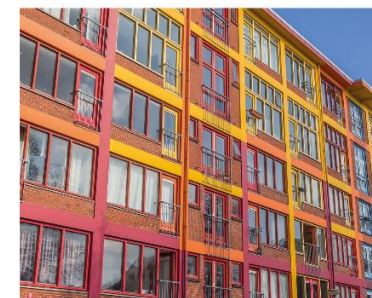


Ontwikkeling (sociale) woningvoorraad

Gemeente Zevenaar, Baston Wonen, Vryleve, Plavei en huurdersverenigingen

16 november 2020



DATUM	16 november 2020
TITEL	Ontwikkeling (sociale) woningvoorraad
OPDRACHTGEVER	Gemeente Zevenaar, Baston Wonen, Vryl eve, Plavei en huurdersverenigingen
AUTEUR(S)	Bram Klouwen (Companen) Vera Gijbers (Companen) Carien Ensing (Moventem)
PROJECTNUMMER	299.104
STATUS	

Inhoud

Conclusies en aanbevelingen	4
1 Inleiding	10
2 Huidige woningmarkt in de kernen	12
3 Woningbehoefte in de kernen	26
Bijlage: Factsheet per kern	43
Bijlage: Toelichting methodologie benodigde sociale huurvoorraad	44

Conclusies en aanbevelingen

Aanleiding

In de prestatieafspraken hebben de corporaties en de gemeente afgesproken om een verdiepend woningmarktonderzoek uit te laten voeren voor de kernen van de gemeente Zevenaar. De centrale vragen luiden als volgt:

- Wat is de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2030?
 - In het bijzonder gericht op de sociale huur en aanpalende marktsegmenten.
 - Vertaald naar de kernen.
 - Voor de korte termijn (op basis van huidige verhuur/verkoop) en voor de langere termijn (op basis van demografie en trends).
- Geef aanknopingspunten voor de concrete uitwerking naar woningmarkttopgaven en beleid per kern.

Het rapport is een bouwsteen op basis waarvan gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hun keuzes maken. Dit krijgt z'n vertaling in de portefeuillestrategie of woonbeleid.

We gaan in dit hoofdstuk in op de belangrijkste uitkomsten en aandachtspunten voor de woonbehoefte in de kernen van gemeente Zevenaar.

Samenvatting woningbehoefte

De woningbehoefte in de gemeente Zevenaar vatten we als volgt samen:

- jonge huishoudens aan het begin van hun wooncarrière (starters, alleen of als stel tot circa 30 jaar) ervaren tekorten aan betaalbaar woonaanbod
- De markt pakt deze tekorten niet aan. Het vraagt gericht beleid.
- De vraag naar sociale huurwoningen blijft. Door de transformatieopgave naar andere woonvormen en door onzekerheden vanuit bijvoorbeeld de Corona-Pandemie is uitbreiding van het sociale huuraanbod gewenst.

Tabel 0.1: Samenvatting woningbehoefte gemeente Zevenaar 2019-

	Indicatie woningbehoefte totaal 2019 - 2030	Behoeft sociale huur o.b.v. 0% scenario	Transformatie-opgave sociale huur
Centrum Zevenaar	+ 350	+ 60	15
Overig Zevenaar	+ 810	+ 110	35
Babberich	+ 100	+ 20	5
Angerlo	+ 60	+ 10	5
Giesbeek	+ 170	+ 20	5
Lathum	+ 10		5
Pannerden	+ 70		5
Aerd	+ 40	+ 20	5
Herwen	+ 40		5
Lobith	+ 110		10
Tolkamer	+ 100		10
Spijk	+ 20		5
Gemeente	+ 1.880	+ 240	110

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2020

Belangrijke trends en ontwikkelingen woningbehoefte

In het onderzoek hebben we de behoefteontwikkeling kwantitatief geraamd, op basis van meetbare trends. Tegelijkertijd zien we diverse trends die van invloed zijn op de woningbehoefte, maar soms minder meetbaar of voorspelbaar. Bij het maken van (adaptief) beleid is het waardevol om deze trends mee te wegen.

Corona	<ul style="list-style-type: none"> • Onzekere economie, toenemende vraag sociale huurwoningen • 0% economische scenario speelt in op economische stagnatie korte termijn en herstel op (middel)lange termijn
Arbeidsmigranten	<ul style="list-style-type: none"> • Onzekeer, afhankelijk van economische omstandigheden • Behoeft short- en midstay, en aan betaalbare woningen voor permanente vestigers: schatting 200 à 400 betaalbare woningen.
Uitstroom BW/MO	<ul style="list-style-type: none"> • Trendmatige uitstroom meegenomen in woningbehoefte • Zij vragen om tijdig beschikbare huurwoningen, vaak onder de kwaliteitskortingsgrens.
Stagnatie doorstroming	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkte doorstroming zorgt voor toenemende druk op sociale (en midden) huurwoningen; mensen blijven zitten. • Jonge huishoudens en gezinnen met een laaginkomen in de knel
Instroom uit Randstad	<ul style="list-style-type: none"> • Overloop vraag vanuit de randstad (recente ontwikkeling), gaat om kleine percentages van totale vraag • Onzekeer, kan oplopen of teruglopen

Accenten in woonbehoefte

- **Jaarlijks circa 170 nieuwbouwwoningen nodig:** Als de gemeente in de periode tot 2030 jaarlijks gemiddeld 170 woningen toevoegt, speelt zij in op de trendmatige woningbehoefte. Ook brengt dit het actuele woningtekort terug. In Zevenaar (centrum en overig) is de meeste nieuwbouwpoging (+1.160 woningen). Daarnaast voorzien we nog een aanzienlijke nieuwbouwpoging in Giesbeek, Babberich, Lobith en Tolkamer. In de overige kernen gaat het om enkele woningen per jaar.
- **Tekort aan sociale huurwoningen:** Tot 2030 is toevoeging van minimaal 240 sociale huurwoningen nodig om in de vraag te voorzien. Dit is een netto-toename. Bij transformatie of verkoop van bestaande sociale huurwoningen loopt het tekort op. Gelet op de transformatieopgave uit deze analyse gaan we uit van een nieuwbouwpoging van 350 sociale huurwoningen tot 2030. De grootste aanvullende behoefte is in de kern Zevenaar. Daarnaast is er een beperktere additionele vraag naar sociale woningbouw in Babberich, Angerlo, Giesbeek, Aerdt en Herwen.
- **Verschuiving behoefte van eengezinswoning naar toegankelijke woning:** In de sociale huursector zien we een behoefteverschuiving naar meer

betaalbare en toegankelijke woningen in plaats van traditionele (ruimere) eengezinswoningen. In de woonwensen geven mensen aan een appartement te wensen. De praktijkervaring laat zien dat het accent vooral ligt bij betaalbare en toegankelijke woningen dichtbij voorzieningen; waaronder appartementen. Dit betreft vooral een vraag van een groeiende groep kleine huishoudens (alleenstaand). De behoefte aan traditionele eengezinswoningen neemt af doordat minder gezinnen nog naar een (sociale) huurwoning verhuizen

- **Tekorten in aanpalende segment goedkope koop:** In de huidige woningvoorraad in de gemeente Zevenaar komen onvoldoende koopwoningen tot € 200.000 en in mindere mate tussen de € 200.000 en de € 300.000 vrij. Starters/jonge huishoudens en gezinnen doen een beroep op dit deel van de woningvoorraad. Primair gaat het voor starters/jonge huishoudens om betaalbaar woningaanbod. Door de gestegen woningprijzen is het financieel steeds lastiger om een woning te kopen. Door hun financiële mogelijkheden zijn zij aangewezen op een woning tot € 300.000; liefst grondgebonden. Starters/jonge huishoudens doen daarbij steeds vaker en beroep op financiële hulp van ouders om een woning te kunnen kopen, waardoor het bereik toeneemt. Mensen zonder deze hulp krijgen het steeds moeilijker op de (koop)woningmarkt.
- **Tekorten in aanpalende segment middenhuur:** Er is een tekort aan middenhuurwoningen. In de vrije sector huur ligt het zwaartepunt van de vraag bij middenhuurwoningen tussen € 650 en € 950; deels dus ook binnen het bereik van de sociale huur, omdat voor een deel van de middeninkomens een huur boven de € 720 niet haalbaar is. De vraag naar middenhuurwoningen is grofweg afkomstig van drie doelgroepen:
 - Huishoudens die tussen wal en schip raken door inkomenseisen in de sociale huur- en koopsector; middenhuur is voor hen een alternatief.

- Huishoudens die zoeken naar een snel beschikbare woning, doorgaans voor een korte termijn.
- Huishoudens die zoeken naar het comfort van huren om zo geld vrij te maken om comfortabel van te leven.

Bij de eerste twee groepen is de middenhuur een tijdelijke oplossing. De doorstroom in deze woningen is dan ook relatief groot. Voor de derde groep is het comfort bepalend. Zij willen vaak ook meer betalen, mits met voldoende kwaliteit.

- **Huisvesting arbeidsmigranten:** Er wonen circa 310 (geregistreerde) arbeidsmigranten in de gemeente Zevenaar (dit is exclusief de nieuwe huisvesting bij Mercurion). Naar schatting ligt het daadwerkelijk aantal arbeidsmigranten nog hoger, omdat een deel zich niet inschrijft. Op basis van verschillende economische scenario's zijn er tot 2030 circa 3.000 tot 6.000 plekken voor arbeidsmigranten nodig in De Liemers. Circa 80% verblijft hier kortdurend. 20% vestigt zich permanent. Dat betekent een extra woonvraag van 600 tot 1.200 woningen in De Liemers: naar schatting voor 1/3 deel in de gemeente Zevenaar. De vraag van permanent verblijvende arbeidsmigranten richt zich vooral op betaalbare huur- en koopwoningen.

Woningbehoefte in de kernen

- **Kern Zevenaar (centrum en overige wijken):** De kwalitatieve woningbehoefte is afkomstig van starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. Starters/jonge huishoudens en gezinnen vragen om woningen tot € 300.000, met het accent op woningen tot € 200.000. Voor ouderen resulteert dit in een vraag naar toegankelijke woningen in de sociale huur- en de koopsector, nabij voorzieningen.
- **Babberich, Angerlo en Giesbeek:** Vergrijzing speelt in deze kernen, maar er zijn tevens jonge huishoudens en gezinnen aanwezig die een woningbehoefte hebben. Jonge huishoudens en gezinnen vragen om

grondgebonden koopwoningen tot € 300.000. Er is daarnaast beperkt vraag naar appartementen in de sociale huur en de koopsector die flexibel zijn in te zetten voor jonge huishoudens (accent op betaalbaarheid) en ouderen (accent op toegankelijke woningen). In Giesbeek voorzien we de meeste additionele woningbehoefte, met een sterker accent op de vraag van jonge huishoudens (particuliere huur en goedkope koop).

- **Pannerden, Aerdt en Herwen:** In Pannerden, Aerdt en Herwen voorzien we een beperkte groei van de woningbehoefte. De woningbehoefte in deze kernen komt vooral van starters/jonge huishoudens die in de eigen kern een woning zoeken. Zij zijn meer dan in de andere kernen gericht op een grondgebonden koopwoningen in plaats van huurwoningen. Zij vragen om koopwoningen tot € 300.000, die in de huidige markt maar zeer beperkt vrijkomen.
- **Lobith en Tolkamer:** We zien op lange termijn kwetsbaarheden ontstaan voor de woningvoorraad in Lobith en Tolkamer. Er zijn beperkte verhuisbewegingen naar deze kernen en tegelijkertijd ook een vergrijzende bevolking. De woningbehoefte in deze kernen is vooral afkomstig van de lokale behoefte. Dit resulteert in betaalbaar aanbod in de koopsector tot € 300.000 en beperkte vraag naar woningen boven de € 300.000 voor doorstromende gezinnen. Ouderen richten zich bij verhuizing eerder op toegankelijke woningen in het centrum van Zevenaar.
- **Lathum en Spijk:** In Lathum en Spijk is er een zeer beperkte groei van de woningbehoefte. Bij toevoeging is maatwerk nodig. Beperkte nieuwbouw kan voorzien in de lokale behoefte van starters. De vraag van gezinnen wordt bedient in de bestaande voorraad. Ouderen richten zich bij verhuizing op toegankelijke woningen in het centrum van Zevenaar.

Knelpunten op de woningmarkt

- **Toenemende marktdruk:** In het centrum van Zevenaar, overig Zevenaar is de meeste marktdruk op de corporatiesector. Dit is te zien aan het

bovengemiddeld aantal reacties, mutatiegraad en de lange zoektijd. In Babberich, Angerlo, Giesbeek en Lathum is daarnaast aanzienlijke marktdruk aanwezig. In Aerdt en Herwen is lichte druk op de sociale huurmarkt. In Pannerden, Lobith, Tolkamer en Spijk is de sociale huurmarkt ontspannen te noemen.

Ook in de koopsector neemt de marktdruk toe. Het aanbod aan te koop staande woningen droogt op. Dit drijft de woningprijzen verder op. Vooral de goedkope woningvoorraad is steeds minder beschikbaar.

- **Verdringing op de woningmarkt:** Er is grote vraag naar betaalbaar woningaanbod, zowel in sociale woningvoorraad als de aanpalende segmenten middenhuur en goedkope koop. Starters/jonge huishoudens met de laagste inkomens in de maatschappij vinden steeds lastiger een woning. Toegang tot de koopsector wordt beperkt door de hypotheekmogelijkheden. In de sociale huur spelen de inkomenseisen en wachttijden een rol. Zij vallen tussen wal en schip en doen een beroep op de middenhuur. Bij onvoldoende aanbod sociale huur en goedkope koop kunnen jonge huishoudens niet in de gemeente starten en gezinnen kunnen zo onvoldoende doorverhuizen. Dit zet de markt verder op slot. Zij zoeken noodgedwongen naar alternatieven.

Voor toevoeging van sociale huur zijn corporaties primair in beeld. Voor toevoeging van goedkope koop kunnen corporaties door verkoop van huurwoningen (met koopgarant) van betekenis zijn. Daarnaast vraagt dit doorgaans ook inzet van de gemeente: door ruimte te geven aan / faciliteren van nieuwe betaalbare koopconcepten.

Kansrijke en kwetsbare woningmarktsegmenten

Op basis van de woningbehoefte op korte en lange termijn en de huidige woningmarktdruk op de huursector, komen we tot kansrijke en kwetsbare marktsegmenten. Daarvoor hanteren we per woningsegment de volgende mogelijke woningmarktstrategieën:

- **Doorexploiteren en investeren:** Korte termijn gunstig, lange termijn kansrijk
- **Vinger aan de pols:** Korte termijn gunstig, lange termijn kwetsbaar
- **Flexibiliseren:** Korte termijn ongunstig, lange termijn kansrijk
- **Transformeren en verdunnen:** Korte termijn ongunstig, lange termijn kwetsbaar

De uitwerking van de woningmarktstrategieën per kern komen per werkgebied op het volgende neer.

Werkgebied Baston Wonen; Zevenaer-centrum, Zevenaer-overig en Babberich

- Nadruk op nieuwbouwopgave
- Toevoegingsopgave +190 sociale huurwoningen tot 2030
- Transformatieopgave 55 sociale huurwoningen tot 2030
- Accent woningbouw: Appartement met lift < € 663 en kleine grondgebonden woningen (1 laag) met tuintje < € 619
- Accent transformatie: Ruime eengezinswoningen > € 619 en appartementen zonder lift < € 619

Werkgebied Plavei; Angerlo, Giesbeek en Lathum

- Nadruk op kleine nieuwbouwopgave en transformatieopgave
- Toevoegingsopgave +30 sociale huurwoningen tot 2030
- Transformatieopgave 15 sociale huurwoningen tot 2030
- Accent woningbouw: Kleine grondgebonden woning (1 laag) met tuintje < € 619
- Accent transformatie: Ruime eengezinswoning > € 619 en appartementen zonder lift < € 619

Werkgebied Vryleve; Pannerden, Aerdt, Herwen, Lobith, Tolkamer en Spijk

- Nadruk op transformatieopgave
- Toevoegingsopgave +20 sociale huurwoningen tot 2030
- Transformatieopgave 40 sociale huurwoningen tot 2030

- Accent woningbouw: Kleinegrondgebonden woning (1 laag) met tuintje < € 619
- Accent transformatie: Ruime eengezinswoning > € 619 en appartementen zonder lift

Belangrijkste ontwikkelrichtingen sociale huurvoorraad

- **Woningmarktopgaven per corporatiegebied:** de sociale huurmarkt in de gemeente is enerzijds een regionale woningmarkt, maar kent anderzijds ook een heel duidelijke lokale component, die zich laat scheiden naar de werkgebieden van de drie corporaties. Dit betekent dat woningmarktopgaven per corporatiegebied bepaald en ingevuld moet worden. Alleen indien een van de partijen onvoldoende in staat is om binnen het eigen gebied oplossingen te bieden voor de behoefte, kan naar de aangrenzende gebieden gekeken worden.
- **Constance bouwstroom:** een constante bouwstroom in het sociale segment is nodig. Nu zijn veel locaties vergeven zonder sociaal programma, of met een (te) beperkt sociaal programma. Herstellen is moeilijk mogelijk. Daarom is het belangrijk om nu vooruit te kijken en te zorgen voor een bestendige bouwstroom in de sociale sector. Dit vraagt inzet van de gemeente en de corporaties. Van de gemeente vraagt dit afspreken van een dwingend aandeel sociale huurwoningen bij ontwikkelaars: vanwege de geconstateerde behoefte, om vernieuwing van bestaande woningen mogelijk te maken (aanpassend bij de veranderende vraag) en om variatie in wijken te krijgen. De gemeente heeft hiervoor divers instrumentarium beschikbaar: privaat (anterieure overeenkomsten) en publiek (bestemmingsplannen / doelgroepenverordening). Van de corporatie vraagt dit ook een actieve rol richting grondeigenaren en ontwikkelaars, en ook ondernemerschap in grondverwerving voor realisatie van sociale huurwoningen
- **Wees ambitieus; terugschroeven is makkelijker dan opwaarderen:** De daadwerkelijke woningbehoefte ligt mogelijk vanwege economische recessie de komende jaren nog hoger. Sociale woningbouw binnen plannen op een later moment opschalen is lastiger dan terugschroeven. Bovendien leert de ervaring dat enige planuitval of -vertraging realistisch is. Dit vraagt een extra ambitie van gemeente en corporaties, hoger dan de geconstateerde woningbehoefte.
- **Opgave om te verduurzamen:** Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Lang niet alle woningen in de gemeente Zevenaar zijn voldoende toekomstbestendig qua energetische waarde. Vooral de woningen met een bouwjaar van voor 1980 hebben gemiddeld genomen een (wat) minder gunstige energetische waarde (vaker energielabel D, E, F of G). De grootste opgave ligt in het verduurzamen van de particuliere huur- en de koopvoorraad. Maar ook in de corporatievoorraad is inzet op verduurzaming aan de orde.
- **Zet in op transformatieopgave:** naast de nieuwbouwtoevoegingen zien we een transformatieopgave van minimaal 110 woningen in de sociale huurvoorraad. De sociale huurvoorraad is er steeds meer voor de kwetsbare doelgroep eenverdieners (alleenstaanden of eenoudergezinnen). Tweeverdieners komen op basis van de inkomenseisen steeds minder in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het accent van de behoefte ligt dan ook steeds meer bij betaalbare en toegankelijke woningen dichtbij voorzieningen. De sociale huurwoningvoorraad kent daarentegen juist veel ruime (traditionele) eengezinswoningen. Transformatie naar een andere typologie is gewenst. Ook de duurzaamheidsopgaven in de sociale huurvoorraad vragen om transformatie van de voorraad. Dat kan door verkoop of liberalisatie van sociale huurwoningen (in aanpalende segmenten is er namelijk behoefte), mits op andere locaties compenserende nieuwbouw mogelijk is. Ook sloop /nieuwbouw biedt soms een oplossing. Door extra sociale huurwoningen

te bouwen op korte termijn ontstaat marktruimte voor de genoemde transformaties. Ook dit vraagt dus eerst locaties om transformatie op gang te brengen. Bovendien zorgt het voor benutting van vermogen dat vastzit in de stenen, en daarmee ontstaat investeringsruimte.

- Met een verkoopstrategie komen ook **relatief betaalbare woningen beschikbaar voor koopstarters** die momenteel weinig mogelijkheden hebben op de woningmarkt. Het is dan wel zaak om deze woningen geen speculatieobject te laten zijn van de toevallige eerste koper, en om deze woningen duurzaam beschikbaar te houden voor de doelgroep. Dit vraagt aanvullende maatregelen, zoals een zelfbewoningsplicht via een kettingbeding of door verkoop in maatschappelijk gebonden eigendom (als koopstart of koopgarant). Het verdient aanbeveling de mogelijkheden hiervoor te bekijken.
- Naast genoemde 'reguliere' groepen woningzoekenden zien we ook steeds vaker **groepen spoedzoekers die een sociale huurwoning zoeken**. Te denken is aan arbeidsmigranten, mensen in echtscheidingsituaties of uitstroom uit zorginstellingen. Voor deze groepen is ook woonruimte nodig. Indien hierin onvoldoende wordt voorzien, ontstaat het risico van verdringing. Daarom is het belangrijk om aanbod te creëren voor groepen spoedzoekers. In de huidige doorrekening is hiermee rekening gehouden door een gestage bouwstroom richting 2030. Om de nood op korte termijn te ledigen zou een versnelling op korte termijn gewenst zijn. Te denken is daarbij aan verkamerd verhuren van (grote eengezins)woningen, bijvoorbeeld met tijdelijke huurcontracten. Of het aanbieden van tijdelijke woonvormen.

1 Inleiding

De gemeente, corporaties Baston Wonen, Plavei en Vryleve en de huurdersverenigingen van de drie corporaties willen een verdiepend en gedeeld beeld van de benodigde kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraadontwikkeling in de gemeente Zevenaar. Er is behoefte aan eenduidige definities. Dit komt voort uit de prestatieafspraken van 2020. Er liggen al verscheidene onderzoeken, een regionaal onderzoek en onderzoeken op deelterreinen zoals arbeidsmigranten en vrije sector huur. In samenspraak willen de partijen een verdiepend onderzoek voor de kernen van de gemeente. De bestaande onderzoeken vormen een vertrekpunt en verdiepen we lokaal voor de kernen.

Het onderzoek moet zicht geven op de woningmarktopgaven richting 2025 en 2030, in het bijzonder met richtingen voor de kernen. Het rapport is een bouwsteen op basis waarvan gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hun keuzes maken. Dit krijgt een vertaling in de portefeuillestrategie of woonbeleid.

Vraagstelling

In dit onderzoek zijn de volgende vragen geformuleerd:

- Wat is de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2030?
 - In het bijzonder gericht op de sociale huur en aanpalende marktsegmenten.
 - Vertaald naar de kernen.
 - Voor de korte termijn (op basis van huidige verhuur/verkoop) en voor de langere termijn (op basis van demografie en trends).
- Geef aanknopingspunten voor de concrete uitwerking naar woningmarktopgaven en beleid per kern.

Werkwijze

Belangrijke accenten in de werkwijze:

- In het onderzoek gaan we in op enerzijds een *cijfermatige analyse met navolgbare onderbouwing*.
- Anderzijds geven we *duiding van de uitkomsten*, zodat het als een bouwsteen dient voor nadere afspraken.

Op basis van bestaande data over de woningvoorraad en de huishoudenssituatie brengen wij de huidige situatie per kern in beeld. Wij plaatsen in onze aanpak de huidige verhuurpraktijk en verkopen van woningen naast de lange-termijnbeelden. De woningbehoefte baseren we enerzijds op de woonvoorkeuren van inwoners uit het landelijke Woononderzoek 2018 (WoON2018). Anderzijds kijken we naar het feitelijke verhuisgedrag in de gemeente en tussen kernen volgens CBS Microdata verhuisgegevens. Wanneer we ons alleen richten op de woonwensen dan overschatten we mogelijk de verhuishwensen van inwoners. Door dit te combineren met de daadwerkelijke verhuizingen krijgen we een beeld van de woonvoorkeuren van de inwoners. Naast de cijfermatige ontwikkelingen zijn er ook trends die minder zichtbaar zijn in de cijfers. Dan gaat het bijvoorbeeld om de kansen van starters tussen huren en kopen, trek naar de stad en de populariteit van kernen. Door gebruik te maken van een mix van cijfers en het perspectief in trends, maken we een schets van de specifieke situatie op de lokale woningmarkt van Zevenaar, ook specifiek naar de kernen.

Tijdens een themadag in workshopsetting zijn de analyses samen met bestuurders en huurdersverenigingen nader geduid. Zo zijn de analyses in bestuurlijke en lokale context geplaatst.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de typering van de woningmarkt in de kernen van de gemeente Zevenaar centraal. In hoofdstuk 3 gaan we vervolgens in op wat dit betekent voor de woningbehoefte de komende jaren.

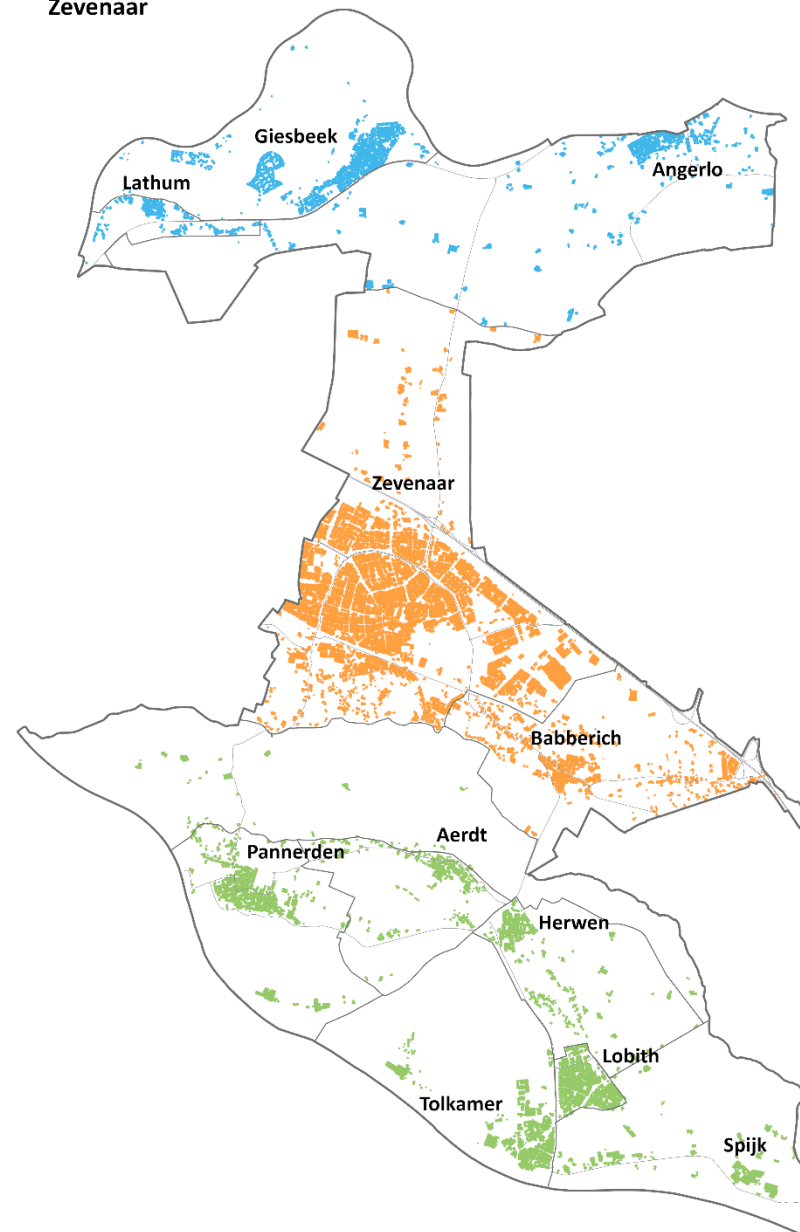
2 Huidige woningmarkt in de kernen

In dit hoofdstuk schetsen we een beeld van de huidige situatie op de woningmarkt in de kernen van de gemeente Zevenaar. We staan stil bij de inwoners, huishoudens en hun woonsituatie in de kernen. Daarnaast brengen we de huidige marktsituatie in de huur- en de koopsector in beeld.

Kernen in de gemeente Zevenaar

De gemeente Zevenaar is naar een aantal kernclusters te onderscheiden. Lathum, Giesbeek en Angerlo liggen in het noordelijke deel van de gemeente. Dit is het werkgebied van woningcorporatie Plavei. Deze kernen hebben een belangrijke connectie met de nabijgelegen gemeenten Velp, Rheden, Westervoort en Doesburg. Zevenaar, Oud-Zevenaar en Babberich vormen het centrale gedeelte van de gemeente. Dit is het werkgebied van corporatie Baston Wonen. Vanuit Zevenaar zijn inwoners op nabijgelegen Arnhem georiënteerd. Babberich ligt dichtbij de Duitse grens, waardoor ook uitwisseling is met de grensstreek van Duitsland. Pannerden, Aerd, Herwen, Tolkamer, Lobith en Spijk vormen een kerncluster in het zuiden van de gemeente. Wonincorporatie Vryleve is actief in deze kernen. In deze kernen is de binding met de eigen kern naar verhouding groter dan in de andere kernen. Deze kernen liggen verder af van de belangrijke hoofdwegen naar omliggende gemeenten waaronder Arnhem. Vooral de kernen Tolkamer, Lobith en Spijk liggen dichtbij Duitsland en kennen dan ook uitwisseling met de grensstreek van Duitsland.

Zevenaar

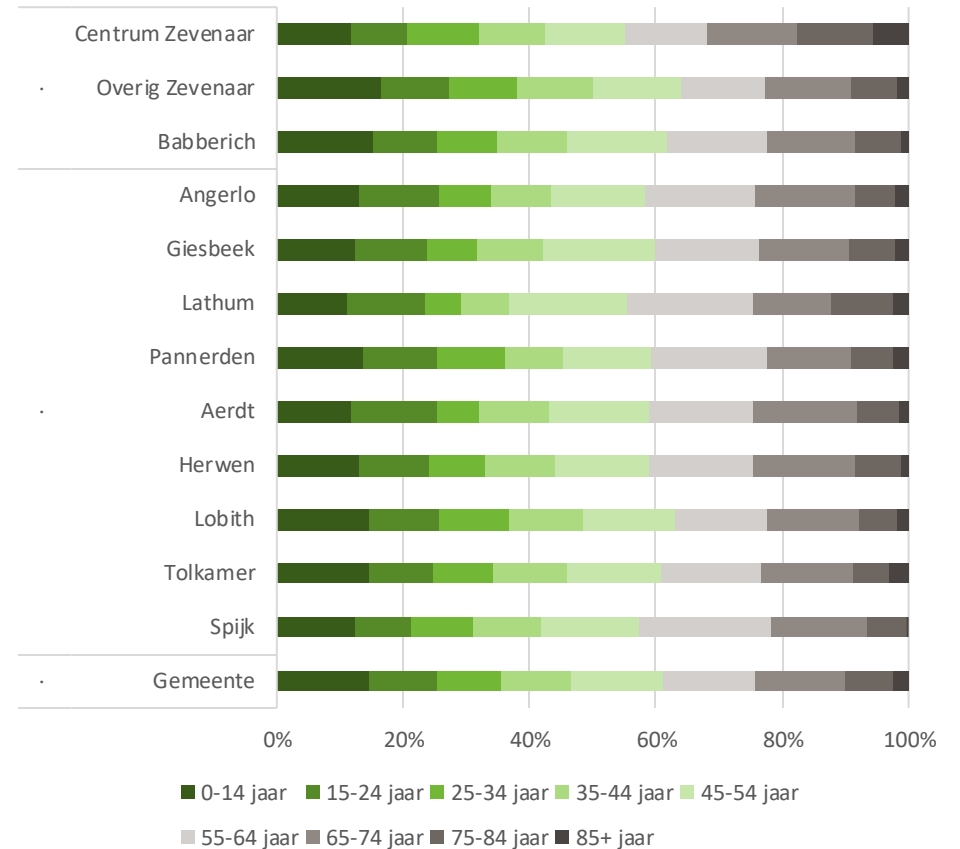


Vergrijzing en ontgroening in de kernen

Op 1 januari 2020 telt de gemeente Zevenaar 43.425 inwoners. De kern Zevenaar is het grootst in de gemeente. In het centrum van Zevenaar wonen circa 6.500 inwoners. In overig Zevenaar, waaronder ook Oud-Zevenaar wonen 18.500 inwoners. Naast de kern Zevenaar kent de gemeente kernen van 2.000 á 3.000 inwoners, waaronder Babberich, Giesbeek, Pannerden, Lobith en Tolkamer. De kleinere kernen (< 1.500 inwoners) zijn Angerlo, Lathum, Aerdt, Herwen en Spijk.

Net als in veel gemeenten in Nederland, heeft de gemeente Zevenaar te maken met vergrijzing. Circa een kwart van de inwoners is 65 jaar of ouder. Eén op de tien inwoners is zelfs 75 jaar of ouder. Ouderen wonen graag in het centrum dichtbij de voorzieningen. Vooral in het centrum van Zevenaar komt de vergrijzing dan ook sterker terug dan in de andere kernen. 32% van de inwoners in het centrum van Zevenaar is 65 jaar of ouder. In de overige kernen verschilt de vergrijzing beperkt, maar zien we in Lathum en Spijk wel een grotere omvang van de 55 tot 65 jarigen. Dit zijn, door het verschuiven van generaties, de 65-plussers op de korte termijn. In deze kernen speelt een verdergaande vergrijzing. In een aantal kernen wonen minder jonge inwoners tot 35 jaar, waaronder Lathum en Spijk. In deze kernen zien we tekenen van ontgroening. Samen met de al eerder gesignaleerde vergrijzing, zijn deze kernen demografisch kwetsbaar.

Figuur 2.1: Bevolking naar leeftijdsklassen per kern 2020



Bron: Registratie gemeente Zevenaar, 2020

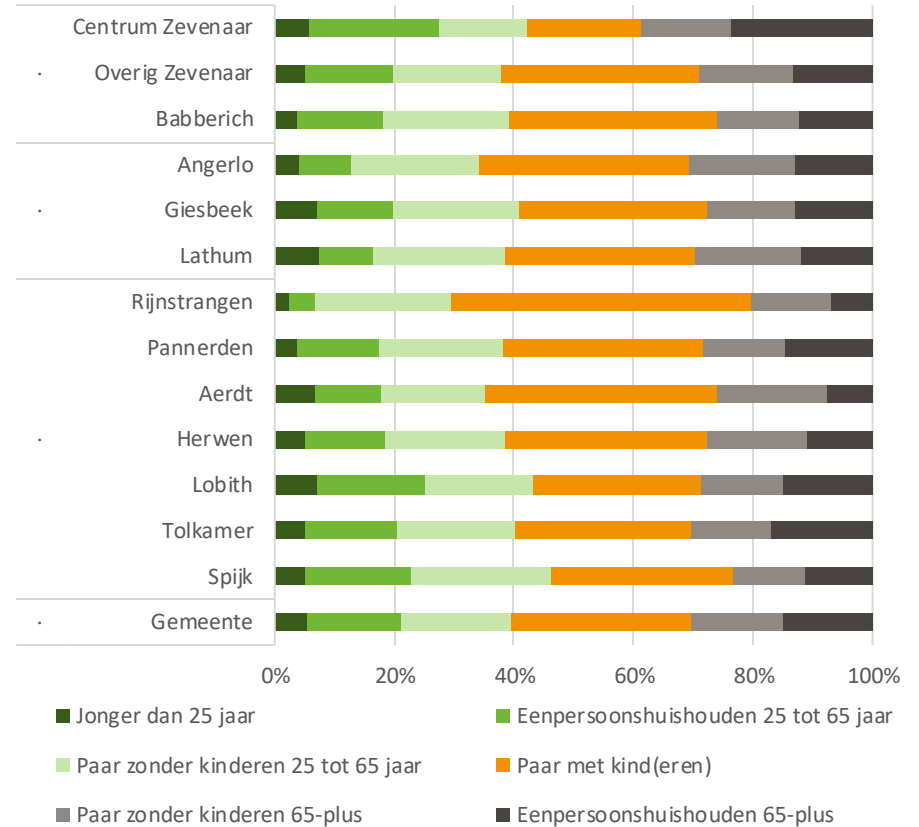
Toenemend aandeel alleenstaande oudere huishoudens

De ruim 43.000 inwoners vormen samen 19.580 huishoudens in de gemeente. De vergrijzing bij inwoners heeft ook effect op de huishoudenssituatie van inwoners. De vergrijzing zorgt voor een toenemend aantal alleenstaanden in de kernen van de gemeente. Drie op de tien huishoudens betreft een huishouden in de leeftijd van 65 jaar of ouder. Het aandeel 65-plussers is het grootst in het centrum van Zevenaar. De meerderheid van de 65-plushuishoudens is hier alleenstaand. In de andere kernen is het aandeel oudere paren net wat groter dan het aandeel alleenstaanden. Dit gaat de komende jaren door de toenemende vergrijzing veranderen naar steeds meer eenpersoonshuishoudens.

Slechts 5% van de zelfstandige huishoudens is een jong huishouden in de leeftijd tot 25 jaar. Dit zijn over het algemeen vaak jonge alleenstaanden of startende jonge paren. Jongeren verlaten de gemeente per saldo, vanwege studie of werk. Dit is een herkenbaar beeld voor de meeste Nederlandse gemeenten, behalve de grotere steden. Het aandeel jonge huishoudens tot 25 jaar is in de kernen Babberich, Angerlo en Pannerden net wat lager dan gemiddeld in de gemeente. In Giesbeek, Lathum, Aerdts en Lobith ligt het aandeel jonge huishoudens juist net wat hoger.

Tegelijkertijd kent de gemeente Zevenaar een roltrap beweging vanuit de gemeente Arnhem. De gemeente verliest per saldo jonge huishoudens aan de stad, maar in een latere levensfase keert een deel terug om een gezin te vormen in de gemeente Zevenaar. Een derde van de huishoudens betreft (eenouder)gezinnen. Vooral in Babberich, Angerlo, Aerdts en Herwen ligt het aandeel gezinnen in de kern hoger dan gemiddeld in de gemeente. In deze kernen zien we dit ook terug in de veelal hogere inkomens van huishoudens en vaker woonachtig in ruimere tweekappers en vrijstaande woningen.

Figuur 2.2: Huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2020

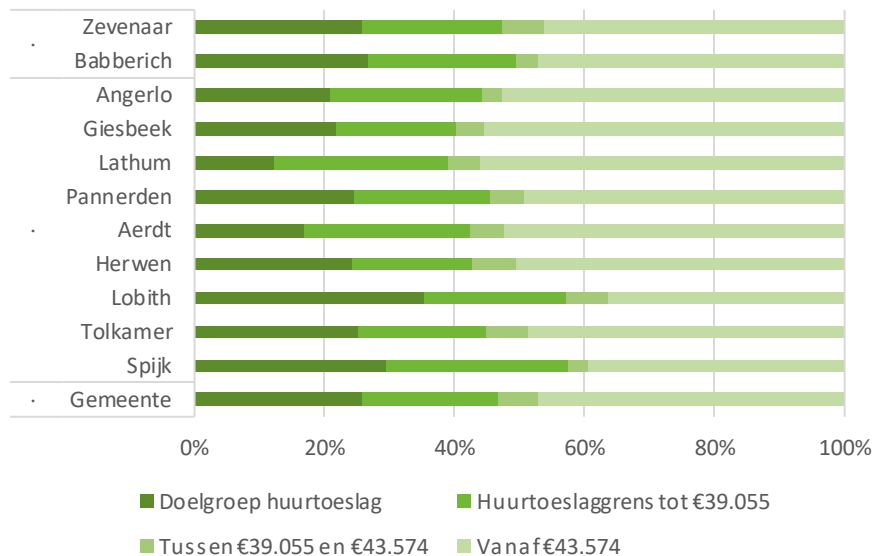


Bron: Registratie gemeente Zevenaar, 2020

Inkomenssituatie doelgroep sociale huur in de kernen

Vooral in de kernen Zevenaar, Babberich, Lobith en Spijk woont relatief veel doelgroep voor de sociale huur. In de kernen Giesbeek, Lathum, Aerd en Herwen ligt het inkomen van huishoudens veelal hoger en zij wonen dan ook vaker in een koopwoning. Vooral jonge huishoudens tot 25 jaar (waaronder starters), maar ook oudere huishoudens die moeten rondkomen van één inkomen, behoren tot de corporatiedoelgroep. De hogere inkomens zijn voornamelijk te vinden onder stellen tussen de 25 en de 65 jaar en gezinnen. Het hebben van één of twee inkomens en de toenemende mate van flexibele arbeidscontracten zijn bepalend voor de mogelijkheden op de woningmarkt in de gemeente Zevenaar.

Figuur 2.3: Inkomenssituatie huishoudens in de kernen, 2020



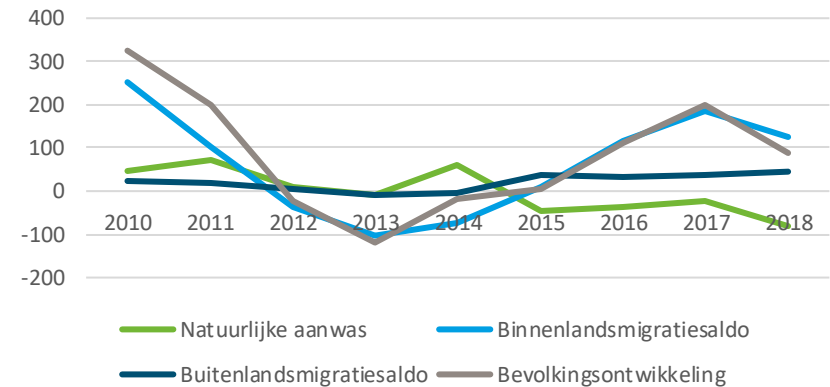
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2020

* Onderscheid Centrum Zevenaar en overig Zevenaar niet beschikbaar.

Bevolkingsontwikkeling

De gemeente Zevenaar kent al jaren een toename van het aantal sterfgevallen ten opzichte van het aantal geboorten. Dat resulteert sinds 2015 in een afname van de bevolking op basis van de natuurlijke aanwas. De gemeente Zevenaar groeit door binnenlandse en buitenlandse migratie. De gemeente heeft de laatste jaren een vestigingsoverschot, wat betekent dat er meer mensen naar de gemeente toetrekken dan dat mensen de gemeente verlaten. De buitenlandse migratie is stabiel positief door de jaren met gemiddeld + 30 inwoners per jaar, met uitzondering van de crisisjaren 2012 tot en met 2014. De binnenlandse migratie fluctueert sterk in de gemeente. Zij kent piekjaren 2010, 2011, 2016 en 2017, maar ook dalen tijdens de crisis in de jaren 2013 en 2014. De pieken in de bevolkingsontwikkeling volgen gemiddeld genomen een jaar na realisatie van meer nieuwbouwwoningen. Er is dan ook deels een verband tussen de opgeleverde nieuwbouw en de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Zevenaar.

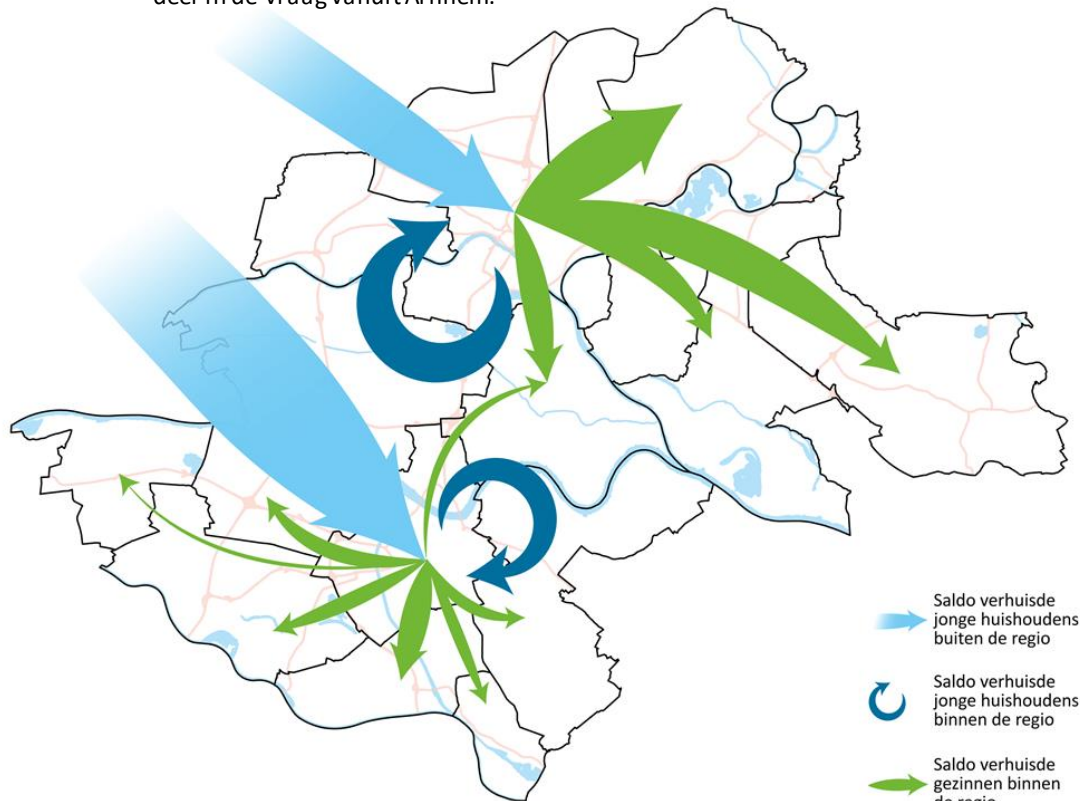
Figuur 2.4: Demografische ontwikkelingen gemeente Zevenaar 2010-2018



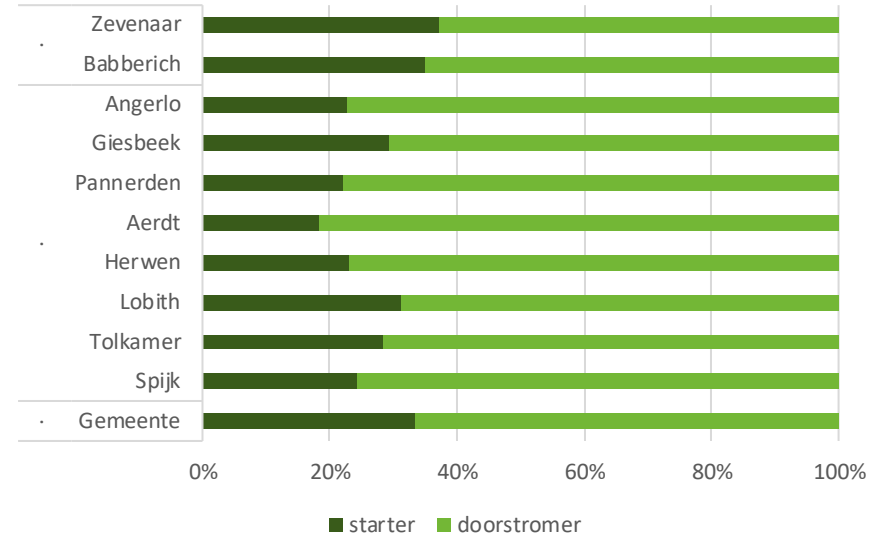
Bron: CBS Statline, 2020

Roltrap verhuizingen

Nijmegen en Arnhem trekken jonge huishoudens van binnen en buiten de regio aan die komen werken of studeren in deze gemeenten. In een volgende levensfase, vaak als er kinderen komen, zien we deze huishoudens weer doorverhuizen naar omliggende gemeenten van Arnhem en Nijmegen, waaronder de gemeente Zevenaar. Zevenaar verliest per saldo jonge huishoudens tot 35 jaar aan Arnhem en andere steden, maar trekt per saldo gezinnen en huishoudens in de leeftijd van 35 tot 65 jaar. Vanuit Arnhem vertrekken veel gezinnen naar Zevenaar. Enerzijds voor meer ruimte en een dorps woonmilieu, anderzijds doordat de woningdruk in Arnhem toeneemt, waardoor woningzoekenden het zoekgebied uitbreiden naar de naastgelegen gemeenten. Woningen in de gemeente Zevenaar voorzien dan ook voor een deel in de vraag vanuit Arnhem.



Figuur 2.5: Vestigende starters en doorstromers verdeling per kern*



*Lathum onvoldoende waarden voor uitsplitsingen. Onderscheid Centrum Zevenaar en overig Zevenaar niet beschikbaar.
Bron: CBS Microdata 2020.

Vooral Zevenaar en Babberich weten ook nog vestigende starters te trekken, zowel van buiten als van binnen de gemeente. In de overige kernen zien we het aandeel vestigende doorstromers sterker terugkomen, waaronder gezinnen en huishoudens in de leeftijd tussen de 35 en de 65 jaar. De kernen die dicht bij Arnhem liggen profiteren het meest van de vestigende gezinnen en huishoudens in de leeftijd tussen de 35 en de 65 jaar.

Verhuizingen tussen kernen en gemeenten

Circa de helft van de verhuizingen vindt binnen de gemeente Zevenaar plaats. Daarnaast is Zevenaar sterk gericht op de gemeenten Arnhem, Duiven,

Montferland, Westervoort en Rheden. Angerlo, Giesbeek en Lathum hebben een sterke verhuisrelatie met nabijgelegen gemeenten Arnhem, Rheden en Westervoort. Voor Zevenaar en Babberich zien we een sterkere verhuisrelatie met Arnhem, Duiven en Montferland. De overige kernen zijn sterker op de eigen kern gericht.

Bij de verhuizingen tussen kernen is een trek op de hoofdkern Zevenaar. Daarnaast zien we een aantal clusters van verhuisbewegingen tussen kernen. Er verhuizen ongeveer evenveel personen van Babberich naar Zevenaar als andersom. Daarnaast hebben Lobith en Tolkamer ook een vergelijkbare verhuisrelatie met elkaar.

Tabel 2.1: Verhuisde personen tussen kernen, 2018

Van	Naar										
	Zevenaar**	Babberich	Angerlo	Giesbeek	Lathum	Pannerden	Aerd	Herwen	Lobith	Tolkamer	Spijk
Zevenaar**	1135	55	*	*	*	15	*	20	30	25	*
Babberich	50	35	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Angerlo	*	*	10	*	*	*	*	*	*	*	*
Giesbeek	35	*	*	90	*	*	*	*	*	*	*
Lathum	*	*	*	*	10	*	*	*	*	*	*
Pannerden	20	*	*	*	*	80	*	*	*	*	*
Aerd	10	*	*	*	*	*	15	*	*	*	*
Herwen	15	*	*	*	*	*	*	10	*	*	*
Lobith	35	*	*	*	*	*	*	15	70	55	*
Tolkamer	25	*	*	*	*	*	15	*	50	75	10
Spijk	10	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

**Uitsplitsing gegevens centrum Zevenaar en overig Zevenaar op basis van gegevens niet mogelijk

* Onvoldoende waarnemingen voor betrouwbare uitspraken Bron: CBS Microdata 2020.

Woningvoorraad

Zes op de tien van de in totaal 19.900 woningen (1-1-2019) betreft koopwoningen. Van de woningen in de gemeente is 28% een sociale huurwoning (5.750 woningen). Corporatie Baston Wonen heeft de meeste corporatiewoningen in de gemeente Zevenaar in bezit, circa 3.600 woningen. Woningstichting Vryleve heeft ruim 1.500 woningen en corporatie Plavei is het kleinst met circa 350 woningen. Baston Wonen heeft woningen in het centrum van Zevenaar, overig Zevenaar en Babberich. Plavei is actief in Angerlo, Giesbeek en Lathum. Woonstichting Vryleve heeft woningen in Aerd, Herwen, Lobith, Pannerden, Spijk en Tolkamer. Samen zijn de corporaties in alle kernen actief. De overige particuliere woningen zijn in bezit van beleggers, pensioenfondsen of particulieren die één of meerdere woningen verhuren.

De huurvoorraad van de corporaties bestaat voor 71% uit woningen geprijsd tot de eerste aftoppingsgrens. Dit ligt gemiddeld wat lager dan in de subregio's De Liemers (73%) en Arnhem e.o. (76%). Deze woningen zijn bereikbaar voor woningzoekenden met potentieel recht op huurtoeslag. Plavei heeft relatief meer woningen geprijsd tot de eerste aftoppingsgrens. De meeste woningen hebben een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (60%). Dit zijn woningen tussen de € 424 en de € 607, prijspeil 2019. 13% van de woningen heeft een huurprijs tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens (€ 607 en de € 651). Nog eens 13% van de woningen is geprijsd tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 651 en de € 720). Daarnaast hebben de corporaties 3% van de woningen boven de liberalisatiegrens (grotendeels niet-DAEB).

Woningstichting Vryleve heeft relatief meer eengezinswoningen dan de andere corporaties (74%). Alle corporaties hebben ook levensloopgeschikte woningen (appartementen of grondgebonden toegankelijke woningen). Het gemiddeld gebruiksoppervlakte in een eengezinswoning van de corporatie is 98 m2 en voor een appartement ligt dit wat lager met 77 m2. Bij Vryleve en Baston Wonen is de oppervlakte van appartementen groter dan bij Plavei.

Tabel 2.2: Woningvoorraad corporaties naar huurprijs, 2019

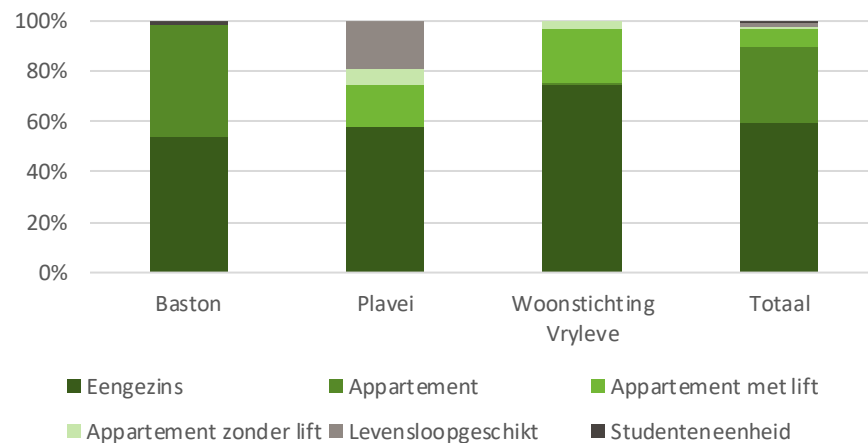
	Baston Wonen		Plavei		Woonstichting Vryleve		Totaal	
< € 424	549	15%	31	9%	23	2%	603	11%
€ 424 - € 607	2.028	54%	272	79%	1.001	70%	3.301	60%
€ 607 - € 651	450	12%	25	7%	238	17%	713	13%
€ 651 - € 720	551	15%	17	5%	140	10%	708	13%
> € 720*	153	4%		0%	29	2%	182	3%
Totaal	3.731	100%	345	100%	1.431	100%	5.507	100%

Bron: Registratie corporaties Zevenaar, 2020

*50 woningen van Baston Wonen DAEB bezit, overige woningen van Baston Wonen en Vryleve is niet-DAEB bezit.

De koopvoorraad bestaat voor 37% uit woningen met een WOZ-waarde tot € 200.000 (inclusief huurwoningen is dit 57%), 41% tot de NHG-grens van € 310.000 woningen en 22% boven de € 310.000. In centrum van Zevenaar, Lobith, Tolkamer en Spijk staat naar verhouding de meeste goedkope woningvoorraad met een WOZ-waarde tot € 200.000. In de kernen Babberich, Angerlo, Giesbeek, Lathum en Aerdt staan de meeste woningen in de prijsklasse boven de € 310.000. In deze laatstgenoemde kernen is het aandeel tweekappers en vrijstaande woningen dan ook groter. In het centrum van Zevenaar, betreffen de goedkope woningen vaker rij-/hoekwoningen en appartementen. In Lobith, Tolkamer en Spijk betreft de goedkope woningvoorraad vooral rij-/hoekwoningen.

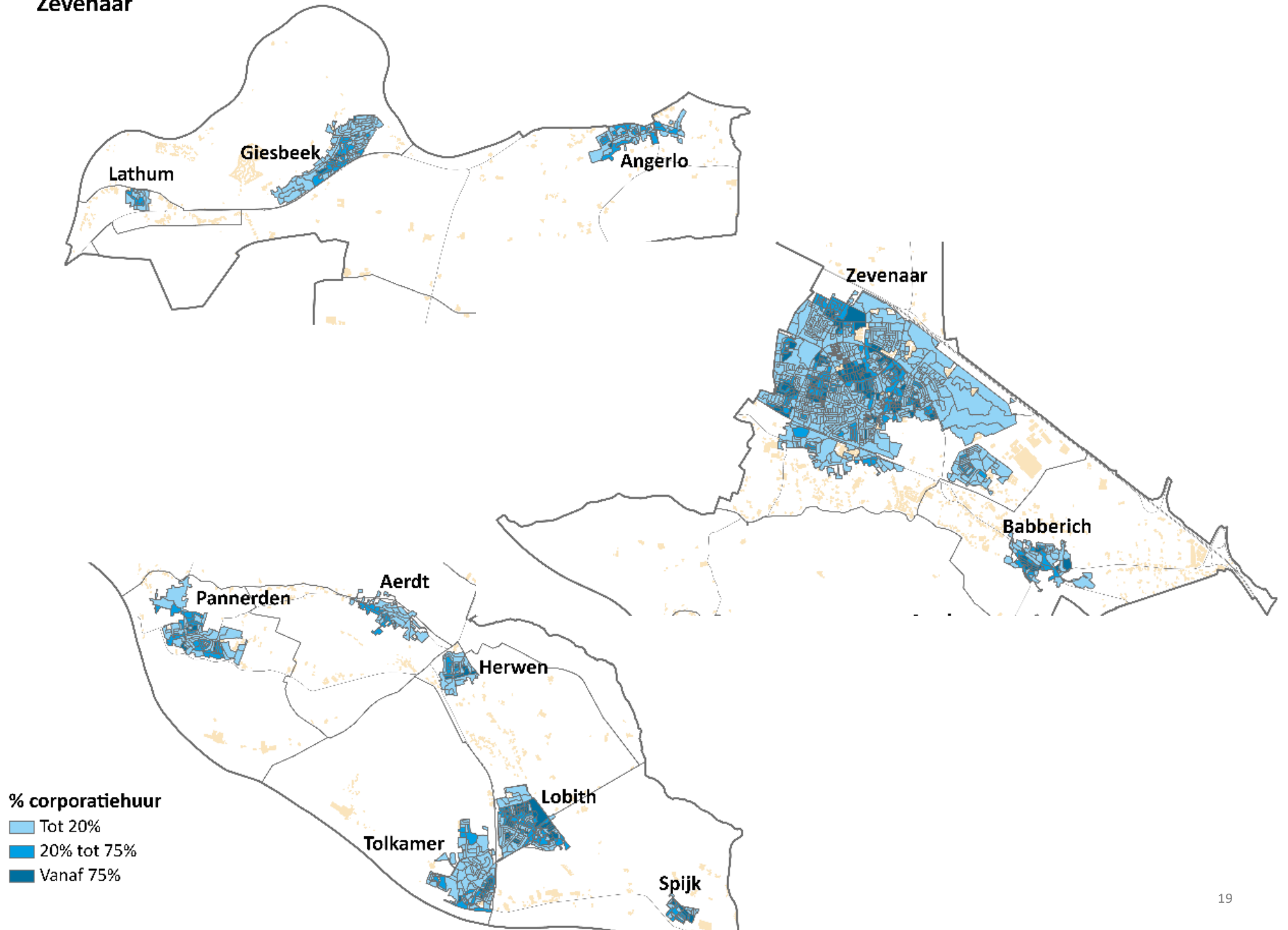
Figuur 2.6: Woningvoorraad corporaties naar woningtype, 2019



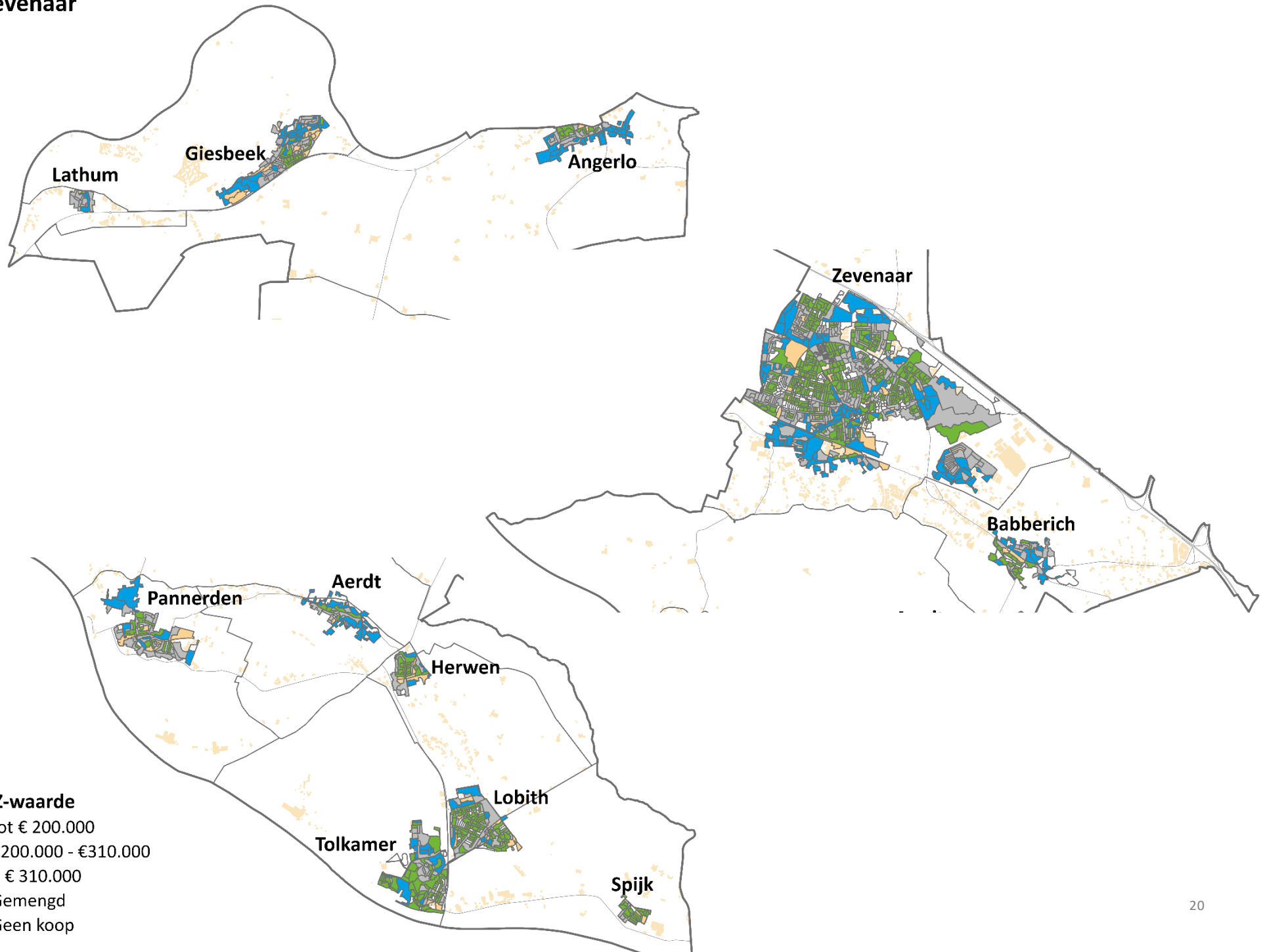
* in de registratie van Baston is geen onderscheid gemaakt tussen appartementen met of zonder lift. Daarom is dat alleen in totaliteit gepresenteerd.

Bron: Registratie corporaties Zevenaar, 2020

Zevenaar



Zevenaar



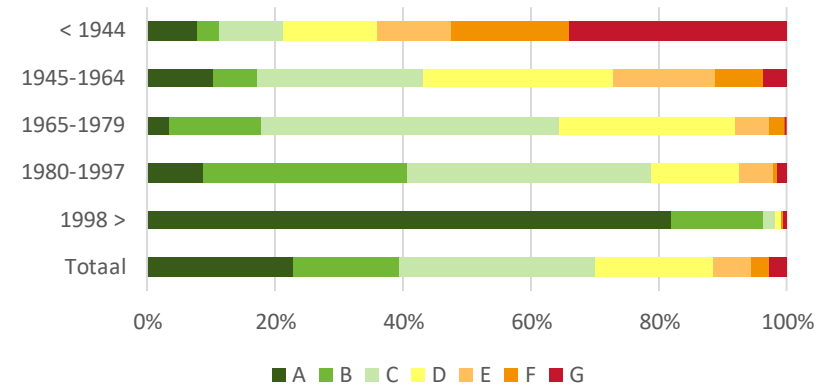
Opgave om te verduurzamen

Circa zes op de tien woningen is gebouwd voor 1980; 10% voor 1945. Bijna 20% van de woningen is gebouwd na 2000 en heeft gemiddeld genomen veelal een energielabel A of B met een gunstigere energetische waarde. Lang niet alle woningen in de gemeente Zevenaar zijn voldoende toekomstbestendig qua energetische waarde. Vooral de woningen met een bouwjaar van voor 1980 hebben gemiddeld genomen een (wat) minder gunstige energetische waarde (vaker energielabel D, E, F of G). De woningen gebouwd voor 1945 zijn minder goed geïsoleerd en hebben vaak een energielabel F of G.

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Alle corporatiewoningen hebben al een afgemeld definitief energielabel. In de particuliere huur- en de koopvoorraad betreft het aandeel voorlopig vastgestelde energielabels nog slechts 43% en 23%. In de corporatievoorraad is het aandeel energielabels A, B en C hoger dan in de particuliere huur- en de koopvoorraad. In de koop- en de particuliere huurvoorraad hebben relatief meer woningen een energielabel E, F of G.

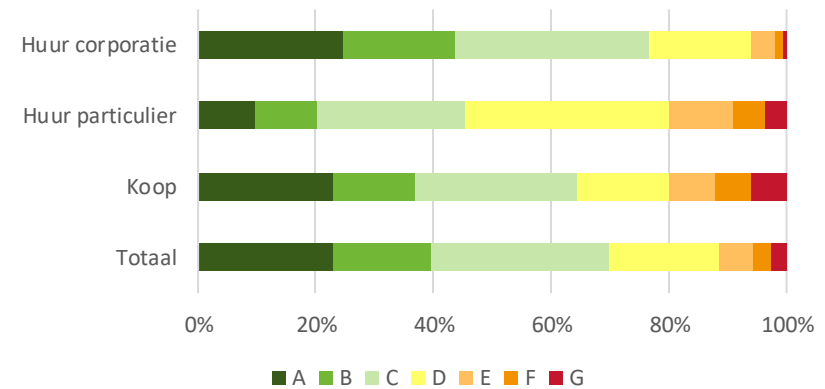
In Giesbeek, Herwen, Lobith en Tolkamer zijn naar verhouding de meeste woningen met een toekomstbestendig energielabel A of B. In Babberich, Lathum, Pannerden en Spijk ligt het aandeel definitief vastgestelde energielabels A en B substantieel lager dan in de andere kernen. In Lathum en Aerdt hebben relatief meer woningen een label F en G die minder energiezuinig zijn. In deze kernen valt nog een aanzienlijke slag te maken in het energiezuinig maken van de woningvoorraad.

Figuur 2.7: Woningvoorraad naar bouwjaar en definitief energielabel



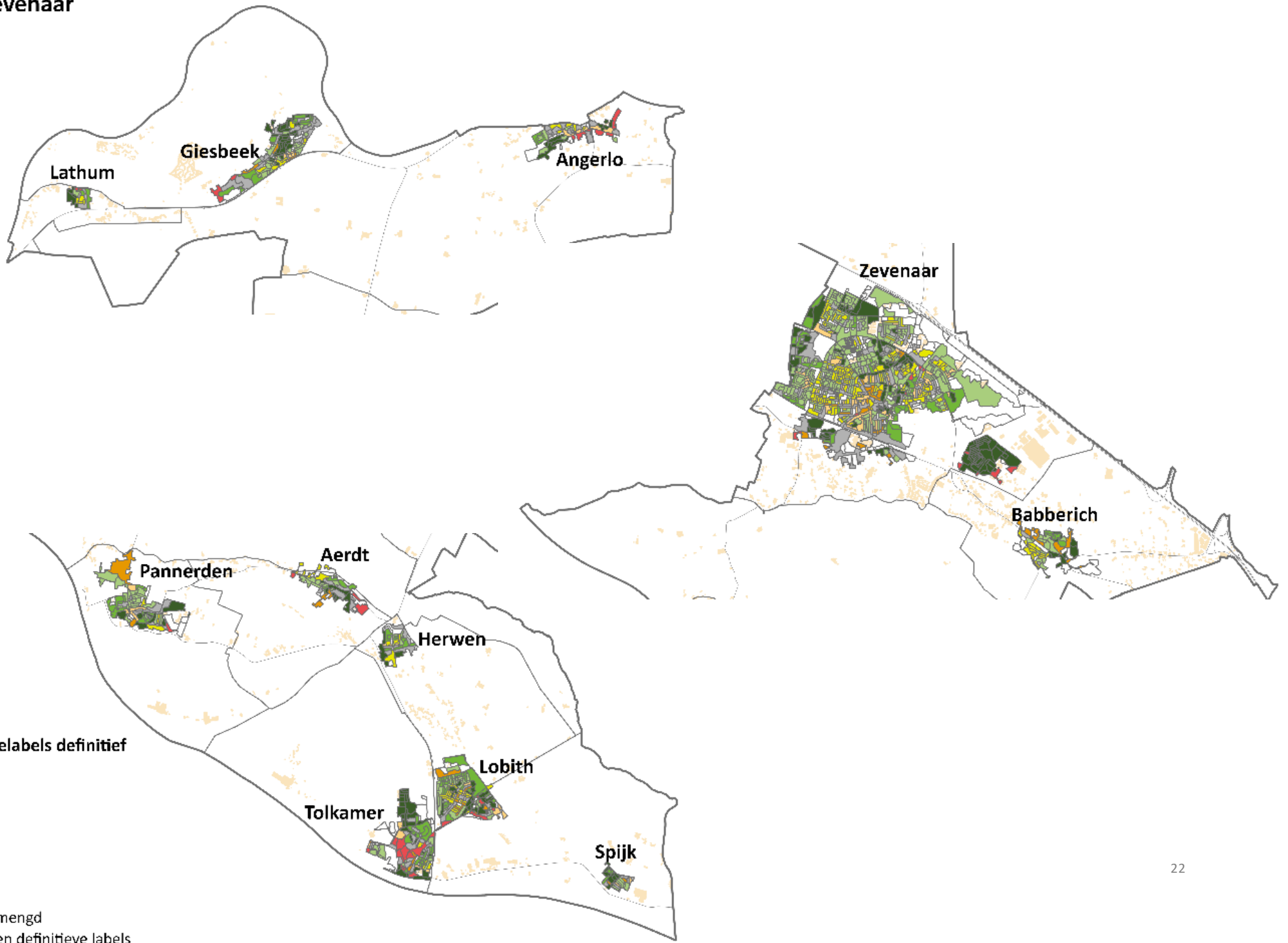
Bron: Registratie gemeente en corporaties, RVO energielabels, 2020

Figuur 2.8: Woningvoorraad naar eigendom en definitief energielabel



Bron: Registratie gemeente en corporaties, RVO energielabels, 2020

Zevenaar



Energielabels definitief

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Gemengd
- Geen definitieve labels

Huidige marktdruk

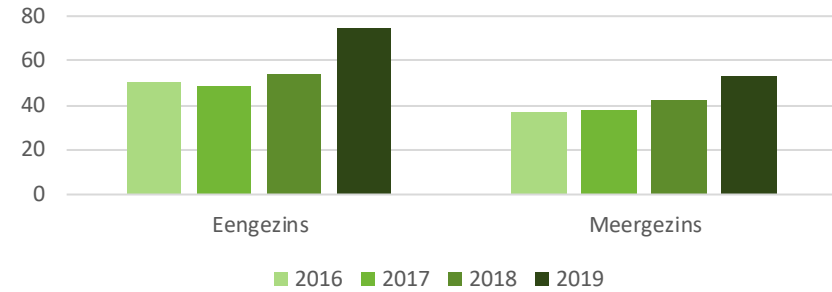
De actuele marktbevingen geven inzicht in de lokale marktdruk en vraag naar woningen. Dit inzicht bieden we zowel voor de huur- als de koopsector.

Huursector

In de huursector neemt het aantal verhuringen en de mutatiegraad sinds 2017 af. In kleine kernen fluctueert de mutatiegraad sterk. In overig Zevenaar, Aerdt, Lobith, Tolkamer en Spijk ligt de mutatiegraad het hoogst. In het centrum van Zevenaar, Pannerden en Herwen ligt de mutatiegraad gemiddeld lager, wat betekent dat er minder woningen vrijkomen. De afname van de verhuringen is vooral te zien bij appartementen en woningen tot de eerste aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens. Het gemiddeld aantal reacties op een woning neemt tussen 2016 en 2018 licht toe. Vooral in 2019 is een sterkere stijging van het aantal reacties op een woning te zien. Het gemiddeld aantal reacties is sterk afhankelijk van fluctuaties in de markt. In tijden waar mensen meer keuze hebben om te reageren op een eengezinswoning, dan gaat de voorkeur veelal uit naar deze ruimere woningen. Op de lange termijn sluiten deze woningen kwalitatief (behoefte aan comfort/minder onderhoud) minder aan bij de vraag vanuit het groeiend aantal oudere eenpersoonshuishoudens.

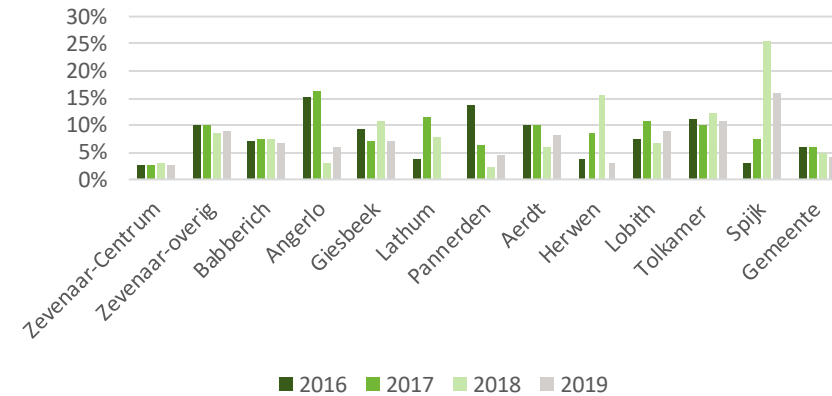
Mensen reageren vaker op eengezinswoningen. Over het algemeen is de huurprijs voor een huurder belangrijker dan de grootte van de woning. Ook houden huurders in deze markt de woningen die het meest vrij komen in de gaten. Als de kans groter is om een appartement te krijgen dan een eengezinswoning, dan kiest men voor een appartement. Er zijn ook woningzoekenden die bereid zijn om langer te wachten en dan over een ruimere eengezinswoning kunnen beschikken.

Figuur 2.9: Gemiddeld aantal reacties per woonvorm 2016-2019



Bron: Registraties corporaties, 2020.

Figuur 2.10: Mutatiegraad per kern, 2016-2019



Bron: Registraties corporaties, 2020.

De marktdruk in de huursector is afhankelijk van vele korte termijn factoren. In de volgende tabel geven we per kern een indicatie van de korte termijn druk. Een min staat voor minder druk en een plus staat voor sterkere druk op de huursector in de kern. Vanwege het lage geografische schaalniveau gaat het

nadrukkelijk om een indicatie, uitgedrukt in symbolen en niet in absolute waarden.

Tabel 2.3: Indicatie marktdruk korte termijn verhuurgegevens per kern

	Mutatiegraad	Reactiegraad	Actieve zoektijd/Inschrijftijd *	Totaal marktdruk
Zevenaar-Centrum	++	+/-	+/-	++
Zevenaar-overig	-	+	++	++
Babberich	+/-	+/-	++	+
Angerlo	+/-	-	++	+
Giesbeek	+/-	-	+	+
Lathum	+/-	+	+	+
Pannerden	+	--	+	-
Aerd	-	+	+	+/-
Herwen	+	+	+	+
Lobith	-	--	+	-
Tolkamer	--	--	+	--
Spijk	--	--	+	--
Gemeente	+	+	+	+

Bron: Registraties corporaties, 2020.

NB: verhuurgegevens zijn in belangrijke mate ingegeven door het systeem dat bij toewijzing gehanteerd wordt. Plavei en Bastonwerken met Enserve en inschrijvingen via Enserve. Vryleve heeft een eigen registratiesysteem. Hierdoor zijn uitkomsten onderling moeilijk vergelijkbaar. Bovendien registreert Vryleve geen zoektijden/inschrijftijden op kernniveau. Vergelijking tussen kernen is daardoor lastig.

In het centrum van Zevenaar, overig Zevenaar is de meeste marktdruk op de corporatiesector. In Babberich, Angerlo, Giesbeek en Lathum is de marktdruk daarnaast met een lichte plus aanwezig. In het centrum van Zevenaar, overig

Zevenaar en Babberich blijkt de woningdruk uit de mutatiegraad, het aantal reacties op een woning en de hoge zoektijd. In Angerlo, Giesbeek en Lathum speelt het bovengemiddeld aantal reacties op een woning minder een rol, maar zien we wel een aanzienlijke zoektijd.

In Aerd en Herwen is lichte woningdruk op de sociale huurmarkt te zien aan de reactiegraad op een woning. In Pannerden, Lobith, Tolkamer en Spijk is de sociale huurmarkt ontspannen te noemen. Op basis van mutaties en reacties op woningen komt er in verhouding met de bestaande woningvoorraad voldoende aanbod vrij en worden relatief minder reacties op woningen geplaatst dan in de andere kernen. Baston Wonen en Plavei zijn aangesloten bij het woonruimteverdeelsysteem van Enserve. Dit betekent dat de woningzoekenden uit de regiogemeenten ook reageren op de woningen in de gemeente Zevenaar. Vryleve is niet aangesloten bij Enserve. Het aantal reacties op woningen ligt in de kernen waar Vryleve actief is dan ook lager.

Als we de meettijd op gemeenteniveau van Vryleve vergelijken met Baston Wonen en Plavei, dan zien we een vergelijkbare meettijden met Giesbeek en Lathum. Naar verwachting zal de actieve zoektijd en meettijd dan ook in de kernen van werkgebied van Vryleve zich op vergelijkbare verhoudingen voordoen als Giesbeek en Lathum.

Koopsector

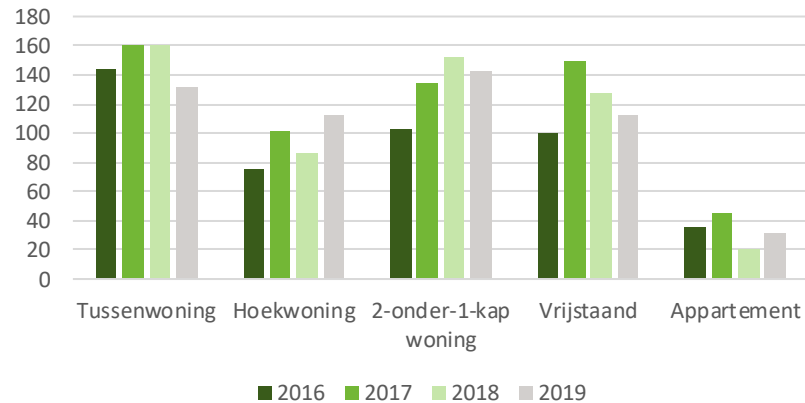
In de koopsector is het aantal transacties sinds 2017 licht afgenomen. Het aanbod aan te koop staande woningen droogt op. Dit speelt in veel gemeenten in Nederland. Het aantal transacties van tussenwoningen en vrijstaande woningen lopen snel terug. Bij tussenwoningen gaat het om aanbod wat veelal in het betaalbare segment zit en wat steeds minder beschikbaar is. Deze woningzoekenden richten zich momenteel als alternatief op de hoekwoningen, in geval van meest reëel aansluitend woningaanbod bij de inkomenssituatie. De terugloop van de transacties van de vrijstaande woningen is terug te zien,

omdat vooral de dure veelal gedateerde woningvoorraad momenteel nog beschikbaar is, wat niet aansluit bij de woonbehoefte.

Doordat het aanbod in de regio vermindert, heeft een prijsopdrijvend effect. De gemiddelde woningprijs in 2016 lag op circa € 180.000. In 2019 is dit gestegen naar een gemiddelde transactieprijs van € 231.000. De toename in transactiepreisen is voor alle segmenten terug te zien. De gemiddelde transactieprijs van een hoekwoning is het sterkst gestegen.

Op basis van Funda gegevens zien we de druk op het goedkope koopsegment terug in de cijfers. Alleen Zevenaar, Herwen, Lobith, Tolkamer en Spijk hebben enkele grondgebonden woningen tot € 200.000 (in totaal 12 beschikbaar in juli 2020), waaronder slechts vier woningen tot € 175.000. Daarentegen is het merendeel van de te koop staande woningen geprijsd boven de € 250.000, waarvan nog een substantieel deel boven de € 400.000. Alleen in Zevenaar staan een aantal appartementen te koop, vooral in de prijsklasse boven de € 250.000.

Figuur 2.11: Ontwikkeling aantal transacties 2016-2019



Bron: NVM-gegevens, 2020

Tabel 2.4: Ontwikkeling gemiddelde transactiepreisen 2016-2019

	Gemiddelde koopsom 2016	Gemiddelde koopsom 2019	Procentuele toename
Tussenwoning	€ 149.000	€ 190.000	28%
Hoekwoning	€ 166.000	€ 220.000	33%
Tweekapper	€ 213.000	€ 249.000	17%
Vrijstaand	€ 290.000	€ 371.000	28%
Appartement	€ 173.000	€ 185.000	7%
Totaal	€ 180.000	€ 231.000	28%

Bron: NVM-gegevens, 2020

3 Woningbehoefte in de kernen

Als basis voor de woningbehoeftebepaling maken we gebruik van de prognose Gelderse variant Primos 2019. Dit is een regionale prognose met een vertaling naar gemeenten. Het vertrekpunt van deze prognose zijn de bekende woningbouwplannen tot 2025. Na 2025 wordt een trend van de afgelopen jaren doorgetrokken. Daarnaast houdt de prognose rekening met demografische ontwikkelingen; geboorte/sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratieverwachtingen. Om vervolgens de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen dient de kwantitatieve prognose met onderscheid naar ontwikkelingen per huishoudenssamenstelling als basis.

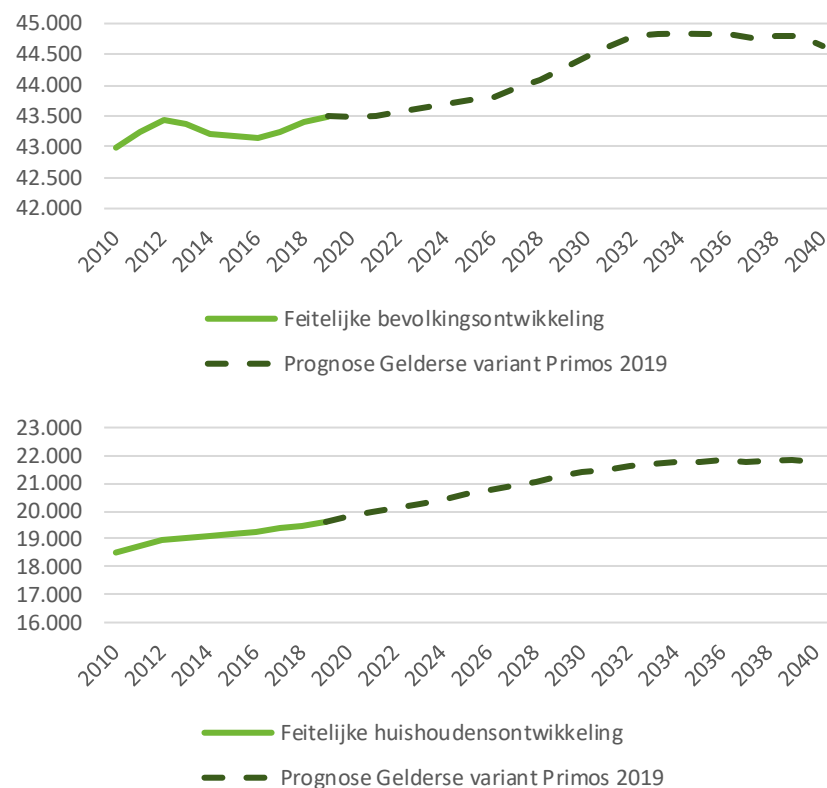
Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Op basis van de verwachtingen in geboorte/sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratie wordt de bevolkingsontwikkelingsprognose gevormd. De gemeente Zevenaar groeit de komende jaren door een positieve verwachting van de ontwikkeling van de binnenlandse en buitenlandse migratie. Op basis van de natuurlijke aanwas (geboorte/sterfte) neemt de gemeente in bevolkingsaantallen af. Sinds 2016 is het aantal inwoners sterk toegenomen. In de crisisjaren na 2012 nam de bevolking licht af. Dit komt ook doordat in de crisisjaren minder gebouwd werd. Op basis van de prognose stijgt het aantal inwoners tot 2030 met +950 inwoners, waarnaar de bevolking naar verwachting gaat stabiliseren.

Voor de woningbehoefte is niet zozeer de bevolkingsomvang bepalend, maar veel meer de huishoudensontwikkeling. Het aantal huishoudens groeit verhoudingsgewijs sterker dan het aantal inwoners als gevolg van de gezinsverdunding. Dit betekent dat het aantal kleine huishoudens de komende jaren gaat toenemen. Er komen steeds meer alleenstaande huishoudens in de gemeente, mede door de vergrijzing. Tot 2030 is de verwachting dat het aantal

huishoudens toeneemt met + 1.880 (circa 170 woningen per jaar). Hoe verder we in de toekomst kijken hoe onzekerder de verwachtingen. Tot 2025 is de behoefte volgens de prognose + 1.100 huishoudens.

Figuur 3.1: Feitelijke ontwikkeling (bevolkings- en huishoudenssamenstelling) in vergelijking met de Gelderse variant Primos 2019.



Bron: Gelderse variant Primos 2019

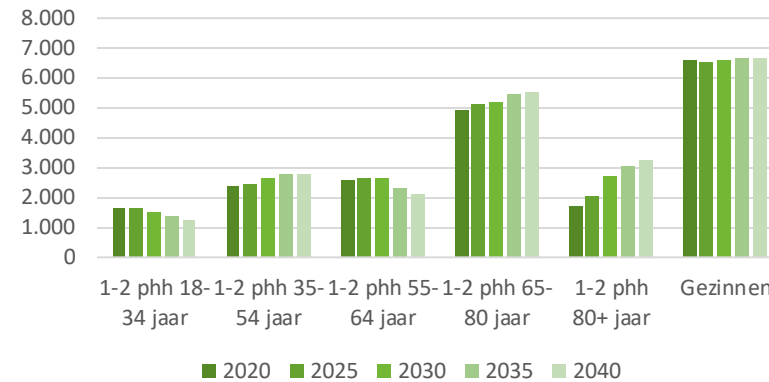
Tabel 3.1: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2019-2035

	2019-2025	2025-2030	2030-2035	Tot 2030
Bevolkingsontwikkeling	+ 240	+ 710	+ 360	+ 950
Huishoudensontwikkeling	+ 1.100	+ 780	+ 410	+ 1.880

Bron: Gelderse variant Primos 2019

Op basis van de ontwikkeling van leeftijdsgroepen zien we de komende jaren een verdergaande vergrijzing. De komende jaren blijft het aantal inwoners nog op peil. Mensen wonen goed en blijven in hun huidige woning wonen, zeker als er een mogelijke crisis volgt als gevolg van Corona. Na 2030 gaat de babyboomgeneratie geleidelijk verminderen. In de komende jaren gaat het aantal en aandeel jongeren generaties tot 35 jaar afnemen. De vestiging van meer jongeren of behoud van eigen jongeren in de kern in de komende jaren, is alleen mogelijk als er voor deze groepen ook woningen zijn. Door de gestegen woningprijzen is het onzeker of jongeren nog kunnen starten in de gemeente. Met de bevolkingsveranderingen, veranderen ook de huishoudens in de gemeente. Het aantal kleine huishoudens, waaronder vooral oudere huishoudens, neemt toe. Het aantal 80-plushuishoudens neemt naar verwachting met +1.000 huishoudens toe tot 2030. Tot 2030 neemt het aantal jonge ouderen (55 tot 65) jaar af. Deze generaties schuiven op naar de 65-plushuishoudens. De gemeente Zevenaar blijft naar verwachting aantrekkelijk voor gezinnen, waardoor deze de komende jaren naar verwachting stabiel blijven tot licht toenemen (+20 huishoudens). De gemeente Zevenaar kan rekening houden met in toenemende mate oudere huishoudens in de kernen van de gemeente.

Figuur 3.2: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling en leeftijd



Bron: Gelderse variant Primos 2019

Woningbehoefte per kern

Hoe lager het schaalniveau, des te onzekerder de prognoses. De woningbehoefte is daarom tot 2030 per kern indicatief opgenomen. De doorvertaling naar de kernen is gebaseerd op de achtergrondkenmerken van de kernen, zoals de huidige verdeling van de woningvoorraad en huishoudens, mate van vergrijzing en ontgroening en invloed van verhuizingen.

De grootste woningbehoefte tot 2030 is in Overig Zevenaar (+810 woningen) en het centrum van Zevenaar (+350). De verwachting is dat naar verhouding meer huishoudens in het centrum van Zevenaar willen wonen, gezien de aantrekkelijkheid van het voorzieningenniveau. Daarnaast voorzien we nog een aanzienlijke behoefte in Giesbeek, Babberich, Lobith en Tolkamer. In de overige kernen gaat het om enkele woningen per jaar.

Tabel 3.2: Woningbehoefte per kern tot 2030

	2019	2030	Indicatie woningbehoefte 2019 - 2030
Centrum Zevenaar	3.415	3.765	+ 350
Overig Zevenaar	8.080	8.890	+ 810
Babberich	960	1.060	+ 100
Angerlo	570	630	+ 60
Giesbeek	1.625	1.795	+ 170
Lathum	220	230	+ 10
Pannerden	960	1.040	+ 70
Aerd	330	370	+ 40
Herwen	440	480	+ 40
Lobith	1.415	1.525	+ 110
Tolkamer	1.215	1.315	+ 100
Spijk	315	335	+ 20
Gemeente	19.580	21.460	+ 1.880

Bron: Gelderse variant Primos 2019, bewerkingen Companen

Behoeftesociale huur

De woonwensen die huishoudens hebben is een belangrijke factor die de behoefte aan sociale huur bepaalt, maar even zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020) tot de doelgroep van de woningcorporatie behoren. Zij kunnen een beroep doen op woningen tot de liberalisatiegrens van €737 (prijspeil 2020).

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

- **Effect van de huishoudensgroei.** Dit is inclusief de toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur als gevolg van de extramuralisering binnen instellingszorg.
- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** Jonge generatie ouderen (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. De babyboomers hebben ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen daalt.
- **Effect van de welvaarts-groei.** De afgelopen jaren zien we een gestaag dalende welvaarts-groei, waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren een verwachting uitspreekt van gemiddeld 0,4% koopkrachtontwikkeling per jaar. In het woningmarktonderzoek voor de regio Arnhem-Nijmegen is gebruik gemaakt van een gemiddeld koopkrachtscenario van 0,4%.

Als het economisch slecht gaat in Nederland en de koopkracht van huishoudens afneemt, is sprake van een andere situatie. Dan neemt naar verwachting het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en dat een beroep doet op een corporatiewoning toe.

- **Onzekere trends en ontwikkelingen.** Naast de meetbare effecten zijn er ook andere effecten die óf onzeker zijn, en waarvan de richting nu onvoldoende te duiden is, óf effecten van beleid zijn. Bijvoorbeeld het beleid van de rijksoverheid waardoor de doelgroep voor de sociale huur potentieel groter of kleiner wordt (passend toewijzen) en eigen beleid ten aanzien van het wel of niet accepteren van scheefheid.
 - **Corona.** Een recessie lijkt door de Coronacrisis aanstaande. Hoe lang deze recessie aanhoudt, is onzeker. Het CPB stelt dat de recessie kortdurend zal zijn, omdat deze niet veroorzaakt wordt door economische redenen. De kanttekening die daarbij moet worden gemaakt, is dat de overheid hoge kosten maakt om bedrijven overeind te houden. Die kosten zullen op termijn zeer waarschijnlijk tot bezuinigingen leiden. Ook zullen niet alle bedrijven de huidige situatie doorstaan. Het CPB gaat ervan uit dat de werkloosheid in Nederland de komende periode oploopt. Een gevolg hiervan kan zijn dat op termijn ook de behoefte aan corporatiewoningen toeneemt. Voor de verdere kwalitatieve behoeftebeoordeling zijn we daarom, in tegenstelling tot het woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen, uitgegaan van een behoudend economisch scenario van 0% inkomensontwikkeling (daling van koopkracht op de korte termijn, herstel op de middellange en lange termijn).
 - **Arbeidsmigranten.** De komst van arbeidsmigranten is afhankelijk van economische omstandigheden. Uit het onderzoek 'Huisvesting arbeidsmigranten in de Liemers' blijkt dat bij een stagnerende economische groei het aantal arbeidsmigranten nog meer zeer beperkt stijgt. Bij meer economische groei, groeit het aantal arbeidsmigranten sneller. Naar verwachting zal er de komende jaren een short- en mid-stay huisvestingsvraag vanuit arbeidsmigranten blijven. Dan gaat het om vormen van kwalitatief goede tijdelijke

woonvormen. Deze woningbehoefte komt bovenop de woningbehoefteontwikkeling geschetst in de komende paragrafen.

Er wonen momenteel circa 310 (geregistreerde) arbeidsmigranten in de gemeente Zevenaar (dit is exclusief de nieuwe huisvesting bij Mercurion). Naar schatting ligt het daadwerkelijk aantal arbeidsmigranten nog hoger, omdat een deel zich niet inschrijft. Op basis van verschillende economische scenario's zijn er tot 2030 circa 3.000 tot 6.000 plekken voor arbeidsmigranten nodig in De Liemers. Circa 80% verblijft hier kortdurend. 20% vestigt zich permanent. Dat betekent een extra woonvraag van 600 tot 1.200 woningen in De Liemers: waarvan naar schatting voor 1/3 deel in de gemeente Zevenaar. De vraag van permanent verblijvende arbeidsmigranten richt zich vooral op betaalbare huur- en koopwoningen.

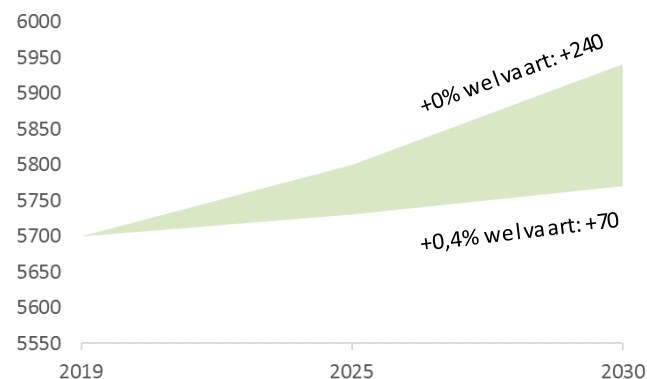
- **Vluchtelingen.** Halfjaarlijks krijgt de gemeente een taakstelling voor de huisvesting van vluchteling (met verblijfsvergunning). Momenteel loopt deze taakstelling weer iets op. Het is onzeker hoe dit zich naar de toekomst toe ontwikkelt; afhankelijk van de toestand in de wereld.
- **Uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang.** Het kan zijn dat kwetsbare groepen minder profiteren van economische groei. Daarnaast zorgt extramuralisering in de zorg voor een verhoogde toestroom naar de sociale huur. Zij vragen om eenvoudige woonvormen variërend van zelfstandige geclusterde woonvormen, containerwoningen tot zelfstandige studio's. In de sociale huur vragen zij om huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens. De trendmatige uitstroom is meegenomen in de behoefte aan sociale huurwoningen. Mocht de uitstroom de komende jaren toenemen, dan vraagt dit vanuit deze groepen meer behoefte aan tijdig beschikbaar en betaalbaar sociale huur aanbod.
- **Stagnatie doorstroming.** Er is grote vraag naar betaalbaar woningaanbod, zowel in sociale woningvoorraad als de aanpalende

segmenten middenhuur en goedkope koop. Toegang tot de koopsector wordt beperkt door de hypotheekmogelijkheden. In de sociale huur spelen de inkomenseisen en wachttijden een rol. Door beperkte doorstroming naar de koopsector kan de korte termijn behoefte aan sociale huur en middenhuurwoningen toenemen..

- **Instroom uit Randstad.** Door oplopende woningprijzen kiezen meer huishoudens uit de Randstad om ook elders te gaan wonen. Dit kan op korte termijn resulteren in een toenemende behoefte van vestigers van buiten de gemeente Zevenaar. Deze ontwikkelingen is echter nog onzeker. Het is goed denkbaar dat zodra de woningmarkt in de Randstad afkoelt, woningzoekenden minder naar elders verhuizen. In dit onderzoek gaan we uit van de trendmatige migratieontwikkelingen.

Op basis van demografische ontwikkelingen, veranderende generaties in de sociale huur en de koopkrachtontwikkeling is de behoefte aan benodigde kernvoorraad in de sociale huur geïnventariseerd. De verwachte toevoegingsopgave is +240 sociale huurwoningen tot 2030 bij een behoudende koopkrachtontwikkeling van 0%. Tellen we daarbovenop de transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad (verversing woningvoorraad) en / of huisvestingsopgave arbeidsmigranten (permanent blijven) bij op dan resulteert dit in zeker +350 sociale huurwoningen tot 2030. Wanneer het economisch voorspoediger gaat (0,4% koopkrachtontwikkeling), dan is de behoefte nog +70 sociale huurwoningen. De benodigde behoefte is afhankelijk van de doorstrommogelijkheden naar de koopmarkt. Wanneer woningzoekenden minder mogelijkheden hebben in de goedkope koop of de middenhuur in de vrije sector, dan drukt dit op de behoefte aan sociale huurwoningen.

Figuur 3.3: Bandbreedte ontwikkeling sociale huur



Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2020

De woningbehoefte aan sociale huurwoningen doet zich in een aantal huursegmenten voor. De benodigde groei valt in belangrijke mate in het deel tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. Corporaties huisvesten in toenemende mate kleine huishoudens met een laag inkomen, een belangrijke doelgroep voor woningen in dit prijssegment. De behoefte aan woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens zal naar verwachting wat afnemen in de komende jaren. Deze afname hangt samen met de afname van het aantal jonge huishoudens in de huurtoeslagdoelgroep. Toch is het van belang voldoende woningen in deze prijsklasse te kunnen toewijzen, omdat ook kwetsbare groepen op de woningmarkt (bijvoorbeeld uitstroom uit Beschermd Wonen) vaak op deze woningen zijn aangewezen. De vraag naar woningen in het prijssegment tussen de aftoppingsgrenzen en tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens neemt ook toe.

Tabel 3.3: Woningbehoefte bandbreedte naar huursegment

	Tot 2030 0% scenario	Tot 2030 0,4% scenario
Tot € 432	+ 10	0
€ 432 - € 619	+ 110	+ 40
€ 619 - € 663	+ 90	+ 20
€ 663 - € 737	+ 30	+ 10
Totaal	+ 240	+ 70

*Prijsspeil 2020

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2020

Op basis van de huidige woningvoorraad, doelgroep corporaties, indicator demografie en marktdruk, vertalen we de benodigde huurvoorraad naar de kernen (zie bijlage voor toelichting). In de meeste kernen verwachten we dat de omvang van de benodigde sociale huurvoorraad gelijk blijft. De behoefte aan 240 woningen tot 2030 ontstaat vooral in Zevenaar, zowel het centrum als de overige buurten. Daarnaast voorzien we beperkte vraag in Babberich, Angerlo, Giesbeek, Aerdt en Herwen. In de overige kernen is toevoeging van beperkte sociale huur mogelijk, maar dit betreft maatwerk op specifieke locaties. Op basis van de demografische ontwikkelingen en de huidige marktdruk voorzien wij in deze kernen met name een transformatieopgave (vraag naar toegankelijke woningen in plaats van ruime eengezinswoningen).

Tabel 3.4: Benodigde sociale huurvoorraad per kern tot 2030

	Corporatiebezit 3 corporaties	0% scenario o.b.v. demografie, marktdruk en omvang doelgroep	0,4% scenario	Transformatie- opgave
Centrum Zevenaar	1.264	+ 60	+ 30	15
Overig Zevenaar	2.041	+ 110	+ 40	35
Babberich	310	+ 20		5
Angerlo	99	+ 10		5
Giesbeek	222	+ 20		5
Lathum	26			5
Pannerden	268			5
Aerdt	50	+ 20		5
Herwen	104			5
Lobith	650			10
Tolkamer	311			10
Spijk	94			5
Gemeente	5.439	+ 240	+ 70	110

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2020

Samenstelling van de woningbehoefte

Op basis van de verhuisbewegingen in Zevenaar en woonwensen naar leeftijdsgroep op basis van het WoON2018, hebben we een beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen in de gemeente. Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met de doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met meer kleine huishoudens en meer ouderen, krijgen we een beeld van de kansrijke en kwetsbare segmenten op de woningmarkt.

Er zijn een aantal groepen op de woningmarkt die de woningbehoefte in de gemeente en de kernen sterk beïnvloeden; starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen.

Starters/jonge huishoudens tot 35 jaar

De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken een appartement of eengezinswoning in de sociale huursector of richten zich waar mogelijk op grondgebonden woningen tot € 200.000, veelal maximaal € 250.000. Deze woningen zijn door de toegenomen woningdruk steeds beperkter aanwezig in Zevenaar.

Er zijn ook jongeren die zich richten op een particuliere huurwoning. Zij hebben op basis van het inkomen geen toegang tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector is gezien de prijzen beperkt. Door de strenge hypotheekregels en het benodigde eigen geld voor de koop van een woning, vallen deze jongeren tussen wal en schip. Ouders kiezen er steeds vaker voor om financieel hun kind(eren) te steunen bij de koop van een woning.

Gezinnen met kinderen

Gezinnen geven de voorkeur aan tweekappers of vrijstaande woningen tot € 400.000. Dit woningaanbod is aanwezig in de gemeente Zevenaar. De jonge gezinnen zoeken juist nog een goedkopere grondgebonden woning tot € 300.000. Deze woningen zijn steeds minder beschikbaar in de gemeente. Niet elk gezin kan een koopwoning betalen. Zij doen een beroep op een grondgebonden woning in de corporatiesector of de vrije sector huur.

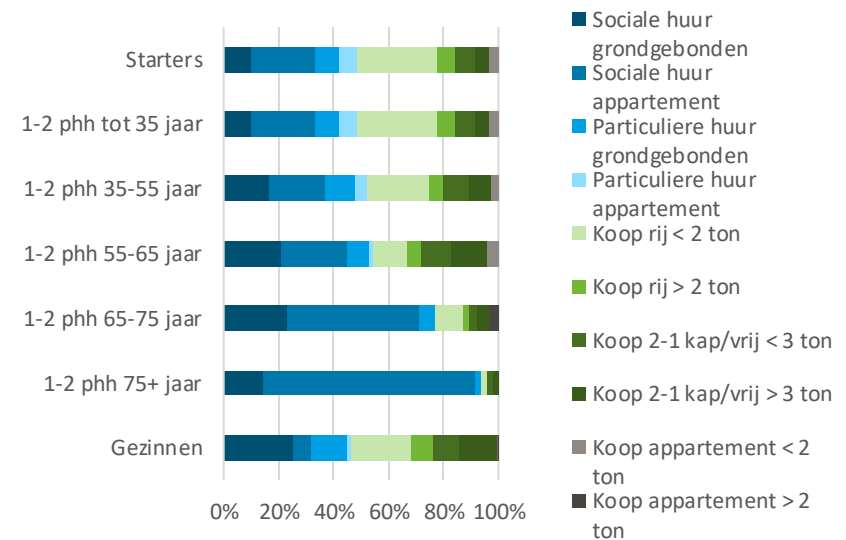
Ouderen

We maken onderscheid naar leeftijden 65 tot 75 jaar en 75 jaar en ouder. De groep in de leeftijd van 65 tot 75 jaar verhuist beperkt, maar wil een

toegankelijker woning. De babyboomgeneratie is veelal mobieler in tegenstelling tot de generatie die voor de oorlog is geboren en zij zoeken meer comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor meer comfort (minder onderhoud). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met een tuintje of een fatsoenlijk balkon. Dan richten zij zich veelal op koopappartementen of toegankelijke grondgebonden woning met tuintje boven de € 250.000. Er zijn ook nog ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen rij-/hoekwoning, tweekapper of vrijstaand. Dan gaat het veelal niet om een volledig toegankelijke woning om in ouder te worden, maar wel om een maatje kleiner te wonen.

Ouderen van 75 jaar en ouder verhuizen vrijwel alleen nog als zij acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Zij richten zich dan op de huursector in plaats van de koopsector, zowel sociale huur- als vrije sector huurwoningen.

Figuur 3.4: Woningbehoefte per doelgroep Zevenaar

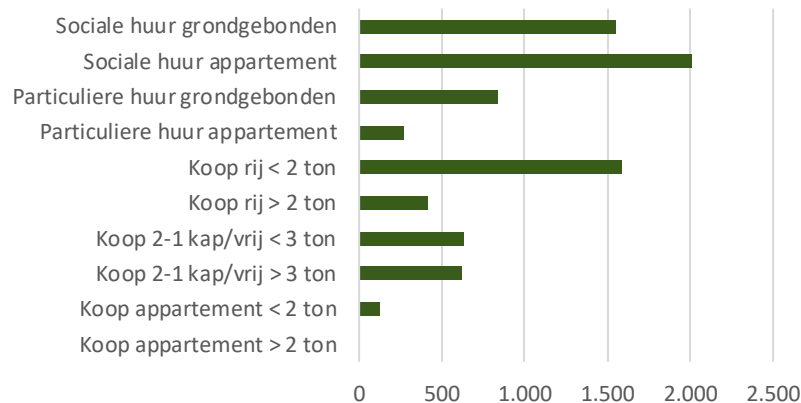


Bron: CBS Microdata en WoON2018.

Kwalitatieve woningbehoefte gemeente

In voorgaande paragrafen hebben we stilgestaan bij de kwantitatieve behoefte en de behoefte in de sociale huurvoorraad. Om inzicht te krijgen in de kwalitatieve behoefte op de korte en lange termijn geven we allereerst inzicht in het vrijkomend aanbod bij verhuizing van doorstromers. Het zijn vooral de grondgebonden woningen en appartementen in de huursector die vrij komen. Deze woningen komen vrij door verhuizing van jonge huishoudens, maar ook door verhuizing en overlijden van ouderen. Hetzelfde zien we in de koopsector gebeuren. Rijwoningen tot circa € 200.000 (momenteel door prijsstijgingen segment tot € 250.000) komen vrij door verhuizing van jonge huishoudens, gezinnen die doorstromen en oudere huishoudens die veelal overlijden en een woning achterlaten.

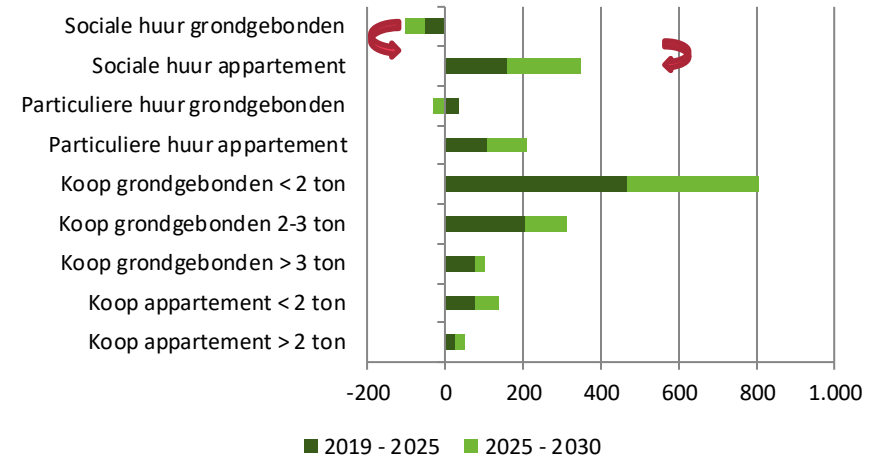
Figuur 3.5: Vrijkomend woningaanbod bij doorstroming 2019-2025.



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2019, Gelderse variant Primos 2019, bewerking Companen.

In het volgende figuur plaatsen we het achtergelaten aanbod in perspectief met de vraag, waardoor fricties op de woningmarkt in beeld komen.

Figuur 3.6: Fricties vraag en aanbod 2019-2030 (0% koopkrachtontwikkeling sociale huur)



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2019, Gelderse variant Primos 2019, bewerking Companen.

- In de huursector zien we een verschuiving van behoefte naar meer appartementen/toegankelijke woningen in plaats van eengezinswoningen. De behoefte aan eengezinswoningen neemt af door de toename van eenpersoonshuishoudens. Er is behoefte aan toegankelijke woningen (grondgebonden of appartementen met balkon/tuin) dichtbij voorzieningen. De kleinere grondgebonden woningen van de corporatie zullen in trek blijven, maar de grotere eengezinswoningen voorzien minder in de lokale behoefte.
- Er is een tekort aan middenhuurwoningen. In de vrije sector huur ligt het zwaartepunt van de vraag bij middenhuurwoningen tussen € 650 en € 950; deels dus ook binnen het bereik van de sociale huur, omdat voor een deel van de middeninkomens een huur boven de € 720 niet haalbaar is.

De vraag naar middenhuurwoningen is grofweg afkomstig van drie doelgroepen:

- Huishoudens die tussen wal en schip raken door inkomenseisen in de sociale huur- en koopsector; middenhuur is voor hen een alternatief.
- Huishoudens die zoeken naar een snel beschikbare woning, doorgaans voor een korte termijn.
- Huishoudens die zoeken naar het comfort van huren om zo geld vrij te maken om comfortabel van te leven.

Bij de eerste twee groepen is de middenhuur een tijdelijke oplossing. De doorstroom in deze woningen is dan ook relatief groot. Voor de derde groep is het comfort bepalend. Zij willen vaak ook meer betalen, mits met voldoende kwaliteit.

In verhouding met het onderzoek 'blik op de middenhuur' (Stec) voorzien wij relatief minder vraag naar middenhuur. De middenhuur is een belangrijk segment voor doelgroepen (veelal jonge huishoudens en spoedzoekers) die tussen wal en schip raken op de woningmarkt, maar dit is veelal geen primaire keuze van deze doelgroepen. De mutatiegraad in dit segment ligt daarom ook hoog. Primair wensen deze doelgroepen eerder een sociale huur- of een goedkope koopwoning.

- Voor starters/jonge huishoudens op de markt gaat het vooral om betaalbaar woningaanbod. Het liefst willen jonge huishoudens en gezinnen met beperkte financiële mogelijkheden een grondgebonden woning. Een deel is bereid om daar langer voor te wachten. Maar ook een deel wijkt uit naar een appartement als zij daar de beschikking toe hebben.
- Gezinnen hebben vooral behoefte aan grondgebonden woningen tot € 300.000, veelal maximaal tot € 400.000.
- Bij onvoldoende aanbod kunnen met name starters niet in de gemeente Zevenaar starten en gezinnen kunnen onvoldoende doorverhuizen binnen de gemeente. Dit zijn belangrijke groepen op de woningmarkt, wat ook effecten heeft op andere voorzieningen in de gemeente. Omdat de

portemonnee van jonge huishoudens weinig extra ruimte biedt, betekent dit dat zij langer bij ouders in huis blijven wonen of dat zij noodgedwongen naar alternatieven zoeken. Zij verlaten de gemeente of kijken naar andere woonvormen (studio's) of in andere segmenten (middenhuur en vrije sector huur).

Kwalitatieve woningbehoefte per kern

De al eerder beschreven kwantitatieve behoefte en achtergronden zoals mate van vergrijzing, aantrekkelijkheid voor vestigers en de huidige woningvoorraad in de kernen, vormen de basis voor de inschatting van de kwalitatieve behoefte per kern.

- **Zevenaar-centrum en Zevenaar-overig:** We zien een gemiddelde bevolkingsamenstelling van de gemeente in het centrum van Zevenaar en overig Zevenaar. In het centrum van Zevenaar wonen relatief meer oudere huishoudens. Hier voorzien we dan ook een sterkere nadruk op toegankelijke koopwoningen (appartement), vooral in het segment boven € 200.000. Naast de lokale behoefte aan toegankelijke woningen in het centrum, voorzien we ook een behoefte van oudere huishoudens uit de andere kernen. Zij willen graag in een toegankelijke woning wonen nabij belangrijke voorzieningen. Het centrum van Zevenaar biedt daarvoor potentie.

Zevenaar trekt op basis van migratie ook gezinnen en jonge huishoudens uit de omgeving. Zij hebben behoefte aan (grondgebonden) woningen tot € 300.000. Voor jonge huishoudens ligt, wegens de beperkte financieringsmogelijkheden, het accent op woningen tot € 200.000.




















































- **Babberich, Angerlo en Giesbeek:** Vergrijzing speelt in deze kernen, maar er zijn tevens jonge huishoudens en gezinnen aanwezig die een woningbehoefte hebben. Jonge huishoudens en gezinnen vragen om grondgebonden koopwoningen tot € 300.000. Er is daarnaast beperkt vraag naar appartementen in de sociale huur en de koopsector die flexibel

zijn in te zetten voor jonge huishoudens (accent op betaalbaarheid) en ouderen (accent op toegankelijke woningen). In Giesbeek voorzien we de meeste additionele woningbehoefte, met een sterker accent op de vraag van jonge huishoudens (particuliere huur en goedkope koop).

- **Pannerden, Aerdt en Herwen:** In Pannerden, Aerdt en Herwen voorzien we een beperkte woningbehoefte. De woningbehoefte in deze kernen is vooral afkomstig van starters/jonge huishoudens die in de eigen kern een woning zoeken. Zij zijn meer dan in de andere kernen gericht op een grondgebonden koopwoningen in plaats van huurwoningen. Zij vragen om koopwoningen tot € 300.000, die in de huidige markt zeer beperkt vrijkomen in de bestaande woningvoorraad.
- **Lobith en Tolkamer:** Alhoewel een aanzienlijk deel van de inwoners uit de gemeente Zevenaar in Lobith en Tolkamer wonen, voorzien we voor de langetermijn kwetsbaarheden ontstaan. Deze kernen liggen verder af van de belangrijke netwerken naar bijvoorbeeld de gemeente Arnhem. We zien beperkte verhuisbewegingen naar deze kernen en tegelijkertijd ook een vergrijzende bevolking. De woningbehoefte in deze kernen is dan ook vooral afkomstig van de lokale behoefte van jonge huishoudens en gezinnen. Dit resulteert vooral in betaalbaar aanbod in de koopsector tot € 300.000 en beperkte vraag naar woningen boven de € 300.000 voor doorstromende gezinnen. Gezinnen zoeken de kwaliteit van een nieuwbouwwoning in de kernen en nemen de reisafstanden voor lief nemen. Ouderen richten zich bij verhuizing eerder op toegankelijke woningen in het centrum van Zevenaar.
- **Lathum en Spijk:** In Lathum en Spijk is zeer beperkte additionele lokale woningbehoefte. Bij toevoeging van een beperkt aantal woningen is maatwerk belangrijk. De additionele woningbehoefte kan voorzien in de lokale behoefte van starters, die in de bestaande woningvoorraad door beperkt vrijkomend aanbod niet in het goedkope woningmarktsegment terecht kunnen. De vraag van gezinnen wordt bedient in de bestaande

voorraad en ouderen richten zich bij verhuizing op toegankelijke woningen in het centrum van Zevenaar.

Tabel 3.5: Adviesrichtingen woningbouwprogrammering tot 2030 per kern

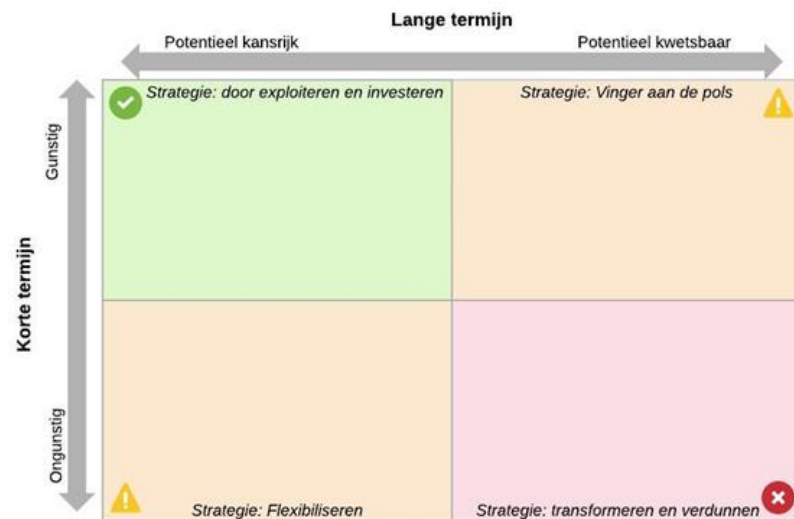
	Zevenaar-centrum	Zevenaar-overig	Babberich	Angerlo	Giesbeek	Lathum	Pannerden	Aerdrt	Herwen	Lobith	Tolkamer	Spijk
Sociale huur grondgebonden												
Sociale huur appartement	 	 										
Particuliere huur grondgebonden												
Particuliere huur appartement												
Koop grondgebonden < 2 ton	  	  			 							
Koop grondgebonden 2-3 ton												
Koop grondgebonden > 3 ton												
Koop appartement < 2 ton												
Koop appartement > 2 ton	 											
Kwantitatieve behoefte tot 2030	+350	+810	+100	+60	+170	+10	+70	+40	+40	+110	+100	+20

Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2019, Gelderse variant Primos 2019, bewerking Companen.

Kansrijke en kwetsbare marktsegmenten

Op basis van de woningbehoefte op korte en lange termijn en de huidige woningmarktdruk op de huursector, geven we per kern een overzicht van de kansrijke en kwetsbare marktsegmenten. Daarvoor hanteren we per woningsegment de volgende mogelijke strategieën:

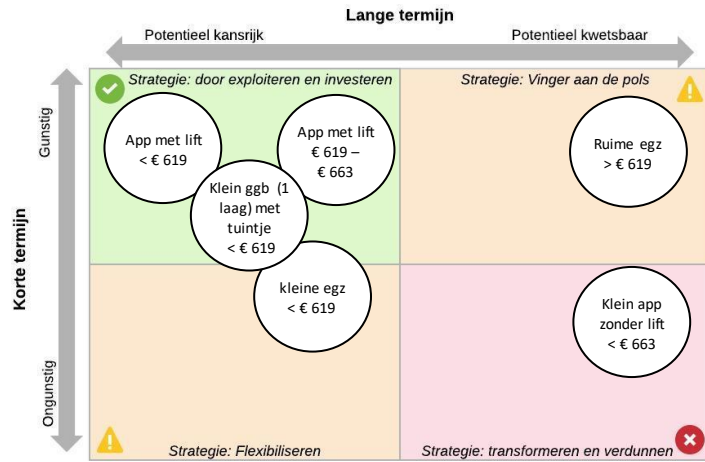
- **Door exploiteren en investeren:** Korte termijn gunstig, lange termijn kansrijk
- **Vinger aan de pols:** Korte termijn gunstig, lange termijn kwetsbaar
- **Flexibiliseren:** Korte termijn ongunstig, lange termijn kansrijk
- **Transformeren en verdunnen:** Korte termijn ongunstig, lange termijn kwetsbaar



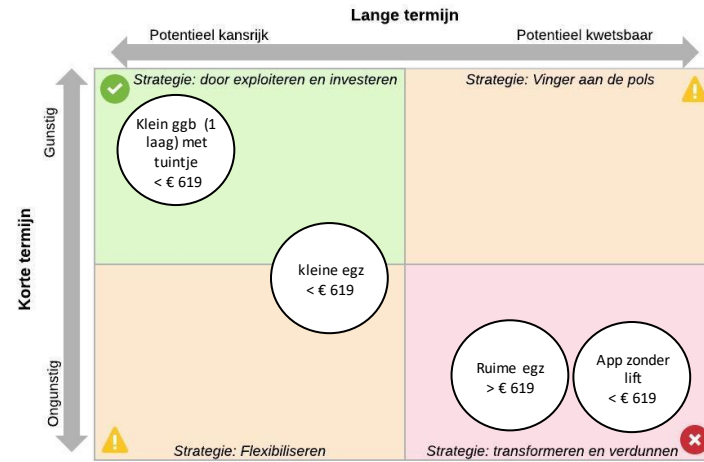
De uitwerking van de woningmarktstrategieën per kern komen per werkgebied op het volgende neer.

- **Werkgebied Baston Wonen; Zevenaar-centrum, Zevenaar-overig en Babberich**
 - Nadruk op nieuwbouwopgave
 - Toevoegingsopgave +190 sociale huurwoningen tot 2030
 - Transformatieopgave 55 sociale huurwoningen tot 2030
 - Accent woningbouw: Appartement met lift < € 663 en kleine grondgebonden woningen (1 laag) met tuintje < € 619
 - Accent transformatie: Ruime eengezinswoningen > € 619 en appartementen zonder lift < € 619
- **Werkgebied Plavei; Angerlo, Giesbeek en Lathum**
 - Nadruk op kleine nieuwbouwopgave en transformatieopgave
 - Toevoegingsopgave +30 sociale huurwoningen tot 2030
 - Transformatieopgave 15 sociale huurwoningen tot 2030
 - Accent woningbouw: Kleine grondgebonden woning (1 laag) met tuintje < € 619
 - Accent transformatie: Ruime eengezinswoning > € 619 en appartementen zonder lift < € 619
- **Werkgebied Vryleve; Pannerden, Aerdt, Herwen, Lobith, Tolkamer en Spijk**
 - Nadruk op transformatieopgave
 - Toevoegingsopgave +20 sociale huurwoningen tot 2030
 - Transformatieopgave 40 sociale huurwoningen tot 2030
 - Accent woningbouw: Kleine grondgebonden woning (1 laag) met tuintje < € 619
 - Accent transformatie: Ruime eengezinswoning > € 619 en appartementen zonder lift

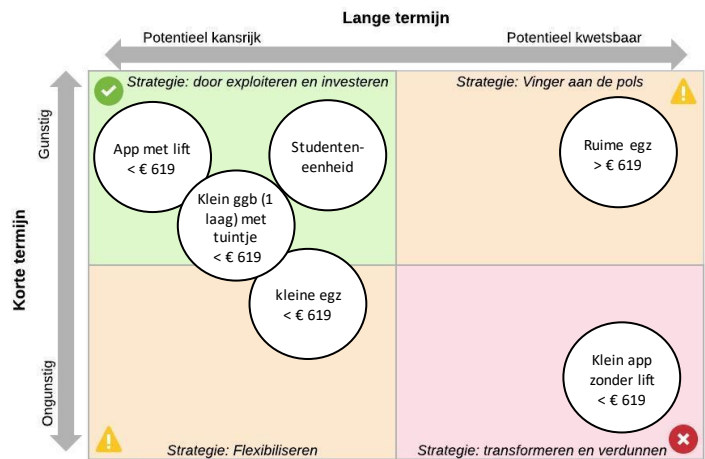
Zevenaar-centrum



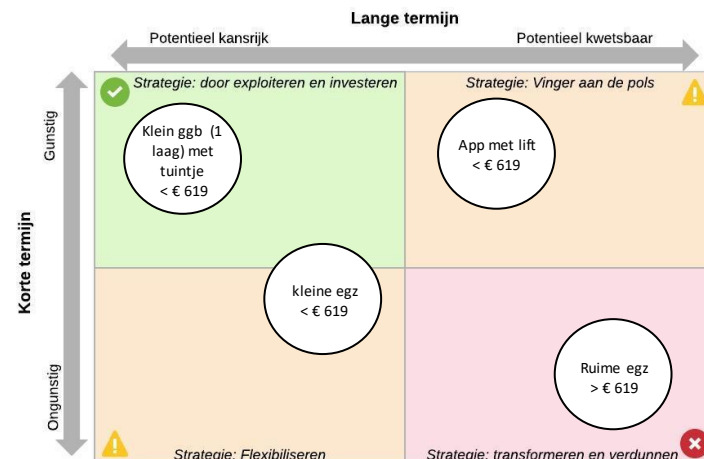
Babberich



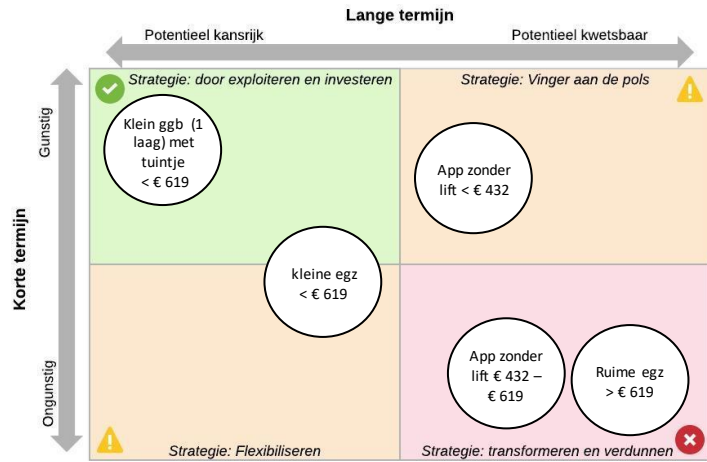
Zevenaar-overig



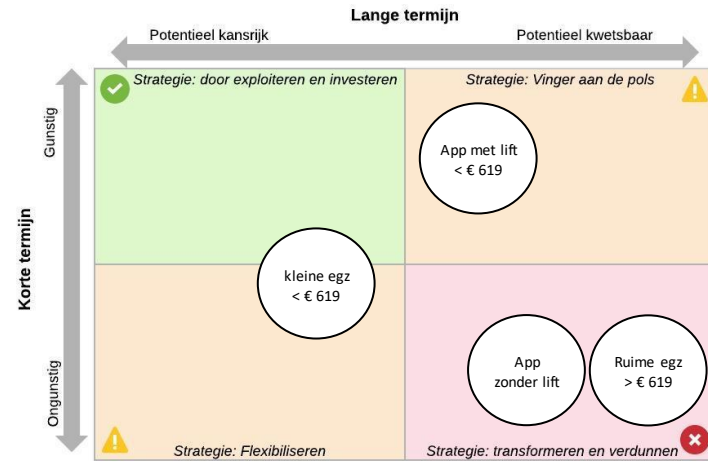
Angerlo



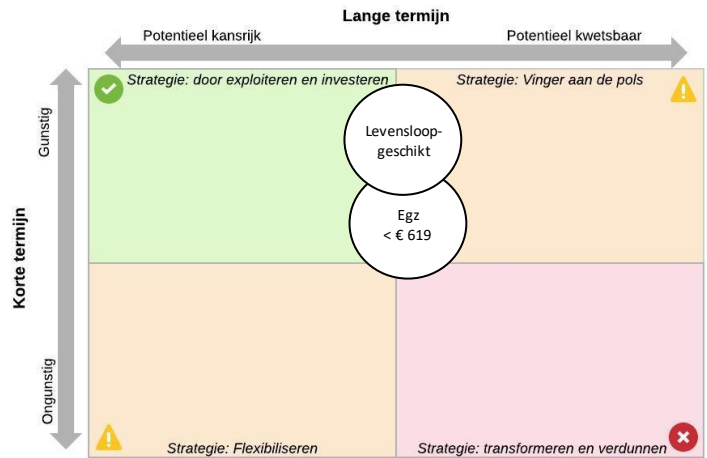
Giesbeek



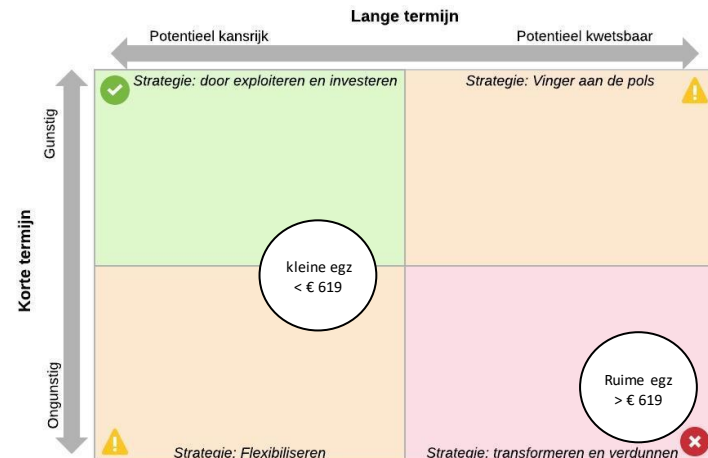
Pannerden



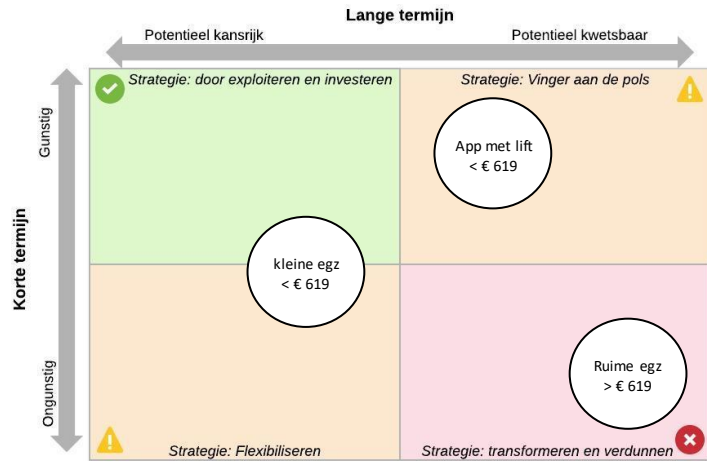
Lathum



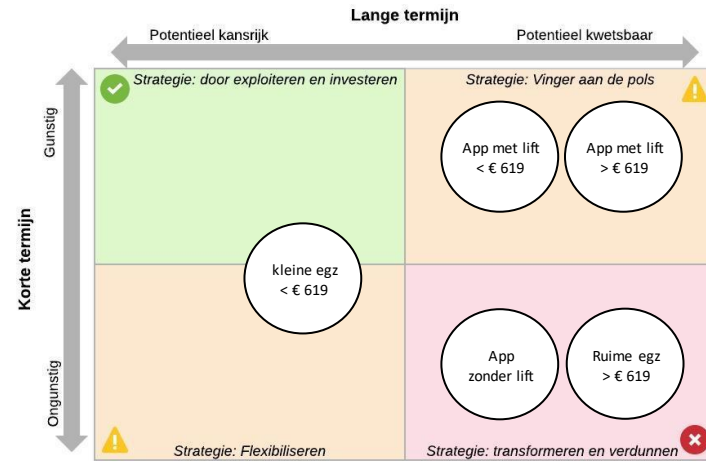
Aerd



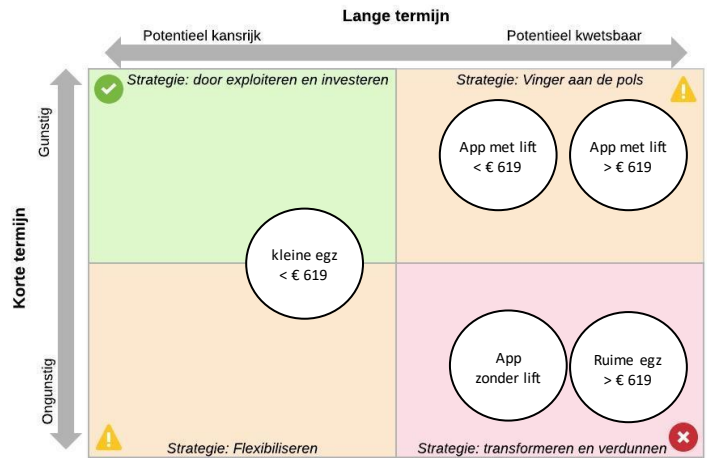
Herwen



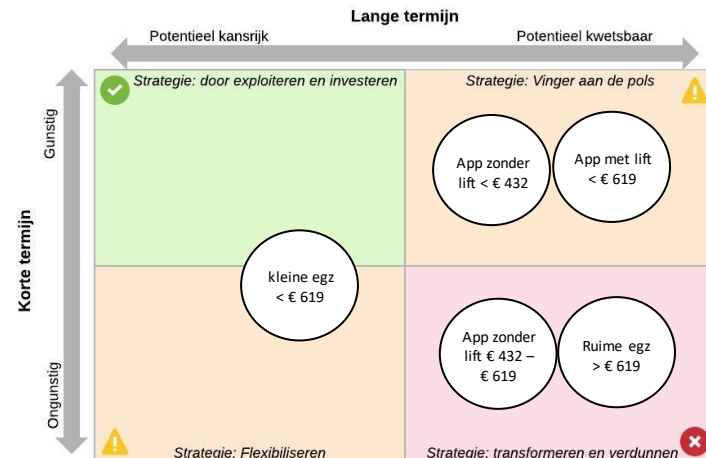
Tolkamer



Lobith



Spijk



We zien de volgende accenten per kern:

- Zevenaar-centrum
 - Behoeftte aan appartementen met lift zowel tot € 619 als tussen € 619 en € 663. Dit vanuit de vraag van ouderen die een overstap van koop naar huur willen maken, maar wel behoefte hebben aan kwaliteit. Ook vraag vanuit andere kernen om dichterbij voorzieningen te wonen.
 - Vinger aan de pols bij ruime eengezinswoningen boven de € 619 en transformeren van kleine appartementen zonder lift tot € 663.
- Zevenaar-overig
 - Appartementen met lift kansrijk nabij centrum/voorzieningen ook kansen voor ontwikkeling kleine grondgebonden woningen met een tuintje tot € 619.
 - Vinger aan de pols bij ruime eengezinswoningen boven de € 619 en transformeren van kleine appartementen zonder lift tot € 619.
- Babberich
 - Wel uitbreidingsbehoefte toegankelijke woning (kleine grondgebonden woning met tuintje)
 - Transformeren ruime eengezinswoningen boven de € 619 en kleine appartementen zonder lift tot € 619.
- Angerlo
 - Wel uitbreidingsbehoefte toegankelijke woning (kleine grondgebonden woning met tuintje)
 - Vinger aan de pols bij appartementen met lift. In de gaten houden of voorzieningenniveau voldoende blijft zodat ouderen daar gebruik van kunnen blijven maken. Als woningen een klein balkon hebben dan zijn ze kwetsbaar voor de lange termijn vraag.
 - Transformeren ruime eengezinswoningen boven de € 619
- Giesbeek
 - Wel uitbreidingsbehoefte toegankelijke woning (kleine grondgebonden woning met tuintje)
 - Vinger aan de pols bij de appartementen zonder lift. Zijn veelal geprijsd tot kwaliteitskortingsgrens dus belangrijk voor kwetsbare groepen. Maar op termijn hebben deze woningen door gebrek aan lift minder toekomstwaarde.
 - Transformeren ruime eengezinswoningen boven de € 619 en kleine appartementen zonder lift tussen € 432 en € 619.
- Lathum
 - Geen additionele woningbehoefte sociale huur
 - Bestaande woningvoorraad in de huursector sluit op korte en lange termijn aan bij de behoefte.
- Pannerden
 - Geen additionele woningbehoefte sociale huur
 - Vinger aan de pols bij appartementen met lift. In de gaten houden of voorzieningenniveau voldoende blijft zodat ouderen daar gebruik van kunnen blijven maken. Als woningen een klein balkon hebben dan zijn ze kwetsbaar voor de lange termijn vraag.
 - Transformeren ruime eengezinswoningen boven de € 619 en kleine appartementen zonder lift naar kleine grondgebonden woningen met tuintje.
- Aerdt
 - Kleine additionele woningbehoefte sociale huur met Herwen
 - Transformeren ruime eengezinswoningen boven de € 619 naar kleine grondgebonden woningen met tuintje.
- Herwen
 - Kleine additionele woningbehoefte sociale huur met Herwen
 - Vinger aan de pols bij appartementen met lift. In de gaten houden of voorzieningenniveau voldoende blijft zodat ouderen daar

- gebruik van kunnen blijven maken. Als woningen een klein balkon hebben dan zijn ze kwetsbaar voor de lange termijn vraag.
 - Transformeren ruime eengezinswoningen boven de € 619 naar kleine grondgebonden woningen met tuintje.
- Lobith
 - Groot aandeel van de woningvoorraad betreft huurwoningen.
 - Geen additionele woningbehoefte sociale huur
 - Vinger aan de pols bij appartementen met lift. In de gaten houden of voorzieningenniveau voldoende blijft zodat ouderen daar gebruik van kunnen blijven maken. Als woningen een klein balkon hebben dan zijn ze kwetsbaar voor de lange termijn vraag.
 - Transformeren ruime eengezinswoningen boven de € 619 en kleine appartementen zonder lift naar kleine grondgebonden woningen met tuintje.
- Tolkamer
 - Geen additionele woningbehoefte sociale huur
 - Vinger aan de pols bij appartementen met lift. In de gaten houden of voorzieningenniveau voldoende blijft zodat ouderen daar gebruik van kunnen blijven maken. Als woningen een klein balkon hebben dan zijn ze kwetsbaar voor de lange termijn vraag.
 - Transformeren ruime eengezinswoningen boven de € 619 en kleine appartementen zonder lift naar kleine grondgebonden woningen met tuintje.
- Spijk
 - Geen additionele woningbehoefte sociale huur
 - Vinger aan de pols bij de appartementen zonder lift. Zijn veelal geprijsd tot kwaliteitskortingsgrens dus belangrijk voor kwetsbare groepen. Maar op termijn hebben deze woningen door gebrek aan lift minder toekomstwaarde.
- Transformeren ruime eengezinswoningen boven de € 619 en kleine appartementen zonder lift tussen € 432 en € 619 naar kleine grondgebonden woningen met tuintje.

Bijlage: Factsheet per kern

Zie document 'Factsheet per kern Zevenaar'

Bijlage: Toelichting methodologie benodigde sociale huurvoorraad

Op basis van de demografische ontwikkeling in de kernen, migratie van en naar kernen en de indicaties voor de huidige marktdruk in de huursector, vertalen we de benodigde huurvoorraad naar de kernen. In onderstaande tabellen wordt per kern de mate van ontgroening, vergrijzing, migratie en marktdruk in de huursector weergegeven.

Tabel 1: Demografische ontwikkelingen en migratie in de kernen

	Huidige verdeling sociale huurvoorraad	Ontgroening	Vergrijzing	Migratie	Totaal demografie
Centrum Zevenaar	22%	+/-	++	+++	+++
Overig Zevenaar	40%	+/-	+	++	++
Babberich	5%	+	+	+	+
Angerlo	2%	+	+	+	+
Giesbeek	4%	+/-	+	+	+
Lathum	0%	+	++	+/-	-
Pannerden	5%	+	+	+/-	-
Aerd	1%	+/-	+	+/-	+/-
Herwen	2%	+/-	+	+/-	+/-
Lobith	12%	+/-	+	+/-	+/-
Tolkamer	5%	+/-	+	+/-	+/-
Spijk	2%	+	++	+/-	-
Gemeente	100%	+	+	+	+

Bron: VHE-registratie 2020, BRP-registratie gemeente Zevenaar, CBS-Microdata 2020, bewerkingen Companen

De vergrijzing speelt sterker in het centrum van Zevenaar, Lathum en Spijk. Het centrum van Zevenaar kent tegelijkertijd een aantrekkingskracht op vestigers uit de andere kernen en van buiten de gemeente. Babberich en Angerlo hebben te maken met ontgroening, maar tegelijkertijd wel een aantrekkingskracht vanuit migratie van buiten de gemeente. Lathum en Spijk hebben zowel met ontgroening als een sterkere vergrijzing te maken. Op basis van demografische ontwikkelingen verwachten we de sterkste behoefte aan sociale huur in het centrum van Zevenaar en overig Zevenaar. Daarnaast voorzien we een kleine plus voor Babberich, Angerlo en Giesbeek. De behoefte is op basis van demografie in Aerd, Herwen, Lobith en Tolkamer stabiel. Lathum, Pannerden en Spijk vertonen een afnemende demografische behoefte als gevolg van ontgroening, vergrijzing en beperkte migratie naar de kernen.

Tabel 2: Indicatie marktdruk korte termijn verhuurgegevens per kern

	Mutatiegraad	Reactiegraad	Actieve zoektijd/Inschrijftijd *	Totaal marktdruk
Zevenaar-Centrum	++	+/-	+/-	++
Zevenaar-overig	-	+	++	++
Babberich	+/-	+/-	++	+
Angerlo	+/-	-	++	+
Giesbeek	+/-	-	+	+
Lathum	+/-	+	+	+
Pannerden	+	--		-
Aerd	-	+		+/-
Herwen	+	+		+
Lobith	-	--		-
Tolkamer	--	--		--
Spijk	--	--		--
Gemeente	+	+	+	+

Bron: Registraties corporaties, 2020.

*Vryleve registreert geen zoektijden/inschrijftijden

In het centrum van Zevenaar, overig Zevenaar zien we de meeste marktdruk op de corporatiesector. In Babberich, Angerlo, Giesbeek en Lathum is de marktdruk daarnaast met een lichte plus aanwezig. In het centrum van Zevenaar, overig Zevenaar en Babberich blijkt de woningdruk uit de mutatiegraad, het aantal reacties op een woning en de hoge zoektijd. In Angerlo, Giesbeek en Lathum speelt het bovengemiddeld aantal reacties op een woning minder een rol, maar zien we wel een aanzienlijke zoektijd.

In Aerd en Herwen is lichte woningdruk op de sociale huurmarkt te zien aan de reactiegraad op een woning. In Pannerden, Lobith, Tolkamer en Spijk is de sociale huurmarkt ontspannen te noemen. Op basis van mutaties en reacties op woningen zien we dat er in verhouding met de bestaande woningvoorraad

voldoende aanbod vrijkomt en er relatief minder reacties op woningen worden geplaatst dan in de andere kernen. Baston Wonen en Plavei zijn aangesloten bij het woonruimteverdeelsysteem van Enserve. Dit betekent dat de woningzoekenden uit de regiogemeenten ook reageren op de woningen in de gemeente Zevenaar. Vryleve is niet aangesloten bij Enserve. Het aantal reacties op woningen ligt in de kernen waar Vryleve actief is dan ook lager. Als we naar de mutatiegraad en de reactiegraad kijken dan corrigeren we voor dit verschil in het woonruimteverdeelsysteem.

Tabel 3: Benodigde sociale huurvoorraad per kern tot 2030

	Huidige totale woningvoorraad	Corporatiebezit 3 corporaties	Doelgroep corporatie totale woningvoorraad	Aandeel doelgroep corporaties	Demografie	Marktdruk	0% scenario o.b.v. verdeling woningvoorraad	0% scenario o.b.v. demografie, marktdruk en omvang doelgroep	0,4% scenario	Transformatieopgave
Centrum Zevenaar	3.490	1.264	1.600	46%	+++	++	+ 40	+ 60	+ 30	15
Overig Zevenaar	8.319	2.041	3.800	46%	++	++	+ 110	+ 110	+ 40	35
Babberich	839	310	400	48%	+	+	+ 10	+ 20		5
Angerlo	550	99	250	45%	+	+	+ 10	+ 10		5
Giesbeek	1.220	222	500	41%	+	+	+ 10	+ 20		5
Lathum	682	26	250	37%	-	+	+ 10			5
Pannerden	1.021	268	450	44%	-	-	+ 10			5
Aerd	336	50	150	45%	+/-	+/-		+ 20		5
Herwen	431	104	200	46%	+/-	+	+ 10			5
Lobith	1.458	650	800	55%	+/-	-	+ 20			10
Tolkamer	1.226	311	550	45%	+/-	--	+ 10			10
Spijk	302	94	200	66%	-	--				5
Gemeente	19.907	5.439	9.150	46%	+	+	240	+ 240	+ 70	110

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2020

Op basis van de huidige woningvoorraad, doelgroep corporaties, indicator demografie en marktdruk hebben we de woningbehoefte aan sociale huurwoningen verdeelt. In de meeste kernen verwachten we dat de omvang van de benodigde sociale huurvoorraad gelijk blijft. De additionele behoefte van 240 woningen tot 2030 ontstaat vooral in Zevenaar, zowel het centrum als de overige buurten. Dit komt door demografische toename van het aantal huishoudens, een trek vanuit de andere kernen naar de hoofdkern Zevenaar en aantrekkingskracht op vestigers van buiten de gemeente. Daarnaast zien we dat er veel op woningen wordt gereageerd en zien we een lange actieve zoektijd. Daarnaast voorzien we beperkte vraag in Babberich, Angerlo en Giesbeek. Deze vraag komt voort uit de huidige marktdruk te zien aan de hoge actieve zoektijd en de migratie naar de kernen. In Aerd en Herwen voorzien we een beperkte additionele behoefte aan sociale huurwoningen als gevolg van demografie en het hogere aantal reacties op huurwoningen. In de overige kernen is beperkte toevoeging van sociale huur mogelijk, maar dit betreft maatwerk op specifieke locaties. Op basis van de demografische ontwikkelingen en de huidige marktdruk voorzien wij in deze kernen vooral een transformatieopgave (vraag naar toegankelijke woningen in plaats van ruime eengezinswoningen).