



Gorinchem, 25 maart 2025

Onderwerp: **Woningmarktonderzoek Gorinchem 2024**

Geachte leden van de raad,

De druk op woningmarkt blijft groot. Dagelijks is het tekort aan woningen en de stagnerende woningbouw in het nieuws. Het Rijk pakt meer regie vanuit de behoefte aan meer tempo, meer spreiding en meer betaalbare woningen. Het Rijk en provincie stellen kaders vast met betrekking tot de woningbouwprogrammering. De urgentie van de uitbreidingsopgave wordt breed gedeeld, niet alleen landelijk, maar ook in Gorinchem.

Woningmarktonderzoek 2024 en aanvullende onderzoeken

Om een zo actueel mogelijk beeld te krijgen van de lokale woningmarkt laat de gemeente Gorinchem periodiek een woningmarktonderzoek uitvoeren. Eind 2024 is het meest recente woningmarktonderzoek afgerond. Bijgaand treft u het Woningmarktonderzoek Gorinchem d.d. 15 oktober 2024 aan.

Mede naar aanleiding van o.a. het Initiatiefvoorstel Starterswoningen wordt op dit moment aanvullend op het bovengenoemde brede woningbehoefteonderzoek nog specifiek een verdiepend onderzoek naar de woonwensen en mogelijkheden van starters op de woningmarkt uitgevoerd. De resultaten hiervan worden voor de zomer van 2025 verwacht. Daarnaast loopt er in opdracht van de Rekenkamer van Gorinchem een onderzoek naar de werking en effecten van doorstroming op de woningmarkt in Gorinchem. In een bijeenkomst van 28 januari jl. heeft u als raad kennis kunnen nemen van de eerste bevindingen van dit onderzoek. In de komende maanden worden de resultaten verder uitgewerkt en in een rapportage via de Rekenkamer met u gedeeld. Ondanks dat deze twee onderzoeken nog lopen acht het college het goed om het Woningmarktonderzoek Gorinchem nu met u te delen.

Inzet instrumenten en beleidskaders

Er zijn al verschillende maatregelen genomen om de werking van de lokale woningmarkt te beïnvloeden. Zo is de zelfbewoningsplicht met antispeculatiebeding ingevoerd, is er een regeling voor Startersleningen, is er een doelgroepenverordening en is in delen van de stad de opkoopbescherming ingevoerd. De Wet Goed Verhuurderschap en de Wet Betaalbare Huur helpen om misstanden in de particuliere huursector tegen te gaan. De gemeente heeft hiervoor een loket ingericht waar huurders problemen met een particuliere verhuurder kunnen melden.

De lokale (beleids-)kaders op het gebied van wonen zijn vastgelegd in bijvoorbeeld de Woon- en transformatievisie (2019), Omgevingsvisie (2024), Strategische agenda Wonen, Welzijn en Zorg (2024), inclusief Huisvesting Kwetsbare Groepen. Verder werken we aan het uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg, nieuwe meerjarige prestatieafspraken met Poort6 en aangepaste regels in het kader van het omgevingsplan om een betere benutting van de woningvoorraad mogelijk te maken.

Gemeente Gorinchem heeft zich gecommitteerd aan de Regionale Realisatieagenda (RRA, ook wel 'woondeal'). Op rijksniveau is de Wet versterking regie Volkshuisvesting in besluitvorming gebracht. Deze wet moet zorgen voor voldoende betaalbare woningen, kortere procedures en een betere spreiding van sociale huurwoningen. Vanuit deze wet zullen eisen gesteld worden aan de samenstelling van de regionale en lokale woningbouwprogrammering. Op dit moment is nog niet zeker hoe deze wet wordt ingevoerd en wat dit precies op gemeenteniveau gaat betekenen. De beoogde invoering van deze wet is in juli 2025, waarna er meer duidelijkheid komt.

Woningmarktonderzoek 2024 – wat opvalt!

Het bijgevoegde woningmarktonderzoek laat de huidige situatie op de woningmarkt zien en schetst de toekomstige bevolkingsgroei en huishoudsamenstelling.

Hieronder geven we een aantal opvallende zaken uit het onderzoek aan.

- 50% huishoudens heeft laag inkomen (= < €47.699 belastbaar voor éénpersoons-huishoudens en €52.671 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2024))
- 53% van alleenstaanden woont in sociale huurwoning
- veel vraag naar betaalbare koop (= < € 355.000 (circa 40%))
- weinig vraag naar vrije sector huurwoningen (naar deze categorie wordt uitgeweken)
- 70% wil graag een grondgebonden eengezinswoning (woningvoorraad bevat 56%)
- grondgebonden eengezinswoningen komen relatief weinig vrij
- kans op vertrek/minder instroom gezinnen bij minder (nieuwbouw) eengezinswoningen
- toekomstwaarde (veel) kleine appartementen twijfelachtig
- verhuisgeneigdheid empty-nesters en senioren laag (bij koop en huur)

Er zijn scenario's geanalyseerd. Het gaat om het **trendscenario**, wat uitgaat van de huidige woonpatronen, trendmatige behoefteanalyse (dit scenario is vergelijkbaar met eerdere behoefteonderzoeken). Het **woonwensscenario** houdt rekening met de huidige vraag, woonwensen en regionale afspraken uit de RRA. Het **bouwscenario** schetst de effecten van de huidige (markt)omstandigheden op de mogelijke bouwopgave. Het scenario **ongedeelde stad** kijkt naar de verdeling van woonsegmenten over de stad ten behoeve van de leefbaarheid en veerkracht van wijken. Ten slotte gaat het scenario **doorstroming** in op hoe de bestaande woningvoorraad kan bijdragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgave.

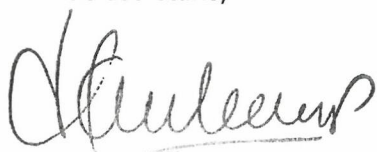
Evenwichtiger samenstelling van de stad

Uitgangspunt blijft het streven naar een meer evenwichtiger samenstelling van de stad. In theorie wordt een evenwichtiger samenstelling bereikt door in te zetten op bouwen van vrijesectorwoningen in de westelijke wijken en ook in te zetten op sociale woningbouw in de meer oostelijke helft van de stad. Daarbij moeten we ons realiseren dat op korte termijn de meeste ontwikkelruimte vrijkomt in de woonwijken in west. Gelet op de urgentie die er ook is voor uitbreiding van de sociale voorraad, lijkt het te overwegen om dit theoretische uitgangspunt te nuanceren doordat bijvoorbeeld in West toch ook in enige mate sociale woningbouw plaatsvindt.

Tot slot

Gezien de uitdagingen en opgaven op de woningmarkt waar Gorinchem voor staat willen we voortmaken met de woningbouw. Het komen tot handvatten die bijdragen aan een gemeente breed gedragen benadering en het sneller kunnen komen tot het woningbouwprogramma op locatieniveau dragen hieraan bij. Bij dit alles is ook van belang wat de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting voor Gorinchem gaat betekenen, ook in relatie tot het maken van afspraken met de regio hierover. Kortom: we hebben nu een aantal puzzelstukjes in handen, maar nog niet een compleet beeld. We raden uw raad daarom aan, dit onderwerp te agenderen zodra alle onderzoeken bekend zijn.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,



BIJLAGE: Woningmarktonderzoek Gorinchem, RIGO, 15 oktober 2024 (documentnummer 964478)