



Woonbehoefte onderzoek 2025- 2040

Gemeente Gouda

Auteurs(s)

Springco Urban Analytics

Projectnummer

21999

Datum

10-12-2025

Aanleiding, leeswijzer en inleiding	3
Belangrijkste conclusies & aanbevelingen	6

Hoofdstuk 1: Huishoudens 7

Huishoudens, prognose en verhuizingen

Hoofdstuk 2: Bestaande woningvoorraad 16

Woningvoorraad

Woonmilieu

Omgevingskaarten

Hoofdstuk 3: Marktvraag 25

Productsegmenten

Woonmilieus

Hoofdstuk 4: Woningbehoefte 2040 30

Woningbehoefte en bouwprogramma 2040

Hoofdstuk 5: Doelgroepen en hun voorkeuren 35

Hoofdstuk 6: Doorstroomanalyse 41

Hoofdstuk 7: Participatieavond 44

Hoofdstuk 8: Aandachtsgroepen 47

Hoofdstuk 8: Confrontatieplanvoorraad 50

Bijlagen 55

Bijlage 1: huishoudens en woningbehoefte 2040

Bijlage 2: verantwoording woonmilieus

Bijlage 3: verantwoording marktvraag en woningbehoefte

Bijlage 4: verantwoording woonzorglandschapskaart

A dark, atmospheric photograph of a Dutch landscape. In the foreground, a body of water reflects the sky and the windmill. Several cows are grazing in the field. In the background, a traditional Dutch windmill stands prominently, with other buildings and another windmill visible in the distance under a cloudy sky.

Inleiding

Introductie, conclusies & aanbevelingen

Introductie

Aanleiding en leeswijzer

De woningmarkt in Gouda staat, net als in veel stedelijke gebieden, onder druk. De dynamiek in de stad neemt toe, de vergrijzing versnelt en de doorstroming stakt doordat passende woningen voor verschillende doelgroepen beperkt beschikbaar zijn. Tegelijkertijd groeit Gouda en heeft de stad een belangrijke regionale functie.

De gemeente Gouda en corporaties willen daarom beter begrijpen welke woningen voor welke huishoudens nodig zijn, nu én richting 2040. Niet alleen in kwantiteit, maar ook in kwaliteit. Met dit onderzoek wil de gemeente en corporaties sturen op een woningvoorraad die beter aansluit op de voorkeuren en mogelijkheden van huishoudens, die ruimte biedt voor doorstroming en aansluit bij de identiteit van Gouda. Op basis van data, prognoses, verhuisgedrag en woonvoorkeuren brengen we in beeld:

- hoe de huishoudensopbouw van Gouda verandert;
- hoe de bestaande woningvoorraad aansluit op die ontwikkeling en waar tekorten en mismatches ontstaan;
- welk woningprogramma richting 2040 het beste passen bij de toekomstige huishoudens en hoe deze keuzes bijdragen aan een sterke, herkenbare en toekomstbestendige stad.

Dit rapport beschrijft stapsgewijs hoe de woningmarkt van Gouda zich ontwikkelt richting 2040. We starten met de huishoudensontwikkeling en de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. Vervolgens analyseren we de marktvraag en bepalen we de woningbehoefte 2040, inclusief de onderliggende drijfveren zoals woonvoorkeuren. Daarna behandelen we de doelgroepen, de participatie-inbreng en de aandachtsgroepen. Tot slot vergelijken we de planvoorraad met de toekomstige behoefte.

Tegelijkertijd is voor de gemeenten Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk een vergelijkbaar onderzoek uitgevoerd, zodat inzichten in Gouda ook in regionaal perspectief geplaatst kunnen worden.



Gouda, centraal en op zichzelf staand

Inleiding

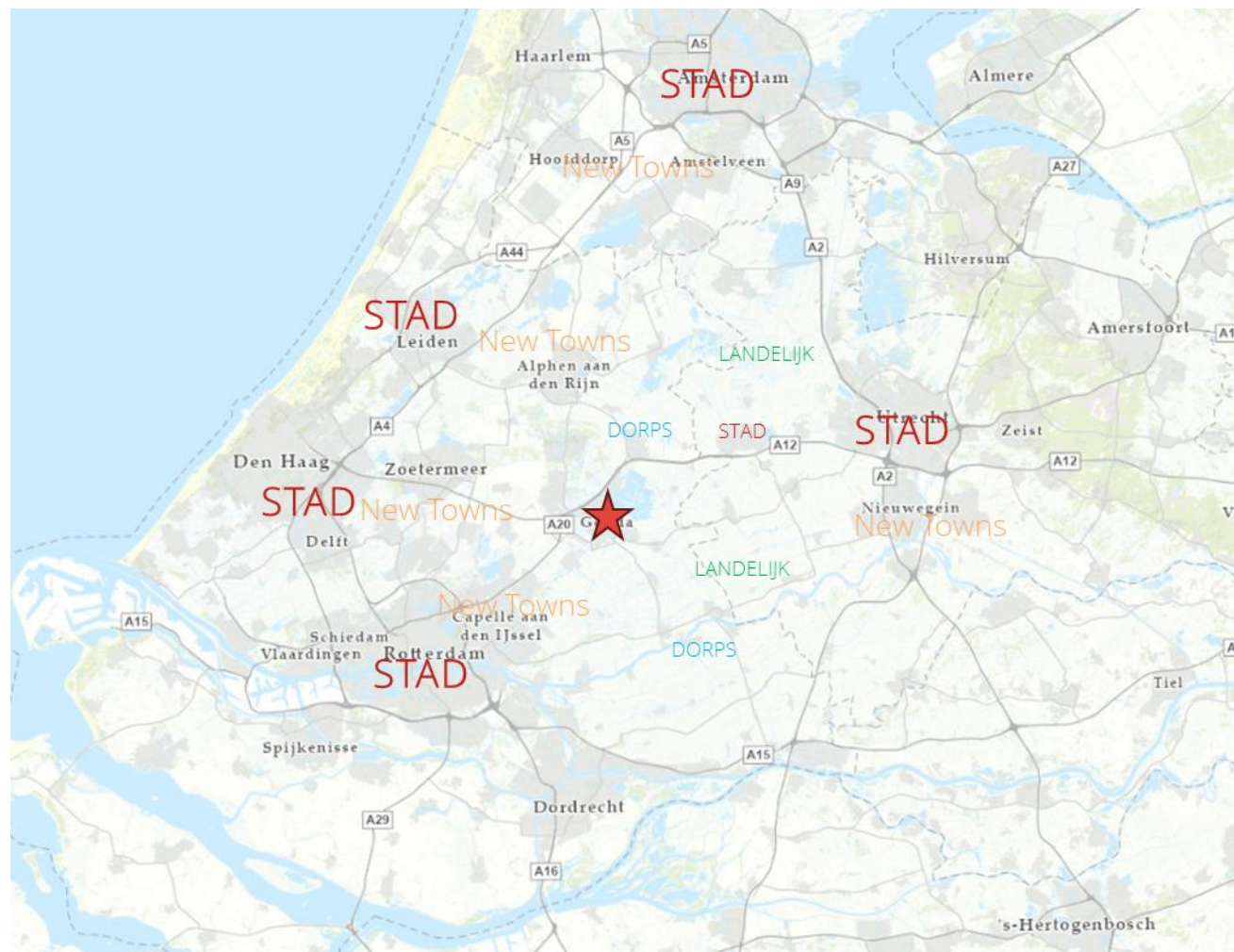
Gouda is geen voorstad van een andere stad, zoals new towns als Zoetermeer en Capelle aan den IJssel. De stad heeft een eigen positie in de regio, strategisch gelegen tussen de grote steden van de Randstad, maar met een eigen karakter en dynamiek.

De nabijheid van stedelijke centra als Rotterdam, Den Haag en Utrecht biedt kansen, maar Gouda profiteert daar niet vanzelfsprekend van. De stad beweegt in een krachtenveld van verstedelijking, ruimtedruk en woningdruk, waarbij het voor Gouda zoeken is naar een balans tussen groei en leefkwaliteit.

Gouda heeft zijn eigen kracht: een rijke historie, goede bereikbaarheid, ontspannen woonwijken en de nabijheid van dorpen en landelijk gebied. Juist deze combinatie maakt Gouda aantrekkelijk voor een breed palet aan huishoudens, van jonge werkenden tot gezinnen en senioren. De vraag is hoe Gouda deze eigenheid verder kan benutten en versterken. Wat is daarvoor nodig in de woningvoorraad en woonomgeving?

Een woonbehoefteonderzoek geeft niet het hele antwoord, maar kan wel laten zien hoe de huidige en toekomstige woningvoorraad aansluit op de voorkeuren en behoeften van huishoudens.

Dat inzicht vormt een belangrijke stap richting een stad waar mensen zich niet alleen kunnen vestigen, maar ook hechten en doorstromen, kortom, een stad waar men goed en prettig kan wonen.



Belangrijkste conclusies & aanbevelingen

Bouw aan gemeenschappen, bouw niet alleen woningen.

Samenvatting: vier belangrijke conclusies

De woningmarkt in Gouda staat onder druk en de opgaven richting 2040 zijn divers. Op basis van data-analyse, verhuispatronen en gesprekken met inwoners komen vier hoofdconclusies naar voren die richting geven aan de toekomstige woningbouwopgave:

- **Vergroot het aandeel stedelijke woonmilieus:** de vraag naar stedelijke woonmilieus is groter dan het huidige aanbod. Verdichting of transformatie van bestaande wijken naar een meer stedelijk karakter versterkt de identiteit en aantrekkingskracht van Gouda.
- **Stimuleer doorstroming met passende woonvormen:** een toekomstbestendige woningvoorraad vraagt om een gevarieerd programma van woonvormen, typologieën en prijssegmenten. Doorstroming bereik je niet alleen met stenen, maar ook door te investeren in gemeenschappen. Kwaliteit gaat daarbij boven kwantiteit.
- **Bereid je voor op vergrijzing, koester het woonzorglandschap:** Gouda scoort goed op het woonzorglandschap. Door deze basis te behouden en te versterken, speelt de gemeente effectief in op de toenemende woonzorgvraag én faciliteert zij langer zelfstandig wonen.
- **Realiseer goedkope huur voor jonge huishoudens** (en geef andere huishoudens met betaalbaar aanbod (koop en huur) de kans om door te stromen vanuit goedkope huur). Daarmee behoudt je ook een groep werkenden die voor de dynamiek en aantrekkelijkheid van de gemeente essentieel zijn.

Meer gedetailleerde conclusies volgen o.a. op:

- p. 34: woningbehoefte 2040
- p. 39–40: woonvoorkeuren van doelgroepen
- p. 48–49: aandachtsgroepen
- p. 54: confrontatie planvoorraad en behoefte

Onze belangrijkste aanbevelingen:

- **Versnel de ontwikkeling van nieuwe woonvormen:** start met woonvormen zoals hofjes, collectieve woonconcepten en zorgzame buurten, met name voor ouderen en starters, om de doorstroming op gang te brengen en sterke gemeenschappen te bouwen.
- **Benut de sociale energie in de stad:** Gouda beschikt over een betrokken gemeenschap met een sterke bereidheid om door te stromen. Faciliteer dit actief door communicatie, begeleiding en het wegnemen van praktische obstakels. Maar vooral, zorg voor gevarieerd aanbod voor diverse doelgroepen.
- **Versterk het profiel van Gouda als stad met meerdere leefgebieden** Gouda is een stad van grote diversiteit, in mensen, leefstijlen en woonvoorkeuren. Ontwikkel buurten die deze variatie weerspiegelen en tegelijk onderlinge verbinding stimuleren. Dit vraagt niet alleen om een programmatische visie op woningbouw, maar ook om een samenhangende ontwerpvisie voor de stad. Denk vanuit stedenbouw, voorzieningen en openbare ruimte: hoe verbind je buurten, speel je in op de leefwereld van bewoners, en bouw je aan gemeenschappen? Dat is essentieel om Gouda verder te ontwikkelen tot een sterke, inclusieve stad.
- **Maak afspraken over het benutten van de planvoorraad:** vertaal de analyse naar concrete afspraken met corporaties, ontwikkelaars en beleggers. Stuur actief op ontbrekende segmenten in prijs, type én woonmilieu.



Hoofdstuk 1

Huishoudens, prognose en verhuizingen

Huishoudens, prognoses en verhuizingen

Huishoudsamenstelling (totaal)

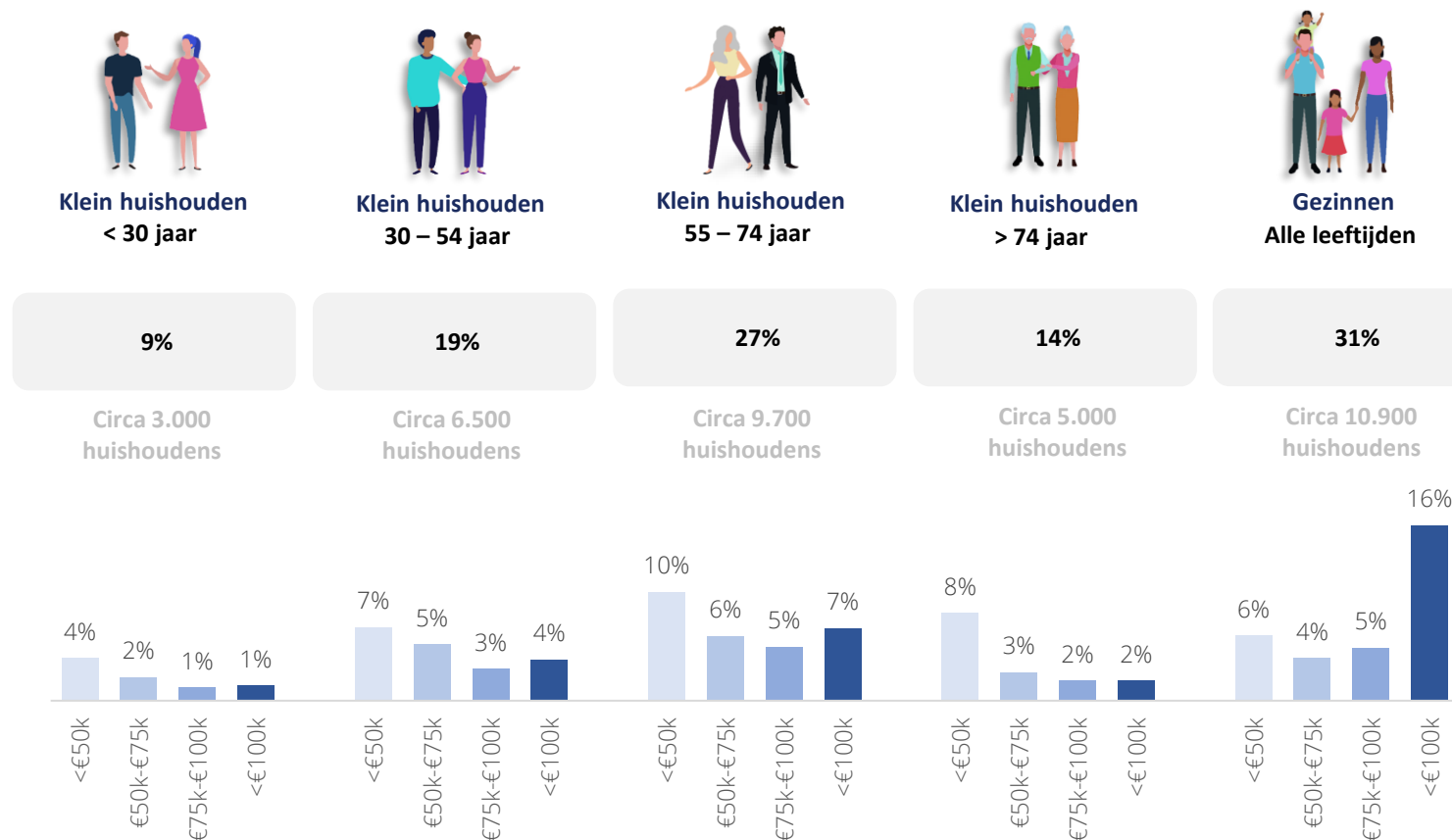
Er wonen op dit moment ongeveer 35.000 huishoudens in de gemeente Gouda (bron: CBS, 2025). Daarvan is

- 69% een klein huishouden (één- of tweepersoonshuishouden)
- en 31% een gezin.

41% van de huishoudens in Gouda is ouder dan 55 jaar. Het merendeel hiervan bevindt zich in de leeftijdsgroep 55 tot 74 jaar (klein huishouden). Dit wijst op een voortschrijdende vergrijzing: het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal in de komende jaren verder toenemen.

Kijkend naar de koopkracht zien we duidelijke verschillen tussen leeftijdsgroepen. Bij de 55- tot 74-jarigen is de inkomensverdeling redelijk evenwichtig over de verschillende inkomensklassen. De 75-plussers hebben daarentegen vaker een modaal tot lager inkomen. Het grootste inkomensverschil zien we bij de gezinnen, zij beschikken gemiddeld over de hoogste inkomens van alle huishoudtypen.

In vergelijking met Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk (de andere onderzoeksgebieden) is Gouda een minder koopkrachtige gemeente. Dat hangt samen met het stedelijke karakter en de woningvoorraad van Gouda, die verschilt van de meer dorpse omgeving van de buurgemeenten. Tegelijk vraagt dit om aandacht voor een evenwichtige sociaal-economische opbouw van de bevolking in de toekomst.



GHuishoudsamenstelling (CBS, 2025; EDM, 2025; bewerking Springco)

Huishoudens, prognoses en verhuizingen

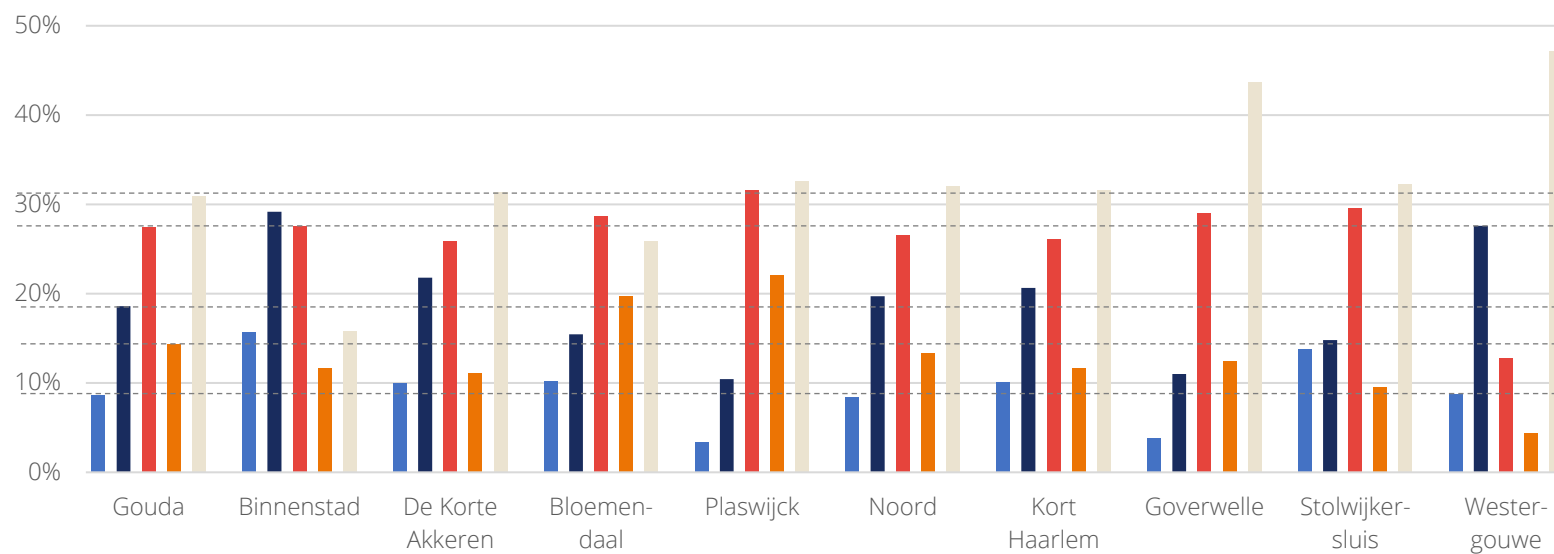
Huishoudsamenstelling per gemeente

Hiernaast is de verdeling van huishoudens naar samenstelling per wijk in de gemeente Gouda weergegeven.

Wat opvalt, is dat gezinnen in vrijwel alle wijken de grootste groep vormen, met duidelijke uitschieters in Goverwelle en Westergouwe. In de binnenstad bestaat het merendeel van de huishoudens uit één- en tweepersoonshuishoudens, verspreid over jonge (< 30 jaar), middelbare (30-54 jaar) en empty nesters (55-74 jaar) leeftijdsgroepen.

Vergrijzing vindt nu al plaats in verschillende wijken, zoals Plaswijck en Bloemendaal. In deze wijken woont bovendien een grote groep 55- tot 74-jarigen, die de komende jaren een aanvullende motor zal vormen voor verdere vergrijzing.

Huishoudsamenstelling per wijk (EDM, 2025)
In bijlage 1 de absolute cijfers

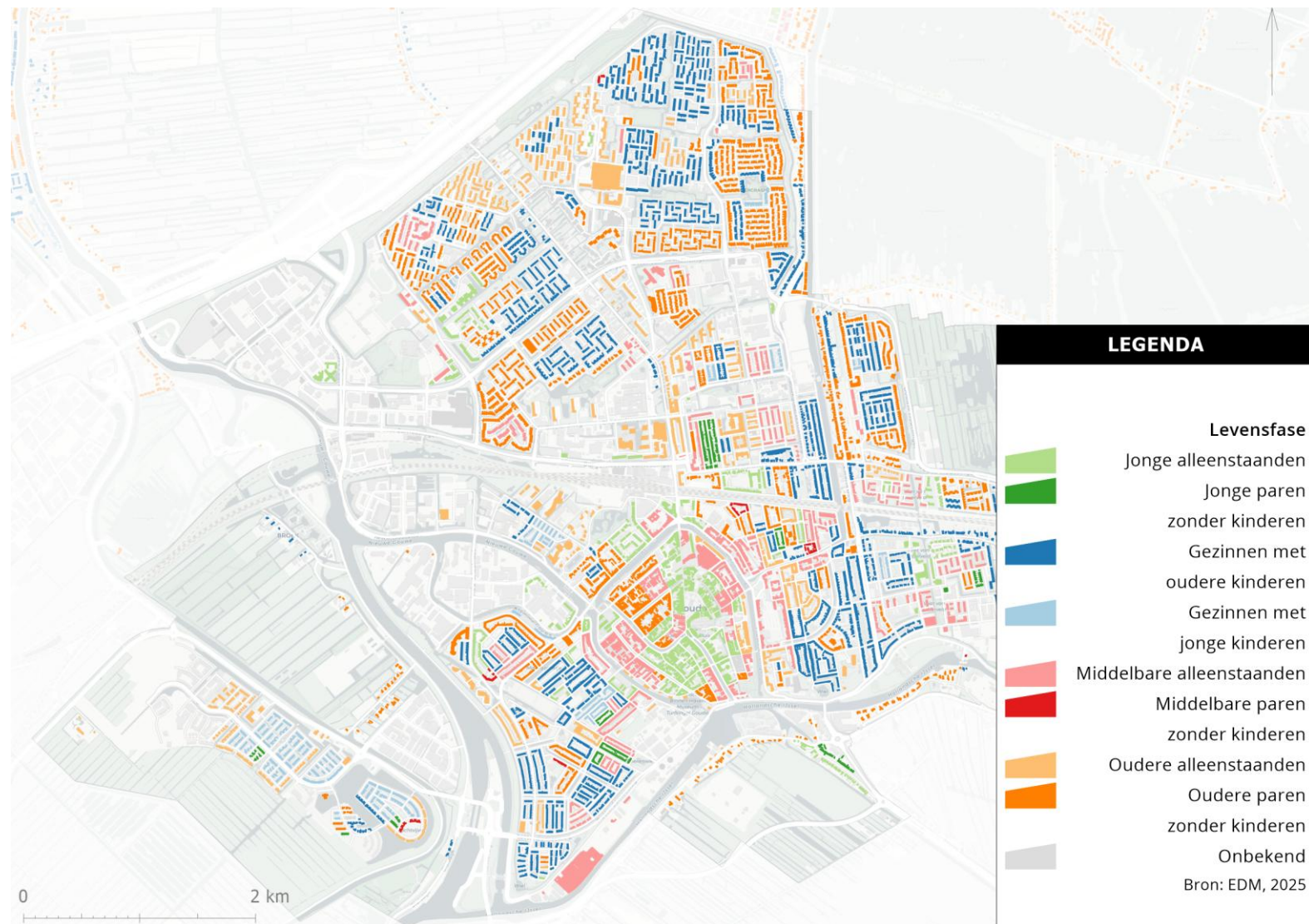


Huishoudens, prognoses en verhuizingen

Levensfase op kaart

Hiernaast is een kaart weergegeven met op bouwblokniveau (voor bouwblokken met meer dan tien woningen) de dominante levensfase van de huishoudens.

Wat we eerder zagen bij de verdeling van levensfasen per wijk, komt ook op deze kaart duidelijk naar voren: er zijn duidelijke concentraties van specifieke levensfasen, waarbij sommige levensfasen sterker vertegenwoordigd zijn in bepaalde delen van de stad dan in andere.

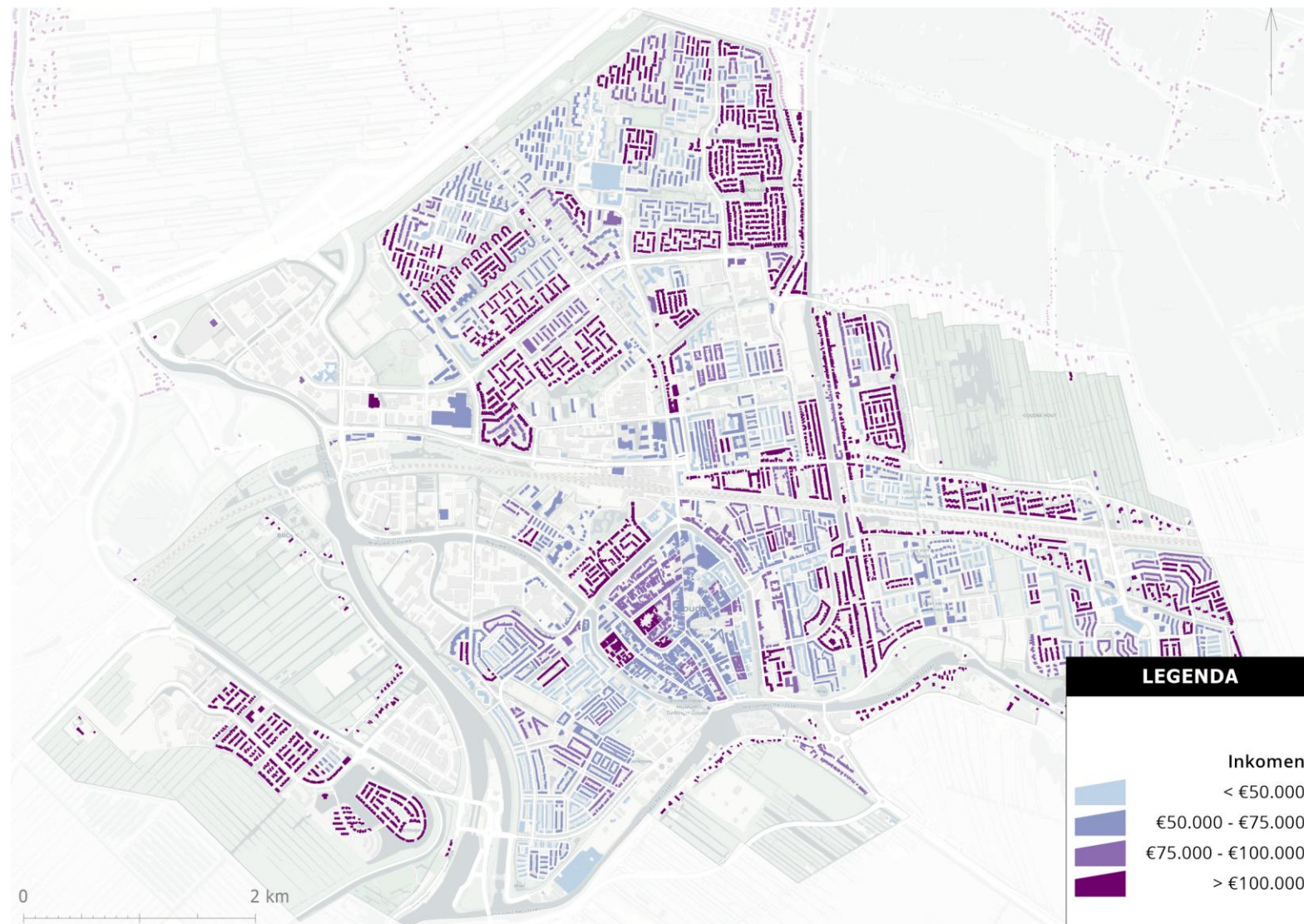


Huishoudens, prognoses en verhuizingen

Inkomens op kaart

Hiernaast is een kaart weergegeven met op bouwblokniveau (voor bouwblokken met meer dan tien woningen) de dominante inkomensklasse van de huishoudens.

Wat opvalt, is dat binnen één wijk, en met name tussen buurten, redelijk veel variatie bestaat tussen hogere en lagere inkomensgroepen. Die verschillen hangen nauw samen met de woningvoorraad, in het bijzonder met eigendomsvorm en prijsklasse.



Huishoudens, prognoses en verhuizingen

Huishoudsamenstelling (specifiek voor corporatiebezit)

Op basis van gegevens van EDM, WoON 2024 en CBS 2022 schatten en voorspellen we het verwachte bruto jaarinkomen per huishouden.

Op deze manier brengen we in beeld hoe de inkomensklassen zijn verdeeld over Gouda, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk.

In Gouda behoort circa 41% van de huishoudens tot de potentiële doelgroep voor woningcorporaties. Het merendeel van deze doelgroep bestaat uit alleenstaande huishoudens (ongeveer 30%).

Vergeleken met de andere twee gemeenten heeft Gouda het grootste aandeel huishoudens dat tot deze inkomensgroep behoort.

	Gouda	Bodegraven-Reeuwijk	Waddinxveen
Alleenstaand, <€30k	20%	10%	13%
Alleenstaand, €30k-€55k	10%	8%	7%
Alleenstaand, >€55k	10%	12%	8%
Paar, <€40k	2%	2%	2%
Paar, €40k-€55k	2%	1%	2%
Paar, >€55k	25%	31%	28%
Gezin, <€40k	5%	3%	3%
Gezin, €40k-€55k	1%	1%	2%
Gezin, >€55k	24%	33%	36%
Totaal	100%	100%	100%
Totaal primair en secundair	41%	25%	29%

EDM (2025), Woon '24 en CBS 2022, bewerkt door Springco

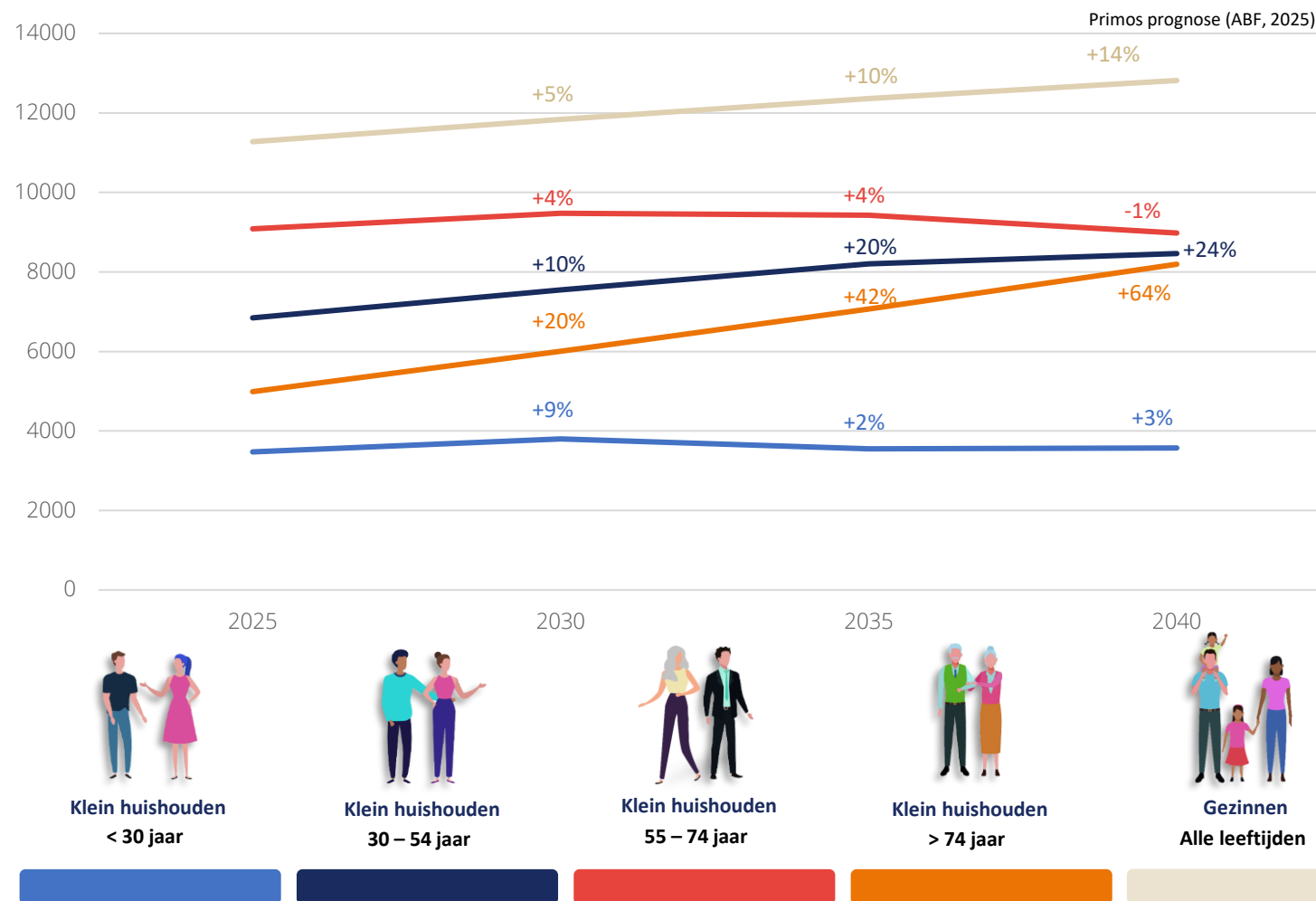
Huishoudens, prognoses en verhuizingen

Demografische prognose regio (primos 2025 – 2050)

In dit onderzoek hanteren we de Primos-prognose 2025 van ABF Research. De prognose van de Provincie Zuid-Holland (uit 2022) is enerzijds niet meer actueel en biedt anderzijds geen uitsplitsing per gemeente binnen de regio Midden-Holland.

Volgens de Primos-prognose zal het aantal 75+ huishoudens de komende jaren significant toenemen, met circa 3.200 extra huishoudens. Dit leidt naar verwachting tot een groeiende vraag naar wonen met zorg. Tegelijk blijft Gouda aantrekkelijk voor gezinnen, mede dankzij de goede voorzieningen en bereikbaarheid. Ook het aantal werkende één- en tweepersoonshuishoudens van middelbare leeftijd neemt toe, terwijl het aandeel jonge huishoudens naar verwachting stabiel blijft. Daarmee behoudt Gouda een gevarieerd palet aan huishoudens, zij het met een steeds groter aandeel ouderen.

Het gaat hierbij om de verwachte demografische ontwikkelingen. Sociaaleconomische veranderingen in de toekomst, of het realiseren van meer of minder nieuwbouw, kunnen deze patronen beïnvloeden. Daarbij geldt dat elk huishouden de verschillende levensfasen doorloopt: het aantrekken van meer gezinnen nu, betekent automatisch meer 55+ huishoudens in de toekomst.



Huishoudens, prognoses en verhuizingen

Verhuisanalyse

Het CBS geeft niet alleen inzicht in hoeveel personen zich vestigen in of vertrekken uit de gemeente Gouda, maar ook in welke leeftijdsklassen deze personen zich bevinden.

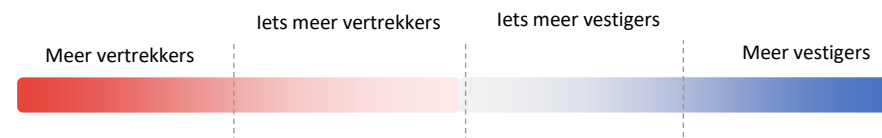
Figuur rechts toont het migratiesaldo per leeftijdsklasse: welke groepen verhuizen vaker naar Gouda, en welke juist vertrekken. Een aantal opvallende zaken:

- Per saldo vestigen meer mensen zich in Gouda dan er vertrekken.
- De positieve migratiebalans ligt met name bij de jongere en middelbare leeftijdsgroepen (18-50 jaar). Dit zijn naar verwachting vooral starters, werkenden en gezinnen.
- Opvallend is het negatieve migratiesaldo van de 51-74-jarigen. Hoewel de verschillen klein zijn, kan dit erop wijzen dat een deel van deze levensfase (empty nesters) Gouda verlaat omdat het aanbod onvoldoende aansluit op hun woonvoorkeuren. Een deel van deze groep is bovendien koopkrachtig.
- Onder starters zien we veel beweging: er vertrekken er veel, maar er komen er ook veel. Jonge huishoudens verhuizen nu eenmaal vaker.
- Naarmate de leeftijd toeneemt, neemt de verhuisdynamiek af. 50+ huishoudens verhuizen minder vaak.

De verklaring achter deze patronen is niet eenduidig af te leiden uit de openbare CBS-data. Zo kan de toename van 75+ huishoudens die naar Gouda verhuizen samenhangen met de komst van een nieuw zorgconcept of wooninstelling die deze doelgroep aantrekt.

Vertrekkers vs vestigers per leeftijdsklasse ((relatief (kleur) en absoluut (getal)), bron CBS 2021-2024

	18 – 25 jaar	26 – 35 jaar	36 – 50 jaar	51 – 65 jaar	66 – 74 jaar	75 Jaar en ouder
2021	+825 -780	+1065 -960	+455 -455	+295 -330	+90 -135	+205 -110
2022	+870 -735	+1230 -995	+515 -435	+350 -305	+125 -85	+195 -105
2023	+880 -865	+1185 -865	+500 -480	+300 -320	+85 -95	+220 -100
2024	+920 -860	+1290 -985	+520 -505	+265 -285	+95 -90	+200 -115



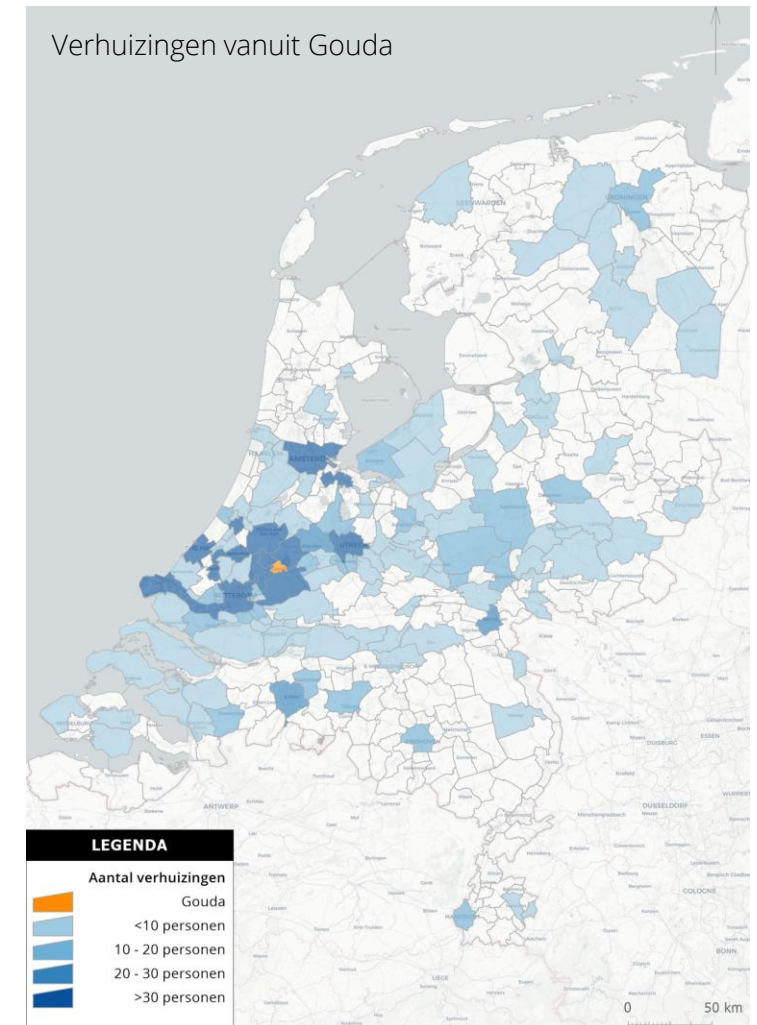
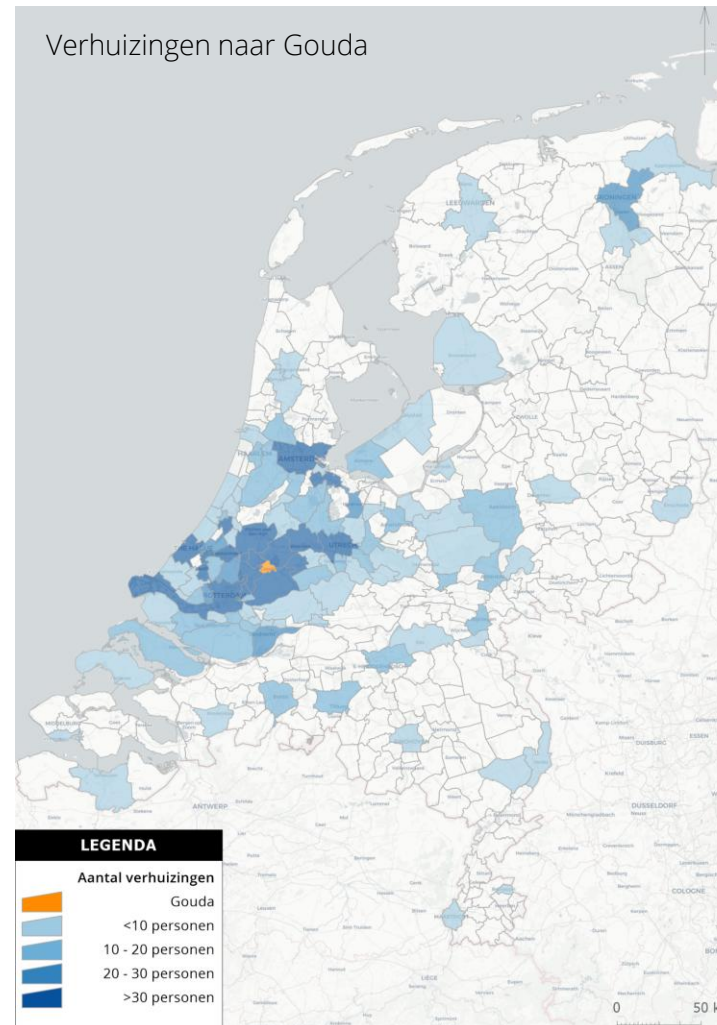
Huishoudens, prognoses en verhuizingen

Vestigers en vertrekkers, oorsprong en waar ze heen gaan

De afbeeldingen hiernaast laten zien uit welke gemeenten nieuwe inwoners van Gouda afkomstig zijn en naar welke gemeenten vertrekkers zich verplaatsen.

Wat opvalt, is het verschil in spreiding tussen beide groepen. Mensen die naar Gouda verhuizen, komen grotendeels uit de regio en de Randstad, terwijl vertrekkers uit Gouda zich meer over het land verspreiden, met een duidelijke oriëntatie richting het midden van Nederland.

Dit patroon kent meerdere verklaringen. Een deel van de vertrekkers betreft jonge huishoudens die bijvoorbeeld gaan studeren of elders werk vinden. Daarnaast zien we ook steeds vaker empty nesters en gezinnen die bewust kiezen voor een rustigere woonomgeving, die zij meer aan de periferie van de Randstad vinden.



A dark, atmospheric photograph of a Dutch rural landscape. In the foreground, a group of brown and white cows are grazing in a field. In the background, a traditional wooden windmill stands near a body of water, with its reflection visible. The scene is dimly lit, suggesting dusk or dawn.

Hoofdstuk 2

Bestaande woningvoorraad

Bestaande woningvoorraad

Type, eigendom en prijs

De bestaande woningvoorraad van Gouda bestaat uit circa 35.000 woningen. Rechtertabel geeft de verdeling naar segment en woningtype weer.

De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 57% betreft eengezinswoningen (EGW) en circa 43% meergezinswoningen.
- Circa 44% van de woningen is een huurwoning, waarvan ongeveer 35% behoort tot de goedkope huur. De resterende 9% bestaat uit middeldure en dure huurwoningen.
- Circa 55% van de woningen is een koopwoning, waarvan 14% goedkoop (< €300.000), 21% betaalbaar (€300.000 – €400.000) en 20% duur (> €400.000).

In vergelijking met de omliggende gemeenten heeft Gouda relatief veel goedkope en betaalbare koopwoningen.

Op de volgende pagina zoomen we in op de woningvoorraad in de huursector.

Type		Prijs	Voorraad	Verdeling	
Huur	EGW	<€680,-	2050	6%	13%
		€680 - €730,-	275	1%	
		€730 - €900,-	1105	3%	
		€900 - €1200,-	445	1%	
		>€1.200,-	740	2%	
	MGW	<€680,-	5280	15%	31%
		€680 - €730,-	620	2%	
		€730 - €900,-	2875	8%	
		€900 - €1200,-	1455	4%	
		>€1.200,-	735	2%	
Koop	EGW	<€300k	2610	7%	44%
		€300k - €400k	6280	18%	
		€400k - €600k	4770	14%	
		€600k - €800k	1220	3%	
		>€800k	630	2%	
	MGW	<€300k	2375	7%	11%
		€300k - €400k	890	3%	
		€400k - €600k	585	2%	
		€600k - €800k	70	0%	
		>€800k	5	0%	
Totaal			35015	100%	100%

Huidige voorraad Gouda naar productsegmenten, Bron: EDM (2025), AVM Springco (eind 2024) en Mozaiek Wonen en Woonpartners (2025)

Bestaande woningvoorraad

Alleen huur, onderscheid bezit woningcorporatie en particuliere huur

Als we inzoomen op de huursector, dan zien we dat een groot deel bestaat uit goedkope huurwoningen, namelijk 35% van de totale 44% huursector. Van deze 35% is:

- 28% in bezit van een woningcorporatie;
- 7% in bezit van een particuliere verhuurder.

De goedkope voorraad bestaat grotendeels uit woningen onder de eerste aftoppingsgrens (21%).

Ongeveer 25% van de goedkope huurwoningen betreft meergezinswoningen (MGW / appartementen).

Verder valt op dat de huursector voor circa twee derde bestaat uit meergezinswoningen, In de koopsector is het overgrote deel juist eensgezinswoningen (EGW / grondgebonden).

Type	Prijs	Voorraad	Verdeling		
Woning- corporatie	EGW	<€680,-	2050	13%	22%
		€680 - €730,-	275	2%	
		€730 - €900,-	830	5%	
		€900 - €1200,-	235	2%	
		>€1.200,-	5	0%	
		Onbekend	0	0%	
	MGW	<€680,-	5280	34%	44%
		€680 - €730,-	620	4%	
		€730 - €900,-	730	5%	
		€900 - €1200,-	170	1%	
		>€1.200,-	0	0%	
		Onbekend	0	0	
Particulier e verhuur	EGW	<€900,-	275	2%	8%
		€900k - €1200	210	1%	
		>€1200	730	5%	
	MGW	<€900,-	2150	14%	27%
		€900k - €1200	1285	8%	
		>€1200	730	5%	
Totaal		15575	100%	100%	

Huidige voorraad Gouda naar productsegmenten, Bron: EDM (2025), AVM Springco (eind 2024) en Mozaiek Wonen en Woonpartners (2025)

Bestaande woningvoorraad

Onderscheid naar nultreden woningen

Om het aantal nultredenwoningen in te schatten, aangezien feitelijke cijfers over de gehele woningvoorraad nog ontbreken, hebben we twee methodes toegepast.

- We schatten in of er in een pand een lift aanwezig is onder andere op basis van bouwjaar, grootte van de woning etc. Daarnaast hebben we van de corporaties feitelijke informatie of een appartement met of zonder lift aanwezig is. Deze inschatting is de ondergrens.
- Op basis van WoON 2024, gecombineerd met een doorrekening per woningtype voor alle woningen in Gouda, is een bovengrens bepaald.

Beide methodes leiden tot een bandbreedte en een gemiddelde uitkomst. De resultaten van de drie onderzochte gemeenten zijn hiernaast weergegeven.

Voor Gouda ligt de bandbreedte tussen 18% en 30%, met een gemiddelde van circa 24%. Dat betekent dat ongeveer een kwart van de woningvoorraad naar verwachting uit nultredenwoningen bestaat. Dit ligt boven het verwachte landelijk gemiddelde van 20%. Van de 24% nultredenwoningen, is meer dan de helft in bezit van een woningcorporaties (circa 14%).

In 2040 zal ongeveer 41% van de huishoudens ouder zijn dan 55 jaar, waarvan 19% ouder dan 75 jaar. Dit aandeel zal na 2040 verder stijgen. Wanneer Gouda in de komende vijftien jaar ook in de nieuwbouw voldoende nultredenwoningen realiseert, heeft de stad in dat opzicht een goede uitgangspositie.

Tegelijkertijd gaat het niet alleen om kwantiteit, maar ook om de match tussen de vraag van huishoudens, het beschikbare aanbod en de mate waarin woningen nu en in de toekomst passen bij hun bewoners.

	Aantal	Percentage	Gemiddeld
Bodegraven-Reeuwijk	1400 - 3000	9% - 19%	14%
Gouda	6500 - 10400	18% - 30%	24%
Waddinxveen	1400 - 3400	10% - 25%	17%
Totaal	9300 - 16800	14% - 26%	20%

Tabel 3. Nultredenwoningen per gemeente, bron: BAG (2025), EDM (2025), Woon '24, Monitoring Woningtypes Ouderenhuisvesting (2025), Mozaiek Wonen en Woonpartners (2025)

Bestaande woningvoorraad

Woonmilieus

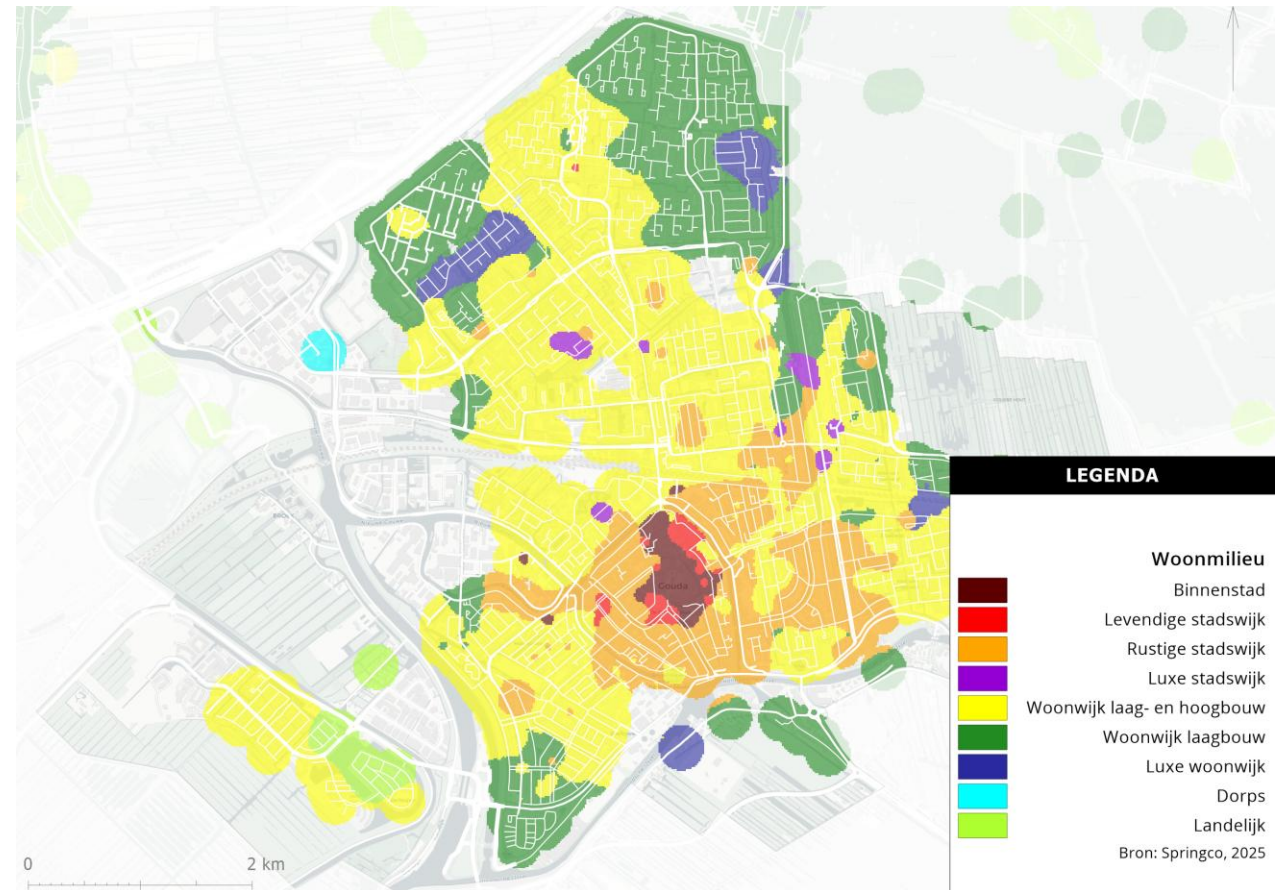
De bestaande woningvoorraad van Gouda bestaat voor circa 76% uit suburbane woonmilieus (voornamelijk woonwijk laag- en hoogbouw) en voor 22% uit stedelijke woonmilieus (met name rustige stadswijk). Onderstaande geeft de verdeling naar woonmilieu weer.

Gouda is sterk gegroeid in de naoorlogse bouwperiode, en dat is goed terug te zien in het huidige woonmilieuprofiel. Ook de nieuwere wijken, zoals Westergouwe, zijn overwegend subuurbaan ontworpen.

De kaart in afbeelding toont hoe de woonmilieus ruimtelijk over Gouda zijn verdeeld.

	Woonmilieu		Voorraad	
 Stedelijk	Binnenstad	2%	22%	
	Levendige stadswijk	3%		
	Rustige stadswijk	17%		
	Luxe stadswijk	1%		
 Suburbaan	Woonwijk laag- en hoogbouw	48%	76%	
	Woonwijk laagbouw	26%		
	Luxe woonwijk	3%		
	Dorps	0%		
 Landelijk	Landelijk	1%	1%	
	Totaal	100%	100%	

Huidige voorraad Gouda naar Woonmilieu, Bron: Springco



Woonmilieus, Bron Springco

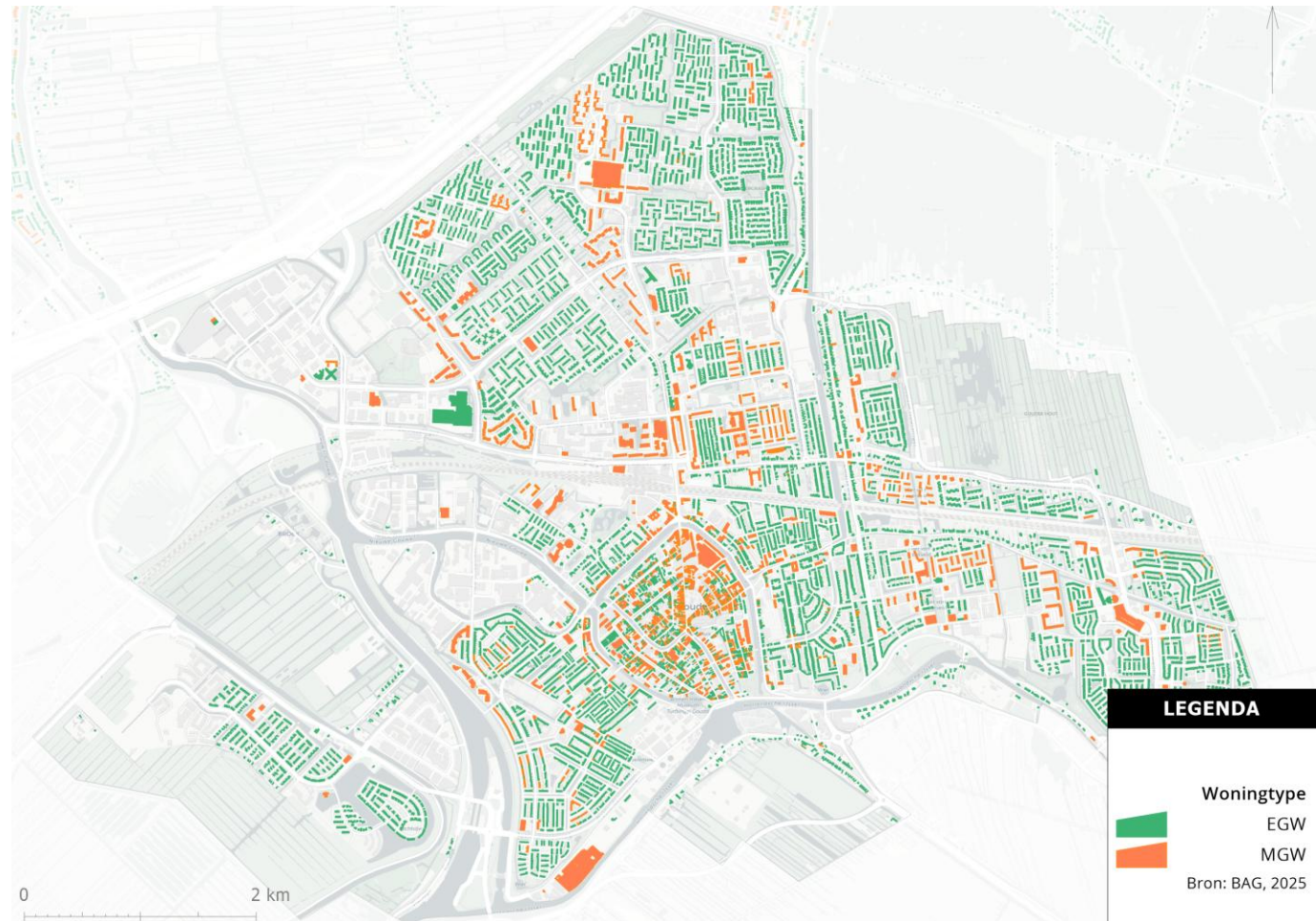
Bestaande woningvoorraad

Woningtype

De kaart in afbeelding laat zien waar op bouwblokniveau één woningtype dominant is (EGW/MGW).

Dit hangt nauw samen met de woonmilieus (stedelijk versus suburbaan) en in sommige gevallen ook met de vraagprijs per m² (zie volgende pagina).

Appartementen (MGW) en kleinere woningen hebben immers, zeker binnen hetzelfde woonmilieu, gemiddeld genomen een hogere prijs per m².



Woningtype, bron: EDM(2025)

Bestaande woningvoorraad

Vraagprijzen op de kaart

De kaart in afbeelding laat zien hoe de vraagprijzen zijn verdeeld over de bestaande woningvoorraad van Gouda.

De vraagprijs van een woning is gebaseerd op ons Automated Valuation Model (AVM). Op basis van het actuele woningaanbod en de vraagprijzen van vergelijkbare woningen wordt voor elke woning in Nederland de verwachte vraagprijs voorspeld.

In de kaart zijn duidelijke concentraties van hogere en lagere vraagprijzen zichtbaar, grotendeels goed te verklaren. Hoge prijzen per m² zien we bij nieuwbouwlocaties, in de binnenstad en op plekken waar veel appartementen staan. Lage prijzen per m² vinden we vooral in suburbane wijken met een groot aandeel standaard rijtjeswoningen.

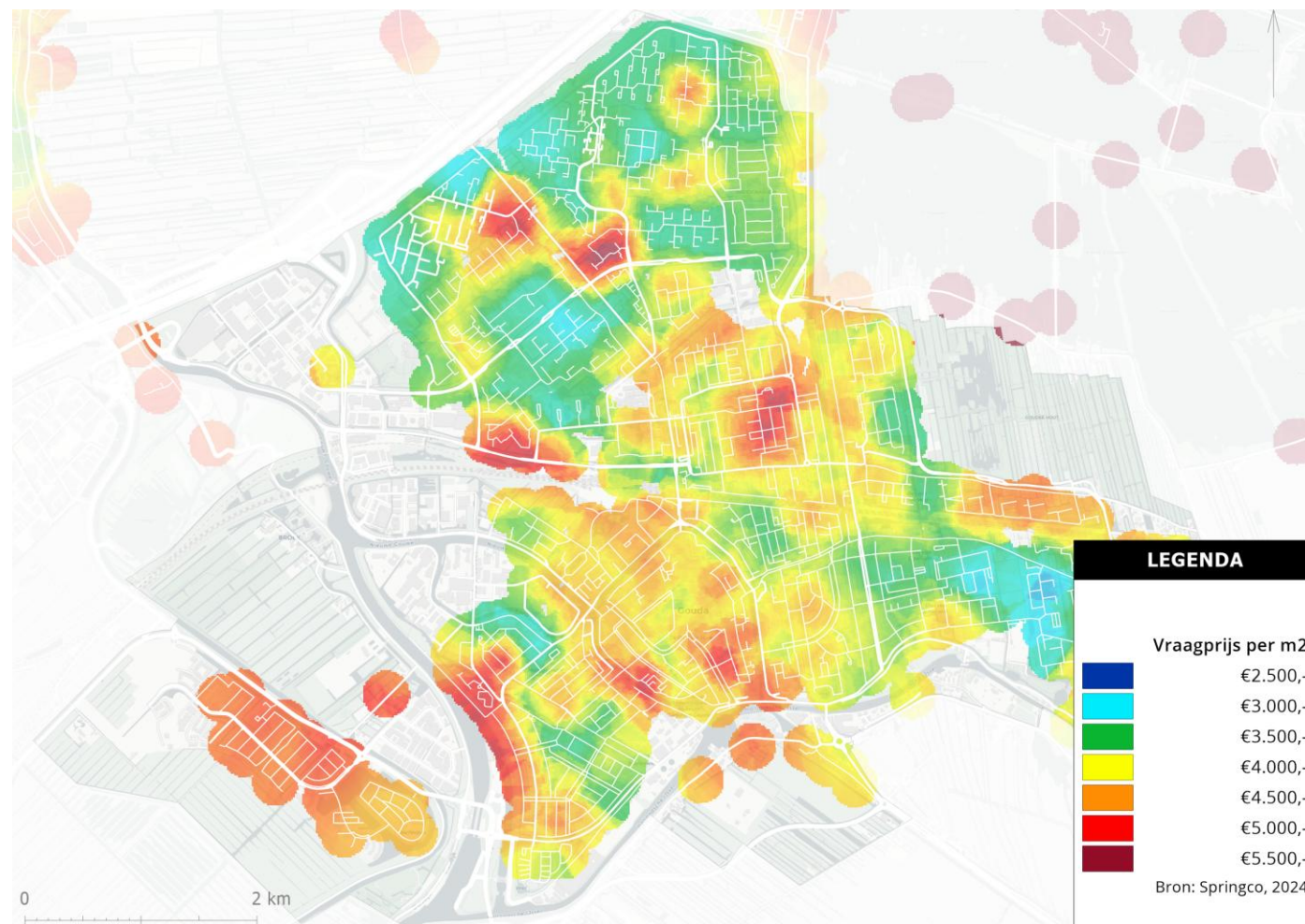
Vergeleken met de andere twee gemeenten laat Gouda een grotere variatie in vraagprijzen zien, maar is de stad gemiddeld genomen ook het meest betaalbaar.

Gemiddelde vraagprijs per woning:

- Bodegraven-Reeuwijk: €540.000
- Waddinxveen: €460.000
- Gouda: €385.000

Gemiddelde vraagprijs per m²:

Bodegraven-Reeuwijk: €4.280
Gouda: €4.038
Waddinxveen: € 3.961



Vraagprijzen (Bron: Springco, AVM, 2024)

Bestaande woningvoorraad

Prijsontwikkeling afgelopen 2 jaar

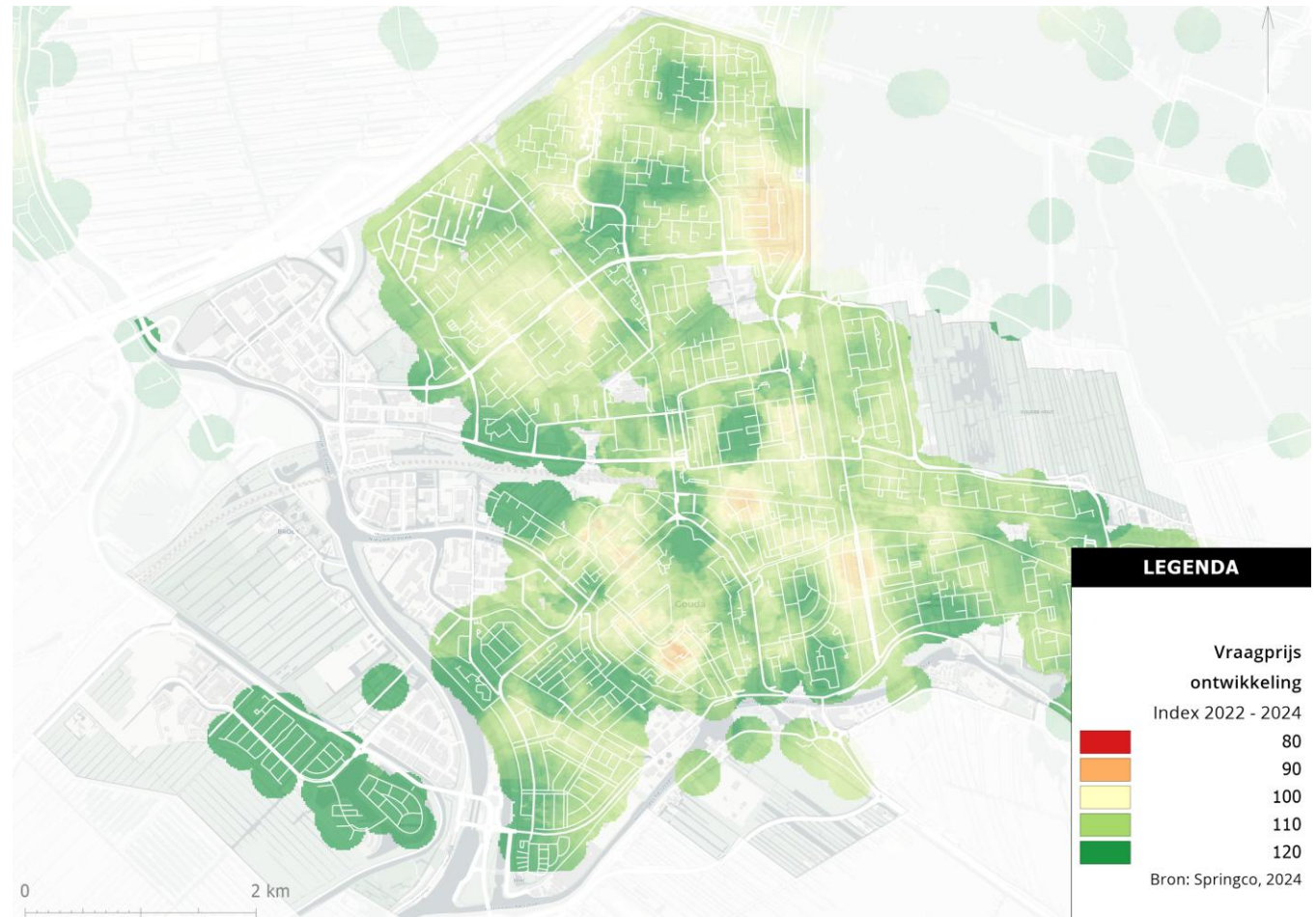
De kaart in afbeelding toont de prijsontwikkeling van de afgelopen twee jaar voor Gouda.

Opvallend is dat de gebieden met een hoge vraagprijs per m² niet altijd ook de sterkste prijsstijging laten zien. Daarnaast komen enkele kleinere gebieden minder positief naar voren, met een beperkte of zelfs negatieve ontwikkeling.

De m²-prijs en de prijsontwikkeling vormen samen een goede indicator voor de belevingswaarde van een gebied.

Plekken met een hoge belevingswaarde, bijvoorbeeld door de kwaliteit van de openbare ruimte, de nabijheid van voorzieningen en een sterke sociale cohesie, kennen vaak zowel een hogere m²-prijs als een sterkere prijsontwikkeling.

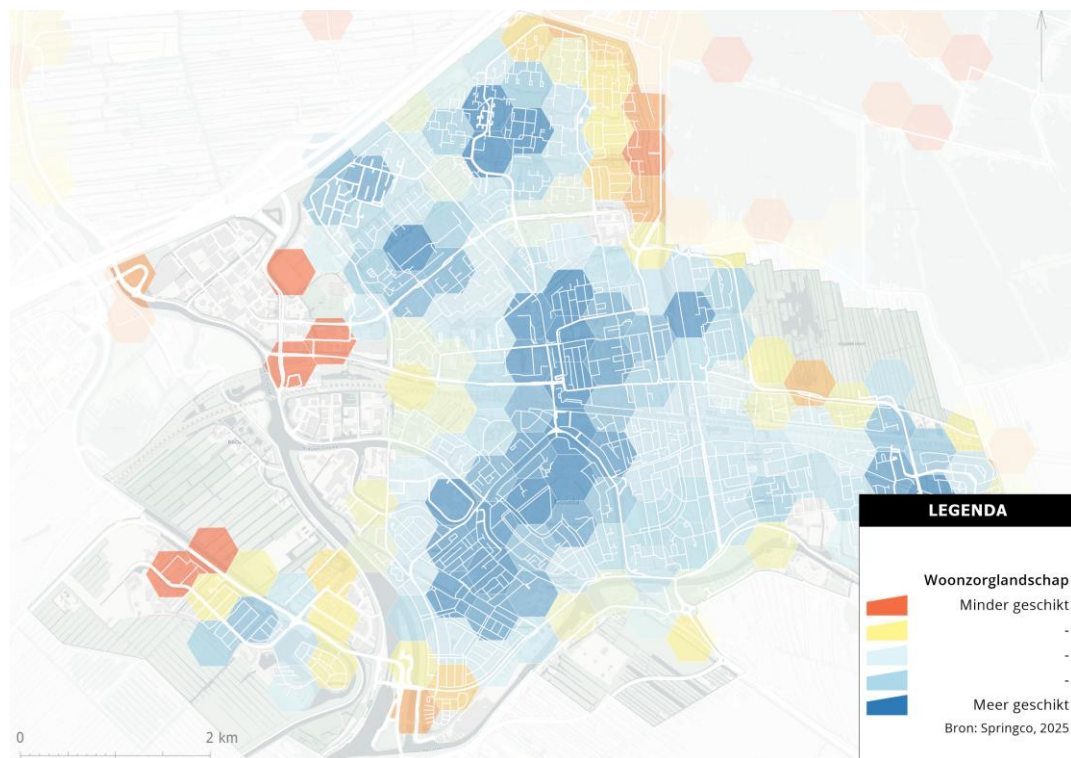
Omgekeerd geldt dat gebieden met een lagere prijs per m² en een geringere prijsontwikkeling vaak ook een lagere belevingswaarde hebben.



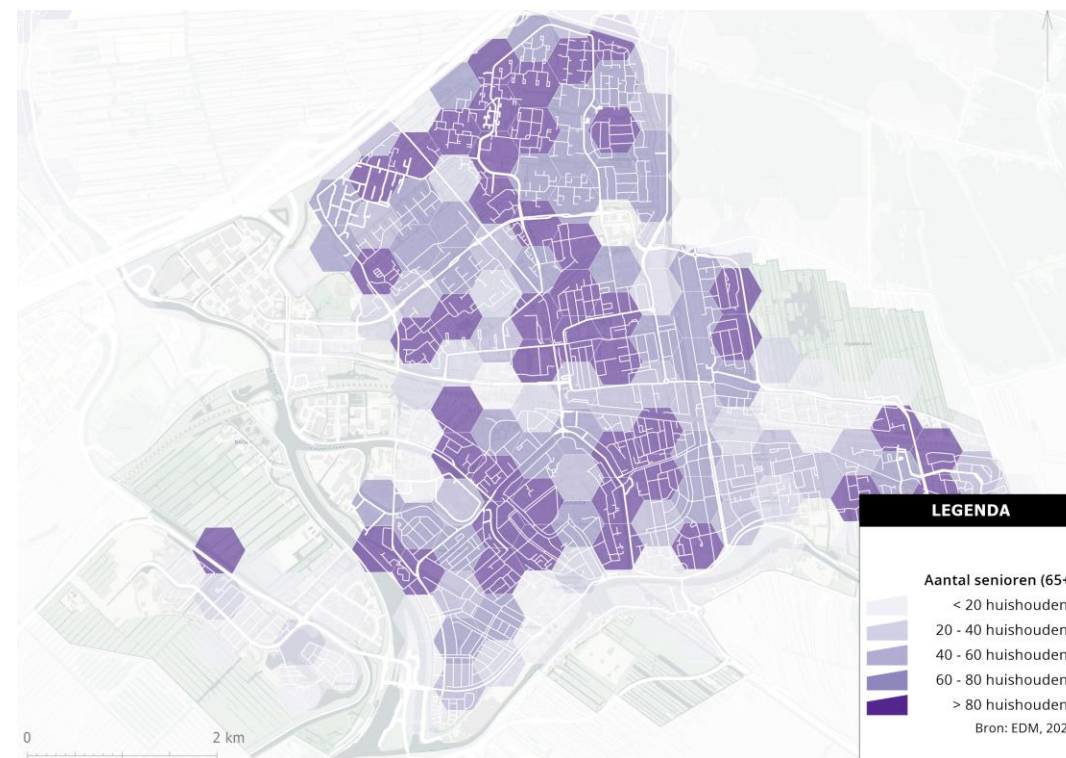
Prijsontwikkeling (Bron: Springco, AVM)

Bestaande woningvoorraad

Woonzorglandschap en aantal huishoudens met een leeftijd boven de 65 jaar.



Woonzorglandschapskaart, bron: Springco (CBS, BAG, Zorgkaart NL, OSM, PDOK)



Aantal 65+ huishoudens, bron EDM (2025), bewerking Springco

Gouda scoort positief op het woonzorglandschap. De aantrekkelijkheid van een gebied wordt bepaald op basis van acht factoren, waaronder de afstand tot supermarkten, OV-haltes en zorgvoorzieningen (zie bijlage 4 voor toelichting). Waar de kaart blauw kleurt, scoort het betreffende gebied hoog op deze factoren; bij rood is de score laag.

Op verschillende plekken is te zien dat het aandeel 65+ huishoudens hoog is én dat het woonzorglandschap daar goed scoort. Door dit landschap minimaal in stand te houden en op sommige locaties zelfs te intensiveren, kan Gouda haar aantrekkelijkheid als gemeente voor zelfstandig wonen op latere leeftijd behouden en versterken.

Hoofdstuk 3

Marktvraag

Marktvraag

Effectieve Vraag naar nieuwbouw en bestaand

Om de marktvraag te berekenen maken we gebruik van diverse databronnen en predictive analytics.

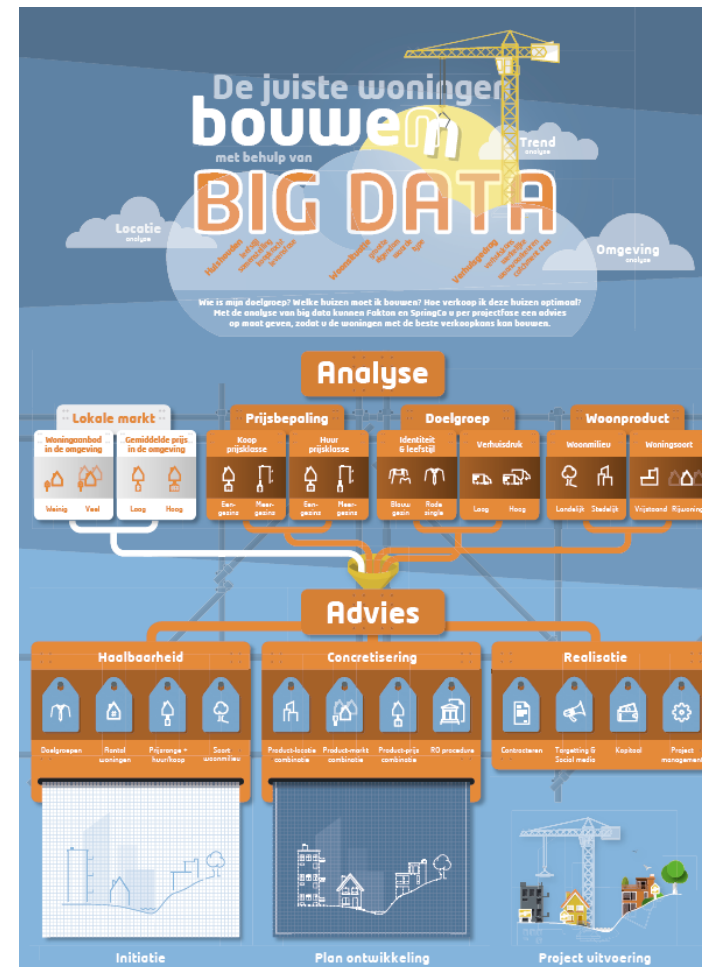
De gebruikte bronnen zijn:

- WoON 2024 (grootschalige enquête onder huishoudens);
- CBS (onder andere migratiebewegingen);
- EDM (geodataset met gegevens op adresniveau over vastgoed- en huishoudkenmerken);
- vastgoedbezit van de betrokken corporaties (*Mozaïek Wonen* en *Woonpartners Midden-Holland*);
- en ons eigen geodatabestand, met informatie tot op adresniveau over huishoudens, vastgoed, voorzieningen en de openbare ruimte.

Door deze databronnen te combineren met machinelearning technieken zijn we in staat om voor elk huishouden in Nederland, en dus ook in Gouda, een verhuiskans en woonvoorkeur te voorspellen, uitgesplitst naar woningsegment en migratiepatroon. Bijlage 2 bevat de uitgebreide onderzoeksverantwoording.

We berekenen de vraag naar woningen (nieuwbouw en bestaand) voor Gouda en specifiek per wijk. Het model doorloopt daarbij de volgende stappen:

- We combineren woning- en huishoudkenmerken op adresniveau (EDM, Springco e.a.) met woonwensen en verhuisintenties uit het (regionaal gespecificeerde) landelijke WoON 2024.
- We corrigeren de lokale vraag op basis van landelijke migratiestatistieken van het CBS, om de herkomst van de vraag te bepalen.
- We houden rekening met betaalbaarheid: de kans dat een huishouden met een laag inkomen naar een dure grondgebonden woning verhuist, is bijvoorbeeld zeer klein.



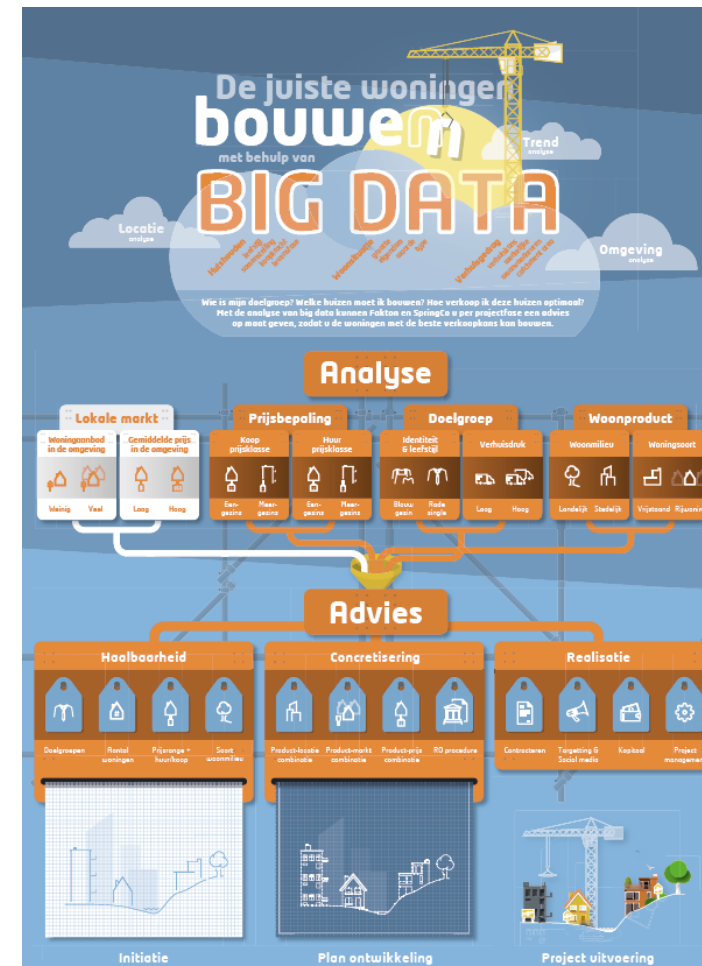
Marktvraag

Effectieve Vraag naar nieuwbouw en bestaand

Het Effectieve Vraag-model houdt in het eerste jaar geen rekening met vragers die momenteel niet in een reguliere woning in Nederland wonen, zoals personen in instellingen, asielzoekerscentra of in het buitenland. Daardoor kan (en zal) de feitelijke vraag naar sociale huurwoningen hoger liggen dan de modeluitkomst laat zien: een deel van de vragers is nog niet meegenomen. Daarmee ontstaat een realistisch beeld van de actuele marktvraag, waarop in het vervolg van dit hoofdstuk wordt voortgebouwd.

Ons model gaat uit van de woonvoorkeuren van mensen, niet uitsluitend van hun huidige gedrag. Gedrag wordt immers sterk bepaald door het beschikbare aanbod, dat momenteel beperkt is en de woningmarkt deels op slot zet. Bouwen op basis van alleen huidig gedrag leidt ertoe dat men blijft bouwen wat er al is. Juist bouwen naar woonwensen creëert een woningvoorraad die aansluit bij wat mensen willen én zich kunnen permitteren. Dit is een belangrijk verschil met modellen die vaak worden toegepast, ook eerder door Springco. Door opgedane kennis en ervaring prefereren we nu een vraaggericht model, gebaseerd op reële, maar wensgedreven scenario's. Daarbij houden we rekening met wat realistisch haalbaar is voor verschillende doelgroepen.

In de woningbehoefteanalyse houden we vervolgens rekening met de demografische ontwikkeling, waarmee het Effectieve Vraag-model verder wordt verrijkt. De volgende pagina's gaan uitsluitend over de effectieve vraag; in hoofdstuk 4 volgt de woningbehoefteanalyse.



Marktvraag

Effectieve Vraag naar nieuwbouw en bestaand

De rechtertabel toont de effectieve vraag (marktvraag) op dit moment naar de productsegmenten in Gouda. Het gaat hierbij om de vraag van huishoudens in Gouda die binnen de gemeente willen verhuizen, én om de vraag vanuit de rest van Nederland. De cijfers hebben betrekking op zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Wat goed zichtbaar is, is dat de marktvraag sterk gedifferentieerd is. De huidige woningvoorraad sluit niet in elk segment voldoende aan op de voorkeuren van huishoudens die in Gouda willen (blijven) wonen.

Ongeveer 43% van de totale vraag richt zich op grondgebonden (EGW) en 57% op appartementen (MGW). De vraag concentreert zich vooral in de goedkope en betaalbare prijssegmenten. De koopsector neemt het grootste deel van de vraag voor haar rekening (58%), vrijwel gelijk verdeeld tussen grondgebonden koopwoningen en koopappartementen. Circa 70% van de marktvraag komt van huishoudens binnen Gouda zelf, terwijl 30% van buiten de gemeente afkomstig is.

Er zijn duidelijke verschillen tussen de lokale en de buitenregionale vraag. Binnen het huursegment zien we dat de vraag naar goedkope huurwoningen grotendeels uit Gouda zelf komt. De vraag naar middeldure en dure huurwoningen komt nog steeds hoofdzakelijk uit Gouda, maar neemt vanuit de rest van Nederland toe. Bij de koopsector zien we een iets ander patroon. De meeste vraag komt ook hier uit Gouda zelf, maar de goedkope koopsegmenten worden relatief vaker gevraagd door huishoudens van buiten Gouda. Voor de betaalbare en duurdere koopsegmenten verschuift de verhouding weer naar ongeveer 70/30 (binnen/buiten Gouda).

Type			Prijs	Voorraad	Vraag	Verdeling	
Huur	EGW	<€680,-	2050	80	2%	15%	
		€680 - €730,-	275	10	0%		
		€730 - €900,-	1105	50	1%		
		€900 - €1200,-	445	150	4%		
		>€1.200,-	740	240	7%		
	MGW	<€680,-	5280	175	5%	27%	
		€680 - €730,-	620	15	0%		
		€730 - €900,-	2875	85	2%		
		€900 - €1200,-	1455	385	11%		
		>€1.200,-	735	290	8%		
Koop	EGW	<€300k	2610	290	8%	28%	
		€300k - €400k	6280	210	6%		
		€400k - €600k	4770	325	9%		
		€600k - €800k	1220	80	2%		
		>€800k	630	85	2%		
	MGW	<€300k	2375	450	13%	29%	
		€300k - €400k	890	210	6%		
		€400k - €600k	585	260	7%		
		€600k - €800k	70	65	2%		
		>€800k	5	45	1%		
Totaal			35015	3500	100%	100%	

Vraag naar productsegmenten 2025. Bron: EDM, CBS, WoON21, AVM Springco

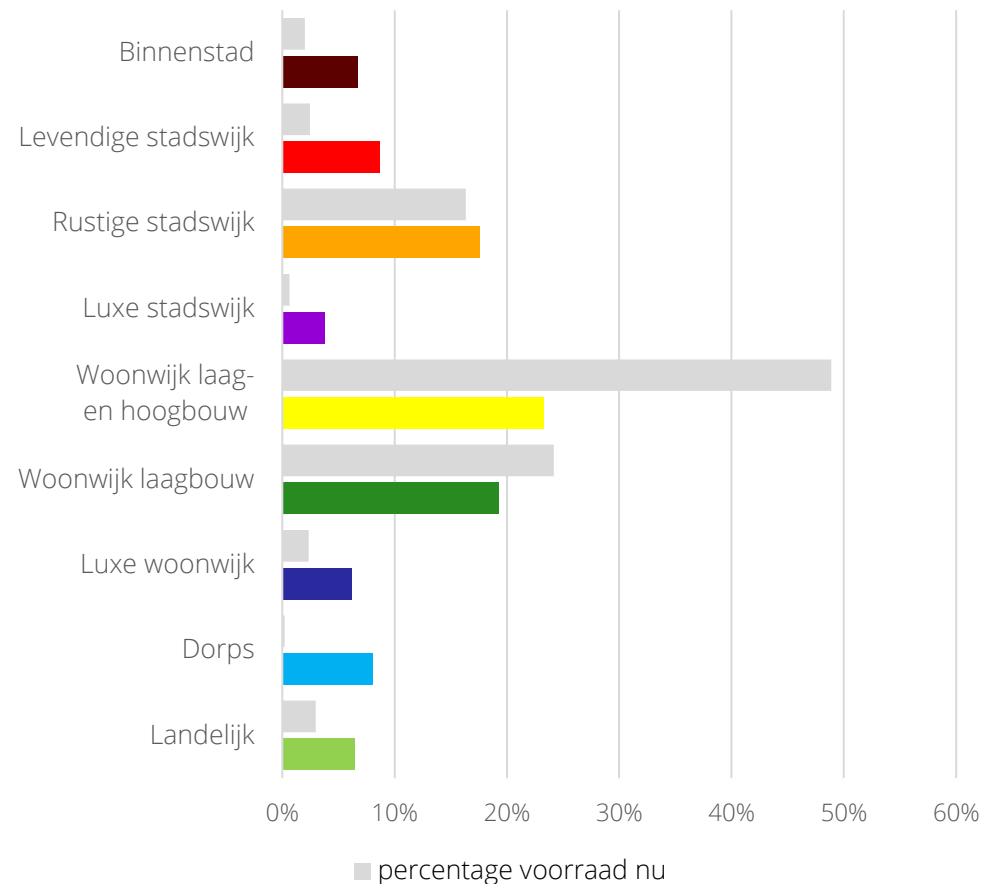
Marktvraag

Effectieve vraag naar Woonmilieus

Naast de uitsplitsing van de vraag naar woningsegmenten is het ook belangrijk om de vraag naar woonmilieus nader te bekijken. In de grafiek rechts is in kleur weergegeven hoe de vraag zich over de verschillende woonmilieus verdeelt. Ter vergelijking is ook het huidige aandeel woonmilieus in Gouda opgenomen in grijs.

Daarbij valt op dat er relatief meer vraag is naar stedelijke woonmilieus (donkerrood, rood en oranje) dan er momenteel in Gouda aanwezig zijn. Tegelijkertijd is de vraag naar suburbane woonmilieus (geel en groen) lager dan het huidige aanbod. Een deel van deze woonmilieus kan, door intensivering en verdichting, geleidelijk transformeren naar een stedelijker karakter.

Daarnaast is er meer vraag naar dorps en landelijk wonen dan in Gouda zelf beschikbaar is. Dit type woonmilieu komt vooral buiten de gemeentegrenzen voor.



Vraagverdeling woonmilieus (2025)

Hoofdstuk 4

Woningbehoefte 2040

Woningbehoefte 2040

(Mis)match vraag en aanbod

Woningbehoefte- tekort & overschot 2040 (ook wel de (mis)match)

Op basis van het Effectieve Vraag model en de huishoudensprognose van Primos 2025 is een vergelijking gemaakt tussen de huidige woningvoorraad en de woningbehoefte in 2040 ((mis)match). We houden daarbij rekening met de veranderingen van de bevolkingssamenstelling en -ontwikkeling in de tijd.

In de woningbehoefte houden we rekening met de woningen die jaarlijks vrijkomen in de bestaande voorraad. We krijgen een beeld van de tekorten en overschotten in de toekomst door de verhuiskans en verhuisrichting toe te passen op de toekomstige huishoudensverdeling. Een overschot zal in de toekomst niet of nauwelijks aan de orde zijn voor Gouda. Tekorten daarentegen wel. De woningbehoefte laat immers een nieuwbouwbehoefte van circa 6.510 woningen in 2040 zien.

Vraagdruk tot 2040

Naast de verwachte tekorten per productsegment is de druk op het segment ook van belang. In de laatste kolom, vraagdruk 2040, zien we de druk op elk productsegment. Dit geeft relatief de druk per segment weer door het tekort (absoluut) te relateren aan de voorraad. We zien wel dat juist de druk op koop- en (middel)dure huurappartementen het hoogst is. Dit vraagt voor een deel ook een nuance (zie volgende pagina) en de verdere duiding van de uitkomsten zijn op de daarop volgende pagina's.

Zoals ook in de inleiding van het rapport is aangegeven is het van belang om nieuwbouw te richten op het versterken van de identiteit van Gouda. Nieuwbouw is in wezen een strategisch middel om te sturen op de optimale benutting van de bestaande woningvoorraad.

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2040	Vraagdruk
Huur	EGW	<€680,-	2050	-305	
		€680 - €730,-	275	-20	
		€730 - €900,-	1105	-75	
		€900 - €1200,-	445	-175	
		>€1.200,-	740	-315	
	MGW	<€680,-	5280	-905	
		€680 - €730,-	620	-165	
		€730 - €900,-	2875	-800	
		€900 - €1200,-	1455	-360	
		>€1.200,-	735	-470	
Koop	EGW	<€300k	2610	-80	
		€300k - €400k	6280	150	
		€400k - €600k	4770	-670	
		€600k - €800k	1220	-340	
		>€800k	630	-280	
	MGW	<€300k	2375	-580	
		€300k - €400k	890	-420	
		€400k - €600k	585	-400	
		€600k - €800k	70	-85	
		>€800k	5	-65	
Totaal			35015	-6360	

(Mis)match vraag en aanbod in 2040 (een negatief getal betekent een tekort)

Woningbehoefte 2040

Nuance over de vraag en behoefte in 2040

Tekorten in 2040 zien we over alle productsegmenten maar opvallend vooral ook bij koopappartementen, goedkope, middeldure en dure huursegmenten.

De tekorten in het aanbod van appartementen vereisen nuance op twee fronten. Ten eerste bestaat de markt op dit moment grotendeels uit vrij standaard (en bij nieuwbouw vaak uit kleine) appartementen. De vraag naar appartementen komt echter vanuit diverse huishoudens. Een deel van deze vraag komt van huishoudens die vanuit hun grondgebonden woningen willen verhuizen, maar een standaard appartement niet aantrekkelijk vinden. Om deze impasse te doorbreken, is het noodzakelijk om meer variatie te bieden in appartementenconcepten.

Een van de onderliggende bronnen van het effectieve vraag model is het WoOn. Binnen het WoOn worden consumenten de keuze voorgelegd om, als ze willen verhuizen, te kiezen tussen een appartement en een grondgebonden woning, met verschillende prijssegmenten en eigendomstypes. Huishoudens die overwegen om anders te gaan wonen dan ze momenteel doen, zoals diegenen die momenteel in rijtjeswoningen wonen, geven vaak aan dat ze kleiner willen gaan wonen. Voor hen is een appartement een symbool voor verandering in hun woonbehoeften, eerder dan een voorkeur voor gestapeld wonen. Het duidt erop dat ze openstaan voor andere woonvormen. Dit hoeft dus niet gestapeld wonen te zijn en kan variëren van 'rug aan rug' woningen, wonen in een hof (eventueel gestapeld), tot andere concepten waar comfortabel wonen, passend en levensloopbestendigheid centraal staan. Denk bijvoorbeeld ook aan collectieve woonconcepten, zorgzame wijken, en woonvormen voor senioren en starters



Rug aan Rug Woningen & onderstaand een publicatie van Platform 31 met 30 praktijkvoorbeelden van Woonvarianten voor senioren, [link naar publicatie](#).



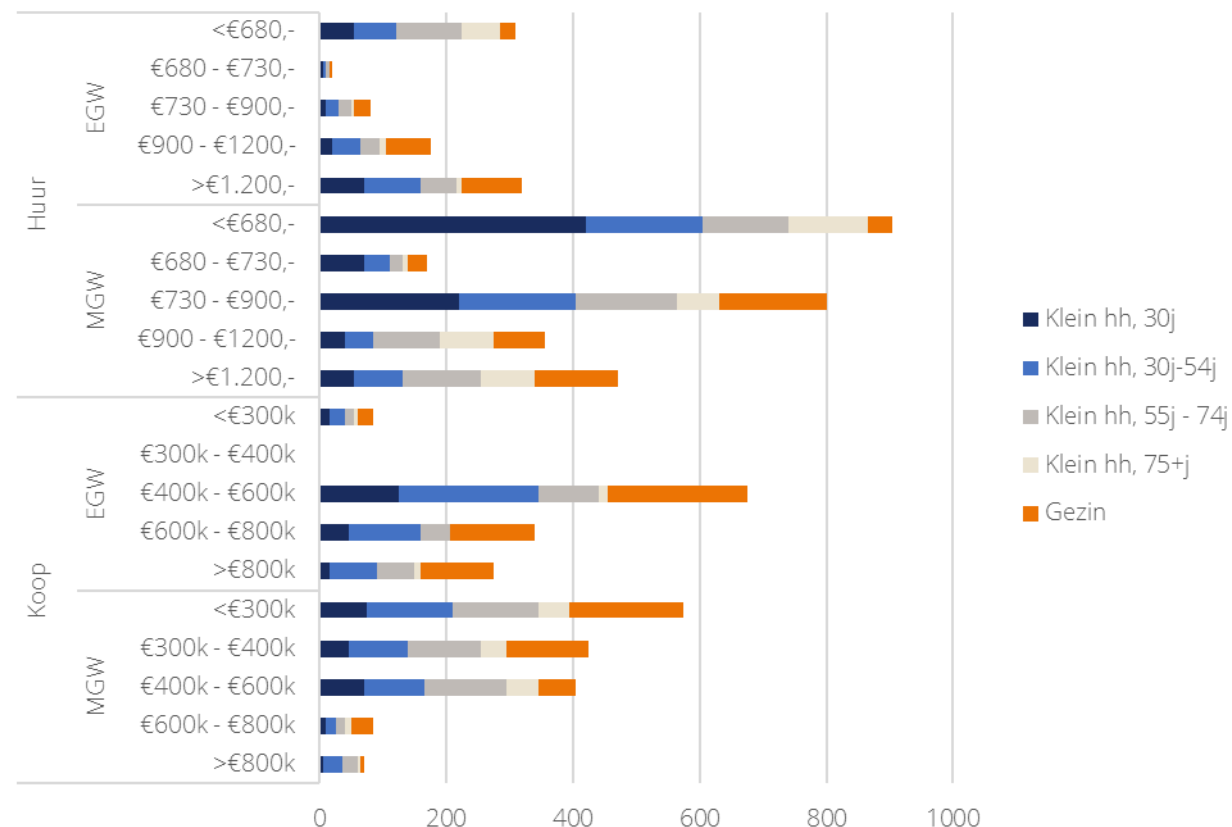
Stadsveteranen (Heren5 en Woonzorg Nederland).

Woningbehoefte 2040

Gewenst bouwprogramma en doelgroepen

Wanneer we het bouwprogramma richten op het terugbrengen van de mismatch in 2040 naar 0, dan ziet het bouwprogramma er uit zoals weergegeven in de tabel. We hebben vervolgens een verdeling gemaakt naar doelgroepen op basis van hun woonvoorkeuren. Het aandeel goedkope huur is 35%, het aandeel gestapeld 65%. Let wel, zoals ook op vorige pagina is benoemd: een belangrijk deel van de gestapelde woningen zijn gericht op ouderen. Dit zullen ook grondgebonden woningen kunnen omvatten (zoals hofwoningen) of specifieke woonconcept. Het grootste deel van het programma is gericht op kleine huishoudens.

Type		Prijs	Programma	%
Huur	EGW	<€680,-	305	5%
		€680 - €730,-	20	0%
		€730 - €900,-	75	1%
		€900 - €1200,-	175	3%
		>€1.200,-	315	5%
	MGW	<€680,-	905	14%
		€680 - €730,-	165	3%
		€730 - €900,-	800	12%
		€900 - €1200,-	360	6%
		>€1.200,-	470	7%
Koop	EGW	<€300k	80	1%
		€300k - €400k	0	0%
		€400k - €600k	670	10%
		€600k - €800k	340	5%
		>€800k	280	4%
	MGW	<€300k	580	9%
		€300k - €400k	420	6%
		€400k - €600k	400	6%
		€600k - €800k	85	1%
		>€800k	65	1%
Totaal			6510	100%



Woningbehoefte 2040

(Mis)match vraag en aanbod

Hieronder duiden we de belangrijkste uitkomsten van de woningbehoefteanalyse.

35% van de woningbehoefte in 2040 bestaat uit goedkope huurwoningen:

De tekorten naar goedkope huurwoningen is in 2040 2.270 woningen, dit is 35% van de totale woningbehoefte (waarvan circa 1/5 grondgebonden en 4/5 appartementen). Op dit moment zijn de wachttijden lang om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (zie ook verslag participatieavond Gouda). Er zijn ook veel oudere huishoudens die best uit hun ruime woning willen verhuizen, maar er is onvoldoende passend aanbod. Daarnaast komen starters en doorstromers (van starterswoning naar bijvoorbeeld een gezinswoning) op dit moment ook onvoldoende aan een nieuwe woning. De doorstroming is gestagneerd, de woningmarkt zit grotendeels op slot. De woningbehoefte in 2040 in de goedkope koop (< 300K) is 620 woningen (vooralnamelijk appartementen). In werkelijkheid is er voor deze groep 'goedkope koper' amper aanbod. Met als gevolg dat een groot deel in de sociale woningvoorraad blijft wonen (of als het passend is en voor hen beschikbaar komt, in gaat wonen).

Middeldure en dure huurappartementen, druk op dit segment is gestegen:

Er is meer behoefte aan het middeldure en dure huurappartementen, in 2040 moeten er ruim 800 woningen bij komen. Mede door de toenemende groep 55+ huishoudens, zien we dat de vraag naar dit segment toeneemt. Door het aanbod van dit segment te vergroten zal doorstroming in Gouda worden bevorderd, en uiteindelijk een gevarieerd aanbod worden gecreëerd.

Daarnaast is er ook behoefte aan middeldure en met name dure grondgebonden huurwoningen. Dit zijn overigens niet alleen gezinnen (of startende gezinnen) die hier naar vragen. Ook een 55-74 en 75+ huishoudens heeft hier behoefte aan. De indeling en oppervlakte van zo'n woning kan zeker kleiner zijn dan een standaard gezinswoning. Maar heeft ook de voordelen van een grondgebonden woning (vaker een tuin en iets meer ruimte dan de standaard appartementen).

Koopwoningen blijven populair, woningbehoefte van 2.770 woningen in 2040

In 2040 is er een tekort van 2.770 koopwoningen, 45% van de totale woningbehoefte. Voor de grondgebonden koopwoning ligt de nadruk op de dure prijssegmenten (boven de 400k). Dit is ook niet vreemd, want de woningvoorraad onder 400k is ook op dit moment veel beschikbaar in Gouda en dan met name met een prijs net onder 400k. Voor appartementen ligt de nadruk vooral op goedkope en betaalbare koop. Maar niet te vergeten ook duurdere koopappartementen. De behoefte naar meer goedkope en betaalbare koopappartementen komt zowel van huishoudens van middelbare leeftijd (werkenden, (startend) gezin) als van de 55+ huishouden. Bij de duurdere koopappartement ligt de nadruk meer bij de 55-74 jarige huishouden.

A dark, atmospheric photograph of a Dutch landscape. In the foreground, a group of cows with brown and white patches are grazing in a green field. In the background, several traditional Dutch windmills are visible, their silhouettes reflected in a body of water. The sky is overcast with soft clouds. The entire image is dimmed to serve as a background for the text.

Hoofdstuk 5

Doelgroepen en hun voorkeuren

Doelgroepen en hun voorkeuren

Leefstijlen

Om de voorkeuren van de doelgroepen scherp en onderbouwd in beeld te brengen hanteren we twee methoden:

- Wat zijn de kenmerken van de doelgroepen die de voornaamste vraag uitoefenen naar de productsegmenten in Gouda
- Wat zijn de achterliggende leefstijlen van de doelgroepen en wat betekent dat voor de woon- en leefomgeving (nieuw en bestaand) in Gouda.

Welke doelgroepen oefenen de voornaamste vraag uit en wat zijn hun voorkeuren:

Vanuit de Effectieve Vraag en woningbehoefte analyse kunnen we per productsegment detecteren wie de voornaamste vraag uitoefent naar een bepaald productsegment (eigendom, type en prijs). Op basis hiervan hebben we een selectie gemaakt en met behulp van grootschalige consumentenonderzoek in beeld gebracht wat hun voorkeuren zijn ten aanzien van de woning en woonomgeving. Deze paragraaf eindigt met een overzicht per productsegment met daarbij beschreven welke doelgroep de voornaamste vraag uitoefent en wat en hun woonvoorkeuren zijn.

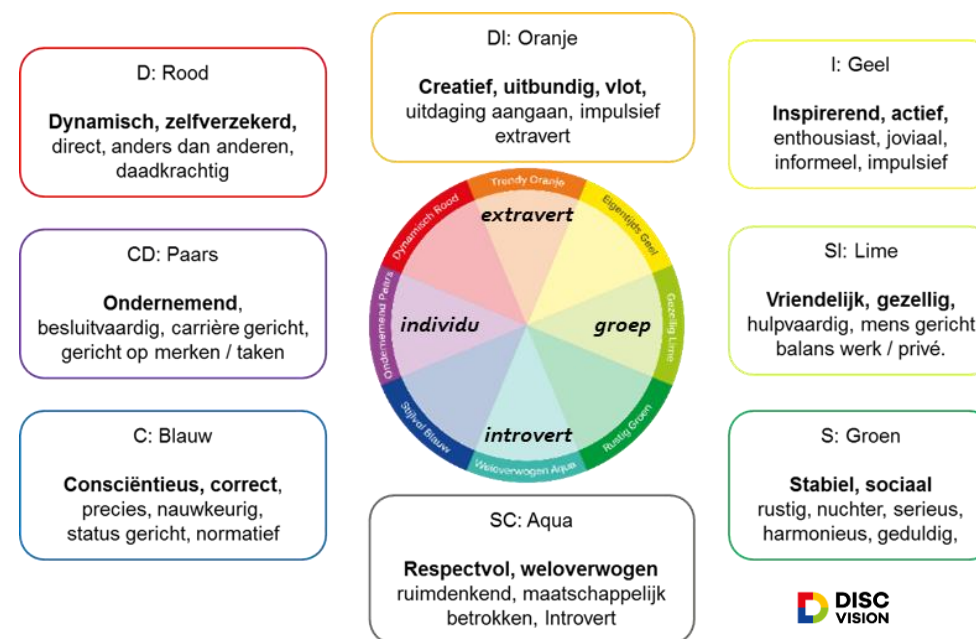
Leefstijlen en hun woonvoorkeuren:

Een belangrijke bouwsteen in de typering van de woonvoorkeuren van de consument wordt gevormd door de leefstijl. We hanteren hiervoor data en methode van DISCvision.

Het DISCmodel is als volgt af te lezen:

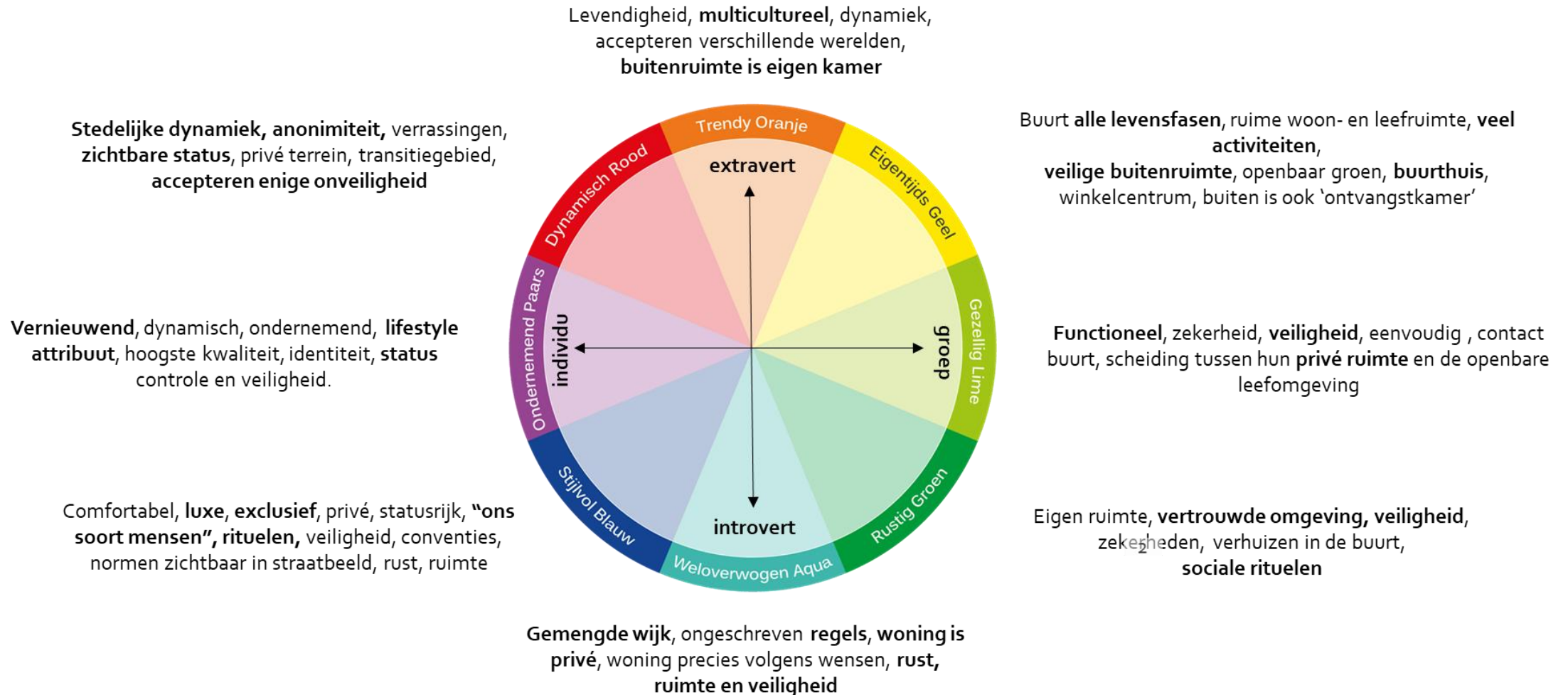
- Aan de linkerkant van het spectrum zijn bewoners individualistischer ingesteld;
- Aan de rechterkant zijn bewoners collectivistischer ingesteld;
- Personen aan de bovenkant van het spectrum zijn meer extravert;
- Personen aan de onderkant zijn meer introvert.

Op de volgende bladzijden zijn de woonvoorkeuren van de verschillende leefstijlen weergegeven.



Doelgroepen en hun voorkeuren

Leefstijlen

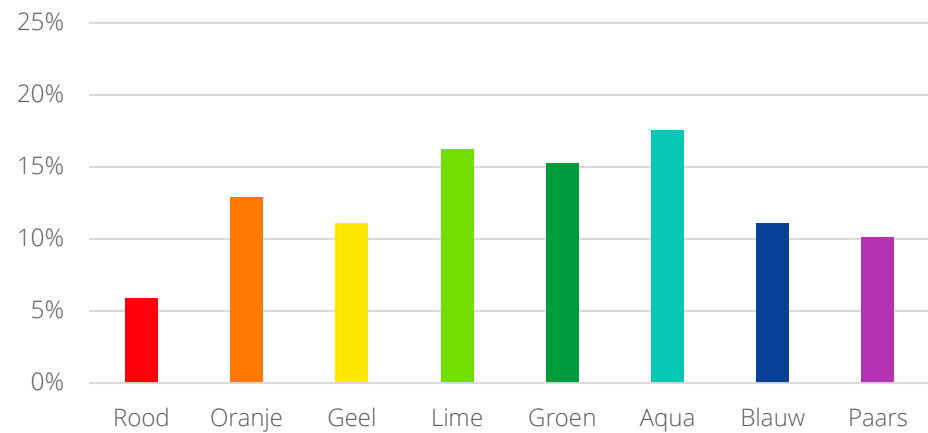


Doelgroepen en hun voorkeuren

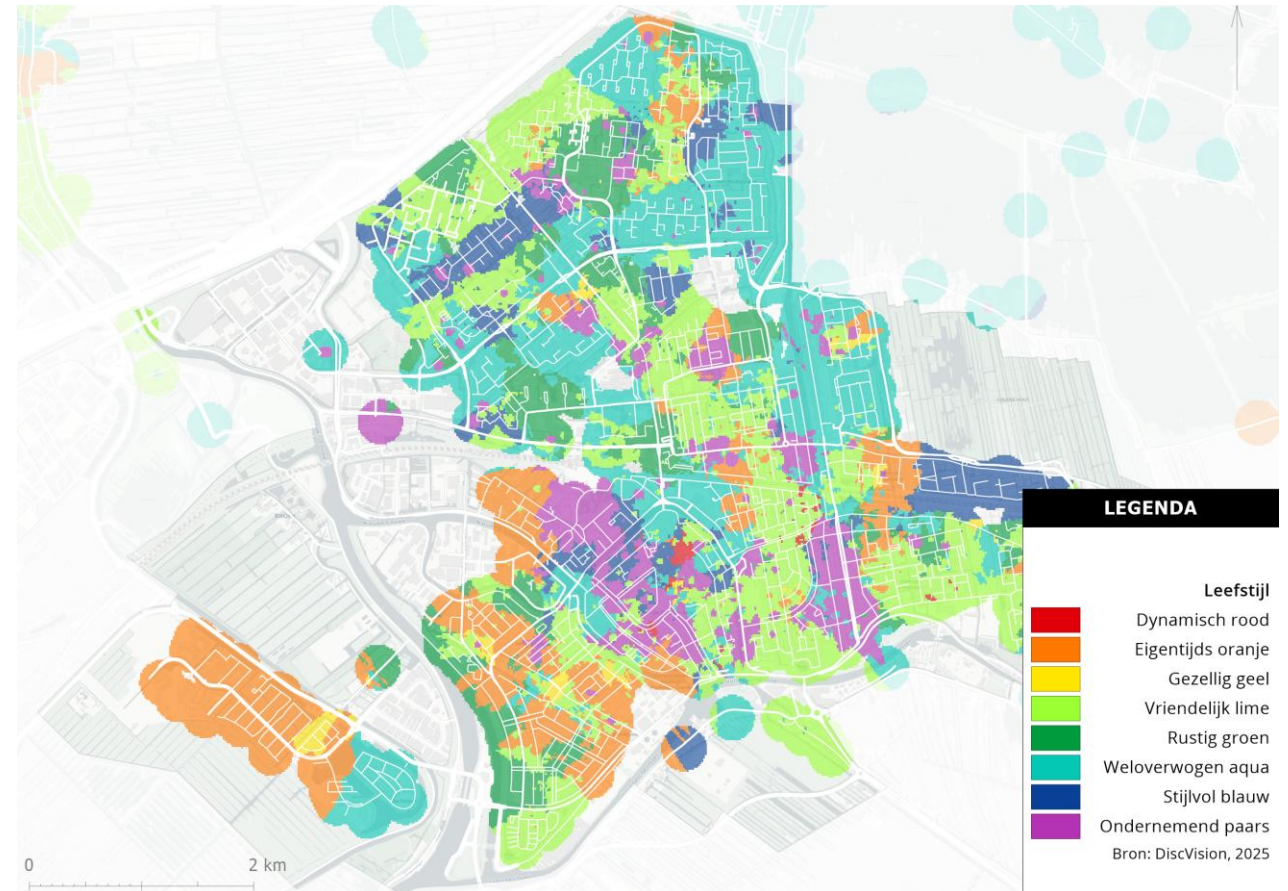
Leefstijlen

In Gouda hebben we een breed palet aan leefstijlen, een combinatie van stedelijk, suburbaan en dorpse leefstijlen. We zien dat in de meer stedelijke gebieden overwegend paars, rood en enigszins ook oranje leefstijlen dominant aanwezig zijn. Terwijl de woonwijken weer meer gericht is op aqua, groen en lime.

De dominante leefstijlen zijn Groen, Lime en Aqua. Daarna volgt oranje (leefstijl die een voorkeur hebben voor contact met andere bewoners) en vervolgens blauw (privé en hecht belang bij status) en paars (leefstijlen die individueel gericht, privé en modern zijn).



Leefstijlverdeling 2025 Gouda



Leefstijlkaart 2025 Gouda

Doelgroepen en hun voorkeuren

Ontspannen stedelijk

Uit de data blijkt dat er sterke overeenkomsten zijn in de woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen. Huishoudens die in een stedelijk of juist meer ontspannen woonmilieu (suburbaan of dorps) willen wonen, hebben overeenkomstige leefstijlen en daarmee overeenkomende voorkeuren. Deze tweedeling in leefstijlen kunnen als volgt worden geduid:

- Stedelijke leefstijlen: rood, paars, blauw – met in sommige gebieden ook oranje tinten.
- Dorps/suburbane leefstijlen: aqua, lime, groen, geel.

Leefstijlen die wonen in dorpen en suburbane gebieden zijn doorgaans weloverwogen, serieus en vriendelijk. Ze zoeken een gebalanceerde woon- en leefomgeving, zonder te veel verrassingen. Privacy is belangrijk: men trekt zich graag terug in de eigen woning. Ontmoeting wordt wel gewaardeerd, onderdeel zijn van een gemeenschap is van betekenis. Binnen deze groep zien we ook de oranje leefstijl, die iets meer uitdaging zoekt in de leefomgeving en vaak fungeert als verbinder tussen leefstijlen door een open houding.

Stedelijke leefstijlen (vooral rood en paars, met in het exclusieve segment ook blauw) houden van dynamiek, vinden anonimiteit geen probleem, zijn ondernemend en willen verrast worden.

Gouda laveert tussen deze leefstijlen, ook wel ontspannen stedelijk. Het is in die zin een stedelijk sociaal woon- en leefgebied, met meerdere leefstijlwerelden naast elkaar. Ook uit gesprekken met bewoners komt dit beeld naar voren: Gouda heeft een dorpse gemeenschap met stedelijke invloeden. Dat kan een voordeel zijn, mits deze werelden niet te veel in elkaar overvloeien, waardoor gebieden haar uitgesproken identiteit verliezen. Elke buurt kan een eigen identiteit hebben, meer stedelijk, meer dorps of daartussen 'ontspannen stedelijk'. De buurten samen kunnen een sterk geheel vormen, ook al kunnen ze onderling sterk van elkaar verschillen. Overgangsgebieden tussen buurten spelen daarbij een verbindende rol, bijvoorbeeld door gedeelde voorzieningen of een aantrekkelijke openbare ruimte. Bij het toevoegen van nieuwbouw of het transformeren van bestaande plekken is het daarom essentieel dat er een duidelijke visie aan ten grondslag ligt. Wat is de context van de locatie, hoe versterkt het de bestaande omgeving en welke rol en daarmee identiteit neemt het in de toekomst in?

Wanneer we puur kijken naar de doelgroepen achter de woningbehoefte en hun voorkeuren, zien we ook daar sterke patronen terugkomen, soms overlappend tussen de verschillende productsegmenten (eigendom, type en prijs), maar vaak ook onderscheidend. Op de volgende pagina gaan we per productsegment dominante patronen en voorkeuren langs.

Doelgroepen en hun voorkeuren

Samenvattend

Huur

We starten met de doelgroepen die een vraag uitoefenen naar een huurwoning in een ontspannen, stedelijke woonomgeving.

- *Voorkeur voor een goedkope huurwoning < 900,-*: De vraag naar goedkope grondgebonden huurwoningen komt van een mix van huishoudens: niet alleen gezinnen, maar ook kleine huishoudens van jong tot oud. De vraag naar sociale huurappartementen komt vooral van kleine huishoudens onder de 55 jaar, in het bijzonder jonge huishoudens. Voor de doelgroepen met een vraag naar een goedkope huurwoning zijn sociale cohesie en harmonieuze woonomgevingen belangrijk. Het delen van voorzieningen (zoals een deelauto) sluit goed aan op hun leefstijl, zowel vanuit waarden als vanuit inkomen. Er is daarnaast een duidelijke voorkeur voor hofjes, rug-aan-rugwoningen en andere plekken die ontmoeting faciliteren. De 55+ huishoudens verhuizen vooral vanwege een gewenste verandering van woonomgeving en vanwege toenemende zorgvraag. Huishoudens onder 55 jaar verhuizen veelal omdat de huidige woning te klein is, vanwege werk of studie.
- *Voorkeur voor een vrije sector huurwoning > 900,-*: De vraag naar grondgebonden middeldure en dure huurwoningen komt vooral van gezinnen én 55+ huishoudens. Zij hechten aan privacy, maar vinden contact met de buurt wel belangrijk. De vraag naar middeldure en dure huurappartementen komt met name van 55+ huishoudens. Zij wonen minder graag in een klassieke bouwstijl en geven vaker de voorkeur aan modernere, meer designgerichte architectuur. Voor 55+ geldt dat zij vaak verhuizen omdat de huidige woning te groot is. Jongere en middelbare huishoudens hebben bij een vrije sector huur (appartement en grondgebonden) weer iets meer behoefte aan privacy, met wel een diversiteit aan mensen in hun woonomgeving.

Koop

In de koopsector zien we een duidelijke onderscheid tussen doelgroepen die een woning willen in een ontspannen stedelijke woonomgeving. De duurder segmenten hechten sterker aan privacy; de betaalbare segmenten waarderen daarnaast ook contact met de omgeving.

- *Grondgebonden koopwoningen*: de vraag naar grondgebonden koopwoningen komt niet uitsluitend van gezinnen: ook middelbare huishoudens (waaronder toekomstige starters op de gezinsmarkt) oefenen een sterke vraag uit. Naarmate de koopkracht stijgt, wordt privacy belangrijker in hun woonvoorkeuren. Opvallend is de duidelijke voorkeur voor meer traditionele bouwstijlen binnen deze doelgroep.
- *Koopappartementen*: De vraag komt van een diverse groep: jonge huishoudens, middelbare huishoudens en ook gezinnen. Toch vormen de 55+ huishoudens hier de grootste vragers. Zij wonen graag op plekken waar men op elkaar let en verhuizen veelal omdat hun huidige woning te groot is. Over het geheel genomen is de doelgroep die belangstelling heeft voor koopappartementen stedelijk georiënteerd, wil men graag met een mix aan mensen in de buurt wonen en staat men meer open voor moderne bouwstijlen.

Hoofdstuk 6

Doorstroomanalyse

Doorstroomanalyse

Effect van bouwen als voorheen

Ons woningbehoeftemodel brengt nauwkeurig in kaart welke nieuwbouwprogrammering het best aansluit bij de toekomstige vraag. Het model gaat ook uit welke toevoegingen aan de woningvoorraad de grootste bijdrage leveren aan een optimale doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Tegelijkertijd beseffen we dat de ideale programmering in de praktijk niet altijd haalbaar is. Daarom hebben we ook een alternatief scenario doorgerekend: wat gebeurt er als de drie gemeenten, afzonderlijk en gezamenlijk, blijven bouwen volgens het patroon van de afgelopen 10 jaar? Wat is dan het effect op doorstroming en ruimtegebruik? Op deze manier bieden we gemeenten een integraal afwegingskader.

Volgens de prognose zijn tot 2040 circa 6.510 nieuwe woningen nodig in Gouda. In de tabel hiernaast hebben we in beeld gebracht als de gemeente deze opgave realiseert volgens de verdeling van de woningbehoefte 2040 en daarnaast volgens de historische productsegmentverdeling van de afgelopen tien jaar.

Er zijn verschillen, maar over het geheel genomen lijken te patronen redelijk verdeeld. Wel valt op dat er eigenlijk meer behoefte is aan koopappartementen dan naar huurappartementen. Qua ruimtegebruik zal dit niet veel verschil opleveren, wel bouwen naar behoefte van huishoudens. Daarentegen is het wel zo dat er ook substitutie effecten optreden, stel er zijn geen goedkope koopappartementen dan zullen mensen, afhankelijk van hun inkomen en beschikbaarheid, vervolgens kiezen om goedkoop of middelduur te huren.

Type		Prijs	obv mismatch	obv afgl 10 jaar
Huur	EGW	<€900,-	400	222
		€900 - €1200,-	175	85
		>€1.200,-	315	736
	MGW	<€900,-	1870	1345
		€900 - €1200,-	360	833
		>€1.200,-	470	658
Koop	EGW	<€300k	80	8
		€300k - €400k	0	70
		€400k - €600k	670	1167
		€600k - €800k	340	700
		>€800k	280	353
	MGW	<€300k	580	40
		€300k - €400k	420	44
		€400k - €600k	400	226
		€600k - €800k	85	23
		>€800k	65	0
Totaal			6510	6510

Bouwprogramma: volgens woningbehoefte 2040 vs hoe de afgelopen 10 jaar is gebouwd.

Doorstroomanalyse

Effect van bouwen als voorheen

Volgens de woningbehoefteanalyse zijn tot 2040 circa 6.510 nieuwe woningen nodig in Gouda. Wanneer de gemeente deze opgave realiseert volgens de verdeling van de woningbehoefte 2040, en dus niet volgens de historische productsegmentverdeling van de afgelopen tien jaar, ontstaat een ruimterendement van circa 1.675 woningen. Dat is een positief resultaat. Hoewel de patronen van beide producties op elkaar lijken, zitten er bij sommige segmenten grote verschillen in absolute aantallen. Bijvoorbeeld bij Koop EGW €300k-€400k. Op basis van de woningbehoefte is er maar ongeveer 60% ruimte nodig van het aantal woningen dat er gebouwd zou worden volgens de historische verdeling.

De meerwaarde zit vooral in:

- meer koopappartementen in plaats van grondgebonden koopwoningen;
- meer variatie in woningtype en prijsklassen;
- Optimale benutting van de bestaande woningvoorraad, vraaggerichte nieuwbouw zorgt voor doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Dit leidt tot een meer gebalanceerde woningvoorraad. Het realiseren van meer koopappartementen draagt daarnaast bij aan meer eigenaarschap, minder verhuisbewegingen (wat niet altijd positief hoeft te zijn) en meer financiële armslag voor huishoudens op de langere termijn.

Vraaggestuurd bouwen levert in Gouda een ruimterendement op, én een beter gebalanceerde woningvoorraad en daarmee zorgt het voor doorstroming.

	Obv mismatch	Obv afgelopen jaren	Vershil
Oppervlakte (GO)	542000 - 708000 m2	699000 - 886000 m2	157000 - 178000 m2
Oppervlakte (perceel)	383000 - 719000 m2	661000 - 1434000 m2	278000 - 714000 m2

Hoofdstuk 7

Participatieavond

Participatieavond

Uitkomsten van de avond – alleen gericht op bewoners van corporaties.

Om de voorlopige resultaten van het woningbehoefteonderzoek te toetsen en te verdiepen, is in oktober 2025 een participatieavond georganiseerd. Bewoners gingen in gesprek over woonwensen, doorstroming en knelpunten in de woningmarkt van Gouda. De bijeenkomst bestond uit een plenaire presentatie gevolgd door tafelsessies.

Belangrijkste signalen uit de plenaire bijdrage

- Brede behoefte aan doorstroming: een groot deel van de aanwezigen, 14 van de circa 25 huishoudens, gaf aan graag te willen verhuizen naar een passende, vaak kleinere woning. Bewoners benadrukten dat doorstroming noodzakelijk is, maar nu vaak stukt omdat geschikte alternatieven ontbreken of moeilijk bereikbaar zijn. Er werd opgeroepen om actief in te zetten op instrumenten die doorstroming ondersteunen, zoals het voorbeeld van de Beter Wonen-pilot van Woonpartners Midden-Holland.
- Digitale toegankelijkheid: meerdere aanwezigen gaven aan dat digitale communicatie van corporaties een drempel vormt, vooral voor oudere huishoudens. Niet alle processen hoeven online; laagdrempelige alternatieven blijven belangrijk.
- Gemeentelijke suggesties: vanuit bewoners werd de suggestie gedaan om in Gouda eens te kijken naar een Burgerberaad, om breder in gesprek te blijven over wonen, zorg en leefomgeving.
- Woningverkoop door corporaties: tijdens de presentatie kwamen vragen over het verkopen van sociale huurwoningen. Corporaties lichtten toe:
 - sommige woningen passen niet meer goed bij de toekomst van de corporatievoorraad,
 - verkoop kan bijdragen aan de betaalbare koopsector,
 - en de middelen uit verkoop worden ingezet om meerdere nieuwe woningen te realiseren.



De participatieavond werd gehouden bij voetbalvereniging Jordan Boys in Gouda. .

Participatieavond

Uitkomsten van de avond – alleen gericht op bewoners van corporaties.

Tafelsessies Doorstroming – Kernpunten

- De woonwensen van 55+ huishoudens zijn divers: veel belangstelling voor driekamerwoningen, variatie in gewenste woonvorm (zoals Knarrenhof of appartementen met groot balkon), binding met de buurt en nabijheid van voorzieningen worden als essentieel gezien.
- Kostendelersnorm belemmert woningdeling: De kostendelersnorm werd vaker genoemd als belemmering voor samenwonen of voor het vormen van informele woongemeenschappen.
- Meer ruimte voor woningruil: Bewoners pleiten voor flexibeler beleid rondom woningruil, omdat dit in veel situaties een passende oplossing kan bieden zonder nieuwbouw.
- Financiële en praktische drempels: Oudere huishoudens verhuizen soms niet omdat een kleinere woning duurder kan uitvallen in maandlasten. Daarnaast brengt verhuizen veel geregeld met zich mee; een aantal bewoners pleitte voor een verhuisservice of hulp bij praktische stappen.
- Ruimte in toewijzingsregels Er werd geopperd dat de gemeente en corporaties vrijstellingsruimte binnen toewijzingsregels meer zouden kunnen inzetten om doorstroming te bevorderen.

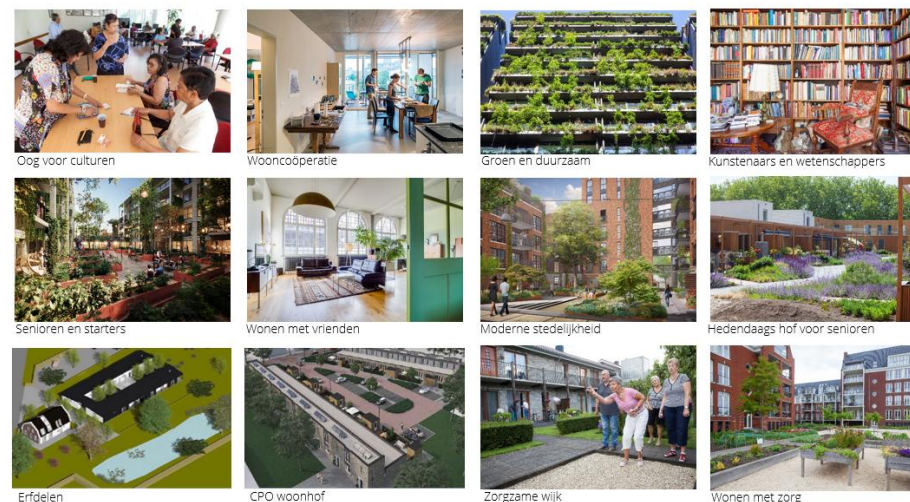
De participatieavond laat zien dat bereidheid tot doorstroming onder oudere huishoudens aanwezig is, maar dat deze stap alleen wordt gezet als:

- Geschikte woningen worden aangeboden (betaalbaar, comfortabel, nabij voorzieningen, niet te klein).
- Instrumenten en ondersteuning worden ingezet om de overstap praktisch en financieel haalbaarder te maken,
- Woningruil eenvoudiger wordt gemaakt.

De opbrengsten uit de avond bevestigen en verdiepen de kwantitatieve inzichten uit het onderzoek: doorstroming vraagt niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een zorgvuldig ingericht proces met de juiste woonproducten dat aansluit op de leefwereld van bewoners.

Woonvormen doorstromen

Aantrekkelijk en gevarieerd aanbod



Praatplaat woonvormen doorstromen, gebruikt in de tafelsessies

Hoofdstuk 8

Aandachtsgroepen

Aandachtsgroepen

Op basis van Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen – 2022/2023

Met de bekende omvang van de aandachtsgroepen in Gouda (bron: Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen) analyseren we de toekomstige woonbehoefte van deze groepen. Voor de vooruitblik richting 2040 gebruiken we de demografische prognoses, waarbij we aannemen dat deze aandachtsgroepen zich ontwikkelen in lijn met hun leeftijdscohorten. Deze vereenvoudiging is noodzakelijk, omdat betrouwbare gegevens over andere beïnvloedende factoren (zoals economie of beleidswijzigingen) ontbreken.

In de tabel rechts is weergegeven hoeveel huishoudens in 2022/2023 tot zes verschillende aandachtsgroepen behoren en hoe deze groepen, op basis van de demografische patronen, naar verwachting toenemen richting 2040. Uiteraard kunnen sociale, economische of politieke ontwikkelingen invloed hebben op de toe- of afname van één of meerdere van deze aandachtsgroepen. Uitgaande dat op dit moment de aandachtsgroepen huisvesting hebben, verwachten we dat er tussen 2025 en 2040 circa 500 woningen nodig zijn voor deze groepen.

Deze 500 huishoudens vallen grotendeels binnen de totale woningbehoefte van 6.510 woningen tot 2040, zoals opgenomen in de bevolkingsprognoses van ABF/CBS. Tegelijkertijd geldt dat het ABF/CBS, net als wij, slechts in beperkte mate zicht heeft op hoe de omvang van sommige aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten, zich daadwerkelijk zal ontwikkelen. De werkelijke ontwikkeling van deze groep hangt af van economische schommelingen en beleidskeuzes op nationaal en lokaal niveau, en bevindt zich dus in de marges van de prognose.

Toelichtingen bij twee specifieke groepen:

* Op basis van het BRP is bekend hoeveel arbeidsmigranten in Gouda werken. Uit een gemeentelijke verkenning blijkt echter dat er meer arbeidsmigranten in Gouda wonen dan er werken. De huidige omvang wordt geschat op 2.800 tot 4.200 personen. Wanneer deze bandbreedte wordt doorgetrokken aan de hand van de demografische prognoses, komt de verwachte omvang in 2040 uit op circa 3.400 tot 5.100 personen, een stijging van ongeveer 600 tot 900 personen.

Aandachtsgroepen - monitor huisvesting aandachtsgroepen (2022/23)	# huishoudens	# huishoudens in 2040	Verschilanalyse
Arbeidsmigranten (BRP)*	845	1037	192
Student: uitwonend**	770	945	175
Uitstromers detentie	55	68	13
Uitstroom zorg	175	215	40
Vergunninghouders	280	344	64
Woonwagengewoners	70	86	16
Totaal	2195	2694	499

Aandachtsgroepen

Op basis van Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen – 2022/2023

De omvang van arbeidsmigrantenhuishoudens wijkt waarschijnlijk af van het Nederlandse gemiddelde: enerzijds zijn deze huishoudens vaak kleiner, anderzijds wonen arbeidsmigranten relatief vaak in gedeelde woonvormen. Als werkbare aanname, door geen beter alternatief, hanteren we toch het landelijke gemiddelde van 2,1 personen per huishouden. Op basis daarvan verwachten we in 2040 circa 1.600 tot 2.400 huishoudens die bestaan uit arbeidsmigranten. Dit betekent dat er circa 300 tot 400 extra woningen nodig zullen zijn voor de arbeidsmigranten, bovenop de 192 zoals in de tabel op de vorige pagina is opgenomen. Deze aanvullende opgave valt dus potentieel buiten de reguliere woningbehoefte.

Daarbij is het belangrijk te onderkennen dat de woningvraag van arbeidsmigranten zich in een grijs gebied bevindt: het is een moeilijk te monitoren groep, waarbij werk en huisvesting sterk met elkaar verweven zijn. Zodra arbeidsmigranten hun baan verliezen, verliezen zij vaak ook hun woonplek en vallen ze mogelijk onder een andere aandachtsgroep, zoals economisch daklozen. De behoefte aan passende huisvesting – al dan niet tijdelijk – blijft echter bestaan. Er is dus aanleiding voor gemeenten om hier actief op te sturen, zowel programmatisch als beleidsmatig.

** Studenten: in dit onderzoek hebben we uitsluitend gekeken naar uitwonende studenten. Daarvan waren er in 2022/2023 ongeveer 770. Het totale aantal studenten in Gouda ligt hoger, rond 1.500 in datzelfde jaar. Wanneer we de demografische patronen voor deze doelgroep doortrekken naar 2040, komen we uit op circa 1.840 studenten die in Gouda woonachtig zijn.

Hoofdstuk 9

Confrontatie planvoorraad

Confrontatie planvoorraad

Wat staat in de planning t.o.v. wat is de behoefte

De gemeente Gouda hanteert een lijst van het planaanbod waarin alle planontwikkelingen van zowel gemeente als marktpartijen zijn opgenomen. Een deel van deze projecten is al gerealiseerd of in uitvoering. In onze analyses nemen we uitsluitend het planaanbod mee dat vanaf 2025 wordt opgeleverd. Op basis van deze selectie bevat de planaanbodlijst 104 ontwikkellocaties, goed voor in totaal 8.891 woningen. Aan de hand van het planaanbod en de bijbehorende planningen brengen we het planaanbod per jaar in beeld. Het planaanbod loopt door tot 2040 en bevat projecten in uiteenlopende fasen van ontwikkeling.

De tabel rechts toont de jaarlijkse fasering van het planaanbod, afgezet tegen de gemiddelde jaarlijkse woningbehoefte tot 2040. Tot 2040 is er behoefte aan 6.510 woningen, wat neerkomt op een gemiddelde van 434 woningen per jaar (vanaf 2025).

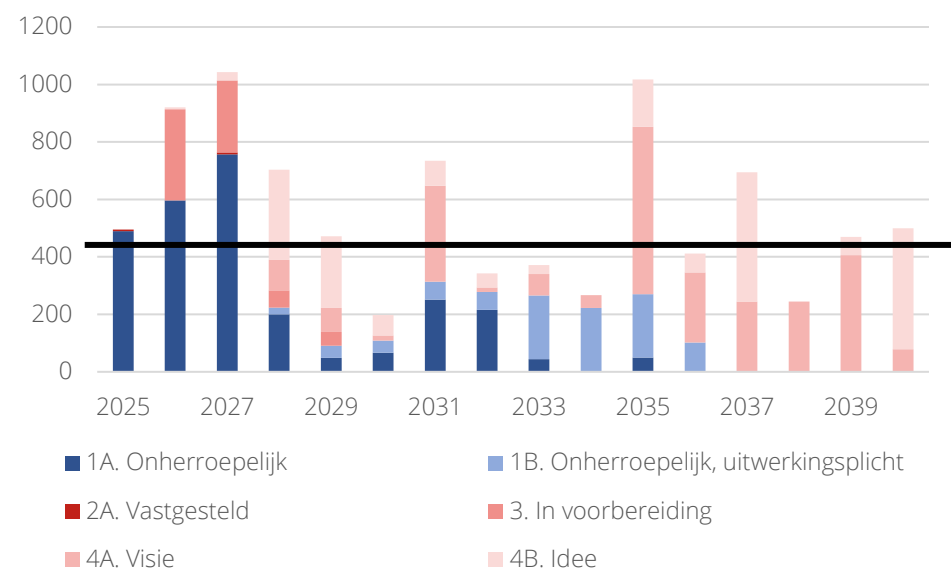
Duiding van de fasering

In 2025, 2026 en 2027 is er meer dan voldoende hard planaanbod om te voldoen aan de gemiddelde jaarlijkse behoefte. Na 2027 daalt het harde planaanbod echter onder het benodigde niveau. Het overschot uit de jaren 2025–2027 biedt ruimte om deze daling op te vangen. Ook het planaanbod in voorbereiding (2026 en 2027) vormt een aanvullende buffer. Dit vraagt wel om tijdige verkleuring van zacht naar hard planaanbod.

Vanaf 2030 tot en met 2035 loopt het zachte planaanbod terug en is het de vraag of er voldoende planaanbod is om op het jaarlijks gemiddelde uit te komen. Na 2035 lijkt er weer sprake van een nieuwe opleving, waardoor het jaargemiddelde richting 2040 haalbaar wordt. Daarbij moet worden benadrukt dat veel van deze plannen zich nog in de fasen visie, idee of vroege voorbereiding bevinden.

Risico en buffer

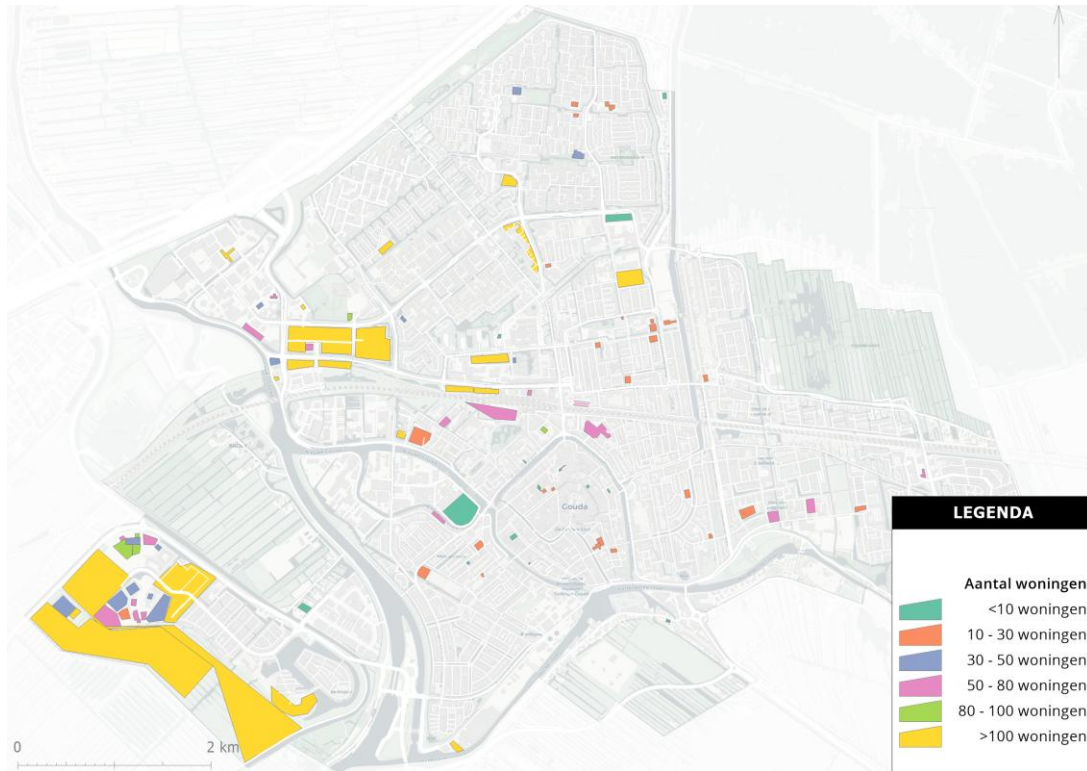
Een algemene stelregel is dat ongeveer 30% van het planaanbod niet doorgaat. De gemeente Gouda lijkt in haar huidige planvoorraad echter voldoende buffer te hebben opgebouwd om, ondanks deze onzekerheden, aan de totale woningbehoefte tot 2040 te voldoen.



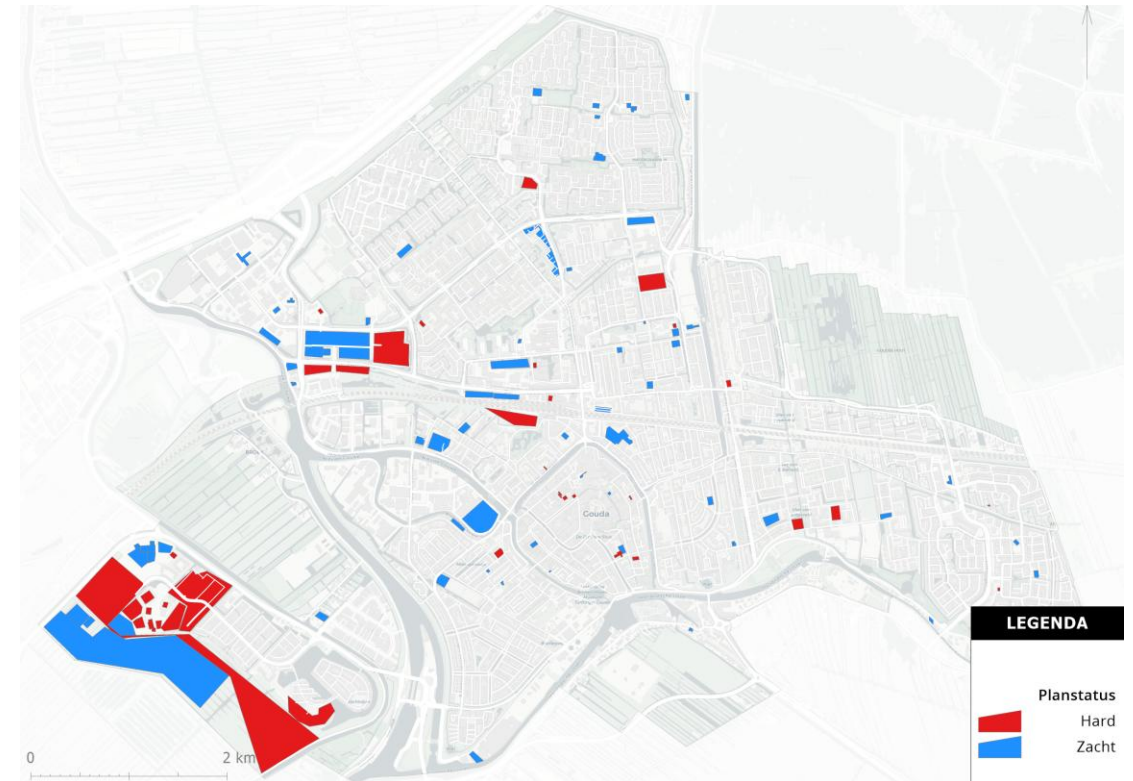
Fasering planvoorraad (incl. planstatus) afgezet tegen jaarlijkse woonbehoefte (zwarte lijn)

Confrontatie planvoorraad

Planvoorraad naar aantal woningen en planstatus



Nieuwbouwlocaties (planvoorraad) naar aantal woningen



Nieuwbouwlocaties (planvoorraad) naar planstatus (hard en zacht)

Confrontatie planvoorraad

Wat staat in de planning t.o.v. wat is de behoefte

Hieronder is de planvoorraad van Gouda weergegeven, afgezet tegen het gewenste bouwprogramma op basis van de woningbehoefteanalyse 2040.

Segment	Planvoorraad Gouda	Programma obv woningbehoefte 2040	Vershil analyse
Huur EGW <€732	6	325	-319
Huur EGW €733 - €900	41	75	-34
Huur EGW €900 - €1185	72	175	-103
Huur EGW >€1185	31	315	-284
Huur EGW Onbekend	0	0	0
Huur MGW <€732	1554	1070	484
Huur MGW €733 - €900	682	800	-118
Huur MGW €900 - €1185	775	360	415
Huur MGW >€1185	278	470	-192
Huur MGW Onbekend	69	0	69
Koop EGW <€280k	21	80	-59
Koop EGW €280k - €405k	78	0	78
Koop EGW €405k - €610k	325	670	-345
Koop EGW >€610k	806	620	186
Koop EGW Onbekend	193	0	193
Koop MGW <€280k	88	580	-492
Koop MGW €280k - €405k	224	420	-196
Koop MGW €405k - €610k	338	400	-62
Koop MGW >€610k	190	150	40
Koop MGW Onbekend	628	0	628
Onbekend	2453	0	2453
Totaal	8852	6510	2342

Planvoorraad Gouda	Programma obv woningbehoefte 2040	Vershil analyse
150	890	-740
3358	2700	658
1423	1370	53
1468	1550	-82

Confrontatie planvoorraad

Wat staat in de planning t.o.v. wat is de behoefte

Van de 8.891 woningen in de totale planvoorraad is voor een aanzienlijk deel nog niet bekend in welk productsegment of woningtype zij vallen. Voor circa 6.400 woningen is deze informatie wél beschikbaar. Dit aantal ligt in lijn met de totale woningbehoefte richting 2040. Binnen de categorieën eigendom, woningtype en prijssegment ontbreekt nog regelmatig detailinformatie. Toch zijn in de huidige planvoorraad een aantal duidelijke patronen zichtbaar:

Huur

- Er lijken te weinig grondgebonden huurwoningen in de planvoorraad opgenomen te zijn, vergeleken met de woningbehoefte 2040. Dit geldt voor alle prijssegmenten binnen dit productsegment.
- Daarentegen bevat de planvoorraad meer huurappartementen dan waar volgens de woningbehoeftevraag behoefte aan is, met name in de goedkope huur.

Koop

- In de koopsector zien we te weinig grondgebonden koopwoningen in het prijssegment €400.000 – €600.000.
- Het meest opvallend is echter het lage aandeel koopappartementen, vooral binnen de goedkope en betaalbare prijssegmenten.
- Tegelijkertijd staat een groot aantal woningen nog op 'onbekend', waardoor het beeld in de koopsector nog kan verschuiven zodra plannen verder worden uitgewerkt.

Conclusies:

1. *Voldoende planvoorraad in kwantiteit:* de totale planvoorraad lijkt ruim voldoende om aan de woningbehoefte richting 2040 te voldoen. Er is bovendien een voldoende buffer aanwezig om uitval van plannen (circa 30%) op te vangen.
2. *Tekort aan grondgebonden huurwoningen:* de planvoorraad houdt onvoldoende rekening met de behoefte aan grondgebonden huurwoningen. Belangrijk hierbij is dat de woningbehoefte niet uitsluitend gaat over gezinswoningen: ook kleine huishoudens en 55+ huishoudens vragen om grondgebonden woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, hofjeswoningen en benedenwoningen. Het is aan te raden dit type woningen aan de voorraad toe te voegen, mits complementair aan de bestaande voorraad.
3. *Hoog aandeel goedkope huur, aandacht voor woonvormen:* het aandeel huurappartementen in de goedkope categorie ligt in de planvoorraad relatief hoog. Daarmee wordt een deel van de behoefte aan grondgebonden huur (zie punt 2) ondervangen, maar het blijft van belang om woonvormen te introduceren die zich onderscheiden van standaard appartementstypologieën.
4. *Tekort in grondgebonden koop (prijssegment €400.000–€600.000):* In dit prijssegment is meer behoefte dan planvoorraad. Deze woningen zijn met name relevant voor (startende) gezinnen die willen doorstromen vanuit hun starterswoning.
5. *Behoefte aan betaalbare koopappartementen:* de vraag naar betaalbare koopappartementen is aanzienlijk groter dan het huidige aanbod in de planvoorraad. Een voldoende toevoeging in dit segment kan een belangrijke impuls geven aan de doorstroming in de woningvoorraad.

Bijlagen:

- 1. Huishoudensamenstelling, prognose en woningbehoefte per kern**
- 2. Verantwoording Woonmilieus**
- 3. Verantwoording Effectieve Vraag en (mis)match**
- 4. Verantwoording Woonzorglandschapskaart**

Bijlage 1 a t/m f:

Per wijk / kern levensfase, inkomen, prognose en woningbehoefte.

Inleiding bijlage 1:

Elke wijk en kern begint met een overzicht van de verdeling van levensfasen in 2025, de inkomensklassen van de huishoudens en de verwachte prognose van levensfasen richting 2040.

Vervolgens tonen we de woningbehoefte 2040. Deze woningbehoefte beschrijft de ideale woningvoorraad van de toekomst, gebaseerd op de woonvoorkeuren van huishoudens, de demografische ontwikkeling van het gebied en de woningen die vrijkomen door verhuisbewegingen. De uitkomsten zijn afgerond op vijftallen. Deze analyse geeft richting aan welk bouwprogramma optimaal aansluit op de toekomstige vraag.

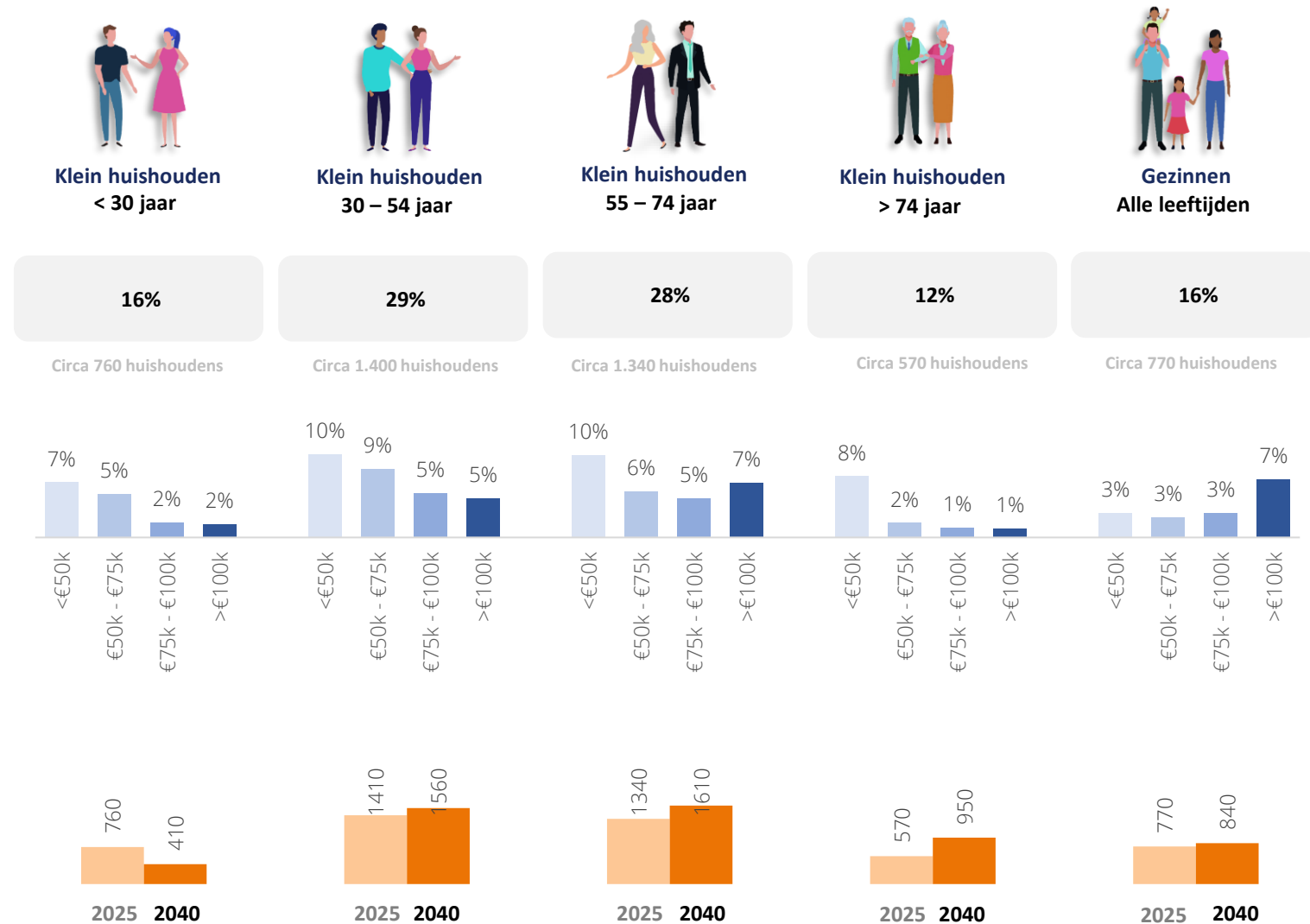
Wanneer we van het gemeentelijke niveau inzoomen naar de afzonderlijke wijken en kernen, worden bepaalde patronen sterker zichtbaar. Dit komt door verschillen in omvang, de samenstelling van de bestaande woningvoorraad, en de doelgroepen die er nu en in de toekomst wonen. Zo kan een kern in de woningbehoefte 2040 voor een specifiek segment een overschot laten zien. Dat betekent niet dat er leegstand optreedt, maar dat dit type woning al ruim aanwezig is binnen de kern of dat sommige doelgroepen andere woonvoorkeuren hebben.

Het is daarom verstandig te sturen op een meer gebalanceerde woningvoorraad die aansluit bij de uiteenlopende woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen. Dit stimuleert de gewenste doorstroming en draagt bij aan een toekomstbestendige en goed functionerende lokale woningmarkt. Daarbij blijft de woningbehoefte op gemeenteniveau altijd het richtinggevende kader.

Bijlage 1a:

Binnenstad: levensfase, inkomen en prognose

Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 1a

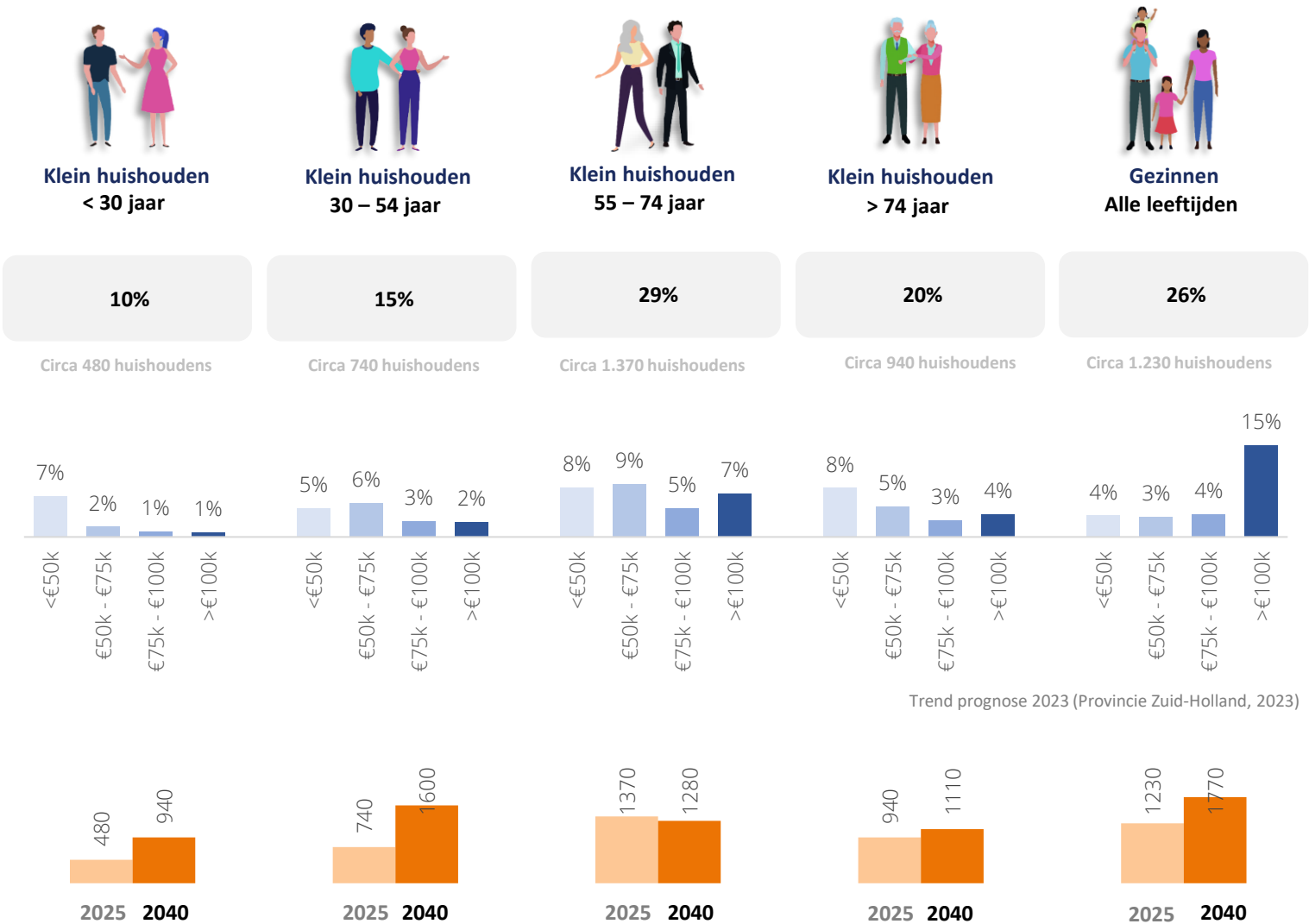
Binnenstad – woningbehoefte 2040

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2040
Huur	EGW	<€680,-	50	-10
		€680 - €730,-	5	0
		€730 - €900,-	65	0
		€900 - €1200,-	70	-10
		>€1.200,-	160	-15
	MGW	<€680,-	630	-5
		€680 - €730,-	55	0
		€730 - €900,-	825	-65
		€900 - €1200,-	490	-10
		>€1.200,-	310	0
Koop	EGW	<€300k	310	-20
		€300k - €400k	300	-30
		€400k - €600k	370	-45
		€600k - €800k	225	-10
		>€800k	85	-10
	MGW	<€300k	340	-15
		€300k - €400k	250	-35
		€400k - €600k	155	-30
		€600k - €800k	20	-10
		>€800k	0	-5
Totaal			4715	-325

Bijlage 1b:

Bloemendaal: levensfase, inkomen en prognose

Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 1b

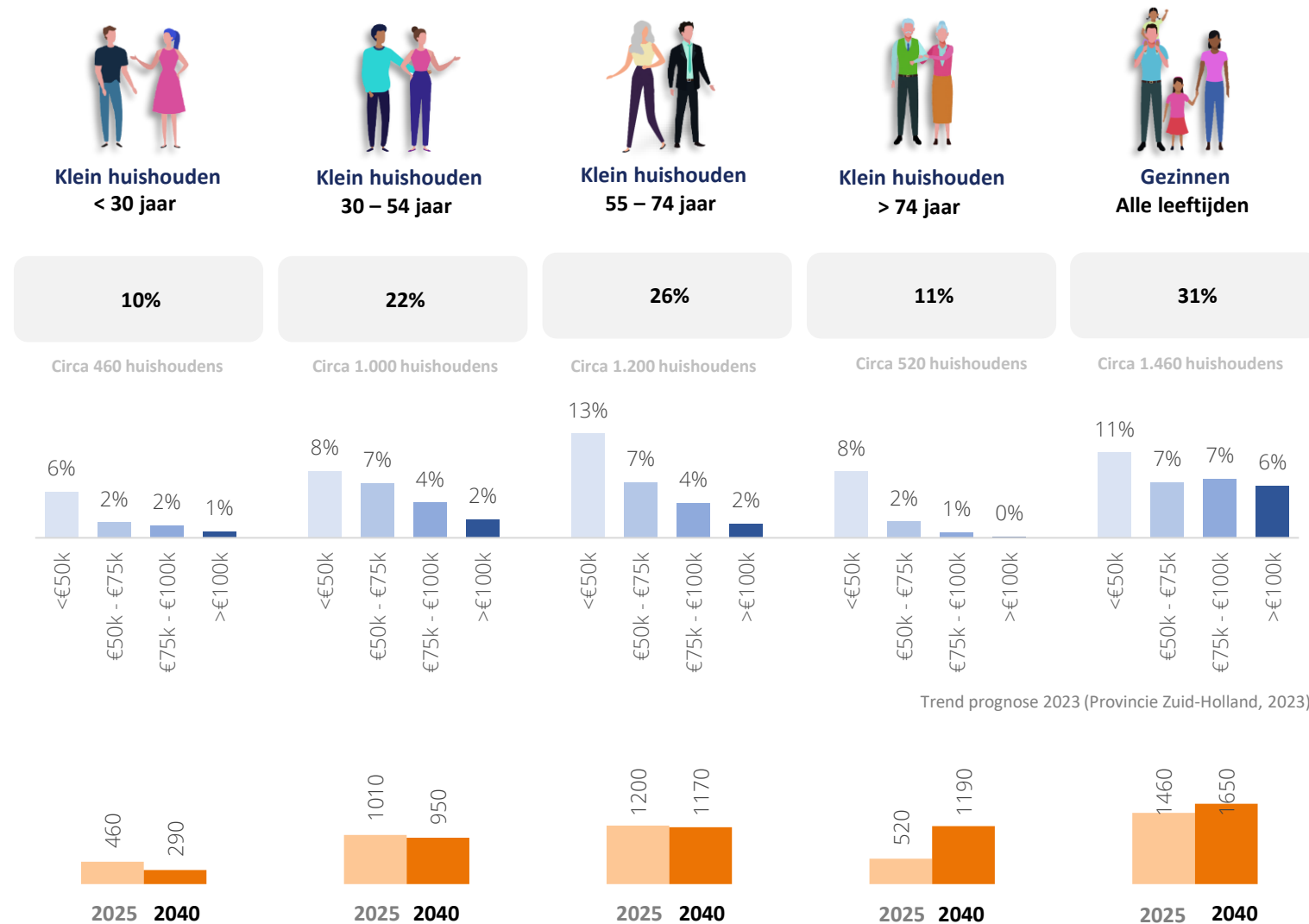
Bloemendaal: woningbehoefte 2040

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2040
Huur	EGW	<€680,-	250	-105
		€680 - €730,-	40	-5
		€730 - €900,-	230	-70
		€900 - €1200,-	30	-30
		>€1.200,-	40	-50
	MGW	<€680,-	520	-180
		€680 - €730,-	65	-10
		€730 - €900,-	565	-320
		€900 - €1200,-	365	-160
		>€1.200,-	60	-80
Koop	EGW	<€300k	10	-50
		€300k - €400k	630	-235
		€400k - €600k	660	-225
		€600k - €800k	245	-25
		>€800k	115	-25
	MGW	<€300k	690	-450
		€300k - €400k	190	-90
		€400k - €600k	140	-50
		€600k - €800k	20	-10
		>€800k	0	-15
Totaal			4865	-2185

Bijlage 1c:

De Korte Akkeren: levensfase, inkomen en prognose

Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 1c

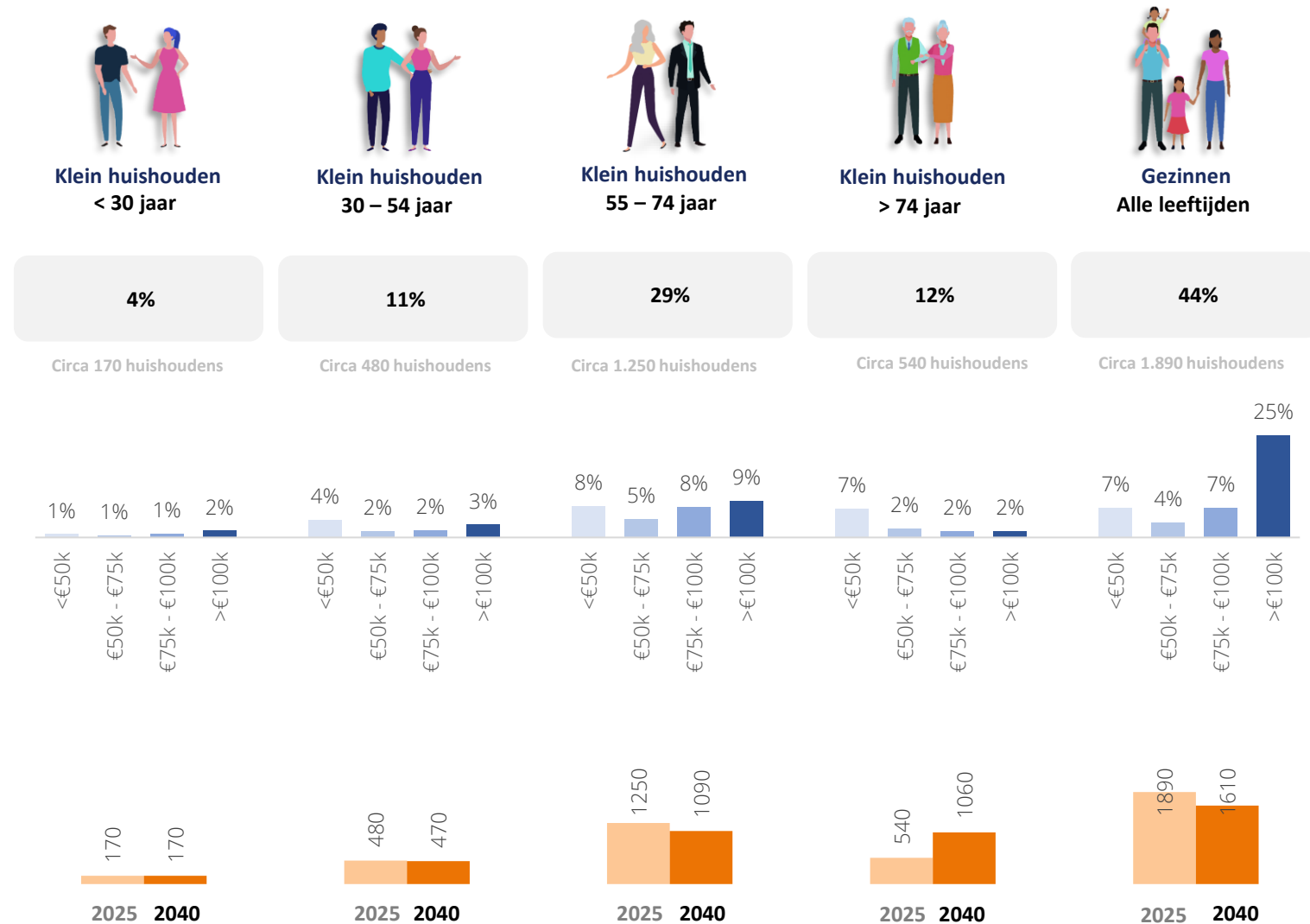
De Korte Akkeren: woningbehoefte

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2040
Huur	EGW	<€680,-	645	-65
		€680 - €730,-	50	0
		€730 - €900,-	105	-5
		€900 - €1200,-	55	-15
		>€1.200,-	35	-5
	MGW	<€680,-	750	-90
		€680 - €730,-	50	0
		€730 - €900,-	215	-85
		€900 - €1200,-	140	0
		>€1.200,-	40	-25
Koop	EGW	<€300k	1330	30
		€300k - €400k	635	5
		€400k - €600k	135	-20
		€600k - €800k	5	-5
		>€800k	0	-5
	MGW	<€300k	110	-20
		€300k - €400k	120	-35
		€400k - €600k	80	-20
		€600k - €800k	0	-5
		>€800k	0	-5
Totaal			4500	-370

Bijlage 1d:

Goverwelle: levensfase, inkomen en prognose

Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 1d

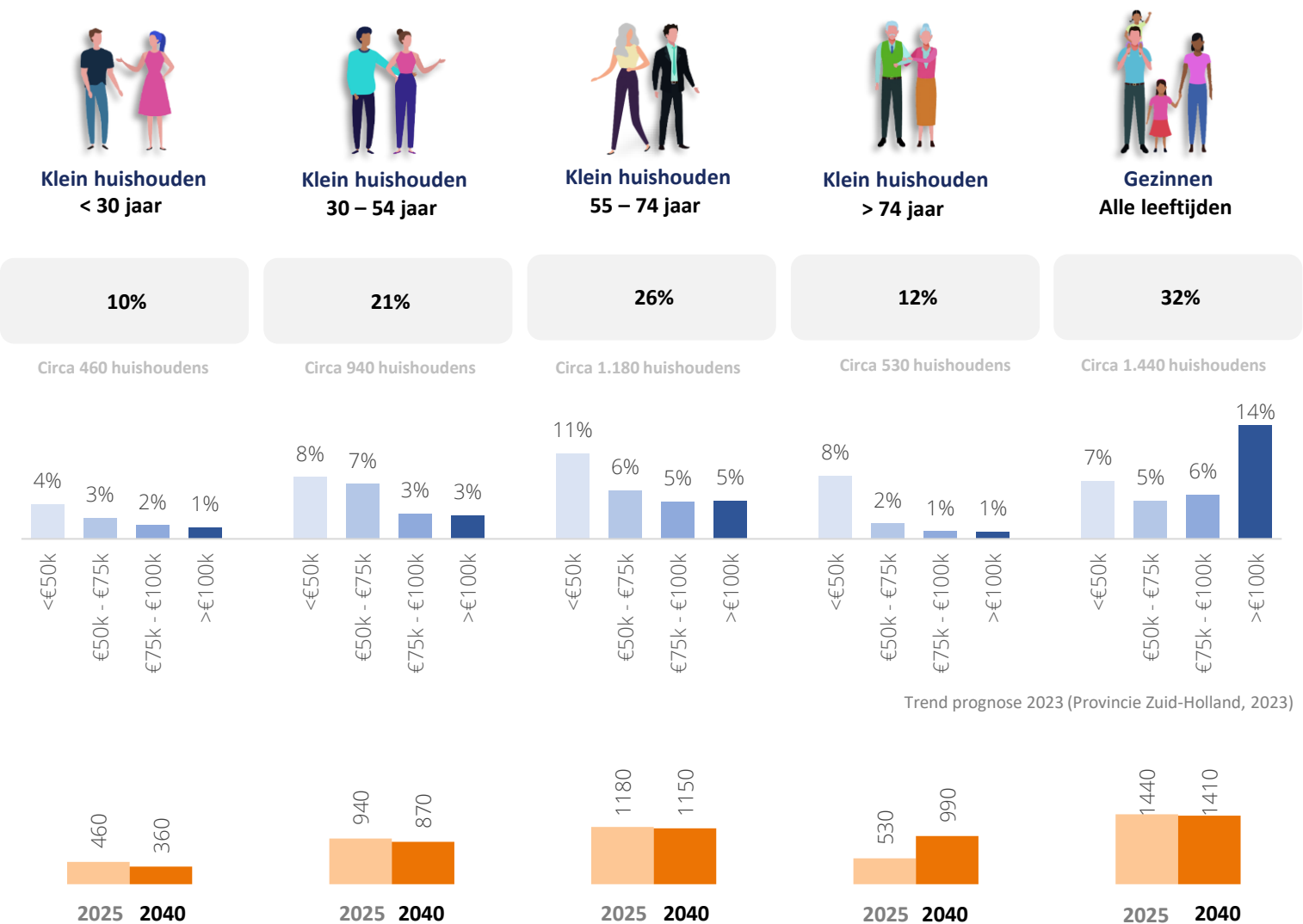
Goverwelle: woningbehoefte 2040

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2040
Huur	EGW	<€680,-	120	5
		€680 - €730,-	20	0
		€730 - €900,-	195	15
		€900 - €1200,-	130	-10
		>€1.200,-	30	-10
	MGW	<€680,-	625	-70
		€680 - €730,-	105	-40
		€730 - €900,-	190	-45
		€900 - €1200,-	20	-30
		>€1.200,-	25	-30
Koop	EGW	<€300k	45	-20
		€300k - €400k	1605	205
		€400k - €600k	775	25
		€600k - €800k	60	-10
		>€800k	45	-5
	MGW	<€300k	80	-35
		€300k - €400k	105	-50
		€400k - €600k	5	-20
		€600k - €800k	0	-5
		>€800k	0	-5
Totaal			4180	-135

Bijlage 1e:

Kort Haarlem: levensfase, inkomen en prognose

Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 1e

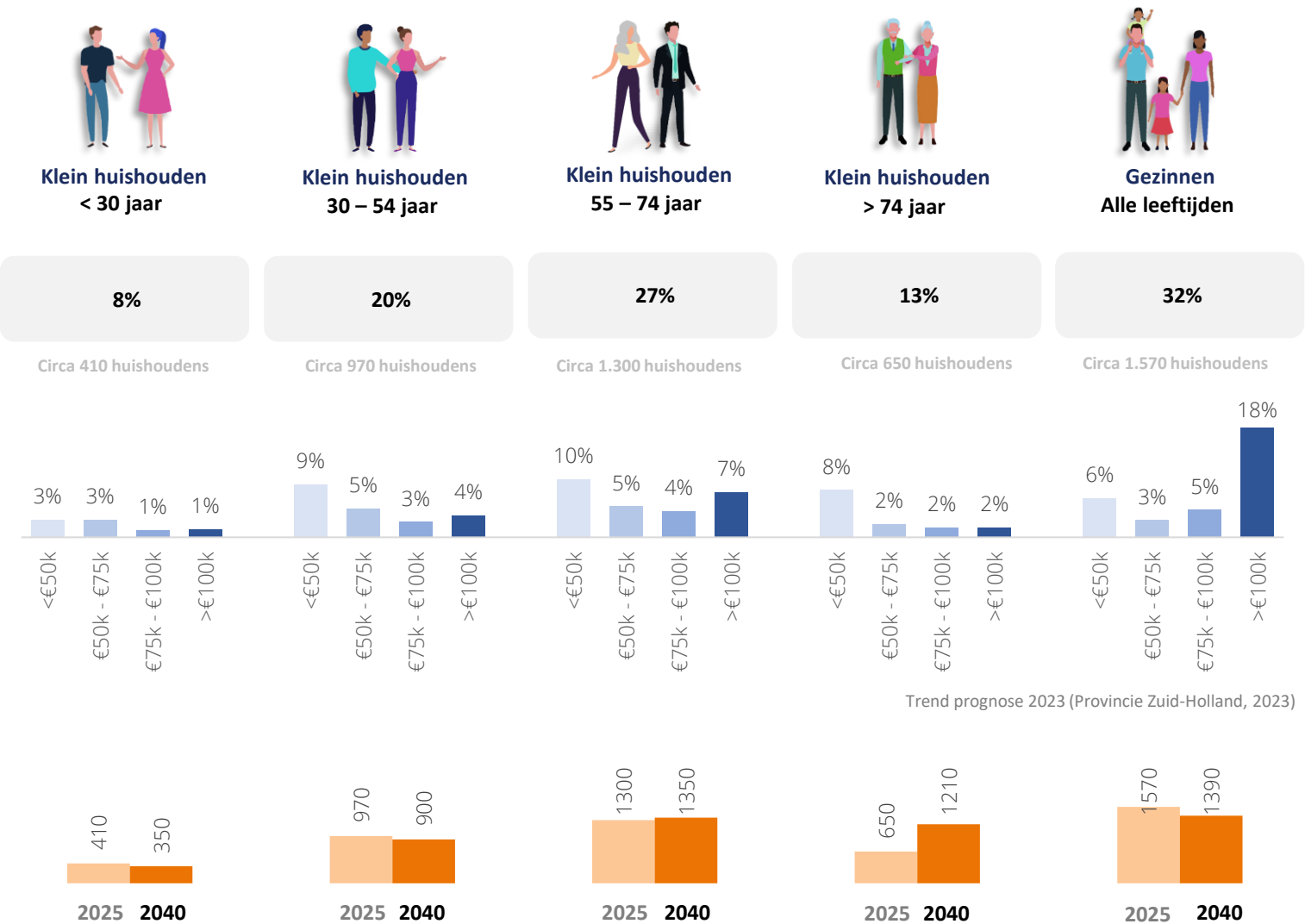
Kort Haarlem: woningbehoefte 2040

Type		Prijis	Voorraad	Mismatch 2040
Huur	EGW	<€680,-	415	-10
		€680 - €730,-	40	-5
		€730 - €900,-	85	-5
		€900 - €1200,-	30	-15
		>€1.200,-	60	-5
	MGW	<€680,-	830	-125
		€680 - €730,-	85	-5
		€730 - €900,-	375	20
		€900 - €1200,-	200	0
		>€1.200,-	65	-30
Koop	EGW	<€300k	505	20
		€300k - €400k	780	15
		€400k - €600k	625	-45
		€600k - €800k	160	-10
		>€800k	40	-10
	MGW	<€300k	350	10
		€300k - €400k	30	-30
		€400k - €600k	35	-35
		€600k - €800k	10	-10
		>€800k	0	-5
Totaal		4720	-280	

Bijlage 1f:

Noord: levensfase, inkomen en prognose

Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 1f

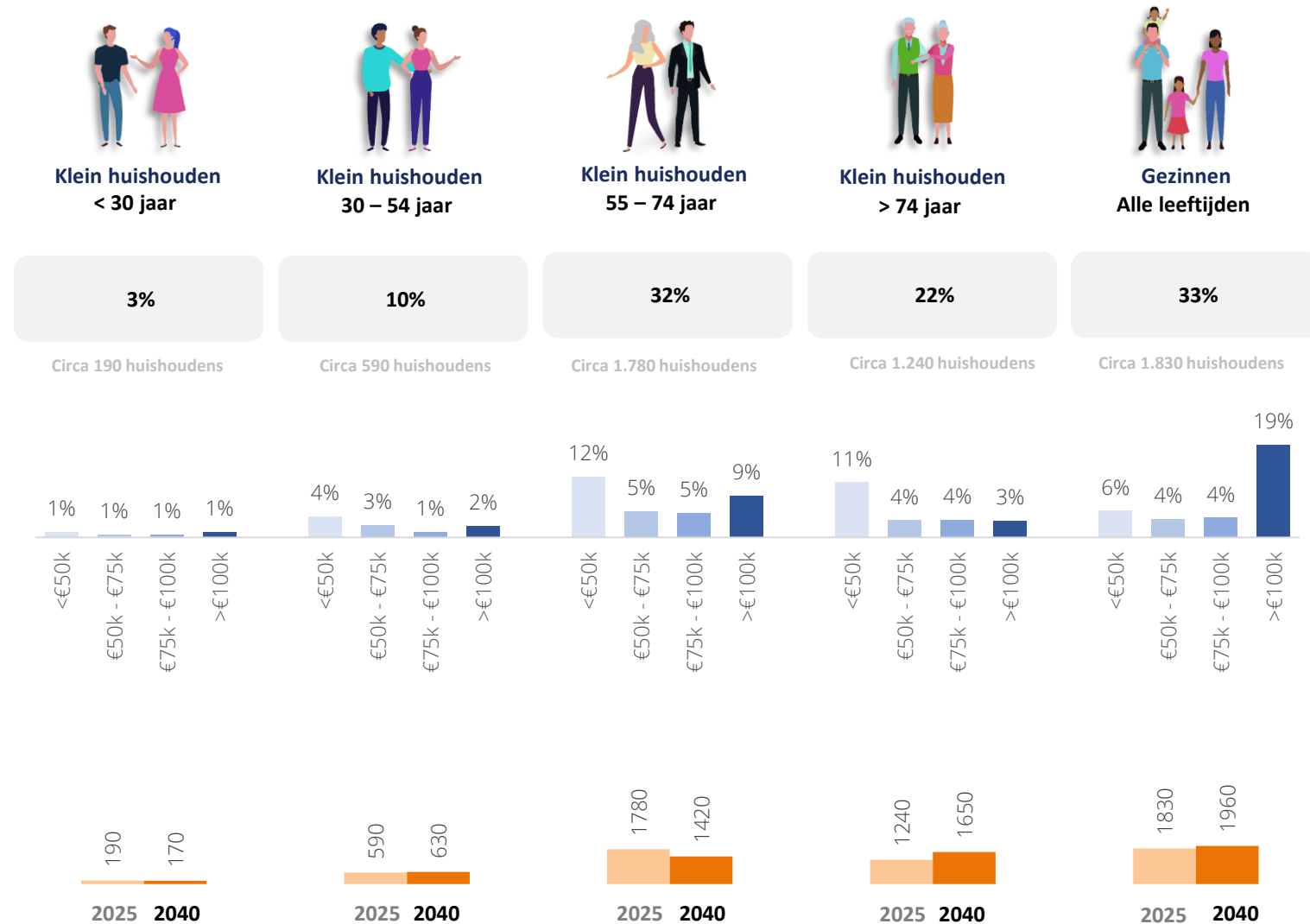
Noord: woningbehoefte 2040

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2040
Huur	EGW	<€680,-	110	-25
		€680 - €730,-	15	-5
		€730 - €900,-	75	0
		€900 - €1200,-	45	-5
		>€1.200,-	45	-15
	MGW	<€680,-	950	-30
		€680 - €730,-	80	-10
		€730 - €900,-	405	-60
		€900 - €1200,-	195	-20
		>€1.200,-	150	-30
Koop	EGW	<€300k	320	-10
		€300k - €400k	875	15
		€400k - €600k	740	-10
		€600k - €800k	165	0
		>€800k	115	-15
	MGW	<€300k	475	0
		€300k - €400k	80	-60
		€400k - €600k	75	-55
		€600k - €800k	5	-10
		>€800k	0	-10
Totaal			4920	-355

Bijlage 1g:

Plaswijck: levensfase, inkomen en prognose

Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 1g

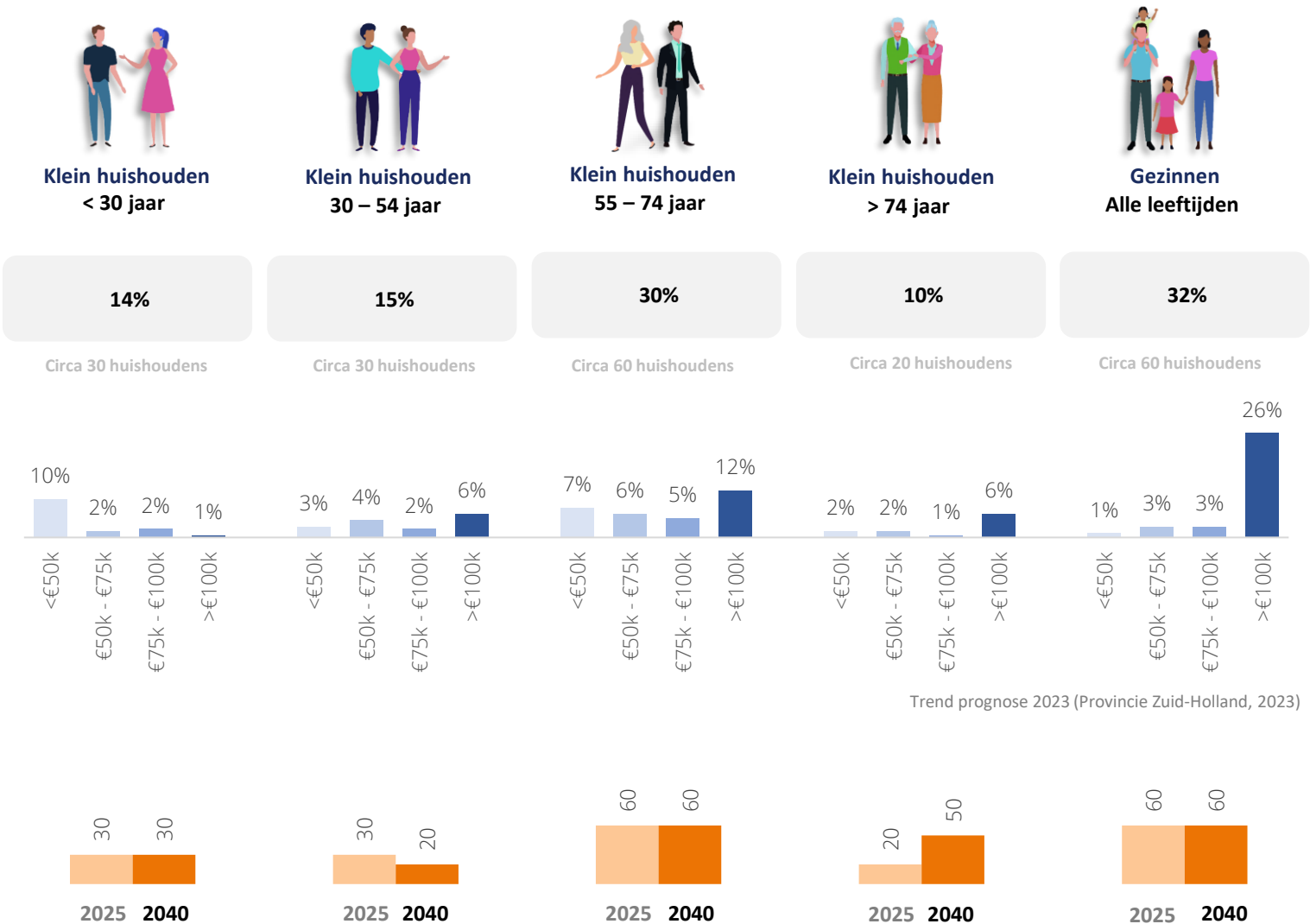
Plaswijck: woningbehoefte

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2040
Huur	EGW	<€680,-	445	-25
		€680 - €730,-	110	0
		€730 - €900,-	325	15
		€900 - €1200,-	55	-15
		>€1.200,-	85	-10
	MGW	<€680,-	925	-170
		€680 - €730,-	115	-40
		€730 - €900,-	240	-20
		€900 - €1200,-	20	-60
		>€1.200,-	10	-65
Koop	EGW	<€300k	75	-25
		€300k - €400k	1435	185
		€400k - €600k	1070	70
		€600k - €800k	120	-5
		>€800k	75	-10
	MGW	<€300k	315	-50
		€300k - €400k	105	-35
		€400k - €600k	65	-35
		€600k - €800k	15	-15
		>€800k	0	-10
Totaal			5605	-320

Bijlage 1h:

Stolwijkersluis: levensfase, inkomen en prognose

Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 1h

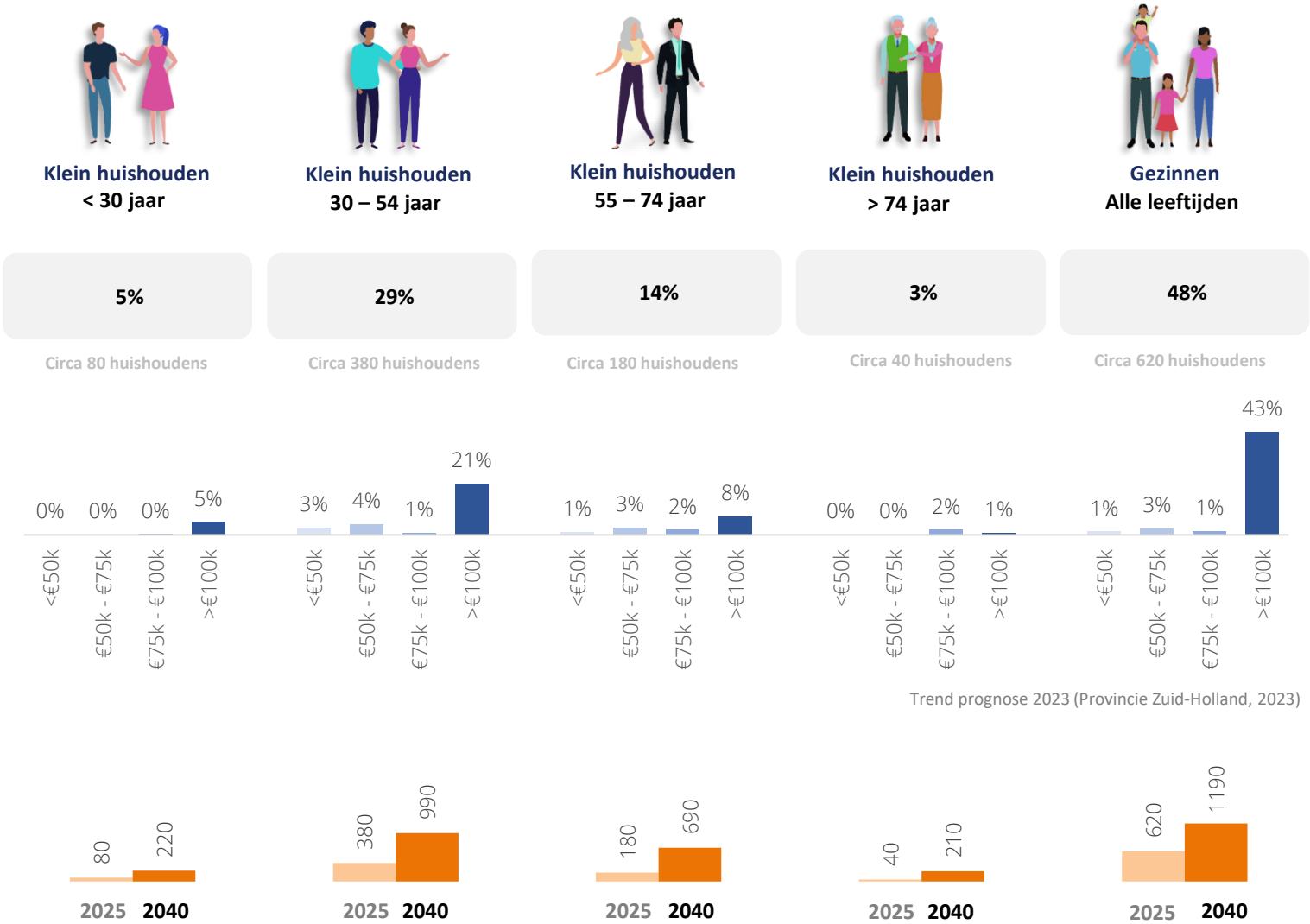
Stolwijkersluis: woningbehoefte 2040

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2040
Huur	EGW	<€680,-	0	0
		€680 - €730,-	0	0
		€730 - €900,-	5	0
		€900 - €1200,-	0	0
		>€1.200,-	10	0
	MGW	<€680,-	0	0
		€680 - €730,-	0	0
		€730 - €900,-	20	0
		€900 - €1200,-	0	0
		>€1.200,-	0	0
Koop	EGW	<€300k	20	0
		€300k - €400k	15	0
		€400k - €600k	35	0
		€600k - €800k	25	0
		>€800k	35	0
	MGW	<€300k	0	0
		€300k - €400k	0	0
		€400k - €600k	0	0
		€600k - €800k	0	0
		>€800k	0	0
Totaal			165	0

Bijlage 1i:

Westergouwe: levensfase, inkomen en prognose

Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 1i

Westergouwe: woningbehoefte 2040

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2040
Huur	EGW	<€680,-	15	-25
		€680 - €730,-	0	0
		€730 - €900,-	15	-35
		€900 - €1200,-	25	-60
		>€1.200,-	280	-235
	MGW	<€680,-	60	-210
		€680 - €730,-	60	-65
		€730 - €900,-	40	-140
		€900 - €1200,-	20	-105
		>€1.200,-	75	-235
Koop	EGW	<€300k	0	-30
		€300k - €400k	0	-30
		€400k - €600k	360	-455
		€600k - €800k	210	-305
		>€800k	125	-215
	MGW	<€300k	10	-40
		€300k - €400k	15	-40
		€400k - €600k	30	-150
		€600k - €800k	5	-15
		>€800k	0	-5
Totaal			1345	-2395

Bijlage 2

Woonmileus



Binnenstad

Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen.

Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Unieke voorzieningen nabij
24 uur per dag mensen op straat
Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
Veel gestapelde woonvormen
Gebouwd parkeren
Parkeren, plantsoenen en pleinen
Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
Winkels, werken en wonen
Hoge dichtheid van gebouwen
Bewoners en veel bezoekers op straat
In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners

Alleenstaand, hoogopgeleid
Hoge verhuisintentie
Veel sociale stijgers
Groot aandeel huur
Rode leefstijl
Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan



Levendige stadswijk

Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen.

De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Functiemix met groot percentage wonen
Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
Veel soorten winkels en bijzondere winkels
Wonen boven winkels
Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
Klein percentage heeft een eigen tuin
Vaak vooroorlogse gebouwen
Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels en plantsoenen
Straten, boulevards en avenues
Bewoners en bezoekers op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Hoog- naast laagopgeleid, Jongeren en ouderen
Hoge verhuisintentie
Veel lage inkomens
Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
Rode en gele leefstijl



Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuisintentie, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd

Bijlage 2

Woonmilieus



Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuiscintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang



Woonwijk laag- en hoogbouw

Deze buurt ligt verdivan het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouw wijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners

Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl



Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken

Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners

Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

Bijlage 2

Woonmilieus



Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken

Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken

Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact of een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze
wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners

Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen



Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken

Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

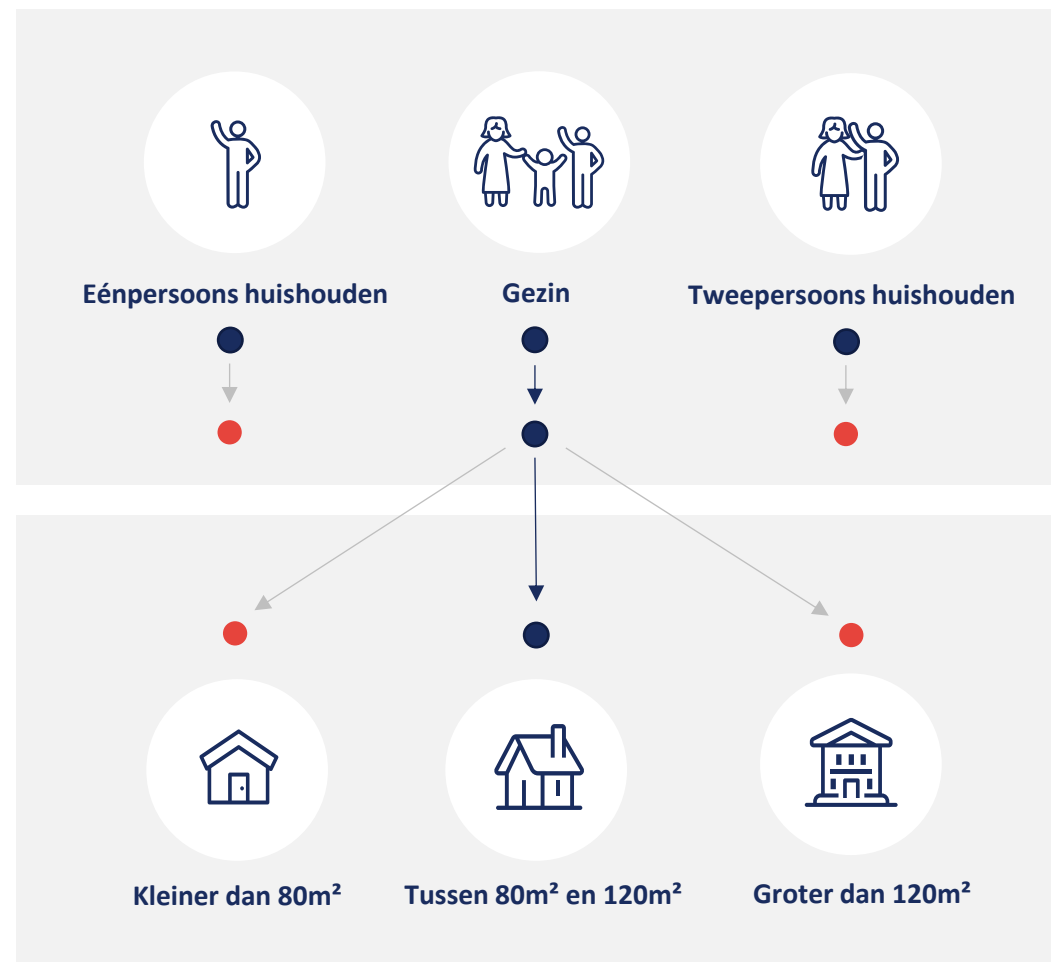
Bewoners

Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl

Bijlage 3

Effectieve vraag

Onze effectieve vraag is een product van twee kansen, namelijk de kans op verhuizen en de kans op de richting van de verhuizing. De verhuiskans is de kans dat een huishouden binnen een jaar verhuist. De verhuisrichtingskans geeft aan waar het huishouden naartoe verhuist, gegeven dat deze verhuist. Deze richting wordt weergegeven in verschillende segmenten, zoals eigendom, woningtype en prijscategorie, en woonmilieus. Door de verhuiskans en de verhuisrichtingskans met elkaar te vermenigvuldigen, krijg je de kans dat iemand binnen het jaar verhuist naar een bepaald segment. Dit is de effectieve vraag per huishouden. En hoe gering deze kans ook is, elk huishouden heeft een kans om te verhuizen naar elk segment. Door al deze effectieve vraag kansen van alle huishoudens binnen een gebied bij elkaar op te tellen, krijg je de verwachte totale effectieve vraag binnen dat gebied. We houden rekening met het feit dat sommige huishoudens het gebied willen verlaten en dat er ook vraag van buitenaf is. Deze externe vraag is gebaseerd op CBS-statistieken over mensen die tussen gemeenten verhuizen.

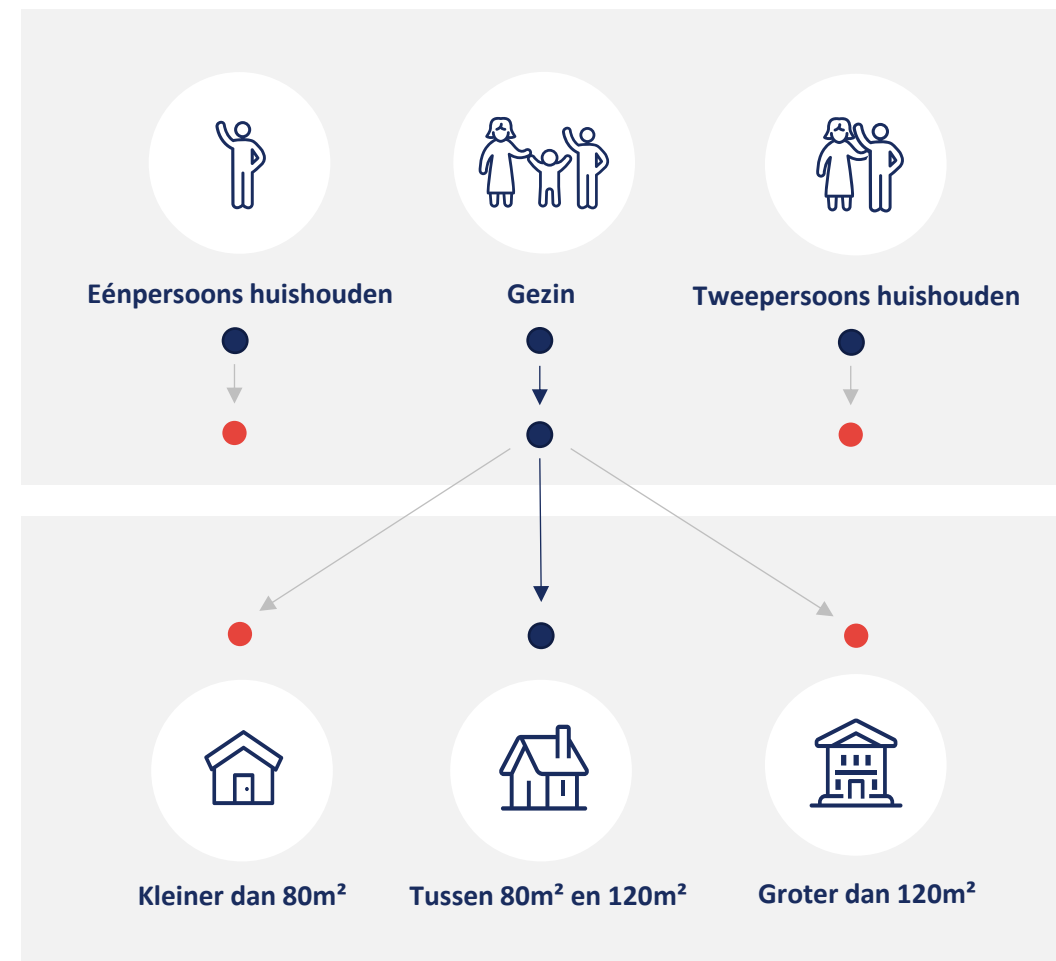


Bijlage 3

Verhuiskans en verhuisrichting

De verhuiskansen zijn gebaseerd op de enquêtegegevens uit de meest recente versie van het WoOn, een onderzoek uitgevoerd door het ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze kansen worden geschat door middel van een Generalized Linear Model. Aan de hand van huishoudkenmerken wordt berekend hoe waarschijnlijk het is dat een huishouden gaat verhuizen. Die waarschijnlijkheid wordt uitgedrukt in een kans. De huishoudkenmerken waar de kansen op zijn gebaseerd, zijn onder andere samenstelling, inkomen, huidig woningtype en leeftijd.

Het berekenen van de verhuisrichtingskansen gaat op een gelijksoortige manier. Er zijn verschillende segmenten mogelijk, en daarom wordt er gebruikt gemaakt van een multinomiaal logistisch regressiemodel om de kansen in te schatten. Het model berekent op basis van de gegevens uit het WoOn, hoe groot de kans is dat een huishouden verhuist naar een type segment. In sommige gevallen kijken we ook naar woonmilieus. In dat geval wordt er gebruik gemaakt van De Grote Omgevingstest. Omdat deze enquête alleen is gehouden in Zuid-Holland, is er een aparte analyse gemaakt (Nearest Neighbour Analysis) om voor elke gemeente in Nederland te bepalen met welke Zuid-Hollandse gemeente deze zich het beste vergelijkt. Uiteindelijk zijn het de huishoudkenmerken en woningtypekenmerken die de kansen bepalen.

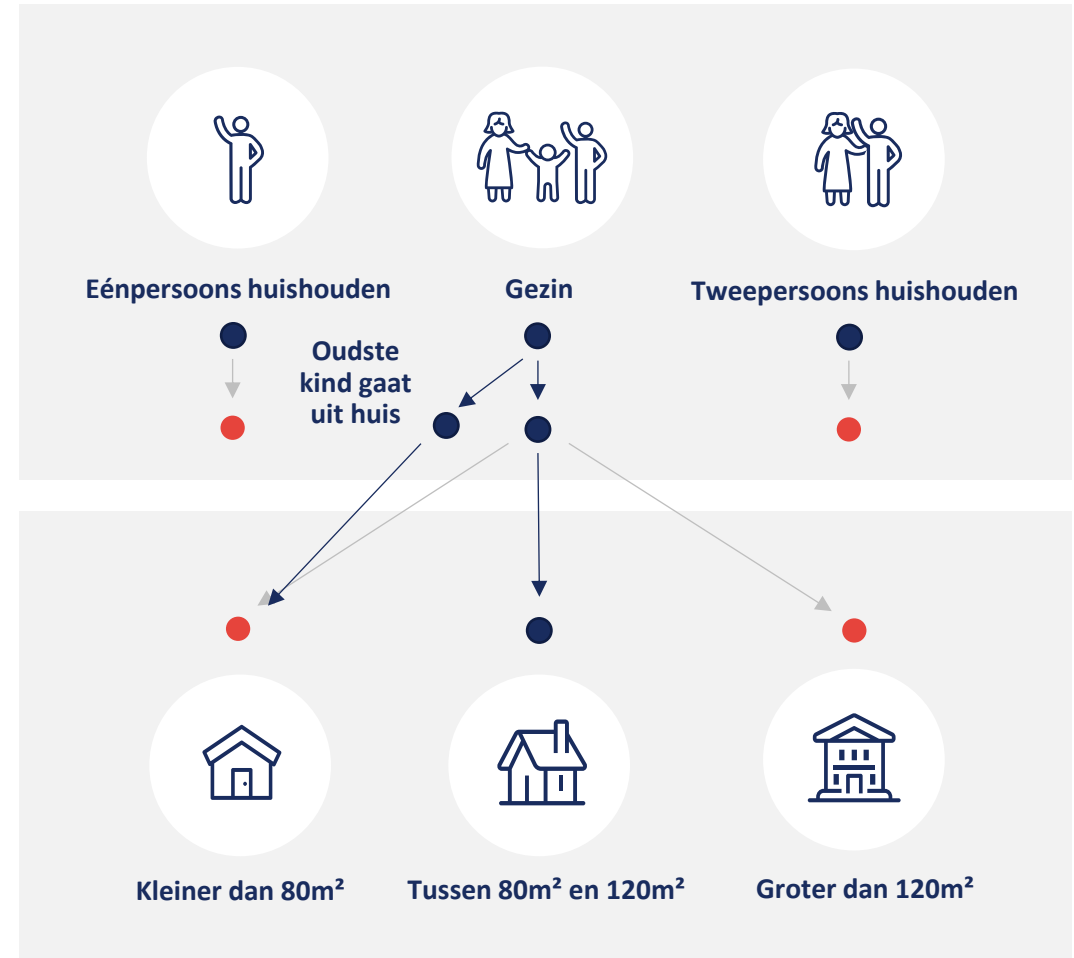


Bijlage 3

Mismatch

Voor de mismatch-analyse zetten we de jaarlijkse vraag af tegen het jaarlijks vrijkomend aanbod. De vraag hebben we al berekend. Doordat we weten welke woningen deze verhuizende huishoudens achterlaten, krijgen we een beeld van vrijkomend aanbod. Door deze van elkaar af te trekken, krijg je een theoretische mismatch. Onze kansen zijn gebaseerd op 'stated preferences', wat inhoudt dat dit een verhuyswens is van huishoudens. Hier zitten ook de wensen in van de starters, en de wensen van huishoudens die van buiten de gemeente zicht willen vestigen. Aan de andere kant weten we dus ook wat de kans is dat een huishouden zich buiten de gemeente gaat vestigen. In de realiteit zal blijken dat de daadwerkelijke verhuizingen ook door andere factoren wordt bepaald. Het doel van de mismatchanalyse is niet om een 100% realistisch tekorten en overschotten te realiseren, maar om aan te geven waar er meer kansen liggen door een hogere vraagdruk.

We koppelen onze data aan demografische prognoses. Dit betekent dat we toekomstige mismatches kunnen berekenen. Het voordeel hiervan is, is dat er op deze manier ook rekening wordt gehouden met bevolkingsveranderingen. Denk aan het aandeel starters, huishoudenssplitsing, binnenlandse migranten en buitenlandse migranten. In de demografische prognoses zit huishoudengroei verwerkt en omdat we onze modellen iken aan de prognoses, wordt de verandering van de verdeling van huishoudens automatisch meegenomen. Door de toekomstige mismatch af te zetten tegen de huidige woningvoorraad, kan je per segment een toekomstwaarde berekenen. Deze analyse bouwt wel voort op de voorkeuren van huishoudens zoals deze nu is. Dus het type huishouden van een bepaalde samenstelling en een bepaalde leeftijd wil over x jaar precies hetzelfde als nu. Er zal alleen een verandering zijn in het aantal huishoudens van dat type.



Bijlage 4

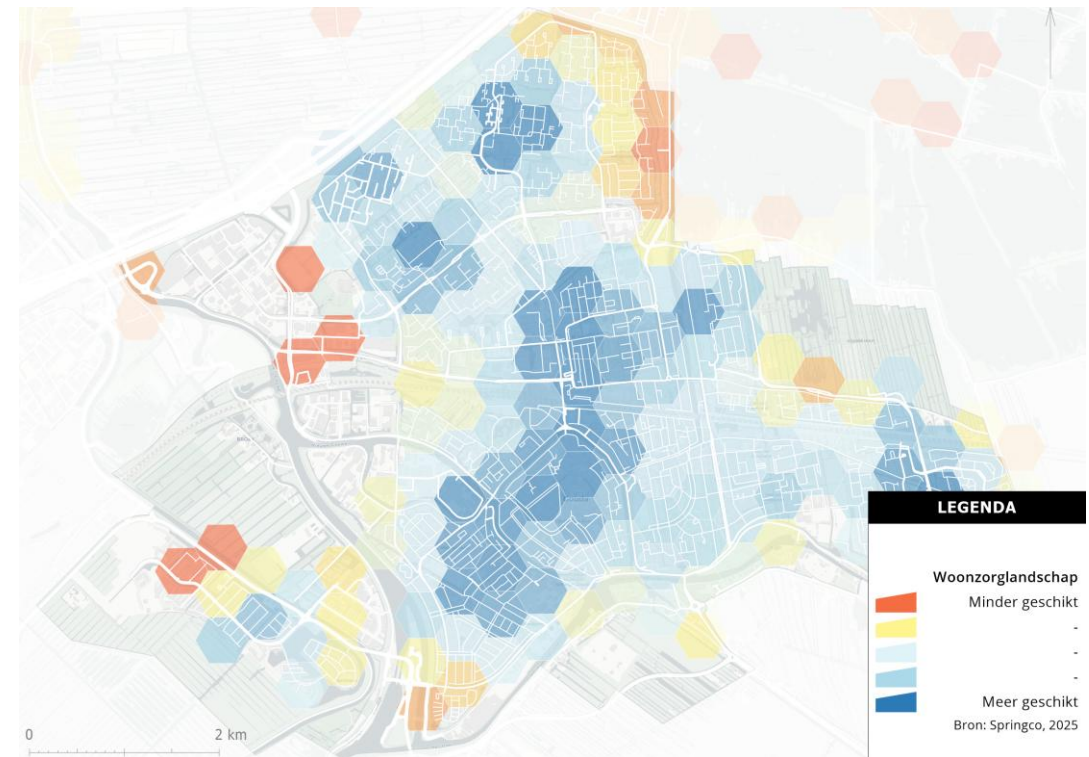
Woonzorglandschapskaart

We hebben een analyse gemaakt welke gebieden geschikt lijken voor de realisatie van wonen en zorg. We noemen dit het woonzorglandschap. De aantrekkelijkheid van een locatie bepalen we op basis van 8 factoren, waaronder de afstand tot supermarkten, OV-haltes en zorgvoorzieningen (zie schema). Waar de kaart blauw kleurt, scoort het betreffende gebied hoog op deze factoren. Bij rood is de score laag..



Toelichting woonzorglandschapsscore:

De woonzorglandschapsscore is een score die de aantrekkelijkheid van de woonomgeving aangeeft voor de senioren. Hoe hoger de score hoe aantrekkelijker het gebied. De kaart toont hoe de score zich verhoudt tot de individuele kernen. De dikgedrukte onderdelen (supermarkten, OV en zorgvoorzieningen) tellen zwaarder mee in de score.



Woonzorglandschapskaart, bron: Springco (CBS, BAG, Zorgkaart NL, OSM, PDOK)



Adres

Goudsesingel 102
3011KD Rotterdam

Contact

Springco Urban Analytics
info@spring-co.nl
010 310 0877