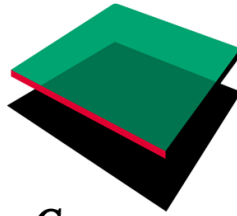


Companen

Regio Groningen-Assen

Woonwensenonderzoek
Kansen voor nieuwe woonsferen in beeld

17 november 2010



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2014.100/g

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Regio Groningen-Assen

Woonwensenonderzoek
Kansen voor nieuwe woonsferen in beeld

17 november 2010

Inhoud

Samenvatting	1
1. Inleiding	11
1.1. Vraagstelling	11
1.2. Combinaties van methoden	13
1.3. Leeswijzer	14
2. Algemeen beeld van de regio	15
2.1. De aanwezige kwaliteit: woonsferen in de regio	15
2.2. Samenhangende woningmarktgebieden in de regio	19
2.3. Leefstijlen in de regio	24
3. De zoektocht op de regionale woningmarkt	31
3.1. Lokaal of regionaal zoeken: het zoekgebied in beeld	31
3.2. Het zoekresultaat: heeft men gevonden wat men zocht?	33
3.3. Kwaliteit van de gezochte woning en woonplek	36
3.4. Belangstelling voor bijzondere concepten	42
3.5. Aanbevelingen	45
4. Leefstijlen en gewenste kwaliteiten	47
4.1. Gewenste woningkwaliteiten	47
4.2. Gewenste kwaliteiten woonomgeving	49
4.3. Afwegingen en concessies	51
4.4. Aanbevelingen	53
5. Woonsferen binnen de regionale woningmarkt	55
5.1. Zoekgedrag en uitwisselbaarheid van woonsferen	55
5.2. Afwegingen en concessies bij de keuze voor de woning	58
5.3. Aanbevelingen	59
6. Kwalitatieve regionale programmering	61
6.1. Aanbevelingen	73
Bijlage 1: Vestiging en vertrek per gemeente	1
Bijlage 2: Woningbouwlocaties per woonsfeer (inclusief herstructurering)	14
Bijlage 3: Leefstijlen	18

Samenvatting

Achtergrond en vraagstelling

De regio Groningen-Assen wil beter zicht op kwalitatieve woonwensen (locatie, omgeving, woning), als basis voor haar planning en programmering van woningbouw. In het verleden is door woonwensenonderzoek op basis van het WoON (Woononderzoek Nederland) een beeld gegeven van toekomstige woonwensen. Nu wil de regio hierin verdieping brengen. Doel is om hiermee een bouwsteen te krijgen voor de afstemming van de kwalitatieve woningbouwprogrammering in de regio. Anders dan onderzoek dat vooruit kijkt op basis van wensen, heeft de regio nadrukkelijk gekozen voor een wijze van onderzoek die meer ontwikkelingen vanuit het recente verleden nader in beeld brengt.

In het onderzoek staan de volgende vragen centraal:

1. Wat zijn belangrijke woonkwaliteiten (breed: locatie, omgeving, buurt, gemeenschap, woning, prijs) die bij verschillende vragersgroepen in trek zijn?
2. Welke kwaliteiten verdienen bij de regionale woningbouwplanning in het bijzonder aandacht, mede gelet op de ontwikkeling van vragersgroepen?
3. Welke plekken zijn het meest kansrijk om invulling te geven aan deze kwaliteiten?

Voordat we op de antwoorden op de drie vragen ingaan, geven we eerst enkele definities die centraal staan in dit onderzoek. Het gaat dan enerzijds om de aanbodzijde; de woonsferen in de regio, en anderzijds om de vraagzijde; de leefstijlen.

Centrale definities in dit onderzoek

Woonsferen in de regio

De kwaliteitsvraag van mensen is steeds gedifferentieerder. De woning en de woonplek zijn meer en meer een uitdrukking van de persoonlijke leefstijl. Om hier zicht op te krijgen, delen we de regio in in een aantal regiospecifieke woonsferen.

Stedelijke woonsferen

Binnen het stedelijk gebied onderscheiden we de volgende woonsferen:

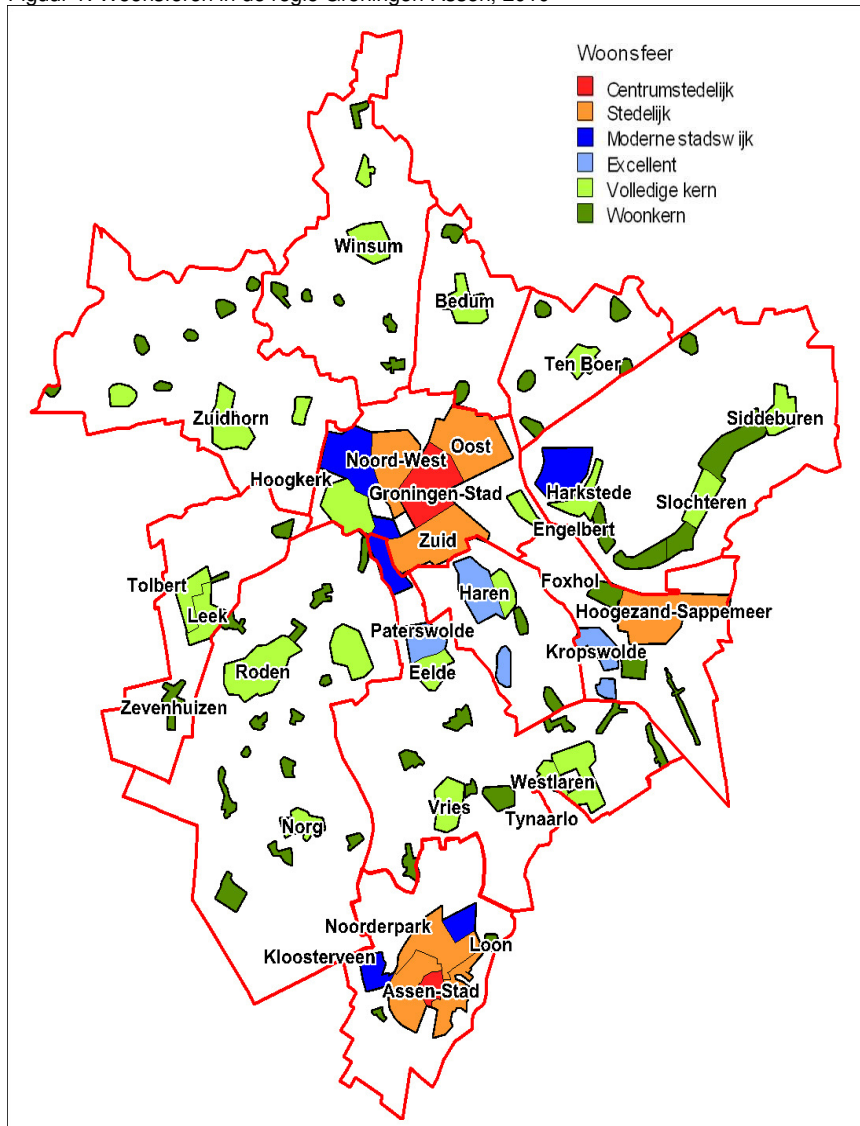
- Het centrumstedelijk gebied: stedelijke voorzieningen (winkels, OV, cultuur), hoge bebouwingsdichtheid, hoog aandeel huurwoningen en laag aandeel gezinnen met kinderen.
- De stedelijke woonsfeer: voor- en naoorlogse uitbreidingswijken met een gemiddeld aandeel huurwoningen (40 tot 60%). Een volledig voorzieningenaanbod is nabij. De bevolkingsopbouw is gemiddeld.
- De 'moderne stadswijk': recent gebouwde woongebieden (vanaf de jaren '90), met relatief veel koopwoningen (meer dan 70%) en veel (jonge) gezinnen met kinderen.

Landelijke woonsferen

In het landelijk gebied zijn er de volgende woonsferen: Excellent, Volledige kernen en Woonkernen.

- De excellente woonsferen: een hoge ruimtelijke kwaliteit, lage bebouwingsdichtheid, hoog aandeel koopwoningen, veel hoge inkomens en hoog aandeel senioren.
- De volledige kern: volledig (subregionaal) voorzieningenaanbod voor dagelijkse boodschappen, bibliotheek, zwembad, scholen voor primair en middelbaar onderwijs. Doorgaans meer dan 5.000 inwoners, met verhoudingsgewijs veel kinderen.
- De woonkern: een beperkt voorzieningenaanbod, vaak minder dan 5.000 inwoners, waaronder verhoudingsgewijs veel gezinnen met kinderen.

Figuur 1: Woonsferen in de regio Groningen-Assen, 2010



Bron: Companen, 2010.

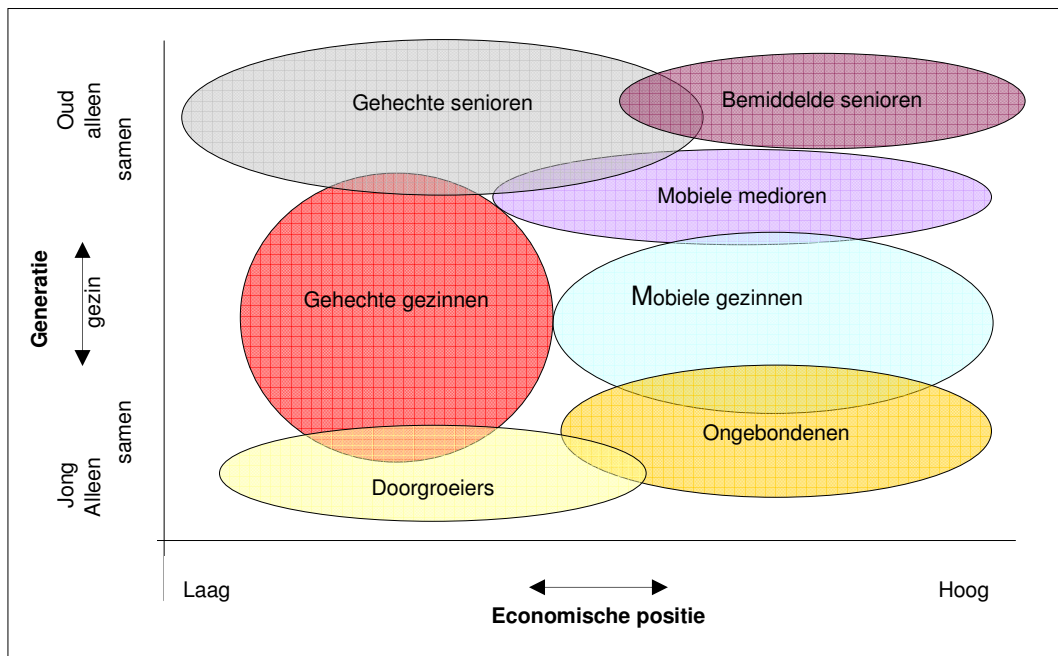
Tussen de woonsferen is er nog een onderscheid in ligging binnen de regio. Op grond van ervaringen van woningmarktdeskundigen in de regio en feitelijke verhuisstromen zien we de volgende submarkten:

- Assen
- Groningen-stad
- Hoogezand-Sappemeer / Slochteren (hier komen stedelijk gebied en landelijk gebied samen in één cluster. Het karakter tussen beide gemeenten verschilt dan ook sterk. Maar in verhuisstromen is er wel degelijk de nodige samenhang tussen beide gemeenten; elk dus met een eigen positie)
- Haren
- Midden-westen (Tynaarlo, Noordenveld, Leek)
- Noord (Zuidhorn, Winsum, Bedum, Ten Boer)

Leefstijlen

Hoewel de woonvraag steeds gedifferentieerder wordt, kunnen we een afgebakend aantal groepen benoemen met in grote lijnen vergelijkbare woonwensen. Dit krijgt inhoud via een zevental leefstijlen.

Figuur 2: Definitie leefstijlen op basis van generatie en economische positie



Bron: Companen.

Belangrijke trends die de toekomstige leefstijlontwikkelingen bepalen zijn ontgroening, vergrijzing, individualisering en welvaarts-groei.

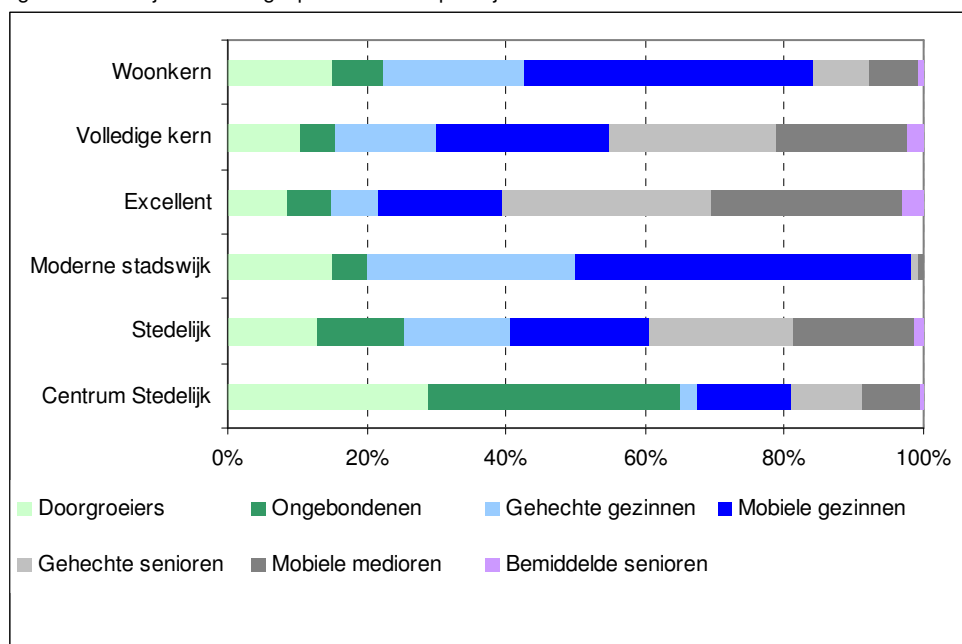
Tabel 1: Leefstijlen in de regio per 1 januari 2010 - 2020

	2010		2020		2010-2020
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	
Doorgroeiërs	32.700	16%	28.460	13%	-4.240
Ongebonden	32.450	16%	36.690	16%	4.240
Gehechte gezinnen	24.600	12%	23.320	11%	-1.280
Mobiele gezinnen	43.400	22%	48.110	22%	4.710
Gehechte senioren	35.150	18%	40.560	18%	5.410
Mobiele medioren	29.250	15%	40.940	18%	11.690
Bemiddelde senioren	2.700	1%	3.890	2%	1.190
Totaal	200.250	100%	221.970	100%	21.720

Bron: Provincie Groningen, Provincie Drenthe, Geomarktprofiel, CPB, bewerking Companen

De woonsituatie van leefstijlen varieert per woonsfeer.

Figuur 3: Leefstijlen in de regio per woonsfeer per 1 januari 2010



Bron: Provincie Groningen, Provincie Drenthe, Geomarktprofiel, CPB, bewerking Companen.

Vraag 1: Wat zijn belangrijke woonkwaliteiten (breed: locatie, omgeving, buurt, gemeenschap, woning, prijs) die bij verschillende vraagsgroepen in trek zijn?

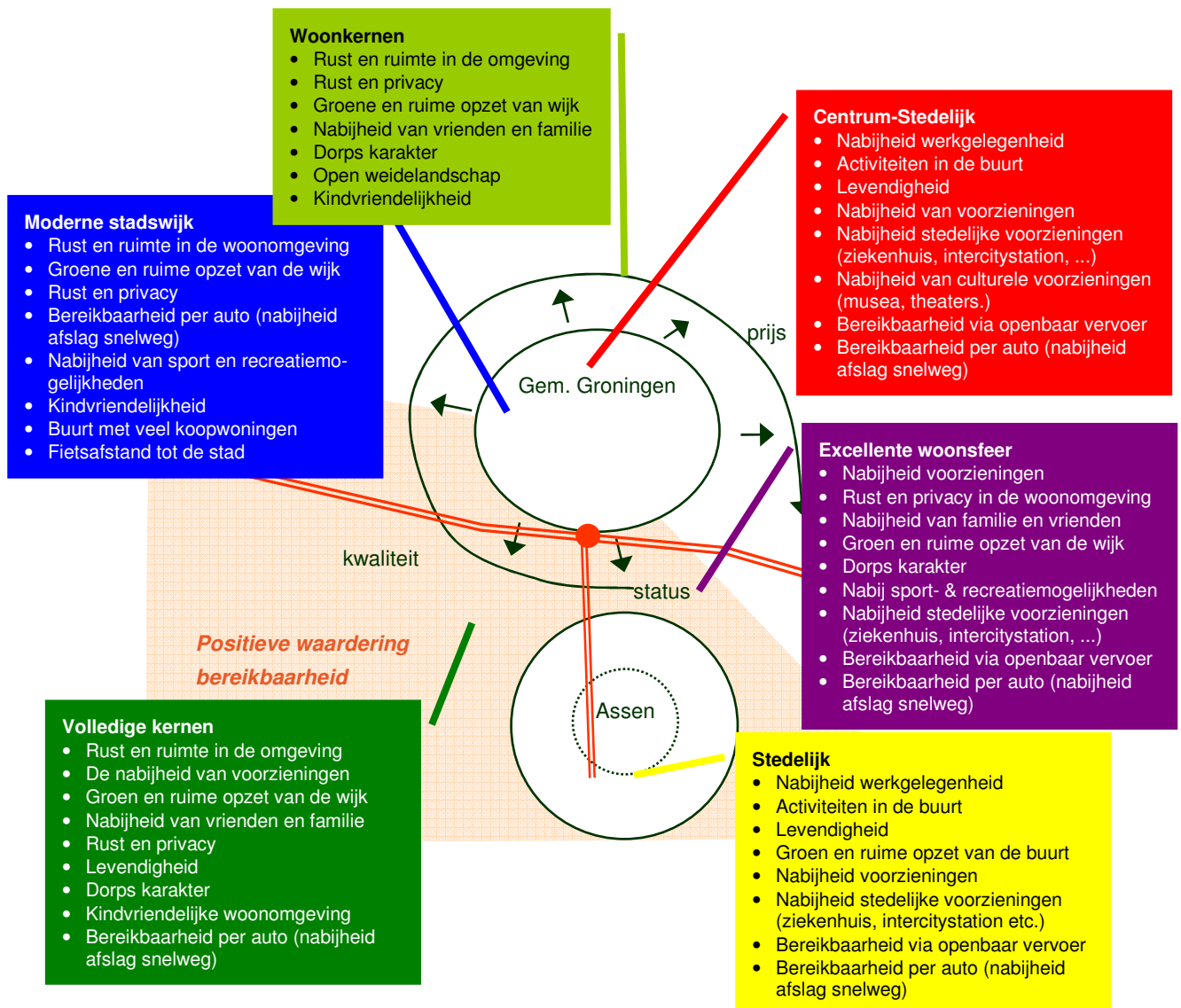
Bij de vraag naar wat voor mensen doorslaggevend is bij het vinden van een andere woning, blijken de grootte en locatie van de woning voor alle woningzoekenden van belang. Voor medioren en senioren speelt daarnaast dat de woning gelijkvloers is. Deze kenmerken zijn altijd van belang en daardoor weinig onderscheidend. We hebben daarom gekeken welke kenmerken meer onderscheidend zijn. Daaruit blijkt het volgende:

- Bij huurwoningen, in het bijzonder appartementen, was de snelle beschikbaarheid van de woning vaak van doorslaggevende betekenis.
- In de koopsector is bij rij- en hoekwoningen de indeling een belangrijke kwaliteit. Bij vrijstaande woningen / tweekappers zijn de architectuur en het feit dat het een nieuwbouwwoning betreft belangrijk. Ook bij koopappartementen scoort nieuwbouw goed.

Onderscheidende kwaliteiten per woonsfeer

Per woonsfeer blijken de volgende kwaliteiten onderscheidend.

Figuur 4: Regio Groningen-Assen. Kernkwaliteiten per woonsfeer.



Bron: Companen

Bij deze figuur kunnen we de volgende nuances plaatsen:

- In Assen en Haren is de bosrijke omgeving een onderscheidende kwaliteit.
- in Hoogezand-Sappemeer zijn meer dan in de andere stedelijke gebieden sociale kwaliteiten als nabijheid van familie en buurtkenmerken van waarde.
- In de meer landelijke regio's Noord en Midden-West zijn de landschappelijke kwaliteit belangrijk, samen met de kindvriendelijke woonomgeving en familieverbanden.
 - in Midden-Westen (Leek, Noordenveld, Tynaarlo) noemen mensen niet als doorslaggevende reden, maar wel als meewegende reden de bosrijke omgeving;
 - in het Noorden (Zuidhorn, Winsum, Bedum, Ten Boer) geldt dit voor het open weidelandschap.
- In de Woonkernen zijn afstand tot voorzieningen en de snelweg minder belangrijk.

... en per leefstijl

- Bij Doorgroeiërs zijn de belangrijkste kwaliteiten de snelle beschikbaarheid en gunstige prijs-kwaliteitverhouding.
- Bij Ongebondenēn zijn kwaliteiten parkeren op eigen terrein en de architectuur.
- Bij Gehechte Gezinnen gaat het om aanwezigheid van de tuin en ook parkeren op eigen terrein. Bij Mobiele Gezinnen zijn de tuin en de architectuur belangrijk.
- Voor Mediores en Senioren zijn de indeling van de woning en de aanwezigheid van een balkon belangrijk.

Vraag 2: Welke kwaliteiten verdienen bij de regionale woningbouwplanning in het bijzonder aandacht, mede gelet op de ontwikkeling van vragersgroepen?

Niet alle kwaliteiten zijn voor de regionale programmering even belangrijk. Circa 60% van de huishoudens zoekt vooral in de eigen gemeente. Voor hen is een regionale beschouwing van de woningmarkt weinig relevant. De andere 40% zoekt regionaal. Hiervan is 40% een vestiger van buiten de regio. Bij deze groep is het voor de regionale programmering van waarde om de kwaliteiten die zij belangrijk vinden in beeld te brengen.

- Regionale zoekers zijn vaak huishoudens met een grotere (sociale) actieradius en financiële mogelijkheden. Het betreft zowel Mobiele Gezinnen als Mobiele Mediores als Ongebondenēn. Dit zijn naar de toekomst toe in omvang groeiende leefstijlen, waardoor de regionale oriëntatie naar de toekomst toe toeneemt en daarmee het belang van regionale afstemming.
- Regionale zoekers en vestigers van buiten de regio komen vaak in de volgende woningen terecht:
 - Mobiele gezinnen: vrijstaand, tweekappers (koop boven € 300.000)
 - Mobiele mediores: koopappartementen en huurwoningen vanaf € 650.
 - Ongebondenēn: koopwoningen tot € 230.000, huurwoningen vanaf € 650.In Excellente woonsferen, Moderne Stadswijk, Volledige Kernen en Woonkernen is de regionale oriëntatie het grootst. Met name bij deze woningtypen in deze woonsferen is regionale afstemming van belang.
- Voor regionale zoekers en vestigers zijn bij hun nieuwe woning vooral de volgende kwaliteiten belangrijk:
 - Nabijheid belangrijke voorzieningen;
 - Nabijheid van recreatie- en sportmogelijkheden;
 - Nabijheid stedelijke en culturele voorzieningen;
 - Met korte afstand tot de snelweg en / of treinstation (overigens is hierbij de ligging aan de zuid- of westzijde van Groningen een pre, vanwege de ontsluiting richting de rest van Nederland);
 - Voor vestigers van buiten de regio waren daarbij specifieke kwaliteiten van de woning belangrijk als ruimte en grootte van de kavel, een levendige woonomgeving, zonligging, architectuur en geschiedenis van de woonplek.
- Bij de regionale afstemming zijn voorts de volgende culturele trends van belang.
 - De tijdgeest tendeeft naar meer sociale verbinding, uitwisseling en herwaardering van de lokale gemeenschap, maar met behoud van de verworven individualiteit.

- Mensen zoeken verbinding met gelijkgestemden. Uit het onderzoek blijkt niet direct een belangstelling voor bepaalde niches. Toch wijzen trends wel in deze richting.
- Het onderscheidend vermogen van de regio groeit. Het onderscheid stad en ommeland wordt daarmee belangrijker. Binnen de stad en het ommeland zien we daarbij een trek naar kernen met voorzieningen.
- En mensen worden steeds automobieler, waardoor zij kunnen kiezen voor gebieden, hetgeen nogmaals wijst op het belang van een regionale kwalitatieve afstemming.

Vraag 3: welke plekken zijn het meest kansrijk om invulling te geven aan deze kwaliteiten?

Vanuit de migratietrends in het verleden zien we tussen welke gemeenten mensen verhuizen. Uit deze verhuistrends blijkt dat de afgelopen jaren jongeren naar Groningen verhuisden, gezinnen met kinderen kwamen in andere gemeenten te wonen. In de Excellente woonsfeer zien we daarbij nog per saldo een opvangfunctie voor oudere huishoudens. Aanvullend op deze trends (die aanbodgestuurd zijn), hebben we gekeken naar het gebied waar mensen gezocht hebben die recent verhuisd zijn. Deze twee gegevens samen bieden zicht op de uitwisselbaarheid tussen gebieden en woonsferen.

- In woningbehoefte zien we dat er vanuit de trend een vrij constante stroom vanuit de stedelijke naar de landelijke woonsferen plaatsvond. Het gaat dan vooral om Mobile Gezinnen. Hierdoor groeiden de Volledige Kernen en Woonkernen relatief snel.
- Mensen die in de Volledige Kernen en Woonkernen een woning vonden hebben relatief vaak in de regio gezocht. Voor regionale zoekers is er enige uitwisselbaarheid tussen Volledige Kernen onderling en Woonkernen. Daarbij geldt dat de doelgroep voor Volledige Kernen en Woonkernen ook in Moderne Stadswijken gaat wonen. Zeker nabij de steden (kernen nabij afslagen van snelwegen en stations) zijn de Volledige Kernen en Woonkernen een alternatief voor de Moderne Stadswijk en vice versa. Naar de toekomst verwachten we dat door de herwaardering van sociale verbinding en de lokale gemeenschap de Volledige Kernen in het landelijk gebied aan aantrekkingskracht winnen, mits nabij de stad (werkgelegenheid). Ook de nabijheid van dagelijkse voorzieningen voor ouderen is een pre van deze woonsfeer. Bij de afstemming tussen Moderne Stadswijk, Volledige Kernen en Woonkernen is de richting waarin men zoekt wel belangrijk. De clustering is hiervoor een bruikbare indicatie.
- Mensen die in een excellente woonsfeer zijn gaan wonen, zochten doorgaans in een groot deel van de regio. Dit wijst erop dat hun zoekrichting niet heel vast staat. Wel zoeken ze uiteindelijk de kwaliteiten die bij een excellente woonsfeer horen.
- Het Stedelijk Gebied blijkt een eigen woonsfeer waar mensen zeer lokaal zoeken. Tussen Assen en Groningen is weinig uitwisseling. De stedelijke gebieden van Hoogezand-Sappemeer en Groningen zijn meer alternatieven van elkaar.
- De centrumstedelijke woonsferen van Groningen en Assen blijken geen alternatief voor elkaar.

Op grond van de verhuistrends enerzijds, aangevuld met anderzijds beelden uit woonwensenonderzoek van afzonderlijke gemeenten, kunnen we een beeld geven van de behoefte per Woonsfeer en de verdeling over de regio. Het onderzoek beoogt niet om de kwantitatieve behoefte per gemeente te ramen. De verdeling geeft vooral sturingsinfor-

matie voor de regionale woningbouwplanning. Wij zetten deze af tegen de plancapaciteit per woonsfeer (70% hiervan, omdat de ervaring leert dat niet alle plannen daadwerkelijk binnen de gestelde termijn gerealiseerd worden).

Tabel 2: Groei van de Woonsferen verdeeld over de regiogemeenten 2010-2020

	Indicatieve behoefteeraming woonsferen				Totaal**	plan capaciteit
	Stedelijk	Excellent	Volledige kern	Woonkern*		
Groningen	32-38%		1-2%		34-39%	39%
Assen	15-18%				15-18%	18%
Haren		5-6%	1-2%		6-7%	4%
Hoogezand-Sappemeer Slochteren	7-8%	-	2-3%	-	10-13%	9%
Leek Noordenveld Tynaarlo		1-2%	3-4% 6-7% 5-7%	- - -	16-22%	21%
Bedum Ten Boer Winsum Zuidhorn			2% 1% 2% 2-3%	- - - -	8-12%	9%
Totaal	54-64%	6-8%	25%-33%	3-6%		
Plancapaciteit	68%	4%	25%	3%		100%

* De percentages voor de Woonkernen zijn per gemeente klein. De totale behoefte voor de Woonkernen in de regio berekenen we op 3% tot 6% van de totale behoefte.

** Totaal is inclusief de behoefte in de Woonkernen, waardoor afrondingsverschillen ontstaan.

Bron: Companen.

- De plancapaciteit lijkt naar Woonsfeer redelijk in overeenstemming met de behoefte. Er is sprake van enige overcapaciteit in de Stedelijke woonsferen terwijl er onvoldoende plancapaciteit is in de Excellente woonsferen. Mensen die hier gaan wonen zoeken in een ruimere regio. Er liggen dan ook kansen om op een andere locatie op deze behoefte in te spelen. Het is dan wel belangrijk om op de gewaardeerde kwaliteiten van de Excellente woonsfeer in te spelen.
- In het cluster Hoogezand-Sappemeer / Slochteren is de plancapaciteit wat beperkt. Voor opvang van de behoefte uit dit cluster liggen er mogelijkheden bij de stad Groningen (Meerstad).
- In Assen zijn voldoende plannen om te voorzien in de behoefte.
- De plancapaciteit bij Groningen is gelet op de trend uit het verleden (uitstroom richting Volledige Kernen) aan de hoge kant. Als nieuwe woonwijken van Groningen een alternatief moeten bieden voor de Volledige Kernen is het belangrijk aan te sluiten bij de kwaliteiten die regionale zoekers belangrijk vinden. Zeker ook, omdat in het Middengebied (Tynaarlo, Leek, Noordenveld) een behoorlijk aantal toevoegingen is voorzien.
- In het midden, westen en in het noordelijk deel van de regio sluit de plancapaciteit naar omvang grotendeels aan bij de behoefte.

Aanbevelingen

1. Zorg ervoor dat iedere gemeente minimaal 60% van de eigen behoefte in de eigen gemeente kan realiseren.
2. Regionale afstemming moet met name plaats vinden in het hogere marktsegment van vrijstaande woningen, tweekappers (koop boven € 300.000), koopappartementen, in het laagste koopsegment tot € 230.000, en bij huurwoningen vanaf € 650. Dit speelt met name bij woningbouw in Excellente woonsferen, Moderne Stadswijk, Volledige Kernen en Woonkernen.
3. Afstemming moet in de eerste plaats plaatsvinden binnen de clusters, en in de tweede plaats tussen de clusters enerzijds en de stedelijke gebieden anderzijds.
4. Tussen Moderne Stadswijken en met name de Volledige Kernen is afstemming in productie nodig, zeker omdat bij de Volledige Kernen in het gebied Midden-Westen veel plancapaciteit aanwezig is. Nieuwbouw bij de Volledige Kernen heeft zich hierbij bewezen als aantrekkelijk, mede vanwege organisch gegroeide dorpse kwaliteiten. Voor de ontwikkeling van de regio is het waardevol om de historische trend richting de Volledige Kernen te blijven faciliteren. Nieuwbouw in de Moderne Stadswijk is hierop aanvullend.
5. Omdat er onvoldoende planningsruimte is voor de behoefte aan excellent wonen, moeten in de regio mogelijkheden hiervoor gevonden worden. Naast de bij aanbeveling 6 genoemde kwaliteiten is het dorpse karakter, rust, ruimte en groen van belang.
6. Vanuit de gedachte 'de juiste woning op de juiste plek', moet binnen alle genoemde woonsferen bij voorkeur gekozen worden voor locaties met zoveel mogelijk de volgende kwaliteiten:
 - Nabijheid belangrijkste voorzieningen;
 - Nabijheid van recreatie- en sportmogelijkheden;
 - Nabijheid stedelijke en culturele voorzieningen;
 - Met korte afstand tot de snelweg en / of treinstation;
 - Voor vestigers van buiten de regio: met ruime woningen, op een grote kavel, goede zonligging, moderne architectuur, en in een historische kern.Voorts zijn afhankelijk van de ligging in de regio hierbij basisvoorwaarden: status (Zuid), kwaliteit (Midden-West), prijs (Noord en Oost).
7. In het oostelijk deel van de regio is de plancapaciteit beperkt. In Meerstad zijn er mogelijkheden om dit tekort op te vullen, mits een deel van het plan aansluit bij de kwaliteiten die in het oostelijk deel gewaardeerd worden: sociale samenhang (te bereiken door een organische en kleinschalige planning) en een zeer gunstige prijs-kwaliteitverhouding.
8. In het Centrumstedelijke milieu van Groningen, in Assen en het Noordelijke cluster is de plancapaciteit in overeenstemming met de behoefte. Aanpassingen zijn hier niet nodig.

1. Inleiding

De regio Groningen-Assen wil beter zicht op kwalitatieve woonwensen (locatie, omgeving, woning), als basis voor haar planning en programmering van woningbouw. In het verleden is door traditioneel woonwensenonderzoek op basis van het WoON van het ministerie van VROM een globaal beeld gegeven van woonwensen. Nu wil zij hierin verdieping brengen. Doel is om hiermee een belangrijke bouwsteen te krijgen voor de afstemming van de kwalitatieve woningbouwprogrammering in de regio.

Hiervoor wil de regio handvatten ontwikkelen, vanuit het motto 'de juiste woning op de juiste plek'. Dan is het belangrijk om naast (traditionele) woonwensen ook het gedrag en de kwalitatieve vraag beter in beeld te krijgen. Beter zicht op de afwegingen die mensen maken, in relatie tot hun 'kwaliteitsvraag' biedt de regio een scherpere en genuanceerde onderbouwing voor de kwalitatieve programmering. Met dit onderzoek legt de regio een basis voor een verdere regionale afstemming en het voorkomen van ongewenste concurrentie bij nieuwbouw.

1.1. Vraagstelling

De doelstelling van het onderzoek is als volgt: bouwstenen opleveren voor kwalitatieve afstemming van de nieuwbouw in de regio. De bouwstenen die uit het onderzoek hiervoor naar voren moeten komen, hebben betrekking op de volgende onderzoeksvragen:

1. Wat zijn belangrijke woonkwaliteiten (breed: locatie, omgeving, buurt, gemeenschap, woning, prijs) die bij verschillende vragersgroepen in trek zijn?
2. En welke kwaliteiten verdienen bij de regionale woningbouwplanning in het bijzonder aandacht, mede gelet op de ontwikkeling van vragersgroepen?
3. Welke plekken zijn het meest kansrijk om invulling te geven aan deze kwaliteiten?

Bij deze vragen wil de regio komen tot een zo genuanceerd mogelijk beeld van de kwaliteitsvraag in de regio, waarbij zij zo goed mogelijk zicht wil krijgen op de afwegingen die mensen hierbij maken. Daarom is deze onderzoeksvraag geoperationaliseerd in enkele deelvragen die we op verschillende manieren onderzocht hebben. We hebben niet op elke deelvraag een antwoord kunnen geven. Voor een aantal vragen heeft het onderzoek onvoldoende detailinformatie om hier zinvolle uitspraken over te doen. Dit vraagt dan nader verdiepend onderzoek. Wij geven dit aan bij de onderzoeksvragen:

- Welke kwaliteiten / kenmerken bepalen de woonplek waar mensen (willen) wonen?
 - a. *Om welke redenen kiezen mensen voor een specifieke kern binnen het cluster, en niet een andere kern in hetzelfde cluster, noch een kern in een ander cluster?*
 - b. *Welk rol speelt bij de keuze van een woonplek het landschap rondom? Wat is daarin bepalend (recreatiemogelijkheden, uitstraling: open / gesloten)?*
 - c. *Herkennen mensen in hun omgeving de ontstaansgeschiedenis, en vinden zij dat belangrijk bij (het ontwerp van) een nieuwe woonplek?*

Deze vragen zijn in algemene zin beantwoord, en zijn in de volgende hoofdstukken beschreven. Echter, dit hebben we niet tot op kernniveau in beeld kunnen brengen. Daarvoor was het onderzoek onvoldoende gedetailleerd.

- Wat is de bepalende identiteit van de woonsfeer waar mensen (willen) wonen?
 - d. *Wat zijn belangrijke kwaliteiten / identiteiten in een woonsfeer? En waarom spreken de kwaliteiten / identiteiten in de ene woonsfeer wel aan, en in de andere niet?*
 - e. *Vinden mensen het belangrijk om met gelijkgestemden te wonen? Te denken is aan hobby's, oriëntatie, ecologisch wonen, generatie (seniorenstad).*
 - f. *Is er interesse voor duurzaam bouwen, alternatieve energie, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, Domotica?*

Het eerste deel van vraag d hebben we kunnen beantwoorden. De tweede vraag is hierop een verdieping die we niet in beeld hebben kunnen brengen. Op de andere vragen is wel een antwoord gegeven. Deze vindt u terug in de volgende hoofdstukken.

- Wat is het belang van de ontsluiting van de plek waar mensen (willen) wonen?
 - g. *Welke kwaliteiten zijn volgens mensen noodzakelijk aanwezig in hun omgeving; ongeacht de toegenomen mobiliteit?*
 - h. *Wat is een acceptabele afstand (uitgedrukt in afstand tot de snelweg / station / reistijd tot een stad)? En is dit voor tweeverdieners anders dan voor éénverdieners?*

De eerste vraag komt in de volgende hoofdstukken aan de orde. Daarbij hebben we niet concreet in beeld kunnen brengen wat nu een acceptabele afstand is. Wel hebben we dit in algemene termen in beeld, namelijk 'op loop- of fietsafstand', of 'nabij de snelweg'. Een meer gedetailleerd antwoord, vraagt een verdiepend onderzoek.

- Wat zijn de kwaliteitwensen van verschillende groepen op de woningmarkt?
 - i. *Welke kenmerken van het stedelijk gebied maken dit tot een aantrekkelijk woongebied; levendigheid, culturele ontwikkelingen?*
 - j. *Voor de dorpen: in welke mate verlaten mensen hun kern / wijk voor aantrekkelijk woonaanbod, werk of relatie elders?*
 - k. *Wat bepaalt de keuze voor een locatie het meest: nabijheid van het werk dan wel een goede infrastructuur, veiligheid en rust, uitstraling of roots?*
 - l. *Welke locatie- en kwaliteitseisen stellen de nieuwe generaties medioren en senioren? En welke dienstverleningsconcepten gelden hierbij als kansrijk?*

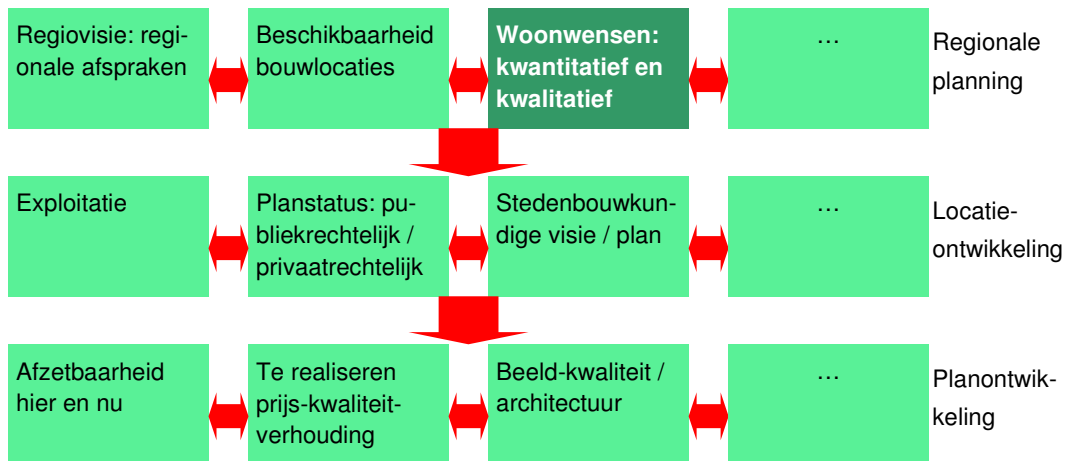
De vragen i, j en k hebben we in de volgende hoofdstukken in beeld gebracht. Dat geldt niet voor vraag l. Deze vraag hebben we enkel in algemene zin in beeld (welke voorzieningen vinden zij belangrijk). Nieuwe concepten zijn hierbij niet aan de orde geweest.

In het vervolg van het onderzoek zullen we niet 'letterlijk' de bovenstaande vragen beantwoorden. Het is vooral een leidraad geweest bij het uitvoeren van het onderzoek. De antwoorden zijn daarom verwerkt in de analyses. In de samenvatting hebben we de drie centrale onderzoeksvragen beantwoord, op basis van de informatie uit de verschillende analyses.

Positie van onderzoek

Het woonwensenonderzoek is een bouwsteen voor afstemming op regionaal niveau. Natuurlijk spelen er tal van andere aspecten die voor de uiteindelijke woningbouwplanning van belang zijn. Het woonwensenonderzoek is hierin mede richtinggevend, maar uiteraard niet alleen doorslaggevend.

Aspecten van invloed op afstemming regionale woningbouwprogrammering op verschillende niveaus en positionering woonwensenonderzoek



Het onderzoek speelt op het niveau van regionale planning. Dit bepaalt ook de mate van concretisering. Op locatie- en planniveau spelen immers daarnaast diverse andere aspecten die voor de uiteindelijke woningbouwplanning van belang zijn.

1.2. Combinaties van methoden

Om een goed antwoord te geven op deze vragen hebben wij een combinatie van onderzoeksmethoden toegepast:

- Migratieanalyses: Aan de hand van CBS-gegevens hebben wij voor de afgelopen jaren per gemeente verhuizingen in beeld gebracht. Het gaat dan om de samenstelling van de groep verhuizers en de herkomst. Hiermee kunnen we een eerste beeld schetsen van de regionale woningmarktpositie van de verschillende gemeenten. Uit welke gemeenten komen mensen in een bepaalde gemeente wonen? En welke leeftijdsgroepen komen er vooral wonen, en welke groepen vertrekken?
- Woonsferen benoemen: Wij ordenen de regio in een aantal woonsferen. Hiervoor hebben we eerst met enkele statistische indicatoren een voorindeling gemaakt voor de regio. Vervolgens hebben we dit getoetst en aangescherpt in discussie met marktkenner (makelaars, corporaties, gemeenten).

Om inwoners een aantrekkelijke leefomgeving te bieden, is het van belang inzicht te hebben in de gewenste kwaliteit van woning en woonomgeving. De samenhang van deze kwaliteiten per gebied duiden we aan als 'woonsfeer'
- Doelgroepanalyses: Op grond van demografische, economische en cultureel-maatschappelijke trends prognosticeren we de ontwikkeling van leefstijlen in de regio. Per woonsfeer benoemen we zo de belangrijkste huidige en potentiële leefstijlen. Hiermee geven we een indicatie van het toekomstperspectief per woonsfeer.
- Panels: We hebben een aantal panelbijeenkomsten georganiseerd om het gedrag van potentiële verhuizers op de woningmarkt in beeld te brengen. Deze panels leveren kwalitatieve en subjectieve informatie op. Aanvankelijk hebben we ingezet op een 12-tal panels. De deelname aan de panels was echter beperkt, ondanks veel adverteren, bellen en mailen. Hierdoor hebben we het aantal panels moeten inperken tot vijf (met een zeer wisselende opkomst, tussen 1 en 15 personen). Voor een volledi-

ger beeld, hebben we vervolgens ook regionale makelaars (als intermediair tussen vraag en aanbod) bevestigd. De panels en interviews leveren door de lage opkomst een onvoldoende breed gedragen oordeel op. Ze hebben daarom vooral een functie om uitkomsten uit andere analyses mee te laderen.

- Enquête recent verhuisden: De panels kijken vooral vooruit, en betreffen de mensen die momenteel op zoek zijn naar een nieuwe woning. Door een enquête uit te zetten onder recent verhuisden hebben we een vergelijking kunnen maken tussen verhuiscriteria vooraf en de criteria die men daadwerkelijk heeft kunnen effectueren. Daarbij hebben we de afwegingen en concessies die men doet tijdens de zoektocht naar een nieuwe woning in beeld gebracht. Bij de enquêtes hebben we nagenoeg onze taakstelling van 1.500 enquêtes gehaald (zie ook bijlage 1). Daarmee is de respons voldoende om op regioniveau en naar verschillende woonsferen statistisch betrouwbare uitspraken te kunnen doen.

De combinatie van bronnen geeft bij elkaar een genuanceerd en compleet beeld van de regionale woningmarkt.

1.3. Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 schetsen wij een eerste algemeen beeld van de regio. We gaan daarbij in op de aanwezige kwaliteiten in de regio en vertalen deze naar specifieke woonsferen. Samenhangende woningmarktgebieden worden geclusterd. Ten slotte introduceren we de leefstijlen die in de regio wonen.
- In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het zoekgedrag van woningzoekenden in de regio en op de kwaliteiten die zij zoeken, zowel in de woning als in de woonomgeving. We gaan in dit hoofdstuk ook in op de keuzes die men moet maken tijdens de zoektocht naar een nieuwe woning, en op de concessies die men doet als niet alle wensen zijn te vervullen.
- In hoofdstuk 4 gaan wij nader in op de verschillende leefstijlen in de regio en hun specifieke wensen ten aanzien van woning en woonomgeving. Welke keuzes maken zij en welke afwegingen liggen daaraan ten grondslag.
- In hoofdstuk 5 schetsen wij een beeld van het functioneren van de regionale woningmarkt en gaan wij nader in op de verschillende woonsferen in de regio en de uitwisselbaarheid van woonsferen in de beleving van de woonconsument.
- In hoofdstuk 6 ten slotte, werken wij een model uit om de kwalitatieve invulling van de regionale woningbouwprogrammering een basis te geven.
- In de bijlagen zijn opgenomen:
 - Een uitgebreid overzicht van de migratiestromen in de regio in de afgelopen jaren.
 - Een overzicht van de woningbouwlocaties in de regio, uitgesplitst naar woonsferen.
 - Een overzicht van de indeling in leefstijlen die in het onderzoek is gehanteerd.

2. Algemeen beeld van de regio

Ten behoeve van de analyse delen we de regio Groningen-Assen in in enkele relevante woonsferen en vragersgroepen. De administratieve gemeentegrenzen zijn namelijk slechts ten dele bepalend voor de woonwens van mensen. Ook delen wij de vragers in via een aantal leefstijlen. Daarmee krijgen we een overzicht van gebieden en groepen die er voor de regionale woningmarkt toe doen, in plaats van toevallige administratieve of statistische grenzen voor gebieden en doelgroepen.

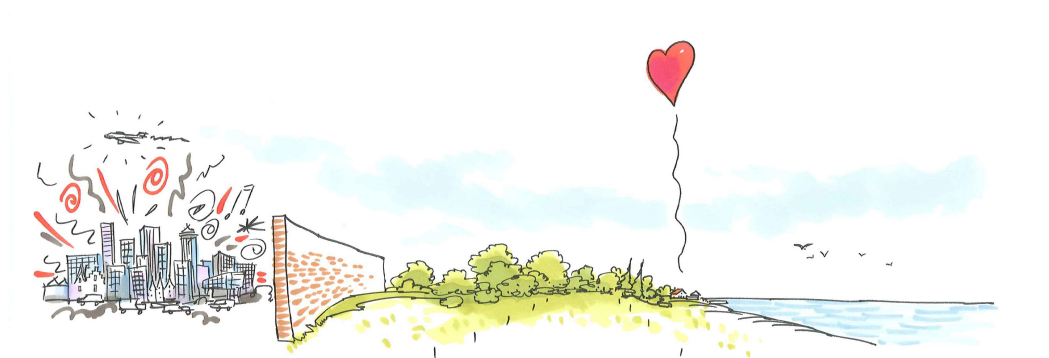
2.1. De aanwezige kwaliteit: woonsferen in de regio

Mensen zijn steeds mobieler, ook in zoektocht naar een passende woning en woonplek. Zij wegen plekken tegen elkaar. Daarbij is de woning en de woonplek meer en meer een uitdrukking van de persoonlijke leefstijl. Dit krijgt een vertaling in regiospecifieke woonsferen. Een eerste indeling is gemaakt op basis van een aantal indicatoren. Deze indeling hebben we getoetst aan de marktkennis van makelaars, woningcorporaties en gemeenten.

De differentiatie in woonmilieus / woonsferen kan tot op straatniveau aangebracht worden. Waar de ene straat volop in trek is, kan een volgende straat minder gewild zijn. De uitvoering van een regionaal onderzoek vraagt (om overzicht te behouden en om er voldoende sturingsinformatie uit te halen) een minder gedetailleerde benadering. Wij kiezen voor een detaillering die onderscheid tussen kernen aangeeft, en voor de steden Assen en Groningen een indeling naar stadsdeelniveau.

Deze globale indeling doet geen recht aan de grote verscheidenheid die op lokaal niveau aanwezig is. Voor planning en programmering op lokaal niveau is dan ook een verdere verfijning noodzakelijk.

In de eerste plaats hebben we onderscheid gemaakt tussen stedelijke en landelijke woonsferen. De grens tussen wat stedelijk is en wat landelijk is, hebben we gebaseerd op de bebouwingsdichtheid, uitgedrukt in de omgevingsadressendichtheid. In de tweede plaats hebben we binnen de stedelijke en landelijke woonsferen een verdere verfijning aangebracht.



Stedelijke woonsferen

Binnen de stedelijke woonsferen maken we onderscheid tussen centrumstedelijk, stedelijk en moderne stadswijken.

- Het centrumstedelijk gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen (winkels, OV, cultuur). De bebouwingsdichtheid is hoog. Daarnaast kent dit gebied een hoog aandeel huurwoningen en een laag aandeel gezinnen met kinderen.
- De stedelijke woonsfeer betreft de voor- en naoorlogse uitbreidingswijken met een gemiddeld aandeel huurwoningen (40 tot 60%). In of nabij de wijk is er een volledig voorzieningenaanbod. De bevolkingsopbouw is gemiddeld.
- De nieuwste stadswijken typeren we als 'moderne stadswijk', omdat die recent gebouwd zijn (vanaf de jaren '90). Er staan hier relatief veel koopwoningen (meer dan 70%) en wonen veel (jonge) gezinnen met kinderen.

De regio kent drie stedelijke gebieden: Groningen, Assen en Hoogezand-Sappemeer.

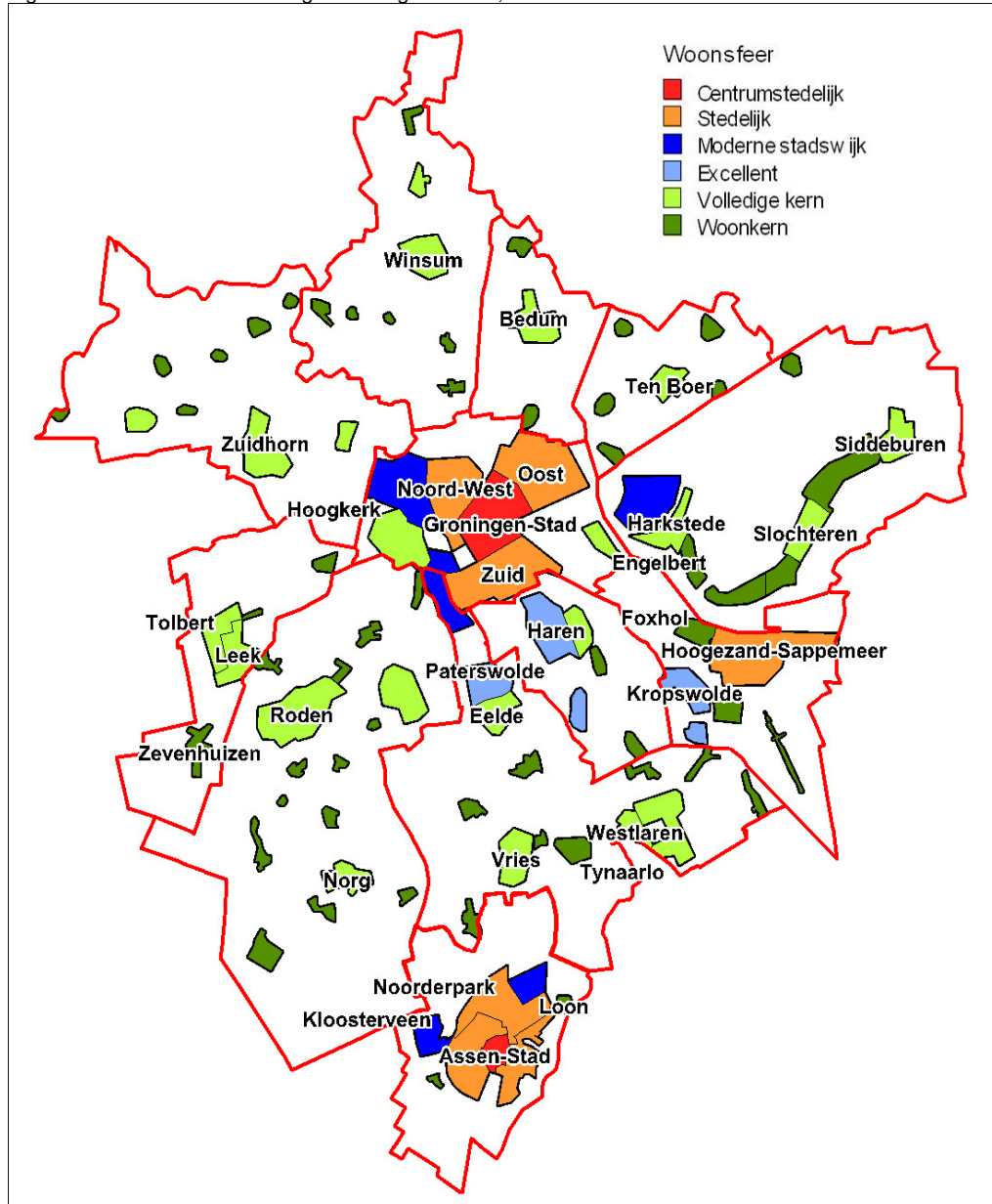
Landelijke woonsferen

De kernen in de regio hebben we verdeeld in drie woonsferen: de excellente woonsfeer, de volledige kern en de woonkern.

- De excellente woonsferen hebben doorgaans een hoge ruimtelijke kwaliteit, hetgeen tot uitdrukking komt in de lage bebouwingsdichtheid. Ook kennen deze woonmilieus een hoog aandeel koopwoningen, veel hoge inkomens en een bovengemiddeld aandeel senioren.
- De volledige kern heeft een volledig (subregionaal) voorzieningenaanbod bestaande uit dagelijkse boodschappen, bibliotheek, zwembad, scholen voor primair en middelbaar onderwijs, etc. In deze kernen wonen verhoudingsgewijs veel kinderen. Het inwonertal is doorgaans groter dan 5.000 inwoners.
- De woonkern heeft slechts een gedeeltelijk of beperkt voorzieningenaanbod. Het aantal inwoners is doorgaans kleiner (minder dan 5.000). Wel wonen er ook in deze kernen verhoudingsgewijs veel gezinnen met kinderen.

Naast de stedelijke en landelijke kernen zijn er ook de nodige woningen in het landelijk (tussen)gebied, of aan bebouwingslinten tussen de kernen. Deze woonsfeer is in aantal woningen klein.

Figuur 2.1: Woonsferen in de regio Groningen-Assen, 2010



Bron: Companen, 2010.

Per gemeente gaat het om de volgende aantallen woningen per woonsfeer.

Tabel 2.1: Woningen per woonsfeer op per 1 januari 2010 (afgeronde aantallen)

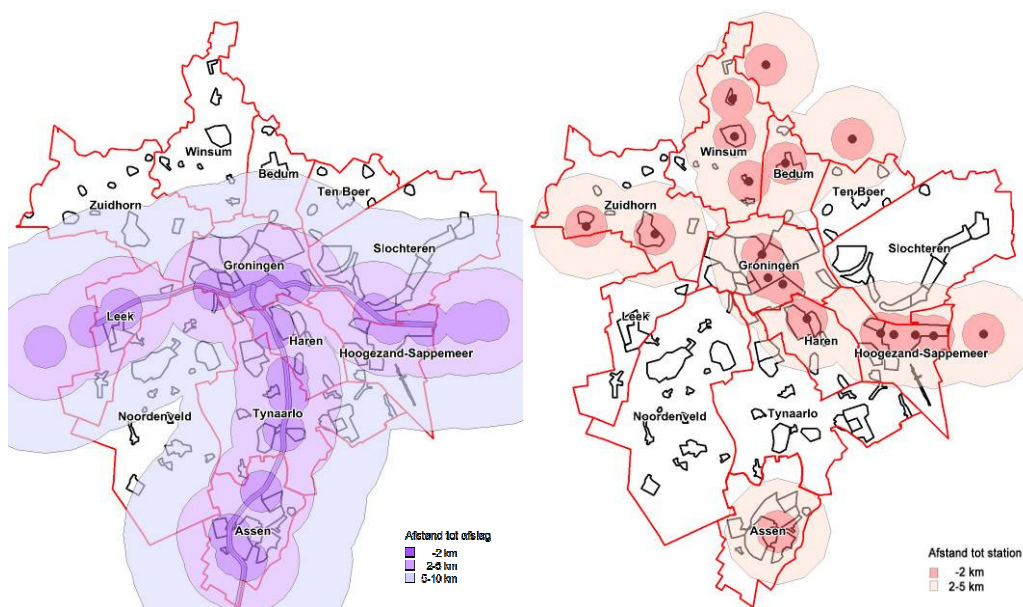
	Centrum- stedelijk	Stedelijk	Moderne stadswijk	Excellent	Volledige kern	Woonkern
Assen	3.200	17.950	8.200			300
Bedum					3.500	850
Groningen	38.300	42.800	1.800		2.200	100
Haren				5.900	2.100	500
Hoogezand- Sappemeer		12.600		600		2.300
Leek					6.100	1.800
Noordenveld					10.500	2.800
Slochteren					3.700	2.600
Ten Boer					1.800	1.100
Tynaarlo			400	1.700	9.100	2.300
Winsum					3.100	2.700
Zuidhorn					4.400	3.050
Totaal	41.500	73.350	10.400	8.200	46.500	20.400

Bron: CBS, Geomarkprofiel, bewerking Companen.

Infrastructuur en landschappelijke kwaliteiten

Een belangrijk element in de waardering van het wonen blijkt de ligging van kernen / wijken ten opzichte van hoofdwegen of spoorlijnen te zijn. Dit zijn kwaliteiten die we bij de eerste definitie van woonsferen nog niet hebben toegepast, maar wel nadrukkelijk een rol spelen in de waardering van een gebied. De volgende kaart geeft een overzicht van de afstand tot de afslagen van snelwegen en tot treinstations.

Figuur 2.2: Afstanden tot hoofdinfrastructuur van autosnelwegen en treinstations



Bron: Companen.

Ook hebben we de regio ingedeeld in verschillende landschapstypen; het open kleilandschap in het noordelijk deel van de regio en het gesloten coulissenlandschap in het zuidelijk deel. De veronderstelling was dat dit onderscheid voor de locatiekeuze van mensen belangrijk was. Dit blijkt niet in absolute zin het geval. Wel is het zo dat de kwaliteiten van

woonkernen historisch gegroeid zijn, waarbij het landschap een belangrijk ordenend principe was. Bijvoorbeeld: Haren heeft een natuurlijke relatie met de bosachtige omgeving. Mensen die zich op Haren richten, kiezen daarmee om een zekere uitstraling maar benoemen die niet expliciet. Dieper inzoomend op woonvoorkeuren zien we wel elementen van landschappelijke kwaliteit terug. In de subregio-indeling heeft dit dan ook een plek gekregen.

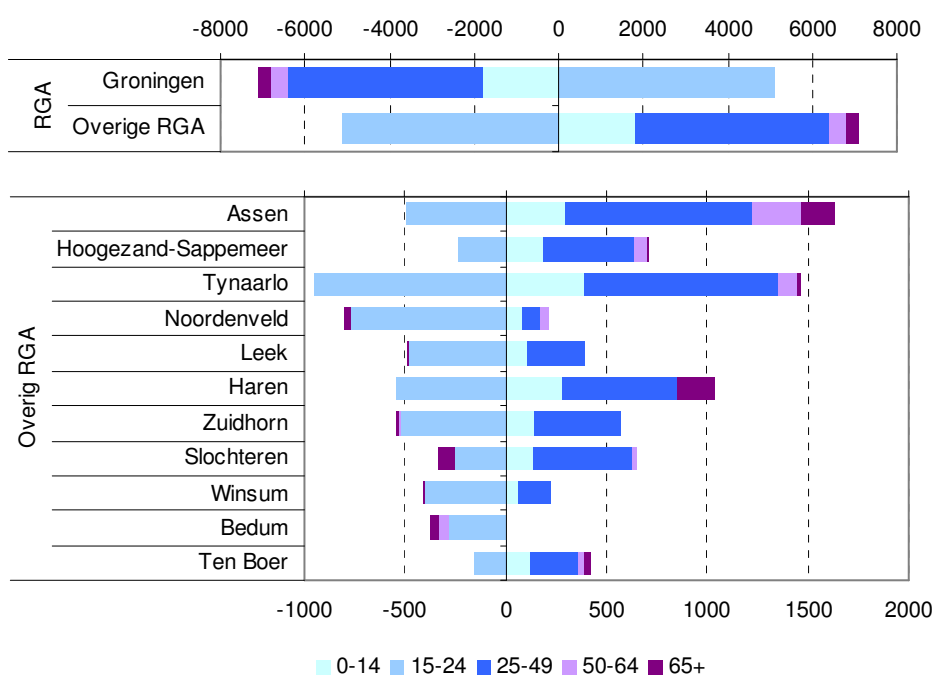
2.2. Samenhangende woningmarktgebieden in de regio

Met de woonsferen hebben we een eerste invalshoek om te kijken naar de keuzes die mensen maken. Voor een goed beeld van de werking van de regionale woningmarkt hebben we verhuizingen tussen de regiogemeenten in beeld gebracht.

Opvangfunctie per gemeente

Binnen de regio heeft iedere gemeente een eigen functie. De gemeente Groningen trekt per saldo 15 tot 25-jarigen (5.100) naar zich toe, terwijl de leeftijdsgroep van gezinnen met kinderen (tot 15 en 25 tot 50) zich vestigen in de overige gemeenten in de regio. Let wel het gaat om een saldobenadering van vestiging en vertrek. Het kan dus goed zijn dat in een leeftijdsklasse waar per saldo sprake is van vertrek zich toch veel mensen zich ook vestigen.

Figuur 2.3: Regio Groningen-Assen, saldo vestiging en vertrek per leeftijdsgroep per gemeente 2004-2008



Bron: CBS.

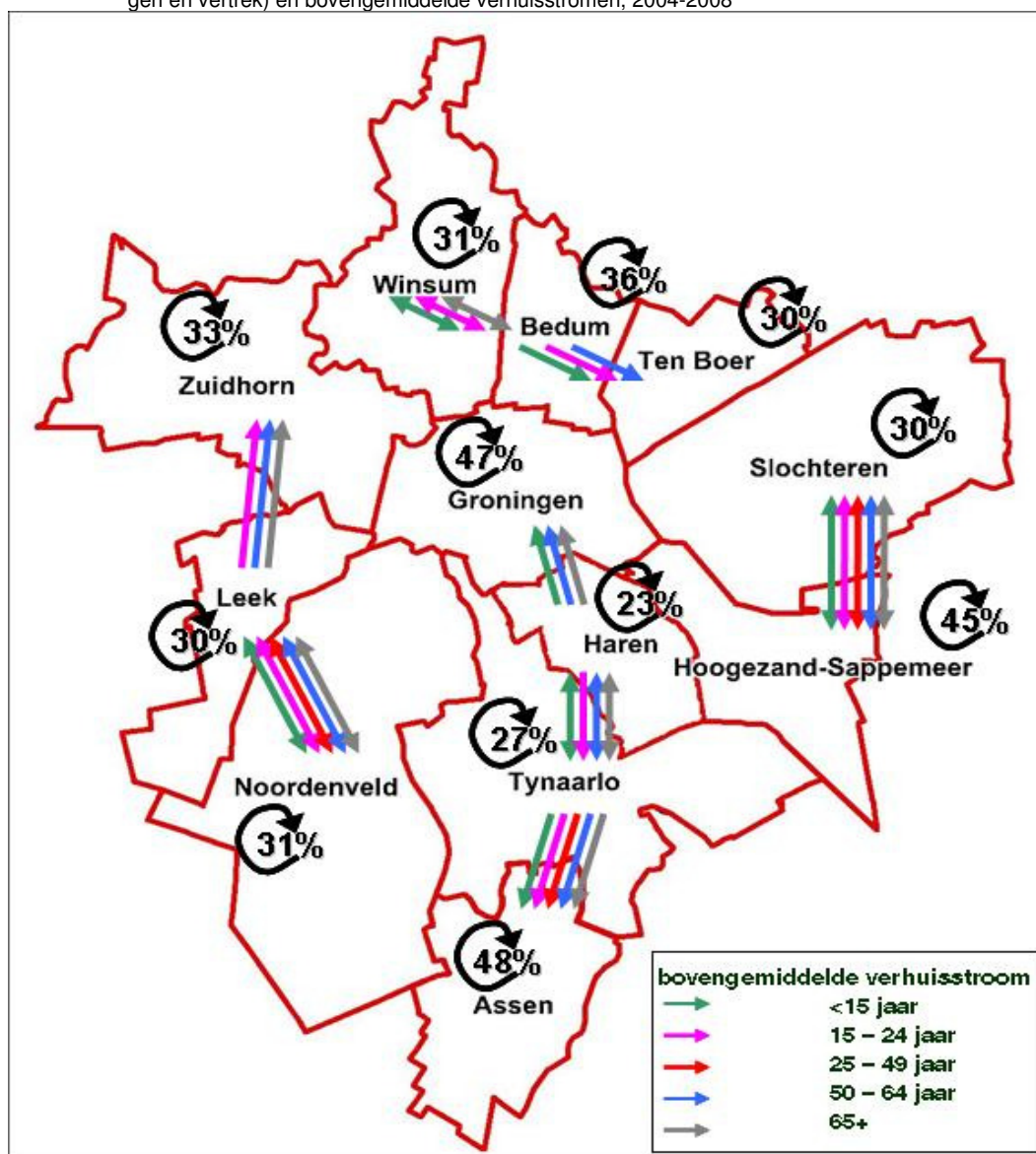
De leeftijdsgroepen 50 tot 65 jaar, en 65-plus komen in de figuur veel minder naar voren, omdat deze groepen verhoudingsgewijs minder vaak verhuizen en vaker lokaal verhuizen. Opvallend is de positie van Assen en Haren als vestigingsgemeente voor 65-plussers.

Verhuizingen tussen gemeenten in de regio

Verhuizingen in de regio vinden voor circa 40% in de eigen gemeente plaats (in Groningen voor 47%, in Haren voor 23%). Daarnaast blijken er in de regio ook enkele deelmarkten te onderscheiden waar verhoudingsgewijs meer verhuizingen tussen gemeenten plaatsvinden. De deelmarkten brengen we in beeld op basis van gerealiseerde verhuizingen in het verleden. Daarbij kunnen we niet zondermeer de verhuisstromen in absolute aantallen als norm nemen. Immers, de stad Groningen heeft door haar schaal een veel groter aandeel in de regionale verhuisstromen dan bijvoorbeeld Ten Boer. Voor een genuanceerd zicht op regionale deelmarkten kijken we dan ook verhuisstromen die substantieel vaker voorkomen dan je op grond van de omvang van de gemeente zou mogen verwachten.

Voor een exacter overzicht van de verhuisstromen tussen de verschillende gemeenten binnen de regio: zie bijlage 1.

Figuur 2.4: Regio Groningen-Assen. Aandeel binnenverhuizingen (aandeel bepaald op totaal binnenverhuizingen en vertrek) en bovengemiddelde verhuisstromen, 2004-2008



Bron: CBS, bewerking Companen.

Clustering van deelgebieden in de regionale woningmarkt

Op basis van de onderlinge migratie is een aantal specifieke woningmarktclusters te herkennen. Basis voor deze clustering zijn de migratierelaties en de deelmarkten die woningmarktkenners in de regio onderscheiden.

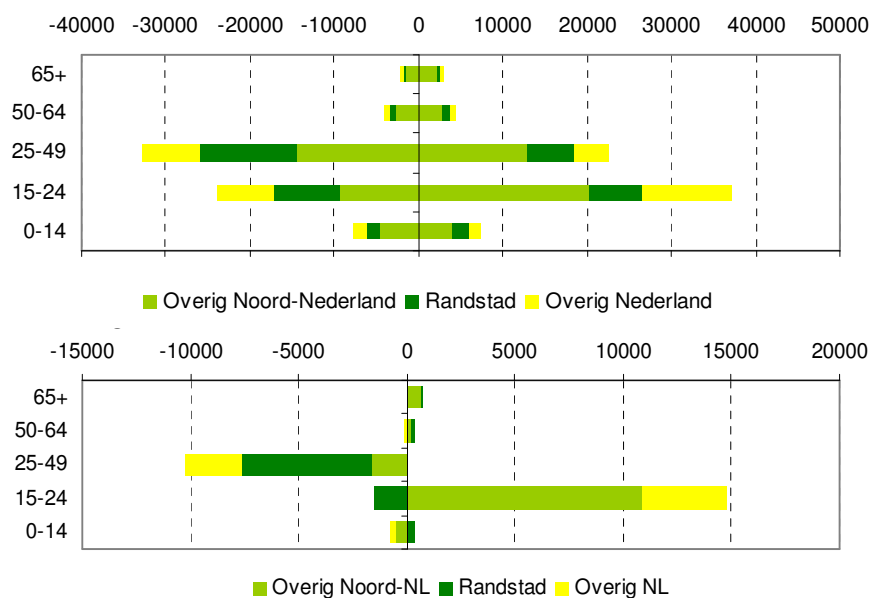
Cluster	Gemeenten
Groningen	<ul style="list-style-type: none">• Groningen
Assen	<ul style="list-style-type: none">• Assen
Haren	<ul style="list-style-type: none">• Haren
Oost	<ul style="list-style-type: none">• Hoogezand-Sappemeer• Slochteren
West-Midden	<ul style="list-style-type: none">• Leek• Noordenveld• Tynaarlo
Noord	<ul style="list-style-type: none">• Zuidhorn• Winsum• Bedum• Ten Boer

- Groningen en Assen zijn vanwege hun stedelijke karakter als afzonderlijke clusters benoemd.
- Haren is afzonderlijk onderscheiden vanwege de aanwezigheid van het specifieke excellente woonsfeer.
- Tynaarlo heeft op basis van migratiecijfers een sterke band met Groningen, Assen en Haren. Omdat de kwaliteiten van de woonkernen in de gemeente Tynaarlo aansluiten bij het cluster Midden-West is (op voordracht van het marktkennerspanel) deze gemeente bij dit cluster ingedeeld.
- Ook de gemeente Zuidhorn zou op basis van enkel de migratiecijfers eerder bij Leek en Noordenveld passen. Vanuit het marktkennerspanel is voorgesteld om deze gemeente in te delen bij Noord, omdat de kwaliteiten van Zuidhorn meer aansluiten bij de kwaliteiten van de noordelijke gemeenten.
- Hoogezand-Sappemeer en Slochteren hebben op basis van migratiecijfers een sterke band, die het samen nemen van deze gemeenten in een afzonderlijk cluster rechtvaardigt. Het zijn echter gemeenten die naar inwonertal en mate van verstedelijking sterk van elkaar verschillen. Dit blijkt ook uit de indeling in woonsferen. Waar we in deze rapportage conclusies trekken op het niveau van de clusters houden wij hier rekening mee.

Bovenregionale functie van de regio

Tot op heden richten we ons vooral op de regionale verhuisbewegingen. De regio heeft echter ook een functie voor andere delen van Nederland.

Figuur 2.5: Regio Groningen-Assen, saldo vestiging en vertrek per leeftijdsgroep voor de regio 2004-2008



Bron: CBS.

- In totaal hebben zich tussen 2004 en 2008 per saldo meer mensen gevestigd (14.400) in de regio dan dat er vertrokken zijn (-10.750).
- In de leeftijdsgroep 15-24 jaar ontvangt de regio per saldo bijna 11.000 jongeren van overig Noord-Nederland en 4.000 jongeren van overig Nederland (Oost- en Zuid Nederland)
- In de leeftijdsgroep van 25 tot 50 jaar vertrekken per saldo mensen uit de regio: 1.600 per saldo naar overig Noord-Nederland (Groningen, Friesland, Drenthe) 6.000 per saldo naar de Randstad en 2.600 naar overig Nederland.

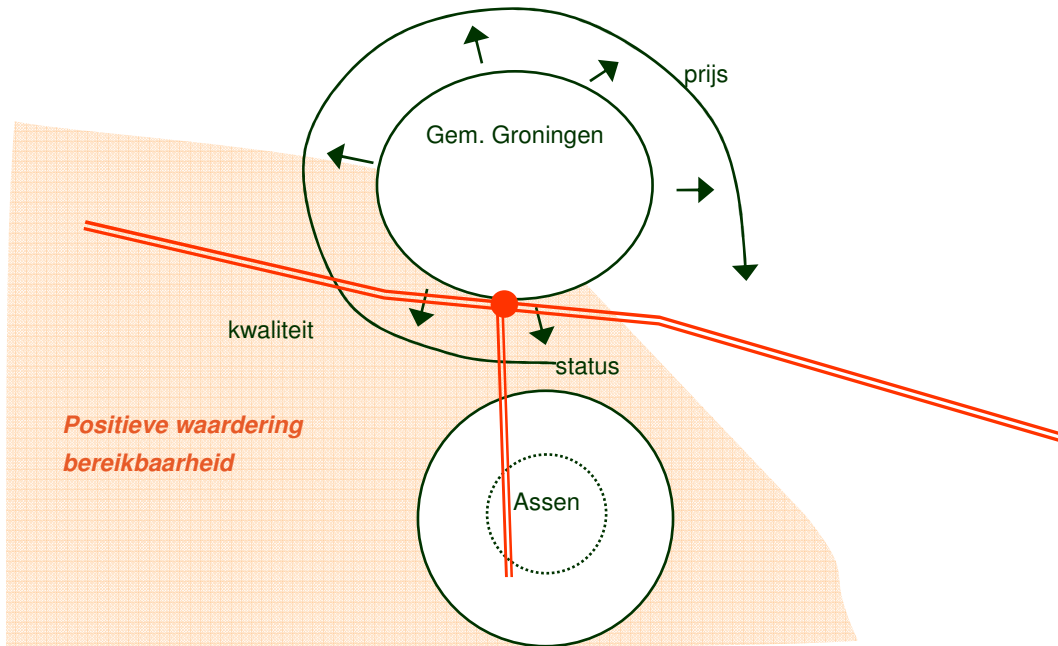
Tussen de gemeenten zijn er in vestigingsfunctie van buiten de regio vooral verschillen tussen de stedelijke en landelijke gebieden. In de steden zijn er doorgaans gemiddeld iets meer vestigers van buiten de regio: in Assen vaker gezinnen met kinderen en 65-plussers, in Groningen studenten.

Naar een regionaal woningmarktmodel

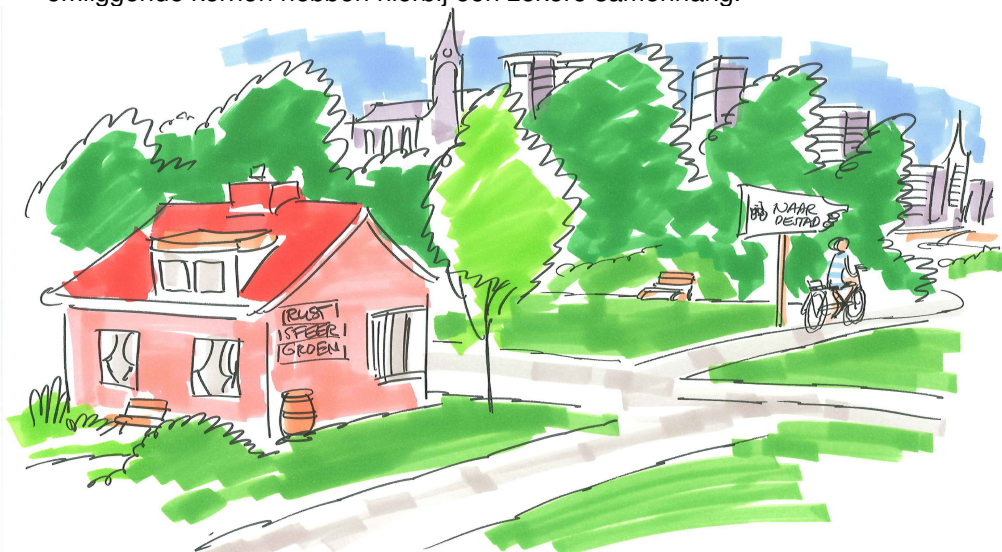
De analyse van migratiebewegingen, aangevuld met enquêteresultaten (zie vervolg), geven een beeld van de werking van de regionale woningmarkt. Dit hebben we samengevat in een model (vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid). Dit model kan behulpzaam zijn bij het trekken van conclusies in het vervolg.

- In dit model is het onderscheid tussen de invloedssfeer van de stad Groningen en de stad Assen een belangrijk vertrekpunt.
- Daarnaast is de ligging ten opzichte van de autosnelwegen belangrijk, in het bijzonder de wegen naar andere stedelijke regio's in Nederland.

Figuur 2.6: Werking van de regionale woningmarkt Groningen-Assen (bron: Companen)



- De stad Groningen trekt veel mensen (met name studenten) aan, uit de regio en van buiten de regio. Vervolgens zoeken zij binnen de stad Groningen een wooncarrière. Een deel van hen verlaat op enig moment de stad. Daarbij kijken zij afhankelijk van de financiële mogelijkheden naar de volgende kwaliteiten:
 - eerst naar Haren (waar de keuze statusgeoriënteerd is);
 - vervolgens richting het zuidwesten waar (gedegen) kwaliteit de keuze bepaalt;
 - vervolgens naar het westen, noorden en oosten (in die volgorde) waar de betaalbaarheid een steeds belangrijker facet wordt.
- Bij de keuze voor een plek nabij de stad Groningen is de ontsluiting ten opzichte van snelwegen belangrijk. De snelle verbinding naar buiten de regio is dan belangrijk (binnen de regio zijn de afstanden doorgaans kort en weinig onderscheidend bij een keuze voor een woonplek). De gebieden in de zuidwestelijke hoek zijn in dit opzicht het best ontsloten.
- De gemeente Assen heeft een meer subregionale centrumfunctie. Assen en de direct omliggende kernen hebben hierbij een zekere samenhang.



2.3. Leefstijlen in de regio

Het gedrag en beleving van mensen verschillen onderling. Zeker in een individualiserende samenleving wordt deze differentiatie steeds groter. Dit laat onverlet dat er ook veel overeenkomsten zijn tussen mensen. We kunnen dan ook een afgebakend aantal groepen benoemen met in grote lijnen gelijke woonwensen. Vanuit de marketing worden deze doelgroepen vaak aangeduid als leefstijlen.

Omdat de woningmarkt een in grote mate inelastische markt is, hetgeen betekent dat het aanbod zich maar heel geleidelijk aan kan passen aan de vraag, vraagt dit een andere leefstijlbenadering dan traditionele marketingleefstijlen. Een leefstijlbenadering voor de woningmarkt vraagt daarom een indeling met een duurzaam karakter. Onze leefstijlen zijn daarom gebaseerd op demografische en economische voorspellingen enerzijds, en maatschappelijke trends anderzijds.

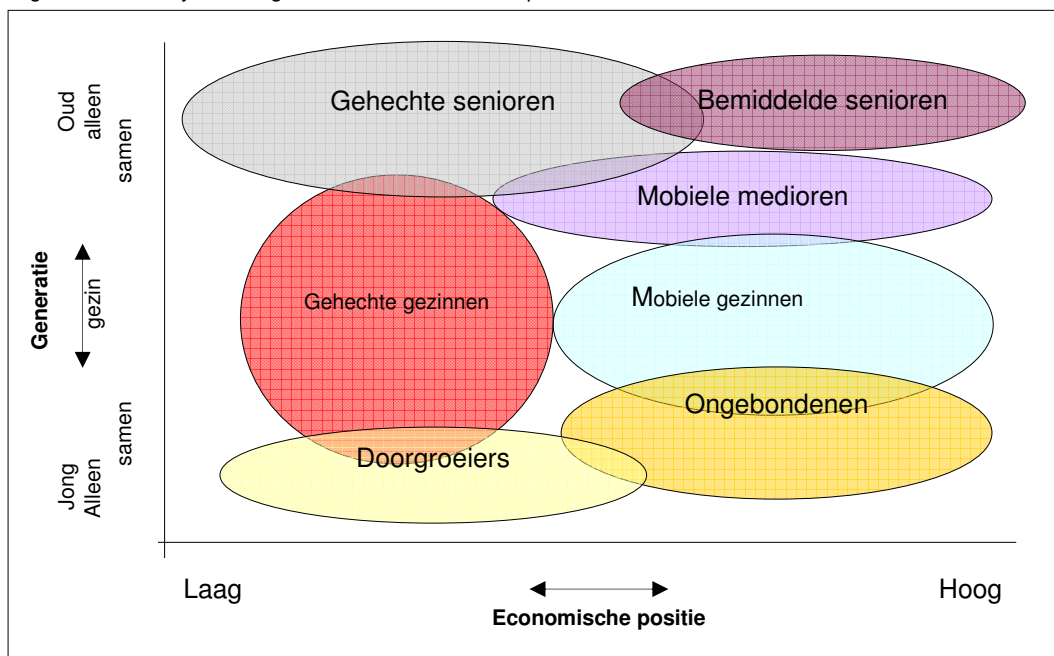
Demografische en economische trends

We werken de leefstijlen eerst uit op basis van de demografische en economische trends. We leggen hiermee een meetbare basis, waarmee we de ontwikkeling van leefstijlen naar de toekomst kunnen duiden. Vervolgens mengen we de sociaal-culturele component bij.

De leefstijlen in beeld

Voor de regio Groningen-Assen hebben we onderscheid gemaakt naar zeven leefstijlen. In de figuur zijn de 7 leefstijlen als elkaar overlappende cirkels weergegeven. De overlap geeft aan dat de grenzen tussen verschillende groepen niet zwart-wit zijn.

Figuur 2.7: Leefstijlen naar generatie en economische positie



Bron: Companen.

De leefstijlen hebben we doorgerekend op basis van enerzijds de demografische ontwikkeling zoals uit de provinciale prognoses voor de regio als geheel blijkt, anderzijds een voorzichtige economische ontwikkeling van 1,6% per jaar (Welvaart en Leefomgeving

CPB, 2006). In bijlage 3 is een nadere uitwerking van de gehanteerde leefstijlen opgenomen.

Het gaat in dit onderzoek immers om de vraag naar zelfstandige huisvesting. Daarom hebben we de leefstijlen bepaald voor zelfstandig wonende huishoudens, dus exclusief bijvoorbeeld studenten op kamers. In de regio staan momenteel ruim 200.000 woningen (bron: CBS 2010). Uit de quick-scan afstemming regio GRAS (2010) herleiden we een marktopnamecapaciteit van 2.900 woningen per jaar. Dit aantal betreft de bruto-capaciteit. Hier staat onttrekking tegenover. Op grond van de verhouding marktopnamecapaciteit en onttrekkingen, zoals vastgesteld in 2007, komen we voor de regio op een netto toevoeging van 2.175 woningen per jaar. Dit hebben we voor de behoeftegroei als uitgangspunt genomen. Hier hebben we de leefstijlontwikkeling naar toegerekend.

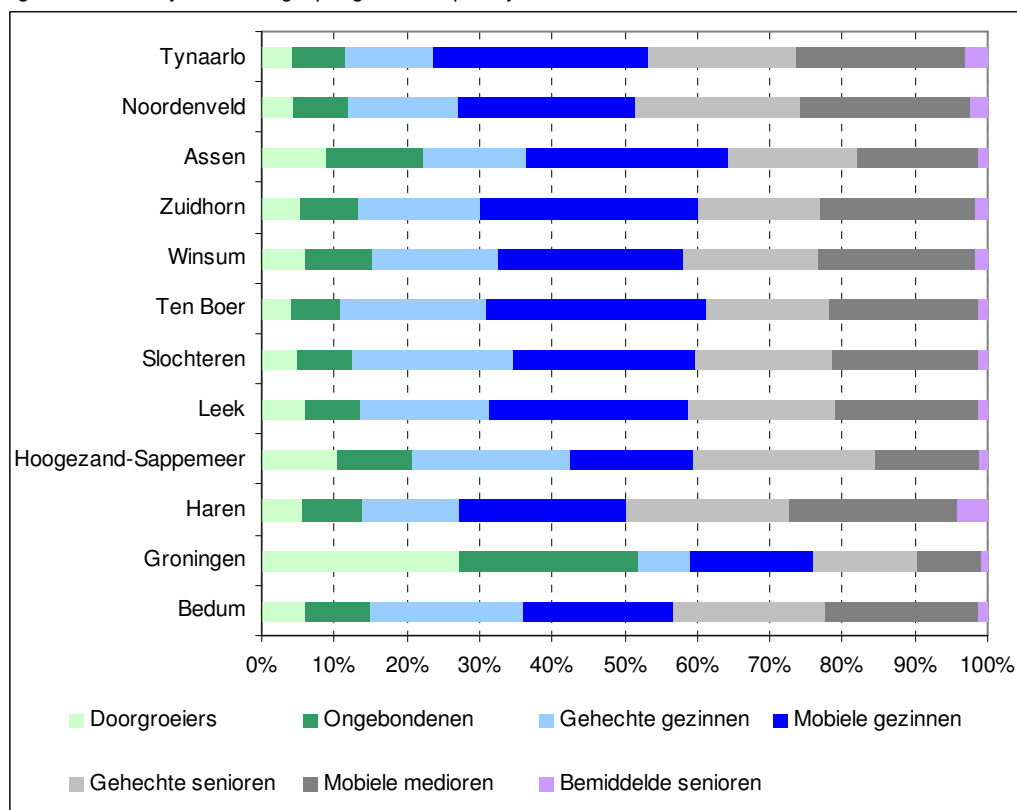
Tabel 2.2: Leefstijlen in de regio per 1 januari 2010 - 2020

	2010		2020		2010-2020
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	
Doorgroeiers	32.700	16%	28.460	13%	-4.240
Ongebondenen	32.450	16%	36.690	16%	4.240
Gehechte gezinnen	24.600	12%	23.320	11%	-1.280
Mobiele gezinnen	43.400	22%	48.110	22%	4.710
Gehechte senioren	35.150	18%	40.560	18%	5.410
Mobiele medioren	29.250	15%	40.940	18%	11.690
Bemiddelde senioren	2.700	1%	3.890	2%	1.190
Totaal	200.250	100%	221.970	100%	21.720

Bron: Provincie Groningen, Provincie Drenthe, Geomarktprofiel, CPB, bewerking Companen

- De grootste groepen op dit moment zijn Mobiele Gezinnen en Gehechte Senioren.
- Voor de komende tien jaar zien we in de ontwikkeling van de leefstijlen de vergrijzing en een zekere welvaarts-groei terug. In de periode 2010-2020 groeien vrijwel alle leefstijlen, met uitzondering van minder kapitaalkrachtige jonge Doorgroeiers, en Gehechte Gezinnen. De groei is vooral groot bij Mobiele Medioren.

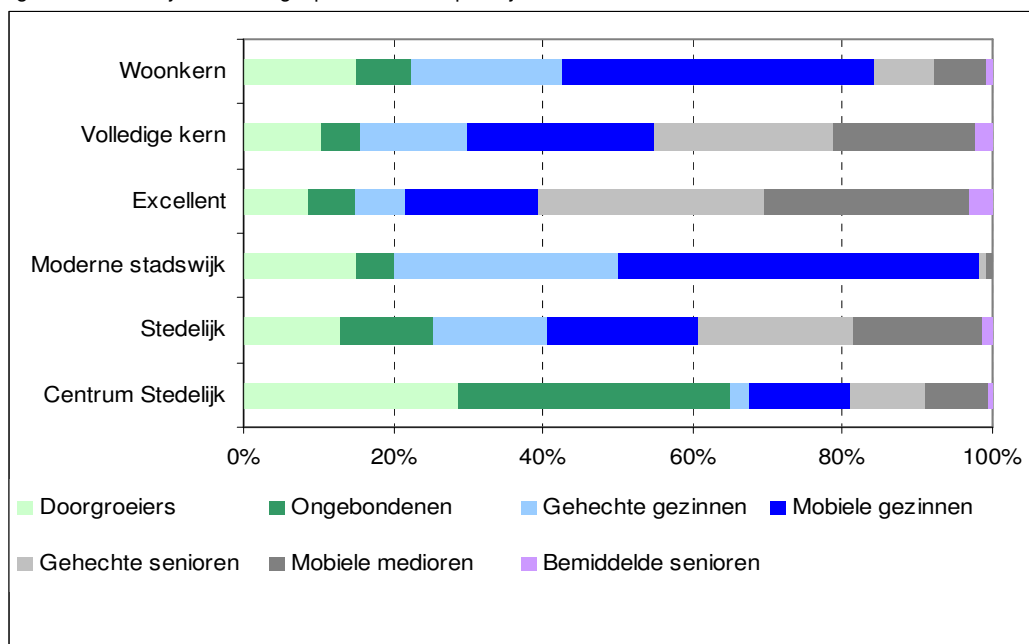
Figuur 2.8: Leefstijlen in de regio per gemeente per 1 januari 2010



Bron: Provincie Groningen, Provincie Drenthe, Geomarktprofiel, CPB, bewerking Companen.

- De aanwezigheid van leefstijlen verschilt per gemeente. Met name de stad Groningen heeft ten opzichte van het regionale beeld een afwijkende bevolkingssamenstelling. Hier wonen veel Doorgroeiers en Ongebonden.
- In vrijwel alle andere gemeenten is er een behoorlijke groep Mobile en Gehechte Gezinnen. In de stedelijke gemeenten Assen en Hoogezand-Sappemeer iets minder dan de andere regiogemeenten.
- De vergrijzing is relatief groot in Haren, Noordenveld en Tynaarlo. In deze gemeenten behoort tegen de 50% van de leefstijlen Medioren en Senioren.

Figuur 2.9: Leefstijlen in de regio per woonsfeer per 1 januari 2010



Bron: Provincie Groningen, Provincie Drenthe, Geomarktprofiel, CPB, bewerking Companen.

Nog opvallender is de verdeling van de leefstijlen per woonsfeer. Dit laat een meer onderscheidend beeld zien dan de gemeentelijke verschillen.

- In het centrumstedelijk gebied wonen veel Doorgroeiers en Ongebonden.
- De stedelijke woonsfeer laat een gemiddeld beeld van alle leefstijlen zien.
- In de moderne stadswijk wonen vooral veel gezinnen met kinderen, in het bijzonder Mobiele Gezinnen.
- De excellente woonsferen kennen veel Medioren en Senioren.
- Ook de volledige kernen kennen een relatief veel Medioren en Senioren, zij in iets mindere mate dan de excellente woonsferen.
- In de woonkernen zijn juist gezinnen met kinderen sterk vertegenwoordigd, vooral mobiele gezinnen.

Een belangrijke verklarende factor: geboren en getogen

De leefstijlen die we hier presenteren hebben een sterk demografisch-economische inslag. In alle gesprekken in de regio bleek meer en meer vooral de binding met de woonplek van waarde. Ben je geboren en getogen in je woonplek of juist niet?

Veel beelden over het functioneren van de woningmarkt worden in het vervolg van dit onderzoek bevestigd door de groep 'geboren en getogen' inwoners. Terwijl de grotere groep ongebonden soms heel andere beelden van de regio laten zien.

- Vooral Gehechte Gezinnen en Gehechte Senioren zijn vaker 'geboren en getogen'.
- 'Geboren en getogen' mensen wonen vaker in de Stedelijk Woonsfeer, Volledige kern of Woonkern.
- In de Centrumstedelijke Woonsfeer, Moderne stadswijk en de Excellente woonsfeer zijn mensen minder vaak 'geboren en getogen'.

Culturele leefstijlbenadering

Naast de demografisch-economische leefstijlkenmerken bepalen vooral de maatschappelijk culturele kenmerken de kwalitatieve woonvraag. Deze kenmerken zijn doorgaans minder voorspelbaar dan de demografische en economische kenmerken. Daarnaast be-

noemen we enkele trends die van invloed zijn op de toekomstige woonvraag. Deze trends leiden we af van een samenwerking die wij hebben met een trendwatcher, en van publicaties van de VROM-raad en het SCP.

Individualisering en gezinsvorming

- Een belangrijke trend die al enkele decennia gaande is, en ook naar verwachting doorzet, betreft de **individualisering**. Deze trend heeft ook effect op de huishoudensvorming. Het aantal mensen dat alleen blijft wonen of kinderloos blijft groeit. En daarnaast groeit door echtscheidingen het aantal onvolledige gezinnen. Hierdoor is het gezin met kind niet meer alleen de standaard. Overigens, neemt de vraag naar ruimte hiermee niet af. Onvolledige gezinnen, samenwonenden, singles (al dan niet met regelmatige huisgenoten) en uitwonende studenten betrekken woningen die voor gezinnen zijn gebouwd.
- Echtscheidingen vragen behoorlijke inspanning om de kinderen die er wederzijds bij horen een juiste plek in de leefeenheid te geven. Beide (voormalige) partners nemen een deel van de opvoedingstaak op zich. Kinderen wonen de helft van de week bij de ene ouder en de andere helft bij de andere partner. Nabijheid is dan van belang, in verband met bijvoorbeeld scholen. De VROM-raad typeert dit als 'de opkomst van **tijdelijk wonen en meerhuizigheid**'.
- De waardering van de woonplek verschuift van het zich thuis voelen in de sociale samenhang van de betreffende buurt of straat naar **louter de woning** waar men zelf woont. Ook de tuin wordt daarbij als leefoppervlak betrokken, met buitenzitje en -keuken, goed afgeschermd tegen contact met de omgeving. Het wonen ontwikkelt zich daarmee tot een identiteitdragende activiteit; toon me hoe u woont en geef zo te kennen wie u bent.

Nieuw collectief denken

- De **gemeenschapszin** neemt weer toe. Mensen zetten zich meer en meer samen in voor behoud van plaatselijke verenigingen en voorzieningen. Ouders die op school meedraaien of een plattelandskern met onderlinge taxidienst is (weer) normaal. De periode van ik-gerichtheid behoort tot het verleden. De tijdgeest tendeeft naar meer sociale verbinding, uitwisseling en herwaardering van de eigen gemeenschap, maar wel met behoud van de verworven individualiteit. En dus ook de keuzevrijheid met wie men zich verbindt. Dat zijn niet langer automatisch de burens, familieleden en geloofsgenoten.
- Samenhang wordt gevonden in **verbinding met gelijkgestemden**, mensen die dezelfde ideeën, hobby's of interesses hebben. Zo ontstaat een netwerk van verwante zielen. Via internet-communities is uitwisseling goed mogelijk. Maar ook kiezen mensen er vaker voor om zich tussen gelijkgestemden te vestigen. Zo ontstaan de laatste jaren themawijken, waar bijvoorbeeld paardenliefhebbers, sportlustigen of natuurminnaars bijeen wonen.

Regionale kwaliteiten winnen aan waarde

- Het **onderscheidend vermogen** in de regio groeit. De stedelingen willen 'echt' in de stad wonen, de dorpingen 'echt' in een groene en rustige omgeving. De eigenheid van beide gebieden is daarbij een belangrijke voorwaarde. De vraag naar comfort en gemak groeit. Wonen gaat daarbij meer en meer samen met dienstverlening of zorg.

- Aandacht voor **regionale kwaliteiten** groeit. Dat geldt voor streekrecepten, feestelijke tradities, dialecten, regio glossy's, historische kennis, plaatselijke verhalen, dorpsites, leesbare landschapselementen en lokale flora. Hierbij hoort ook de regionale architectuur.
- Ook de **nabijgelegen natuur** is van belang. Mensen willen in hun directe omgeving naar buiten kunnen om te sporten of zich te vermaken. Dit stelt eisen aan de woonomgeving.

Wonen en werken meer verweven

- Ook stijgt het opleidingsniveau van mensen. Hiermee samenhangend verandert de Nederlandse economie meer en meer in een kennis- en diensteneconomie. Economische activiteiten concentreren zich hierdoor meer en meer rond **economische kennispunten**; plekken waar hogescholen en universiteiten gevestigd zijn. Gebieden met van oudsher vooral ambachtelijke en industriële bedrijvigheid verliezen hierdoor aan economisch potentieel. Met het verlies aan economisch potentieel verandert ook de aantrekkingskracht van een gebied als woonplek.
- Keerzijde van de voorgaande ontwikkeling is dat mensen steeds **(auto)mobieler** worden. Dit betekent dat de directe nabijheid van werkgelegenheid minder belangrijk is. Mensen kunnen makkelijker kiezen voor een woongebied dat sociaal of ruimtelijk aansluit bij de voorkeuren. Wel verliezen slecht bereikbare woongebieden (dat kan zijn vanwege de perifere ligging, of vanwege congestie) hun aantrekkingskracht.
- Het denken in gesplitste ruimtelijke functies als wonen, leren, werken, recreëren is op zijn retour. In de woning en op wijkniveau worden **wonen-werken-recreëren** gecombineerd. Mensen werken thuis, winkelen thuis en recreëren thuis (multimediale activiteiten). Hierdoor is de nabijheid van werk en voorzieningen steeds minder belangrijk.

Nieuwe generaties medioren en senioren

- Het aantal senioren neemt toe. Het bereiken van een steeds hogere gemiddelde leeftijd brengt andere eisen met zich mee. Er is een groeiende groep mensen die niet actief is op de arbeidsmarkt en wel **vitaal en reislustig** is. Deze groep stelt hoge eisen aan de woning en heeft ook in toenemende mate hiervoor de financiële mogelijkheden.
- Tegelijkertijd worden mensen steeds ouder. Hierdoor groeit het aandeel mensen dat sterk zorgafhankelijk is. Deze zorg komt meer en meer onder financiële druk te staan. Dit heeft tot gevolg dat mensen meer en meer op elkaar worden teruggeworpen. In de eerste plaats op de mantelzorg door een partner, steeds meer ook op de omgeving en kinderen. Dit leidt tot spanningen. Immer, verworven vrijheden in het eigen leven komen hiermee in het gedrang. Stapsgewijs zullen steeds vaker ouders en kinderen **woonplekken bij elkaar in de buurt** zoeken. Niet per se in woonvormen als kangaroowoningen (staat de individualiteit in de weg), maar wel bereikbaar.
- Ook tekent een aanzienlijke trek van ouderen **richting voorzieningen** zich af. Er is keuze uit de nabijheid van de mantelzorger opzoeken, je inkopen in een woonzorgcomplex. Woonkernen met een ruime verzorgingsfunctie winnen voor deze groep aan waarde.

Economische onzekerheid

- Met de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren heeft het vertrouwen in de woningmarkt een knauw gekregen. Wooncarrière op basis van overwaarden is

niet langer een vanzelfsprekendheid. Hierdoor **blijven mensen langer zitten** in de huidige woning. Mensen moeten namelijk wennen aan lagere verkoopprijzen en verhuizen gebeurt pas als de huidige woning ook daadwerkelijk verkocht is.

- Ook na aantrekken van de economie zal het **herstel** op de woningmarkt pas **geleidelijk** komen. Dit heeft enerzijds met vertrouwen te maken, en anderzijds met de strengere eisen die banken stellen rond hypotheek.

3. De zoektocht op de regionale woningmarkt

Belangrijk doel van dit onderzoek is het feitelijk gedrag van mensen op de woningmarkt beschrijven. Daarmee is de doelstelling (en gekozen methodiek) anders dan traditioneel woonwensenonderzoek.

In dit hoofdstuk analyseren we dit gedrag: wat zijn de belangrijkste overwegingen van mensen om te kiezen voor een woning of een woonomgeving? Hoe en naar wat hebben mensen gezocht? En ook welke concessies hebben zij gedaan tijdens de zoektocht? Wij maken daarbij een uitsplitsing naar de verschillende deelgebieden binnen de regio en kijken naar de verschillen tussen de leefstijlen. In de laatste paragraaf gaan wij kort in op de belangstelling voor bijzondere woonconcepten.

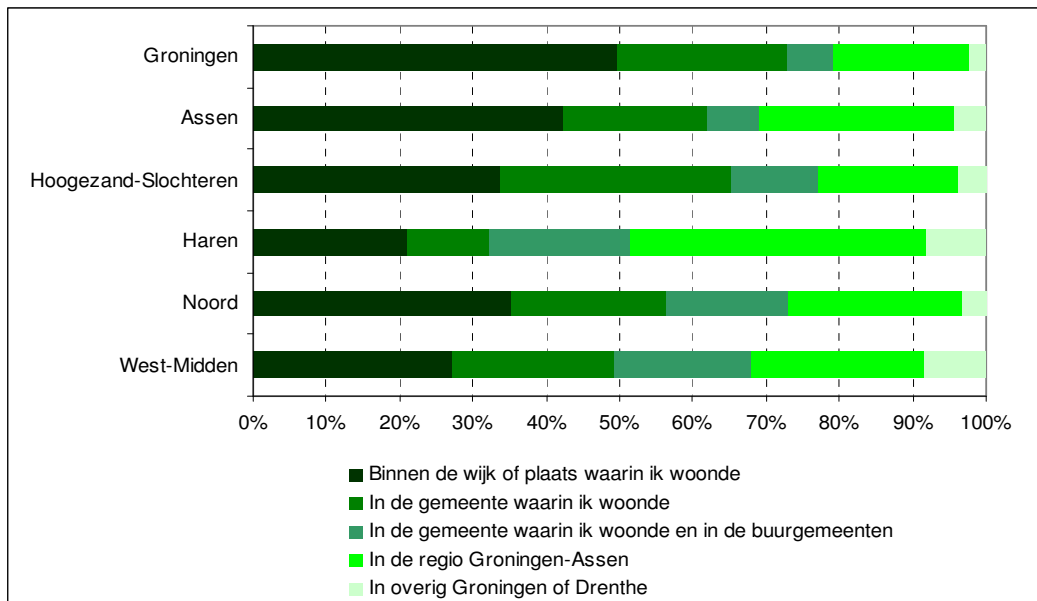
3.1. Lokaal of regionaal zoeken: het zoekgebied in beeld

Waar hebben mensen gekeken, en hebben ze ook gevonden wat ze zochten? Dit biedt zicht op het lokale of regionale zoekgebied van mensen. Daarmee bouwen we ook een beeld op of een locatie buiten een bepaalde kern een kansrijk alternatief is in de regionale woningmarkt.

Zoekgebied in de regio

Voor het vinden van de huidige woning hebben mensen zich in of buiten de regio georiënteerd op woningen.

Figuur 3.1: Zoekgebied van verhuisden bij het vinden van hun huidige woning



Bron: Verhuisdenenquête Companen.

Voor de grafiek geldt: hoe donkerder de kleur hoe meer mensen lokaal hebben gezocht. Hoe lichter de kleur hoe groter het zoekgebied was.

- Ongeveer 30 tot 40% van de huishoudens heeft sterk lokaal gezocht. In het Midden-Westen, Noorden en Haren was dit minder het geval. We zullen in het vervolg zien dat ook in Volledige kernen en Woonkernen verhoudingsgewijs veel mensen komen

wonen van elders uit de regio. In de stedelijke gebieden hebben mensen juist meer binnen de huidige woonplek gezocht. Dit sluit aan bij het beeld dat tijdens de panels naar voren kwam.

- Vooral van de mensen die in Haren (excellente woonsfeer) zijn komen wonen, was het zoekgebied voor verhuizing vaak groot (hele regio).

Regionale zoekers: mobiele huishoudens

Voor de regionale programmering is het belangrijk om de groep regionale zoekers beter te leren kennen.

- Regionale zoekers zijn vaak huishoudens met een grotere (sociale) actieradius en financiële mogelijkheden. Het betreft zowel Mobiele Gezinnen als Mobiele Medioeren als Ongebondenenen.
- Een vierde groep die zich geregeld regionaal oriënteert zijn Gehechte Gezinnen. Vermoedelijk speelt voor deze groep een rol dat men breed kijkt om binnen de financiële mogelijkheden zo goed mogelijk te kunnen kiezen.
- Woningzoekenden die zich regiobreed oriënteren op een nieuwe woning zijn ook vaak zogenoemde 'nieuwkomers'. Zij wonen weliswaar vaak al in de regio, maar hebben niet de verbintenis met een specifieke woonplek als de 'geboren en getogen' huishoudens.
- Regionale zoekers komen vaker in een duurdere koopwoning terecht. Het betreft vaak de volgende woningtypen/prijssegmenten:
 - Mobiele gezinnen: vrijstaand, tweekappers (koop boven € 300.000).
 - Mobiele medioeren: koopappartementen en huurwoningen vanaf € 650.
 - Ongebondenenen: koopwoningen tot € 230.000, huurwoningen vanaf € 650.Relatief vaak zijn zij vertrokken naar een woning dichtbij belangrijke voorzieningen. Nabijheid van recreatie- en sportmogelijkheden vinden zij belangrijk, evenals stedelijke en culturele voorzieningen en afstand tot de snelweg en / of treinstation. Minder vaak was het comfort van de woning de bepalende factor.
- Regionale zoekers zijn minder gebonden aan de familie, maar meer aan de nabijheid van werk. Zij hechten ook minder aan de gezelligheid in de buurt. Andere belangrijke kwaliteiten zijn: rust en ruimte in de omgeving, moderne architectuur (niet traditioneel).

Zoekers van buiten de regio

Een aanzienlijk deel van de huishoudens die de afgelopen jaren een woning hebben betrokken in de regio, kwam van buiten de regio. Het betreft zo'n 40% van de groep die regionaal zocht.

- Zij zijn relatief vaak in een nieuwbouwwoning terecht gekomen (60%), doorgaans duurdere koopwoningen (tweekappers of vrijstaand), Ook appartementen waren bij deze groep in trek.
- Belangrijke kwaliteitsaspecten bij de woning waren, naast grootte en locatie: nieuwbouw (vooral uit aangrenzende regio's), parkeren op eigen terrein, ligging ten opzichte van de zon en architectuur / uitstraling (laatste vooral voor mensen die van buiten Noord-Nederland kwamen).
- Verhuisden van buiten de regio hebben in hun nieuwe woonomgeving vooral een plek gezocht nabij stedelijke en culturele voorzieningen. Dit was belangrijker dan voor verhuisden binnen de regio. Daarnaast is de ontsluiting via zowel snelweg als spoor-

lijn van belang (voor ruim driekwart van de gevestigden). Tevens moet de buurt vooral ook levendig zijn.

- Minder belangrijk voor mensen van buiten de regio waren fysieke omgevingskenmerken als groene en ruime opzet van wijken. Opvallend is dat de geschiedenis van de woonplek bij 35% van de geënquêteerde vestigers wel als belangrijk is genoemd.

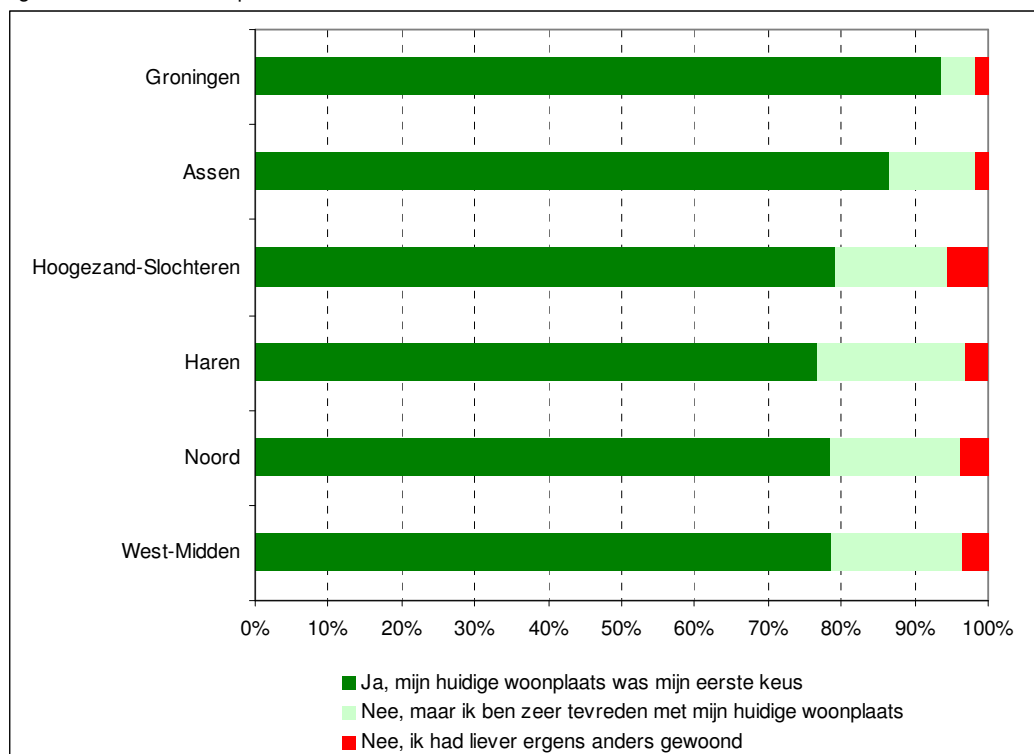
3.2. Het zoekresultaat: heeft men gevonden wat men zocht?

Om een goed beeld te krijgen van woonwensen kun je vooruit kijken door mensen te vragen naar hun toekomstige verhuizing. Dat levert vaak een ideaalbeeld zonder compromissen. Daarom heeft de regio gekozen voor een alternatieve methode door te kijken naar recent gedrag. Keerzijde van deze methode is dat dit gedrag sterk aanbodgestuurd is, en dat mensen dan geneigd zijn hun gedrag te verantwoorden. In deze paragraaf gaan we in op de realisatie van woonwensen.

Realisatie woonvoorkeur gewenste woonplaats

De meerderheid van alle verhuisden heeft een woning gevonden in de woonplaats van de eerste keuze.

Figuur 3.2: Was de woonplek de eerste keuze?



Bron: Verhuisdenenquête Companen.

- Over het algemeen zijn mensen (zeer) tevreden met de huidige woonplaats.
- Met name in Groningen en in mindere mate ook in Assen hebben mensen de woonplek van de eerste keuze gevonden.
- Als we kijken naar de afzonderlijke gemeenten dan zien we de meeste onvrede in Bedum en Hoogezand-Sappemeer. Hier geeft respectievelijk 12% en 7% van de ge-

enquêterden aan ontevreden te zijn met de woonplek. In Slochteren, in de figuur samen gepresenteerd met Hoogezand-Sappemeer, is de tevredenheid gemiddeld.

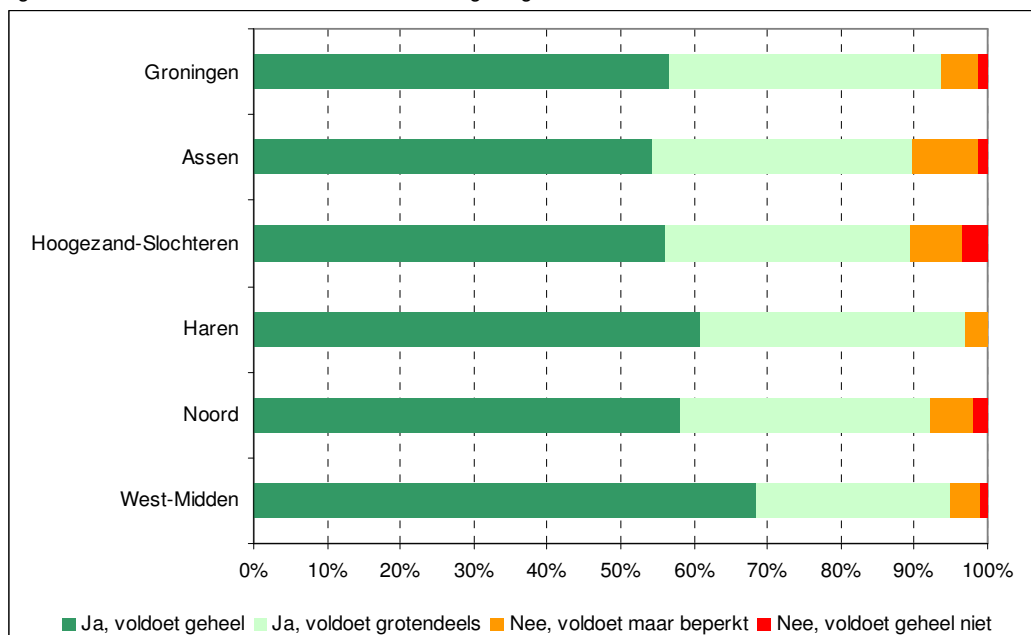
Per leefstijl trekken we de volgende conclusies ten aanzien van de woonplek.

- Met name Gehechte Gezinnen hebben minder vaak een plek van eerste keuze gevonden. Kennelijk doet een deel van deze groep concessies ten aanzien van de woonplaats, hetgeen samenhangt met de beschikbaarheid en prijs van woningen. Dit verklaart waarom onder deze leefstijl het regionale zoekgebied relatief ruim was.
- Opvallend is dat Mediores en Senioren vrijwel altijd hun eerste voorkeur hebben gerealiseerd. Dit bevestigt het gangbare beeld dat senioren kritisch zoeken. Zij verhuizen enkel naar de woning die volledig aansluit bij hun wensen, en zij kunnen daarvoor ook de tijd nemen, omdat zij vaak al goed wonen.
- Ook geboren en getogen huishoudens zijn vaker in de woonplaats van hun eerste keuze komen wonen dan de zogenoemde nieuwkomers.

Realisatie gewenste woonomgeving en woning

De meeste mensen zijn tevreden over de woonomgeving waarin zij zijn komen wonen. De verschillen tussen de verschillende gebieden in de regio zijn klein.

Figuur 3.3: Tevredenheid met de nieuwe woonomgeving

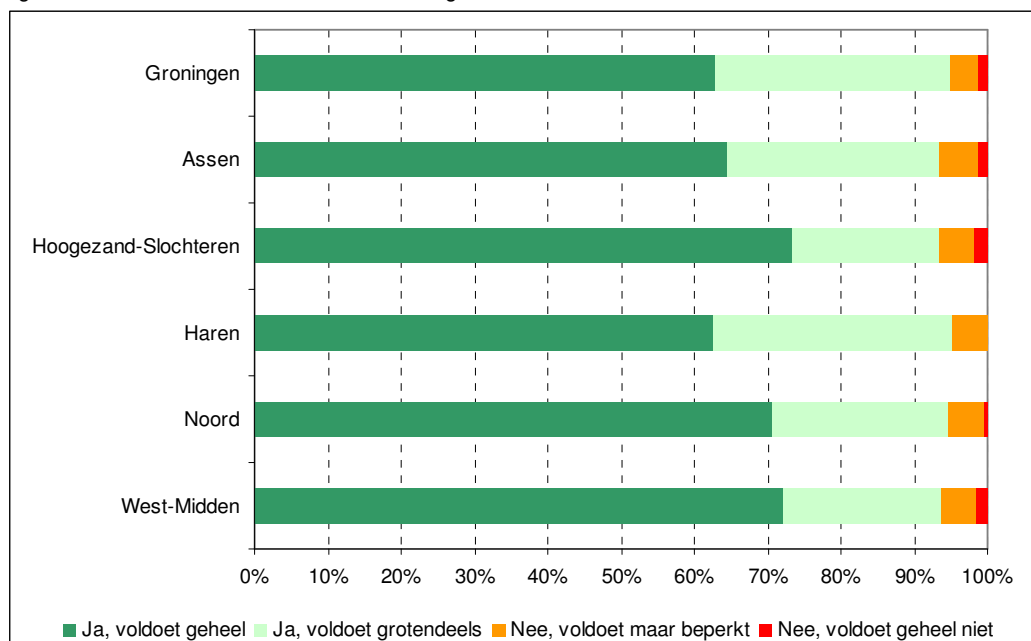


Bron: Verhuisdenenquête Companen.

- Waar het de woonomgeving betreft zijn recent verhuisden in Assen en het deelgebied Hoogezand-Slochteren wat minder tevreden dan gemiddeld. Het zijn met name gezinnen met kinderen die kritiek hebben op de woonomgeving. In Slochteren, in de figuur samen gepresenteerd met Hoogezand-Sappemeer, is de tevredenheid over de woonomgeving gemiddeld.
- In Haren is er de minste kritiek op de woonomgeving. Hierbij moet worden aangetekend dat huurders in Haren over de woonomgeving minder tevreden zijn dan kopers.
- In het deelgebied West-Midden zijn recent verhuisden het meest tevreden over de woonomgeving.

Over de woning zijn mensen doorgaans (nog) tevredener dan over de woonomgeving.

Figuur 3.4: Tevredenheid met de nieuwe woning

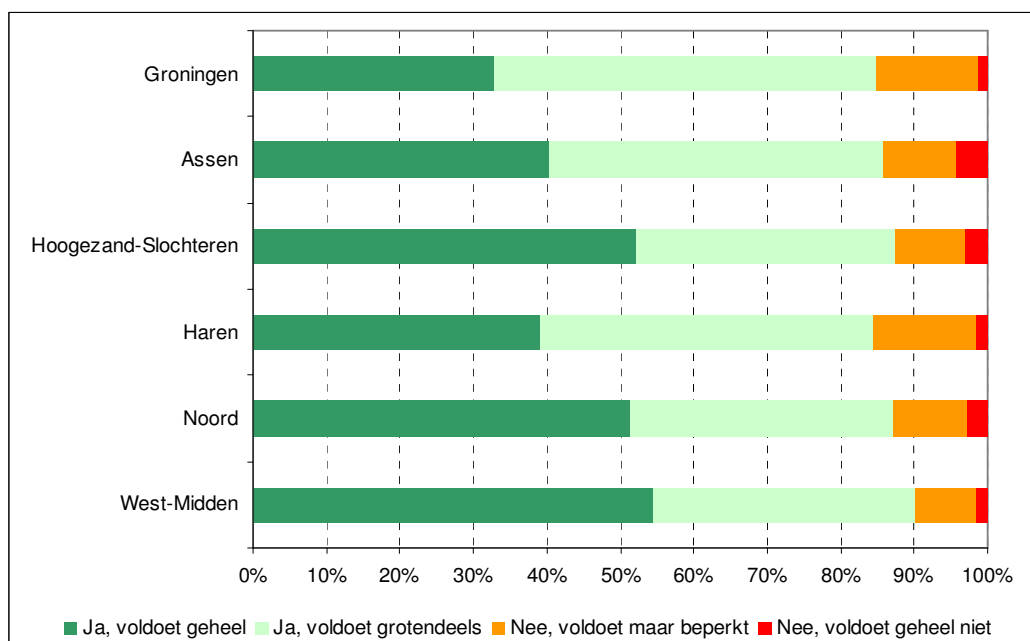


Bron: Verhuisdenenquête Companen.

- Verreweg de meeste inwoners die recent zijn verhuisd naar een andere woning in de regio geven aan dat hun woning geheel of grotendeels aan hun verwachtingen voldoet. In de steden Groningen en Assen, en in het excellente woonmilieu van Haren, is het aandeel recent verhuisden dat geheel tevreden is iets lager dan in de kleinere plaatsen.
- Over het algemeen geven kopers vaker aan dat hun woning geheel of grotendeels aan hun verwachting voldoet dan huurders.

Naast fysieke aspecten als de woning en de woonomgeving, maken sociale contacten met buren en omwonenden voor de meeste mensen een belangrijk onderdeel uit van het woongenot.

Figuur 3.5: Regio Groningen-Assen. Tevredenheid sociale contacten in de woonomgeving naar deelgebied, 2010



Bron: Enquête Companen, 2010.

- In Groningen, Haren en Assen is het aandeel recent verhuisden dat aangeeft dat de sociale contacten geheel in lijn zijn met de verwachtingen die men vooraf had het kleinst. In Haren gaat het vooral om gezinnen met kinderen.
- In de deelgebieden Hoogezand-Slochteren, Noord en West-Midden is het aandeel recent verhuisden dat aangeeft dat de sociale contacten geheel aan de verwachtingen voldoen het grootst.

Verdieping: tevredenheid over de gevonden woning en omgeving

Een nadere verdieping van de tevredenheid met de gevonden woning en de woonomgeving geven een behoorlijk eenduidig beeld:

- Huurders van appartementen in de Centrumstedelijke Woonstreek zijn vaker ontevreden over de woonomgeving en de woning. Circa 25% is ontevreden over de woonomgeving, 10% over de woning.
- In de volledige kernen is ruim 15% van de huurders van een eengezinswoning ontevreden met de woonomgeving, 10% over de woning.
- In het Stedelijk Gebied en de Moderne Stadswijk zijn relatief veel bewoners tevreden over de woonomgeving en de woning.

3.3. Kwaliteit van de gezochte woning en woonplek

Mensen verwezenlijken in meer of mindere mate hun woonwens. Verschillende gemeenten hebben samen met corporaties woningmarktonderzoeken uitgevoerd. In deze paragraaf geven we eerst een overzicht van deze woonwensen. Vervolgens geven we weer op welke wijze mensen deze voorkeuren hebben weten te realiseren.

Woonvoorkeuren in de regio

De verschillende woonwensenonderzoeken die gemeenten en corporaties hebben uitgevoerd, hebben een verschillende insteek. Getalsmatig uitkomsten vergelijken is dan ook weinig zinvol. Wel kunnen richtingen uit de onderzoeken naast elkaar gezet worden. Hieruit herleiden we enkele algemene richtingen voor woonwensen.

Welke woningen zijn in trek in de regio?

- In de stad Groningen is er vooral aanvullende behoefte aan:
 - Huisvesting van gezinnen met kinderen. Zij verlaten nu te vaak ongewild de stad, omdat er geen geschikt aanbod is. Veel woningen die oorspronkelijk een functie voor gezinnen met kinderen hadden, hebben voor nieuwe groepen onvoldoende kwaliteit. Deze woningen worden kamergewijs verhuurd, een enkele keer ook aan kleine huishoudens.
 - Daarnaast is in Groningen behoefte aan meer nultredenwoningen, met name appartementen. Hoewel senioren lang in de huidige woning blijven wonen, groeit de omvang van deze groep dermate dat dit leidt tot een extra vraag naar huur- en koopappartementen.
 - De behoefte is 50-50 verdeeld over de centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus. In de stedelijke woonmilieus ligt geen aanvullende behoefte.
- De fricties in Assen liggen merendeels in de koopsector. In de huursector zijn per saldo geen toevoegingen gewenst:
 - De grootste tekorten zijn er bij dure eengezinskoopwoningen (vanaf € 275.000). Ook in het middensegment tussen € 160.000 en 275.000 zijn er (beperkte) tekorten.
 - De vraag naar koopappartementen is betrekkelijk klein ten opzichte van de vraag naar grondgebonden koopwoningen.
 - In de huursector ligt er vooral een transformatieopgave in het goedkoopste en duurste segment (indicatie eengezinswoningen). In het middensegment (tussen € 360 en € 650) is er nog wel enige vraag, vooral naar appartementen (nultredenwoningen).
 - Gewild zijn de recente uitbreidingswijken Marsdijk en Kloosterveen. Ook het centrum is relatief in trek.
- De fricties in de overige kernen laten grote verwantschap zien¹. Dat geldt ook voor het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer:
 - In de kernen blijkt vooral behoefte te bestaan aan nultredenuurwoningen. Deze vraag komt van nieuwe groepen senioren. Zij willen merendeels grondgebonden woningen. Een belangrijke constatering daarbij is dat bij deze groep het verschil tussen wens en daad groot is, omdat men zoekt naar de woning die optimaal aansluit bij de wensen.
 - Ook is er in het westelijk deel van de regio een tekort in het goedkope koopsegment. In het noorden en oosten is er voldoende aanbod in dit segment en komt de vraag naar meer kwaliteit duidelijk naar voren.
 - Het tekort in het dure koopsegment blijkt sterk conjunctuurgevoelig. De meest recente woningmarktonderzoeken zijn kritisch over de mogelijkheden in dit marktsegment (met uitzondering van Woonwensenonderzoek Assen). Oudere onder-

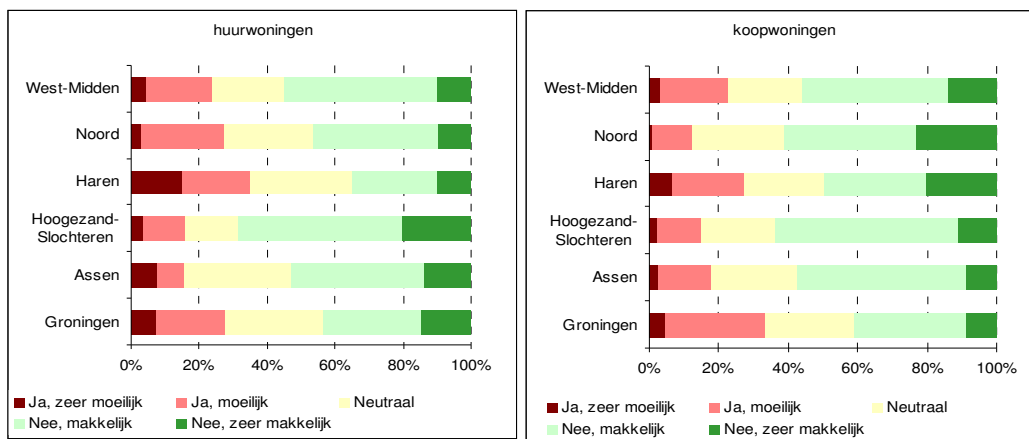
¹ Bron: Woonplan Bedum 2002, Woonvisie Noordenveld 2005, Woningmarktonderzoek Westerkwartier 2007, Structuurvisie Wonen Groningen 2010, Woningmarkt- en Leefbaarheidsonderzoek Hoogezand-Sappemeer 2007, Woonvisie Hoogezand-Sappemeer 2008, Woningmarktonderzoek Groningen 2008, Woonwensenonderzoek Assen 2010.

zoeken zijn positiever. De realisatie in dit marktsegment is derhalve sterk afhankelijk van de economische situatie.

- Wel blijkt (zeker in de koopsector) het groeiende belang van voldoende kwaliteit. Bij nieuwe woningen is een hoog kwaliteitsniveau van belang. De prijs mag hierdoor niet te sterk onder druk komen te staan, omdat de prijs-kwaliteitsverhouding binnen de regionale deelmarkten zeer nauw past (zeker in de huidige markt).
- In de kernen buiten Groningen en Assen is er vooral een potentieel overschot in de eengezinshuursector.
- Op grond van onderzoek van de gemeente Noordenveld blijkt dat met name de centrumdorpen in trek zijn, in tegenstelling tot de meer landelijke kernen.

De mate waarin huishoudens moeite hadden om een woning te vinden, laat zien of de fricties tussen vraag en aanbod door verhuisden ook zo ervaren worden.

Figuur 3.6: Moeite bij het vinden van de huidige woning naar huur-koop en cluster



Bron: Verhuisdenenquête Companen.

- In de stad Groningen en in Haren vinden mensen het relatief moeilijk om een woning te vinden. In Groningen zijn vooral koopwoningen moeilijk te vinden. Dit sluit aan bij de conclusies ten aanzien van gezinnen met kinderen die in Groningen een woning willen kopen.
- In Haren is het vooral moeilijk om een huurwoning te vinden. Opvallend is dat het vinden van een koopwoning ook voor velen niet moeilijk was. Voor een deel van de mensen was dit zelfs zeer makkelijk.
- In Hoogezand-Sappemeer en Assen lijkt het relatief makkelijk om een woning te vinden. Voor Assen kan dit samenhangen met het recent gerealiseerde grote bouwprogramma. In het Noordelijk deel is vooral het vinden van een koopwoning relatief eenvoudig. Dit sluit aan bij het lagere prijsniveau in dit deel van de regio.

Welke kwaliteiten zijn belangrijk bij deze woningen?

Naast type woningen, gaat het ook om specifieke kwaliteiten van deze woningen. Mensen vinden een aantal universele kwaliteiten belangrijk. Dan gaat het om de grootte van de woning, de plek en voor senioren of de woning gelijkvloers is.

Tabel 3.1: Doorslaggevende kwaliteit van de gevonden woning (1 antwoord was mogelijk)

	Huur			Koop			
	EGW	APP	GGB 0tr	RIJ/HOEK	VRIJ/TWEE	APP	GGB 0tr
De grootte van de woning	24%	8%	15%	18%	34%	12%	19%
De plek binnen de wijk / de plaats	11%	10%	0%	20%	18%	11%	11%
Het feit dat de woning gelijkvloers is	5%	14%	26%	0%	1%	21%	69%
Het feit dat het een nieuwbouwwoning is	7%	4%	0%	11%	6%	15%	0%
De woonplaats	2%	12%	3%	12%	5%	9%	0%
Ik had snel een andere woning nodig	9%	19%	2%	0%	1%	4%	0%
De architectuur / uitstraling van de woning	1%	0%	1%	4%	7%	5%	0%
De indeling van de woning	1%	1%	5%	13%	4%	0%	0%
De gunstige prijs-kwaliteitverhouding	4%	4%	0%	9%	2%	1%	0%
Ik had geen andere keus	4%	9%	4%	0%	0%	0%	0%

Bron: Verhuisdenenquête Companen.

Bij huurwoningen zien we naast de uniforme kwaliteiten dat er een specifieke vraag is van enerzijds de groeiende groep senioren, en anderzijds de 'opvangfunctie' voor mensen die snel een andere woning nodig hebben.

Doorslaggevende redenen per doelgroep:

- Gezinnen: grootte
- Starters: prijs-kwaliteitsverhouding
- 55-plussers: gelijkvloerse woning
- Alleenstaand: plek in de wijk



Naast de uniforme kwaliteitsvraag, zijn er voor woningzoekenden tal van andere aspecten die een rol spelen in de keuze voor een bepaalde woning. Deze kwaliteiten zijn uiteindelijk meer onderscheidend. Als aan de basisvoorwaarden van ruimte en goede locatie is voldaan, komt een scala aan woonkwaliteiten naar voren. Daarmee ontstaat een gedifferentieerder beeld van de woonwensen van huishoudens.

Tabel 3.2: Kwaliteiten die men van belang vond bij het zoeken naar een woning (meerdere antwoorden mogelijk, waardoor percentages hoger liggen dan bij de 'doorslaggevende' reden)

	Groningen	Assen	Hoogezand-Slochteren	Haren	Noord	West-Midden
De grootte van de woning	57%	42%	42%	42%	41%	48%
De plek binnen de wijk / de plaats	44%	34%	26%	25%	28%	34%
De aanwezigheid van een tuin	23%	21%	21%	27%	22%	28%
De indeling van de woning	27%	23%	17%	13%	20%	24%
De woonplaats	31%	22%	13%	33%	16%	23%
Het feit dat het een nieuwbouwwoning is	31%	29%	21%	6%	16%	15%
De architectuur / uitstraling van de woning	26%	15%	14%	19%	15%	19%
De ligging van de woning ten opzichte van de zon	21%	16%	13%	13%	16%	16%
De mogelijkheid parkeren op eigen terrein / garage	21%	23%	10%	11%	10%	18%
Het feit dat de woning gelijkvloers is	13%	27%	15%	17%	12%	8%
De gunstige prijs-kwaliteitverhouding	10%	16%	10%	9%	18%	12%
De energiezuinigheid	18%	13%	6%	5%	6%	9%
De privacy	6%	8%	11%	9%	7%	9%
De aanwezigheid van voldoende bergruimte	6%	8%	8%	11%	6%	10%
Ik had snel een andere woning nodig	11%	9%	4%	9%	5%	6%
De aanwezigheid van een balkon	15%	10%	3%	8%	3%	3%

Bron: Verhuisdenenquête Companen.

De volgende onderliggende kwaliteitsaspecten willen we benadrukken.

- In Groningen, Assen en Hoogezand-Sappemeer noemen veel verhuisden het feit dat hun woning een nieuwbouwwoning was als belangrijke reden om voor de woning te kiezen.
- In Noord valt de prijs-kwaliteitverhouding als argument op. Vooral Gehechte Gezinnen spreekt dit aan.
- In Groningen, Midden-West en Haren geeft een vijfde tot een kwart van de recent verhuisden aan dat de architectuur van hun woning een belangrijk pluspunt was. Met name de Mobiele Gezinnen waarderen de architectuur en uitstraling van hun woning.
- Ook de ligging van de woning ten opzichte van de zon is een kwaliteitsaspect dat door veel recent verhuisden wordt gewaardeerd.
- De energiezuinigheid van de woning wordt met name in Groningen geregeld genoemd als een belangrijk kwaliteitsaspect van de woning. Vooral Mobiele Gezinnen en Ongebondenen vinden dit een belangrijke kwaliteit, waarop zij hun woning (mede) hebben uitgekozen.

En welke kwaliteiten zijn belangrijk bij de woonplek?

De keuze voor de woonplek valt uiteen in een keuze voor sociaal-culturele, fysiek-ruimtelijke, voorzieningen-economische en woninggerelateerde aspecten van de woonplek. In een aantal stellingen hebben we mensen gevraagd naar de waardering van deze aspecten.

Per woningmarktcluster geven we een indicatie van het type aspect dat het meest bepalend is gebleken.

- Groningen en Assen: Stedelijke voorzieningen zijn belangrijk. Daarnaast is de ligging ten opzichte van de snelweg en het station belangrijk. In Groningen is daarbij de levendigheid van een wijk belangrijk, in Assen de ruimte en het groen.
- Hoogezand-Sappemeer / Slochteren en Haren: rust en ruimte zijn belangrijk, met daarnaast de afslag van de snelweg.

- Noord en Midden-West: rust, ruimte, privacy en een groene omgeving zijn belangrijk.

Naast deze algemene kwaliteiten per cluster geven we ook een beeld van meer specifieke kwaliteiten die door kleinere groepen van belang gevonden worden. Dit zijn dus niet de kwaliteiten die veel worden genoemd, maar juist kwaliteiten die in een cluster onderscheidend zijn ten opzichte van een ander cluster.

Tabel 3.3: Gewenste kwaliteiten woonomgeving, 2010

Cluster	Voorzieningen / economisch	Fysiek / ruimtelijk	Sociaal / cultureel
Groningen	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid werkgelegenheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing • Compacte opzet / stedelijk karakter 	<ul style="list-style-type: none"> • Activiteiten in de omgeving • Aanwezigheid culturele voorzieningen • Geschiedenis van de woonplaats
Assen	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid stedelijke voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Veel koopwoningen • Nabijheid bos • Moderne architectuur • Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing 	<ul style="list-style-type: none"> • Leeftijdsgenoten in buurt • Gelijkgestemden in buurt • Geschiedenis van de woonplaats
Hoogezand-Sappemeer / Slochteren		<ul style="list-style-type: none"> • Kindvriendelijkheid woonomgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid familie en vrienden • Aanwezigheid sport- en recreatiemogelijkheden • Leeftijdsgenoten in buurt • Veel verschillende mensen in de buurt • Gelijkgestemden in buurt
Haren	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid stedelijke voorzieningen • Nabijheid werkgelegenheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid bos • Traditionele architectuur 	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid sport- en recreatiemogelijkheden • Nabijheid familie en vrienden • Nabijheid culturele voorzieningen • Historisch karakter
Noord	-	<ul style="list-style-type: none"> • Dorps karakter • Open weidelandschap • Kindvriendelijkheid woonomgeving • Veel koopwoningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Levendigheid in de buurt • Gezelligheid • Nabijheid familie en vrienden • Geschiedenis van de woonplaats • Veel verschillende mensen in de buurt
Midden-West	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid werkgelegenheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Kindvriendelijkheid woonomgeving • Nabijheid bos • Veel koopwoningen • Traditionele architectuur • Zelfbouw mogelijk 	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid sport- en recreatiemogelijkheden • Nabijheid familie en vrienden • Leeftijdsgenoten in buurt • Gelijkgestemden in buurt

Bron: Verhuisdenenquête Companen.

Een nadere beschouwing van onderscheidende kwaliteiten per cluster, laat zien dat unieke kwaliteiten van een gebied belangrijk gevonden worden: het historische karakter van een plaats, de verbondenheid met de geschiedenis van een plaats, de aard van het landschap waarin een plaats is gelegen.

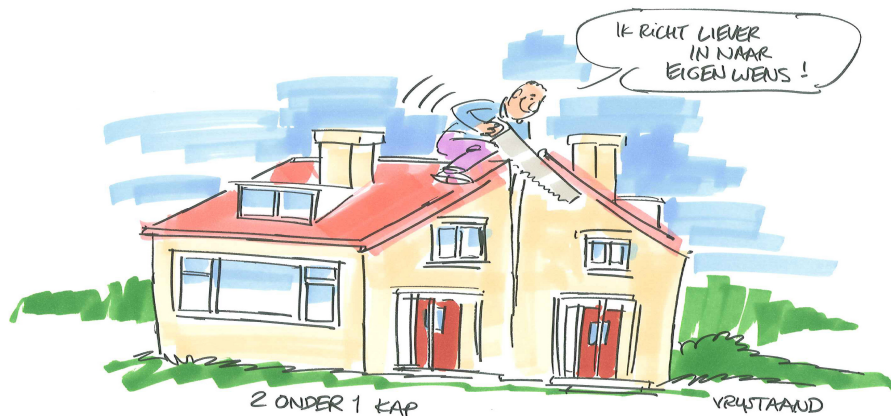
Kennelijk worden deze kwaliteiten meer impliciet gewaardeerd. Het zijn kwaliteiten die geleidelijk zijn ontstaan en die vanzelfsprekend zijn geworden en heel nauw samenhangen met de specifieke locaties. Voor nieuwe locaties lijkt dat organisch groeien de enige mogelijkheid is om deze specifieke kwaliteiten elders uit te bouwen. Dit wordt in de gesprekken met makelaars ook zo herkend.

3.4. Belangstelling voor bijzondere concepten

In de enquête, de panels en interviews is de aandacht voor specifieke kwaliteiten van de woning aan de orde geweest. Zo hebben we gevraagd naar wonen met gelijkgestemden, zoals een seniorenwijk of -stad, themagericht wonen, duurzaamheid en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Bij al deze concepten bleek er een zekere belangstelling in de markt, maar zoals gebruikelijk bij nichemarkten gaat het dan om een relatief kleine belangstelling. Enkele bevindingen:

- Wonen met gelijkgestemden, zoals een seniorenwijk, heeft vaak een negatieve bijklank. Mensen vinden het belangrijk om in een cultureel gelijkgestemde buurt, met uniforme omgangsvormen, te wonen. Die buurt moet tegelijkertijd wel een gezonde mix kennen van bevolkingsgroepen. Over woongebieden georganiseerd rond een bepaalde hobby of thema was er vooral scepsis.
- Duurzaamheid is een ander onderwerp. Mensen vinden het belangrijk (14% geeft dit aan), maar het is zeker geen doorslaggevende reden bij de keuze van een woning. Latent is er dus wel degelijk belangstelling voor dit onderwerp. Kosten en (huidige) terugverdientijden zitten een brede acceptatie nog in de weg. Vooral onder medioren / senioren en onder eigenaar-bewoners is de belangstelling voor duurzaamheid verhoudingsgewijs groot.
- (Collectief) particulier opdrachtgeverschap kon op weinig bijval rekenen. Met name de collectieve vorm wordt onder deze naam vereenzelvigd met bureaucratie en organisatorische rompslomp. Bij doorvragen blijkt er wel degelijk belangstelling voor ontwikkelingen met veel zeggenschap. Het is dan wel belangrijk onder welke noemer en hoe dit ingestoken wordt. De begrippen 'flexibiliteit en zeggenschap' hebben een positieve bijklank. Dat geldt minder voor collectief particulier opdrachtgeverschap. De bevindingen zijn gebaseerd op recente verhuizingen. In het recente verleden hebben weinig mensen zelf een woning gebouwd, hetgeen de uitkomsten vertekent. Ter vergelijking: uit recent onderzoek naar de belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap van Woonkennis blijkt dat landelijk zo'n 10% van de consumenten bij de aanschaf van de volgende woning gebruik wil maken van particulier opdrachtgeverschap en dat zo'n 40% dit als mogelijkheid overweegt. De belangrijkste voordelen die uit dit onderzoek naar voren komen zijn:
 - de woning is volledig toegesneden op de woonwensen van de opdrachtgever;
 - de woningindeling is volledig naar wens van de opdrachtgever in te richten;
 - de opdrachtgever houdt volledige controle over het ontwerp;
 - de opdrachtgever houdt controle over de gebruikte materialen.



Intermezzo: Niches voor de regionale woningmarkt

Het onderzoek biedt zicht op de waardering van belangrijkste kwaliteiten van woningen en woonsferen. Door het regionale schaalniveau komt hierbij een aantal kleinere deelmarkten niet naar voren; de niches op de woningmarkt. Voor de profilering van de regio zouden hier mogelijkheden kunnen liggen. Dit geldt met name voor locaties met een substantieel (deels regionaal) woningbouwprogramma: Meerstad, Oostergast, Oostindie, Kloosterveen, Groene Compagnie. Als aftrap voor het denken over deze nichemarkten presenteren we hier een bloemlezing van mogelijke niches (bron: trendrapport Compagnen, in opdracht van Provincie Limburg).

Centraal groen (stedelijk woonmilieu)



Een stabiele woonwens door de jaren heen is en blijft stads buitenleven, dit wil zeggen met de neus op alle voorzieningen leven in een grondgebonden woning. De combinatie stedelijke compactheid en eigen groen vraagt om een creatief en economisch ruimtegebruik. Bij de gestapelde bouw hebben de huizen gelijkvloerse tuinen, ze liggen op het dak van andere woonlagen en de 'wijketages' zijn door aantrekkelijk groen verbonden.

Cité mondial (stedelijk woonmilieu)

Wonen, leren, (uit)leven op de plek waar het gebeurt, geeft een gevoel dat de wereld voor je open ligt. Of je nu buitenlands student bent of leeft als kosmopoliet, de tinteling van een hoog urbane sfeer doet goed. De cité mondial is een zeer compact leefgebied, alles ineens zodat een clash van culturen en ideeën ontstaat. De voorzieningen uit omliggende wijken zijn hier naartoe overgeheveld, wie hier woont houdt van drukte en levendigheid en is deel van een grenzeloos citylife.



Sloop kent de cité mondial niet, uitgediende gebouwen vinden creatief een herbestemming en het opeenvolgende gebruik is een leesbare en levende urbane legende. Startende ondernemers krijgen binnen de aangewezen zone faciliteiten.

Een kaswijk (stedelijk woonmilieu)



Na de eerste geluidswalwoningen een decennium terug is er nu ruimte voor woningen die in kassen geïntegreerd worden. Het innovatieve ontwerp vraagt om (eenmalig?) de scheiding tussen (agro)-industrie en wonen in het lokale bestemmingsplan op te heffen. Dit woonproject mikt op bewoners die hart voor milieu en techniek hebben en daar eventueel in hun buurt ook tijd aan willen besteden.

Een culinaire buurt (dorps woonmilieu)



Het goede en gezellige dorpsleven is niet alleen een leefmilieu uit de oude doos. Als concept is het nog springlevend en uitermate geschikt voor mensen met een sociaal hart. Het dorp blijft levend doordat de schaarse nieuw- en verbouwhuizen meer dan louter woonhuizen zijn. De keuken is bijna een semipublieke ruimte voor de buurtgenoten, maar eveneens voor de dorpsproducten. De uitwisseling die daar plaatsvindt vervangt deels

de gespecialiseerde dorpswinkels die niet meer renderen. Gemeenschappelijke zorg voor buurt, dorp, de voorzieningen, kinderen en streekcultuur staan in dit woonconcept centraal.

Nieuw Ouderade (dorps woonmilieu)

Zonder drukte maar wel levendig is een woonwens voor wie meer wil dan alleen 'geraniums'. Het concept 'Ouderade' voorziet in een kleinschalig woonzorg complex aan het centrale plein. Voor bankjes in de publieke zone, achter de rust van een meer besloten tuin. Misschien komen de kleinkinderen langs om in de geschiedeniskamer het (digi) dagboek met dorpskroniek te bekijken of aan te vullen. 'Ouderade' biedt een



nieuwe leefplek waar een gemeenschap zorg draagt voor levenskwaliteit, spirituele inbedding en menselijke aandacht. Hier liggen kansen voor hergebruik van oude beeldbepalende gebouwen.

Geïmporteerde leefcultuur (landelijk woonmilieu)



Zonder betaalbare werkers van buiten de regio is de economie gedoemd te stagneren. Dit woonmilieu biedt een thuis aan al die Polen, Bulgaren of Moldaven - al dan niet in gezinsverband - op een redelijke afstand van de werkplek.

Waar op het platteland en in de kernen betaalbare woonplekken vrijkomen is dit een aantrekkelijke invulling.

Eco-kolonie (landelijk woonmilieu)



In de ecologiekolonie benut men wat de directe omgeving opbrengt aan voedingsmiddelen en aan bouwmaterialen. Dat kan bijvoorbeeld door hergebruik van verouderde hoeven en schuren. Bewoners met diverse economische draagkracht vormen samen een kolonie-achtig leefproject.

Enkelen van hen dragen zorg voor de kleinschalige landschapselementen en verdienen hun inkomen in de recreatieve sfeer (kanoverhuur / theehuis / b&b). Net als bij de kaswijk zijn er hoge milieuaspiraties, de uitwerking ervan is echter laagtechnologisch (maar wel innovatief)

Het recreatieland (landelijk woonmilieu)

Vakantie is de tijd om je te laten optillen, even wonen en bezig zijn als in een droom. Het bosrijke recreatieland en ook het open weideland lokt mensen aan die permanent zo willen en kunnen wonen. Door vertrek en vergrijzing verzwakt de draagkracht van kleine kernen, nieuwe bewoners zijn dus welkom en inspelen op het vakantiegevoel moet hen aantrekken. Zo kan men een eigen lustoord creëren, zelfs nieuwe (ongestoorde /



veilige) woonparken zijn mogelijk. Het hele jaar kan hier aantrekkelijk gewandeld, gefietst en gegeten worden. Kom daar aan de kust maar eens om!

3.5. Aanbevelingen

- Afstemming moet in de eerste plaats plaatsvinden binnen de clusters, en in de tweede plaats tussen de clusters enerzijds en de stedelijke gebieden anderzijds.

4. Leefstijlen en gewenste kwaliteiten

In het voorgaande hoofdstuk is uitgebreid stilgestaan bij de zoektocht van woningzoekenden binnen de regio Groningen-Assen en de kwaliteiten die men in de verschillende clusters binnen de regio vindt. In dit hoofdstukken bouwen we hierop voort, door nu vanuit de leefstijlen te kijken naar de gewenste kwaliteiten.

4.1. Gewenste woningkwaliteiten

Opnieuw constateren we dat er enkele algemeen geldende redenen zijn om een woning te kiezen. Per leefstijl zijn hier enkele nuances bij te plaatsen.

Tabel 4.1: Meest genoemde doorslaggevende verhuisredenen per leefstijl, 2010

	Starters	Doorgroei-ers	Ongebonden- enen	Gehechte ge- zinnen	Mobiele gezin- nen	Gehechte senio- ren	Mobiele medio- ren	Bemiddelde senioren
De grootte van de woning		13%	24%	24%	30%			16%
De plek binnen de wijk / de plaats	15%	17%	19%		19%			19%
De woonplaats	15%	10%	11%				12%	17%
Gelijkvloerse woning						41%	18%	33%
Nieuwbouwwoning is	10%	12%	11%		11%			
Had snel een andere woning nodig	11%	16%		11%				
Gunstige prijs-kwaliteitverhouding	11%	11%	10%					

Bron: Enquête Companen, 2010.

- De grootte van de woning is een belangrijke reden voor jongere huishoudens: Gezinnen, Ongebondenenen en Doorgroei-ers.
- Met name voor Starters, Ongebondenenen, Doorgroei-ers en Mobiele Gezinnen is de locatie een belangrijke kwaliteit; meer dan de woonplaats.
- Alleenstaanden in de leeftijd tot 55 jaar verhuizen geregeld omdat ze snel een andere woning nodig hebben. Het gaat hier vaak om mensen die na een verbroken relatie snel iets zoeken.
- Voor senioren geldt als belangrijkste verhuisreden dat zij een gelijkvloerse woning willen betrekken. Daarnaast is er een diversiteit aan redenen die niet zichtbaar worden in deze analyse. Een belangrijke is dat Gehechte Senioren de nabijheid van zorgaanbod een belangrijke kwaliteit vinden.
- De prijs-kwaliteitverhouding wordt vooral door kleine huishoudens als reden genoemd.

In het onderstaande schema geven we een overzicht van belangrijke overige kwaliteiten die verschillende leefstijlen noemen. Het zijn juist deze kwaliteiten die inzicht geven in de accenten die de verschillende leefstijlen leggen bij de invulling van hun woonwensen.

Tabel 4.2: Regio Groningen-Assen. Belangrijke kwaliteiten van de woning naar leefstijl, 2010

Starters	<ul style="list-style-type: none"> • Architectuur / uitstraling van de woning • Aanwezigheid tuin • Ligging woning ten opzichte van de zon • Snelle beschikbaarheid • Indeling van de woning
Doorgroeiers	<ul style="list-style-type: none"> • Gunstige prijs-kwaliteitverhouding • Snelle beschikbaarheid • Aanwezigheid buitenruimte (tuin / balkon) • Indeling van de woning • Energiezuinigheid van de woning
Ongebondenen	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeren op eigen terrein / in eigen garage • Architectuur / uitstraling van de woning • Aanwezigheid tuin • Indeling van de woning • Gunstige prijs-kwaliteitverhouding
Gehechte gezinnen	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid tuin • Parkeren op eigen terrein / in eigen garage • Indeling van de woning • Snelle beschikbaarheid • Energiezuinigheid van de woning
Mobiele gezinnen	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid tuin • Architectuur / uitstraling • Indeling van de woning • Ligging woning t.o.v. de zon • Parkeren op eigen terrein / in eigen garage
Gehechte senioren	<ul style="list-style-type: none"> • Indeling van de woning • Aanwezigheid balkon
Mobiele medioren	<ul style="list-style-type: none"> • Indeling van de woning • Ligging woning t.o.v. de zon • Parkeren op eigen terrein / in eigen garage • Aanwezigheid balkon • Architectuur / uitstraling van de woning
Bemiddelde senioren	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid balkon • Parkeren op eigen terrein / in eigen garage • Parkeergelegenheid in de buurt • Energiezuinigheid van de woning • Architectuur / uitstraling van de woning

Bron: Enquête Companen, 2010.

- De aanwezigheid van een tuin is voor Gehechte en Mobiele gezinnen belangrijk. Datzelfde geldt voor de indeling van de woning en de mogelijkheid om op eigen terrein of in eigen garage te kunnen parkeren. Mobiele Gezinnen leggen daarnaast luxere accenten: de architectuur en de uitstraling van de woning en de ligging ten opzichte van de zon. Bij Gehechte Gezinnen speelt de snelle beschikbaarheid van een woning vaker een rol. Ook energiezuinigheid is voor hen belangrijk.
- Gehechte Senioren hechten naast de wens voor een gelijkvloerse woning, ook aan de indeling van de woning en de aanwezigheid van buitenruimte in de vorm van een balkon. Opvallend is de behoefte aan nabijheid van zorgaanbod.
- Mobiele Medioren en Bemiddelde Senioren kiezen voor de aanwezigheid van een balkon. Bemiddelde senioren leggen veel nadruk op parkeergelegenheid vlak bij de woning, en de energiezuinigheid van een woning.
- Doorgroeiers kiezen een praktische en betaalbare woning (prijs-kwaliteitverhouding, energiezuinigheid) die snel beschikbaar is.

- Ongebondenen kiezen voor parkeren op eigen terrein / in eigen garage, architectuur / uitstraling van de woning en daarbij een gunstige prijs-kwaliteitverhouding.
- Ook starters vinden meer luxe kwaliteiten van een woning belangrijk, Daarnaast speelt voor hen de snelle beschikbaarheid van de woning een belangrijke rol.

4.2. Gewenste kwaliteiten woonomgeving

De keuze voor de woonomgeving is zeer bepalend in het zoekproces van woningzoekenden. Vaak vormen de kwaliteiten van de woonomgeving de randvoorwaarden waarbinnen men zoekt naar de meest aantrekkelijke en geschikte woning.

- Starters en Ongebondenen willen nabij voorzieningen, werk en de snelweg wonen. Voor doorgroeiers speelt daarnaast de afstand tot het treinstation een rol.
- Gehechte Gezinnen kiezen voor nabijheid van voorzieningen, levendigheid en de nabijheid van een treinstation.
- Mobiele Gezinnen willen een ruim opgezette wijk, nabij voorzieningen en de snelweg.
- Voor Senioren en Medioeren is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Gehechte Senioren willen daarbij een buurt die of rustig of levendig is. Mobiele Medioeren kiezen juist een buurt nabij de snelweg die ruim van opzet is. Bemiddelde Senioren willen nabij het station wonen.

Naast deze algemene kenmerken noemen we enkele meer onderscheidende kenmerken per leefstijl.

Tabel 4.3: Regio Groningen-Assen. Belangrijke kwaliteiten van de omgeving naar leefstijl, 2010

Leefstijl	Voorzieningen / economisch	Fysiek / ruimtelijk	Sociaal / cultureel
Starters	-	<ul style="list-style-type: none"> • Compacte opzet / stedelijk karakter 	<ul style="list-style-type: none"> • Levendigheid in de buurt • Aanwezigheid sport- en recreatiemogelijkheden • Activiteiten in de woonomgeving
Doorgroeiers	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid stedelijke voorzieningen • Nabijheid werkgelegenheid 		<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid familie en vrienden • Gezelligheid • Aanwezigheid sport- en recreatiemogelijkheden
Ongebondenen	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid treinstation 	<ul style="list-style-type: none"> • Compacte opzet / stedelijk karakter • Veel koopwoningen in de omgeving • Traditionele architectuur 	<ul style="list-style-type: none"> • Levendigheid in de buurt • Activiteiten in de omgeving • Aanwezigheid sport- en recreatiemogelijkheden • Aanwezigheid culturele voorzieningen • Historisch karakter
Gehechte zinnen	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid snelweg 	<ul style="list-style-type: none"> • Groene en ruime opzet wijk • Rust en ruimte in de omgeving • Kindvriendelijke omgeving • Dorps karakter 	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid familie en vrienden • Geschiedenis van de woonplek • Veel verschillende mensen • Historisch karakter

Leefstijl	Voorzieningen / economisch	Fysiek / ruimtelijk	Sociaal / cultureel
Starters	-	<ul style="list-style-type: none"> • Compacte opzet / stedelijk karakter 	<ul style="list-style-type: none"> • Levendigheid in de buurt • Aanwezigheid sport- en recreatiemogelijkheden • Activiteiten in de woonomgeving
Mobiele Gezinnen	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid werkgelegenheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Rust en ruimte in de omgeving • Kindvriendelijke omgeving • Veel koopwoningen in de omgeving • Open weidelandschap • Moderne architectuur • Traditionele architectuur • Mogelijkheid zelfbouw • Nabijheid bos 	<ul style="list-style-type: none"> • Rust en privacy • Aanwezigheid sport- en recreatiemogelijkheden • Nabijheid culturele voorzieningen • Historisch karakter
Gehechte Senioren	-	<ul style="list-style-type: none"> • Rust en ruimte in de omgeving • Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing • Open weidelandschap • Dorps karakter 	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid familie en vrienden • Activiteiten in de omgeving • Gezelligheid • Leeftijdsgenoten in de buurt • Geschiedenis van de woonplaats • Gelijkgestemden in de buurt
Mobiele medioren	-	<ul style="list-style-type: none"> • Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing • Moderne architectuur • Nabijheid bos 	<ul style="list-style-type: none"> • Geschiedenis van de woonplaats • Aanwezigheid sport- en recreatiemogelijkheden
Bemiddelde senioren	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid afslag snelweg 	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid bos 	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid culturele voorzieningen

Bron: Enquête Companen, 2010.

Onder de gehechte gezinnen en senioren vinden we naar verhouding veel, huishoudens die zijn geboren en getogen op de plek waar zij wonen. Zij hechten meer dan andere leefstijlen belang aan de geschiedenis van hun woonplaats en het historische karakter van de plaats waar zij wonen. Daarnaast vinden zij de nabijheid van familie en vrienden belangrijk en is gezelligheid in de buurt voor hen van belang. Zij maken ook kleinere stappen in hun wooncarrière.

Nieuwkomers hebben vaak een meer Mobiele leefstijl. Zij vinden fysieke en ruimtelijke aspecten van de leefomgeving en de aanwezigheid van zaken als sport- en recreatiemogelijkheden en culturele voorzieningen belangrijk.



4.3. Afwegingen en concessies

Het vinden van een geschikte nieuwe woning betekent voor de meeste mensen dat een zo optimaal mogelijk combinatie moet worden gevonden van kwaliteiten die men belangrijk vindt ten aanzien van de woning en de woonplek. Doorgaans doet men daarbij concessies. Daarbij kijken we naar aspecten die mensen als hard beschouwen, en naar aspecten waarop mensen concessies doen.

Harde kwaliteiten

Om te achterhalen wat mensen daadwerkelijk belangrijk vinden, hebben we verhuisredenen vergeleken met kwaliteiten die men bij de nieuwe woning en woonomgeving beter vindt. Hier zijn dus geen concessies gedaan.

Tabel 4.4: Regio Groningen-Assen. Hardheid van kwaliteitseisen, 2010

Kwaliteitseisen woning / woonomgeving	Hardheid van de kwaliteitseis
Woning gelijkvloers	++
Grootte van de woning	+
Ligging van de woning in de wijk	+
Technische staat van de woning	+
Gevoel van veiligheid in de buurt	+/-

Bron: Enquête Companen, 2010.

- Veel ouderen willen verhuizen omdat hun gezondheidssituatie dat vraagt. Doorgaans betekent dit dat men gelijkvloers wil gaan wonen. Als dat speelt is dat ook een eis waaraan niet wordt getornd.
- De grootte van de woning is ook een van die kenmerken waar mensen aan vasthouden. Als men aangeeft te gaan verhuizen omdat de woning te klein of juist te groot is, kiest men ook daadwerkelijk voor een woning die op dit punt beter voldoet. Dit geldt voor ruim 80% van de recent verhuisden.

- Hetzelfde geldt voor de ligging van de nieuwe woning (zowel binnen de wijk als ten opzichte van de zon).
- Mensen die verhuizen vanwege de slechte technische staat van hun oude woning betrekken een woning die kwalitatief beter is.
- Van verhuisden vanwege het gevoel van veiligheid in de oude woonbuurt, geeft ongeveer de helft aan zich in de nieuwe woonomgeving veiliger te voelen.

Concessies bij de nieuwe woning

Per leefstijl geven we een overzicht van de ervaren verbeteringen, en van wat minder geworden is. Samen geeft dit een genuanceerd beeld van concessies die men doet. Wij richten ons op de meest onderscheidende kwaliteiten (grootte van de woning, meer comfort bij jonge huishoudens, en gelijkvloers woning bij senioren / medioren), die specifiek voor een bepaalde leefstijl gelden.

Tabel 4.5: Verbeteringen en verslechtingen in de gevonden woning

	Verbetering	Verslechting (concessies)
Door-groei-ers	<ul style="list-style-type: none"> • Meer privacy • Woning beter bereikbaar • Lagere maandlasten 	<ul style="list-style-type: none"> • Hogere maandlasten • Minder buitenruimte • Verder van voorzieningen
Ongebonden- en	<ul style="list-style-type: none"> • Betere technische staat woning • Aantrekkelijkere woonomgeving • Betere ligging woning • Betere buitenruimte • Minder overlast • Beter thuis voelen bij buurtbewoners • Woning beter bereikbaar • Architectuur • Veiligheid op straat 	<ul style="list-style-type: none"> • Hogere maandlasten • Minder buitenruimte
Gehechte Gezin- nen	<ul style="list-style-type: none"> • Aantrekkelijkere woonomgeving • Betere technische staat woning • Betere voorzieningen woonomgeving • Minder overlast • Lagere maandlasten 	<ul style="list-style-type: none"> • Hogere maandlasten • Verder van voorzieningen
Mobiele gezin- nen	<ul style="list-style-type: none"> • Betere ligging woning • Betere buitenruimte • Aantrekkelijkere woonomgeving • Betere technische staat woning • Betere voorzieningen woonomgeving • Architectuur • Minder overlast 	<ul style="list-style-type: none"> • Hogere maandlasten • Verder van voorzieningen
Gehechte Senio- ren	<ul style="list-style-type: none"> • Woning duurzamer / energiezuiniger • Betere technische staat woning 	<ul style="list-style-type: none"> • Minder buitenruimte • Hogere maandlasten
Mobiele Medio- ren	<ul style="list-style-type: none"> • Dichter bij voorzieningen • Betere technische staat woning • Woning duurzamer / energiezuiniger • Architectuur 	<ul style="list-style-type: none"> • Hogere maandlasten • Minder buitenruimte • Minder grote woning
Bemiddelde Senio- ren	<ul style="list-style-type: none"> • Dichter bij voorzieningen • Woning ligt beter 	<ul style="list-style-type: none"> • Minder buitenruimte • Hogere maandlasten

Bron: Verhuisdenenquête Companen.

- Gezinnen met kinderen doen concessies aan de prijs van de woning en de afstand tot (belangrijke) voorzieningen. Dat geldt zowel voor Mobiele Gezinnen als voor Gehechte Gezinnen.
- Doorgroeiërs en vooral ongebondenen hebben op veel punten verbeteringen gerealiseerd, zowel wat betreft de woning als wat betreft de woonomgeving. Onder hen bevinden zich groepen die vanwege persoonlijke omstandigheden zijn verhuisd (verbreken relatie, echtscheiding). Voor deze groep zijn lagere maandlasten vaak een belangrijke verbetering.
- 55-plussers zijn bereid om iets hogere maandlasten te betalen, met minder buitenruimte en minder ruimte in de woning genoeg te nemen. Met name bij de Mobiele Mediores zien we concessies ten aanzien van de grootte van de woning. Deze groep woonde voor de verhuizing ook vaak groter dan de andere groepen 55-plussers.

4.4. Aanbevelingen

- Regionale afstemming moet met name plaats vinden in het hogere marktsegment van vrijstaande woningen, tweekappers (koop boven € 300.000), koopappartementen, in het laagste koopsegment tot € 230.000, en bij huurwoningen vanaf € 650. Dit speelt met name bij woningbouw in Excellente woonsferen, Moderne Stadswijk, Volledige Kernen en Woonkernen.
- Vanuit de gedachte 'de juiste woning op de juiste plek', moet binnen alle genoemde woonsferen bij voorkeur gekozen worden voor locaties met zoveel mogelijk de volgende kwaliteiten:
 - Nabijheid belangrijkste voorzieningen;
 - Nabijheid van recreatie- en sportmogelijkheden;
 - Nabijheid stedelijke en culturele voorzieningen;
 - Met korte afstand tot de snelweg en / of treinstation;
 - Voor vestigers van buiten de regio: met ruime woningen, op een grote kavel, goede zonligging, moderne architectuur, en in een historische kern.
 - Voorts zijn afhankelijk van de ligging in de regio hierbij basisvoorwaarden: status (Zuid), kwaliteit (Midden-West), prijs (Noord en Oost).

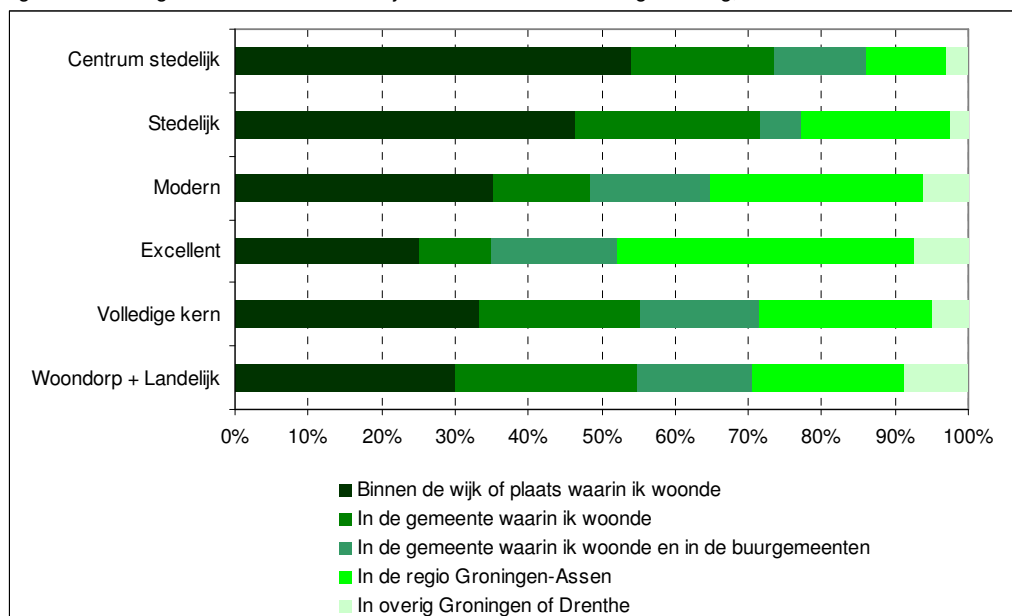
5. Woonsferen binnen de regionale woningmarkt

In de voorgaande hoofdstukken is uitgebreid ingegaan op het zoekgedrag en woonwensen van verhuizers in de regio, op de kwaliteit die verschillende leefstijlen zoeken en op de afwegingen die zij maken tijdens de zoektocht en de concessies die uiteindelijk worden gedaan. In dit hoofdstuk kijken we naar dezelfde onderwerpen vanuit de woonsferen.

5.1. Zoekgedrag en uitwisselbaarheid van woonsferen

Mensen hebben doorgaans een sterke binding met de plek waar zij wonen. De meeste verhuizingen vinden plaats over relatief korte afstanden. Een woningzoekende die zich richt op een Stedelijke woonsfeer kijkt lang niet altijd naar de hele regio, maar veelal naar de eigen plaats, de eigen gemeente of hooguit de omliggende buurgemeenten. De mate waarin dit het geval is, verschilt per woonsfeer en leefstijl.

Figuur 5.1: Zoekgebied van verhuisden bij het vinden van hun huidige woning, naar woonsfeer



Bron: Verhuisdenenquête Companen.

- In de Centrumstedelijke woonsfeer was het zoekgebied van woningzoekenden het kleinst. Ruim de helft zocht alleen in de wijk waar men al woonde. Bijna driekwart zocht alleen in de gemeente waar men een woning betrok. Men richt zich daarbij op of het centrum van Groningen, of op het centrum van Assen, maar niet op beide.
- Bijna de helft van de mensen die een woning betrok in een stedelijke woonsfeer, zocht alleen in dezelfde wijk. Ongeveer een kwart zocht in de hele regio en bijna een derde 'bovengemeentelijk'. Met name Stedelijke woonsferen in Groningen en in Hoogezand-Sappemeer zijn uitwisselbaar.
- De Excellente woonsfeer kent de grootste reikwijdte en daarmee de minste binding aan een specifieke locatie. Van de mensen die recent een woning in een Excellent woonmilieu betrokken, zocht een groot deel (bijna de helft) in de gehele regio Groningen-Assen.

- De omvang van het zoekgebied van mensen die zich richten op de Moderne Stads- wijk en op de kernen, is vergelijkbaar. Voor ongeveer een derde van hen geldt dat zij kijken naar de gehele regio. Moderne Stadswijken zijn aantrekkelijk voor huishou- dens met minder lokale binding. Volledige kernen en Woonkernen zijn binnen de (sub)regio uitwisselbaar, al staan culturele verschillen dit nog wel eens in de weg.

Woningkwaliteiten in de woonsferen

Per Woonsfeer brengen we de kwaliteiten die mensen belangrijk vonden bij de keuze voor een woning in beeld.

Tabel 5.1: Verbeteringen en verslechtingen in de gevonden woning

	Centrum stedelijk	Stedelijk	Modern	Excellent	Volledige kern	Woonkern+ Landelijk
De grootte van de woning	66%	50%	55%	34%	46%	43%
De plek binnen de wijk / de plaats	41%	42%	34%	24%	31%	32%
De aanwezigheid van een tuin	19%	21%	37%	20%	23%	26%
De indeling van de woning	27%	26%	23%	10%	23%	20%
De woonplaats	27%	29%	25%	26%	20%	16%
Het feit dat het een nieuwbouwwoning is	14%	33%	32%	3%	15%	19%
De architectuur / uitstraling van de woning	30%	22%	26%	17%	14%	15%
De ligging van de woning ten opzichte van de zon	14%	22%	16%	10%	15%	10%
De mogelijkheid parkeren op eigen terrein / garage	5%	23%	27%	15%	13%	12%
Het feit dat de woning gelijkvloers is	2%	21%	7%	20%	10%	6%
De gunstige prijs-kwaliteitverhouding	13%	10%	13%	7%	14%	12%
De energiezuinigheid	4%	19%	12%	3%	7%	6%
De privacy	3%	6%	8%	12%	8%	9%
De aanwezigheid van voldoende bergruimte	14%	5%	8%	12%	8%	5%
Ik had snel een andere woning nodig	20%	10%	5%	7%	5%	4%
De aanwezigheid van een balkon	10%	16%	1%	10%	5%	0%

Bron: Verhuisdenenquête Companen.

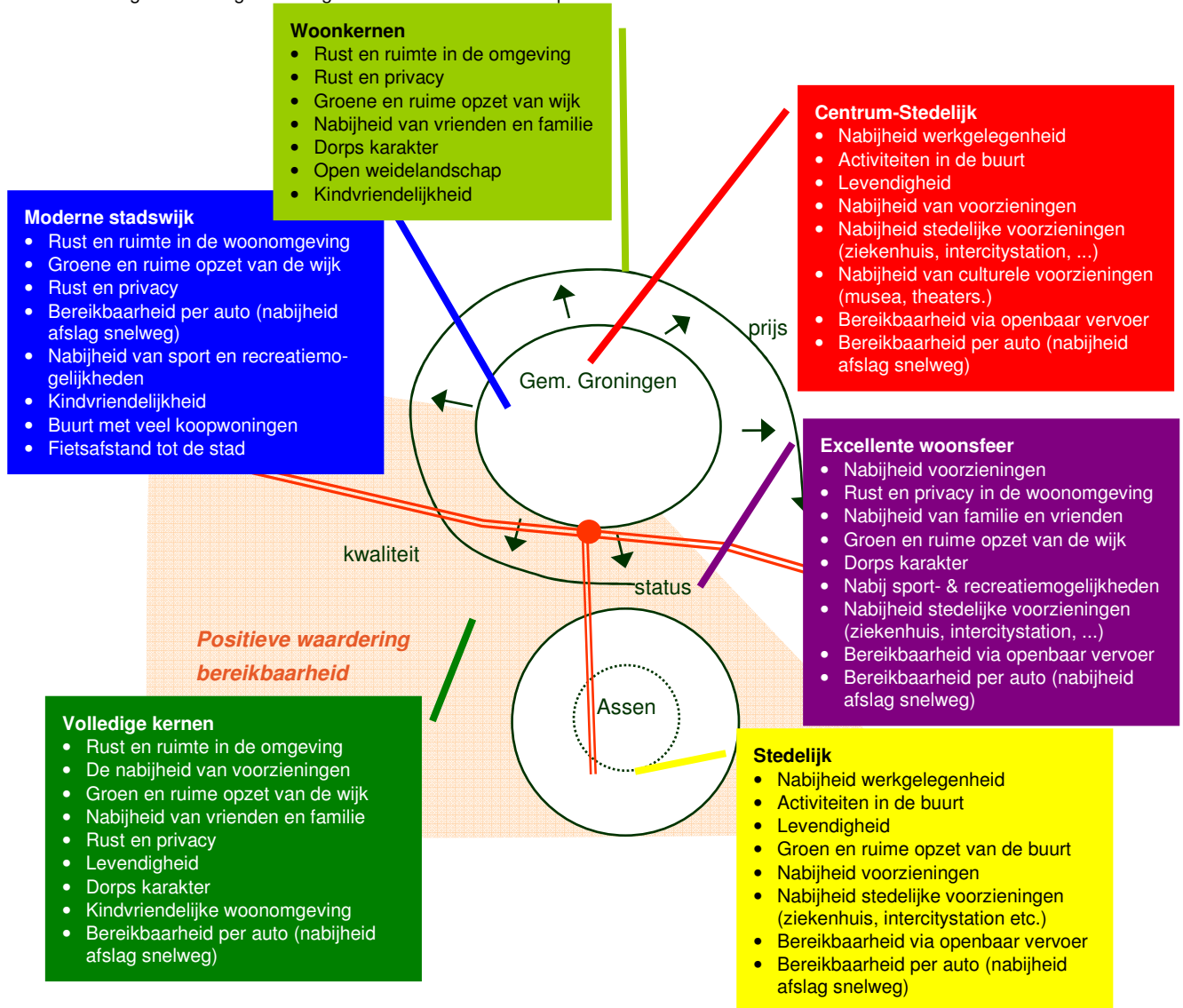
Naast de gangbare redenen als grootte van de woning en locatie zijn de volgende kwali- teiten opvallend.

- In Centrumstedelijk gebied is enerzijds de architectuur bepalend, anderzijds de be- schikbaarheid van woningen. Deze laatste reden komt vrijwel allen vanuit huurders.
- In Stedelijke en Moderne stadswijken zijn het feit dat de woning nieuwbouw is belang- rijk, daarnaast het parkeren op eigen terrein.
- Bij Excellente woonsferen is de gelijkvloersheid van de woning belangrijk. Dit hangt samen met de hier wonende medioren en seniorenleefstijlen. Daarnaast is de uitstra- ling belangrijk.
- In de Volledige Kernen en Woonkernen is de nieuwbouw belangrijk. In Volledige ker- nen is de zonligging gewild, in de Woonkernen de architectuur.

Kwaliteiten van de woonsferen

In het vervolg schetsen we de kernkwaliteiten per woonsfeer.

Figuur 5.2: Regio Groningen-Assen. Kernkwaliteiten per woonsfeer



Bron: Companen.

- De Centrum-stedelijke woonsfeer is aantrekkelijk vanwege de aanwezigheid van werkgelegenheid, de nabijheid van een compleet voorzieningenniveau (zowel winkelaanbod als zorgvoorzieningen en culturele voorzieningen) en een goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer. Daarbij wordt de levendigheid in de woonsfeer gewaardeerd.
- De Stedelijke woonsfeer onderscheidt zich ten opzichte van de wat ruimere en groenere opzet van de omgeving. Daar staat tegenover dat culturele voorzieningen minder aanwezig zijn. Levendigheid, bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen zijn belangrijke pluspunten.
- De Moderne stadswijk kent rust en een zekere luxe. Belangrijk zijn: bereikbaarheid per auto, samen met de afstand tot de stad (mogelijkheid om op de fiets naar de stad te gaan), en de nabijheid van sport- en recreatiemogelijkheden.
- De Excellente woonsfeer kenmerkt zich door aan de ene kant een groene, ruime en luxe opzet, en aan de andere kant de nabijheid van (stedelijke) voorzieningen en een goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer. Daarnaast wordt het kleinschalige karakter en status gewaardeerd.

- De Volledige kernen zijn organisch gegroeid en hebben een dorps karakter, maar wel een volledig voorzieningsniveau. Ze wordt gekenmerkt door rust en ruimte in de omgeving en een groene en ruime opzet van de bebouwde omgeving. Hierbij Naast deze fysieke kwaliteiten zijn ook de nabijheid van vrienden en familie en de mogelijkheid de gezelligheid op te zoeken belangrijk. Bereikbaarheid per auto is belangrijk.
- De woonkernen missen een compleet voorzieningenpakket. Ze zijn daarmee minder aantrekkelijk voor oudere huishoudens. Nieuwkomers waarderen rust en privacy in de woonkernen. Geboren en getogen huishoudens kiezen juist voor dorpse gezelligheid.

5.2. Afwegingen en concessies bij de keuze voor de woning

Per woonsfeer brengen we in beeld welke concessies mensen hebben gedaan die er zijn komen wonen.

Tabel 5.2: Verbeteringen en verslechtingen in de gevonden woning

Woonsfeer	Verbetering	Verslechting (concessies)
Centrum stedelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Woning ligt beter • Woning heeft meer comfort • Dichter bij belangrijke voorzieningen • Meer privacy 	<ul style="list-style-type: none"> • Maandlasten zijn hoger • Mindere buitenruimte (tuin, balkon, terras) • Woonomgeving is minder van opzet (uitstraling, groen)
Stedelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Woning heeft meer comfort • Technische staat woning is beter • Woning is duurzamer of energiezuiniger • Beter buitenruimte (tuin, balkon, terras) 	<ul style="list-style-type: none"> • Maandlasten zijn hoger • Mindere buitenruimte (tuin, balkon, terras)
Modern	<ul style="list-style-type: none"> • Omgeving woning is aantrekkelijker • Woning ligt beter • Woning heeft meer comfort (keuken, badkamer, verwarming, geluid) • Technische staat woning is beter 	<ul style="list-style-type: none"> • Maandlasten zijn hoger • Woon nu verder af van belangrijke voorzieningen
Excellent	<ul style="list-style-type: none"> • Omgeving woning is aantrekkelijker • Woning ligt beter • Dichter bij belangrijke voorzieningen • Woonomgeving is mooier van opzet (uitstraling, groen) • Grootte van de woning 	<ul style="list-style-type: none"> • Maandlasten zijn hoger • Woning heeft een mindere buitenruimte (tuin, balkon, terras)
Volledige kernen	<ul style="list-style-type: none"> • Omgeving woning is aantrekkelijker • Woning ligt beter • Woonomgeving is mooier van opzet (uitstraling, groen) • Woning heeft meer comfort (keuken, badkamer, verwarming, geluid) 	<ul style="list-style-type: none"> • Maandlasten zijn hoger • Woon nu verder af van belangrijke voorzieningen
Woonkernen	<ul style="list-style-type: none"> • Omgeving woning is aantrekkelijker • Woning ligt beter • Woonomgeving is mooier van opzet (uitstraling, groen) • Beter buitenruimte (tuin, balkon, terras) 	<ul style="list-style-type: none"> • Maandlasten zijn hoger • Woon nu verder af van belangrijke voorzieningen

Bron: Verhuisdenenquête Companen.

- Centrumstedelijk: concessies deed men ten aanzien van maandlasten, buitenruimte en de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. Veiligheid op straat, de aanwezig-

heid van parkeerplekken en speeltoestellen zijn voor mensen die hier zijn komen wonen van geen belang bij de keuze.

- Stedelijke woonsfeer: concessies doet men ten aanzien van de maandlasten en de buitenruimte. De aspecten veiligheid op straat en het thuis voelen bij de buurtbewoners hebben bij inwoners van de Stedelijke woonsfeer geen rol van betekenis gespeeld bij de keuze voor deze woonsfeer.
- Moderne Stadswijk: concessies doet men ten aanzien van de maandlasten en de ligging ten opzichte van voorzieningen.
- Excellente woonsfeer: maandlasten zijn een belangrijke concessie.
- Volledige kernen en Woonkernen: concessies heeft men gedaan ten aanzien van de maandlasten en de ligging ten opzichte van voorzieningen. De bereikbaarheid van de woning en de veiligheid op straat speelden geen noemenswaardige rol bij de keuze voor een woning in een Volledige kern.

5.3. Aanbevelingen

- Tussen Moderne Stadswijken en met name de Volledige Kernen is afstemming in productie nodig, zeker omdat bij de Volledige Kernen in het gebied Midden-Westen veel plancapaciteit aanwezig is. Nieuwbouw bij de Volledige Kernen heeft zich hierbij bewezen als aantrekkelijk, mede vanwege organisch gegroeide dorps kwaliteiten.
- Voor de ontwikkeling van de regio is het waardevol om de historische trend richting de Volledige Kernen te blijven faciliteren. Nieuwbouw in de Moderne Stadswijk is hierop aanvullend.

6. Kwalitatieve regionale programmering

Kernvraag van het regionaal woonwensenonderzoek is om te komen tot adviezen voor de regionale kwalitatieve woningbouwprogrammering. In dit hoofdstuk beschrijven we per gemeente wat op basis van de uitkomsten van de verschillende analyses kansrijke toevoegingen zijn in het woningbouwprogramma.

De verdeling van de woningbouwopgave over de regio kan op verschillende manieren vormen krijgen. We kiezen drie invalshoeken die behulpzaam zijn bij het vaststellen van de regionale kwalitatieve verdeling.

- Op basis van de omvang van de woonsferen per gemeente.
- Op basis van de omvang van de woningbehoefte per gemeente.
- Op basis van de omvang van de plancapaciteit per gemeente.

Op basis van de omvang van huidige woonsferen

Het onderzoek beoogt een kwalitatief antwoord te geven op de verdelingsvraag over de regio. Daar staat tegenover dat wij ervaren dat enkel een kwalitatieve benadering voor partijen onvoldoende houvast biedt. Vanuit deze overwegingen stellen wij voor om de kwantitatieve analyses, waar ons onderzoek niet primair op gericht is gelet op de aard van de gegevensverzameling, met de nodige nuances op te pakken.

- De demografisch-economische ontwikkeling per woonsfeer rekenen we door voor de zelfstandige kernen (dus geen onderscheid naar woonsferen binnen kernen), zie bijlage. Dit vraagt namelijk een nadere verdieping van de woonsferen in de kernen.
- Voor de gewenste verhuistrends tussen woonsferen kunnen we een indicatie geven op basis van enerzijds historische trends en anderzijds woonwensen. Wij stellen voor dit te doen in de vorm van een bandbreedte die recht doet aan beide invalshoeken. Hieraan voegen we ook de sociaal-culturele trends toe.

Woonwensen in beeld bij recente consumentenonderzoek

Kijkend naar de verschillende onderzoeken komen we tot de volgende inschatting van voorkeuren:

- ABF-onderzoek voor Groningen: er is een grote additionele behoefte aan een (extensief) groenstedelijk woonmilieu voor een steeds bredere doelgroep of een (intensief) centrumstedelijk milieu. Tot 2020 is er een behoefte van 600 tot 1.000 woningen per jaar, gelijk verdeeld over de genoemde woonmilieus. Daarbij komt een herstructureringsopgave van minimaal 350 woningen per jaar.
- RIGO-onderzoek voor Assen: Meest populair zijn de woonmilieus 'rustig stedelijk wonen' en 'buitenwijk rustig wonen'. Met name de wijken Marsdijk en Kloosterveen zijn in trek. Deze vraag komt uit de hele stad. Alleen vanuit Assen-Oost is de belangstelling voor Kloosterveen verhoudingsgewijs kleiner. De groep mensen die een 'levendig stedelijk woonmilieu' hoog waardeert is minder groot, maar in verhouding tot de omvang van het centrumgebied toch substantieel. Deze vraag komt vooral van mensen uit de oudere wijken rond het centrum. Deze oudere wijken zijn overigens het minst in trek.
Volgens het onderzoek is de huishoudensgroei bij het uitgangspunt migratiesaldo = 0 +2.440 huishoudens, volgens de prognose van het CBS (met vestigingssaldo) +3.750 huishoudens, en bij een prognose met een vestigingssaldo op basis van de langjarige trend van 500 inwoners per jaar +3.840 huishoudens.
- Arcadis-onderzoek Westerkwartier: Volledige kernen zijn in trek bij eigen inwoners en nieuwkomers. Woonkernen hebben per saldo te maken met vertrek.

Tabel 6.1: Behoefte per woonsfeer op basis van verschillende invalshoeken 2010 - 2020

	Demografisch- economisch	Woonwens	Historisch	Sociaal- cultureel
Stedelijk gebied				
• Centrumstedelijk		++	0	+
• Stedelijk		--	-	-
• Modern		++	++	0
Totaal stedelijk gebied	+13.900	0	-	0
Excellent	+1.650	0	0	+
Volledige kernen	+5.600	++	+	+
Woonkernen	+700	--	++	--

Bron: Companen, gemeente Assen, gemeente Groningen, Westerkwartier.

Uit deze gegevens blijkt dat het stedelijk gebied op basis van historie minder groeide dan de meer landelijke kernen. De plussen en minnen hebben we verwerkt tot een bandbreedte per woonsfeer. Voor het stedelijk gebied en de excellente woonsfeer hebben we dit gebaseerd op de historische trend, met een correctie voor de Moderne Stadswijk Terborch (behoefte toegerekend aan de stad). Voor de volledige kernen en woonkernen halveren we de historische trend naar de Woonkernen ten faveure van de Volledige kern. Het gaat om grote getallen, waardoor we het in afgeronde getallen weergeven.

Deze ontwikkelingen leiden tot de volgende globale verdeling over de gemeenten.

Tabel 6.2: Groei van de Woonsferen verdeeld over de regiogemeenten 2010-2020

	Stedelijk	Excellent	Volledige kern	Woonkern*	Totaal**
Assen	15-18%			-	15-18%
Bedum			2%	-	2-3%
Groningen	32-38%		1-2%	-	34-39%
Haren		5-6%	1-2%	-	6-7%
Hoogezand- Sappemeer	7-8%	-		-	8-9%
Leek			3-4%	-	3-5%
Noordenveld			6-7%	-	6-8%
Slochteren			2-3%	-	2-4%
Ten Boer			1%	-	1-2%
Tynaarlo		1-2%	5-7%	-	7-9%
Winsum			2%	-	2-3%
Zuidhorn			2-3%	-	3-4%
Totaal	54-64%	6-8%	25%-33%	3-6%	100%

* De percentages voor de Woonkernen zijn per gemeente klein. De totale behoefte voor de Woonkernen in de regio berekenen we op 3% tot 6% van de totale behoefte.

** Totaal is inclusief de behoefte in de Woonkernen, waardoor afrondingsverschillen ontstaan.

Bron: Companen.

Op basis van de omvang van de marktopnamecapaciteit per gemeente

De tweede verdeling gaat uit van de marktopnamecapaciteit die door de regio is vastgesteld per gemeente. Deze verdeling is gebaseerd op de Monitor VII Woningbouwproductie regio Groningen-Assen en de Woningbouwprogrammering Regio Groningen-Assen 2008 - 2019. De opnamecapaciteit is een reële inschatting van wat er gebaseerd op de sturingsfilosofie van de regio door de corporaties en de markt kan worden gebouwd en gesloopt.

Tabel 6.3: Netto-marktopnamecapaciteit volgens de meest recente afspraken Regiovisie Groningen-Assen 2010-2020

	Marktopnamecapaciteit
Assen	4.700
Bedum	450
Groningen	7.500
Haren	600
Hoogezand-Sappemeer	2.100
Leek	1.200
Noordenveld	1.300
Slochteren	400
Ten Boer	350
Tynaarlo	1.700
Winsum	400
Zuidhorn	1.100
Totaal	21.800

Bron: Monitor VII Woningbouwproductie regio Groningen-Assen (Bureau Middelkoop - sept. 2009), Woningbouwprogrammering Regio Groningen-Assen 2008 - 2019.

Bij de verdeling naar rato van woonsferen is rekening gehouden met een combinatie van bouw mogelijkheden, woningbouwafspraken vanuit de Regiovisie en de demografische ontwikkeling van een gemeente (een 'grijze' gemeente groeit minder snel dan een 'groene' gemeente). De verschillen met de verdeling naar rato van de netto marktopnamecapaciteit komen voort uit deze uitgangspunten. Bij de verdeling naar rato van de aanwezige woonsferen krijgen gemeenten met veel potentieel gewilde woonsferen een grotere groei toegekend.

Op basis van de omvang van de plancapaciteit per gemeente

Op basis van de woningmarktmonitor hebben we de plannen voor de regio in beeld gebracht. Wij hebben de plannen zo veel mogelijk toegedeeld naar woonsferen. Omdat bij herstructureringsplannen per saldo geen woningen aan de voorraad worden toegevoegd, zijn deze plannen in de berekeningen buiten beschouwing gelaten.

Tabel 6.4: Plancapaciteit regiogemeenten 2010-2020

	Plancapaciteit*	70% plancapaciteit (afgerond)
Assen	5.798	4.050
Bedum	729	500
Groningen	12.662	8.900
Haren	1.145	800
Hoogezand-Sappemeer	2.488	1.750
Leek	2.676	1.850
Noordenveld	1.444	1.000
Slochteren	429	300
Ten Boer	539	400
Tynaarlo	2.654	1.850
Winsum	470	350
Zuidhorn	1.136	800
Totaal	32.170	22.550

* Exclusief plannen in het kader van herstructurering
Bron: RGA.

Bij de plancapaciteit moeten we er rekening mee houden dat niet alle plannen de komende vijf jaar gerealiseerd worden. Een realisatie van 70% in tien jaar tijd is een veel gebruikte norm, waar we in het vervolg van uit gaan.

Conclusies voor de regio

In het vervolg zetten we de uitkomsten van de drie modellen voor de regio en per cluster en per gemeente naast elkaar. Per scenario geven we hierbij richtinggevende adviezen ten aanzien van de toepassing van het betreffende scenario.

Op basis van de drie invalshoeken kunnen we voor de regio, per cluster en per gemeente enkele conclusies trekken. Let wel, het zijn conclusies die gebaseerd zijn op kwalitatief onderzoek naar woonvoorkeuren (gebaseerd op gerealiseerde woonwensen). Het is goed denkbaar dat financiële, bedrijfsmatige of stedenbouwkundige afwegingen uiteindelijk leiden tot andere accenten. Deze hebben wij in ons advies geen plek gegeven.

Tabel 6.5: Verdeling woningbouw aantallen per gemeente bij drie modellen over de regio 2010-2020

	Naar rato huidige woonsferen	Netto - marktopname capaciteit	70% plancapaciteit
Assen	+3.320 - 3.940	4.700	4.050
Bedum	+435 - 565	450	500
Groningen	+7.500 - 8.750	7.500	8.900
Haren	+1.270 - 1.640	600	800
Hoogezand-Sappemeer	+1.670 - 1.980	2.100	1.750
Leek	+720 - 1.025	1.200	1.850
Noordenveld	+1.390 - 1.870	1.300	1.000
Slochteren	+540 - 770	400	300
Ten Boer	+285 - 415	350	400
Tynaarlo	+1.570 - 2.080	1.700	1.850
Winsum	+465 - 670	400	350
Zuidhorn	+535 - 800	1.100	800
Totaal	+21.850	21.800	22.550

Bron: Monitor VII Woningbouwproductie regio Groningen-Assen (Bureau Middelkoop - sept. 2009), RGA, Companen.

- In Slochteren (exclusief Meerstad), Haren en Noordenveld is de plancapaciteit relatief beperkt ten opzichte van de netto-marktopnamecapaciteit en de verdeling op basis van woonsferen.
- In Groningen (inclusief Meerstad) en Leek is de plancapaciteit relatief groot, ten opzichte van zowel de netto-marktopnamecapaciteit en de verdeling op basis van woonsferen.

Conclusies per cluster en gemeente

Cluster Assen – gemeente Assen

	Naar rato huidige woonsferen	Netto - markt-opname-capaciteit	70% plancapaciteit
Assen			
• Centrum-stedelijk	} 15 - 18%	1)	650
• Stedelijk			700
• Moderne stadwijk			2.700
• Woonkern			
Totaal	15 - 18%	4.700	4.050

1) De percentages voor de Woonkernen zijn klein. De totale behoefte voor de Woonkernen ramen wij op 3 - 6% van totale behoefte.



De plancapaciteit (op basis van de 70%-regel) in Assen ligt min of meer gelijk aan de behoeftebepaling op basis van de aanwezige woonsferen.

- De plannen voor de Centrum-stedelijke woonsfeer voorzien in een behoefte. De vraag naar de Centrum stedelijke woonsfeer in Assen is overigens nauwelijks uitwisselbaar met deze woonsfeer elders in de regio (Groningen).
- De plancapaciteit in Moderne Stadswijken betreft in aantallen het belangrijkste deel van de plannen in de gemeente Assen. Uit eigen onderzoek van Assen blijkt hier ook behoefte aan, met name ten aanzien van koopwoningen. Vanuit onze analyse plaatsen we hierbij enkele kwalitatieve opmerkingen bij. Zo blijkt de nieuwbouw van Assen naast een lokale, ook een belangrijke regionale functie te hebben. Dan gaat het voornamelijk om de vraag van Mobiele Gezinnen. Deze leefstijl waardeert de volgende kwaliteiten in het bijzonder: duurdere koopwoningen, aanwezigheid tuin, en architectuur / uitstraling.

Schets uit de panelgesprekken

Assense gezinnen zoeken rust, veiligheid, aanwezigheid van de school, ... dat is belangrijker dan specifieke locatie. Men wil wel per se in Assen wonen. Je hebt alles dichtbij.

Het sociale gebeuren speelt geen echte rol. Men heeft minder uitgesproken voorkeuren dan in Groningen. Assen is wel prima zo. Het centrum van Assen is kleinschalig en veilig. Mensen kijken niet buiten Assen. Leek en Roden zouden opties kunnen zijn, maar dat is de verkeerde kant van de regio.

Cluster Groningen – gemeente Groningen

	Naar rato huidige woonsferen	Netto - marktopname-capaciteit	70% plancapaciteit
Groningen			
• Centrum-stedelijk	} 32 – 38%		1.500
• Stedelijk			3.150
• Moderne stadswijk			4.200
• Volledige kern		1 – 2%	50
Totaal	34 – 39%	7.500	8.900



Groningen heeft een ruime plancapaciteit, die zich vooral in stedelijke en moderne woonsferen aanwezig is.

- Plannen voor Centrumstedelijke ontwikkelingen zullen vooral gerealiseerd moeten worden voor Ongebonden. In de Centrum stedelijke woonsfeer duidt de moeite om een huurwoning te vinden juist op druk op dit segment. De vraag naar de Centrum stedelijke woonsfeer in Groningen is nauwelijks uitwisselbaar met deze woonsfeer elders in de regio (Assen).
- Plannen voor Stedelijke woonsferen lijken aan de forse kant ten opzichte van de behoefte. Van de huishoudens die zich richten op een woning in de Stedelijke woonsfeer, kijkt ruim een kwart verder dan Groningen, waarvan een groot deel regionaal. Voor hen zijn Stedelijke woonsferen in met name Hoogezand mogelijk alternatieven.
- Plannen voor Moderne Stadswijken zijn met name interessant voor Mobiele Gezinnen, uit Groningen en van elders. In de Moderne woonsfeer is het vinden van een koopwoning voor een deel van de woningzoekenden lastig.

Woonsfeer	Centrum stedelijk	Stedelijk	Moderne Stadswijk	Volledige kern
Eigendomsverhouding	• Mix van huur en koop	• Mix van huur en koop	• Nadruk op koop	• Nadruk op koop
Bouwworm	• Voldoende huur- en koopappartementen voor senioren	• Voldoende huur- en koopappartementen voor senioren	• Ruime eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen	• Ruime eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen
Woningkenmerken	• Architectuur en uitstraling • Indeling woning • Voldoende gelijkvloerse woningen voor senioren	• Voorkeur voor nieuwbouw • Grootte van de woning • Voldoende gelijkvloerse woningen voor senioren	• Voldoende grote woningen voor gezinnen • Nieuwbouw spreekt aan • Tuin • Architectuur / uitstraling	• Voldoende grote woningen voor gezinnen • Tuin • Maar ook gelijkvloerse grondgebonden woningen voor senioren
Kenmerken leefomgeving	• Architectuur en uitstraling woonomgeving • Aanwezigheid voorzieningen • Levendigheid	• Aanwezigheid voorzieningen • Openbaar vervoer	• Rust en ruimte • Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk	• Rust en ruimte • Aanwezigheid voorzieningen • Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk

Schets uit de panelgesprekken

Woningzoekenden in Groningen zijn sterk gericht op Groningen zelf. Mensen zoeken wel even buiten Groningen, maar men zoekt daarmee bevestiging voor de keuze voor Groningen. Er is nauwelijks inwisselbaarheid met woonsferen buiten de stad. Binnen de stad maakt men wel keuzen. Je kiest voor het centrum, nabij cultuur en levendigheid (goede baan, geen kinderen), of een wijk er omheen. West en Zuid (tweeverdienerswijken / slaapwijken) worden als inwisselbaar gezien. Na oorlogse wijken spreken aan om gezellige gelijkgestemden.

Er wordt niet veel luxe gevraagd door huurders. De grootte van de woning is wel belangrijk (woningen zijn nu vaak te klein), evenals de prijs. Men wil rustig wonen, nabij de binnenstad, met voorzieningen binnen handbereik (op fietsafstand). Wonen in de stad is goedkoop (men heeft geen auto nodig).

Senioren verhuizen niet snel. Ze zijn zeer kritisch. Verhuizen is een negatieve keuze, omdat je kleiner moet gaan wonen. Een groot appartement met buitenruimte trekt ze over de streep. Historie en landschap spelen geen rol. Wonen met gelijkgestemden is niet erg gewild (alleen bij kunstenaars, dit is wellicht een kleine nichemarkt).

Cluster Haren – gemeente Haren

	Naar rato huidige woonsferen	Netto - markt-opname-capaciteit	70% plancapaciteit
Haren			
• Excellent	5 – 6%		800
• Volledige kern	1 – 2%		
• Woonkern	¹⁾		
Totaal	6 -7%	600	800

1) De percentages voor de Woonkernen zijn klein. De totale behoefte voor de Woonkernen ramen wij op 3 – 6% van totale behoefte.



De excellente woonsfeer in Haren is in trek bij leefstijlen die de komende jaren fors groeien in de regio. Toevoegingen in deze woonsfeer daarom gewenst. De toevoegingen in Haren zijn echter verhoudingsgewijs beperkt. Hier lijkt dan ook een aanvullende markt te liggen, waarop bij alle plannen in Haren in voldoende mate ingespeeld moet worden,

maar die eventueel ook elders in de regio opgevangen kan worden. De vraag komt vooral van Mobiele Medioren.

Op grond van de verdeling van woonsferen zouden daarnaast binnen de woonsfeer Volledige Kern of Woonkern nog de nodige woningen toegevoegd kunnen worden.

Woonsfeer	Excellent	Volledige kern	Woonkern
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op koop 	<ul style="list-style-type: none"> Mix van huur en koop 	<ul style="list-style-type: none"> Mix van huur en koop
Bouwworm	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op grondgebonden nultredenwoningen 	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op nultredenwoningen, grondgebonden in de koopsector, appartementen in de huursector 	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op grondgebonden in de koopsector, appartementen in de huursector
Woningkenmerken	<ul style="list-style-type: none"> Ruime en luxe woningen Zonligging Parkeren op eigen terrein Ook: nultredenwoningen zonder tuin 	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid buitenruimte: (kleine) tuin, balkon 	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid buitenruimte: (kleine) tuin, balkon
Kenmerken leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid voorzieningen Rust en ruimte Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk 	<ul style="list-style-type: none"> Rust en ruimte Aanwezigheid voorzieningen Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk 	<ul style="list-style-type: none"> Rust en ruimte Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk Aandacht voor privacy

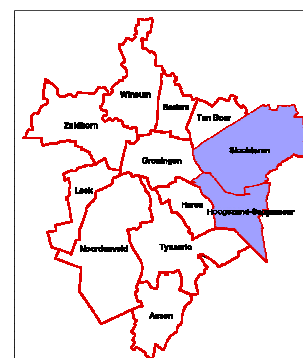
Schets uit de panelgesprekken

Haren is statusgevoelig. De uitstraling van woning en woonomgeving wordt belangrijk gevonden. Haren trekt mensen aan over grotere afstanden. Veel mensen kiezen heel bewust voor de plaats Haren. Men heeft er zijn roots. Mensen keren na hun studie terug.

Er is in de beleving van woningzoekenden weinig aanbod voor kleine huishoudens. Alle aanbod is gericht op gezinnen, zowel in de huur als in de koop.

Cluster Oost – gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Slochteren

	Naar rato huidige woonsferen	Netto - marktopnamecapaciteit	Plan capaciteit
Hoogezand-Sappemeer			
<ul style="list-style-type: none"> Stedelijk Excellent Woonkern 	7 – 8%		1.700 10 40
Subtotaal Hoogezand-S	8 – 9%	2.100	1.750
Slochteren			
<ul style="list-style-type: none"> Volledige kern Woonkern 	2 – 3% 1)		300
Subtotaal Slochteren	2 – 4%	400	300
Totaal			
<ul style="list-style-type: none"> Stedelijk Excellent Volledige kern Woonkern 	7 – 8% 2 – 3% 1)		1.700 10 300 40
Totaal Cluster	10 – 13%	2.500	2.050



1) De percentages voor de Woonkernen zijn klein. De totale behoefte voor de Woonkernen ramen wij op 3 – 6% van totale behoefte.

In het cluster Oost zitten twee nogal verschillende gemeenten; het meer landelijke Slochteren en het hoofdzakelijk stedelijke Hoogezand-Sappemeer. Volgens de migratiestromen blijkt er wel degelijk samenhang tussen beide gemeenten.

In dit cluster zijn met name in de meer landelijke woonsferen beperkte mogelijkheden voor toevoegingen. De plancapaciteit blijft achter bij de behoefte vanuit groeiende leefstijlen.

Aandachtpunten bij een kwalitatieve invulling van het bouwprogramma:

Woonsfeer	Stedelijk	Excellent	Volledige kern	Woonkern
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none"> Mix van huur en koop 	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op koop 	<ul style="list-style-type: none"> Mix van huur en koop 	<ul style="list-style-type: none"> Mix van huur en koop
Bouwworm	<ul style="list-style-type: none"> Mix van grondgebonden nultredenwoningen en appartementen 	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op grondgebonden nultredenwoningen 	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op grondgebonden nultredenwoningen 	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op nultredenwoningen, grondgebonden in de koopsector, appartementen in de huursector
Woningkenmerken <i>Algemeen: lage prijs-kwaliteitverhouding</i>	<ul style="list-style-type: none"> Voldoende gelijkvloerse woningen voor senioren 	<ul style="list-style-type: none"> Ruime en luxe woningen Ook: nultredenwoningen zonder tuin 	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid buitenruimte: (kleine) tuin, balkon Indeling van de woning Parkeren op eigen terrein Architectuur / uitstraling 	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid buitenruimte: (kleine) tuin, balkon
Kenmerken leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> Behoud sociale karakteristiek / verbondenheid Aanwezigheid voorzieningen Openbaar vervoer 	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid voorzieningen Rust en ruimte Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk Nabijheid OV / Snelweg 	<ul style="list-style-type: none"> Rust en ruimte Aanwezigheid voorzieningen Afstand tot zorgvoorzieningen Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk Nabijheid OV / Snelweg Nabijheid van familie Ligging in het open weidenschap 	<ul style="list-style-type: none"> Rust en ruimte Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk Aandacht voor privacy

• Hoogezand-Sappemeer

In Hoogezand-Sappemeer is woningbouw gepland op enkele grote locaties. De locaties Molenwaard, Vosholen en diverse Binnenstedelijke locaties sluiten goed aan bij het inspelen op de behoefteontwikkeling in de Stedelijke Woonsfeer. Voor Hoogezand-Sappemeer blijkt dat met name de sociale samenhang een belangrijke kwaliteit is.



Dit is een lastige kwaliteit om in een ontwerpogave voor een nieuwe wijk te betrekken. Hier ligt dan ook een belangrijke uitdaging.

De locatie Groene Compagnie geeft ruimte om nieuwe woonmilieus toe te voegen. Naast excellente woonsferen zijn ook meer dorpse woonsferen kansrijk.

Schets uit de panelgesprekken

Senioren wonen in Hoogezand-Sappemeer en willen er blijven wonen. Men kiest voor vertrouwdheid, "dit ken ik". Het gaat om de plek en niet om de sociale contacten. Huren geeft flexibiliteit. Je kunt snel weg als het tegenvalt. En huren betekent dat je het geld uit je koopwoning kunt halen. De nabijheid van voorzieningen is belangrijk. Ze moeten met de fiets bereikbaar zijn, in elk geval boodschappen, apotheek, huisarts. Senioren realiseren dat ze stap terug moeten doen. Senioren willen wel een tuin. Zij laten een eengezinswoning met grote tuin achter. Men wil van de sores van een grote woning met een grote tuin af.

• Slochteren

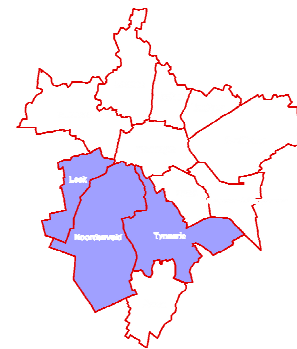
Op het grondgebied van de gemeente Slochteren ligt het grootste uitbreidingsgebied van de regio; Meerstad. Toch kenmerkt de positie van Slochteren zich door een beperkte plancapaciteit. Echter enkele onderdelen van Meerstad beogen meer dorpse woonsferen toe te voegen, die mogelijk deels voorzien in de vraag vanuit Slochteren. Het gaat dan relatief vaak om de vraag van Gehechte Senioren en Mobiele Gezinnen.



Aandachtspunt voor dit deel van de regio is overigens de lagere prijs-kwaliteitverhouding. Deze moet hier op het relatief laagste niveau van de regio gerealiseerd worden.

Cluster Midden-West – gemeenten Leek, Noordenveld, Tynaarlo

	Naar rato huidige woonsferen	Netto - marktopname capaciteit	70% plan-capaciteit
Leek			
• Volledige kern	3 – 4%		1.500
• Woonkern	¹⁾		350
Subtotaal Leek	3 – 5%	1.200	1.850
Noordenveld			
• Volledige kern	6 – 7%		850
• Woonkern	¹⁾		150
Subtotaal Noordenveld	6 – 9%	1.300	1.000
Tynaarlo			
• Moderne stadwijk			650
• Excellent	1 – 2%		100
• Volledige kern	5 – 7%		1.000
• Woonkern	¹⁾		100
Subtotaal Tynaarlo	7 – 10%	1.700	1.850
Totaal			
• Moderne stadwijk			650
• Excellent	1 – 2%		100
• Volledige kern	7 – 8%		3.350
• Woonkern	¹⁾		600
Totaal cluster	16 – 22%	4.200	4.700



1) De percentages voor de Woonkernen zijn klein. De totale behoefte voor de Woonkernen ramen wij op 3 – 6% van totale behoefte.

In het Midden-Westen zijn ruim voldoende bouwmogelijkheden. Zowel in de Volledige kernen als de woonkernen voorzien de plannen in aantallen in de behoefte. Noordenveld vormt hierop een uitzondering. Vooral in de Volledige kernen blijven de plannen wat achter bij de behoefte op basis van de ontwikkeling van de woonsferen en ook de marktopnamecapaciteit.

Veel van deze productie in dit cluster is gepland op uitleglocaties, waar de behoefte vooral van senioren komt die doorgaans nabij voorzieningen in de kern willen wonen.

De karakteristieken van toe te voegen woningen in dit deel van de regio moet vooral gericht zijn op voldoende ruimte in en om de woning. Overige aandachtspunten zijn:

Woonsfeer	Moderne stadswijk	Excellent	Volledige kern	Woonkern
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op koop 	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op koop 	<ul style="list-style-type: none"> Mix van huur en koop 	<ul style="list-style-type: none"> Mix van huur en koop
Bouwworm	<ul style="list-style-type: none"> Ruime eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen 	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op grondgebonden nultredenwoningen 	<ul style="list-style-type: none"> Nadruk op grondgebonden nultredenwoningen 	<ul style="list-style-type: none"> Eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen
Woningkenmerken	<ul style="list-style-type: none"> Voldoende grote woningen voor gezinnen Nieuwbouw spreekt aan 	<ul style="list-style-type: none"> Ruime en luxe woningen Ook: nultredenwoningen zonder tuin 	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid buitenruimte: (kleine) tuin, balkon Indeling van de woning Parkeren op eigen terrein Architectuur / uitstraling 	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid buitenruimte: (kleine) tuin, balkon Voldoende grootte kavel
Kenmerken leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> Rust en ruimte Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk 	<ul style="list-style-type: none"> Aanwezigheid voorzieningen Rust en ruimte Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk 	<ul style="list-style-type: none"> Rust en ruimte Aanwezigheid voorzieningen Afstand tot zorgvoorzieningen Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk 	<ul style="list-style-type: none"> Rust en ruimte Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk Aandacht voor privacy

Schets uit de panelgesprekken

Uitwisselbaarheid is beperkt. Leek en Roden lijken sterk op elkaar, maar zijn twee verschillende provincies. "Daar hoor je niet!" Autochtonen herkennen die oude verschillen. Dit wordt met nieuwe generaties wel minder. Nieuwkomers maken dit onderscheid al niet meer. Voor hen zijn Leek en Roden één zoekgebied. Norg is voor inwoners van Roden weer wel bespreekbaar, want dat is Drenthe. Volledige kernen met een compleet voorzieningenniveau zijn belangrijk.

Woningen zijn belangrijker dan de omgeving.

Flexibiliteit in de bouwplannen is heel belangrijk om invulling te kunnen geven aan de eigen voorkeuren. Schaalgrootte is een aandachtspunt, niet te veel bouwen tegelijk. Organisch groeien! Een traditioneel ontwerp is belangrijk, met veel groen. Mensen hebben echt een duidelijke afkeur voor 'rare' keuzes in het ontwerp. Voorbeeld: ramen die niet open kunnen (balansventilatie). Duurzaamheid niet als dogma, is wel gewild maar met gezond verstand. Praktische mensgerichte oplossingen (Domotica, duurzaamheid).

Bereikbaarheid is voor de gemeenten binnen dit cluster geen onderscheidende kwaliteit. Ze liggen allemaal goed.

- **Leek**

De plancapaciteit voorziet in ruime mate in de behoefte. De plancapaciteit bij Leek biedt ruimte om in te spelen op het tekort aan bouwmogelijkheden bij Volledige kernen in bijvoorbeeld Tynaarlo. Tegelijkertijd is er zekere concurrentie met de ruime bouwmogelijkheden bij Zuidhorn.

De woningbouwmogelijkheden in Leek lijken meer dan elders in de regio op de juiste locatie te liggen voor toevoeging van gelijkvloerse woningen voor medioren en senioren. Inbreidingslocaties bieden hiervoor namelijk ruimte.

- **Noordenveld**

De plancapaciteit is wat lager dan op grond van zowel de netto-marktopnamecapaciteit als op basis van behoefte naar aanwezige leefstijlen wordt gevraagd. Dit geldt in het bijzonder voor woningbouw bij de Volledige kernen.

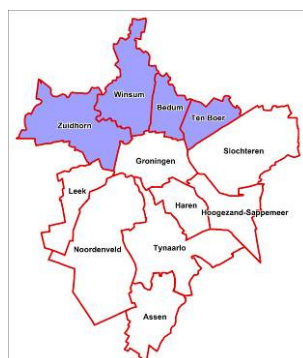
- **Tynaarlo**

De plancapaciteit is ook hier relatief groot. Dit is vooral het gevolg van de realisatie van de wijk Ter Borch, grenzend aan Groningen. Deze wijk heeft bovenal een regionale functie. Rond de Volledige kernen in de gemeente is de plancapaciteit aan de krappe kant.



Cluster Noord – Gemeenten Bedum, Ten Boer, Winsum, Zuidhorn

	Naar rato huidige woonsferen	Netto - markt-opnamecapaciteit	70% plancapaciteit
Bedum			
• Volledige kern	2%		500
• Woonkern	¹⁾		
Subtotaal Bedum	2 – 3%	450	500
Ten Boer			
• Volledige kern	1%		400
• Woonkern	¹⁾		
Subtotaal Ten Boer	1 – 2%	350	400
Winsum			
• Volledige kern	2%		300
• Woonkern	¹⁾		50
Subtotaal Winsum	2 – 3%	400	350
Zuidhorn			
• Volledige kern	2 – 3%		800
• Woonkern	¹⁾		
Subtotaal Zuidhorn	2 – 4%	1.100	800
Totaal			
• Volledige kern	7 – 8%		2.000
• Woonkern	¹⁾		50
Totaal cluster	8 -12%	2.300	2.050



1) De percentages voor de Woonkernen zijn klein. De totale behoefte voor de Woonkernen ramen wij op 3 – 6% van totale behoefte.

In het Noordelijk deelgebied verhoudt de plancapaciteit zich min of meer met de behoefte-teraming op basis van de leefstijlontwikkeling in de woonsferen. Daarbij zijn er (in tegenstelling tot het Midden-Westen) weinig bouwmogelijkheden in de Woonkernen, terwijl de bouwmogelijkheden in de Volledige kernen voldoende lijken. Het aanbod in de Volledige kernen biedt echter niet zonder meer een alternatief voor mensen die zoeken in Woonkernen, omdat mensen zoeken naar rust en privacy die ze in de kleine dorpen verwachten te vinden.

Aandachtspunten bij een kwalitatieve invulling van het bouwprogramma:

Woonsfeer	Volledige kern	Woonkern
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none"> • Mix van huur en koop 	<ul style="list-style-type: none"> • Mix van huur en koop
Bouwworm	<ul style="list-style-type: none"> • Nadruk op grondgebonden nultredenwoningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadruk op grondgebonden nultredenwoningen
Woningkenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid buitenruimte: (kleine) tuin, balkon • Betaalbaarheid / prijs-kwaliteitverhouding • Zonligging • Indeling van de woning 	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende grootte kavels • Aanwezigheid buitenruimte: (kleine) tuin, balkon • Betaalbaarheid
Kenmerken leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Rust en ruimte • Aanwezigheid voorzieningen • Afstand tot zorgvoorzieningen • Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk 	<ul style="list-style-type: none"> • Rust en ruimte • Groen in de wijk en ruime opzet van de wijk • Aandacht voor privacy

Schets uit de panelgesprekken

De kernen zijn hier wel tot op zekere hoogte inwisselbaar. Men zoekt eerst in de eigen kern, maar breidt daarna het zoekgebied uit. De volgorde daarbij is Zuidhorn, Winsum, Bedum, Ten Boer. Het gebied wordt herkend als een afgelegen plek, waar je juist wel of juist niet wilt wonen. Voordeel van Zuidhorn: spoorlijn en A7.

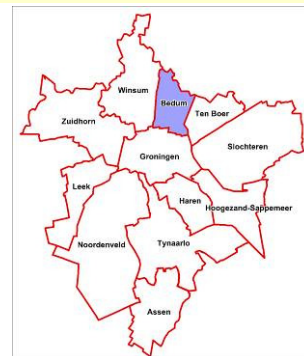
Senioren in het gebied zijn sterk op het openbaar vervoer georiënteerd. Gezinnen richten zich sterk op de auto.

• Bedum

De plancapaciteit ligt in lijn met de behoefte die op basis van de demografisch-economische verkenningen blijkt. Daarbij komt wel dat alleen in de volledige kern woningen gepland staan. Een goede fasering in dit deel van de plannen lijkt gewenst.

• Ten Boer

In Ten Boer ligt de woningbehoefte die voortkomt uit de voorkeuren van de verschillende leefstijlen redelijk in lijn met de plancapaciteit. In Ten Boer is recent het Centrumplan opgeleverd, met mogelijkheden voor medioren / senioren. Dit plan van ruim 100 appartement bleek goed afzetbaar. Herhalen van een dergelijk plan met deze omvang wordt echter vanuit de makelaarsgesprekken als riskant getypeerd.



- **Winsum**

De plancapaciteit in Winsum is kleiner dan de toedeling van behoefte op basis van aanwezige woonsferen. Dit geldt bij zowel de Volledige kernen als Woonkernen. Voor een deel kunnen mensen terugvallen op de bouwcapaciteit bij Zuidhorn.

Aandachtspunt hierbij is de culturele verschillen tussen Winsum en Zuidhorn, bijvoorbeeld op basis van geloofsachtergrond. Ook gaat het hier vooral om uitleglocaties met hoofdzakelijk aanbod voor gezinnen met kinderen. Voor medioren / senioren zijn aanvullend inbreidingslocaties gewenst.



- **Zuidhorn**

In Zuidhorn is de marktopnamecapaciteit iets groter dan de behoefte naar rato van aanwezige woonsferen. Daarmee heeft Zuidhorn een opvangfunctie voor de rest van het noordelijke cluster.

Door de ontwikkeling van de locatie Oostergast zijn de bouwmogelijkheden vooral geconcentreerd bij de Volledige kern Zuidhorn. Daarmee krijgt dit plan ook een (sub)regionale functie.



6.1. Aanbevelingen

- Zorg ervoor dat iedere gemeente minimaal 60% van de eigen behoefte in de eigen gemeente kan realiseren.
- Omdat er onvoldoende planningsruimte is voor de behoefte aan excellent wonen, moeten in de regio mogelijkheden hiervoor gevonden worden. Naast paragraaf 4.4 genoemde kwaliteiten is het dorpse karakter, rust, ruimte en groen van belang.
- In het oostelijk deel van de regio is de plancapaciteit beperkt. In Meerstad zijn er mogelijkheden om dit tekort op te vullen, mits een deel van het plan aansluit bij de kwaliteiten die in het oostelijk deel gewaardeerd worden: sociale samenhang (te bereiken door een organische en kleinschalige planning) en een zeer gunstige prijs-kwaliteitverhouding.
- In het Centrumstedelijke milieu van Groningen, in Assen en het Noordelijke cluster is de plancapaciteit in overeenstemming met de behoefte. Aanpassingen zijn hier niet nodig.

Bijlage 1: Vestiging en vertrek per gemeente

Assen Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	11	9	26	9	5	60	11	6	15	6	0	38	0	3	11	3	5	22
Ten Boer	11	14	18	5	3	51	8	9	18	1	3	39	3	5	0	4	0	12
Groningen	303	555	1238	138	70	2304	88	1269	546	70	35	2008	215	-714	692	68	35	296
Haren	14	22	59	35	19	149	26	23	58	12	11	130	-12	-1	1	23	8	19
Hoogezand-Sappemeer	25	39	100	37	22	223	42	29	90	16	8	185	-17	10	10	21	14	38
Leek	36	37	83	21	11	188	13	14	52	13	4	96	23	23	31	8	7	92
Slochteren	7	8	33	7	2	57	8	11	36	10	1	66	-1	-3	-3	-3	1	-9
Winsum	18	25	34	14	2	93	3	13	11	3	5	35	15	12	23	11	-3	58
Zuidhorn	15	27	34	15	8	99	10	12	24	3	5	54	5	15	10	12	3	45
Assen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Noordenveld	80	133	261	79	73	626	46	63	160	43	25	337	34	70	101	36	48	289
Tynaarlo	118	186	321	123	93	841	93	100	262	70	36	561	25	86	59	53	57	280
Totaal Regio Groningen-Assen	638	1055	2207	483	308	4691	348	1549	1272	247	133	3549	290	-494	935	236	175	1142
<i>Overig provincie Groningen</i>	208	347	564	143	106	1368	109	201	321	70	31	732	99	146	243	73	75	636
<i>Overig provincie Drenthe</i>	592	911	1574	439	436	3952	552	558	1487	336	181	3114	40	353	87	103	255	838
<i>Provincie Friesland</i>	182	314	471	132	69	1168	131	267	367	74	35	874	51	47	104	58	34	294
Totaal Noord Nederland	1620	2627	4816	1197	919	11179	1140	2575	3447	727	380	8269	480	52	1369	470	539	2910
<i>Randstad</i>	441	361	884	201	128	2015	273	592	734	102	62	1763	168	-231	150	99	66	252
<i>Oost Nederland</i>	265	363	606	122	87	1443	198	448	551	124	93	1414	67	-85	55	-2	-6	29
<i>Zuid Nederland</i>	80	82	177	27	20	386	56	114	171	28	15	384	24	-32	6	-1	5	2
<i>Mutaties</i>	7	12	18	5	6	48	12	15	27	3	6	63	-5	-3	-9	2	0	-15
Totaal Nederland	2413	3445	6501	1552	1160	15071	1679	3744	4930	984	556	11893	734	-299	1571	568	604	3178

Groningen Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	52	424	258	56	34	824	111	144	362	54	30	701	-59	280	-104	2	4	123
Ten Boer	37	282	179	40	23	561	157	133	436	68	32	826	-120	149	-257	-28	-9	-265
Groningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Haren	122	976	552	151	132	1933	379	368	1176	212	284	2419	-257	608	-624	-61	-152	-486
Hoogezand-Sappemeer	138	799	559	103	77	1676	286	489	969	158	76	1978	-148	310	-410	-55	1	-302
Leek	78	684	418	73	27	1280	170	222	638	89	45	1164	-92	462	-220	-16	-18	116
Slochteren	79	409	296	74	37	895	216	177	727	106	43	1269	-137	232	-431	-32	-6	-374
Winsum	77	548	279	70	41	1015	165	200	518	96	31	1010	-88	348	-239	-26	10	5
Zuidhorn	82	701	343	79	43	1248	216	210	772	84	46	1328	-134	491	-429	-5	-3	-80
Assen	88	1269	546	70	35	2008	303	555	1238	138	70	2304	-215	714	-692	-68	-35	-296
Noordenveld	71	968	482	106	54	1681	232	288	741	121	56	1438	-161	680	-259	-15	-2	243
Tynaarlo	89	1257	658	157	59	2220	464	416	1614	276	118	2888	-375	841	-956	-119	-59	-668
Totaal Regio Groningen-Assen	913	8317	4570	979	562	15341	2699	3202	9191	1402	831	17325	-1786	5115	-4621	-423	-269	-1984
<i>Overig provincie Groningen</i>	508	4526	2269	379	230	7912	811	1528	2700	386	195	5620	-303	2998	-431	-7	35	2292
<i>Overig provincie Drenthe</i>	164	4396	1071	167	75	5873	324	1434	1695	171	88	3712	-160	2962	-624	-4	-13	2161
<i>Provincie Friesland</i>	218	6947	1589	193	98	9045	362	2582	2342	158	93	5537	-144	4365	-753	35	5	3508
Totaal Noord Nederland	1803	24186	9499	1718	965	38171	4196	8746	15928	2117	1207	32194	-2393	15440	-6429	-399	-242	5977
<i>Randstad</i>	711	5104	2644	265	148	8872	822	5662	8833	362	157	15836	-111	-558	-6189	-97	-9	-6964
<i>Oost Nederland</i>	234	8157	1531	129	106	10157	456	3825	3517	184	99	8081	-222	4332	-1986	-55	7	2076
<i>Zuid Nederland</i>	126	934	540	45	17	1662	158	641	876	56	18	1749	-32	293	-336	-11	-1	-87
<i>Mutaties</i>	11	351	48	1	3	414	30	139	92	10	8	279	-19	212	-44	-9	-5	135
Totaal Nederland	2885	38732	14262	2158	1239	59276	5662	19013	29246	2729	1489	58139	-2777	19719	-14984	-571	-250	1137

Haren Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	5	9	10	9	8	41	1	4	4	2	3	14	4	5	6	7	5	27
Ten Boer	2	1	4	3	1	11	2	1	6	6	4	19	0	0	-2	-3	-3	-8
Groningen	379	368	1176	212	284	2419	122	976	552	151	132	1933	257	-608	624	61	152	486
Haren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hoogezand-Sappemeer	22	15	43	10	37	127	20	32	78	11	14	155	2	-17	-35	-1	23	-28
Leek	13	15	22	9	9	68	15	5	28	5	10	63	-2	10	-6	4	-1	5
Slochteren	15	9	26	10	9	69	7	6	23	15	4	55	8	3	3	-5	5	14
Winsum	16	32	23	2	7	80	6	4	15	0	4	29	10	28	8	2	3	51
Zuidhorn	6	9	20	5	8	48	11	10	22	7	4	54	-5	-1	-2	-2	4	-6
Assen	26	23	58	12	11	130	14	22	59	35	19	149	12	1	-1	-23	-8	-19
Noordenveld	25	32	52	15	21	145	36	14	60	24	29	163	-11	18	-8	-9	-8	-18
Tynaarlo	100	75	165	59	67	466	90	59	193	83	52	477	10	16	-28	-24	15	-11
Totaal Regio Groningen-Assen	609	588	1599	346	462	3604	324	1133	1040	339	275	3111	285	-545	559	7	187	493
<i>Overig provincie Groningen</i>	54	87	113	35	55	344	61	92	180	50	35	418	-7	-5	-67	-15	20	-74
<i>Overig provincie Drenthe</i>	33	51	66	21	22	193	37	40	98	46	26	247	-4	11	-32	-25	-4	-54
<i>Provincie Friesland</i>	21	73	87	14	18	213	29	63	70	20	12	194	-8	10	17	-6	6	19
Totaal Noord Nederland	717	799	1865	416	557	4354	451	1328	1388	455	348	3970	266	-529	477	-39	209	384
<i>Randstad</i>	136	102	286	45	38	607	84	257	267	48	37	693	52	-155	19	-3	1	-86
<i>Oost Nederland</i>	51	113	110	23	23	320	50	116	99	33	22	320	1	-3	11	-10	1	0
<i>Zuid Nederland</i>	9	24	31	3	9	76	27	41	56	17	7	148	-18	-17	-25	-14	2	-72
<i>Mutaties</i>	0	3	5	1	1	10	5	4	6	0	0	15	-5	-1	-1	1	1	-5
Totaal Nederland	913	1041	2297	488	628	5367	617	1746	1816	553	414	5146	296	-705	481	-65	214	221

Bedum Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ten Boer	10	16	28	2	2	58	21	16	38	8	2	85	-11	0	-10	-6	0	-27
Groningen	111	144	362	54	30	701	52	424	258	56	34	824	59	-280	104	-2	-4	-123
Haren	1	4	4	2	3	14	5	9	10	9	8	41	-4	-5	-6	-7	-5	-27
Hoogezand-Sappemeer	1	6	8	2	0	17	8	9	21	6	1	45	-7	-3	-13	-4	-1	-28
Leek	6	6	7	0	0	19	3	2	7	5	1	18	3	4	0	-5	-1	1
Slochteren	0	7	2	0	1	10	9	3	21	3	1	37	-9	4	-19	-3	0	-27
Winsum	14	19	39	4	13	89	29	24	53	11	28	145	-15	-5	-14	-7	-15	-56
Zuidhorn	5	10	13	6	4	38	10	9	19	4	3	45	-5	1	-6	2	1	-7
Assen	11	6	15	6	0	38	11	9	26	9	5	60	0	-3	-11	-3	-5	-22
Noordenveld	1	3	3	0	4	11	0	2	4	2	10	18	1	1	-1	-2	-6	-7
Tynaarlo	2	5	8	2	3	20	13	6	29	12	5	65	-11	-1	-21	-10	-2	-45
Totaal Regio Groningen-Assen	162	226	489	78	60	1015	161	513	486	125	98	1383	1	-287	3	-47	-38	-368
<i>Overig provincie Groningen</i>	49	99	129	38	43	358	64	94	177	24	21	380	-15	5	-48	14	22	-22
<i>Overig provincie Drenthe</i>	15	14	22	7	6	64	18	18	24	17	5	82	-3	-4	-2	-10	1	-18
<i>Provincie Friesland</i>	16	24	29	11	4	84	22	37	42	11	2	114	-6	-13	-13	0	2	-30
Totaal Noord Nederland	242	363	669	134	113	1521	265	662	729	177	126	1959	-23	-299	-60	-43	-13	-438
<i>Randstad</i>	17	38	67	8	7	137	15	70	56	4	4	149	2	-32	11	4	3	-12
<i>Oost Nederland</i>	16	44	40	9	3	112	23	57	43	16	7	146	-7	-13	-3	-7	-4	-34
<i>Zuid Nederland</i>	1	7	8	4	1	21	3	8	12	1	2	26	-2	-1	-4	3	-1	-5
<i>Mutaties</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	-3	-3
Totaal Nederland	276	452	784	155	124	1791	306	797	840	198	142	2283	-30	-345	-56	-43	-18	-492

Hoogezand-Sappemeer Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	8	9	21	6	1	45	1	6	8	2	0	17	7	3	13	4	1	28
Ten Boer	2	2	9	7	0	20	5	4	8	6	1	24	-3	-2	1	1	-1	-4
Groningen	286	489	969	158	76	1978	138	799	559	103	77	1676	148	-310	410	55	-1	302
Haren	20	32	78	11	14	155	22	15	43	10	37	127	-2	17	35	1	-23	28
Hoogezand-Sappemeer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leek	14	20	34	2	5	75	12	19	32	9	4	76	2	1	2	-7	1	-1
Slochteren	82	132	216	87	69	586	91	85	259	61	13	509	-9	47	-43	26	56	77
Winsum	8	10	21	3	3	45	5	6	12	3	3	29	3	4	9	0	0	16
Zuidhorn	11	11	16	3	1	42	6	5	14	2	1	28	5	6	2	1	0	14
Assen	42	29	90	16	8	185	25	39	100	37	22	223	17	-10	-10	-21	-14	-38
Noordenveld	14	12	41	6	7	80	11	14	30	3	5	63	3	-2	11	3	2	17
Tynaarlo	44	46	106	29	24	249	30	32	81	33	31	207	14	14	25	-4	-7	42
Totaal Regio Groningen-Assen	531	792	1601	328	208	3460	346	1024	1146	269	194	2979	185	-232	455	59	14	481
<i>Overig provincie Groningen</i>	272	403	669	165	123	1632	261	294	666	127	88	1436	11	109	3	38	35	196
<i>Overig provincie Drenthe</i>	94	85	175	26	22	402	44	66	176	58	21	365	50	19	-1	-32	1	37
<i>Provincie Friesland</i>	44	87	141	24	16	312	42	89	104	20	10	265	2	-2	37	4	6	47
Totaal Noord Nederland	941	1367	2586	543	369	5806	693	1473	2092	474	313	5045	248	-106	494	69	56	761
<i>Randstad</i>	144	153	274	43	28	642	156	249	330	41	25	801	-12	-96	-56	2	3	-159
<i>Oost Nederland</i>	53	89	126	29	9	306	79	123	130	28	10	370	-26	-34	-4	1	-1	-64
<i>Zuid Nederland</i>	15	46	57	15	4	137	18	38	65	18	6	145	-3	8	-8	-3	-2	-8
<i>Mutaties</i>	4	3	5	1	0	13	1	0	3	0	-2	2	3	3	2	1	2	11
Totaal Nederland	1157	1658	3048	631	410	6904	947	1883	2620	561	352	6363	210	-225	428	70	58	541

Leek Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	3	2	7	5	1	18	6	6	7	0	0	19	-3	-4	0	5	1	-1
Ten Boer	2	0	3	0	1	6	7	0	3	2	3	15	-5	0	0	-2	-2	-9
Groningen	170	222	638	89	45	1164	78	684	418	73	27	1280	92	-462	220	16	18	-116
Haren	15	5	28	5	10	63	13	15	22	9	9	68	2	-10	6	-4	1	-5
Hoogezand-Sappemeer	12	19	32	9	4	76	14	20	34	2	5	75	-2	-1	-2	7	-1	1
Leek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Slochteren	5	2	12	4	1	24	5	8	17	4	2	36	0	-6	-5	0	-1	-12
Winsum	25	15	34	17	3	94	4	5	6	10	5	30	21	10	28	7	-2	64
Zuidhorn	25	43	86	17	24	195	23	39	68	23	27	180	2	4	18	-6	-3	15
Assen	13	14	52	13	4	96	36	37	83	21	11	188	-23	-23	-31	-8	-7	-92
Noordenveld	127	124	312	89	47	699	107	110	279	103	59	658	20	14	33	-14	-12	41
Tynaarlo	16	8	45	5	9	83	17	14	29	6	9	75	-1	-6	16	-1	0	8
Totaal Regio Groningen-Assen	413	454	1249	253	149	2518	310	938	966	253	157	2624	103	-484	283	0	-8	-106
<i>Overig provincie Groningen</i>	185	182	391	106	107	971	218	212	410	96	63	999	-33	-30	-19	10	44	-28
<i>Overig provincie Drenthe</i>	26	41	81	18	11	177	31	41	87	22	8	189	-5	0	-6	-4	3	-12
<i>Provincie Friesland</i>	124	126	271	49	32	602	98	152	227	65	34	576	26	-26	44	-16	-2	26
Totaal Noord Nederland	748	803	1992	426	299	4268	657	1343	1690	436	262	4388	91	-540	302	-10	37	-120
<i>Randstad</i>	121	97	202	31	28	479	65	152	175	25	10	427	56	-55	27	6	18	52
<i>Oost Nederland</i>	49	54	91	15	17	226	56	129	117	16	14	332	-7	-75	-26	-1	3	-106
<i>Zuid Nederland</i>	26	37	46	11	2	122	44	73	77	11	4	209	-18	-36	-31	0	-2	-87
<i>Mutaties</i>	4	7	6	2	0	19	8	12	15	1	1	37	-4	-5	-9	1	-1	-18
Totaal Nederland	948	998	2337	485	346	5114	830	1709	2074	489	291	5393	118	-711	263	-4	55	-279

Noordenveld Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	0	2	4	2	10	18	1	3	3	0	4	11	-1	-1	1	2	6	7
Ten Boer	4	1	6	3	0	14	0	1	3	2	0	6	4	0	3	1	0	8
Groningen	232	288	741	121	56	1438	71	968	482	106	54	1681	161	-680	259	15	2	-243
Haren	36	14	60	24	29	163	25	32	52	15	21	145	11	-18	8	9	8	18
Hoogezand-Sappemeer	11	14	30	3	5	63	14	12	41	6	7	80	-3	2	-11	-3	-2	-17
Leek	107	110	279	103	59	658	127	124	312	89	47	699	-20	-14	-33	14	12	-41
Slochteren	5	5	10	10	4	34	4	6	8	7	4	29	1	-1	2	3	0	5
Winsum	11	10	18	11	7	57	14	5	21	5	1	46	-3	5	-3	6	6	11
Zuidhorn	15	13	33	11	11	83	24	15	40	6	3	88	-9	-2	-7	5	8	-5
Assen	46	63	160	43	25	337	80	133	261	79	73	626	-34	-70	-101	-36	-48	-289
Noordenveld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tynaarlo	37	61	117	60	47	322	64	58	143	38	60	363	-27	3	-26	22	-13	-41
Totaal Regio Groningen-Assen	504	581	1458	391	253	3187	424	1357	1366	353	274	3774	80	-776	92	38	-21	-587
<i>Overig provincie Groningen</i>	115	109	229	65	45	563	102	101	256	65	38	562	13	8	-27	0	7	1
<i>Overig provincie Drenthe</i>	41	69	162	53	38	363	92	84	224	62	23	485	-51	-15	-62	-9	15	-122
<i>Provincie Friesland</i>	108	142	297	77	53	677	113	180	296	70	46	705	-5	-38	1	7	7	-28
Totaal Noord Nederland	768	901	2146	586	389	4790	731	1722	2142	550	381	5526	37	-821	4	36	8	-736
<i>Randstad</i>	117	177	439	109	40	882	101	295	547	98	36	1077	16	-118	-108	11	4	-195
<i>Oost Nederland</i>	58	113	205	42	27	445	75	215	345	43	33	711	-17	-102	-140	-1	-6	-266
<i>Zuid Nederland</i>	34	50	96	20	18	218	35	62	153	29	11	290	-1	-12	-57	-9	7	-72
<i>Mutaties</i>	7	7	14	3	0	31	11	9	17	4	6	47	-4	-2	-3	-1	-6	-16
Totaal Nederland	984	1248	2900	760	474	6366	953	2303	3204	724	467	7651	31	-1055	-304	36	7	-1285

Slochteren Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	9	3	21	3	1	37	0	7	2	0	1	10	9	-4	19	3	0	27
Ten Boer	9	10	40	7	4	70	13	5	31	4	16	69	-4	5	9	3	-12	1
Groningen	216	177	727	106	43	1269	79	409	296	74	37	895	137	-232	431	32	6	374
Haren	7	6	23	15	4	55	15	9	26	10	9	69	-8	-3	-3	5	-5	-14
Hoogezand-Sappemeer	91	85	259	61	13	509	82	132	216	87	69	586	9	-47	43	-26	-56	-77
Leek	5	8	17	4	2	36	5	2	12	4	1	24	0	6	5	0	1	12
Slochteren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Winsum	7	9	18	7	1	42	12	3	16	4	3	38	-5	6	2	3	-2	4
Zuidhorn	3	10	10	4	0	27	4	5	12	6	4	31	-1	5	-2	-2	-4	-4
Assen	8	11	36	10	1	66	7	8	33	7	2	57	1	3	3	3	-1	9
Noordenveld	4	6	8	7	4	29	5	5	10	10	4	34	-1	1	-2	-3	0	-5
Tynaarlo	10	9	39	11	4	73	18	7	47	9	8	89	-8	2	-8	2	-4	-16
Totaal Regio Groningen-Assen	369	334	1198	235	77	2213	240	592	701	215	154	1902	129	-258	497	20	-77	311
<i>Overig provincie Groningen</i>	204	161	506	105	89	1065	147	162	385	103	85	882	57	-1	121	2	4	183
<i>Overig provincie Drenthe</i>	7	27	54	17	6	111	13	29	62	23	15	142	-6	-2	-8	-6	-9	-31
<i>Provincie Friesland</i>	28	31	63	12	1	135	21	37	49	14	5	126	7	-6	14	-2	-4	9
Totaal Noord Nederland	608	553	1821	369	173	3524	421	820	1197	355	259	3052	187	-267	624	14	-86	472
<i>Randstad</i>	73	69	134	48	14	338	33	106	97	18	7	261	40	-37	37	30	7	77
<i>Oost Nederland</i>	23	40	81	16	1	161	27	60	63	19	6	175	-4	-20	18	-3	-5	-14
<i>Zuid Nederland</i>	8	9	18	6	0	41	6	19	17	4	1	47	2	-10	1	2	-1	-6
<i>Mutaties</i>	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	1	2	0	0	0	0	-1	-1
Totaal Nederland	712	672	2054	439	188	4065	487	1006	1374	396	274	3537	225	-334	680	43	-86	528

Ten Boer Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	21	16	38	8	2	85	10	16	28	2	2	58	11	0	10	6	0	27
Ten Boer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Groningen	157	133	436	68	32	826	37	282	179	40	23	561	120	-149	257	28	9	265
Haren	2	1	6	6	4	19	2	1	4	3	1	11	0	0	2	3	3	8
Hoogezand-Sappemeer	5	4	8	6	1	24	2	2	9	7	0	20	3	2	-1	-1	1	4
Leek	7	0	3	2	3	15	2	0	3	0	1	6	5	0	0	2	2	9
Slochteren	13	5	31	4	16	69	9	10	40	7	4	70	4	-5	-9	-3	12	-1
Winsum	9	2	11	1	1	24	12	3	13	0	3	31	-3	-1	-2	1	-2	-7
Zuidhorn	4	3	7	1	1	16	7	2	11	3	0	23	-3	1	-4	-2	1	-7
Assen	8	9	18	1	3	39	11	14	18	5	3	51	-3	-5	0	-4	0	-12
Noordenveld	0	1	3	2	0	6	4	1	6	3	0	14	-4	0	-3	-1	0	-8
Tynaarlo	1	3	2	4	1	11	5	5	13	5	0	28	-4	-2	-11	-1	1	-17
Totaal Regio Groningen-Assen	227	177	563	103	64	1134	101	336	324	75	37	873	126	-159	239	28	27	261
<i>Overig provincie Groningen</i>	45	61	147	32	41	326	60	73	147	29	27	336	-15	-12	0	3	14	-10
<i>Overig provincie Drenthe</i>	1	7	8	2	2	20	17	13	32	6	3	71	-16	-6	-24	-4	-1	-51
<i>Provincie Friesland</i>	3	11	10	1	2	27	9	10	23	5	4	51	-6	1	-13	-4	-2	-24
Totaal Noord Nederland	276	256	728	138	109	1507	187	432	526	115	71	1331	89	-176	202	23	38	176
<i>Randstad</i>	22	16	40	7	5	90	12	28	33	7	2	82	10	-12	7	0	3	8
<i>Oost Nederland</i>	7	25	19	1	2	54	21	42	24	7	3	97	-14	-17	-5	-6	-1	-43
<i>Zuid Nederland</i>	5	5	13	0	0	23	2	6	4	1	1	14	3	-1	9	-1	-1	9
<i>Mutaties</i>	0	0	0	0	0	0	0	1	3	2	0	6	0	-1	-3	-2	0	-6
Totaal Nederland	310	302	800	146	116	1674	222	509	590	132	77	1530	88	-207	210	14	39	144

Tynaarlo Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	13	6	29	12	5	65	2	5	8	2	3	20	11	1	21	10	2	45
Ten Boer	5	5	13	5	0	28	1	3	2	4	1	11	4	2	11	1	-1	17
Groningen	464	416	1614	276	118	2888	89	1257	658	157	59	2220	375	-841	956	119	59	668
Haren	90	59	193	83	52	477	100	75	165	59	67	466	-10	-16	28	24	-15	11
Hoogezand-Sappemeer	30	32	81	33	31	207	44	46	106	29	24	249	-14	-14	-25	4	7	-42
Leek	17	14	29	6	9	75	16	8	45	5	9	83	1	6	-16	1	0	-8
Slochteren	18	7	47	9	8	89	10	9	39	11	4	73	8	-2	8	-2	4	16
Winsum	10	3	27	4	10	54	5	7	20	10	1	43	5	-4	7	-6	9	11
Zuidhorn	11	16	32	10	6	75	3	6	21	4	0	34	8	10	11	6	6	41
Assen	93	100	262	70	36	561	118	186	321	123	93	841	-25	-86	-59	-53	-57	-280
Noordenveld	64	58	143	38	60	363	37	61	117	60	47	322	27	-3	26	-22	13	41
Tynaarlo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Regio Groningen-Assen	815	716	2470	546	335	4882	425	1663	1502	464	308	4362	390	-947	968	82	27	520
<i>Overig provincie Groningen</i>	103	110	276	101	47	637	79	98	232	75	57	541	24	12	44	26	-10	96
<i>Overig provincie Drenthe</i>	150	170	372	94	92	878	185	184	490	138	86	1083	-35	-14	-118	-44	6	-205
<i>Provincie Friesland</i>	49	91	183	30	16	369	67	106	187	38	22	420	-18	-15	-4	-8	-6	-51
Totaal Noord Nederland	1117	1087	3301	771	490	6766	756	2051	2411	715	473	6406	361	-964	890	56	17	360
<i>Randstad</i>	141	149	331	91	42	754	76	278	295	54	30	733	65	-129	36	37	12	21
<i>Oost Nederland</i>	53	94	143	36	36	362	70	179	148	36	38	471	-17	-85	-5	0	-2	-109
<i>Zuid Nederland</i>	26	32	43	8	11	120	28	59	71	7	10	175	-2	-27	-28	1	1	-55
<i>Mutaties</i>	8	12	15	1	3	39	10	9	18	2	1	40	-2	3	-3	-1	2	-1
Totaal Nederland	1345	1374	3833	907	582	8041	940	2576	2943	814	552	7825	405	-1202	890	93	30	216

Winsum Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	29	24	53	11	28	145	14	19	39	4	13	89	15	5	14	7	15	56
Ten Boer	12	3	13	0	3	31	9	2	11	1	1	24	3	1	2	-1	2	7
Groningen	165	200	518	96	31	1010	77	548	279	70	41	1015	88	-348	239	26	-10	-5
Haren	6	4	15	0	4	29	16	32	23	2	7	80	-10	-28	-8	-2	-3	-51
Hoogezand-Sappemeer	5	6	12	3	3	29	8	10	21	3	3	45	-3	-4	-9	0	0	-16
Leek	4	5	6	10	5	30	25	15	34	17	3	94	-21	-10	-28	-7	2	-64
Slochteren	12	3	16	4	3	38	7	9	18	7	1	42	5	-6	-2	-3	2	-4
Winsum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuidhorn	24	16	37	11	5	93	26	19	56	14	4	119	-2	-3	-19	-3	1	-26
Assen	3	13	11	3	5	35	18	25	34	14	2	93	-15	-12	-23	-11	3	-58
Noordenveld	14	5	21	5	1	46	11	10	18	11	7	57	3	-5	3	-6	-6	-11
Tynaarlo	5	7	20	10	1	43	10	3	27	4	10	54	-5	4	-7	6	-9	-11
Totaal Regio Groningen-Assen	279	286	722	153	89	1529	221	692	560	147	92	1712	58	-406	162	6	-3	-183
<i>Overig provincie Groningen</i>	161	179	302	118	102	862	153	191	344	90	51	829	8	-12	-42	28	51	33
<i>Overig provincie Drenthe</i>	20	17	22	14	2	75	16	18	43	15	6	98	4	-1	-21	-1	-4	-23
<i>Provincie Friesland</i>	24	48	39	6	8	125	24	53	50	10	8	145	0	-5	-11	-4	0	-20
Totaal Noord Nederland	484	530	1085	291	201	2591	414	954	997	262	157	2784	70	-424	88	29	44	-193
<i>Randstad</i>	59	50	122	41	13	285	48	112	128	15	6	309	11	-62	-6	26	7	-24
<i>Oost Nederland</i>	33	42	58	16	16	165	41	85	61	13	4	204	-8	-43	-3	3	12	-39
<i>Zuid Nederland</i>	9	10	19	10	6	54	23	31	24	6	1	85	-14	-21	-5	4	5	-31
<i>Mutaties</i>	0	2	0	1	1	4	0	2	3	0	0	5	0	0	-3	1	1	-1
Totaal Nederland	585	634	1284	359	237	3099	526	1184	1213	296	168	3387	59	-550	71	63	69	-288

Zuidhorn Migratie naar richting en leeftijd (2004-2008)

2004-2008	vestiging vanuit						vertrek naar						Saldo (2004-2008)					
	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Tot	0-14	15-24	25-49	50-64	65+	Totaal
Bedum	10	9	19	4	3	45	5	10	13	6	4	38	5	-1	6	-2	-1	7
Ten Boer	7	2	11	3	0	23	4	3	7	1	1	16	3	-1	4	2	-1	7
Groningen	216	210	772	84	46	1328	82	701	343	79	43	1248	134	-491	429	5	3	80
Haren	11	10	22	7	4	54	6	9	20	5	8	48	5	1	2	2	-4	6
Hoogezand-Sappemeer	6	5	14	2	1	28	11	11	16	3	1	42	-5	-6	-2	-1	0	-14
Leek	23	39	68	23	27	180	25	43	86	17	24	195	-2	-4	-18	6	3	-15
Slochteren	4	5	12	6	4	31	3	10	10	4	0	27	1	-5	2	2	4	4
Winsum	26	19	56	14	4	119	24	16	37	11	5	93	2	3	19	3	-1	26
Zuidhorn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Assen	10	12	24	3	5	54	15	27	34	15	8	99	-5	-15	-10	-12	-3	-45
Noordenveld	24	15	40	6	3	88	15	13	33	11	11	83	9	2	7	-5	-8	5
Tynaarlo	3	6	21	4	0	34	11	16	32	10	6	75	-8	-10	-11	-6	-6	-41
Totaal Regio Groningen-Assen	340	332	1059	156	97	1984	201	859	631	162	111	1964	139	-527	428	-6	-14	20
<i>Overig provincie Groningen</i>	123	168	282	62	53	688	127	133	284	67	58	669	-4	35	-2	-5	-5	19
<i>Overig provincie Drenthe</i>	19	21	30	11	4	85	29	19	44	16	11	119	-10	2	-14	-5	-7	-34
<i>Provincie Friesland</i>	63	100	154	33	37	387	59	104	141	25	19	348	4	-4	13	8	18	39
Totaal Noord Nederland	545	621	1525	262	191	3144	416	1115	1100	270	199	3100	129	-494	425	-8	-8	44
<i>Randstad</i>	75	78	166	41	26	386	34	141	92	12	14	293	41	-63	74	29	12	93
<i>Oost Nederland</i>	31	56	67	14	14	182	32	111	82	22	10	257	-1	-55	-15	-8	4	-75
<i>Zuid Nederland</i>	16	11	26	9	3	65	19	27	31	4	3	84	-3	-16	-5	5	0	-19
<i>Mutaties</i>	0	5	4	0	0	9	2	3	6	1	0	12	-2	2	-2	-1	0	-3
Totaal Nederland	667	771	1788	326	234	3786	503	1397	1311	309	226	3746	164	-626	477	17	8	40

Groningen-Assen, vestiging en vertrek binnen de regio 2004-2008

	bevolking			huishoudens		
	vestiging	Vertrek	Saldo vestiging / vertrek	Vestiging	Vertrek	Saldo vestiging / vertrek
Assen	4.690	3.550	+1.140	1.800	1.170	+630
Bedum	1.020	1.390	-370	380	480	-100
Groningen	15.340	17.320	-1.980	4.820	6.620	-1.800
Haren	3.600	3.110	+490	1.420	1.110	+310
Hoogezand-Sappemeer	3.460	2.980	+480	1.290	1.060	+230
Leek	2.520	2.630	-110	960	910	+50
Noordenveld	3.190	3.780	-590	1.240	1.330	-90
Slochteren	2.210	1.900	+310	860	690	+170
Ten Boer	1.130	870	+260	420	300	+110
Tynaarlo	4.880	4.360	+520	1.920	1.540	+380
Winsum	1.530	1.710	-180	570	560	+10
Zuidhorn	1.980	1.960	+20	750	650	+100

Bron: CBS, bewerking Companen op basis van headship rates provinciale prognoses

Bijlage 2: Woningbouwlocaties per woonsfeer (inclusief herstructurering)

	Centrum-stedelijk	Stedelijk	Moderne stadswijk	Excellent	Volledige kern	Woonkern
Assen	<ul style="list-style-type: none"> • Havenkade: 300 • Centrum divers: 669 	<ul style="list-style-type: none"> • Lariks: divers 181 • Noorderpark divers: 112 • Assen-Oost divers: 176 • Assen-Oost woonservicezone: 96 • Assen-Oost Park Diepstroeten: 401 • Assen-West divers: 34 • Peelo woonservicezone: 40 	<ul style="list-style-type: none"> • Kloosterveste: 595 • Kloosterveen II: 1.284 • Kloosterveen III: 1.200 • Messchenveld II: 600 • Marsdijk divers: 125 			
Bedum					<ul style="list-style-type: none"> • Ter laan, fase 4: 304 • Folkerda: 250 • Locatie Vogelzang: 20 • Almastraat: 31 • Gasfabrieklocatie: 40 • Noordwolderweg bedrijventerrein, fase 2: 5 • Riekele Prinsstraat: 57 • Centrumplan: 24 • Centrumplan-Shopyland: 45 • Seniorenhuisvesting Bederalda: 50 • De Plank! Noordwolderweg: 11 • Herstructurering industrieterrein: 30 	

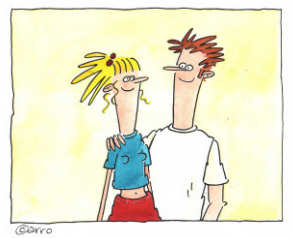
	Centrum-stedelijk	Stedelijk	Moderne stadswijk	Excellent	Volledige kern	Woonkern
Groningen	<ul style="list-style-type: none"> • Ciboga: 388 • Nieuw Indischebuurt: 143 • OHT Antillenstraat: 28 • OHT Siebesma - Van Der Veen: 130 • OHT Wielewaalplein: 151 • Oosterparkstadion: 191 • OHT Oosthambrikbaan: 398 • OHT Oosterhambrikskade: 243 • West Indischebuurt: 114 • OHT Paradijsvogelstraat: 203 • OHT Wielewaalplein: 151 • Korreweg: 102 • Divers: 278 	<ul style="list-style-type: none"> • Eemkanaalzone: 498 • Eemskanaal 310 • Eemskanaal Noordzijde: 600 • Eemskanaal Containerterminal: 200 • Europapark: 322 • Friesestraatweg: 285 • De Hoogte Sportpark: 236 • Grunobuurt: 296 • Helpermaar: 201 • Laan van de vrijheid: 126 • Lewenborg: 107 • Paddepoel: 384 • Pop Dijkemaweg: 100 • Regattaweg: 218 • Vinkhuizen: 102 • Kempkensberg: 255 • Divers: 738 	<ul style="list-style-type: none"> • De Held 3: 1.400 • Meerstad: 3.225 • Meerstad, deelplan 1: 475 • Meerstad, deelplan 2: 200 • Reitdiep fase 3: 105 • Reitdiep fase 4: 300 • Reitdiep Haven: 242 • Divers: 52 		<ul style="list-style-type: none"> • Hoogkerk: 117 	
Haren				<ul style="list-style-type: none"> • B.p. "Haren-Noord" Avondlicht-Dilgtoord: 115 • Haren Midden/Oosterhaar Stationsgebied: 82 • Haren Zuid Scharlakenhof: 81 • Oosterhaar, Spoor tot steeg: 125 • Paterswoldsemeer: 50 • Haren divers: 118 		<ul style="list-style-type: none"> • Kooi-Hekman (Bareldsteeg): 5

	Centrum-stedelijk	Stedelijk	Moderne stadswijk	Excellent	Volledige kern	Woonkern
				<ul style="list-style-type: none"> Glimmen divers: 20 Verkeersoefenterrein (deelgebied 1) : 105 Hortus (deelgebied 2): 200 AZC terrein (deelgebied 3): 137 Gorecht-Blauwe Ruiters (deelgebied 5/6): 325 		
Hoogezand-Sappemeer		<ul style="list-style-type: none"> Hoogezand, Martenshoek e.o.: 36 Hoogezand: Woldwijck Pleiaden: 57 Hoogezand: Hoofdstraat/De Keijserstraat: 55 Hoogezand: De Vosholen: 300 Hoogezand divers: 77 Stadscentrum: Kerkstraat, Noppert: 54 Erasmusweg -SBHS-locatie: 50 Stadscentrum divers gemeentehuis: 490 Molenwaard: 760 Nooderpark: 23 Sappemeer, Margrietpark Herstructureringslocatie: 60 Sappemeer divers: 44 IJsbaan: 112 De Groene Compagnie: 450 		<ul style="list-style-type: none"> Kropswolde Meerweg 49/61 en 63/75, 2 app.geb. ,2004: 12 		<ul style="list-style-type: none"> Westerbroek divers: 22 Foxhol Korte Borgweg 10a: 1 Kiel-Windeweer divers: 16
Leek					<ul style="list-style-type: none"> Oost Indie: 818 Centrum Leek: 123 Entree Leek: 80 Leek overig: 356 De Linde: 39 Sintmaheerdt: 102 Tolbert: 843 	<ul style="list-style-type: none"> Oostwold: 126 Zevenhuizen: 351

	Centrum-stedelijk	Stedelijk	Moderne stadswijk	Excellent	Volledige kern	Woonkern
Noordenveld					<ul style="list-style-type: none"> Norg divers: 302 Roden divers: 879 Peize divers: 156 	<ul style="list-style-type: none"> Roderwolde divers: 2 Nieuw-Roden divers: 61 Een: 19 Nietap divers: 66 Veenhuizen: 95 Lieveren: 2
Slochteren					<ul style="list-style-type: none"> Harkstede divers: 37 Siddeburen divers: 161 Slochteren divers: 191 Divers: 50 	<ul style="list-style-type: none"> Divers: 33
Ten Boer					<ul style="list-style-type: none"> Centrum: 69 Dijkshorn: 83 Woldwijk: 350 Divers: 84 	<ul style="list-style-type: none"> Divers: 67
Tynaarlo			<ul style="list-style-type: none"> Eelderwolde Ter Borch: 910 	<ul style="list-style-type: none"> Eelde/Paterswolde divers: 138 Eelde Paterwolde Noord: 24 	<ul style="list-style-type: none"> Eelde/Paterswolde: Groote Veen: 200 Vries divers: 619 Zuidlaren divers: 559 Eelde divers: 104 Vries Vijverstee en gymzaal: 24 	<ul style="list-style-type: none"> Kleine kernen divers: 138
Winsum					<ul style="list-style-type: none"> Winsum, Obergum Noord: 54 Winsum Oost: 265 Winsum Boogplein: 35 Winsum Lombok: 37 Winsum divers: 43 	<ul style="list-style-type: none"> Sauwerd divers: 24 Baflo Oosterhuisen: 54 Ezinge divers: 17 Feerwerd: 5
Zuidhorn					<ul style="list-style-type: none"> Aduard divers: 48 Grijpskerk divers: 83 Oostergast 864 Zonnehuis 86 Zuidhorn divers: 121 	<ul style="list-style-type: none"> Kleine kernen divers: 34

Bijlage 3: Leefstijlen

Starters



Meestal jongeren die vanuit een onzelfstandige woonsituatie (doorgaans inwonend bij ouders, familie of op kamers) de woningmarkt betreden.

Doorgroeiers



Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar, met een inkomen lager dan modaal (€ 1.650 netto per maand). Veel Starters op de woningmarkt behoren nadat zij een zelfstandig huishouden zijn gaan vormen tot de Doorgroeiers. Onder deze 'Starters' zijn wel de nodige huishoudens met een groeiend inkomensperspectief.

	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal
1- en 2 phh < 35 jr			
1- en 2 phh 35-55 jr			
Gezinnen +kinderen			
1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh >75 jr			

Ongebonden



Eén- en tweepersoonshuishoudens tussen 35 en 55 jaar met inkomen tussen modaal en anderhalf keer modaal (€ 2.500 netto per maand) en één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar met inkomen vanaf modaal. Dit zijn huishoudens zonder kinderen met een behoorlijk inkomen, in de leeftijd tot 55 jaar.

	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal
1- en 2 phh < 35 jr			
1- en 2 phh 35-55 jr			
Gezinnen +kinderen			
1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh > 75 jr			

Gehechte Gezinnen



Gezinnen met kind(eren) met een inkomen lager dan anderhalf keer modaal en doorgaans een wat kleinere actieradius: gehechte gezinnen wonen dicht bij familie en vrienden en ook op de woningmarkt oriënteren zij zich vaak op de plaats of zelfs de buurt waar zij al wonen.

	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal
1- en 2 phh < 35 jr			
1- en 2 phh 35-55 jr			
Gezinnen +kinderen			
1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh > 75 jr			

Mobiele Gezinnen



Gezinnen met kind(eren), en één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar. Het inkomen ligt hoger dan anderhalf keer modaal. Mobiele gezinnen hebben een grotere actieradius, zowel sociaal als in de keuzen die zij maken op de woningmarkt.

	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal
1- en 2 phh < 35 jr			
1- en 2 phh 35-55 jr			
Gezinnen +kinderen			
1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh > 75 jr			

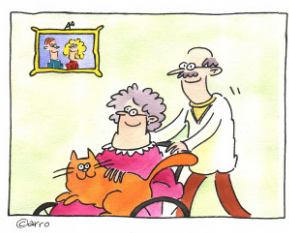
Mobiele Mediores



Eén- en tweepersoonshuishoudens (zonder thuiswonende kinderen) tussen de 55 en 75 jaar, met een inkomen hoger dan modaal. Net als de Mobiele Gezinnen hebben zij op basis van hun inkomen en eventueel vermogen de nodige keuzemogelijkheden op de woningmarkt.

	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal
1- en 2 phh < 35 jr			
1- en 2 phh 35-55 jr			
Gezinnen +kinderen			
1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh > 75 jr			

Gehechte Senioren



Eén- en tweepersoonshuishoudens (zonder thuiswonende kinderen) tussen 55 en 75 jaar met een inkomen beneden modaal en van 75 jaar of ouder met een inkomen tot anderhalf keer modaal. Deze groep heeft net als de gehechte gezinnen een kleinere actieradius.

	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal
1- en 2 phh < 35 jr			
1- en 2 phh 35-55 jr			
Gezinnen +kinderen			
1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh > 75 jr			

Bemiddelde Senioren



Eén- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder, met een inkomen hoger dan anderhalf keer modaal. De woonvraag van deze groep is doorgaans sterk op comfort gericht.

	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal
1- en 2 phh < 35 jr			
1- en 2 phh 35-55 jr			
Gezinnen +kinderen			
1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh > 75 jr			

Tabel 1: Leefstijlen in de regio over de huur- en koopsector per 1 januari 2010

	Huur	Koop
Doorgroeiers	72%	28%
Ongebonden	52%	48%
Gehechte gezinnen	59%	41%
Mobiele gezinnen	22%	78%
Gehechte senioren	59%	41%
Mobiele mediores	37%	63%
Bemiddelde senioren	13%	87%
Totaal	48%	52%

Bron: Provincie Groningen, Provincie Drenthe, Geomarktoprofiel, CPB, bewerking Companen.