

Woonvisie 2020-2024

21 september 2020



DATUM	21 september 2020
TITEL	Woonvisie 2020-2024
OPDRACHTGEVER	Gemeente Molenlanden
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven (Companen)
PROJECTNUMMER	1978.100



Inhoud

1	Inleiding	4			
1.1	Wonen in het groen, aan het water, tussen werelderfgoed	4			
1.2	De grote uitdaging: versnellen en aandacht voor betaalbaarheid	4			
1.3	Woonvisie als bouwsteen voor integrale Omgevingsvisie	5			
1.4	Samen met onze partners	6			
2	Meer woningen met de juiste kwaliteit	7			
2.1	Onze opgaven	7			
2.2	Onze visie	9			
2.3	Acties en afspraken	9			
3	Betaalbaar wonen	11			
3.1	Onze opgaven	11			
3.2	Onze visie	12			
3.3	Acties en afspraken	13			
4	Bestaande voorraad op peil	15			
4.1	Onze opgaven	15			
4.2	Onze visie	16			
4.3	Acties en afspraken	17			
5	Wonen met zorg	18			
5.1	Onze opgaven	18			
5.2	Onze visie	19			
5.3	Acties en afspraken	20			
6	Specifieke woningbehoeften	21			
6.1	Tiny Houses / Small houses	21			
6.2	Huisvesting voor arbeidsmigranten	22			
6.3	Huisvesting statushouders	23			
6.4	Woonwagens en standplaatsen	23			
7	Leefbare en vitale dorpen	25			
7.1	Onze opgaven	25			
7.2	Onze visie	26			
			7.3	Acties en afspraken	26
8	Woningbouwopgave per kern	27			

1 Inleiding

1.1 Wonen in het groen, aan het water, tussen werelderfgoed

Wonen in het groen, aan het water, in karakteristieke dorpen en tussen nationaal en werelderfgoed; dat is wat het wonen in de gemeente Molenlanden typeert. We wonen in een uniek stukje Nederland dat zowel in binnen- als buitenland bekendheid geniet en gewaardeerd wordt. Onze molens zijn onze paradepaardjes, maar er is veel meer dat het wonen in de gemeente prettig maakt. Wie een ruime woning met tuin in de buurt van de Randstad zoekt, kan in een van onze vele mooie dorpen terecht. Daarnaast beschikken we met Nieuw-Lekkerland, Arkel, Giessenburg en Groot-Ammers ook over kernen met goede voorzieningen waar het aantrekkelijk is voor ouderen en anderen die daar graag bij in de buurt willen wonen. Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar, treffen elkaar bij een van de vele verenigingen of kerken. Men helpt elkaar als iemand zorg of ondersteuning nodig heeft. Met de nabijheid van Utrecht en Gorinchem aan de oostzijde en Rotterdam en de Drechtsteden aan de westzijde zijn stedelijke voorzieningen goed bereikbaar.

1.2 De grote uitdaging: versnellen en aandacht voor betaalbaarheid

De afgelopen jaren zijn er vooral veel ruime grondgebonden koopwoningen in onze gemeente gebouwd; doorgaans woningen in het duurdere segment. Aantrekkelijk voor kapitaalkrachtige gezinnen, maar lastig te betalen voor starters en jonge doorstromers. Zij hebben op dit moment weinig mogelijkheden om een betaalbare koop- of huurwoning te vinden in onze gemeente. Een deel van de starters en doorstromers is daarom genoodzaakt

om op zoek te gaan naar een woning in een van de omliggende gemeenten (vaak in een van de steden), waar weliswaar kleinere (maar daardoor ook meer betaalbare) woningen te vinden zijn. Daarom willen we met deze woonvisie sterker inzetten op het realiseren van betaalbare woningen, zodat starters en jonge doorstromers die in de gemeente Molenlanden willen wonen, ook daartoe de mogelijkheden hebben. Daarnaast zijn er ook meer kleinere woningen nodig voor de steeds grotere groep oudere huishoudens. Voor hen is het belangrijk dat die woningen ook levensloopgeschikt zijn, zodat zij er ook kunnen blijven wonen als zij behoefte krijgen aan zorg of ondersteuning. Naast dat we inzetten op de juiste kwaliteit woningen, is het ook van belang dat er voldoende woningen worden gebouwd om tegemoet te komen aan de vraag. Als het te lang duurt voordat nieuwbouwprojecten van de grond komen, zullen mensen geneigd zijn om naar een alternatief in een andere gemeente te zoeken. Dat willen we voorkomen. Versnelling van de bouwopgave is dus gewenst. Naast nieuwbouw is het ook van belang dat we de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad op peil houden. Daarbij gaat het onder andere om het verduurzamen van woningen en het aanpassen van woningen zodat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Voor de sociale huursector is daarin onze samenwerking met KleurrijkWonen, Lek en Waard Wonen, Tablis Wonen en hun huurdersorganisaties van groot belang. Deze woonvisie vormt daarom ook de basis voor nadere prestatieafspraken. Maar de grootste opgave op het vlak van de bestaande voorraad ligt in de koopsector, waar het overgrote deel van onze woningvoorraad uit bestaat. Hierbij is het zaak dat woningeigenaren voldoende worden gefaciliteerd om de kwaliteit van hun woning op peil te houden. Een woonvisie gaat over meer dan alleen de stenen. Het prettig wonen van onze inwoners is minstens zo belangrijk. We vinden het belangrijk dat onze kernen leefbaar en vitaal blijven, ook als het voorzieningenniveau minder wordt. Daarbij hebben we ook aandacht voor het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag.



1.3 Woonvisie als bouwsteen voor integrale Omgevingsvisie

Deze woonvisie beschrijft vooral de opgaven die we zien op het vlak van de woningmarkt, voortkomend uit de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die mensen hebben. Op basis daarvan hebben we onze ambities bepaald. De grootste opgave ligt daarin om te voorzien in kleinere en betaalbare koopwoningen.

Echter, om tot een weloverwogen keuze in de woningbouwstrategie te komen, zullen naast de opgaven vanuit de woningbehoefte ook andere factoren meegenomen worden, zoals infrastructuur en mobiliteit, (on)mogelijkheden ten aanzien van de bodemgesteldheid, klimaatadaptatie, molenbiotoop, draagvlak voor voorzieningen, nabijheid van werkgelegenheid en recreatie en toerisme.

Deze woonvisie moet daarom gezien worden als een bouwsteen voor de gemeentelijke Omgevingsvisie. De opgaven en ambities van de woonvisie moeten bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden afgewogen tegen onze ambities op andere ruimtelijke domeinen, zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in de Omgevingsvisie.

Concreet betekent dit nog steeds dat we nieuwe woningbouwinitiatieven in de basis daar willen laten landen waar ook de behoefte is; kwantitatief en kwalitatief. Maar het is daarbij mogelijk dat onze opgaven op andere ruimtelijke thema's ons ertoe dwingen om andere afwegingen te maken.



1.4 Samen met onze partners

Om tot een gedragen woonbeleid te komen, hebben we deze visie samen met onze partners op het vlak van de woningmarkt opgesteld:

- In het voorjaar van 2020 heeft de gemeente een woningmarktonderzoek uitgevoerd, waarbij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in kaart is gebracht. Dit onderzoek diende als belangrijke basis voor de onderbouwing van de opgaven in de woonvisie en de gesprekken met de betrokken partners.
- Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad een eerste discussie gevoerd over de belangrijke thema's voor de nieuwe woonvisie. Daarnaast zijn op 9 juli 2020 de eerste contouren van de woonvisie aan de raad voorgelegd en besproken.
- Op 13 mei 2020 heeft de Avond van de Sociale huur plaatsgevonden. Met corporaties en huurdersorganisaties zijn de belangrijkste opgaven voor de sociale huursector verkend.
- Diverse makelaars en ontwikkelaars hebben een woningmarktanalyse ontvangen en een schriftelijke reactie aangeleverd. Op basis daarvan zijn meerdere telefonische interviews met deze partijen gehouden.
- De Seniorenraad, Adviesraad Sociaal Domein, Gehandicaptenplatform Zedje en de Bouwadviescommissie hebben een schriftelijke reactie aangeleverd met hun belangrijkste aanbevelingen voor het woonbeleid. Aan de hand daarvan zijn telefonische interviews met deze adviesraden gehouden.
- Het digipanel TipMolenlanden heeft een enquête over de belangrijkste woningmarkttopgaven in kunnen vullen. Ook via social media is deze enquête onder de aandacht gebracht. Hieraan deden 915 respondenten mee.



2 Meer woningen met de juiste kwaliteit

2.1 Onze opgaven

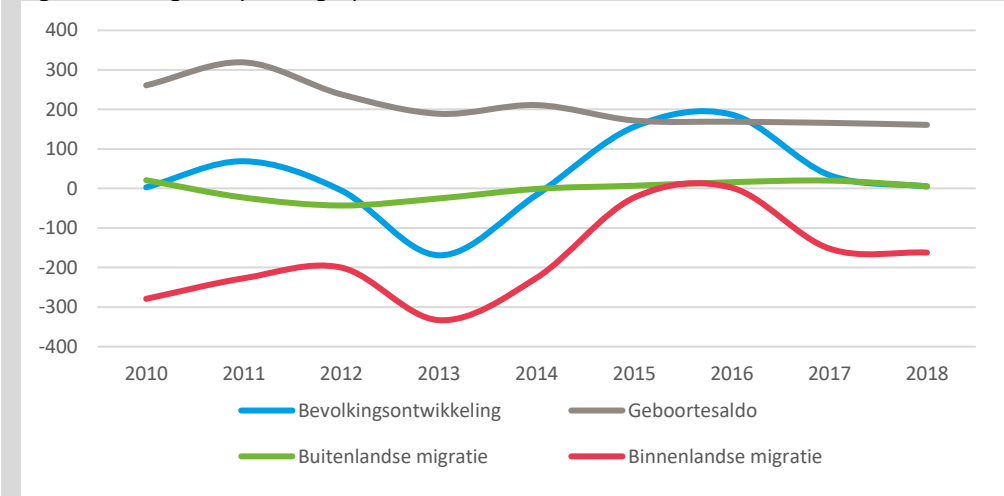
Meer kleine huishoudens, minder gezinnen

De komende jaren willen we voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. Om dat te bewerkstelligen is het ten eerste zaak om goed inzicht te hebben in die verwachte woningvraag. De afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens in Molenlanden gegroeid met ongeveer +930. Deze groei is grotendeels tot stand gekomen vanwege een sterk positief geboortesaldo en de gezinsverdunding (meer 1+2 persoonshuishoudens, minder gezinnen met kinderen). Daardoor hebben we dus meer woningen voor hetzelfde aantal mensen nodig. In deze periode was er wel sprake van een vertrekoverschot naar andere gemeenten. Vooral jongeren verlieten de gemeente Molenlanden. Voor een belangrijk deel doordat zij elders werk, studie of een relatie hadden, maar soms speelde hierin ook het gebrek aan betaalbare woonruimte een rol. De meeste vertrekkers uit Molenlanden verhuisden naar de gemeenten Gorinchem, Vijfheerenlanden, Hardinxveld-Giessendam, Alblasserdam of Sliedrecht. Binnen de gemeente Molenlanden zien we vooral verhuisbewegingen tussen naastgelegen kernen; vaak van een kleine naar een grotere kern.

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Molenlanden de komende jaren verder doorzet, als gevolg van de gezinsverdunding en vergrijzing; vooral het aantal oudere 1+2 persoonshuishoudens zal toenemen. De Provinciale Woningbehoefte-raming gaat daarbij uit van een opgave van +1.460 toe te voegen woningen voor de gemeente Molenlanden om in de verwachte vraag voor de periode 2020 t/m 2029 te voorzien. Dit aantal vormt voor ons de richtlijn voor de toekomstige woningbouwopgave.

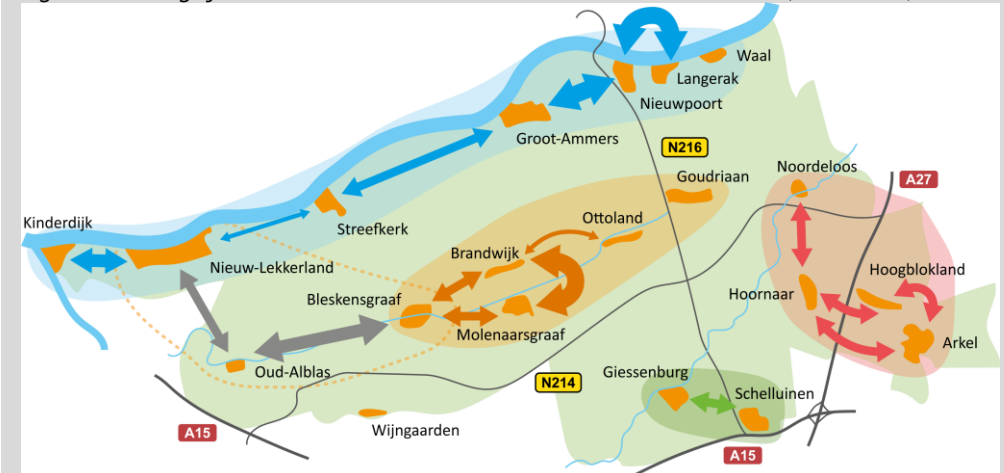
Enkele cijfers over de demografische ontwikkelingen in de Gemeente Molenlanden

Figuur 1: Terugblik op demografische trends 2010-2018



Bron: CBS (2020)

Figuur 2: Belangrijkste verhuisstromen binnen de Gemeente Molenlanden (2012-2017)



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Molenlanden (2020)



Om in de behoefte te voorzien, zijn voldoende plannen nodig. Op dit moment beschikken we over een plancapaciteit van 1.814 woningen voor de periode 2020 t/m 2029. Dat lijkt voldoende om te voorzien in de behoefte, maar een groot deel hiervan betreft nog zachte plannen. Daarnaast vinden we het wenselijk om een buffer van ongeveer 30% extra plancapaciteit te creëren, om eventuele planuitval of -vertraging op te vangen.

Kwalitatieve vraag: betaalbare woningen voor starters en senioren

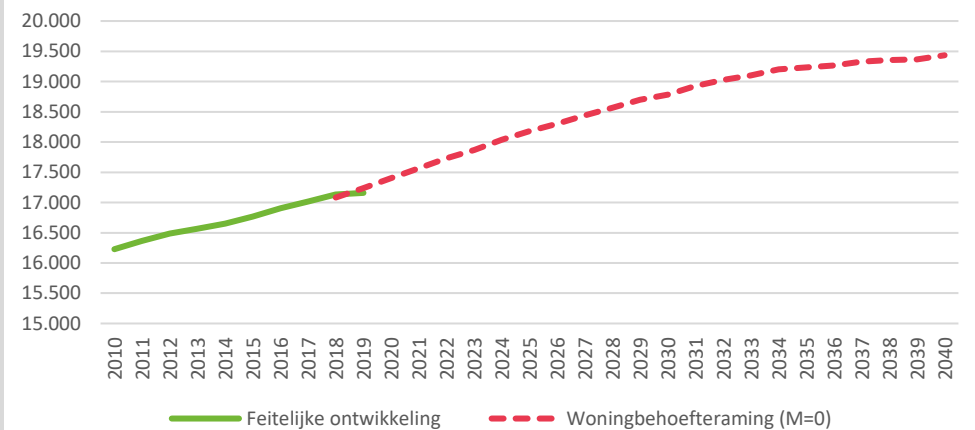
Onze huidige woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Voor kapitaalkrachtige gezinnen aantrekkelijk, maar onze toekomstige woningbouw ligt -gezien de verwachte groei van 1+2 persoonshuishoudens- in andere woningmarktsegmenten.

Ten eerste is er een grote vraag naar betaalbare, grondgebonden koopwoningen. Deze vraag komt voor een belangrijk deel van starters. Zij zoeken een woning tot ongeveer €200.000 - €250.000. Maar deels gaat het ook om doorstromers die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken; zij zoeken een woning in het prijssegment tot ongeveer €300.000. Een beperkt deel van de vraag is ook afkomstig van oudere huishoudens. Zij zoeken een kleinere en iets goedkopere woning dan waar men nu in woont.

Ten tweede is er een vraag naar nultredenwoningen, met name in de huur (zowel sociaal als vrije sector), in beperkte mate in de koopsector. In de grotere kernen betreft deze vraag in beperkte mate appartementen dichtbij de voorzieningen, maar meestal (en zeker in de kleinere kernen) zal de vraag uit gaan naar een kleine, grondgebonden nultredenwoning. De vraag naar nultredenwoningen komt vooral van senioren. Zij wonen nu nog vaak in een ruime, grondgebonden koopwoning. Door nieuwbouw van nultredenwoningen die goed aansluit bij de wens van deze doelgroep komt er meer doorstroming op de woningmarkt en komen ruimere koopwoningen beschikbaar voor gezinnen. Een zelfde verhuishens bij ouderen is ook in de sociale huur te zien. Het gaat om oudere huurders die nu nog in een eengezinswoning

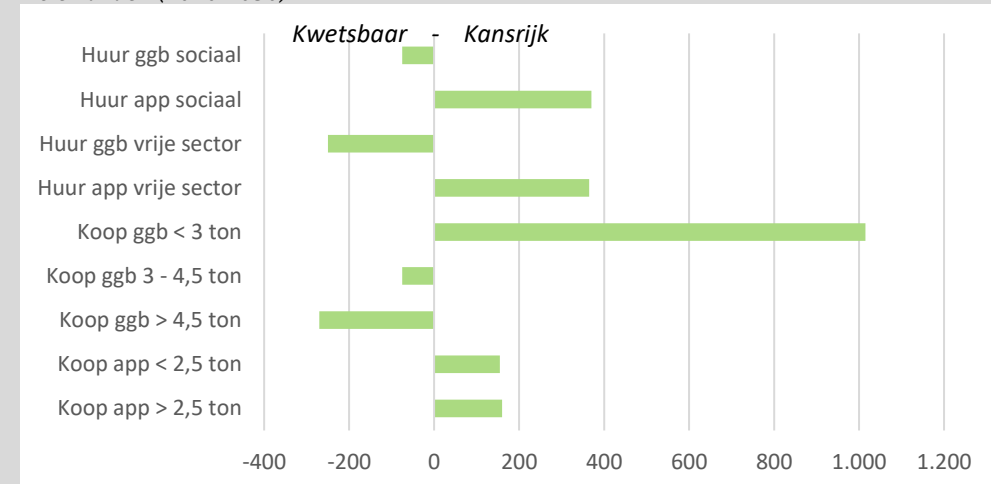
Enkele cijfers over de woningbehoefte in de Gemeente Molenlanden

Figuur 3: Verwachte woningbehoefte Gemeente Molenlanden 2020-2040 (in vergelijking met feitelijke ontwikkeling 2010-2020)



Bron: CBS (2020), Provincie Zuid-Holland (2017)

Figuur 4: Kwalitatieve fricties op de woningmarkt per marktsegment in de gemeente Molenlanden (2020-2030)



Bron: Woningmarktonderzoek Gemeente Molenlanden (2020)



wonen, maar best zouden willen verhuizen naar een kleinere, levensloopbestendige woning, als dit aanbod voorhanden is. Toch is het in de afgelopen jaren lastig gebleken om de juiste nultredenwoningen voor senioren te bouwen. Sommige nieuwbouwproducten verkopen / verhuren op de ene locatie heel goed, op een andere locatie juist helemaal niet. Bij nieuwbouw voor senioren zal daarom zeer goed onderzoek gedaan moeten worden naar de woonwensen van de doelgroep in relatie tot zaken als locatie, prijs, woningtype, oppervlakte. Een deel van de senioren zal echter niet verhuizen en blijft (al dan niet met aanpassingen) in de huidige woning wonen. Daarom zal een beperkt deel van onze nieuwbouwpoging uit ruime grondgebonden koopwoningen bestaan, zodat er ook in de komende jaren voldoende woningen beschikbaar komen voor gezinnen. Echter, het accent komt -meer dan voorheen- te liggen op het toevoegen van betaalbare woningen voor starters en senioren.

2.2 Onze visie

Op het vlak van woningbouw luidt onze visie als volgt:

- We bouwen voldoende woningen om te voorzien in de lokale woningvraag. We gaan uit van +1.460 woningen in de periode 2020 t/m 2029.
- De focus in de nieuwbouw gaat uit naar het bouwen van betaalbare woningen voor starters, jonge doorstromers en nultredenwoningen voor senioren. Daarbij gaat het met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen.
- We gaan meer sturen op de juiste prijs-kwaliteit van woningen, gericht op die doelgroepen waar de grootste vraag zit. Tegelijkertijd versnellen we de woningproductie, zodat we voorkomen dat woningzoekenden naar andere gemeenten uitwijken.
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG) en aardgasloos.

- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor het voorkomen van bodemdaling en klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.
- Nieuwbouw wordt primair gerealiseerd op transformatieplekken binnen de kernen (sloop / nieuwbouw of herbestemming leegstaand vastgoed). Zijn deze locaties niet voorhanden, dan realiseren we nieuwbouw op onbebouwde inbreidingslocaties. Alleen als het niet anders kan (bijvoorbeeld voor het behoud van beeldbepalende of noodzakelijke open plekken in de kern, of wanneer de omvang van een nieuwbouwplan niet past bij de beschikbare inbreidingslocaties) realiseren we nieuwbouw op uitbreidingslocaties.

2.3 Acties en afspraken

1. Binnen de gemeente Molenlanden is een woningbouwversneller aangesteld. De woningbouwversneller zoekt naar mogelijkheden om de nieuwbouwproductie te versnellen, door:
 - a. In gesprek te gaan met Provincie over verruiming van planologische- en woningbouw mogelijkheden
 - b. In gesprek te gaan met ontwikkelaars om plannen beter aan te laten sluiten op de behoefte.
 - c. Potentiële woningbouwlocaties in kaart te brengen en te overwegen om kansrijke woningbouwlocaties aan te kopen (actief grondbeleid)
 - d. Woningbouwplannen en -behoefte tussen de kernen in de gemeente op elkaar af te stemmen.
 - e. Verkennen van mogelijkheden om bestemmingsplanprocedures te versnellen.
2. Bij nieuwe plannen creëren we voorzienbaarheid om te zorgen dat harde plancapaciteit tijdig wordt gerealiseerd. Wordt een plan niet binnen afzienbare tijd ontwikkeld (2 tot 3 jaar), dan wordt de bouwtitel ingetrokken.



3. We toetsen nieuwe initiatieven aan de hand van een kwalitatief afwegingskader. We verlenen medewerking aan de plannen die het beste scoren op de beoogde toetsingscriteria:
- Het plan speelt in op de woningbehoefte van de kern
 - De beoogde woningen blijven duurzaam voor het betaalbare segment behouden
 - Het plan speelt in op de vraag van bijzondere doelgroepen
 - Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen van ouderen / mensen met een zorgvraag
 - Het plan past binnen het dorps- / landelijke woonmilieu van Molenlanden
 - Het plan biedt een vernieuwende woonvorm (Tiny / Small Houses, hofjeswoningen, meergeneratiewoningen, etc.)
 - Nieuwbouw levert een bijdrage aan het creëren van een gevarieerde woningvoorraad op wijkniveau (wat betreft woningtype, eigendom, prijsklasse)

Bovenstaande set criteria vormen een eerste aanzet voor het afwegingskader. Dit kader wordt nog nader uitgewerkt. Het afwegingskader betreft de toets op basis van onze volkshuisvestelijk ambities uit deze woonvisie. Uiteindelijk zullen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen integraal moeten worden afgewogen waarbij tevens wordt gekeken naar andere ruimtelijke opgaven, zoals infrastructuur, natuur en landschap, klimaatadaptatie, bodemdaling en economie.



3 Betaalbaar wonen

3.1 Onze opgaven

Ruime woningen en stijgende prijzen

Onze inwoners zijn sterk koopgeoriënteerd bij het zoeken van een woning. Ongeveer 70% van de huidige woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Een groot deel daarvan zijn ruime vrijstaande of 2-onder-1 kap woningen, vaak met een grote tuin. Het aanbod aan goedkope, kleinere koopwoningen is daarentegen beperkt. In bijna de helft van onze dorpen ligt de gemiddelde woz-waarde van een koopwoning boven de €350.000.

Voor lokale starters zijn deze woningen niet of nauwelijks te betalen. Woningzoekenden uit omliggende steden die op zoek zijn naar een grondgebonden woning hebben een ander beeld. In vergelijking tot de stad kennen woningen in Molenlanden voor hen een zeer scherpe prijs-kwaliteitverhouding. Zij zijn bereid de gevraagde woningprijzen te betalen. Enerzijds een goede ontwikkeling, want deze huishoudens zorgen er mede voor dat kernen vitaal en leefbaar blijven. Anderzijds leidt de instroom van vestigers tot een verdere prijsstijging van de grondgebonden koopwoningen. We zien dan ook dat de afgelopen jaren met name in het duurdere grondgebonden koopsegment is gebouwd, terwijl de vraag van lokale woningzoekenden uitgaat naar het betaalbare segment.

Het is daarom belangrijk dat de komende jaren het aanbod aan betaalbare koopwoningen voor starters wordt uitgebreid en liefst ook structureel voor het betaalbare segment behouden blijft. We willen voorkomen dat nieuwbouw voor starters binnen enkele jaren opnieuw alleen betaalbaar zijn voor de hogere inkomens. Dit vraagt om de nodige creativiteit, omdat de bouwkosten stijgende zijn, niet alleen door vereisten met betrekking tot energiezuinigheid, maar ook door benodigde voorzorgsmaatregelen als gevolg van de bodemgesteldheid op diverse plekken in onze gemeente.

Vraag voor sociale huur, vooral in voorzieningenkernen

De huidige sociale huurvoorraad bestaat uit zo'n 4.500 woningen. De toekomstige behoefte wordt bepaald op basis van woonwensen van woningzoekenden, maar nog veel meer door toewijzingseisen. Voornamelijk huishoudens met een inkomen tot €39.055 komen nog in aanmerking voor sociale huur. De verwachting is dat de doelgroep voor de sociale huur de komende jaren gaat toenemen. Afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling zal de vraag naar sociale huur met +225 woningen (in het geval van koopkrachtstijging) tot +390 woningen (in het geval van stagnerende koopkrachtontwikkeling) toenemen in de periode 2020 t/m 2029. Daarbij constateren de woningcorporaties dat woningzoekenden in de sociale huur zich met name richten op de kernen met veel voorzieningen (Nieuw-Lekkerland, Giessenburg, Arkel, Groot-Ammers). Met name in deze kernen ligt een opgave om het aanbod aan sociale huur uit te breiden.

Net als de koopwoningen heeft ook de sociale huurvoorraad een aantrekkingskracht op vestigers van buiten de gemeente. In de afgelopen vijf jaar is 42% van de vrijkomende sociale huurvoorraad toegewezen aan woningzoekenden van buiten de gemeente. Voor woningzoekenden is de kans om relatief snel een eengezinswoning voor met een betaalbare huurprijs te vinden groter in Molenlanden dan in de stad. Bovendien is de vraag naar sociale huur van woningzoekenden uit Molenlanden relatief bescheiden. Zo weigeren woningzoekenden uit Molenlanden relatief vaker een vrijgekomen huurwoning dan woningzoekenden uit omliggende gemeenten. Hiermee is er weinig aanleiding voor een voorrangspositie voor lokale woningzoekenden via toewijzingsregels. Dit mag op grond van Huisvestingswet immers alleen en in zeer beperkte mate als sprake is van schaarste en verdringing.

Het zwaartepunt in het woningbouwprogramma zal gelet op de kooporiëntatie meer bij betaalbare koopwoningen dan bij sociale huurwoningen moeten liggen. Tegelijkertijd kan de kooporiëntatie door maatschappelijke trends veranderen, zoals de bereikbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens door stijgende woningprijzen of veranderingen als gevolg van economische / koopkrachtontwikkeling (zoals ten gevolge van corona). Dit maakt



dat het continu monitoren van de vraagdruk in de sociale huur van groot belang blijft, waardoor tijdig kan worden ingespeeld op een eventueel toenemende vraag.

Bodemgesteldheid en klimaatadaptatie als cruciale randvoorwaarde

Een belangrijke factor bij het realiseren van woningen (en zeker betaalbare woningen) in de gemeente Molenlanden is de bodemgesteldheid. Door het inklinken van de veenbodem moeten er op meerdere plekken in de gemeente flinke investeringen worden gepleegd om bodem, riolering en toekomstige woningen dusdanig te verstevigen dat er geen problemen ontstaan bij verdere inklinking. Deze extra investeringen verhogen de kosten van nieuwe woningbouwontwikkelingen zodanig dat het op sommige plekken in de gemeente nauwelijks mogelijk is om tot een sluitende exploitatie te komen waarbij woningen in het betaalbare koop- of huursegment worden gerealiseerd. Het gevolg is in de praktijk vaak dat de bouw van duurdere koopwoningen nodig zijn om de exploitatie van (verliesgevende) goedkope koop- / huurwoningen te compenseren of dat de bouw van betaalbare woningen helemaal niet door gaat. Andere kwaliteitseisen (bijvoorbeeld op het vlak van verduurzaming, aardgasloos, buitenruimte) en de stijgende bouwkosten zetten de realisatie van betaalbare woningen verder onder druk. Als gemeente zullen we daarom duidelijke keuzes moeten maken met betrekking tot de opgave voor betaalbare woningen, met name als het gaat om:

- de locatie van nieuwbouw (leidt de bodemgesteldheid ertoe dat we op sommige locaties niet tegemoet kunnen komen aan de woningbehoefte en op andere plekken de opgave daardoor groter wordt?);
- de kwaliteitseisen die we aan nieuwbouwplannen stellen (stellen we kwaliteitseisen naar beneden bij mits er betaalbare woningen worden gebouwd?);
- in het geval de vorige keuzes niet wenselijk zijn; de mogelijkheden voor financiële ondersteuning vanuit de gemeente om betaalbare woningen te kunnen realiseren.

3.2 Onze visie

Op het vlak van betaalbaarheid luidt onze visie als volgt:

- We streven er naar om een substantieel deel van onze nieuwbouwoopgave uit betaalbare koop- of huurwoningen te laten bestaan en deze woningen ook duurzaam voor het betaalbare segment te behouden. Daarbij gaat het vooral om koopwoningen tot €250.000 en huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€737).
- Betaalbare woningen beschikken over een woonkwaliteit (aantal kamers, woon- en kaveloppervlak) die past bij het betaalbare prijsniveau, maar ook bij woonmilieu van Molenlanden (qua uitstraling, bebouwingshoogte).
- Om betaalbare huur- en koopwoningen ook financieel mogelijk te maken is het noodzakelijk om een zorgvuldige afweging te maken tussen locatiekeuze (in verband met bodemgesteldheid en locatiekeuze) en de kwaliteitseisen ten aanzien van de beoogde woningen.
- Voor de nieuwbouwoopgave in de sociale huur gaan we uit van het lage scenario (+225 woningen in de periode 2020 t/m 2029), op basis van de sterke lokale kooporiëntatie.
- We streven er naar om in elke kern van de gemeente aanbod aan sociale huurwoningen beschikbaar te houden, mits er sprake is van een aantoonbare behoefte.
- Uitbreiding van de sociale huurvoorraad vindt vooral plaats in voorzieningskernen en indien de behoefte is aangetoond ook in andere kernen. In de middelgrote kernen consolideren we vooral de huidige voorraad sociale huur. In de kleinste kernen is er ruimte om de sociale huurvoorraad te verminderen, indien de vraag daartoe leidt.
- Gezien de verwachte groei van het aantal (oudere) 1+2 persoons huishoudens zetten we in op uitbreiding van het aanbod van kleinere, levensloopbestendige woningen in de sociale huur. Daarbij gaat het om een woonproduct dat zowel voor jonge als oudere huishoudens aantrekkelijk kan zijn. In veel kernen zal het daarbij gaan om een grondgebonden woning, passend bij de woonwensen van woningzoekenden en



het landelijke karakter van de dorpen. Vooral in de grotere kernen met meer voorzieningen kan het ook gaan om appartementen.

- Het verminderen van de goedkope scheefheid in de sociale huur is geen doel op zich. Een mix van verschillende inkomensgroepen tot op zekere hoogte in de sociale huur geeft een positief effect op de draagkracht en zelfredzaamheid van buurten.

3.3 Acties en afspraken

4. Met woningcorporaties maken we prestatieafspraken om de behoefte aan sociale huurwoningen in te vullen. We monitoren de vraagdruk in de sociale huur en herijken zonodig bij de jaarlijkse afspraken de beoogde nieuwbouwpogave.
5. Met ontwikkelende partijen leggen we vast dat bij nieuwbouwprojecten van minstens 10 woningen minimaal 40% in het sociale segment (met als richtlijn minimaal 40% huur volgens het nu gekozen scenario voor de sociale huur) wordt gerealiseerd. Bij de overige 60% geven we geen nadere programmatische kaders mee, maar richtingen op basis van de accenten per kern (zie hoofdstuk 8):
 - a. De opgave voor de sociale huur ligt vooral in de voorzieningenkernen
 - b. In de overige kernen heeft deze opgave vooral betrekking op sociale koop.
6. De gemeente stelt met corporaties en andere ontwikkelende partijen een sociale grondprijs vast om de realisatie van betaalbare huurwoningen mogelijk te maken.
7. In prestatieafspraken willen we met de corporaties afspraken maken over voldoende betaalbare huurwoningen voor de laagste inkomensgroep, met als richting vanuit dit woonbeleid dat circa 75% van de sociale huurvoorraad een huurprijs heeft tot de 2^e aftoppingsgrens (€663).
8. Er is een bescheiden vraag naar vrije sector huur, vooral afkomstig van ouderen die een nultredenwoning zoeken. Deze vraag bevindt zich met name in de voorzieningenkernen.
 - a. Het realiseren van vrije sector huur is primair een taak van particuliere ontwikkelaars.
 - b. Woningcorporaties beschikken over een beperkt aantal huurwoningen boven de liberalisatiegrens (> €737). Met hen maken we afspraken over behoud van deze woningen voor middeninkomens die geen woning in de particuliere sector kunnen vinden.
9. De gemeente continueert de Starterslening om daarmee de financiële mogelijkheden voor starters om een nieuwbouwwoning te kopen, te verruimen.
10. De gemeente onderzoekt samen met corporaties en ontwikkelende partijen de mogelijkheden om goedkope koopconstructies aan te bieden, waardoor woningen beter betaalbaar worden voor woningzoekenden. Hierbij zijn verschillende opties mogelijk (waarvan sommigen overigens al worden toegepast door een of meerdere corporaties):
 - a. KoopGarant; waarbij de woning tegen een lagere prijs wordt aangeschaft dan de marktwaarde, inclusief terugkoopgarantie. Bij verkoop delen verkoper en ontwikkelaar de winst (of verlies).
 - b. Erfpacht; de koper wordt eigenaar van de woning, maar krijgt de grond in erfpacht van gemeente of ontwikkelaar. Jaarlijks betaalt de koper een erfpachtcanon aan de grondeigenaar.
 - c. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap; waarbij huishoudens gezamenlijk de bouw van hun woning op enkele naastgelegen kavels organiseren. Dit concept is overigens niet structureel betaalbaar voor de doelgroep. Bij doorverkoop zijn woningen vaak duurder.
11. Tegelijkertijd denken we als gemeente ook na over mogelijk in te zetten instrumenten om betaalbare woningen ook op lange termijn betaalbaar te houden. Hierbij kan gedacht worden aan het onderzoeken van de haalbaarheid en wenselijkheid van instrumenten als een doelgroepenverordening en antispeculatiebeding.
12. We stimuleren de bouw van kleine woningen met een beperkt woon- en kaveloppervlak en maximum aantal (slaap)kamers. Bij gezinsuitbreiding zal een jong huishouden daardoor sneller op



zoek gaan naar een ruimere woning en wordt de doorstroming gestimuleerd. Via het afwegingskader toetsen we nieuwe plannen op deze duurzame inzetbaarheid als starterswoning.

13. We bieden de mogelijkheid om woningen tijdelijk (voor een periode van maximaal tien jaar) te splitsen. Op die manier wordt het mogelijk dat bijvoorbeeld jongeren in een bijgebouw van de hoofd woning kunnen wonen. Ook kan zo'n bijgebouw functioneren als mantelzorgwoning. Hiermee optimaliseren we het gebruik van de bestaande voorraad en vergroten we het aanbod aan betaalbare woningen.

Enkele voorbeelden van betaalbare woonconcepten

De Af(TOP)woning

Diverse woningcorporaties hebben in den lande met de af(TOP) woning betaalbare huurwoningen ontwikkeld die bovendien zeer energiezuinig zijn. De af(TOP)woning is een eengezinswoning vanaf 70 m² die wordt aangeboden in de prijsklasse tot de eerste of tweede aftoppingsgrens. De woning is voor meerdere huishoudenstypen geschikt, zowel jong als oud. De (af)TOPwoning wordt standaard ontwikkeld als nul-op-de-meterwoning, waarbij een EnergiePrestatieVergoeding (EPV) mogelijk is.



De HAB woning

HAB staat voor 'huurwoning, aantrekkelijk en bijzonder'. Het zijn huurwoningen gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens. De huurprijs van deze woningen ligt op ongeveer €500. Qua energie is de HABwoning met achttien zonnepanelen volledig selfsupporting. De woningen kunnen worden aangesloten op een accuhuisje, die het surplus van de zonne-energie die overdag wordt geleverd opslaat voor 's avonds.

De huizen zijn verplaatsbaar. Als deze woningen over twintig jaar niet meer nodig zijn, dan is het dus mogelijk om ze te verkopen en te verplaatsen naar een andere plek in het land. Verplaatsbaar betekent ook dat huurders kunnen besluiten de standaard huiskamer met een breedte van 5.80 meter in te wisselen voor een kamer van 12 meter breed.



4 Bestaande voorraad op peil

4.1 Onze opgaven

Energietransitie: knelpunten, maar ook kansen

Om de CO₂ uitstoot te beperken, zullen we anders om moeten gaan met de beschikbare energie. In het Klimaatakkoord is als doelstelling opgenomen om in 2050 vrijwel geheel energieneutraal te zijn. Hierbij ligt een belangrijke opgave bij de woningvoorraad. Voor de nieuwbouw zijn al duidelijke kaders gesteld. Nieuwbouw dient sinds 1 juli 2018 aardgasloos te zijn en bijna energieneutraal (BENG). Maar nieuwbouw vormt slechts een klein deel van de totale woningvoorraad. Het grootste deel bestaat uit bestaande woningen die nog zijn aangesloten op het aardgasnetwerk. Ook deze woningen zullen uiteindelijk gebruik moeten maken van duurzame energiebronnen.

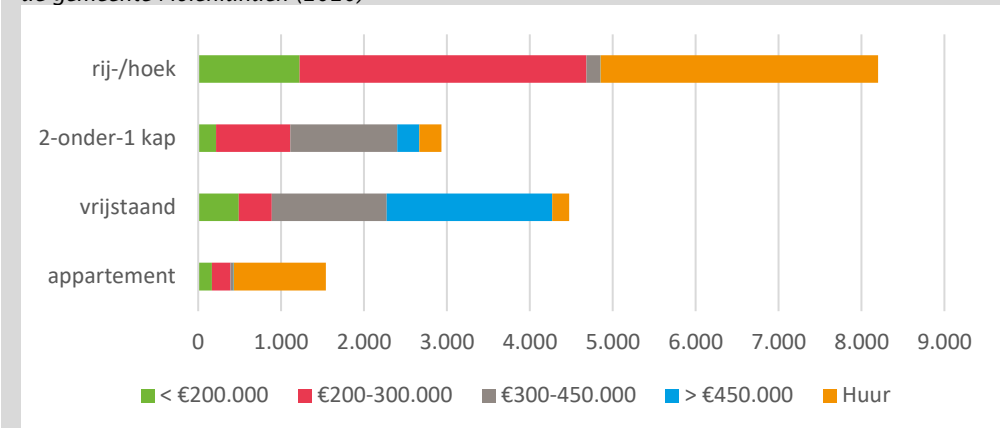
Hiervoor dienen nog wel enkele knelpunten opgelost te worden. We zijn een uitgestrekte gemeente waarbij dorpen, maar ook woningen vaak op enige afstand van elkaar liggen. Dat geldt helemaal voor het buitengebied. Daarnaast hebben we op diverse plekken te maken met bodemdaling. Deze factoren maken het lastig om in de toekomst gebruik te maken van sommige alternatieve energiebronnen.

Tegelijkertijd liggen er ook goede kansen om werk te maken van de energietransitie. In de gemeente zijn meerdere bewonerscollectieven actief (Energie coöperatie Molenlanden, Energiecoöperatie Graafstroom) waarbij bewoners gezamenlijk duurzame energie inkopen of aan collectieve energie-opwekking doen, waardoor de financiële investering per deelnemer beperkt wordt. Hierbij worden daken van bedrijven voorzien van zonnepanelen.

Daarnaast kunnen rivieren als de Lek en Merwede potentiële bronnen zijn voor energiewinning waar we in de toekomst gebruik van kunnen maken. De mogelijkheden hiervoor worden de komende tijd onderzocht.

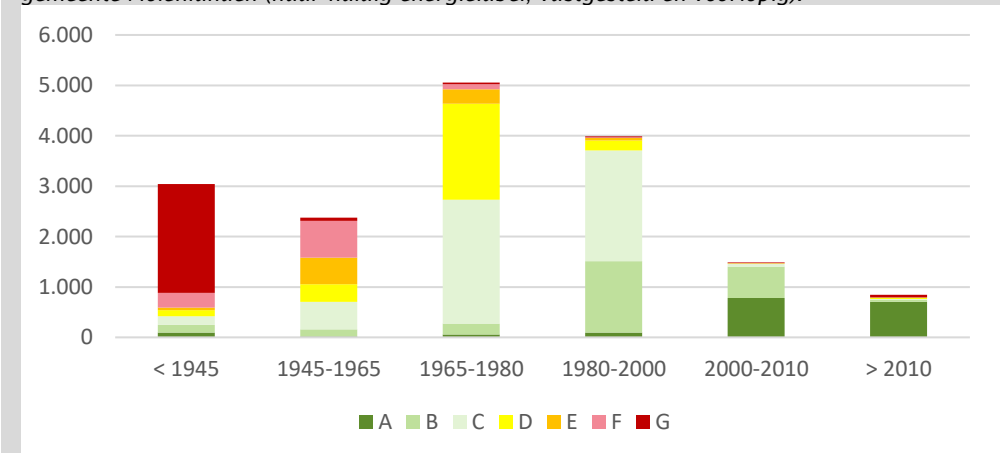
Enkele cijfers over de bestaande woningvoorraad in de Gemeente Molenlanden

Figuur 5: Huidige samenstelling woningvoorraad naar woningtype, eigendom en WOZ-waarde in de gemeente Molenlanden (2020)



Bron: Gemeente Molenlanden (2020)

Figuur 6: Energetische kwaliteit van de huidige woningvoorraad naar bouwperiode in de gemeente Molenlanden (naar huidig energielabel; vastgesteld en voorlopig).



Bron: Gemeente Molenlanden (2020)



Verduurzaming bestaande voorraad

Op dit moment beschikt ongeveer 25% van de woningvoorraad in de gemeente Molenlanden over energielabel A of B. Voornamelijk de woningen die na 2000 gebouwd zijn en een deel van de woningen uit de periode 1980-2000. Een hoog energielabel is geen doel op zich, maar het beperken van energieverbruik wel. Ondanks dat de woningcorporaties en veel particuliere woningeigenaren in de afgelopen jaren hun woning(en) geïsoleerd hebben, kunnen hierin nog steeds extra stappen worden gezet. Het grootste aandachtspunt daarin zijn de vooroorlogse woningen en woningen uit de wederopbouwperiode (1945-1965). Vooral in de oudere, particuliere woningvoorraad komen nog veel woningen met een laag energielabel voor (bijvoorbeeld oude historische panden of boerderijen). De financiële investering om deze woningen te verduurzamen zijn echter hoog en vaak lastig te betalen voor een individuele woningeigenaar.

In de sociale huurvoorraad hebben de woningcorporaties de afgelopen jaren grote stappen gezet om hun woningvoorraad te verduurzamen¹. Een vervolgstap om woningen bijna energieneutraal te maken brengt hoge kosten met zich mee.

Levensloopgeschied maken van bestaande woningen

Het aantal ouderen zal de komende jaren verder toenemen in de gemeente Molenlanden. De meesten van hen zullen nog lange tijd zelfstandig blijven wonen. De vraag is wel in hoeverre dat altijd mogelijk is in de huidige woning. Een deel van de ouderen in Molenlanden zou wel willen verhuizen naar een aangepaste woning, maar geeft aan dat er te weinig geschikt woningaanbod (lees: appartement of kleine grondgebonden nultredenwoning) aanwezig is. Hierbij speelt mee dat ouderen een kritische doelgroep op de woningmarkt vormen. Men gaat alleen verhuizen als aan nagenoeg alle woonvoorkeuren wordt voldoen met een nieuwbouwconcept. Een belangrijke wens is daarbij het oud kunnen worden in de eigen vertrouwde omgeving.

¹ De energetische kwaliteit van de woningvoorraad van Lek en Waard Wonen en KleurrijkWonen zit op gemiddelde energielabel B. De woningvoorraad van Tablis Wonen zal in 2030 over gemiddeld energielabel B beschikken.

De kans is daardoor groot dat zelfs bij een sterk toenemende nieuwbouwproductie van nultredenwoningen voor senioren, een groot deel van de doelgroep niet verhuist en blijft wonen in hun huidige woning. Vaak is dit een ruime, grondgebonden koopwoning. De woonlasten zijn dan weliswaar laag, maar de woning is zowel in als om het huis nog lang niet geschikt om bij een toenemende zorgvraag comfortabel te kunnen wonen. Daarbij gaat het niet alleen om aanwezige drempels en trappen in de woning, maar ook de last van een grote tuin die het nodige onderhoud vergt. In de sociale huur zijn de woningen waarin ouderen wonen minder groot als in de koopsector. Maar ook daar speelt dat ouderen vaak nog lang in een eengezinswoning blijven wonen die qua oppervlakte beter zou passen bij gezinnen met kinderen.

4.2 Onze visie

Op het vlak van de aanpak van de bestaande voorraad luidt onze visie als volgt:

- We conformeren ons als gemeente aan de ambities uit de Regionale Energiestrategie Alblasserwaard; in 2030 hebben we 20% energiebesparing gerealiseerd en wordt voor 35% van het energieverbruik gebruik gemaakt van hernieuwbare bronnen.
- Voor de sociale huursector blijft verdere verduurzaming van de voorraad een ambitie, maar betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep zijn daarbij leidend.
- We zetten de eerste jaren met name in op 'no regret-maatregelen'. Dit betekent eerst optimaal isoleren, daarna duurzame energieopwekking.
- Op het vlak van langer zelfstandig wonen zetten we primair in op het bouwen van nieuwe nultredenwoningen. Maar voor wie dat wil moet het mogelijk zijn om ook in de huidige bestaande woning met een zorgvraag te kunnen blijven wonen.



4.3 Acties en afspraken

14. De gemeente stelt Transitievisie Warmte op. Hierin wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor duurzame energiebronnen als alternatief voor aardgas. Daarnaast wordt in de visie benoemd welke kernen / wijken kansrijk zijn om de energietransitie naar duurzame energiebronnen mee te starten.
15. De gemeente zet wooncoaches in die particuliere woningeigenaren informeren over de mogelijkheden om hun woning te verduurzamen. Streven is om de wooncoaches ook in te zetten bij huurders. Dit stemmen we af met de woningcorporaties.
16. De gemeente biedt een verduurzaamheidslening aan particuliere woningeigenaren aan, gericht op het aanbrengen van maatregelen om het energieverbruik te verminderen en het verhogen van het aandeel duurzame energiebronnen binnen het totale energieverbruik. De publiciteit rondom deze lening wordt de komende tijd verhoogd.
17. We faciliteren de energiecoöperaties in Molenlanden, zodat zij meer bekendheid krijgen onder inwoners en daarmee uiteindelijk ook meer collectieve duurzaamheidsmaatregelen kunnen nemen.
18. Samen met de woningcorporaties maken we prestatieafspraken om de bestaande sociale huurvoorraad verder te verduurzamen. De te nemen maatregelen bepalen we aan de hand van de technische mogelijkheden van de woningvoorraad en de kosten die daarmee gepaard gaan. Uitgangspunt is dat huurders na duurzaamheidsmaatregelen in ieder geval geen hogere woonlasten hebben als daarvoor.
19. Waar mogelijk voeren corporaties bij mutatie of groot onderhoud aanpassingen door waardoor bestaande huurwoningen meer levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden (zoals het wegnemen van drempels, kleine aanpassingen om domotica-toepassingen mogelijk te maken, 2^e toilet op de verdieping, etc.)
20. We willen de doorstroming van ouderen in de sociale huur naar een aangepaste nultredenwoning bevorderen. Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door:
 - a. bij toewijzing van nultredenwoningen voorrang te geven aan ouderen die bij verhuizing een eengezinswoning vrij maken.
 - b. ouderen bij verhuizing uit een eengezinswoning dezelfde maandelijkse huurprijs te laten behouden bij hun nieuwe nultredenwoning.
 - c. ouderen een korting op de verhuiskosten te geven.
21. We informeren ouderen over de mogelijkheden om gebruik te maken van bestaande doorstroomregelingen. We maken hierover nadere afspraken met de woningcorporaties.
22. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om een Blijverslening aan te bieden aan oudere particuliere woningeigenaren. Met deze lening kan men tegen lage rentelasten woningaanpassingen financieren.



5 Wonen met zorg

5.1 Onze opgaven

Zelfstandig wonen voor ouderen: Knarrenhofjes en meergeneratiewoningen

Op dit moment wonen er ruim 8.100 76-plussers in de gemeente Molenlanden; ongeveer 19% van de totale bevolking. Dat aantal neemt de komende tien jaar toe met ongeveer 1.030 personen (een groei van +13%). Steeds meer ouderen wonen nog zelfstandig. Voor ouderen zonder- of met een lichte zorgvraag zetten we in op voldoende nul-tredenwoningen, via nieuwbouw of door het aanpassen van bestaande woningen.

Daarnaast is er ook een groep ouderen met een zwaardere zorgvraag, maar die nog steeds zelfstandig wonen. Zij hebben behoefte aan een woonomgeving met professionele zorg nabij, maar ook voldoende sociale contacten, Bijvoorbeeld om samen activiteiten te ondernemen of om elkaar te ondersteunen in en om het huis.

Op verschillende plekken in het land zijn de afgelopen jaren gezamenlijke woonvormen voor senioren ontstaan, soms gericht op woonvormen voor leeftijdsgenoten (Knarrenhofjes), soms juist met het oog op een mix van jong en oud (meergeneratiewonen). Door woningen in een hofje te bouwen, met een gezamenlijke binnentuin wordt onderling contact gestimuleerd. Zowel in de gemeente Molenlanden als Gorinchem zijn er meerdere mensen die geïnteresseerd zijn in zo'n gezamenlijk woonconcept en op zoek zijn naar een passende locatie in de regio.

Ouderen met een zware zorgvraag

Alleen ouderen met een zware zorgvraag (meestal psychogeriatrisch, soms somatisch) komen nog in aanmerking voor intramurale zorg. Doordat het aantal ouderen de komende jaren in de gemeente zal toenemen (en dan met name de 'oudere ouderen'), zal ook de groep ouderen met een zware zorgvraag toenemen. Op dit moment zijn er diverse locaties

in de gemeente die verpleeghuiszorg bieden. In Nieuw-Lekkerland staat de locatie 't Waellant, bestaande uit 25 plekken, in Arkel (De Merlinge), Nieuwpoort (Vijverhof), Hoornaar (De Zes Molens) en Bleskensgraaf (Graafzicht) staan locaties die kleinschalige verpleeghuiszorg bieden. Daarnaast is er een groot aanbod aan verpleeghuiscapaciteit in de omliggende gemeenten Diverse belangenorganisaties als de Adviesraad Sociaal Domein en de Seniorenraad geven aan dat het belangrijk is dat er voldoende verpleeghuiscapaciteit blijft voor de lokale zorgvraag, zodat mensen in de buurt van hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

Mensen met een verstandelijke / lichamelijke beperking

Ook mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking wonen langer zelfstandig. Op dit moment zijn er in woonzorgcomplex De Zes Molens in Hoornaar zes woningen aanwezig voor mensen met een verstandelijke beperking. Daarnaast worden in De Groene Wei in Giessenburg zorgwoningen gerealiseerd, maar dit is een langjarig traject. Volgens Gehandicaptentplatform Zedje is de behoefte onder de doelgroep veel groter. De belangrijkste woonwens is met name een betaalbare woonruimte (vooral sociale huur) en de nabijheid van voorzieningen. Voor mensen met een lichamelijke beperking is het van belang dat woonruimte drempelvrij en rolstoeltoegankelijk is.

Maatschappelijke opvang en psychiatrische problematiek

Vanaf 2022 worden alle gemeenten (niet alleen de centrumgemeente) verantwoordelijk voor het aanbod van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Op dit moment is de gemeente Dordrecht centrumgemeente. Molenlanden participeert in een regionaal overleg met de Drechtsteden over de huisvesting van mensen met psychiatrische problematiek.

Een groot deel van de mensen stroomt na verloop van tijd uit een Beschermd Wonen locatie en heeft vervolgens behoefte aan een zelfstandige woonplek. Deze mensen hebben vooral behoefte aan een goedkope sociale huurwoning, in de buurt van hun sociale netwerk en voorzieningen.



Fysieke en sociale woonomgeving

Om langer zelfstandig te kunnen wonen is voldoende aanbod van de juiste woningen niet voldoende. De woonomgeving moet ook ingericht zijn op de groeiende groep zelfstandig wonende zorgvragers. Op het vlak van de fysieke woonomgeving is bereikbaarheid van voorzieningen een belangrijk aandachtspunt, mede doordat het voorzieningenniveau in de kleine kernen als gevolg van schaalvergroting en meer internetaankopen is afgenomen. Ook speelt mee dat de gemeente in de loop der jaren steeds groter is geworden, waardoor de afstanden tot sommige voorzieningen (vaak in enkele kernen geconcentreerd) groter zijn geworden. Wel is in elk dorp een dorps huis te vinden waar veel activiteiten voor ouderen en andere doelgroepen worden georganiseerd (koffieochtenden, gezamenlijke maaltijden, etc.). Verder is het belangrijk dat de fysieke woonomgeving voldoende toegankelijk is voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking. Daarbij gaat het onder andere om de hoogte van trottoirs, steile hellingen en bruggetjes. In het ontwerp of herinrichting van openbare ruimte kunnen hiervoor belangenorganisaties of adviescommissies betrokken worden. Voor mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek is het belangrijk dat er voldoende goede woonbegeleiding is. Het gaat vooral om praktische ondersteuning bij het zelfstandig (leren) wonen en het signaleren van eventuele problemen als iemand niet (meer) goed voor zichzelf kan zorgen in een zelfstandige woning.

Daarbij helpt het als deze kwetsbare mensen in een buurt wonen waar voldoende mensen wonen die hen ook kunnen ondersteunen. Een gevarieerde bevolkingssamenstelling op buurtniveau (met mensen van verschillende leeftijds- en inkomensklassen) helpt daarbij. Daarvoor is het wenselijk dat er op buurtniveau sprake is van een goede mix van huur- en koopwoningen, in verschillende prijsklassen. Dat is nu niet altijd het geval. Als teveel mensen met een kwetsbare achtergrond bij elkaar wonen, kan de sociale leefbaarheid onder druk komen te staan (bijvoorbeeld door achterstallig onderhoud aan woning of tuin, overlastsituaties). Dit

probleem manifesteert zich nu op beperkte schaal in enige buurten in de grotere kernen van de gemeente.

5.2 Onze visie

Op het vlak van de aanpak van wonen met zorg luidt onze visie als volgt:

- We streven naar een woningvoorraad en woonomgeving die ingesteld is op een inclusieve samenleving, waarin mensen met en zonder zorgvraag volledig kunnen participeren. Het VN-verdrag geldt daarbij als kader voor een gelijke positie van mensen met een handicap binnen onze maatschappij.
- Er dienen voldoende geschikte woonvormen in onze gemeente te zijn om de lokale zorgvraag (zorgvragers afkomstig uit de gemeente Molenlanden) van een passende woonruimte te voorzien.
- Ook voor de zwaardere (intramurale) vormen van wonen met zorg willen we voldoende aanbod creëren om te voorzien in de lokale vraag. Een belangrijke factor bij deze woonvorm is dat er voldoende schaalniveau moet zijn om kwalitatief goede zorg en woonkwaliteit te leveren. Als dat schaalniveau niet haalbaar is als we alleen de lokale zorgvraag bedienen, bespreken we dit met onze regiogemeenten om te komen tot een evenwichtige verdeling van de woonzorgopgave. Een mogelijkheid is daarbij dat iedere gemeente wat betreft de zwaardere zorgvraag zich specialiseert in een specifieke zorgdoelgroep, die deels de lokale zorgvraag, deels een regionale zorgvraag invult.
- Hoewel veel ouderen blijven wonen in hun huidige woning, groeit door de vergrijzing ook de groep ouderen die wil verhuizen naar een toe- en doorgankelijker woning. Voor hen moet voldoende aanbod van gelijkvloerse woningen beschikbaar moeten zijn; naar huur-/koopsegment en prijsklasse. Met name in de grotere voorzieningskernen zetten we in op het vergroten van het aanbod aan levensloopgeschikte woningen.
- In overige kernen zetten we in op de bouw van nieuwe woningen die potentieel levensloopgeschikt zijn. Dit houdt in dat via de



indeling van de woning, breedte van trap, kozijnen, basisvoorwaarden voor domotica, een woning via relatief kleine aanpassingen tot nultredenwoning aan te passen is.

nadrukkelijk wordt gecheckt of de woning en woonomgeving voldoende toegankelijk wordt voor mensen met een zorgvraag

5.3 Acties en afspraken

23. Gemeente voert nader onderzoek uit om de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg in de gemeente Molenlanden in kaart te brengen. Op basis van dit onderzoek toetsen we of we medewerking verlenen aan de realisatie van nieuwe woonzorginitiatieven.
24. We stimuleren vernieuwende concepten op het vlak van wonen met zorg (Knarrenhofjes, meergeneratiewoningen, andere woonzorgvormen). We faciliteren ontwikkelaars bij het realiseren van deze concepten.
25. Bij woningbouwplannen die zich goed lenen voor senioren en mensen met een beperking zetten we in op Woonkeur of een vergelijkbaar niveau. Bij plannen die zich richten op andere doelgroepen kan het niveau van levensloopgeschiktheid lager zijn. De gemeente ontwikkelt daarvoor een handreiking.
26. Gemeente neemt het initiatief om tot een periodiek lokaal woonzorgoverleg te komen. Daarin stemmen we met corporaties, zorgaanbieders en welzijnsinstanties het aanbod aan zelfstandige huisvesting voor zorgvragers af op de behoefte als ook het faciliteren van de uitstroom uit Beschermd Wonen / Maatschappelijke Opvang naar een zelfstandige woning.
27. In overleg met betrokken partijen (1e lijnszorg, dorps- en buurtondersteuners, thuiszorgorganisaties, woningcorporaties) maken we samenwerkingsafspraken om sneller eventuele zorg- of ondersteuningsvragen van ouderen en andere zorgvragers in beeld te krijgen. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar signalering van vereenzaming onder ouderen, met name in de kleine kernen en het buitengebied.
28. Bij nieuwbouw of herinrichting van openbare ruimte of zorgwoningen betrekken we de bouwadviescommissie zodat er



6 Specifieke woningbehoeften

6.1 Tiny Houses / Small houses

Onze opgaven

In de afgelopen tijd heeft de gemeente meerdere vragen en verzoeken gekregen voor plaatsing van Tiny Houses (in totaal ongeveer 35 verzoeken). Het gaat om zeer kleine, doorgaans verplaatsbare wooneenheden van 50 tot 60 m² gbo. De doelgroep is tweeledig. Voor een deel gaat het om mensen die bewuster en duurzamer willen leven; minder materialistisch en met een kleinere ecologische voetafdruk. Vaak heeft deze groep ook de wens om zelfvoorzienend te willen leven. Een tweede doelgroep wordt gevormd door startende jongeren die op zoek zijn naar een goedkope woonvorm waar ze voor een bepaalde periode kunnen wonen als opstap naar een permanente woning. De Tiny House richt zich met name op de eerste doelgroep en worden vaak off grid en soms solitair, soms geclusterd gerealiseerd. Een Small House richt zich meer op de tweede doelgroep, wordt aangesloten op nutsvoorzieningen en wordt vaak als rijtje van meerdere woningen ontwikkeld.

Hoewel lang niet iedereen op zoek is naar zo'n kleine woonruimte, bestaat het risico dat zonder verdere voorwaarden er een wildgroei ontstaat aan kleine woonvormen die verspreid in het buitengebied worden gerealiseerd. Daarom gaan de meeste gemeenten uit van een tijdelijke woonbestemming (maximaal tien jaar), bijvoorbeeld op erf van een boerderij of vrijgevalle locatie in een dorpskern. De verwachting is dat er met name vraag zal zijn naar tiny Houses of Small Houses als goedkope koop- of vrije sectorhuurwoning (middeldure huur). Voor een koopproduct is het wel de vraag of hypotheekverstrekkers bereid zijn een hypothecaire lening voor een tijdelijke woning willen verstrekken.

Onze visie

- We vinden het belangrijk dat er mogelijkheden zijn om vernieuwende woonvormen als Tiny Houses of Small Houses in onze gemeente te realiseren, mits er sprake is van een aantoonbare lokale behoefte en het om een tijdelijke woonbestemming gaat.

Acties en afspraken

29. Als gemeente faciliteren we nieuwe initiatieven op het vlak van Tiny Houses en/of Small Houses. Dit doen we gedurende een pilotperiode van drie jaar. Tijdens en na deze periode evalueren we de ervaringen, waarna we een definitief beleidskader voor deze woonvorm opstellen.



30. We geven medewerking aan kleinschalige vormen van Tiny Houses / Small Houses mits zij voldoen aan de kaders uit het initiatiefvoorstel Pilot Tiny Houses en Small Houses, waaronder:
- Het betreft een tijdelijke woonsituatie voor maximaal tien jaar
 - De woonvorm is landschappelijk inpasbaar is (tegengaan verrommeling) en de uiterlijke verschijningsvorm is passend in de omgeving
 - De woonvorm een gebruiksoppervlakte heeft van maximaal 50m² (Tiny Houses) tot 60 m² (Small Houses)
 - De woningen niet voor recreatieve doeleinden of als tweede woning worden gebruikt
 - De woningen voldoen aan de duurzaamheidseisen voor nieuwbouw (BENG en aardgasloos)

6.2 Huisvesting voor arbeidsmigranten

Onze opgaven

Hoewel met de Corona-crisis onzekere economische tijden zijn aangebroken, is in de afgelopen jaren de economie sterk aangetrokken, terwijl de beroepsbevolking is afgenomen als gevolg van de vergrijzing. Een deel van de Molenlandse bedrijven is daarom structureel aangewezen op werknemers uit het buitenland, vooral uit Zuid-, Midden- en Oost-Europa. Het betreft vooral technische vakmensen die voor een periode van vier maanden tot twee jaar in Nederland verblijven (midstay arbeidsmigranten). Zij hebben behoefte aan zelfstandige woonruimte, terwijl shortstay arbeidsmigranten behoefte hebben aan logies (kamerbewoning). In 2018 is het aantal arbeidsmigranten in Molenlanden geïnventariseerd en bepaald op ongeveer 567. Op basis van een jaarlijkse instroom van ongeveer 5% zou dat aantal vijf jaar later op ongeveer 708 arbeidsmigranten liggen. In het verleden is het voorgekomen dat werkgevers arbeidsmigranten op zeer verschillende plekken in de gemeente gehuisvest hebben en in verschillende omstandigheden, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen of in een reguliere woonwijken. Dit leidde niet alleen tot

onwenselijke woon- en leefomstandigheden voor de arbeidsmigrant, maar ook tot overlastsituaties voor omwonenden. Het is daarom belangrijk dat er voldoende en fatsoenlijke huisvesting komt voor de groeiende groep arbeidsmigranten. De gemeente heeft daarom in 2019 een Beleidsnotitie Arbeidsmigranten opgesteld, waarin kaders voor de huisvesting van arbeidsmigranten (van shortstay tot longstay) zijn benoemd.

Onze visie

- Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan onze economie. Het bieden van voldoende en fatsoenlijke huisvesting voor de mensen die hier wonen en werken is van groot belang. Voorkomen moet worden dat huisvesting voor arbeidsmigranten leidt tot leefbaarheidsproblemen voor omwonenden en/of arbeidsmigranten of het woningaanbod van reguliere woningzoekenden.

Acties en afspraken

- Voor shortstay arbeidsmigranten zet de gemeente in op realisatie van meerdere centrale locaties. Nieuwe, kamergewijze verhuur van woningen voor shortstay arbeidsmigranten is niet toegestaan. Er is ruimte voor in totaal 210 logiesplekken voor shortstay arbeidsmigranten tot en met 2024.
- De gemeente toetst nieuwe initiatieven voor deze doelgroep aan de kaders uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten 2019, waaronder:
 - De woonvoorziening leidt niet tot overlast voor omwonenden
 - Op de locatie zijn faciliteiten voor arbeidsmigranten aanwezig, passend bij de aard en omvang van de locatie
 - Er is sprake van een goede ontsluiting en parkeervoorziening op eigen terrein en er ligt een vervoersplan voor verkeersbewegingen tussen woon- en werklocatie
 - De locatie voldoet aan minimale vereisten uit het SNF-Keurmerk en Bouwbesluit



- e. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor onder andere het beheer op de locatie en het aantonen dat de arbeidsmigranten werkzaam zijn bij lokale bedrijven.
33. Voor midstay arbeidsmigranten zet de gemeente in op zelfstandige huisvesting met een evenwichtige spreiding over de gemeente.
34. De gemeente toetst nieuwe initiatieven voor deze doelgroep aan de kaders uit de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten 2019, waaronder:
- a. Maximaal 5% van de woningen per straat (en maximaal twee aaneengesloten woningen) mag gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In het buitengebied geldt hiervoor een maatwerkbenadering.
 - b. De woonruimte dient een minimale WOZ-waarde van €310.000 te hebben, om te voorkomen dat starterswoningen aan de voorraad worden onttrokken.
 - c. Er is sprake van een goede ontsluiting en parkeervoorziening of er ligt een vervoersplan voor verkeersbewegingen tussen woon- en werklocatie
 - d. De woonruimte voldoet aan minimale vereisten uit het SNF-Keurmerk en Bouwbesluit. De gemeente behoudt het recht om aanvullende eisen bovenop het SNF-Keurmerk te stellen, mocht de situatie daar om vragen.
35. Bovengenoemde kwaliteitseisen voor nieuwbouw voor arbeidsmigranten zullen ook zoveel mogelijk gelden bij het handhaven bij bestaande situaties. Om dit juridisch te borgen is een paraplubestemmingsplan in voorbereiding.

6.3 Huisvesting statushouders

Asielzoekers met een verblijfsvergunning gaan deel uitmaken van de Nederlandse maatschappij. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst een aantal vergunninghouders per jaar toe aan de gemeente. De gemeente moet asielzoekers met een verblijfsvergunning passende woonruimte aanbieden. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar het aantal vergunninghouders dat de gemeente moeten huisvesten. Er bestaat voor woningcorporaties

en gemeente een resultaatsverplichting om de statushouders te huisvesten volgens de opgelegde taakstelling. De taakstelling loopt per half jaar door. Indien een taakstelling niet wordt gehaald, wordt deze opgeteld bij de nieuwe taakstelling. Evenals een realisatie bovenop de taakstelling wordt afgetrokken van de volgende taakstelling.

6.4 Woonwagens en standplaatsen

Onze opgaven

In 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken haar beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid uitgebracht. Dit gebeurde naar aanleiding van diverse uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en een onderzoek van de Nationale Ombudsman, waaruit bleek dat de Nederlandse overheid (zowel Rijk als gemeenten) het recht van woonwagenbewoners om te leven volgens hun culturele identiteit onvoldoende erkennen en faciliteren. Dit betekent onder andere dat de afbouw van het aantal standplaatsen niet is toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen. Ook dient een woningzoekende woonwagenbewoner binnen een redelijke termijn kans te maken op een standplaats.

In de gemeente Molenlanden bevindt zich één woonwagenlocatie (Arkel), bestaande uit zes standplaatsen en woonwagens. De bewoners behoren tot twee families die verwant zijn aan elkaar. De standplaatsen en één woonwagen zijn in eigendom van woningcorporatie Kleurrijk Wonen, de overige vijf woonwagens zijn eigendom van de bewoners. Op dit moment staan er zes personen op de wachtlijst voor een standplaats. Dit zijn kinderen (in de leeftijd tussen 20 en 31 jaar) van de huidige woonwagenbewoners.

Onze visie

Woonwagenbewoners dienen binnen een redelijke termijn kans te maken op een standplaats (evt. inclusief woonwagen in huur). Daarbij stellen we de gemiddelde zoektijd voor een standplaats



en/of woonwagengelijk aan een zeer gewilde eengezinswoning in de sociale huur (gelet op het specifieke woonproduct en de lage mutatiegraad). Om dit mogelijk te maken dienen er in ieder geval zes standplaatsen gerealiseerd te worden. Daarnaast worden onderstaande verantwoordelijkheden benoemd:

- Bij de vaststelling van het lokale woonbeleid moeten gemeenten en woningcorporaties (indien het sociale huur betreft) meer rekening houden met de wensen van woonwagengedwoners en voorzien in voldoende standplaatsen. Woonwagengedwoners moeten zo vaker binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. In gemeenten waar behoefte is aan standplaatsen kan van een afbouwbeleid van standplaatsen geen sprake zijn.
- Voor woonwagengedwoners die niet tot de doelgroep behoren heeft de gemeente Molenlanden een verantwoordelijkheid om hen de mogelijkheid te bieden om voor een standplaats in aanmerking te komen (bijvoorbeeld in de vrije sectorhuur). Belangrijke voorwaarde is dat bij mutatie of verkoop een vrijkomende standplaats weer wordt toegewezen / verkocht aan iemand die behoort tot de woonwagendoelgroep en directe afstamming is van de huidige aanwezige families. Hieronder vallen ook eventuele spijtoptanten (ex-woonwagengedwoners die in het verleden naar een 'stenen woning' zijn verhuisd), die directe afstamming zijn van de huidige bewoners.
- Nieuw neer te zetten woonwagens dienen te voldoen aan de technische vereisten conform het Bouwbesluit. Daarnaast dienen nieuw neer te zetten woonwagens ook in de basis aardgasvrij te zijn.

Acties en afspraken

36. De komende jaren ligt er een mogelijke opgave om het aantal standplaatsen uit te breiden met zes standplaatsen, conform het aantal ingeschrevenen op de wachtlijst. Gemeente, corporaties, de bewoners en omwonenden stemmen samen af wat een haalbare termijn is om deze opgave te realiseren en welke middelen / faciliteiten nodig zijn om het gebied gedegen te herstructureren naar ieders behoefte. Na het realiseren van deze

zes extra standplaatsen, eventueel inclusief woonwagens bij sociale huur, wordt in de toekomst voldaan aan de woningbehoefte middels natuurlijk verloop. De locatie kan daarom niet uitbreiden tot meer dan 12 standplaatsen en woonwagens.

37. Extra standplaatsen zullen ontwikkeld worden op- of direct grenzend aan de bestaande woonwagengedwonlocatie in Arkel.
38. Voor woningzoekende woonwagengedwoners die niet tot de doelgroep van de sociale huursector behoren, bieden we in huurstandplaats (bij voorkeur in het niet-DAEB segment). Het is de verantwoordelijkheid van bewoners zelf om hiervoor een woonwagen te kopen en deze naar behoren te onderhouden.
39. Vrijkomende standplaatsen worden toegewezen op basis van inschrijftijd en het afstammingsbeginsel. Op die manier worden standplaatsen toegewezen aan afstammelingen van de huidige woonwagengedwoners op de locatie in Arkel, op basis van deze volgorde: Woningzoekenden, zijnde volwassen eerstegraads familieleden van bewoners (kinderen of ouders) van de locatie waar de standplaats vrijkomt, op volgorde van inschrijfduur.
40. Er wordt een Beleidsnotitie woonwagens en standplaatsen opgesteld, waarin verdere uitwerking van deze visie plaats vindt.



7 Leefbare en vitale dorpen

7.1 Onze opgaven

Veel activiteiten, afnemend aantal voorzieningen

De meeste inwoners zijn trots op het dorp waar ze wonen. De sociale cohesie is sterk, met name in de kleine kernen. Er worden veel activiteiten georganiseerd en het verenigingsleven neemt een belangrijke plek in. Maar inwoners zijn wel bezorgd over de toekomst van hun dorp. Het voorzieningenniveau is de laatste jaren afgenomen. Dat geldt zeker voor winkels, maar ook het aantal leden van verenigingen en kinderen op scholen neemt ook af. De oorzaken zijn divers. Met betrekking tot winkels geldt dat schaalvergroting en vooral internetaankopen in steeds meer sectoren voorkomen. De afzetmarkt van fysieke winkels neemt daardoor sterk af. Voor verenigingen en scholen geldt dat de vergrijzing (steeds meer ouderen) en ontgroening (vertrek van jongeren) belangrijke oorzaken zijn. Vertrek van jongeren is vaak niet te voorkomen. In veel gevallen is het verhuismotief studie, werk of een relatie elders. Daarnaast zijn er ook jongeren die in Molenlanden willen blijven, maar geen betaalbare woning kunnen vinden. Zij trekken dan met name naar omliggende steden waar kleinere en betaalbare woningen te vinden zijn. Soms keert men op latere leeftijd (als gezin) weer terug.

Aantrekkelijke dorpen, nabijheid van bedrijven en werkgelegenheid

Een aantrekkelijke woonomgeving waar mensen graag willen (blijven) wonen wordt door veel meer factoren bepaald dan alleen voldoende en de juiste woningen. In de gemeente Molenlanden zijn deze factoren: het groene en weidse buitengebied, de karakteristieke dorpen met vele monumentale panden en boerderijen, de onderlinge verbondenheid tussen bewoners. Een andere belangrijke omgevingskwaliteit is de nabijheid van voldoende werkgelegenheid en bedrijvigheid. Met name de kernen

die vlakbij de A15 en A27 zitten zijn in dat opzicht gunstig gelegen. Hier wonen dan ook veel forensen die wonen in Molenlanden en werken in een van de nabijgelegen steden.

Daarnaast is het belangrijk dat er grote lokale werkgevers in onze gemeente aanwezig zijn. Mede daarom is het belangrijk dat bijvoorbeeld IHC voor Kinderdijk behouden blijft.

Soms kan bedrijvigheid zowel kwaliteit als zorgpunt zijn. De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Groote Haar ten noorden van Gorinchem geeft enerzijds zicht op meer werkgelegenheid in de directe omgeving. Anderzijds valt met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein een stuk groen buitengebied weg in de buurt van Arkel en Hoogblokland. Veel bewoners van onze gemeente vinden het daarom belangrijk dat woningbouw- en economische ambities in de toekomst nog beter worden afgewogen tegen het belang om voldoende groen in en om onze dorpen te behouden.

Sociale samenhang onder druk

Een relatief groot deel van de vrijkomende woningen in de gemeente Molenlanden gaat naar mensen uit een andere gemeente. Een deel van deze vestigers hebben hun roots in de gemeente Molenlanden en keren terug. Op beperkte schaal hebben deze vestigers weinig binding met de gemeente, en doen beperkt mee. Binnen de dorpen kunnen mensen daardoor het gevoel krijgen dat de sociale leefbaarheid onder druk komt te staan. Daarom is het belangrijk dat mensen die in een dorp gaan wonen ook begrijpen en zich verantwoordelijk voelen voor de gemeenschap. Dit vraagt inzet van zowel vestigers als de huidige bewoners.



7.2 Onze visie

Op het vlak van leefbare en vitale dorpen luidt onze visie als volgt:

- Het behoud van jongeren en gezinnen met kinderen zorgt dat kernen leefbaar en vitaal blijven. Maar om voldoende draagvlak te hebben om voorzieningen als scholen, winkels en verenigingen in elk dorp open te kunnen houden zijn structureel zeer grote aantallen jongeren en gezinnen met kinderen nodig die naar Molenlanden verhuizen. Dit is geen reëel toekomstbeeld. Wel is het zaak om iedereen die in de gemeente Molenlanden wil blijven wonen, hier ook voldoende mogelijkheden voor te bieden, bijvoorbeeld door voldoende woningaanbod in verschillende prijscategorieën te bieden.
- Voldoende werkgelegenheid en bedrijvigheid is een belangrijke factor in het creëren en behouden van een aantrekkelijke woongemeente. Bedrijvigheid en werkgelegenheid moet echter in balans blijven met onze andere kernwaarden, zoals het groene en weidse buitengebied.
- Kenmerkend voor Molenlanden is de sterke sociale cohesie in onze dorpen. Daarnaast is het ook belangrijk dat mensen van buiten de gemeente die hier willen wonen daartoe ook de mogelijkheid hebben; het principe van vrije vestiging. Mits dit niet leidt tot schaarste waardoor onze lokale woningzoekenden verdrongen worden van de woningmarkt en op zoek moeten naar een woning elders.
- We streven naar buurten met een gevarieerd woningaanbod, zowel huur als koop, in meerdere prijsklassen.

41. We zetten in op de bouw van betaalbare huur- en koopwoningen, gericht op starters en jonge doorstromers, zodat mensen die hier willen blijven wonen, daartoe voldoende mogelijkheden hebben.
42. Met de woningcorporaties werken we acties uit voor een optimale positie van lokale woningzoekenden. Te denken is aan:
 - a. Het houden van een intakegesprek bij vestigers in de gemeente
 - b. Het beter informeren van jongeren en starters over de mogelijkheden (en het belang) om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning
 - c. Het toepassen van maatwerk (vrije toewijzingsruimte, directe bemiddeling) op plekken waar nu veel kwetsbare personen die afkomstig zijn van buiten de gemeente wonen.
43. Nieuwe woningbouwinitiatieven toetsen we aan hun bijdrage om tot een gevarieerde woningvoorraad (type, eigendom, prijsklasse) op wijkniveau te komen (zie afwegingskader hoofdstuk 2).
44. Gemeente neemt het initiatief om tot een betere samenwerking te komen tussen het gemeentelijk sociaal team, corporaties, zorg- en welzijnsinstanties op het gebied van signalering van overlastsituaties, de uitwisseling van informatie over overlastsituaties en/of knelpunten op het vlak van sociale leefbaarheid.

7.3 Acties en afspraken



8 Woningbouwopgave per kern

Voor de periode 2020 t/m 2029 is er een woningbehoefte van 1.460 woningen voor de hele gemeente Molenlanden. Deze behoefte verschilt per kern. Hierbij spelen meerdere factoren een rol; de huidige bevolkingssamenstelling (is een kern relatief vergrijsd of wonen er veel jonge mensen?), is een kern aantrekkelijk voor vestigers of is er juist sprake van een vertrekoverschot? Daarnaast kunnen ontwikkelingen in het recente verleden of nabije toekomst een rol spelen. Zijn er bijvoorbeeld in het verleden bovenmatig veel woningen gerealiseerd waardoor de behoefte voorlopig is voorzien? Of is er juist sprake geweest van (te) weinig woningbouw om de vraag te bedienen. Tenslotte staan de kernen niet volledig op zichzelf. Uit onderzoek blijkt juist dat er de nodige verhuisbewegingen zijn tussen nabijgelegen kernen. Dat geldt zowel voor de kernen aan de oostkant van de gemeente, aan de westkant, Binnenwaard als de kernen aan de Lek. De nu volgende woningbouwopgave per kern is daarom niet in beton gegoten, maar moet vooral als richtinggevend gezien worden. Het is best mogelijk om een plan in een kern te realiseren ook als het beoogde aantal woningen groter is dan de verwachte behoefte. Maar dit zal dan wel consequenties hebben voor de behoefte (en daarmee de woningbouwopgave) in andere kernen, met name de nabijgelegen kernen. Daarnaast is niet alleen de woningbehoefte bepalend in de keuze om ergens wel of niet te bouwen. Voor deze keuzes zal een integrale ruimtelijke afweging gemaakt moeten worden, waarbij ook naar aspecten als mobiliteit, natuur- en landschap en bodemgesteldheid gekeken moet worden, zoals reeds is aangegeven in eerdere hoofdstukken.

Tabel 8.1: Gemeente Molenlanden. Woningbouwopgave per kern (2020 t/m 2029), geconfronteerd met bestaande plancapaciteit (hard + zacht)

	Woningbouwopgave	Plancapaciteit
Nieuw-Lekkerland	+335	377
Arkel	+140	290
Groot-Ammers	+135	120
Giessenburg	+130	212
Bleskensgraaf	+100	99
Nieuwpoort / Langerak	+100	131
Molenaarsgraaf / Brandwijk	+90	80
Oud-Alblas	+90	137
Hoornaar	+75	59
Noordeloos	+65	72
Streefkerk	+60	84
Ottoland	+25	48
Goudriaan	+25	25
Schelluinen	+25	29
Hoogblokland	+25	35
Kinderdijk	+15	-
Wijngaarden	+15	4
Giessen-Oudekerk	+10	12
Gemeente	+1.460	1.814

Bron: Gemeente Molenlanden (2020)

Op dit moment zitten er ruim 1.800 woningen in de plancapaciteit voor de periode 2020 t/m 2029. Het overgrote deel hiervan bestaat uit zachte plannen.

Uit de tabel komt naar voren dat de plancapaciteit de verwachte woningbouwopgave overstijgt. Hierbij moet worden aangetekend dat het wenselijk is om enige mate van overcapaciteit te hanteren als buffer om eventuele planuitval of planvertraging op te vangen. Hierbij wordt een overcapaciteit van ongeveer 130% als wenselijk gezien. Er is daarmee ruimte voor maximaal 1.900 woningen aan plancapaciteit.



Arkel

Arkel heeft vanwege de ligging ten opzichte van Gorinchem en het voorzieningenniveau aantrekkingskracht op meerdere doelgroepen. Er is vraag van jonge 1+2 huishoudens die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning (rij- / hoekwoning), maar vooral in het (middel) dure koopsegment wordt aanbod gemist (> €300.000). Senioren zijn op zoek naar een levensloopgeschikte woning (huur of koop). In Arkel zal het daarbij deels om grondgebonden, deels om appartementen gaan. De totale behoefte voor de periode 2020 t/m 2029 ligt op ongeveer 140 woningen.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	+
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	+
Grondgebonden €300-450.000	+
Grondgebonden > € 450.000	++
Nultreden < € 250.000	++
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+140 w.



Bleskensgraaf

Een gevarieerd programma is gewenst, met de meer nadruk op grondgebonden koopwoningen. Dat zijn in eerste instantie betaalbare rij- en hoekwoningen (< €250.000) voor starters, maar ook ruimere woningen in het middel(dure) segment (€250-450.000) gericht op gezinnen. Voor het toenemend aantal ouderen is er behoefte aan een levensloopgeschikte woning. Dat kan zowel in de vorm van een appartement als een kleine grondgebonden woning. De totale behoefte voor de periode 2020 t/m 2029 ligt op 100 woningen.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	+
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	+++
Grondgebonden €300-450.000	++
Grondgebonden > € 450.000	+
Nultreden < € 250.000	+
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+100 w.

Giessenburg

De woningbehoefte gaat sterk uit naar betaalbare woningen voor starters en levensloopgeschikte woningen voor senioren. De behoefte aan ruimere grondgebonden koopwoningen is beperkt, ook gelet op het huidige aanbod in de kern. In beperkte mate is er ook uitbreiding mogelijk in het huursegment, vooral gericht op levensloopgeschikte woningen die zowel inzetbaar zijn voor (alleenstaande) starters als senioren. De totale woningbehoefte ligt op 130 woningen in de periode 2020 t/m 2029.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	+
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	+++
Grondgebonden €300-450.000	+
Grondgebonden > € 450.000	-
Nultreden < € 250.000	++
Nultreden > € 250.000	+
Totaal	+130 w.



Giessen-Oudekerk

Giessen-Oudekerk kent een beperkte woningbouwopgave voor de komende jaren. De invulling van nieuwbouw is daarmee maatwerk. Wel is het wenselijk om nieuwbouw flexibel genoeg te maken voor meerdere doelgroepen (jong en oud), passend bij het dorpse woonmilieu. De bouw van betaalbare, rij- of hoekwoningen (< €250.000) die zowel geschikt zijn voor starters als senioren ligt daarmee voor de hand. De totale woningbehoefte ligt op ongeveer 10 woningen in de periode 2020 t/m 2029.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	-
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	+
Grondgebonden €300-450.000	+
Grondgebonden > € 450.000	-
Nultreden < € 250.000	-
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+10 w.



Goudriaan

Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen, deels gericht op starters (< €250.000), deels op senioren die op zoek zijn naar een levensloopgeschikte woning in het eigen dorp. Daarom is het van belang om in te zetten op een flexibel (grondgebonden) woonproduct dat zowel aantrekkelijk is voor starters als senioren. Er is beperkt ruimte voor (middel) dure koopwoningen, maar de bestaande voorraad lijkt in de basis voldoende in dit segment te voorzien. De totale woningbouwopgave komt uit op 25 woningen voor de periode 2020 t/m 2029.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	-
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	+++
Grondgebonden €300-450.000	+
Grondgebonden > € 450.000	+
Nultreden < € 250.000	+
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+25 w.

Groot-Ammerz

Groot-Ammerz krijgt te maken met een toenemend aantal oudere huishoudens. Zij hebben behoefte aan een levensloopgeschikte woning (appartement of grondgebonden). In het grondgebonden segment is behoefte aan diverse woningtypen, zowel betaalbare rij- en hoekwoningen voor starters (in het segment tot €250.000) als (middel) dure woningen voor doorstromers en gezinnen. De totale woningbehoefte komt uit op ongeveer 135 woningen in de periode 2020 t/m 2029.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	+
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	++
Grondgebonden €300-450.000	+
Grondgebonden > € 450.000	+
Nultreden < € 250.000	++
Nultreden > € 250.000	+
Totaal	+135 w.



Hoogblokland

De behoefte gaat in de basis uit naar betaalbare woningen voor starters en middeldure woningen voor doorstromers. Het is wel van belang om met name het betaalbare segment voor meerdere doelgroepen (jong en oud) geschikt te maken, vanwege de vergrijzing die de komende jaren optreedt. De verwachting is wel dat senioren vooral in hun huidige woning willen blijven wonen of opteren voor een kern met meer voorzieningen. De totale woningbehoefte ligt op ongeveer 25 woningen voor de periode 2020 t/m 2029.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	-
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	++
Grondgebonden €300-450.000	+
Grondgebonden > € 450.000	-
Nultreden < € 250.000	-
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+25 w.



Hoornaar

Hoornaar is vanwege de voorzieningen en het bestaande woningaanbod aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen, maar zeker ook oudere huishoudens. Er behoefte aan geschikte woonvormen voor ouderen, zowel grondgebonden als gestapeld. Bij doorstroming komen er ruimere grondgebonden koopwoningen voor gezinnen beschikbaar. Nieuwbouw in het betaalbare koopsegment voor starters (< €200.000), maar ook jonge doorstromers (< €450.000) is wenselijk. De totale opgave ligt op ongeveer 75 woningen voor de periode 2020 t/m 2029.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	+
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	++
Grondgebonden €300-450.000	++
Grondgebonden > € 450.000	-
Nultreden < € 250.000	+
Nultreden > € 250.000	+
Totaal	+75 w.

Kinderdijk

De nieuwbouwpoging is beperkt. De kern is aantrekkelijk voor gezinnen, maar biedt nu vooral woningen in het goedkope segment. Op beperkte schaal is er ruimte voor woningen in het (middel)dure segment om tot een gedifferentieerd aanbod voor gezinnen te komen. Het aantal 75-plussers zal toenemen, maar een groot deel zal op termijn naar Nieuw-Lekkerland verhuizen, waar meer voorzieningen en geschikter woningaanbod is. De totale woningbehoefte ligt voor de periode 2020 t/m 2029 op ongeveer 15 woningen.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	-
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	+
Grondgebonden €300-450.000	+
Grondgebonden > € 450.000	-
Nultreden < € 250.000	-
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+15 w.



Molenaarsgraaf / Brandwijk

De woningbehoefte in Brandwijk gaat sterk uit naar betaalbare woningen voor starters en doorstromers (< €300.000). Om aan te sluiten bij het dorpse woonmilieu zijn grondgebonden woningen van belang. In Molenaarsgraaf zal het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren toenemen. Uitbreiding van het aanbod aan nultredenwoningen is gewenst. De grootste behoefte is afkomstig van gezinnen. Zij zoeken vooral een ruime grondgebonden koopwoning. Deels is dat al voorhanden in de bestaande voorraad. De totale woningvraag ligt op +90 woningen in de periode 2020 t/m 2029.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	+
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	++
Grondgebonden €300-450.000	++
Grondgebonden > €450.000	+
Nultreden < € 250.000	+
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+90 w.



Nieuw-Lekkerland

Een grote opgave ligt in het bieden van voldoende levensloopgeschikte woningen voor de groeiende groep ouderen (zowel in de koop als huur). Maar ook voor andere doelgroepen is Nieuw-Lekkerland vanwege het voorzieningenniveau een aantrekkelijke kern. In de bestaande voorraad zit een relatief groot aanbod aan betaalbare woningen. Het midden- en dure koopsegment is nog relatief beperkt, terwijl hier vraag naar is om wooncarrière te kunnen maken. De totale woningbehoefte ligt voor de periode 2020 t/m 2029 op ongeveer 335 woningen.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	+
Vrije sector huur	+
Grondgebonden < €300.000	+
Grondgebonden €300-450.000	++
Grondgebonden > €450.000	++
Nultreden < € 250.000	+
Nultreden > € 250.000	+
Totaal	+335 w.

Nieuwpoort / Langerak

Het aandeel kleine 1+2 persoonshuishoudens is groter dan gemiddeld, mede door het grote aanbod van kleinere woningen. De behoefte gaat deels ook naar dit type woning uit, door het toenemende aantal ouderen. Daarbij gaat het in eerste instantie op een grondgebonden woonvorm. Het is zaak om daarbij in te zetten op een flexibel woonproduct dat zowel voor jong als oud aantrekkelijk en betaalbaar is. De verwachting is dat bij passend woningaanbod er mogelijkheden zijn om gezinnen aan de kern te binden. Een gedifferentieerd woningprogramma is daarmee wenselijk. De totale woningbehoefte ligt op ongeveer 100 woningen in de periode 2020 t/m 2029.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	-
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	+
Grondgebonden €300-450.000	++
Grondgebonden > €450.000	+
Nultreden < € 250.000	+
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+100 w.



Noordeloos

De kern is aantrekkelijk bij vestigers van buiten de gemeente. In beperkte mate kan hierop worden ingezet door ruime gezinswoningen toe te voegen. Maar er is vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor senioren uit de eigen kern. In de basis dient het daarbij te gaan om een grondgebonden woningtype. De nadruk ligt daarbij op een kleine, betaalbare woning die ook aantrekkelijk is voor starters / jonge doorstromers. De totale behoefte voor de periode 2020 t/m 2029 ligt op +65 woningen.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	-
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	++
Grondgebonden €300-450.000	+
Grondgebonden > € 450.000	+
Nultreden < € 250.000	++
Nultreden > € 250.000	+
Totaal	+65 w.



Ottoland

Het aantal ouderen neemt de komende jaren toe, maar een deel van hen verhuist op termijn naar een geschikte woning in een van de voorzieningencentra. De grootste behoefte is afkomstig van gezinnen die op zoek zijn naar een ruime grondgebonden woning. In beperkte mate is er behoefte aan betaalbare woningen die geschikt zijn voor zowel jong als oud. De totale woningbehoefte voor de periode 2020 t/m 2029 komt uit op ongeveer 25 woningen.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	-
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	+
Grondgebonden €300-450.000	++
Grondgebonden > € 450.000	-
Nultreden < € 250.000	-
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+25 w.

Oud-Alblas

Er is behoefte aan betaalbare woningen voor starters, vooral in de koop, maar (waar mogelijk) ook in de sociale huur. De grootste behoefte komt van gezinnen (vanuit de eigen kern en vestigers). Voor deze groep is er behoefte aan ruime grondgebonden koop. Het aanbod aan dure koopwoningen is ruim vertegenwoordigd, waardoor het nieuwbouwaccent vooral op het middensegment zou moeten liggen. In het kader van de vergrijzing is het belangrijk om traditionele rijwoningen te transformeren tot meer toegankelijke woningen. De totale woningbehoefte ligt op ongeveer 90 woningen voor de periode 2020 t/m 2029.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	+
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	++
Grondgebonden €300-450.000	++
Grondgebonden > € 450.000	-
Nultreden < € 250.000	+
Nultreden > € 250.000	+
Totaal	+90 w.



Schelluinen

De woningbehoefte is sterk koopgeoriënteerd. Er is veel instroom van jonge huishoudens en gezinnen. Voor deze doelgroepen is vooral aanbod in het betaalbare- en middeldure koopsegment van belang. In de afgelopen jaren zijn relatief veel woningen toegevoegd. Daarmee is de restvraag voor de komende jaren wat lager. De totale behoefte ligt voor de periode 2020 t/m 2029 op ongeveer 25 woningen.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	-
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	+
Grondgebonden €300-450.000	+
Grondgebonden > € 450.000	-
Nultreden < € 250.000	-
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+25 w.



Streefkerk

Het aandeel 1+2 persoonshuishoudens is wat groter dan gemiddeld in de gemeente. De aantrekkingskracht op gezinnen van elders is beperkt. De woningvraag is dan ook met name lokaal: starters en senioren die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Daarbij kan het gaan om een grondgebonden woning, maar (in beperkte mate) ook gestapeld. Er is sprake van een sterke vergrijzing. Het is zaak om bestaande woningen te transformeren tot meer levensloopgeschikte woningen. De totale woningbehoefte komt uit op ongeveer 60 woningen voor de periode 2020 t/m 2029.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	-
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	++
Grondgebonden €300-450.000	++
Grondgebonden > € 450.000	-
Nultreden < € 250.000	+
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+60 w.

Wijngaarden

De uitbreidingsopgave is beperkt. De toename valt te verwachten bij de jongste en oudste 1+2 persoonshuishoudens. Een levensloopgeschikt woonproduct, dat zowel aantrekkelijk is voor jong als oud past hier het meest bij de verwachte vraag. Het bestaande aanbod aan ruime grondgebonden koop is voldoende om in de vraag van gezinnen te voorzien. De totale woningbehoefte ligt op ongeveer 15 woningen voor de periode 2020 t/m 2029.

Woningtype	Inzet bij nieuwbouw
Sociale huur	-
Vrije sector huur	-
Grondgebonden < €300.000	+
Grondgebonden €300-450.000	+
Grondgebonden > € 450.000	-
Nultreden < € 250.000	-
Nultreden > € 250.000	-
Totaal	+15 w.

