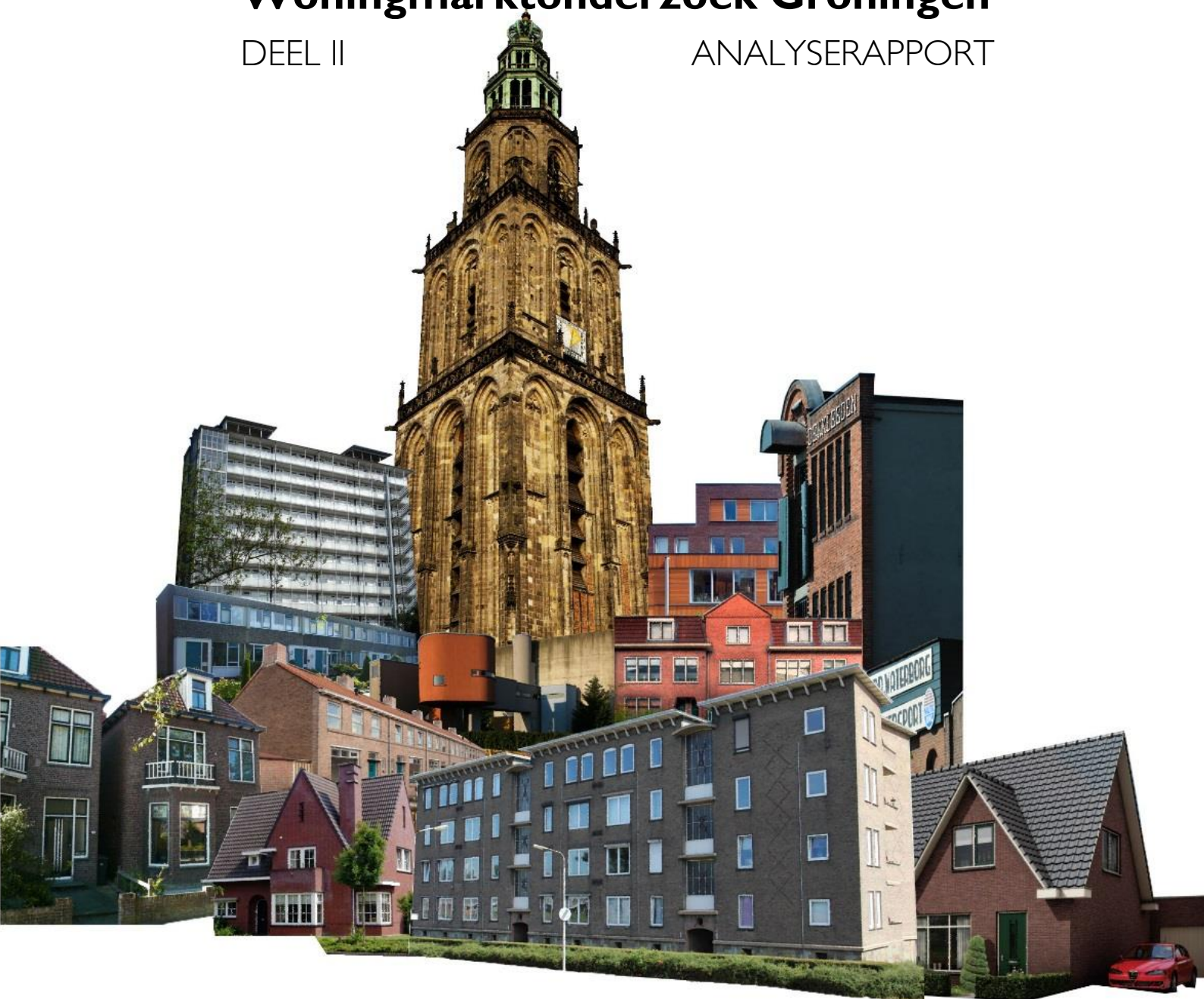


# Woningmarktonderzoek Groningen

DEEL II

ANALYSERAPPORT



**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

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Werkwijze	5
<b>2. Groninger woningmarkt 2003-2013</b>	<b>7</b>
2.1 Bevolking, huishoudens en woningen	7
2.2 Kwalitatieve vraag, aanbod en match	11
2.3 Locaties	18
2.4 Doelgroepen	22
2.5 Hoogconjunctuur en crisis	24
2.6 Conclusies	27
<b>3. Vooruitblik: vraag, aanbod, programma</b>	<b>29</b>
3.1 Kwantitatieve vraag	29
3.2 Kwalitatieve vraag	31
3.3 Programma en match met de behoefte	37
3.4 Locaties	39
3.5 Vooruitblik naar 2033	47
3.6 Conclusies	49
<b>BIJLAGEN</b>	<b>53</b>
1 Doelgroepen	53
2 Uitkomsten analyse WoON 2006 – 2009 – 2012	61
3 Gebiedsindeling	63
4 What goes in must come out: hoe prognoses werken	64
5 Huishoudensprognoses: grote verschillen in voorspellingen	71



# I. Inleiding

## I.1 Aanleiding

Het laatste woningmarktonderzoek van de Gemeente Groningen dateert van 2008. Dat jaar blijkt voornamelijk de absolute top van de woningmarkt te zijn geweest. Het dal dat zich daarna aandeed is eveneens dieper dan ooit en of de bodem in zicht is weet niemand. Voorlopig lijkt de crisis op de woningmarkt nog aan te houden. Ondanks deze crisis groeit Groningen, mede door de groeiende instroom van studenten. Kortom, er is een enorme dynamiek en turbulentie in de woningmarkt die voldoende reden geeft om opnieuw woningmarktonderzoek te doen.

De gemeente gebruikt de uitkomsten van de prognoses over huishoudensgroei en woningbehoefte voor beleidsvorming en voor bijstelling van de programmering. De exploitaties van projecten zijn gebaseerd op aannames over omvang en tempo van bebouwing en verkoop. Zijn deze aannames nog reëel? En zo nee, zijn er programmatische bijstellingen mogelijk en wenselijk, waarmee opnieuw een realistische basis ontstaat over de te verwachten grondopbrengsten van locaties in gemeentelijk bezit?

## I.2 Werkwijze

Dit onderzoek brengt in beeld wat de kwantitatieve en kwalitatieve veranderingen zijn die we verwachten in de Groninger woningmarkt van de komende jaren, met een advies over realistische programmering. De woningmarkt van Groningen is groter dan die van de stad alleen. We leggen daarom ook een relatie tussen stad en regio. We kijken terug op de afgelopen tien jaar (en soms langer), kijken vooruit naar 2023 (concreet) en 2033 (globaal).

Het precies voorspellen van de woningvraag blijkt onmogelijk. We doen een voorstel op basis van terugblik, vooruitblik en gezond verstand. De gewenste woningen naar type, woonmilieu, doelgroep of locatie brengen we in beeld door meerdere bestaande onderzoeken en woonwensendatabases te combineren: het Socrates 2009<sup>1</sup>, WOON 2012, Woonmilieus in Stad (2011), Groei, krimp en migratie (2012). We vullen dit aan met actuele marktdata. Het schema hierna illustreert de bronnen die we benutten.

---

<sup>1</sup> In 2013 verschijnt een geactualiseerd Socrates rapport, op basis van het WoON2012. Dit was nog niet op tijd beschikbaar voor dit onderzoek. Het WoON2012 zelf is wel ingebed.

Figuur 1.1: Analyses en bronnen

	<b>Vraag</b>	<b>Aanbod</b>	<b>Match</b>
<b>2003-2013</b> Terugblik om te snappen hoe de markt echt werkt om zo beter te voorspellen	WMO 2008 Groei, krimp & migratie 2012 NVM gegevens laatste jaren Trenddata Groningen 00-13 Regionaal WMO 2010	Doelprogramma Werkelijke realisatie (herijking regio GRAS)	Product en woonmilieu Welke vraag verzadigd? Waar een restvraag? Welke vraag was overschat?
	+		+
			-
			Aantal, product, doelgroep
<b>2013-2023</b> Vooruitblik op korte termijn concreet in aantal en product helder kader voor programma	Terugblik t/m 2013 Woonmilieus in Stad 2011 Regionaal WMO 2010 WoON2013 (vgl 09 & 06)	Plannen (woonmilieu, product, en tempo)	Welke producten bediend? Waar overaanbod plannen? Waar meer planruimte nodig?
	+		+
			-
			Aantal, product, doelgroep
<b>2023-2033</b> Vooruitblik lange termijn grotere onzekerheid grotere trends gebruiken koers op hoofdlijnen	Maatschappelijke trends Demografische trends Economische trends	Plannen met scope >2020 Potentiële woonmilieus >2020	Welke producten bediend? Waar overaanbod plannen? Waar meer planruimte nodig?
	+		+
			-
			Aantal, product, doelgroep

Minstens zo belangrijk als het gebruik van goede bronnen is het consulteren van de markt: een selectie van makelaars, ontwikkelaars en corporaties hielp het duiden van de cijfers en het plaatsen van kritische kanttekeningen.

## 2. Groninger woningmarkt 2003-2013

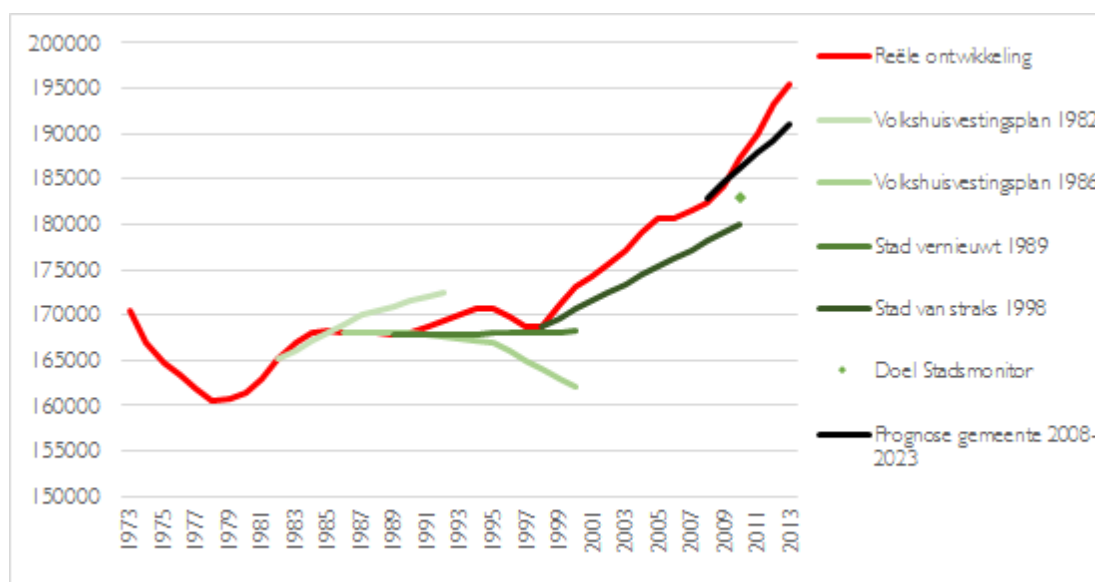
In dit hoofdstuk blikken we terug op prognoses van de afgelopen jaren en geven we een advies voor nieuwe prognoses, we analyseren de totale woningmarktontwikkelingen van de afgelopen tien jaar (en soms iets verder terugkijkend), en we zoomen in op doelgroepen en locaties.

### 2.1 Bevolking, huishoudens en woningen

#### Prognoses weten weinig raad met studentenpopulatie

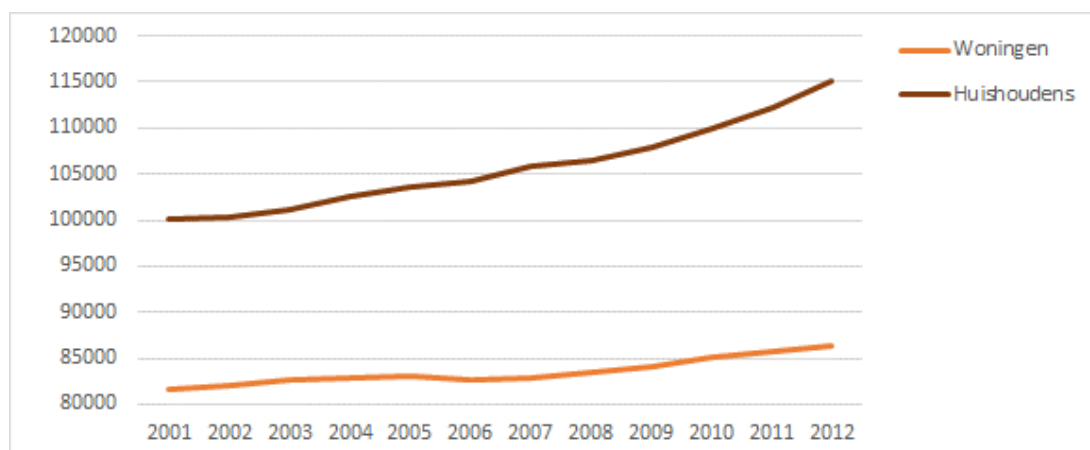
De figuur hierna laat zien hoe eerdere prognoses de werkelijke ontwikkeling benaderden. Rode draad door de prognoses is dat bijna alle prognoses te pessimistisch waren over de groei van Groningen.

Figuur 2.1: Prognoses van het aantal inwoners op basis van voorgaande prognoses.



Belangrijk is de grote rol van de studentenpopulatie: het grootste deel van de recente groei is daar aan toe te schrijven. Vaak wonen zij samen in een woning maar tellen zij wel als individuele huishoudens, waardoor het aantal huishoudens snel verder uit de pas liep met het aantal zelfstandige woningen.

Figuur 2.2: Analyses en bronnen: Ontwikkeling van het aantal woningen en huishoudens. Bron: gemeente Groningen via Statline.



Nota bene: in deze figuur ontbreekt woningbouw in Haren en Ter Borgh, geen Gronings grondgebied, wel stedelijke uitbreidingen.

De kunst is om de groep studenten en studentenhuizen te scheiden van de 'gewone' woningmarkt (zie ook het prognose-advies hierna). De gemeente Groningen hanteert twee maten voor de woningvoorraad: woonruimten en zelfstandige woningen. We doen drie aannames om een splitsing te maken tussen studenten en zelfstandige huishoudens / woningen:

1. Woonruimten minus zelfstandige woningen = overige woningen, meest met studenten;
2. Aantal zelfstandige woningen is gelijk aan aantal zelfstandige huishoudens;
3. Totaal aantal huishoudens minus zelfstandige woningen / huishoudens = overige huishoudens, meest studenten.

De tabel splitst de bewoning in Groningen uit.

Tabel 2.1: Ontwikkeling van bevolking en huishoudens, uitgesplitst naar zelfstandig en onzelfstandig wonen. Bronnen: ABF, CBS, Gronometer. Cijfers zijn afgerond op 1.000.

	2001	2003	2006	2008	2012
Bevolking	174.000	177.000	181.000	182.000	193.000
- 15-25	27.000	37.000	38.000	41.000	46.000
Huishoudens	100.000	104.000	106.000	110.000	118.000
- Zelfstandig	82.000	83.000	83.000	84.000	86.000
- Overig (studenten)	18.000	21.000	23.000	26.000	32.000
Woonruimten	95.000	98.000	101.000	105.000	110.000
- Zelfstandig	82.000	83.000	83.000	84.000	86.000
- Overig (studenten)	13.000	15.000	18.000	21.000	24.000

Ook in de bevolkingsgroei tussen 2001 en 2012 zien we de grote invloed van de groep 15-25 jarigen. Het aantal eerstejaars studenten groeide tussen 2001 en 2009 van ruim 9.000 naar bijna 12.000 per jaar, en in 2009 woonden ca. 30.000 studenten in Groningen op kamers.



Tabel 2.2: Ontwikkeling van bevolking en huishoudens, naar leeftijdsklasse. Bron: gemeente Groningen via Statline.

	Bevolking				Huishoudens		
	2003	2013			2003	2012	
0-15	23192	24600	0	Alleenstaand	56728	69553	+++
15-25	37175	46500	+++	Stel	23021	22739	0
25-45	59654	59601	0	Twee oudergezin	14044	14695	+
45-65	35935	42084	++	Een oudergezin	5719	6344	+
65-85	18488	19552	0	Overig	1521	1716	0
85+	2728	3081	+				
Totaal	177172	195418		Totaal	101033	115047	

### Groei zelfstandige voorraad: netto ca. 4.000 woningen

Wat vooral opvalt, is dat de groei van het aantal huishoudens voor bijna driekwart te verklaren is uit de groei van het aantal studentenhuishoudens (10.000 op 14.000 in de periode 2003-2012). De 'gewone' woningvoorraad groeide in die periode met ca. 4.000 eenheden:

- Nieuwbouw: 9.200 woningen;
- Sloop: 2.100 woningen;
- Onttrekking overig, bijvoorbeeld studenteneenheden: 3.100<sup>1</sup>.

Overigens zijn net buiten de stad ca. 1.000 woningen opgeleverd in deze periode (Ter Borgh, Haren Noord) waarmee de reële stedelijke groei op ongeveer 5.000 woningen uit kwam. Dit is een belangrijke maat bij de groeivoorspellingen en programmering in de periode na 2013.

### Advies toekomstige prognoses: GbPro-model verder uitbouwen en afstemmen met provincie

We analyseerden vier gangbare prognosemodellen, met als doel om een passend model voor Groningen te 'kiezen'. In de bijlage staat een uitgebreide analyse; hierna volgen conclusies bij de modellen. We analyseerden:

- Pearl en Primos, twee landelijke prognosemodellen;
- IPB Groningen, de provinciale prognose;
- GbPro, de gemeentelijke prognose.

**Pearl en Primos** zijn minder passend voor de gemeente Groningen:

- Landelijke modellen houden geen rekening met bijzondere studentenpopulatie van Groningen. Als voorbeeld: ze vertalen de grote groep jonge vrouwen in een grote aanstaande geboortegolf in de stad Groningen, terwijl die geboortegolf vaak ergens anders ontstaat, na afstuderen en verhuizing van de groep studenten naar een andere plek in het land;
- Beide prognoses leunen sterk op ingevoerde bouwprogramma's. Invoer van een groot bouwprogramma leidt per definitie tot hoge groei. Dit is een cirkelredentie;
- Om met scenario's te kunnen werken, moet de gemeente de mogelijkheid hebben om zelf input en daarmee output te beïnvloeden. Dat gaat niet bij deze prognoses. De vele – vaak onderling samenhangende – aannames van deze prognoses zijn voor gebruikers grotendeels onzichtbaar. Dat maakt het onmogelijk om het realiteitsgehalte op deelaspecten te beoordelen en waar nodig te nuanceren, waaronder het grote effect van de studentenpopulatie!

Het is wel zinvol om de uitkomsten te gebruiken als spiegel voor de eigen prognose.

<sup>1</sup> Schatting voor 2012 genomen op basis van 2009-2010-2011

De **provinciale IPB-prognose** kent deze inhoudelijke nadelen niet. Echter, deze prognose trekt migratietrends sterk door en weet in de huidige vorm onvoldoende scheiding aan te brengen in de groep studenten en zelfstandige huishoudens. Dit leidt er toe dat de uitkomsten van de provinciale prognose (gunstig) afwijken. Vooral de trend van explosieve groei van de studentenpopulatie is onzeker en kan zelfs omslaan in een krimp. Niet zozeer de woningmarkt maar maatschappelijke ontwikkelingen in binnen- en buitenland zijn daarin bepalend. Dit model is zeer bruikbaar in de overige niet-studentengemeenten in de provincie maar in de huidige opzet minder passend.

De voorkeur gaat uit naar het **gemeentelijke GbPro model**:

- Het model kijkt preciezer naar de studentenpopulatie en kan daarmee ook de natuurlijke ontwikkeling beter voorspellen. De gemeente werkt momenteel aan verfijning van dit model, met hulp van BAG-gegevens;
- Het model biedt ruimte om zelf aan knoppen te draaien. We adviseren om niet het programma leidend te laten zijn, maar een 'educated guess' van een reële groeibandbreedte van het aantal zelfstandige huishoudens en het aantal studenten, op basis van trends én marktinformatie (zie uitkomsten van dit onderzoek);
- Er is in dit model nu nog geen goed uitgewerkte doorvertaling beschikbaar naar huishoudens, terwijl juist de huishoudensontwikkeling bepalend is voor de programmering (met onderscheid tussen soorten huishoudens, waaronder studentenhuishoudens!). De gemeente verwacht eind 2013 een antwoord te hebben op deze vraag;
- We stellen voor dat de gemeente afstemming zoekt met de provincie Groningen, om verbanden te leggen met omliggende gemeenten.

## 2.2 Kwalitatieve vraag, aanbod en match

### Met terugwerkende kracht: vraagvoorspelling 2003-2013, wensprogramma

Met terugwerkende kracht voorspellen is eenvoudiger dan in de toekomst kijken. Met de kennis van vandaag kijken we naar de marktonderzoeken van de afgelopen jaren. Zo analyseren we onder meer welke woonproducten de afgelopen jaren ruim aangeboden of schaars waren. Het schema hierna laat zien waar de eerdere woonwensenonderzoeken uitspraken over deden.

Tabel 2.3: Marktsignalen volgens verschillende onderzoeken. Bronnen: zie tabel.

1. WBO 2005
2. Woonquest 2006
3. WoON 2006 / uitwerking Stad 2007
4. Regionaal marktonderzoek 2010 Companen
5. Socrates op basis van WoON 2009
6. Woonmilieus in Stad 2011 KAW

Woonmilieu	Product	Hoe	Groei	Bron
Stedelijk vooroorlogs	Huurappartementen	Nieuwbouw	++	3, 1
	Appartementen voor senioren	Nieuwbouw	++	4
	Stadswoningen voorgezinnen	Nieuw en transf.	+	6
Naoorlogse stad	Betere huur, meer koop	Transformatie	0	3, 6
	Appartementen (voor senioren)	Nieuwbouw	+	1 (, 4), 6
(recente) Uitbreiding	Eengezins, koop en huur	Nieuwbouw		3, 4
Doelgroep van beleid	Meer ouderenwoningen	nieuwbouw	++	1
	Duurdere gezinshuur	nieuwbouw	0/+	2
	Verkoop van huurwoningen	transformatie	+	2
<b>Randtotalen</b>				
Voorraadverandering	Ca. 1.200 woningen per jaar			1, 2, 3, 5
	Ca. 400-450 centrum-stedelijk	nieuwbouw		1, 2, 3, 5
	Ca. 350-400 groen-stedelijk	nieuwbouw		1, 2, 3, 5
	Ca. 350-400 schil	transformatie, saldo 0		1, 2, 3, 5
	Ca. een derde gestapeld			1, 2, 3
	Ca. twee derde grondgebonden			1, 2, 3
	Ca. 50% huur	nieuwbouw		5
Ca. 50% koop	nieuwbouw		5	
Netto groei	Ca. 800 woningen per jaar (bandbreedte 600 a 1.000)			1, 2, 3, 4, 5
	Ca. -150 sociale huur			1, 2, 3, 5
	Ca. +950 koop / overige huur			5

De uitkomsten uit de verschillende onderzoeken zijn goed met elkaar verenigbaar. Enkele belangrijke randvoorwaarden voor de programmering in de periode 2003-2013 zijn zoals volgt afgeleid uit de marktonderzoeken:

- Splitsing van de stad in centrumgeoriënteerde wijken (vooorlogse stad), groene uitleg (recente wijken vanaf periode Vinex) en overige stadswijken (naoorlogse stad);
- 50% huur bij nieuwbouw (totale effect is kleiner door sloop van oude huurwoningen);
- Een derde gestapeld als totaal voorraadeffect;
- Ca. 450 centrumstedelijk, 350-400 schilwijken (ligt in programma hierna wat hoger door forse reële sloop), 350-400 groenstedelijk, per jaar;
- Hoog aandeel gestapeld centrumstedelijk, afnemend naarmate het groenstedelijk wordt;
- Onttrekking: werkelijke trend genomen, jaarlijks 300 herbestemmingen en 200 sloop.

Tabel 2.4: Herleid wensprogramma per jaar gemiddeld op basis van marktsignalen, toewerkend naar netto 8.000 woningen in 10 jaar. Bron: zie de tabel hiervoor.

	Netto	Nieuwbouw	Onttrekking *
<b>Stedelijk (vooorlogs)</b>	<b>450</b>	<b>600</b>	<b>-150</b>
eengezins koop	150	150	0
eengezins huur	100	100	0
appartement koop	100	200	-100
appartement huur	100	150	-50
<b>Naoorlogse stad</b>	<b>-25</b>	<b>350</b>	<b>-375</b>
eengezins koop	125	125	0
eengezins huur	-50	50	-100
appartement koop	25	125	-100
appartement huur	-125	50	-175
<b>Uitleg</b>	<b>375</b>	<b>375</b>	<b>0</b>
eengezins koop	150	150	0
eengezins huur	50	50	0
appartement koop	50	50	0
appartement huur	125	125	0
<b>Studenten</b>			
Geen programma bekend			
<b>Totaal</b>	<b>875</b>	<b>1250</b>	<b>-375</b>
eengezins koop	425	425	0
eengezins huur	100	200	-100
appartement koop	175	375	-200
appartement huur	100	325	-175

\* Herbestemming: sloop (200 per jaar) maar ook omzetting naar studentenhuysvesting (300 per jaar)

## Beantwoording van de behoefte in aantallen: te weinig realisatie

Door een vergelijking te maken tussen het wensprogramma en de werkelijke realisatie, is het mogelijk om te beoordelen of de realisatie van woningen aansloot bij de onderzochte behoefte. Bouwde Groningen de juiste producten in het juiste woonmilieu? We trekken conclusies op hoofdlijnen omdat het wensprogramma slechts indicatief is en slechts voor dit onderzoek met terugwerkende kracht samengesteld.

De realisatie bleef in alle gebieden achter op de eerder gepresenteerde wensprogrammering; de beoogde voorraadgroei met 800 woningen (bandbreedte 600 a 1.000) per jaar werd niet gehaald, maar lag netto op ruim 400 in deze periode (900 nieuw, 500 sloop of andersoortige onttrekking, bijvoorbeeld voor studentenhuisvesting).

Tabel 2.5: Herleid wensprogramma per woonmilieu per jaar. Bronnen: zie tabel 2.3.

Per jaar '03-'13	Stedelijk (vooroorlogs)			Naoorlogse stad			(recente) Uitbreiding			Totaal		
	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop
Wens	450	600	-150	-25	350	-375	375	375	0	800	1250	-450
Realisatie	150	300	-150	-25	350	-375	150	150	0	350	800	-450

## Kwalitatieve match: te veel koopappartementen, te weinig uitbreiding voor gezinnen

Kwalitatief gezien was er op stedelijk niveau een goede match tussen wensprogramma en realisatie, hoewel het aandeel koopappartementen vrij hoog lag. Op woonmilieuniveau zien we grotere verschillen in samenstelling van de nieuwbouw in vergelijking tot het wensprogramma. Zie ook de figuur.

- In de vooroorlogse stad was de verhouding grondgebonden – gestapeld ongeveer in balans. Er zijn wel bovenmatig veel koopappartementen gerealiseerd;
- Ook in de naoorlogse stad matchen wensen en realisatie grotendeels, met ook hier een (klein) overaanbod aan koopappartementen;
- In groen-stedelijk gebied is de realisatie van nieuwbouw getalsmatig veel lager geweest dan het wensprogramma (150 per jaar in plaats van 375 per jaar). Hierdoor vertekent het beeld in de figuur: ook al lijken er bovenmatig veel gezinskoopwoningen gebouwd te zijn, evengoed bleef zelfs dat segment achter op de behoefte. Dit blijkt ook uit analyse van verhuismotieven.

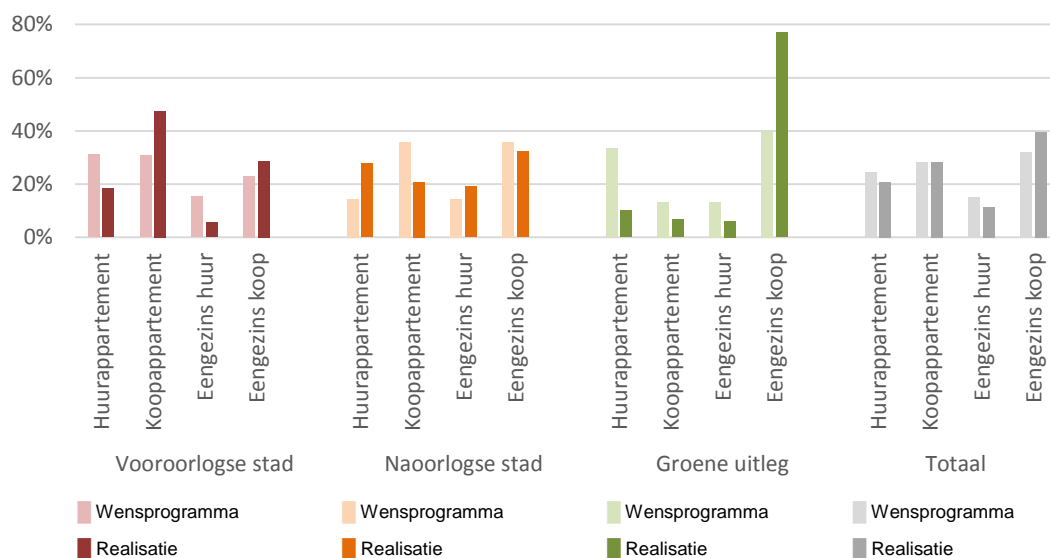
Vergelijking met de periode 1997-2003 bevestigt dit beeld bovendien (zie kadertje).

Zie voor een vergelijking op locatieniveau paragraaf 3.3.

### Realisatie 1997-2003: veel meer uitbreiding

In de periode 1997-2003 lag het totaal aandeel eengezinskoopwoningen op 65% in plaats van 40% in de periode daarna, terwijl het aandeel koopappartementen op 10% lag in plaats van 30%. Diverse uitbreidingslocaties werden deels gelijktijdig ontwikkeld (zie paragraaf 3.3). Al met al zien we vanaf 2003 een omslag naar meer gestapeld wonen, en dan vooral koopappartementen in bestaand stedelijk gebied.

Figuur 2.3: Vergelijking tussen herleid wensprogramma en realisatie. Bronnen: zie tabellen hiervoor + gemeente Groningen.



### Verhuisgedrag, motieven, concessies: Groningen zag hoogopgeleide gezinnen gaan

Het woningmarktonderzoek uit 2008 maakte gebruik van verhuisgedragsgegevens van Groninger huishoudens. Door terug te kijken werd bijvoorbeeld duidelijk dat uitbreidingswijken vooral de stedelijke doorstroming bedienen, en instromers juist vaak in de bestaande voorraad terecht kwamen. Inmiddels beschikken we over nog preciezere informatie over verhuizers, waarbij we putten uit drie bronnen:

- Feitelijke verhuisstromen (CBS, bewerking);
- Woningmarktonderzoek Groningen-Assen 2010 (Companen);
- Groei, Krimp en Migratie in Groningen en Noord-Drenthe 2012 (KAW).

Uit deze bronnen weten we:

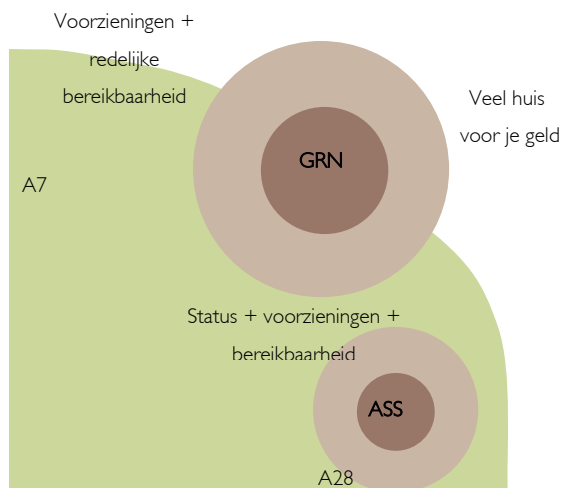
- Wie van waar naar waar verhuisden, naar leeftijdsklasse;
- Hoe ze eerst woonden en hoe nu;
- Waar ze zich oriënteerden;
- Waarom ze verhuisden naar een andere plek of waarom ze bleven in hun woonplaats;
- Welke concessies ze deden bij hun verhuizing.

Het is belangrijk om te weten hoe de regionale woningmarkt op hoofdlijnen functioneert, om goed te begrijpen waarom mensen de stad opzoeken of verlaten en in welke windrichting. De volgende twee figuren geven geabstraheerd de werking van de woningmarkt weer in Groningen en noord-Drenthe.

Figuur 2.4: twee schematische modellen over de werking van de regionale woningmarkt. Bronnen: zie onderschriften.

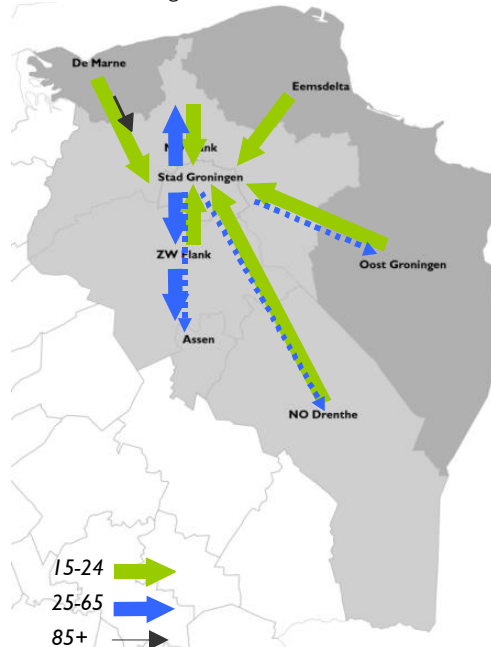
Gemeenten rondom de stad vervullen elk een eigen rol, met Haren als statusrijk excellent woonmilieu, Hoogezand - Sappemeer als value-for-money en tussenliggende gemeenten als tussenvarianten.

↻ = keuzebeweging: status – kwaliteit – prijs.



Bron: marktonderzoek Groningen-Assen, Companen, 2010

Groningen werkt als magneet. Mensen verlaten de stad zo ver als nodig is om in hun gewenste prijs-ruimteverhouding te voorzien.



Bron: CBS, bewerking KAW, 2012

Uit het onderzoek Groei, Krimp en Migratie uit 2012, dat terugblik op verhuizingen vanaf 2011, blijkt dat de stad Groningen nog steeds gezinnen verliest aan de regiogemeenten:

- Er is een grote structurele stroom van jongeren (15-25) naar de stad Groningen (studie, starten op de arbeidsmarkt) uit heel het noorden en ook daarbuiten;
- Tegelijk is er een structurele stroom van vooral 25-40 jarigen vanuit de stad naar naastgelegen gebied, grofweg de regio Groningen-Assen. Deze leeftijdsgroep krimpt in de hele regio door autonome demografische factoren. De toestroom van jongeren naar Groningen en doorstroom van 25-39 jarigen naar de buurgemeenten tempert de krimp van deze leeftijdsgroep in regiogemeente en zorgt voor lichte groei in Stad Groningen.

Grofweg driekwart van de verhuizingen in de regio is niet woning gerelateerd en (dus) niet te beïnvloeden met bouwprogramma's. In de stad Groningen ligt dat anders: vertrekkers verhuizen juist wél vaak vanwege de woning (>50%) en de woonomgeving (>25%). Als we inzoomen op de overwegingen van vertrokken Groningers, dan verscherpt zich het beeld. Deze selectie is met 64 respondenten te klein voor statistisch betrouwbare uitspraken, maar biedt voldoende eenduidige uitspraken voor conclusies:

- Ruim tweederde van deze groep is 25 tot 45 jaar oud. Daarvan is de helft een gezin, de andere helft single of een stel. De overige waren bijna allemaal 45-65 jaar, meestal single of stel;
- De helft oriënteerde zich wél op Groningen en een kwart overwoog serieus om bij passende nieuwbouw te blijven;
- Tweederde van de vertrekkers verhuisde (ook) vanwege de woning, waarvan 80% ruimer wilde wonen en 60% meer tuin wenste en / of een betere woonomgeving (er waren

meerdere motieven gelijktijdig mogelijk). Eén van deze redenen was in 60% van de gevallen ook doorslaggevend;

- Vrijwel niemand ging er qua woonruimte, buitenruimte of woonomgeving op achteruit door de stad te verlaten. De concessies zaten in voorzieningen (60% van de vertrekkers), bereikbaarheid en woonlasten (elk 40%);
- Er was sprake van een 'opstroomprofiel' op de woningmarkt. De groep verliet in de helft van de gevallen een appartement en koos vrijwel uitsluitend voor gezinswoningen. De helft liet een sociale huur- of goedkope koopwoning achter, slechts een kwart koos daar opnieuw voor. 80% is hoger opgeleid (HBO of WO), de helft verdient twee keer modaal, tweederde kwam van binnen de ringweg en tweederde verhuisde naar de noord- of zuidflank van de stad.

Deze opsomming van motieven en concessies leert veel huishoudens in de leeftijdsklasse 25-45 jarigen zich oriënteert op Groningen maar toch de stad verlaten. Reden is: een ongunstige ruimteprijsverhouding. Deze hoogopgeleide, goed verdienende groep vertrekkers kiest nadrukkelijk voor meer ruimte en een andere woonomgeving voor in de nabijheid van de stad Groningen. Dat de helft van hen zich óók op de stad zelf oriënteerde is belangrijk voor de programmering! Zie ook de uitspraken over Meerstad in hoofdstuk 4.

Interessant is ook de selectie van '**afhakkers**' (mensen die zich wél oriënteerden maar niet naar de stad verhuisden) laat een vergelijkbaar profiel zien, ook vaak met een hoger inkomen, zij het iets ouder en vaak met opgroeiende kinderen. Een veelgehoorde reden voor zulke mensen om zich op de stad te oriënteren, is het ruime aanbod van onderwijsvoorzieningen voor hun kinderen. Ook zij willen een kwaliteitsstap maken en daar ook voor betalen. Deze groep woonde én woont vaak in een eengezins koopwoning. Groningen kan dus – bij een passend aanbod – ook meer oudere gezinnen uit de regio aantrekken.

De selectie **instromers van buiten** (102 respondenten) is gemiddeld ouder dan vertrekkers, vaker 45+ en 65+. Het zijn vaker singles of stellen, ze verdienen minder en zijn lager opgeleid. De woning speelde veel minder een rol in de verhuisredenen, voorzieningen en bereikbaarheid des te meer. Ze geven aan er qua woonruimte, tuin, omgeving én woonlasten op achteruit gegaan te zijn. Vaak maakten ze de stap van een eengezinswoning naar een appartement, in de vorige én de nieuwe situatie evenredig verdeeld over koop en huur. De toelichting in de open antwoorden wijzen vaak op samenwonen of echtscheiding.



## Analyse trend vierkantemeterprijzen naar product en wijk: druk op vooroorlogse wijken

In aanvulling op de woonwensen en de terugblikken op de markt, vergelijken we de relatieve prijsontwikkelingen van segmenten en woonmilieus. Dit richt zich uitsluitend op de koopmarkt.

Tabel 2.6: Top 5 producten met boven- of beneden gemiddelde prijsstijging in tijdvak 2003-2012. Bron: gemeente Groningen.

Boven gemiddelde stijging (d.w.z. >40%)		Beneden gemiddelde stijging	
Bouwjaar 1900-1915	+65%	Bouwjaar 1960-1970	+22%
Bouwjaar 1915-1930	+55%	Bouwjaar 1970-1980	+30%
Bouwjaar <1900	+46%	Bouwjaar 1945-1960	+33%
		Bouwjaar 1980-2000	+34%
<b>Uitschieters</b>			
Vooroorlogs eengezins (>90m <sup>2</sup> )	+50% tot +110%	Gezinswoningen jaren '60	-5% tot +25%
Grote eengezins >'00 (>120m <sup>2</sup> )	+45 tot +75%	Gezinswoningen jaren '70	0 tot +25%
Appartementen '45 (>80m <sup>2</sup> )	+55% tot +75%	Gezinswoningen '45-'60	0 tot 40%
Grote appartementen (>100m <sup>2</sup> )	Tot +100%		

Tabel 2.7: Top 5 buurten met boven- of beneden gemiddelde prijsstijging in tijdvak 2003-2012. Bron: gemeente Groningen.

Bovengemiddelde stijging d.w.z. > 40%		Beneden gemiddelde stijging	
Villabuurt	+14%	Beijum-oost	-17%
Binnenstad (centrum, west, zuid)	+10%	Hoogkerk-dorp	-12%
Stadspark	+10%	De Hoogte	-10%
Coendersborg	+9%	Bloemenbuurt	-10%
Corpus Den Hoom Zuid	+7%	Beijum-west	-9%

Afgaand op deze cijfers is er in Groningen actueel een sterke marktpositie voor:

- Grote nieuwe eengezins koopwoningen groter dan 120m<sup>2</sup> (recente uitbreidingswijken);
- Vooroorlogse gezinswoningen (>90m<sup>2</sup>) en appartementen (>80m<sup>2</sup>) vooral in Groningen Zuid (boven-benedenwoningen), mede onder druk van opkoop van panden voor studentenhuisvesting;
- Ruime nieuwe appartementen, groter dan 100m<sup>2</sup> (centrum);
- Kleine nieuwe appartementen, kleiner dan 50m<sup>2</sup> (niet in tabel, nichemarkt).

Vroeg-naoorlogse woningen ('45 tot en met jaren 70, deels zelfs jaren '80), zowel appartement als eengezins, zijn relatief kwetsbaar.

## 2.3 Locaties

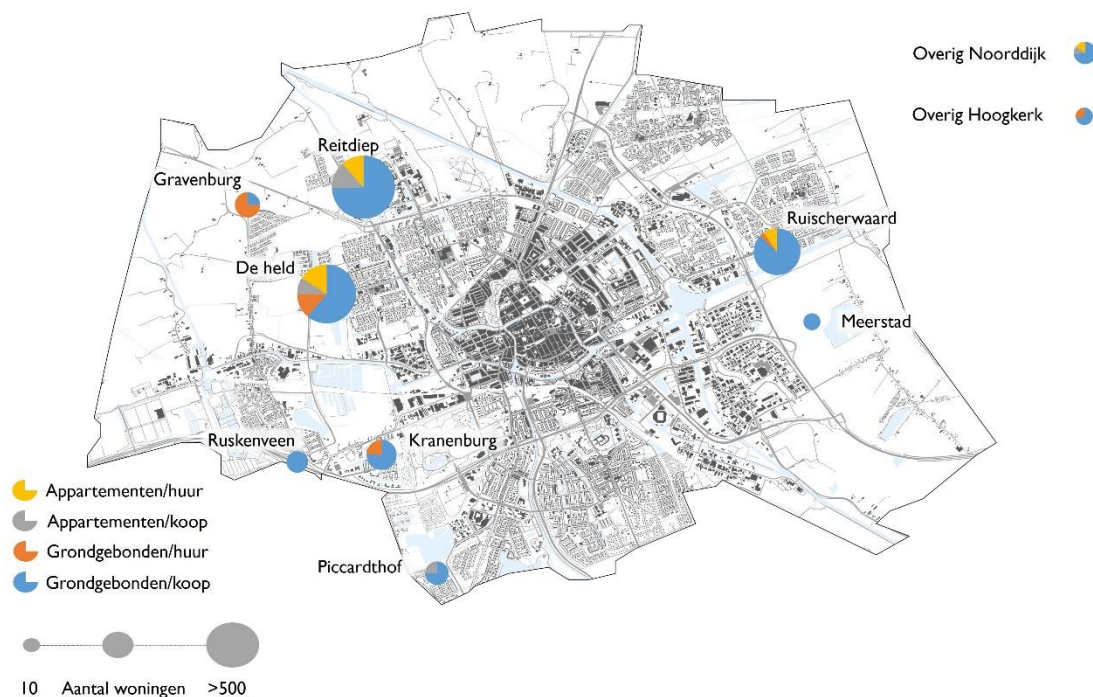
In deze paragraaf geven we voor de grootste locaties van de afgelopen tien jaar aan welke toegevoegde waarde zij hadden op de vraag.

### Uitbreiding

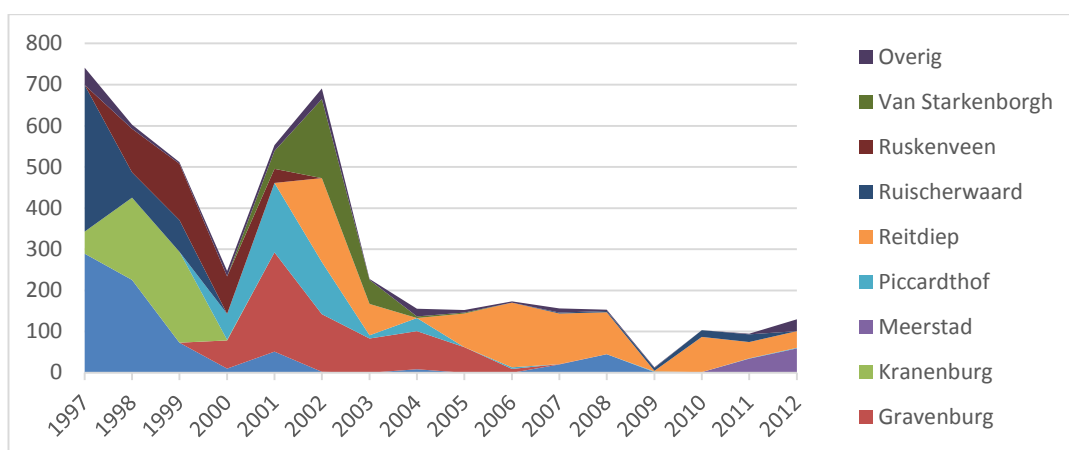
In de figuur is te zien welke locaties de afgelopen jaren een rol speelden als het ging om groen en ruim wonen op een uitbreidingslocatie. We kijken terug tot 1997 omdat daarmee zichtbaar wordt dat uitbreiding de afgelopen tien jaar achter bleef. Het restant van Gravenburg en daarna Reitdiep waren de afgelopen tien jaar de belangrijkste locaties, samen met Ter Borgh, dat formeel buiten de gemeente valt. We zien Meerstad langzaam opkomen. Met dat pakket aan locaties bood Groningen weliswaar 'mainstream'-uitbreiding en excellent wonen aan, maar onvoldoende om de vraag optimaal te beantwoorden (zie vorige paragrafen).

Op elk van deze locaties bestond het programma vooral uit eengezinskoopwoningen; de laatste tien jaar nam het aandeel vrije sector koop af van bijna driekwart naar iets meer dan de helft.

Figuur 2.5: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 op uitbreidingslocaties. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 2.6: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 op uitbreidingslocaties per jaar. Bron: gemeente Groningen.



### Migratie binnen wijken

Uit verhuisgegevens hebben we herleid welke verhuisstromen binnen de stad Groningen het meest in het oog springen. De gegevens betreffen de jaren 2002 tot en met medio 2013. De conclusies sluiten aan op die van het marktonderzoek uit 2008:

- Veel verhuizingen vinden plaats over korte afstanden, binnen stadsdelen, bijvoorbeeld van Korrewegwijk naar Paddepoel, van Oud-Zuid naar Nieuw-Zuid, van Hoogkerk naar Nieuw West;
- Er zijn wijken met zeer negatief binnengemeentelijk saldo (maar ook veel instroom van buiten de stad, waaronder studenten): Oranjewijk / Schilderswijk, Oud-Zuid, Korrewegwijk / De Hoogte;
- Er was een verschuiving van bestaande westelijke woonwijken en Hoogkerk naar Nieuw West (nieuwbouwzoekers westzijde stad). De nieuwbouw aan de oostzijde is nog niet herkenbaar. De stroom naar Ter Borgh en Haren hebben we niet in beeld kunnen brengen, omdat dit gemeentegrensoverschrijdend is.
- We zien een verschuiving vanuit de Korrewegwijk / De Hoogte, Oud-Zuid en het Centrum naar de Oosterparkwijk, en van daaruit weer verschuiving naar nieuwe wijken aan de rand van de stad. Mogelijk is dit 'gentrificatie' (sociaal-culturele en economische opwaardering van oud stadswijken).

### Vooroorlogse stad

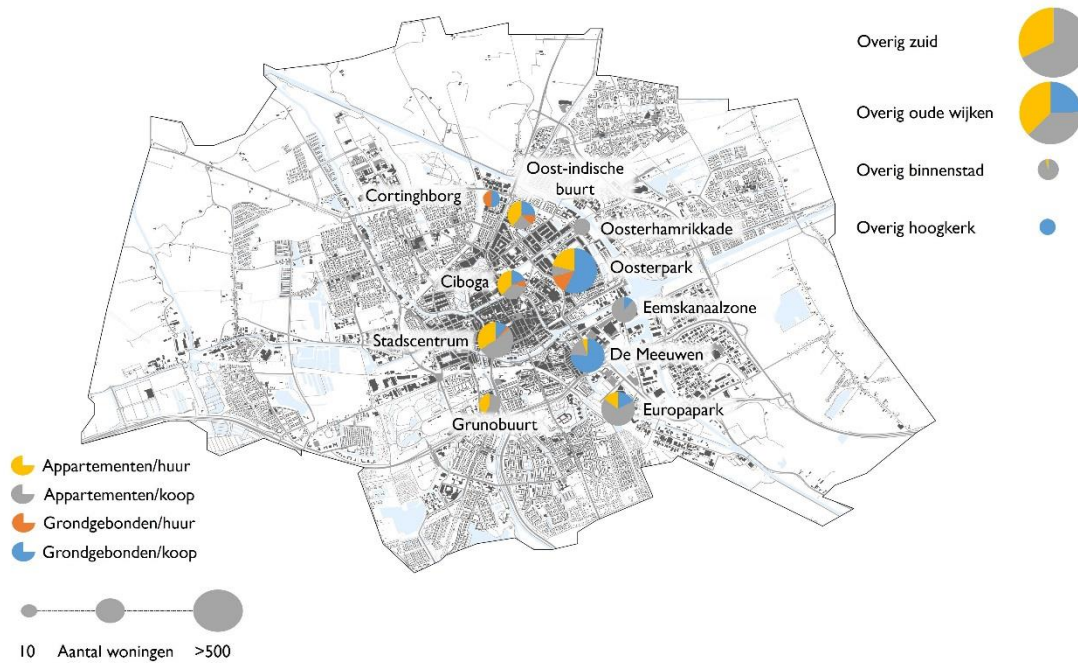
Vooral sinds 2006 zijn veel woningen opgeleverd in de vooroorlogse stad. Daarbinnen zijn CiBoGa, Europapark en de optelsom van projecten in Oosterparkwijk en de binnenstad vooral bepalend geweest. Verder zijn er tal van kleinere en middelgrote bouwlocaties verspreid over de vooroorlogse stad. Globaal zijn de volgende producten aangeboden:

- Echt binnenstedelijke, kleinschalige locaties;
- CiBoGa, grootschalige ontwikkeling als verlengstuk van het centrum;
- Hoogbouwzones, zoals de Eemskanaalzone;
- Ontwikkelingen in of aan de rand van woonwijken, zoals in de Oosterparkwijk.

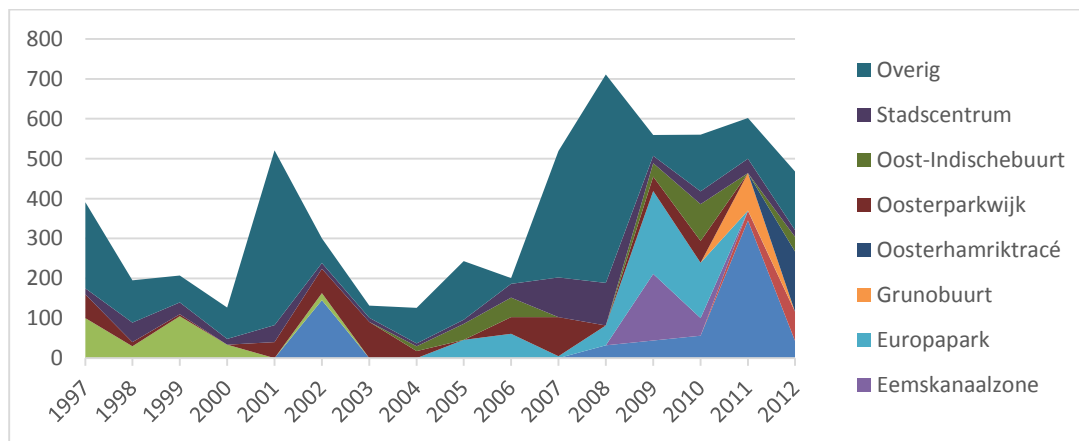
De vergelijking in paragraaf 3.1 laat zien dat er een zeer gevarieerd aanbod is geweest aan woningtypen. Zoals daaruit ook blijkt, was het aanbod koopappartementen erg ruim. Op het grootste deel van de locaties bestond het programma uit (deels) koopappartementen.

Marktsignalen laten nu zien dat dit segment (ruim) oververzadigd is. Een signaal uit de marktconsultatie is dat de koopappartementencomplexen vaak grootschalig waren, en dat er vaak weinig buitenruimte en beperkte parkeergelegenheid was. Dit lijkt in stedelijk gebied acceptabel, maar blijkt tegelijk voor veel mensen een reden om af te haken.

Figuur 2.7: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in vooroorlogse wijken. Bron: gemeente Groningen.



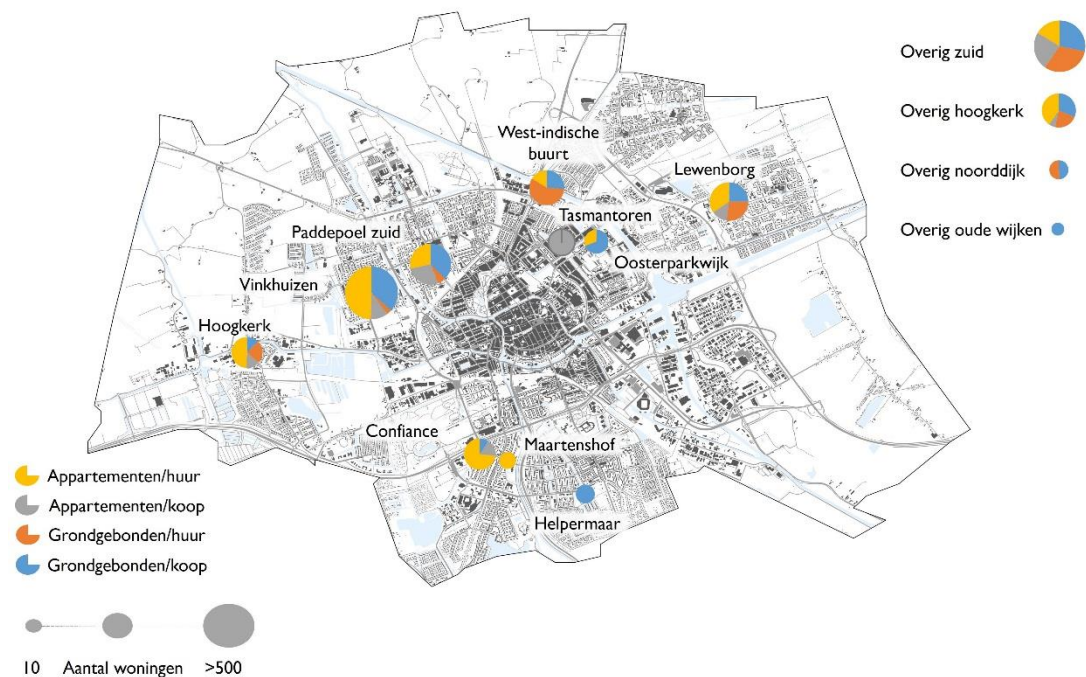
Figuur 2.8: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in vooroorlogse wijken, per jaar. Bron: gemeente Groningen.



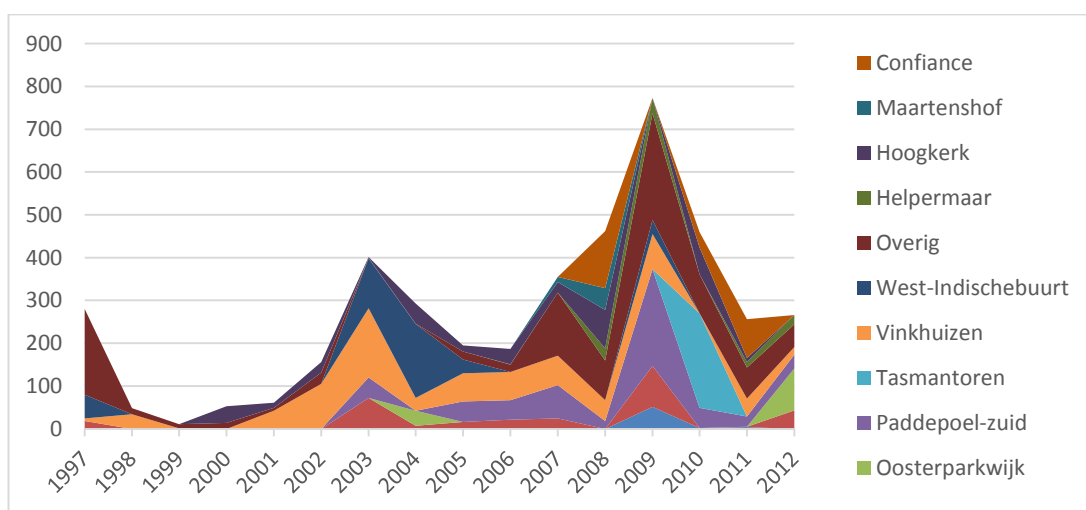
## Naoorlogse wijken

Het programma in de naoorlogse wijken werd niet door één of enkele locaties bepaald, maar is vooral een optelsom van vele. Heel duidelijk is de opkomst te zien vanaf 2003. Momenteel (en naar verwachting ook de komende jaren) ligt de vernieuwing in deze wijken weer beduidend lager. Wel zien we de wijkvernieuwing in Vinkhuizen, Paddepoel-zuid en Lewenborg als een rode draad door de jaren heen lopen.

Figuur 2.9: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in naoorlogse wijken. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 2.10: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in naoorlogse wijken, per jaar. Bron: gemeente Groningen.



## 2.4 Doelgroepen

We gaan in deze paragraaf in op specifieke wensen van doelgroepen ten aanzien van woningen en woonmilieus. We bespreken hier kort vier hoofdgroepen. In de bijlage zoomen we nader in op groepen.

### Studenten

Uit de cijfers in hoofdstuk 2 blijkt dat het aantal studenten de afgelopen jaren explosief is gegroeid. Omdat er niet in hetzelfde tempo specifieke woonruimte voor hen gereed kwam, leidde dit onvermijdelijk tot toenemende druk op bestaande wijken. Het studentenonderzoek uit 2008 concludeert al dat het aantal studenten in de stad groter is dan gedacht. In dat onderzoek gaat Groningen uit van een extra behoefte aan 2.400 eenheden voor studenten. In de periode 2003-2013 kwamen ca. 1.100 eenheden gereed, overigens alle met oplevering na 2007. We constateren dat de groep studenten in de periode 2003-2013 wel enigszins bediend is met nieuwe jongerenhuisvesting maar dat de explosieve groei vooral in de bestaande, naoorlogse wijken terecht is gekomen, terwijl het aandeel studenten in sociale huurwoningen juist licht afnam.

### Gezinnen

In eerdere decennia verloor Groningen veel gezinnen door suburbanisatie. Sinds de grote uitbreidingen in de jaren '80 is die trend afgebogen. De grote toestroom van jongeren en studenten naar Groningen vertaalt zich in een natuurlijke aanwas van gezinnen, waarvan een deel vertrekt en een deel blijft. Het aantal gezinnen in Groningen nam de afgelopen tien jaar toe en ook voor de komende periode wordt groei verwacht. Desondanks kent Groningen gelijktijdig een netto uitstroom van gezinnen, vooral naar aangrenzende gemeenten. Het gemiddeld vestigingsoverschot van Groningen als geheel is ruim 500 personen per jaar, maar onder gezinnen is het bijna -1.500 personen per jaar. Ter vergelijking: omliggende landelijke gemeenten trekken weliswaar gezinnen uit Groningen aan, maar kennen een natuurlijke krimp die nog groter is, met een afname van het totaal aantal gezinnen als gevolg.

Uit het verhuisgedrag en de motieven (migratieonderzoek Groningen, 2011) is te herleiden dat Groningen meer gezinnen had kunnen binden, vooral in de hogere marktsegmenten. Ongeveer de helft van de vertrekkers oriënteerde zich op de stad. Omgerekend naar huishoudens gaat het om ca. 400 gezinnen per jaar (uitgaande van 3,5 personen per huishouden). Als de helft daarvan te behouden was, ging het jaarlijks om 200 gezinshuishoudens, in totaal 2.000 in een periode van 2003-2013, op een totale voorraadgroei van 4.000 woningen. Ook een beperkt extra behoud van gezinnen leidt dus tot substantieel hogere vraag naar gezinswoningen. Belangrijk is de reden van vertrek: een woonwens in het hogere prijssegment, maar toch vaak prijsgebonden: zij wensen veel huis en tuin voor dat geld, een mogelijkheid die Meerstad wel kan bieden.

### Singles en stellen

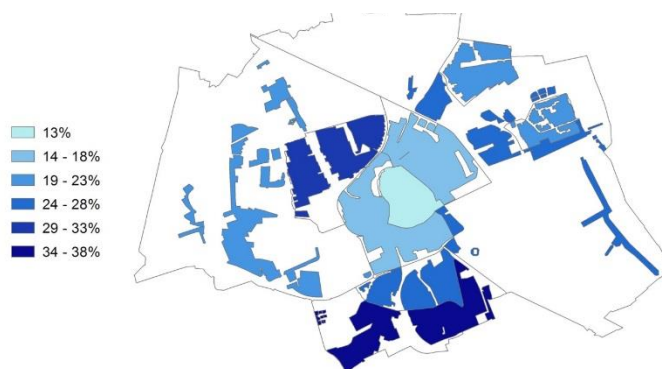
Dit is een typisch Groningse doelgroep. Zij wonen nu al grotendeels in (huur)appartementen (bron: Volis) en zullen bij een eventuele stap op de woningmarkt hetzelfde product kiezen. Een groot deel van hen wordt de komende tien jaar ouder dan 65. Voorlopig verwachten we geen grote dynamiek binnen deze groep; ze zijn voldoende bediend de afgelopen jaren.

## Senioren

In Groningen wonen relatief weinig senioren. Ze wonen binnen de stad vooral in Noordwest en Zuid. Uit onderzoek blijkt dat de meeste senioren zelfstandig wonen en dat graag blijven doen. De afgelopen tien jaar kwamen er ca. 1.600 huurappartementen gereed en ruim 2.200 koopappartementen, waarbij de koopappartementen overigens deels als huurwoningen worden

aangeboden, bij gebrek aan vraag. Corporaties, ontwikkelaars en makelaars geven aan dat de vraag van senioren de afgelopen tien jaar meer dan voldoende is ingevuld. De hoge slaagkans in de huursector en de matige afzet in de koopsector zijn daar tekenen van. Zie voor achtergrondinfo bij deze groep de PMC's 6 en 7 in de bijlage.

Figuur 2.11: Verdeling van 65-plussers in de stad. Bron: gemeente Groningen.





## 2.5 Hoogconjunctuur en crisis

De afgelopen tien jaren vormen een interessant tijdspad, met hoogconjunctuur en economische crisis. De extreme prijsstijgingen vonden plaats vlak voor 2003, maar ook in de periode 2003-2007 stegen de prijzen door, met absolute recordwaarden rond 2008.

De bankencrisis die in 2008 begon leek Nederland heel even niet te raken, maar ging vervolgens toch al snel over in een stevige recessie in heel Europa en specifiek in Nederland in een ernstige stagnatie op de woningmarkt, met minder doorstroming en minder nieuwbouw. De recessie houdt langer aan dan menigene verwachtte, en dat geldt ook voor de diepte en duur van de stagnatie en prijsdaling op de woningmarkt.

De Tweede Kamer<sup>1</sup> vat de ontwikkelingen van prijsexplosie tot stagnatie als volgt samen:

- Ruim twintig jaar prijsstijging: de vraag steeg, het aanbod reageerde niet. Uniek in de wereld.
- De prijsstijging werd vooral veroorzaakt doordat we meer konden en mochten lenen. Dit leidde tot een zeepbel. We kregen echter niet meer waar voor het geld.
- Voor consumenten zijn hypotheekmarkt en woningbouwproductie een black box. Weinig kennis, weinig begrip, weinig invloed.
- Waarschuwingen voor oplopende hypotheekschuld en grote risico's waren niet krachtig genoeg, werden niet gehoord, laat staan opgevolgd.
- De rijksoverheid had kunnen ingrijpen en oververhitting kunnen temperen, maar liet dat na.
- Er werd bewust gestuurd op schaarste. De opbrengst werd belangrijker dan voldoende bouwen. Niemand nam regie toen bleek dat er onvoldoende werd gebouwd.
- De concurrentie in de bouw is fors afgenomen.
- De verkoop van huurwoningen kon niet voor afkoeling zorgen van de koopmarkt.
- De koopwoning werd steeds minder aantrekkelijk voor huurders.
- Particulier opdrachtgeverschap kwam niet van de grond. De bouwsector stond het niet toe.
- Een historische dip in bouwproductie voorspelt forse prijsstijging in de toekomst.

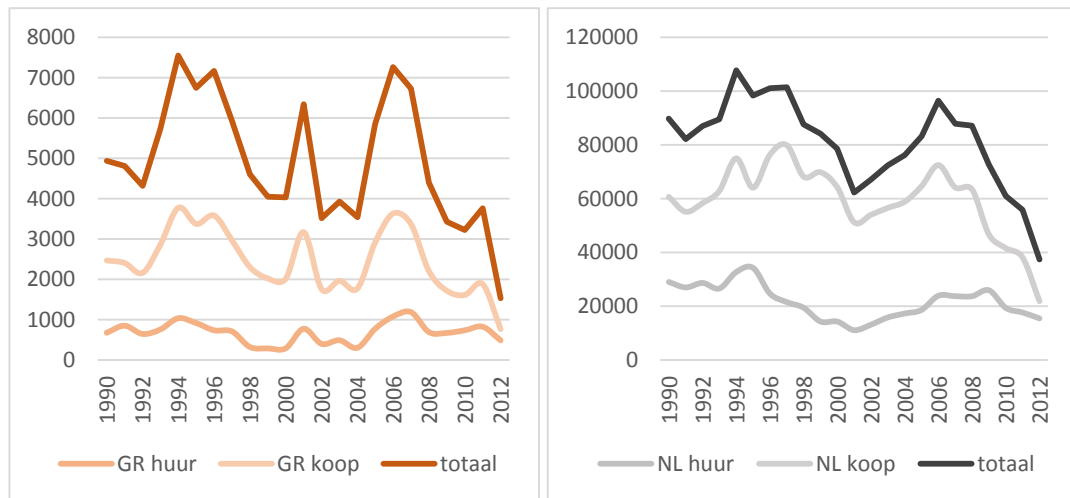
De figuur laat zien hoe het aantal verleende bouwvergunningen terugliep. In de jaren 2009 t/m 2011 zien we een landelijke terugval van 25%, in 2012 met 55% ten opzichte van het langjarig gemiddeld 1990-2008, in de provincie Groningen zelfs met respectievelijk 35% en 70%.

---

<sup>1</sup> <http://huizenprijzen.tweedekamer.nl/#step1>



Figuur 2.12: Aantal verleende bouwvergunningen 1990-2012 in Groningen (links) en Nederland (rechts). Bron: CBS.

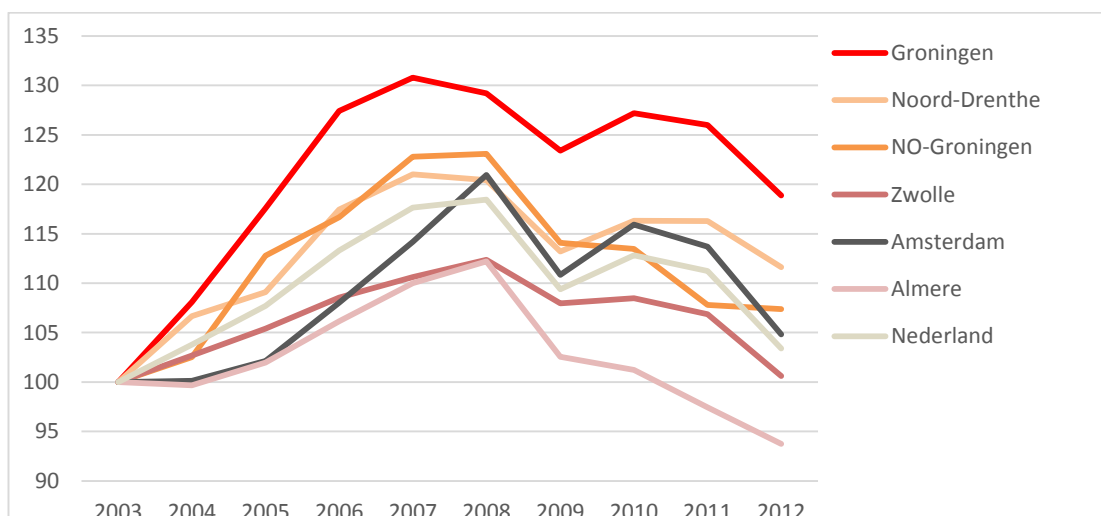


Per doelgroep betekent dit dat starters minder toetreden op de woningmarkt, bij gebrek aan vast werk en financieringsmogelijkheden, dat gezinnen niet de kwaliteitsstap maken die zij voor 2008 beoogden, dat senioren in de koopsector niet de stap maken naar een comfortabele huur- of koopwoningen bij gebrek aan mogelijkheden om de eigen woning te verkopen. Resultaat is ook een (uitgestelde) groei van het aantal huishoudens.

De behoefte aan woningen en meer kwaliteit is wel latent aanwezig, zoals blijkt uit recent woonwensenonderzoek en bij een herstellende markt kan dit leiden tot een inhaalbeweging op de woningmarkt. Overigens betekent dat niet dat de zeer ambitieuze beleidsscenario's voor woningbouw van vóór 2008 weer in beeld komen.

Per regio zijn er grote verschillen in de mate waarin de woningmarktcrisis de prijsontwikkeling, de doorstroming en de nieuwbouw raakt. In de volgende figuur is zichtbaar hoe Groningen afwijkt van andere regio's.

Figuur 2.13: Relatieve prijsontwikkeling van de koopvoorraad in een selectie van gebieden sinds 2003 (index = 100). Bron: NVM.



Vooral in de periode 2003-2008 maakte Groningen een forse inhaalslag ten opzichte van het landelijk gemiddelde, regiogemeenten en andere steden in het land. Deels komt dit voort uit nieuwbouw in hogere marktsegmenten, maar vooral zal het voortkomen uit waardestijging in de bestaande voorraad. Waar NVM-regio's als Almere en Zwolle een prijsterugval laten zien tot het niveau 2001-2003, houden steden als Groningen en Amsterdam nog het niveau van 2005 vast.

Opvallend is ook dat de regio's ten noorden en oosten van de stad Groningen sinds de piek een prijsdaling kennen van 17% tot 23%, Groningen zelf slechts 11% en ook Noord-Drenthe daalt met 11%. Het absolute prijsverschil tussen Stad Groningen en noordflank neemt daarmee toe. Het staatje illustreert hoe Groningen qua gemiddelde woningwaarde in absolute zin de noordflank voorbijgaat in de afgelopen tien jaar.

Tabel 2.8: Waardeontwikkeling in een selectie van gebieden sinds 2003. Bron: NVM.

Gemiddelde woningwaarde	Groningen	Noord-Drenthe	Noord- en oost Groningen	Nederland
2003	142.000	173.000	157.000	207.000
2012	169.000	194.000	160.000	214.000
Piek	190.000 (2007)	218.000 (2007)	192.000 (2007)	248.000 (2008)
Daling sinds piek	-11%	-11%	-19%	-14%

Concluderend: de stad Groningen heeft de laatste tien jaar een sterke prijsontwikkeling doorgemaakt, als uiting van een grote behoefte aan wonen in de stad. In de periode tot 2008 steeg de gemiddelde transactiewaarde zeer snel, in de periode na 2008 bleef het prijspeil relatief goed op peil.

## 2.6 Conclusies

Groningen realiseerde de afgelopen tien jaar netto ca. 4.000 zelfstandige woningen (9.000 nieuwbouw, 2.000 sloop, 3.000 onttrekking anderszins zoals omzetting naar studentenhuisvesting). Dat netto aantal ligt duidelijk lager dan de voorspelde vraag: 8.000 woningen in tien jaar.

### Groningen kan meer gezinnen binden én aantrekken

Groningen is een 'gezinnenfabriek': De stroom jongeren en studenten naar de stad vertaalt zich later in stellen en gezinnen. Een deel van hen waaiert na afstuderen uit over het hele land, een deel blijft in de stad wonen en een deel verkiest de buurgemeenten in de regio. Voor die buurgemeenten betekent dit enige compensatie voor het afnemend aantal gezinnen. In de stad Groningen leidt het tot een groeiend aantal gezinnen. Uit verhuismotieven weten we dat Groningen grote aantrekkingskracht heeft en – bij passend woonaanbod – nog meer gezinnen had kunnen binden en ook gezinnen (met vooral opgroeiende kinderen) had kunnen aantrekken. Zij wonen nu voornamelijk in direct aangrenzende gemeenten rondom de stad. Het is lastig om te schatten hoeveel huishoudens Groningen had kunnen behouden<sup>1</sup>, maar het is duidelijk dat Groningen bij een hoogwaardig groen-stedelijk aanbod met een concurrerende prijs-ruimteverhouding beduidend meer groei kan realiseren!

### Appartementenmarkt (ruim) voldoende bediend

De gewenste programmering in de periode 2003-2013 was ongeveer in drieën gedeeld naar vooroorlogse stad, naoorlogse stad en nieuwe uitbreiding. Dichter bij het centrum ligt de nadruk op appartementen, dicht bij de uitleg op eengezinswoningen. Groningen heeft de vraag naar appartementen voldoende bediend. Het aantal koopappartementen was weliswaar groter dan gewenst maar een deel daarvan is inmiddels omgezet in huurappartementen. Het ruime aanbod aan recente appartementen uit zich ook in relatief lage wachttijden voor senioren; zij zijn goed bediend in de stad.

### Behoeftte aan wonen in groene milieus onvoldoende bediend

Het aandeel woningen op een uitbreidingslocatie was slechts 15% (tegenover 45% in de periode 1997-2002). Groningen heeft wél voorzien in de behoefte aan eengezinswoningen, zij het vaak in de vorm van rijwoningen, terwijl de behoefte vaker uit ging naar tweekappers en vrijstaand wonen. Conclusie is dat Groningen onvoldoende inspeelde op de behoefte aan hoogwaardig groen-stedelijk wonen. Vraag is wel of Groningen – met oog op hoge grondprijzen – een regionaal concurrerend product kan bieden.

### Aanbod jongerenhuisvesting was onvoldoende om druk op bestaande stadswijken te verlichten

Het aantal studenten nam explosief toe, maar het aantal speciale jongerenwoningen niet in die mate. Jaarlijks kwamen gemiddeld ruim 100 jongerenwoningen gereed, tegenover een groei van het aantal BAR's met bijna het tienvoudige. Conclusie is dat deze groep in de bestaande voorraad is opgenomen, waarschijnlijk door omzetting van grote aantallen zelfstandige woningen en andere gebouwen naar studentenhuisvesting. Dat gebeurde eerst vooral in de vooroorlogse wijken. Door

---

<sup>1</sup> De jaarlijkse uitstroom van huishoudens binnen de regio in de leeftijdsklasse 25-40 jaar is ongeveer 1.200 personen, grofweg 500 huishoudens. Een kwart van deze groep geeft in de enquête naar verhuismotieven aan ze waren gebleven bij een passende woning. Maximaal zou Groningen dus jaarlijks ruim 100 huishoudens kunnen binden. De reële huishoudensgroei was 300 per jaar, terwijl 600 de ondergrens was van prognoses uit die periode. Dat bestempelt de kans die Groningen heeft om na 2013 meer gezinnen te binden / trekken.

normering van het aantal studentenhuizen in vooroorlogse wijken verplaatst de druk zich nu naar naoorlogse wijken. Snellere nieuwbouw of herbestemming van andersoortige gebouwen voor jongerenhuisvesting had de druk op vooroorlogse stadswijken kunnen verlichten. Omdat verhuur van woningen aan studenten een goed rendement oplevert, stegen de prijzen van ruime woningen in vooroorlogse wijken bovengemiddeld. Hierdoor is ook de behoefte aan vooroorlogs stedelijk wonen voor zelfstandige huishoudens onvoldoende bediend. Groningen heeft regionaal een monopolie op dit woonmilieu en kon – zeker bij grondgebonden producten – meer mensen aan zich binden.

### **Kortom**

Senioren in de stad zijn relatief goed bediend. Gezinnen met een groen-stedelijke woonwens aan de bovenkant van de markt hadden vaker behouden kunnen worden bij een passend programma aan ruime woningen. Jongeren en studenten treden hoe dan ook toe tot de markt maar zorgden bij gebrek aan specifieke huisvesting voor extra druk op vooroorlogse wijken. Dit zorgt voor onvoldoende aanbod aan (ruime, liefst grondgebonden) woningen in vooroorlogse wijken voor zelfstandige huishoudens met een stedelijke woonwens.

### 3. Vooruitblik: vraag, aanbod, programma

In dit hoofdstuk gaan we in op de kwantitatieve vraag (aantallen) en de kwalitatieve vraag (producten). We gaan in op de mate waarin de programmering inspeelt op de behoefte en zoomen in op enkele belangrijke locaties.

#### 3.1 Kwantitatieve vraag

##### Voorstel: aanhaken op het regionale 1.500 scenario

Als het verleden van prognoses ons één ding leert, is dat voorspellen nooit lukt. Ook nu lopen de prognoses ver uiteen, helemaal als je inzoomt op subgroepen. We benoemen hierna welke trendmatige ontwikkelingen de komende decennia door kunnen zetten en waarom. In de bijlage zetten we de verschillende prognoses preciezer uiteen.

Tabel 3.1: Ontwikkeling van doelgroepen in drie tijdvakken.

Groep	2003-2013	2013-2023	2023-2033	Motivatie
Studenten / 15-25 jr	Zeere sterke groei	Beperkte groei	Stabiel	Ontgroening algemeen, tot 2023 toestroom studenten.
25-45 jaar	Beperkte groei	Beperkte groei	Beperkte groei	Enerzijds: groep krimpt landelijk. Anderzijds: Groningen kan beter!
45-65 jaar	Sterke groei	Stabiel	Stabiel	Babyboom-effect
65-85 jaar	Stabiel	Sterke groei	Beperkte groei	
85+	Beperkte groei	Beperkte groei	Toenemende groei	
Gezinnen	Groei	Beperkte groei	Beperkte groei	Structurele verhuistrend naar steden. Landelijk wel een krimpgroep.
Singles	Groei	Groei	Groei	Stabiliseert in aandeel, maar groeit mee. Deels door vergrijzing.

##### Totale groei van inwoners en huishoudens

Een groei volgens een midden scenario van alle betrokken prognoses sluit op hoofdlijnen aan op het scenario 1.000 woningen dat in regionaal verband is benoemd<sup>1</sup>. Het scenario hoog komt uit op het niveau van scenario 1.500<sup>2</sup>, waar in het geval van Groningen regionaal voor is gekozen. Beide varianten betekenen een verbetering van de netto voorraadgroei in vergelijking met de vorige tien jaar en komen meer in de buurt van de waarden uit de jaren '80 en '90. Er zijn goede redenen om aan te nemen dat Groningen – bij een passend bouwprogramma – met meer zelfstandige huishoudens kan groeien dan in de afgelopen jaren het geval was (zie paragraaf 3.5).

<sup>1</sup> 4.125 woningen versus 3.965 woningen volgens de regionale herijking;

<sup>2</sup> 5.660 woningen versus 5.950 woningen volgens de regionale herijking

We stellen voor om het hoge scenario aan te houden; een stevige maar regionaal verankerde ambitie.

Tabel 3.2: Ontwikkeling doelgroepen na 2013, in drie scenario's. Bron: rode draad uit prognoses (GbPro, provincie, Primos, Pearl)

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

### Naar subgroep, 2013-2023

Uitgesplitst naar subgroep zien we vooral de groep huishoudens van 65 tot 85 jaar sterk groeien, maar ook andere groepen groeien: jonge en oudere gezinnen, studenten, jonge singles en stellen.

Tabel 3.3: Totale ontwikkeling van inwoners en huishoudens 2013-2023. Bron: rode draad in prognoses (GbPro, provincie, Primos, Pearl)

2013-2023	Bevolking			Huishoudens		
0-15	3000	3750	4500			
15-25	500	1000	1500	0	250	500
25-45 jaar	1500	2000	2500	1000	1250	1500
45-65 jaar	-500	0	500	-500	250	1000
65-85 jaar	5000	6000	7500	4000	5000	6000
85+	0	250	500	0	250	500
Studenten				1950	2925	3900
Gezinnen				1000	1500	2000
Single & samen				3500	5500	7500

## 3.2 Kwalitatieve vraag

We brengen langs meerdere lijnen de kwalitatieve vraag in beeld en maken daarbij onderscheid tussen zelfstandige huishoudens en de markt voor jongerenhuisvesting en studenten. Bij zelfstandige huishoudens brengen we in beeld:

1. Uitkomsten van de terugblik;
2. Woonwensen volgens het WoON (2006, 2009, 2012);
3. Socrates.

Tot slot van deze paragraaf gaan we in op subgroepen op de markt.

### 1. Vooruitkijken door terug te kijken

In hoofdstuk 2 analyseerden we eerdere onderzoeken, gedrag en motieven, wensprogramma en realisatie van woningen. De belangrijkste marktsignalen daaruit waren:

Tabel 3.4: Marktkansen en risico's.

#### Kansen:

- Behoud van stellen en gezinnen met hogere inkomens; zij zochten eengezins koopwoningen met veel ruimte voor een hoge prijs en een betere omgeving dan de schilwijken waaruit zij vaak vertrokken. Ze vonden dat in de suburbane buurgemeenten. Aanbod voor deze groep is gewenst in nieuwe groene wijken.
- Tegelijk is er druk op de markt voor grondgebonden en gestapelde koopwoningen in de vooroorlogse stad, mede doordat zij worden opgekocht voor studentenhuisvesting. De woningen moeten groter zijn dan 80 a 90 m<sup>2</sup>. Kansen liggen vooral in Groningen Zuid.

#### Risico's:

- Er zijn te veel koopappartementen gerealiseerd in de periode 2001-2012.
- Vroeg-naoorlogse wijken en woningen ('45 tot en met jaren 70, deels zelfs jaren '80), zowel appartement als eengezins, zijn relatief kwetsbaar.

### 2. Woonwensen volgens het WoON

We vergeleken de gegevens uit drie opeenvolgende edities van het WoON, te weten 2006, 2009 en 2012. Daarbij maakten we gebruik van een eenvoudige maar doeltreffende vergelijking:

- De huidige woonsituatie van verhuiscandidate;
- De gewenste woonsituatie van verhuiscandidate;
- In de gemeente Groningen (n=257 tot 360), de regio Groningen-Assen (n=433 tot 606) en een serie gelijksoortige steden als Groningen, inclusief de stad zelf, namelijk Zwolle, Deventer, Nijmegen en Maastricht<sup>1</sup> (n=1123 tot 1769).
- Naar woningtype en woonmilieu.

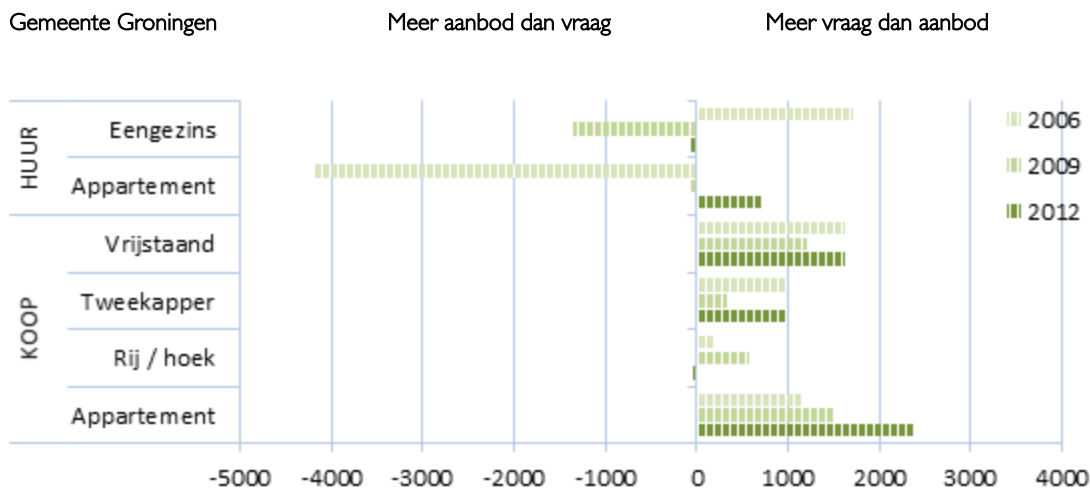
Voor het onderzoeksgebied van de gemeente Groningen vertaalden we het huidige en gewenste profiel in absolute waarden, door de gemiddelde mutatiegraad van het CBS te gebruiken en door de groei van het aantal huishoudens mee te wegen.

---

<sup>1</sup> Dit zijn provinciesteden met een relatief groot verzorgingsgebied, groter dan 100.000 inwoners, met een relatief grote vooroorlogse voorraad.

Hierna volgen de uitkomsten van deze vergelijking. Uitgebreide data is opgenomen in bijlage 2.

Figuur 3.1: vraag en aanbod onder verhuisgeneigden volgens drie edities van het WoON. Bron: WoON, bewerking KAW.



Conclusies:

- We gaan uit van een totaalprogramma van netto 5.700 zelfstandige woningen tussen 2013 en 2023 (9.500 eenheden, waarvan 3.900 voor studenten);
- De vraag naar gezinskoopwoningen ligt tussen 2.000 en 2.500 woningen. Ongeveer de helft van die vraag richt zich op voor het woonmilieu 'landelijk wonen' of 'centrum-dorps', een vraag waar Groningen met Meerstad deels op kan inspelen (zie aannames wensprogramma hierna). De effectieve vraag vanuit de stad Groningen komt uit om ca. 1.250 woningen, waarvan ca. 1.000 in groen-stedelijke milieus en 250 in centrum-stedelijke milieus<sup>1</sup>.
  - o In groen-stedelijke woonmilieus is er vraag naar vooral vrijstaand wonen en tweekappers, geen rijwoningen.
  - o Waar er voorheen altijd een aanbodoverschot was in de 'buitencentrummilieus' (globaal de naoorlogse woonwijken tot en met Vinex), is dat overschot nu opgelost en dat is een signaal dat realisatie van groen-stedelijk wonen in bestaand stedelijk gebied succesvol kan zijn.
- Ook is er in theorie vraag naar koopappartementen, ca. 2.000 woningen, vrijwel uitsluitend centrum-stedelijk<sup>2</sup>. Uit de marktconsultatie blijkt echter dat de markt nu verzadigd. Ook de eerstkomende jaren zal de behoefte beperkt zijn, doordat corporaties de appartementen te koop zullen aanbieden nadat zij deze in de afgelopen jaren overnamen van ontwikkelaars. Zie ook de uitspraken van makelaars: kleinschalig, niet te duur, buitenruimte en parkeren, op een gewilde plek zijn factoren om nog koopappartementen te kunnen ontwikkelen;
- Hoewel de doelgroep 65-85 jarige Stadgers de komende jaren snel toeneemt, bestaat deze groep voor een belangrijk deel uit honkvaste bewoners. Zelfs wanneer zij in woonwensenonderzoek aangeven te willen verhuizen, doen zij dat in praktijk vaak niet. Zij zijn vaak kritisch en hebben vaak een gunstige huidige woonsituatie (bestaande, ruime gezinskoopwoning). In vergelijkbare steden als Groningen zien we een soortgelijk beeld qua

<sup>1</sup> Met gezinswoningen in centrum-stedelijke milieu bedoelen we niet het stadscentrum maar vooral de stadse wijken er dicht bij, zoals de Korrewegwijk, Oosterparkwijk, rivierenbuurt, etc. Kortom: wijken met een directe gevoelsmatige verbinding met het stadscentrum. Zie ook de rode, paarse en oranje woonmilieus in het onderzoek Woonmilieus in Stad.

<sup>2</sup> In tegenstelling tot centrum-stedelijke gezinswoningen kan het hierbij juist wél gaan om het stadscentrum zelf, maar ook om omliggende wijken.



woningtypes en woonmilieus. De behoefte aan koopappartementen is daar duidelijk kleiner. Dit is een extra reden om de reële vraag naar koopappartementen kritisch te volgen;

- Er was vooral in 2006 een zeer groot aanbodoverschot aan huurappartementen. We zien dat dit overschot ongeveer is opgelost. De grote vernieuwingsslag in de stad draagt daar uiteraard aan bij. De marktconsultatie leert dat juist in dit segment nu een grote extra vraag is.
- De markt voor eengezins huurwoningen is ongeveer in balans.
- Aanvullend op de stedelijke vraag is er een druk vanuit de omliggende gemeenten in de regio Groningen-Assen. Daar is een groeiend overschot aan centrum-dorps wonen gemeten, terwijl er behoefte is aan centrum-stedelijk wonen. Dat zijn gunstige tekenen voor het vestigingsklimaat van de stad Groningen.

### 3. Socrates

De Socratesprognose is geen demografische prognose maar een marktprognose. Het brengt in beeld welke segmenten en woonmilieus gevraagd worden. Daarbij neemt het de uitkomsten van het WoON 2009 als basis. In 2013 of 2014 verschijnt een actuele Socratesprognose op basis van WoON2012; deze was nog niet voorhanden bij dit onderzoek.

Tabel 3.5: Woningbehoefte per woonmilieu volgens twee varianten op het WoON-onderzoek. Bron: ABF, bewerking KAW.

	Vooroorlogs	Naoorlogs	Uitleg / groenstedelijk
Socrates	40%	25%	30%
WoON2012	45%	20%	30%

Socrates gaat uit van 50% huur in de nieuwbouw, op basis van het WoON2012 komen wij lager uit, op ca. 35% nieuwbouw, en na verrekening van sloop op netto ongeveer 15%.

### Rode draad vertaald tot wensprogramma 2013-2023

De programma-indicaties vanuit WoON 2012 en de nuances daarbij uit de terugblik en marktconsultatie maken het mogelijk een wensprogramma op te stellen. Een cruciale bijstelling in het wensprogramma ten opzichte van het WoON is een lager reëel gewenst aantal koopappartementen.

We doen aannames:

- We hanteren de WoON 2012 verdeling van de behoefte naar woonmilieu: vooroorlogse stad: <45%, Naoorlogse stad: <20%, Groene uitleg: ca. 40%;
- Daarbij hebben we de helft van de behoefte aan centrum-dorps en landelijk wonen meegenomen, de andere helft niet. Reden is dat uit terugblikkend onderzoek blijkt dat Groningen ongeveer de helft van de vertrekkers naar dorpen en landelijk gebied had kunnen behouden bij een passend ruim en groen aanbod;
- Sloopaanname van 1.125 woningen tot 2023<sup>1</sup>, waarvan 80% appartementen;
- WoON2012 gaat uit van netto 15% huur. We verhogen dat naar 30%, met oog op trends en marktconsultatie. Doordat er ook gesloopt wordt leidt dat tot een aandeel in de bruto nieuwbouw van 45% tot 50%;
- Netto effect eengezins huurwoningen ongeveer nul. Realisatie in de stad is nauwelijks mogelijk voor corporaties. We compenseren alleen de sloop in dit programma;

<sup>1</sup> Gemiddelde jaarlijkse sloopaantallen in de periode 2003-2012 volgens Syswov, daarvan ongeveer 50% met oog op a. de grote reeds gerealiseerde vernieuwing en b. de beperktere mogelijkheden voor vernieuwing.

- We stellen de verhouding huur-koop binnen de appartementenmarkt fors bij ten opzichte van WoON2012. Alle marktsignalen wijzen op een verzadigde markt voor koopappartementen. Kleinschalig ontwikkelen kan nog wel, en dan buiten het topsegment, met aandacht voor parkeren en buitenruimte en dicht bij het centrum. In plaats van 25% huur binnen de appartementenmarkt rekenen we op 65%;
- Het aandeel appartementen per woonmilieu schatten we in op 85% in vooroorlogse stad, 75% in de naoorlogse stad, 25% in de groene uitleg.

Deze aannames zijn sterk sturend voor de wensprogrammering.

De tabel hierna presenteert het wensprogramma in drie scenario's. Nota bene: lege cellen bij nieuwbouw betekent: geen sloop dus netto-effect

Figuur 3.2: Herleid wensprogramma 2013-2023 in drie groeiscenario's. Bronnen: WoON, marktconsultatie.

	HOOG 5.700			MIDDEN 4.125			LAAG 2.550		
	Netto	Nieuw	Sloop*	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop
<b>Vooroorlogs</b>	2500		-	1800		-	1125		-
eengezins koop	375		-	275		-	175		-
eengezins huur	0		-	0		-	0		-
appartement koop	875		-	625		-	400		-
appartement huur	1250		-	900		-	550		-
<b>Naoorlogs</b>	1075	2200	1125	775	1900	1125	475	1600	1125
eengezins koop	375		-	300		-	225		-
eengezins huur	-100	125	225	-100	125	225	-100	125	225
appartement koop	150		-	125		-	75		-
appartement huur	650	1550	900	475	1375	900	275	1175	900
<b>Groene uitleg</b>	2125		-	1550		-	950		-
eengezins koop	1500		-	1050		-	625		-
eengezins huur	100		-	100		-	100		-
appartement koop	325		-	225		-	150		-
appartement huur	200		-	150		-	100		-
<b>Studenten</b>	3900		-	3900		-	3900		-
kamers	2600		-	2600		-	2600		-
appartementen	1300		-	1300		-	1300		-
<b>Totaal</b>	5.700	6.725	1.125	4.125	5.250	1.125	2.550	3.675	1.125
eengezins koop	2250		-	1625		-	1000		-
eengezins huur	0	225	225	0	225	225	0	225	225
appartement koop	1350		-	975	975	0	600	600	0
appartement huur	2100	3.000	900	1525	2425	900	950	1850	900

\* We laten herbesteding nu buiten beschouwing, omdat we het programma voor studentenhuisvesting invoegen en daarmee zou herbesteding veel minder omvangrijk moeten zijn.

## Studenten en jongeren

Omdat de groep studenten en jongeren een substantieel deel van de marktvraag bepalen, lichten we hun kwalitatieve woonvoorkeuren hier uit. De landelijke monitor studentenhuisvesting (2012) geeft inzicht. Tot 2020 is er volgens deze analyse behoefte aan:

- 220 kamers met gedeelde voorzieningen, tot 300 euro;
- 2.470 kamers met eigen voorzieningen (900 eenheden tot 300 euro, 1.550 eenheden tot 400 euro);
- 1.230 zelfstandige studentenwoningen (600 eenheden tot 400 euro, 600 eenheden vanaf 400 euro).

In totaal een programma van 3.900 eenheden, waarvan tweederde onzelfstandig.

Creëren van woonruimte voor studenten en jongeren is belangrijk om a. toekomstige groei te bedienen maar ook om b. de ontstane druk van de afgelopen jaren te verlichten. Dat kan naast nieuwbouw ook met herbestemming van bestaande vastgoed zoals kantoren of verzorgingshuizen en met tijdelijke units. Op langere termijn stopt de groei van het aantal studenten naar verwachting, dus flexibele oplossingen verdienen de voorkeur.

## Gezinnen

Alle marktsignalen bij elkaar wijzen op een blijvend grote behoefte aan eengezinswoningen, in groene uitlegwijken maar ook in buurten met een directe verbinding met het centrum. Vooral de bouw van hoogwaardig grondgebonden wonen bleef de afgelopen tien jaar achter bij de behoefte en bij de trends uit de decennia daarvoor.

Woonwensen wijzen ook nu weer op hoogwaardige gezinskoopwoningen, maar op dit moment is het de economische stagnatie die voor meer behoefte aan goedkope producten leidt. De opleving van de verkopen in Meerstad door het aanbieden van woningen in lagere prijsklassen is daar een goed voorbeeld van.

Overigens wijzen makelaars en marktpartijen op de diversiteit van de Groninger markt. De markt bestaat meer en meer uit een optelsom van niches en gevarieerd bouwen, in type, prijs en woonmilieu.

## Singles en stellen tot 65 jaar

Onder de groep singles en stellen vallen jongeren die 'aanstaand gezin' zijn, maar specifiek in Groningen ook veel mensen die definitief geen kinderen krijgen. Zij wonen nu vaak in middelste huurappartementen in de stad. Deze groep stabiliseert enigszins in omvang en er zijn geen grote vraagverschuivingen. Wel worden de Babyboomers onder hen de komende jaren ouder dan (65+). Zie hierna.

## Senioren 65+, 85+

Prognoses wijzen op grote groei van deze leeftijdsgroep. De analyses GoudWonen en de update van Zorgen voor Morgen wijzen echter op overschotten aan speciale seniorenwoningen in de stad Groningen. Senioren geven aan graag zelfstandig te blijven wonen. Problemen bij een zorgvraag beperken zich in eerste instantie vaak tot traplopen of tuinonderhoud. Dergelijke problemen zijn doorgaans prima op te lossen zonder verhuisnoodzaak. Verder uitgesplitst zien we:

- Singles en stellen die nu nog (net) geen 65 jaar oud zijn. Zij wonen al vaak in appartementen en onder hen is geen grote vraagverschuiving te verwachten;
- Empty-nesters (voormalige gezinnen). Het overgrote deel van hen maakt helemaal geen stap in de wooncarrière maar blijft gewoon wonen in de huidige gezinswoning. Bij verkoop van de

woning gaat het vrijkomende budget doorgaans volledig op aan een nieuwe woning, vaak comfortabeler maar ook kleiner, terwijl de verwachtingen vaak uitgaan naar 'lekker leven van de overwaarde';

- Anders ingestoken: de opkomst van rode en blauwe leefstijlen onder senioren. Dit betekent vooral een groeiende variatie in de vraag naar woonproducten, zowel in de zelfstandige woningvoorraad als bij intramuraal wonen.

Uitgedrukt in concrete producten:

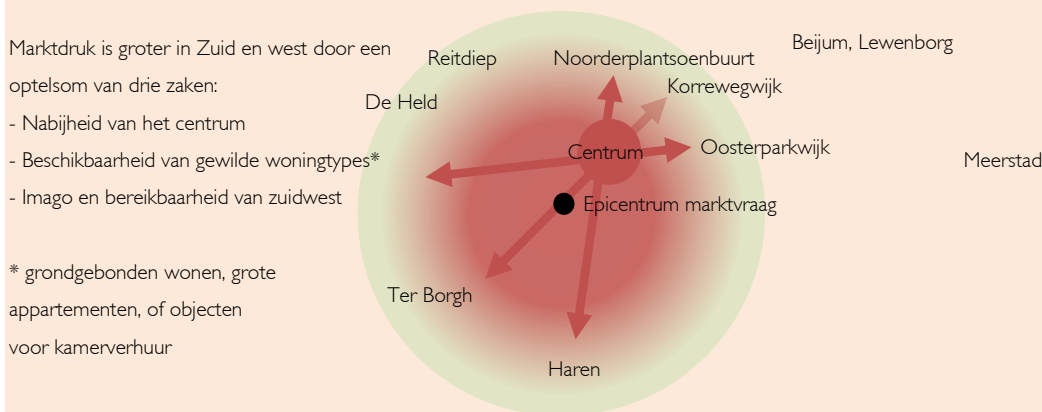
- Weinig dynamiek onder senioren in de bestaande voorraad eengezinswoningen;
- Een overschot aan dure grootschalige koopappartementencomplexen maar wel kansen voor kleinschalige complexen in het goedkope en middeldure segment, in alle woonmilieus.

Dat deze groep vaak in een gezinswoning blijft wonen en dus niet doorstroomt, betekent een extra vraagdruk op de markt voor eengezinswoningen!

### Kader: verschil in marktkracht tussen zuidwest en noordoost

Naast een indeling naar woningtypen en woonmilieus is ook de windrichting bepalend voor de gewildheid onder bewoners en de kansrijkheid van projecten. Uit cijfers zoals vierkantemeterprijzen en uit ervaringen van makelaars en ontwikkelaars blijkt dat de zuid- en westzijde van de stad op voorhand al een grotere gewildheid kent en daarmee zijn projecten aan die kant van de stad kansrijker. Dit heeft te maken met verbinding met de rest van het land, landschap en imago. Dit betekent dat projecten aan de noord- en oostzijde op andere punten onderscheidend moeten zijn, waarbij vooral de prijs belangrijk is. Zie de illustratie.

Figuur 3.3: Epicentrum van de markt vraag in Groningen. Bron: consultatie, marktgegevens NVM en gemeente Groningen.



### 3.3 Programma en match met de behoefte

In de match hierna vergelijken we het wensprogramma (paragraaf 4.2) met de geplande realisatie van woningen, bij scenario HOOG:

- 17.000 personen;
- 9.500 huishoudens;
- 5.700 netto voorraadgroei van zelfstandige woningen (nieuwbouw min sloop);
- 3.900 studenteneenheden via nieuwbouw of herbestemming.

De koers van de afgelopen tien jaar wordt losgelaten: de grote productie (nieuwbouw en sloop) in naoorlogse wijken verdwijnt. De focus ligt op uitbreiding (zoals ook in de jaren vóór 2003), en de vooroorlogse stad (vooral de randen daarvan, zoals de Eemskanaalzone). Daarmee bedient Groningen de twee belangrijkste woonbehoeftes: groen en ruim of stedelijk nabij het centrum.

Tabel 3.6: Wensprogramma versus programma per woonmilieu, 2013-2023. Bron: wensprogramma op basis van marktanalyses en programma op basis van informatie gemeente Groningen.

Per jaar	Vooroorlogse stad			Naoorlogse stad			(recente) Uitbreiding			Totaal		
	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop
'13-'23												
Wens	2.450	2.450	0*	1.050	2175	1.125*	2.100	2.100	0	5.700	6.725	1.125*
Programma	3.362	3.362	0*	<0	1.123	1.125*	2686	2686	0	5696	7171	1.125*

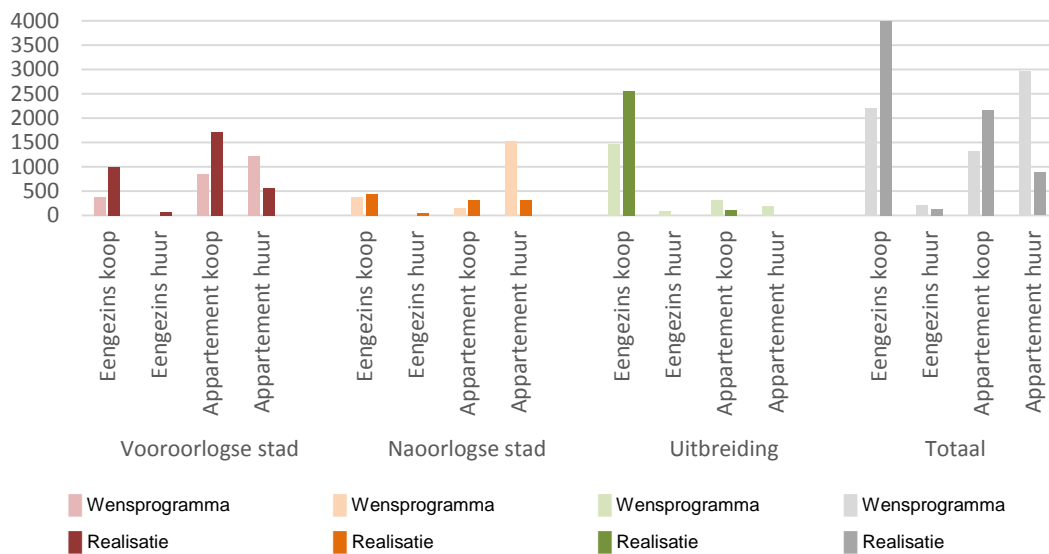
\* Aanname, de helft van de fysieke sloop van de afgelopen tien jaar. Een deel zal mogelijk in de vooroorlogse stad plaatsvinden, wat leidt tot een grotere compenserende nieuwbouwpoging in de vooroorlogse stad en minder in naoorlogse wijken.

Als we verder inzoomen op woningtypes per woonmilieu, dan blijkt dat de totale planning ook kwalitatief op hoofdlijnen passend is bij het wensprogramma.

- Meer eengezins koop gepland dan waar woonwensen op wijzen.
- Meer koopappartementen gepland dan waar woonwensen op wijzen;
- Weinig huurappartementen gepland;
- Eengezins huur: weinig gepland en weinig gevraagd;
- Programma in naoorlogse stad is beperkt en elders juist ruim.

Een hoger aandeel eengezins koop, ook in de bestaande stad, zal eerder positief uitpakken op de marktvrage dan negatief. De huidige verzadiging van de markt voor koopappartementen is daarentegen juist een risico.

Figuur 3.4: Wensprogramma versus bouwprogramma, per woonmilieu. Bron: wensprogramma op basis van marktanalyses en programma op basis van informatie gemeente Groningen.



### Jongerenhuisvesting

Voor jongeren zijn maar liefst 3.200 woningen gepland, alle goedkope huur, alle de komende vier a vijf jaar. Uit paragraaf 5.1 en 5.2 bleek dat er behoefte is aan ongeveer 1.250 zelfstandige woningen om groei op te vangen, naast ruim 2.500 extra onzelfstandige eenheden. Bij realisatie van de geplande 3.200 woningen voor jongeren verlaagt Groningen de druk op studentenhuisvesting en vooral de druk op zelfstandige woningen in vooroorlogse wijken drastisch. Overigens zijn er meer wegen die naar Rome leiden: transformatie van commercieel vastgoed tot jongerenwoningen, labelen van een deel van de corporatievoorraad... met als actueel en succesvol voorbeeld de campagne Campus Groningen.

### 3.4 Locaties

In deze paragraaf behandelen we kort de karakteristieken van de grotere bouwlocaties in de stad. We besluiten met samenhangende conclusies.

#### Vooroorlogse stad

Het programma in de vooroorlogse stad is fors. Volgens planning komen er in de periode 2013-2023 3.350 zelfstandige woningen gereed, waaronder:

- CiBoGa 375, grotendeels grondgebonden koop;
- Cortingborg, deels gereed, 230, huur, mix grondgebonden en appartementen;
- De Meeuwen 190, eengezins koop;
- Eemskanaalzone 1.000, waarvan ruim ca. 650 koopappartementen, rest grondgebonden, in de periode 2003-2026 nog een resterende 200 waarvan een deels grondgebonden;
- Grunobuurt, 335, appartementen, mix huur koop;
- Kempkensberg, vooral koopappartementen;
- Korrezoom, 280 koopappartementen;
- Oosterhamrikkade, 270 vooral koopappartementen;
- Oosterparkwijk (stadion, Paradijsvogelstraat, Florakade): 350, mix huur koop, appartement en grondgebonden, kort na 2023 resterend enkele tientallen;

Aanvullend is er jongerenhuisvesting: 1.250 goedkope huurappartementen, waaronder UMCG / RUG 200, Friesestraatweg bijna 500, Zeeheldenbuurt 450.

Dit is een programma met vele en gevarieerde projecten, van groot tot klein, van appartementen tot grondgebonden, huur en koop, duur en goedkoop.

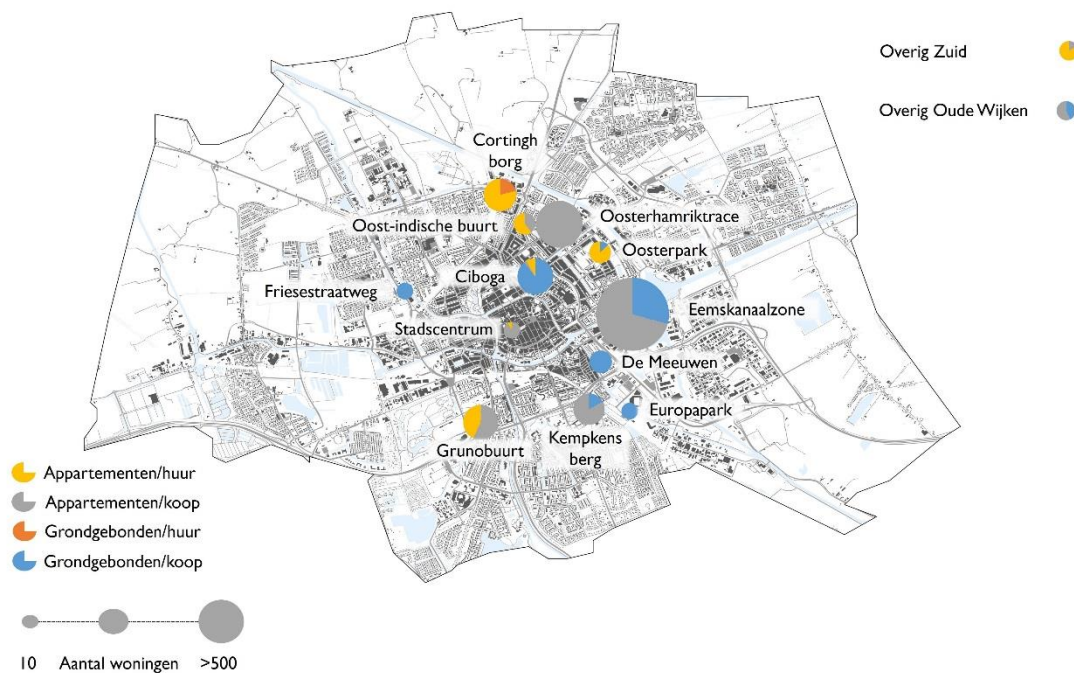
Momenteel zijn diverse locaties in ontwikkeling in vooroorlogse wijken. Daar komen voor 2023 nog enkele grote locaties bij, vooral de Eemskanaalzone:

- CiBoGa is – zeker bij een grondgebonden programma – een unieke woonlocatie in de stad.
- Locaties als Cortingborg, Korrezoom, Oosterhamrikkade, Florakade, Paradijsvogelstraat liggen in de Korrewegwijk en de Oosterparkwijk. Dit zijn wijken die enerzijds een redelijk positief imago hebben in de stad, anderzijds op een aantrekkelijke manier verbonden zijn met het stedelijk weefsel, waar een belangrijke groep waarde aan hecht (zie 'Woonmilieu in Stad');
- Locaties als De Meeuwen, Grunobuurt, Kempkensberg liggen aan de gunstige zuidzijde van de stad, met snelle verbinding richting hoofdstation en A28 / A7;
- Eemskanaalzone is een gebied dat 'gemaakt' moet worden. Een gestage overgang van bedrijfsterrein naar woongebied. Heeft door zijn ligging veel potentie.

Terwijl de markt verzadigd is, zijn er opnieuw veel koopappartementen gepland, en tegelijk zullen corporaties vroeg of laat de woningen willen verkopen die zij eerder overnamen van ontwikkelaars. Alleen met herprogrammering naar meer kleinschaligheid en meer grondgebonden wonen zullen deze locaties goed ontwikkeling komen. Overigens worden programma's al met die gedachte bijgesteld.

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 dan de Suikerunielocatie een grote ontwikkel- en verdienpotentie heeft, waar ook meer statusgevoelige producten te ontwikkelen zijn<sup>1</sup>. De vraag rijst of herprogrammering van de huidige transformatielocaties voldoende is om de hele binnenstedelijke woonvraag te bedienen, of dat de Suikerunielocatie toch parallel ontwikkeld moet worden. Om die vraag te beantwoorden is zicht nodig op de hardheid waarmee mensen voor een bepaald deel van de stad kiezen (zuidwest of noordoost), of hogere segmenten ook in noordoost kansrijk zijn, welke programmeringen op bestaande locaties het meest marktconform is, of de verdien capaciteit van de meest kansrijke plekken en programma's opweegt tegen afschrijving van voorinvestering op minder kansrijke plekken en programma's.

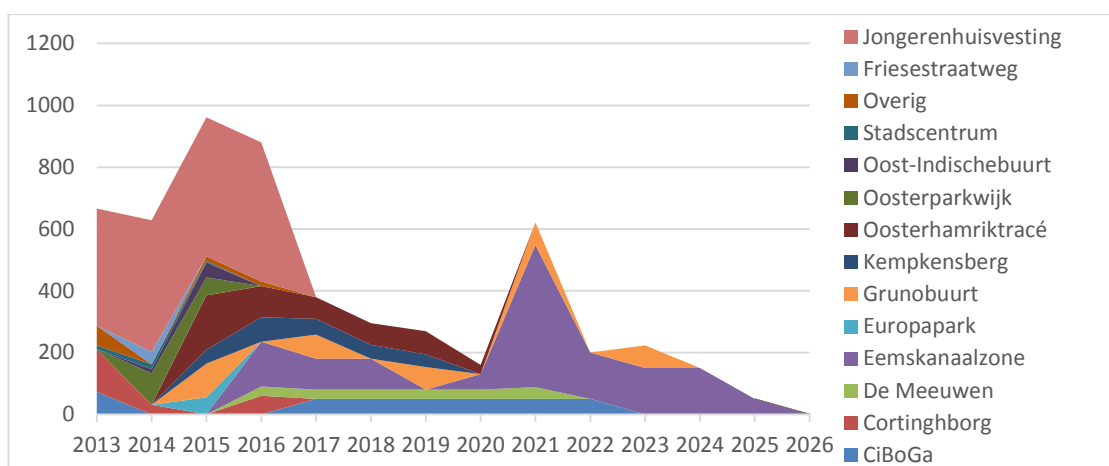
Figuur 3.5: Grootste locaties 2013-2023 in de vooroorlogse stad. Bron: gemeente Groningen.



<sup>1</sup> De locatie heeft een goede verbinding met 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.



Figuur 3.6: Grootste locaties 2013-2023 in de vooroorlogse stad, per jaarschijf. Bron: gemeente Groningen.



### Naoorlogse stad

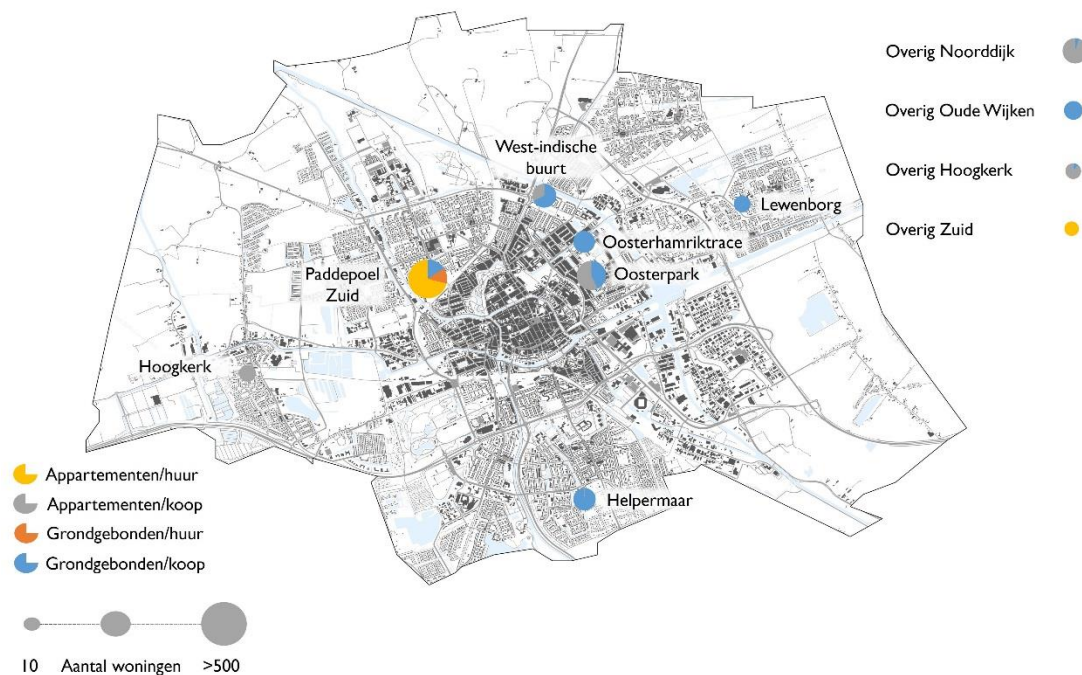
Het programma in de naoorlogse wijken is kleiner dan in de afgelopen tien jaar, met ca. 1.200 woningen. Grotere projecten:

- Paddepoel Zonnelaan 275 huurappartementen;
- Paddepoel zuidwest 100 eengezinswoningen huur en koop;
- West-Indische kade, 130 mix grondgebonden en appartement, koop;
- Oosterhamriktracé, 130 woningen, grondgebonden koop;
- Resterende bouw Helpermaar, max. 100 woningen, grondgebonden koop.

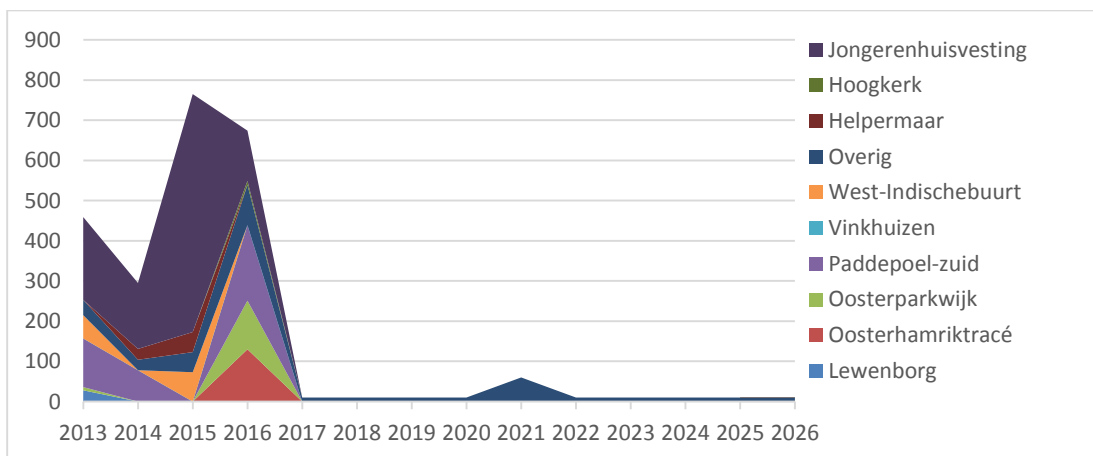
Aanvullend is er studentenhuusvesting: ca. 925 goedkope huurappartementen (Paddepoel Zuid, Selwerd, nabij Zemike 400)

Dit is een relatief beperkt programma, in vergelijking met de grote vernieuwing van de afgelopen tien jaar (en daarvoor). Na 2017 valt de vernieuwing in deze wijken terug naar ca. nul. Deze afname heeft als hoofdreden dat corporaties weinig investeringsruimte zien. En geen nieuwe projecten voorbereiden. De behoefte aan vervanging is echter blijvend.

Figuur 3.7: Grootste locaties 2013-2023 in de naoorlogse stad.. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 3.8: Grootste locaties 2013-2023 in de naoorlogse stad., per jaarschijf. Bron: gemeente Groningen.



## Uitleglocaties

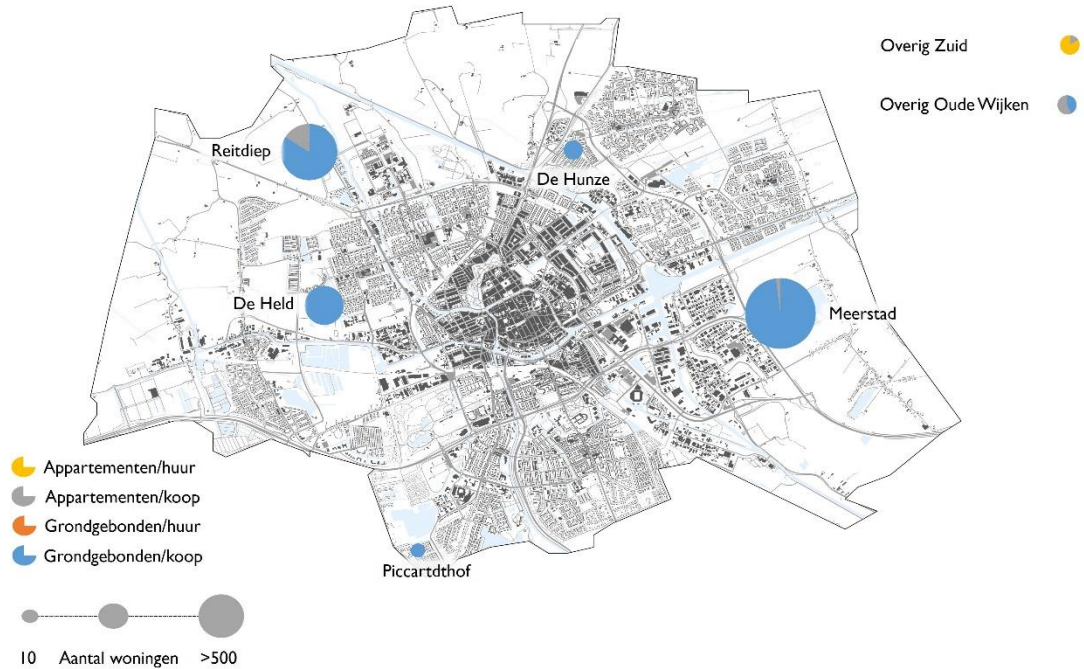
Het programma op uitleglocaties is groter dan de afgelopen tien jaar maar minder groot dan de decennia daarvoor. Het gaat om ruim 2.600 woningen:

- De Held 400, in de periode 2023-2028 resterend nog 300, eengezins koop;
- Reitdiep 500, eengezins koop;
- Meerstad 1.700 tot 2023, in de periode 2023 tot 2038 nog eens 3.800, vooral eengezins koop.

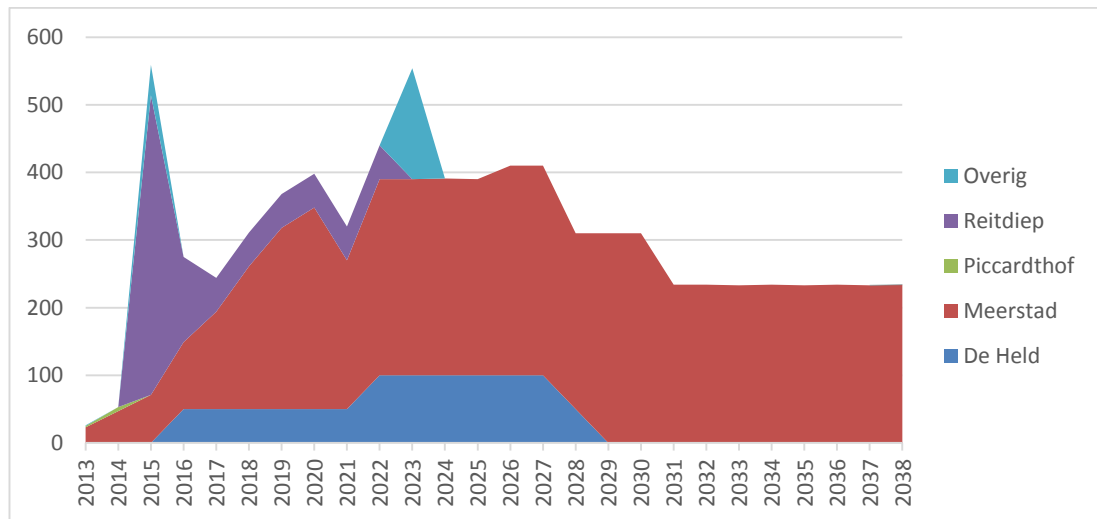
Tot 2023 is er ruimte op drie locaties, elk met een programma met vrijwel uitsluitend eengezins koopwoningen in alle prijssegmenten en diverse stijlen. Aanvullend is er – op Drents grondgebied – Ter Borgh, waar Groningers in het hoogste segment terecht kunnen. In welk tempo De Held III wordt afgerond is nog onzeker. Afronding van Reitdiep binnen deze periode is zeer waarschijnlijk.

De ambities voor Meerstad zijn de eerstkomende jaren getemperd. Uit de figuur valt de lezen dat Meerstad gestaag de hoofdrol overneemt als het gaat om uitbreiding.

Figuur 3.9: Grootste locaties 2013-2023 op uitbreidingslocaties. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 3.10: Grootste locaties 2013-2023 op uitbreidingslocaties, per jaarschijf. Bron: gemeente Groningen.



Nota bene: De Held III is qua planning zeer onzeker.

## Ingezoomd: Meerstad

Meerstad fungeert niet alleen als uitbreidingslocatie voor de stad Groningen maar heeft ook een regionale rol. Voor mensen met een uitgesproken stedelijke woonwens (een belangrijke groep Groningers!) is Meerstad vaak te ver. Bewoners die binnen de stad doorstromen komen vaak uit wijken aan de noordoostkant van de stad (45%). Van de instromers van buiten de stad komt de helft uit gemeenten in Oost-Groningen (gerekend inclusief Slochteren) of de Eemsdelta.

Tabel 3.7: Herkomst van de eerste 233 bewoners van Meerstad (162 vanuit Groningen, 57 van elders, 14 geboorten in Meerstad)

Vanuit stad Groningen	162	70%	Van buiten de stad	57	24%
Naoorlogs noordoost (Beijum 23, Lewenborg 23, De Hunze 3, Oosterhogebrug 10, Ruischerwaard 3, Engelbert 2)	64	27%	Gemeenten Oost-Groningen of Eemsdelta (Slochteren 16, Ten Boer 6, Appingedam 2, Delfzijl 2, Menterwolde 1)	27	12%
Vooroorlogs noordoost (Korrewegwijk 19, Oosterparkwijk 10, Oosterpoortbuurt 10)	42	18%	Overig Groningen of Drenthe (Haren 8, Tynaarlo 3, Leek 2, Aa en Hunze 2, Emmen 1)	16	7%
Centrum	6	3%	Overig Nederland	14	6%
Recente wijken (Hoogkerk-zuid 12, Reitdiep 6, De Held 3)	21	9%			
Bestaande wijken overig (alle waarden maximaal 5)	29	12%			

Eenzijds betekent dit dat Meerstad zich kan verheugen in een grote groep potentiële bewoners (vooral stad plus noordoostelijke provincie), anderzijds betekent dit dat woningzoekende in andere regio's kozen uit lokale alternatieven.

De start van Meerstad is moeizaam gebleken, maar inmiddels weten mensen Meerstad te vinden. Daarvoor zijn wel aanpassingen aan het plan nodig geweest. Meerstad kent enkele problemen, waardoor mensen in een vragersmarkt voor andere locaties kozen:

- Een deel van die problemen is inmiddels opgelost: 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, energienoteloos wonen) trekt inmiddels klanten. Het aantal gezinnen neemt regionaal af, maar daar komt een grote groep vitale, kapitaalkrachtige empty-nesters voor in de plaats, die bij een stap op de woningmarkt vaak niet kiezen voor kleiner wonen, maar kiezen voor ruimte en vrijheid. Een kans voor Meerstad met gerichte producten en marketing;
- Ook zijn er problemen die de komende jaren worden opgelost. De route van Stad naar Meerstad wordt verbeterd, er komt een open waterverbinding en het voorzieningenniveau wordt verhoogd. Het is belangrijk om in te spelen op vergrijzing in combinatie met het 'generatie-effect': nu al is er een groep 65-plussers zichtbaar die kiest voor vrij bouwen en het verder zelf organiseren van voorzieningenaanbod en eventuele zorg. Naar verwachting zal bijstellen van de programmering ook in komende jaren nodig zijn;
- Wanneer Meerstad zijn volle omvang van ruim 6.000 woningen bereikt, is moeilijk te schatten. Twijfel daarover is reëel, met oog op grote demografische trends (vergrijzing, minder groei op lange termijn), de minder statusrijke noordoostelijke ligging ten opzichte van de stad,

concurrerende locaties op soortgelijke afstand van de stad (Haren, Zuidhorn, etc.) en de wens van een deel van woningzoekenden om op korte afstand van het stadscentrum te wonen. Dat vraagt om 'heruitvinden' van het product Meerstad eens in de zoveel jaar.

## **Concurrerende locaties in de stad en in de regio**

### **Binnenstedelijke concurrentie**

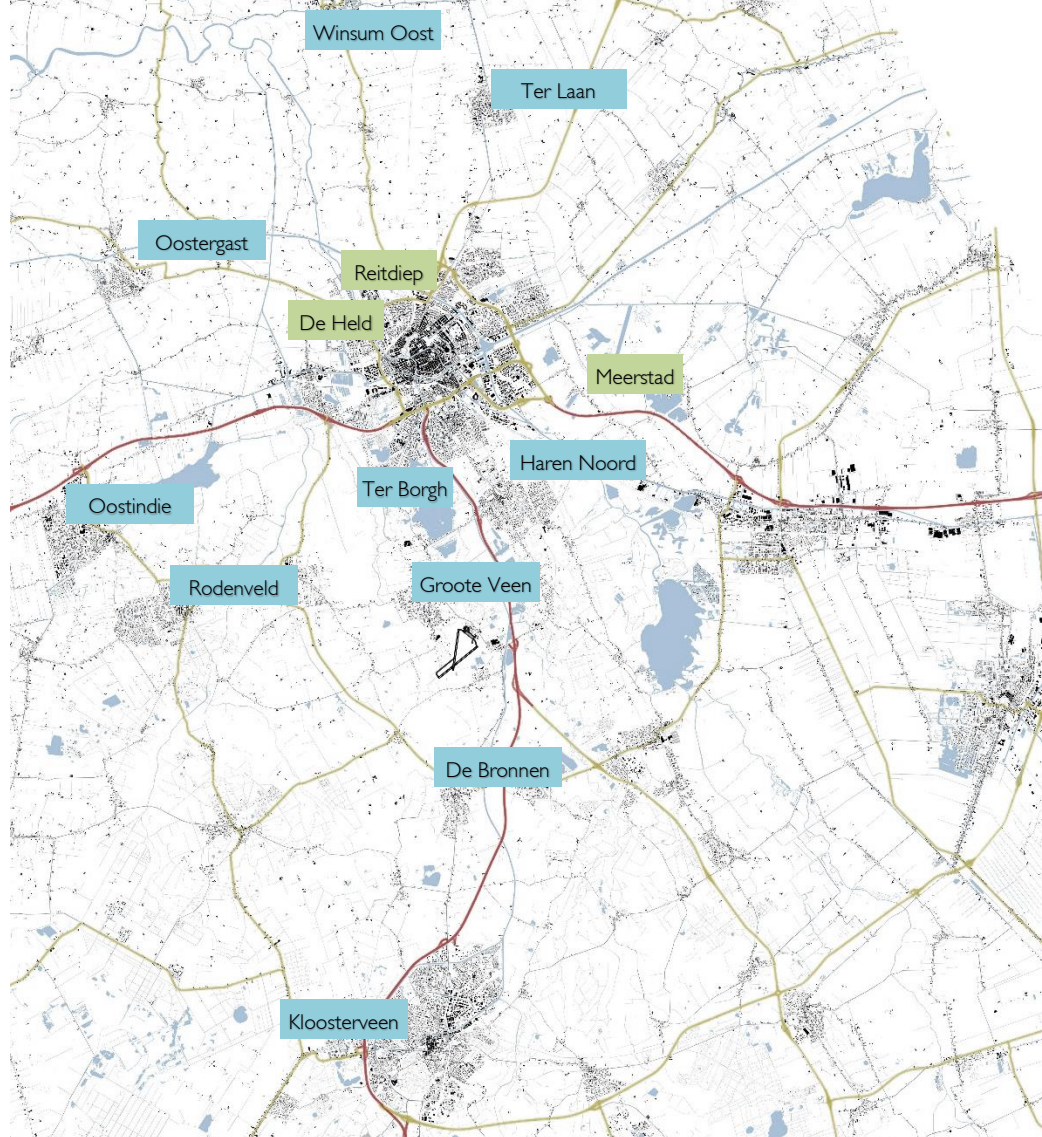
Uit onderzoek blijkt dat Groningen een monopolie heeft op echt stedelijk wonen. Ontwikkelingen in vooroorlogse wijken concurreren met elkaar en niet met ontwikkelingen in de groene uitleggebieden zoals Meerstad, De Held en Reitdiep. De naoorlogse schil neemt een tussenpositie in, afhankelijk van het precieze programma en de route naar het centrum. Paddepoel Zuid en Van Starckenborgh waren voor stedelijk georiënteerden een goed alternatief en Helpermaar is een actueel goed voorbeeld van zo'n locatie: wel op afstand van het centrum maar aantrekkelijk verbonden. Eventuele ontwikkeling van de Suikerunielocatie in een stedelijke setting betekent vooral dat de noordoostelijk gelegen plannen in de bestaande stad grotere concurrentie voelen. Bij ontwikkeling als groen woonmilieu zal vooral Meerstad concurrentie voelen.

### **Regionale concurrentie**

Regionaal heeft Groningen te maken met enkele grotere plannen van buurgemeenten. De belangrijkste locaties de komende jaren zijn:

- Haren Noord en Ter Borgh. Zijn eigenlijk stedelijke locaties, met sterke kwaliteiten (bereikbaar t.o.v. de stad en rest van het land, landschap, imago). Concurreren met Meerstad, De Held, Reitdiep maar ook met grondgebonden projecten in de bestaande stad. Relatief hoog prijsniveau;
- Kloosterveen Assen: blijvend budgetalternatief, maar met een eigen doelgroep die de stad Groningen bewust verlaat;
- Diverse locaties ten noorden en zuiden van de stad, zoals De Bronnen in Vries, Groote Veen in Eelde-Paterswolde, Rodenveld in Roden, Lange Streeken in Peize, Oostergast in Zuidhorn, Ter Laan in Bedum en Oost en Winsum. In totaal gaat het al gauw om 10.000 woningen in de periode na 2013. Deze locaties hebben verschillende verkoopkwaliteiten, vaak veel huis voor je geld, een complete dorpse omgeving, soms goede bereikbaarheid via A7 of a28 en aan de goede kant van de stad, etc. Deze locaties concurreren met Meerstad, De Held en Reitdiep.

Figuur 3.11: Plannen met regionale uitstraling. Bron: regio Groningen-Assen, gemeentelijke websites.





### 3.5 Vooruitblik naar 2033

Zie voor een kwantitatieve vooruitblik paragraaf 3.1.

#### Landelijke trends

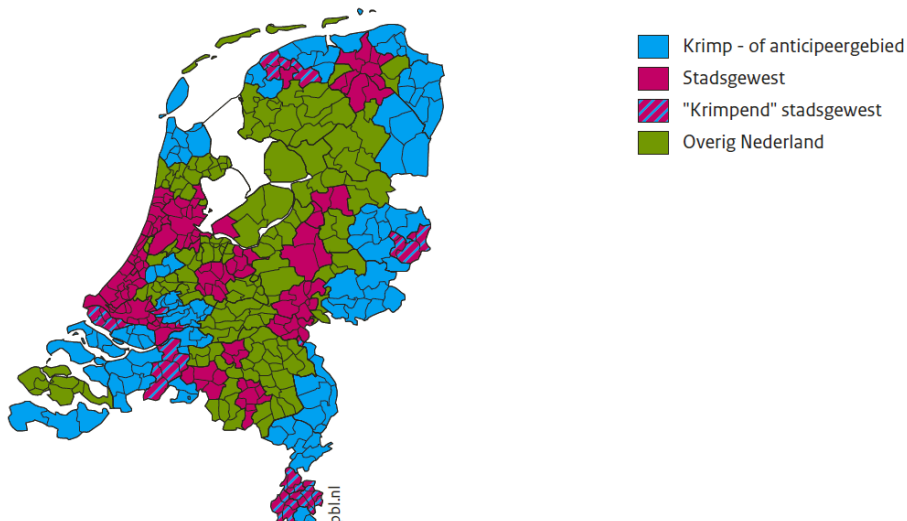
Het rapport Demografische ontwikkelingen 2010-2040 (PBL) schetst een aanzwellende groei in sterke stadsregio's, aanzwellende krimp in perifere gebieden. De dynamiek in de stadsregio's neemt toe, in wonen, werk, mobiliteit. Er ontstaan tekorten aan technisch en zorgpersoneel. Het draagvlak voor voorzieningen verandert: meer functies richten zich op kleine huishoudens en vrijetijdsbesteding in de binnenstad of juist buiten de stad, terwijl in de omliggende wijken draagvlak voor zorgvoorzieningen toeneemt. Jonge gezinnen zoeken de stadsranden of buurgemeenten op om ruim, groen en rustig te wonen.

De Trendscan van BSDV voor de woningmarkt van de provincie Overijssel op. Stad Groningen is geen Overijssel, maar veel trends zijn universeel. De scan wijst op een langzame ontspanning op de woningmarkt, met een einde aan grootschalige uitbreidingen, focus op herstructurering, transformatie, en hergebruik van bedrijfspanden. Mensen hebben door de ontspanning blijvend meer keuzevrijheid en wisselen ook minder voorspelbaar van woonvorm, door veranderingen in huishoudenssamenstelling, werk, voorkeuren. Mensen gaan meer 'shoppen' tussen woonplaatsen en woonmilieus. Het belang van voorzieningen, werk, nabijheid van netwerk neemt toe. Monofunctionele woongebieden verliezen kracht, er is een herwaardering van sociaal kapitaal, noaberschap. De woningen zelf moeten flexibeler zijn, als woon- én werkhuis en passen bij de identiteit van de gebruiker. Sfeer, gelijkgestemden, een passend woonmilieu zijn belangrijker dan voorheen. Het leidt tot themawijken en collectieve initiatieven. We zien een omslag naar massale energetische verbetering van woningen.

#### Vertaling van landelijke trends naar Stad Groningen

Voor de stad Groningen bieden de landelijke trends eerder kansen dan bedreigingen: de grote mix aan woon-, werk, en netwerkmogelijkheden maakt de stad aantrekkelijk. Het is wel cruciaal dat Groningen blijft werken aan gevarieerde woonmilieus met een bewust gekozen sfeer en uitstraling, en aan gevarieerde werkgelegenheid, als stedelijke monopolist van het noorden. Als de huidige trend doorzet, zijn er steeds minder echte groeipolen in Nederland: zie het kaartje.

Figuur 3.12: Krimp- en groeigebieden per regio. Bron: PBL.



De totale groei van de stad Groningen blijft volgens de prognoses overeind, terwijl er regionaal een duidelijke teruggang in de groei merkbaar is. Hoewel de stad jonge mensen blijft aantrekken, vergrijsst ook de stad, en vooral na 2023 leidt dat tot een andere woonbehoefte. De groei van de groep 85-plussers leidt tot een intramurale woonvraag. Tegelijk blijven heel veel ouderen gewoon in hun woning wonen. Hierdoor komen er relatief weinig gezinskoopwoningen vrij, met als gevolg dat jongere generaties blijvend om nieuwbouw vragen, zij het op een lager niveau. De groei van het aantal studenten droogt ondertussen landelijk op en dat is beslist ook in Groningen merkbaar. De tussengroepen (25-85) stabiliseren of groeien nog heel licht.

Locaties na 2023 zijn vaak nog niet bekend. Wel bekend is een groot programma voor Meerstad (4.250 woningen in de periode 2023-2038, 250 a 300 per jaar) en restprogramma's voor De Held (500 woningen), Eemskanaalzone (500). Doorschuiven van plannen uit de periode 2023-2033 kan leiden tot hogere aantallen bij bovengenoemde projecten. In combinatie met een langzaam teruglopende vraag naar wonen voor gezinnen vraagt dat om continu kritisch volgen van de programmering en op tijd bijstellen bij een andere vraag (meer empty-nesters, ouderen, singles die ook voor een groen woonmilieu kiezen).



## 3.6 Conclusies

### Kwantitatieve woningbehoefte

Uit hoofdstuk 3 bleek dat de groei van Groningen – bij een passend aanbod aan woningen – potentieel hoger uitkomt dan in de afgelopen 10 jaar. Indien Groningen een combinatie maakt van binnenstedelijk bouwen én een diversiteit aan producten in uitleggebieden, schatten we in dat de behoefte woonruimten 9.500 eenheden groot is, waarbinnen toevoeging van netto 5.700 zelfstandige woningen (nieuwbouw min sloop) en 3.900 studenteneenheden (nieuwbouw of herbesteding van ander vastgoed). Dit aantal sluit op hoofdlijnen aan op het '1.500 woningen scenario' zoals dat in de regio Groningen-Assen is vastgesteld. Als we de realisatie tussen 2003 en 2013 van netto 4.000 in de stad en 1.000 er vlak buiten als maat nemen, is 5.700 een plausibele ambitie. Het huidige programma biedt een nuttige overmaat om daar flexibel en vraaggericht op in te spelen.

Naar verwachting vlakkt de groei van het aantal studenten af, na de explosieve groei van de afgelopen tien jaar, en na 2023 stopt de groei waarschijnlijk. Als gevolg van de trekkracht van stedelijke voorzieningen blijft de groei gezinnen naar verwachting licht groeien, in een verder krimpende regionale markt. De huidige grote groep 45-65 jarigen in de stad verandert in een grote groep 65-plussers. Het gaat om singles en stellen en om gezinnen waarvan de kinderen het uit huis gaan. Het aantal 85-plussers groeit pas na 2023 hard.

### Kwalitatief

Op basis van meerdere bronnen is het mogelijk om een 'wensprogramma' voor de woningmarkt van Groningen samen te stellen. Bronnen zijn enerzijds de vele beschikbare marktonderzoeken en de rode draad daarin, anderzijds een marktconsultatie waar de bevindingen kritisch zijn aangevuld en genuanceerd.

Uitgaande van netto 5.700 zelfstandige woningen rekenen we op de volgende gewenste verdeling van het bouwprogramma naar woningtype en woonmilieu.

Tabel 3.8: Gewenst programma 2013-2023 samengevat per woonmilieu. Bron: zie eerdere paragrafen en tabellen.

	Vooroorlogse stad			Naoorlogse wijken			Groene uitleg			Totaal		
	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop
<b>Totaal</b>	2500		-	1075	2200	1125	2150		-	5.700	6.825	1.125
Egz koop	375		-	375		-	1500		-	2250		-
Egz huur	0		*	-100	125	225	100		-	0	225	225
App koop	875		-	150		-	325		-	1350		-
App huur	1250		*	650	1550	900	200		-	2100	3000	900

Lege cellen bij nieuwbouw betekent: geen sloop dus netto-effect. \* Een deel van de sloop zal mogelijk in de vooroorlogse stad plaatsvinden, wat leidt tot een grotere compenserende nieuwbouwopgave in de vooroorlogse stad en minder in naoorlogse wijken.

### Conclusies:

- Hoewel de actuele marktstagnatie tot grote terugval in de verkoop van dure koopwoningen leidt, wijzen alle signalen op een tekort aan ruime gezinskoopwoningen met een gunstige prijs-ruimteverhouding in uitleggebied. Dit product is de afgelopen jaren onvoldoende aangeboden.

De grote vraag lijkt tegenstrijdig met de slechts lichte groei van het aantal gezinnen, maar is verklaarbaar omdat a. 65-plussers heel beperkt gezinswoningen achterlaten en b. omdat niet alleen gezinnen een grondgebonden woning wensen;

- De vraag naar grondgebonden koopwoningen in de stad blijft een belangrijke niche;
- Tegelijk is er een flinke behoefte aan huurappartementen in bestaand stedelijk gebied, voor alle leeftijdsgroepen. Juist ouderen worden goed bediend; de vraag komt vooral van stedelijke singles en stellen tussen 25 en 65 jaar;
- De markt voor koopappartementen is verzadigd en alleen kleinschalige complexen, niet in het topsegment, met voldoende buitenruimte en parkeergelegenheid, maken goede kansen;
- Onder studenten / jongeren is er behoefte aan méér woonruimte, maar ook aan kwaliteitsverbetering. Hierdoor is er markt voor zelfstandige wooneenheden in huur en koop (<50m<sup>2</sup>);
- We schatten in dat de sloop (en vervanging) van woningen de komende tien jaar op een veel lager niveau ligt dan de afgelopen tien jaar. Niet omdat er geen behoefte aan vervanging is, maar omdat corporaties – zeker de komende jaren – weinig (kunnen) doen op dit gebied;
- Belangrijke tendens is dat de zuidwestkant van de stad beter 'in de markt ligt' dan de noordoostzijde. De marktpotentie van een plek groei bij 1. nabijheid van het centrum en 2. het imago en de bereikbaarheid van de zuidwestzijde ten opzicht van OV en snelweg. Projecten aan de noordoostzijde maken goede kansen indien zij concurreren op prijs.

### **Match behoefte en programma**

De programmering in de gemeente Groningen biedt een passende overmaat aan plancapaciteit voor de komende tien jaar, uitgaande van het scenario 5.700 zelfstandige woningen. De dubbele ontwikkelstrategie – aan de randen van het centrum én op groene uitleglocaties – maakt het hoge scenario realistisch. Het binnenstedelijke programma verschuift van naoorlogse wijken naar vooroorlogse wijken en dat is marktconform. Het grote aantal koopappartementen vraagt om neerwaartse bijstelling (en dat gebeurt al), met oog op de reeds ontstane overschotten in de afgelopen tien jaar, die de komende jaren nog weggewerkt moeten worden.

### **Locaties**

De uitbreidingslocaties Reitdiep, De Held en Meerstad spelen een cruciale rol, samen met het net buiten de gemeentegrens gelegen Ter Borgh als exclusief woonmilieu. Voornamelijk Meerstad fungeert eerder als regionaal plan dan als puur stedelijke uitbreiding. Dat maakt het potentieel aan bewoners groot, maar ook de concurrentie met andere regionale locaties. Het plan komt na de moeizame start nu op gang, doordat er bijstellingen zijn gedaan in grondprijzen, woningtypen en door het bieden van veel vrijheid. Aan enkele andere kwaliteiten (route, open water, voorzieningen) wordt de komende jaren invulling gegeven. Structureel nadelig blijft de afstand tot de stad (waardoor sommige mensen afhaken) en de noordoostelijke ligging. De komende jaren is de programmering voorzichtig, om na 2020 op te lopen. Over welk tempo na 2023 reëel is, valt nu moeilijk zekerheid te geven.

Uit gesprekken en analyses blijkt dat de zuidwestkant van de stad de grootste ontwikkelpotentie heeft en dat er kansen liggen voor stedelijk grondgebonden bouwen. Ook blijkt dat de grootste binnenstedelijke locaties aan de noordoostkant van de stad liggen, met qua programma de nadruk op koopappartementen (waarvan een deel inmiddels hergeprogrammeerd wordt met meer grondgebonden wonen).

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, met de buurt, financiële overwegingen. Marktpartijen schatten echter in dan de Suikerunielocatie een grote ontwikkel- en verdienpotentie heeft, waar ook meer statusgevoelige producten te ontwikkelen zijn<sup>1</sup>.

De vraag rijst of herprogrammering van de huidige transformatielocaties voldoende is om de hele binnenstedelijke woonvraag te bedienen, of dat de Suikerunielocatie toch parallel ontwikkeld moet worden. Om die vraag te beantwoorden is zicht nodig op de hardheid waarmee mensen voor een bepaald deel van de stad kiezen (zuidwest of noordoost), of hogere segmenten ook in noordoost kansrijk zijn, welke programmeringen op bestaande locaties het meest marktconform is, of de verdien capaciteit van de meest kansrijke plekken en programma's opweegt tegen afschrijving van voorinvestering op minder kansrijke plekken en programma's.

Het ontbreken van grote locaties in de naoorlogse stad is markttechnisch geen probleem, maar het leidt wel tot grote stagnatie van de vernieuwing van die wijken. Wijken als Vinkhuizen en Paddepoel hebben grote stappen vooruit gezet. Naast sociale verbetering en verduurzaming van woningen zal ook vervanging nodig zijn in naoorlogse wijken. Dit is een punt van zorg: hoe zorgt Groningen (gemeente, corporaties) voor voldoende voorraadvernieuwing?

### **Vooruitblik 2033**

Landelijk zien we een groeiende behoefte aan wonen in stedelijke regio's. Dat is eerder een kans dan een bedreiging 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>1</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.



# BIJLAGEN

## I Doelgroepen

We verfijnen de vier hoofdgroepen (studenten, gezinnen, singles en stellen, ouderen) naar PMC's: groepen met een eigen woonvoorkeur. Het schema hierna laat de indeling schematisch zien.

Criteria:

- Leeftijd (<25, 25-45, 45-65, 65-85, 85+);
- Huishoudenssamenstelling (single, stel, gezin of onzelfstandig wonend);
- Huidig woningtype (eengezins of meergezins, huur of koop);
- Huidige woonmilieu (vooroorlogse stad, naoorlogse wijken, recente uitleg).

		Gezinnen	Stellen en singles		Alle typen	
		<65	<45	45-65	65-80	80+
Centrum & schil	Eengezins	PMC3 Stadse gezinnen	PMC2 Nieuwe Stadlers	PMC5 Stedelijke singles en stellen	PMC6 Empty nest	PMC8 Onzelfstandig wonend
	Meergezins				PMC7 Senioren	
Compact en groen stedelijk	Eengezins	PMC4 Suburbane huishoudens			PMC6 Empty nest	
	Meergezins				PMC7 Senioren	
	Onzelfstandig	PMCI Studenten				

- Grotendeels jonger dan 25 jaar (ca. 90%), meestal single;
- Grotendeels onzelfstandig in kamers van particulieren of de corporaties (70%), of delen een zelfstandige woning (25% meergezinswoningen, 5% gezinswoning);
- Ca. 20% in het centrum, 60% in de schilwijken, 20% in compact-stedelijke wijken.
- Inkomen gemiddeld ca. €10.000 (ruim beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, geel.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 <sup>^</sup> 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Nieuwe Stadlers (PMC2) (22% van alle huishoudens)

De smaken op de woningmarkt waren de afgelopen tien jaar divers: appartementen en redelijk betaalbare gezinskoopwoningen in voornamelijk bestaand stedelijk gebied. Vooral hoogopgeleide 'aanstaande gezinnen' met een suburbane woonwensen kwamen onvoldoende aan bod:

- Tot 45 jaar;
- Singles (2/3) en stellen (1/3);
- 45% in corporatiewoningen;
- 70% appartementen;
- 20% centrum, 80% schilwijken;
- Inkomen gemiddeld ca. €35.000 (beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, paars, blauw.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2^1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

### Stedelijke gezinnen (PMC3) (7% van alle huishoudens)

Dit is de groep gezinnen in stedelijke woonwijken (centrum en vooroorlogse schil). Het inkomensniveau ligt relatief hoog. De laatste tien jaar zijn er - meer dan in eerdere perioden - grondgebonden stadswoningen in stedelijke woonmilieus gerealiseerd, deels in en deels net buiten de schilwijken (zoals Paddepoel-Zuid en Van Starckenborgh). Marktsignalen wijzen op een blijvende behoefte aan dergelijke producten voor deze typisch Groningse doelgroep:

- Tot 65 jaar;
- Gezinnen (waarvan 1/3 eenoudergezin);
- 30% corporatiewoningen;
- 50% appartementen, 40% rijwoningen, 10% tweekapper of vrijstaand;
- 5% in centrum, 95% in schilwijken;
- Inkomen gemiddeld ca. € 55.000 (ruim bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, oranje, paars, beetje blauw;

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2^1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

### Suburbane huishoudens (PMC4) (36% van alle huishoudens)

Dit is de brede groep doorstromers tot 65 jaar die in de naoorlogse wijken woont. Het zijn vaak gezinnen maar niet uitsluitend. Deze groep heeft geen uitgesproken woonprofiel. Gezinnen in deze

groep geven – op basis van marktonderzoek – aan behoefte te hebben aan grondgebonden wonen in uitleggebieden.

- Tot 65 jaar;
- 45% gezinnen;
- 40% corporatiewoningen;
- 30% corporatie-appartementen, 10% eengezinshuur, 40% rijkkoop, 10% tweekapper of vrijstaand, 10% koopappartementen;
- 80% compact-stedelijk, 20% groen-stedelijk;
- Inkomen gemiddeld ca. € 45.000 (bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: groen, geel, oranje;

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 <sup>^</sup> 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

#### Stedelijke singles en stellen (PMC5) (10% van alle huishoudens)

Dit is een typisch Groningse doelgroep. Zij wonen nu al grotendeels in (huur)appartementen en zullen bij een eventuele stap op de woningmarkt hetzelfde product kiezen. Een groot deel van hen wordt de komende tien jaar ouder dan 65. Voorlopig verwachten we geen grote dynamiek binnen deze groep; ze zijn voldoende bediend de afgelopen jaren.

- 45 tot 65 jaar;
- 70% single, 30% stel;
- 70% huurappartementen, 20% rijkkoop;
- 15% centrum, 85% schilwijken;
- Inkomen gemiddeld ca. € 45.000 (bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, paars, blauw.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 <sup>^</sup> 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

#### Empty nesters (PMC6) (4% van alle huishoudens)

Deze groep is nu nog relatief klein maar zal de komende jaren sterk groeien. Ze wonen nu vooral in gezinswoningen. Woongedrag leert dat ze honkvast zijn en vanuit deze groep is weinig dynamiek

op de woningmarkt te verwachten. Interessant is wel dat binnen deze groep – die gezonder en kapitaalcrachtiger is dan voorgaande generaties – er vraag is naar zelf bouwen in nieuwe uitleg zoals Meerstad. Een interessante niche die in omvang kan groeien:

- 65+;
- 60% stel, 35% single;
- 25% eengezins corporatie, 55% rijkkoop, 20% tweekapper of vrijstaand koop;
- 60% compact-stedelijk, 20% schil, 15% groenstedelijk, 5% centrum;
- Inkomen gemiddeld ca. € 55.000 (ruim bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: groen, geel, blauw, paars.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 <sup>^</sup> 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

#### Vitale senioren (PMC7) (7% van alle huishoudens)

Deze groep gaat snel in omvang groeien. Zij hadden nooit kinderen of deze zijn (al langere tijd) het huis uit. Ze maakten inmiddels vaak de stap naar een appartement. Dit is een groep die comfort, veiligheid en nabijheid van praktische voorzieningen zoals winkels en zorg van belang vindt. Uit analyses blijkt dat deze groep zeer goed bediend is in Groningen, zowel in huur als koop:

- 65+;
- 55% single, 35% stel;
- 60% corporatie-appartement, 40% koopappartement;
- 50% compact-stedelijk, 40% schil, 5% groenstedelijk, 5% centrum;
- Inkomen gemiddeld ca. € 30.000 (ruim beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: lime, groen, geel.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	Single	Stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 <sup>^</sup> 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

#### Zorgvragende senioren (PMC8) (6% van alle huishoudens)

Pas na 2023 zien we een sterke toename van deze doelgroep. Zij wonen nu al in een appartement met zorgaanbod of zorg nabij. Analyses laten zien dat de gemeente Groningen tot in lengte van



jaren voldoende intramurale zorgvoorzieningen heeft, waarbinnen overigens wel een grote kwalitatieve verandering gaande is. Een relatief groot deel van deze leeftijdsgroep zal de komende tien jaar de stap naar intramuraal wonen niet maken, vanwege aangescherpte indicaties voor zorg. Hierdoor zal hun uitstroom uit de zelfstandige voorraad lager zijn dan voorheen. Het is vooral de huidige groep vitale 65-plussers die niet doorstroomt. Dit leidt er toe dat ook naoorlogse wijken met veel gezinswoningen de komende jaren sterk vergrijzen:

- 80+ of onzelfstandig <80 maar geen student;
- 65% single, 25% stel;
- 45% corporatie-appartement, 10% corporatie eengezins, 25% particulier in appartement
- 50% compact-stedelijk, 40% schil, 5% groenstedelijk, 5% centrum;
- Inkomen gemiddeld ca. € 35.000 (beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: lime, verder gemixt.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2^1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

#### Alle PMC's

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	0%	2%	5%	1%
Corporatie meergezins	2%	13%	15%	0%
Corporatie kamers	1%	2%	1%	0%
Particulier vrijstaand	0%	1%	1%	2%
Particulier tweekapper	0%	0%	1%	2%
Particulier rijwoning	1%	6%	13%	3%
Particulier meergezins	3%	16%	6%	0%
Particulier kamers	1%	3%	0%	0%
aandeel per woonmilieu	9%	43%	41%	8%

### PMC I - Studenten

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	0%	0%	0%	0%
Corporatie meergezins	0%	1%	4%	0%
Corporatie kamers	6%	14%	10%	0%
Particulier vrijstaand	0%	0%	0%	0%
Particulier tweekapper	0%	0%	0%	0%
Particulier rijwoning	1%	2%	1%	0%
Particulier meergezins	4%	15%	3%	0%
Particulier kamers	9%	26%	3%	0%
aandeel per woonmilieu	20%	58%	21%	0%

### PMC 2 – Nieuwe Stadjes

	centrum	schil		
Corporatie eengezins	1%	3%		
Corporatie meergezins	8%	33%		
Corporatie kamers	0%	0%		
Particulier vrijstaand	0%	0%		
Particulier tweekapper	0%	0%		
Particulier rijwoning	2%	9%		
Particulier meergezins	8%	37%		
Particulier kamers	0%	0%		
aandeel per woonmilieu	18%	82%		

### PMC 3 – Stads gezinnen

	centrum	schil		
Corporatie eengezins	1%	6%		
Corporatie meergezins	2%	24%		
Corporatie kamers	0%	0%		
Particulier vrijstaand	0%	4%		
Particulier tweekapper	0%	4%		
Particulier rijwoning	2%	33%		
Particulier meergezins	3%	21%		
Particulier kamers	0%	0%		
aandeel per woonmilieu	7%	93%		

#### PMC 4 – Suburbane huishoudens

			compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins			11%	1%
Corporatie meergezins			27%	1%
Corporatie kamers			0%	0%
Particulier vrijstaand			1%	4%
Particulier tweekapper			2%	4%
Particulier rijwoning			29%	8%
Particulier meergezins			11%	0%
Particulier kamers			0%	0%
aandeel per woonmilieu			82%	18%

#### PMC 5 – Stadse singles en stellen (45-65 jaar)

	centrum	schil		
Corporatie eengezins	1%	6%		
Corporatie meergezins	5%	30%		
Corporatie kamers	0%	0%		
Particulier vrijstaand	0%	2%		
Particulier tweekapper	0%	1%		
Particulier rijwoning	3%	16%		
Particulier meergezins	6%	29%		
Particulier kamers	0%	0%		
aandeel per woonmilieu	16%	84%		

#### PMC 6 – Empty nest

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	1%	4%	18%	4%
Corporatie meergezins	0%	0%	0%	0%
Corporatie kamers	0%	0%	0%	0%
Particulier vrijstaand	0%	3%	3%	7%
Particulier tweekapper	0%	1%	3%	4%
Particulier rijwoning	3%	12%	36%	3%
Particulier meergezins	0%	0%	0%	0%
Particulier kamers	0%	0%	0%	0%
aandeel per woonmilieu	4%	20%	60%	17%

## PMC 7 - Senioren

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	0%	0%	0%	0%
Corporatie meergezins	2%	19%	38%	2%
Corporatie kamers	0%	0%	0%	0%
Particulier vrijstaand	0%	0%	0%	0%
Particulier tweekapper	0%	0%	0%	0%
Particulier rijwoning	0%	0%	0%	0%
Particulier meergezins	3%	23%	11%	2%
Particulier kamers	0%	0%	0%	0%
aandeel per woonmilieu	3%	17%	38%	1%

## PMC 8 - Onzelfstandigen

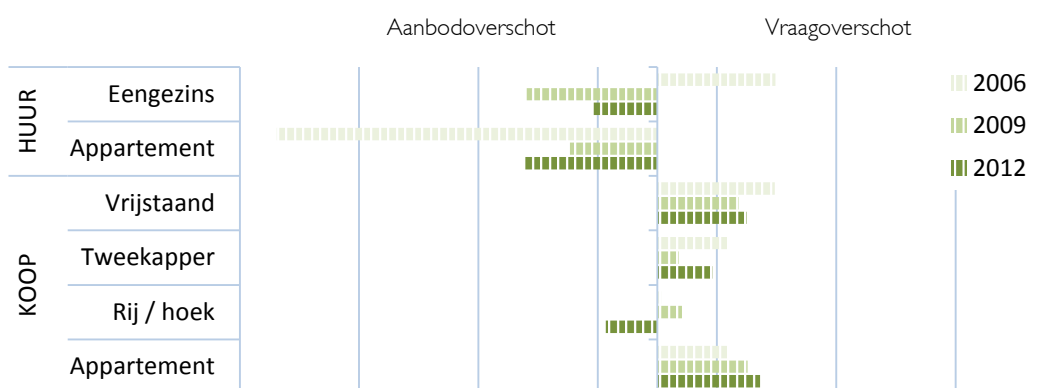
	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	0%	1%	4%	1%
Corporatie meergezins	2%	13%	29%	1%
Corporatie kamers	1%	4%	1%	0%
Particulier vrijstaand	0%	0%	1%	1%
Particulier tweekapper	0%	0%	0%	0%
Particulier rijwoning	0%	3%	5%	0%
Particulier meergezins	1%	13%	8%	1%
Particulier kamers	2%	5%	2%	0%
aandeel per woonmilieu	7%	39%	50%	4%

## 2 Uitkomsten analyse WoON 2006 – 2009 – 2012

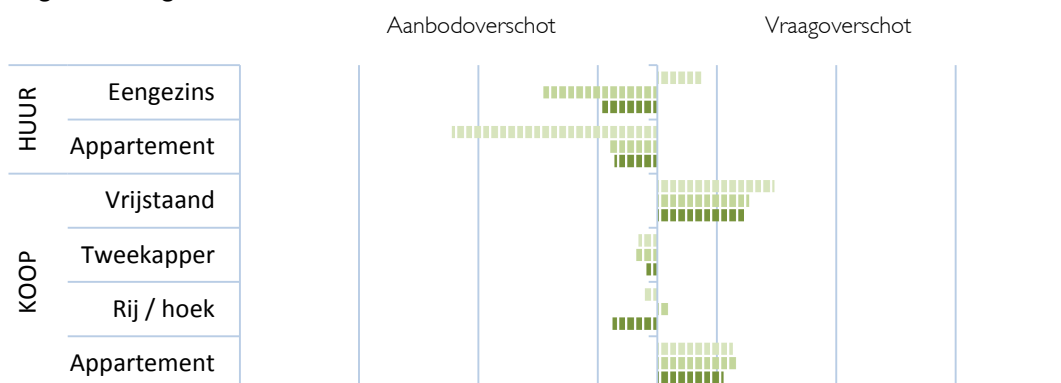
### Naar woningtype

Percentage is het saldo tussen huidige bewoning verhuiscapaciteit en gewenste bewoning. Voorbeeld bij het eerste staafje: onder verhuiscapaciteit in 2006 in Groningen woont 6% in een eengezins huurwoning, 16% wenst een eengezins huurwoning. Saldo is 10% vraagoverschot.

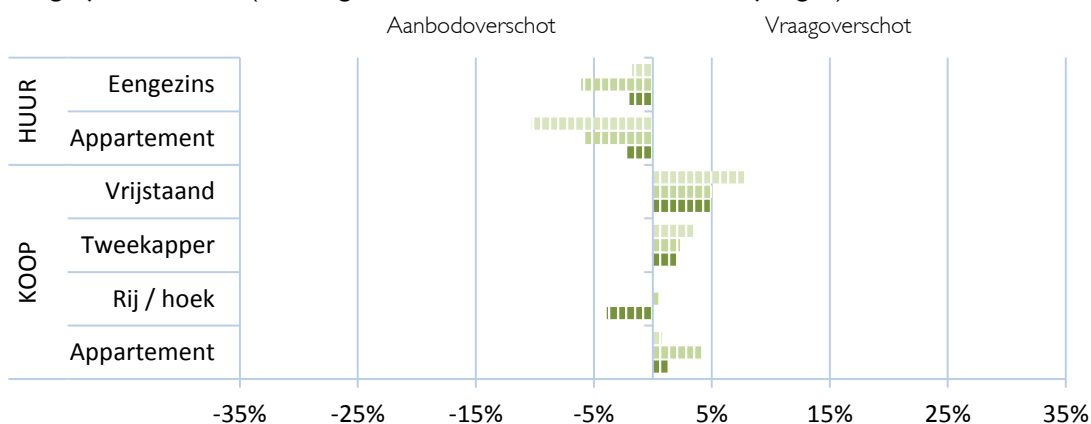
#### Gemeente Groningen



#### Regio Groningen-Assen



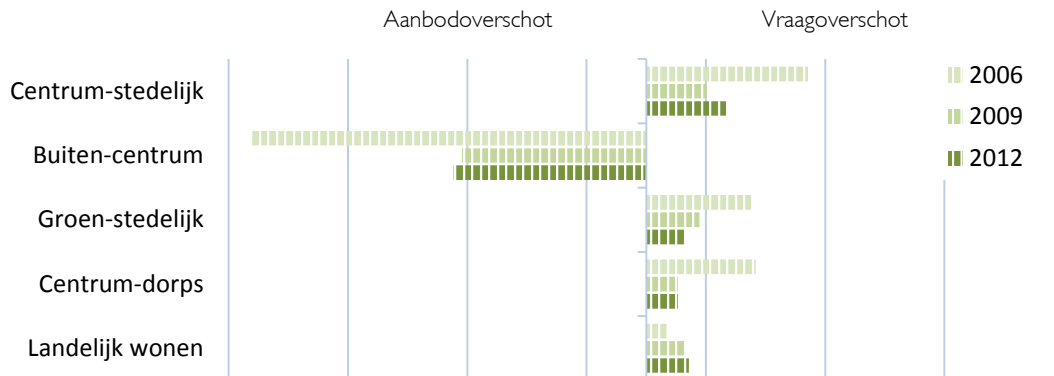
#### Vergelijkbare steden (Groningen, Zwolle, Deventer, Enschede, Nijmegen)



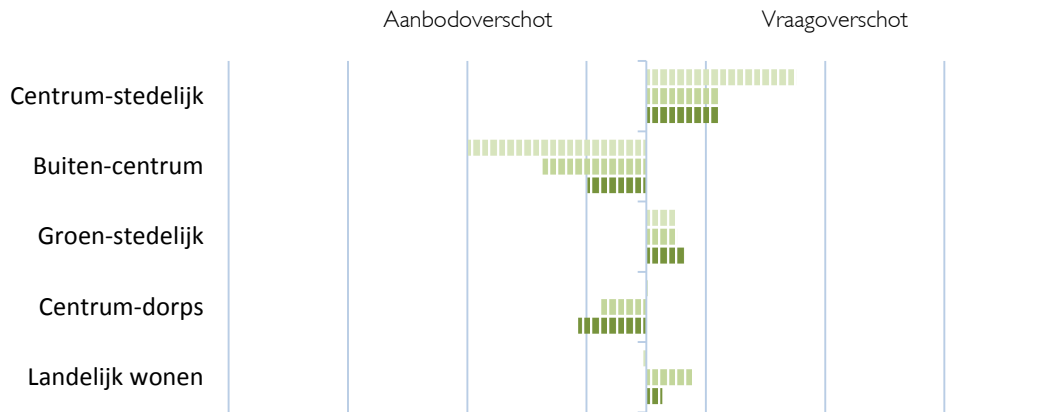
## Naar woonmilieu

Zie voor een toelichting op de meetmethode de vorige pagina.

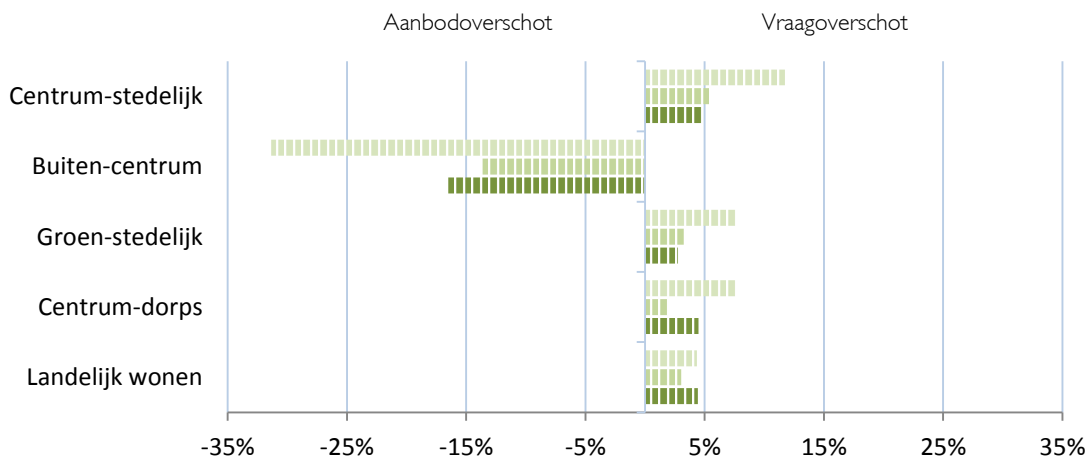
### Gemeente Groningen



### Regio Groningen-Assen



### Vergelijkbare steden (Groningen, Zwolle, Deventer, Enschede, Nijmegen)



### 3 Gebiedsindeling

Stedelijk (vooroorlogs)	Binnenstad-noord	Damsterbuurt	Korrewegbuurt
	Binnenstad-oost	De Hoogte	Kostverloren
	Binnenstad-west	Friesestraatweg	Oosterparkbuurt
	Binnenstad-zuid	Gorechtbuurt	Oosterpoortbuurt
	Bloemenbuurt	Grunobuurt	Oost-Indischebuurt
	Centrum	Helpman-oost	Oranjebuurt
	Coendersborg	Helpman-west	Rivierenbuurt
	Concordiabuurt	Herewegbuurt	Schildersbuurt
	Corpus den Hoom-zuid	Industriebuurt	Stadscentrum
			Zeeheldenbuurt
Naoorlogse stad	Ulgersmaborg	Hoogkerk-zuid	Selwerd
	Beijum-oost	Laanhuizen	Stadspark
	Beijum-west	Lewenborg-noord	Villabuurt-oost
	Corpus d. Hoom-noord	Lewenborg-west	Villabuurt-west
	De Kring	Lewenborg-zuid	Vinkhuizen-noord
	De Wijert-noord	Oosterhoogebrug	Vinkhuizen-zuid
	De Wijert-zuid	Paddepoel-noord	West-Indischebuurt
	Florabuurt	Paddepoel-zuid	Ulgersmaborg
	Hoogkerk-dorp		
(recente) Uitbreiding	Bangeweer	Engelbert	Middelbert
	Bovenstreek	Euvelgunne	Noorderhoogebrug
	De Held	Koningslaagte	Ruischerbrug
	De Hunze	Leegkerk	Universiteitscomplex
	Dorkwerd	Meerstad	Vierverlaten

## 4 What goes in must come out: hoe prognoses werken

Onderdeel van dit onderzoek is ook: prognoses analyseren en daarvan leren met oog op nieuwe toekomstvoorspellingen. Er zijn diverse prognoses, landelijk of lokaal, die elk overal een andere uitkomst geven. Het is voor de gemeente belangrijk om te toetsen en stevig te onderbouwen of het gemeentelijke model GbPro een goede prognose voor Groningen is, of dat beter een andere prognose als uitgangspunt kan dienen.

Het gaat daarbij niet om de platte uitkomst van de prognose: een prognose kan ook bij toeval uitkomen. Het gaat er om welke aannames vooraf gedaan zijn, hoe die doorwerken in de uitkomsten, en of die passen bij de Groninger praktijk op de woningmarkt. What goes in must come out...

Specifiek in Groningen moeten we alert zijn op de rol van de studentenpopulatie in prognoses. Ze zijn met velen, maar ze vormen geen gewone partij op de woningmarkt.

De verschillende prognosemodellen werken met verschillende ingrediënten in verschillende hoeveelheden. De grootste verschillen in uitkomsten ontstaan door:

- Aannames in migratie, gevoed door trends uit het verleden en / of door aannames over maatschappelijke ontwikkelingen en woonwensen;
- Programmering, zeker als er sprake van grote bouwprogramma's.

We gaan hierna preciezer in op de verschillende prognoses en hun ingrediënten. Dat is geen zuiver technische beschrijving maar vooral een uitleg van de rol en impact van die ingrediënten van een prognose.

### Vier relevante prognoses, ontleden naar aannames

Vier prognoses die we onder de loep nemen, zijn:

- CBS/Pearl;
- Primos;
- IPB (variant op Primos, in gebruik bij de provincie Groningen);
- GbPro.

We ontleden deze prognoses elk naar aannames, voor zover zij een rol spelen in de input en output. Daarbij kijken we naar bevolkingsontwikkeling en – voor de programmering relevant – de huishoudensontwikkeling.

1. natuurlijke ontwikkeling;
2. migratie;
3. sociaaleconomische factoren zoals woonwensen, individualisering en recessie;
4. bouwprogrammering.



## **I. Natuurlijke ontwikkeling: relatief goed voorspelbaar**

### **Elementen**

Natuurlijke ontwikkeling bestaat uit:

- bevolkingsprognose: geboorte minus sterfte;
- huishoudensprognose: huishoudensvorming en –ontbinding.

### **Rol in de prognose, onzekerheidsfactor**

De natuurlijke ontwikkeling is de minst fluctuerende factor in verschillende prognoses:

- Geboorte en sterfte is relatief precies te voorspellen op basis van vruchtbaarheidscijfers en sterftcijfers uit het verleden;
- Huishoudensverdunding is een belangrijke 'natuurlijke' factor bij huishoudensprognoses;
- Huishoudensverdunding hangt af van kinderen die uit huis gaan, samenwonen of uit elkaar gaan, kinderen krijgen of overlijden van leden van het huishouden. Sociaal-culturele, economische en demografische ontwikkelingen (bijvoorbeeld individualisering, recessie, vergrijzing) zijn hierin bepalend.

Grote verschillen ontstaan vooral bij ver vooruitkijken in combinatie met aannames over migratie op korte termijn (zie element 2. Migratie). Als voorbeeld: stel dat we aannemen dat er op korte termijn veel studenten instromen, en dat we bovendien aannemen dat zij vaker dan voorheen in Groningen blijven, dan leidt dat op middellange termijn tot een groot geboorteoverschot (studentes worden moeders) en op lange termijn tot veel starters (hun kinderen gaan uit huis).

Een klein verschil in de aanname over huishoudensverdunding of - vorming kan – zeker op langere termijn – leiden tot grote verschillen in prognose van de huishoudensgroei. Belangrijk voor Groningen is de grote studentenpopulatie. De Groningse woningvoorraad omvat ca. 90.000 woningen, het aantal huishouden ca. 110.000. Bij voorspellingen is het noodzakelijk 'gewone' huishoudens te scheiden van 'studentenhuishoudens' die lang niet allen om een zelfstandige woning vragen.

### **Trends**

Landelijke prognoses gaan uit van een afnemende natuurlijke groei als gevolg van een stabiel geboortecijfer, stijgende levensverwachting maar door vergrijzing toch een oplopend sterftcijfer, vooral na 2020. Effect is dat er in Nederland nog groei verwacht wordt tot ongeveer het jaar 2040. Per regio zijn de verschillen echter groot en groeiend.

## **2. Migratie: grote impact, moeilijk voorspelbaar**

### **Elementen**

Migratie bestaat uit instroom en uitstroom van personen en huishoudens, met onderscheid naar binnenlandse migratie (tussen gemeenten) en buitenlandse migratie.

### **Rol in de prognose, onzekerheidsfactor**

De factor buitenlandse migratie is op landelijk niveau, en vooral in de Randstad, een factor van betekenis met een hoge mate van onzekerheid, maar in Groningen is deze factor minder van invloed op het totaalresultaat van de prognose.

Binnenlandse migratie is zeer bepalend voor de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens, ook in de gemeente Groningen. Jaarlijks verhuizen ruim 30.000 personen van, naar of binnen Groningen, terwijl het geboorteoverschot jaarlijks hooguit 750 personen is. Een kleine fluctuatie in verhuizingen leidt tot een veel groter effect dan in natuurlijke ontwikkeling.

Aannames doen over migratie is moeilijk. Trends uit het verleden zijn vaak bruikbaar maar moeten wel in hun context geplaatst worden. Ontstaat migratie door pull- of door pushfactoren? Als voorbeeld de gemeente Bedum: deze gemeente kende in de periode 2000-2010 een vertrekoverschot. Kwam dat doordat mensen liever elders gingen wonen (pullfactor) of doordat er onvoldoende woningaanbod was in de gemeente Bedum (pushfactor)? Was er te weinig vraag of te weinig aanbod? Om die reden is het belangrijk de overwegingen van mensen te kennen. Zie ook thema 3. Maatschappelijke factoren en thema 4. Programmering.

### **Trends**

Omdat binnenlandse migratie een grote factor is in de bevolkings- en huishoudensontwikkeling, is migratie ook de belangrijkste drijver achter de trend die zichtbaar is op onderstaand kaartje. Binnen regio's is er clustering in voorzieningenkernen plus forensengemeenten. Op landelijke schaal is er clustering in de stadsgewesten en de Randstad in het bijzonder.

### 3. Maatschappelijke factoren

#### Elementen

Maatschappelijke factoren zijn vaak bepalend voor verhuisgedrag. Er zijn er vele die onderling samenhangen. Uit diverse analyses, waaronder het Groningse 'Groei, Krimp en Migratie' blijken maatschappelijke ontwikkelingen en daaruit volgende woonwensen in grote mate sturend zijn voor verhuisgedrag. Alleen in gebieden waar de druk op de woningmarkt hoog is, zien we ook woningmarktredenen een grote rol spelen (zie thema 4. Programmering).

#### Rol in de prognose, onzekerheden

Sommige prognoses nemen trends uit het verleden als enige maat voor migratie, andere nemen ook maatschappelijke trends en lokale bijzonderheden mee. Voor zover het om landelijke trends gaat, zijn zij in te bedden in landelijke prognosemodellen, maar lokale bijzonderheden zijn alleen goed in te bedden in lokale prognoses (of lokale uitwerkingen van landelijke modellen). Daar waar sprake is van duidelijke lokale afwijkingen ten opzichte van het landelijke beeld, zijn de verschillen in de modellen ook groter.

#### Trends

We beschrijven enkele samenhangende ontwikkelingen die belangrijk zijn:

- Vergrijzing, generatie-effect, schaalvergroting: wanneer ouderen minder mobiel en meer zorgbehoevend worden, hechten zij grotere waarde aan de nabijheid van voorzieningen zoals detailhandel en zorg. Vooral bij commerciële voorzieningen zien we schaalvergroting optreden. Een deel van de senioren verhuist om die reden naar plekken waar dergelijke voorzieningen geclusterd zijn: van kleine naar grote dorpen, van dorpen naar stedelijk gebied. Deze migratie is vaak binnen een straal van 10 kilometer in de eigen gemeente of regio;
- Ontgroening, dubbele inkomens, schaalvergroting: het aantal schoolgaande kinderen neemt landelijk af, in sommige gebieden ook het aantal scholen. Het aantal tweeverdieners is sterk toegenomen. Opgeteld kiezen gezinnen met kinderen en een dubbel inkomen vaak voor wonen op een bereikbare plek met oog op werk, en met kindgerelateerde voorzieningen nabij. Net als bij senioren leidt dit tot migratie van kleine dorpen naar grote dorpen, van dorpen naar stedelijk gebied, van minder bereikbare naar goed bereikbare plekken. Deze migratie vindt relatief vaak plaats over grotere afstanden, regio-overschrijdend, vooral bij hoger opgeleiden;
- Economische groei, doorstroming, individualisering: Tijdens een recessie als de huidige worden minder kinderen geboren. Tijdens een hoogconjunctuur zijn er meer mogelijkheden om zelfstandig te gaan wonen, onder starters maar ook onder gevallen van echtscheiding. Economische recessie dempt de huishoudensgroei. In een dynamische woningmarkt is het bovendien gemakkelijker om stappen te zetten op de woningmarkt. Het onderzoek Groei, Krimp en Migratie toont aan dat er blijvend druk is op de regio Groningen-Assen, maar de recessie remt de latente toestroom naar de regio af.

## 4. Programmering en marktdruk

### Elementen

Sommige prognoses gebruiken programmering als belangrijke input voor de uitkomsten. Bijvoorbeeld door de 'harde' plannen voor de korte termijn in te mengen, en op langere termijn, bij grotere onzekerheden bij het programma, over te schakelen op migratietrends.

### Rol in de prognose, onzekerheden

Deze manier van werken is nuttig zolang er goede reden is om aan te nemen dat de programmering realistisch is. We hebben de afgelopen jaren gezien dat programmeren zeker geen garantie is voor daadwerkelijke realisatie. Dat maakt prognoses van deze aard kwetsbaar. Vooral aannames over grote bouwprogramma's kunnen leiden tot grote afwijkingen in de prognose-uitkomsten. Ze geven geen zicht op de woningbehoefte maar slechts op het effect van een gegeven bouwprogramma.

### Trends

Een jaar of tien geleden is eens becijferd dat Nederland moest groeien tot 25 miljoen inwoners, om alle bouwplannen van dat moment gevuld te krijgen. Een structureel verschijnsel is overprogrammering van gemeenten:

- Dit is deels te verantwoorden omdat er altijd sprake is van planuitval of –vertraging; landelijk was dat tot de economische crisis ongeveer 30%;
- Deels komt het voort uit (te grote) ambitie. Het aantal gemeenten dat in beleid en programmering uitgaat van een vestigingsoverschot is veel groter dan het aantal dat uitgaat van een vertrekoverschot.

## Actuele prognoses, hun input en hun output

We beschrijven hierna de aard van de verschillende prognosemodellen die voor de gemeente Groningen (mogelijk) relevant zijn. We gaan achtereenvolgens per model in op:

- natuurlijke ontwikkeling;
- migratie binnenlands en buitenlands;
- woonwensen consumenten, naar woningtype of woonmilieu;
- programmering.

### CBS/Pearl

De Pearl-prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek is een voornamelijk een trendprognose. De prognose is alleen gedetailleerd beschikbaar als bevolkingsprognose, en slecht in totalen per gemeente als het gaat om huishoudens:

- Natuurlijke ontwikkeling: de prognose houdt rekening met trends in geboorte van de afgelopen drie jaar en gemeentelijke verschillen in geboortecijfers (onder meer als gevolg van de verhouding allochtoon-autochtoon). Sterfte wordt berekend op basis van landelijke prognoses en gemeentelijke afwijkingen in levensverwachting en trends in sterfte in de afgelopen drie jaar. Deze methode is gebruikelijk;
- Migratie binnenlands: de prognose berekent vertrekkansen en maakt onderscheid tussen korte- en lange afstandsmigratie. De som van binnenlandse migratiestromen is op landelijke schaal nul. Na 10 jaar wordt het effect van de migratieontwikkeling uit de afgelopen jaren nog voor 50% als uitgangspunt genomen voor de periode van 10-20 jaar; het migratie-effect wordt dus getemperd. Vooral trends in de korte-afstandsmigratie zijn sterk afhankelijk van de actuele woningmarktsituatie (waar is passend aanbod?). Deze werkwijze is op gemeentelijk niveau kwetsbaar voor vooral de korte termijn voorspelling. Buitenlandse migratie wordt voorspeld op basis van trends;
- Woonwensen: de prognose gebruik aantrekkelijkheidsinschattingen in de aannames over binnenlandse migratie, waaronder de factor werk en opleidingsaanbod. Welke rol deze factoren spelen in de uitkomst is niet inzichtelijk;
- Programmering: migratietrends zijn leidend, behalve als het woningbouwprogramma voor de komende jaren structureel afwijkt van het bouwprogramma in voorgaande jaren.

### Primos

De Primos-prognose van het Directoraat-Generaal Wonen is een trendprognose waarin programmering meer invloed heeft dan in de Pearl-prognose:

- Natuurlijke ontwikkeling: de techniek is licht afwijkend maar de gedachte erachter is overeenkomstig met de Pearl-prognose: ook deze prognose bouwt voort op trends uit het verleden en regionale verschillen in vruchtbaarheid;
- Migratie binnenlands, woonwensen en programmering: deze factoren grijpen in elkaar in de Primos prognose. Het bekende woningbouwprogramma speelt een grote rol. Wanneer dat niet bekend is, wordt de migratietrend uit het verleden als uitgangspunt aangehouden. Naast trends uit het verleden spelen ook regionale ruimte op de woningmarkt en de populariteit van woonmilieus een rol. De prognose maakt daarbij – net als Pearl - onderscheid in binnenregionale en buiten-regionale migratie. De som van binnenlandse migratiestromen is op landelijke schaal nul.

## IPB

De provincie Groningen werkt met het IPB model. Dit model biedt vrijheid om aannames over natuurlijke ontwikkeling, migratie en programmering aan te passen:

- Natuurlijke ontwikkeling: de basis is gelijk aan de Primos prognose;
- Migratie: de provincie hanteert trends uit het verleden als maat voor voorspelling van de toekomstige migratie. Dat leidt vergeleken met Primos en Pearl vooral tot verschillen in binnenlandse migratieverwachtingen. Daar waar aanwijsbare redenen zijn om migratie niet als maat te nemen, past de provincie de prognose aan, zoals het ontbreken van bouwlocaties door procedurele vertraging en noodgedwongen uitstroom van huishoudens als gevolg;
- Woonwensen: spelen geen directe rol;
- Programmering: speelt geen rol.

## GbPro

Deze prognose is gemaakt met het programma GbPro ontwikkeld door Pronexus BV in opdracht van, en in overleg met gemeenten aangesloten bij de Vereniging van Statistiek en Onderzoek (VSO). Factoren die in het GbPro model gebruikt zijn:

- Natuurlijke ontwikkeling: leeftijdsspecifiek vruchtbaarheidscijfer en sterftcijfer van de gemeente in de afgelopen 5 jaar. Alle andere prognoses gebruiken (ook) de landelijke CBS-prognose;
- Migratie: het binnenlands migratiesaldo wordt bepaald op basis van de ontwikkeling van de woonruimtevoorraad, vestigingskans en vetrekkans. Het buitenlands migratiesaldo wordt geschat aan de hand van de landelijke prognoses van het CBS (2006-2050) en de trend van toestroom daarvan naar Groningen in de afgelopen tien jaar. In verband met een extra verwachte instroom van buitenlandse studenten wordt hierop een correctie toegepast.
- Woonwensen: spelen geen directe rol;
- Programmering: bij de ontwikkeling van de woonruimtevoorraad wordt gebruik gemaakt van de woningbouwplanning (nieuwbouw, sloop, splitsing).

## Socrates 2010

Socrates is meer dan een demografische prognose, maar veeleer een marktprognose. De prognose is gebaseerd op Primos, verwachtingen ten aanzien van de inkomensontwikkeling (van SoZaWe en CPB) en het WoON. De meest recente versie bouwt voort op documenten uit 2009. Er is een nieuwe versie in ontwikkeling, op basis van het WoON 2012 en actuele gegevens van Primos, SoZaWe en CBS. De aannames over demografie zijn gelijk aan Primos.



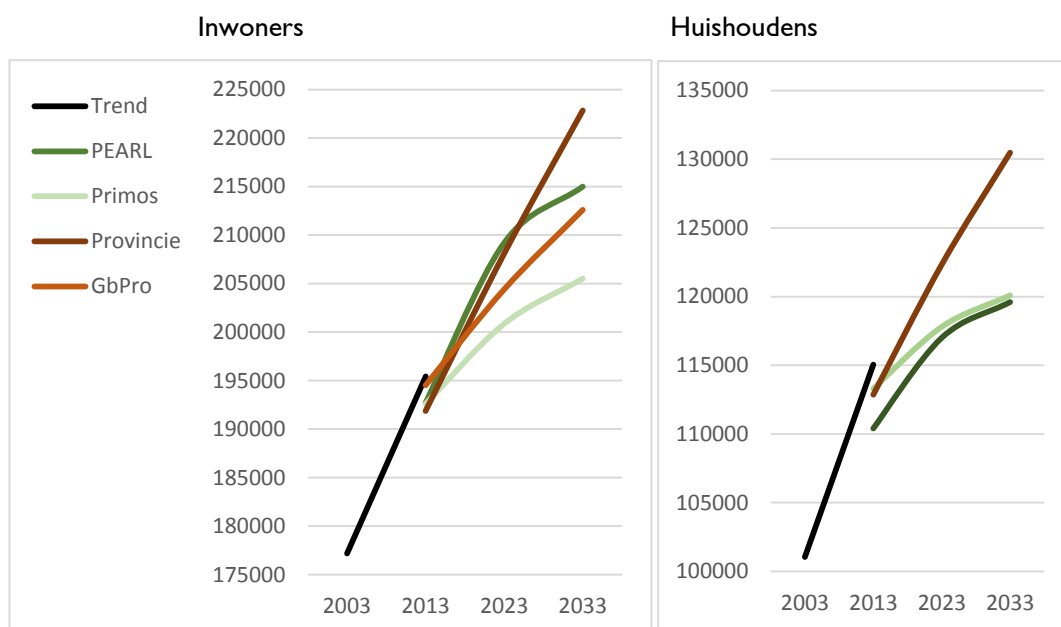
We benutten de uitkomsten van Socrates 2010 niet in dit hoofdstuk, maar wel bij het bepalen van de kwalitatieve vraag naar woningtypen en woonmilieus in Groningen.

## 5 Huishoudensprognoses: grote verschillen in voorspellingen

In hoofdstuk 3 bespraken we de methodieken van de verschillende prognosemodellen en gaven we het advies om te werken met een verder uitgewerkte versie van de GbPro prognose, met daarbij afstemming met de provinciale prognose.

We zetten hier nu de vooruitblikken van de prognoses op rij. Op hoofdlijnen vergelijken we alle modellen. We zoomen in op de uitkomsten van de provinciale en gemeentelijke prognose, naar leeftijd en huishoudenssamentelling:

- Zoals ook bij de terugblik bleek, wist geen van de prognoses de snelle groei van het aantal inwoners en huishoudens te voorspellen. Het startpunt van de prognoses ligt daardoor lager. Alleen GBPro sluit redelijk aan;
- De provinciale prognose is duidelijk trendvolgend en zet de sterke groei ver door, naar ruim 220.000 inwoners en ruim 130.000 huishoudens in 2033;
- De andere prognoses komen lager uit: 210.000 inwoners en 120.000 huishoudens in 2033, met uitzondering van Primos, die qua inwonertal nog lager uitkomt, op 215.000.



Bevolking	2003	2013	2013	2023	2033	2013-23	2023-33
Trend	177172	195418					
PEARL			192700	209200	215000	16500	5800
Primos			192590	200853	205515	8263	4662
Provincie			191865	208091	222849	16226	14758
GbPro			194518	204405	212602	9887	8197
Huishoudens	2003	2012	2013	2023	2033	2013-23	2023-33
Trend	101033	115047					
PEARL			110400	117000	119600	6600	2600
Primos			113291	117796	120087	14014	4505
Provincie			112858	122328	130475	14014	9470

De verschillen in de prognose-uitkomsten zijn beter te duiden wanneer we inzoomen op subgroepen. Er zijn gelijkgestemde geluiden over de ontwikkeling van de leeftijdsgroepen 25-45 jaar en 65-85 jaar, zowel qua inwoners als huishoudens. Ook schatten alle prognoses een groei van het aantal gezinnen én het aantal singles in.

Bij alle andere groepen zien we forse verschillen in uitkomst:

- Belangrijk is de groep **studenten**, meestal in de leeftijd van 15-25 jaar. De laatste jaren groeide deze groep sterk: van 46.000 studenten in 2006 naar 54.000 in 2012. De Apollo-prognose (ABF, Ministerie) gaat uit van een groei van de landelijke studentenpopulatie tot 2024;
- Doorrekening voor de stad Groningen komt uit op een groei met ca. 6.600 studenten waarvan naar verwachting ca. 3.900 daadwerkelijk extra in de stad komen wonen tussen 2012 en 2020 (dat wil zeggen: een dalende groei). Opvallend is dat de Primos-prognose (óók van ABF) uitgaat van krimp van de leeftijdsgroep 15-25 jaar. De gemeentelijk GbPro prognose sluit het meest aan op de voorspelling van het groeiende aantal studenten (bij benadering 1.500 personen groei in de leeftijdsklasse 15-25), de provinciale prognose gaat ook uit van groei van deze leeftijdsgroep (ongeveer 750);
- Er is groot verschil in voorspelling bij de groep 45-65 jarigen. Lokale prognoses (gemeente, provincie) gaan uit van stabilisatie van het aantal inwoners en beperkte groei van het aantal huishoudens van deze leeftijd. Landelijke prognoses voorspellen krimp;
- Provincie en Primos gaan uit van grote groei van 85-plussers na 2023, gemeente en Pearl verwachten een kleine groei.