

Woningmarkt Monitor Groningen



Jaarbericht 2006

Colofon

Het Jaarbericht 2006 van de Woningmarkt Monitor Groningen is een uitgave van:

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

m.froentjes@roez.groningen.nl

Groningen, februari 2007

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	4
2	Inleiding	3
3	Demografie	4
3.1	Afzwakkende groei van de bevolking	4
3.2	Studentenstad	5
3.3	Vertrek uit en vestiging in de stad	5
4	Huishoudens	8
4.1	Veel alleenstaanden, maar geleidelijk aan meer gezinnen met kinderen	8
4.2	Verspreiding huishoudprofielen over de stad	11
5	Woningen	12
5.1	De omvang en samenstelling van n de woningvoorraad	12
5.2	Veel appartementen in de planning	13
5.3	Stijging aantal koopwoningen	14
5.4	Transacties in de bestaande bouw	15
5.5	Toename aandeel eigenaar-bewoner	16
6	Dynamiek	17
6.1	Ruimte op de woningmarkt	17
6.2	Vestiging en vertrek	18
6.3	Verhuizingen naar nieuwbouw	19
6.4	Vertrouwen consument stijgt geleidelijk	20
7	Bijlagen	21
7.1	Kerndata	21
7.2	Wijkvernieuwing	23

1 Samenvatting

De doelstelling van de Woningmarkt Monitor Groningen (WMG) is het volgen van het functioneren van de woningmarkt ten behoeve van alle partijen die op die markt een rol spelen. Voor de analyse wordt vooral 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. In het Trendrapport Wonen wordt een overzicht geboden van alle beleidsmatige ontwikkelingen op het terrein van de volkshuisvesting. Dit Jaarbericht biedt een overzicht van de kwantitatieve ontwikkelingen en we hopen dat het als naslagwerk een functie vervult.

De bevolking van de stad Groningen blijft groeien. Op 1 januari 2005 waren er 180.747 stadjes. Een jaar later op 1 januari 2006 waren dat 180.908 en in de loop van 2006 liep het aantal inwoners op naar 181.745. Dit komt voornamelijk door de toename van het aantal studenten. De verruiming van de afgifte van kamerverhuurvergunningen en de inspanningen van corporaties hebben er toe geleid dat de meeste studenten snel een kamer kunnen vinden. In de loop van 2005 nam de bevolking per saldo alleen toe via natuurlijke aanwas. Voor het eerst sinds 1997 was er in 2005 sprake van een negatief migratiesaldo: -465 personen. In 2006 was het migratiesaldo weer positief. Belangrijke verklaring voor de afvlakking in de loop van 2005 was het toegenomen vertrek uit de gemeente. Met name met het westen van het land is het saldo negatief. Het migratiesaldo met de regiogemeenten is door de jaren heen meestal negatief en nu minder negatief dan begin jaren '90. Van leegloop naar de regio is dus geen sprake.

De meeste huishoudens in de stad die in een zelfstandige woningen wonen, bestaan uit één persoon. De laatste jaren is dit aantal redelijk stabiel en op 1 januari 2006 bedroeg het net iets meer dan 34 duizend huishoudens. Het aantal meerpersoonshuishoudens is het afgelopen jaar licht afgenomen. Dit komt door een afname van de huishoudens zonder kinderen. Er zijn wel meer meerpersoonshuishoudens met kinderen: sinds 1992 een stijging van 8%. Met de bouw van grotere woningtypen zijn deze huishoudens voor de stad behouden. De leeftijdsopbouw van de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen verandert wel: deze zijn gemiddeld steeds ouder.

De meeste woningen in Groningen zijn gestapelde woningen: 61%. Dit aandeel neemt al jaren lang af. Deze trend zal waarschijnlijk getemperd worden. In de nieuwbouwplannen voor de komende jaren is het aandeel appartementen de helft. Binnen de gestapelde woningen vormen de portiekwoningen de grootste groep. Sterk in aantal afnemend zijn de boven-benedenwoningen. Het aandeel galerijwoningen blijft redelijk gelijk. Inmiddels staan er wel meer rijwoningen dan portiekwoningen in de stad. Met 24.449 woningen vormt deze groep 29% van de totale woningvoorraad. 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 7.368 woningen.

De woningmarkt in Groningen kan gekenschetst worden als een doorstromersmarkt. Door het accent bij nieuwbouw te leggen op de bovenkant van de markt komt door doorstroming ruimte vrij in alle segmenten van de markt. Voorwaarde voor goede doorstroming is een nieuwbouwproductie die voldoet aan alle deelsegmenten van de vraag. In de stad Groningen geldt een taakstelling van 1.350 woningen per jaar. De afgelopen jaren is dit aantal niet gehaald. Met de nota "Sturen op Snelheid" worden een aantal ideeën uitgewerkt waardoor er sneller gebouwd wordt. Een kenmerk van een doorstromingsmarkt is echter ook dat veel huishoudens in een relatief luxe positie verkeren en niet per sé direct hoeven te verhuizen. Als niet het goede product op de goede plek voor de juiste prijs wordt aangeboden kan nog gewacht worden. Naast woningen voor doorstromers worden uiteraard ook sociale

huurwoningen en starterswoningen gebouwd. Over onder andere deze onderwerpen zijn met de corporaties afspraken gemaakt in het nieuwe Lokaal Akkoord.

2 Inleiding

De doelstelling van de Woningmarkt Monitor Groningen (WMG) is het volgen van het functioneren van de woningmarkt ten behoeve van alle partijen die op die markt een rol spelen. Voor de analyse wordt vooral 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 trends in de tijd te volgen is er voor gekozen de belangrijkste indicatoren steeds weer op te nemen. Veel cijfers hebben vanwege de beschikbaarheid van de verschillende bronnen betrekking op ontwikkelingen in 2005, maar waar mogelijk wordt al gekeken naar wat er in de loop van 2006 is gebeurd.

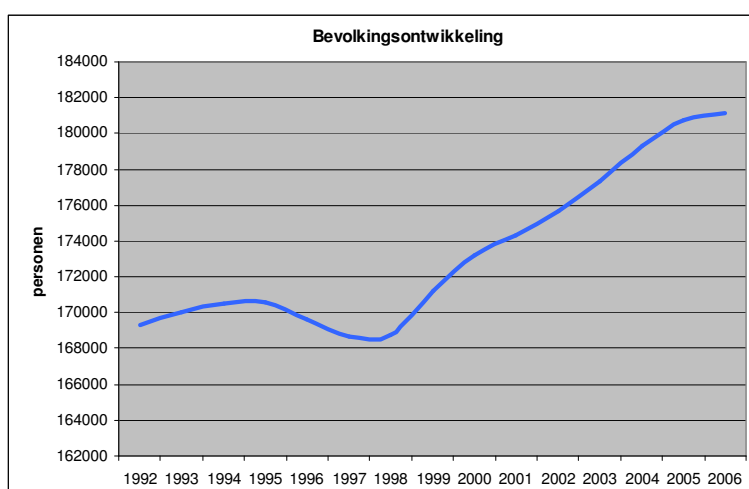
De opbouw van dit jaarbericht is als volgt: na een aantal *demografische trends*, waaronder het toenevende aantal Stadgers, wordt ingegaan op kenmerken van de *huishoudens* in de zelfstandige woningvoorraad. Daarna wordt een aantal *ontwikkelingen van die zelfstandige woningvoorraad* geschetst. Op de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

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

3 Demografie

3.1 Afzwakkende groei van de bevolking

De gemeente Groningen blijft qua inwonertal groeien. De groei was echter minder dan de afgelopen jaren. Op 1 januari 2005 waren er 180.747 stadjs. Een jaar later op 1 januari 2006 waren dat er 180.908. Belangrijke verklaring voor de afvlakking in de loop van 2005 is het toegenomen vertrek uit de gemeente. Voor het eerst sinds 1997 is er in dat jaar sprake van een negatief migratiesaldo: -465 personen. Met name met het westen van het land is het saldo negatief. Via natuurlijke aanwas groeide de bevolking wel, namelijk met 659 personen. Voorlopige cijfers voor 2007 laten een verdere groei zien naar 181.745 inwoners. Dit komt mede omdat het migratiesaldo weer positief lijkt te worden. Met name de instroom van 15-19 jarigen is groter dan in 2005. Dit komt overeen met signalen over een toenemend aantal eerstejaars studenten van de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool.



Figuur 1

Als studentenstad is in Groningen de leeftijdscategorie tussen 20 en 24 jaar sterk vertegenwoordigd: ruim 26.000 personen, oftewel 14,7% van de bevolking. 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%. Onderstaande tabel geeft de bevolkingsopbouw weer.

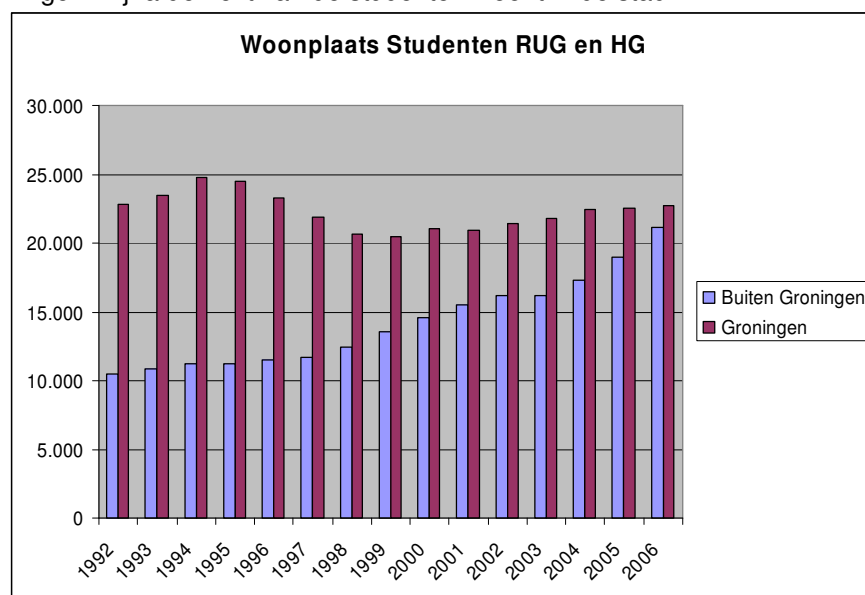
Leeftijd	Absoluut	Percentage	Leeftijd	Absoluut	Percentage
0 t/m 4 jaar	9.062	5,0%	45 t/m 49 jaar	11.304	6,2%
5 t/m 9 jaar	7.664	4,2%	50 t/m 54 jaar	10.722	5,9%
10 t/m 14 jaar	6.986	3,9%	55 t/m 59 jaar	9.771	5,4%
15 t/m 19 jaar	11.662	6,4%	60 t/m 64 jaar	6.523	3,6%
20 t/m 24 jaar	26.606	14,7%	65 t/m 69 jaar	5.311	2,9%
25 t/m 29 jaar	19.708	10,9%	70 t/m 74 jaar	4.963	2,7%
30 t/m 34 jaar	14.859	8,2%	75 t/m 79 jaar	4.290	2,4%
35 t/m 39 jaar	13.302	7,4%	80 t/m 84 jaar	3.418	1,9%
40 t/m 44 jaar	11.953	6,6%	85 jaar en ouder	2.804	1,5%

Tabel 1 Bevolking Groningen 2006

Van de totale Groningse bevolking laten de leeftijdscategorieën tussen 45-54 jaar en 55-64 jaar de afgelopen jaren de grootste groei zien. De groep van 45-54 jaar groeide sinds 1992 van ruim 15 duizend naar ruim 22 duizend in 2006. Het aantal 65+'ers is de afgelopen jaren tegen de landelijke trend in geleidelijk aan afgenomen. In 1992 waren er ruim 23 duizend 65+'ers. Dit daalde in 2006 naar bijna 21 duizend. Uit het rapport *Zorgen voor morgen* bleek ook al 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 (wijk-vernieuwings)wijk in 1998 en 2006.

3.2 Studentenstad

Het aantal studenten aan de Rijksuniversiteit (RUG) en de Hanzehogeschool Groningen (HG) bedroeg in het collegejaar 2005-2006 bijna 44 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. Bijna de helft van de studenten woont in de stad.



Figuur 2

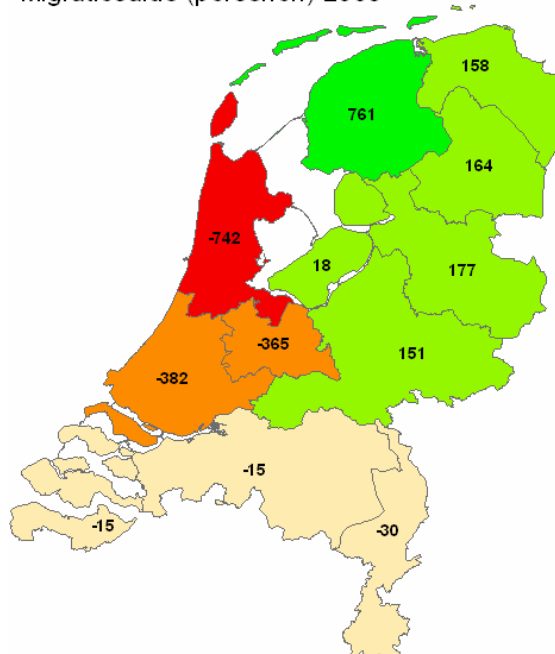
Er is een duidelijk verschil tussen studenten aan de RUG en de HG voor wat betreft het al dan niet op kamers gaan wonen. Van de studenten aan de RUG woont 64% in de stad Groningen. Sinds begin jaren '90 neemt dit aandeel gestaag af. Toen woonde bijna 80% in de stad. Van de studenten aan de HG woont 38% 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 en op en neer te reizen naar Groningen. In het Trendrapport Wonen 2006 staat de prognose voor het benodigde aantal kamers tot en met 2014. In ieder geval hebben de verruiming van de vergunningen voor kamerverhuur en de inspanningen van de corporaties er voor gezorgd dat de druk op de markt voor studentenkamers minder is geworden dan een paar jaar geleden aangezien het aantal studenten dat in Groningen woont ook gestegen is. Middels monitoring wordt dit uiteraard in de gaten gehouden.

3.3 Vertrek uit en vestiging in de stad

De groei in inwonertal van de stad Groningen is afgezwakt. In 2005 vetrokken voor het eerst in lange tijd meer personen de stad dan er binnen kwamen. Sinds 1997 was een negatief migratiesaldo niet meer voorgekomen. De gemeente Groningen groeide in 2005 nog wel, maar alleen door natuurlijke aanwas. Het migratiesaldo in de leeftijdsgroep 15-24 jaar was +3.558. Het migratiesaldo in de leeftijdsgroep tussen 25-29 jaar (de net afgestudeerden) was -1.703. Voorlopige cijfers voor 2006 wijzen overigens wel weer op een positief migratiesaldo.

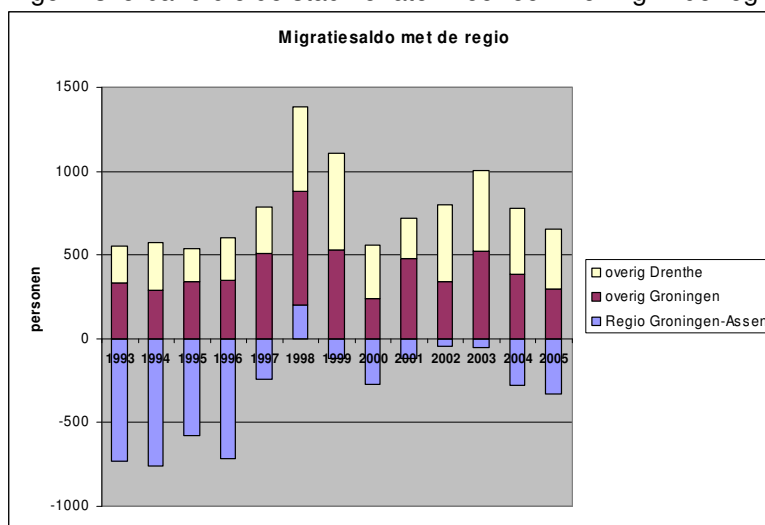
Provincies waarmee de stad Groningen het grootste (én stijgend) negatief migratiesaldo heeft zijn: Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Dit is geheel in lijn met het beeld van de migratie van 25-29 jarigen. Na het beëindigen van de studie verlaten studenten de stad omdat ze daar een baan gevonden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

Migratiesaldo (personen) 2005



Figuur 3

Vanuit de woningmarkt en het woningbouwbeleid is de migratie met de regio een belangrijke indicator. Huishoudens verhuizen binnen de regio vanwege de woning of het woongenot. Uit de regio wordt vooral verhuisd vanwege werk of studie. Het migratiesaldo met de provincies Groningen en Drenthe is al jaren positief zoals blijkt uit bovenstaande figuur. Het migratiesaldo met de gemeenten uit de regio-visie is al jaren wel negatief, maar minder negatief dan begin jaren '90. De laatste twee jaren is er wel weer een stijging te zien. Voorlopige cijfers van 2006 wijzen echter op een gunstiger migratiesaldo met de regiogemeenten. Voor de periode t/m september was het saldo in 2005 -356. Tot en met september 2006 was het saldo -43. Het zijn per saldo alleenstaanden uit de regio die naar de stad verhuizen, en personen in gezinsverband die de stad verlaten voor een woning in de regio.



Figuur 4

In onderstaande tabel een overzicht van de migratiesaldi van de gemeenten uit de regiovisie Groningen-Assen. Het saldo is gemiddeld gezien het meest negatief met de gemeente Haren en Tynaarlo. De fluctuaties per jaar zijn aanzienlijk. In het hoofdstuk verhuizingen zal op de migratie (van huishoudens) nader worden in gegaan.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Gemiddeld
Bedum	-120	-6	-52	29	31	36	34	-7
Haren	-33	-94	-91	-141	-138	-126	-80	-100
Hoogezand-Sappemeer	46	-16	-81	11	-92	-85	-76	-42
Leek	51	-34	63	63	56	54	56	44
Slochteren	-13	-55	-87	0	14	-2	-45	-27
Ten Boer	9	6	-15	22	18	-56	-27	-6
Winsum	-36	-33	81	-15	3	-16	20	1
Zuidhorn	-31	51	19	77	-10	-70	-26	1
Assen	55	-9	9	-47	88	-47	-110	-9
Noordenveld	66	11	39	-6	48	68	-12	31
Tynaarlo	-119	-94	-6	-34	-64	-28	-68	-59
Totaal	-125	-273	-121	-41	-46	-272	-334	

Tabel 2 Migratiesaldo personen regiogemeenten

4 Huishoudens

In het vorige hoofdstuk zijn kort de demografische ontwikkelingen behandeld. Hierna wordt verder ingegaan op de ontwikkelingen in de **zelfstandige woningvoorraad** die op 1 januari 2006 82.456 woningen bedroeg. Het aantal personen dat in een zelfstandige woning woont, is 158.509 personen, met andere woorden bijna 88% van de Groninger bevolking woont in een zelfstandige woning. Het is moeilijk goed zicht te krijgen op kenmerken van de bewoners in de onzelfstandige voorraad waarin vooral jongeren (en dan met name studenten) wonen. Het aantal onzelfstandige wooneenheden (waaronder kamers in kamerverhuurpanden) is in de periode 2000 - 2006 toegenomen van 14.269 naar 16.999. De groei wordt vooral verklaard door de omzetting van zelfstandige woningen tot kamer-gewijze verhuur. In de onzelfstandige voorraad wonen ruim 22-duizend personen (12%). Het aantal kamerverhuurvergunningen (inclusief legalisatie) groeide sinds 2003 met ongeveer 500 tot plusminus 2.500 vergunningen. Samenhangend met het grote aantal studenten is het aandeel alleenstaande huishoudens bijna het hoogste van alle gemeenten in Nederland: 56,6%. Groningen staat net onder Wageningen, maar boven Amsterdam en Utrecht.

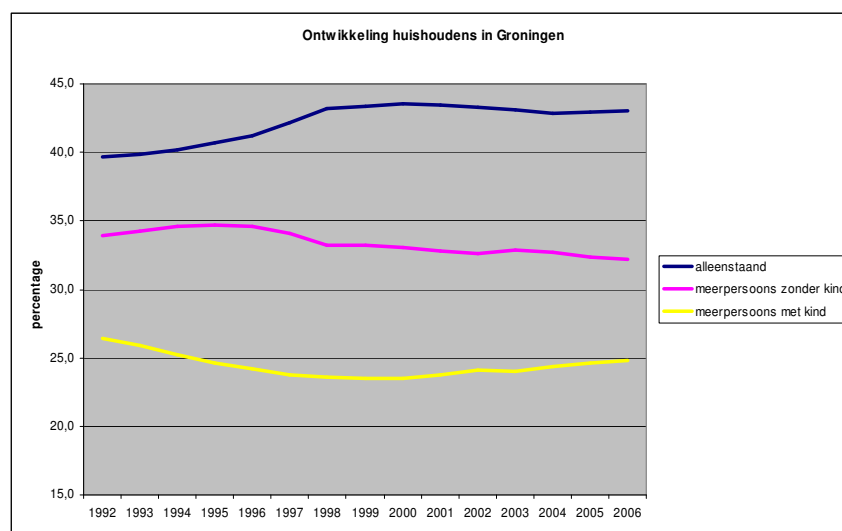
4.1 Veel alleenstaanden, maar geleidelijk aan meer gezinnen met kinderen

De meeste huishoudens in de stad die in een zelfstandige woning wonen, bestaan uit één persoon. De laatste jaren is dit aantal redelijk stabiel en op 1 januari 2006 bedroeg het net iets meer dan 34 duizend huishoudens. Hiervoor 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 wel meer meerpersoonshuishoudens met kinderen: sinds 1992 een stijging van 8%. Met de bouw van grotere woningtypen blijven deze huishoudens voor de stad behouden. De samenstelling binnen de meerpersoonshuishoudens

Huishoudtypen	absoluut	percentage
Eenpersoonshuishouden	34.005	43,0
Meerpersoonshuishouden zonder kinderen	25.439	32,2
Meerpersoonshuishouden met kinderen	19.612	24,8

zonder kinderen verandert qua leeftijds-opbouw. In de paragraaf hierna over huishoudprofielen wordt daar dieper op ingegaan.

Tabel 3 Huishoudtypen 2006



Figuur 5

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 definitie 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. Er is 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 éengezinswoning. 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 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 eengezins- als in een meergezinswoning. In 2005 was 87% van de één-ouder gezinnen een moeder met kinderen die bij haar ingeschreven staan.

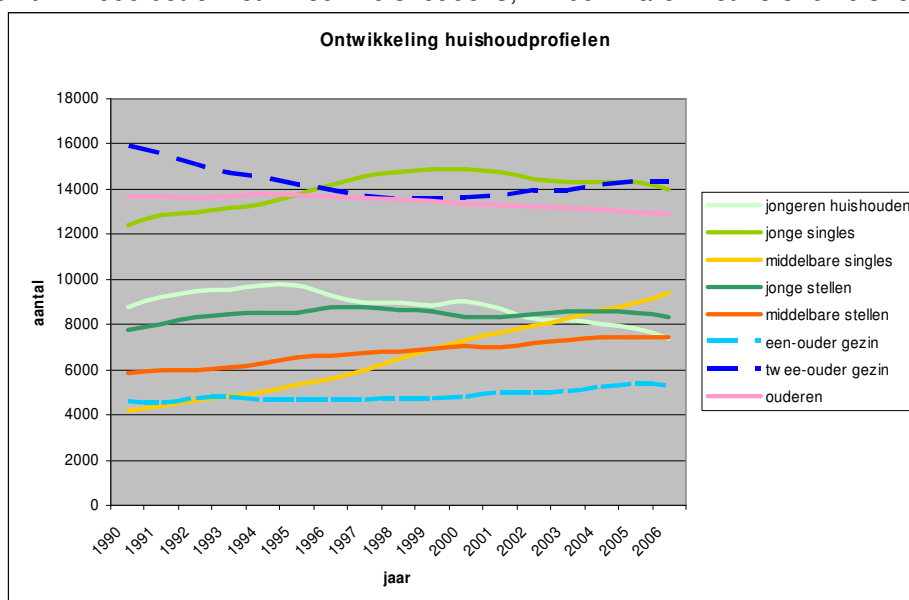
7 Twee-ouder gezin

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 éénpersoons huishoudens. 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 wooncarrière.

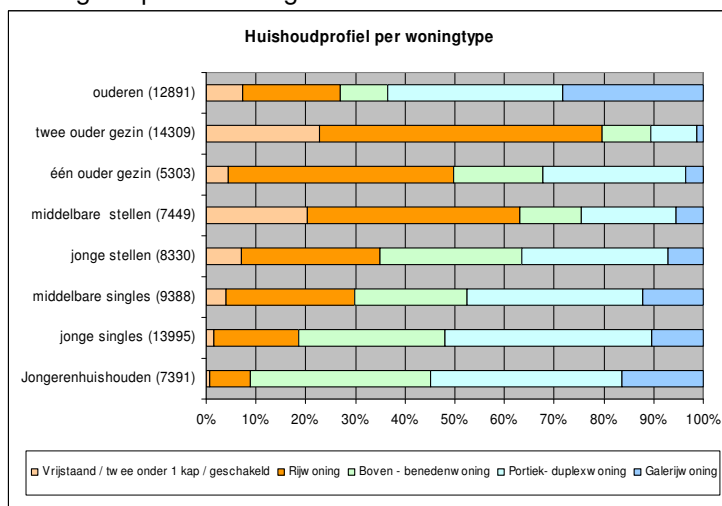
In onderstaande figuur is nog wat dieper ingegaan op de ontwikkeling van de huishoudprofielen in de loop der jaren. De grootste groep is voor het eerst sinds begin jaren '90 de twee-ouder gezinnen met ruim 14 duizend huishoudens, of 18%. Daarna komen de *jonge singles*: zij vormen ook 18% van alle huishoudens in de zelfstandige woningen van de stad en hun aantal bedraagt 13.995 huishoudens. Het laatste jaar nam het aantal licht af. De derde groep wordt gevormd door de *ouderen*, hoewel hun aantal afneemt. In 2006 betrof het 12.891 huishoudens; in 1994 waren het 13.810 huishoudens.



Figuur 6

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 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 2006. De *twee-ouder gezinnen* en *middelbare stellen* wonen met name in de grondgebonden woningen. Ook één-ouder gezinnen wonen voor de helft in een eengezinswoning. De overige huishoudprofielen wonen met name in gestapelde woningen.



Figuur 7

4.2 Verspreiding huishoudprofielen over de stad

Onderstaande figuur geeft de verspreiding weer van de huishoudprofielen over de stad. De **rode** kleuren geven aan dat het percentage boven het stedelijk gemiddelde ligt. Met het donker worden van de kleuren wijkt het meer af van het gemiddelde. De **gele** kleur geeft aan dat het percentage rond het stedelijk gemiddelde ligt. De **groene** kleuren geven aan dat het percentage onder het stedelijk gemiddelde liggen.

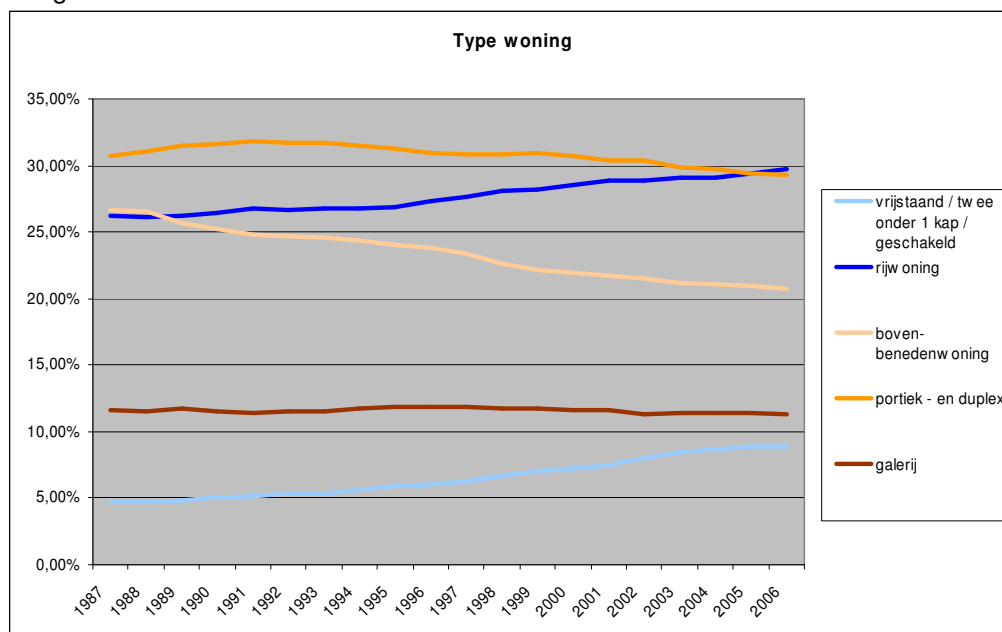


5 Woningen

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. De totale woningvoorraad groeide vanaf 1991 naar 1998 van 76.989 naar 81.140. In 2006 was het verder doorgroeid naar 82.456 woningen. 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. Vanaf 2004 ontkwam de stad niet langer aan de landelijke dip in de productiecijfers: de nieuwbouwproductie daalde naar 574. In 2005 zijn er 812 woningen (inclusief studenteneenheden) opgeleverd en in 2006 blijft het aantal woningen steken op 572. Alle tekenen wijzen er wel op dat we in 2007 en de jaren daarna in de buurt komen van onze taakstelling. Meer hierover is terug te lezen in het Trendrapport Wonen en de notitie Sturen op snelheid.

5.1 De omvang en samenstelling van de woningvoorraad

De meeste woningen in Groningen zijn gestapelde woningen: 61%. Dit aandeel neemt al jaren lang af. Deze trend zal waarschijnlijk getemperd worden. In de nieuwbouwplannen voor de komende jaren is het aandeel appartementen de helft. Binnen de gestapelde woningen vormen de portiekwoningen de grootste groep. Sterk in aantal afnemend zijn de boven-benedenwoningen. Het aandeel galerijwoningen blijft redelijk gelijk. Inmiddels staan er wel meer rijwoningen dan portiekwoningen in de stad. Met 24.449 woningen vormt deze groep 29% van de totale woningvoorraad. 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 7.368 woningen.



Figuur 8

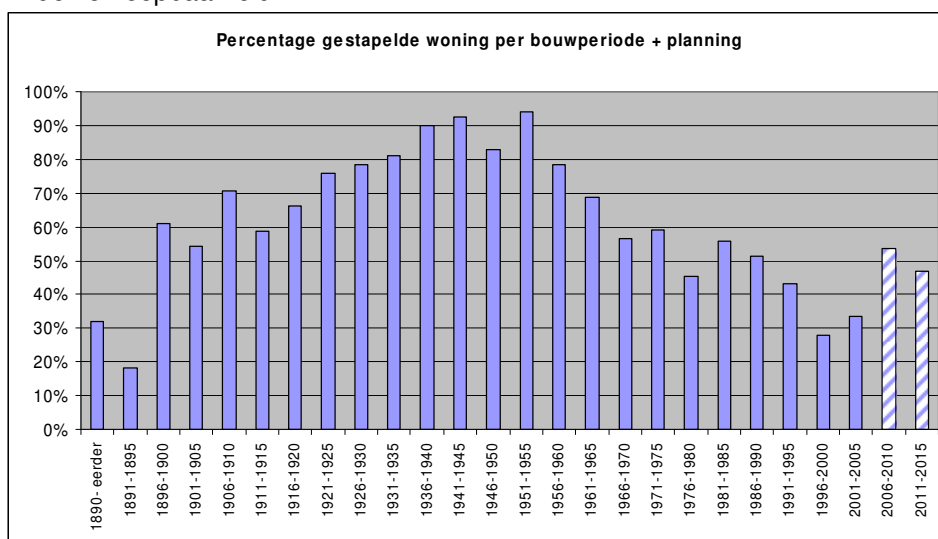
omschrijving	corporatie	inst. Belegging	Eigenaar -bewoner	part. Verhuur	onbekend	TOTAAL
1. Vrijstaand / twee onder 1 kap / geschakeld	325	53	6661	297	32	7368
2. Woning in een rij	7094	1018	15152	1155	80	24499
3. Boven - benedenwoning	6898	373	5481	3841	488	17081
4. Portiek- duplexwoning	14693	1820	5466	2036	171	24186
5. Galerijwoning	6694	986	1144	452	46	9322
TOTAAL	35704	4250	33904	7781	817	82456

Tabel 4 Eigendom en type woning 2006

Zeker bij de meergezinswoningtypen is de bereikbaarheid (met lift) van belang. Sinds 1998 is het aantal appartementen dat goed bereikbaar (lift of begane grond) en bruikbaar (gelijkvloers) is, gestegen van 19.357 tot 20.181. De bereikbaarheid en bruikbaarheid zijn met name van belang voor ouderen. In de leeftijdsgroep boven de 65 jaar woonde 57% in een goed bereikbare en bruikbare woning. In 2006 was dit 67%.

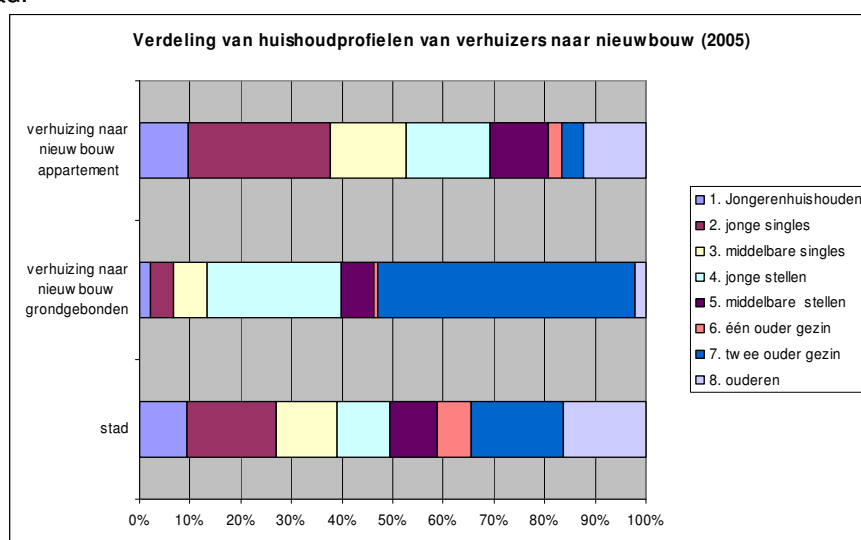
5.2 Veel appartementen in de planning

In de nieuwbouw is het aandeel grondgebonden woningen de laatste jaren groter dan het aandeel appartementen. Van de totale woningvoorraad is 39% grondgebonden. Van de nieuwe grondgebonden woningen is het merendeel een koopwoning. Van de nieuwe appartementen is de verhouding koop-huur ongeveer gelijk. In de planning stijgt het aandeel appartementen aanzienlijk. Het percentage appartementen was ongeveer 30% en dit stijgt naar 50%. Gecombineerd met de verwachte grotere productie moet goed gelet worden op het opnamevermogen van de markt. Per project zijn er grote verschillen in de verkoopbaarheid.



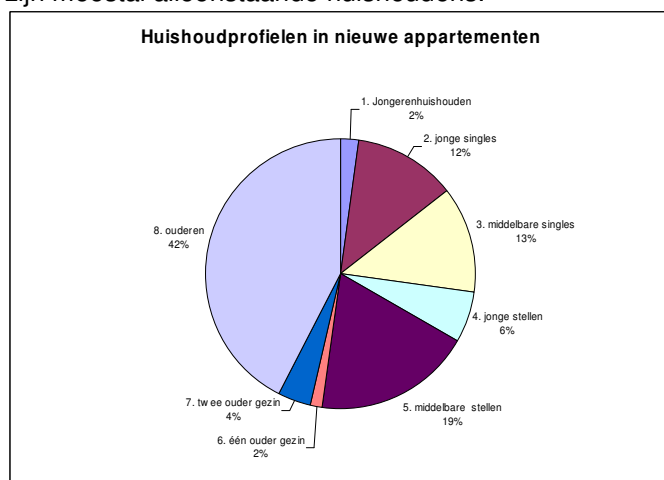
Figuur 9

Door nieuwbouw worden specifieke huishoudprofielen aangetrokken, waarbij er een duidelijk verschil is tussen eengezinswoningen en appartementen. Naar de grondgebonden woningen komen vooral *twee-ouder gezinnen* gevolgd door de *jonge stellen*. De appartementen waren in 2005 interessant voor *jonge singles*, *jonge stellen*, *middelbare singles* en *ouderen*. Voorgaande jaren was het aandeel ouderen veel groter. Van de huishoudens die naar een nieuwbouwwoning verhuist, komt gemiddeld 80% uit de stad.



Figuur 10

Het merendeel van de (hoofd)bewoners van de nieuwbouwappartementen van de afgelopen tien jaren bestaat uit *ouderen* en *middelbare stellen*. Ongeveer 42% is ouder dan 65 jaar, en ruim 30% is tussen de 45 en 65. Bij elkaar opgeteld is dus ongeveer driekwart van de bewoners van nieuwe appartementen ouder dan 45 jaar. De middelbare huishoudens bestaan meestal uit twee personen, de ouderen zijn meestal alleenstaande huishoudens.



Figuur 11 Huishoudprofiel in nieuwe appartementen

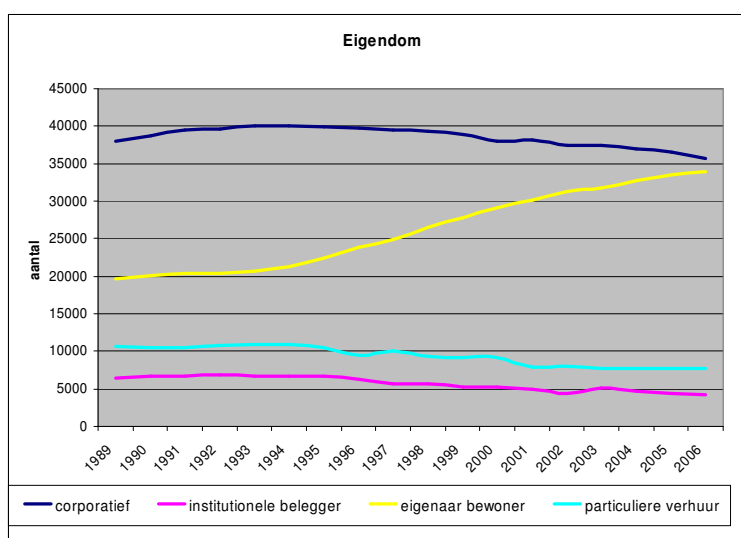
Wanneer we bekijken waar deze bewoners bij een verhuizing naar een appartement vandaan komen, dan geldt hoe jonger hoe vaker afkomstig van buiten de stad. Maar voor alle groepen geldt dat ze voor meer dan de helft vanuit de stad komen. *Middelbare singles* en *ouderen* zelfs voor meer dan 75%. In potentie lijkt er met de babyboomers de nodige markt voor appartementen aan te komen. Maar ervan uitgaande dat dit de grootste doelgroep is, is het wel van belang te beseffen dat ze lang in de huidige woning kunnen en willen blijven wonen.

5.3 Stijging aantal koopwoningen

De stad Groningen kent van oudsher veel corporatief bezit. Wel verandert de eigendomsverhouding van de woningvoorraad langzaam maar zeker. De corporatiewoningen vormen nog wel steeds de grootste groep, maar het aantal en aandeel neemt door sloop en verkoop af. In 2006 bedroeg het aantal corporatie woningen 35.704 en vormde daarmee 43% van de woningvoorraad. In het nieuwe Lokaal Akkoord is afgesproken dat de omvang van de sociale huurvoorraad gelijk blijft. Het aantal huishoudens dat huurtoeslag ontvangt was in de periode 2005-2006 20.678. In de periode 1998-1999 was dit nog 23.748.

Het aantal koopwoningen steeg in 2005 met 399 ten opzichte van het jaar ervoor. Op 1 januari 2006 bedroeg dit 33.904 woningen en vormde daarmee 41% van de woningvoorraad. De groei van het aantal koopwoningen de afgelopen jaren komt vooral door verkoop door verhuurders (met name particuliere verhuur) en daarna door nieuwbouw.

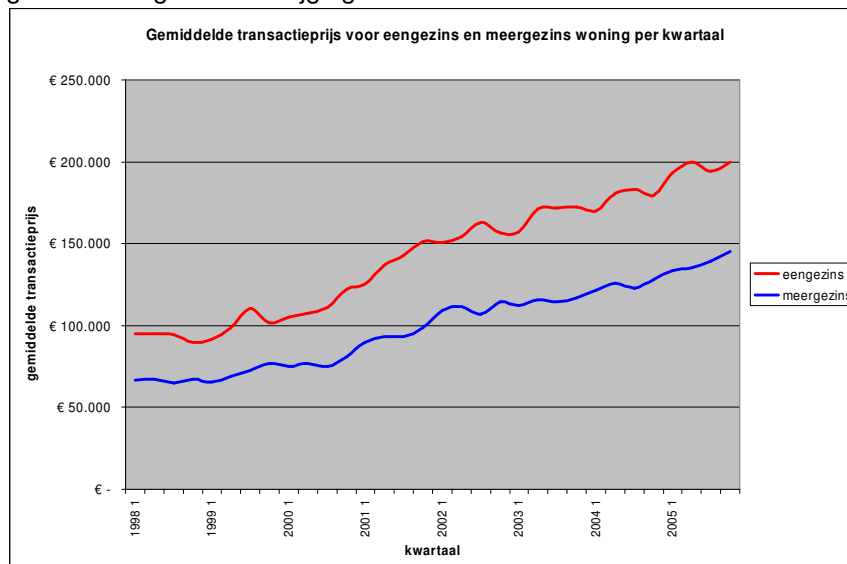
Zowel de toename van het eigen woningbezit als de toename van het aantal grondgebonden woningen is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid om via nieuwbouw de kwaliteitsvraag op de woningmarkt te willen bedienen.



Figuur 12

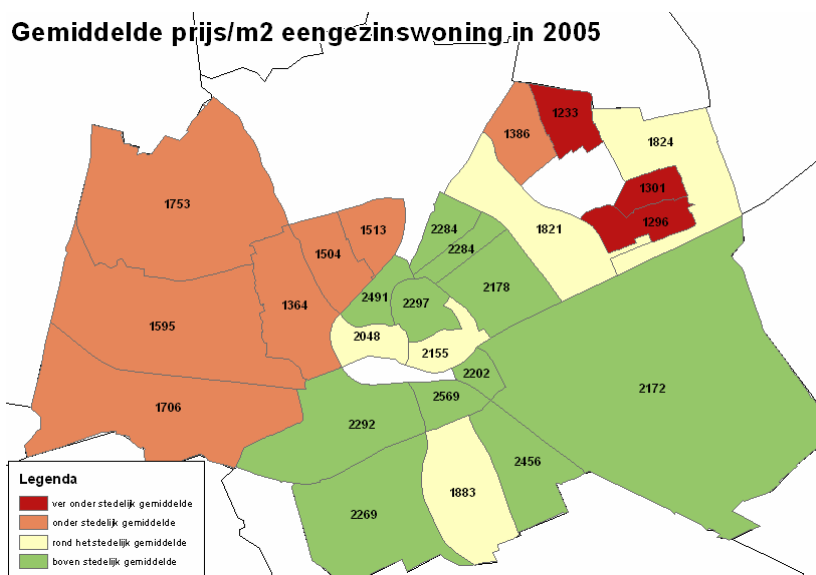
5.4 Transacties in de bestaande bouw

Voor het bepalen van de waardeontwikkeling wordt gebruik gemaakt van (*reële*) transacties van het Kadaster. De gemiddelde transactieprijs in het vierde kwartaal van 2005 bedroeg voor een eengezinswoning €199.508 en voor een meergezinswoning €145.607. De gemiddelde prijs voor een eengezinswoning steeg in het vierde kwartaal met 11% ten opzichte van dezelfde periode het jaar daarvoor. Voor een meergezinswoning was die stijging 14%.

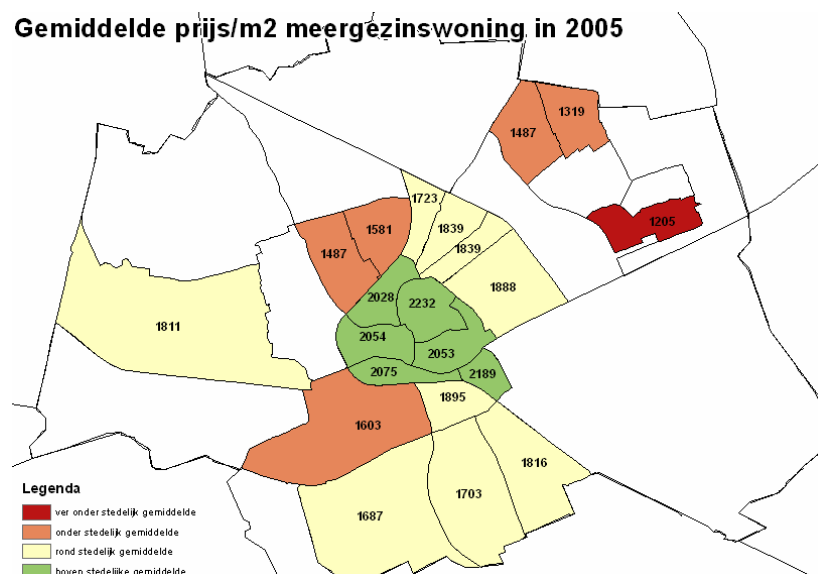


Figuur 13

De prijs/m² van een eengezinswoning steeg naar €1846. De gemiddelde prijs/m² van een meergezinswoning is nog maar net daaronder: €1835. De prijs/m² van kleine (<80m²) eengezinswoningen is het hoogst en bleef stijgen in 2005. De prijs per vierkante meter voor kleine woningen was €2.316 en voor grote woningen was deze €1.730. De schipperswoningen zoals die in de Oosterpoort en Noorderplantsoenbuurt staan, blijven dus onverminderd populair. Onderstaande figuren geven de gemiddelde prijs per vierkante meter voor de verschillende buurten. Als buurten geen kleur hebben is het aantal transacties in dat segment te klein voor betrouwbare uitspraken.



Gemiddelde prijs/m² meergezinswoning in 2005

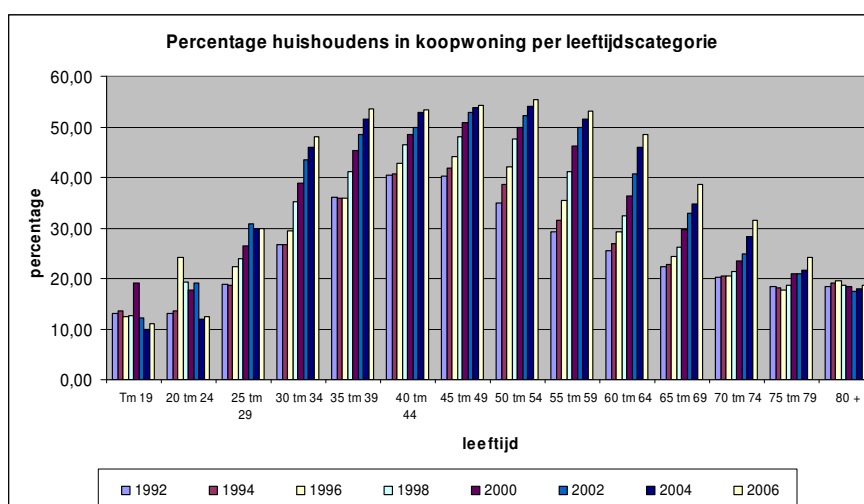


In de stad wordt gemiddeld bij 80% van de reële transacties gekocht door (toekomstige) eigenaar-bewoners. De overige woningen worden door particulieren verhuurd. In die woningen komen over het algemeen de *jongerenhuishoudens* terecht. Het betreft onder andere ouders die voor hun kinderen een woning 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 eigenaar-bewoners worden de meeste woningen gekocht door *jonge singles* (26%), gevolgd door *jonge stellen* (25%), *twee-ouder gezinnen* (18%) en zelfs *jongerenhuishoudens* (14%).

5.5 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. Voor deze groepen neemt het aandeel ook steeds verder toe. De groei is het sterkst voor huishoudens waarvan de hoofdbewoner tussen de 60 en 64 jaar is. In de leeftijdscategorie onder de 29 jaar is het afgenomen of gelijk gebleven.



Figuur 14

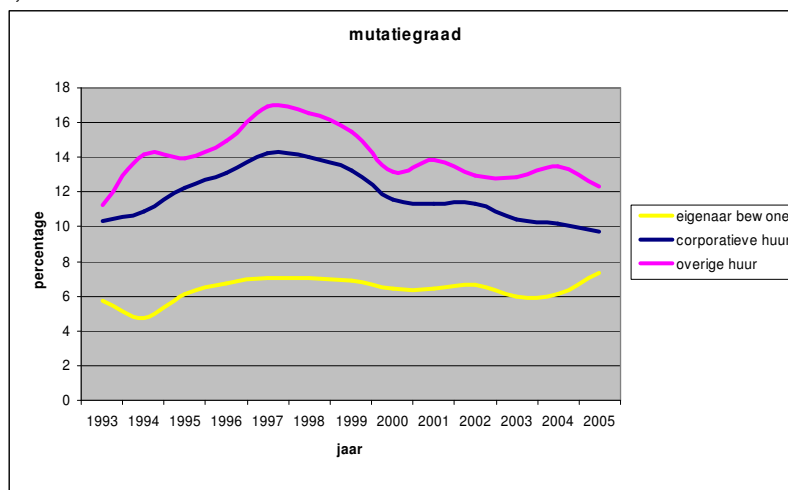
ten als Helperberg, Kop van Oost en het Waterleidinggebouw zijn hier voorbeelden van.

In december 2006 heeft in de gemeenteraad ingestemd met het uitwerken van een regeling om huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen daarbij te helpen. Door de sterk gestegen prijzen is het voor deze groep die graag wil, moeilijk om een woning te kopen. Met behulp van een starterslening moeten deze huishoudens ook een kans krijgen om een woning te kopen. De markt lijkt het signaal om voor de onderkant te bouwen in ieder geval op te pikken. Projecten

6 Dynamiek

6.1 Ruimte op de woningmarkt

De ruimte op de woningmarkt is het afgelopen jaar beperkt gebleven. Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij de corporaties is groot, maar sinds 2003 is het aan het dalen. 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 18% van de bijna 24 duizend ingeschreven woningzoekenden. Een verdere afname van het aantal woningzoekenden is mede te verwachten bij een toename van de mutatiegraad. Deze is heel licht toegenomen in 2005. De gemiddelde mutatiegraad in de stad was in 2004 9,1%. Per type eigenaar zijn er wel verschillen. Voor corporatiewoningen ligt 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 1.500 minder vrijgekomen woningen. Daarbij moet worden opgemerkt dat een te hoge mutatiegraad ook weer problemen met zich mee kan brengen op het gebied van de leefbaarheid in kwetsbare complexen en buurten. In de “overige verhuur” is de mutatie altijd het hoogst geweest. De hoge mutatiegraad in dat segment hangt samen met de gemiddeld jonge leeftijd van de bewoners. In 1997 bedroeg in deze sector de mutatiegraad 16,9%. In 2004 was die gedaald naar 12,3%. In de koopsector is de mutatiegraad altijd laag, en ook stabielere dan in de huursector. In 1997 was die mutatiegraad 7,0%; in 2005 steeg deze naar 7,4%.



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 van en naar een woning binnen Groningen ¹	7.558
vestiging naar een woning in de stad	2.160
vertrek uit een woning in de stad ²	3.009

Tabel 5

Het saldo van vestigende en vertrekkende huishoudens in 2005 was - 849. Voorlopige cijfers voor 2006 wijzen weer op een positief migratiesaldo, alhoewel dat met name voor rekening lijkt te komen van de studenten die met name in de onzelfstandige voorraad terecht komen.

¹ excl. tussen wooneenheden

² excl. sterfte

De verhuizingen *binnen* Groningen zijn in twee belangrijke categorieën op te splitsen:

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

In 2005 waren er ruim 2.500 verhuizingen *binnen* de zelfstandige woningvoorraad. Dit is een daling ten opzichte van 2004 toen het ruim 2.600 bedroeg. Als wordt gekeken naar eigendomsverhouding zijn er vier stromen te onderscheiden. Met name de doorstroming van huur naar koop is afgenomen zoals blijkt uit onderstaande tabel. De startersproblematiek hangt hier natuurlijk direct mee samen.

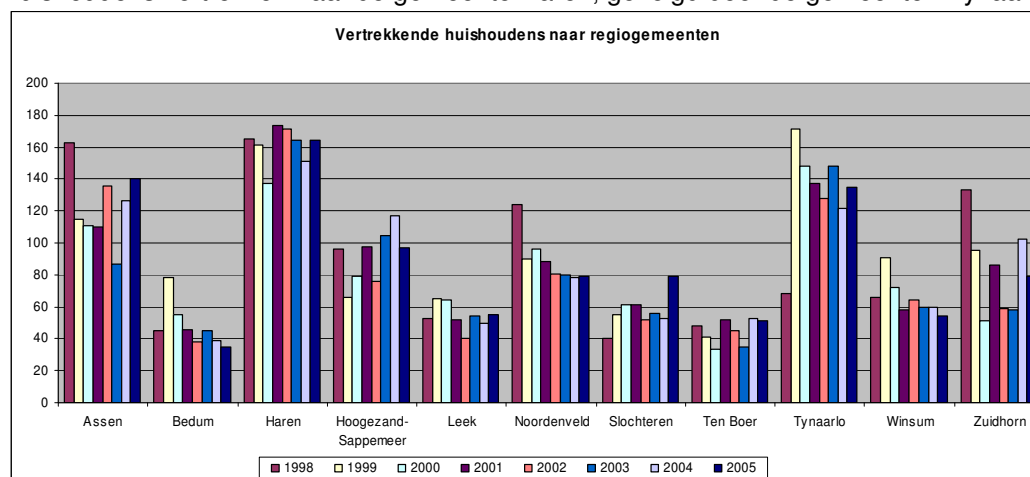
Richting	1998	2005
van huur naar huur	2000	1250
van huur naar koop	1200	600
van koop naar koop	400	450
van koop naar huur	200	150

Tabel 6

Bij bovenstaande aantallen moet bovendien in ogenschouw worden genomen dat de koopsector de afgelopen jaren in absolute zin gegroeid is.

6.2 Vestiging en vertrek

Van alle verhuizingen uit de stad (in 2005 ruim 3.000) 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.

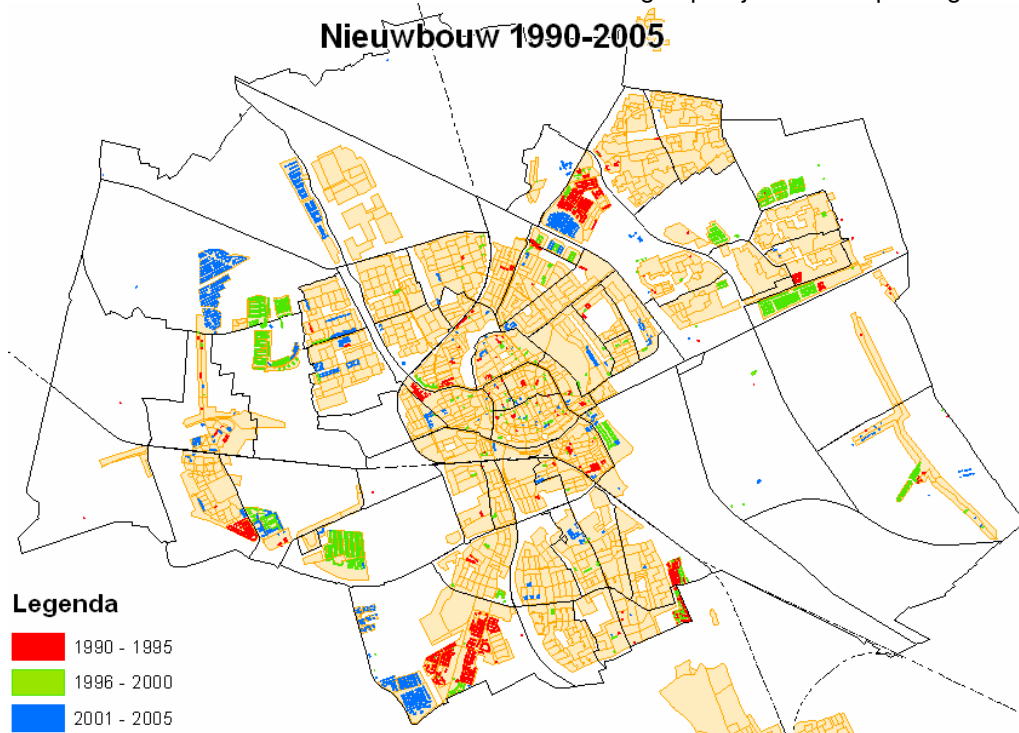


Figuur 16

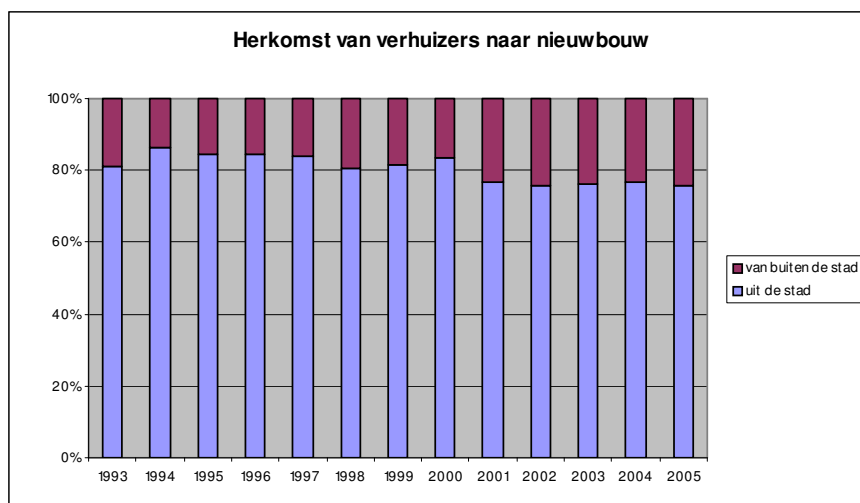
Naar de stad kwamen bijna 2.200 huishoudens, waarvan 32% uit de regio. Er zijn altijd meer vertrekkende huishoudens geweest dan vestigende. De nieuwbouw in Ter Borch (gemeente Tynaarlo) is bedoeld als bouwen voor de stad. Wel is duidelijk dat de stad nog voldoende aanbod heeft in de uitlegsegmenten door vertraging in de plangebieden De Held III en Meerstad.

6.3 Verhuizingen naar nieuwbouw

De woningmarkt in Groningen kan gekenschetst worden als een doorstromersmarkt. Door het accent bij nieuwbouw te leggen op de bovenkant van de markt komt door doorstroming ruimte vrij in alle segmenten van de markt. Voorwaarde voor goede doorstroming is een nieuwbouwproductie die voldoet aan alle deelsegmenten van de vraag. De doelstelling om het grootste deel van de nieuwbouwproductie te richten op de kwaliteitsvraag die aan de bovenkant van de markt aanwezig is, veronderstelt ook een belangrijk effect van doorstroming op de rest van de woningmarkt. Voordat daarop wordt ingegaan geeft onderstaande kaart aan waar de nieuwbouw de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

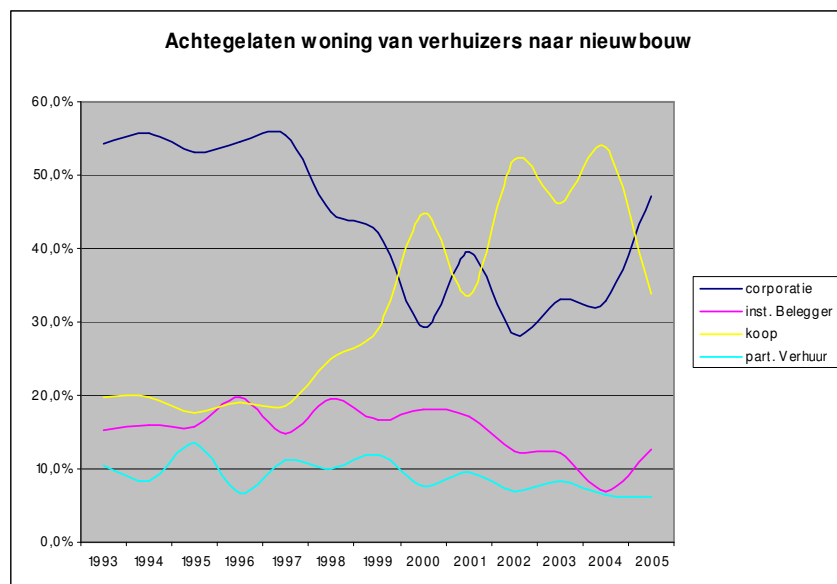


Met nieuwbouw worden dan meer huishoudens bediend alleen die verhuizers naar die ene nieuwbouwwoning. Wat is eigenlijk het effect van de nieuwbouw? Gemiddeld laten 80% van de verhuizers naar een nieuwbouwwoning in de stad een woning in de stad achter die beschikbaar komt voor een ander huishouden.



Figuur 17

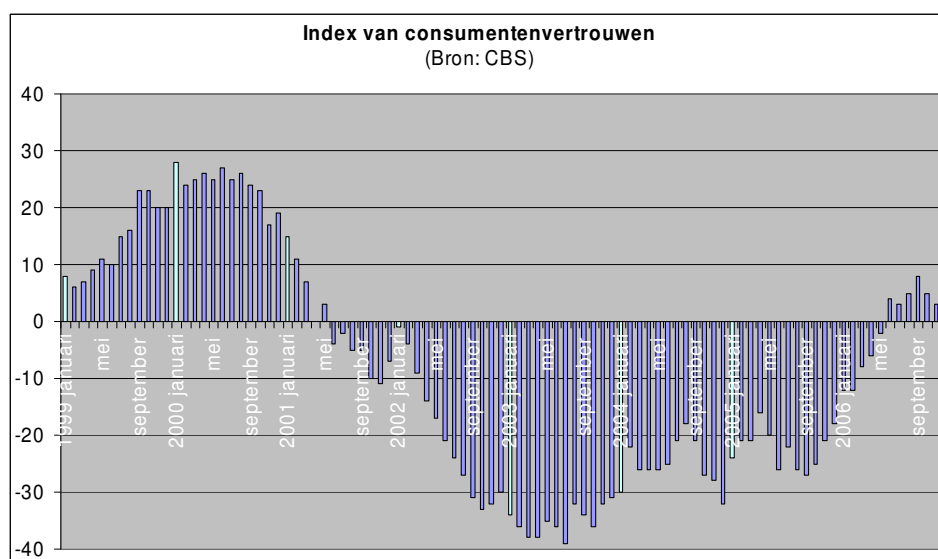
Huishoudens uit de stad die naar een nieuwbouwwoning verhuizen komen meer dan begin jaren negentig uit een koopwoning. Het resultaat van bouwen voor de doorstroming door hoog in de markt te beginnen is daarin te zien. Door nieuwbouw worden in mindere mate dan in begin jaren '90 huishoudens *bediend* uit een sociale huurwoning. Daarbij speelt ook de mindere doorstroming tussen de huur- en koopsector. Het is bijvoorbeeld voor huurders moeilijker geworden in één keer de stap te maken naar een relatief dure koopwoning. Het totale beeld is sinds de wijkvernieuwing begon in 1998 wel grilliger geworden. In 2005 nam het aandeel dat uit een corporatiewoning kwam wel weer toe. Dit kan duiden op toenemende ontspanning in de sociale sector.



Figuur 18

6.4 Vertrouwen consument stijgt geleidelijk

Eén van de redenen waarom er op landelijke schaal minder woningen gekocht worden is het lage vertrouwen van consumenten in de economie. Het oordeel van de consument over het economisch klimaat is pas vanaf juni 2006 licht positief.



Figuur 19

7 Bijlagen

7.1 Kerndata

Bevolking (2006)	Absoluut	Percentage
0 t/m 4 jaar	9.062	5
5 t/m 9 jaar	7.664	4,2
10 t/m 14 jaar	6.986	3,9
15 t/m 19 jaar	11.662	6,4
20 t/m 24 jaar	26.606	14,7
25 t/m 29 jaar	19.708	10,9
30 t/m 34 jaar	14.859	8,2
35 t/m 39 jaar	13.302	7,4
40 t/m 44 jaar	11.953	6,6
45 t/m 49 jaar	11.304	6,2
50 t/m 54 jaar	10.722	5,9
55 t/m 59 jaar	9.771	5,4
60 t/m 64 jaar	6.523	3,6
65 t/m 69 jaar	5.311	2,9
70 t/m 74 jaar	4.963	2,7
75 t/m 79 jaar	4.290	2,4
80 t/m 84 jaar	3.418	1,9
85 jaar en ouder	2.804	1,6
TOTAAL	180.908	

Woningvoorraad (2006)	absoluut	percentage
Zelfstandige woning	82.456	81,6%
Niet zelfstandige woning	18.541	18,4%

Huishoudens (2006)	absoluut	percentage
Eenpersoonshuishouden	38.534	44,1%
Meerpersoonshuishouden zonder kinderen	28.812	33,0%
Meerpersoonshuishouden met kinderen	20.081	23,0%
Administratieve leegstand	3.339	4,0%

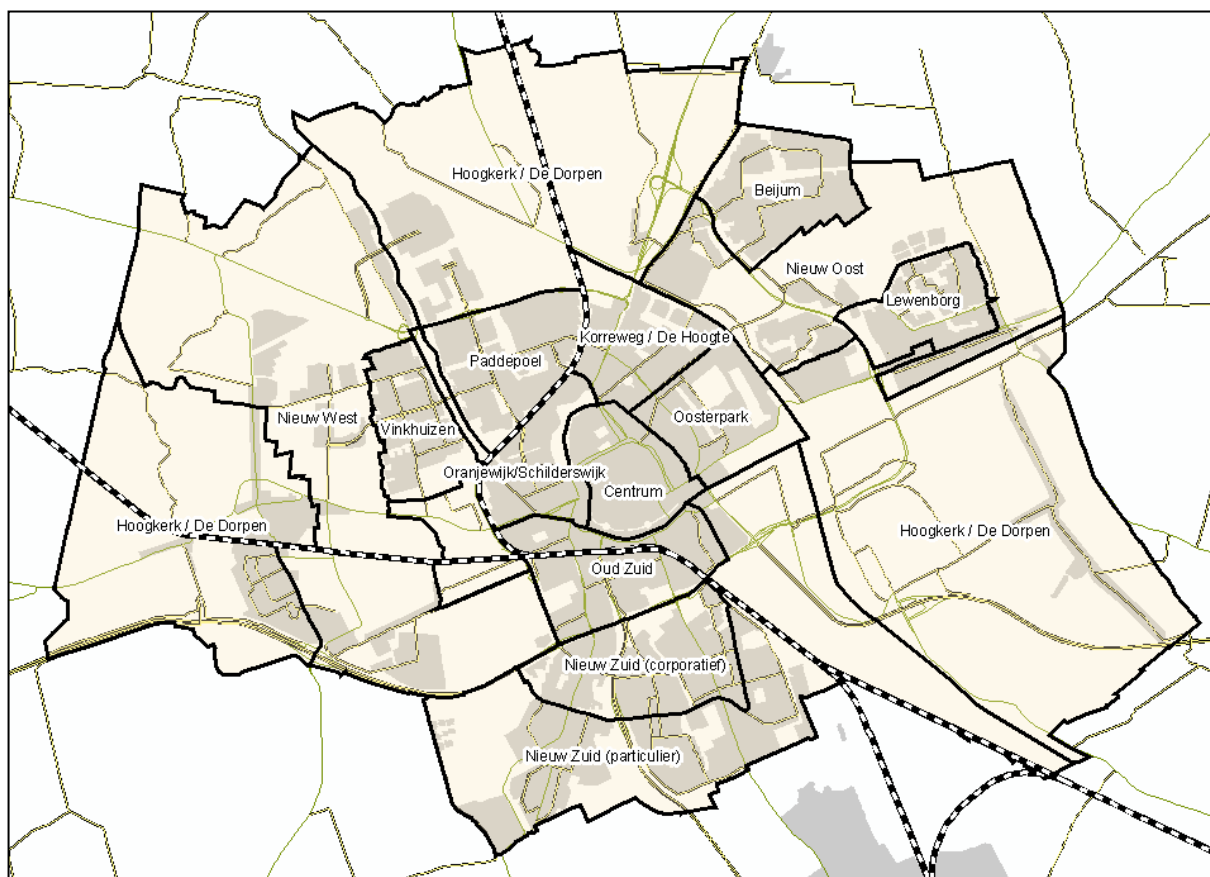
Woningtype (2006)	absoluut	percentage
Vrijstaande woning	2.338	2,8%
Twee onder een kap	2.967	3,6%
Geschakelde woning	1.914	2,3%
Woning in rij	24.499	29,7%
Boerderij	149	0,2%
Woning boven bedrijf	1.034	1,3%
Boven- of benedenwoning	16.047	19,5%
Portiekwoning	23.834	28,9%
Galerijwoning	9.322	11,3%
Duplexwoning	352	0,4%

Eigendom (2006)	absoluut	percentage
Eigenaar/bewoner	33.904	41,1%
Corporatie	35.704	43,3%
Institutionele belegger	4.250	5,2%
Overige verhuur	7.781	9,4%
Eigendom onbekend	817	1,0%

7.2 Wijkvernieuwing

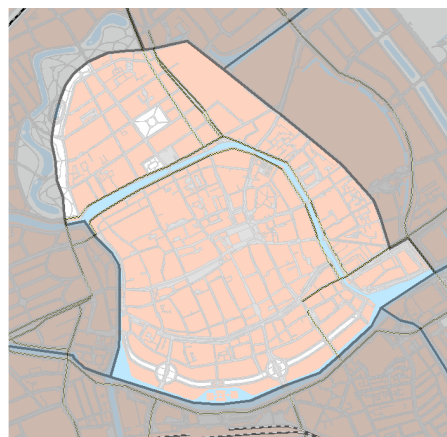
De Groningse gemeenteraad heeft gevraagd periodiek per wijkvernieuwingsgebied cijfermatige informatie te krijgen. Daarom zijn per hoofdstuk cijfers opgenomen op wijkniveau. Onderstaande kaart geeft de gebruikte indeling weer. Voor zover er buurten in liggen waar wijkvernieuwing plaatsvindt worden die er uitgelicht.

Veel gegevens zijn terug te vinden op de volgende internetpagina: www.groningen.buurtmonitor.nl



Centrum

	1998		2006	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	221	1,6%	251	1,6%
4 t/m 12 jaar	311	2,2%	276	1,8%
13 t/m 18 jaar	324	2,3%	532	3,4%
19 t/m 24 jaar	4339	30,9%	5610	35,6%
25 t/m 34 jaar	4261	30,4%	3986	25,3%
35 t/m 44 jaar	1644	11,7%	1693	10,8%
45 t/m 54 jaar	1164	8,3%	1377	8,7%
55 t/m 64 jaar	653	4,7%	1008	6,4%
65 t/m 79 jaar	691	4,9%	615	3,9%
80 jaar en ouder	421	3,0%	391	2,5%
TOTAAL	14029		15739	
Woonruimte				
Woningen	6.306		6.416	
Wooneenheden	4.115		4.854	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	28	0,4%	30	0,5%
rijwoning	1.165	18,5%	1.204	18,8%
Boven-benedenwoning	2.480	39,3%	2.428	37,8%
Portiekwoning	2.035	32,3%	2.158	33,6%
Galerijwoning	598	9,5%	596	9,3%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,0%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	1.871	29,7%	1.680	26,2%
Corporatie	2.153	34,1%	2.358	36,8%
Institutionele belegger	185	2,9%	156	2,4%
Overige verhuur	1.919	30,4%	1.973	30,8%
Eigendom onbekend	178	2,8%	249	3,9%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	2.700	42,8%	2.597	40,5%
1920 t/m 1944	845	13,4%	841	13,1%
1945 t/m 1959	464	7,4%	461	7,2%
1960 t/m 1969	89	1,4%	88	1,4%
1970 t/m 1979	140	2,2%	140	2,2%
1980 t/m 1989	1.585	25,1%	1.582	24,7%
1990 en later	483	7,7%	707	11,0%
Huishoudprofiel				
Jongerenhuishouden	984	16%	981	15%
jonge singles	1689	27%	1494	23%
middelbare singles	562	9%	868	14%
jonge stellen	837	13%	794	12%
middelbare stellen	356	6%	417	6%
één ouder gezin	173	3%	131	2%
twee ouder gezin	370	6%	369	6%
ouderen	686	11%	616	10%
leegstand	649	10%	746	12%



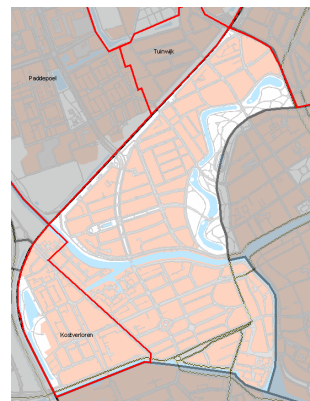
Kenmerken

- De buurten in het centrum worden gekenmerkt door een jonge bevolking, zelfs naar Groninger begrippen. 36% is tussen de 19 en 24 jaar. Sinds 1998 is het aantal bovendien toegenomen.
- Het aantal wooneenheden (meest kamerverhuurpanden) is groot met 4800. Het aantal woningen is gestegen naar 6400.
- De meeste woningen zijn gestapeld; het betreft vooral boven-benedenwoningen. De corporaties en particuliere verhuurders hebben de meeste woningen in het Centrum. De komende jaren vindt nieuwbouw met name plaats op het CiBoGa terrein.
- Het grootste huishoudtype zijn jonge singles. Deze groep neemt in aantal wel af. Tweede groep zijn de middelbare singles. Deze groep neemt ook toe. Het hoge leegstandspercentage geeft een vertekend beeld: het betreft veelal panden die niet (meer) als woning in gebruik zijn.

Oranjewijk/ Schilderswijk

Wijkvernieuwing: Kostverloren

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	367	2,7%	432	3,0%
4 t/m 12 jaar	663	4,9%	712	4,9%
13 t/m 18 jaar	520	3,9%	634	4,3%
19 t/m 24 jaar	3285	24,3%	4014	27,5%
25 t/m 34 jaar	3475	25,8%	3097	21,2%
35 t/m 44 jaar	1951	14,5%	1897	13,0%
45 t/m 54 jaar	1455	10,8%	1703	11,7%
55 t/m 64 jaar	679	5,0%	1139	7,8%
65 t/m 79 jaar	841	6,2%	738	5,1%
80 jaar en ouder	256	1,9%	234	1,6%
TOTAAL	13492		14600	
Woonruimte				
Woningen	6.526		6.415	
Wooneenheden	2.209		3.022	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	88	1,3%	90	1,4%
rijwoning	1.577	24,2%	1.732	27,0%
Boven-benedenwoning	2.868	43,9%	2.615	40,8%
Portiekwoning	1.682	25,8%	1.777	27,7%
Galerijwoning	287	4,4%	177	2,8%
Duplex-woning	24	0,4%	24	0,4%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	2.930	44,9%	3.067	47,8%
Corporatie	2.108	32,3%	1.761	27,5%
Institutionele belegger	306	4,7%	322	5,0%
Overige verhuur	1.118	17,1%	1.102	17,2%
Eigendom onbekend	64	1,0%	163	2,5%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	2.242	34,4%	2.122	33,1%
1920 t/m 1944	2.003	30,7%	1.906	29,7%
1945 t/m 1959	983	15,1%	851	13,3%
1960 t/m 1969	7	0,1%	6	0,1%
1970 t/m 1979	235	3,6%	237	3,7%
1980 t/m 1989	618	9,5%	620	9,7%
1990 en later	438	6,7%	673	10,5%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	1011	15%	757	12%
jonge singles	1587	24%	1371	21%
middelbare singles	546	8%	846	13%
jonge stellen	930	14%	836	13%
middelbare stellen	418	6%	512	8%
één ouder gezin	248	4%	317	5%
twee ouder gezin	715	11%	745	12%
ouderen	721	11%	638	10%
leegstand	350	5%	393	6%



Kenmerken

- Tot deze wijkbehoren de volgende buurten: Schildersbuurt, Kostverloren en Oranjewijk. In Kostverloren vindt wijkvernieuwing plaats.
- Deze wijk wordt gekenmerkt door een jonge bevolking, die in aantal ook toeneemt.
- Het aantal wooneenheden is groot. Dit betreft met name kamerverhuurpanden in de Schildersbuurt.
- De meeste woningen zijn gestapeld; het betreft vooral boven-benedenwoningen. In de buurt Kostverloren zijn de meeste woningen portiekwoningen.
- De meeste woningen (dus niet kamerverhuurpanden) zijn van eigenaar-bewoners. In de buurt Kostverloren is het aandeel corporatiewoningen juist groot.

Kostverloren

	1998		2006	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	39	1,84%	66	3,11%
4 t/m 12 jaar	53	2,51%	91	4,29%
13 t/m 18 jaar	63	2,98%	73	3,44%
19 t/m 24 jaar	384	18,16%	456	21,50%
25 t/m 34 jaar	592	27,99%	495	23,34%
35 t/m 44 jaar	240	11,35%	284	13,39%
45 t/m 54 jaar	213	10,07%	222	10,47%
55 t/m 64 jaar	170	8,04%	177	8,35%
65 t/m 79 jaar	272	12,86%	182	8,58%
80 jaar en ouder	89	4,21%	75	3,54%
TOTAAL	2115		2121	
Woonruimte				
Woningen	1.299		1.245	
Wooneenheden	81		154	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	4	0,31%	4	0,32%
rijwoning	92	7,08%	143	11,49%
Boven-benedenwoning	278	21,40%	249	20,00%
Portiekwoning	653	50,27%	687	55,18%
Galerijwoning	248	19,09%	138	11,08%
Duplex-woning	24	1,85%	24	1,93%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	224	17,24%	326	26,18%
Corporatie	977	75,21%	731	58,71%
Institutionele belegger	0	0,00%	0	0,00%
Overige verhuur	98	7,54%	111	8,92%
Eigendom onbekend	0	0,00%	77	6,18%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	86	6,62%	82	6,59%
1920 t/m 1944	312	24,02%	299	24,02%
1945 t/m 1959	794	61,12%	663	53,25%
1960 t/m 1969	1	0,08%	1	0,08%
1970 t/m 1979	63	4,85%	63	5,06%
1980 t/m 1989	21	1,62%	21	1,69%
1990 en later	22	1,69%	116	9,32%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	202	16%	151	12%
jonge singles	363	28%	279	22%
middelbare singles	101	8%	158	13%
jonge stellen	137	11%	144	12%
middelbare stellen	84	6%	62	5%
één ouder gezin	46	4%	75	6%
twee ouder gezin	91	7%	91	7%
ouderen	240	18%	183	15%
leegstand	35	3%	102	8%

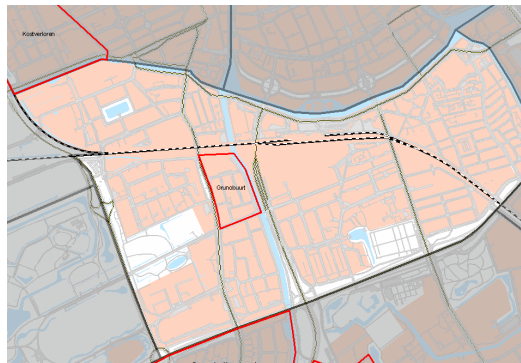
Kenmerken

- De helft van de woningen is gebouwd in de periode 1945-1959.
- In het kader van de wijkvernieuwing zijn ingrepen geweest aan de Jan Steenstraat. In dezelfde straat en de Rembrandt van Rijnstraat heeft nieuwbouw plaatsgevonden. La Déese en de Staalmeersters staan voor 2007 gepland.
- Het aantal inwoners is ten opzichte van 1998 nagenoeg gelijk gebleven.
- Corporatie woningen vormen het grootste deel van het bezit, maar dit is sinds 1998 wel sterk afgenomen.
- Jonge singles zijn de grootste groep huishoudens, alhoewel hun aantal afneemt. Naar verhouding zijn er meer (mogelijk aanstaande) gezinnen met kinderen komen te wonen.

Oud zuid

Wijkvernieuwingswijk: Grunobuurt-noord

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	390	2,5%	485	2,9%
4 t/m 12 jaar	481	3,1%	482	2,8%
13 t/m 18 jaar	529	3,4%	666	3,9%
19 t/m 24 jaar	3697	23,6%	4711	27,8%
25 t/m 34 jaar	4311	27,5%	4435	26,1%
35 t/m 44 jaar	2037	13,0%	2091	12,3%
45 t/m 54 jaar	1374	8,8%	1534	9,0%
55 t/m 64 jaar	864	5,5%	1070	6,3%
65 t/m 79 jaar	1399	8,9%	986	5,8%
80 jaar en ouder	611	3,9%	510	3,0%
TOTAAL	15693		16970	
Woonruimte				
Woningen	8.308		8.204	
Wooneenheden	1.805		3.105	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	80	1,0%	88	1,1%
rijwoning	1.297	15,6%	1.320	16,1%
Boven-benedenwoning	3.293	39,6%	3.059	37,3%
Portiekwoning	2.804	33,8%	2.804	34,2%
Galerijwoning	834	10,0%	933	11,4%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,0%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	3.487	42,0%	3.703	45,1%
Corporatie	2.765	33,3%	2.754	33,6%
Institutionele belegger	420	5,1%	186	2,3%
Overige verhuur	1.561	18,8%	1.476	18,0%
Eigendom onbekend	75	0,9%	85	1,0%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	2.145	25,8%	1.989	24,2%
1920 t/m 1944	2.616	31,5%	2.445	29,8%
1945 t/m 1959	1.326	16,0%	1.318	16,1%
1960 t/m 1969	675	8,1%	670	8,2%
1970 t/m 1979	242	2,9%	241	2,9%
1980 t/m 1989	1.003	12,1%	1.004	12,2%
1990 en later	301	3,6%	537	6,5%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	1190	14%	1078	13%
jonge singles	2136	26%	2150	26%
middelbare singles	687	8%	1082	13%
jonge stellen	1186	14%	1198	15%
middelbare stellen	447	5%	435	5%
één ouder gezin	293	4%	306	4%
twee ouder gezin	661	8%	648	8%
ouderen	1279	15%	953	12%
leegstand	429	5%	354	4%



Kenmerken

- In deze wijk liggen de volgende buurten: Zeeheldenbuurt, Laanhuizen, Rivierenbuurt, Herewegbuurt, Oosterpoortbuurt en de Grunobuurt. In de laatste vindt wijkvernieuwing plaats.
- De meeste woningen zijn voor-oorlogs.
- Relatief veel particuliere verhuur.
- Er wonen relatief veel jonge alleenstaande huishoudens. Ouderen vormen de tweede groep, maar hun aantal is afgenomen.

Grunobuurt-noord

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	22	2,43%	29	3,18%
4 t/m 12 jaar	35	3,87%	34	3,73%
13 t/m 18 jaar	22	2,43%	24	2,63%
19 t/m 24 jaar	143	15,80%	206	22,59%
25 t/m 34 jaar	256	28,29%	266	29,17%
35 t/m 44 jaar	152	16,80%	122	13,38%
45 t/m 54 jaar	94	10,39%	93	10,20%
55 t/m 64 jaar	57	6,30%	73	8,00%
65 t/m 79 jaar	99	10,94%	49	5,37%
80 jaar en ouder	25	2,76%	16	1,75%
TOTAAL	905		912	
Woonruimte				
Woningen	553		539	
Wooneenheden	24		86	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	0	0,00%	0	0,00%
rijwoning	34	6,15%	34	6,31%
Boven-benedenwoning	477	86,26%	470	87,20%
Portiekwoning	42	7,59%	35	6,49%
Galerijwoning	0	0,00%	0	0,00%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	71	12,84%	59	10,95%
Corporatie	453	81,92%	456	84,60%
Institutionele belegger	0	0,00%	0	0,00%
Overige verhuur	29	5,24%	24	4,45%
Eigendom onbekend	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	4	0,72%	3	0,56%
1920 t/m 1944	536	96,93%	523	97,03%
1945 t/m 1959	7	1,27%	7	1,30%
1960 t/m 1969	1	0,18%	1	0,19%
1970 t/m 1979	0	0,00%	0	0,00%
1980 t/m 1989	0	0,00%	0	0,00%
1990 en later	5	0,90%	5	0,93%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	53	10%	62	12%
jonge singles	172	31%	171	32%
middelbare singles	54	10%	87	16%
jonge stellen	78	14%	72	13%
middelbare stellen	32	6%	26	5%
één ouder gezin	37	7%	34	6%
twee ouder gezin	34	6%	26	5%
ouderen	81	15%	42	8%
leegstand	12	2%	19	4%

Kenmerken

- De Grunobuurt-noord zal in zijn geheel gesloopt en herbouwd worden.
- In de wijken wonen vooral jonge alleenstaanden.

Nieuw-zuid corporatief

Wijkvernieuwingswijken Corpus den Hoorn-noord en De Wijert-noord

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	395	2,7%	459	3,1%
4 t/m 12 jaar	825	5,7%	772	5,2%
13 t/m 18 jaar	609	4,2%	662	4,5%
19 t/m 24 jaar	1569	10,8%	1932	13,1%
25 t/m 34 jaar	2926	20,2%	3129	21,3%
35 t/m 44 jaar	1775	12,2%	1933	13,1%
45 t/m 54 jaar	1584	10,9%	1621	11,0%
55 t/m 64 jaar	1291	8,9%	1282	8,7%
65 t/m 79 jaar	2500	17,2%	1782	12,1%
80 jaar en ouder	1031	7,1%	1137	7,7%
TOTAAL	14505		14709	

Woonruimte

Woningen	7.692	7.671
Wooneenheden	828	889

Woningen-type

(Half) vrijstaand	90	1,2%	116	1,5%
rijwoning	1.015	13,2%	1.107	14,4%
Boven-benedenwoning	1.121	14,6%	1.055	13,8%
Portiekwoning	4.165	54,1%	4.116	53,7%
Galerijwoning	1301	16,9%	1277	16,6%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,0%

Woningen-eigendom

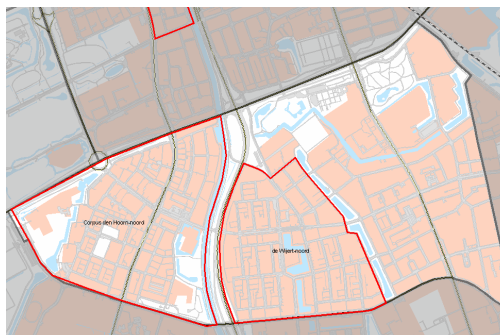
Eigenaar/bewoner	2.314	30,1%	2.938	38,3%
Corporatie	3.673	47,8%	3.401	44,3%
Institutionele belegger	759	9,9%	654	8,5%
Overige verhuur	919	11,9%	638	8,3%
Eigendom onbekend	27	0,4%	40	0,5%

Woningen-bouwperiode

tot 1920	283	3,7%	274	3,6%
1920 t/m 1944	1.336	17,4%	1.293	16,9%
1945 t/m 1959	1.483	19,3%	1.421	18,5%
1960 t/m 1969	3.774	49,1%	3.680	48,0%
1970 t/m 1979	246	3,2%	240	3,1%
1980 t/m 1989	356	4,6%	347	4,5%
1990 en later	214	2,8%	416	5,4%

Huishoudtype

Jongerenhuishouden	614	8%	562	7%
jonge singles	1333	17%	1545	20%
middelbare singles	735	10%	930	12%
jonge stellen	652	8%	761	10%
middelbare stellen	607	8%	499	7%
één ouder gezin	476	6%	494	6%
twee ouder gezin	875	11%	818	11%
ouderen	2151	28%	1808	24%
leegstand	248	3%	254	3%



Zie voor kenmerken de wijkvernieuwingswijken Corpus den Hoorn-noord en De Wijert-noord.

Corpus den Hoorn-noord

	1998		2006	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	104	2,47%	99	2,43%
4 t/m 12 jaar	221	5,25%	164	4,03%
13 t/m 18 jaar	146	3,47%	164	4,03%
19 t/m 24 jaar	273	6,48%	488	11,98%
25 t/m 34 jaar	646	15,34%	719	17,65%
35 t/m 44 jaar	407	9,67%	400	9,82%
45 t/m 54 jaar	392	9,31%	360	8,84%
55 t/m 64 jaar	459	10,90%	353	8,67%
65 t/m 79 jaar	1.078	25,60%	745	18,29%
80 jaar en ouder	485	11,52%	581	14,26%
TOTAAL	4211		4073	
Woonruimte				
Woningen	2.281		2.224	
Wooneenheden	92		24	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	33	1,45%	33	1,48%
rijwoning	343	15,04%	342	15,38%
Boven-benedenwoning	5	0,22%	6	0,27%
Portiekwoning	1.083	47,48%	1.082	48,65%
Galerijwoning	817	35,82%	761	34,22%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	319	13,99%	506	22,75%
Corporatie	1.367	59,93%	1.297	58,32%
Institutionele belegger	453	19,86%	294	13,22%
Overige verhuur	126	5,52%	108	4,86%
Eigendom onbekend	16	0,70%	19	0,85%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	0	0,00%	0	0,00%
1920 t/m 1944	0	0,00%	0	0,00%
1945 t/m 1959	791	34,68%	734	33,00%
1960 t/m 1969	1.286	56,38%	1.285	57,78%
1970 t/m 1979	0	0,00%	0	0,00%
1980 t/m 1989	0	0,00%	0	0,00%
1990 en later	204	8,94%	205	9,22%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	123	5%	172	8%
jonge singles	299	13%	394	18%
middelbare singles	212	9%	222	10%
jonge stellen	133	6%	163	7%
middelbare stellen	212	9%	125	6%
één ouder gezin	146	6%	144	6%
twee ouder gezin	220	10%	186	8%
ouderen	868	38%	749	34%
leegstand	68	3%	69	3%

Kenmerken

- Corpus den Hoorn-noord is gebouwd in de periode 1960-1969. De buurt heeft nog steeds veel corporatief bezit met 58%.
- Onttrekkingen van woningen hebben plaatsgevonden aan de Laan van de Vrijheid. Nieuwbouw vindt plaats aan de Hippocrateslaan, De Confiance en de Pasteurlaan.
- De totale bevolking is afgenomen en bedraagt ruim 4000 personen. Corpus den Hoorn-noord heeft een relatief oude bevolking: een derde van de bevolking is ouder dan 65 jaar. Het aantal *ouderen* huishoudens is dan ook groot.

De Wijert-noord

	1998		2006	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	118	2,55%	157	3,49%
4 t/m 12 jaar	281	6,07%	288	6,39%
13 t/m 18 jaar	196	4,23%	217	4,82%
19 t/m 24 jaar	449	9,69%	521	11,56%
25 t/m 34 jaar	941	20,31%	967	21,47%
35 t/m 44 jaar	539	11,63%	563	12,50%
45 t/m 54 jaar	484	10,45%	505	11,21%
55 t/m 64 jaar	440	9,50%	366	8,12%
65 t/m 79 jaar	842	18,17%	557	12,36%
80 jaar en ouder	343	7,40%	364	8,08%
TOTAAL	4633		4505	
Woonruimte				
Woningen	2.716		2.660	
Wooneenheden	73		105	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	8	0,29%	8	0,30%
rijwoning	251	9,24%	299	11,24%
Boven-benedenwoning	130	4,79%	105	3,95%
Portiekwoning	1.952	71,87%	1.903	71,54%
Galerijwoning	375	13,81%	345	12,97%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	319	11,75%	579	21,77%
Corporatie	1.842	67,82%	1.607	60,41%
Institutionele belegger	226	8,32%	335	12,59%
Overige verhuur	327	12,04%	134	5,04%
Eigendom onbekend	2	0,07%	5	0,19%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	10	0,37%	10	0,38%
1920 t/m 1944	0	0,00%	0	0,00%
1945 t/m 1959	51	1,88%	51	1,92%
1960 t/m 1969	2.439	89,80%	2.348	88,27%
1970 t/m 1979	182	6,70%	177	6,65%
1980 t/m 1989	34	1,25%	26	0,98%
1990 en later	0	0,00%	48	1,80%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	218	8%	206	8%
jonge singles	521	19%	581	22%
middelbare singles	273	10%	316	12%
jonge stellen	205	8%	229	9%
middelbare stellen	186	7%	138	5%
één ouder gezin	208	8%	229	9%
twee ouder gezin	285	10%	263	10%
ouderen	754	28%	608	23%
leegstand	66	2%	90	3%

Kenmerken

- De Wijert-noord is gebouwd in de periode 1960-1969. Onttrekkingen hebben plaatsgevonden in de Bosboom-Toussaintstraat, Da Costastraat, De Genestetstraat, Nicolaas Beetsstraat en de Potgieterstraat. Nieuwbouw was er in de zelfde straten en de Aagje Dekenstraat. Nieuwbouw staat nog gepland voor de Da Costastraat en de Potgieterstraat.
- De meeste woningen in De Wijert-noord zijn portiekwoningen. Via de wijkvernieuwing zijn er rijwoningen bijgekomen.
- Het aantal inwoners is sinds 1998 licht afgenomen. Grootste groep zijn de personen tussen de 25 en 34 jaar. Daarnaast vormen de ouderen ook een grote groep in deze wijk. Een vijfde van de bevolking is ouder dan 65 jaar.

Nieuw-zuid particulier

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	628	4,8%	692	4,7%
4 t/m 12 jaar	1148	8,8%	1566	10,6%
13 t/m 18 jaar	710	5,5%	901	6,1%
19 t/m 24 jaar	769	5,9%	690	4,7%
25 t/m 34 jaar	1761	13,5%	1471	9,9%
35 t/m 44 jaar	2052	15,8%	2237	15,1%
45 t/m 54 jaar	1949	15,0%	2263	15,3%
55 t/m 64 jaar	1284	9,9%	2048	13,9%
65 t/m 79 jaar	1951	15,0%	2031	13,7%
80 jaar en ouder	745	5,7%	888	6,0%
TOTAAL	12997		14787	

Woonruimte

Woningen	6.123	6.847
Wooneenheden	575	384

Woningen-type

(Half) vrijstaand	1.370	22,4%	1.718	25,1%
rijwoning	1.806	29,5%	1.948	28,5%
Boven-benedenwoning	414	6,8%	403	5,9%
Portiekwoning	1.929	31,5%	2.189	32,0%
Galerijwoning	604	9,9%	589	8,6%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,0%

Woningen-eigendom

Eigenaar/bewoner	2.967	48,5%	4.211	61,5%
Corporatie	1.231	20,1%	1.300	19,0%
Institutionele belegger	1.298	21,2%	1.096	16,0%
Overige verhuur	623	10,2%	220	3,2%
Eigendom onbekend	4	0,1%	20	0,3%

Woningen-bouwperiode

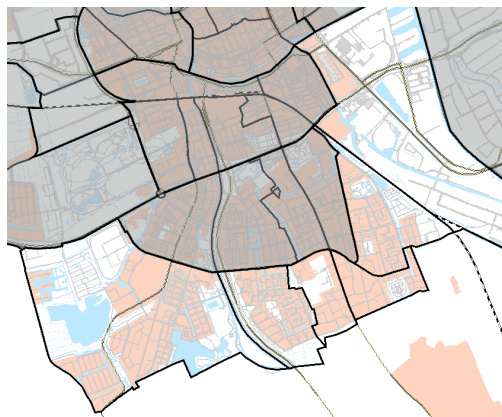
tot 1920	154	2,5%	145	2,1%
1920 t/m 1944	197	3,2%	191	2,8%
1945 t/m 1959	170	2,8%	166	2,4%
1960 t/m 1969	1.245	20,3%	1.238	18,1%
1970 t/m 1979	1.194	19,5%	1.186	17,3%
1980 t/m 1989	1.341	21,9%	1.340	19,6%
1990 en later	1.822	29,8%	2.581	37,7%

Huishoudtype

Jongerenhuishouden	201	3%	204	3%
jonge singles	749	12%	601	9%
middelbare singles	494	8%	717	10%
jonge stellen	482	8%	400	6%
middelbare stellen	809	13%	1006	15%
één ouder gezin	189	3%	262	4%
twee ouder gezin	1336	22%	1575	23%
ouderen	1625	27%	1835	27%
leegstand	239	4%	247	4%

Kenmerken

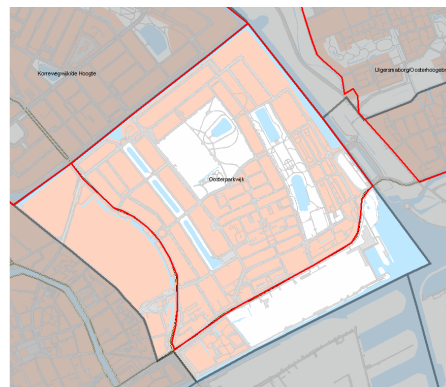
- Een derde van de woningen in deze wijk zijn gebouwd na 1990, waarvan de helft eengezinswoningen. De meeste woningen zijn van eigenaar-bewoners: 61%.
- Ouderen vormen de grootste groep, gevolgd door twee-ouder gezinnen.



Oosterpark

wijkvernieuwingswijk

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	274	2,7%	334	3,2%
4 t/m 12 jaar	539	5,4%	463	4,4%
13 t/m 18 jaar	341	3,4%	421	4,0%
19 t/m 24 jaar	1602	16,0%	1997	19,1%
25 t/m 34 jaar	2523	25,1%	2679	25,6%
35 t/m 44 jaar	1356	13,5%	1384	13,3%
45 t/m 54 jaar	1049	10,5%	1164	11,1%
55 t/m 64 jaar	729	7,3%	787	7,5%
65 t/m 79 jaar	1189	11,8%	825	7,9%
80 jaar en ouder	433	4,3%	391	3,7%
TOTAAL	10035		10445	
Woonruimte				
Woningen	5.909		5.801	
Wooneenheden	513		1.059	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	68	1,2%	72	1,2%
rijwoning	872	14,8%	1.088	18,8%
Boven-benedenwoning	2.365	40,0%	2.107	36,3%
Portiekwoning	1.979	33,5%	1.926	33,2%
Galerijwoning	577	9,8%	560	9,7%
Duplex-woning	48	0,8%	48	0,8%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	772	13,1%	1.381	23,8%
Corporatie	4.297	72,7%	3.702	63,8%
Institutionele belegger	220	3,7%	139	2,4%
Overige verhuur	609	10,3%	487	8,4%
Eigendom onbekend	11	0,2%	92	1,6%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	237	4,0%	221	3,8%
1920 t/m 1944	2.769	46,9%	2.545	43,9%
1945 t/m 1959	1.724	29,2%	1.638	28,2%
1960 t/m 1969	154	2,6%	101	1,7%
1970 t/m 1979	173	2,9%	173	3,0%
1980 t/m 1989	647	10,9%	647	11,2%
1990 en later	205	3,5%	476	8,2%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	719	12%	613	11%
jonge singles	1415	24%	1416	24%
middelbare singles	538	9%	744	13%
jonge stellen	600	10%	676	12%
middelbare stellen	385	7%	352	6%
één ouder gezin	375	6%	402	7%
twee ouder gezin	518	9%	496	9%
ouderen	1105	19%	805	14%
leegstand	254	4%	297	5%



Kenmerken

- De totale woningvoorraad is licht afgenomen. Naast nieuwbouw aan bijvoorbeeld de Resedastraat en de Pioenstraat zijn in de Gerbrand Bakkerstraat woningen samengevoegd. Het aantal corporatiewoningen is nog steeds groot in de Oosterparkwijk: 64%. Er staan nog veel projecten op stapel langs het Oosterhamriktracé. Daarnaast worden bijvoorbeeld veel woningen gebouwd op de plek van het oude FC-Groningen stadion.
- De bevolking is sinds 1998 gegroeid in inwonertal. Grootste groep zijn de inwoners tussen 25 en 34 jaar. Dit is terug te zien in de huishoudenssamenstelling. De grootste groep zijn de jonge singles. Tweede groep, maar sterk afgenomen in aantal zijn de ouderen.

Korrewegwijk-de Hoogte wijkvernieuwingswijk

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	511	3,2%	601	3,6%
4 t/m 12 jaar	670	4,2%	806	4,9%
13 t/m 18 jaar	626	3,9%	729	4,4%
19 t/m 24 jaar	4023	25,3%	4463	26,9%
25 t/m 34 jaar	4575	28,8%	4406	26,6%
35 t/m 44 jaar	1993	12,5%	1965	11,9%
45 t/m 54 jaar	1305	8,2%	1500	9,1%
55 t/m 64 jaar	753	4,7%	947	5,7%
65 t/m 79 jaar	1071	6,7%	803	4,8%
80 jaar en ouder	377	2,4%	346	2,1%
TOTAAL	15904		16566	

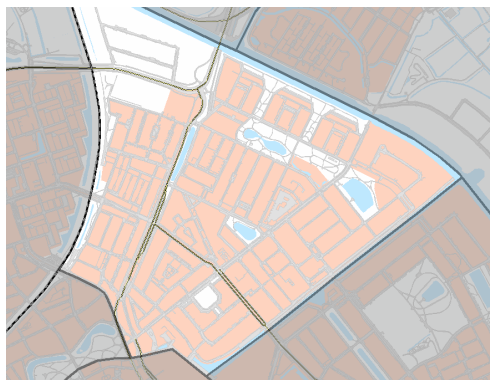
Woonruimte		
Woningen	8.640	8.272
Wooneenheden	1.065	2.143

Woningen-type				
(Half) vrijstaand	30	0,3%	30	0,4%
rijwoning	891	10,3%	1.014	12,3%
Boven-benedenwoning	3.656	42,3%	3.397	41,1%
Portiekwoning	3.239	37,5%	3.088	37,3%
Galerijwoning	371	4,3%	490	5,9%
Duplex-woning	453	5,2%	253	3,1%

Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	1.881	21,8%	1.755	21,2%
Corporatie	5.430	62,8%	5.185	62,7%
Institutionele belegger	73	0,8%	224	2,7%
Overige verhuur	1.231	14,2%	1.065	12,9%
Eigendom onbekend	25	0,3%	43	0,5%

Woningen-bouwperiode				
tot 1920	1.065	12,3%	1.016	12,3%
1920 t/m 1944	3.389	39,2%	3.148	38,1%
1945 t/m 1959	3.298	38,2%	2.942	35,6%
1960 t/m 1969	51	0,6%	28	0,3%
1970 t/m 1979	0	0,0%	0	0,0%
1980 t/m 1989	344	4,0%	344	4,2%
1990 en later	493	5,7%	794	9,6%

Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	1774	21%	1349	16%
jonge singles	2217	26%	2136	26%
middelbare singles	604	7%	959	12%
jonge stellen	1174	14%	1068	13%
middelbare stellen	409	5%	370	4%
één ouder gezin	474	5%	614	7%
twee ouder gezin	788	9%	759	9%
ouderen	931	11%	745	9%
leegstand	269	3%	272	3%



Kenmerken

- In deze wijk liggen de volgende buurten: de Hoogte, Oost- en West Indische buurt en de Korrewegbuurt. Wijkvernieuwing heeft door de hele wijk plaatsgevonden. Grote complexen zijn de Soendastraat, Paramaribostraat, Surinamestraat en het Eiland. Langs het Oosterhamriktracé en in de Nieuw Indische buurt staat veel nieuwbouw gepland. In totaal betreft het +/- 1400 woningen
- Het aantal zelfstandige woningen is afgenomen met bijna 400 naar 8300. Het aantal wooneenheden echter werd twee keer zo groot. De helft van de woningvoorraad is voor-oorlogs. Boven-benedenwoningen zijn het meest voorkomende type. Het corporatiebezit is nog steeds relatief groot met 63%.
- De bevolking is gegroeid naar 16 ½ duizend. De helft van de bevolking is tussen de 19 en 34 jaar. Jonge singles vormen dan ook het grootste huishoudtype.

Lewenborg

Wijkvernieuwingswijk

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	492	4,8%	393	4,4%
4 t/m 12 jaar	1271	12,5%	1043	11,8%
13 t/m 18 jaar	960	9,4%	749	8,5%
19 t/m 24 jaar	1256	12,3%	653	7,4%
25 t/m 34 jaar	1639	16,1%	1209	13,7%
35 t/m 44 jaar	1767	17,3%	1307	14,8%
45 t/m 54 jaar	1654	16,2%	1454	16,4%
55 t/m 64 jaar	569	5,6%	1263	14,3%
65 t/m 79 jaar	471	4,6%	586	6,6%
80 jaar en ouder	121	1,2%	182	2,1%
TOTAAL	10200		8839	

Woonruimte		
Woningen	4.546	3.915
Wooneenheden	0	0

Woningen-type				
(Half) vrijstaand	24	0,5%	31	0,8%
rijwoning	2.432	53,5%	2.430	62,1%
Boven-benedenwoning	292	6,4%	253	6,5%
Portiekwoning	1.084	23,8%	663	16,9%
Galerijwoning	714	15,7%	538	13,7%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,0%

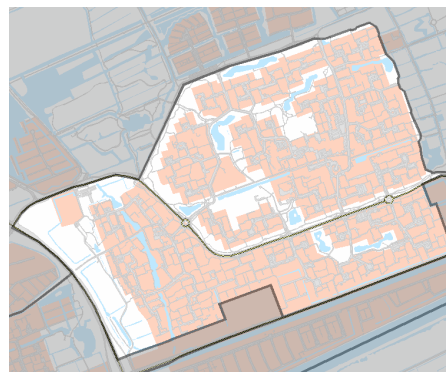
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	1.547	34,0%	1.876	47,9%
Corporatie	2.525	55,5%	1.810	46,2%
Institutionele belegger	263	5,8%	173	4,4%
Overige verhuur	211	4,6%	56	1,4%
Eigendom onbekend	0	0,0%	0	0,0%

Woningen-bouwperiode				
tot 1920	0	0,0%	0	0,0%
1920 t/m 1944	0	0,0%	0	0,0%
1945 t/m 1959	0	0,0%	0	0,0%
1960 t/m 1969	0	0,0%	0	0,0%
1970 t/m 1979	3.935	86,6%	3.298	84,2%
1980 t/m 1989	519	11,4%	518	13,2%
1990 en later	92	2,0%	99	2,5%

Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	421	9%	132	3%
jonge singles	508	11%	367	9%
middelbare singles	350	8%	526	13%
jonge stellen	378	8%	244	6%
middelbare stellen	433	10%	542	14%
één ouder gezin	471	10%	499	13%
twee ouder gezin	1281	28%	1052	27%
ouderen	376	8%	460	12%
leegstand	328	7%	93	2%

Kenmerken

- Lewenborg is grotendeels gebouwd in de periode 1970-1979. Grootste woningtype zijn de rijwoningen. In het kader van de wijkvernieuwing zijn de flats aan Toplicht en Sloep onttrokken. Nieuwbouw heeft plaatsgevonden aan de Lewenborgsingel. Aan de Verlengde Ra zal verdere nieuwbouw komen. Net iets minder dan de helft van de woningen zijn in het bezit van de corporaties.
- De bevolking is afgenomen van ruim 10-duizend naar bijna 8900. Grooste groep zijn de twee-ouder gezinnen. Door het uit huis vertrekken van de kinderen gaat dit ten gunste van de middelbare stellen. Het aantal jonge huishoudens is na sloop van de flats afgenomen.



Beijum

Wijkvernieuwingswijk: Beijum-oost

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	826	6,0%	701	5,2%
4 t/m 12 jaar	2015	14,7%	1729	12,8%
13 t/m 18 jaar	1282	9,4%	1192	8,9%
19 t/m 24 jaar	1380	10,1%	1425	10,6%
25 t/m 34 jaar	2751	20,1%	2246	16,7%
35 t/m 44 jaar	2897	21,2%	2248	16,7%
45 t/m 54 jaar	1640	12,0%	2334	17,3%
55 t/m 64 jaar	427	3,1%	1050	7,8%
65 t/m 79 jaar	337	2,5%	374	2,8%
80 jaar en ouder	130	0,9%	157	1,2%
TOTAAL	13685		13456	

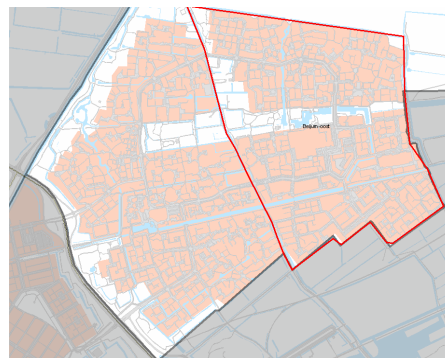
Woonruimte		
Woningen	5.999	5.989
Wooneenheden	136	131

Woningen-type				
(Half) vrijstaand	238	4,0%	239	4,0%
rijwoning	3.481	58,0%	3.480	58,1%
Boven-benedenwoning	826	13,8%	816	13,6%
Portiekwoning	1.092	18,2%	1.091	18,2%
Galerijwoning	362	6,0%	363	6,1%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,0%

Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	1.635	27,3%	2.721	45,4%
Corporatie	3.083	51,4%	2.774	46,3%
Institutionele belegger	841	14,0%	354	5,9%
Overige verhuur	431	7,2%	115	1,9%
Eigendom onbekend	9	0,2%	25	0,4%

Woningen-bouwperiode				
tot 1920	4	0,1%	4	0,1%
1920 t/m 1944	2	0,0%	2	0,0%
1945 t/m 1959	0	0,0%	0	0,0%
1960 t/m 1969	0	0,0%	0	0,0%
1970 t/m 1979	394	6,6%	394	6,6%
1980 t/m 1989	5.563	92,7%	5.552	92,7%
1990 en later	36	0,6%	37	0,6%

Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	609	10%	484	8%
jonge singles	1159	19%	954	16%
middelbare singles	414	7%	774	13%
jonge stellen	610	10%	512	9%
middelbare stellen	357	6%	533	9%
één ouder gezin	631	11%	769	13%
twee ouder gezin	1687	28%	1545	26%
ouderen	249	4%	286	5%
leegstand	283	5%	132	2%



Kenmerken

- Beijum is grotendeels gebouwd in de periode 1980-1989. Het merendeel van de woningen zijn rijwoningen. Nieuwbouw en onttrekkingen van de woningvoorraad staan niet op grote schaal gepland. De meeste woningen zijn nog van de corporaties. Het aantal koopwoningen is sterk gestegen sinds 1998.
- Het aantal inwoners is licht afgenomen naar 13,5 duizend. De grootste groei is te zien bij de personen tussen 45 en 54 jaar. Dit beeld komt terug in de toename van het aantal middelbare singles en stellen. Grootste groep zijn de twee-ouder gezinnen. Tweede groep en in aantal afnemend zijn de jonge singles.

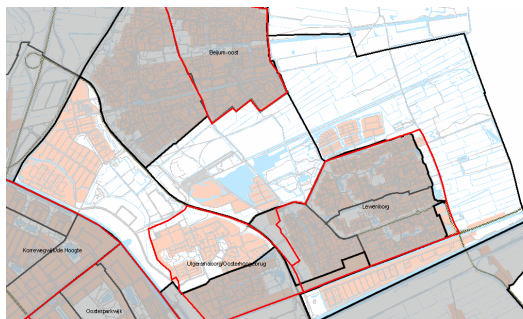
Beijum-oost

	1998		2006	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	447	6,24%	368	5,27%
4 t/m 12 jaar	1.170	16,34%	948	13,59%
13 t/m 18 jaar	713	9,96%	684	9,80%
19 t/m 24 jaar	687	9,59%	791	11,34%
25 t/m 34 jaar	1.376	19,22%	1.123	16,09%
35 t/m 44 jaar	1.521	21,24%	1.079	15,46%
45 t/m 54 jaar	766	10,70%	1.178	16,88%
55 t/m 64 jaar	196	2,74%	489	7,01%
65 t/m 79 jaar	182	2,54%	193	2,77%
80 jaar en ouder	102	1,42%	125	1,79%
TOTAAL	7160		6978	
Woonruimte				
Woningen	3.068		3.061	
Wooneenheden	0		5	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	73	2,38%	74	2,42%
rijwoning	1.596	52,02%	1.595	52,11%
Boven-benedenwoning	401	13,07%	393	12,84%
Portiekwoning	750	24,45%	750	24,50%
Galerijwoning	248	8,08%	249	8,13%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	732	23,86%	1.016	33,19%
Corporatie	2.184	71,19%	1.968	64,29%
Institutionele belegger	0	0,00%	11	0,36%
Overige verhuur	143	4,66%	46	1,50%
Eigendom onbekend	9	0,29%	20	0,65%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	1	0,03%	1	0,03%
1920 t/m 1944	1	0,03%	1	0,03%
1945 t/m 1959	0	0,00%	0	0,00%
1960 t/m 1969	0	0,00%	0	0,00%
1970 t/m 1979	1	0,03%	1	0,03%
1980 t/m 1989	3.065	99,90%	3.057	99,87%
1990 en later	0	0,00%	1	0,03%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	344	11%	301	10%
jonge singles	599	20%	482	16%
middelbare singles	181	6%	372	12%
jonge stellen	267	9%	241	8%
middelbare stellen	145	5%	232	8%
één ouder gezin	386	13%	465	15%
twee ouder gezin	885	29%	752	25%
ouderen	130	4%	149	5%
leegstand	131	4%	67	2%

Nieuw-oost

Wijkvernieuwingswijk: Oosterhogebrug/Ulgersmabuur

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	623	8,3%	572	6,5%
4 t/m 12 jaar	1083	14,5%	1206	13,7%
13 t/m 18 jaar	621	8,3%	753	8,6%
19 t/m 24 jaar	306	4,1%	448	5,1%
25 t/m 34 jaar	1428	19,1%	1100	12,5%
35 t/m 44 jaar	1876	25,1%	1823	20,7%
45 t/m 54 jaar	1053	14,1%	1808	20,5%
55 t/m 64 jaar	298	4,0%	797	9,1%
65 t/m 79 jaar	176	2,4%	263	3,0%
80 jaar en ouder	22	0,3%	30	0,3%
TOTAAL	7486		8800	



Woonruimte

Woningen	2.731	3.192
Wooneenheden	16	14

Woningen-type

(Half) vrijstaand	1.066	39,0%	1.256	39,3%
rijwoning	1.633	59,8%	1.900	59,5%
Boven-benedenwoning	13	0,5%	16	0,5%
Portiekwoning	19	0,7%	20	0,6%
Galerijwoning	0	0,0%	0	0,0%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,0%

Woningen-eigendom

Eigenaar/bewoner	2.381	87,2%	2.848	89,2%
Corporatie	286	10,5%	272	8,5%
Institutionele belegger	1	0,0%	1	0,0%
Overige verhuur	61	2,2%	63	2,0%
Eigendom onbekend	2	0,1%	8	0,3%



Woningen-bouwperiode

tot 1920	42	1,5%	42	1,3%
1920 t/m 1944	54	2,0%	54	1,7%
1945 t/m 1959	63	2,3%	61	1,9%
1960 t/m 1969	59	2,2%	60	1,9%
1970 t/m 1979	4	0,1%	4	0,1%
1980 t/m 1989	956	35,0%	956	29,9%
1990 en later	1.553	56,9%	2.015	63,1%

Huishoudtype

Jongerenhuishouden	29	1%	25	1%
jonge singles	226	8%	211	7%
middelbare singles	104	4%	209	7%
jonge stellen	453	17%	346	11%
middelbare stellen	298	11%	530	17%
één ouder gezin	77	3%	146	5%
twee ouder gezin	1346	49%	1511	47%
ouderen	87	3%	158	5%
leegstand	117	4%	56	2%

Kenmerken

- In de wijk nieuw-oost liggen de volgende buurten: Ruischerwaard, Ruischerbrug, Drielanden, Ulgersmaborg en De Hunze.
- In deze wijken staan bijna alleen maar grondgebonden woningen. De meeste woningen zijn van eigenaar-bewoners. De meeste woningen zijn gebouwd na 1980.
- Mede als gevolg van nieuwbouw is het aantal inwoners gegroeid. Er zijn relatief veel bewoners tussen de 35 en 54 jaar. Bijna de helft van de huishoudens zijn twee-ouder gezinnen.

Oosterhogebrug/Vlgersmabuurt

	1998		2006	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	208	5,27%	152	4,15%
4 t/m 12 jaar	514	13,02%	426	11,63%
13 t/m 18 jaar	351	8,89%	305	8,33%
19 t/m 24 jaar	254	6,43%	208	5,68%
25 t/m 34 jaar	455	11,52%	357	9,75%
35 t/m 44 jaar	822	20,82%	564	15,40%
45 t/m 54 jaar	704	17,83%	720	19,66%
55 t/m 64 jaar	314	7,95%	555	15,15%
65 t/m 79 jaar	277	7,02%	303	8,27%
80 jaar en ouder	49	1,24%	73	1,99%
TOTAAL	3948		3663	
Woonruimte				
Woningen	1.476		1.475	
Wooneenheden	12		16	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	423	28,66%	420	28,47%
rijwoning	993	67,28%	993	67,32%
Boven-benedenwoning	7	0,47%	8	0,54%
Portiekwoning	37	2,51%	38	2,58%
Galerijwoning	0	0,00%	0	0,00%
Duplex-woning	16	1,08%	16	1,08%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	935	63,35%	950	64,41%
Corporatie	518	35,09%	497	33,69%
Institutionele belegger	1	0,07%	1	0,07%
Overige verhuur	22	1,49%	26	1,76%
Eigendom onbekend	0	0,00%	1	0,07%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	15	1,02%	18	1,22%
1920 t/m 1944	65	4,40%	62	4,20%
1945 t/m 1959	172	11,65%	171	11,59%
1960 t/m 1969	48	3,25%	48	3,25%
1970 t/m 1979	420	28,46%	420	28,47%
1980 t/m 1989	704	47,70%	704	47,73%
1990 en later	52	3,52%	52	3,53%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	21	1%	14	1%
jonge singles	74	5%	71	5%
middelbare singles	71	5%	105	7%
jonge stellen	115	8%	97	7%
middelbare stellen	247	17%	306	21%
één ouder gezin	71	5%	93	6%
twee ouder gezin	659	45%	533	36%
ouderen	170	12%	223	15%
leegstand	40	3%	25	2%

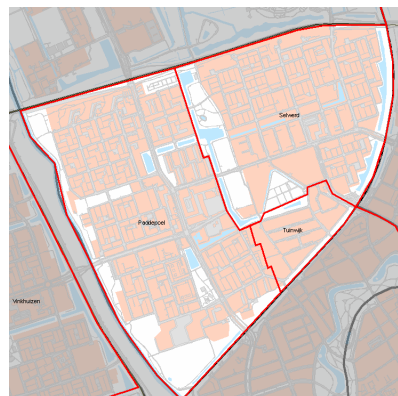
Kenmerken

- De woningvoorraad is nagenoeg gelijk gebleven sinds 1998. Het aantal inwoners is wel afgenomen in dezelfde periode. De meeste personen zijn tussen de 45 en 54 jaar oud. De meeste personen wonen in een grondgebonden woning. Van de woningen is twee-derde koopwoning. Een groot nieuwbouwproject is de Waterknoop.
- Twee-ouder gezinnen zijn het grootste type huishouden. Het aantal neemt wel af. De middelbare stellen nemen in aantal toe. Verder is een groei te zien bij het aantal ouderen.

Paddepoel

Wijkvernieuwingswijken: Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	512	3,1%	538	3,3%
4 t/m 12 jaar	1173	7,0%	1148	7,1%
13 t/m 18 jaar	1041	6,2%	921	5,7%
19 t/m 24 jaar	2193	13,1%	2437	15,0%
25 t/m 34 jaar	2428	14,5%	2581	15,9%
35 t/m 44 jaar	1786	10,6%	1722	10,6%
45 t/m 54 jaar	1777	10,6%	1591	9,8%
55 t/m 64 jaar	1807	10,8%	1541	9,5%
65 t/m 79 jaar	2808	16,7%	2477	15,3%
80 jaar en ouder	1257	7,5%	1238	7,6%
TOTAAL	16782		16194	
Woonruimte				
Woningen	8.155		7.819	
Wooneenheden	1.151		1.330	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	204	2,5%	204	2,6%
rijwoning	2.049	25,1%	2.068	26,4%
Boven-benedenwoning	821	10,1%	779	10,0%
Portiekwoning	3.176	38,9%	2.916	37,3%
Galerijwoning	1905	23,4%	1852	23,7%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,0%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	1.279	15,7%	1.731	22,1%
Corporatie	6.043	74,1%	5.272	67,4%
Institutionele belegger	615	7,5%	509	6,5%
Overige verhuur	214	2,6%	276	3,5%
Eigendom onbekend	4	0,0%	31	0,4%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	195	2,4%	193	2,5%
1920 t/m 1944	573	7,0%	560	7,2%
1945 t/m 1959	25	0,3%	25	0,3%
1960 t/m 1969	5.117	62,7%	4.714	60,3%
1970 t/m 1979	1.933	23,7%	1.930	24,7%
1980 t/m 1989	163	2,0%	163	2,1%
1990 en later	149	1,8%	234	3,0%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	666	8%	669	9%
jonge singles	1005	12%	1023	13%
middelbare singles	775	10%	868	11%
jonge stellen	454	6%	475	6%
middelbare stellen	837	10%	603	8%
één ouder gezin	614	8%	610	8%
twee ouder gezin	1235	15%	1088	14%
ouderen	2357	29%	2268	29%
leegstand	212	3%	215	3%



Kenmerken

Zie de afzonderlijke wijken hierna voor een nadere beschrijving.

Paddepoel

	1998		2006	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	296	3,26%	284	3,47%
4 t/m 12 jaar	692	7,63%	611	7,47%
13 t/m 18 jaar	559	6,17%	428	5,23%
19 t/m 24 jaar	827	9,12%	783	9,57%
25 t/m 34 jaar	1.157	12,76%	1.119	13,68%
35 t/m 44 jaar	953	10,51%	870	10,64%
45 t/m 54 jaar	1.026	11,32%	858	10,49%
55 t/m 64 jaar	1.065	11,75%	952	11,64%
65 t/m 79 jaar	1.752	19,32%	1.519	18,57%
80 jaar en ouder	740	8,16%	755	9,23%
TOTAAL	9067		8179	
Woonruimte				
Woningen	4.573		4.230	
Wooneenheden	156		261	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	154	3,37%	153	3,62%
rijwoning	1.071	23,42%	1.068	25,25%
Boven-benedenwoning	122	2,67%	88	2,08%
Portiekwoning	1.709	37,37%	1.460	34,52%
Galerijwoning	1.517	33,17%	1.461	34,54%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	562	12,29%	862	20,38%
Corporatie	3.448	75,40%	2.821	66,69%
Institutionele belegger	515	11,26%	433	10,24%
Overige verhuur	47	1,03%	89	2,10%
Eigendom onbekend	1	0,02%	25	0,59%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	0	0,00%	0	0,00%
1920 t/m 1944	0	0,00%	0	0,00%
1945 t/m 1959	0	0,00%	0	0,00%
1960 t/m 1969	2.673	58,45%	2.273	53,74%
1970 t/m 1979	1.768	38,66%	1.766	41,75%
1980 t/m 1989	72	1,57%	72	1,70%
1990 en later	60	1,31%	119	2,81%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	314	7%	315	7%
jonge singles	433	9%	433	10%
middelbare singles	469	10%	511	12%
jonge stellen	228	5%	211	5%
middelbare stellen	477	10%	362	9%
één ouder gezin	364	8%	299	7%
twee ouder gezin	710	16%	574	14%
ouderen	1455	32%	1404	33%
leegstand	123	3%	121	3%

Kenmerken

- In Paddepoel vindt op grote schaal fysieke wijkvernieuwing plaats, met name langs de Grote Beerstraat. De woningvoorraad tussen met 1998 en 2006 met bijna 900 afgenomen. Tot en met 2014 staan grofweg 1000 woning gepland. De meeste woningen zijn nu gestapeld. In de planning staan ook meer gestapelde woningen dan grondgebonden woningen.
- De corporaties hebben de meeste woningen, maar hun aantal neemt af. Het aantal koopwoningen is toegenomen en zal verder toenemen.
- De bevolking is afgenomen van 9000 naar ruim 8000. Personen tussen 65 en 79 jaar vormen de grootste groep. Dit beeld komt terug bij de grote groep ouderen: een derde van alle woningen wordt door deze groep bewoond.

Selwerd

	1998		2006	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	178	2,88%	199	3,10%
4 t/m 12 jaar	432	7,00%	450	7,01%
13 t/m 18 jaar	407	6,59%	431	6,72%
19 t/m 24 jaar	979	15,85%	1.257	19,59%
25 t/m 34 jaar	768	12,44%	975	15,20%
35 t/m 44 jaar	640	10,36%	658	10,26%
45 t/m 54 jaar	590	9,55%	569	8,87%
55 t/m 64 jaar	680	11,01%	503	7,84%
65 t/m 79 jaar	1.007	16,31%	903	14,07%
80 jaar en ouder	494	8,00%	471	7,34%
TOTAAL	6175		6416	
Woonruimte				
Woningen	2.651		2.673	
Wooneenheden	975		993	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	48	1,81%	49	1,83%
rijwoning	921	34,74%	943	35,28%
Boven-benedenwoning	24	0,91%	24	0,90%
Portiekwoning	1.272	47,98%	1.268	47,44%
Galerijwoning	386	14,56%	389	14,55%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	608	22,93%	754	28,21%
Corporatie	1.881	70,95%	1.761	65,88%
Institutionele belegger	76	2,87%	50	1,87%
Overige verhuur	86	3,24%	104	3,89%
Eigendom onbekend	0	0,00%	4	0,15%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	1	0,04%	1	0,04%
1920 t/m 1944	0	0,00%	0	0,00%
1945 t/m 1959	0	0,00%	0	0,00%
1960 t/m 1969	2.348	88,57%	2.345	87,73%
1970 t/m 1979	145	5,47%	144	5,39%
1980 t/m 1989	68	2,57%	68	2,54%
1990 en later	89	3,36%	115	4,30%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	143	5%	183	7%
jonge singles	277	10%	303	11%
middelbare singles	238	9%	246	9%
jonge stellen	114	4%	167	6%
middelbare stellen	311	12%	202	8%
één ouder gezin	184	7%	244	9%
twee ouder gezin	466	18%	438	16%
ouderen	857	32%	820	31%
leegstand	61	2%	70	3%

Kenmerken

- De woningvoorraad in Selwerd is nagenoeg constant gebleven. Het aantal inwoners is wel gestegen. Dit geldt met name voor de 19 tot 24 jarigen. Deze personen wonen met name in de Selwerdflats (wooneenheden). Het aantal 25 tot 34 jarigen is ook toegenomen.
- De meeste woningen zijn corporatief bezit: 65%.
- De grootste groep qua huishoudentype zijn de ouderen. Tweede groep en in aantal afnemend zijn de twee-ouder gezinnen.

Tuinwijk

	1998		2006	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	38	2,47%	55	3,44%
4 t/m 12 jaar	49	3,18%	87	5,44%
13 t/m 18 jaar	75	4,87%	62	3,88%
19 t/m 24 jaar	387	25,13%	397	24,83%
25 t/m 34 jaar	503	32,66%	487	30,46%
35 t/m 44 jaar	193	12,53%	194	12,13%
45 t/m 54 jaar	161	10,45%	164	10,26%
55 t/m 64 jaar	62	4,03%	86	5,38%
65 t/m 79 jaar	49	3,18%	55	3,44%
80 jaar en ouder	23	1,49%	12	0,75%
TOTAAL	1540		1599	
Woonruimte				
Woningen	931		916	
Wooneenheden	20		76	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	2	0,21%	2	0,22%
rijwoning	57	6,12%	57	6,22%
Boven-benedenwoning	675	72,50%	667	72,82%
Portiekwoning	195	20,95%	188	20,52%
Galerijwoning	2	0,21%	2	0,22%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	109	11,71%	115	12,55%
Corporatie	714	76,69%	690	75,33%
Institutionele belegger	24	2,58%	26	2,84%
Overige verhuur	81	8,70%	83	9,06%
Eigendom onbekend	3	0,32%	2	0,22%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	194	20,84%	192	20,96%
1920 t/m 1944	573	61,55%	560	61,14%
1945 t/m 1959	25	2,69%	25	2,73%
1960 t/m 1969	96	10,31%	96	10,48%
1970 t/m 1979	20	2,15%	20	2,18%
1980 t/m 1989	23	2,47%	23	2,51%
1990 en later	0	0,00%	0	0,00%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	209	22%	171	19%
jonge singles	295	32%	287	31%
middelbare singles	68	7%	111	12%
jonge stellen	112	12%	97	11%
middelbare stellen	49	5%	39	4%
één ouder gezin	66	7%	67	7%
twee ouder gezin	59	6%	76	8%
ouderen	45	5%	44	5%
leegstand	28	3%	24	3%

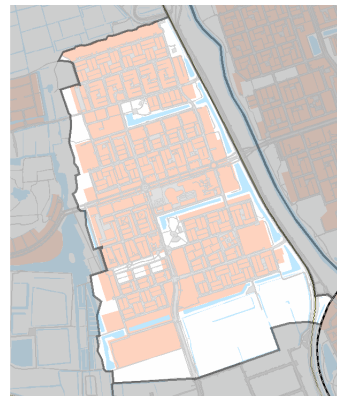
Kenmerken

- De woningvoorraad is nagenoeg gelijk gebleven. Hetzelfde geldt voor de bevolkingsomvang. De meeste personen zijn tussen de 25 en 34 jaar. De jonge singles vormen de grootste huishoudtype. Jongerenhuishoudens zijn de tweede groep, maar hun aantal neemt af.
- De corporaties hebben net iets minder dan drie-kwart van de woningen in bezit.
- Drie kwart van de woningen zijn boven-benedenwoningen.

Vinkhuizen

Wijkvernieuwingsbuurt

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	380	3,6%	412	4,1%
4 t/m 12 jaar	979	9,3%	909	9,0%
13 t/m 18 jaar	696	6,6%	706	7,0%
19 t/m 24 jaar	1544	14,6%	1523	15,1%
25 t/m 34 jaar	1564	14,8%	1328	13,1%
35 t/m 44 jaar	1177	11,1%	1183	11,7%
45 t/m 54 jaar	1107	10,5%	1041	10,3%
55 t/m 64 jaar	1237	11,7%	1073	10,6%
65 t/m 79 jaar	1537	14,5%	1532	15,2%
80 jaar en ouder	344	3,3%	398	3,9%
TOTAAL	10565		10105	
Woonruimte				
Woningen	4.983		4.578	
Wooneenheden	0		20	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	112	2,2%	179	3,9%
rijwoning	1.768	35,5%	1.864	40,7%
Boven-benedenwoning	87	1,7%	18	0,4%
Portiekwoning	1.164	23,4%	834	18,2%
Galerijwoning	1852	37,2%	1683	36,8%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,0%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	398	8,0%	901	19,7%
Corporatie	4.065	81,6%	3.362	73,4%
Institutionele belegger	403	8,1%	262	5,7%
Overige verhuur	117	2,3%	47	1,0%
Eigendom onbekend	0	0,0%	6	0,1%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	1	0,0%	1	0,0%
1920 t/m 1944	0	0,0%	0	0,0%
1945 t/m 1959	0	0,0%	0	0,0%
1960 t/m 1969	1.138	22,8%	878	19,2%
1970 t/m 1979	3.682	73,9%	3.100	67,7%
1980 t/m 1989	42	0,8%	42	0,9%
1990 en later	120	2,4%	557	12,2%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	589	12%	431	9%
jonge singles	458	9%	288	6%
middelbare singles	401	8%	459	10%
jonge stellen	316	6%	300	7%
middelbare stellen	606	12%	458	10%
één ouder gezin	454	9%	402	9%
twee ouder gezin	847	17%	884	19%
ouderen	1167	23%	1207	26%
leegstand	145	3%	149	3%



Kenmerken

- In Vinkhuizen zijn veel fysieke ingrepen geweest. Onder andere aan de Boraxstraat, Radiumstraat, Siersteenlaan. Aan de rand van Vinkhuizen worden eengezinswoningen gebouwd langs de Eelderbaan en Eelderzoom. Aan de Siersteenlaan worden nog een aantal appartementencomplexen gebouwd.
- De corporaties hebben grofweg drie-kwart van de woning in bezit.
- De bevolking is licht afgenomen naar ruim 10 duizend. Het aantal 65+'ers is relatief groot, met bijna 20%. De ouderen vormen dan ook het grootste huishoudtype, en dit aantal stijgt nog verder. Het aantal jonge huishoudens zonder kinderen nam sinds 1998 af.

Nieuw-west

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	203	7,8%	978	10,5%
4 t/m 12 jaar	280	10,8%	1359	14,6%
13 t/m 18 jaar	191	7,3%	563	6,0%
19 t/m 24 jaar	173	6,6%	338	3,6%
25 t/m 34 jaar	739	28,4%	1596	17,1%
35 t/m 44 jaar	443	17,0%	2177	23,4%
45 t/m 54 jaar	356	13,7%	1156	12,4%
55 t/m 64 jaar	132	5,1%	746	8,0%
65 t/m 79 jaar	75	2,9%	343	3,7%
80 jaar en ouder	11	0,4%	55	0,6%
TOTAAL	2603		9311	

Woonruimte

Woningen	958	3.104
Wooneenheden	0	0

Woningen-type

(Half) vrijstaand	501	52,3%	1.770	57,0%
rijwoning	452	47,2%	1.125	36,2%
Boven-benedenwoning	5	0,5%	6	0,2%
Portiekwoning	0	0,0%	138	4,4%
Galerijwoning	0	0,0%	65	2,1%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,0%

Woningen-eigendom

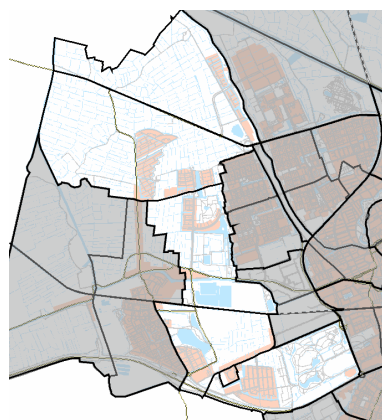
Eigenaar/bewoner	761	79,4%	2.676	86,2%
Corporatie	28	2,9%	342	11,0%
Institutionele belegger	58	6,1%	19	0,6%
Overige verhuur	36	3,8%	57	1,8%
Eigendom onbekend	75	7,8%	10	0,3%

Woningen-bouwperiode

tot 1920	83	8,7%	79	2,5%
1920 t/m 1944	118	12,3%	116	3,7%
1945 t/m 1959	18	1,9%	18	0,6%
1960 t/m 1969	10	1,0%	10	0,3%
1970 t/m 1979	3	0,3%	2	0,1%
1980 t/m 1989	13	1,4%	13	0,4%
1990 en later	713	74,4%	2.866	92,3%

Huishoudtype

Jongerenhuishouden	18	2%	19	1%
jonge singles	66	7%	142	5%
middelbare singles	28	3%	111	4%
jonge stellen	226	24%	448	14%
middelbare stellen	99	10%	451	15%
één ouder gezin	27	3%	99	3%
twee ouder gezin	355	37%	1556	50%
ouderen	43	4%	225	7%
leegstand	97	10%	53	2%



Kenmerken

- In deze wijk liggen met name nieuwbouwbuurtten. Het betreft de Buitenhof, de Held, Gravenburg en Reitdiep.
- De bevolking is daardoor sterk toegenomen sinds 1998 naar ruim 9 duizend personen.
- Het aantal woningen bedraagt ruim 3.000 en met de bouw van De Held 3 zal dit verder toenemen.
- In deze wijk staan vooral (grote) koop-eengezinswoningen.
- De helft van de huishoudens zijn twee-ouder gezinnen en op de tweede en derde plaats jonge en middelbare stellen.

Hoogkerk/ de dorpen

Wijkvernieuwingsbuurt: Hoogkerk-zuid

	1998 aantal	%	2006 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	476	4,4%	470	4,6%
4 t/m 12 jaar	1080	10,1%	1075	10,5%
13 t/m 18 jaar	746	7,0%	662	6,5%
19 t/m 24 jaar	863	8,0%	744	7,3%
25 t/m 34 jaar	1582	14,7%	1257	12,3%
35 t/m 44 jaar	1613	15,0%	1560	15,3%
45 t/m 54 jaar	1822	17,0%	1456	14,2%
55 t/m 64 jaar	1236	11,5%	1536	15,0%
65 t/m 79 jaar	1059	9,9%	1199	11,7%
80 jaar en ouder	250	2,3%	263	2,6%
TOTAAL	10727		10222	

Woonruimte

Woningen	4.264	4.233
Wooneenheden	31	48

Woningen-type

(Half) vrijstaand	1.489	34,9%	1.545	36,5%
rijwoning	2.336	54,8%	2.219	52,4%
Boven-benedenwoning	121	2,8%	129	3,0%
Portiekwoning	130	3,0%	114	2,7%
Galerijwoning	157	3,7%	199	4,7%
Duplex-woning	31	0,7%	27	0,6%

Woningen-eigendom

Eigenaar/bewoner	2.259	53,0%	2.416	57,1%
Corporatie	1.569	36,8%	1.411	33,3%
Institutionele belegger	203	4,8%	155	3,7%
Overige verhuur	224	5,3%	206	4,9%
Eigendom onbekend	9	0,2%	45	1,1%

Woningen-bouwperiode

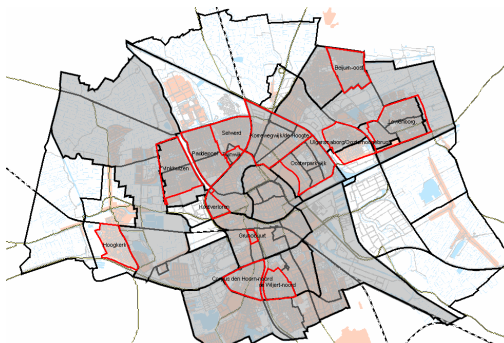
tot 1920	431	10,1%	421	9,9%
1920 t/m 1944	499	11,7%	480	11,3%
1945 t/m 1959	649	15,2%	553	13,1%
1960 t/m 1969	880	20,6%	823	19,4%
1970 t/m 1979	1.176	27,6%	1.167	27,6%
1980 t/m 1989	136	3,2%	136	3,2%
1990 en later	493	11,6%	653	15,4%

Huishoudtype

Jongerenhuishouden	118	3%	87	2%
jonge singles	225	5%	297	7%
middelbare singles	233	5%	295	7%
jonge stellen	341	8%	272	6%
middelbare stellen	735	17%	741	18%
één ouder gezin	199	5%	252	6%
twee ouder gezin	1521	36%	1263	30%
ouderen	779	18%	887	21%
leegstand	106	2%	139	3%

Kenmerken

- Deze wijk is eigenlijk geen wijk, maar een verzameling van de buitengebieden van de stad. Grote kernen zijn Hoogkerk en Engelbert/ Middelbert.
- De meeste woningen zijn grondgebonden. Iets meer dan de helft van de woningen zijn koopwoningen. De corporaties hebben een derde van de woningvoorraad.
- Een derde van de huishoudens zijn twee-ouder gezinnen. Ouderen vormen de tweede en toenemende groep.



Hoogkerk-zuid

	1998		2006	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	227	4,71%	228	5,25%
4 t/m 12 jaar	519	10,77%	483	11,12%
13 t/m 18 jaar	364	7,55%	282	6,49%
19 t/m 24 jaar	357	7,41%	290	6,68%
25 t/m 34 jaar	704	14,60%	538	12,38%
35 t/m 44 jaar	674	13,98%	626	14,41%
45 t/m 54 jaar	816	16,93%	576	13,26%
55 t/m 64 jaar	565	11,72%	670	15,42%
65 t/m 79 jaar	484	10,04%	557	12,82%
80 jaar en ouder	111	2,30%	94	2,16%
TOTAAL	4821		4344	
Woonruimte				
Woningen	1.897		1.861	
Wooneenheden	0		0	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	155	8,17%	174	9,35%
rijwoning	1.501	79,12%	1.442	77,49%
Boven-benedenwoning	45	2,37%	45	2,42%
Portiekwoning	52	2,74%	52	2,79%
Galerijwoning	144	7,59%	148	7,95%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	947	49,92%	1.029	55,29%
Corporatie	713	37,59%	634	34,07%
Institutionele belegger	202	10,65%	153	8,22%
Overige verhuur	35	1,85%	31	1,67%
Eigendom onbekend	0	0,00%	14	0,75%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	0	0,00%	0	0,00%
1920 t/m 1944	2	0,11%	2	0,11%
1945 t/m 1959	186	9,80%	186	9,99%
1960 t/m 1969	739	38,96%	682	36,65%
1970 t/m 1979	705	37,16%	697	37,45%
1980 t/m 1989	7	0,37%	7	0,38%
1990 en later	258	13,60%	287	15,42%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	40	2%	34	2%
jonge singles	80	4%	133	7%
middelbare singles	81	4%	137	7%
jonge stellen	126	7%	105	6%
middelbare stellen	339	18%	302	16%
één ouder gezin	102	5%	139	7%
twee ouder gezin	748	39%	566	30%
ouderen	351	19%	399	21%
leegstand	30	2%	46	2%

Kenmerken

- De woningvoorraad is redelijk constant gebleven. Het aantal inwoners is wel afgenomen en bedraagt grofweg 4300. De Gabriëlstraat en de Ploegschoollokatie zijn grote nieuwbouwprojecten. Daarnaast vindt op kleinere lokaties ook nieuwbouw plaats.
- Van de woningen is 78% een rijwoning. 55% is een koopwoning. Het percentage corporatiewoningen is 34%.
- Twee-ouder gezinnen vormen de grootste groep qua huishoudtype. Dit aantal neemt echter wel af. Er is een toename van het aantal en aandeel ouderen.