

Woonvisie 2025 - 2035

De raad van de gemeente Montferland;

Overwegende dat:

- de huidige woonvisie is verlopen;
- de druk op de woningmarkt sterk is gestegen;
- het rijk steeds meer kaders stelt voor het gemeentelijk beleid.

BESLUIT:

Tot het vaststellen van de Woonvisie 2025 – 2035.

1 Inleiding

Het beste van twee werelden

Onze inwoners wonen met veel plezier in de gemeente Montferland. Als gemeente op de grens van Liemers en Achterhoek bieden we dan ook het beste van twee werelden. Aan de ene kant de nabijheid van werkgelegenheid en stedelijke voorzieningen rondom Arnhem en Nijmegen, aan de andere kant de bosrijke en glooiende omgeving van het Bergherbos.

We staan bekend om onze rustige, gezinsvriendelijke woonomgeving. Een hecht verenigingsleven waarbij sport, carnaval en schutterij voor verbinding zorgen. Met Didam en 's-Heerenberg beschikken we over twee grote kernen met een uitgebreid voorzieningenniveau. In de andere dorpen (variërend in grootte en aanbod qua voorzieningen) is het prettig wonen, waarbij iedere kern haar eigen identiteit heeft.

De komende jaren krijgt de bereikbaarheid van onze gemeente een extra impuls met het doortrekken van de A15 en de ontwikkeling van de RegioExpres. De kans is groot dat meer werkenden in de regio Arnhem-Nijmegen overwegen om in onze gemeente te gaan (of blijven) wonen. We moeten daarom anticiperen op de grote woningbehoefte die deze investeringen met zich meebrengen.

Kenmerkend voor onze wooncultuur is de voorkeur voor zelfbouw. We zijn een gemeente van bouwers en aannemers en dat uit zich ook in het zelf kunnen bepalen hoe onze woning eruitziet. We vinden het belangrijk dat er ook in de toekomstmogelijkheden blijven om zelf een woning te bouwen.

Verder zien we dat de betaalbaarheid van het wonen onder druk staat. Woningprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen, waardoor het vooral voor jongeren lastig is geworden om een woning te kunnen kopen. We willen daarom meer betaalbare woonvormen voor mensen met beperkte financiële middelen (zoals starters) bieden. Waarbij we ook willen kijken hoe deze woningen langer voor het betaalbare segment behouden blijven. Dit vereist dat we als gemeente ook meer dan in het verleden gaan sturen op de noodzakelijke woningbouwontwikkelingen.

De noodzaak tot sturing volgt ook uit het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting. Deze wet schrijft voor dat iedere gemeente 2/3e van haar nieuwbouwprogramma in het betaalbare segment moet realiseren. Een deel daarvan zal bestaan uit sociale huur, gericht op huishoudens met een kleine portemonnee én kwetsbare huishoudens (vaak met een zorgvraag) die langer zelfstandig moeten wonen. Deze woonvisie vormt daarmee de basis om nadere prestatieafspraken te maken met onze woningcorporaties over de opgaven in de sociale huurvoorraad.

We vinden het ook belangrijk dat woningen in een omgeving staan die aantrekkelijk, veilig en gezond is. Woningen die we nu bouwen staan er voor de komende 50, 100 jaar of nog langer, wetende dat de weersomstandigheden steeds extremer worden. Om in de toekomst te kunnen wonen in een aantrekkelijke, veilige buurt, is het noodzakelijk om nu ook na te denken hoe we de omgeving inrichten, ook qua klimaatadaptiviteit.

Samenhang met woonzorgvisie

Het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting schrijft ook voor dat we als gemeente onze huisvestingsopgave voor ouderen en andere aandachtsgroepen vastleggen. Dit hebben we grotendeels uitgewerkt in onze woonzorgvisie. Maar de samenhang tussen de reguliere woonvraag en de vraag naar woonzorgvormen is dermate groot dat we in deze woonvisie wel enkele belangrijke aandachtspunten in die samenhang weergeven. Tevens zullen we aandacht hebben voor de aandachtsgroepen zonder zorgvraag (arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, statushouders).

Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting als vertrekpunt

Niet alleen de woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd, maar zeker ook de landelijke beleidskaders. Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke beleid zich moet bewegen. Dit heeft geleid tot het Wetsvoorstel Regie

op de Volkshuisvesting¹. Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan daarbij hoog op de agenda, net als het huisvesten van urgente en aandachtsgroepen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- In iedere gemeente moet minimaal 2/3e van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan (sociale huur, middenhuur < €1.184 en betaalbare koop < €405.000).
- Op regioniveau moet minimaal 30% van het totale woningbouwprogramma uit sociale huur bestaan. Gemeenten moeten de exacte verdeling (en dus hun eigen opgave daarin) binnen de regio afstemmen.
- Gemeenten benoemen in hun volkshuisvestingprogramma de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen. Daarnaast stelt iedere gemeente een regionaal afgestemde huisvestingsverordening voor het onderdeel urgenties op (uiterlijk twee jaar na inwerkingtreding van de aangepaste Huisvestingswet), waarbij in ieder geval de landelijk verplichte urgentiecategorieën worden opgenomen.

Prijsgrenzen woonvisie

De gehanteerde prijsgrenzen zijn gebaseerd op het prijspeil 2025, tenzij anders vermeld. De prijsgrenzen ten aanzien van betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en koop) zijn landelijk vastgesteld en gelden dus ook voor de gemeente Montferland. Hetzelfde geldt voor de genoemde sociale huurprijs-grenzen.

Regionale kaders

Woondeal Achterhoek

Sinds 2024 is de gemeente Montferland aangesloten bij de regio Achterhoek (voordien was de gemeente aangesloten bij de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen). Binnen de regio worden afspraken gemaakt over het doorvertalen van de landelijke ambities op regioniveau in de Woondeal. De komende tijd wordt binnen de regio een nieuwe Woondeal gesloten met daarin afspraken over de woningbouw-opgave (zowel kwantitatief als kwalitatief).

- Voor de gemeente Montferland wordt uitgegaan van een woningbouwopgave van 2.120 woningen (netto toevoeging) in de periode 2025 tot en met 2034.
- In de periode tot en met 2030 zal 30% van het woningbouwprogramma van elke gemeente bestaan uit sociale huur. Na 2030 zal per gemeente minimaal 23% van te realiseren woningen uit sociale huur bestaan.
- De regio introduceert een prijsgrens voor sociale koop (< €260.000) en een Achterhoekse betaalbaarheidsgrens (€370.000) naast de landelijke betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen (€405.000). Daarbij geldt dat 10% van het gemeentelijke woningbouwprogramma uit sociale koop moet bestaan.

Regionale Woonagenda Achterhoek

De Regio Achterhoek heeft haar visie op de woonopgaven voor de komende jaren verwoord in de regionale woonagenda. Hierin staan drie ambities centraal:

- Een passende woning voor iedereen. Nieuwbouw moet aansluiten op de veranderende woning-behoefte (meer kleine huishoudens). Er is vooral uitbreiding gewenst in het woningaanbod voor starters en senioren.
- Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse Economie. Om dit te bereiken is een extra nieuwbouwambitie nodig, zodat we jonge werknemers aan onze regio kunnen binden.
- Wonen als basis voor de leefbaarheid. Woningbouw en herstructurering moet bijdragen aan versterking van de stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus, aan brede welvaart, vitale economie en een goede bereikbaarheid, investeringen in het voorzieningenniveau.

De gemeente Montferland onderschrijft de groeiambitie uit de regionale Woonagenda.

Lokale kaders

Omgevingsvisie

Onze Omgevingsvisie vormt de basis voor de beleidsmatige keuzes die we maken op het vlak van het ruimtelijke domein: zoals wonen, leefbaarheid, veiligheid, natuur, economie en recreatie. Als het gaat om het wonen beschrijft de Omgevingsvisie enkele belangrijke ambities:

- We bouwen voor eigen behoefte én de regionale vraag. Hierbij zorgen we voor evenwichtige fasering in realisatie van locaties. De grootste woningvraag ligt daarbij in Didam en 's-Heerenberg.
- We bieden voldoende passende en betaalbare woonmogelijkheden voor doelgroepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt (o.a. starters, senioren, zorgvragers, arbeidsmigranten, statushouders, spoedzoekers).

1) Dit wetsvoorstel ligt momenteel ter behandeling bij de Tweede Kamer

- We richten onze woningvoorraad op een duurzame manier in. We hebben aandacht voor het verduurzamen van bestaande woningen en het levensloopgeschikt maken van woning en woonomgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt een basisniveau klimaatadaptatie zoals verwoord in het kader 'Leefbare verstedelijking Gelderland'. We hebben oog voor de problemen rond netcongestie.
- We kijken naar woningbouw mogelijkheden op inbreidingslocaties, maar het aantal beschikbare locaties is niet voldoende om onze woningbouwopgave te realiseren. Daarom bouwen we ook op aangewezen locaties aan de randen van onze kernen.
- Buiten de aangewezen uitbreidingslocaties voegen we in ons buitengebied enkel woningen toe aan de hand van ons functieveranderingsbeleid.

Deze woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie. We geven inzicht in de concrete acties en maatregelen die we in gaan zetten om de ambities uit de Omgevingsvisie waar te maken. De omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd (bijvoorbeeld de kwantitatieve woningbouwopgave). In de komende jaren gaan we aan de slag om ons Programma Wonen op te stellen (zie kader). Dit zal (in combinatie met de Omgevingsvisie) op termijn onze woonvisie vervangen.

Opmaat naar het Programma Wonen

De looptijd van onze laatste woonvisie was al enige tijd verstreken (2020). Als gemeente hebben we daarom behoefte aan een uitgebreide update van onze visie op het wonen in Montferland. Dat leggen we in dit document vast. De nieuwe woonvisie vormt tevens de opmaat naar het Programma Wonen, dat we de komende jaren gaan uitwerken; een vereiste vanuit de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting (iedere gemeente moet een uitvoeringsgericht Volkshuisvestings-programma op stellen). Uitgangspunt daarbij is dat de Omgevingsvisie op termijn zal fungeren als onze visie op alle ruimtelijke domeinen, dus ook wonen. In ons Programma Wonen komen vervolgens onze op uitvoering gerichte voornemens te staan en is daardoor ook een uitvoeringsbevoegdheid van het college. De verwachting is dat de meeste onderdelen uit deze woonvisie (al dan niet geactualiseerd) een plek krijgen in het Programma Wonen.

Woonzorgvisie Montferland

Onze woonzorgvisie beschrijft onze ambities op het vlak van de landelijke aandachtsgroepen met een zorgvraag (zoals ouderen, uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijk opvang, mensen met een lichamelijk en/of verstandelijke beperking). Hierbij is zowel gekeken naar hun huisvestingsopgave als aandachtspunten in de fysieke en sociale omgeving. In de woonzorgvisie worden diverse punten genoemd die van belang zijn voor de woonopgaven:

- Tot en met 2034 is er behoefte aan 590 geclusterde, levensloopgeschikte woningen voor ouderen, waarvan 135 woningen gericht op mensen met intensieve zorgvraag. Deze opgave kan wellicht deels ook via aanpassing van bestaande woningen gerealiseerd worden.
- We benutten gemeentegronten om kleinschalige geclusterde woonconcepten voor een mix van doelgroepen te realiseren. Dat doen we primair in of nabij de woonzorgzones in Didam, 's-Heerenberg of Zeddam of in kernen met enkele voorzieningen, zoals Beek of Kilder.
- In de kleinere kernen zoals Braamt, Azewijn en Stokkum bieden we ruimte voor kleinschalige geclusterde woonvormen met of zonder zorg, passend bij de aard en schaal van de betreffende kern.
- We zetten diverse maatregelen in om de doorstroming bij senioren naar een aangepaste woning te stimuleren, zoals een doorstroombakelaar, gerichte toewijzing in de sociale huur en doen onderzoek naar haalbaarheid en wenselijkheid van financiële stimulansen.
- We maken afspraken met woningcorporatie Plavei over het bieden van goedkope huurwoningen voor de huisvesting van aandachtsgroepen, zoals de uitstroom vanuit beschermd wonen.

In de basis is de woonzorgvisie het belangrijkste uitgangspunt als het gaat om de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen. Wel zijn er enkele punten die in deze woonvisie nog nader belicht worden, zoals de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen zonder zorgvraag (arbeidsmigranten, woonwageneigenaren en statushouders).

Samen met bewoners en betrokken partijen

Het realiseren van onze ambities op het gebied van wonen kunnen we alleen samen met onze betrokken lokale partners, zoals de woningcorporaties, Huurdersvereniging De Sleutel, ontwikkelaars, makelaars en inwoners. Deze woonvisie hebben we daarom samen met hen vormgegeven.

- In 2024 hebben de gemeente en woningcorporatie Plavei gezamenlijk een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek vormt een belangrijke basis voor de keuzes in de woonvisie.
- Op 12 december 2024 hebben we met woningcorporatie Plavei en Huurdersvereniging De Sleutel de belangrijkste opgaven voor de sociale huur besproken.

- Op 19 december 2024 vond een marktkennerspanel plaats, waarbij met makelaars, ontwikkelaars en woningcorporatie Plavei de woningbouwopgave voor de gemeente is besproken.
- De raad (6 januari 2025) heeft input gegeven voor de inhoudelijke koers van de woonvisie.
- Op 21 januari 2025 is met diverse dorpsraden, de Plattelandsraad en Wijkplatforms gesproken over de woonopgaven per kern.
- In maart 2025 is een enquête over betaalbare woonconcepten voor jongeren gehouden. Hieraan hebben circa 100 deelnemers meegedaan.

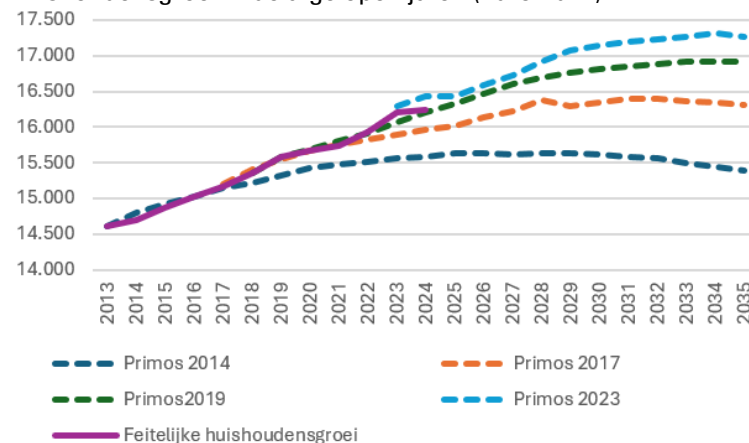
Tijdens de bijeenkomsten is veel input opgehaald voor de woonvisie. Vaak zaten meningen van verschillende partijen in dezelfde richting, soms waren er verschillende ideeën over hoe we de woonopgaven moeten aanpakken. Deze woonvisie geeft in de basis de rode draad van alle opgehaalde informatie weer, met dien verstande dat de gemeente eindverantwoordelijk is voor de inhoud en de uitvoering van de woonvisie.

2 Bouwen voor de lokale en bovenlokale vraag

We zijn en blijven een aantrekkelijke woongemeente

Voor veel woningzoekenden zijn we een aantrekkelijke gemeente om te wonen, zowel voor huidige inwoners als mensen die zich hier willen vestigen. De laatste tien jaar was er sprake van een structureel vestigingsoverschot. Dat betekent dat er meer mensen zich in de gemeente Montferland vestigden, dan er vertrokken. Hierdoor groeide het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar met 1.370 (+9%). De gerealiseerde groei was daarmee aanzienlijk groter vooraf werd verwacht op basis van demografische prognoses.

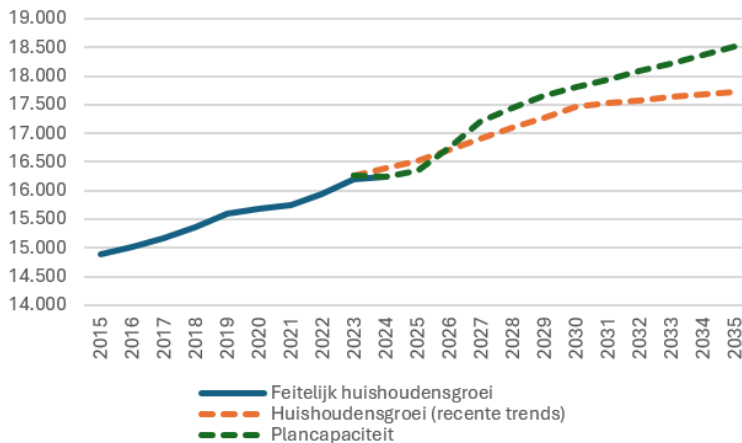
Figuur 2.1: Gemeente Montferland. Ontwikkeling huishoudensprognoses afgezet tegen de feitelijke huishoudensgroei in de afgelopen jaren (2013-2024).



Bron: ABf, CBS (2025), Gemeente Montferland (2025).

De meest actuele huishoudensprognose gaat uit van een woningbehoefte van +1.210 huishoudens tot en met 2034. Maar er zijn duidelijke aanwijzingen dat de werkelijke behoefte hoger zal liggen door factoren waarvan de effecten op de woningbehoefte nu nog niet in prognoses door te rekenen zijn.

Figuur 2.2: Gemeente Montferland. Huishoudensgroei (op basis van voortzetting demografische trends) en plancapaciteit* vergeleken met feitelijke huishoudensgroei afgelopen jaren.



Bron: CBS (2025), Gemeente Montferland (2025).

*Plancapaciteit: Plannen met status: (1A) Onherroepelijk, (2A) Vastgesteld, (3) In Voorbereiding.

Met het doortrekken van de A15 en de aanleg van de RegioExpres wordt bovendien een impuls gegeven aan de bereikbaarheid en daarmee de aantrekkelijkheid van Montferland als woongemeente. Daardoor zal de vraag naar woningen sterker toenemen dan in de afgelopen jaren. Willen we in de toekomst voldoende woningen kunnen bieden aan lokale én bovenlokale woningzoekenden, dan is een extra ambitie op het vlak van de woningbouw nodig. Daarnaast willen we ook meer woningen bouwen om jonge huishoudens aan te trekken. Deze doelgroep is van groot belang voor de invulling van banen en het draagvlak van voorzieningen en het verenigingsleven. Daarmee spelen we in op de vraag van huishoudens die in een stedelijke omgeving werken, maar graag in een dorps-landelijke omgeving willen wonen. Het gaat daarbij ook om huisvesting voor arbeidsmigranten, die een cruciale rol in onze economie vervullen.

Waar komen vestigers in de gemeente Montferland vooral vandaan?

Montferland heeft een sterke verhuisrelatie met de gemeenten Doetinchem, Zevenaar en Arnhem. Per saldo trekt de gemeente veel mensen aan uit Zevenaar en Arnhem en per saldo vertrekken er juist mensen naar Doetinchem. Wel zijn er de afgelopen jaren steeds minder mensen naar Doetinchem vertrokken en de instroom vanuit Arnhem is toegenomen.

Binnen de gemeente vormt de stuwwal een scheiding wat betreft de verhuisbewegingen. De kernen ten westen van het Bergherbos (zoals Didam, Loil en Beek) trekken vooral vestigers uit Arnhem en Zevenaar. Kernen als 's-Heerenberg en Zeddam trekken juist meer vestigers uit Doetinchem en omgeving.

Ook speelt hierin mee dat het aantal ouderen de komende jaren fors zal toenemen in onze gemeente. Willen we een economisch vitale en leefbare gemeente blijven, dan is het van groot belang om jongere woningzoekenden aan onze gemeente te binden. Daarmee behouden we een gevarieerde bevolkings-samenstelling. Jonge vestigers richten zich vooral op het woningaanbod in de grote kernen Didam en 's-Heerenberg. Maar we vinden het belangrijk dat woningbouw in elke kern mogelijk blijft, zodat woningzoekenden die in de eigen kern willen blijven wonen, dat ook kunnen.

Met het Rijk en Provincie hebben we daarom afgesproken om in de komende tien jaar (2025 tot en met 2034) 2.120 woningen toe te voegen.

Uitbreiden is nodig om woningbouwambities waar te maken

We willen zorgvuldig met onze ruimte omgaan. Dit kan door een deel van onze woningbouwopgave binnen de bestaande kernen te realiseren. Bijvoorbeeld door bestaande versteende locaties of leegstaand vastgoed te herontwikkelen tot woonruimte. De open groene plekken in onze kernen willen we daarbij minimaal behouden en bij voorkeur uitbreiden.

Onze woningbouwopgave is echter dusdanig groot dat de totale opgave niet binnen de bestaande kernen in te vullen is. We zetten daarom volop in het toevoegen van woningen op de uitleglocaties.

Bouwen in elke kern, grootste opgave in Didam

We zien voor de komende jaren in elke kern een opgave om het woningaanbod te vergroten. De grootste vraag zit in de grote kernen waar ook de meeste voorzieningen zitten. Daarbij geldt dat naar alle waarschijnlijkheid de kernen aan de westkant van de gemeente het meest profiteren van de investeringen op het vlak van de bereikbaarheid. Daarom voorzien we in Didam de grootste opgave om de woningvoorraad uit te breiden.

In onderstaande tabel geven we een globale indicatie voor de woningbehoefte per kern (2025 tot en met 2034). Dit is geen exacte opgave. Het is in de praktijk mogelijk dat er meer woningen gebouwd

kunnen worden dan het indicatieve cijfer in de tabel, zij het in beperkte mate. Het is vooral belangrijk dat nieuwbouw gefaseerd op de markt komt, met name in de kleinere kernen. Hier gaan we als gemeente actiever op sturen door de fasering in anterieure overeenkomsten vast te leggen met ontwikkelaars.

Tabel 2.1: Gemeente Montferland. Indicatieve woningbouwopgave per kern (vergeleken met harde plancapaciteit) 2025 tot en met 2034.

	Woning-voorraad (2024)	Woningbouwopgave 2025 t/m2034	Harde plan-capaciteit 2025 t/m2034	Plannen in voorbereiding 2025 t/m 2034
Didam	6.450	+900	+235	+523
's-Heerenberg (incl. Lengel*)	4.205	+385	+127	+680
Zeddam	1.230	+185	+61	+64
Beek	895	+160	-	+77
Nieuw-Dijk	650	+90	+17	+133
Kilder	630	+90	+8	+88
Loil	620	+80	+20	+55
Braamt	570	+80	+3	+35
Stokkum	500	+65	-	+46
Azewijn	330	+45	-	+17
Loerbeek	260	+35	+3	-
Totaal	16.355	+2.120	+474	+1.718

Bron: CBS (2025), Gemeente Montferland (2025)

De woningbouwopgave is bepaald aan de hand van de lokale behoefte + bovenlokale behoefte. Voor de bovenlokale behoefte is gekeken naar verhuisbewegingen over de laatste vijf jaar. Kernen die relatief veel vestigers hebben aangetrokken kennen de komende jaren een hogere bovenlokale behoefte.

*Vanwege de zeer nabije ligging zit er een sterke samenhang in de woningbehoefte van 's-Heerenberg en Lengel. De woningbehoefte in beide kernen wordt daarom als één gezamenlijk opgave gezien.

Het is belangrijk om over voldoende plannen te beschikken om eventuele planuitval of -vertraging op te vangen. Een plancapaciteit van 130% van de behoefte is daarbij wenselijk (2.755 woningen). Als we in bepaalde kernen daar ruimschoots over heen gaan (> 150%), zetten we een voorlopige stop op extra plannen in deze kern en focussen we ons op plannen in kernen waar we nog niet aan de 100% zitten. Uitzondering hierop vormen plannen waarbij via transformatie van leegstaand vastgoed of de aanpak voor een rotte kies op een beeldbepalende plek in een kern, woonruimte wordt toegevoegd.

Meer realisatie door samenwerking

De afgelopen tien jaar is de woningvoorraad in de gemeente met gemiddeld 118 woningen per jaar toegenomen. Willen we onze ambities voor de komende jaren waarmaken (2.120 woningen in de komende tien jaar), dan zal de woningbouwrealisatie omhoog moeten. Er spelen een aantal belemmerende factoren waar we als gemeente weinig invloed op hebben (onder andere netcongestie en drinkwaterlevering). Hiervoor zijn met name andere instanties (Rijk, netbeheerders, Waterschap) aan zet. We richten ons als gemeente daarom vooral op de factoren waar we wel iets aan kunnen doen.

Samenwerking tussen gemeente en marktpartijen bij grotere projecten

De ervaring van ontwikkelende partijen is nu dat procedures rondom de vaststelling van nieuwe woningbouwinitiatieven lang duren. Dit zou sneller kunnen door -met name bij grotere projecten- meer samen te werken.

Een mogelijkheid hiervoor is door het 'parallel plannen'. Dit houdt in dat de diverse fases van een bouwproject gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd. Nu vinden deze fases, zoals het bepalen van uitgangspunten, rekenen, tekenen, onderzoeken, participatie en afspraken juridisch vastleggen, vaak achter elkaar plaats.

Bij parallel plannen kan gedacht worden aan werken met een scrumwerkwijze in snelkookpan-sessies. Alle stakeholders, beleidsdisciplines en alle proces- en projectsturing komen dan in een (zeer) kort tijdbestek gezamenlijk tot randvoorwaarden en planvorming. Het uitzetten van onderzoeken en participatie wordt daarbij vanaf dag één gestart.

Door marktpartijen vroeger in het proces te betrekken en daarbij gezamenlijk op te trekken in de totstandkoming van plannen kunnen we elkaar sneller vinden in de belangrijkste uitgangspunten van nieuwe locaties (zowel qua programma als inrichting van de woonomgeving). Dit passen we nu al toe bij de ontwikkeling van 30 conceptwoningen van Plavei in Didam. We gaan deze ervaringen de komende

tijd evalueren en op basis daarvan kijken in welke vorm we dit ook bij andere woningbouwlocaties gaan toepassen.

Daarnaast gaan we een lokale versnellingsstafel invoeren. Hierbij komen ontwikkelaars en gemeente periodiek samen om de voortgang van de woningbouw te bespreken. Daarbij komen ook concrete knelpunten bij lopende projecten op tafel, waarbij partijen samen kijken hoe we die knelpunten weg kunnen nemen.

Een grotere stem voor woningzoekenden

Een vertragende factor in de woningbouw zijn bezwaarprocedures. In het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting zijn maatregelen opgenomen om bezwaarprocedures te versnellen (uitspraak binnen zes maanden), maar ook door bij vergunningverlening nog maar één in plaats van twee bezwaarprocedures toe te staan.

Bij nieuwbouwprojecten hebben de omwonenden een belangrijke stem bij de ontwikkeling. Woningzoekenden zijn vaak niet of slechts beperkt betrokken bij participatietrajecten. Bij projecten waarbij bezwaarprocedures spelen, is het goed om ook het tegengeluid te horen. Daarom willen we samen met lokale makelaars en Plavei kijken of we tot een raad van woningzoekenden kunnen komen. Deze raad, bestaande uit mensen die op zoek zijn naar een woning in de gemeente (en vaak nog niet over een zelfstandige huur- of koopwoning beschikken) kunnen bij diverse inspraakmomenten het belang van de woningzoekende beter voor het voetlicht brengen.

Aanpak slapende plancapaciteit

De meeste ontwikkelaars willen zo snel mogelijk aan de slag met het realiseren van hun woningbouwinitiatief. Dit is ook belangrijk om zo snel mogelijk iets te doen aan de grote vraag naar woningen. Het komt echter voor dat een vooroverleg waar een positief besluit over genomen is (voorheen principeverzoek) nog jaren op de plank blijft liggen zonder dat de ontwikkelaar dit uitwerkt naar een concreet plan. Hoewel een positief besluit over een vooroverleg geen juridische status heeft, wordt de omvang van het aantal bestaande positieve besluiten wel meegenomen bij de beoordeling van nieuwe binnenkomende initiatieven. Het komt voor dat hierdoor goede, wellicht snel te realiseren plannen niet (snel) van de grond komen door slapende plancapaciteit. Dit willen we in de toekomst voorkomen. Daarom zal als uitgangspunt gelden dat een positief besluit op een vooroverleg dat niet binnen drie jaar tot een concreet en uitgewerkt woningbouwplan leidt, van onze planningslijst zal worden afgevoerd. Als gemeente stellen we 1 jaar voor het aflopen van de termijn de betreffende ontwikkelaar op de hoogte.

Uniformering en standaardisering van woningbouw

Onze dorpse en groene woonomgeving is voor veel woningzoekenden de reden om hier te willen (blijven) wonen. Maar onze zorg voor het behoud van dit woonmilieu kan ook een belemmering voor de woningbouw vormen. Bijvoorbeeld door een stapeling van kwaliteitseisen waar nieuwe woningbouwplannen aan moeten voldoen.

Landelijk is afgesproken dat het Besluit bouwwerken leefomgeving de uniforme regels biedt voor de kwaliteit van bouwwerken (waaronder woningen). Strengere of aanvullende criteria op lokaal niveau zijn vanuit het oogpunt van het Bbl niet toegestaan. Voor 1 juli 2025 wordt duidelijk op welke punten gemeente wel nog extra eisen mogen stellen op onderwerpen die niet onder het Bbl vallen. Aan de hand daarvan bepalen we als gemeente in hoeverre we ruimte bieden aan extra kwalitatieve voorwaarden. Wel hanteren we een afwegingskader voor woningbouwplannen. Dit is vooral bedoeld om ontwikkelaars uit te dagen om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de kwalitatieve ambities uit de woonvisie. Daarbij kijken we ook of andere, soms belemmerende eisen, kunnen worden aangepast om de ruimte voor woningbouw te vergroten.

Mogelijke maatregelen (nader uit te werken)

1. We bouwen 2.120 woningen in de periode 2025 tot en met 2034. Dat zijn gemiddeld 210 woningen per jaar.
2. We hanteren een plancapaciteit van 130% om eventuele planvertraging of -uitval op te vangen.
3. We bieden ruimte aan woningbouw in elke kern, waarbij we per kern een richtlijn voor de kwantitatieve ambitie aangeven. Als de plancapaciteit voor een kern de 150% overschrijdt, hanteren we een tijdelijke planstop om voorrang te geven aan de ontwikkeling van plannen in overige kernen.
4. Bij plannen in de kleine kernen gaan we de fasering van woningbouwrealisatie in anterieure overeenkomsten vastleggen. We behouden daarnaast de optie om de fasering in het omgevingsplan vast te leggen.
5. We gaan intensiever samenwerken met ontwikkelende partijen om onze kwantitatieve ambities te realiseren:
 - a. We evalueren de nieuwe manier van samenwerken, zoals toegepast bij de conceptwoningen. Op basis daarvan kijken we hoe we dit ook bij andere locaties gaan toepassen.

- b. We voeren jaarlijks overleg met lokale en regionale marktpartijen (zoals makelaars en ontwikkelaars) om ontwikkelingen op de woningmarkt te bespreken.
6. We zetten de ambtelijke capaciteit primair in om de grotere woningbouwlocaties (> 20 woningen) te realiseren. Kleinere plannen zetten we op een wachtlijst. We beperken het aantal beoordelingsronden van initiatieven tot maximaal 2.
7. In samenwerking met makelaars en Plavei onderzoeken we de optie om een raad van woningzoekenden op te richten die bij participatiemomenten van woningbouwlocaties een stem geeft aan woningzoekenden.
8. Positieve besluiten over een vooroverleg waarbij het drie jaar na het besluit niet tot een concreet en uitgewerkt plan is gekomen, zullen van de planningslijst worden afgevoerd.
9. We stellen geen scherpere of aanvullende eisen ten aanzien van bouwtechnische kwaliteit van woningen dan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ons afwegingskader voor woningbouwinitiatieven gebruiken we om ontwikkelaars uit te dagen met plannen te komen die zo goed mogelijk aansluiten bij onze kwalitatieve ambities.
10. We onderzoeken of te strikte kwaliteitseisen kunnen worden versoepeld om de mogelijkheden voor betaalbare woningbouw te vergroten.
11. We monitoren van de realisatie van ambities uit deze woonvisie. Daarbij gaat het onder andere om de volgende zaken:
 - a. Ontwikkeling van de plancapaciteit (naar kern, woningtype en eigendom: koop, sociale huur, vrije sector huur)
 - b. Woningbouwrealisatie (naar kern, woningtype, eigendom: koop, sociale huur, vrije sector huur) en de ontwikkeling van de woningbehoefte. Als aanbod of de vraag achterblijft, behouden we het recht om bij te sturen in onze ambities.
 - c. We informeren de raad jaarlijks over de uitkomsten van de monitoring en mogelijke bijstellingen zowel beleidsmatig als in de planontwikkeling.

3 De kwalitatieve woningbouwopgave

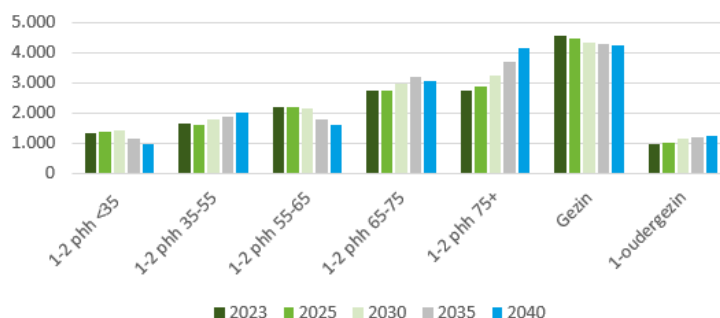
Behoefte aan (iets) kleinere woningen

Montferland is een echte gezinsgemeente. Van oudsher zijn er daardoor veel ruime, grondgebonden woningen. Ook vandaag de dag is dit nog steeds een gewild woningtype. We zien wel een verschuiving in de vraag. Gezinnen met kinderen blijven een grote groep binnen onze gemeente, maar vooral het aantal kleine huishoudens (1+2 personen) zal sterk toenemen. Dat zijn vooral starters en senioren. Deze groepen hebben behoefte aan een wat kleinere woning dan de ruime grondgebonden woning die nu al in ruime mate in onze gemeente voorkomt. Bij starters komt die behoefte vooral voort uit financiële overwegingen. Door de stijgende woningprijzen is het aanbod voor mensen met beperkte financiële mogelijkheden (zoals starters) de afgelopen jaren afgenomen. In 2024 lag de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning in Montferland op €402.650; een stijging van 45% ten opzichte van vijf jaar eerder. Ook in de nieuwbouw stijgen de bouwkosten en daarmee de woningprijzen. Om een koopwoning te kunnen betalen, zijn starters bereid om hun kwaliteitseisen (zoals het woonoppervlak of woningtype) bij te stellen.

Bij senioren speelt de behoefte voor een levensloopgeschikte woning een rol in de wens voor een kleiner woningtype. Dat kan een kleine grondgebonden nultredenwoning zijn, maar ook appartement. De grootste vraag gaat uit naar koopwoningen (60% van de woningbehoefte), gevolgd door sociale huur (28%). De vraag naar particuliere huur is met 12% het kleinst. We gaan nu nader in op de opgaven per doelgroep.

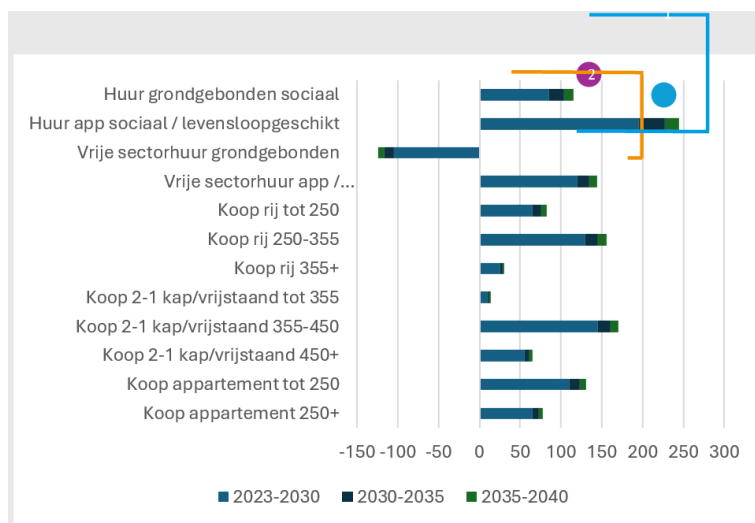
Huishoudensontwikkeling gemeente Montferland, 2023 - 2040

Huishoudensontwikkeling naar type



Bron: Primos (2023)

Ontwikkeling woningbehoefte gemeente Montferland, 2023 - 2040



Bron: Woningbehoeftemodel Companen, 2024

1: Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die door willen stromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze koopwoningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

2: Een overschot aan grondgebonden vrije sector huur doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is, blijft er (extra) vraag naar huurwoningen in de vrije huursector.

Betaalbare woningen voor starters

Zoals gezegd is het voor starters zeer lastig om aan betaalbare woning te komen. Hun positie op de woningmarkt is zodanig verslechterd dat we deze doelgroep als extra aandachtsgroep zien, naast de wettelijk verplichte aandachtsgroepen². Dit vraagt om extra acties om hun mogelijkheden op de woningmarkt te vergroten.

Een groot deel van de starters zoekt een betaalbare koopwoning (bij voorkeur instapklaar). Binnen de regio Achterhoek zijn er al afspraken gemaakt zodat in iedere gemeente (ook Montferland) voldoende betaalbare koopwoningen (<€370.000) gebouwd worden. Als gemeente stellen we als doel dat minimaal 35% van onze plancapaciteit in dit betaalbare koopsegment moet zitten, waarbij minimaal 10% van de totale plancapaciteit in de prijsklasse tot €260.000 gerealiseerd moet worden, om ook voor starters met beperkte mogelijkheden een koopwoning te kunnen bieden. Daarmee conformeren we ons aan de uitgangspunten van de Woondeal Achterhoek.

Om woningen betaalbaar te houden, zal er een reële prijs-kwaliteit verhouding geboden moeten worden. Dat kan op meerdere manieren: het bouwen van woningen met een kleiner woonoppervlak, minder slaapkamers, gedeelde voorzieningen (zoals een tuin of parkeervoorziening) en het bouwen van andere woningtypen (meer rijwoningen en appartementen). Hierbij is het wel belangrijk dat initiatieven voor betaalbare woningen aansluiten op ons dorps woonmilieu. In onze gemeente en in de regio zijn hier ook al de nodige ervaringen opgedaan (zie kader).

Daarnaast zijn we voornemens de inzet van onze starterslening te continueren waarbij we de maximale prijsgrens verhogen naar €350.000.

Jongeren in Montferland over betaalbare woonconcepten

In het voorjaar van 2025 hebben jongeren in de gemeente Montferland mee kunnen doen aan een online-enquête over betaalbare woonconcepten (zowel huur als koop). De enquête is gericht gestuurd naar jongeren die in de afgelopen jaren hebben meegedaan aan verschillende bijeenkomsten ten aanzien van jongerenhuisvesting en verspreid onder wijk- en dorpsraden. In totaal hebben circa 100 jongeren de enquête ingevuld. Enkele uitkomsten zijn:

- Ongeveer driekwart van de jongeren heeft een voorkeur voor een koopwoning. Zij zoeken vooral een woning in de prijsklasse tot €300.000.

2) Zie hoofdstuk 5

- Als jongeren de gewenste woning niet kunnen vinden, blijft het grootste deel langer thuis wonen. Ongeveer een derde van de jongeren overweegt te gaan huren, als zij hun gewenste koopwoning niet kunnen vinden.

Vervolgens zijn enkele voorbeeldprojecten genoemd, met de vraag of jongeren hierin geïnteresseerd zijn. Dit zijn volgens de jongeren de meest aantrekkelijke concepten:

Vogelenzangstraat (Eibergen)

In dit project worden rij- en hoekwoningen gebouwd met een kleine tuin. De woningen hebben een woonoppervlak van 87 m² en kosten tussen de €267.500 en €287.500. Kopers mogen niet ouder zijn dan 35 jaar en het moet om hun eerste koophuis gaan. Kopers mogen de woning niet verhuren en wie binnen de eerste vijf jaar verhuist moet een boetebedrag betalen. Er is een gemeenschappelijke parkeerplaats.



Stadspark Keppeloord (Doetinchem)

In dit project worden rij- en hoekwoningen gebouwd met een kleine tuin. Het basismodel heeft een woonoppervlak van 50 m², 1 slaapkamer en kost €195.000.



Conceptwoningen (Didam)

Van de voorgelegde voorbeeldprojecten in de sociale huur werd dit project met prefabwoningen als meest aantrekkelijk gezien. Deze woningen worden met voorrang toegewezen aan lokale jongeren uit de gemeente. Het zijn woningen tot de 1e aftoppingsgrens (tussen €682 en €731) van ongeveer 33m².



Langdurige(r) behoud van betaalbare koop

Stijgende woningprijzen zijn van alle dag. Dit betekent dat we blijvend aandacht moeten houden voor de positie van starters op onze woningmarkt. Het is niet reëel om ervan uit te gaan dat opgeleverde betaalbare woningen structureel in dit segment blijven. Door waardeontwikkeling en/of het uitbouwen van woningen zijn veel (ooit) betaalbare woningen niet langer te betalen voor de nieuwe generatie starters.

We nemen daarom maatregelen om nieuwe betaalbare koopwoningen langer voor dit segment te behouden. In de eerste plaats door anterieure afspraken te maken over de bouw van woningen die niet

of nauwelijks uit te bouwen zijn (via kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals 'rug aan rug woningen', boven-benedenwoningen). Daarnaast stellen we een zelfbewoningplicht en antispeculatiebeding in, waarmee kopers de eerste vijf jaar na aankoop zelf in de woning moeten wonen en bij verkoop in die periode een boetebedrag moeten betalen.

Ondersteuning bij zelfbouw

Een deel van de jongeren wil graag zelf een woning bouwen. Door zelf te beslissen over gebruik van materialen, aannemers en misschien ook of men zelf meehelpt bij de bouw, kunnen jongeren ook op de bouwkosten besparen. Zeker als meerdere starters samen hun nieuwbouwproject willen ontwikkelen (Collectief Particulier Opdrachtgeversschap).

Als gemeente ondersteunen we bewonerscollectieven die gezamenlijk hun woning willen gaan bouwen. We richten ons daarbij op jongeren uit de eigen gemeente. We reserveren een deel van onze woningbouwopgave voor de uitgifte voor kavels voor CPO-initiatieven. We stellen daarnaast een budget beschikbaar zodat bewonerscollectieven ondersteuning van gespecialiseerde bureaus bij de uitvoering van Collectief Particulier Opdrachtgeversschap kunnen inschakelen (bijvoorbeeld bij ondersteuning bij het aanvragen van vergunningen, de keuze en selectie van bouwmaterialen en aannemer, etc.). Het budget kan ook aangewend worden om de voorfinanciering van zo'n project mogelijk te maken.

Monitoren woningmarktpositie van lokale starter

Met voorgenoemde maatregelen denken we dat de kansen voor starters in Montferland in de koopsector de komende jaren vergroot gaan worden, waarbij de maatregelen ook passen bij de wijze van hoe we graag willen samenwerken met marktpartijen.

De komende jaren gaan we monitoren of de mogelijkheden van starters inderdaad verbeteren. Dat doen we door te registreren hoeveel (en welk aandeel) van de opgeleverde betaalbare koopwoningen zijn toegewezen aan jongeren afkomstig uit de gemeente Montferland. Als blijkt dat minder dan 30% van de gerealiseerde woningen aan jongeren uit de eigen gemeente zijn verkocht gaan we extra maatregelen nemen om de kansen van jongeren te vergroten. Daarbij denken we vooral aan meer woningaanbod dat sterk in speelt op de lokale vraag.

Nultredenwoningen voor senioren

Montferland vergrijst snel. In 2022 was 36% van de huishoudens 65 jaar of ouder, in 2040 zal dit al 45% zijn. Met name het aantal 75-plussers zal sterk toenemen. De noodzaak voor voldoende passende huisvesting voor senioren is daarom groot. In onze woonzorgvisie hebben we beschreven dat er tot en met 2035 590 geclusterde woningen voor senioren nodig zijn in de gemeente, gezien de groei van deze doelgroep³. De voorkeur van veel ouderen gaat uit naar een grondgebonden vorm. Dat kan een individuele woning zijn, maar er is ook duidelijke vraag naar het wonen in een hofje. Zeker in de grote kernen zullen seniorenwoningen ook als appartement gerealiseerd worden. Dat is nodig om deze woningen dichtbij de (zorg- en winkel)voorzieningen te kunnen realiseren. Voor beide vormen (zowel grondgebonden als gestapeld) geldt dat we voorstander zijn om een goede mix van verschillende bewoners te krijgen. Dat kan door binnen een complex een mix van jongeren en ouderen te creëren, of van zorgbehoevende en vitale ouderen, waarbij bewoners elkaar kunnen ondersteunen. Bij nieuwbouw van geclusterde woningen vormt het creëren van een ontmoetingsruimte een aandachtspunt (zowel realisatie als exploitatie), zeker in de kleinere kernen. We willen hier kijken of we bestaande ontmoetingsplekken (zoals openbare ruimte, dorpshuizen) met kleine aanpassingen geschikt kunnen maken als ontmoetingsplek voor nabijgelegen nieuwe geclusterde woningen.

Hoe om te gaan met nieuwe cijfers woonzorgbehoefte

De afgelopen jaren zijn er verschillende onderzoeken gedaan om de behoefte aan woonzorgvormen in beeld te brengen. De cijfers uit onze Woonzorgvisie schrijven een forse opgave voor. Hierbij is niet alleen gekeken naar ouderen waarbij een aangepaste woonvorm noodzakelijk is vanwege hun zorgvraag, maar ook naar ouderen die een bepaalde comfortvraag hebben of willen voorsorteren op een toekomstige zorgvraag. Dit werd ook bevestigd in de bijeenkomsten die we in het kader van de woonvisie hebben gehouden. We streven daarom primair naar realisatie van deze opgave. Recente cijfers uit de Wonen-, welzijn- en zorgvisie Achterhoek (2025) gaan uit van de noodzakelijke opgave (op basis van de actuele zorgvraag van ouderen) en zijn daardoor aanzienlijk lager. We zien deze cijfers als de minimale opgave.

Van de totale opgave voor geclusterd wonen moeten er ongeveer 135 geschikt zijn voor mensen met een intensieve zorgvraag (24 uren zorg aanwezig of oproepbaar).

3) In de Woonzorgvisie Montferland wordt de opgave voor de periode 2024-2040 benoemd. Voor de woonvisie hebben we de opgave aangepast voor de periode 2025 t/m 2034.

Conform de Nationale Prestatieafspraken nemen we als uitgangspunt dat de helft van de opgave voor geclusterd en zorggeschikt wonen door corporaties gerealiseerd moet worden en de overige 50% door marktpartijen of particuliere initiatiefnemers. Daarbij geldt dat deze opgave zowel via nieuwbouw alsook door aanpassing van bestaande woningen/ complexen kan plaatsvinden (zie ook hoofdstuk 4).

30% van de nieuwbouw gericht op senioren

Een groot deel van deze behoefte zal via nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. Ons streven is om 30% van onze nieuwbouwopgave uit woningen voor senioren te laten bestaan. We maken wel onderscheid naar locatie. De behoefte aan geclusterde woonvormen zit met name in de nabijheid van zorg- en winkelveorzieningen. Hiervoor zijn al drie woonzorgzones in de gemeente aangewezen (Didam, 's-Heerenberg en Zeddam). Bij nieuwe initiatieven binnen deze woonzorgzones streven we naar minimaal 50% woningen voor ouderen. Dit zijn ook de locaties waar (naast geclusterde woonvormen ook) het aanbod aan zorggeschikte woningen zal moeten landen.

Voor ouderen die nog relatief vitaal zijn, maar wel willen voorsorteren op een verminderde fysieke gesteldheid, is een woning iets verder van de voorzieningen ook mogelijk. Daarom hanteren we op uitbreidingslocaties minimaal 30% levensloopgeschikt van het totale programma.

We benutten gemeentegronden om kleinschalige geclusterde concepten (geschikt voor een mix van doelgroepen) te realiseren. Dit doen we bij de eerdergenoemde woonzorgzones, maar ook in enkele middelgrote kernen zoals Beek of Kilder waar diverse basisvoorzieningen aanwezig zijn. Op inbreidingslocaties in deze kernen hanteren we als richtlijn om 30% van de nieuwbouw voor senioren te bouwen (minimaal nultreden).

In de kleinere kernen zoals Braamt, Azewijn en Stokkum bieden we ruimte voor kleinschalige geclusterde woonvormen met of zonder zorg, passend bij de aard en schaal van de betreffende kern. Omdat hier geen of weinig voorzieningen in de nabijheid zijn, ligt hier de focus meer op het gemeenschapsgevoel en omzien naar elkaar. In deze kernen passen we maatwerk toe qua aandeel nultredenwoningen, afhankelijk van de behoefte.

Voor nieuwe woonzorginitiatieven hanteren we een afwegingskader, waarbij we het initiatieven toetsen aan bijvoorbeeld de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Verschillende vormen van woningen voor ouderen (Programma wonen en zorg voor ouderen, 2022)

- **Nultredenwoning:** Bereikbaar zonder traplopen van buitenaf (rollatordoorgankelijk)
- **Geclusterde woning:** Kenmerken van nultredenwoning, maar met meerdere woningen bij elkaar (minimaal 12) en gemeenschappelijke ruimte in of nabij het complex.
- **Zorggeschikte woning:** Kenmerken van geclusterde woning, geschikt voor ouderen met WLZ-indicatie volledig pakket thuis (VPT), meerkosten bouwtechnische vereisten toegankelijkheid zorg-ontvanger.

Doorstroming vergroten

Alleen het vergroten van het aanbod aan nultredenwoningen is niet voldoende om ouderen in beweging te krijgen om tijdig naar een passende woning te verhuizen. Voor hen is het vaak een grote stap om de vertrouwde woning (en soms ook woonomgeving) te verruilen voor een nieuwe, kleinere woonruimte. Ook het financiële plaatje speelt mee. Veel ouderen in een koopwoning hebben de hypotheek voor een groot deel al afbetaald en hebben daardoor relatief lage woonlasten. Bij verhuizen naar een huurwoning zullen de maandelijkse lasten doorgaans toenemen.

In de woonzorgvisie zijn richtingen aangegeven om de doorstroom op gang te krijgen. Een richting is door met senioren in gesprek te gaan over hun toekomstige woonsituatie, bijvoorbeeld door het inzetten van doorstroommakelaars. Dit gesprek zal niet altijd leiden tot een verhuizing, maar kan ook leiden tot het aanpassen van de bestaande woning.

Daarnaast zijn met Plavei afspraken gemaakt over het gericht toewijzen van woningen in de woonzorgzones aan zorgbehoevende ouderen. Daarnaast willen we kijken of eventuele voorrangsregelingen (bijvoorbeeld voorrang als iemand vanuit een grondgebonden woning verhuist naar een kleinere levensloopgeschikte woning) kan helpen bij het vergroten van de doorstroming.

Daarnaast onderzoeken we de haalbaarheid en wenselijkheid van financiële stimulansen om de doorstroming te vergroten.

We vergroten het aandeel sociale huur

De afgelopen jaren is de druk op de sociale huurvoorraad toegenomen. In 2020 kwamen er gemiddeld 117 reacties op een vrijgekomen sociale huurwoning in de gemeente binnen. In 2024 lag dat aantal op 238.

Op basis van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek (2024) vormt de vraag naar sociale huur ongeveer 30% van de totale woningbehoefte in de gemeente Montferland⁴. Daarmee is de vraag naar sociale huur in Montferland groter dan gemiddeld in de regio Achterhoek. We blijven daarom vasthouden aan de regionale afspraken in de Achterhoek om minimaal 30% van onze woningbouwopgave uit sociale huur te laten bestaan. Daarbij geldt dat we streven naar gemêleerde wijken, met een gevarieerde woningvoorraad (qua eigendom, woningtype en prijsklasse).

Met Plavei monitoren we de realisatie van nieuwbouw en de druk op de sociale huurmarkt. Mocht de druk op termijn zodanig afnemen (bij een actieve zoektijd van minder dan 1 jaar), dan maken we nadere afspraken met de corporatie om de markt in balans te brengen. Dit kan bijvoorbeeld door het verkoopprogramma te vergroten. Daarmee helpen we bovendien starters en middeninkomens die een betaalbare koopwoning zoeken. Als minimale opgave stellen we voor de periode 2025 tot en met 2034 een netto toevoeging van 365 sociale huurwoningen (30% van de totale behoefte op basis van het trendsce-nario uit het woningbehoefteonderzoek; zie figuur 2.2). Uitbreiding van het verkoopprogramma is een mogelijkheid, mits de netto toevoeging wel geborgd is.

Mogelijkheden voor Plavei om de sociale huuropgave te realiseren

Veruit het grootste deel van de gemeentelijke sociale huurvoorraad is in bezit van woningcorporatie Plavei (ruim 3.300 woningen). Zij zijn daarom voor de gemeente de belangrijkste partner als het gaat om de realisatie van de ambities op het vlak van de sociale huursector. De financiële mogelijkheden zijn echter niet oneindig. Plavei heeft onder de huidige economische omstandigheden niet voldoende ruimte om de gewenste toevoeging van 365 woningen te realiseren. Samen met Plavei gaan we daarom op zoek naar oplossingen om alsnog de gewenste netto toevoeging te realiseren. Mocht dat onvoldoende soelaas bieden, dan zal de gemeente het initiatief nemen om in gesprek te gaan met andere potentiële partners om alsnog de sociale huuropgave te realiseren.

De behoefte aan sociale huur richt zich in de eerste plaats op de twee kernen met de meeste voorzieningen (Didam en 's-Heerenberg), gevolgd door de middelgrote kernen (Beek, Zeddam) met diverse basisvoorzieningen. In de kleine kernen is de vraag naar sociale huur beperkt.

Sociale huur voor ouderen met beperkte middelen

Ook in het sociale huur segment is er steeds meer behoefte aan kleinere, nultredenwoningen. Om aan die vraag tegemoet te komen zou ongeveer 60% van de nieuwbouw in de sociale huur moeten bestaan uit nultredenwoningen voor ouderen. Gelet op de samenstelling van de bestaande voorraad en het inkomen van oudere huurders zou ongeveer 50% van deze woningen een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens moeten hebben.

We beseffen dat nieuwbouw tot de 1e aftoppingsgrens een financieel uitdagende opgave is, gelet op de bouwkosten en kwaliteitseisen voor nultredenwoningen. Samen met Plavei willen we kijken hoe we op een creatieve manier tot uitbreiding in dit segment kunnen komen.

Iedere ontwikkelaar draagt bij aan de sociale huuropgave

De opgave om minimaal 30% sociale huur te bouwen geldt op gemeenteniveau. Per initiatief kan het aandeel sociale huur verschillen. Maar iedere ontwikkelaar zal zijn of haar steentje bij moeten dragen aan de sociale huuropgave. Daarom stellen we een Vereveningsfonds in (zie kader). Dit houdt in dat bij plannen vanaf 15 woningen een ontwikkelaar in beginsel 30% van het programma als sociale huurwoning realiseert. Als dat om gegronde redenen niet mogelijk is, stort de ontwikkelaar een bedrag per gemiste sociale huurwoning in het fonds. Daarmee kan op een later moment op een andere locatie alsnog de gemiste opgave sociale huur gerealiseerd worden. Hiervoor werken we een verordening uit en richten we een fonds in.

Uitgangspunten voor opgave sociale huur

- Initiatief ≤ 3 woningen: Maatwerk: initiatiefnemer kijkt samen met gemeente in welke mate sociale huur of betaalbare koopwoningen te realiseren zijn.
- Initiatief 4 t/m 15 woningen: Initiatiefnemer realiseert minimaal 2/3^e betaalbare woningen, dat kan in de vorm van sociale huur, maar ook betaalbare koop.
- Initiatief 15 t/m 50 woningen: Initiatiefnemer bouwt in beginsel 30% van de geplande woningen als sociale huurwoning. Is dit om gegronde redenen niet haalbaar, dan wordt eerst gekeken of de ontwikkelaar op een andere locatie binnen vijf jaar alsnog de gemiste sociale huurwoningen

4) ter vergelijking; het aandeel sociale huur in de bestaande voorraad ligt op 24% (woningmarktonderzoek Gemeente Montferland, 2024)

- kan realiseren. Is dat niet aan de orde, dan stort de initiatiefnemer een bedrag per gemiste woning in een Vereveningsfonds. Met het geld uit dit fonds kan op een andere locatie de bouw van sociale huurwoningen gefinancierd worden.
- Initiatief > 50 woningen: realisatie van 30% sociale huur is een voorwaarde om medewerking te krijgen voor het plan.

De komende jaren monitoren we de realisatie van sociale huur en de bijdrage die het Vereveningsfonds daarin levert. Mocht blijken dat de uitgangspunten onvoldoende financiële bijdragen leveren om de sociale huuropgave te realiseren, behouden we de mogelijkheid om de voorwaarden van het Vereveningsfonds aan te scherpen.

Deze aanpak vereist de nodige ambtelijke capaciteit. Het fonds zal opgericht moeten worden, ontwikkelaars moeten worden gewezen op de geldende voorwaarden en er zal handhaving en toezicht moeten plaatsvinden om te zien of ontwikkelaars zich aan de voorwaarden houden (zowel qua realisatie als het storten van het juiste bedrag).

Middeldure huur

Tot op heden is de vraag naar middeldure huur (€900 - €1.184) in onze gemeente beperkt gebleven. Uit onderzoek komt naar voren dat slechts 2% van de totale woningbehoefte naar particuliere huur uitgaat. Maar er zit wel enige wisselwerking met het goedkoopste koopsegment. Als het aanbod aan goedkope koop beperkt blijft, ziet een deel van de woningzoekenden de particuliere huur als (tijdelijk alternatief). In een situatie van stijgende huizenprijzen en oplopende hypotheekrente is dit niet ondenkbaar. Daarom stellen we als ambitie om 5% van de totale woningbouwopgave in de middeldure huur te realiseren. De behoefte aan dit segment speelt met name in de grote en (in mindere mate) in de middelgrote kernen. We gaan met ontwikkelende partijen in gesprek om te kijken in welke plannen deze opgave moet landen. We monitoren of deze werkwijze voldoende sturing geeft om in de vraag naar middeldure huur te voorzien.

We vinden het belangrijk dat middeldure huur ook voor langere tijd in dit prijssegment behouden blijft. We gaan uit van een minimale instandhoudingstermijn van 20 jaar. Er zijn op dit moment ook woningen in de bestaande voorraad in eigendom van particuliere woningeigenaren waar al meer dan 20 jaar een verhuurverplichting op zit. Het ligt voor de hand om deze verplichting (als deze de voorgestelde instandhoudingstermijn overschrijdt) te laten vervallen. De verwachting is dat deze verhuurverplichting bij een beperkt aantal bestaande woningen geldt.

Middeldure koop voor gezinnen

Onze grootste opgaven zit bij het vergroten van het betaalbare woningaanbod. Maar we zien ook vraag in het duurdere koopsegment (> €370.000). Die vraag komt van doorstromers / gezinnen die vanuit een kleinere woning willen doorstromen naar een grotere woning. In de basis zitten er al veel van deze woningen in onze bestaande woningvoorraad. Primair zetten we daarom in op het vergroten van doorstroming bij senioren, zodat deze gezinswoningen vrij komen voor wie daar behoefte aan heeft. Maar daarnaast zal ook in dit (middel)dure koopsegment ruimte blijven voor nieuwbouw (maximaal een derde van de totale opgave), deels in de vorm van kavels voor zelfbouw. Dit is ook nodig om op wijkniveau over een gevarieerde woningvoorraad te beschikken (qua eigendom, woningtype, prijsklasse) en om de opgave in het goedkope en betaalbare segment te kunnen realiseren.

Tijdelijke flexwoningen op eigen terrein

Er wordt in de gemeente hard gewerkt om met nieuwbouw de druk op de woningmarkt te verminderen. Maar de planologische trajecten die daarbij gelden kosten veel tijd. Op korte termijn kan daarmee dan ook niet in een directe oplossing worden voorzien voor hen die een dringende behoefte aan zelfstandige woonruimte ervaren.

De gemeente biedt daarom ruimte om op eigen terrein een tijdelijke flexwoning / (pre)mantelzorgwoningen (voor maximaal 15 jaar) te plaatsen⁵. Onder een 'flexwoning' wordt verstaan: 'een prefab woning (eenvoudig plaatsbaar) bedoeld om snel en tijdelijk in een huisvestingsbehoefte voor één (kleiner) huishouden te kunnen voorzien'.

Flexwoningen zijn maximaal 80 m². Alleen in het geval van een (pre)mantelzorgsituatie is een woonoppervlak tot maximaal 100 m². De aanvragers moeten dan wel aantonen dat er sprake is van een aankomende mantelzorgrelatie (leeftijd mantelzorgontvanger is minimaal AOW-leeftijd of door onderbouwing van een medisch specialist).

Deze en andere voorwaarden zijn vastgelegd in Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties. Als gemeente blijven we de effecten van het toetsenkader (inclusief aantal aanvragen en afgegeven vergunningen) monitoren. Op basis daarvan stellen we de voorwaarden zo nodig bij.

5) Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties, vastgesteld 30 april 2024.

Mogelijke maatregelen (nader uit te werken)

1. We bouwen voldoende sociale en betaalbare woningen:
 - a. Minimaal 66% betaalbare woningen met een aankoopprijs tot € 370.000 of een huurprijs tot € 1.184, waarvan op totaalniveau:
 - i. Minimaal 30% sociale huur (< € 900)
 - ii. Minimaal 10% sociale koop < €260.000
 - b. Maximaal 34% dure koop > €370.000 of huur > €1.184

Deze voorwaarden gelden op gemeenteniveau⁶. Wel zal iedere ontwikkelaar een bijdrage moeten leveren aan de opgave voor sociale huurwoningen (zie maatregel 8).
2. We zorgen ervoor dat een deel van nieuwe betaalbare koopwoningen zal bestaan uit kleine, niet of nauwelijks uit te bouwen woningen, om zodoende de waardeontwikkeling af te remmen en doorstroming te stimuleren.
3. We continueren de inzet van onze Starterslening en verhogen de maximale prijsgrens naar €350.000. We reserveren hier extra budget voor.
4. Bij nieuwe betaalbare koopwoningen leggen we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding van vijf jaar op om sterke prijsstijgingen af te remmen en verhuur van betaalbare koop te voorkomen.
5. We reserveren minimaal 5% van ons woningbouwprogramma voor de uitgifte van kavels (waarvan een deel bestemd is voor CPO). We bieden financiële ondersteuning voor bewonerscollectieven die een CPO-traject willen starten. Toevoegingen in het dure koopsegment (> €370.000) worden overwegend via uitgifte van vrije kavels gerealiseerd.
6. Minimaal 30% van onze nieuwbouwopgave zal bestaan uit seniorenwoningen. De verdeling over de gemeente is daarbij als volgt:
 - a. Minimaal 50% seniorenwoningen per initiatief in de woonzorgzones (zorggeschikt, geclusterd en nultreden)
 - b. Minimaal 30% seniorenwoningen in de rest van de grote en middelgrote kernen (Didam, 's-Heerenberg, Zeddam, Beek, Kilder) (geclusterd en nultreden), inclusief uitbreidings-locaties.
 - c. Maatwerk in de kleinere kernen (kleinschalig geclusterd en nultreden)
 - d. Samen met Plavei inventariseren we de mogelijkheden om het aanbod aan nultredenwoningen tot de 1e aftoppingsgrens te vergroten.
 - e. We toetsen nieuwe initiatieven aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag via ons Afwegingskader woonzorginitiatieven.
7. We nemen maatregelen om de doorstroming onder senioren te vergroten:
 - a. Inzet voor doorstroommakelaars
 - b. Voorrangsregeling(en) voor zorgbehoevende senioren in sociale huur
 - c. Onderzoek naar inzet financiële stimulansen
8. We stellen een Vereveningsfonds in om de realisatie van voldoende sociale huur mogelijk te maken. De minimaal benodigde netto toevoeging is 365 sociale huurwoningen t/m 2034.
9. We hanteren een instandhoudingstermijn van minimaal 20 jaar in voor middeldure huur (vast te leggen in het Omgevingsplan).
10. We monitoren de effecten van ons toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties. Zo nodig worden voorwaarden bijgesteld.
11. We voeren eens per drie jaar een lokaal woningbehoeften-onderzoek uit. Op basis van de resultaten scherpen we (indien nodig) ambities en uitgangspunten in de woonvisie / volkshuisvestingsprogramma aan.

4 Een solide woningvoorraad

We wonen ruim

Op 1 januari 2024 stonden er ongeveer 16.350 woningen in onze gemeente. Het grootste deel daarvan zijn koopwoningen (66%). Zo'n 24% van de voorraad is sociale huur (met name woningen van Plavei) en ongeveer 10% is particuliere huur. In Didam, 's-Heerenberg en Zeddam ligt het aandeel sociale huurwoningen duidelijk hoger dan in de overige kernen.

Woningen in de gemeente Montferland zijn relatief ruim. Gemiddeld ligt het woonoppervlak op 146 m². Aanzienlijk ruimer dan het provinciale (129 m²) en landelijke beeld (120 m²). Een groot deel van de voorraad bestaat uit vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen (43% van de woningvoorraad in Montferland). Dat is ruim boven het landelijke en provinciale gemiddelde.

6) Deze richtlijnen gelden in basis voor nieuwe initiatieven. Voor bestaande initiatieven gelden de afspraken zoals vastgelegd in het principebesluit. Als een plan of initiatief van de ontwikkelende partij wordt herzien, gaan bovenstaande uitgangspunten gelden.

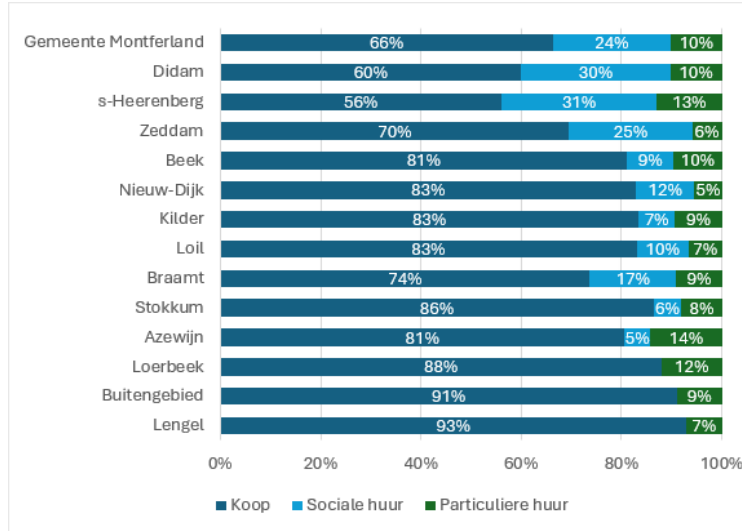
Deze woningvoorraad sloot altijd goed aan op de huishoudenssamenstelling in de gemeente, gezien het grote aandeel gezinnen met kinderen. Maar in de toekomst zal de groei vooral zitten bij 1+2 persoonshuishoudens (zowel jongeren als ouderen). De vraag is daarom of een deel van de bestaande ruime woningen niet beter benut kan worden voor deze kleine huishoudens.

Beter benutten van bestaande woningen

Het vergroten van de woningvoorraad via het aanpassen van bestaande woningen heeft meerdere voordelen. Niet alleen neemt daarmee het aanbod aan woningen toe (en kost het weinig tot geen extra ruimte), het zorgt er vaak ook voor dat ongebruikte ruimte (bijvoorbeeld een bovenverdieping) weer bewoond gaat worden. Er is ook een keerzijde. Efficiënter gebruik van bestaande woningen kan leiden tot een grotere parkeerdruk en woonintensiteit in buurten of starten die daar niet op berekend zijn.

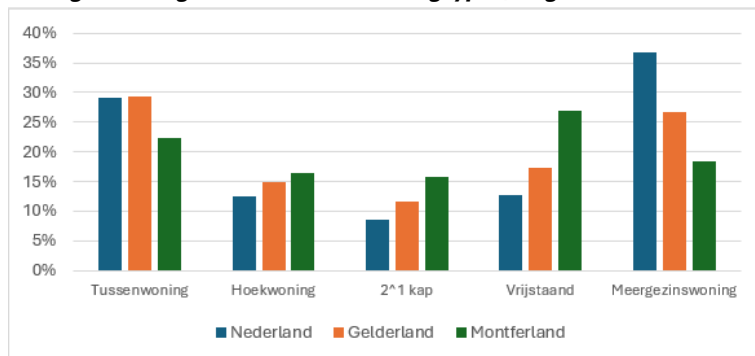
Huidige woningvoorraad in de gemeente Montferland (2024)

Huidige woningvoorraad naar eigendom (koop, sociale huur, particuliere huur)



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Montferland (2024)

Huidige woningvoorraad naar woningtype (vergeleken met landelijk en provinciaal gemiddelde)



Bron: CBS (2025)

Woningsplitsing

Bij woningsplitsing wordt één zelfstandige woning bouwkundig gesplitst in meerdere zelfstandige woningen. Op dit moment is het al mogelijk om in het buitengebied één woning te splitsen in maximaal twee zelfstandige woningen. Hier staan immers veel ruime woonboerderijen waar splitsing een uitkomst kan bieden aan de (te) ruime woningvoorraad. Hierbij gelden wel enkele voorwaarden. Zo moet de te splitsen woning minimaal 1.000 m³ bevatten.

We vinden het belangrijk dat er voorwaarden blijven gelden, zodat de landelijke kwaliteit van het buitengebied gewaarborgd blijft. Maar we willen de komende tijd wel kijken of we de sommige voorwaarden kunnen versoepelen, om zo meer woonruimte te kunnen bieden.

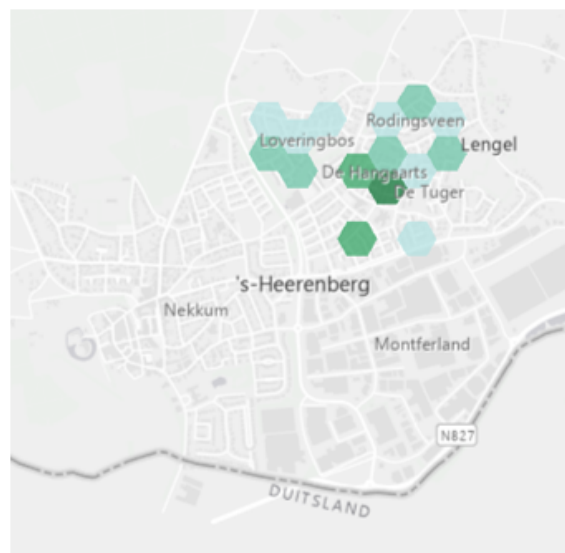
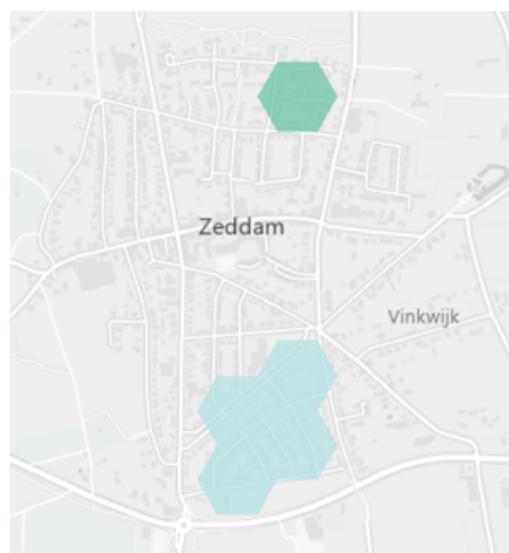
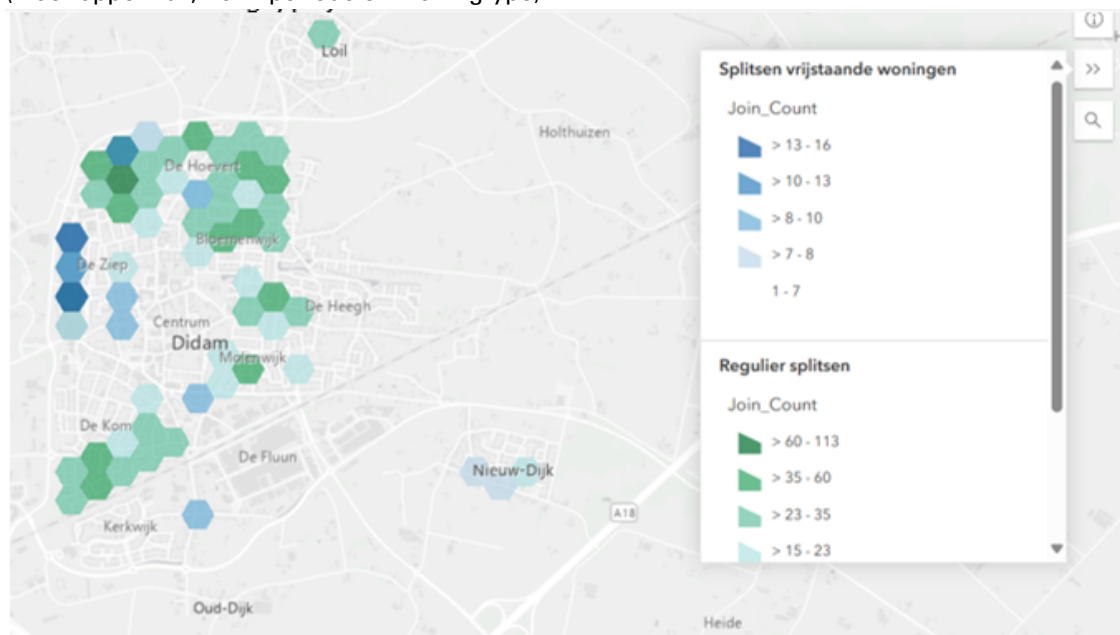
Binnen de kernen zijn de kansen voor woningsplitsing minder groot. De eventuele risico's (parkeeroverlast, te hoge woonintensiteit) zijn hier groter dan in het buitengebied. Toch zijn er diverse buurten waar splitsing wellicht kansen biedt. Het gaat dan met name om buurten uit de periode 1965-1995. In deze periode zijn relatief ruime woningen gebouwd, waarbij de bouw (qua isolatie, standaardisatie) ook

goede mogelijkheden biedt om te splitsen. Ook zijn het wijken waar in het begin veel gezinnen zijn komen wonen, maar nu veel ouderen / emptynesters in ruime woningen zijn achtergebleven.

De komende tijd willen verkennen of we ook binnen de kernen meer ruimte kunnen geven aan woning-splitsing en welke voorwaarden we daarbij meegeven (onder andere op welke locaties wel en waar juist niet).

Als gemeente kunnen we de planologische ruimte bieden voor splitsing, maar woningeigenaren moeten uiteindelijk zelf de stap zetten om tot splitsing over te gaan. Willen we meer woningsplitsingen realiseren, dan is het zaak om woningeigenaren beter te informeren over de mogelijkheden en eventuele belemmeringen weg te nemen.

Figuur 4.1: Gemeente Montferland: Kansen voor woningsplitsing, op basis van bouwtechnische kwaliteit (woonoppervlak, bouwperiode en woningtype)



Woningdelen

Bij woningdelen wordt één zelfstandige woning aangepast, zodat er twee (eenpersoons)huishoudens in de woning kunnen wonen. Bouwkundig blijft er echter sprake van één zelfstandige woning. Het voordeel hiervan is dat de met relatief kleine ingrepen (extra badkamer) aangepast kan worden ten opzichte van de meer ingrijpende variant woningsplitsing.

In het buitengebied is woningdelen (zelfstandige inwoning) al toegestaan. Voorwaarde daarbij is wel dat de woning de verschijningsvorm van één woning moet behouden. Daarnaast geldt dat de woning uit maximaal 800 m³ en 100 m² aan bijgebouwen mag bestaan.

Binnen onze kernen is woningdelen op dit moment niet mogelijk. In de Paraplusherziening wonen en horeca is vastgelegd dat iedere zelfstandige woning slechts door één huishouden bewoond mag worden. Daarmee houden we grip op de samenstelling en bewoning van reguliere woningen. Meer dan bij woningsplitsing kan te veel ruimte voor woningdelen leiden tot overlastsituaties.

Aan de andere kant zijn er diverse vormen van woningdelen die wel kansrijk zijn, maar die op dit moment in onze gemeente dus niet mogelijk zijn. Voor sommige doelgroepen (denk aan starters of sommige aandachtsgroepen, zoals uitstromers uit de Jeugdzorg) kan woningdelen een manier zijn om een betaalbare woonoplossing te creëren. We willen daarom onderzoeken of we voor specifieke vormen van woningdelen een uitzondering kunnen maken. We starten een pilot-project in samenwerking met Plavei. Een belangrijke randvoorwaarde daarbij moet zijn dat er de zekerheid is dat de woningeigenaar (zoals een woningcorporatie) dichtbij (of zelfs in de woning) woont en een garantie geeft op goed beheer (en zorgvuldig gebruik) van de gedeelde woning.

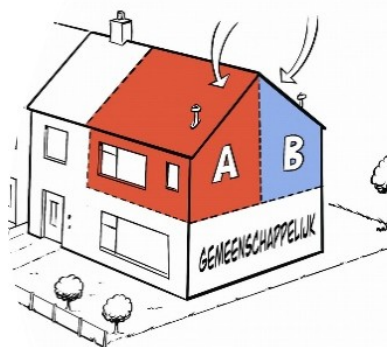
Woningdelen in een sociale huurwoning

Woningcorporatie Talis (Nijmegen) heeft diverse bestaande eengezinswoningen aangepast, zodat ze bewoond kunnen worden door twee eenpersoonshuishoudens. De benedenverdieping delen de bewoners (woonkamer, keuken, toilet, tuin). Op de bovenverdieping hebben beide bewoners een eigen slaap- en badkamer.

De toewijzing verloopt via loting. Als iemand is ingeloot mag de persoon zelf een medebewoner kiezen. Als een van de twee personen vertrekt, heeft de ander een maand de tijd om een nieuwe medebewoner te zoeken.

Hospita-regeling

Het verhuren van woonruimte door een hospita kan bijdragen aan het verminderen van het tekort aan huurwoningen. Voor woningeigenaren kan hospitaverhuur ook de nodige voordelen bieden, zoals extra inkomsten en meer sociale contacten. Bij zo'n hospita-regeling worden vaak enkele voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld dat de woningeigenaar zelf in de woning moet wonen en er wordt vaak een maximum aan het aantal huurders (vaak 1 of 2) gesteld.



Kamergewijze verhuur

Bij kamergewijze verhuur wordt één zelfstandige woning aangepast tot meerdere onzelfstandige wooneenheden. Op dit moment is kamergewijze verhuur niet mogelijk op basis van onze Paraplusherziening wonen en horeca. Er zijn echter diverse doelgroepen waarvoor kamergewijze verhuur een oplossing kan bieden. Niet alleen in hun eigen zoektocht naar woonruimte, maar ook als mogelijkheid om efficiënt onze bestaande woningvoorraad te benutten. Het gaat daarbij om:

- Statushouders
- Alleenstaande minderjarige vluchtelingen
- Kwetsbare jongeren (Uitstroom jeugdzorg)

Dit zijn vaak kwetsbare huishoudens. Enige begeleiding (en mogelijk ook zorg) bij het zelfstandig wonen is vaak wenselijk. Net als bij woningdelen is daarom een belangrijke voorwaarde dat de woningeigenaar zorgt voor goed beheer bij de kamergewijze verhuur. Daarnaast is ook de woonomgeving van belang. De sociale draagkracht van de wijk en de stedenbouwkundige opzet moet zodanig zijn dat zowel bewoners van kamergewijze verhuur als andere omwonenden hier prettig kunnen wonen. Bij het onderzoeken of we de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur kunnen verruimen nemen we dergelijke voorwaarden mee.

Verbeteren van de woonkwaliteit

Onze zorg om de bestaande woningvoorraad gaat niet alleen uit naar het efficiënter gebruik van deze woningen. Het is ook belangrijk dat de kwaliteit van bestaande woningen op peil blijft.

Verduurzamen van woningen

Een duurzame, goed geïsoleerde woning vergroot niet alleen het wooncomfort voor bewoners, maar leidt ook tot een lagere energierekening. Vanuit het Klimaatakkoord is afgesproken dat in 2030 de uitstoot van broeikasgassen in Nederland met 55% afgenomen is en we als land in 2050 volledig klimaatneutraal zijn. Bij nieuwbouw zijn al duidelijke richtlijnen: woningen moeten bijna energieneutraal zijn (BENG). De grootste uitdaging ligt in de bestaande voorraad.

Voor de verduurzaming van de sociale huurvoorraad zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Uiterlijk eind 2028 zijn alle woningen met een E-, F- of G-label uitgefaseerd. Voor de koopsector wordt vooral getracht om woningeigenaren met behulp van subsidies, leningen en betere informatie aan te sporen om hun woning te verduurzamen. Daar speelt het Energieloket Achterhoek ook een belangrijke rol in. Daarnaast zullen alle woningen op termijn aardgasvrij moeten worden. Didam en 's-Heerenberg-Oost zijn daarbij aangemerkt als kansrijke locaties om als eerste mee aan de slag te gaan. In enkele delen van Didam liggen mogelijkheden voor collectieve energievoorzieningen. Op andere plekken zal eerder naar individuele oplossingen gezocht worden. De komende tijd worden de beoogde oplossingen (inclusief de planning daarvoor) nader in kaart gebracht. Het eindresultaat met alle ambities en maatregelen op dit vlak wordt vastgelegd in het gemeentelijk warmte- en koudeprogramma (begin 2026 gereed).

Levensloopgeschied(er) maken van woningen

Onze woningvoorraad is daar nog onvoldoende op voorbereid. Op dit moment is maar een klein deel van de bestaande woningvoorraad in Montferland levensloopgeschikt (ongeveer 10%). Als gemeente zetten we primair in op het bouwen van nieuwe nultredenwoningen. Daarmee creëren we ook doorstroming op de woningmarkt en gaan we zorgvuldig om met de uitgaven voor Wmo-aanpassingen.

Daarnaast zal er een aanzienlijke groep ouderen zijn die tot op hoge leeftijd in hun huidige woning wil blijven wonen. Omdat ze gehecht zijn aan hun vertrouwde woning en woonomgeving en omdat ouderen steeds langer vitaal blijven waardoor het ook mogelijk is om zo lang in de huidige woning te blijven wonen. Wel is het belangrijk dat ouderen op tijd nadenken over hun toekomstige woonsituatie. Kan men in de huidige woning blijven wonen (al dan niet met aanpassingen) of is een verhuizing naar een aangepaste woning noodzakelijk? In onze woonzorgvisie hebben we daarom diverse acties opgenomen om meer bewustwording te creëren onder ouderen over hun toekomstige woonsituatie en hen meer informatie te geven over de technische en financiële mogelijkheden om de eigen woning levensloopgeschikter te maken.

Meer geclusterde woonvormen (ook via transformatie)

Voor ouderen met (lichte) fysieke beperkingen kan vaak een aangepaste zelfstandige woning volstaan om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Ouderen met iets meer zorgvraag hebben behoefte aan een geclusterde woonvorm.

Uit onderzoek blijkt dat er in de periode 2025 t/m 2034 behoefte is aan ongeveer 590 geclusterde woningen in de gemeente Montferland. Een groot deel daarvan willen we via nieuwbouw realiseren (zie paragraaf 3.2). Maar een deel zal ook via transformatie van bestaande woningen (of woonomgeving) moeten plaatsvinden. Niet alleen omdat het moet (het is niet reëel om de hele opgave via nieuwbouw te realiseren), maar ook omdat het kan. We streven er naar om de helft van de totale opgave voor het geclusterd wonen via aanpassing van bestaande woningen te realiseren (ongeveer 295 woningen). Soms kan aanpassing ook al plaatsvinden door alleen een ontmoetingsfunctie toe te voegen (of een bestaande ontmoetingsplek beter in te richten op de doelgroep ouderen met een zorgvraag). In den lande zijn al diverse ervaringen opgedaan om in bestaande wijken of wooncomplexen aanpassingen te verrichten waardoor een geclusterde woonvorm ontstaat. Bijvoorbeeld door het beter toegankelijk maken van wooncomplexen, het toevoegen van ontmoetingsruimtes of het splitsen van bestaand vastgoed in appartementen met gezamenlijke ruimtes.

Definitie geclusterd wonen voor senioren in Montferland

Onder 'geclusterd wonen voor senioren' verstaan we in Montferland een cluster van woningen met een eigen voordeur, badkamer, keuken etc. in een complex/rij van 10 of meer woningen. De woningen zijn levensloopbestendig en er is een ontmoetingsruimte in het complex of op loopafstand. Eventuele zorg en ondersteuning kunnen bekostigd worden vanuit de Wmo, Zorgverzekeringswet of Wet Langdurige Zorg (WLz). Het moet mogelijk zijn om in deze woning te wonen met en zonder WLz-indicatie. Bij voorkeur staat de woning nabij voorzieningen (afstand maximaal 500 meter).

'Geclusterd wonen voor senioren' kent vele verschijningsvormen: van traditionele seniorencomplexen met appartementen tot hofjeswonen. In sommige concepten wonen niet alleen senioren, maar juist verschillende generaties bij elkaar.



Mogelijke maatregelen (nader uit te werken)

1. We gaan onderzoeken of we de mogelijkheden voor woningsplitsing kunnen vergroten, door:
 - a. Versoepeling bestaande voorwaarden in het buitengebied
 - b. Ruimte geven aan woningsplitsing binnen de kernen, met name in ruim opgezette wijken
2. We onderzoeken of we voor specifieke vormen van woningdelen een uitzondering kunnen maken in het Omgevingsplan op de Paraplu-herziening wonen en horeca, ten behoeve van een pilot voor woningdelen.
3. We onderzoeken de haalbaarheid en wenselijkheid van het verruimen van de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur, waarbij wel meerdere randvoorwaarden worden gesteld, ten aanzien van het beheer en de woonomgeving.
4. We werken een plan van aanpak uit voor het aardgasvrij maken van de wijken in Didam en 's-Heerenberg Oost / Lengel.
5. We bieden via het Energieloket Achterhoek advies en ondersteuning aan woningeigenaren bij de verduurzaming van hun woning.
6. We geven uitvoering aan de acties uit onze woonzorgvisie om de bestaande woningvoorraad levensloopgeschikter te maken:
 - a. We geven informatie over regelingen om de eigen woning aan te passen
 - b. We updaten het overzicht van de bestaande voorraad aan nultreden- en geclusterde woonvormen. Hierdoor hebben we een scherper inzicht in netto uitbreidingsopgave voor de komende jaren.
 - c. We maken in samenspraak met Plavei en/of Woonzorg Nederland een plan van aanpak om bestaande (senioren)woningen te transformeren tot een geclusterde woonvorm.

5 Huisvesting voor aandachtsgroepen

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen met zorg

Naast senioren zien we ook een groeiende vraag naar geschikte huisvesting voor andere doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Denk aan uitstromers vanuit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. Zij hebben meestal behoefte aan een zeer goedkope huurwoning. Voor deze groepen is het doorgaans zeer lastig om zelfstandig aan een passende woonruimte te raken, terwijl het juist belangrijk is om een eigen woonplek te hebben. Een eigen woonplek draagt bij aan hun herstel, zelfredzaamheid en het meedoen in de samenleving.

In de Wet versterking regie op de volkshuisvesting is beschreven dat iedere gemeente in haar woonbeleid de huisvestingsopgave voor een aantal landelijke aandachtsgroepen moet benoemen. Daarbij gaat het om de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van deze groepen, maar ook de behoeften op het vlak van de woonomgeving (bereikbaarheid van zorgvoorzieningen, ondersteuning bij het zelfstandig wonen, etc.). Deze huisvestingsopgave hebben we in onze Woonzorgvisie vastgelegd.

Verplichte urgentie: op naar een fair share in de regio

In het verleden konden gemeenten zelf bepalen of ze nadere afspraken maakten over de doorstroming vanuit een zorginstelling naar een zelfstandige woonvorm, bijvoorbeeld door een huisvestingsverordening voor het onderdeel urgenties op te stellen. Met het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuis-

vesting gaat verandert dat. Iedere gemeente is verplicht om binnen haar regio (in het geval van Montferland de Achterhoek) om een regionale huisvestings-verordening voor het onderdeel urgenties uit te werken. Hierbij zijn ook wettelijk verplichte urgentiecategorieën benoemd (zie tabel). Doel daarvan is dat iedere gemeente binnen de regio haar verantwoordelijkheid pakt om een deel van deze groep urgente woningzoekenden aan woonruimte te helpen (nu is het doorgaans de centrumgemeente - Doetinchem- die hierin het leeuwendeel van de huisvesting biedt). Op die manier komt er een eerlijker verdeling (fair share) van huisvesting voor urgente doelgroepen in de regio⁷.

Overzicht wettelijke aandachtsgroepen, inclusief verplichte urgentiecategorieën

	Aandachts-groep?	Verplichte urgentie?
Mantelzorgverleners- en ontvangers	Ja	Ja
Lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking	Ja	Ja
(Dreigend) dakloze mensen	Ja	Ja
Uitstroom beschermd wonen, klinische ggz	Ja	Ja
Uitstroom vrouwenopvang, slachtoffers mensenhandel	Ja	Ja
Uitstroom Jeugdzorg	Ja	Ja
Uitstroom (jeugd)detentie, forensische zorg	Ja	Ja
Uitstappende sekswerkers	Ja	Ja
Arbeidsmigranten	Ja	Nee
Studenten	Ja	Nee
Woonwagenbewoners	Ja	Nee
Ouderen	Ja	Nee
Statushouders	taakstelling	Nee

Zo verlichten deze gemeenten de druk op andere gemeenten waar juist bovengemiddeld veel mensen vanuit aandachtsgroepen een woning zoeken. Voor Montferland kan dit betekenen dat er in de komende jaren meer kwetsbare mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag in de gemeente komen wonen. Ook daarom is het belangrijk dat er de komende jaren meer sociale huurwoningen worden toegevoegd.

Meer goedkope woonruimte nodig

Met alleen een regionale huisvestingsverordening voor urgente doelgroepen zijn we er nog niet. Daarvoor is ook voldoende betaalbare huisvesting nodig waar deze urgente doelgroepen kunnen wonen. Er is op dit moment te weinig aanbod aan betaalbare huurwoonruimte om deze groepen snel te kunnen huisvesten. In de basis gaat het hierbij vooral om een kleine zelfstandige woonruimte, waar aanvullende ondersteuning of hulp thuis geleverd kan worden. Voor sommige urgente doelgroepen is enige clustering van de woonruimte van belang (bijvoorbeeld mensen met een verstandelijke beperking). Bij andere doelgroepen kan onzelfstandige woonruimte ook uitkomst bieden, bijvoorbeeld voor de uitstroom vanuit de Jeugdzorg (kamertrainingprojecten).

Voor meerdere urgente groepen met een zorgachtergrond is ook de directe woonomgeving belangrijk. Zij hebben behoefte aan een rustige, prikkelarme omgeving en de nabijheid van (mantel)zorgondersteuning.

In onze woonzorgvisie hebben we de concrete woonopgave per doelgroep benoemd. Samen met onze woningcorporaties maken we nadere prestatieafspraken om in deze goedkope woonruimte te kunnen voorzien.

Aandachtsgroepen met specifieke woonbehoefte

Niet elke aandachtsgroep heeft een zorgbehoefte. Er zijn ook enkele aandachtsgroepen met een specifieke woningbehoefte.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn de vaak onzichtbare, maar tegelijkertijd onmisbare kracht van onze economie. Uit een raming uit 2024 bleek dat er circa 2.700 arbeidsmigranten werkzaam zijn in onze gemeente. Het aantal woonachtige arbeidsmigranten werd geschat op 860. De verwachting is dat dit aantal in werkelijkheid hoger ligt, omdat veel arbeidsmigranten zich niet inschrijven in de gemeente waar ze wonen.

7) In de Wet versterking regie op de volkshuisvesting is opgenomen dat regiogemeenten twee jaar de tijd krijgen om zelf tot een betere verdeling van de urgente doelgroepen over de regio te komen. Komen de gemeenten hier niet zelfstandig uit, dan zal na die twee jaar elke gemeente binnen de regio minimaal 15% van de vrijkomende huurvoorraad moeten toewijzen aan de wettelijk verplichte urgenten.

In ons Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten is daarom ook benoemd dat we ons inzetten dat zoveel mogelijk arbeidsmigranten die woonachtig zijn in de gemeente zich hier ook inschrijven. Veel arbeidsmigranten zijn werkzaam in de logistiek of (vlees)industrie. Mede door de krappe arbeidsmarkt is de verwachting dat de hoeveelheid werkende arbeidsmigranten zal blijven toenemen. De verwachting is dat er tot en met 2030 behoefte is aan 1.710 tot 2.300 extra bedden ten opzichte van het huidige aanbod. Deze opgave richt zich met name op de zogenaamde short-stay (< 12 maanden) en mid-stay (> 12 maanden, maar zonder integratiedoel) arbeidsmigranten. Voor deze doelgroepen heeft de gemeente een beleidskader huisvesting Arbeidsmigranten opgesteld met uitgangspunten van het beleid en randvoorwaarden waar nieuwe huisvesting aan moet voldoen (zie kader). Naast dat huisvesting kwalitatief op peil moet zijn, vinden we het ook belangrijk dat de huisvesting voor deze doelgroep evenwichtig over de gemeente gespreid wordt. Daarnaast worden de komende jaren twee grootschalige huisvestingslocaties (300-400 bedden) en 5 kleinschalige huisvestingslocaties (tot 20 bedden) ontwikkeld om in totaal 900 extra plekken te realiseren.

Huisvesting longstay arbeidsmigranten

Het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten richt zich op short- en midstay arbeidsmigranten in de gemeente Montferland. Zij nemen meestal genoeg met onzelfstandige huisvesting, omdat zij voor korte tijd in Nederland aan het werk zijn. Maar uit cijfers blijkt dat 15 tot 20% van de arbeidsmigranten voor meerdere jaren verblijft of zich permanent in Nederland vestigt. Deze groep zal ook behoefte krijgen aan zelfstandige huisvesting.

De praktijk laat zien dat longstay arbeidsmigranten op dit moment nog te weinig de weg weten te vinden naar zelfstandige huisvesting. Hierdoor wordt een deel van de huisvestingslocaties voor short- en midstayarbeidsmigranten bezet gehouden. Daarnaast woont een deel van de arbeidsmigranten die werkzaam zijn in onze gemeente nu in Duitsland. De druk zal toenemen om ook voor deze groep huisvesting te bieden.

Om de doorstroming op deze locaties te vergroten is extra woonruimte nodig (ook daarom programmeren we meer woningen dan enkel nodig zou zijn op basis van de lokale behoefte), maar ook ondersteuning in het vinden van die zelfstandige woonruimte.

Longstay-arbeidsmigranten hebben vooral behoefte aan sociale huur en betaalbare koopwoningen⁸. In samenspraak met werkgevers, en woningcorporaties willen we verkennen aan welke vormen van informatie en communicatie deze doelgroep het meeste baat heeft en hierop een communicatiestrategie op inrichten, aangevuld met mogelijk gerichte begeleiding, zodat deze mensen hun weg op de lokale woningmarkt weten te vinden.

Woonwagengewoners

De wooncultuur van woonwagengewoners is erkend door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. Dit betekent ook dat gemeenten hun woonbeleid in overeenstemming moeten brengen met het mensenrechtelijk kader. De gemeenten hebben niet de plicht om vervolgens meteen standplaatsen aan te leggen, wel moeten woonwagengewoners binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats⁹.

Uitgangspunten beleidskader huisvesting arbeidsmigranten Montferland

- Evenwichtige spreiding van huisvesting over wijken en kernen (maximaal 5% van de bevolking van een kern);
- Zoveel mogelijk in of nabij bestaand bebouwd gebied;
- Er wordt niet meegewerkt aan initiatieven op bestaande recreatieterreinen;
- Huisvesting is in principe tijdelijk en wordt maximaal voor 10 jaar wordt vergund. Verlenging na die periode is niet uitgesloten.

Enkele randvoorwaarden per locatie (voor totaaloverzicht, zie beleidskader)

Bedrijventerreinen

- Er is een aanvaardbaar leefklimaat op de beoogde huisvestingslocatie (o.a. qua geluid en veiligheid);
- Bedrijven worden niet worden gehinderd in de bedrijfsvoering door de migrantenhuisvestingslocatie;

Kernen

- Maximaal aantal te huisvesten personen is 50

8) Onderzoek Arbeidsmigranten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (2024)

9)

- De afstand tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten van 10 tot 50 personen bedraagt ten minste 1.000 meter
- De afstand, gemeten tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten van 50 personen of meer bedraagt ten minste 2.000 meter

Buitengebied

- Huisvesting mag plaatsvinden in bijgebouwen of bedrijfswoningen mits deze voldoen aan de uniforme eisen. Aanvullende bebouwing heeft een tijdelijk karakter, ofwel bestaat uit chalets, woonunits, containerwoningen of andere vormen die buiten het piekseizoen verwijderd worden.
- Er mogen maximaal 20 werknemers worden gehuisvest die bij het (agrarisch) bedrijf of direct omliggende (agrarische) bedrijven werkzaam zijn.
- Er moet een samenhang zijn in de omvang van het bedrijf en omvang van huisvesting op het perceel indien huisvesting op het terrein van de ondernemer plaatsvindt.
- Een bedrijfswoning mag voor het huisvesten van arbeidsmigranten niet worden omgevormd naar een burgerwoning.

Een redelijke termijn houdt in dat dit gelijk is aan de gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Montferland. Om dat te kunnen monitoren, zal de gemeente een wachtlijst voor geïnteresseerden moeten opstellen en beheren.

Op dit moment is er één woonwagenlocatie in de gemeente, bestaande uit vijf standplaatsen. Uit onderzoek (2019) kwam naar voren dat er onder woonwagenbewoners behoefte is aan 11 tot 14 extra standplaatsen¹⁰. Het gaat daarbij vooral om een behoefte van woonwagenbewoners die op dit moment in een reguliere (stenen) woning wonen, maar graag weer terug willen keren naar een woonwagen. Bij uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen stellen we enkele voorwaarden. Ten eerste zijn woonwagenstandplaatsen bedoeld voor mensen die kunnen aantonen dat ze behoren tot een Sinti, Roma of reizigersfamilie en zij zelf of hun (groot)ouders in een woonwagen wonen of gewoond hebben (het afstammingsbeginsel). Daarnaast moeten woonwagenbewoners een binding hebben met de gemeente Montferland¹¹.

We richten ons daarbij in eerste instantie op uitbreiding in de buurt van de bestaande woonwagenlocatie. Op die manier maken we het mogelijk dat woonwagenbewoners in familieverband kunnen (blijven) wonen; een belangrijk kenmerk van de wooncultuur waar bij de huisvestingsopgave rekening mee moet worden gehouden.

Als uitbreiding op die locatie niet mogelijk is, kijken we naar de optie om op nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties enkele kavels voor standplaatsen te reserveren.

Bij de ontwikkeling van nieuwe standplaatsen zal rekening moeten worden gehouden met de wensen en financiële mogelijkheden van de woonwagen-bewoners. Als er een behoefte is aan koopstandplaatsen, dan moet dit gefaciliteerd worden. Wel is het daarbij van belang dat vrijkomende standplaatsen (zowel huur als koop) opnieuw weer worden toegewezen aan iemand die tot een woonwagenfamilie behoort. Deze en andere aandachtspunten die samenhangen met de huisvestingsopgave voor woonwagenbewoners willen we uitwerken in ons woonwagenebeleid.

Statushouders

Voor de huisvesting van statushouders krijgt Montferland jaarlijks een taakstelling van het Rijk (36 personen voor de 1e helft van 2025). Als gemeente vullen we deze taakstelling zo goed mogelijk in. Dat betekent dat we samen met onze partners binnen hun mogelijkheden statushouders die zijn toegewezen aan Montferland huisvesten. Als uitgangspunt vinden wij een goede spreiding over de dorpen cruciaal. Hierover zijn we voortdurend in gesprek met de woningcorporatie, waarbij we ook blijven zoeken naar huisvestingsmogelijkheden bij andere verhuurders. Om pieken in de vraag naar huisvesting beter op te kunnen vangen, willen we inzetten op kamergewijze verhuur en realiseert Plavei 30 conceptwoningen waarvan er 10 bestemd zijn voor starthouders. Uiteindelijk zijn meer reguliere woningen nodig. Voor de langere termijn werken we daarom aan meer sociale huurwoningen in Montferland.

Mogelijke maatregelen (nader uit te werken)

1. Binnen de regio Achterhoek werken we een regionale huisvestingsverordening voor het onderdeel urgenties.
2. Samen met onze woningcorporaties maken we prestatieafspraken over de realisatie van goedkope huurwoningen, waarbij we zoeken naar alternatieve en innovatieve oplossingen op betaalbare

10) Het is redelijk om bij de opgebouwde wachttijd uit te gaan van de datum van het behoeftenonderzoek (2019). Dit is het moment dat de woonwagenbewoners hun behoefte aan een standplaats kenbaar hebben gemaakt.

11) Hierbij hanteren we de definitie uit de Huisvestingswet: iemand heeft binding als hij/zij in de afgelopen tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken in de gemeente gewoond heeft.

- huur te realiseren (bijvoorbeeld inzetten van onzelfstandige woonruimten voor doelgroepen waarbij dat past).
3. We voeren pilots uit om het aanbod aan huisvesting van arbeidsmigranten met 900 bedden te vergroten, deels door twee grotere locaties (300 à 400 plekken per locatie), deels door kleinere locaties (20 plekken per locatie).
4. Samen met woningcorporaties, werkgevers werken we gerichte een communicatiestrategie uit om longstay arbeidsmigranten te helpen bij het doorstromen naar een permanente, zelfstandige woonruimte.
5. We stellen woonwagenebeleid op waarbij we de kaders op verschillende punten van de huisvestingsopgave rond deze doelgroep vastleggen (o.a. uitbreidingsopgave en locatiekeuze, onderhoud en kwaliteit van woonwagens, standplaatsen en locaties, toewijzingsbeleid en rolverdeling tussen partijen).
6. We stellen een wachtlijst op voor woonwagenebewoners die een standplaats zoeken en nemen deze in beheer.
7. We geven invulling aan de taakstelling voor statushouders en maken daarover prestatieafspraken met onder andere onze woningcorporaties.

6 Leefbare en vitale kernen

Om ergens prettig te kunnen wonen is een goede woning alleen niet genoeg. Daar hoort ook een fijne woonomgeving bij. Veel van onze inwoners zijn tevreden over de plek waar ze wonen. Maar we zien wel verbeterpunten voor de leefbaarheid, zowel in sociale als fysieke zin. Een sterke sociale cohesie is in meerdere opzichten van groot belang. Het zorgt ervoor dat inwoners zich meer binden aan de plek waar ze wonen (en dus nog minder overwegen om te vertrekken uit onze gemeente). Maar ook in het kader van het toenemend aan aantal ouderen en andere zorgdoelgroepen die zelfstandig wonen is een hechte gemeenschap belangrijk. Sommige mensen hebben een extra steuntje in de rug nodig bij het zelfstandig wonen. Het gaat daarbij ook over het om zien naar elkaar, voorkomen dat alleenstaanden vereenzamen.

Aandacht voor 's-Heerenberg-Oost

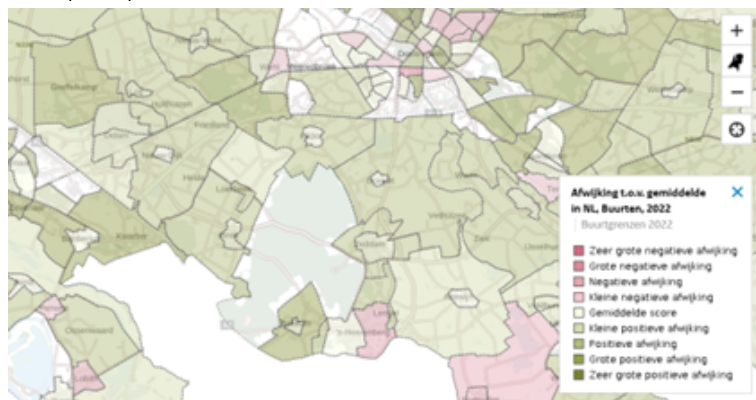
In de meeste buurten van onze gemeente scoort de leefbaarheidssituatie hoger dan gemiddeld in Nederland. Alleen de buurt 's-Heerenberg Oost scoort iets lager dan gemiddeld.

Op sommige plekken in de wijk is sprake van een sterke concentratie van betaalbare sociale huurwoningen. Deze buurten hebben een beperkte veerkracht en er is sprake van een toename van het aantal kwetsbare bewoners. Er is een concentratie van bewoners die extra begeleiding ontvangt en betrokken professionals zien een toename van mensen met financiële problemen.

In 2022 is de visie 's-Heerenberg Oost vastgesteld. De komende jaren geven we daar samen met onze partners invulling aan. Het plan bestaat uit:

- Het doorbreken van buurten met een concentratie van sociale huurwoningen. Het realiseren van een goede mix aan woningtypes en koop- en huurwoningen
- Het vergroten van de zelfredzaamheid en verbeteren van de samenredzaamheid van bewoners
- Het aantrekken van nieuwe doelgroepen naar de wijk.
- Het aanleggen van een nieuw stadspark waarmee de verbinding tussen 's-Heerenberg-Oost en de rest van de stad wordt gelegd.
- Het onderzoeken van collectieve mogelijkheden als alternatief voor aardgas (warmtenet) in (een deel van) de wijk.

Figuur 6.1: Gemeente Montferland. Leefbaarheidssituatie per buurt, vergeleken met gemiddelde Nederland (2022).



Bron: Leefbaarometer, Ministerie Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties (2025).

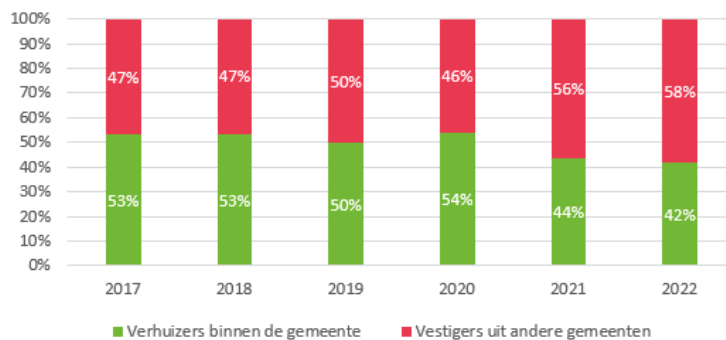
Het toevoegen van koopwoningen, waardoor een gevarieerde woningvoorraad ontstaat, is een cruciaal onderdeel in deze gebiedsvisie. Tegelijkertijd is de totale plancapaciteit voor 's-Heerenberg hoger dan de verwachte behoefte, ook omdat er naast de harde plannen (zie tabel 2.1) een groot aantal zachte plannen zijn. Een goede fasering van plannen is van groot belang; een jaarlijkse toevoeging van ongeveer 40 woningen zal het uitgangspunt zijn. Doordat afgelopen jaren relatief weinig nieuwbouw is gerealiseerd, kan de toevoeging op korte termijn iets hoger zijn. Daarnaast is de aanpak van deze wijk van belang voor de hele toekomstige uitstraling van 's-Heerenberg. Daarom geven we aan dit plan prioriteit ten opzichte van andere nieuwbouwlocaties.

Sociale cohesie: genoeg kansen voor lokaal woningzoekenden

De gemeente Montferland is een gewilde plek om te wonen. Zowel voor inwoners die hier geboren en getogen zijn als voor vestigers vanuit andere gemeenten. Tegelijkertijd mag de instroom van vestigers er niet toe leiden dat lokale starters geen woning meer kunnen vinden en gedwongen worden om naar een andere gemeente te verhuizen. We vinden het belangrijk dat mensen die in onze gemeente zijn opgegroeid, hier hun vrienden en familie hebben wonen én betrokken zijn bij het actieve verenigingsleven, de mogelijkheid behouden om in Montferland te blijven wonen. In de periode 2017-2022 werd 49% van de vrijgekomen woningen in Montferland verkocht of verhuurd aan een huishouden uit de gemeente¹². In de sociale huursector lag dat aandeel wat lager (45%) dan in de koop (50%) en particuliere huursector (51%). Het aandeel woningen dat aan vestigers is verhuurd of verkocht neemt toe. We zien dat marktpartijen nieuwe woningen eerst lokaal adverteren. Dit vergroot de kans dat een woning uiteindelijk ook terecht komt bij een woningzoekende uit de gemeente. Wat betreft de woonruimteverdeling in de sociale huur zaten we tot 1-1-2025 aangesloten bij de Groene Metropoolregio.

Verhuizingen van vestigers uit andere gemeenten naar Montferland (2017-2022)

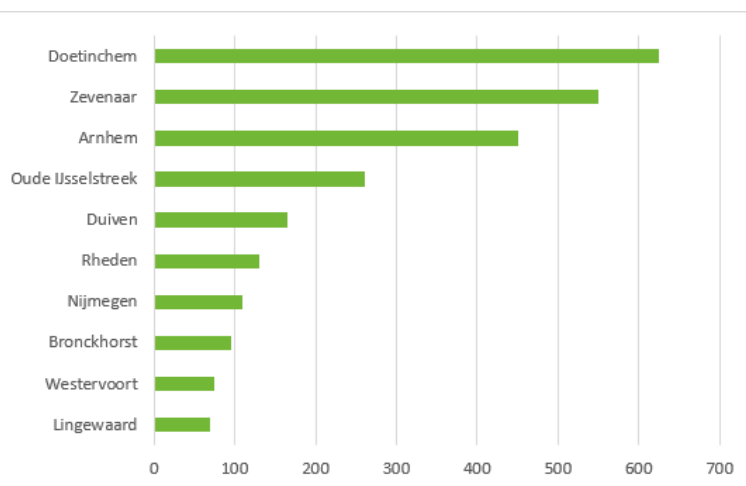
Aandeel vestigers op het totaal aantal verhuizingen in de gemeente (huishoudens) 2017-2022



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Montferland (2024)

Belangrijkste herkomstgemeenten vestigers in Montferland (huishoudens) 2017-2022

12) Voor de periode 2018-2022 kunnen we het aandeel vestigers vergelijken met het gemiddelde in de Achterhoek. In die jaren werd 50% van de woningen verkocht / verhuurd aan een huishouden uit de gemeente Montferland; iets lager dan gemiddeld in de regio Achterhoek.



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Montferland (2024)

In de afgelopen jaren zagen we dat daardoor een aanzienlijk deel van de vrijgekomen huurwoningen in Montferland werd toegewezen aan vestigers uit een andere regiogemeente.

Inmiddels zijn we aangesloten bij het woonruimteverdeelsysteem in de Achterhoek. De verwachting is dat daardoor minder woningen dan voorheen worden toegewezen aan vestigers uit de regio Arnhem-Nijmegen en juist meer aan mensen uit de eigen gemeente.

De komende jaren gaan we de toewijzing van sociale huurwoningen en nieuwbouwwoningen in het betaalbare koopsegment goed monitoren. Als het aandeel toegewezen woningen aan lokale woningzoekenden meerdere jaren onder de 50% zit, overwegen we om een voorrangsregeling voor lokale woningzoekenden in de huisvestingsverordening op te nemen. Dit stemmen we af met de gemeenten binnen de regio Achterhoek.

Behoud van vitale kernen

Onze grote kernen beschikken over een uitgebreid voorzieningenniveau voor jong en oud. Dat maakt deze gewild bij jong en oud. Ook kernen als Zeddam, Beek en Kilder kennen de nodige basisvoorzieningen. In de kleinere kernen is het voorzieningenniveau veel minder groot, maar is vaak wel een rijk verenigingsleven. Vooral in de kleinere kernen staat deze vitaliteit onder druk. Het wegtrekken van jongeren speelt daarbij een rol. Deels verhuizen zij vanwege werk, studie of relatie elders. Maar deels ook door gebrek aan betaalbare woonruimte.

Het bouwen van betaalbare woningen voor jongeren (maar ook voor onder doelgroepen) is een van de middelen om de vitaliteit en leefbaarheid van kleine kernen te versterken.

We beseffen ook dat woningbouw alleen niet voldoende is om het voorzieningenniveau op peil te houden. Er spelen ook andere factoren een rol, zoals het toenemend gebruik van onlineshoppen en individualisering, waardoor mensen minder of anders gebruik maken van voorzieningen en verenigingen. Ook op andere fronten zullen we met elkaar moeten werken aan behoud van vitale kernen.

Een klimaatadaptieve en biodiverse woonomgeving

We beschikken over een groene en landelijke woonomgeving. Dat is met name terug te zien in het buitengebied. Maar het is ook belangrijk om binnen onze kernen over voldoende groene plekken te beschikken. Vaak is dat ook al zo, maar lang niet altijd.

Een groene woonomgeving is niet alleen aantrekkelijk en gezonder voor bewoners en bezoekers, het is ook van groot belang om ons aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering. Zware regenbuien zorgen voor wateroverlast en overstromingen. De sterk stijgende temperaturen, in combinatie met langdurige droge periodes, zorgen voor verdroging van de natuur en voor gezondheidsproblemen voor mens en dier (hittestress). De gevolgen van de klimaatverandering maken het noodzakelijk dat er aanpassingen worden gerealiseerd in de inrichting van de openbare ruimte en op de percelen van bewoners. Door de verstening van woon- en leefoppervlakken verdwijnt veel schoon regenwater in het riool. Maatregelen zijn nodig voor een goede verwerking van regenwater en ter bestrijding van hittestress en droogte. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van groene daken, het vergroenen van tuinen en de aanleg van openbaar groen. Vooral bomen spelen hierbij een belangrijke rol. Bomen geven schaduw en zorgen daarmee voor verkoeling op warme dagen. Dat is belangrijk, want vooral in de kernen wordt het steeds warmer.

Door groenzones onderling en met het buitengebied te verbinden en qua inrichting aan te sluiten bij de natuurlijke omgeving ontstaan tevens kansen voor herstel van (verdwenen) biodiversiteit. Kern van het biodiversiteitsbeleid van de gemeente Montferland is de versterking van de 5 V's (Voedselbronnen, Vochtvoorziening, Verbindingen, Veiligheid en randvoorwaarden voor Voortplanting). Door bij in- en

uitbreiding consequent aandacht voor de locatiespecifieke 5 V's te hebben biedt iedere ontwikkeling opgelegde kansen voor versterking van biodiversiteit.

In de bestaande openbare ruimte waarborgen we daarom de groenvoorzieningen. In wijken waar dit nog onvoldoende aanwezig is, leggen we meer openbaar groen aan. De minimale eisen hebben we opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte. Daarnaast stimuleren we bewoners om zelf hun directe leefomgeving (tuin en straat) te vergroenen.

Bij nieuwe ontwikkelingen geven we richtlijnen voor leefbare verstedelijking mee aan projectontwikkelaars ten aanzien van hitte, droogte, wateroverlast, overstromingen en bioversiteit. In het (nog op te stellen) warmte en koude programma hebben we ook aandacht voor de koelbehoefte van huizen en hoe we daar bij nieuwbouw optimaal op kunnen inspelen (bijvoorbeeld warmtesystemen die ook kunnen koelen waardoor een airco niet nodig is).

Door klimaatadaptatief te ontwikkelen is veel toekomstige schade te vermijden. Het is daarom van belang om bij ruimtelijke keuzes niet alleen naar de korte termijn te kijken, maar ook de langetermijnpact inzichtelijk te maken. Een afweging op basis van de maatschappelijke kosten en baten draagt bij aan verantwoorde en toekomstbestendige beslissingen in het wonen in de toekomst.

Mogelijke maatregelen (nader uit te werken)

1. We continueren onze integrale gebiedsaanpak voor 's-Heerenberg Oost en geven prioriteit aan realisatie van de woningbouwopgave op deze locatie boven andere ontwikkellocaties in 's-Heerenberg.
2. We monitoren de toewijzing van sociale huur en nieuwe opgeleverde betaalbare koopwoningen. Als het aandeel toegewezen woningen aan lokale woningzoekenden over meerdere jaren onder de 50% zit, overwegen we om een voorrangsregeling voor lokale woningzoekenden in onze huisvestingsverordening op te nemen. Dit stemmen we af met onze regiogemeenten.
3. We toetsen nieuwe woningbouwinitiatieven aan onze kaders ten aanzien van klimaatadaptatie en biodiversiteit. In bestaande wijken waar dit nog onvoldoende aanwezig is, leggen we meer openbaar groen aan voor opvang hemelwater en verkoeling.

's-Heerenberg, 3 juli 2025

De raad van de gemeente Montferland,

De griffier a.i.,

De voorzitter,

E.M.H. Lemaier

H.H. de Vries

Bijlage I: Opgave per kern

Azewijn 	Deze kern behoort met 750 inwoners tot een van de kleinere kernen van de gemeente. Het aandeel gezinnen met kinderen is relatief hoog. De gemiddelde wozwaarde (€317.000) ligt iets boven het gemeentelijk gemiddelde (€295.000). Voor een kleine kern als Azewijn heeft het relatief veel particuliere huurwoningen (14%). Wel bestaat ook hier het grootste deel uit koopwoningen (81%). De woningbouwopgave voor 2025 t/m 2034 ligt op ongeveer 45 woningen. Er is vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters en levensloopgeschikte woningen voor senioren (koop en huur).	Soc. Huur GGB	Soc. Huur APP / 0-tred	Huur overig APP / 0-tred	Koop rij	Koop 2-1 kap / vrij	Koop APP / 0-tred
			+		++	+	+
Beek 	Beek behoort met ongeveer 2.000 inwoners tot de middelgrote kernen van de gemeente. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven en er zijn een aantal voorzieningen zoals een supermarkt, een school en ouderensfeunpunt De Averhof. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit koopwoningen (81%). De wozwaarde (€282.000) is wat lager dan gemiddeld in de gemeente. De woningbouwopgave voor 2025 t/m 2034 ligt op ongeveer 160 woningen. Er is behoefte aan verschillende marktsegmenten, maar met iets meer vraag naar betaalbare koop voor starters en middeldure koop voor gezinnen.	Soc. Huur GGB	Soc. Huur APP / 0-tred	Huur overig APP / 0-tred	Koop rij	Koop 2-1 kap / vrij	Koop APP / 0-tred
		++	+	+	++	++	+
Braamt 	Braamt heeft ongeveer 1.400 inwoners, waarvan het grootste deel uit gezinnen bestaat. De kern beschikt over relatief veel sociale huurwoningen (17%). Met de komst van de multifunctionele accommodatie en het opknappen van het centrum is de uitstraling van het dorp verbeterd. De woningbouwopgave voor 2025 t/m 2034 ligt op ongeveer 80 woningen. Er is daarbij iets meer vraag naar levensloopgeschikte	Soc. Huur GGB	Soc. Huur APP / 0-tred	Huur overig APP / 0-tred	Koop rij	Koop 2-1 kap / vrij	Koop APP / 0-tred
			+		+	++	++

	woningen voor senioren en (middel)dure koop voor gezinnen.						
Didam	Didam is met ruim 14.000 inwoners de grootste kern van de gemeente. Er is een uitgebreid voorzieningenniveau en de bereikbaarheid is zowel per auto als OV zeer goed. Samen met 's-Heerenberg beschikt Didam over het grootste aandeel sociale huur (30%). Het dorp is voor een breed scala aan doelgroepen (jong en oud) gewild en dat maakt de woningbouwopgave groot (+900 woningen 2025 t/m 2034) en divers. De behoefte aan sociale huur is relatief groot, maar er is ook behoefte aan betaalbare koop voor starters en iets duurdere koop voor gezinnen die willen doorstromen.	Soc. Huur GGB	Soc. Huur APP / 0-tred	Huur overig APP / 0-tred	Koop rij	Koop 2-1 kap / vrij	Koop APP / 0-tred
		+	++	+	++	++	++

Kilder	Kilder behoort met ongeveer 1.500 inwoners tot de middelgrote kernen van de gemeente. Er wonen relatief veel gezinnen. De woningvoorraad bestaat vooral uit koopwoningen (83%). Er zijn enkele voorzieningen te vinden het dorp, zoals een buurtsupermarkt. Voor meer voorzieningen zijn de inwoners aangewezen op Doetinchem of Wehl. De woningbouwopgave voor 2025 t/m 2034 ligt op ongeveer 90 woningen. Er is daarbij iets meer vraag naar levensloopgeschikte woningen voor senioren en betaalbare koop voor starters.	Soc. Huur GGB	Soc. Huur APP / 0-tred	Huur overig APP / 0-tred	Koop rij	Koop 2-1 kap / vrij	Koop APP / 0-tred
			+		++	+	+
Lengel	Lengel is met 250 inwoners de kleinste kern van de gemeente. Vanwege de uitbreiding van 's-Heerenberg is het dorp vastgegroeid aan de stad. Lengel heeft wel haar dorpse karakter behouden. Het heeft een rijk verenigingsleven. Bijna alle woningen in de voorraad zijn koopwoningen (93%). Er is geen sociale huur in de kern. Op basis van de lokale vraag is de woningbouwopgave beperkt (+20 woningen	Soc. Huur GGB	Soc. Huur APP / 0-tred	Huur overig APP / 0-tred	Koop rij	Koop 2-1 kap / vrij	Koop APP / 0-tred
					+	++	+

	in de periode 2025 t/m 2034), maar vanwege de nabijheid van 's-Heerenberg moet de woningbehoefte van beide kernen eigenlijk in samenhang met elkaar worden gezien.						
Loerbeek	 Loerbeek is een kleine kern (+730 inwoners) zonder naoorlogse uitbreidingswijken. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit koopwoning (88%), aanbod van sociale huur is er niet. Het voorzieningenniveau is beperkt, inwoners zijn daarvoor aangewezen op Beek. Het dorp is goed bereikbaar met de auto vanaf de A18. Opvallend is dat Loerbeek een van de kleine kernen is waar geen sociale huurwoningen zijn. Op basis van de lokale vraag is de woningbouwopgave beperkt (+35 woningen in de periode 2025 t/m 2034). Er is vooral behoefte aan betaalbare en (middel)dure koop.	Soc. Huur GGB	Soc. Huur APP / 0-tred	Huur overig APP / 0-tred	Koop rij	Koop 2-1 kap / vrij	Koop APP / 0-tred
					+	++	+
Loil	 Loil is met ruim 1.500 inwoners een van de middelgrote kernen in de gemeente. De woningvoorraad bestaat vooral uit koopwoningen (83%). Het aandeel sociale huur ligt op 10%. Loil heeft een beperkt voorzieningenniveau en is daarvoor aangewezen op Didam. Inwoners zijn trots op hun dorp en zijn over het algemeen actief betrokken in het verenigingsleven. De woningbouwopgave voor 2025 t/m 2034 ligt op ongeveer 80 woningen. Er is daarbij iets meer vraag naar levensloopgeschikte woningen voor senioren en betaalbare koop voor starters.	Soc. Huur GGB	Soc. Huur APP / 0-tred	Huur overig APP / 0-tred	Koop rij	Koop 2-1 kap / vrij	Koop APP / 0-tred
			+		++	+	++

Nieuw-Dijk	 Nieuw-Dijk is een relatief jong dorp (1.640 inwoners), ontstaan aan het begin van de 20e eeuw. Ongeveer 83% van de voorraad bestaat uit koopwoningen, 12% uit sociale huur. Nieuw-Dijk is voor voorzieningen aangewezen op Didam, maar heeft wel een rijk verenigingsleven. Het	Soc. Huur GGB	Soc. Huur APP / 0-tred	Huur overig APP / 0-tred	Koop rij	Koop 2-1 kap / vrij	Koop APP / 0-tred
			+		++	+	++

	nieuwe multifunctioneel centrum biedt voor deze verenigingen huisvesting. De woningbouwopgave voor 2025 t/m 2034 ligt op ongeveer 95 woningen. De behoefte gaat vooral uit naar betaalbare koop voor starters en levensloopgeschikte woningen voor senioren.						
's-Heerenberg 	's-Heerenberg is de op een na grootste kern van de gemeente (8.760 inwoners). Hier staan in verhouding de meeste sociale huurwoningen (31%). Er staan relatief veel rijwoningen en appartementen. De woz-waarde (€245.000) ligt beduidend lager dan gemiddeld in de gemeente (€295.000). De bereikbaarheid van 's-Heerenberg wordt beperkt door de ligging aan de grens. De komende jaren wordt in 's-Heerenberg-Oost gewerkt aan een integrale aanpak aan het verbeteren van de leefbaarheid en de omgevingskwaliteit. De woningbouwopgave voor 2025 t/m 2034 ligt op ongeveer 365 woningen. De plancapaciteit is aanzienlijk groter. Goede fasering van realisatie is daarom belangrijk. Vanwege de leefbaarheidsopgave is het streven om tot een meer gevarieerde woningvoorraad te komen door het aandeel koopwoningen (voor starters, gezinnen en senioren) te vergroten.	Soc. Huur GGB +	Soc. Huur APP / 0-tred ++	Huur overig APP / 0-tred +	Koop rij ++	Koop 2-1 kap / vrij ++	Koop APP / 0-tred +
Stokkum 	Het unieke van het dorp Stokkum is de landschappelijke ligging en de kleinschaligheid van het dorp. Het dorp heeft veel verenigingen en de sociale samenhang is groot. Er wonen zo'n 1.175 inwoners. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit koopwoningen (86%). De woz-waarde (€317.000) is hoger dan gemiddeld in de gemeente. De woningbouwopgave voor 2025 t/m 2034 ligt op ongeveer 65 woningen. Er is vooral behoefte aan meer betaalbare koopwoningen voor starters.	Soc. Huur GGB	Soc. Huur APP / 0-tred +	Huur overig APP / 0-tred	Koop rij ++	Koop 2-1 kap / vrij +	Koop APP / 0-tred +

Zeddam		Soc. Huur GGB	Soc. Huur APP / 0-tred	Huur overig APP / 0-tred	Koop rij	Koop 2-1 kap / vrij	Koop APP / 0-tred
	Zeddam bestaat uit ongeveer 2.715 inwoners. Het aandeel koopwoningen is 70% en het aandeel sociale huurwoningen 25%. Op dit moment wonen er bovengemiddeld veel ouderen van 65 jaar of ouder. Dit vertaalt zich in andere type woningen, waarbij in de sociale huursector vraag is naar levensloopgeschikte woningen en in de koopsector naar appartementen. De woningbouwopgave voor 2025 t/m 2034 ligt op ongeveer 185 woningen. Zeddam heeft een supermarkt, dorpshuis, school, een jongerenontmoetingsplek en andere voorzieningen. Ook is het in trek bij toeristen. Dit is wel afgenomen de laatste jaren, en heeft horeca plaatsgemaakt voor andere functies, zoals huisvesting van arbeidsmigranten.	+	++	+	++	++	++