

Woonvisie Montferland 2016-2020

Inhoud

1.	Aanleiding, kaders, proces en opzet	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Kaders.....	4
1.3	Proces en opzet.....	5
2.	Woningmarkt Montferland.....	6
3.	Visie en ambities.....	9
3.1	Visie op het wonen.....	9
3.2	Ambities	9
4.	Kansen voor jonge en startende woningzoekenden.....	10
4.1	Analyse.....	10
4.2	Doelstellingen.....	10
4.3	Maatregelen.....	10
5.	Ouderen en huishoudens met zorgvraag	11
5.1	Analyse.....	11
5.2	Doelstellingen	11
5.3	Maatregelen.....	11
6.	Vergunninghouders.....	12
6.1	Analyse.....	12
6.2	Doelstellingen	12
6.3	Maatregelen.....	12
7.	Bestaande voorraad.....	13
7.1	Analyse.....	13
7.2	Doelstellingen	14
7.3	Maatregelen.....	14
8.	Nieuwbouw.....	15
8.1	Analyse.....	15
8.2	Doelstellingen	16
8.3	Maatregelen.....	16
9.	Leefbaarheid in dorpen en wijken.....	17
9.1	Analyse.....	17
9.2	Ambities, doelstellingen.....	17
9.3	Maatregelen.....	17
	Bijlage 1. Definities.....	18
	Bijlage 2. Kaders.....	19
	Bijlage 3. Deelnemende partijen bijeenkomsten woonvisie	24
	Bijlage 4. Woningmarktanalyse.....	25
	Bijlage 5. Overzicht onderzoeksrapporten en beleidsdocumenten	40

Voorwoord

Montferland wil een groene gemeente blijven, die haar inwoners de kans geeft binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. Vanuit deze ambitie hebben we samen met de meest betrokken partijen in de gemeente, inwoners en professionals, de woonvisie uitgewerkt.

De komende jaren gaat de vergrijzing een steeds grotere rol spelen en ook voor de jongere huishoudens willen we een aantrekkelijke woongemeente blijven. Daarbij komt de actuele vraag naar huisvesting voor vergunninghouders. We willen zorgen voor passende woonruimte voor al deze doelgroepen. Onze ambitie is om te blijven bouwen voor de woningbehoefte die op ons afkomt. In de bestaande voorraad ligt de uitdaging om meer woningen levensloopgeschikt en duurzaam te maken.

Deze doelen kunnen we alleen bereiken samen met anderen. De gemeente coördineert en faciliteert, maar verbetert en bouwt geen woningen. We gaan op basis van de woonvisie afspraken maken met Plavei. We staan positief ten opzichte van goed onderbouwde en gedragen initiatieven van onze inwoners. Samen kunnen we zorgen voor een blijvend aantrekkelijk groen woonmilieu in Montferland.

Walter Gerritsen, wethouder volkshuisvesting

1. Aanleiding, kaders, proces en opzet

In dit hoofdstuk gaan we in op de aanleiding om een woonvisie op te stellen, op de beleidskaders waarmee rekening is gehouden en op het proces dat is doorlopen. We eindigen met de thema's die de rode draad vormen voor deze visie.

1.1 Aanleiding

De gemeente Montferland heeft besloten een woonvisie op te stellen. In de woonvisie leggen wij onze ambities, doelstellingen en maatregelen vast over het wonen in onze gemeente voor de komende jaren.

Op 28 februari 2006 is door de gemeente Montferland, Woningstichting Bergh en Laris Wonen en Diensten het beleidsdocument 'Montferland: visie op de woningbouw 2005-2015' opgesteld. Dit document, welke in 2009 is geactualiseerd, heeft de afgelopen 10 jaar gefungeerd als een belangrijk beleidskader voor het wonen in de gemeente Montferland. Veel thema's uit deze visie zijn nog actueel, maar andere opgaven op de woningmarkt (waaronder wet- en regelgeving) zijn de afgelopen jaren fundamenteel veranderd. Deze veranderingen vragen om gemaakte keuzen opnieuw te herzien en om een bredere visie op het wonen.

In gesprekken met de woningcorporaties Laris Wonen en Diensten en Woningstichting Bergh (per 1 januari 2015 samengevoegd en werkzaam onder de naam Plavei) bleek regelmatig dat de behoefte bestaat aan meer regie op de nieuwbouw vanuit een langetermijnperspectief, uitgaande van een brede visie op de ontwikkeling van de kernen en rekening houdend met de mogelijkheden in de bestaande voorraad.

De noodzaak voor een woonvisie is ook ingegeven door diverse andere ontwikkelingen. Zo gaat de nieuwe Woningwet (ingegaan 1 juli 2015) er vanuit dat iedere gemeente een actueel woonbeleid heeft en over de uitvoering van dit beleid afspraken maakt met de lokaal actieve woningcorporaties.

Verder neemt in Montferland de huishoudengroei af en verandert de bevolking van samenstelling. Meer alleenstaanden, in het bijzonder ouderen die langer zelfstandig blijven wonen en minder jongeren betekent een andere woningvraag en een bijhorende visie op de gewenste samenstelling van nieuwbouw en mogelijk gewenste aanpassingen van bestaande woningen. Ook vragen de inwoners van de kleine kernen zich af of er nog woningen worden gebouwd in hun dorp. Ze verwachten van de gemeente een visie op de ontwikkelingen van de kernen in Montferland.

Tot slot legt de actuele vraag naar huisvesting voor vergunninghouders een extra druk op de woningvoorraad en noodzaakt ons tot het opstellen van een visie om alle doelgroepen in Montferland te kunnen blijven huisvesten.

Kortom voldoende aanleidingen om een actuele woonvisie voor de gemeente Montferland op te stellen. Een realistische op uitvoering gerichte visie op het wonen in Montferland voor de jaren 2016 tot en met 2020 met een doorkijk voor de jaren daarna.

1.2 Kaders

De woonvisie is opgesteld rekening houdend met een aantal wettelijke kaders, met beleid op bovenlokaal niveau en met lokaal beleid op aanpalende terreinen. Voor een uitgebreide beschrijving verwijzen we naar Bijlage 2.

De onlangs in werking getreden **Woningwet** (1 juli 2015) heeft als belangrijkste doel het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken.

In de nieuwe **Huisvestingswet** (1 januari 2015) is vrije vestiging het uitgangspunt. Alleen bij aantoonbare schaarste op de woningmarkt kan vanuit een maatschappelijk belang, aan bepaalde groepen woningzoekenden met voorrang huisvesting worden verleend. Dit moet geregeld worden in een huisvestingsverordening. De gemeente Montferland heeft in november 2015 de met de regio Arnhem Nijmegen afgestemde Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen vastgesteld. In de huisvestingsverordening is het systeem van woonruimte verdeling geregeld en zijn de categorieën van urgenten bepaald. Woningcorporatie Plavei brengt in de loop van 2016 al haar (sociale) huurwoningen in de gemeente Montferland onder de huisvestingsverordening.

Wij zijn voorstander van het continueren van de regionale afspraken binnen het gemeenschappelijk orgaan Arnhem Nijmegen (de voormalige Stadsregio Arnhem Nijmegen). Een uitwerking hiervan vormt onder andere de uniforme woonruimteverdeling op regionaal niveau, de woonagenda en de aanwijzing van de voormalige Stadsregio Arnhem Nijmegen als één woningmarktregio.

Het **Ruimtelijke Ordeningsbeleid** is vastgelegd in onder meer het Masterplan 's-Heerenberg, de Structuurvisie Montferland en de Structuurvisie Didam. Belangrijk uitgangspunt voor de woonvisie is dat de centrale opgave is te bouwen voor de lokale behoefte voor alle kernen binnen de gemeente.

In de nota **Grip op verandering** is de invloed van de veranderende bevolkingssamenstelling in Montferland op de diverse beleidsterreinen in beeld gebracht. In aansluiting op de programmabegroting 2013 wordt voor het wonen gestreefd naar een passend aanbod aan woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren in alle kernen. De leefbaarheid moet worden verbeterd door stimulering van woningbouw.

De provincie Gelderland is op 9 juni 2015 akkoord gegaan met de intergemeentelijke verdeling van de kwantitatieve woonopgave 2014 t/m 2019 (**de Woonagenda**) voor de subregio de Liemers. Dat betekent voor de gemeente Montferland dat de woningvoorraad over die periode met 419 woningen mag groeien. Jaarlijks vindt op subregionaal (Liemers) en regionaal (regio Arnhem Nijmegen) niveau monitoring en actualisatie plaats van de woonagenda op basis van de meest recente prognoses.

In het **raadsprogramma 2014-2018** geven we aan, in lijn met het al eerder ingezette beleid, te willen bouwen naar behoefte in de kernen en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap te willen stimuleren. We continueren de subsidie '**Thuis in Montferland**' (langer thuis wonen), werken de mogelijkheden voor duurzaamheids- / renovatiesubsidies uit en blijven inzetten op het verbeteren van de veiligheid in de wijken en kernen.

In het **Beleidsplan WMO 2015-2016** is de kerngedachte dat een groter beroep op de zelfredzaamheid van burgers wordt gedaan. Gemeenten doen vaker een beroep op de informele omgeving en de zelfredzaamheid van de inwoners. Inwoners gaan meer en langer een beroep doen op de Wmo 2015, omdat ze langer thuis blijven wonen. Door het scheiden van wonen en zorg krijgen gemeenten een grotere verantwoordelijkheid voor cliënten met een zwaardere zorgvraag. In de Wmo 2015 worden vervoersvoorzieningen, rolstoelen en woningaanpassingen als maatwerkvoorziening aangeboden. Vanaf 1 januari 2015 maakt beschermd wonen onderdeel uit van de Wmo. Bij beschermd wonen gaat het om 24-uursverblijf en bijbehorende begeleiding voor mensen die zich vanwege psychische problemen niet zelfstandig kunnen handhaven in de samenleving.

1.3 Proces en opzet

We hebben deze woonvisie opgesteld in samenspraak met Plavei, de huurdersorganisaties, andere bij het wonen in Montferland betrokken partijen en met vertegenwoordigers van de wijk- en dorpsraden. Voor de deelnemerslijst verwijzen we naar Bijlage 3.

Uit de analyse van de woningmarkt (hoofdstuk 2) en de gesprekken met de diverse betrokken partijen zijn de volgende thema's voor de woonvisie naar voren gekomen:

- Jonge en startende woningzoekenden
- Ouderen en huishoudens met zorgvraag
- Vergunninghouders
- Bestaande voorraad
- Nieuwbouw
- Leefbaarheid in wijken en kernen

2. Woningmarkt Montferland

In dit hoofdstuk beschrijven we de woningmarkt in Montferland. Het is een overzicht van de belangrijkste bevindingen van de woningmarktanalyse die is gepresenteerd in Bijlage 4.

Recente ontwikkelingen

- De bevolking in Montferland schommelt de laatste jaren rond de 35.000 (het inwonertal op 1.1.2016 bedroeg 35.167)
- De huishoudensgrootte daalde van 2,50 in 2009 naar 2,35 in 2015
- Het aandeel jongere huishoudens is met 6% duidelijk lager dan het gemiddelde in de stadsregio Arnhem Nijmegen (15%)
- Het aandeel ouderen is daarentegen juist hoger (33%), dan in de stadsregio (25%)
- De meeste verhuizingen vinden plaats binnen de gemeente Montferland. Er is de laatste jaren sprake van een beperkt vestigingsoverschot
- Vestigers komen vooral uit de stadsregio (Rijnwaarden, Arnhem en Zevenaar) en de meeste vertrekkers gaan naar Nijmegen (studenten) of de Achterhoek (Doetinchem en Oude IJsselstreek)
- Het aantal woningen groeide de afgelopen 5 jaar met circa 100 per jaar. Dat is in lijn met de groei van het aantal huishoudens over die jaren
- In Montferland staan minder meergezinswoningen / gestapelde woningen dan landelijk (18% om 35%). Er staan meer koopwoningen dan landelijk (60% om 55%)
- Er staan in Montferland relatief meer duurdere woningen dan in de stadsregio. Dat strookt met het grotere aandeel eengezins- en koopwoningen
- In Beek, Loerbeek, Loil en Nieuw-Dijk is de bevolking jonger dan gemiddeld in de gemeente; in Zeddam is de bevolking juist relatief wat ouder
- De huurwoningen staan vooral in 's-Heerenberg en Didam. In de kleinere kernen staan vooral koopwoningen.
- De woningen in de kern 's-Heerenberg hebben een lagere WOZ-waarde dan die in de andere kernen. De woningen in de voormalige gemeente Didam zijn wat duurder dan die in de kern 's-Heerenberg, maar hebben gemiddeld een weer lagere WOZ-waarden dan de woningen in de overige kernen van de voormalige gemeente 's-Heerenberg.

Te verwachten ontwikkelingen

- Omdat de huishoudengrootte verder blijft dalen zijn er in de periode 2015 – 2025 nog ruim 1.000 woningen nodig
- De groei betreft voornamelijk oudere huishoudens (vergrijzing) en in beperkte mate jongere huishoudens
- Het aantal traditionele gezinnen met kinderen wordt zelfs verwacht te dalen.

Tabel 1. Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar type en leeftijd 2015-2025

Huishoudentype	Ontwikkeling 2015-2025
Alleenstaanden	1.150
Eenouder	90
samenwonend zonder kinderen	80
samenwonend met kinderen	-290
Totaal	1.030

Huishoudens Leeftijdsklasse	Ontwikkeling 2015-2025
15-29	140
30-64	-110
65-plus	1.000
Totaal	1.030

Bron: Primos 2014

- De verschillende doelgroepen hebben de volgende woonwensen:
 - De jonge, vaak startende huishoudens zoeken vooral (90%) een koopwoningen tot circa € 200.000,- of een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Het gaat bij voorkeur om een grondgebonden woning, een rij- of een twee-onder-een-kapper;
 - De traditionele huishoudens met kinderen en twee persoonshuishoudens zonder kinderen onder de 65 jaar wensen eveneens vooral (85%) een koopwoning tot circa € 350.000,-. Ongeveer 15% vraagt een huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Het gaat veelal om een grondgebonden woning, maar ook om gestapelde woningen (10%);
 - De oudere huishoudens zijn minder vaak verhuis geneigd. Het gaat vaak om alleenstaanden. Ze vragen vaak (85%) huurwoningen, het liefst in de sociale sector en voor ouderen geschikt. Het gaat vaak om gestapelde woningen (80%) en bij voorkeur nabij zorgvoorzieningen.

Koopwoningmarkt

- NVM-gegevens over de tweede helft van 2015 laten een herstel van de koopwoningmarkt zien. Er zijn in 2015 iets meer woningen verkocht dan in het jaar daarvoor, vooral meer vrijstaande en tweekappers en de transactieprijs is gestabiliseerd. Lokale makelaars geven aan dat herstel zich aan het doorzetten is in het eerste kwartaal van 2016. Het aantal transacties neemt toe, in het bijzonder in de prijsklasse tot circa € 250.000. De woningen in de prijsklassen boven de € 300.000,- blijken moeilijker verkoopbaar. Het aanbod in deze prijsklasse is groter dan de vraag, hetgeen betekent dat veel van de te koop staande woningen in dit segment moeilijk verkoopbaar blijken en langdurig te koop staan (Monitor Calcasa, Q4 2015).
- Er is sprake van twee deel-woningmarkten: die van de voormalige gemeente Didam (onderdeel NVM woningmarktregio Liemers) en die van de voormalige gemeente 's-Heerenberg (onderdeel NVM woningmarktregio Doetinchem). De meeste mensen zoeken en verhuizen binnen deze deelmarkten. Het aantal transacties ligt in de regio Liemers duidelijk hoger dan in de regio Doetinchem (NVM, 2016).
- Nieuwbouwwoningen verkopen makkelijker dan bestaande woningen en grondgebonden woningen makkelijker dan gestapelde woningen. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn de afgelopen jaren gedaald en bovendien vaak aantrekkelijker dan concurrerende woningen in de bestaande voorraad. Nieuwbouw voldoet aan de nieuwste bouwregelgeving wat resulteert in lagere lasten voor energie en onderhoud.

Tabel 2. indicatoren woningmarkt gemeente Montferland

	1-1-2009	1-1-2010	1-1-2011	1-1-2012	1-12-2013	1-1-2014	1-12-2015	1-1-2016
Aanbod te koop staande woningen	360	484	583	734	773	712	616	544
Gemiddelde vraagprijs te koop staande woning	334797	344715	339988	318851	302963	296328	304243	309673
Meest voorkomende vraagprijs	291790	298850	273330	268645	249500	248758	239806	250500

Bron: huizenzoeker, april 2016

Sociale Huurwoningmarkt

- Er staan per 1-1-2016 circa 3.500 sociale huurwoningen in Montferland, vooral in Didam en 's-Heerenberg.
- Het aantal sociale huurwoningen is op dit moment voldoende om aan de vraag te kunnen voldoen. De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn acceptabel, met daarbij de kanttekening dat we de gevolgen van het van het passend moeten toewijzen en van de verhoogde taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders nog niet kunnen overzien.
- De huidige taakstelling 2016 voor vergunninghouders verwachten we op te kunnen vangen met de vrijkomende huurwoningen. Daarnaast heeft de gemeente besloten zich in 2016 in te spannen om aanvullend 80 extra vergunninghouders te huisvesten. Hiermee wordt een maatschappelijke bijdrage geleverd aan het huisvesten van de grote groep vergunninghouders in de asielzoekerscentra.

Particuliere huurwoningmarkt

- Het aandeel particuliere huurwoningen (andere verhuurders dan Plavei) is met 15% vergelijkbaar met het aandeel in Nederland.
- Wel is de vraagdruk op deze woningen groter dan op de sociale huurwoningen. Dit wijst op een behoefte die groter is dan het huidige aanbod.

Bouwplannen

- Met de provincie is overeenstemming voor het realiseren van in ieder geval 419 woningen over de jaren 2015 tot en met 2019.
- Voor de jaren 2020-2025 is nog geen overeenstemming met de provincie over de woningbouwopgave. We beschikken voor de jaren vanaf 2020 over een potentiële woningbouwcapaciteit van circa 1.000 woningen.

3. Visie en ambities

Dit hoofdstuk beschrijft onze visie op het wonen in Montferland. Deze visie is uitgewerkt in een aantal ambities die in de volgende hoofdstukken worden uitgewerkt.

3.1 Visie op het wonen

De gemeente Montferland is een groene gemeente, die haar inwoners de kans geeft binnen deze gemeente de wooncarrière te doorlopen. Bijzondere aandacht krijgen de jonge, vaak startende huishoudens en de groeiende groep ouderen. Bestaande woongebieden, woningen en vastgoed worden optimaal benut en ontbrekende woningen en woonruimten voegen we toe. De gemeente Montferland wil haar bewoners een prettige woon- en leefsituatie op kernenniveau blijven bieden. De gemeente heeft vooral een regierol bij het realiseren van haar doelen.

3.2 Ambities

- 1. We willen de jonge en startende woningzoekenden in Montferland de kans geven binnen deze gemeente de gewenste woning te vinden, waar mogelijk op kernenniveau.*
- 2. We willen de groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Montferland.*
- 3. We willen een reële bijdrage leveren aan het actuele vraagstuk van toenemende instroom van vluchtelingen. Dat doen we via het huisvesten van vergunninghouders.*
- 4. We willen in Montferland een huurwoningvoorraad die wat betreft omvang en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners. Daarnaast streven we naar een meer duurzame en energiezuinige woningvoorraad.*
- 5. We willen tot 2020 in ieder geval 419 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in onze gemeente te kunnen voldoen. Voor de jaren 2021-2025 verwachten we nog eens circa 600 woningen nodig te hebben. We voegen alleen woningen toe waarvan we er te weinig hebben.*
- 6. We willen waar mogelijk de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderen door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en de woonomgeving.*

4. Kansen voor jonge en startende woningzoekenden

We willen de jonge en startende woningzoekenden in Montferland de kans geven binnen deze gemeente de gewenste woning te vinden, waar mogelijk op kernniveau. Deze woningzoekenden verlaten soms noodgedwongen hun geboortedorp of blijven langer dan gewenst thuis wonen, omdat er voor hen geen geschikt woningaanbod is. We willen het woningaanbod in de gemeente, en waar mogelijk per kern, beter afstemmen op hun woningvraag. We kijken daarbij eerst naar de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en daarna naar toevoeging door nieuwbouw.

4.1 Analyse

Volgens de meest recente prognoses neemt het aantal jonge huishoudens (in de leeftijd 15 - 29) in de jaren 2015-2025 nog beperkt toe met circa 140. De groep zoekt vooral (90%) een koopwoningen tot circa € 175.000,- of een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Het gaat bij voorkeur om een grondgebonden woning: een rijwoning of een twee-onder-een-kapper. Voor alleenstaande jongeren is er weinig passende woonruimte.

Het aantal koopwoningen tot circa € 175.000,- is in de gemeente Montferland in principe voldoende groot om aan de vraag te kunnen voldoen. Hierbij speelt wel dat deze woningen niet in alle kernen voldoende aanwezig zijn en dat veel van de bestaande woningen in dit segment (vanwege de kwaliteit of locatie) minder in trek zijn.

De kleine kernen hebben minder betaalbare koopwoningen. Het aantal jonge en startende huishoudens is in deze kernen weliswaar ook kleiner, maar het beperkte aanbod aan goedkope woningen zorgt in de kleinere kernen in potentie voor noodgedwongen verhuizingen. De koopwoningen tot circa € 175.000,- zijn bovendien vaak (net) niet betaalbaar voor jonge en startende huishoudens op de koopwoningmarkt.

De vanaf december 2012 ingezette starterslening is 68 keer verstrekt, 49 keer voor een bestaande woning en 19 keer voor een nieuwe woning. Gelet op het broze herstel op de woningmarkt in Montferland zal de starterslening worden gecontinueerd zolang daartoe financiële middelen zijn. Naar verwachting tot medio 2017.

De sociale huurwoningvoorraad is op dit moment voldoende groot om de beperkte extra vraag van jongere huishoudens op te vangen. Dat geldt voor de hele gemeente, maar ook per kern. Wel is het zaak dat het aantal sociale huurwoningen niet sterk gaat afnemen.

Extra aandacht is gewenst voor jongeren tot 23 jaar. Zij komen alleen in aanmerking voor huurtoeslag al de huur niet boven € 409,92 uitkomt. Binnen de gemeente Montferland is een beperkt aantal van dit soort woningen beschikbaar. Aangezien deze jongeren vaak niet lang genoeg staan ingeschreven om in aanmerking te komen voor een dergelijke woning, zoeken zij vaak hun heil bij de buurgemeenten. Om deze jongeren voor de gemeente te behouden verdient het aanbeveling deze groep extra te ondersteunen in het vinden van een dergelijke woning.

4.2 Doelstellingen

- We willen de jonge en startende huishoudens in Montferland zoveel mogelijk behouden voor de gemeente.
- We willen daarom het aantal sociale huurwoningen per kern handhaven om de jonge en startende huishoudens een kans op de huurmarkt te blijven bieden.
- We willen de jongeren tot 23 jaar extra ondersteunen in hun zoektocht naar woningen die voor huurtoeslag in aanmerking komen.

4.3 Maatregelen

- We maken afspraken met Plavei over het handhaven van het aantal sociale huurwoningen, waarbij we ook kijken naar de (technische) staat van de bestaande voorraad.
- De starterslening wordt in 2016 gehandhaafd voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen en gecontinueerd zolang de financiële middelen dit toelaten.
- We breiden het aantal betaalbare koopwoningen in de kleine kernen uit als zich kansen voordoen.
- We streven naar afspraken met Plavei dat jongeren tot 23 jaar voorrang genieten bij de toewijzing van woningen tot de huurtoeslaggrens (voor 2016 is dat € 409,92).

5. Ouderen en huishoudens met zorgvraag

We willen de groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Montferland. De meeste oudere mensen willen zolang mogelijk blijven in de woning en de kern waar ze nu wonen. Wij ondersteunen deze mensen met woningaanpassing en vanuit het sociaal team Montferland. Voor oudere mensen en andere mensen met een zorgvraag die niet langer zelfstandig kunnen wonen zorgen we voor huisvesting in de nabijheid van voorzieningen of voor huisvesting met zorg op afroep.

5.1 Analyse

Het aantal ouderen groeit in Montferland nog aanzienlijk. De meest recente prognoses gaan er vanuit dat tot 2025 er circa 1.000 oudere huishoudens (65-plus) in Montferland bijkomen. Het betreft voornamelijk alleenstaanden. Deze oudere mensen wonen vaak al lange tijd in hun huidige woning en zijn weinig verhuisgeneigd. Degenen die wel willen verhuizen vragen vaak (85%) huurwoningen, het liefst in de sociale sector en voor ouderen geschikt. Het gaat om gestapelde woningen (80%) en bij voorkeur nabij zorgvoorzieningen.

Door het bureau Companen is berekend dat de behoefte aan verzorgd wonen woningen in Montferland in 2014 ongeveer 280 bedraagt. Daarnaast wonen 340 mensen zelfstandig thuis met de nodige zorg aan huis. We verwachten op basis van diverse onderzoeken (bijlage 4) van 2015 tot 2025 (10 jaar) in de gemeente Montferland een verdere uitbreidingsbehoefte aan deze zelfstandige woonvormen.

	Behoefte 2014	Behoefte 2015-2024
Verzorgd wonen	280	+170
Zelfstandig wonen met zorg aan huis (thuiszorg)	340	+300

5.2 Doelstellingen

- We geven uitvoering aan de verdere doorontwikkeling van de woonservicegebieden¹
- We concentreren de toe te voegen verzorgd wonen woningen in de woonservicegebieden.
- Wanneer er verzoeken binnenkomen voor woonvoorzieningen voor beschermd wonen stemmen wij deze verzoeken af met de centrumgemeente.
- We bevorderen het langer zelfstandig blijven wonen ingezet onder de noemer Thuis in Montferland.
- Bij de (her)ontwikkeling van woningbouw binnen de woonservicegebieden ontwikkelen we waar mogelijk levensloopgeschikte en nultredenwoningen.

5.3 Maatregelen

- We onderzoeken in 2016 samen met Plavei de mogelijkheden om tot en met 2020 85 verzorgd wonen woningen te realiseren in de woonservicegebieden van Didam, 's-Heerenberg en Zeddam.
- We bespreken in 2016 de mogelijkheden met de zorginstellingen om de niet tot verpleeghuisplaats te transformeren verzorgingshuisplaatsen om te bouwen tot verzorgd wonen woningen.
- We onderzoeken in 2016 samen met Plavei de mate van geschiktheid van bestaande sociale huurwoningen voor zelfstandige huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden.
- We handhaven de subsidieregeling voor de aanpassing van woningen in het kader van Thuis in Montferland.
- We blijven inzetten op communicatie gericht op de bewustwording rond langer zelfstandig wonen, door onder meer informatieavonden.
- We ondersteunen mantelzorg (mantelzorgers en mantelverzorgden) door o.a. de mogelijkheden van wet- en regelgeving rondom bouwwerken ten dienste van mantelzorg optimaal te benutten.

¹ Woonservicegebieden, Didam: Meulenvelden; 's-Heerenberg: het Stadsplein; Zeddam: Sydehem

6. Vergunninghouders

Er is in 2015 sprake van een hoge instroom van asielzoekers in Nederland. De verwachting is dat de verhoogde instroom voorlopig aanhoudt. De toename van het aantal vergunninghouders vergroot momenteel de druk op de woningmarkt, ook in de subregio de Liemers. We onderschrijven het bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom waarin wordt benadrukt dat het van belang is dat er een snelle doorstroom van asielzoekers met een (tijdelijke) verblijfsvergunning, ook wel vergunninghouders of vergunninghouders genoemd, uit asielzoekerscentra (AZC) naar huisvesting in gemeenten plaatsvindt.

6.1 Analyse

Tot op heden is het gelukt om de reguliere taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders op te vangen met de vrijkomende huurwoningen van Plavei. Voor de komende jaren verwachten we een grotere taakstelling. Zo is voor de eerste helft van 2016 de taakstelling al verhoogd tot het huisvesten van 42 vergunninghouders. We proberen met Plavei de reguliere taakstelling op te vangen en kijken daarbij in eerste instantie naar de bestaande voorraad. Waar mogelijk zullen we echter ook de nieuwe mogelijkheden die het bestuursakkoord geeft gebruiken. Ook Montferland beschouwt het als haar plicht om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de toegenomen instroom van vluchtelingen en vergunninghouders. Wij leggen daarbij de nadruk op het realiseren van structurele oplossingen voor mensen die inmiddels een vergunning hebben. Daarom hebben wij voor 2016 een aanvullende doelstelling opgenomen voor het huisvesten van 80 vergunninghouders, bovenop de wettelijke taakstelling. Samen met onze partners zoeken we naar extra huisvestingsmogelijkheden, waarbij we zeker ook de noodzakelijke begeleiding alle aandacht zullen geven.

Doordat de toestroom van vergunninghouders de laatste tijd veel groter is dan waar de huidige regionale woningbouwafspraken (zoals vastgelegd in het stoplichtmodel) rekening mee houdt ligt er een uitdaging om te zorgen voor voldoende aanbod in het sociale huursegment, onder meer voor de huisvesting van vergunninghouders. We monitoren de impact die de extra huisvesting van vergunninghouders heeft op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor regulier woningzoekenden.

6.2 Doelstellingen

- We kiezen voor het beschikbaar krijgen van meer permanente huisvesting voor vergunninghouders
- We zorgen voor voldoende aanbod in het sociale huursegment voor regulier woningzoekenden én voor de huisvesting van vergunninghouders
- Voor 2016 hebben we een aanvullende doelstelling opgenomen voor de extra huisvesting van 80 vergunninghouders, bovenop de wettelijke taakstelling

6.3 Maatregelen

- We maken met Plavei in 2016 afspraken over het huisvesten van de reguliere taakstelling vergunninghouders
- We onderzoeken samen met Plavei en andere partijen de mogelijkheden om bovenop de wettelijke taakstelling 80 extra vergunninghouders te huisvesten.

7. Bestaande voorraad

We willen in Montferland een huurwoningvoorraad die wat betreft omvang en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners. Daarnaast streven we naar een meer duurzame en energiezuinige woningvoorraad.

7.1 Analyse

De woningvoorraad in de gemeente Montferland bedroeg op 1.1.2015 15.110 woningen, welke naar tevredenheid worden bewoond. Aangezien het grootste gedeelte van het (toekomstige) woningaanbod er al staat en verreweg de meeste verhuisbewegingen plaatsvinden van en naar bestaande woningen zal de bestaande woningvoorraad moeten blijven voorzien in de woningbehoefte.

De woningmarkt in Montferland is weer in beweging. Makelaars zijn positief over de markt. Vanaf het begin van de crisis op de woningmarkt (medio 2008) is het aanbod te koop staande woningen gestegen van 360 in 2009 tot 815 in juni 2013 (zie tabel 2). Sindsdien is het aanbod weer gedaald tot circa 540 en daarmee op het niveau van 2010. Over de breedte zijn de transactieprizen sinds 2008 gemiddeld met ongeveer 20% gedaald. De transactieprizen zijn inmiddels gestabiliseerd. Het aantal transacties neemt toe. De vraagdruk (zowel in de particuliere als het sociale segment) ligt in het Didam hoger dan in 's-Heerenberg.

Nieuwbouwwoningen zijn gemiddeld genomen meer in trek dan bestaande woningen wat deels te wijten is aan de kwaliteit en de woonlasten van bestaande woningen. Aanpassing en verduurzaming van deze bestaande voorraad moeten voorzien in de veranderende woningbehoefte en het beperken van de energiebehoefte en de daaraan gekoppelde woonlasten.

Montferland heeft te maken met vergrijzing van de bevolking. Het aandeel ouderen wordt steeds groter en de groep ouderen wordt gemiddeld steeds ouder. Om onze ambitie mensen langer zelfstandig te laten wonen te kunnen oppakken zullen veel van de bestaande woningen moeten worden opgeplust. Met het project Thuis in Montferland zetten we hierop in door middels (vrijwillige) huisbezoeken, informatieverstrekking en een subsidieregeling mensen er bewust van te maken om tijdig de woning aan te passen zodat zij langer, veilig en comfortabel, zelfstandig kunnen blijven wonen. Een snel groeiende bevolkingsgroep zijn de medioren (55-75 jaar). Deze groep vraagt speciale aandacht op de woningmarkt. De woningen waar zij behoefte aan lijken te hebben zitten met name in de koopsector (in de prijsklasse van circa € 250.000 – € 350.000) en in de particuliere huur. Het woningbouwprogramma voorziet hier in.

Onze rol in de bestaande woningvoorraad is beperkt en ligt met name bij bewustwording en het faciliteren van initiatieven van bewoners en eigenaren. Met Plavei willen we afspraken maken over investering in de bestaande voorraad.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Het aantal huurwoningen in Montferland bedraagt circa 5.000 en is voldoende om aan de huidige vraag naar huurwoningen te voldoen. De meeste (sociale) huurwoningen (circa 3.450) worden door Plavei beheerd en onderhouden.

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties in Nederland en dus ook Plavei ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Plavei verwacht met de huidige huurprijsstelling van de voorraad aan deze passendheidstoets te kunnen voldoen. Plavei legt hierover jaarlijks verantwoording af in haar jaarverslag. Op dit moment kunnen we de impact van het passend toewijzen nog niet overzien en of daardoor wachttijden oplopen en urgenties toenemen. Ook willen we bewaken dat door toenemende huisvesting van urgenten en vergunninghouders (zie hoofdstuk 6) de regulier woningzoekenden worden verdrongen.

Duurzaam en energiezuinig

Het is onze ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn door grootschalige energiebesparing en productie van hernieuwbare energie. Hiervoor zijn onder meer het Gelders Energieakkoord en het Akkoord van Groenlo getekend waarmee we ons aan een pakket maatregelen committeren om de gemeente te verduurzamen. In 2016 zal aan een uitvoeringsplan worden gewerkt (zie ook Bijlage 2) en gaan we de duurzaamheidslening van SVn invoeren.

Veel gebouwen, waaronder woningen, verbruiken nu nog veel energie. Daar zullen in de komende jaren belangrijke stappen gezet moeten worden, zowel in nieuwbouw, maar zeker ook in de bestaande bouw. Energiebesparing in de gebouwde omgeving draagt bij aan de duurzaamheidsambitie, leidt tot een lagere energierekening en geeft bovendien een impuls aan de werkgelegenheid in de bouw- en installatiesector.

Bestaande woningen voldoen niet altijd aan de milieueisen van deze tijd. De particuliere voorraad willen we energetisch op een hoger niveau brengen (zie hoofdstuk 7) en we willen met Plavei afspraken maken over de energetische kwaliteit van haar woningen.

De energetische kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad is 1,38 volgens de Energie-Index. Plavei streeft naar een gemiddelde Energie-Index van 1,24 voor haar hele voorraad. De energetische kwaliteit van de particuliere voorraad is niet bekend. We verwachten dat in dit segment van de voorraad nog veel verbetering mogelijk is.

7.2 Doelstellingen

- We willen de huidige omvang van de sociale huurwoningvoorraad in ieder geval handhaven. Sociale huurwoningen die gesloopt of verkocht worden moeten dus worden vervangen door een andere sociale huurwoning.
- We evalueren jaarlijks de druk op de sociale huurwoningmarkt. De uitkomsten van deze evaluatie, in combinatie met actuele woningbehoefteprognoses, nemen we mee om de omvang van de sociale huurwoningvoorraad op de langere termijn te bepalen.
- We willen de woonlasten van huurders beperken door het bevorderen van het duurzamer maken van de sociale huurwoningvoorraad.
- We willen particuliere woningbezitters ondersteunen bij het duurzaam maken van hun woning.

7.3 Maatregelen

- We maken in 2016 afspraken met Plavei over het handhaven van de huidige voorraad sociale huurwoningen.
- We maken in 2016 afspraken met Plavei over de energetische verbetering van de huurwoningvoorraad in Montferland en over het monitoren van de woonlasten van huurders.
- We stellen een lokale uitvoeringsagenda op gebaseerd op de 'Uitvoeringsagenda energietransitie Achterhoek'.
- We voeren een duurzaamheidslening in voor eigenaren/bewoners van een woning in de bestaande bouw.
- We onderzoeken de mogelijkheden tot het voeren van de blijverslening.

8. Nieuwbouw

We willen tot 2020 in ieder geval 419 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in onze gemeente te kunnen voldoen. Bovenop de huidige woningbouwafspraken tot 2020, zoeken we naar mogelijkheden om de extra benodigde huisvesting als gevolg van de verhoogde taakstelling in de sociale huursector op te kunnen vangen. Voor de jaren 2020-2025 verwachten we nog eens circa 600 woningen nodig te hebben. We voegen alleen die woningen toe waarvan we te weinig hebben.

8.1 Analyse

De woningmarkt in Montferland is op dit moment tamelijk ontspannen. Door de groei van het aantal huishoudens en de te verwachten verdere toename van de huisvesting van vergunninghouders moeten er wel woningen bij gebouwd worden. Op basis van de meeste recente prognoses gaan wij uit van een groei van circa 1.000 huishoudens in de jaren 2015-2025 (10 jaar). In de loop van 2016 komt een nieuwe prognose beschikbaar, waar de huidige instroom van vergunninghouders beter in is meegenomen. Conform de (sub)regionaal gemaakte (en met de provincie afgestemde) afspraken in de woonagenda zullen wij naar aanleiding daarvan het zogenaamde stoplichtmodel evalueren en indien nodig naar boven bijstellen. In 2014 en 2015 zijn er respectievelijk 106 en 85 woningen opgeleverd.

Er is tot 2020 plancapaciteit voor 419 woningen in zogenaamde groene plannen. Deze zijn geaccordeerd door de provincie en voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Verder hebben we in de gemeente nog capaciteit voor circa 1.000 woningen in oranje plannen. Dit zijn plannen die we nog niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen.

We willen ruimte houden voor eventuele woningvraag die voortkomt uit ontwikkelingen die niet te voorspellen zijn. Op lokaal niveau denken we daarbij aan de extra taakstelling voor vergunninghouders, het doortrekken van de A-15 en de uitgifte van bedrijfsterreinen rondom de A-12 (Zevenaar en 's-Heerenberg). De ontwikkeling van werkgelegenheid en de gevolgen daarvan op de demografische ontwikkeling is bepalend voor de vraagdruk op de woningmarkt. De daadwerkelijke woningbehoefte in de komende jaren hangt voor een belangrijk deel ook af van de economische ontwikkelingen op macro niveau waar wij als gemeente geen invloed op hebben. De (sub)regionaal afgestemde en vastgestelde woonagenda voorziet in de benodigde flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen in de markt.

De woningen die ontbreken zijn volgens de woningmarktanalyses (zie Bijlage 4) vooral woningen voor ouderen en in mindere mate voor jongeren in de leeftijd tot 29 jaar. Ook zien we ruimte voor koopwoningen tot € 200.000 en beperkt voor woningen in de prijsklassen daarboven. Volgens recente marktgegevens worden veel particuliere huurwoningen gevraagd, maar niet veel aangeboden. We zien ook daar enige ruimte op de woningmarkt.

Voor de sociale huurwoningen gaan we er vanuit dat de doelgroep gelijk blijft en dat het aandeel sociale huur in de huidige voorraad (circa 25%) dus ook gehanteerd moet worden in de uitbreidingsniewbouw. We monitoren de omvang van de sociale woningvoorraad naar prijsklassen en doelgroepen.

8.2 Doelstellingen

- We realiseren in ieder geval de 419 woningen die door de provincie zijn geaccordeerd. De groene plannen zijn daarbij uitgangspunt.
- Indien nieuwe prognoses rondom woningbouw daartoe aanleiding geven stellen wij, in overleg met onze partners, het woningbouwprogramma naar boven bij.
- Bij de realisering van projecten is het onderstaande bouwprogramma het uitgangspunt. Het houdt rekening met de te verwachten ontwikkeling van doelgroepen en woonwensen (zie ook Bijlage 4).

Type en prijsklassen	Aantal		%	doelgroep
Sociale huur				
-grondgebonden	20		5%	Ouderen en jongeren/starters
-gestapeld	80		20%	Ouderen
Particuliere huur				
-grondgebonden	20		5%	Jongeren/starters en huishoudens met of
-gestapeld	40		9%	zonder kinderen ouderen
Koop -grondgebonden				
- < 200.000	25		6%	Jongeren/starters
-200-300.000	150		36%	huishoudens met of zonder kinderen
- > 300.000	50		12%	huishoudens met of zonder kinderen
Koop-gestapeld				
- < 200.000	20		5%	Ouderen en jongeren/starters
-200-300.000	10		2%	Ouderen
	415		100%	

- We willen dat kopers vroegtijdig bij de ontwikkeling en bouw van hun woning worden betrokken.
- Hergebruik van agrarische bebouwing voor wonen is nog steeds mogelijk onder voorwaarden.
- Initiatieven voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ondersteunen we.

8.3 Maatregelen

- Projecten die niet voldoen aan het gewenste bouwprogramma mogen worden gecompenseerd door andere projecten, zodat de projecten samen wel voldoen.
- Bij ontwikkelingen die niet zijn te voorzien, zoals extra taakstellingen voor vergunninghouders en onverwachte groei van de werkgelegenheid, gaan we gaan in overleg met de provincie over extra te realiseren woningen.
- We vragen ontwikkelaars en bouwers vanaf het begin van het ontwikkel- en ook tijdens het realisatieproces de kopers te betrekken.
- Initiatieven van burgers uit de kleine kernen voor kleinschalige uitbreiding worden welwillend benaderd en op realisatiemogelijkheden onderzocht.

9. Leefbaarheid in dorpen en wijken

We willen waar mogelijk de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderen door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en van de fysieke woonomgeving. Om ergens prettig te wonen is echter meer nodig dan alleen een goede woning en woonomgeving. Ook de sfeer, omgang met buurtbewoners en het voorzieningenniveau zijn belangrijk. Deze aspecten vallen niet onder de woonvisie, maar raken duidelijk het woongenot.

9.1 Analyse

Ons beleid is er op gericht om te bouwen voor de behoefte in de kernen. Mensen met een binding aan een kern moeten zoveel als mogelijk de kans krijgen in deze kern een woning te betrekken. We zijn ons daarbij van bewust dat met de toevoeging van enkele woningen in de kleinere kernen we niet zonder meer voorzieningen in stand kunnen houden.

Hoewel de gemeente geen wijken heeft waar de leefbaarheid aantoonbaar onder druk staat, zijn er wel wijken (in het bijzonder de Maria van Nassaulaan en het Bergherveld in 's-Heerenberg en de Bloemenbuurt in Didam) die in meer of mindere mate te kampen hebben met sociale en fysieke problemen. Het gaat dan onder meer om de (technische) kwaliteit van woningen, verrommeling van de openbare ruimte en een eenzijdige mix van woningen. Door alert te zijn op signalen van het sociaal team, van wijk en dorpsraden en door meldingen te monitoren op het gebied van openbare orde en veiligheid, houden wij samen met de corporaties in de gaten waar sprake is van problemen op het gebied van leefbaarheid en werken wij bij specifieke problemen met betrokken partijen een aanpak uit, zodat we gericht middelen kunnen inzetten. Bij toekomstige (her)ontwikkelingen willen we inzetten op differentiatie van het woningaanbod in huurprijs en woningtype.

9.2 Ambities, doelstellingen

- We streven naar een woningaanbod per buurt dat divers is wat betreft huurprijs.
- We zijn alert op signalen waar sprake is van problemen op het gebied van leefbaarheid en werken bij specifieke problemen met betrokken partijen een aanpak uit.

9.3 Maatregelen

- We bekijken samen met Plavei de mogelijkheden tot differentiatie van het woningaanbod door en gezamenlijke aanpak: bijvoorbeeld herstructurering en woningverbetering (Plavei) en aanpak van de omgeving (gemeente).
- We brengen de problematiek in beeld van de buurten en kernen waar de leefbaarheid aantoonbaar onder druk staat.

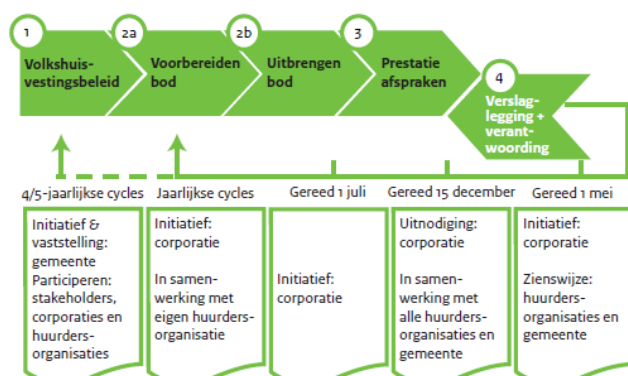
Bijlage 1. Definities

Aanpasbaar bouwen	Bouwen van nieuwe woningen rekening houdend met de voorwaarde dat de woning makkelijk is aan te passen tot een levensloopbestendige woning
Betaalbare huurwoning	Huurwoning met een huur onder de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Deze grens is € 576,87 voor 1-persoonshuishoudens en € 618,24 voor tweepersoonshuishoudens
Bereikbare huurwoning	Huurwoning met een huur onder de huurtoeslaggrens ook wel liberalisatiegrens van € 710,68
CPO	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: het door bewoners gezamenlijk ontwikkelen van een woningbouwproject met ondersteuning door de gemeente
Goedkope huurwoning	Huurwoning met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06
Grote kernen	's-Heerenberg (incl. Lengel) en Didam
Jong huishouden	Huishouden < 30 jaar
Kleine kernen	Zeddam, Azewijn, Braamt (incl. Vethuizen en Wijnbergen), Stokkum, Beek, Kilder, Loerbeek, Loil en Nieuw-Dijk
Leefbaarheid	Het geheel van goede woningen, goede woonomgeving, voldoende voorzieningen, sociale samenhang, veiligheid en beleving in een buurt, wijk of dorp
Levensloopbestendig	een woning die geschikt of geschikt te maken is voor bewoning in elke levensfase. De woning voldoet dan aan de eisen van een nultredenwoning.
Niet-DAEB activiteit	Werkzaamheden die niet door een corporatie mogen worden gedaan omdat ze ook door een commerciële partij kunnen worden opgepakt.
Nultredenwoning	Woningen die geschikt zijn voor ouderen of mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal 1 slaapkamer) gelijkvloers zijn.
Ouder huishouden	Huishouden 65-plus
Opplussen	Woningen meer geschikt maken voor bewoning door ouderen of mensen met een beperking
Primaire doelgroep	Huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen van de huurtoeslag (< 34.229 per 1-1-2013)
Starter	Huishouden dat begint op de woningmarkt en geen zelfstandige woning achter laat
Sociale huurwoning	Huurwoning van een woningcorporatie onder de huurtoeslaggrens van € 710,68
Verzorgd wonen	Zelfstandig wonen in een nultredenwoning met de mogelijkheid van gebruik van verzorging en verpleging vanuit een bij de woning gelegen steunpunt, verzorgingshuis of dienstencentrum

Bijlage 2. Kaders

1. Woningwet en veranderde rol gemeente

De nieuwe woningwet (ingegaan 1 juli 2015) zet in op een verdere versterking van lokale, gemeentelijke sturing en goede prestatieafspraken. Het samenspel tussen gemeenten en woningcorporaties loopt op hoofdlijnen idealiter als volgt. De gemeente legt haar volkshuisvestingsbeleid vast in een woonvisie. De in de gemeente werkzame woningcorporatie wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Jaarlijks geeft ze bij de gemeente aan hoe ze aan de uitvoering wil bijdragen (overzicht voorgenomen activiteiten). Dit wordt gezien als een bod van de woningcorporatie aan de gemeente. De corporatie nodigt de gemeente uit om hierover afspraken te maken. De gemeente kan het bod van de corporatie beoordelen ondermeer doordat ze inzicht kan krijgen in de financiële prestatie van de corporatie.



Bron: Handreiking prestatieafspraken-Samenwerken volgens de Woningwet 2015

Huurdersorganisaties worden nadrukkelijk betrokken bij het maken van prestatieafspraken. De minister benoemt periodiek prioriteiten binnen de sociale huisvesting waarvan corporaties worden geacht deze in hun bod op de woonvisie te betrekken. Voor de periode 2016-2019 zijn het:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad
- Huisvesten van urgente doelgroepen
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet (1 juli 2015) dienen de woningcorporaties zich te beperken tot hun kerntaak: het passend huisvesten van de (primaire) doelgroep in een sociale huurwoning. De doelgroep is gedefinieerd als de huishoudens met een inkomen tot en € 34.911,-². Een sociale huurwoning is een woning met een maximale huurprijs van € 710,68. Deze huurprijsgrens is tevens de huurgrens waarboven huishoudens geen recht meer hebben op huurtoeslag (huurtoeslaggrens of te wel liberalisatiegrens). Corporaties worden geacht de vrijkomende sociale huurwoningen passend toe te wijzen. Ze hebben te maken met twee regels: de 80-10-10 regel en de passendheidstoets.

²Het huishoudinkomen bestaat uit het gezamenlijk verzamelinkomen van de huurder en de overige bewoners van de woning.

80-10-10 regel

Een corporatie mag per 1 juli 2015 toewijzen volgens de 80-10-10-regel:

- Minimaal 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 34.911 (de primaire doelgroep);
- Maximaal 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 34.911,00 tot € 38.950,00 (de middeninkomens);
- Maximaal 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

De 80-10-10-regel geldt tot 1 januari 2021. Daarna geldt wederom de 90-10-regel: 90% toewijzen aan de primaire doelgroep en 10% vrij toewijzen.

Passendheidstoets

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties hun woningen 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat corporaties aan (ten minste 95% van de) huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 576,87 (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 618,24 (voor drie of meer personen). De grens heet 'aftoppingsgrens' omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen.

2. Huisvestingswet en woonruimteverdeling

In de nieuwe Huisvestingswet (in werking 1 januari 2015) is vrije vestiging uitgangspunt en mogen gemeenten alleen als er sprake is van aantoonbare schaarste bijsturen. Het is daarom zaak in de Woonvisie duidelijk te maken hoe groot de aandachtsgroep is die op een sociale huurwoning is aangewezen en of er sprake is van schaarste. Woonruimteverdeelregels, en regels over bijvoorbeeld het al dan niet splitsen van woningen, moeten vervolgens worden vastgelegd in een Huisvestingsverordening. De gemeente Montferland heeft zich aangesloten bij de regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen. De uitvoering en bekostiging van de woonruimteverdeling wordt overgelaten aan de corporaties.

3. De Woonagenda, de kwantitatieve opgaven wonen: stoplichtmodel Stadsregio Arnhem Nijmegen

De provincie Gelderland is op 9 juni 2015 akkoord gegaan met de intergemeentelijke verdeling van de kwantitatieve woonopgave 2014 t/m 2019 (de Woonagenda) voor de subregio de Liemers. Dat betekent voor de gemeente Montferland dat de woningvoorraad over die periode met 415 woningen mag groeien. In het stoplichtenmodel wordt uitgegaan van een woningbouwcapaciteit van 419 groene plannen. Groene plannen zijn plannen die mogen worden uitgevoerd. Rode plannen zijn plannen waarvoor de gemeente de inspanningsverplichting heeft om de woningbouwmogelijkheden uit deze plannen weg te bestemmen. Van de oranje plannen wordt de realisatie vooruitgeschoven of het programma opnieuw bekeken. Daarbij blijft de mogelijkheid open dat deze plannen te zijner tijd alsnog op rood komen.

Groene plannen: Deze plannen liggen in een aantrekkelijk woonmilieu, voldoen aan de behoefte en de locatie past binnen de toepassing van de rijksladder voor duurzame verstedelijking door de provincie (de wijze van toetsing wordt nog samen met de provincie verder uitgewerkt).

Rode plannen: Plannen die niet meer voldoen aan de huidige woningbehoefte, die niet in een aantrekkelijk woonmilieu liggen en/of niet voldoen aan de rijksladder. Deze plannen worden van de planningslijst afgevoerd

Oranje plannen: plannen die voldoen aan de rijksladder, maar qua programma niet aansluiten op de huidige behoefte.

De planningslijsten zijn nog niet door de provincie vastgesteld. Dat betekent dat als gemeenten de groene plannen in procedure willen brengen deze eerst ter toetsing aan de provincie moeten worden voorgelegd.

Gemeenten hebben afspraken gemaakt over het vervolg: er vindt jaarlijks een actualisatie plaats en in elke subregio is een gemeente aangewezen als trekker van het afstemmingsproces. De categorisering van het stoplichtmodel is toegevoegd aan de reguliere planningslijsten van de provincie. Gemeenten zullen de reguliere planningslijsten voortaan volgens het stoplichtmodel invullen zodat altijd duidelijk is welke plannen op 'groen', 'oranje' of 'rood' staan.

4. RO-beleid

Masterplan 's-Heerenberg (maart 2003)

In het centrum van 's-Heerenberg staat inbreiding centraal, en in mindere mate transformatie van de ruimte. Extra woningen kunnen gerealiseerd worden door inbreiding en transformatie van leegstaande winkelpanden buiten het winkelconcentratiegebied. Doel is om een sterk centrumgebied te ontwikkelen met een hoge kwaliteit woningen, winkels en horeca. In het centrum zullen voornamelijk appartementen gebouwd worden. Het milieutype is dat van een 'dorps centrum'. De overige delen van het plangebied van het Masterplan hebben als milieutype 'dorps buiten centrum' of 'groen dorps'. Hoe verder naar de rand van 's-Heerenberg, hoe minder appartementen er gerealiseerd zullen worden en hoe meer eengezinswoningen in een ruimere opzet.

Structuurvisie Didam (juli 2009)

Gedifferentieerd woningaanbod:

Bouwen voor de lokale behoefte (betaalbare woningen voor starters en senioren) is de centrale opgave die de gemeente Montferland stelt voor alle kernen binnen de gemeente, zo ook voor Didam. Voor Didam ligt een grote woningbouwopgave in Kerkwijk en Loilseveld. Daar zullen vooral eengezinswoningen worden gerealiseerd. Appartementen kunnen juist in het centrum of nabij de secundaire voorzieningencentra een plaats krijgen. Hierbij dient wel weer het dorpse karakter in ogenschouw te worden gehouden "zie § 3.1 beeldkwaliteitplan."

5. Nota Grip op verandering: invloed van veranderende bevolkingsamenstelling

In de Nota 'Grip op verandering' is de invloed van de veranderende bevolkingsamenstelling op de diverse beleidsterreinen in beeld gebracht. De nota sluit voor het wonen aan de vastgestelde programmabegroting 2013 waarin de volgende doelen op het terrein van de volkshuisvesting zijn neergelegd:

- Wij streven in alle kernen naar een adequaat woningaanbod voor starters, jonge gezinnen en senioren;
- Wij streven naar verbetering van de leefbaarheid (vooral op het platteland en de kleine kernen) door stimulering van de woningbouw. Daarbij geven wij bijzondere aandacht aan de gevolgen van de ontgroening en vergrijzing.

6. Beleidsplan WMO 2015-2016

Op 1 januari 2015 zijn er meer taken voor gemeenten bijgekomen. Het Rijk heeft taken overgeheveld op het gebied van Jeugdzorg, AWBZ en participatie. De kerngedachte achter deze transitie is dat een groter beroep op de zelfredzaamheid van burgers wordt gedaan, door zaken dichterbij burgers te organiseren. In dit beleidsplan wordt de focus gelegd op één van deze transitie, namelijk de invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015). Gemeenten doen vaker een beroep op de informele omgeving en de zelfredzaamheid van de inwoners. Inwoners gaan meer en langer een beroep doen op de Wmo 2015, omdat ze langer thuis blijven wonen. Door het scheiden van wonen en zorg krijgen gemeenten een grotere verantwoordelijkheid voor cliënten met een zwaardere zorgvraag.

De oude Wmo kende al voorzieningen die nu in de Wmo 2015 als maatwerkvoorziening worden aangeboden. Het gaat hierbij om vervoersvoorzieningen, rolstoelen en woningaanpassingen. Dit zal in de verordening worden vastgelegd en wordt door de gemeente aangeboden. Hierin verandert niets.

Vanaf 1 januari 2015 maakt beschermd wonen onderdeel uit van de Wmo, mits dit verblijf hoofdzakelijk gericht is op participatie en niet op (op genezing gerichte) behandeling. Dit laatste wordt een aanspraak op grond van de Zorgverzekeringswet. Bij beschermd wonen gaat het om 24-uursverblijf en bijbehorende begeleiding voor mensen die zich vanwege psychische problemen niet zelfstandig kunnen handhaven in de samenleving. Centraal staat op participatie gerichte ondersteuning vanuit een beschermde woonomgeving.

7. Thuis in Montferland

Om invulling te geven aan de ambitie om mensen zo lang mogelijk in hun eigen leefomgeving te kunnen handhaven is in 2011 het project "Thuis in Montferland" gestart. Thuis in Montferland legt de focus op levensloopbestendige kernen en woningen. De belangrijkste boodschap hierbij is dat inwoners zelf verantwoordelijk zijn voor hun toekomst, en daar ook op moeten inspelen (aanpassen woning en toepassen domotica).

De gemeente ondersteunt inwoners hierbij op beperkte schaal in financiële zin (subsidieregeling) maar richt zich vooral op bewustwording en voorlichting. De in dit kader gehouden informatiemarkten zijn bijzonder goed bezocht. Het zogenoemde opplussen van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk uitgangspunt voor de aanpassing van de woningvoorraad aan de nieuwe vraag. Het ingezette beleid dient daarom te worden gecontinueerd en de resultaten worden jaarlijks geëvalueerd.

In het kader van het project "Thuis in Montferland" is ook het initiatief genomen om in Didam en 's-Heerenberg woonservicegebieden (door) te ontwikkelen. In dit kader wordt gestreefd naar een integraal aanbod van zorg- en welzijnsdiensten waarbij aanbieders hiervan worden beschouwd als ketenpartners. Dat wil zeggen dat zij hun aanbod afstemmen.

8. Duurzaamheid

Nationaal Energieakkoord

In 2014 is het "Energieakkoord voor duurzame groei" gesloten. Voor de gebouwde omgeving zijn hierin de volgende afspraken gemaakt:

- a. De lange termijn ambitie is een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050;
- b. Tot 2020 is het doel om jaarlijks 300.000 bestaande woningen en andere gebouwen minimaal twee stappen in het energielabel vooruit te laten gaan.
- c. Vanaf 2020 is de ambitie een bijna energieneutrale nieuwbouw. Binnen de huursector is afgesproken om in 2020 gemiddeld energielabel B (corporaties) en voor 80 procent van de huurwoningen minimaal label C (particuliere verhuurders) te realiseren.

Om deze afspraken te kunnen realiseren wordt gekozen voor een combinatie van voorlichting en bewustwording, ontzorging en financieringsondersteuning. Samenwerking tussen de verschillende partners (overheid, corporaties, particuliere verhuurders, aannemers en installateurs) is essentieel in het behalen van de afspraken.

Gelders Energieakkoord

Aansluitend aan het Nationale Energieakkoord is in maart 2015 door ruim 100 partijen het Gelders Energieakkoord ondertekend. Ook de gemeente Montferland heeft dit gedaan. Daarmee committeren de partijen zich aan een pakket maatregelen om de provincie te verduurzamen. Begin 2016 zal het uitvoeringsplan "Alleen ga je sneller, samen kom je verder" van het Gelders Energieakkoord worden vastgesteld. Energiebesparing in de bebouwde omgeving is net als in het Nationale akkoord een belangrijk thema. Samenwerking tussen de verschillende partijen staat hierin voorop en vooral de inzet van lokale partijen is in het behalen van de doelstelling erg belangrijk.

Samenwerking in de regio Achterhoek

Akkoord van Groenlo

De gemeente Montferland heeft in 2013 het Akkoord van Groenlo ondertekend. Hierin is afgesproken om in 2030 energieneutraal te zijn door grootschalige energiebesparing en productie van hernieuwbare energie.

Uitvoeringsagenda 2.0 van de Regio Achterhoek 2020

Begin 2016 wordt de Uitvoeringsagenda 2.0 van de Regio Achterhoek (Voorheen Gebiedsopgave Achterhoek), voorgelegd aan de provincie ter goedkeuring. In de agenda is naast het stimuleren van duurzame energie ook ingestoken op het verduurzamen van de bestaande bouw.

Uitvoeringsagenda energietransitie Regio Achterhoek

In het voorjaar van 2016 wordt waarschijnlijk ook de Uitvoeringsagenda energietransitie voor de Achterhoek vastgesteld. In deze agenda staat gekwantificeerd wat in het Akkoord van Groenlo is vastgesteld, en wat dus de opgave is om energieneutraal te worden in 2030. Waar staan we nu en wat moet er gebeuren om de ambitie te halen. Parallel hieraan maakt de gemeente Montferland een lokale uitvoeringsagenda. De regionale agenda zal een zo compleet mogelijk beeld geven voor alle duurzame projecten in de hele Achterhoek. De agenda gaat daarbij helpen om projecten en/of bedrijven aan elkaar te verbinden waarmee stappen die gezet worden nog groter worden of stappen die anders niet gezet gaan worden alsnog worden gezet.

Belangrijke punten in de uitvoeringsagenda op het thema gebouwde omgeving zullen zijn;

1. Het verduurSaam Energieloket; Hier kunnen Achterhoekse inwoners met al hun vragen terecht over energiebesparing, opwekken van duurzame energie, duurzame subsidies en leningen en wooncomfort. Het loket is opgericht door de gemeenten in samenwerking met de Stichting Achterhoek Duurzaam Verbouwen en de Achterhoekse Groene Energie Maatschappij. De bedoeling is om dit loket door te ontwikkelen als eerstelijns aanspreekpunt voor verduurzamen en verbeteren van bestaande woningbouw in de Achterhoek.
2. Duurzaamheidslening; Om de bestaande woningvoorraad verdergaand te verduurzamen helpen subsidies onvoldoende. Een lening onder gunstige voorwaarden zal waarschijnlijk meer mensen aansporen wel deze renovaties uit te voeren. De duurzaamheidslening is dit voorjaar in Montferland vastgesteld. Het energieloket zal de lening voor de gemeente uitvoeren.

3. Energiebesparing particuliere woningen; Samen met ADV wil Montferland in 2016 in een wijk in de gemeente de actieve benadering van particuliere eigenaren om hun woning te verduurzamen vervolgen. De bedoeling is deze eigenaren van A tot Z te begeleiden in dit proces.
4. Slimme meter in combinatie met energie display of app; In de Achterhoek is gestart met de uitrol van de slimme energiemeter. Om het energiebewustzijn bij bewoners te vergroten wordt dit gecombineerd met de uitgifte van een energiedisplay of app.
5. Zonnepanelen op woningen; Het kan voor particulieren erg interessant zijn om zonnepanelen aan te schaffen. Hiermee wordt op de energierekening bespaard. Ook voor huurwoningen zijn zonnepanelen nodig om de afspraken uit het energieakkoord te kunnen halen. Indien eigenaar/bewoners een ongeschikt dak hebben kunnen zij investeren in zonnepanelen d.m.v. een postcoderoos project. Hierbij worden de zonnepanelen op een geschikt dak van een sporthal of bedrijf geplaatst en wordt een bewoner eigenaar van een of meerdere panelen. In 2016 zal een dergelijk project worden opgezet.
6. Project Nul op de meter; dit is een landelijk project waarbij bestaande woningen in korte tijd worden gerenoveerd naar energieneutrale woningen. Regionaal wordt bekeken of we dit ook in de Achterhoek kunnen opzetten.

Bijlage 3. Deelnemende partijen bijeenkomsten woonvisie

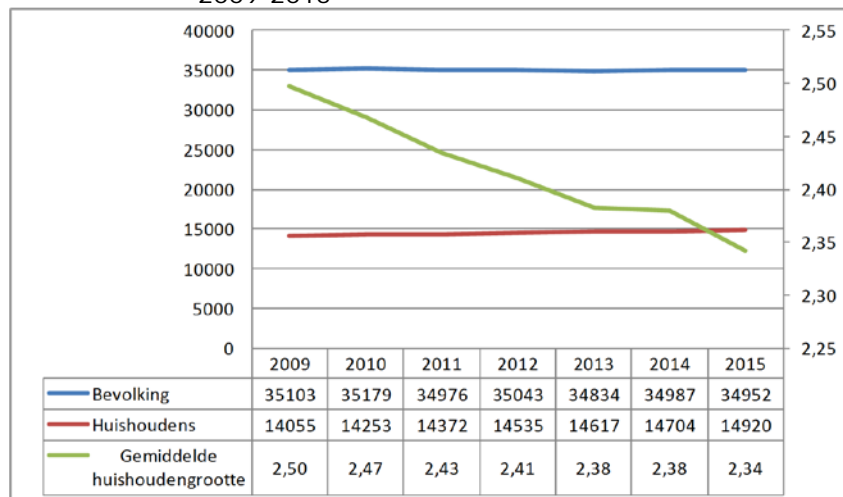
Plavei Rosendaal Makelaars Mom-Joosten Makelaars Van der Reijt & Reijenga Netwerk Notarissen Laarberg Notarissen Azora Stichting Diafaan Huurdersvereniging De Schakel Huurdersvereniging Bergh Wijkplatform Oost 's-Heerenberg Kontaktraad Loil Dorpsraad Zeddam Dorpsraad Azewijn Dorpsraad Beek-Loerbeek Dorpsraad Kilder Dorpsraad Braamt Wijkplatform de Kom

Bijlage 4. Woningmarktanalyse

1. Recente ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen

Figuur 1. Gemeente Montferland. Bevolking, huishoudens en gemiddelde huishoudengrootte 2009-2015

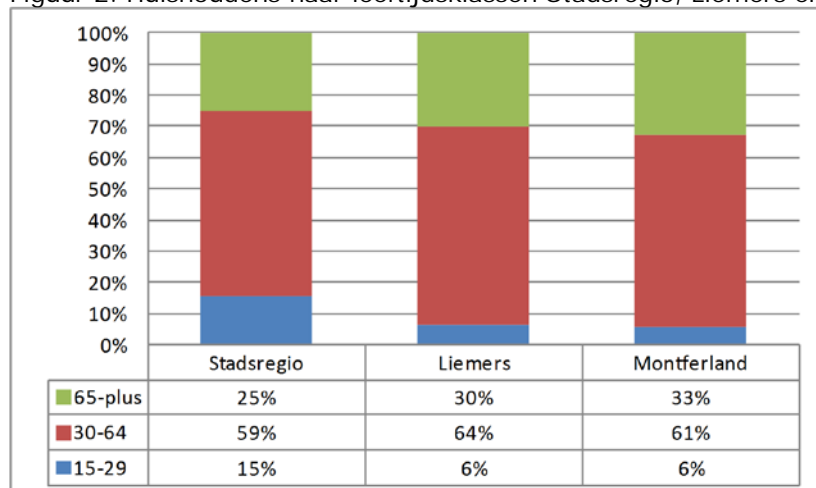


Bron: CBS Statline, huishoudens 2015 Primos 2014

- De bevolking in Montferland schommelt de laatste jaren rond de 35.000
- Het aantal huishoudens groeit nog wel als gevolg van de gezinsverdunding. Het gaat om gemiddeld 140 huishoudens per jaar
- De huishoudensgrootte daalde dan ook van 2,50 in 2009 naar 2,35 in 2015.

Bevolkingssamenstelling

Figuur 2. Huishoudens naar leeftijdsklassen Stadsregio, Liemers en Montferland 2015



Bron: Primos 2014

- De leeftijdsopbouw van de huishoudens in Montferland is vergelijkbaar met dat van de subregio de Liemers
- De huishoudens in de leeftijdsklassen 15-29 jaar, de jongeren zijn duidelijk minder goed vertegenwoordigd met 6% ten opzichte van 15% in de stadsregio
- Het aandeel oudere huishoudens (65-plus) is daarentegen juist fors hoger. In Montferland is zelfs 1/3 deel van het aantal huishoudens 65-plus. Het algemene beeld voor de gemeente is dat van een lichte ontgroening en vergrijzing.

Verhuisbewegingen

Tabel 2. Gemeente Montferland. Verhuisbewegingen 2011-2014

	aantal verhuizingen 2011-2013 (vestiging + vertrek)	Vestigings-(+) of vertrekoverschot (-)
Provincie		
Gelderland	7151	+149
overige provincies	1991	+57
Nederland	9142	+206
Belangrijkste gemeenten vertrekoverschot		
Doetinchem	1803	-117
Nijmegen	383	-31
Oude IJsselstreek	870	-18
Belangrijkste gemeenten vestigingsoverschot		
Rijnwaarden	272	+56
Arnhem	885	+41
Zevenaar	765	+37
Bronckhorst	217	+31
Rheden	225	+25

Bron: CBS Statline

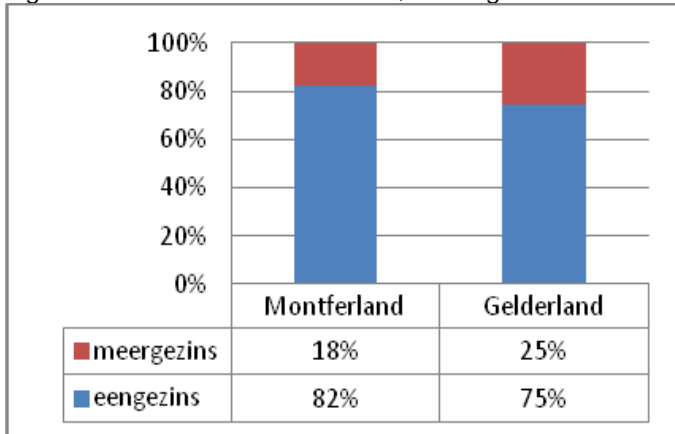
- de belangrijkste verhuisrelaties van de gemeente Montferland zijn met gemeenten in Gelderland (80%).
- over de jaren 2011 tot en met 2014 is er sprake van een klein binnenlands vestigingsoverschot.
- Montferland verliest inwoners aan Doetinchem, Nijmegen en aan Oude IJsselstreek
- Per saldo komen er meer mensen uit vooral de stadsregiogemeenten dan dat er naar toe trekken.
- de analyse van de verhuisbewegingen in de stadsregio (Stadsregio Arnhem Nijmegen, april 2013) komt tot vergelijkbare conclusies: 'Duidelijk blijkt ook dat de gemeenten in het oosten van de Liemers (Montferland, Rijnwaarden en Zevenaar) sterke onderlinge relaties hebben'. In absolute aantallen zijn de verhuisstromen echter klein (Atrivé, maart 2013). Verder wordt voor Montferland geconstateerd dat er een duidelijke relatie bestaat met de gemeenten in de Achterhoek.

Ontwikkelingen woningvoorraad

- De woningvoorraad blijft groeien met gemiddeld 107 per jaar. Deze groei is een saldo van nieuwbouw, sloop, andere toevoegingen en onttrekkingen (bijvoorbeeld door splitsing, functieverandering en administratieve correcties)
- De nieuwbouw (bij het CBS gereed gemelde woningen) bedraagt in 2012 44 woningen, in 2013 67 en in 2014 231 woningen en 2015 85 woningen. Dat is gemiddeld 107 woningen per jaar.
- De groei van de woningvoorraad en het aantal nieuwbouwwoningen per jaar lag in de jaren voor 2012 op een hoger niveau (zie ook Rapportage Woningmarktmonitor Stadsregio Arnhem Nijmegen, februari 2013). De gevolgen van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt zijn ook merkbaar in Montferland.
- De groei van de woningvoorraad is de afgelopen jaren in lijn met de toename van het aantal huishoudens. Dat betekent ook dat het aantal nieuwbouw woningen voldoende groot is om een evenwicht in vraag en aanbod te garanderen.

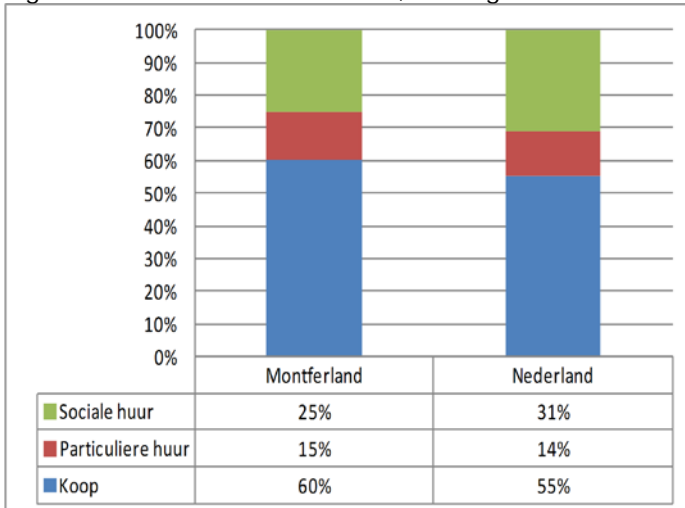
Samenstelling woningvoorraad

Figuur 3. Gemeente Montferland, woningvoorraad naart type, 1.1.2014



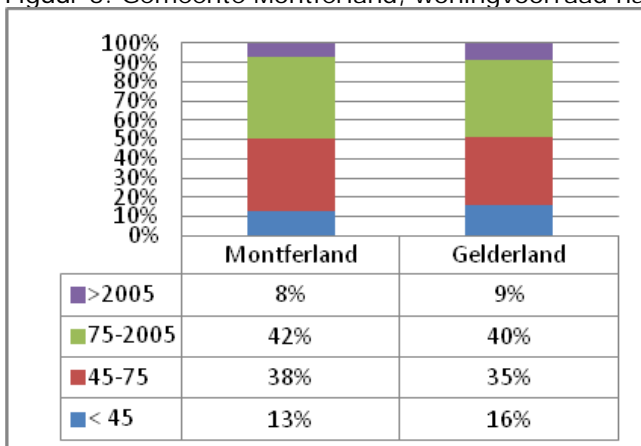
Bron: CBS-statline

Figuur 4. Gemeente Montferland, woningvoorraad naar eigendom, 1.1.2014



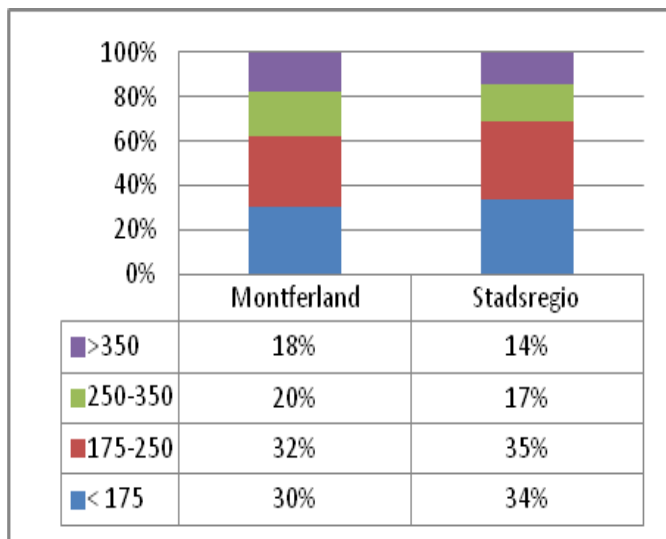
Bron: CBS-statline

Figuur 5. Gemeente Montferland, woningvoorraad naar bouwjaar, 1.1.2014



Bron: CBS-statline

Figuur 6. Gemeente Montferland, woningvoorraad naar WOZ-klassen



Bron: Stadsregio

- In Montferland staan minder (18%) meergezinswoningen dan in Gelderland (25%). Landelijk is dat percentage zelfs 35%.
- De voorraad koopwoningen is met 60% groter dan landelijk (55%) en het aandeel sociale huurwoningen juist lager (25%).
- 15% van de woningen wordt door anderen dan corporaties verhuurd.
- In Montferland zijn meer woningen gebouwd tussen 1945 en 2005 (80%) dan in Gelderland (75%) en minder woningen zijn van voor 1945 (13% ten opzichte van 16%).
- De woningvoorraad in Montferland is als we naar de WOZ-waarden kijken wat duurder dan in de stadsregio. Het aantal woningen boven de 350.000 is met 18% hoger dan in de regio (14%).
- De meergezinswoningen zijn in Montferland voor 80% onder de € 175.000 (Rapportage Woningmarktmonitor Stadsregio Arnhem Nijmegen, februari 2013).
- Verder bestaat de voorraad eengezinswoningen in Montferland boven de € 175.000 vooral uit 2-1-kap en vrijstaande woningen (Rapportage Woningmarktmonitor Stadsregio Arnhem Nijmegen, februari 2013).

Gegevens per kern

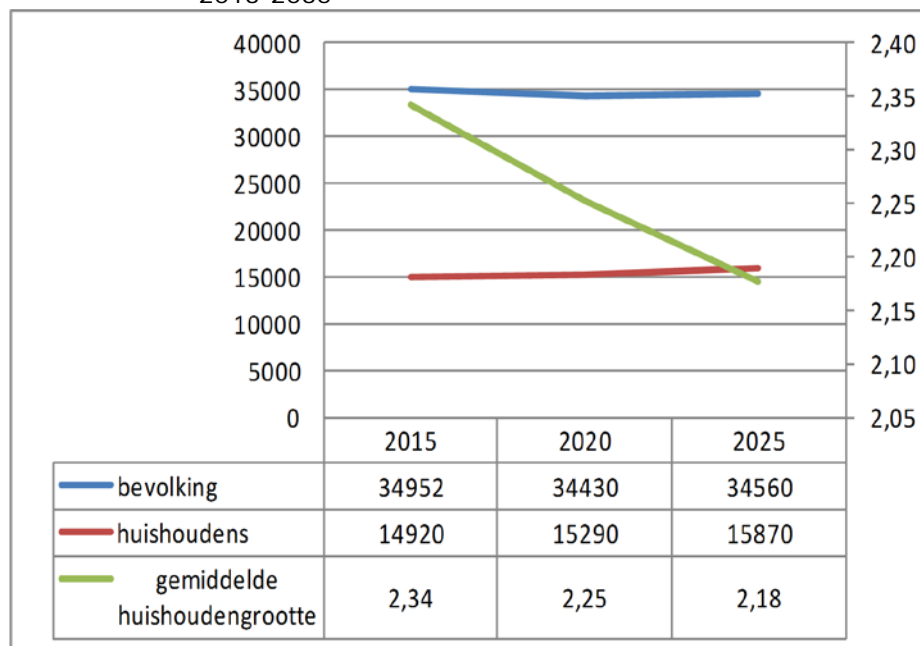
In paragraaf 3 is een aantal bevolkings- en woningvoorraadgegevens per kern opgenomen. De volgende kenmerken vallen op:

- Het algemene beeld van ontgroening en vergrijzing dat geldt voor de gemeente Montferland klopt voor veel, maar niet voor alle kernen.
- Zo is in Beek, Loerbeek, Loil en Nieuw-Dijk de bevolking juist iets jonger dan gemiddeld in de gemeente. Mogelijk hangt dat samen met de nieuwbouw van de afgelopen jaren.
- In met name Zeddam is het aandeel jonge mensen lager dan gemiddeld en het aandeel 65-plussers juist hoger. Hier doet zich de ontwikkeling van ontgroening en vergrijzing dus in sterkere mate voor.
- Naar verwachting staan in 's-Heerenberg en Didam meer dan gemiddeld huurwoningen. In de kleine dorpen staan de meeste koopwoningen.
- De woningen in de kern 's-Heerenberg hebben een lagere WOZ-waarde dan die in de andere kernen.
- De woningen in de voormalige gemeente Didam zijn wat duurder dan die in de kern 's-Heerenberg, maar hebben een weer lagere WOZ-waarde dan de woningen in de overige kernen van de voormalige gemeente 's-Heerenberg.

2. Te verwachten ontwikkelingen

Demografische verwachtingen

Figuur 7. Gemeente Montferland. Bevolking, huishoudens en gemiddelde huishoudengrootte 2013-2035



Bron: Primos 2014

- De verwachting van Primos 2014 is dat de bevolking van Montferland nog licht daalt tot 2025
- Het aantal huishoudens blijft nog groeien als gevolg van de daling van de gemiddelde huishoudengrootte tot 2,18 in 2025
- Om de groei van het aantal huishoudens op te vangen moet de woningvoorraad in Montferland tot 2025 nog groeien met 1.030 woningen. Bij dit aantal wordt rekening gehouden met 2% frictieleegstand in de woningvoorraad om verhuizingen mogelijk te maken. Woningen worden immers nooit aansluitend verhuurd of verkocht. Hiervoor zijn 80 woningen extra nodig bovenop de huishoudengroei van 950 tot 2025.

Tabel 3. Gemeente Montferland. Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar type en leeftijd 2015-2025

Huishoudentype	Ontwikkeling 2015-2025	Huishouden leeftijdsklasse	Ontwikkeling 2015-2025
alleenstaanden	1.150	15-29	140
eenouder	90	30-64	-110
samenwonend zonder kinderen	80	65-plus	1.000
samenwonend met kinderen	-290	Totaal	1.030
Totaal		1.030	

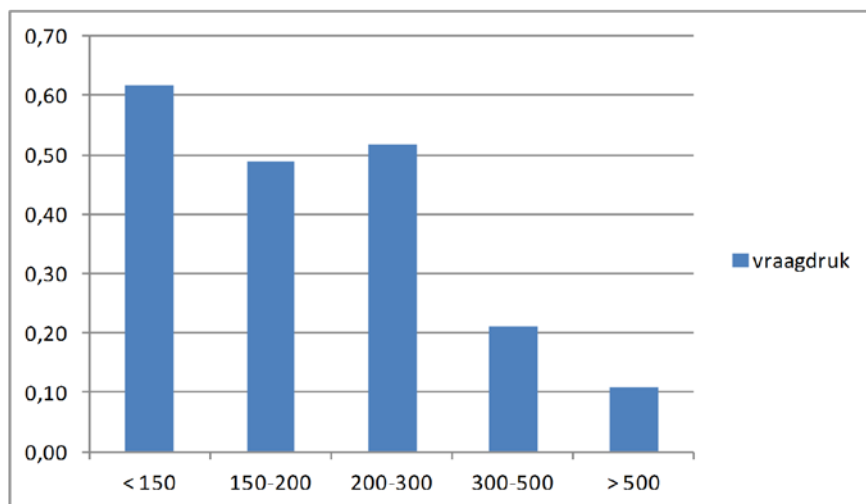
Bron: Primos 2014

- De verwachting is dat de ontgroening in de gemeente Montferland de komende jaren een halt wordt toegeroepen
- Het aantal ouderen stijgt wel aanzienlijk. De vergrijzing schrijdt dus voort. Er komen circa 1.000 oudere huishoudens (65-plus) bij in Montferland. Het betreft voornamelijk alleenstaanden. Hiermee moet rekening worden gehouden niet alleen bij de nieuwbouw maar ook moet nadrukkelijk worden gekeken naar mogelijkheden in de bestaande voorraad.
- Op basis van het landelijke WoON-onderzoek zijn voor verschillende doelgroepen de woonwensen in beeld gebracht. Daaruit kan voor Montferland het volgende beeld worden afgeleid.

- De jonge, vaak startende huishoudens zoeken vooral (90%) een koopwoning tot circa € 200.000,- of een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Het gaat bij voorkeur om een grondgebonden woning, een rij- of een twee-onder-een-kapper; . Starters laten geen woning achter, jongere huishoudens vaak een kleine gestapelde of grondgebonden huurwoning;
 - De traditionele huishoudens met kinderen en twee persoonshuishoudens zonder kinderen onder de 65 jaar wensen eveneens vooral (85%) een koopwoning tot circa € 350.000,-. Ongeveer 15% vraagt een huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Het gaat veelal om een grondgebonden woning , maar ook om gestapelde woningen (10%).
Deze groep maakt een stap op de wooncarriere ladder en laat of een grondgebonden huurwoning achter, maar vaker een goedkopere grondgebonden koopwoning.
 - De oudere huishoudens zijn minder vaak verhuisgeneigd. Het gaat vaak om alleenstaanden. Ze vragen vaak (85%) huurwoningen, het liefst in de sociale sector en voor ouderen geschikt. Het gaat vaak om gestapelde woningen (80%) en bij voorkeur nabij zorgvoorzieningen.
De groep ouderen die verhuizen laten of een grondgebonden huurwoning of een grondgebonden koopwoning achter.
- Bron: inschatting Casa Consult op basis van profielen uit het WoON2012*

Koopwoningmarkt

Figuur 8. Gemeente Montferland. Vraagdruk op de koopwoningmarkt.



Bron: Funda medio juli 2015, bewerking Casa Consult

- Vraagdruk is het aantal verkochte woningen in het afgelopen jaar gedeeld door het aantal aangeboden woningen op moment van meten. Vraagdruk tussen 0,75 en 1,25 wijst op evenwicht, vraagdruk onder de 0,75 op ontspannen markt en boven de 1,25 op gespannen markt.
- De koopwoningmarkt in Montferland is een ontspannen markt. De gemiddelde vraagdruk is ongeveer 0,45. Vooral in de duurdere prijsklassen boven de €300.000 worden minder woningen verkocht dan aangeboden. Dat betekent dat woningen lang te koop staan.

- De nieuwbouw kent een iets hogere vraagdruk dan de bestaande koopwoningen. En de eengezinswoningen doen het iets beter dan de meergezinswoningen.
- In de rapportage Woningmarktmonitor Stadsregio Arnhem Nijmegen (februari 2013) zijn koopwoningmarktcijfers over 2011 en de waardeontwikkeling van de woningen over de jaren 2009-2012 geanalyseerd. Het beeld uit de woningmarktmonitor: transactieprizen die onder druk staan, langere verkooptijden en een daling van de gemiddelde WOZ-waarde over 2009-2012 met 10%.
- De meest recente NVM-gegevens (Woningmarkttrapport tweede kwartaal 2015 gemeente Montferland) laten een licht herstel van de koopwoningmarkt zien. Er zijn in 2015 iets meer woningen verkocht, vooral meer vrijstaande en tweekappers en de transactieprijs is gestabiliseerd.
- De prijzen van de nieuwbouwwoningen zijn de afgelopen jaren fors gedaald wat de aantrekkelijkheid van nieuwbouw deels verklaart.

Sociale huurwoningmarkt

De woningvoorraad in Montferland bestaat voor 25% uit sociale huurwoningen, dat zijn ongeveer 3.800 woningen. Deze woningen zijn van voornamelijk van woningcorporatie Plavei. Plavei is begin 2015 ontstaan door de fusie van Woningstichting Bergh in 's- Heerenberg en Laris in Didam.

Tabel 4. Gemeente Montferland. Aantal van huurprijsklasse huidige huur

Categorieën	1	2	3	4	5	
AZEWIJN		10		4	4	18
BEEK		63	2	17	1	83
BRAAMT		76	7	9	2	94
DIDAM	173	678	214	451	102	1618
KILDER		29	1	11	2	43
LOIL	9	32	7	14	6	68
NIEUW-DIJK	15	40	8	13		76
'S-HEERENBERG	105	794	73	156	18	1146
STOKKUM		22	1	10		33
ZEDDAM	5	172	20	28	31	256
Eindtotaal	307	1916	333	713	166	3435

Bron: Plavei, 1 oktober 2015

Tabel 5. Categorieën gerelateerd aan huurprijzen

Huurprijzen	Categorieën
< = € 409,92 (403,06)	1 (kwaliteitskortingsgrens: jongeren tot 23 jaar)
> € 409,92 - <= € 586,68 (576,87)	2 (huurtoeslaggrens 1-2 persoons huishoudens
> € 586,68 - <= € 628,76 (618,24)	3 (huurtoeslag 3 en mp)
> € 628,76 - <= € 710,68 (710,68)	4 (liberalisatiegrens)
> € 710,68	5 (dure huurwoningen)

De woningen worden verhuurd via twee verschillende aanbodkanalen.

Het beeld van de cijfers van woningstichting Bergh over 2014:

- 178 verhuringen in 2014, 13% voor bemiddeling (urgente, vergunninghouders en geïndiceerden). Overige voor regulier woningzoekenden
- Verwachting is dat de groep voor bemiddeling in 2015 groter wordt: immers de taakstelling vergunninghouders is groter dan in 2014, de urgente groep is al groot en het aantal geïndiceerden neemt toe als gevolg van verandering in het sociale domein

Uit de beschikbare cijfers van Laris over de verhuringen 2013-2015:

- Terugloop van het aantal mutaties en als tegenhanger een oplopende reactiegraad (meer reacties) op de wel beschikbaar komende woningen
- De gemiddelde woontijd is in Montferland iets lager dan gemiddeld in de Liemers.

Particuliere huurwoningmarkt

In Montferland wordt 15% van de woningvoorraad, circa 2.300 woningen, door anderen dan Plavei verhuurd. Het gaat zowel om woningen beneden de huurtoeslaggrens (€ 710,- per 1-1-2015) als daar boven.

Via de website van Funda zijn van medio 2014 tot medio 2015 67 particuliere huurwoningen verhuurd. Het gaat zowel om eengezins als meergezinswoningen boven en onder de huurtoeslaggrens. De vraagdruk die voor de koopsector in beeld is gebracht kan gezien de beperkte aantallen alleen voor de totale particuliere huursector (nieuwbouw en bestaand, geen uitsplitsing naar prijsklassen) worden berekend. Deze druk is wel 3,5 voor de periode medio 2015 - medio 2015. Dat betekent dat er veel meer woningen verhuurd dan aangeboden worden. Dat wijst op een hoge doorloopsnelheid (er wordt veel verhuurd) en op een grote druk op dit segment in de markt.

Bouwplannen

In subregionaal (Liemers)-verband is tot overeenstemming gekomen over het woningbouwprogramma voor de jaren 2014-2020. De gemeenten hebben afgesproken de komende jaren 1.926 woningen te bouwen. Montferland heeft een opgave van 415 woningen. De provincie Gelderland is onlangs (9 juni 2015) akkoord gegaan met deze taakstelling voor de Liemerse gemeenten.

Tabel 1 samenvatting woningbouwprogramma

	Opgave Primos netto 2011-2020	Realisatie 11-12-13*	Restant opgave tot 1.1.2020	Groene plannen Totaal	Groene plannen Hard	Groene plannen Zacht	Oranje plannen tot 2020	Plannen na 1.1.2020 Totaal
Doesburg	315	157	158	154	44	110	0	64
Duiven	500	285	215	222	206	16	67	79
Montferland	797	382	415	419	263	156	0	999
Rijnwaarden	194	27	167	167	115	52	126	0
Westervoort	255	64	191	195	194	1	108	150
Zevenaar	923	143	780	783	748	35	51	816
Liemers	2984	1058	1926	1940	1570	370	352	2108

* Conform opgave gemeente bij provincie

Bron: overeenkomst stoplichtmodel Liemers, stadsregio Arnhem Nijmegen

De plancapaciteit in alle gemeenten is volgens de kleuren van het stoplicht onderverdeeld in groene, oranje en rode plannen. Zie voor de betekenis het tekstkader.

Afspraak 1

A. De lijst met Groene plannen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening en is daar door de provincie op getoetst. Dit deel van de gemeentelijke woningbouwprogramma's tot 1.1.2020, de groene plannen, is in overeenstemming met de Primos prognose (voor de aantallen zie de kolom "restant opgave" in tabel 1). Als deze plannen nog niet juridisch hard zijn kan bij de onderbouwing van de plannen verwezen worden naar deze afspraak. Het totale woningbouwprogramma is opgenomen in de bijlage.

B. Oranje plannen zijn projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is om daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren. Indien dit juridisch harde plannen betreft, spant de gemeente zich maximaal in om te voorkomen dat deze plannen ontwikkeld worden, tenzij een gemeente besluit deze projecten van Oranje naar Groen te verschuiven.

C. Gemeenten die juridisch harde plannen op Rood zetten spannen zich maximaal in om de ontwikkeling van deze plannen te voorkomen en uiteindelijk de planologische ruimte voor deze plannen weg te nemen.

De gemeente Montferland heeft een capaciteit aan groene plannen van 419 woningen waarmee de opgave tot 2020 kan worden ingevuld. De capaciteit in oranje plannen bedraagt 999 woningen. Over de kwantitatieve opgave voor de jaren 2020-2025 is nog geen overeenstemming op Liemers niveau. De provincie heeft deze opgave dan ook nog niet vastgesteld.

Wonen en zorg

De Alliantie-Oost (samenwerkingsverband van Azora, Diafaan, Innoforte en Liemerije) heeft berekend (februari 2013), dat in het jaar 2022 in de gemeente Montferland 130 extra verpleeghuis- en revalidatie-plaatsen nodig zijn.

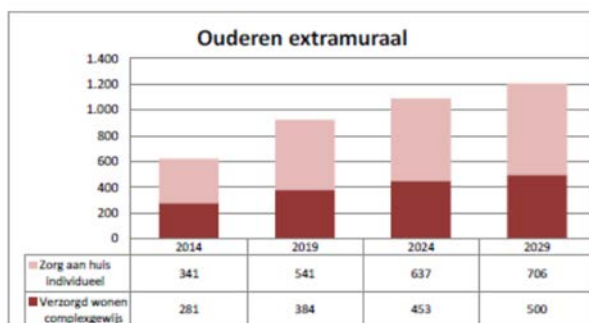
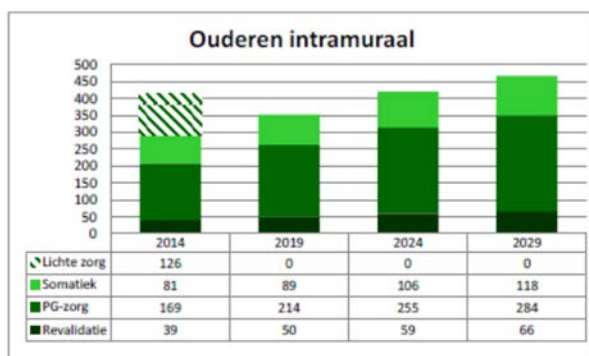
De verzorgingshuiscapaciteit in Nederland wordt afgebouwd. Mensen worden volgens het rijksbeleid geacht zelfstandig te (blijven) wonen of komen als het niet anders kan in een verpleeghuis. Het aanbod aan verzorgingshuisplaatsen in Montferland is in 2022, zonder ingrijpen, 96 zijn. Een deel hiervan (circa 56) kan volgens de Alliantie mogelijk worden gebruikt om de groeiende vraag naar verpleeghuisplaatsen op te vangen. Uit de cijfers per kern valt op te maken dat deze mogelijke transitie vooral betrekking heeft op Didam. Resteert een uitbreidingsbehoefte de komende jaren van circa 75 verpleeghuis- en revalidatie-plaatsen.

De overblijvende verzorgingshuiscapaciteit van 40 plaatsen kan mogelijk worden omgezet in zelfstandig wonen voor ouderen en zorgbehoevenden. Het gaat om 30 plaatsen in 's-Heerenberg en 10 plaatsen in Zeddam.

Tabel 5 Berekening transitieopgave verzorgingshuizen Montferland, 2022

Montferland	Didam	s Heerenberg	Zeddam	Beek	Kilder	Stokkum	Totaal
Verpleeghuiscapaciteit 2022							
De behoefte aan verpleeghuisplaatsen in 2022	130	53	36	14	9	10	271
Het aanbod in dat jaar, rekening houdend met plannen	73	60	55	0	0	0	188
Er is in 2022 een overschot / tekort aan verpleeghuisplaatsen van	-57	7	19	-14	-9	-10	-83
Revalidatiecapaciteit 2022							
De behoefte aan revalidatieplaatsen in 2022	23	9	6	2	2	2	47
Het geormerkte aanbod aan revalidatieplaatsen	0	0	0	0	0	0	0
Er is in 2022 een overschot / tekort aan revalidatieplaatsen van	-23	-9	-6	-2	-2	-2	-47
Te realiseren verpleeghuis- en revalidatiecapaciteit							
Optellen van overschot / tekort verpleeghuisplaatsen	57	-7	-19	14	9	10	83
... met overschot / tekort revalidatieplaatsen	23	9	6	2	2	2	47
Totaal benodigde capaciteit in 2022	80	2	-13	16	11	12	130
Het aanbod verzorgingshuisplaatsen in 2022 is	54	32	10	0	0	0	96
Maximaal te transformeren tot verpleeghuis / revalidatie (transport)	54	2	0	0	0	0	56
Minimaal resterende verzorgingshuiscapaciteit	0	30	10	0	0	0	40

Bron: de Alliantie Oost, februari 2013



Bron: Factsheet Montferland behoefte wonen met zorg, april 2014

Companen heeft op basis van CiZ-indicaties berekend hoe groot de doelgroep voor woonvormen met zorg in Montferland in 2029 is. Het gaat om zelfstandig wonen.

De conclusie als we kijken naar 2024:

- Doelgroep VG en GGZ: daling van de vraag naar intramurale plaatsen (-45) en kleine stijging van de vraag naar verzorgd wonen (+ 12)
- Doelgroep ouderen intramuraal: geen groei van de vraag naar intramurale plaatsen (+5). Wel een verschuiving van lichte zorg naar zware zorg. Groei van de doelgroep voor intramurale verpleeghuiszorg
- Doelgroep ouderen extramuraal: grote groei van de vraag naar zorg aan huis (+ 296) en naar verzorgd wonen (+ 172)

Wat is 'verzorgd wonen'?

Onder 'verzorgd wonen' verstaan we alle extramurale woonvormen waarbij zelfstandige woningen geclusterd worden aangeboden en waaraan een zorg-/dienstenarrangement is verbonden. Dit arrangement kan er al naar gelang de doelgroep verschillend uitzien. Het arrangement kan variëren in de mate van begeleiding (permanent aanwezig, alleen aanwezig overdag of alleen op afroep). Het arrangement kan voorzien in gemaksdiensten (bijvoorbeeld maaltijden, wasservice, boodschappendienst). Ook kunnen (welzijns)activiteiten deel uitmaken van het arrangement. Bewoners in een woning voor verzorgd wonen hebben doorgaans een indicatie voor zorg zonder verblijf (thuiszorg). Zij huren zelf hun woning.

Redenen voor deze groepen om te kiezen voor intramuraal verblijf ('zorg met verblijf') in plaats van 'verzorgd wonen' liggen meestal op sociaal vlak: een veilige omgeving, sociale contacten, structuur en overzicht. Bij zwaardere zorgvragers kunnen ook gedragsproblemen een rol (gedesoriënteerdheid, niet in staat zijn de eigen dag te ordenen, veroorzaken van overlast, risico op verloedering, etc.).

Uitvoeringsplan woonservicegebieden

De gemeente Montferland heeft de volgende ambitie:

'De kernen van Montferland zijn levensloopgeschikt en leefbaar voor haar inwoners, ook voor ouderen en mensen met een functiebeperking. Het blijft voor hen mogelijk in hun eigen woonomgeving te blijven wonen indien zij dit wensen. De gemeente Montferland streeft ernaar om de basisvoorzieningen voor wonen, welzijn en zorg (intramuraal en extramuraal) in elke kern beschikbaar te hebben. Dit streven betekent dat deze ambitie een doel is, dat niet altijd voor iedereen kan worden waargemaakt. Bijvoorbeeld, sommige (oudere) mensen met een specifieke functiebeperkingen / of ernstige geestelijke stoornis zijn vaak aangewezen op specialistische vormen van wonen, welzijn, zorg en dienstverlening die niet binnen Montferland beschikbaar zijn. Dit zal ook in de toekomst het geval zijn.'

Woonservicezones

De bovengenoemde centrale ambitie krijgt in de gemeente Montferland vorm door het concept van een woonservicezone. Een woonservicezone is een kern of een deel daarvan, waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen, welzijn en zorg. Er is sprake van integrale zorg- en dienstverlening, georganiseerd vanuit een centraal punt.

Bouwstenen van de woonservicezones in Montferland:

- *Voldoende aangepaste woningen:* bijvoorbeeld beschermd wonen, verzorgd wonen, levensloopgeschikte en nultredenwoningen
- *Passende woonomgeving:* bijvoorbeeld voetgangerscirkels, woonkeur, winkelvoorzieningen
- *Sociale infrastructuur:* bijvoorbeeld activiteitencentrum, zorgkruispunt, gezondheidscentrum, steunpunten / zorgpost, ICT en domotica
- *Zorg- en dienstverlening:* bijvoorbeeld coördinatie en informatie, brengdiensten / diensten aan huis, zorg aan huis, vervoersdiensten, interne zorg in zorgcomplexen
- *Activiteiten:* bijvoorbeeld cursussen, spelletjes, sportactiviteiten, muziek maken en / of een computercursus.

Woonservicezones	Didam: Meulenvelden 's-Heerenberg: rondom het Stadsplein Zeddam: rondom Sydehem
------------------	---

3. Gegevens per kern

BEVOLKING	Inwoners 1-1-2015	0 tot 15 jaar	15 tot 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 jaar of ouder	
's-Heerenberg (incl. Lengel)	8568	16%	10%	24%	29%	20%	100%
Zeddam	2487	14%	9%	18%	31%	27%	100%
Azewijn	764	20%	8%	23%	30%	19%	100%
Braamt (incl Vethuizen en Wijnbergen)	1261	15%	12%	22%	33%	17%	100%
Stokkum	1142	16%	12%	18%	34%	20%	100%
Beek	2223	18%	12%	21%	31%	18%	100%
Kilder	1488	17%	11%	20%	34%	18%	100%
Loerbeek	466	16%	15%	17%	35%	18%	100%
Didam	13544	15%	12%	21%	32%	21%	100%
Loil	1555	18%	12%	22%	32%	15%	100%
Nieuw-Dijk	1632	16%	14%	18%	36%	15%	100%
Gemeente Montferland	35130	16%	11%	21%	32%	20%	100 %

Bron: leeftijdsklassen CBS Statline, 2012; inwoners gemeente Montferland

Woningvoorraad	Woningen	Koopwoningen	Huurwoningen	
's-Heerenberg	3828	54%	46%	100%
Zeddam	1141	64%	36%	100%
Azewijn	298	79%	21%	100%
Braamt	533	65%	35%	100%
Stokkum	443	78%	22%	100%
Beek	795	77%	23%	100%
Kilder	551	79%	21%	100%
Loerbeek	227	80%	20%	100%
Didam	5752	56%	44%	100%
Loil	570	79%	21%	100%
Nieuw-Dijk	600	76%	24%	100%
Gemeente Montferland	14738	62%	38%	100 %

Bron: CBS Statline

Woningvoorraad naar WOZ-waarde	< 175.000	175-250.000	250-350.000	> 350.000	Totaal
s-Heerenberg	53%	29%	11%	7%	100%
Zeddam	21%	35%	24%	20%	100%
Azewijn	9%	32%	33%	26%	100%
Braamt	20%	33%	23%	24%	100%
Stokkum	12%	25%	32%	31%	100%
Beek	19%	34%	23%	24%	100%
Kilder	12%	30%	30%	28%	100%
Loerbeek	7%	9%	24%	60%	100%
Didam +Loil + Nieuw-Dijk	26%	35%	21%	18%	100%
Gemeente Montferland	30%	32%	20%	18%	100%

Bron: Stadsregio

4. Overzicht plannen

Locatie, plannaam	verwachte toevoeging voor 2020	verwachte toevoeging na 2020	Belangrijkste doelgroepen*	Codering
Azewijn, Raben/Hartjenshof	2	17	gemengd	Oranje
Beek, Steegseweg	15	25	gemengd	Groen
Beek, Uitzicht	0	28	Medioren/senioren	Oranje
Beek, Kasteellaan	2	0	-	Groen
Braamt, Centrum	10	0	Starters	Groen
Didam, Stationslocatie	0	350	-	Oranje
Didam, Kerkwijk fase 2	120	0	gemengd	Groen
Didam, Kerkwijk fase 3	0	164	gemengd	Oranje
Didam, Klimop/Polstraat	20	15	Starters	Groen
Didam, Lockhorstraat (Nas)	17	0	Starters/medioren	Groen
Didam, Loilseveld	0	11	Gezin/medioren	Oranje
Didam, Lupinestraat	21	0	Starters	Groen
Didam, Vm gemeentewerf	0	50	ntb	Oranje
Didam, Ralland	15	0	Starters/medioren	Groen
Didam, Het Kompas	15	0	Starters/medioren	Groen
Didam, Landgoed Lange Klauwenhof	6	0	-	Groen
Didam, Friesickweg 2	2	0	-	Groen
Kilder, Schoolstraat/sportvelden	0	12	Gemengd	Oranje
Kilder, Zinderberg	2	11	Gezin/medioren	Oranje
Loerbeek, Meester Vermeulenstraat	0	13	Starters/gezin/medioren	Oranje
Loerbeek, Maalderij Ten Bensel	1	0	-	Groen
Loil, Kloosterstraat	0	6	Gezin/medioren	Oranje
Loil, Maalderij	6	0	Starters/medioren	Groen
Loil, Weemstraat 64	1	0	-	Groen
Nieuw-Dijk, Meikamerlaan	8	0	Starters/gezin	Groen
Nieuw-Dijk (fase 2)	0	16	ntb	Oranje
's-Heerenberg, De Poort	0	17	Medioren/senioren	Oranje
's-Heerenberg, Diekmansweide	0	6	Gezin/medioren	Oranje
's-Heerenberg, Emmerikseweg	0	10	Gezin/medioren	Oranje
's-Heerenberg, Katja fabriek	25	0	ntb	Groen
's-Heerenberg, Klinkerstraat/ Oudste Poortstraat	7	20	Gezin	Oranje
's-Heerenberg, Gemeentehuis	7	0	Medioren/senioren	Oranje
's-Heerenberg, plantsoensingel zuid (Klaassen)	20	30	Gemengd	Groen
's-Heerenberg, Sportcomplex Montferland	12	12	Gemengd	Groen
's-Heerenberg, Stadspark	39	0	Gemengd	Groen
's-Heerenberg, Stadswal	0	39	Medioren/senioren	Oranje
Lengel, Trambaan (Lengel)	3	36	Gemengd	Oranje
Lengel, Oost fase 1	5	30	gemengd	Groen
Stokkum, Eltenseweg/Heuvelstraat	6	9	Gezin/medioren	Groen
Stokkum, Eltenseweg (Montferland Serre)	4	0	Gezin/Medioren	Groen
Zeddam, Carpe Diem	4	15	Starters/Gezin	Oranje
Zeddam, Ettemastraat	0	6	Gezin/medioren	Oranje
Zeddam, Gerwers fase 1	0	13	ntb	Oranje
Zeddam, Hotel Moors	0	20	Starters/medioren/senioren	Oranje
Zeddam, Kerkweg	6	0	Gezin	Groen
Zeddam, Roncallischool	6	0	ntb	Groen
Zeddam, v. Ditshuizen	0	6	Gezin/medioren	Oranje
Zeddam, vinkhof	9	10	Starters/gezin/medioren	Groen
Zeddam, Padevoorsteeallee / Melegardeweg	2	0	Gezin/medioren	Groen
Zeddam, Vinckwijkseweg 23	1	0	-	Groen

* medioren (55jr-75jr) – senioren (75+)

Bijlage 5. Overzicht onderzoeksrapporten en beleidsdocumenten

- Analyse verhuisbewegingen Stadsregio Arnhem Nijmegen - Stadsregio Arnhem Nijmegen, 25 april 2013
- Hybride aandrijving voor de woningmarkt - Atrivé, maart 2013
- Rapportage Woningmarktmonitor Stadsregio Arnhem Nijmegen - Stadsregio Arnhem Nijmegen, 28 februari 2013
- Jaarverslag 2014 - Enserve, juli 2015
- Jaarverslag 2014 - Thuis in de Achterhoek
- Masterplan verzorging en verpleging de Alliantie Oost 2012 – 2022, De Alliantie Oost - 22 februari 2013
- Factsheet Montferland behoefte wonen met zorg - Companen, april 2014
- Wonen met zorg in de stadsregio, gevolgen kabinetsvoornemens AWBZ - Stadsregio Arnhem Nijmegen, 25 februari 2013
- Overeenkomst stoplichtmodel Liemers, stadsregio Arnhem Nijmegen - Stadsregio Arnhem Nijmegen, februari 2015
- Jaarverslag 2014, Laris Wonen en diensten - Laris Wonen en diensten, 11-5-2015
- Jaarverslag 2014, Woningstichting Bergh - Woningstichting Bergh, 2015
- Uitvoeringsplan woonservicegebieden in Montferland - Gemeente Montferland, 1 juli 2011
- Woningmarktrapport 2e kwartaal 2015 gemeente Montferland – NVM
- WOX Monitor Calcasa - Calcasa kerngetallen Q42015