Gemeente Montfoort

Analyse

Gemeente Montfoort - 2026
Ten behoeve van Koers Volkshuisvesting en Programma Volkshuisvesting

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1
2 Demografie en woningvoorraad 2
2.1 Demografie 2
2.2 Verhuisbewegingen 4
2.3 Samenstelling woningvoorraad 5
2.3.1. Krapte in de huursector 6
2.3.2. Particuliere huurwoningmarkt 7
2.3.3. Particuliere huurwoningmarkt 8
3 Reguliere woningbehoefte 10
3.1 Kwantitatieve woningbehoefte 10
3.2 Kwalitatieve woningbehoefte 12
4 Aandachtsgroepen 14
4.1 Ouderen 14
4.2 Aandachtsgroepen 16
4.2.1. Urgente aandachtsgroepen (in de Wet versterking regie volkshuisvesting) 16
4.2.2. Niet-urgente aandachtsgroepen (in de Wet versterking regie volkshuisvesting) 18
4.2.3. Overige doelgroepen 18
4.3 Conclusie 22
Bijlage 1: Aanvullende informatie consumentgericht bouwprogramma Woningbehoefteonderzoek U10 – Montfoort 24
Bijlage 2: Ingrediënten voor de raming ouderenhuisvesting provinciale woonzorganalyse 26

1 Inleiding

De gemeente gaat opnieuw koers bepalen op wonen. Deze strategische koers wordt ondergebracht in de Omgevingsvisie en de meer concrete aanpak in het Volkshuisvestingsprogramma. Het Volkshuisvestingsprogramma is meer uitvoeringsgericht dan de woonvisie was, en geeft een nadere uitwerking van de volkshuisvestelijke doelen en ambities. Hierin wordt van de gemeente verwacht dat zij de ontwikkelingen schetst die zij wil zien op het thema wonen, zowel in de nieuwbouw als de bestaande voorraad. Denk aan locaties en ontwikkelgebieden, doelgroepen, aandachtsgroepen, aantallen, prijssegmenten en woonkwaliteit.

Voordat we de contouren van het Volkshuisvestingprogramma kunnen bepalen, is er eerst inzicht in de opgaven nodig. Hoe ziet de woningmarkt en de huidige woningvoorraad in de gemeente Montfoort er vandaag de dag uit? Wat verwachten we qua kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte? Er zijn in de gemeente/regio diverse onderzoeken uitgevoerd, onder andere regionaal woonbehoefteonderzoek U10 (2024), een lokale woonzorganalyse (2021) en een woonzorganalyse in opdracht van de provincie Utrecht (2024). Daarnaast zijn er regionale afspraken gemaakt, zoals de Woondeal en de afsprakenkaders ouderenhuisvesting en aandachtsgroepen U10.

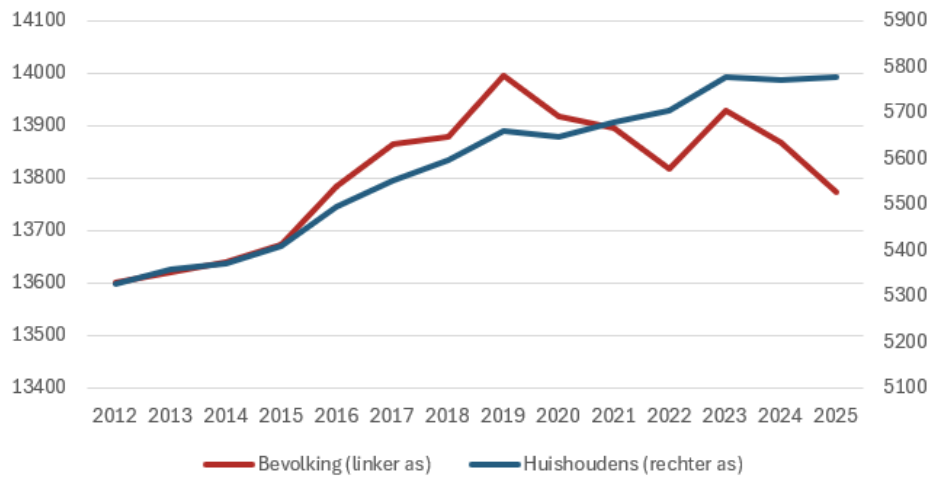
In deze notitie maken we een analyse van diverse data, onderzoeken en beleidskaders en duiden we deze ten behoeve van de Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026. Dit document vormt dan ook de onderbouwing en de bijlage van de Koers.

2 Demografie en woningvoorraad

2.1 Demografie

In 2025 heeft Montfoort ongeveer 13.770 inwoners in 5.800 huishoudens. Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Montfoort is in de periode 2012-2025 met ongeveer 1% respectievelijk 8% toegenomen. Wat opvalt is dat de bevolking de laatste jaren licht daalt, terwijl het aantal huishoudens nog steeds stijgt. Dit komt omdat de gemiddelde huishoudgrootte kleiner wordt, onder andere door de vergrijzing en de groei van het aantal alleenstaanden. Dit demografische verschijnsel zien we al jaren in Nederland en laat zien dat minder inwoners niet automatisch minder behoefte aan woningen betekent. Voor Montfoort betekent het behoefte aan extra woningen op basis van een veranderde woonvraag: voor een oudere bevolking en kleinere huishoudens.

Figuur 2.1: gemeente Montfoort. Ontwikkeling bevolking en huishoudens, 2012 - 2025

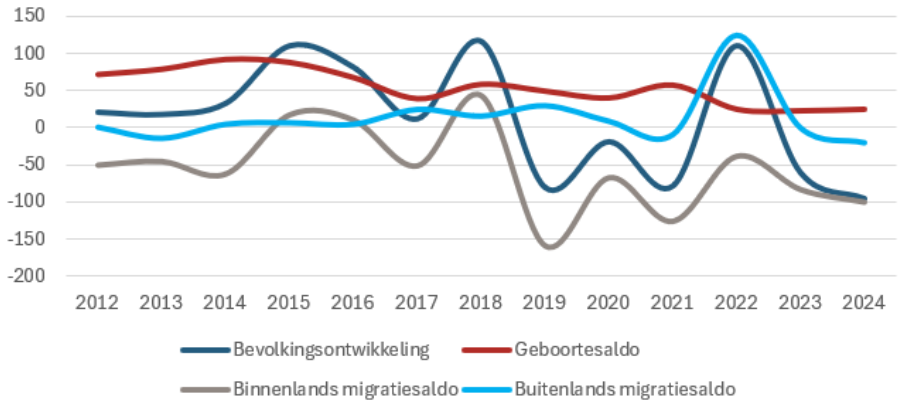


Bron: CBS (2025)

Montfoort is in de periode sinds 2012 met name gegroeid door de natuurlijke aanwas (meer geboorte dan sterfte) en deels door het buitenlands migratiesaldo (meer immigranten dan emigranten). Het binnenlands migratiesaldo fluctueert meer. Er is een dal in 2019 in het binnenlands migratiesaldo. Vanaf 2019 zijn er dus veel verhuizingen geweest weg uit Montfoort naar andere Nederlandse gemeenten. Ketenpartners geven aan dat deze ontwikkeling erop wijst dat de sociale samenhang in de gemeente Montfoort onder druk staat. Een deel van de inwoners verlaat de gemeente, terwijl een evenwichtige en diverse bevolkingssamenstelling juist belangrijk is om de onderlinge betrokkenheid en de informele ondersteuning van inwoners, waaronder ouderen, in stand te houden. Het stimuleren van ontmoeten in de gemeente is dan ook belangrijk en kan bijdragen aan het in stand houden van de bestaande sociale samenhang, maar ook aan het verwelkomen en het thuis laten voelen van nieuwe inwoners.

De piek in 2022 van het buitenlands migratiesaldo laat zien dat er in 2022 veel inwoners vanuit het buitenland naar Montfoort toe zijn verhuisd. Deels betrof dit de instroom van Oekraïners.

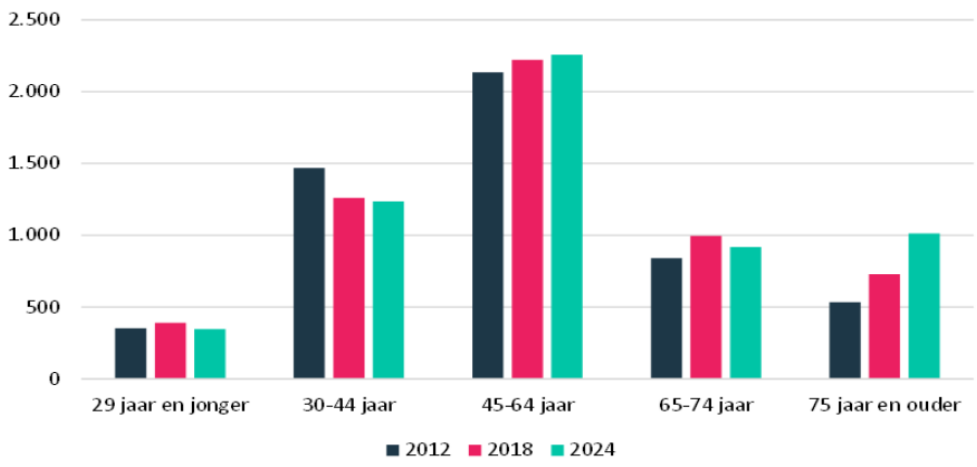
Figuur 2.2: gemeente Montfoort. Bevolkingsontwikkeling, 2012 - 2024



Bron: CBS (2025)

Er is een duidelijke vergijzing te zien in de gemeente. Vooral het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder is sterk toegenomen sinds 2012 (90%). Tegelijkertijd krimpen de jongere leeftijdsgroepen – 29 jaar en jonger en 30 tot 44 jaar – licht (respectievelijk 1% en 16% sinds 2012). Dit patroon sluit aan bij de bredere ontwikkeling binnen de U10 regio, waarin kleinere en minder stedelijke gemeenten sterker vergrijzen dan de grotere stedelijke gemeenten zoals Utrecht, Nieuwegein en Houten. De daling van het aantal jongere huishoudens (30 – 44 jaar) duidt ook op onvoldoende passend woonaanbod voor deze groep in de gemeente Montfoort.

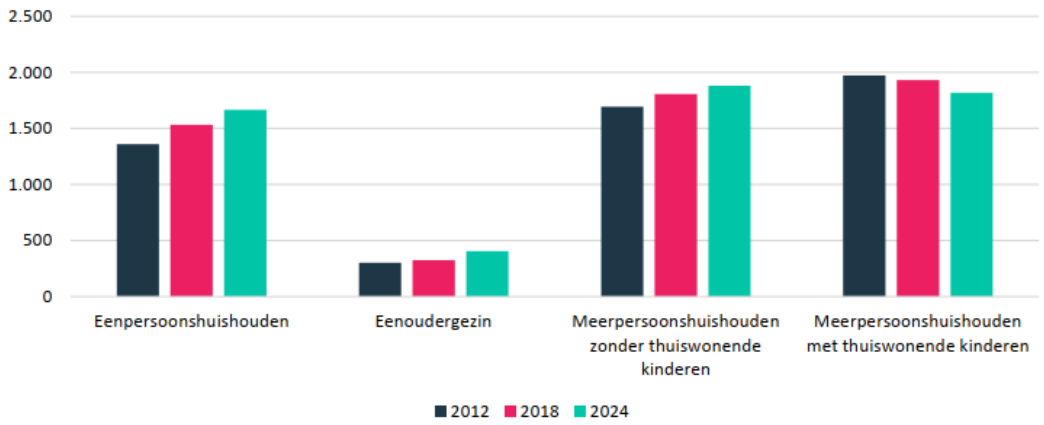
Figuur 2.3: gemeente Montfoort. Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd, 2012 - 2024



Bron: Woningbehoefteonderzoek U10 – Montfoort, ABF (2024)

Bijna alle typen huishoudens zijn in aantal gegroeid door de jaren heen. Met name het aantal alleenstaanden groeit sterk (34% sinds 2012). Het aantal meerpersoonshuishoudens met thuiswonende kinderen is licht gedaald (8% sinds 2012). Ook deze ontwikkeling duidt op verdunning van huishoudens en een toenemende vraag naar kleinere woningen.

Figuur 2.4: gemeente Montfoort. Ontwikkeling huishoudens naar samenstelling, 2012 - 2024



Bron: Woningbehoefteonderzoek U10 – Montfoort, ABF (2024)

2.2 Verhuisbewegingen

Onderstaande tabel geeft de verhuizingen naar en binnen Montfoort weer, voor de grootste tien gemeenten. Te zien is dat het grootste deel van de verhuizers naar Montfoort al in Montfoort woont (51%). 11% verhuist naar Montfoort vanuit Utrecht, en 10% vanuit Woerden. Vanuit Utrecht verhuizen onder andere koopstarters die vanwege financiële haalbaarheid buiten de gemeente Utrecht zoeken, en relatief 'goedkoop' een woning kunnen kopen in de gemeente Montfoort. Dit zet de koopsector voor jonge koopstarters uit de gemeente Montfoort onder druk.

Tabel 2.1: gemeente Montfoort. Verhuizingen in personen naar en binnen de gemeente tussen 2012 – 2023, naar gemeente van herkomst, top 10 gemeenten

Verhuizingen naar Montfoort vanuit:	Aantal gemiddeld per jaar	Totaal 2012-2023	% van totaal
Montfoort	438	5.261	51%
Utrecht	96	1.151	11%
Woerden	83	995	10%
Oudewater	19	233	2%
IJsselstein	18	220	2%
Nieuwegein	16	195	2%
Lopik	15	176	2%
Rotterdam	11	131	1%
Amsterdam	11	128	1%
Bodegraven-Reeuwijk	9	107	1%
Totaal (alle gemeenten)	**867**	**10.406**	

Bron: Woningbehoefteonderzoek U10 – Montfoort, ABF (2024)

Kijkend naar welke gemeente mensen vanuit Montfoort verhuizen valt op dat dit met name omliggende gemeenten zijn. De meeste huishoudens verhuizen binnen Montfoort. Hierna volgen de gemeenten Woerden en Utrecht. De verhuizingen naar Utrecht betreffen gedeeltelijk jongere huishoudens die vanwege studie of werk vertrekken uit de gemeente Montfoort.

Tabel 2.2: gemeente Montfoort. Verhuizingen in personen binnen en weg uit de gemeente tussen 2012 – 2023

Verhuizingen weg uit Montfoort naar:	Aantal gemiddeld per jaar	Totaal 2012-2023	% van totaal
Montfoort	438	5.261	48%
Woerden	96	1.156	10%
Utrecht	84	1.013	9%
Oudewater	25	305	3%
Lopik	18	216	2%
IJsselstein	16	190	2%
Nieuwegein	15	183	2%
Bodegraven-Reeuwijk	13	152	1%
Amsterdam	12	138	1%
Krimpenerwaard	10	99	1%
Totaal (alle gemeenten)	**919**	**11.024**	

Bron: Woningbehoefteonderzoek U10 – Montfoort, ABF (2024)

De verhuisstromen tussen de gemeente Montfoort en steden als Utrecht en Woerden zijn redelijk in evenwicht. Vanuit Utrecht vestigden zich 1.151 personen in Montfoort, terwijl 1.013 personen vanuit Montfoort naar Utrecht verhuisden. Voor Woerden is zelfs sprake van een licht grotere uitstroom: 995 personen vestigden zich vanuit Woerden in Montfoort, tegenover 1.156 personen die vanuit Montfoort naar Woerden verhuisden. Er is dus geen sprake van een sterke instroom vanuit de steden Woerden en Utrecht in de gemeente Montfoort.

2.3 Samenstelling woningvoorraad

Op 1 januari 2025 waren er in de gemeente Montfoort in totaal 5.825 woningen. 74% van de woningen zijn koopwoningen, 16% bestaat uit sociale huurwoningen en 10% is in eigendom van particuliere verhuurders. Particuliere huurwoningen staan in de gemeente Montfoort met name in de binnenstad van Montfoort. Met 16% ligt het aandeel sociale huur in de gemeente ver onder het landelijk gemiddelde van 26%. In buurgemeenten zoals Oudewater en Lopik ligt het aandeel sociale huur iets hoger, respectievelijk 22% en 17%. Verder bestaat in de gemeente Montfoort het grootste deel van de woningvoorraad uit eengezinswoningen (84%). Het aandeel appartementen (meergezinswoning) is 16%.

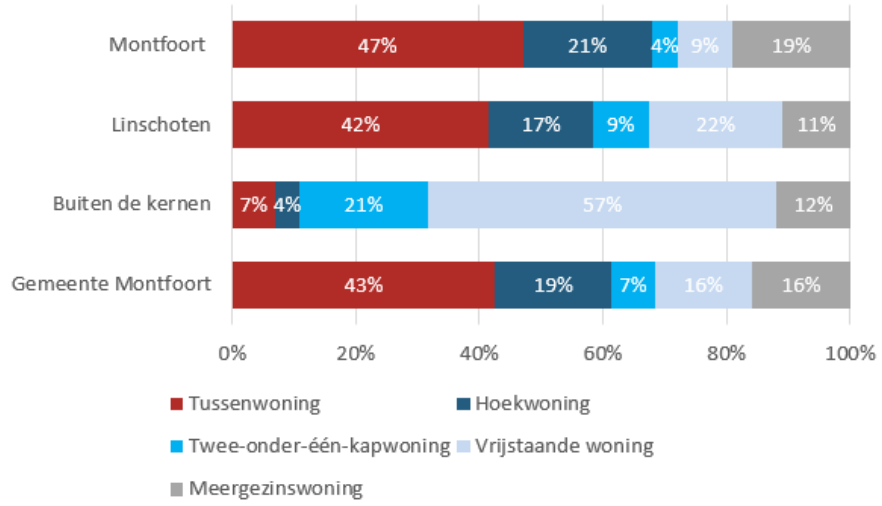
Figuur 2.5: gemeente Montfoort. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom en woningtype



Bron: CBS (2025)

Het grootste gedeelte van de woningvoorraad in de gemeente Montfoort bestaat uit tussenwoningen (43%). Het percentage tussenwoningen ligt daarmee hoger dan het percentage tussenwoningen in buurgemeenten Oudewater en Lopik (respectievelijk 38% en 31%). In de kern Montfoort is 19% van de woningvoorraad een appartement (meergezinswoning), in Linschoten is dit 11%. De Montfoortse woningvoorraad is daarmee stedelijker dan de woningvoorraad in Linschoten. In Linschoten wordt een flink aantal appartementen gebouwd, waardoor het percentage meergezinswoningen in Linschoten dus hoger zal worden. Het aandeel appartementen in de gemeente Montfoort ligt lager dan het aandeel appartementen in de gemeente Oudewater (22%), maar juist iets hoger dan het aandeel appartementen in Lopik (15%). Ketenpartners geven aan dat een aandeel van 25% appartementen een ‘gezond’ aandeel zou zijn, zowel voor Montfoort als voor Linschoten. Met een aandeel van 25% appartementen in een kern bied je ‘voldoende’ woonmogelijkheden voor jongeren en ouderen.

Figuur 2.6: gemeente Montfoort. Samenstelling woningvoorraad naar woningtype per kern



Bron: CBS (2025)

In het buitengebied van de gemeente staan relatief veel vrijstaande woningen ten opzichte van Montfoort en Linschoten. Het buitengebied biedt kansen voor nieuwe woonvormen die inspelen op de veranderende woonbehoeften van verschillende generaties. Er is interesse in de gemeente in het realiseren van familie- en mantelzorgwoningen op bestaande erven en in het transformeren van grote boerderijen naar meerdere wooneenheden. Deze woonvormen kunnen bijdragen aan de verlening van mantelzorg, aan het wonen met meerdere generaties op één erf en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Bij verruiming van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen van – onder voorwaarden - mantelzorg- en familiewoningen, ontstaan er meer mogelijkheden om extra woonruimte op bestaande percelen te realiseren. Hoewel deze woningen niet altijd leiden tot een structurele uitbreiding van de zelfstandige woningvoorraad, kunnen zij wel bijdragen aan de woningbouwopgave door de woonruimte efficiënter te benutten en de druk op de reguliere woningmarkt te verminderen.

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting worden de mogelijkheden voor wonen op het eigen erf verruimd. Niet alleen mantelzorgwoningen, maar ook familiewoningen voor eerstegraads familieleden kunnen onder voorwaarden vergunningvrij worden gerealiseerd; een bestaande zorgrelatie is daarvoor niet langer altijd vereist en ook de formele mantelzorgverklaring vervalt. Vergunningvrij is daarmee niet regelvrij. De landelijke regeling bepaalt de voorwaarden, waarover op het moment van schrijven van dit document nog niet voldoende duidelijkheid over is. Het is daarmee nog onduidelijk wat de mogelijkheden op lokaal niveau zijn voor het stellen van nadere voorwaarden. De verruiming van de mogelijkheden gelden per 1 januari 2027.

2.3.1. Krapte in de huursector

De krapte in de sociale huursector is verder toegenomen in Montfoort. Dit blijkt uit de verslechtering van meerdere indicatoren. Vergeleken met 2019 is het aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden de afgelopen jaren sterk gestegen. Het gemiddeld aantal reacties per woning is meer dan drie keer zo hoog geworden. In 2024 lag het gemiddeld aantal reacties lager dan het regionaal gemiddelde, het jaar erna in 2025 juist hoger. De zoektijd – de periode waarin iemand actief reageert op woningen voordat diegene een woning krijgt toegewezen – is meer dan verdubbeld. Ook de gemiddelde wachttijd is gestegen van 8,5 jaar in 2019 tot 12,2 jaar in 2025.

Tabel 2.3: gemeente Montfoort. Ontwikkelingen in de sociale huursector, 2019 – 2026

	2019	2024	2025	2026
Aantal actief woningzoekenden	162	241	267	243
Aantal ingeschreven woningzoekenden uit Montfoort	3.194	3.556	3.612	3.671
Gemiddeld aantal reacties op een vrijgekomen woning	131	241	420	x
Zoektijd	3,2	2,4	7,2	x
Wachttijd	8,5	9,3	12,2	x
Aandeel toewijzingen aan starters	80%	62%	64%	x

Bron: Cazas Wonen en Woningnet

De groep woningzoekenden die is aangewezen op de sociale huur in Montfoort heeft te maken met zeer beperkt aanbod. In Montfoort bestaat slechts 16% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen (woningcorporaties). Dat is het laagste aandeel van alle gemeenten in de provincie Utrecht. Dat de krapte in de sociale huursector is toegenomen, komt onder andere doordat er de afgelopen 10 jaar geen sociale huurwoning meer is gebouwd en opgeleverd. Daarmee behoort gemeente Montfoort tot een zeer klein aandeel (zo'n 7%) van Nederlandse gemeenten waar de sociale woningvoorraad niet is uitgebreid.

Cijfers van de verhuur van Woonzorg Nederland zijn niet meegenomen in bovenstaande tabel. Er zijn aparte afspraken gemaakt met het Antoniushof in Montfoort over toewijzing. Een eerste conclusie uit de evaluatie laat zien dat deze woningen voor 100% worden toegewezen aan mensen met een urgentie van het CCC en SWOM.

De sociale huurvoorraad voorziet niet alleen in de huisvestingsbehoefte van regulier woningzoekenden, maar speelt ook een essentiële rol bij de huisvesting van inwoners met een urgente woonvraag als gevolg van specifieke omstandigheden. Het gaat bijvoorbeeld om mensen met psychische problematiek, inwoners die uitstromen uit een instelling of mensen die na een scheiding op korte termijn andere woonruimte nodig hebben. Uit gesprekken met ketenpartners blijkt dat deze problematiek de afgelopen jaren toenam in de gemeente Montfoort. Daarnaast melden zich aanmerkelijk meer mensen bij de gemeente die hulp nodig hebben voor hun huisvestingsprobleem dan bijvoorbeeld vijf jaar geleden. Onder bepaalde voorwaarden kunnen deze inwoners in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, waarmee zij voorrang krijgen bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Hoewel de woonproblematiek is toegenomen, is het aantal aanvragen voor urgentie en verleende urgentieverklaringen in de gemeente Montfoort de afgelopen jaren beperkt gebleven. Slechts een beperkt aantal meldingen en kansadviesgesprekken leidt tot een daadwerkelijke urgentieaanvraag. De reden voor het beperkt aantal urgentieaanvragen in de gemeente Montfoort is onbekend.

Daarnaast worden in regionaal verband in het kader van fair share afspraken gemaakt over een evenwichtige verdeling van de huisvesting van wettelijk urgente aandachtsgroepen en statushouders. Omdat deze groepen een beroep doen op een sociale huurwoning, betekent dit dat een deel van het beperkte vrijkomende aanbod sociale huur voor hen beschikbaar moet zijn. Zonder uitbreiding van de sociale huurvoorraad vergroot dit de concurrentie om beschikbare woningen en kan de toegankelijkheid voor regulier woningzoekenden verder onder druk komen te staan.

De toename van woonproblematiek voor deze groepen en de opgave voor de gemeente Montfoort vanuit het Regionale afsprakenkader Aandachtsgroepen wijst op een knelpunt in de toegang tot sociale huurwoningen in de gemeente Montfoort, zowel voor regulier woningzoekenden als voor inwoners met een urgente huisvestingsbehoefte.

2.3.2. Particuliere huurwoningmarkt

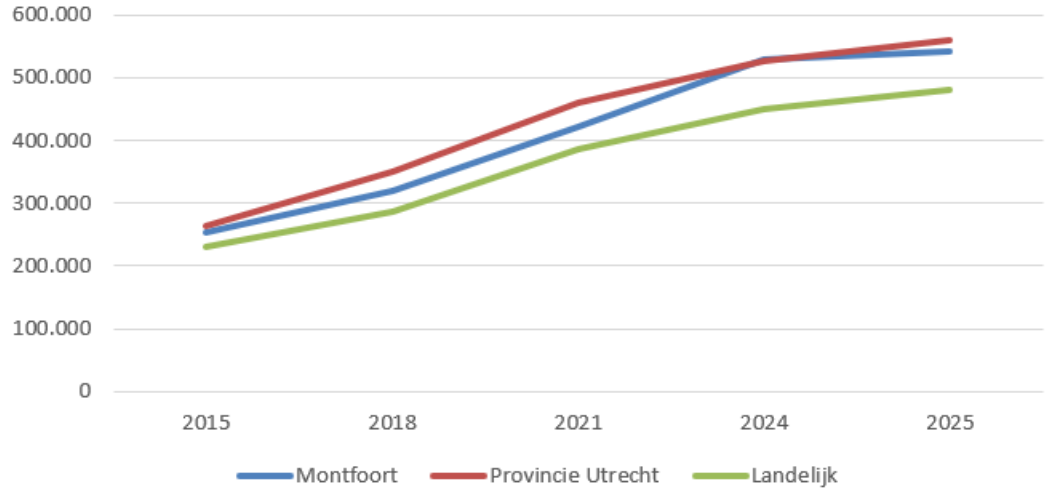
In 2025 bestond 10% van de woningvoorraad uit particuliere huurwoningen. Dit ligt lager dan het landelijk gemiddelde (14%) en het provinciale gemiddelde (15%). Dit betekent dat er ten opzichte van zowel de regio als Nederland relatief minder particuliere huurwoningen beschikbaar zijn in de gemeente Montfoort. In de periode 2018 tot en met 2025 nam de ontwikkeling van het aandeel particuliere huurwoningen licht af in de gemeente. In 2018 was namelijk nog 11% van de woningvoorraad een particuliere huurwoning. Daarnaast zal in de toekomst in de gemeente Montfoort een aantal particuliere huurcomplexen verkocht worden. Het gaat naar verwachting om zo'n 68 woningen. Dit betekent dat bij verkoop van deze particuliere huurwoningen de particuliere huurvoorraad nog verder zal afnemen. Daarnaast merken we dat de realisatie van middenhuur woningen in de praktijk, in onze projecten, lastig van de grond komt.

De particuliere huursector vervult een rol in het tussensegment op de woningmarkt van de gemeente Montfoort. Voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar voor wie een koopwoning door de hoge woningprijzen niet bereikbaar zijn, biedt de particuliere huursector een alternatief. Voldoende aanbod in de particuliere huursector is dus belangrijk in de gemeente Montfoort, onder andere voor mensen die deze tussenstap willen zetten.

2.3.3. Koopwoningmarkt

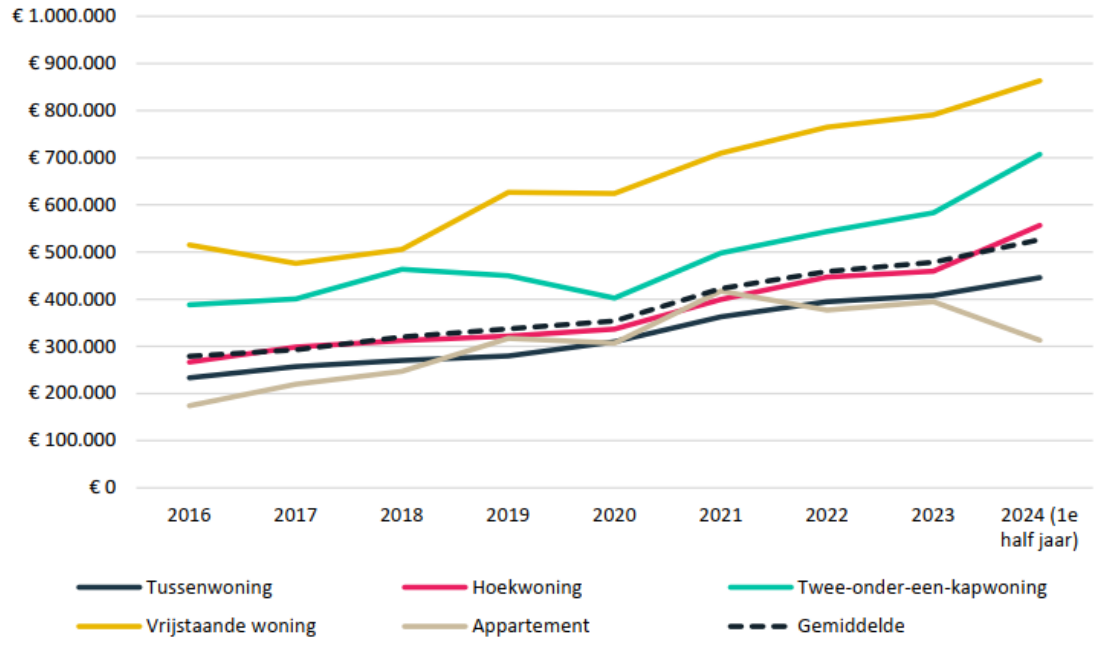
De spanning op de koopwoningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Waar een bestaande koopwoning in Montfoort in 2015 gemiddeld ongeveer € 255.000 kostte, is dit in 2025 opgelopen tot zo'n € 540.000. Hiermee is de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen in de gemeente Montfoort in 2025 iets lager dan het provinciale gemiddelde, maar ligt het wel boven het landelijk gemiddelde. Dit is waarschijnlijk te verklaren doordat Montfoort relatief veel grondgebonden woningen en grotere woningen in de woningvoorraad heeft. Koopwoningen zijn steeds minder bereikbaar voor koopstarters en (lagere) middeninkomens. Bij alle woningtypen is de gemiddelde koopsom sterk toegenomen. De prijsstijging in de gemiddelde koopsom verschilt per woningtype. De vrijstaande woningen zijn het minst gestegen met 67% en de hoekwoningen het meest met 109%.

Figuur 2.7: gemeente Montfoort. Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs koopwoningen, 2015 - 2025



Bron: CBS Statline en Kadaster

Figuur 2.8: gemeente Montfoort. Ontwikkeling gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen uitgesplitst naar woningtype, 2016 – 2024 eerste helft



Bron: Kadaster, bewerking ABF

Leegstand

Volgens de Landelijke Monitor Leegstand (CBS) stonden er op 1 januari 2025 150 woningen leeg in de gemeente Montfoort; dit gaat om 3% van de woningvoorraad. Hierbij moet worden opgemerkt dat de daadwerkelijke leegstand lager ligt, omdat frictieleegstand wordt meegenomen. Frictieleegstand betekent dat woningen tijdelijk leegstaan, bij-voorbeeld bij een verhuizing, doorstroming, verkoop of kortdurende renovatie. De leegstand is dus al “gekoppeld” aan een nieuwe huurder of koper. Een bepaalde mate van frictieleegstand is noodzakelijk voor het goed functioneren van de woningmarkt. Zonder enige frictieleegstand zou de woningmarkt “vastlopen”.

Het leegstandspercentage in de gemeente Montfoort van 3% is gelijk aan het landelijk en provinciaal gemiddelde. De leegstand in gemeenten binnen de provincie Utrecht varieert tussen de 2% en 5%.

3 Reguliere woningbehoefte

Om richting te geven aan het woningbouwprogramma is inzicht nodig in zowel de omvang als de aard van de woningbehoefte. In dit hoofdstuk wordt daarom onderscheid gemaakt tussen de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte. De kwantitatieve woningbehoefte geeft inzicht in het aantal woningen dat nodig is om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te vangen en het woningtekort in te lopen. Deze behoefte wordt voor een belangrijk deel bepaald aan de hand van de Primos-huishoudensprognose. De kwalitatieve woningbehoefte gaat vervolgens in op het type woningen dat nodig is, bijvoorbeeld naar prijssegment, eigendomsvorm en doelgroep. Samen vormen beide onderdelen de basis voor een passend en toekomstbestendig woningbouwprogramma.

Woonvisie 2019 – 2030, actualisatie 2025

In de woonvisie staat de ambitie om bijna 1.100 woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2040. Om deze opgave te kunnen realiseren, wordt gestuurd op een plancapaciteit van 130% van de opgave (conform de gemaakte afspraak in de Woondeal). Dit betekent een plancapaciteit van zo'n 1.425 woningen tot en met 2040. Voor nieuwe woningbouwprojecten wordt gestuurd op 67% betaalbaar, waarvan 30% sociale huur en 37% middenhuur en betaalbare koop (conform de Wet versterking regie volkshuisvesting).

Tabel 3.1: gemeente Montfoort. Woondeal, kwantitatieve en kwalitatieve invulling woningbehoefte

Periode			**Toe te voegen woningen**
2022 t/m 2030			475
2031 t/m 2040			620
Totaal			**1.095**, waarvan: 730 in Montfoort 365 in Linschoten
Kwalitatieve invulling	30% sociale huur	37% betaalbaar	33% duur

3.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Analyse op basis van Primos prognose 2024

De Primos-prognose van ABF Research is een bouwsteen voor het berekenen van de kwantitatieve woningbehoefte. Het laat namelijk de verwachte huishoudensgroei zien en zegt daarmee iets over het aantal woningen dat nodig is in de toekomst. Zowel op landelijk niveau als op provinciaal niveau wordt de Primos-prognose gebruikt om de woningbehoefte te berekenen. Montfoort werkt daarom ook met deze prognose om de toekomstige behoefte te berekenen. Onderstaande tabel laat de opgave zien voor de gemeente Montfoort volgens het woningbehoefteonderzoek U10 van ABF Research. Voor deze analyse is gebruik gemaakt van Primos 2024. De kwantitatieve opgave komt voort uit de huishoudensgroei + het inlopen van het woningtekort. Het statistisch woningtekort in de regio U10 volgens Primos 2024 bedraagt in 2024 6,6% van de woningvoorraad. Het is wenselijk om het woningtekort te reduceren naar 2%.

Tabel 3.2: gemeente Montfoort. Kwantitatieve woningbehoefte op basis van Primos 2024

Periode	**Toe te voegen woningen**
2024 t/m 2030	470
2031 t/m 2040	620
Totaal	**1.090**

Bron: Woningbehoefteonderzoek U10 ABF (cijfers gemeente Montfoort), Primos 2024

Op basis van de analyse met de Primos prognose 2024 gaat het dus tot en met 2040 om het toevoegen van zo'n 1.090 woningen.

Analyse op basis van Primos prognose 2025

Inmiddels is er een meer recente Primos prognose beschikbaar, namelijk de prognose uit 2025. In de tabellen hieronder laten we de huishoudensgroei + het inlopen van het bestaande woningtekort zien op basis van Primos 2025. Dit is dezelfde benadering voor het berekenen van de kwantitatieve opgave als in het woningbehoefteonderzoek U10 – alleen dan op basis van de meest recente Primos prognose.

Tabel 3.3: gemeente Montfoort. Huishoudensgroei Primos prognose 2025

Aantal huishoudens 2025	Aantal huishoudens 2040	Huishoudensgroei 2025-2040
5.780	6.480	**+ 700**

Bron: Primos 2025

Tabel 3.4: gemeente Montfoort. Inlopen woningtekort 2025 in regio U16

Woningvoorraad 2025	Inlopen huidige tekort (U16) naar 2% (van 6,2% naar 2% = inloop van 4,2%)	Huishoudensgroei + inlopen woningtekort 2025-2040
5.820	+ 244	**700 + 244 = + 944**

Bron: Primos 2025 en ABF online

Tabel 3.5: gemeente Montfoort. Toe te voegen woningen periode 2024 – 2040 (zodat periode gelijk is aan het woningbehoefteonderzoek U10)

Analyse obv Primos 2024 (woningbehoefteonderzoek U10)	Analyse obv Primos 2025 (nieuwe analyse)	Verschil opgave
+ 1.090	+ 1.007[1]	- 83

Verschil kwantitatieve woningbehoefte op basis van Primos 2024 en Primos 2025

Een vergelijking van de kwantitatieve opgave op basis van de Primos prognose uit 2024 met de opgave op basis van de Primos prognose uit 2025 laat een verschil zien. De opgave met Primos 2024 komt uit op 1.090 woningen, de opgave met Primos 2025 komt uit op 1.007[2] woningen. De opgave ligt daarmee 83 woningen lager. Dit verschil kan een aantal oorzaken hebben:

- Het woningtekort verschilt per jaar: de woningbehoefte wordt berekend op basis van de huishoudenstoename en het inlopen van het woningtekort. Het woningtekort voor de regio U10 betrof in 2024 6,6%. In 2025 betrof dit een kleiner tekort in de U10, namelijk 6,2%. Dit betekent dat er minder tekort hoeft worden ingelopen. Het gaat echter om kleine aantallen, er ligt nog steeds een flinke opgave om het woningtekort in te lopen.
- Primos prognoses verschillen per jaar: op landelijk niveau wordt in de Primos prognose van 2025 voor het eerst een lagere raming van het aantal huishoudens in de komende 15 jaar voorspeld. Dit geldt ook voor de regio Utrecht. Hier is de verwachte huishoudensgroei tot 2040 in de Primos 2025 naar beneden bijgesteld ten opzichte van de Primos 2024. Dit past in de bredere trend waarbij de groei in de Randstad en de flanken daarvan (zoals Utrecht) lager wordt ingeschat, door een grotere geografische spreiding naar regio's aan de randen van het land. Daarnaast is het woningtekort beperkt gedaald onder invloed van de lagere bevolkingsgroei ten opzichte van 2024.

In de gemeente Montfoort leeft de ambitie om meer woningen te bouwen dan het aantal van 1.100 woningen dat zowel in de geactualiseerde woonvisie als het coalitieakkoord genoemd wordt. Het bouwen van een aanzienlijk extra aantal woningen heeft invloed op de sociale structuur en samenhang van de gemeente. Een forse groei van de woningvoorraad en daarmee instroom van nieuwe inwoners kan leiden tot veranderingen in de identiteit en het karakter van een relatief kleine, dorpse gemeente. Nieuwe inwoners brengen nieuwe netwerken, behoeften en verwachtingen met zich mee, wat kansen biedt voor een levendig en divers verenigingsleven en een breder draagvlak voor voorzieningen. Tegelijkertijd vraagt dit om aandacht voor de integratie van nieuwe en bestaande inwoners, zodat de sociale cohesie behouden blijft en er een gedeeld gevoel van verbondenheid met de gemeente ontstaat. Het realiseren van zo'n substantiële uitbreiding van de woningvoorraad is daarmee niet alleen een ruimtelijke en economische opgave, maar ook een sociale opgave die vraagt om een zorgvuldige en geleidelijke ontwikkeling.

De gemeente wil in de toekomst voldoende woningen bouwen; enerzijds vanuit de landelijke woningnood, anderzijds om de vitaliteit van de kernen in de gemeente Montfoort te versterken en jongeren in de gemeente te behouden. Gelet op de schommelingen tussen opeenvolgende Primos-prognoses, is het inhoudelijk verdedigbaar om voor de te stellen kwantitatieve woningbouwambitie uit te gaan van Primos 2024. Aanbevolen wordt om de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte volgens Primos te volgen en bijbehorende keuzes te actualiseren wanneer daar aanleiding toe is.

[1] De 1.007 woningen bestaan uit 944 woningen voor 2025–2040 plus 63 woningen voor 2024. De 63 woningen zijn berekend als één jaarschijf van de opgave 2025–2040: 944/15 jaar = circa 63 woningen. Zo sluit de periode aan op 2024–2040.

3.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Woningbehoefteonderzoek U10 – Montfoort (2024)

Zoals genoemd heeft ABF in 2024 een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor alle U10 gemeenten. Per gemeente is de kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht op basis van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF. Dit model berekent een zogenoemd 'consumentgericht bouwprogramma'. Het consumentgerichte bouwprogramma wordt berekend op basis van de tekorten per woningmarktsegment – zowel nu als in de toekomst – en geeft antwoord op de vraag: welke kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma sluit het best aan op vraag en aanbod (nu en in de toekomst)? De aantallen moeten worden gelezen als bruto toevoegingen aan de woningvoorraad.

De vraag wordt berekend mede op basis van de verhuis- en woonwensen die woningzoekenden opgeven in het WoonOnderzoek Nederland (WoON2021). Het aanbod wordt berekend door een inschatting te maken van welke woningen vrijkomen als gevolg van verhuizingen van doorstromers, verhuizingen naar instellingen, sterfte en emigratie. Bij de berekening wordt bewust geen rekening gehouden met de (prijs)segmentering van bestaande woningbouwplannen, de afspraken in de Woondeal, ruimtelijke beperkingen en de soms gebrekkige financiële haalbaarheid van woningbouw in lage prijsklassen. Het consumentgerichte bouwprogramma weerspiegelt op deze manier zoveel mogelijk de 'zuivere' woningbehoefte. Bij de behoefte aan sociale huurwoningen per gemeente is echter geen rekening gehouden met het meer evenwichtig spreiden van aandachtsgroepen over de regiogemeenten. In gemeenten die meer aandachtsgroepen gaan huisvesten zou het aandeel sociale huur in het bouwprogramma daarom hoger kunnen liggen dan in dit onderzoek is aangegeven. Dit kan voor de gemeente Montfoort dus ook het geval zijn.

De onderstaande tabel toont de kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente Montfoort volgens het regionaal woningbehoefteonderzoek[3].

Tabel 3.6: gemeente Montfoort. Woningbehoefteonderzoek U10 (cijfers gemeente Montfoort), kwantitatieve en kwalitatieve invulling woningbehoefte

Periode			**Toe te voegen woningen**
2024 t/m 2030			470
2031 t/m 2040			620
Totaal			**1.090**
Kwalitatieve invulling	24% sociale huur	29% betaalbaar (5% middenhuur; 24% betaalbare koop)	46% duur (6% dure huur; 40% dure koop)
	Bekeken naar woningtype bestaat de kwalitatieve woningbehoefte met name uit eengezinskoopwoningen (62%). Huurappartementen (21%), eengezinshuurwoningen (10%) en koopappartementen (7%) hebben een kleiner aandeel.		

Bron: Woningbehoefteonderzoek U10 ABF Research

In bijlage 1 zijn aanvullende informatie en cijfers te vinden over de kwalitatieve woningbehoefte volgens het consumentgericht bouwprogramma.

Uit de 'zuivere', lokale behoefte blijkt er een opgave van 24% sociale huur uit te komen. Zoals eerder genoemd is bij deze 'zuivere' behoefte aan sociale huurwoningen geen rekening gehouden met het meer evenwichtig spreiden van aandachtsgroepen over de regiogemeenten. We zien onvoldoende ruimte in de praktijk om te voldoen aan de vraag van zowel aandachtsgroepen als regulier woningzoekenden als we ons op 24% richten, zeker omdat er nu al een groot tekort is. Daarnaast is 24% niet in lijn met de verplichte opgave van 30% sociale huur in de Woondeal die aansluit bij wettelijk verplichte 30% vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting. En de, juridisch bindende, (verwachte[4]) instructie voor de bouw van 30% sociale huur van de provincie Utrecht.

[3] In de periode 2031 t/m 2040 is de (kwalitatieve) samenstelling van het consumentgerichte bouwprogramma nagenoeg gelijk aan de periode t/m 2030.
[4] Deze instructie is opgenomen in het ambtelijke, door de provincie gedeelde, concept provinciale volkshuisvestingsprogramma

Ontwikkeling Rijnenburg en mogelijke effecten

Een toekomstige ontwikkeling die mogelijk effect heeft op de woningmarkt in de gemeente Montfoort en de toekomstige woningbehoefte, is de ontwikkeling van de polder Rijnenburg in de gemeente Utrecht. Rijnenburg is een polder ten zuidwesten van Utrecht, gelegen tussen Utrecht, Nieuwegein, IJsselstein en het Groene Hart. Rijnenburg is met ongeveer 25.000 geplande woningen een van de grootste nieuwbouwlocaties van Nederland. De ontwikkeling van het gebied bevindt zich momenteel nog in een onderzoeksfase. Naast woningbouw is ruimte voorzien voor werkgelegenheid, maatschappelijke voorzieningen, winkels, groen en recreatie. De ontwikkeling gaat gepaard met investeringen in de bereikbaarheid, waaronder een nieuwe tramverbinding (de Merwedelijn), en in de energie-infrastructuur. Daarmee wordt Rijnenburg ontwikkeld tot een volwaardig nieuw stadsdeel binnen de regio Utrecht. De bouw start naar waarschijnlijkheid niet eerder dan 2035.

De ontwikkeling van dit stadsdeel vormt op de lange termijn een belangrijke uitbreiding van de woningvoorraad in de regio. Gezien de ligging van de gemeente Montfoort valt te verwachten dat de ontwikkeling van Rijnenburg effect zal hebben op de gemeente in meerdere opzichten. Om te weten wat deze effecten precies zijn en in welke mate ze zich voordoen, is meer onderzoek nodig. Rijnenburg zal waarschijnlijk een deel van de verhuisbewegingen binnen de regio opvangen. Vooral starters, jonge gezinnen en huishoudens die in of nabij Utrecht willen wonen krijgen extra mogelijkheden. Hierdoor kan een deel van de potentiële instroom naar Montfoort verschuiven richting Rijnenburg. Tegelijkertijd kan Rijnenburg ook doorstroming bevorderen, waardoor elders in de regio woningen vrijkomen. Daarnaast brengt Rijnenburg extra verkeersbewegingen met zich mee, wat mogelijk vraagt om investeringen in openbaar vervoer en infrastructuur in nabije gemeenten zoals Montfoort.

Nieuwere Primos prognoses laten landelijk meer geografische spreiding van de huishoudensgroei zien, waarbij de groei in de Randstad lager uitvalt en meer groei aan de randen van het land wordt verwacht. Het is echter niet mogelijk deze landelijke trend rechtstreeks te vertalen naar Montfoort of om op basis van de Primos-prognose uitspraken te doen over de precieze ontwikkelingen binnen de regio Utrecht. Ook is nog onzeker welk effect Rijnenburg zal hebben op de regionale woningmarkt en in hoeverre, zoals hierboven beschreven, er concurrentie ontstaat met het woningaanbod in de gemeente Montfoort. Het is daarom verstandig om zowel de planning van Rijnenburg als de regionale verhuisbewegingen te blijven volgen om te bepalen welke effecten deze ontwikkelingen hebben op de woningvraag en woningbouwprogrammering in de gemeente.

4 Aandachtsgroepen

4.1 Ouderen

Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Utrecht (2024)

In 2024 heeft Companen, in opdracht van de Provincie Utrecht, een provinciale woonzorganalyse uitgevoerd voor alle Utrechtse gemeenten. De volgende typen huisvesting voor ouderen zijn daarin onderscheiden (aansluitend bij de woonvormen die het Rijk hanteert):

- **Nultredenwoning**: Een woning die geschikt is voor ouderen of andere zorg¬vragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).
- **Geclusterd wonen voor ouderen**: Dit zijn woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid.
- **Zorggeschikte woningen**: Zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer[5]. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg, maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen. Zorggeschikte woningen zijn een alternatief voor een traditioneel woonzorgcentrum of verpleeghuis. Vanwege Rijksbeleid mag het aantal intramurale verpleeghuisplekken de komende jaren nauwelijks verder stijgen. De stijging van de vraag naar plekken waar Wlz-zorg kan worden geleverd, zal dus voor een groot deel moeten worden opgevangen in zorggeschikte woningen. De zorg wordt dan extramuraal geleverd, via een Volledig Pakket Thuis (VPT) of een Modulair Pakket Thuis (MPT).

Er is een basis- en trendprognose opgesteld die de toename van de vraag[6] naar de verschillende woonvormen voor ouderen laat zien. Bij de **basisprognose** is het uitgangspunt de huidige woonsituatie van verschillende groepen ouderen: er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende leeftijdsgroepen binnen de totale groep ouderen en tussen ouderen zonder, met een lichte en een zwaardere zorgvraag. De huidige woonsituatie van deze verschillende groepen is ‘demografisch doorgerekend’. In deze basisprognose is geen rekening gehouden met mogelijke nieuwe wijzigingen in beleid of met verschuivende voorkeuren van senioren: het is een ‘beleidsvrije’ en ‘trendneutrale’ prognose. In de **trendprognose** is de aanname gedaan dat in de toekomst een groter deel van de ouderen geclusterd zal gaan wonen. De trendprognose leidt daarom tot een lagere opgave zorggeschikte woningen en hogere opgave geclusterde woningen. De basis- en trendprognose geven een bandbreedte waarbinnen de daadwerkelijke behoefte zich zal ontwikkelen.

Zie voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de opgave ouderenhuisvesting de bijlage 2.

Tabel 4.1: gemeente Montfoort. Provinciale woonzorganalyse 2024, vraagontwikkeling (cijfers gemeente Montfoort)

Vraagontwikkeling	Nultreden		Geclusterd		Zorggeschikt		Totaal ouderenhuisvesting	
	Basis	Trend	Basis	Trend	Basis	Trend	**Basis**	**Trend**
2023 – 2030	65	65	40	110	30	20	**135**	**195**
2023 – 2040	150	150	90	290	60	30	**300**	**470**

Bron: Woonzorganalyse provincie Utrecht, Companen (2024)

De rijksoverheid stuurt er de afgelopen jaren op aan dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. De intramurale ouderenzorg wordt anders ingericht: het aantal verpleeghuisplaatsen wordt niet verder uitgebreid, waardoor de nadruk steeds meer komt te liggen op passende huisvesting en ondersteuning in de wijk. De trend van ‘langer

[5] Zie voor het minimale Programma van Eisen: Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) (rvo.nl)

[6] Er is dus geen rekening gehouden met eventuele overschotten of tekorten in de huidige situatie.

zelfstandig wonen' betekent niet direct dat ouderen in hun eigen woning blijven wonen, maar kan ook betekenen dat ze verhuizen naar een beter passende woning, bijvoorbeeld in een geclusterde woonvorm, waar mensen zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Ketenpartners geven aan dat de doorstroming van ouderen naar een passende woning in de gemeente Montfoort wordt belemmerd door een combinatie van beperkt passend woningaanbod en psychologische drempels. Veel ouderen wonen in een afbetaalde koopwoning en ervaren de overstap naar een kleinere (huur)woning als een (te) grote stap. Tegelijkertijd is het aanbod van geschikte ouderenwoningen beperkt; Woonzorg Nederland geeft aan dat de wachtlijsten lang zijn en dat de vraag groot is. Ouderen uit de gemeente Montfoort blijven graag in de gemeente wonen. De verwachting is dat meer ouderen zouden verhuizen wanneer passend aanbod beschikbaar zou zijn, al blijken woonwensen niet altijd realistisch of haalbaar. Daarom is naast het realiseren van geschikte woningen ook vroegtijdige bewustwording en praktische begeleiding belangrijk.

De populariteit van geclusterd wonen, hofjes wonen of wonen in een complex neemt toe onder ouderen in Montfoort. Dit blijkt uit gesprekken met ketenpartners en inwoners en uit de inwonersenquête die ten behoeve van het volkshuisvestingsprogramma en bijbehorende Koers is gehouden in 2026. Hierbij spelen veiligheidsoverwegingen een rol (omkijken naar elkaar en een oogje in het zeil houden), maar ook dragen deze vormen van wonen bij aan het tegengaan van eenzaamheid – een groeiend probleem in de gemeente.

Regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting U10

In het regionale afsprakenkader wordt voorgesteld om voor de opgave vooralsnog uit te gaan van het basisscenario. In de lokale woonzorgvisie worden de cijfermatige gevolgen van de trends en beleidskeuzen meegenomen. Dit zal naar verwachting uiteindelijk leiden tot een opgave die tussen het basis- en trendscenario ligt. Verder wordt benoemd dat de aantallen géén kaderstellende opgave per gemeente betreft, maar dat het gaat om richtinggevende aantallen voor nadere invulling op lokaal niveau.

Woonzorganalyse gemeente Montfoort (2021)

In 2021 heeft Companen ook een *lokale woonzorganalyse* uitgevoerd voor de gemeente Montfoort. De volgende typen huisvesting voor ouderen zijn daarin onderscheiden:

- **Geclusterd wonen met zorg nabij of zonder zorg**: Woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. De ouderen krijgen meestal ambulante zorg of zorg is 24 uur oproepbaar.
- **24-uurszorg somatisch en psychogeriatrisch:** Verpleeghuizen of woonzorgcentra, waarbij zorg altijd aanwezig is. In veel gevallen is een Wlz-indicatie een vereiste om hier te wonen.

Er is een prognose opgesteld die de toename van de vraag naar de verschillende woonvormen voor ouderen laat zien én een prognose over de vraag-aanbod balans. Bij de vraag-aanbod balans is de huidige en toekomstige behoefte aan woonvormen afgezet tegenover het huidige aanbod aan plekken in de gemeente. De vraag-aanbod balans houdt dus rekening met tekorten of overschotten aan bepaalde woonvormen. De vraag-aanbod balans tabel laat een grotere opgave zien dan de vraagontwikkeling tabel; dit betekent dat er in 2020 al een tekort was aan woonvormen voor ouderen. Het is belangrijk om voorzichtig te zijn met de precieze aantallen die uit de vraag-aanbod balans komen, omdat je nooit zeker weet of het complete aanbod in de gemeente naar voren is gekomen in de aanbodinventarisatie.

Belangrijk om hierbij te vermelden is dat methodes voor het uitvoeren van dergelijke woonzorganalyses en ook definities veranderen door de jaren heen. De lokale woonzorganalyse uit 2021 verschilt dus van methodiek met de provinciale woonzorganalyse uit 2024. Daarnaast worden er in de analyse van 2021 andere definities en woonvormen gebruikt. Beide factoren hebben effect op de vraagontwikkeling van de verschillende woonvormen.

Tabel 4.2: gemeente Montfoort. Woonzorganalyse gemeente Montfoort 2021, vraagontwikkeling

Vraagontwikkeling*	Geclusterd zonder zorg	Geclusterd zorg nabij	24-uurszorg SOM en PG	Totaal ouderenhuisvesting
2020 – 2030	32	39	32	**103**
2020 – 2040	58	72	69	**199**

Bron: Woonzorganalyse gemeente Montfoort, Companen (2021)

Tabel 4.3: gemeente Montfoort. Woonzorganalyse gemeente Montfoort 2021, vraag-aanbod balans

Vraag-aanbod balans (tekorten)*	Geclusterd zonder zorg	Geclusterd zorg nabij	24-uurszorg SOM en PG	Totaal ouderen-huisvesting
2020 – 2030	130	27	47	**204**
2020 – 2040	150	57	77	**284**

Bron: Woonzorganalyse gemeente Montfoort, Companen (2021)

4.2 Aandachtsgroepen

Woonzorgbehoefteonderzoek Provincie Utrecht (2024)

In de provinciale woonzorganalyse zijn naast ouderen ook de aandachtsgroepen meegenomen:

4.2.1. Urgente aandachtsgroepen (in de Wet versterking regie volkshuisvesting)

Voor de urgente aandachtsgroepen is een inschatting gemaakt van de (huidige en toekomstige) behoefte aan zelfstandige woonruimte per gemeente. Het gaat hierbij om uitstromers Beschermd Wonen, Jeugdzorg met verblijf, Maatschappelijke Opvang, detentie en forensische zorg. De aanpak per aandachtsgroep is hieronder beschreven.

- **Uitstroom Beschermd Wonen**: Intramuraal Beschermd Wonen Wmo is in principe bedoeld als tijdelijke voorziening. De bedoeling is dat mensen op enig moment uitstromen naar een woonplek waar ze zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen, al dan niet met ambulante begeleiding. Om een inschatting te kunnen maken van het totale aantal mensen dat vanuit Intramuraal Beschermd Wonen Wmo uitstroomt en een beroep doet op woonruimte in de regio U10, is gebruikgemaakt van cijfers die aangeleverd zijn door centrumgemeente Utrecht. Utrecht heeft cijfers aangeleverd over de uitstroom op basis van de herkomstgemeente: dit is de laatste gemeente waar iemand stond ingeschreven vóór instroom in Beschermd Wonen. De uitstroom is dus niet hetzelfde als de gemeente waar iemand daadwerkelijk naar is uitgestroomd, maar is bedoeld als inschatting van de uitstroom per gemeente op basis van het principe “instroom = uitstroom”. Dit principe houdt in dat iemand uitstroomt naar de gemeente waar diegene stond ingeschreven voor instroom in Beschermd Wonen en zorgt daarmee voor meer spreiding over gemeenten. Voor de huidige uitstroom hebben we het gemiddelde gepakt van 2021 en 2022.
  Niet iedereen die uitstroomt doet een beroep op zelfstandige woonruimte. In het onderzoek ‘Landsschapschets Wonen en Zorg (2022) voor de gemeente Amersfoort is aan zorgaanbieders Beschermd Wonen gevraagd waar cliënten na een verblijf in Beschermd Wonen Wmo terecht komen voor hun vervolgstap. Hieruit bleek dat een derde (35%) uitstroomt naar zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). In de Regio U10 is deze aanname ten tijde van het onderzoek getoetst (in de werksessie en in het verslag van de werksessie), maar daar is geen feedback op gekomen. Daarom is er voor de regio U10 ook vanuit gegaan dat 35% uitstroomt naar zelfstandige woonruimte. Voor gemeente Montfoort komt dit uit op **1 uitstromer** per jaar.
  Op het moment van schrijven van deze onderzoeksnotitie komt naar voren dat de gemeente Montfoort ook aan de voorkant van de keten van Beschermd Wonen investeert. Met andere woorden: de instroom zoveel mogelijk proberen te beperken. De gemeente investeert lokaal in preventie. Dit heeft uiteindelijk ook een gunstig effect op het aantal uitstromers.
- **Uitstroom Jeugdzorg met verblijf**: Voor het grootste deel gaat het binnen de jeugdzorg met verblijf om zorg aan relatief jonge kinderen. Voor hen is een vraag naar zelfstandige woonruimte voorlopig niet aan de orde. In de provinciale woonzorganalyse werd gericht op de jongeren van 15 tot 17 jaar in jeugdzorg met verblijf. Deze groep zit tegen de leeftijdsgrens van jeugdzorg aan en zal daarom in de komende jaren een stap op de zelfstandige woningmarkt (willen) zetten. Deze groep valt onder de urgente aandachtsgroepen binnen de Wet versterking regie volkshuisvesting.
  Voor de berekening van de verwachte jaarlijkse uitstroom is het gemiddelde genomen van het aantal 15 tot 17-jarigen. Een deel van de jongeren die uitstromen uit jeugdzorg kan direct zelfstandig gaan wonen, anderen hebben eerst behoefte aan een ‘tussenvorm’ in de vorm van geclusterd wonen met begeleiding (bijvoorbeeld kamertraining) of scheiden wonen en zorg (bijvoorbeeld in de vorm van een tiny house in de nabijheid van het gezinshuis waar de jongere eerst woonde). Er is ook een groep met een intensievere zorgvraag die doorstroomt richting Beschermd Wonen (Wmo of Wlz). We hebben aannames geformuleerd voor de uitstroomrichting. Voor de regio U10 is uitgegaan van een uitstroom van 45% richting zelfstandige woonruimte op basis van het onderzoek ‘Huisvesting kwetsbare jongeren en jongvolwassenen’ van de gemeente Utrecht (2021). Voor gemeente Montfoort komt dit uit op **1 uitstromer per jaar**.

- **Uitstroom Maatschappelijke Opvang**: De gemeente Utrecht heeft voor 2022 en 2023 het aantal beëindigde trajecten bij Stadsteam Back Up aangeleverd (respectievelijk 1.191 en 1.006; gemiddeld 1.100). Deze aantallen geven enig zicht op de omvang van de uitstroom in de regio U10. Het is niet bekend hoe deze aantallen verdeeld zijn over de regio. Omdat de Maatschappelijke Opvang vooral gevestigd is in de gemeenten Utrecht en Amersfoort, stromen veel mensen na een verblijf in de Maatschappelijke Opvang ook uit in deze gemeenten. In de regio's zijn al afspraken gemaakt om de uitstroom na Maatschappelijke Opvang evenrediger te verdelen. Daarom is laten zien hoe de jaarlijkse uitstroom er per gemeente uit zou zien wanneer uitstromers meer evenredig verdeeld zijn over de gemeenten (naar rato van inwoneraantal). Voor gemeente Montfoort komt dit uit op **5 uitstromers per jaar**.
- **Uitstroom Vrouwenopvang**: In de provincie Utrecht zijn 47 plekken langdurende vrouwenopvang: 17 plekken in regio Amersfoort en 30 plekken in regio U10. Jaarlijks verblijven op de 47 plekken langdurende vrouwenopvang zo'n 67 vrouwen met kinderen voor wie urgentie wordt aangevraagd. In de regio U10 bestaat de contingent afspraak dat er jaarlijks 50 woningen zijn voor uitstromers uit de vrouwenopvang. Hoe deze uitstroom verdeeld is over de gemeenten, is niet bekend. Maar wanneer dit verdeeld zou worden naar rato van inwoneraantal, komt dit neer op **0 uitstromers** in de gemeente Montfoort.
- **Uitstroom detentie**: Om de jaarlijkse omvang van de groep uitstromers die langer dan drie maanden in detentie hebben gezeten te schatten, is gebruik gemaakt van data van de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI). Voor de gemeente Montfoort zijn de aantallen zo laag, dat er geen uitstroom naar zelfstandige woonruimte wordt verwacht vanuit deze aandachtsgroep.
- **Uitstroom forensische zorg**: Personen die uitstromen uit forensische zorg stromen veelal uit naar forensisch beschermd wonen, en soms direct naar reguliere huisvesting. Forensisch beschermd wonen is een verblijfsvoorziening met persoonlijke zorg en ondersteunende begeleiding in een beschermde woonomgeving. Er zijn geen feitelijke cijfers beschikbaar van het aantal uitstromers uit forensisch beschermd wonen en forensische zorg dat een beroep doet op een zelfstandige sociale huurwoning in provincie Utrecht. Landelijk zijn er jaarlijks zo'n 500 mensen uit forensisch beschermd wonen en 500 mensen uit forensische zorg die uitstromen naar reguliere huisvesting. Om een inschatting te maken van de uitstroom in de provincie Utrecht, zijn deze landelijke aantallen verdeeld naar inwoneraantal in de gemeenten in de provincie. Deze inschatting komt neer op zo'n 80 uitstromers in de provincie. Wanneer deze aantallen naar rato van inwoneraantal verdeeld worden over de gemeenten, komt dit uit op **1 uitstromer** in gemeente Montfoort.

Tabel 4.4: gemeente Montfoort. Provinciale woonzorganalyse 2024, inschatting behoefte aan zelfstandige woonruimte onder urgente aandachtsgroepen in gemeente Montfoort

Urgente aandachtsgroepen	Behoefte aan zelfstandige woonruimte
Uitstroom Beschermd Wonen	1
Uitstroom Jeugdzorg met verblijf	1
Uitstroom Maatschappelijke opvang	5
Uitstroom Vrouwenopvang	0
Uitstroom detentie	0
Uitstroom forensisch beschermd wonen en forensische zorg	1
Totaal	**8**

Bron: Woonzorganalyse provincie Utrecht, Companen (2024)

Ook is de woningbehoefte onder **statushouders** in de provinciale woonzorganalyse in beeld gebracht. Dit is lastig, omdat de jaarlijkse taakstelling sterk fluctueert – afhankelijk van het aantal asielzoekers dat in een bepaalde periode asiel aanvraagt en een status krijgt. Toenames in de aantallen van te huisvesten statushouders hebben weinig te maken met demografische ontwikkelingen in de vestigingsgemeente. Factoren die wel invloed hebben, zijn supranationale economische ontwikkelingen en ontwikkelingen in conflictgebieden. Dit zijn factoren waar de gemeente geen invloed op heeft. Het Rijk maakt elk half jaar bekend hoeveel statushouders er in Nederland moeten worden gehuisvest. Het totaal aantal te huisvesten statushouders wordt op basis van het aantal inwoners over de gemeenten verdeeld; dit resulteert in een taakstelling per gemeente. Voor statushouders is in de provinciale woonzorganalyse in 2024 de toekomstige verwachte taakstelling door middel van twee scenario's uitgewerkt. Het trendmatige scenario gaat uit van een taakstelling die gelijk is aan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar per gemeente. Het hoge scenario gaat per gemeente uit van een gemiddelde taakstelling die gelijk staat aan die in de hoogste 2 jaren sinds 2013. In het kader van deze provinciale woonzorganalyse zijn destijds twee regionale stakeholdersbijeenkomsten in de regio's Amersfoort en U10 georganiseerd, waarbij gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnspartijen aanwezig waren. De aanwezigen destijds achtten het hoge scenario het meest realistisch voor de toekomst.

Om te bepalen hoeveel woningen er nodig zijn voor het huisvesten van statushouders is in het onderzoek destijds gerekend met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2 personen. Voor gemeente Montfoort zou dit leiden tot onderstaande opgave om statushouders te huisvesten:

Tabel 4.5: gemeente Montfoort. Woonzorgbehoefteonderzoek provincie Utrecht, woningbehoefte statushouders gemeente Montfoort

Woningbehoefte per jaar	
Trendmatig scenario (op basis van resultaat afgelopen jaren)	9
Hoog scenario	17

Bron: Woonzorganalyse provincie Utrecht, Companen (2024)

Dit is een aanzienlijke opgave voor de gemeente Montfoort, gezien het lage aantal (vrijkomende) sociale huurwoningen. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders is een wettelijke verplichting. Binnen deze verplichting heeft de gemeente Montfoort er de afgelopen jaren voor gekozen om waar mogelijk prioriteit te geven aan de huisvesting van gezinnen. Dit past beter bij de woningvoorraad van de gemeente, die voor een groot deel uit grotere woningen bestaat. Er is daarmee in de praktijk een grotere huishoudensgrootte behaald, namelijk een gemiddelde huishoudensgrootte van 3,4. Hierdoor waren er minder woningen nodig om statushouders te huisvesten. Met een huishoudensgrootte van 3,4 zouden er in het trendmatige scenario jaarlijks zo'n 5 woningen nodig zijn, in het hoge scenario gaat het om zo'n 10 woningen. Voor de toekomstige huisvestingsopgave kan het beste worden gewerkt met een bandbreedte.

4.2.2. Niet-urgente aandachtsgroepen (in de Wet versterking regie volkshuisvesting)

Verder zijn mensen met een beperking meegenomen in het provinciale onderzoek in 2024:

- **Mensen met een verstandelijke beperking** (VG Wlz-indicatie): de woningbehoefte vanuit mensen met een verstandelijke beperking lag in 2023 op zo'n 35 woningen. In het basisscenario blijft de omvang van deze groep richting 2040 stabiel. Daarnaast is een trendscenario opgesteld waarin, op basis van aannames over meer gespikkeld en lokaal wonen, de VG-groep in Montfoort zou groeien van 35 personen in 2023 naar 95 in 2040 (een opgave van 60). Dit scenario moet als richtinggevend worden gelezen: maximale evenredige spreiding over gemeenten is niet altijd realistisch door bestaande instellingsterreinen en de benodigde schaalgrootte (die in Montfoort nog klein is). Daarnaast gaat de ontwikkeling naar gespikkeld wonen slechts geleidelijk en is dit niet voor alle zorgzwaartes of huidige instellingsbewoners haalbaar is.
- **Mensen met een lichamelijke en zintuiglijke beperking**: de omvang van zowel mensen met een lichamelijke beperking (LG Wlz-indicatie) als mensen met een zintuiglijke beperking (ZG Wlz-indicatie) kwam in 2023 in de gemeente Montfoort uit op minder dan 5. De omvang van deze groepen is in Montfoort zo klein dat er geen huisvestingsopgave is.

Voor mensen met een beperking wordt vanuit de behoefteraming in 2024 geen (extra) huisvestingsopgave verwacht de komende jaren. Daarentegen is in 2026 vanuit de U16 de regionale spreidingsvisie Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MOBW) opgesteld, waarbij MOBW-regio Utrecht West de opdracht heeft gekregen om zowel opvang als plekken beschermd wonen te realiseren voor inwoners uit deze regio. Hierbij gaat het specifiek ook om personen met een beperking en/of een begeleidingsbehoefte. Aangezien gemeente Montfoort onder de MOBW-regio Utrecht West valt, kan er regionaal gezien wel een (extra) huisvestingsopgave worden verwacht. Hoe deze opgave er precies uit gaat zien moet nog worden vastgesteld. Deze opgave wordt gezamenlijk met de andere gemeenten uit MOBW-regio Utrecht West ingevuld.

4.2.3. Overige doelgroepen

Arbeidsmigranten

In 2026 deed Companen onderzoek naar arbeidsmigranten in de gemeente Montfoort, ten behoeve van een onderbouwing van de verhuurvergunning van arbeidsmigranten[7]. Het onderzoek raamt het aantal **wonende** arbeidsmigranten in de gemeente Montfoort op circa 230. Daarvan zijn er 130 BRP-geregistreerd en ongeveer 100 niet-

[7] Onderzoek onderbouwing verhuurvergunning arbeidsmigranten (Companen, 2026)

geregistreerd. De belangrijkste herkomstlanden van werkzame arbeidsmigranten in de gemeente zijn Polen, Roemenië en Hongarije. Gesprekken met werkgevers noemen daarnaast ook onder meer Bulgarije, Italië en Oekraïne als relevante herkomstlanden.

Het aantal **werkende** arbeidsmigranten in Montfoort neemt naar verwachting verder toe. Vanuit 195 officieel geregistreerde werkende arbeidsmigranten in 2023[8] wordt voor 2035 een bandbreedte geraamd van circa 245 (scenario 'laag') tot 490 arbeidsmigranten (scenario 'hoog'). Bij voortzetting van de historische trend komt het aantal uit op ongeveer 305. De daadwerkelijke ontwikkeling hangt onder meer af van de economische groei, de ontwikkeling van de beroepsbevolking en de mate waarin vacatures door andere groepen werknemers kunnen worden ingevuld. Omdat registraties niet alle arbeidsmigranten omvatten (omdat een deel van de arbeidsmigranten zich niet registreert in een gemeente), kan de feitelijke omvang hoger liggen.

Tabel 4.6: gemeente Montfoort. Ontwikkeling en prognose aantal internationale werknemers, 2023 - 2035

	Aantal 2023	Aantal 2035	Toename % (jaarlijks)
Laag scenario	195	245	1,9%
Trendmatig scenario	195	305	3,7%
Hoog scenario	195	490	8,0%

Bron: Decisio (2025), op basis van CBS-Microdata en Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving van het Centraal Planbureau voor de Leefomgeving

Bovenstaande prognose gaat over de toename van het aantal werkende arbeidsmigranten. Inzicht in de verblijfsduur van arbeidsmigranten geeft een beeld van de huisvestingsbehoefte. In het onderzoek is berekend wat de verblijfsduur van geregistreerde woonachtige arbeidsmigranten is in Montfoort. Van de 130 geregistreerde arbeidsmigranten in Montfoort verblijft 18% 1 tot 3 jaar (mid-stay) en 82% langer dan 3 jaar (long stay). Dit gaat dan om 23 mid-stay en 107 long-stay arbeidsmigranten. Van de geregistreerde arbeidsmigranten verbleef volgens het onderzoek niemand korter dan een jaar (short-stay). Van de niet-geregistreerde arbeidsmigranten (100 in totaal) gaan we ervan uit dat zij allemaal korter dan een jaar verbleven, gezien het feit dat zij zich niet registreren. Voor de berekening van de toekomstige huisvestingsbehoefte passen we het percentage uit het trendmatige scenario (in het midden van de bandbreedte) toe op de genoemde getallen short-, mid- en long-stay. Daarmee schatten we in 2035 een huisvestingsbehoefte van 155 short-stay, 35 mid-stay en 165 long-stay arbeidsmigranten.

Tabel 4.7: gemeente Montfoort. Ontwikkeling en prognose short-, mid- en long-stay arbeidsmigranten, 2023 - 2035

	Aantal in 2023	Aantal 2035	Toename (totaal)%
Short-stay (korter dan een jaar)	100	155	+ 56%
Mid-stay (1 tot 3 jaar)	23	35	+ 56%
Long-stay (langer dan 3 jaar)	107	165	+ 56%
Totaal	**230**	**355**	

Bron: Onderzoek onderbouwing verhuurvergunning arbeidsmigranten (Companen, 2024)

Long-stay arbeidsmigranten doen beroep op woningen in de reguliere woningvoorraad. Het gaat doorgaans om een woning in de sociale huur, middenhuur of betaalbare koop. De huisvestingsbehoefte van long-stay arbeidsmigranten wordt daarmee ook meegenomen in de Primos-prognoses voor de toekomstige woningbehoefte. Montfoort moet hierin dus rekening houden met ongeveer 165 long-stay arbeidsmigranten in 2035. De huisvesting van short- en mid-stay arbeidsmigranten betreft vooral logies of andere niet-zelfstandige huisvesting, bijvoorbeeld via de werkgever of een uitzendbureau.

Uit gesprekken binnen dat onderzoek blijkt dat er in de gemeente Montfoort signalen zijn van malafide verhuurders. Zij huisvesten arbeidsmigranten met te veel mensen op één kamer en bieden huisvesting aan op locaties waar dit niet is toegestaan. Het is echter wel wenselijk om hier scherper en actueel overzicht van te hebben, dat is er op dit moment nog onvoldoende.

(Dreigend) dakloze gezinnen met minderjarige kinderen

[8] In het 'Onderzoek onderbouwing verhuurvergunning arbeidsmigranten' is een schatting gemaakt van de omvang en woonsituatie van arbeidsmigranten in de gemeente Montfoort. Daarvoor is onder andere CBS-Microdata gebruikt. De meest recente data ten tijde van het onderzoek stamde uit 2023.

De groep (dreigend) dakloze gezinnen met minderjarige kinderen is binnen de Wet versterking regie volkshuisvesting recent toegevoegd aan de wettelijk urgente aandachtsgroepen. De precieze omvang van deze groep in de gemeente Montfoort is nog onduidelijk. Deze onduidelijkheid komt vooral doordat (dreigend) dakloze huishoudens niet altijd goed in beeld zijn.

Om van de omvang van deze groep een inschatting te maken, kan men gebruikmaken van de ETHOS-telling. Met als doel beter zicht te krijgen op de aard en omvang van dak- en thuisloosheid vindt sinds een aantal jaar de ETHOS-telling plaats. Hiervoor wordt geteld in verschillende regio's in Nederland. Organisaties in de regio Utrecht, waaronder de gemeente Montfoort, doen in 2026 voor het eerst mee met deze telling. ETHOS staat voor European Typology of Homelessness and Housing Exclusion. De brede definitie omvat in totaal 13 categorieën van uitsluiting van behoorlijke huisvesting. Voor de recent uitgevoerde telling is de ETHOS-Light definitie gebruikt, waarbij de leefsituatie van mensen centraal staat: iedereen die zich bevindt in een leefsituatie die valt onder de ETHOS-Light categorieën wordt beschouwd als (dreigend) dak- of thuisloos.

De ETHOS-Light definitie bevat 6 categorieën, waar een 7e categorie aan toe is gevoegd:

1. Mensen die leven in de openbare ruimte.
2. Mensen in de noodopvang voor dakloze mensen.
3. Mensen in tijdelijke opvang voor dakloze mensen.
4. Mensen die een instelling verlaten zonder vervolghuisvesting en mensen die langer in een instelling verblijven wegens gebrek aan passende vervolghuisvesting.
5. Mensen in niet-conventionele woonruimten vanwege een gebrek aan passende huisvesting.
6. Mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of derden.
7. Mensen met een dreigende huisuitzetting zonder passende vervolghuisvesting.

De resultaten van deze telling worden eind 2026 gepubliceerd, en zijn op het moment van schrijven van dit document dus nog niet beschikbaar. Wanneer de cijfers beschikbaar komen, kan door een schatting op basis van deze cijfers onderzocht worden om welke omvang het ongeveer gaat in de gemeente. Er kan daarvoor het beste gewerkt worden met een bandbreedte. Vooralsnog houden we (op basis van informatie van de gemeente) rekening met een bandbreedte van 3 tot 25 (dreigend) dakloze gezinnen met minderjarige kinderen.

Woonwagenbewoners

Ook woonwagenbewoners behoren tot de aandachtsgroepen. De gemeente Montfoort heeft woonwagenbeleid met een wachtlijst en regels voor toewijzing aan mensen met een band met de gemeente. Er zijn 4 woonwagenstandplaatsen in de gemeente. Op het moment van schrijven van dit document staan er 7 ingeschrevenen op de wachtlijst voor deze standplaatsen. Er komen daarnaast nog eens 4 woonwagenstandplaatsen in project De Bleek fase 1. Er is daarmee een resterend tekort van 3 woonwagenstandplaatsen in de gemeente. In tegenstelling tot veel andere gemeenten is het in Montfoort alleen mogelijk om in te schrijven op de wachtlijst als er binding is met de gemeente. De gemeente volgt de ontwikkelingen, monitort de wachtlijst en kijkt op basis daarvan hoe de toekomstige behoefte zich ontwikkelt.

Lokale woonzorganalyse 2021

Uit de lokale woonzorganalyse (2021) kwamen naast de reguliere doelgroepen twee groepen naar voren die destijds in de gemeente extra aandacht behoeften. Deze doelgroepen zijn tegenwoordig niet officieel onderdeel van de aangewezen aandachtsgroepen door het Rijk (en daarom niet meegenomen in de provinciale woonzorganalyse in 2024), maar verdienden volgens zorgpartners en de gemeente zelf wel aandacht in de gemeente.

Tijdens het onderzoek kwam naar voren dat er in de gemeente Montfoort door zorgpartners een latente vraag gesignaleerd werd van mensen in de leeftijdsgroep 18-27 jaar die met GGZ-problematiek wachten op een passende plek in hun eigen omgeving. Over welke indicaties het exact ging (BW/VG/WLZ/GGZ) was onbekend. Zij zouden nog thuis wonen bij hun ouders, en graag in hun eigen omgeving willen blijven. De eerste richting voor de omvang van deze groep werd in een werksessie in het onderzoek geschat op circa 16 personen in 2020. Het lastige is dat deze jongeren vaak niet voldoende op de radar zijn om hun hulpvraag goed te kunnen duiden.
Daarnaast zag de afdeling Jeugdzorg van de gemeente een huisvestingsvraag van jongeren tussen 16 en 18 jaar die thuis niet kunnen blijven wonen omdat er, onder andere door gedragsproblemen, een lichte verstandelijke beperking of een sterk verstoorde gezinsrelatie, een onhoudbare situatie is ontstaan. Wanneer opvang van deze jongeren in het

netwerk met hulp van het jeugdteam niet mogelijk is, worden zij momenteel opgevangen in een kamertrainingscentrum. Het ging in 2020 om circa 3 jongeren per jaar. Aanvullend komt het af en toe voor dat een jongere met een VG-indicatie die levenslang begeleiding nodig zal hebben op zoek is naar een passende woonplek. Hiervoor was destijds geen passend aanbod in de gemeente Montfoort. Het gaat hier om een enkeling.

Zoals genoemd is er over deze groepen nog veel onbekend, en zijn ze ook geen onderdeel van de totale huisvestingsbehoefte voor wonen en zorg zoals deze zal landen in het gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma. Wel besteedt de gemeente Montfoort aandacht aan deze groepen, die mogelijk tussen wal en schip raken.

Regionale afsprakenkader aandachtsgroepen U10

In het regionale afsprakenkader aandachtsgroepen wordt ingezet op een evenwichtige verdeling van wettelijke urgente aandachtsgroepen (exclusief mantelzorgers en uitstappende sekswerkers[9]) over de gemeenten in de regio op basis van inwoneraantal. Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen zijn in deze verdeling niet meegenomen, omdat deze groep pas recentelijk aan de wettelijke urgente groepen is toegevoegd.

Voor gemeente Montfoort zijn onderstaande aantallen in het afsprakenkader opgenomen:

- Voor de urgente aandachtsgroepen komt een verdeling op basis van inwoneraantal voor de gemeente Montfoort neer op zo'n **10 uitstromers** die behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte. Dit ligt dus iets hoger dan de 8 uitstromers op basis van de ingeschatte, lokale behoefte.
- Voor statushouders is in het afsprakenkader gekozen voor het hoge scenario, uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2 personen. Een verdeling op basis van inwoneraantal komt voor de gemeente Montfoort neer op een jaarlijkse woningbehoefte van zo'n **16**. Dit ligt dus 1 woning lager dan vanuit de ingeschatte, lokale behoefte. Zoals eerder benoemd is het hierbij belangrijk om te vermelden dat de gemeente Montfoort zich de afgelopen jaren heeft gericht op het huisvesten van gezinnen binnen de groep statushouders. Daarmee is in tegenstelling tot de huishoudensgrootte van 2 personen, een gemiddelde huishoudensgrootte van 3,4 behaald. Hierdoor waren er uiteindelijk minder woningen nodig voor het huisvesten van statushouders.

Tabel 4.8: Regionale afsprakenkader aandachtsgroepen, cijfers aandachtsgroepen gemeente Montfoort (o.b.v. provinciale woonzorganalyse 2024)

Inwoneraantal per 1-1-2023	Wettelijk urgenten*	Statushouders**	Totaal
13.920	10	16	**26**

** Betreft uitstromers Beschermd Wonen, Jeugdzorg met verblijf, Maatschappelijke Opvang, detentie, forensische zorg.*
*** Uitgaande van huishoudensgrootte van 2, op basis van de trend van de afgelopen jaren is dit lager*
Bron: Regionale afsprakenkader aandachtsgroepen U10

Op basis van een verdeling naar inwoneraantal, de toewijzing van ten minste 30% van de beschikbare sociale huurwoningen aan wettelijk urgente aandachtsgroepen en de toekomstige woningvoorraad kan een indicatie worden gegeven van het aantal beschikbare woningen voor de gemeente Montfoort. Voor Montfoort ziet dit er als volgt uit:

Tabel 4.9: Regionale afsprakenkader aandachtsgroepen, cijfers aanbod versus behoefte gemeente Montfoort (o.b.v. provinciale woonzorganalyse 2024)

Woningbehoefte uitstromers + statushouders	Aantal vrijgekomen corporatiewoningen in 2024	Aantal woningen beschikbaar bij 30% vh aantal vrijgekomen woningen	Aantal woningen te kort per jaar obv woonbehoefte aandachtsgroepen
26	40	12	-14

** De gemeente maakt sinds kort ook afspraken met WoonzorgNederland over mogelijke huisvesting voor deze doelgroepen. In 2026 leverde WoonzorgNederland 1 woning voor de huisvesting van wettelijk urgenten.*
Bron: Regionale afsprakenkader aandachtsgroepen U10, bewerking Companen

De woningbehoefte van urgente aandachtsgroepen en statushouders komt vanuit het Afsprakenkader voor gemeente Montfoort jaarlijks uit op zo'n 26, uitgaande van evenwichtige spreiding over de regio. In 2024 kwamen er 40 sociale huurwoningen per jaar vrij voor een nieuwe bewoner. Wanneer je 30% van deze beschikbare woningen toewijst aan

[9] Mantelzorg is locatie-gebonden en kan je daardoor niet spreiden. Uitstroom sekswerkers is een hele kleine en specifieke doelgroep en valt daarom niet over de gemeenten te verdelen. Bovendien zijn cijfers voor beide doelgroepen kwantitatief niet afdoende in beeld.

een persoon die behoort tot een aandachtsgroep of statushouders, kom je uit op een tekort van zo'n 14 woningen. Daarbij geldt wederom dat het aantal benodigde sociale huurwoningen voor wettelijke urgenten voor een groot deel wordt bepaald door het aantal benodigde woningen voor statushouders. Dit aantal kan afwijken van bovengenoemde aantallen wanneer de gemeente grotere huishoudens huisvest dan in het afsprakenkader is bepaald. Het laat echter wel zien dat de opgave aandachtsgroepen voor Montfoort relatief hoog is ten opzichte van het (vrijkomende) aanbod aan sociale huurwoningen. Om reguliere woningzoekenden een kans te geven is het dus niet wenselijk dat er zoveel sociale huurwoningen worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen.

Daarbij speelt voor Montfoort mee dat verschillende opgaven rondom aandachtsgroepen in absolute aantallen klein zijn. Een specifieke doelgroep kan lokaal te klein zijn om zelfstandig een passend, doelgroepgericht aanbod te organiseren. Dit vraagt om regionale afstemming over de vraag welke gemeenten welk deel van de gezamenlijke opgave oppakken. Anders gezegd: de afzonderlijke 'taartpunten' moeten voldoende omvang hebben om daadwerkelijk tot passend aanbod te kunnen komen. Voor deze onderzoeksnotitie betekent dit vooral dat de lokale cijfers niet los gezien moeten worden van de regionale verdeling en uitvoerbaarheid van aanbod voor aandachtsgroepen.

In het afsprakenkader wordt benoemd dat gegeven de huidige woningvoorraad niet elke gemeente op dit moment aan de opgave kan voldoen. Dit geldt ook voor gemeente Montfoort als je kijkt naar het aantal vrijkomende sociale huurwoningen en het aantal te huisvesten urgente aandachtsgroepen en statushouders, en natuurlijk regulier woningzoekenden.

Daarom is het volgende opgenomen:

a. De komende jaren wordt er volop gebouwd in de regio U10, ook in de sociale huur. Met deze wetenschap streven we ernaar dat in 2027 alle gemeenten in de U10 in staat zijn om aan de verdelingsafspraken te voldoen.
b. Wanneer gemeenten niet in staat zijn hieraan te voldoen, brengen we gezamenlijk in beeld wat hiervan de oorzaken zijn, wat ervoor nodig is om wel te voldoen en in hoeverre gemeenten elkaar hierin kunnen helpen. Als dit samenhangt met inzet die nodig is van corporaties, de provincie of het Rijk dan trekken we hierin gezamenlijk op.
c. We bieden subregio's (Lekstroom, Utrecht-West, Utrecht-Zuidoost en Utrecht-stad) de ruimte om indien gewenst, uitgaande van de afgesproken aantallen, verdiepende afspraken te maken over de verdeling van de doelgroepen. Zeker daar waar de sociale huurvoorraad (nog) niet toereikend is om alle doelgroepen op te vangen, of daar waar al een groot zorgnetwerk voor specifieke doelgroep(en) bestaat.

Verder wordt benoemd om de mogelijkheden in de particuliere huur, flexwoningen en in de bestaande bouw te benutten:

a. Gemeenten kijken actief naar mogelijkheden om eigen regelgeving aan te passen voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad (zoals woningdelen en -splitsen).
b. Elke gemeente biedt bij de nieuwbouwopgave en het toevoegen van woningen in de bestaande bouw expliciet ruimte voor aandachtsgroepen. Niet alleen in de sociale huur, ook in de particuliere huur. Een deel van de nieuwbouwopgave wordt ingezet op bijv. (modulaire) kleinere, goedkopere woningen, woonvormen tussen beschermd en regulier wonen in, geclusterd wonen met ontmoetingsruimten, levensloopbestendige woningen en mixen van doelgroepen.

4.3 Conclusie

Voor de gemeente Montfoort ligt er zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve woonopgave. Kwantitatief is uitbreiding van de woningvoorraad nodig om de groei van het aantal huishoudens op te vangen en het bestaande woningtekort terug te dringen. Tegelijkertijd vraagt de samenstelling van het aanbod om bijsturing: er is behoefte aan meer betaalbare woningen, in het bijzonder sociale huur, en aan woningen die aansluiten bij kleinere huishoudens, jongeren, ouderen en aandachtsgroepen. Voor ouderen ligt daarbij een duidelijke opgave in het toevoegen van nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen, terwijl voor urgente aandachtsgroepen en statushouders het beperkte vrijkomende aanbod van sociale huurwoningen een belangrijk knelpunt vormt. De opgave is daarmee niet alleen om voldoende woningen toe te voegen, maar ook om woningen toe te voegen die qua type, prijs en toegankelijkheid aansluiten bij de behoeften van verschillende doelgroepen.

Belangrijkste aantallen voor de Koers Volkshuisvesting Montfoort 2026:

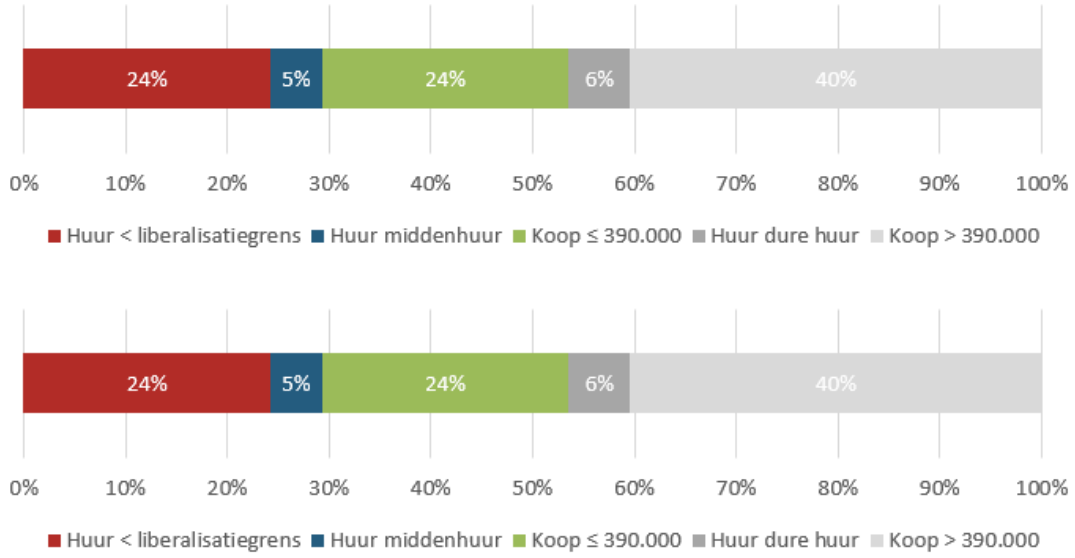
- **Kwantitatieve woningbehoefte:** toevoeging van circa 1.090 woningen in de periode 2024 tot en met 2040.
- **Kwalitatieve invulling volgens de betaalbaarheidsregels:** 67% betaalbaar, bestaande uit 30% sociale huur en 37% middenhuur en betaalbare koop; de overige 33% valt in het dure segment.
- **Ouderenhuisvesting 2023–2040:** volgens de provinciale woonzorganalyse 2024 bedraagt de totale opgave 300 woningen in de basisprognose en 470 woningen in de trendprognose. De basisprognose bestaat uit 150 nultredenwoningen, 90 geclusterde woningen en 60 zorggeschikte woningen; de trendprognose uit respectievelijk 150, 290 en 30 woningen.
- **Wettelijk urgente aandachtsgroepen:** circa 10 te huisvesten uitstromers per jaar, op basis van een evenwichtige regionale verdeling naar inwoneraantal.
- **Statushouders:** het aantal benodigde woningen voor statushouders per jaar is afhankelijk van de jaarlijkse taakstelling en de gemiddelde huishoudensgrootte van de te huisvesten statushouders. We hanteren voor de opgave de volgende bandbreedte: 5 tot 9 woningen in het basisscenario en 10 tot 17 woningen in het hoge scenario.
- **(Dreigend) dakloze gezinnen met minderjarige kinderen:** volgens een huidige inschatting van de gemeente rekenen we voor de omvang van deze groep met een bandbreedte van 3 tot 25 (dreigend) dakloze gezinnen met minderjarige kinderen. Het is nog onduidelijk in hoeverre dit een jaarlijkse opgave betreft.
- **Arbeidsmigranten:** een totale toekomstige groeiopgave (periode 2023 – 2035) van 125 arbeidsmigranten. Hierbij gaat het naar schatting om 55 short-stay (verblijf korter dan een jaar), 12 mid-stay (verblijf 1 tot 3 jaar) en 58 long-stay (verblijf langer dan 3 jaar) arbeidsmigranten.
- **Woonwagenbewoners:** na realisatie van 4 woonwagenstandplaatsen in De Bleek fase 1 is er voor deze groep nog een resterende opgave van 3 woonwagenstandplaatsen

Bijlage 1: Aanvullende informatie consumentgericht bouwprogramma Woningbehoefteonderzoek U10 – Montfoort

Kwalitatieve woningbehoefte

- De onderstaande figuren en tabel tonen het consumentgerichte bouwprogramma voor de gemeente Montfoort voor de periode 2024 t/m 2030. De percentages tonen van elk segment het aandeel van dat segment in de totale bouwopgave (bruto). Ongeveer 24% van de bouwopgave bestaat uit sociale huurwoningen, 5% uit middenhuur en 24% uit betaalbare koopwoningen (tot € 390.000, prijspeil 2024). Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop zijn samen goed voor 53% van de bouwopgave. Dure huur (6%) en dure koop (40%) vormen samen het resterende een derde deel van de bouwopgave.
- Bekeken naar woningtype bestaat de woningbouwopgave in Montfoort met name uit eengezinskoopwoningen (62%). Huurappartementen (21%), eengezinshuurwoningen (10%) en koopappartementen (7%) hebben een kleiner aandeel.
- In de tabel is de combinatie van prijsklassen en woningtypen opgenomen. Daaruit blijkt dat de opgave voor sociale huur en middenhuur voor het overgrote deel appartementen betreft. De opgave voor betaalbare koopwoningen bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Bij dure koopwoningen gaat het ook overwegend om eengezinswoningen.
- In de periode 2031 t/m 2040 is de (kwalitatieve) samenstelling van het consumentgerichte bouwprogramma nagenoeg gelijk aan de periode t/m 2030.

Figuur 0.1.1: gemeente Montfoort. Consumentgericht bouwprogramma (bruto) naar eigendom x prijs (prijspeil 2024) en eigendom x type in periode 2024 – 2030



Bron: ABF, bewerking Companen

Tabel 0.1.2: gemeente Montfoort. Consumentgericht bouwprogramma (bruto) naar eigendom x prijs x woningtype (prijspeil 2024) in periode 2024 - 2030

	Periode 2024 t/m 2030		
	Eengezins	**Meergezins**	**Totaal**
Tot liberalisatiegr.	8%	17%	24%
Middenhuur (tot 1.130)	3%	2%	5%
Dure huur	5%	1%	6%
Totale huur	**16%**	**20%**	**36%**
Koop	19%	5%	24%
Koop	40%	1%	40%
Totaal koop	**59%**	**5%**	**64%**
Totaal betaalbaar	**30%**	**23%**	**53%**
Totaal nieuwbouw	**75%**	**25%**	**100%**

Bron: ABF, bewerking Companen

Tabel 0.1.3: gemeente Montfoort. Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs (prijspeil 2024 in perioden 2024 t/m 2030 en 2031 t/m 2040

	Aantal toevoegingen		Percentages	
	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040
<kwaliteitsk. gr.	10	30	2%	4%
Tot aftoppingsgr.	90	110	20%	18%
Tot liberalisatiegr.	10	20	3%	3%
Middenhuur (tot 1.130)	20	30	5%	5%
Dure huur	30	20	6%	3%
Totaal huur	**170**	**200**	**36%**	**32%**
≤310.000	40	70	9%	12%
310.000-390.000	70	80	15%	13%
390.000-525.000	70	70	14%	11%
525.000-660.000	40	90	10%	14%
660.000-880.000	40	70	10%	11%
≥880.000	30	40	7%	7%
Totaal koop	**300**	**420**	**64%**	**68%**
Totaal sociale huur	**110**	**160**	**24%**	**25%**
Totaal betaalbaar	**240**	**340**	**53%**	**54%**
Totaal nieuwbouw	**470**	**620**	**100%**	**100%**

Bron: ABF, bewerking Companen

Bijlage 2: Ingrediënten voor de raming ouderenhuis-vesting provinciale woonzorganalyse

Demografie

Als basis voor de raming ouderenhuisvesting hebben we gebruik gemaakt van de Primos bevolkingsprognose van de provincie Utrecht (2023). Volgens deze prognose neemt het aantal ouderen in alle gemeenten in Utrecht sterk toe. Binnen de totale groep ouderen groeit de groep 'oudere ouderen' relatief het sterkste.

Tabel 2.1.1: gemeente Montfoort. Prognose aantal ouderen

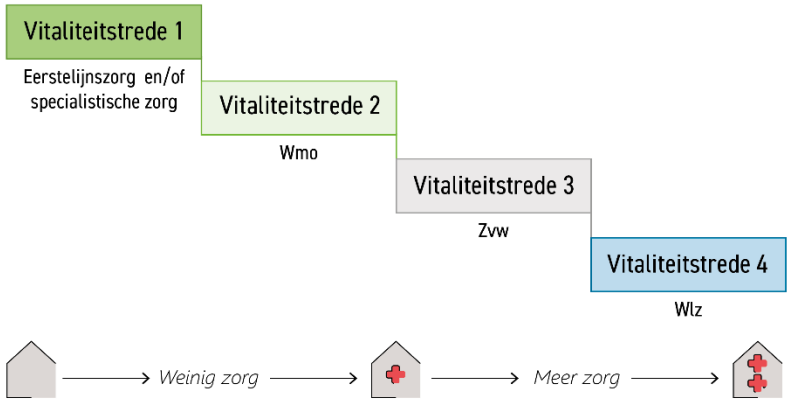
Montfoort	**2023**	**2030**	**2040**
65-74-jarigen	1.500	1.630	1.760
75-84-jarigen	1.160	1.250	1.395
85+	240	420	645
Totaal 65+	**2.900**	**3.300**	**3.800**

Bron: Primos Provincie Utrecht 2023

Huidig en toekomstig zorggebruik

Vervolgens is gekeken welk deel van de ouderen in elk van de gemeenten op dit moment gebruik maakt van zorg vanuit de Wmo, Zvw (Zorgverzekeringswet) en Wlz (Wet Langdurige zorg). Dit is achterhaald vanuit CBS microdata. Op basis van de zwaarste vorm van zorg is iedere 65-plusser ingedeeld in één van de 'vitaliteitstreden'.

- De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorg¬indicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).
- Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteits¬¬trede 2. Het gaat hier ook om relatief vitale ouderen. De onder¬steuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huis¬houdelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw. Een deel van deze mensen ontvangt hiernaast ook ondersteuning vanuit de Wmo.
- In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen terecht in een verpleeghuis, maar zij kiezen er tegenwoordig vaker voor om zelfstandig te blijven wonen met intensieve zorg (vanuit een Volledig Pakket Thuis). Op die manier kunnen zij zo lang mogelijk zelf regie houden over hun woon(zorg)situatie.



Door gegevens over het huidig zorggebruik per leeftijdsgroep te combineren met de demografische prognose, ontstaat een prognose van de toekomstige zorgvraag (uitgedrukt in vitaliteitstreden). Zie hiervoor onderstaande tabel.

Tabel 2.1.2: gemeente Montfoor. Prognose toekomstige zorgvraag in vitaliteitstreden

Montfoort	2023	2030	2040
Vitaliteitstrede 1	2.420	2.680	3.010
Vitaliteitstrede 2	80	110	150
Vitaliteitstrede 3	320	400	480
Vitaliteitstrede 4	80	110	160
Totaal (alle 65-plus inwoners)	**2.900**	**3.300**	**3.800**

Woonsituatie per vitaliteitstrede

Als derde stap is gekeken naar de huidige woonsituatie per vitaliteitstrede: welk deel van de ouderen in die trede woont in een reguliere woning (waaronder nultredenwoningen), welk deel in geclusterd wonen voor ouderen en welk deel in een woonzorgcentrum (met intramurale of extramurale zorg)? Ook deze gegevens zijn achterhaald via CBS-microdata. Hieronder zijn de gehanteerde percentages voor de gemeente Montfoort weergegeven.

Tabel 2.1.3: gemeente Montfoort. Huidige woonsituatie per vitaliteitstrede

Montfoort	Trede 1	Trede 2	Trede 3	Trede 4
Regulier wonen (waaronder nultreden)	91%	81%	72%	12%
Geclusterd wonen	8%	19%	28%	12%
Zorggeschikt wonen / woonzorgcentrum	1%	0%	0%	76%

Een volgende stap is het omrekenen van personen naar huishoudens. Hierbij houden we er rekening mee dat de gemiddelde huishoudensomvang in hogere vitaliteitstreden lager is dan in lager vitaliteitstreden (dat hangt samen met de leeftijd).

Als laatste stap zijn de verwachte toekomstige omvang van de vitaliteitstreden in elk van de gemeenten en de huidige woonsituatie per vitaliteitstrede met elkaar gecombineerd om te komen tot een raming van de vraag naar verschillende vormen van ouderenhuisvesting in de verschillende gemeenten.

Hierbij beschouwen we de ‘zorggeschikte woning’ als mogelijke vervanger van plekken in een woonzorgcentrum. Dat betekent dat de toename van de vraag naar woonzorgplekken dan wel zorggeschikte woningen voor mensen met een Wlz-indicatie samengenomen zijn in één categorie.

Mensen met een mobiliteitsbeperking kunnen wonen in een zorggeschikte woning, een geclusterde woning of een nultredenwoning. Om tot een inschatting te kunnen maken van het aantal ouderen met mobiliteitsbeperking dat behoefte heeft aan een toegankelijke, niet-geclusterde woning (een nultredenwoning), hebben we een aantal stappen doorlopen. Uitgangspunt voor de berekening van de behoefte aan nultredenwoningen is het aantal ouderen met ADL-beperkingen (zoals moeite met traplopen of uit bed komen). We gaan ervan uit dat al deze mensen behoefte hebben aan een geschikte woning: dat kan een nultredenwoning zijn, maar ook een geclusterde woning of een zorggeschikte woning. Om een inschatting te maken van de toekomstige omvang van de groep ouderen met ADL-beperkingen, doen we de aanname dat de groei van deze groep gelijke tred houdt met de groei van het aantal ouderen in vitaliteitstrede 2, 3 en 4. Een deel van de ouderen met ADL-beperkingen woont in een geclusterde of zorggeschikte woning. Van de totale vraag naar geschikte woningen trekken we daarom de totale vraag naar geclusterde en zorggeschikte woningen af. Wat overblijft, beschouwen we als een vraag naar nultredenwoningen.

De analyse van 2024 is verbeterd t.o.v. de lokale woonzorganalyse in 2021. In de analyse van 2024 maken we gebruik van het vitaliteitstredenmodel, informatie over feitelijke woonsituatie van ouderen in de gemeente Montfoort (o.b.v. CBS Microdata) in combinatie met woonwensen (vanuit WoON2021). In 2021 werkten we bijvoorbeeld nog met het zorgtredenmodel en deden we aannames over de huidige woonsituatie van ouderen, in plaats van dat we de feitelijke woonsituatie wisten vanuit CBS Microdata.