stec groep



Doorstroming in Gorinchem in beeld - onderzoeksresultaten

Rekenkameronderzoek naar doorstroming in gemeente Gorinchem

28 augustus 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
- 1.1 Uw situatie 4
- 1.2 Te beantwoorden vragen 5
- 1.3 Onze aanpak 5
- 1.4 Leeswijzer 6

2. Doorstroombeleid gemeente en Poort6 7
- 2.1 Doorstroming onderbelicht thema in beleid gemeente 8
- 2.2 Poort6 zet op verschillende manieren in op doorstroming 9

3. Doorstroomresultaten in beeld 11
- 3.1 Verhuisketen vaak niet langer dan 3 verhuisbewegingen 12
- 3.2 Koopwoningen leveren langste verhuisketen op, dure woningen leveren langere keten op dan goedkope woningen 13
- 3.3 Grote(re) nieuwbouwwoningen leveren meer verhuisbewegingen op dan kleine(re) nieuwbouwwoningen 14
- 3.4 Verhuizingen van ouderen naar nieuwbouwwoningen zorgen voor de langste verhuisketens 15
- 3.5 Lokaal rendement nieuwbouw: 0,8 extra woning in bestaande voorraad Gorinchem vrijgekomen 17
- 3.6 Grotere nieuwbouwwoningen zorgen voor vrijkomen kleine(re) woningen in bestaande voorraad 17
- 3.7 Geen corporatiewoningen opgeleverd in de nieuwbouw, wel corporatiewoningen vrijgekomen in voorraad 18
- 3.8 Nieuwbouwwoningen in de koopsector waren duurder dan vrijkomende bestaande koopwoningen 18
- 3.9 Gezinnen en jongeren (tot 35 jaar) verhuisden het vaakst naar vrijkomende woningen 19
- 3.10 Nieuwbouw leverde vooral vrijkomende woningen op in binnenstad en oostelijk deel van Gorinchem 19

Bijlage A: Doorstroommaatregelen 21

Bijlage B: Algemene woningmarktcijfers en -dynamiek 23

Bijlage C: Begrippenlijst 41

stec
groep



1. Inleiding

1.1 Uw situatie

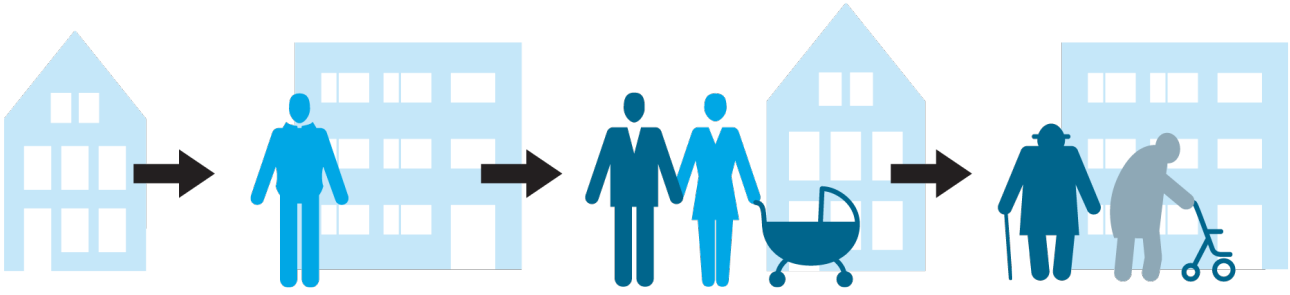
Als rekenkamer Gorinchem doet u onderzoek naar de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van gevoerd beleid in de gemeente Gorinchem. U doet op dit moment onderzoek naar het doorstroombeleid van de gemeente. Doorstroming wordt namelijk vaak gezien als 'wonderolie' voor de fricties in de woningmarkt. Ook wordt het thema vaak aangehaald in vergaderingen van de gemeenteraad van Gorinchem. U heeft Stec Groep gevraagd u te ondersteunen bij de uitvoering van dit onderzoek. De onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op diepgravende analyses met CBS-Microdata en vergelijkingen met landelijk gemiddelden (als basis voor hun eigen aanbevelingen). De Rekenkamer stelt zelf haar aanbevelingen op aan de gemeenteraad van Gorinchem.

Wat is doorstroming? En wat zijn doorstroomketens?

Doorstroming verwijst naar het proces waarbij huishoudens van de ene woning naar een andere verhuizen. Het gaat bijvoorbeeld om de verhuizing van een huurwoning naar een koopwoning of van een kleinere woning naar een grotere woning (of andersom). Doorstroming kan ook gaan over verhuizingen binnen woningbouwsegmenten. Denk bijvoorbeeld aan een verhuizing binnen het sociale huur- of koopsegment (van goedkoper naar duurder).

Bij een goede doorstroming kunnen huishoudens eenvoudig een woning vinden die bij hun woonwensen past. Dit zorgt voor een betere benutting van de bestaande voorraad. Oudere huishoudens verlaten in dit geval bijvoorbeeld hun grote eengezinswoning voor een kleinere, meer passende woning. De grote woning kan vervolgens betrokken worden door jongere huishoudens (stel of gezin) en de woning die die huishoudens achterlaten kunnen betrokken worden door starters. Beperkte doorstroming (bijvoorbeeld doordat passend aanbod voor ouderen ontbreekt) kan daarentegen juist zorgen voor stagnatie op de woningmarkt. Hierdoor kunnen bepaalde doelgroepen (vooral starters en ouderen) moeilijk een geschikte woning vinden.

Doorstroomketens zeggen iets over alle verhuisbewegingen die worden gerealiseerd als gevolg van de nieuwbouw van één woning. Hoeveel verhuisbewegingen levert een nieuwbouw woning op in de rest van de bestaande voorraad? En welke doelgroepen worden hiermee geholpen?



Het is u opgevallen dat in het woonbeleid van de gemeente Gorinchem het thema doorstroming weinig wordt genoemd. U wilt dit onderzoek daarom niet traditioneel inrichten. Er zijn immers geen gemeentelijke beleidsstukken die getoetst kunnen worden op doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid. Ondanks dat wilt u het thema doorstroming wel diepgaander onderzoeken. U wilt daarbij ook vooruitkijken. Hoe kan doorstroming in Gorinchem worden verbeterd, op die punten waar het nu knelt?

"Doorstroming is niet iets dat op zichzelf staat. Het staat in direct verband met de woningvoorraad, de inrichting van de woningmarkt, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, de financiële mogelijkheden van huishoudens, de wet- en regelgeving en andere instrumenten die de gemeente en haar partners kunnen inzetten. Doorstroming biedt daarmee een invalshoek om ook andere aspecten van het brede onderwerp volkshuisvesting te belichten." – Rekenkamer gemeente Gorinchem

1.2 Te beantwoorden vragen

U heeft zeven onderwerpen geformuleerd die u in dit rekenkameronderzoek diepgaand en zo specifiek mogelijk uitgewerkt en beantwoord wilt zien. In onderstaande tabel staan de zeven onderwerpen met de daaraan gekoppelde vragen.

7 thema's	Bijbehorende vragen
Feiten en cijfers	• Welke doorstroombewegingen zijn er in Gorinchem te onderscheiden, waardoor worden ze gekenmerkt, hoe omvangrijk zijn ze en wat leveren ze op?
Beleid en strategie	• Hoe is het huidige beleid m.b.t. doorstroming ingericht? • Welke doelen en resultaten zijn er gesteld?
Maatregelen	• Welke instrumenten zet de gemeente in om doorstroming te bevorderen en belemmeringen weg te halen?
Samenwerking	• Wie zijn de partners en wat is de inzet van de partners? Welke afspraken heeft de gemeente daarover gemaakt?
Rendement	• Wat hebben het huidige beleid en de huidige instrumenten opgeleverd en wat niet? • Wat staat de doelen en resultaten in de weg? • Op welke wijze worden de voortgang en de opbrengst gemeten? • Hoe is de sturing ingericht?
Versterken	• Hoe kan het rendement worden vergroot? • Welke maatregelen en instrumenten zijn daarvoor nodig, of kunnen worden ingezet? • Hoe doeltreffend en doelmatig zijn deze maatregelen en instrumenten? • Welke voorwaarden zijn aan deze maatregelen en instrumenten verbonden? • Wat kan de gemeente daarin zelf? • Wat kunnen en moeten anderen daarvoor doen?
Rol van de raad	• Welke rol heeft de raad vervuld en zou de raad kunnen vervullen?

1.3 Onze aanpak

Om de doorstroming op de woningmarkt van Gorinchem in beeld te brengen, is gebruik gemaakt van CBS Microdata (zie onderstaand kader). De doorstroomanalyse is gestart met het in beeld brengen van alle woningen die in de periode 2019 t/m 2021 in Gorinchem zijn gekoppeld aan een

nieuw adres[1]. In de praktijk gaat het daarbij vooral om nieuwbouwwoningen, maar ook nieuwe woningen die door ingrepen in de bestaande voorraad zijn ontstaan én daarbij een nieuw adres hebben gekregen zijn meegenomen. Deze nieuwe woningen vormen het startpunt van de onderzochte verhuisketens[2]. In de periode 2019 t/m 2021 zijn er in Gorinchem bijna 500 nieuwe woningen opgeleverd. Vanuit deze woningen is onderzocht: welke bestaande woningen zijn vrijgekomen als gevolg van deze nieuwbouw? Hoe lang zijn verhuisketens geweest? En welke doelgroepen zijn hiermee bediend? Dit is onderzocht door telkens de gerealiseerde verhuisbewegingen tot drie jaar na toevoeging van de nieuwe woning in beeld te brengen[3]. De verhuisketen begint daarbij met de eerste verhuizing naar de nieuwbouwwoning en stopt op het moment dat er geen woning meer vrijkomt als gevolg van een verhuizing. Dit is het geval als er een starter of iemand uit het buitenland in de nieuwbouw of vrijkomende woning trekt. Mocht de huishoudenssamenstelling in deze drie jaar veranderd zijn, dan worden de verhuisbewegingen van de oudste persoon uit het huishouden gevolgd. De resultaten die deze analyse op leverde was afhankelijk van het nieuwbouwprogramma.

Doorstroomanalyse op basis van CBS Microdata

Het onderzoeksteam van Stec Groep heeft toegang tot CBS Microdata. CBS Microdata bevat koppelbare data op zowel persoons- als adresniveau waarmee we onder strikte voorwaarden statistisch onderzoek kunnen doen. We kunnen persoonsgegevens zoals huishoudenssamenstelling, leeftijd en inkomen koppelen aan adresgegevens zoals woningtype, oppervlakte en prijssegment. Hierdoor kunnen we in beeld brengen welk type huishouden, welk type woning betrekt met alle bijhorende relevante kenmerken. Op het moment dat er minder dan tien huishoudens binnen een bepaalde koppeling vallen, mogen we deze niet weergeven (in verband met privacy en herleidbaarheid van gegevens). Omdat het aantal verhuisbewegingen in de periode 2019 t/m 2023 niet heel groot is geweest (400 in totaal), kunnen niet altijd alle mogelijk denkbare koppeling getoond worden (denk bijvoorbeeld aan de koppeling tussen type huishouden, type woning en prijsklasse van die woning). In het rapport zijn de gegevens op het laagste schaalniveau dat mogelijk was weergegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het huidige doorstroombeleid van Poort6 en de gemeente Gorinchem toegelicht. Welke strategie en maatregelen zetten zij in om doorstroming te bevorderen? Hoofdstuk 3 gaat in op de doorstroomketens die de afgelopen jaren zijn ontstaan als gevolg van nieuwbouw. Welke doorstroombewegingen zijn er te onderscheiden? Waardoor worden ze gekenmerkt? En hoe omvangrijk zijn ze? Deze gegevens zijn ook besproken met relevante stakeholders. Denk bijvoorbeeld aan woningcorporatie Poort6, bouwers en/of ontwikkelaars die in Gorinchem actief zijn, makelaars en financieel adviseurs. Bij deze bijeenkomst waren ook enkele gemeenteraadsleden aanwezig. In de bijlagen leest u alle achtergrondinformatie die hoort bij dit onderzoek.

---

[1] Ook in de periode 2022 t/m 2024 zijn er in de gemeente Gorinchem nieuwe woningen opgeleverd. Over deze periode is alleen nog onvoldoende (verhuis)data beschikbaar.

[2] De doorstroomanalyse is beperkt tot doorstroming die voortkomt uit nieuwe woningen. Doorstroming vindt ook plaats doordat bestaande woningen vrijkomen. Op deze vorm van doorstroming heeft de gemeente, in tegenstelling tot het nieuwbouwprogramma, minder invloed. Uitzondering hierop is doorstroming in de sociale huurvoorraad. Deze wordt daarom afzonderlijk behandeld.

[3] De afgelopen jaren bestond het nieuwbouwprogramma van de gemeente Gorinchem vooral uit grote eengezinswoningen. Daarnaast zijn er in de onderzochte periode geen sociale huurwoningen opgeleverd. De komende jaren ziet het woningbouwprogramma van de gemeente er anders uit (meer binnenstedelijk en betaalbaar). Dit kan zorgen voor andere doorstroombewegingen en -effecten in de toekomst.

stec
groep



2. Doorstroombeleid gemeente en Poort6

In dit hoofdstuk is het doorstroombeleid van de gemeente Gorinchem en woningcorporatie Poort6 beschreven. Daarbij is ingezoomd op de strategie en maatregelen die beide partijen inzetten om doorstroming te realiseren. Ook is kort stil gestaan bij de uitvoering hiervan.

2.1 Doorstroming onderbelicht thema in beleid gemeente

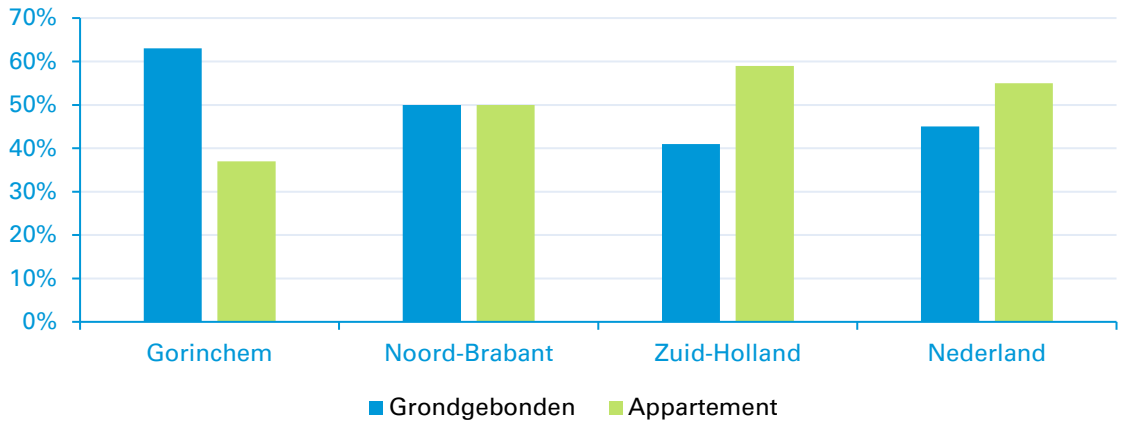
Het thema 'doorstroming' wordt weinig benoemd in gemeentelijke beleidsstukken

In het woonbeleid van de gemeente Gorinchem wordt het thema doorstroming af en toe benoemd. In de 'woon- en transformatievisie' (2019) wordt het woord 'doorstroming' bijvoorbeeld maar één keer genoemd. In de visie is opgenomen dat voor ouderen die willen verhuizen naar een toegankelijkere woning een gelijkvloerse woning beschikbaar moet zijn in de wijk. Dit zodat doorstroming binnen de wijk mogelijk is. Om dit te realiseren zet de gemeente vooral in op nieuwbouw en transformatie die direct voorzien in de behoeften en tekorten op de woningmarkt. In het regionale schaarsteonderzoek (2022) wordt het thema 'doorstroming' ook benoemd. Dit keer als instrument dat kan zorgen voor een meer evenwichtige positie van verschillende woningzoekenden op de woningmarkt. In latere stukken (collegeprogramma, omgevingsvisie en meerjarige prestatieafspraken) wordt doorstroming vaker genoemd.

Afgelopen jaren lag nieuwbouwfocus Gorinchem op grondgebonden woningen

De meeste doorstroming ontstaat wanneer aan het eind van de wooncarrière gebouwd wordt. Dit betekent: woningen die geschikt zijn voor ouderen. Deze aanpak dient twee doelen: het vrijmaken van woningen alsook ouderen de kans te geven langer zelfstandig thuis[4] te wonen. De afgelopen tien jaar zijn er in Gorinchem zo'n 2.000 woningen gebouwd. Hiervan was ongeveer 65% een grondgebonden woning en 35% een appartement. In Gorinchem lag de bouwfocus daarmee vooral op grondgebondenwoningen. De gemeente Gorinchem heeft de afgelopen tien jaar ook meer grondgebonden woningen gebouwd dan gemiddeld.

Figuur 1: Aandeel grondgebonden en appartement in nieuwbouw 2014-2024



Bron: CBS, 2024.

Veel onzekerheid in nieuwbouwprogrammering: conclusies over doorstroming niet te trekken

In het gemeentelijke woningbouwprogramma zijn voor de periode 2025-2035 circa 3.000 woningen opgenomen. 2.000 van deze woningen moeten aan de vleugels van de stad gebouwd worden. Het overige deel moet op binnenstedelijke locaties landen. Een groot deel van het

[4] Thuis betekent daarbij niet altijd de woning waar ze nu ook in wonen.

woningbouwprogramma heeft nog een zachte planstatus. Dit betekent dat deze woningen nog geen onderdeel zijn van een vastgesteld of onherroepelijk omgevingsplan. Voordat deze woningen gebouwd kunnen worden, moet dus eerst nog de omgevingsplanprocedure doorlopen worden. Van een groot deel van deze plannen is de precieze invulling nog niet bekend. Wel is bekend dat de gemeente voornamelijk inzet op het toevoegen van appartementen (met uitzondering van de resterende woningen in Hoog Dalem). Harde conclusies over doorstroomkansen die ontstaan door nieuwbouw zijn hierdoor (nog) lastig te trekken.

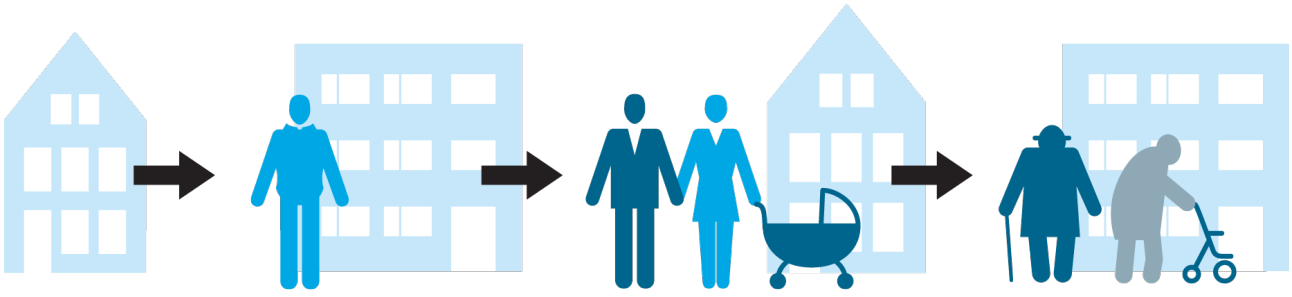
2.2 Poort6 zet op verschillende manieren in op doorstroming

‘Doorstroming’ is een nadrukkelijk thema in de toekomststrategie van Poort6

Poort6, de enige woningcorporatie in de gemeente Gorinchem, heeft in haar strategische koers voor 2020-2025 doorstroming nadrukkelijk benoemd als thema. Zij willen met gerichtere doorstroming en waardevolle verhuisketens meer huishoudens passend huisvesten. Poort6 maakt dit concreet door (1) in te zetten op het realiseren van voldoende passend en aantrekkelijk aanbod en door (2) in te zetten op het wegnemen van belemmeringen en daarmee ouderen te stimuleren te verhuizen naar een geschikte woning.

Focus Poort6: levensloopbestendig maken seniorenwoningen en uitbreiden eengezinswoningen

Om passend woningaanbod te creëren zet Poort6 in op (1) het levensloopbestendig maken van seniorenwoningen en (2) het toevoegen van meer eengezinswoningen. Binnen de voorraad van Poort6 is het woningaanbod voor senioren namelijk (al) groot. De slaagkansen van senioren zijn daarom veel beter dan die van andere doelgroepen. De voorrangspositie van ouderen bij de toewijzing van een woning draagt daar ook aan bij. De afgelopen jaren heeft Poort6 daarom bij een aantal woningen het 55-pluslabel eraf gehaald. Dit zodat deze woningen aan een bredere doelgroep aangeboden konden worden. De verkoop van grondgebonden sociale huurwoningen is dan ook niet aan de orde. De zoektijd van gezinnen is namelijk het hoogst. Poort6 zet daarom ook alleen directe bemiddeling in als de verhuizende senior een grondgebonden woning achterlaat en als deze verhuisbeweging dus zorgt voor doorstroming. Bij de woningen die gelabeld zijn als 65 pluswoning wordt nu extra ingezet op het langer zelfstandig thuis wonen door te kijken naar onderwerpen als sociale cohesie en aanpassingen in en rondom de woning. Dit zodat dit aanbod ook echt aansluit op de wens en behoefte van senioren.



Van lang thuis naar beter thuis: doorstroomregeling ouderen Poort6

In de prestatieafspraken die de gemeente en Poort6 met elkaar gemaakt hebben staat: ‘’We ontwikkelen een gezamenlijke doorstroomaanpak met inzet van diverse instrumenten. We vergroten daarnaast de doorstroommogelijkheden door in het woningbouwprogramma op zowel stads- en wijkniveau te sturen op diversiteit aan woningtypes.’’ Uit een pilot van Poort6 blijkt dat het wegnemen van belemmeringen de meeste kansen biedt voor meer doorstroming. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de zoektocht naar de nieuwe woning of de verhuizing zelf. Woningzoekenden zien eventuele hogere kosten vaak niet als een belemmering. Het gaat vaak om (kleine) praktische zaken die een verhuizing in de weg staan.

Poort6 heeft in 2023 uitgangspunten vastgelegd voor de doorstroomregeling ouderen. Is een huurder 65 jaar of ouder, woont deze in een eengezinswoning met minimaal 3 slaapkamers en wil deze verhuizen naar een gelijkvloerse woning? Dan kan de huurder contact opnemen met de doorstroommakelaar en deelnemen aan de doorstroomregeling. De doorstroommakelaar biedt huishoudens begeleiding bij het zoeken van een geschikte woning. De doorstroommakelaar luistert naar de woonwensen van de huurder en kijkt wat er mogelijk is binnen de wettelijke kaders. Daarna reserveert de doorstroommakelaar woningen voordat deze op Woongaard komen. De makelaar kijkt of 1 van deze woningen bij de wensen van de huurder past en biedt een passende woning vervolgens direct aan de huurder aan (directe bemiddeling). Ook houdt de doorstroommakelaar het reguliere woningaanbod voor de huurder in de gaten. Is de huurder niet handig met de computer? Dan reageert de doorstroommakelaar voor de huurder. Is er een woning gevonden, maar is er extra hulp nodig? Dan kijkt de doorstroommakelaar naar wat nodig is om de verhuisstap te zetten. De inzet van de doorstroommakelaar is dus altijd op maat. Het kan gaan om hulp bij het reageren op een woning, inzicht geven in de nieuwe financiële situatie, meer tijd inbouwen om te verhuizen of bijvoorbeeld de inzet van een klus- of verhuisdienst.

Behaalde resultaten doorstroommakelaar

Van februari 2024 tot februari 2025 heeft de doorstroommakelaar de volgende resultaten behaald:
- 23 huurder zijn verhuisd via de doorstroomregeling;
- 30 huurder nemen deel aan de doorstroomregeling en zijn op zoek naar een geschikte woning;
- 3 woonadviesgesprekken staan ingepland;
- 7 woonadviesgesprekken moeten nog gepland worden;
- 12 huurder zijn uit de doorstroomregeling gestapt (door bijvoorbeeld verhuizing naar verzorgingstehuis of intrekken verhuiswens).

Poort6 werkt aan doorstroommaatregelen voor jongeren



Poort6 wil in haar huurbeleid ook maatregelen opnemen voor de doorstroming vanuit jongerenwoningen. Dit zijn woningen die specifiek zijn bestemd voor de doelgroep 18 tot 23 jaar. Voor deze woningen komen andere woningzoekenden niet in aanmerking. Jongeren die in een jongerenwoning wonen blijven echter relatief lang zitten. Dit komt onder andere door de lage huur (afgetopt op de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar), de relatief grote omvang van deze woningen en de beperkte doorstroommogelijkheden naar een andere woning. Koopwoningen zijn te duur en voor andere sociale huurwoningen hebben jongeren vaak te korte inschrijftijd. Poort6 heeft ideeën over hoe we zij jongeren kunnen stimuleren om door te stromen op het moment dat zij qua leeftijd een jongerenwoning zijn ontgroeid. Er is bijvoorbeeld een informatieve avond gehouden waarop de vraag is gesteld wat jongeren belangrijk vinden en welke dilemma's zij ervaren. De doorstroommakelaar doet momenteel onderzoek naar verschillende ideeën en mogelijkheden. De verwachting is dat eind 2025, begin 2026 hier beleid voor is en dit beleid in de praktijk gebracht wordt.

stec
groep



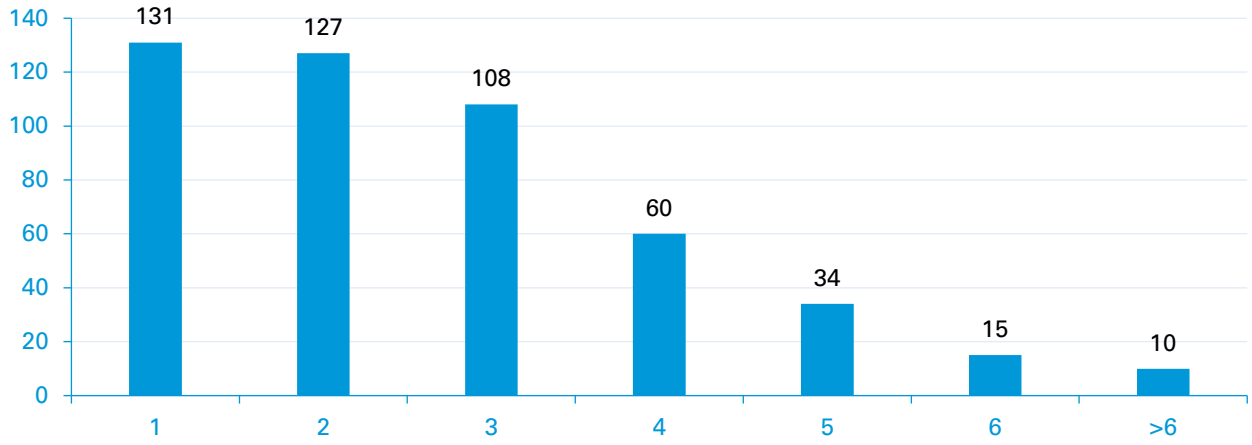
3. Doorstroom-resultaten in beeld

In dit hoofdstuk zijn de doorstroombewegingen die in de periode 2019 t/m 2023 zijn gerealiseerd uiteengezet. Dit is gebeurd op basis van doorstroomketens. Een doorstroomketen laat zien welke verhuisbewegingen hebben plaatsgevonden als gevolg van de nieuwbouw van één woning. Daarbij is telkens de vergelijking gemaakt tussen de doorstroomeffecten van gerealiseerde nieuwbouw in Gorinchem (blauwe balkjes) en alle gerealiseerde nieuwbouw in Nederland (groene balkjes) in de periode 2019 t/m 2021. Ook is er gekeken naar de doorstroomeffecten in heel Nederland (blauwe en groene balkjes) en de doorstroomeffecten in de gemeente Gorinchem zelf (oranje balkjes). Nieuwbouw levert namelijk niet alleen verhuisbewegingen en -ketens op in de eigen gemeente. Er verhuizen ook mensen vanuit andere Nederlandse gemeenten naar Gorinchem. Dit zorgt nog steeds voor doorstroming, maar dan niet altijd direct in Gorinchem. Het startpunt van de doorstroomketens was telkens een nieuwe woning opgeleverd in de periode 2019 t/m 2021. In de periode 2019 t/m 2021 zijn er in Gorinchem bijna 500 nieuwe woningen opgeleverd (zie paragraaf 1.3 voor een uitgebreide methodologische toelichting).

3.1 Verhuisketen vaak niet langer dan 3 verhuisbewegingen

Gemiddeld is een verhuisketen in Nederland zo'n drie à vier schakels lang, zo blijkt uit onderzoek van het CBS (2024). Van de verhuisketens die op gang kwamen door nieuwbouw in Gorinchem in de periode 2019 t/m 2021, bestond het gros van de ketens uit één, twee of drie verhuis-bewegingen. Hierbij tellen alle verhuisbewegingen mee. Dus ook die van mensen die niet uit Gorinchem kwamen. De verhuizing naar de nieuwbouwwoning zelf telt ook mee en een keten stopt wanneer er geen nieuwe woning meer vrijkomt. Dit betekent dat 131 nieuwbouwwoningen in Gorinchem betrokken zijn door huishoudens die zelf geen woning achter lieten (één verhuisbeweging). Dit kan gaan om starters of mensen uit het buitenland (zie paragraaf 1.3). 127 nieuwbouwwoningen leverden een keten op van twee schakels. Dit betekent dat deze woningen werden betrokken door huishoudens die ook een woning achterlieten (niet per definitie in Gorinchem). Deze achterblijvende woning werd vervolgens betrokken door een starter of iemand uit het buitenland (twee verhuisbewegingen). 108 woningen leverden drie verhuisbewegingen op (in heel Nederland). Ketens met meer dan drie schakels komen minder vaak voor.

Figuur 2: Lengte verhuisketens in heel Nederland op basis van nieuwbouw-woningen in Gorinchem



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

In totaal kwamen er, als gevolg van de nieuwbouw van 500 woningen, zo'n 400 woningen vrij in Gorinchem zelf. 86 van deze woningen kwamen vrij doordat huishoudens die al in Gorinchem woonden naar de nieuwbouw zijn verhuisd (keten met twee schakels). In de verhuisketens die bestonden uit drie schakels kwamen 113 woningen in Gorinchem vrij en in de verhuisketens die uit 4 schakels bestonden 79.

Tabel 1: Aantal vrijgekomen woningen in Gorinchem naar ketenlengte

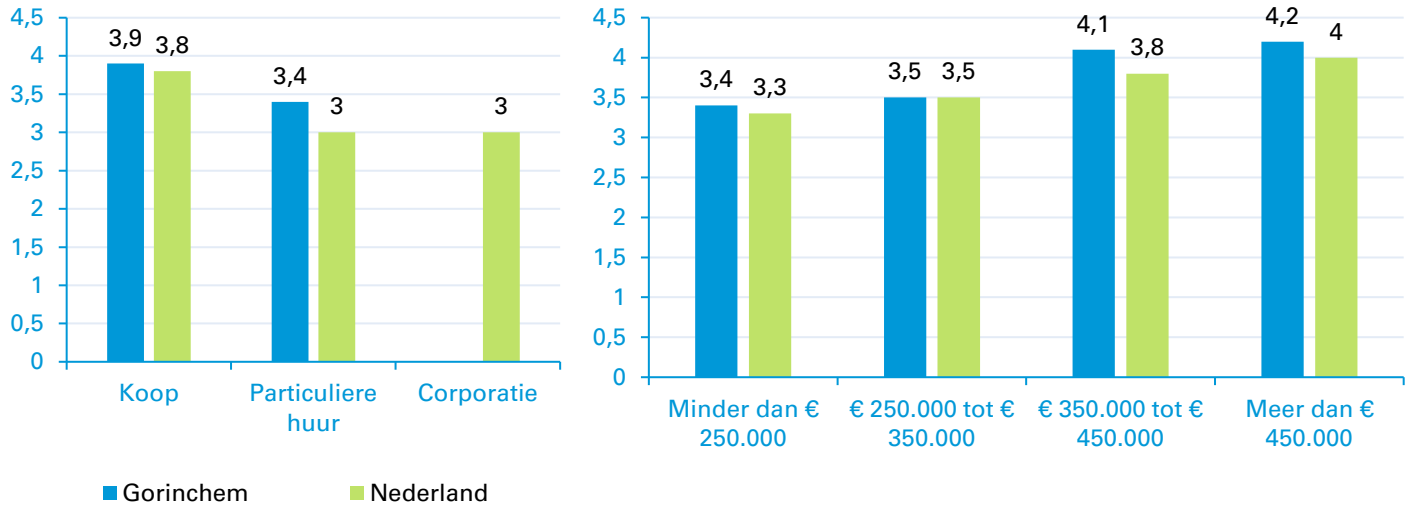
Lengte keten	2	3	4	5	6	>6
Vrijgekomen woningen in Gorinchem	86	113	79	54	33	34

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

3.2 Koopwoningen leveren langste verhuisketen op, dure woningen leveren langere keten op dan goedkope woningen

Uit landelijk onderzoek van Stec Groep (2025) blijkt dat grote, dure koopwoningen gemiddeld genomen de langste verhuisketens in Nederland opleveren. Dit is ook bij nieuwbouw in Gorinchem het geval. Een nieuwbouw koopwoning in Gorinchem leverde in de periode 2019 t/m 2023 een verhuisketen op van gemiddeld vier verhuizingen in heel Nederland. Dit zijn er meer dan bij nieuwbouw van een particuliere huurwoning. Middeldure en dure koopwoningen (met een WOZ-waarde vanaf € 350.000) leveren daarbij meer verhuisbewegingen op dan goedkopere koopwoningen. We hebben geen zicht op de verhuisketens die zijn ontstaan vanuit de nieuwbouw van sociale huurwoningen. In de periode 2019 t/m 2023 zijn er namelijk geen sociale huurwoningen opgeleverd.

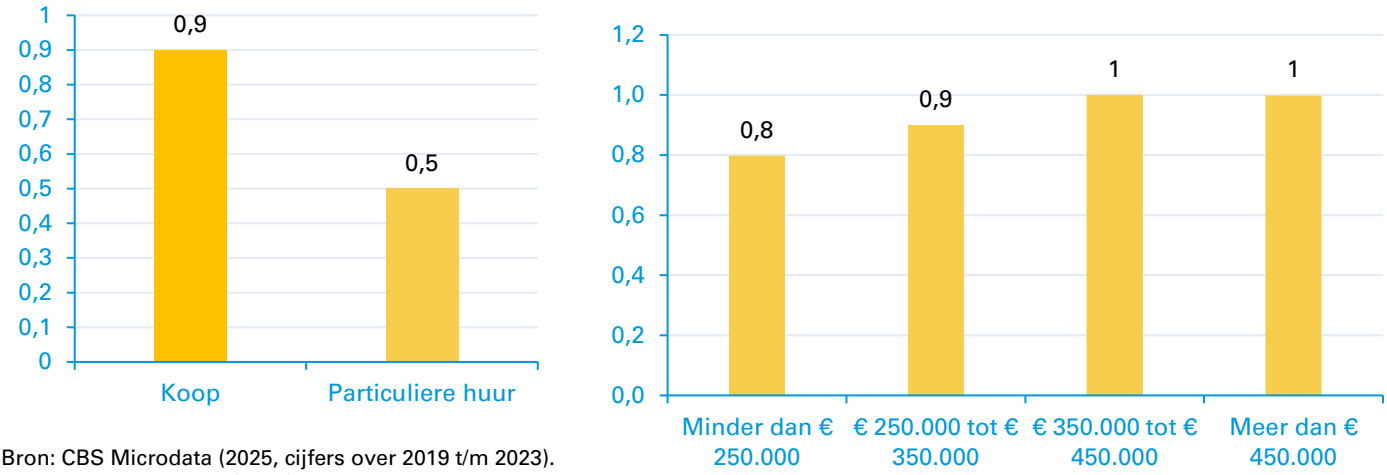
Figuur 3: Lengte verhuisketen in heel Nederland op basis van eigendomssituatie en WOZ-waarde in Gorinchem en Nederland (2019 t/m 2023)



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

Ook in Gorinchem zelf leverden duurdere koop nieuwbouwwoningen meer doorstroming op. De bouw van één nieuwe koopwoning in Gorinchem zorgde in Gorinchem zelf voor het vrijkomen van bijna één extra woning. De realisatie van één particuliere huurwoning zorgde voor het vrijkomen van 0,5 extra woning. Het bouwen van duurdere woningen levert, ook in Gorinchem zelf, meer vrijkomende woningen op. Nieuwbouwwoningen met een WOZ-waarde van meer dan € 350.000 leverden één extra vrijkomende woningen op in de bestaande voorraad.

Figuur 4: Aantal vrijgekomen woningen in Gorinchem door nieuwbouw naar eigendomssituatie en WOZ-waarde

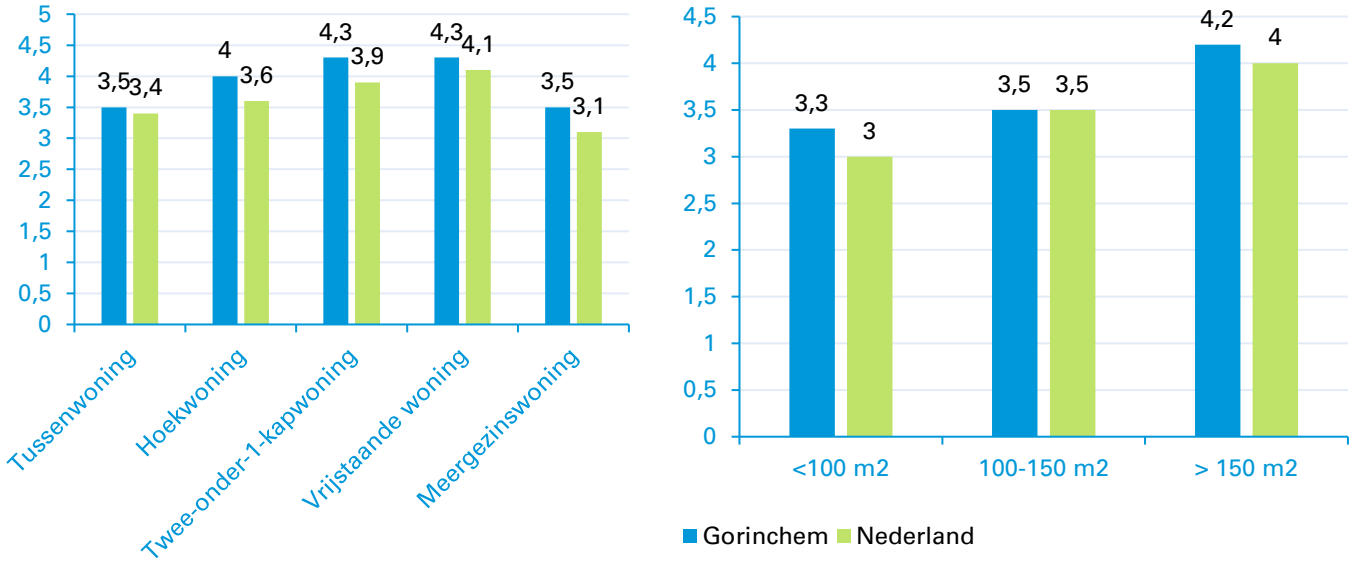


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2025)

3.3 Grote(re) nieuwbouwwoningen leveren meer verhuisbewegingen op dan kleine(re) nieuwbouwwoningen

Gemiddeld genomen leveren grotere nieuwbouwwoningen meer verhuisbewegingen op dan kleinere nieuwbouwwoningen (Stec Groep, 2025). Dit is in Gorinchem ook het geval. Zo leverde een nieuw appartement of tussenwoning in de periode 2019 t/m 2023 gemiddeld 3,5 verhuisbewegingen op in heel Nederland. Over het algemeen zijn dit kleinere woningtypen dan bijvoorbeeld twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen. Een nieuwe twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning leverde in diezelfde periode 4,3 verhuisbewegingen op in heel Nederland. Dit is bijna één verhuisbeweging meer. Deze verschillen zien we ook terug als we kijken naar het oppervlak van de nieuwbouwwoningen. Kleinere woningen (<100 m^2) leverden 3,3 verhuisbewegingen op terwijl grotere woningen (>150 m^2) 4,2 verhuisbewegingen opleverden.

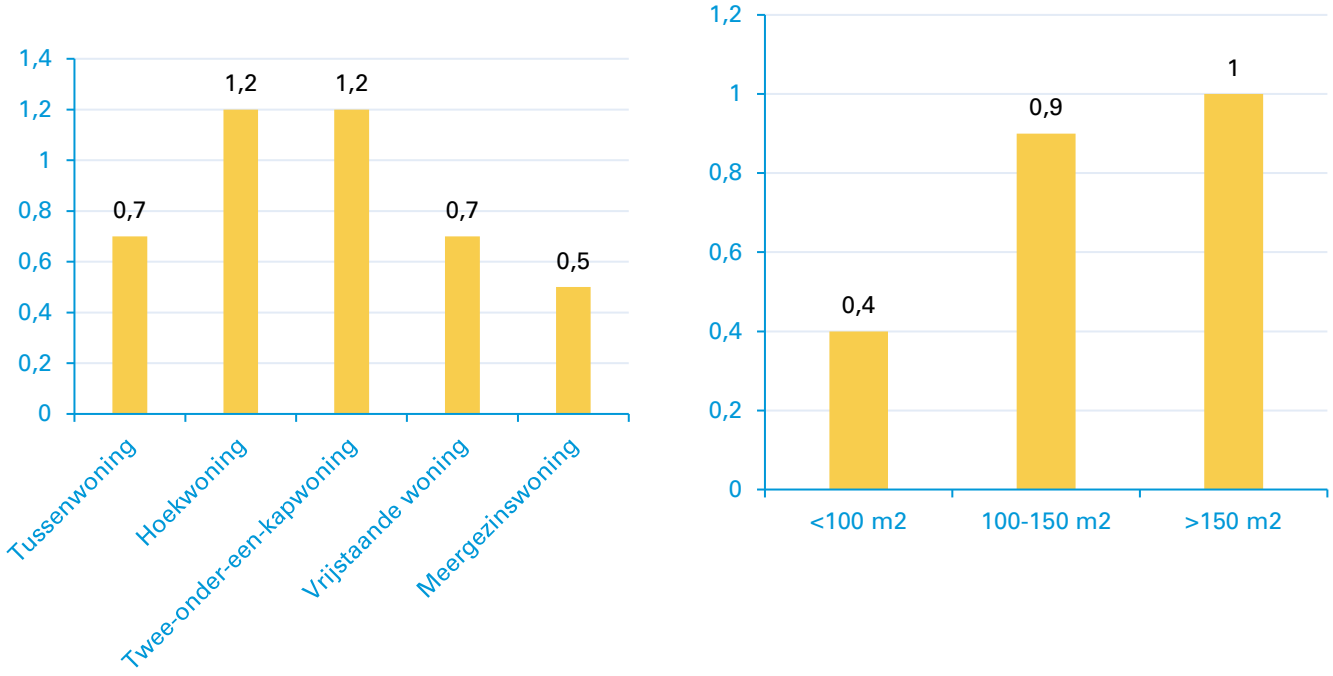
Figuur 5: Lengte verhuisketen in heel Nederland op basis van woningtype en oppervlakte in Gorinchem en Nederland (2019 t/m 2023)



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

Ook in Gorinchem zelf leverden grotere nieuwbouwwoningen meer doorstroming op (vrijstaande woningen uitgezonderd). De nieuwbouw van een appartement of tussenwoning leverde respectievelijk 0,5 en 0,7 extra vrijkomende woning op in de bestaande voorraad van Gorinchem. Hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen zorgden voor 1,2 extra vrijgekomen woning. Dit patroon zien we ook terug in de oppervlakteklassen. Woningen groter dan 100 m² leverden (bijna) één extra vrijgekomen woning in Gorinchem op, terwijl woningen kleiner dan 100 m² 0,4 extra vrijkomende woningen opleverde.

Figuur 6: Aantal vrijgekomen woningen in Gorinchem door nieuwbouw naar woningtype en omvang

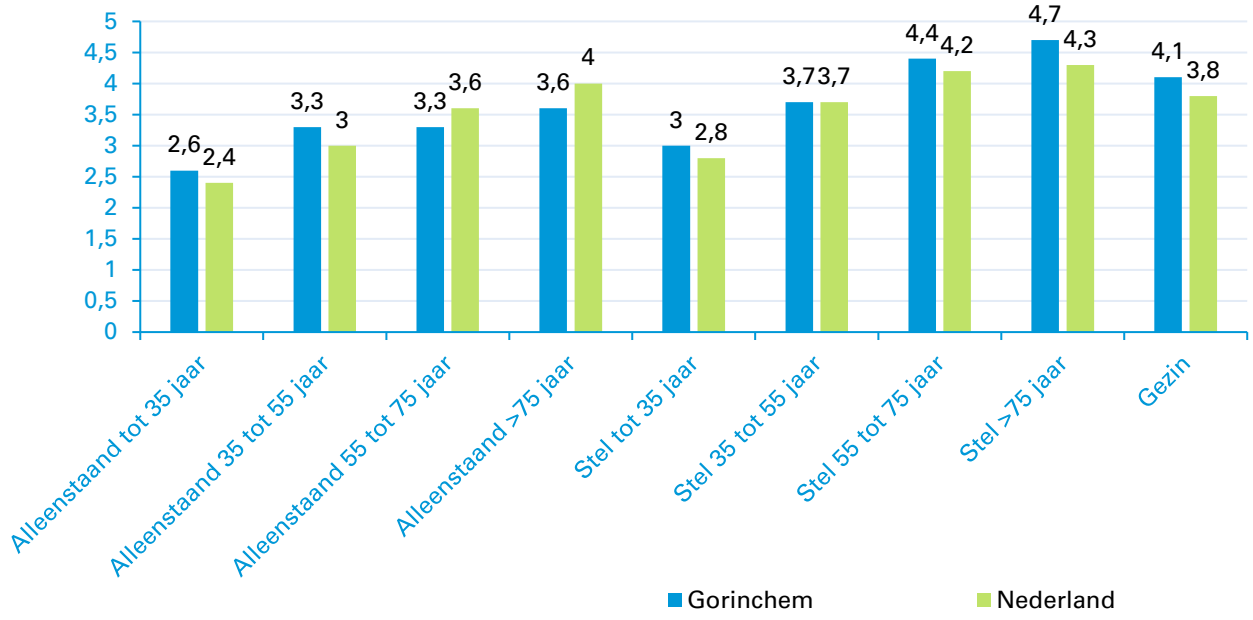


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2025)

3.4 Verhuizingen van ouderen naar nieuwbouwwoningen zorgen voor de langste verhuisketens

Nieuwbouwwoningen voor ouderen zorgen voor de langste verhuisketens (Stec Groep, 2025). Dit geldt ook voor nieuwbouw in Gorinchem. Wanneer oudere stellen van 75 jaar of ouder verhuizen naar een nieuwbouwwoning, levert dit de meeste verhuisbewegingen op, namelijk bijna 5 (over heel Nederland). Sowieso neemt het aantal verhuisbewegingen toe naarmate de verhuisde doelgroep ouder wordt. Ook dit is logisch; oudere huishoudens bezitten vaak grotere (koop)woningen. Hiervoor constateerden we al dat dit de woningtypen zijn die, als deze bijgebouwd worden, de meeste verhuisbewegingen opleveren. Wanneer jongeren (tot 35 jaar) naar een nieuwbouwwoning in Gorinchem verhuizen, levert dit juist de minste verhuis-bewegingen op: gemiddeld 2,6. Dit is ook logisch; een deel van deze doelgroep is namelijk starter en laat geen woning achter. Hierdoor stopt de verhuisketen relatief snel.

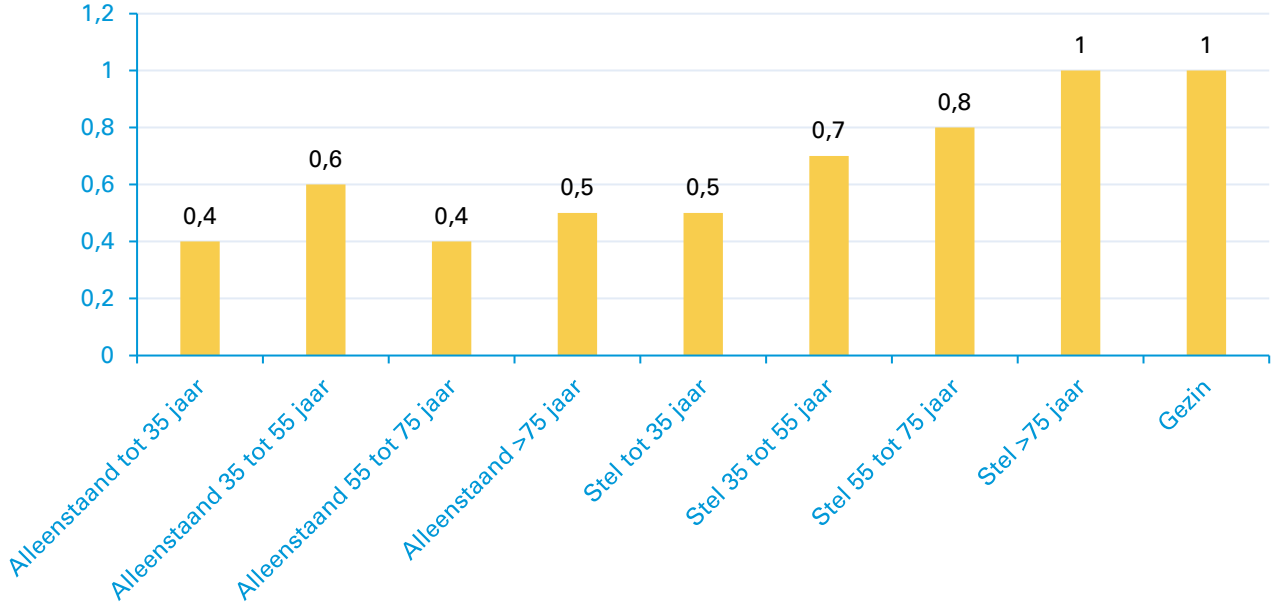
Figuur 7: Lengte verhuisketen in heel Nederland op basis van verhuisde doelgroep in Gorinchem en Nederland (2019 t/m 2023)



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

Ook in Gorinchem zelf leverden woningen voor ouderen de meeste doorstroming op. Wanneer stellen van 75 jaar of ouder (en gezinnen) naar een nieuwbouw woning verhuisden, leverde dit in Gorinchem zelf het vrijkomen van één extra woning op. Dit terwijl de verhuizingen van jongere alleenstaanden en stellen zorgde voor het vrijkomen van gemiddeld 0,5 extra woning.

Figuur 8: Aantal vrijgekomen woningen in Gorinchem door nieuwbouw naar doelgroep

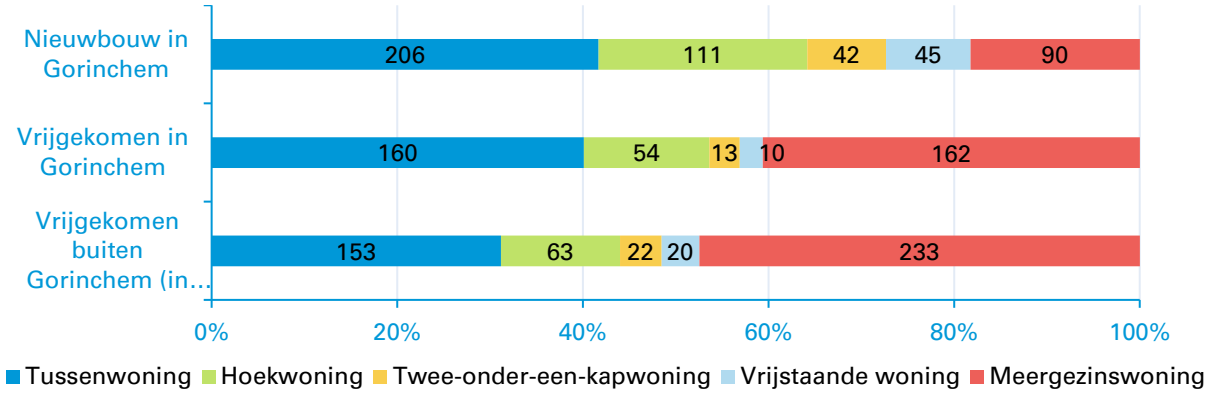


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2025)

3.5 Lokaal rendement nieuwbouw: 0,8 extra woning in bestaande voorraad Gorinchem vrijgekomen

In de periode 2019 t/m 2021 zijn er in Gorinchem bijna 500 nieuwe woningen opgeleverd. Ruim 60% van deze woningen was een tussen- of hoekwoning. De focus lag daarmee op het realiseren van grondgebondenwoningen. Deze woningen hebben ervoor gezorgd dat er in de gemeente Gorinchem in de periode 2019 t/m 2023 zo'n 400 bestaande woningen vrijkwamen in de verhuisketen. Nieuwbouw zorgt daarmee voor 0,8 extra vrijkomende woning in Gorinchem (400 woningen komen vrij bij nieuwbouw van 500 woningen). Het ging in 40% van de gevallen om tussenwoningen en appartementen. Buiten de gemeente Gorinchem kwamen er als gevolg van deze nieuwbouw 500 bestaande woningen vrij in de keten. Ook dit waren voornamelijk appartementen en tussenwoningen.

Figuur 9: Nieuwbouwwoningen naar type (2019 t/m 2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019 t/m 2023) in Gorinchem en andere gemeenten

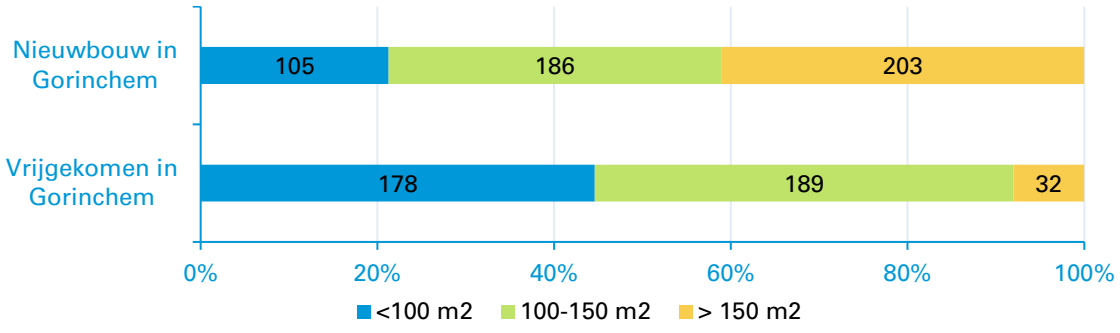


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2025)

3.6 Grotere nieuwbouwwoningen zorgen voor vrijkomen kleine(re) woningen in bestaande voorraad

In de periode 2019 t/m 2021 zijn er veel grote woningen gerealiseerd. Van de 500 nieuwbouw-woningen waren er 390 groter dan 100 m² (80%). Ruim 200 woningen waren zelfs groter dan 150 m². Het realiseren van deze grote woningen heeft ervoor gezorgd dat vooral kleine(re) bestaande woningen vrijkwamen in de voorraad. Van de 400 bestaande woningen die vrijkwamen in Gorinchem waren er 180 kleiner dan 100 m² en 190 woningen hadden een oppervlak tussen de 100 en 150 m².

Figuur 10: Nieuwbouwwoningen naar omvang (2019 t/m 2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019 t/m 2023) in Gorinchem

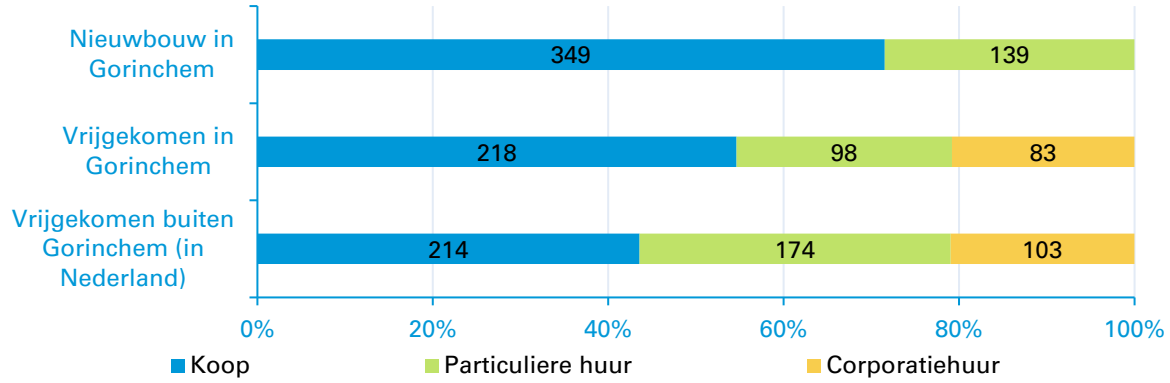


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2025)

3.7 Geen corporatiewoningen opgeleverd in de nieuwbouw, wel corporatiewoningen vrijgekomen in voorraad

Ruim 70% van de gerealiseerde woningen in de periode 2019 t/m 2021 was een koopwoning. Het overige nieuwbouwaanbod bestond uit particuliere huur. In deze periode zijn geen corporatie-woningen (met een sociale huurprijs) opgeleverd. Ondanks dat heeft de nieuwbouw er wel voor gezorgd dat er corporatiewoningen vrij zijn gekomen in de verhuisketen. Van de 400 woningen die in de periode 2019 t/m 2023 vrijkwamen in Gorinchem waren er circa 85 een corporatie-woning. Dit is 20% van de totaal vrijgekomen woningen.

Figuur 11: Nieuwbouwwoningen naar segment (2019 t/m 2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019 t/m 2023) in Gorinchem en andere gemeenten

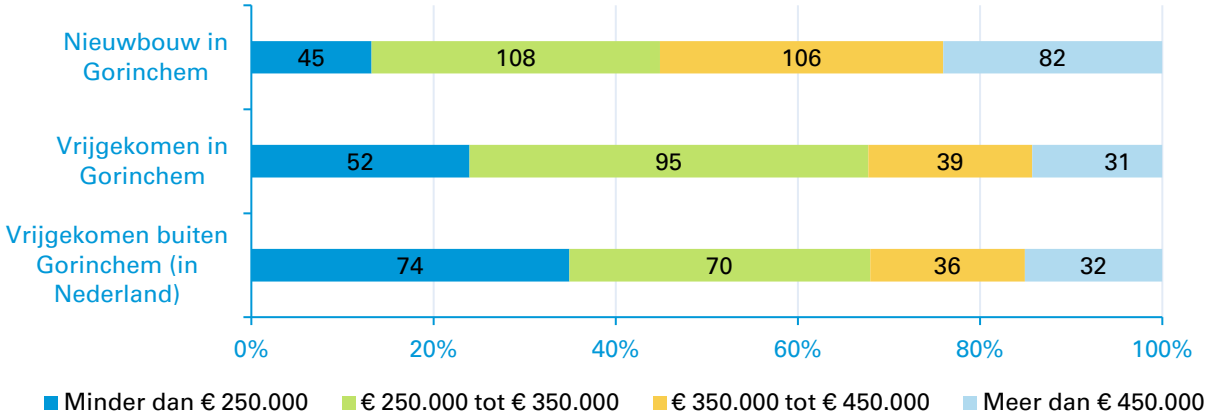


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2025)

3.8 Nieuwbouwwoningen in de koopsector waren duurder dan vrijkomende bestaande koopwoningen

Van de 350 koopwoningen die in de periode 2019 t/m 2021 zijn gerealiseerd had 45% een WOZ-waarde die lager was dan € 350.000. De rest van de woningen had een WOZ-waarde tussen de € 350.000 en € 450.000 (30%) of een WOZ-waarde hoger dan € 450.000 (25%). De bestaande woningen die door deze nieuwbouw vrijkwamen (in periode 2019 t/m 2023) waren goedkoper. In Gorinchem had 68% van de vrijkomende koopwoningen een WOZ-waarde onder de € 350.000.

Figuur 12: Nieuwbouwwoningen naar WOZ* (2019 t/m 2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019 t/m 2023) in Gorinchem en andere gemeenten

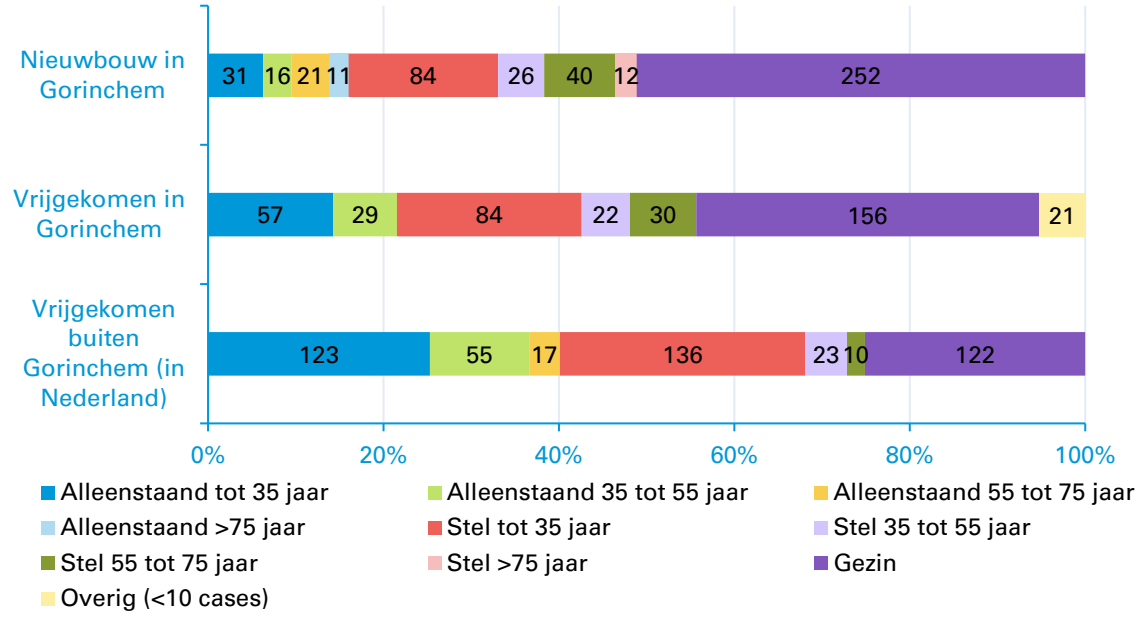


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Betreft enkel de koopwoningen.

3.9 Gezinnen en jongeren (tot 35 jaar) verhuisden het vaakst naar vrijkomende woningen

De in 2019 t/m 2021 in Gorinchem opgeleverde nieuwbouw is het vaakst betrokken door gezinnen. In bijna de helft van alle gevallen betrok een gezin de nieuwbouwwoning. Dit leverde één extra vrijkomende woning in de bestaande voorraad op (zie figuur 8). Naar de vrijkomende woningen die deze en andere doelgroepen in Gorinchem achterlieten verhuisden vooral gezinnen (40%), stellen tot 35 jaar (20%) en alleenstaanden tot 35 jaar (15%). Buiten de gemeente Gorinchem zien we dat, als gevolg van deze nieuwbouw, ook vooral stellen tot 35 jaar (30%), alleenstaanden tot 35 jaar (25%) en gezinnen (25%) naar de vrijgekomen huizen verhuisden. Dat betekent dat het doorstroomrendement voor jongeren buiten Gorinchem groter is dan binnen Gorinchem.

Figuur 13: Nieuwbouwwoningen (2019 t/m 2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019 t/m 2023) naar doelgroep in Gorinchem en andere Nederlandse gemeenten

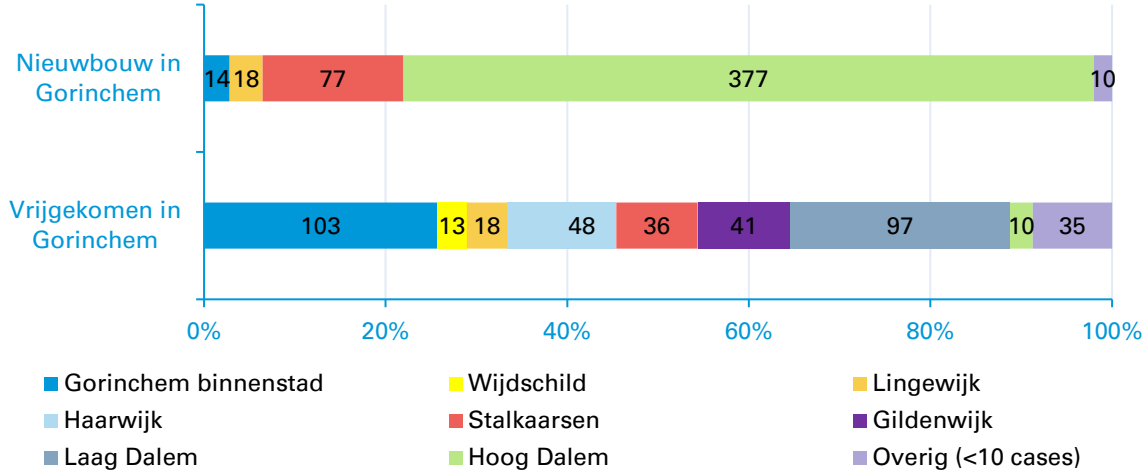


Bron: CBS Microdata (2025, cijfers over 2019 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2025)

3.10 Nieuwbouw leverde vooral vrijkomende woningen op in binnenstad en oostelijk deel van Gorinchem

Van de bijna 500 woningen die in de periode 2019 t/m 2021 zijn gerealiseerd stonden er 375 in de wijk Hoog Dalem. Hier werd het meest gebouwd. Ook in de wijk Stalkaarsen werden ruim 75 woningen gebouwd. In de overige wijken was de nieuwbouw beperkt. De nieuwbouw (in voornamelijk Hoog Dalem) heeft ervoor gezorgd dat er vooral woningen vrijkwamen in de binnenstad en in de wijk Laag Dalem. In de wijken Hoog Dalem en Stalkaarsen zelf kwamen relatief weinig woningen vrij als gevolg van deze nieuwbouw. De nieuwbouw heeft dus voornamelijk verhuisbewegingen in andere delen van Gorinchem in gang gezet.

Figuur 14: Nieuwbouwwoningen (2019 t/m 2021) en daardoor vrijgekomen woningen (2019 t/m 2023) naar (CBS) wijk in Gorinchem



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

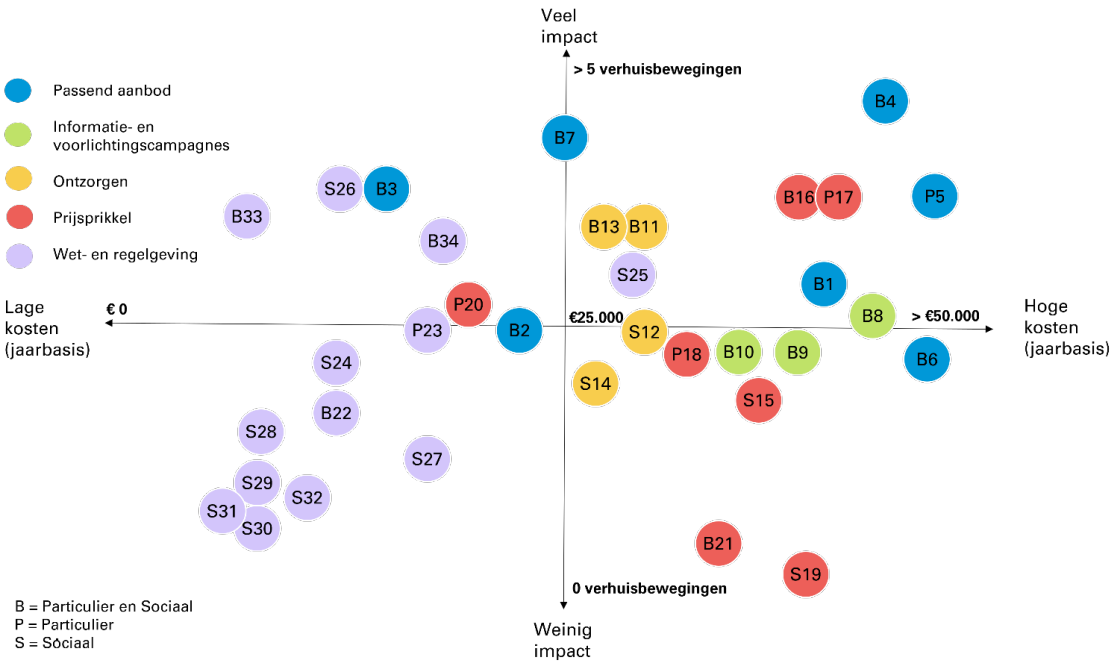


Bijlage A: Doorstroom-maatregelen

Figuur 15: Overzicht van doorstroommaatregelen

Nummer	Doorstroommaatregel	Nummer	Doorstroommaatregel
1	Onderzoek woonbehoeften (en discrepantie met aanbod)	18	Verhuispremie
2	Woningbouwprogrammering seniorenwoningen (bijv. aan de hand van woonprofielen)	19	Startersleningen
3	Woningruil	20	Seniorenhypotheek
4	Woningen delen, splitsen en/of optoppen	21	Verhuiskostenvergoeding
5	Bijbouwen levensloopbestendige woningen voor senioren(lange verhuisketens)	22	Voorrang in het middensegment, vrije huursector en koop
6	Toevoegen flexwoningen	23	Jongerencontracten
7	(Pre)antelzorgwoningen bouwen	24	Voorrang doorstromer in nieuwbouw sociale huur
8	Informatiecampagnes	25	Van Groot naar Beter
9	Website met goede voorbeelden over verhuizen en geschikt aanbod in de regio	26	Voorrang voor sociale huurders bij verkoop en vrije sector
10	Doorstroom-/woonevenementen op buurt- of wijkniveau	27	Het doen van een voorinspectie
11	Helpen met maken verhuisplan	28	Een langere reactietijd, bijvoorbeeld voor ouderen
12	Woonwensinventarisatiegesprekken	29	Flexibele inkomenseisen hanteren
13	Helpen met begeleiden verhuisdag	30	Tevredenheidsgarantie instellen voor de nieuwe woning
14	Hanteren flexibele eisen voor opleveren woning	31	Behoud punten/inschrijftijd bij doorstroming
15	Voucher voor klusdienst, verhuisbedrijf of schoonmaakbedrijf	32	Extra punten na verlaten (kleine) starterswoning.
16	Woonlastengewenning	33	(Pre)mantelzorgwoningen toestaan
17	Huurprijsbehoud	34	Beter benutten toestaan en stimuleren (denk aan transformatie, splitsen, woningdelen, optoppen, wonen op achtererven etc.)

Figuur 16: Doelmatigheid en doeltreffendheid doorstroommaatregelen



stec
groep



Bijlage B: Algemene woningmarktcijfers en -dynamiek

In deze bijlage geven we een aantal algemene feiten en cijfers weer over de historische huishoudens- en bevolkingsontwikkeling in de gemeente Gorinchem. Ook brengen we de bestaande woningvoorraad in beeld en zoomen we in op de woningmarktdynamiek. Dit doen we op basis van de verhuisbewegingen van en naar Gorinchem, waarbij we breder kijken dan alleen de betrokken nieuwbouwwoningen en daarmee vrijkomende woningen. Deze informatie geldt dus als achtergrondinformatie en helpt bij het duiden van de doorstroombewegingen.

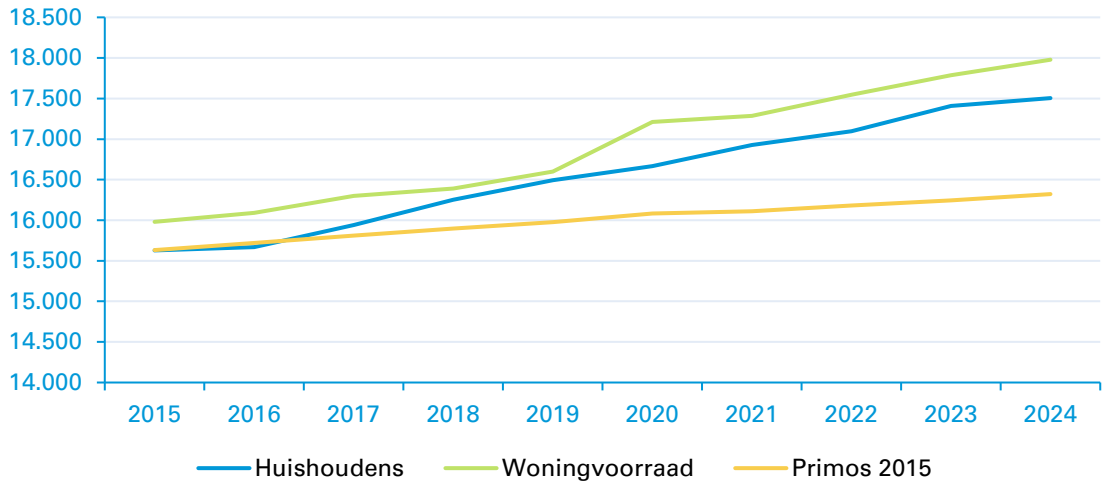
Historische huishoudens- en bevolkingsontwikkeling

Demografische ontwikkelingen zorgen voor veranderende woonwensen. De demografische ontwikkeling van een gemeente heeft daarom direct invloed op de woonopgaven. Een analyse van deze historische ontwikkeling helpt grip te krijgen op de doorstroomopgave van een gemeente. In onderstaande paragrafen zoomen we daarom in op de historische bevolkings- en huishoudensontwikkelingen van de gemeente Gorinchem.

Gorinchem groeide de afgelopen tien jaar met zo'n 1.880 huishoudens

De afgelopen tien jaar is de gemeente Gorinchem gegroeid met circa 1.880 huishoudens. Dit is een stijging van 12%. Dit is aanzienlijk meer dan waar de Primos-prognose uit 2015 (ABF) vanuit ging (+690 huishoudens). De woningvoorraad van de gemeente Gorinchem is de afgelopen tien jaar gestegen met zo'n 2.000 woningen.

Figuur 17: Historische ontwikkeling van woningvoorraad en huishoudens, 2015-2024

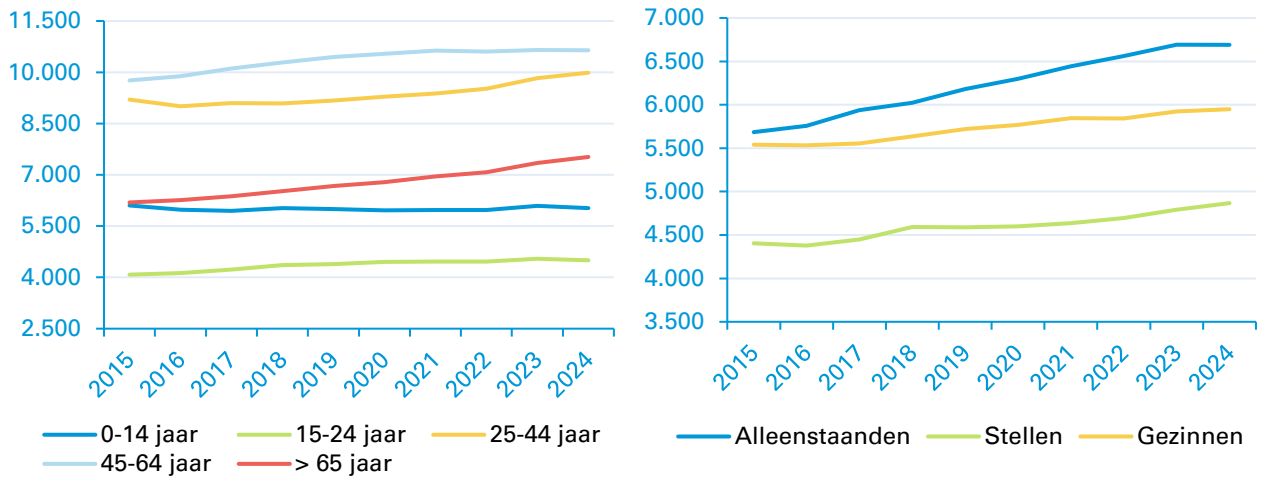


Bron: CBS (2024, cijfers over 2015 t/m 2024) en ABF Research (Primos 2015). Bewerking Stec Groep (2024).

Dubbele vergrijzing en huishoudensverdunning belangrijke verklaringen huishoudensgroei

In Gorinchem was de afgelopen jaren sprake van vergrijzing. Het aantal oudere huishoudens steeg. Deze groep wordt ook steeds ouder. Hierdoor is sprake van dubbele vergrijzing. Dit is een belangrijke reden voor de huishoudensgroei van de afgelopen jaren. Tussen 2015 en 2024 steeg de groep 65-plussers met 21% (1.330 inwoners). Het totaal aantal inwoners in Gorinchem is in die periode gestegen met circa 3.330 inwoners. In het verlengde hiervan constateren we dat het aantal huishoudens harder groeit dan het aantal inwoners. Huishoudensverdunning is de oorzaak hiervan. In 2015 bestond een gemiddeld huishouden in Gorinchem nog uit 2,26 personen, in 2024 bestaat een gemiddeld huishouden uit 2,20 personen.

Figuur 18: Inwoners naar leeftijd (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts)

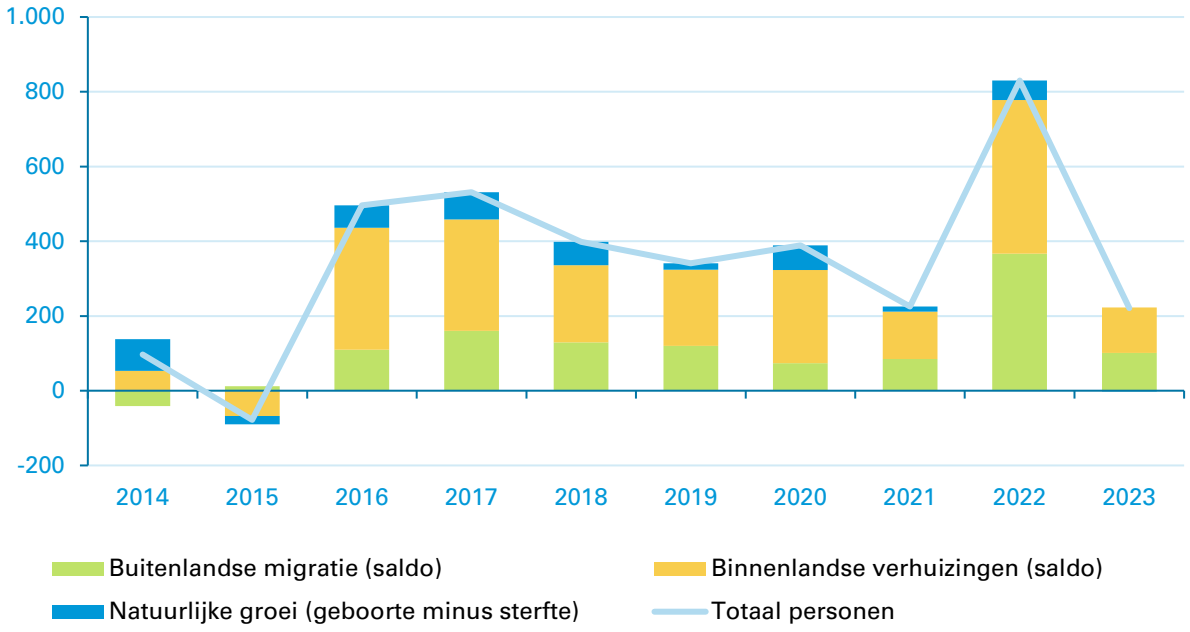


Bron: CBS (2024, cijfers over 2015 t/m 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Ook migratie belangrijke drijfveer achter bevolkingsgroei in Gorinchem

In de afgelopen tien jaar is er nagenoeg ieder jaar sprake geweest van bevolkingsgroei (2015 uitgezonderd). Deze bevolkingsgroei komt deels door natuurlijke groei (geboorte minus sterfte van inwoners Gorinchem). Dit vormt echter maar een klein deel van de groei. De bevolkingsgroei wordt voor het grootste deel veroorzaakt door een positief migratiesaldo, met name door de binnenlandse verhuizingen. Dit betekent dat er meer mensen vanuit andere Nederlandse gemeenten naar Gorinchem komen dan dat er vanuit Gorinchem naar andere Nederlandse gemeenten vertrekken. Ook zien we dat het buitenlandse migratiesaldo elk jaar positief is geweest. Vooral in 2022 zien we een hoog positief saldo voor buitenlandse migratie. Dit komt doordat in dit jaar veel Oekraïense vluchtelingen naar Nederland kwamen.

Figuur 19: Bevolkingsontwikkeling per jaar, 2014-2023*



Bron: CBS (2024, cijfers over 2015 t/m 2024). Bewerking Stec Groep (2024). * Statushouders die vanuit een andere Nederlandse gemeente naar Gorinchem verhuizen zijn onderdeel van de binnenlandse verhuizingen.

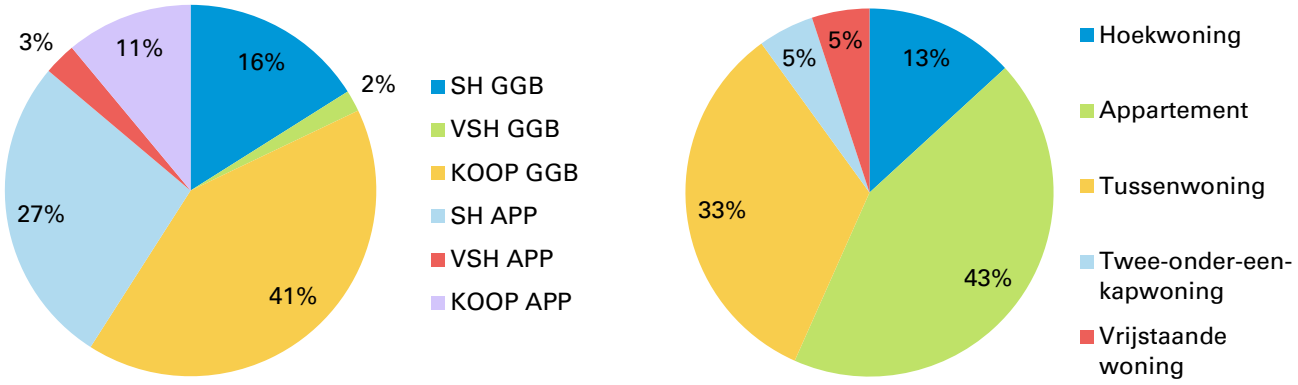
Bestaande woningvoorraad

Een groot deel van de in de toekomst benodigde woningvoorraad staat er al. Om verhuis- en doorstroombewegingen te kunnen duiden, is het belangrijk scherp inzicht te hebben in deze voorraad.

Relatief veel (stedelijke) grondgebonden woningen en hoog aandeel sociale huur

Bijna 60% van de woningvoorraad (12.880 woningen) van Gorinchem bestaat uit grondgebonden woningen (GGB). Dit is meer dan het landelijk gemiddelde. Wel constateren we dat het hierbij voornamelijk gaat om tussenwoningen en hoekwoningen. Het aandeel twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen is beperkt. Dit duidt op een relatief stedelijk karakter. Daarnaast beschikt de gemeente Gorinchem over een hoog aandeel huurwoningen; zo'n 48% van de bestaande woningvoorraad is een huurwoning (7.690 woningen). Van deze woningen is 43% een sociale huurwoning (SH). Dit is meer dan gemiddeld (27%) en het landelijke streven van 30% sociale huur. 37% van de sociale huurvoorraad is in bezit van woningcorporatie Poort6.

Figuur 20: Woningvoorraad naar segment (links) en type (rechts)

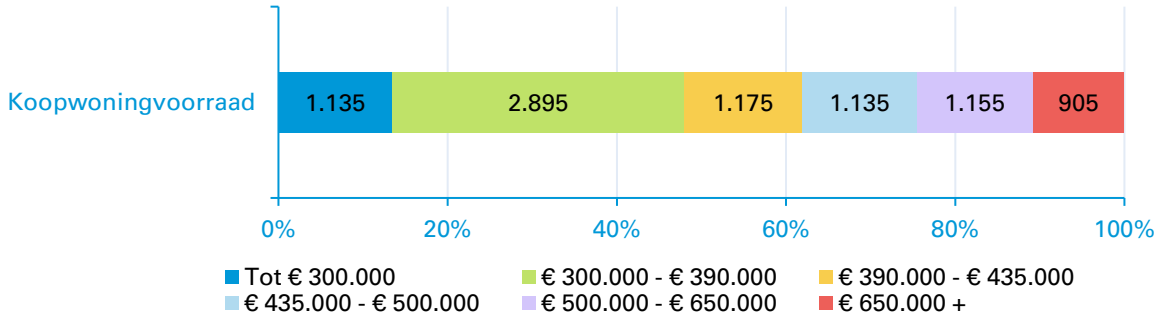


Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). * SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Helft koopwoningenvoorraad heeft een WOZ-waarde die betaalbaar is (€ 390.000)

Bijna de helft van alle koopwoningen in Gorinchem heeft een WOZ-waarde onder de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 390.000 (€ 405.000, peildatum 2025). Het grootste deel van deze woningen (34%) heeft een WOZ-waarde tussen de € 300.000 en € 390.000. Hiermee beschikt de gemeente Gorinchem over een relatief groot aantal betaalbare woningen.

Figuur 21: Koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

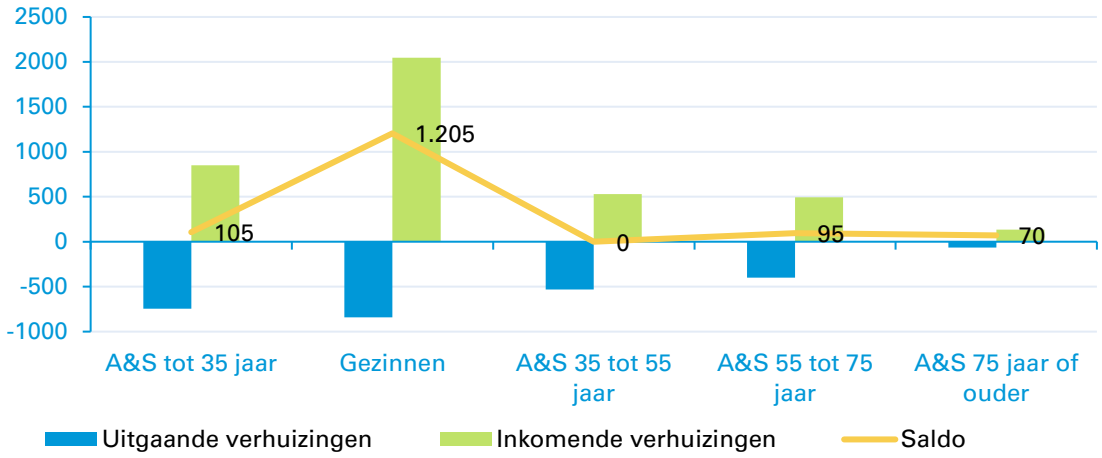
Inkomende- en uitgaande verhuisbewegingen

Het migratiesaldo is opgebouwd uit (1) inkomende verhuisbewegingen en (2) uitgaande verhuisbewegingen. In onderstaande figuur zijn deze met groene (inkomend) en blauwe (uitgaand) balkjes weergegeven. De oranje lijn laat het saldo zien.

Gezinnen verhuizen het vaakst naar Gorinchem

De gemeente Gorinchem trekt vooral gezinnen aan. In de periode 2018 t/m 2023 verhuisden 2.045 gezinnen naar Gorinchem. In diezelfde periode vertrokken ook 840 gezinnen. Dit betekent een positief migratiesaldo van 1.205 gezinnen. Ook de doelgroepen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar hebben een positief migratiesaldo. Verder valt op dat de oudste doelgroep (alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder) van alle doelgroepen het minst geneigd is te verhuizen; helemaal wanneer het gaat om verhuizingen over gemeentegrenzen heen. Daarbovenop kan meespelen dat de gemeente Gorinchem beschikt over relatief veel grondgebonden woningen. Dit is een minder aantrekkelijk woningaanbod voor 75-plussers.

Figuur 22: Inkomende en uitgaande verhuizingen naar doelgroep, 2018 t/m 2023



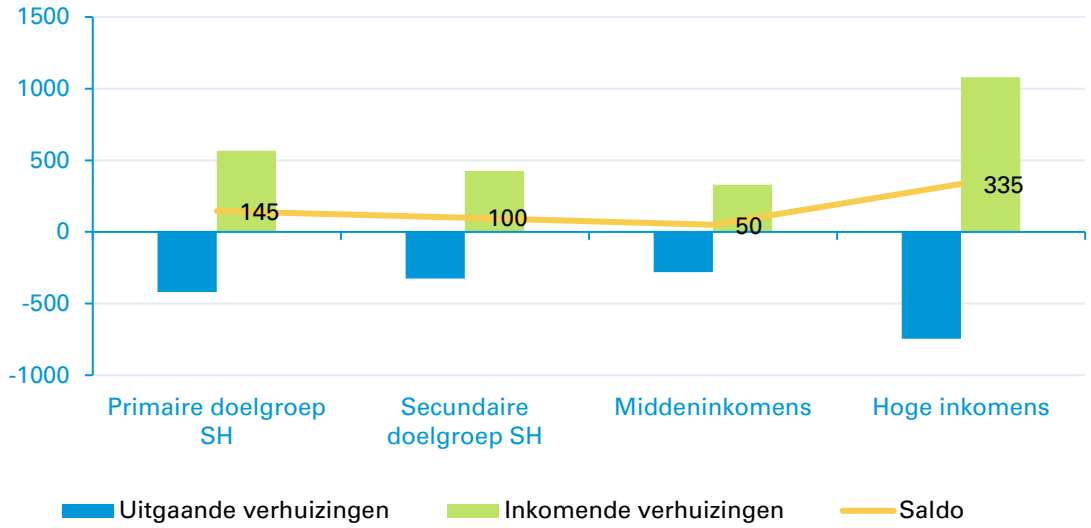
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * A&S = alleenstaanden en stellen.

Hoge inkomens verhuizen het vaakst naar Gorinchem

De gemeente Gorinchem trekt vooral hoge inkomens aan. In de periode 2018 t/m 2021[5] verhuisden 1.080 huishoudens met een hoog inkomen naar Gorinchem. Hiermee bestond 45% van de instroom uit hoge inkomens. De nieuwbouwprojecten Hoog Dalem en Tuinen van Mollenburg hebben hier waarschijnlijk invloed op gehad. In diezelfde periode vertrokken ook 745 huishoudens met een hoog inkomen. Dit betekent een positief migratiesaldo van 335 hoge inkomens. Ook huishoudens met een laag inkomen (primaire en secundaire doelgroep sociale huur opgeteld) bedroegen ruim 40% van de instroom. Middeninkomens verhuizen het minst van naar Gorinchem. Dit is opvallend, gezien de relatief grote betaalbare woningvoorraad van Gorinchem (zie ook paragraaf 4.3).

[5] Voor de jaren 2022 en 2023 zijn de inkomensgegevens van huishoudens (nog) niet bekend in CBS Microdata. Bij deze analyses gaan we daarom uit van de periode 2018 t/m 2021. Dit is ook de reden dat het totaal aantal verhuisbewegingen in figuur 4 en 5 niet overeenkomen.

Figuur 23: Inkomende en uitgaande verhuizingen naar inkomen, 2018 t/m 2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). *Primaire huishoudens voor éénpersoonshuishoudens tot € 24.075 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 32.675. Secundaire huishoudens voor éénpersoonshuishoudens tot € 40.765 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 45.014. Middeninkomens tot € 58.500 en hoge inkomens € 58.500+. ** SH = sociale huur.

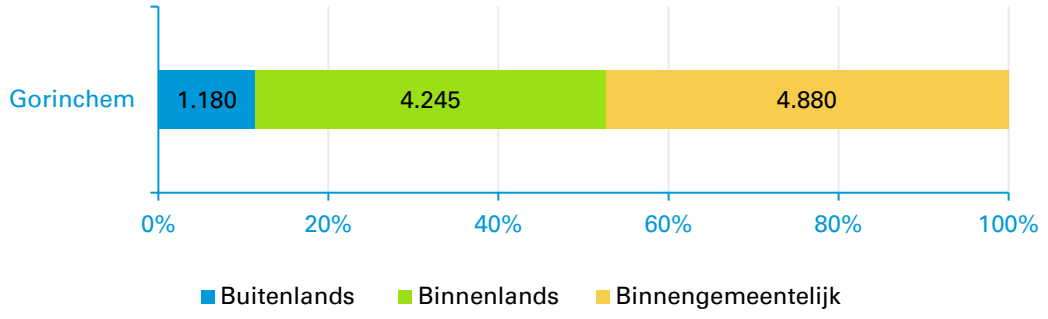
Verhuisbewegingen naar herkomst

Inkomende verhuisbewegingen kunnen (1) direct uit het buitenland komen (2) vanuit een andere Nederlandse gemeente komen of (3) vanuit een andere woning in de gemeente Gorinchem komen. De laatste categorie betreft dus verhuizingen van (delen van) huishoudens die al in de gemeente Gorinchem woonden. Het gaat hierbij niet alleen om bestaande huishoudens die compleet van de ene naar de ander woning verhuizen; het gaat ook om bijvoorbeeld jongeren die het ouderlijk huis verlaten of om stellen die gaan scheiden en daardoor twee huishoudens worden in plaats van een.

Helft inkomende verhuisbewegingen vindt plaats binnen Gorinchem zelf

In totaal hebben er in de periode 2018 t/m 2023 zo'n 10.300 inkomende verhuisbewegingen plaatsgevonden. Bijna de helft (47%) van deze verhuizingen bestond uit binnengemeentelijke verhuizingen. Dit betekent dat deze huishoudens al in Gorinchem woonden en verhuisd zijn naar een andere woning binnen de gemeente. 41% van de verhuisbewegingen zijn van huishoudens die vanuit een andere Nederlandse gemeente verhuisd zijn naar Gorinchem.

Figuur 24: Aandeel inkomende verhuizingen naar herkomst, 2018 t/m 2023



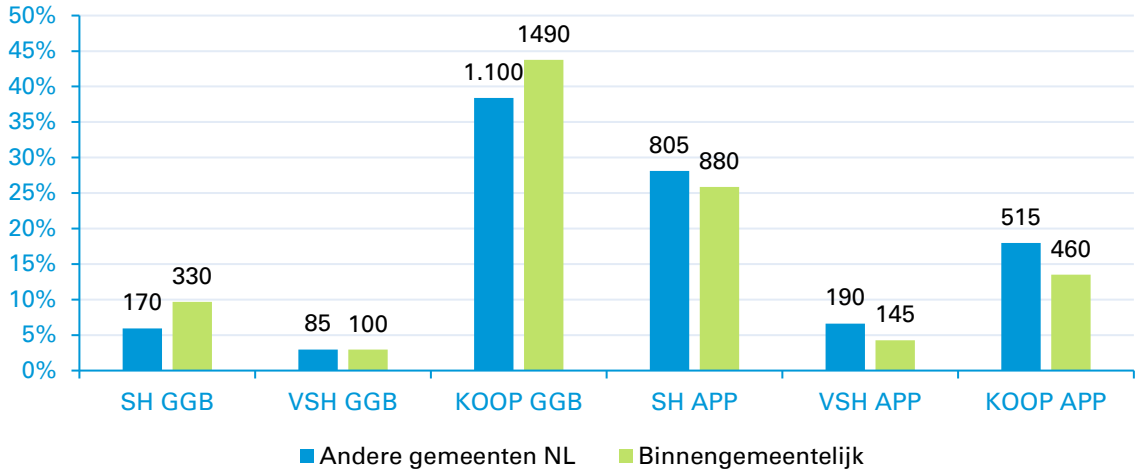
bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2024)

In onderstaande alinea's lichten we de inkomende verhuisbewegingen toe. We maken hierbij steeds een vergelijking tussen (1) huishoudens die vanuit een andere Nederlandse gemeente naar Gorinchem verhuisd zijn en (2) huishoudens die binnen Gorinchem verhuisd zijn. De huishoudens die vanuit het buitenland naar Gorinchem verhuisd zijn laten we buiten beschouwing. Dit omdat dit aandeel beperkt is.

Gorinchemers verhuizen vaker naar GGB woning dan huishoudens vanuit andere gemeente

In 57% van de binnengemeentelijke verhuizingen wordt verhuisd naar een grondgebonden sociale huur-, vrije sector- of koopwoning. Huishoudens die vanuit een andere Nederlandse gemeente naar Gorinchem verhuizen doen dit 10% minder vaak. Deze groep betrekt dus vaker een appartement dan verhuizende huishoudens uit Gorinchem zelf. We zien daarentegen tussen deze twee groepen geen verschil in de woningtypen die het vaakst betrokken worden. Zowel voor binnengemeentelijke (44%) als voor verhuizingen van buiten de gemeente (38%) geldt dat het vaakst verhuisd wordt naar een grondgebonden koopwoning, gevolgd door een sociale huur appartement. Dit is ook logisch. Dit zijn de twee woningtypen die het meest voorkomen in de gemeente Gorinchem.

Figuur 25: Inkomende verhuizingen naar woningtype, 2018 t/m 2023

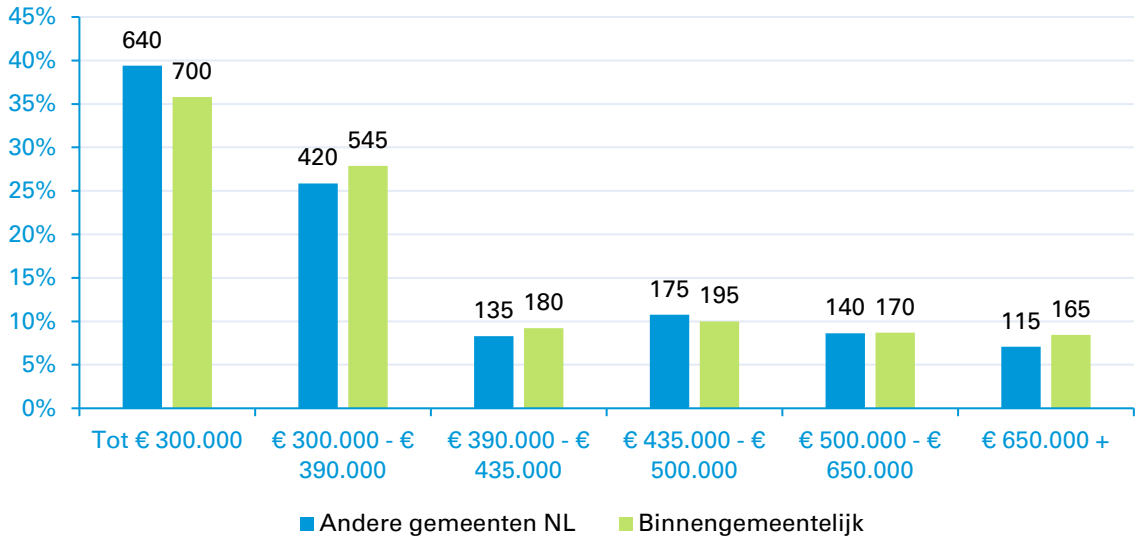


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2024). * SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Goedkoopste koopsegment wordt vaakst betrokken door huishoudens van buiten gemeente

Binnen de verhuizingen naar een koopwoning vond het grootste deel van de verhuizingen (65%) plaats naar betaalbare woning (tot € 390.000). Dit beeld past bij de opbouw van de bestaande voorraad van Gorinchem. Wel valt op dat huishoudens vanuit een andere Nederlandse gemeente net wat vaker verhuizen naar het goedkoopste koopsegment. Dit heeft ook te maken met het type woningen dat zij vaker betrekken. Appartementen zijn over het algemeen goedkoper.

Figuur 26: Inkomende verhuizingen naar WOZ-waarde, 2018 t/m 2023



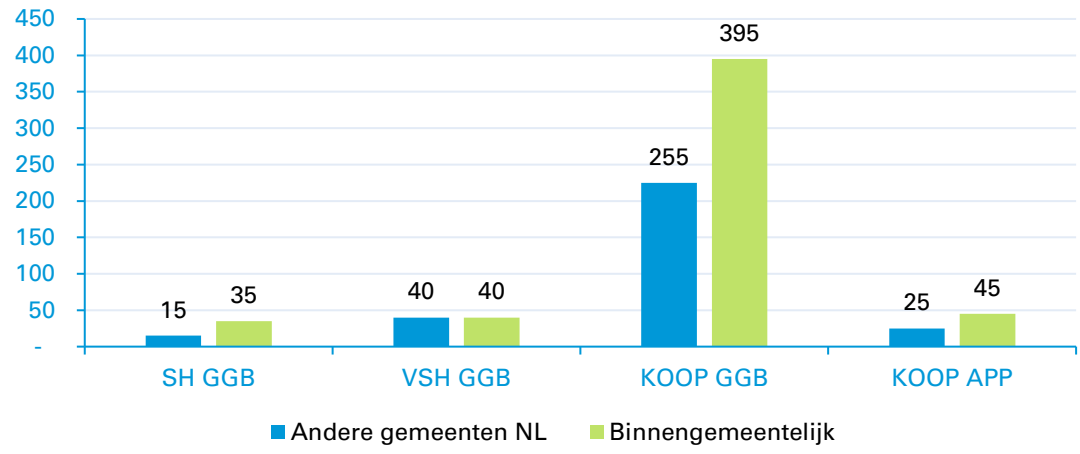
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2024)

Let op! In dit hoofdstuk zijn alle inkomende verhuisbewegingen geanalyseerd voor de periode 2018 t/m 2023. Dit is dus een andere periode dan bij de doorstroomanalyse in hoofdstuk 3. Daarnaast is de definitie van nieuwbouw in onderstaande figuren anders. Niet nieuwbouw uit de periode 2019 t/m 2021, maar alle nieuwbouw sinds 2015. In de periode 2018 t/m 2023 kan er daarnaast sprake geweest zijn van meerdere verhuizingen naar dezelfde woningen.

60% inkomende verhuizingen naar nieuwbouwwoningen van huishoudens uit Gorinchem

Woningen die na 2015 gebouwd zijn worden in 60% van de verhuizingen bewoond door huishoudens die al in Gorinchem woonden. Binnen de nieuwbouw werd (zowel door mensen van buiten als binnen de gemeente Gorinchem) het meest verhuisd naar grondgebonden koopwoningen. Dit zijn (logischerwijs) ook woningtypen die de afgelopen jaren zijn opgeleverd.

Figuur 27: Inkomende verhuizingen naar nieuwbouwwoningen, 2018 t/m 2023

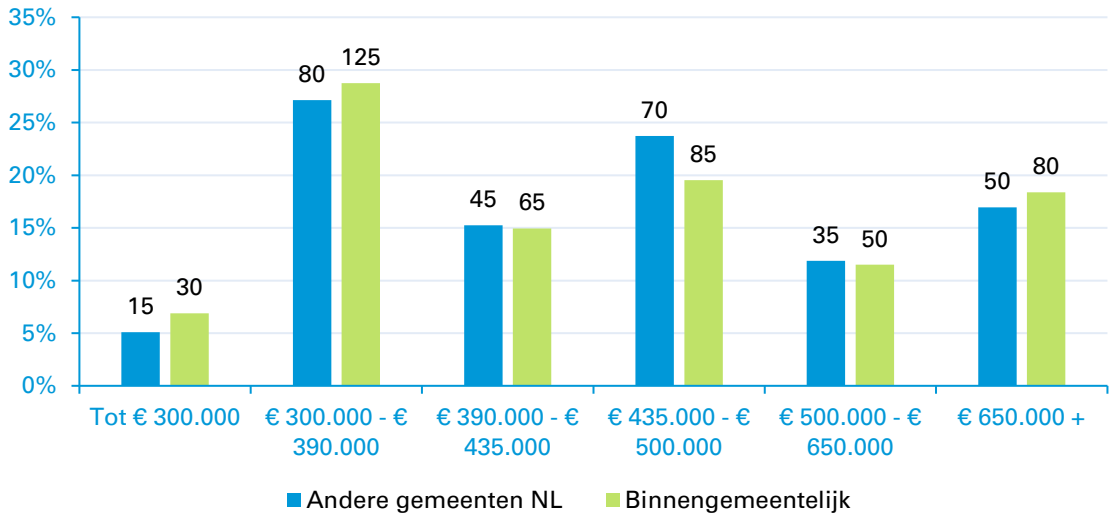


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2024). * SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Huishoudens Gorinchem verhuizen meest naar goedkopere nieuwbouwwoningen

Binnen de nieuwbouw is het vaakst verhuisd naar een woning met een WOZ-waarde tussen de € 300.000 en € 390.000. Wat opvalt is dat binnen de nieuwbouw huishoudens uit Gorinchem vaker naar het betaalbare koopsegment zijn verhuisd dan huishoudens die vanuit een andere Nederlandse gemeente komen. In de bestaande voorraad is dit precies andersom.

Figuur 28: Inkomende verhuizingen naar een nieuwbouwwoning, 2018 t/m 2023

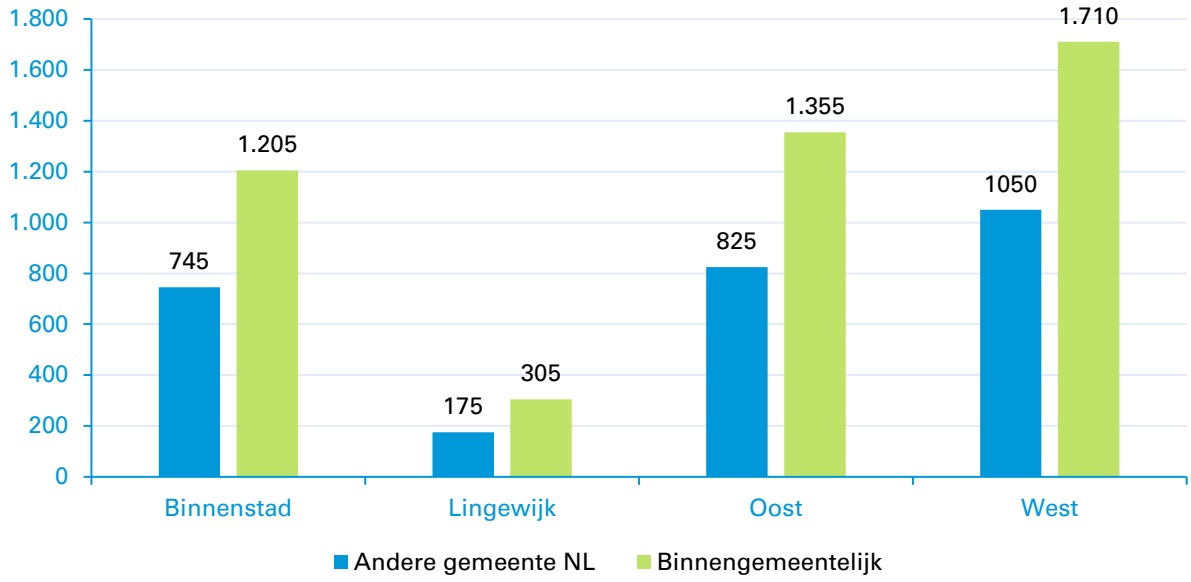


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Geen verschil in verhuizing naar stadsdeel vanuit Gorinchem of daarbuiten

De gemeente Gorinchem is opgesplitst in vier stadsdelen: Oost, West, de Lingewijk en Binnenstad. De afgelopen zes jaar is het vaakst verhuisd naar het westelijk deel van Gorinchem (hieronder vallen de wijken Stalkaarsen, Gildenwijk en Haarwijk). Dit is ook logisch; in dit deel van Gorinchem staat ongeveer 40% van de totale woningvoorraad van de gemeente. Er bestaat daarnaast geen verschil tussen verhuisbewegingen van huishoudens uit Gorinchem en die vanuit andere Nederlandse gemeenten. Ze verhuizen in verhouding net zo vaak naar de verschillende stadsdelen.

Figuur 29: Inkomende verhuizingen naar stadsdeel, 2018 t/m 2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec Groep (2024).

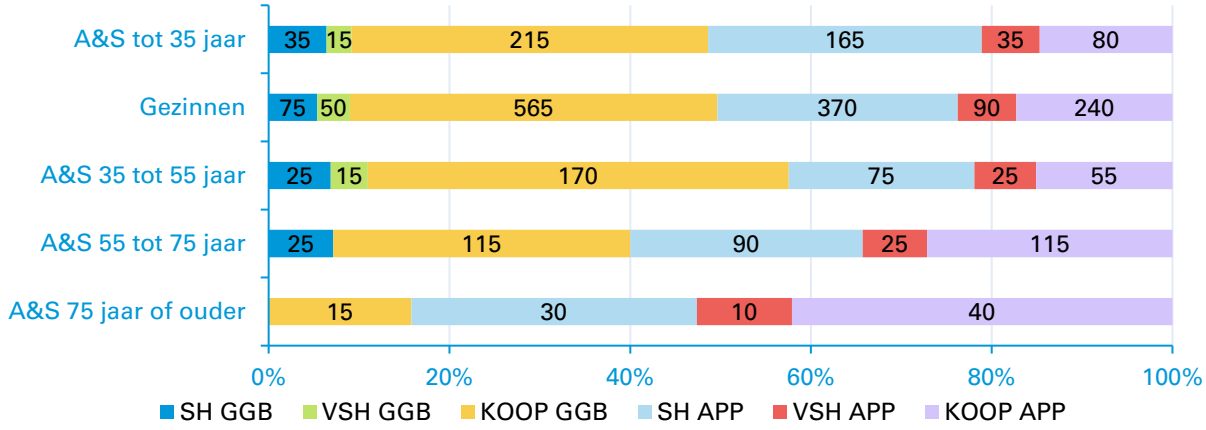
Verhuisbewegingen naar doelgroep

In onderstaande paragraaf gaan we in op de verhuisbewegingen van specifieke doelgroepen. We zoomen eerst in op de doelgroepen die vanuit een andere Nederlandse gemeente naar Gorinchem zijn verhuisd (dit waren er 2.865 in de periode 2018 t/m 2023). Daarna vergelijken we deze verhuisbewegingen met de binnengemeentelijke verhuisbewegingen van huishoudens uit Gorinchem zelf (dit waren er 4.840 in de periode 2018 t/m 2023).

Jongere doelgroepen uit andere Nederlandse gemeenten verhuizen naar grondgebonden woning, ouderen uit andere Nederlandse gemeenten vaker naar appartement

De woningvoorraad van Gorinchem bestaat voor een groot deel uit grondgebonden woningen (61%). Dit zien we ook terug in de verhuisbewegingen naar type woning. Van de inkomende verhuizingen vanuit andere Nederlandse gemeenten verhuist ongeveer 50% van de gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 55 jaar naar een grondgebonden woning. We zien dat naarmate de leeftijd van huishoudens stijgt, de verhuisbeweging naar een appartement vaker voorkomt. Zo verhuizen alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 nog maar in 40% van de gevallen naar een grondgebonden woning. Alleenstaanden en stellen boven de 75 jaar doen dit nog maar in 16% van de verhuizingen. Een grondgebonden woning kan overigens ook nultreden zijn. Hiermee is deze wel geschikt voor oudere doelgroepen.

Figuur 30: Inkomende verhuizingen vanuit andere Nederlandse gemeente naar doelgroep en woningtype, 2018 t/m 2023

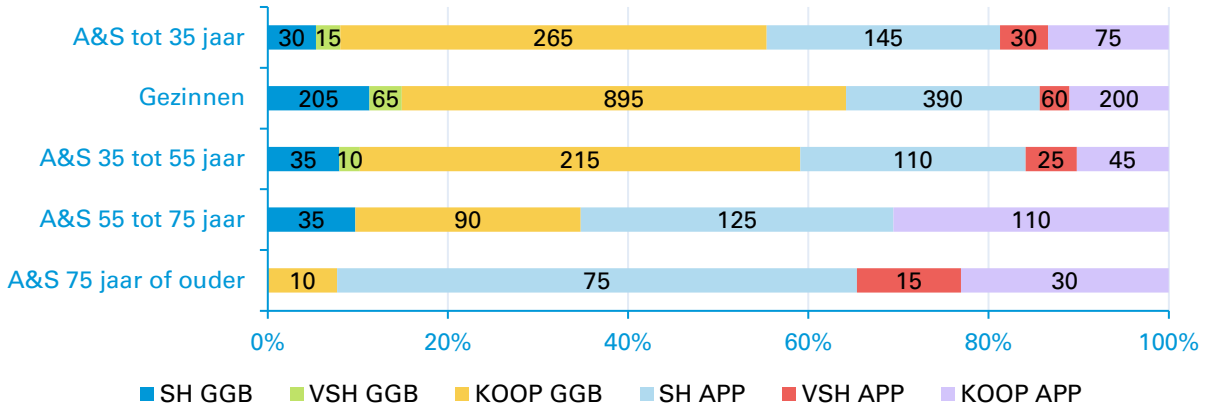


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Ouderen die binnen Gorinchem verhuizen doen dat het meest naar een sociaal huur appartement

Voor ongeveer 60% van de gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 55 jaar die binnen Gorinchem verhuizen geldt dat zij een verhuisbeweging maken richting een grondgebonden koopwoning. Zij doen dit 10% vaker dan huishoudens vanuit een andere Nederlandse gemeente. Vanaf de leeftijd 55 jaar neemt dit percentage snel af. We zien dat de verhuisbewegingen van deze leeftijdsgroep verschuift naar appartementen in het sociale huursegment of appartementen in de koopsector. Bijna 60% van de verhuizende alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder betrokken een sociale huur appartement. Dit is een substantieel hoger aandeel dan het aandeel 75-plussers dat dit doet vanuit andere Nederlandse gemeenten (32%).

Figuur 31: Binnengemeentelijke verhuizingen naar doelgroep en woningtype, 2018 t/m 2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Alleenstaanden en stellen tot 35 stromen vooral door vanuit sociale huur en vrije sector huur

Binnen de totale woningvoorraad (en dus niet alleen geredeneerd vanuit de nieuwbouw en/of doorstroomketen) zijn bij alleenstaanden en stellen tot 35 jaar de meest voorkomende verhuisbewegingen:

- van een grondgebonden sociale huurwoning naar een grondgebonden koopwoning;

- van een vrijesector grondgebonden huurwoning naar een grondgebonden koopwoning;
- van een grondgebonden koopwoning naar een grondgebonden koopwoning;
- van een sociaal huurappartement naar een sociaal huurappartement;
- van een vrije sector huurappartement naar een sociaal huurappartement;
- van een koopappartement naar een sociaal huurappartement.

Binnen de doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar vindt doorstroming vooral plaats vanuit vrije sectorhuurwoningen naar grondgebonden koopwoningen. Vanuit de sociale huur stromen huishoudens door naar de grondgebonden koop. Dit gebeurt alleen minder vaak omdat deze stap groter is. Ook verhuist deze doelgroep naar een andere woning binnen hetzelfde type (grijze vakjes). Dit gebeurt vooral bij grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen.

Tabel 2: Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, type woning herkomst (verticaal) naar type woning bestemming (horizontaal), 2018 t/m 2023 *

	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
SH GGB	25	0	35	30	0	0
VSH GGB	0	0	15	0	0	0
KOOP GGB	20	0	125	55	15	55
SH APP	15	0	20	105	0	15
VSH APP	0	0	0	10	0	0
KOOP APP	0	0	40	70	15	40

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * De aantallen in de grijze vakken geven aan hoe vaak er binnen hetzelfde woningtype verhuisd is. Voorbeeld: 25 alleenstaanden en stellen tot 35 jaar die vanuit een grondgebonden sociale huurwoning verhuisden, deden dat naar een andere grondgebonden sociale huurwoning. De aantallen in de groene vakken geven aan wat de meest voorkomende verhuisbeweging was binnen een woningtype. Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar die vanuit een grondgebonden sociale huurwoningen verhuisden deden dat het vaakst naar een grondgebonden koopwoning. NB. Het aantal 0 betekent niet per se dat deze verhuisbeweging niet voorkwam. Het betekent dat het aantal lager was dan 10, wat volgens de voorwaarden van CBS-microdata niet mag worden weergegeven. * SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Gezinnen stromen vooral door vanuit grondgebonden vrije sector huur en koop appartementen

Binnen de totale woningvoorraad (en dus niet alleen geredeneerd vanuit de nieuwbouw en/of doorstroomketen) zijn bij gezinnen de meest voorkomende verhuisbewegingen:

- van een grondgebonden sociale huurwoning naar een grondgebonden sociale huurwoning;
- van een vrijesector grondgebonden huurwoning naar een grondgebonden koopwoning;
- van een grondgebonden koopwoning naar een grondgebonden koopwoning;
- van een sociaal huurappartement naar een sociaal huurappartement;
- van een koopappartement naar een grondgebonden koopwoning.

Binnen de doelgroep gezinnen vindt doorstroming vooral plaats vanuit grondgebonden vrije sectorhuurwoningen naar grondgebonden koopwoningen en vanuit koopappartementen naar grondgebonden koopwoningen. Ook verhuist deze doelgroep soms naar een andere woning binnen hetzelfde type. Dit gebeurt vooral bij grondgebonden sociale huurwoningen, grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen.

Tabel 3: Gezinnen, type woning herkomst (verticaal) naar type woning bestemming (horizontaal), 2018 t/m 2023 *

	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
SH GGB	60	0	35	0	0	0
VSH GGB	0	0	20	0	0	0
KOOP GGB	35	15	515	0	0	20
SH APP	25	0	0	80	0	0
VSH APP	0	0	0	0	0	0
KOOP APP	0	0	35	20	0	25

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * Zie bronvermelding tabel 1 voor toelichting op grijze en groene vlakken. * SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar stromen vooral door vanuit koop appartementen

Binnen de totale woningvoorraad (en dus niet alleen geredeneerd vanuit de nieuwbouw en/of doorstroomketen) zijn bij alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar de meest voorkomende verhuisbewegingen:

- van een sociale grondgebonden huurwoning naar een sociale grondgebonden huurwoning;
- van een grondgebonden koopwoning naar een grondgebonden koopwoning;
- van een sociaal huurappartement naar een sociaal huurappartement;
- van een koopappartement naar een grondgebonden koopwoning.

Binnen de doelgroep alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar vindt doorstroming vooral plaats vanuit koopappartementen naar grondgebonden koopwoningen. Ook verhuist deze doelgroep soms naar een andere woning binnen hetzelfde type. Dit gebeurt vooral bij grondgebonden sociale huurwoningen, grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen.

Tabel 4: Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar, type woning herkomst (verticaal) naar type woning bestemming (horizontaal), 2018 t/m 2023

	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
SH GGB	20	0	15	0	0	0
VSH GGB	0	0	0	0	0	0
KOOP GGB	0	10	105	0	0	10
SH APP	0	0	0	80	0	0
VSH APP	0	0	0	0	0	0
KOOP APP	0	0	25	20	0	20

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * Zie bronvermelding tabel 1 voor toelichting op grijze en groene vlakken. * SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Alleenstaanden en stellen van 55 jaar en ouder stromen vooral door vanuit grondgebonden sociale huur- en koopappartementen

Binnen de totale woningvoorraad (en dus niet alleen geredeneerd vanuit de nieuwbouw en/of doorstroomketen) zijn bij alleenstaanden en stellen van 55 jaar en ouder de meest voorkomende verhuisbewegingen:

- van een sociale grondgebonden huurwoning naar een sociaal huurappartement;
- van een grondgebonden koopwoning naar een grondgebonden koopwoning;
- van een sociaal huurappartement naar een sociaal huurappartement;
- van een koopappartement naar een koopappartement.

Binnen de doelgroep alleenstaanden en stellen van 55 jaar en ouder vindt doorstroming vooral plaats vanuit grondgebonden sociale huurwoningen naar sociale huurappartementen en vanuit koopappartementen naar sociale huurappartementen. Ook verhuist deze doelgroep soms naar een andere woning binnen hetzelfde type. Dit gebeurt vooral bij grondgebonden koopwoningen en sociale huur appartementen.

Tabel 5: Alleenstaanden en stellen 55-plus, type woning herkomst (verticaal) naar type woning bestemming (horizontaal), 2018 t/m 2023

	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
SH GGB	20	0	0	25	0	0
VSH GGB	0	0	0	0	0	0
KOOP GGB	10	0	75	15	0	40
SH APP	0	0	0	115	0	0
VSH APP	0	0	0	0	0	0
KOOP APP	0	0	15	40	10	70

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * Zie bronvermelding tabel 1 voor toelichting op grijze en groene vlakken. * SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Grootste knelpunten in vraag en aanbod bij GGB koopwoningen en koopappartementen

In onderstaande figuur wordt de woonwens per doelgroep afgezet tegen het daadwerkelijke verhuisgedrag. De doelgroep wordt opgesplitst naar huishoudenssamenstelling, leeftijd en inkomen. Hierbij is rekening gehouden met hetgeen dat realistisch is voor de doelgroep.

Wat we zien is dat er voornamelijk bij jongeren tot 35 jaar een knelpunt zit binnen het grondgebonden koopsegment. Jongeren geven aan graag in een grondgebonden koopwoning te willen wonen, maar komen voornamelijk terecht in een sociaal huurappartement. Daarnaast zien we dat het over de hele linie knelt binnen de koopappartementen. Er komen weinig huishoudens met een voorkeur voor koopappartementen terecht in dit type woning. Een uitzondering zien we bij alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar met een midden- of hoog inkomen. Hier zien we juist dat zij regelmatig de voorkeur geven aan een sociaal huurappartement, maar dat zij hier niet terecht komen. Gezien de hoogte van het inkomen van deze doelgroep is de voorkeur voor een sociale huurwoning ook een lastig te realiseren wens.

Figuur 32: Knelpunten in woningvoorraad

Doelgroep	Inkomen	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
A&S <35 jaar	Laag	-1%	-2%	-15%	36%	-9%	-8%
A&S <35 jaar	Midden	4%	1%	-22%	28%	-1%	-9%
A&S <35 jaar	Hoog	4%	6%	7%	4%	3%	-24%
Gezinnen	Laag en midden	-2%	0%	3%	3%	2%	-5%
Gezinnen	Hoog	2%	2%	8%	-1%	0%	-11%
A&S 35-55 jaar	Laag	1%	-3%	-2%	9%	1%	5%
A&S 35-55 jaar	Midden en hoog	2%	8%	2%	3%	-10%	-27%
A&S 55-75 jaar	Laag	5%	-1%	7%	-3%	-7%	-1%
A&S 55-75 jaar	Midden en hoog	1%	2%	18%	-11%	0%	12%
A&S 75+	Laag	7%	2%	0%	1%	-9%	1%
A&S 75+	Midden en hoog	7%	7%	4%	-12%	-5%	-1%

Bron: ABF Research (Primos 2024). Bewerking Stec groep (2024). *Primaire huishoudens voor éénpersoons-huishoudens tot € 24.075 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 32.675. Secundaire huishoudens voor éénpersoonshuishoudens tot € 40.765 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 45.014. Middeninkomens tot € 58.500 en hoge inkomens € 58.500+. ** SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement en A&S = alleenstaanden en stellen.

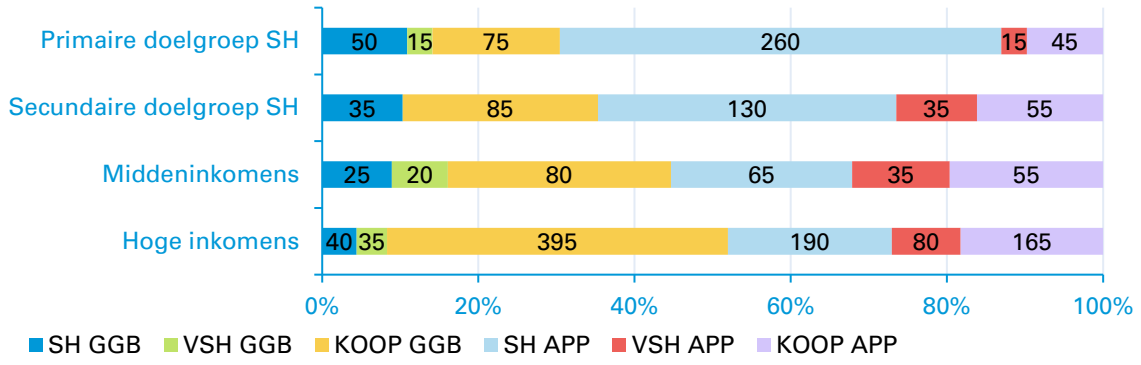
Verhuisbewegingen naar inkomensgroep

In onderstaande paragraaf gaan we in op de verhuisbewegingen van specifieke inkomensgroepen. We zoomen eerst in op de doelgroepen die vanuit een andere Nederlandse gemeente naar Gorinchem zijn verhuisd. Daarna vergelijken we deze verhuisbewegingen met de binnengemeentelijke verhuisbewegingen van huishoudens uit Gorinchem zelf.

Woningen die huishoudens uit andere NL gemeenten betrekken sluiten aan op inkomen

Verhuisbewegingen zorgen over het algemeen voor passend wonen. Vanuit andere Nederlandse gemeenten komt de primaire doelgroep voor sociale huur in 68% van de inkomende verhuis-bewegingen ook daadwerkelijk in een sociale huurwoning terecht. Voor de secundaire sociale huurdoelgroep ligt dit percentage lager (48%). Midden- en hoge inkomens komen vaak in een koopwoning terecht. Voor middeninkomens is dit ongeveer in de helft van de verhuisbewegingen zo en voor de hoge inkomens voor 63% van de verhuisbewegingen. Daarbij verhuizen hoge inkomens (logischerwijs) het vaakst naar een grondgebonden koopwoning.

Figuur 33: Inkomende verhuizingen vanuit andere Nederlandse gemeente naar inkomen* en woningtype, 2018 t/m 2021

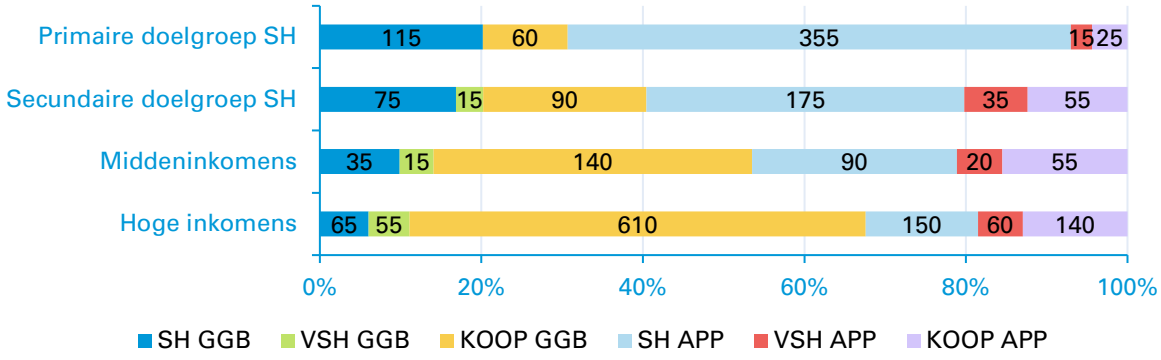


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * Zie voor de inkomensgrenzen bronvermelding figuur 32. * SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Gorinchemers met laag inkomen komen vaker in sociale huursegment terecht

Gorinchemers met een laag inkomen komen vaker in een sociale huurwoning terecht dan huishoudens van buiten de gemeente. Dit geldt voor zowel een grondgebonden woning als een appartement. Daarnaast concluderen we dat midden- en hoge inkomens vanuit Gorinchem vaker in een grondgebonden koopwoning terechtkomen dan huishoudens vanuit andere Nederlandse gemeenten. Deze huishoudens verhuizen vaker naar vrije sectorhuurwoningen.

Figuur 34: Binnengemeentelijke verhuizingen naar doelgroep en woningtype, 2018 t/m 2021

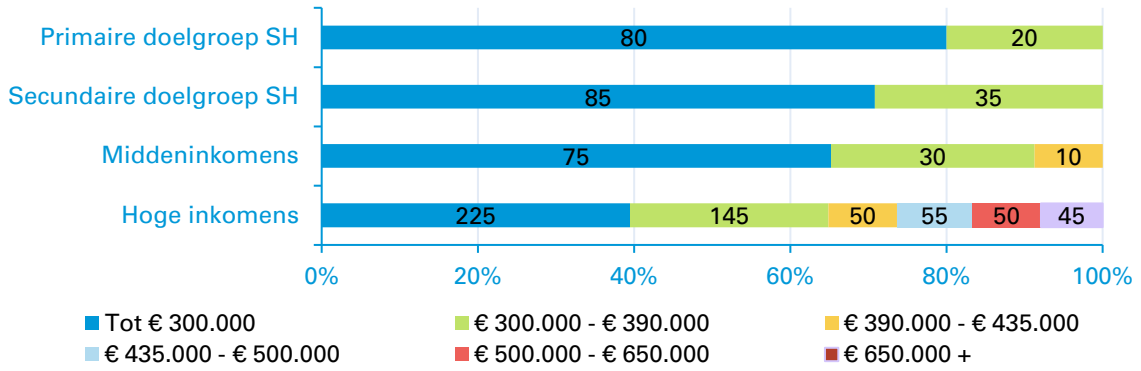


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * Zie voor de inkomensgrenzen bronvermelding figuur 32. * SH = sociale huur.

Inkomens tot € 58.000 belanden grotendeels in woning met WOZ waarde tot € 300.000

Wanneer inkomende huishoudens vanuit andere Nederlandse gemeenten die behoren tot de primaire en secundaire doelgroep voor sociale huur verhuizen naar een koopwoningen, doen ze dat in respectievelijk 80 en 71% van de gevallen naar een woning met een WOZ-waarde tot € 300.000. Ook middeninkomens verhuizen vaak naar een woning tot € 300.000 (65%). Bij hoge inkomens zien we een meer divers beeld. Binnen deze doelgroep verhuist bijna 40% naar een woning tot € 300.000. We zien echter ook 30% van deze inkomende binnenlandse verhuizingen verhuizen naar een woning die duurder is dan de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 390.000.

Figuur 35: Inkomende verhuizingen vanuit een andere Nederlandse gemeente naar inkomen* en WOZ-waarde van koopwoningen, 2018 t/m 2023

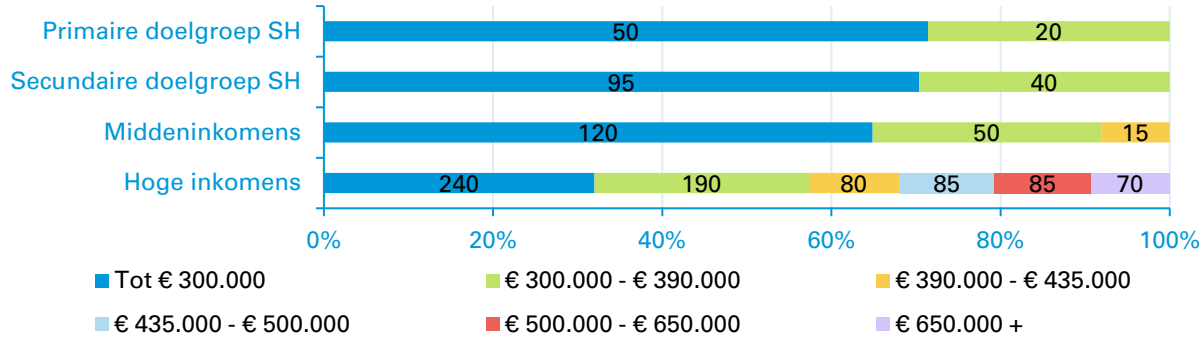


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * Zie voor de inkomensgrenzen bronvermelding figuur 32. * SH = sociale huur.

Huishoudens binnen Gorinchem betrekken over het algemeen wat duurdere woningen

Van de Gorinchemse huishoudens met een inkomen dat valtbinnen de sociale huur doelgroepen, verhuist 70% naar een woning met een WOZ-waarde tot € 300.000. Het gaat hierbij alleen om de koopwoningen. Ook middeninkomens verhuizen veelal naar een betaalbare koopwoning (tot € 390.000). Als we kijken naar de verschillen tussen verhuizingen binnen Gorinchem en vanuit een andere Nederlandse gemeente naar Gorinchem zien we verschillen in de primaire doelgroep sociale huur en de hoge inkomens. Voor de primaire doelgroep sociale huur geldt dat er vanuit een andere Nederlandse gemeente een groter aandeel naar een woning tot € 300.000 verhuist dan binnen de gemeente. Ook voor hoge inkomens geldt dat er vanuit andere Nederlandse gemeente net wat vaker naar een betaalbare woning wordt verhuisd (64%%) dan binnen de gemeente Gorinchem (57%). Dit komt overeen met de inkomensverdeling van beide groepen.

Figuur 36: Binnengemeentelijke verhuizingen naar inkomen* en WOZ-waarde van koopwoningen, 2018 t/m 2023



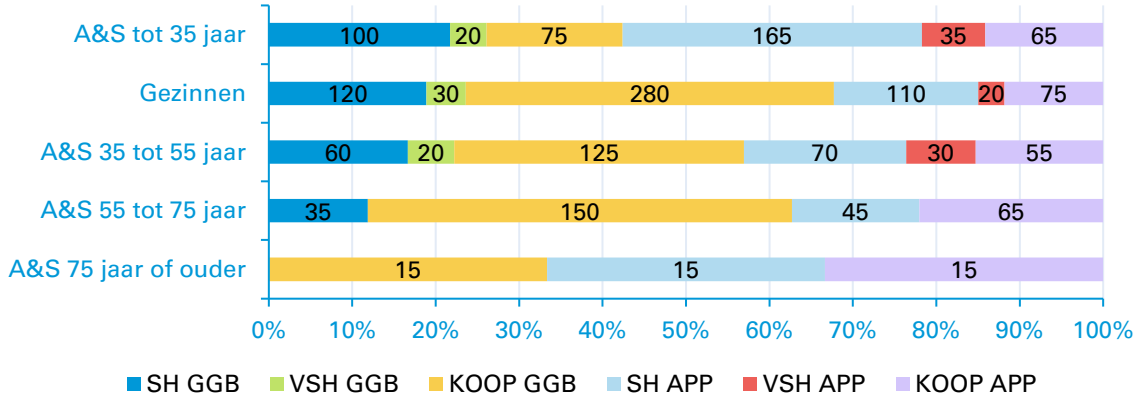
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * Zie voor de inkomensgrenzen bronvermelding figuur 32. * SH = sociale huur.

Uitgaande verhuisbewegingen

De uitgaande verhuizingen bestaan uit huishoudens die verhuisd zijn naar een andere gemeente binnen Nederland. Door de uitgaande verhuizingen in beeld te brengen ontstaat een beeld van de huishoudens die de gemeente Gorinchem verlaten en de woningen die zij achterlaten.

Huishoudens laten veelal grondgebonden woningen achter, met uitzondering van ouderen
Vetrekkende alleenstaanden en stellen tot 35 jaar verlaten voornamelijk sociale huurappartementen. Voor zowel gezinnen als alleenstaanden en stellen met de leeftijd 35-75 jaar zijn dit voornamelijk grondgebonden koopwoningen. Voor de doelgroep ouderen (75-plus) is het evenredig verdeeld tussen grondgebonden koopwoningen, sociale huur appartementen en koopappartementen.

Figuur 37: Woningen die worden achterlaten bij een verhuizingen naar een andere Nederlandse gemeente, 2018 t/m 2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018 t/m 2023). Bewerking Stec groep (2024). * SH = sociale huur, VSH = vrije sector huur, GGB = grondgebonden, APP = appartement.

stec
groep



Bijlage C: Begrippenlijst

Doorstroming: Doorstroming verwijst naar het proces waarbij huishoudens van de ene woning naar de andere verhuizen. Het gaat bijvoorbeeld om de verhuizing van een huurwoning naar een koopwoning of van een kleinere woning naar een grotere woning (of andersom). Doorstroming kan ook gaan over verhuizingen binnen woningbouwsegmenten. Denk bijvoorbeeld aan een verhuizing binnen het sociale huur of koopsegment (van goedkoper naar duurder).

Doorstroomketen: Wanneer het in dit rapport gaat over doorstroomketens, gaat het over alle verhuisbewegingen die worden gerealiseerd als gevolg van de nieuwbouw van één woning (zie hiervoor ook paragraaf 1.3). Hoeveel verhuisbewegingen levert die bepaalde woning op in de rest van de bestaande voorraad? En welke doelgroepen worden hiermee wel (maar ook niet) geholpen?

Nieuwbouw: De doorstroomanalyse is gestart met het in beeld brengen van alle woningen die in de periode 2019 t/m 2021 in Gorinchem zijn gekoppeld aan een nieuw adres. In de praktijk gaat het daarbij vooral om nieuwbouwwoningen, maar ook nieuwe woningen die door ingrepen in de bestaande voorraad zijn ontstaan én daarbij een nieuw adres hebben gekregen zijn meegenomen. Deze nieuwe woningen vormen het startpunt van de onderzochte verhuisketens.

Meergezinswoning: Type woning waarbij meerdere afzonderlijke wooneenheden zich in één gebouw of complex bevinden. Meergezinswoningen worden ook vaak appartementen genoemd.

Primaire doelgroep sociale huurwoningen: Huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. Voor eenpersoonshuishoudens ligt de grens op € 24.075 en voor meerpersoonshuishoudens op € 32.675 (prijspeil, 2024).

Secundaire doelgroep sociale huurwoningen: Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens (voor eenpersoonshuishoudens tot € 40.765 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 45.014, prijspeil 2024).

Colofon

Datum: 28 augustus 2025
Projectnummer: 24.143
Opdrachtgever: Rekenkamer gemeente Gorinchem
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Esther Geuting, Maartje Lucassen en Zoë Wolff

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