

Notitie
Woningbehoefte 2019-2030
gemeente Montferland

FM Consultants

In opdracht van
Gemeente Montferland

20 augustus 2019



1. SAMENVATTING WONINGMARKTVERKENNING

In dit hoofdstuk schetsen we een beeld van de demografische ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens, de huishoudinkomens en de indicaties in de zorg voor de gemeente Montferland. Het is een samenvatting van het rapport Woningmarktoriëntatie 2018-2030 dat samen met Plavei, de gemeente en FM Consultants is opgesteld.

1.1 Inleiding

Plavei heeft in samenwerking met de gemeenten Montferland en Zevenaar eind 2018 een woningmarktoriëntatie uitgevoerd. Met behulp van informatie uit diverse bronnen (zoals CBS, WOZ en BAG) is een analyse gemaakt van de woningmarktontwikkelingen tot 2030 met een doorkijk naar 2050.

We onderscheiden in deze rapportage specifiek het woningmarktgebied voor de gemeente Montferland, met de kernen Didam, Loil, Nieuw-Dijk, Azewijn, Braamt, 's-Heerenberg, Stokkum, Zeddam, (Loer)Beek, en Kilder.

1.2 Woningmarktontwikkelingen

Landelijke ontwikkelingen.

We zien de volgende landelijke trends en ontwikkelingen.

De groeiende **economie** en de lage rente dragen bij aan een sterke vraag naar met name koopwoningen, maar ook (sociale)huurwoningen.

Als gevolg van de **politieke ontwikkelingen** is de nieuwe Woningwet 2015 van kracht geworden. De overheid zet in op het verkleinen van de corporatiesector en dwingt corporaties terug te gaan naar haar kerntaak; het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. De uitvoering van de wet heeft impact op de Nederlandse woningmarkt en dus ook op de lokale woningmarkt in ons werkgebied. Bijvoorbeeld door de invoering van het passend toewijzen van (sociale) huurwoningen. De overheid beperkt voor corporaties het bouwen en verhuren/verkopen van woningen in het niet-DAEB-segment. Daarnaast ziet de overheid een grotere (coördinerende) taak voor de gemeente.

Door de **demografische ontwikkelingen** moet vooral worden geanticipeerd op ontgroening en vergrijzing. Het aantal kinderen en jongeren neemt af (ontgroening), het aantal ouderen neemt toe (vergrijzing) waardoor ook huishoudensverdunning plaatsvindt.

Met betrekking tot **wonen, welzijn en zorg** vinden diverse ontwikkelingen plaats. Een belangrijke ontwikkeling is het dichten van het gat tussen geheel zelfstandig wonen en wonen in een instelling. Een andere belangrijke ontwikkeling is de regionale samenwerking tussen gemeente, corporatie en instellingen om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen te laten doorstromen naar een zelfstandige woning.

Een **duurzame leefomgeving** wordt net zo normaal als veiligheid, voorzieningen of planmatig onderhoud. Het reduceren van CO₂-uitstoot, minder energieverbruik en energieneutraal wonen, zal de komende jaren zich verder blijven ontwikkelen. Verduurzaming van het vastgoed is daar een belangrijk onderdeel van.

Regionale ontwikkelingen

De gemeente Montferland ligt tussen de Achterhoek en de regio Arnhem Nijmegen in. De gemeente functioneert als scharnierpunt tussen deze regio's en dit zien we ook duidelijk terug binnen de gemeente. Voormalig gemeente Bergh is overwegend georiënteerd op de Achterhoek en voormalig gemeente Didam op de regio Arnhem Nijmegen. Dit zien we onder meer terug in de verhuisstromen.

De gemeente Montferland maakt onderdeel uit van de woningmarktregio Arnhem Nijmegen welke in 2016, in het kader van de nieuwe Woningwet, zijn aangewezen. Op het gebied van wonen/ruimtelijke ordening is Montferland georiënteerd op de regio Arnhem Nijmegen. Dit betekent dat in Montferland de in de regio Arnhem en Nijmegen afgestemde huisvestingsverordening van kracht is. De gemeente Montferland neemt op het gebied van wonen, zorg en welzijn, verduurzaming en veiligheid deel aan de regio Achterhoek.

De gemeente Montferland vormt samen met de gemeenten Duiven, Zevenaar, Doesburg en Westervoort de subregio de Liemers. In de Liemerse Woonagenda staan zeven thema's met de benodigde aanpak. In de Liemerse woonagenda wordt voor Montferland een ruimte voorzien in de periode 2017 - 2027 van 880 tot 1.110 woningen (koop en huur). Voor onze lokale woningcorporatie Plavei zijn de belangrijkste thema's **verduurzaming en vernieuwing** van de woningvoorraad en het inzetten op flexibele en kleinschalige nieuwbouw.

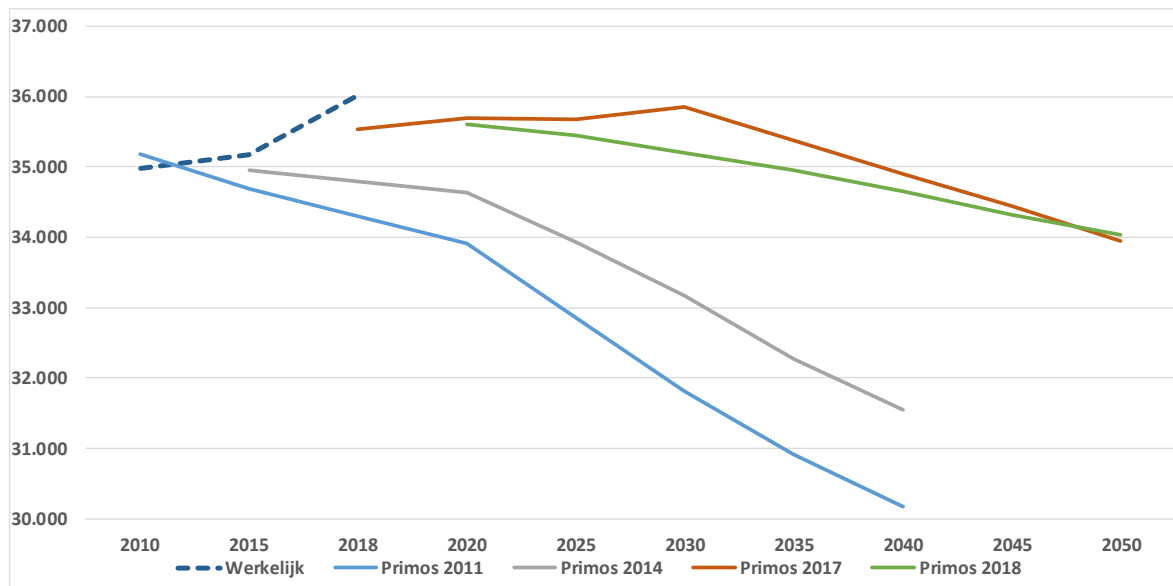
1.3 Woningmarkt Montferland

Bevolkingsopbouw en prognose

De gemeente Montferland telt 35.608 inwoners (per 1 januari 2018, bron CBS). Volgens de voorlopige cijfers per 1 januari 2019 wonen in de gemeente 36.028 inwoners. Hiermee komt het werkelijk aantal inwoners uit boven de prognose van Primos 2017 en Primos 2018.

Het aantal inwoners in de gemeente is in de afgelopen vijf jaar (2013 t/m 2018) met 3% gestegen (ca. 1.000 inwoners). Voor de periode tot 2030 wordt door Primos een stijging van ca. 0,7% geprognosticeerd. Van 35.600 inwoners per 1 januari 2018 naar 35.850 inwoners in 2030. De belangrijkste reden voor de geprognosticeerde groei is het hogere binnenlandse migratiesaldo ten opzichte van eerdere prognosejaren.

Na 2030 daalt het aantal inwoners volgens de prognose naar ca. 34.000 inwoners in 2050.

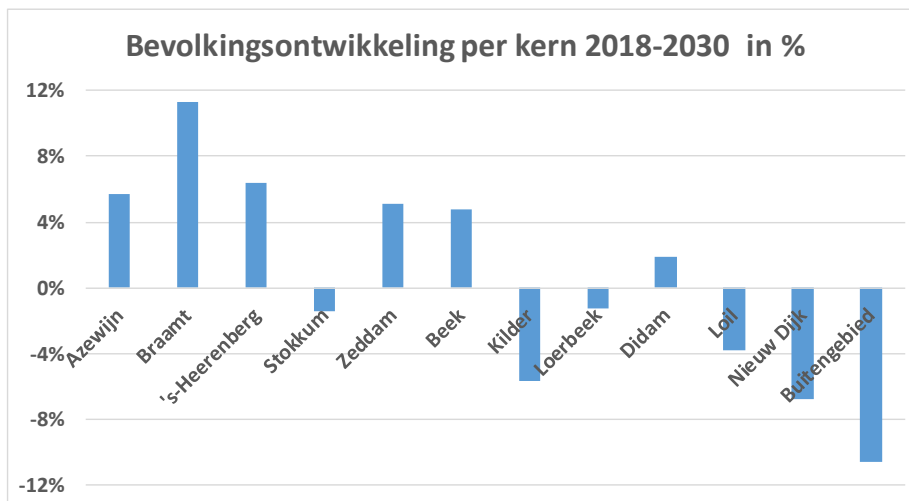


Figuur 1; bevolkingsontwikkeling Montferland voor de periode 2010 t/m 2050; bron CBS en Primos

Per kern verschillen de prognoses ten opzichte van het gemiddelde van de gemeente Montferland:

- Primos prognosticeert tot 2030 voor de kern Braamt een groei van 11%;
- Voor de kernen Azewijn, 's-Heerenberg, Zeddam en Beek wordt een groei tussen 4% en 6% geprognosticeerd;
- Voor Didam wordt een groei van 2% verwacht;

- In de kernen Stokkum, Kilder, Loerbeek, Loil en Nieuwdijk neemt het aantal inwoners volgens de prognoses af.



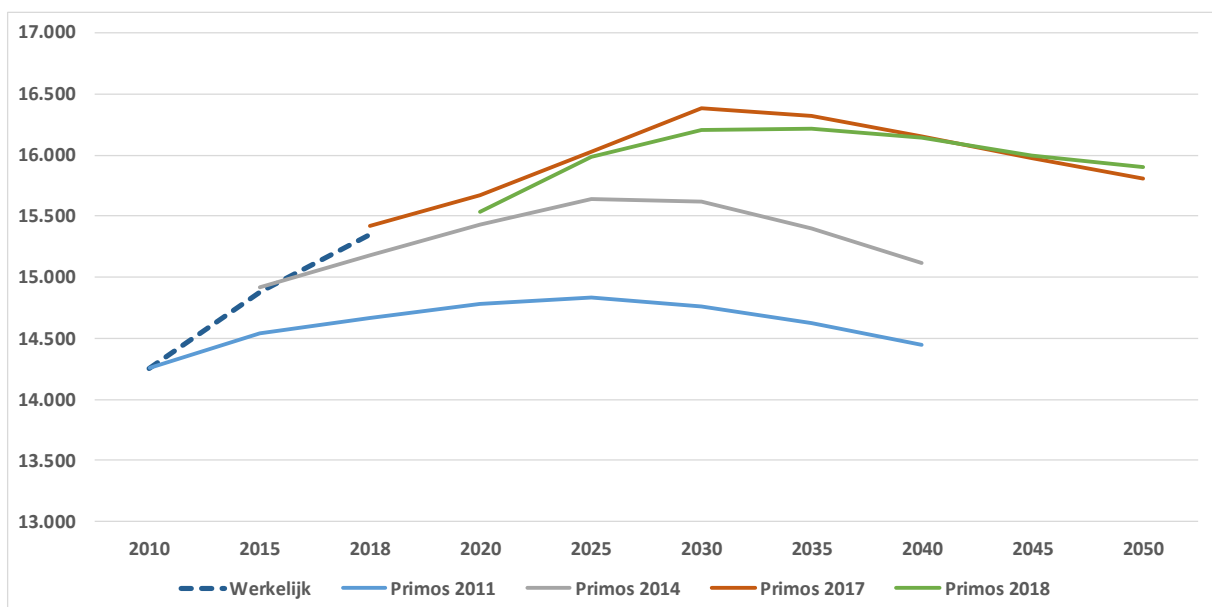
Figuur 2;

bevolkingsontwikkeling per kern in de gemeente Montferland voor de periode 2018 t/m 2030; bron Primos 2017

Huishoudensontwikkeling

In 2018 wonen in de gemeente Montferland ca. 15.400 huishoudens. Het aantal huishoudens in de gemeente stijgt volgens de prognose naar ca. 16.400 huishoudens in 2030. Een stijging van ca. 1.000 huishoudens (+6%). Na 2030 daalt het aantal huishoudens tot ca. 15.800 in 2050. In 2050 is het aantal huishoudens ten opzichte van 2018 met ca. 3% gegroeid.

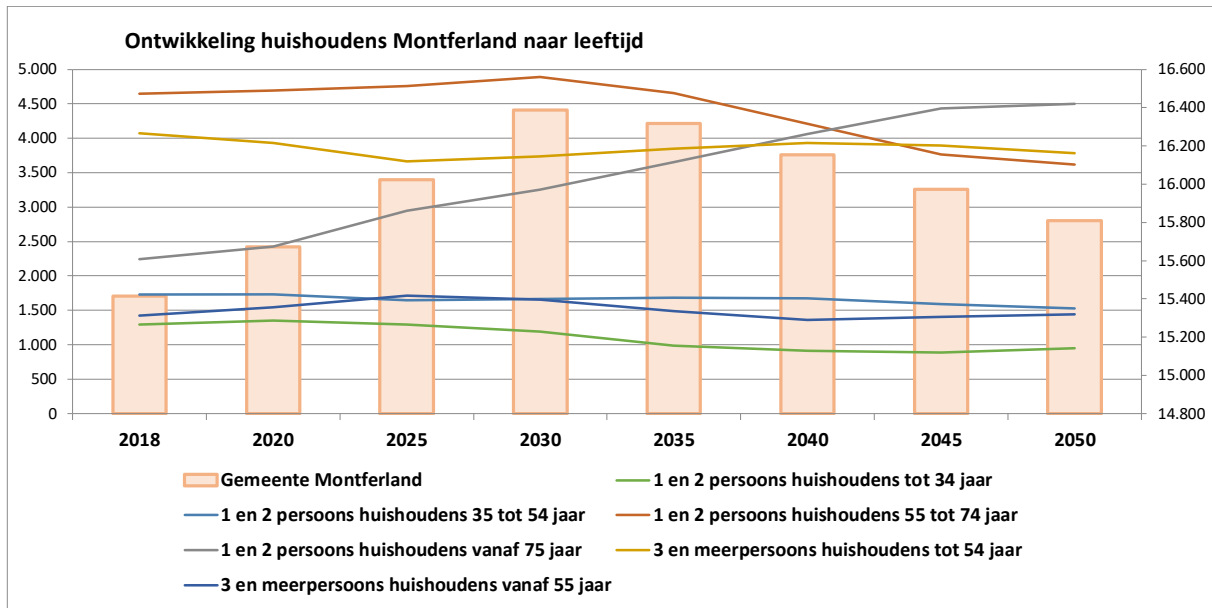
De gemiddelde huishoudgrootte daalt van 2,31 in 2018 naar 2,19 in 2030 en naar 2,15 in 2050.



Figuur 3; huishoudensontwikkeling Montferland voor de periode 2010 t/m 2050; bron CBS en Primos

Enkele bijzonderheden over de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw van de huishoudens voor de periode tot 2030:

- Het aantal 55-plussers neemt tot 2030 met ca. 20% toe; ca. 1.000 extra 75-plus huishoudens en ca. 250 extra 55-75-jarige huishoudens;
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 34 jaar neemt met ca. 100 huishoudens af en het aantal tussen 35 en 54 jaar met ca. 70 huishoudens;
- Ook het aantal gezinnen neemt volgens de prognose af met ruim 100 huishoudens.



Figuur 4; huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling en leeftijd voor de periode 2018 t/m 2050 in de gemeente Montferland; bron Primos 2017

Alle kernen laten eenzelfde verloop van het aantal huishoudens zien. Een stijging tot ca. 2030 en daarna een daling van het aantal huishoudens tot 2050.

Werk en inkomen

Ca. 2% van de inwoners ontvangt een uitkering op grond van de Werkloosheidswet (WW) en ca. 5,5% van het aantal inwoners is arbeidsongeschikt. Ca. 5% van de huishoudens in de gemeente leeft onder of rond het sociaal minimum (bron CBS 2015 d.d. 17 juli 2018).

Ca. 40% van de huishoudens behoort tot de doelgroep (met een huishoudinkomen tot € 36.798). Van deze huishoudens woont ca. 57% in een huurwoning. De overige huishoudens met een inkomen tot € 36.798 zijn in het bezit van een koopwoning.

Zorg

Volgens de monitor Wonen en Zorg van de provincie Gelderland verdubbelt de vraag naar ouderenzorg in Montferland de komende 20 jaar van ca. 325 zorgplaatsen in 2016 naar ca. 650 zorgplaatsen in 2036.

De vraag naar zorgplaatsen voor de geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg neemt volgens de prognose in de periode 2016-2036 met ca. 10% af.

1.4 Vastgoedportefeuille

De gemeente Montferland telt 15.063 woningen (peildatum 1 juli 2018).

Ca. 70% van de woningvoorraad in de gemeente Montferland bestaat uit koopwoningen. Ca. 25% bestaat uit corporatiewoningen en het resterende deel van 5% zijn commerciële huurwoningen.

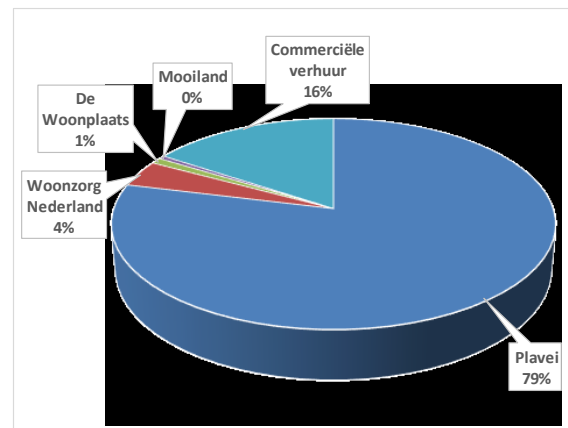
De huidige **koopvoorraad** bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen (96%) en voor een klein deel uit appartementen. De koopappartementen staan met name in de kernen Didam en 's-Heerenberg.

De gemeente heeft een aandeel van 28% goedkope koopwoningen (WOZ-waarde tot € 172.000). Voor de kern 's-Heerenberg is dit aandeel 50%. Het aandeel goedkope koopwoningen in de kernen Azewijn, Lengel, Vethuizen en Wijnbergen ligt onder de 10%.

Het aandeel koopwoningen aan de onderzijde van de middeldure koopvoorraad (tussen € 172.000 en € 260.000) is gemiddeld 39% groot.

In de gemeente Montferland zijn **vier toegelaten instellingen** (TGI) actief. Zij bezitten samen 3.840 huurwoningen, een aandeel van 84% van de totale huurvoorraad:

- Mooiland verhuurt 23 sociale eengezinswoningen in 's-Heerenberg;
- De Woonplaats verhuurt 41 appartementen in 's-Heerenberg;
- Woonzorg Nederland verhuurt 143 seniorenappartementen in 's-Heerenberg en 41 seniorenappartementen in Didam;
- Plavei verhuurt 3.592 huurwoningen en is actief in de meeste kernen.



De **commerciële verhuurders** hebben het resterende aandeel van 16% (ruim 700 woningen) in hun beheer. Het gaat om ca. 230 appartementen en 485 grondgebonden woningen.

Figuur 5; aandeel huurwoningen per

TGI

Kenmerken van de huidige huurvoorraad van Plavei in Montferland zijn:

- 70% van alle huurwoningen is een grondgebonden woning;
- Ruim 30% van de woningen is gelijkvloers (grondgebonden of appartement met lift); het grootste deel hiervan is geschikt voor een rolstoel of een zorgbrancard;
- 82% van alle woningen worden verhuurd onder de tweede aftoppingsgrens (€ 640,14); en 92% heeft een streefhuur onder deze aftoppingsgrens;
- 74 woningen hebben een streefhuur > € 710,68;
- Ca. 20% van de huurvoorraad is 50 jaar of ouder; de komende tien jaar bereikt nog eens 33% de 50-jarige leeftijd;
- 1,56 is de gemiddelde energie-index; 12% van de woningen heeft een energie-index hoger dan 2,1 (oude label E, F en G);

2. SAMENVATTING SCENARIOANALYSE

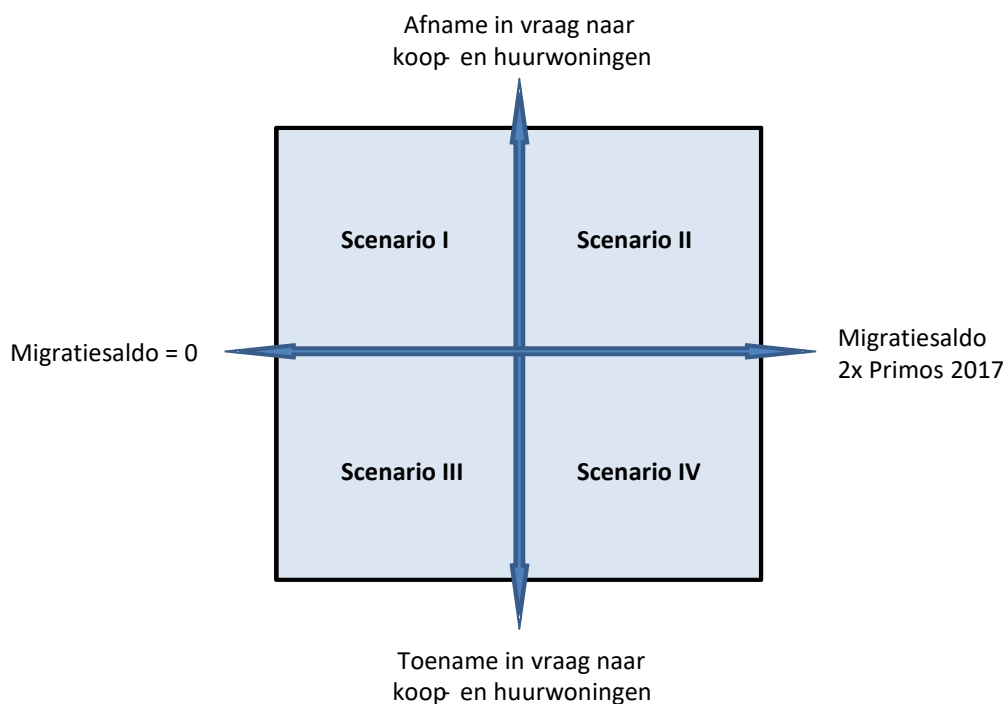
In dit hoofdstuk bepalen we de ontwikkeling van het gewenst aantal woningen in de gemeente Montferland. Dit doen we aan de hand van een scenarioanalyse. Het is een samenvatting van het rapport Portefeuillestrategie 2019-2022 d.d. 14 november 2018 dat samen met Plavei, de gemeente en FM Consultants is opgesteld. Per scenario is bepaald wat de consequenties zijn voor de sociale woningvoorraad en voor de koopvoorraad.

2.1 Inleiding

In de woningmarktoriëntatie 2018-2030 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen beschreven. We zien daarin twee onzekere ontwikkelingen die een groot effect hebben op met name de gewenste grootte van de woningvoorraad (koop en huur):

- De economische ontwikkelingen met effect op veranderende woonpatronen ten aanzien van koop en huur;
- De demografische ontwikkelingen met effect op de voorspellingen over de migratiestromen.

Op basis van deze twee onzekere ontwikkelingen is een assenkruis opgesteld. De twee onzekere externe ontwikkelingen vormen de twee dimensies. De vier kwadranten vormen de basis voor de vier toekomstscenario's.



Figuur 6; opzet scenarioanalyse

Per scenario wordt bepaald wat de consequenties zijn voor de ontwikkeling van de totale woningvoorraad en die van de sociale woningvoorraad in het bijzonder. We bepalen de consequenties op het niveau van de gemeenten en haar kernen. Hiermee wordt het voor de toekomst mogelijk gemaakt direct in te spelen op nieuwe ontwikkelingen die meer richting het ene of het andere scenario leiden.

2.2 Scenario's woningbehoefte

Dimensie 1, de economische ontwikkelingen

De eerste dimensie wordt gevormd door de mate waarin mensen kiezen voor een koop- of een huurwoning. Deze keuze wordt vooral bepaald door de economische ontwikkelingen.

Bij een negatieve economische ontwikkeling neemt de druk op de huurmarkt toe. De belangrijkste reden is de terugval in inkomen en de minder gunstige vooruitzichten op de koopmarkt, waardoor huishoudens uitwijken naar de huur. Ook door de flexibele arbeidsmarkt, en de daarbij behorende vraag naar flexibele eigendomsvormen, neemt de druk op de huurmarkt verder toe.

Bij een positieve economische ontwikkeling neemt de druk op de huurmarkt af. Inkomens nemen toe en de koopmarkt wordt weer bereikbaar. Ook omdat banken weer gemakkelijker een hypotheek verstrekken.

Ook de vergrijzing en de mogelijkheid voor starters om te kopen, hebben effect op de vraag naar huurwoningen.

De economische en politieke ontwikkelingen zijn niet voorspelbaar. Voor de komende 15 jaar kiezen we daarom voor een bandbreedte waarbinnen de verhouding van koop en huur zich mogelijk ontwikkelt. We houden een bandbreedte aan voor de vraag naar extra woningen van -5% tot +5%.

Dimensie 2; demografische ontwikkelingen

Vanuit de demografische opbouw van de bevolking is de groei (of krimp) van het aantal huishoudens redelijk goed te voorspellen. De in de prognoses aangehouden uitgangspunten voor de binnenlandse en buitenlandse migratie vormen echter een onzekere factor.

De gegevens over de demografische ontwikkelingen in de gemeente Montferland zijn door Plavei sinds 2013 systematisch ingekocht en bijgehouden. We concludeerden in de woningmarktoriëntatie dat de prognoses sinds 2013 ieder prognosejaar een grotere toename van het aantal inwoners laat zien ten opzichte van het jaar daarvoor. Deze grotere toename wordt enerzijds veroorzaakt door de gerealiseerde nieuwbouwwoningen en anderzijds door de hogere prognoses ten aanzien van de migratie.

Een toe- of afname van de geprognosticeerde migratie heeft een direct gevolg op het aantal huishoudens en het aantal benodigde koop- en huurwoningen.

De bovenzijde van de bandbreedte bepalen we aan de hand van de huishoudprognose van Primos 2017. De onderzijde van de bandbreedte bepalen we aan de hand van het uitgangspunt waarbij het migratiesaldo gelijk is aan nul.

Het verschil tussen het migratiesaldo = 0 en de Primos prognose 2017 betekent voor de gemeente Montferland een verschil van ca. 775 woningen waarvan, bij een gelijkblijvend aandeel, ca. 200 sociale huurwoningen.

Overige ontwikkelingen

Op de peildatum 2016 woonden ca. 320 huishoudens in de gemeente Montferland met een inkomen vanaf € 45.720 in een sociale huurwoning. Het percentage bedroeg tussen de 3% en 10% in het Berghse deel van het bezit en tussen 12% en 19% voor Didam e.o. In de scenario-analyse werd rekening gehouden met een afname van het aandeel hogere inkomens (vanaf € 45.720) naar 5% ('s-Heerenberg) respectievelijk 10% (Didam).

De gegevens over de huishoudinkomens van de huurders van Plavei zijn niet meer beschikbaar. We gaan ervan uit dat de afgelopen drie jaar (2016 t/m 2018) het aandeel hogere inkomens door het passend toewijzen verder is gedaald richting de genoemde 5% en 10%.

Voor de scenario-analyse 2018 gaan we daarom uit van een gelijkblijvend aandeel scheefwoners. Zolang voor deze groep huishoudens geen passend alternatief aanwezig is, moeten er voldoende sociale huurwoningen zijn waarin deze groep kan blijven wonen. Daarnaast komen de hogere inkomens de "sociale cohesie" in de wijken en kernen ten goede.

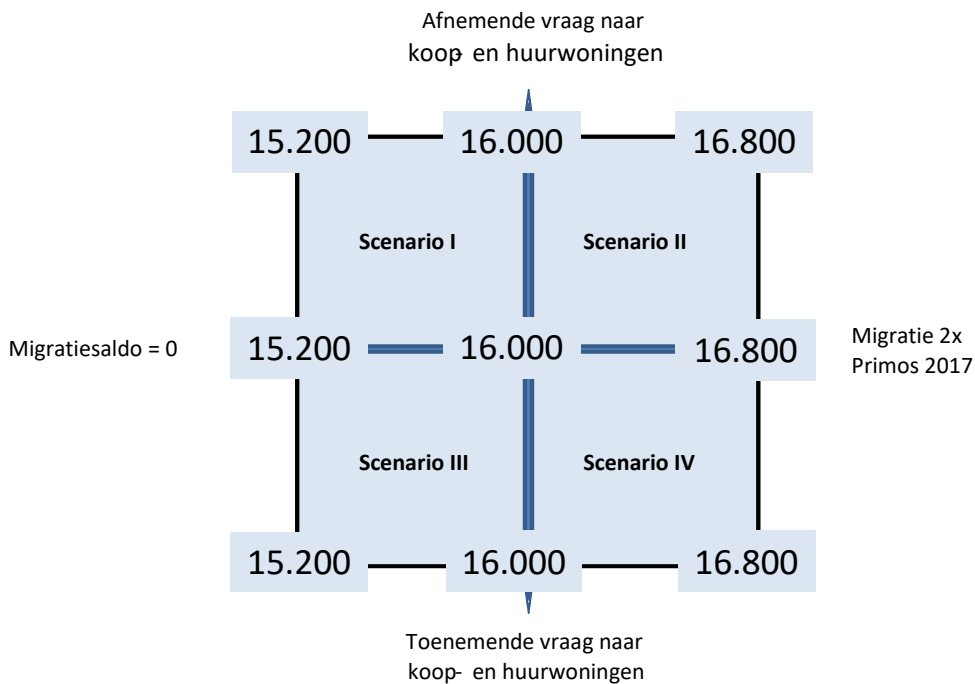
2.3 Uitwerking scenario's

Op basis van twee drijvende krachten, die in een assenstelsel zijn geplaatst, zijn in de scenario-analyse vier sterk uiteenlopende toekomstbeelden geformuleerd:

- Scenario I: afnemende vraag naar (huur)woningen en een afnemende migratie;
- Scenario II: afnemende vraag naar (huur)woningen en een migratie volgens de prognose;
- Scenario III: toenemende vraag naar (huur)woningen en een afnemende migratie;
- Scenario IV: toenemende vraag naar (huur)woningen en een migratie volgens de prognose.

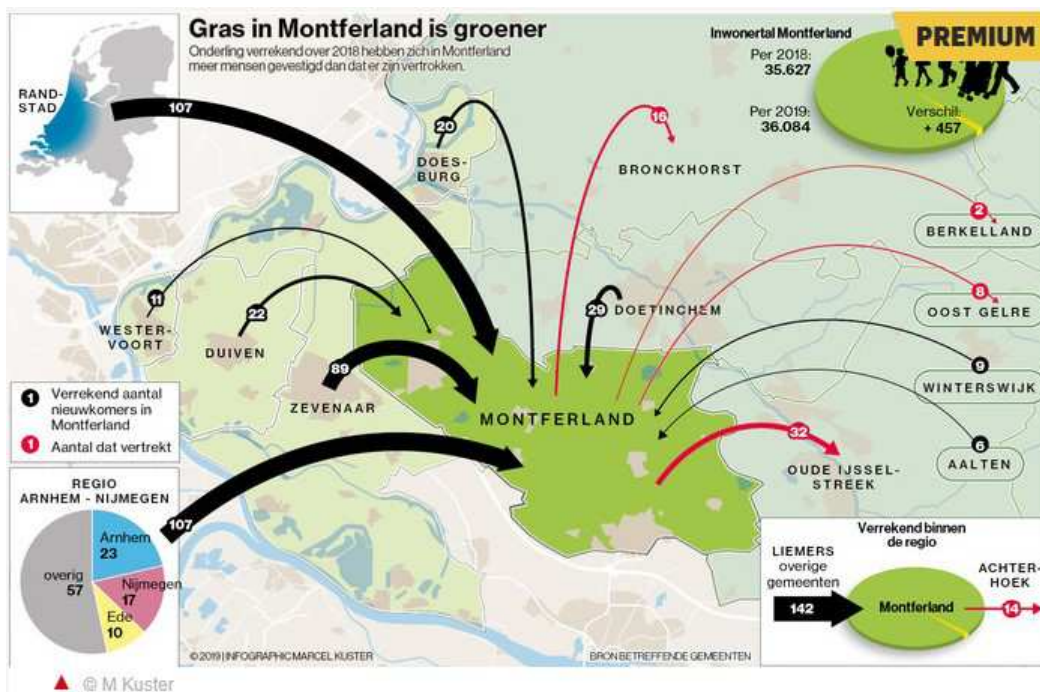
Het vertrekpunt bij de scenario-analyse is de demografische ontwikkeling van Primos 2017. Daarnaast gaan we in eerste instantie uit van gelijkblijvende koop-huurverhoudingen.

Bij een toename van het aantal huishoudens in de kernen tot 2030 met gemiddeld 6,3% (Primos 2017) geeft dit in de gemeente Montferland een gewenste toename van 950 koop- en huurwoningen. De totale woningvoorraad komt daarmee uit op ca. 16.000 woningen. Bij een afname van het migratiesaldo richting 0 zijn ca. 800 woningen minder nodig en komt de benodigde woningvoorraad in 2030 uit op ca. 15.200 woningen.



Figuur 7; aantal benodigde woningen in 2030 voor de gemeente Montferland bij een viertal scenario's; het huidige aantal woningen bedraagt ca. 15.050 woningen; bron Whooz2017 en Primos 2017, bewerkt door FM Consultants

De gemeente ziet dat de druk op de woningmarkt toeneemt en dat er een grote opgave ligt in de bouw van woningen in Nederland. Het is aannemelijk dat door de schaarste elders, de vraag (en de binnenlandse migratie) in de gemeente Montferland nog verder kan stijgen. Zie ook het recente artikel uit de Gelderlander van 17 januari 2019.



Figuur 8; Verhuisbewegingen gemeente Montferland; bron De Gelderlander

Daarnaast zet de gemeente (en de regio) in op het verbeteren van het (economisch) vestigingsklimaat en de ontsluiting. De komende jaren zal de A15 worden doorgetrokken, er komt dubbelspoor tussen Zevenaar en Didam en een 10-minuten dienstregeling. Daarnaast wordt de A12 verbreed van 2*2 banen, naar 2*3 banen tussen Beek en Arnhem.

De gemeente gaat daarom uit van een groei van de woningvoorraad die minimaal gelijk is aan de geprognosticeerde huishoudensgroei van 6,3%. Dat zijn 950 woningen, waarmee de totale woningvoorraad op 16.000 woningen uitkomt.

De gemeente verwacht dat zij meer huishoudens aan kan trekken. De gemeente constateert dat de Primos-prognoses structureel lager uitvallen dan de daadwerkelijke inwoner- en huishoudensontwikkelingen in de gemeente en dat de prognoses elk jaar naar boven zijn bijgesteld. De gemeente ziet dat de groei van het inwonertal tot 2020 al veel sneller gaat dan waar Primos 2017 vanuit gaat. Het is de verwachting (mede gelet op de bouwproductie dit jaar en het huidige inwonertal) dat ook de eerstvolgende Primos naar boven wordt bijgesteld.

De gemeente kiest voor de gewenste toename van de woningvoorraad tot 2030 een bandbreedte van 950 tot 1.350 woningen. De woningvoorraad is in 2030 hiermee 16.000 tot 16.400 woningen groot.

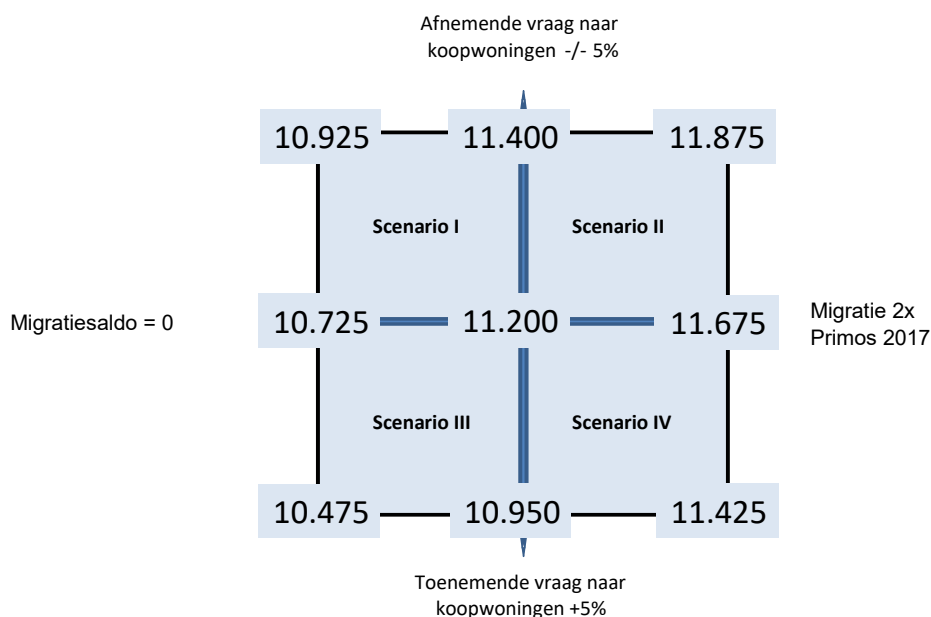
De gewenste toename van het aantal woningen tot 2030 is een optelsom van de toename per kern. Zie onderstaande tabel.

Kern	Aantal woningen 2018	Prognose Primos 2017	Toename woningen tot 2030	Toename woningen tot 2030
			ondergrens	bovengrens
Azewijn	250	12,5%	25	25
Beek / Loerbeek	1.000	8,1%	75	100
Braamt	450	5,8%	25	25
Didam	6.288	6,4%	350	575
Kilder	550	4,7%	25	25
Loil	410	6,0%	25	25
Nieuw-Dijk	376	7,2%	25	25
s-Heerenberg / Lengel	4.100	7,1%	250	350
Stokkum	450	7,8%	25	50
Zeddam	1.175	10,5%	125	150
Totaal	15.050	6,3%	950	1.350

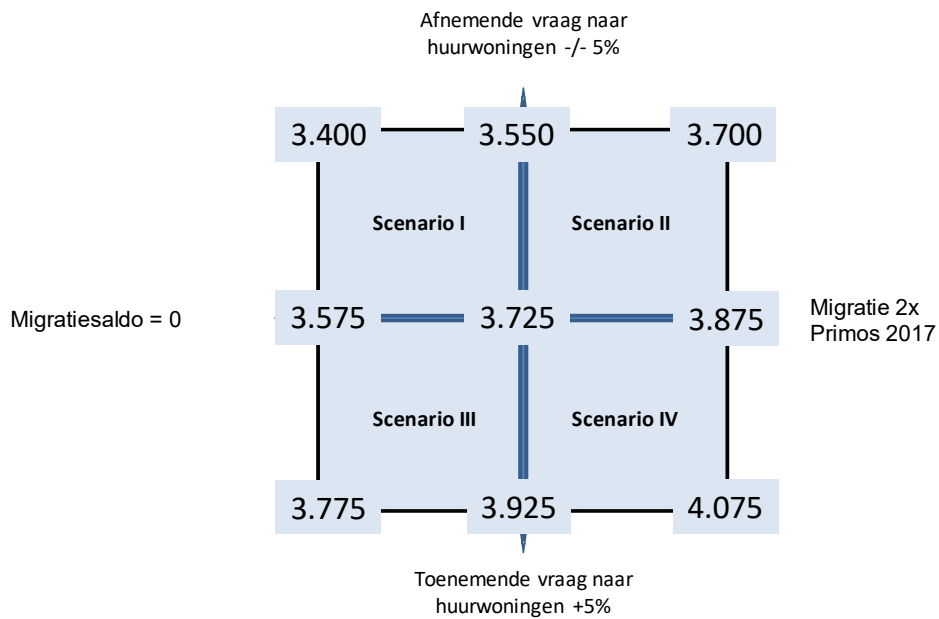
Figuur 9;

huishoudensontwikkeling per kern en bandbreedte voor toename aantal woningen; bron Primos 2017

De verdeling naar koop- en sociale huurwoningen is opgenomen in de figuren 10 en 11 (excl. vrijesectorwoningen en commerciële huur).



Figuur 10; aantal benodigde **koopwoningen** in 2030 voor de gemeente Montferland bij een viertal scenario's; het huidige aantal woningen bedraagt ca. 10.500 woningen; bron Whooz2017 en Primos 2017, bewerkt door FM Consultants



*Figuur 11; aantal benodigde **sociale huurwoningen** in 2030 voor de gemeente Montferland bij een viertal scenario's; het huidige aantal woningen bedraagt ca. 3.500 woningen; bron Whooz2017 en Primos 2017, bewerkt door FM Consultants*

Plavei heeft per kern de volgende keuzes gemaakt:

- In Didam wordt een toenemende vraag naar huurwoningen verwacht;
- In 's-Heerenberg en Zeddam is een ontspannen woningmarkt; de toekomstige vraag naar huurwoningen wordt grotendeels in het bestaande bezit opgevangen;
- In de kleinere kernen wordt geen extra vraag naar huurwoningen verwacht; Plavei handhaaft de huidige woningvoorraad.

3. WONINGBEHOEFTE 2019-2030

In dit hoofdstuk wordt de richting van het gekozen scenario uit hoofdstuk 2 vertaald naar de gewenste woningvoorraad per kern. We starten met het in beeld brengen van de (toekomstige) samenstelling en leeftijd van de huishoudens en het huidige woningaanbod.

Aansluitend brengen we de geprognosticeerde ontwikkeling van de woningvoorraad in beeld en de doelgroepen waarvoor we willen bouwen. We sluiten af met een concreet voorstel voor de richting van het bouwprogramma tot 2030.

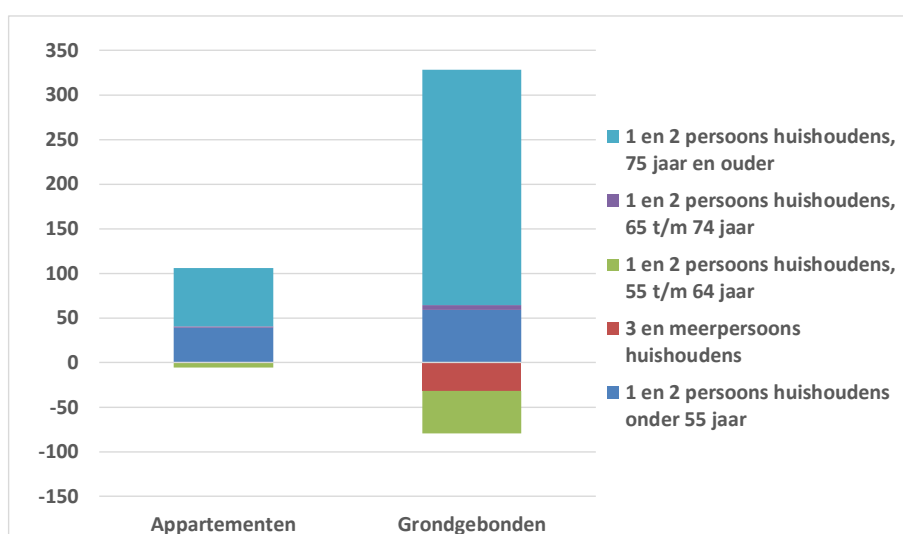
Didam

Vraag

In de kern Didam wonen in 2018 ca. 12.150 inwoners en ca. 5.330 huishoudens. In het landelijk gebied rondom de kern wonen nog eens ca. 960 huishoudens.

De gemiddelde huishoudgrootte in de kern Didam is 2,18. Deze blijft nagenoeg gelijk tot het jaar 2030. Primos 2017 gaat voor de kern Didam uit van een daling van het aantal gezinnen -/-(30) en een daling van het aantal 55-65-jarige huishoudens (-/-(70)). Een groei is geprognosticeerd van het aantal 65-plussers (+380). Ook het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar neemt tot 2030 toe (+65).

Didam	2018	%	2025	%	2030	%	2040	%	2050	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 54 jaar	939	0%	1.005	7%	1.002	7%	925	-1%	884	-6%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	1.806	0%	1.760	-3%	1.775	-2%	1.833	1%	1.863	3%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 64 jaar	707	0%	682	-4%	638	-10%	414	-41%	499	-29%
2 en 2 persoons huishoudens 65 tot 74 jaar	988	0%	938	-5%	994	1%	906	-8%	601	-39%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	891	0%	1.156	30%	1.265	42%	1.535	72%	1.678	88%
Totaal	5.331	0%	5.541	4%	5.674	6%	5.613	5%	5.525	4%



Aanbod

Het aanbod van Loil en Nieuw-Dijk staat in de WOZ-gegevens onder de kern Didam. In totaal 6.288 woningen:

- 4.095 koopwoningen;
- 1.578 sociale huurwoningen;
- 91 vrije sector huurwoningen;
- 400 commerciële huurwoningen;

Plavei heeft daarnaast 109 intramurale wooneenheden in Didam.

Bouwprogramma

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 bedraagt tussen de 350 en 575 woningen (6,4% van 6.288 woningen; ca 400 woningen).

We programmeren in Didam voor een- en tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden:

- Voor een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar programmeren we appartementen en kleine woningen in de koopsector;
- Een groot deel van de ouderen blijft wonen in hun huidige koopwoning. Een deel van de (toekomstige) ouderen verleiden we door het programmeren van patio- of bungalow-achtige koopwoningen en koopappartementen;
- Voor de lagere inkomens programmeren we sociale huurwoningen volgens de portefeuillestrategie van Plavei.

Het bouwprogramma kan er als volgt uit zien:

- 35 tot 45 koopappartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar;
- 50 tot 60 eengezinswoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar;
- 130 tot 140 eengezins koopwoningen;
- 15 tot 25 koopappartementen voor ouderen;
- 50 tot 60 patio's / bungalows of levensloopbestendige woningen voor ouderen;
- 75 tot 150 sociale huurwoningen;

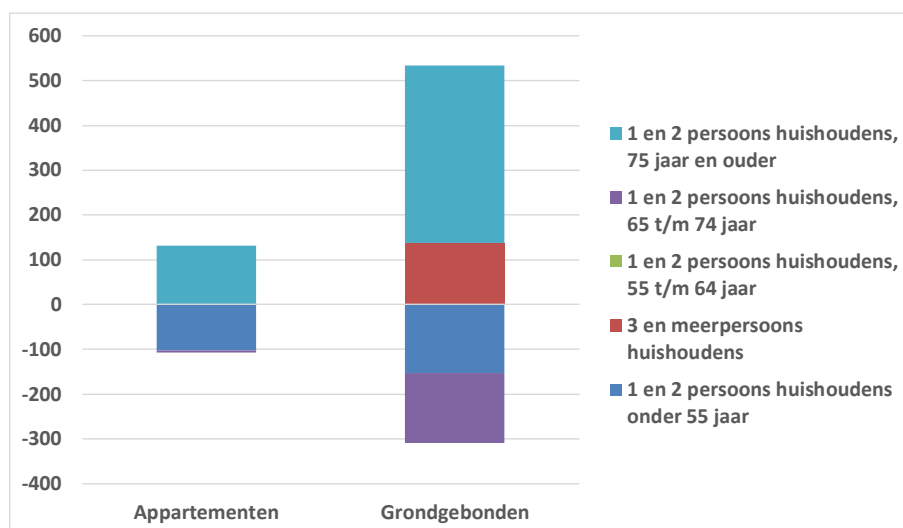
's-Heerenberg (inclusief Lengel)

Vraag

In de kern 's-Heerenberg (incl. Lengel) wonen in 2018 ca. 8.535 inwoners en ca. 3.900 huishoudens. In het landelijk gebied rondom de kern wonen nog eens ca. 200 huishoudens. De gemiddelde huishoudgrootte in de kern 's-Heerenberg is 2,18. Deze daalt licht naar 2,17 in het jaar 2030. Primos 2017 gaat voor de kern 's-Heerenberg uit van een groei van het aantal gezinnen (+ 115). Het aantal 55 tot 75-jarige huishoudens neemt af (-/- 35). De 75-plus huishoudens neemt met (+ 355) toe.

Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar neemt af (-/- 155).

s-Heerenberg	2018	%	2025	%	2030	%	2040	%	2050	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 54 jaar	895	0%	796	-11%	741	-17%	652	-27%	669	-25%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	1.286	0%	1.318	2%	1.400	9%	1.421	10%	1.347	5%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 64 jaar	481	0%	518	8%	479	0%	314	-35%	369	-23%
2 en 2 persoons huishoudens 65 tot 74 jaar	704	0%	661	-6%	671	-5%	659	-6%	486	-31%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	537	0%	794	48%	891	66%	1.083	102%	1.197	123%
Totaal	3.903	0%	4.087	5%	4.182	7%	4.129	6%	4.068	4%



Aanbod

In 's-Heerenberg (incl. Lengel) staan 4.096 woningen:

- 2.500 koopwoningen;
- 1.287 sociale huurwoningen;
- 54 vrije sector huurwoningen;
- 255 commerciële huurwoningen.

Bouwprogramma

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 bedraagt tussen de 250 en 350 woningen (7,1% van 4.096 woningen; ca 290 woningen).

We programmeren in 's-Heerenberg (incl. Lengel) voor de huishoudens gezinnen en ouderen.

- Voor gezinnen en starters programmeren we eengezinswoningen in de koopsector.
- Een groot deel van de ouderen blijft wonen in hun huidige koopwoning. Een deel van de (toekomstige) ouderen verleiden we door het programmeren van patio- of bungalow-achtige koopwoningen. De woningen die zij achterlaten zijn geschikt voor gezinnen.
- Voor de lagere inkomens programmeren van sociale huurwoningen volgens de portefeuillestrategie van Plavei.

Het tekort aan appartementen voor ouderen wordt ingevuld door de afname van het aantal een-en twee persoonshuishoudens.

We programmeren geen appartementen en geen kleine woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Het bouwprogramma kan er als volgt uit zien:

- 150 tot 175 eengezinswoningen;
- 50 tot 75 patio's / bungalows of levensloopbestendige woningen voor de toekomstige 75-plus huishoudens;
- 25 tot 100 sociale huurwoningen.

Voor de bouw van appartementen zit een risico in de opnamecapaciteit. Door een juiste kwaliteit op een centrumlocatie kunnen appartementen een goed en haalbaar alternatief zijn voor het berekende tekort aan grondgebonden nultredenwoningen.

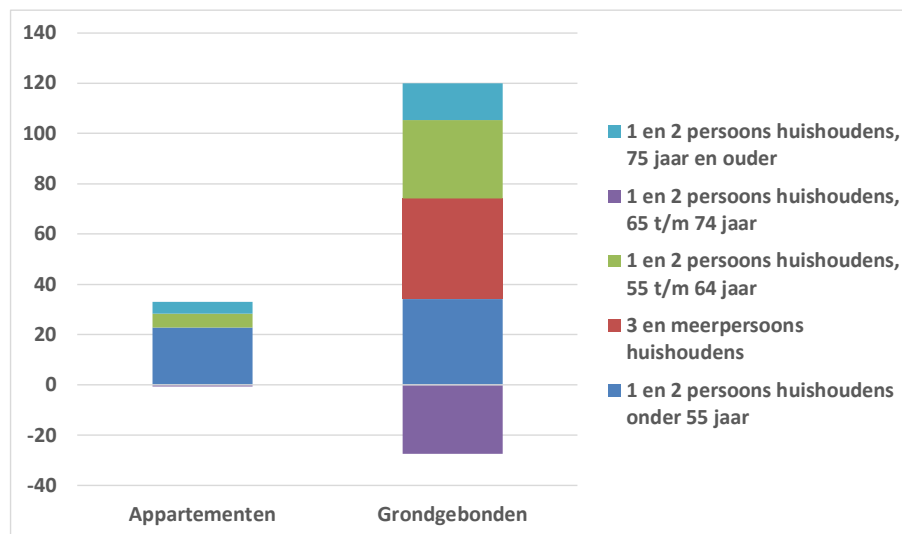
Zeddham

Vraag

In de kern Zeddham wonen in 2018 ca. 2.350 inwoners en ca. 1.080 huishoudens. In het landelijk gebied rondom de kern wonen nog eens ca. 100 huishoudens.

De gemiddelde huishoudgrootte in de kern Zeddham is 2,18. Deze daalt naar 2,07 in het jaar 2030. Primos 2017 gaat voor de kern Zeddham uit van een groei van het aantal gezinnen (+ 35) en 55-plussers (+ 40) met een lichte daling in de groep 65-74 jaar. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar stijgt tot 2030 (+ 35).

Zeddham	2018	%	2025	%	2030	%	2040	%	2050	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 54 jaar	220	0%	247	12%	259	18%	232	5%	191	-13%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	312	0%	333	7%	346	11%	343	10%	347	11%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 64 jaar	129	0%	158	22%	159	23%	116	-10%	152	18%
2 en 2 persoons huishoudens 65 tot 74 jaar	200	0%	173	-14%	195	-3%	215	8%	152	-24%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	216	0%	231	7%	231	7%	266	23%	287	33%
Totaal	1.077	0%	1.142	6%	1.190	10%	1.172	9%	1.129	5%



Aanbod

In Zeddham staan 1.174 woningen:

- 865 koopwoningen;
- 240 sociale huurwoningen;
- 17 vrije sector huurwoningen;
- 20 commerciële huurwoningen

Plavei heeft daarnaast 32 intramurale wooneenheden in Zeddham.

Bouwprogramma

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 bedraagt tussen de 125 en 150 woningen (10,5% van 1.175 woningen; ca 125 woningen).

We programmeren in Zeddham voor alle doelgroepen (een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar, gezinnen en ouderen).

- Appartementen en kleine koopwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens;
- Eengezinswoningen voor gezinnen in de koopsector;
- Een beperkt aantal ouderenwoningen;
- Voor de lagere inkomens programmeren van enkele sociale huurwoningen volgens de portefeuillestrategie van Plavei.

Het bouwprogramma kan er als volgt uit zien:

- 25 tot 30 koopappartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar;
- 35 tot 40 eengezins koopwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar;
- 55 tot 60 eengezinswoningen;
- 5 tot 10 patio's / bungalows of levensloopbestendige woningen
- 0 tot 10 sociale huurwoningen.

Azewijn

Vraag

In de kern Azewijn wonen in 2018 ca. 495 inwoners en ca. 200 huishoudens. In het landelijk gebied rondom de kern wonen nog eens ca. 50 huishoudens.

De gemiddelde huishoudgrootte in de kern Azewijn is 2,48. Deze daalt naar 2,32 in het jaar 2030. Primos 2017 gaat voor de kern Azewijn uit van een groei van het aantal gezinnen (+ 10) en 55-plussers (+ 35) en een daling van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar (-/20).

Azewijn	2018	%	2025	%	2030	%	2040	%	2050	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 54 jaar	40	0%	25	-38%	22	-45%	24	-40%	28	-30%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	75	0%	80	7%	83	11%	79	5%	75	0%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 64 jaar	26	0%	33	27%	34	31%	18	-31%	17	-35%
2 en 2 persoons huishoudens 65 tot 74 jaar	32	0%	29	-9%	36	13%	48	50%	31	-3%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	27	0%	43	59%	50	85%	54	100%	67	148%
Totaal	200	0%	210	5%	225	13%	223	12%	218	9%

Aanbod

In Azewijn staan 241 woningen:

- 222 koopwoningen;
- 18 sociale huurwoningen;
- 1 commerciële huurwoning.

Bouwprogramma

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 is ca. 25 woningen groot (ca 12,5% van 240 woningen).

We programmeren in Azewijn voor de huishoudens gezinnen en ouderen.

- Voor gezinnen programmeren we eengezinswoningen in de koopsector.
- Een groot deel van de ouderen blijft wonen in hun huidige koopwoning. Een deel van de (toekomstige) ouderen verleiden we door het programmeren van patio- of bungalow-achtige koopwoningen. De woningen die zij achterlaten zijn geschikt voor gezinnen.

We programmeren geen appartementen en geen kleine woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

We programmeren geen huurwoningen. In de portefeuillestrategie van Plavei is aangegeven dat voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn.

Het bouwprogramma kan er als volgt uit zien:

- 20 eengezins koopwoningen;
- 5 patio's / bungalows of levensloopbestendige koopwoningen.

Beek/Loerbeek

Vraag Beek

In de kern Beek wonen in 2018 ca. 1.355 inwoners en ca. 570 huishoudens.

De gemiddelde huishoudgrootte in de kern Beek is 2,38. Deze daalt naar 2,3 in het jaar 2030.

Primos 2017 gaat voor de kern Beek uit van een groei van het aantal gezinnen (+ 15) en 55-75-jarige huishoudens (+ 45) en een daling van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar (-/- 10) en vanaf 75 jaar (-/-15).

Beek	2018	%	2025	%	2030	%	2040	%	2050	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 54 jaar	104	0%	97	-7%	96	-8%	82	-21%	79	-24%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	223	0%	248	11%	246	10%	235	5%	214	-4%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 64 jaar	87	0%	103	18%	90	3%	62	-29%	60	-31%
2 en 2 persoons huishoudens 65 tot 74 jaar	72	0%	81	13%	114	58%	123	71%	91	26%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	84	0%	74	-12%	70	-17%	102	21%	143	70%
Totaal	570	0%	603	6%	616	8%	604	6%	587	3%

Vraag Loerbeek

In de kern Loerbeek wonen in 2018 ca. 325 inwoners en ca. 130 huishoudens.

De gemiddelde huishoudgrootte in de kern Loerbeek 2,5. Deze daalt naar 2,1 in het jaar 2030.

Primos 2017 gaat voor de kern Loerbeek uit van een daling van het aantal gezinnen (-/-20) en een stijging van het aantal 55-plus huishoudens (+ 30) en een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar (+15).

Loerbeek	2018	%	2025	%	2030	%	2040	%	2050	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 54 jaar	25	0%	32	28%	40	60%	41	64%	35	40%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	63	0%	51	-19%	44	-30%	34	-46%	33	-48%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 64 jaar	22	0%	20	-9%	18	-18%	13	-41%	21	-5%
2 en 2 persoons huishoudens 65 tot 74 jaar	6	0%	22	267%	27	350%	27	350%	18	200%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	16	0%	15	-6%	27	69%	41	156%	42	163%
Totaal	132	0%	140	6%	156	18%	156	18%	149	13%

Aanbod

In Beek en Loerbeek staan 1.003 woningen:

- 910 koopwoningen;
- 81 sociale huurwoningen;
- 12 commerciële huurwoningen.

Bouwprogramma

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 bedraagt tussen de 75 en 100 woningen (8% van 1.000 woningen; ca 80 woningen).

We programmeren in Beek voor de huishoudens gezinnen en ouderen.

- Voor gezinnen programmeren we eengezinswoningen in de koopsector.
- Een groot deel van de ouderen blijft wonen in hun huidige koopwoning. Een deel van de (toekomstige) ouderen verleiden we door het programmeren van patio- of bungalow-achtige koopwoningen. De woningen die zij achterlaten zijn geschikt voor gezinnen.

We programmeren geen appartementen en geen kleine woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

We programmeren geen huurwoningen. In de portefeuillestrategie van Plavei is aangegeven dat voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn.

Het bouwprogramma voor de kern Beek kan er als volgt uit zien:

- 5 tot 10 eengezins koopwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar;
- 50 tot 70 eengezinswoningen;
- Ca. 10 patio's / bungalows of levensloopbestendige woningen.

In Loerbeek voegen we grondgebonden woningen toe voor de een- en tweepersoonshuishoudens. In totaal maximaal 25.

Braamt

Vraag

In de kern Braamt wonen in 2018 ca. 705 inwoners en ca. 315 huishoudens. In het landelijk gebied rondom de kern wonen nog eens ca. 145 huishoudens.

De gemiddelde huishoudgrootte in de kern Braamt is 2,25. Deze loopt op naar 2,37 in het jaar 2030. Primos 2017 gaat voor de kern Braamt uit van een groei van het aantal gezinnen (+ 20) en 55-plussers (+ 35) en een daling van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar (-/-35).

Braamt	2018	%	2025	%	2030	%	2040	%	2050	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 54 jaar	74	0%	51	-31%	36	-51%	38	-49%	25	-66%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	121	0%	137	13%	143	18%	136	12%	134	11%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 64 jaar	44	0%	47	7%	48	9%	29	-34%	26	-41%
2 en 2 persoons huishoudens 65 tot 74 jaar	40	0%	54	35%	53	33%	53	33%	47	18%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	34	0%	41	21%	51	50%	62	82%	69	103%
Totaal	313	0%	330	5,4%	331	5,8%	318	1,6%	301	-3,8%

Aanbod

In Braamt staan 459 woningen:

- 368 koopwoningen;
- 83 sociale huurwoningen;
- 8 commerciële huurwoningen.

Bouwprogramma

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 is ca. 25 woningen groot (5,8% van 459 woningen).

We programmeren in Braamt voor de huishoudens gezinnen en ouderen.

- Voor gezinnen programmeren we eengezinswoningen in de koopsector.
- Een groot deel van de ouderen blijft wonen in hun huidige koopwoning. Een deel van de (toekomstige) ouderen verleiden we door het programmeren van patio- of bungalow-achtige koopwoningen. De woningen die zij achterlaten zijn geschikt voor gezinnen.
- Voor de lagere inkomens programmeren we enkele sociale huurwoningen volgens de portefeuillestrategie van Plavei.

We programmeren geen appartementen en geen kleine woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Het bouwprogramma kan er als volgt uit zien:

- 15 eengezinswoningen koopwoningen;
- 5 kooppatio's / bungalows of levensloopbestendige woningen;
- 5 sociale huurwoningen.

Kilder

Vraag

In de kern Kilder wonen in 2018 ca. 1.000 inwoners en ca. 405 huishoudens. In het landelijk gebied rondom de kern wonen nog eens ca. 155 huishoudens.

De gemiddelde huishoudgrootte in de kern Kilder is 2,47. Deze daalt naar 2,2 in het jaar 2030. Primos 2017 gaat voor de kern Kilder uit van een daling van het aantal gezinnen (-/- 20) en een groei van het aantal 55-plussers (+ 55) en een daling van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar (-/- 20).

Kilder	2018	%	2025	%	2030	%	2040	%	2050	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 54 jaar	89	0%	71	-20%	70	-21%	71	-20%	57	-36%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	178	0%	171	-4%	160	-10%	130	-27%	121	-32%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 64 jaar	45	0%	62	38%	67	49%	50	11%	52	16%
2 en 2 persoons huishoudens 65 tot 44 jaar	49	0%	58	18%	68	39%	85	73%	68	39%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	44	0%	52	18%	59	34%	79	80%	108	145%
Totaal	405	0%	414	2%	424	5%	415	2%	406	0%

Aanbod

In Kilder staan 560 woningen:

- 510 koopwoningen;
- 43 sociale huurwoningen;
- 7 commerciële huurwoningen.

Bouwprogramma

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 bedraagt ca. 25 woningen (4,5% van 560 woningen).

We programmeren in Kilder alleen voor de huishoudens ouderen.

- Een groot deel van de ouderen blijft wonen in hun huidige koopwoning. Een deel van de (toekomstige) ouderen verleiden we door het programmeren van enkele patio- of bungalowachtige koopwoningen.
- Plavei zal voor de lagere inkomens geen sociale huurwoningen programmeren conform de portefeuillestrategie.

We programmeren geen appartementen en geen kleine woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

We programmeren geen huurwoningen. In de portefeuillestrategie van Plavei is aangegeven dat voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn.

Het bouwprogramma kan er als volgt uit zien:

- 10 eengezinswoningen of levensloopbestendige woningen;
- 15 patio's / bungalows of levensloopgeschikte woningen;

Loil

Vraag

In de kern Loil wonen in 2018 ca. 870 inwoners en ca. 350 huishoudens. In het landelijk gebied rondom de kern wonen nog eens ca. 60 huishoudens.

De gemiddelde huishoudgrootte in de kern Loil is 2,49. Deze daalt naar 2,26 in het jaar 2030. Primos 2017 gaat voor de kern Loil uit van een daling van het aantal gezinnen (-/- 10) en een groei van het aantal 55-plussers (+ 20) en een groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar (+ 15).

Loil	2018	%	2025	%	2030	%	2040	%	2050	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 54 jaar	62	0%	81	31%	76	23%	59	-5%	50	-19%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	156	0%	151	-3%	144	-8%	142	-9%	149	-4%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 64 jaar	47	0%	45	-4%	46	-2%	41	-13%	47	0%
2 en 2 persoons huishoudens 65 tot 74 jaar	42	0%	42	0%	50	19%	54	29%	46	10%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	41	0%	51	24%	53	29%	72	76%	68	66%
Totaal	348	0%	370	6%	369	6%	368	6%	360	3%

Aanbod

In Loil staan 410 woningen:

- 342 koopwoningen;
- 62 sociale huurwoningen;
- 6 commerciële huurwoningen.

Bouwprogramma

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 bedraagt ca. 25 woningen (6% van 410 woningen).

We programmeren in Loil alleen voor de huishoudens ouderen en een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar:

- Een groot deel van de ouderen blijft wonen in hun huidige koopwoning. Een deel van de (toekomstige) ouderen verleiden we door het programmeren van patio- of bungalow-achtige koopwoningen.

We programmeren geen appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

We programmeren geen huurwoningen. In de portefeuillestrategie van Plavei is aangegeven dat voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn.

Het bouwprogramma kan er als volgt uit zien:

- 20 eengezinswoningen koopwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar;
- 5 patio's / bungalows of levensloopbestendige woningen;

Nieuw-Dijk

Vraag

In de kern Nieuw-Dijk wonen in 2018 ca. 825 inwoners en ca. 320 huishoudens. In het landelijk gebied rondom de kern wonen nog eens ca. 60 huishoudens.

De gemiddelde huishoudgrootte in de kern Nieuw-Dijk is 2,58. Deze daalt naar 2,26 in het jaar 2030. Primos 2017 gaat voor de kern Nieuw-Dijk uit van een daling van het aantal gezinnen (-/- 20) en een groei van het aantal 55-plussers (+ 50) en een daling van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar (-/- 10).

Nieuw-Dijk	2018	%	2025	%	2030	%	2040	%	2050	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 54 jaar	54	0%	49	-9%	48	-11%	42	-22%	45	-17%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	155	0%	147	-5%	134	-14%	114	-26%	109	-30%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 64 jaar	41	0%	51	24%	50	22%	36	-12%	32	-22%
2 en 2 persoons huishoudens 65 tot 74 jaar	34	0%	40	18%	61	79%	73	115%	48	41%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	35	0%	45	29%	49	40%	73	109%	100	186%
Totaal	319	0%	332	4%	342	7%	338	6%	334	5%

Aanbod

In Nieuw-Dijk staan 376 woningen:

- 294 koopwoningen;
- 76 sociale huurwoningen;
- 6 commerciële huurwoningen.

Bouwprogramma

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 bedraagt ca. 25 woningen (7% van 375 woningen).

We programmeren in Nieuw-Dijk alleen voor de huishoudens ouderen.

- Een groot deel van de ouderen blijft wonen in hun huidige koopwoning. Een deel van de (toekomstige) ouderen verleiden we door het programmeren van patio- of bungalow-achtige koopwoningen.

We programmeren geen appartementen en geen kleine woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

We programmeren geen huurwoningen. In de portefeuillestrategie van Plavei is aangegeven dat voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn.

Het bouwprogramma kan er als volgt uit zien:

- 15 eengezinswoningen koopwoningen;
- 10 patio's / bungalows of levensloopbestendige woningen.

Stokkum

Vraag

In de kern Stokkum wonen in 2018 ca. 710 inwoners en ca. 300 huishoudens. In het landelijk gebied rondom de kern wonen nog eens ca. 150 huishoudens.

De gemiddelde huishoudgrootte in de kern Stokkum is 2,4. Deze daalt naar 2,19 in het jaar 2030. Primos 2017 gaat voor de kern Stokkum uit van een groei van het aantal 55-plussers (+ 20) en een groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar (+ 5). Het aantal gezinnen blijft gelijk.

Stokkum	2018	%	2025	%	2030	%	2040	%	2050	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 54 jaar	30	0%	31	3%	34	13%	40	33%	52	73%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	129	0%	126	-2%	130	1%	99	-23%	94	-27%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 64 jaar	34	0%	35	3%	39	15%	25	-26%	27	-21%
2 en 2 persoons huishoudens 65 tot 74 jaar	52	0%	53	2%	61	17%	62	19%	39	-25%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	51	0%	55	8%	55	8%	85	67%	89	75%
Totaal	296	0%	300	1%	319	8%	311	5%	301	2%

Aanbod

In Stokkum staan 458 woningen:

- 422 koopwoningen;
- 33 sociale huurwoningen;
- 3 commerciële huurwoningen.

Bouwprogramma

De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 bedraagt tussen de 25 en 50 (8% van 460 woningen).

We programmeren in Stokkum alleen voor de huishoudens ouderen.

- Een groot deel van de ouderen blijft wonen in hun huidige koopwoning. Een deel van de (toekomstige) ouderen verleiden we door het programmeren van patio- of bungalow-achtige koopwoningen.
- Voor de lagere inkomens programmeren van sociale huurwoningen volgens de portefeuillestrategie van Plavei.

We programmeren geen appartementen en geen kleine woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Het bouwprogramma kan er als volgt uit zien:

- 15 tot 25 eengezinswoningen koopwoningen;
- 5 patio's / bungalows of levensloopbestendige woningen.
- 10 tot 15 sociale huurwoningen.