stec
groep



Woningbehoefte-onderzoek gemeente Drimmelen

Stec Groep voor gemeente Drimmelen

27 juli 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
- 1.1 Uw situatie 4
- 1.2 Onze aanpak 4
- 1.3 Leeswijzer 5

2. Conclusies 7
- 2.1 Betaalbaarheid van de huidige woningvoorraad staat onder druk 7
- 2.2 Groeiende mismatch tussen (toekomstige) huishoudens en passende woningtypen en woonomgeving 7
- 2.3 Gemeente Drimmelen groeit door verhuizingen van buitenaf 7
- 2.4 Naar verwachting huishoudensgroei en vergrijzing tot 2046 8
- 2.5 Extra sociale huurwoningen vooral interessant voor eigen (oudere) inwoners 9
- 2.6 Behoefte aan nultredenwoningen in uiteenlopende prijssegmenten 10
- 2.7 Voldoende plannen, maar kwalitatief niet altijd passend 11

3. Huidige woningmarkt 12
- 3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad 14
- 3.2 Dynamiek koopwoningmarkt 17
- 3.3 Dynamiek sociale huurwoningmarkt 18
- 3.4 Woonsituatie huishoudens 21
- 3.5 Zorggebruik huishoudens 24

4. Demografie en verhuizingen 27
- 4.1 Demografische ontwikkeling 29
- 4.2 Inkomende verhuizingen 31
- 4.3 Binnengemeentelijke verhuizingen 35
- 4.4 Verhuiswensen en -voorkeuren 36
- 4.5 Doorstroming 37

5. Kwantitatieve woningbehoefte 40
- 5.1 Autonome ontwikkeling: circa +1.200 huishoudens tot en met 2045 42
- 5.2 Inlopen woningtekort: 265 extra huishoudens tot 2036 43
- 5.3 Autonome groei + inlopen woningtekort = totale groei van 1.425 huishoudens tot 2046 44

6. Kwalitatieve woonbehoefte 46
- 6.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van het Stec Doorstroommodel 48
- 6.2 Behoefte aan enerzijds betaalbare woningen en anderzijds aan nultredenwoningen 49
- 6.3 Woningbehoefte ouderenhuisvesting 53
- 6.4 Woningbehoefte respondenten 55
- 6.5 Confrontatie woningbehoefte met plancapaciteit 56

Bijlage 1 Begrippenlijst 58

Bijlage 2 Methodiek bepaling woningbehoefte 61

Bijlage 3 Resultaten woningbehoefte enquête 64

1. Inleiding

De gemeente Drimmelen staat voor een forse volkshuisvestelijke opgave
De gemeente Drimmelen staat de komende jaren voor een forse woningbouwopgave. De druk op de woningmarkt neemt toe. Voor verschillende groepen inwoners, zoals starters, senioren en huishoudens met een laag of middeninkomen, is het steeds lastiger om een passende en betaalbare woning te vinden. Naast de kwantitatieve opgave spelen er belangrijke kwalitatieve vraagstukken. Zo krijgt de gemeente te maken met vergrijzing, een toenemende zorgvraag en daarmee veranderende woonwensen. Dit vraagt om meer levensloopbestendige en zorggeschikte woningen, bij voorkeur op locaties met een passend voorzieningenniveau.

Deze ontwikkelingen maken duidelijk dat de opgave niet alleen zit in het toevoegen van woningen, maar ook in het realiseren van het juiste type woningen op de juiste plek. Dit vraagt om scherpe keuzes in programmering en prioritering.

Actueel woningbehoefteonderzoek als basis voor woonbeleid en afspraken
De volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Drimmelen staan niet op zichzelf, maar hangen samen met bredere regionale en landelijke ontwikkelingen en afspraken. Om hierin effectief te kunnen sturen, is een goed onderbouwd en actueel inzicht in de woningmarkt noodzakelijk. Daarvoor dient dit woningbehoefteonderzoek.

De resultaten vormen daarmee een essentiële onderbouwing voor het op te stellen volkshuisvestingsprogramma en bieden richting voor woningbouwprogrammering, prestatieafspraken en samenwerking met partners.

1.1 Uw situatie

In het Programma Wonen 2030 heeft de gemeente Drimmelen de ambitie uitgesproken om tot 2030 in totaal 1.500 woningen toe te voegen. Deze ambitie is gebaseerd op een combinatie van bevolkingsgroei, huishoudensverdunning, een oplopend woningtekort en regionale afspraken binnen de woondealregio Breda - Tilburg. Tegelijkertijd is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren zichtbaar toegenomen, onder meer door stijgende prijzen, lange wachttijden in de huursector en beperkte doorstroming. Daarnaast leidt vergrijzing tot een groeiende behoefte aan levensloopbestendige en zorggeschikte woningen, terwijl juist dit segment momenteel beperkt beschikbaar is. In het Programma Wonen ligt de focus daarom op betaalbaarheid, doorstroming en wonen met zorg, met aandacht voor alle kernen.

Om deze ambities te kunnen realiseren én waar nodig bij te sturen, is actuele en verdiepende kennis nodig over de huidige en toekomstige woningbehoefte, uitgesplitst naar kernen en doelgroepen. Dit woningbehoefteonderzoek bouwt voort op het Programma Wonen en actualiseert en verdiept de onderliggende inzichten. Daarmee toetsen we in hoeverre de huidige koers aansluit op de woningbehoefte en waar bijsturing nodig is om de volkshuisvestelijke opgave effectief in te vullen.

1.2 Onze aanpak

Objectieve analyse als beleidsneutraal uitgangspunt
Dit rapport presenteert de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek voor de gemeente Drimmelen. Het onderzoek betreft een beleidsneutrale analyse van de woningbehoefte. We brengen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in beeld voor de periode tot 2046. Daarbij maken we gebruik van de Primos25-prognose, CBS Microdata, WoON-gegevens en het

Stec Doorstroommodel. Door woonwensen en feitelijk verhuisgedrag naast elkaar te leggen, ontstaat een genuanceerd beeld van de werking van de woningmarkt, de belangrijkste knelpunten en mogelijke beleidsmatige kansen.

Verdieping op woonwensen via een vragenlijst onder inwoners

Naast een analyse van bestaande cijfers, hebben we in samenwerking met de gemeente Drimmelen ook een enquête uitgevoerd naar de woonwensen van inwoners. Circa 750 inwoners hebben de vragenlijst ingevuld. De uitkomsten zijn gebruikt om de objectieve analyse verder in te kleuren en beter te duiden.

Interactief dashboard met inzichten per kern

Naast deze rapportage is een interactief Power BI-dashboard beschikbaar. Hierin zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten ontsloten en kunnen de uitkomsten op kernniveau worden bekeken. Het dashboard maakt het mogelijk om eenvoudig door de data te navigeren en verschillen tussen de kernen inzichtelijk te maken. Klik hier om het dashboard te openen.

Praktijktoets met zorg- en markpartijen

Aanvullend op de data-analyse en de vragenlijst zijn zorg- en marktpartijen betrokken bij dit onderzoek. In een gesprek met hen hebben we de resultaten geduid en hun ervaringen en signalen opgehaald. Dit is van belang, omdat deze partijen dagelijks actief zijn op de woningmarkt en goed zicht hebben op de praktische knelpunten, haalbaarheid van plannen en toekomstige ontwikkelingen. Hun inbreng helpt om de uitkomsten te toetsen aan de praktijk en scherpt het beeld van de opgave en kansrijke oplossingsrichtingen aan.

Adviesnotitie op basis van onderzoek als stevige basis voor woon- en zorgbeleid

We geven niet enkel inzicht in de belangrijkste cijfers over uw huidige en toekomstige woningmarkt, zoals we in deze rapportage doen. Ook geven we adviezen mee in hoe de uitkomsten gebruikt kunnen worden in volkshuisvestelijk beleid. Deze adviezen zijn ondergebracht in een separate adviesnotitie en helpen verder in bijvoorbeeld het maken van een passend woningbouwprogramma of het kiezen van andere beleidsmaatregelen.

1.3 Leeswijzer

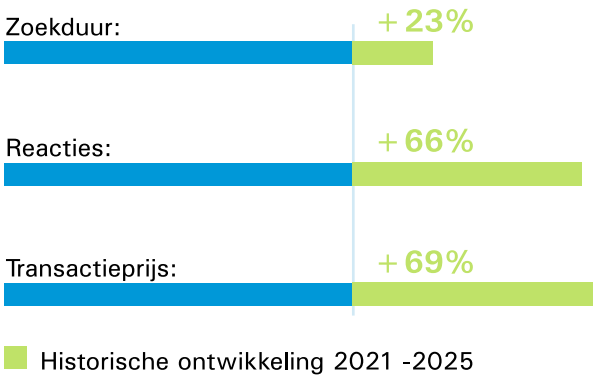
We hanteren in deze rapportage een hoofdstukindeling die past bij de analysestappen die we hebben uitgevoerd. Allereerst zijn in hoofdstuk 2 de belangrijkste conclusies van ons onderzoek in te zien, waarna de onderbouwing daarvan volgt per thema:

- We starten in hoofdstuk 3 met een beeld van de huidige woningmarkt van de gemeente Drimmelen. Dit gaat zowel om de woningen die er staan als hoe huishoudens op deze markt wonen en bewegen.
- In hoofdstuk 4 staan we vervolgens stil bij ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de inwoners- en huishoudenspopulatie van de gemeente. Daarbij benoemen we zowel demografische transities, verhuisbewegingen en doorstroming die een invloed hebben op deze cijfers.
- Vervolgens kijken we in hoofdstuk 5 vooruit. Waar we met de Primos-2025 prognose de verwachte huishoudensontwikkeling hebben uitgewerkt. Dit is leidend voor de kwantitatieve woonbehoefte.
- In hoofdstuk 6 vertalen we dit naar een kwalitatieve woningbehoefte, rekening houdend met alle indicatoren en kenmerken van de huidige en verwachte woningmarkt en huishoudens in de gemeente.
- Ten slotte hebben we enkele bijlagen toegevoegd die aanvullende informatie bieden voor dit onderzoeksrapport. De bijlagen bevat een begrippenlijst, de uitleg over de bepaling van de woningbehoefte en de resultaten van de vragenlijst.

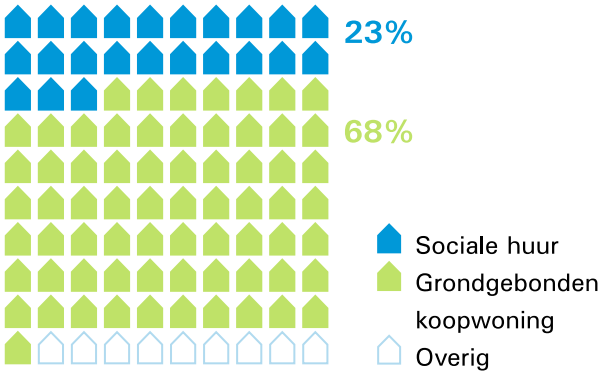
WBO in één oogopslag

Huidige woningmarkt

Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk



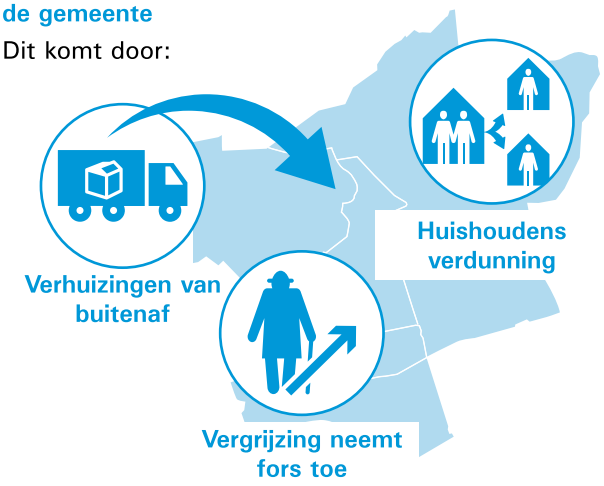
Vooral voor huishoudens met een lager of midden-inkomen zijn betaalbare woonmogelijkheden beperkt

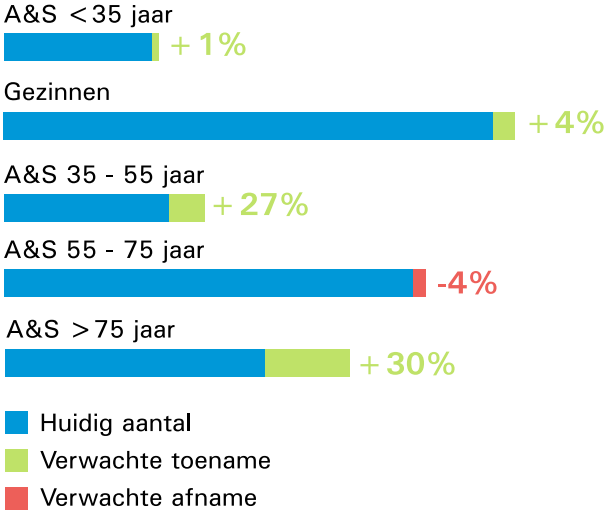


Huishoudens nu en verwacht tot 2036

De komende jaren groeit het aantal huishoudens in de gemeente

Dit komt door:





Woonbehoefte

Nultredenwoningen, zowel grondgebonden als gestapeld

Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop

Woningen komen vrij door doorstroming van ouderen



Plannen tot 2046

Voldoende plannen, maar opharden nodig

2. Conclusies

2.1 Betaalbaarheid van de huidige woningvoorraad staat onder druk

De huidige woningvoorraad in de gemeente Drimmelen wordt gekenmerkt door een sterke dominantie van relatief dure koopwoningen en een relatief beperkt aanbod aan betaalbare huurwoningen. Circa 71% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, terwijl het aandeel corporatiewoningen met ongeveer 23% onder zowel het landelijke als regionale gemiddelde ligt. Daarmee beschikt Drimmelen over minder sociale huur dan beleidsmatig wordt beoogd, zeker in het licht van de landelijke norm om regionaal toe te werken naar circa 30% sociale huur. Daarnaast maken stijgende koopprijzen (+69 % in de afgelopen vijf jaar) de overstap naar een koopwoning voor huishoudens met een laag of middeninkomen steeds moeilijker.

Mede hierdoor zijn betaalbare woonmogelijkheden schaars. Dit geldt niet voor de huishoudens die zich al op de koopwoningmarkt bevinden, maar wel voor huishoudens met een laag of middeninkomen die de stap naar de koopwoningmarkt nog willen maken. Zonder extra passend aanbod neemt de kans toe dat de vraag naar huurwoningen (verder) stijgt, wat leidt tot langere wachttijden en verminderende woonkeuzes voor deze groepen.

2.2 Groeiende mismatch tussen (toekomstige) huishoudens en passende woningtypen en woonomgeving

De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit grondgebonden koopwoningen, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt en er steeds meer alleenstaande huishoudens zijn. Dit vertaalt zich onder meer in een stijging van het aantal vierkante meters per persoon. De bestaande voorraad is vaak ruim en gezinsgericht en minder eenvoudig aan te passen aan veranderende woonbehoeften, bijvoorbeeld naar gelijkvloers wonen. Voor kleinere en oudere huishoudens is het beschikbare aanbod aan compacte en levensloopgeschikte woningen binnen de gemeente beperkt en wordt alleen nog maar beperkter.

De woningmarkt heeft ook gevolgen voor de organisatie van zorg en ondersteuning. Bij 75-plussers neemt de zorg- en ondersteuningsvraag sterk toe. Een verspreide voorraad met weinig geschikte woningen maakt het moeilijker om zorg efficiënt en dichtbij te organiseren. Maatwerk in de woning en individuele ondersteuning aan huis zijn dan vaker nodig. Als gevolg hiervan blijven huishoudens soms langer in een woning wonen die niet optimaal aansluit bij hun levensfase, wat samen kan gaan met een toenemende zorg- en ondersteuningsvraag in de bestaande woning.

2.3 Gemeente Drimmelen groeit door verhuizingen van buitenaf

De bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Drimmelen wordt in toenemende mate bepaald door inkomende verhuizingen van buiten de gemeente. De natuurlijke bevolkingsontwikkeling van de gemeente is negatief. Dat betekent dat er meer personen overlijden dan dat er geboren worden. Het aandeel binnenlandse verhuizingen naar de gemeente Drimmelen is de afgelopen jaren toegenomen, met name in de periode tot en met 2023. Deze instroom komt deels uit de regio en deels van daarbuiten. Het zijn met name jonge huishoudens en gezinnen die verhuizen naar de gemeente Drimmelen. Zij verhuizen het vaakst naar vrijgekomen grondgebonden koopwoningen.

Hoewel de gemeente groeit door instroom van relatief jonge huishoudens, is er tegelijkertijd sprake van structurele vergrijzing en huishoudensverdunning. Het aantal oudere huishoudens en eenpersoonshuishoudens is de afgelopen jaren toegenomen en de (huidige) inwoners van de gemeente Drimmelen worden gemiddeld steeds ouder.

Ouderen zorgen voor relatief veel doorstroming als zij naar een nieuwbouwwoning gaan

Slechts 3 - 5% van de alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder verhuist jaarlijks in de gemeente Drimmelen. De meeste ouderen blijven in hun huidige woning, ook als hun zorgbehoefte toeneemt. Ze passen dan hun woning aan om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Het aantal 75-plussers groeit de komende jaren sterk, waardoor ook het absolute aantal verhuizende ouderen toeneemt en er zo meer woningen worden ‘vrijgespeeld’. Als zij verhuizen, komen hun (veelal grote grondgebonden) woningen vrij voor jongere doelgroepen en gezinnen en ontstaat een lange verhuisketen. Gemiddeld leidt een verhuizing van een 75-plussers naar een nieuwbouwwoning in de gemeente Drimmelen tot zo’n 3,1 verhuizingen.

2.4 Naar verwachting huishoudensgroei en vergrijzing tot 2046

Op basis van de Primos25-Prognose en de opgave om het huidige woningtekort in te lopen, concluderen we dat zowel tot 2036 als tot 2046 het aantal huishoudens in de gemeente toeneemt. We verwachten tot 2036 een groei van circa 1.050 huishouden en tot 2046 een totale groei van circa 1.425 huishoudens. Deze groei is bijna volledig toe te schrijven aan de groei van alleenstaanden en stellen, en met name de 75-plussers. Er gaat naar verwachting dubbele vergrijzing optreden: er komen niet alleen meer ouderen bij, deze ouderen worden ook nog eens ouder en blijven langer thuis wonen.

Het inlopen van het woningtekort leidt tot een aanvullende huishoudensgroei onder met name jongere doelgroepen die zelfstandig gaan wonen. Hoewel deze extra huishoudens zich in eerste instantie vooral bevinden onder alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, is de autonome ontwikkeling van deze doelgroep negatief. Daardoor neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar per saldo alsnog licht af. De aanvullende huishoudensgroei werkt op langere termijn vooral door in een grotere toename van gezinnen en alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar.

We verwachten in elke kern een woningbouwopgave, aangezien er in elke kern een toename van het aantal huishoudens wordt verwacht. In welke kern de huishoudensgroei in de gemeente precies plaatsvindt, hangt sterk af van de (toekomstige) woningbouwlocaties. Als er niet gebouwd wordt in een bepaalde kern, zal deze ook niet gaan groeien.

Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling in de gemeente Drimmelen naar doelgroepen op basis van de Primos prognose 2025 + het inlopen van het woningtekort, in de periode 2026 tot 2046

Doelgroepen	2026	2026 tot 2036	2026 tot 2046
A&S <35 jaar	1.125	+5 (+1%)	-30 (-3%)
Gezinnen	4.250	+165 (+4%)	+325 (+8%)
A&S 35-55 jaar	1.330	+365 (+27%)	+440 (+33%)
A&S 55-75 jaar	3.575	-140 (-4%)	-545 (-15%)
A&S >75 jaar	2.165	+645 (+30%)	+1.210 (+56%)
Overig	45	+15 (+32%)	+25 (+59%)
Totaal	**12.485**	**+1.050 (+8%)**	**+1.425 (+11%)**

Bron: Primos prognose (2025), ABF Research (2025). Bewerking Stec Groep (2026). A&S = Alleenstaanden en stellen. Overig = huishoudens met meerdere volwassenen die geen gezin vormen. Afgerond op vijftallen.

2.5 Extra sociale huurwoningen vooral interessant voor eigen (oudere) inwoners

Uit analyse van verhuisbewegingen, woonwensen en toekomstige huishoudensontwikkelingen blijkt een duidelijke behoefte aan betaalbare, toegankelijke woningen voor oudere inwoners van de gemeente Drimmelen. Sociale huurwoningen spelen daarin een centrale rol en zijn daarmee in de eerste plaats interessant voor de eigen, oudere inwoners. Zonder voldoende passend aanbod blijven ouderen in een minder geschikte woning wonen, stokt de doorstroming en functioneert de woningmarkt als geheel minder goed.

De druk op de sociale huursector in de gemeente Drimmelen neemt toe door meerdere factoren. Enerzijds groeit de primaire doelgroep als gevolg van demografische ontwikkelingen en veranderende inkomensposities. Anderzijds ontstaat extra vraag doordat huishoudens zonder passend alternatief (tijdelijk of strategisch) uitwijken naar sociale huur. Dit hangt samen met het beperkte vrijkomende aanbod in andere segmenten: betaalbare koopwoningen en geschikte middenhuurwoningen zijn schaars.

Ouderen vormen binnen deze groeiende vraag een belangrijke categorie. De vergrijzing zet door: het aandeel 75-plussers neemt de komende jaren sterk toe. Daardoor groeit de groep inwoners voor wie een overstap naar een passende woning logisch en wenselijk is. Wanneer ouderen verhuizen, doen zij dat vooral binnen de gemeente en kiezen zij relatief vaak voor een sociale huurwoning. Veel van hen wonen nu nog in een grondgebonden koopwoning, maar zoeken bij verhuizing een gelijkvloerse, onderhoudsarme woning die beter aansluit bij hun levensfase. De keuze voor sociale huur komt daarbij niet alleen voort uit financiële noodzaak. Ouderen zoeken bij verhuizingen vooral gemak, zekerheid en voorspelbare woonlasten (zonder te veel onderhoud). Het beperkte aanbod aan passende en betaalbare alternatieven versterkt dit: een overstap naar koop of middenhuur is voor veel ouderen in de praktijk niet mogelijk.

Daarbij geldt een belangrijke nuancering: niet alle ouderen zijn aangewezen op sociale huur. Een deel beschikt over vermogen of inkomen en heeft in theorie alternatieven in de koop- of middenhuur. Hier ligt dan ook potentie om de druk op de sociale huursector te verlichten. Wanneer dit aanbod er wel is, kunnen ouderen verleid worden om de verhuisstap te maken.

Nieuwbouw in de koopsector (bijvoorbeeld appartementen met drie kamers en een buitenruimte) sluit in potentie goed aan bij hun woonwensen. Dergelijke woonproducten kunnen daarmee een reëel alternatief vormen voor sociale huur, mits ze qua prijs en type aansluiten bij de doelgroep.

2.6 Behoefte aan nultredenwoningen in uiteenlopende prijssegmenten

De geconstateerde behoefte zoals geschetst in conclusie 2.5 vraagt om een specifiek woningtype: de nultredenwoning. Om de doorstroming op gang te houden en ouderen met uiteenlopende inkomens- en vermogensposities te bedienen, is een gedifferentieerd aanbod nodig in zowel woningtype als prijsklasse. Zie ook figuur 1 op de volgende pagina.

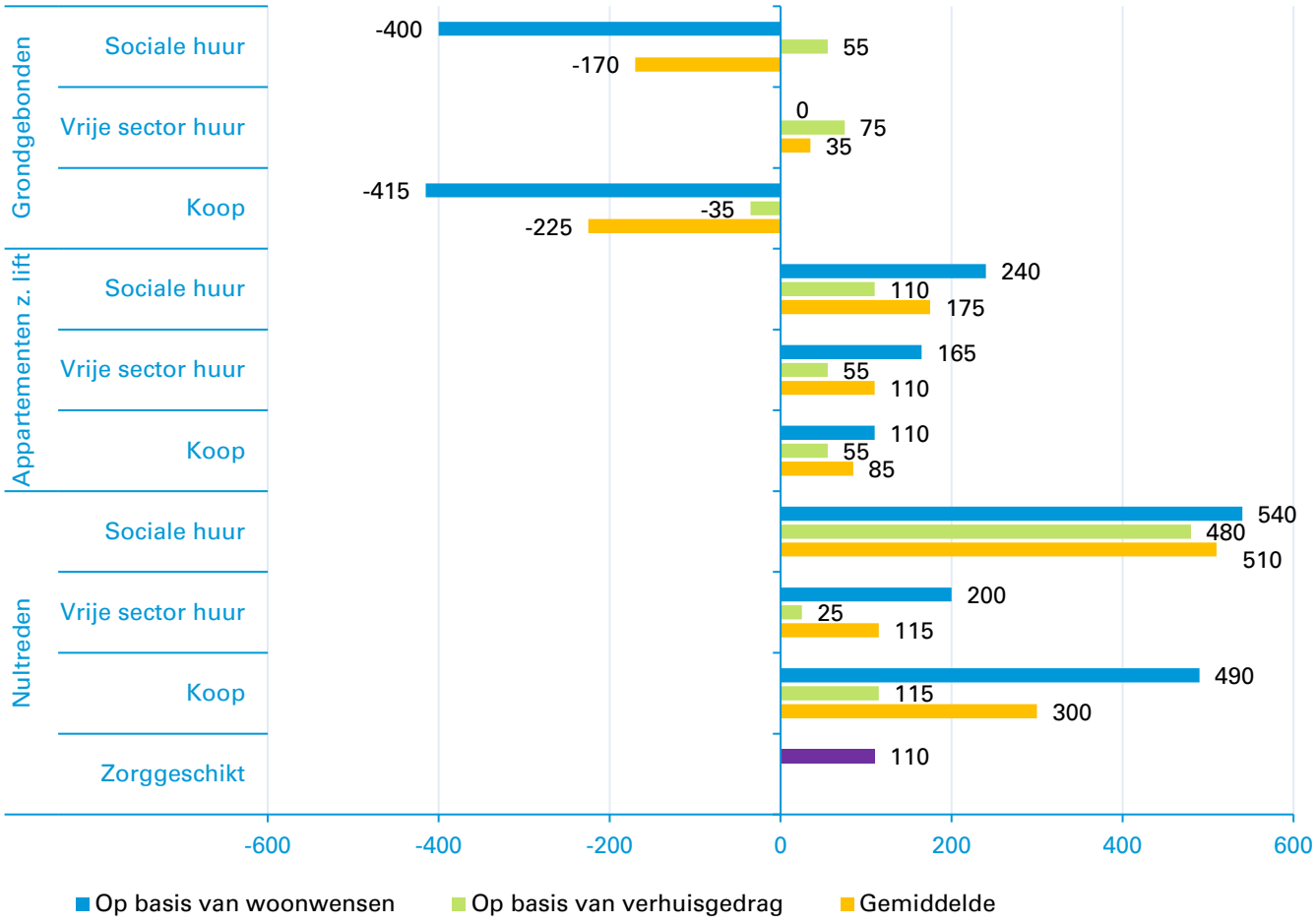
Nultredenwoningen zijn woningen zonder traptreden: zowel traploos toegankelijke appartementen als grondgebonden nultredenwoningen vallen hieronder. Beide typen zijn kansrijk in de gemeente Drimmelen. Grondgebonden nultredenwoningen in het bijzonder, gezien het relatief hoge aantal reacties op bestaande grondgebonden corporatiewoningen en het huidige grondgebonden karakter van de gemeente.

De vraag richt zich niet alleen op sociale huur, maar ook op middenhuur en betaalbare koop. Dit is nodig omdat de groep senioren divers is: de ene oudere is aangewezen op een sociale huurwoning, de andere heeft voldoende vermogen of inkomen voor een middeldure of duurdere woning. Uit de verhuisanalyse blijkt dat de afgelopen jaren veel oudere huishoudens met een laag inkomen en een behoorlijk vermogen (in 50% van de gevallen € 150.000 of meer) naar een sociale huurwoning verhuist. Landelijk verhuist 45% van alle 65-plussers naar een corporatiewoning. Ruim een derde van deze verhuizende 65-plussers woonde daarvoor in een koopwoning. Omdat het vermogen van ouderen geen criterium is voor toelating tot sociale huurwoningen, neemt de druk op dit segment toe naarmate het aandeel 65-plussers in de gemeente groeit.

Door ook in het middeldure en duurdere segment te programmeren, worden ouderen met meer financiële ruimte in staat gesteld tijdig door te stromen naar een passende woning, zonder daarvoor een beroep te doen op sociale huur. Middenhuur vervult daarin een bijzondere rol: het is vaak het beste alternatief voor huishoudens die op korte termijn geen betaalbare koopwoning kunnen vinden. Het is daarmee een belangrijk smeermiddel voor de woningmarkt, ook al is het minder vaak de primaire woonvoorkeur.

Dit betekent niet dat er geen woningvraag is naar andere woningtypen. Ook veel jonge huishoudens en gezinnen zullen nieuwe woningen wensen. We zien echter dat veel van hun wensen al met de bestaande woningvoorraad ingevuld kan worden. Cruciaal is dan wel dat de doorstroming van ouderen (conform daadwerkelijk verhuisgedrag) op gang blijft. Een gedifferentieerd aanbod aan nultredenwoningen vergroot die doorstroming, vermindert de druk op de sociale huurvoorraad en draagt eraan bij dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Figuur 1: Kwalitatieve woningbehoefte 2026 tot 2036 o.b.v. prognose + inlopen woningtekort in de gemeente Drimmelen



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019 tot 2024), WoON2024. Bewerking Stec Groep (2025). NULT. = nultreden (grondgebonden en appartementen). Cijfers afgerond op vijftallen.

2.7 Voldoende plannen, maar kwalitatief niet altijd passend

De gemeente Drimmelen heeft op dit moment plannen voor circa 2.000 extra woningen. Hiermee zijn er voldoende plannen om in de verwachte kwantitatieve woningbehoefte voor de periode tot 2046 (+1.425) te voorzien. Een deel van de plannen moet daarentegen nog wel de planprocedure doorlopen. Momenteel heeft circa een derde een harde planstatus. Het opharden van de plannen is nodig om versnelling te realiseren.

Desalniettemin constateren we dat de huidige plannen niet aansluiten bij de kwalitatieve woonbehoefte. De eerste mismatch is het hoge aandeel grondgebonden woningen in de plannen. Deze woningtypen domineren zowel de bestaande voorraad als de toekomstige bouwprojecten, terwijl de vraag juist verschuift richting levensloopgeschikte woonproducten. Door de dubbele vergrijzing (de groei van het aantal ouderen die ook langer zelfstandig blijven wonen) groeit de behoefte aan grondgebonden nultredenwoningen en (zorggeschikte) appartementen sterk. Deze zijn nu nog ondervertegenwoordigd in de plannen. De tweede mismatch is het tekort aan betaalbare woningen in de plannen, met name bij de sociale huur. Circa 28% van de huidige plannen bestaan uit sociale huurwoningen. Dat is al meer dan de huidige voorraad, maar nog niet voldoende om aan de (groeiende) behoefte van sociale huurwoningen te voorzien, gezien de achterstand (21%) op het landelijk gemiddelde (28%) die nu in Drimmelen bestaat.

stec
groep



3.Huidige woningmarkt

Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de gemeente Drimmelen staat er al en de huidige woningvoorraad bepaalt voor een groot deel de woonopgaven van de toekomst. Scherp inzicht in de huidige woningvoorraad en woonsituatie van huishoudens is daarom cruciaal.

In dit hoofdstuk beschrijven we de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. Aan bod komen de samenstelling, dynamiek en de bewoning. Het dashboard (zie hier) bevat aanvullende figuren voor een volledig overzicht en een verdieping op kernniveau.

Belangrijkste conclusies



De huidige woningvoorraad sluit onvoldoende aan op starters en ouderen. De voorraad bestaat voor circa twee derde uit (grote) grondgebonden woningen. Die sluiten goed aan bij gezinnen en hogere inkomens. De mogelijkheden voor starters, alleenstaanden en doorstromende ouderen zijn beperkt.

▶ Paragraaf 3.1



De koopwoningvoorraad is de afgelopen vijf jaar bijna 70% duurder geworden. De gemiddelde transactieprijs ligt boven het provinciaal en landelijk gemiddelde. Tegelijkertijd is passend aanbod afgenomen. Het aandeel sociale huurwoningen is met 23% beperkt. Ook zijn er relatief weinig nultredenwoningen.

▶ Paragraaf 3.2



De druk op de middenhuur- en de betaalbare koopsector is groot. De corporatie verhuurt voornamelijk aan de primaire en secundaire doelgroep. Huishoudens die net boven de inkomensgrens vallen komen niet in aanmerking voor sociale huur. Tegelijk is de krapte in het betaalbare koopsegment groot. Huishoudens met een middeninkomen (13% van de totale huishoudens) hebben zo weinig alternatieven.

▶ Paragraaf 3.3



Ongelijkheid in woonlasten belemmert de doorstroming. De gemeente Drimmelen heeft relatief veel huishoudens met een hoog inkomen. Veel van hen zijn eigenaar-bewoner met lage woonlasten. Dit in tegenstelling tot (particuliere) huurders met lagere inkomens, van wie minimaal 50% meer dan een kwart van hun budget aan wonen kwijt is. Zij sparen minder, bouwen minder vermogen op en stromen daardoor moeilijker door naar een betaalbare koop- of huurwoning.

▶ Paragraaf 3.4



Drimmelen vergrijst sterker dan de regio. Tegelijkertijd is het aandeel nultredenwoningen laag en het zorggebruik onder ouderen met een laag inkomen hoog: 55% van deze groep maakt in de gemeente Drimmelen gebruik van zorg.

▶ Paragraaf 3.5

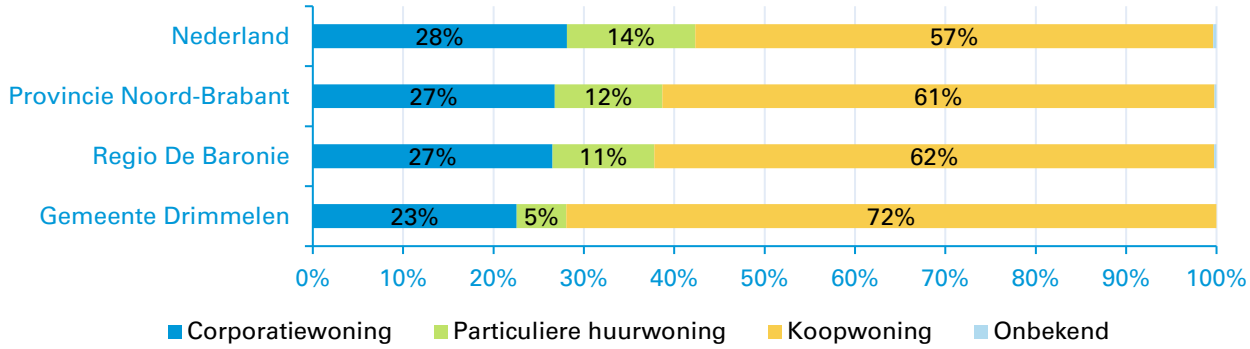
3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Relatief laag aandeel corporatiewoningen in gemeente Drimmelen

Op 1 januari 2025 telde de gemeente Drimmelen in totaal 12.370 woningen (CBS, 2026). Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen (72%). Dat is meer dan zowel het regionaal als het landelijk gemiddelde. Daaruit volgt dat er relatief weinig huurwoningen zijn, zowel van de corporatie (23%) als van particuliere verhuurders (5%). Hierbij is het relevant dat de Wet versterking regie volkshuisvesting regio's verplicht om bij nieuwbouw minimaal 30% sociale huur te realiseren, indien de sociale huurwoningvoorraad van corporaties lager is dan het landelijk gemiddelde en als onderdeel van de norm dat twee derde van de woningbouw betaalbaar moet zijn.

Binnen de gemeente zien we duidelijke verschillen. Zo bevinden de meeste corporatiewoningen zich in de kern Made (circa 1.280) en zijn er relatief veel corporatiewoningen in de kern Lage Zwaluwe aanwezig (29%). In bijvoorbeeld de kernen Drimmelen en Wagenberg is dit slechts 13%. Klik hier voor het figuur over eigendom per kern.

Figuur 2: Woningvoorraad naar eigendom in de gemeente Drimmelen, 2025



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2025). Bewerking Stec Groep (2026).

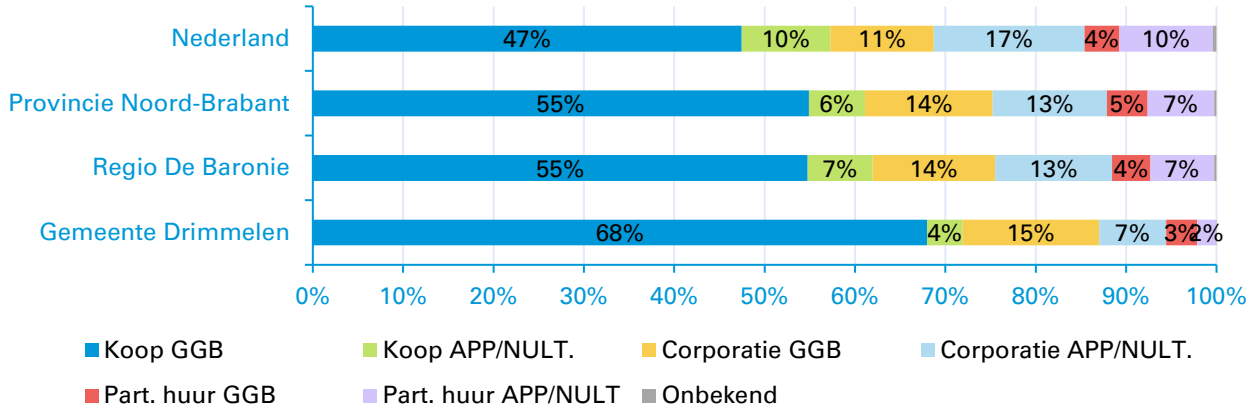
Woningvoorraad in gemeente Drimmelen ruim opgezet met circa 87% grondgebonden woningen

De woningvoorraad in de gemeente bestaat voor het overgrote deel uit grondgebonden woningen: 87%. Grondgebonden woningen zijn, net als in de meeste Nederlandse gemeenten, goed vertegenwoordigd in de koopsector. In de gemeente Drimmelen ligt dit aandeel hoger (68%) dan in gemeenten in de regio (55%). Ook in de huursector domineert het grondgebonden type: 19% van de huursector is een grondgebonden woning, vergeleken met 9% appartementen. Gemiddeld gezien laten andere gemeenten in Nederland juist de omgekeerde trend zien.

Bovendien zijn woningen in de gemeente ruimer dan gemiddeld. Zo'n 72% heeft een oppervlakte van 100 vierkante meter of meer. Opvallend is dat alleen in Terheijden het aandeel kleine woningen (tot 60 vierkante meter) op het Nederlands gemiddelde ligt: 16% van de totale woningvoorraad (zie hier het figuur over woninggrootte per kern).

Koopwoningen in de gemeente Drimmelen zijn groter dan woningen in de sociale en particuliere huursector. Van de koopwoningen is 88% groter dan 100 vierkante meter en 41% groter dan 150 vierkante meter. Bij corporatiewoningen is slechts 38% groter dan 100 vierkante meter en woningen boven de 150 vierkante meter ontbreken volledig.

Figuur 3: Bewoonde woningvoorraad naar eigendom en woningtype in de gemeente Drimmelen, 2025



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2025). Bewerking Stec Groep (2026). GGB = grondgebonden, APP/NULT. = appartement of nultredenwoning, Part. Huur = particuliere huur.

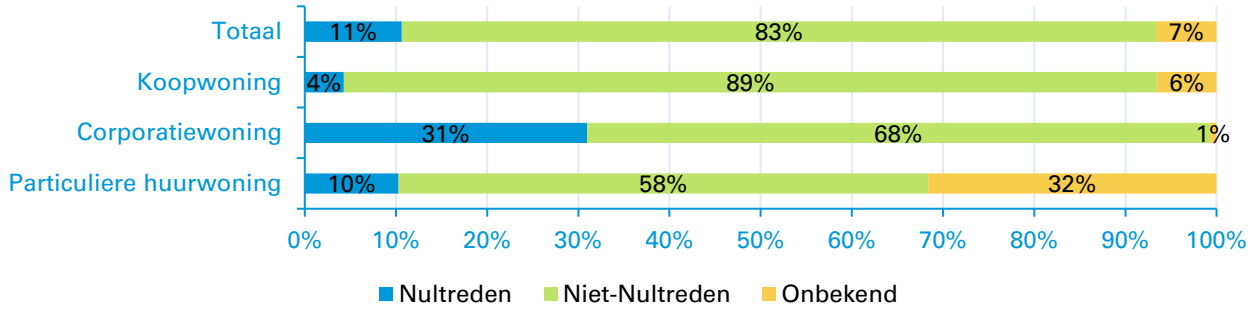
Slechts 11% van de woningvoorraad bestaat uit nultredenwoningen

Op basis van de in 2025 geüpdatete TNO-aanpasbaarheidsscan en de data die we hebben ontvangen van woningcorporatie Woonvizier zien we dat 11% van de totale woningvoorraad in de gemeente Drimmelen als nultredenwoning wordt gekenmerkt. Dat betekent dat de ingang van de woning bereikbaar is zonder een trap te hoeven lopen en dat ook binnen de woning minimaal een woonkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer gelijkvloers zijn. Dit kan zowel een appartement zijn als een grondgebonden woning.

Bij corporatiewoningen ligt dit aandeel duidelijk hoger (31%) dan bij koopwoningen (4%). Dit hangt ook sterk samen met de woningtypen. Zo komen in het huursegment meer appartementen voor die bij installatie van een lift als nultredenwoning gekenmerkt zijn.

Mogelijk is een deel van de niet-nultredenwoningen met een aanpassing geschikt te maken voor bewoning door mensen met (toekomstige) mobiliteitsbeperkingen. Deze (veelal grondgebonden) woningen kunnen drempelvrij worden gemaakt en, indien nodig, moet het mogelijk zijn een traplift te installeren om de toegankelijkheid te waarborgen. Dit vraagt dan echter wel om (soms gemeentelijke) investeringen. In paragraaf 3.4 gaan we verder in op welke huishoudens waar wonen en in het dashboard (klik hier) maken we onderscheid tussen de kernen.

Figuur 4: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar eigendom



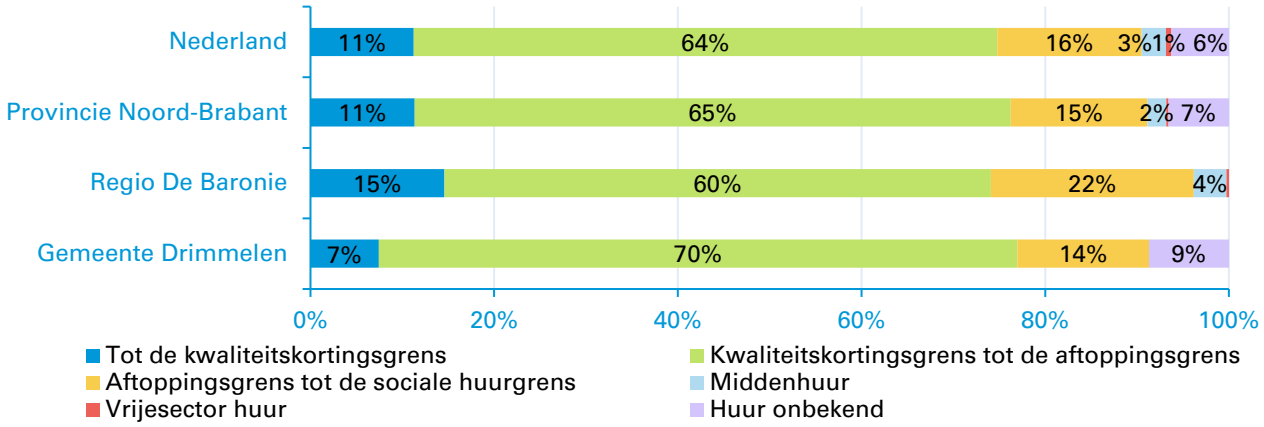
Bron: TNO (2025), woningcorporatie Thuisvester (2026). Bewerking Stec Groep (2026).

Vooral corporatiewoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens aanwezig, middenhuur ontbreekt volledig

We hebben het huursegment verder opgedeeld naar prijsklassen. We hebben hierbij de analyse toegepast op alle huishoudens die huren en dus op bewoond huurbezit. Van de bijna 2.800 zelfstandige corporatiewoningen in de gemeente, valt het grootste deel in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens (70%). Het aandeel woningen in het goedkoopste segment, tot de kwaliteitskortingsgrens, ligt lager dan regionaal en landelijk gemiddeld. Het goedkoopste segment is daarmee relatief beperkt vertegenwoordigd, waardoor het aanbod voor huishoudens met een laag inkomen en aandachtsgroepen die aangewezen zijn op een corporatiewoning relatief beperkt is. Middenhuurwoningen verhuurt de corporatie niet of nauwelijks in de gemeente Drimmelen. Middeninkomens zijn hierdoor vaker aangewezen op het koopsegment.

Als we inzoomen op de particuliere huurwoningvoorraad zien we dat er slechts 700 particuliere huurwoningen zijn in de gemeente. Deze zijn voor een groot deel aanwezig in Made (circa 380) en Terheijden (circa 135). Verhuurders verhuren deze woningen in diverse prijsklassen: 31% van de woningen waarvan de huurprijs bekend is, valt onder de sociale huurgrens. Daarmee is een deel van de particuliere huur voor huishoudens met een laag inkomen een betaalbare optie, al is het effect beperkt door de kleine omvang van dit segment. Zie hier het figuur over de verdeling van huurprijzen van de huurwoningvoorraad per kern.

Figuur 5: Bewoond corporatiebezit naar huurprijsklasse* in de gemeente Drimmelen, 2024



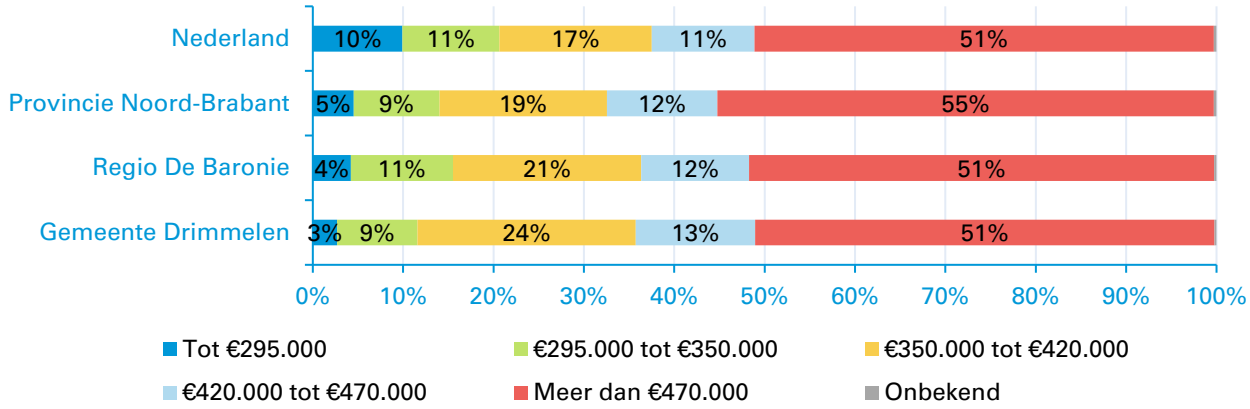
Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).*De prijscategorieën die we hierin analyseren zijn gebaseerd op basis van de netto huren die huishoudens betaalden in 2024. Deze zijn geïndexeerd naar 1 januari 2026. We hanteren om deze reden de landelijke prijsgrenzen zoals geldend in 2026: de kwaliteitskortingsgrens is € 498,20 (prijspeil 2026) en de aftoppingsgrenzen zijn: € 713,02 (prijspeil 2026) voor huishoudens van een of twee personen; €764,14 (prijspeil 2026) voor huishoudens van meer dan twee personen. De sociale huurgrens is € 932,93 en de grens van middenhuur is tot € 1.228,07.

Groot deel koopwoningvoorraad onbereikbaar voor huishoudens met laag of middeninkomen

Bijna twee derde van de koopwoningvoorraad valt boven de betaalbaarheidsgrens van € 420.000 (2026): zo'n 64%. Dat is vergelijkbaar met het regionaal en landelijk gemiddelde. Ten opzichte van de provincie is de gehele koopwoningvoorraad in de gemeente Drimmelen een fractie goedkoper, maar het goedkoopste segment (woningen onder de € 295.000) is nauwelijks aanwezig. Belangrijke nuance hierbij is dat de verkoopprijzen structureel boven de WOZ-waarden liggen.

In de kern Drimmelen ontbreekt het goedkoopste segment volledig, daar ligt het aandeel woningen boven de € 470.000 het hoogst (75%). Het aandeel betaalbare woningen ligt in de kern Lage Zwaluwe het hoogst (45%).

Figuur 6: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen* in de gemeente Drimmelen, 2026



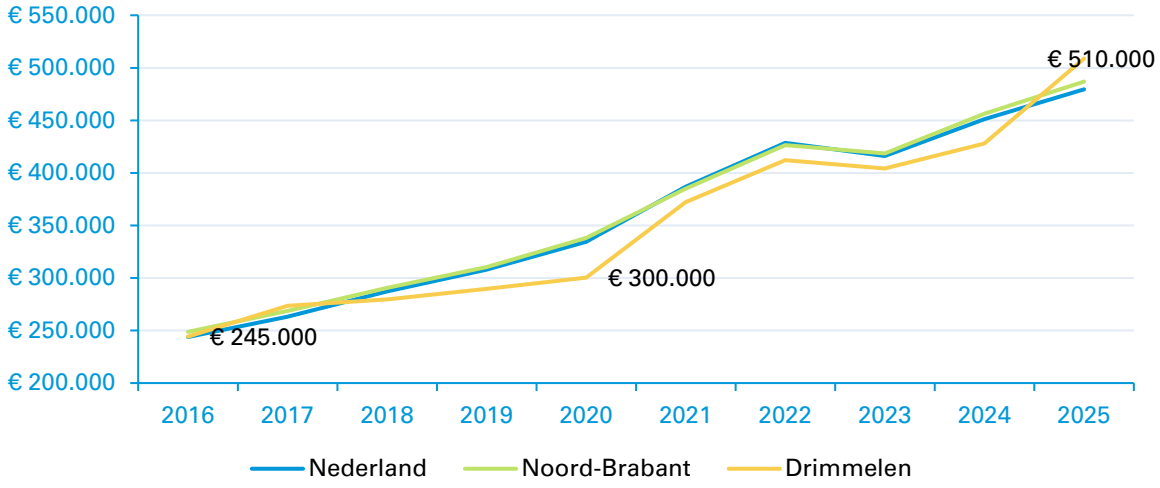
Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). * De gegevens zijn gebaseerd op de vastgestelde WOZ-waarde van 1 januari 2025 (gebaseerd op peildatum 1 januari 2024) en zijn geïndexeerd naar het prijsniveau van 1 januari 2026.

3.2 Dynamiek koopwoningmarkt

Transactieprijzen in de gemeente Drimmelen met 69% gestegen afgelopen vijf jaar; hoger dan gemiddeld

De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen in de gemeente Drimmelen. In 2020 lag de gemiddelde transactieprijs nog op circa € 300.000, onder het landelijk en provinciaal niveau. In 2025 is die prijs gestegen naar € 510.000, boven beide gemiddelden. Dit is een stijging van 69% in vijf jaar tijd, ruim boven de landelijk gemiddelde stijging van 43%. Een belangrijk verschil tussen 2020 en 2025 is dat in 2020 de hypotheekrente duidelijk lager was dan in 2025 (circa 1,5% in 2020 tegenover 4% in 2025). Dat heeft de mogelijkheden van huishoudens verder beperkt. Dit verklaart dan ook de dip in prijsstijging tussen 2022 en 2023.

Figuur 7: Ontwikkeling transactieprijzen in de gemeente Drimmelen ten opzichte van de provincie Noord-Brabant en Nederland, 2016 - 2025



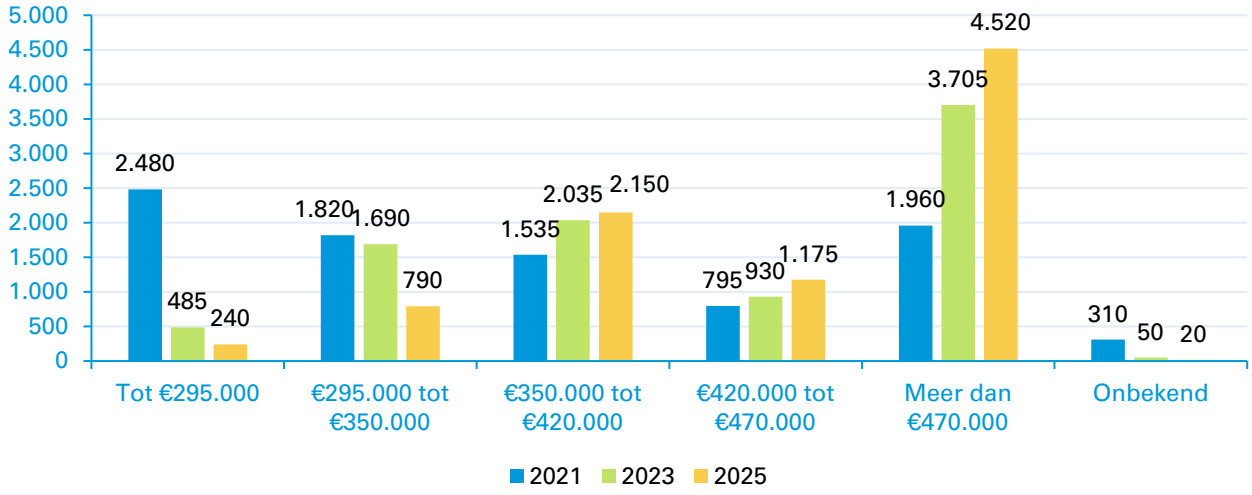
Bron: CBS Statline (2026, cijfers 2016 t/m 2025). Bewerking Stec Groep (2026). Afrond op vijftallen

Aantal koopwoningen tot € 420.000 afgenomen met 30%

Op basis van de WOZ-waarde van koopwoningen constateren we dat de koopwoningmarkt voor met name startende huishoudens met een laag of middeninkomen steeds krapper is geworden. Huishoudens met een laag inkomen kunnen in het eerste kwartaal van 2026 een hypotheek afsluiten tot maximaal € 255.000, voor huishoudens met een middeninkomen (1,5 keer modaal) is dit tot maximaal € 355.000. Juist het woningaanbod tot deze grens is de afgelopen jaren sterk afgenomen in de gemeente. In 2021 had nog 66% van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde tot € 420.000; in 2025 is dit aandeel gedaald tot 36%: een afname van 30%. Ook wanneer we kijken naar de prijsgrens van de starterslening in de gemeente (€ 470.000), zien we dat het aanbod tussen 2021 en 2025 met 26% is afgenomen.

In deze analyse is geen rekening gehouden met de verschuiving van betaalbaarheidssegmenten in de tijd. Aangezien inkomens echter minder hard zijn gestegen dan de gemiddelde WOZ-waarde, verwachten we dat – ondanks indexering op basis van inkomensontwikkeling – het betaalbare koopsegment per saldo verder is afgenomen.

Figuur 8: Ontwikkeling WOZ-waarde koopwoningvoorraad naar waardeklassen in de gemeente Drimmelen, 2021 - 2025



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers over 2021, 2023 en een indexatie naar 2025). Bewerking Stec Groep (2026).

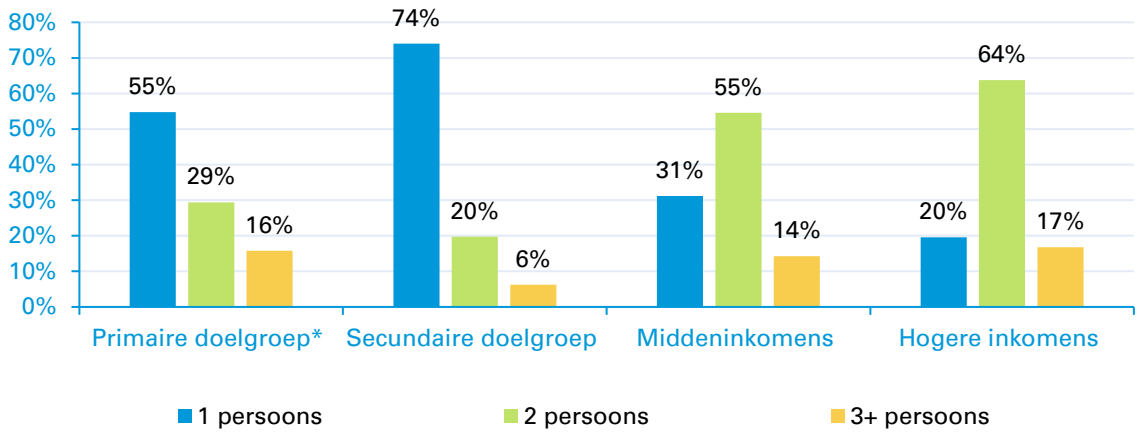
3.3 Dynamiek sociale huurwoningmarkt

Voor inzicht in de dynamiek op de huurwoningmarkt in de gemeente Drimmelen hebben we gegevens van woningcorporatie Woonvizier gebruikt. Voor de marktdruk zijn we uitgegaan van het Klik voor Wonen-jaarverslag.

Actief woningzoekenden: kleine huishoudens in primaire doelgroep van sociale huur

78% van de actief woningzoekenden bevindt zich in de primaire inkomensgroep van de sociale huur. Dat past bij de wettelijke kerntaak van woningcorporaties: zij wijzen het merendeel van hun sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een laag inkomen. In die groep, maar dat geldt voor alle inkomensgroepen, zijn de een- en tweepersoonshuishoudens de grootste groep.

Figuur 9: Actief woningzoekenden naar inkomensgroep en huishoudensgrootte in de gemeente Drimmelen, 2025



Bron: Woningcorporatie Woonvizier (2026)/Klik-voor-Wonen (2026), gegevens over 2025. Bewerking Stec Groep (2026).

Meeste verhuringen in leeftijdsklasse 35 tot en met 54 jarigen, aantal verhuringen aan jongeren neemt toe

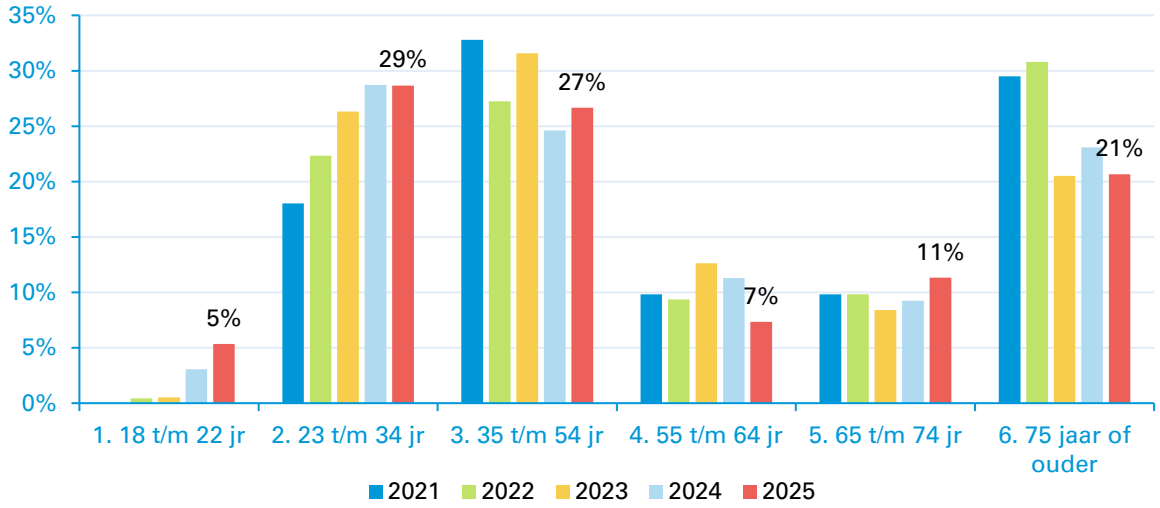
Woningcorporatie Woonvizier verhuurt de meeste corporatiewoningen aan huishoudens tussen 35 en 55 jaar. Daarna volgen 75-plussers, op gelijke hoogte met 23- tot 34-jarigen. Het aantal verhuringen neemt toe tot een leeftijd van 55 jaar en daalt daarna. Vanaf 75 jaar stijgt het opnieuw. Dit patroon hangt samen met de vergrijzing: ouderen die langer zelfstandig wonen, zoeken op hogere leeftijd alsnog een passende woning en vinden die vaker in het corporatiesegment. Het corporatiebezit bestaat immers uit een relatief groot aandeel nultredenwoningen en het lagere (pensioen)inkomen past vaak binnen de inkomenseisen van corporatiewoningen, wat de stap naar huur aantrekkelijk maakt. Huishoudens tussen de 55 en 75 jaar wensen liever nog een koopwoning (WoON24).

Het aandeel verhuringen van jongeren (23 t/m 34 jaar) is de afgelopen vijf jaar toegenomen van 18% naar 29%. Dit wijst op een toename van verhuringen aan starters op de woningmarkt. De verhuringen aan het aantal ouderen (zowel 55- t/m 64-jarigen als 65-plussers) is de afgelopen vijf jaar stabiel gebleven.

Alleenstaanden huren het vaakst een corporatiewoning: 50% procent van de verhuringen betreft een alleenstaand huishouden. Tweepersoonshuishoudens volgen met 31%. Dat zijn niet alleen stellen, maar ook eenoudergezinnen of huishoudens met gescheiden ouders. 19% procent van de verhuringen betreft een huishouden van drie personen of meer.

De afgelopen vijf jaar laten verhuurde corporatiewoningen een duidelijke mismatch zien tussen woningtype en huishoudensomvang. Van de een- en tweepersoonshuishoudens huurde 36% een eengezinswoning. Dit waren veelal jongeren. Vanuit een efficiënt gebruik van de woningvoorraad kan dit als een mismatch worden gezien. Echter voorziet deze situatie in de praktijk wel in een belangrijke woonwens: voor veel jongeren vormt een eengezinswoning een aantrekkelijk product om vervolgens een gezin te stichten. De koppeling tussen woningtypen en leeftijd is voor een groot deel wel passend: nultredenwoningen gingen grotendeels naar ouderen, niet-nultredenwoningen naar jongeren.

Figuur 10: Aantal verhuringen* naar leeftijdscategorie in de gemeente Drimmelen, periode 2021 tot en met 2025



Bron: Woningcorporatie Woonvizier (2021 tot en met 2025), bewerking Stec Groep (2026). *Inclusief bemiddeling.

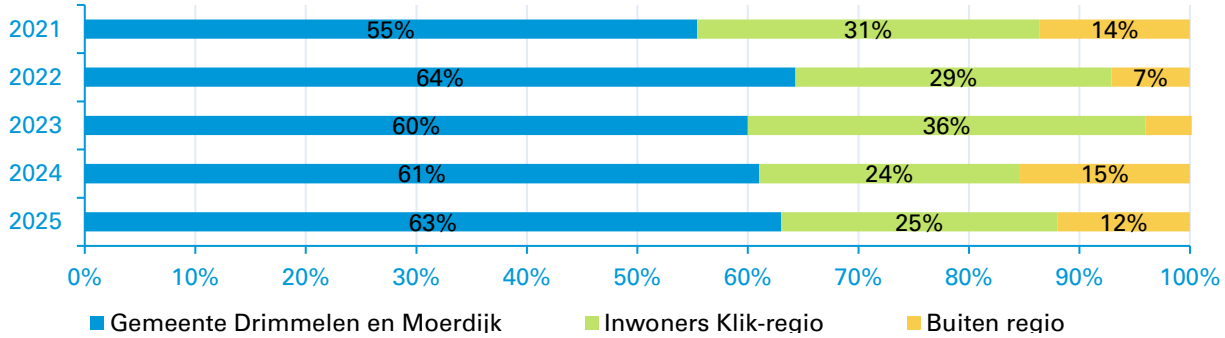
In 2025 is 14% van de verhuringen toegewezen aan woningzoekenden met een verplichte voorrang, 63% van de verhuringen kwam uit de eigen gemeente

Woonvizier verhuurt woningen aan kwetsbare doelgroepen én reguliere woningzoekenden: huishoudens met en zonder wettelijke voorrang. In 2025 hebben er 150 verhuringen plaatsgevonden. In totaal wees de corporatie 14% van de verhuringen toe aan woningzoekenden met een verplichte voorrangsstatus, zoals uitstromers uit maatschappelijke opvang, statushouders en personen met een sociale urgentie. In de totale regio waar Woonvizier actief is, is dit circa 18%. Daarmee vervult de corporatie een belangrijke rol in het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, maar blijft tegelijkertijd ook ruimte bestaan voor reguliere woningzoekenden zonder formele voorrang. Verder kende de corporatie 37% toe aan overige voorrangsgroepen (zoals personen met een zorgindicatie en maatwerk bij bijv. herstructurering). 49% wordt verhuurd aan personen zonder enige vorm van voorrang.

Grootste deel verhuringen ging naar inwoners uit gemeente Drimmelen en Moerdijk

Het grootste gedeelte van de verhuringen in de periode 2021 tot en met 2025 was aan inwoners uit gemeente Drimmelen of gemeente Moerdijk. Slechts een klein aandeel van de verhuringen was aan huishoudens die van buiten de regio kwamen.

Figuur 11: Herkomst verhuringen Woonvizier, periode 2021 tot en met 2025



Bron: Woningcorporatie Woonvizier (2021 tot en met 2025), bewerking Stec Groep (2026). Klik-regio = West-Brabant.

Inschrijfduur verhuringen afgelopen vijf jaar afgenomen

De gemiddelde inschrijfduur van huishoudens waaraan een corporatiewoning is verhuurd is afgenomen in de gemeente. In 2021 had 14% van de huishoudens waaraan een woning is verhuurd een inschrijfduur tot 5 jaar. In 2025 lag dit aandeel op bijna 55%. De afname van de inschrijfduur hangt samen met een groeiend aandeel toewijzingen via andere routes dan de reguliere wachttijdsystematiek, zoals urgentieregelingen en directe bemiddeling. De daling zegt echter weinig over woningzoekenden die geen woning krijgen. Zo is bij verhuurde eengezinswoningen de inschrijfduur van huishoudens relatief hoog. Bij jongeren en ouderen ligt die ongeveer even hoog. De daling in inschrijfduur is daarom geen directe indicator voor afnemende woningdruk.

Gemiddelde zoektijd en aantal reacties voor een sociale huurwoning stijgt

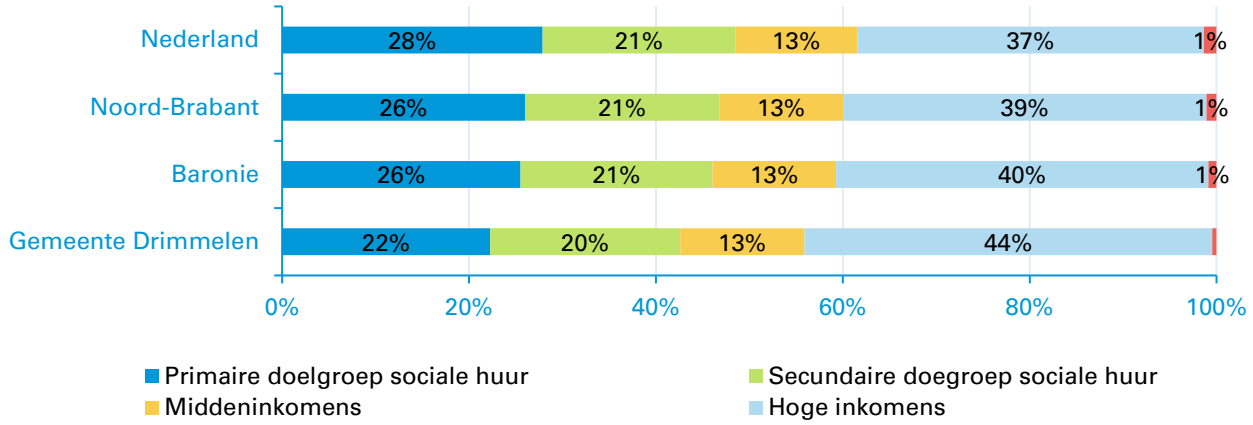
De gemiddelde zoektijd tussen 2021 en 2025 is licht gestegen. Is 2021 was de gemiddelde zoekduur nog zo'n 25 maanden (ruim 2 jaar). In 2025 was dit 30 maanden. Vooral in de periode 2023 tot en met 2025 is de zoekduur nauwelijks veranderd. Sinds 2023 lag deze al op 29 maanden. In diezelfde periode het aantal reacties wel sterk toegenomen, namelijk van gemiddeld 230 reacties per gepubliceerde woning in 2021 naar 385 reacties per gepubliceerde woning in 2025. Dat is een toename van circa 66%.

3.4 Woonsituatie huishoudens

Relatief veel huishoudens in de gemeente Drimmelen hebben een hoog inkomen

De gemeente Drimmelen telt relatief veel draagkrachtige huishoudens. 44% heeft een hoog inkomen, tegenover gemiddeld 40% in de regio. De primaire en secundaire doelgroep van sociale huur omvat samen 43% van de huishoudens. Dit is bijna even groot als de hoge inkomensklasse. De middeninkomens liggen op 13% en zijn daarmee vertegenwoordigd als gemiddeld in de regio. In de kernen Drimmelen, Wagenberg en Hooge Zwaluwe is het aandeel hoge inkomens het hoogst, met circa 50%. Dat past bij de relatief dure koopwoningvoorraad in deze kernen. Zie hier voor de inkomensverdeling per kern in het dashboard.

Figuur 12: Huishoudens naar inkomensgroep* in de gemeente Drimmelen, 2024



Bron: CBS Microdata (2026, peildatum 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Op basis van in 2024 verdiende inkomens en geïndexeerd naar huidige inkomensgrenzen, zie ook bijlage 1 voor compleet overzicht van de gehanteerde inkomensgroepen.

Woningvoorraad vooral geschikt voor huishoudens met hoog inkomen

Tabel 2 zet het aantal huishoudens per inkomensgroep af tegen het aantal passende huur- en koopwoningen in de gemeente. We zien dat er op dit moment theoretisch gezien onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met lage en middeninkomens in de gemeente

Drimmelen. Dit komt doordat de koopwoningvoorraad voor deze doelgroep sterk is teruggelopen. Op basis van hypotheekmogelijkheden kunnen zij immers een woning betalen tot € 255.000. Eigen vermogen is voor starters en doorstromers vanuit een huurwoning dus nodig om een stap op de koopwoningmarkt te kunnen maken. Ook zien we krapte bij de middeninkomens. Er zijn namelijk relatief weinig woningen tussen de sociale huurgrens en de betaalbaarheidsgrens. Waar zij in het verleden nog een koopwoning konden betalen, is dat nu veel minder het geval. We zien daarnaast een ruim overschot van woningen voor hoge inkomens.

Belangrijk hierbij is dat we in theorie een mismatch zien, maar dat dit in de praktijk anders ligt. Er zijn bijvoorbeeld huishoudens met een laag of middeninkomen die een aantal jaar geleden een koopwoning hebben kunnen kopen. Deze woning heeft ondertussen een hogere WOZ-waarde gekregen, waardoor deze in onderstaand tabel als 'niet passend' opgenomen is. De mismatch wordt daarmee vooral relevant op het moment dat huishoudens willen of moeten verhuizen, omdat zij dan daadwerkelijk geconfronteerd worden met het gebrek aan passende betaalbare woningen.

Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Drimmelen, 2025

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huishoudens	Passende huurwoningen*	Passende koopwoningen**	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 29.400 / € 39.925)	Koop: tot € 190.000 Huur: tot € 713,02	2.470 (22%)	2.190	15	**80%**
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 29.400 / € 39.925 tot € 51.537 / € 56.910)	Koop: € 190.000 - € 255.000 Huur: € 713,02 - € 932,93	2.305 (20%)	525	40	**23%**
Middeninkomens (€ 51.537 / € 56.910 tot € 86.750)	Koop: € 255.000 – € 330.000 Huur: € 932,93 - € 1228,07	1.595 (14%)	110	495	**37%**
Hoge inkomens (> € 86.750)	Koop: > € 330.000 Huur: > € 1228,07	5.315 (44%)	95	8.330	**157%**

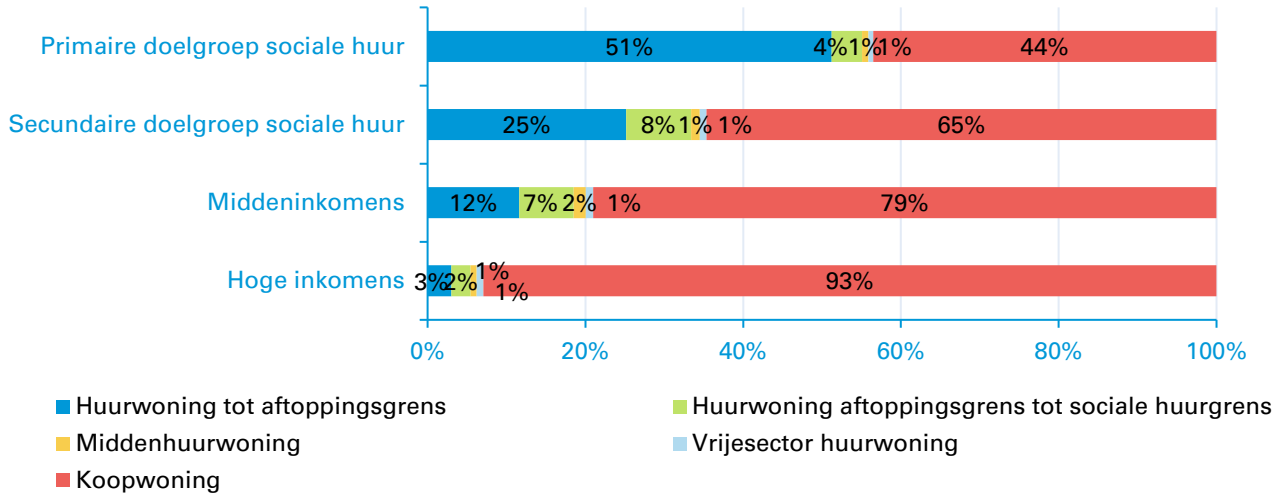
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2024 en geïndexeerd naar 1 januari 2025). Bewerking Stec Groep (2026). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend. **Dit is gebaseerd op basis van de WOZ-waarden van koopwoningen in de gemeente.

Helft van de lage inkomens heeft overwaarde als springplank op de woningmarkt

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen (doelgroep van corporaties) al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In totaal woont 53% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning. Een groot deel van hen woont waarschijnlijk al langer in hun koopwoning en zal bij verkoop van hun huidige woning

van overwaarde gebruik kunnen maken. Dit geldt vooral voor de oudere doelgroep, die het langste de tijd hebben gehad om deze overwaarde op te bouwen.

Figuur 13: Woonsituatie huishoudens per huishoudenstype in de gemeente Drimmelen, 2024



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Hogere woonlasten in huurwoningmarkt zorgen voor groeiende tweedeling tussen huur en koop

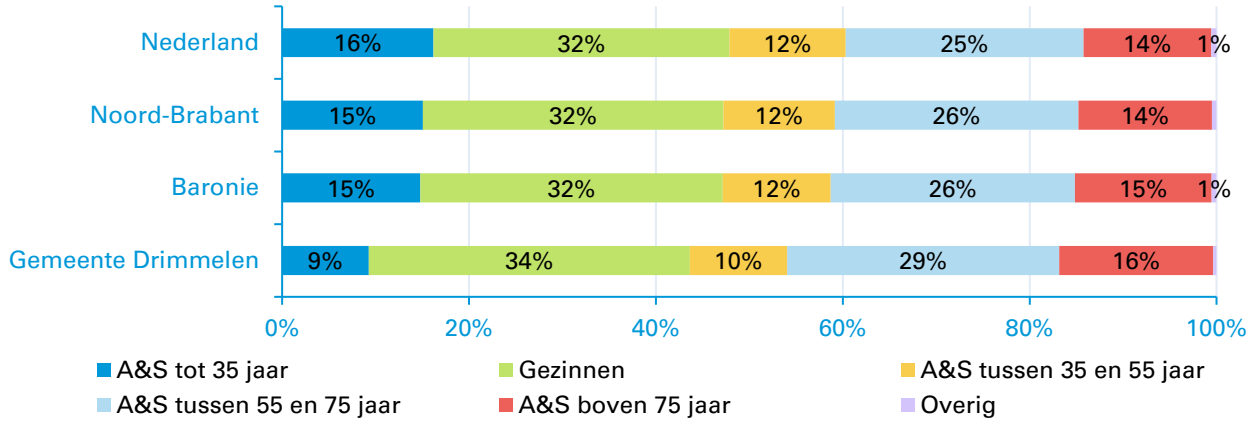
Passende bewoning hangt niet alleen af van de huurprijs of woningwaarde, ook de hypotheekaflossing en energielasten tellen mee. Met CBS Microdata hebben we in beeld hoeveel huishoudens maandelijks aan woonlasten kwijt zijn. Dit zijn directe lasten zoals huur en aflossing en bijkomende kosten zoals energie en belastingen. We vergelijken die woonlasten met het betaalbudget: het netto inkomen uit arbeid, kapitaal en uitkeringen na aftrek van belastingen en premies. Zo zien we welk deel van het inkomen naar wonen gaat en wat overblijft voor andere uitgaven, oftewel wat de woonquote is.

Kijkend naar de woonlasten, ofwel de totale kosten voor het bewonen van een woning, zien we dat particuliere huurders het grootste deel van hun inkomen aan wonen kwijt zijn, gevolgd door huurders in de sociale sector. Eigenaar-bewoners betalen het minst: 44% van hen is 15% of minder van hun inkomen aan wonen kwijt. Dit levert een duidelijk insider-outsiderpatroon op. Zittende eigenaar-bewoners en een deel van de sociale huurders profiteren van relatief lage woonlasten en hebben daardoor meer financiële ruimte. Particuliere huurders en lagere inkomens betalen een veel groter deel van hun inkomen aan wonen. Voor deze 'outsiders' is de stap naar een betaalbare koopwoning of een betere huurwoning extra zwaar: zij sparen minder, bouwen minder vermogen op en stuiten daardoor op meer drempels om door te stromen. De figuren over woonlasten naar doelgroep, inkomen en eigendom zijn hier te vinden)

Er wonen relatief veel ouderen in de gemeente Drimmelen

De gemeente vergrijst sneller dan gemiddeld. De gemeente telt relatief veel 55-plussers, bijna de helft van alle huishoudens valt in deze groep. Ook is het aandeel 75-plussers al relatief hoog. Het aandeel jongeren is juist klein. In de gemeente ligt dit op circa 9%, terwijl het regionale, provinciale alsook het landelijke gemiddelde rond de 15% ligt.

Figuur 14: Huishoudens naar leeftijd en samenstelling in de gemeente Drimmelen, 2025



Bron: CBS Microdata (2026, peildatum 1 januari 2025). Bewerking Stec Groep (2026). A&S = alleenstaanden en stellen.

3.5 Zorggebruik huishoudens

Zorggebruik is een belangrijk aspect van huishoudens, zeker met het oog op de toekomst. Door de vergijzing en extramuralisering neemt de vraag naar zorg door reguliere wonende huishoudens toe. Een hogere zorgvraag betekent ook andere eisen aan de woning. Denk aan toegankelijkheid, nabijheid van voorzieningen en geschikte woonvormen. Zorggebruik is daarmee een belangrijke factor in de woningbehoefte van vergrijzende huishoudens.

In deze paragraaf lichten we de verschillende zorgstelsels uit waar regulier wonende huishoudens zorg uit kunnen ontvangen. Ook brengen we in beeld welke doelgroepen de zorg gebruiken.

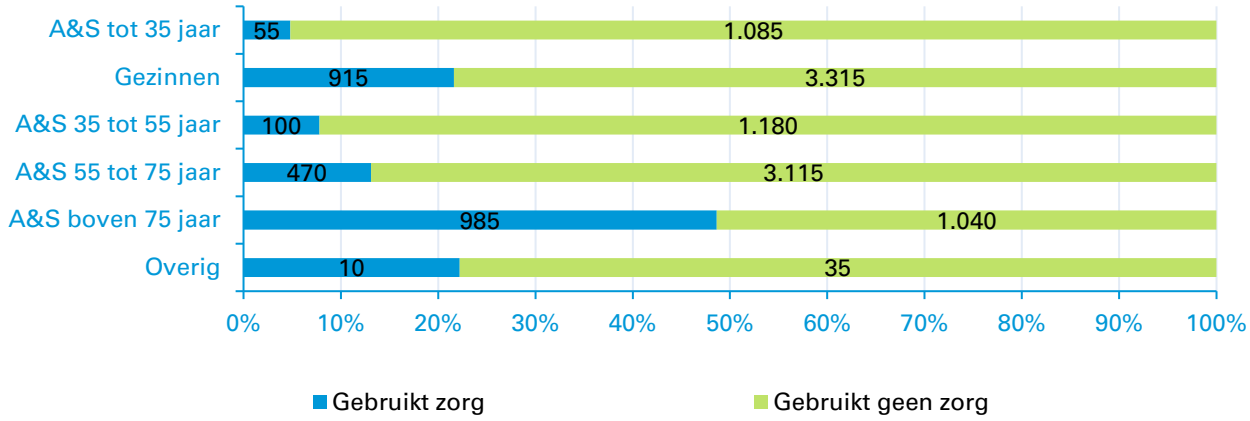
Zorggebruik vooral onder ouderen

In de gemeente Drimmelen maken circa 2.500 regulier huishoudens gebruik van een vorm van zorg. Dat is circa 21% van alle huishoudens in de gemeente. Sommige huishoudens nemen meerdere vormen van zorg af. Dit wordt niet meegenomen in de figuur, elk huishoudens telt maar één keer. Het aandeel zorggebruikers ligt daarmee in lijn met de regio, de provincie en het landelijk gemiddelde. Dat bevindt zich allemaal rond de 20 à 22%.

Er zijn duidelijke verschillen tussen doelgroepen. Met name gezinnen (22%) en ouderen boven de 75 jaar (49%) maken gebruik van zorg. Bij gezinnen gaat het veelal om jeugdzorg. Wat opvalt is dat er dus een grote omslag is vanaf 75 jaar. Het zorggebruik neemt dan fors toe.

Per kern verschilt het zorggebruik. Relatief is het zorggebruik het hoogst in Terheijden (circa 22%) en het laagst in Hooge Zwaluwe (16%). in absolute aantallen ligt het aantal huishoudens dat zorg gebruikt het hoogst in Made (1.240) en het laagst in Drimmelen (35). Zie ook hier voor een overzicht van zorggebruik per stelselwet en kern.

Figuur 15: Zorggebruik* naar leeftijd en samenstelling in de gemeente Drimmelen, 2025



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2025). Bewerking Stec Groep (2026). Zorggebruik van reguliere huishoudens. *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Eén huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

650 huishoudens maakten gebruik van een vorm van jeugdhulp

De Jeugdwet regelt dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hulp aan jeugdigen tot achttien jaar, met uitloop tot 23 jaar. Die hulp omvat ondersteuning en zorg aan jeugdigen en hun ouders of verzorgers, alsook het stimuleren van maatschappelijk functioneren. Bij jeugdhulp zonder verblijf ontvangt de hulpbehoevende ambulante zorg. In de gemeente Drimmelen geldt dit voor 650 huishoudens, circa 5%. Al deze zorg gaat naar personen die deel uitmaken van een gezin. Dit aandeel is vergelijkbaar met het regionale, provinciale en landelijke gemiddelde.

1.600 huishoudens maakten gebruik van een voorziening via de Wmo

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is een gedecentraliseerde wet. Dat betekent dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de uitvoering ervan. De Wmo ondersteunt mensen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. Gemeenten bieden daarvoor twee soorten voorzieningen: algemene voorzieningen (voor iedereen toegankelijk) en maatwerkvoorzieningen (afgestemd op de persoonlijke situatie). Voor maatwerkvoorzieningen, zoals hulp in het huishouden of een rolstoel, geeft de gemeente een indicatie af.

Regulier wonende huishoudens maken vaak gebruik van dit type zorg, omdat deze zich met name richt op thuiswonende zorgbehoevenden. In 2025 maakten 1.600 huishoudens in de gemeente gebruik van de mogelijkheden die de Wmo biedt. Dat is circa 13% van het totaal aantal huishoudens. Dit kunnen meerdere personen per huishouden zijn geweest. Dit aandeel is vergelijkbaar met het regionale, provinciale en landelijke gemiddelde. Vooral 75-plussers doen een beroep op de Wmo. De helft van alle Wmo-huishoudens in de gemeente behoort tot deze doelgroep.

715 huishoudens maakten gebruik van wijkverpleging via de Zorgverzekeringswet

De Zorgverzekeringswet (Zvw) verplicht alle Nederlandse ingezetenen en mensen die in het buitenland wonen maar in Nederland inkomsten uit arbeid ontvangen een ziektekostenverzekering (basispaket) af te sluiten. De Zvw vergoedt behandelingen, diensten en producten. Het Besluit zorgverzekering (Bzv) bepaalt welke zorgvormen in het basispakket vallen. Dat zijn bijvoorbeeld huisartsenzorg en wijkverpleging. Andere eerstelijnszorg, zoals de kosten van een bezoek aan een tandarts of fysiotherapeut, vallen (gedeeltelijk) buiten dit basispakket.

We richten ons op huishoudens waarvan het zorggebruik invloed heeft op de woonbehoefte. Wijkverpleging speelt daarin een belangrijke rol: wie wijkverpleging ontvangt, heeft

ondersteuning nodig om zelfstandig te blijven wonen. Tegelijk hebben deze mensen vaak geen 24-uurszorg nodig, omdat zij grotendeels zelfredzaam zijn.

In 2025 ontvingen 715 huishoudens in de gemeente Drimmelen wijkverpleging, circa 6% van alle huishoudens. Dit aandeel is vergelijkbaar met het regionale, provinciale en landelijke gemiddelde. Net als bij de Wmo gebruiken vooral ouderen wijkverpleging. Circa 58% van de huishoudens die wijkverpleging ontvangen, behoort tot de doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar.

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

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Wanneer iemand in aanmerking komt voor zorg uit de Wlz, kan deze persoon een keuze maken over de leveringsvorm van de zorg, bijvoorbeeld thuis in de eigen (zorggeschikte/geclusterde) woning of in een instelling.

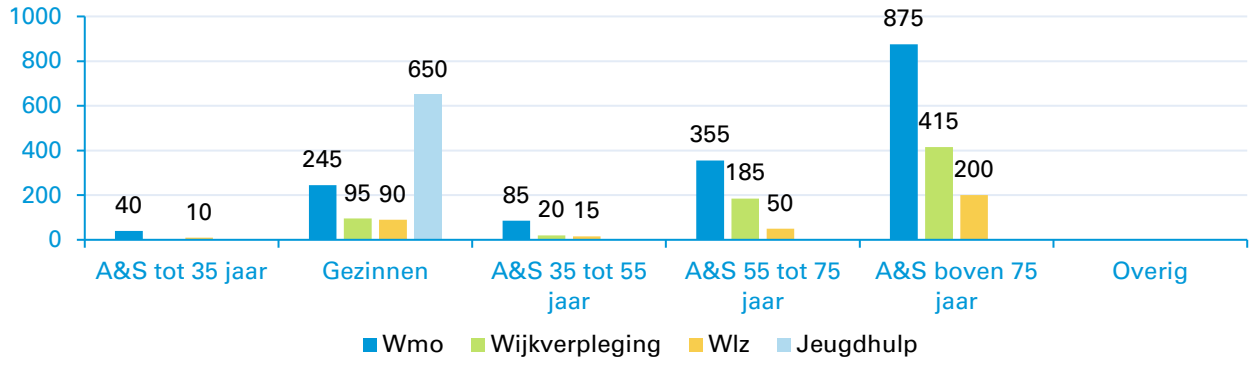
In 2025 was er bij 365 huishoudens in Drimmelen sprake van het gebruik van Wlz-thuis. Dat is circa 3% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente en is vergelijkbaar met het regionale, provinciale en landelijke gemiddelde. Dit type zorggebruik komt meer verdeeld over doelgroepen voor dan wijkverpleging, maar is alsnog het hoogst bij ouderen van 75-plus. Van het totaal aantal Wlz-gebruikers is de helft 75 jaar of ouder.

Naar de toekomst toe verwachten we dat het aantal mensen dat gebruik zal maken van zorg uit de Wlz sterk zal toenemen. Door de vergrijzing, net als bij ander zorggebruik, maar ook door de extramuralisering van ouderenzorg. Het aantal verzorghuisplekken mag namelijk nog maar beperkt toenemen, wat ervoor zorgt dat in de toekomst meer ouderen zorg thuis moeten ontvangen. Dit kan in de vorm zijn van zorggeschikte woningen[1]. Verderop in dit onderzoek, waar we de woningbehoefte van ouderen toelichten, gaan we hier nader op in.

Zorggebruik duidelijk hoger onder huishoudens met een laag inkomen

Eerder zagen we dat oudere huishoudens vaker gebruikmaken van zorg. Naast leeftijd speelt ook inkomen een duidelijke rol in zorggebruik. Binnen elke leeftijdsgroep geldt: hoe lager het inkomen, hoe vaker huishoudens zorg gebruiken. Elk huishoudenstype volgt dit patroon. Dat legt extra zorgdruk op wijken met een hoog aandeel sociale woningvoorraad.

Figuur 16: Zorggebruik naar vier stelselwetten in de gemeente Drimmelen, 2025



Bron: CBS (2026, cijfers 2025). Bewerking Stec Groep (2026).

[1] Zorggeschikte woningen zijn nultredenwoningen (die veelal onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm) waarin Wlz-zorg geleverd wordt voor bewoners via het scheiden van wonen en zorg (met VPT, MPT, PGB). Zie voor de volledige definitie de begrippenlijst in Bijlage 1.



4. Demografie en verhuizingen

Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen, zoals vergrijzing, huishoudens-verdunning en binnenlandse, buitenlandse en binnengemeentelijke verhuisstromen. Deze verhuisstromen splitsen we verder uit naar herkomst, huishoudenstype en woningtype na verhuizing. Op deze manier creëren we een helder beeld van de huishoudens die zich in de gemeente Drimmelen vestigen. Dit hoofdstuk vormt daarmee een belangrijke basis voor de woonbehoeften (hoofdstuk 6). Het dashboard (zie hier) bevat aanvullende figuren voor een volledig overzicht en een verdieping op kernniveau.

Belangrijkste conclusies



De bevolkingsgroei in de gemeente Drimmelen wordt in sterke mate gedreven door binnenlandse verhuizingen (met name vanuit Breda) en deels buitenlandse migratie (arbeidsmigranten en Oekraïense vluchtelingen). De natuurlijke groei is negatief.
▶ Paragraaf 4.1



De doelgroep 75-plussers groeit het sterkst en de groep 55- tot 75-jarigen is groot. Op korte termijn ontstaat er daardoor een duidelijke vergrijzingsgolf. Jongere leeftijdsgroepen groeien nauwelijks; instroom van jonge huishoudens van buiten de gemeente compenseert dit slechts gedeeltelijk.
▶ Paragraaf 4.1



Gezinnen en ouderen verhuizen relatief vaak binnen de eigen kern, terwijl jonge huishoudens vaker van buiten de gemeente instromen. Gemeente Drimmelen is vooral aantrekkelijk voor hogere inkomens van buiten de gemeente, maar ook lagere inkomens weten zich (deels via sociale huur) te vestigen.
▶ Paragraaf 4.2



Oudere huishoudens (vooral 75-plussers) verhuizen relatief vaak naar appartementen en (sociale) huurwoningen, wat wijst op een groeiende behoefte aan toegankelijke en passende woonvormen.
▶ Paragraaf 4.3



De verhuisstromen tussen kernen zijn beperkt. Huishoudens geven sterk de voorkeur aan de eigen kern, wat betekent dat woningbouwopgaven per kern relevant zijn.
▶ Paragraaf 4.4



De doorstroomanalyse van nieuwbouwwoningen in de gemeente Drimmelen toont aan dat er relatief veel eengezinswoningen in de periode 2019-2021 zijn gebouwd. Hierdoor zijn ook veel andere woningen binnen de gemeente vrijgekomen. Verhuizingen van alleenstaanden & stellen ouder dan 75 jaar hebben de langste verhuisketens op gang gebracht.
▶ Paragraaf 4.5

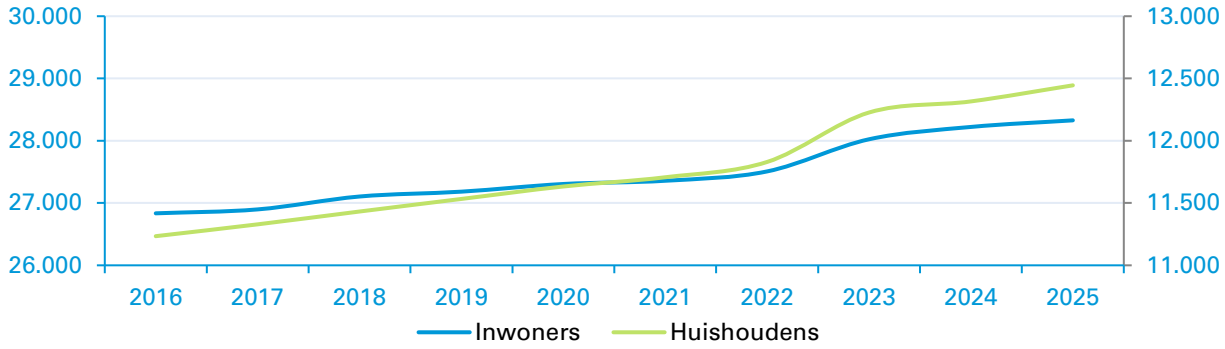
4.1 Demografische ontwikkeling

We beschrijven in deze paragraaf de demografische ontwikkeling van de gemeente Drimmelen als geheel. We analyseren de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens en laten zien hoe onderliggende demografische ontwikkelingen en migratiestromen daarop van invloed zijn.

Vanaf 2016 toename van 1.500 inwoners (+6%) en 1.200 huishoudens (+11%): huishoudensverdunning

In de periode 2016 tot 2025 groeide het totaal aantal inwoners van gemeente Drimmelen met circa 1.500 personen. Het aantal huishoudens groeide in dezelfde periode met 1.200. De procentuele groei van het aantal huishoudens (11%) is daarmee sterker dan die van het aantal inwoners (6%), zoals de figuur hieronder laat zien. Dit betekent dat er sprake is geweest van huishoudensverdunning. In 2025 wonen er gemiddeld 2,27 personen per huishouden, terwijl dit in 2016 gemiddeld 2,39 personen per huishouden waren.

Figuur 17: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) in de gemeente Drimmelen, 2016-2025

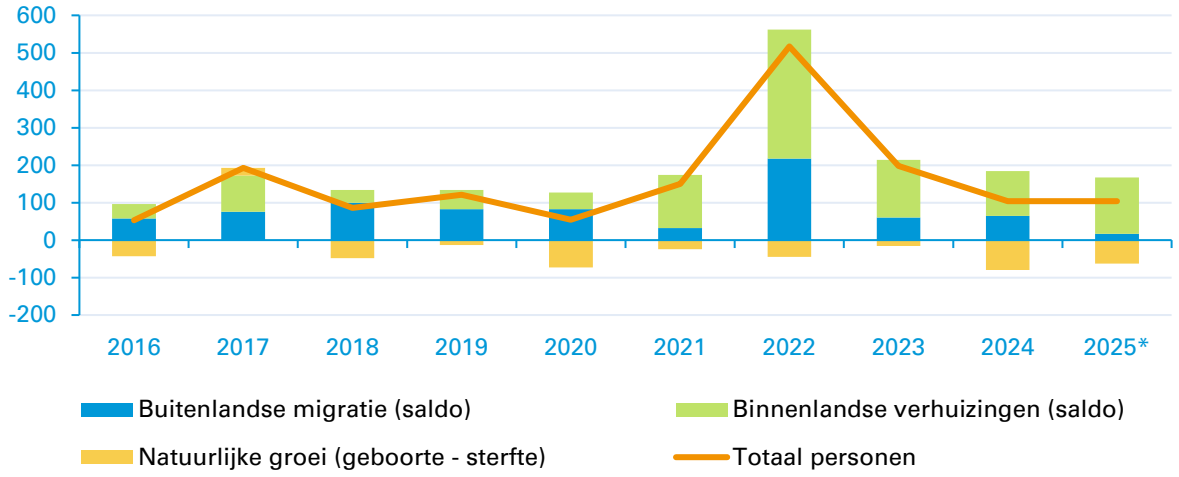


Bron: CBS (2026, cijfers 2016-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Instroom van binnenlandse en buitenlandse verhuizingen overstijgt natuurlijke krimp

De gemeente Drimmelen groeit vooral door instroom van huishoudens uit andere Nederlandse gemeenten. De natuurlijke groei is negatief: meer mensen overlijden dan er worden geboren. Vergrijzing zal deze trend alleen maar versterken. In 2022 piekte het buitenlandse migratiesaldo, vooral door de komst van Oekraïense ontheemden. Dat binnenlandse verhuizingen de belangrijkste groeimotor zijn, is niet uniek voor de gemeente Drimmelen. Dit geldt voor een groot deel van de Nederlandse gemeenten.

Figuur 18: Demografische ontwikkeling per jaar in de gemeente Drimmelen, 2016-2025*



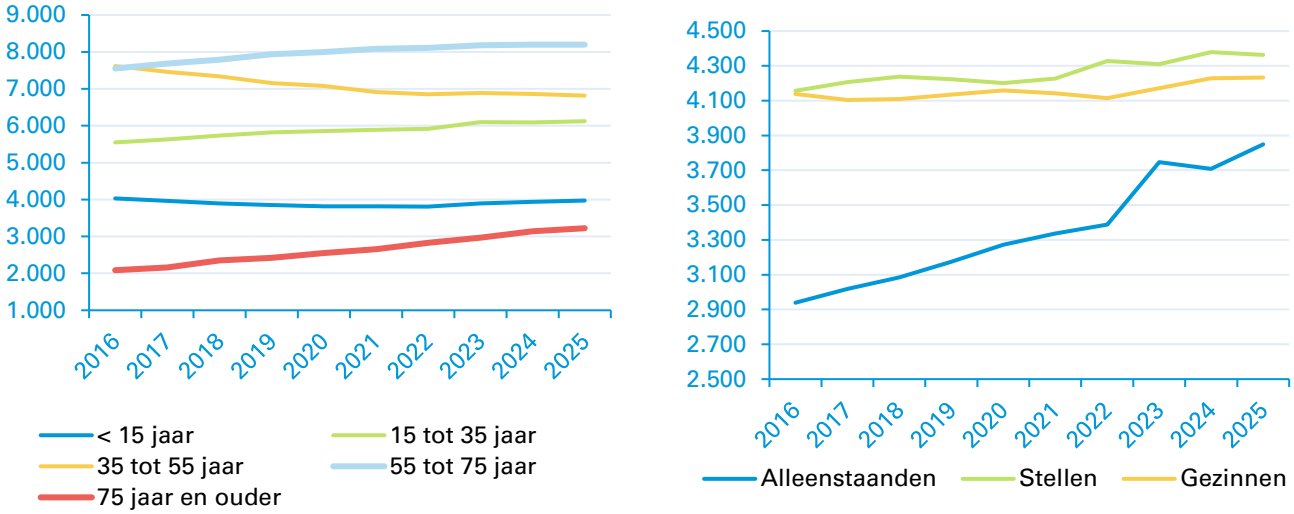
Bron: CBS (2026, cijfers 2015 t/m 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Voorlopige cijfers

Ook in gemeente Drimmelen zijn vergrijzing en huishoudensverdunning de belangrijkste demografische trends

De groep inwoners van 75 jaar en ouder groeide de afgelopen tien jaar met 21% het sterkst. De groep 55- tot 75-jarigen is echter het grootst. Veel van hen schuiven de komende jaren door naar de 75-pluscategorie. Er is weinig natuurlijke aanwas, waardoor de groepen 0-15 jaar en 15-35 jaar slechts beperkt zullen groeien (beide met circa 4%). De instroom van jonge huishoudens van buiten de gemeente compenseert dit maar voor een deel. Daarmee tekent zich duidelijk een (aankomende) vergrijzingsgolf af.

In Drimmelen zijn stellen het meest voorkomende huishoudenstype, gevolgd door gezinnen en alleenstaanden. Alleenstaanden zijn absoluut gezien de kleinste groep, maar groeiden de afgelopen tien jaar wel het sterkst. Sinds 2021 steeg deze groep met 21%. Stellen (+3%) en gezinnen (+2%) namen ook toe, maar beduidend minder sterk. Dit sluit aan bij de landelijke trend van een groeiend aandeel alleenwonenden.

Figuur 19: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd (links) en huishoudensontwikkeling naar typen (rechts) in de gemeente Drimmelen, 2016-2025



Bron: CBS (2026, cijfers 2016-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

4.2 Inkomende verhuizingen

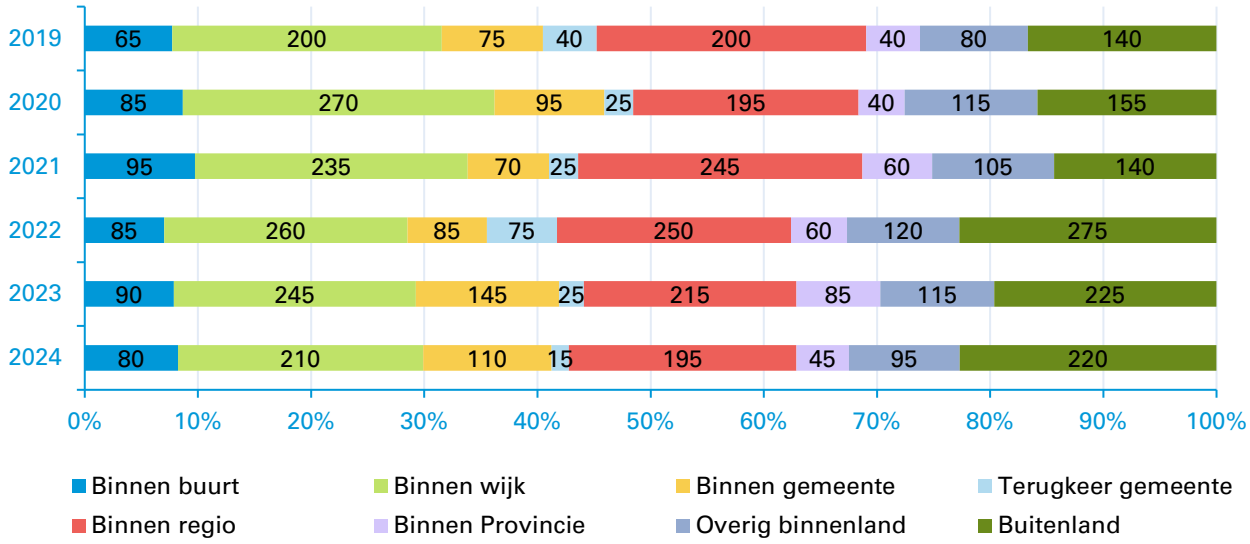
In paragraaf 4.2 en 4.3 analyseren we de verhuizingen van huishoudens naar en in de gemeente Drimmelen. We onderscheiden daarin herkomst, huishoudenstype en woningtype na verhuizing. Ook splitsen we verhuizingen uit naar type: binnengemeentelijk, binnenlands (met verdieping op de SRBT-regio), buitenland en terugkeerders[2]. Zo beschrijven we welke woonbehoeften lokaal een rol spelen en naar welk woningtype huishoudens van verder weg verhuizen. Verhuisgedrag is een belangrijke indicator voor toekomstige woonwensen. We delen verhuizingen in op basis van de referentiepersoon van het huishouden[3].

Aandeel verhuizers uit de gemeente redelijk gelijk gebleven

Het aandeel huishoudens dat binnen de gemeente Drimmelen verhuist, is redelijk gelijk gebleven: van 40% in 2019 naar 41% in 2024. Het gaat over verhuizingen naar zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Bij verhuizingen naar sec nieuwbouwwoningen zien we dat bijna 60% een binnengemeentelijke verhuizing is geweest.

In 2022 en 2023 lag dit aandeel iets lager door de instroom van Oekraïense ontheemden. De stijging komt vooral doordat er meer mensen binnen de gemeente zelf zijn verhuisd. Het aandeel verhuizingen binnen de regio daalde licht. Vooral in de kernen Made en Wagenberg is het percentage verhuizers wat uit de gemeente Drimmelen komt relatief hoog. Zie ook hier voor de uitsplitsing naar kern.

Figuur 20: Inkomende verhuizingen per jaar in de gemeente Drimmelen, 2019-2024



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019 tot en met 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Gezinnen en ouderen verhuizen vooral binnengemeentelijk

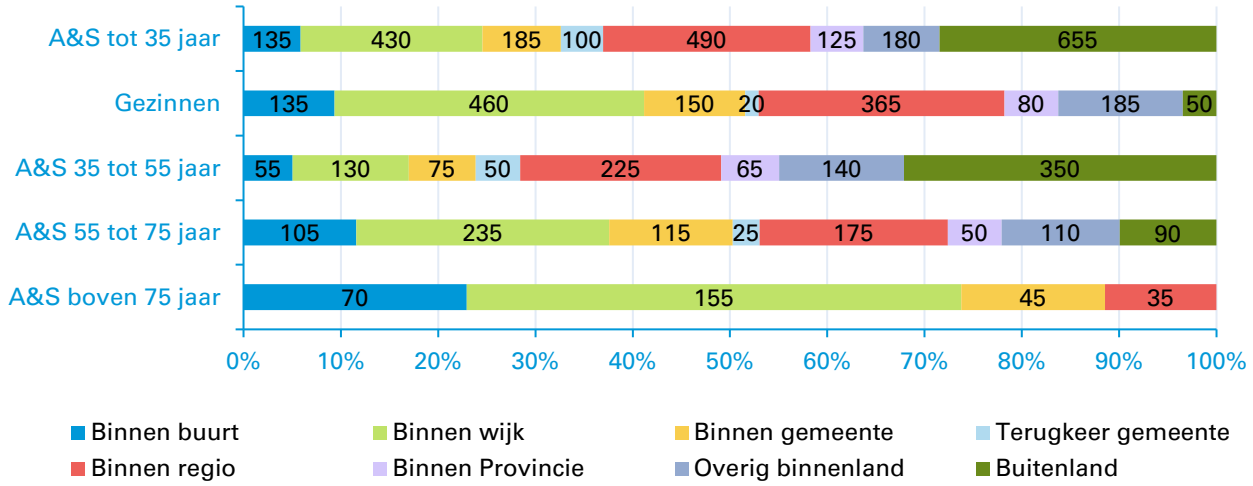
Naar herkomst zijn er duidelijke verschillen tussen verhuizende doelgroepen. Zo verhuist circa 89% van de 75-plussers binnen de eigen gemeente, beduidend meer dan andere groepen. Zij

[2] Terugkeerders zijn personen die in het verleden zes jaar of meer in de gemeente Drimmelen hebben gewoond. Sinds 1 januari 2024 kunnen gemeenten tot 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen voorrang verlenen aan lokaal gebonden woningzoekenden. Om hiervoor in aanmerking te komen wordt een minimale woonduur van zes jaar onafgebroken in de betreffende gemeente als maatschappelijke binding beschouwd.

[3] De referentiepersoon is het lid van het huishouden ten opzichte van wie de posities van andere leden in het huishouden worden bepaald door het CBS en van wie de kenmerken eventueel ook aan het huishouden worden toegekend.

bouwen vaak een sterk sociaal netwerk op dat ze niet willen loslaten door een verhuizing. Verhuizen zij toch, dan doen ze dat binnen de eigen gemeente of zelfs de eigen kern en wijk. Om doorstroming dus goed te faciliteren, kan woningbouw in de eigen kern een cruciale rol spelen. Wel blijft gelden dat ouderen over het algemeen minder verhuisgeneigd zijn dan de overige doelgroepen. Hierdoor is het totaal aantal verhuizingen van 75-plussers relatief laag. Ook gezinnen verhuizen relatief vaak binnengemeentelijk. Voor hen kan het sociaal netwerk (van de kinderen) ook een rol spelen. Jongeren en alleenstaanden en stellen tussen 35 en 55 jaar komen het vaakst van buiten de gemeente, vooral uit de regio.

Figuur 21: Inkomende verhuizingen per doelgroep in de gemeente Drimmelen, 2019-2024

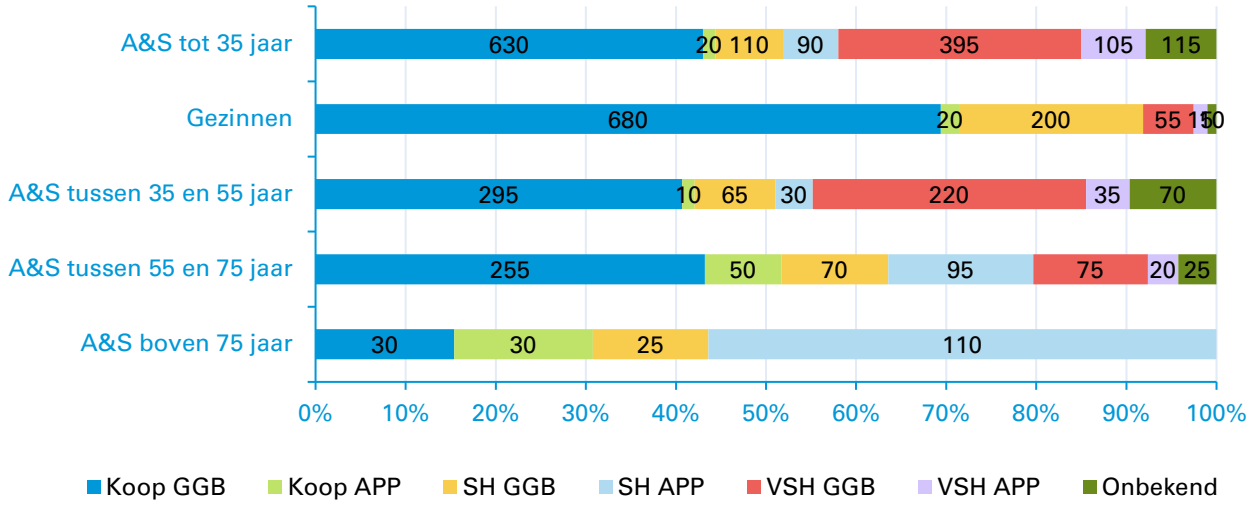


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019 tot en met 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Ouderen verhuizen relatief gezien het vaakst naar een appartement

Voor vrijwel alle doelgroepen geldt dat koopwoningen, met name grondgebonden koopwoningen, het grootste aandeel van het betrokken woningsegment bij de inkomende verhuizingen vormen. Gezinnen vormen hierin het grootste aandeel. Voor de leeftijdsgroepen van 35 tot 55 jaar en 55 tot 75 jaar is eveneens sprake van een sterke focus op koopwoningen, maar neemt het aandeel verhuizingen naar appartementen licht toe. Dit past bij levensloopgerelateerde woonwensen, zoals het zoeken naar comfort, gelijkvloers wonen of een onderhoudsarmere woning. Bij alleenstaanden en stellen boven de 75 jaar verschuift het beeld duidelijk richting appartementen, zowel in de huur- als koopsector. Doordat veel ouderen een laag inkomen hebben, kunnen zij vaak de stap naar een sociaal huurappartement maken. Ze laten daarbij ook geregeld een koopwoning achter.

Figuur 22: Totaal inkomende verhuizingen* naar type woning en doelgroep in de gemeente Drimmelen, 2019-2024



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019 tot en met 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Zowel interne als buitengemeentelijke inkomende verhuizingen

Gemiddeld verhuist 41% binnen eigen gemeente, aandeel hoger bij huur en betaalbare koopwoningen

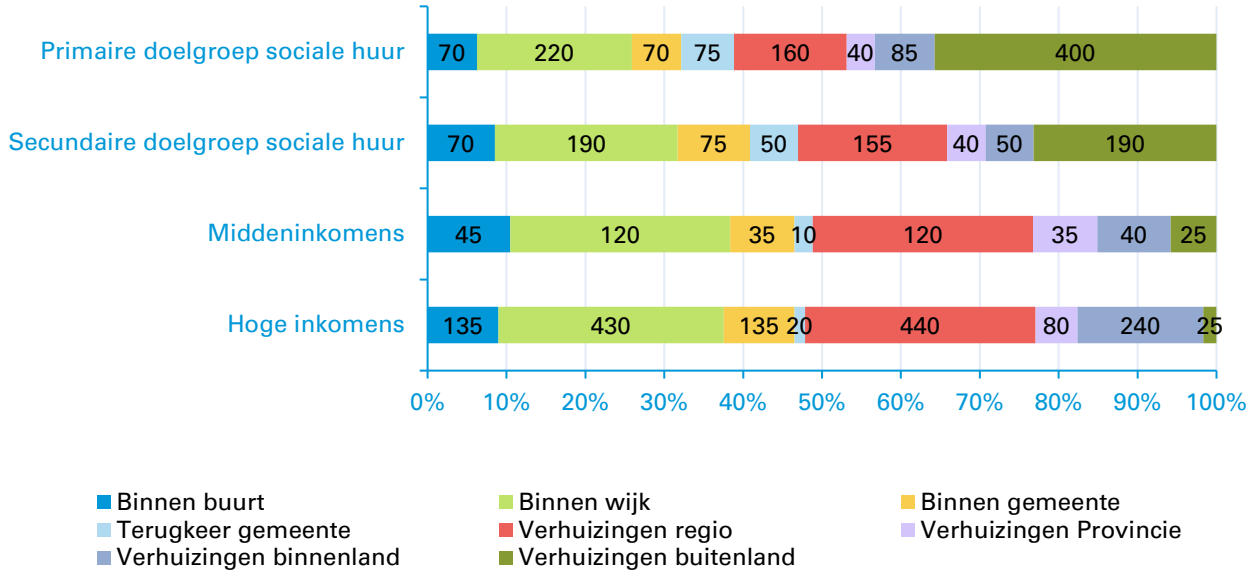
Uit het regionale onderzoek 'Lokale binding van vestigers in de SRBT (RIGO, 2025), blijkt dat tussen 2021 en 2023 circa 55 – 64% van de verhuringen in de corporatiesector binnengemeentelijk was. Bij verhuizingen naar betaalbare koopwoningen kwam circa 53% uit de eigen gemeente. In de periode 2019 – 2024 (wat we gebruiken in dit onderzoek) zijn de aandelen wat lager. Het langjarig gemiddelde wat binnengemeentelijk naar betaalbare koop verhuist is circa 49%; in 2024 was dit 53%.

Hoge inkomens grootste groep verhuisbewegingen, lage inkomens zijn deels terugkeerders

Huishoudens in de primaire en secundaire doelgroep verhuizen deels binnengemeentelijk, maar een substantieel deel stroomt ook van buitenaf in. Van alle inkomende verhuizingen van buiten de gemeente heeft de helft een laag inkomen. Dit komt deels door buitenlandse verhuizers, van wie een groot deel waarschijnlijk arbeidsmigrant is.

De hoge inkomens vormen de grootste instroomgroep en verhuizen vooral van buiten de gemeente, zowel regionaal als van elders in Nederland. Dit bevestigt de aantrekkingskracht van de gemeente op draagkrachtige huishoudens. Zij komen naar de gemeente Drimmelen vanwege de woonkwaliteit, de ruimte en het woonmilieu.

Figuur 23: Inkomende verhuizingen naar herkomst en inkomen in de gemeente Drimmelen, 2019-2024



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019 tot en met 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Drimmelen in trek bij huishoudens uit Breda

De meeste huishoudens die zich in Drimmelen vestigen, komen uit Breda (29% van het totaal binnenlandse inkomende verhuizingen). Dat is ook gelijk de gemeente waar de meeste huishoudens uit Drimmelen naartoe vertrekken (22% van het totaal binnenlandse uitgaande verhuizingen). Toch is het saldo positief. Dat houdt in dat er meer mensen uit Breda naar Drimmelen komen dan andersom. De volledige top 5 bestaat uit gemeenten in de regio.

Tabel 3: Top 5 vestiging en vertrek gemeente, 2019-2024

Top 5 gemeente van herkomst	Vestiging	Vertrek	Saldo
Breda	+675 (29%)	-355 (22%)	+320
Oosterhout	+235 (10%)	-185 (12%)	+50
Geertruidenberg	+135 (6%)	-130 (8%)	+5
Moerdijk	+85 (4%)	-110 (7%)	-25
Rotterdam	+80 (3%)	n.b.	n.b.

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019 t/m 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Meer dan de helft van de inkomende verhuizingen uit het buitenland komt uit Polen

54% van de inkomende buitenlandse verhuizingen naar Drimmelen zijn huishoudens afkomstig uit Polen. Ook Oekraïners (44%) en Roemeniërs (18%) maken een groot aandeel uit. Deze relatief hoge aandelen duiden op de komst van arbeidsmigranten naar de gemeente. Drimmelen staat immers bekend om haar grote glastuinbouwsector.

Tabel 4: Buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst naar de gemeente Drimmelen, 2019-2024

Land van herkomst	Aantal	%
Polen	705	53%
Oekraïne	290	22%
Roemenië	60	4%
België	30	2%
Turkije	15	1%
Hongarije	15	1%
Turkije	15	1%
Anders	220	16%
Totaal	1.335	100%

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019 t/m 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

4.3 Binnengemeentelijke verhuizingen

Sterke relatie met eigen kern in binnengemeentelijke verhuizingen

Huishoudens die binnen de gemeente verhuizen, doen dat het liefst binnen hun kern. Dat is te zien in tabel 5. Enkel huishoudens komend uit Drimmelen, verhuizen even vaak binnen hun kern (50%) als naar Made (50%). Omgekeerd is dit niet zo: huishoudens uit Made verhuizen grotendeels binnenin Made (81%) en slechts een klein deel verhuist naar Drimmelen (2%). In Hooge Zwaluwe is de binnengemeentelijke verhuisrelatie het minst groot (45%) in vergelijking met de rest van de kernen. Een relatief groot deel geeft daar ook de voorkeur om naar Made te verhuizen (27%). De verhuisdynamiek tussen plekken is belangrijk voor de uitwisselbaarheid van de woningbehoefte. Hoe groter het aandeel verhuizingen tussen gebieden, des te beter nieuwbouw in de ene wijk of kern kan voorzien in de vraag in een andere. Een hoge mate van interne mobiliteit vergroot dus de flexibiliteit van de woningmarkt binnen de gemeente.

Tabel 5: Verhuizingen van en naar kern in de gemeente Drimmelen, 2019-2024

Van (rechts) Naar (onder)	Drimmelen	Made	Terheijden	Wagenberg	Hooge Zwaluwe	Lage Zwaluwe
Drimmelen	10 (50%)	35 (2%)				
Made	10 (50%)	1.145 (81%)	30 (8%)	45 (24%)	30 (27%)	25 (8%)
Terheijden		60 (4%)	320 (83%)	25 (14%)		
Wagenberg		65 (5%)	20 (5%)	105 (57%)	10 (9%)	10 (3%)
Hooge Zwaluwe		50 (4%)			50 (45%)	10 (3%)
Lage Zwaluwe		50 (4%)	15	10	20 (18%)	280 (86%)

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019 t/m 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Hoe ouder mensen worden, des te vaker ze verhuizen binnen hun eigen buurt, wijk of gemeente
In absolute zin zijn het vooral alleenstaanden en stellen onder de 35 jaar en gezinnen die het meest binnengemeentelijk verhuizen. Ouderen verhuizen naarmate ze ouder worden niet alleen minder, maar ook dichterbij. Landelijke cijfers laten zien dat van alle 65-minners 53% binnen de eigen gemeente verhuist, 18% binnen de eigen wijk en 9% binnen de eigen buurt. Bij 75 tot 85 jarigen zijn deze aandelen gegroeid naar respectievelijk 70, 40 en 20%. Bij 85-plussers liggen deze aandelen nog (iets) hoger. Zie ook tabel 6.

Tabel 6: Verhuisgedrag oudere huishoudens in Nederland

Type verhuizing	65-minners	65- tot 75-jarigen	75- tot 85-jarigen	85-plussers
Binnen gemeente	53%	60%	70%	74%
Binnen wijk	18%	29%	40%	44%
Binnen buurt	9%	15%	20%	22%

Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Uit ons landelijke doorstroompaper blijkt dat hoe ouder huishoudens worden, des te vaker ze naar een woning van de woningcorporatie verhuizen en daarbij voor circa 34% een koopwoning achterlaten. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat van hen circa 50% na verhuizing nog een vermogen heeft van meer dan € 150.000.

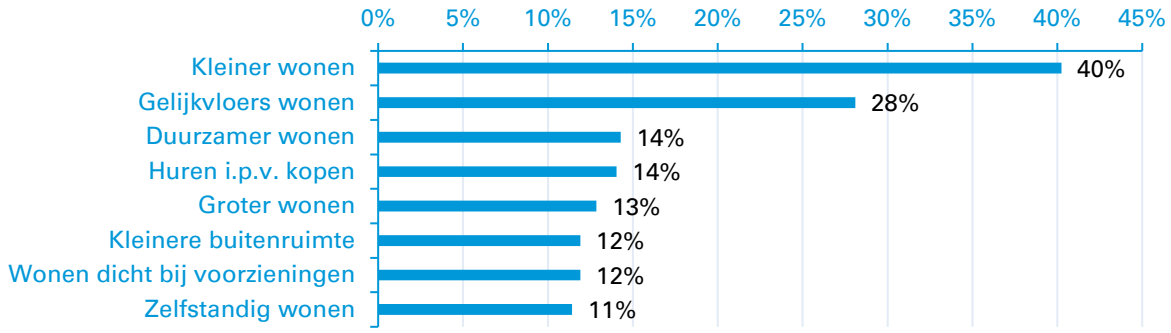
4.4 Verhuiswensen en -voorkeuren

De inzichten in deze paragraaf zijn gebaseerd op de uitkomsten van de enquête die is verspreid onder de inwoners van de gemeente Drimmelen in het kader van dit woningbehoefteonderzoek. De resultaten bieden aanvullende informatie over verhuisgeneigdheid, gewenste woningtypen en ervaren knelpunten op de woningmarkt. In totaal hebben circa 750 personen de enquête ingevuld. De grootste groep valt in de middelbare leeftijdscategorie van 36 tot 65 jaar.

Meer dan de helft van geënquêteerden heeft een verhuiswens
Ruim 450 respondenten (61%) geven aan een verhuiswens te hebben. Daarvan is het grootste deel niet actief op zoek. 295 respondenten (39%) hebben geen verhuiswens. Zij geven hierbij aan tevreden te zijn met hun huidige woning of buurt waarin zij wonen. Van de respondenten die wel verhuisgeneigd zijn, wil het merendeel het liefst binnen vijf jaar verhuizen (70%). Dat doen zij bij voorkeur binnen dezelfde kern (76%).

Als reden voor de verhuiswens wordt aangegeven kleiner te willen wonen of gelijkvloers te willen wonen. Wat opvalt, is dat 95% van de respondenten met een verhuiswens aangeeft problemen te ervaren bij het vinden van de gewenste woning. Dat komt vooral door te weinig aanbod in het gewenste woningtype en doordat de koop- en huurprijzen te hoog liggen, zo geven zij aan.

Figuur 24: Reden verhuiswens onder verhuisgeneigde respondenten in de gemeente Drimmelen



Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 420 respondenten. *Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages laten zien welk deel van de respondenten het desbetreffende antwoord gaf.

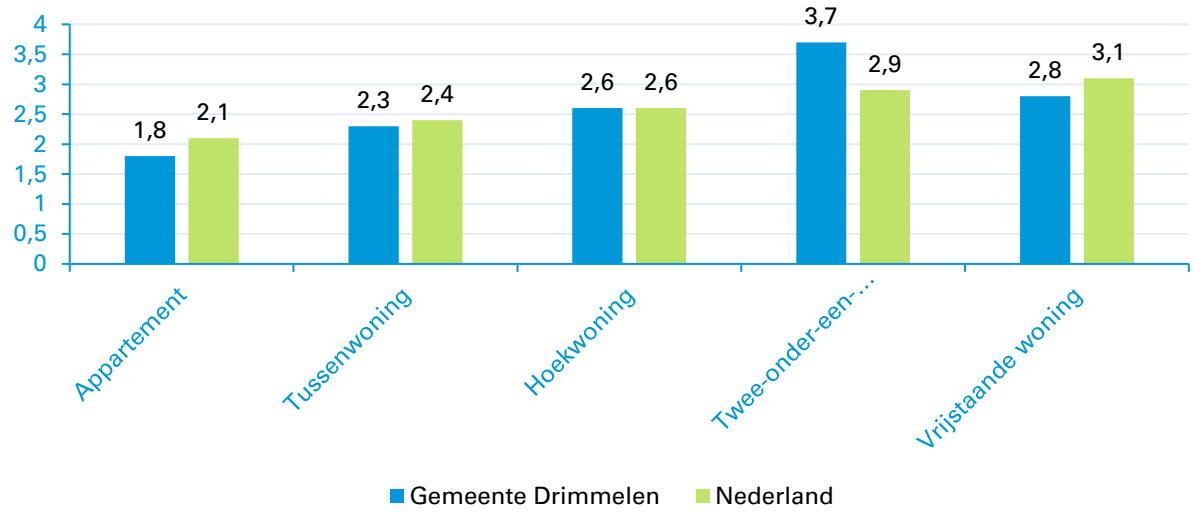
4.5 Doorstroming

In deze paragraaf hebben we de doorstroombewegingen uiteengezet die in de periode 2019 tot en met 2023 zijn gerealiseerd. Dit hebben we gedaan op basis van doorstroomketens. Een doorstroomketen laat zien welke verhuisbewegingen hebben plaatsgevonden als gevolg van de nieuwbouw van één woning. Daarbij is telkens onderscheid gemaakt tussen verhuisketens in Nederland (gemiddeld) en de verhuisketens in Drimmelen. Het startpunt van de doorstroomketens was telkens een nieuwe woning opgeleverd in de periode 2019 tot en met 2021. We volgden de verhuisbewegingen die hieruit voortkwamen over 2022 en 2023, om te weten te komen wat voor verhuisbewegingen de nieuwbouw met zich heeft gebracht, ook in de bestaande voorraad.

Grondgebonden woningen leveren meer verhuisbewegingen op dan appartementen

Gemiddeld genomen leveren grotere nieuwbouwwoningen meer verhuisbewegingen op dan kleinere nieuwbouwwoningen (Stec Groep, 2025). Dit is in de gemeente Drimmelen ook het geval. Zo leverde een appartement in de periode 2019 tot en met 2023 gemiddeld 1,8 verhuis-bewegingen op. Nieuwbouwappartementen zijn over het algemeen kleinere woningen en vaak gericht op starters. Een nieuwe tussenwoning of hoekwoning leverde in dezelfde periode al tussen de 2,3 en 2,6 bewegingen op. Een nieuwe twee-onder-één-kapwoning leverde gemiddelde 3,7 verhuisbewegingen op. Dit is ruim één verhuisbeweging meer dan een tussenwoning en twee meer dan een appartement.

Figuur 25: Lengte verhuisketen op basis van) woningtype in de gemeente Drimmelen en Nederland, 2019-2023



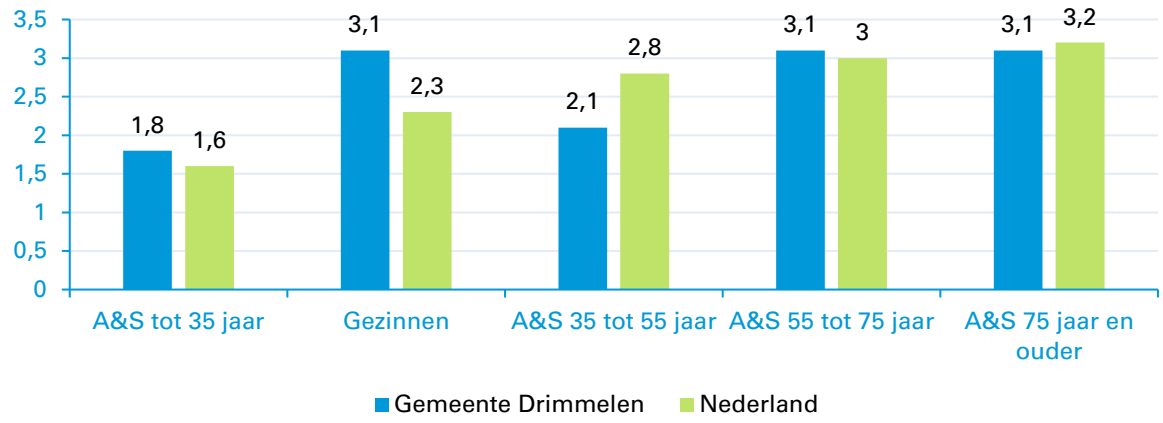
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Verhuizingen van ouderen naar nieuwbouwwoningen zorgen voor de langste verhuisketens

Nieuwbouwwoningen voor ouderen zorgen voor de langste verhuisketens (Stec Groep, 2025). Dit zien wij ook in de gemeente Drimmelen terug. Als alleenstaanden en stellen van 55-plus verhuizen, levert dit een gemiddelde keten van 3,1 verhuizingen op. Wanneer jongeren en alleenstaanden onder 35 verhuizen veroorzaakt dit slechts 1,8 verhuisbewegingen.

Dit is logisch. Ouderen hebben al een aantal treden beklommen op de woningladder. Zij hebben langer de tijd gehad om vermogen en inkomen op te bouwen om een groter huis te kopen. Hierdoor zitten zij vaak in grote en relatief dure woningen. Jongeren komen uit kleinere huizen en ze laten vaak ook geen woning achter. Opvallend in de gemeente Drimmelen is dat verhuizingen onder gezinnen vrij lange verhuisketens opleveren ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. In de gemeente veroorzaakte dit 3,1 verhuizingen, terwijl het landelijk 2,3 verhuizingen opleverde. Mogelijk komt dit doordat gezinnen in de gemeente al in relatief grote grondgebonden woningen woonachtig waren.

Figuur 26: Lengte verhuisketen op basis van verhuisde doelgroep in de gemeente Drimmelen en Nederland, 2019-2023

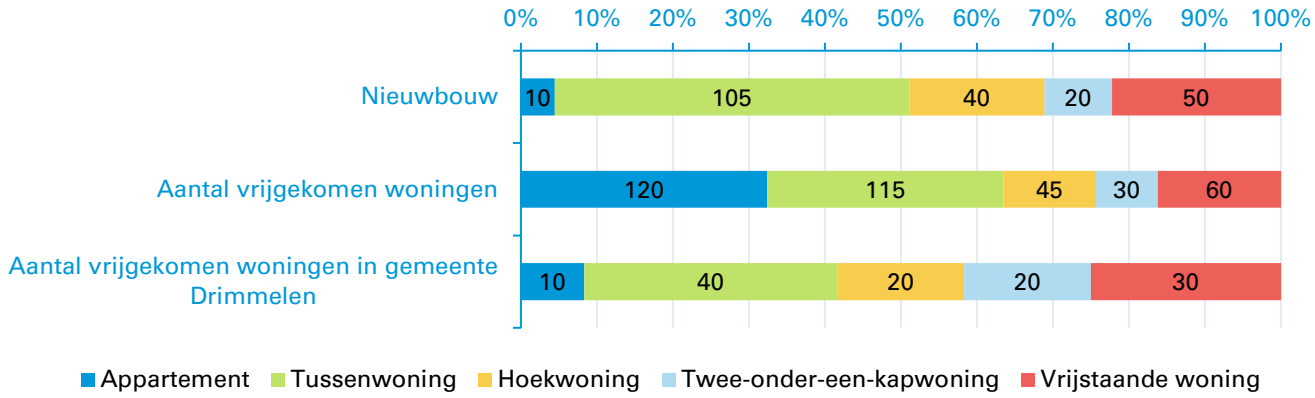


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Vrijgekomen woningen in de gemeente Drimmelen vooral tussenwoningen; buiten de gemeente voornamelijk appartementen en tussenwoningen

In de periode 2019 tot en met 2021 zijn er in de gemeente ongeveer 230 nieuwe woningen opgeleverd. Het merendeel hiervan was een grondgebonden woning. Deze woningen hebben ervoor gezorgd dat er in de gemeente in de periode 2019 tot en met 2023 zo'n 120 bestaande woningen vrijkwamen in de verhuisketen (en 370 woningen in totaal). We zien dat nieuwbouw zorgt voor het vrijkomen van gemiddeld iets kleinere woningen.

Figuur 27: Nieuwbouwwoningen in de gemeente Drimmelen naar type (2019 t/m 2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019 t/m 2023) in de gemeente Drimmelen en andere gemeenten

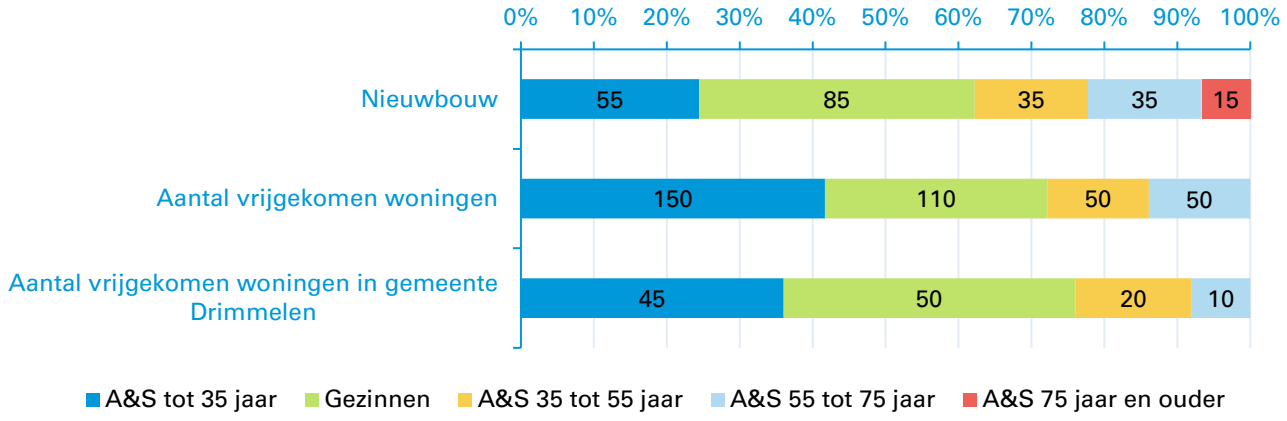


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Jongeren (tot 35 jaar) en gezinnen verhuisden het vaakst naar vrijkomende woningen

De in 2019 tot en met 2021 in de gemeente opgeleverde nieuwbouw is het vaakst betrokken door gezinnen. Zij betrokken ongeveer 38% van de nieuwbouwwoningen. Zowel binnen als buiten de gemeente, als gevolg van deze nieuwbouw, zien we dat ook vooral jongeren en gezinnen naar de vrijgekomen woningen verhuizen.

Figuur 28: Nieuwbouwwoningen in de gemeente Drimmelen (2019 t/m 2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019 t/m 2023) naar doelgroep in de gemeente Drimmelen en andere Nederlandse gemeenten



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

stec
groep



5.Kwantitatieve woningbehoefte

We kijken niet alleen terug, maar ook vooruit. Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Drimmelen vormt de verwachte huishoudensontwikkeling het uitgangspunt. We brengen deze in beeld voor de periode 2026 tot 2046. Daarbinnen maken we onderscheid naar de periode tot 2036. We maken hierbij gebruik van de Primos25-prognose in combinatie met het verwachte inlopen van het woningtekort. In dit hoofdstuk tonen we telkens de verwachte huishoudensontwikkeling naar verschillende doelgroepen op gemeente- en kernniveau. Het dashboard (zie hier) bevat aanvullende figuren voor een volledig overzicht en een verdieping op kernniveau.

Belangrijkste conclusies



Samen leiden autonome groei en het inlopen van het woningtekort tot een totale huishoudensgroei van circa 1.425 huishoudens tot 2046.
▶ Paragraaf 5.3



De huishoudensgroei hangt sterk samen met vergrijzing; de grootste toename zit bij alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder.
▶ Paragraaf 5.1



Jongere huishoudens (tot 35 jaar) nemen autonoom juist af, wat wijst op ontgroening en toenemende demografische druk. Het toevoegen van woningen voor jongeren en starters blijft cruciaal om een evenwichtige bevolkingssamenstelling te behouden.
▶ Paragraaf 5.2



De groei is ongelijk verdeeld over de gemeente: Made groeit het meest, Drimmelen groeit slechts beperkt.
▶ Paragraaf 5.3



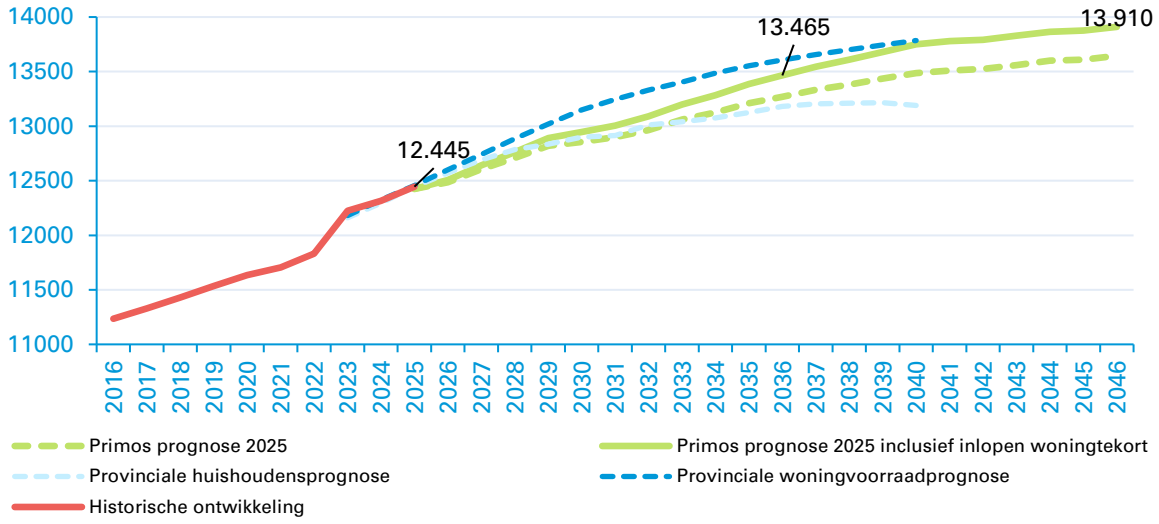
Huishoudensgroei is sterk afhankelijk van daadwerkelijke woningbouw. Zonder realisatie van plannen wijkt de vraag uit naar andere kernen.
▶ Paragraaf 5.2

5.1 Autonome ontwikkeling: circa +1.200 huishoudens tot en met 2045

Deze paragraaf laat de autonome huishoudensontwikkeling op basis van de Primos25-prognose zien. Dit is een verdeelmodel: vanuit de landelijke totalen wordt een verdeling gemaakt over de provincies en gemeenten. De Primos-huishoudensprognose volgt de methodiek van de nationale CBS bevolkings- en huishoudensprognoses en vertaalt deze naar regionale opgaven. Voor het maken van deze prognoses wordt gebruik gemaakt van verwachte demografische ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van de vruchtbaarheidsindex of vergrijzing van de huidige bevolking. Deze demografische ontwikkelingen zijn redelijk goed te voorspellen. Daarnaast speelt zowel landelijk alsook zeker op lager schaalniveau migratie van huishoudens een grote rol. Waar natuurlijke ontwikkeling goed te voorspellen is, is dit voor migratie lastiger. Verschillende factoren kunnen invloed hebben op het migratiesaldo in de toekomst, bijvoorbeeld politiek-bestuurlijke beslissingen of economische en geopolitieke ontwikkelingen. De prognose neemt voor de voorspelling ook de woningbouwplannen voor de komende jaren mee. Vanaf 2030 baseert de prognose zich meer op migratie en autonome groei.

De Primos25-prognose voor Drimmelen laat een verwachte toename zien van het aantal huishoudens. In de periode van 2026 tot en met 2035 groeit de gemeente met 785 huishoudens, dat is zo'n 71 huishoudens per jaar. In de periode van 2026 tot en met 2045 wordt een groei verwacht van in totaal 1.160 huishoudens (55 huishoudens per jaar). De komende tien jaar groeit de gemeente dus het hardst; daarna neemt de groei af. De nieuwste Primos-huishoudensprognose is hoger dan de Provinciale prognoses uit 2023. De woningvoorraadprognose, die het inlopen van het woningtekort meeneemt, ligt de eerste jaren iets hoger dan de Primos-prognose inclusief het inlopen van het woningtekort wat berekend is door het ABF. In dit onderzoek gaan we uit van de Primos-prognose inclusief het inlopen van het woningtekort. Met het meenemen van de impact van het inlopen van het woningtekort wordt een extra behoefte van 265 woningen verwacht (periode 2026 tot en met 2045). De duiding hiervan volgt in paragraaf 5.2.

Figuur 29: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Drimmelen tot en met 2045



Bron: Primos (2025), ABF (2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Zowel absolute als relatieve huishoudensgroei grotendeels bij 75-plussers

De grootste huishoudenstoename ligt bij de doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar. Dit geldt voor de periode tot zowel 2036 als tot 2046. Tot 2046 neemt deze doelgroep toe met

56% (1.210 huishoudens). Dit komt door de grote groep inwoners van de gemeente die op dit moment nog tot de doelgroep 55 tot 75 jaar behoort, ouder wordt en dus tot de oudste doelgroep gaat behoren. Deze groep krimpt daarom ook in diezelfde periode. De grootste krimp ligt bij alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Deze doelgroep neemt tot 2046 met 12% af. Deze vergrijzing en ontgroening leiden tot demografische druk waar Drimmelen de komende jaren mee te maken zal hebben.

Tabel 7: Verwachte huishoudensontwikkeling in de gemeente Drimmelen naar doelgroepen op basis van de Primos prognose 2025, in de periode 2026 tot 2046

Doelgroepen	2026	2026 tot 2036	2026 tot 2046
A&S <35 jaar	1.125	-115 (-10%)	-140 (-12%)
Gezinnen	4.250	+80 (+2%)	+230 (+5%)
A&S 35-55 jaar	1.330	+305 (+23%)	+385 (+29%)
A&S 55-75 jaar	3.575	-145 (-4%)	-550 (-15%)
A&S >75 jaar	2.165	+645 (+30%)	+1.210 (+56%)
Overig	45	+15 (+32%)	+25 (+59%)
Totaal	**12.485**	**+785 (+6%)**	**+1.160 (+9%)**

Bron: Primos prognose (2025), ABF Research (2025). Bewerking Stec Groep (2026). A&S = Alleenstaanden en stellen. Overig = huishoudens met meerdere volwassenen die geen gezin vormen. Afgerond op vijftallen.

5.2 Inlopen woningtekort: 265 extra huishoudens tot 2036

Aanvullende behoefte door rekening te houden met inlopen woningtekort

Naast de verwachte demografische groei, nemen we ook de inloop van het woningtekort mee in de bepaling van de woonbehoefte. De huishoudensontwikkeling volgens de Primos25-prognose houdt namelijk geen rekening met het inlopen van het woningtekort in de gemeente Drimmelen. Het inlopen van het woningtekort is een onderdeel van de woningbouwopgave die landelijk is gesteld. Daarom houden wij daar aanvullend rekening mee. We hanteren hiervoor de methodiek die ook landelijk wordt gebruikt, waarmee we aansluiten op de berekende woningtekorten door het ABF. Deze tekorten zijn per functioneel woningmarktgebied (ingedeeld op basis van verhuisrelaties) in beeld gebracht en gebaseerd op alle personen vanaf 25 jaar die niet in een zelfstandige woonruimte wonen. Zij wonen bijvoorbeeld nog bij hun ouders of in een niet-zelfstandige woonruimte zoals een studentenkamer. Het woningtekort is daarmee een weerspiegeling van (vaak jonge) huishoudens die ongewild nog in het ouderlijk huis wonen of een woning delen met anderen omdat ze de stap op de woningmarkt niet kunnen zetten. Deze personen worden daardoor niet als ‘huishouden’ in Drimmelen aangemerkt, maar zijn wel potentiële huishoudens die een stap op de woningmarkt *willen* zetten.

Inlopen huidig woningtekort betekent een extra opgave van 265 huishoudens tot 2036

Het Rijk streeft naar het inlopen van het woningtekort tot een tekort van maximaal 2%. In een groot deel van Nederland wordt het tekort echter overschreden. In de COROP-regio West-Noord-Brabant, waar Drimmelen onder valt, bedraagt het woningtekort momenteel 4,1%. Dit is hoger dan het 'gewenste' tekort van maximaal 2% ten opzichte van de huidige woningvoorraad. We gaan ervan uit dat het woningtekort binnen tien jaar wordt ingelopen.

We berekenen het woningtekort voor de gemeente Drimmelen naar rato op basis van de huidige woningvoorraad. In totaal resulteert dit in een aanvullende woningbehoefte van 265 huishoudens tot 2046.

Het inlopen van het woningtekort heeft primair effect op jongere alleenstaanden en stellen tot 35 jaar die hiermee een plek krijgen op de reguliere woningmarkt

De extra huishoudensontwikkeling landt niet evenredig bij alle doelgroepen. Deze extra opgave ontstaat namelijk door huishoudens vanaf 25 jaar die niet zelfstandig wonen (gerelateerd aan de ABF-methode). We schatten in dat 80% van hen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn en 20% alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar. Een deel van de huishoudens in Drimmelen met een huidige woonvraag stroomt door naar andere levensfasen, zoals het vormen van een gezin of toetreden tot een oudere leeftijdscategorie. Hierdoor bestaat de aanvullende woningbehoefte deels uit gezinnen en deels uit alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar.

Een belangrijke opmerking hierbij is dat het woningtekort zich niet vanzelf oplost. Het vraagt om gerichte inzet van de gemeente. Om jongeren toegang te bieden tot de woningmarkt is het noodzakelijk dat passende woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

5.3 Autonome groei + inlopen woningtekort = totale groei van 1.425 huishoudens tot 2046

Om de totale woningbehoefte tot 2046 te bepalen, tellen we de toekomstige huishoudensontwikkelingen (op basis van de Primos25-prognose) en het huidige woningtekort bij elkaar op. We verwachten een huishoudensgroei van circa 1.425 huishoudens tot 2046. Deze splitsen we hieronder uit naar kern. Hoe lager het schaalniveau, hoe minder betrouwbaar de uitkomsten zijn van de prognose. Gebruik deze informatie dus vooral als richtinggevend, niet als exacte voorspelling.

Relatieve huishoudensgroei in kern Drimmelen het laagst

Iedere kern in de gemeente groeit tot in ieder geval 2046. De hoogste relatieve en absolute groei ligt in Made, waar tot 2046 785 huishoudens bij komen. In Made zijn dan ook relatief veel woningbouwprojecten gepland. De laagste relatieve en absolute groei ligt in Drimmelen. Daar wordt een beperkte groei verwacht van circa 10 huishoudens (+4%) tot 2046 en 15 huishoudens (+6%) tot 2046. Een belangrijke kanttekening is dat de kernen alleen groeien als er ook daadwerkelijk wordt bijgebouwd in de betreffende kern. Wanneer dit niet het geval is, wijkt de groei uit naar omliggende kernen waar wél plek is voor nieuwe huishoudens. Andersom geldt hetzelfde. In meerdere kernen van de gemeente liggen woningbouwplannen. Bij uitvoering van de plannen, vangen deze kernen een deel van de woningvraag op. Zo kan vraag uit Made ook elders landen.

Tabel 8: Verwachte totale huishoudensontwikkeling (prognose + inlopen woningtekort) in de gemeente Drimmelen naar kern, in de periode 2026 tot 2046

Kernen	2026	2026 tot 2036	2026 tot 2046
Drimmelen	250	+10 (+4%)	+15 (+6%)
Hooge Zwaluwe	815	+55 (+7%)	+70 (+9%)
Lage Zwaluwe	1.920	+135 (+7%)	+200 (+10%)
Made	5.850	+570 (+10%)	+785 (+13%)
Terheijden	2.705	+185 (+7%)	+260 (+10%)
Wagenberg	945	+65 (+7%)	+95 (+10%)
Totaal	**12.485**	**+1.050 (+8%)**	**+1.425 (+11%)**

Bron: Primos prognose (2025), ABF Research (2025). Bewerking Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Tabel 9: Verwachte huishoudensontwikkeling in de gemeente Drimmelen naar doelgroepen op basis van de Primos prognose 2025 + het inlopen van het woningtekort, in de periode 2026 tot 2046

Doelgroepen	2026	2026 tot 2036	2026 tot 2046
A&S <35 jaar	1.125	+5 (+1%)	-30 (-3%)
Gezinnen	4.250	+165 (+4%)	+325 (+8%)
A&S 35-55 jaar	1.330	+365 (+27%)	+440 (+33%)
A&S 55-75 jaar	3.575	-140 (-4%)	-545 (-15%)
A&S >75 jaar	2.165	+645 (+30%)	+1.210 (+56%)
Overig	45	+15 (+32%)	+25 (+59%)
Totaal	**12.485**	**+1.050 (+8%)**	**+1.425 (+11%)**

Bron: Primos prognose (2025), ABF Research (2025). Bewerking Stec Groep (2026). A&S = Alleenstaanden en stellen. Overig = huishoudens met meerdere volwassenen die geen gezin vormen. Afgerond op vijftallen.

stec
groep



6. Kwalitatieve woningbehoefte

De voorgaande analyses (woningvoorraad, woningmarktontwikkelingen en verwachte huishoudensontwikkeling) zetten we om in een kwalitatieve woningbehoefte. Daarbij houden we rekening met de woonwensen (WoON2024) en het verhuisgedrag (CBS Microdata) van huishoudens in de gemeente Drimmelen. Ook wegen we mee dat de woningen die vrijkomen door verhuizingen weer door andere huishoudens in de gemeente Drimmelen bezet kunnen worden. Het dashboard (zie hier) bevat aanvullende figuren voor een volledig overzicht en een verdieping op kernniveau.

Belangrijkste conclusies



De kwalitatieve woonbehoefte, gebaseerd op het Stec Doorstroommodel (zie ook paragraaf 6.1 en bijlage 2), laat zien dat er een grote behoefte is aan nultredenwoningen. Er is een theoretisch overschot in grondgebonden woningen, doordat er niet genoeg jongeren zijn om het vrijkomend aanbod op te vangen.
▶ Paragraaf 6.2



Het sterkste overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaat bij de relatief dure woningen die het vaakst voorkomen in gemeente. Stijging van de huizenprijzen maakt koopwoningen steeds minder bereikbaar voor middeninkomens, die in veel gevallen naar middenhuur of dure huurwoningen moeten verhuizen. Vraag ontstaat naar zeer diverse prijsklassen in het nultredensegment.
▶ Paragraaf 6.2



De verder uitgesplitste vraag naar ouderenhuisvesting toont vooral een behoefte aan geclusterde woningen in het betaalbare segment. Naar reguliere nultredenwoningen bestaat ook in de wat duurdere prijsklassen vraag.
▶ Paragraaf 6.3



Ter aanvulling van de berekende woningbehoefte hebben we een enquête uitgezet onder inwoners van de gemeente Drimmelen. De woonwens richt zich op reguliere woningtypen met een eigen tuin en voldoende privacy. Een groot deel van de inwoners verwacht in de toekomst behoefte te hebben aan een zorggeschikte woning; bij voorkeur in de eigen woning met aanpassingen.
▶ Paragraaf 6.4 Eerste resultaten weergeven



Kwantitatief zijn er voldoende plannen om te voldoen aan de woningbehoefte. Kwalitatief sluiten de woningbouwplannen in de gemeente Drimmelen echter niet goed aan op de woningbehoefte. De grootste mismatch ligt in het koopsegment. Richting 2046 is de gemiddelde woningbehoefte in zowel het betaalbare als dure koopsegment (theoretisch) negatief. Juist in deze segmenten bevindt zich een groot deel van de woningbouwplannen.
▶ Paragraaf 6.5

6.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van het Stec Doorstroommodel

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

Uitleg Stec Doorstroommodel

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

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

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in de gemeente Drimmelen
Op basis van CBS-Microdata verfijnen we ons Stec Doorstroommodel verder voor de woningmarktsituatie in de gemeente Drimmelen. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2019 tot en met 2021.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad
Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naargelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren. Andersom kunnen huishoudens met een hoog inkomen geen woonwens waarmaken naar een sociale huurwoning.

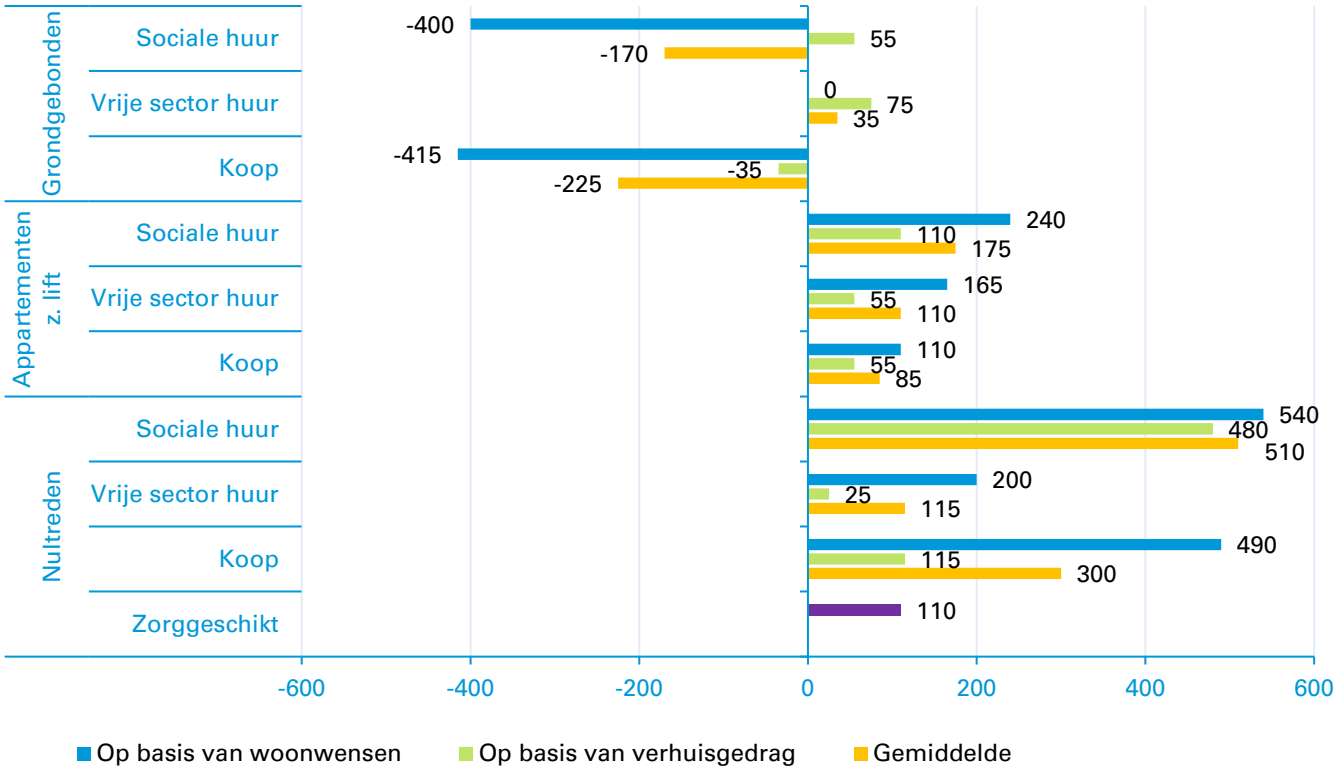
6.2 Behoefte aan enerzijds betaalbare woningen en anderzijds aan nultredenwoningen

De huishoudensgroei in de gemeente Drimmelen zet door tot in ieder geval 2046. Tegelijkertijd vergrijst de bevolking sterk door de groeiende groep ouderen. Dit heeft een verandering van de woningbehoefte als gevolg. Ouderen met een laag inkomen geven vaak de voorkeur aan een sociale huurwoning in het nultredensegment en ouderen met een hoog inkomen aan een vrijesectorhuurwoning of koopwoning in het nultredensegment. Dit zijn woningen die op dit moment nog te weinig in de huidige voorraad aanwezig zijn.

Vergrijzing leidt tot behoefte naar nultredenwoningen

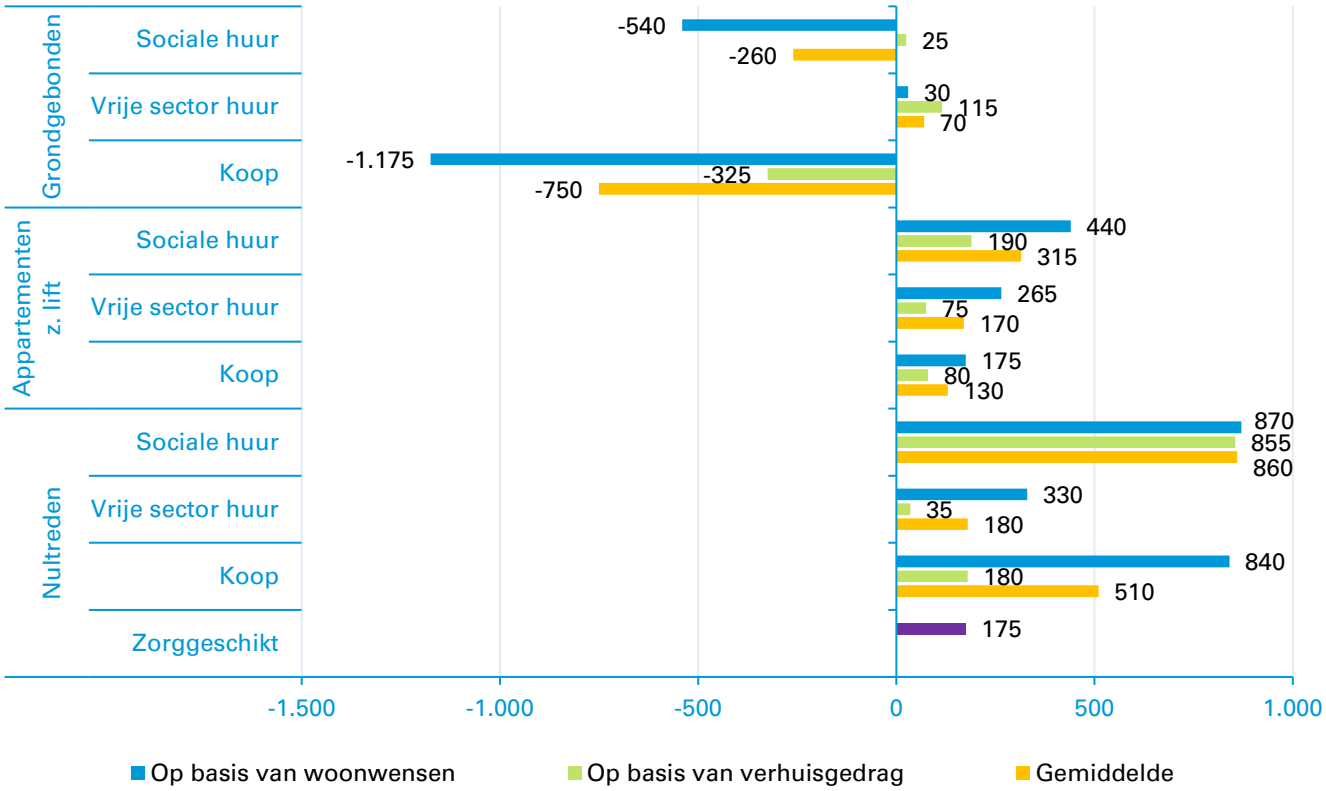
De woningbehoefte laat zien dat de behoefte naar nultredenwoningen het grootst is. Vooral de behoefte aan nultredenwoningen in de sociale huursector aanzienlijk, zowel op basis van woonwensen als verhuisgedrag. Ook de vraag naar koopwoningen binnen dit type woningen is hoog. Dit hangt samen met de vergrijzing: oudere huishoudens willen steeds vaker een levensloopgeschikte woning. Als ouderen hun grondgebonden woning verlaten, komen die beschikbaar voor jongeren en gezinnen. Op termijn ontstaat daardoor een theoretisch overschot aan grondgebonden woningen, zowel in de koop- als in de sociale huursector. Dat overschot betekent niet dat deze woningen overbodig zijn. Ze blijven essentieel voor jongeren en gezinnen, die zich sterk op dit segment richten. De doorstromingsketen die jongeren op gang brengen is kleiner dan die van ouderen. Doorstroming onder oudere huishoudens faciliteren is daarom een belangrijke sleutel om de woningmarkt als geheel in beweging te brengen. Tot slot is er een relatief grote behoefte aan appartementen zonder lift. Dit betreft huishoudens die kleiner willen wonen, zonder dat levensloopgeschiktheid een vereiste is.

Figuur 30: Kwalitatieve woningbehoefte 2026 tot 2036 o.b.v. prognose + inlopen woningtekort in de gemeente Drimmelen



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019 tot 2025), WoON2024. Bewerking Stec Groep (2026). NULT. = nultreden (grondgebonden en appartementen). Cijfers afgerond op vijftallen.

Figuur 31: Kwalitatieve woningbehoefte 2026 tot 2046 o.b.v. prognose + inlopen woningtekort in de gemeente Drimmelen



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019 tot 2025), WoON2024. Bewerking Stec Groep (2026). NULT. = nultreden (grondgebonden en appartementen). Cijfers afgerond op vijftallen.

Product-marktcombinaties naar prijs, type en oppervlakte in beeld gebracht

De gehanteerde prijssegmenten zijn gekoppeld aan indicatieve woonoppervlakten. Samen vormen deze de product-marktcombinaties. Hieronder geven we voor grondgebonden woningen en appartementen een indicatieve indeling naar oppervlakteklasse. De genoemde woningtypen kunnen als nultredenwoning worden uitgevoerd. In dat geval verwachten we dat een grondgebonden woning bij gelijkblijvende prijs kan worden gerealiseerd met circa 10% minder woonoppervlakte dan binnen de aangegeven bandbreedte. Voor appartementen gaan we er in de basis vanuit dat deze als nultredenwoning (met lift) worden uitgevoerd.

De verhouding tussen prijzen en woonoppervlakten is afhankelijk van de marktsituatie. Voor de indicatieve indeling hebben we daarom gebruikgemaakt van transactieprijzen, de Woonstandaard en de woonoppervlakte van nieuwbouwwoningen in de gemeente Drimmelen in de periode 2020-2025. Deze gegevens zijn geïndexeerd naar het prijsniveau van juni 2026. De indeling is daarmee een momentopname. Veranderingen in de marktomstandigheden kunnen aanleiding geven om de gehanteerde bandbreedten in de toekomst aan te passen.

Figuur 32: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's) in de gemeente Drimmelen

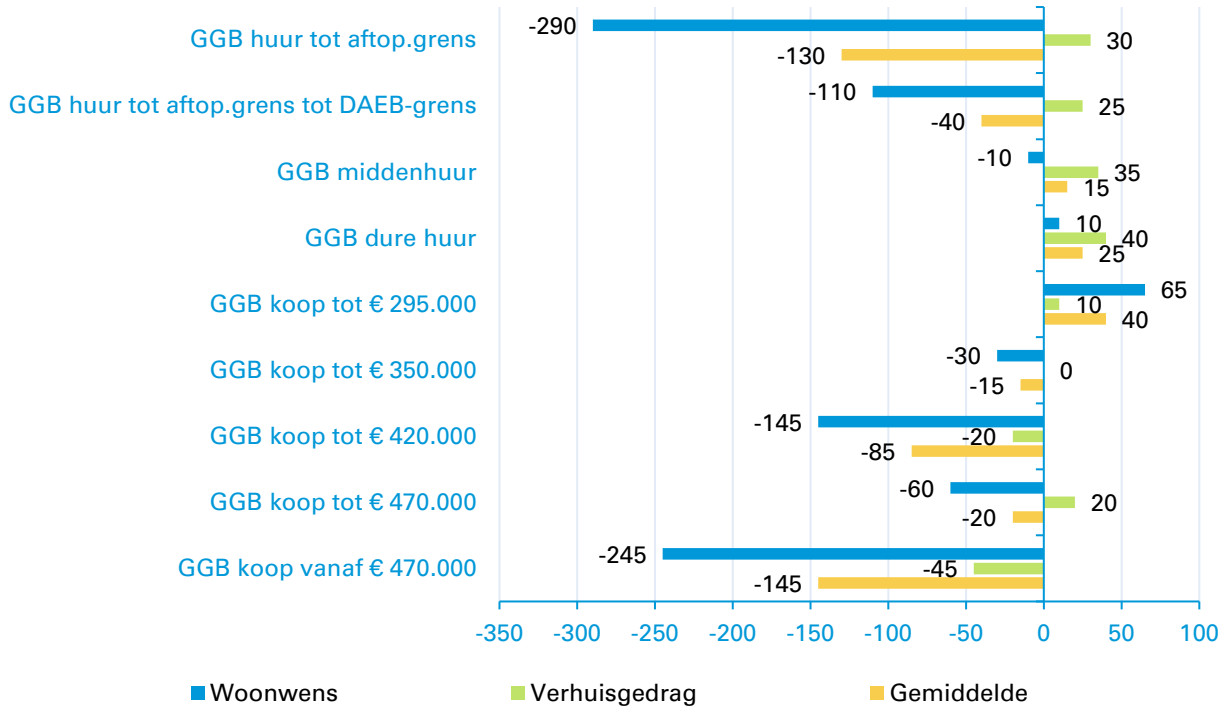
Type	Segment	Prijs	Indicatie woonoppervlakte in m²
Grondgebonden	Sociale huur	Tot aftoppingsgrens	Tot 90 m²
		Aftoppings- tot DAEB-huurgrens	90 tot 115 m²
	Middenhuur	DAEB-huur- tot middenhuurgrens	90 tot 120 m²
	Dure huur	Vanaf middenhuurgrens	Meer dan 120 m²
	Koop	Tot € 295.000	Tot 60 m²
		€ 295.000 tot € 350.000	55 tot 80 m²
		€ 350.000 tot € 420.000	75 tot 110 m²
		€ 420.000 tot € 470.000	105 tot 120 m²
		Meer dan € 470.000	Meer dan 115 m²
Appartement	Sociale huur	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot 50 m²
		Kwaliteitskortings- tot aftoppingsgrens	50 tot 70 m²
		Aftoppings- tot DAEB-huurgrens	55 tot 80 m²
	Middenhuur	DAEB-huur- tot middenhuurgrens	60 tot 85 m²
	Dure huur	Vanaf middenhuurgrens	Meer dan 85 m²
	Koop	Tot € 295.000	Tot 50 m²
		€ 295.000 tot € 350.000	50 tot 65 m²
		€ 350.000 tot € 420.000	60 tot 80 m²
		€ 420.000 tot € 470.000	75 tot 90 m²
		Meer dan € 470.000	Meer dan 85 m²

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2020 tot 2025), De Woonstandaard, Funda (juli 2026). Bewerking Stec Groep (2026).

Vooral in goedkoopste en duurste grondgebonden woningen theoretisch overschot

In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de gemeente staan en die vrijkomen door bijvoorbeeld ouderen die verhuizen. Hierdoor zien we dat op basis van de WOZ-waarden van woningen in 2025 het grootste overschot ontstaat aan reguliere grondgebonden koopwoningen met een waarde van € 470.000 of hoger.

Figuur 33: woningen 2026 tot 2036 o.b.v. prognose + inlopen woningtekort in de gemeente Drimmelen

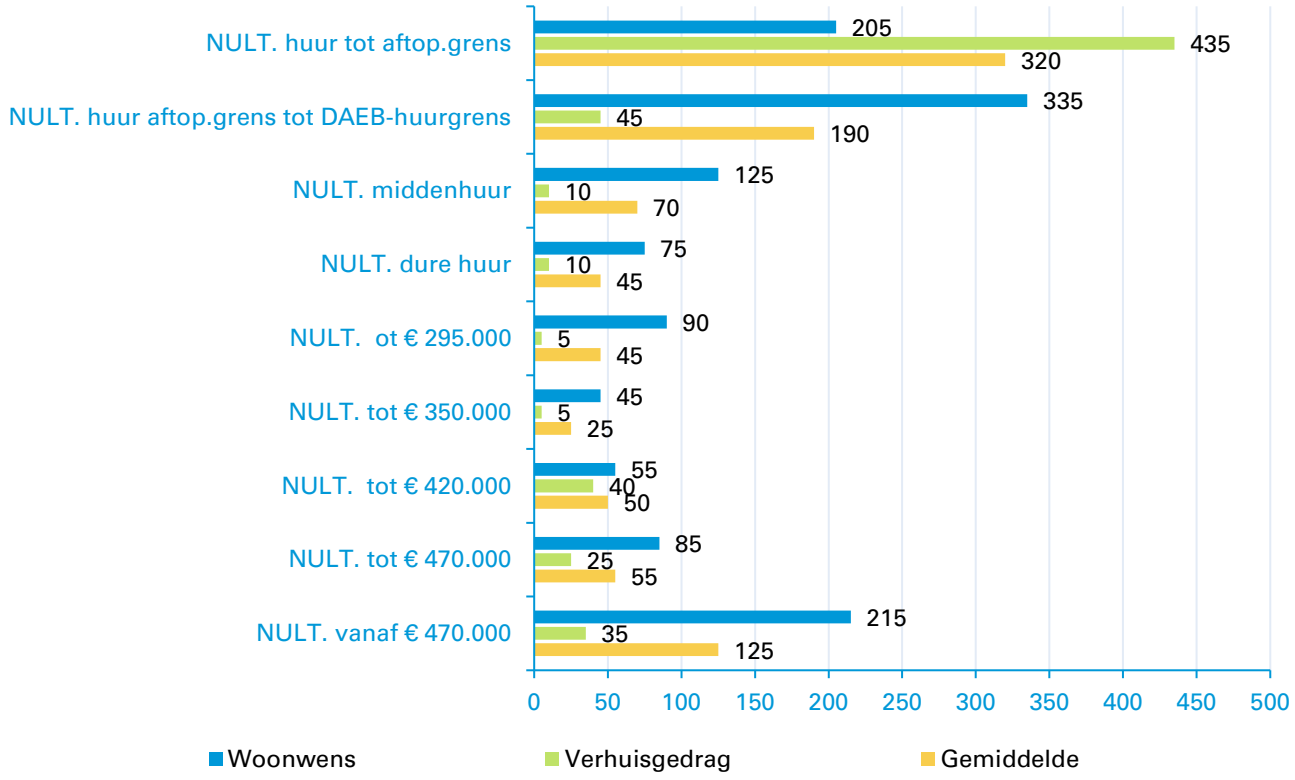


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019 tot 2025), WoON2024. Bewerking Stec Groep (2026). NULT. = nultreden (grondgebonden en appartementen). Cijfers afgerond op vijftallen.

Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen

We zien dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Dit komt doordat vergrijzing in gemeente plaatsvindt onder diverse inkomensgroepen, met eveneens een uiteenlopend vermogen. Figuur 34 toont aan dat de woonvoorkeur voor nultredenwoningen het grootst is in het prijssegment van sociale huurwoningen, zowel tot de aftoppingsgrens en tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens. Naar die eerste categorie zijn ouderen in het verleden relatief vaak naartoe verhuisd.

Figuur 34: Kwalitatieve woningbehoefte nultredenwoningen 2026 tot 2036 o.b.v. prognose + inlopen woningtekort in de gemeente Drimmelen



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019 tot 2025), WoON2024. Bewerking Stec Groep (2026). NULT. = nultreden (grondgebonden en appartementen). Cijfers afgerond op vijftallen.

Vergelijking met regionaal onderzoek

Bestaande onderzoeksresultaten uit het 'Woningmarktonderzoek Subregio Breda' wijken deels af door verschillen in prognoses en methodiek. Waar dat onderzoek uitgaat van een sterkere groei van gezinnen, laat de meest recente Primos prognose (2025) juist een beperkte groei van deze doelgroep zien. Volgens deze prognose groeit het aantal ouderen juist sterk. Dit leidt tot een minder grondgebonden gerichte vraag en een grotere behoefte aan nultredenwoningen. Daarnaast neemt dit onderzoek, via het Stec Doorstroommodel, ook verhuisgedrag mee. Op die manier kunnen we het gedrag dat in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden doortrekken naar de toekomst. Hierdoor wordt bijvoorbeeld zichtbaar dat vrije sector huur vaak een uitwijkoptie is, terwijl de grootste structurele vraag ligt bij nultredenwoningen en compacte woningen.

6.3 Woningbehoefte ouderenhuisvesting

De behoefte aan ouderenhuisvesting richt zich vooral op geclusterde woningen in het betaalbare segment. Naar reguliere nultredenwoningen bestaat ook in de wat duurdere prijsklassen vraag. De voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen hangt sterk samen met de zelfredzaamheid van huishoudens en daarmee met leeftijd en inkomen.

Het Rijk deelt de behoefte aan ouderenwoningen in naar drie woningtypen: reguliere nultreden-woningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek behandelen wij de

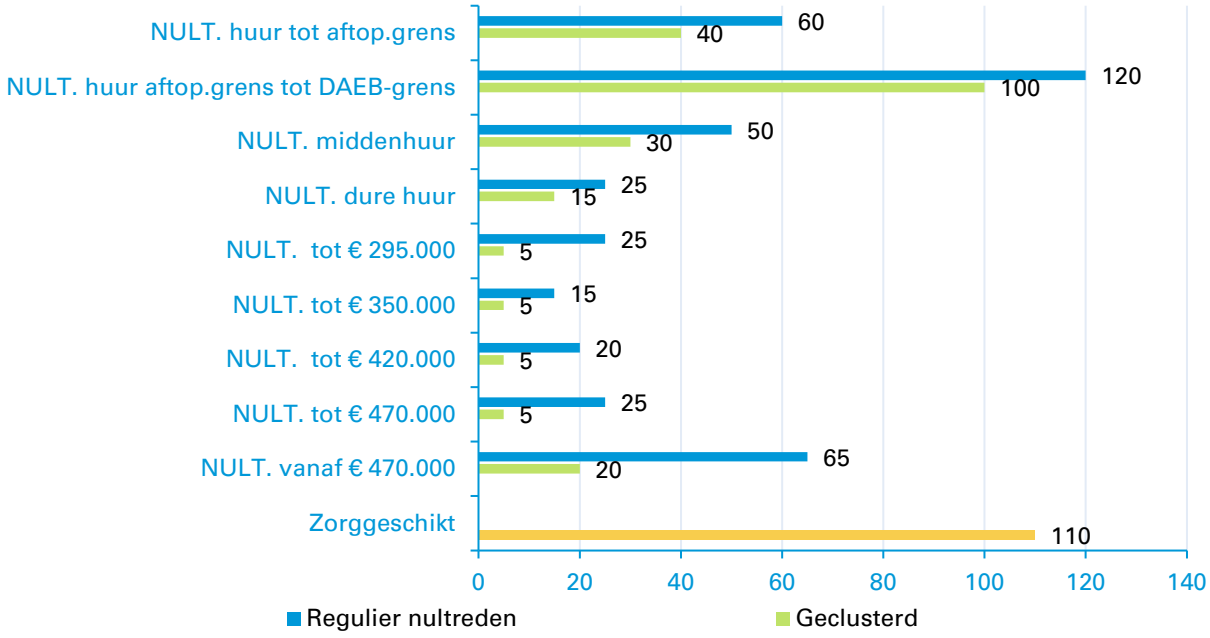
behoefte naar nultredenwoningen (in het kader van passend en geschikt zelfstandig wonen) en geclusterd wonen.

- Onder **reguliere nultredenwoningen** verstaan wij woningen die intern en extern toegankelijk zijn zonder trap te lopen. De woning is dus zonder trap te hoeven lopen te bereiken en binnen zijn de keuken, badkamer, het toilet en een slaapkamer zonder traplopen te bereiken.
- **Geclusterde woningen** zijn nultredenwoningen met gezamenlijke ontmoetingsruimten binnen hetzelfde complex. De woningen zijn ontworpen om eenzaamheid onder ouderen tegen te gaan en bevorderen sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Denk hierbij aan hofjeswoningen of seniorenflats.
- **Zorggeschikte woningen** zijn woningen die voldoen aan de eisen om de intensievere Wiz-zorg te kunnen verlenen. Deze zijn daarom voorzien in of nabij verpleeghuizen. Hierbij zijn woningen rollator- of rolstoelgeschikt en is er extra ruimte opgenomen in de woning om beweging met deze vormen te vergemakkelijken. Aangezien deze woningen behoren tot verpleeghuizen vallen deze buiten de woningbehoefte aan zelfstandige woningen.

Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Dat raakt immers beide aan de mate van zelfredzaamheid van huishoudens. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer zij de voorkeur geven aan een ouderenwoning onafhankelijk van geclusterde voorzieningen / geclusterd wonen. Dit zorgt er daarmee voor dat de vraag naar geclusterd wonen met name landt in het huursegment. De vraag naar reguliere nultredenwoningen zien we relatief vaker terug in het koopsegment.

Figuur 35: Kwalitatieve woningbehoefte ouderen (65-plus) 2026 tot 2036 o.b.v. prognose + inlopen woningtekort in de gemeente Drimmelen en o.b.v. woonwensen



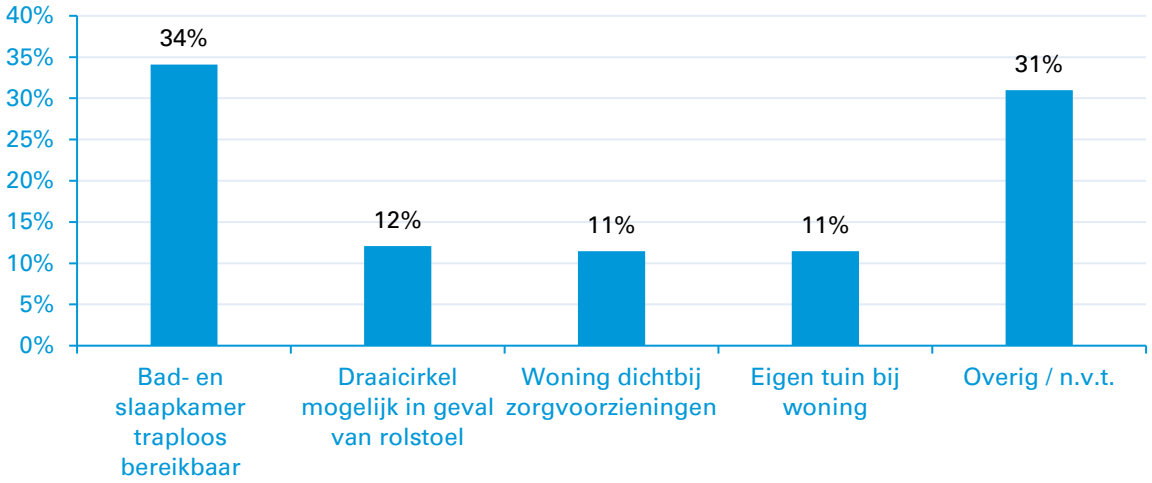
Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019 tot 2025), WoON2024, ABF-Research (2026). Bewerking Stec Groep (2026).
NULT. = nultreden (grondgebonden en appartementen). Cijfers afgerond op vijftallen.

6.4 Woningbehoefte respondenten

Grootste deel respondenten denkt na over zorggeschikt wonen in de toekomst

Het grootste deel van de respondenten verwacht in de komende tien jaar zorg nodig te hebben (60%). Van deze groep wil 29% in diens eigen (nog niet zorggeschikte) woning blijven wonen, met het doen van aanpassingen of het bouwen van een aanbouw. 18% geeft aan al in een zorggeschikte woning te wonen. 14% wil het liefst verhuizen naar een zorggeschikte woning. Kijkend naar de kenmerken van een zorggeschikte woning, vinden inwoners het vooral belangrijk om de bad- en slaapkamer te kunnen bereiken zonder trap. Zie ook figuur 24 voor een verdere uitsplitsing naar belangrijke kenmerken. Wat opvalt is dat relatief weinig respondenten het belangrijk vinden dat een zorggeschikte woning beschikt over een ontmoetingsruimte: slechts 4% vindt een woongemeenschap, zoals een Knarrenhof of groepswoning, wenselijk.

Figuur 36: Woonvoorkeuren zorggeschikte woning



Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026).

Wens naar reguliere woningtypen

Woonwensen van inwoners richten zich vooral op reguliere woningtypen. Appartementen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen worden door een groot deel van de respondenten als wenselijk aangemerkt. Bij dit type woningen ligt het aantal positieve responses hoger dan het aantal negatieve. Niet-zelfstandige woonruimten en tiny houses worden door een minderheid gewenst (8%). Tegenover collectieve woonvormen is er ook een licht overwegend positieve houding vanuit de respondenten (16%). Als voorwaarde wordt genoemd dat er genoeg privacy moet zijn. Dat is mogelijk de reden dat bijna 50% van de respondenten niet wil samenwonen met leeftijdsgenoten. 38% kiest duidelijk voor ja. Als we kijken naar de woningkenmerken die inwoners belangrijk vinden, zijn dat een berging, parkeerruimte voor de deur, de locatie van de woning, een tuin en in iets mindere mate parkeerruimte op eigen terrein. Respondenten vinden een gemeenschappelijke buitenruimte en ontmoetingsruimte niet of nauwelijks belangrijk. Zij hebben een voorkeur voor een eigen tuin.

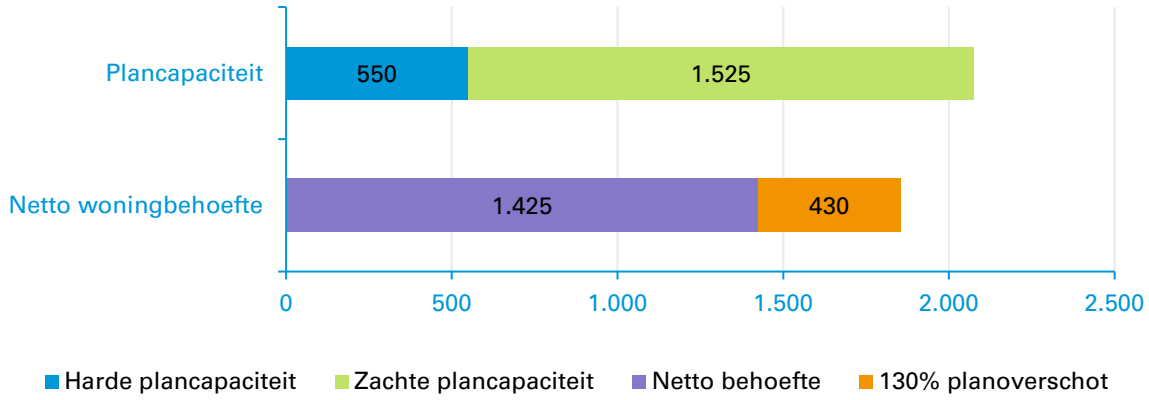
6.5 Confrontatie woningbehoefte met plancapaciteit

Voor de confrontatie met de plancapaciteit hebben we gebruikgemaakt van de gemeentelijke planlijst. We confronteren de door ons berekende woningbehoefte van de gemeente Drimmelen met de al bestaande plannen voor nieuwbouw. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo analyseren we hoe de huidige plannen in Drimmelen zich verhouden tot waar behoefte aan is. Dit geeft ook inzicht in waar bijsturing wenselijk is en op welke punten de gemeente al op schema ligt om aan de woonvraag van de toekomst te voldoen.

Op gemeenteniveau kwantitatief voldoende plannen aanwezig, hard maken van plannen heeft prioriteit

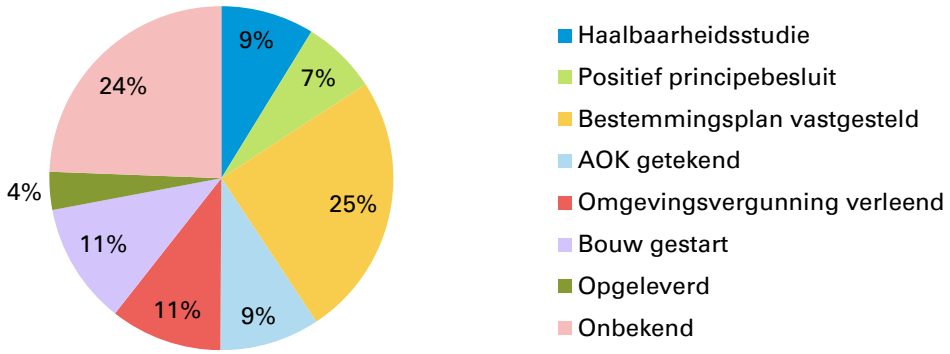
In gemeente Drimmelen liggen er plannen voor het toevoegen van circa 2.075 woningen. Het grootste deel van de plannen is echter zacht. Dat wil zeggen dat er nog geen omgevingsvergunning is verleend. Figuur 26 laat zien in welke planologische fase de plannen zich bevinden. De harde en zachte plannen bij elkaar zijn al meer dan de woningbehoefte tot 2045. Dit geldt ook als we de behoefte opplussen met 30%. In de planlijst moet immers 130% van de plancapaciteit geprogrammeerd zijn volgens de landelijke afspraken in de Woondeal. Dit moet ervoor zorgen dat er voldoende woningen worden gebouwd om het woningtekort in te lopen. Wanneer we enkel kijken naar de harde plannen, zijn deze goed voor slechts 25% van de woningbehoefte. Het opharden van plannen is dus essentieel om te kunnen voorzien in de behoefte.

Figuur 37: Confrontatie plancapaciteit en woningbehoefte tot 2046 in gemeente Drimmelen



Bron: Planlijst gemeente Drimmelen (mei 2026), CBS Microdata (2026, cijfers 2019 tot 2025), WoON2024. Bewerking Stec Groep (2026). Zachte plannen is inclusief onbekend.

Figuur 38: Planologische fase woningbouwplannen gemeente Drimmelen

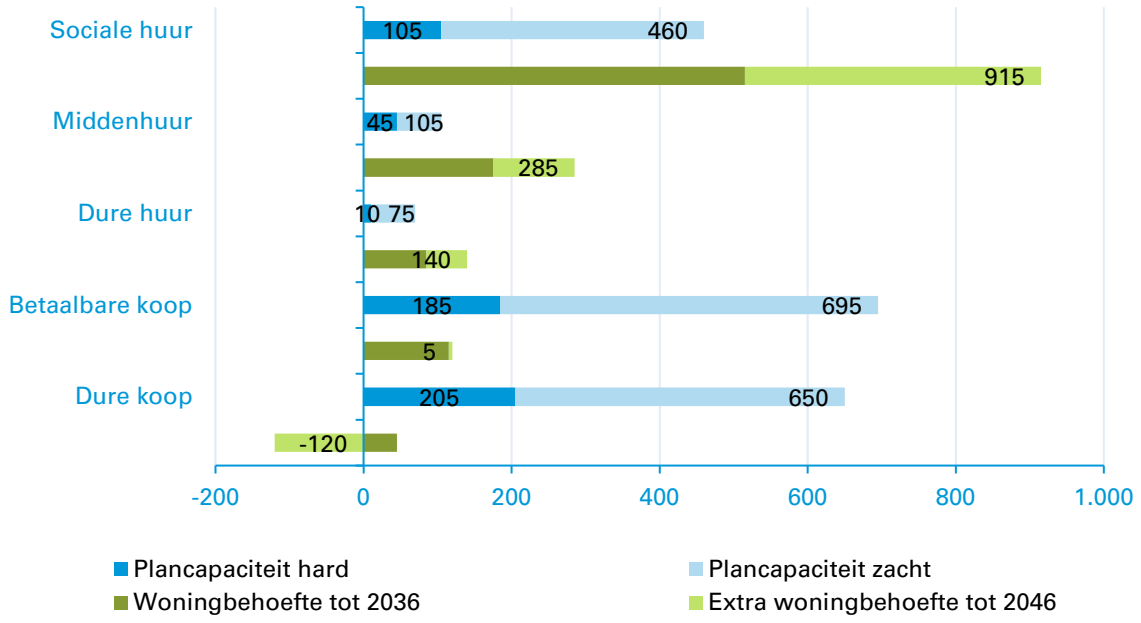


Bron: Planlijst gemeente Drimmelen (mei 2026). Bewerking Stec Groep (2026).

Kwalitatieve mismatch tussen behoefte en plannen

De woningbouwplannen in de gemeente Drimmelen sluiten niet goed aan op de woningbehoefte. De grootste mismatch ligt in het koopsegment. Richting 2046 is de gemiddelde woningbehoefte in zowel het betaalbare als dure koopsegment (theoretisch) negatief. Juist in deze segmenten bevinden zich een groot deel van de woningbouwplannen. Dat gaat om zowel harde als zachte plannen. Na het koopsegment, zijn er in het sociale huursegment de meeste plannen aanwezig. In figuur 39 is echter te zien dat deze plannen niet toereikend zijn voor de grote behoefte in ditzelfde segment. Ditzelfde geldt voor het midden- en dure huursegment. Omdat het grootste gedeelte van de plannen zacht zijn, is er nog speelruimte om kwalitatieve gaten te dichten.

Figuur 39: Kwalitatieve confrontatie gemiddelde woningbehoefte (incl. inlopen woningtekort) en plannen



Bron: Planlijst gemeente Drimmelen (mei 2026), CBS Microdata (2026, cijfers 2019 tot 2025), WoON2024. Bewerking Stec Groep (2026). Woningbehoefte is het gemiddelde tussen woonwens en verhuisgedrag. Weergegeven getallen zijn van de totale plancapaciteit per segment en de woningbehoefte in 2046.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Aanpasbare woning
Woning die nog niet als nultredenwoning wordt aangemerkt, maar met beperkte ingrepen geschikt kan worden gemaakt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een traplift of het aanpassen van sanitaire voorzieningen.

Aftoppingsgrens
Huurprijsgrens binnen de huurtoeslag. Huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen tot deze grens volledige huurtoeslag. De grens verschilt naar huishoudenssamenstelling en is relevant voor passend toewijzen.

Appartement
Zelfstandige woning binnen een groter woongebouw. Appartementen kunnen met of zonder lift worden gerealiseerd. Een appartement met lift kan, afhankelijk van toegankelijkheid en indeling, ook een nultredenwoning zijn.

Betaalbare koopwoning
Koopwoning met een koopprijs tot en met € 420.000 (prijspeil 2026). Deze grens sluit aan bij de landelijke definitie van betaalbare koop.

Doorstromers
Huishoudens die een andere woning betrekken en daarmee hun huidige woning vrijmaken. Starters vallen hier niet onder, omdat zij nog geen zelfstandige woning achterlaten.

Extramuraal
Zorg die buiten een instelling wordt geleverd. Dit kan thuis zijn of in een geclusterde woonvorm waarbij wonen en zorg gescheiden zijn.

Geclusterde woning
Woning die onderdeel is van een complex of groep woningen voor ouderen. Hierbij kan het gaan om woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen of serviceflats. Een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte is onderdeel van de Rijksdefinitie.

Grondgebonden woning
Woning die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau en waarvan een woonlaag aansluit op het maaiveld. Voorbeelden zijn rijwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Huishoudensverdunning
Afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden. Hierdoor kan het aantal huishoudens groeien terwijl het aantal inwoners minder sterk groeit.

Inkomensgrenzen sociale huur
De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaande opsomming zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2026 gegeven. Dit om deze gelijk te stellen aan de geïndexeerde WOZ-waarden van koopwoningen. Wanneer we werken met historische gegevens, indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur)**: bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 29.400** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€39.925** .
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur)**: ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan deze doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie, mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen een inkomen van maximaal **€ 51.537** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 56.910.** Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Lage middeninkomens**: we hanteren in dit onderzoek voor lage middeninkomens een maximaal inkomen van **€ 72.000 per huishouden.** Dit is in 2025 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge middeninkomens**: ook deze groep behoort tot de middeninkomens. We hanteren in dit onderzoek voor hoge middeninkomens een maximaal inkomen van **€ 86.750 per huishouden.** Deze groep kan een hypotheek tot €420.000 krijgen, dit staat gelijk aan de betaalbaarheidsgrens in 2026.
- **Hoge inkomens**: alle huishoudens die een hypotheek kunnen krijgen die hoger is dan de betaalbaarheidsgrens van € 420.000. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 86.750 of hoger in 2026.

Intramuraal
Zorg die wordt geleverd binnen een instelling, zoals een verpleeghuis of verzorgingshuis. Wonen en zorg zijn hierbij gecombineerd. Intramurale zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz).

Levensloopgeschikte woning
Woning die geschikt is voor bewoning in verschillende levensfasen en ook bij ouder worden of een toenemende zorgvraag bruikbaar blijft. Nultredenwoningen vormen hiervan een belangrijke groep.

Middenhuurwoning
Huurwoning met een aanvangshuur van minimaal € 932,93 en maximaal € 1.228,07 per maand (prijspeil 2026). Middenhuur is vooral relevant voor huishoudens met een middeninkomen.

Nultredenwoning
Woning waarbij bewoners geen trap hoeven te lopen om binnen te komen of om de belangrijkste woonfuncties te gebruiken. Woonkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste een slaapkamer liggen gelijkvloers.

Passend toewijzen
Wettelijke regeling waarbij woningcorporaties huishoudens met een lager inkomen in principe een woning moeten toewijzen met een huurprijs onder de voor hen geldende aftoppingsgrens.

Plancapaciteit
Aantal woningen dat volgens de gemeentelijke planvoorraad nog gerealiseerd kan worden. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen harde en zachte plannen.

Sociale huur
Huurwoning met een aanvangshuur tot en met € 932,93 per maand (prijspeil 2026). Sociale huurwoningen worden vooral toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen.

Starters
Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden. Starters laten geen zelfstandige woning achter en brengen daardoor geen directe doorstroming op gang.

Woonmilieu
Combinatie van woningvoorraad, woonomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en leefkwaliteit. Voorbeelden zijn stedelijke woonmilieus, suburbane woonwijken en dorpen.

Zorggeschikte woning
Zelfstandige woning in een geclusterde woonvorm waarin Wlz-zorg geleverd kan worden. De woning en toegang moeten rollator- of rolstoelgeschikt zijn en geschikt zijn voor intensieve zorg aan huis.

Bijlage 2 Methodiek bepaling woningbehoefte

In dit onderzoek staat het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Drimmelen centraal. Alle hoofdstukken dragen hier immers aan bij. Voor het bepalen van deze woningbehoefte maken we gebruik van ons eigen Stec Doorstroommodel en verschillende parameters. In deze bijlage staan we uitgebreider stil bij onze methodiek en nemen we u in vier stappen mee. Deze stappen zijn ook geïllustreerd in de figuur aan het eind van deze bijlage.

Stap 1: huidige woonsituatie van huishoudens in de gemeente Drimmelen in beeld

We brengen allereerst in beeld hoe de huidige huishoudens in de gemeente wonen. We maken daarvoor een indeling naar onze Stec Doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. Voor deze Stec Doelgroepen brengen we ook in beeld in welke woning ze nu wonen. Daarvoor maken we onderscheid naar het woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en appartement met lift/nultreden). Deze indeling hebben we precies in beeld kunnen brengen met behulp van CBS-microdata. Zo is tot op CBS-wijkniveau in beeld welke doelgroepen in welke woning wonen.

Stap 2: verwachte doelgroepenontwikkeling op basis van Primos24-prognose en inlopen woningtekort

De huidige woonsituatie van huishoudens in Drimmelen vormt de basis. Voor de woonbehoefte is het vervolgens relevant welke doelgroepen in omvang toenemen en welke doelgroepen juist afnemen in de periode tot 2045. Hiervoor maken we in de gemeente gebruik van de Primos prognose. Deze prognose maakt op basis van huidige migratietrends en verwachte demografische ontwikkelingen een inschatting van de toekomstige huishoudens. Hier tellen we het inlopen van het woningtekort bij op. De totale huishoudensontwikkeling vormt eveneens de kwantitatieve woningbehoefte.

Stap 3: kwalitatieve woonbehoefte naar woonwensen en verhuisgedrag

De huidige bezetting van woningen door doelgroepen en de verwachte ontwikkeling van deze doelgroepen zijn twee belangrijke bouwstenen voor de berekening van de kwalitatieve woningbehoefte. Wat echter ook van belang is, is hoe deze doelgroepen in de toekomst zullen/willen verhuizen. We beredeneren dat via twee routes: op basis van de woonwensen van doelgroepen (WoON2024[4]) en op basis van het daadwerkelijk verhuisgedrag van doelgroepen (CBS-microdata). Deze twee routes geven ons de mogelijkheid om zowel een vraaggerichte behoefte te schetsen (wat willen doelgroepen) als een aanbodgerichte behoefte (welke mogelijkheden hebben huishoudens nu).
Naast het woningtype waar men heen verhuist, is ook de verhuisgeneigdheid van belang. Deze is bepaald op basis van het aandeel huishoudens per doelgroep dat jaarlijks verhuist. Zo verhuizen jongeren jaarlijks veel vaker dan oudere doelgroepen.

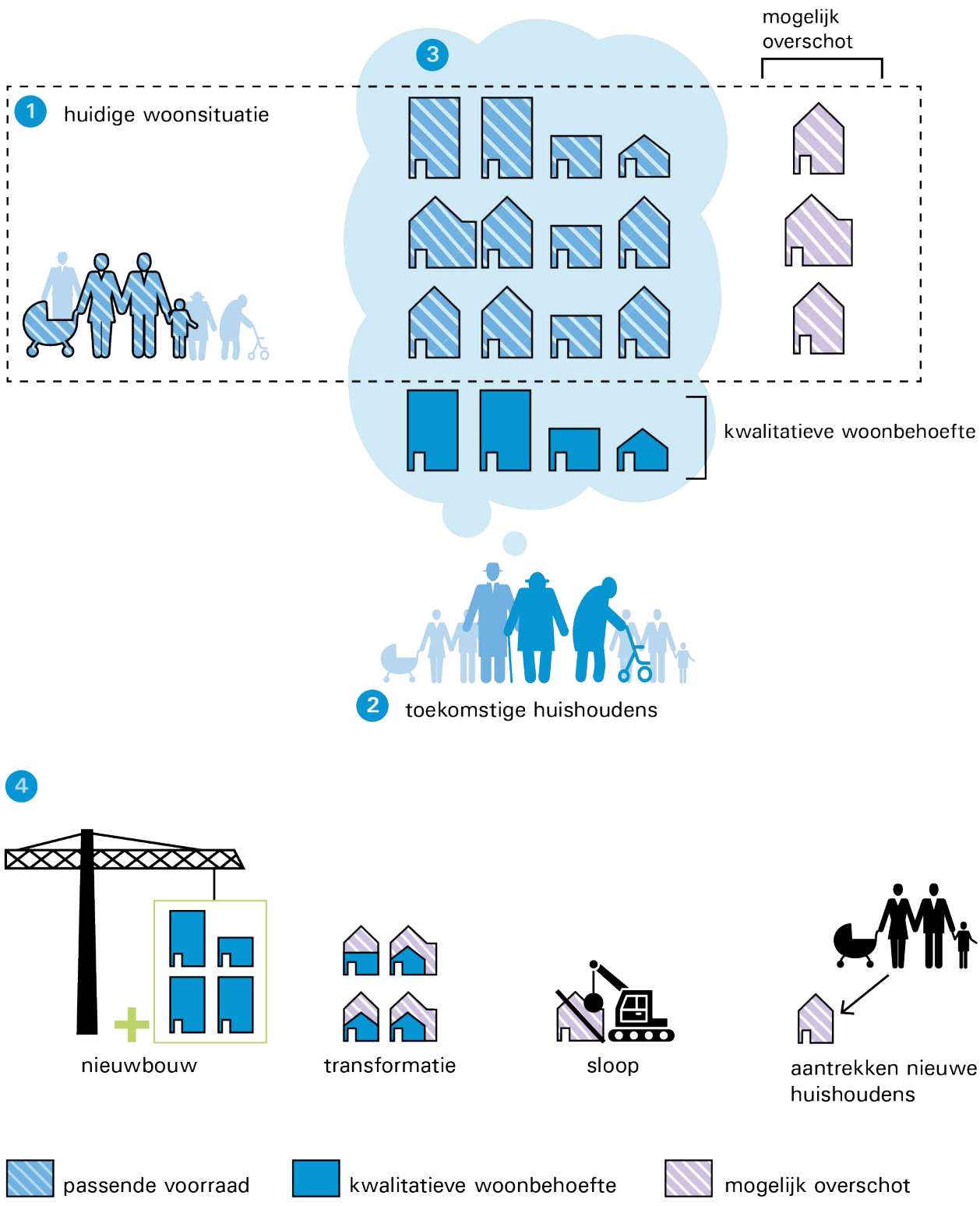
[4] We bepalen voor alle 31 Stec-doelgroepen de woonwens op basis van de landelijke uitkomsten uit het WoON24 onderzoek. Omdat de doelgroepen gevormd zijn op basis van samenstelling, inkomen én woonmilieu, zullen de woonwensen een goed beeld geven over de mogelijke woonwensen van huishoudens in de gemeente Drimmelen.

Al het voorgaande is de input voor ons Stec Doorstroommodel. We bootsen op basis van deze informatie namelijk de jaarlijkse doorstroming na. We bepalen jaarlijks welke huidige doelgroepen verhuizen binnen Drimmelen, welke doelgroepen instromen in de gemeente en welke doelgroepen uitstromen. Doelgroepen die verhuizen in Drimmelen of uitstromen laten een woning achter. Welke woning dat is, bepalen we aan de hand van hoe deze doelgroep nu woont (stap 1). Huishoudens die instromen bezetten een woning die zij wensen (op basis van woonwensen) of waar zij in het verleden ook heen verhuisden (op basis van verhuisgedrag). Het aantal huishoudens uit een bepaalde doelgroep in- of uitstromen bepalen we aan de hand van de verwachte huishoudensontwikkeling (stap 2).
Door deze nabootsing van de jaarlijkse doorstroming ontstaat een opgave. De bestaande woningvoorraad sluit immers niet precies aan op deze veranderende samenstelling van doelgroepen, bijvoorbeeld door vergrijzing. We zien dat hierdoor naar bepaalde woningtypen een behoefte bestaat, omdat deze nog onvoldoende in de voorraad aanwezig zijn. Denk daarbij aan nultredenwoningen voor het toenemende aantal ouderen. Tegelijkertijd kan er ook een overschot ontstaan. Zo laten ouderen die verhuizen naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Indien er volgens de huishoudensprognose onvoldoende jongere doelgroepen en gezinnen toenemen die in die woningen willen wonen, kan mogelijk een overschot aan dit woningtype ontstaan.

Stap 4: Mogelijkheden om kwalitatieve woonbehoeften in te vullen

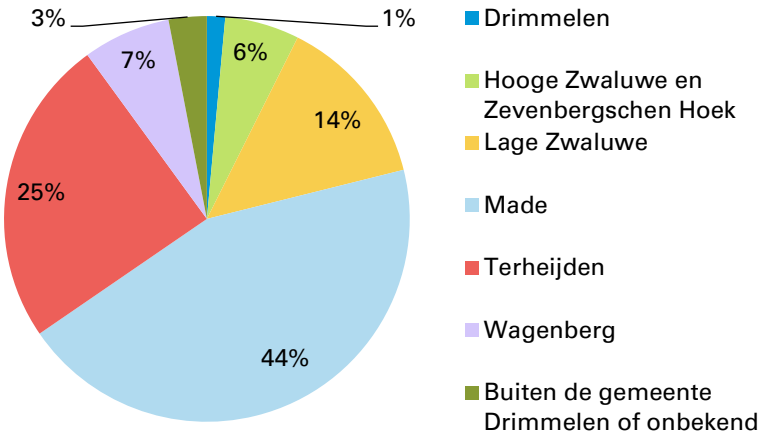
Wanneer we voorgaande voor meerdere jaren herhalen ontstaat de kwalitatieve woningbehoefte voor de perioden tot 2035 en 2045. Deze behoefte kan op verschillende manieren ingevuld worden. Zo kan een behoefte ingevuld worden door het nieuw bouwen van deze woningen of door het transformeren van bestaande woningen. Dat kan bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woningen te voorzien van een traplift, zodat deze als een nultredenwoning bewoond kan worden.
Tegelijkertijd zijn er ook verschillende mogelijkheden om een mogelijk overschot aan woningen aan te pakken. Inzet hierop is noodzakelijk om leegstand van woningen en daarmee gepaard gaande verloedering van wijken te voorkomen. Zo kan transformatie van woningen het overschot verkleinen en kan gekozen worden voor herstructurering van wijken door sloop-nieuwbouw. Ook kan een overschot verkleind worden door het aantrekken van extra huishoudens naar de gemeente, die deze woningen willen bewonen. Dit betekent dan wel dat extra instroom noodzakelijk is bovenop de instroom waarmee is gerekend in de prognose. Een extra plus op de prognose vereist een investering in de aantrekkingskracht van de gemeente voor buitenstaanders, bijvoorbeeld door middel van economische impulsen.

Figuur 40: Illustratie Stec Doorstroommodel



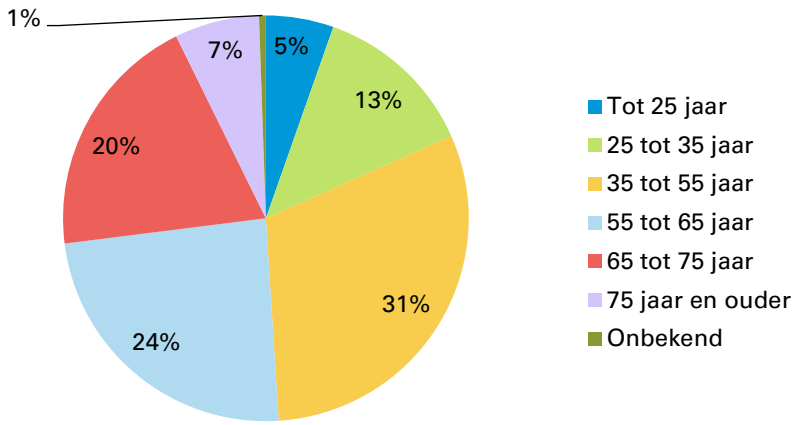
Bijlage 3 Resultaten woningbehoefte enquête

Figuur 41: Respondenten naar kern



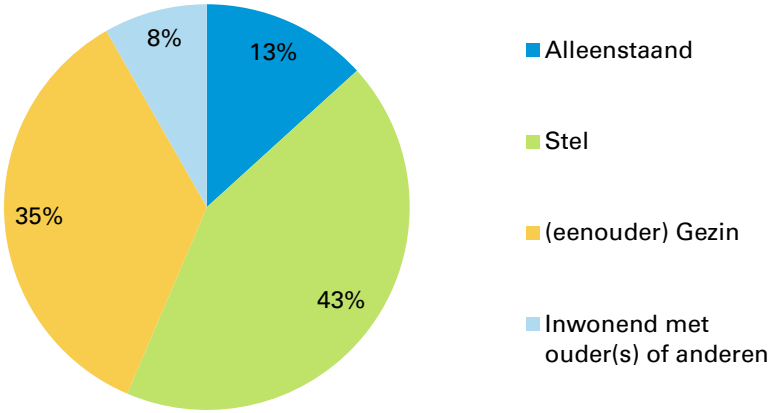
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 758 respondenten.

Figuur 42: Respondenten naar leeftijdsklasse



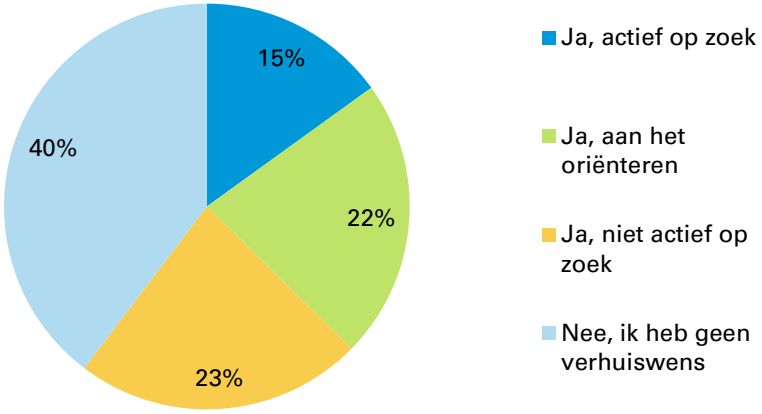
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 741 respondenten.

Figuur 43: Respondenten naar huishoudenssituatie



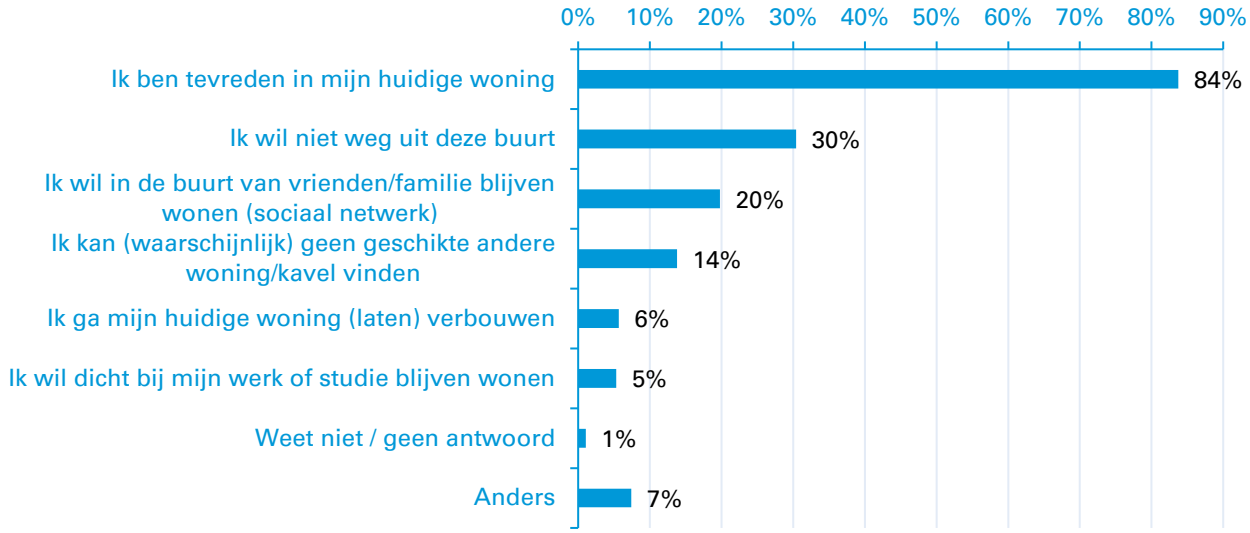
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 741 respondenten.

Figuur 44: Respondenten naar verhuisgeneigdheid



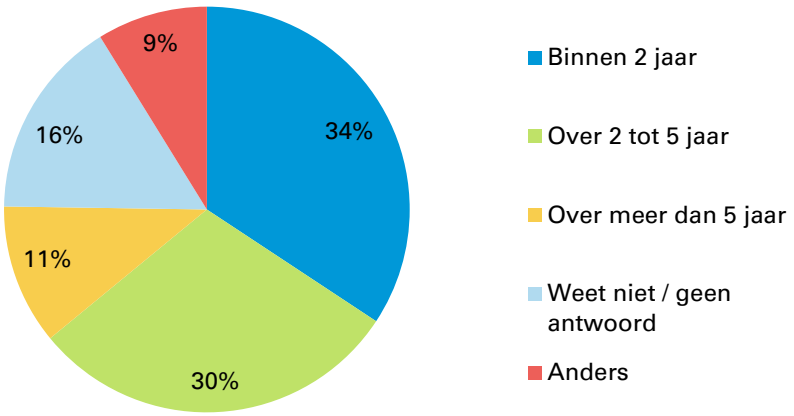
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 731 respondenten.

Figuur 45: Reden van niet-verhuisgeneigden



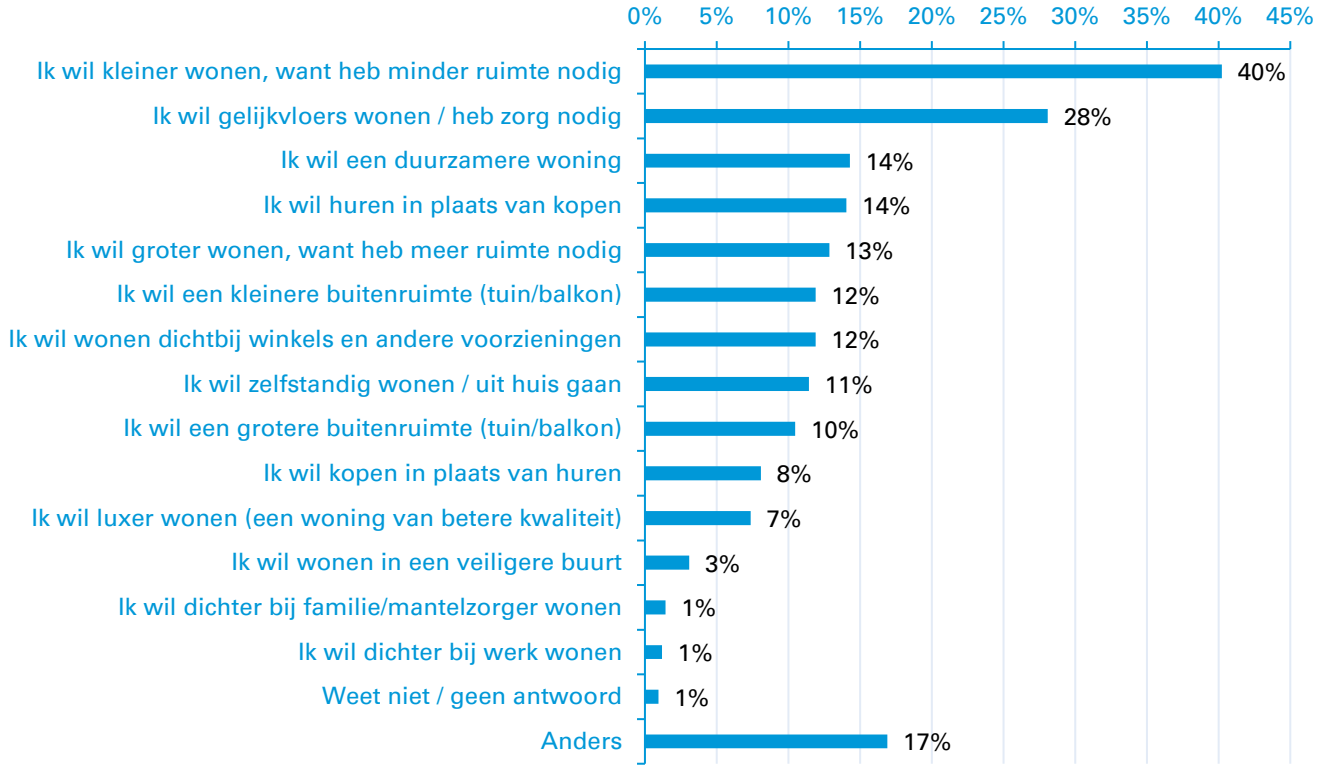
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 283 respondenten. *Let op: deze vraag is alleen ingevuld door respondenten die bij het antwoord van figuur 44 “Nee” hebben aangegeven. **Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages laten zien welk deel van de respondenten het desbetreffende antwoord gaf.

Figuur 46: Gewenste verhuistermijn verhuisgeneigde respondenten



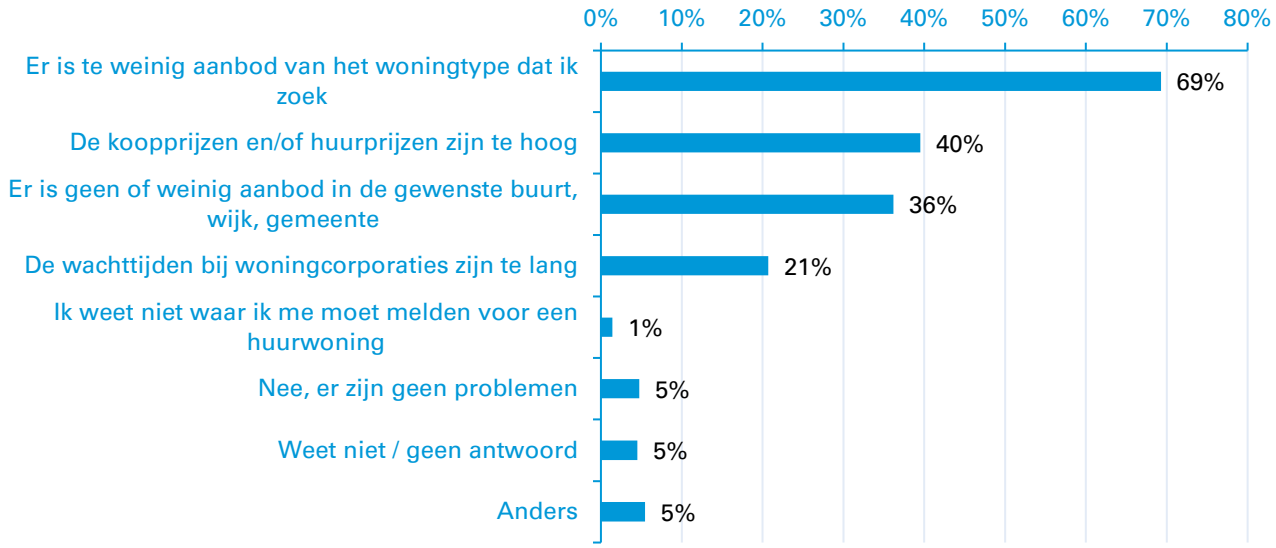
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 420 respondenten. *Let op: deze vraag is alleen ingevuld door respondenten die bij het antwoord van figuur 34 “Ja” hebben aangegeven.

Figuur 47: Reden van verhuiswens verhuisgeneigde respondenten



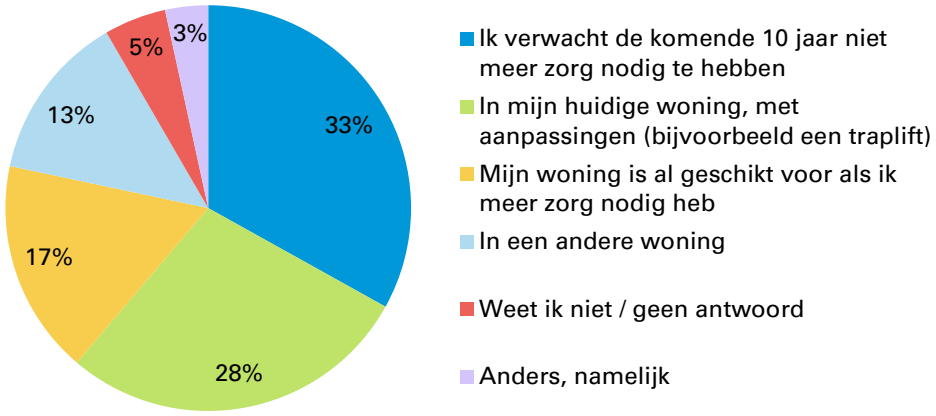
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 420 respondenten. *Let op: deze vraag is alleen ingevuld door respondenten die bij het antwoord van figuur 34 “Ja” hebben aangegeven. **Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages laten zien welk deel van de respondenten het desbetreffende antwoord gaf.

Figuur 48: Ervaren problemen bij het vinden van gewenste woning



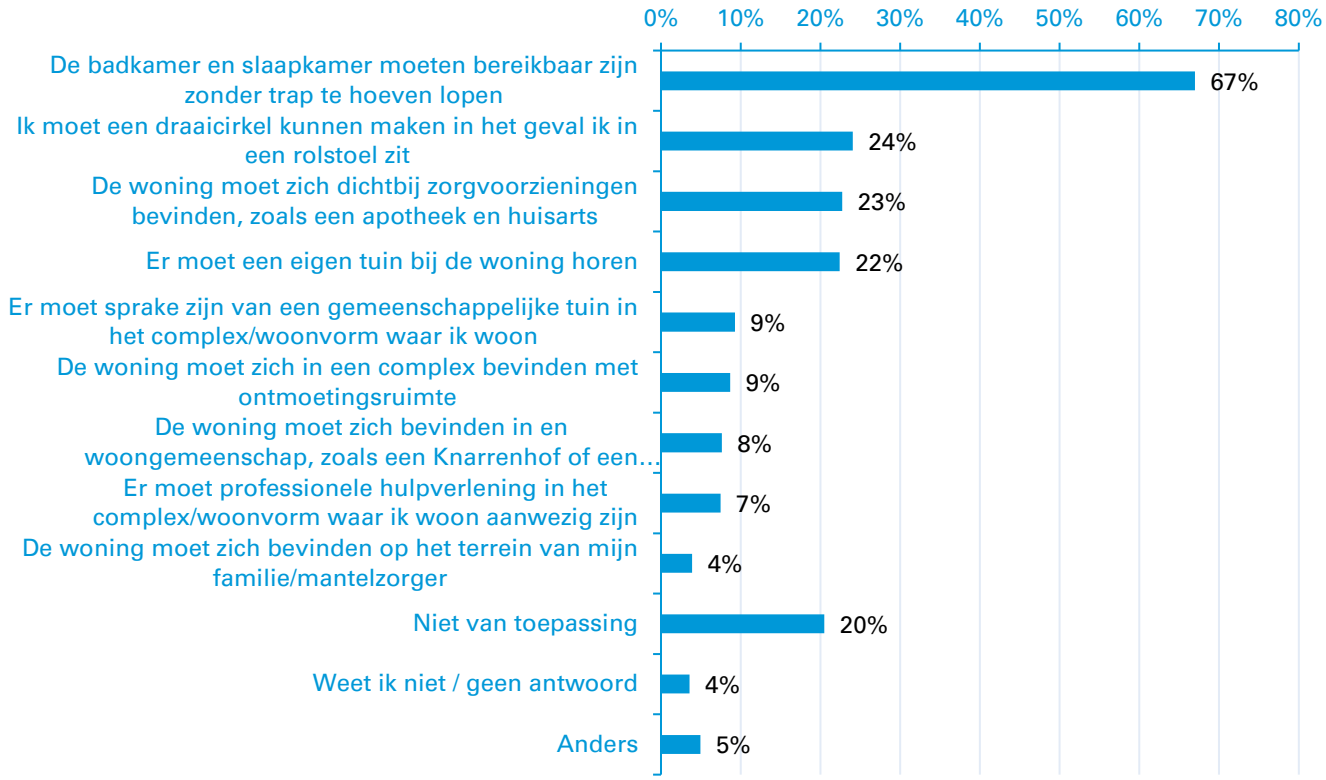
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 420 respondenten. *Let op: deze vraag is alleen ingevuld door respondenten die bij het antwoord van figuur 34 “Ja” hebben aangegeven. **Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages laten zien welk deel van de respondenten het desbetreffende antwoord gaf.

Figuur 49: Verwacht zorggebruik respondenten



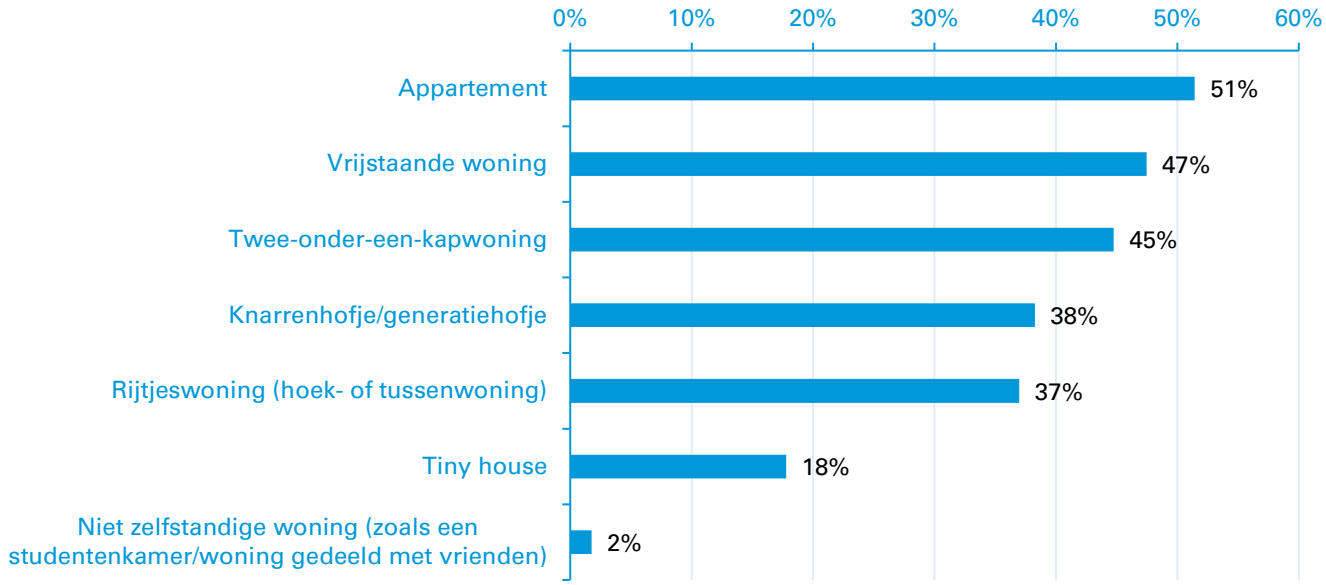
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 263 respondenten.

Figuur 50: Gewenste kenmerken zorggeschikte woning respondenten



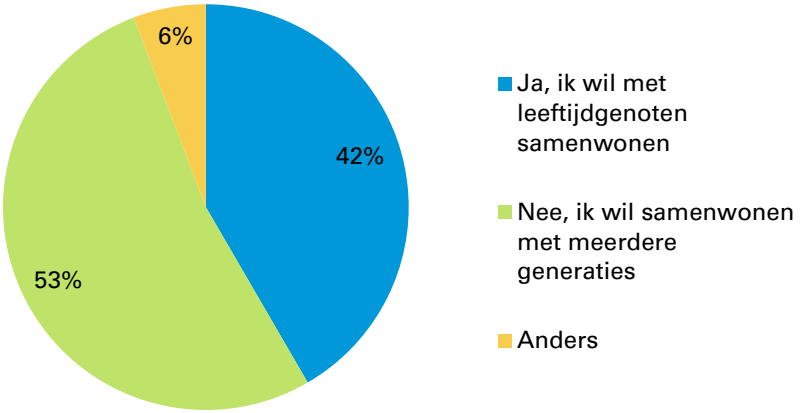
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 669 respondenten.

Figuur 51: Gewenst woningtype respondenten



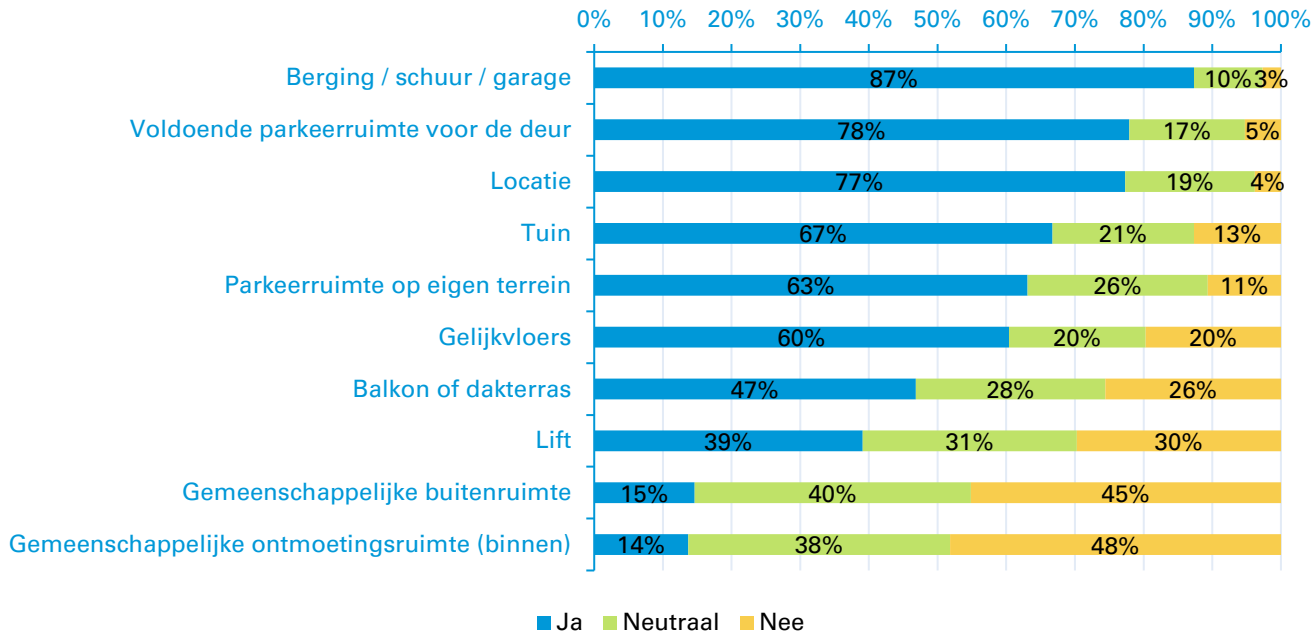
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 630 respondenten. *Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages laten zien welk deel van de respondenten het desbetreffende antwoord gaf.

Figuur 52: Wens om samen te wonen in een gebouw of hofje



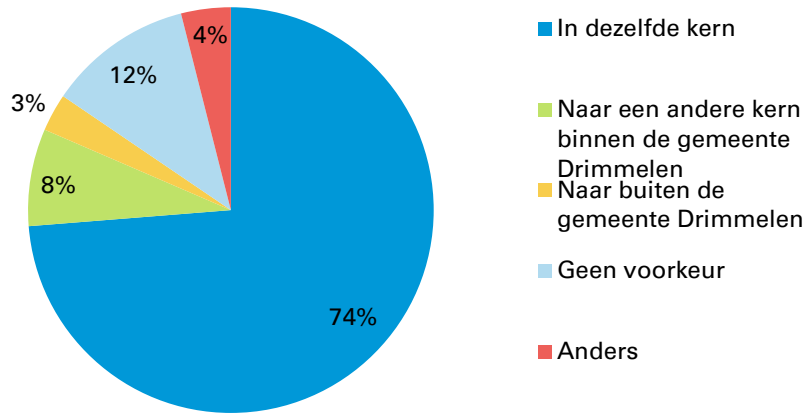
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 639 respondenten.

Figuur 53: Gewenste woningkenmerken respondenten



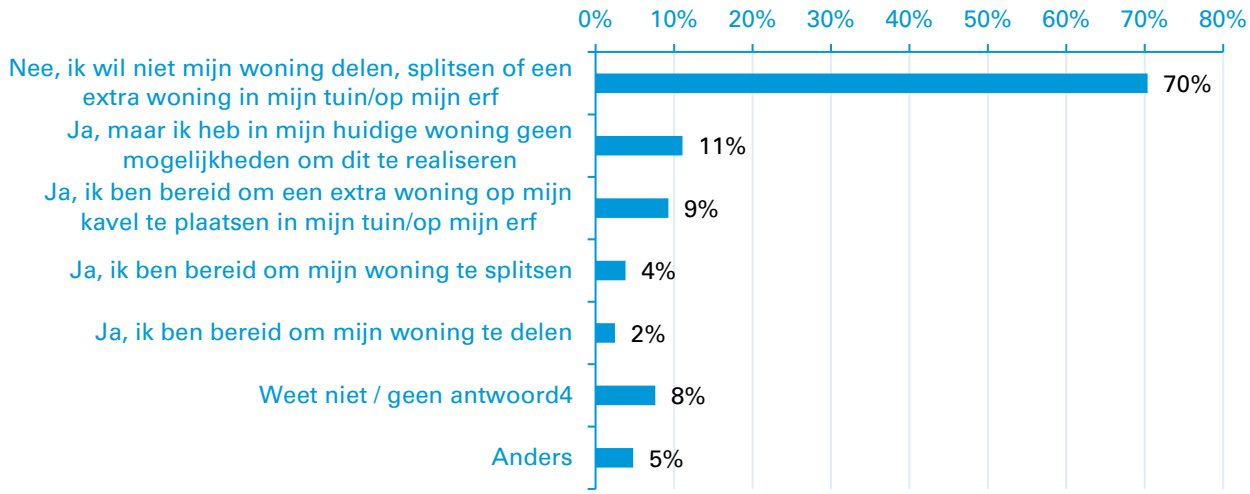
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 629 respondenten. *Respondenten konden aangeven of een woningkenmerk belangrijk, neutraal of onbelangrijk is.

Figuur 54: Verhuiswens naar kern



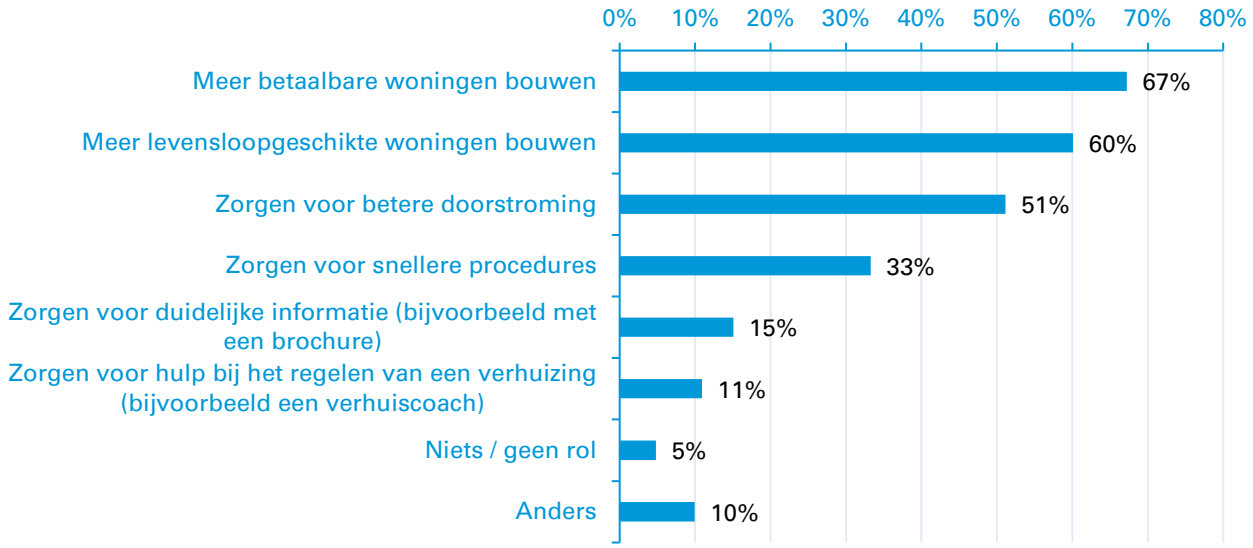
Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 632 respondenten.

Figuur 55: Bereidheid om woning beter te benutten respondenten



Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 604 respondenten. *Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages laten zien welk deel van de respondenten het desbetreffende antwoord gaf.

Figuur 56: Aandachtspunten voor mogelijk maken verhuizingen



Bron: Gemeente Drimmelen (2026) en Stec Groep (2026). O.b.v. 604 respondenten. *Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages laten zien welk deel van de respondenten het desbetreffende antwoord gaf.

Colofon

Datum: 27 juli 2026
Projectnummer: 25.279
Opdrachtgever: Gemeente Drimmelen
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Wim Eringfeld, Isabel van Veen en Marijn Gradussen

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl