



Woningmarktonderzoek

Gemeente Molenlanden

7 juli 2020

Concept



DATUM	7 juli 2020
TITEL	Woningmarktonderzoek Molenlanden
OPDRACHTGEVER	Gemeente Molenlanden
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven (Companen)
PROJECTNUMMER	1978.100
STATUS	Concept

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Onderzoek als basis voor woonbeleid	4
1.2	Vraagstelling	4
1.3	Werkwijze	4
1.4	Factsheets per kern	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Terugblik op demografische trends	6
2.1	Terugblik afgelopen jaren	6
2.2	Recente verhuisbewegingen	6
3	De huidige woningvoorraad	11
3.1	Kenmerken huidige woningvoorraad	11
3.2	Nieuwbouwproductie	12
3.3	Gemiddelde woz-waarde	14
3.4	Energetische kwaliteit	15
4	Toekomstige woningbehoefte	17
4.1	Bevolkingsgroei	17
4.2	Ontwikkeling huishoudenssamenstelling	17
4.3	Woningbehoefteraming	18
4.4	Woningbehoefte per kern	20
5	Kwalitatieve behoefte	22
5.1	Benodigde sociale huurvoorraad	22
5.2	Kwalitatieve behoefte naar eigendom, type en prijsklasse	24
5.3	Fricties versus plancapaciteit	28
	Bijlage I: Interesse in bijzondere woonvormen	30

1 Inleiding

1.1 Onderzoek als basis voor woonbeleid

De afgelopen jaren stonden in het teken van een sterke economische groei met als gevolg een sterk aantrekkende woningmarkt. Het aantal woningzoekenden was groter dan het woningaanbod met als gevolg sterk stijgende prijzen in de koopsector. Naast deze demografische effecten spelen demografische trends, zoals geboorte, sterfte en migratie. Deze ontwikkelingen hebben deels vandaag de dag al effect op de woningmarkt in Molenlanden, maar zullen nog veel meer op lange termijn doorwegen. Door verandering van het aantal huishoudens en de samenstelling van huishoudens. Zowel economische als demografische factoren zijn van invloed op de toekomstige woningbehoefte, zowel op gemeente als kernniveau.

De Gemeente Molenlanden heeft daarom begin 2020 onderzoek laten uitvoeren naar de toekomstige woningbehoefte. De onderzoeksresultaten vormen een belangrijke basis om woonbeleid op te gaan stellen, zoals de nieuwe woonvisie en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken met woningcorporaties.

Invloed Coronacrisis op woningbehoefte?

Het woningmarktonderzoek is uitgevoerd in de maanden net voorafgaand aan de Coronacrisis. De impact hiervan op de samenleving en ook de economie zal waarschijnlijk groot zijn. De verwachting is tevens dat de effecten voor de woningmarkt met name op de lange termijn (komende jaren) zullen spelen. Op dit moment is echter nog lastig in te schatten hoe groot de impact exact zal zijn en op welke manier dit invloed zal hebben op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Het CPB geeft in haar prognoses aan dat een economische recessie onvermijdelijk is. Dit zal mogelijk tot meer vraag naar goedkope koop en sociale huurwoningen leiden. Maar welke andere effecten zullen door de crisis gaan manifesteren? Ontstaat er een demografische dip als gevolg van een sterftepiek in maart/april 2020? Neemt de aantrekkelijkheid van het platteland toe ten opzichte van de stad omdat in landelijke gebied meer woon- en leefruimte is? Gaan mensen structureel meer thuiswerken? Het is daarom van groot belang om de komende tijd goed de woningmarkt te blijven monitoren om deze effecten op de woningmarkt beter in beeld te krijgen.

1.2 Vraagstelling

Doel van het woningmarktonderzoek is zoals gezegd om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente Molenlanden in beeld te brengen. Hierbij wordt inzicht gegeven in:

1. De woningbehoefte per kern.
2. De relatie tussen woningvraag en de bestaande woningvoorraad (is er sprake van een mismatch en zo ja, in welke mate?).
3. De behoefte aan bijzondere woonvormen (tiny houses, tijdelijke woonvormen, etc.).

1.3 Werkwijze

Voor het in beeld brengen van de woningbehoefte is primair gebruik gemaakt van bestaande onderzoeksdata. Voor de kwantitatieve woningbehoefte vormt de woningbehoefteraming van de

Provincie Zuid-Holland (2019) het kader. Deze gemeentelijke behoefte is vertaald naar de verschillende kernen van de gemeente.

Voor de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van de onderzoeksresultaten van de Grote Omgevingstest (2019). In dit onderzoek zijn huishoudens in de gemeente Molenlanden¹ via een enquête ondervraagd naar hun eventuele verhuisplannen en bijkomende woonwensen.

De resultaten van de Grote Omgevingstest zijn vergeleken met de recente verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente Molenlanden, op basis van CBS-gegevens. Hiermee is een vrij exact beeld gecreëerd van het verhuisprofiel per doelgroep op de woningmarkt (welke woning heeft men betrokken? Welke woning heeft men achtergelaten?). De woningcorporaties (Kleurrijk Wonen, Lek en Waard Wonen, Tablis Wonen) hebben hiervoor een nadere analyse van feitelijke verhuisbewegingen binnen de sociale huursector ter beschikking gesteld.

Vervolgens zijn de resultaten van het woningmarktonderzoek voorgelegd aan diverse makelaars en ontwikkelaars. Aan hen zijn diverse verdiepende vragen voorgelegd om de uitkomsten nader kwalitatief te duiden. Hun input staat weergegeven in de groene kaders doorheen het rapport.

1.4 Factsheets per kern

In de rapportage zijn op verschillende plekken uitkomsten per kern weergegeven. Daarnaast is er per kern een overzicht gegeven van diverse woningmarktanalyses, vormgegeven in een factsheet. De factsheets per kern zijn ondergebracht in een separate bijlage.

1.5 Leeswijzer

De opbouw van de rapportage is als volgt:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de feitelijke ontwikkelingen over de afgelopen jaren. Hoe heeft de bevolking zich ontwikkeld? Welke verhuisbewegingen hebben plaatsgevonden?
- Hoofdstuk 3 gaat in op de huidige samenstelling van de woningvoorraad; zowel qua typologie, prijsklasse, eigendom, woz-waarde en energetische kwaliteit. Daarnaast is een overzicht gegevens van de woningproductie over de afgelopen jaren.
- In Hoofdstuk 4 komt de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte aan de orde. Hierbij zetten we de twee scenario's van de Provincie Zuid-Holland tegen elkaar af; de woningbehoefteraming en de Trendraming. Daarnaast is de gemeentelijke behoefte vertaald naar de verschillende kernen.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de kwalitatieve behoefte. Wat zijn de woonwensen per doelgroep (naar type, prijsklasse en eigendom)? Vervolgens zijn de kwalitatieve woonwensen ook vertaald naar kwantitatieve fricties op de woningmarkt. In welke segmenten van de woningmarkt is behoefte aan uitbreiding van het aanbod en in welke segmenten bestaat de kans op een mogelijk overschot?
- Bijlage I geeft inzicht in de vraag naar bijzondere woonvormen.

¹ Destijds nog de gemeenten Molenwaard en Giessenlanden

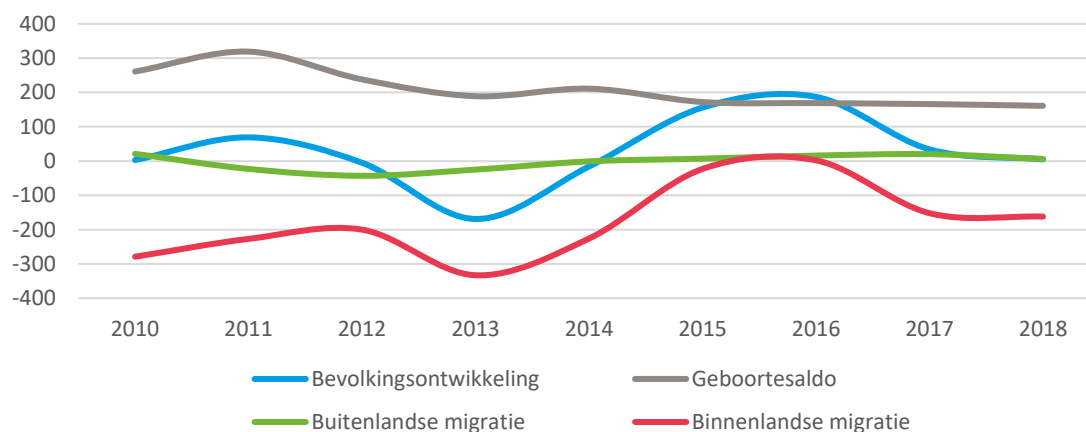
2 Terugblik op demografische trends

In dit hoofdstuk kijken we terug naar de demografische ontwikkelingen in de gemeente Molenlanden over de afgelopen jaren. Welke bevolkingsontwikkeling zagen we? Welke verhuisbewegingen hebben plaatsgevonden?

2.1 Terugblik afgelopen jaren

Op 1 januari 2019 woonden er ongeveer 43.860 mensen in de gemeente Molenlanden. Daarmee is de bevolking met ongeveer 400 personen gegroeid sinds 2010. Die bevolkingsgroei is vooral het gevolg van een sterk positief geboortesaldo, al nam dit cijfer als gevolg van de vergrijzing de afgelopen jaren wel wat af. Daar staat tegenover dat er in de afgelopen jaren vrijwel structureel sprake was van een vertrekoverschot.

Figuur 2.1: Gemeente Molenlanden. Demografische trends 2010-2018



Bron: CBS (2020)

2.2 Recente verhuisbewegingen

Onderstaand kaartje geeft een beeld van de belangrijkste verhuisbewegingen van vestigers die de afgelopen vijf jaar in de gemeente Molenlanden zijn komen wonen. Het laat zien dat vestigers uit omliggende gemeenten voor een belangrijk deel om de meest nabijgelegen kernen richten.

De afgelopen vijf jaar kwamen de meeste vestigers in Molenlanden uit de gemeente Gorinchem (1.040). Zij vestigden zich vooral in Arkel, Schelluinen en Giessenburg. Op afstand gevolgd door vestigers uit Hardinxveld-Giessendam (465). Zij vestigden zich vooral in Giessenburg.

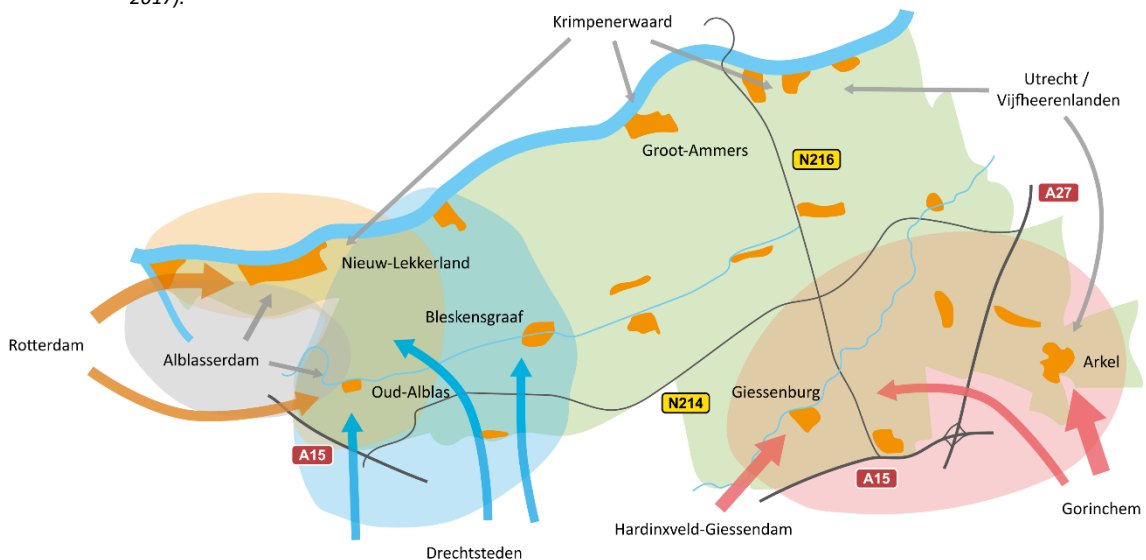
Er vestigden zich ook veel mensen uit de gemeente Vijfheerenlanden (440). Vestigers uit deze gemeente komen deels terug in de zuidoostelijke kernen (Arkel, Hoogblokland), maar voor een belangrijk deel ook aan de oordoostkant (Groot-Ammers, Nieuwpoort/Langerak en Noordeloos).

Aan de zuidwestkant van de gemeente zien we dat kernen als Bleskensgraaf, Giessenburg en in mindere mate Oud-Alblas, Molenaarsgraaf/Brandwijk veel vestigers uit de Drechtsteden (Sliedrecht: 435, Dordrecht: 365, Papendrecht: 360, Zwijndrecht: 125) aantrekken. Maar ook de grotere kernen aan de Lek (Nieuw-Lekkerland, Groot-Ammers) hebben aantrekkingskracht op vestigers uit de Drechtsteden.

Aan de westkant zien we vooral veel verhuisbewegingen tussen Alblasserdam (480) met Nieuw-Lekkerland en Oud-Alblas. Daarnaast trekken Nieuw-Lekkerland en in mindere mate Streefkerk, Oud-Alblas, Kinderdijk vestigers uit Rotterdam (440) aan.

De verhuisbewegingen met noordelijk gelegen gemeenten zijn aanzienlijk kleiner dan met het oosten, westen en zuiden. Als men de oversteek vanuit de Krimpenerwaard (145) maakt, is het vooral naar de grotere kernen aan de Lek.

Figuur 2.2: Gemeente Molenlanden. Belangrijkste verhuisstromen vestigers vanuit omliggende gemeenten naar Molenlanden (2012-2017).



Bron: CBS (2020)

Vertrekkers uit Molenlanden

De gemeenten waar de meeste vestigers naar Molenlanden vandaan komen, zijn tevens de gemeenten waar de meeste vertrekkers uit Molenlanden naar toe gaan. De afgelopen vijf jaar verhuisden de meeste vertrekkers uit Molenlanden naar Gorinchem (1.080), gevolgd door Vijfheerenlanden (490), Hardinxveld-Giessendam (480), Alblasserdam (475) en Sliedrecht (405). Met de meeste omliggende gemeenten kende Molenlanden een negatief migratiesaldo. Alleen met Zwijndrecht (+35) kende men een substantieel vestigingsoverschot. Het migratiesaldo met Ridderkerk, Hardinxveld-Giessendam, Barendrecht en Albrandswaard was ongeveer in evenwicht.

Marktkenners: Woningprijzen vertrekreden voor lokale starter, maar vestigingsreden voor gezinnen uit de stad

Marktpartijen geven aan dat het vertrekoverschot voor een belangrijk deel bepaald is door te weinig passend woningaanbod voor lokale woningzoekenden. Vooral voor starters en jonge doorstromers is er te weinig betaalbaar woningaanbod. Zij zoeken met name een betaalbare koopwoning. Daardoor zijn in de afgelopen jaren starters ook uitgeweken naar bijvoorbeeld Gorinchem en Hardinxveld-Giessendam. Tegelijkertijd hebben de kernen in Molenlanden een aantrekkingskracht op gezinnen uit omliggende steden die op zoek zijn naar een ruime eengezinswoning met tuin. De prijs-kwaliteit verhouding is in Molenlanden aanzienlijk beter dan in de steden waar men vandaan komt. Deze instroom leidt tot een verder prijsopdrijvend effect van de koopwoningvoorraad in Molenlanden.

Verhuisbewegingen binnen de gemeente

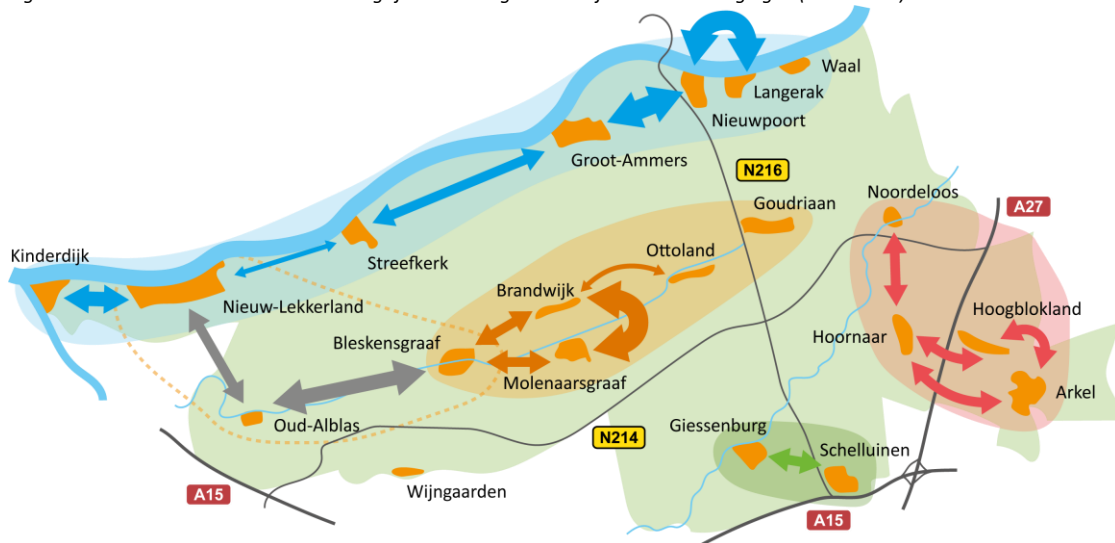
Binnen de gemeente vinden ook de nodige verhuisbewegingen plaats. Ten eerste valt daarin op dat er de binding aan de eigen kern sterk is. In nagenoeg elke kern zijn verhuizingen binnen het eigen dorp de meest

voorkomende verhuisbeweging (uitgezonderd in Kinderdijk). Vooral in de grotere kernen (Nieuw-Lekkerland, Arkel, Groot-Amers en Giessenburg is die kernbinding groot.

Verder valt de 'verhuisketen' van dorpen langs de Lek op. Elke kern kent veel verhuisbewegingen van en naar de meest nabijgelegen dorpen. Aan de oostkant van de gemeente vinden vooral veel verhuisbewegingen plaats tussen Arkel, Hoogblokland, Hoornaar en in mindere mate Noordeloos. Ook Giessenburg en Schelluinen hebben een sterk verhuisrelatie met elkaar. Dat geldt ook voor de kernen centraal in de gemeente. De kern Oud-Alblas heeft daarin een iets andere positie; er vinden zowel veel verhuisbewegingen plaats met dichtbijgelegen kernen aan de Lek (met name Nieuw-Lekkerland) als met Bleskensgraaf.

De verhuisbewegingen laten zien dat de woningmarkt in Molenlanden verdeeld kan worden in meerdere subregio's, waarbij tevens de oude gemeentegrenzen van Molenwaard en Giessenlanden nog in te herkennen zijn.

Figuur 2.3: Gemeente Molenlanden. Belangrijkste binnengemeentelijke verhuisbewegingen (2012-2017)



Bron: CBS (2020)

Marktkenners: verhuisbeweging van kleinere kernen naar voorzieningencentra

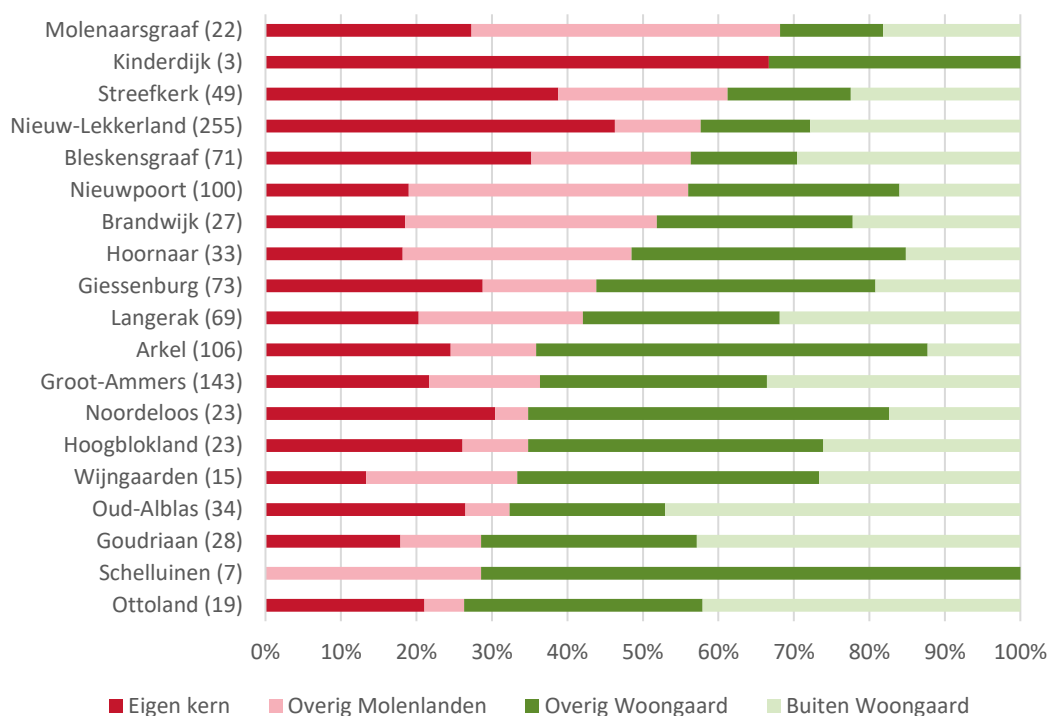
Marktkenners zien binnen de gemeente Molenlanden vooral een trek vanuit kleine kernen naar de grotere kernen in de directe omgeving. Deze verhuisbewegingen zijn vooral afkomstig van senioren. Zij willen graag dicht bij voorzieningen wonen (winkels, huisarts). In mindere mate is deze trek ook bij gezinnen met kinderen te zien. Voor hen is met name de aanwezigheid van een school van belang. Voor supermarkten / winkels is deze doelgroep wel bereid om iets verder te rijden.

Verhuisbewegingen in de huursector

Sociale huurwoningen in de gemeente Molenlanden worden toegewezen via regionale woonruimteverdeelsysteem Woongaard. Hierbij zijn de corporaties die actief zijn in de regiogemeenten bij aangesloten². In de praktijk worden de meeste vrijkomende huurwoningen dan ook toegewezen aan woningzoekenden in deze regio.

² Naast de gemeente Molenlanden gaat het ook om de gemeenten Altena, Buren, Culemborg, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Maasdriel, Tiel, Vijfheerenlanden, West-Betuwe en Zaltbommel.

Figuur 2.4: Gemeente Molenlanden. Herkomst nieuwe huurders toegewezen sociale huurwoningen per kern (2016-2020)*



Bron: Woongaard (2020)

*Tussen haakjes: aantal verhuisbewegingen

In de afgelopen vijf jaar werd 46% van de vrijkomende sociale huurwoningen in Molenlanden toegewezen aan iemand uit de eigen kern en nog eens 11% aan iemand uit een andere kern van de gemeente, 15% werd toegewezen aan iemand uit een andere gemeente van de regio Woongaard. De overige 28% kwam terecht bij mensen van buiten de regio. Tussen de kernen zijn wel verschillen te zien:

- Met name in de kernen Molenaarsgraaf, Kinderdijk, Streefkerk, Nieuw-Lekkerland en Bleskensgraaf is een groot deel van de huurwoningen verhuurd aan woningzoekenden uit de eigen gemeente (meer dan 55%). Vooral in Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk (al gaat het daarbij om een klein aantal waarnemingen) is een groot deel daarvan terecht gekomen bij mensen die al in de kern woonachtig waren.
- Vooral in Ottoland, Schelluinen, Goudriaan en Oud-Alblas zijn veel huurwoningen verhuurd aan mensen die afkomstig waren uit andere gemeenten.
- Voor een aantal kernen geldt dat -buiten woningzoekenden uit de eigen kern- er nauwelijks woningen zijn toegewezen aan woningzoekenden in Molenlanden. Dat geldt met name voor Noordeloos, Hoogblokland, Oud-Alblas en Ottoland. Mogelijk doordat een kern een sterke verhuisrelatie heeft met een nabijgelegen andere gemeente (bijvoorbeeld Oud-Alblas met Alblasserdam), of omdat een kern minder aantrekkelijk is voor woningzoekenden buiten de eigen kern.

Marktkenners: lokale vraag sterk koopgeoriënteerd, dus meer kans voor vestigers in de sociale huur

Ook in de sociale huur richt de vraag van woningzoekenden zich met name op de kernen met voorzieningen. In de andere kernen is de verwachting dat de uitbreidingsopgave marginaal zal zijn, gelet op de behoefte. Het relatief grote aandeel vestigers van buiten de gemeente is volgens corporaties (net als in de particuliere sector) het gevolg van een minder gespannen woningmarkt dan in de omliggende steden in combinatie met de gunstige prijs-kwaliteit verhouding van het woningaanbod. Ten opzichte van de stad maken woningzoekenden in Molenlanden relatief veel kans om een eengezinswoning met tuin toegewezen te krijgen. Tegelijkertijd is de lokale vraag sterk koopgeoriënteerd, waardoor ook lage- en middeninkomens minder snel geneigd zijn om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning, waardoor vestigers van buiten de stad relatief veel kans maken om een sociale huurwoning in Molenlanden te betrekken.

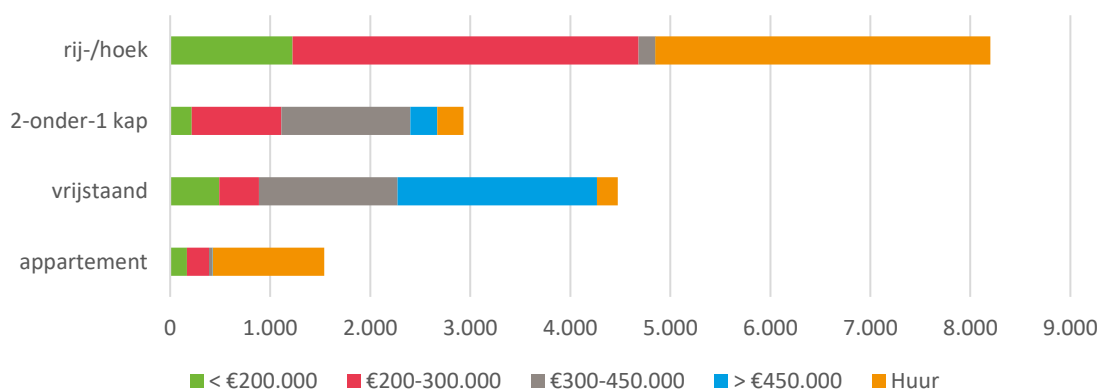
3 De huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad geeft een goed beeld van het woonmilieu in de gemeente, maar zeker ook de verschillen daarin tussen de kernen. In dit hoofdstuk wordt een inventarisatie gemaakt van de kenmerken van de huidige woningvoorraad, als het gaat om typologie, huur-koop verhouding en prijsklasse. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan de gerealiseerde nieuwbouw en de energetische kwaliteit van de woningvoorraad.

3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Op 1 januari 2020 stonden er 17.185 woningen in de gemeente Molenlanden. De woningvoorraad kenmerkt zich door een grote voorraad grondgebonden woningen (91% van de voorraad). Het aandeel kleinere grondgebonden woningen (rij- en hoekwoningen; 48%) is iets groter dan het aandeel ruimere woningen (tweekappers en vrijstaand; samen 43%).

Figuur 3.1: Gemeente Molenlanden. Samenstelling huidige woningvoorraad naar woningtype en eigendom (2020).



Bron: Gemeente Molenlanden (2020)

Het aanbod aan goedkope koopwoningen (< €200.000) is beperkt. Zo'n 17% van de koopvoorraad heeft een WOZ-waarde onder de €200.000. Dit zijn met name rij- /hoekwoningen. Ruimere grondgebonden koopwoningen (tweekappers en vrijstaand) hebben vrijwel altijd een WOZ-waarde van €300.000 of meer. Het aanbod aan appartementen is relatief klein (9% van de totale woningvoorraad) en bevindt zich met name in het huursegment.

Er staan ongeveer 5.290 huurwoningen in de gemeente Molenlanden (30% van de totale voorraad), waarvan het merendeel in bezit is van de woningcorporaties (4.500 woningen).

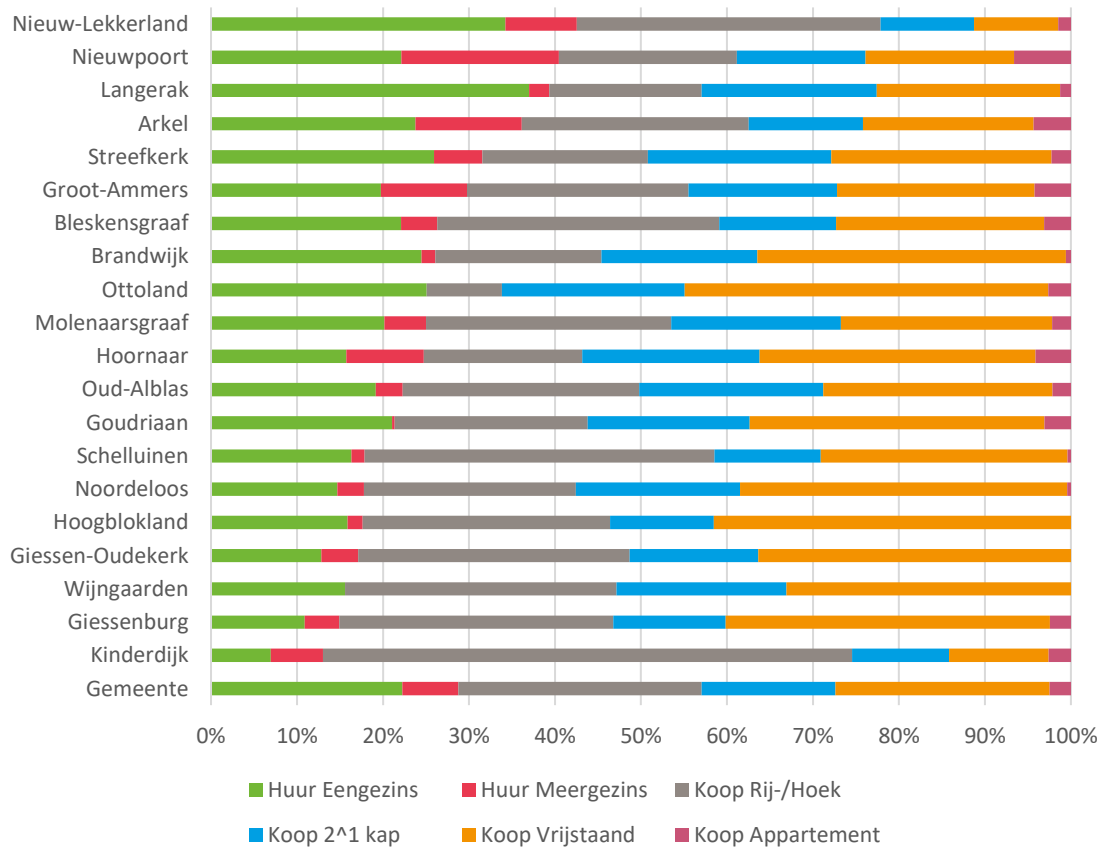
Verschillen per kern

De huur-koop verhouding verschilt per kern. Met name enkele grotere kernen (Nieuw-Lekkerland; 42% huur, Arkel; 36% huur) is het aandeel huurwoningen beduidend hoger dan gemiddeld in de gemeente. Ook in Nieuwpoort/Langerak is het aandeel huur hoger dan gemiddeld. Daar staat tegenover dat met name de wat kleinere kernen sterk koopgeoriënteerd zijn en daarmee een relatief kleine huurvoorraad kennen (Kinderdijk; 13%, wijngaarden; 16%; Hoogblokland, Noordeloos, Schelluinen; allen 18%).

- De samenstelling van de woningvoorraad in Kinderdijk is erg eenzijdig, hier bepalen rijwoningen het beeld.

- Het aandeel ruime grondgebonden koopwoningen (2-onder-1 kap en vrijstaand) is het grootst in Ottoland (64%), gevolgd door Noordeloos (57%), Brandwijk en Hoogblokland (beiden 54%).
- Het aandeel appartementen ligt op 9% in de gemeente en zit met name in de huursector. Het aandeel appartementen is in Nieuwpoort veruit het grootst (25%), gevolgd door Arkel (17%), Groot-Ammers (14%) en Hoornaar (13%).

Figuur 3.2: Gemeente Molenlanden. Samenstelling huidige woningvoorraad naar woningtype en eigendom (2020).

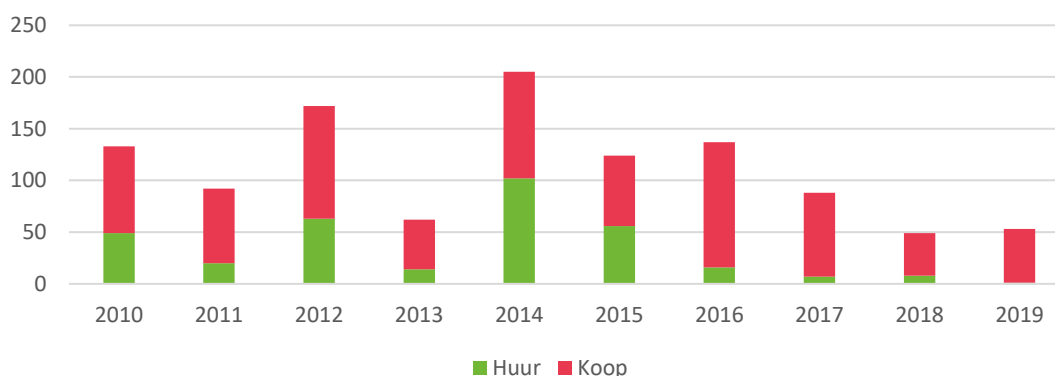


Bron: Gemeente Molenlanden (2020)

3.2 Nieuwbouwproductie

De afgelopen tien jaar zijn er 1.115 nieuwe woningen opgeleverd in de gemeente. Gemiddeld dus ruim 110 per jaar. Wel is te zien dat met name in de periode tot en met 2016 dit bouwvolume werd gehaald. In de laatste drie jaar zat de jaarlijkse bouwproductie onder het gemiddelde. Met name de nieuwbouw van huurwoningen is de laatste jaren afgenomen. In totaal zijn er in de afgelopen tien jaar 780 koopwoningen opgeleverd en 335 huurwoningen.

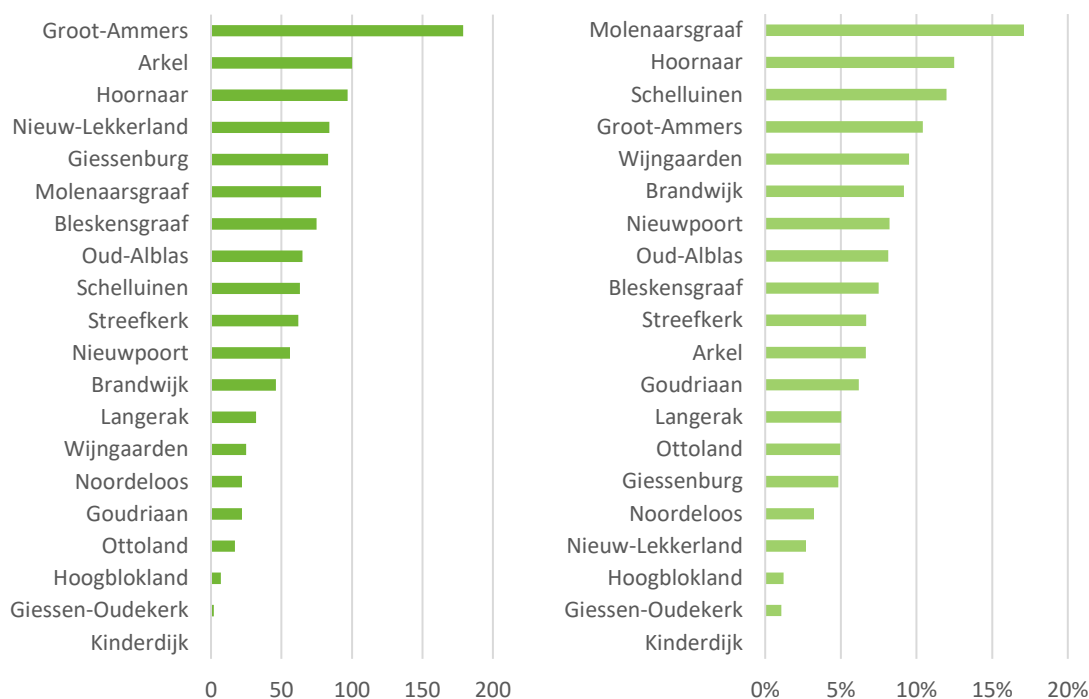
Figuur 3.3: Gemeente Molenlanden. Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen naar eigendom (2010-2019).



Bron: Gemeente Molenlanden (2020)

In absolute zin zijn in Groot-Amers de meeste woningen in de afgelopen tien jaar gebouwd (180 woningen), gevolgd door Arkel (100), Hoornaar (97), Nieuw-Lekkerland (84) en Giessenburg (83).

Figuur 3.4: Gemeente Molenlanden. Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen per kern (2010-2019), naar absolute aantallen (links) en als percentage op de totale woningvoorraad in de betreffende kern (rechts)



Bron: Gemeente Molenlanden (2020)

Maar de impact van nieuwbouw hangt af van de schaal van een dorp. In kleine dorpen heeft een nieuwbouwproject van enkele woningen veel meer impact op het woningaanbod dan in een groter dorp. Daarom is de nieuwbouwproductie van de afgelopen tien jaar in de rechter grafiek afgezet tegen de totale woningvoorraad in die kern. Te zien is dat de nieuwbouwproductie in kernen als Groot-Amers en Hoornaar niet alleen in absolute zin, maar ook relatief groot was. Daarnaast valt op dat een de kleine absolute toevoeging in kernen als Wijngaarden en Brandwijk in relatieve zin wel aanzienlijk was. Daar staat tegenover dat het aantal opgeleverde woningen in Arkel en Nieuw-Lekkerland wel groot was, maar afgezet tegen de totale woningvoorraad in die kernen nog relatief beperkt was.

3.3 Gemiddelde woz-waarde

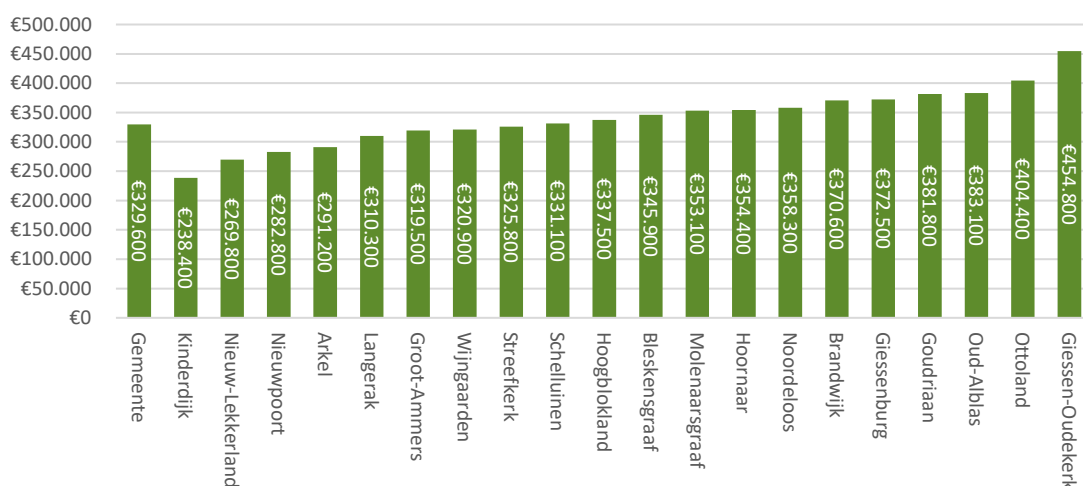
De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in de gemeente Molenlanden lag in 2019 op €275.000. Dat is hoger dan in de meeste omliggende gemeenten. In de brede regio lag alleen de WOZ-waarde in Barendrecht (€288.000) en Albrandswaard (€287.000) hoger.

Deze hoge WOZ-waarde heeft voor een belangrijk deel te maken met de opbouw van de woningvoorraad; relatief veel ruime, grondgebonden koopwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van koop- en huurwoningen verschilt dan ook sterk in de gemeente Molenlanden.

Koopwoningen

De gemiddelde WOZ-waarde voor koopwoningen lag in de gemeente in 2019 op €329.000. In de kernen Giessen-Oudekerk, Ottoland, Oud-Alblas en Goudriaan lag die gemiddelde waarde nog een stuk hoger; ruim boven de €380.000. In Kinderdijk, Nieuw-Lekkerland, Nieuwpoort en Arkel lag die waarde juist lager; ruim onder de €300.000. Over het algemeen ligt de gemiddelde WOZ-waarde in de grotere kernen met meer voorzieningen wat lager dan in de kleinere woonkernen. In de grotere kernen is het aanbod aan kleine rij- /hoekwoningen en appartementen wat groter, waardoor de gemiddelde WOZ-waarde lager uitvalt.

Figuur 3.5: Gemeente Molenlanden. Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen (naar kern).



Bron: Gemeente Molenlanden (2020)

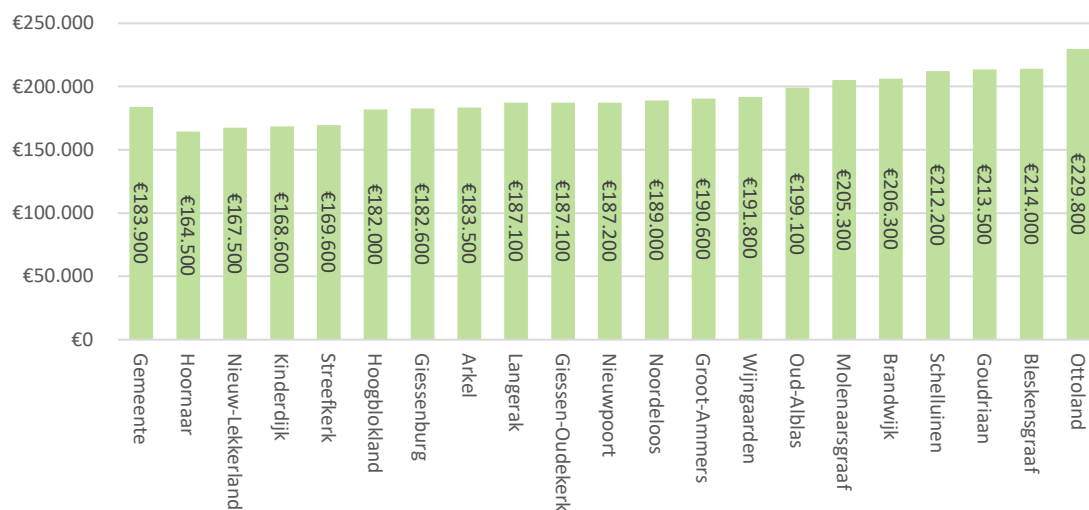
Huurwoningen

De gemiddelde woz-waarde bij sociale huurwoningen lag in 2019 op €183.900 in de gemeente Molenlanden. Opvallend is dat de verschillen in WOZ-waarden tussen de kernen (van laag naar hoog) in de huursector minder groot is dan in de koopsector.

Bij de WOZ-waardes per kern zijn enkele overeenkomsten met de koopsector te zien; Ottoland, Goudriaan en Brandwijk kennen een relatief hoge WOZ-waarde. Nieuw-Lekkerland, Kinderdijk en Arkel scoren (net als bij de koop) wat lager.

Maar er zijn ook verschillen met de koopsector. Zo ligt de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Wijngaarden onder het gemeentelijk gemiddelde, maar is de WOZ-waarde van de sociale huur juist relatief hoog.

Figuur 3.6: Gemeente Molenlanden. Gemiddelde WOZ-waarde sociale huurwoningen (naar kern).



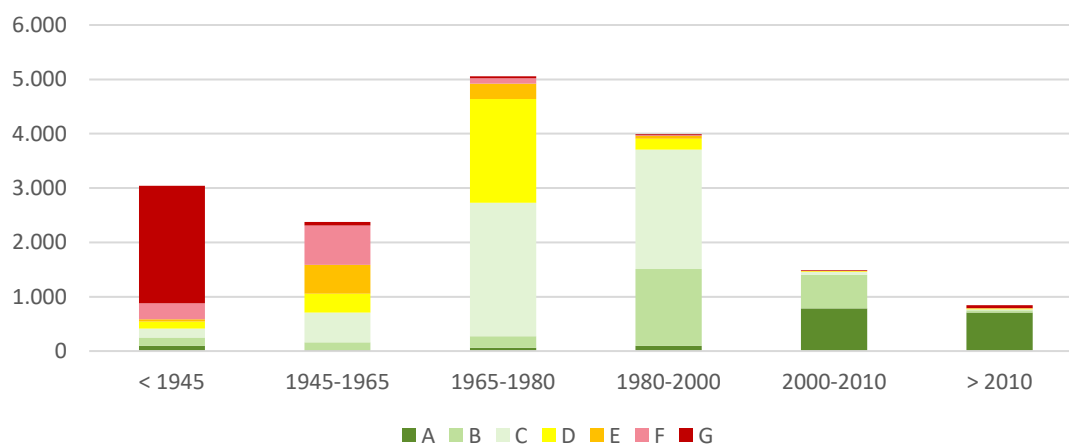
Bron: Gemeente Molenlanden (2020)

3.4 Energetische kwaliteit

De laatste jaren is de aandacht voor de energetische kwaliteit van de woningvoorraad sterk toegenomen. Voor nieuwbouw gelden er reeds strenge eisen als het gaat om het duurzaamheidsniveau. In de bestaande voorraad valt er nog een grote slag te maken.

Op dit moment beschikt 25% van de woningvoorraad in Molenlanden over energielabel A of B. Dat zijn voornamelijk de woningen die na 2000 gebouwd zijn en een deel van de woningen uit de periode 1980-2000. Maar het grootste aandachtspunt vormen de vooroorlogse woningen en de woningen uit de wederopbouwperiode (1945-1965). Samen goed voor ongeveer een derde van de woningvoorraad in Molenlanden.

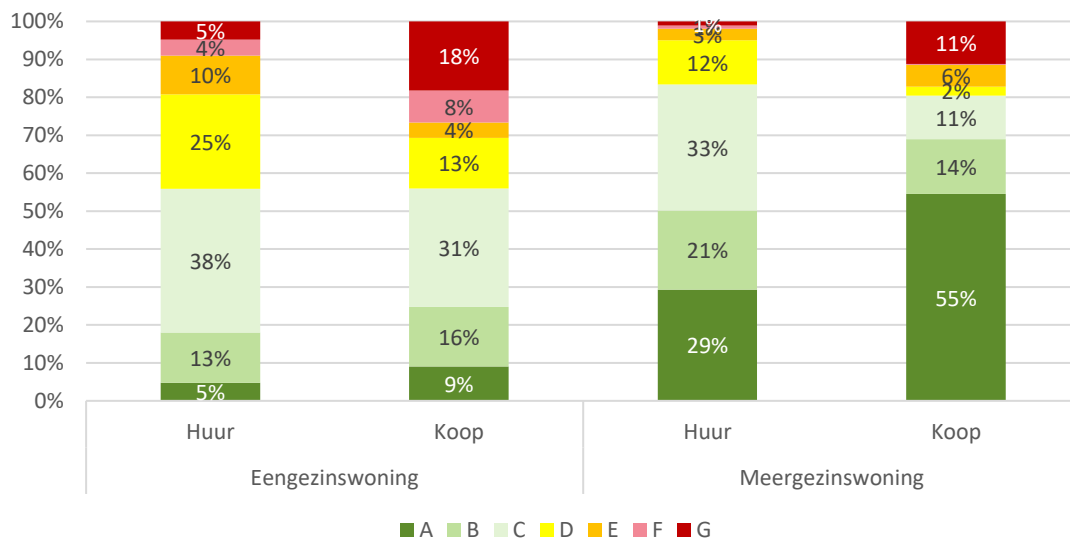
Figuur 3.7: Gemeente Molenlanden. Energetische kwaliteit van de huidige woningvoorraad naar bouwperiode (naar huidig energielabel; vastgesteld en voorlopig).



Bron: Gemeente Molenlanden (2020).

Het verschil in energetische kwaliteit is ook zichtbaar tussen de huur- en koopsector. De meest energiezuinige woningen (voorzien van label A) zijn terug te vinden in de koopsector, met name bij koopappartementen. Maar over de hele breedte is het aandeel woningen met een laag energielabel in de huursector aanzienlijk lager dan in de koopsector. Waar in de huursector nog 15% van de voorraad label E of lager heeft, geldt dat in de koopsector nog voor 30% van de voorraad.

Figuur 3.8: Gemeente Molenlanden. Energetische kwaliteit van de huidige woningvoorraad naar woningtype en eigendom (naar huidig energielabel; vastgesteld en voorlopig).



Bron: Gemeente Molenlanden (2020).

Marktkenners: Monumentale karakter van woningen extra aandachtspunt bij verduurzaming particuliere voorraad

Marktkenners geven aan dat hoewel de woningvoorraad in de gemeente Molenlanden voor een groot deel bestaat uit eengezinswoningen, er toch veel variatie is in type eengezinswoningen. Van nieuwe rij- en hoekwoningen tot monumentale boerderijen. Deze variatie maakt het complex om tot een gemeenschappelijke aanpak te komen. Vooral het behoud van het monumentale karakter van oude woningen / boerderijen en beschermde dorpsgezichten is een aandachtspunten bij de verdere verduurzaming van de woningvoorraad.

In de sociale huur zijn woningcorporaties de afgelopen jaren actief geweest om hun woningvoorraad naar gemiddelde energielabel B te brengen. Dat is gelukt. De vervolgstap (van label B naar A) vraagt een grote financiële investering, waarbij de vraag speelt of woningen met deze extra investeringen nog betaalbaar voor de huurder te houden zijn.

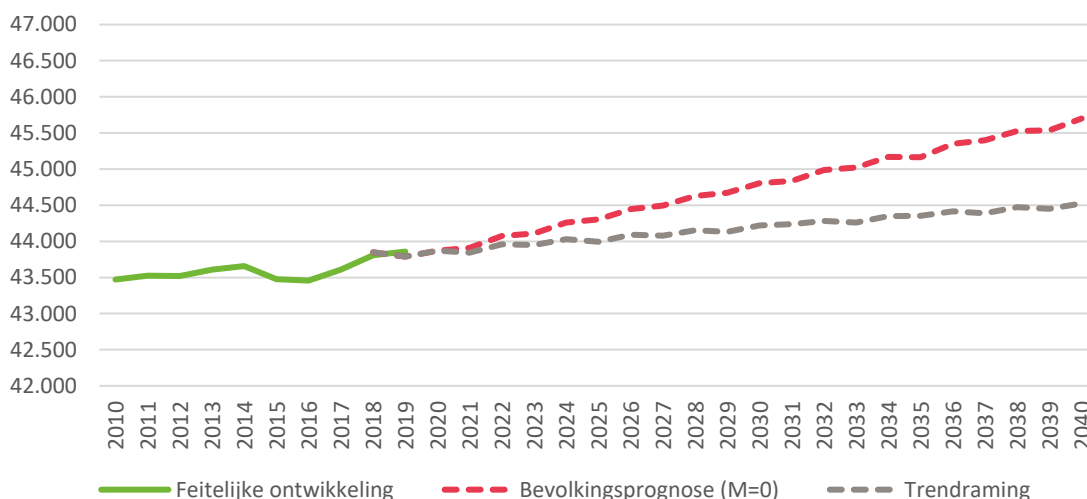
4 Toekomstige woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we in op de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. De focus ligt daarbij op de eerstkomende tien jaar (tot en met 2030), met een doorkijk naar de periode 2030-2040. De woningbehoefte geeft inzicht in de kwantitatieve opgave voor de uitbreiding van het aantal woningen in de gemeente Molenlanden, met daarbij ook het onderscheid in de kwantitatieve opgaven per kern.

4.1 Bevolkingsgroei

De demografische trends zijn de belangrijkste indicator voor de toekomstige woningbehoefte. Onderstaande grafiek zet de bevolkingsontwikkeling sinds 2010 af tegen de verwachte groei voor de komende twintig jaar, op basis van de Provinciale prognose, vertaald in twee scenario's.

Figuur 4.1: Gemeente Molenlanden. Bevolkingsprognose in twee scenario's, afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling sinds 2010.



Bron: Provincie Zuid-Holland (2019), CBS (2020)

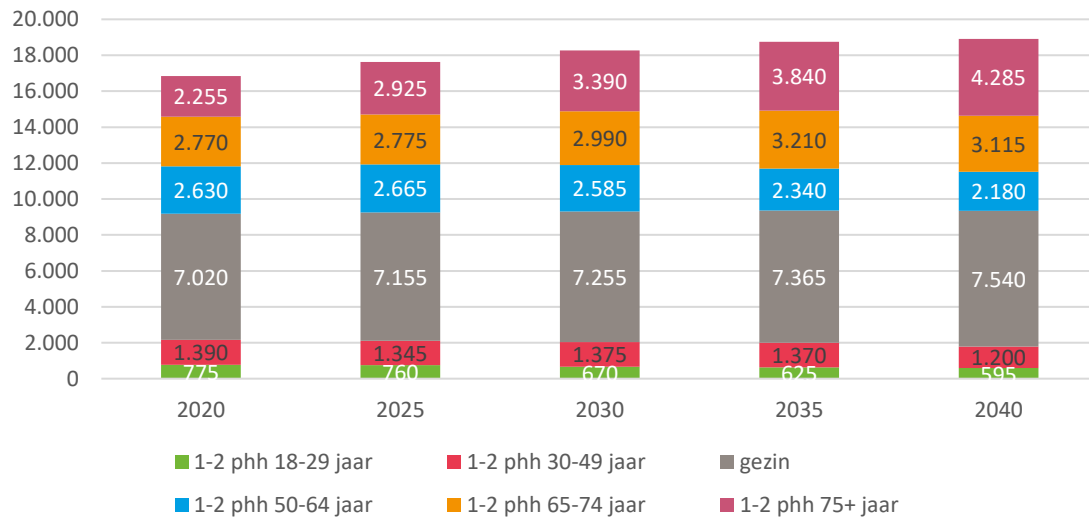
Het basisscenario vormt een 'beleidsneutrale' prognose, die enkel uitgaat van natuurlijke bevolkingsgroei (geboorte minus sterfte). Vestiging en vertrek houden elkaar daarbij in evenwicht (migratiesaldo = 0). In dit scenario zal de bevolking van Molenlanden de komende tien jaar met ongeveer 930 personen toenemen (zo'n 90 personen per jaar). Het trendscenario gaat uit van de migratiebewegingen van de afgelopen tien jaar. In dit scenario wordt de aanname gedaan dat deze migratiepatronen ook de komende tien jaar worden voortgezet. Voor de gemeente Molenlanden betekent dit dat het negatieve migratiesaldo van de afgelopen jaren een dempend effect heeft op de bevolkingsgroei. In dit scenario groeit het aantal inwoners tot en met 2030 nog met 350 personen (35 personen per jaar). Dat is iets lager dan de feitelijke bevolkingsgroei van de afgelopen tien jaar (40 personen per jaar).

4.2 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Een belangrijke factor voor de toekomstige woningbehoefte is de huishoudensontwikkeling. Op basis van de meest recente Provinciale prognose (2019) is de verwachting dat het aantal huishoudens in de

gemeente Molenlanden de komende tien jaar met ongeveer 1.270 huishoudens zal toenemen, uitgaande van de beleidsneutrale prognose. Deze groei verschilt echter per huishoudenscategorie.

Figuur 4.2: Gemeente Molenlanden. Verwachte huishoudensontwikkeling 2020-2040 (naar leeftijd en huishoudenstype).



Bron: Provincie Zuid-Holland (2019)

In de komende tien jaar zal het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens tot 65 jaar licht afnemen. De sterkste daling is bij de huishoudens tussen 18 en 29 jaar (-105). Het aantal gezinnen met kinderen, maar vooral de 1 en 2 persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder zullen toenemen. Binnen de doelgroep 65-plussers zijn het vooral de huishoudens van 75 jaar en ouder die sterk toenemen (de zogenaamde dubbele vergrijzing). Hun aantal neemt met +1.135 huishoudens toe ten opzichte van 2020.

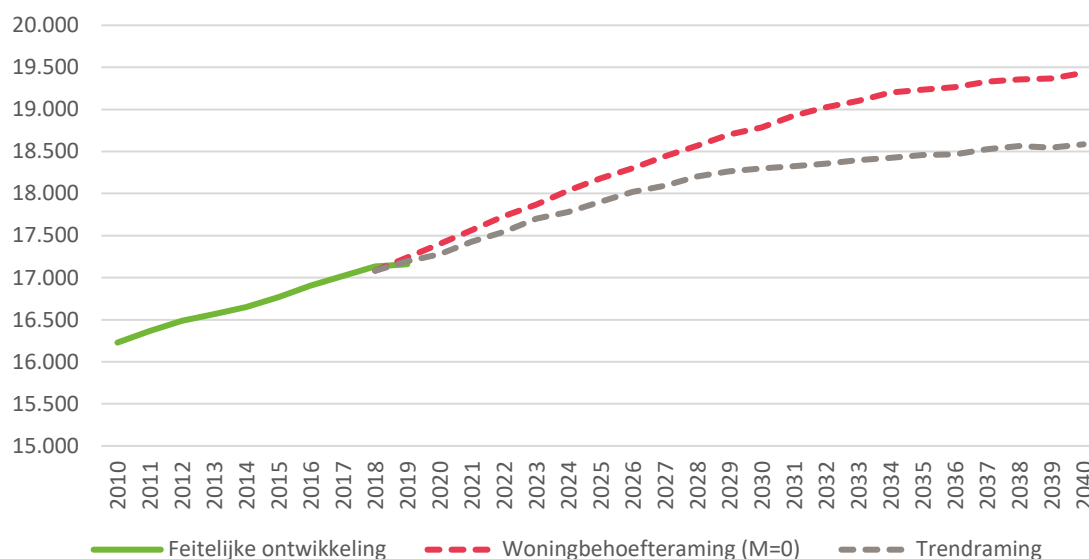
In de periode 2030-2040 zet deze trend zich grotendeels door. De oudere 1 en 2 persoonshuishoudens nemen sterk toe en de kleine huishoudens tot 65 jaar nemen af. Maar in deze periode neemt het aantal jonge 1+2 persoonshuishoudens minder sterk af (18-29 jaar) en daalt vooral het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens tussen de 50 en 65 jaar.

4.3 Woningbehoefteraming

Op basis van de demografische trends is een woningbehoefteraming gemaakt. Deze is net als de bevolkingsprognose uitgedrukt in een beleidsneutrale prognose (migratiesaldo = 0) en een trendraming (gebaseerd op migratiepatronen van de afgelopen jaren).

Te zien is dat de groei in de woningbehoefte met name de eerstkomende tien jaar speelt. Na 2030 zwakt de groei af, als gevolg van de vergrijzing en een afnemende buitenlandse migratie (met name statushouders en arbeidsmigranten).

Figuur 4.3: Gemeente Molenlanden. Woningbehoefteraming in twee scenario's, afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling sinds 2010.



Bron: Provincie Zuid-Holland (2019), CBS (2020)

Uitgaande van de beleidsneutrale prognose (migratiesaldo = 0), zou de woningbehoefte de komende tien jaar met 1.460 woningen toenemen (ongeveer 146 woningen per jaar). Deze groei is iets hoger dan de verwachte huishoudensgroei in dit scenario³. In de trendraming komt die groei lager uit; 1.070 woningen (100 woningen per jaar). In de afgelopen tien jaar is de woningvoorraad met 1.090 woningen toegenomen.

In beide scenario's ligt de woningbehoefte beduidend hoger dan de bevolkingsgroei. Dit komt door de gezinsverdunding; het aantal gezinnen met kinderen neemt af, terwijl het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens toeneemt. Dit is vooral het gevolg van de vergrijzing, maar ook van individualisering (meer mensen die als eenpersoonshuishouden starten, meer relatiebeëindigingen).

Vergelijking met WBR 2016

De vorige Woningbehoefteraming van de Provincie dateerde van 2016. In die prognose kwam de woningbehoefte voor de gemeente Molenlanden (destijds Molenwaard en Giessenlanden) uit op 1.630 woningen tussen 2020 en 2030 (zo'n 160 woningen per jaar). Ten opzichte van die raming valt de huidige prognose (M=0) dus ongeveer 350 woningen lager uit.

Ten opzichte van de vorige prognose wordt nu uitgegaan van een lager vruchtbaarheidscijfer. Het aantal geboorten per vrouw is sinds 2010 sterk afgenomen. Tegelijkertijd is de levensverwachting (met name voor mannen) iets naar beneden bijgesteld. Er wordt ook rekening gehouden met een grotere buitenlandse migratie, maar dat is onvoldoende om het minder positieve geboortecijfer te compenseren.

³ De toekomstige woningbehoefte ligt in Molenlanden (net als in veel andere Zuid-Hollandse gemeenten) de komende jaren wat hoger dan de verwachte huishoudensgroei. Dit kan verklaard worden door een bestaand woningtekort (doordat in de jaren voordien minder woningen zijn gebouwd dan geprognosticeerd), dat de komende jaren ingehaald moet worden om vraag en aanbod op de woningmarkt op elkaar af te stemmen.

4.4 Woningbehoefte per kern

In de volgende tabel is voor iedere kern per periode de indicatieve woningbehoefte weergegeven (gebaseerd op demografische ontwikkelingen). Nieuw-Lekkerland kent de komende jaren de grootste woningbehoefte, gevolgd door Arkel, Groot-Ammers en Giessenburg.

Tabel 4.1: Gemeente Molenlanden. Kwantitatieve woningbehoefte per kern (2020-2030)

	Huidige woning- voorraad	Trendraming 2020-2030	WBR (M=0) 2020-2030
Arkel	1.505	+100	+140
Bleskensgraaf	1.005	+75	+100
Giessenburg	1.725	+95	+130
Giessen-Oudekerk	185	+5	+10
Goudriaan	355	+20	+25
Groot-Ammers	1.720	+95	+135
Hoogblokland	575	+20	+25
Hoornaar	775	+55	+75
Kinderdijk	345	+10	+15
Molenaarsgraaf/Brandwijk	960	+65	+90
Nieuw-Lekkerland	3.115	+260	+335
Nieuwpoort/Langerak	1.325	+75	+95
Noordeloos	685	+40	+65
Ottoland	345	+20	+25
Oud-Alblas	800	+65	+90
Schelluinen	525	+20	+25
Streefkerk	930	+40	+60
Wijngaarden	265	+10	+15
Totaal	17.140	+1.070	+1.460

Bron: CBS (2020), Provincie Zuid-Holland (2019), bewerking Comanen

Behoeftte per kern op basis van demografische trends

De toekomstige woningvraag per kern is een indicatie, gebaseerd op verwachte demografische trends als het gaat om geboorte, sterfte en gezinsverdunding. Daarnaast worden de huidige migratiepatronen als uitgangspunt genomen voor de toekomst. Factoren als plannen voor woningbouw of bedrijvigheid zijn hierin niet meegenomen.

Dat laat onverlet dat dergelijke factoren in de toekomst wel een rol kunnen spelen in de afzetbaarheid van woningen. Een bepaalde woningbehoefte uit bovenstaande tabel hoeft daarom niet te betekenen dat een voorgenomen woningbouwplan bestaande uit meer woningen dan de verwachte behoefte, niet afzetbaar is. Maar als het aantal ontwikkelen woningen in een bepaalde kern in ruime mate de lokale vraag overstijgt, heeft dit consequenties voor de woningbouwmogelijkheden in nabijgelegen kernen. De kaart met interne verhuisbewegingen liet zien dat er sterke onderlinge verhuisrelaties in de gemeente Molenlanden zijn. Nieuwbouw in een bepaalde kern zal in de praktijk vaak niet specifiek gericht zijn op enkel de vraag uit de eigen kern, zeker als het om substantiële woningbouwaantallen gaat.

Uitgangspunt voor woonbeleid

De gemeente Molenlanden hanteert het scenario op basis van migratiesaldo = 0 (de beleidsneutrale variant) als het kwantitatieve uitgangspunt om toekomstig woonbeleid op te baseren. Daarom gaan we in de volgende hoofdstukken uit van de beleidsneutrale woningbehoefteraming migratiesaldo = 0 als basis voor verdere analyses.

Marktkenners: kernen met relatief veel vraagdruk ten opzichte van het aanbod

Marktkenners relateren de nieuwbouwopgave met name aan de actuele marktvraag die zij zien. Op basis daarvan verwachten zij dat de woningvraag in enkele kernen hoger zou moeten zijn. Dat geldt met name voor de volgende kernen:

- Arkel: Vanwege een toenemende druk vanuit woningzoekenden uit Gorinchem en een mogelijk aanzuigende werking van de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie Betonson.
- Groot-Amers: Er is veel vraag van gezinnen, terwijl er relatief weinig nieuwbouw voor hen is toegevoegd de afgelopen jaren.
- Giessenburg: Er is veel vraag van gezinnen, terwijl er relatief weinig nieuwbouw voor hen is toegevoegd de afgelopen jaren. Daarnaast heeft de kern aantrekkingskracht op vestigers uit Hardinxveld-Giessendam.
- Hoornaar: Vanwege een sterke aantrekkingskracht vanuit Gorinchem.
- Noordeloos: Er is veel vraag van bewoners die hier willen blijven, maar daarnaast is de kern ook aantrekkelijk voor vestigers uit de Randstad, mede door de goede ontsluiting.
- Ottoland: Veel bewoners die hier willen blijven, terwijl er relatief weinig aanbod is.
- Goudriaan: Veel bewoners die hier willen blijven, terwijl er relatief weinig aanbod is.
- Giessen-Oudekerk: Veel bewoners die hier willen blijven, terwijl er relatief weinig aanbod is. Daarnaast aantrekkingskracht op vestigers uit Hardinxveld-Giessendam.

5 Kwalitatieve behoefte

5.1 Benodigde sociale huurvoorraad

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt deels bepaald door woonwensen van woningzoekenden, maar nog veel meer door toewijzingseisen met betrekking tot de hoogte van het inkomen. Voornamelijk de huishoudens met een inkomen tot €39.055 komen nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. Corporaties dienen namelijk 80% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroep toe te wijzen. Daarom kijken we voor de toekomstige behoefte met name naar de huidige woonsituatie per inkomensgroep, de demografische trends en verwachte koopkrachtontwikkeling.

Huidige woonsituatie per inkomensgroep

De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een goede indicatie voor de oriëntatie van mensen met een laag- en middeninkomen op de sociale huursector. Maar ook van het aantal huishoudens met een hoger inkomen dat in een sociale huurwoning woont. Weliswaar zou die groep vandaag de dag niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, de huishoudens met een hoger inkomen die nu in een sociale huurwoning woont (goedkope scheefwoners), hoeft daar niet per se uit te verhuizen naar een koop- of particuliere huurwoning.

Tabel 5.1: Gemeente Molenlanden. Huidige woonsituatie naar inkomensgroep

	Koopwoning		Corporatiewoning		Particuliere huur		Totaal	
	#	%	#	%	#	%	#	%
Huurtoeslaggroep	1.160	10%	1.780	40%	195	25%	3.135	18%
Huurtoeslag - €39.055	1.935	16%	1.335	30%	240	30%	3.510	20%
€39.055 - €43.574	600	5%	290	6%	45	6%	935	6%
> €43.574	8.335	69%	1.095	24%	310	39%	9.740	56%
Totaal	12.030	100%	4.500	100%	790	100%	17.320	100%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2017)

- Van de huishoudens die woonachtig zijn in een corporatiewoning, behoort zo'n 70% tot de primaire doelgroep van de corporaties; de inkomensgroep tot €39.055 (3.115 huishoudens).
- Ongeveer een kwart van de huishoudens in een corporatiewoning heeft een inkomen boven de €43.500 (de zogenaamde goedkope scheefwoners). Dat is hoger dan het landelijke percentage (15%). Een deel van de scheefwoners heeft geen behoefte om te verhuizen naar een woning die beter past bij hun financiële mogelijkheden. Maar andere scheefwoners hebben mogelijk wel de wens om door te stromen, maar ervaren een groot gat tussen de sociale huur en de (relatief dure) koopsector.
- Iets minder dan de helft van de huishoudens met een inkomen tot €39.055 woont in een sociale huurwoning in Molenlanden. Een groot deel van deze inkomensgroep woont in een koopwoning. Een belangrijke groep daarin zijn ouderen die in het verleden een woning hebben gekocht en na hun pensioen een inkomensval hebben gekend. Maar doordat vaak een groot deel van de hypotheek is afgelost hebben zij vaak geen problemen om de woonlasten te betalen.

Voor de komende tien jaar gaan we ervan uit dat de woonsituatie per inkomensgroep voor het grootste deel gelijk blijft aan de huidige verhoudingen. Wel is de verwachting dat de groep ouderen die vanuit een koopwoning de overstap maakt naar een sociale huurwoning verder afneemt. Deze trend heeft zich al enkele jaren geleden ingezet en zal naar verwachting de komende jaren zich voortzetten. Een reden hiervoor is een generatie ouderen waarbij eigen woningbezit meer gemeengoed is dan bij vorige generaties. Daarnaast is de verhuisgeneigdheid van ouderen de afgelopen jaren afgenomen. Er zijn signalen die er op duiden dat ouderen de komende jaren meer gaan verhuizen. Maar in dat geval opteren

veel van hen eerder voor een koop- dan een huurwoning (uitgaande van een lagere aanschafwaarde dan de verkoopprijs van hun huidige woning).

Verwachte koopkrachtontwikkeling

De omvang van het aantal huishoudens met een inkomen tot €39.055 (en in beperkte mate de groep met een middeninkomen) dat een sociale huurwoning wenst is de belangrijkste indicator voor de toekomstige vraag naar sociale huur. De omvang van deze groep is afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling de komende jaren. We rekenen hiervoor met drie scenario's

- Een scenario uitgaande van een beperkte koopkrachtstijging (0,4% per jaar). Dat wordt gezien door het CPB aangehouden als het langjarige gemiddelde.
- Een scenario uitgaande van een stagnerende economie. Hierdoor blijft de koopkracht stabiel (0% groei). Dit scenario is mede ingegeven op basis van de huidige Coronacrisis, waarbij (ondanks alle onzekerheden) rekening wordt gehouden met een economische recessie.
- Een scenario met een sterke koopkrachtstijging (0,8% per jaar). Dit scenario was in de jaren na de economische crisis de realiteit, maar lijkt gelet op de actuele ontwikkeling minder waarschijnlijk voor de komende jaren

Tabel 5.2: Gemeente Molenlanden. Ontwikkeling naar inkomensgroep 2020-2030

	2020	2030			2020-2030		
		0% groei	0,4% groei	0,8% groei	0% groei	0,4% groei	0,8% groei
< Huurtoeslaggroep	3.135	3.530	3.475	3.435	+395	+340	+300
Huurtoeslag - € 39.055	3.510	3.950	3.885	3.840	+440	+375	+330
€ 39.055 - € 43.575	935	985	995	1.000	+50	+60	+65
> € 43.575	9.740	10.240	10.350	10.425	+530	+610	+685
Totaal	17.320	18.705	18.705	18.705	+1.385	+1.385	+1.385

Bron: Lokale Monitor Wonen (2017), Provincie Zuid-Holland (2019), CPB.

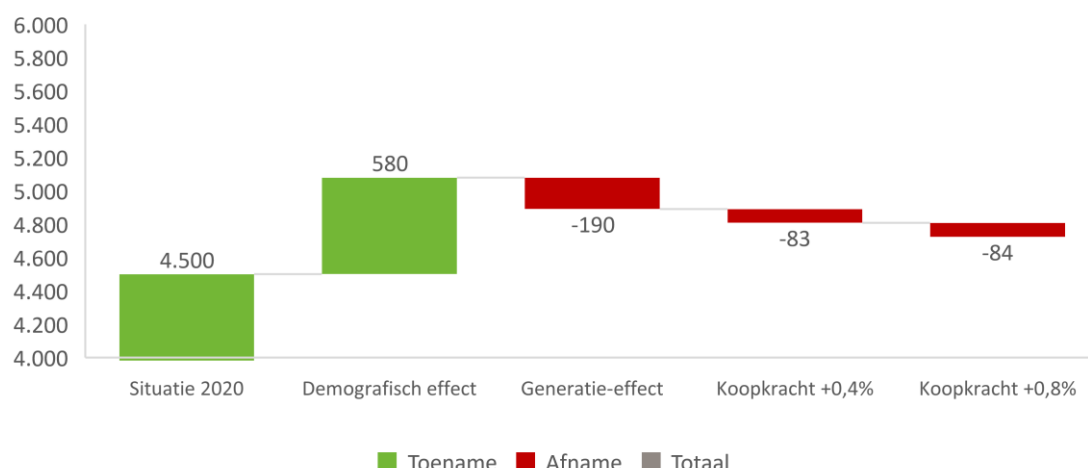
In alle koopkrachtscenario's wordt een toename van de primaire doelgroep (< €39.055) verwacht. Bij een stagnerende koopkracht is die groei wel sterker (+835 huishoudens) dan bij een koopkrachtstijging (+715 huishoudens). In het scenario met een sterke koopkrachtontwikkeling is de groei van de primaire doelgroep het kleinst (+630 huishoudens).

Benodigde sociale huurvoorraad

De verwachte groei van de inkomensgroepen koppelen we aan de verwachte woonsituatie (welk deel van de verschillende inkomensgroepen doet in de toekomst een beroep op de sociale huursector?).

- Bij een stagnerende koopkracht (0% scenario) staat de groei van de behoefte aan sociale huur gelijk aan het demografisch effect; de groei van de verschillende inkomensgroepen, gekoppeld aan hun huidige oriëntatie op sociale huur. Daarbij moet (net als in de andere koopkrachtscenario's) wel rekening worden gehouden met een verminderde instroom van senioren vanuit een koopwoning naar de sociale huur (generatie-effect). Dit leidt tot een extra opgave van +390 woningen (580-190).
- Bij een lichte koopkrachtstijging (0,4%) zal het aantal mensen met een inkomen tot €39.055 minder sterk toenemen en kunnen meer huishoudens doorstromen naar de koop- of particuliere huursector. Dit leidt tot een afname van de vraag naar sociale huur ten opzichte van het vorige scenario met -83 woningen. De extra opgave voor de sociale huur komt daarmee uit op +307 woningen (390-83)
- Bij een sterke koopkrachtstijging zal de groei van lage inkomen verder afzwakken. De extra opgave voor de sociale huur komt daarmee uit op +224 woningen (307-84).

Figuur 5.1: Gemeente Molenlanden. Benodigde sociale huurvoorraad in 2030, in drie koopkrachtscenario's.



Bron: Lokale Monitor Wonen, Provincie Zuid-Holland (2019)

Kanttekeningen bij de behoefte aan sociale huur

De berekende behoefte aan sociale huur gaat uit van de lokale behoefte (van de inwoners van de gemeente Molenlanden). Er wordt dus niet gerekend met een behoefte van vestigers uit omliggende gemeenten. Echter, in figuur 2.4 was te zien dat in de afgelopen vijf jaar een relatief groot deel van de vrijkomende sociale huurwoningen zijn toegewezen aan mensen van buiten de gemeente Molenlanden (42%). De vraag kan daarmee gesteld worden of de uitbreidingsopgave voor de sociale huur voor de gemeente Molenlanden getemperd moet worden als een groot deel van de beschikbare huurwoningen niet terecht komen bij de lokale woningzoekenden. Anderzijds zal een verminderde woningbouwopgave niet automatisch leiden tot minder instroom van vestigers in de sociale huur. De Huisvestingswet gaat in de basis uit van het principe van vrije vestiging. Voorrang geven aan lokale woningzoekenden kan slechts op beperkte schaal in de vorm van een Huisvestingsverordening.

Marktkenners: kwalitatieve opgave groter dan kwantitatieve opgave

Woningcorporaties bevestigen dat er de komende jaren nog een uitbreidingsopgave voor de sociale huur in de gemeente Molenlanden ligt. Maar deze zal met name betrekking hebben op de grotere voorzieningskernen. In andere kernen volstaat de huidige omvang van de voorraad. Tegelijkertijd geeft men aan dat de kwalitatieve opgave (minder eengezinswoningen, meer kleinere nultredenwoningen) een grotere opgave zal vormen dan de kwantitatieve opgave.

5.2 Kwalitatieve behoefte naar eigendom, type en prijsklasse

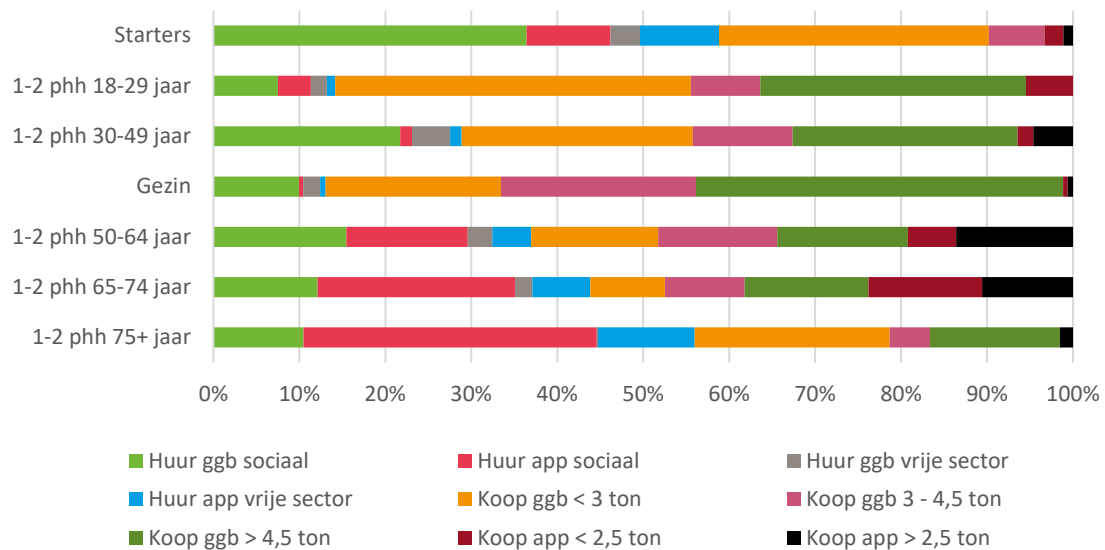
In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar kwantiteit en kwaliteit voor de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod voor is? Er wordt gebruik gemaakt van een combinatie tussen woonwensen en daadwerkelijk gedrag op de woningmarkt, omdat woonwensen alleen een (beperkte) voorspeller zijn van gedrag op de woningmarkt⁴. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom geijkt op basis van de feitelijke verhuisc Bewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens, omdat in het verleden aanbod ontbrak,

⁴ Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuiscwensen (op basis de Grote Omgevingstest 2019) en daadwerkelijk verhuiscgedrag (op basis van CBS Microdata).

of juist van een voorzorgswens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormen woonwensen en gedrag een realistisch beeld van de ontwikkelingen van de kwalitatieve woningbehoefte. We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling en nieuwe regelgeving zoals passend toewijzen.

Onderstaand figuur geeft per doelgroep weer wat de kwalitatieve woningbehoefte is. Er is sprake van een sterk koopgeoriënteerde vraag in Molenlanden. Op starters en 75-plussers na is meer dan 50% van elke doelgroep op zoek naar een koopwoning.

Figuur 5.2: Gemeente Molenlanden. Kwalitatieve woningvraag naar doelgroep, uitgesplitst naar woningtype, eigendom en prijsklasse (2020-2030)



Bron: De Grote Omgevingstest (2019), CBS (2020)

- Starters op de woningmarkt zoeken vooral een grondgebonden sociale huurwoning of een betaalbare grondgebonden koopwoning. De behoefte aan een appartement of dure grondgebonden koopwoning is minimaal.
- 1 en 2 persoonshuishoudens tussen 18 en 29 en tussen 30 en 49 jaar kennen grotendeels vergelijkbare woonwensen. Men zoekt vooral een grondgebonden koopwoning tot €300.000 of juist in het hogere segment (> € 450.000). Een klein deel zoekt een sociale huurwoning, die dan wel grondgebonden moet zijn.
- Ook gezinnen met kinderen zijn sterk koopgeoriënteerd. Maar in vergelijking tot 1 en 2 persoonshuishoudens zoeken zij wat vaker een grondgebonden koopwoning in het duurdere segment (vanaf €300.000).
- 1 en 2 persoonshuishoudens vanaf 50 jaar zijn in vergelijking met jongere leeftijdsgroepen iets vaker op een huurwoning georiënteerd. Ook zoeken zij wat vaker een appartement. Maar in de praktijk hoeft het hierbij niet altijd om een gestapelde woning te gaan, maar gaat het vaak om de levensloopgeschiktheid en grootte van de woning. Senioren zoeken vaak een kleinere, onderhoudsvriendelijke woning waar men ook met eventuele lichamelijke beperkingen kan blijven wonen. Overigens zoekt zeker onder de groep tot 75 jaar ook nog een aanzienlijk deel van de senioren een grondgebonden koopwoning, vaak in het (middel)dure segment.

Fricties op de woningmarkt

Op basis van demografische trends (verandering van huishoudenssamenstelling, woningbehoefte), verhuiscapaciteit en woonwensen is het mogelijk om de omvang van de kwalitatieve woningbehoefte in kaart te brengen. Daarbij kijken we zowel naar de potentiële vraag (naar welk typen woningen zijn verhuiscapaciteit op zoek?) als het potentiële aanbod (welke woningen komen er op de markt doordat mensen gaan verhuizen?). Door vraag en aanbod met elkaar te confronteren wordt duidelijk welke fricties er zijn op de woningmarkt in Molenlanden en in welke segmenten er de komende jaren een uitbreidingsopgave ligt.

Vertaling in twee scenario's

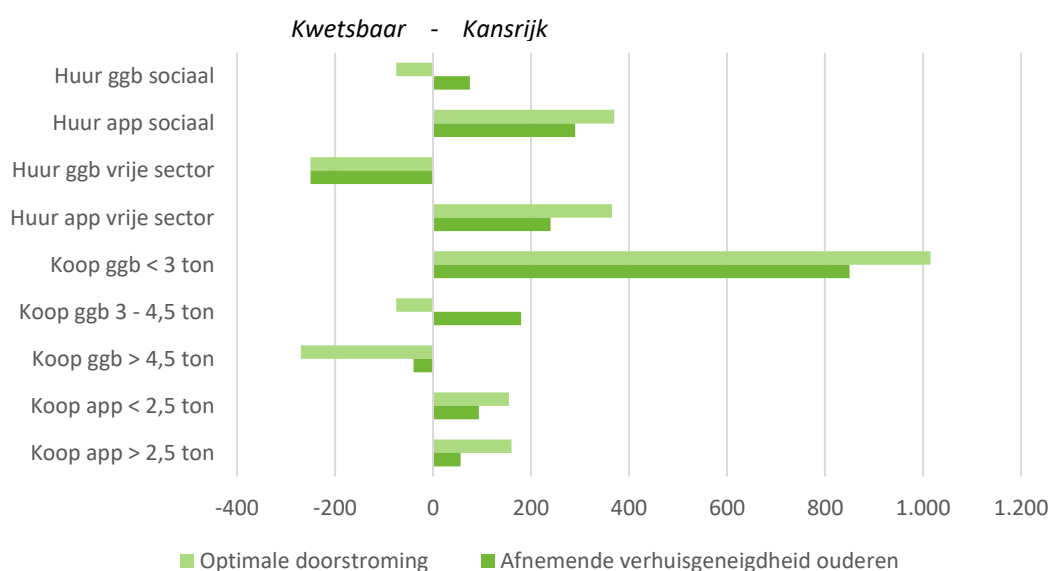
We hebben de fricties in twee scenario's in beeld gebracht.

1. Scenario van optimale doorstroming
2. Afnemende verhuiscapaciteit ouderen

We hebben onderscheid in deze twee scenario's gemaakt omdat een onzekere factor is in welke mate senioren de komende jaren gaan daadwerkelijk gaan verhuizen naar een andere woning. Uit onderzoeken komt een sterke verhuiscapaciteit naar voren, terwijl in de praktijk de verhuiscapaciteit onder ouderen al jaren afneemt en men langer in de huidige woning blijft wonen. Deze doelgroep vormt een sleutelpositie op de woningmarkt. Niet alleen omdat hun omvang de komende jaren sterk gaat toenemen (als gevolg van de vergrijzing), maar ook omdat een verhuizing van een senior een lange verhuisketen kan opzetten. De senior maakt een woning vrij voor een gezin, het gezin maakt een woning vrij voor jonge doorstromers, jonge doorstromers maken een woning vrij voor een (voormalige starter).

Het tweede scenario gaat ervan uit dat ouderen veel langer en vaker in hun huidige woning (meestal een grondgebonden koopwoning) blijven wonen. Hierdoor is er minder behoefte aan nultredenwoningen en juist meer behoefte aan ruime grondgebonden koopwoningen. Dit omdat grondgebonden woningen veel minder dan in scenario 1 via doorstroming binnen de bestaande voorraad op de markt komen.

Figuur 5.3: Gemeente Molenlanden. Fricties op de woningmarkt naar marktsegment 2020-2030 (in twee scenario's).



Bron: De Grote Omgevingstest, CBS (2020), Provincie Zuid-Holland (2019), bewerking Companen

Scenario 1: optimale doorstroming

In dit scenario vindt een groot deel van de woningzoekenden uiteindelijk hun gewenste woning. Zij blijven bij hun eerste woonwens en zetten die woonwens om in een verhuizing. In dit scenario zijn met name twee ontwikkelingen zichtbaar:

1. Er is een grote opgave voor betaalbare grondgebonden koopwoningen (€300.000). Veel starters en jonge doorstromers zijn op zoek naar een betaalbare koopwoning, terwijl het vrijkomende aanbod uit de bestaande voorraad zeer beperkt is. Een beperkt deel van de vraag is ook afkomstig van oudere huishoudens die een betaalbare grondgebonden koopwoning zoeken (kleiner en goedkoper dan de woning die men nu heeft).
2. Er is een opgave om het aantal nultredenwoningen uit te breiden, met name in de huur (zowel sociaal als vrije sector), in beperkte mate in de koopsector. In het figuur zijn deze woningen aangemerkt als appartementen. In de praktijk zal dat woningtype in beperkte mate gewenst zijn in de grotere kernen (Nieuw-Lekkerland, Arkel, Groot-Ammers, Giessenburg), maar meestal (en zeker in de andere kleinere kernen) zal het doorgaans gaan om een kleine, grondgebonden nultredenwoning.
3. Veel verhuisgeneigde senioren wonen op dit moment in een ruime, grondgebonden koopwoning. Bij verhuizing komen deze woningen op de markt. Als verhuisgeneigde senioren deze verhuiscens voor een groot deel in praktijk brengen kan daardoor op termijn het vrijkomende aanbod ruime grondgebonden koopwoningen groter zijn dan de verwachte vraag. Dit maakt de grondgebonden koopwoning van meer dan €300.000 potentieel kwetsbaar. Dat zal niet gelden voor de dure koopwoningen met veel kwaliteit (gunstige ligging, karakteristieke kenmerken, nieuwbouwkwaliteit), wel voor de relatief ruime koopwoningen die deze kwaliteit niet hebben.

Scenario 2: Afnemende verhuisgeneigdheid ouderen

In het tweede scenario vindt de beoogde doorstroming veel minder plaats. Vooral ouderen zullen hun verhuiscens in de praktijk niet waarmaken en blijven in hun huidige woning wonen. Dat geldt zeker voor ouderen in een ruime koopwoning die ook de nodige financiële mogelijkheden hebben om de woning aan te passen (levensloopgeschikter te maken). In mindere mate geldt het ook voor ouderen in de sociale huur. De grote lijnen zijn in dit scenario vergelijkbaar met het doorstroomscenario; de grootste opgave ligt op het vlak van betaalbare koop, gevolgd door nultredenwoningen (gestapeld of grondgebonden). Maar er zijn wel accentverschillen met het eerste scenario:

1. Doordat veel ouderen hun verhuiscens niet in de praktijk brengen, neemt de opgave voor nultredenwoningen af. Daarbij neemt de vraag naar koop- en particuliere huurappartementen wat sterker af dan de vraag naar sociale huurappartementen.
2. De verminderde verhuisgeneigdheid leidt ook tot een beperkte afname van de vraag aan betaalbare grondgebonden koopwoningen (< € 300.000). Senioren met een wens voor een kleinere, goedkopere woning dan hun huidige woning, kiezen in dit scenario er toch voor om in hun huidige woning te blijven wonen.
3. Het vrijkomende aanbod aan met name duurdere grondgebonden koopwoningen (> €300.000) is in dit scenario aanzienlijk kleiner dan in het doorstroomscenario. Daardoor is de vraag naar middeldure koopwoningen (€300.000-€450.000; vooral afkomstig van gezinnen en jonge doorstromers) naar verwachting groter dan het aanbod dat beschikbaar komt. Ook de potentiële kwetsbaarheid van de duurste categorie koopwoningen (> €450.000) neemt sterk af, maar het potentiële aanbod uit de bestaande voorraad is nog altijd iets groter dan de verwachte vraag.

Marktkenners: Uitbreiding betaalbare koopwoningen voor starters + nultredenwoningen senioren

Marktkenners geven aan dat het doorstroomscenario het meest waarschijnlijk is, mits er voldoende aantrekkelijke nultredenwoningen voor senioren worden gebouwd. In dat geval zal deze doelgroep wel bereid zijn om de verhuisstap te zetten, waarmee ruime eengezinswoningen weer beschikbaar komen. Marktkenners herkennen ook het beeld dat de grootste woningbouwopgave ligt in het vergroten van het betaalbare koopaanbod voor starters. Daarnaast is er een substantiële vraag naar nultredenwoningen voor ouderen. De vraag richt zich daarbij met name op grondgebonden nultredenwoningen in de betaalbare koopsfeer (ongeveer tot €300.000). Het draagvlak voor nultredenappartementen in Molenlanden is onder senioren in Molenlanden niet heel groot. Deze vraag speelt voornamelijk in de voorzieningenkernen. Er blijft overigens ook behoefte aan nieuwbouw van ruimere eengezinswoningen, gericht op lokale doorstromers.

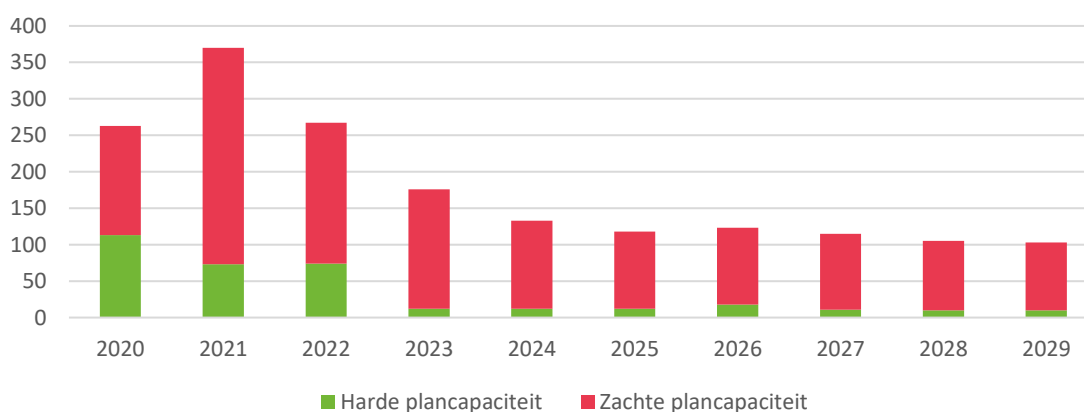
Marktkenners zien een zeer bescheiden vraag naar vrije sector huur, maar dan niet te duur en voornamelijk gericht op senioren die levensloopgeschikt willen wonen. Toch gaat de vraag van woningzoekenden in Molenlanden voornamelijk uit naar koopwoningen.

De sociale huurvoorraad bestaat op dit moment voor een groot deel uit eengezinswoningen, terwijl het aantal kleinere (1+2 persoons)huishoudens in de sociale huur de komende jaren gaat toenemen. Er zal daardoor meer behoefte komen aan kleinere (nultreden)woningen en minder eengezinswoningen. Wel geldt ook in de sociale huur dat in de meeste kernen van de gemeente het grondgebonden wonen (met tuin) de norm is voor veel woningzoekenden.

5.3 Fricties versus plancapaciteit

Voor de komende jaren zitten er voor ongeveer 1.770 woningen aan plannen in de pijplijn in de gemeente Molenlanden (periode 2020 t/m 2029). Dat lijkt ruim voldoende om in de verwachte behoefte te kunnen voorzien. Echter, slechts een klein deel van deze plannen betreft harde plancapaciteit (zo'n 345 woningen, ongeveer 19% van de totale plancapaciteit). Daarnaast is de verwachting dat nog ongeveer 200 woningen aan de voorraad worden onttrokken door sloop.

Figuur 5.4: Gemeente Molenlanden. Aantal te realiseren woningen naar planstatus en jaar oplevering (2020 t/m 2029).



Bron: Gemeente Molenlanden (2020).

Plan capaciteit naar eigendom en woningtype

Voor de komende jaren staat een netto toevoeging van 46 sociale huurwoningen gepland (nieuwbouw 79 minus 33 sloop). Dat is aanzienlijk lager dan de minimale behoefte aan sociale huur van 224 woningen in de komende tien jaar. Er staan ongeveer evenveel grondgebonden als gestapelde woningen gepland.

In de vrije sector huur staan tot op heden slechts 7 woningen gepland. Dit is beduidend kleiner dan de behoefte.

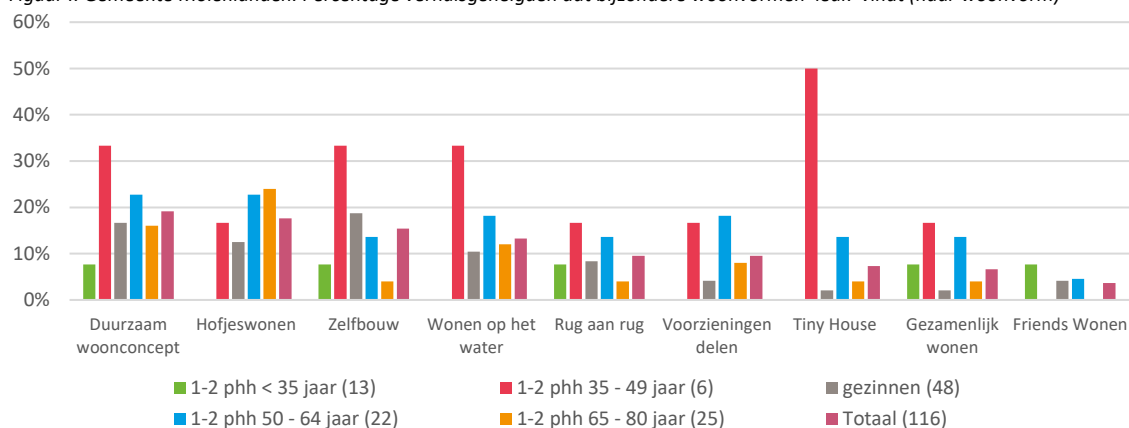
In de koopsector staan ruim 800 woningen gepland, vooral eengezinswoningen (650). Gezien de behoefte aan eengezinswoningen is er ruimte om meer plannen in dit segment te realiseren, maar de vraag is in hoeverre de huidige plancapaciteit gericht is op het betaalbare prijssegment; waar veruit de grootste vraag naar zal zijn. Daarnaast zijn ongeveer 165 koopappartementen voorzien. Als het scenario van optimale doorstroming reëel wordt is er nog beperkte ruimte om het aantal plannen in dit segment uit te breiden. Blijven ouderen toch vooral langer in hun huidige woning wonen, dan volstaat het huidige aantal in de plannen.

Bovenal is het beoogde woningtype en eigendom bij een groot deel (ongeveer 50%) van de plannen nog onbekend.

Bijlage I: Interesse in bijzondere woonvormen

Een specifieke woonvraag vormt de behoefte aan zogenaamde bijzondere woonvormen (zoals tiny houses, duurzame woonconcepten, rug- aan-rug woningen, zelfbouw). In de Grote Omgevingstest is aan verhuisgeneigden in de gemeente Molenlanden gevraagd hoe zij aankijken tegen verschillende bijzondere woonvormen (vindt men het een 'leuk woonconcept'?). Daarmee is nog niet meteen duidelijk of er sprake is van een concrete opgave, wel of er doelgroepen zijn die mogelijk openstaan voor een bijzondere woonvorm.

Figuur I: Gemeente Molenlanden. Percentage verhuisgeneigden dat bijzondere woonvormen 'leuk' vindt (naar woonvorm)



Bron: De Grote Omgevingstest (2019)

Voor elke woonvorm geldt dat slechts een klein deel van de verhuisgeneigden het als een aantrekkelijk concept beschouwd. Bijzondere woonvormen blijven daarmee vooralsnog een niche op de Molenlandse woningmarkt.

Het zijn met name woonconcepten zonder gedeelde voorzieningen die verhuisgeneigden in Molenlanden aanspreken; een duurzaam woonconcept, hofjeswonen, zelfbouw, wonen op het water. Deze woonconcepten worden door 10% tot 20% van de verhuisgeneigden als aantrekkelijk beschouwd.

Sommige woonconcepten zijn bij een specifieke doelgroep in trek. Voorbeelden hiervan zijn hofjeswonen (categorie 50-plussers) en Tiny Houses (35 tot 50 jarigen, al is het aantal respondenten bij de laatste categorie zeer laag).