

An aerial photograph of a residential area, likely a former college campus, showing a grid of houses and a large open field. A multi-lane highway runs horizontally across the middle of the image. Above the highway, there are industrial buildings and parking lots. Below the highway, the residential area is dense with houses, and there are some green spaces and trees. The text is overlaid on the image in white, bold, sans-serif font.

VOORMALIG WELLANT COLLEGE TERREIN

Ladderonderbouw

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	25 mei 2023
KENMERK	20210988_0001JJ
PROJECT	Ladderonderbouwing fase 1
PROJECTLEIDER	drs. M. van der Meulen
OPDRACHTGEVER	Partners RO
PROJECTNUMMER	160111.20230684
AUTEUR	Joost Jansen
STATUS	Definitief





INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving woningbehoefte	6
2.1 Provincie Zuid-Holland	6
2.2 Regio Alblasserwaard	6
2.3 Gemeente Gorinchem	8
3. Conclusie	13

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie van het voormalige Wellant College in Gorinchem is vrijgekomen. Initiatiefnemer RED-O is voornemens om te transformeren naar een woongebied met appartementen, gelet op de grote woningbehoefte in Gorinchem.

De locatie wordt in twee fasen gerealiseerd. Deze ladder richt zich hoofdzakelijk op de eerste fase, waarbij op de locatie van het schoolgebouw een appartementengebouw wordt gerealiseerd met 51 twee- en driekamerappartementen in de huur- of koopsector. Deze appartementen worden aangeboden aan alle doelgroepen, maar het project is vooral gericht op 55+ers. Bijvoorbeeld scheefhuurders in sociale huurwoningen krijgen een goede reden om naar een betere woning te gaan of oudere bewoners die in een te grote woning wonen. Het project kan de doorstroming daarmee bevorderen, waardoor goedkopere woningen voor starters beschikbaar komen. Het woonconcept is “wooncollege” met een gezamenlijke daktuin, wintertuin, collectieve binnenruimte en ontmoetingsplekken. Er komt in het gebouw circa 250 m² aan maatschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke woonruimte. In een later stadium worden zorgappartementen gerealiseerd (fase 2).



Figuur 1.1. Ligging projectgebied RED-O fase 1 en 2 en impressie (bron: RED-O, september 2020)

1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van ‘zorgvuldig ruimtegebruik’. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat meer dan 11 woningen en andere stedelijke functies groter dan 500 m² bvo doorgaans worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is afhankelijk van de huidige planologische mogelijkheden. Wanneer er met een nieuw bestemmingsplan geen nieuw planologisch ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet een bestemmingsplan in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies en die onder het vorige plan mogelijk was.

Op de locatie van het voormalige Wellant College geldt het bestemmingsplan “Lingewijk-Noord”. Het gebied heeft de bestemming “Maatschappelijke Voorzieningen”. Hier zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen een brede school toegestaan. Hieruit volgt dat een huisartsenport al mogelijk is. Deze functie is bovendien kleiner dan 500 m² en wordt dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Er worden meer dan 11 woningen mogelijk gemaakt en dit betreft wel een stedelijke ontwikkeling.



Wel of niet binnen bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld.

Hieruit wordt geconcludeerd dat het gebied gelet op de Maatschappelijke bestemming (een stedelijke functie) en de ligging binnen de kern Gorinchem, onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de behoefte moet worden beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de woningbehoefte in Gorinchem beschreven. In hoofdstuk 3 staan de belangrijkste conclusies.

2. BESCHRIJVING WONINGBEHOEFTE

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Gorinchem binnen de regio Alblasserwaard.

De woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, die hierna worden behandeld.

2.1 Provincie Zuid-Holland

Woningbehoefteraming (WBR 2019)

De behoefte blijkt uit de provinciale woningbehoefteraming (WBR). Bij de bepaling van de behoefte (gewenste woningvoorraadgroei) wordt gewerkt met twee demografisch gestuurde ramingen: 'binnenlands migratiesaldo nul' (WBR) en 'binnenlands migratiesaldo trendmatig' (TR). De provincie stelt eens in de drie jaren het hoogste aantal woningen per regio vast als standaard voor de onderbouwing van de woningbehoefte.

			2019	2020-2025	2025-2030
Alblasserwaard	Gorinchem	WBR 2019	130	420	370
	Molenlanden	WBR 2019	160	810	660
	Totaal regio		290	1,230	1,030

Figuur 2.1 Prognose gewenste toename woningvoorraad (bron: WBR 2019 Provincie Zuid-Holland)

In de periode 2020 - 2030 zijn in de regio 2.250 woningen nodig, waarvan 790 in de gemeente Gorinchem. Er moet ook rekening worden gehouden met planuitval. De provincie gaat ervan uit dat er 30% meer woningen moeten worden gepland om uiteindelijk in 100% van de behoefte te kunnen voorzien. Voor Gorinchem is de behoefte 790 woningen. Om dat te bereiken moeten er in verband met planuitval plannen zijn voor ruim 1.000 woningen. Hierbij is geen rekening gehouden met de regionale opgave, waar de gemeente deels invulling aan kan geven.

De provinciale woningbehoefteraming gaat uit van de huidige bevolking van Gorinchem en de behoefte die hieruit voortkomt. Echter de woningbehoefte verandert ook door instroom van nieuwe groepen als arbeidsmigranten, expats en mensen die de overspannen woningmarkten van Utrecht en Rotterdam achter zich laten. Minstens zo belangrijk is de verandering in huishoudens: meer ouderen, minder in de gezinsleeftijd (35 tot 55 jaar).

Toetsing

Dit project geeft invulling aan de woningbehoefte. Zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plancapaciteit om invulling te geven aan de woningbehoefte. Het project wordt aan alle doelgroepen aangeboden, maar is hoofdzakelijk gericht op 55+ers.

2.2 Regio Alblasserwaard

Regionale woonvisie 2020 en actualisatie 2017-2020

De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied (vooral gemeente Molenlanden en West Betuwe) en een dynamische stedelijke zone (vooral Gorinchem, Leerdam, Hardinxveld-Giessendam). Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed



aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau.

Gorinchem kijkt in Mentality-samenstelling en in relevante doelgroepen voor de toekomst sterk af van de andere gemeenten in de regio. Waar in andere gemeenten de focus ligt op het zo goed mogelijk bedienen van de huidige bewoners en het aantrekken van nieuwkomers die geïnteresseerd zijn in landelijk wonen, ligt de focus voor Gorinchem op het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen vanuit andere gemeenten in de regio zelf, naast uiteraard het behouden van de woonkwaliteit voor huidige bewoners. En waar in alle gemeenten een grote uitdaging bestaat voor het bouwen voor ouderen, zijn in Gorinchem ook starters een belangrijke doelgroep. Lingewijk worden in de Regionale Woonvisie genoemd als woningbouwlocaties voor 'opwaarts mobielen'. De kansen liggen vooral bij het bedienen van de lokale vraag, aangevuld met een substantiële regionale instroom.

Wonen en zorg

Steeds meer mensen worden oud in hun huidige woning, omdat dit hun wens is en omdat Rijksbeleid daarop aanstuurt (extramuralisering). Dat leidt voor velen tot andere eisen aan de woning en de omgeving. Regionale samenwerking is noodzakelijk op verschillende onderdelen om vraag en aanbod van voorzieningen in evenwicht te houden.

Betaalbaarheid

Recente onderzoeken tonen aan dat de betaalbaarheid van het wonen onder druk staat. De vraag is: hoe houden we de woonlasten beperkt voor de laagste inkomens? Het onderwerp wordt bij de diverse discussies betrokken en in nauwe samenwerking met de corporaties in de regio wordt bekeken hoe de regio betaalbaar wonen binnen ieders bereik kunnen houden.

Regionale afstemming

Bij het opstellen van de woonvisie is niet gekozen voor een traditionele aanpak van het verdelen van woningen over de verschillende gemeenten. De gemeenten trekken gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd.

Toetsing

Dit project past in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, die regionaal is afgestemd. Het project is in de basis gericht op 55+ers die worden verleid om door te stromen. Hiermee kunnen goedkopere woningen vrij komen voor bijvoorbeeld starters. Er wordt een ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen zoals een huisarts, fysiotherapeut e.d.. Fase 2 richt zich sterker op bewoners met een intensieve (24/4) zorgvraag.

Regionale Realisatie Agenda Wonen (maart 2023)

Op 7 maart hebben de samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard nieuwe regionale afspraken gemaakt over de kwantitatieve en nadrukkelijk ook kwalitatieve doelstellingen en het oplossen van de kritische succesfactoren om de voortgang/versnelling van de woningbouw te kunnen realiseren. Hieruit blijkt dat er in de regio tot en met 2030 ruim 4.100 woningen gerealiseerd moeten worden en er slechts harde plan-capaciteit is voor circa 1.300 woningen.

Om aan te sluiten bij de grote behoefte is het streven dat twee derde van de nieuwe woningen in Nederland t/m 2030 betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.000 per maand en koopwoningen tot €355.000. De ambitie is dat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

Toetsing

In dit project is afgesproken dat wordt uitgegaan van huur- en/ of koopwoningen, waarvan een groot deel in het betaalbare segment valt.

2.3 Gemeente Gorinchem

Woon- en transformatievisie Gorinchem (oktober 2019)

Gorinchem zet in haar woon- en transformatievisie in op het realiseren van een gelukkige en gezonde stad met gelukkige en gezonde inwoners. Een passende woning in een prettige omgeving is hierin een belangrijk onderdeel. Gorinchem wil zich met haar stedelijk woonmilieu in een vooral landelijke regio verder ontwikkelen als groene en creatieve stad. De uiteindelijke ambitie van de woon- en transformatievisie is: 'gelukkig wonen in Gorinchem voor een diversiteit aan leefstijlen'. Daarbinnen zijn de volgende pijlers geformuleerd:

1. Regionale woonstad: Open vesting.
2. Een woning voor iedereen: Verbonden diverse samenleving.
3. Veilige, leefbare, zorgzame omgeving: Zorgzame stad.
4. Kwaliteit van wijken en woningen: Vernieuwen door te verduurzamen.

De gemeente hanteert bij het beoordelen van nieuwe initiatieven een afwegingskader voor transformatie en nieuwbouw. Dit afwegingskader is uitgewerkt naar de verschillende wijken van Gorinchem en geeft een richting in welke situaties de gemeente wel of niet meewerkt aan initiatieven.

	Open woonstad	Een woning voor iedereen	Veilige leefbare zorgzame omgeving	Kwaliteit van wijken en woningen	Accenten per wijk
Binnenstad					Accenten per wijk Variatie in woningaanbod Kansen benutten voor stedelijke leefstijlen Functiemenging Wonen boven winkels Woningen voor jongeren Flexwonen Sociale huur Middensegment (middenhuur van € 720 tot € 1.000, goedkope koop tot € 200.000) Middeldure koop Dure koop Toegankelijke/uitgankelijke woningen Ontmoetingsplek Wonen met zorg Kwaliteit woningen Ruimtelijke kwaliteit Verduurzaming woning en woonomgeving
Gildewijk					
Haarwijk					
Stalkaarsen					
Hoog-Dalem					
Laag-Dalem					
Wijdschild					
Lingewijk					
Dalem					
Vleugels					

Figuur 2.2 Afwegingskader (bron: Woon- en transformatievisie Gorinchem)

Toetsing

De locatie grenst aan Lingewijk. Gelet op de grote druk op de woningmarkt en de grote vraag naar levensloopbestendige woningen, is er voor gekozen om uit te gaan van appartementen gericht op in de basis 55+ers. In het concept wordt ruimte geboden voor ontmoeting en voor iedereen toegankelijke woningen.

Woningmarktanalyse Gorinchem (mei 2020)

Momenteel wordt de woningmarkt over de hele linie als krap ervaren. De diverse inkomensgroepen hebben 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.

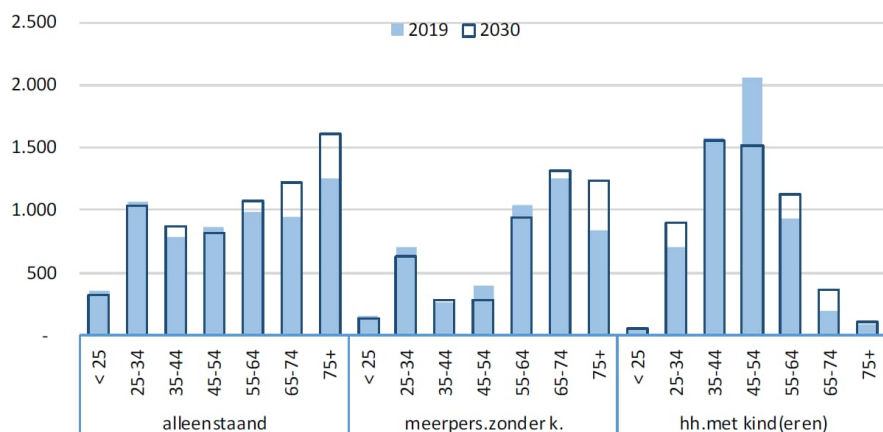
De aantrekkingskracht van Gorinchem

Gorinchem kent de laatste jaren een netto instroom uit de rest van Nederland. Het belangrijkste rekruteringsgebied zijn de buurgemeenten, met name Molenlanden en West Betuwe. De aantrekkingskracht van Gorinchem op grotere steden

(inclusief Dordrecht) is gering. Verder 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

In de woningmarktanalyse is er van uitgegaan dat er nog 930 huishoudens bij komen in de periode 2019-2030. Vooral het aantal alleenstaande en tweepersoons 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.



Bron: trendraming Provincie Zuid-Holland

Figuur 2.3 Samenstelling huishoudens 2019- 2030 (bron: Woningmarktanalyse Gorinchem)

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 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.

Woningvoorraad

In Gorinchem is 49% een huurwoning. Slechts 4,8% van alle woningen betreft een vrije sector huurwoning. In Lingewijk is het aandeel huurwoningen 67%. Van alle woningen in Lingewijk is 6,5 % vrije sector huur.

	Binnenstad	Lingewijk	Haarwijk	Stalkaarsen	Gildenwijk	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
totaal bewoonde woningen	3.090	1.240	2.610	1.330	2.810	3.080	1.820	15.980
aandeel koop	48%	33%	42%	59%	24%	73%	83%	51%
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

Figuur 2.4 Woningen naar prijsklasse per wijk (bron: Woningmarktanalyse Gorinchem)

Er is in de periode 2019-2030 behoefte aan 390 grondgebonden woningen en 510 appartementen. Er is behoefte aan 290 huurappartementen, waarvan circa 40 vrije sector huur. In de huursector is alleen vraag naar appartementen en dan vooral aan driekamerappartementen. Er is verder behoefte aan 220 koopappartementen in alle prijsklassen.

	voorraad 2019	behoefte 2030	ontwikkeling 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

Figuur 2.5 Woningbehoefte naar prijsklassen 2019-2030 (bron: Woningmarktanalyse Gorinchem)

	voorraad 2019	behoefte 2030	ontwikkeling 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

Figuur 2.6 Woningbehoefte naar woningtypen en prijsklassen 2019-2030 (bron: Woningmarktanalyse Gorinchem)

	voorraad 2019	behoefte 2030	ontwikkeling 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
totaal bewoonde woningen	15.970	16.880	910
inwonend / overig	520	540	20
totaal huishoudens	16.490	17.420	930

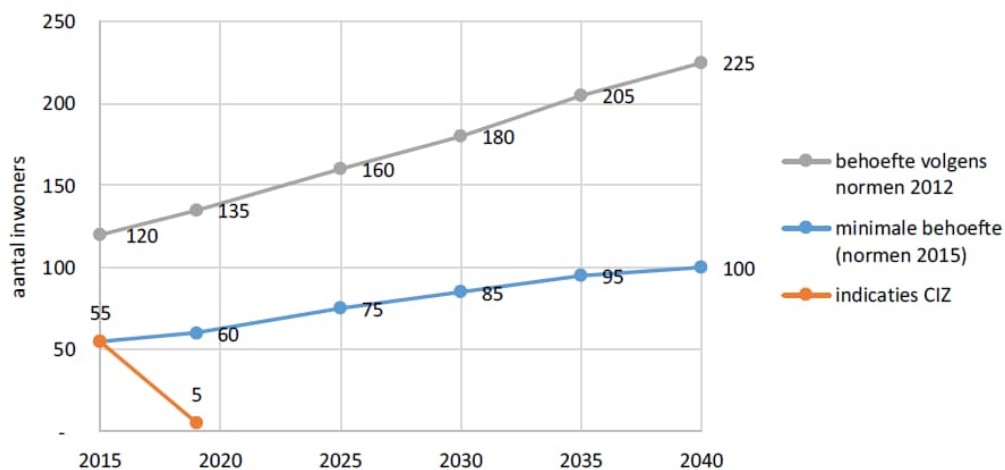
Figuur 2.7 Woningbehoefte naar woningtypen en aantal kamers 2019-2030 (bron: Woningmarktanalyse Gorinchem)

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.

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 het, 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.

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. In 2019 gaat het nog maar om 5 gevallen. 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. Vanuit de zorgsector wordt de ontwikkeling van nieuwe 'tussenvormen' voor deze (doel-) groep als de grote uitdaging voor de komende jaren gezien.



Figuur 2.8 Behoefte verzorgd wonen (bron: Woningmarktanalyse Gorinchem)

Toetsing

In Gorinchem bestaat een grote behoefte aan levensloopbestendige appartementen. Ook is er een toenemende vraag aan zorg- en dienstverlening aan huis. In dit project is er voor gekozen om appartementen te realiseren, gericht op in de basis de doelgroep 55+ers. Dit kan de doorstroming bevorderen, waardoor appartementen en grondgebonden woningen in het goedkope segment vrij komen. Deze woningen zijn aantrekkelijk voor starters.

Regionaal schaarste-onderzoek (oktober 2022)

De appartementen kunnen worden verhuurd of verkocht. Uit het regionaal schaarste-onderzoek blijkt dat er vraag is naar huurappartementen/levensloopgeschikt, zowel in de sociale huur- als de vrijesector huur. Er is ook een extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich voornamelijk op appartementen boven € 225.000. Hierboven zijn de prijsklassen zeer divers. Er is vraag naar koopappartementen tussen € 225.000 en € 300.000, maar er is ook vraag naar zeer dure appartementen (bijvoorbeeld penthouses).

Woningtype	Toekomstige behoefte tot 2030
Vrije sectorhuur grondgebonden	--
Vrije sectorhuur appartement/levensloopgeschikt	+
Rijwoning < € 225.000	+++
Rijwoning € 225.000 - € 355.000	++
Rijwoning > € 355.000	+
2-1 kapwoning/vrijstaand < € 355.000	+++
2-1 kapwoning/vrijstaand € 355.000 - € 420.000	++
2-1 kapwoning/vrijstaand > € 420.000	0
Appartement < € 225.000	0
Appartement > € 225.000	+

Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2010 - 2020, Provincie Zuid-Holland 2019, WOZ en VHE registratie 2021, bewerking Companen.

Figuur 2.9 Gemeente Gorinchem. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 - 2030



3. CONCLUSIE

Er is behoefte aan levensloopbestendige appartementen in Gorinchem. Dat kunnen appartementen voor starters en/of juist voor doorstromers zoals 55+'ers zijn. Een levensloopbestendig appartement in deze wijk, is voor de doelgroep van 55+'ers met name interessant door de ligging, de maatschappelijke voorzieningen in het appartementengebouw en de beoogde plannen voor wonen met intensieve zorg in fase 2. Er is eveneens vraag naar huurappartementen/levensloopgeschikt, zowel in de sociale huur- als de vrijesector huur. De appartementen worden aan alle doelgroepen aangeboden, maar het concept richt zich met name op 55+ers. Dit bevordert de doorstroming in de wijk, waardoor goedkopere woningen vrij komen voor starters.