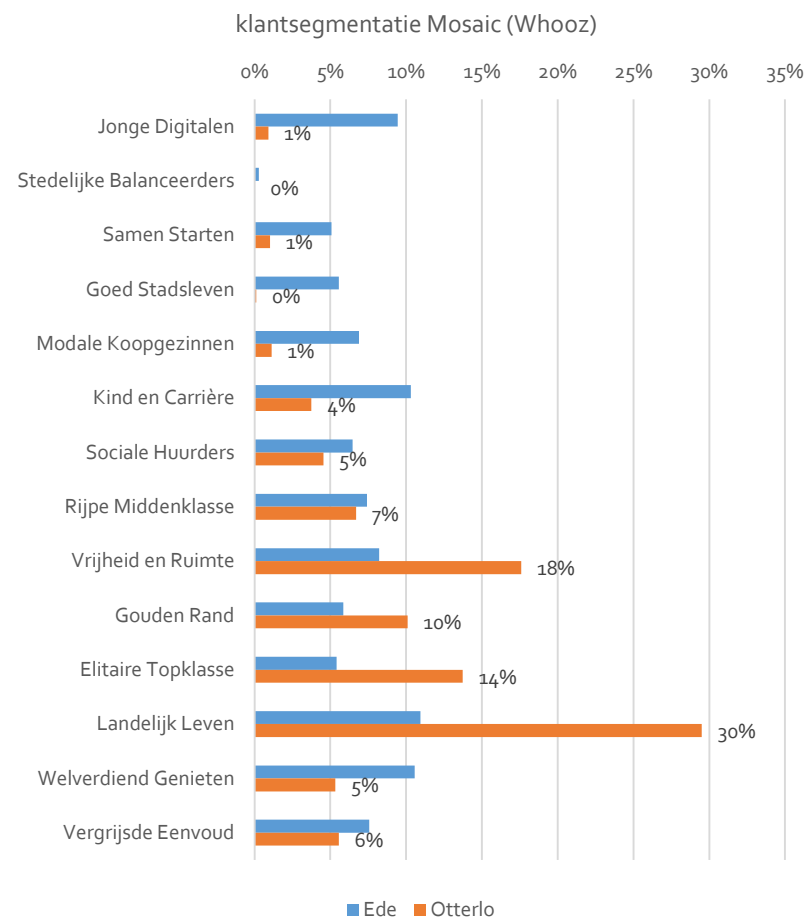


Wanneer we leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling van de vorige pagina combineren, kunnen we een profiel opstellen van de inwoners van Otterlo. Hierbij maken we gebruik van het Mosaic-segmentatiemodel van Whooz (voorheen Experian). Langs de horizontale as (leeftijd) en de verticale as (welvaart) worden 14 groepen onderscheiden. Deze groepen zijn weer verdeeld in allerlei subgroepen. Zie de figuur rechts.





Ede kent op gemeenteniveau een gemengd profiel naar Mosaic-groepen. In Otterlo (wijkniveau) zien we vooral huishoudens die vallen onder de noemer 'landelijk leven', 'vrijheid en ruimte' en 'elitaire topklasse'. Kortom: het zwaartepunt ligt op oudere huishoudens die wat te besteden hebben. Deze groepen zijn grofweg te omschrijven met de volgende steekwoorden: wonend in een vrijstaande woning, traditioneel en nuchter ingesteld, automobiel, sterk lokaal netwerk. Men is alleen verhuigeneigd als men de huidige woning kan verkopen met behoud van woonmilieu en netwerk.



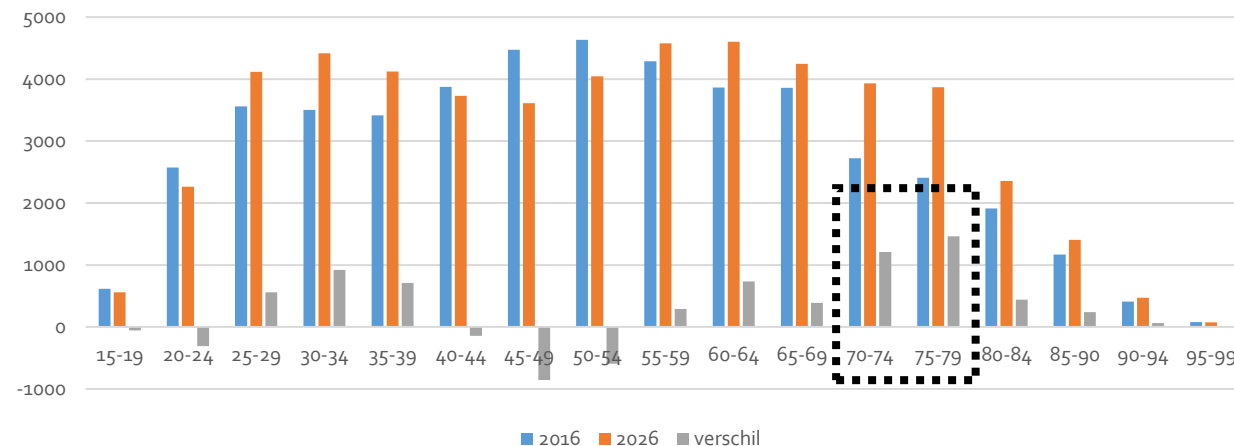


De gemeente Ede heeft in 2015 een bevolkingsprognose gemaakt. Tot 2025 is een groei voorzien van 6.500 inwoners. Voor Otterlo wordt uitgegaan van een groei van 150 inwoners. Omgerekend naar het aantal huishoudens is dit een toename van circa 60-75 huishoudens.

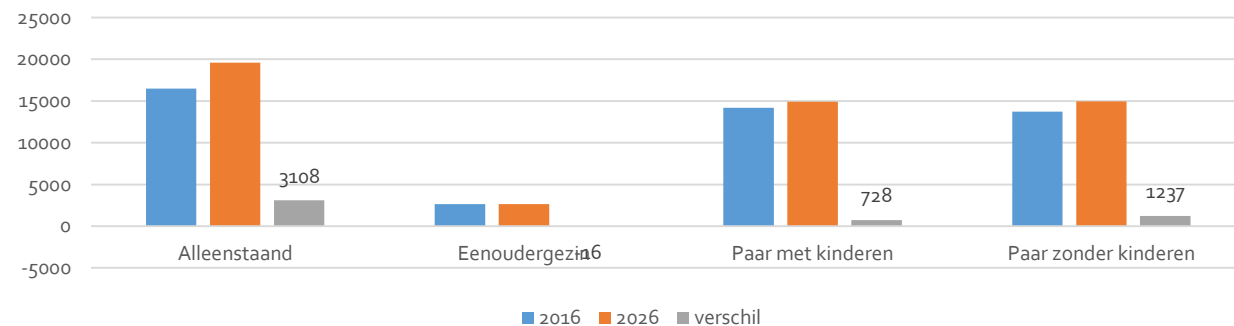
De Primos prognose over 2016 geeft aan dat de gemeente Ede tot 2026 met circa 500 huishoudens per jaar groeit. De toename zit enerzijds in jonge huishoudens tussen 25 en 40 jaar, en daarnaast vooral in 55+-ers. Zie de figuur rechtsboven. Hierbij ligt het zwaartepunt de komende 10 jaar op zeventigers. Naar type huishouden zal vooral het aantal alleenstaanden en in mindere mate het aantal tweepersoonshuishoudens toenemen. Ook het aantal gezinnen met kinderen neemt toe, maar veel minder drastisch.

De Primos prognose voor Otterlo is lastig te interpreteren, mogelijk omdat er veel leegstaand vastgoed is (recreatiedoeleinden) dat het rekenkundig model beïnvloedt. Wat blijkt is dat wanneer meer huishoudens zich hier *kunnen* vestigen, het aantal huishoudens toeneemt. Jonge alleenstaanden tussen 25 en 30 jaar zullen zich dan vestigen (vermoedelijk lokale starters die nu nog bij ouders wonen), evenals jonge gezinnen met kinderen. Een andere ontwikkeling is de groei van het aantal oudere huishoudens, met name zeventigers.

huishoudensprognose naar leeftijd, gemeente Ede (Primos 2016, ABF)



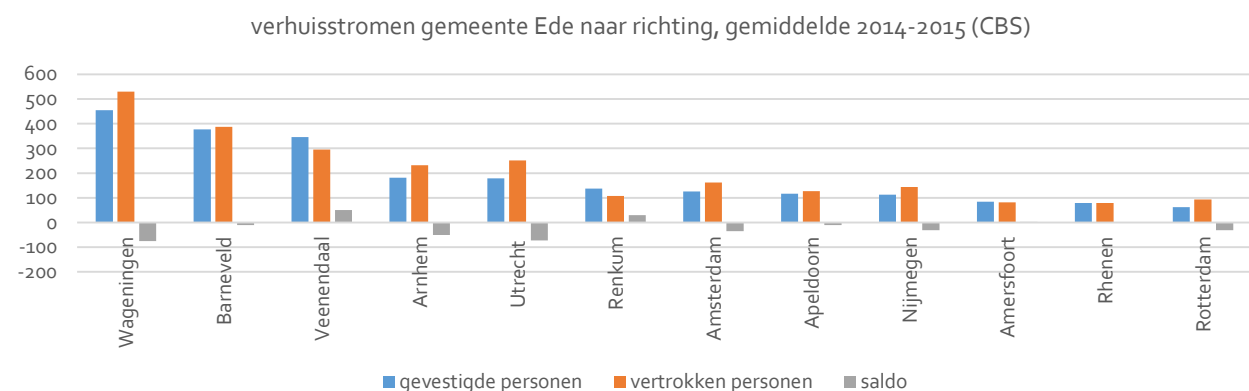
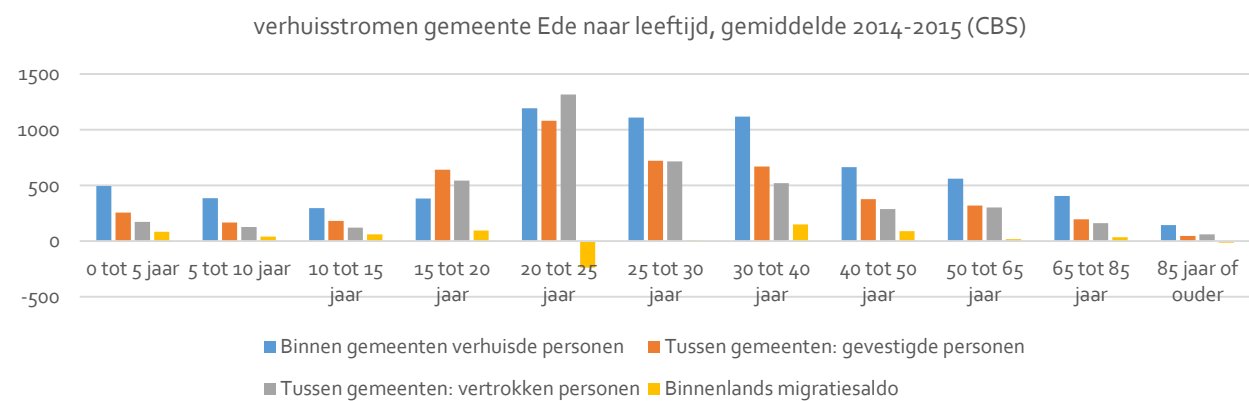
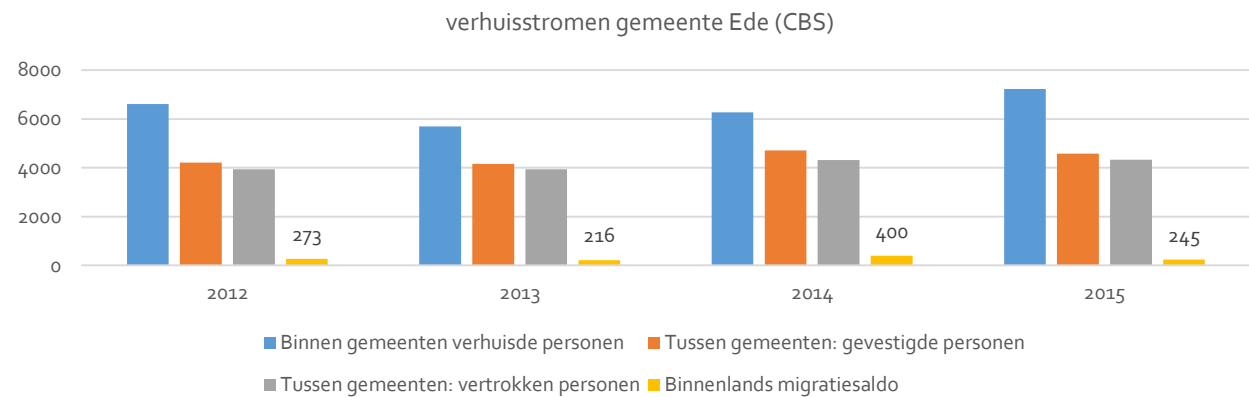
huishoudensprognose naar type huishouden, gemeente Ede (Primos, 2016, ABF)





De gemeente Ede kent als grote gemeente vooral veel verhuizingen binnen de gemeente. Ruim 60% van de bewoners die een andere woning in de gemeente betrekken, woonde daarvoor ook al in de gemeente. Het aantal verhuizingen nam in 2015 toe, vermoedelijk door nieuwbouw en een aantrekkende woningmarkt. Er is sprake van een positief binnenlands migratiesaldo (nieuwbouw).

Binnen de gemeente Ede wordt vooral veel verhuisd door twintigers en dertigers (en hun jonge kinderen). Dit is altijd de meest verhuiscapable groep. Hoe ouder, hoe lager de verhuiscapability (en hoe lokaler de verhuizing). De gemeente kent een negatief migratiesaldo onder jonge twintigers. Zij gaan onder meer naar Wageningen en de grotere steden om daar te studeren. Andersom kent Ede een positief migratiesaldo onder dertigers en veertigers en hun kinderen.

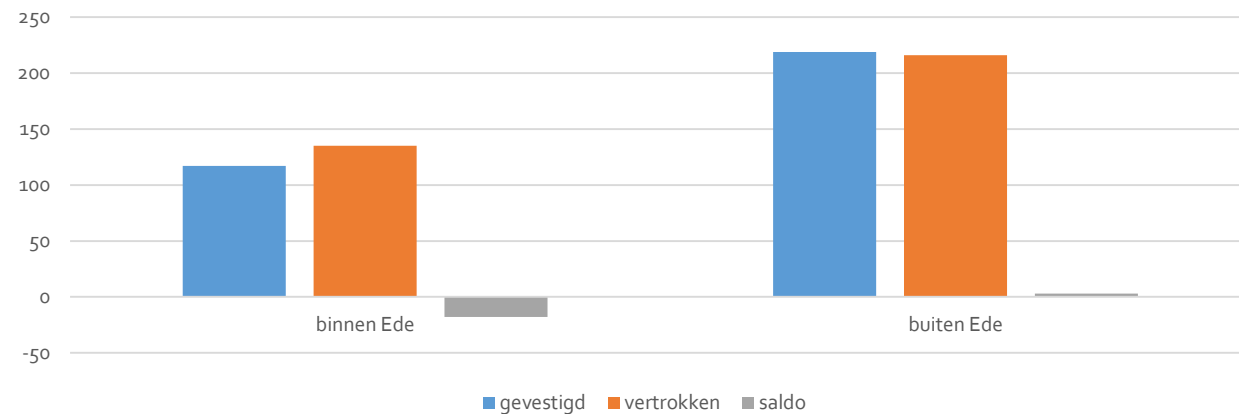




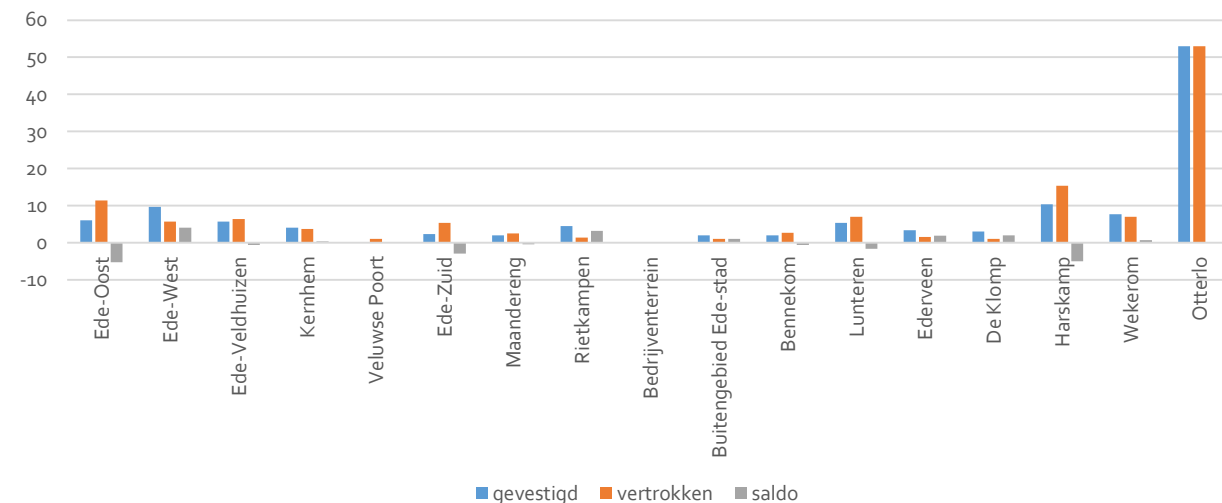
In 2013 en 2014 was het migratiesaldo van Otterlo negatief: Dit komt mogelijk door nieuwbouw in overige kernen van de gemeente Ede, waardoor een uitstroom van personen heeft plaatsgevonden. Overigens is de in- en uitstroom naar en vanuit Otterlo met andere gemeenten groter dan de migratiestroom binnen de gemeente Ede.

De meeste mensen die zich vestigen in Otterlo vanuit de gemeente Ede, woonden voorheen ook al in Otterlo. Verder komt de instroom binnen de gemeente uit Ede-West, Harskamp en Wekerom. Inwoners van Otterlo die binnen de gemeente verhuizen en Otterlo verlaten, gaan vooral naar Harskamp (negatief saldo) en Ede Oost. De verhuisstromen tussen Otterlo en de andere kernen in de omgeving zoals Harskamp en Wekerom zijn in absolute zin klein.

verhuisstromen Otterlo op wijkniveau in 2014, personen (gemeente Ede)



binnengemeentelijke verhuisstromen van en naar Otterlo op wijkniveau, gemiddelde 2012-2014, personen (gemeente Ede)





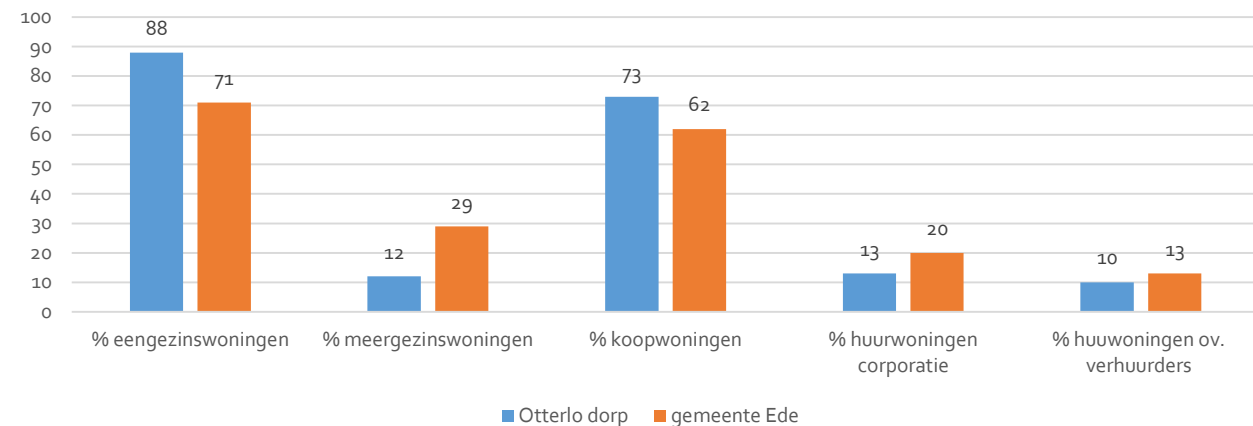
Pagina 12. Aanbodzijde van de markt



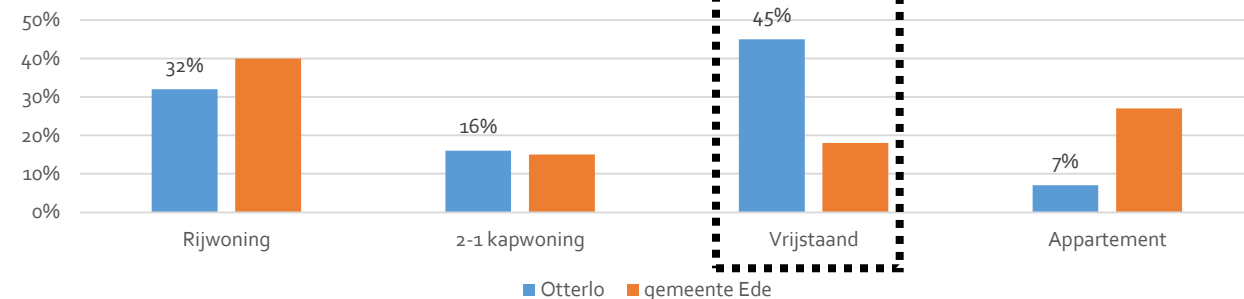
De woningvoorraad in Otterlo telt veel eengezinswoningen in de koopsector. Het aandeel corporatiewoningen en overige huurwoningen is laag. Het aanbod in Otterlo bestaat volgens de provincie grotendeels uit vrijstaande woningen (45%), gevolgd door rijwoningen (32%). Het aandeel appartementen is klein (7%).

Met deze kenmerken is het logisch dat de gemiddelde woningwaarde in Otterlo met € 317.000 ruim boven het landelijke en gemeentelijke gemiddelde ligt (respectievelijk € 209.000 en € 226.000, CBS, 2016). In koopsomklassen in kaart gebracht door de provincie: veel aanbod vanaf 4 ton, weinig in de goedkope segmenten.

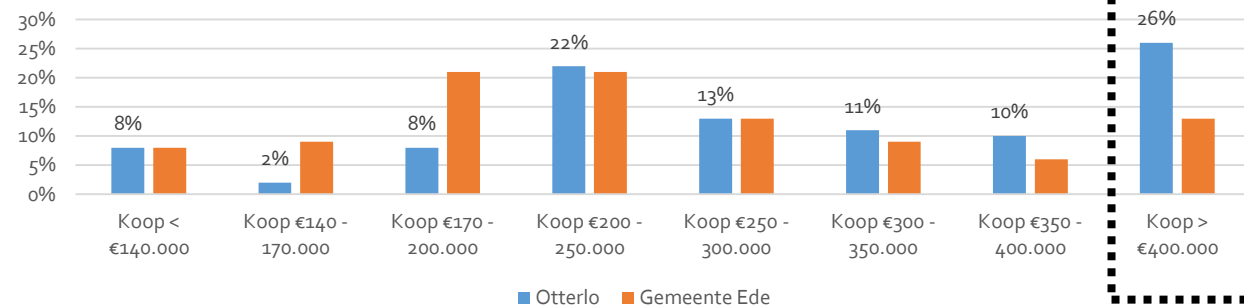
kenmerken woningvoorraad, 2014, % (CBS en gemeente Ede)



woningvoorraad naar type, 2015 (Woningmarktmonitor provincie Gelderland)



woningvoorraad naar koopsomklasse, 2015, % (Woningmarktmonitor provincie Gelderland)

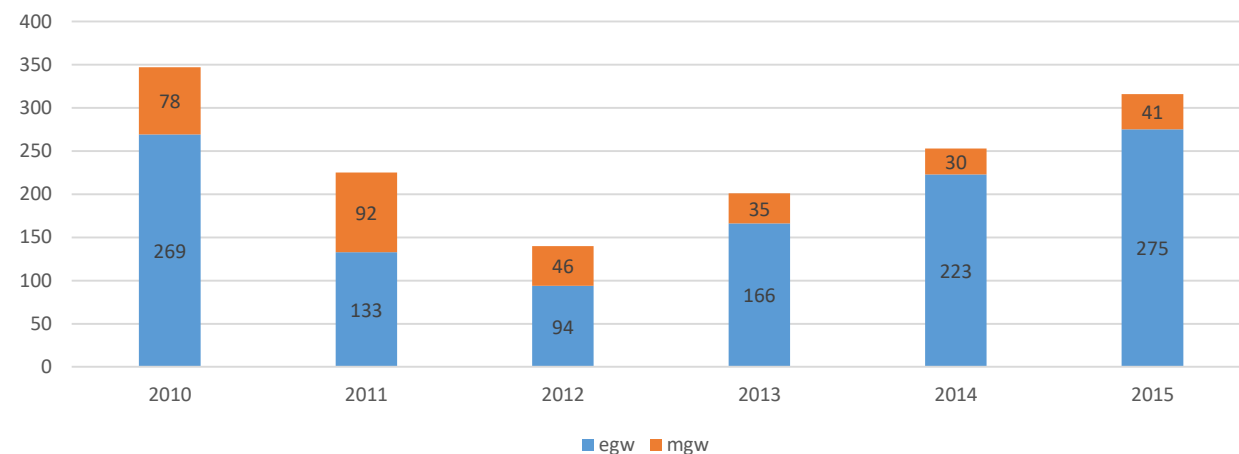




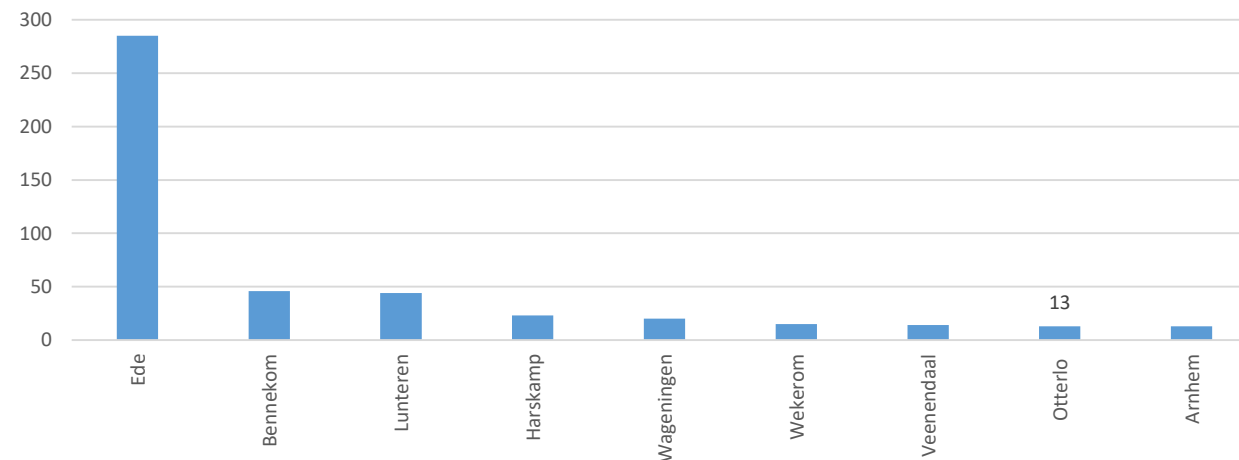
De projectmatig nieuwbouw in de gemeente Ede (het betreft vooral eengezinswoningen) wordt voor bijna 80% gekocht door inwoners uit de gemeente zelf. Hierbinnen ligt de nadruk op de kern Ede (meeste inwoners, meeste nieuwbouw), maar we zien ook wat vraag uit de kernen. Zie figuur rechtsonder. Hieronder 13 kopers uit Otterlo. Dit kan zijn voor woningbouw in de kern zelf, of elders in de gemeente. Dat is met het beschikbare databestand van de NEPROM (Monitor Nieuwe Woningen) helaas niet na te gaan.

Op basis van de verstrekte gemeentelijke woningbouwplanning kan worden geconcludeerd dat in Otterlo naast plan Weversteeg er geen plannen liggen van enige omvang.

aantal projectmatig verkochte woningen in gemeente Ede (Monitor Nieuwe Woningen, databestand NEPROM)



herkomst kopers projectmatige nieuwbouw gemeente Ede, 2014-2015 (Monitor Nieuwe Woningen, databestand NEPROM)



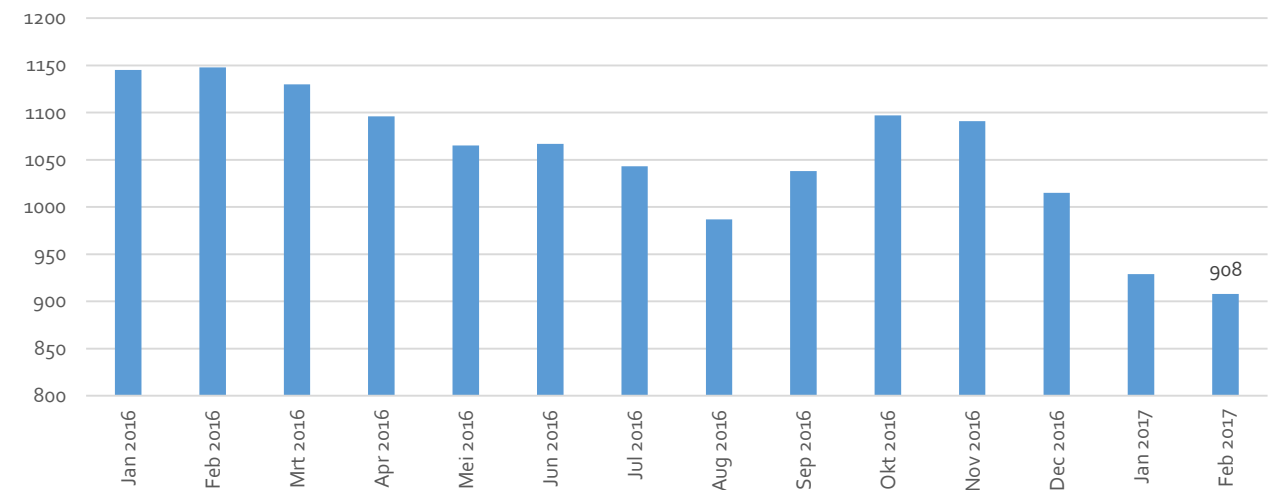


Pagina 14. Te koop

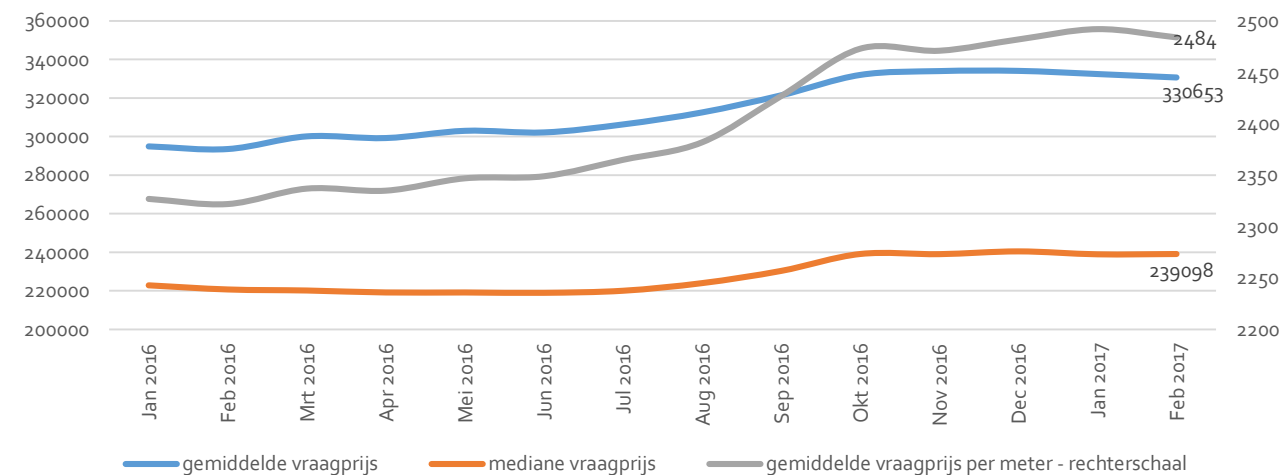


De afgelopen periode is overwegend sprake geweest van een afname van het aanbod te koop staande woningen in de gemeente Ede (maar nog steeds een stevig aantal te koop). Hoogtepunt crisis: bijna 1.700 woningen, nu nog 900. De gemiddelde vraagprijzen over alle te koop staande woningen gemeten vertonen een opwaartse trend. De vraagprijs per meter (gemiddeld) steeg tot bijna € 2.500 (€ 330.000). Mediaan: € 240.000.

aanbod te koop staande woningen gemeente Ede (Huizenzoeker)



vraagprijs te koop staande woningen gemeente Ede (Huizenzoeker)



Project De Haverkamp in Lunteren: vrijstaande woningen vanaf 5 ton en met hoge meterprijzen blijken lastig afzetbaar. Er is meer vraag naar rij- en hoekwoningen. Er zijn er 23 verkocht in een jaar, met stevige prijzen vanaf 2,5 ton.

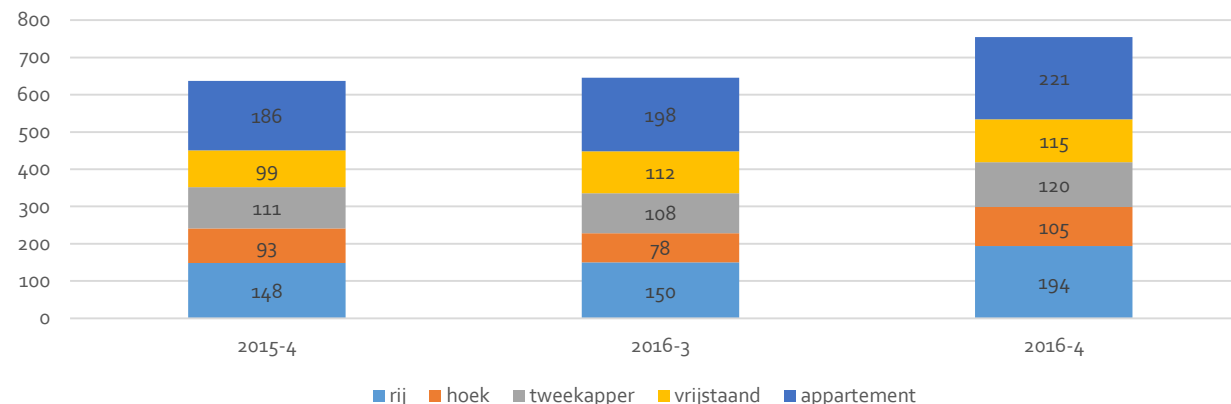
project	locatie	aantal type	v.o.n.-prijs		opp.		meterprijs		kavel		start verkoop	aantal maanden	aantal afgezet	afzet per maand overig	impressie
Brummelweg Otterlo	Brummelweg Otterlo	2 tweekap	295.000		117		2.521		251	264	sep-14	30	2	0,1	
Pluim Houtwal	Otterlo	4 tweekap 24 rij- en hoek	345.000 220.000	250.000	147 100	151 132	2.347 2.200	1.894	276 142	194	okt-14	30	27	Reuvers nog 1 tweekapper 0,9	
Park Buurtweg	Otterlo	9 vrijstaand	499.000	625.000	133	194	3.752	3.222	600	1400	mrt-16	12	8	0,7 DBL Lunteren nog 1 woning	
Dirkjeserf	Wekerom	5 geschakeld vrijstaand	310.000	500.000	106	165	2.925	3.030	197	446	jun-16	9	0	0,0	
Zandscheer	Lunteren	5 kavel 11 appartement	280.000 210.000	275.000	118 90	128 110	483 2.333	2.500	580		okt-14 jun-16	30 8	4 11	0,1 Heijmans 1,4	
De Haverkamp	Lunteren	4 vrijstaand 17 rij 6 hoek	510.000 250.000 288.000	545.000 260.000 325.000	142 119 126		3.592 2.101 2.000	3.838 2.185 2.257	475	595	nov-15 nov-15	16 13	0 17 6 23	rij- en hoekwoningen verkocht 1,8	



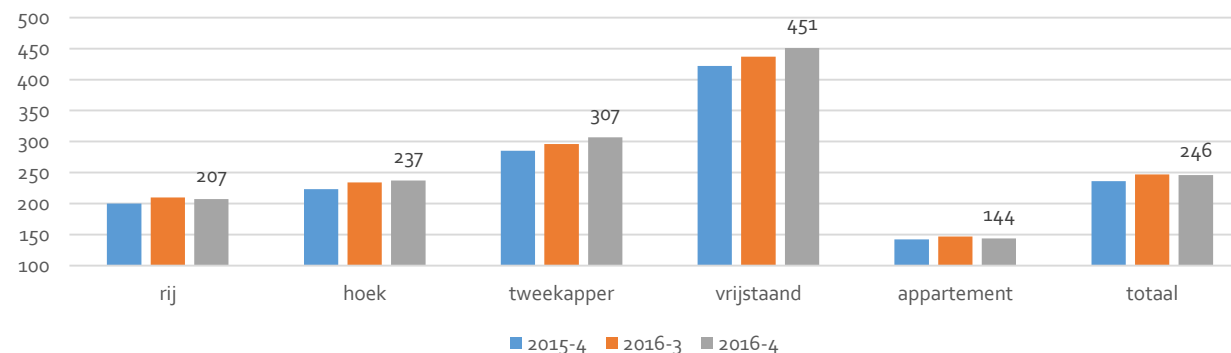
De NVM-regio Ede bestaat naast Ede (Bennekom, De Klomp, Ede, Ederveen, Harskamp, Lunteren, Otterlo en Wekerom) ook uit Scherpenzeel, Wageningen, Amerongen, Renswoude, Rhenen en Veenendaal.

Het aantal transacties in de regio zit nog steeds (flink) in de lift. Het laatste kwartaal van 2016 was erg goed. De toenemende druk op de markt vertaalt zich in positieve prijsontwikkelingen. De mediane transactieprijs gemeten over alle woningen steeg in 2016 met 4%, per meter met 6%. Vooral de tweekappers en vrijstaande woningen kennen hogere absolute prijzen en meterprijzen ten opzichte van eind 2015. Dit kan worden verklaard door de toenemende vraag, maar ook door de verkopen van duurdere woningen, bijvoorbeeld in het topsegment.

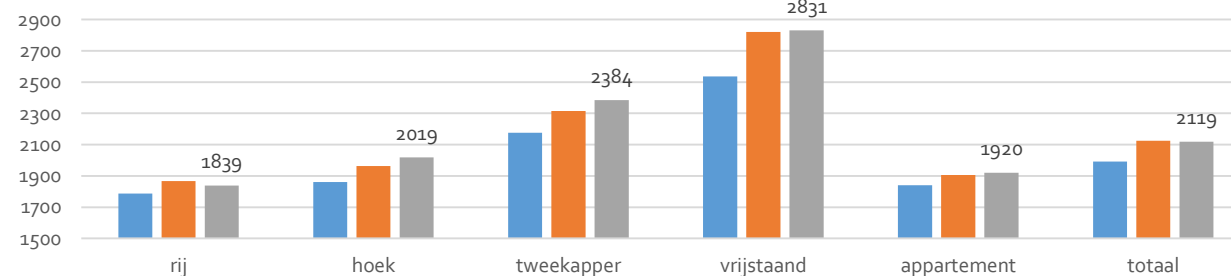
aantal transacties NVM-regio (NVM)

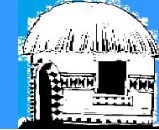


mediane transactieprijs NVM-regio (NVM)



mediane transactieprijs per meter NVM-regio (NVM)



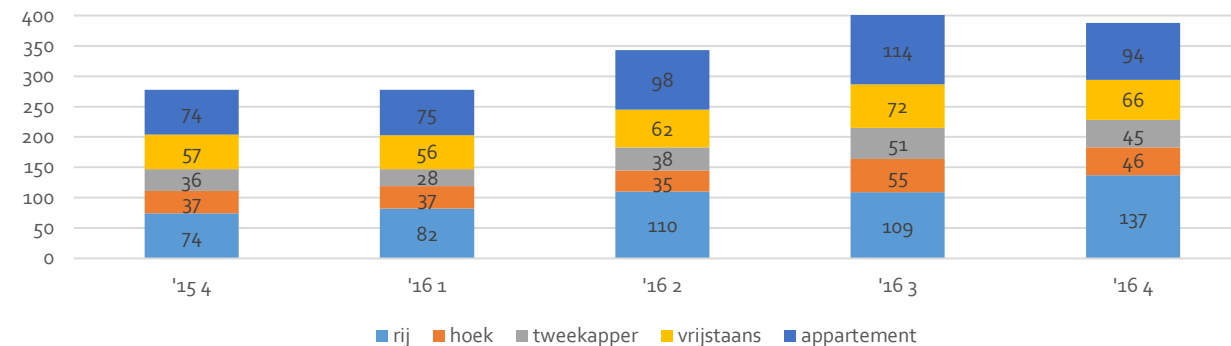


Ingezoomd op gemeenteniveau (bestaande bouw via Kadaster): het aantal transacties in de gemeente in het vierde kwartaal is vergelijkbaar met het derde kwartaal (dus nog altijd goed). Meest verkocht: rij- en hoekwoningen, gevolgd door appartementen. Verder zien we meer vrijstaande transacties dan tweekappers.

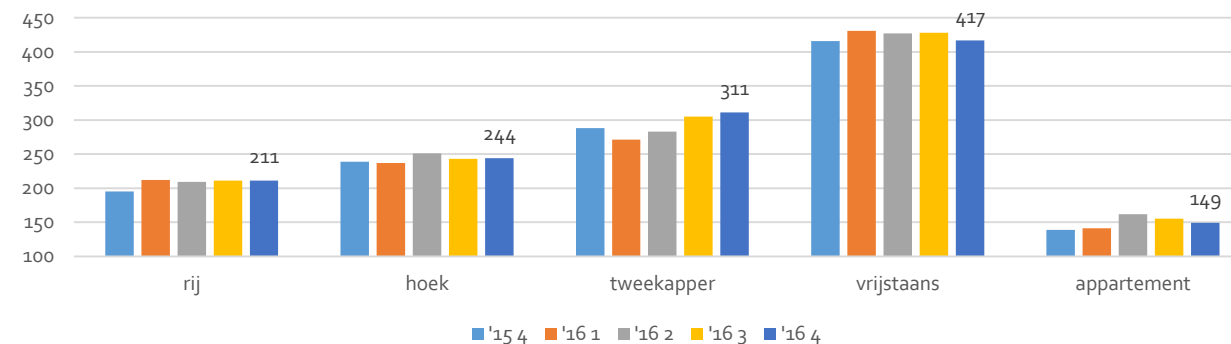
De gemiddelde transactieprijs is ten opzichte van een jaar geleden positief: vooral de prijs van rijwoningen, tweekappers en appartementen steeg (met circa 7-8%).

De meeste transacties in Ede (43%) behoren tot het goedkope koopsegment tot 2 ton. Het middensegment tussen 2 en 3 ton is goed voor 33%. Boven 3 ton: circa 24%. Anders gezegd: driekwart van de vraag gaat uit naar woningen tot 3 ton. Er geldt: hoe duurder, hoe minder transacties. Dit zien we overigens in de meeste woningmarktgebieden.

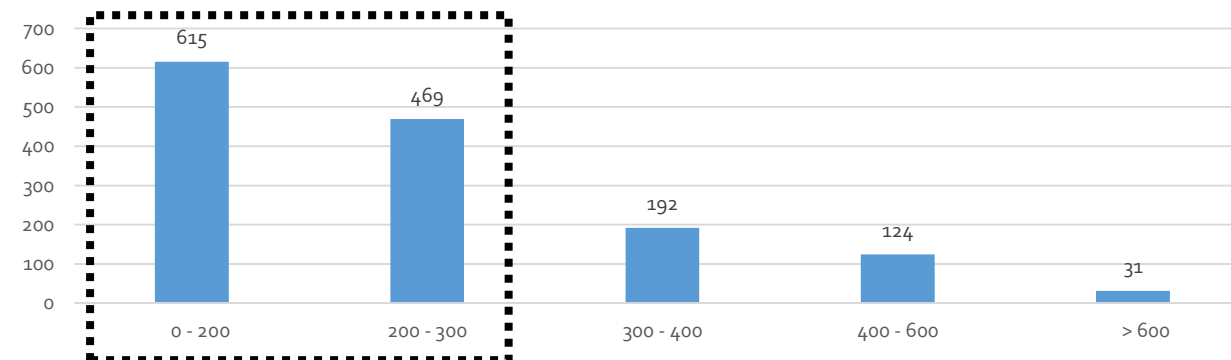
transacties bestaande bouw gemeente Ede (Woningmarktcijfers)

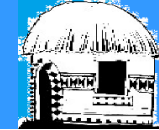


gemiddelde transactieprijs bestaande bouw gemeente Ede (Woningmarktcijfers)



transacties bestaande bouw gemeente Ede, 2016, naar prijssegment (Woningmarktcijfers)



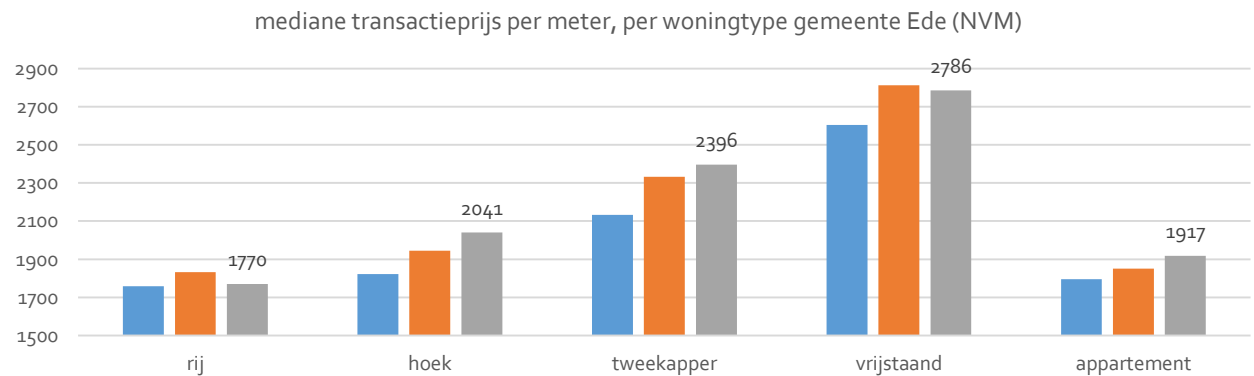
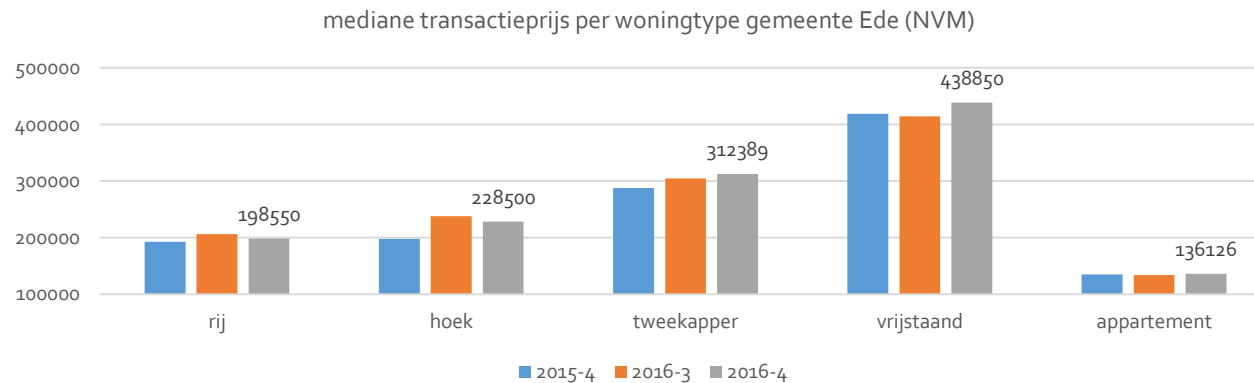
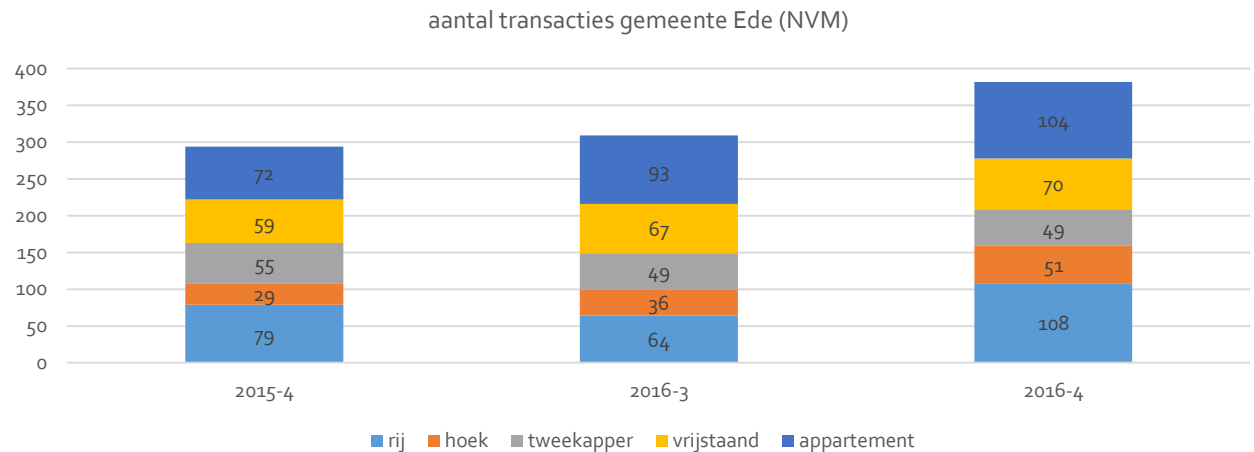


Om nog verder in te kunnen zoomen is data aangekocht bij de NVM. Dit is dus een deel van de transacties (niet alle verkopen lopen via NVM, het marktaandeel bedraagt landelijk circa 75%). Ook hier is te zien dat vierde kwartaal van 2016 uitstekend was qua aantal transacties: 30% meer dan een jaar eerder.

Het afgelopen jaar is de mediane transactieprijs in de gemeente met 1% toegenomen (over alle woningtypes). Grondgebonden woningen kenden een sterkere prijsstijging dan appartementen. Per meter bedroeg de stijging over alle woningtypes 5%.

De markt in Otterlo is logischerwijs klein. In het derde kwartaal van 2016 werden 3 woningen verkocht, in het vierde kwartaal van 2016 8 woningen. Ten opzichte van het laatste kwartaal van 2015 (1 transactie) een aanzienlijke stijging! Het ging om 3 tussenwoningen, mediaan € 245.000 en een kleine hoekwoning van € 248.000. Verder werden 2 tweekappers en 2 vrijstaande woningen verkocht. Zie hieronder de gegevens van Otterlo (wijkniveau: kern + buitengebied). Ook rij- en hoekwoningen zijn hier stevig geprijsd.

	Aantal transacties	Mediane transactieprijs	Mediane transactieprijs per M2
Tussenwoning	3	€ 244.500	€ 2.144
Hoekwoning	1	€ 247.500	€ 2.661
2-onder-1-kap	2	€ 308.750	€ 2.162
Vrijstaand	2	€ 449.000	€ 2.157



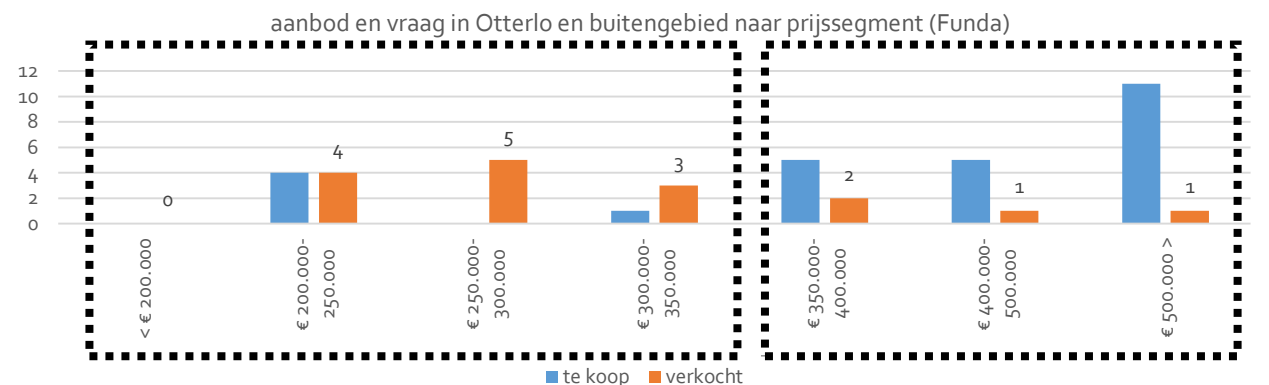
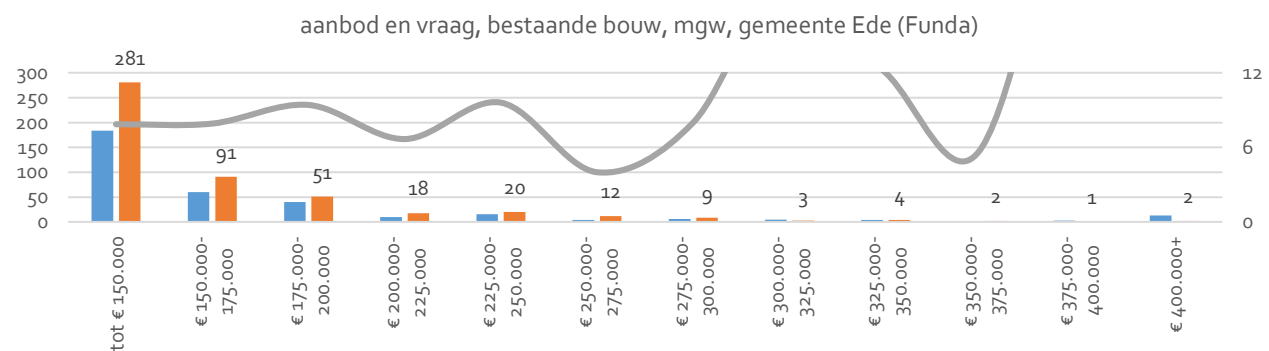
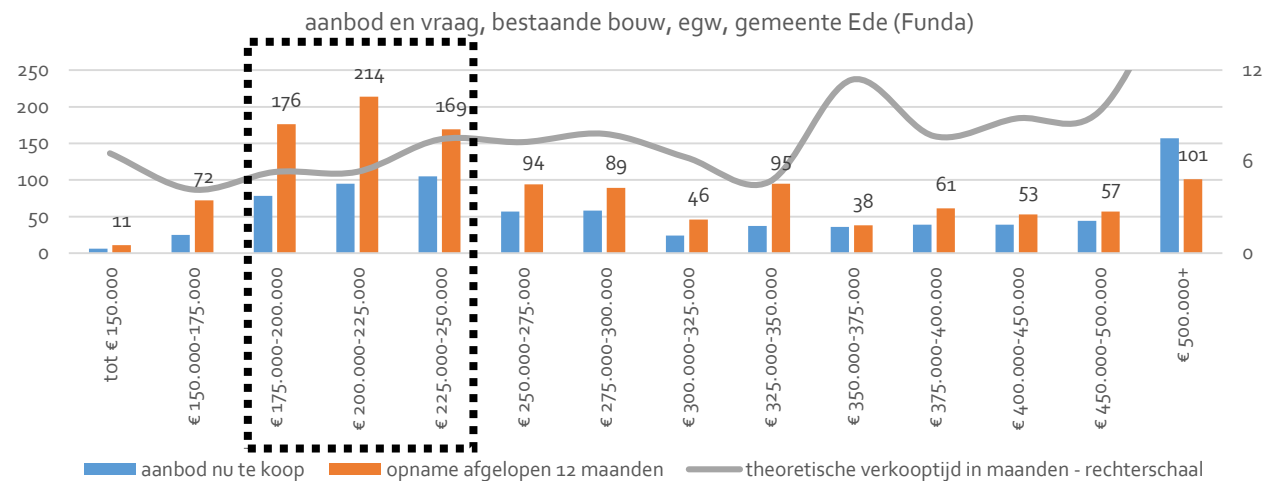


In de figuren rechts zetten we steeds het huidige aanbod af tegen de woningen die de afgelopen 12 maanden zijn verkocht, de feitelijke vraag. Ook geven we de verhouding tussen aanbod en vraag. Dit doen we met de grijze lijn (theoretische verkooptijd). Hoe lager, hoe gunstiger om te verkopen. Hoe hoger, hoe lastiger de markt. De cijfers zijn afkomstig van Funda en betreffen de bestaande bouw.

In de gemeente Ede zien we de meeste grondgebonden transacties tussen 1,75 en 2,5 ton vraagprijs, met daarboven enige uitloop tot 3,5 ton. Tot 3,5 ton is de markt goed qua verhouding tussen aanbod en vraag. Daarboven is de markt lastiger: een minder gunstige verhouding. Dit geldt zeker in het topsegment.

De appartementenmarkt in de gemeente betreft voornamelijk het goedkope segment: tot 1,5 ton, met een uitloop tot 2 ton. Daarboven is de markt klein – qua aanbod en qua vraag.

In Otterlo (rechtsonder) staan momenteel in de bestaande bouw 25 woningen te koop, er zijn er de afgelopen 12 maanden 16 verkocht. De verkochte woningen: 5 vrijstaande woningen, 5 tweekappers/geschakelde woningen en 6 rij- en hoekwoningen. De verhouding tussen aanbod en vraag is niet optimaal. Er is verhoudingsgewijs behoorlijk wat duur aanbod van voornamelijk vrijstaande woningen, maar relatief niet zo veel transacties in het hoge segment. In de lage segmenten is er niet of nauwelijks aanbod, en relatief wel veel transacties. Er is geen aanbod onder 2 ton. Starten is dus lastig.





Maaïke van Doorn makelaardij, Lunteren – gesproken met Maaïke van Doorn (telefonisch interview 13 maart 2017). Samenvatting:

- De markt in Otterlo is primair lokaal, aangevuld met kopers uit omliggende dorpen. Daardoor is het ook een rustige markt: niet booming.
- Voor jongeren is er nauwelijks tot geen aanbod. Appartementen voor jongeren liggen niet voor de hand. Zij zoeken eengezinswoningen.
- Producten voor senioren zijn interessant. Grondgebonden woningen met vitale functies op de begane grond: bungalows, patiowoning (met extra kamer voor hobby, kleinkinderen). Niet te grote kavels. Appartementen kunnen ook, maar dan wel met grote buitenruimte!
- Met de ligging aan Nationaal Park De Hoge Veluwe kan ook een bovenlokale en zelfs regionale vraag in kleine getale worden aangesproken. De ligging aan de oostzijde van Otterlo (bos) is gunstig.
- Otterlo is te beschrijven als een open gemeenschap, mede door het toerisme. Er wonen in Otterlo verschillende lagen van de bevolking en een mix van christelijke en niet-christelijke bewoners.
- Zorg voor differentiatie en fasering. Dit gezien de beperkte omvang van de lokale markt. Advies is een mix van rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen, kavels en appartementen te maken. Realiseer verschillende segmenten met ruimtelijke kwaliteit als drager. Uitstraling met de meeste voorkeur: klassiek/traditioneel, jaren '30.
- Zelfbouw is kansrijk, want dat zit in de volksaard. Minimale kavelmaat: 400-500 meter (wellicht voor tweekapkavel). Ook hierin variëren.
- Advies: niet te veel dure woningen, dat is er al veel in het bestaande aanbod. Nieuwbouw concurreert met bestaande bouw (lastig te verkopen, grote woningen, grote kavels, duur, soms achterstallig onderhoud). Lokale doorstromers naar nieuwbouw: mogelijk zorgen over de verkoop van hun huidige woning (beperkte vijver van kopers).

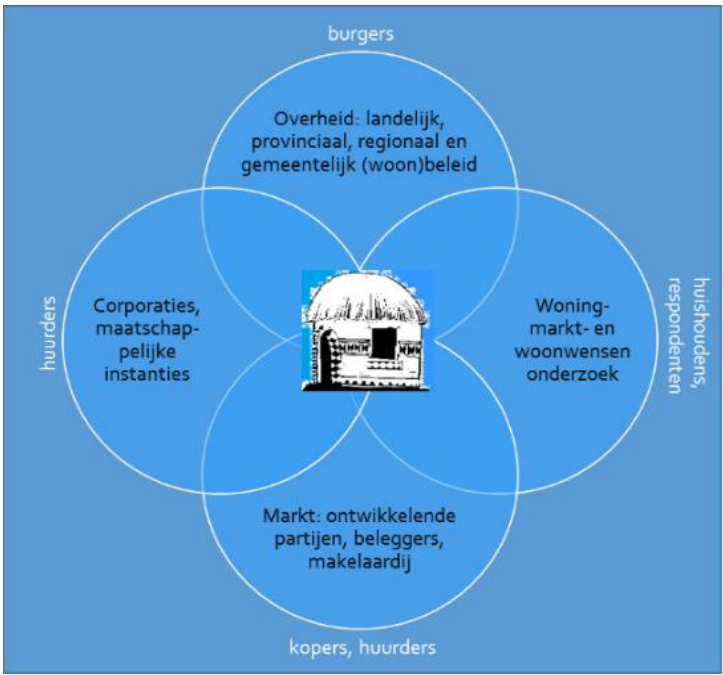


Pagina 22. Bronvermelding

- Monitor Nieuwe Woningen, databestand voorjaar 2016 (NEPROM).
- Www.funda.nl, maart 2017.
- Www.huizenzoeker.nl, maart 2017.
- Diverse projectwebsites, maart 2017.
- Woningmarktcijfers.nl, maart 2017.
- www.nvm.nl, maart 2017.
- databestand NVM, maart 2017.
- Website Ede in Cijfers, maart 2017.
- prognosedata Primos 2016.
- Leefstijldata Whooz, 2017.
- Locatiebezoek 28 februari 2017.
- Telefonisch interview Maaïke van Doorn, Maaïke van Doorn Makelaardij, 13 maart 2017.

Disclaimer

Hoewel dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand is gekomen, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.



Amayanda beweegt zich op het raakvlak van projectontwikkeling, volkshuisvesting en onderzoek. Door vanuit diverse sectoren te denken, ontstaat meerwaarde op de woningmarkt.

Werkzaamheden: woningmarktonderzoek, monitoring, woonwensenonderzoek, beleidsontwikkeling, interim-werkzaamheden, conceptontwikkeling en marketing.