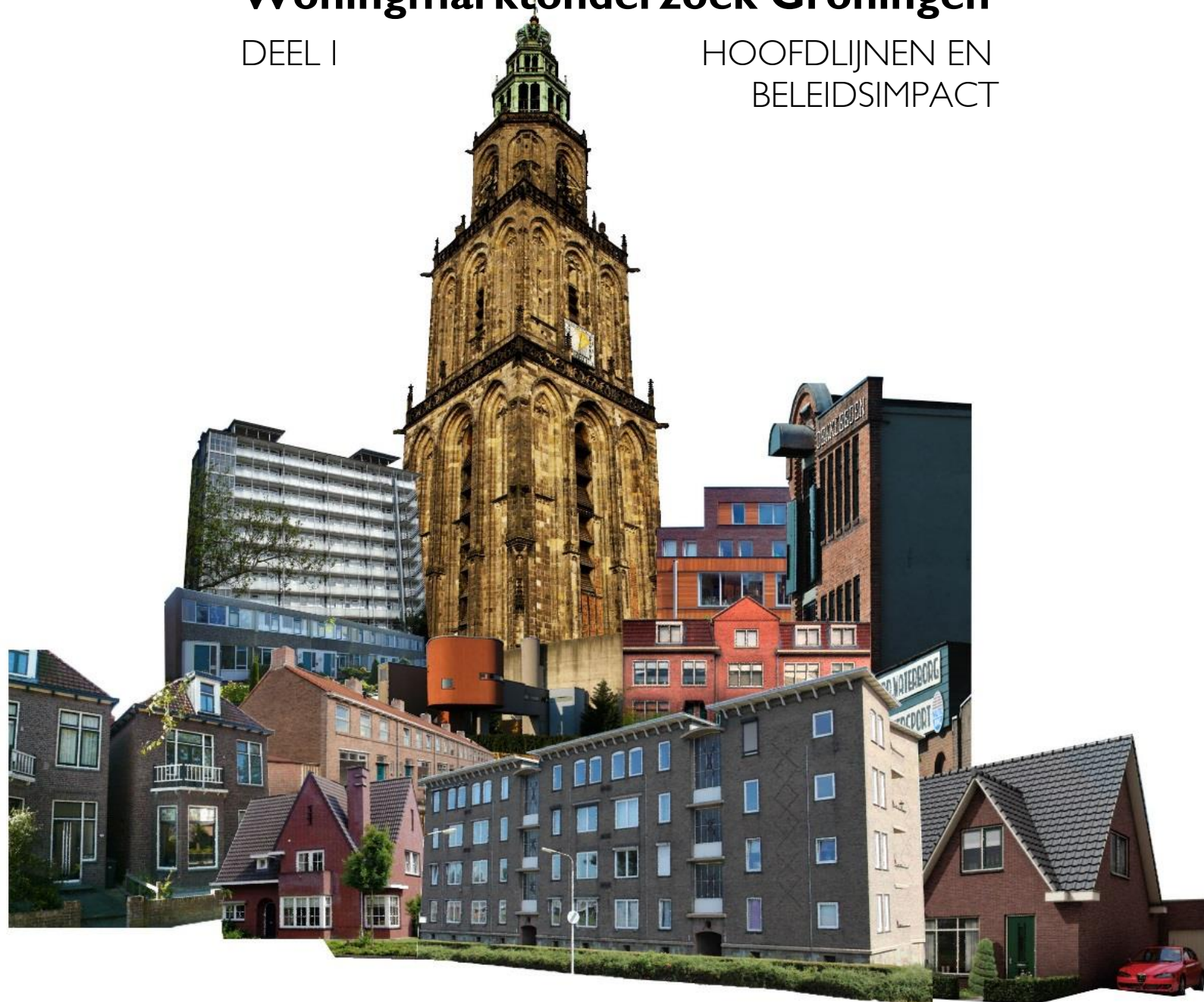


# Woningmarktonderzoek Groningen

DEEL I

HOOFDLIJNEN EN  
BELEIDSIMPACT



**datum**

11 oktober 2013

**werk**

21452

**onderwerp**

Woningmarktonderzoek  
Groningen

**behandeld door**

Daniel Depenbrock  
Marcel Tankink  
Freek Apperloo

Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN

Van Nelleweg 2429 3044 BC ROTTERDAM

Bloemfonteinstraat 62 – lokaal 14 5642 EH EINDHOVEN

**KAW** Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN +31 (0) 88 529 00 00 [info@kaw.nl](mailto:info@kaw.nl) [www.kaw.nl](http://www.kaw.nl)



# Inhoudsopgave

Aanleiding en werkwijze	5
Terugblik tot 2013	6
Vooruitblik 2013-2023 en doorkijk daarna	8
Betekenis voor programma en locaties	11
Vier aanknopingspunten voor programma en beleid	15



## **Aanleiding en werkwijze**

De gemeente Groningen wil een actueel beeld van de woningmarktsituatie: welke groepen vragen welke producten, op welke plek, en welke hoeveelheid en in hoeverre spelen de huidige plannen daar al op in? De uitkomst dient om de bouwprogrammering bij te stellen, maar ook om de programmabegroting voor de komende jaren richting te geven.

Dit rapport geeft een inschatting van de groei van het aantal inwoners en huishoudens en de gewenste producten op de woningmarkt. Daaruit volgt een advies voor de programmering. De analyse bestaat uit een terugblik en een vooruitblik. Terugblikkend om te achterhalen welke keuzes mensen maakten en waarom, en waar zij wel of niet goed bediend zijn. Daarmee begrijpen we beter hoe de markt functioneert en waar de kansen voor Groningen liggen. Vooruitblikken doen we door te meten welke woonwensen mensen hebben, in welke marktsegmenten en woonmilieus de vraag verzadigd is en in welke niet.

We interpreteren de vele feitelijke onderzoeksgegevens (rapporten, monitors) en combineren dit met consultaties bij makelaars, ontwikkelaars en corporaties. Zo benutten we onderzoek én lokale kennis; een voorwaarde voor een reële inschatting van kansen.

De analyse leidt tot een 'wensprogrammering' die we vergelijken met de huidige plannen voor nieuwbouw, transformatie of vervanging. Waar matchen zij en waar is bijstelling gewenst? Welke bouwplannen vragen om herbezinning in omvang, tempo of samenstelling? Hoe komen we tot een uitgebalanceerde programmering die ruimte biedt voor fluctuaties in de markt?

Resultaat is een set concrete adviezen voor bijstelling van het huidige programma, met als doel om zo vraaggericht mogelijk te bouwen en zo veel mogelijk gebruik te maken van de sterke marktpositie die Groningen heeft.

## Terugblik tot 2013

### Groningen werkt als magneet op de wijde regio

De stad Groningen groeit sinds eind jaren '80 steevast sneller dan prognoses over het aantal inwoners en huishoudens voorspellen. Vooral sinds de eeuwwisseling groeit Groningen hard: van dik 170.000 naar bijna 200.000 inwoners nu. Groningen fungeert in heel Noord Nederland als hét centrum van voorzieningen, cultuur, onderwijs en werk. We zien in Nederland en ook daarbuiten dat zulke centra een sterke magneetwerking hebben op omliggend gebieden. De structurele trek van mensen naar steden is een belangrijk uitgangspunt voor Groningen<sup>1</sup>.

### Sterke groei, onder meer door aanzwellende toestroom van studenten

De groei van Groningen is een bijzonder soort groei. Het inwonertal steeg de afgelopen tien jaar met 16.000. Daarvan is ruim de helft toe te schrijven aan studenten. We zien dit in nog extremere mate bij huishoudens: dat aantal groeide met 14.000, terwijl het aantal zelfstandige woningen met 4.000 toenam<sup>2</sup>. Verschillende marktonderzoeken wezen overigens op een behoefte van minstens 6.000 woningen (zie hierna, marktkansen). Overigens zijn net buiten de gemeentegrens (Ter Borgh, Haren-Noord) ook ca. 1.000 woningen gereed gekomen die vooral bedoeld waren voor de stedelijk markt.

### Studenten zorgen voor druk op bestaande wijken; onvoldoende alternatieven aangeboden

De grote toename van het aantal studenten is deels opgevangen door nieuwbouw voor jongeren (ca. 1.000 eenheden), maar het grootste deel van hen kwam terecht in de bestaande voorraad, in toenemende mate in particuliere woningen en minder bij corporaties. Dat leidde in eerste instantie vooral tot druk in vooroorlogse wijken. Ondanks een (beleidsmatige) rem op verdere omzetting naar studenteneenheden is die druk blijvend, terwijl dat woonmilieu ook gewild is bij een grote groep zelfstandige huishoudens met een stedelijke woonvoorkeur. We zien dit terug in relatief hoge prijsstijgingen bij ruime vooroorlogse koopwoningen. Zoals de gemeente als zag aankomen, is dit de laatste jaren aan het verschuiven naar naoorlogse wijken<sup>3</sup>.

### Stevige vernieuwingsslag, met een hoofdrol voor de corporaties

In Groningen werden de afgelopen tien jaren ruim 2.000 woningen gesloopt en vervangen, met daarbij een hoofdrol voor de corporaties. Dat heeft geleid tot een grote kwaliteitsslag in vooral vroegnaoorlogse wijken. We zien in opeenvolgende edities van het landelijke woonwensenonderzoek WoON dat dit woonmilieu in Groningen weer meer in trek raakt. De vernieuwing resulteerde enerzijds in een groeiende voorraad comfortabele appartementen. Bij de corporaties hebben senioren de hoogste slaagkansen onder de woningzoekenden en recente analyses naar vraag en aanbod aan zorgwoningen tonen aan dat Groningen voldoende comfortabele gelijkvloerse woningen heeft om de vergrijzing het hoofd te bieden. Gesloopte huurwoningen werden ook vaak vervangen door koopwoningen, wat resulteerde in een netto afname van het aantal huurwoningen, passend in de lijn van het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) en de daling van de doelgroep voor sociale huur in die periode<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Bronnen onder meer: CBS, onderzoek Groei, Krimp en Migratie (KAW 2012)

<sup>2</sup> Bijna 4.000 woningen NETTO als gevolg van ruim 9.000 nieuwbouw en ruim 5.000 onttrekkingen (2.000 sloopt en 3.000 overig zoals omzetting naar studenteneenheden). Bronnen: gemeentelijke administratie, CBS.

<sup>3</sup> Bronnen: gemeentelijke administratie (o.a. Volis, prijsontwikkeling koopvoorraad). De verschuiving naar naoorlogse wijken is logisch als gevolg van strengere regels in vooroorlogse wijken en een blijvende groei van het aantal studenten.

<sup>4</sup> Bronnen: WoON, corporaties Groningen

## Zelfstandige woningen: verschuiving van uitbreiding naar inbreiding

In de periode vóór 2003 werden diverse uitbreidingslocaties tegelijk ontwikkeld. Daarmee bood Groningen een antwoord op de suburbanisatie van vooral hoger opgeleide gezinnen naar forensengemeenten in de regio. Dergelijke uitbreidingslocaties zijn in de periode 2003-2013 beperkt ontwikkeld. De periode 2003-2013 kent daardoor een ander beeld: minder uitbreiding<sup>1</sup> en veel ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarbij de corporaties een hoofdrol hadden. Analyses tonen aan de de vraag naar centrumstedelijk of juist groen en ruim wonen er wel was, en dat biedt kansen voor de komende jaren (zie vooruitblik)<sup>2</sup>.

## Veel grondgebonden koop gebouwd, maar Groningen gezinnen nog succesvoller kunnen binden

Conform woonwensenonderzoeken uit die periode heeft Groningen op die inbreidingslocaties voldoende grondgebonden koopwoningen gebouwd. Toch wijzen verschillende marktsignalen er op dat Groningen daarmee desondanks een deel van zijn potentiële bewoners verloor aan forensengemeenten. Zij zijn vaak 25 tot 45 jaar, hoogopgeleid, zochten een ruim, groen en veilig woonmilieu, een tweekapper of kavel in het middeldure of dure koopsegment met vooral: veel ruimte voor je geld of wonen in een 'excellent' woonmilieu. Zij vonden praktisch woongenot vooral aan de noordzijde van de stad (met name Leek en Zuidhorn, in mindere mate ook Winsum-Bedum-Ten Boer-Hoogezand) en excellent wonen aan de zuidzijde (Haren, Noord-Drenthe waaronder Ter Borgh). Ook waren er gezinnen in de regio, vaak 45+ met een hoger inkomen, die zich wel oriënteerden op een ruime koopwoning in de stad, maar de stap toch niet zetten. Groningen bood vooral rijkoopwoningen in compacte groenstedelijke setting<sup>3</sup>.

## Een overschot aan koopappartementen

Op diverse locaties in de stad zijn grootschalige appartementencomplexen gebouwd, met in totaal bijna 2.300 woningen, deels als uitwerking van De Intense Stad. Woningmarktonderzoek wees niet op een zodanig grote behoefte<sup>4</sup> en dit uitte zich in omzetting van veel koopappartementen naar (particuliere) huurappartementen, deels via de Groninger corporaties. Bovendien wijzen marktpartijen er op dat de behoefte aan kleinschaligheid en buitenruimte niet goed is bediend.

## Actueel: stagnatie op de markt

De huidige woningmarkt wordt sinds ongeveer 2008 gekenmerkt door stagnatie na een lange periode van hoge dynamiek en hoge prijsstijgingen. Onderzoek namens de Tweede Kamers wijst op een zeepbel als gevolg van grote leenruimte in combinatie met een schaars product en onbehoedzaam gedrag van alle spelers op de markt<sup>5</sup>. Na een periode van prijsdaling wordt herstel van de dynamiek op de woningmarkt nu mede geremd door restschulden bij huiseigenaren. Opvallend is dat de prijzen in de stad Groningen relatief weinig zijn gedaald en dat in de periode voor de crisis de huizen bovengemiddeld snel stegen. Dat zijn signalen die de sterke marktpostie van de stad Groningen onderstrepen<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> 15% van het programma, tegenover 45% in de periode ervoor. Bron: gemeentelijke administratie.

<sup>2</sup> Bron: Groei, krimp en migratie (KAW, 2012), WoON 2006-2009-2012

<sup>3</sup> Onderzoek Groei, krimp en migratie, KAW, 2012

<sup>4</sup> Zoals het WoON. En zelfs marktonderzoeken zijn doorgaans te optimistisch, omdat zij uitgaan van woonwensen in plaats van woongedrag. De potentiële appartementenkopers zijn vaak 55+ en die groep blijkt veel honkvaster dan wat zij aangeven in enquêtes.

<sup>5</sup> <http://huizenprijzen.tweedekamer.nl/#step1>

<sup>6</sup> Bronnen: NVM, gemeentelijk data over woningprijzen.

## Vooruitblik 2013-2023 en doorkijk daarna

### Inschatting van groei: bijna 5.700 zelfstandige woningen tot 2023, exclusief jongerenhuisvesting

Het verleden leert dat precies voorspellen van groei onmogelijk is. Door naar trends, verhuiskeuzes en –motieven, marktsignalen en maatschappelijke en demografische ontwikkelingen te kijken, is het wel goed mogelijk om onwaarschijnlijkheden uit te sluiten en een bandbreedte te geven.

De gemeente Groningen sprak in 2012 in regionaal verband af om de programmering terug te brengen; de regionale groei werd bijgesteld van ruim 3.000 zelfstandige woningen per jaar naar 1.000. Groningen, Assen, Tynaarlo en Haren kregen daarbinnen een bovengemiddeld aandeel in de regionale groei toegekend, het zogenaamde '1.500-scenario', vanwege hun sterke marktpositie of excellente woonmilieu. Jongerenhuisvesting valt daar buiten omdat dit een specifieke markt is.

We analyseerden kritisch de actuele prognoses voor de stad Groningen. Prognoses die sterk beïnvloed worden door het bouwprogramma, werken volgens een cirkelredenering<sup>1</sup>. Bovendien is het nodig om een nauw onderscheid te maken tussen de studentenpopulatie en de overige inwoners van de stad<sup>2</sup>. Verder is het belangrijk om zelf factoren te kunnen beïnvloeden en dit ook te begrijpen (géén black-box). De landelijke prognoses (Primos, Pearl) zijn daarom minder passend voor Groningen. Deze prognoses gelden wél als nuttige spiegel voor de uitkomsten van het eigen GbPro-model.

De gemeentelijke GBPro prognose biedt de meest genuanceerde methode om tot een reële inschatting te komen. Een vertaling van bevolking naar huishoudens ontbreekt, maar deze module wordt in 2013 ingevoegd. Bovendien werkt de gemeente in 2013 een verfijning uit voor het identificeren van studenten tussen de zelfstandig wonende huishoudens. De provinciale prognose borduurt in de huidige uitwerking sterk voort op trends uit het recente verleden<sup>3</sup>, en is daarom in de huidige uitwerking minder passend. Ons advies is dan ook om afstemming te zoeken tussen gemeente en provincie, zodat beide prognoses beter samenvallen.

Analyse van actuele prognoses levert een bandbreedte op die aanhaakt bij de regionale groeiscenario's:

	2013-2023 (laag / midden / hoog)			2023-2033 (laag / midden / hoog)		
Inwoners	9500	13000	17000	4500	9000	13500
Huishoudens	4500	7000	9500	2000	5000	8000
- Zelfstandig	2550	4125	5660*	2000	4500	7000
- Student	1950	2875	3900	0	500	1000

\* Het regionale '1.500-scenario' voor Groningen betekent: netto 5.950 woningen in 10 jaar. Ter vergelijking: de hoge variant in dit onderzoek komt uit op een soortgelijke 5.660 woningen. We ronden dit aantal in het vervolg van dit onderzoek af.

Ons voorstel is om voor Groningen het hoge scenario aan te houden.

- Netto bijna 5.700 woningen zelfstandige woningen (resultaat nieuwbouw minus sloop);
- Netto 3.900 studenteneenheden (resultaat van nieuwbouw of transformatie van panden);

<sup>1</sup> Immers: daarmee leg je de uitkomst aan de voorkant vast. Invoeren van een bouwprogramma van 50.000 woningen zou leiden tot een groei met 50.000 huishoudens...

<sup>2</sup> Als voorbeeld: de grote groep studentes leidt in sommige prognoses tot een aanstaande babyboom, terwijl deze groep grotendeels vertrekt na afronding van de studie.

<sup>3</sup> Want trekt de explosieve groei van het aantal inwoners (lees: studenten) te sterk door



Argumentatie voor keuze van het hoge scenario volgt uit de analyses (terugblikkend en vooruitblikkend). Groningen bediende de vraag naar ruim en groen wonen nabij de stad onvoldoende in de afgelopen 10 jaar, heeft markttechnisch en ruimtelijk de mogelijkheid om dat te herstellen, en daarmee weer meer in lijn te komen met langjarige groeicijfers en hoger uit te komen dan de 4.000 zelfstandige woningen van de afgelopen tien jaar.

Ook na 2023 wijzen prognoses op soortgelijke groeicijfers. De onzekerheid van die prognoses neemt uiteraard sterk toe bij vooruitblikken over een langere periode.

### **Studentenpopulatie blijft vooralsnog voor druk op de markt zorgen**

De groei van het aantal Nederlandse studenten is demografisch goed te voorspellen. De groei buigt af en eindigt naar verwachting rond 2023<sup>1</sup>. Groei van de groep én opgelopen tekorten in de afgelopen tien jaar maken het creëren van woonruimte voor jongeren zeer urgent, waarbij kwaliteitsverbetering nog belangrijker is dan aantallen. De druk op vooroorlogse wijken blijft bestaan en de druk op naoorlogse wijken neemt toe. Nieuwbouw van jongerenhuisvesting is niet in alle segmenten raadzaam, omdat de populatie na 2023 stabiliseert of afneemt<sup>2</sup>. Overigens zijn er meer manieren om daar op in te spelen dan nieuwbouw. Transformatie van bijvoorbeeld kantoren of verzorgingshuizen zijn een serieus alternatief. Als onderdeel van het programma Campus Groningen zijn er inmiddels diverse voorbeelden van herbestemming in de stad, zoals de locaties Damsport, Dr. Hofstede de Grootkade, Niemeijer, Hunzerheem en NEBO. Corporaties kozen voorheen vaak voor vervanging van woningen, maar in de huidige omstandigheden kunnen zij overwegen om bestaand bezit te bestemmen voor studenten in combinatie met nieuwbouw elders.

### **Stedelijke singles en stellen worden ouder, maar dat leidt niet tot grote vraagverschuiving**

Het zwaartepunt van de groep singles en stellen lag tot vandaag bij de groep 45-65 jarigen, maar de komende jaren verschuift dat naar 65-plus. Binnen de groep zien we een tweedeling.

Enerzijds zijn er singles en stellen die nooit kinderen kregen, nu al vaak in een appartement wonen en dat ook blijven doen. Groningen realiseerde de afgelopen jaren voldoende appartementen en deze groep heeft voldoende te kiezen in de stad. Er blijft wel een belangrijke kwalitatieve behoefte aan nieuwe hoogwaardige huurappartementen (zwaartepunt in de vraag ligt tussen de 'aftoppingsgrenzen'), niet zozeer voor senioren maar voor alle leeftijdsgroepen.

Er is voorlopig geen behoefte aan grote aantallen koopappartementen (zie voetnoot 2 op pagina 7 of het uitgebreide onderzoeksrapport), maar marktpartijen herkennen nog wel behoefte aan bouw van kleinschalige complexen met koopappartementen met goede buitenruimte, zowel in een stedelijke als groene setting, als reactie op de grootschaligheid van de recente producten. In de programmering van diverse projecten wordt deze bijstelling al doorgevoerd.

Anderzijds zijn er steeds meer gezinnen die in de 'empty-nest' fase belanden, en nu vaak in een eengezinskooptwoning wonen. De praktijk leert dat zij zelden verhuizen uit comfortoverwegingen en meestal pas een stap zetten als zorgvraag dat afdwingt. Vaak zijn zij dan 80-plus. Dit houdt in dat de groep singles en stellen de komende jaren naar verwachting voor weinig beweging op de woningmarkt zorgt. Als contramal betekent dit overigens óók dat er relatief weinig gezinswoningen vrij komen voor gezinnen. Zie hierna.

---

<sup>1</sup> Bronnen: Kences, Primos

<sup>2</sup> Bronnen: onderzoeken naar studentenhuusvesting van de gemeente Groningen, gesprekken met marktpartijen, administratie aanvragen woningonttrekking voor studentenhuusvesting, data over prijsontwikkeling in wijken.

Een belangrijke niche voor de stad is de groep 'empty-nesters' (voorheen waren zij 45-65 jarigen met oudere thuiswonende kinderen) die vanuit de regio naar Groningen willen. Deze groep vraagt om ruimte en kwaliteit in hogere prijssegmenten<sup>1</sup>.

### **Sociale huurmarkt**

Op basis van woonwensen, maatschappelijke ontwikkelingen en signalen van de corporaties gaan we er van uit dat ca. een derde deel van de netto voorraadgroei moet bestaan uit sociale huurwoningen. Deels is dat ter compensatie van sloop, maar de sloopplannen voor de eerstkomende jaren zijn vooralsnog beperkt. Er is vraag naar sociale eengezinshuurwoningen maar de mogelijkheden om dit te realiseren zijn beperkt. De nadruk ligt daarom op realisatie van huurappartementen voor een brede groep huishoudens (stedelijke starters, doorstromende singles en stellen, senioren, diverse instromers van buiten de gemeente). Daar waar corporaties kansen zien om ook sociale eengezinswoningen te realiseren, speelt dat in op de behoefte.

### **Gezinnen: blijvende groei, blijvende grote vraag naar gezinswoningen**

Uit alle marktonderzoeken, zowel terugblikkend als vooruitkijkend, blijkt een blijvende grote vraag naar gezinswoningen. Dit komt enerzijds door een blijvende groei van het aantal gezinnen in de stad, maar ook door beperkte doorstroming van senioren uit gezinswoningen<sup>2</sup>. Binnen de markt voor gezinswoningen is één segment goed bediend: goedkope of middeldure rijkkoopwoningen in bestaande wijken. De markt bestaat uit een reeks niches die te bundelen zijn tot drie hoofdgenres:

- grondgebonden stadswoningen in een woonmilieu met een directe relatie met het centrum (vooroorlogse stadswijken)<sup>3</sup>;
- voordelig wonen met véél huis voor je geld in een groene omgeving en veel vrijheid van bouwen (kansen voor Meerstad en andere uitbreidingen);
- hoogwaardig wonen met status (daarin speelt Ter Borgh een hoofdrol).

### **Lange termijn ontwikkelingen**

Landelijk zien we een groeiende behoefte aan wonen in stedelijke regio's. Dat is een kans voor Groningen. Termen die gekoppeld worden aan wonen op lange termijn zijn: persoonlijk maatwerk, woonwerkhuisen, noaberschap en collectieve initiatieven, multifunctionele woonmilieus, wonen met gelijkgestemden met oog voor sfeer, massale omslag naar energiezuinig of zelfvoorzienend wonen. Grootschalige, massale woonproducten ('Vinex' of grote complexen) verliezen aan populariteit<sup>4</sup>.

### **Andere markt, nieuwe kansen**

Actueel zien we dat beleggers investeren in de particuliere huursector. Daarmee wordt een vraag bediend die we tot voor kort niet zagen.

- De groep bestaat bijvoorbeeld uit mensen met voldoende inkomsten maar die niet willen of kunnen kopen (behoefte aan flexibiliteit, minder bezitsgeoriënteerd of onvoldoende baanzekerheid), uit mensen die eerst hun woning willen verkopen voordat ze een nieuwe kopen en uit mensen die als gevolg van nieuwe toewijzingsregels voor sociale huur de stap maken naar de particuliere sector.

---

<sup>1</sup> Bronnen: WoON, Volis, GbPro en andere prognoses, gesprekken marktpartijen en corporaties, Woonmilieus in Stad.

<sup>2</sup> Bronnen: WoON (2006-009-2012), Groei, krimp en migratie (KAW, 2012), GbPro en andere prognoses.

<sup>3</sup> Bron voor specifiek deze niche: Woonmilieus in Stad

<sup>4</sup> WoON, Trendscan 2025 (BSDV)

- De producten bestaan in Groningen uit kleinschalig aangeboden ruime stadswoningen (grondgebonden, beneden- of bovenwoningen) in vooroorlogse wijken, en om nieuwe koopappartementen die niet verkocht werden en omgezet zijn naar huur.

Grootschalige investeringen komen in Groningen niet voor op de schaal die we in West-Nederland zien. Dit komt deels door minder hoge rendementen, maar makelaars en ontwikkelaars vermoeden dat Groningen ook nog onvoldoende op het netvlies staat van beleggers. De gemeente heeft overigens al wel contact met meerdere beleggers.

Het is nog moeilijk te zeggen hoe permanent of tijdelijk deze ontwikkeling is. Als de verschuiving vooral crisis-gerelateerd is, mogen we verwachten dat deze groep zich op termijn weer tot de koopmarkt zal richten. Mogelijke permanente oorzaken zijn: een structureel lagere interesse in bezit, blijvende behoefte aan flexibiliteit, het niet langer zien van woningbezit als belegging maar als woning.

Een andere belangrijke marktverschuiving is de groep vitale senioren, voorheen vaak gezinnen met thuiswonende kinderen. Zij kiezen zeer gevarieerd, van appartementen tot vrije kavels in huur en koop, van centrumstedelijk tot landelijk wonen. Deze groep is óók voor Meerstad belangrijk<sup>1</sup>.

## **Betekenis voor programma en locaties**

### **Een noodzakelijke overmaat in de programmering; ruimte voor inspelen op de actuele vraag**

We nemen aan dat Groningen met een gebalanceerd programma van netto bijna 5.700 woningen in de periode 2013-2023 (nieuwbouw min sloop) haar potentie als woonstad optimaal benut. Ook na 2023 is er naar verwachting een soortgelijke groei, hoewel dat op die termijn met veel onzekerheden omgeven is.

In de planning van medio 2013 staan ruim 7.000 zelfstandige woningen. Dat is noodzakelijk speelruimte om het aanbod snel aan te passen op een veranderende vraag. Bovendien is het goed mogelijk dat de 7.000 woningen wél aangesproken worden in de periode tot 2023:

- Het is – moet oog op de recente bouwstroom – denkbaar dat de nieuwbouw van woningen voor studenten (3.900 tot 2023) niet helemaal gehaald wordt. In dat geval ontstaat er meer druk op bestaande wijken, worden meer woningen onttrokken aan de zelfstandige voorraad en is er meer compenserende nieuwbouw nodig.
- Met name rond De Held III is veel onzekerheid over het startmoment van ontwikkeling. Hoe langer die ontwikkeling op zich laat wachten, hoe groter de druk op andere uitleglocaties. Specifiek geldt dat voor het naastgeleden Reitdiep, dat in die situatie versneld kan worden. En in mindere mate is het merkbaar in Meerstad.
- 5.700 woningen is een netto aantal. Uitgaande van een sloopprogramma zal de bruto voorraadontwikkeling groter moeten zijn. De komende jaren zullen sloopprogramma's worden ontwikkeld waarbij aantallen nu nog onduidelijk zijn. Eventuele verdunning op die locaties creëert marktruimte elders in de stad.
- Als deze factoren gelijktijdig aan de orde zijn, is het mogelijk dat de gemeente het programma moet verruimen om voldoende flexibiliteit te behouden in het programma.

Na 2023 zijn vooralsnog alleen enkele grote locaties bekend, zoals Meerstad en Eemskanaalzone. Getalsmatig is er ruimte voor meer projecten, maar de behoefte is er vooral met oog op het bieden van een variatie aan woonproducten. Het is raadzaam om op langere termijn ook andere aantrekkelijke bouwlocaties aan te bieden, zoals in potentie het Suikerunieterrein.

---

<sup>1</sup> WoON, Woonmilieus in Stad

## **Verschuiving van vernieuwing in naoorlogse wijken naar rand-centrummilieus en uitbreiding**

We zagen dat in de periode 2003-2013 opvallend veel woningen gereed kwamen in naoorlogse wijken, vaak als onderdeel van ingrijpende wijkvernieuwing, terwijl de uitbreiding veel minder snel ging dan in voorgaande periodes. Dit had als grote voordeel dat daarmee die naoorlogse wijken een grote slag vooruit maakten. Desondanks vertrok een deel van de gezinnen. De plannen voor de komende tien jaar richten zich vaker op locaties in vooroorlogse wijken én op uitbreidingslocaties. Daarmee speelt Groningen beter in op de woonwensen dan in de afgelopen tien jaar. Op locatieniveau zijn daarbij echter wel belangrijke nuances te maken (zie hierna)<sup>1</sup>.

## **Nieuwe vormen van wijkvernieuwing nodig: chirurgisch, minder gericht op nieuwbouw**

Als gevolg van de economische stagnatie en diverse maatregelen vanuit het Rijk kunnen corporaties op dit moment nauwelijks plannen maken voor vervanging van huurwoningen. Ze geven zelf aan dat de behoefte tot vernieuwen er wél is. Daar komt bij dat de wijk bestaat uit meer dan woningen: er dreigt of ontstaat volgens corporaties en marktpartijen in vroegnaoorlogse wijken leegstand in maatschappelijk vastgoed (zoals buurtcentra) en commercieel vastgoed (kantoren, winkels). De bouw van (ook) duurdere woningen van de afgelopen jaren zorgde voor een meer uitgebalanceerde sociaaleconomische situatie en ook die ontwikkeling valt nu stil.

Vernieuwing van wijken hoeft niet per definitie samen te vallen met sloop en nieuwbouw, maar er is wel een grote urgentie om de wijkvernieuwing opnieuw op de kaart te krijgen. Gemeente en corporaties werken inmiddels via vele lijnen aan verduurzaming en verlagen van woonlasten in corporatieve en particuliere woningen, en aan sociale versterking van wijken. Toch zal ook ingrijpende fysieke vernieuwing en verduurzaming van woningen nodig zijn om de voorsprong van de afgelopen jaren te behouden en niet opnieuw te maken krijgen met wijken met een grote achterstand. Een verandering binnen de wijkvernieuwing is dat er minder draagvlak is grootschalig vernieuwen en meer voor 'acupunturistisch' ingrijpen.

Uit het onderzoek Woonmilieus in Stad blijkt dat de er reden is om leefstijlgebonden te vernieuwen. Met name voor de leefstijlgroep Samen en de Stad<sup>2</sup> is er te weinig passend aanbod (stedelijk wonen in een omgeving die uitnodigt tot sociaal contact); bij herstructurering is er een kans om daar op in te spelen (woningbouw of openbare ruimte).

## **Jongerenhuisvesting hoog op de agenda: drie aanliegroutes voor meer aanbod**

De pijlpijn aan plannen gaat uit van nieuwbouw van 3.200 jongerenwoningen in de komende vier à vijf jaar. Dit is in dit tempo naar verwachting niet haalbaar, maar maakt voortzetting van die plannen niet minder nodig (zie vorige paragraaf, vooral meer variatie in het aanbod creëren). Als tweede aanliegroute naast nieuwbouw doet de gemeente Groningen er goed aan om werk te maken van transformatie van (toekomstig) leegstaand vastgoed zoals kantoorpanden en zorgcomplexen, en zo een probleem (leegstand) om te zetten in een kans (jongerenhuisvesting). Campus Groningen is daarin een goed voorbeeld dat vruchten afwerpt. Als derde aanliegroute is het denkbaar dat corporaties een deel van hun verouderde bezit labelen als jongerenhuisvesting, en zo marktruimte creëren om elders nieuw te bouwen (zoals in Meerstad, zie hierna). Ruimere jongerenhuisvesting creëert bovendien mogelijkheden voor zelfstandige huishoudens om zich te vestigen in de gewilde vooroorlogse wijken van Groningen. Het mes snijdt zo aan twee kanten.

---

<sup>1</sup> Bronnen: administratie woningbouw en bouwplannen gemeente Groningen, WoON (2006-2009-2012), Woonmilieus in Stad (2011), Groei, krimp en Migratie (2012).

<sup>2</sup> Woonmilieus in Stad, 2011

## Heroriënteren op binnenstedelijke locaties, Suikerunielocatie betrekken in de afweging

Momenteel zijn diverse locaties in ontwikkeling in vooroorlogse wijken. De getalsmatig grootste projecten zijn gelegen aan de noordoostzijde van de stad: het Oosterhamriktracé, Korrezoom, Oosterparkwijk, Eemskanaalzone en in zekere zin ook CiBoGa. Uit gesprekken met marktpartijen en analyses van vraagdruk blijkt dat de zuidwestkant van de stad de grootste ontwikkelpotentie heeft, vanwege status en de ligging ten opzichte van station en A7/A28. Locaties aan die zijde van de stad zijn Kempkensberg, Grunobuurt, de Meeuwen, in omvang relatief beperkt. Knelpunt bij veel van deze locaties is dat er veel koopappartementen gepland zijn, terwijl die markt verzadigd is. Actueel zijn deze locaties deels hergeprogrammeerd naar meer grondgebonden wonen, een voorwaarde voor ontwikkeling<sup>1</sup>.

De gemeente Groningen heeft er voor gekozen om de huidige locaties voorrang te geven op de ontwikkeling van wonen op de voormalige Suikerunielocatie. Daarvoor zijn diverse argumenten: stedenbouwkundig, afspraken met de buurt, financiële overwegingen. Marktpartijen schatten echter in dat de Suikerunielocatie een grote ontwikkel- en verdienpotentie heeft, waar ook meer statusgevoelige producten te ontwikkelen zijn<sup>2</sup>. De vraag rijst of herprogramming van de huidige transformatielocaties voldoende is om de hele binnenstedelijke woonvraag te bedienen, of dat er toch reden is om de Suikerunielocatie sneller in te zetten als parallelle stedelijke ontwikkeling. Om die vraag te beantwoorden is antwoord nodig op de volgende vragen:

- welke programmeringen is het meest marktconform op bestaande bouwlocaties is en wat dat betekent voor de exploitatie;
- wat is de hardheid waarmee mensen voor een bepaald deel van de stad kiezen (zuidwest of noordoost) en zijn hogere, statusgevoelige segmenten ook in noordoost voldoende kansrijk;
- bij een uitkomst die pleit voor Suikerunie: wat is de verdien capaciteit van de meest kansrijke plekken en programma's en weegt die op tegen afschrijving van voorinvestering op minder kansrijke plekken en programma's.

## Meerstad: herleving door goede keuzes, hard blijven werken aan betere voorwaarden

De start van Meerstad is moeizaam gebleken, maar inmiddels weten mensen Meerstad toch te vinden. Daarvoor zijn wel aanpassingen aan het plan nodig geweest. Meerstad kent enkele problemen (afstand tot de stad, bereikbaarheid, geen volgroeiende omgeving, imago, vele alternatieven elders nabij de stad voor soms lagere prijzen) waardoor mensen in een vragermarkt voor andere locaties kozen<sup>3</sup>.

Het aanbod is inmiddels passender bij de markt: voor de grote groep potentiële bewoners in wijken als Beijum en Lewenborg was de financiële stap te groot en hier wordt – met goedkopere producten – inmiddels op ingespeeld. De grote vrijheid van bouwen en het aanbieden van bijzondere niches (waterwonen, energienootloos wonen) trekt inmiddels klanten.

Ook zijn er verkoopargumenten die de komende jaren worden verbeterd. De route van Stad naar Meerstad wordt opgewaardeerd, er komt een open waterverbinding en het voorzieningenniveau wordt verhoogd.

Wanneer Meerstad zijn volle omvang van ruim 6.000 woningen bereikt, is moeilijk te schatten. Enerzijds zien we dat uitbreiding niet langer afhankelijk is van de groep gezinnen en dat Meerstad werft in een groter gebied dan Stad Groningen alleen. Anderzijds zijn er regionaal – ook nabij de

---

<sup>1</sup> Bronnen: gegevens over prijsontwikkelingen per buurt, Woonmilieus in Stad, administratie bouwplannen gemeente.

<sup>2</sup> De locatie heeft een goede ligging t.o.v. centrum, ring, station, ligt aan de gewilde zuidwestkant van de stad en biedt ruimte om een uniek stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, naar wens stedelijk georiënteerd of juist groen en ruim. Overigens hebben andere locaties weer eigen voordelen, zoals de nabijheid van UMCG en RuG in noordoostelijke wijken.

<sup>3</sup> Bron onder andere: Groei, Krimp en Migratie, panelgesprekken met verhuisden, gesprekken met marktpartijen.

stad – sterke concurrenten waarbij nog moet blijken hoe sterk de concurrentiepositie van Meerstad is<sup>1</sup>. Gezien de omvang en looptijd van Meerstad is het dan ook nodig om adaptief te programmeren, waarbij Meerstad zichzelf constant opnieuw uitvindt. Actueel zien we dat terug in een bijgesteld programma en een oplopend aantal bouwaanvragen. De komende jaren is vergrijzing in combinatie met het 'generatie-effect' interessant: nu al is er een groep 65-plussers zichtbaar die kiest voor vrij bouwen en het verder zelf organiseren van voorzieningenaanbod en eventuele zorg. De huidige ontwikkelstrategie is hier overigens op gericht.

### **De uitkomsten, vergeleken met het onderzoek uit 2008**

Als we kijken naar de aanbevelingen uit het woningmarktonderzoek uit 2008, dan zien we soortgelijke kwalitatieve aanbevelingen, maar wel in een andere context. Actueel stagneert de woningmarkt en werken we met (structureel) lagere verwachtingen van de huishoudensgroei. Die beweging werd in het onderzoek uit 2008 al wel vermoed, maar deze was toen nog niet goed te schatten. Enkele vergelijkingen:

- De bandbreedte voor netto voorraadgroei (zelfstandige woningen) was 600 a 1.000 per jaar, (2008-2016) en komt in dit onderzoek lager uit ca 560 woningen per jaar. Studentenhuisvesting komt daar nog bij.
- In 2008 werd gewezen op de noodzaak om stedelijke ontwikkellocaties zoals Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone strategisch af te stemmen op elkaar. Dat geldt nog steeds, met als complicerende factoren dat a. in beide zones een (te) groot aantal koopappartementen gepland is en b. het Suikerunieterrein nog lang in de wachtstand moet staan, terwijl daar mogelijk kansen liggen voor een statusrijk stedelijk woonproduct dat niet op die manier aan de noordoostzijde ontwikkelbaar is. Ook dit vraagt om een strategische heroverweging.
- Het oorspronkelijke optimisme van Meerstad werd in 2008 al bijgesteld en ook het beoogd aantal woningen is sindsdien neerwaarts bijgesteld. Inmiddels zien we een opleving en het is helder dat Meerstad een belangrijke rol speelt om de behoefte aan groene woonmilieus bij de stad te bedienen. De actuele opleving maakt ook weer een ander punt van aandacht actueel: de doorstroming vanuit wijken als Lewenborg en Beijum. Om die doorstroming mogelijk te maken, moeten die woningen en buurten aantrekkelijk zijn. Denk aan energetische verbetering en verbeteren van de openbare ruimte.
- Werken aan minder energiegebruik en grotere duurzaamheid is inmiddels een vanzelfsprekendheid geworden. In Groningen zijn meerdere programma's gaande die dit stimuleren, in de huur- en koopsector.
- Corporaties herkennen een blijvende kwalitatieve vraag (betere woningen, qua prijs tussen de aftoppingsgrenzen). Dat er voldoende sociale huurwoningen moeten zijn, is vanzelfsprekend. Ramingen over tekorten en overschotten fluctueren periodiek. In de huidige woningmarktcrisis is behoud van de omvang van de sociale voorraad voor de hand liggend. Corporaties monitoren dit. Hun ambities liggen hoger dan wat de omstandigheden nu toelaten.

---

<sup>1</sup> Bronnen: onder andere regionale bouwprogrammering, regionale prognoses

- De urgentie om het aanbod aan woonruimten voor studenten en jongeren te vergroten is onverminderd hoog; de groei van deze populatie lag nog hoger dan gedacht, de toename van de voorraad was matig en ook de komende jaren groeit deze groep door. Wel is er een eind van de groei in zicht, omdat de groep studerende landelijk zal afnemen in de periode 2023-2033, simpelweg omdat er dan minder jongeren zijn in Nederland. Overigens wordt de groei bepaald door meer dan demografische factoren zoals studiebeurs, OV-kaart de onderwijskwaliteit van de RuG. De grote groei van het aantal buitenlandse studenten is belangrijk geweest, nog steeds doel van de RuG, maar wel onzeker voor de toekomst.

## Vier aanknopingspunten voor programma en beleid

We besluiten met vier korte aanknopingspunten voor beleid, op basis van voorgaande analyse:

1. **Jongerenhuisvesting: tempo er in houden.** Jongerenhuisvesting creëren, vooral kwaliteit toevoegen, via nieuwbouw én transformatie én labelen van sociale huurwoningen.
2. **Binnenstedelijke locaties herprogrammeren en betrekken Suikerunieterrein in de afweging.** Herprogrammeer grote transformatielocaties met veel koopappartementen naar kleinschaliger plannen met meer grondgebonden (stads)woningen: Oosterhamriktracé, Korrezoom, Oosterparkwijk, Grunobuurt, Kempkensberg, Eemskanaalzone. Overweeg ook of daarmee de hele binnenstedelijke vraag te bedienen is, of dat het Suikerunieterrein toch voor 2023 al nodig is om ook hogere segmenten te bedienen.
3. **Wijkvernieuwing opnieuw op de kaart.** Zet de huidige projecten (EHBE, Wijkbedrijf, enzovoorts) door maar zoek samen met de corporaties ook naar middelen om fysieke vernieuwing (sloop-nieuwbouw en renovatie) door te zetten, conform het NLA. Daarbij zijn de ingrepen minder grootschalig, meer chirurgisch van aard en niet alleen gefocust op fysiek ingrijpen maar ook sociale thema's. Het is waardevol om leefstijlgebonden te vernieuwen, conform het onderzoek Woonmilieus in Stad (2011).
4. **Uitbreiding en Meerstad: blijven zoeken naar unique selling points.** Actuele bijstellingen in de programmering van Meerstad leiden tot hernieuwde vraag. Het 'product' Meerstad wordt de komende jaren beter en rijper (verbinding, water, voorzieningen) maar er zijn blijvende nadelen ten opzichte van andere locaties in de regio (afstand, ligging). Naast vrijheid is vooral prijs een belangrijk verkoopargument voor Meerstad boven andere locaties. Breder geldt: zorg dat ook na 2023 een variëteit aan bouwlocaties beschikbaar is, met oog op een gevarieerde vraag.