

## Woningmarktonderzoek Montferland 2024

Behoefte in de kernen



Gemeente Montferland en Plavei

3 september 2024

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	3 september 2024
TITEL	Woningmarktonderzoek Montferland 2024
OPDRACHTGEVER	Gemeente Montferland en Plavei
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Teun van Schendel
PROJECTNUMMER	1955.108
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>Belangrijkste conclusies</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>2 Positie Montferland in de regio</b>	<b>7</b>
2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	7
2.2 Profiel van vestigers in de gemeente	8
2.3 Huishoudens en bevolking in kernen/wijken	11
<b>3 De woningvoorraad</b>	<b>13</b>
3.1 Samenstelling woningvoorraad	13
3.2 Ontwikkeling koopmarkt	14
3.3 Ontwikkeling huurmarkt	15
3.4 Effect overstap naar regio Achterhoek	17
<b>4 Toekomstige woningbehoefte</b>	<b>20</b>
4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	20
4.2 Verwachte huishoudensgroei per kern	22
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	22
<b>Bijlage: vergelijking Primos 2022/2023</b>	<b>28</b>

## Belangrijkste conclusies

### Bevolkingsontwikkeling: groei door migratie

De gemeente Montferland is de afgelopen jaren sterk gegroeid door binnenlandse migratie. Daarnaast is de afgelopen periode ook de buitenlandse migratie toegenomen. De meeste vestigers komen uit Doetinchem, Zevenaar, Arnhem en Oude IJsselstreek. Per saldo vertrekken er meer mensen vanuit Montferland naar Doetinchem en Oude IJsselstreek dan zich vestigen in Montferland. De laatste jaren is het aantal vestigers uit de regio Arnhem-Nijmegen jaarlijks toegenomen.

### Duidelijke verschillen tussen de kernen

Er zijn duidelijke verschillen in de oriëntatie van vestigers op de verschillende kernen. Didam en Beek trekken relatief veel vestigers uit Zevenaar, terwijl 's-Heerenberg en Zeddum juist veel vestigers uit Doetinchem aantrekken. Didam trekt ook relatief veel vestigers uit Arnhem aan.

In de drie grootste kernen 's-Heerenberg, Didam en Zeddum wonen naar verhouding de meeste kleine huishoudens. In deze drie kernen is het aandeel ouderen het grootst. Gezinnen zijn met name sterk vertegenwoordigd in de kleinere kernen zoals Nieuw-Dijk, Loil en Kilder.

### De druk op de woningmarkt is sterk gestegen

In 2023 lag de gemiddelde transactieprijs van een koopwoning op bijna € 358.000. Ten opzichte van 2019 is de gemiddelde prijs voor een bestaande koopwoning met maar liefst 29% gestegen. In 's-Heerenberg staan naar verhouding de meeste goedkope koopwoningen. Dit hangt sterk samen met de samenstelling van de woningvoorraad. In 's-Heerenberg staan relatief veel rijwoningen en appartementen.

De druk op de sociale huurvoorraad is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit zien we terug in de toename van het gemiddeld aantal reacties per woning. Het gemiddeld aantal reacties is opgelopen van 83 in 2019 naar 185 in 2023. In de afgelopen jaren werd 10% van woningen toegewezen aan huishoudens uit de regio Achterhoek en 28% aan huishoudens afkomstig uit regio Arnhem-Nijmegen.

### Effect verandering woonruimteverdeelsysteem

Vanaf 1 januari 2025 worden de sociale huurwoningen in de gemeente Montferland verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem van de Achterhoek, namelijk Thuis in de Achterhoek. De woningen worden niet meer aangeboden via Entree en dit betekent dat woningzoekenden uit de regio Arnhem-Nijmegen niet meer kunnen reageren op woningen in Montferland.

De verwachting is dat de instroom vanuit de regio Arnhem-Nijmegen sterk zal dalen omdat woningzoekenden doorgaans niet in twee regio's staan ingeschreven. De instroom vanuit andere Achterhoekse gemeenten zal toenemen. Om de effecten in beeld te brengen zijn drie scenario's doorgerekend:

- Scenario 1: de instroom vanuit Arnhem-Nijmegen daalt met 75%
- Scenario 2: de instroom vanuit Arnhem-Nijmegen daalt met 75% en de instroom vanuit de Achterhoek verdubbelt.
- Scenario 3: het aandeel toewijzingen lokaal woningzoekenden is gelijk aan de regio Achterhoek (60%)

De verwachting is dat de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Montferland af zal nemen aangezien er minder woningzoekenden zijn in de regio Achterhoek. In alle drie de scenario's blijkt dat het aantal toewijzingen aan lokaal woningzoekenden zal toenemen. In scenario 1 gaat het om 78%, in scenario 2 om 68% en in scenario 3 om 60% van de vrijkomende woningen. In absolute zin gaat het op jaarbasis om 38 tot 82 woningen extra die beschikbaar

komen voor lokaal woningzoekenden. Tot slot is de verwachting dat in de drie scenario's er meer woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden uit de gemeente Montferland. Uitgaande van eenzelfde aantal actief woningzoekenden dan zal dit een positief effect hebben op de slaagkansen van lokaal woningzoekenden.

Er is echter ook een belangrijk aandachtspunt. Veel woningzoekenden uit Montferland richten zich op eengezinswoningen en appartementen met lift. De meeste appartementen zonder lift worden verhuurd aan mensen vanuit de regio Arnhem-Nijmegen. In de afgelopen vijf jaar gaat het om ruim de helft van appartementen zonder lift. Deze appartementen staan met name in 's-Heerenberg en in mindere mate in Didam. Het risico bestaat dat deze woningen in de toekomst lastiger te verhuren zijn.

### **Groei en verandering bevolkingssamenstelling**

De ontwikkeling van de bevolking is in beeld gebracht met behulp van bevolkings- en huishoudensprognoses. De uitkomsten van Primos 2023 beschouwen we als de minimale behoefteontwikkeling in de komende jaren. Daarnaast is er een aanvullende variant (migratievariant) doorgerekend die de ontwikkeling weergeeft als de migratietrend van de afgelopen jaren zich voortzet.

De komende jaren zal de bevolking en het aantal huishoudens in Montferland blijven toenemen. In de periode tot 2040 is de minimale bevolkingsgroei geraamd op +970 personen. In de migratievariant neemt het aantal personen met +2.270 inwoners toe in deze periode. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens met minimaal +1.080 toe. In de migratievariant is de groei geraamd op 1.680 huishoudens. De samenstelling van de bevolking en huishoudens gaat in de komende jaren veranderen. Het aantal jongeren zal

afnemen en het aantal ouderen van 75+ neem in de toekomst sterkt toe. Het aantal gezinnen blijft de komende jaren stabiel.

### **Woningbehoefte in de komende jaren**

In de gemeente is er een extra behoefte van +260 sociale huurwoningen tot 2030 (netto toevoeging). De vraag in aan sociale huur bestaat voornamelijk uit appartementen/ levensloopgeschikte woningen. In de periode na 2030 tot 2040 neemt de vraag naar sociale huur toe met +80 woningen.

Er is een sterke behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 355.000. Vooral in de kleinere kernen ontbreekt het aan goedkope koopwoningen. Door de toename van het aantal ouderen neemt ook de vraag naar koopappartementen toe. In de kernen Didam en 's-Heerenberg is de opgave sociale huur het grootst. In de overige kernen is de vraag sterker georiënteerd op koopwoningen.

# 1 Inleiding

## Aanleiding

Dit jaar gaat de gemeente Montferland haar volkshuisvestelijk programma actualiseren. Om gefundeerde keuzes te kunnen maken is actueel inzicht nodig in de woningbehoefte op zowel korte als langere termijn. Daarnaast gaat Plavei aan de slag met de actualisatie van het portefeuillebeleid. De gemeente en Plavei voeren daarom samen onderzoek uit naar de woningbehoefte. Doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de actuele woningbehoefte en de opgave die daaruit voortkomt.

## *Aansluiting bij Thuis in de Achterhoek*

Binnen de gemeente is er een grote verandering op komst in de verdeling van sociale huurwoningen. Op dit moment worden de sociale huurwoningen verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem Entree in de regio Arnhem-Nijmegen. Vanaf 1 januari 2025 verandert dit als de gemeente aansluit bij het woonruimteverdeelsysteem van de Achterhoek, namelijk Thuis in de Achterhoek. Op dit moment wordt ruim 30% van de woningen verhuurd aan woningzoekenden uit de regio Arnhem-Nijmegen. Dit onderzoek moet dan ook een beeld geven van de effecten op de instroom en de vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente.

## De vraagstelling

De centrale onderzoeksvragen in dit onderzoek luiden als volgt:

1. Hoe ontwikkelt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zich per kern naar type, eigendom en prijsklasse in de periode tot en met 2030, met een doorkijk naar 2040?
2. Wat is het effect van de overgang naar de regio Achterhoek voor de ontwikkeling van de woningbehoefte?

## Onderzoeksopzet

Het onderzoek is gebaseerd op basis van een statistische analyse van een verschillende trends op de lokale woningmarkt; de bevolkings- en huishoudensontwikkeling (zowel in het recente verleden als in de toekomst), migratiebewegingen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Hiervoor zijn de volgende bronnen gehanteerd:

- De analyse van de bevolking en huishoudenssamenstelling is gebaseerd op basis van CBS-gegevens.
- De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie en de VHE-registratie van Plavei.
- Op basis van verhuurgegevens van Plavei is de druk op de sociale huurmarkt in beeld gebracht.
- Op basis van de Primos-prognose (2023) is de verwachte ontwikkeling van de bevolking, de huishoudens en de woningbehoefte in beeld gebracht.
- De verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht met behulp van CBS-Microdata. Deze microdatabestanden geven inzicht in alle feitelijke verhuisbewegingen in de periode 2017 tot en met 2022.
- Daarnaast is voor de kwalitatieve invulling van de woningvraag gebruik gemaakt van de uitkomsten van het WoON2021.

## 2 Positie Montferland in de regio

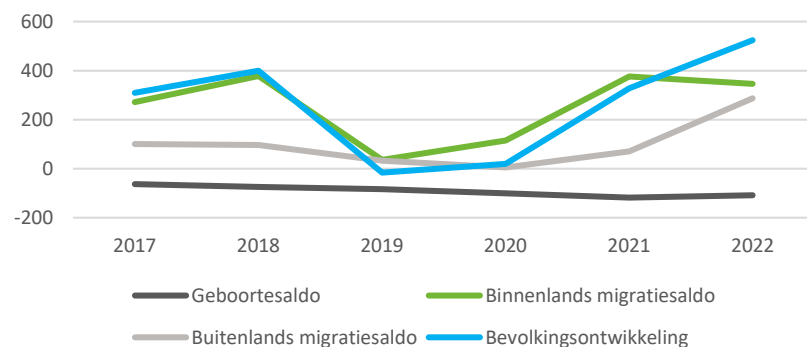
In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Montferland. We brengen de huidige bevolking- en huishoudenssamenstelling in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Montferland en de positie van de gemeente in de regio.

### 2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

#### Bevolking groeit gemiddeld met 260 inwoners per jaar

Op 1 januari 2023 telde de gemeente Montferland 36.882 inwoners die 16.208 huishoudens vormen. Sinds 2017 nam de bevolking in de gemeente gemiddeld met 260 inwoners per jaar toe.

Figuur 2.1: Montferland. Bevolkingsontwikkeling, 2017-2022.



Bron: CBS, 2024

#### Bevolkingsgroei komt door migratie

Het geboortesaldo was de afgelopen jaren negatief. Dit betekent dat het aantal sterften hoger is dan het aantal geboorten. Migratie speelt dan ook een belangrijke rol in de groei van de bevolking. In jaren met veel migratie groeide het aantal inwoners en in jaren met weinig migratie (2019 en 2020) is er niet of nauwelijks sprake van groei. Tot 2021 nam de bevolking vooral toe door binnenlandse migratie. Vanaf 2021 is er een toename van buitenlandse migratie.

#### Verhuisbewegingen tussen gemeenten

In de afgelopen jaren heeft de gemeente meer mensen aangetrokken dan er zijn vertrokken. Montferland heeft een sterke verhuisrelatie met de gemeenten Doetinchem, Zevenaar en Arnhem. In de periode 2017-2022 trekt Montferland per saldo mensen aan uit Zevenaar (+205) en Arnhem (+292) en vertrekken mensen juist naar Doetinchem (-350).

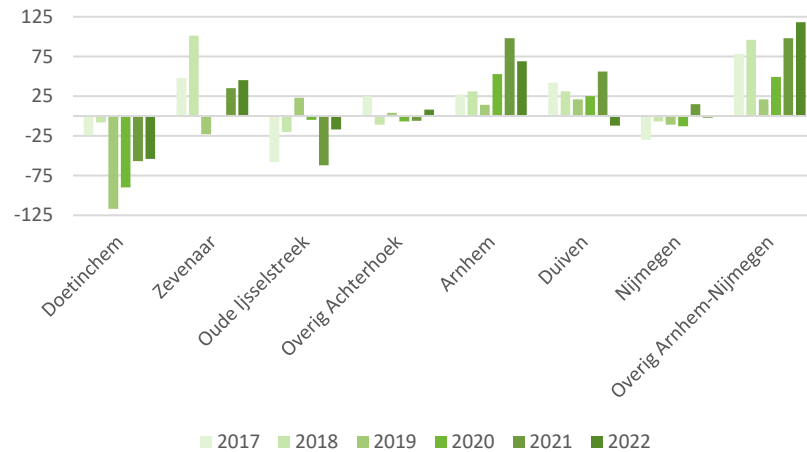
Tabel 2.1: Montferland. Vestiging en vertrek (personen) tussen gemeenten, 2017-2022

2017-2022	Vestiging	Vertrek	Saldo
Doetinchem	1.596	1.946	-350
Zevenaar	1.255	1.050	205
Oude IJsselstreek	616	755	-139
Overig Achterhoek	547	534	13
Arnhem	1.018	726	292
Duiven	359	196	163
Nijmegen	283	331	-48
Overig Arnhem-Nijmegen	1074	614	460
Overig Nederland	2.943	2.016	927
<b>Totaal</b>	<b>9.691</b>	<b>8.168</b>	<b>1.523</b>

Bron: CBS, 2024

Het valt overigens op dat in de afgelopen jaren steeds minder mensen zijn vertrokken naar Doetinchem en dat de instroom vanuit Arnhem is toegenomen. Ook is de instroom vanuit overige gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen toegenomen.

Figuur 2.2: Montferland. Vestigingssaldo (personen) naar richting, 2017-2022.



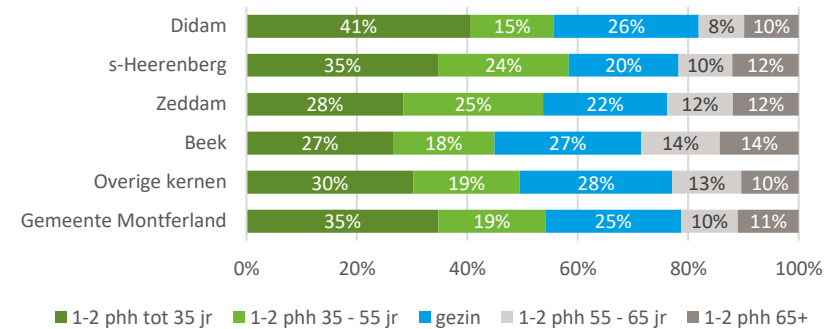
Bron: CBS-statline, 2024.

## 2.2 Profiel van vestigers in de gemeente

Wanneer we naar het profiel van vestigers in de gemeente Montferland kijken, dan valt op dat de grootste groep uit jonge huishoudens bestaat. Vooral in de twee grootste kernen, Didam en 's-Heerenberg, valt het aandeel jonge vestigers op. In Beek vestigen relatief veel 1-2 persoonshuishoudens van 55+.

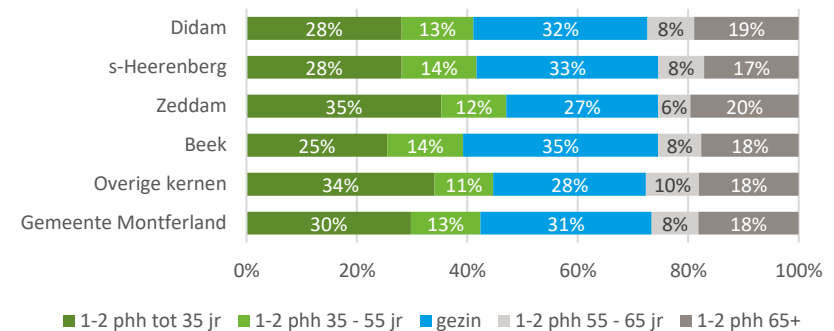
Gezinnen en ouderen zijn sterker vertegenwoordigd in de binnenverhuizers dan in de groep huishoudens die zich vestigt in de gemeente. In Zeddam en de overige kernen wordt er naar verhouding het meest binnen de gemeente verhuisd door huishoudens tot 35 jaar.

Figuur 2.3: Montferland. Huishoudenssamenstelling vestigers, 2017-2022.



Bron: CBS-microdata, 2024.

Figuur 2.4: Montferland. Huishoudenssamenstelling binnenverhuizers, 2017-2022.



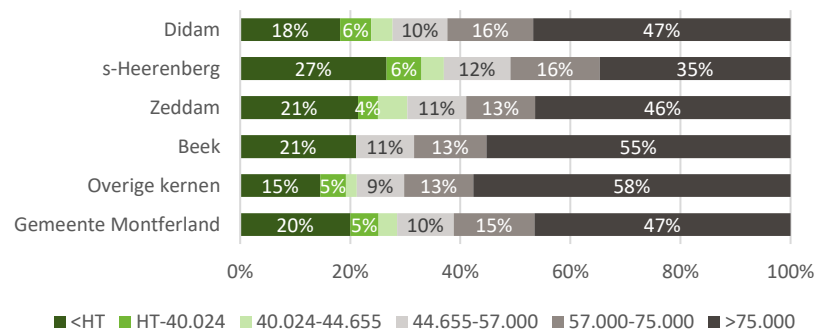
Bron: CBS-microdata, 2024.



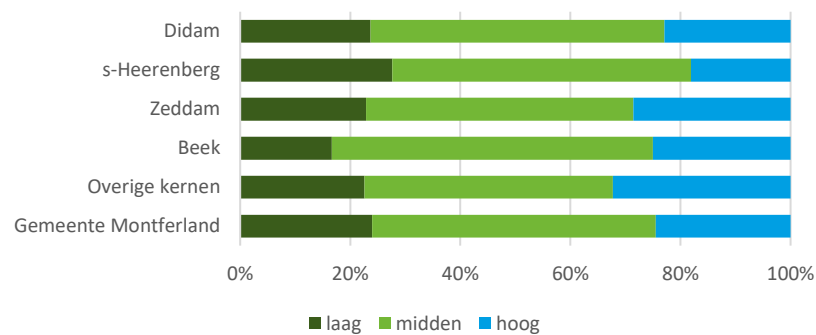
### Vestigers hebben vaak een hoog inkomen

Vestigers in de gemeente Montferland hebben relatief vaak een bruto jaarinkomen van € 57.000 of meer. In de kern 's-Heerenberg valt het aandeel vestigers uit de laagste inkomensgroep op, dit ligt een stuk hoger dan in de overige kernen. Het opleidingsniveau van vestigers per kern komt overeen met het inkomen van vestigers per kern.

Figuur 2.5: Montferland. Bruto huishoudinkomen vestigers, 2017-2022.



Figuur 2.6: Montferland. Opleidingsniveau vestigers, 2017-2022.

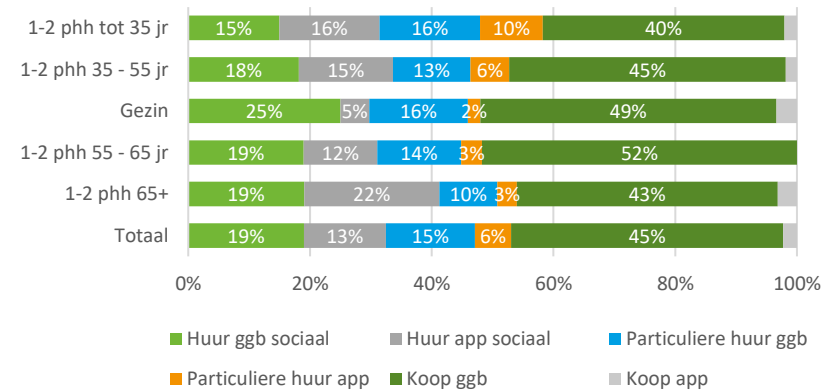


Bron: CBS-microdata, 2024.

### Waar richten vestigers zich op?

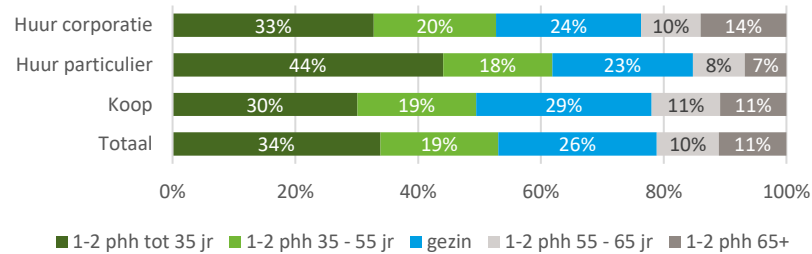
In de figuren hieronder is de oriëntatie van vestigers in de periode 2017-2022 weergegeven. Hieruit komt naar voren dat meer dan de helft van de vestigers in een huurwoning van een corporatie of een particuliere verhuurder is komen wonen. Dit komt ook omdat de doorstroming in de huurvoorraad (en in het bijzonder particuliere huur) hoger ligt dan in de koopvoorraad. Van de vestigers is 45% in een grondgebonden koopwoning komen wonen. De verdeling van vestigers per huishoudensgroep in corporatiewoningen en koopwoningen is vergelijkbaar. Jonge huishoudens en ouderen richten zich iets sterker op de sociale huur, gezinnen juist op de koopsector. In de particuliere huur valt het grote aandeel jonge huishoudens op. Van de vestigers die in een particuliere huurwoning zijn gaan wonen behoort 44% bij de huishoudensgroep tot 35 jaar. Ouderen vestigen zich naar verhouding meer in een corporatiewoning en minder vaak in een particuliere huurwoning.

Figuur 2.7: Montferland. Vestigers naar huishoudenstype, eigendomsvorm en woningtype, 2017-2022.



Bron: CBS-microdata, 2024.

Figuur 2.8: Montferland. Vestigers naar huishoudenstype en eigendom, 2017-2022.



Bron: CBS-microdata, 2024.

### Waar komen vestigers vandaan?

Er zijn duidelijke verschillen in de oriëntatie van vestigers op de verschillende kernen. Didam en Beek trekken relatief veel vestigers uit Zevenaar, terwijl 's-Heerenberg en Zeddum juist veel vestigers uit Doetinchem aantrekken. Didam trekt ook relatief veel vestigers uit Arnhem aan.

Tabel 2.2: Montferland. Herkomst vestigers (personen) naar gemeente, 2017-2022.

Didam	's-Heerenberg	Zeddum	Beek	Overige kernen
Zevenaar (25%)	Doetinchem (18%)	Doetinchem (39%)	Zevenaar (28%)	Doetinchem (26%)
Arnhem (17%)	Oude IJsselstr. (11%)	Oude IJsselstr. (16%)	Doetinchem (26%)	Zevenaar (12%)
Doetinchem (10%)	Arnhem (11%)	Arnhem (7%)	Arnhem (15%)	Arnhem (8%)
Duiven (6%)	Zevenaar (7%)	Zevenaar (7%)	Rheden (9%)	Oude IJsselstr. (7%)
Rheden (4%)	Nijmegen (4%)	Nijmegen (5%)	Duiven (6%)	Duiven (4%)
Overig (39%)	Overig (48%)	Overig (26%)	Overig (16%)	Overig (43%)

Bron: CBS-microdata, 2024.

### Verhuisbewegingen tussen de kernen

We maken de verhuisbewegingen binnen de kernen, tussen de kernen en vertrek uit de gemeente inzichtelijk om verhuisrelaties tussen kernen te onderscheiden. Hierbij vallen een aantal verhuisbewegingen op. In Didam en 's-Heerenberg wordt er naar verhouding het meest binnen de eigen kern verhuisd en minder naar andere kernen in de gemeente. Als er in Didam en 's-Heerenberg niet binnen de eigen kern wordt verhuisd betekent dit vaak dat men vertrekt uit de gemeente. De verhuisrelaties tussen de kernen hangt sterk samen met de ligging van de kernen. Tussen 's-Heerenberg en het naastgelegen Zeddum is een verhuisrelatie zichtbaar. Ook tussen Didam-Beek en Didam-overige kernen is een verhuisrelatie zichtbaar. Vanuit Zeddum wordt er niet of nauwelijks verhuisd naar Didam en Beek, andersom slechts in kleine aantallen. Verhuisbewegingen vanuit de overige kernen verspreiden zich over de gemeente, waarbij inwoners vaker naar Didam en 's-Heerenberg dan naar Beek en Zeddum verhuizen.

Tabel 2.3: Montferland. Verhuisbewegingen tussen kernen, 2017-2022.

Naar	Didam	's-Heerenberg	Zeddum	Beek	Overige kernen	Buiten gemeente	Totaal
Van	Didam	's-Heerenberg	Zeddum	Beek	Overige kernen	Buiten gemeente	Totaal
Didam	42%	1%	1%	1%	8%	47%	100%
's-Heerenberg	2%	45%	4%	1%	7%	42%	100%
Zeddum	0%	12%	25%	0%	7%	55%	100%
Beek	8%	4%	3%	28%	14%	43%	100%
Overige kernen	12%	8%	3%	3%	22%	52%	100%
Totaal	19%	15%	4%	3%	11%	47%	100%

Bron: CBS-microdata, 2024.

## 2.3 Huishoudens en bevolking in kernen/wijken

De grootste kernen zijn Didam (13.475 inwoners), 's-Heerenberg (8.795 inwoners), Zeddam (2.730 inwoners) en Beek (2.055 inwoners). In de overige kernen wonen in totaal 9.820 inwoners. De kernen Zeddam (7%), Braamt (+5%), 's-Heerenberg (+4%) en Lengel (+4%) zijn in de afgelopen periode het sterkst gegroeid in bevolkingsomvang.

Tabel 2.4: Aantal inwoners en huishoudens, 2018-2023.

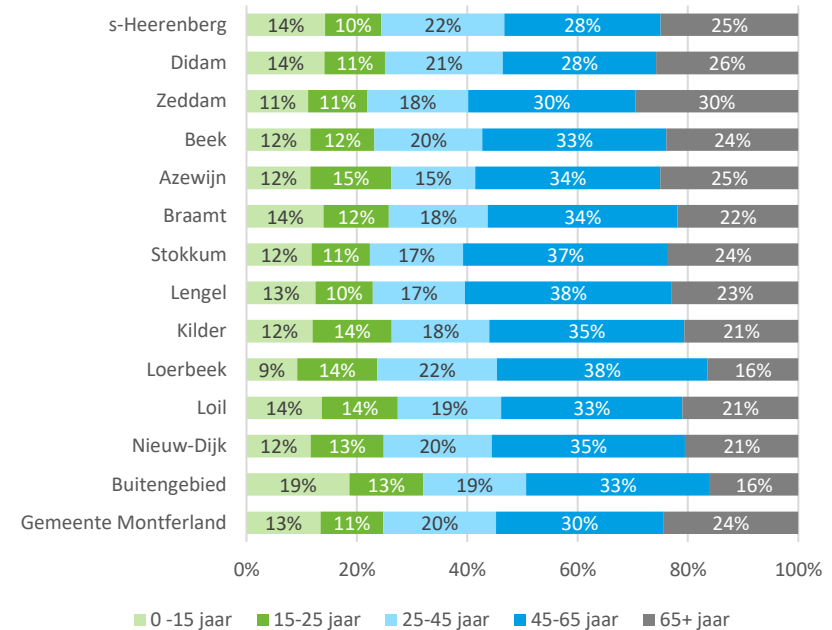
Kern	Bevolking			Huishoudens		
	2018	2023	Ontw.	2018	2023	Ontw.
Didam	13.040	13.475	3%	5.680	5.960	5%
's-Heerenberg	8.485	8.795	4%	3.900	4.115	6%
Zeddam	2.555	2.730	7%	1.180	1.245	6%
Beek	2.060	2.055	0%	860	905	5%
Nieuw-Dijk	1.605	1.625	1%	625	645	3%
Kilder	1.505	1.505	0%	605	625	3%
Loil	1.550	1.560	1%	595	610	3%
Braamt	1.330	1.390	5%	555	585	5%
Stokkum	1.145	1.185	3%	465	505	9%
Azewijn	760	750	-1%	300	335	12%
Loerbeek	660	820	24%	250	330	32%
Buitengebied	690	740	7%	245	260	6%
Lengel	235	245	4%	90	95	6%
Gemeente Montferland	35.620	36.882	4%	15.350	16.208	6%

Bron: CBS-statline, 2024.

### Een kwart van inwoners is 65 jaar of ouder

Op dit moment is bijna een kwart van de mensen in de gemeente 65 jaar of ouder. In de grotere kernen wonen relatief meer ouderen dan in de kleinere kernen. Het voorzieningen- en woningaanbod speelt hier een belangrijke rol in. In Zeddam wonen naar verhouding de meeste 65-plussers; namelijk 30%.

Figuur 2.9: Montferland. Bevolking naar leeftijdsklasse en kernen, 2023.

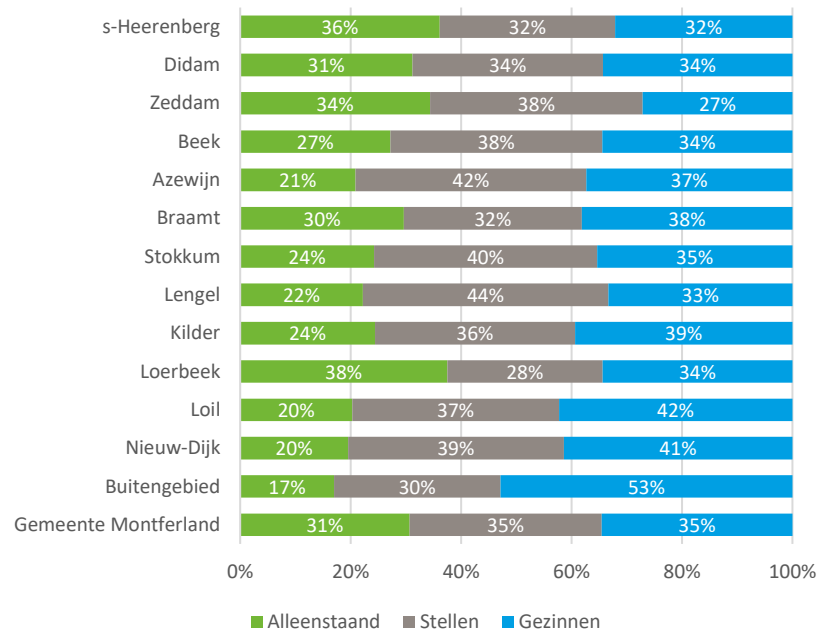


Bron: CBS-statline, 2024.

De demografische opbouw verschilt per kern:

- Opvallend is dat in de kern Loerbeek naar verhouding de meeste alleenstaanden wonen.
- In de drie grootste kernen 's-Heerenberg, Didam en Zeddam wonen naar verhouding de meeste kleine huishoudens. In deze drie kernen is het aandeel ouderen het grootst.
- Gezinnen zijn met name sterk vertegenwoordigd in de kleinere kernen zoals Nieuw-Dijk, Loil en Kilder.

Figuur 2.10: Montferland. Huishoudens naar type en kernen, 2023.

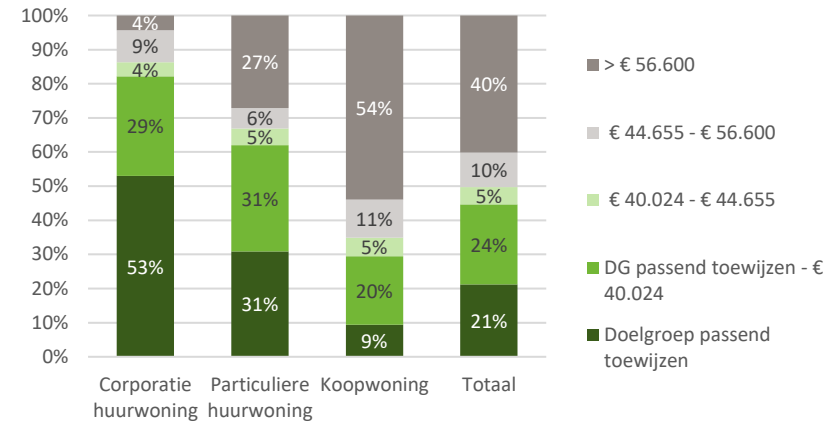


Bron: CBS-statline, 2024.

### Helft van de huishoudens heeft een inkomen tot € 44.655

Van de huishoudens in Montferland behoort 50% tot de doelgroep van de woningcorporaties. Zij hebben een bruto jaarinkomen tot € 44.655. Van alle huishoudens behoort 21% tot de doelgroep voor passend toewijzen en bijna 30% tot de overige corporatiedoelgroep. 40% van de huishoudens in Montferland heeft een hoger inkomen, vanaf € 56.600, en dit is ongeveer anderhalf keer modaal.

Figuur 2.11: Montferland. Bewoning woningvoorraad naar eigendom/inkomen, 2022



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2024

## 3 De woningvoorraad

### 3.1 Samenstelling woningvoorraad

De woningvoorraad telt ruim 16.220 woningen. Hiervan is 66% een koopwoning en 34% een huurwoning. De huurvoorraad bestaat uit corporatiebezit (24%) en particuliere huur (10%). Plavei heeft 3.558 woningen in bezit in Montferland.

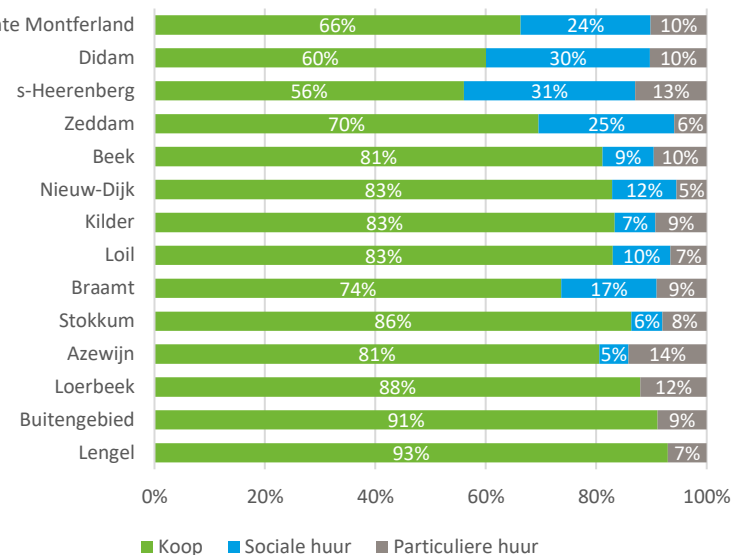
Tabel 3.1: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2023.

	Aantal	Aandeel
Koopwoningen	10.787	66%
Huur corporatie	3.756	24%
<i>waarvan bezit Plavei</i>	3.558	22%
Huur particulier	1.673	10%
Totaal	16.226	100%

Bron: CBS, 2024.

De verdeling van de woningvoorraad naar eigendom verschilt sterk tussen de kernen. In de kernen Didam, 's-Heerenberg en Zeddum staan naar verhouding de meeste sociale huurwoningen. De andere kernen kenmerken zich vooral door het grote aandeel koopwoningen. Braamt valt op als kleine kern waar 17% van de voorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Het aandeel particuliere huur is vergelijkbaar voor bijna alle kernen. Zeddum en Beek vallen op door het lage aandeel particuliere huur, 's-Heerenberg en Azewijn hebben juist meer particuliere huurwoningen dan gemiddeld.

Figuur 3.1: Montferland. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom en kern, 2023.

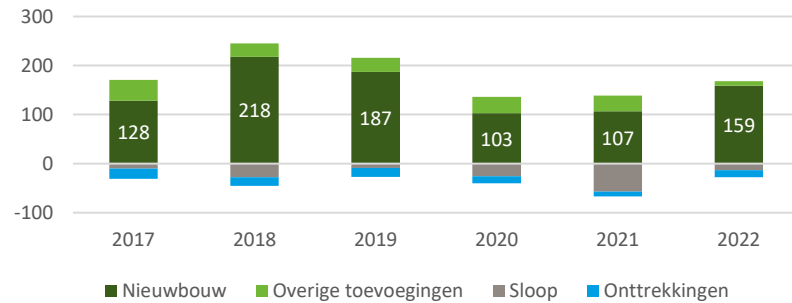


Bron: CBS, 2024.

### Toevoegingen aan de woningvoorraad

In de periode 2017-2022 zijn er netto gemiddeld jaarlijks 140 woningen toegevoegd aan de voorraad in de gemeente Montferland. Dit is voornamelijk gebeurd door het bouwen van nieuwe woningen, in mindere mate door het splitsen of verbouwen van bestaande woningen.

Figuur 3.2: Montferland. Ontwikkeling woningvoorraad, 2017-2022.



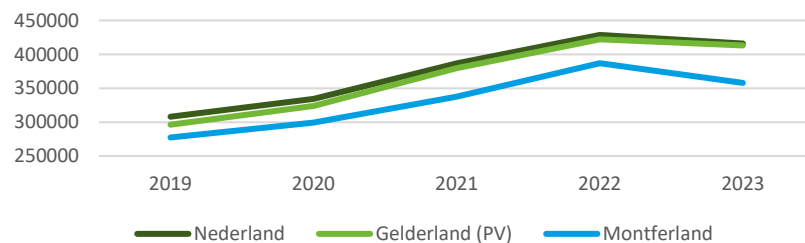
Bron: CBS, 2024.

## 3.2 Ontwikkeling koopmarkt

### Gemiddelde verkoopprijs sterk gestegen

In 2023 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een bestaande koopwoning bijna € 358.000. Ten opzichte van 2019 is de gemiddelde transactieprijs met 29% toegenomen. In vergelijking tot de provincie Gelderland (€ 413.000) en Nederland (€ 416.000) kent de gemeente Montferland een relatief gunstig prijsniveau.

Figuur 3.3: Gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen, 2019-2023

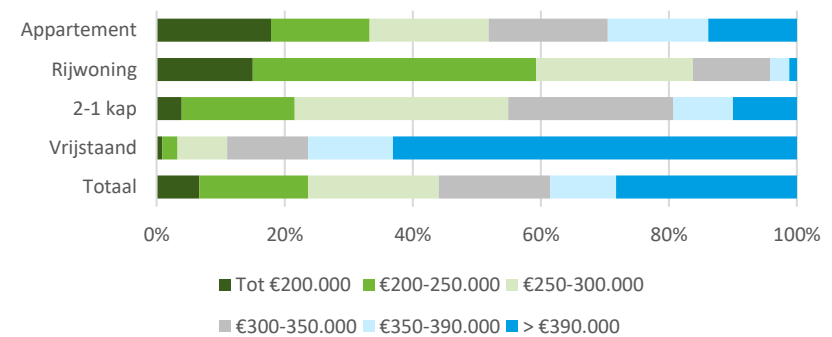


Bron: CBS, 2024.

### Prijsniveau koopvoorraad

De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning bedraagt in de gemeente Montferland € 340.000. Ongeveer een kwart van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot € 250.000 en 20% heeft een waarde tussen de € 250.000 en € 300.000. Tussen de woningtypen zijn duidelijke verschillen. Een derde van de koopappartementen heeft een waarde tot € 250.000. Bij rij- en hoekwoningen heeft 44% een waarde tussen € 200.000 en € 250.000. Van de twee-onder-een-kapwoningen heeft 45% een waarde van € 300.000 of meer en ruim 60% van de vrijstaande woningen heeft een waarde van € 390.000 of meer.

Figuur 3.4: Montferland. Koopvoorraad naar type en WOZ-waarde, 2023.

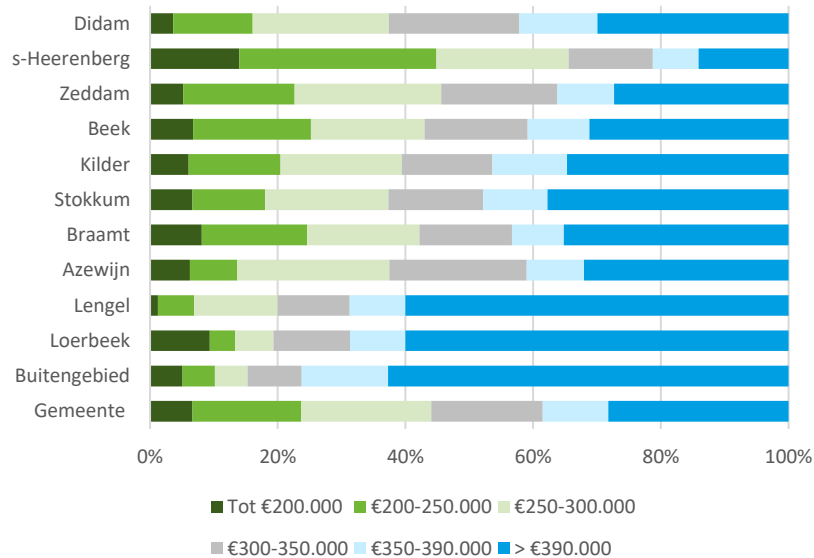


Bron: WOZ-registratie gemeente Montferland, 2024.

Duidelijk is dat het prijsniveau van de voorraad sterk wordt bepaald door het woningtype. In 's-Heerenberg staan relatief veel rijwoningen en appartementen waardoor er relatief weinig dure koopwoningen staan. In de kernen Lengel, Loerbeek en het buitengebied staan naar verhouding de meeste dure woningen. De voorraad in deze kernen bestaat dan ook voornamelijk uit vrijstaande woningen. Er is overigens een verschil tussen de WOZ-waarde en

de verkoopwaarde van woningen. De WOZ-waarde is gebaseerd op de taxatiewaarde en feitelijke verkoopwaarde kan hoger liggen.

Figuur 3.5: Montferland. Koopvoorraad per kern naar WOZ-klasse, 2023.



Bron: WOZ-registratie gemeente Montferland, 2024.

### Wat kunnen huishoudens lenen?

Door de stijging van de prijzen van koopwoningen is het voor middeninkomens steeds lastiger om een koopwoning te kopen. Tweepersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen van € 52.600, dit is de maximale inkomensgrens voor sociale huur, kunnen een maximale hypotheek krijgen van € 232.000. In dit prijssegment is maar beperkt beschikbaar in de gemeente Montferland. Om een ‘gemiddelde’ koopwoning met een koopprijs van 358.000 te kunnen kopen is een bruto jaarinkomen van bijna € 80.000 nodig.

Tabel 3.2: Maximale hypotheek per jaarinkomen

Bruto jaarinkomen	Maximale hypotheek
€ 48.000	€ 213.000
€ 52.600	€ 232.000
€ 60.000	€ 267.000
€ 70.000	€ 328.000
€ 80.000	€ 387.000

Bron: Rabobank, 2024

## 3.3 Ontwikkeling huurmarkt

### Druk op de sociale huurmarkt is sterk opgelopen

In de periode 2021 tot en met 2023 verhuurde Plavei gemiddeld bijna 260 woningen per jaar. De druk op de sociale huurvoorraad is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit zien we terug in de toename van het gemiddeld aantal reacties per woning en de gemiddelde zoektijd. Het gemiddeld aantal reacties is opgelopen van 83 in 2019 naar 185 in 2023. De gemiddelde zoektijd lag in 2023 op 1,4 jaar. Overigens wordt niet iedere woning toegewezen aan de kandidaat die als eerste op de lijst staat. In 2023 werden woningen gemiddeld aan de kandidaat die als vijfde op de lijst stond toegewezen.

Tabel 3.3: Ontwikkeling aantal verhuringen Plavei, 2019-2023.

	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal verhuringen	249	206	259	256	260
Gemiddeld aantal reacties	83	117	162	225	185
Positie kandidaat	4,1	4,5	3,3	5,0	4,8
Zoektijd	0,9 jr.	0,9 jr.	1,2 jr.	1,5 jr.	1,4 jr.

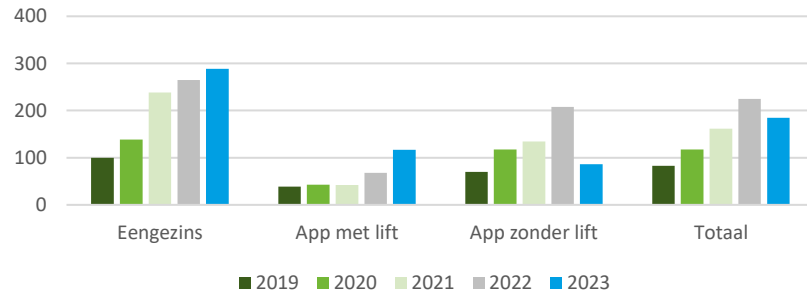
Bron: Entree, 2024.

### Gemiddeld aantal reacties per woning

Eengezinswoningen krijgen gemiddeld genomen de meeste reacties. In 2023 kreeg elke geadverteerde eengezinswoning 288 reacties. In hetzelfde jaar

kreeg een appartement met lift gemiddeld 116 reacties. Voor alle woningen geldt overigens dat het gemiddeld aantal reacties in de afgelopen jaren is toegenomen.

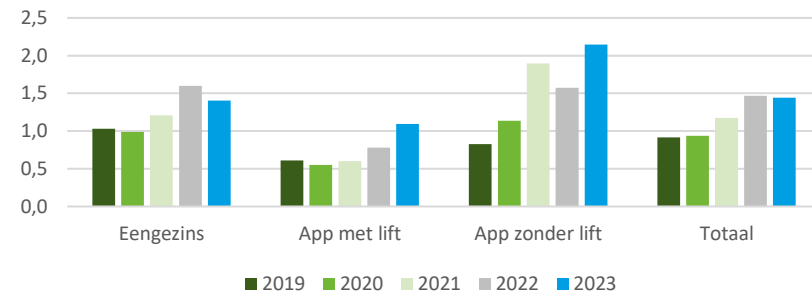
Figuur 3.6: Gemiddeld aantal reacties per woningtype Plavei, 2019-2023.



Bron: Entree, 2024.

Bij alle woningtypen zien we de trend dat de gemiddelde actieve zoektijd is toegenomen. De actieve zoektijd bij appartementen zonder lift is het hoogst, namelijk ruim 2 jaar. Mogelijk komt dit omdat relatief veel jongeren reageren op deze woningen en dit is de groep met een relatief korte inschrijfduur. De afname van het gemiddeld aantal reacties bij appartementen zonder lift komt door een verandering in de toewijzing van appartementen zonder lift in 's-Heerenberg. Sinds 2023 worden deze niet meer toegewezen via loting.

Figuur 3.7: Gemiddelde actieve zoektijd per woningtype Plavei, 2019-2023.



Bron: Entree, 2024.

### Toewijzing naar herkomst woningzoekenden

In de afgelopen jaren werd gemiddeld 45% van de sociale huurwoningen toegewezen aan een woningzoekende uit Montferland. Daarnaast ging gemiddeld 28% van de woningen naar een woningzoekende uit regio Arnhem-Nijmegen en 16% uit overig Nederland. Het aandeel toewijzingen aan huishoudens uit regio Achterhoek is met ongeveer 10% relatief beperkt.

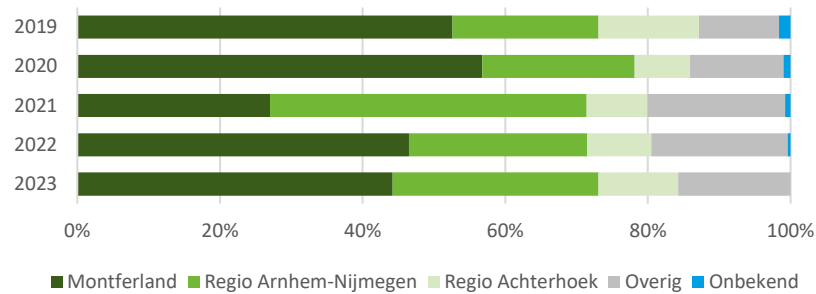
Tabel 3.4: Herkomstgemeente toewijzing woningzoekenden Plavei, 2019-2023.

	2019	2020	2021	2022	2023
Montferland	131	117	70	119	115
Regio Arnhem-Nijmegen	51	44	115	64	75
Regio Achterhoek	35	16	22	23	29
Overig	28	27	50	49	41
Onbekend	4	2	2	1	0
Totaal	249	206	259	256	260

Bron: Entree, 2024.



Figuur 3.8: Herkomstgemeente toewijzing woningzoekenden Plavei, 2019-2023.



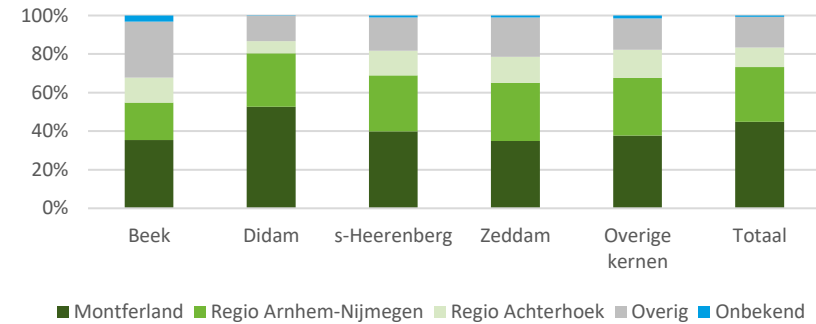
Bron: Entree, 2024.

De ontwikkeling van verhuringen wijkt in 2021 af van de overige jaren. In dat jaar werden er namelijk geen woningen toegewezen aan herstructureringsurgente en in de overige jaren was dit wel het geval.

### Herkomst verhuringen

Als we kijken naar de toewijzingen per kern dan valt op dat in Didam relatief veel woningen zijn toegewezen aan huishoudens uit de gemeente Montferland. Gemiddeld gaat het om 53% van de woningen. Daarnaast valt op dat in Didam de instroom vanuit de regio Achterhoek beduidend lager ligt dan in de andere kernen (6%).

Figuur 3.9: Herkomstgemeente toewijzing woningzoekenden per kern, 2019-2023.



Bron: Entree, 2024.

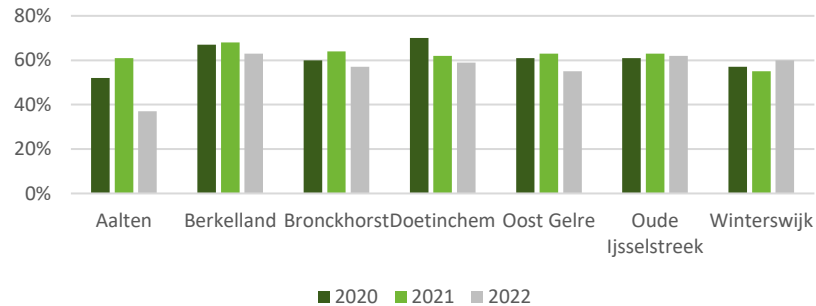
## 3.4 Effect overstap naar regio Achterhoek

Vanaf 1 januari 2025 worden de sociale huurwoningen in de gemeente Montferland verhuurd via het woonruimteverdeelsysteem van de Achterhoek, namelijk Thuis in de Achterhoek. De woningen worden niet meer aangeboden via Entree en dit betekent dat woningzoekenden uit de regio Arnhem-Nijmegen niet meer kunnen reageren op woningen in Montferland. Tenzij zij staan ingeschreven bij Thuis in de Achterhoek. De vraag is welk effect dit heeft op de vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Montferland.

In de 2023 werd een relatief groot deel van de sociale huurwoningen in de gemeente Montferland toegewezen aan woningzoekenden van buiten de gemeente. Circa 44% van de woningen werd toegewezen aan een woningzoekende uit de gemeente. Als we dit vergelijken met de toewijzingen in de Achterhoekse gemeenten dan valt op dat het aantal toewijzingen aan woningzoekenden uit de gemeente aanzienlijk hoger ligt. In 2022 werd in de

Achterhoekse gemeenten circa 60% van de woningen toegewezen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente.

Figuur 3.10: % verhuistroom binnen de eigen gemeente, 2020-2022.



Bron: Jaarverslag Thuis in de Achterhoek, 2022.

### Uitwerking scenario's

Om een inschatting te maken van het effect van de verandering van woonruimteverdeelregio zijn drie scenario's uitgewerkt. Voor alle drie de scenario's is het uitgangspunt dat er gemiddeld 246 woningen per jaar verhuurd worden. Dit is gelijk aan het gemiddelde in de periode 2019 tot en met 2023. De scenario's zien er als volgt uit:

#### Scenario 1: instroom uit regio Arnhem-Nijmegen daalt met 75%

In dit scenario is het uitgangspunt dat de instroom van woningzoekenden uit de regio Arnhem-Nijmegen fors daalt als gevolg van de regio-verandering. Het uitgangspunt is dat de instroom van het aantal toewijzingen aan woningzoekenden uit de regio Arnhem-Nijmegen daalt met 75%. De verwachting is namelijk dat maar weinig woningzoekenden zich in twee regio's tegelijk inschrijven. In de afgelopen vijf jaar werd gemiddeld 28% van de

woningen toegewezen aan huishoudens uit de regio Arnhem-Nijmegen. In dit scenario daalt dit naar 7%.

#### Scenario 2: instroom uit regio Arnhem-Nijmegen daalt met 75% en instroom Achterhoek verdubbelt

In dit scenario hanteren we hetzelfde uitgangspunt als in scenario 1 (instroom uit de regio Arnhem-Nijmegen daalt met 75%) en tegelijkertijd verdubbelt de instroom van woningzoekenden uit de regio Achterhoek. In de afgelopen vijf jaar werd gemiddeld 10% van de woningen toegewezen aan huishoudens uit de regio Achterhoek. In dit scenario neemt dit toe naar 20% van het totaal aantal vrijkomende woningen.

#### Scenario 3: Aandeel toewijzingen lokaal woningzoekenden is gelijk aan de regio Achterhoek

In het derde scenario is een doorrekening gemaakt van de situatie waarbij het aantal toewijzingen aan lokaal woningzoekenden vergelijkbaar is met de situatie in de overige Achterhoekse gemeenten. Namelijk een situatie waar gemiddeld 60% van de woningen wordt toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente.

Tabel 3.5: Effect scenario's op de toewijzingen en slaagkansen.

	Huidig	SC1	SC2	SC3
Montferland	110	110	110	110
<b>Montferland - extra</b>	-	<b>82</b>	<b>57</b>	<b>38</b>
Regio Arnhem-Nijmegen	70	17	17	22
Regio Achterhoek	25	25	50	62
Overig	39	10	10	12
Onbekend	2	2	2	2
Totaal	246	246	246	246
	Huidig	SC1	SC2	SC3
% Lokaal toewijzingen	45%	78%	68%	60%
Slaagkans	13%	22%	19%	17%

### **Verandering leidt tot meer toewijzingen aan lokaal woningzoekenden**

De verwachting is dat de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Montferland af zal nemen aangezien er minder woningzoekenden zijn in de regio Achterhoek. In alle drie de scenario's blijkt dat het aantal toewijzingen aan lokaal woningzoekenden zal toenemen. In scenario 1 gaat het om 78%, in scenario 2 om 68% en in scenario 3 om 60% van de vrijkomende woningen. In absolute zin gaat het op jaarbasis om 38 tot 82 woningen extra die beschikbaar komen voor lokaal woningzoekenden.

In alle drie scenario's is de verwachting dat er meer woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden uit de gemeente Montferland. Uitgaande van eenzelfde aantal actief woningzoekenden dan zal dit een positief effect hebben op de slaagkansen van woningzoekenden.

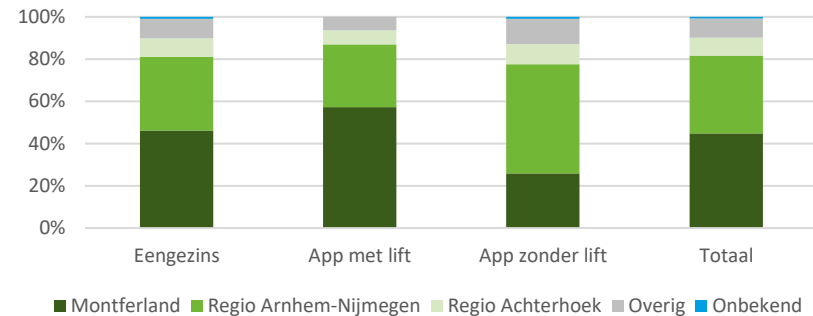
### **Herkomst woningzoekenden naar woningtype**

Uit de analyse van Entree blijkt dat woningzoekenden uit Montferland zich veel meer richten op eengezinswoningen en appartementen met lift. De appartementen zonder lift worden grotendeels toegewezen aan huishoudens van buiten de gemeente en dan met name huishoudens uit de regio Arnhem-Nijmegen. In de periode 2019 tot en met 2023 werd 52% van de appartementen zonder lift toegewezen aan een woningzoekende uit de regio Arnhem-Nijmegen. Slechts een kwart van deze appartementen werd toegewezen aan iemand uit Montferland.

De vraag naar appartementen zonder lift vanuit woningzoekenden uit de gemeente Montferland is beperkt en de relatief snelle beschikbaarheid speelt een belangrijke rol voor woningzoekenden uit de regio Arnhem-Nijmegen. De verwachting is dat de verandering van regio effect zal hebben op het aantal reacties op appartementen zonder lift. Als de druk op de sociale huurmarkt in de komende jaren afneemt zal dit gevolgen hebben voor de verhuurbaarheid.

Dit zal met name van invloed zijn op de verhuur in 's-Heerenberg en in mindere mate Didam waar de meeste appartementen zonder lift staan.

Figuur 3.11: Herkomst woningzoekenden naar woningtype, 2019-2023.



Bron: Entree, 2024.

## 4 Toekomstige woningbehoefte

### 4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

#### Prognoses als basis voor beleid

Om ruimtelijk beleid te kunnen maken is inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens nodig. Bevolkings- en huishoudensprognoses worden berekend op basis van de laatste demografische inzichten en verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte, het binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo. De praktijk leert dat met name verhuisstromen niet eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn afhankelijk van verschillende factoren. Denk hierbij aan economische ontwikkelingen, politieke beslissingen (waar worden woningen gebouwd?) en veranderingen op wereldschaal (wel of geen instroom vluchtelingen). De ontwikkeling van het aantal geboorten en sterften zijn doorgaans met meer zekerheid te voorspellen.

#### Onzekerheden die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling

Voor de komende jaren zijn er een aantal onzekerheden te benoemen die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling. De druk op de koopmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het vertrouwen in de koopmarkt in combinatie met de lage hypotheekrente zorgt voor een sterk opstuwend effect in de vraag naar koopwoningen. Daarnaast leert de praktijk van de afgelopen jaren dat de nieuwbouwproductie structureel achterblijft bij de vraag, waardoor het woningtekort oploopt.

#### Uitwerking van prognoses

Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het migratiesaldo gaan we uit van drie prognosesscenario's. We gebruiken hiervoor

de Primos-prognose 2023. De prognoses zijn een raming op basis van ontwikkelingen ten aanzien van binnen- en buitenlandse migratie, het geboortesaldo en verwachtingen ten aanzien van de bouwproductie in de komende jaren.

#### Uitgangspunten Primos 2023

In de Primos-prognose zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd t.a.v. het geboorte- en migratiesaldo. Als we dit vergelijken met de feitelijke situatie in de afgelopen periode dan valt op dat het binnenlands migratiesaldo de afgelopen jaren hoger lag dan in de uitgangspunten van Primos 2023. In mindere mate geldt dat ook voor het buitenlands migratiesaldo.

Tabel 4.1: Vergelijking uitgangspunten prognose en feitelijke ontwikkeling.

	2014-2023	2018-2023	2023-2030	2030-2035	2035-2040
Geboortesaldo	-81	-97	-72	-74	-117
Binnenlands mig.saldo	219	250	114	67	99
Buitenlands mig.saldo	72	98	67	32	35
Migratiesaldo totaal	+291	+348	181	99	133

Bron: Primos 2023, CBS 2024

Omdat het migratiesaldo een grote invloed heeft op de bevolkingsontwikkeling -en daarmee de woningbehoefte- is een aanvullend scenario doorgerekend waarbij het migratiesaldo in lijn ligt met het gemiddelde migratiesaldo in de afgelopen jaren. Voor de periode 2023-2030 is gerekend met een extra jaarlijkse instroom van +100 personen en in de periode 2030-2040 gaat het om +60 personen gemiddeld per jaar. In dit onderzoek hanteren we beide prognoses als bandbreedte voor de woningbehoefte in de komende jaren.

De uitkomsten van Primos 2023 beschouwen we als de minimale behoefteontwikkeling in de komende jaren. De migratievariant geeft de behoefte weer als de migratietrend van de afgelopen jaren zich voortzet. Dit is

mede afhankelijk van de druk op de woningmarkt elders in de regio en de instroom van mensen uit het buitenland. Met name de instroom van Oekraïense ontheemden heeft een grote rol gespeeld in de buitenlandse migratie in 2022 en 2023. De instroom van Oekraïense ontheemden is beperkte meegenomen in de bevolkingsprognose van Primos. Het is nog te vroeg om een inschatting te maken van het aantal Oekraïners die zich permanent gaan huisvesten in Nederland. Dit is mede afhankelijk van het verloop van de oorlog in Oekraïne. De verwachting is dat hoe langer de situatie in de Oekraïne voortduurt, en mensen niet veilig terug kunnen keren, hoe meer Oekraïners besluiten om in Nederland te blijven. Daarom is het reël om ook de effecten van een hogere migratievariant in beeld te brengen.

In de prognose is buitenlandse migratie meegenomen. Een deel van de mensen die zich vanuit het buitenland vestigen in de gemeente Montferland zijn arbeidsmigranten. In de woningbehoefteprognose wordt geen rekening gehouden met arbeidsmigranten die voor een relatief korte periode in Nederland wonen (short- en midstay). Pas als arbeidsmigranten zich definitief vestigen worden ze meegerekend in de reguliere woningbehoefte.

### Ontwikkeling bevolking

De bevolking van Montferland groeit in de periode tot 2030 met minimaal 770 personen. In de migratievariant is de groei geraamd op +1.470 personen. Ook in de periode daarna is de verwachting dat de bevolking verder toeneemt. Primos 2023 gaat uit van een toename van +970 personen in de periode tot 2040. In de migratievariant is de verwachte groei ruim twee keer zo hoog, namelijk +2.270 inwoners.

Tabel 4.2: Montferland. Bevolkingsontwikkeling o.b.v. twee prognoses, 2023-2040.

	2023	2030	2040	2023-2030	2023-2040
Primos 2023	36.890	37.660	37.860	+770	+970
Primos - migratievariant	36.890	38.360	39.160	+1.470	+2.270

Bron: Primos 2023, bewerking Companen.

### Ontwikkeling van het aantal huishoudens

Het aantal huishoudens neemt in de periode tot 2030 met circa +880 huishoudens toe. In de migratievariant gaat het om een groei van +1.200 huishoudens. In de periode tot 2040 is de groei geraamd op +1.080 tot +1.670 huishoudens afhankelijk van de prognose.

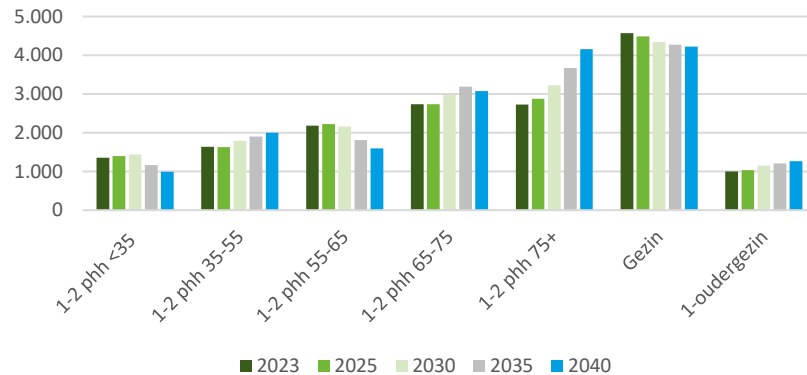
Tabel 4.3: Montferland. Huishoudensontwikkeling o.b.v. twee prognoses, 2023-2040.

	2023	2030	2040	2023-2030	2023-2040
Primos 2023	16.270	17.150	17.350	+880	+1.080
Primos - migratievariant	16.270	17.470	17.950	+1.200	+1.680

Bron: Primos 2023, bewerking Companen.

De komende jaren zal de huishoudenssamenstelling in de gemeente Montferland veranderen. Het aantal jonge huishoudens zal iets afnemen en het aantal huishoudens ouderen huishoudens, met name van 75 jaar en ouder, neemt sterk toe. Het aantal gezinnen neemt licht af in de komende jaren, het aantal 1-ouder gezinnen zal iets toenemen.

Figuur 4.1: Montferland. Huishoudensontwikkeling naar type, 2023-2040.



Bron: Primos, 2023.

## 4.2 Verwachte huishoudensgroei per kern

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven hangt de ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte af van verwachtingen ten aanzien van het geboortesaldo en het migratiesaldo. Daarnaast speelt het woningbouwbeleid (o.a. hoogte van de ambitie) en de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties een belangrijke rol. Maar ook de ambitie om in te spelen op de woningvraag van uit de regio. Bij de uitwerking op kernniveau worden bovenstaande onzekerheden steeds groter. Om inzicht te geven in de kwantitatieve opgave per kern is de huishoudensprognose uitgewerkt op kernniveau.

Op basis van de gemeentelijke prognose is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in de verschillende kernen. Hierbij is uitgegaan van eenzelfde ontwikkeling (groeifactor) van de bevolking per vijfjaarsklasse als op gemeenteniveau. Deze ontwikkeling is afgezet tegen

de huidige bevolkingsopbouw van de verschillende kernen. Op deze manier doen we recht aan de huidige bevolkingssamenstelling en houden we rekening met de effecten van vergrijzing en ontgroening op kernniveau. De bevolkingsprognose is vertaald naar een huishoudensprognose op basis van de verwachte ontwikkeling van het aantal personen per huishouden. In feite geeft de huishoudensontwikkeling een beeld van de verwachte woningbehoefte.

Tabel 4.4: Huishoudensontwikkeling per kern (indicatie), 2023-2030.

	Primos 2023 - basis	Primos - migratievariant
Didam	325-375	450-500
's-Heerenberg	175-200	240-265
Zeddam	50-70	70-90
Beek	40-50	55-65
Overige kernen	200-225	280-300
Totaal	+880	+1.200

Bron: Primos, 2023, bewerking Companen.

De woningbehoefte groeit het meest in Didam en 's-Heerenberg. In Zeddam en Beek valt de behoefte lager uit.

## 4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Wij brengen de kwalitatieve woningbehoefte enerzijds op basis van feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata) en anderzijds op basis van de woonwensen (WoON) in beeld. Zo maken we inzichtelijk welke woningzoekenden feitelijk een woning betrekken, aangevuld met mogelijk onvervulde woonwensen. Door feitelijk verhuisgedrag te combineren met verhuiscriteria krijgen we een robuust beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen in de gemeente. Daarbij maken we onderscheid tussen woonbehoeften van lokale woningzoekenden en van vestigers.

Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod maar beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met een veranderende huishoudenssamenstelling, krijgen we een beeld van de verhoudingen op de woningmarkt in de kernen van gemeente Montferland.

### Waar richten verschillende doelgroepen zich op?

Bij de behoefte bepaling houden we rekening met de doorstroming van verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Er is een aantal groepen op de woningmarkt die de woningbehoefte in sterke mate beïnvloeden. We lichten er drie groepen uit: Jonge huishoudens als 'motor' van de woningmarkt, gezinnen die zorgen voor doorstroming en de sterk toenemende groep ouderen.

Voor **starters/jonge huishoudens** is de betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze. Zij zoeken eengezinswoning of in mindere mate een appartement in de sociale huursector of richten zich waar mogelijk op grondgebonden koopwoningen tot € 225.000, veelal maximaal € 275.000 te financieren. De middenhuur wordt gezien als tijdelijke uitweg als jongeren op basis van het inkomen geen toegang hebben tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector beperkt is vanwege de prijzen. Particuliere huur krijgt niet de voorkeur en is financieel vaak lastig te betalen.



Voor jonge stellen is ook de betaalbaarheid een prioriteit. Deze groep is in de gemeente Montferland sterk gericht op de koopsector. De wens gaat hierbij vaak uit naar een grondgebonden rij/2-1 kap woning.

**Gezinnen** geven de voorkeur grondgebonden koopwoningen. De jonge gezinnen zoeken nog wat vaker een middeldure koopwoning. Door de gestegen woningprijzen is er naar deze woningen meer vraag vanuit jonge gezinnen die een eerste stap op de woningmarkt willen maken dan beschikbaar aanbod. De vraag van gezinnen in het dure koopsegment gaat uit naar woningen met nieuwbouwkwaliteit vanwege de trend naar verduurzaming. Eenoudergezinnen doen vaak een beroep op de sociale huursector of de (noodgedwongen) vrije sector huur gezien een beperkter inkomen.



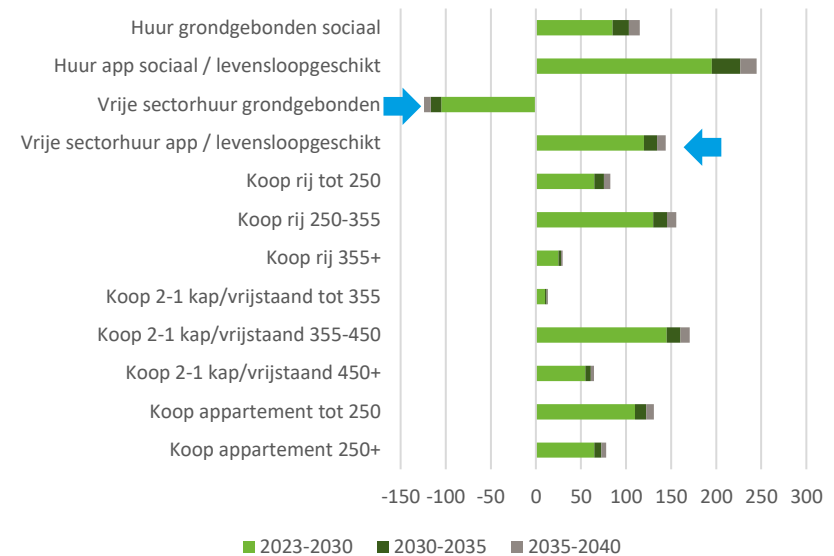
Bij **ouderen** verschillen verhuiscriteria en de mate van verhuizen per leeftijdsgroep. De groep in de leeftijd van 55 tot 75 jaar verhuist beperkt, maar wil wel naar een toegankelijker woning. De babyboomgeneratie is veelal mobieler dan de generatie die voor de oorlog is geboren. De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor minder onderhoud aan de woning (meer comfort). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met een tuintje of een fatsoenlijk balkon. Dan gaat het om appartementen of toegankelijke grondgebonden woning met een tuintje zowel in de huursector als in de koopsector. Het liefst in de eigen wijk of buurt en nabij voorzieningen. De babyboomgeneratie kiest ook op latere leeftijd vaker voor een koopwoning. Er zijn ook ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen rij-/hoekwoning, tweekapper of vrijstaand. Het gaat vooral om een maatje kleiner wonen en het gaat minder om een volledig toegankelijke woning. Ouderen van 75 jaar of ouderen verhuizen vrijwel alleen nog bij acuut fysieke of geestelijke belemmeringen. Deze groep is bijna volledig georiënteerd op (sociale) huur.



### Ontwikkelrichtingen woningbehoefte gemeente Montferland

Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de woningvraag. Hierin wordt rekening gehouden met doorstroming op de woningmarkt. Het vrijkomende aanbod ontstaat door verhuizingen, ouderen die naar een intramurale woonvorm gaan en door overlijden. De toekomstige bevolking bestaat daarnaast steeds meer uit kleine huishoudens (groeiend aantal alleenstaanden) en meer ouderen. Vooral de duurdere koopwoningen komen door verhuizing van gezinnen vrij, maar ook door verhuizen of overlijden van ouderen. Ook in de huursector zien we vrijkomend aanbod door verhuizing van jonge huishoudens, verhuizing na intramurale zorg naar een geschikte woning en door overlijden van ouderen. Door de toekomstige vraag en het potentiële aanbod met elkaar te vergelijken ontstaat inzicht in de opgave in de komende jaren.

Figuur 4.2: Ontwikkeling woningbehoefte 2023, 2030, 2035, 2040.



Bron: Woningbehoeftemodel Companen, 2024

De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn:

- Tot 2030 is er een behoefte van 260 sociale huurwoningen (netto toevoeging), waarvan het grootste deel appartementen/levensloopgeschikt. In de vrije sector huur ligt de vraag bij appartementen en niet bij grondgebonden woningen.
- Er is een sterke behoefte aan betaalbare koopwoningen. De vraag naar grondgebonden koopwoningen tot € 250.000 en tot € 355.000 komt vanuit de jonge huishoudens en gezinnen. Vooral in de kleinere kernen ontbreekt op dit moment aanbod van koopwoningen in deze prijsklassen.
- Er is ook een behoefte aan koopappartementen. De vraag hiernaar komt vooral vanuit ouderen die graag een toegankelijke woning betrekken.



- In de periode na 2030 tot 2040 neemt de vraag naar woningen in elk segment in meer of mindere mate toe en in de vrije sector huur verder af. De vraag naar sociale huurwoningen neemt in vergelijking tot de andere segmenten het meest toe na 2030.

### Substitutiegedrag

Woningzoekenden nemen in hun keuze voor een woning verschillende factoren mee in hun overweging. Het beschikbare aanbod, het budget dat men kan uitgeven en de urgentie spelen hierin een belangrijke rol. Als men niet de gewenste woning kan vinden stelt men vaak de wensen bij. Dit noemen we ook wel substitutiegedrag. Met name betaalbare koopwoningen en vrije sectorhuur hebben een sterke relatie met elkaar. Veel (jonge) huishoudens zijn aangewezen op de vrije sectorhuur omdat zij teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een koopwoning te kunnen kopen. Als er voldoende betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd neemt de vraag naar vrije sectorhuur af. Als dit niet het geval is, en de prijzen blijven stijgen, dan zal de vraag naar vrije sectorhuur toenemen.

### Behoeft sociale huur

Verschillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefteontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens maken wij een inschatting van die behoefte. Wij richten ons hierbij allereerst op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** Hierbij kijken we naar de leeftijdsontwikkeling en huishoudenssamenstelling. De doelgroep van de sociale huursector bestaat in toenemende mate uit kleinere huishoudens en meer eenverdieners. We zien juist in mindere mate gezinnen in de sociale huur. Daarnaast doen spoedzoekers, migranten en doelgroepen die uitstromen uit zorginstellingen in toenemende mate een beroep op de sociale huursector. Tegelijkertijd zijn er steeds meer oudere alleenstaanden

die vaak blijven wonen in de huidige oude vertrouwde veelal ruime eengezinswoning.

- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect).** Jonge generaties ouderen (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. De babyboomers hebben ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen voor deze groep daalt.
- **Effect van welvaartsroei.** De economische omstandigheden zijn onzeker gezien de inflatie de afgelopen jaren. Wanneer mensen door toegenomen inflatie moeite hebben om de rekeningen te betalen, neemt de koopkracht van huishoudens af. Het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en dat een beroep doet op een corporatiewoning neemt dan toe. Huishoudens met lagere inkomens en middeninkomens zijn hierdoor een steeds groter deel van hun uitgaven kwijt aan woonlasten. Ons advies is om behoedzaam om te gaan met verwachtingen ten aanzien van de economische ontwikkeling en de daaruit volgende behoefte aan sociale huur. In dit onderzoek houden we daarom rekening met een behoudend koopkrachtscenario van 0% koopkrachtontwikkeling voor de komende jaren. Dit is een koopkrachtscenario waarbij zowel jaren van lichte groei, als ook jaren van negatieve koopkracht zich voordoen. Ouderen profiteren minder van koopkrachtontwikkeling dan werkende huishoudens. Daarom gaan we voor ouderen uit van gemiddelde koopkrachtontwikkeling van -0,7%.
- **Rekening houden met oplopende woningdruk.** We houden in huidig onderzoek sterker rekening met de oplopende woningdruk. De oplopende druk komt door het groeien van de corporatiedoelgroep die een beroep doet op een sociale huurwoning en is het gevolg van het gestegen woningtekort in de afgelopen tijd. We houden ook rekening met de sterk oplopende woningdruk in de koopsector. Door de oplopende woningdruk

zijn er momenteel weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar. Dit maakt dat huishoudens nauwelijks toegang hebben tot en betaalbare koopwoning. Deze huishoudens doen in toenemende mate een beroep op de sociale huursector en middenhuurwoningen.

Op basis van de demografische ontwikkelingen, veranderende generaties in de sociale huur, behoudende koopkrachtonwikkeling en de toegenomen woningdruk is de behoefte aan sociale huur geïnventariseerd. De behoefte aan sociale huurwoningen is in de periode 2023-2030 +260 woningen. In de periode na 2030 tot 2040 is er een behoefte van +80 sociale huurwoningen. Dit komt neer op een totale behoefte aan sociale huur in de periode 2023-2040 van +320 woningen.

### Relatie met de Visie wonen, welzijn en zorg 2024-2030

De gemeente Montferland heeft de Visie wonen, welzijn en zorg 2024-2030 opgesteld. In deze visie is de doelstelling opgenomen om 950 geclusterde woningen in de periode tot 2040 toe te voegen voor de doelgroep senioren. Uit deze woningmarktanalyse komt een opgave van bijna 600 geschikte nieuwbouwappartementen naar voren. Zowel huur- als koopwoningen. Een deel van deze woningen zijn geclusterd en zullen in de nabijheid van zorgvoorzieningen worden gerealiseerd. Dit betekent dus dat er een aanzienlijk deel zal moeten worden in de bestaande woningvoorraad.

### Kwalitatieve opgave per kern

De al eerder beschreven kwantitatieve behoefte en achtergronden zoals de mate van vergrijzing/verjonging, de huishoudenssamenstelling, migratiepatronen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad in de kernen, vormen de basis voor de raming van de kwalitatieve behoefte per kern. We zien in de woningbehoefte naar huur/koop verhouding de volgende accenten:

- **Didam.** In de periode t/m 2030 is er behoefte aan het toevoegen van woningen in bijna alle segmenten. In de grondgebonden vrije sectorhuur is zien wij een potentieel overschot in 2030. In de koopsector is er vooral behoefte aan rijwoningen en 2-1 kap/vrijstaand. Didam heeft een goede OV-verbinding en is een aantrekkelijke plek voor jonge vestigers uit Zevenaar en Arnhem.
- **'s-Heerenberg.** Ook in 's-Heerenberg zien wij t/m 2030 een behoefte in vrijwel alle segmenten. Net als in Didam voorzien wij een mogelijk overschot in grondgebonden vrije sectorhuur woningen. De vraag in de koopsector is het grootst naar rijwoningen en beperkt voor 2-1 kap/vrijstaande woningen. Dit sluit aan bij het beeld van de vestigers in 's-Heerenberg. Naar verhouding vestigen de meeste 1-2 phh tot 55 jaar en de minste gezinnen in de kern. Bijna de helft van de vestigers in 's-Heerenberg komt niet uit een omliggende gemeente. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het landelijke woonmilieu en/of de relatief betaalbare koopvoorraad. 's-Heerenberg is door de ligging en het gebrek aan OV-verbindingen relatief slecht bereikbaar.
- **Zeddam.** In Zeddam is er in de periode t/m 2030 vooral vraag naar sociale huurwoningen en woningen in de koopsector. Behoeft naar vrije sectorhuur is er vrijwel niet. In de koopsector is de behoefte in alle segmenten vrijwel even groot. In Zeddam wonen op dit moment boven gemiddeld veel mensen van 45-65 jaar en ouderen van 65 jaar of ouder. Dit vertaalt zich in de sociale huursector in de vraag naar levensloopgeschikte woningen, in de koopsector naar appartementen.
- **Beek.** De behoefte in Beek is vergelijkbaar met die in Zeddam. Er wonen in Beek naar verhouding minder ouderen waardoor de vraag naar levensloopgeschikte sociale huur en koopappartementen lager is. Beek is een aantrekkelijke plek voor gezinnen om zich te vestigen, de vraag in de koopsector zich dan ook vooral op rij- en 2-1 kap/vrijstaande woningen.

- **Overige kernen.** De behoefte aan sociale huur is in de overige kernen het laagst. Net als Beek zijn de overige kernen een aantrekkelijke plek voor gezinnen om zich te vestigen. In de koopsector is er voornamelijk vraag naar 2-1 kap/vrijstaande woningen.

Tabel 4.5: Indicatie minimale woningbehoefte per kern, 2023-2030.

	2023-2030	Didam	s-Heeren-berg	Zeddam	Beek	Overige kernen
Huur	Sociaal grondgebonden	40-45	20-25	10-15	10-15	5-10
	Sociaal appartement/ levensloopgeschied	100-110	65-70	15-20	5-10	5-10
	Vrije sector grondgebonden	-40*	-25*	0	-5*	-15*
	Vrije sector appartement/ levensloopgeschied	35-40	35-40	0-5	5-10	5-10
Koop	Rij	70-80	45-50	10-15	10-15	40-45
	2-1 kap/vrijstaand	70-80	10-20	10-15	10-15	110-120
	Appartement	55-65	25-30	10-15	5-10	55-65
	Totaal	325-375	175-200	50-70	40-50	200-225

\* een overschot betekent dat er niet of nauwelijks is vraag naar deze woningen.

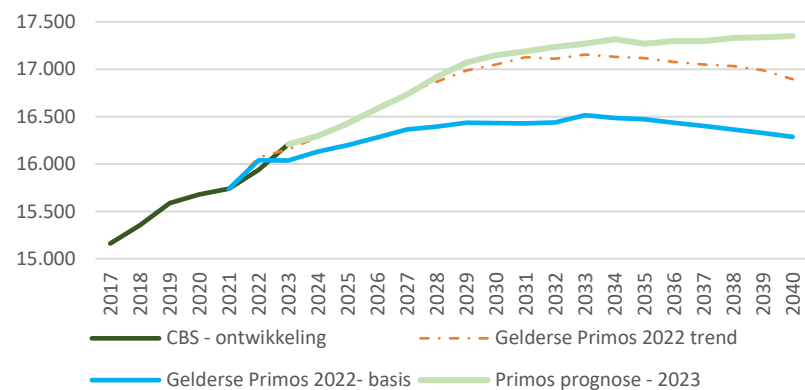
Tabel 4.6: Indicatie minimale woningbehoefte per kern, 2023-2040.

	2023-2040	Didam	s-Heeren-berg	Zeddam	Beek	Overige kernen
Huur	Sociaal grondgebonden	55-65	25-35	10-15	10-15	10-15
	Sociaal appartement/ levensloopgeschied	125-135	75-85	15-20	10-15	5-10
	Vrije sector grondgebonden	-45*	-30*	-5*	-5*	-15*
	Vrije sector appartement/ levensloopgeschied	45-50	40-50	0-5	5-10	10-15
Koop	Rij	90-100	55-60	15-20	10-15	45-55
	2-1 kap/vrijstaand	90-100	15-20	15-20	10-15	130-140
	Appartement	70-75	30-35	15-20	5-10	65-75
	Totaal	425-450	225-250	70-90	50-60	250-275

\* een overschot betekent dat er niet of nauwelijks vraag is naar deze woningen.

## Bijlage: vergelijking Primos 2022/2023

Figuur 4.3: Montferland. Huishoudensontwikkeling volgens Gelderse variant Primosprognose, 2022 en 2023.



Bron: Primos 2022, 2023.