

3. Fysieke kwaliteit

3.1 Wonen en stedelijkheid

Samenvatting:

Woon aantrekkelijkheidsindex

Gouda ligt centraal in de Randstad en is gelet op het inwonertal de 46e gemeente van Nederland. De Atlas voor Gemeenten 2010 laat op een aantal punten een vergelijking zien tussen de 50 grootste steden in Nederland. Gouda scoort daarin goed als het gaat om de woon aantrekkelijkheidsindex. Op de ranglijst neemt Gouda de 22e plaats in. Deze wordt gebaseerd op een aantal meetbare criteria, zoals het percentage koopwoningen, het aandeel vooroorlogse woningen, de aanwezigheid van een aantal voorzieningen, veiligheid en bereikbaarheid van banen.

Bevolkingsdichtheid

Gemiddeld wonen er in Gouda 39 inwoners op één hectare. In veel wijken is de bevolkingsdichtheid veel groter dan op gemeenteniveau. Kort Haarlem (87), de Binnenstad (83) en Goverwelle (79) zijn het dichtst bevolkt. Gouda is de 7e gemeente van Nederland wat betreft bevolkingsdichtheid (CBS, 2009).

De woningvoorraad

Gouda telt begin 2009 circa 30.200 woningen. Per saldo is de woningvoorraad de afgelopen 10 jaar met een kleine 40 per jaar toegenomen. Plaswijck is de grootste wijk met 18% van alle woningen, gevolgd door Kort Haarlem, Goverwelle, Bloemendaal en Korte Akkeren (elk 13% tot 15%). Ruim de helft (53%) van de woningen zijn koopwoningen, een derde is sociale huur en 14% is particuliere huur. Het aandeel sociale huurwoningen is het grootst in Oost (45%) en Korte Akkeren (44%) en het aandeel koopwoningen is het grootst in Goverwelle (61%). Zes van de tien woningen zijn eengezinswoningen, een kleine 40% is een meergezinswoning (Sysvov 2009 verhouding eengezins-meergezins 65%-35%). De meeste meergezinswoningen staan in Noord (56%), de Binnenstad (61%) en Oost (66%).

De woningen in Bloemendaal en Goverwelle hebben de hoogste gemiddelde taxatiewaarde, zo'n 10% hoger dan gemiddeld in Gouda. In Korte Akkeren en Kort Haarlem is de gemiddelde taxatiewaarde het laagst.

Bijna een kwart van de woningvoorraad in Gouda is vooroorlogs. Van de naoorlogse voorraad is een kwart gebouwd tussen 1945 en 1970 (21% van totaal), dateert ruim de helft uit de periode 1971-1990 (44%) en is een zesde deel van na 1990 (12% van totaal). In de Binnenstad, Korte Akkeren en Kort Haarlem (inclusief een deel van Oost) staan in verhouding veel vooroorlogse woningen. In Noord, Kort Haarlem en Korte Akkeren zijn veel vroeg-naoorlogse woningen gebouwd. Bloemendaal en Plaswijck hebben overwegend woningen gebouwd in 1970-1990. De meeste recent gebouwde woningen staan in Goverwelle.

Een kleine 5% van de woningvoorraad in Gouda staat leeg. Dat zijn ongeveer 1.400 woningen. De meeste woningen staan leeg in Noord en de Binnenstad (8% tot 10%). Het merendeel van de leegstaande woningen zijn meergezinswoningen (daarvan staat ca 7,5% leeg).

In perspectief van de afgelopen 10 jaar zijn er in 2008 en 2009 in verhouding veel nieuwbouwwoningen bijgekomen in Gouda, voor het belangrijkste deel (85% en 62%) in de koopsector. De nieuwbouw van het afgelopen decennium bestaat voor ruim driekwart uit meergezinswoningen.

Tevredenheid over de woningen

De woningen in Gouda worden (zeer) positief gewaardeerd. Zowel over de woning als geheel als over de meeste aspecten van de woningen is meer dan 90% van de bewoners tevreden tot zeer tevreden. Iets minder tevreden is men over de onderhoudsstaat, met name van woningen in de Binnenstad (24% (zeer) ontevreden) en Korte Akkeren (17%). De cijfers zijn vrijwel gelijk aan die van 2008.

Bewoners van een eigen woning zijn meer tevreden over (de aspecten van) de woning, dan huurders. Vooral de huurders van een woning van Woonpartners Midden-Holland zijn minder dan gemiddeld tevreden over hun woning.

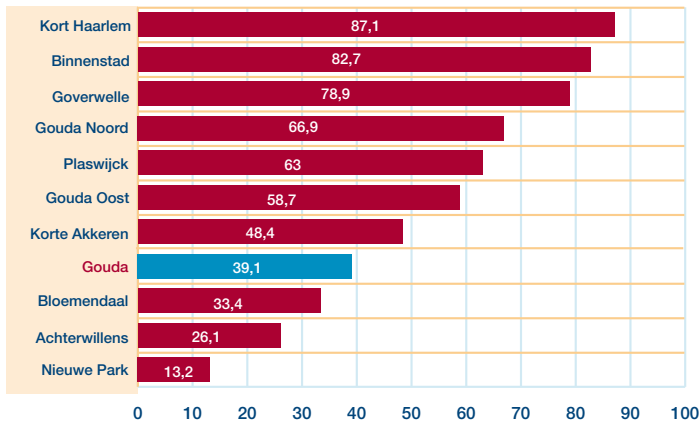
Gouda is centraal gelegen in het stedelijk gebied de Randstad. Met een inwonertal van ruim 71.000 mensen is Gouda de 46e gemeente van Nederland. Het aantal woningen is in 2009⁵ de grens van 30.000 gepasseerd. Verwachting voor de komende jaren is dat zowel de woningvoorraad als het inwonertal licht zullen stijgen.

De Atlas voor Gemeenten 2010 laat op een aantal punten een vergelijking zien tussen de 50 grootste steden in Nederland. Gouda scoort daarin goed als het gaat om de woonaantrekkelijkheidsindex. Op de ranglijst neemt Gouda de 22e plaats in. Deze index is gebaseerd op een aantal meetbare criteria, zoals het percentage koopwoningen, het aandeel vooroorlogse woningen, de aanwezigheid van een aantal voorzieningen, veiligheid en bereikbaarheid van banen.

5) Volgens CBS gebeurt dit al in 2002.

Bevolkingsdichtheid

Bevolkingsdichtheid per wijk (inwoners per ha), 1 januari 2009



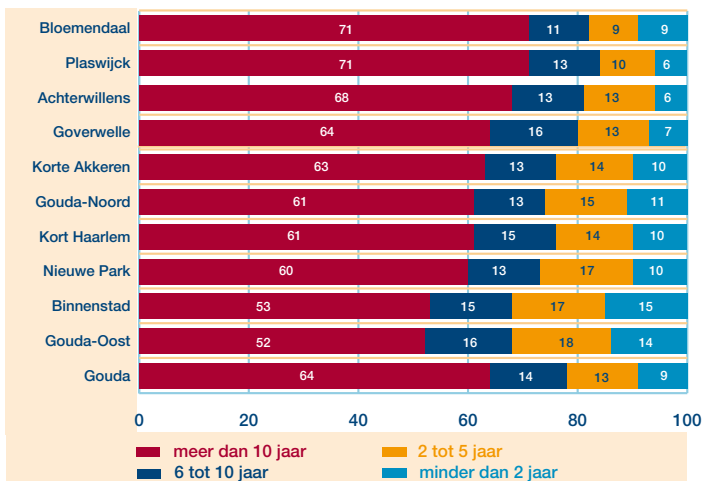
Bron: gemeente Gouda, 2010

Gemiddeld wonen er in Gouda 39 inwoners op één hectare⁶. In veel Goudse wijken is de bevolkingsdichtheid veel groter dan op gemeenteniveau. Kort Haarlem (87), de Binnenstad (83) en Goverwelle (79) zijn het dichtst bevolkt. In Bloemendaal (33), Achterwillens (26) en met name Nieuwe Park (13) ligt de bevolkingsdichtheid onder het Goudse gemiddelde.

Gouda is de 7e gemeente van Nederland wat betreft bevolkingsdichtheid (CBS, 2009).

Woonduur

Bevolking naar woonduur, per wijk, 1 januari 2009



Bron: gemeente Gouda, 2010

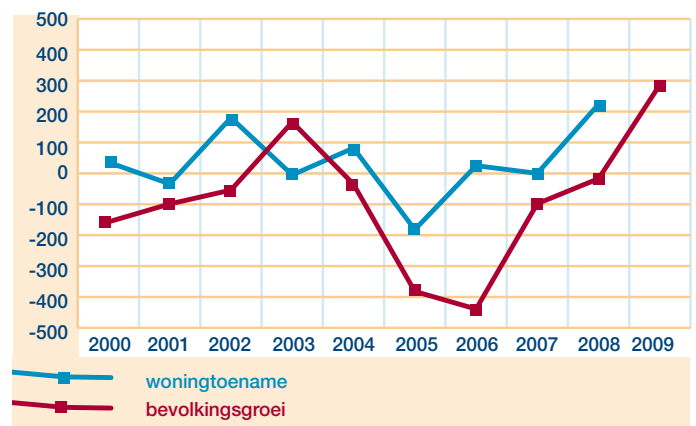
Bijna twee op de drie (64%) inwoners van Gouda wonen al meer dan 10 jaar in de wijk waarin men nu woont, nog eens 14% woont er 5 tot 10 jaar. Eén op de vier tot vijf bewoners woont minder dan 5 jaar in de wijk, waarvan 10% korter dan 2 jaar. In Bloemendaal, Plaswijck en Achterwillens wonen de bewoners gemiddeld het langst, circa 70% woont er meer

6) CBS: 42 inwoners per ha; de laatste 10 jaar schommelt de bevolkingsdichtheid rond dit getal.

dan 10 jaar. Gouda Oost en de Binnenstad kennen de meeste verhuisbewegingen. In de laatste twee wijken woont ruim de helft meer dan 10 jaar, circa 15% van de bewoners van deze wijken woont er minder dan 2 jaar, meer dan 30% maximaal 5 jaar.

De woningvoorraad

Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad* Gouda, 2000-2009

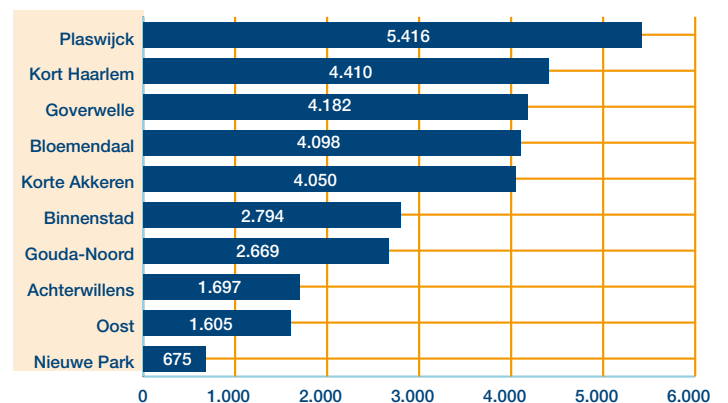


Bron: gemeente Gouda, 2009

* Woningvoorraadcijfers gebaseerd op gemeentelijke cijfers, deze wijken iets af van de CBS-cijfers

Op 1 januari 2009 telt Gouda circa 30.200 woningen. In 2008 neemt de voorraad met bijna 200 woningen toe en in 2009 met ruim 250 woningen. Per saldo is de woningvoorraad het laatste decennium met een kleine 40 woningen per jaar toegenomen, van ca 29.850 in 2000 tot ca 30.200 in 2009⁷.

Woningvoorraad per wijk, 1 januari 2009 (absoluut)



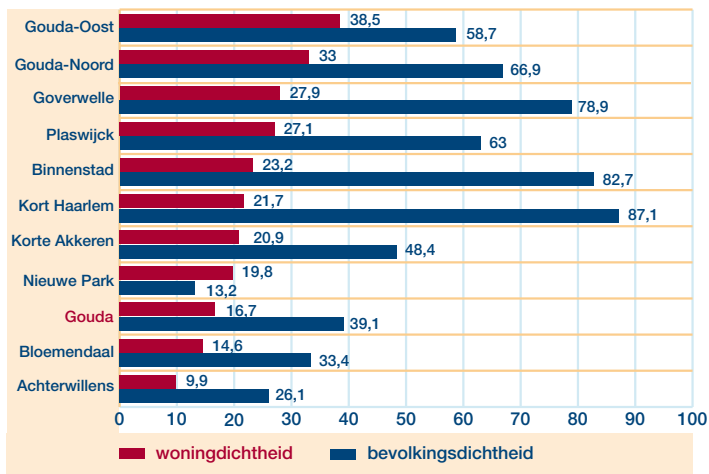
Bron: gemeente Gouda, 2010

De meeste woningen staan in Plaswijck. Deze wijk staat 18% van de totale woningvoorraad. Kort Haarlem, Goverwelle, Bloemendaal en Korte Akkeren zijn elk goed voor 13% tot 15% van de totale voorraad aan woningen, Noord en de Binnenstad voor een kleine 10%.

7) De gemeentelijke woningvoorraadcijfers wijken af van die van het CBS: 30.507 op 1 januari 2009 en 30.784 op 1-1-2010. Op 1-1-2000 telde de voorraad 29.848 woningen waarmee de voorraad de afgelopen 10 jaar gemiddeld met 90 woningen per jaar is toegenomen.

Woningdichtheid

Woningdichtheid (woningen per ha) en bevolkingsdichtheid (inwoners per ha), 1 januari 2009



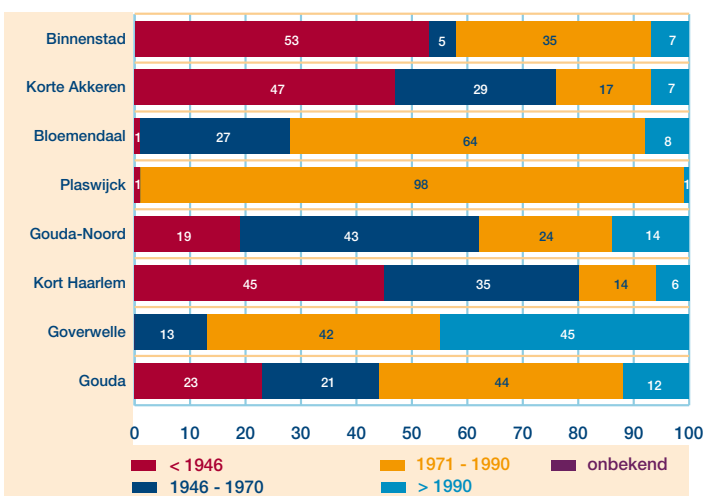
Bron: gemeente Gouda, 2010

De woningdichtheid in Gouda ligt op 17 woningen per hectare⁸. In de afgelopen 10 jaar schommelt de woningdichtheid rond dit cijfer. In de meeste Goudse wijken ligt de woningdichtheid hoger. Gouda-Oost kent de hoogste woningdichtheid (39), gevolgd door Noord (33), Goverwelle (28) en Plaswijck (27). Net als de bevolkingsdichtheid ligt ook de woningdichtheid in Bloemendaal (15) en Achterwillens (10) onder het Goudse gemiddelde. In Nieuwe Park is de woningdichtheid hoger dan gemiddeld, terwijl de bevolkingsdichtheid ver onder het gemiddelde ligt.

Het omgekeerde geldt met name voor Kort Haarlem en de Binnenstad.

Bouwperiode

Woningvoorraad, naar bouwperiode, per wijk, 1 januari 2009 (in %)



Bron: gemeente Gouda, 2010

Bijna een kwart van de woningvoorraad in Gouda is vooroorlogs. Van de naoorlogse voorraad is een kwart gebouwd tussen 1945 en 1970 (21% van totaal), dateert ruim de helft uit de periode 1971-1990 (44%) en is een zesde deel van na 1990 (12% van totaal). In de Binnenstad, Korte Akkeren en Kort Haarlem (inclusief een deel van Oost) staan in verhouding veel vooroorlogse woningen. In Noord, Kort Haarlem en Korte Akkeren zijn veel vroeg-naoorlogse woningen gebouwd. Bloemendaal en Plaswijck hebben overwegend woningen gebouwd in 1970-1990. De meeste recent gebouwde woningen staan in Goverwelle.

Eigendom en woningtype

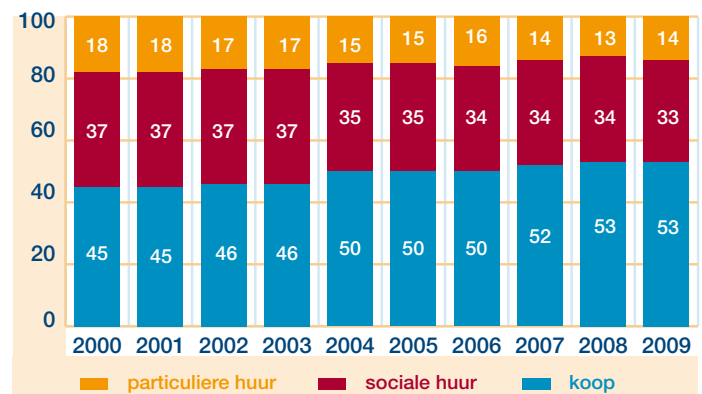
Doelstelling programmabegroting:

Streefwaarde samenstelling van de woningvoorraad in

2014, conform woonvisie.

In de programmabegroting zijn streefwaarden uit de Goudse woonvisie opgenomen voor de gewenste samenstelling van de woningvoorraad eind 2014 wat betreft eigendomsvorm, woningtype en prijsklasse. Gestreefd wordt naar een verdeling in 59% koopwoningen en 41% huurwoningen eind 2014. De verhouding tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen zou op 62%:38% moeten liggen. Verder zou van de woningvoorraad 31% duur en 69% goedkoop tot middelduur moeten zijn.

Ontwikkeling van de woningvoorraad, naar eigendomsverhouding, in Gouda, 2000-2009 (in %)

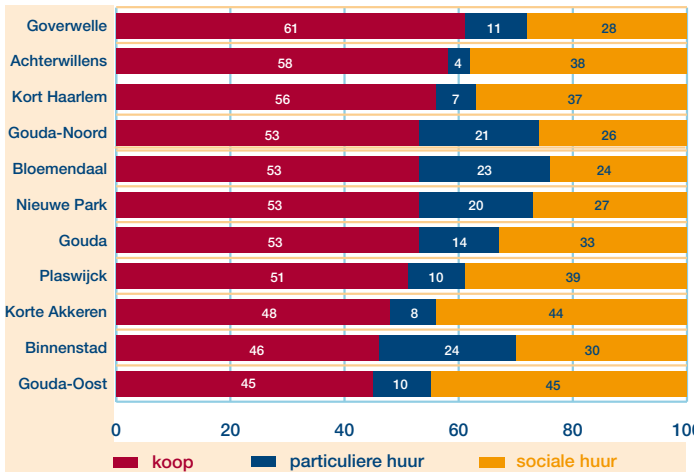


Bron: gemeente Gouda, Woonruimten 2009

Ruim de helft van de woningvoorraad in Gouda is een koopwoning en een derde een sociale huurwoning. Het percentage koopwoningen is sinds 2000 toegenomen van 45% naar 53%. De afgelopen periode ligt de focus bij nieuwbouw meer op koopwoningen dan op huurwoningen. Daarmee wordt toegewerkt naar het streven om de woningvoorraad eind 2014 voor 59% uit koopwoningen te laten bestaan. Het percentage particuliere huurwoningen is afgenomen van 18% naar 14%.

8) CBS: 18 woningen per ha in 2009.

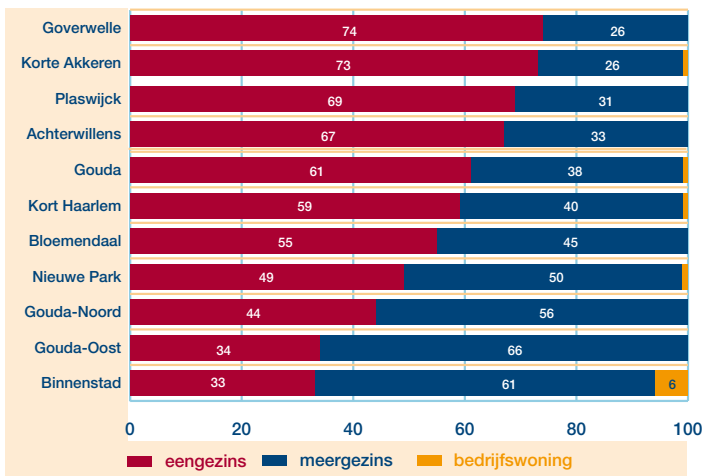
Woningvoorraad naar eigendom, per wijk, 1 januari 2009



Bron: gemeente Gouda, 2010

In Goverwelle zijn zes op de tien woningen koopwoningen. In de andere wijken varieert dit van 45% in Oost naar 58% in Korte Akkeren. Het aandeel sociale huurwoningen is het grootst in Oost en Korte Akkeren. In Bloemendaal, Noord en Nieuwe Park staan met ongeveer een kwart van de voorraad de minste sociale huurwoningen. In de Binnenstad, Bloemendaal, Noord en Nieuwe Park staan in verhouding veel particuliere huurwoningen. Per buurt zijn de verschillen groter dan op wijkniveau.

Woningvoorraad naar woningtype, per wijk, 1 januari 2009



Bron: gemeente Gouda, 2010

Ruim zes van de tien woningen in Gouda zijn eengezinswoningen en bijna vier op de tien woningen zijn meergezinswoningen. Deze verhouding nadert het streefniveau voor eind 2014 zoals opgenomen in de programmabegroting van de gemeente. Het aandeel eengezinswoningen is het grootst in Goverwelle en Korte Akkeren. In Oost en de Binnenstad staan de minste eengezinswoningen. De Binnenstad (6%) telt de meeste bedrijfswoningen.

Nieuwbouw

In perspectief van de afgelopen 10 jaar zijn er in 2008 en 2009 in verhouding veel (520) nieuwbouwwoningen bijgekomen in Gouda, voor het belangrijkste deel (74%) in de koopsector. De meeste woningen zijn in die twee jaar gerealiseerd in Korte Akkeren en Bloemendaal (beide 157) en Plaswijck (94). Ook in de andere jaren zijn er vooral koopwoningen bijgekomen, hoewel in 2002 en 2007 er verhoudingsgewijs veel huurwoningen zijn gebouwd. De meeste nieuwe koopwoningen uit de laatste twee jaar staan in Bloemendaal en Korte Akkeren. Dit geldt ook voor de meeste nieuwe huurwoningen uit de laatste twee jaar.

De Goudse nieuwbouw van het afgelopen decennium bestaat voor ruim driekwart (843) uit nieuwe meergezinswoningen en voor bijna een kwart uit eengezinswoningen (254). De meeste ééngesinswoningen zijn gebouwd in 2009, 2008 en 2006. De meeste nieuwe eengezinswoningen uit de laatste twee jaar staan in de Binnenstad en Plaswijck en de meeste nieuwe meergezinswoningen in Korte Akkeren en Bloemendaal.