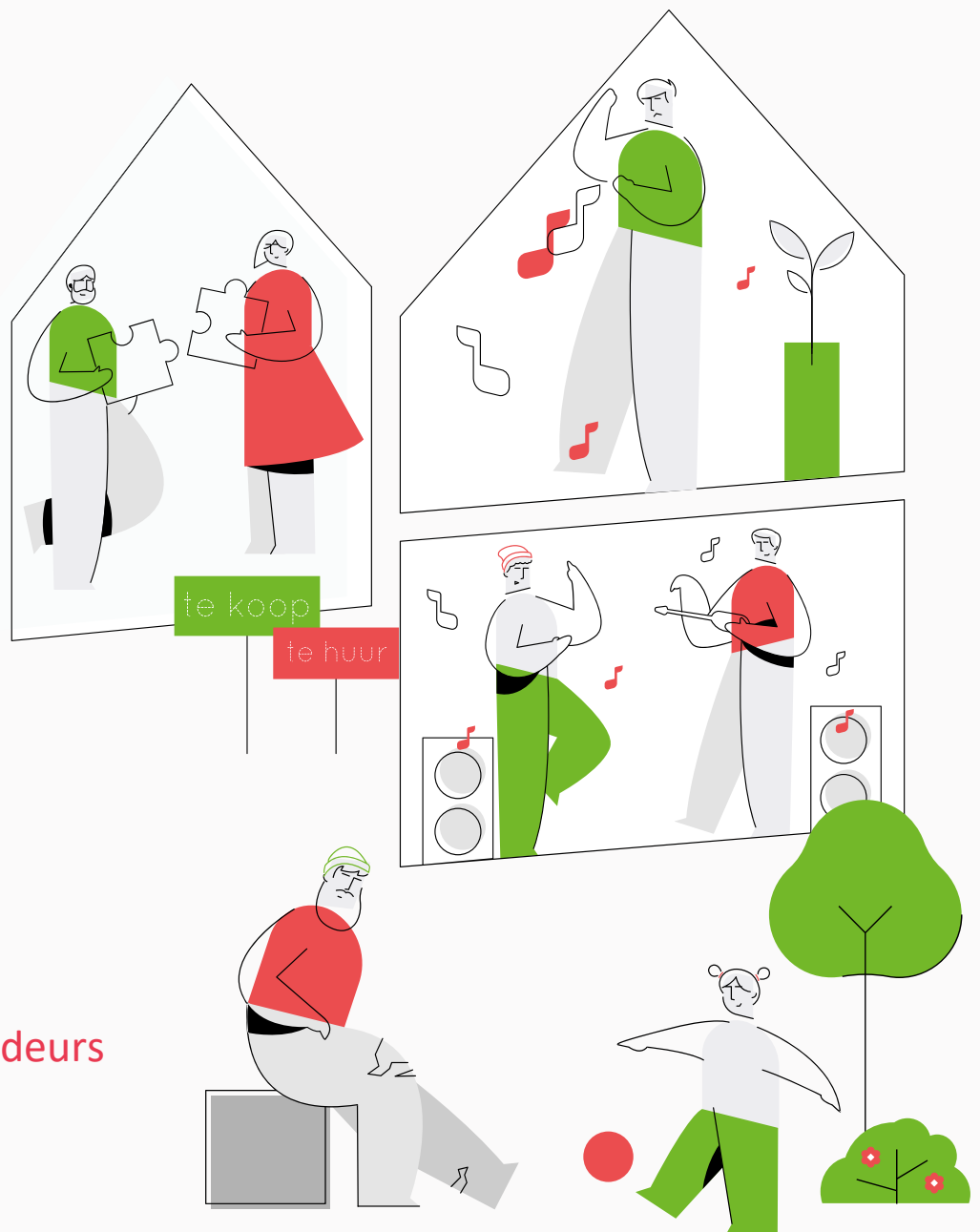


Update Woon- en Vastgoedmonitor zomer 2024



8RHK ambassadeurs

16 december 2024

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM 16 december 2024

TITEL Update Woon- en Vastgoedmonitor zomer 2024

OPDRACHTGEVER 8RHK ambassadeurs

AUTEUR(S) Denise Floris
Jeroen Lijzenga

PROJECTNUMMER 197.106

STATUS

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvatting	4
1 Vooraf	7
2 Vergroten woningvoorraad en versnellen productie	8
2.1 Vraagdruk in de koopsector	8
2.2 Vraagdruk in de sociale huursector	10
3 Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad	13
3.1 Woningvoorraad	13
3.2 Verduurzaming	14
3.3 Langer zelfstandig wonen	15
4 Een plek voor iedereen	16
4.1 Verhuisbewegingen	16
5 Achtergrondinformatie	19
5.1 Bevolkingsontwikkeling	19

Samenvatting

Belangrijkste bevindingen en aandachtspunten

- De druk op de koopmarkt was in de eerste helft van 2024 nog steeds zeer hoog in de Achterhoek. De huizenprijzen stegen in lijn met de landelijke ontwikkeling. Met name van tussenwoningen steeg de prijs bovengemiddeld. Dit is een indicatie dat de druk op het betaalbare koopsegment toeneemt en onderstreept dat er meer betaalbare koopwoningen nodig zijn. In 2023 bleef de realisatie van betaalbare koopwoningen nog achter bij de Woondealafspraken.
- De mutatiegraad in de sociale huursector ligt al langere tijd op een laag niveau, waardoor de doorstroming in de corporatievoorraad is gestagneerd. Dit hangt mede samen met de toenemende vergrijzing en gebrek aan mogelijkheden voor senioren om in de sociale huursector door te stromen naar een levensloopgeschikte woning. Het toevoegen van deze woningen is daarom belangrijk, maar de realisatie van grote aantallen laat volgens de corporaties nog enkele jaren op zich wachten.
- Van de in de eerste helft van 2024 vrijgekomen sociale huurwoningen werd 6% toegewezen aan huishoudens met een urgentieverklaring en 23% via directe bemiddeling. Daarmee werd 29% van de vrijgekomen woningen met voorrang toegewezen. Dat is minder dan in de tweede helft van 2023, toen 36% van de vrijgekomen woningen met voorrang werd toegewezen. De afname hangt vooral samen met het grote aantal statushouders dat in 2023 werd gehuisvest.
- Het aantal vestigers in de regio is in 2023 licht afgenomen, terwijl het aantal vertrekkers is toegenomen. Maar het aantal vestigers is nog altijd hoger dan het aantal vertrekkers. De Achterhoek kent daarmee een vestigingsoverschot, zij het een afnemend overschot.
- De vestiging van huishoudens vanuit de Randstad is in de afgelopen twee jaar afgenomen. Wel vestigden in 2023 zich wat meer jonge huishoudens uit de Randstad en kwamen er wat minder oudere huishoudens uit de Randstad naar de Achterhoek. Ten opzichte van een jaar eerder is in 2023 de vestiging vanuit overig Nederland (buiten de Randstad) toegenomen.
- Vestigers komen vaak uit omliggende regio's. Het grootste positieve migratiesaldo was er met de gemeente Arnhem. Ook uit Zutphen en Montferland (in 2023 nog behorend tot de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen) kwamen er meer mensen naar de Achterhoek dan er naar deze gemeenten vertrokken.

Vraagdruk in de koopsector

Nog steeds zeer gespannen koopmarkt

De druk op de koopwoningenmarkt in de Achterhoek blijft hoog. Kopers hebben weinig keuze. In het tweede kwartaal van 2024 kon een potentiële woningkoper in de Achterhoek kiezen uit 2,3 koopwoningen. Dit is bijna gelijk aan het aantal in het vierde kwartaal van 2023, toen was er keus uit gemiddeld 2,2 woningen. Ten opzichte van een jaar geleden is de druk toegenomen. In het tweede kwartaal van 2023 was er potentieel nog keuze uit 2,7 koopwoningen. Een richtlijn voor een gezonde marktdruk is een keuzemogelijkheid uit 6 à 7 woningen. Er is dus nog steeds sprake van een zeer hoge marktdruk in de koopsector.

Krapte in het betaalbare segment neemt toe

De prijzen van woningen in de Achterhoek zijn in het eerste half jaar van 2024 licht gestegen. Een gemiddelde tussenwoning werd in het tweede kwartaal van 2024 verkocht voor € 302.000, een hoekwoning voor € 334.000, een tweekapper voor € 377.000 en een vrijstaande woning voor € 542.000.

Gemiddeld in Nederland waren bestaande koopwoningen in het tweede kwartaal van 2024 8% duurder dan een jaar eerder. In de Achterhoek was dit ongeveer 9%. Daarmee ligt de prijsontwikkeling in de Achterhoek in lijn met de landelijke ontwikkeling. Tussenwoningen werden in de Achterhoek een jaar tijd echter 16% duurder. De prijzen van grondgebonden woningen in het betaalbare segment stegen dus harder dan gemiddeld, een indicatie dat de druk op dit segment toeneemt.

Vraagdruk in de sociale huursector

Mutatiegraad blijft laag

De mutatiegraad de sociale huursector ligt al langere tijd op een laag niveau, waardoor de doorstroming in de corporatievoorraad is gestagneerd. Dat betekent dat er weinig woningen beschikbaar komen voor huishoudens die een sociale huurwoning nodig hebben. Dit hangt samen met de toenemende vergrijzing en gebrek aan mogelijkheden voor senioren om in de sociale huursector door te stromen naar een levensloopgeschikte woning. Het lukt op dit moment nog niet om deze woningen op grote schaal aan de voorraad toe te voegen. De verwachting van de corporaties is dat deze situatie voortduurt tot 2026, 2027.

Druk op de sociale huursector onveranderd hoog

In de eerste helft van 2024 werd er gemiddeld 423 keer gereageerd op een door corporaties aangeboden eengezinswoning. Bij appartementen was dit gemiddeld 303 keer. Het gemiddelde aantal reacties is in het afgelopen jaar toegenomen, zowel bij eengezinswoningen als appartementen. In een half jaar nam het gemiddelde aantal reacties op eengezinswoningen toe met 10% en op appartementen met 20%. De druk op de sociale huursector is onverminderd hoog. Er is in de Achterhoek, net als op veel plaatsen, sprake van een woningtekort dat moet worden ingelopen om de druk op de woningmarkt te laten afnemen. Dit tekort doet zich ook voor in de sociale huursector.

Overigens worden stappen gezet om te beperken dat woningzoekenden onbegrensd kunnen reageren op aangeboden woningen. Het plan is het aantal gelijktijdige openstaande reacties te beperken tot drie.

Ruim kwart vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toegewezen

Van de in de eerste helft van 2024 vrijgekomen sociale huurwoningen werd 6% toegewezen aan huishoudens met een urgentieverklaring en 23% via directe bemiddeling. Daarmee werd 29% van de vrijgekomen woningen met voorrang toegewezen. Dat is minder dan in de tweede helft van 2023, toen 36% van de vrijgekomen woningen met voorrang werd toegewezen (6% via urgentie en 30% via directe bemiddeling).

Verhuisbewegingen

Meer vestigers dan vertrekkers

Sinds 2020 is het aantal personen in de Achterhoek dat binnen de eigen gemeente verhuist, gedaald. In 2023 lijkt deze daling te stabiliseren. Het aantal vestigers in de regio is licht afgenomen, terwijl het aantal vertrekkers is toegenomen. Maar het aantal vestigers is nog altijd hoger dan het aantal vertrekkers. De Achterhoek kent daarmee een vestigingsoverschot, zij het een afnemend overschot.

Meer verhuisbewegingen buiten de Achterhoek dan tussen regiogemeenten

Als inwoners van de Achterhoek verhuizen, doen ze dat meestal binnen de eigen gemeente. Als ze de gemeente verlaten is dat vaker een vertrek uit de Achterhoek dan een verhuizing naar een andere regiogemeente. Ook vestigers komen vaker van buiten de Achterhoek dan uit een andere regiogemeente.

In 2023 is zowel het vertrek naar een regiogemeente als naar een gemeente buiten de Achterhoek toegenomen. De vestiging van buiten de Achterhoek is iets afgenomen.

Vestiging vanuit de Randstad is afgenomen

Vanuit de Randstad zijn ongeveer 500 huishoudens naar de Achterhoek verhuisd in 2023. De vestiging vanuit de Randstad is in de afgelopen twee jaar afgenomen. Opvallend is dat er in 2023 iets meer jonge vestigers en iets minder oudere vestigers naar de Achterhoek zijn gekomen.

Vestiging vanuit overig Nederland toegenomen

Vanuit de rest van Nederland zijn ongeveer 1.500 huishoudens naar de Achterhoek verhuisd in 2023. Ten opzichte van een jaar eerder is de vestiging vanuit overig Nederland toegenomen. De vestigers zijn jonger dan in 2022, maar wel vergelijkbaar met 2020 en 2021. Vestigers komen vaak uit omliggende regio's. Het grootste positieve migratiesaldo was er met de gemeente Arnhem. Ook uit Zutphen en Montferland (in 2023 nog behorend tot de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen) kwamen er meer mensen naar de Achterhoek dan er naar deze gemeenten vertrokken. Met de studentensteden Nijmegen en Enschede was er een vertrekoverschot in 2023.

Bevolkingsontwikkeling

Inwonertal gestegen door positief migratiesaldo

In 2023 is het aantal inwoners in de Achterhoek per saldo door migratie gestegen. Wel is zowel het binnenlandse als buitenlandse migratiesaldo gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Het geboortesaldo was negatief. Ten opzichte van een jaar eerder was er in 2023 sprake van een kleiner sterfteoverschot. Dit kwam door een (kleine) toename van het aantal geboorten in de regio.

Woningvoorraad

Grote koopvoorraad

Op 1 januari 2024 bestond de woningvoorraad in de Achterhoek uit ongeveer 120.350 woningen. Daarvan is 80% een grondgebonden woning en 20% een appartement. Ruim twee derde van de woningen is een koopwoning (68%). Gemiddeld in Nederland is dit 57%, gemiddeld in Gelderland 61%. Ruim een vijfde van de woningen in de Achterhoek is een sociale huurwoning (22%) en 10% is een particuliere huurwoning. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de Achterhoek is in 2024 € 342.000.

1 Vooraf

Actueel inzicht in woningmarktsituatie

In deze update van de Woon- en vastgoedmonitor geven we een actueel inzicht in de woningmarktsituatie in de Achterhoek en de Achterhoekse gemeenten. De dashboards die recent zijn geactualiseerd hebben betrekking op:

- de marktdynamiek in de koopsector en de sociale huursector;
- de woningvoorraad en de verduurzaming van de woningvoorraad;
- verhuisbewegingen van, naar en binnen de regio;
- de bevolkingsontwikkeling.

In deze update nemen we u mee in de belangrijkste bevindingen rond de Woon- en Vastgoedmonitor Achterhoek.

Gemeenten in de Achterhoek

Deze update voor de regio Achterhoek is gebaseerd op zeven gemeenten: Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk. Per 1 januari 2024 is de gemeente Montferland bestuurlijk gaan samenwerken met de regio Achterhoek/8RHK ambassadeurs. Volgens afspraak zal de gemeente Montferland in 2025 worden toegevoegd aan de Woon- en vastgoedmonitor. Vanaf dat moment bevatten de updates nieuwe beschikbare cijfers over 2024 voor acht gemeenten in de regio Achterhoek.

Leeswijzer

De dashboardomgeving van de Woon- en vastgoedmonitor is ingedeeld op basis van de drie programmalijnen van de Woonagenda waarover in de monitoromgeving indicatoren zijn opgenomen. Deze rapportage volgt ook deze indeling.

2 Vergroten woningvoorraad en versnellen productie

De Achterhoekse woningmarkt staat onder druk en de woningtekorten zijn hoog. De laatste jaren is het aantal huishoudens dat moeite heeft om de gewenste woning te kopen of te huren sterk toegenomen. Er wordt een hoge urgentie gevoeld om de woningvoorraad te vergroten en de productie van woningen te versnellen. Het vergroten van de woningvoorraad en het versnellen van de nieuwbouwproductie is een van de programmalijnen in de regionale woonagenda.

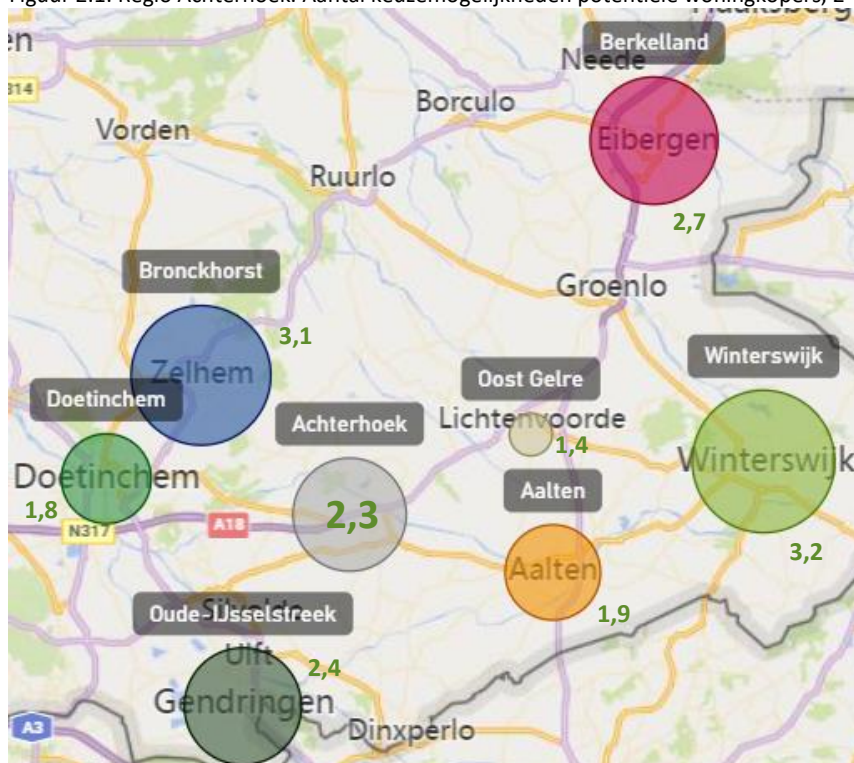
In deze update van de monitor geven we een beeld van de actuele marktdruk in de regio en de ontwikkeling op dit punt sinds de vorige editie van de Woon- en Vastgoedmonitor.

2.1 Vraagdruk in de koopsector

Nog steeds zeer gespannen koopmarkt

De druk op de koopwoningenmarkt in de Achterhoek blijft hoog. Kopers hebben weinig keuze. In het tweede kwartaal van 2024 kon een potentiële woningkoper in de Achterhoek kiezen uit 2,3 koopwoningen. Dit is bijna gelijk aan het aantal in het vierde kwartaal van 2023, toen was er keus uit gemiddeld 2,2 woningen. Ten opzichte van een jaar geleden is de druk toegenomen. In het tweede kwartaal van 2023 was er potentieel nog keuze uit 2,7 koopwoningen. Een richtlijn voor een gezonde marktdruk is een keuzemogelijkheid uit 6 à 7 woningen. Er is dus nog steeds sprake van een zeer hoge marktdruk in de koopsector.

Figuur 2.1: Regio Achterhoek. Aantal keuzemogelijkheden potentiële woningkopers, 2^e kwartaal 2024



Bron: NVM

De marktdruk is opgelopen in Oost Gelre en Aalten. In Oost Gelre is er keuze uit gemiddeld 1,4 koopwoningen, waar dat in het 4^e kwartaal in 2023 nog 2,6 woningen was. In Aalten is de keuze beperkt tot gemiddeld 1,9 woningen, terwijl dat een half jaar eerder nog 2,9 woningen was.

In de gemeente Doetinchem is de marktdruk onverminderd hoog. Gemiddeld konden kopers hier kiezen uit 1,8 woningen. In andere gemeenten is de keuze iets minder krap: Oude IJsselstreek (2,4) en Berkelland (2,7). In de gemeenten Bronckhorst (3,1) en Winterswijk (3,2) viel er voor kopers relatief het meest te kiezen.

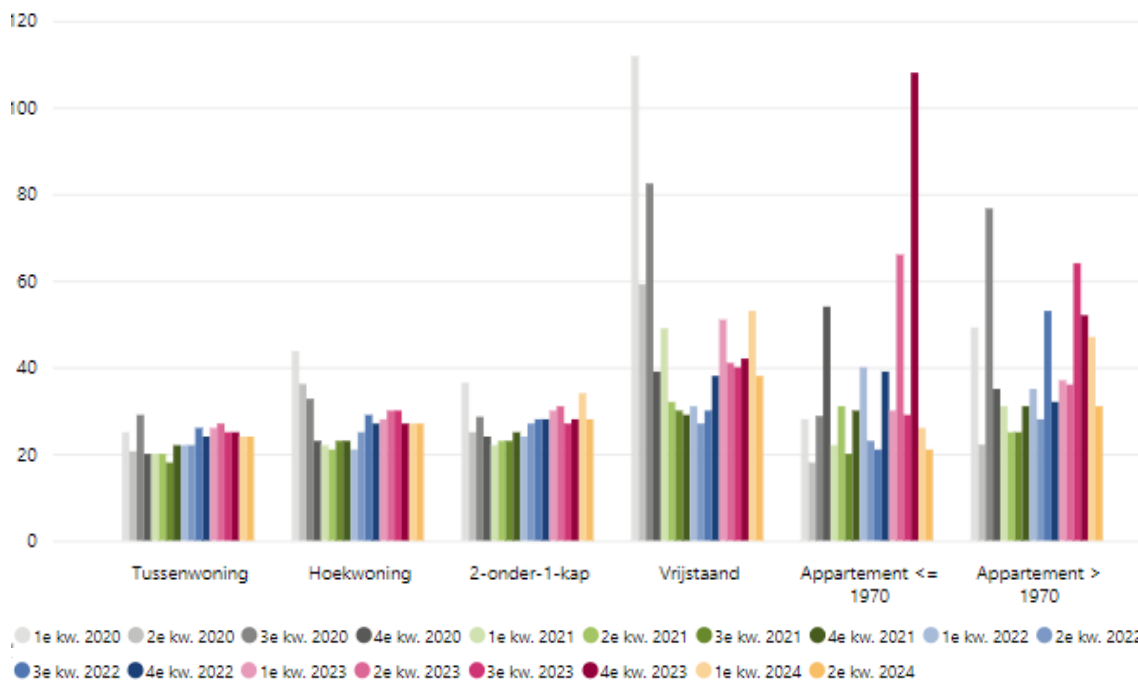
De druk binnen de koopwoningvoorraad is niet gelijk verdeeld. Bij met name tussenwoningen, hoekwoningen en 2-onder-1-kapwoningen is de krapte het grootst, terwijl er bij vrijstaande woningen en appartementen iets meer lucht in de markt zit.

De ontwikkeling van de druk op de koopmarkt is mede afhankelijk van de beschikbare planvoorraad. Doetinchem heeft een grote planvoorraad. Dit zou op termijn moeten zorgen voor een verlichting van de druk op de koopmarkt. In andere gemeenten met een hoge marktdruk is dit mogelijk een aandachtspunt.

Gemiddelde verkooptijd rijwoningen stabiel gebleven, bij andere woningtypen licht afgenomen

De gemiddelde verkooptijd van tussenwoningen en hoekwoningen is in de eerste helft van 2024 stabiel gebleven in de Achterhoek. Bij 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen is de gemiddelde verkooptijd licht afgenomen. Deze woningtypen verkopen dus sneller dan een half jaar geleden. Vrijstaande woningen staan overigens nog steeds langer te koop dan andere grondgebonden woningtypen.

Figuur 2.2: Regio Achterhoek. Ontwikkeling gemiddelde verkooptijd in dagen naar woningtype, per kwartaal, 1^e kwartaal 2020 - 2^e kwartaal 2024

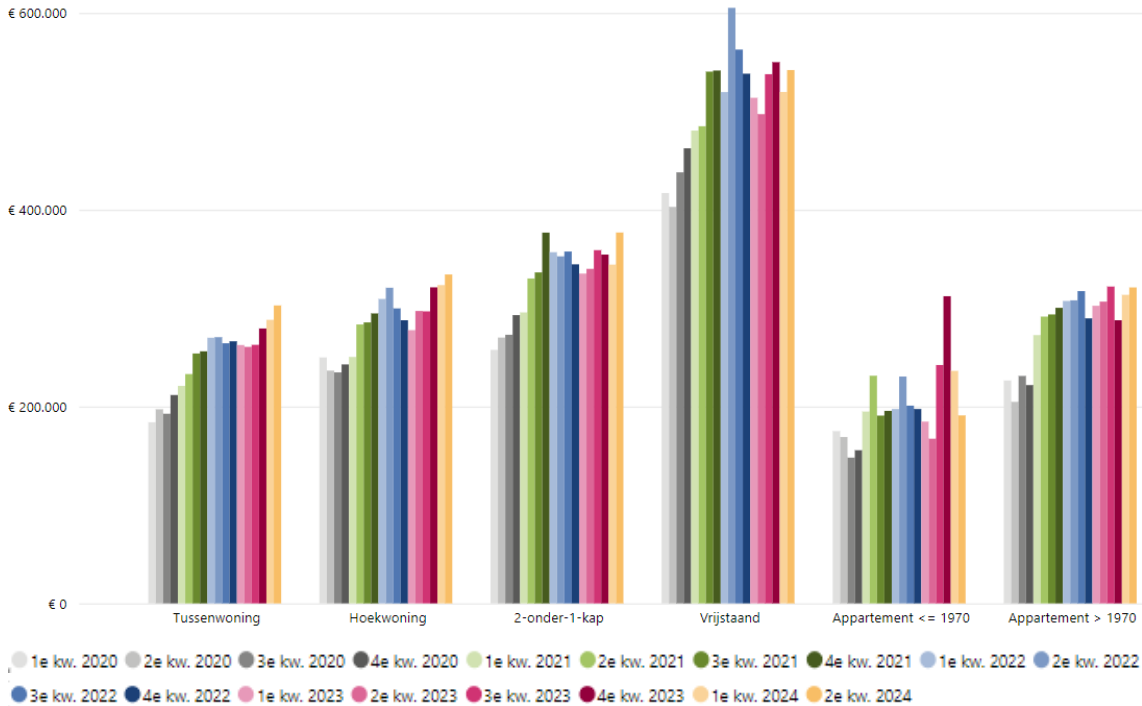


Bron: NVM

Huizenprijzen zijn licht gestegen

De prijzen van woningen in de Achterhoek zijn in het eerste half jaar van 2024 licht gestegen. Alleen appartementen met een bouwjaar tot en met 1970 vormen een uitzondering op deze ontwikkeling. Deze oudere en goedkopere appartementen zijn in het afgelopen half jaar gemiddeld in prijs gedaald.

Figuur 2.3: Regio Achterhoek. Ontwikkeling transactieprijs naar woningtype, per kwartaal, 1^e kwartaal 2020 – 2^e kwartaal 2024



Bron: NVM

Een gemiddelde tussenwoning werd in het tweede kwartaal van 2024 verkocht voor € 302.000, een hoekwoning voor € 334.000, een tweekapper voor € 377.000 en een vrijstaande woning voor € 542.000. De gemiddelde verkoopprijs van een appartement met bouwjaar tot en met 1970 was € 191.000 en met een later bouwjaar € 321.000. Gemiddeld in Nederland waren bestaande koopwoningen in het tweede kwartaal van 2024 8% duurder dan een jaar eerder. In de Achterhoek was dit ongeveer 9%. Daarmee ligt de prijsontwikkeling in de Achterhoek in lijn met de landelijke ontwikkeling. Tussenwoningen werden in de Achterhoek een jaar tijd 16% duurder. Bij hoekwoningen was dit 12%. De prijzen van grondgebonden woningen in het betaalbare segment stegen dus harder dan gemiddeld, een indicatie dat de druk op dit segment toeneemt.

Om een hypotheek te kunnen krijgen voor een tussenwoning met een prijs van € 302.000 heeft een startende woningeigenaar (die niet profiteert van de overwaarde van een vorige woning) een jaarinkomen nodig van meer dan € 65.000.

2.2 Vraagdruk in de sociale huursector

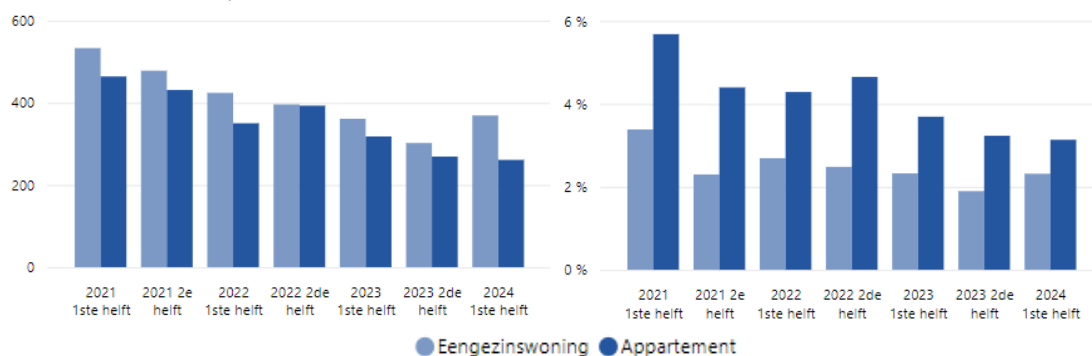
Toename van het aantal verhuringen van eengezinswoningen door corporaties

In de afgelopen jaren daalde het aantal verhuringen door de corporaties in de Achterhoek. Deze ontwikkeling heeft zich in de eerste helft van 2024 niet voortgezet. Voor appartementen geldt dat het

aantal verhuringen vrijwel stabiel is gebleven en bij eengezinswoningen is er sprake van een toename van het aantal verhuringen.

De mutatiegraad ligt al langere tijd op een laag niveau, waardoor de doorstroming in de corporatievoorraad is gestagneerd. Dat betekent dat er weinig woningen beschikbaar komen voor huishoudens die een sociale huurwoning nodig hebben. Met name bij de eengezinswoningen is de mutatiegraad al langer erg laag, maar deze is in de eerste helft van 2024 wel licht toegenomen. Bij appartementen was de mutatiegraad stabiel.

Figuur 2.4: Regio Achterhoek. Aantal verhuringen (links) en mutatiegraad (rechts) in de sociale huursector, naar woonvorm, 1^e helft 2020 – 1^e helft 2024



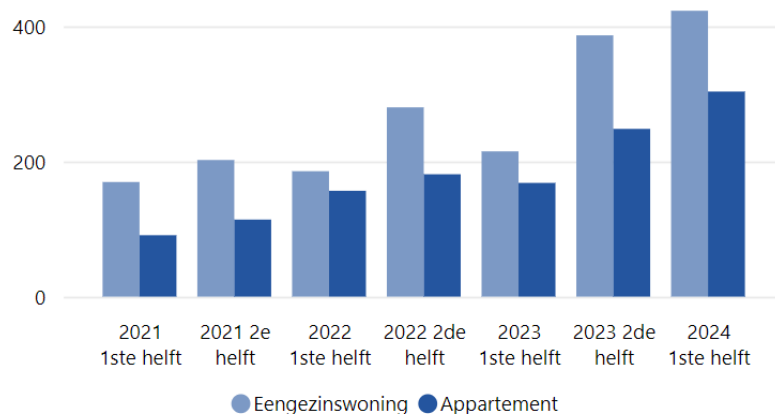
Bron: Woningcorporaties

De mutatiegraad en het aantal verhuringen van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is het afgelopen half jaar verder gedaald. In de eerste helft van 2024 zijn maar 30 woningen tot deze huurprijsgrens verhuurd, tegenover 73 en 52 woningen in de eerste en tweede helft van 2023. Voor de doelgroep in dit lagere huurprijssegment komen weinig woningen beschikbaar.

Gemiddeld aantal reacties op aangeboden woningen is hoog en blijft toenemen

In de eerste helft van 2024 werd er gemiddeld 423 keer gereageerd op een door corporaties aangeboden eengezinswoning. Bij appartementen was dit gemiddeld 303 keer. Het gemiddelde aantal reacties is in het afgelopen jaar toegenomen, zowel bij eengezinswoningen als appartementen. In een half jaar nam het gemiddelde aantal reacties op eengezinswoningen toe met 10% en op appartementen met 20%.

Figuur 2.5: Regio Achterhoek. Gemiddeld aantal reacties in de sociale huursector, naar woonvorm, 1^e helft 2020 – 1^e helft 2024



Bron: Woningcorporaties

In het huurprijssegment tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 454) en de eerste aftoppingsgrens (€ 650) is het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen aanmerkelijk hoger dan in de andere prijssegmenten. In dit prijssegment werd in de eerste helft van 2024 gemiddeld 939 keer gereageerd op een aangeboden woning.

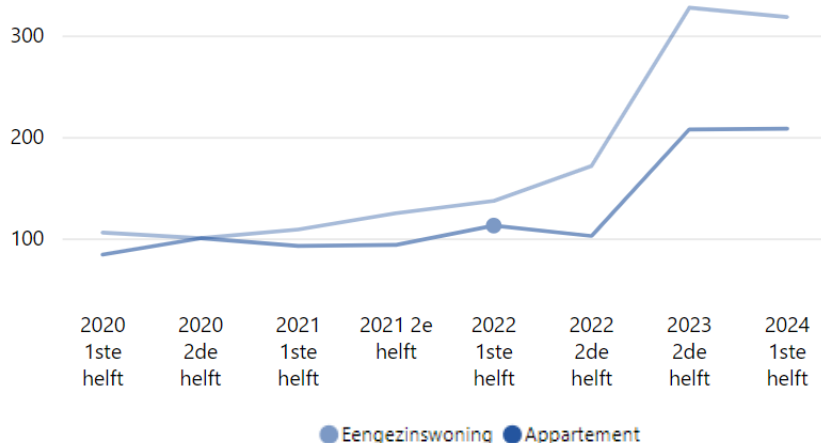
Ruim kwart vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toegewezen

Van de in de eerste helft van 2024 vrijgekomen sociale huurwoningen werd 6% toegewezen aan huishoudens met een urgentieverklaring en 23% via directe bemiddeling. Daarmee werd 29% van de vrijgekomen woningen met voorrang toegewezen. Dat is minder dan in de tweede helft van 2023, toen 36% van de vrijgekomen woningen met voorrang werd toegewezen (6% via urgentie en 30% via directe bemiddeling).

Gemiddelde zoektijd stabiel

De gemiddelde tijd dat woningzoekenden actief op zoek waren naar een corporatiewoning voor zij slaagden, is in de eerste helft van 2024 stabiel gebleven. In 2023 was nog een sterke stijging te zien, die deels was te verklaren door veranderingen in het woonruimteverdeelsysteem. Bijvoorbeeld doordat een woningcorporatie woningen voorheen via loting aanbood, maar vanaf 2023 bijna volledig overgestapt is op toewijzing op basis van inschrijfduur.

Figuur 2.6: Regio Achterhoek. Ontwikkeling van de gemiddelde zoektijd in de sociale huursector naar woonvorm (index: 2e helft 2020 = 100), 1e helft 2020 - 1e helft 2024



Bron: Woningcorporaties

Bij de gemiddelde zoektijd als indicator voor de ontwikkeling van de marktdruk in de sociale huursector moet worden aangetekend dat alleen de mensen die daadwerkelijk slagen in beeld zijn. De groep die zoekt, maar nog niet is geslaagd, blijft in deze indicator buiten beeld.

3 Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad

Nieuwbouw maakt slechts een klein deel uit van de Achterhoekse woningvoorraad. Als het gaat om de toekomstwaarde van de woningvoorraad, gaat het vooral over de kwaliteit van de bestaande woningen en buurten. De programmaliijn ‘Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad’ gaat in op de kenmerken en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, de energetische kwaliteit van de voorraad en verduurzamingsmaatregelen die worden getroffen en op de geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen die te maken krijgen met een beperking.

In deze update van de monitor gaan we in op de kenmerken en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Voor nieuwe gegevens over energieverbruik verwijzen we naar het dashboard.

3.1 Woningvoorraad

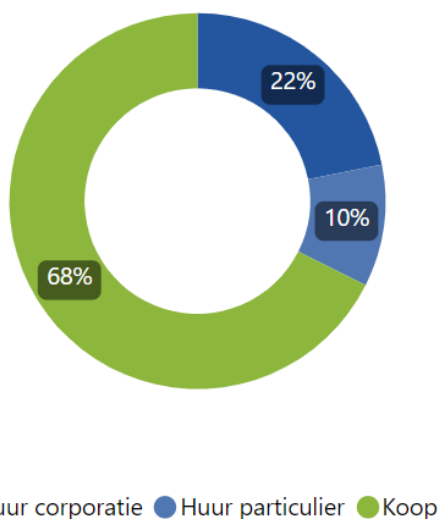
Een vijfde van de woningen is een appartement

Op 1 januari 2024 bestaat de woningvoorraad in de Achterhoek uit ongeveer 120.350 woningen. Daarvan is 80% een grondgebonden woning en 20% een appartement. In de gemeenten Doetinchem (25%) en Winterswijk (23%) is het aandeel appartementen in de woningvoorraad hoger dan gemiddeld in de regio.

Twee derde koop, een vijfde sociale huur

Ongeveer twee derde van de woningen is een koopwoning (68%). Ruim een vijfde van de woningen is een sociale huurwoning (22%) en 10% is een particuliere huurwoning.

Figuur 3.1: Regio Achterhoek. Woningvoorraad naar eigendom, 2024



Bron: CBS

De gemeenten Berkelland (24%), Doetinchem (28%) en Oude IJsselstreek (24%) hebben binnen de regio het grootste aandeel sociale huurwoningen in hun woningvoorraad. In de gemeenten Aalten (19%), Bronckhorst (18%), Winterswijk (17%) en Oost Gelre (15%) staan naar verhouding minder sociale

huurwoningen. Het aandeel particuliere huurwoningen varieert van 8% in Berkelland tot 12% in Doetinchem en 13% in Winterswijk. De gemeente Oost Gelre heeft naar verhouding de meeste koopwoningen (74%) en de gemeente Doetinchem de minste (59%).

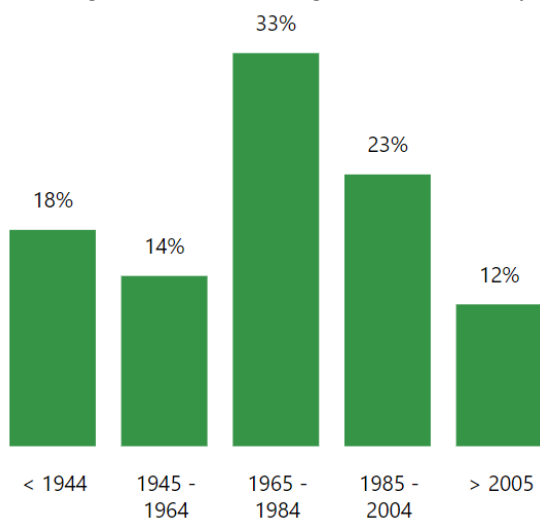
Gemiddelde WOZ-waarde is € 342.000

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de Achterhoek is in 2024 € 342.000. Ten opzichte van 2023 (€ 326.000) is de WOZ-waarde met 5% toegenomen. Binnen de regio is de gemiddelde WOZ-waarde het laagst in de gemeenten Winterswijk (€ 300.000), Oost Gelre (€ 307.000) en Doetinchem (€ 313.000). In Aalten en Oude IJsselstreek ligt de gemiddelde WOZ-waarde rond € 330.000. In Berkelland (€ 370.000) en Bronckhorst (€ 438.000) is de gemiddelde WOZ-waarde binnen de regio het hoogst.

Een derde van de woningvoorraad heeft een bouwjaar tot 1965

Bijna een derde van de woningvoorraad in de regio heeft een bouwjaar voor 1965 (32%). Meer dan de helft van deze woningen is voor 1945 gebouwd (18% van de totale voorraad). De meeste woningen in de regio zijn gebouwd in de periode 1965 tot 1984 (33%) en in de periode 1985 tot 2004 (23%). Het bouwjaar van woningen is met name relevant in relatie tot de energetische kwaliteit van de woningvoorraad. Woningen die zijn gebouwd voor 1965 hebben vaak de slechtste energielabels en ook woningen met een bouwperiode van 1965 tot 1980 hebben vaak een energielabel D of C. Bij woningen vanaf 1980 neemt het aandeel woningen met een groen energielabel toe.

Figuur 3.2: Regio Achterhoek. Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 2024



Bron: CBS

Aalten (37%), Bronckhorst (38%) en Winterwijk (45%) hebben meer dan gemiddeld woningen die zijn gebouwd voor 1965. Vooral het aandeel vooroorlogse woningen met een bouwjaar tot 1945 is er relatief groot: Aalten (21%), Bronckhorst (24%) en Winterswijk (29%). Dat kan betekenen dat het verduurzamen van de woningvoorraad een grotere opgave is in deze gemeenten.

3.2 Verduurzaming

In de dashboardomgeving van de monitor is de meest recente data uit 2024 toegevoegd over het energieverbruik in de Achterhoek. Het betreft kaarten die inzicht geven in het gemiddelde gas- en elektraverbruik op postcodeniveau. Nieuwe informatie over energielabels, zonnepanelen en opgewekte

hernieuwbare energie is op dit moment nog niet beschikbaar. Mogelijk volgt dit bij de volgende update van de monitor. Dit is afhankelijk van het moment waarop de gebruikte bron wordt geactualiseerd.

3.3 Langer zelfstandig wonen

Mensen wonen tot op steeds latere leeftijd zelfstandig. Dat is vaak ook de wens van mensen zelf en het Rijksbeleid zet er nadrukkelijk op in. Naarmate mensen ouder worden, neemt de kans toe dat zij met gebreken te maken krijgen. Dan wordt het belangrijk dat zij zelfstandig in een woning kunnen wonen die geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking. Er is op dit moment geen nieuwe informatie over de geschiktheid van de woningvoorraad op dit punt. In een volgende editie van de monitor gaan we hier mogelijk weer nader op in.

4 Een plek voor iedereen

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de Achterhoek staat voor veel mensen onder druk. Achterhoekers hebben moeite met het vinden van een passende woning met woonlasten passend bij hun inkomen. De programmalijn 'Een plek voor iedereen' is erop gericht om problemen met de beschikbaarheid van de juiste woningen voor elke doelgroep bij de kop te pakken.

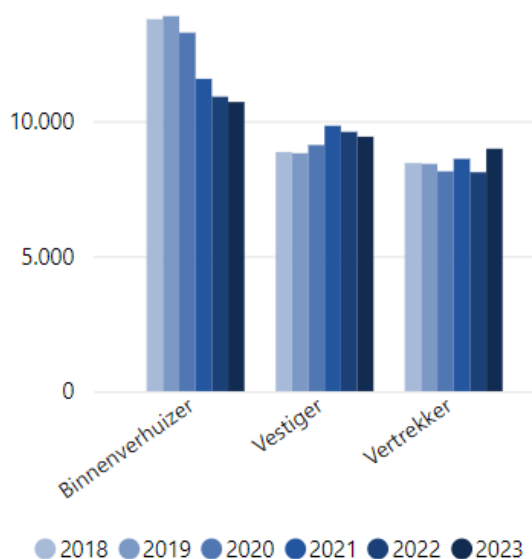
In deze update van de monitor brengen we de verhuisbewegingen in beeld. Hoe was in 2023 de verhouding tussen binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers en welke huishoudens kwamen er naar de Achterhoek?

4.1 Verhuisbewegingen

Meer vestigers dan vertrekkers

Sinds 2020 is het aantal personen in de Achterhoek dat binnen de eigen gemeente verhuist, gedaald. In 2023 lijkt deze daling te stabiliseren. Het aantal vestigers in de regio is licht afgenomen, terwijl het aantal vertrekkers is toegenomen. Maar het aantal vestigers is nog altijd hoger dan het aantal vertrekkers. De Achterhoek kent daarmee een vestigingsoverschot, zij het een afnemend overschot.

Figuur 4.1: Regio Achterhoek. Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers, 2018 - 2023

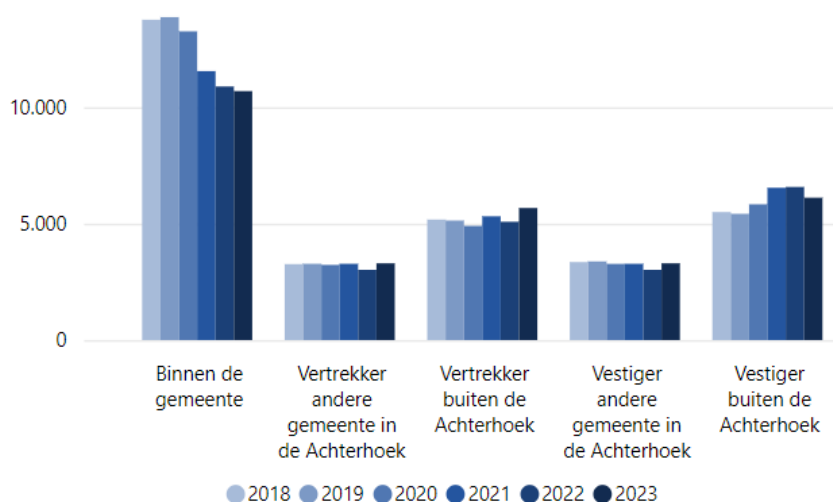


Bron: CBS

Meer verhuisbewegingen buiten de Achterhoek dan tussen regiogemeenten

Als inwoners van de Achterhoek verhuizen, doen ze dat meestal binnen de eigen gemeente. Als ze de gemeente verlaten is dat vaker een vertrek uit de Achterhoek dan een verhuizing naar een andere regiogemeente. Ook vestigers komen vaker van buiten de Achterhoek dan uit een andere regiogemeente. In 2023 is zowel het vertrek naar een regiogemeente als naar een gemeente buiten de Achterhoek toegenomen. De vestiging van buiten de Achterhoek is iets afgenomen.

Figuur 4.2: Regio Achterhoek. Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers, 2018 - 2023



Bron: CBS

Er zijn verschillen tussen de Achterhoekse gemeenten in de verhuisbewegingen in 2023. Het aantal binnenverhuizingen is gedaald in Winterswijk, Oude IJsselstreek en Berkelland, maar gestegen in Oost Gelre. Het vertrek uit de regio is toegenomen in Bronckhorst, Berkelland, Doetinchem en Oost Gelre, terwijl de vestiging van buiten de regio in dezelfde gemeenten is afgenomen. Vanuit Oude IJsselstreek zijn in het afgelopen jaar meer inwoners vertrokken naar zowel de regiogemeenten als naar gemeenten buiten de Achterhoek. Voor Aalten en Oost Gelre geldt juist dat de verhuisbewegingen met regiogemeenten zijn toegenomen. Winterswijk heeft sinds 2021 veel meer uitwisseling met gemeenten buiten de regio.

Grootste positieve migratiesaldo met Arnhem, grootste negatieve migratiesaldo met Nijmegen

Veel verhuisbewegingen van en naar de Achterhoek vinden plaats met gemeenten in omliggende regio's. De top 5 bestaat uit de gemeenten Arnhem, Nijmegen, Zutphen, Enschede en ook nog Montferland (in 2023 nog geen onderdeel van de regio Achterhoek). Verder gelegen gebieden staan niet in de top 5 van gemeenten van waar veel personen zich vestigen.

Figuur 4.3: Regio Achterhoek. Top 5 van gemeenten met vestigers en vertrekkers buiten de regio, 2023

Top 5	Vestiger	Vertrekker
Montferland	461	345
Arnhem	445	267
Nijmegen	243	437
Enschede	171	279
Zutphen	233	124

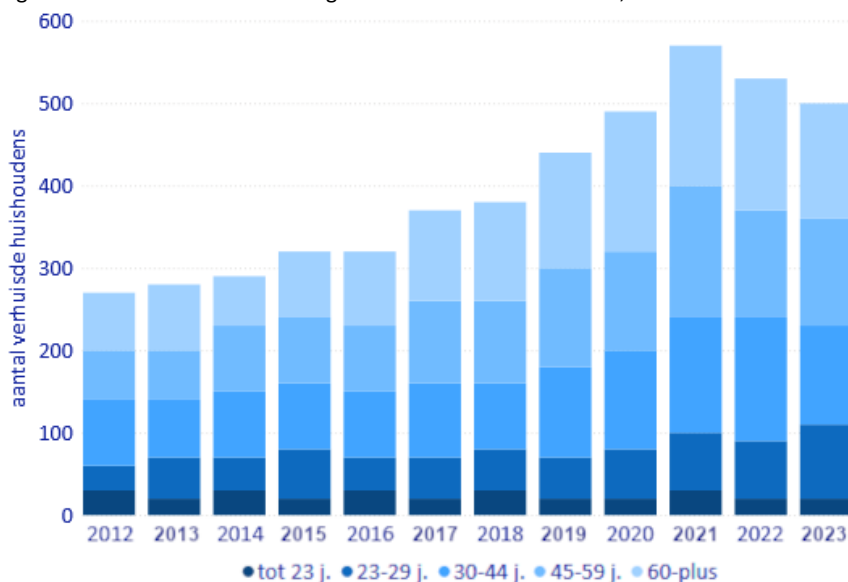
Bron: CBS

Het grootste positieve migratiesaldo was er met de gemeente Arnhem. In 2023 vestigden zich 178 mensen meer uit Arnhem in de Achterhoek dan er vertrokken naar Arnhem. Ook uit Zutphen (+107) en Montferland (+116) komen er meer mensen naar de Achterhoek dan er naar deze gemeenten vertrekken. Met de studentensteden Nijmegen (-194) en Enschede (-108) was er een vertrekoverschot in 2023.

Vestiging vanuit de Randstad is afgenomen

Vanuit de Randstad zijn ongeveer 500 huishoudens naar de Achterhoek verhuisd in 2023. De vestiging vanuit de Randstad is in de afgelopen twee jaar afgenomen. Opvallend is dat er iets meer jonge vestigers en iets minder oudere vestigers naar de Achterhoek zijn gekomen.

Figuur 4.4: Achterhoek. Verhuizingen huishoudens uit Randstad, 2012-2023

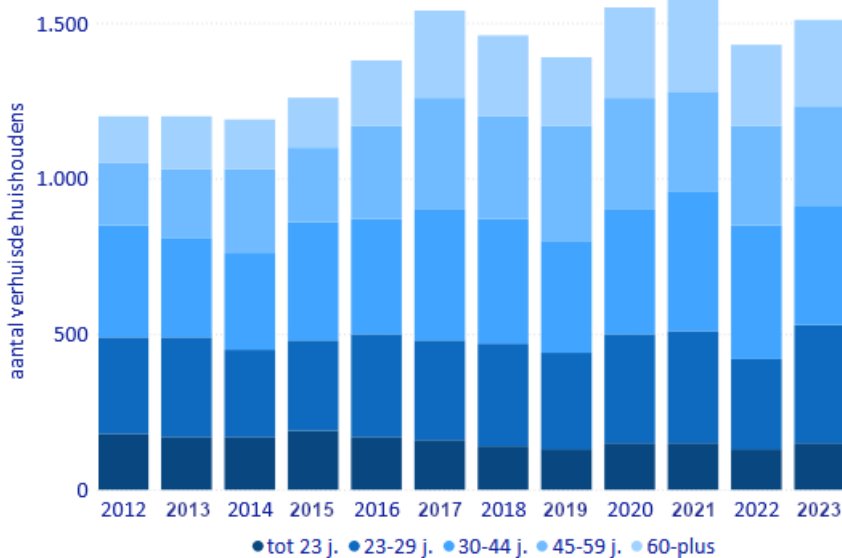


Bron: Komen en gaan. Inzicht in verhuisbewegingen, RIGO

Vestiging vanuit overig Nederland toegenomen

Vanuit de rest van Nederland zijn ongeveer 1.500 huishoudens naar de Achterhoek verhuisd in 2023. Ten opzichte van een jaar eerder is de vestiging vanuit overig Nederland toegenomen. De vestigers zijn jonger dan in 2022, maar wel vergelijkbaar met 2020 en 2021.

Figuur 4.5: Achterhoek. Verhuizingen huishoudens uit overig Nederland, 2012-2023



Bron: Komen en gaan. Inzicht in verhuisbewegingen, RIGO

5 Achtergrondinformatie

In de monitor zijn een aantal dashboards opgenomen met verdiepende informatie. Hierdoor kunnen andere factoren worden belicht die een rol op de woningmarkt spelen. Onder meer de bevolkingsontwikkeling en de verhuiscriteria van huishoudens zijn van invloed op de woningbehoefte.

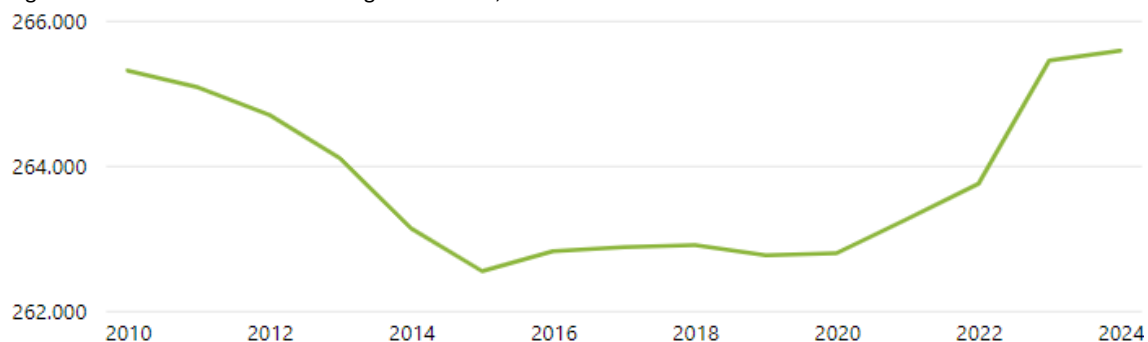
In deze update van de monitor gaan we in op de bevolkingsontwikkeling in de Achterhoek. In hoeverre is de bevolking in 2023 veranderd door geboorte en sterfte en door binnenlandse en buitenlandse migratie?

5.1 Bevolkingsontwikkeling

Toename met 138 inwoners in 2023

Per 1 januari 2024 telt de Achterhoek bijna 265.600 inwoners. Het afgelopen jaar zijn er 138 inwoners bijgekomen. De groei vanaf 2020 is daarmee afgevlakt.

Figuur 5.1: Achterhoek. Ontwikkeling inwonertal, 2010 - 2024



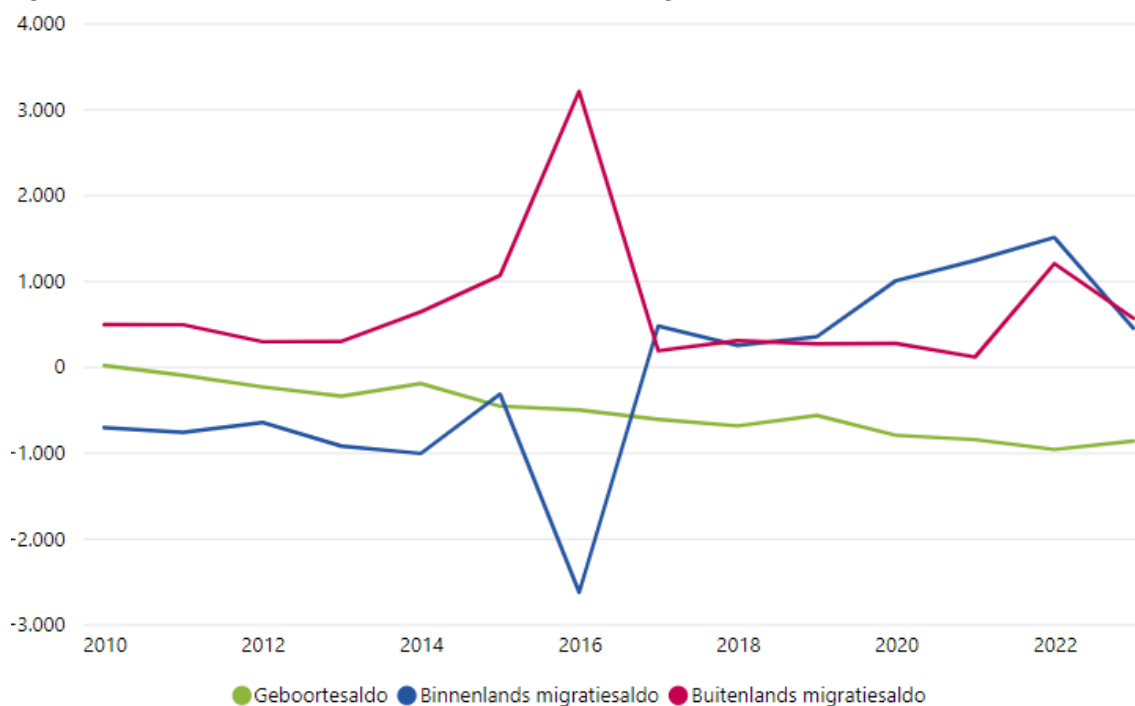
Bron: CBS

De bevolkingsontwikkeling in 2023 laat niet voor elke gemeente hetzelfde beeld zien. Het aantal inwoners is in Aalten, Doetinchem en Oost Gelre toegenomen, maar in Berkelland, Bronckhorst, Oude IJsselstreek en Winterswijk juist afgenomen.

Inwonertal gestegen door positief migratiesaldo

In 2023 is het aantal inwoners in de Achterhoek per saldo door migratie (+1.006) gestegen. Wel is het binnenlandse als buitenlandse migratiesaldo gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Het geboortesaldo is negatief (-868). Ten opzichte van een jaar eerder is er sprake van een kleiner sterfteoverschot. Dit kwam door een toename van het aantal geboorten in de regio.

Figuur 5.2: Achterhoek. Geboorte-, binnenlands en buitenlands migratiesaldo, 2010 – 2023

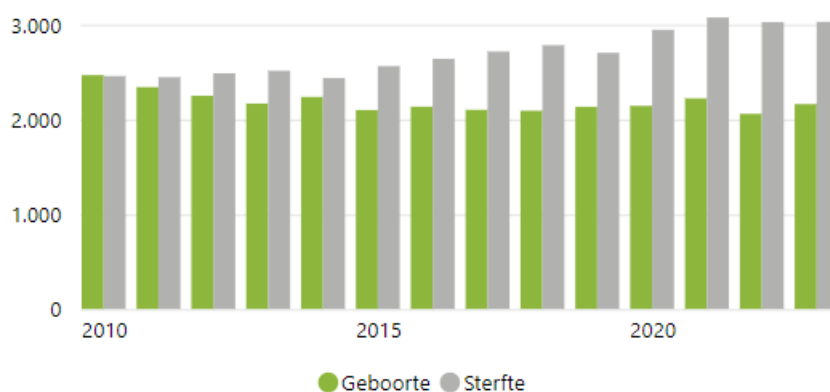


Bron: CBS

Negatief geboortesaldo, maar wel meer kinderen geboren in 2023

In 2023 zijn er 2.161 kinderen geboren en 3.029 inwoners gestorven. Het betekent dat er 868 meer inwoners zijn gestorven dan geboren in de Achterhoek. Ten opzichte van een jaar eerder is het aantal geboortes toegenomen.

Figuur 5.3: Achterhoek. Geboorte en sterfte, 2010-2023



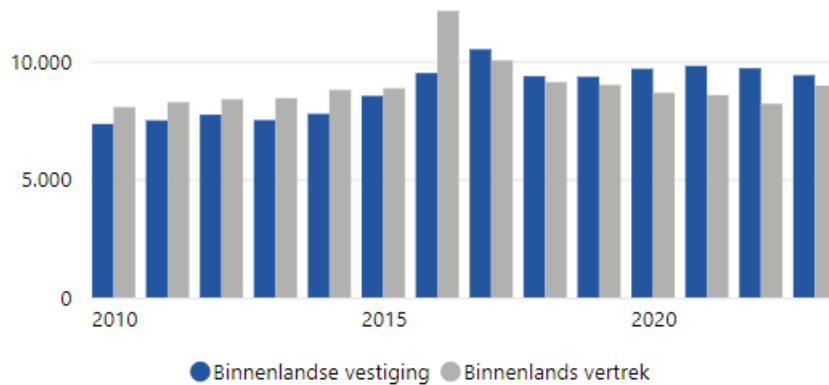
Bron: CBS

In de gemeenten Doetinchem, Oost Gelre en Winterswijk zijn in 2023 meer kinderen geboren dan het jaar daarvoor. In Aalten en Oude IJsselstreek zijn vorig jaar iets minder kinderen geboren.

Positief binnenlands migratiesaldo van 444 inwoners

In 2023 zijn er 9.410 binnenlandse vestigers in de Achterhoekse gemeenten. Het aantal binnenlandse vertrekkers bedraagt 8.966 inwoners. Daarmee komt het binnenlandse migratiesaldo positief uit op 444 inwoners. Ten opzichte van een jaar eerder is het aantal binnenlandse vestigers afgenomen, terwijl het aantal binnenlandse vertrekkers is toegenomen.

Figuur 5.4: Achterhoek. Binnenlandse vestiging en vertrek, 2010-2023



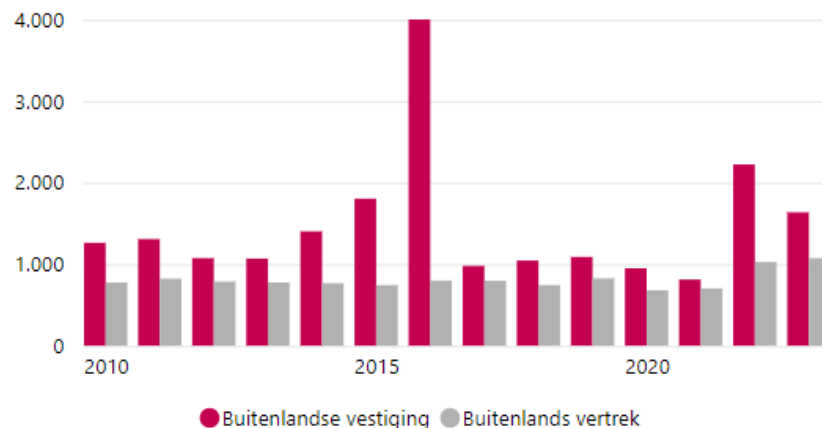
Bron: CBS

Enkele gemeenten tonen een afwijkend beeld ten aanzien van de binnenlandse migratie. Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek hebben een negatief binnenlands migratiesaldo in 2023.

Positief buitenlands migratiesaldo van 562 inwoners

In 2023 zijn er 1.635 personen vanuit het buitenland in de Achterhoek komen wonen. Daarnaast zijn 1.073 inwoners vertrokken naar het buitenland. Daarmee komt het buitenlandse migratiesaldo positief uit op 562 inwoners. Ten opzichte van 2022 is het aantal buitenlandse vestigers afgenomen.

Figuur 5.5: Achterhoek. Buitenlandse vestiging en vertrek, 2010-2023



Bron: CBS

Het positieve buitenlandse migratiesaldo geldt niet voor alle gemeenten in de Achterhoek. In 2023 telt Winterswijk namelijk evenveel immigranten als emigranten.