



Een thuis voor iedereen in Molenlanden

Volkshuisvestingsprogramma gemeente Molenlanden

21 augustus 2026

Inhoudsopgave

De woonambitie in één oogopslag	3
Inleiding	5
De kracht van de gemeente Molenlanden	10
1. Wonen in levendige kernen	12
1.1 Wat zien we?	13
1.2 Wat horen we?	14
1.3 Wat zijn onze uitgangspunten?	15
1.4 Wat gaan we doen?	16
2. Beter benutten van de bestaande voorraad	18
2.1 Wat zien we?	19
2.2 Wat horen we?	21
2.3 Wat zijn onze uitgangspunten?	21
2.4 Wat gaan we doen?	22
3. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling	23
3.1 Wat zien we?	24
3.2 Wat horen we?	26
3.3 Wat zijn onze uitgangspunten?	26
3.4 Wat gaan we doen?	28
4. Wonen, welzijn en zorg	30
4.1 Wat zien we?	31
4.2 Wat horen we?	34
4.3 Wat zijn onze uitgangspunten?	36
4.4 Wat gaan we doen?	37
Begrippenlijst	39
Kerngerichte verdieping	41



De woonambitie in één oogopslag

Sturen op goed wonen in de gemeente Molenlanden

Hieronder staan de vier centrale thema's van het volkshuisvestingsprogramma met de bijbehorende uitgangspunten. Dit vormt een eerste overzicht van de koers voor de komende jaren. De uitgangspunten geven richting aan de keuzes binnen elk thema en worden in het vervolg van het programma uitgewerkt in concrete acties en maatregelen.

Tot de kern: vier belangrijke thema's voor de toekomst van wonen in de gemeente Molenlanden

Thema	Uitgangspunten
Wonen in levendige kernen	• We sturen actief op een diverse bevolkingsopbouw • Concentratie van zorgclusters • Inbreiding waar het kan • Openbare ruimte moet aansluiten bij toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat
Beter benutten van de bestaande voorraad	• Aanjagen (particuliere) verduurzamingsopgave om kwaliteit woningvoorraad te borgen • Inzetten op het beter benutten van de bestaande voorraad • Door veranderende woonwensen zijn woningaanpassingen nodig
Nieuwbouwwoningen als kwalitatieve aanvulling	• Toekomstbestendig bouwen op zorgvuldig gekozen locaties • Het merendeel van de nieuw te bouwen woningen wordt nultredenwoningen • We zetten in op 2/3e betaalbaar om tekorten in de woningmarkt aan te vullen • We differentiëren per kern om beter in de behoefte te voorzien • Water en bodem sturend als basis voor ruimtelijke keuzes
Wonen, welzijn en zorg	• We richten een toekomstbestendige woonzorgstructuur in met duidelijke kernrollen • We realiseren voldoende nultreden- en zorggeschikte woningen voor ouderen en andere doelgroepen • We maken afspraken met de corporaties over het reserveren van sociale huurwoningen voor uitstroom uit zorg, beschermd wonen, jeugdhulp en reguliere toewijzingen • We monitoren jaarlijks de voortgang van de woonzorgopgave en rekening houdend met de lokale ontwikkelingen rondom wonen en zorg, passen we waar nodig de programmering aan



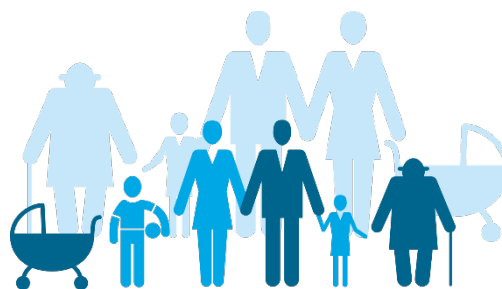
Inleiding

Waarom een volkshuisvestingsprogramma?

Grote opgaven voor wonen in Molenlanden

De gemeente Molenlanden staat voor grote uitdagingen die invloed hebben op onze woonopgave. De bevolkingssamenstelling verandert: huishoudens worden kleiner en inwoners worden ouder. Tegelijkertijd zet het Rijk ontwikkelingen in gang rond wonen en zorg. Het beleid 'zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan' en het verplaatsen van zorg uit instellingen naar thuiszorg (extramuralisering) betekenen dat mensen langer thuis blijven wonen en daar zorg ontvangen. Het Rijk verwacht dat inwoners eerst zelf zorgen, daarna familie en vrienden inschakelen, eventueel met ondersteuning. Pas als dat niet meer lukt, biedt een zorgaanbieder hulp.

Daarnaast wil het Rijk een eerlijkere verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten. Dit zijn mensen die moeilijk een woning vinden, vaak door een beperkt budget. Zij hebben behoefte aan betaalbare woningen en soms ook aan zorg of begeleiding. Door deze ontwikkelingen groeit de vraag naar woningen én naar verschillende woningtypen.



Er bestaat in Molenlanden onder de partijen een breed gedeelde urgentie om te bouwen, met nadruk op het toevoegen van voldoende en passende woningen. Door demografische veranderingen, rijksbeleid en bestaande woningtekorten is het noodzakelijk om niet alleen meer, maar ook sneller en gericht te bouwen om aan de toekomstige woonbehoefte te voldoen.

Sturing en nieuw beleid

Om deze opgaven goed aan te pakken, is duidelijke sturing nodig. De huidige woonvisie uit 2020 is verouderd. De wet Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) geeft gemeenten, provincies en het Rijk meer regie op volkshuisvesting. Met dit volkshuisvestingsprogramma beschrijven wij hoe we sturen op wonen in Molenlanden. We werken hierin ook regionale afspraken uit. De vervolgstappen staan in de uitvoeringsagenda, waaronder:

- Een regionaal afgestemde huisvestingsverordening met urgentieregeling;
- Lokale prestatieafspraken met woningcorporaties, zorg- en welzijnsaanbieders en projectontwikkelaars;
- Visie Sociaal Domein die aansluit op dit programma;
- Een woningbouwprogramma dat past bij onze ambities.

Eén integraal document

Demografische en beleidsmatige ontwikkelingen vragen om een actuele visie. Dit volkshuisvestingsprogramma vervangt de woonvisie en combineert wonen, welzijn en zorg en de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie in één integraal beleidsdocument. Zie figuur 1 op de volgende pagina.

De omgevingsvisie zet hoofdlijnen uit voor koers volkshuisvestingsprogramma

De huidige Omgevingsvisie Molenlanden bevat uitgangspunten voor de volkshuisvesting die zijn gebaseerd op de eerdere woonvisie en daardoor niet meer volledig aansluiten bij de actuele opgaven. In dit volkshuisvestingsprogramma werken we daarom met twee samenhangende onderdelen. Het eerste onderdeel bevat de richtinggevende en kaderstellende uitgangspunten voor de volkshuisvesting. Deze vormen de geactualiseerde basis voor ons beleid en vervangen de bestaande passages in de Omgevingsvisie. Het tweede onderdeel gaat in op de verdere uitwerking en uitvoering van deze uitgangspunten. De actualisatie van het kaderstellende deel wordt op een later moment formeel opgenomen in de Omgevingsvisie.

Samenhang tussen programma's

Dit volkshuisvestingsprogramma is het eerste gemeentelijke omgevingsprogramma dat richting geeft aan de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. We richten ons hier bewust op de volkshuisvestelijke opgaven, waarbij we de acties in relatie willen brengen met de andere omgevingsprogramma's.

Goede volkshuisvesting staat niet los van andere opgaven, zoals bodem en water, klimaatadaptatie, mobiliteit en de inrichting van de openbare ruimte. Deze thema's krijgen hun uitwerking in andere beleidsdomeinen en in toekomstige (omgevings)programma's.

De ambities uit de Omgevingsvisie werken we uit in zes samenhangende omgevingsprogramma's. Deze programma's geven richting aan beleid en uitvoering en vormen samen het kader om de ambities van de gemeente te realiseren.

- 1 Levendige kernen met een eigen karakter
- 2 Een gezonde, inclusieve en samenredzame samenleving
- 3 Een vitaal en toekomstbestendig landelijk gebied: water en bodem sturend
- 4 Een optimaal ondernemersklimaat voor passende bedrijvigheid
- 5 Een klimaatrobuuste, circulaire en energieneutrale gemeente
- 6 Een veilig en duurzaam bereikbare gemeente

Het volkshuisvestingsprogramma vormt een belangrijke inhoudelijke basis voor programma 1 en heeft daarnaast duidelijke raakvlakken met andere programma's, zoals op het vlak van duurzaamheid, mobiliteit en water en bodem sturend. In dit programma benoemen we daarom uitgangspunten op het snijvlak van wonen en andere beleidsthema's, sluiten we dit programma, waar relevant, aan bij de andere thema's en signaleren we dilemma's die om samenhangende afwegingen op gemeentelijk niveau vragen.

Met dit volkshuisvestingsprogramma lopen we vooruit op de andere programma's en maken we de koppeling om een integrale aanpak te borgen. Deze programma's worden nog uitgewerkt. In het kader van de doorlopende beleidscyclus zullen de programma's invloed op elkaar blijven hebben.

Figuur 1: Belangrijkste thema's die terugkomen in het volkshuisvestingsprogramma



Wat is een volkshuisvestingsprogramma?

Volkshuisvestingsprogramma is kerninstrument binnen de Omgevingswet

Het volkshuisvestingsprogramma is een kerninstrument binnen de beleidscyclus van de Omgevingswet en geeft invulling aan de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). De Wvrv is aangenomen door de Tweede Kamer en Eerste Kamer. De inwerkingtreding is 1 juli 2026. Met deze wet wil het Rijk meer regie pakken op de volkshuisvesting. Dit door overheden meer grip te geven op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt. Gemeenten worden daarom verplicht om binnen twee jaar na inwerkingtreding van de Wvrv een volkshuisvestingsprogramma te hebben (met daarin een koppeling met de Visie Sociaal domein). Binnen dit programma is het de kaderstellende rol voor de raad en de uitvoering voor het college.

Hoe is dit programma tot stand gekomen?

Participatie als belangrijk onderdeel van het proces

We geloven dat de volkshuisvestingsopgaven in onze gemeente alleen aangepakt kunnen worden in samenwerking met onze woon- en zorgpartners. Het volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldig proces. Hierbij zijn diverse partijen gesproken, vormen bestaand en relevant beleid de kaders voor het programma en is vanuit (bureau)expertise verdiept op specifieke onderwerpen. Sessies met inwoners, woon- en zorgpartners, ondernemers, ontwikkelaars, gemeenteraad, adviesorganen en corporaties leverden waardevolle inzichten op en zorgden daarnaast voor een heldere lokale inkleuring van trends, ontwikkelingen, belangen en ambities. Deze participatieve momenten waren bedoeld om kennis en ervaringen van betrokken partijen te benutten en zo een breed en integraal beeld te krijgen van de uitdagingen.

Wat staat er in dit Volkshuisvestingsprogramma?

We zetten in dit volkshuisvestingsprogramma koers op vier thema's

Dit volkshuisvestingsprogramma focust op vier thema's voor de periode 2026-2031, vastgesteld aan de hand van het participatieve proces, de omgevingsvisie en de woonzorganalyse. De thema's zijn:

- **Wonen in levendige kernen:** Vitale kernen met een gezonde mix van inwoners en voorzieningen waar men zo lang mogelijk zelfstandig en prettig kan wonen
- **Beter benutten bestaande voorraad :** Een toekomstbestendige woningvoorraad
- **Nieuwbouwwoningen als kwalitatieve aanvulling:** Slimme, passende en betaalbare nieuwbouw die aansluit op de lokale behoefte
- **Wonen, welzijn & zorg:** Een verbonden woonomgeving waar wonen, welzijn en zorg samenkomen

Leeswijzer

Het volkshuisvestingsprogramma start met een schets van de gemeente Molenlanden. Wat is de kracht van Molenlanden? Wat maakt onze gemeente uniek? En in welke regionale context opereert onze woningmarkt? In hoofdstuk 1 t/m 4 worden vier thema's concreet uitgewerkt aan de hand van drie vragen:

- **Wat zien en wat horen we?**
Hier staat de opgave voor dit thema beschreven. Deze is geformuleerd op basis van onderzoek en de inbreng die is opgehaald tijdens de stakeholdersessies.
- **Wat zijn onze uitgangspunten?**
Hier staan de beleidsmatige en strategische kaders die richting geven aan keuzes. Deze uitgangspunten zijn weergegeven in de groene kaders en vormen de richtlijnen voor de uitvoeringsagenda.
- **Wat gaan we doen?**
Concrete acties en maatregelen die voortkomen uit de lokale opgaven.

Dit volkshuisvestingsprogramma sluit af met een begrippenlijst. Hierin staan alle begrippen die in dit document worden gebruikt toegelicht.

Aanvullend, maar geen onderdeel van dit programma, stellen we een uitvoeringsagenda op. Hierin werken we de acties die we noemen bij 'wat gaan we doen' verder uit.

**De kracht van de
gemeente
Molenlanden**

Molenlanden: gemeenschap, landschap en erfgoed

Sterke gemeenschappen met een uniek karakter

Molenlanden is een gemeente met een hechte, betrokken gemeenschap. De 19 dorpen en één stad hebben elk hun eigen karakter. Inwoners zijn actief in het maatschappelijke lokale leven, zoals sport, cultuur en kerk. Deze lokale verbondenheid vormt een stevige sociale basis waar inwoners op kunnen steunen. Molenlanden is daarnaast innovatief en wendbaar. Door het waterrijke landschap moet zorgvuldig om worden gegaan met de beschikbare ruimte. De gemeente vervult ook een actieve rol in de regio. De combinatie van traditie en vooruitgang, van lokale betrokkenheid en openheid voor ontwikkeling, maakt Molenlanden een unieke speler binnen het Groene Hart.

Landschap van rust, ruimte en identiteit

Het weidse landschap kenmerkt de gemeente Molenlanden. Ondanks de centrale ligging dichtbij Rotterdam, Dordrecht en Gorinchem, wordt Molenlanden gekenmerkt door een groene, uitgestrekte omgeving. De open veenweidegebieden, waterstructuren, dijklinten en natuurgebieden zoals de Donkse Laagten geven het gebied zijn karakteristieke beeld van rust en ruimte. Water is een verbindend element in het landschap én de cultuur met historische molens en moderne gemalen. Buiten de kernen strekt zich een uitgestrekt agrarisch gebied uit, doorsneden door waterlopen zoals de Graafstroom en de Giessen. Natura 2000-gebieden, wandel- en fietsroutes en bijzondere plekken zoals Kinderdijk dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied. De landelijke omgeving van de gemeente Molenlanden is een belangrijk kenmerk en het is van belang dat dit goed behouden blijft.

Cultuur, erfgoed en ondernemerschap staan centraal

Molenlanden beschikt over een rijk cultureel en historisch erfgoed, met onder andere Werelderfgoed Kinderdijk, de vestingwerken van Nieuwpoort en karakteristieke dorpslinten. Deze elementen maken het verleden op veel plekken zichtbaar. Daarnaast heeft de gemeente een brede economische basis, met sectoren zoals landbouw, maakindustrie, logistiek en toerisme. Ondernemers spelen daarin een duidelijke rol: zij zijn geworteld in de regio en werken nauw samen binnen hun netwerken. De combinatie van historisch erfgoed en een gevarieerde lokale economie vormt een belangrijk onderdeel van het huidige profiel van Molenlanden en biedt uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen.



1. Wonen in levendige kernen

In Molenlanden draait het om de stad en dorpen waar mensen elkaar kennen, zich thuis voelen en samen zorgen voor een prettige leefomgeving. Leefbaarheid betekent dat er voldoende voorzieningen zijn, ruimte voor ontmoeting en aandacht voor de unieke identiteit van elke kern. Door samen te werken en maatwerk te bieden, zorgen we ervoor dat onze dorpen, kernen en de stad vitaal blijven en aantrekkelijk zijn voor jong en oud.

1.1 Wat zien we?

Sterke gemeenschappen in een landelijke gemeente

Molenlanden is een landelijke gemeente met sterke gemeenschappen en een grote betrokkenheid van inwoners bij hun leefomgeving. Deze kwaliteiten zijn benoemd in de Omgevingsvisie en vormen een belangrijke context voor het woonbeleid. Het volkshuisvestingsprogramma sluit hierbij aan door woonkeuzes te maken die bijdragen aan stabiliteit in de kernen, ontmoeting ondersteunen en verschillende levensfasen binnen de gemeenschap mogelijk maken. Daarmee draagt dit programma vanuit het wonen bij aan het behoud en de versterking van deze gemeenschappen.

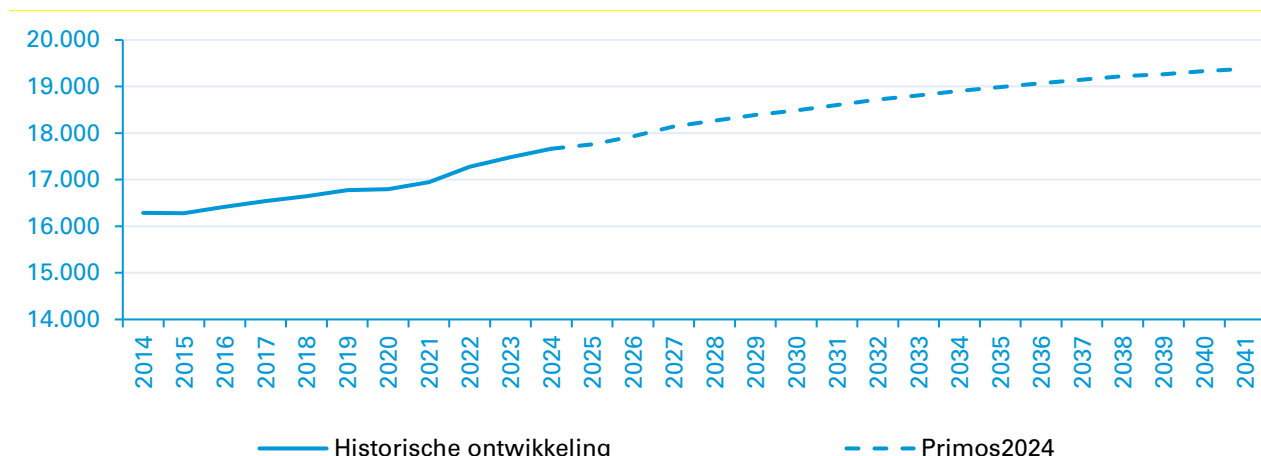
Maar de landelijke kleine kernen hebben ook duidelijke opgaven. Zo is de bereikbaarheid van onze kernen niet overal volwaardig, zeker niet met het openbaar vervoer. Rust en ruimte hebben als keerzijde dat de levendigheid en bepaalde typen voorzieningen in sommige kernen onder druk staat. Jongeren trekken mede daardoor weg, terwijl juist de groep ouderen groeit en ook gemiddeld ouder wordt. Hierdoor vergrijzen veel van onze kernen snel en komen voorzieningen (zoals scholen en sportverenigingen) verder onder druk te staan.

Groei van het aantal huishoudens door natuurlijke groei, vergrijzing en huishoudensverduunning

Tot 2040 blijft het aantal huishoudens in Molenlanden groeien. Deze groei heeft drie hoofdoorzaken: natuurlijke ontwikkeling, vergrijzing en huishoudensverduunning. Het natuurlijke groeicijfer is al jaren stabiel positief, wat zorgt voor een structurele toename van huishoudens. Het migratiesaldo daarentegen fluctueert sterk: binnenlands migratiesaldo is vaak negatief, terwijl het buitenlandse migratiesaldo meestal positief is, maar met grote verschillen in absolute aantallen per jaar.

De belangrijkste reden voor de groei is vergrijzing (zie tabel 1). Deze tabel laat zowel de absolute als de relatieve verwachte huishoudensontwikkeling zien tot 2041 voor vijf bevolkingsgroepen. Het aantal 75-plus huishoudens stijgt richting 2040 naar verwachting met 53% en vormt daarmee 84% van de totale huishoudensgroei (+1715). Deze cijfers benadrukken het effect van de dubbele vergrijzing in Molenlanden en de rest van Nederland. Er komen niet alleen méér ouderen, ouderen bereiken gemiddeld ook hogere leeftijden. Huishoudensverduunning versterkt deze trend: het aandeel alleenstaanden groeit ook door de vergrijzing, maar ook doordat jongeren langer alleen blijven. Dit leidt tot een hogere vraag naar kleinere (levensloopbestendige) woningen, zoals nultredenwoningen.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling 2014-2041



Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2024). Primos2024. Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2041

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2031-2041	2024-2041
A&S tot 35 jaar	1.420	-30 (-2%)	-200 (-14%)	-230 (-16%)
Gezinnen	7.205	-50 (-1%)	+70 (+1%)	+25 (0%)
A&S 35 tot 55 jaar	1.595	+145 (+9%)	+275 (+16%)	+415 (+26%)
A&S 55 tot 75 jaar	4.685	+320 (+7%)	-250 (-5%)	+70 (+1%)
A&S >75 jaar	2.695	+560 (+21%)	+880 (+27%)	+1.440 (+53%)
Overig*	60	-5 (-5%)	-5 (-5%)	-5 (-10%)
Totaal	17.665	+940 (+5%)	+775 (+4%)	+1.715 (+10%)

Bron: Primos2024. Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

* De categorie overig bestaat uit huishoudens anders dan alleenstaanden, stellen en gezinnen. Dit zijn bijvoorbeeld samenwonende vrienden.

Woon- en leefomgeving nog niet overal toekomstbestendig ingericht

Fijn wonen in Molenlanden betekent meer dan alleen een passende woning. Minstens zo belangrijk is een woonomgeving die meebeweegt met de behoeften van inwoners. Naarmate mensen ouder worden of een zorgvraag hebben, verandert wat zij nodig hebben om prettig en zelfstandig te kunnen blijven wonen. Voor ouderen, maar ook voor inwoners met een psychische kwetsbaarheid of een verstandelijke of fysieke beperking, zijn nabijheid van voorzieningen en een toegankelijke, uitnodigende openbare ruimte daarom essentieel.

1.2 Wat horen we?

Passende voorzieningen zijn belangrijke voorwaarden om in onze kernen goed te leven

Goed bereikbare voorzieningen zoals scholen, ontmoetingsplekken, zorg, openbaar vervoer en winkels zijn cruciaal voor het welzijn van inwoners, vooral voor ouderen en andere kwetsbare groepen. Concentratie van deze voorzieningen in dorpskernen verhoogt de aantrekkelijkheid en ondersteunt langer zelfstandig wonen. Inwoners waarderen vooral combinatielocaties waar wonen, zorg, onderwijs en recreatie samenkomen, omdat deze ontmoeting en levendigheid stimuleren.

In kleine kernen is het behoud van voorzieningen en openbaar vervoer echter lastig, wat de leefbaarheid onder druk zet, met name voor mensen zonder auto of met een

mobilitateitsbeperking. Tegelijkertijd wil een deel van de ouderen niet of niet meer verhuizen uit de vertrouwde omgeving. Dit vraagt om duidelijke keuzes per kern: waar ligt de focus op nultredenwoningen, en waar op jongeren en gezinnen? Met zo'n gerichte strategie kan het draagvlak voor voorzieningen worden versterkt. Een visie per kern is daarvoor noodzakelijk.

Doorstroming als basis voor vitale kernen

Betaalbare woningen en voldoende doorstroommogelijkheden zijn cruciaal voor levendige, diverse dorpskernen. Als jongeren, starters of ouderen geen passende woning vinden, wordt de samenstelling van de kern eenzijdiger en neemt de vitaliteit af. Inwoners benadrukken het belang van aantrekkelijke, betaalbare alternatieven binnen hun eigen dorp, zodat zij dicht bij hun sociale netwerk kunnen blijven wonen. Doorstroming zorgt dat grotere woningen vrijkomen voor jonge gezinnen, terwijl ouderen of alleenstaanden kunnen verhuizen naar een woning die beter past bij hun levensfase. Zo blijft de dynamiek en leefbaarheid van de kernen behouden en is er ruimte voor verschillende generaties.



De kracht van een groene woonomgeving moeten we behouden

Tijdens de participatiesessies bleek het belang van een klimaatadaptieve en groene woonomgeving duidelijk. Voldoende groen, brede paden, rustpunten en duidelijke bewegwijzering bevorderen gezondheid, ontmoeting en beweging. Deze functies staan echter onder druk door andere ruimtelijke claims, zoals parkeren en woningbouw. Verdichting en inbreiding leiden tot zorgen over hittestress en verlies van groen, vooral voor ouderen en kwetsbaren. Het is belangrijk dat we de kwaliteit en leefbaarheid van onze gemeente hooghouden. Door rekening te houden met de verschillen tussen onze kernen kunnen we dit bereiken. Een longlist kan hierbij helpen om aandachtspunten rond groen, parkeren en andere thema's gestructureerd en efficiënt te bespreken. Wel zijn hierbij maatwerk en zorgvuldige afwegingen nodig om de openbare ruimte uitnodigend te houden en het dorpskarakter en de leefbaarheid te waarborgen.

1.3 Wat zijn onze uitgangspunten?

Het belangrijkste is dat iedere kern levendig blijft, passend bij haar eigen karakter en omvang. Dit vraagt om maatwerk: wat werkt in een grote kern, werkt niet altijd in een kleine. We willen dat inwoners zich verbonden voelen met hun dorp, dat er ruimte is voor ontmoeting en dat voorzieningen aansluiten bij de lokale behoefte. Levendigheid betekent niet alleen woningen en voorzieningen, maar ook sociale samenhang, activiteiten en een aantrekkelijke leefomgeving. Door samen met inwoners en partners te werken, zorgen we dat iedere kern vitaal blijft en toekomstbestendig is.

We sturen actief op een diverse bevolkingsopbouw

Een gemengde bevolkingsopbouw is cruciaal voor sterke dorpen. We sturen actief op een optimale mix van inwoners door zorgvuldige keuzes te maken in woningbouw. Tot 2040 komen er circa 1.700 nieuwe woningen bij, met blijvende behoefte daarna. Minimaal 30% van de voorraad bestaat uit sociale huur- of corporatiewoningen. We stimuleren doorstroming, woningsplitsing, innovatieve woonvormen en tijdelijke oplossingen, zodat jongeren, ouderen, kleine huishoudens en bijzondere doelgroepen in hun eigen kern kunnen blijven wonen. Dit voorkomt leegloop en vergrijzing en zorgt voor een passende bevolkingsopbouw voor verenigingen, scholen en voorzieningen. Zo houden we onze dorpen vitaal en aantrekkelijk voor alle generaties.

Concentratie van zorgclusters

Voor inwoners die intensieve zorg nodig hebben, is nabijheid van voorzieningen cruciaal. Daarom wijzen we geschikte kernen aan voor het clusteren van zwaardere zorg binnen de gemeente, bij voorkeur op loopafstand van voorzieningen zoals winkels, ontmoetingsplekken en openbaar vervoer. Dit voorkomt versnippering, maakt efficiënte inzet van zorgprofessionals mogelijk en zorgt dat mensen ondanks hun zorgbehoefte deel blijven uitmaken van het sociale leven. De verdere uitwerking van dit uitgangspunt volgt in het hoofdstuk 4 van dit programma.

Inbreiding waar het kan

Woningbouw in Molenlanden wordt zorgvuldig afgestemd op het landschap. Uitgangspunt daarbij is dat inbreiding waar mogelijk vóór uitbreiding gaat: we benutten eerst de mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied voordat nieuwe locaties in het landschap worden overwogen. Daarnaast komen nieuwe woningen alleen als ze passen bij het karakter van de omgeving en het landschap niet schaden. In gebieden met bodemdaling of kwetsbare ondergrond is traditioneel bouwen niet vanzelfsprekend; alternatieve bouwmethoden of locaties worden onderzocht en overwogen. Per gebied kijken we naar inpasbaarheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Afstemming met het waterschap en andere partijen is hierbij essentieel. Zo werken we aan een toekomstbestendige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving voor huidige en toekomstige generaties.

Openbare ruimte moet aansluiten bij toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat

We streven naar een toegankelijke en gezonde woon- en leefomgeving voor iedereen op basis van geldende milieuwet- en regelgeving. De infrastructuur en openbare ruimte moeten aansluiten bij de groeiende zorgvraag, zodat mensen zich zelfstandig, comfortabel en veilig kunnen bewegen. Dit betekent nadenken over: geen drempels, brede voetpaden, voldoende rustpunten, duidelijke bewegwijzering en herkenbare objecten. Daarnaast moet er ruimte zijn voor ontmoeting in de buurt, wat bijdraagt aan een sterke sociale basis. Ook moet er voldoende en kwalitatief groen zijn in de kernen, om ontmoeting en beweging te stimuleren en hittestress en andere gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Deze uitgangspunten vormen een randvoorwaarde voor de verdere uitwerking binnen het programma Een klimaatrobuuste, circulaire en energieneutrale gemeente. In dat programma wordt nader uitgewerkt welke ontwerpprincipes, investeringen en beheerkeuzes nodig zijn om deze ambities concreet te realiseren.

1.4 Wat gaan we doen?

Uitgangspunten (Raad)	Wat gaan we doen? (College)
We sturen actief op een diverse bevolkingsopbouw	• We stemmen nieuwbouw per kern af op de demografie, de toekomstige woonbehoefte en het draagvlak voor voorzieningen. • We zorgen voor een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit bij alle levensfasen.
Concentratie van zorgclusters	• Samen met woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties geschikte kernen aanwijzen voor de huisvesting van inwoners met een zwaardere zorgvraag, met focus op geclusterde woonvormen.
Inbreiding waar kan	• We stimuleren hergebruik van bestaande bebouwing en inbreiding, waarbij we rekening houden met de druk op de openbare ruimte.

**Openbare ruimte moet aansluiten
bij toekomstige wensen en eisen
vanuit inwoners en klimaat**

- Concrete acties voor dit uitgangspunt worden nader uitgewerkt in het daarbij behorende omgevingsprogramma

2. Beter benutten van de bestaande voorraad

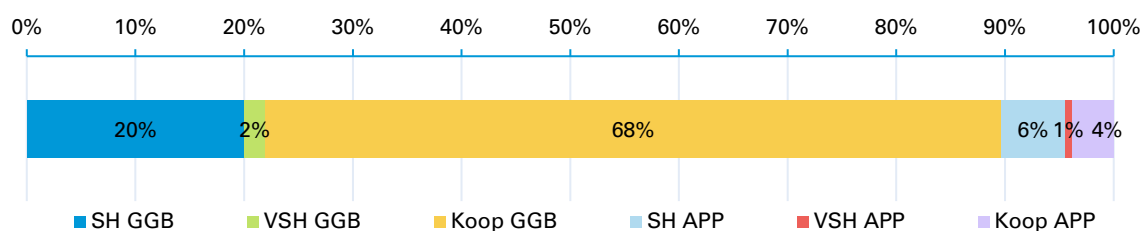
Het overgrote deel van onze toekomstige woningvoorraad staat er al. Dit zijn onze bestaande woningen. We richten ons in dit volkshuisvestingsprogramma daarom niet alleen op nieuwbouw, maar ook op de bestaande voorraad. We staan voor de uitdaging om deze energiezuiniger, meer klimaatadaptief en vooral ook toekomstbestendig te maken voor veranderende huishoudenssamenstellingen. Dit vraagt om investeringen in verduurzamen, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het aanpassen van een deel van onze woningen. Hierdoor wonen onze inwoners prettig in hun woning en gaan we zorgvuldig om met onze ruimte.

2.1 Wat zien we?

Bestaande woningvoorraad is overwegend koop, ruim en grondgebonden

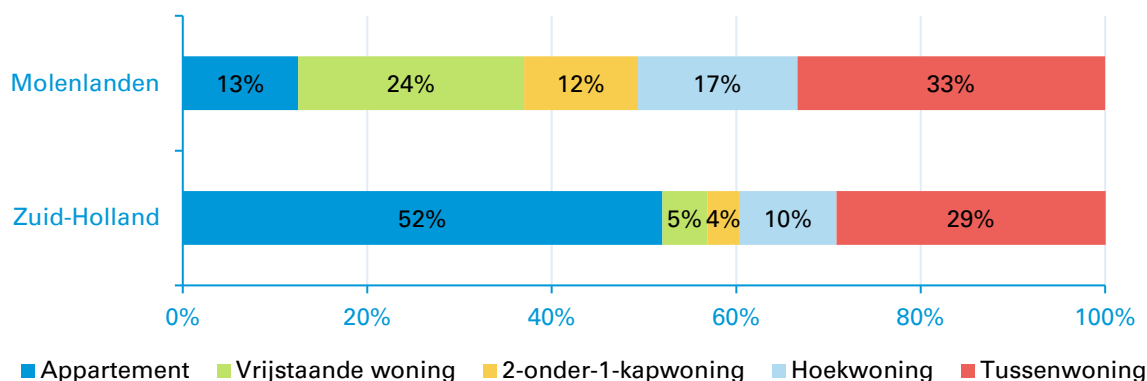
De woningvoorraad in Molenlanden bestaat uit ruim 18.000 woningen, waarvan 72% koopwoningen (landelijk 58%). Maar liefst 90% is grondgebonden, tegenover 48% in Zuid-Holland. Woningen zijn gemiddeld groter (139 m² versus 120 m² landelijk). Het aandeel vrijstaande woningen is 24% (Zuid-Holland: 5%), terwijl appartementen slechts 13% uitmaken (Zuid-Holland: 52%). Dit is geen verrassing omdat het landelijke karakter van Molenlanden typerend is voor een soortgelijke woningmix.

Figuur 3: Bestaande woningvoorraad naar eigendomssituatie



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH is sociale huur en VSH is vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Figuur 4: Bestaande woningvoorraad naar type woning



Bron: CBS Statline (2025) bewerking Stec Groep (2025).

Oog voor klimaat én water is noodzakelijk bij bouwen

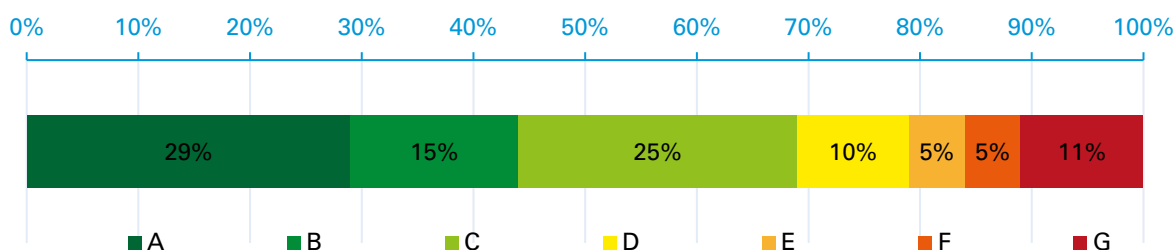
De bodemgesteldheid en waterhuishouding in Molenlanden bepalen in hoge mate waar en hoe toekomstbestendig (betaalbaar en duurzaam) kan worden gebouwd. Door de ligging in een veen- en rivierengebied zijn bodemdaling, wateroverlast en droogte structurele aandachtspunten bij

ruimtelijke ontwikkeling. Provinciale regels beperken bouwen buiten de kernen, terwijl binnen de kernen zorgvuldig moet worden afgewogen wat bodem en watersysteem aankunnen. Nieuwe woningbouw is daarom alleen verantwoord op locaties die waterrobuust en klimaatbestendig zijn en waar risico's op hittestress, wateroverlast en bodemdaling beperkt blijven. Bij inbreiding vraagt dit extra aandacht, omdat meer verharding kan leiden tot slechtere waterinfiltratie en toenemende hittestress. Door bouwlocaties bewust te selecteren en zorgvuldig om te gaan met bodem, water en landschap, wordt schade aan natuurlijke systemen voorkomen en ontstaat een robuuste, toekomstbestendige woonomgeving.

69% van woningen heeft een duurzaam energielabel van minstens C

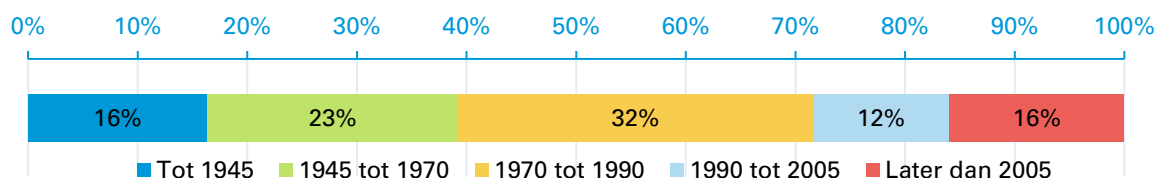
Een opgave in Molenlanden is het verduurzamen van onze woningen. Ruim de helft van de woningen is gebouwd tussen 1945 en 1990; vooral oudere woningen zijn vaak minder goed geïsoleerd en hebben een lager energielabel en vaak een lager wooncomfort. In Molenlanden heeft 69% energielabel C of hoger. Hier ligt nog een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen.

Figuur 5: Woningvoorraad naar energielabel



Bron: Gemeente Molenlanden (2026), bewerking Stec Groep (2026).

Figuur 6: Woningvoorraad naar bouwperiode



Bron: BAG (2024), bewerking Stec Groep (2024).

Aanpasbaarheid en omvang van woningen

De huidige woningvoorraad sluit onvoldoende aan bij de veranderende woonbehoeften als gevolg van vergrijzing en huishoudensverdunding. Het is daarom belangrijk dat bestaande woningen, waar mogelijk, geschikt worden gemaakt als levensloopbestendige woning, bijvoorbeeld door het verwijderen van drempels, het verbreden van doorgangen of het plaatsen van een traplift. Bij een deel van de voorraad zijn ingrijpendere aanpassingen, zoals een slaapkamer en badkamer op de begane grond, niet haalbaar vanwege het beperkte grondoppervlak. Voor deze situaties moet de nieuwbouwopgave voorzien in voldoende nultreden- en zorggeschikte woningen als passend alternatief. Tegelijkertijd hebben veel bewoners een sterke emotionele binding met hun woning en buurt, waardoor verhuizen of aanpassen niet vanzelfsprekend is. Actieve betrokkenheid en goede communicatie zijn daarom essentieel om oplossingen te laten aansluiten bij zowel de fysieke als sociale woonbehoefte.

2.2 Wat horen we?

Bestaande woningen vragen om extra inspanningen om deze te verduurzamen

Slecht geïsoleerde woningen zijn een belangrijk knelpunt voor de toekomstbestendigheid. Er zijn diverse verduurzamingsmogelijkheden, en gemeente en rijk bieden (financiële) ondersteuning om de verduurzaming te realiseren. De gemeente stimuleert verduurzaming bij natuurlijke momenten, zoals verkoop of verbouwing. Vooral lage- en middeninkomens, en ouderen, hebben last van hoge energielasten in slecht geïsoleerde woningen, waardoor energiearmoede toeneemt. Bewoners informeren en activeren is essentieel, omdat de meeste woningen particulier bezit zijn. Samenwerking tussen gemeente, bewoners, corporaties en marktpartijen is nodig voor maatwerk en innovatie.

Beter benutten van onze bestaande voorraad

Naast aanpassingen aan individuele woningen vraagt de veranderende woonvraag om slimmer gebruik van de bestaande voorraad. Door woningsplitsing, woningdelen, inbreiding en geclusterde woonvormen actief mogelijk te maken, kan snel extra woonruimte worden gecreëerd en beter worden aangesloten bij uiteenlopende doelgroepen. Veel vrijstaande woningen zijn technisch geschikt voor splitsing en hiervoor bestaat brede steun onder zowel inwoners als de raad. Deze vormen bieden kansen om jongeren, starters en ouderen lokaal te huisvesten en de leefbaarheid van kernen te versterken. Dit vraagt om maatwerk, flexibiliteit in parkeernormen en bouwregels, en nauwe samenwerking tussen gemeente, corporaties, zorgpartijen en bewoners. Door ruimte te bieden voor experimenten en samen te sturen op wat past bij de lokale woonwensen, wordt het woningaanbod toekomstbestendig benut.

2.3 Wat zijn onze uitgangspunten?

Aanjagen (particuliere) verduurzamingsopgave om kwaliteit woningen te borgen

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is cruciaal voor de toekomstbestendigheid van Molenlanden. Omdat ruim 80% particulier bezit is, heeft de gemeente beperkte sturingsmogelijkheden. Toch nemen we een proactieve rol door samen te werken met bewoners, corporaties en marktpartijen. Zo ontstaat ruimte voor maatwerk en innovatie en kan verduurzaming versnellen. We informeren inwoners over de voordelen van verduurzaming, zoals comfort en lagere energiekosten, en stimuleren dit met subsidies en leningen.

Inzetten op het beter benutten van de bestaande voorraad

Het stimuleren van doorstroming vraagt om voldoende passende woningen in de eigen buurt. Omdat nieuwbouw niet overal haalbaar is, biedt het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad een waardevolle kans. Zo kunnen ouderen binnen hun vertrouwde omgeving verhuizen naar een geschikte woning en ontstaan er mogelijkheden voor huishoudens die kleiner willen wonen. Daarom richten we ons op het creatief inzetten van de bestaande voorraad. Denk hierbij aan het toevoegen van woningen op bestaande kavels, het benutten van leegstaande panden en het transformeren van bijvoorbeeld winkels, kantoren of maatschappelijk vastgoed naar woonruimte.

We realiseren ons dat bij deze aanpak verschillende uitdagingen kunnen ontstaan. Daarom bekijken we bij toevoegingen op basis van beter benutten een flexibele parkeernorm en passen we maatwerk toe, afgestemd op zowel de locatie als het type woning. Hierbij volgen we de stappen van De Splitsgids, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen acties die we altijd moeten doen en die we kunnen overwegen te doen. Deze splitsgids is een online tool van de Rijksoverheid met handvatten en voorbeelden voor woningsplitsing op meerdere schaalniveaus. De kerngerichte verdieping biedt hierbij de achtergrond.

Door veranderende woonwensen zijn woningaanpassingen nodig

De bestaande woningvoorraad moet aansluiten op de vraag van onze inwoners. We willen voorkomen dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan (nieuwe) kwalitatieve behoeftes. We zetten daarom niet alleen in op het beter benutten van de bestaande voorraad, maar ook op het versterken van de voorraad. Dit betekent dat we willen beschikken over voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met een afnemende mobiliteit en/of groeiende zorgvraag. Om hieraan tegemoet te komen zetten we in op het levensloopbestendig maken van (een deel) van de bestaande voorraad. We willen aanpassingen stimuleren over de gehele linie, dus zowel voor kopers, particuliere verhuurders als de woningcorporaties.

2.4 Wat gaan we doen?

Uitgangspunten (Raad)	Wat gaan we doen? (College)
Aanjagen (particuliere) verduurzamingsopgave om kwaliteit woningen te borgen	• We stimuleren verduurzaming bij particuliere woningen door deze te koppelen aan natuurlijke onderhoudsmomenten. Daarbij zetten we in op ondersteuning via informatie, advies (bijv. energieadviezen/EPA-labels) en waar mogelijk subsidieregelingen, zodat woningeigenaren verduurzamingsmaatregelen eenvoudig mee kunnen nemen.
Inzetten op het beter benutten van de bestaande voorraad	• We willen splitsing van bestaande woningen mogelijk maken. Daarnaast willen we de vergunningsduur van tijdelijke woningen (nu 10 jaar) verlengen. • We maken woningdelen en kamerbewoning eenvoudiger, omdat deze woonvormen nodig zijn om sneller passende woonruimte toe te voegen. We zorgen voor duidelijke regels en bieden waar nodig ruimte in het omgevingsplan of andere regelgeving.
Door veranderende woonwensen zijn woningaanpassingen nodig	• We verkennen de mogelijkheden van beschikbare (rijks)subsidie voor het levensloopbestendig maken van woningen, zodat bestaande woningen sneller en vaker worden aangepast aan veranderende woon- en zorgbehoeften.

3. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

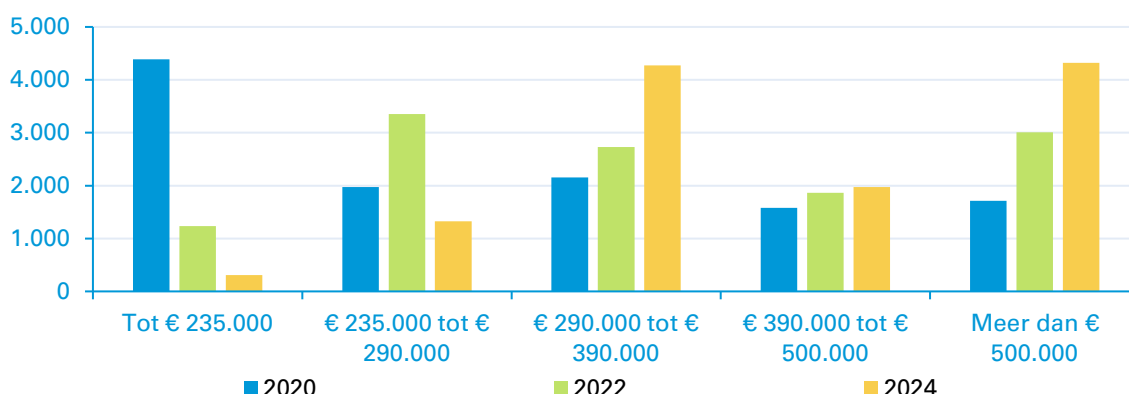
We staan voor grote uitdagingen op de woningmarkt. De toenemende druk op de woningmarkt vraagt om een doortastende aanpak voor nieuwbouw. Nieuwe woningen moeten niet alleen voorzien in de groeiende vraag, maar ook in de veranderende vraag die voortkomt vanuit vergrijzing en huishoudensverdunding (zoals uitgewerkt in hoofdstuk 4). Met passende nieuwbouw zetten we hierop in. We focussen ons daarbij op de kwalitatieve behoefte en bouwen woningen die aansluiten bij de wensen en eisen van onze huidige én toekomstige inwoners.

3.1 Wat zien we?

Betaalbaarheid bestaande koopwoningvoorraad staat onder druk

In Molenlanden is 71% van de woningen een koopwoning. De prijzen in dit segment zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. In vijf jaar tijd is het aandeel goedkope woningen tot € 235.000 gedaald van 37% (2020) naar 3% (2024). Nu komen vooral de prijsklassen € 290.000 – € 390.000 en boven € 500.000 het meest voor. Door de hogere prijzen is de betaalbaarheid flink verslechterd, vooral voor huishoudens met een laag- of middeninkomen, vaak jonge alleenstaanden en stellen. Met een jaarinkomen van € 70.000 (1,5 keer modaal) kan men ongeveer € 315.000 lenen, waardoor de kansen op de woningmarkt voor deze groepen verder afnemen.

Figuur 7: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-waardeklassen in de gemeente Molenlanden, 2020-2024

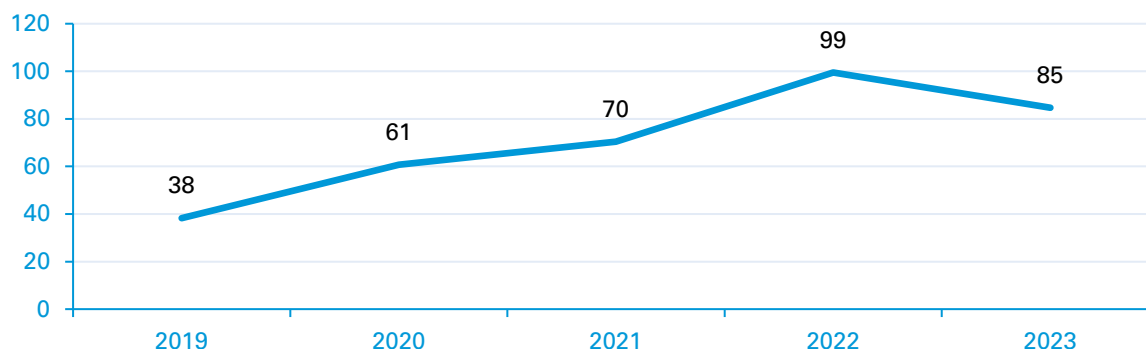


Bron: CBS Microdata (2024), bewerking Stec Groep (2024).

Woningvraag stijgt sneller dan woningaanbod

De woningmarkt in Molenlanden staat onder grote druk, vooral als het gaat om voldoende en betaalbare woningen in de verschillende kernen. Dit blijkt onder andere uit het sterk gestegen aantal reacties op sociale huurwoningen: in 2019 waren er gemiddeld 38 reacties per aangeboden woning, in 2023 is dit opgelopen tot maar liefst 85 reacties per woning. Ook de wachttijd voor een sociale huurwoning is fors toegenomen: van 3,6 jaar in 2019 naar bijna 6 jaar in 2023. De zoektijd ligt lager maar is de afgelopen jaren ook sterk toegenomen: van 1,5 jaar in 2021 naar 2,6 jaar in 2026. Deze cijfers laten zien dat het aanbod van betaalbare woningen, met name sociale huur, ernstig tekortschiet ten opzichte van de vraag. Hierdoor kunnen starters, jonge gezinnen en mensen met een lager inkomen steeds moeilijker een passende woning vinden in hun eigen kern, wat de leefbaarheid en doorstroming onder druk zet.

Figuur 8: Aantal reacties per vrijkomende corporatiewoning in de gemeente Molenlanden, 2019-2023

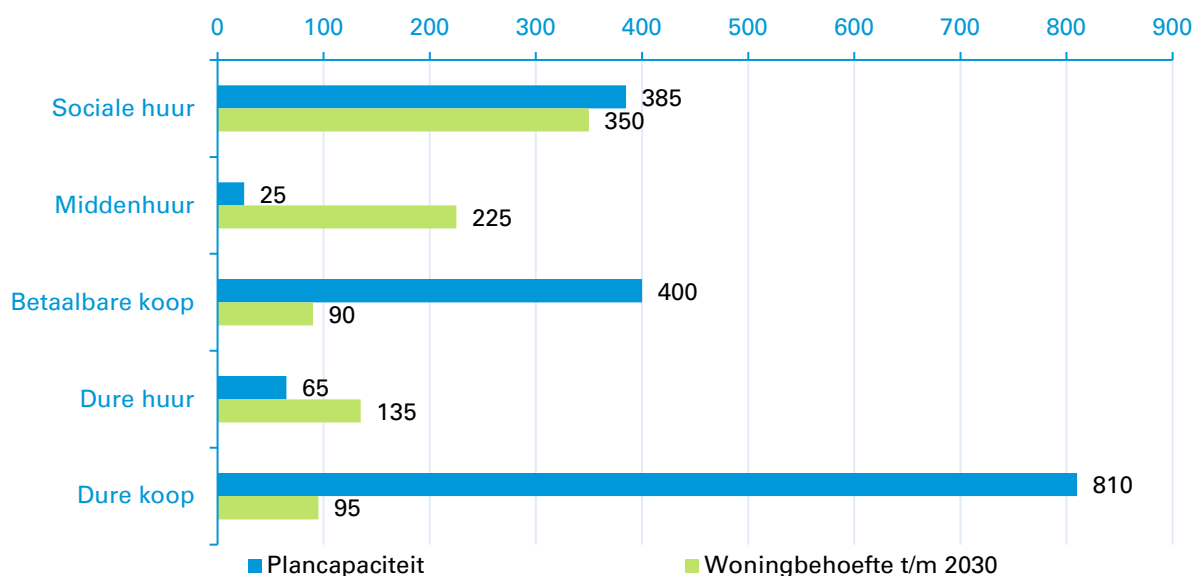


Bron: Verhuurrapportage Woongaard (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Het nieuwbouwprogramma sluit nog niet goed aan bij de (toekomstige) behoefte

Het woningbouwprogramma van Molenlanden sluit nog niet goed aan bij de (toekomstige) behoefte. Het grootste deel van de planvoorraad bestaat uit eengezins- en koopwoningen. Dit zijn woningen die nu ook al veel aanwezig zijn in onze gemeente. De vraag naar betaalbare nultredenwoningen, is juist fors gestegen en stijgt naar verwachting alleen maar door. Van de benodigde 890 nultredenwoningen zijn er momenteel slechts circa 180 opgenomen in de woningbouwplannen. Daarnaast bevatten de plannen nog ongeveer 60 geclusterde woningen en 60 zorggeschikte woningen. Het aandeel betaalbare woningen en sociale huur blijft daarmee achter bij de regionale afspraken. En belangrijker nog: een mismatch tussen behoefte (vraag) en aanbod ontstaat. Vooral voor ouderen en huishoudens met een laag of middeninkomen (vaak starters en jongeren) zijn en blijven er te weinig woningen beschikbaar. Zonder bijsturing blijft de druk op de woningmarkt en blijven wachttijden te hoog.

Figuur 9: Confrontatie plancapaciteit met woningbehoefte tot en met 2030 naar prijssegmenten in de gemeente Molenlanden



Bron: Primos2024, planlijst gemeente Molenlanden (peildatum 26-06-2026). Bewerking Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

3.2 Wat horen we?

De juiste woningen op de juiste plek

Alle stakeholders benadrukken dat nieuwbouw in Molenlanden niet alleen om aantallen draait, maar vooral om het beschikken over de juiste woningen op de juiste plek. Nieuwbouw moet aansluiten bij de wensen van starters, ouderen, gezinnen en mensen met een zorgvraag. Er is behoefte aan flexibel inzetbare woningen, die niet te sterk gelabeld zijn als “senioren-” of “starterswoning”, zodat ze aantrekkelijk blijven voor meerdere groepen. De grootste vraag ligt dan ook bij nulredenwoningen. Locatie is cruciaal: nabijheid van voorzieningen en een prettige woonomgeving bepalen of mensen bereid zijn te verhuizen. Inwoners zijn kritisch op hoogbouw en pleiten in kleine kernen voor maximaal drie lagen om het dorpskarakter te behouden.

Focus op het bouwen van blijvend betaalbare woningen

De behoefte aan betaalbare, toegankelijke woningen is groot. Uit de participatiesessies blijkt dat betaalbaarheid niet vanzelf ontstaat door alleen kleiner te bouwen; ook compacte woningen worden in een krappe markt snel duur. Daarom is het belangrijk om te sturen op woningtypen die structureel betaalbaar blijven, zoals rug-aan-rugwoningen en kwadrantwoningen. Deze kunnen niet worden uitgebouwd en stijgen daardoor niet in waarde door bouwkundige ingrepen. Uiteraard zal ook hier de markt zijn werk doen, maar de oorzaak van een prijsstijging beperkt zich zo enkel door marktwerking. Dit biedt starters en mensen met een bescheiden inkomen meer kansen. De gemeente kan betaalbaarheid verder bevorderen door compact te bouwen, uitbouw mogelijkheden te beperken en door specifieke betaalbaarheidsinstrumenten in te zetten zoals doelgroepenregelingen, of het aanbieden van verkoop onder voorwaarden bijvoorbeeld via Koopgarant. Het is belangrijk dat zowel de corporaties als de markt bijdragen aan deze opgave.

Voorkom vertraging: optimaliseer proces, belemmeringen en randvoorwaarden

Nieuwbouw loopt vaak vertraging op door strikte regels, beperkte bouwgrond, provinciale kaders en bezwaren van omwonenden. Ook personeel- en materiaalschaarste zorgen voor onzekerheid. Inwoners en marktpartijen vragen om kortere doorlooptijden en meer flexibiliteit, zodat sneller kan worden ingespeeld op lokale behoeften. De gemeente moet lef tonen en maatwerk bieden, bijvoorbeeld door parkeernormen en bouwregels waar mogelijk op te rekken of maatwerkafspraken te maken. Alleen zo draagt nieuwbouw bij aan een kwalitatieve aanvulling op de woningvoorraad en de leefbaarheid van kernen.

Hanteer duurzaamheid als belangrijk aandachtspunt bij woningbouw

Tijdens de participatiesessie met medewerkers van duurzaamheid kwam naar voren dat duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt is binnen het gemeentelijk beleid, ook in het betaalbare segment. Deelnemers gaven aan dat bij nieuwbouw in principe duurzaam en netbewust moet worden gebouwd, zonder de betaalbaarheid uit het oog te verliezen. Tegelijkertijd werd benadrukt dat maatwerk nodig blijft: afhankelijk van de gemaakte afspraken kunnen woningen duurder of goedkoper worden, waarbij duurzaamheid één van de factoren is die wordt meegewogen. Dit vraagt om een flexibele benadering waarin per project wordt gezocht naar een passende balans tussen duurzaamheid, betaalbaarheid en andere relevante belangen.

3.3 Wat zijn onze uitgangspunten?

Toekomstbestendig bouwen op zorgvuldig gekozen locaties

Een zorgvuldige locatiekeuze is essentieel, waarbij bereikbaarheid, duurzaamheid en het groene karakter van Molenlanden centraal staan. Nieuwbouw en transformatie moeten energiezuinig, klimaatadaptief en circulair zijn, en aansluiten bij bestaande voorzieningen. Zo ontstaat een

woon omgeving die zowel aan de woningbehoefte voldoet als bijdraagt aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving. Verdere uitwerking van dit punt vindt plaats in het Programma Duurzaamheid & Klimaat.

Het merendeel van de nieuw te bouwen woningen worden nultredenwoningen

Ons doel is dat al onze inwoners in Molenlanden een passende woning vinden. De grootste opgave ligt daarvoor bij de oudere doelgroep; zij wonen nu vaak in een gezinswoning die vaak als te groot wordt ervaren. De behoefte aan een nultredenwoning (vaak met buitenruimte) is groot. Door veel nultredenwoningen te realiseren bedienen we deze doelgroep. Een belangrijk voordeel is dat we direct ook doorstroming stimuleren: een verhuisketen die begint bij een senior en eindigt vaak bij een starter. Een verhuizing van een senior naar nieuwbouw levert gemiddeld twee keer zoveel verhuisbewegingen op als die van een starter. Zo helpen we dus ook nadrukkelijk onze starters.

Deze grondgebonden nultredenwoningen en appartementen zijn bovendien ook al direct geschikt voor starters en jonge stellen. Dus ook op korte termijn bedienen we door het toevoegen van nultredenwoningen meerdere doelgroepen. Ook mensen met een beperking of mobiliteitsproblemen wonen vaak het prettigst in nultredenwoningen nabij voorzieningen. Deze woningen zijn toegankelijk en toekomstbestendig. Zo creëren we een woningaanbod dat inspeelt op de behoeften van vandaag én morgen.

We zetten in op 2/3^e betaalbaar om tekorten in de woningmarkt aan te vullen

De woningbouwopgave in Molenlanden vraagt om meer dan simpelweg het stapelen van aantallen. Nieuwbouw vult tekorten in de bestaande voorraad aan, met focus op betaalbare en nultredenwoningen. Belangrijk is het type en de doelgroep: starters, ouderen en huishoudens met een lager inkomen. De vraag naar betaalbare nieuwbouw is groot, maar de markt en huidige plannen maken uitvoering lastig. Betaalbaarheidsinstrumenten zoals huisvestingsverordeningen, financiële regelingen en stimulering van splitsing kunnen helpen. Een adaptief programma vraagt om voortdurende monitoring van de woningmarkt, zodat tijdig kan worden bijgestuurd. Zo zorgen we dat inwoners die in Molenlanden willen (blijven) wonen, een passende woning vinden. Door afspraken te maken met corporaties en ontwikkelaars zetten we in op voldoende middenhuur en betaalbare koopwoningen, denk aan de 30-40-30 regel. Bij nieuwbouw kunnen we bijvoorbeeld verplichten dat een deel sociale huur- en een deel middenhuurwoningen zijn.

De Wvrv verplicht gemeenten om in hun volkshuisvestingsprogramma vast te leggen hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Daarbij geldt dat in Molenlanden 2/3 van het woningbouwprogramma betaalbaar moet zijn en minimaal 30% van het totale programma moet bestaan uit sociale huurwoningen. Dit is het geval wanneer het aandeel corporatiewoningen in de bestaande voorraad in een gemeente onder het landelijk gemiddelde van 26,6% ligt, dat is in Molenlanden het geval (26%). Naast dat we dit moeten, is het belang van voldoende sociale huurwoningen groot, omdat de huidige en toekomstige woningbehoefte daar nadrukkelijk om vraagt. Op deze manier geven we meer mensen de kans op een woning. Zo kan iedereen meedoen aan onze gemeenschap. Niet alleen starters, maar ook andere doelgroepen met een zorg- en/of ondersteuningsvraag.

We differentiëren per kern om beter in de behoefte te voorzien

Om woningbouw af te stemmen op lokale behoeften is een kernenaanpak nodig. Sommige kernen hebben een overschot aan grondgebonden koopwoningen, andere juist een tekort. Door per kern hiaten te analyseren en daarop te sturen, verbeteren leefbaarheid en doorstroming. Naast woningaanbod is behoud van voorzieningen en sociale samenhang belangrijk. Ook clustering van ouderenzorg lijkt noodzakelijk: door ouderenhuisvesting en zorgvoorzieningen te concentreren op strategische locaties kan zorg efficiënter en toegankelijker worden georganiseerd. Dit draagt bij aan een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving.

Hiernaast bieden de grotere kernen ook ruimte voor gestapelde woningbouw. Daarbij gaat het niet om grootschalige hoogbouw, maar om kleinschalige appartementencomplexen. Bijvoorbeeld in Nieuw-Lekkerland sluit bebouwing tot circa vier bouwlagen goed aan bij de schaal en het karakter van de kern.

Water en bodem sturend als basis voor ruimtelijke keuzes

Een toekomstbestendige leefomgeving vraagt om een integrale aanpak uitgaande van het natuurlijk water- en bodemsysteem (lagenbenadering). Dit vormt het vertrekpunt voor nieuwe initiatieven. Niet overal is traditioneel bouwen mogelijk, en gevoelige bodem vraagt om maatwerk en innovatieve bouwvormen. In sommige gevallen is het beter om niet te bouwen. Bij keuzes wordt allereerst gekeken of en waar dat het beste past, gegeven het water- en bodemsysteem. Vervolgens is het cruciaal om het initiatief water- en bodemproof te realiseren: de eigenschappen van de (vaak slappe) bodem en klimaat- en waterrobuustheid staan hierbij centraal. Bij het realiseren van een toekomstbestendige leefomgeving worden naast de initiële investeringen nadrukkelijk de lange termijn gevolgen betrokken. Afwenteling wordt voorkomen. Circulair en biobased bouwen met hernieuwbare materialen verkleint de ecologische voetafdruk en versterkt de kwaliteit van de leefomgeving. Zo ontstaat een robuust en veilig woongebied met een goede leefkwaliteit waar zowel huidige als toekomstige generaties goed kunnen wonen.

3.4 Wat gaan we doen?

Uitgangspunten (Raad)	Wat gaan we doen? (College)
Toekomstbestendig bouwen op zorgvuldig gekozen locaties	• Voor de duurzame invulling van woningbouw maken we gebruik van het Handboek Duurzaamheid als leidraad.
Het merendeel van de nieuw te bouwen woningen worden nultredenwoningen	• We ontwikkelen een stimuleringsregeling voor ontwikkelaars die extra nultredenwoningen of levensloopbestendige woningen realiseren. • We stimuleren en faciliteren (bewoners)initiatieven voor collectieve en geclusterde woonvormen
We zetten in op 2/3e betaalbaar om tekorten in de woningmarkt aan te vullen	• We stellen per kern concrete toewijzingskaders en prijsplafonds vast om betaalbare woningen voor alle huishoudens te garanderen. • We voeren de volgende betaalbaarheidsinstrumenten in: een vereveningsfonds, hanteren sociale koopprijs, instellen van mogelijkheid voor zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding. • We verankeren de 30-40-30-regel (30% sociale huur, 40% betaalbare middenhuur/-koop en 30% duurdere woningen) in omgevingsplannen en anterieure overeenkomsten.
We differentiëren per kern om beter in de behoefte te voorzien	• We bepalen per kern het gewenste woningtype, bijvoorbeeld meer starterswoningen voor 1 á 2 persoonshuishoudens in groeikernen en meer nultredenwoningen in kernen met vergrijzing. • We benutten lokale kwaliteiten en ruimtelijke structuur, zoals lintdorpen, compacte kernen of open landschap, als uitgangspunt voor de woningtypologie en dichtheid.
Water en bodem sturend als basis voor ruimtelijke keuzes	• Concrete acties voor dit uitgangspunt worden nader uitgewerkt in nog op te stellen programma's

Op de volgende pagina werken we het richtinggevend woningbouwwensprogramma uit.

We bouwen de komende jaren toe naar de verwachte vraag

In de periode 2024 tot en met 2040 groeit het aantal huishoudens in Molenlanden met circa 1.715 (+10%), vooral door de vergrijzing. Dat aantal vormt de basis voor ons woningbouwprogramma. Wij verdelen de woningen over de kernen naar rato van de verwachte huishoudensgroei, zodat iedere kern naar eigen behoefte groeit en de sterke lokale verbondenheid behouden blijft. In de samenstelling sturen wij op minimaal twee derde betaalbaar, waarvan 30% sociale huur, en voeren wij de woningen zoveel mogelijk nultreden uit. Zo sluiten wij aan op de groeiende vraag naar betaalbaar en levensloopgeschikt wonen en op de afspraken uit de Woondeal. Voor deze collegeperiode vertaalt zich dat in de ambitie om woonruimte voor 950 huishoudens te realiseren, als eerste en grootste stap binnen dit programma. Onderstaande tabel toont de richtinggevende verdeling per kern. Bij de daadwerkelijke invulling houden we rekening met principes als water en bodem sturend en klimaatadaptatie.

Tabel 2: Richtinggevend woningbouwprogramma tot en met 2040

Kern	Aantal woningen
Nieuw-Lekkerland	350
Arkel	190
Giessenburg	170
Groot-Ammers	145
Streefkerk	95
Noordeloos	90
Bleskensgraaf	85
Oud-Albas	85
Langerak	75
Hoornaar	60
Nieuwpoort	45
Hoogblokland	40
Schelluinen	65
Brandwijk	40
Molenaarsgraf	40
Ottoland	40
Goudriaan	35
Kinderdijk	35
Wijngaarden	25
Waal	5
Totaal	1.715

Aantallen gebaseerd op basis van de verwachte huishoudensgroei per kern. Afgerond: rijtotaal kunnen daardoor licht afwijken. Bewerking Stec Groep (2026).

4. Wonen, welzijn en zorg



In dit hoofdstuk werken we toe naar een samenhangende woonzorgaanpak voor Molenlanden. We laten zien hoe de gemeente stuurt op voldoende passende woningen, een logische woonzorgstructuur per kern, beter benutten van de bestaande voorraad en een realistische huisvestingsopgave voor kwetsbare doelgroepen. De grootste opgave ligt hier bij de groeiende groep ouderen maar is breder dan alleen 75-plussers: ook mensen met een beperking, psychische kwetsbaarheid, jongeren die uitstromen uit zorg en andere aandachtsgroepen hebben behoefte aan passende huisvesting, ondersteuning en nabijheid van voorzieningen. Door wonen, welzijn en zorg sterker met elkaar te verbinden, willen we ervoor zorgen dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig en prettig kunnen wonen, met hulp en ontmoeting dichtbij als dat nodig is.

4.1 Wat zien we?

Zorgvraag neemt toe terwijl intramurale capaciteit niet meegroeit

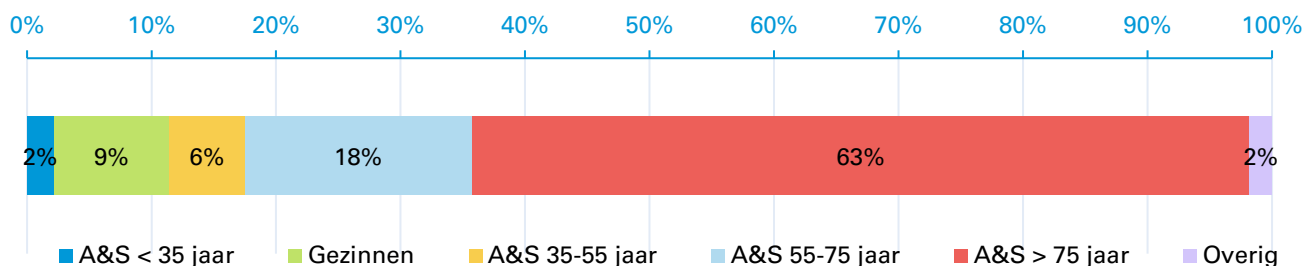
Dankzij deze vergrijzing neemt de zorgvraag in Molenlanden de komende jaren sterk toe. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat in 2021, 17% van alle huishoudens zorg gebruikte; bij alleenstaanden en stellen van 75+ lag dit op 45%. Deze groep verdubbelt naar verwachting tot 2041, waardoor de zorgvraag enorm stijgt. Vooral Wmo (63%) en wijkverpleging (57%) worden veel gebruikt door 75-plussers. Net als elders in Nederland groeit het aantal zorgbehoevenden in de toekomst harder dan onze intramurale capaciteit. Hierdoor moet zorg steeds vaker thuis geleverd worden. Het is daarom cruciaal om voldoende nultredenwoningen voor ouderen te realiseren. Er zijn signalen dat er momenteel intramurale overcapaciteit is vanwege de gevolgen van het Rijksbeleid en de verandering van de wensen van ouderen op dit vlak. Tegelijkertijd zijn de ontwikkelingen in wonen en zorg volop in beweging, waardoor de toekomstige behoefte aan intramurale zorg lastig voorspelbaar is.

We gaan in dit volkshuisvestingsprogramma uit van de wettelijke opgave, maar zien tegelijkertijd lokale ontwikkelingen die een ander beeld geven van de behoefte aan wonen met zorg. Lokaal is een trend zichtbaar die op middellange termijn leidt tot intramurale overcapaciteit in met name de ouderenzorg: cliënten worden later in het zorgproces opgenomen in een instelling en verblijven er gemiddeld ook korter dan voorheen. Tegelijkertijd neemt de zorgzwaarte van thuiswonende ouderen toe en groeit de groep inwoners die thuis complexe zorg ontvangt. Daarnaast hebben ouderen steeds vaker de wens om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Dit vraagt om een realistische en adaptieve woonzorgprogrammering die rekening houdt met zowel de landelijke koers als de lokale praktijk

Tabel 3: Verwachte ontwikkeling huishoudens met zorggebruik gemeente Molenlanden naar doelgroepen, 2024-2041

Doelgroepen	Stand 2021	2024	2031	2041
A&S tot 35 jaar	65	70 (+5)	65 (0)	55 (-10)
Gezinnen	1.235	1.230 (-5)	1.220 (-15)	1.235 (0)
A&S 35 tot 55 jaar	125	125 (0)	135 (+10)	155 (+30)
A&S 55 tot 75 jaar	480	485 (+5)	530 (+50)	510 (+30)
A&S >75 jaar	1.130	1.220 (+90)	1.495 (+365)	1.915 (+785)
Totaal	3.035	3.125 (+90)	3.445 (+410)	3.875 (+840)

Bron: Primos2024. Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen. Ontwikkeling ten opzichte van 2021.

Figuur 10: Gebruik Wmo2015 naar huishoudenstype, 2021

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2024).

Bestaande voorraad voorziet niet in groeiende behoefte aan kleinere (nultreden)woningen

Er wonen steeds minder mensen in één woning. Dit komt door de vergrijzing, maar ook doordat meer mensen scheiden en/of langer alleen blijven. De afgelopen 10 jaar is het aantal alleenstaanden in onze gemeente gestegen met 21%. Het aandeel alleenstaanden van 75 jaar of ouder nam nog harder toe. Deze trend zet ook de komende jaren nog door. Dit zorgt ervoor dat de woonwensen van onze inwoners veranderen. Er is meer behoefte aan kleinere woningen en precies deze kleinere woningen zijn beperkt in onze woningvoorraad aanwezig. Ook is er - ingegeven door het Rijksbeleid "zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan", zie hierna - meer behoefte aan nultredenwoningen. Meer nultredenwoningen toevoegen kan door nieuw te bouwen, bestaande woningen aan te passen en geschikt te maken als nultredenwoning en door woningen bijvoorbeeld te splitsen of te delen. Door deze ontwikkelingen raken wonen, welzijn en zorg steeds meer verwoven.

"Zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan"

Het motto "zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan" vormt het uitgangspunt van het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (2022) van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Dit programma zet een fundamentele transitie in de ouderenzorg in gang. Dit door:

- **Zelfredzaamheid te stimuleren:** Ouderen worden aangemoedigd om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven functioneren, met passende ondersteuning waar nodig;
- **Zorg thuis te organiseren:** Wanneer zorg nodig is wordt deze zoveel mogelijk in de thuissituatie aangeboden, in plaats van in instellingen;
- **Digitale zorg te benutten:** Voor de toegankelijkheid en efficiëntie van de zorg(verlening). Denk bijvoorbeeld aan beeldbellen, monitoring op afstand en digitale consulten.

Dubbele vergrijzing zorgt voor veranderende woonzorgopgaven

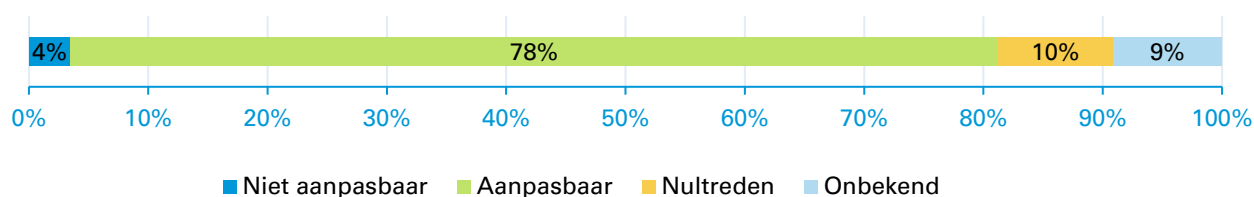
Zoals eerder benoemd wordt de woonzorgopgave in Molenlanden gekenmerkt door dubbele vergrijzing. Dit brengt een toename van inwoners met dementie en andere kwetsbaarheden. Tegelijk is de landelijke en regionale koers, vastgelegd in het Integraal Zorgakkoord, het Aanvullend Zorg- en Welzijnsakkoord en het Hoofdlijnenakkoord Ouderenzorg, dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Dit sluit aan bij de wens van inwoners, maar is ook noodzakelijk vanwege structurele personeelstekorten in de zorg. Dit vraagt om voldoende passende woningen met zorg en ondersteuning nabij.

Beter benutten bestaande voorraad nodig om in veranderende woonvraag te voorzien

Onze huidige woningvoorraad voorziet dus onvoldoende in de (groeiende) vraag naar nultredenwoningen. Slechts 10% van de woningen is nu nultreden, terwijl ruim 40% van de inwoners 55+ is. Door demografische ontwikkelingen stijgt deze vraag de komende jaren fors.

Een deel kan worden opgevangen met nieuwbouw, maar er ligt ook een grote aanpassingsopgave binnen de bestaande voorraad. Onder eenvoudige aanpassingen verstaan we onder andere het verwijderen van drempels, het verbreden van doorgangen en het plaatsen van een traplift. Ondanks dat het toevoegen van een traplift volgens de definitie van een nultredenwoning van het Bbl niet voldoet, is dit voor veel inwoners een geschikte oplossing. Deze vaak oudere doelgroep wil vaak zelfstandig in de eigen woning blijven wonen, een traplift biedt deze optie in veel gevallen, waarbij men accepteert dat er niet altijd een ideale situatie ontstaat op het gebied van toegankelijkheid. Veel woningen zijn in potentie geschikt: minimaal 78% is eenvoudig aanpasbaar tegen aanvaardbare kosten (max. € 10.000), mede doordat veel woningen grondgebonden en ruim zijn. Zo kunnen we beter inspelen op de behoeften van mensen met een mobiliteitsbeperking¹.

Figuur 11: Bestaande woningvoorraad naar aanpasbaarheid



Bron: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (2024). Bewerking: Stec Groep (2025).

Aanpasbaar = woning die zonder grote bouwkundige ingrepen geschikt te maken is voor veranderende behoeften, zoals een traplift. Er is voldoende manoeuvreerruimte en de plattegrond, leidingen en constructie zijn voorbereid op het toevoegen of verplaatsen van voorzieningen.

Nultreden = reguliere huur- of koopwoning die zowel intern als extern toegankelijk is. Dit houdt in dat je de woning kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Niet alleen ouderen: ook andere aandachtsgroepen hebben een woon- en ondersteuningsbehoefte

De woonzorgopgave in Molenlanden gaat verder dan ouderen alleen. Uit de woonzorganalyse (2022) blijkt dat er meerdere groepen inwoners zijn die behoefte hebben aan passende huisvesting in combinatie met zorg of begeleiding (zie tabel 3).

Ongeveer 270 inwoners hebben een Wlz-indicatie binnen de sector verstandelijk gehandicapten (VG). Opvallend is dat Molenlanden relatief weinig volwassenen met een VG-indicatie telt, maar juist veel kinderen. Het bestaande aanbod is overwegend kleinschalig. Voor zowel de doelgroep met een licht verstandelijke beperking (LVB) en zwaardere verstandelijke beperking (LVB+) ontbreekt het aan passend lokaal woonaanbod; deze zorg wordt nu bovenregionaal opgelost. In de periode tot 2040 wordt een beperkte toename van het aantal indicaties verwacht.

Daarnaast wonen er circa 290 mensen zelfstandig met niet-aangeboren hersenletsel (NAH) in onze gemeente en ontvangen 27 inwoners Wlz-zorg op basis van een lichamelijk gehandicapt-profiel. Voor beide groepen geldt dat specialistisch woonaanbod in Molenlanden ontbreekt en de woonvraag bovenregionaal wordt ingevuld.

¹ Denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van drempels bij benedenwoningen van appartementencomplexen of eengezinswoningen die bestaan uit één verdieping. Of aan het plaatsen van een traplift in eengezinswoningen die bestaan uit meer dan één verdieping en daarom één of meerdere trappen hebben in de woning.

Tabel 4: Overzicht doelgroepen met zorg- en ondersteuningsbehoefte

Doelgroep	Aantal
Wlz-indicatie verstandelijk gehandicapten (VG)	270
Niet-aangeboren hersenletsel (NAH)	290
Wlz-zorg lichamelijk gehandicapt-profiel (LG)	27
Ernstige psychiatrische aandoening (EPA)	360
Jongeren in jeugdzorg	1.320
Jongeren in jeugdzorg met verblijf	145

In Molenlanden zijn er circa 360 mensen met een ernstige psychiatrische aandoening (EPA), wat overeenkomt met 0,8% van de bevolking. Dit is lager dan het landelijke gemiddelde van 1,5%. Ongeveer 12% van deze groep heeft behoefte aan zorg met verblijf. Op basis van het objectief verdeelmodel ontstaat er een behoefte aan 40 tot 50 plaatsen beschermd wonen in onze gemeente. Momenteel is er beperkte capaciteit voor beschermd wonen binnen de gemeentegrens; deze vraag wordt grotendeels in andere gemeenten ingevuld. Met de decentralisatie van beschermd wonen verschuift de verantwoordelijkheid van centrumgemeente Dordrecht naar de individuele gemeenten. Dit betekent dat we de komende jaren actief moeten voorzien in lokale huisvestingsoplossingen voor deze doelgroep. Mensen die uitstromen uit beschermd wonen hebben daarbij vaak behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen nabij hun sociale netwerk.

Tot slot maken circa 1.320 jongeren gebruik van jeugdzorg (10,1%), waarvan 145 jongeren jeugdzorg met verblijf ontvangen. Jongeren die tussen hun 18e en 28e uitstromen uit de intramurale jeugdhulp ervaren grote knelpunten bij het vinden van een passende en betaalbare woning. Vanuit de visies 'Van beschermd wonen naar thuis wonen met bescherming' en 'opvang naar wonen' hebben we regionaal afspraken gemaakt om het aanbod van passende woonvoorzieningen te vergroten. Daarbij zetten we in op het realiseren van onder meer kamertraining, tussenvoorzieningen, begeleid zelfstandig wonen, Housing First en Skaeve Huse-plaatsen. Hiermee dragen we bij aan het beperken van de instroom in zwaardere voorzieningen. Tegelijkertijd bevorderen we de uitstroom naar zelfstandig wonen. De actuele regionale afspraken binnen de agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG) voor de lopende periode vormen hierbij het uitgangspunt.

4.2 Wat horen we?

Iedere ondersteuning- en zorgbehoefte is anders: diversiteit en maatwerk is nodig

Een belangrijke bevinding is de notie dat ouderen en zorgbehoevenden geen homogene groep vormen. Sommige mensen wonen graag zelfstandig thuis, anderen zoeken juist nabijheid van zorg of voorzieningen. Ook bij mensen met een beperking of jongeren met een ondersteuningsvraag is de behoefte aan maatwerk groot. Er is vraag naar verschillende woonconcepten: gemengde complexen waar jong en oud samenwonen, collectieve woonvormen die specifieke geriatrische ondersteuning en zorg bieden en de meer reguliere woningen die met kleine ingrepen zoals het verwijderen van drempels en toevoegen van domotica eenvoudig aanpasbaar zijn. Locatie is voor veel mensen binnen deze doelgroepen cruciaal: nabijheid van winkels, openbaar vervoer, zorg en/of ontmoetingsplekken. De af- of aanwezigheid van deze voorzieningen is ook bepalend voor de verhuisbereidheid van deze doelgroepen.



Samenredzaamheid en sociaal kapitaal zijn van groot belang in onze gemeente

Toegankelijkheid is een randvoorwaarde voor prettig en zelfstandig wonen, maar een passende woonomgeving vraagt meer dan alleen fysiek ontwerp. Juist de sociale structuur in dorpen en wijken speelt een cruciale rol. In Molenlanden is op veel plekken sprake van sterke samenhang en informele netwerken waarin inwoners naar elkaar omzien, maar niet iedereen beschikt over zo'n vangnet. Daarom is het belangrijk om ontmoeting en buurtgerichte ondersteuning actief te stimuleren, zodat bewoners elkaar kunnen ontmoeten, ondersteunen en helpen. Investeren in een toegankelijke woonomgeving én een sterke sociale basis voorkomt eenzaamheid en maakt informele zorg tussen buurtbewoners en mantelzorgers makkelijker.

In Molenlanden staat daarmee niet alleen zelfredzaamheid centraal, maar juist ook samenredzaamheid: de kracht van inwoners die samen verantwoordelijkheid dragen voor elkaar. Door de dubbele vergrijzing en de toenemende druk op de formele zorg wordt het belang van sociale netwerken en mantelzorg de komende jaren alleen maar groter. Toekomstbestendig wonen vraagt daarom om woonvormen die nabijheid van familie, burens en informele zorg faciliteren. We zetten expliciet in op woonconcepten zoals kangoeroewoningen, (pre-) mantelzorgwoningen en geclusterde woonvormen, waarin ontmoeting, onderlinge ondersteuning en zorg dichtbij vanzelfsprekend zijn. Deze woonvormen zijn geen aanvulling, maar een randvoorwaarde om inwoners langdurig zelfstandig, prettig en in verbinding met hun netwerk te laten wonen.

Samenwerking, innovatie en flexibiliteit is cruciaal voor onze woon- welzijn- en zorgopgaven

Structurele samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties is cruciaal om de woonzorgopgave in Molenlanden te realiseren. De gemeente vervult hierin een gezamenlijke regierol, waarbij het fysiek domein verantwoordelijk is voor de volkshuisvestelijke kaders en programmering, en sociaal domein voor de aansluiting met zorg, welzijn en ondersteuning. Samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartners én inwoners werken zij aan afstemming, gezamenlijke monitoring en het maken van duidelijke afspraken over locaties en verantwoordelijkheden.

Deze samenwerking vraagt om flexibiliteit in regelgeving en financiering, zodat ruimte ontstaat voor innovatieve woonvormen zoals kangoeroewoningen en (pre-) mantelzorgwoningen. Tegelijkertijd realiseren we ons dat er stevige uitdagingen zijn, zoals stijgende bouwkosten, complexe regelgeving en personeelstekorten in de zorg. Juist daarom is het belangrijk om vanuit ieders rol samen op te trekken, maatwerk te leveren en inwoners actief te betrekken. Zo ontstaan realistische en uitvoerbare oplossingen die bijdragen aan een inclusieve, toekomstbestendige woonomgeving, met gemeenschapszin en ondersteuning van mantelzorgers als belangrijke pijlers.

Preventie vormt een onmisbare schakel binnen de woonzorgopgave.

Gezondheid, zowel mentaal als fysiek, is een belangrijke voorwaarde om langer zelfstandig te kunnen wonen. De inrichting van de woon- en leefomgeving speelt hierin een directe rol. Ruimte om te bewegen, elkaar te ontmoeten en deel te nemen aan het dagelijks leven draagt bij aan welzijn en het voorkomen van zwaardere zorg. Een toegankelijke en uitnodigende buitenruimte, in combinatie met laagdrempelige ontmoetingsplekken in de buurt, versterkt sociale netwerken en vermindert eenzaamheid. Door preventie nadrukkelijk te verbinden aan wonen dragen we bij aan vitale buurten waarin inwoners langer gezond, zelfstandig en in verbinding kunnen blijven wonen.

4.3 Wat zijn onze uitgangspunten?

We richten een toekomstbestendige zorgclusterstructuur in met duidelijke kernrollen

Een samenhangende woonzorgstructuur vraagt om heldere ruimtelijke keuzes over waar voorzieningen en (zwaardere) zorgfuncties logisch kunnen landen en hoe kernen elkaar aanvullen. Door kernrollen te onderscheiden ontstaat richting voor het bundelen van functies en het voorkomen van versnippering, zodat zorg en ondersteuning organiseerbaar blijven en de leefbaarheid van kernen wordt versterkt. Tegelijk blijft het uitgangspunt dat inwoners in alle kernen nabij hun netwerk moeten kunnen blijven wonen, met een passend basisniveau aan ondersteuning en een woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeting. Deze structuur helpt om initiatieven consistent te beoordelen, om schaarse capaciteit effectief in te zetten en om wonen, welzijn en zorg planmatig te verbinden waar dat ruimtelijk relevant is.

We realiseren voldoende nultreden- en zorggeschikte woningen voor ouderen en andere doelgroepen

De woonzorgopgave in Molenlanden wordt gekenmerkt door dubbele vergrijzing: er komen niet alleen meer ouderen, ouderen worden ook ouder, met een stevige toename van dementie en andere ouderdomsgerelateerde kwetsbaarheden. Dit vraagt om een woningvoorraad die het langer zelfstandig wonen daadwerkelijk mogelijk maakt, in lijn met de landelijke en regionale koers dat ouderen langer thuis willen én moeten blijven wonen, mede door personeelstekorten in de zorg. Daarom is voldoende passend aanbod essentieel, waaronder nultreden- en zorggeschikte woningen die aansluiten op verschillende ondersteuningsbehoeften en die wonen met zorg nabij haalbaar maken. Dit uitgangspunt onderstreept dat passende huisvesting geen afgeleide is van zorgcapaciteit, maar een randvoorwaarde om de groeiende zorgvraag op te vangen en inwoners veilig en prettig in hun eigen omgeving te laten blijven.

We benutten de bestaande woningvoorraad maximaal voor de woonzorgopgave

Omdat het grootste deel van de woningen waar inwoners ouder worden al bestaat, is de bestaande voorraad een sleutel om de woonzorgopgave tijdig en realistisch op te vangen. Het beter benutten en aanpassen van woningen vergroot de mogelijkheden voor langer zelfstandig wonen, bevordert doorstroming en maakt het mogelijk om binnen kernen oplossingen te vinden die passen bij uiteenlopende behoeften. Ook biedt dit ruimte aan woonvormen die nabijheid van netwerk en mantelzorg ondersteunen, waardoor samenredzaamheid concreet kan worden gefaciliteerd in de fysieke leefomgeving. Door de bestaande voorraad slimmer in te zetten, verminderen we de druk op nieuwbouwlocaties én creëren we sneller passende woonmogelijkheden voor inwoners met een toenemende ondersteuningsvraag.

We realiseren een evenwichtige en realistische opgave voor kwetsbare doelgroepen

Een inclusieve gemeente betekent dat ook kwetsbare doelgroepen een passende woonplek kunnen vinden, met waar nodig begeleiding en ondersteuning. Tegelijk vraagt dit om realistische en uitvoerbare keuzes, zodat de opgave evenwichtig over de gemeente kan landen en de leefbaarheid en draagkracht van kernen niet onder druk komt te staan. Daarom is het van belang om de woonopgave voor kwetsbare doelgroepen te benaderen als onderdeel van de totale volkshuisvestelijke programmering, met oog voor wat ruimtelijk en sociaal passend is per kern. Dit uitgangspunt brengt focus aan, voorkomt ad-hoc oplossingen en helpt om samenhang te houden tussen huisvesting, ondersteuning en de beschikbare capaciteit van partners.

We werken structureel samen met partners, betrekken inwoners en stemmen de woonzorgopgave regionaal af

De woonzorgopgave vraagt om structurele samenwerking, omdat wonen, welzijn en zorg nauw met elkaar samenhangen en geen enkel domein deze opgave zelfstandig kan realiseren. Heldere

samenwerking en rolvastheid tussen wonen en sociaal beleid zijn daarbij essentieel, evenals het structureel betrekken van inwoners bij de uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma, dat meerjarig is en direct raakt aan de leefwereld van kernen en buurten.

De woonzorgopgave stopt bovendien niet bij de gemeentegrens. Een deel van de zorg en huisvesting wordt regionaal georganiseerd, terwijl Molenlanden ook inwoners uit andere gemeenten huisvest. Daarom stemmen we onze woonzorgopgave af binnen de woningmarktregio, onder meer volgens de regionale agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen. Zo maken we samen afspraken over een evenwichtige verdeling van huisvesting voor aandachtsgroepen en het organiseren van specialistische woonvormen. Deze regionale afspraken vormen een belangrijk kader voor lokaal beleid en werken door in de woondeal en de prestatieafspraken met woningcorporaties.

4.4 Wat gaan we doen?

Uitgangspunten (Raad)	Wat gaan we doen? (College)
We richten een toekomstbestendige woonzorgstructuur in met duidelijke kernrollen	• We selecteren 6 kernen als primaire woonzorgkernen op basis van voorzieningen en bereikbaarheid. (Arkel, Bleskensgraaf, Giessenburg, Groot-Ammers, Hoornaar, Nieuw-Lekkerland) • We stellen een afwegingskader op ter beoordeling van woonzorginitiatieven. Voor intramurale zorgvoorzieningen hanteren we aanvullend een afzonderlijk afwegingskader dat aansluit bij de zorgvraag en doelgroep. • We borgen een basisniveau (definitie VHP-breed) van ondersteuning in alle overige kernen. • We koppelen woonzorglocaties aan voorzieningen binnen loopafstand of realiseren combinaties van wonen, zorg, welzijn en ontmoeting. • We ondersteunen de informele zorg/mantelzorg met ontmoetingsruimte, lichte ondersteuning en daginvulling die laagdrempelig beschikbaar is. • We versterken de toegankelijkheid van de openbare ruimte rondom woonzorglocaties.
We realiseren voldoende nultreden- en zorggeschikte woningen voor ouderen en andere doelgroepen	• We realiseren tot 2041 minimaal 890 nultredenwoningen en 60 zorggeschikte woningen. • Wij houden rekening met de woonbehoeften van de verschillende doelgroepen. • We stimuleren doorstroming via afspraken met corporaties over toewijzing en betaalbaarheid. • We benutten woningaanpassingen en transformatie om de bestaande voorraad (zorg-)geschikt te maken voor mensen met een beperking onder andere via de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen (SZGW) • Waar nodig en mogelijk wijken we voor een optimale fysieke toegankelijkheid af van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Afhankelijk van de doelgroep en/of het

	woningtype wordt hierbij uitgegaan van richtlijnen uit onder andere van het Handboek voor Toegankelijkheid of WoonKeur. We faciliteren dit in het Omgevingsplan. • We programmeren per kern welk aandeel van de te bouwen woningen nultreden en zorggeschikt (waar ook geclusterde woningen onder vallen) moet worden toegevoegd. • We maken ruimte voor innovatieve woonzorgconcepten zoals pré mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen, knarrenhofjes, boerenerfwoningen, levensloopbestendige woningen en modulaire zorgwoningen. • We stimuleren gespikkelde woonvormen in de woonzorgkernen.
We realiseren een evenwichtige en realistische opgave voor kwetsbare doelgroepen	• We programmeren per kern welke doelgroepen daar passend en haalbaar zijn. • We maken afspraken met de corporaties over het reserveren van sociale huurwoningen voor uitstroom uit zorg, beschermd wonen, jeugdhulp en reguliere toewijzingen
We monitoren jaarlijks de voortgang van de woonzorgopgave en rekening houdend met de lokale ontwikkelingen rondom wonen en zorg passen we waar nodig de programmering aan	• We richten een structureel samenwerkingsplatform in met corporaties, zorgaanbieders, welzijn, adviesorganen en ontwikkelaars, waarbij we ook gebruik maken van bestaande overlegstructuren. • We stemmen onze woonzorgopgave af binnen de regio en committeren ons aan de HKG afspraken. • We monitoren jaarlijks de voortgang van de woonzorgopgave en passen waar nodig de programmering aan.

Begrippenlijst

Aandachtsgroepen

Aandachtsgroepen zijn mensen met een specifieke woonvraag of die zich in een kwetsbare positie bevinden en daardoor begeleiding en ondersteuning nodig hebben. Deze mensen hebben vaak minder kans op het vinden van een passend thuis. Het gaat bijvoorbeeld om studenten, mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden, mensen die een beperking of psychische kwetsbaarheid hebben, sekswerkers die willen stoppen en in een andere omgeving willen wonen of remigranten-gezinnen met de Nederlandse nationaliteit die na terugkeer naar Nederland dakloos zijn.

Aanpasbare woning

TNO heeft onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid van de woningvoorraad in Nederland. In dit onderzoek zijn alle woningen in Nederland geclassificeerd op de huidige mate van toegankelijkheid en potentieel aanpasbaarheid voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Klik [hier](#) voor een uitgebreide toelichting op de methodiek en uitgangspunten van het onderzoek.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarmee hun huidige woning vrijmaken.

Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg (Wlz). Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert (wonen en zorg is gescheiden).

Geclusterde woning

Een geclusterde woning is een nultredenwoning in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn.

Grondgebonden woning

Een grondgebonden woning heeft een directe verbinding met de grond. De woning is rechtstreeks toegankelijk vanaf het straatniveau en doorgaans heeft de woning een eigen tuin.

Inbreiding

Inbreiding is een bouw- en ontwikkelstrategie waarbij nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwde kom of binnen de bestaande stedelijke contouren. Het is daarmee het tegenovergestelde van uitbreiding aan de stads- of dorpsranden.

Intramuraal

Intramuraal betekent letterlijk 'binnen de muren'. Intramurale ouderenzorg gaat dus over zorg die ouderen ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis (wonen en zorg is één). Intramurale zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz).

Leefbaarheid

Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld en zijn dus voor iedereen anders.

Levensloopbestendige woning

Levensloopbestendige woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met aanpassingen-op-maat. De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Zoals een beugel aan de muur van het toilet, een inloofdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen. Een reguliere rijtjeswoning kan levensloopbestendig zijn, maar een seniorenappartement ook.

Mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is een zelfstandige woonruimte die op het terrein van een bestaande woning wordt geplaatst of in een bestaand bijgebouw wordt gerealiseerd, en die specifiek bedoeld is om mantelzorg te kunnen verlenen of ontvangen. De woning heeft eigen voorzieningen zoals een keuken, badkamer, woon- en slaapgedeelte, en biedt daarmee zelfstandigheid en privacy voor zowel zorgverlener als zorgontvanger.

Nultreden woning

Een nultredenwoning is een zelfstandige woning die zowel extern als intern toegankelijk is. Extern toegankelijk wil zeggen dat die zonder traplopen te bereiken is. Intern toegankelijk wil zeggen dat de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. De woning is toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeft geen grotere aanpassingen meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

Pre-mantelzorgwoning

Een pre-mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op of bij het erf van een bestaande woning, bedoeld om alvast dichtbij naasten te wonen in verwachting van toekomstige mantelzorg, nog vóórdat sprake is van een zorgbehoefte. Hierbij wordt een leeftijdsgrens gehanteerd.

Sociale huurwoning

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs tot en met € 932,93 (prijsspeil januari 2025).

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Zorggeschikte woning

Een zorggeschikte woning is een zelfstandige woning waarin Wlz-zorg geleverd kan worden en die onderdeel is van een geclusterde woonvorm (voor ouderen) (zie definitie nultredenwoning en geclusterde ouderenwoning). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze woningen en de vorm rolstoeltoe- en doorgankelijk te zijn, met voldoende ruimte om zorg te leveren. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.

Kerngerichte verdieping

Deze kerngerichte verdieping werkt de gebiedsgids verder uit en biedt verdiepend inzicht in de woon- en ontwikkelopgaven in Molenlanden. Waar de gebiedsgids de hoofdlijnen en gebiedsverschillen schetst, zoomt deze verdieping in op het niveau van afzonderlijke kernen. Voor twintig kernen is een compacte uitwerking gemaakt, met aandacht voor kenmerken, ontwikkelingen en kansen. Zo wordt zichtbaar hoe brede beleidsopgaven lokaal uitwerken en waar verschillen en overeenkomsten tussen kernen liggen. Dit levert een samenhangend beeld op van de woon- en leefomgeving en vormt een goede basis voor beleidskeuzes, prioritering en samenwerking met partners.

Leeswijzer

De kerngerichte verdieping bestaat uit twee vaste modules: zorg en welzijn en beter benutten. Samen geven deze modules inzicht in zowel de sociale kwaliteit van de kernen als de potentiële ontwikkelmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad. **Alle cijfers in deze bijlage tonen een indicatief beeld en zijn geen minimum of maximum.**

Zorg en welzijn

De module zorg en welzijn bevat per kern een figuur met drie indicatoren: afstand tot voorzieningen, afstand tot openbaar vervoer en zelfredzaamheid. De indicator zelfredzaamheid is opgebouwd uit gegevens over eenzaamheid en de mate van mantelzorg binnen de kern. De scores worden weergegeven op een schaal van zeer sterk ondergemiddeld tot zeer sterk bovengemiddeld, waarbij een kleurverloop van rood (zwak) naar groen (sterk) de relatieve positie van de kern inzichtelijk maakt.

Figuur 12: Legenda zorg en welzijn figuren



Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

De module beter benutten geeft inzicht in de potentiële mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad intensiever te gebruiken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het aantal woningen dat in potentie gesplitst kan worden en het aantal extra woningen dat op kavels kan worden toegevoegd. Deze cijfers bieden een indicatief beeld van de ontwikkelruimte binnen de kernen. Tegelijk is het belangrijk om deze potenties met nuance te beschouwen. Niet alle mogelijkheden zijn in de praktijk haalbaar: niet alle inwoners staan open voor ingrepen zoals woningsplitsing en het toevoegen van woningen kan leiden tot extra druk op de leefomgeving, bijvoorbeeld door een hogere parkeerdruk of een grotere belasting van voorzieningen. De cijfers moeten daarom worden gezien als een bandbreedte voor beleid en afweging, en niet als een direct realiseerbare opgave.

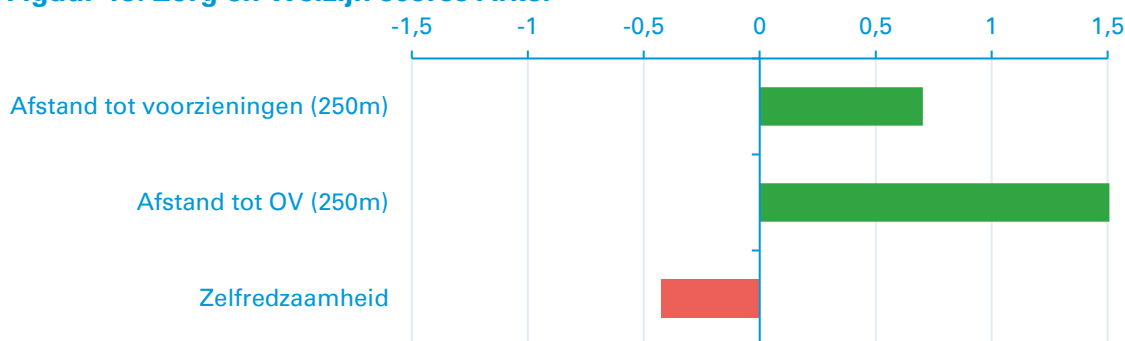
Arkel

Arkel is één van de grotere kernen van de gemeente Molenlanden, met circa 1.510 huishoudens. Het dorp ligt in de Alblasserwaard, tussen de Linge en het Merwedekanaal, en combineert een landelijke ligging met een goede bereikbaarheid richting Gorinchem en de regio. Arkel kenmerkt zich door een mix van een dorps karakter, bedrijvigheid en sociale samenhang, waarbij de aanwezige industriële component zorgt voor een relatief brede economische basis. Het dorp is hecht en ondernemend, met een sterke focus op leefbaarheid en behoud van het kleinschalige karakter, met ruimte voor ontwikkeling en vernieuwing.

Zorg en Welzijn

Arkel scoort relatief goed op het thema zorg en welzijn. Er zijn veel voorzieningen aanwezig in Arkel. Waaronder ook één van de twee apotheken en één van de twee bibliotheken van de gemeente Molenlanden. Hiernaast zijn er 3 fysiotherapeuten en een centrale supermarkt. De afstand tot voorzieningen scoort hier dan ook zeer sterk. Ook de afstand tot OV scoort zeer sterk door een sterke ov-infrastructuur door het dorp met veel bushaltes. Op zelfredzaamheid scoort Arkel echter sterk ondergemiddeld. Dit houdt in dat inwoners hier relatief veel eenzaamheid ervaren en er een gebrek is aan mantelzorgers in de kern.

Figuur 13: Zorg en Welzijn scores Arkel

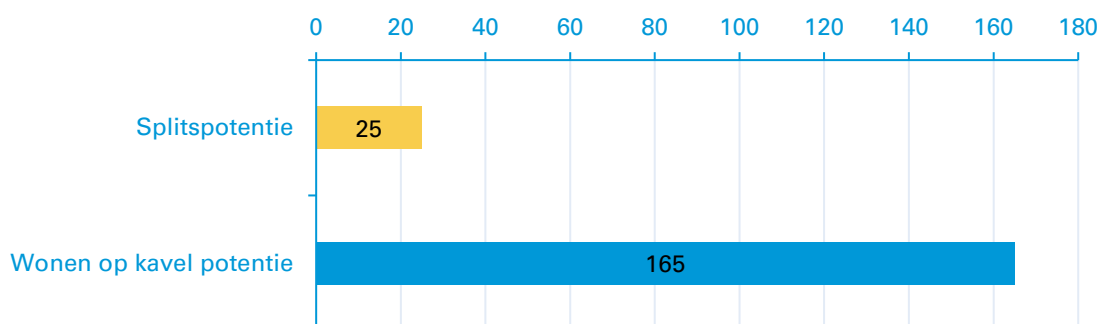


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Arkel heeft een gemiddelde splitspotentie met 25 toevoegbare woningen binnen de bestaande voorraad. Meer valt te halen bij het toevoegen van woningen op kavels. Dit geldt overigens voor alle kernen binnen de gemeente Molenlanden. Voor deze methode is er een totale potentie van 165 toe te voegen woningen. De kavels hiervoor zijn voornamelijk te vinden buiten het centrum.

Figuur 14: Beter benutten potentie Arkel



Bron: Stec Groep 2026

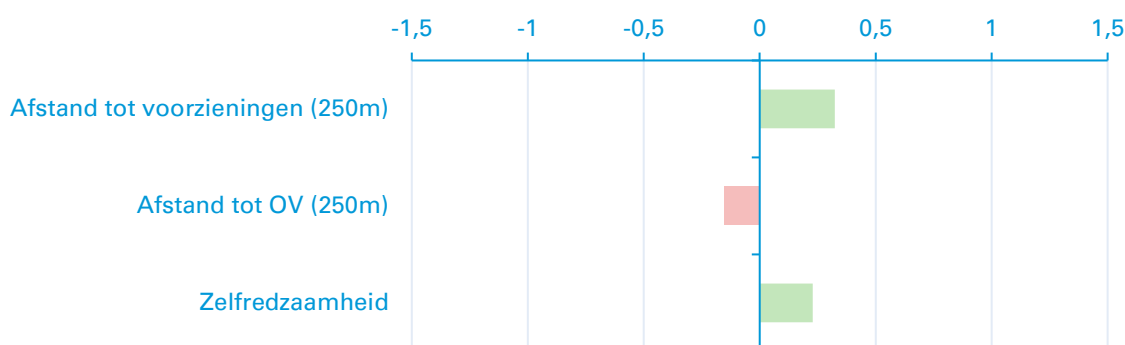
Bleskensgraaf

Bleskensgraaf is één van de grotere kernen van de gemeente Molenlanden, met circa 1.000 huishoudens en ongeveer 3.000 inwoners. Het dorp ligt centraal in de Alblasserwaard, langs de Graafstroom. Bleskensgraaf kenmerkt zich door een sterk dorpse structuur met lintbebouwing, een hechte gemeenschap en een relatief uitgebreid voorzieningenniveau, met name op het gebied van zorg en maatschappelijke functies. Het dorp heeft daardoor een belangrijke rol voor de directe omgeving. De lokale kleur wordt bepaald door sociale samenhang, betrokkenheid en zorg voor elkaar, met aandacht voor het behoud van het landelijke karakter.

Zorg en welzijn

Bleskensgraaf scoort gemiddeld op het thema zorg en welzijn. Er is een goede hoeveelheid voorzieningen aanwezig in de kern waaronder een huisarts, gecentreerd rondom de dorpskern. De rest van de kern is uitgestrekt door de lintbebouwing waardoor de OV-afstand gemiddeld scoort, er zijn voldoende busstations aanwezig. Het niveau van zelfredzaamheid scoort bovengemiddeld, het hechte gemeenschapsgevoel draagt hieraan bij doordat inwoners elkaar ondersteunen.

Figuur 15: Zorg en welzijn scores Bleskensgraaf

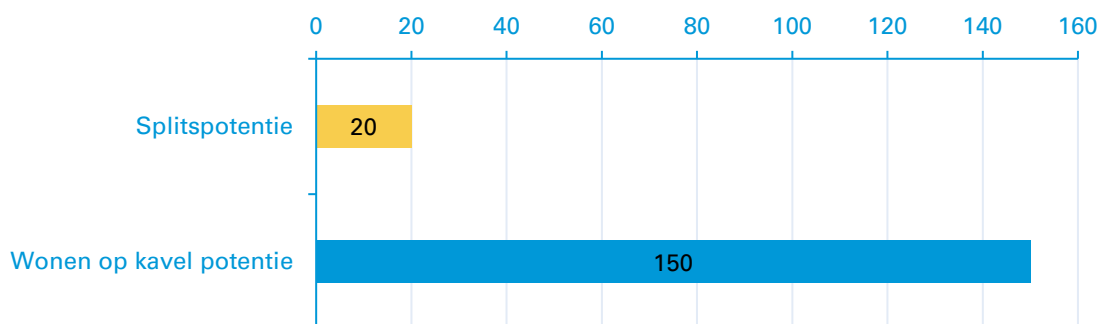


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Bleskensgraaf heeft een gemiddelde splitspotentie met 20 toevoegbare woningen binnen de bestaande voorraad. Ook in Bleskensgraaf valt meer te halen bij het toevoegen van woningen op kavels. Met het toevoegen van woningen op kavels zijn circa 150 woningen te creëren. De kavels hiervoor zijn voornamelijk te vinden in het gebied met lintbebouwing van de kern.

Figuur 16: Beter benutten potentie in Bleskensgraaf



Bron: Stec Groep 2026

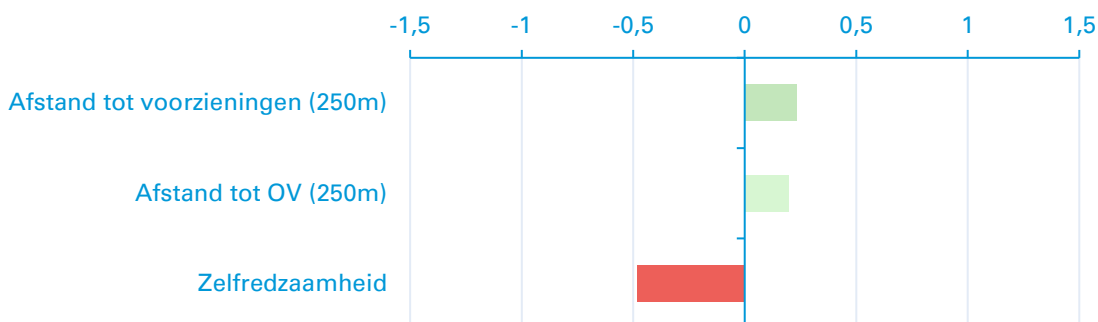
Brandwijk

Brandwijk is een kleine kern binnen de gemeente Molenlanden, met circa 515 huishoudens en een uitgesproken dorpse schaal. Het dorp ligt centraal in de Alblasserwaard en is van oorsprong opgebouwd als lintdorp langs het water en de polderstructuren. De kern wordt gekenmerkt door rust, ruimte en een sterke sociale samenhang. Voorzieningen zijn beperkt en vooral gericht op het directe dagelijkse gebruik, waardoor Brandwijk in belangrijke mate is aangewezen op omliggende kernen. Juist die kleinschaligheid en het landelijke karakter bepalen de lokale kleur: een hechte, nuchtere gemeenschap met een sterke verbondenheid met het agrarische landschap en aandacht voor behoud van het dorpse karakter.

Zorg en welzijn

Brandwijk scoort gemiddeld op het thema zorg en welzijn. De voorzieningen van de kern Brandwijk worden in feiten 'gedeeld' met de naastliggende kern Molenaarsgraaf. Deze 2 kernen zitten aan weerszijde van lintbebouwing waarin alle voorzieningen gecentreerd zijn. Hier staan ook de meeste woningen van Brandwijk waardoor deze score bovengemiddeld is. Wel staan er ook woningen aan de andere kant van de kerkweg waar geen voorzieningen zijn. Brandwijk scoort hiernaast sterk ondergemiddeld op zelfredzaamheid.

Figuur 17: Zorg en welzijn scores Brandwijk

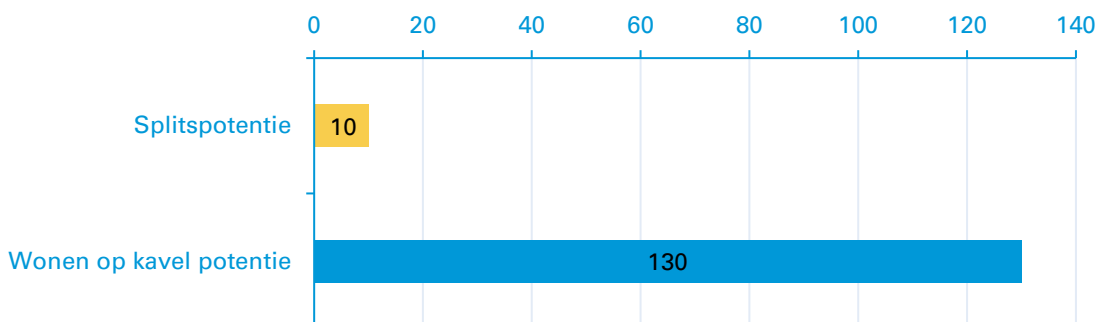


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Brandwijk heeft een relatief kleine potentie voor het splitsen van woningen met maar 10 potentiële woningen die deze mogelijkheid bieden. Wel zijn hier ook veel mogelijkheden voor het toevoegen van woningen op kavels met 130 toe te voegen woningen. Dit is ook logisch door de het uitgestrekte landelijke karakter van de kern met 2 lintbebouwingen.

Figuur 18: Beter benutten potentie Brandwijk



Bron: Stec Groep 2026

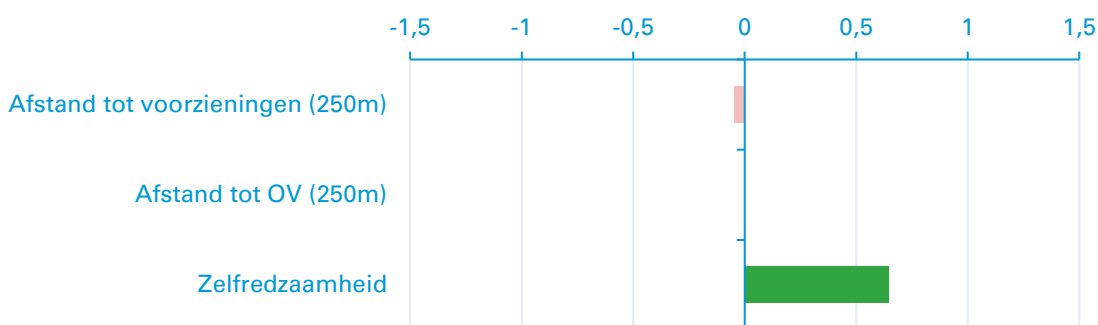
Giessenburg

Giessenburg behoort tot de grotere kernen van de gemeente Molenlanden en telt bijna 2.000 huishoudens. Giessen-Oudekerk valt ook onder Giessenburg. Het dorp heeft zich ontwikkeld langs het riviertje de Giessen, met een structuur die nog steeds zichtbaar is in de langgerekte bebouwing en het omliggende polderlandschap. Kenmerkend voor Giessenburg is de combinatie van een dorpsse opzet met een relatief sterk voorzieningenniveau en een centrale rol in de omgeving. Het dorp beschikt over scholen, winkels, zorgvoorzieningen en een actief verenigingsleven, waarmee het een belangrijke functie vervult voor zowel eigen inwoners als de omliggende kernen. De lokale kleur wordt bepaald door een vitale en betrokken gemeenschap, met veel activiteiten en initiatieven vanuit inwoners zelf.

Zorg en welzijn

Giessenburg scoort relatief goed op zorg en welzijn. Dit komt voornamelijk door een hoge mate van zelfredzaamheid in de kern. Deze zeer sterke score komt door de betrokken gemeenschap die hierboven is beschreven waardoor eenzaamheid laag ligt in deze kern en waar men elkaar helpt waar nodig. De nodige voorzieningen zijn ook aanwezig in deze kern, maar door de relatief grote omvang van de kern en de sterke concentratie van deze voorzieningen scoort de kern hier gemiddeld.

Figuur 19: Zorg en welzijn scores Giessenburg

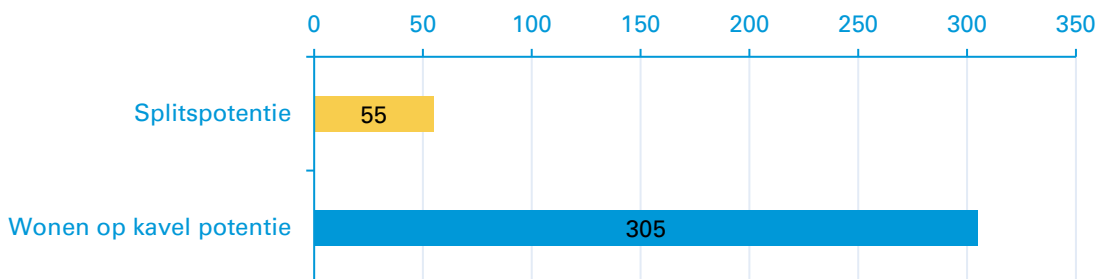


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

De splitspotentie in Giessenburg is het grootst van de hele gemeente met 55 woningen te splitsen woningen. Hier valt dus het meer te halen dan in de andere kernen. Ook het aantal potentiële woningen op kavels is het grootst met 305 woningen. Het is een relatief grote kern dus dit is niet verrassend. Voornamelijk de woningen langs de Giessen bieden hier mogelijkheden voor.

Figuur 20: Beter benutten potentie Giessenburg



Bron: Stec Groep 2026

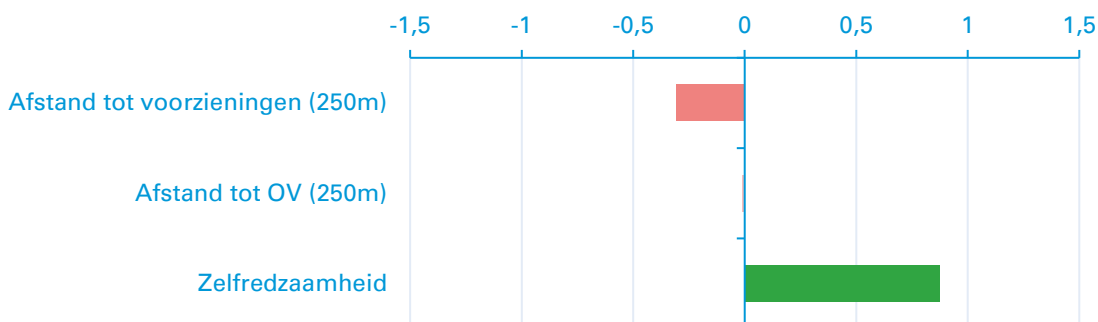
Goudriaan

Goudriaan is een kleine kern binnen de gemeente Molenlanden, met 360 huishoudens en een duidelijk kleinschalig karakter. Het dorp is typerend als lintdorp, opgebouwd langs het veenstroompje de Goudriaan met bebouwing aan beide zijden van het water. De kern van oudsher een agrarisch profiel, landelijke karakter en is omgeven door het open polderlandschap. Voorzieningen zijn beperkt en grotendeels gericht op de eigen gemeenschap, zoals een basisschool en enkele lokale functies. Wat Goudriaan onderscheidt is de grote betrokkenheid van inwoners: er is veel vrijwilligersinzet en initiatieven worden vaak gezamenlijk opgepakt. De lokale kleur is daarmee landelijk en hecht, met een sterke onderlinge verbondenheid en een actieve dorpsgemeenschap.

Zorg en welzijn

Zoals hierboven beschreven is het aanbod van voorzieningen ondergemiddeld in Goudriaan waardoor deze score lager uitvalt. Dit compenseert de kern met een zeer sterke score zelfredzaamheid. Inwoners leveren hier bovengemiddeld veel mantelzorg en door het sterke gemeenschapsgevoel is er weinig eenzaamheid in de kern.

Figuur 21: Zorg en welzijn scores Goudriaan

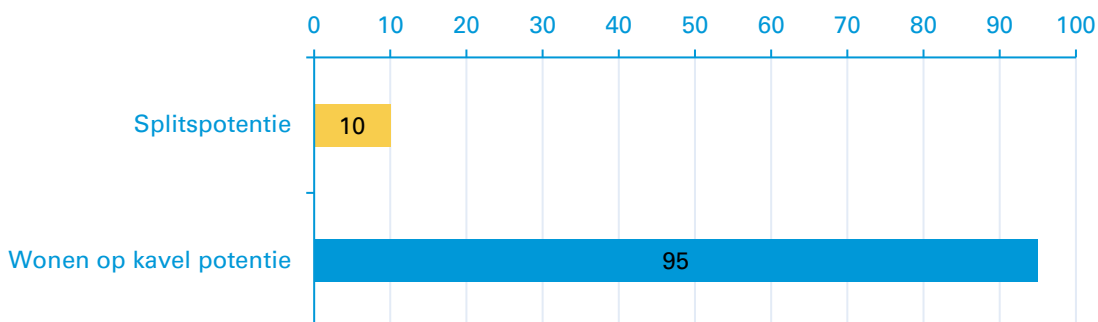


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Het kleine karakter van de kern biedt logischerwijs ook geen enorme potentie voor het beter benutten van de bestaande voorraad. Toch zijn er 10 woningen die gesplitst zouden kunnen worden en kunnen er 95 woningen toegevoegd worden op kavels in de kern. Voornamelijk deze laatste kan dus relatief grote impact hebben op de woningvoorraad in Goudriaan.

Figuur 22: Beter benutten potentie Goudriaan



Bron: Stec Groep 2026

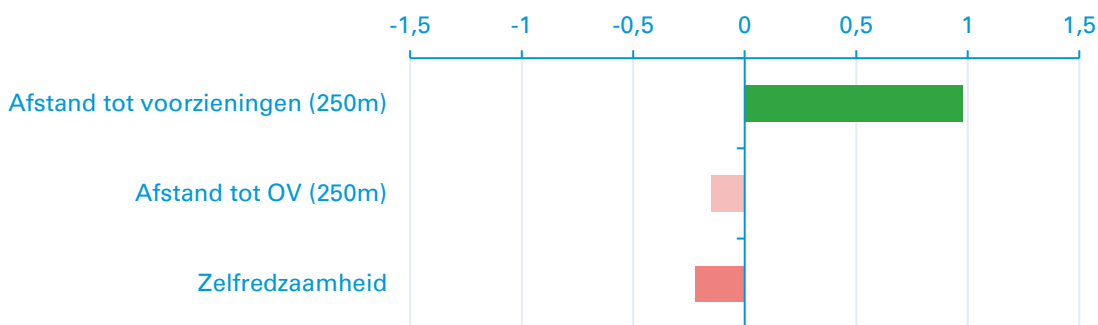
Groot-Ammers

Groot-Ammers is één van de grotere kernen van de gemeente Molenlanden, met circa 1.690 huishoudens en een duidelijke centrumfunctie binnen de Alblasserwaard. De kern ligt aan de rivier de Lek en combineert een dorpschaal met een relatief sterke positie in de regio. De ruimtelijke opbouw is deels historisch langs dijken en waterlopen ontstaan, aangevuld met latere uitbreidingen. Groot-Ammers onderscheidt zich door een relatief compleet voorzieningenniveau, met onder meer winkels, scholen en zorgvoorzieningen, waardoor het voor omliggende kleinere kernen een belangrijke rol vervult. Wat het dorp typeert is een combinatie van levendigheid en betrokkenheid. Er is een actief verenigingsleven en een sterke sociale structuur, terwijl de ligging aan de Lek en het omringende polderlandschap zorgen voor een herkenbare, landelijke uitstraling.

Zorg en welzijn

Groot-Ammers scoort relatief goed op het thema zorg en welzijn. Dit is voornamelijk door het goede aanbod voorzieningen waaronder één van de twee drogisten van de gemeente en één van de twee bibliotheken. Deze voorzieningen zijn verzameld in het centrum van de kern waar het grootste deel van de woningen te vinden is. Hierdoor scoort de kern zeer sterk op deze variabele. De zelfredzaamheid scoort ondergemiddeld, verklaarbaar door meer eenzaamheid dan in kleinere kernen.

Figuur 23: Zorg en welzijn scores Groot-Ammers

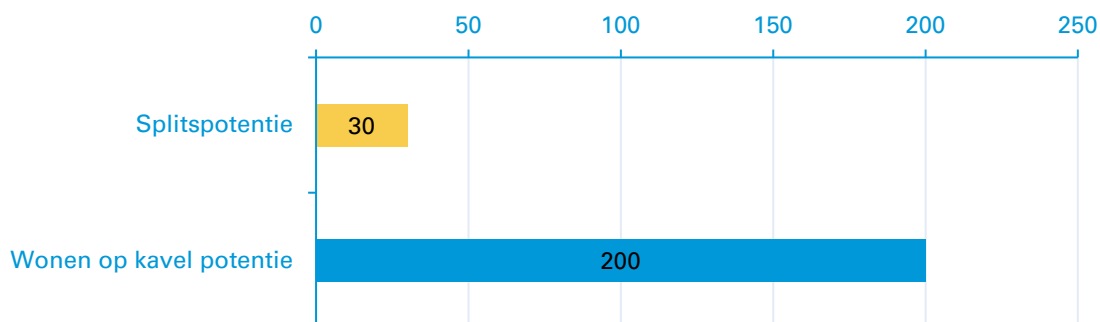


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Er is een relatief grote potentie voor het splitsen van woningen in Groot-Ammers met 30 woningen. Ook voor het toevoegen van woningen op kavels is veel potentie. Met name in het buitengebied is er potentie om 200 van dit type woningen toe te voegen.

Figuur 24: Beter benutten potentie Groot-Ammers



Bron: Stec Groep 2026

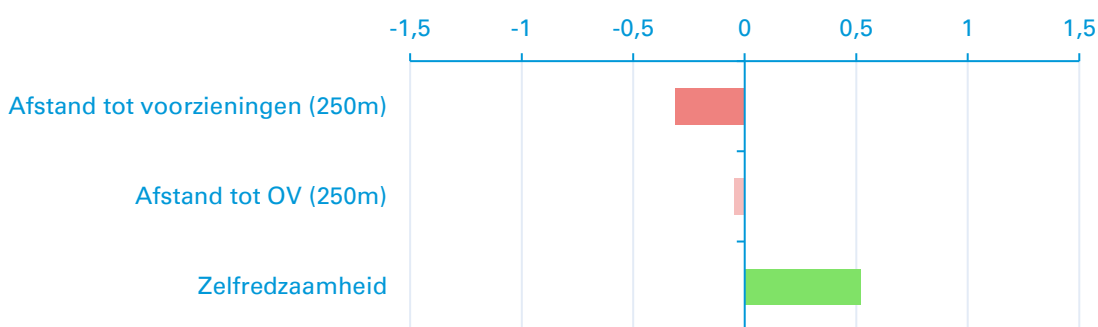
Hoogblokland

Hoogblokland is een middelgrote kern in de gemeente Molenlanden, met circa 580 huishoudens. Het dorp ligt nabij Gorinchem, en heeft een langgerekte opbouw als lintdorp langs de Dorpsweg en de Bazeldijk, deels op hogere donken in het landschap. De kern combineert een dorpse structuur met een relatief goed voorzieningenniveau, zoals scholen en sportvoorzieningen. Daarmee heeft Hoogblokland een duidelijke woonfunctie binnen de regio. Kenmerkend is de betrokkenheid van inwoners en het actieve verenigingsleven. De lokale kleur is dorps en sociaal, met veel onderlinge samenhang en aandacht voor leefbaarheid, waarbij het kleinschalige en landelijke karakter behouden blijft.

Zorg en welzijn

Hoogblokland scoort gemiddeld op het thema zorg en welzijn. Naast een dorpshuis en een kapper zijn er weinig zorgvoorzieningen aanwezig. Dit wordt gebalanceerd door een sterke zelfredzaamheid binnen de kern. Inwoners zijn betrokken en verlenen mantelzorg waar nodig, ook ligt de eenzaamheid in deze kern relatief laag.

Figuur 25: Zorg en welzijn scores Hoogblokland

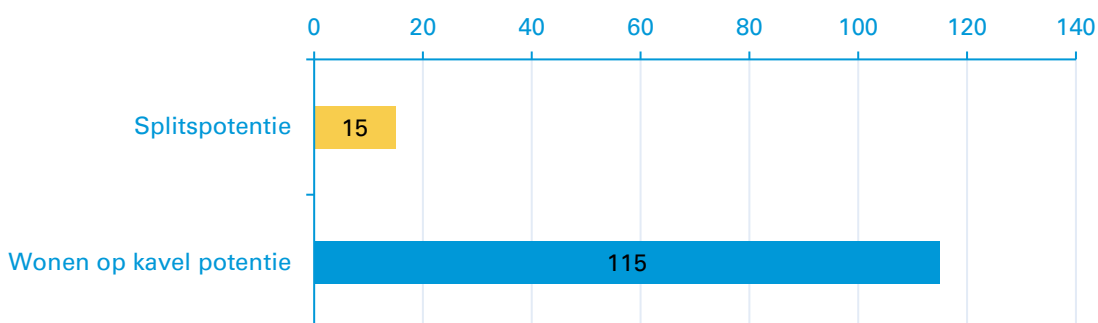


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Hoogblokland heeft een gemiddelde splitspotentie met 15 woningen die hiervoor in aanmerking komen. Daarnaast is er ook hier een grote potentie voor het toevoegen van woningen op kavels. 115 woningen kunnen op deze manier worden toegevoegd, bijvoorbeeld langs de Bazeldijk.

Figuur 26: Beter benutten potentie Hoogblokland



Bron: Stec Groep 2026

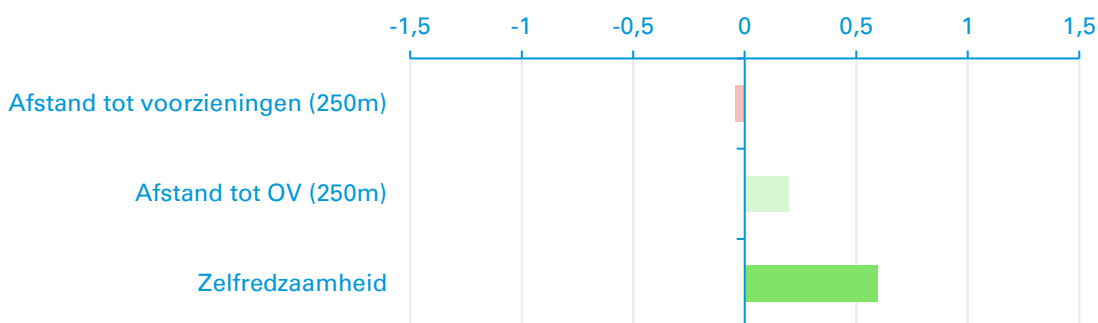
Hoornaar

Hoornaar is een middelgrote kern in de gemeente Molenlanden, met circa 760 huishoudens. Het dorp is ontstaan als lintdorp langs de Dorpsweg en de omliggende waterlopen, met een structuur die nauw samenhangt met het historische polderlandschap. De kern heeft een herkenbaar dorps karakter met een redelijk aantal basisvoorzieningen en een duidelijke woonfunctie in de regio. Tegelijkertijd speelt het agrarische verleden nog steeds een rol in de uitstraling en identiteit van het dorp. Wat Hoornaar typeert is de combinatie van traditie en gemeenschapszin. Inwoners zijn actief betrokken bij het dorp en organiseren veel lokale activiteiten. Er is dan ook een sterke samenhang met aandacht voor het behoud van het dorps en landelijke karakter.

Zorg en welzijn

Hoornaar scoort relatief goed op het thema zorg en welzijn. Er is een goed voorzieningenniveau aanwezig met een huisarts, fysiotherapeuten en een supermarkt. Wel zijn deze sterk geconcentreerd rond het centrum terwijl ook relatief veel woningen in het buitengebied staan. De zelfredzaamheid scoort sterk door de sterke gemeenschapszin en het omkijken naar anderen.

Figuur 27: Zorg en welzijn scores Hoornaar

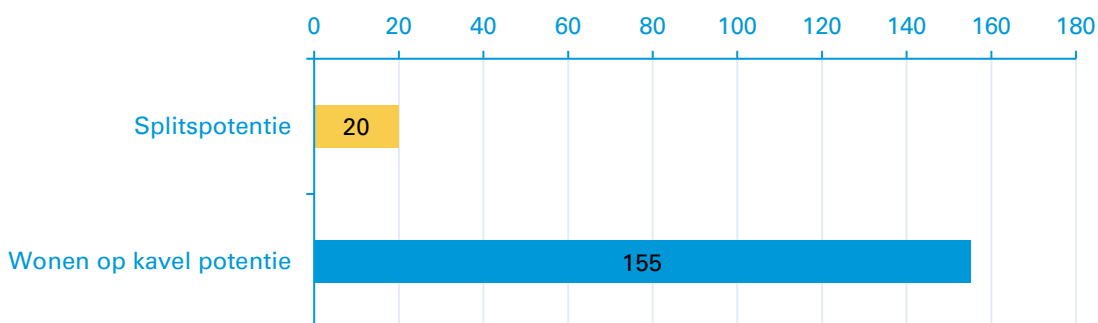


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Hoornaar heeft een gemiddelde splitspotentie met 20 woningen die hiervoor in aanmerking komen. Daarnaast is er ook hier een grote potentie voor het toevoegen van woningen op kavels. 155 woningen kunnen op deze manier worden toegevoegd in het buitengebied van de kern zoals langs de Groeneweg of Lage Giessen.

Figuur 28: Beter benutten potentie Hoornaar



Bron: Stec Groep 2026

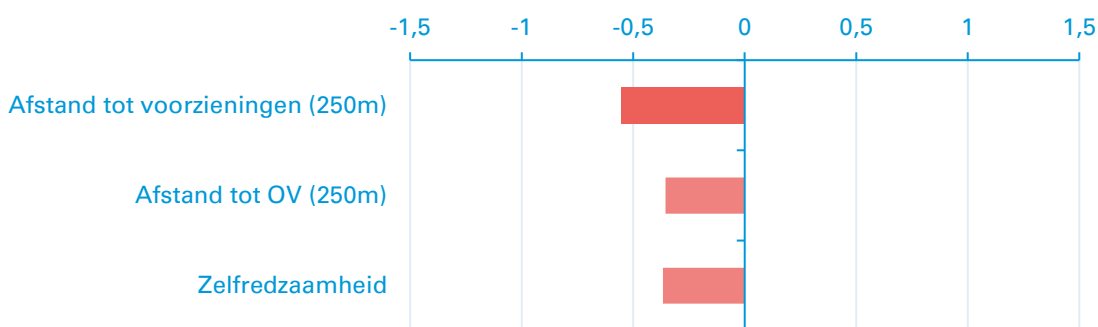
Kinderdijk

Kinderdijk is een kleine kern in de gemeente Molenlanden, met circa 335 huishoudens. Het dorp ligt op het punt waar de rivieren de Lek en de Noord samenkomen en heeft een compacte, waterrijke structuur. De kern staat wereldwijd bekend om de molens van Kinderdijk, een UNESCO-werelderfgoed met negentien historische windmolens die het waterbeheer in de Alblasserwaard zichtbaar maken. Dit geeft het dorp een unieke positie, waarbij wonen, erfgoed en toerisme samenkomen. Hoewel het voorzieningenniveau beperkt is, met enkele basisvoorzieningen en recreatieve functies, vervult Kinderdijk vooral een bijzondere rol door zijn cultuurhistorische waarde en internationale aantrekkingskracht. De lokale kleur is daarmee uniek: kleinschalig en rustig, maar tegelijkertijd sterk verbonden met het water, het landschap en het iconische erfgoed van de molens.

Zorg en welzijn

Kinderdijk scoort ondergemiddeld op het thema zorg en welzijn. Voor alle variabelen ligt de score ondergemiddeld. Los van een huisarts en een aantal (toeristische) restaurants zijn er weinig voorzieningen aanwezig waardoor inwoners toch snel geneigd zullen zijn om naar Nieuw-Lekkerland of Alblasserdam te gaan. De zelfredzaamheid ligt hier ook laag. Het toerisme heeft hier waarschijnlijk een negatieve invloed op het gemeenschapsgevoel.

Figuur 29: Zorg en welzijn scores Kinderdijk

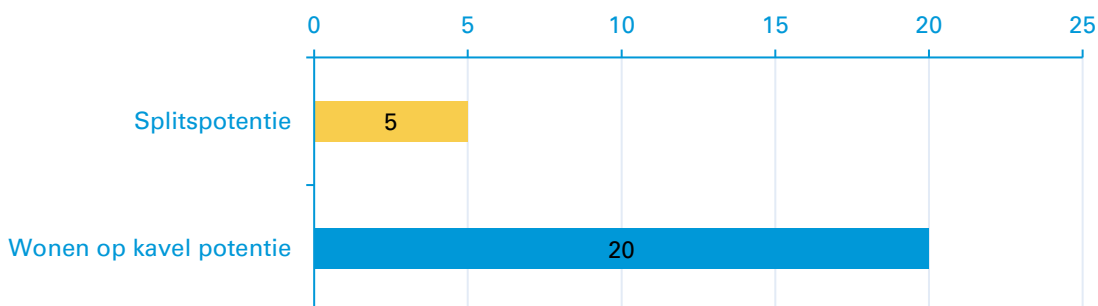


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Kinderdijk heeft een zeer kleine splitspotentie met 5 woningen die hiervoor in aanmerking komen. Daarnaast is er in deze kern een kleine potentie voor het toevoegen van woningen op kavels. De kern biedt maar mogelijkheid voor circa 20 woningen die kunnen worden toegevoegd.

Figuur 30: Beter benutten potentie Kinderdijk



Bron: Stec Groep 2026

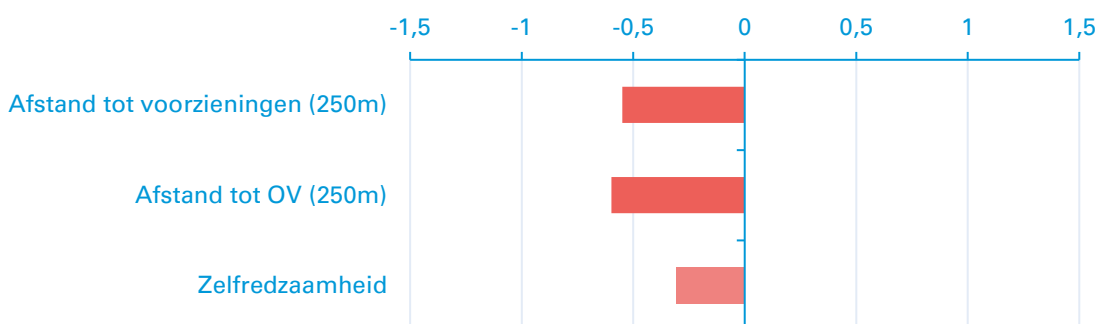
Langerak

Langerak is een middelgrote kern binnen de gemeente Molenlanden, met circa 680 huishoudens en een duidelijke dorpsfunctie in de regio. Het dorp ligt aan de rivier de Lek en is van oorsprong opgebouwd als lintdorp langs de dijk, met een sterk verband tussen bebouwing, water en landschap. De kern heeft een herkenbare dorpsstructuur met een aantal basisvoorzieningen en een belangrijke woonfunctie voor de directe omgeving. De ligging aan de Lek geeft Langerak een eigen karakter binnen de gemeente, met zicht op het rivierlandschap en een historische dijkstructuur. Wat Langerak typeert is de uitgestrekte oase van rust.

Zorg en welzijn

Langerak scoort sterk ondergemiddeld op het thema zorg en welzijn. Voor alle variabelen ligt de score onder-gemiddeld. Er zijn vrijwel geen voorzieningen aanwezig waardoor de inwoners voornamelijk uitwijken naar het nabije Nieuwpoort. De zelfredzaamheid ligt hier ook laag. De meeste woningen liggen naast Nieuwpoort waardoor een groot deel van de ontmoeting hier plaats vindt. De kern scoort dan ook niet goed op zelfredzaamheid door het gebrek aan een centraal punt.

Figuur 31: Zorg en welzijn scores Langerak

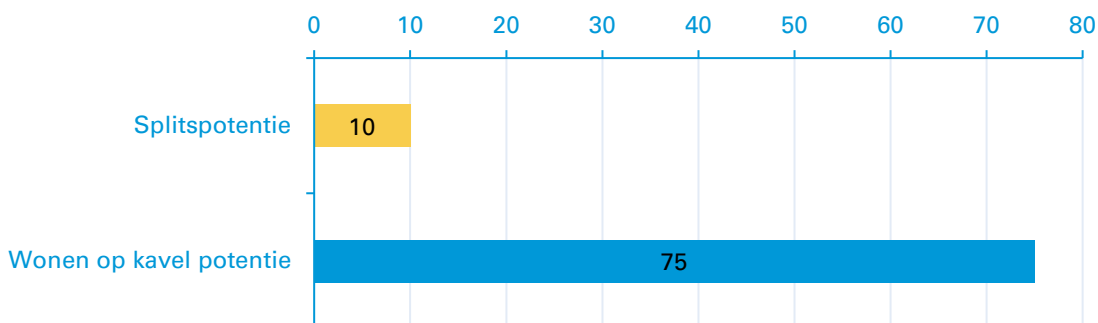


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Langerak heeft een kleine splitspotentie met 10 woningen die hiervoor in aanmerking komen. Daarnaast is er een potentie van 75 woningen op kavels. Dit zal voornamelijk langs de rivier de Lek en de Melkweg zijn.

Figuur 32: Beter benutten potentie Langerak



Bron: Stec Groep 2026

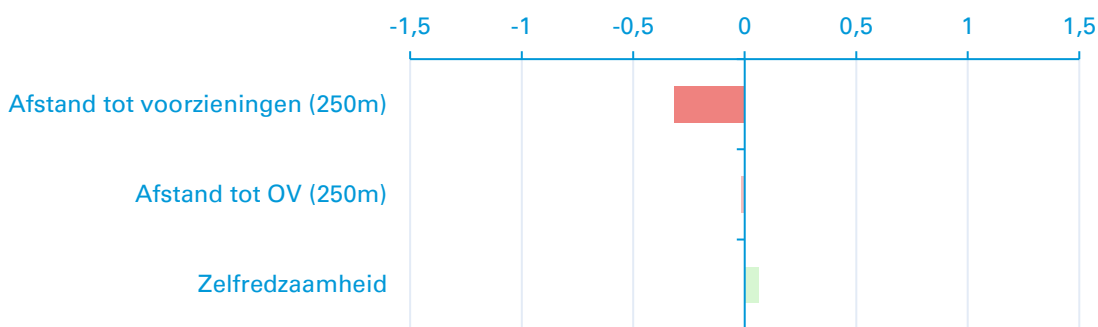
Molenaarsgraaf

Molenaarsgraaf is een middelgrote kern binnen de gemeente Molenlanden, met circa 445 huishoudens. Het dorp ligt aan de Graafstroom en heeft een langgerekte opbouw als klassiek lintdorp, met bebouwing langs het water en een sterke relatie met het polderlandschap. De kern beschikt over een aantal basisvoorzieningen, waaronder een basisschool, winkels en sportvoorzieningen, en vervult daarmee een duidelijke woonfunctie voor de directe omgeving. De ligging aan het water en de historische elementen, zoals molens en de dorpskerk, bepalen mede het dorpsbeeld. Molenaarsgraaf wordt gekenmerkt door rust, ruimte en een hechte gemeenschap.

Zorg en welzijn

Molenaarsgraaf scoort gemiddeld op het thema zorg en welzijn. Zoals eerder benoemd deelt Molenaarsgraaf de voorzieningen met de aangrenzende kern Brandwijk. Wel zijn voor een groot deel van de inwoners deze voorzieningen niet op loopafstand bereikbaar, mede gezien de scheiding door het water. De zelfredzaamheid is hiernaast gemiddeld.

Figuur 33: Zorg en welzijn scores Molenaarsgraaf

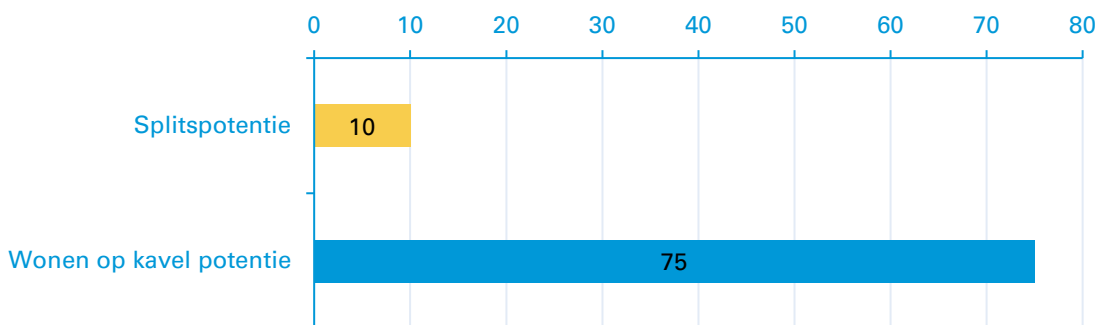


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Molenaarsgraaf heeft een kleine splitspotentie met 10 woningen die hiervoor in aanmerking komen. Daarnaast is er ook potentie voor het toevoegen van woningen op kavels. Voornamelijk langs de Graafdijk-Oost kan de woningvoorraad hierdoor beter benut worden met maximaal 75 toegevoegde woningen op kavels.

Figuur 34: Beter benutten potentie Molenaarsgraaf



Bron: Stec Groep 2026

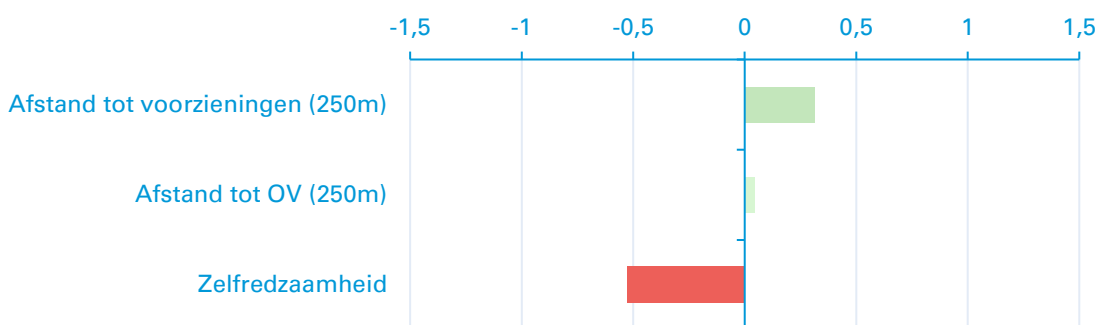
Nieuw-Lekkerland

Nieuw-Lekkerland is de grootste kern van de gemeente Molenlanden, met 3.210 huishoudens en daarmee een duidelijke centrumfunctie in de Alblasserwaard. De kern ligt ten zuiden van de rivier de Lek en heeft zich ontwikkeld uit verschillende dorpsdelen die inmiddels aaneengegroeid zijn tot één samenhangend dorp. De ruimtelijke structuur is compact en minder uitgesproken als lintdorp dan in andere kernen, met diverse woonwijken rond een historisch dijklint. Nieuw-Lekkerland beschikt over een relatief uitgebreid voorzieningenniveau, met onder andere winkelcentra, scholen, sportvoorzieningen en zorgfuncties, waardoor het een belangrijke rol vervult voor de omgeving. Kenmerkend voor Nieuw-Lekkerland is de combinatie van schaal en een dorps karakter.

Zorg en welzijn

Nieuw-Lekkerland scoort gemiddeld op het thema zorg en welzijn. Vrijwel alle voorzieningen, waaronder één van de twee apotheken en één van de twee drogisten zijn verspreid aanwezig binnen de kern. Wel zijn er ook woningen waar de afstanden groter zijn dan wenselijk waardoor deze score niet zeer sterk bovengemiddeld is. De zelfredzaamheid van de kern ligt lager dan gemiddeld doordat het hogere inwoneraantal minder gemeenschapsgevoel meebrengt.

Figuur 35: Zorg en welzijn scores Nieuw-Lekkerland

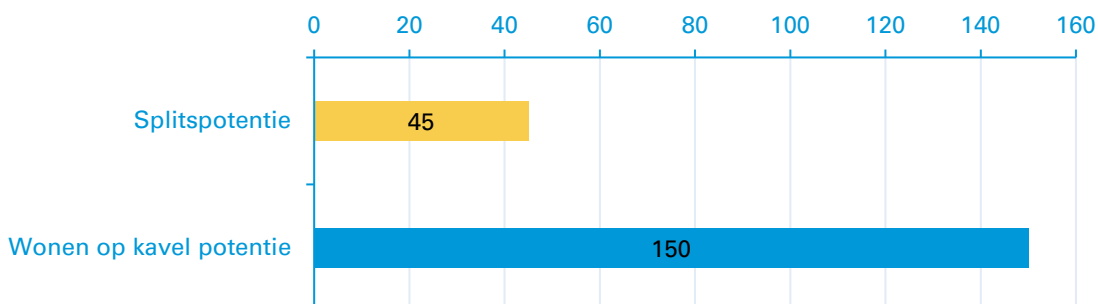


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Nieuw-Lekkerland heeft een grote splitspotentie met 45 woningen die hiervoor in aanmerking komen. Daarnaast valt de potentie voor het toevoegen van woningen op kavels relatief tegen. Er kunnen in Nieuw-Lekkerland maximaal 150 woningen worden toegevoegd. Dit komt door het al compacte centrum van de kern waar weinig ruimte beschikbaar is.

Figuur 36: Beter benutten potentie Nieuw-Lekkerland



Bron: Stec Groep 2026

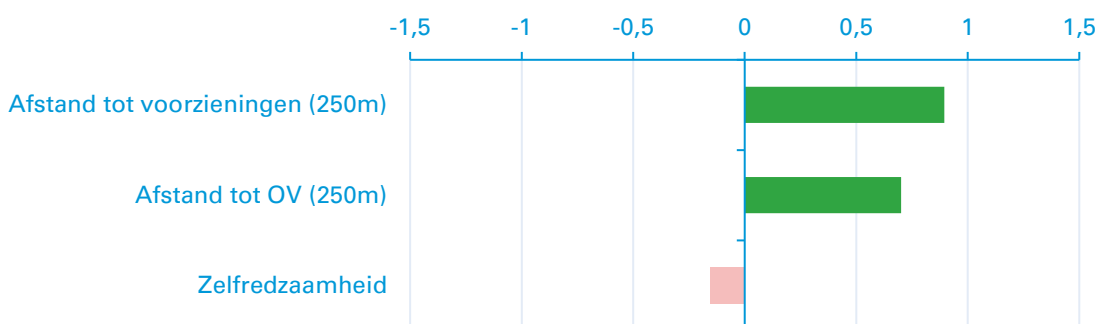
Nieuwpoort

Nieuwpoort is een kleine stad binnen de gemeente Molenlanden, met circa 680 huishoudens. De kern ligt aan de rivier de Lek en onderscheidt zich van andere dorpen in de gemeente door haar historische status als vestingstad, met een compacte en meer stedelijke structuur binnen de vestingwallen. De ruimtelijke opbouw is anders dan de omliggende lintdorpen: binnen de wallen ligt een dichtbebouwde historische kern met grachten, straten en pleinen, omgeven door dijkbebouwing en open polderlandschap. De stad heeft een aantal voorzieningen, waar ook inwoners van omliggende kernen gebruik van maken. Hiernaast heeft Nieuwpoort vooral een sterke cultuurhistorie en mate van recreatie. Kenmerkend voor Nieuwpoort is de hoge monumentendichtheid en het goed bewaard gebleven vestingkarakter.

Zorg en welzijn

Nieuwpoort scoort sterk bovengemiddeld op het thema zorg en welzijn. In deze kleine stad zitten relatief veel voorzieningen dicht bij elkaar waaronder een huisarts en fysiotherapeut. Inwoners wonen door het kleine formaat van de kern automatisch dichtbij deze voorzieningen wat een zeer sterke score oplevert. Zelfredzaamheid is net onder-gemiddeld in de kern.

Figuur 37: Zorg en welzijn scores Nieuwpoort

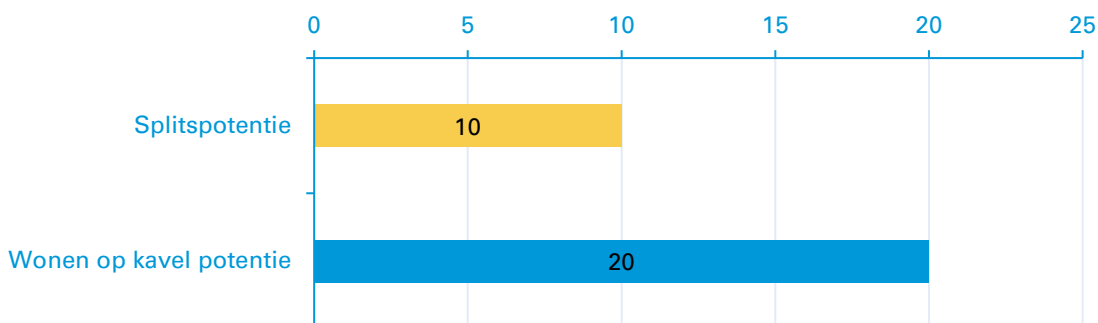


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Nieuwpoort heeft een kleine splitspotentie met 10 woningen die hiervoor in aanmerking komen. Daarnaast is voornamelijk de potentie voor het toevoegen van woningen op kavels erg klein. Maar 20 kavels bieden hier ruimte voor, wat logisch is voor de al compacte, kleine stad.

Figuur 38: Beter benutten potentie Nieuwpoort



Bron: Stec Groep 2026

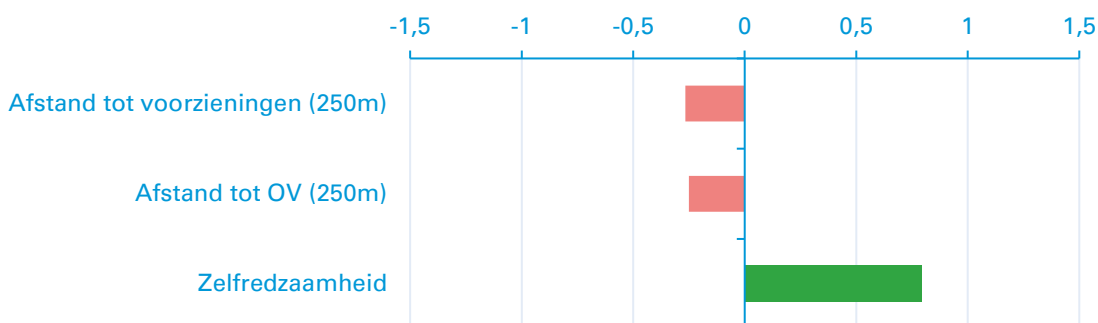
Noordeloos

Noordeloos is een kleine kern binnen de gemeente Molenlanden, met circa 695 huishoudens en een duidelijk dorps karakter. Het dorp is opgebouwd als lintdorp langs de rivier Noordeloos, met bebouwing die sterk verbonden is met het omliggende polderlandschap. De ruimtelijke structuur is langgerekt en overzichtelijk, met een beperkt maar passend voorzieningenniveau en een duidelijke woonfunctie voor de eigen inwoners en de directe omgeving. Het open landschap en de ligging aan het water bepalen in hoge mate het beeld van de kern. Wat Noordeloos typeert is de rust en het landelijke karakter, gecombineerd met een hechte en zeer betrokken gemeenschap.

Zorg en welzijn

Noordeloos scoort gemiddeld op het thema zorg en welzijn. Er zijn een aantal voorzieningen aanwezig als een huisarts en een kapper, maar door het uitgestrekte karakter zijn deze voor veel woningen te ver. Dit wordt gecompenseerd door een zeer sterke zelfredzaamheid door een hechte en behulpzame gemeenschap. Er wordt mantelzorg verleend en eenzaamheid ligt laag.

Figuur 39: Zorg en welzijn scores Noordeloos

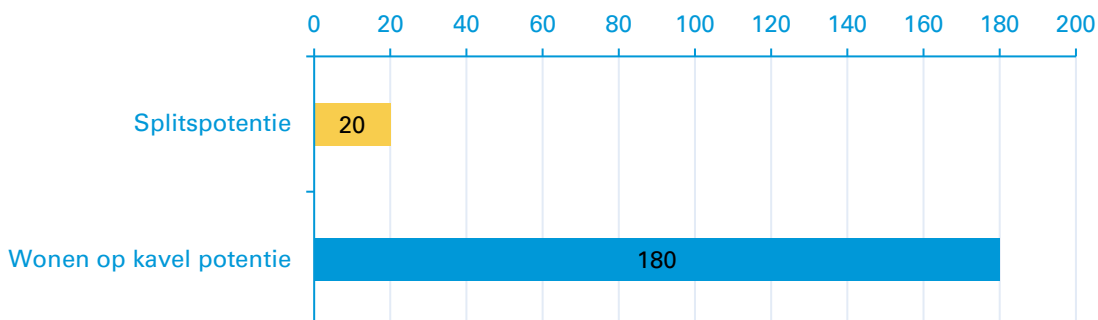


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Noordeloos heeft een gemiddelde splitspotentie met potentie voor circa 20 woningen. De potentie voor het toevoegen van woningen op kavels ligt een stuk hoger door de ruime opzet van de kern. In Noordeloos kunnen 180 woningen toegevoegd worden onder andere langs de gelijk genoemde rivier de Noordeloos.

Figuur 40: Beter benutten potentie Noordeloos



Bron: Stec Groep 2026

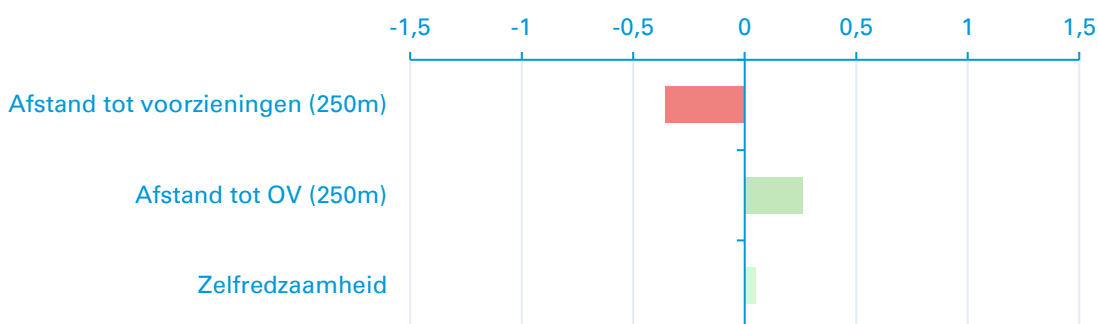
Ottoland

Ottoland is een kleine kern in de gemeente Molenlanden met circa 350 huishoudens, omgeven door diverse watergangen. Het dorp heeft een duidelijke lintstructuur, waarbij de bebouwing zich langs het water en de weg uitstrekt en direct overgaat in het omliggende polderlandschap. De kern heeft een overzichtelijke opbouw en een beperkt, maar passend voorzieningenniveau, met een duidelijke woonfunctie voor de eigen inwoners. De ligging aan het water en de open polder zorgen voor lange zichtlijnen en een herkenbaar dorpsbeeld. Ottoland kenmerkt zich door rust en ruimte, gecombineerd met een betrokken gemeenschap. De lokale kleur is landelijk en hecht, met een sterke verbondenheid met het landschap en aandacht voor leefbaarheid en behoud van het dorps karakter.

Zorg en welzijn

Ottoland scoort gemiddeld op het thema zorg en welzijn. Er zijn naast twee buurthuizen en een fysiotherapeut op de kerngrens weinig voorzieningen aanwezig in deze verspreide kern. Dit zorgt voor een zwakke voorzieningscore. Het OV is hier wel relatief goed bereikbaar voor de meeste inwoners met een directe verbinding naar voorzieningen in Molenaarsgraaf.

Figuur 41: Zorg en welzijn scores Ottoland

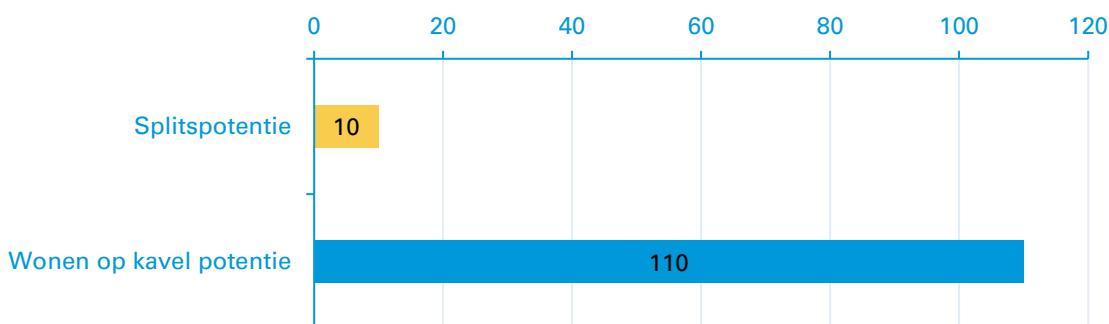


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Ottoland heeft een beperkte splitspotentie van 10 potentiële woningen. De potentie voor het toevoegen van woningen op kavels ligt ook hier een stuk hoger door de ruime, gespikkelde opzet van de kern. In Ottoland kunnen 110 woningen toegevoegd worden. Mogelijkheden hiervoor zijn voornamelijk langs de 'A' en 'B'.

Figuur 42: Beter benutten potentie Ottoland



Bron: Stec Groep 2026

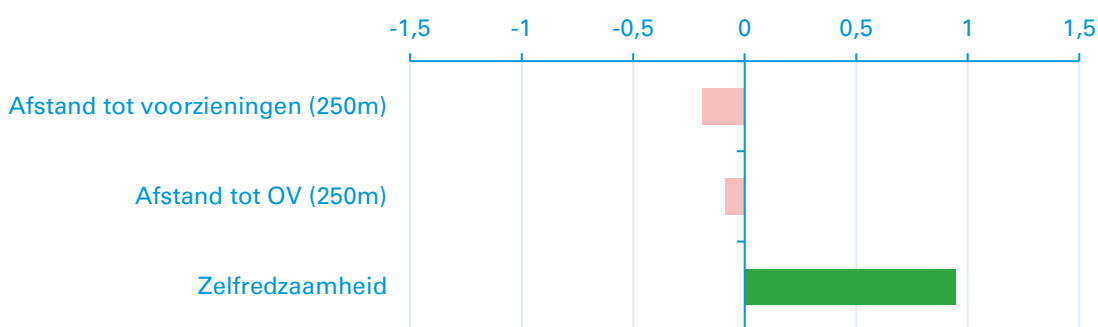
Oud-Alblas

Oud-Alblas is een kleine tot middelgrote kern binnen de gemeente Molenlanden, met circa 815 huishoudens en een duidelijk dorps karakter. Het dorp ligt langs het riviertje de Alblas, op korte afstand van Alblasterdam en Papendrecht, en combineert daarmee een landelijke ligging met een goede bereikbaarheid richting de regio. De kern heeft een herkenbare lintstructuur langs het water en een overzichtelijke opbouw, met een duidelijke woonfunctie. Het omliggende polderlandschap is nadrukkelijk aanwezig en bepaalt in belangrijke mate het ruimtelijke beeld. Oud-Alblas kenmerkt zich door rust en overzichtelijkheid, gecombineerd met een hechte en betrokken gemeenschap.

Zorg en welzijn

Oud-Alblas scoort gemiddeld op het thema zorg en welzijn. Er zijn beperkte voorzieningen aanwezig zoals een fysiotherapeut en kapper. Maar voor echte zorgvoorzieningen moeten inwoners toch uitwijken naar Nieuw-Lekkerland of naar Alblasterdam of Papendrecht buiten de gemeente. De zelfredzaamheid is zeer sterk door het sterke gemeenschapsgevoel.

Figuur 43: Zorg en welzijn scores Oud-Alblas

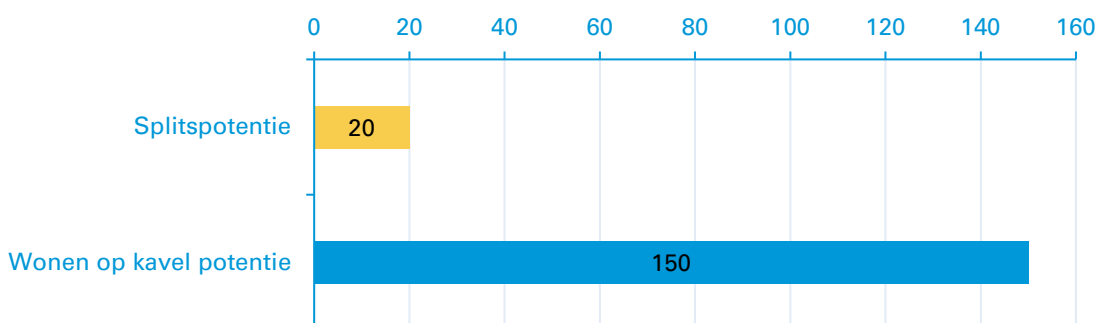


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Oud-Alblas heeft een gemiddelde splitspotentie van 20 potentiële woningen. De potentie voor het toevoegen van woningen op kavels ligt een stuk hoger door de ruime opzet van de kern. In Oud-Alblas kunnen 150 woningen toegevoegd worden onder andere langs de Alblas.

Figuur 44: Beter benutten potentie Oud-Alblas



Bron: Stec Groep 2026

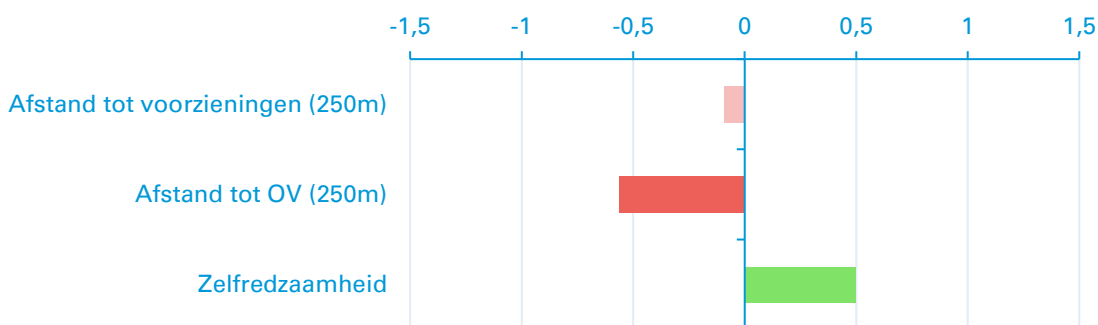
Schelluinen

Schelluinen is een kleine kern, met een duidelijk dorps karakter en circa 535 huishoudens. Het dorp ligt aan de westzijde van Gorinchem en profiteert daarmee van een gunstige ligging nabij de stad en belangrijke infrastructuur, zoals de A15, waardoor het (met de auto) goed bereikbaar is. De kern heeft een compacte dorpsopbouw met zowel historische lintbebouwing als latere uitbreidingen. De ligging zorgt voor een meer dynamisch profiel dan in veel andere Molenlandse kernen. Toch is er een sterke sociale cohesie en een behulpzame gemeenschap aanwezig.

Zorg en welzijn

Schelluinen scoort gemiddeld op het thema zorg en welzijn. Naast het MFC de Commanderie zijn er beperkt voorzieningen aanwezig waardoor inwoners snel aangewezen zijn op Giessenburg of Gorinchem. Hiernaast is opvallend dat de OV-voorzieningen onvoldoende zijn in vergelijking met de rest van Molenlanden. Het enige busstation is te vinden aan de rand van de kern. De zelfredzaamheid is daarentegen wel hoog door het sterke gemeenschapsgevoel en voldoende mantelzorg.

Figuur 45: Zorg en welzijn scores Schelluinen

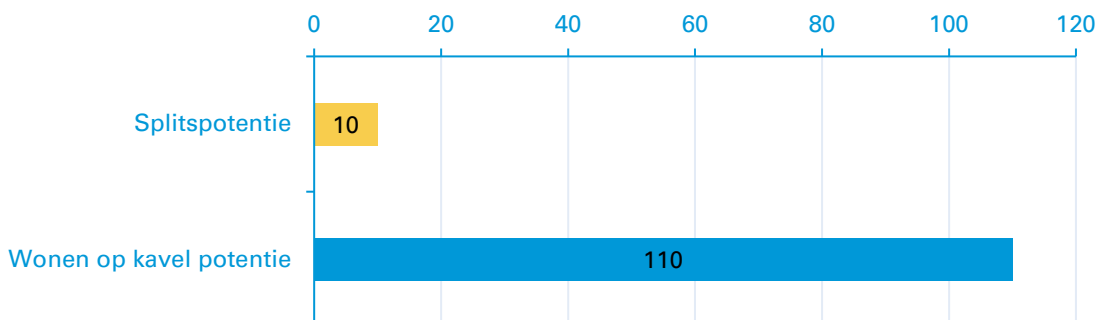


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Schelluinen heeft een relatief lage splitspotentie van 10 potentiële woningen. De potentie voor het toevoegen van woningen op kavels ligt ook hier hoger. In Schelluinen kunnen 180 woningen toegevoegd worden. De Voordijk en Nolweg bieden hiervoor onder andere mogelijkheden voor.

Figuur 46: Beter benutten potentie Schelluinen



Bron: Stec Groep 2026

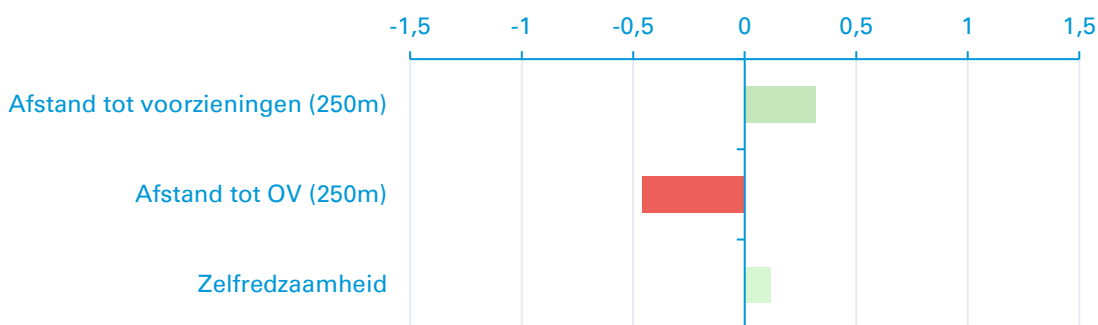
Streefkerk

Streefkerk is een middelgrote kern binnen de gemeente Molenlanden, met circa 950 huishoudens en een duidelijk herkenbaar dorps karakter. Het dorp ligt aan de rivier de Lek en onderscheidt zich door de ligging op en langs de dijk, met zicht op het rivierlandschap. De structuur van Streefkerk is deels lineair langs de Lekdijk, aangevuld met kleinschalige uitbreidingen daarachter. Het dorp heeft een beperkt maar passend voorzieningenniveau en fungeert vooral als woonkern voor de eigen gemeenschap, met een oriëntatie op omliggende kernen zoals Nieuw-Lekkerland en Groot-Ammers. Wat Streefkerk typeert is de combinatie van dijkdorp en polder. De relatie met de rivier is nadrukkelijk aanwezig, terwijl het achterliggende landschap open en landelijk blijft. De lokale kleur is rustig en betrokken, met een prettig gemeenschapsgevoel.

Zorg en welzijn

Streefkerk scoort gemiddeld op het thema zorg en welzijn. Er zijn een aantal belangrijke voorzieningen aanwezig als een huisarts, fysiotherapeut en buurthuis. Wel is voor het zuidelijke deel van de kern het OV onvoldoende bereikbaar. De zelfredzaamheid van de kern is gemiddeld vergeleken met de andere kernen in Molenlanden.

Figuur 47: Zorg en welzijn scores Streefkerk

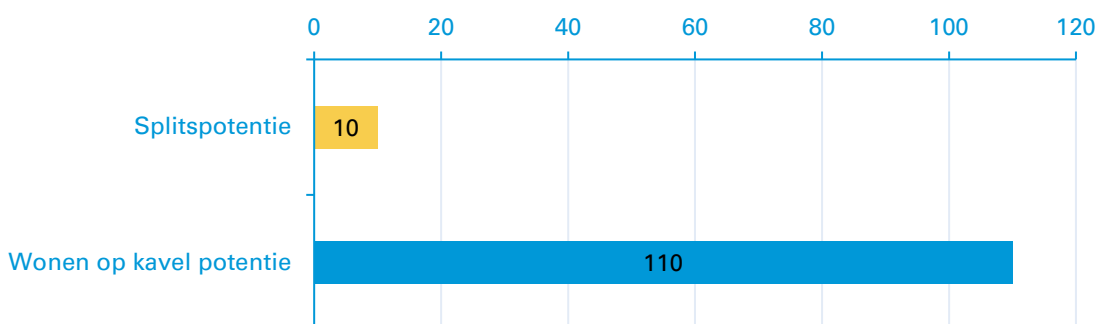


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Streefkerk heeft een beperkte splitspotentie van 10 potentiële woningen. De potentie voor het toevoegen van woningen op kavels ligt hier ook hoger doordat de kern weid en uitgestrekt is opgezet. In Streefkerk kunnen 110 woningen toegevoegd worden. Deze potentie is voornamelijk te vinden langs de Lek en de Middenpolderweg.

Figuur 48: Beter benutten potentie Streefkerk



Bron: Stec Groep 2026

Waal

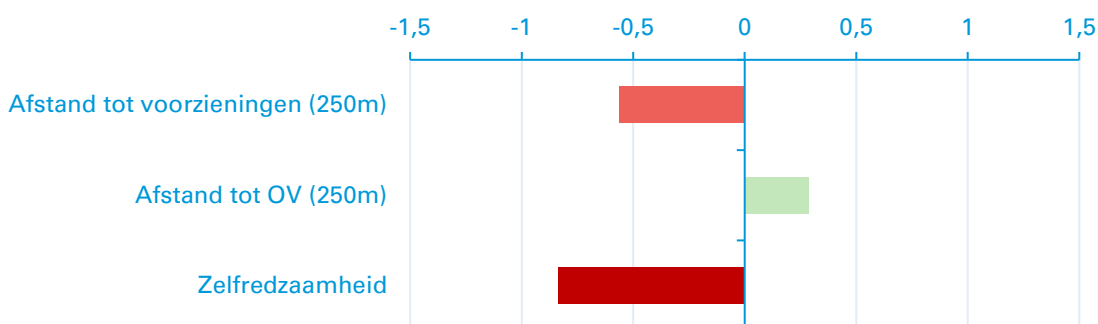
Waal is een kleine kern met een uitgesproken kleinschalig en landelijk karakter. Het dorp ligt aan de rivier de Lek, omsloten door het grotere Langerak, en vormt daarmee in feite een compacte dorpsenclave binnen dit gebied. De bebouwing is beperkt en grotendeels geconcentreerd langs de dijk, met directe relatie tot het rivierlandschap. Door de ligging aan de Lek heeft Waal een open en weids karakter, met zicht op het water en het achterliggende poldergebied.

Voorzieningen zijn nauwelijks aanwezig, waardoor de kern sterk georiënteerd is op Langerak en omliggende dorpen. Wat Waal onderscheidt is juist die kleinschaligheid binnen een groter geheel. Hierdoor voelt het dorp meer als een buurtschap aan de Lek dan als een zelfstandige kern.

Zorg en welzijn

Waal scoort ondergemiddeld op het thema zorg en welzijn. Door het kleine formaat en omsloten ligging zijn er vrijwel geen (zorg)voorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde voorzieningen zijn in Nieuwpoort. Opmerkelijk voor een kleine kern als Waal is dat de zelfredzaamheid zeer sterk ondergemiddeld is. Mantelzorg is hier dus erg beperkt en eenzaamheid is verrassend hoog.

Figuur 49: Zorg en welzijn scores Waal

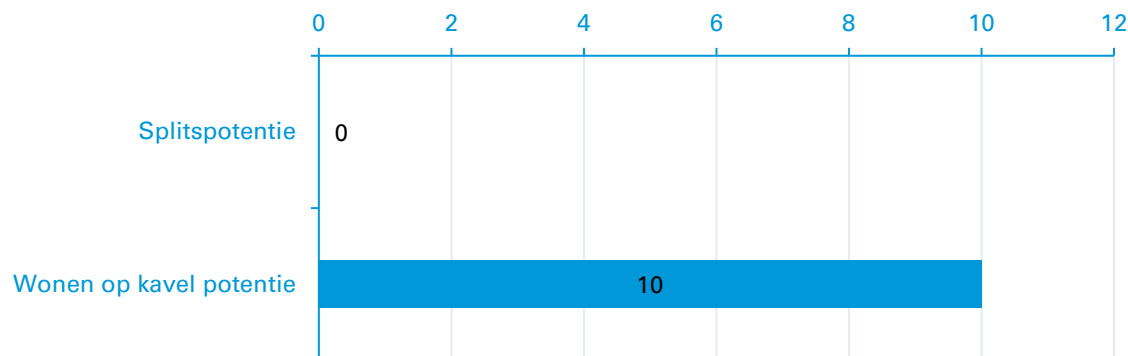


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Waal heeft geen splitspotentie. De potentie voor het toevoegen van woningen op kavels is ook erg beperkt. In Waal is maar ruimte voor 10 extra woningen op kavels. Waarschijnlijk aan de randen van de kern.

Figuur 50: Beter benutten potentie Waal



Bron: Stec Groep 2026

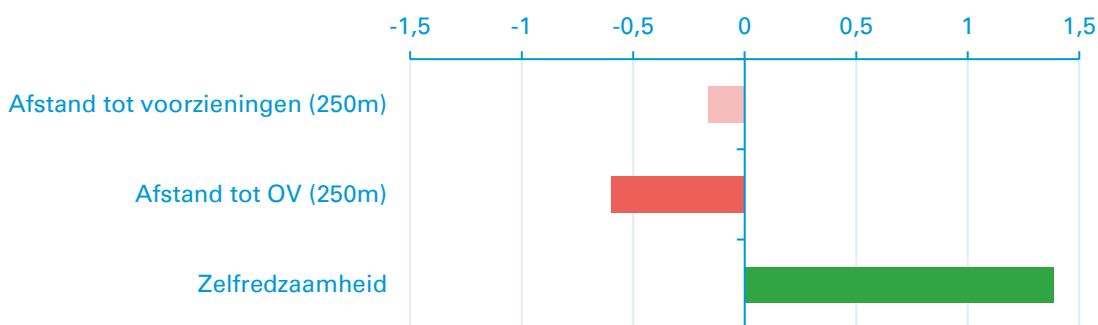
Wijngaarden

Wijngaarden is een kleine kern met een duidelijk kleinschalig en landelijk karakter. Het dorp ligt tussen kernen Bleskensgraaf en Sliedrecht, en heeft daardoor een rustige ligging, maar wel met goede verbindingen naar omliggende plaatsen. De structuur van Wijngaarden is typisch voor de regio, met lintbebouwing langs de Dorpsstraat en verspreide bebouwing in het buitengebied. Het dorp heeft weinig eigen voorzieningen en is voor dagelijkse functies sterk gericht op nabijgelegen grotere kernen, wat de woonfunctie benadrukt. De lokale kleur is rustig en agrarisch, met een hechte gemeenschap en een sterke verbondenheid met het polderlandschap.

Zorg en welzijn

Wijngaarden scoort gemiddeld op het thema zorg en welzijn. Er zijn vrijwel geen voorzieningen aanwezig en het OV is beperkt. In tegenstelling tot de meeste kernen in Molenlanden zijn er maar 2 busstations die Wijngaarden verbinden met de omliggende plaatsen. De zelfredzaamheid is zeer sterk bovengemiddeld. Dit laat de sterke gemeenschapszin van de kern zien met een hoge mate van sociale cohesie en mantelzorg.

Figuur 51: Zorg en welzijn scores Wijngaarden

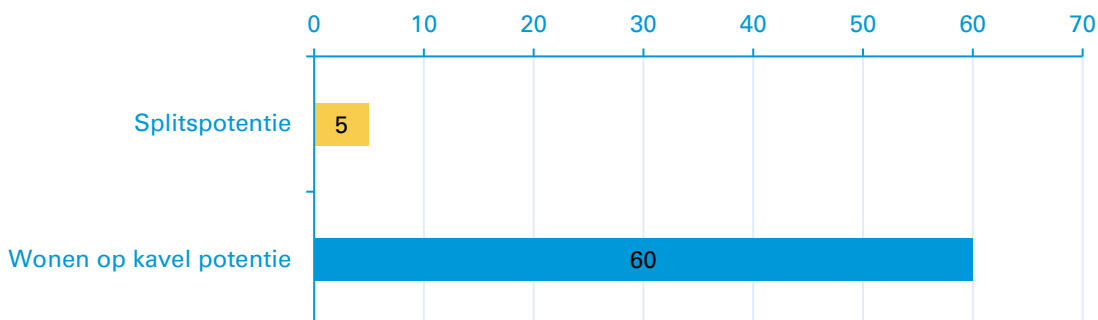


Bron: Stec Groep 2026

Beter benutten

Wijngaarden heeft een kleine splitspotentie van 5 potentiële woningen. De potentie voor het toevoegen van woningen op kavels ligt een hoger op 60 woningen die op kavels zouden passen. Deze potentie ligt voornamelijk in de linten langs Oosteinde.

Figuur 52: Beter benutten potentie Wijngaarden



Bron: Stec Groep 2026

Colofon

Datum: 21 augustus 2026

Projectnummer: 25.181

Opdrachtgever: Gemeente Molenlanden

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Saïd Ibrahim, Lukas Meuleman & Jeroen van Overhagen

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl

**stec
groep**