



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
[www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)

# Woningmarktanalyse Gorinchem

Stand van zaken en verwachte ontwikkelingen



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

---

# Woningmarktanalyse Gorinchem

## Stand van zaken en verwachte ontwikkelingen

### *Opdrachtgever*

Gemeente Gorinchem en Stichting Poort6

### *Contactpersonen*

Anke Knaken

Wim van den Herik

Martine Hendrickx

### *Projectnummer*

P40780

### *Datum*

4 mei 2020

### *Auteurs*

André Buys; [andre.buys@rigo.nl](mailto:andre.buys@rigo.nl); 020 522 11 73

# Inhoud

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>0.</b> | <b>Samenvatting</b>                           | <b>1</b>  |
| <b>1</b>  | <b>Stand van zaken</b>                        | <b>3</b>  |
| 1.1       | Doelgroepen en hun woonsituatie               | 3         |
| 1.2       | Knelpunten op de woningmarkt                  | 9         |
| 1.3       | De aantrekkingskracht van Gorinchem           | 12        |
| <b>2</b>  | <b>Verwachte ontwikkelingen</b>               | <b>17</b> |
| 2.1       | Ontwikkelingen aan de kant van de huishoudens | 17        |
| 2.2       | Ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2030   | 20        |
| 2.3       | Wonen met zorg                                | 22        |
| 2.4       | Ontwikkelingen na 2030                        | 24        |
|           | <b>Bijlage</b>                                | <b>26</b> |

# Samenvatting

## Stand van zaken

Gorinchem telt per 1 januari 2019 circa 16.500 huishoudens in circa 16.000 bewoonde woningen. Van de huishoudens behoort 47% tot de doelgroep voor de sociale huur (met een inkomen beneden de EU-grens). Daarbinnen onderscheiden we de primaire doelgroep (die bij nieuwe verhuringen door corporaties 'passend' moet worden toegewezen) en de secundaire doelgroep. De primaire doelgroep omvat 27% van alle huishoudens, de secundaire 20%.

De bewoonde voorraad bestaat voor 44% uit sociale huurwoningen (met een huurprijs tot de liberalisatiegrens van € 720 per maand; meestal corporatiewoningen). Het is daarbij niet zo dat huishoudens die behoren tot de doelgroep voor de sociale huur ook allemaal een huurwoning met een sociale huurprijs bewonen. Voor de primaire doelgroep is dit wel bijna uitsluitend het geval. De secundaire doelgroep woont meer gespreid en treffen we ook aan in koopwoningen en voor een klein deel in duurdere huurwoningen (vrije sector).

Omgekeerd is het ook niet zo dat sociale huurwoningen allemaal worden bewoond door huishoudens uit de EU-doelgroep. Circa 18% van de huurwoningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 651) wordt bewoond door huishoudens die niet (meer) tot de EU-doelgroep behoren. In het segment daarboven tot de liberalisatiegrens is dit 38%.

Koop- en huurwoningen en woningtypen zijn voorts erg ongelijk verdeeld over huishoudens in verschillende levensfasen. Senioren (65-plussers) zijn sterk vertegenwoordigd in huurwoningen. Onder huishoudens van middelbare leeftijd (45-64 jaar) is de eengezins-koopwoning de dominante woonvorm. Dit verschil in woningbezit tussen generaties werkt door in de toekomst. Huurwoningen zullen tot 2030 steeds meer langs natuurlijke weg vrijkomen, maar koopwoningen blijven voorlopig bezet. De leeftijdsklasse 45-64 jaar is omvangrijk en zal ook in 2030 nog een groot beslag leggen op de woningvoorraad.

## Actuele knelpunten

Momenteel wordt de woningmarkt over de hele linie als krap ervaren. Diverse inkomensgroepen hebben allen ongeveer even veel moeite om hun woonwensen te realiseren. Jongeren tot 23 jaar en starters hebben bovengemiddeld veel moeite om te slagen (meer dan andere groepen woningzoekenden). Het lijkt er op dat ze dit op latere leeftijd inhalen. In de leeftijd tussen de 23 en de 35 slagen woningzoekenden juist beter dan gemiddeld. Wie een eengezinswoning zoekt (koop dan wel huur) heeft in de huidige markt meer moeite om te slagen dan wie een appartement zoekt.

## De aantrekkingskracht van Gorinchem

Gorinchem kent de laatste jaren een netto instroom uit de rest van Nederland. Het belangrijkste rekruteringsgebied zijn de buurgemeenten, met name Giessenlanden en Lingewaal. De aantrekkingskracht van Gorinchem op grotere steden (inclusief Dordrecht) is gering. Voorts is sprake van een toegenomen instroom uit het buitenland. Huishoudens die zich vestigen uit het buitenland komen in meer dan de helft van de gevallen terecht in particuliere huurwoningen.

## Woningbehoefte tot 2030

Tot het jaar 2030 komen er volgens de demografische trendprognose van de Provincie Zuid-Holland nog ruim 900 huishoudens bij in Gorinchem. Om dit aantal te kunnen huisvesten zou de woningvoorraad eveneens met ruim 900 moeten toenemen. Komen deze woningen er niet, dan zullen huishoudens alternatieven moeten zoeken.

Voor het aantal 65-plushuishoudens groeit fors, vooral door het ouder worden van de zittende bevolking. Het zou echter een misverstand zijn om dit rechtstreeks te vertalen in de behoefte aan appartementen. Integendeel, veel senioren van 2030 zullen nog altijd de eengezins-koopwoningen bewonen waar ze (veelal als jong gezin) ooit ingetrokken zijn. Omdat veel jonge (aanstaande) gezinnen ook eengezinswoningen ambiëren, zouden er tot 2030 nog naar schatting een kleine 400 eengezinswoningen bij moeten om in deze behoefte te voorzien. Althans als ervan wordt uitgegaan dat toekomstige gezinnen net zo moeten kunnen wonen als gezinnen van nu. Het gaat dan vrijwel uitsluitend om koopwoningen. Eengezins huurwoningen zullen tot 2030 steeds meer langs natuurlijke weg vrijkomen, maar bestaande koopwoningen blijven voorlopig bezet.

De doelgroep voor de sociale huur zal tot het jaar 2030 nog met 630 huishoudens toenemen (ten opzichte van 2019). Dit vertaalt zich echter niet één op één in de behoefte aan meer sociale huurwoningen. Door pensionering en/of verweduwing dalen ook de inkomens van huishoudens die in een inmiddels afbetaalde koopwoning wonen. Hierdoor wordt de doelgroep minder afhankelijk van sociale huur. Waar in 2019 nog 76% van de EU-doelgroep in een woning met een sociale huurprijs woont, zal dit aandeel in 2030 zijn afgenomen tot 73%. De behoefte aan extra sociale huurwoningen bedraagt tot 2030 naar schatting 250 woningen. Hierbij gaat het (vrijwel) uitsluitend om appartementen.

## Wonen met zorg

De vergrijzing brengt met zich mee dat er steeds meer huishoudens zelfstandig zullen wonen met de behoefte aan zorg. Steeds meer zelfstandig wonenden zullen lichamelijke beperkingen gaan ondervinden. Het aantal 65-plus-huishoudens waarin iemand langdurige aandoeningen en ernstige beperkingen heeft neemt toe van 530 in 2019 tot 690 in 2030. Daaronder bevinden zich personen die tot voor kort terecht konden in traditionele verzorgingshuizen, maar die (nog) niet zorgbehoevend zijn voor opname in het verpleeghuis. In 2030 gaat, afhankelijk van het jaar van referentie, om tussen de 85 en de 180 gevallen die volgens de oude normen nog voor een verzorgingshuis in aanmerking zouden zijn gekomen. De realisatie van een of andere tussenvorm van beschut wonen nieuwe stijl voor de groep is een belangrijke uitdaging.

## Ontwikkelingen na 2030

Na 2030 zet de vergrijzing verder door, maar vlakt de huishoudensgroei af. Na 2035 voorziet de trendprognose van de Provincie Zuid-Holland zelfs in een daling van het aantal huishoudens in Gorinchem. Voorspellingen op die termijn zijn erg onzeker. Toch is het raadzaam om rekening te houden met een ontspanning op de woningmarkt in de jaren dertig. Dit veroorzaakt een dilemma voor producten die nu worden ontwikkeld. Waar het in een krappe markt voor de hand ligt om te sturen op betaalbaarheid en beschikbaarheid, is in een ontspannen markt kwaliteit van groter belang.

# 1 Stand van zaken

Gorinchem telt per 1 januari 2019 circa 16.500 huishoudens in circa 16.000 bewoonde woningen. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de kenmerken van huishoudens en woningen en naar de combinatie van deze twee: welke huishoudens wonen in welke woningen. Ook wordt gekeken naar de actuele knelpunten op de woningmarkt. Ten slotte wordt ingegaan op de aantrekkingskracht van Gorinchem voor mensen van buiten de gemeente.

## 1.1 Doelgroepen en hun woonsituatie

### Afbakening doelgroep

In de volkshuisvesting worden diverse (doel)groepen onderscheiden naar inkomen, in combinatie met leeftijd en / of huishoudenssamenstelling. Voor dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt in de volgende (doel)groepen.

- Primaire doelgroep: huishoudens die op grond van hun inkomen passend moeten worden toegewezen.<sup>1</sup> Binnen de primaire doelgroep kan nog weer onderscheid worden gemaakt in:
  - Jongeren tot 23 jaar. Passend voor deze groep is een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens.
  - Eén en tweepersoonshuishoudens ouder dan 23 jaar. Passend is hier een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.
  - Drie- en meerpersoonshuishoudens ouder dan 23 jaar. Passend voor deze groep is een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.
- Secundaire doelgroep: huishoudens die recht hebben op een sociale huurwoning (met een huurprijs tot de liberalisatiegrens), maar voor geen regels gelden ten aanzien van het passend toewijzen. In 2019 ligt de inkomensgrens voor deze groep op €38.035 (belastbaar inkomen). Dit is de zogeheten EU-grens.
- Midden- en hogere inkomen. De grens tussen midden- en hogere inkomens is momenteel niet meer door wet- of regelgeving bepaald. Voor dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt in:
  - Middeninkomens laag; inkomens tot € 42.436;
  - Middeninkomens hoog; inkomens tussen € 42.436 en € 48.650;
  - Hogere inkomens; een inkomen van € 48.650 of hoger. Deze grens werd tot voor kort gebruikt bij het inkomensafhankelijke huurbeleid.

De primaire en secundaire doelgroep samen vormen de EU-doelgroep voor de sociale huur. Momenteel ligt er een nieuw wetsvoorstel ter consultatie, waarin de inkomensgrens van de doelgroep (de EU-grens) wordt gedifferentieerd naar huishoudengrootte: €35.000 bij alleenstaanden en €42.000 bij grotere huishoudens.

Wanneer de huidige afbakening wordt gevolgd, behoort 47% van de huishoudens in Gorinchem tot de doelgroep voor de sociale huur. Dit is weergegeven in tabel 1.

<sup>1</sup> In de bijlage is een schema opgenomen van inkomens- en huurprijsgrenzen in relatie tot passend toewijzen. Bedragen zijn in prijspeil 2019..

Het wetsvoorstel voor een differentiatie van de doelgroep naar huishoudensgrootte heeft slechts een miniem effect op de totale huidige omvang van de doelgroep. Zo zit het wetsvoorstel ook in elkaar. Binnen de doelgroep is wel sprake van een verschuiving. Enkele honderden alleenstaanden in Gorinchem behoren nu wel tot de doelgroep, maar volgens het wetsvoorstel niet meer. Voor eveneens enkele honderden grotere huishoudens geldt het omgekeerde (tabel 2).

**tabel 1 Huishoudens in Gorinchem naar inkomensklassen (2019)<sup>2</sup>**

|                                 | huidige grenzen |      | wetsvoorstel |      |
|---------------------------------|-----------------|------|--------------|------|
| primaire doelgroep jong         | 130             | 1%   | 130          | 1%   |
| primaire doelgroep 1 en 2 pers. | 3.520           | 21%  | 3.520        | 21%  |
| primaire doelgroep 3+ pers.     | 840             | 5%   | 840          | 5%   |
| secundaire doelgroep            | 3.290           | 20%  | 3.430        | 21%  |
| middeninkomens laag             | 840             | 5%   | 700          | 4%   |
| middeninkomens hoog             | 1.070           | 6%   | 1.070        | 6%   |
| hogere inkomens                 | 6.810           | 41%  | 6.810        | 41%  |
| alle huishoudens                | 16.490          | 100% | 16.490       | 100% |

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**tabel 2 Huishoudens in Gorinchem naar grootte en inkomensklassen (2019)**

|                      | huidige grenzen |      | wetsvoorstel |      |
|----------------------|-----------------|------|--------------|------|
| secundaire doelgroep |                 |      |              |      |
| alleenstaand         | 2.120           | 64%  | 1.800        | 52%  |
| meerpersoons hh      | 1.180           | 36%  | 1.630        | 48%  |
| totaal               | 3.290           | 100% | 3.430        | 100% |
| middeninkomens laag  |                 |      |              |      |
| alleenstaand         | 340             | 40%  | 650          | 93%  |
| meerpersoons hh      | 500             | 60%  | 50           | 7%   |
| totaal               | 840             | 100% | 700          | 100% |

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Wellicht verrassend is dat de 'primaire doelgroep jong' slechts 1% van alle huishoudens uitmaakt. Dit komt omdat er sowieso weinig jongeren onder de 23 jaar in Gorinchem een eigen huishouden vormen. De meeste jongeren wonen nog bij hun ouders. Van de woningzoekenden maken ze wel een groter deel uit. In paragraaf 1.2 komen we hier op terug.

In tabel 3 en tabel 4 zijn de huishoudens naar inkomensgroepen per wijk weergegeven volgens de huidige indeling respectievelijk de indeling volgens het wetsvoorstel. De verschillen tussen de tabellen zijn gering. Het aandeel van de doelgroep is het hoogst in Gildenwijk.

<sup>2</sup>

Belangrijkste bron voor dit onderzoek is een simulatie van de gemeentelijke woningmarkt op basis van het Woononderzoek Nederland (WoON 2018). Zie de bijlage voor een toelichting op deze bron. Aantallen zijn afgerond op tientallen. Hierdoor kunnen kleine verschillen optreden tussen tabeltotalen en opgetelde celwaarden.

**tabel 3 Huishoudens naar inkomensklasse per wijk, huidige definitie (2019)**

|                             | Binnenstad   | Lingewijk    | Haarwijk     | Stalkaarsen  | Gildenwijk   | Laag Dalem   | Overig       | totaal        |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| primair 1 en 2 pers. + jong | 780          | 330          | 670          | 270          | 1.170        | 270          | 160          | 3.650         |
| primair 3+ pers.            | 80           | 120          | 210          | 60           | 160          | 160          | 70           | 840           |
| secundaire doelgroep        | 730          | 270          | 530          | 330          | 730          | 410          | 300          | 3.300         |
| middeninkomens laag         | 180          | 70           | 150          | 80           | 120          | 150          | 100          | 840           |
| middeninkomens hoog         | 220          | 90           | 170          | 100          | 140          | 220          | 140          | 1.070         |
| hogere inkomens             | 1.210        | 420          | 1.000        | 540          | 530          | 1.900        | 1.220        | 6.810         |
| <b>totaal</b>               | <b>3.190</b> | <b>1.290</b> | <b>2.720</b> | <b>1.360</b> | <b>2.850</b> | <b>3.110</b> | <b>1.980</b> | <b>16.500</b> |
| aandeel EU-doelgroep        | 50%          | 56%          | 52%          | 48%          | 72%          | 27%          | 27%          | 47%           |

bron: RIGO woningmarktsimulatie

**tabel 4 Huishoudens naar inkomensklasse per wijk, conform wetsvoorstel (2019)**

|                             | Binnenstad   | Lingewijk    | Haarwijk     | Stalkaarsen  | Gildenwijk   | Laag Dalem   | Overig       | totaal        |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| primair 1 en 2 pers. + jong | 780          | 330          | 670          | 270          | 1.170        | 270          | 160          | 3.650         |
| primair 3+ pers.            | 80           | 120          | 210          | 60           | 160          | 160          | 70           | 840           |
| secundaire doelgroep        | 710          | 280          | 570          | 330          | 740          | 460          | 330          | 3.430         |
| middeninkomens laag         | 200          | 50           | 100          | 70           | 120          | 100          | 60           | 700           |
| middeninkomens hoog         | 220          | 90           | 170          | 100          | 140          | 220          | 140          | 1.070         |
| hogere inkomens             | 1.210        | 420          | 1.000        | 540          | 530          | 1.900        | 1.220        | 6.810         |
| <b>totaal</b>               | <b>3.190</b> | <b>1.290</b> | <b>2.720</b> | <b>1.360</b> | <b>2.850</b> | <b>3.110</b> | <b>1.980</b> | <b>16.490</b> |
| aandeel EU-doelgroep        | 49%          | 57%          | 53%          | 48%          | 72%          | 29%          | 29%          | 48%           |

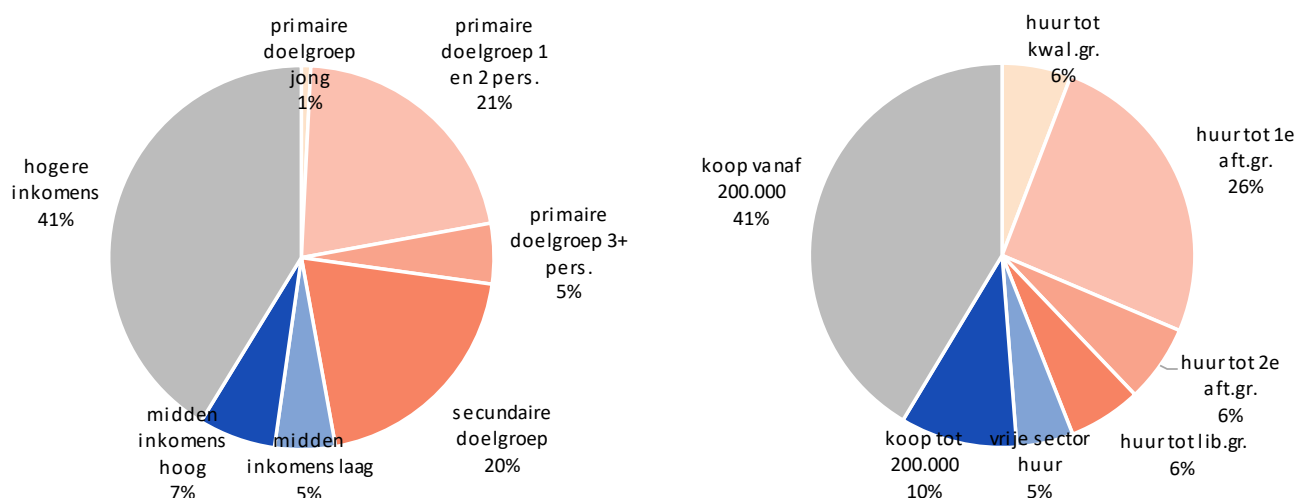
bron: RIGO woningmarktsimulatie

### Woningvoorraad naar prijssegment

Ook aan de kant van de woningvoorraad<sup>3</sup> zijn segmenten te onderscheiden, op zodanig manier dat ze aansluiten bij de inkomensdoelgroepen. In figuur 1 zijn doelgroepen en prijssegmenten naast elkaar gezet. Dan blijkt onder meer dat het aandeel huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens groter is dan het aandeel van de doelgroep voor dit segment.

<sup>3</sup> Het aantal huishoudens is niet exact gelijk aan het aantal bewoonde woningen. Ruim vijfhonderd huishoudens zijn inwonend of zijn op een andere manier gehuisvest, bijvoorbeeld in een woonboot.

**figuur 1 Huishoudens naar inkomensklassen (links) en bewoonde woningen naar prijssegmenten (rechts, 2019)**



De (bewoonde) huurwoningen zijn in meerderheid in bezit van de corporatie, maar niet allemaal. Naar schatting 1.400 woningen worden verhuurd door andere verhuurders (particulieren dan wel professionele beleggers), waarvan ruim de helft met een huurprijs in het gereguleerde segment. Binnen de vrije huursector kan nog weer nader onderscheid worden gemaakt. Ongeveer 20% in dit segment heeft een huurprijs van meer dan €1.000 per maand.

De woningvoorraad naar prijsklassen is niet gelijkmatig verdeeld over de wijken. Relatief veel huurwoningen zijn te vinden in Gildenswijk. Ook Lingewijk telt relatief veel huurwoningen. In Laag Dalem en in overig Gorinchem (inclusief buitengebied) domineren de koopwoningen.

**tabel 5 Bewoonde woningen naar prijsklasse per wijk (prijspeil 2019)**

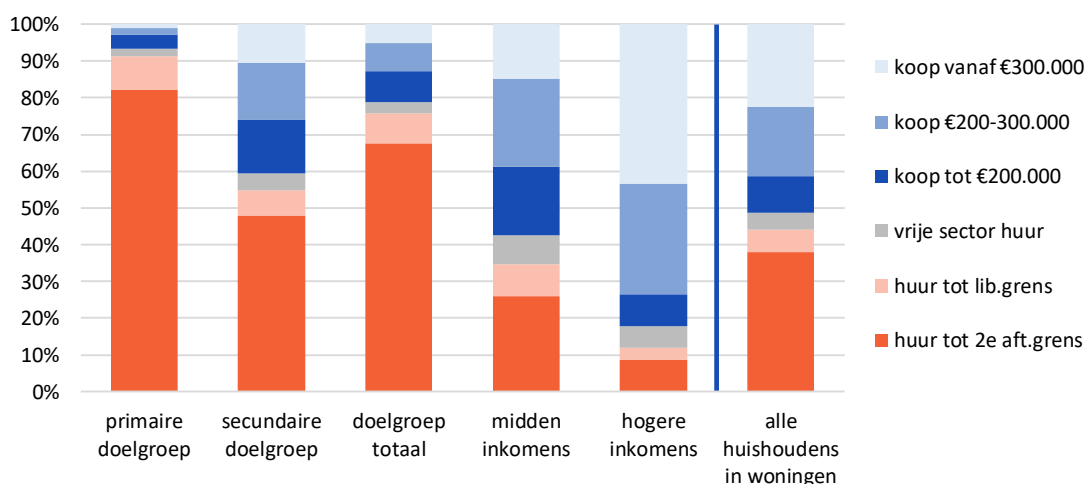
|                                 | Binnenstad   | Lingewijk    | Haarwijk     | Stalkaarsen  | Gildenswijk  | Laag Dalem   | Overig       | totaal        |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| huur tot kwal.gr.               | 230          | 70           | 170          | 60           | 370          | 10           | 20           | 930           |
| huur tot 1e aft.gr.             | 780          | 320          | 980          | 290          | 1.370        | 260          | 80           | 4.090         |
| huur tot 2e aft.gr.             | 170          | 180          | 190          | 50           | 180          | 240          | 20           | 1.040         |
| huur tot lib.gr.                | 150          | 180          | 130          | 40           | 120          | 280          | 80           | 980           |
| vrije sector huur               | 290          | 80           | 40           | 100          | 90           | 60           | 100          | 760           |
| koop tot €200.000               | 320          | 90           | 210          | 180          | 150          | 360          | 260          | 1.570         |
| koop €200- 300.000              | 550          | 160          | 410          | 310          | 260          | 800          | 560          | 3.040         |
| koop €300- 400.000              | 310          | 90           | 240          | 160          | 140          | 530          | 350          | 1.820         |
| koop vanaf €400.000             | 290          | 80           | 230          | 140          | 120          | 550          | 350          | 1.760         |
| <b>totaal bewoonde woningen</b> | <b>3.090</b> | <b>1.240</b> | <b>2.610</b> | <b>1.330</b> | <b>2.810</b> | <b>3.080</b> | <b>1.820</b> | <b>15.980</b> |
| aandeel koop                    | 48%          | 33%          | 42%          | 59%          | 24%          | 73%          | 83%          | 51%           |
| <b>inwonend / overig</b>        | <b>100</b>   | <b>50</b>    | <b>110</b>   | <b>30</b>    | <b>30</b>    | <b>30</b>    | <b>160</b>   | <b>520</b>    |
| <b>totaal huishoudens</b>       | <b>3.190</b> | <b>1.290</b> | <b>2.720</b> | <b>1.360</b> | <b>2.850</b> | <b>3.110</b> | <b>1.980</b> | <b>16.490</b> |

bron: RIGO woningmarktsimulatie

## Woonsituatie anno 2019<sup>4</sup>

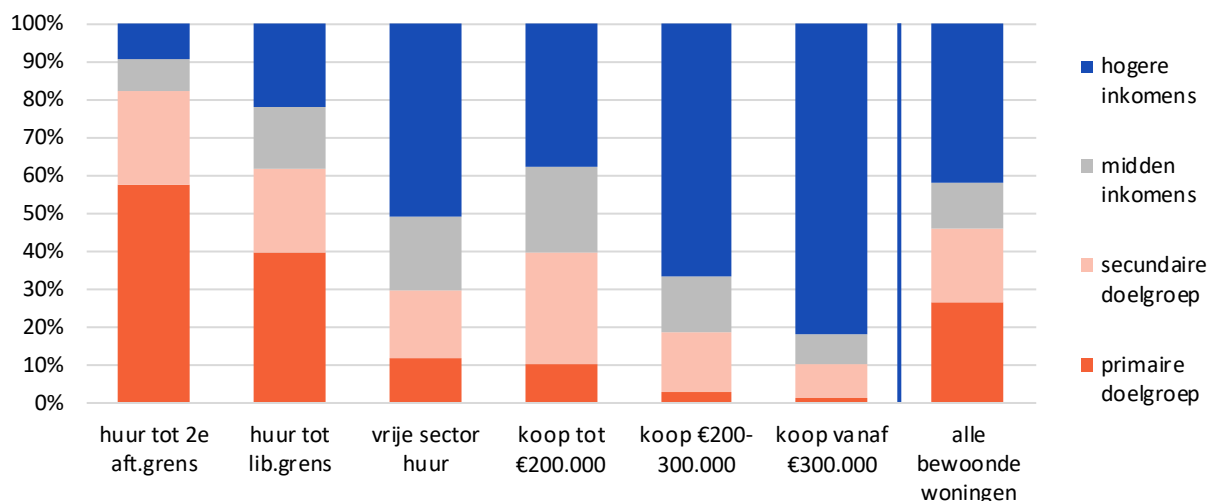
Het is niet zo dat huishoudens die behoren tot de doelgroep voor de sociale huur ook allemaal een sociale huurwoning bewonen. Voor de primaire doelgroep geldt dit wel bijna (zie figuur 2), maar de secundaire doelgroep is ook veelvuldig te vinden in andere segmenten; 40% bewoont een koopwoning. De middeninkomens wonen gespreid over alle prijsklassen. Hogere inkomens zijn op enkele uitzonderingen na in koopwoningen gehuisvest.

**figuur 2 Huisvesting van doelgroepen in Gorinchem naar prijssegment (2019)**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 3 Woningbezetting van prijssegmenten in Gorinchem naar doelgroepen (2019)**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

4

Voor deze analyse zijn de enkele categorieën binnen de primaire doelgroep en binnen de sociale woningvoorraad samengevoegd met naastgelegen categorieën. Deze zijn te klein om nog betrouwbaar nader uit te splitsen.

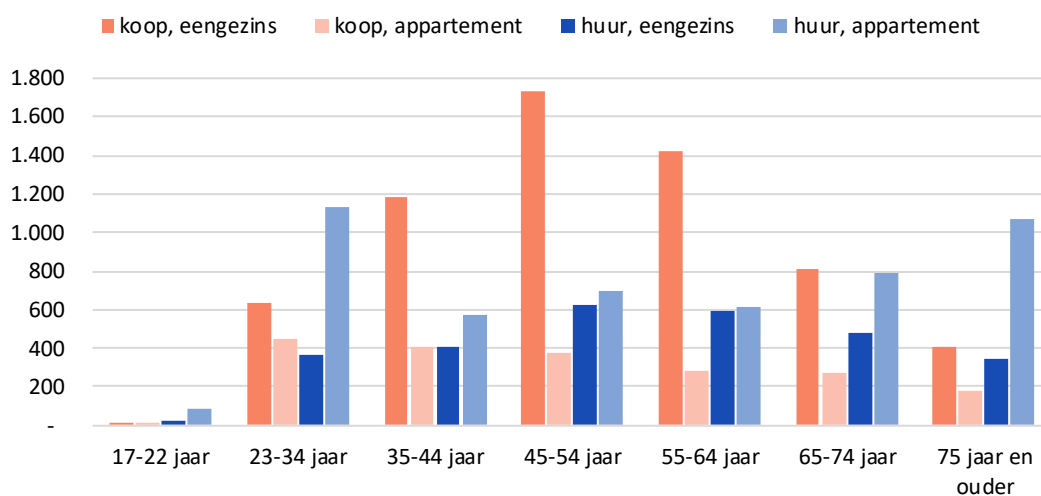
Omgekeerd is het ook niet zo dat sociale huurwoningen allemaal worden bewoond door huishoudens uit de doelgroep. In figuur 3 is te zien dat sociale huurwoningen (met een huurprijs tot de liberalisatiegrens) voor een klein deel worden bewoond door huishoudens die niet (meer) tot de EU-doelgroep behoren. Koopwoningen worden overwegend, maar niet uitsluitend, bewoond door huishoudens met hogere inkomens. In de vrije huursector en koopwoningen tot €200.000 zijn middeninkomens relatief ruim vertegenwoordigd.

### Eigendom en woningtype

De woningmarkt is meer dan alleen inkomensgroepen en huurprijssegmenten. Ook de samenstelling naar woningtype en de bewoning daarvan door huishoudens van uiteenlopende leeftijden is van belang. Meer dan de helft (57%) van de bewoonde woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en daarvan is weer twee op de drie een koopwoning.

In figuur 4 is te zien dat vooral huishoudens die thans de leeftijd tussen de 45 en de 64 jaar hebben in staat zijn geweest een eengezins-koopwoning te bemachtigen. Dit is tevens een omvangrijke groep. Ook onder huishoudens tussen de 35 en de 44 jaar is de eengezins-koopwoning de dominante woonvorm. Jongeren en senioren wonen naar verhouding vaak in een huurappartement. De huidige senioren, vooral de 75-plussers, hebben vaak hun hele leven gehuurd. De toekomstige senioren hebben duidelijk een andere uitgangssituatie. Zoals nog zal blijken bij de behoefteraming werkt dit door in de toekomst.

**figuur 4 Bewoonde woningen in Gorinchem naar levensfase, eigendom en woningtype (2019)**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**tabel 6 Bewoonde woningen naar eigendom en type per wijk (2019)**

|                          | Binnenstad | Lingewijk | Haarwijk | Stalkaarsen | Gildenwijk | Laag Dalem | Overig | totaal |
|--------------------------|------------|-----------|----------|-------------|------------|------------|--------|--------|
| koop, eengezins          | 1.040      | 310       | 840      | 570         | 480        | 1.780      | 1.200  | 6.200  |
| koop, appartement        | 430        | 110       | 250      | 220         | 190        | 460        | 320    | 1.980  |
| huur, eengezins          | 280        | 490       | 910      | 90          | 220        | 650        | 180    | 2.830  |
| huur, appartement        | 1.340      | 330       | 600      | 450         | 1.920      | 200        | 130    | 4.970  |
| totaal bewoonde woningen | 3.090      | 1.240     | 2.600    | 1.330       | 2.810      | 3.080      | 1.820  | 15.980 |
| aandeel eengezins        | 43%        | 65%       | 67%      | 49%         | 25%        | 79%        | 75%    | 57%    |
| inwonend / overig        | 100        | 50        | 110      | 30          | 30         | 30         | 160    | 520    |
| totaal huishoudens       | 3.190      | 1.290     | 2.720    | 1.360       | 2.850      | 3.110      | 1.980  | 16.490 |

bron: RIGO woningmarktsimulatie

In tabel 6 is de samenstelling van de woningvoorraad per wijk weergegeven. Naar verhouding zijn de meeste appartementen te vinden in Gildenwijk. Dit is tevens de wijk met naar verhouding de meeste huurwoningen.

## 1.2 Knelpunten op de woningmarkt

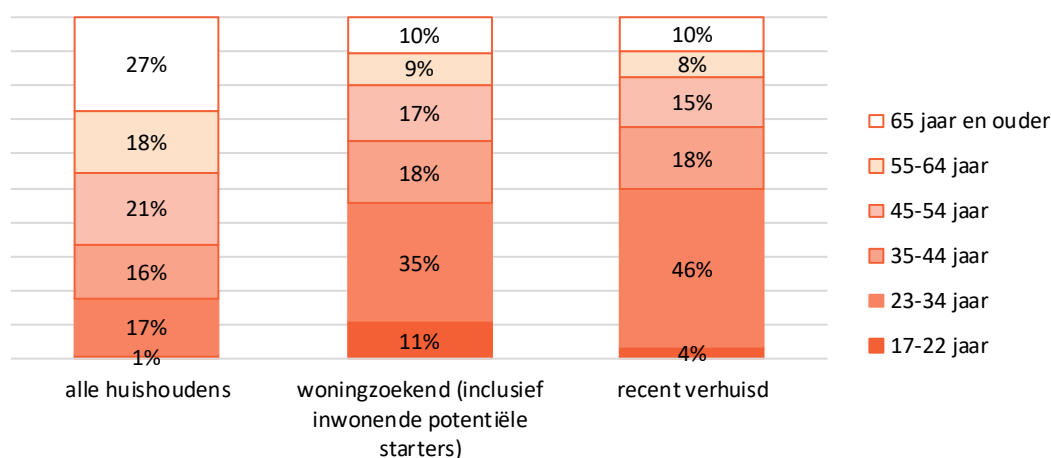
Om een indruk te krijgen van de knelpunten op de woningmarkt worden in deze paragraaf wens en werkelijkheid naast elkaar gezet. De wensen hebben betrekking op huishoudens die hebben aangegeven binnen een jaar een (andere) woning te wensen en die al concrete zoekacties hebben ondernomen. De werkelijkheid betreft huishoudens die de afgelopen twee jaar een woning in Gorinchem hebben betrokken.

### Wens en werkelijkheid

In figuur 5 is te zien dat vooral jonge huishoudens actief zijn op de woningmarkt. Onder de woningzoekenden bevinden zich ook inwonende kinderen die zelfstandig willen gaan wonen. Het aandeel tot 23 jaar is kleiner onder geslaagden dan onder woningzoekenden. Dit wijst er op dat vooral jongeren tot 23 jaar moeite hebben hun wensen te realiseren. In de daarop volgende leeftijdsklasse (23 tot en met 34 jaar) weten juist wel relatief veel woningzoekenden te slagen. Senioren (65+) maken slechts 10% uit van de recent verhuisden, tegen 27% van alle huishoudens.

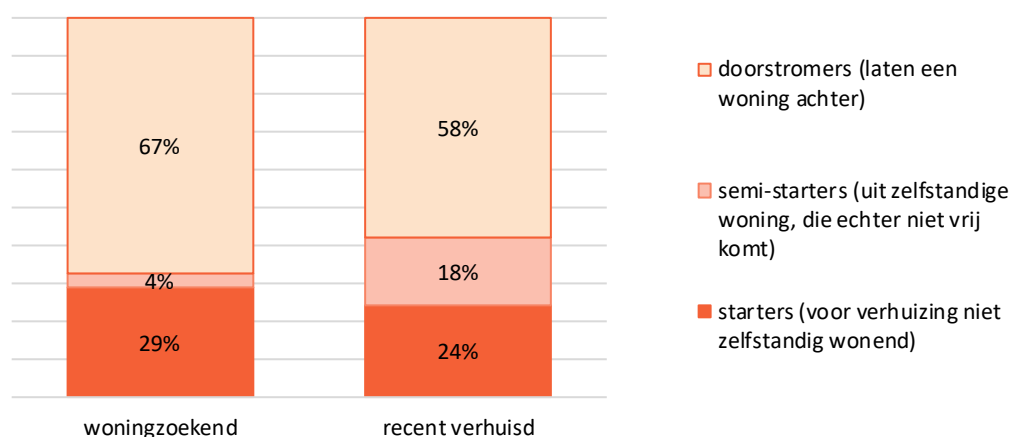
Wat voor jongeren tot 22 geldt, geldt ook voor de bredere groep starters. Echte starters, dat wil zeggen woningzoekenden die nog over een zelfstandige woning beschikken (meestal bij hun ouders wonend) maken 29% uit van alle woningzoekenden en slechts 24% van de recent verhuisden. Een relatief groot deel recent verhuisden is een 'semi-starter'. Zij woonden al wel in een zelfstandige woning, maar deze is (in tegenstelling tot bij doorstromers) niet vrijgekomen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan scheidingsgevallen, waarbij de ex-partner in de woning achterblijft. Semi-starters treffen we onder woningzoekenden niet veel aan. Dit soort verhuizingen zien maar weinig mensen aankomen.

**figuur 5** Kenmerken van recent verhuisden in vergelijking met woningzoekenden; leeftijds-  
klassen



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 6** Kenmerken van recent verhuisden in vergelijking met woningzoekenden; starters en  
doorstromers

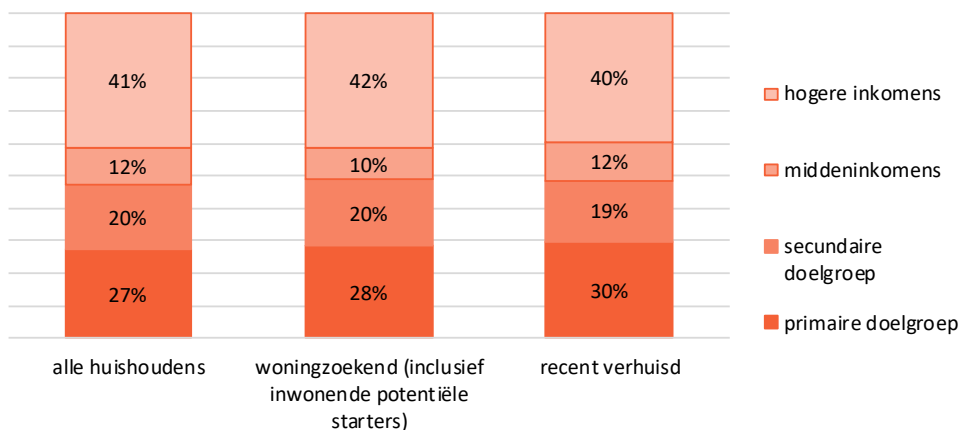


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Wanneer wordt gekeken naar inkomensklassen (figuur 7) is er weinig verschil te zien tussen woningzoekenden en recent verhuisden. Dit wil zeggen dat alle inkomensklassen ongeveer even veel moeite hebben om hun verhuisplannen te verwezenlijken.

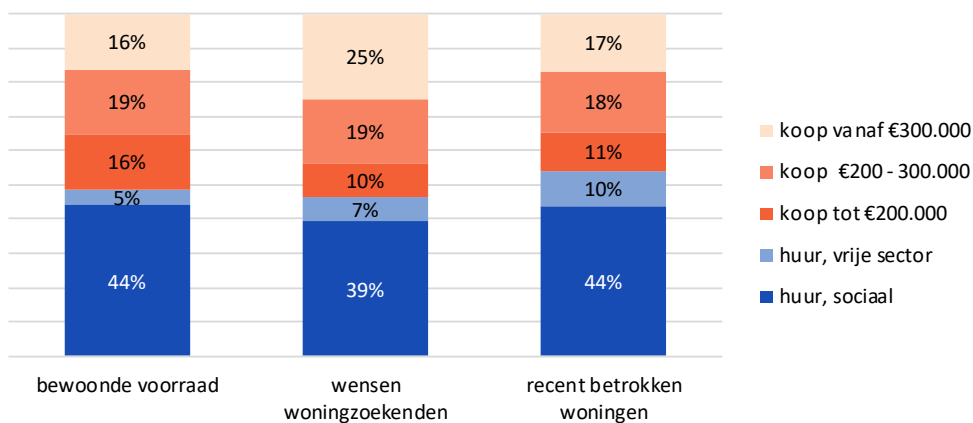
In figuur 8 en figuur 9 zijn de recent betrokken woningen vergeleken met de wensen van woningzoekenden. De verschillen in prijsklassen zijn niet heel groot. Er worden naar verhouding iets meer huurwoningen betrokken dan gewenst. Vooral woningzoekenden in het duurdere koopsegment weten hun wensen minder goed te realiseren. Dit kan overigens ook te maken hebben met de hardheid van de verhuiscriteria en met de bereidheid / noodzaak tot het sluiten van compromissen. Qua woningtypen blijkt dat vooral eengezins-koopwoningen een schaars product zijn. Deze worden naar verhouding vaker gewenst dan betrokken.

**figuur 7** Kenmerken van recent verhuisden in vergelijking met woningzoekenden; inkomensklassen



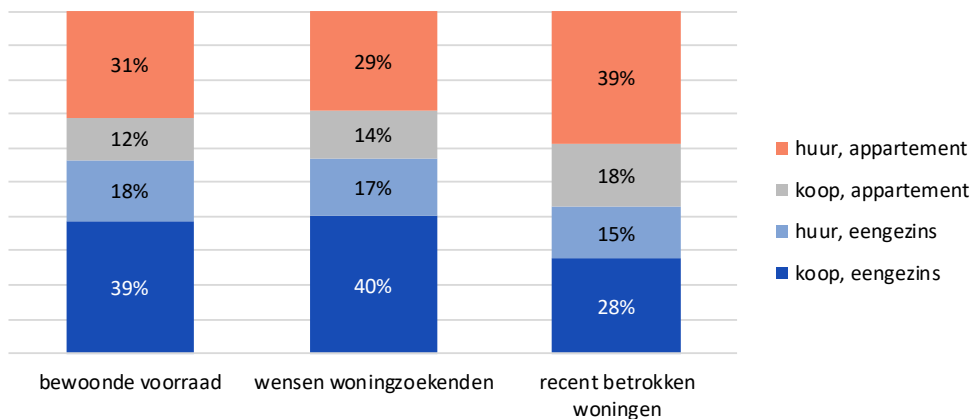
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 8** Kenmerken van recent betrokken woningen in vergelijking met wensen van woningzoekenden; prijssegment



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 9** Kenmerken van recent betrokken woningen in vergelijking met wensen van woningzoekenden; eigendom en woningtype

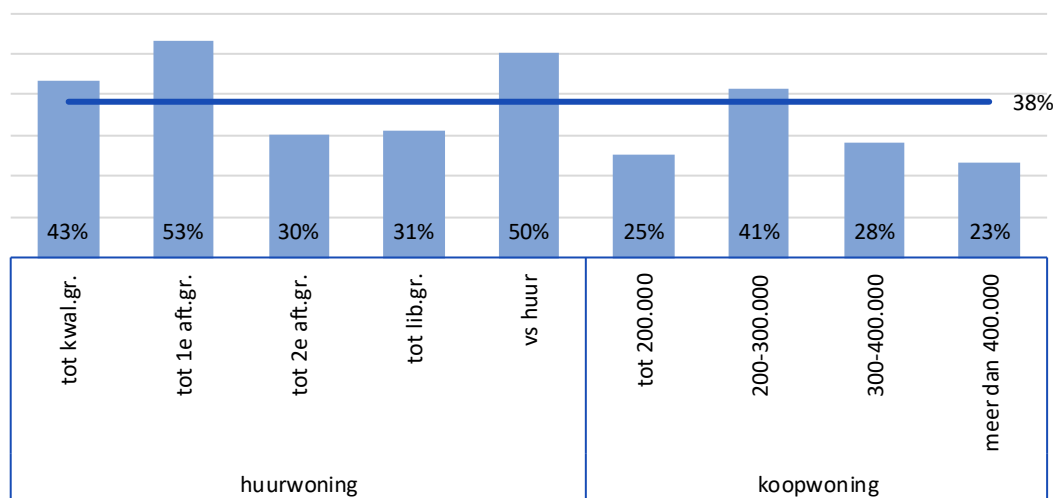


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

## Spoedzoekers

Spoodzoekers zijn huishoudens die om uiteenlopende redenen urgent een (andere) woning nodig hebben en die vaak aanspraak kunnen maken op voorrang bij de toewijzing van de sociale huur. Spoodzoekers volgens toewijzingscriteria zijn niet als zodanig uit het Woononderzoek Nederland te halen. Wel kan op grond van de (belangrijkste) verhuisredenen onderscheid worden gemaakt in de achtergrond van de verhuizing. Tot spoodzoekers zijn recent verhuisden gerekend die als reden hebben opgegeven: scheiding, gezondheid, werk, studie of financiële redenen. Ook vestigers uit het buitenland zijn tot de spoodzoekers gerekend. Aldus afgebakend kan ruim een derde (38%) van de recent verhuisden als spoodzoekers worden aangemerkt.

**figuur 10 Aandeel spoodzoekers onder recent verhuisden, per segment (2019)**



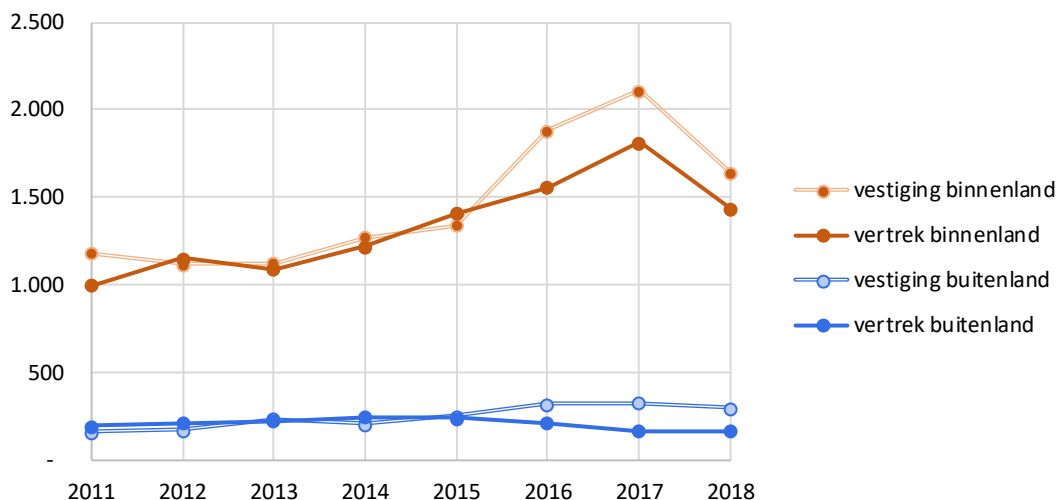
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Niet alle spoodzoekers zijn afhankelijk van (of doen een beroep op) een sociale huurwoning. Ook in recent betrokken koopwoningen treffen we huishoudens aan die een urgente verhuisreden hebben opgegeven. Wel zijn spoodzoekers oververtegenwoordigd in huurwoningen, in het bijzonder in huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens en in de vrije sector.

### 1.3 De aantrekkingskracht van Gorinchem

De woningmarkt houdt niet op bij de gemeentegrens. De afgelopen jaren is sprake geweest in een piek in het aantal verhuisbewegingen over de gemeentegrens. Daarbij kende Gorinchem een per saldo instroom uit andere delen van Nederland. Kennelijk oefent Gorinchem de nodige aantrekkingskracht uit op mensen van buiten de gemeente. Dit roept de vraag op wie de vestigers zijn en waar ze vandaan komen.

**figuur 11 Migratie van en naar Gorinchem (2011-2018)**



Bron: CBS

De verhuisrelatie met andere Nederlandse gemeenten is weergegeven in tabel 7. Gorinchem blijkt sterke wederzijdse verhuisrelaties te onderhouden met de buurgemeenten, het bijzonder met Giessenlanden en Lingewaal. De top-25 van vestigers geeft in grote lijnen het rekruteringsgebied aan al het gaat om het aantrekken van vestigers uit de wijde omgeving. De kans dat een vertrekkers uit Giessenlanden in Gorinchem terecht komt is meer dan 25%. Hoe lager in de ranglijst, des te kleiner de kans dat een vertrekkers voor Gorinchem kiest. Overigens staan de gemeenten die relatief veel vestigers leveren ook hoog op de lijst met bestemmingen. Hoewel Gorinchem de laatste jaren met de meeste buurgemeenten een positief saldo kent (meer vestigers dan vertrekkers), wijst dit ook op een zekere mate van concurrentie. Een mooi nieuwbouwproject in Gorinchem zal zeker ook op belangstelling uit Giessenlande kunnen rekenen, maar omgekeerd is dat ook het geval.

De verhuisrelaties met grotere steden zijn niet sterk. Dordrecht staat bij de vestigers op de vijftiende plaats, Rotterdam en Utrecht vallen zelfs buiten de top-25. Voor vertrekkers uit Dordrecht zijn Zwijndrecht en Papendrecht de belangrijkste bestemmingen en komt Gorinchem pas op de elfde plaats (hier niet weergegeven).

### Wie vestigen zich?

Teneinde een indruk te krijgen van de aard van de vestiging is in figuur 12 een vergelijking gemaakt tussen recent verhuisden binnen Gorinchem en recente instroom uit andere delen van Nederland. De profielen verschillen niet heel sterk van elkaar, maar er zijn wel verschillen. De vestigers van buiten zijn jonger en hebben vaker (nog) geen kinderen dan degenen die binnen de gemeente zijn verhuisd. Des te opvallender is dat ze vaker dan de 'binnenverhuizers' over een middeninkomen of hoger beschikken.

**tabel 7 Top-25 van bestemmings- en herkomstgemeenten bij binnenlandse migratie in de periode 2015-2018 (CBS, bewerking RIGO; indeling 2017; stromen van tien of groter)<sup>5</sup>**

| bestemming vertrekkers   |          |             | herkomst vestigers       |          |             |
|--------------------------|----------|-------------|--------------------------|----------|-------------|
|                          | absoluut | relatief *) |                          | absoluut | relatief *) |
| 1 Giessenlanden          | 619      | 25,8%       | 1 Giessenlanden          | 696      | 27,7%       |
| 2 Lingewaal              | 406      | 19,9%       | 2 Lingewaal              | 413      | 20,0%       |
| 3 Hardinxveld-Giessendam | 254      | 10,9%       | 3 Hardinxveld-Giessendam | 348      | 14,5%       |
| 4 Werkendam              | 337      | 9,1%        | 4 Zederik                | 215      | 10,2%       |
| 5 Zederik                | 154      | 7,1%        | 5 Leerdam                | 284      | 9,1%        |
| 6 Woudrichem             | 166      | 6,9%        | 6 Werkendam              | 261      | 7,9%        |
| 7 Leerdam                | 240      | 6,6%        | 7 Woudrichem             | 139      | 6,5%        |
| 8 Molenwaard             | 172      | 4,6%        | 8 Molenwaard             | 223      | 5,7%        |
| 9 Sliedrecht             | 178      | 4,6%        | 9 Sliedrecht             | 187      | 5,1%        |
| 10 Neerijnen             | 41       | 1,9%        | 10 Neerijnen             | 51       | 2,4%        |
| 11 Dordrecht             | 251      | 1,5%        | 11 Aalburg               | 37       | 2,0%        |
| 12 Zaltbommel            | 56       | 1,4%        | 12 Gilze en Rijen        | 185      | 1,9%        |
| 13 Aalburg               | 24       | 1,3%        | 13 Zaltbommel            | 73       | 1,9%        |
| 14 Alblasterdam          | 32       | 1,2%        | 14 Geldermalsen          | 64       | 1,5%        |
| 15 Grave                 | 31       | 1,0%        | 15 Dordrecht             | 258      | 1,5%        |
| 16 Geertruidenberg       | 28       | 0,9%        | 16 Culemborg             | 64       | 1,5%        |
| 17 Papendrecht           | 43       | 0,9%        | 17 Papendrecht           | 54       | 1,1%        |
| 18 Zwijndrecht           | 61       | 0,7%        | 18 Cranendonck           | 105      | 1,0%        |
| 19 Tiel                  | 44       | 0,7%        | 19 Vianen                | 33       | 1,0%        |
| 20 Vianen                | 30       | 0,7%        | 20 Geertruidenberg       | 29       | 0,9%        |
| 21 Geldermalsen          | 32       | 0,7%        | 21 Tiel                  | 62       | 0,9%        |
| 22 Culemborg             | 30       | 0,6%        | 22 Alblasterdam          | 24       | 0,8%        |
| 23 Hendrik-Ido-Ambacht   | 30       | 0,5%        | 23 West Maas en Waal     | 19       | 0,7%        |
| 24 Breda                 | 141      | 0,4%        | 24 Noordenveld           | 200      | 0,6%        |
| 25 IJsselstein           | 24       | 0,4%        | 25 Binnenmaas            | 26       | 0,5%        |
| naar overig Nederland    | 2.789    |             | uit overig Nederland     | 2.926    |             |
| totaal vertrek           | 6.213    |             | totaal vestiging         | 6.976    |             |

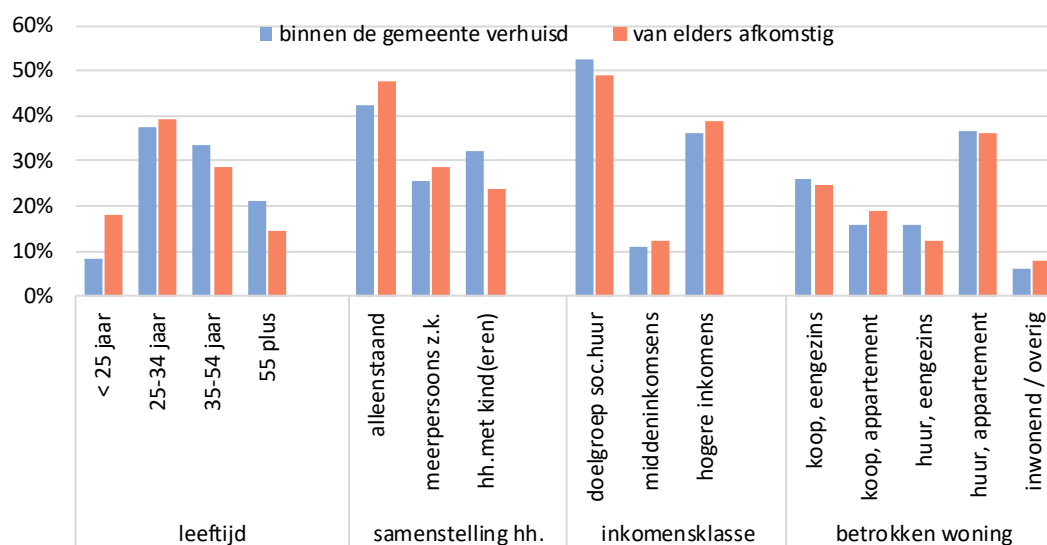
\*) aandeel Gorinchem in de instrroom op bestemming

\*) aandeel Gorinchem als bestemming

Kijken we naar de recent betrokken woningen, dan treffen we vestigers van buiten relatief vaak in een koopappartement aan en minder vaak in een eengezinswoning (koop dan wel huur). Een klein deel van de recent verhuisden woont bij iemand in, woont onzelfstandig of is op een andere manier gehuisvest dan in een woning. Dat komt bij vestigers iets meer voor dan bij binnen de gemeente verhuisden.

<sup>5</sup> Statushouders die via een AZC binnen Nederland doorverhuizen worden door het CBS als binnenlandse migranten gezien. Dit verklaart de positie van plaatsen als Noordenveld en Gilze en Rijen in de ranglijst.

**figuur 12** Kenmerken van recent verhuisden binnen Gorinchem in vergelijking met huishoudens die zich recent vanuit overig Nederland vestigden<sup>6</sup>



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

### Leefstijlen en woonmilieus

Het Woononderzoek Nederland, dat als belangrijke onderlegger voor deze woningmarktanalyse dient, biedt geen aanknopingspunten waar het gaat om de leefstijlen en woonmilieuvorkeuren van woningzoekenden en recent verhuisden. Voor de ontwikkeling van specifieke locaties en producten is een dergelijk algemeen onderzoek niet geschikt en is specifiek onderzoek nodig onder beoogde doelgroepen. Dat geldt nog sterker als het gaat om nichemarkten, zoals tiny housing.

Op grond van recente verhuispatronen kan wel iets worden gezegd over de kansen voor nieuwe woonmilieus in Gorinchem. Kijken we naar de belangrijkste bestemmingen van vertrekkers, dan zitten daar geen grote steden bij. Het is dus niet zo dat mensen vertrekken omdat ze op zoek zijn naar een stedelijke omgeving, uitzonderingen daargelaten. Omgekeerd oefent Gorinchem ook maar weinig aantrekkingskracht uit op de grote steden. 'Stedelingen' die hun steden verlaten kiezen eerder voor andere bestemmingen. Dat wil zeggen dat Gorinchem ook niet op het netvlies staat van woningzoekenden die een typisch suburbaan milieu zoeken.

De aantrekkingskracht van Gorinchem zit hem dus niet in het suburbane, maar er lijkt ook geen grote behoefte te bestaan aan een grootstedelijk milieu. Dit biedt mogelijk kansen voor iets er tussenin, zoals de luxe stadswijk. Daarin zal Gorinchem concurrentie ondervinden van plaatsen als Zaltbommel, Leerdam en Woudrichem. De doelgroep voor nieuwe locatie en producten moet worden gezocht in de eigen gemeente en in de omliggende gemeenten, niet in de verder weg gelegen steden. Wat Gorinchem dan precies kan bieden om de concurrentie aan te gaan vereist nader onderzoek.

<sup>6</sup> Per kenmerk (bijvoorbeeld leeftijd) tellen zowel binnen de gemeente verhuisden als vestigers van buiten op tot 100%. Hierdoor zijn beide groepen kwalitatief vergelijkbaar.

## Arbeidsmigranten

Een specifieke groep vestigers zijn arbeidsmigranten. Deze zijn niet als zodanig in migratiecijfers terug te vinden. De vestiging uit het buitenland levert een indicatie, hoewel lang niet iedere vestiger uit het buitenland een arbeidsmigrant is.

Uit recent onderzoek naar verhuisbewegingen op basis van CBS Microdata is gebleken dat de instroom uit het buitenland, gerekend in huishoudens, de laatste jaren sterk is toegenomen. Ook in Gorinchem is dit het geval. Uit dit onderzoek is tevens bekend wat voor woningen door deze vestigers worden betrokken. Het blijkt dan dat een aanzienlijk deel in een niet-woning komt te wonen en/of intrekt op een adres met meerdere huishoudens. Indien hiervoor wordt gecorrigeerd, kan een schatting worden gemaakt van de jaarlijkse vraag naar woningen door vestigers uit het buitenland. De uitkomst voor Gorinchem is weergegeven in tabel 8.

**tabel 8 Vestiging van huishoudens uit het buitenland, gemiddeld per jaar, en door deze huishoudens betrokken woningen**

| periode   | gevestigde<br>huishoudens | door deze huishoudens betrokken woningen |            |           |        |
|-----------|---------------------------|------------------------------------------|------------|-----------|--------|
|           |                           | koop                                     | corporatie | part.huur | totaal |
| 2010-2012 | 85                        | 10                                       | 15         | 25        | 50     |
| 2013-2015 | 120                       | 10                                       | 20         | 40        | 75     |
| 2016-2018 | 155                       | 20                                       | 25         | 50        | 95     |

Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO; aantallen afgerond op vijftallen

## 2 Verwachte ontwikkelingen

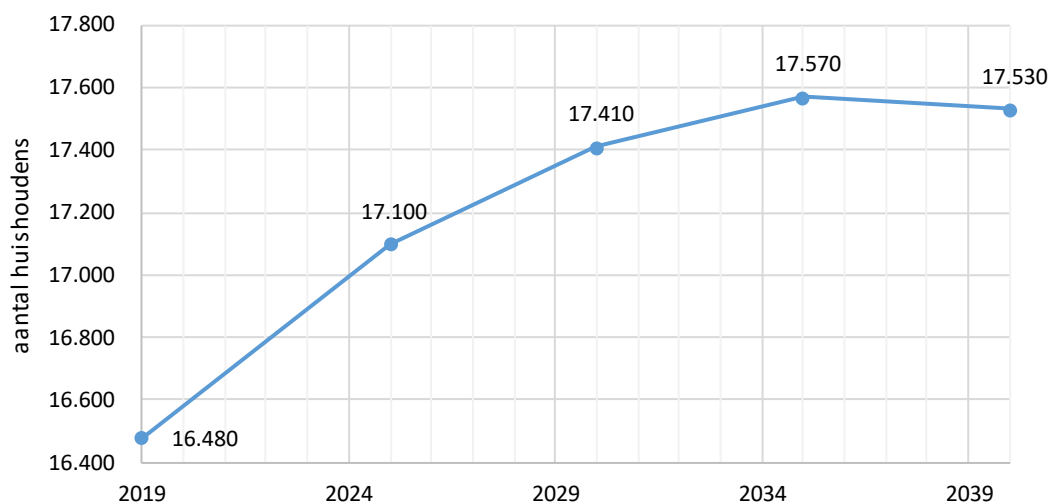
Tot het jaar 2030 zal het aantal huishoudens in Gorinchem volgens de trendprognose van de Provincie Zuid-Holland nog met ruim 900 toenemen (ten opzichte van 2019). Dit kan alleen als er ook woningen bij komen. Uitgaande van de prognose is zowel behoefte aan extra eengezins-koopwoningen als aan appartementen (zowel koop als huur). De vergrijzing betekent voorts dat de behoefte aan wonen met zorg toe zal nemen. Na 2030 vlakt de groei af en moet rekening worden gehouden met ontspanning op de woningmarkt.

### 2.1 Ontwikkelingen aan de kant van de huishoudens

#### Demografische ontwikkelingen

De ontwikkelingen op de woningmarkt worden sterk beïnvloed door de demografie. Volgens de recente trendraming van de Provincie Zuid-Holland (uit 2019) zal het aantal huishoudens in Gorinchem voorlopig nog blijven toenemen. In het jaar 2030 worden ongeveer 17.420 huishoudens verwacht, 930 meer dan in 2019. Na 2030 blijft het aantal huishoudens eerst nog toenemen, maar in de tweede helft van de jaren dertig treedt een omslag op naar stabilisatie en zelfs afname.

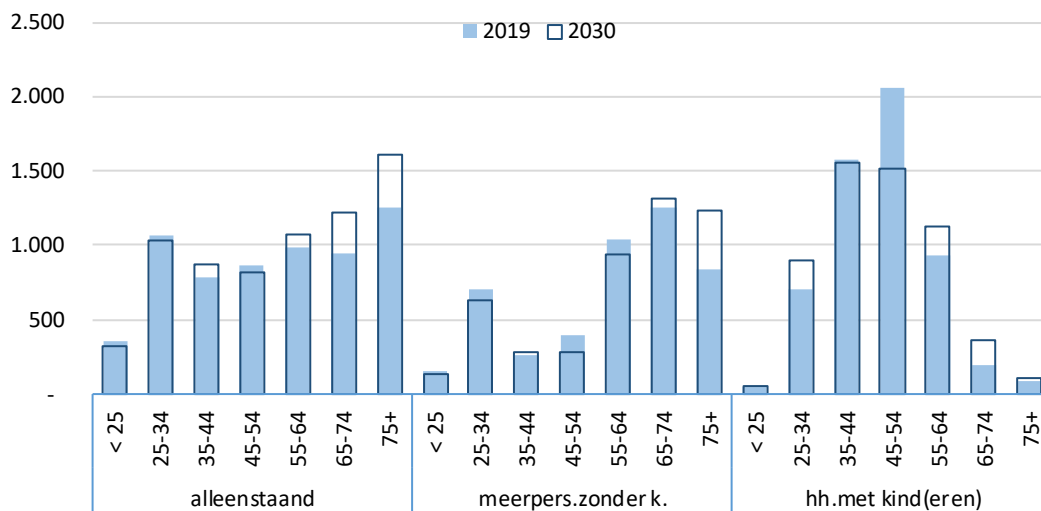
figuur 13 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Gorinchem



Bron: trendraming Provincie Zuid-Holland

Niet alleen het aantal huishoudens, ook de verdeling naar levensfase is aan verandering onderhevig. Heel invloedrijk in dit opzicht is de vergrijzing. Momenteel zijn er nog veel huishoudens van middelbare leeftijd met thuiswonende kinderen. In het jaar 2030 is een groot deel daarvan doorgeschoven naar de lege-nest fase en vinden we ze terug als tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder (zie figuur 14). Tegelijkertijd zien we wel aanwas van nieuwe jonge huishoudens, waaronder ook jonge gezinnen. De huishoudens in de leeftijdsclassen tot 34 jaar in het jaar 2030 moeten voor een groot deel nog gevormd worden.

**figuur 14 Huishoudens in Gorinchem naar levensfase in 2019 en 2030**



Bron: trendraming Provincie Zuid-Holland

### Ontwikkeling doelgroepen

Voor een schatting van de doelgroepen in het jaar 2030 gaan we uit van een (statische) reële koopkrachtstijging met gemiddeld 0,4% per jaar. Dit komt overeen met het gemiddelde over de periode 2008-2018. Tegelijkertijd is sprake van een dynamische koopkrachtontwikkeling: de komende tien jaar gaan veel huishoudens met pensioen, waardoor hun inkomen zal dalen. De uitkomst van deze twee tegengestelde ontwikkelingen is dat de verdeling van de huishoudens naar doelgroepen in 2030 niet sterk zal verschillen van de huidige. Dat geldt ook voor de doelgroepen volgens de nieuwe definitie.

**tabel 9 Huishoudens naar inkomensklasse in 2019 en in 2030**

|                                 | huidige grenzen     |                     |                           | grenzen wetsvoorstel |                     |                           |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|
|                                 | huishoudens<br>2019 | verwachting<br>2030 | ontwikkeling<br>2019-2030 | huishoudens<br>2019  | verwachting<br>2030 | ontwikkeling<br>2019-2030 |
| primaire doelgroep              |                     |                     |                           |                      |                     |                           |
| primaire doelgroep jong         | 130                 | 140                 | 10                        | 130                  | 140                 | 10                        |
| primaire doelgroep 1 en 2 pers. | 3.520               | 3.840               | 320                       | 3.520                | 3.840               | 320                       |
| primaire doelgroep 3+ pers.     | 840                 | 760                 | -80                       | 840                  | 760                 | -80                       |
| secundaire doelgroep            | 3.290               | 3.670               | 380                       | 3.430                | 3.830               | 400                       |
| middeninkomens                  |                     |                     |                           |                      |                     |                           |
| laag                            | 840                 | 920                 | 80                        | 700                  | 760                 | 60                        |
| hoog                            | 1.070               | 1.130               | 60                        | 1.070                | 1.130               | 60                        |
| hogere inkomens                 | 6.810               | 6.960               | 150                       | 6.810                | 6.960               | 150                       |
| totaal huishoudens              | 16.490              | 17.420              | 930                       | 16.490               | 17.420              | 930                       |

bron: RIGO woningmarktsimulatie

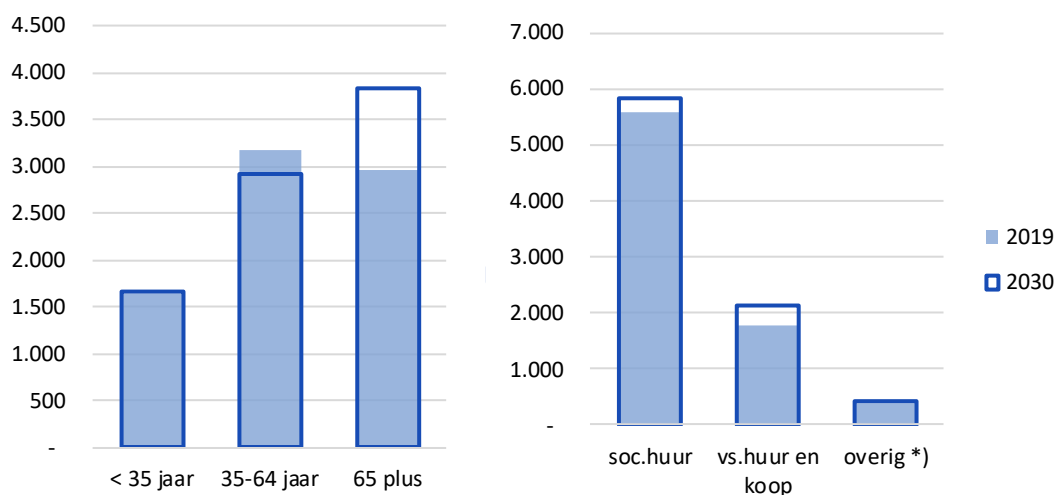
### Veranderend profiel van de EU-doelgroep

De EU-doelgroep als geheel (primair plus secundair) zal met naar schatting 630 huishoudens toenemen. Het zou echter een misverstand zijn om dit één op één te vertalen naar een even grote behoefte aan extra sociale huurwoningen. Dat komt onder meer omdat de doelgroep in 2030 minder afhankelijk zal zijn van sociale huurwoningen dan de doelgroep in 2019.

De woningbehoefte in termen van prijsklassen komt nog aan de orde in de volgende paragraaf. De verminderde afhankelijkheid heeft voor een belangrijk deel te maken met de vergrijzing. In figuur 15 (linkerkant) is te zien dat de EU-doelgroep in 2030 meer dan in 2019 uit 65-plussers zal bestaan. Daaronder bevinden zich ook (meer dan in 2019) senioren in koopwoningen (zie ook figuur 4 op pagina 8 voor een overzicht van eigen woningbezit naar leeftijd).

Aan de rechterkant van figuur 17 is te zien dat de doelgroep in de sociale huur minder sterk zal toenemen dan de doelgroep in de andere segmenten. Senioren in koopwoningen wonen daar doorgaans tegen lage lasten (afbetaalde hypotheekschuld) en kunnen er ondanks hun lage inkomen blijven wonen.

**figuur 15** EU-doelgroep in Gorinchem naar leeftijd en naar woonsituatie in 2019 en (trendmatig) in 2030



Bron: RIGO woningmarktsimulatie \*) overig = inwonend of onzelfstandig

Als gevolg van bovenbeschreven ontwikkeling wordt de doelgroep minder afhankelijk van de sociale huur. Waar in 2019 nog 76% van de EU-doelgroep in een woning met een sociale huurprijs woont, zal dit aandeel in 2030 trendmatig zijn afgenomen tot 73%. Dit werkt door in de totale woningbehoefte, die in de volgende paragraaf verder wordt uitgewerkt.

## 2.2 Ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2030

### Kwantitatief

Aangezien het aantal huishoudens in Gorinchem volgens de demografische trendprognose tot 2030 nog toeneemt, zou de woningvoorraad logischerwijze ook moeten toenemen om dit mogelijk te maken. Dit is geen wetmatigheid. Komen die extra woningen er niet, dan zal de trendprognose van de Provincie Zuid-Holland niet uitkomen en zullen huishoudens alternatieven moeten zoeken.

Voor deze verkenning gaan we ervan uit dat die 930 huishoudens die er nog bijkomen in Gorinchem allemaal gehuisvest moeten worden. Grofweg mag de additionele woningbehoefte dan gelijk worden gesteld aan de toename van het aantal huishoudens. Een klein deel van de extra huishoudens zal in 2030 inwonend zijn of op een andere manier zijn gehuisvest.

### Kwalitatief

Voor de kwalitatieve invulling van de behoefte wordt de huidige koppeling tussen (soorten) huishoudens en (soorten) woningen geprojecteerd op de huishoudens zoals die in de toekomst volgens de trendprognose worden verwacht. Hierbij gaan we ervan uit dat vergelijkbare huishoudens in de toekomst in beginsel op dezelfde manier zullen (willen en kunnen) wonen als nu. Om een voorbeeld te geven: als nu wordt geconstateerd dat huishoudens in de leeftijd tussen de 45 en 54 jaar met een bovenmodaal inkomen overwegend in duurdere eengezins-koopwoningen wonen, dan is de veronderstelling dat dit ook geldt voor soortgelijke huishoudens in 2030. Wel wordt gecorrigeerd voor enkele lange-termijn trends, die maken dat toekomstige generaties niet helemaal vergelijkbaar zijn met de huidige. We noemen dit de trendmatige woningbehoefte.

De uitkomst is weergegeven in tabel 10 in termen van prijsklassen, in tabel 11 in termen van woningtype en eigendom en in tabel 12 ook in aantal kamers. Voor een goede interpretatie van deze uitkomsten zijn de volgende achtergronden van belang.

- De cijfers zijn bedoeld als indicaties in orde van grootte en zijn geen kant en klaar bouw- of investeringsprogramma. Er kunnen goed argumenten zijn om af te wijken van een door de computer berekende behoefte.
- De behoefte aan goedkope koopwoningen (met een koopprijs tot €200.000; prijspeil 2019) is in de huidige marktsituatie vaak moeilijk te realiseren, behalve wellicht door sterk in te leveren op kwaliteit. In de praktijk is dit segmenten tot op grote hoogte uitwisselbaar met de vrije huursector. Zie ook figuur 3 op pagina 7, waaruit blijkt dat deze twee segmenten grotendeels vergelijkbare doelgroepen bedienen.
- De aanzienlijke behoefte aan extra eengezinswoningen kan grotendeels worden verklaard doordat gezinnen die in de lege-nest fase belanden hier blijven wonen, ook nadat de kinderen zijn uitgevlogen. Deze woningen komen pas vrij als ook het laatste lid van het huishoudens is overleden. In eengezins-koopwoningen gaat dit laatste pas na 2030 aantikken. De vergrijzing in dit segment is nog maar net begonnen. In de tussentijd zijn nieuwe jonge gezinnen ook op zoek naar een eengezinswoning.
- Het segment eengezins-huurwoningen loopt qua vergrijzing voor op de eengezins-koopwoningen. Tot 2030 zal in dit segment al wel enige ontspanning optreden doordat woningen langs natuurlijke weg vrijkomen. De behoefte aan extra eengezins-huurwoningen is hierdoor nihil, behalve wellicht in de vrije sector als alternatief voor koop.

**tabel 10 Woningvoorraad naar prijsklassen in 2019 en trendmatige behoefte in 2030**

|                          | voorraad<br>2019 | behoefte<br>2030 | ontwikkeling<br>2019-2030 |
|--------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| huur                     |                  |                  |                           |
| tot kwal.gr.             | 930              | 950              | 20                        |
| tot 1e aft.gr.           | 4.090            | 4.200            | 110                       |
| tot 2e aft.gr.           | 1.040            | 1.000            | -30                       |
| tot lib.gr.              | 980              | 1.130            | 150                       |
| vrije sector             | 760              | 800              | 40                        |
|                          | 7.800            | 8.080            | 290                       |
| koop                     |                  |                  |                           |
| tot €200.000             | 1.570            | 1.670            | 100                       |
| €200-300.000             | 3.040            | 3.230            | 180                       |
| €300-400.000             | 1.820            | 1.940            | 120                       |
| meer dan €400.000        | 1.760            | 1.970            | 210                       |
|                          | 8.190            | 8.810            | 610                       |
| totaal bewoonde woningen | 15.980           | 16.880           | 910                       |
| inwonend / overig        | 520              | 540              | 20                        |
| totaal huishoudens       | 16.490           | 17.420           | 930                       |

bron: RIGO woningmarktsimulatie

**tabel 11 Woningvoorraad naar eigendom en woningtype in 2019 en trendmatige behoefte in 2030**

|                          | voorraad<br>2019 | behoefte<br>2030 | ontwikkeling<br>2019-2030 |
|--------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| eengezins                |                  |                  |                           |
| koop                     |                  |                  |                           |
| tot €200.000             | 650              | 700              | 50                        |
| €200-300.000             | 2.390            | 2.470            | 80                        |
| meer dan €300.000        | 3.170            | 3.430            | 260                       |
| huur                     | 2.830            | 2.830            | -                         |
| totaal eengezins         | 9.040            | 9.430            | 390                       |
| appartement              |                  |                  |                           |
| koop                     |                  |                  |                           |
| tot €200.000             | 920              | 970              | 50                        |
| €200-300.000             | 660              | 760              | 100                       |
| meer dan €300.000        | 410              | 480              | 70                        |
| huur                     | 4.970            | 5.260            | 290                       |
| totaal appartement       | 6.960            | 7.470            | 510                       |
| totaal bewoonde woningen | 15.980           | 16.880           | 910                       |
| inwonend / overig        | 520              | 540              | 20                        |
| totaal huishoudens       | 16.490           | 17.420           | 930                       |

bron: RIGO woningmarktsimulatie

**tabel 12 Woningvoorraad naar eigendom, woningtype en aantal kamers in 2019 en trendmatige behoefte in 2030**

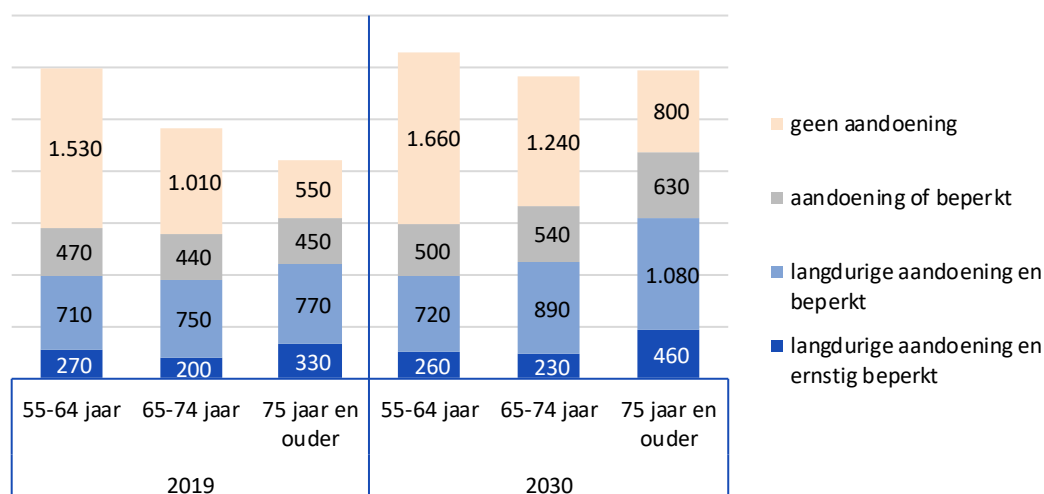
|                                 | voorraad<br>2019 | behoefte<br>2030 | ontwikkeling<br>2019-2030 |
|---------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| huur eengezins                  |                  |                  |                           |
| t/m 3 kamers                    | 450              | 480              | 30                        |
| 4 kamers en groter              | 2.380            | 2.350            | -30                       |
| huur appartement                |                  |                  |                           |
| t/m 2 kamers                    | 1.110            | 1.190            | 70                        |
| 3 kamers                        | 2.360            | 2.510            | 150                       |
| 4 kamers en groter              | 1.490            | 1.560            | 70                        |
| koop eengezins                  |                  |                  |                           |
| t/m 3 kamers                    | 350              | 390              | 40                        |
| 4 kamers                        | 1.720            | 1.840            | 120                       |
| 5 kamers en groter              | 4.130            | 4.360            | 230                       |
| koop appartement                |                  |                  |                           |
| t/m 3 kamers                    | 1.260            | 1.400            | 140                       |
| 4 kamers en groter              | 730              | 810              | 90                        |
| <b>totaal bewoonde woningen</b> | <b>15.970</b>    | <b>16.880</b>    | <b>910</b>                |
| <b>inwonend / overig</b>        | <b>520</b>       | <b>540</b>       | <b>20</b>                 |
| <b>totaal huishoudens</b>       | <b>16.490</b>    | <b>17.420</b>    | <b>930</b>                |

bron: RIGO woningmarktsimulatie

## 2.3 Wonen met zorg

De komende decennia zal Gorinchem net als de rest van Nederland te maken krijgen met een ouder wordende bevolking. Het beleid is dat deze ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. In de demografische prognose is hier al rekening mee gehouden. De vergrijzing zal gepaard gaan met een toenemend beroep op zorg- en dienstverlening aan huis. Omdat deze zorgvraag sterk gerelateerd is aan leeftijd, is goed te voorspellen om hoe veel gevallen het gaat. In figuur 16 is dit weergegeven. Het gaat hier om zogeheten particuliere huishoudens, dus niet om bewoners van instellingen. Een aandoening of beperking kan betrekking hebben op de hoofdbewoner, maar ook op een eventuele partner.

**figuur 16 Huishoudens van 55 jaar en ouder naar leeftijd en fysieke beperkingen in Gorinchem in de reguliere woningvoorraad<sup>7</sup>**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

### Verzorgd wonen nieuwe stijl

Een gat in het woningaanbod is het ontbreken van een ‘tussenvorm’ voor mensen die nog niet ernstig beperkt genoeg zijn voor opname in het verpleeghuis, maar die wel zorgbehoevend zijn. Het gaat hier om zorgbehoefte waarvoor mensen tot voor kort nog terecht konden in het traditionele verzorgingshuis. Dit laatste is met ingang van 2013 niet meer mogelijk in het kader van de extramuralisering van de zorg. Nieuwe indicaties in de betreffende categorieën (VV1 tot en met VV3) worden niet meer afgegeven. Inmiddels (2019) gaat het nog maar om 5 gevallen (zie figuur 17).

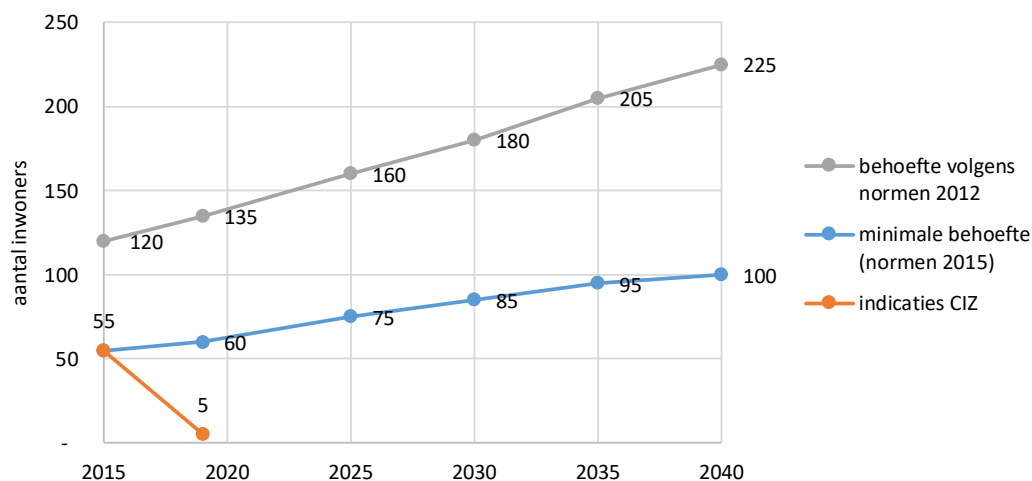
Dat wil echter niet zeggen dat deze zorgbehoefte verdwenen is. Integendeel, omdat deze behoefte grotendeels is gerelateerd aan ouderdom, zal dit alleen maar toenemen. Op grond van leeftijdsspecifieke kengetallen kan worden geschat dat er momenteel (2019) circa zestig en in 2030 minimaal 85 personen in Gorinchem zelfstandig zullen wonen die in 2015 nog in aanmerking zouden zijn gekomen voor opname in een verzorgingshuis. Dat is een voorzichtige schatting. Als we bedenken dat de extramuralisering al vanaf 2013 aan de gang is, dan zouden dat er volgens de normen van 2012 nog eens ruim twee keer zo veel zijn.<sup>8</sup>

Vanuit de zorgsector wordt de ontwikkeling van nieuwe ‘tussenvormen’ voor deze (doel-) groep als de grote uitdaging voor de komende jaren gezien.

<sup>7</sup> Bij een (ernstige) beperking heeft een respondent en/of de partner (grote) moeite of hulp nodig met dagelijkse activiteiten als traplopen, opstaan, zich wassen, boodschappen doen en / of huishoudelijke klussen. Dit naar inschatting van de respondent zelf.

<sup>8</sup> Tussen 2012 en 2015 was het aantal indicaties VV1 tot en met VV3 (voorheen ZZP1 tot en met ZZP3) voor Nederland als geheel al meer dan gehalveerd. Cijfers voor Gorinchem van voor 2015 zijn niet beschikbaar. Aangenomen wordt dat de landelijke trend ook op Gorinchem mag worden toegepast.

**figuur 17** Aantal inwoners met indicatie VV1 tot en met VV3 in Gorinchem en de behoefte aan 'beschut wonen nieuwe stijl'

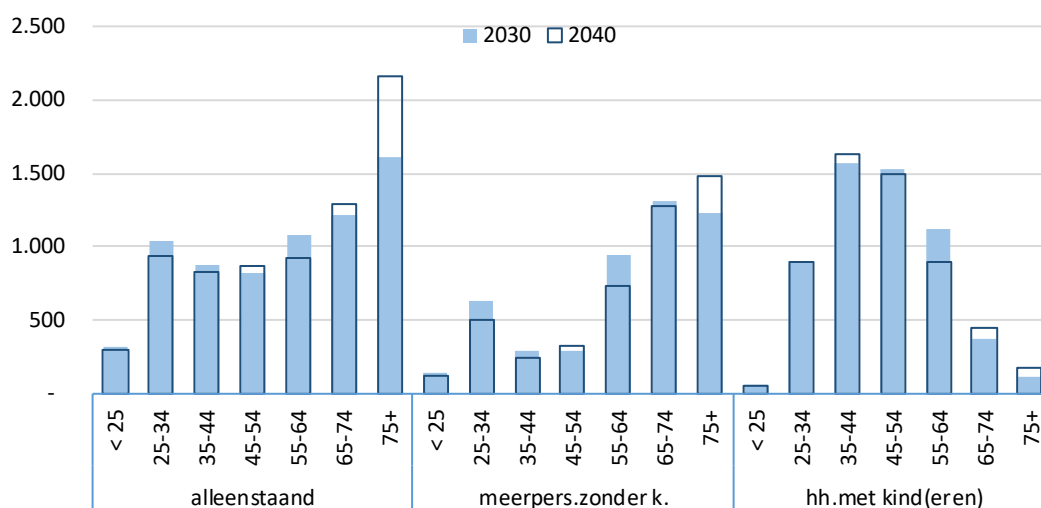


Bron: CIZ, bevolkingsprognose provincie Zuid-Holland, bewerking RIGO

## 2.4 Ontwikkelingen na 2030

Hoe verder weg in de tijd wordt gekeken, des te onzekerder worden de vooruitzichten. In figuur 13 is weergegeven dat na 2030 de demografische groei omslaat in stabilisatie, gevolgd door een afname van het aantal huishoudens. Daarmee komt het aantal huishoudens in het jaar 2040 nauwelijks hoger uit dan in 2030. Of het aantal huishoudens na 2035 werkelijk gaat afnemen is nog maar de vraag. Dit zou namelijk betekenen dat er structureel woningen leeg komen te staan.

**figuur 18** Huishoudens in Gorinchem naar levensfase in 2030 en 2040



Bron: trendraming Provincie Zuid-Holland

Een relatief harde voorspelling is de toename van het aantal senioren, aangezien deze mensen allemaal al geboren zijn en grotendeels al in Gorinchem wonen. In figuur 18 is te zien

dat het aantal 75-plus huishoudens, dat in 2030 toch al aanzienlijk is, in 2040 nog groter zal zijn geworden. Dit werkt hoe dan ook door in de behoefte aan wonen met zorg. Zoals is te zien in figuur 17 zet de groeiende behoefte aan 'beschut wonen nieuwe stijl' na 2030 versneld door.

Na 2030 gaat de vergrijzing verder, maar zullen ook steeds meer huishoudens worden opgeheven als gevolg van overlijden. Het effect hiervan zal zijn dat woningen in vrij korte tijd in groten getale vrij zullen komen. Daaronder bevinden zich ook aantrekkelijk woningen, die jarenlang bezet zijn geweest. Omdat tegelijkertijd de huishoudensgroei tot stilstand komt, ontstaat een situatie van minder vraag en meer aanbod. De effecten hiervan zullen groot zijn. Woningen die thans onbereikbaar zijn voor veel woningzoekenden worden tegen die tijd betaalbaar. Wachttijden zullen dalen. Afzetproblemen en leegstand in de minst gewilde delen van de voorraad zijn niet uit te sluiten. Maar dalende prijzen kunnen ook weer nieuwe vestigers aantrekken.

# Bijlage

## RIGO Woningmarktsimulatie

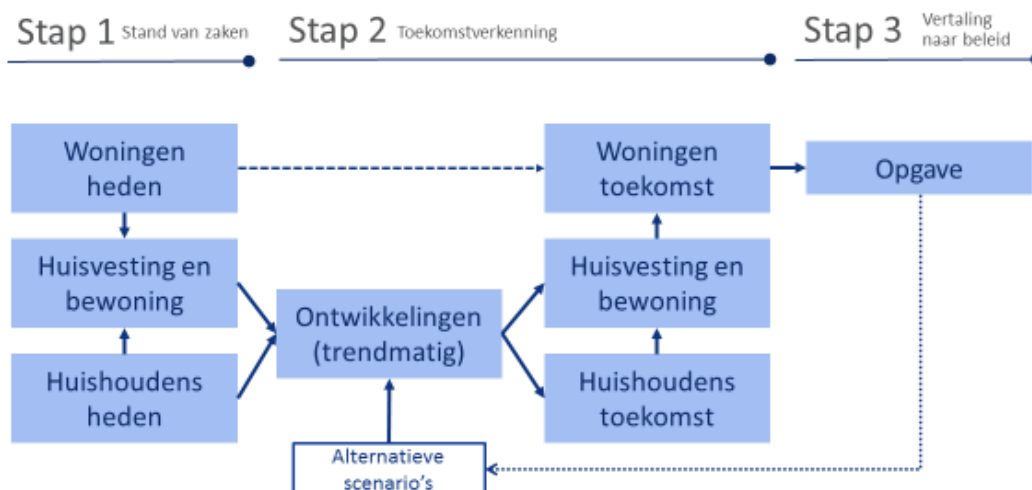
Tenzij anders vermeld zijn de cijfers in deze rapportage gebaseerd op een simulatie van de lokale woningmarkt. Belangrijkste achterliggende bron hierbij is het Woononderzoek Nederland (WoON 2018). Dit is een grootschalig onderzoek in opdracht van het ministerie van BZK, met tienduizenden respondenten en met gekoppelde data, onder meer van de Belastingdienst. Hierdoor zijn gedetailleerde analyses mogelijk en sluiten begrippen (zoals inkomensklassen) exact aan op definities van de rijksoverheid. Met behulp van diverse andere bronnen is het WoON-databestand representatief gemaakt voor de lokale situatie. Voor deze lokale 'ijking' is gekeken naar de huishoudenssamenstelling (typen en leeftijdsklassen), de inkomensverdeling, de woningvoorraad naar typen en bouwperiode, de bewoonde woningvoorraad naar eigendom en de corporatievoorraad naar typen en huurprijsklassen.

Ten behoeve van dit onderzoek zijn de corporatie (Poort6) gegevens aangeleverd over de portefeuille naar huurprijsklassen, typen en wijken. Door de gemeente zijn bevolkingskenmerken per wijk geleverd. Andere ijkpunten zijn ontleend aan CBS-statistieken. Alle gegevens zijn consistent gemaakt met de situatie op 1 januari 2019. Met het aldus verkregen analysebestand is een nauwkeurige simulatie mogelijk van de lokale woningmarkt. Overigens blijft het WoON een steekproefonderzoek en geen registratie. Dit houdt in dat uitkomsten op details kunnen afwijken van andere bronnen.

## Werkwijze behoefteaming

Voor het ramen van de woningbehoefte in de toekomst maken we gebruik van hetzelfde analysebestand dat is samengesteld voor de woningmarktsimulatie. Hiermee wordt eerst vastgesteld hoe huishoudens momenteel zijn gehuisvest (stap 1).

### Schema raming woningbehoefte



Vervolgens (stap 2) worden aannames gemaakt over veranderingen in de huishoudens (omvang en samenstelling naar levensfase en inkomen) en in de manier waarop zij in de toe-

komst zullen wonen. In beginsel wordt aangenomen dat huishoudens in de toekomst op dezelfde manier (kunnen en willen) wonen als vergelijkbare huishoudens nu. Wel wordt gecorrigeerd voor enkele lange-termijn trends, die maken dat toekomstige generaties niet helemaal vergelijkbaar zijn met die van nu.

Voor aannamen omtrent de toekomstige huishoudens naar samenstelling en leeftijd wordt aangesloten bij de demografische prognose van de Provincie Zuid-Holland (Trendraming). Voor de inkomensontwikkeling wordt gerekend met een reële koopkrachtstijging van 0,4% per jaar. Dit komt overeen met het gemiddelde over de periode 2008-2018.

De uitkomst van stap 2 is een woningvoorraad, uitgesplitst naar relevante segmenten, die past bij de toekomstige bevolking. Het verschil met de huidige woningvoorraad kan worden gezien als de opgave. Daar hoort nog wel een duiding bij (stap 3). De uitkomst is geen kant en klaar bouwprogramma. Er kunnen tal van argumenten zijn om af te wijken van een door de computer trendmatig berekende woningbehoefte. Ook kan de uitkomst aanleiding te zijn om alternatieve scenario's door te rekenen.

#### Huurslag systematiek (2019) en inkomensgrenzen primaire doelgroep

grenzen primaire doelgroep (doelgroep passend toewijzen)

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| eenpersoons tot 65 jaar  | € 22.700 |
| meerpersoons tot 65 jaar | € 30.825 |
| eenpersoons 65+          | € 22.675 |
| meerpersoons 65+         | € 30.800 |

|                              | < 23 jaar<br>(z. kinderen)      | 1 persoon | 2 personen |        | 3 of meer personen |        |
|------------------------------|---------------------------------|-----------|------------|--------|--------------------|--------|
|                              |                                 |           | tot AOW    | AOW/MV | tot AOW            | AOW/MV |
| huurtoeslaggrens €720        | helemaal<br>geen<br>huurtoeslag | 40%       | 0%         | 40%    | 0%                 | 40%    |
| 2e aftoppingsgrens €651      |                                 | 65%       | 65%        |        | 65%                |        |
| 1e aftoppingsgrens €607      |                                 |           |            |        |                    |        |
| kwaliteitskortingsgrens €424 | 100%                            | 100%      | 100%       |        | 100%               |        |
| basishuur vanaf €225         | 0%                              | 0%        | 0%         |        | 0%                 |        |

## Wijkindeling

Een aantal uitkomsten in deze rapportage is op wijkniveau weergegeven voor gebieden met minimaal duizend huishoudens. Daarbij wordt de indeling gehanteerd zoals weergegeven op onderstaande kaart.

