

Woningbehoefte- onderzoek gemeente Molenlanden

Stec Groep aan gemeente Molenlanden

21 november 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
2. Conclusies	4
2.1 Stijgende woningprijzen hebben sterk effect op betaalbaarheid door hoog aandeel koopwoningen	4
2.2 Vergrijzing is ingezet; verjonging met name door migratie	4
2.3 Molenlanden groeit; vooral oudere doelgroep neemt toe	4
2.4 Behoefte aan betaalbare nultredenwoningen	4
3. Adviezen voor het volkshuisvestingsprogramma	5
3.1 Zet in op 2/3 ^{de} betaalbaar als absoluut minimum	5
3.2 Maak plannen geschikt voor ouderenhuisvesting	6
3.3 Zorg voor een gedragen kernenaanpak	6
4. Huidige woningmarkt	8
4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad	8
4.2 Kenmerken koopwoningmarkt	12
4.3 Sociale huurwoningmarkt	14
4.4 Woonsituatie huishoudens	16
4.5 Woonlasten	20
4.6 Zorggebruik	21
5. Demografie en verhuizingen	25
5.1 Demografische ontwikkeling	25
5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen	27
5.3 Buitenlandse verhuizingen	30
5.4 Buitengemeentelijke verhuizingen	31
5.5 Binnengemeentelijke verhuizingen	35
6. Toekomstige huishoudensontwikkeling	38
6.1 Verwachte huishoudensontwikkeling op hoofdlijnen	38
6.2 Huishoudensontwikkeling naar twintig Stec-doelgroepen	40
6.3 Verwachte ontwikkeling zorggebruik	41
7. Kwalitatieve woningbehoefte	43
7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel	43
7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen	45
7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten	48
7.4 Woningbehoefte naar kernen op hoofdlijnen	50
7.5 Ouderenhuisvesting	51
7.6 Confrontatie plancapaciteit	53

Bijlage A: Overzicht Stec-doelgroepprofielen

56

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Molenlanden en woningcorporaties (hierna: u) staan voor grote opgaven. Op korte, middellange en lange termijn moet worden voorzien in een geschikte woningvoorraad binnen alle kernen van de gemeente. Tegelijkertijd staat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen onder druk en neemt de vraag naar wonen met zorg sterk toe.

U stelt een volkshuisvestingsprogramma op waarmee u bovenstaande opgaven het hoofd biedt en tegelijkertijd het eigen karakter en uitstraling van de gemeente Molenlanden behoudt. Dit is de vervanger van uw huidige woonvisie die eind dit jaar afloopt. Een belangrijk onderdeel van dit volkshuisvestingsprogramma is scherp zicht op de lokale woningbehoefte. Voorliggend onderzoek biedt dit inzicht.

Met een vernieuwd woningbehoefteonderzoek sluit u graag aan bij de actualiteiten. Veranderingen op de woningmarkt kunnen er namelijk toe leiden dat uw strategie en acties, zoals benoemd in uw huidige woonvisie, moeten worden aangescherpt of gewijzigd in het op te stellen volkshuisvestingsprogramma. Ook geeft een nieuw woningbehoefteonderzoek de basis om ander woonbeleid (eventueel) te actualiseren. Denk aan de nieuwe prestatieafspraken die u gezamenlijk wilt opstellen of de portefeuillestrategie van de corporaties.

1.2 Onze aanpak

De woningbehoefte van de gemeente Molenlanden is afhankelijk van veel historische, huidige en verwachte ontwikkelingen en de huidige woningvoorraad. In dit onderzoek besteden we aandacht aan al deze factoren. We maken daarbij onder andere gebruik van zeer gedetailleerde data tot op huishoudens- en adresniveau via CBS Microdata. Onderverdeeld naar enkele inhoudelijke hoofdstukken (4 t/m 6) geven we u mee wat er wat betreft het wonen in Molenlanden gebeurd is, maar ook wat u staat te wachten. Deze ontwikkelingen zijn de basis voor de door ons geprognosticeerde woningbehoefte in hoofdstuk 7. In dit hoofdstuk confronteren we de woningbehoefte met de huidige woningbouwplannen.

Ons rapport is opgebouwd op gemeenteniveau, maar deze analyses zijn ook op kernniveau uitgewerkt. Deze uitgebreidere analyses zijn opgenomen in een digitale monitoringstool voor de gemeente Molenlanden. Daarnaast zijn dezelfde analyses ook in te zien in de PDF-versie van deze monitor. Ook verwijzen we met enige regelmaat naar onze Stec-doelgroepen. Een toelichting op deze doelgroepprofielen is in te zien via de bijlage die bij deze rapportage is ingevoegd (bijlage A).

Onze analyses hebben we beschreven in enkele beknopte conclusies (hoofdstuk 2). Hier starten we ons rapport mee, zodat u gelijk inzicht heeft in de belangrijkste uitkomsten van ons onderzoek. In hoofdstuk 3 vertalen we deze naar adviezen richting uw op te stellen volkshuisvestingsprogramma. Dat is immers waar u de resultaten van ons onderzoek uiteindelijk voor wilt gebruiken. We geven u hiermee concrete handvatten waarmee u direct aan de slag kan bij de start van dit traject. Onze adviezen zijn daarmee nadrukkelijk het startpunt van uw traject om te komen tot een volkshuisvestingsprogramma. Veel keuzes zullen en kunnen dus ook pas gedurende dat traject, in samenspraak met uw woon- en zorgpartners, gemaakt worden.

2. Conclusies

2.1 Stijgende woningprijzen hebben sterk effect op betaalbaarheid door hoog aandeel koopwoningen

De woningvoorraad van de gemeente Molenlanden bestaat voor 72% uit koopwoningen. Juist in dit segment hebben de afgelopen jaren sterke prijsstijgingen plaatsgevonden. Het huuraanbod, dat vaak betaalbaarder is, is beperkt. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad is hierdoor niet meer bereikbaar voor starters of huurders met een laag of middeninkomen.

2.2 Vergrijzing is ingezet; verjonging met name door migratie

De (huidige) eigen inwoners van de gemeente Molenlanden worden gemiddeld ouder. Verjonging vindt voor een groot deel plaats door huishoudens die van buitenaf naar Molenlanden verhuizen. De landelijke woonomgeving en ruimere woningen zijn voor veel jongeren, gezinnen en empty-nesters met een hoger inkomen aantrekkelijk. Ook sociale huurwoningen zijn in trek. Met name vanuit gemeenten die aangesloten zijn op hetzelfde woonruimteverdeelsysteem verhuizen huishoudens naar Molenlanden. Nieuwbouw kan daarmee in de huidige markt (ook) voor veel huishoudens van buitenaf aantrekkelijk zijn.

2.3 Molenlanden groeit; vooral oudere doelgroep neemt toe

De landelijke Primos2024-prognose verwacht een toename van 1.715 huishoudens in de gemeente Molenlanden tot en met het jaar 2040. Daarmee zijn er in 2041 10% meer huishoudens dan nu. Een groot deel van deze groei vindt plaats onder 75-plussers. Met name door het ouder worden van de eigen inwoners wordt verwacht dat in het jaar 2041 het aantal 75-plussers met 1.440 personen toeneemt. Deze demografische ontwikkeling heeft sterke gevolgen voor het zorggebruik. Van de 75-plussers gebruikt op dit moment 45% enige tot hoge mate van zorg. Daarnaast valt op dat 80% van de huidige 75-plussers een laag inkomen heeft en dus in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Dit tezamen leidt ook tot een andere woonwens dan bij overige doelgroepen, een woonwens die door rijksbeleid steeds vaker in reguliere woningen ingevuld moet worden. Deze groeiende groep 75-plussers vormt daarmee niet enkel een volkshuisvestingsopgave, maar ook een brede leefbaarheid- en zorgopgave.

2.4 Behoefte aan betaalbare nultredenwoningen

De bestaande woningvoorraad, prijsontwikkelingen op de woningmarkt en demografische veranderingen hebben effect op de behoefte aan woningen op de middellange en lange termijn. Woonwensen en koopmogelijkheden veranderen hier immers door. Rekening houdend met deze ontwikkelingen neemt met name de vraag naar betaalbaar en levensloopgeschikt wonen toe. Dit zijn woningtypen die nu nog onvoldoende in de bestaande woningvoorraad van de gemeente Molenlanden aanwezig zijn. Kwantitatief is de gemeente met haar woningbouwplannen al goed op weg om in haar behoefte te voorzien, maar kwalitatief ligt er nog een opgave; juist aan het invullen van deze vraag naar betaalbaar en levensloopgeschikt wonen wordt nu nog onvoldoende voldaan.

3. Adviezen voor het volkshuisvestingsprogramma

3.1 Zet in op 2/3^{de} betaalbaar als absoluut minimum

Grote behoefte aan betaalbare nieuwbouw voor huishoudens met een laag en middeninkomen

Uit ons onderzoek blijkt een grote behoefte aan betaalbare woningen. Wanneer we het gemiddelde nemen van de behoefte volgens woonvoorkeuren (vraaggericht) en verhuisgedrag (aanbodgericht), zien we dat deze voor 79% bestaat uit betaalbare woningen, waarvan 39% sociale huur. Dat is een zeer forse behoefte. Het laat de urgentie zien om meer (betaalbare) woningen toe te voegen die met name starters op de woningmarkt op dit moment ervaren. Binnen de bestaande woningvoorraad zijn voor hen bijna geen mogelijkheden meer. Met name nieuwbouw - en als gevolg daarvan doorstroming van huishoudens naar andere woningen - kan voor hen dus een oplossing bieden.

De huidige markt en bestaande plannen zorgen voor uitdagingen in de uitvoering

In de huidige markt is het zeer lastig om betaalbare woningen te realiseren. Dit wordt ook onderkend door de marktpartijen in Molenlanden. De markt kan bovendien veranderen, waardoor het in regels vastleggen van een zeer hoog aandeel betaalbare woningen in de toekomst tot ongewenste situaties kan leiden. Flexibiliteit in woningbouwplannen wordt daarom door marktpartijen ook als zeer wenselijk gezien. De behoefte aan betaalbare woningen is zeer groot (circa 80%). Toch adviseren we nu niet een hoger aandeel betaalbare woningen te realiseren dan landelijk en in de woondeal afgesproken. Dit lijkt in de huidige marktomstandigheden lastig haalbaar en zet het realiseren van voldoende woningen (kwantitatief) verder onder druk. Zet daarom in de eerste plaats in op minimaal 2/3^{de} betaalbaar (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop tot € 390.000) en in totaal 30% sociale huur. Inzet op dit doel als minimum levert echter al de nodige uitdagingen op voor de gemeente. Op dit moment bestaan woningbouwplannen waarvan prijzen bekend zijn voor slechts 54% uit betaalbare woningen, waarvan 18% sociale huur. Benut hiervoor ook de mogelijkheden die de bestaande voorraad nog bieden door bijvoorbeeld het splitsen van bestaande woningen te stimuleren.

Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen helpen om meer betaalbare woningen te bouwen

Betaalbare woningbouw is lastig realiseerbaar. Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen hierbij ondersteunen. Deze helpen zowel om meer betaalbare woningen te bouwen als om deze beter beschikbaar te maken voor de doelgroep waarvoor deze bedoeld zijn. Deze instrumenten lopen uiteen van ingrepen met een huisvestingverordening voor bestaande bouw tot financiële regelingen voor nieuwbouw. Weeg daarom af waar u als gemeente op in wilt zetten. Hierbij spelen effectiviteit, doelmatigheid en (uw) capaciteit een belangrijke rol.

Een goed adaptief woningbouwprogramma enkel mogelijk met goede monitoring van woningmarkt

Creëer indien mogelijk meer betaalbare woningen in afzonderlijke plannen. Daarmee kan u beter voorzien in de behoefte en ontstaat er schuifruimte als in een ander plan een dergelijk aandeel betaalbare woningen onmogelijk is. Zorg dus voor een woonbeleid waarbij u niet elk plan vastlegt op deze woningbouwcategorieën en houd de mogelijkheden open om adaptief te kunnen reageren op woningmarktontwikkelingen. Ontstaat er bijvoorbeeld ruimte op de woningmarkt, met prijsdalingen tot gevolg, dan kan dit leiden tot andere woonbehoeften in nieuwbouw. Inzien wanneer u aanpassingen moet verrichten aan uw nieuwbouwprogramma kan alleen door woningmarktontwikkelingen goed te monitoren. Zorg er dus voor dat u weet hoe de woningprijzen ontwikkelen, welke nieuwbouw u heeft weten te realiseren, hoe de huishoudensontwikkeling zich doorzet en wat aanvullend nodig is om uw woondoelen te halen.

3.2 Maak plannen geschikt voor ouderenhuisvesting

Vergrijzing is de belangrijkste demografische ontwikkeling in Molenlanden

De Primos2024-huishoudensprognose toont ons dat het aantal 75-plussers de komende jaren sterk toeneemt in de gemeente Molenlanden, veel meer dan overige doelgroepen. Van de totale verwachte huishoudensgroei vindt 84% plaats bij 75-plussers. Dit heeft sterke gevolgen voor de woonwensen van huishoudens in de toekomst. Aan de woonwensen van ouderen kan de huidige woningmarkt nog slecht voldoen. De woningvoorraad bestaat immers voor het grootste deel uit reguliere grondgebonden woningen die niet levensloopgeschikt zijn.

Urgentie om nieuwbouwplannen geschikt te maken voor ouderen

Binnen de huidige nieuwbouwplannen is van 232 woningen bekend dat deze als nultredenwoning of zorggeschikte woning worden opgeleverd. Dit terwijl een groot deel van de woningbehoefte bestaat uit dit woningtype. Het vereist daarmee de nodige acties om dit in huidige en toekomstige plannen te verbeteren. Hiermee voorziet u niet alleen beter in de woonbehoeften van uw ouderen, maar het kan ook doorstroming op uw woningmarkt teweegbrengen. Zo leidt een verhuizing van een oudere vaak tot een vrijkomende woning in uw eigen gemeente, gezien uit ons onderzoek blijkt dat zij niet vaak over gemeentegrenzen heen verhuizen. De woning die vrijkomt is in veel gevallen een reguliere grondgebonden woning. Deze is niet geschikt voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen, maar wel voor veel andere doelgroepen zoals starters, gezinnen en doorstromers uit een huurwoning. U kunt met ouderenwoningen dus een verhuisketen op gang brengen.

Nultredenwoningen niet alleen geschikt voor ouderen, maar ook kansen voor andere doelgroepen

Nultredenwoningen voorzien niet enkel in de wensen van ouderen, zet deze daarom ook niet enkel in de markt voor deze doelgroep. Appartementen met een lift kunnen bijvoorbeeld ook geschikt zijn voor starters en grondgebonden nultredenwoningen kunnen makkelijk bewoonbaar zijn voor huishoudens met een hoger inkomen. U kunt er hiermee voor zorgen dat op korte termijn meerdere doelgroepen door uw nieuwbouw worden bediend, terwijl er hierdoor op de lange termijn voldoende woningen voor ouderen op de markt zullen komen om in hun wensen te voorzien.

Differentiatie in prijssegmenten en woningtype nodig om woningmarkt op gang te brengen

Zorg er tenslotte voor dat de nultredenwoningen voldoende gedifferentieerd zijn. De woonwensen van ouderen lopen sterk uiteen. Dit zien we terug in de prijssegmenten waarin men een woning zoekt, maar ook in het gewenste woningtype. Ouderen zijn vaak kieskeurig bij een verhuizing. Ze wonen immers op dit moment vaak al ergens voor lange tijd met een sterkere sociale verbondenheid dan veel andere doelgroepen. Een uiteenlopend nieuwbouwaanbod kan daarmee een groter deel van de ouderen in beweging krijgen. Denk daarbij aan sociale huur, vrijesectorhuur en koop, maar bijvoorbeeld ook aan verschil in grondgebonden nultredenwoningen en appartementen. Daarnaast zien we verschillen in woonwensen door (de intensiteit van) het zorggebruik. Dat leidt bijvoorbeeld tot vraag naar zorg in de buurt in de vorm van geclusterde woonvormen of intensieve zorg aan huis in de vorm van zorggeschikte woningen. Deze laatste categorie woningen wordt nu urgenter door het rijksbeleid dat stuurt op extramuralisering van de ouderenzorg. Ouderen met een zware zorgvraag dienen hierdoor langer thuis te wonen.

3.3 Zorg voor een gedragen kernenaanpak

Woningbouw op kernniveau voorziet in woonwensen huishoudens, maar leefbaarheidsafweging nodig

Binnengemeentelijke verhuisbewegingen tonen dat huishoudens vaak kiezen voor een verhuizing naar een woning in de eigen kern. In sommige kernen bestaat daar zelfs meer dan 70% van de binnengemeentelijke verhuizingen uit. Dit wijst uit dat huishoudens een sterke verbondenheid voelen met de kern of omgeving waar ze op dat moment wonen. Ze hebben daar bijvoorbeeld hun sociale contacten, verenigingsleven en kerkverband. Een belangrijke woonwens van deze huishoudens is daarom een passende woning in hun eigen kern of omgeving. Nieuwbouw kan hierbij helpen. Dit past in de basis ook bij de verwachte huishoudensgroei

die we in iedere kern terugzien. Tegelijkertijd neemt historisch en naar de verwachte toekomst het aantal jongeren in de gemeente Molenlanden af. Dit kan gevolgen hebben voor de draagkracht van bepaalde voorzieningen in kernen. Om de leefbaarheid in de kernen te waarborgen is het daarom belangrijk af te wegen in hoeverre u nieuw bouwt om kleinschalige en zorgvoorzieningen in de kleine kernen, maar juist ook de grootschaligere voorzieningen in de grote kernen, overeind te houden.

Clustering van ouderenzorg lijkt noodzakelijk om in toekomstige zorgvraag te voorzien

Ook voor ouderen geldt dat zij een sterke verbondenheid voelen met de eigen kern en dus ook graag in deze kern blijven wonen. Dit wordt bevestigd door de marktpartijen. Tegelijkertijd zien we vanuit de toenemende zorgvraag de noodzaak om woningen waar zorg geleverd wordt beter te clusteren. Hierdoor kunnen zorgorganisaties (sneller) de noodzakelijke zorg aan ouderen (blijven) leveren. Als deze clustering ook in de buurt van voorzieningen plaatsvindt die belangrijk zijn voor ouderen, levert dit voor hen veel voordelen op. Weeg dus in ieder geval af waar in de gemeente dit het geval is, zodat geclusterde woonvormen op de juiste locaties in de gemeente worden toegevoegd. Anders geredeneerd: zorg dat op locaties waar clustering van ouderenhuisvesting al plaatsvindt ook de juiste voorzieningen voor deze doelgroep aanwezig zijn. Clustering van ouderenzorg lijkt moeilijk realiseerbaar in alle kernen van de gemeente Molenlanden. Maak daarom ook op dit punt een afweging en keuzes waar deze ouderenwoningen gerealiseerd worden en bepaal of en hoe u andere zorgbehoevenden kunt blijven ondersteunen. Alleen daarmee kan het toekomstige zorggebruik houdbaar zijn.

4. Huidige woningmarkt

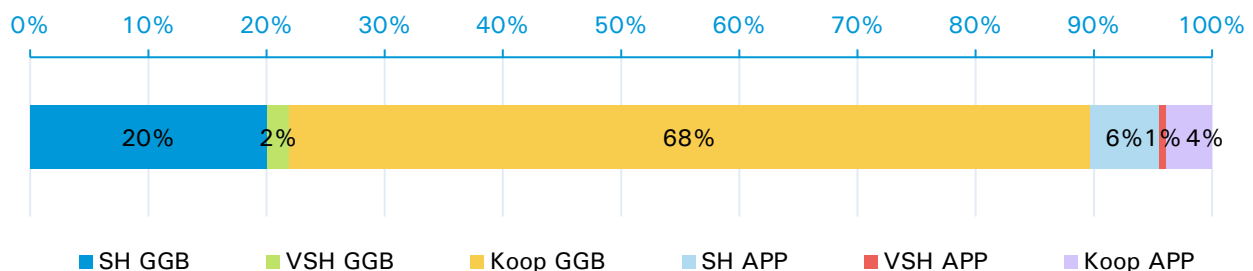
Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de gemeente Molenlanden staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige woningvoorraad en woonsituatie van huishoudens cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, energie labels), kwaliteit en dynamiek van uw woningmarkt en de bewoning daarvan door huishoudentypen. In dit hoofdrapport geven we de uitkomsten voor de gehele gemeente. In ons dashboard zijn uitkomsten per kern in de gemeente Molenlanden in te zien.

4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Relatief veel koopwoningen in de gemeente Molenlanden, weinig appartementen

Op 1 januari 2024 stonden er in de gemeente Molenlanden in totaal 18.025 woningen (CBS, 2024). Ongeveer 72% van de woningvoorraad van de gemeente betreft een koopwoning. Dit is beduidend meer dan het landelijk gemiddelde. In heel Nederland is 58% van de woningen een koopwoning. Veruit het merendeel daarvan betreft een grondgebonden woning. Verder heeft 26% van de voorraad een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens. Dat zijn woningen met een huurprijs lager dan € 879,66 per maand (in 2024). Dit deel van de woningvoorraad is met name geschikt voor huishoudens met een laag inkomen en deze woningen kunnen zowel in bezit van corporaties (dat is het merendeel) of particulieren zijn. Landelijk wordt gestuurd op een sociale huurwoningvoorraad van 30% per gemeente. In Molenlanden wordt dit aandeel op dit moment dus niet bereikt. Tenslotte valt op dat een groot deel van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit grondgebonden woningen (89%). Appartementen komen dus weinig in de gemeente voor. Dat heeft te maken met het landelijke woonkarakter van Molenlanden.

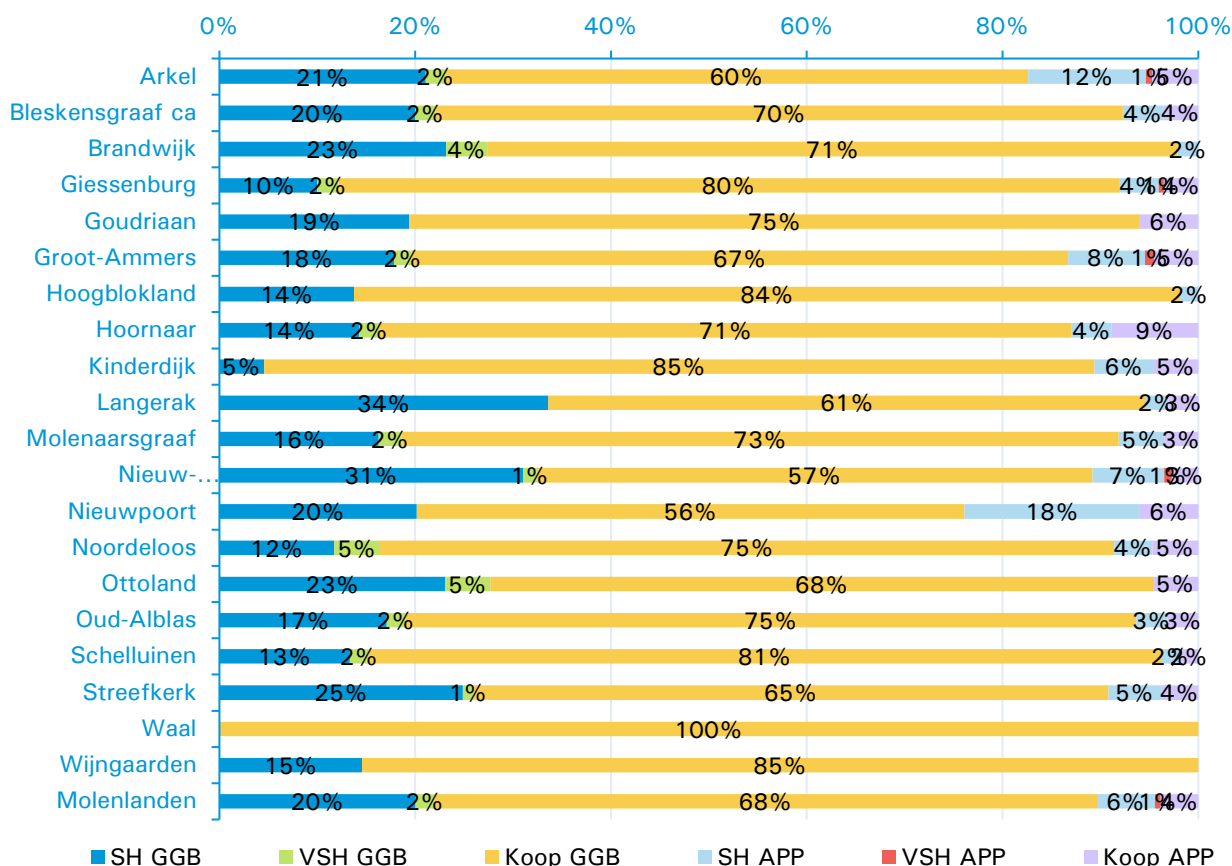
Figuur 1: Woningvoorraad naar woningtype in de gemeente Molenlanden, 2022



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

Koopwoningen sterk vertegenwoordigd in elke kernen, maar er zijn verschillen

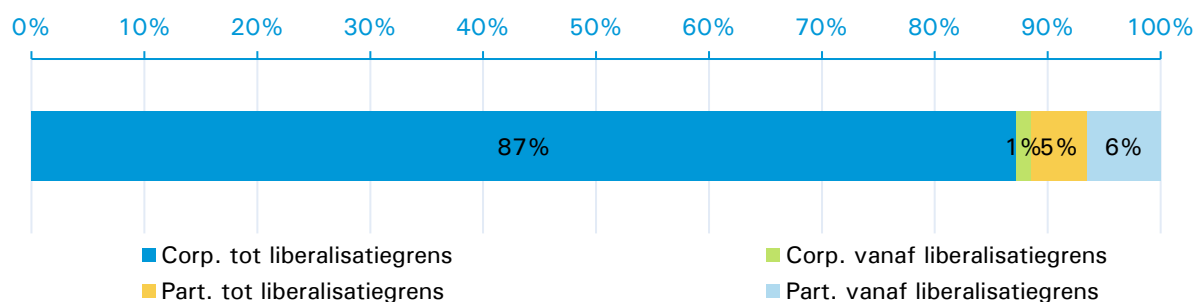
We hebben voorgaande figuur verder opgedeeld naar de kernen in de gemeente Molenlanden. Hieruit valt op dat in elke kern meer dan 50% van de voorraad uit grondgebonden koopwoningen bestaat. Dit aandeel is het laagst in grotere kernen zoals Arkel (60%), Nieuw-Lekkerland (57%) en Nieuwpoort (56%). In deze kernen zien we dan juist een hoger aandeel sociale huurwoningen. In kleine kernen zoals Giessenburg (80%), Kinderdijk (85%), Schelluinen (81%) en Waal (85%) zien we juist een hoog aandeel grondgebonden koopwoningen. Verdere uitsplitsingen van de woningvoorraad per kern zijn in te zien in de factsheet per kern (zie de separate bijlage) of het PowerBI-dashboard dat we hebben opgesteld.

Figuur 2: Woningvoorraad naar woningtype per kern in de gemeente Molenlanden, 2022

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

Corporaties bezitten veruit merendeel van huurwoningen, ook goedkoop particulier huurbezit

De huurwoningvoorraad van de gemeente Molenlanden is relatief beperkt. Dit komt onder meer doordat huurwoningen in bezit van andere verhuurders dan corporaties weinig voorkomen in de gemeente Molenlanden. Waar landelijk deze verhuurders 13% van het bezit in handen hebben, is dit in Molenlanden 5%. Het corporatiebezit is echter ook kleiner. In de gemeente Molenlanden is 25% van de bewoonde woningen in 2023 in handen van corporaties, waar dit landelijk gezien 29% is. Bijna alle woningen in corporatiebezit worden aangeboden onder de liberalisatiegrens. Ook een groot deel van het particuliere bezit wordt op dit moment goedkoop onder de liberalisatiegrens aangeboden (44%). Deze woningen zijn in principe dus ook geschikt voor huishoudens met een laag inkomen.

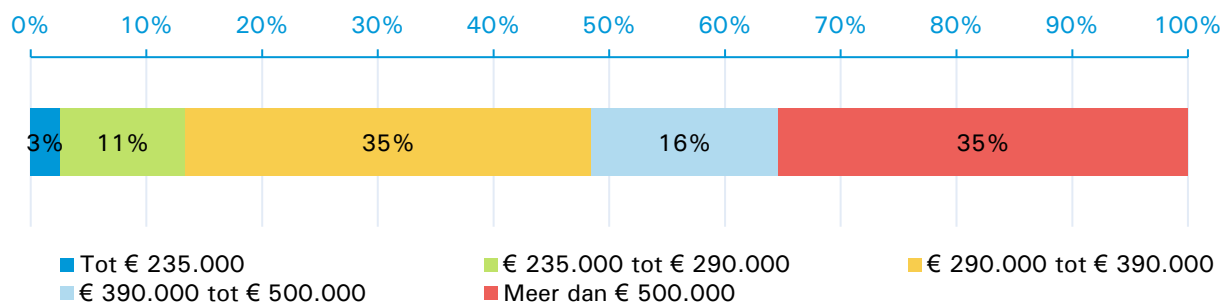
Figuur 3: Huurwoningvoorraad naar eigendom en prijs in de gemeente Molenlanden, 2022

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). Corp. = corporatiebezit, Part. = Particulier bezit.

48% van koopwoningvoorraad heeft WOZ-waarde onder betaalbaarheidsgrens

Circa de helft van de koopwoningen in de gemeente Molenlanden heeft een WOZ-waarde (2024) die lager is dan de betaalbaarheidsgrens. Deze ligt in 2024 op € 390.000. De WOZ-waarde van 2024 is bepaald aan de hand van de geschatte marktwaarde op de peildatum 1 januari 2023. Verder valt op dat slechts een zeer beperkt deel van de koopwoning-voorraad geschikt is voor startende huishoudens met een laag of middeninkomen zonder veel eigen vermogen. Middeninkomens kunnen op dit moment (medio 2024) namelijk een hypotheek afsluiten van circa € 290.000. Slechts 14% van de koopwoningen in de gemeente Molenlanden heeft in 2024 een WOZ-waarde van minder dan € 290.000. Dit zorgt ervoor dat een steeds groter deel van de huishoudens is aangewezen op de huurwoningmarkt of moet wachten tot ze meer vermogen hebben opgebouwd voor ze de (koop)woningmarkt kunnen betreden.

Figuur 4: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Molenlanden*, 2022

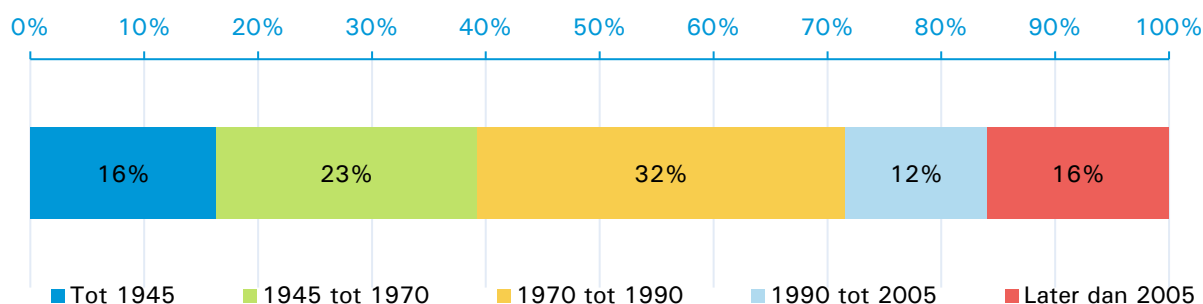


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023.

Woningvoorraad uit periode 1945-1990 sterk vertegenwoordigd, weinig nieuwbouw

In de gemeente Molenlanden is iets meer dan een kwart van de woningvoorraad gebouwd in de afgelopen 35 jaar (28%). Het merendeel van de woningen komt daarentegen uit de naoorlogse periode 1945-1990. In totaal is 55% van de woningen in de gemeente Molenlanden toen gebouwd. Woningen uit deze periode worden over het algemeen minder aantrekkelijk gevonden en zijn relatief vaak in minder goede staat dan woningen uit de jaren dertig of nieuwbouw.

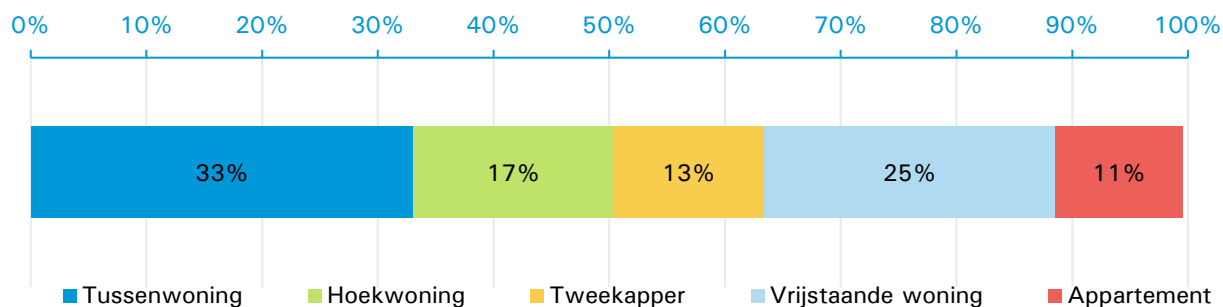
Figuur 5: Woningvoorraad naar bouwperiode in de gemeente Molenlanden, 2024



Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Veel rijwoningen en vrijstaande woningen kenmerken de gemeente

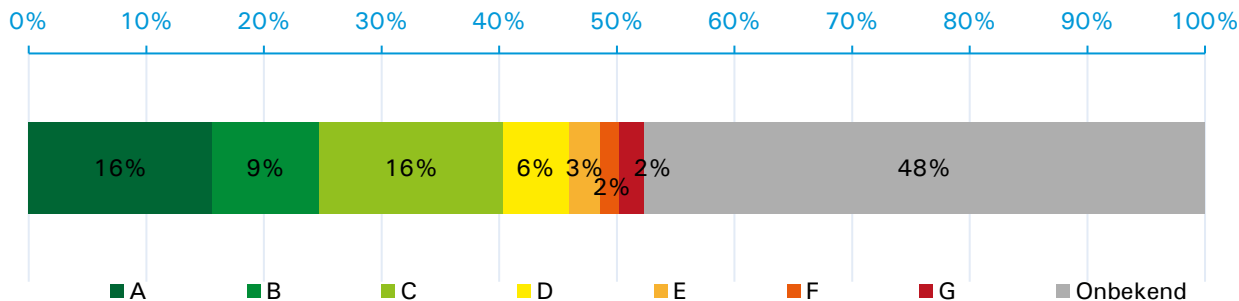
Als we onderscheid maken naar woningtype dan zien we het landelijke profiel van de gemeente terug. Zo is slechts 11% van de woningvoorraad een appartement. Het meest voorkomende woningtype is echter de rijwoning (tussenwoningen en hoekwoningen). De helft van alle woningen in de gemeente is een dergelijk type.

Figuur 6: Woningvoorraad naar woningtype in de gemeente Molenlanden, 2024

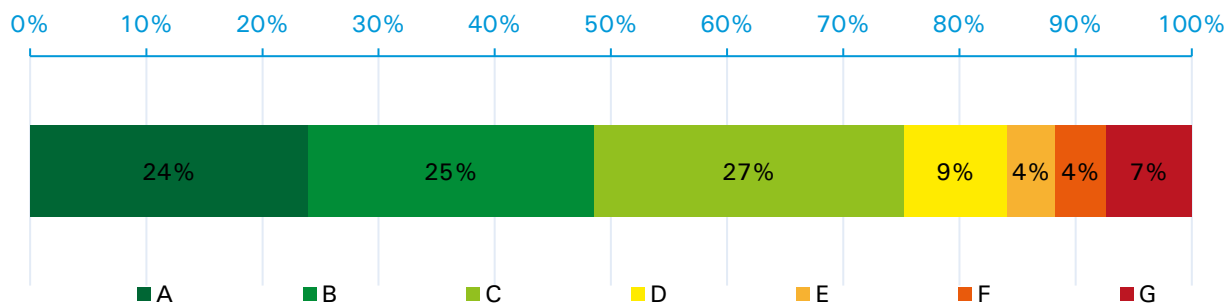
Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

62% van woningen met een vastgesteld energielabel is 'groen', veel particulier bezit nog onbekend

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook in de gemeente Molenlanden. We zien dat op dit moment circa de helft van de woningen een energielabel heeft. Dit zijn veelal woningen in corporatiebezit en daarnaast woningen die de afgelopen tijd nieuw gebouwd of verkocht zijn. 77% van deze woningen heeft een energielabel C of hoger. We verwachten wel dat een groot deel van de woningen met een onbekend energielabel relatief slechter scoort (zie figuur 8). We zien namelijk dat particulier bezit vaak minder goed verduurzaamd is dan corporatiebezit en van die woningen is vaker het energielabel onbekend. Hetzelfde geldt voor bestaande bouw ten opzichte van nieuwbouw.

Figuur 7: Woningvoorraad naar vastgesteld energielabel in de gemeente Molenlanden, 2024

Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 8: Woningvoorraad naar (deels) ingeschat* energielabel in de gemeente Molenlanden, 2024

Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *48% heeft een onbekend energielabel. Dit deel is ingeschat op basis van bouwjaar en woningtype.

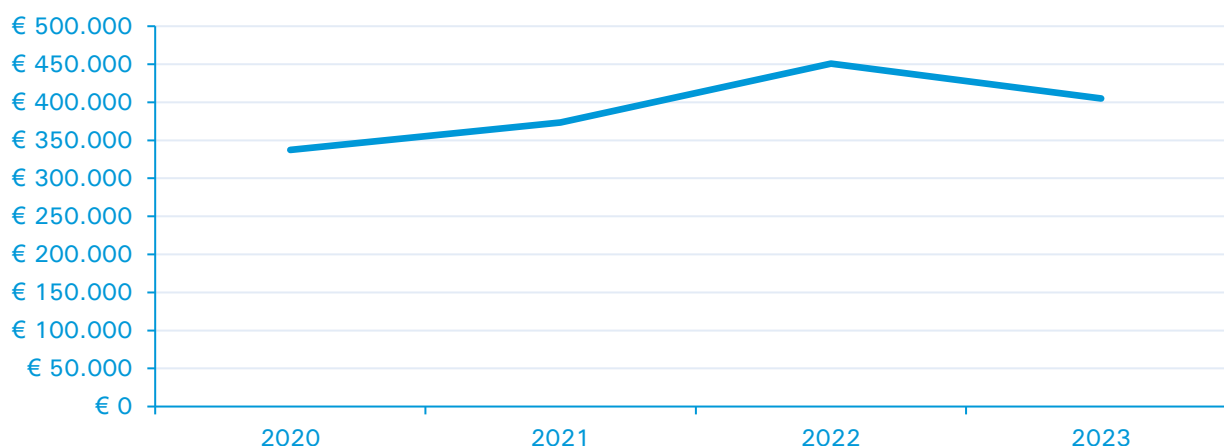
4.2 Kenmerken koopwoningmarkt

Gemiddelde transactieprijs koopwoningen met circa 20% gestegen in periode 2020-2023

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Molenlanden. In de periode 2020-2023 zijn de transactiepreisen van koopwoningen in de gemeente met circa 20% toegenomen. Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers vanuit huurwoningen. Zij kunnen minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. Wel valt op dat de prijzen in het jaar 2023 juist sterk afnamen ten opzichte van een jaar eerder. Dat kwam met name door een oplopende hypotheekrente. Daardoor namen de mogelijkheden van huishoudens op de koopwoningmarkt in deze tijd niet of nauwelijks toe.

Op dit moment zien we op basis van de meest recente marktinformatie van het NVM dat de transactiepreisen weer toenemen. In het COROP-gebied Zuidoost-Zuid-Holland waar de gemeente Molenlanden toebehoort, zijn de prijzen het afgelopen jaar (tweede kwartaal 2023 – tweede kwartaal 2024) met circa +14% gestegen. Dit terwijl de hypotheekrente nog steeds hoog is.

Figuur 9: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs in de gemeente Molenlanden, periode 2020-2023

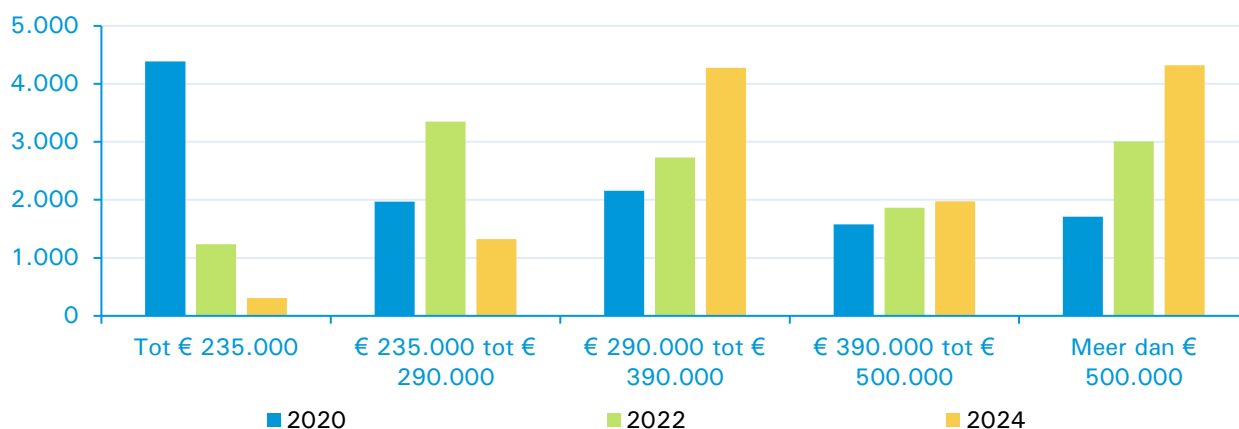


Bron: CBS Statline (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Met name koopwoningvoorraad tot € 235.000 sterk teruggelopen in afgelopen vier jaar

Met name voor startende huishoudens met een laag inkomen is de markt steeds krappere geworden. We zien dat deze doelgroepen een maximale hypotheek kunnen afsluiten van € 235.000 op dit moment (medio 2024). Dit prijssegment is in de periode 2019-2023 teruggelopen van 37% van de koopwoningvoorraad naar 3%. Dit betekent dat deze doelgroep zonder eigen vermogen aangewezen is op een huurwoning of meer vermogen moet opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden. Ook het segment waar middeninkomens een hypotheek voor kunnen afsluiten (maximaal € 290.000) is de afgelopen jaren afgenomen van 54% tot 14%. Met name woningen tussen de € 290.000 en € 390.000 en duurder dan € 500.000 zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen.

Figuur 10: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-waardeklassen in de gemeente Molenlanden, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Hoge marktdruk in prijssegment tot € 390.000

We zien dat op dit moment van de te koop staande woningen in de gemeente Molenlanden in totaal 21% een vraagprijs lager dan € 390.000 heeft. Dit is aanzienlijk minder dan de omvang van dit segment volgens de indeling naar WOZ-waarden uit 2024. Het aandeel verkochte woningen in dit segment is hoger. Dit is ook terug te zien in een lager aanbodratio. Dit kan erop duiden dat de marktdruk op het betaalbare segment hoger is, waardoor dit type woning sneller verkocht wordt en dus minder lang te koop wordt aangeboden. In vergelijking met heel Nederland zien we dat de aanbodratio in deze betaalbare woningsegmenten ook lager is in de gemeente Molenlanden. Dit kan erop duiden dat de marktdruk in Molenlanden in het betaalbare koopsegment dus groter is dan het landelijk gemiddelde.

Tabel 1: Huidig aanbod te koop (augustus 2024) en verkochte woningen (2023-2024)

Prijsklassen	Te koop aug. '24	%	Verkocht aug. '23- '24	%	Totaal	%	Aanbodratio*	
							Molen- landen	Nederland
Tot € 235K	0	0%	9	3%	9	2%	0%	21%
€ 235K tot € 290K	3	3%	32	9%	35	7%	9%	23%
€ 290K tot € 390K	21	18%	119	34%	140	30%	18%	29%
€ 390K tot € 500K	23	20%	72	20%	95	20%	32%	33%
Meer dan € 500K	70	60%	123	35%	193	41%	57%	52%
Totaal	117	100%	355	100%	472	100%	33%	35%

Bron: Funda (augustus 2024). Bewerking: Stec Groep (2024). Verkoop afgelopen jaar. *Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

Transactiepreizen weer sterk toegenomen met 14% in afgelopen jaar

Op dit moment zien we op basis van de meest recente marktinformatie van het NVM dat de transactiepreizen weer toenemen. In het COROP-gebied Zuidoost-Zuid-Holland waar de gemeente Molenlanden toebehoort, zijn de prijzen het afgelopen jaar (tweede kwartaal 2023 – tweede kwartaal 2024) met circa +14% gestegen. Dit terwijl de hypotheekrente nog steeds hoog is. Verder valt op dat de gemiddelde transactieprijs van grondgebonden woningen voor alle woningen boven of rond de betaalbaarheidsgrens ligt. Hieruit blijkt dat bijna alleen appartementen nog te betalen zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen.

Tabel 2: NVM-transactiegegevens COROP-regio Zuidoost-Zuid-Holland, Q2 2024

	Transacties	Gem. transactieprijs	Gem. transactieprijs per m ²	%-ontw. per m ² Q2 '23 - Q2 '24	Verkooptijd (dagen)
Tussenwoning	192	€ 383.000	€ 3.580	16,7%	23
Hoekwoning	85	€ 389.000	€ 3.780	18,3%	25
2-onder-1 kap	53	€ 582.000	€ 4.185	15,0%	28
Vrijstaand	43	€ 795.000	€ 4.345	2,0%	39
Appartement	166	€ 278.000	€ 3.620	11,1%	26
Totaal	540	€ 404.000	€ 3.745	14,0%	26

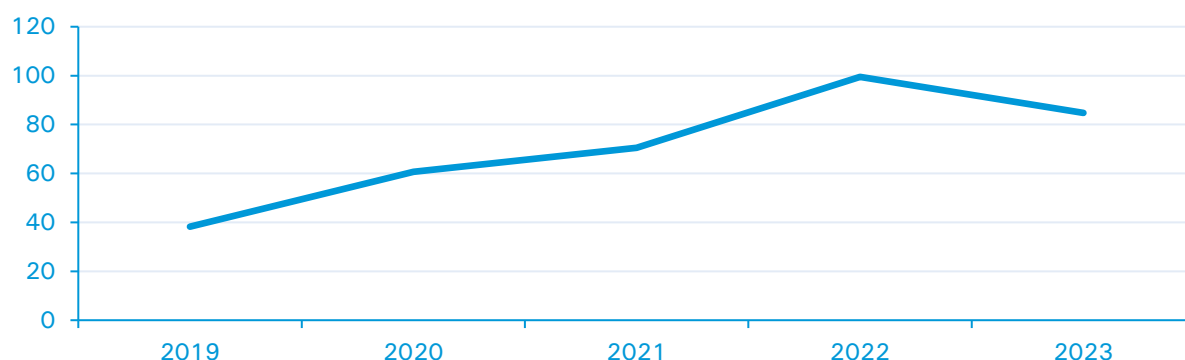
Bron: NVM (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

4.3 Sociale huurwoningmarkt

Voor inzicht in de dynamiek op de sociale huurwoningmarkt van de gemeente Molenlanden hebben we gegevens opgevraagd van het woornuimteverdeelsysteem dat in de gemeente gebruikt wordt, namelijk Woongaard. Hierdoor kunnen we voor de afgelopen paar jaar in beeld brengen hoe deze huurmarkt zich ontwikkeld heeft.

Aantal reacties per woning ¹ meer dan verdubbeld in paar jaar tijd

We zien dat het aantal reacties per woning in de periode 2019-2023 is toegenomen van 38 reacties gemiddeld per woning in 2019 tot gemiddeld 85 reacties per woning in 2023. Dit aantal ligt iets lager dan de piek in 2022. Mogelijk hangt dat samen met het beperkte woningaanbod dat er in 2022 was. In totaal werden toen 190 woningen aangeboden. In 2023 waren dit er 249.

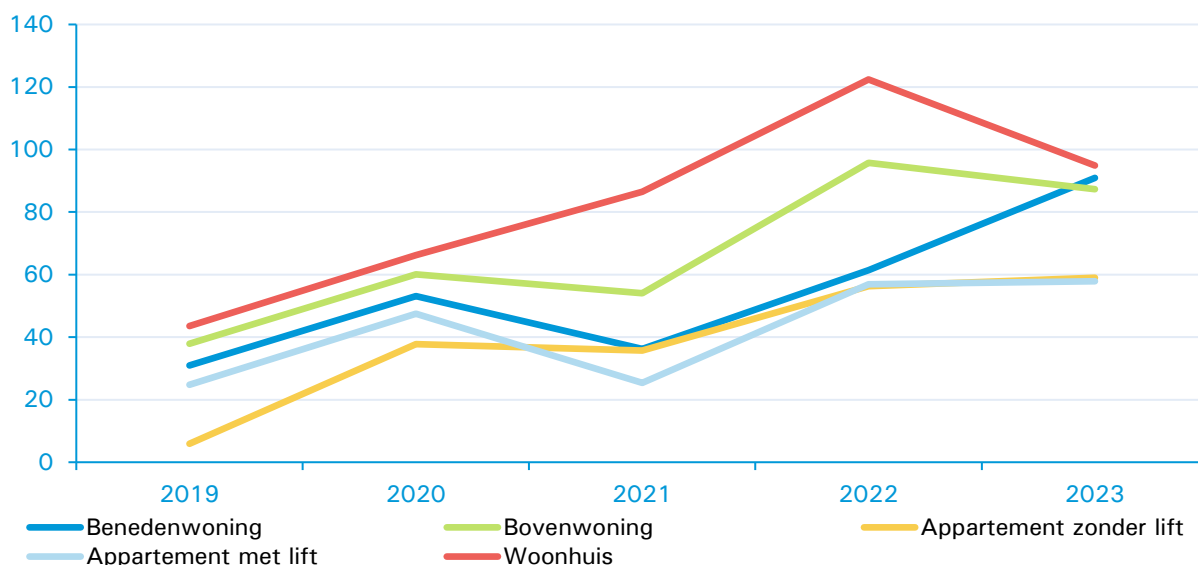
Figuur 11: Aantal reacties per woning in de gemeente Molenlanden, 2019-2023

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

Meeste reacties op woonhuizen, appartementen minder geliefd

Onderscheid makend naar woningtypen zien we dat de meeste reacties komen op woonhuizen. Deze variëren van tussenwoningen tot twee-onder-een-kappers. Op appartementen (zowel zonder als met lift) komen daarentegen beduidend minder reacties binnen. Mogelijk komt dit doordat voor bijvoorbeeld appartementen met lift vaker regelingen gelden waarbij senioren voorrang krijgen. Andere doelgroepen zullen dan minder vaak reageren, gezien de beperktere kans die ze vervolgens hebben om de woning toegewezen te krijgen,

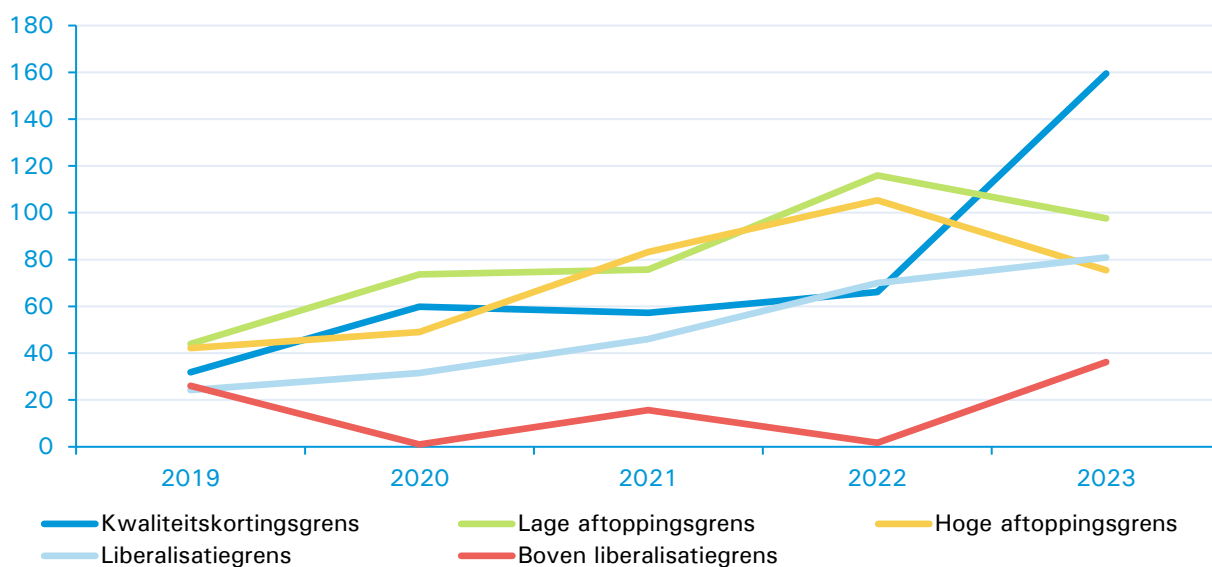
¹ Enkel woningen waarop reacties zijn gegeven via het aanbodmodel zijn meegenomen in deze analyse. Woningen met directe bemiddeling of die via een lotingsysteem zijn aangeboden, kunnen namelijk de algehele trend vertroebelen.

Figuur 12: Aantal reacties per woningtype in de gemeente Molenlanden, 2019-2023

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

Goedkoopste huurwoningen ontvangen meeste reacties

Onderscheid makend naar prijsklasse zien we dat de goedkoopste huurwoningen het meeste aantal reacties kennen. Dit komt mogelijk doordat op deze woningen het grootste aantal huishoudens kan reageren. Wel zien we dat het aantal woningen dat verhuurd wordt tot de liberalisatiegrens ook in aantal reacties per woning toeneemt.

Figuur 13: Aantal reacties per prijssegment in de gemeente Molenlanden, 2019-2023

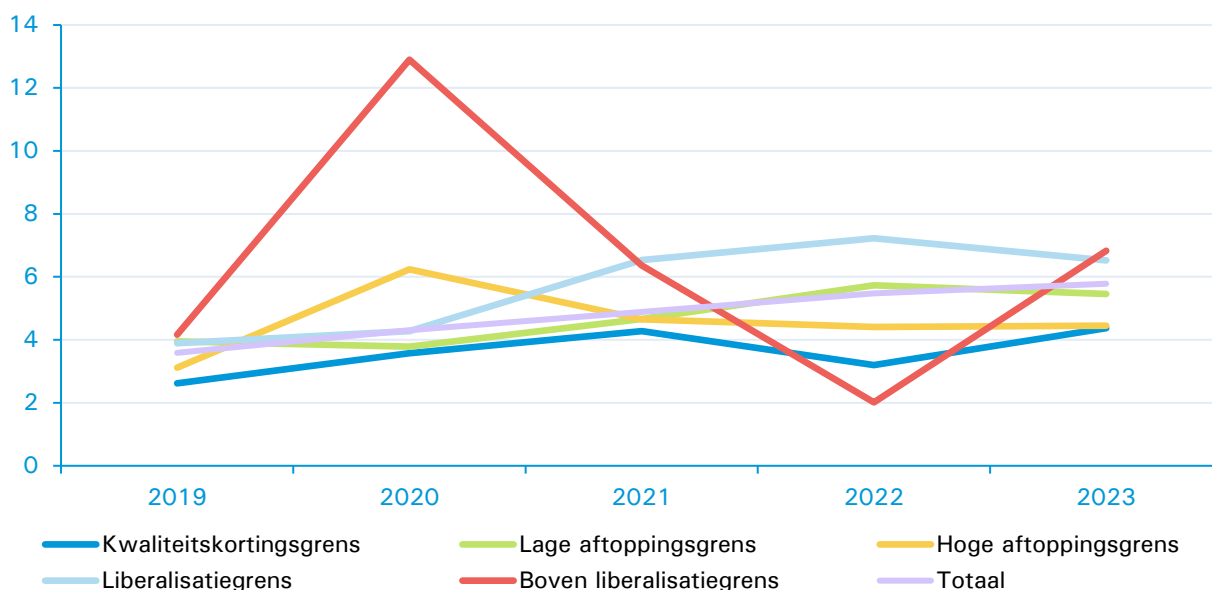
Bron: Verhuurrapportage Woongaard (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Gemiddelde wachttijd juist hoger op duurdere woningen, gemiddelde wachttijd opgelopen tot bijna 6 jaar

Ondanks dat er minder reacties zijn op duurdere huurwoningen, zien we dat de gemiddelde wachttijd (tijd van inschrijving tot toekenning woning) juist bij de duurdere woningen hoger ligt. Mogelijk komt dit doordat juist huishoudens die niet of nauwelijks in aanmerking komen voor de goedkopere woningen uiteindelijk kiezen voor een duurdere huurwoning. Ook valt op dat de wachttijd voor het totaal aan toegewezen

woningen sterk is opgelopen in de afgelopen paar jaar. Dit betreft een toename van 3,6 jaar in 2019 naar 5,8 jaar in 2023. Dat is een toename van twee extra wachtjaren in vijf jaar tijd. Dit laat zien dat in de afgelopen paar jaar de druk op het sociale huursegment sterk is toegenomen in de gemeente Molenlanden. Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen koopwoningprijzen. Huurders kunnen minder snel doorstromen naar een koopwoning en starters op de woningmarkt zijn eerder aangewezen op een huurwoning.

Figuur 14: Wachtijd per woningtype in de gemeente Molenlanden, 2019-2023



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

Actief woningzoekenden afkomstig uit brede regio, invloed van woonruimteverdeelsysteem zichtbaar

We hebben via Woongaard in beeld van waar de huishoudens afkomstig zijn die in 2023 gereageerd hebben op een woning in de gemeente Molenlanden. In totaal waren er 4.532 unieke huishoudens die op beschikbaar woningaanbod gereageerd hebben. Daaruit valt op dat een groot deel van hen afkomstig is uit de gemeente Gorinchem (629, 14%). Dit zijn er zelfs meer dan uit de eigen gemeente afkomstig waren (592, 13%). Het lage aandeel woningzoekenden uit de eigen gemeente wijst op een bredere regionale aantrekkingskracht van het sociale huurwoningaanbod in Molenlanden. Mogelijk speelt hierbij het woonruimteverdeelsysteem een rol. Veel huishoudens die gereageerd hebben op een woning in de gemeente Molenlanden zijn namelijk afkomstig uit een andere gemeente die is aangesloten bij Woongaard. Zo zijn er veel huishoudens afkomstig uit Vijfheerenlanden (9%), Tiel (6%) en Altena (5%). Dit terwijl er uit aangrenzende gemeenten die niet zijn aangesloten op dit woonruimteverdeelsysteem juist weinig actief woningzoekenden afkomstig zijn.

4.4 Woonsituatie huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaand overzicht zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2024 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep corporaties):** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor

eenpersoonshuishoudens geldt een inkomensgrens van € 27.725 en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van € 37.625. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 27.225 / € 36.675).

- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep corporaties):** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 44.035 hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal € 48.625. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** er is geen vaste inkomensgrens voor middeninkomens². In dit onderzoek gaan we uit van een maximaal inkomen van € 66.000 per huishouden. Dit is in 2024 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 66.000 of hoger in 2024.

Relatief veel huishoudens met een hoog inkomen in de gemeente Molenlanden

In de gemeente Molenlanden wonen relatief weinig huishoudens die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Waar in heel Nederland 37% van de huishoudens tot deze doelgroep behoort, is dit in de gemeente Molenlanden 21%. Van de overige inkomensgroepen zijn er juist relatief veel huishoudens. Dit zorgt ervoor dat het aandeel woningzoekenden in de sociale huurwoningmarkt kleiner is, al zien we in de vorige paragraaf dat huishoudens uit andere gemeenten met een laag inkomen ook naar een sociale huurwoning in de gemeente Molenlanden zoeken.

Tabel 3: Huishoudens naar inkomensgroep, 2022

Inkomensgroep	Molenlanden	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	3.555 (21%)	2.940.575 (37%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	3.235 (19%)	1.191.460 (15%)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	2.725 (16%)	908.820 (11%)
Hoge inkomens (> € 66.000)	7.645 (45%)	2.895.275 (36%)
Totaal	17.440* (100%)	7.936.130 (100%)

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Van 2% van de huishoudens in de gemeente Molenlanden is het inkomen onbekend.

² Voor middenhuurwoningen wordt via de Wet betaalbare huur die op 1 juli 2024 in werking is getreden wel een inkomensgrens gehanteerd. De inkomensgrens in 2024 voor eenpersoonshuishoudens is € 62.191 en voor meerpersoonshuishoudens is dit € 82.921. Hiermee rekening houdend zijn er in de gemeente Molenlanden 4.665 huishoudens met een middeninkomen in plaats van de 2.725 huishoudens die wij rekenen tot de middeninkomens (1,5x modaal). Er komt dus een groter aantal huishoudens in aanmerking voor een middenhuurwoning, dan de doelgroep middeninkomens die wij in ons onderzoek onderscheiden.

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag of middeninkomen

We zien dat er op dit moment onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen in de gemeente Molenlanden. Zo zijn er in ieder geval (los van het onbekende deel) 4.650 passende koop- en huurwoningen voor de 6.790 huishoudens met een laag inkomen (68%) en 1.550 passende woningen voor de 2.725 huishoudens met een middeninkomen (57%). Dit wordt veroorzaakt door de beperkte huurwoningmarkt en de sterk gestegen koopwoningprijzen in de gemeente Molenlanden. Hierbij geldt dat huishoudens die al voor langere tijd met een laag inkomen in een koopwoning wonen hier weinig last van hebben. Huishoudens die willen doorstromen vanuit een huurwoning of vanuit het ouderlijk huis de koopwoningmarkt willen betreden hebben echter te maken met meer concurrentie.

Tabel 4: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse gemeente Molenlanden

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huis- houdens	Passende huur- woningen*	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 170.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	3.555 (21%)	3.440	0	97%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 170.000 - € 235.000 Huur: € 650,53 - € 879,66	3.235 (19%)	900	310	37%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 235.000 - € 290.000 Huur: € 879,66 - € 1.157,95	2.725 (16%)	225	1.325	57%
Hoge inkomens (> € 66.000)	Koop: > € 290.000 Huur: > € 1.157,59	7.645 (45%)	150	10.570	140%

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

Met name jongeren met laag inkomen hebben koopwoningmarkt nog niet betreden

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In totaal woont 38% van de huishoudens met een laag inkomen met passend toewijzen in een koopwoning. In heel Nederland is dit percentage aanzienlijk lager (31%). Voor lage inkomens zonder passend toewijzen is dit in de gemeente Molenlanden 55%. Een groot deel van hen heeft de afgelopen jaren waarschijnlijk geprofiteerd van de stijging van de koopwoningprijzen en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken.

Het valt op dat met name oudere huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning wonen. Dit komt doordat zij de koopwoningmarkt hebben kunnen betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en de koopwoningen voor hen beter bereikbaar waren. Jongere huishoudens wonen daarentegen vaker in een

huurwoning. Aangezien het huursegment in Molenlanden relatief klein is en de wachttijden gemiddeld bijna 6 jaar kan een ander deel van de jongeren die graag in een woning wil wonen nog gedwongen in het ouderlijk huis wonen.

Tabel 5: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (met en zonder passend toewijzen) per huishoudenstype in de gemeente Molenlanden

Huishoudenstype	Koop (%)	Tot aftoppingsgrens (%)	Aftopping- tot liberalisatiegrens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Alleenstaand < 35 jaar	36%	50%	14%	0%	0%
Alleenstaand 35 tot 55 jaar	30%	57%	12%	0%	0%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	44%	48%	8%	0%	0%
Alleenstaand > 75 jaar	41%	47%	9%	3%	0%
Stel zonder kinderen < 35 jaar	44%	56%	0%	0%	0%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	44%	56%	0%	0%	0%
Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	63%	31%	7%	0%	0%
Stel zonder kinderen > 75 jaar	55%	37%	8%	0%	0%
Stel met kinderen	65%	28%	5%	1%	0%
Eenouder	33%	51%	16%	0%	0%
Totaal	46%	42%	9%	2%	1%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Deel midden- en hoge inkomens bezet sociale huurwoningen

We zien dat een deel van de huishoudens met een midden- dan wel hoog inkomen nog in een woning tot de liberalisatiegrens woont. Dat zijn woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Met name huishoudens met een middeninkomen wonen nog veel in een sociale huurwoning tot de liberalisatiegrens (22%). Beperkte doorstroommogelijkheden voor deze inkomensgroep kunnen reden zijn voor het langer bewonen van een dergelijke woning. Deze beperkte doorstroming vergroot de krapte in het sociale huursegment.

Tabel 6: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de gemeente Molenlanden

Inkomensgroep	Koop (%)	Tot aftoppingsgrens (%)	Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Lage inkomens met passend toewijzen	38%	51%	9%	2%	1%
Lage inkomens zonder passend toewijzen	55%	33%	9%	2%	1%

Middeninkomens	75%	16%	6%	3%	1%
Hoge inkomens	91%	5%	2%	1%	1%
Totaal	71%	21%	5%	2%	1%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

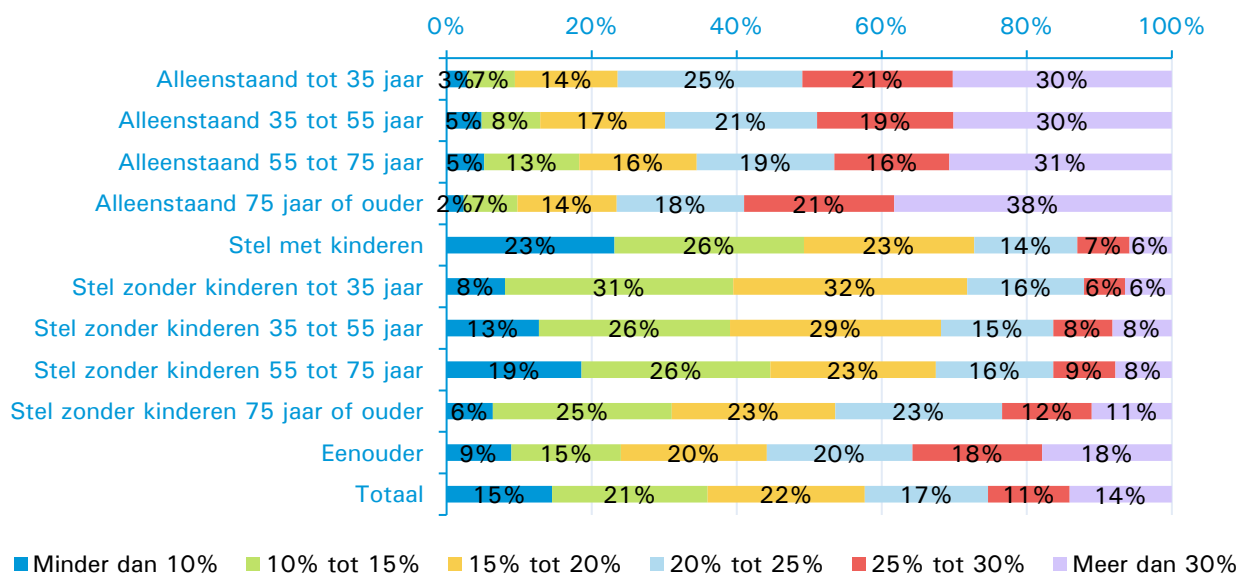
4.5 Woonlasten

Niet enkel de huurlasten of hypotheekaflossing is bepalend in de ervaren betaalbaarheid van wonen. Ook overige woonlasten spelen een cruciale rol. Om deze reden hebben we zowel voor huurders als kopers in beeld gebracht wat hun totale woonlasten zijn in vergelijking met hun inkomen. Zo brengen we in beeld waar betaalbaarheidsvraagstukken het sterkst knellen en voor welke doelgroepen bijvoorbeeld hoge energielasten een grote rol spelen in hun mogelijkheden om andere uitgaven te doen.

Woonquote het hoogst voor ouderen en het laagst voor gezinnen

Wat opvalt is dat met name alleenstaande 75-plussers een groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan hun woonlasten. 38% van de alleenstaande 75-plussers is meer dan 30% van hun besteedbaar huishoudensinkomen kwijt aan woonlasten (vaste + bijkomende lasten). Sowieso ligt bij alleenstaanden dit aandeel fors hoger dan bij stellen. Met name stellen met kinderen hebben een zeer lage woonquote. Zo is 49% van de stellen met kinderen minder dan 15% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Mogelijk komt dit doordat zij rekening houden met hogere overige lasten voor bijvoorbeeld het onderhouden van hun kinderen.

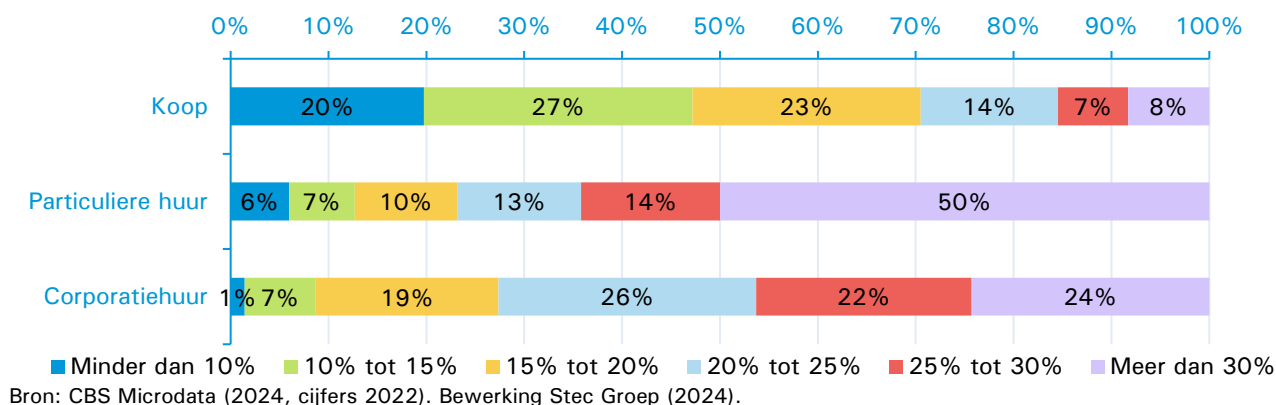
Figuur 15: Woonquote per doelgroep in de gemeente Molenlanden, 2022



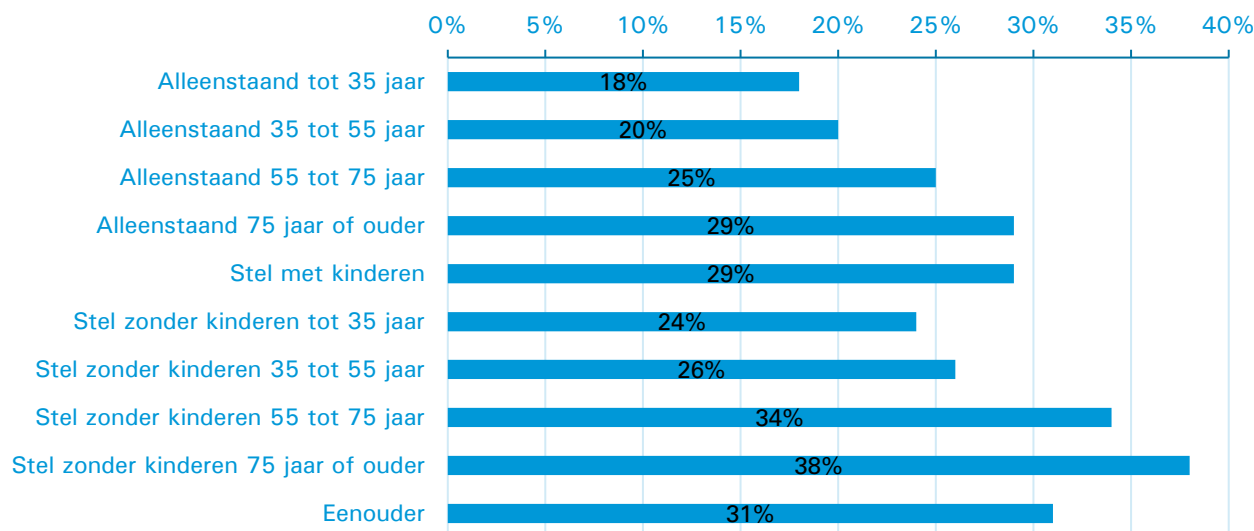
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Woonquote veruit het hoogst bij huurders van particulieren

Als we onderscheid maken naar de eigendomssituatie voor de totale woonlasten zien we grote verschillen terug. Zo zien we dat met name huurders bij particulieren een zeer groot deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn. In totaal is 50% meer dan 30% van hun inkomen daaraan kwijt. Niet enkel bij kopers (8%), maar ook bij huurders van een woningcorporatie (24%) is dit aandeel fors lager.

Figuur 16: Woonquote per eigendomssituatie in de gemeente Molenlanden, 2022**Bijkomende kosten spelen sterkere rol bij ouderen**

We hebben de woonlasten nog verder opgedeeld naar de vaste lasten (huurprijs of hypotheekaflossing) en de bijkomende lasten (waaronder energielasten). Wanneer we dit vervolgens per doelgroep tot elkaar verhouden, dan valt op dat met name bij ouderen energielasten een groter deel van hun totale woonlasten in beslag nemen (zie onderstaande figuur). Dit komt doordat zij bijvoorbeeld vaak hun woning al (grotendeels) hebben afbetaald en/of hun woning nauwelijks of niet hebben verduurzaamd. Stijgende energieprijzen hebben voor hen dus relatief veel effect, zeker wanneer hun woonquote (en dat is bij ouderen relatief vaak) wel hoog is.

Figuur 17: Bijkomende lasten ten opzichte van totale woonlasten in de gemeente Molenlanden, 2022

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

4.6 Zorggebruik

Een belangrijk aspect van huishoudens, zeker met het oog op de toekomst, is hun zorggebruik. We verwachten immers dat door een toenemende vergrijzing van Nederland de vraag naar zorg door reguliere huishoudens zal toenemen. In deze paragraaf staan we stil bij de verschillende zorgstelsels waar reguliere huishoudens zorg uit kunnen ontvangen en door welke doelgroepen deze zorg gebruikt wordt. Later in dit onderzoek staan we stil bij hoe de verwachte huishoudensontwikkeling van invloed is op het verwachte zorggebruik in de toekomst. Op welke manier deze zorgvraag bestaat is verder toegelicht in de

woonzorgvisie van de gemeente Molenlanden. In dit onderzoek beperken we ons op de impact die dit zorggebruik heeft op de huidige woonwensen en toekomstige woonbehoefte.

955 huishoudens hebben gebruik gemaakt van een vorm van jeugdhulp

Via de Jeugdwet zijn gemeenten verantwoordelijk voor hulp die aan jeugdigen (tot achttien jaar met uitloop tot 23 jaar) geleverd wordt. Deze hulp bestaat uit ondersteuning en zorg aan jeugdigen en/of hun ouders/verzorgers. Ook het bevorderen van zelfstandig maatschappelijk functioneren valt hieronder. Jeugdhulp kan onderverdeeld worden in jeugdhulp zonder en met verblijf. Bij jeugdhulp met verblijf woont de jeugdige niet meer bij de ouders, maar bijvoorbeeld in een pleeggezin, gezinshuis of instelling.

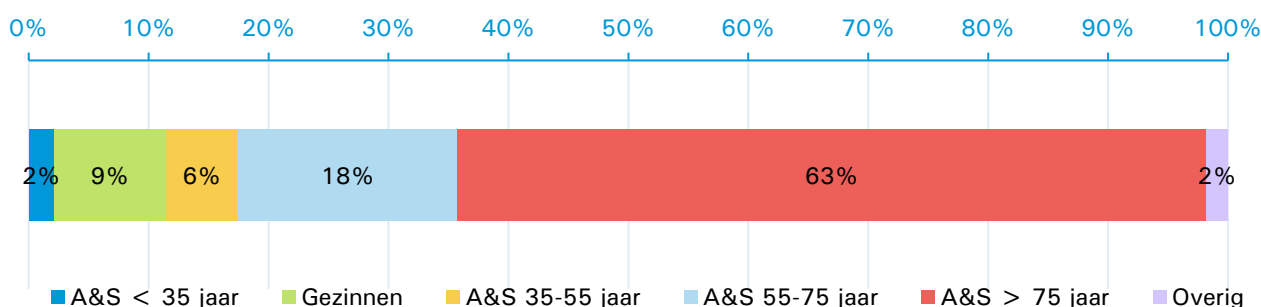
In dit onderzoek richten we ons met name op de huishoudens die jeugdhulp zonder verblijf ontvangen en waarbij de jeugdige dus ambulante zorg ontvangt. Op basis van CBS Microdata zien we dat dit bij in totaal 955 huishoudens in de gemeente Molenlanden het geval is. Logischerwijs waren dat op dat moment allen gezinnen. Aangezien we echter de situatie van huishoudens aan het eind van het kalenderjaar als uitgangspunt nemen (31 december 2021) komt het voor dat ook overige doelgroepen gedurende het jaar gebruik hebben gemaakt van dit type zorg.

1.395 huishoudens maakten gebruik van een voorziening via de Wet maatschappelijke ondersteuning

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is een gedecentraliseerde wet. Dit houdt in dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de aanspraak die op deze wet gemaakt wordt. Deze wet moet het mogelijk maken dat personen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Hiervoor worden verschillende voorzieningen aangeboden, waarbij onderscheid wordt gemaakt in algemene voorzieningen en maatwerkvoorzieningen. De maatwerkvoorzieningen (denk aan hulp bij het huishouden of een rolstoel) worden via een indicatie aan personen afgegeven.

Reguliere huishoudens maken vaak gebruik van dit type zorg, aangezien deze ook met name gericht is voor thuiswonende zorgbehoevenden. In totaal zijn er 1.395 huishoudens in de gemeente Molenlanden die in 2021 zorg vanuit de Wmo2015 hebben ontvangen. Dit kunnen meerdere personen per huishouden zijn geweest. Met name 75-plussers maken vaak gebruik van de Wmo. In totaal behoort 63% van de huishoudens die gebruik maakt van dit type zorg tot deze doelgroep.

Figuur 18: Gebruik Wmo2015 naar huishoudenstype, 2021



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

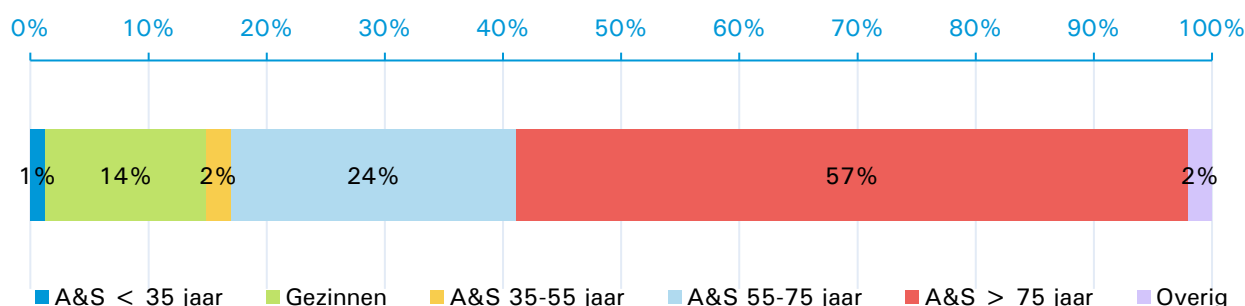
1.240 huishoudens maakten gebruik van wijkverpleging via de Zorgverzekeringswet

De Zorgverzekeringswet (Zvw) stelt een ziektekostenverzekering (basispakket) verplicht voor alle Nederlandse ingezetenen en mensen die in het buitenland wonen maar uit Nederland inkomsten uit arbeid ontvangen. De zorg die via de Zvw geleverd wordt kan bestaan uit een behandeling, dienst of product. In het Besluit zorgverzekering (Bzv) staan de vormen van zorg opgesomd die in het basispakket van de zorgverzekering vallen. Dit zijn onder meer sommige eerstelijnszorg zoals een huisarts, maar ook wijkverpleging. Andere eerstelijnszorg, zoals de kosten van een bezoek aan een tandarts of fysiotherapeut vallen (gedeeltelijk) buiten dit basispakket.

In dit onderzoek richten we ons met name op personen en/of huishoudens voor wie hun zorggebruik invloed heeft op hun woningbehoefte. Het gebruik van wijkverpleging is daarbij een cruciale factor. Dit betekent immers dat deze personen ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Deze personen hebben vaak echter geen 24-uurszorg nodig, doordat ze een groot deel van de tijd wel zelfredzaam zijn.

In totaal zijn er 1.240 huishoudens in de gemeente Molenlanden die in 2021 gebruik hebben gemaakt van wijkverpleging. Dit kan ook van tijdelijke aard zijn geweest. Net zoals voor voorzieningen via de Wmo2015 geldt dat de wijkverpleging met name is gebruikt door alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar (57%).

Figuur 19: Gebruik wijkverpleging naar huishoudenstype, 2021



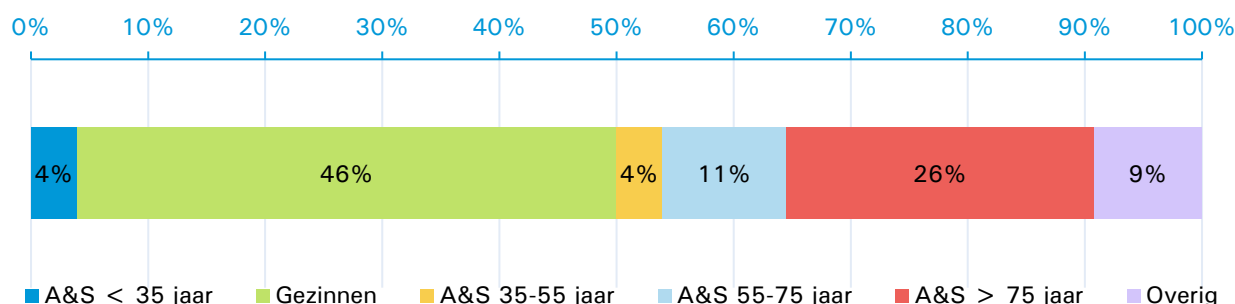
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2024).

380 huishoudens maakten gebruik van Wlz-thuis, maar aandeel thuiswonenden neemt toe

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) beoordeelt of iemand in aanmerking komt voor zorg uit de Wlz. Dit is het geval wanneer iemand intensieve zorg of toezicht nodig heeft. Deze persoon kan vervolgens een keuze maken over de leveringsvorm van de zorg, bijvoorbeeld thuis in de eigen (zorggeschikte/geclusterde) woning of in een instelling.

In 2021 was er bij 380 huishoudens in Molenlanden sprake van het gebruik van Wlz-thuis. Dit komt zowel onder gezinnen als ouderen voor. Naar de toekomst toe verwachten we wel dat dit aantal sterk zal toenemen. Door de vergrijzing, net als bij ander zorggebruik, maar ook door de extramuralisering van ouderenzorg. Het aantal verzorghuisplekken mag namelijk nog maar beperkt toenemen, wat ervoor zorgt dat in de toekomst meer ouderen zorg 'thuis' moeten ontvangen. Dit kan in de vorm zijn van zorggeschikte woningen. In hoofdstuk 6, waar we de woningbehoefte aan ouderenhuisvesting toelichten, gaan we hier nader op in.

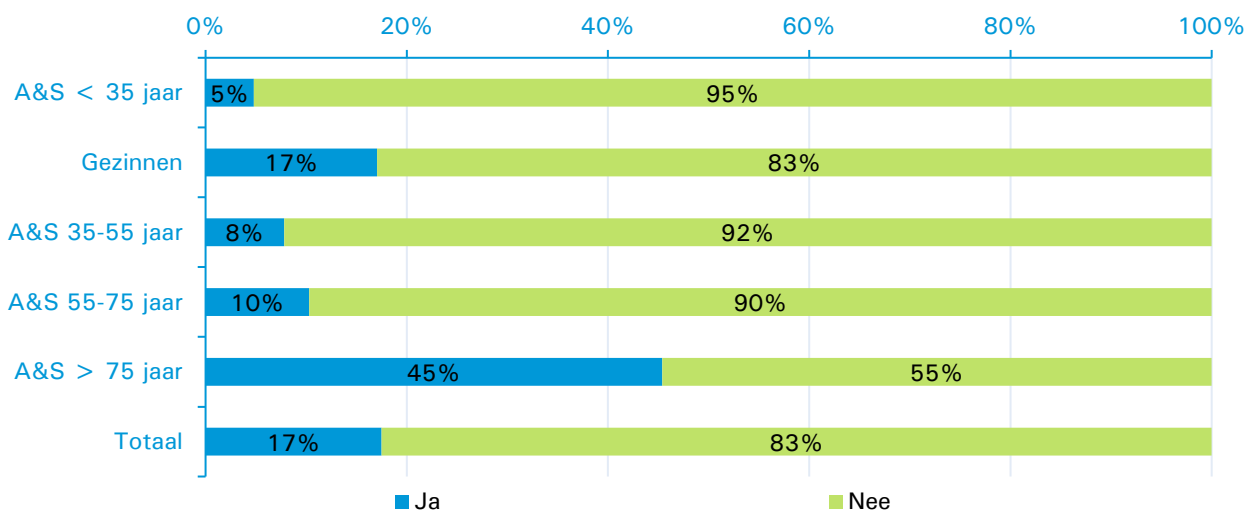
Figuur 20: Gebruik Wlz-thuis naar huishoudenstype, 2021



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

17% van huishoudens maakt gebruik van een vorm van zorg, met name ouderen

Wanneer we vervolgens onderscheid maken in wel of geen zorggebruik door huishoudens (ongeacht het type zorggebruik), zien we dat 3.035 huishoudens in 2021 zorg gebruikten in de gemeente Molenlanden. Dat is 17% van alle huishoudens. Er zijn wel duidelijke verschillen tussen doelgroepen. Zo zien we dat het zorggebruik met name onder alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar groot is (45%). Daarna volgen gezinnen (17%), met name door het gebruik van jeugdhulp.

Figuur 21: Zorggebruik naar huishoudenstypen, 2021

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

5. Demografie en verhuizingen

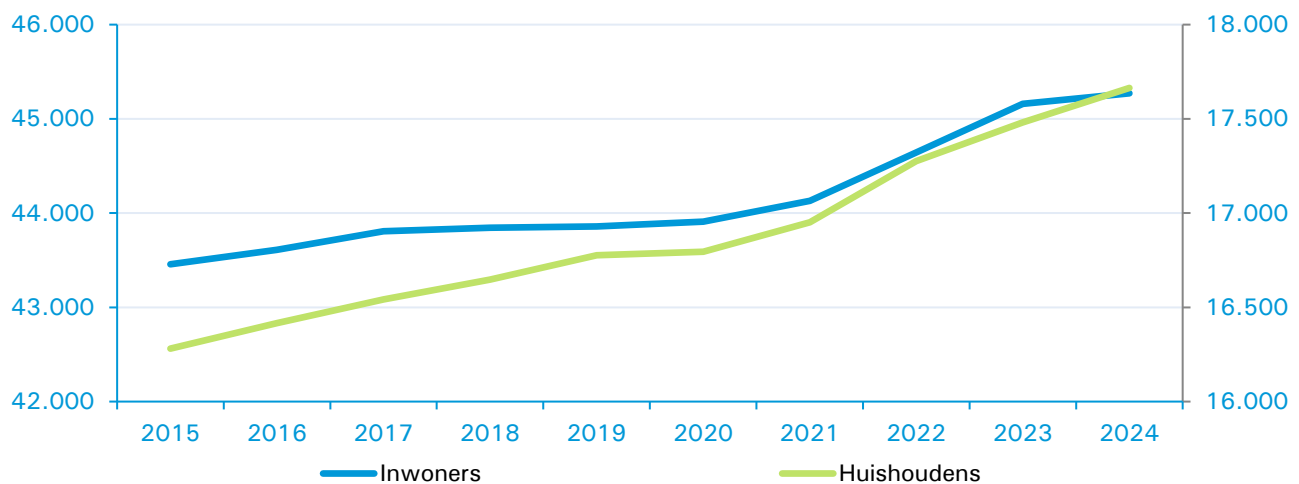
Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom op gemeenteniveau, met uitsplitsingen naar kernniveau, de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunding en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Dit vormt de basis voor de doorkijk naar de toekomst.

5.1 Demografische ontwikkeling

Vanaf 2015 toename van 1.815 inwoners (+4%) en 1.385 huishoudens (+8%)

Sinds 2015 is het aantal inwoners van de gemeente Molenlanden in totaal met 1.815 personen toegenomen. Daarnaast zien we ook een groei van het aantal huishoudens met in totaal 1.385 huishoudens. De procentuele toename van het aantal huishoudens (+8%) is daarmee sterker dan de toename van het aantal inwoners (+4%).

Figuur 22: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as)

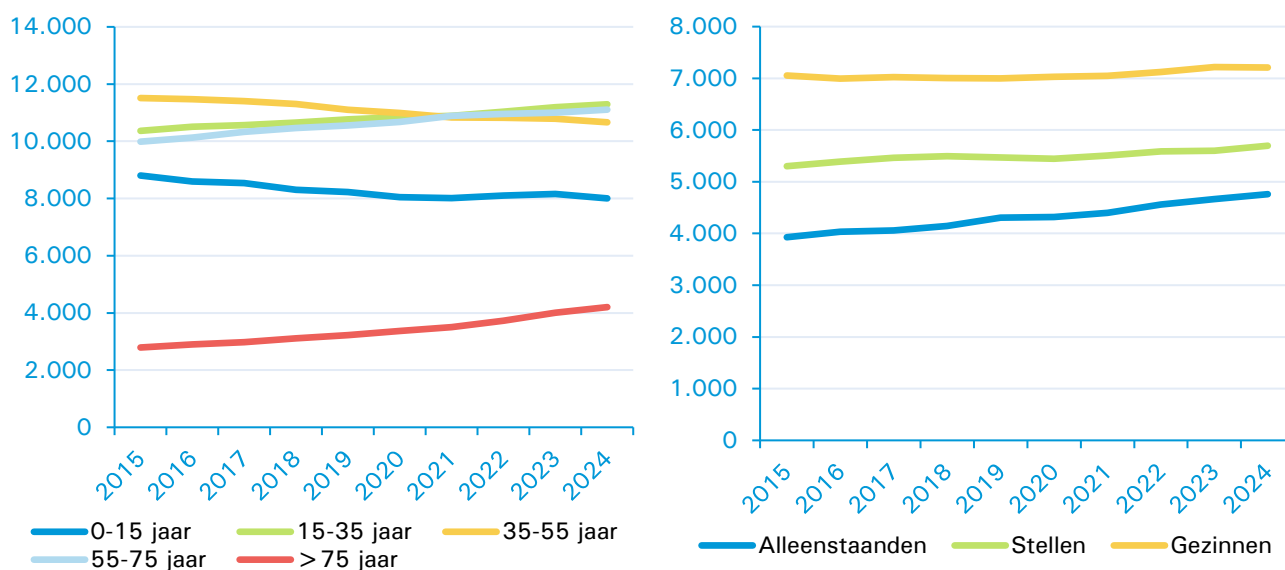


Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Vergrijzing en huishoudensverdunding belangrijkste demografische trends

Als we onderscheid maken naar leeftijdsklassen, zien we dat de inwonersgroei met name veroorzaakt wordt door een toename van het aantal 15-35 jarigen en 55-plussers. Het aantal kinderen jonger dan vijftien jaar en het aantal 35 tot 55 jarigen is in de afgelopen tien jaar juist afgenomen. De toename van het aantal 75-plussers is zowel in relatieve (+51%) als in absolute (+1.410 personen) aantallen het grootst. Dit duidt op een vergrijzing van de gemeente. Verder zien we onderscheid makend naar huishoudenssamenstelling dat met name het aantal alleenstaanden is toegenomen (+21%). Het aantal stellen (+7%) en het aantal gezinnen (+2%) is in deze jaren slechts licht toegenomen. Daarin zien we de huishoudensverdunding terug die vaak samengaat met vergrijzing. Ondanks dat gegeven heeft de gemeente Molenlanden nog steeds een relatief jonge bevolking, waarin het aantal gezinnen sterk vertegenwoordigd is. Zo is 18% van de inwoners van de gemeente Molenlanden jonger dan 15 jaar. In heel Nederland is dit 15%.

Figuur 23: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op regioniveau, periode 2014-2023

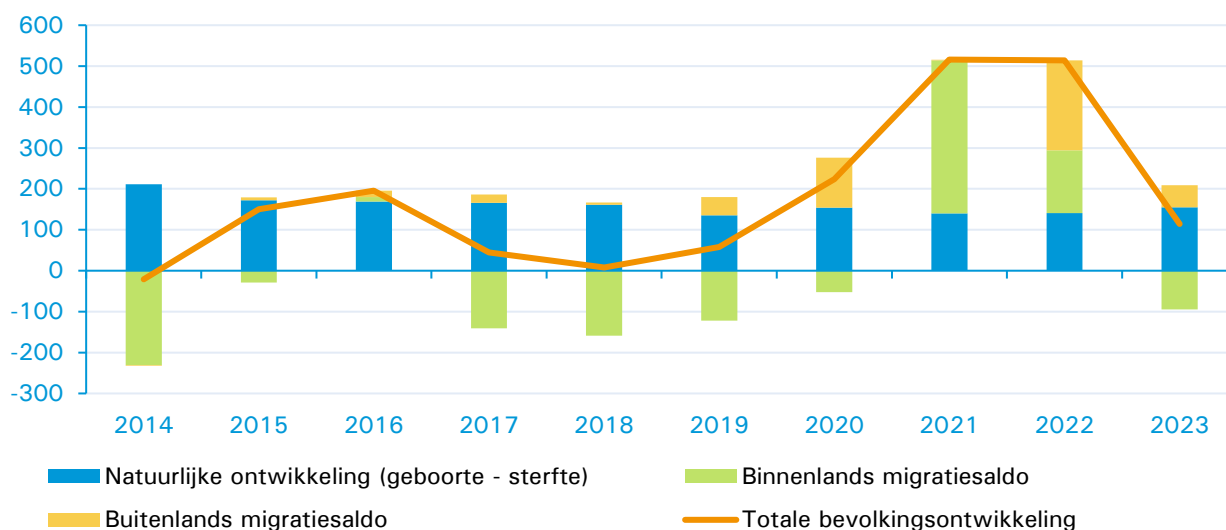


Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Positieve bevolkingsontwikkeling constant veroorzaakt door natuurlijke groei, migratie fluctueert

In de afgelopen tien jaar is er bijna elk jaar sprake geweest van een bevolkingsgroei. Deze groei wordt voor het grootste deel veroorzaakt door een natuurlijke groei in de gemeente Molenlanden. Dit betekent dat er jaarlijks meer personen geboren worden dan dat er overlijden. Deze natuurlijke groei is ook vrij constant. De bevolkingsontwikkeling fluctueert daarentegen met name door migratie. Zo zien we dat de binnenlandse migratie tot en met 2020 vaak negatief was, terwijl in 2021 en 2022 juist sprake was van een sterk positief saldo vanuit het binnenland. Buitenlandse migratie komt relatief weinig voor richting de gemeente Molenlanden, dat zien we ook terug in het saldo. Enkel in 2022 zien we een groot positief saldo voor buitenlandse migratie. Dat komt, net als in de meeste andere gemeenten van Nederland, door de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Figuur 24: Bevolkingsontwikkeling per jaar in de gemeente Molenlanden, periode 2014-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024).

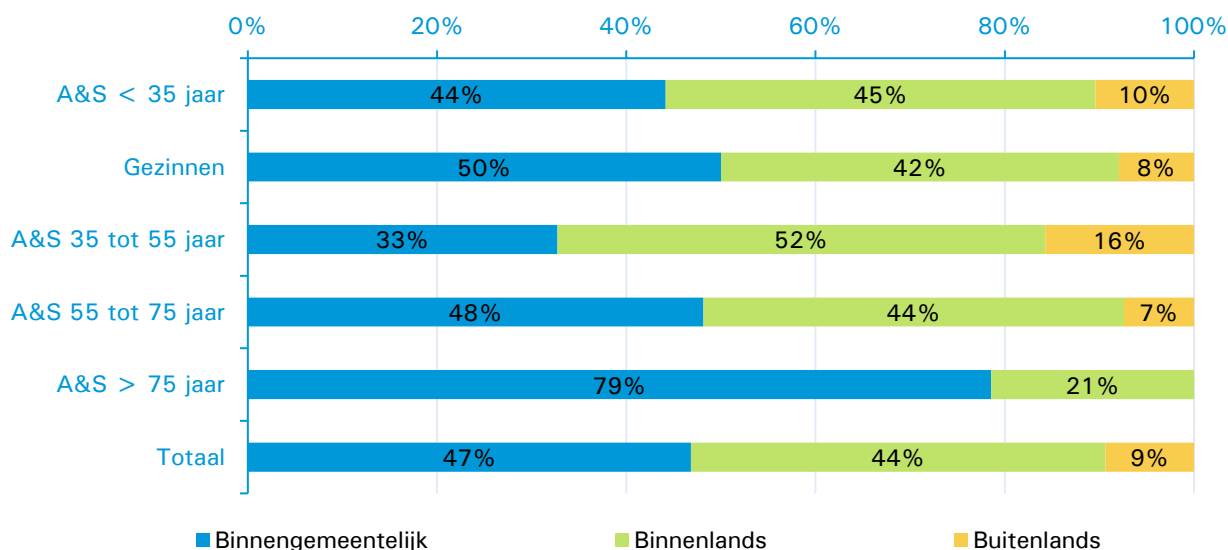
5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen van en naar de gemeente Molenlanden. Vervolgens splitsen we het totaal aantal verhuizingen op per paragraaf in buitenlandse, binnenlandse en binnengemeentelijke verhuizingen.

47% van alle verhuizingen vindt binnengemeentelijk plaats

In de periode 2019-2023 waren 47% van de huishoudens die naar een woning in de gemeente Molenlanden verhuisden daarvoor ook al woonachtig in de gemeente. 44% was afkomstig uit een andere gemeente in Nederland en 9% was afkomstig uit het buitenland. Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat met name 75-plussers voor hun verhuizing al vaak in de gemeente woonden (79%). Alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar waren juist relatief vaak afkomstig uit een andere gemeente of uit het buitenland. Slechts 33% van hen woonden voor hun verhuizing ook al in de gemeente Molenlanden.

Figuur 25: Verdeling inkomende verhuizingen naar migratietype per doelgroep, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Buitengemeentelijke verhuizer is divers, 17% verhuizers uit binnen- of buitenland is terugkeerder

Het is interessant om ook te weten of de huishoudens die vanuit binnen- of buitenland verhuizen al een binding hadden met de gemeente ten tijde van hun verhuizing. Daarvoor hebben we onderzocht of zij voor hun verhuizing al eerder in de gemeente Molenlanden hebben gewoond. Hieruit valt op te maken dat 15% van de binnenlandse verhuizers en 30% van de buitenlandse verhuizers eerder in de gemeente Molenlanden had gewoond. Hierbij kan worden gedacht aan jongeren die elders hebben gestudeerd en/of gewerkt en vervolgens weer terugkeren naar de gemeente waar ze zijn opgegroeid.

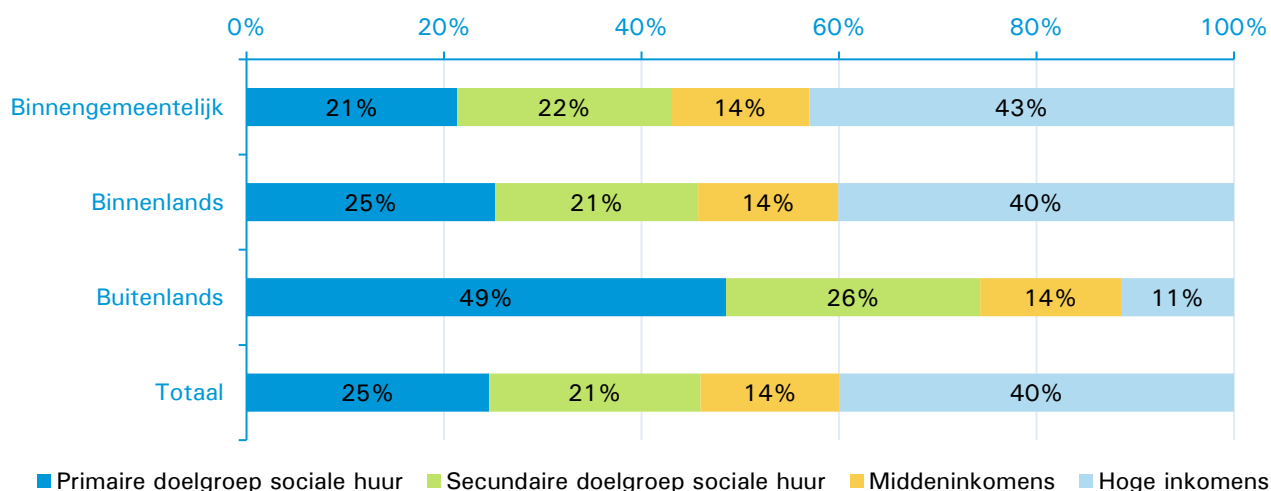
Verder zien we dat een beperkt deel van de binnenlandse verhuizers statushouder zijn. Dit betreft in totaal 40 huishoudens (1,5%) in de periode 2019-2023. Zij komen oorspronkelijk uit het buitenland maar zijn via een eerste opvanglocatie binnen Nederland gehuisvest in Molenlanden. Zij worden daardoor als binnenlands verhuizing gezien. Aangezien zij een beperkt deel uitmaken van alle binnenlandse verhuizingen is hun impact op de woonvraag vanuit binnenlandse verhuizingen beperkt.

Huishoudens met laag inkomen vaker afkomstig uit andere gemeente of buitenland

Onderscheid makend naar inkomen zien we dat huishoudens die binnengemeentelijk verhuizen iets vaker een hoger inkomen hebben dan huishoudens die vanuit een andere gemeente in Nederland naar de gemeente Molenlanden verhuizen. Bij buitenlandse verhuizingen ligt dit aandeel lage inkomens nog hoger. Deze doelgroep is echter ook relatief klein in de gemeente. In totaal heeft 40% van alle huishoudens die naar de

gemeente Molenlanden verhuist een hoog inkomen. Dit aandeel ligt iets lager dan het aandeel hoge inkomens op het totaal aantal huishoudens (45%).

Figuur 26: Verdeling inkomende verhuizingen naar inkomensklassen in de gemeente Molenlanden, 2019-2021

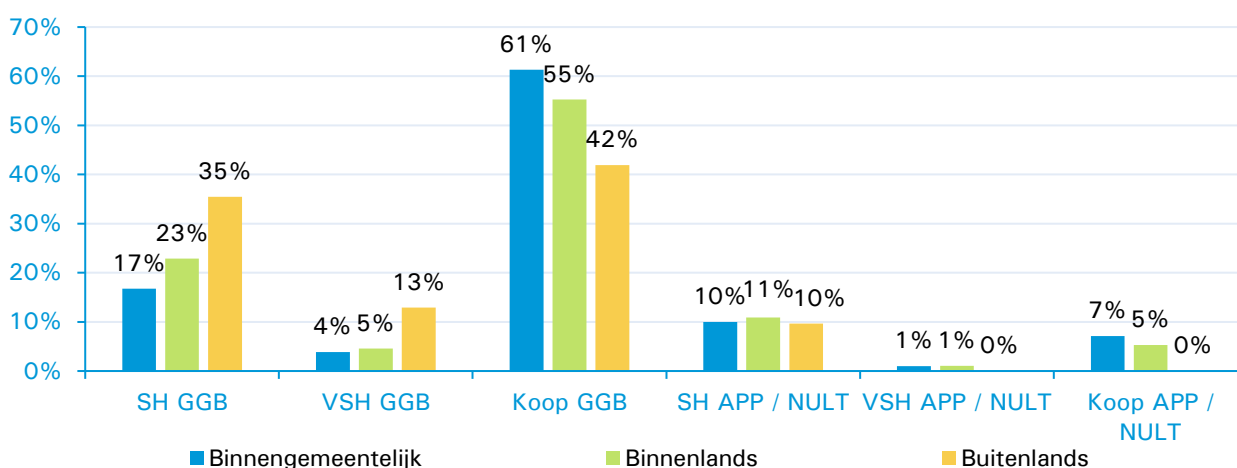


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024).

Binnengemeentelijke verhuizers vaak op zoek naar koopwoning

Wanneer we vervolgens analyseren naar welk type woning huishoudens verhuizen dan zien we enkele verschillen tussen binnengemeentelijke, binnenlandse en buitenlandse verhuizingen. Zo verhuizen binnengemeentelijke huishoudens het vaakst naar een koopwoning. Zowel in het grondgebonden- als het appartementen-/nultredensegment. 68% van de binnengemeentelijke verhuizers verhuist naar een koopwoning, terwijl slechts 60% van de binnenlandse verhuizers dit doet. Zij kiezen vaker voor een sociale huurwoning in Molenlanden.

Figuur 27: Aandeel verhuizingen naar woningtype in de gemeente Molenlanden, 2019-2021



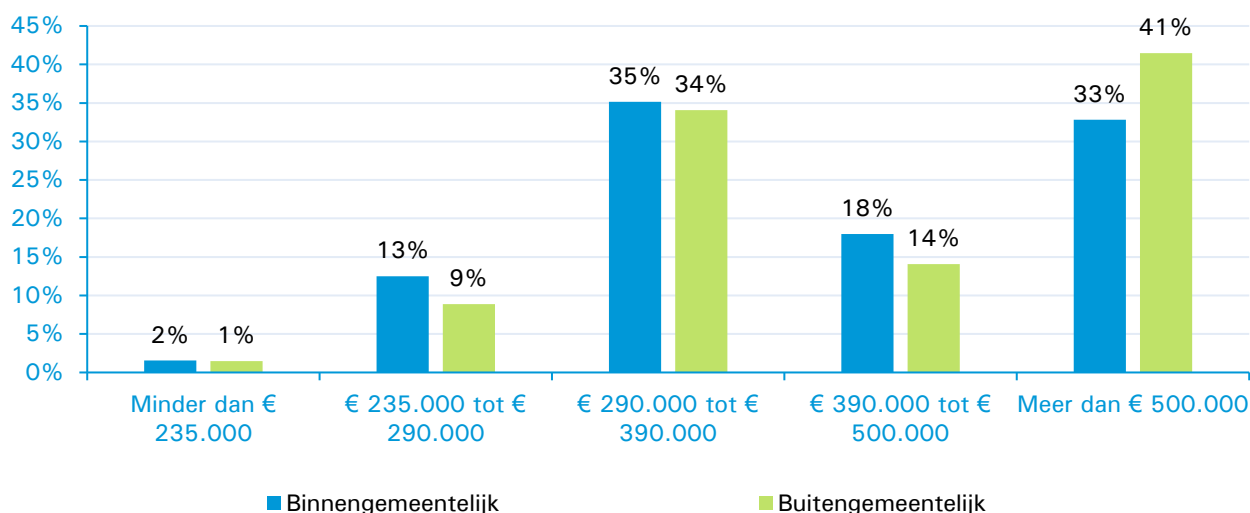
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024).

Buitengemeentelijke huishoudens vaker verhuisd naar dure koopwoningen

Tenslotte maken we voor de binnenlandse verhuizingen onderscheid naar de WOZ-waarde van de koopwoningen waar zij naartoe zijn verhuisd. Hiervoor nemen we enkel de verhuizingen in 2022 en 2023 mee. De waarde van woningen uit eerdere jaren zijn namelijk niet meer representatief voor de prijzen die op dit moment worden betaald. Onderscheid makend naar binnengemeentelijke en buitengemeentelijke

verhuizingen valt op dat huishoudens van buiten de gemeente relatief vaak verhuizen naar een dure koopwoning van meer dan € 500.000. Dit terwijl binnengemeentelijke verhuizers vaker op zoek zijn naar betaalbaardere woningen. Mogelijk komt dit doordat buitengemeentelijke verhuizers op zoek zijn naar een bijzonder (en daarmee vaak duurder) woonproduct in een bredere regio, terwijl binnengemeentelijke verhuizers meer gebonden zijn aan een specifieke kern.

Figuur 28: Aandeel binnenlandse verhuizingen naar koopwoningen in de gemeente Molenlanden, 2022-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Groot deel nieuwbouwwoningen betrof een koopwoning met WOZ-waarde boven betaalbaarheidsgrens

In 2019 t/m 2021 zijn in totaal vierhonderd nieuwbouwwoningen (bouwjaar vanaf 2019) van eigenaar gewisseld. 85% hiervan betrof een koopwoning. De nieuwbouwkopen (bouwjaar na 2018) in de gemeente Molenlanden die de afgelopen jaren zijn bewoond (2022 en 2023) hadden over het algemeen een relatief hoge WOZ-waarde. Meer dan helft van de woningen had op dat moment (WOZ-waarde jaar later) een waarde van meer dan € 500.000 en slechts 10% had een waarde van minder dan € 290.000. De helft van deze koopwoningen is verkocht aan gezinnen en een kwart aan alleenstaanden tussen de 55 en 75 jaar. Andere doelgroepen werden dus beperkt bereikt met deze woningen.

60% van startende huishoudens in Molenlanden woonde daarvoor ook al in de gemeente

Specifiek voor startende huishoudens in Molenlanden (voor hun verhuizing nog een thuiswonend kind) kijken we naar hun herkomst. Hierbij valt op dat 60% van de starters voor hun eerste verhuizing als eigen huishoudens ook al in de gemeente Molenlanden woonde. Dit is dus meer dan bij het totale aandeel binnengemeentelijke verhuizingen. Starters op de woningmarkt zijn logischerwijs vaak jong (bijna allemaal jonger dan 35 jaar) en hebben wat vaker een laag inkomen (47%).

29% van alle verhuizingen vindt binnen eigen kern plaats, 13% is terugkeerders

We hebben wat betreft de verhuizingen op kernniveau ook in beeld gebracht welk aandeel van alle verhuizingen binnen de eigen kern plaatsvindt. In de gehele gemeente Molenlanden ligt dit aandeel op 29%. Dat is dus zonder verhuizingen tussen kernen binnen de gemeente. Dit aandeel ligt het hoogst in Nieuw-Lekkerland. 44% van alle verhuizingen naar deze kern woonde voor de verhuizing hier ook al. We hebben daarnaast ook in beeld gebracht wie van de inkomende verhuizingen van buiten de kern eerder hier al heeft gewoond. Hen noemen we terugkeerders. Zij hebben daarmee vaak al een maatschappelijke binding met deze specifieke kern. In totaal betreft dit 13% van alle verhuizingen. Binnenlandse en buitenlandse verhuizers zonder binding met de kern waar ze naartoe zijn verhuisd vormen in totaal 44% van alle verhuizingen. Dat aandeel is bijzonder hoog in Arkel (57%), Hoogblokland (59%) en Kinderdijk (59%).

Tabel 7: Verhuizingen op kernniveau naar herkomst en maatschappelijke binding, 2019-2023

Kern	Verhuizing binnen kern	Terugkeerders naar kern	Binnen-gemeentelijk - geen terugkeerder	Binnenlands - geen terugkeerder	Buitenlands - geen terugkeerder
Arkel	24%	12%	7%	52%	5%
Bleskensgraaf	28%	15%	14%	35%	7%
Brandwijk	16%	14%	32%	30%	8%
Giessenburg	32%	16%	8%	38%	6%
Goudriaan	29%	13%	25%	33%	0%
Groot-Ammers	31%	14%	12%	34%	10%
Hoogblokland	18%	9%	15%	53%	6%
Hoornaar	29%	12%	19%	35%	6%
Kinderdijk	9%	18%	14%	59%	0%
Langerak	24%	12%	24%	34%	6%
Molenaarsgraaf	22%	11%	15%	33%	19%
Nieuw-Lekkerland	44%	13%	7%	30%	6%
Nieuwpoort	20%	16%	29%	29%	6%
Noordeloos	35%	14%	8%	35%	8%
Ottoland	21%	13%	17%	42%	8%
Oud-Alblas	23%	15%	11%	51%	0%
Schelluinen	14%	14%	11%	60%	0%
Streefkerk	34%	10%	15%	34%	7%
Wijngaarden	n.v.t.*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	29%	13%	13%	37%	7%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). *Te weinig cases voor een uitsplitsing naar herkomst.

5.3 Buitenlandse verhuizingen

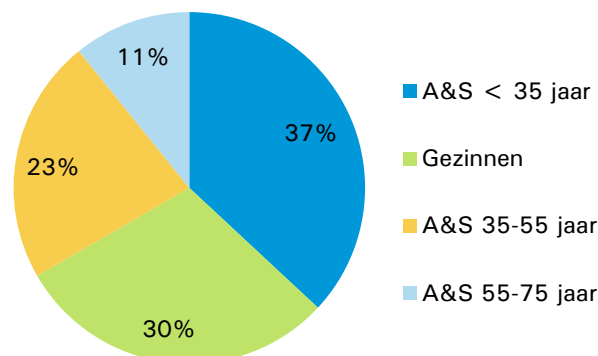
Weinig arbeidsmigratie³ richting de gemeente Molenlanden, Oekraïners sterkst vertegenwoordigd

Van de buitenlandse inkomende verhuizers is een groot deel afkomstig uit Oekraïne als gevolg van de oorlog daar. Hierna volgen Polen en Roemenië. Het aantal migranten uit deze landen is, in vergelijking met veel andere gemeenten in Nederland, beperkt. Ook overige migratie komt relatief weinig voor richting Molenlanden. Van de buitenlandse huishoudens die naar Molenlanden verhuizen is een groot deel een alleenstaande of stel jonger dan 55 jaar (60%). Het aantal personen ouder dan 55 jaar is sowieso zeer beperkt.

³ Een groot deel van de arbeidsmigranten registreren zich niet officieel als ze in Nederland komen werken. Het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente Molenlanden woont, is dus waarschijnlijk hoger. Vergelijkend met andere gemeenten in Nederland (waar dezelfde problemen rond registratie zich voordoen) is het aantal arbeidsmigranten dat geregistreerd is wel laag.

Figuur 29: Buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst (links) en verdeeld naar doelgroepen (rechts) in de gemeente Molenlanden, periode 2019-2023

Land van herkomst	Aantal	%
Oekraïne	130	26%
Polen	90	18%
Roemenië	25	5%
België	20	4%
Letland	20	4%
Turkije	15	3%
Duitsland	15	3%
Hongarije	10	2%
Spanje	10	2%
Zuid-Afrika	10	2%
Overig*	150	30%
Eindtotaal	495	100%



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). *De top tien is weergegeven, de rest valt onder overig. A&S = alleenstaanden en stellen.

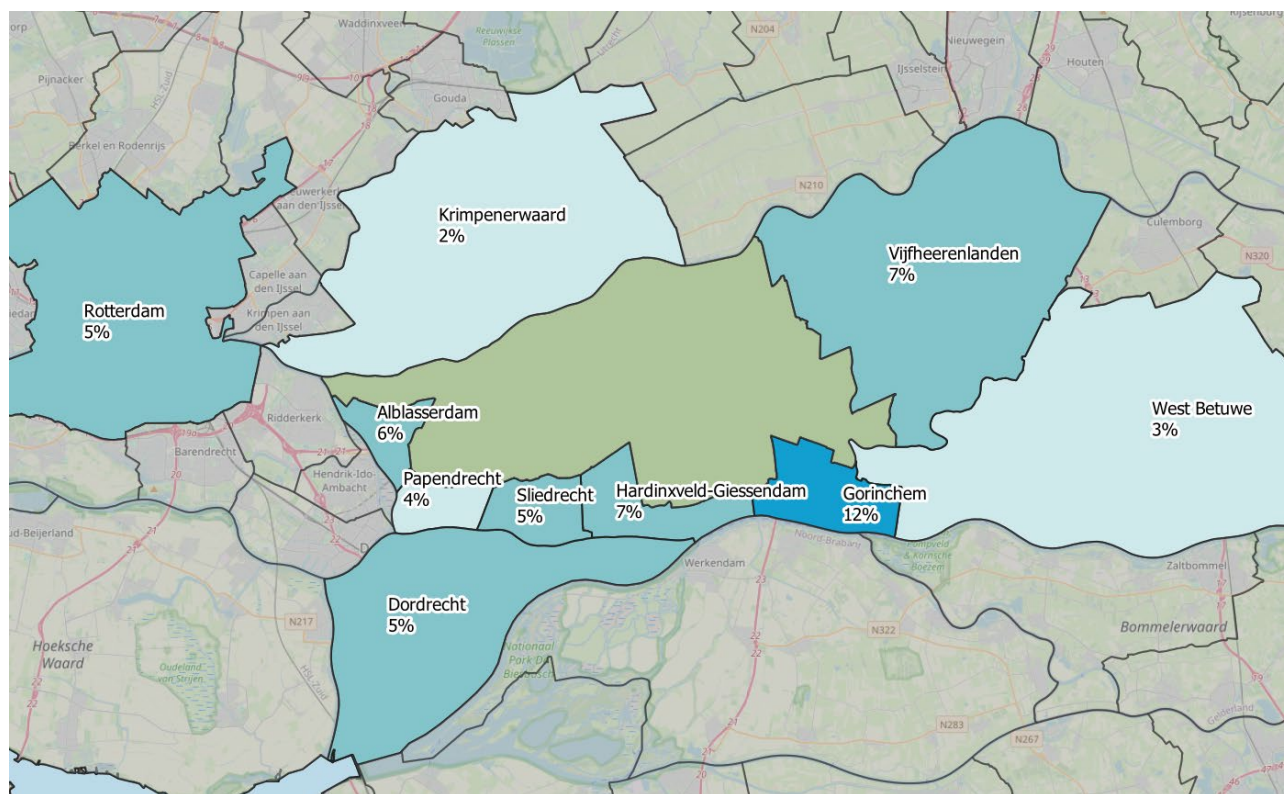
Hoog aandeel verhuizingen naar particulier huurwoningaanbod

We zien dat buitenlandse verhuizers relatief vaak een huurwoning in particulier bezit betrekken. In totaal doen zij dit in 25% van de gevallen. Dit is beduidend meer dan het aandeel van dit segment in de totale woningvoorraad (3%). Buitenlandse huishoudens zijn vaker op zoek naar een dergelijk type woning doordat zij vaak niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning van een corporatie en ze zich nog niet vast willen leggen met de aankoop van een woning (of dat dit te duur voor hen is).

5.4 Buitengemeentelijke verhuizingen

De gemeente Molenlanden heeft de sterkste buitengemeentelijke verhuisrelatie met de gemeente Gorinchem. In totaal komt 12% van de buitengemeentelijke verhuizers hiervandaan. Dit zijn relatief vaak alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar en ook vaker met een laag inkomen (55%). Andere gemeenten waaruit veel instroom afkomstig is, zijn Vijfheerenlanden (7%), Hardinxveld-Giessendam (7%), Alblasterdam (6%) en Rotterdam (5%). Uit Vijfheerenlanden verhuizen relatief veel alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar naar Molenlanden (50%) en uit de overige gemeenten zien we opvallend veel huishoudens met een midden- of hoog inkomen naar Molenlanden verhuizen (> 55%).

Figuur 30: Top-10 herkomstgemeenten inkomende buitengemeentelijke verhuizingen, 2019-2023



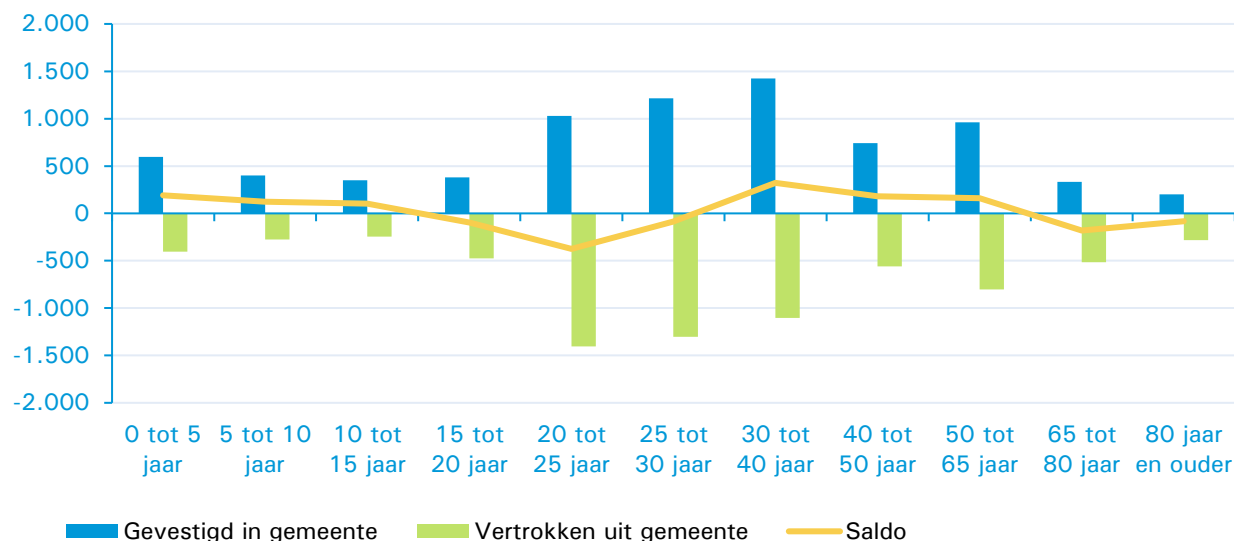
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Buitengemeentelijke verhuizingen hebben sterkste band met nabijgelegen kern

Op kernniveau zien we dat de buurgemeenten waaruit huishoudens vertrekken naar de gemeente Molenlanden de sterkste band hebben met de kernen die dicht bij de eigen gemeente liggen. Zo verhuizen er relatief veel huishoudens uit Gorinchem naar Arkel (33% van instroom naar deze kern), vanuit Hardinxveld-Giessendam naar Giessenburg (25%) en vanuit Alblasterdam naar Nieuw-Lekkerland (16%).

Jongeren vertrekken, positieve instroom vanaf 30 jaar

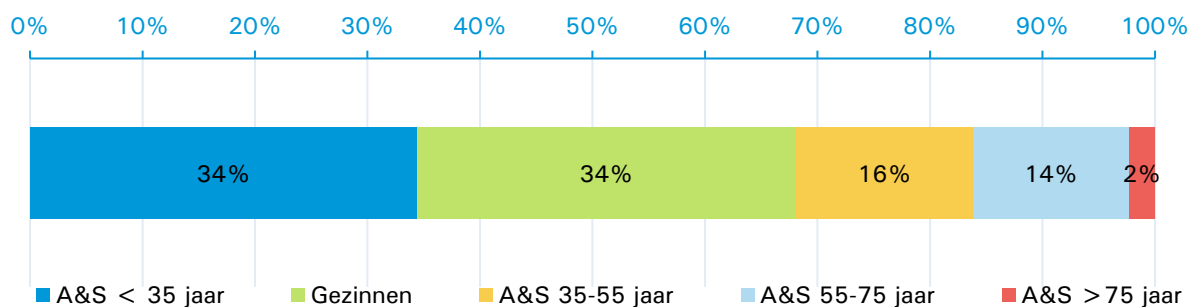
Op basis van persoonsgegevens zien we dat personen in de leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar vaker uit de gemeente Molenlanden dan dat er naartoe trekken. Dit zullen voor een groot deel studenten zijn die het ouderlijk huis verlaten. Vanaf dertig jaar zien we juist weer een hogere instroom dan uitstroom terug. Dit zijn deels ook gezinnen, terug te zien in een positieve instroom van kinderen tot vijftien jaar. Ouderen verhuizen juist weer vaker uit de gemeente, al is dit in totale aantallen een beperkte groep. Mogelijk kiezen zij ervoor om in een buurgemeente met meer (stedelijke) voorzieningen op loopafstand te wonen.

Figuur 31: Migratiesaldo personen naar leeftijd in de gemeente Molenlanden, 2019-2023

Bron: CBS (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen veruit sterkst vertegenwoordigd onder buitengemeentelijke verhuizers

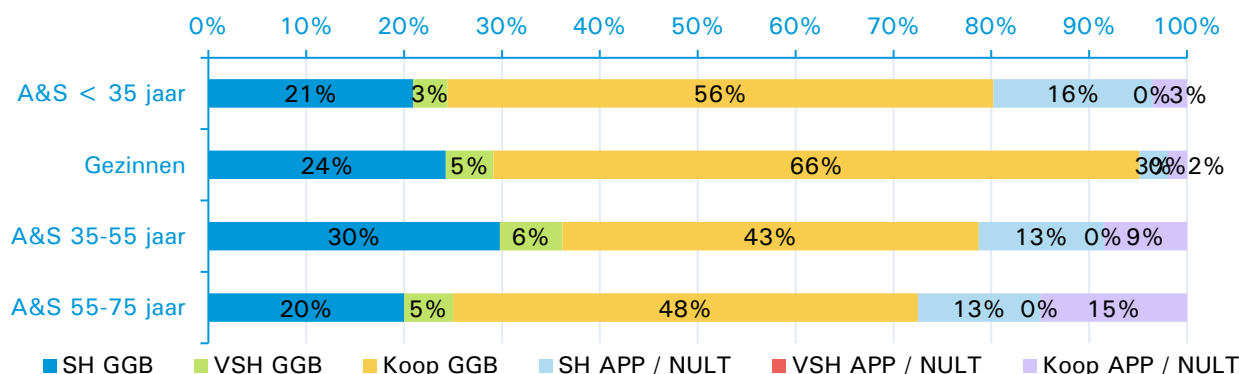
Als we onderscheid maken naar vijf huishoudentypen, zien we dat het overgrote deel van de buitengemeentelijke verhuizers uit Nederland een alleenstaande of stel tot 35 jaar (34%) of een gezin (34%) is. Overige doelgroepen verhuizen dus relatief weinig vanuit een andere gemeente naar Molenlanden.

Figuur 32: Inkomende buitengemeentelijke verhuizingen naar doelgroep, 2019-2023

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Jongeren het vaakst op zoek naar sociale huurwoning, gezinnen het vaakst naar grondgebonden koop

Buitengemeentelijke verhuizers zijn in alle doelgroepen het vaakst verhuisd naar een grondgebonden koopwoning in de gemeente Molenlanden. Dit komt ook doordat dit type veruit het meest aanwezig is in de voorraad. Jongeren zoeken wel iets vaker naar een sociale huurwoning, zowel grondgebonden als appartement. Gezinnen verhuizen het vaakst naar een grondgebonden koopwoning en oudere doelgroepen naar een appartement of nultredenwoning.

Figuur 33: Inkomende buitengemeentelijke verhuizingen naar doelgroepen en woningtypen, 2019-2021

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultreden.

17% van inkomende binnenlandse verhuizingen zijn terugkeerders naar Molenlanden

Op basis van verhuizingen in CBS Microdata kunnen we ook zien of huishoudens die zijn verhuisd vanuit een andere gemeente in Nederland eerder ook al in de gemeente hebben gewoond. Deze doelgroep heeft dan al een maatschappelijke binding met de gemeente. Van de inkomende binnenlandse verhuizingen heeft in 17% van de gevallen het hoofd van het huishouden eerder al in de gemeente Molenlanden gewoond. De verschillen tussen doelgroepen zijn zeer beperkt, al komt dit bij gezinnen relatief het meest voor (21%) en bij alleenstaanden tussen de 35 en 55 jaar het minst (15%).

Buitengemeentelijke verhuizers hebben vaker laag inkomen dan huidige regionale inkomensverdeling van doelgroepen

46% van de buitenregionale verhuizers heeft een laag inkomen. Dit is relatief veel ten opzichte van het aandeel huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Molenlanden (45%). We zien dit verschil terug bij bijna alle doelgroepen die naar Molenlanden verhuizen. Met name bij jonge doelgroepen is het verschil groot. 75-plussers hebben juist een hoger inkomen. Zij vormen echter een zeer beperkt deel van alle verhuizingen.

Tabel 8: Inkomende buitengemeentelijke verhuizingen per inkomensgroep, 2019 - 2021

Doelgroep		Inkomende verhuizingen	Inkomensverdeling huishoudenstotaal (2022)
A&S < 35 jaar	Laag inkomen	235 (54%)	40%
	Midden inkomen	70 (16%)	21%
	Hoog inkomen	130 (30%)	39%
Gezinnen	Laag inkomen	170 (34%)	21%
	Midden inkomen	55 (11%)	14%
	Hoog inkomen	275 (55%)	64%
A&S 35-55 jaar	Laag inkomen	120 (50%)	39%
	Midden inkomen	45 (19%)	22%
	Hoog inkomen	75 (31%)	39%
A&S 55-75 jaar	Laag inkomen	90 (46%)	45%

	Midden inkomen	25 (13%)	18%
	Hoog inkomen	80 (41%)	37%
A&S > 75 jaar	Laag inkomen	20 (67%)	80%
	Midden inkomen	5 (17%)	11%
	Hoog inkomen	5 (17%)	10%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Groot aandeel verhuizers naar Molenlanden woonde zowel voor als na verhuizing in grondgebonden koopwoning

De huishoudens die vanuit een andere gemeente in Nederland zijn verhuisd naar de gemeente Molenlanden woonden voor een groot deel zowel voor hun verhuizing (60%) als na hun verhuizing (61%) in een grondgebonden koopwoning. De beweging van een appartement naar een grondgebonden woning wordt daarmee niet opvallend vaak gemaakt. In onderstaand figuur staat in groen de meest voorkomende verhuizing weergegeven.

Figuur 34: Buitengemeentelijke verhuizingen naar woningtype voor verhuizing (links) en woningtype na verhuizing (boven)

	SH GGB	VSH GGB	Koop GGB	SH APP	VSH APP	Koop APP
SH GGB	56%	0%	33%	11%	0%	0%
VSH GGB	30%	20%	50%	0%	0%	0%
Koop GGB	13%	4%	75%	3%	0%	5%
SH APP	37%	0%	30%	33%	0%	0%
VSH APP	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Koop APP	10%	0%	48%	19%	0%	24%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024).

5.5 Binnengemeentelijke verhuizingen

Binnengemeentelijke verhuisdynamiek is sterk gebonden aan de kernen in Molenlanden

Wat betreft de binnengemeentelijke verhuisdynamiek kunnen we achterhalen hoe huishoudens zijn verhuisd tussen de verschillende kernen in de gemeente. Hiermee kunnen we in beeld brengen hoe sterk huishoudens gebonden zijn aan de eigen kern en met welke andere kernen er veel verhuisdynamiek plaatsvindt. Hieronder geven we per kern de top drie weer van waarnaar huishoudens uit deze kern zijn verhuisd. Voor het merendeel van de kernen geldt dat de eigen kern veruit de meeste verhuizingen telt. In tien van de negentien kernen is dit aandeel zelfs 50% of meer. Dit zijn met name de grotere kernen in de gemeente. In die kernen is er immers ook meer vrijkomend woningaanbod om naartoe te verhuizen.

Tabel 9: Binnengemeentelijke verhuizingen naar kern voor verhuizing (links) en top-3 van kernen na verhuizing

	1	2	3
Arkel	Arkel (77%)	Hoogblokland (6%)	Hoornaar (6%)
Bleskensgraaf	Bleskensgraaf (60%)	Brandwijk (13%)	Groot-Ammers (5%)
Brandwijk	Brandwijk (43%)	Molenaarsgraaf (16%)	Bleskensgraaf (13%)

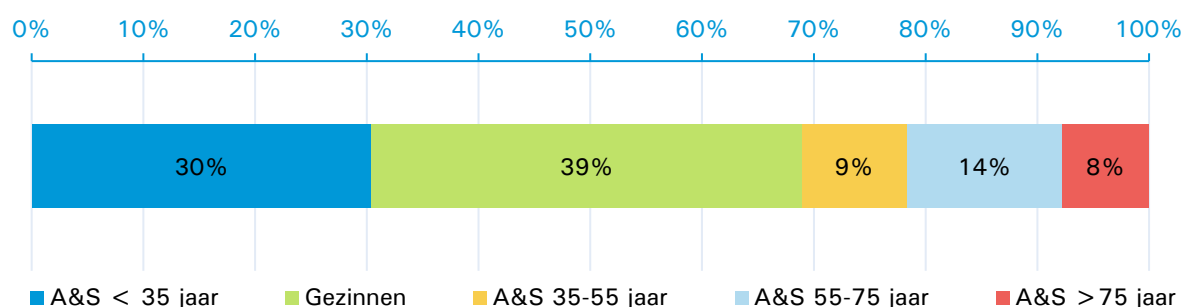
Giessenburg	Giessenburg (75%)	Hoornaar (4%)	Schelluinen (4%)
Goudriaan	Goudriaan (46%)	Groot-Ammers (10%)	Nieuwpoort (9%)
Groot-Ammers	Groot-Ammers (64%)	Nieuwpoort (10%)	Nieuw-Lekkerland (6%)
Hoogblokland	Hoogblokland (45%)	Hoornaar (22%)	Arkel (11%)
Hoornaar	Hoornaar (63%)	Giessenburg (9%)	Arkel (7%)
Kinderdijk	Nieuw-Lekkerland (44%)	Kinderdijk (28%)	Brandwijk (6%)
Langerak	Langerak (44%)	Nieuwpoort (28%)	Groot-Ammers (11%)
Molenaarsgraaf	Molenaarsgraaf (39%)	Brandwijk (26%)	Bleskensgraaf (12%)
Nieuw-Lekkerland	Nieuw-Lekkerland (83%)	Streefkerk (3%)	Oud-Alblas (3%)
Nieuwpoort	Nieuwpoort (49%)	Langerak (24%)	Groot-Ammers (10%)
Noordeloos	Noordeloos (69%)	Hoornaar (9%)	Groot-Ammers (5%)
Ottoland	Ottoland (36%)	Brandwijk (13%)	Goudriaan (7%)
Oud-Alblas	Oud-Alblas (57%)	Nieuw-Lekkerland (13%)	Bleskensgraaf (10%)
Schelluinen	Schelluinen (47%)	Giessenburg (17%)	Arkel (9%)
Streefkerk	Streefkerk (63%)	Nieuw-Lekkerland (20%)	Groot-Ammers (6%)
Wijngaarden	Wijngaarden (50%)	Bleskensgraaf (21%)	Brandwijk (11%)

Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Binnengemeentelijk relatief veel verhuizingen door oudere huishoudens, minder door alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar

Wanneer we onderscheid maken naar de doelgroepen die binnengemeentelijk verhuizen, dan valt op dat zowel het aandeel gezinnen als het aandeel ouderen (75+) relatief hoog is. We zien vaker dat deze doelgroepen bij een verhuizing meer gebonden zijn aan hun vorige woonomgeving.

Figuur 35: Binnengemeentelijke verhuizingen naar doelgroep, 2019-2023

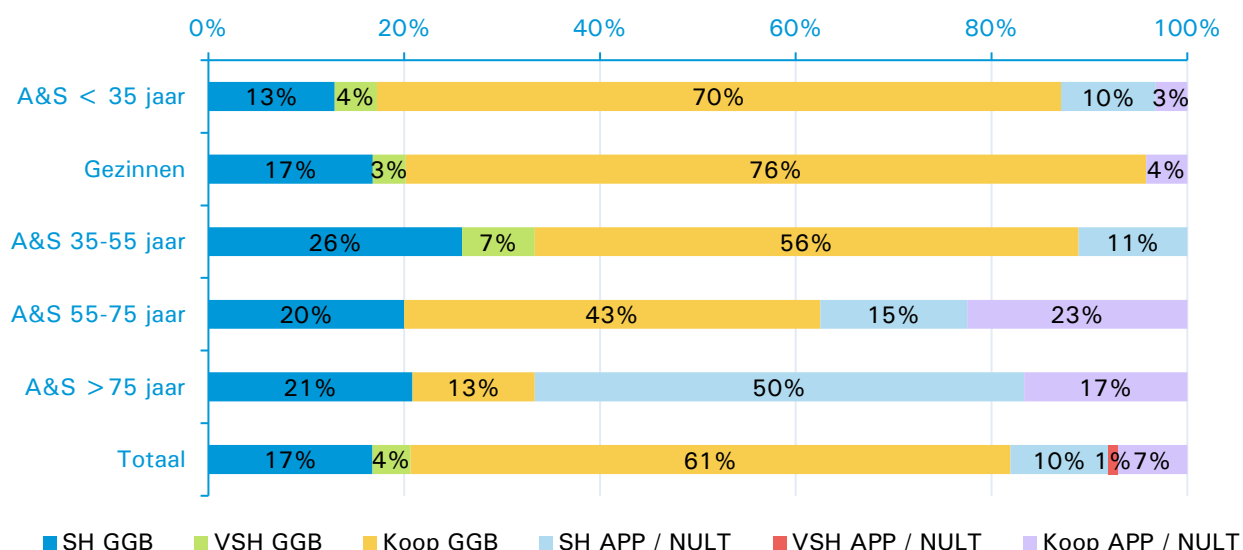


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Jonge doelgroepen relatief vaak verhuisd naar grondgebonden koopwoning, oudere doelgroepen vaker naar nultredenwoning

Onderscheid makend naar het woningtype waar deze doelgroepen binnengemeentelijk naar toe verhuizen, zien we dat jonge doelgroepen binnengemeentelijk relatief vaak naar een grondgebonden koopwoning verhuizen. Het aandeel voor jongeren en gezinnen is hoger dan bij buitengemeentelijke verhuizingen. Oudere doelgroepen (55+) verhuizen juist relatief vaak naar een nultredenwoning als ze binnengemeentelijk verhuizen ten opzichte van buitengemeentelijke verhuizingen.

Figuur 36: Binnengemeentelijke verhuizingen naar doelgroep en woningtype van vestiging, 2019-2021

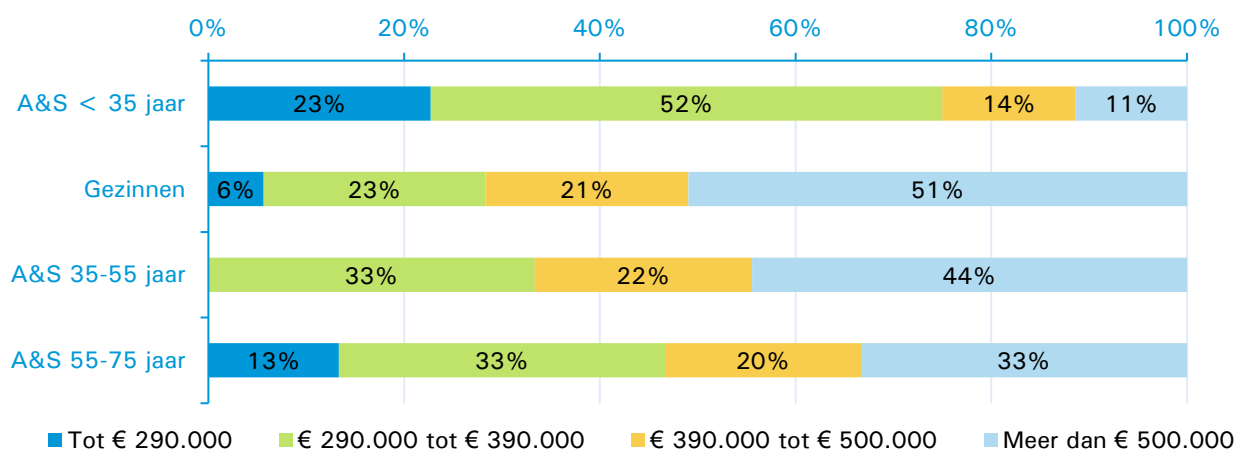


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultreden.

Jongeren vaak verhuisd naar betaalbare koopwoning, gezinnen hebben meest te besteden

Huishoudens die zijn verhuisd naar een koopwoning kunnen we indelen naar de WOZ-waarde van de koopwoning op het moment van transactie. Hieronder zijn deze waarden ingedeeld voor de jaren 2022 en 2023 voor een actueel beeld. Hieruit blijkt dat jongeren met name veel verhuisd zijn naar een betaalbare koopwoning onder de betaalbaarheidsgrens (75%). De markt voor hen is daarmee de afgelopen periode nog veel krappier geworden.

Figuur 37: Binnengemeentelijke verhuizingen naar doelgroep en woningwaarde koopwoning van vestiging, 2022-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

6. Toekomstige huishoudensontwikkeling

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Molenlanden vormt de verwachte huishoudensontwikkeling het uitgangspunt. In onze doorrekening brengen we deze in beeld voor de periode 2024 tot en met 2040. Daarbinnen maken we nog onderscheid naar de perioden 2024 t/m 2030 (aansluitend op de periode van de Woondeal) en 2031 t/m 2040.

De huishoudensontwikkeling in de gemeente Molenlanden is afhankelijk van natuurlijke bevolkingsontwikkelingen, maar ook van migratiestromen. Met name dit tweede is lastiger voorspelbaar. Zo kunnen ook geopolitieke ontwikkelingen de oorzaak zijn van immigratie, de instroom van Oekraïners is hier een recent voorbeeld van. Deze recente ontwikkelingen zijn meegewogen in de meest recente Primos2024-huishoudensprognose, die we in dit onderzoek gebruiken. Deze verwachtingen worden echter jaarlijks bijgesteld. Het is daarom belangrijk te blijven monitoren in hoeverre de verwachte huishoudensontwikkeling ook gerealiseerd wordt.

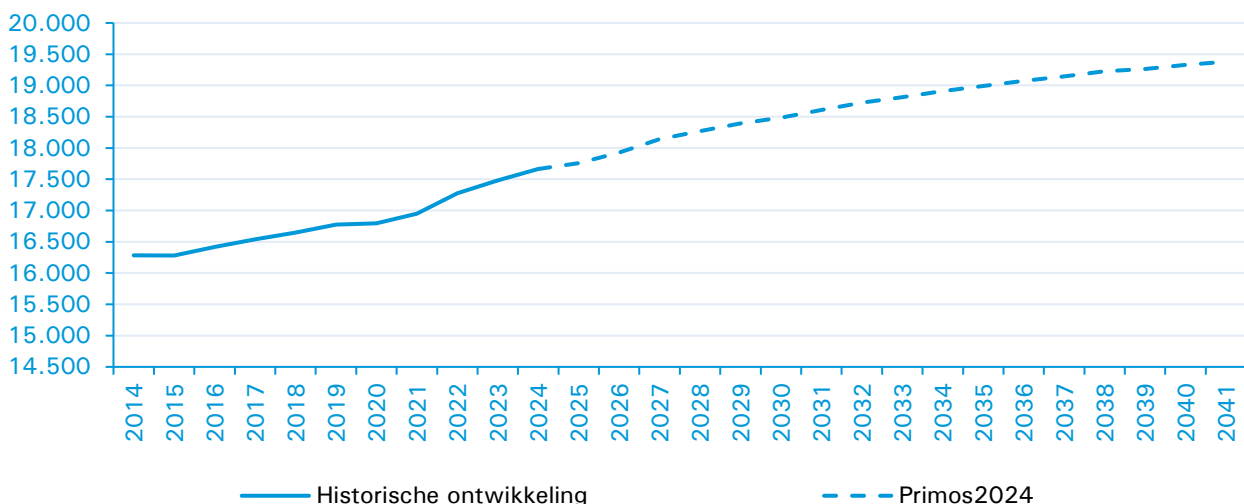
6.1 Verwachte huishoudensontwikkeling op hoofdlijnen

We beredeneren de verwachte huishoudensgroei vanuit de Primos2024-huishoudensprognose. Hierin heeft onderzoeksbureau ABF de verwachte groei van huishoudenstypen naar leeftijd en samenstelling per gebied (buurt, wijk of gemeente) geschat. Deze prognose vormt een doorrekening van migratiestromen en natuurlijke ontwikkelingen uit het verleden en neemt deze als basis voor toekomstverwachtingen.

Primos2024: in periode 2024 t/m 2040 in totaal toename van 1.715 huishoudens

In de periode 2024 tot en met 2040 neemt het aantal huishoudens in de gemeente Molenlanden naar verwachting met 1.715 toe. Dit is een toename van circa 10% ten opzichte van nu. Per jaar bedraagt de verwachte huishoudensgroei 0,6%. Dit is iets lager dan in de afgelopen tien jaar (0,7%).

Figuur 38: Huishoudensontwikkeling gemeente Molenlanden, 2014-2041



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

Onderliggend sterke mate van vergrijzing, aantal gezinnen stabiel

Wanneer we vervolgens onderscheid maken in doelgroepen, zien we dat deze ontwikkeling sterk van elkaar verschilt. Zo komt de verwachte huishoudenstoename voor veruit het grootste deel door een toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar (+ 1.440 huishoudens). Dat is een percentuele toename van 53%. Dit komt simpelweg door het ouder worden van de huidige inwoners van Molenlanden, deze doelgroep verhuist immers weinig over gemeentegrenzen heen. Ook is het huidige beleid rond wonen en zorg meegewogen in deze prognose. Dit houdt in dat in de toekomst Wlz-cliënten met een indicatie Verpleging en Verzorging (bijna uitsluitend ouderen) langer thuis zullen moeten blijven wonen. Hierdoor zijn er dus in de toekomst meer reguliere ouderenhuishoudens⁴.

Hiernaast wordt juist een afname verwacht van het aantal alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar (- 16%) en blijft het aantal gezinnen redelijk stabiel (0% toe- of afname). In hoeverre dit uitkomt is wel sterk afhankelijk van de migratie die de gemeente door haar woningaanbod weet te bewerkstelligen. Deze doelgroepen verhuizen namelijk wel veel over gemeentegrenzen heen.

Tabel 10: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Molenlanden naar doelgroepen volgens Primos2024, 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.

Primos2024: in elke kern sprake van huishoudenstoename t/m 2040

We splitsen de huishoudensontwikkeling ook op naar de kernen in de gemeente. Hieruit blijkt dat in elke kern op basis van de Primos2024-prognose een toename van het aantal huishoudens wordt verwacht tot 2041. Deze toenames is in absolute aantallen het grootst in Nieuw-Lekkerland (+ 350 huishoudens). Relatief gezien wordt de sterkste toename in de kern Arkel verwacht (+ 13%). In geen enkele kern is de verwachte toename lager dan 5%.

⁴ In ons onderzoek beredeneren we de opgave aan zorggeschikte ouderenwoningen in de gemeente Molenlanden tot en met 2040 op circa 100 woningen. Dit betekent dus dat 100 extra ouderenhuishoudens door extramuralisering van ouderenzorg verwacht worden. Dit zouden zonder extramuralisering namelijk instellingsbewoners zijn.

Tabel 11: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Molenlanden naar kernen volgens Primos2024, 2024-2041

Kernen	Stand 2024	2024-2031	2031-2041	2024-2041
Arkel	1.525	+ 90 (+ 6%)	+ 100 (+ 6%)	+ 190 (+ 13%)
Bleskensgraaf	1.020	+ 45 (+ 5%)	+ 40 (+ 4%)	+ 85 (+ 8%)
Brandwijk	535	+ 25 (+ 4%)	+ 15 (+ 3%)	+ 40 (+ 7%)
Giessenburg	1.975	+ 95 (+ 5%)	+ 75 (+ 4%)	+ 170 (+ 9%)
Goudriaan	370	+ 20 (+ 5%)	+ 15 (+ 3%)	+ 35 (+ 9%)
Groot-Ammers	1.725	+ 75 (+ 4%)	+ 70 (+ 4%)	+ 145 (+ 8%)
Hoogblokland	580	+ 25 (+ 4%)	+ 15 (+ 2%)	+ 40 (+ 7%)
Hoornaar	795	+ 30 (+ 4%)	+ 30 (+ 4%)	+ 60 (+ 8%)
Kinderdijk	340	+ 10 (+ 3%)	+ 25 (+ 7%)	+ 35 (+ 10%)
Langerak	685	+ 55 (+ 8%)	+ 20 (+ 3%)	+ 75 (+ 11%)
Molenaarsgraaf	460	+ 30 (+ 6%)	+ 10 (+ 2%)	+ 40 (+ 8%)
Nieuw-Lekkerland	3.245	+ 160 (+ 5%)	+ 190 (+ 6%)	+ 350 (+ 11%)
Nieuwpoort	680	+ 25 (+ 4%)	+ 20 (+ 3%)	+ 45 (+ 7%)
Noordeloos	725	+ 75 (+ 10%)	+ 20 (+ 2%)	+ 90 (+ 13%)
Ottoland	375	+ 30 (+ 8%)	+ 10 (+ 2%)	+ 40 (+ 11%)
Oud-Alblas	820	+ 40 (+ 5%)	+ 45 (+ 5%)	+ 85 (+ 10%)
Schelluinen	535	+ 35 (+ 6%)	+ 30 (+ 6%)	+ 65 (+ 12%)
Streefkerk	945	+ 70 (+ 7%)	+ 30 (+ 3%)	+ 95 (+ 10%)
Waal	55	+ 5 (+ 7%)	0 (0%)	+ 5 (+ 7%)
Wijngaarden	270	+ 10 (+ 4%)	+ 15 (+ 6%)	+ 25 (+ 10%)

Bron: Primos2024. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

6.2 Huishoudensontwikkeling naar twintig Stec-doelgroepen

Totaaloverzicht: huishoudensontwikkeling is divers met uiteenlopende woonbehoeften

Voor de gemeente Molenlanden maken we een indeling van de huishoudens naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu, zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie. Dit resulteert in Molenlanden in twintig Stec-doelgroepen. Elk van deze doelgroepen heeft haar eigen verhuisgeneigdheid, verhuisgedrag en woonwensen. Deze gebruiken we hierna om de kwalitatieve woonbehoefte te bepalen. Hieronder geven we per doelgroep voor de gemeente Molenlanden de verwachte huishoudensontwikkeling. We gebruiken onderstaande indeling alleen voor doelgroepen met een reguliere woonbehoefte. Overige huishoudenstypen en ouderen die extramuraal en zorggeschikt dienen te wonen door de extramuralisering van ouderenzorg zijn in onderstaand overzicht niet meegenomen.

Tabel 12: Ontwikkeling Stec-doelgroepen* gemeente Molenlanden in bandbreedte

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2024	2024- 2031	2031- 2041	2024- 2041
Sub-1	Suburbaan / Dorps	A&S tot 35 jaar	Laag	205	-10	-25	-35
Sub-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	330	-25	-40	-70
Sub-3		Gezinnen	laag en midden	1.045	+ 5	+ 65	+ 70
Sub-4		Gezinnen	Hoog	1.505	+ 0	+ 85	+ 90
Sub-5		A&S 35 – 55 jaar	Laag	230	+ 35	+ 75	+ 110
Sub-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	315	+ 35	+ 85	+ 120
Sub-7		A&S 55 – 75 jaar	Laag	815	+ 40	-95	-50
Sub-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	825	+ 55	-95	-40
Sub-9		A&S 75 jaar +	Laag	805	+ 155	+ 260	+ 410
Sub-10		A&S 75 jaar +	midden en hoog	160	+ 30	+ 55	+ 85
Land-1	Landelijk	A&S tot 35 jaar	Laag	335	-10	-60	-70
Land-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	465	+ 15	-65	-55
Land-3		Gezinnen	laag en midden	1.335	-20	-25	-45
Land-4		Gezinnen	Hoog	2.795	-35	-55	-90
Land-5		A&S 35 – 55 jaar	Laag	340	+ 25	+ 45	+ 70
Land-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	610	+ 45	+ 70	+ 115
Land-7		A&S 55 – 75 jaar	Laag	1.155	+ 90	-35	+ 55
Land-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	1.555	+ 125	-40	+ 80
Land-9		A&S 75 jaar +	Laag	1.175	+ 255	+ 405	+ 660
Land-10		A&S 75 jaar +	midden en hoog	345	+ 80	+ 125	+ 205
Totaal				17.605	+ 895	+ 725	+ 1.620

Bron: Primos2024. CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). *Exclusief overig en extramuralisering ouderenzorg.

6.3 Verwachte ontwikkeling zorggebruik

De verwachte huishoudensontwikkeling vormt de basis om een inschatting te kunnen maken van het toekomstige zorggebruik naar huishoudens. Hierbij hanteren we namelijk een doorrekening van de huidige situatie (zie hoofdstuk 3). Hieronder werken we de verwachte ontwikkeling van zorggebruik uit naar type zorggebruik, doelgroepen en perioden.

Met name gebruik van Wmo en wijkverpleging neemt sterk toe

We rekenen het gebruik van zorg uit 2021 door naar de periode 2024-2041 op basis van de Primos2024-huishoudensprognose. Op die manier schatten we het zorggebruik in de toekomst per type zorg in. De verwachte huishoudensontwikkeling toont met name een sterke groei van het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar. Dit is ook de doelgroep die veruit het vaakst een zorgvraag heeft. We zien dat hierdoor de zorgbehoefte in de toekomst sterk toeneemt en dan met name het type zorg dat nu het vaakst door ouderen wordt afgenomen, namelijk Wmo-voorzieningen en wijkverpleging. Ook de Wlz-thuis door reguliere

huishoudens neemt toe. Dit komt niet alleen door een doorberekening van het huidige zorggebruik, maar we houden hiervoor ook rekening met een extramuralisering van ouderenzorg. Deze landt volledig in de Wlz-thuis. We verwachten dat dit 50 huishoudens tot 2031 en 100 huishoudens tot 2041 betreft in de gemeente Molenlanden.

Tabel 13: Verwachte ontwikkeling huishoudens met zorggebruik gemeente Molenlanden naar type zorggebruik, 2024-2041

Zorggebruik	Stand 2021	2024	2031	2041
Jeugdhulp	945	970 (+ 35)	965 (+ 20)	975 (+ 30)
Wmo	1.400	1.550 (+ 150)	1.770 (+ 370)	2.080 (+ 680)
Wijkverpleging	1.240	1.365 (+ 125)	1.540 (+ 300)	1.780 (+ 540)
Wlz	380	415 (+ 35)	485 (+ 105)	570 (+ 190)

Bron: Primos2024. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. Ontwikkeling ten opzichte van 2021.

Aantal huishoudens dat zorg gebruikt neemt naar verwachting sterk toe

De vergrijzing zorgt er logischerwijs ook voor dat het aantal huishoudens dat zorg gebruikt toeneemt. Deze toename landt met name bij alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar. Dit komt enerzijds doordat deze doelgroep veruit het sterkst toeneemt van alle doelgroepen en anderzijds heeft deze doelgroep ook veruit de sterkste zorgvraag. Ook in deze cijfers is de extramuralisering van ouderenzorg opgenomen. De aantallen zijn lager dan de optelsom uit voorgaande tabel. Dit komt doordat huishoudens gebruik kunnen maken van verschillende typen zorg.

Tabel 14: 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.

7. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk is de toekomstige kwalitatieve woonbehoefte in beeld gebracht. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Zowel op basis van woonwensen (WoON2021) als verhuisgedrag (CBS Microdata) op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling die we in het vorige hoofdstuk hebben geschetst.

7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen en de bestaande woningvoorraad per gemeente vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot bestaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de gemeente Molenlanden zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande woningvoorraad. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête (woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoeftte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in gemeente Molenlanden

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Molenlanden. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2019 t/m 2021.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Uitkomsten naar verschillende perioden

We tonen de uitkomsten uit het Stec-Doorstroommodel in dit hoofdstuk voor verschillende perioden op gemeenteniveau. Voor de uitkomsten op kernniveau verwijzen we graag naar de separate bijlage. We maken in onze figuren telkens de vergelijking tussen de woningbehoefte op basis van woonwensen en op basis van gerealiseerde verhuisbewegingen in Molenlanden. De behoefte die we tonen is de netto uitbreidingsvraag. Wanneer woningen in een segment dus gesloopt worden, betekent dit dat de vraag naar dit type woningen in de nieuwbouw hoger uitvalt.

Woonwensen en verhuisgedrag per doelgroep als basis voor woningbehoefte

Zoals in bovenstaand tekstkader staat vermeld, werken we de woningbehoefte uit op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Zo maken we een confrontatie tussen vraaggestuurde en aanbodgestuurde behoefte. Hieronder geven we per doelgroep het verschil tussen de wens en het verhuisgedrag per doelgroep naar enkele hoofdwoningtypen. Wanneer deze in het **groen** vermeld staat, verhuizen huishoudens er vaker heen in Molenlanden dan op basis van de woonwensen verwacht wordt. Wat daarin opvalt is dat alleenstaanden en stellen tot 35 jaar vaker de voorkeur geven aan een grondgebonden koopwoning, maar in werkelijkheid eerst nog vaak verhuizen naar een huurwoning.

Ouderen verhuizen juist vaker naar een grondgebonden koopwoning dan ze aangeven te wensen. Dat hangt er mogelijk mee samen dat veel ouderen wel aangeven te willen verhuizen naar een appartement/nultredenwoning, maar deze stap vanwege uiteenlopende redenen vaak niet maken. De stap naar een andere grondgebonden woning is voor een deel eenvoudiger, mogelijk omdat dit hetzelfde woningtype is als waar ze nu vaak in wonen. Ook zijn deze woningen meer aanwezig in de woningvoorraad van de gemeente Molenlanden.

Tabel 15: Gerealiseerde verhuisbewegingen in de gemeente Molenlanden ten opzichte van woonwensen

Doelgroep	Inkomen	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP / NULT	VSH APP / NULT	KOOP APP / NULT
A&S < 35 jaar	Laag	24%	2%	-13%	8%	-11%	-9%
A&S < 35 jaar	Midden en hoog	4%	0%	3%	-1%	-1%	-6%
Gezinnen	Laag en midden	15%	0%	8%	-8%	-9%	-8%
Gezinnen	Hoog	-1%	2%	1%	-3%	-1%	1%
A&S 35-55 jaar	Laag	23%	3%	-17%	0%	-2%	-8%
A&S 35-55 jaar	Midden en hoog	12%	4%	2%	-3%	1%	-16%
A&S 55-75 jaar	Laag	10%	2%	21%	-23%	0%	-10%

A&S 55-75 jaar	Midden en hoog	-2%	-1%	43%	-14%	-1%	-24%
A&S > 75 jaar	Laag	-1%	0%	-2%	18%	-8%	-7%
A&S > 75 jaar	Midden en hoog	-1%	-2%	32%	-23%	8%	-15%

Bron: WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024).

7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen

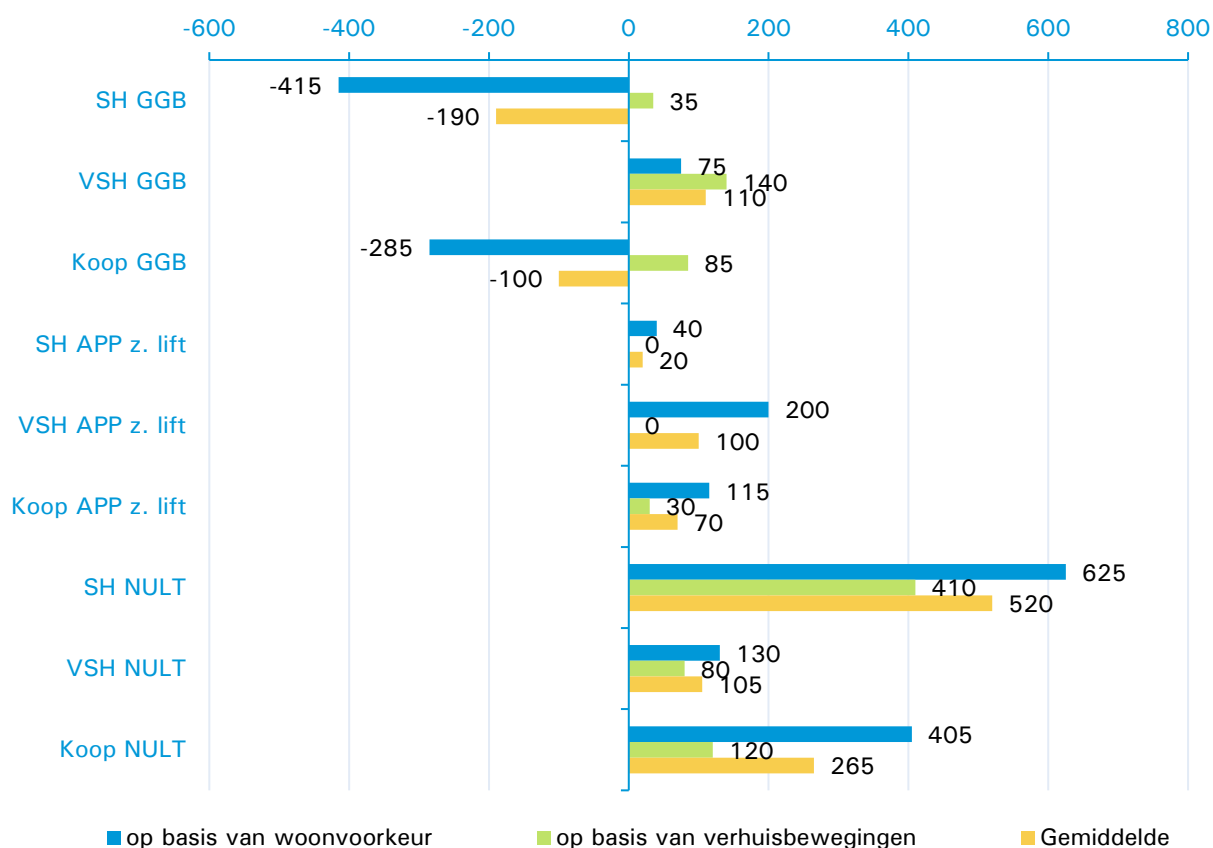
Vergrijzing leidt tot extra behoefte aan nultredenwoningen

Volgens Primos2024 zal het aantal huishoudens in de gemeente Molenlanden met 10% toenemen tot 2041. Deze huishoudensgroei wordt voor het overgrote deel veroorzaakt door een toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar (+ 53%). Woonwensen en verhuisgedrag van ouderen tonen een voorkeur voor nultredenwoningen. Ouderen met een laag inkomen geven vaak de voorkeur aan een sociale huurwoning in het nultredensegment en ouderen met een hoog inkomen aan een vrijesectorhuurwoning of koopwoning in het nultredensegment. Dit zijn woningen die op dit moment nog relatief weinig in de gemeente Molenlanden aanwezig zijn. Dat komt doordat er relatief weinig appartementen in de gemeente staan. Dat type woning is vaker nultreden dan de grondgebonden woningtypen die in Molenlanden overheersen.

Als we bovenstaande via ons Stec-Doorstroommodel vertalen in een woningbehoefte op hoofdlijnen, dan zien we dat naar alle typen nultredenwoningen een behoefte bestaat. Dit komt doordat zowel ouderen met een laag als midden- en hoog inkomen sterk in aantal toenemen. De sterkste behoefte ontstaat bij sociale huurwoningen in het nultredensegment, zowel vanuit woonwensen als verhuisgedrag. De reden hiervoor is dat als we de huidige inkomensverdeling volgen, het aantal ouderen met een laag inkomen het sterkst zal toenemen. We zien vanuit het woonwensenperspectief ook een behoefte terug naar appartementen zonder lift. Gezien de sterke mate van vergrijzing kan het echter wenselijker zijn om deze woningen als nultreden te realiseren.

Overschotten zien we met name terug in het reguliere grondgebonden segment. Dit komt doordat het aantal alleenstaanden en stellen tot 55 jaar en gezinnen redelijk stabiel blijft of zelfs afneemt. Tegelijkertijd komt dit woningtype ook vrij wanneer ouderen de stap naar een nultredenwoning maken. Deels kan het overschot aan grondgebonden woningen ook ingelost worden door de huidige grondgebonden woningvoorraad aan te passen aan de wensen van ouderen. Denk aan het installeren van een traplift en het drempelloos maken van een woning.

Figuur 39: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2031 in de gemeente Molenlanden



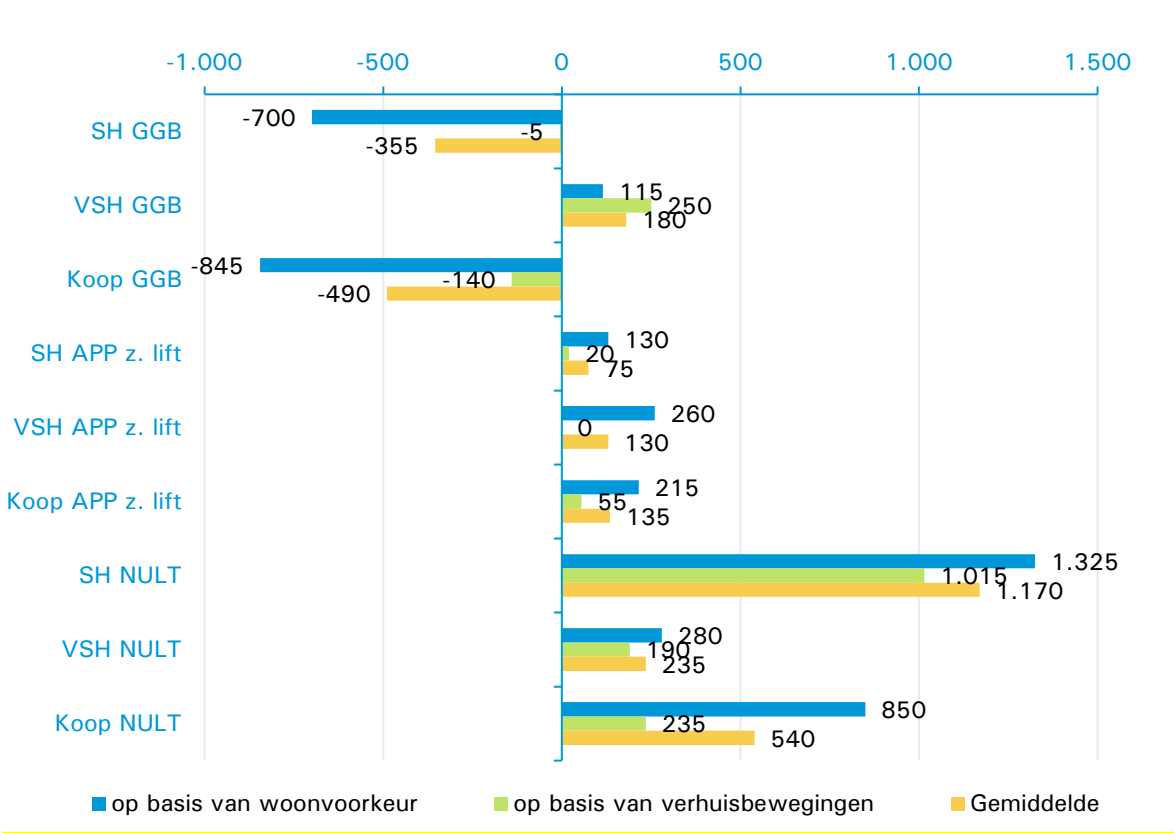
Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Tabel 16: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2031 in de gemeente Molenlanden

Woningtype	Woonvoorkeur	Verhuisgedrag	Gemiddelde
SH GGB	-415	+ 35	-190
VSH GGB	+ 75	+ 140	+ 110
Koop GGB	-285	+ 85	-100
SH APP z. lift	+ 40	0	+ 20
VSH APP z. lift	+ 200	0	+ 100
Koop APP z. lift	+ 115	+ 30	+ 70
SH NULT	+ 625	+ 410	+ 520
VSH NULT	+ 130	+ 80	+ 105
Koop NULT	+ 405	+ 120	+ 265
Totaal*	+ 895	+ 895	+ 895

Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. *Exclusief overige doelgroepen.

Figuur 40: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Molenlanden



Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Tabel 17: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Molenlanden

Woningtype	Woonvoorkeur	Verhuisgedrag	Gemiddelde
SH GGB	-700	-5	-355
VSH GGB	+ 115	+ 250	+ 180
Koop GGB	-845	-140	-490
SH APP z. lift	+ 130	+ 20	+ 75
VSH APP z. lift	+ 260	0	+ 130
Koop APP z. lift	+ 215	+ 55	+ 135
SH NULT	+ 1325	+ 1015	+ 1170
VSH NULT	+ 280	+ 190	+ 235
Koop NULT	+ 850	+ 235	+ 540
Totaal*	+ 1.620	+ 1.620	+ 1.620

Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. *Exclusief overige doelgroepen.

7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten

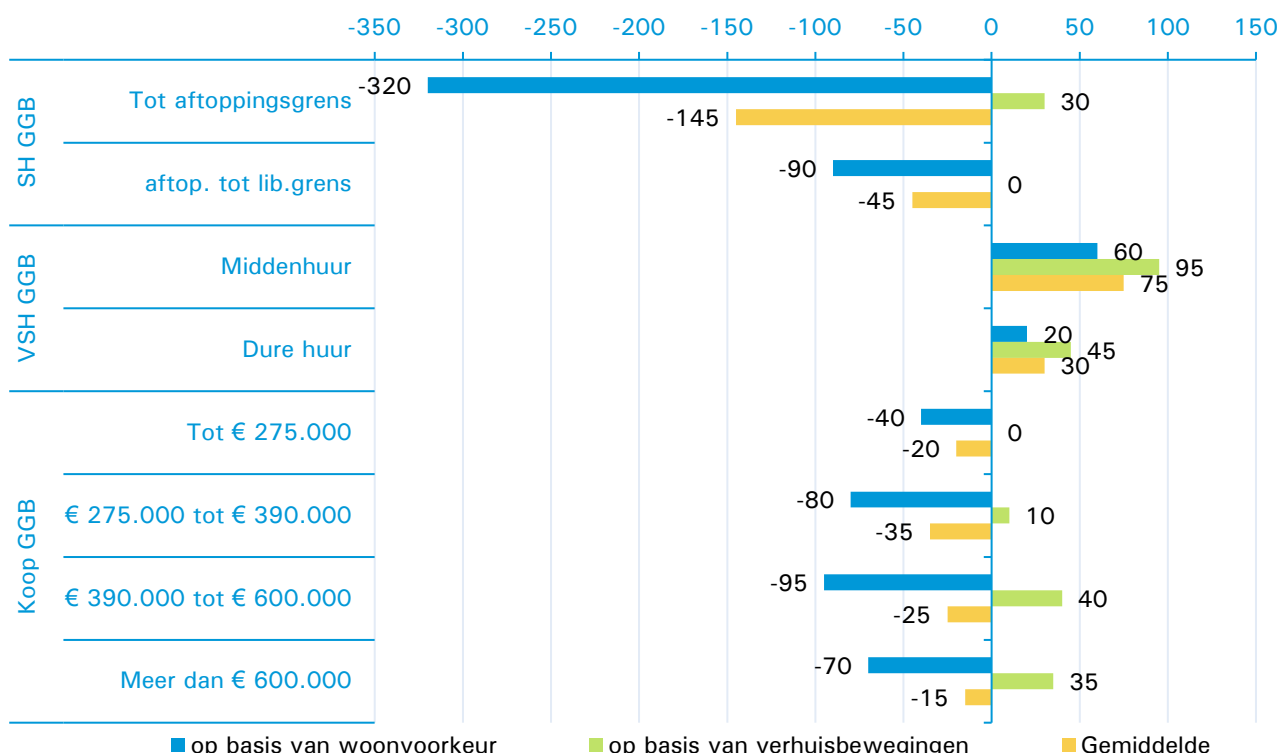
De woningbehoefte voor de gemeente Molenlanden hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden) die we hieronder per woningtype hebben uitgelicht.

Overschotten in grondgebonden segment afhankelijk van bestaande woningvoorraad

In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de gemeente staan. Dit resulteert in een relatief klein overschot aan goedkope koopwoningen tot € 275.000. Dit is echter ook afhankelijk van hoe de prijzen op de woningmarkt van de gemeente Molenlanden zich de komende tijd blijven ontwikkelen. De doorstroming van ouderen zorgt ervoor dat deze reeds bestaande woningen leeg komen te staan. De mate van migratie is vervolgens cruciaal in het feit of deze woningen vervolgens ook weer bewoond zullen worden. De aanwas van eigen inwoners is hiervoor in veel gevallen te beperkt. Daarnaast speelt het een rol of ouderen daadwerkelijk doorstromen naar een nultredenwoning of dat ze in hun (dan wel niet aangepaste) woning blijven wonen.

Vanuit de recente verhuisbewegingen zien we meer vraag ontstaan naar grondgebonden woningen dan vanuit de woonwensen. Mogelijk komt dit doordat huishoudens uit Molenlanden relatief vaak naar een grondgebonden koopwoning zoeken, maar ook het aanbod speelt hierin een rol. Als er immers veel van dit type woningen aanwezig zijn in de gemeente vinden hier logischerwijs ook meer verhuizingen naar plaats.

Figuur 41: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2031 in de gemeente Molenlanden



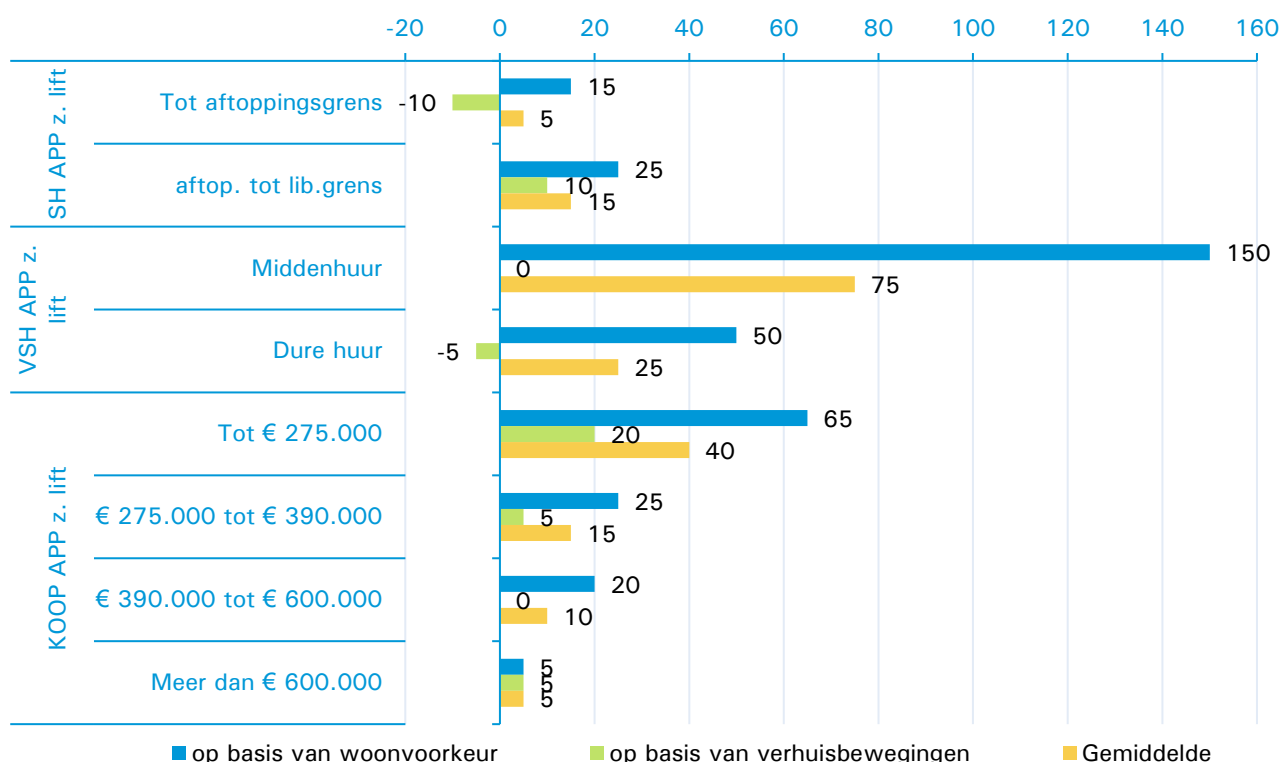
Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Appartementen zonder lift enkel gewenst in bestaande voorraad en bij transformatieopgaven

We zien dat er behoefte ontstaat aan appartementen zonder lift. Dit terwijl dit woningtype slecht geschikt is voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen. Deze behoefte ontstaat dan ook vanuit jonge huishoudens die vaak (tijdelijk) in een huurappartement of goedkoop koopappartement willen wonen. Zij hebben dan vaak geen

voorkeur of dit met of zonder lift is. Het is daarmee de vraag of dit type behoefte ook niet ingevuld kan worden door appartementen met lift. Deze voldoen immers aan dezelfde wooneisen van huishoudens, kunnen ook betaalbaar zijn en zijn daarnaast ook geschikt voor ouderen met een mobiliteitsbeperking. Wel zien we hiermee dat appartementen zonder lift in een behoefte kunnen voorzien, wanneer het toevoegen van een lift niet mogelijk is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan transformatieopgaven in de bestaande voorraad.

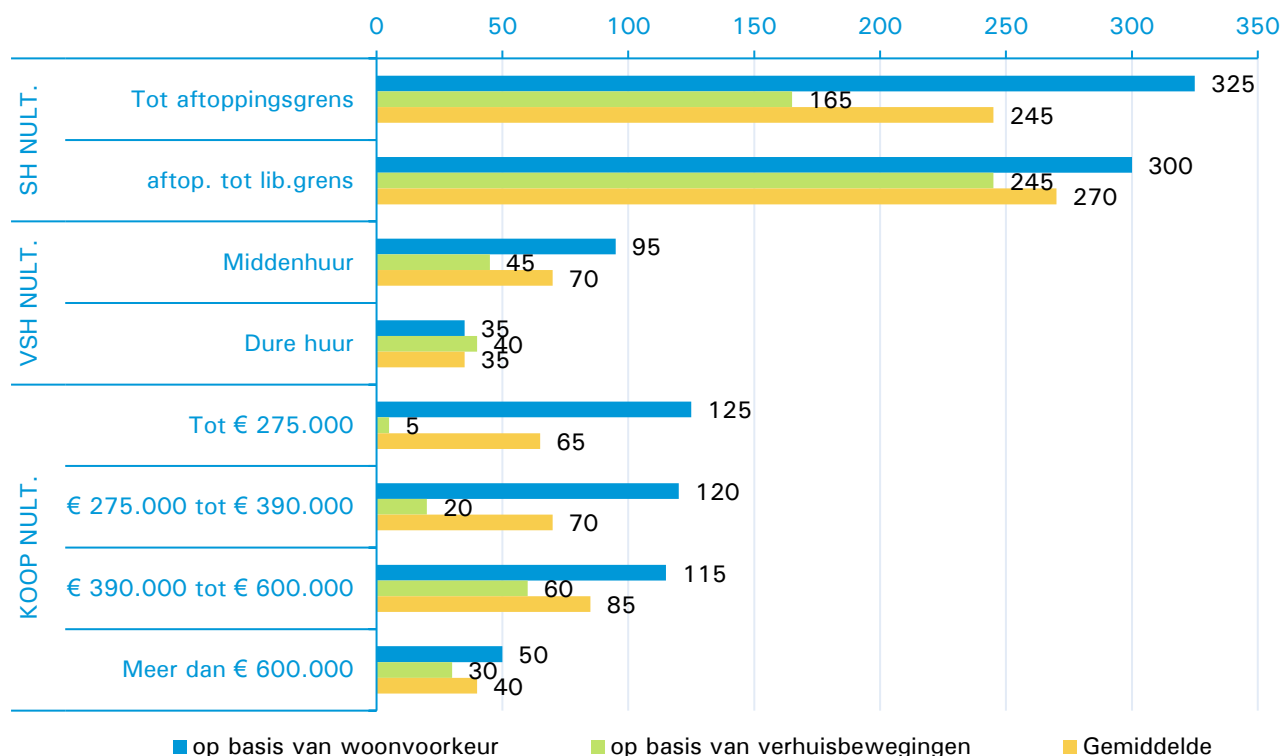
Figuur 42: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2031 in de gemeente Molenlanden



Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, daarom divers nieuwbouwaanbod gewenst

Tenslotte zien we dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Er ontstaat volgens ons Stec-Doorstroommodel naar alle typen nultredenwoningen een behoefte. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing in de gemeente Molenlanden. Wel valt de relatief grote vraag op naar betaalbare woningtypen. Dit komt doordat het aandeel ouderen met een laag inkomen relatief hoog ligt in de gemeente. Zij kunnen daardoor, ook wanneer ze wel veel vermogen bezitten, de stap naar een sociale huurwoning maken.

Figuur 43: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2031 in de gemeente Molenlanden

7.4 Woningbehoefte naar kernen op hoofdlijnen

De woningbehoefte van de gemeente Molenlanden hebben we ook naar de diverse kernen uitgesplitst. Hiervoor hebben we alle kenmerken per kern gebruikt, zoals de woningvoorraad, huishoudentypen, verwachte huishoudensontwikkeling en recente verhuisbewegingen. In de factsheet per kern in de separate bijlage en in ons PowerBI-dashboard zijn de uitkomsten per kern verder uitgewerkt. Hieronder benoemen we beknopt de uitkomsten.

Behoefte afhankelijk van huidige samenstelling van huishoudens en woningvoorraad

We zien dat er verschillen bestaan in het type woning waar per kern behoefte aan is. In sommige kernen ontstaat volgens ons Stec-Doorstroommodel een duidelijk overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, terwijl we in andere kernen juist een behoefte aan dit woningtype zien. Dit komt doordat in sommige kernen al relatief veel van dit soort koopwoningen staan en in andere kernen juist relatief minder. Daarnaast valt op dat in elke kernen een behoefte is aan appartementen / nultredenwoningen. Gezien het landelijke karakter zal een groot deel van deze vraag naar nultredenwoningen ook uitgaan naar grondgebonden woningtypen, zoals een Knarrenhof of een bungalow. Deze behoefte zien we in alle kernen terug, omdat ook in alle kernen een vergrijzing verwacht wordt en er op dit moment nog relatief weinig nultredenwoningen in de kernen staan.

Tabel 18: Woningbehoefte op hoofdlijnen per kern in periode 2024-2031 in de gemeente Molenlanden

Kernen	SH GGB	VSH GGB	Koop GGB	SH APP / Nult	VSH APP / Nult	Koop APP / Nult	Totaal
Arkel	-10	0	-10	65	20	25	85
Bleskensgraaf	-15	10	0	20	10	20	45
Brandwijk	-15	0	5	10	5	10	15
Giessenburg	20	15	-65	60	15	45	80
Goudriaan	-10	5	0	10	0	5	20
Groot-Ammers	-10	15	0	25	15	30	75
Hoogblokland	5	5	-20	15	5	10	25
Hoornaar	5	5	-10	10	15	5	30
Kinderdijk	10	0	-25	10	0	5	10
Langerak	-30	10	20	30	10	15	55
Molenaarsgraaf	-5	0	5	10	0	10	30
Nieuw-Lekkerland	-115	15	-20	155	45	75	155
Nieuwpoort	-10	10	25	-15	5	10	25
Noordeloos	10	5	10	15	10	15	70
Ottoland	-5	0	15	10	0	5	30
Oud-Alblas	0	5	-30	35	10	20	40
Schelluinen	5	0	-20	25	5	10	35
Streefkerk	-25	10	25	35	15	15	70
Waal	0	0	0	5	0	0	5
Wijngaarden	0	0	-5	10	0	5	10

Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

7.5 Ouderenhuisvesting

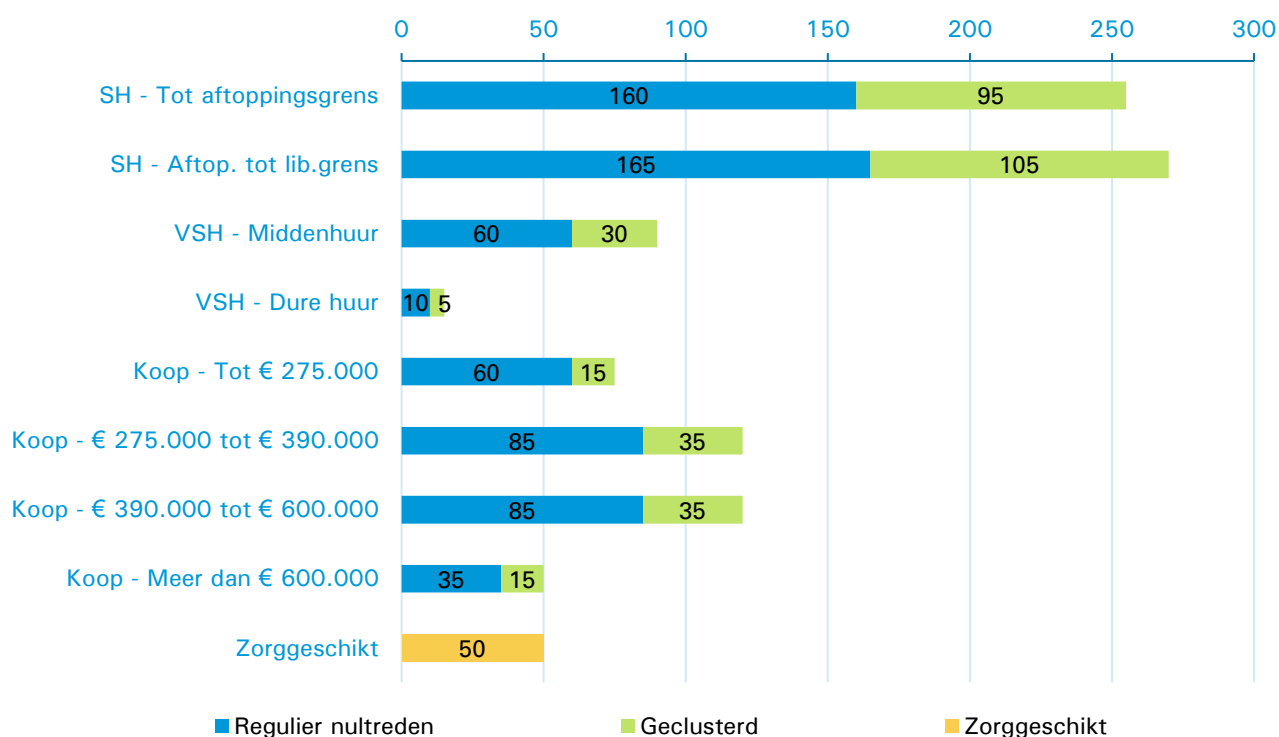
De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 55+ doelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen op basis van woonwensen. Deze komt niet volledig overeen met de hiervoor genoemde cijfers. Zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning.

Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte beredeneren we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze behoefte is daarmee dan ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte.

Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

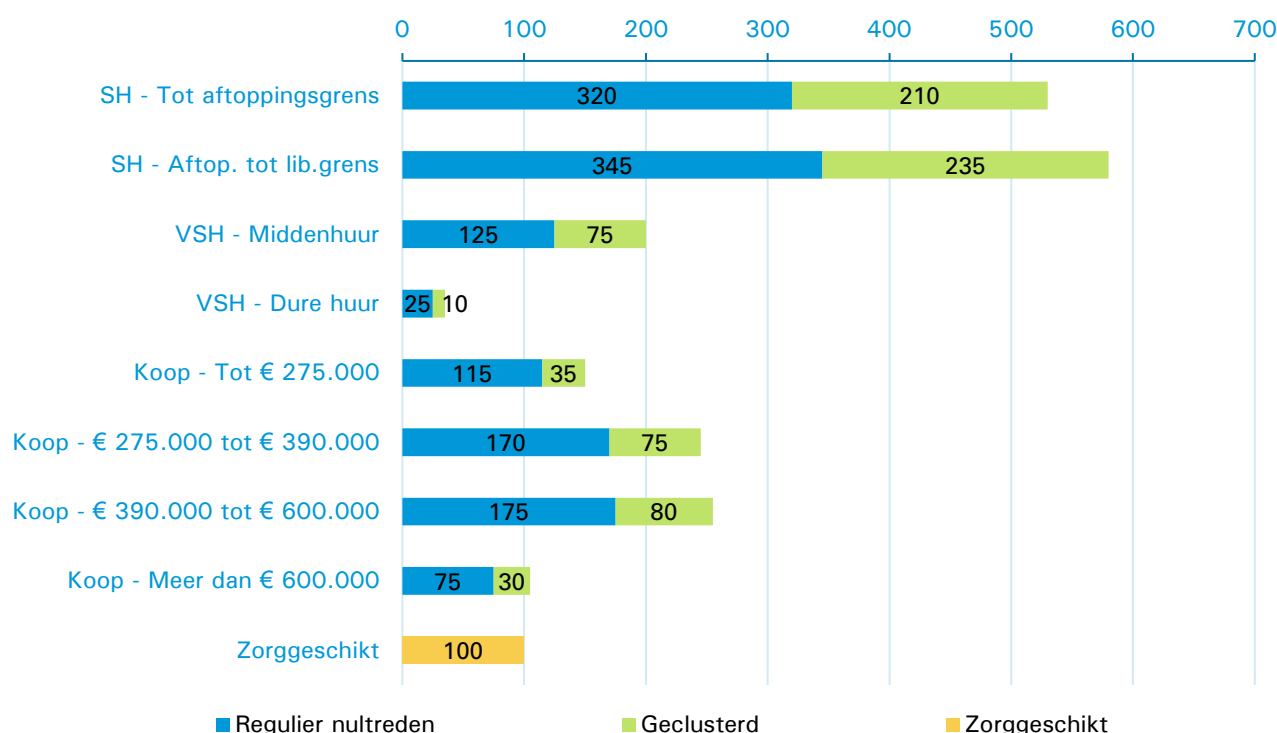
We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Tezamen vormt dit de zelfredzaamheid. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer genoeg ze nemen met een ouderenwoning onafhankelijk van verdere voorzieningen (geclusterd wonen). Dit zorgt er daarmee voor dat de vraag naar geclusterd wonen met name landt in het sociale huursegment. In het duurdere koopsegment zien we meer vraag naar reguliere nultredenwoningen terug.

Figuur 44: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (55+ huishoudens) in periode 2024-2031 in de gemeente Molenlanden



Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Figuur 45: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (55+ huishoudens) in periode 2024-2041 in de gemeente Molenlanden



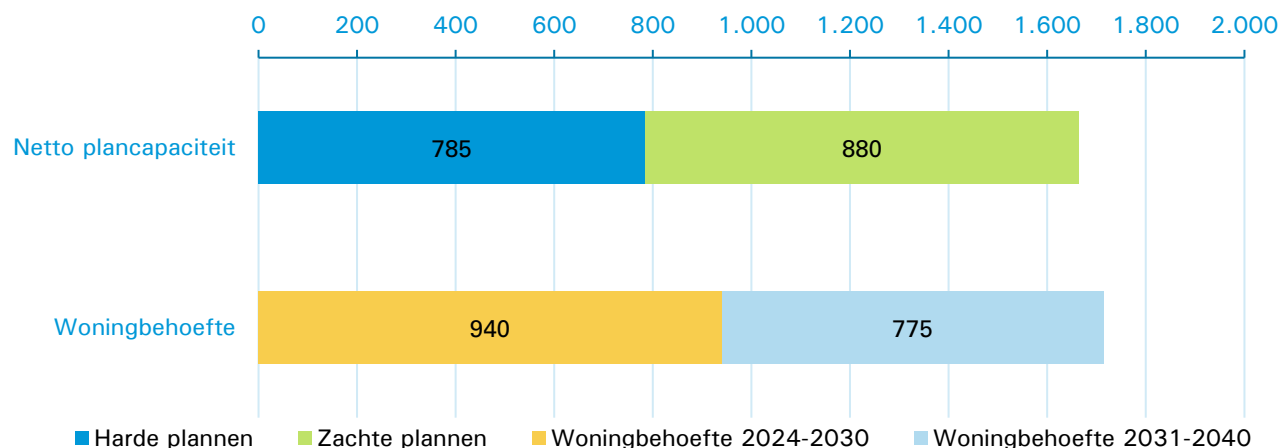
Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

7.6 Confrontatie plancapaciteit

In welke mate de woningbehoefte realiseerbaar is, is voor een groot deel afhankelijk van de woningbouwplannen die de gemeente al heeft of de komende jaren kan ontwikkelen. We hebben om die reden de huidige planlijst van de gemeente Molenlanden opgevraagd om deze te kunnen confronteren met de door ons berekende aantallen.

Op dit moment plannen voor de netto toevoeging van 1.659 woningen

De huidige planlijst bevatten plannen voor de bouw van in totaal 1.679 woningen. Hiertegenover staat de geplande sloop van 11 woningen. Dit betekent dat er nu plannen zijn om in totaal 1.668 woningen aan de voorraad van de gemeente Molenlanden toe te voegen. De laatste oplevering van deze woningen staat nu gepland in 2030. Door vertragingen in plannen kan dit in werkelijkheid echter later uitvallen. De huidige planvoorraad is daarmee groter dan de verwachte huishoudensgroei in de periode 2024 tot en met 2030 en vergelijkbaar met de behoefte tot en met 2040 (zie figuur 45). Wel kan planuitval ertoe leiden dat uiteindelijk een deel van de geplande woningen niet (of later) gerealiseerd wordt. 882 woningen bevinden zich in niet-onherroepelijk vastgestelde plannen (zachte plancapaciteit). Dit zijn wel 'categorie 1'-plannen, wat betekent dat zowel gemeente als provincie akkoord heeft gegeven op de te bouwen aantallen. Met name voor deze plannen geldt dat er vaak nog het nodige werk verricht moet worden om deze in het geplande jaar op te leveren.

Figuur 46: Confrontatie plancapaciteit met kwantitatieve woningbehoefte

Bron: Primos2024, planlijst gemeente Molenlanden (peildatum 19-09-2024). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Groot deel van huidige nieuwbouwplannen zijn eengezinswoningen en koopwoningen

De huidige plannen kunnen we opdelen naar eigendomsvorm en woningtype. Hieruit blijkt dat er op dit moment plannen zijn voor de bruto toevoeging van 1.253 eengezinswoningen en 417 meergezinswoningen. Naar eigendomsvorm zien we dat er op dit moment plannen zijn voor 1.268 woningen in het koopsegment en 402 woningen in het huursegment.

55% van nieuwbouwprogramma is betaalbaar, 18% is een sociale huurwoning

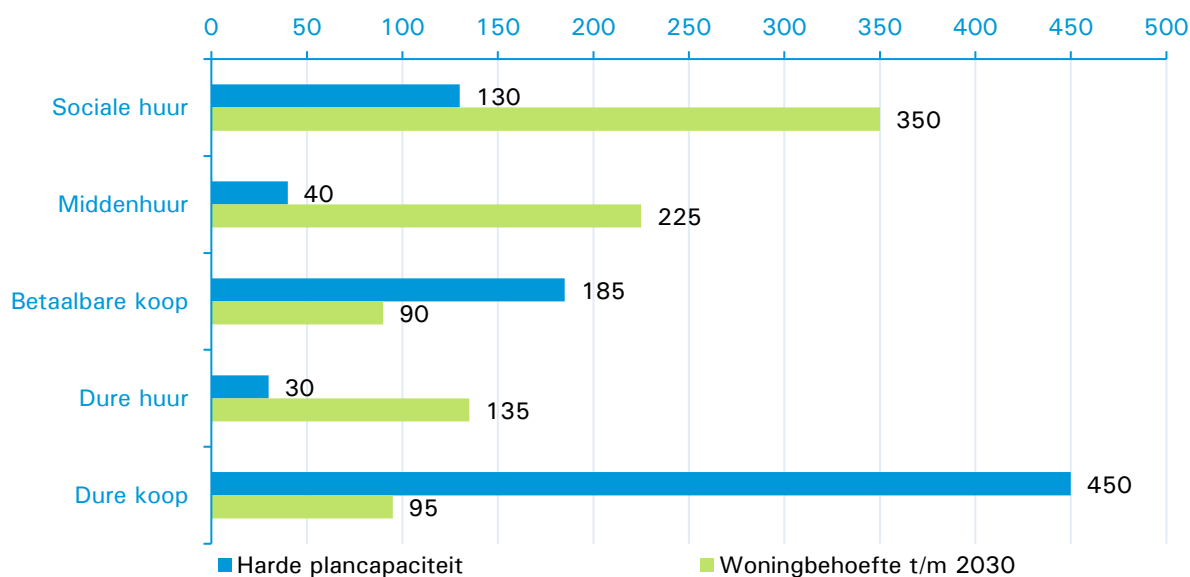
Vervolgens hebben we de plannen ingedeeld naar prijssegment. Daarbij is onder andere het aandeel betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 390.000) en het aandeel sociale huur daarbinnen van belang. In de Regionale Realisatie Agenda Wonen Samenwerkende Regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard zijn hier namelijk afspraken over gemaakt. Dit zijn de volgende:

- De ambitie is dat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen (66,66%), waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd.
- Er wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij in de voorraad hebben. Oftewel het maximale wordt gevraagd maar niet het onmogelijke.

In het huidige nieuwbouwprogramma van de gemeente Molenlanden is 54% van de geplande nieuwbouw een betaalbare woning. 18% is gepland als sociale huurwoning, 4% als middenhuurwoning en 33% als betaalbare koopwoning tot € 390.000. Dit betreft 936 woningen. Op basis van ons onderzoek zien we dat er tot en met 2030 een behoefte is aan 665 betaalbare woningen. Doordat er echter ook veel dure koopwoningen in de planning staan, is het aandeel betaalbare woningen in de plancapaciteit wel lager dan in ons onderzoek.

In figuur 45 maken we onderscheid in harde en zachte plannen. Met name in de harde plannen is het moeilijker om nog aanpassingen te doen aan het huidige nieuwbouwprogramma naar prijssegmenten. In onderstaande figuur tonen we hoe de harde plannen zich verhouden tot de door ons berekende woningbehoefte. Hierin is te zien dat op dit moment met name veel dure koopwoningen al zijn opgenomen in onherroepelijke plannen (54%). Dat zijn in totaal 450 woningen. Het aandeel betaalbare woningen in onherroepelijke plannen bedraagt 42%. Dat zijn 355 woningen.

Figuur 47: Confrontatie harde plancapaciteit* met woningbehoefte tot en met 2030 naar prijssegmenten in de gemeente Molenlanden



Bron: Primos2024, planlijst gemeente Molenlanden (peildatum 19-09-2024). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Met status 1A Onherroepelijk in de provinciale planlijst van Zuid-Holland.

Onvoldoende nultredenwoningen (in beeld) binnen plannen

Als we onderscheid maken naar woningtypen, wordt er aangegeven welke woningen binnen plannen als nultredenwoning worden opgeleverd. Op dit moment is dit van een beperkt deel bekend. In totaal zijn er 126 nultredenwoningen en 106 zorggeschikte woningen opgenomen in plannen. Tot en met 2030 zien we een behoefte aan circa 890 nultredenwoningen. Er bestaat dus een duidelijk verschil tussen de behoefte en het aantal woningen dat nu als nultredenwoning in de plannen staat. Niet alle nultredenwoningen staan op dit moment al als zodanig in de plannen. Er ligt daarom prioriteit bij het inzichtelijk maken daarvan.

Bijlage A: Overzicht Stec-doelgroepprofielen

In onderstaande tabel geven we onze Stec-doelgroepen weer. Deze indeling van 31 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd, het inkomen en de samenstelling van huishoudens. Deze combineren we met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken onder andere gebruik van harde gegevens van CBS Microdata en het ABF en van aangegeven woonwensen uit de landelijke enquête WoON2021. Hieronder is het aandeel per doelgroep in de gemeente Molenlanden en Nederland opgenomen.

Voor elke doelgroep die in de gemeente Molenlanden aanwezig is, is tevens een profiel opgesteld met een beschrijving van de doelgroep aan de hand van deze kwalitatieve kenmerken, de woonwensen (WoON2021) en het verhuisgedrag. Dit laatste zowel naar verhuigeneidheid (aandeel verhuizingen per jaar) als woningtype (waarnaartoe verhuisd in de gemeente Molenlanden) op basis van CBS Microdata (enkel bij meer dan 10 cases en afgerond op vijftallen). De profielen worden in de volgende paragrafen per doelgroep weergegeven.

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen ⁵	Aandeel Molenlanden	Aandeel Nederland
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	0,0%	6,6%
JUMI (Jong, Urbaan, Middeninkomen)		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden	0,0%	1,7%
Yuppies		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Hoog	0,0%	2,6%
Stadse drukte		Gezinnen	Laag en midden	0,0%	8,5%
Stadselite		Gezinnen	Hoog	0,0%	9,8%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	0,0%	4,2%
Midlife, Mid-City		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	0,0%	4,1%
Oudere eenvoud stedelijk		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Laag	0,0%	8,2%
Stedelijk genieten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Midden en hoog	0,0%	6,9%
Samen senior		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Laag	0,0%	5,8%
Subliem stedelijk		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	0,0%	1,7%

⁵ Indeling naar inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels en inkomensverdeling in Nederland. Laag inkomen: eenpersoonshuishouden tot € 47.699 en meerpersoonshuishouden tot € 52.671. Midden inkomen: € 47.699 / € 52.671 tot € 66.000. Hoog inkomen: meer dan € 66.000.

Vroeg Volwassen	Suburbaan	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	1,2%	1,2%
Veel voor weinig		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	1,9%	1,2%
Familie doorzon		Gezinnen	Laag en midden	5,9%	3,7%
Ruimtezoekers voor de kinderen (ruimte en gemak)		Gezinnen	Hoog	8,6%	6,0%
Jong geleerd, oud gedaan		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	1,3%	1,3%
Woonerf Welgestelden		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	1,8%	1,5%
Randgenoten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Laag	4,6%	3,6%
Ruimtegenieters		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	4,7%	4,0%
Zilveren rand		Alleenstaanden en stellen 75 of ouder	Laag	4,6%	3,0%
Subliem suburbaan		Alleenstaanden & stellen 75 of ouder	Midden en hoog	0,9%	1,0%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	2,0%	0,5%
Blijvers en terugkeerders		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	3,0%	0,5%
Rurale ruimtezoekers		Gezinnen	Laag	8,6%	1,9%
Gegoed ruraal gezin		Gezinnen	Midden en hoog	17,8%	3,0%
Blijf-in-de-wijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Laag	2,1%	0,6%
Stadsontwijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	3,8%	0,8%
Landelijke eenvoud		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Laag	7,4%	1,9%
Landelijke luxe		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	9,9%	2,2%
Bescheiden in buitengebied		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Laag	7,6%	1,6%
Landelijk in de luwte		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	2,2%	0,4%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

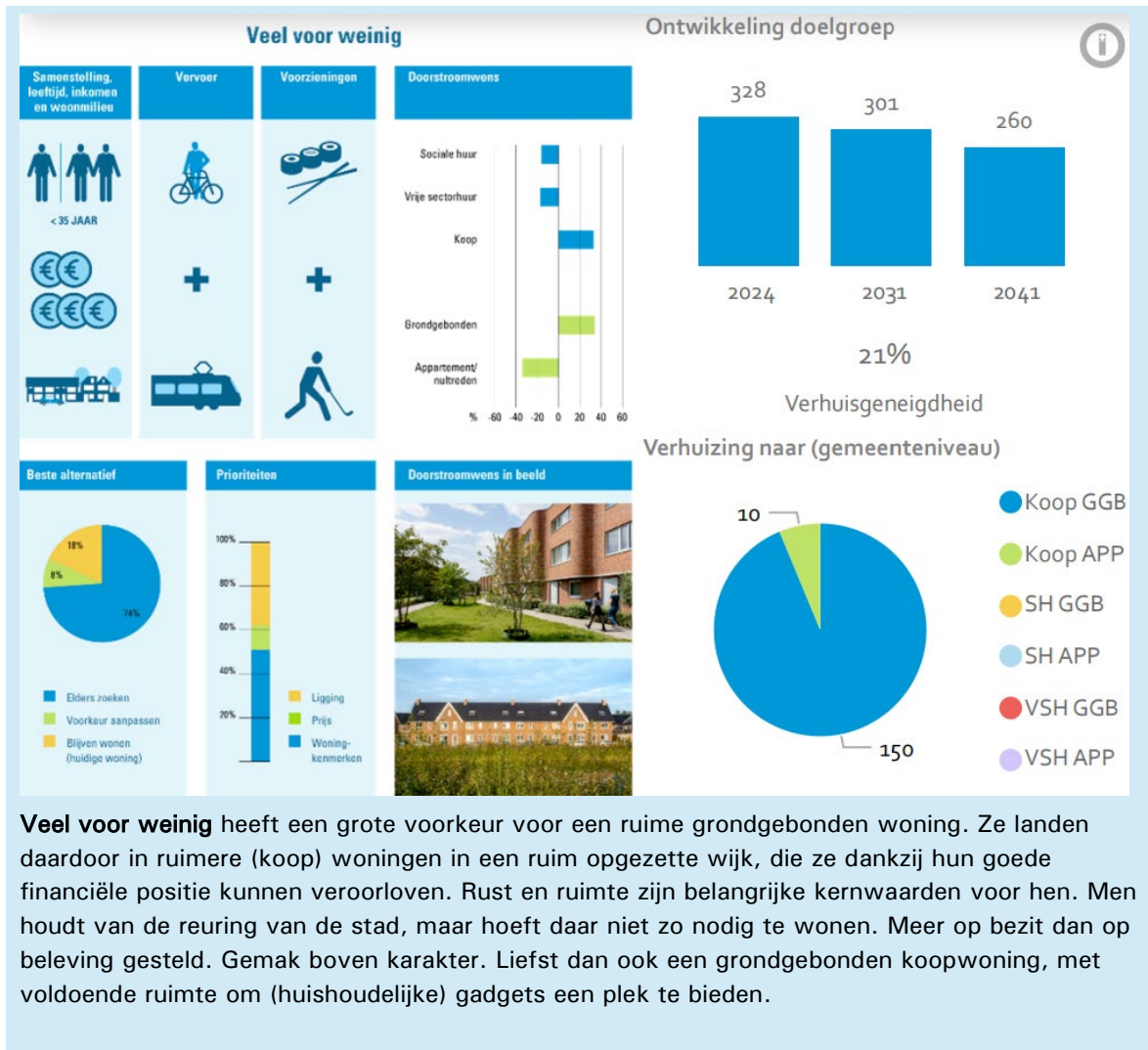
Doelgroepprofielen

1. Suburbaan



Vroeg volwassen zijn jonge alleenstaanden en stellen (tot 35 jaar) met een laag inkomen die uit huis gaan of voor het eerst gaan samenwonen. De voorkeur van deze doelgroep gaat doorgaans uit naar een eengezinswoning, maar door hun beperkte bestedingsruimte zijn ze beperkt in hun woonkeuze. Voor alleenstaanden behoort een appartement ook tot de mogelijkheid. De vroeg volwassen doelgroep landt daardoor in het goedkope koopsegment of in de sociale huur. Ze hechten waarde aan het hebben van een eigen auto zodat werk in de regio goed bereikbaar is.

2.

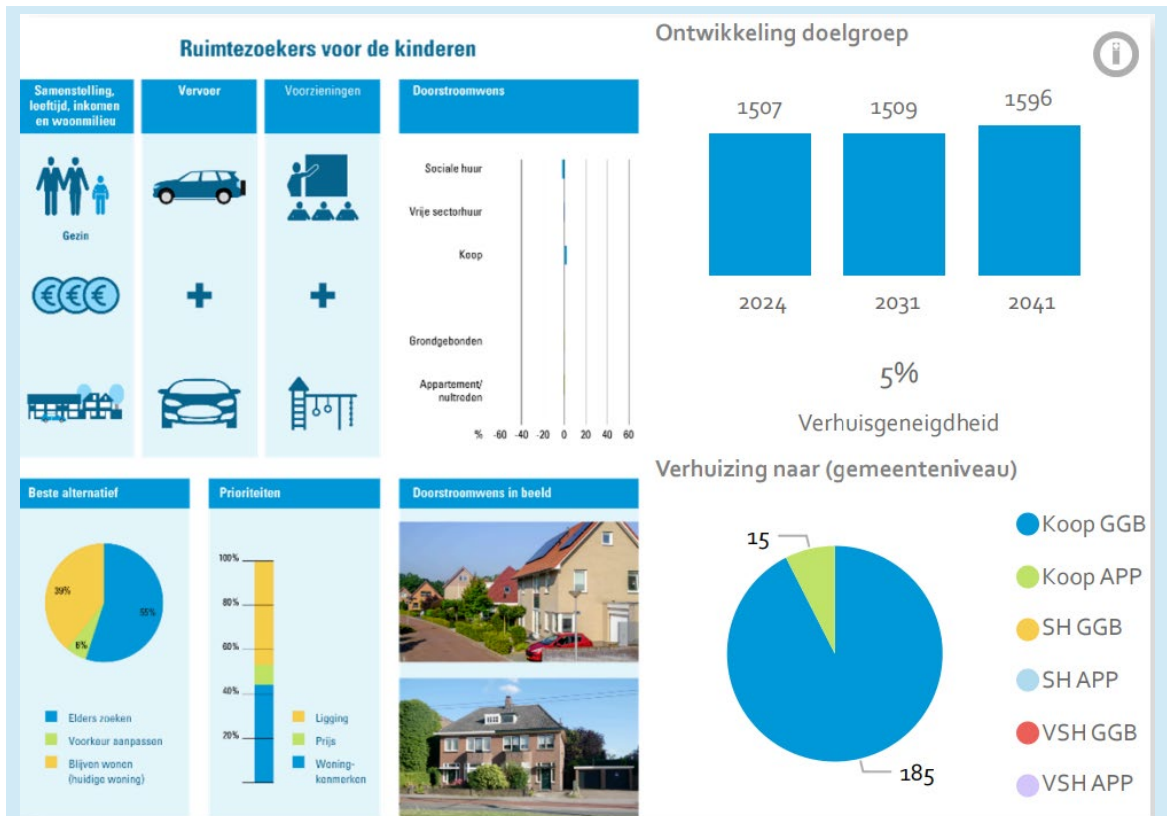


3.



Familie doorzon (gezinnen met een laag en middeninkomen) kiezen vaker voor een grondgebonden koopwoning omdat ze een volgende stap willen maken in hun wooncarrière. Een deel van de 'familie doorzon' doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen. Hun voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning met een tuin. Daardoor landen ze in betaalbare woningen. Het zijn autogeorienteerde gezinnen. De doelgroep hecht waarde aan de aanwezigheid van scholen en andere voorzieningen.

4.



Ruimtezoekers voor de kinderen (gezinnen met een hoog inkomen) die voor een woning met een grondgebonden feeling in het groen in randgemeenten kiezen zijn gericht op luxe en comfort. Ze kiezen voor een (nieuwbouw)woning met tuin en voldoende ruimte voor de kinderen. Het is een doelgroep die kiest voor karakter en eigenheid en heeft een grote voorkeur voor een koopwoning. Onderscheidende architectuur en een hoog afwerkingsniveau sluiten aan bij de eisen en levensstijl waaraan deze doelgroep haar identiteit ontleent. De buurt waar je woont, de uitstraling van het huis en de straat doen ertoe. Belangrijk ook is er te wonen met andere gezinnen die grofweg dezelfde verwachtingen hebben.

5.



Jong geleerd, oud gedaan zijn alleenstaanden en stellen van middelbare leeftijd met een laag inkomen. Ze zijn door het bescheiden budget beperkt in de woonkeuze en landen vaker in een sociale huurwoning. Daarmee toont de doelgroep gelijkenis met de groep 'vroeg volwassen'. De 'Jong geleerd, oud gedaan' groep is auto-georiënteerd en veelal woonachtig in een sociale huurwoning. Ze hechten veel waarde aan de wijk waarin ze wonen en de nabijheid van familie en vrienden die ook in dezelfde wijk wonen.

6.



Woonerf Welgestelden zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar met een midden tot hoog inkomen. Het gaat om relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto's. Zij zijn carrièregericht, suburbaan georiënteerd en onderscheiden zich daarmee van de meer stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen in dezelfde leeftijdscategorie. Een ruime woning met het oog op kinderen hebben zij niet nodig. Wel kiezen ze bewust voor de ruimte van een eengezinswoning met tuin, gelegen in een rustige en groene omgeving. In de buurt is het belangrijk dat je kunt sporten en dat voorzieningen nabij zijn.

7.



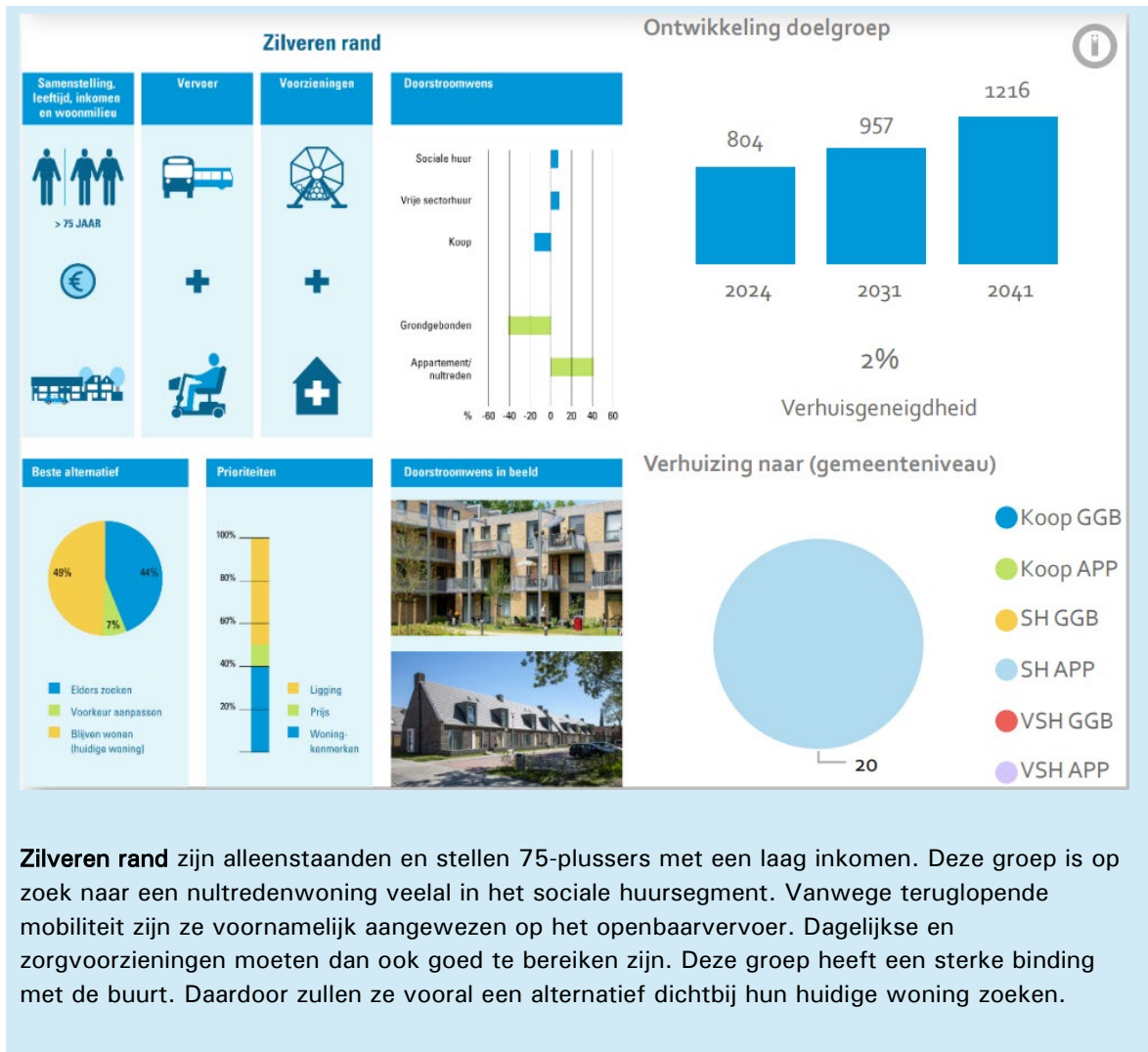
Randgenoten zijn oudere huishoudens met een laag inkomen. Het zijn huishoudens die een grondgebonden woning inruilen voor een gelijkvloers appartement. Door hun lage inkomen zijn zij vaak aangewezen op het sociale huursegment. Ze landen vaak in gelijkvloerse appartementen in kleinschalige complexen. Laagdrempelige voorzieningen zoals een buurthuis zijn voor hen belangrijke ontmoetingsplekken. Ze wonen graag in de nabijheid van zorgvoorzieningen, zoals de huisarts, een apotheek. Omdat de eigen vervoersmogelijkheden afnemen zijn zij vaker aangewezen op het openbaar vervoer.

8.



Ruim(te)genieters zijn alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar met een midden tot hoog inkomen. Ze wonen nu nog in een grote vrijstaande woning die niet geschikt is als levensloopbestendige woning. Deze oudere huishoudens worden in toenemende mate bewust dat een appartement of gelijkvloerse woning (in het huursegment) erg gunstig zou zijn. Dit met het oog op afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan de woning of een tuin. Zij vinden een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkte woning van belang, evenals een goede autobereikbaarheid. Deze huishoudens zijn doorgaans gesteld op een beschutte omgeving. Ze wonen graag in de buurt van medische voorzieningen, maar ook in de buurt van plekken waar ze kunnen sporten/ recreëren.

9.



10.



Subliem suburbaan zijn alleenstaanden en stellen 75-plussers met een midden tot hoog inkomen. Deze groep woont nu vaak in charmante wijken waar ze goed vertoeven. Dit maakt het ook lastig om ze te verleiden een stap te maken. Ook doordat ze nu vaak al met een (bijna) afbetaalde hypotheek zitten. Met (het oog op) afnemende gezondheid, kunnen ze echter wel besluiten te verhuizen. Het alternatief zoeken ze dan echt in een gelijkvloers, luxe en onderhoudsarm woning op een aantrekkelijke en veilige locatie dichtbij (zorg)voorzieningen.

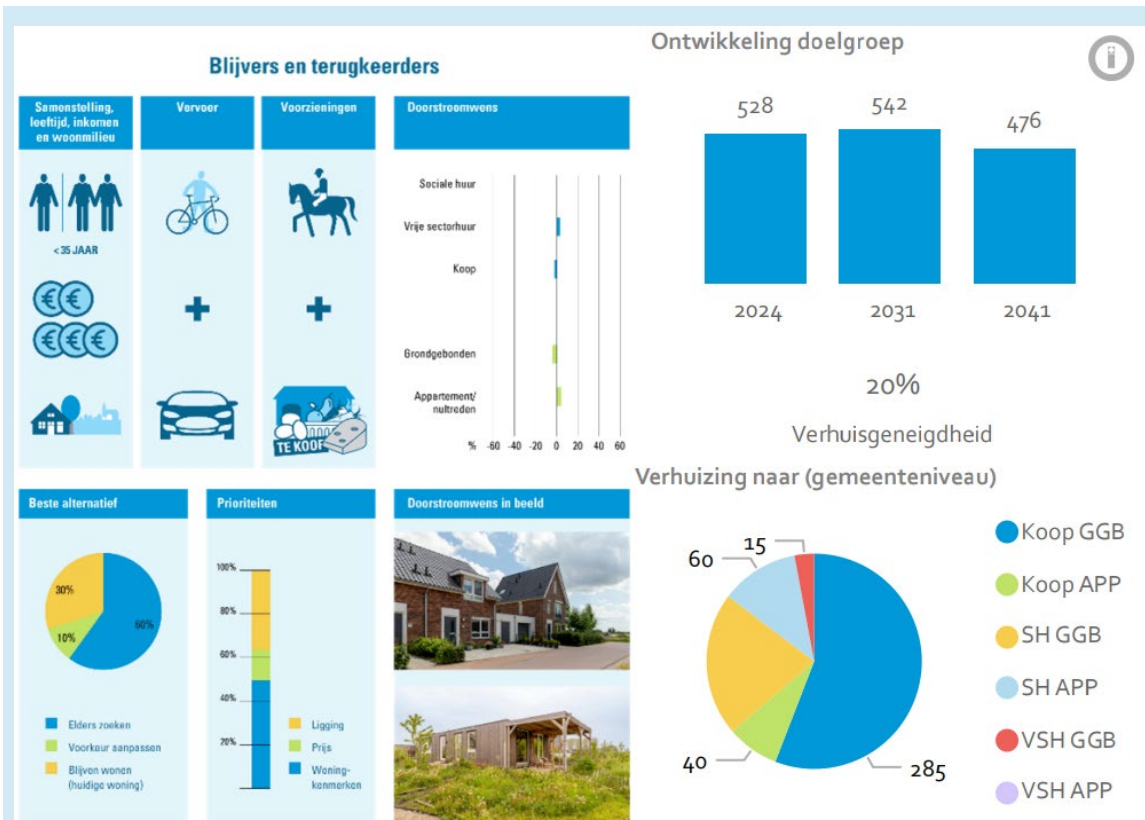
11.



Landelijk

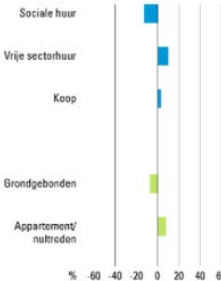
JOLO (JOng LOkaalgebonden) zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een beperkt budget. Ze hebben een sterke binding met de gemeente door hun werk en hun sociale netwerk. Deze huishoudens wonen nu relatief vaker in sociale huurwoningen (grondgebonden) en zoeken een nieuwe woning bij voorkeur in het betaalbare koopsegment. Het zijn geen starters meer maar doorstarters die met een snel toenemend inkomen de stap uit hun starterswoning zetten en nu gaan voor meer ruimte op een goede plek. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een grondgebonden woning. Door hun beperkte budget zal dit een bescheiden woning zijn op een klein kavel. Belangrijk voor deze doelgroep is de nabijheid van kleinschalige voorzieningen waar men samen kan komen met dorpsgenoten.

12.

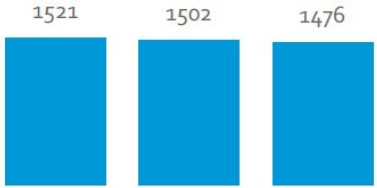


Blijvers en terugkeerders zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto's. Blijvers en terugkeerders wonen nu relatief vaak in een grondgebonden koopwoning; een rijwoning of twee-onder-een-kap. Dankzij het hoge inkomen kunnen ze de stap maken naar een vrijstaande koopwoning op een ruime kavel, voorsortierend op het krijgen van kinderen. Het gaat vooral om auto-georiënteerde, gemiddeld tot hoogopgeleide stellen die op zoek zijn naar een ruime woning in een rustige kindvriendelijke omgeving. Hoewel deze huishoudens bovengemiddeld vaak een auto bezitten is de nabijheid van bijvoorbeeld een supermarkt en sport- en recreatievoorzieningen voor hen van belang. De aantrekkelijkheid voor deze doelgroep wordt verhoogd door een ruime woning te creëren met relatief veel buitenruimte. Het toepassen van energiebesparende maatregelen sluiten aan bij hun wens om betaalbaar te wonen.

Rurale ruimtezoekers

Samenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu	Vervoer	Voorzieningen	Doorstroomwens
 Gezin			
 			
			

Ontwikkeling doelgroep



1521 1502 1476

2024 2031 2041

6%

Verhuisgeneigdheid

Beste alternatief



30% 20% 50%

■ Elders zoeken

■ Voorkeur aanpassen

■ Blijven wonen (huidige woning)

Prioriteiten



100% 80% 60% 40% 20%

■ Ligging

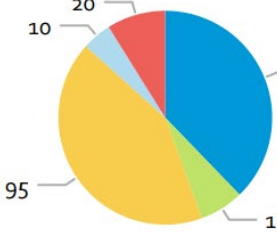
■ Prijs

■ Woningkenmerken

Doorstroomwens in beeld



Verhuizing naar (gemeenteniveau)

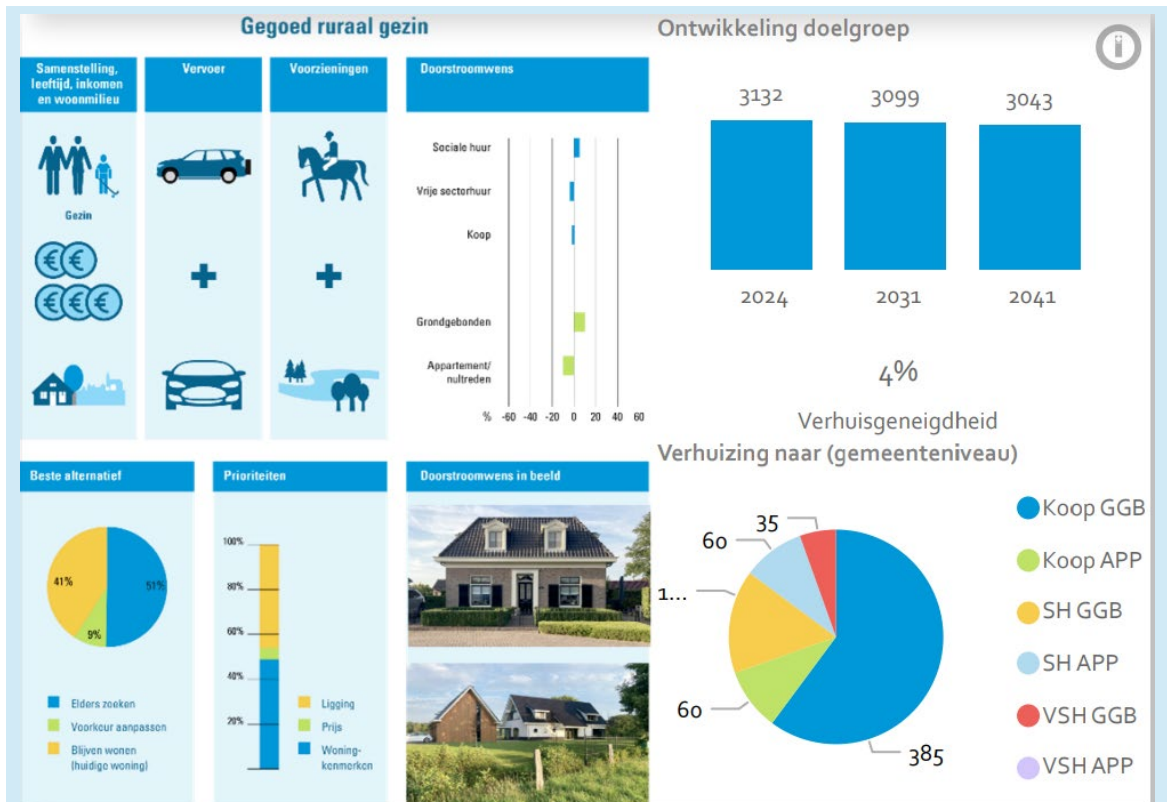


85 15 95 10 20

Koop GGB
 Koop APP
 SH GGB
 SH APP
 VSH GGB
 VSH APP

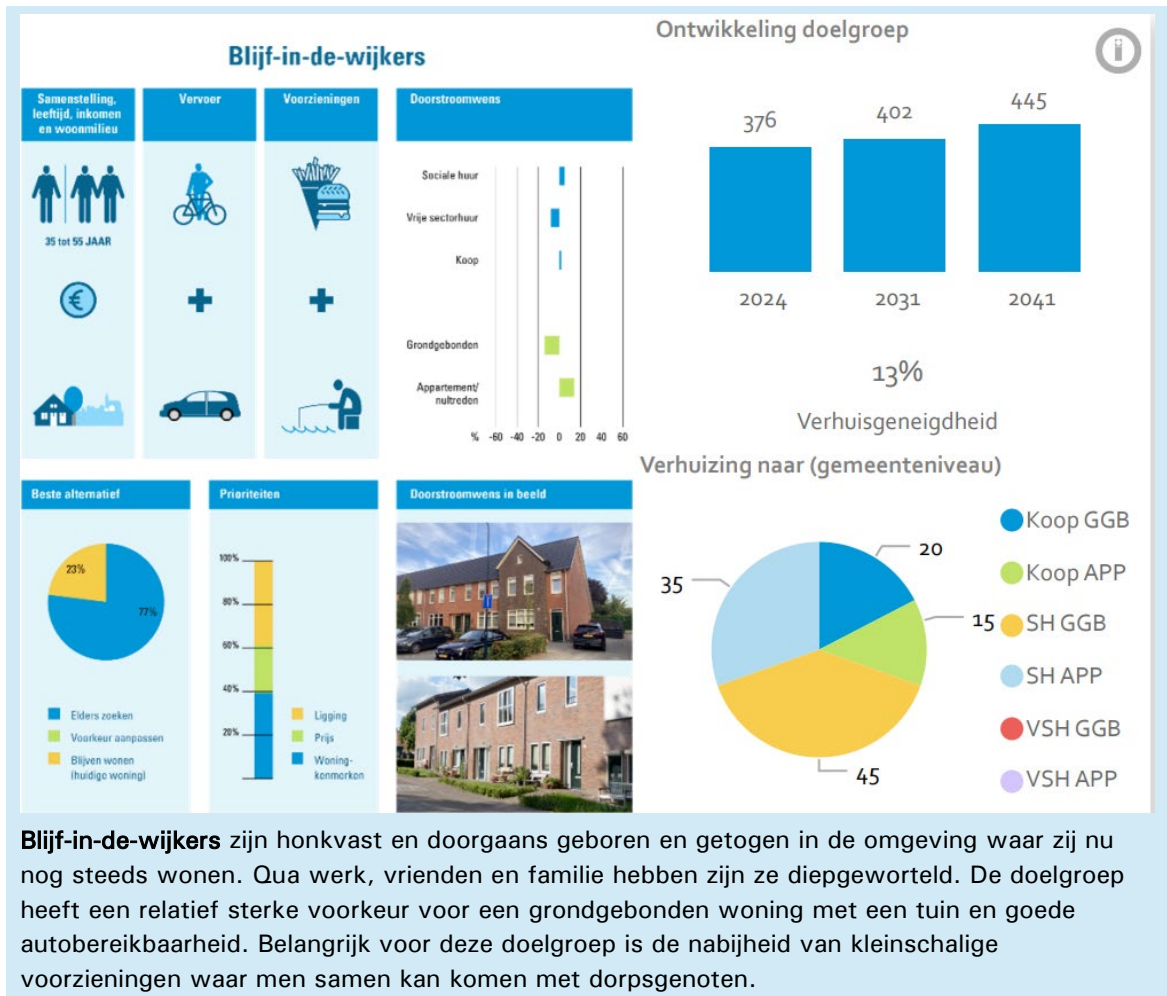
Rurale ruimtezoekers zijn (eenouder) gezinnen met een laag inkomen. Zij hebben een relatief sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met voldoende ruimte voor hun kinderen. Een tuin, goede autobereikbaarheid en kindvriendelijke omgeving zijn voor deze huishoudens een must. Hoewel ze een sterke voorkeur hebben voor een koopwoning landen ze vanwege het beperkte budget vaak in een (sociale) huurwoning.

14.



Gegoed ruraal gezin heeft een sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met voldoende ruimte voor hun kinderen. Een tuin, goede autobereikbaarheid en kindvriendelijke omgeving zijn voor deze huishoudens een must. Ze kiezen voor het gemak en de luxe van nieuwbouw en verkiezen daarom een nieuwbouwwoning boven een bestaande koopwoning. Deze groep wil een ruime woning met relatief veel buitenruimte. Hiermee is de woning goed te combineren met hobby's die veel ruimte vragen, zoals paardrijden. Het toepassen van energiebesparende maatregelen sluiten aan bij hun wens om betaalbaar te wonen.

15.



16.



Stadsontwijkers hebben qua werk en voorzieningen een sterke binding met de stad, maar kiezen er bewust voor daar niet te wonen vanwege de wens om ruim en rustig te wonen. Men is kritisch op de omgeving. Geen intensieve landbouw maar een fraai natuur- of cultuurland. Vanwege de oriëntatie op de stad zijn goede verbindingen daarmee onmisbaar. Een oprit waar in ieder geval twee auto's passen. Ook de e-bike wint aan populariteit onder deze doelgroep. Hierdoor zijn gebieden in een straal van pakweg 25 kilometer bereikbaar. Boodschappen doen zij in de stad. Vaak hebben ze een eigen moestuin. Daardoor wordt een beperkt voorzieningenaanbod niet snel als probleem ervaren. Ze hebben de kennis en middelen om een onafhankelijk leven te leiden.

17.



Landelijke eenvoud zijn opgegroeid op het platteland. Vanwege binding daarmee en inkomen zijn zij vaak daar blijven wonen. Beperkt voorzieningenaanbod wordt gecompenseerd doordat men nog naar elkaar omkijkt (naberschap). Afnemende mobiliteit in combinatie met een beperkt voorzieningenaanbod is vaak reden voor een verhuizing. Liefst ook weer in een rustige, landelijke setting.

18.



Landelijke luxe zijn vermogende oudere huishoudens van 55 tot 75 jaar. Zij wonen buitenaf, veelal in een grote vrijstaande woning met ruime tuin die minder geschikt is als levensloopbestendige woning. Het onderhoud van een grote tuin wordt meer een verplichting dan een plezier. Ze zijn relatief honkvast maar als ze verhuizen dan hebben deze oudere huishoudens in toenemende mate voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning in het huursegment. Dit is al dan niet het resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan een koopwoning. Ze kiezen voor een nultredenwoning met een luxe uitstraling in een beschutte groene omgeving. De ligging van de toekomstige woning is van groot belang. Men woont graag in een landelijke omgeving vanwege de rust, ruimte en de groene omgeving. Nabijheid van en liefst ook uitzicht op natuur is een pré. Voor recreatie zijn zij sterk georiënteerd op het buitengebied, bijvoorbeeld door te golfen. Aan een hofje of park gelegen patiowoningen of een appartementencomplex op een landgoed sluiten goed aan bij de woonwens. Deze huishoudens zijn vaak nog erg mobiel. Ze bezitten een eigen auto of laten zich per taxi verplaatsen.

19.



Bescheiden in het buitengebied zijn alleenstaanden en stellen 75-plussers met een laag inkomen. Ze zijn zeer gehecht aan hun sociale netwerk en weten dan ook alles van iedereen in het dorp. Nu zitten ze vaak in grondgebonden (sociale) huurwoningen en een aantal in een koopwoning die ze in een gunstige tijd hebben gekocht. Doordat traplopen steeds lastiger wordt, willen ze graag de stap maken naar een nultredenwoning hoofdzakelijk in de sociale huur. Daarnaast maken ze aanspraak op hun sociale netwerk voor het bereiken van voorzieningen en het doen van de boodschappen.

20.



Landelijk in de luwte zijn alleenstaanden en stellen 75-plussers met een midden tot hoog inkomen. Deze groep heeft tot dusver altijd in alle rust genoten in woningen aan de randen van het dorp met veel groen en ruimte. Deze grote woningen en afstand tot voorzieningen wordt naarmate ze ouder worden wat lastiger en ze overwegen dan ook meer en meer de stap te maken naar nultredenwoningen. Hierbij blijft de landelijke, groene setting een vereiste.

Colofon

Datum: 21 november 2024

Projectnummer: 24.158

Opdrachtgevers: Gemeente Molenlanden

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Job Wevers, Matthijs Ham, Lukas Meuleman

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