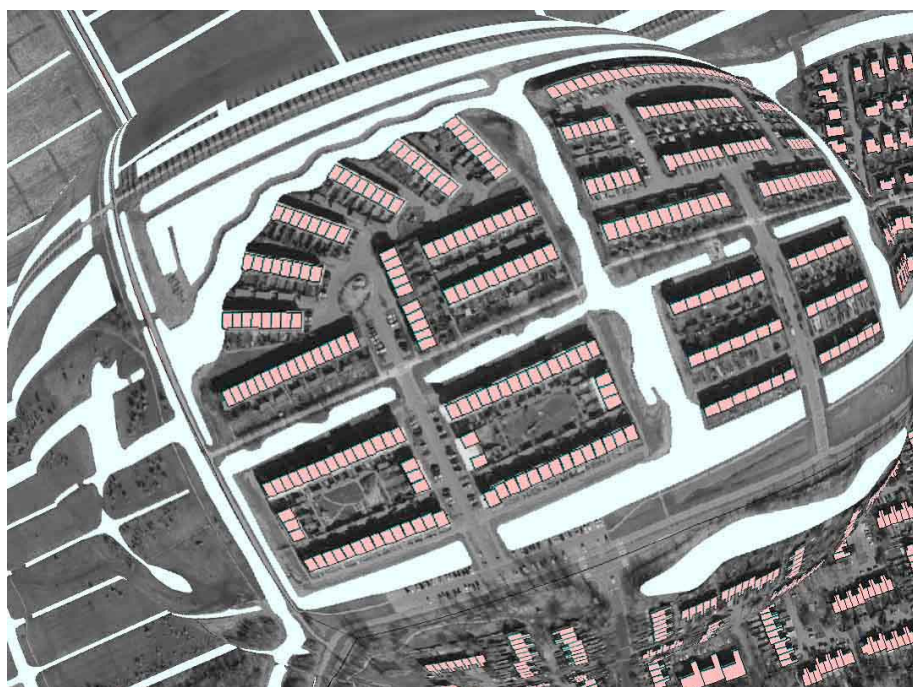


Woningmarkt Monitor Groningen



Jaarbericht 2005

Colofon

Het Jaarbericht 2005 van de Woningmarkt Monitor Groningen is een uitgave van:

Gemeente Groningen
Dienst RO/EZ
Afdeling Wonen
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Opmerkingen:
m.froentjes@roez.groningen.nl

Groningen, maart 2006

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	1
2	Inleiding	2
3	Demografie	3
3.1	Afzwakkende groei van de bevolking	3
3.2	Studentenstad	4
3.3	Toenemende trek uit de stad	4
4	Huishoudens	6
4.1	Veel alleenstaanden, maar steeds meer gezinnen met kinderen	6
4.2	Doelgroep van beleid stabiel	9
5	Woningen	10
5.1	Verandering in de woningvoorraad	10
5.2	Stijging aantal koopwoningen	12
5.3	Transcties in de bestaande bouw	12
5.4	Toename aandeel eigenaar-bewoner	14
6	Dynamiek	15
6.1	Ruimte op de woningmarkt	15
6.2	Vestiging en vertrek	17
6.3	Vertrouwen consument stijgt geleidelijk, maar nog steeds negatief	17
6.4	Verhuizingen naar nieuwbouw	18
7	Bijlagen	20
7.1	Kerndata	20
7.2	Wijkvernieuwing	2

1 Samenvatting

De gemeente Groningen blijft in inwonertal nog steeds verder groeien. De groei is echter minder dan de afgelopen jaren. Op 1 januari 2005 waren er 180.747 stadgers. Aan het eind van 2005 waren er ruim 181 duizend stadgers. Voor het eerst in lange tijd verlieten in 2005 meer personen de stad dan er binnen komen. De gemeente Groningen groeide alleen door natuurlijke aanwas. Als studentenstad heeft Groningen een grote groep personen in de leeftijd tussen de 20 en 24 jaar. In de leeftijdscategorieën tussen 45 en 64 jaar is de grootste groei te zien.

De meeste huishoudens in de stad bestaan uit één persoon. In de zelfstandige woningen is het met 43% ook landelijk gezien een hoog percentage. Het aantal meerpersoonshuishoudens zonder kinderen is het afgelopen jaar licht afgenomen. Het aantal meerpersoonshuishoudens mét kinderen is wel licht gestegen.

De meeste woningen in Groningen zijn gestapelde woningen, en dan vooral portiek-etagewoningen. De stad Groningen heeft van oudsher veel corporatief bezit (44%). De corporatiewoningen vormen nog wel steeds de grootste groep, maar het aantal en aandeel neemt af door verkoop, samenvoeging en sloop. Het aantal koopwoning blijft stijgen. Dit komt door de hiervoor al genoemde verkoop van huurwoningen door corporaties, maar ook andere verhuurders verkopen hun huurwoningen aan eigenaar-bewoners. Tot slot neemt het aantal koopwoningen toe door nieuwbouw.

Er blijft sprake van krapte op de woningmarkt. De gemiddelde mutatiegraad in de stad was in 2004 9%, evenals in 2003, maar veel lager dan eind jaren negentig. In de huur ligt de mutatiegraad hoger dan in de koopsector. Met name de doorstroming van de huur naar de koopsector verloopt moeilijker dan in het verleden. De stijging van de kooprijzen is daar natuurlijk mede debet aan.

De doorstroming van huur naar koop kan op gang gebracht worden door een hogere nieuwbouwproductie in de stad. In de jaren 2001 en 2002 kende de stad een stijgende productie, tegen de landelijke trend in. Het jaar 2003 was ook nog een relatief goed jaar. Jammer genoeg ontkwamen we na 2004 niet langer meer aan de landelijke dip in de productiecijfers. In 2005 is het aantal nieuwbouwwoningen gestegen naar 812, nog altijd minder dan wat zou moeten.

In de nieuwbouw is het aandeel grondgebonden woningen groter dan het aandeel appartementen. Van de totale woningvoorraad is 38% grondgebonden. Met de nieuwbouw komt de verhouding tussen grondgebonden en gestapeld tegemoet aan de vraag. Gemiddeld komt 80% van de huishoudens die naar een nieuwbouwwoning verhuizen uit de stad Groningen. Met de nieuwbouw worden specifieke huishoudens aangetrokken, waarbij er een duidelijk verschil is tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Naar de grondgebonden komen vooral *twee-ouder gezinnen* gevolgd door de *jonge stellen* (onder andere de aankomende gezinnen met kinderen). De gestapelde nieuwbouw is interessant voor *middelbare stellen*, *middelbare singles* en *ouderen*.

2 Inleiding

De doelstelling van de Woningmarkt Monitor Groningen (WMG) is het volgen van het functioneren van de woningmarkt ten bate van alle partijen die op die markt een rol spelen. Voor de analyse wordt met name geput uit gemeentelijke basisregistraties. Dit jaarbericht is een weergave van de meest relevante cijfers die de WMG biedt. Monitoring vormt uiteraard geen doel op zich. De gegevens uit de monitor dienen als input voor de onderbouwing van volkshuisvestelijk beleid, projectadvisering en het opstellen van voortgangsrapportages over nieuwbouw en wijkvernieuwing.

De trends op de woningmarkt veranderen niet van de ene dag op de andere. Veel knelpunten die al eerder geconstateerd zijn gelden nog steeds. Het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt en de moeilijke positie van starters zullen daarom wederom behandeld worden.

In 2002 is voor de eerste keer het jaarbericht uit de Woningmarkt Monitor Groningen in de nieuwe vorm uitgebracht. Om de belangrijkste trends in de tijd te volgen is er zo veel mogelijk voor gekozen de indicatoren die toen gebruikt zijn weer op te nemen. Veel cijfers hebben vanwege de beschikbaarheid van de verschillende bronnen betrekking op 2004, maar waar mogelijk wordt al gekeken naar de ontwikkelingen in 2005.

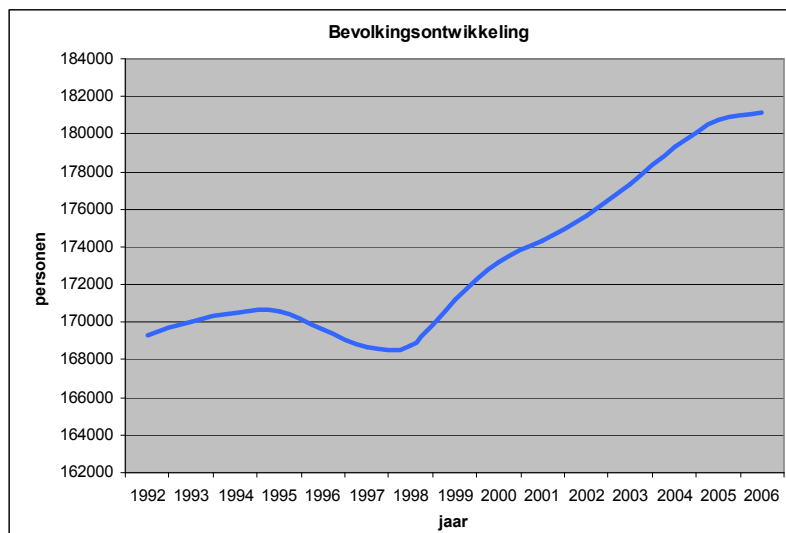
De opbouw van dit jaarbericht is als volgt: na een aantal *demografische trends*, waaronder het toenemend aantal Stadgers, wordt ingegaan op kenmerken van de *huishoudens* in de zelfstandige woningvoorraad. Daarna wordt een aantal *ontwikkelingen van die zelfstandige woningvoorraad* geschetst. Op de *verhuizingen* wordt in hoofdstuk vier in detail ingegaan. Met name de doorstroming en de effecten van nieuwbouw worden nader onderzocht.

De groningse gemeenteraad heeft gevraagd periodiek per wijkvernieuwingsgebied cijfermatige informatie te krijgen. Daarom zijn in de bijlage cijfers opgenomen op wijkniveau.

3 Demografie

3.1 Afzwakkende groei van de bevolking

De gemeente Groningen blijft in inwonertal nog steeds verder groeien. De groei is echter minder dan de afgelopen jaren. Op 1 januari 2005 waren er 180.747 stadjes. Aan het eind van dat jaar waren er ruim 181 duizend stadjes.



Figuur 1

Als studentenstad heeft Groningen een grote groep in de leeftijd tussen 20 en 24 jaar: bijna 27.000 personen, oftewel 14,9%. Dit is het hoogste percentage van alle gemeenten in Nederland. Op de tweede en derde plaats staan twee andere studentensteden Wageningen en Delft met respectievelijk 12,5% en 10,4%. Samenhangend met het grote aantal studenten is het aandeel inwoners dat niet in gezinsverband woont het hoogste van alle gemeenten in Nederland: 41,6%. Op de tweede plaats komen Amsterdam en Utrecht met respectievelijk 41,2% en 37,8%. Onderstaande tabel geeft de bevolkingsopbouw weer.

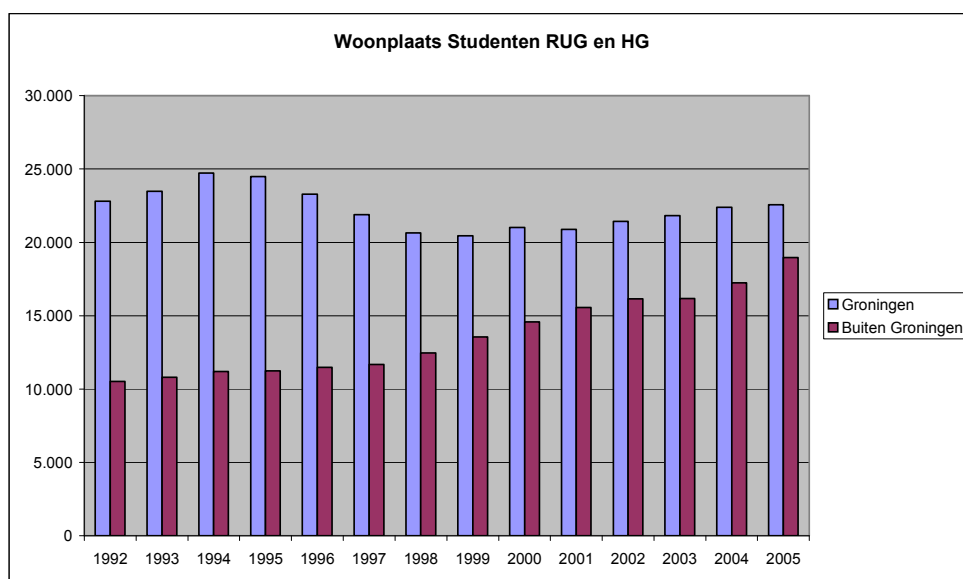
	Absoluut	Percentage
0 t/m 4 jaar	9.084	5,0
5 t/m 9 jaar	7.520	4,2
10 t/m 14 jaar	7.120	3,9
15 t/m 19 jaar	11.415	6,3
20 t/m 24 jaar	26.946	14,9
25 t/m 29 jaar	19.608	10,9
30 t/m 34 jaar	15.453	8,5
35 t/m 39 jaar	13.097	7,2
40 t/m 44 jaar	12.013	6,6
45 t/m 49 jaar	11.400	6,3
50 t/m 54 jaar	10.548	5,8
55 t/m 59 jaar	9.429	5,2
60 t/m 64 jaar	6.281	3,5
65 t/m 69 jaar	5.324	2,9
70 t/m 74 jaar	5.013	2,8
75 t/m 79 jaar	4.273	2,4
80 t/m 84 jaar	3.528	2,0
85 jaar en ouder	2.695	1,5

Tabel 1 Bevolking Groningen 2005

Van de totale groningse bevolking laten de leeftijdscategorieën tussen 45-54 jaar en 55-64 jaar de grootste groei zien. De groep van 45-54 jaar groeide sinds 1992 van ruim 15 duizend naar bijna 22 duizend in 2005. Het aantal 65+ is de afgelopen jaren geleidelijk aan afgenomen. In 1992 waren er ruim 23 duizend 65+'ers. Dit daalde in 2005 naar bijna 21 duizend. Uit het rapport *Zorgen voor morgen* blijkt dat de vergrijzing in Groningen later begint dan in de rest van Nederland. Naar verwachting zal het aantal 65+'ers tot 2008 blijven dalen om daarna weer toe te nemen. In de bijlage staat een overzicht met de bevolkingsontwikkeling per (wijkvernieuwings)wijk.

3.2 Studentestad

Het aantal studenten aan de Rijksuniversiteit (RUG) en de Hanzehogeschool Groningen (HG) bedroeg in het collegejaar 2004-2005 ruim 41 duizend. Sinds eind jaren '90 is het aantal sterk toegenomen. In 1998 waren er ruim 33 duizend studenten. Niet alle studenten wonen echter in de stad Groningen. Landelijke ontwikkelingen in de hoogte van de basisbeurs spelen uiteraard een belangrijke rol in de mogelijkheid op kamers te gaan wonen.



Figuur 2

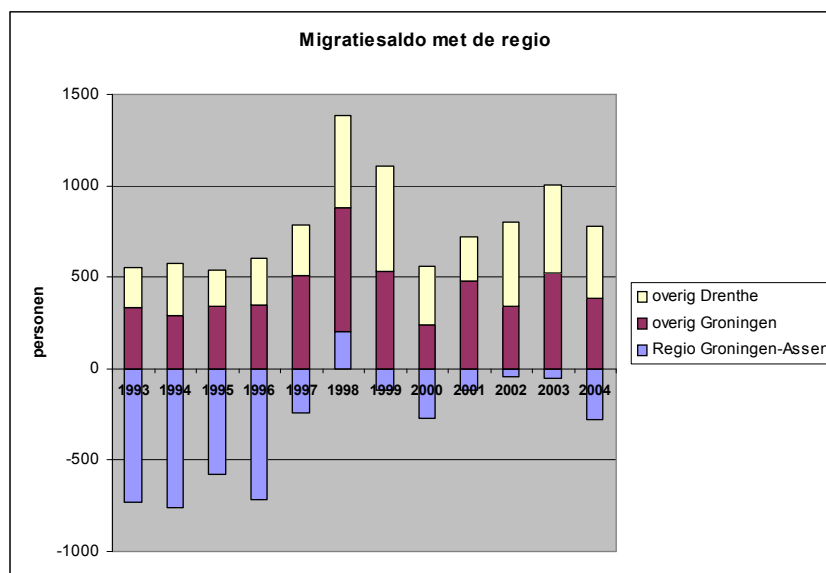
Er is een duidelijk verschil tussen studenten aan de RUG en de HG voor wat betreft de behoefte om op kamers te wonen. Van de RUG-studenten woont 66% in de stad Groningen. Sinds begin jaren '90 neemt het aandeel gestaag af. Toen woonde bijna 80% in de stad. Van de studenten aan de HG woont 41% in de stad Groningen. Begin jaren '90 was dit 55%. Het verschil tussen de RUG en de HG is vooral te verklaren uit het feit dat de HG meer een regionale functie heeft dan de RUG. Deze studenten kiezen er in grotere mate voor thuis te blijven wonen.

3.3 Toenemende trek uit de stad

De groei in inwonertal van de stad Groningen is afgezwakt. Voor het eerst in lange tijd verlieten in 2005 meer personen de stad dan er binnen kwamen. Na 1997 is het niet meer voorgekomen dat er een negatief migratiesaldo is. De gemeente Groningen groeide nog wel, maar alleen door natuurlijke aanwas.

Vanuit de woningmarkt en het woningbouwbeleid is de migratie met de regio mede een indicatie van succes. Huishoudens verhuizen binnen de regio vanwege de woning of het woongenot. Buiten de regio wordt vooral verhuisd vanwege werk of studie. Het migratiesaldo is al jaren positief zoals blijkt uit onderstaande figuur. Er verhuizen dus meer mensen uit de regio naar de stad, dan er uit de stad naar de regio vertrekken. Het migratiesaldo met de gemeenten uit de regiovisie is sinds begin jaren '90 minder negatief, maar laat de laatste twee jaren wel weer een stijging zien. Voorlopige cijfers van 2005 wijzen op een verdere migratie naar de regiogemeenten.

Wat uit nadere analyse van de cijfers ook blijkt is de sterke toename van de categorie “ambtshalve / niet bekend”. Het is zelfs de grootste categorie. De afdeling Burgerzaken van de gemeente is strenger met het controleren van de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) en schrijft personen uit met onbekende bestemming die niet reageren op verzoeken tot bevestiging of ze nog op het adres wonen waarop ze ingeschreven staan.



Figuur 3

Provincies waarmee de stad Groningen het grootste (én stijgend) negatief migratiesaldo heeft zijn: Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Dit is geheel in lijn met het beeld van de migratie van 25-29 jarigen. Na het beëindigen van de studie verlaten studenten de stad omdat ze daar een baan gevonden hebben. De 25-29 personen verlaten dan ook meestal als *alleenstaande* de stad.

In onderstaande tabel een overzicht van de migratiesaldi van de gemeenten uit de regiovisie Groningen-Assen. Het saldo is het meest negatief met de gemeente Haren. Door de jaren heen vertrekken meer huishoudens naar Haren dan er van Haren naar Groningen komen. Hetzelfde geldt voor de gemeente Tynaarlo. De fluctuaties per jaar zijn aanzienlijk. In het hoofdstuk verhuizingen zal op de migratie nader op in worden gegaan.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Bedum	-120	-6	-52	29	31	36
Haren	-33	-94	-91	-141	-138	-126
Hoogezand-Sappemeer	46	-16	-81	11	-92	-85
Leek	51	-34	63	63	56	54
Slochteren	-13	-55	-87	0	14	-2
Ten Boer	9	6	-15	22	18	-56
Winsum	-36	-33	81	-15	3	-16
Zuidhorn	-31	51	19	77	-10	-70
Assen	55	-9	9	-47	88	-47
Noordenveld	66	11	39	-6	48	68
Tynaarlo	-119	-94	-6	-34	-64	-28
Totaal	-125	-273	-121	-41	-46	-272

Tabel 2 Migratiesaldo personen regiogemeenten

4 Huishoudens

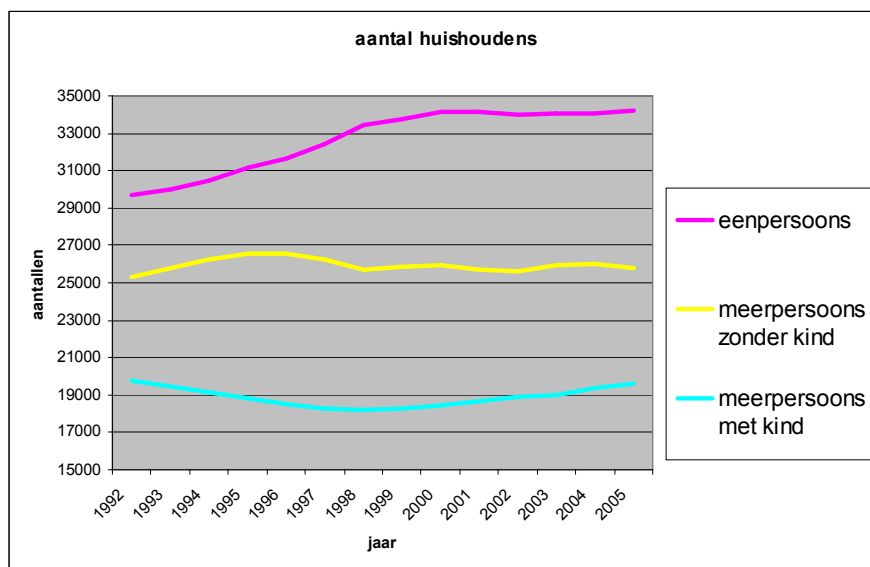
Hiervoor zijn kort de demografische ontwikkelingen behandeld. In dit jaarbericht wordt verder ingegaan op de ontwikkelingen in de **zelfstandige woningvoorraad** die op 1 januari 2005 82.931 woningen bedroeg. Het aantal personen dat in een zelfstandige woning woont is 158.509 personen, oftewel bijna 88% van de Groninger bevolking. Het is moeilijk goed zicht te krijgen op kenmerken van de bewoners in de onzelfstandige voorraad waarin jongeren (met name studenten) wonen. Het aantal onzelfstandige wooneenheden (waaronder veel kamers in kamerverhuurpanden) is in de periode 2000 - 2005 toegenomen van 14.269 naar 16.081. De groei wordt mede verklaard door de omzetting van zelfstandige woningen tot kamergewijze verhuur. In de onzelfstandige voorraad wonen ruim 22-duizend personen (12%).

4.1 Veel alleenstaanden, maar steeds meer gezinnen met kinderen

De meeste huishoudens in de stad bestaan uit één persoon. De laatste jaren is dit aantal redelijk stabiel en op 1 januari 2005 bedroeg het ruim 34 duizend huishoudens. Uit het vorige hoofdstuk bleek al dat het aantal éénpersoonshuishoudens landelijk gezien in Groningen hoog is. Het aantal meerpersoonshuishoudens is het afgelopen jaar licht afgenomen. Dit komt door een afname van de huishoudens zonder kinderen. Er zijn wél meer meerpersoonshuishoudens mét kinderen: sinds 1998 een stijging van 7,5%. Met de bouw van grotere woningtypen zijn deze huishoudens beter voor de stad te behouden. De samenstelling binnen de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen verandert wel qua leeftijdsopbouw. In de paragraaf hierna over huishoudprofielen wordt daar dieper op ingegaan.

Huishoudtypen	absoluut	percentage
Eenpersoonshuishouden	34.208	43,0
Meerpersoonshuishouden zonder kinderen	25.780	32,4
Meerpersoonshuishouden met kinderen	19.604	24,6

Tabel 3 Huishoudtypen 2005



Figuur 4

De indeling in één- en meerpersoonshuishoudens (met en zonder kinderen) is tamelijk grof. Daarom is in het kader van de WMG voor de analyse van de woningmarkt het begrip *huishoudprofiel* ontwikkeld. Een huishoudprofiel is een combinatie van: leeftijd van de hoofdbewoner, het al dan niet hebben van kinderen en het aantal personen. Per huishoudprofiel wordt een vergelijkbaar gedrag op de woningmarkt verwacht. Op de volgende bladzijde staat de definiëring van de verschillende profielen met een korte schets per huishoudprofiel. De percentages tussen haakjes geven het aandeel in 2005 aan.

Huishoudprofielen

leeftijd	gezinssamenstelling				
	alleenstaand		stel	gezin	
>65	ouderen (16%)			een-ouder gezin (7%)	twee-ouder gezin (18%)
45-65	middelbare single (11%)	middelbaar stel (9%)			
25-45	jonge single (18%)	jong stel (11%)			
<25	jongerenhuishouden (10%)				

1 Jongerenhuishouden

Alle huishoudens zonder kinderen waarvan de hoofdbewoner 25 jaar of jonger is, worden tot deze groep gerekend. Tot deze leeftijd wonen de meeste huishoudens in een (goedkope) huurwoning. Binnen deze groep is het aandeel drie- of meerpersoonshuishoudens redelijk groot. Een heleboel leeftijdsgenoten wonen in de onzelfstandige woningvoorraad. Dit type huishouden woont vooral in naoorlogse buurten met portiekwoningen. In het algemeen is er voorkeur voor een stedelijke woonomgeving.

2 Jonge singles

Dit zijn éénpersoonshuishoudens tussen de 25 en 45 jaar. Vanaf het 25^e jaar neemt het aantal meerpersoonshuishoudens af. De bewoners willen meer privacy en gaan alleen wonen. Mensen 'verlaten' deze groep om samen te gaan wonen en/ of kinderen te gaan krijgen. De meeste jonge singles huren een woning, maar met het ouder worden neemt het aandeel dat een woning koopt toe.

3 Middelbare singles

Dit zijn éénpersoonshuishoudens tussen de 45 en 65 jaar. Ze zijn single gebleven, of opnieuw geworden door b.v. scheiding. Ze wonen evenals de jonge singles veelal in een huurwoning, maar iets meer dan de jonge singles in een eengezinswoning.

4 Jonge stellen

Dit zijn tweepersoons huishoudens (soms meer) tussen de 25 en 45 jaar. Het betreft veelal huishoudens van mensen die zijn gaan samen wonen. Veel meer dan de jonge singles, die in dezelfde leeftijdscategorie vallen, woont deze groep in een koopwoning, en vaker in een ééngesinswoning. Als ze willen verhuizen willen ze vaak ruimer wonen, b.v. vanwege gezinsuitbreiding.

5 Middelbare stellen

Dit zijn tweepersoons huishoudens tussen de 45 en 65 jaar, waarvan de eventuele kinderen het huis verlaten hebben. De meerderheid van de middelbare stellen woont in een koopwoning en vaker dan de jonge stellen in een eengezinswoning

6 Één-ouder gezin

Hieronder vallen alle gezinnen met slechts één ouder. De meeste éénouder gezinnen wonen in een huurwoning, en even vaak in een eengezinswoning als in een meergezinswoning. In 2005 was 87% van de één-ouder gezinnen een moeder met kinderen die bij haar ingeschreven staan.

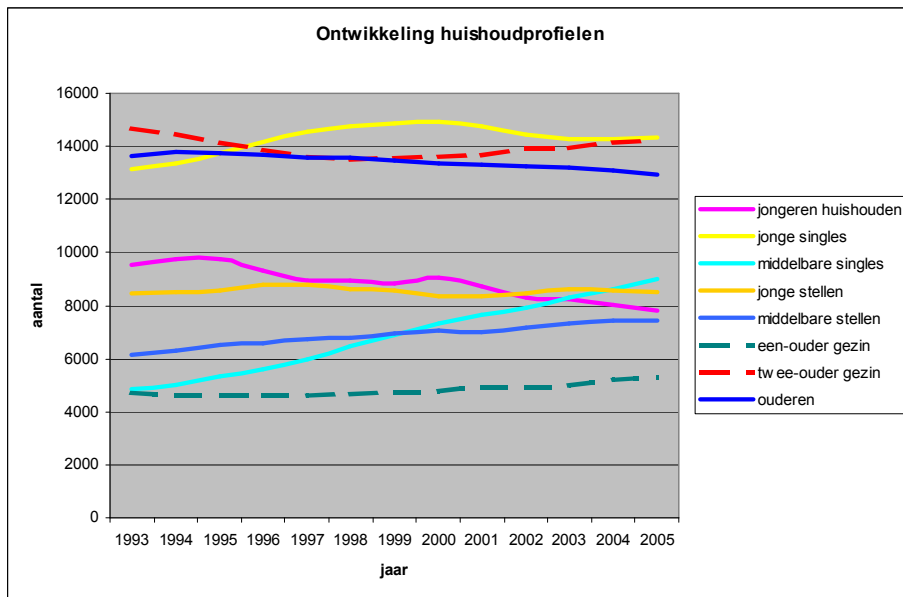
7 Twee-ouder gezin

Hieronder vallen alle gezinnen met twee ouders. Veruit de meeste twee-ouder gezinnen wonen in een eengezins-koopwoning en dan met name aan de randen van de stad. Ruimte in en om de woning is belangrijk

8 Ouderen

Dit zijn alle huishoudens zonder kinderen waarvan de oudste bewoner 66 jaar of ouder is. Met het ouder worden neemt het aandeel tweepersoons huishoudens af en stijgt het aandeel éénpersoonshuishoudens. De meeste ouderenhuishoudens huren hun woning en wonen over het algemeen in een gestapelde woning. Dit is een onbewegelijke groep. Een verhuizing is vaak de laatste stap in de wooncarriere.

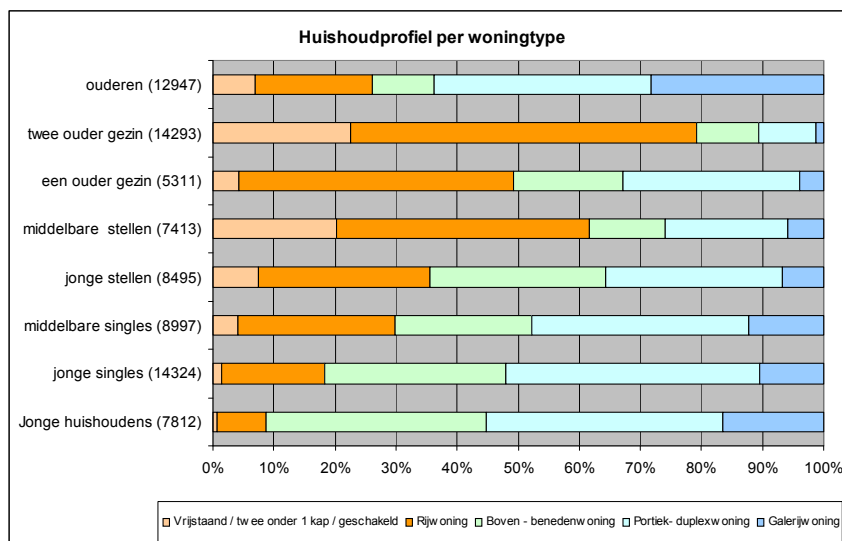
In onderstaande figuur is nog wat dieper ingegaan op de ontwikkeling van de huishoudprofielen in de loop van de jaren. De grootste groep zijn de *jonge singles*: zij vormen 18% van alle huishoudens in de zelfstandige woningen van de stad en hun aantal bedraagt 14.324 huishoudens. Het laatste jaar nam het aantal licht toe. De tweede groep is bijna even groot en dit zijn de *twee-ouder gezinnen* met 14.293 huishoudens. Het aantal *twee-ouder gezinnen* is sinds 2000 toegenomen vanaf 13.617 huishoudens. De derde groep vormen de *ouderen*, alhoewel hun aantal afneemt. In 2004 betref het 12.947 huishoudens; in 1994 waren het 13.810 huishoudens.



Figuur 5

Opvallend in de ontwikkeling van de huishoudprofielen is de toename van het aantal *middelbare singles* en in mindere mate de toename van het aantal *middelbare stellen*. Dit correspondeert met de toename van het aantal 45-64 jarigen uit het vorige hoofdstuk. Het aantal jongerenhuishoudens is afgenomen, maar dit komt gedeeltelijk door de omzetting van zelfstandige woningen naar kamerverhuurpanden. Deze huishoudens hoeven niet verhuisd te zijn, maar ze wonen niet meer in een zelfstandige woning, maar in een onzelfstandige en komen in *deze* statistieken niet meer voor. De ontwikkeling van huishoudprofielen wordt in sterke mate beïnvloed door de verandering van de woningvoorraad. In het volgende hoofdstuk wordt daar dieper op ingegaan.

In onderstaande figuur wordt een overzicht gegeven van het type woning waarin de verschillende huishoudprofielen wonen. Het getal tussen haakjes achter het huishoudprofiel is het absolute aantal in 2005. De *twee-ouder gezinnen* en *middelbare stellen* wonen met name in de grondgebonden woningen. De overige huishoudprofielen wonen met name in gestapelde woningen.



Figuur 6

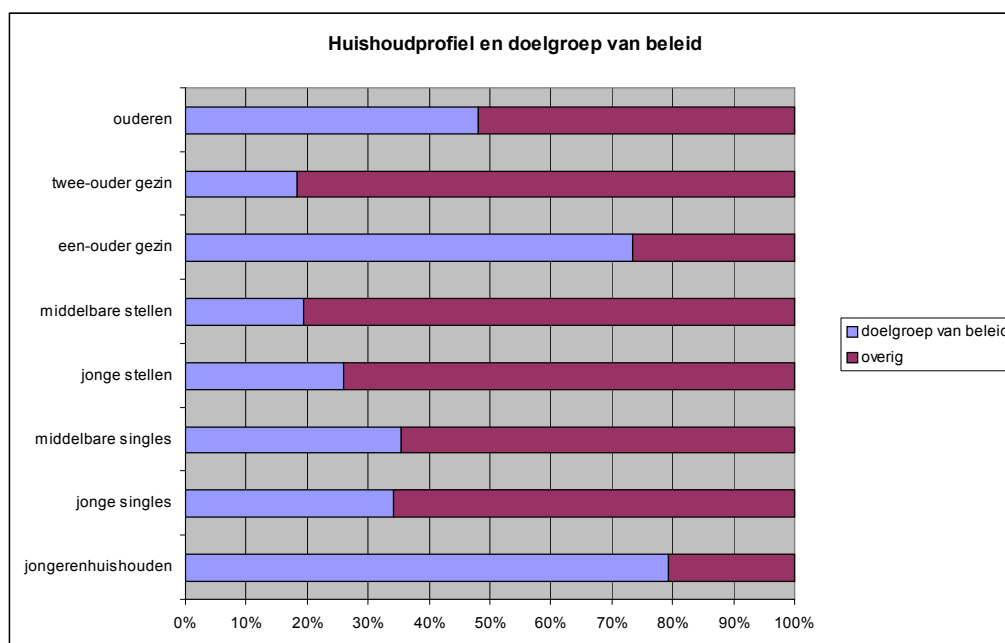
4.2 Doelgroep van beleid stabiel

In 2005 is onderzocht hoe groot de doelgroep van beleid is. De doelgroep van beleid was gedefinieerd als de groep huishoudens die qua inkomen in aanmerking kwam voor de toenmalige huursubsidie. Dit hoeft overigens niet te betekenen dat de doelgroep van beleid daadwerkelijk huursubsidie ontvangen heeft. In het tijdvak 2003-2004 ontvingen 21.968 huishoudens daadwerkelijk huursubsidie. De volgende inkomensgrenzen golden in 2005 om voor huursubsidie in aanmerking te komen.

	jonger dan 65 jaar	ouder dan 65 jaar
Eenpersoonshuishouden	€ 18.700	€ 16.625
Meerpersoonshuishouden	€ 25.075	€ 21.675

Tabel 4 Inkomensgrenzen huursubsidie 2005

In de stad waren op 1 januari 2005 82.931 zelfstandige woningen; daarvan hadden 79.592 een bewoner. Tot de doelgroep van beleid horen, op basis van het woningbehoefteonderzoek, 29.700 huishoudens, oftewel 37% van de huishoudens. Dit is een stabilisatie ten opzichte van 2002. Van de huishoudprofielen behoren met name de *jongerenhuishoudens* en *één-ouder gezinnen* tot de doelgroep van beleid. Ook hoort van de *ouderen* bijna 50% tot de doelgroep.



Figuur 7

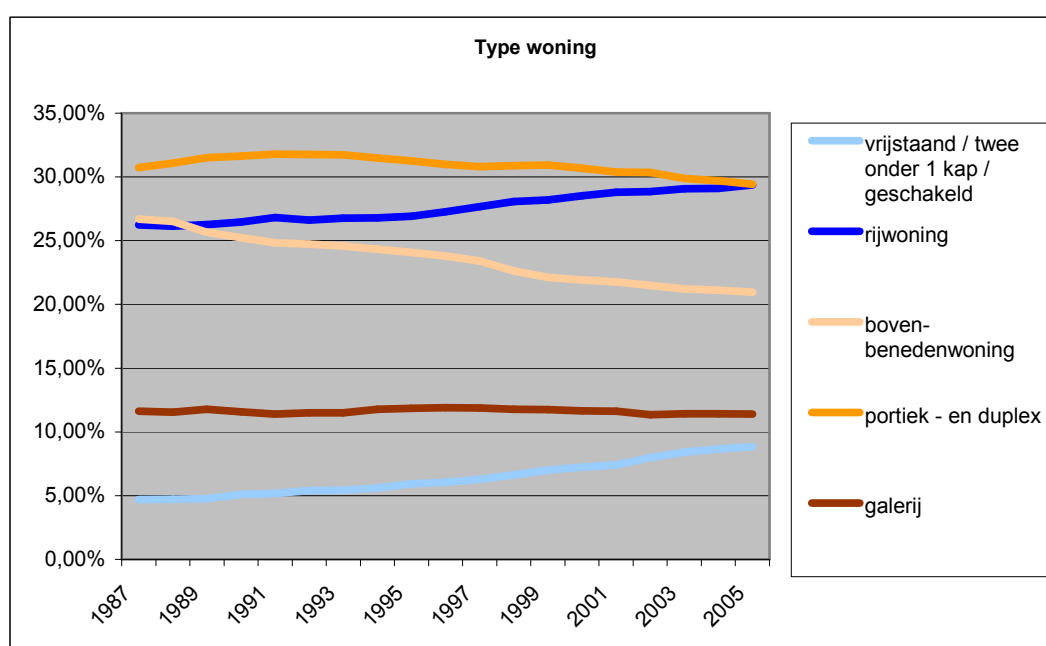
Van de huishoudens in de huursector die tot de doelgroep behoren, heeft 90% een goedkope woning. De grens daarvoor was maximaal €499 en is afhankelijk van de grootte van het huishouden. Van alle goedkope huurwoningen wordt 60% bewoond door huishoudens die tot de doelgroep behoren. Het percentage woningen waarin goedkoop schief gewoond wordt, is dus 40%. Dit is stabiel in vergelijking met voorgaande jaren. In Nederland was het percentage goedkoop schiefwoners in 2002 46%. In een stad als Amsterdam lag het nog veel hoger op 52%.

5 Woningen

Door sloop, nieuwbouw en herpositionering verandert de samenstelling van de woningvoorraad, zowel naar type als naar eigendom. Op deze beide aspecten wordt in dit hoofdstuk dieper ingegaan.

5.1 Verandering in de woningvoorraad

De meeste woningen in Groningen zijn gestapelde woningen, en daarbinnen zijn het vooral portiekwoningen. Dit type vormt 29,43% van de totale woningvoorraad. De laatste jaren neemt het aandeel echter af. De tweede groep in de stad zijn de rijwoningen. Met 24.361 woningen vormt deze groep 29,38% van de totale woningvoorraad. De derde groep en sterk in aantal afnemend zijn de boven-benedenwoningen. Het aandeel galerijwoningen blijft redelijk gelijk. De kleinste groep wordt nog steeds gevormd door de grotere grondgebonden woningen (vrijstaand of twee-onder-één-kap), maar de laatste jaren neemt het aantal toe: betrof het in 1987 3.213 woningen in 2004 is het gestegen tot 7.177 woningen.



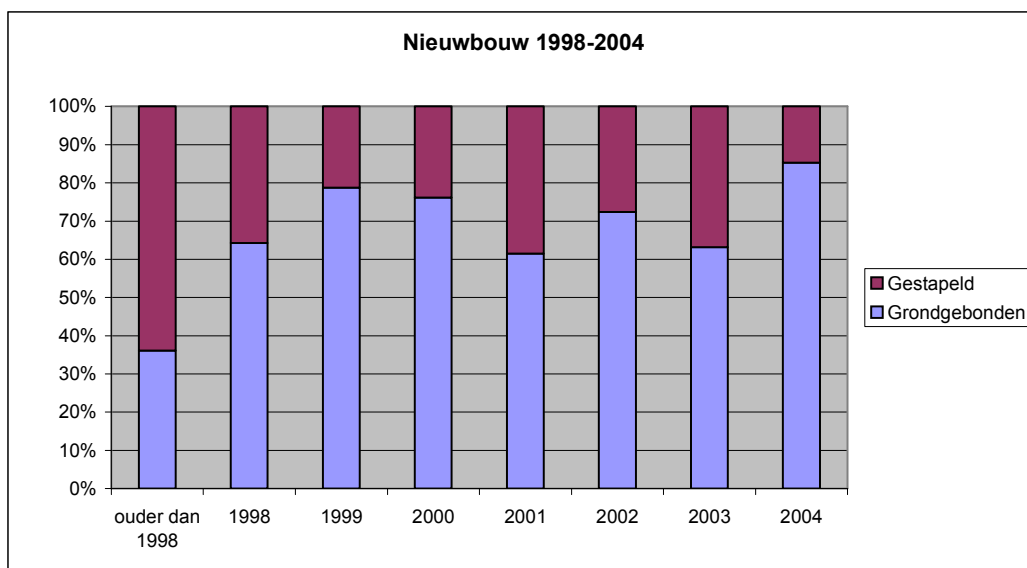
Figuur 8

omschrijving	corporatie	inst. Belegging	Eigenaar -bewoner	part. Verhuur	onbekend	TOTAAL
1. Vrijstaand / twee onder 1 kap / geschakeld	334	54	6590	311	39	7328
2. Woning in een rij	7179	1081	14887	1115	99	24361
3. Boven - benedenwoning	7128	341	5526	3893	495	17383
4. Portiek- duplexwoning	15038	1909	5439	1947	74	24407
5. Galerijwoning	6860	999	1063	493	37	9452
TOTAAL	36539	4384	33505	7759	744	82931

Tabel 5 Eigendom en type woning 2005

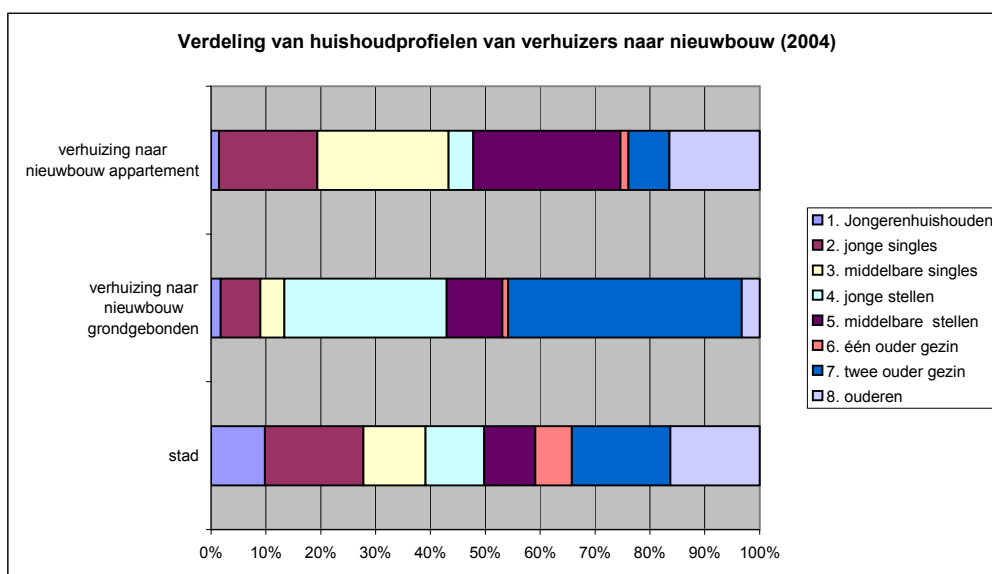
In de jaren 2001 en 2002 kende de stad een stijgende nieuwbouwproductie, tegen de landelijke trend in. Het jaar 2003 was ook nog een relatief goed jaar met 762 nieuwe woningen. Jammer genoeg ontkwamen we in 2004 niet langer aan de landelijke dip in de productiecijfers: de nieuwbouwproductie daalde naar 574. Er zijn diverse initiatieven genomen om de productie aan te jagen, waarvan een aantal met succes. In 2005 zijn er 812 woningen (inclusief studenteneenheden) opgeleverd. Daarmee lijkt het herstel ingezet te worden. Alle tekenen wijzen erop dat we in 2007 en de jaren daarna daadwerkelijk onze taakstelling kunnen gaan halen.

In de nieuwbouw is het aandeel grondgebonden woningen de laatste jaren groter dan het aandeel appartementen. Van de totale woningvoorraad is 38% grondgebonden. Met de nieuwbouw komt de verhouding tussen grondgebonden en gestapeld tegemoet aan de vraag. Van de nieuwe grondgebonden woningen is het merendeel een koopwoning. Van de nieuwe appartementen is de verhouding koop-huur bijna fifty-fifty.



Figuur 9

Door nieuwbouw worden specifieke huishoudprofielen aangetrokken, waarbij er een duidelijk verschil is tussen grondgebonden woningen en appartementen. Naar de grondgebonden komen vooral *twee-ouder gezinnen* gevolgd door de *jonge stellen*. De gestapelde nieuwbouw is interessant voor *middelbare stellen* en *middelbare singles* en *ouderen*. Gemiddeld komt 80% van de huishoudens die naar een nieuwbouwwoning verhuist uit de stad Groningen. Meer hierover in hoofdstuk vier.

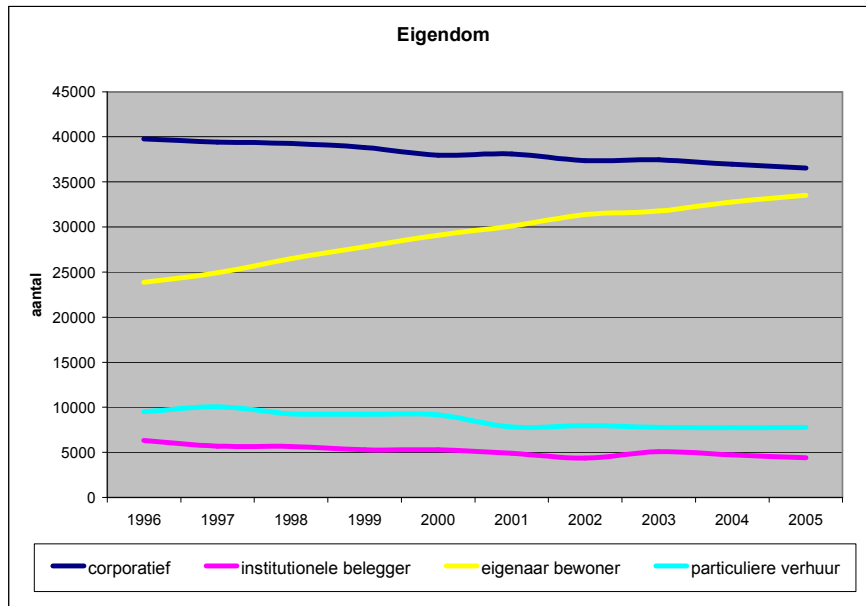


Figuur 10

5.2 Stijging aantal koopwoningen

De stad Groningen heeft van oudsher veel corporatief bezit. De woningvoorraad verandert langzaam maar zeker wel van samenstelling. De corporatiewoningen vormen nog wel steeds de grootste groep, maar het aantal én aandeel neemt door sloop en verkoop af. In 2005 bedroeg het aantal corporatie woningen 36.539 vormde daarmee 44,06% van de woningvoorraad.

Het aantal koopwoningen steeg in 2004 met 717 ten opzichte van het jaar ervoor. Op 1 januari 2005 bedroeg dit 33.505 woningen en vormde daarmee 40,4% van de woningvoorraad. De groei van het aantal koopwoningen de afgelopen jaren komt vooral door verkoop van verhuurders (met name particuliere verhuurders) en in tweede instantie door nieuwbouw.



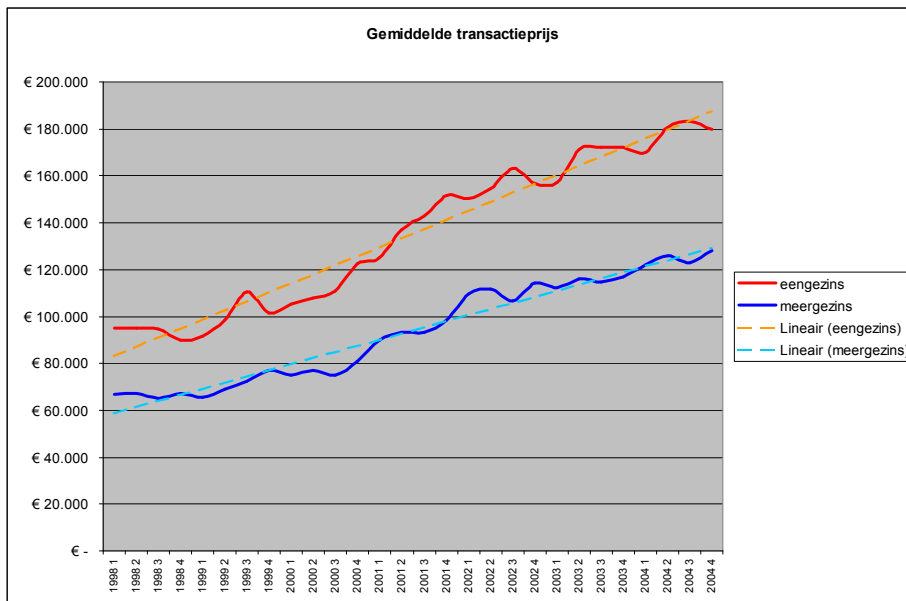
Figuur 11

Zowel de toename van het eigen woningbezit als de toename van het aantal grondgebonden woningen is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, dat de kwaliteitsvraag op de woningmarkt wil bedienen. De gemeente wil het eigen woningbezit en de diversiteit aan woningtypes evenwichtig spreiden over de stad.

Uit de plannen die de corporaties hebben voor de loop van het nieuwe Lokaal Akkoord, dat tot 2014 loopt, blijkt dat de omvang van de sociale huurvoorraad minstens gelijk blijft. Het aantal onttrekkingen en nieuwbouw van sociale huurwoningen zijn in evenwicht.

5.3 Transacties in de bestaande bouw

Voor het bepalen van de waardeontwikkeling wordt gebruik gemaakt van (*reële*) transacties van het Kadaster. De gemiddelde transactieprijs in het vierde kwartaal van 2004 bedroeg voor een eengezinswoning €179.776 en voor een meergezinswoning €128.122. De gemiddelde prijs voor een eengezinswoning steeg met 91% in de periode 1998 t/m 2004. Van een meergezinswoning steeg dit met 87%.

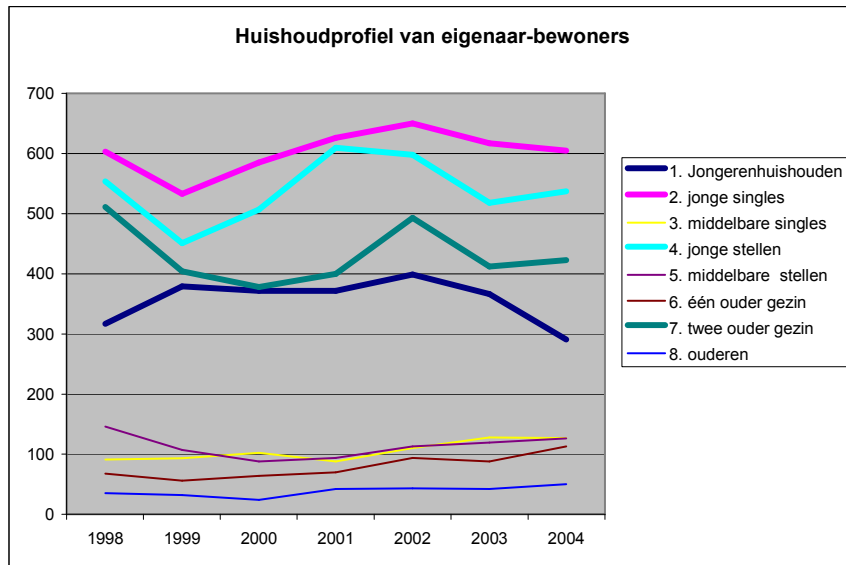


Figuur 12

De prijs per vierkante meter van een eengezinswoning steeg met 85% en van een meergezinswoning met 89%. De prijs per vierkante meter van kleine (<80m²) eengezinswoning is het hoogst en bleef stijgen in 2004. De prijs per vierkante meter voor kleine woningen was €2.231 en voor grote was €1.563. De schipperswoningen zoals die in de Oosterpoort en Noorderplantsoenbuurt staan, blijven onverminderd populair.

Van alle (*reële*) transacties in de stad wordt gemiddeld door 83% gekocht door (toekomstige) eigenaar-bewoners. De overige woningen worden door particulieren verhuurd. In die woningen komen over het algemeen de *jongerenhuishoudens* terecht. Het betreft onder andere ouders die voor hun kinderen een woning kopen. Daarnaast betreft het particuliere verhuurders die na het verruimen van het kamerverhuurbeleid woningen kopen. Buurten waar dit veel voorkomt zijn Korrewegwijk, Oranjebuurt, Gorechtbuurt, Oosterpoortbuurt, Schildersbuurt en de Zeeheldenbuurt.

Van de transacties van woningen die bewoond worden door een eigenaar-bewoner worden de meeste woningen gekocht door *jonge singles*, gevolgd door *jonge stellen*, *twee-ouder gezinnen* en *jongerenhuishoudens*.

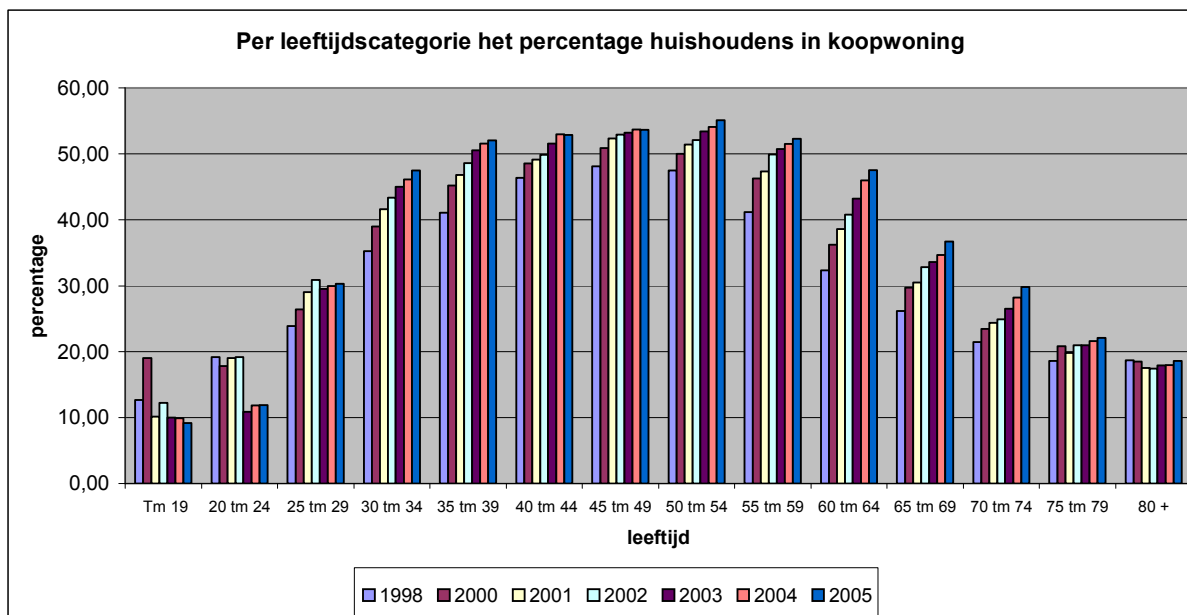


Figuur 13

De *twee-ouder gezinnen* kopen in 89% van de transacties een eengezinswoning. Van de *jonge stellen* koopt 61% een eengezinswoning. Van de *jonge singles* koopt 30% een eengezinswoning. De *jongerenhuishoudens* kopen gemiddeld voor 24% een eengezinswoning.

5.4 Toename aandeel eigenaar-bewoner

Per leeftijdscategorie verschilt het aandeel van de huishoudens dat in een koopwoning woont. In de leeftijdscategorieën tussen de 35 en 59 jaar is de meerderheid van de hoofdbewoners eigenaar van hun woning. Dit neemt steeds verder toe. Deze toename geldt voor bijna alle leeftijdscategorieën. Deze groei is het sterkst voor huishoudens waarvan de hoofdbewoner 60 – 64 is. Leeftijden waar het afgenomen of redelijk gelijk gebleven is, zijn onder de 29 jaar. De grote afname tussen 20 en 24 komt door een administratieve correctie in de basisregistraties die twee jaar geleden heeft plaatsgevonden.



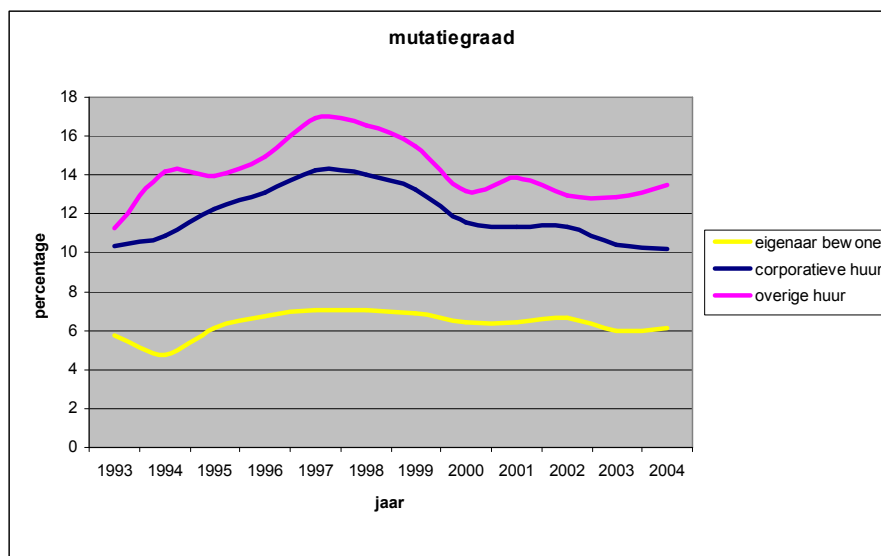
Figuur 14

6 Dynamiek

6.1 Ruimte op de woningmarkt

De krapte op de woningmarkt is het afgelopen jaar gebleven. Daar staat tegenover dat het aantal ingeschreven woningzoekenden bij de corporaties sinds 2003 aan het dalen is. Niet alle ingeschreven huishoudens zijn actief op zoek. Actief wil zeggen dat zij één of meerdere reacties hebben uitgebracht op het aanbod. Het aantal actief zoekenden was ruim vier duizend in het vierde kwartaal, oftewel 19% van de ruim 24 duizend ingeschreven woningzoekenden. Een afname van het aantal woningzoekenden is alleen te verwachten bij een toename van de mutatiegraad. Daar lijkt voorlopig echter geen sprake van. Voor corporatiewoningen zit de mutatiegraad al een aantal jaren rond de 10%. In 2004 is deze 10,2%, terwijl deze in 1997 nog 14,3% was. Op jaarbasis scheelt dit 1500 minder vrijgekomen woningen. Daarbij moet worden opgemerkt dat een te hoge mutatiegraad ook weer problemen met zich mee kan brengen, vooral op het gebied van de leefbaarheid in kwetsbare complexen en buurten.

De gemiddelde mutatiegraad in de stad was in 2004 9%, evenals in 2003. Per type eigenaar zijn er wel verschillen. Op de mutatiegraad in de corporatieve huur is hiervoor al ingegaan. In de “overige verhuur” is de mutatie altijd hoger geweest. De hoge mutatiegraad daar hangt samen met de gemiddeld jonge leeftijd van de bewoners in dat segment. In 1997 bedroeg in deze sector de mutatiegraad 16,9%. In 2004 was het gedaald naar 13,5% maar wel gestegen ten opzichte van 2003. In de koopsector is de mutatiegraad altijd laag, en ook stabielier dan in de huursector. In 1997 was die mutatiegraad 7,0%; in 2004 is deze 6,1%.



Figuur 15

Het merendeel van de verhuizingen vindt plaats binnen de stad Groningen. Binnen de verhuizingen worden de volgende groepen onderscheiden:

Omschrijving	Aantal
een verhuizing binnen Groningen	7.275
van buiten de stad naar een woning in de stad	2.374
vertrek uit een woning in de stad (waaronder ook sterfte)	3.193

Tabel 6

Het saldo van vestigende en vertrekkende huishoudens in 2004 was - 819. Begin jaren negentig was dit gemiddeld -1.000 per jaar. Dit saldo heeft met name gevolgen voor de huursector. De cijfers voor de eerste kwartalen van 2005 wijzen op een toename van het aantal huishoudens dat de stad verlaat en daling van de vestigers.

De verhuizingen *binnen* Groningen zijn in twee grote groepen op te splitsen:

1. verhuizingen binnen de zelfstandige woningvoorraad
2. verhuizingen tussen de onzelfstandige en zelfstandige woningen.

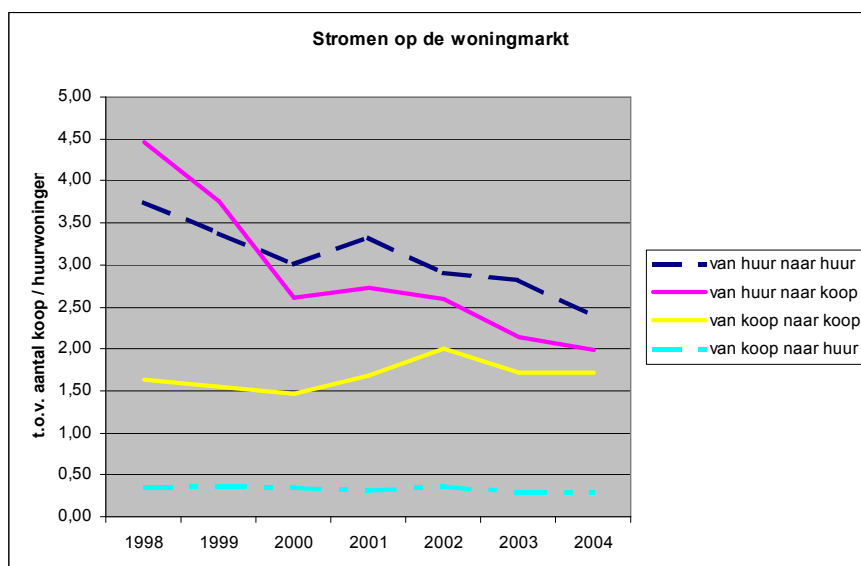
In 2004 waren er ruim 2.600 verhuizingen binnen de zelfstandige woningvoorraad. Een daling ten opzichte van 2003 toen het ruim 2.800 bedroeg. Het saldo van de tweede categorie bedroeg in 2004 ruim +1.100 woningen. Er kwamen dus elf honderd meer huishoudens *uit* de onzelfstandige voorraad dan er *naar toe* vertrokken. In 1997 was dit saldo +1.675 huishoudens. Dit waren dus allemaal huishoudens die uit de onzelfstandige wooneenheden doorstroonden naar een zelfstandige woning. Dit zijn over het algemeen de starters.

De doorstroming binnen de zelfstandige woningvoorraad is gedaald. Als wordt gekeken naar eigendomsverhouding zijn er vier stromen te onderscheiden. Met name de doorstroming van huur naar koop vindt veel minder plaats zoals blijkt uit onderstaande tabel en figuur.

Richting	1998	2004
van huur naar huur	2000	1200
van huur naar koop	1200	650
van koop naar koop	400	550
van koop naar huur	200	150

Tabel 7

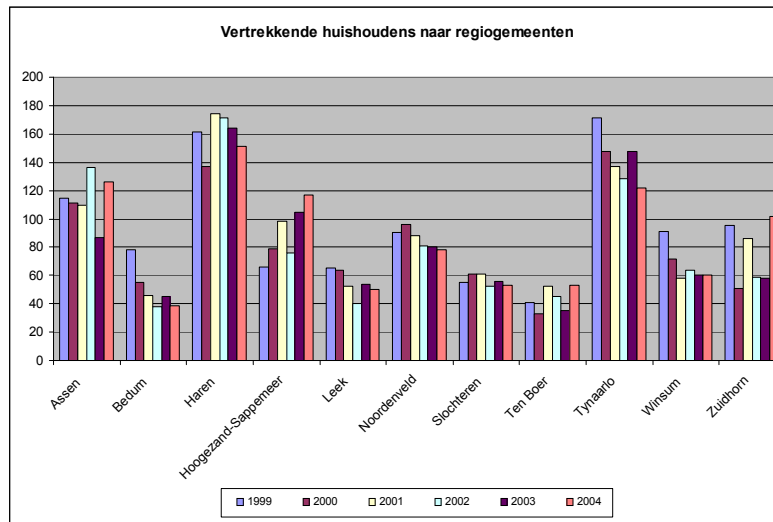
Bij bovenstaande aantallen moet in ogenschouw genomen worden dat de koopsector de afgelopen jaren in absolute zin gegroeid is. Het aantal verhuizingen is daarom afgezet tegen het aantal koop- respectievelijk huurwoningen. Duidelijk is dat de categorie “van huur naar koop” het sterkst gedaald is de afgelopen jaren. De sterke stijging van de kooprijzen is daar natuurlijk mede debet aan.



Figuur 16

6.2 Vestiging en vertrek

Van alle verhuizingen uit de stad (ruim 2700) is de afgelopen jaren gemiddeld 33% naar gemeenten in de regio Groningen-Assen. Dit aantal schommelt rond de duizend per jaar. De meeste huishoudens vertrekken naar de gemeente Haren, gevolgd door de gemeenten Tynaarlo en Assen. Naar de stad kwamen bijna 2400 huishoudens. Er zijn altijd meer vertrekkers geweest dan vestigers. Het saldo was nog negatiever begin jaren '90. Toen was het saldo gemiddeld -600.

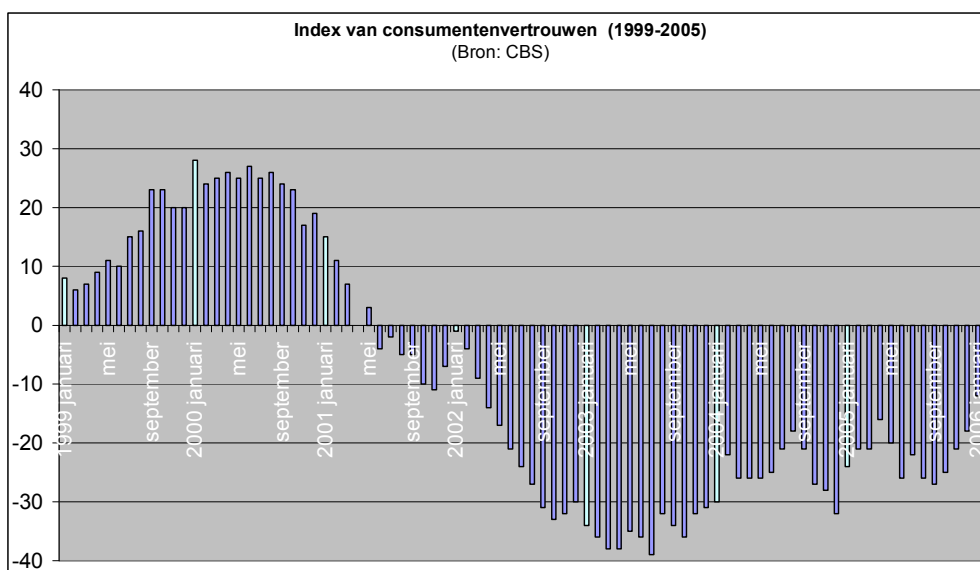


Figuur 17

6.3 Vertrouwen consument stijgt geleidelijk, maar nog steeds negatief

Eén van de redenen waarom er minder woningen gekocht worden is het lage vertrouwen van consumenten in de economie. Het oordeel van de consument over het economisch klimaat was in december 2005 minder negatief dan een maand eerder. Vooral over de economische situatie in de afgelopen twaalf maanden verbeterde het oordeel. Over het economisch klimaat in de komende twaalf maanden oordeelden consumenten iets positiever.

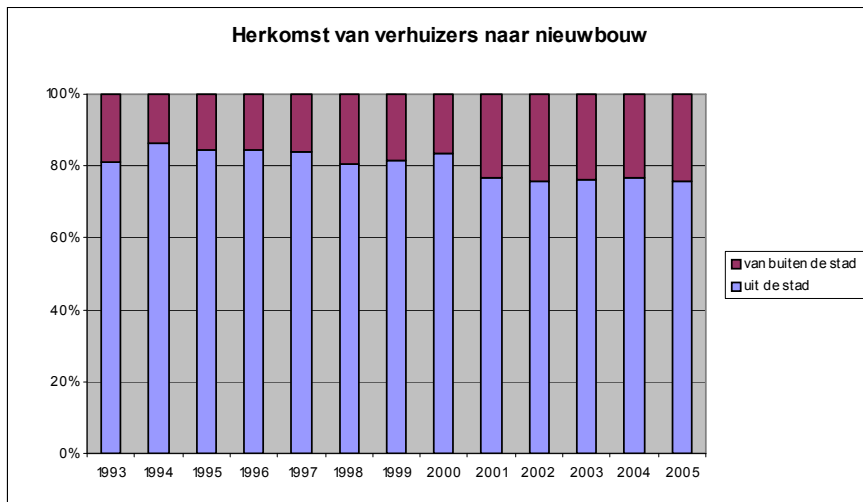
De koopbereidheid was, na correctie voor seizoeninvloeden, in december iets minder negatief dan een maand eerder. Toch blijft de koopbereidheid van consumenten laag. Over hun financiële situatie in de afgelopen twaalf maanden oordeelden consumenten negatiever. Daarentegen zijn ze iets minder somber gestemd over de eigen financiën in de komende twaalf maanden. Ook over het doen van duurzame aankopen, zoals meubels, oordeelden ze minder negatief.



Figuur 18

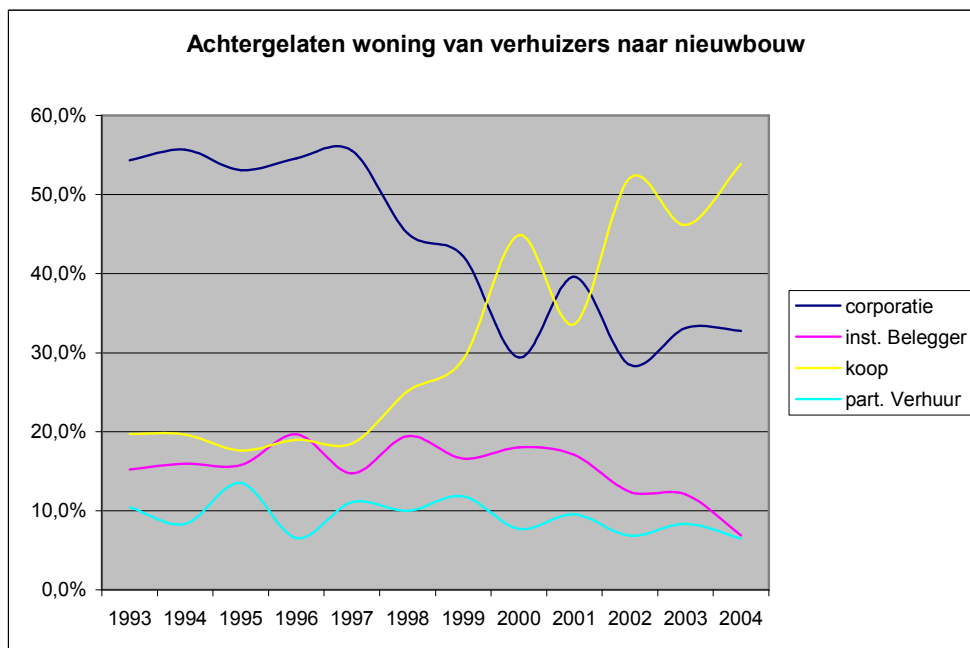
6.4 Verhuizingen naar nieuwbouw

De doelstelling om het grootste deel van de nieuwbouwproductie te richten op de kwaliteitsvraag die in de bovenkant van de markt aanwezig is, veronderstelt ook een belangrijk effect van doorstroming op de rest van de woningmarkt. Met nieuwbouw worden dan meer huishoudens bediend dan die ene nieuwbouwwoning. Wat is eigenlijk het effect van de nieuwbouw. Gemiddeld komt 80% van de verhuizers naar een nieuwbouwwoning uit de stad. De woningen die zij achterlaten komen beschikbaar voor andere huishoudens. In 2004 waren er 375 verhuizingen naar een nieuwbouwwoning. Als gevolg van verhuizingen naar die woning kwamen er in 2004 474 woningen in de stad vrij. Daarmee bedraagt het 11% van alle binnenverhuizingen.



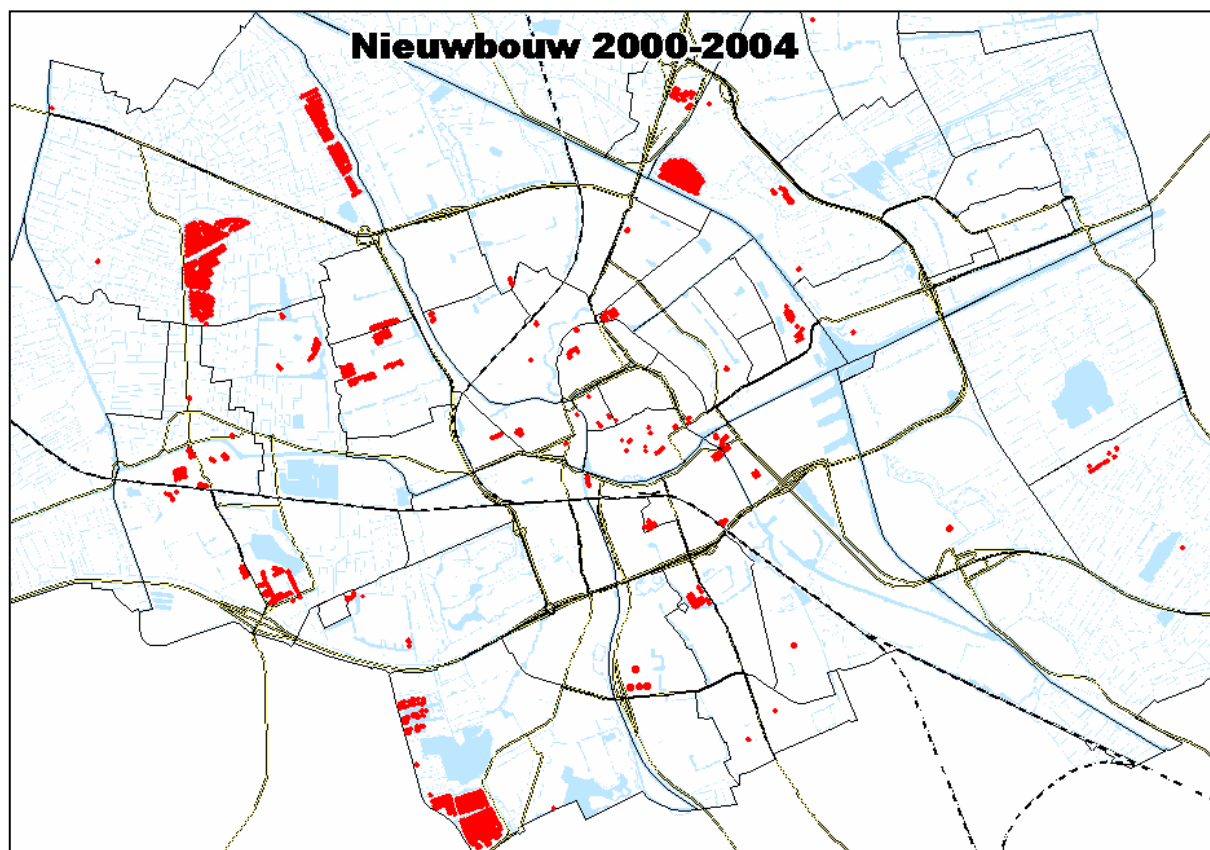
Figuur 19

In toenemende mate komen de huishoudens die naar een nieuwbouwwoning verhuizen en uit de stad komen uit een koopwoning. Het principe van bouwen voor de doorstroming door hoog in de markt te beginnen is duidelijk te zien. Door nieuwbouw worden in mindere mate dan in begin jaren '90 huishoudens *bediend* uit een sociale huurwoning. Daar bij speelt ook de grotere scheiding tussen de huur- en koopsector een rol die uit figuur 16 bleek. Het is bijvoorbeeld voor starters moeilijker geworden in één keer de stap te maken van een huurwoning naar een relatief dure koopwoning.



Figuur 20

Onderstaand kaartje geeft aan waar de nieuwbouw de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.



7 Bijlagen

7.1 Kerndata

Bevolking (2005)	Absoluut	Percentage
0 t/m 4 jaar	9.084	5,0
5 t/m 9 jaar	7.520	4,2
10 t/m 14 jaar	7.120	3,9
15 t/m 19 jaar	11.415	6,3
20 t/m 24 jaar	26.946	14,9
25 t/m 29 jaar	19.608	10,9
30 t/m 34 jaar	15.453	8,5
35 t/m 39 jaar	13.097	7,2
40 t/m 44 jaar	12.013	6,6
45 t/m 49 jaar	11.400	6,3
50 t/m 54 jaar	10.548	5,8
55 t/m 59 jaar	9.429	5,2
60 t/m 64 jaar	6.281	3,5
65 t/m 69 jaar	5.324	2,9
70 t/m 74 jaar	5.013	2,8
75 t/m 79 jaar	4.273	2,4
80 t/m 84 jaar	3.528	2,0
85 jaar en ouder	2.695	1,5
TOTAAL	180.747	

Woningvoorraad (2005)	absoluut	percentage
Zelfstandige woning	82.931	82,6
Niet zelfstandige woning	17.482	17,4

Huishoudens (2005)	absoluut	percentage
Eenpersoonshuishouden	34.208	43,0
Meerpersoonshuishouden zonder kinderen	25.780	32,4
Meerpersoonshuishouden met kinderen	19.604	24,6
Administratieve leegstand	3.339	4,0

Woningtype (2005)	absoluut	percentage
Vrijstaande woning	2.343	2,8
Twee onder een kap	2.927	3,5
Geschakelde woning	1.907	2,3
Woning in rij	24.361	29,4
Boerderij	151	0,2
Woning boven bedrijf	1.045	1,3
Boven- of benedenwoning	16.338	19,7
Portiekwoning	24.051	29,0
Galerijwoning	9.452	11,4
Duplexwoning	356	0,4

Eigendom (2005)	absoluut	percentage
Eigenaar/bewoner	33.505	40,4
Corporatie	36.539	44,1
Institutionele belegger	4.384	5,3
Overige verhuur	7.759	9,4
Eigendom onbekend	744	0,9

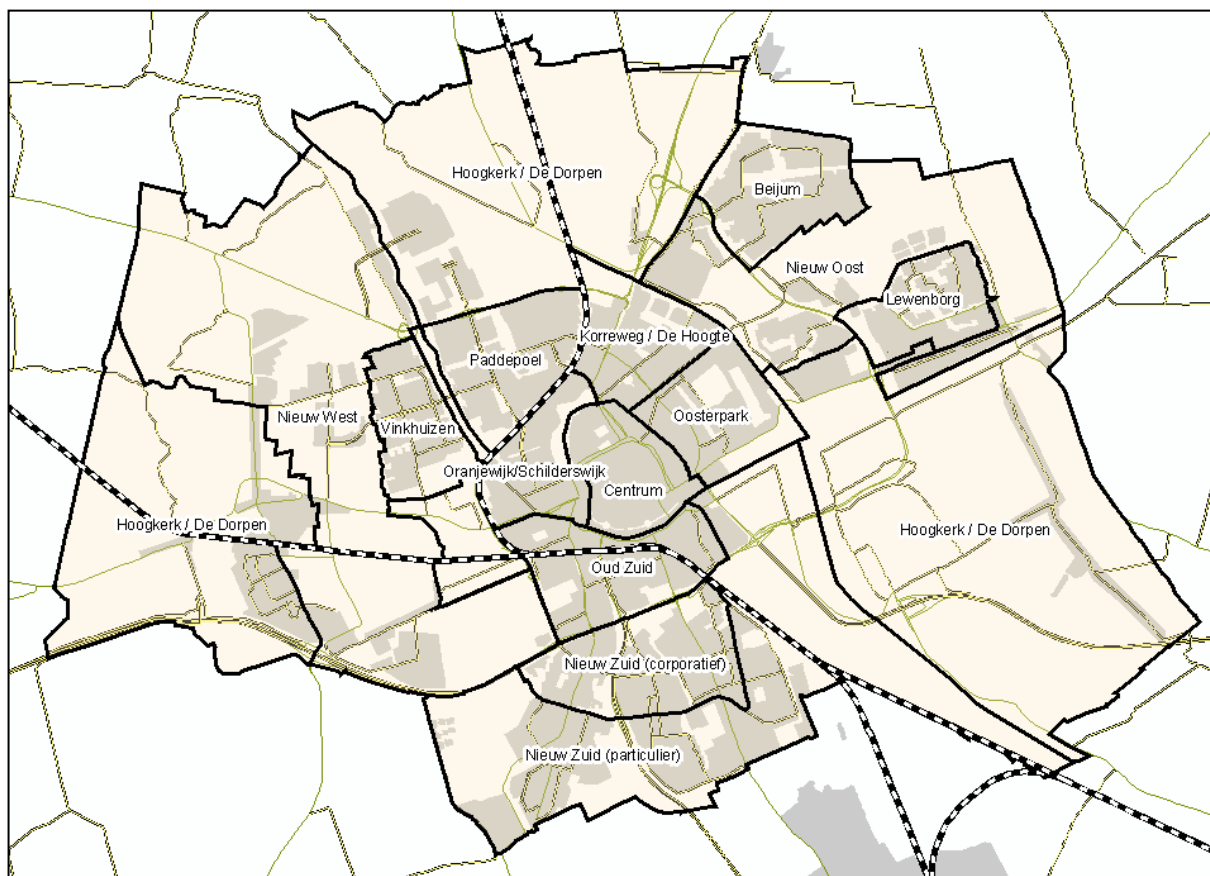
Bouwperiode woningen (2005)	absoluut	percentage
tot 1920	9.153	11,0
1920 t/m 1944	13.855	16,7
1945 t/m 1959	9.544	11,5
1960 t/m 1969	12.599	15,2
1970 t/m 1979	12.287	14,8
1980 t/m 1989	13.266	16,0
1990 en later	12.227	14,7

7.2 Wijkvernieuwing

De groningse gemeenteraad heeft gevraagd periodiek per wijkvernieuwingsgebied cijfermatige informatie te krijgen. Daarom zijn per hoofdstuk cijfers opgenomen op wijkniveau. Onderstaande kaart geeft de gebruikte indeling weer. Voor zover er buurten in liggen waar wijkvernieuwing plaatsvindt worden die er uitgelicht. Buurten of wijken waar wijkvernieuwing plaats vindt (of gaat vinden) zijn gemarkeerd met een *. Van de wijkvernieuwingsbuurten zijn bovendien figuren opgenomen.

De tabellen zijn op de volgende manier opgebouwd.

	Onderwerp 1		Onderwerp 2		
	1998	2005	1998	2005	
Wijk 1					
Wijkvernieuwing 1					
Wijk 2					
Wijk 3					

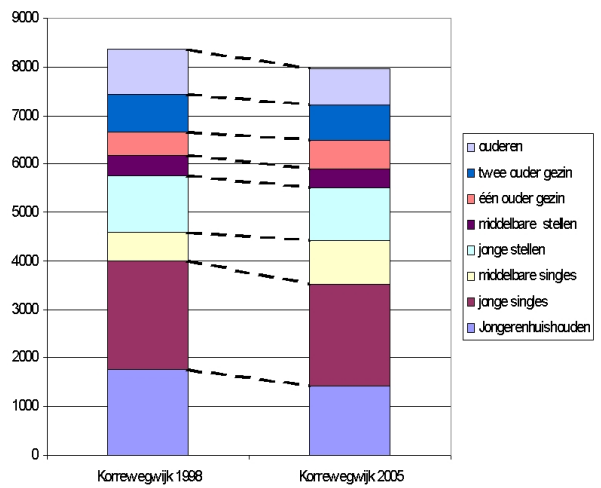
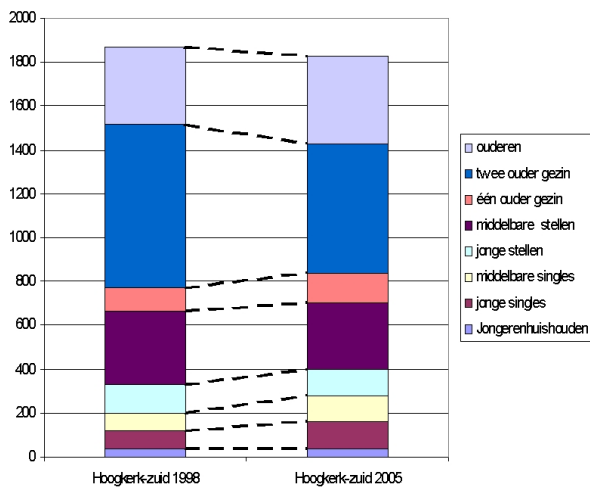
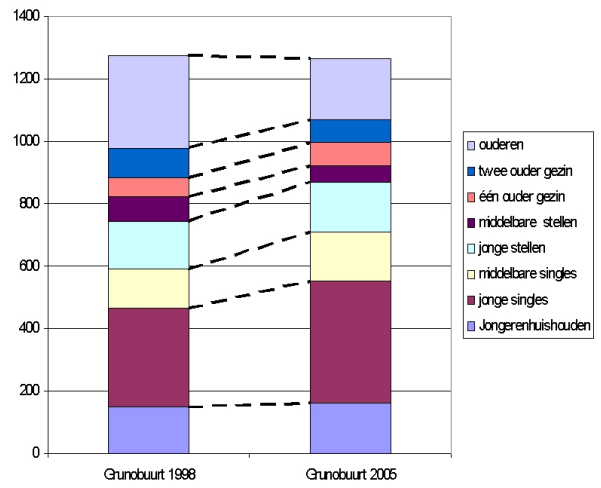
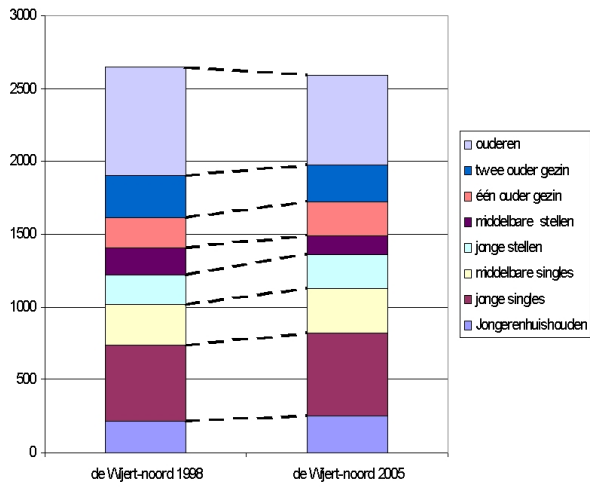
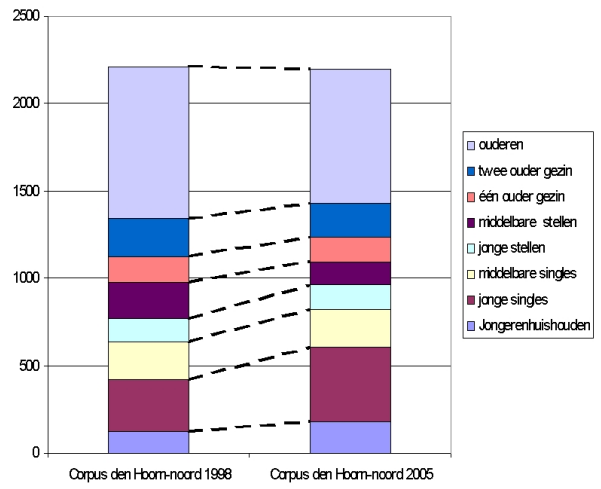
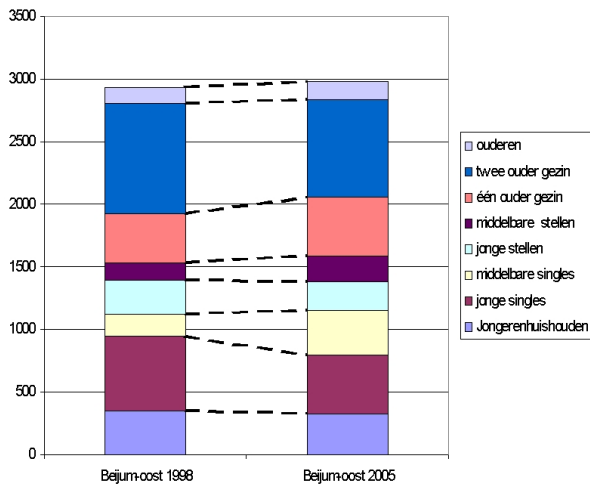


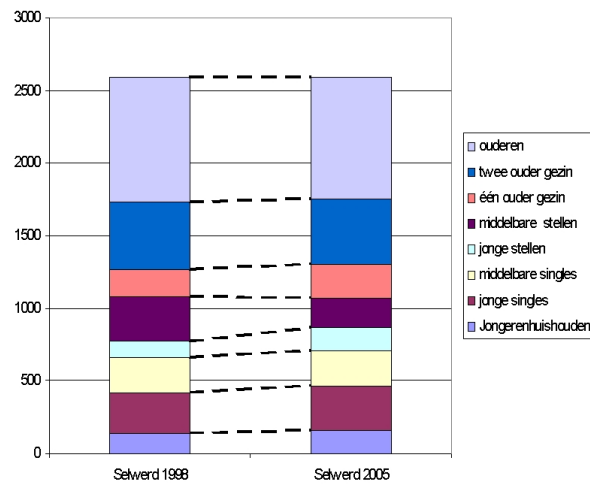
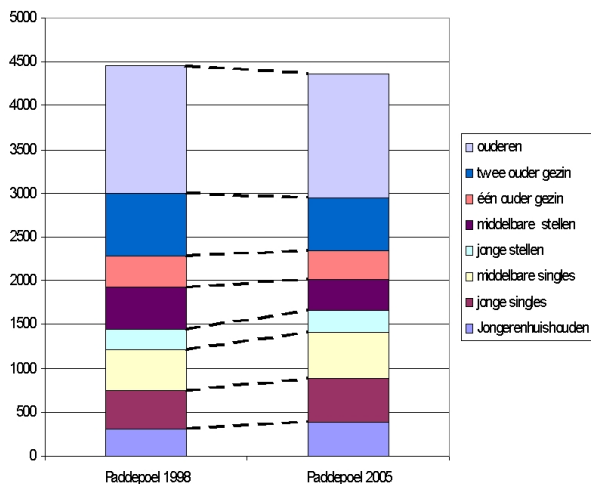
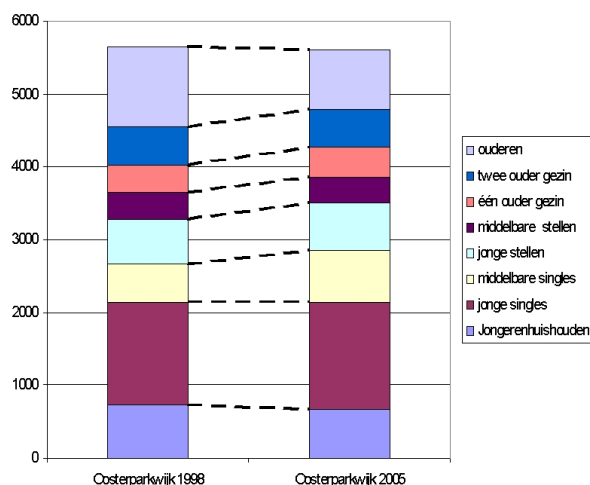
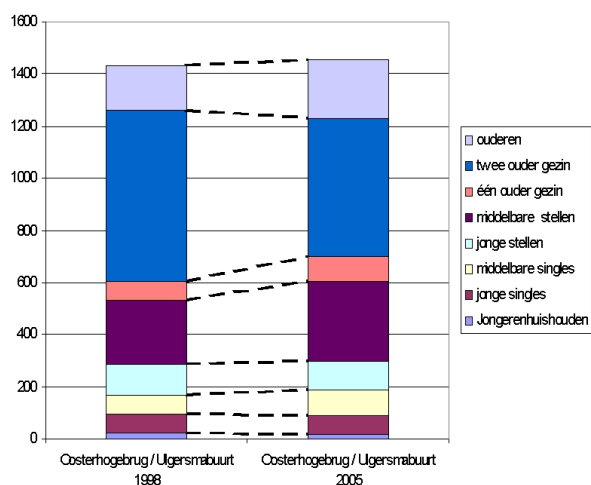
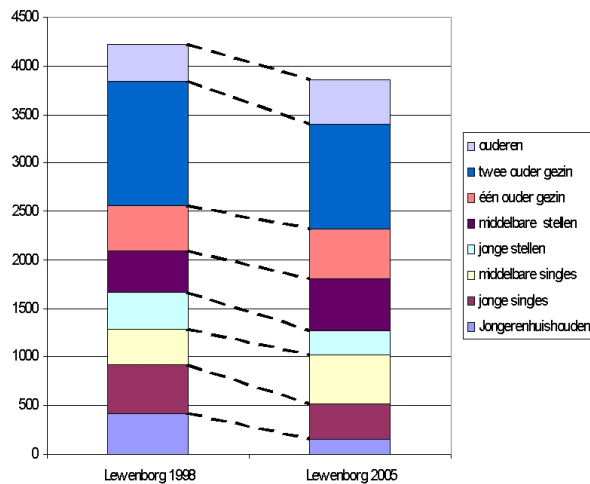
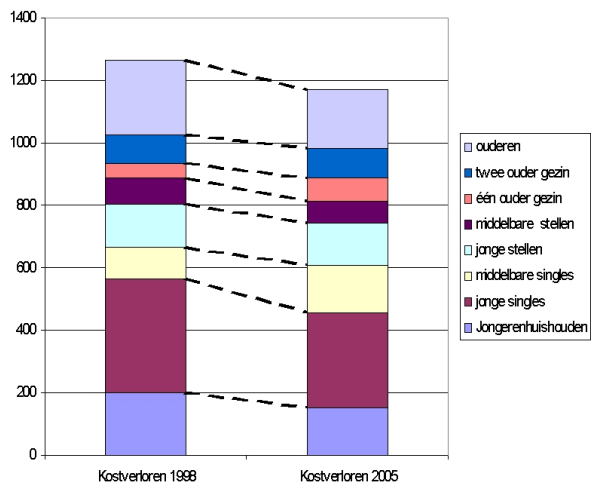
Bevolkingsopbouw

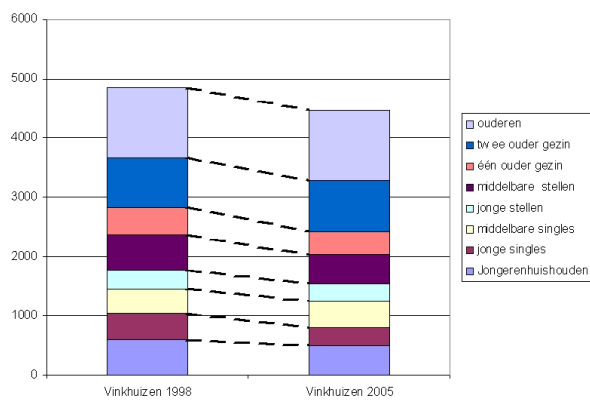
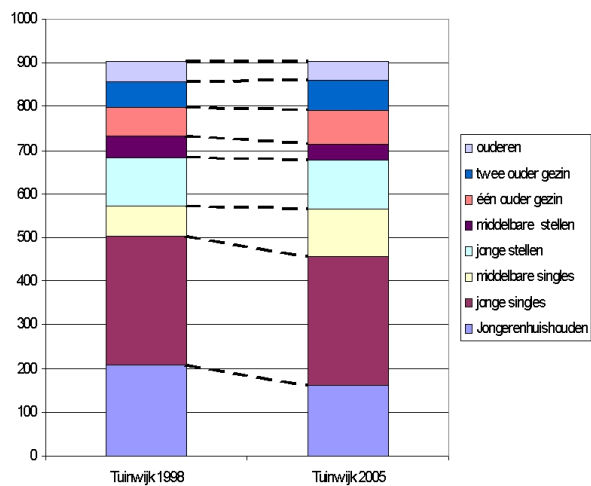
	tm 18		19-34		35-64		65+		totale bevolking	
	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005
Centrum	6,1%	6,8%	61,3%	61,3%	24,7%	25,4%	7,9%	6,5%	14029	15771
Oranjewijk/Schilderswijk	11,4%	12,0%	50,1%	49,0%	30,3%	32,3%	8,1%	6,7%	13492	14437
Kostverloren *	7,3%	9,9%	46,1%	45,5%	29,5%	31,8%	17,1%	12,7%	2115	2107
Oud Zuid	9,0%	9,5%	51,1%	53,6%	27,3%	27,7%	12,8%	9,3%	15693	16751
Grunobuurt-noord *	8,7%	10,0%	44,1%	51,4%	33,5%	31,0%	13,7%	7,5%	905	906
Nieuw Zuid corporatief	12,6%	13,2%	31,0%	33,6%	32,0%	33,0%	24,3%	20,2%	14505	14722
Corpus den Hoorn – noord *	11,2%	10,9%	21,8%	27,2%	29,9%	28,2%	37,1%	33,7%	4211	4038
De Wijert-noord *	12,8%	14,2%	30,0%	33,7%	31,6%	31,3%	25,6%	20,8%	4633	4501
Nieuw Zuid particulier	19,1%	21,2%	19,4%	14,9%	40,7%	44,2%	20,7%	19,7%	12997	14707
Oosterpark	11,5%	12,4%	41,1%	44,3%	31,2%	31,5%	16,1%	11,9%	10035	10484
Oosterparkwijk *	11,5%	12,6%	41,3%	44,7%	31,0%	30,9%	16,3%	11,9%	9352	9643
Korrewegwijk/De Hoogte *	11,3%	12,5%	54,1%	54,1%	25,4%	26,3%	9,1%	7,1%	15904	16301
Lewenborg *	26,7%	24,8%	28,4%	23,3%	39,1%	44,1%	5,8%	7,8%	10200	9257
Beijum	30,1%	27,5%	30,2%	27,3%	36,3%	41,4%	3,4%	3,8%	13685	13463
Beijum-oost *	32,5%	29,2%	28,8%	27,0%	34,7%	39,3%	4,0%	4,4%	7160	6976
Nieuw Oost	31,1%	29,3%	23,2%	18,4%	43,2%	49,1%	2,7%	3,3%	7486	8884
Ulgersmaborg / Oosterhogebrug*	27,3%	24,4%	18,0%	16,7%	46,7%	48,9%	8,0%	10,0%	3866	3618
Paddepoel	16,2%	16,3%	27,6%	31,0%	32,0%	29,7%	24,2%	22,9%	16782	16552
Paddepoel *	17,1%	16,4%	21,9%	24,1%	33,6%	32,5%	27,5%	26,9%	9067	8531
Selwerd *	16,5%	17,0%	28,3%	34,0%	30,9%	26,9%	24,3%	22,1%	6175	6420
Tuinwijk *	10,5%	12,6%	57,8%	55,8%	27,0%	27,4%	4,7%	4,2%	1540	1601
Vinkhuizen *	19,5%	19,4%	29,4%	29,9%	33,4%	32,1%	17,9%	18,7%	10565	10179
Nieuw West	26,0%	30,4%	35,1%	22,7%	35,8%	42,7%	3,3%	4,4%	2603	8846
Hoogkerk/De Dorpen	21,4%	21,4%	22,8%	20,7%	43,5%	43,9%	12,2%	13,9%	10727	10260
Hoogkerk-zuid *	23,0%	22,4%	22,0%	20,5%	42,6%	42,6%	12,3%	14,5%	4821	4381

Huishoudprofiel per buurt

WIJKAAM	Jongeren huishouden		Jonge single		Middelbare single		Jong stel		Middelbaar stel		Één-ouder gezin		Twee-ouder gezins		ouderen		TOTAAL	
	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005
Centrum	17,4%	17,5%	29,9%	26,7%	9,9%	14,6%	14,8%	14,3%	6,3%	7,1%	3,1%	2,5%	6,5%	6,3%	12,1%	11,0%	5657	5732
Oranjewijk/Schilderswijk	16,4%	12,8%	25,7%	23,9%	8,8%	13,5%	15,1%	13,4%	6,8%	8,3%	4,0%	5,2%	11,6%	12,4%	11,7%	10,5%	6176	6045
Kostverloren	16,0%	13,1%	28,7%	25,9%	8,0%	13,0%	10,8%	11,7%	6,6%	5,6%	3,6%	6,7%	7,2%	8,1%	19,0%	15,9%	1264	1170
Oud Zuid	15,1%	13,6%	27,1%	27,7%	8,7%	13,0%	15,1%	15,6%	5,7%	5,4%	3,7%	3,9%	8,4%	8,4%	16,2%	12,5%	7879	7921
Grunobuurt-noord	9,8%	12,0%	31,8%	35,9%	10,0%	14,3%	14,4%	12,6%	5,9%	4,1%	6,8%	7,0%	6,3%	5,3%	15,0%	8,8%	541	532
Nieuw Zuid (corporatief)	8,2%	8,3%	17,9%	21,1%	9,9%	12,2%	8,8%	9,6%	8,2%	7,0%	6,4%	6,6%	11,8%	10,8%	28,9%	24,5%	7443	7438
Corpus den Hoorn - noord	5,6%	8,3%	13,5%	19,2%	9,6%	10,1%	6,0%	6,2%	9,6%	6,2%	6,6%	6,3%	9,9%	8,8%	39,2%	34,8%	2213	2195
De Wijert-noord	8,2%	9,6%	19,7%	21,8%	10,3%	11,9%	7,7%	9,0%	7,0%	5,1%	7,8%	8,9%	10,8%	9,6%	28,5%	23,9%	2650	2593
Nieuw Zuid (particulier)	3,4%	3,1%	12,7%	9,7%	8,4%	10,5%	8,2%	6,3%	13,7%	15,2%	3,2%	3,9%	22,7%	23,7%	27,6%	27,5%	5885	6611
Oosterpark	12,7%	12,1%	25,0%	26,1%	9,5%	12,6%	10,6%	11,6%	6,8%	6,3%	6,6%	7,3%	9,2%	9,2%	19,5%	14,8%	5655	5613
Oosterparkwijk	13,1%	12,4%	24,7%	25,8%	9,6%	12,2%	10,5%	11,8%	6,8%	6,1%	6,8%	7,5%	9,0%	9,3%	19,5%	14,9%	5346	5210
Korreweg/De Hoogte *	21,2%	18,0%	26,5%	26,3%	7,2%	11,2%	14,0%	13,6%	4,9%	4,7%	5,7%	7,5%	9,4%	9,3%	11,1%	9,3%	8371	7966
Lewenborg *	10,0%	3,9%	12,0%	9,5%	8,3%	13,3%	9,0%	6,4%	10,3%	13,9%	11,2%	13,2%	30,4%	27,8%	8,9%	12,0%	4218	3857
Beijum	10,7%	8,8%	20,3%	16,7%	7,2%	12,4%	10,7%	8,8%	6,2%	8,5%	11,0%	13,5%	29,5%	26,5%	4,4%	4,8%	5716	5840
Beijum-oost	11,7%	10,8%	20,4%	15,9%	6,2%	12,1%	9,1%	7,4%	4,9%	7,1%	13,1%	15,8%	30,1%	26,1%	4,4%	4,8%	2937	2977
Nieuw Oost	1,1%	0,7%	8,6%	6,8%	4,0%	6,3%	17,3%	12,3%	11,4%	16,5%	2,9%	4,4%	51,4%	48,3%	3,3%	4,8%	2620	3150
U'borg / Oosterhogebrug	1,5%	1,2%	5,1%	4,9%	5,2%	6,8%	8,2%	7,4%	17,0%	21,2%	5,0%	6,3%	45,9%	36,7%	12,3%	15,5%	1434	1453
Paddepoel	8,4%	9,1%	12,7%	13,8%	9,8%	11,2%	5,7%	6,5%	10,5%	7,8%	7,7%	8,0%	15,5%	14,3%	29,7%	29,3%	7943	7858
Paddepoel	7,1%	9,0%	9,7%	11,3%	10,5%	12,0%	5,1%	5,6%	10,7%	8,5%	8,2%	7,2%	16,0%	14,0%	32,7%	32,5%	4450	4363
Selwerd	5,5%	6,1%	10,7%	11,7%	9,2%	9,6%	4,4%	6,2%	12,0%	7,7%	7,1%	9,2%	18,0%	17,1%	33,1%	32,4%	2590	2591
Tuinwijk	23,1%	18,0%	32,7%	32,5%	7,5%	12,1%	12,4%	12,2%	5,4%	4,3%	7,3%	8,5%	6,5%	7,5%	5,0%	4,9%	903	904
Vinkhuizen *	12,2%	11,2%	9,5%	6,8%	8,3%	9,7%	6,5%	7,0%	12,5%	10,7%	9,4%	8,6%	17,5%	19,3%	24,1%	26,6%	4838	4471
Nieuw West	2,1%	0,7%	7,7%	5,3%	3,2%	3,2%	26,2%	16,6%	11,5%	14,8%	3,1%	3,0%	41,2%	49,1%	5,0%	7,1%	862	2993
Hoogkerk/De Dorpen	2,8%	2,4%	5,4%	6,9%	5,6%	6,7%	8,2%	7,2%	17,7%	18,1%	4,8%	6,1%	36,6%	31,5%	18,8%	21,2%	4151	4097
Hoogkerk-zuid	2,1%	1,9%	4,3%	6,9%	4,3%	6,6%	6,7%	6,4%	18,2%	16,8%	5,5%	7,2%	40,1%	32,6%	18,8%	21,6%	1867	1823







Eigendom

	Corporatie		Eigenaar/ bewoner		Inst. belegger		Overige verhuur		Eigendom onbekend		TOTAAL	
	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005
Centrum	34,2%	36,9%	29,7%	26,3%	2,9%	2,1%	30,4%	30,8%	2,8%	3,9%	6.306	6.430
Oranjewijk/Schilderswijk	32,3%	28,9%	44,9%	47,4%	4,7%	4,9%	17,1%	17,4%	1%	1,5%	6.526	6.393
Kostverloren	75,2%	65,8%	17,2%	25,1%	0,0%	0,0%	7,5%	8,8%	0,0%	0,3%	1299	1227
Oud Zuid	33,3%	33,5%	42%	45,2%	5,1%	2,5%	18,8%	17,7	0,9%	1%	8.308	8.233
Grunobuurt-noord	81,9%	84,3%	12,8%	10,9%	0,0%	0,0%	5,2%	4,8%	0,0%	0,0%	553	541
Nieuw Zuid corporatief	47,8%	45,1%	30,1%	37,2%	9,9%	9,1%	12%	8,1%	0,4%	0,5%	7.692	7.699
Corpus den Hoorn - noord	59,9%	59,6%	14,0%	21,3%	19,9%	13,8%	5,5%	4,5%	0,7%	0,8%	2281	2281
De Wijert-noord	67,8%	60,5%	11,7%	21,3%	8,3%	13,5%	12,0%	4,6%	0,1%	0,2%	2716	2668
Nieuw Zuid particulier	20,1%	19,1%	48,5%	60,7%	21,2%	16,1%	10,2%	3,9%	0,1%	0,3%	6.123	6.849
Oosterpark	72,7%	65,3%	13,1%	22,2%	3,7%	2,7%	10,3%	8,1%	0,25	1,7%	5.909	5.913
Oosterparkwijk	75,0%	67,5%	12,1%	21,3%	2,8%	1,8%	9,9%	7,6%	0,2%	1,8%	5535	5495
Korrewegwijk/De Hoogte *	62,8%	62,3%	21,8%	21,5%	0,8%	2,6%	14,2%	13,1	0,3%	0,5%	8.640	8.243
Lewenborg *	55,6%	47,1%	34%	47,3%	5,8%	4,5%	4,7%	1,2%	0%	0%	4.546	3.953
Beijum	51,4%	46,7%	27,3%	44,5%	14%	6,6%	7,2%	1,8%	0,1%	0,4%	5.999	5.990
Beijum-oost	71,2%	64,8%	23,9%	32,8%	0,0%	0,4%	4,7%	1,4%	0,3%	0,7%	3068	3062
Nieuw Oost	10,5%	8,7%	87,2%	89,1%	0%	0%	2,2%	1,9%	0,1%	0,3%	2.731	3.195
Ulgersmaborg / Oosterhogebrug	35,1%	34,7%	63,3%	62,9%	0,1%	0,1%	1,5%	2,2%	0,0%	0,1%	1476	1476
Paddepoel	74,1%	69,3%	15,7%	21,3%	7,5%	6,4%	2,6%	2,9%	0,1%	0,1%	8.155	8.065
Paddepoel	75,4%	69,5%	12,3%	19,0%	11,3%	9,9%	1,0%	1,6%	0,0%	0,0%	4573	4490
Selwerd	71,0%	66,7%	22,9%	28,2%	2,9%	1,8%	3,2%	3,1%	0,0%	0,2%	2651	2656
Tuinwijk	76,7%	75,6%	11,7%	12,6%	2,6%	2,6%	8,7%	8,9%	0,3%	0,2%	931	919
Vinkhuizen	81,6%	74,9%	8%	18,3%	8,1%	5,9%	2,3%	0,7%	05	0,2%	4.983	4.647
Nieuw West	2,9%	11,4%	79,4%	85,7%	6%	1,1%	3,7%	1,6%	7,8%	0,2%	958	3.044
Hoogkerk/De Dorpen	36,8%	33,9%	53%	56,2%	4,8%	3,6%	5,3%	5,1%	0,2%	1,25	4.264	4.277
Hoogkerk-zuid	37,6%	34,8%	49,9%	54,4%	10,6%	8,1%	1,8%	1,5%	0,0%	1,2%	1897	1889

