

**stec
groep**

Starters op de Gorinchemse woningmarkt

Onderzoek naar woonwensen en mogelijkheden

Lukas Meuleman en Irene Kuzee
19 augustus 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 De Gorinchemse starter op een woningmarkt onder druk	3
2. Adviezen	4
2.1 Blijf sturen op voldoende kleine en betaalbare woningen binnen nieuwbouwprojecten	4
2.2 Benut de bestaande voorraad optimaal	5
2.3 Stimuleer doorstroming om zo de starter te helpen	6
2.4 Informeer over realistische woonwensen	7
2.5 Zet enkel doeltreffende én doelmatige instrumenten in	8
3. De Nederlandse starter op de woningmarkt	10
3.1 Positie van de startersdoelgroep steeds verder onder druk	10
3.2 De financiële mogelijkheden van de starter zijn beperkt	11
4. De Gorinchemse starter	13
4.1 Respondenten komen uit Gorinchem én daar buiten	13
4.2 De helft van de starters in Gorinchem heeft een laag of middeninkomen	14
4.3 Helft van de Gorinchemse starters zoekt een huurwoning	14
4.4 Merendeel van de Gorinchemse huurstarters zoekt een sociale huurwoning	15
4.5 85% van de Gorinchemse koopstarters zoekt een koopwoning binnen het 'betaalbare' segment	16
4.6 Bijna de helft van Gorinchemse starters zoekt een woning kleiner dan 75 vierkante meter	18
4.7 Gedeelde woonvormen niet in trek bij Gorinchemse starter	19
4.8 Woning delen of wonen met huisgenoten is niet populair onder de Gorinchemse starters	20
4.9 Beperkt interesse in innovatieve woonvormen	20
4.10 Met name Oost Gorinchem aantrekkelijk voor starters, ondanks de minder passende voorraad	21
5. Terugblik: waar vestigen starters zich?	23
5.1 Starters komen bovengemiddeld vaak uit plaatsen buiten de eigen gemeente	23
5.2 Koopstarters kiezen vaker voor bestaande bouw	23
5.3 Huurstarters starten in een appartement en koopstarters in een tussenwoning	24
5.4 Starters die ouderlijk huis verlaten, verhuizen vaker naar een woning onder € 300.000 dan huurstarters	25
5.5 Koopstarters verhuizen doorgaans naar relatief grotere woningen dan huurstarters	26
6. Woonbehoefte en de woningmarkt	27
6.1 Krapte in het betaalbare koopaanbod	27
6.2 Nieuwbouw: beperkt perspectief, met enkele uitzonderingen	28
6.3 Voorkeur voor Oost-Gorinchem, ondanks het minder passende aanbod	28

1. Inleiding

1.1 De Gorinchemse starter op een woningmarkt onder druk

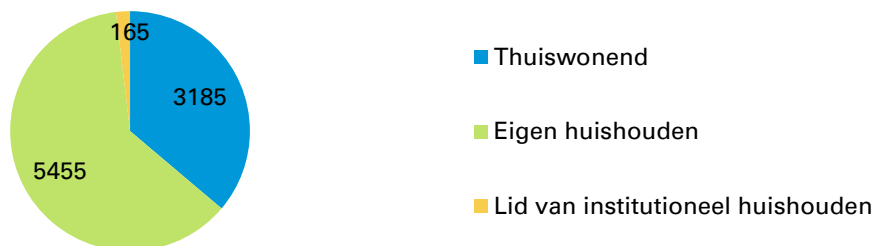
De woningmarkt in Nederland staat onder druk. De groep starters behoort tot een van de groepen die daar het sterkst de gevolgen van ondervindt, blijkt uit het WoON onderzoek 2024. Ook in Gorinchem is het voor (jonge) mensen die voor het eerst zelfstandig willen wonen lastig om een passende en betaalbare woning te vinden. Starters beschikken vaak over een beperkt inkomen en hebben weinig tot geen eigen vermogen. Ze worden geconfronteerd met wachttijden van zes jaar in de sociale huursector (en soms langer, afhankelijk van specifieke situaties), een koopmarkt die steeds minder toegankelijk is en hoge en stijgende woonlasten. Hoewel Gorinchem relatief veel kleine woningen kent, lukt het veel starters niet om er passende huisvesting te vinden.

Dit rapport brengt de positie en opgaven van starters op de Gorinchemse woningmarkt in kaart. Op basis van CBS-data op een zo laag mogelijk schaalniveau¹, een enquête onder starters en panelgesprekken met starters in Gorinchem, ontstaat een rijk beeld van hun woonwensen, financiële mogelijkheden en de knelpunten die zij ervaren. Informatie over het huidige woningaanbod, verhuisbewegingen en de ontwikkeling van de vraag tot 2030 geven aanvullend inzicht in de markt voor de starter. De analyse geeft een stevige basis om conclusies te trekken over woonmogelijkheden, -kansen en bedreigingen voor starters in Gorinchem, evenals over de starters an sich; zowel in de huur- als in de koopsector. Op basis van de analyses en conclusies adviseren we hoe gemeente Gorinchem met dit vraagstuk om kan gaan. Denk hierbij aan het sturen op (betaalbare) nieuwbouw, prestatieafspraken, het benutten van bestaande ruimte en het verbeteren van informatievoorziening richting starters.

De starterdoelgroep

In dit onderzoek definiëren we een starter als een persoon tussen de 18 en 35 jaar die voor het eerst zelfstandig wil wonen of vanuit een huurwoning voor het eerst een koopwoning wil kopen. In totaal zijn er in Gorinchem circa 8.800 18 tot 35 jarigen. Op basis van CBS-data blijkt dat ongeveer 36% van die jongeren in Gorinchem bij ouders/verzorgers inwoont en naar verwachting grotendeels op termijn op zoek is naar een eigen woning. Circa twee derde heeft een eigen huishouden (in zowel koop als huur). Daarnaast is er nog een deel starters dat nu in een huurwoning woont en graag doorstroomt naar een koopwoning. Het is onbekend hoe groot deze groep precies is. De groep jongeren tussen 15 en 18 jaar die binnen enkele jaren de woningmarkt zal betreden groeit en daarnaast zijn er veel starters vanuit andere gemeenten die de gemeente Gorinchem als potentiële nieuwe woonplaats zien (zowel voor huur als koop). Deze (demografische) ontwikkelingen onderstrepen de noodzaak om nu in te spelen op de huidige én toekomstige vraag.

Hoe groot de actief en passief zoekende groep starters precies is, is onduidelijk, maar uitgaande van het aantal thuiswonenden en een deel uitwonenden gaan we uit van circa 3.000 tot 4.000 personen (circa 7 tot 10% van het totaal aantal inwoners). 435 respondenten vulden de enquête in.



¹ Postcode 6: het niveau van de vier cijfers en twee letters van een postcode.

2. Adviezen

We constateren in het onderzoek dat de huidige voorraad en het aanbod aan woningen in Gorinchem lang niet altijd aansluit bij de woonbehoeften van de starter. De markt lost dit probleem niet uit zichzelf op, blijkt uit huidige ontwikkelingen en de resultaten in de afgelopen jaren. Sturing vanuit verschillende overheidslagen is nodig om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten.

Sturen kan op verschillende manieren. Zo wordt er vanuit het Rijk al meer en meer gestuurd op betaalbare nieuwbouw en voorrang voor specifieke doelgroepen. Het Rijk benadrukt daarnaast dat de bestaande voorraad beter moet worden benut, zodat starters en ouderen (met name een- en tweepersoonshuishoudens) ruimtelijk passender kunnen wonen. Ook is onlangs in een amendement op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting het belang van starters nogmaals benadrukt. Er wordt specifiek visie van gemeenten op deze doelgroep gevraagd. Ook constateren we aan de hand van dit onderzoek dat niet enkel op het woonaanbod moet worden gestuurd, maar dat er ook aan de vraagkant bijgestuurd moet worden. Starters zijn lang niet altijd voldoende geïnformeerd over mogelijkheden op de woningmarkt. Ook blijken eisen van starters lang niet altijd (meer) te matchen met de huidige realiteit binnen de markt. Realisme is dan nodig.

Om gericht met bovenstaande opgaven aan de gang te gaan, adviseren we om allereerst te sturen binnen nieuwbouwprojecten en de doorstroming te stimuleren. Laaghangend fruit is het beter informeren en (bij)sturen van de starter. Tot slot kan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad worden verkend.

2.1 Blijf sturen op voldoende kleine en betaalbare woningen binnen nieuwbouwprojecten

Sturingsmogelijkheden bij de gemeente liggen onder andere bij nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld door expliciet te (blijven) sturen op de realisatie van zelfstandige kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze zijn doorgaans goedkoper dan grotere woningen. Betaalbaarheid is namelijk een van de belangrijkste knelpunten voor starters. Uit het onderzoek blijkt dat – in lijn met Nederlandse cijfers – circa 70% van de koopstarters een woning zoekt onder de € 350.000 en vaak nog lager. Tegelijkertijd is het aanbod in Gorinchem in dit segment beperkt: momenteel (augustus, 2025) worden slechts 48 woningen aangeboden binnen dit segment. Dit is circa 25% van het totale aanbod. Dit is in lijn met de gehele woondealregio Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard. In Gorinchem en de gehele regio is dit een beperkt aantal ten opzichte van het aantal (potentiële) starters. Woningen met lagere prijzen waar bijvoorbeeld alleenstaanden veelal op zijn aangewezen, zijn nog veel beperkter beschikbaar. Ook grotere nieuwbouwprojecten bieden relatief weinig betaalbare woningen.

Zorg voor voldoende woningen van 50 tot 75 vierkante meter in het nieuwbouwprogramma

Sturen op kleinschaligheid en betaalbaarheid in de nieuwbouw blijft nodig. Focus je hierbij met name op de categorie 50 tot 75 m² bvo. Hier zit de grootste vraag vanuit starters en is de verhouding tot de voorraad het meest scheef. Via vroegtijdige bindende afspraken met projectontwikkelaars, via prestatieafspraken met corporaties en alternatieve manieren zoals een vereveningsfonds kan de betaalbare woningbouwopgave worden ingevuld. Door de kleine omvang van de woning zijn ze nog relatief betaalbaar te bouwen, al lopen verkoopprijzen inmiddels op tot circa € 210.000 tot € 315.000 door de huidige gemiddelde vierkante meter prijs van circa € 4.200 (bron: NVM, Zuid-Holland Zuidoost, tweede kwartaal 2025). Eenpersoonshuishouden met een modaal inkomen zijn – op basis van een maximaal te verkrijgen

hypothec – aangewezen op een woning van circa 50 vierkante meter. Met anderhalf keer een modaal inkomen kan een huishouden een woning van circa 75 vierkante meter financieren en met twee keer een modaal inkomen circa 100 vierkante meter. Dit is gebaseerd op een gemiddelde prijs en varieert uiteraard sterk per locatie, type woning en kaveloppervlak. Bijkomend voordeel van een omvang van 50 tot 75 vierkante meter is dat deze woningen ook bij een afnemende druk op de woningmarkt nog aantrekkelijk zullen blijven voor diverse doelgroepen. Dit type woningen is goed geschikt te maken voor zorgbehoevenden en is doorgaans ruim genoeg om nog iets in de plattegrond te wijzigen zodat de woning voor verschillende doelgroepen (alleenstaanden, stellen, jong en oud) geschikt te maken is. Bij woningen van kleiner dan 50 vierkante meter is dit lang niet altijd het geval. Hier kan juist bouwkundig en ruimtelijk worden gekeken naar de mogelijkheid om op lange termijn twee woningen eenvoudig samen te kunnen voegen.

Zorg voor passende regionale afspraken rondom kleine en betaalbare woningen

Gezien de grote behoefte aan betaalbare woningen voor starters zal in Gorinchem in dit segment ook moeten worden toegevoegd; voor zowel jongeren als voor een deel van de grote groep senioren (zie ook doorstroming hierna). Belangrijk is dat de woningtoevoeging niet enkel in Gorinchem gebeurt, maar zeker ook in regionaal verband.

De woningomvang is in Gorinchem gemiddeld kleiner dan in regio. Wel zijn in Gorinchem sinds 2015 relatief veel woningen gebouwd ten opzichte van de regio. Juist in die laatste tien jaar zijn de nieuwbouwwoningen doorgaans gemiddeld kleiner dan in de perioden daarvoor (NVM). Opvallend is dat het verschil in omvang niet terug te zien is in de gemiddelde koopsom van woningen; die ligt in Gorinchem iets hoger (€ 438.000) dan in de (woondeal)regio (€ 430.000). Ook ontwikkelde de gemiddelde woningwaarde in de afgelopen vijf jaar zich in Gorinchem sterker dan in de regio: woningen werden relatief duurder. Gorinchem heeft in potentie naar omvang dus meer woningen in de voorraad voor starters, maar dit uit zich niet in de prijs van woningen. De vierkante meterprijs ligt in Gorinchem hoger dan gemiddeld in de regio, zeker ten opzichte van de meer landelijke gemeenten in de regio.

Dit geeft aanleiding om (ook) in regionaal verband het startersprobleem op te pakken. Kleiner bouwen in de omliggende regio leidt – historische gezien – tot een goedkopere woning aldaar (en daarmee betere bereikbaarheid voor starters) dan in Gorinchem. Bovendien voorkomt dit een waterbedeffect, waarbij Gorinchem vooral interessant is voor huishoudens met een lager inkomen en daarmee ook vooral die groep naar de gemeente trekt. Een mix in type huishoudens is juist gewenst om zo ook kosten rondom betaalbaar bouwen en lasten rondom aandachtsgroepen en zorgbehoevenden beter te kunnen verdelen. De nieuwe Wet versterking regie op de volkshuisvesting en de daarbij behorende ‘fair share afspraken’ en woondeals helpen hierbij.

2.2 Benut de bestaande voorraad optimaal

Benut bestaande woningen, complexen en kavels optimaal en benut daarmee de volledige bestaande ruimte voor wonen. Manieren om dit te verwezenlijken zijn onder andere het optoppen van woningen, het splitsen van woningen, woningdelen, transformeren en het benutten van achtertuinen voor (tijdelijke) noodwoningen. Dit type ingrepen leidt bovengemiddeld vaak tot meer relatief kleine woningen binnen het bestaand stedelijk weefsel voor een *relatief* betaalbare prijs; woningen die naar omvang en locatie door starters vaak als aantrekkelijk worden ervaren.

De potentie van deze ingrepen is in heel Nederland aanwezig, zo ook in Gorinchem. Denk hierbij aan het optoppen en aanplakken van flatgebouwen en ook een- of tweelaagse woningen met een plat dak, bijvoorbeeld in de Gildenvijk. Overwogen kan worden om het bouwen van



woningen op achtererven/-tuinen voor tijdelijke huisvesting mogelijk te maken. Dit kan op plekken waar in potentie voldoende ruimte is zoals bepaalde kavels in Dalem. Dit helpt om binnen het bestaande stedelijk weefsel woonruimte toe te voegen. Het beter benutten van de woningvoorraad gaat niet vanzelf en vraagt om forse inspanningen van zowel gemeente als corporatie: zie bijvoorbeeld de [Handreiking optoppen 2.0](#).

Notie: Gorinchemse woningen zijn gemiddeld al relatief klein

Belangrijke notie is dat woningen in Gorinchem gemiddeld al relatief klein zijn: met een gemiddelde woonoppervlakte van 108 m² ligt dit onder het regionale gemiddelde 116 m² en onder het landelijk gemiddelde van 120 m², volgens cijfers van het CBS uit 2025. Dit betekent dat er minder ruimte is voor bijvoorbeeld woningdelen of splitsing dan in andere gemeenten. Het is doorgaans wenselijk om een bepaalde mix aan type woningen in de gemeente en in buurten en wijken te behouden. Dit om bijvoorbeeld sociale verhoudingen sterk te houden, leefbare wijken te behouden en voldoende gedifferentieerd aanbod te houden voor verschillende doelgroepen. Maatwerk en zorgvuldige afweging per locatie of per wijk zijn dus essentieel.

Toch biedt ook in Gorinchem verdichten veel kansen. Zo kan het juist ook bijdragen aan meer gemengde wijken, mits dus op een juiste manier ingezet. Denk aan het toevoegen van koopwoningen in buurten met veel corporatiebezit – of andersom. Verdichting kan bovendien het draagvlak voor voorzieningen zoals openbaar vervoer, winkels en buurthuizen vergroten. Daarnaast kan herinrichting van buurten ruimte creëren voor ontmoeting of juist groenvoorzieningen, wat bijdraagt aan een inclusieve en gezonde leefomgeving. Ook het steeds grotere gebrek aan ruimte op uitleglocaties maakt dat het beter benutten van de voorraad kan bijdragen aan voldoende (starters)woningen.

Tegelijkertijd zijn er ook risico's. Verdichting kan leiden tot grotere druk op een wijk of buurt, bijvoorbeeld daar waar de sociale structuur en leefbaarheid al (enigszins) onder druk staat. Hier is verdichten niet altijd wenselijk. Maximaal verdichten kan bovendien leiden tot verstening van de omgeving. Verdichting of 'beter benutten' staat daarom nooit op zichzelf, maar vraagt om een bredere buurt- of wijkaanpak waarin sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke aspecten integraal worden afgewogen.

2.3 Stimuleer doorstroming om zo de starter te helpen

Met (ver)bouw alleen wordt de opgave nog onvoldoende ingevuld. Kansen die binnen de huidige woningen liggen moeten daarom optimaal worden benut. Denk aan met doorstroming proberen het betaalbare segment en kleinere woningaanbod vrij te spelen. Starters in Gorinchem hebben een duidelijke voorkeur voor een zelfstandige woning. Deze woningen worden – in lijn met de Nederlandse situatie – in Gorinchem niet altijd optimaal benut. Zo wonen senioren stellen of alleenstaanden vaak (nog) in grote gezinswoningen, terwijl een deel hiervan liever in een passende (kleinere) woning wil wonen die minder onderhoud vraagt, levensloop- of zorggeschikt is en lage woonlasten kent. Wanneer deze groepen doorstromen naar een dergelijke woning, komen de gezinswoningen vrij voor gezinnen en kunnen starters doorstromen naar de kleinere (en vaak goedkopere) woning. Uit ons recente landelijke doorstroomonderzoek van Stec Groep blijkt dat het aandeel senioren dat een verhuiscens heeft relatief klein is, maar de grote omvang van het aantal senioren maakt dat de groep verhuiscensgenieiden in absolute aantallen toch groot is.

Uit ons doorstroomonderzoek binnen Nederland blijkt dat verhuizingen van ouderen naar nieuwbouwwoningen voor de langste verhuisketens zorgen. Hierbij komen meerdere woningen in een verhuisreeks vrij voor andere doelgroepen. Doorstroming naar daadwerkelijk betaalbare

kleinere seniorenwoningen levert doorgaans de meeste mogelijkheden voor starters op, zo blijkt uit dit onderzoek.

Het stimuleren van doorstroming is ingewikkeld maar kan ook een cruciale bijdrage leveren om de grote groep starters en potentiële starters te kunnen huisvesten. Doorstroming in Gorinchem is nu nog een onderbelicht thema in het gemeentelijk beleid. Duidelijker beleid, sturing en inzet hierop is dus gewenst. Gemeenten én corporaties kunnen deze ketens namelijk in beweging brengen. Dit kan bijvoorbeeld via doorstroomsubsidies of via een verhuiscoach of doorstroomcoach die senioren helpt de verhuisstap te maken. Zo ontstaan er meer kansen voor jonge gezinnen en starters, doordat vaker betaalbare eengezinswoningen vrijkomen. Doorstroming draagt daarmee niet alleen bij aan een groter aanbod voor de startersdoelgroep, maar ook aan een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad en aan passende woningen voor senioren.

2.4 Informeer over realistische woonwensen

De verwachtingen van starters in (en kijkend naar) Gorinchem voor een woning zijn redelijk hoog. Naast basisvereisten, zoals een betaalbare woning met voldoende oppervlakte, hebben starters ook aanvullende wensen en eisen. Lang niet aan alle aanvullende wensen en eisen kan worden voldaan of kan op worden gestuurd. Zo geven starters uit onze enquête en duidingssessies het volgende aan:

- Er is een duidelijke voorkeur voor wijken in Oost-Gorinchem. Tegelijkertijd zijn hier de woningen in de voorraad én het aanbod juist een stuk duurder en groter en dus vaak onhaalbaar.
- Specifieke delen van West-Gorinchem worden door een aantal respondenten vermeden, bijvoorbeeld door een gevoel van onveiligheid in bepaalde gebieden. Tegelijkertijd staan hier veel woningen die qua betaalbaarheid geschikt zouden kunnen zijn voor de starter.
- Starters geven – geheel in lijn met de Nederlandse wooncultuur – een duidelijke voorkeur aan een zelfstandige woning boven een gedeelde woning of gedeelde voorzieningen. Tegelijkertijd is het in de huidige woningmarkt niet altijd haalbaar om aan deze voorkeuren te voldoen. Woonvormen zoals het 'Friends'-concept kunnen in theorie een betaalbare en praktische oplossing bieden voor starters, maar blijken in de praktijk niet aan te sluiten bij de woonwensen (of behoefte aan privacy) van de starter. Inzetten op dergelijke betaalbare concepten is vanuit specifieke woonwensen geen reëel alternatief voor Gorinchemse starters.

Niet alle wensen en eisen van starters zijn binnen de huidige markt haalbaar en realistisch. Dit vraagt om het bijsturen van verwachtingen van starters en om het bieden van realistische en haalbare woonproducten. Dit betekent: kleine zelfstandige woningen, maar wel van minimaal 45 m². Tegelijkertijd vraagt dit ook realiteitszin bij de starter: op basis van huidige gemiddelde vierkante meterprijzen kosten woningen van 45 m² circa € 190.000. En andersom geredeneerd: circa 20% van de starters geeft aan op zoek te zijn naar een woning van maximaal € 250.000, 25% zoekt een woning tot maximaal € 300.000 en 23% tot maximaal € 350.000. Dit betekent een omvang van woningen van respectievelijk circa 60, 70 en 80 vierkante meter. Deze prijsgrenzen vertegenwoordigen circa 70% van de ondervraagden. Tegelijkertijd geeft slechts 45% van de respondenten aan genoeg te nemen met een woning tot maximaal 75 m². Wensen of eisen botsen dus regelmatig. Dit vraagt om het bijstellen van ofwel de prijs, ofwel woningomvang.

Gemeente, woningcorporaties en andere betrokken partijen kunnen hierbij helpen door de (juiste) informatie te blijven delen met deze doelgroep zodat zij realistische woningeisen kunnen formuleren. De starter heeft immers nog niet de ervaring en kennis op de woningmarkt om altijd alles te kunnen overzien. Dit begint bij toegankelijke en betrouwbare informatievoorziening over wat haalbaar is binnen hun financiële mogelijkheden en de actuele woningmarkt in Gorinchem. Denk hierbij aan een digitaal woonkompas met inzicht in woningaanbod, wachttijden,

maandlasten en subsidiemogelijkheden voor bijvoorbeeld renovatie of verduurzaming. Daarnaast kunnen gerichte voorlichtingscampagnes bijdragen aan het vergroten van kennis over verschillende woningtypes, het verdeelsysteem van sociale huurwoningen en hoe dat in verschillende situaties werkt, de huidige (zes jaar) en verwachte toekomstige zoektijden bij Poort6, huur- versus koopopties en de stappen in het woonproces. Bijvoorbeeld het 'Felicitatiepakket 18 jaar' dat de gemeente nu al deelt met nieuwe achttienjarigen kan hier een rol in spelen. Hoewel het veranderen van verwachtingen en woonidealen tijd vergt, bereidt dit starters beter voor en kunnen zij strategischer reageren en acteren binnen de woningmarkt.

2.5 Zet enkel doeltreffende én doelmatige instrumenten in

Gemeente Gorinchem zet al diverse instrumenten in om starters te helpen. De neiging om aanvullende instrumenten in te zetten om starters te helpen is vaak groot omdat op die manier ook alles in werking wordt gezet om de starter te helpen. Tegelijkertijd zien we dat dit al snel tot een overdaad leidt en dat energie niet op de meest doeltreffende en doelmatige instrumenten wordt ingezet.

Gorinchem zet al gericht enkele 'startersinstrumenten' succesvol in

Gemeente Gorinchem zet op dit moment al de starterslening, zelfbewoningsplicht (in anterieure overeenkomsten) en opkoopbescherming (via de Huisvestingsverordening) in. Dit zijn instrumenten die ofwel de woningzoekenden waaronder de starter een zetje in de rug geven, ofwel de woningvoorraad afschermen van investeerders en beschermt voor (toekomstige) bewoners: instrumenten die over het algemeen een goede bijdrage leveren aan de het perspectief voor de starter (en andere woningzoekenden).

Lang niet ieder beschikbaar instrument is ook daadwerkelijk doeltreffend en doelmatig

Er zijn daarnaast ook andere instrumenten beschikbaar. De neiging om deze dan ook maar allemaal in te zetten is bij veel gemeenten vaak groot. Toch zien we dat dit lang niet altijd doelmatig en doeltreffend is. Een duidelijk voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld opkoopbescherming: een instrument dat tot enkele jaren geleden erg goed werkte, maar inmiddels veelal niet meer noodzakelijk is. Opkoopbescherming is inmiddels vaak overbodig, doordat investeringen (en dus ook 'opkopen') inmiddels flink zijn afgenomen. De verhoogde belasting in box 3, de Wet betaalbare huur en gestegen rentes hebben er in veel gebieden al toe geleid dat 'opkopen' lang niet altijd meer aantrekkelijk is en dat een regeling als opkoopbescherming dus lang niet altijd meer noodzakelijk is.

Een vergelijkbare afweging kan worden gemaakt bij het met voorrang toewijzen van woningen aan eigen inwoners. Met dit instrument kan ten minste 50% van de betaalbare nieuwbouwvoorraad en huurvoorraad worden toegewezen en verkocht aan eigen inwoners. Dit instrument vraagt altijd om een lokale afweging. In sommige gemeenten is dit erg succesvol, maar in andere gemeenten heeft de regeling weinig zin. Gezien het feit dat momenteel 53% (en daarmee dus meer dan 50%, CBS 2024) van de woningen in Gorinchem al door Gorinchemse inwoners worden betrokken, zet de invoering van het instrument in Gorinchem weinig zoden aan de dijk. Sterker nog: het invoeren van dit instrument is juridisch niet houdbaar, aangezien er al meer dan 50% lokaal wordt toegewezen. Het percentage van 53% is bovendien redelijk vergelijkbaar met gemeenten van een vergelijkbare stedelijkheid en omvang. In de meer landelijke gemeenten (bijvoorbeeld Molenlanden) ligt dit percentage doorgaans nog hoger, terwijl juist in de grootstedelijke gebieden – zeker aan de randen van grote steden – dit percentage doorgaans lager ligt (bijvoorbeeld in Dordrecht en Barendrecht).

Het 'gouden instrumenten-ei' voor starters is er niet, focus daarom op de meest effectieve maatregelen

Bovenstaande adviezen zorgen ervoor dat de grootste stappen worden gezet om starters te ondersteunen. Andere aanvullende instrumenten zoals een vereveningsfonds, vormen van erfpacht, jongerencontracten of een doorstroommakelaar zijn individueel en aanvullend te overwegen, maar de grootste stappen worden gezet door middel van nieuwbouw, doorstroming en het beter benutten van de bestaande voorraad. Ga daarom dus eerst met deze stappen aan de slag, voordat andere instrumenten aanvullend kunnen worden toegevoegd

3. De Nederlandse starter op de woningmarkt

3.1 Positie van de startersdoelgroep steeds verder onder druk

De starter is vaak jong, heeft weinig eigen vermogen en een relatief laag inkomen

Voor veel starters in Nederland is het vinden van een betaalbare woning een steeds grotere uitdaging. Starters zijn doorgaans jonge mensen die voor het eerst de woningmarkt betreden in de zoektocht naar een huur- of koopwoning of van een huurwoning de stap naar een koopwoning willen maken, vaak met een beperkt inkomen en zonder opgebouwd vermogen. Zeker voor alleenstaande starters is het extra ingewikkeld om een koopwoning te bemachtigen, vanwege hun beperkte leencapaciteit, hogere woonlasten en vooral de sterk gestegen woningprijzen. Volgens het Woononderzoek Nederland 2024 (WoON) besteden jonge alleenstaande huurders gemiddeld 44% van hun inkomen aan huur, wat hun financiële ruimte sterk beperkt. Opties binnen de vrije huursector zijn beperkt geworden door een afname van betaalbaar aanbod, stijging van de huren en strengere (inkomens)eisen. Deze combinatie van factoren maakt dat starters, ondanks een lichte toename in het aantal succesvolle woningzoekers (WoON 2024), in een kwetsbare positie blijven verkeren op de woningmarkt.

De kloof tussen insiders en outsiders op de woningmarkt wordt steeds groter

De woningmarkt kent een duidelijke tweedeling tussen insiders en outsiders. Insiders, zoals zittende huiseigenaren, profiteren van waardestijgingen, relatief lage maandlasten en fiscale voordelen. Outsiders, waaronder veel starters, hebben daarentegen te maken met hoge instapkosten, beperkte keuze en stijgende woonprijzen en -lasten. Starters in de huursector besteden gemiddeld 44% van hun netto inkomen aan huur, tegenover 30% in de koopsector. De totale landelijke woonquote voor starters is 34%, blijkt uit het WoON 2024. Vooral jonge alleenstaande huurders (tot 35 jaar) hebben het financieel zwaar: een kwart van hen heeft moeite met het betalen van de maandelijkse lasten. De percentages van woonlasten voor starters liggen aanzienlijk hoger dan bij gevestigde huishoudens (insiders), die gemiddeld slechts 22% van hun inkomen besteden aan woonlasten. Dit verschil vergroot de ongelijkheid op de woningmarkt. Daarnaast is er ook een groot verschil binnen de starters groep, een kloof tussen de groep die steun krijgt van familie en de groep zonder.

Binnen de groep koopstarters groeit de kloof tussen degenen die wel en die geen financiële steun van hun ouders krijgen. In 2024 ontving – ondanks de afschaffing van de jubelton per 1 januari 2024 - 31% van de starters een schenking van (schoon)ouders, blijkt uit het WoON 2024. In 2021 was dat nog 19%. De gemiddelde schenking bedroeg € 58.000. Een op de elf starters kreeg zelfs € 100.000 of meer. Starters zonder steun geven aan dat hun ouders dit simpelweg niet kunnen betalen. Daardoor kunnen zij minder bieden en vallen duurdere woningen buiten bereik. Starters met steun kunnen juist hoger en vaak overbieden en richten zich vaker op het duurdere segment. Met name het overbieden drijft de prijzen verder op en vergroot de ongelijkheid. Zo ontstaat in de huidige markt een vicieuze cirkel: wie vermogen heeft, komt makkelijker aan een koopwoning, en wie een koopwoning bezit, bouwt weer vermogen op. Ouderlijk vermogen wordt daarmee steeds bepalender voor toegang tot de koopmarkt.

Scheve groei: inkomens groeien veel minder hard dan de woningprijzen

Wat opvalt en bijdraagt aan de scheve verhouding tussen in- en outsiders is het verschil tussen inkomensgroei en woningprijsstijging. In de afgelopen tien jaar zijn de inkomens van huishoudens met ongeveer 20% gestegen, terwijl de woningprijzen in veel regio's met 90% zijn toegenomen, blijkt uit cijfers van het CBS. Zo lag de gemiddelde WOZ-waarde in 2016 in Gorinchem op € 192.000, in 2025 was dit € 369.000 (+92%). In de regio Zuidoost-Zuid-Holland steeg deze nagenoeg even hard van € 188.000 in 2016 naar € 362.000 in 2025 (+93%).

Veel starters in de huursector geven maandelijks een vergelijkbaar bedrag uit aan huur als wat ze aan hypotheeklasten zouden betalen. Dit zonder de mogelijkheid om vermogen op te bouwen en/of toegang te krijgen tot de koopmarkt. Volgens het CBS is hierdoor de kans op gezinsvorming zelfs gedaald in gebieden waar de woningprijzen het sterkst zijn gestegen. Dit wijst op een structureel en veelzijdig probleem: de woningmarkt is voor veel starters niet alleen financieel onbereikbaar, maar belemmert ook hun wooncarrière, leef- en woongenot en toekomstperspectief.

3.2 De financiële mogelijkheden van de starter zijn beperkt

Koopstarters: beperkte toegang tot de koopmarkt

Uit het WoON 2024 blijkt dat starters in 2024 vaker een koopwoning bemachtigden dan in 2021. Het aantal starters dat een woning kocht, steeg met 13%. Belangrijke kanttekening daarbij: starters stappen veel later – op een latere leeftijd – op de woningmarkt in. Het inkomen is dan doorgaans hoger en de starter heeft meer spaargeld. Toch blijft betaalbaarheid een groot probleem. Alleenstaande starters met een bruto jaarinkomen van € 30.000 tot € 40.000 kunnen in 2024, volgens de leennormen van de Rijksoverheid en het Nibud, een hypotheek krijgen van ongeveer € 135.000 tot € 180.000. Met een modaal inkomen in 2025 van circa € 46.500 kan een hypotheek van maximaal € 220.000 euro worden verkregen (hypotheeker.nl). Voor starters die met twee personen een woning zoeken ligt de maximale hypotheekgrens weliswaar hoger, maar met 1,5 tot 2 keer modaal kan alsnog 'slechts' een hypotheek van € 300.000 tot € 435.000 worden verkregen. Deze bedragen zijn – zeker voor alleenstaanden – vaak onvoldoende.

Een bijkomend probleem is dat starters – zeker zonder financiële steun van ouders – zelden kunnen overbieden. Zij kunnen immers niet de overwaarde van hun huidige woning daarvoor gebruiken. In de huidige markt is overbieden vaak noodzakelijk om überhaupt kans te maken op een woning.

Van de koopstarters koopt volgens het WoON 2024 ruim 60% een woning onder de € 390.000. Dit bedrag ligt fors hoger dan dat met één keer een modaal inkomen aan hypotheek kan worden ontvangen. Enkel wanneer men als huishouden twee keer modaal verdient, is een woning in die prijs categorie haalbaar. De maximale hypotheek is dan circa € 435.000. In de praktijk betekent dit dat veel starters afhankelijk zijn van financiële steun van ouders om überhaupt te kunnen instappen op de koopmarkt. Zonder deze hulp is het kopen van een woning voor veel starters onhaalbaar.

Huurstarters: woningmarkt is toegankelijker, maar niet zonder knelpunten

Voor veel jongeren is de huurmarkt aantrekkelijker, omdat prijzen in de sociale huur lager liggen en er geen (of nauwelijks) eigen vermogen nodig is om voor een woning in aanmerking te komen. Bovendien is het proces om een woning te bemachtigen doorgaans minder complex. Vooral in stedelijke gebieden huren jongeren relatief vaak, blijkt uit het recente WoON-onderzoek.

Toch kent ook de huurmarkt forse uitdagingen. Zoektijden binnen de sociale huur zijn in vrijwel geheel Nederland lang (schommelen tussen de zeven en negen jaar). In Gorinchem is de gemiddelde actieve zoektijd voor een sociale huurwoning circa zes jaar (Poort6). Bovendien

verschilt het per situatie voor een starter in Gorinchem op welke plek op de wachtlijst hij of zij komt. Dit verschilt bijvoorbeeld per inkomen en per prijscategorie van de woning. Dit zorgt vaak voor onduidelijkheid bij de inschrijver.

De vrije huursector is niet altijd een alternatief voor de starter. De prijzen in de vrije huursector zijn hoog, waardoor instappen moeilijk of waardoor sparen vanuit zo'n woning moeilijk wordt. Hierdoor besteden veel starters in een huurwoning een groot deel van hun inkomen aan woonlasten, wat hun financiële ruimte beperkt en de eventuele stap naar koopwoning vertraagt. Middenhuur is vaak een goed alternatief, maar in de praktijk slechts beperkt beschikbaar. Sinds 1 juli 2024 is de liberalisatiegrens verhoogd naar €1.184,82 per maand (prijspeil 2025), waardoor meer woningen formeel onder de gereguleerde sector vallen. Toch blijft het aanbod betaalbare huurwoningen voor starters beperkt, vooral in het middenhuursegment. Jonge stellen huren daardoor vaker in de vrije sector, terwijl alleenstaanden vanwege hun lagere inkomens vaker in de sociale sector blijven. Veel starters vallen tussen wal en schip: ze verdienen te veel voor sociale huur, maar te weinig voor een koopwoning of een vrije sectorhuurwoning. De druk op het middenhuursegment is daardoor groot, terwijl het aanbod daarin achterblijft. Dit structurele tekort vormt een belangrijke barrière voor instroming én doorstroming op de woningmarkt.

4. De Gorinchemse starter

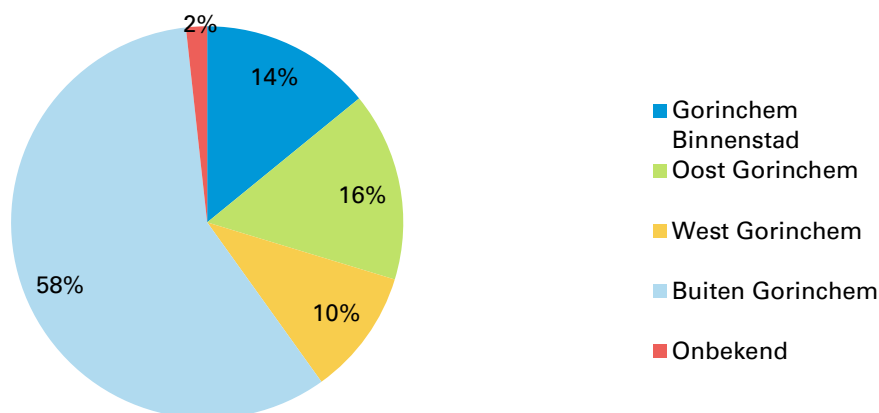
4.1 Respondenten komen uit Gorinchem én daar buiten

Starters met interesse om in Gorinchem een woning te bemachtigen hebben een enquête over hun wensen, eisen en opgaven ingevuld. In totaal hebben 435 respondenten de vragenlijst (volledig of deels) ingevuld. Hoe groot de actief en passief zoekende groep starters precies is, is onduidelijk, maar uitgaande van het aantal thuiswonenden en een deel uitwonenden gaan we uit van circa 3.000 tot 4.000 personen (circa 7 tot 10% van het totaal aantal inwoners). 435 hiervan vulden de enquête in. 183 hiervan wonen nu al in Gorinchem: circa 5 tot 7% van de (potentiële) Gorinchemse starters, aangevuld met een groot deel respondenten van buiten de gemeente.

Opvallend is namelijk dat de huidige woonplaats van veel respondenten buiten de gemeente Gorinchem ligt (58%). Gorinchem is dus ook in trek – of in ieder geval een serieuze optie – voor starters van buiten de gemeente. Dit gaat om plekken in omliggende gemeenten zoals gemeente Molenlanden en Vijfheerenlanden, en ook uit grotere steden zoals Rotterdam, Amsterdam en Utrecht. Binnen Gorinchem wonen de respondenten vrij verdeeld over de gemeente: Gorinchem Oost (16%), Gorinchem West (10%) en in Gorinchem Binnenstad (14%).

Op basis van deze input krijgen we een goed, breed en vrij representatief beeld van de wensen en eisen van de starter. De deelnemers zijn namelijk zowel koop- als huurstarters, komen uit verschillende plekken in Gorinchem en daarbuiten en zijn qua leeftijd redelijk verdeeld (iets meer oudere starters dan jongere starters, maar dit is gezien de oriëntatiefase waar men in zit logisch). Ook de verhouding man-vrouw en de verhouding naar inkomen is op basis van landelijke kengetallen representatief. Door de resultaten te vergelijken met bijvoorbeeld landelijke gemiddelden en in te kleuren op basis van kwalitatieve input uit panelgesprekken, ontstaat er een goed en rijk beeld van de starter in Gorinchem. In onderstaande paragrafen werken we dit verder uit.

Figuur 1: Huidige woonbuurt respondenten vragenlijst

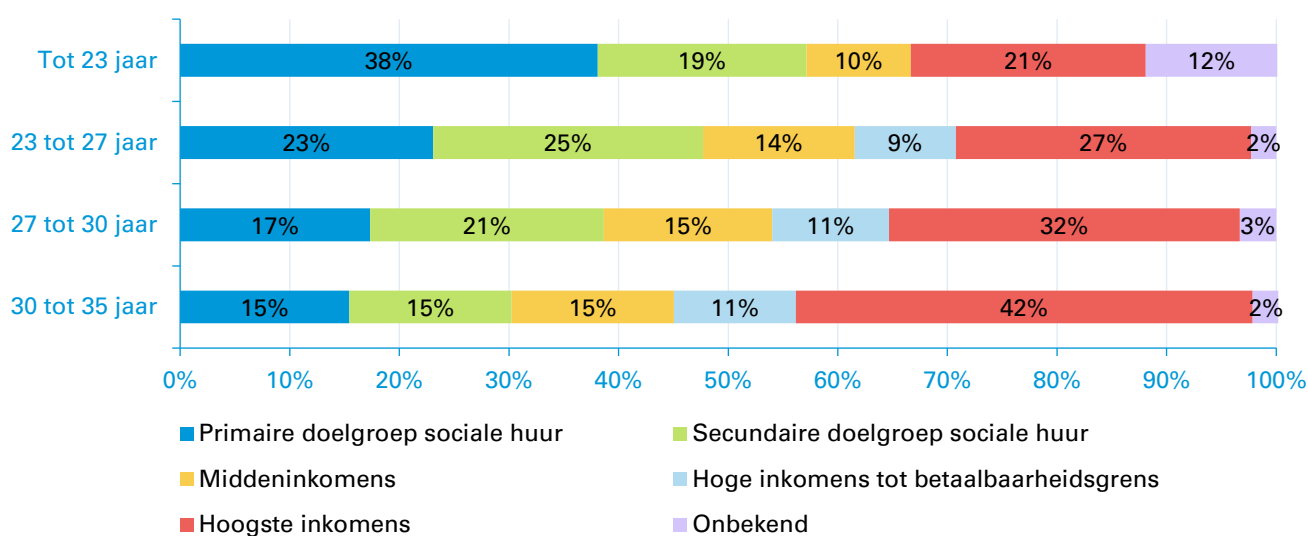


Bron: Vragenlijst woonwensen starters in Gorinchem (2025)

4.2 De helft van de starters in Gorinchem heeft een laag of middeninkomen

Ongeveer de helft van de jongeren in Gorinchem heeft een laag of middeninkomen, passend bij sociale huur, midden huur of koop tot € 315.000 blijkt uit cijfers van het CBS. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de jonge woningzoekenden afhankelijk is van betaalbare woonvormen, terwijl juist in deze segmenten het aanbod onder druk staat. In de leeftijdsgroep tot 23 jaar valt zelfs 57% onder het inkomensniveau dat in aanmerking komt voor sociale huur. Naarmate jongeren ouder worden, stijgt hun inkomen mee: bij jongeren tussen de 30 en 35 jaar is het aandeel dat in aanmerking komt voor sociale huur afgenomen tot circa 30%.

Figuur 2: Leeftijdsgroep naar inkomensgroep jongeren in Gorinchem



Bron: CBS 2024

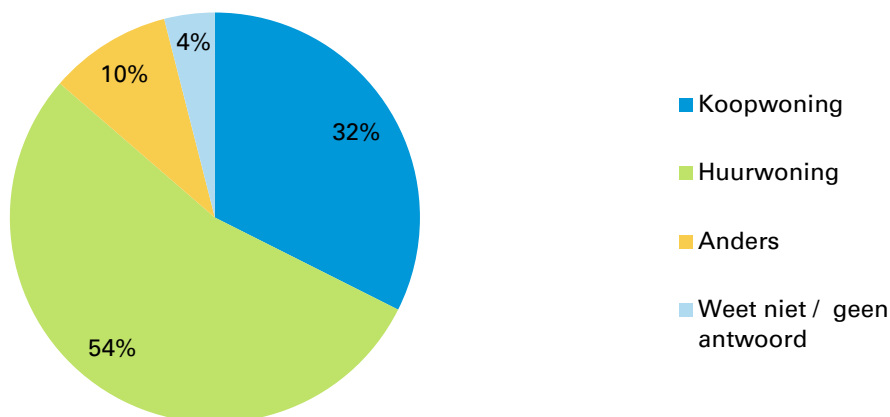
4.3 Helft van de Gorinchemse starters zoekt een huurwoning

Iets meer dan de helft van de respondenten (54%) geeft aan actief op zoek te zijn naar een huurwoning. Een derde (32%) zoekt specifiek een koopwoning, terwijl ongeveer 10% beide opties overweegt. Dit beeld sluit aan bij resultaten uit het landelijk onderzoek WoON 2024. Hieruit blijkt dat bijna de helft van de recent verhuisde huurders eigenlijk liever een koopwoning had willen kopen, maar daar vanwege financiële redenen van heeft afgezien. De hoge woningprijzen en beperkte leencapaciteit maken het voor veel starters lastig om een koopwoning te bemachtigen.

Binnen de huurmarkt is er duidelijk onderscheid tussen sociale en particuliere huur. De sociale huursector kent lagere huurprijzen en inkomensgrenzen, maar wordt Nederland breed gekenmerkt door lange wachttijden en beperkte beschikbaarheid. Voor veel starters is het lastig om hier snel een woning te vinden. De particuliere huursector biedt vaker directe toegang tot woningen, maar kent hogere maandlasten en minder huurbescherming. Hierdoor ervaren starters ook hier forse drempels, zoals hoge en oplopende huurprijzen en het onvermogen om tijdens het huren voldoende te sparen voor een toekomstige koopwoning.

Uit de enquête blijkt dat de starter in Gorinchem – ondanks de grote verschillen tussen koop, sociale huur en particuliere huur – naar al dit type woningen op zoek is. De wens en noodzaak om een eigen woning te bemachtigen is dusdanig groot en hoog dat nagenoeg ieder type (zelfstandige) woning als potentiële woning wordt gezien.

Figuur 3: Woonbehoefte per type woning onder Gorinchemse starter

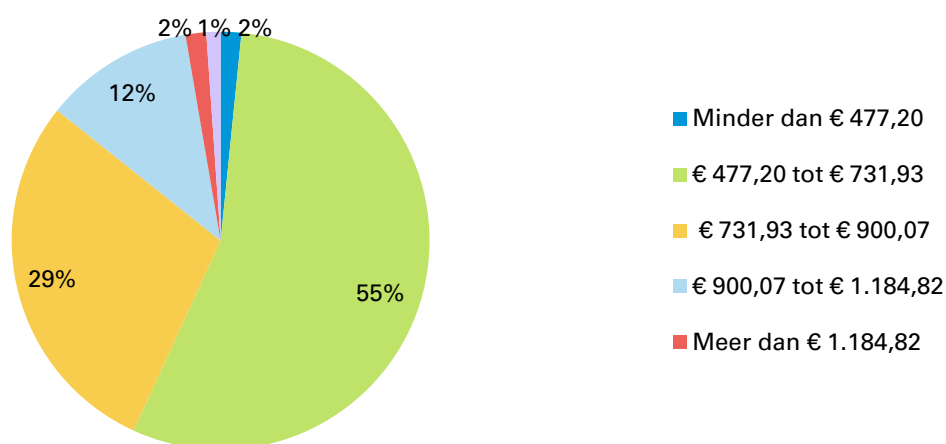


Bron: Vragenlijst woonwensen starters in Gorinchem (2025)

4.4 Merendeel van de Gorinchemse huurstarters zoekt een sociale huurwoning

Iets meer dan de helft van de respondenten die op zoek is naar een huurwoning zoekt een huurwoning met een kale huurprijs van niet meer dan € 731,93 per maand (55%). Deze huurprijs ligt gelijk aan de hoge aftoppingsgrens. Bijna 30% zoekt een woning met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 900,07). Samen zoekt dus 86% een huurwoning in de prijscategorie van een sociale huurwoning. 12% van de Gorinchemse starters zoekt een woning die valt onder de middenhuur: tussen de € 900,07 en € 1.184,82. Deze cijfers zijn vergelijkbaar met alle huurders binnen Nederland, blijkt uit cijfers van het CBS. Ongeveer driekwart van de huurders in Nederland (niet uitgesplitst naar starters) woont momenteel in een woning onder de liberalisatiegrens.

Figuur 4: Gewenste huurprijs kale huur



Bron: Vragenlijst woonwensen starters in Gorinchem (2025)

De Gorinchemse huurstarters: “Ik val tussen wal en schip”

Huurstarters in Gorinchem lopen tegen flinke obstakels aan, zo bleek uit panelgesprekken die met deze huurstarters zijn gevoerd. Vooral alleenstaande dertigers gaven aan tussen wal en schip te belanden. Ze wachten al lang op een sociale huurwoning, terwijl koopwoningen en particuliere huur te duur zijn. Bovendien krijgen zij doorgaans geen voorrang, waar veel jongeren (tot 23 jaar) dit wel krijgen voor een specifieke jongerewoningen. Daardoor wonen veel starters noodgedwongen bij hun ouders, kennissen of antikraak. De zoektocht naar een woning wordt als intensief ervaren. Deelnemers gaven aan dat zij op vrijwel alle beschikbare platforms reageren. Concurrentie voor een sociale huurwoning is en blijft enorm: bij sommige woningen loopt het aantal reacties op tot 800. Ondanks een inschrijftijd van vijf tot acht jaar, komen de meesten niet bovenaan de lijst. Particuliere huur is voor velen geen optie, gezien de hoge inkomenseisen en de voorkeur bij verhuurders voor stellen. De deelnemers aan het panelgesprek geven aan dat deze situatie hun leven stil zet. Ze voelen zich gevangen en missen ruimte om door te groeien naar een volgende fase, zoals bij het vinden van een partner, het samenwonen of het starten van een gezin.

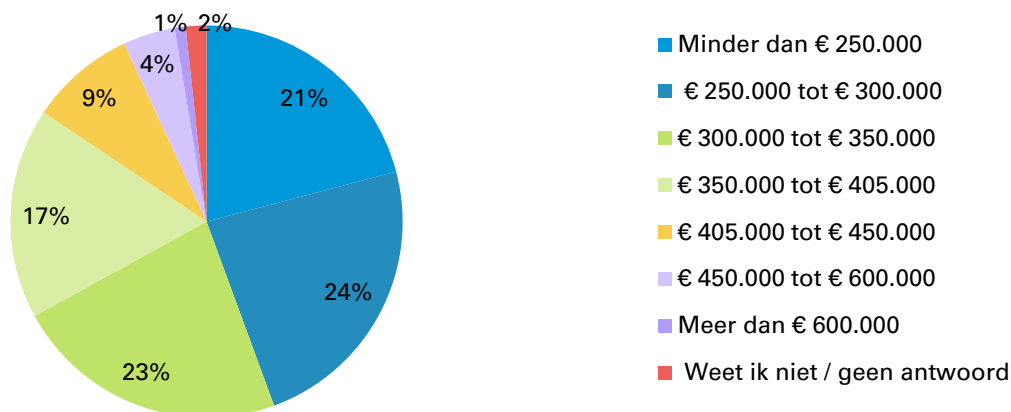
4.5 85% van de Gorinchemse koopstarters zoekt een koopwoning binnen het ‘betaalbare’ segment

85% van de respondenten die op zoek is naar een koopwoning zoekt een woning onder de betaalbaarheidsgrens van € 405.000. Ongeveer 20% zoekt een koopwoning onder de € 250.000. Dat sluit aan bij het landelijke beeld: volgens het WoON 2024-onderzoek koopt ruim 60% van de koopstarters een woning onder de € 390.000.

Naast de vraag (wensen) zetten we de voorraad en het aanbod. De woningvoorraad in Gorinchem is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Circa 15% van de woningen binnen de voorraad van Gorinchem heeft een WOZ-waarde van lager dan € 300.000. Dit terwijl dus circa 45% van de respondenten op zoek is naar een woning in deze range. Andersom geldt hier ook een scheve verhouding: circa 35% van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde van meer dan € 450.000, terwijl slechts 7% van de startersdoelgroep naar een dergelijke woning op zoek is. Dit betekent uiteraard niet dat er geen vraag is naar dit type woningen, maar laat wel zien dat er vanuit het startersperspectief weinig woningen in de voorraad aanwezig zijn.

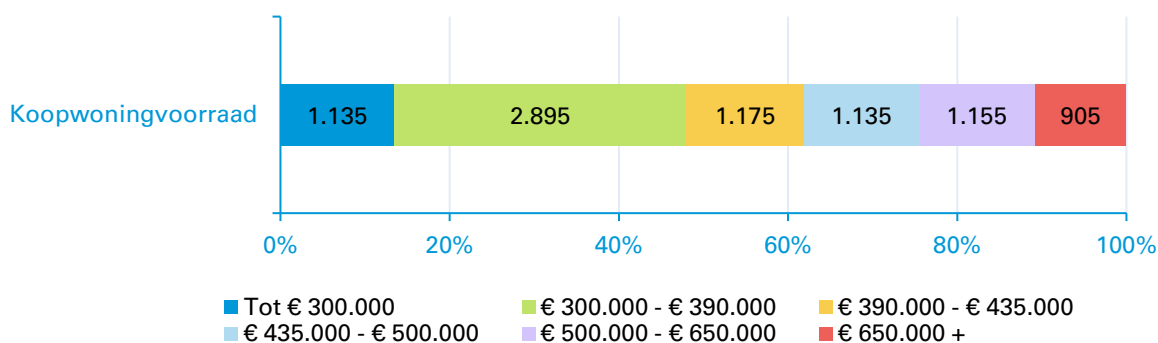
Het koopaanbod voor starters staat onder druk, zo ook in Gorinchem. Ter illustratie: Op dit moment staan er vijftien woningen te koop tot € 250.000. In het afgelopen jaar zijn zestig woningen verkocht onder de € 250.000. Tot de ‘betaalbare’ prijsklasse van € 405.000 staan 55 woningen te koop en zijn er dit jaar 260 woningen verkocht (zie ook figuur 18 ‘Funda aanbod Gorinchem’).

Figuur 5: Gewenste maximale koopsom van een koopwoning



Bron: Vragenlijst woonwensen starters in Gorinchem (2025)

Figuur 6: WOZ waarde van koopwoningen in Gorinchem



Bron: CBS 2024. Noot: grenzen bij figuur 5 en 6 komen niet geheel overeen. Dit komt door een verschil in bronnen.

Woningen in Gorinchem relatief klein, maar prijs per vierkante meter ligt hoog ten opzichte van de regio

Het is belangrijk om de woningvoorraad ook in regionaal perspectief te plaatsen. De Gorinchemse woningen zijn gemiddeld relatief kleiner dan in de regio. De gemiddelde woninggrootte in Gorinchem is 108 m², in de omliggende (Woondeal) regio is dit gemiddelde 116 m² in 2025. Bovendien zijn in Gorinchem sinds 2015 relatief veel woningen gebouwd (14,3%) ten opzichte van de regio (9,7%). Juist in die laatste tien jaar zijn de nieuwbouwwoningen gemiddeld kleiner dan in de perioden daarvoor. Dit verschil in omvang is vervolgens niet terug te zien in de gemiddelde koopsom van woningen (vierde kwartaal 2024, Calcasa): die ligt in Gorinchem hoger (€ 438.000) dan in de gehele woondealregio (€ 430.000). Ook in de ontwikkeling van woningwaarde in de afgelopen vijf jaar is er geen duidelijk verschil tussen Gorinchem (+10,5%) en de regio (+9,1%). We concluderen op basis van bovenstaande dat Gorinchem over het algemeen al meer woningen in de voorraad heeft voor starters (naar omvang), maar dat zich dit niet uit in de prijs van te koop komende woningen. De vierkante meterprijs ligt in Gorinchem hoger dan in gemiddeld in de regio.

4.6 Bijna de helft van Gorinchemse starters zoekt een woning kleiner dan 75 vierkante meter

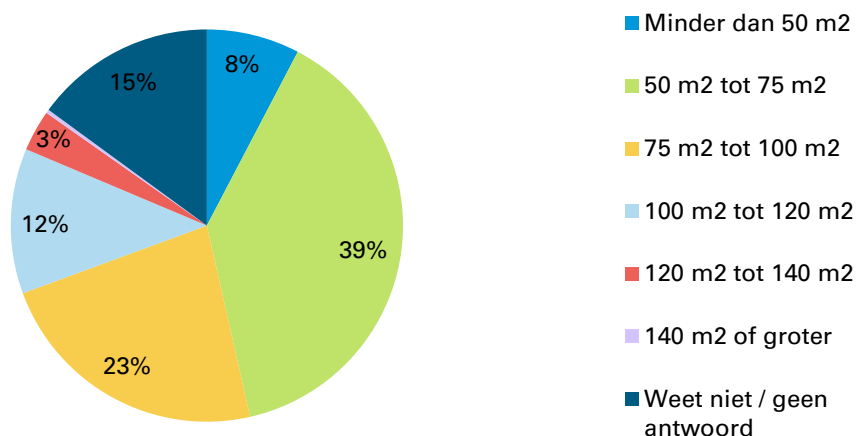
Bijna de helft van de respondenten uit de enquête zoekt een huur- of koopwoning tot 75 vierkante meter. Dit is in lijn met het gemiddelde woonoppervlak van de Nederlander: volgens het CBS is dit een gemiddeld woonoppervlakte van 53 vierkante meter per persoon. Nieuwbouwwoningen worden bovendien steeds kleiner: waar in 2020 nog slechts een kwart van de nieuwbouwwoningen kleiner was dan 100 m² bvo, lag dat aandeel eind 2024 al op bijna 50%. Deze trend zet zich in het afgelopen jaar - mede door stijgende bouwkosten, vraag naar betaalbare woningen en veranderende eisen – verder door. Zowel bouwer als koper (starter) lijkt door de veranderende marktomstandigheden dus genoodzaakt zich steeds meer te richten op een kleine (en daardoor vaak ook betaalbaardere) woning.

45% van de respondenten wil met een partner wonen, 41% wil alleen wonen. Al dan niet samenwonen heeft ook rechtstreeks effect op de omvang van een gezochte woning, waarbij samenwoners logischerwijs zoeken naar grotere woningen dan alleenstaanden. Slechts 8% van de respondenten is tevreden met een woning van kleiner dan 50 vierkante meter. Uit het panelgesprek bleek dat een woning kleiner dan 45 m² als ongeschikt en ‘claustrofobisch’ wordt ervaren.

Circa 60% van de woningvoorraad in Gorinchem heeft een omvang tot 100 m² bvo. De vraag vanuit starters is circa 70% in dit segment. Hier zit een licht verschil in, maar in verhouding tot landelijke gemiddelden is die verhouding redelijk in balans. Enkel in de meest populaire categorie van 50 tot 75 m² bvo is het verschil tussen wens (39%) en voorraad (26%) groter. Op deze categorie zou binnen de nieuwbouw kunnen worden gestuurd. De vraag is namelijk groot, het aanbod en de voorraad beperkt én dit is een categorie woningbouw die vaak nog relatief betaalbaar kan worden gerealiseerd.

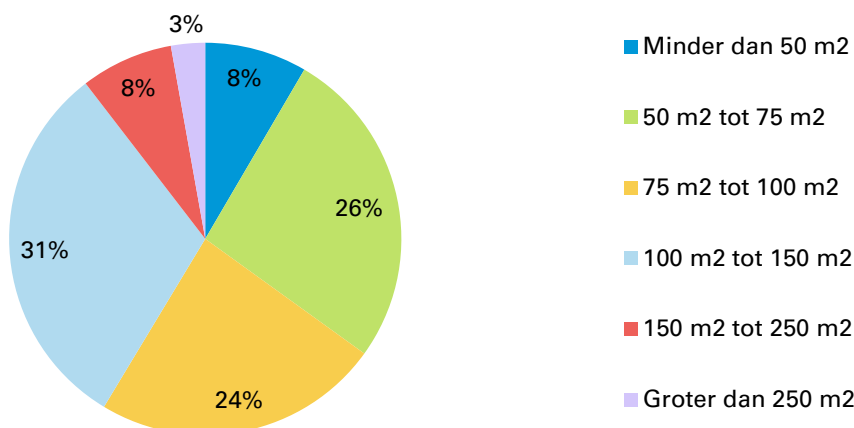
Bijkomend voordeel van een omvang van 50 tot 75 vierkante meter is dat deze woningen ook bij een afnemende druk op de woningmarkt nog aantrekkelijk zullen blijven voor diverse doelgroepen. Dit type woningen is goed geschikt te maken voor zorgbehoevenden en zijn doorgaans ruim genoeg om nog iets in de plattegrond te wijzigen, zodat de woning voor verschillende doelgroepen (alleenstaanden, stellen, jong en oud) geschikt te maken is. Bij woningen van kleiner dan 50 vierkante meter is dit lang niet altijd het geval. Oplossingen in deze categorie moeten meer bouwkundig en ruimtelijk worden gezocht, bijvoorbeeld de mogelijkheid om op lange termijn twee woningen eenvoudig samen te kunnen voegen door een tussenwand te slopen.

Figuur 7: Gewenste woonoppervlakte koop- en huurwoning



Bron: Vragenlijst woonwensen starters in Gorinchem (2025)

Figuur 8: Gemiddelde woonoppervlakte woningvoorraad gemeente Gorinchem



Bron: CBS 2025

Koopstarters: “We stellen onze eisen bij, maar blijven kritisch”

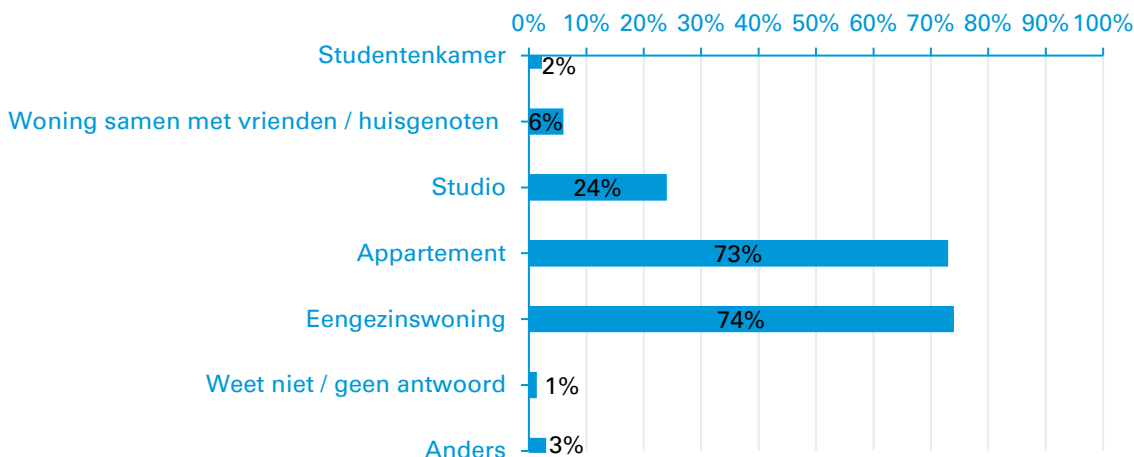
Tijdens het panelgesprek met koopstarters was de groep alleenstaande twintigers die nu bij hun ouders wonen goed vertegenwoordigd. Starters geven aan het moeilijk te vinden om alle informatie die nodig is constant te verzamelen en daardoor constant op de hoogte te blijven rondom het wonen (in Gorinchem). Als voorbeeld werd de beschikbaarheid van de starterslening en het resterende budget daarvan genoemd. Zij waren dan ook positief verrast dat de starterslening in Gorinchem sinds kort weer openstaat. Behoeft er ook aan een uitgebreidere communicatie over nieuwbouwprojecten voor starters, zodat zij op tijd kunnen reageren.

Sommige deelnemers geven aan hun woonwensen bij te stellen, omdat anders de vijver waarin zij vissen te klein wordt. Om hun kansen te vergroten worden financiën maximaal opgerekt en nemen ze sneller genoegen met minder vierkante meter woonoppervlak. De starter blijft tegelijkertijd wel kritisch: een woning kleiner dan 45 m² wordt als ongeschikt ervaren, bijvoorbeeld omdat er dan te weinig ruimte is om thuis te werken. Een aparte slaapruijme is voor velen een harde eis. Hoge (extra) maandlasten, zoals energie- en VvE-kosten, vormen voor velen een grote belemmering. In het panel wordt verschillend gekeken naar een ‘opknop-woning’. Enkele panelleden geven aan hier juist in geïnteresseerd te zijn omdat deze kunnen worden opgeknapt naar hun smaak en dan als woning prima functioneert. Anderen uit het panel gaven aan dat wanneer men fors investeert in een woning, ze ook verwachten dat de woning helemaal af is.

4.7 Gedeelde woonvormen niet in trek bij Gorinchemse starter

Een appartement of eengezinswoning zijn de woonvormen waar het meest behoefte aan is, gezien de huidige situatie en het budget van de respondenten (73% en 74%, meerdere antwoorden mogelijk). Slechts acht respondenten willen als volgende stap een studentenkamer en twintig respondenten (6%) willen een woning delen met vrienden of huisgenoten (friendscontract). Dit is relatief weinig gezien de druk op de woningmarkt, terwijl woningdelen steeds meer aandacht krijgt.

Figuur 9: Gewenste woonvorm als volgende stap gezien huidige situatie en budget

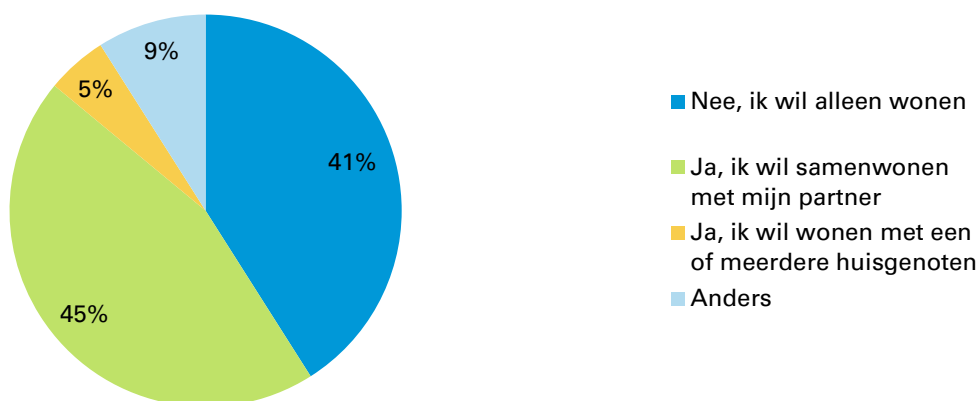


Bron: Vragenlijst woonwensen starters in Gorinchem (2025)

4.8 Woning delen of wonen met huisgenoten is niet populair onder de Gorinchemse starters

De meeste respondenten geven aan samen te willen wonen met een partner (45%), of alleen te willen wonen (41%). De groep respondenten die samen wil wonen met huisgenoten is relatief klein, namelijk 5%. De meeste respondenten die aangeven een 'andere' woonbehoefte te hebben, geven aan met eigen kinderen te willen wonen of in de toekomst samen te willen wonen met een partner. Enkele respondenten geven aan in geval van nood samen te willen wonen met huisgenoten. Dat beeld geldt breder dan Gorinchem. Ook uit het WoON onderzoek 2024 blijkt dat de meeste woningzoekenden kiezen voor een zelfstandige woonvorm. Woningdelen of wonen in onzelfstandige eenheden maakt slechts een klein deel uit van de totale woningvraag.

Figuur 10: Woningdelen als woonbehoefte



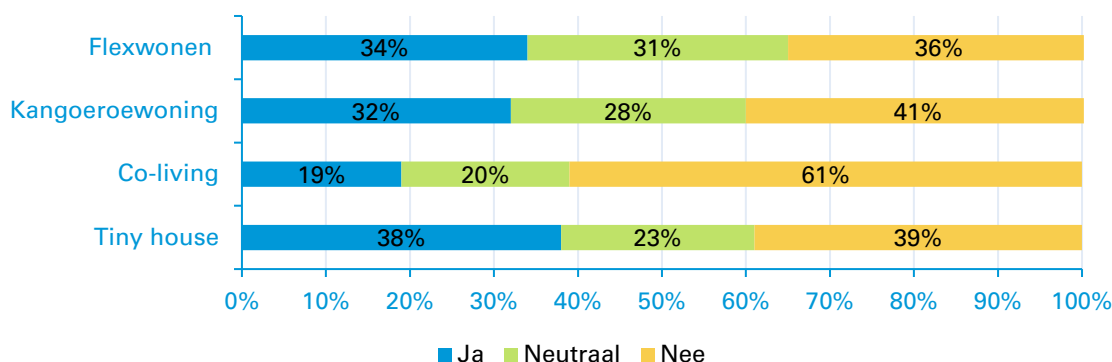
Bron: Vragenlijst woonwensen starters in Gorinchem (2025)

4.9 Beperkt interesse in innovatieve woonvormen

Uit de resultaten blijkt dat de houding van starters in Gorinchem ten opzichte van alternatieve woonvormen sterk uiteenloopt. 38% van de starters staat positief tegenover wonen in een tiny house, terwijl 39% juist geen interesse heeft. Ook de kangoeroewoning en de flexwoning hebben

ongeveer een gelijke verdeling in populariteit. Dit aandeel lijkt landelijk de afgelopen jaren iets te zijn toegenomen, wat wijst op een bredere acceptatie van flexibele woonoplossingen. Co-living is duidelijk het minst populair; slechts 19% toont interesse, terwijl maar liefst 61% dit afwijst. Dit bevestigt dat starters in Gorinchem een sterke voorkeur hebben voor zelfstandig wonen en woningdelen alleen als noodoplossing zien. Tijdens de panelgesprekken werd aangegeven dat het delen van een woning voor veel starters niet meer passend is in de huidige levensfase vanwege de behoefte aan privacy: "deze fase in ons leven hebben we nu wel afgerond". Tiny houses bleken geen haalbare optie vanwege de hoge kosten, zoals 500 euro per maand aan grondhuur/erfpacht. Flexwoningen worden als tijdelijke oplossing gezien, maar de onzekerheid over het 'flex-deel' maakt dat dit voor veel panelleden geen interessante optie is. Men zoekt in deze fase juist zekerheid en vastigheid, zodat men ook 'eindelijk' iets kan gaan opbouwen. Deze conclusies laten zien dat hoewel er enige bereidheid is om alternatieve woonvormen te overwegen, de voorkeur van starters duidelijk uitgaat naar zelfstandige woonruimte.

Figuur 11: Alternatieve woonvormen als behoefte

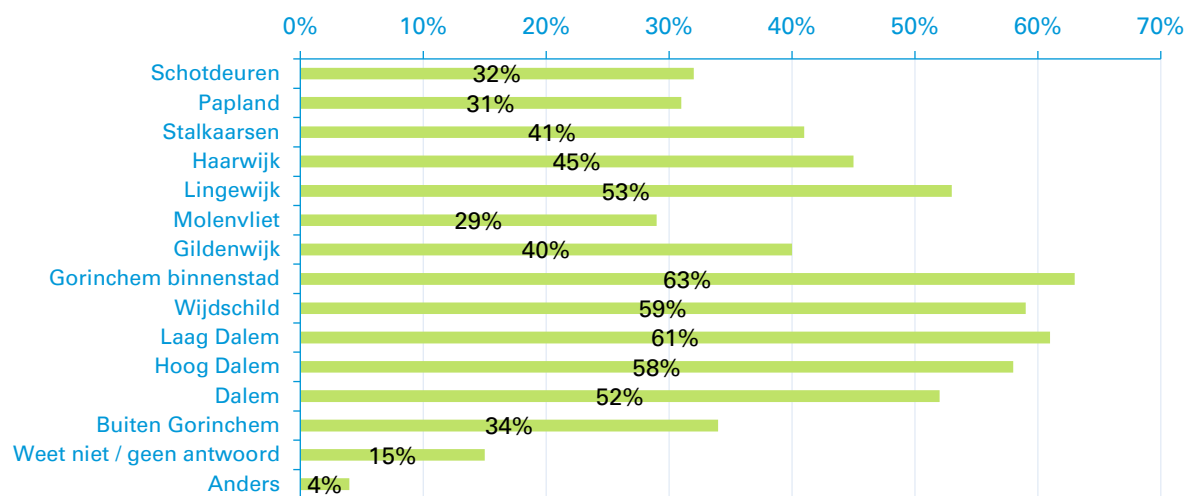


Bron: Vragenlijst woonwensen starters in Gorinchem (2025)

4.10 Met name Oost Gorinchem aantrekkelijk voor starters, ondanks de minder passende voorraad

De respondenten uit Gorinchem wonen nu ongeveer gelijk verspreid over de wijken van de stad. Een groot deel van de respondenten woont nu niet in Gorinchem. Opvallend is dat de meeste respondenten aangeven graag in Gorinchem Binnenstad en de wijken van Oost Gorinchem te willen wonen, zoals Lingewijk, Wijdschild, Laag Dalem en Hoog Dalem (meerdere antwoorden waren mogelijk in de enquête). Dit ondanks het beperkte aanbod van sociale huurwoningen of betaalbare woningen in deze wijken en het grotere aandeel dure woningen. Respondenten geven aan dat het soms ook wensdenken is, terwijl ze zich ervan bewust zijn dat dit mogelijk geen realistische optie is gezien de woningprijzen in die gebieden. De wijken in Gorinchem West worden iets minder vaak benoemd. Tijdens de panelgesprekken blijkt dat voornamelijk bepaalde straten in Haarwijk en Gildewijk als minder aantrekkelijk worden ervaren vanwege sociale en/of lichte leefbaarheidsproblematiek. Hier geeft een aantal starters aan niet te reageren op woningen. De wens om in een veilige buurt te wonen komt ook naar voren in de open antwoorden van de respondenten. Enkele respondenten geven aan dat de woonwijk niet uitmaakt of dat ze bijvoorbeeld liever in andere steden of dorpen dan Gorinchem willen wonen.

Figuur 12: Wijken in Gorinchem waar de starter zich wil vestigen



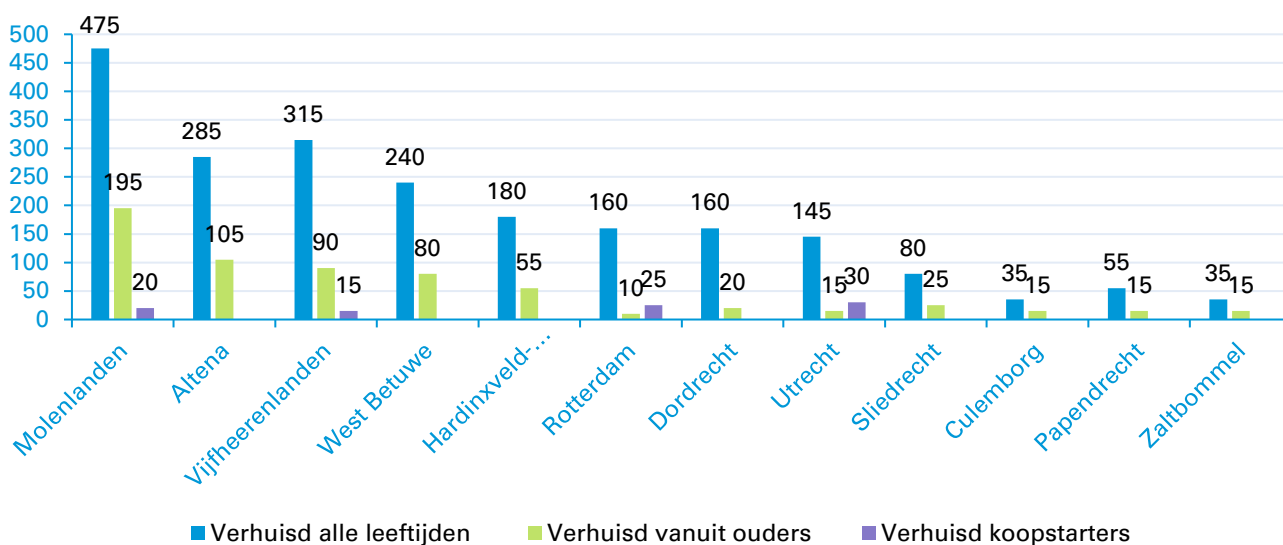
Bron: Vragenlijst woonwensen starters in Gorinchem (2025)

5. Terugblik: waar vestigen starters zich?

5.1 Starters komen bovengemiddeld vaak uit plaatsen buiten de eigen gemeente

Starters die zich in Gorinchem vestigen, komen relatief vaak uit omliggende gemeenten. Dit patroon is sterker zichtbaar bij starters dan bij andere leeftijdsgroepen. De meeste nieuwe starters in Gorinchem zijn afkomstig uit gemeenten zoals Molenlanden, Altena, Vijfheerenlanden, West Betuwe en Hardinxveld-Giessendam. Diverse onderzoeken naar de woonbehoefte in Gorinchem bevestigen dit beeld: er is sprake van een positief migratiesaldo, met name onder jongeren en gezinnen afkomstig uit de regio. Daarnaast is er geen duidelijke trek te zien vanuit omliggende studentensteden zoals Amsterdam, Delft, Utrecht of Rotterdam naar Gorinchem. Mogelijk keren weinig studenten terug naar Gorinchem na het studeren. Wel blijkt dat de starters die uit de grotere steden verhuizen vaker koopstarters zijn. Mogelijk spelen hier de betaalbaarheid van koopwoningen in Gorinchem, meer ruimte of een rustigere omgeving een rol.

Figuur 13: Verhuizingen per doelgroep naar gemeente Gorinchem in de periode 2019 tot 2023

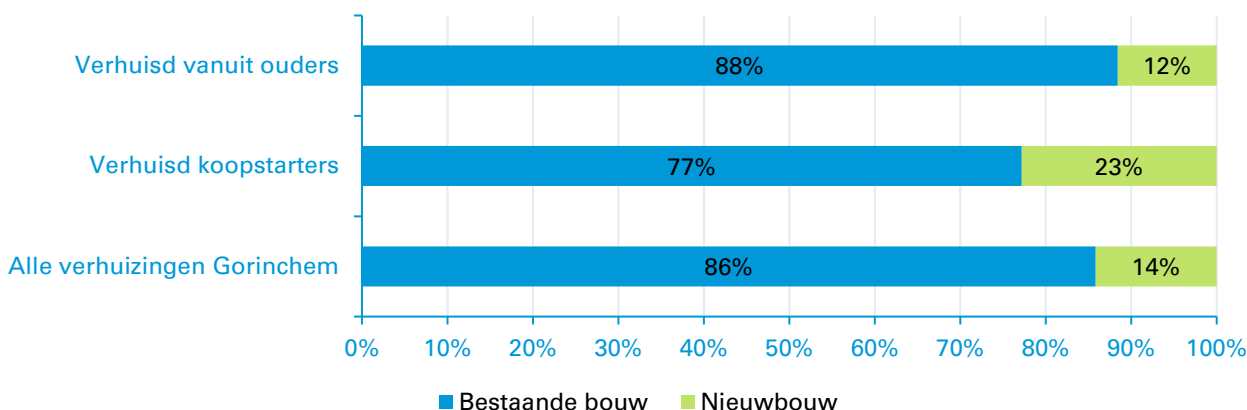


Bron: CBS 2024

5.2 Koopstarters kiezen vaker voor bestaande bouw

Veel starters kiezen voor bestaande bouw, net zoals het landelijk gemiddelde van alle leeftijdscategorieën en verhuisbewegingen. Gemiddeld kiest een koopstarter in Gorinchem iets vaker voor nieuwbouw of transformatie, maar de verschillen zijn minimaal. Door als gemeente en corporatie aandacht te blijven houden voor zowel nieuwbouw als de bestaande voorraad, kunnen de starters (en andere type huishoudens) via beide wegen worden geholpen.

Figuur 14: Nieuwbouw of bestaande voorraad

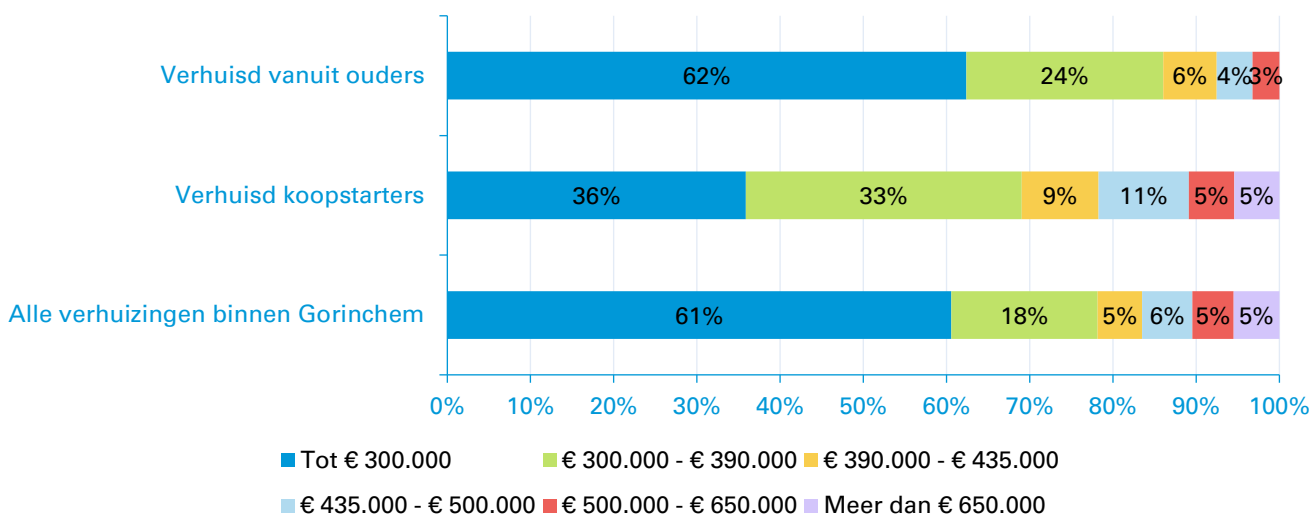


Bron: CBS 2024²

5.3 Huurstarters starten in een appartement en koopstarters in een tussenwoning

In Gorinchem starten veel huurstarters in een appartement en veel koopstarters in een tussenwoning. Dit is gelijk aan het landelijk gemiddelde waar zowel koop- als huurwoningen zijn meegenomen. Opgaven rond betaal- en beschikbaarheid in geheel Nederland maken deze cijfers vergelijkbaar met de rest van Nederland.

Figuur 15: Verhuizing naar type woning naar WOZ-waarde

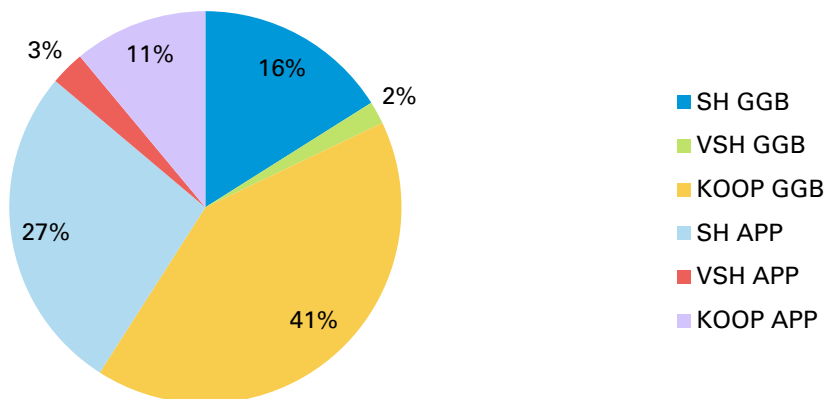


Bron: CBS 2024

2

- Verhuisd thuiswonend: alle jongeren die verhuisd zijn in de periode 2019-2023 naar een woning in de gemeente Gorinchem en daarvoor nog inwonend waren bij hun ouders. Ook afkomstig van buiten Gorinchem.
- Verhuisd koopstarter: alle jongeren die verhuisd zijn naar een koopwoning in de gemeente Gorinchem en daarvoor zelfstandig in een huurwoning woonden. Ook afkomstig van buiten Gorinchem.
- Alle verhuizingen Gorinchem: alle verhuizingen binnen en naar Gorinchem van de hele bevolkingsgroep.

Figuur 16: Woningvoorraad naar segment



Bron: CBS 2024

SH = Sociale huur

VSH = Vrije sector huur

Koop = koopwoningen

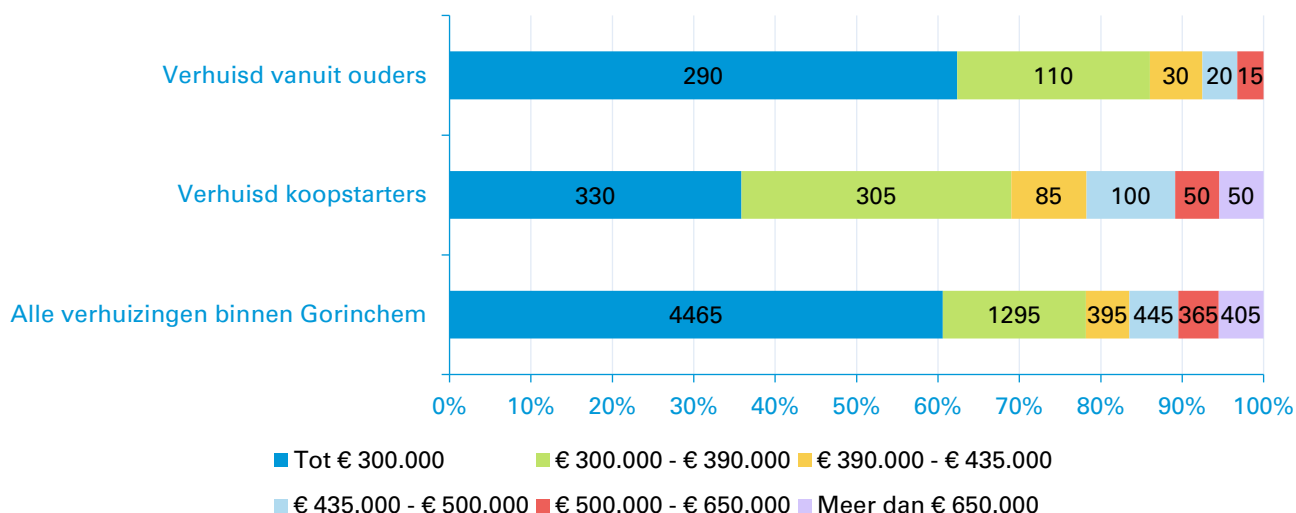
GGB = Grondgebonden

APP = Appartement/nultredenwoning

5.4 Starters die ouderlijk huis verlaten, verhuizen vaker naar een woning onder € 300.000 dan huurstarters

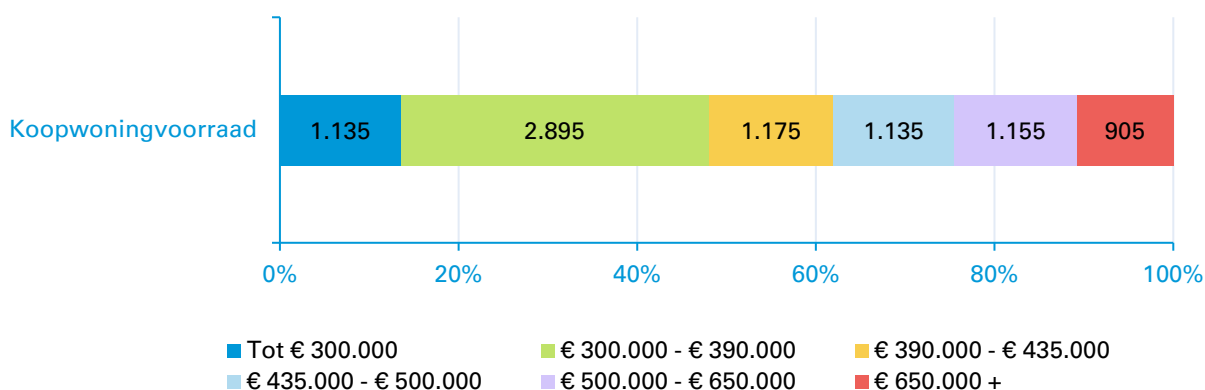
De WOZ-waarde van woningen waarnaar in Gorinchem wordt verhuisd toont dat iets meer dan de helft van de verhuizingen plaatsvindt in de lagere prijscategorieën. Dit geldt vooral voor degenen die vanuit hun ouderlijk huis verhuizen: 62% van deze groep verhuist naar woningen tot € 300.000, Koopstarters in Gorinchem (zowel vanuit ouders als andere koopstarters) kopen vaker in de prijscategorieën tussen € 300.000 en € 500.000 vergeleken met alle leeftijden van verhuizingen in Gorinchem. Slechts 24% van degenen die vanuit hun ouders verhuizen, koopt in de prijscategorie € 300.000 - € 390.000, terwijl dit percentage voor alle koopstarters 33% is. In de hogere prijscategorieën (€ 500.000 en meer) zijn de percentages voor Gorinchem vergelijkbaar in alle leeftijdsklassen die binnen Gorinchem verhuizen, met 5% van de koopstarters en 5% van alle leeftijdsklassen die naar woningen boven € 650.000 verhuizen.

Figuur 17: WOZ-waarde verhuizingen in Gorinchem



Bron: CBS 2024

Figuur 18: WOZ waarde van koopwoningen in Gorinchem

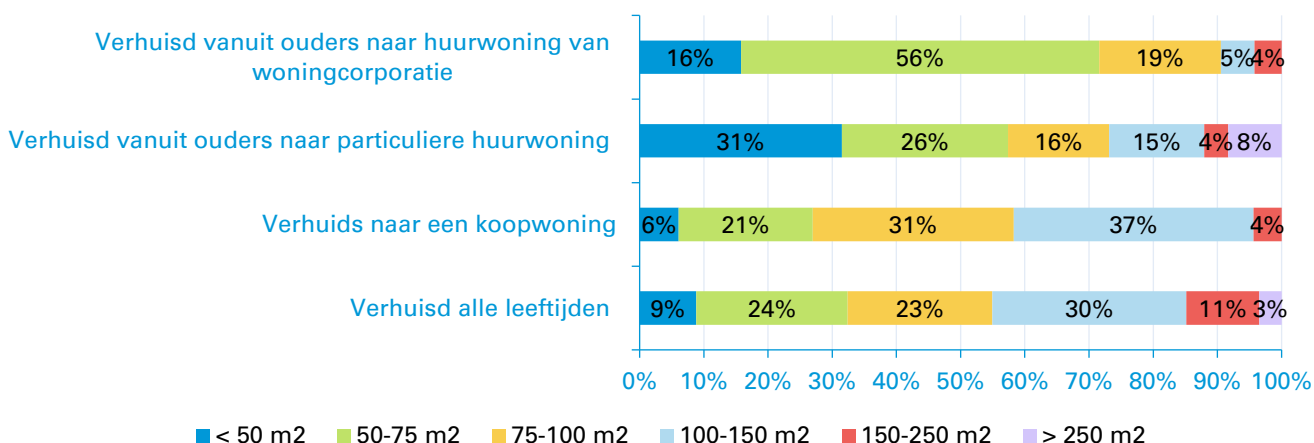


Bron: CBS 2024

5.5 Koopstarters verhuizen doorgaans naar relatief grotere woningen dan huurstarters

De woningoppervlakte van nieuwe woningen na verhuizing in Gorinchem toont een divers beeld. Voor degenen die vanuit hun ouders verhuizen naar een huurwoning van een woningcorporatie, is de meest voorkomende woningoppervlakte 50 tot 75 m² (56%). Voor degenen die vanuit hun ouders verhuizen naar een particuliere huurwoning, is de verdeling verspreid. 31% verhuist naar woningen kleiner dan 50 m² en 26% naar woningen tussen 50 en 75 m². Koopstarters verhuizen gemiddeld naar grotere woningen, met 37% die verhuist naar woningen tussen 100 en 150 m² en 31% naar woningen tussen 75 en 100 m².

Figuur 19: Woningoppervlakte van nieuwe woningen na verhuizing in Gorinchem



Bron: CBS 2024

6. Woonbehoefte en de woningmarkt

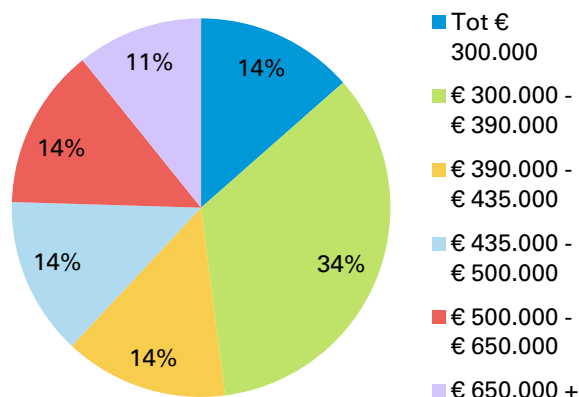
Starters in Gorinchem hebben een duidelijke voorkeur voor betaalbare, compacte en zelfstandige woningen. Uit de enquête blijkt dat 55% van de huurstarters een woning zoekt onder de sociale huurgrens van € 731,93, en 85% van de koopstarters zoekt een woning onder de betaalbaarheidsgrens van € 405.000. 21% zelfs onder de € 250.000, maar het actuele aanbod sluit hier onvoldoende op aan. In dit hoofdstuk vergelijken we uitkomsten met het woningmarktonderzoek. We geven antwoord op de vraag: in hoeverre sluit de huidige woningvoorraad en het woningaanbod aan op de behoeften van starters?

6.1 Krapte in het betaalbare koopaanbod

Slechts 10% van het woningaanbod in Gorinchem valt in het koopsegment tot € 225.000, een prijsklasse die voor veel starters financieel haalbaar is. Het actuele Funda-aanbod bevestigt deze krapte: van de 149 beschikbare koopwoningen bevindt meer dan de helft (79 woningen) zich in het hogere segment boven de € 450.000. In de prijsklasse tot € 305.000 zijn slechts 35 woningen beschikbaar, terwijl er in het afgelopen jaar 149 woningen in die prijsklasse zijn verkocht.

Figuur 20: Funda koopwoningaanbod Gorinchem, juni 2025 (links) WOZ waarde koopwoningvoorraad Gorinchem (rechts)

Prijsklasse	Beschikbare woningen	Verkochte woningen
Minder dan € 250.000	15	60
Tussen € 250.000 en € 305.000	20	89
Tussen € 305.000 en € 355.000	7	37
Tussen € 355.000 en € 405.000	13	74
Tussen € 405.000 en € 450.000	15	47
Meer dan € 450.000	79	156



Bron: Funda koopwoningen aanbod Gorinchem (januari tot juni 2025)

Bron: CBS Microdata (2024)

Op basis van CBS-cijfers blijkt dat ook binnen de huidige woningvoorraad het aandeel betaalbare woningen zeer beperkt is. Figuur 19 laat zien dat slechts een klein deel van de koopwoningen een WOZ-waarde heeft die lager ligt dan € 300.000. Het grootste deel van de voorraad bevindt zich in het segment tussen € 300.000 en € 390.000. Bijna 2.000 woningen hebben een waarde boven de € 390.000. Dit onderstreept dat de betaalbare koopvoorraad (en uiteindelijk ook het aanbod) voor starters beperkt is.

In vergelijking met de landelijke woningvoorraad (WoON 2024) is het aandeel betaalbare koopwoningen in Gorinchem iets lager. Landelijk valt circa 48% van de koopwoningen momenteel onder de € 390.000 (Funda), het actuele aanbod in Gorinchem van woningen onder de betaalbaarheidsgrens van 405.000 bestaat uit 55 van de 149 beschikbare woningen (37%) die onder deze grens blijven. Dit bevestigt dat starters in Gorinchem met een relatief krap aanbod te maken hebben, zeker in het segment tot € 225.000 dat slechts 10% van het aanbod beslaat.

De gemiddelde koopsom van woningen (vierde kwartaal 2024, Calcasa) ligt in Gorinchem hoger (€ 438.000) dan in de gehele woondealregio Zuid-Holland Zuidoost (€ 430.000). In de ontwikkeling van woningwaarde in de afgelopen vijf jaar is geen duidelijk verschil tussen Gorinchem (+10,5%) en de regio (+9,1%) te zien. Circa 70% van de koopstarters zoekt een woning onder de grens van € 350.000 en vaak nog lager. Tegelijkertijd is het aanbod in zowel Gorinchem als de regio in dit segment beperkt: momenteel (augustus, 2025) worden slechts 48 woningen aangeboden binnen dit segment in Gorinchem. Dit is circa 25% van het totale aanbod. In de gehele woondealregio Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard ligt dit aandeel ook op 25%.

6.2 Nieuwbouw: beperkt perspectief, met enkele uitzonderingen

Ook nieuwbouw biedt starters op dit moment slechts beperkt perspectief. Hoewel landelijk 60% van de starters een woning koopt onder de € 390.000 (bron: WoON 2024), ligt het prijsniveau van veel recente nieuwbouwprojecten in Gorinchem daarboven. Zo lopen prijzen in projecten als Lingehorst op tot boven de € 450.000. Er zijn projecten die wel (deels) binnen het bereik van starters vallen: in de Arkesedijk en andere projecten in Lingewijk worden initiatieven ontwikkeld waarin ook betaalbare koopwoningen of sociale huurwoningen zijn opgenomen. Ook het project Heraut is een voorbeeld van een ontwikkeling met kansen voor starters. Hier ligt de vraagprijs van woningen tussen de € 250.000 en de € 390.000. Binnenstedelijke initiatieven sluiten – gezien het type woningen – in potentie aan bij de financiële mogelijkheden van starters, al ontbreken daar nog concrete prijssegmenten. Gezien de krapte binnen voorraad én het aanbod, ligt er een uitdaging om het aandeel betaalbare woningen binnen deze projecten te vergroten. Belangrijk is vervolgens om tijdig de prijsstelling te communiceren, zodat starters daadwerkelijk kunnen instromen.

6.3 Voorkeur voor Oost-Gorinchem, ondanks het minder passende aanbod

Starters geven de voorkeur aan wijken in Oost-Gorinchem en de binnenstad, ondanks het beperkte betaalbare aanbod. Uit een recent onderzoek blijkt dat de meeste nieuwbouw plaatsvond in Hoog Dalem, terwijl de meeste vrijkomende woningen juist in de binnenstad en Laag Dalem beschikbaar kwamen. Het woningmarktonderzoek bevestigt dat de samenstelling van de woningvoorraad sterk verschilt per wijk. In wijken als Gildewijk en Haarwijk is het aandeel sociale huur hoog, in Dalem en Hoog Dalem zijn juist veel duurdere eengezinskoopwoningen. Dit betekent dat starters die een betaalbare woning zoeken vaak weinig keus hebben binnen populaire wijken.

Colofon

Datum: 19 augustus 2025

Projectnummer: 24.393

Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Lukas Meuleman, Irene Kuzee

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl