



Woningmarkt Monitor Groningen

Jaarbericht 2007

Colofon

Het Jaarbericht 2007 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, maart 2008

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	2
2	Inleiding	4
3	Demografie	5
3.1	Aanhoudende groei van de bevolking	5
3.2	Studentenstad, maar meeste studenten wonen buiten de stad	6
3.3	Vertrek en vestiging	7
4	Huishoudens	9
4.1	Veel alleenstaanden	9
4.2	Huishoudprofielen en eigendom	12
4.3	Waar wonen de gezinnen met kinderen?	13
5	Woningen	14
5.1	De omvang en samenstelling van de woningvoorraad	14
5.2	Veel appartementen in de planning	15
5.3	Stijging aantal koopwoningen	16
5.4	Transacties in de bestaande bouw	16
5.5	Toename aandeel eigenaar-bewoner	18
6	Dynamiek	19
6.1	Ruimte op de woningmarkt	19
6.2	Vestiging en vertrek	20
6.3	Doorstroming binnen Groningen	21
6.4	Vertrouwen consument na stijging weer negatief	23
7	Bijlagen	24
7.1	Kerndata	24
7.2	Wijkvernieuwing	2

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 *Tendrapport Wonen* wordt een overzicht geboden van alle beleidsmatige ontwikkelingen op het terrein van de volkshuisvesting. Dit Jaarbericht biedt een overzicht van de kwantitatieve ontwikkelingen zodat het als naslagwerk gebruikt kan worden.

De groei van de bevolking en de productie van nieuwbouwwoningen worden vaak direct aan elkaar gekoppeld. In Groningen doet zich de bijzondere situatie voor dat het aantal nieuwbouwwoningen achter blijft bij de gemaakte afspraken, maar dat de bevolking zelfs sterker groeit dan eerder is geschat. Zowel door natuurlijke aanwas als migratie groeide de bevolking. Op 1 januari 2006 waren er 180.908 stadjs; een jaar later waren er 181.845 inwoners en in de loop van 2007 liep het aantal inwoners verder op naar 182.800. De groei via migratie komt voornamelijk door de toename van het aantal jongeren dat naar de stad toekomt. 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. Naar de stad komen in grote lijnen alleenstaanden uit het noorden. Uit de stad trekken alleenstaanden (bv. na afstuderen) naar het westen én in gezinsverband naar de omliggende gemeenten.

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 2007 bedroeg het net iets meer dan 34 duizend huishoudens. Het aantal meerpersoonshuishoudens is in 2006 licht afgenomen. Dit betreft zowel huishoudens met en zonder kinderen. De leeftijdsopbouw van de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen verandert wel: deze zijn gemiddeld steeds ouder. Het totale aantal gezinnen met kinderen bedraagt 19,5 duizend. Voor het eerst sinds 1998 was er sprake van een afname. Deze bedroeg 100 huishoudens ten opzichte van 2006.

De meeste woningen in Groningen zijn gestapelde woningen: 61%. Dit aandeel neemt al jaren lang af. Deze trend zal waarschijnlijk getemporeerd 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 24.733 woningen vormt deze groep 30% 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 2007 is het gestegen tot 7.618 woningen.

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 2007 bedroeg het aantal corporatie woningen 35.395 en vormde daarmee 43% van de woningvoorraad. Het aantal koopwoningen bedroeg 34.468, oftewel 41,6% van de totale woningvoorraad. 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. In de leeftijdscategorie onder de 29 jaar is het afgenomen of gelijk gebleven. Een signaal dat het voor starters moeilijker geworden is een woning te kopen.

De woningmarkt in Groningen is 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. In de stuurgroep van de regiovisie is een nieuwbouwtaakstelling van 1150 woningen per jaar voor de stad Groningen afgesproken. De lat lag jarenlang op 1350 woningen, een aantal dat nooit is gehaald. Met de nota "Sturen op Snelheid" zijn een aantal ideeën uitgewerkt waardoor er sneller gebouwd wordt. Voor de productie van 2007 heeft dit een positief effect gehad. Er zijn vorig jaar 1035 nieuwbouwwoningen opgeleverd. 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. Naar nieuwbouwwoningen in de stad komt gemiddeld 80% van de huishoudens uit een woning in de stad. Met name rijwoningen kwamen vrij door deze verhuizers. In het algemeen geldt dat met name de doorstroming van huur naar koop is afgenomen. Door de sterk gestegen prijzen op de koopmarkt is de overstap van een huurwoning naar een koopwoning steeds lastiger geworden. Dat is een landelijk fenomeen dat zich ook in Groningen voordoet.

Om de druk in bepaalde segmenten gericht aan te pakken worden uiteraard ook sociale huurwoningen en starterswoningen gebouwd. De gemiddelde slaagkans voor een corporatiewoning is toegenomen, van 26% in 2005 naar 33% in 2006 en 2007. Grote gezinnen (huishoudens met 3 of meer kinderen) en jongeren onder de 23 jaar hebben gemiddeld een lagere slaagkans en kunnen moeilijk woonruimte vinden, omdat ze gemiddeld weinig punten hebben gespaard. In de sociale huurwoningen wonen vooral huishoudens met een laag inkomen: de zogenaamde doelgroep van beleid. De omvang van de doelgroep van beleid wordt over het algemeen vastgesteld via Woningbehoefteonderzoeken. Tot de doelgroep worden huishoudens gerekend die op basis van hun inkomen mogelijk in aanmerking zouden komen voor huurtoeslag. Uit het laatste onderzoek van VROM (WoON 2006) blijkt een omvang van ongeveer 31 duizend huishoudens: een lichte toename ten opzichte van 2005. De verwachting is dat het aantal huishoudens met een laag inkomen zal dalen. Het aantal uitkeringsgerechtigden en niet-werkende werkzoekenden neemt namelijk sinds 2005 af.

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. Het is bovendien een belangrijke input voor de nieuwe woonvisie die dit jaar verschijnt.

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 2006, maar waar mogelijk wordt al gekeken naar wat er in de loop van 2007 is gebeurd. De trends op de woningmarkt veranderen niet van de ene dag op de andere. Veel knelpunten die al eerder geconstateerd zijn gelden nog steeds.

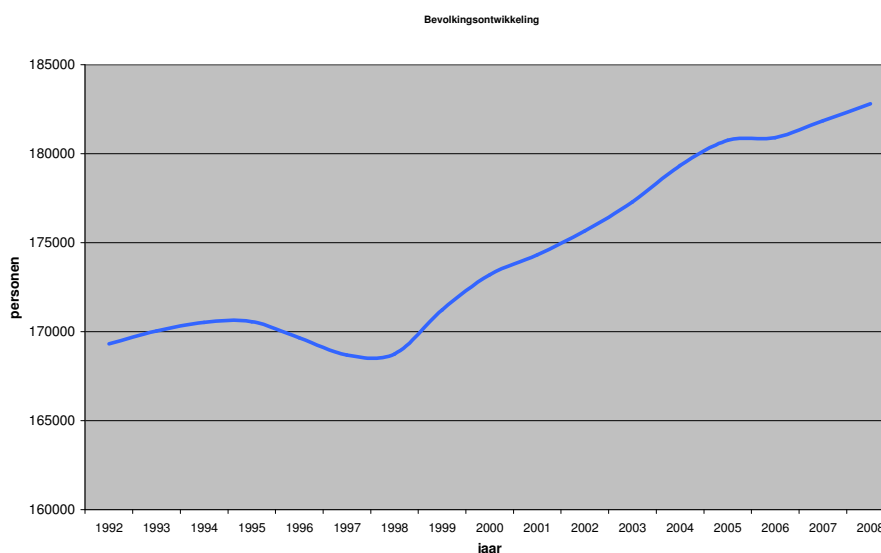
De opbouw van dit jaarbericht is als volgt: na een aantal *demografische trends*, waaronder het toenevende aantal Stadgers, wordt ingegaan op kenmerken van de *huishoudens* in de zelfstandige woningvoorraad. Daarna wordt een aantal *ontwikkelingen van die zelfstandige woningvoorraad* geschetst. Op de dynamiek van de woningmarkt wordt in hoofdstuk zes 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 Aanhoudende groei van de bevolking

De gemeente Groningen blijft qua inwonertal groeien. Op 1 januari 2007 waren er 181.845 Stadgers en een jaar later was dit gegroeid naar 182.800. De stijging is vooral te danken aan een vestigingsoverschot. Er vestigden zich in 2007 16 duizend inwoners, tegenover het vertrek van 15,5 duizend inwoners. Het standaardpatroon is dat veel jongeren in de leeftijdsgroep van 15-20 jaar naar de stad trekken en deze instroom is groter dan in voorgaande jaren. Dit komt overeen met een toenemend aantal eerstejaars studenten van de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool, ook al is het aandeel studenten dat in Groningen woont wel aan het afnemen. In de leeftijdsgroep 25-29 verlaten traditioneel veel mensen de stad. Het jaar 2006 was een gemiddeld jaar met ongeveer 1600 personen. De bevolking groeide naast een migratieoverschot ook door een geboorteoverschot. Er werden vorig jaar 2000 kinderen geboren terwijl er 1325 mensen stierven, redelijk in lijn met de trend van de jaren daarvoor.



Figuur 1

Als studentenstad is in Groningen de leeftijdscategorie tussen 20 en 24 jaar sterk vertegenwoordigd: ruim 27.000 personen, oftewel 15,1% 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 Utrecht met respectievelijk 11,3% en 10,8%. Onderstaande tabel geeft de bevolkingsopbouw weer.

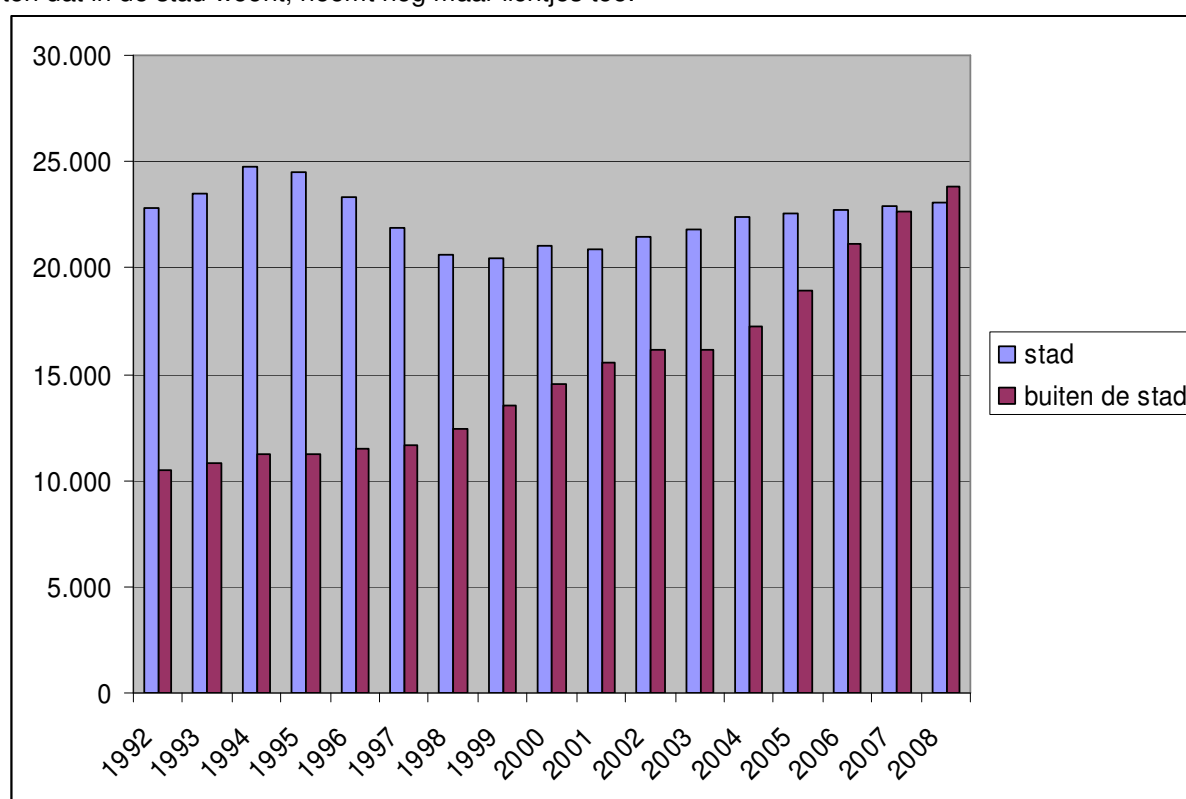
Leeftijd	Absoluut	Percentage		Leeftijd	Absoluut	Percentage
0 t/m 4 jaar	8.779	4,8%		45 t/m 49 jaar	11.329	6,2%
5 t/m 9 jaar	7.854	4,3%		50 t/m 54 jaar	10.867	6,0%
10 t/m 14 jaar	6.854	3,8%		55 t/m 59 jaar	9.575	5,3%
15 t/m 19 jaar	12.052	6,6%		60 t/m 64 jaar	7.361	4,0%
20 t/m 24 jaar	27.376	15,1%		65 t/m 69 jaar	5.247	2,9%
25 t/m 29 jaar	19.555	10,8%		70 t/m 74 jaar	4.944	2,7%
30 t/m 34 jaar	14.441	7,9%		75 t/m 79 jaar	4.235	2,3%
35 t/m 39 jaar	13.240	7,3%		80 t/m 84 jaar	3.419	1,9%
40 t/m 44 jaar	11.878	6,5%		85 jaar en ouder	2.839	1,6%

Tabel 1 Bevolking Groningen 2007

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 2007. 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 2007 naar ruim 20,5 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 2007.

3.2 Studentenstad, maar meeste studenten wonen buiten de stad

Het aantal studenten aan de Rijksuniversiteit (RUG) en de Hanzehogeschool Groningen (HG) bedroeg in het collegejaar 2007-2008 bijna 47 duizend. Sinds eind jaren '90 is het aantal sterk toegenomen, want in 1998 waren er ruim 33 duizend studenten. Niet alle studenten wonen echter in de stad Groningen: inmiddels woont meer dan de helft van de studenten buiten de stad en het aantal studenten dat in de stad woont, neemt nog maar lichtjes toe.



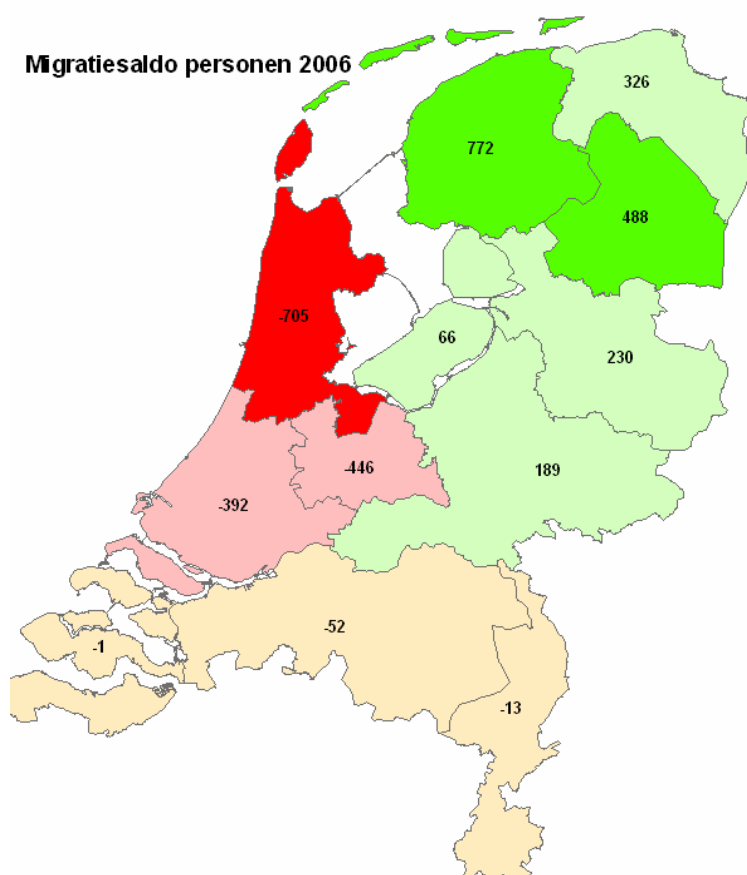
Figuur 2

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 61% 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 36% 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 vaker voor thuis te blijven wonen en op en neer te reizen naar Groningen. De aanpassing van de vergunningen voor kamerverhuur en de inspanningen van de corporaties hebben er voor gezorgd dat de druk op de markt voor studentenkamers minder is geworden dan een paar jaar geleden. Er zijn in totaal 1600 kamers voor studenten bijgekomen, waaronder 340 aan het Winschoterdiep voor buitenlandse studenten. In de loop van 2008 wordt er een nieuwe prognose gemaakt in samenwerking met de RUG en HG over het totaal aantal studenten en het aandeel dat in Groningen woont.

3.3 Vertrek en vestiging

Na een negatief migratiesaldo in 2005, kwamen er in 2006 weer meer mensen naar Groningen dan er uit vertrokken. Hiervoor werd al geconstateerd dat de groep tussen 20 en 24 jaar sterk vertegenwoordigd is Groningen. Dit geldt nog meer voor de migratiecijfers. Het migratiesaldo in de leeftijdsgroep 15-24 jaar was +4.576. Het migratiesaldo in de leeftijdsgroep tussen 25-29 jaar (de net afgestudeerden) was -2.485. Voorlopige cijfers voor de gehele stad voor 2007 wijzen ook weer op een positief migratiesaldo.

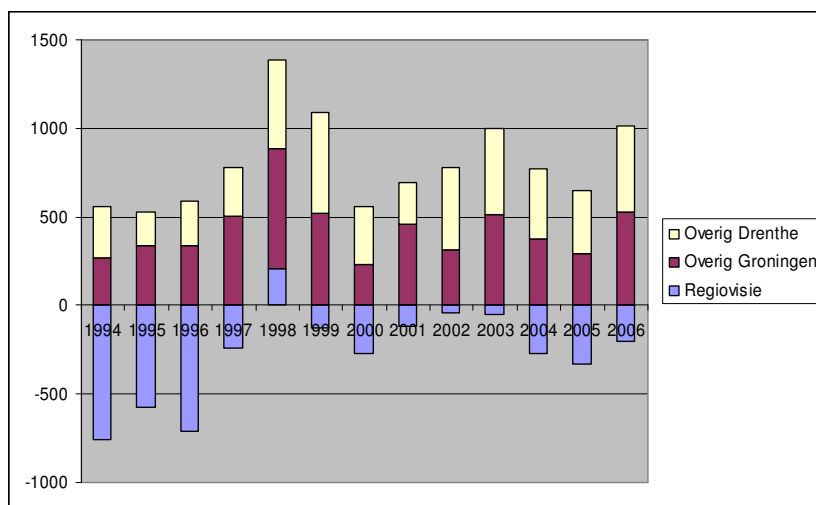
Provincies waarmee de stad Groningen het grootste (én stijgend) negatief migratiesaldo heeft, zijn: Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Dit wordt verklaard door de migratie van 25-29 jarigen. Na het beëindigen van de studie verlaten studenten de stad omdat ze daar een baan gevonden hebben. De 25-29 personen verlaten 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.



Figuur 3

Vanuit de woningmarkt en het woningbouwbeleid is de migratie met de regio een belangrijke indicator. Huishoudens verhuizen binnen de regio met name vanwege de woning of het woongenot. *Uit* de regio wordt vooral verhuisd vanwege werk of studie. Het migratiesaldo met de provincies Groningen (+326) en Drenthe (+488) is al jaren positief. Dit beeld is anders voor gemeentes binnen de regio.

Het migratiesaldo met die gemeenten is al jaren negatief. Het is wel minder negatief dan het medio jaren '90 was. Als de stromen wat nader worden bekeken valt wel op dat per saldo meer alleenstaanden uit de regio naar de stad verhuizen, en dat personen in gezinsverband de stad per saldo meer verlaten. Het aantal personen dat in gezinsverband de stad voor de regio verlaat neemt de laatste jaren weer toe.



Figuur 4 Migratiesaldo met Groningen en Drenthe

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 Haren en Tynaarlo. Dit zijn ook de gemeenten waar het aantal personen dat in gezinsverband naar toe verhuist het grootst is. Het betreft rond de 200 personen per gemeente. De gemeente Assen komt in dat geval op de derde plaats met 188 personen. In het hoofdstuk verhuizingen zal op de migratie (van huishoudens) nader worden in gegaan.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Gemiddeld (1999-2006)
Leek	51	-34	63	63	56	54	56	-29	35
Noordenveld	66	11	39	-6	48	68	-12	4	27
Zuidhorn	-31	51	19	77	-10	-70	-26	39	6
Winsum	-36	-33	81	-15	3	-16	20	-10	-1
Bedum	-120	-6	-52	29	31	36	34	11	-5
Assen	55	-9	9	-47	88	-47	-110	-10	-9
Ten Boer	9	6	-15	22	18	-56	-27	-62	-13
Slochteren	-13	-55	-87	0	14	-2	-45	-67	-32
Hoogezand-Sappemeer	46	-16	-81	11	-92	-85	-76	-17	-39
Tynaarlo	-119	-94	-6	-34	-64	-28	-68	10	-50
Haren	-33	-94	-91	-141	-138	-126	-80	-70	-97
Totaal	-125	-273	-121	-41	-46	-272	-334	-201	-177

Tabel 2 Migratiesaldo personen regiogemeenten

4 Huishoudens in een zelfstandige woning

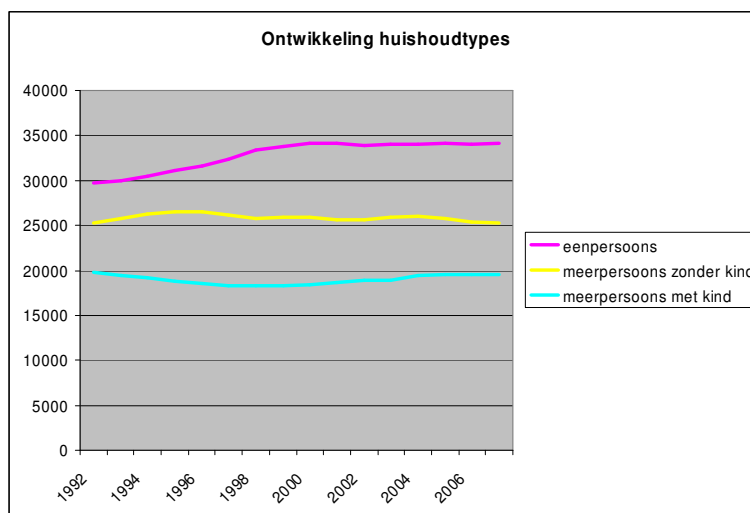
In het vorige hoofdstuk zijn kort de demografische ontwikkelingen behandeld. Hierna wordt verder ingegaan op de ontwikkelingen in de **zelfstandige woningvoorraad** die op 1 januari 2007 82.778 woningen bedroeg. Het aantal personen dat in een zelfstandige woning woont, is 156.965 personen, met andere woorden 86% van de Groninger bevolking woont in een zelfstandige woning. Het aantal onzelfstandige wooneenheden (waaronder kamers in kamerverhuurpanden) is in de periode 2000 - 2007 toegenomen van 14.269 naar 18.434. De sterke groei wordt vooral verklaard door de omzetting van zelfstandige woningen tot kamergewijze verhuur. In de onzelfstandige voorraad wonen bijna 25-duizend personen (14%). Het aantal kamerverhuurvergunningen (inclusief legalisatie) groeide sinds 2003 met ongeveer 800 tot plusminus 2.800 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

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 2007 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 vooral door een afname van de huishoudens zonder kinderen. De samenstelling binnen de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen verandert qua leeftijdsopbouw. In de paragraaf hierna over huishoudprofielen wordt daar dieper op ingegaan.

Huishoudtypen	absoluut	percentage
Eenpersoonshuishoudens	34.167	43,3
Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen	25.319	32,1
Meerpersoonshuishoudens met kinderen	19.505	24,7

Tabel 3 Huishoudtypen 2007



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 2007 aan.

Huishoudprofielen in zelfstandige woning

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 met kinderen

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

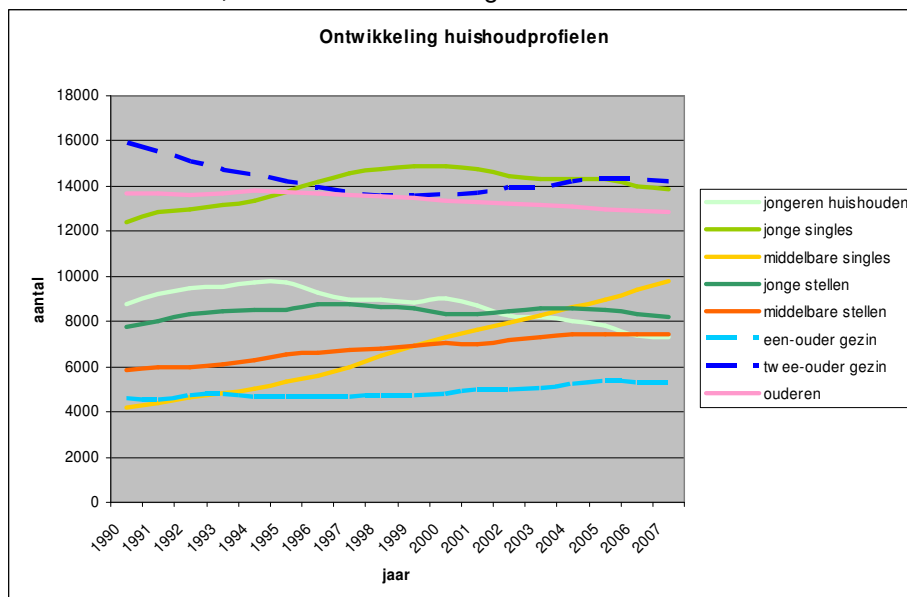
7 Twee-ouder gezin met kinderen

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

8 Ouderen

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

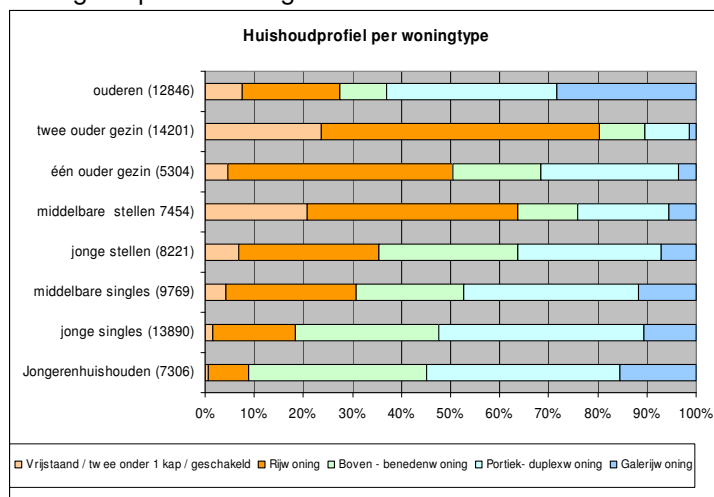
In onderstaande figuur is nog wat dieper ingegaan op de ontwikkeling van de huishoudprofielen in de loop der jaren. De grootste groep vormen nu de tweeouder gezinnen met ruim 14 duizend huishoudens (18%). Daarna komen de *jonge singles*: zij vormen ook 18% van alle huishoudens in de zelfstandige woningen van de stad en hun aantal bedraagt 13.890 huishoudens. Het laatste jaar nam het aantal licht af. De derde groep wordt gevormd door de *ouderen*, hoewel hun aantal afneemt. In 2007 betrof het 12.846 huishoudens; in 1994 waren het nog 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 mede 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 2007. De *tweeouder gezinnen* en *middelbare stellen* wonen met name in de grondgebonden woningen. Ook éénouder gezinnen wonen voor de helft in een eengezinswoning. De overige huishoudprofielen wonen met name in gestapelde woningen.



Figuur 7

4.2 Huishoudprofielen en eigendom

In onderstaande tabellen wordt een overzicht geboden van (de ontwikkeling van) de eigendomssituatie van de woningen per huishoudprofiel. Voor alle groepen behalve jongerenhuishoudens is een toename van het eigenwoningbezit te zien. De groep met het grootste aandeel eigenaar-bewoners zijn de tweeouder gezinnen met bijna driekwart. Voor alle groepen geldt dat het aandeel dat in een corporatiewoning woont gedaald is. Groepen die relatief veel in een corporatiewoning wonen zijn éénouder gezinnen, ouderen, jonge singles en middelbare singles). Verder is opvallend het grote stijgende aandeel jongerenhuishoudens in een particulier verhuurde woning.

Jongerenhuishouden	1998	2007
corporatie	50%	45%
belegger	3%	2%
koop	20%	14%
part. verhuur	28%	38%

Jonge singles	1998	2007
corporatie	60%	53%
belegger	7%	4%
koop	23%	35%
part. verhuur	11%	7%

Middelbare singles	1998	2007
corporatie	55%	53%
belegger	9%	6%
koop	29%	36%
part. verhuur	7%	4%

Jonge stellen	1998	2007
corporatie	39%	31%
belegger	7%	4%
koop	44%	51%
part. verhuur	11%	14%

Middelbare stellen	1998	2007
corporatie	39%	28%
belegger	7%	5%
koop	48%	65%
part. verhuur	6%	3%

Eénouder gezinnen	1998	2007
corporatie	72%	67%
belegger	5%	4%
koop	18%	26%
part. verhuur	5%	3%

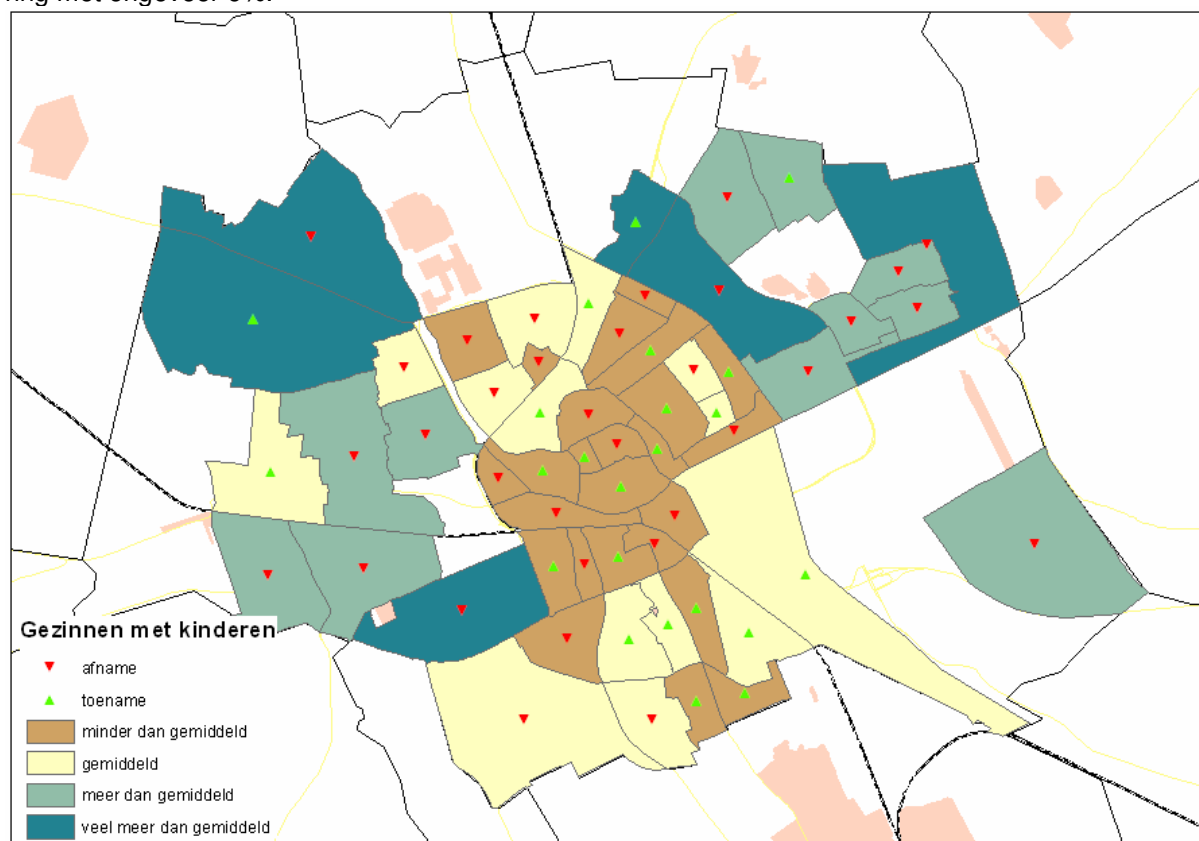
Tweeouder gezinnen	1998	2007
corporatie	32%	22%
belegger	5%	3%
koop	59%	73%
part. verhuur	4%	2%

Ouderen	1998	2007
corporatie	56%	55%
belegger	11%	13%
koop	20%	28%
part. verhuur	12%	4%

De omvang van de doelgroep van beleid wordt over het algemeen vastgesteld via Woningbehoefte-onderzoeken. Tot de doelgroep worden huishoudens gerekend die op basis van hun inkomen mogelijk in aanmerking zouden komen voor huurtoeslag. Uit het laatste onderzoek van VROM (WoON 2006) blijkt een omvang van ongeveer 31 duizend huishoudens: een lichte toename ten opzichte van 2005. De verwachting is dat het aantal huishoudens met een laag inkomen zal dalen. Het aantal uitkeringsgerechtigden en niet-werkende werkzoekenden neemt namelijk sinds 2005 af.

4.3 Waar wonen de gezinnen met kinderen?

Het aantal en aandeel gezinnen met kinderen is niet verrassend het hoogst in de buurten aan de rand van de stad. Het hoogst is dit in de buurt Leegkerk waarin Gravenburg en een deel van De Held liggen. Het aandeel gezinnen met kinderen bedraagt daar rond de 60%. Uit de figuur is ook af te lezen of het aandeel gezinnen met kinderen het laatste jaar is toegenomen (in de bijlage is een kaart met de buurtindeling opgenomen). Andere buurten met veel gezinnen zijn Stadspark (met Buitenhof): 57% en Ulgersmaborg: 54%. Buurten met het laagste aandeel gezinnen met kinderen zijn binnen de diepenring met ongeveer 6%.

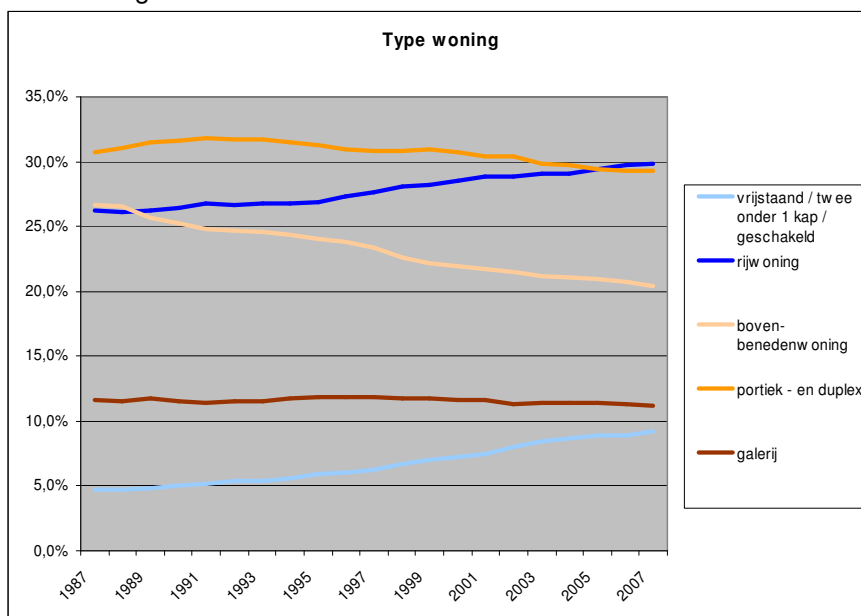


5 Woningen

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 in de periode 1991 - 1998 van 76.989 naar 81.140. In 2007 was het verder doorgegroei naar 82.778 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. Het jaar 2007 was weer een goed jaar met een totale productie van 1035 woningen.

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 getemporeerd 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 24.733 woningen vormt deze groep 30% 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 2007 is het gestegen tot 7.618 woningen.



Figuur 8

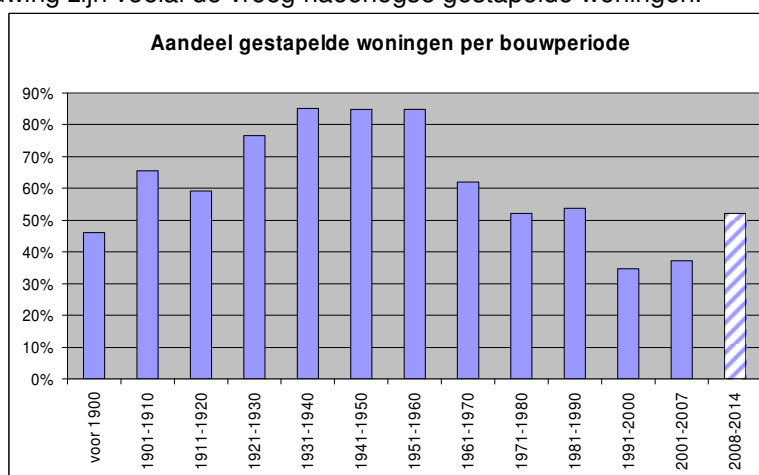
omschrijving	corporatie	inst. Belegging	Eigenaar -bewoner	part. Verhuur	onbekend	TOTAAL
1. Vrijstaand / twee onder 1 kap / geschakeld	310	62	6897	317	32	7618
2. Woning in een rij	7005	995	15464	1189	80	24733
3. Boven - benedenwoning	6823	487	5369	3691	544	16914
4. Portiek- duplexwoning	14686	1820	5497	2083	132	24218
5. Galerijwoning	6571	1020	1241	373	90	9295
TOTAAL	35395	4384	34468	7653	878	82778

Tabel 4 Eigendom en type woning 2007

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 20.222. De bereikbaarheid en bruikbaarheid zijn met name van belang voor ouderen. In de leeftijdsgroep boven de 65 jaar woonde 57% in 1998 in een goed bereikbare en bruikbare woning. In 2007 steeg dit naar 67%.

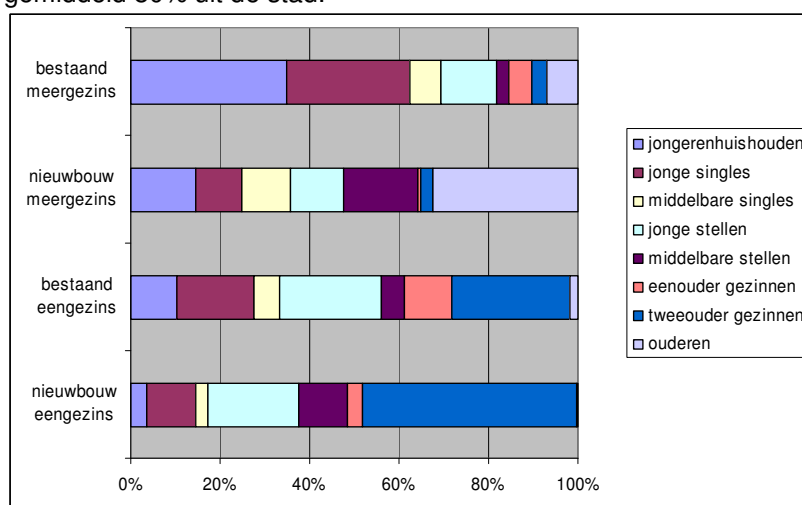
5.2 Veel appartementen in de planning

In de nieuwbouw is het aandeel grondgebonden woningen de laatste jaren groter dan het aandeel appartementen. Van de totale woningvoorraad is 39% grondgebonden. In de planning stijgt het aandeel appartementen aanzienlijk. Het percentage appartementen stijgt naar boven 50%. Een belangrijk verschil tussen de geplande nieuwbouwapartementen en de gestapelde bouw van vlak na de oorlog is de eigendomsvorm. De meeste naoorlogse woningen zijn corporatief bezit, terwijl de appartementen die in de planning staan vaak koopappartementen zijn. De woningen die onttrokken in het kader van de wijkvernieuwing zijn veelal de vroeg naoorlogse gestapelde woningen.



Figuur 9

Door nieuwbouw worden specifieke huishoudprofielen aangetrokken, waarbij er een duidelijk verschil is tussen eengezinswoningen en appartementen. Naar de grondgebonden woningen komen vooral *tweeouder gezinnen* gevolgd door *jonge stellen*. De appartementen worden bewoond door *ouderen*, *middelbare stellen* en *jongerenhuishoudens*. Van de huishoudens die naar een nieuwbouwwoning verhuizen, komt gemiddeld 80% uit de stad.



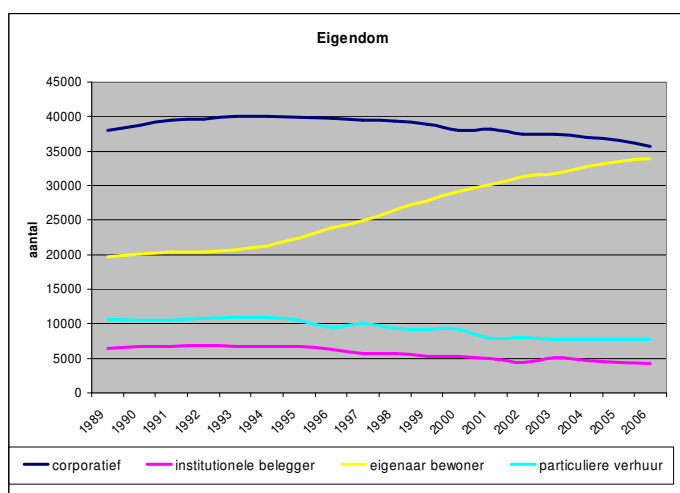
Figuur 10 Verhuizingen in 2006 naar woningtype per type huishouden

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 2007 bedroeg het aantal corporatie woningen 35.395 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 2007 met 564 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. In de zelfstandige woningvoorraad zijn 7.700 woningen van particuliere verhuurders. Daarnaast zijn er ook nog ongeveer 2.800 kamerverhuurpanden ook veelal van particuliere verhuurders.

De toename van het eigen woningbezit is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid om de kwaliteitsvraag op de woningmarkt te willen bedienen.

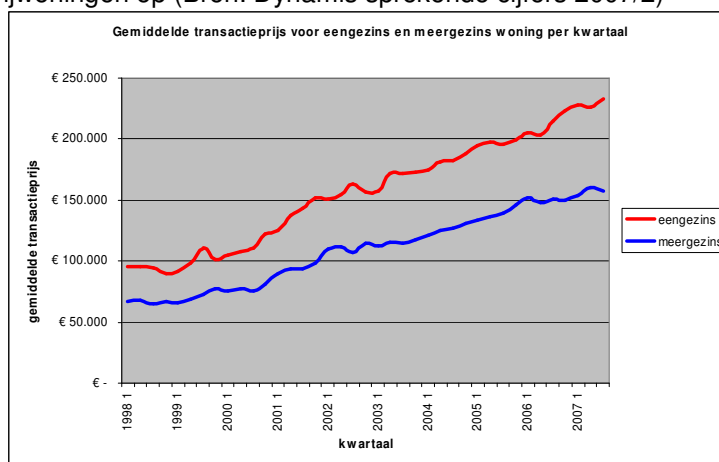


Figuur 11

5.4 Transacties in de bestaande bouw

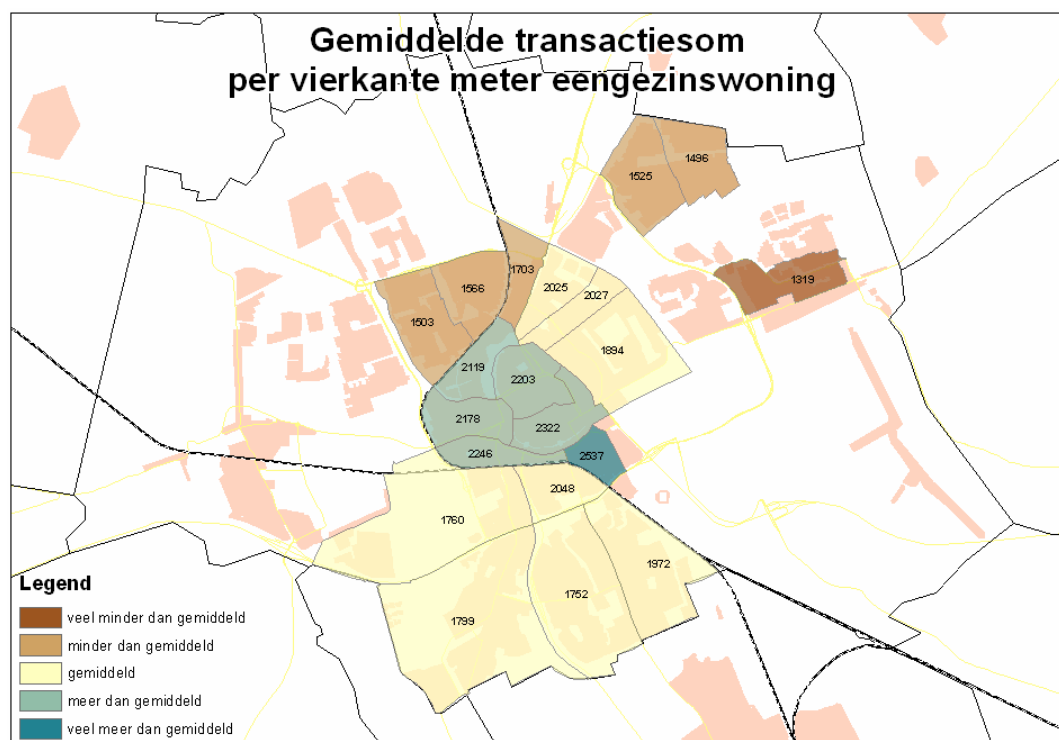
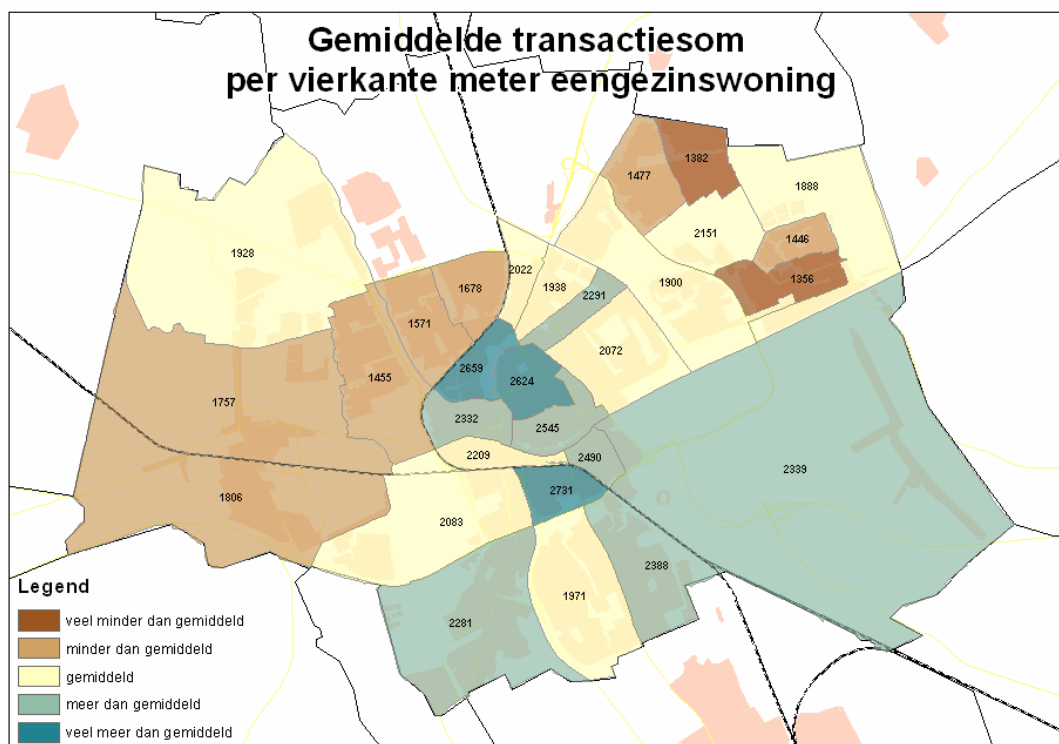
Het aantal transacties steeg in 2006 ten opzichte van 2005 en ligt ruim boven de 3000 woningen en laat voor 2007 een verdere stijging zien. Het aantal aangeboden woningen op www.funda.nl steeg eveneens van circa 800 medio 2006 naar ruim 1300 in het voorjaar van 2008. De markt in Groningen is al jaren krap, met name voor appartementen en rijwoningen. Gedurende de afgelopen jaren is de krapte wel enigszins afgenomen voor deze type woningen. Gemiddeld staat een woning in de regio Groningen ongeveer 41 dagen te koop, hetgeen vergeleken met de omliggende regio's kort is. Omdat Groningen een studentenstad is, blijven na de studie veel studenten in de stad wonen, wat een grote vraag oplevert naar appartementen en rijwoningen op (Bron: Dynamis sprekende cijfers 2007/2)

Voor het bepalen van de waardeontwikkeling wordt gebruik gemaakt van (reële) transacties van het Kadaster. De gemiddelde transactieprijzen in het derde kwartaal van 2007 bedroeg voor een eengezinswoning €233.034 en voor een meergezinswoning €157.913. De gemiddelde prijs voor een eengezinswoning steeg in het derde kwartaal met 9% ten opzichte van dezelfde periode het jaar daarvoor. Voor een meergezinswoning was die stijging 4%. In Groningen ligt het prijsniveau gemiddeld op drie-kwart van het landelijk niveau.



Figuur 12

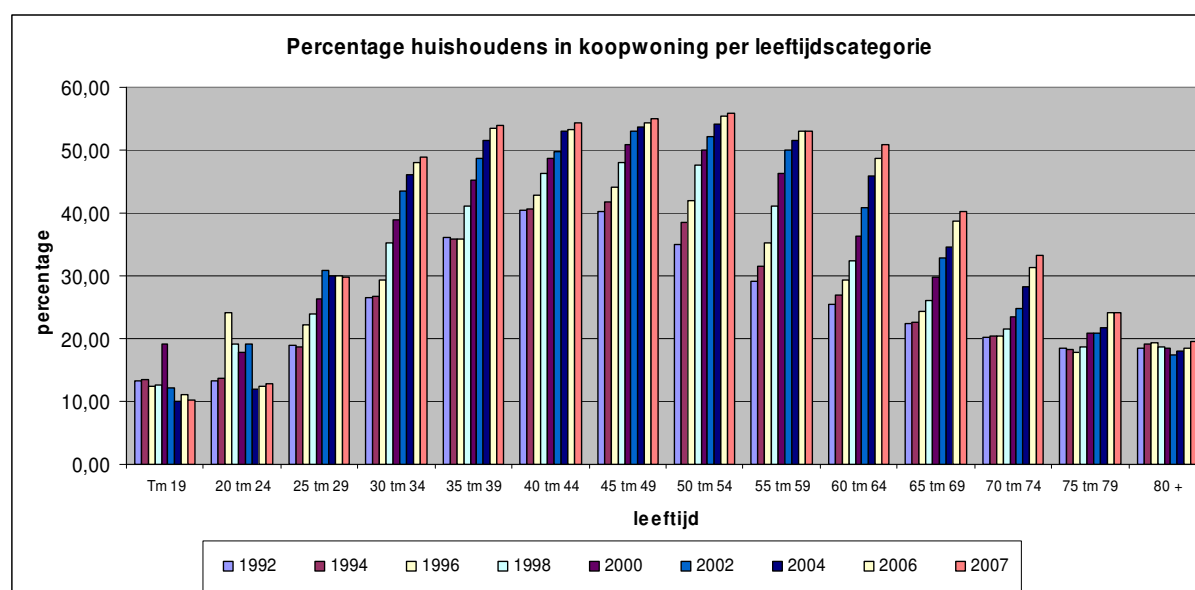
De prijs/m² van een eengezinswoning steeg in een jaar tijd met ruim €100 naar €1954. De gemiddelde prijs/m² van een meergezinswoning is nog maar net daaronder: €1940. De prijs/m² van kleine (<80m²) eengezinswoningen is het hoogst (€2.580) en bleef stijgen in 2006. De prijs per vierkante meter voor grotere woningen was €1.834. 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. Over het algemeen liggen deze prijzen niet ver onder het niveau van nieuwbouwwoningen.



In de stad wordt gemiddeld bij 80% van de reële transacties gekocht door (toekomstige) eigenaar-bewoners. De meeste van deze woningen worden gekocht door *jonge singles* (25%), gevolgd door *jonge stellen* (25%), *twee-ouder gezinnen* (18%) en zelfs *jongerenhuishoudens* (14%). De overige woningen worden door particulieren gekocht en verhuurd. In die woningen komen over het algemeen de *jongerenhuishoudens* terecht. Het betreft onder andere ouders die voor hun kinderen een woning kopen. Buurten waar dit veel voorkomt zijn Korrewegwijk, Oranjebuurt, Gorechtbuurt, Oosterpoortbuurt, Schildersbuurt en de Zeeheldenbuurt.

5.5 Toename aandeel eigenaar-bewoner

Per leeftijdscategorie verschilt het aandeel van de huishoudens dat voor zichzelf een woning koopt. In de leeftijdscategorieën tussen de 35 en 64 jaar is meer dan de helft van de hoofdbewoners eigenaar van hun woning. Van deze groepen neemt het percentage 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 de laatste drie jaar ongeveer gelijk gebleven.



Figuur 13

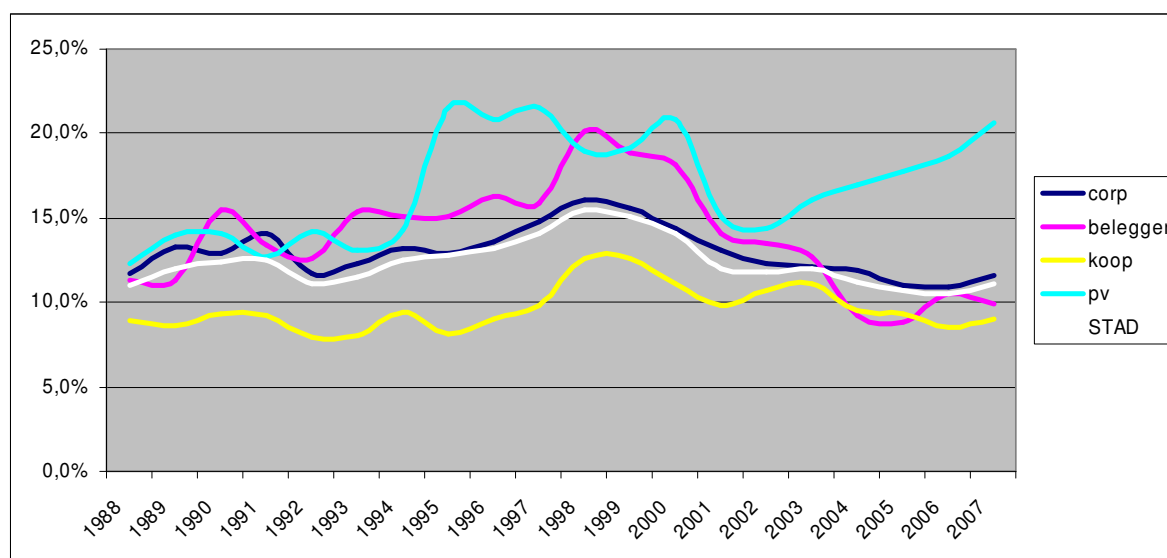
In december 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met het uitwerken van een regeling om huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen daarbij te helpen. Door de sterk gestegen prijzen is het voor deze groep moeilijk om een woning te kopen. Met behulp van een starterlening kunnen een aantal van deze huishoudens 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 als Helperberg, Kop van Oost en het Waterleidinggebouw zijn hier voorbeelden van.

6 Dynamiek

6.1 Ruimte op de woningmarkt

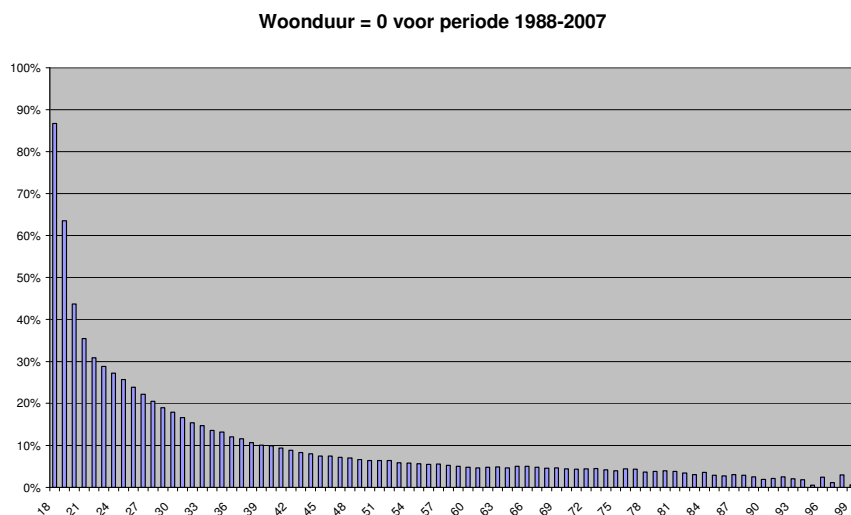
De verhuigeneidheid onder Stadters is nog steeds groot. De vraag naar zowel huur- als koopwoningen is groter dan het aanbod. Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij de corporaties is sinds 2003 licht gedaald, maar nog steeds fors. Echter, niet alle ingeschreven huishoudens zijn actief op zoek. Actief wil zeggen dat zij in een jaar één of meerdere reacties hebben uitgebracht op het aanbod. Het aantal actief zoekenden was bijna vier duizend in het vierde kwartaal van 2007, oftewel 15% van de bijna 24,5 duizend ingeschreven woningzoekenden. De gemiddelde slaagkans is aanzienlijk toegenomen, van 26% in 2005 naar 33% in 2006 en 2007. Grote gezinnen (huishoudens met 3 of meer kinderen) en jongeren onder de 23 jaar hebben gemiddeld een lagere slaagkans en kunnen moeilijk woonruimte vinden, omdat ze gemiddeld weinig punten hebben gespaard.

Het aantal huishoudens dat in 2006 is verhuisd was groter dan in 2005. Van alle huishoudens op 1-1-2007 woonde 11% er korter dan een jaar. Per eigendomsvorm zijn er wel verschillen. In corporatiewoningen is het aandeel dat korter dan een jaar woont 12%: eveneens een lichte stijging ten opzichte van het jaar daarvoor, maar minder dan in 1998 toen dit nog 16% was. In de particuliere verhuur is het aandeel huishoudens dat nog maar kort woont altijd hoog geweest en neemt ook weer sterk toe: één vijfde van de huishoudens woont er korter dan een jaar. De hoge mutatiegraad in dat segment hangt samen met de over het algemeen jonge (en lager worden gemiddelde) leeftijd van de bewoners. In de koopsector is het aandeel huishoudens dat net verhuisd is traditioneel lager: op 1 januari 2007 9%; een lichte toename ten opzichte van het jaar daarvoor.



Figuur 14 woonduur hoofdbewoner minder dan één jaar per eigendom

De figuur hiernaast geeft per leeftijd aan hoe veel verhuisd wordt. Het betreft gemiddelde cijfers voor de periode 1988-2007, en het beeld is door de jaren heen constant. Het meest verhuisd wordt door jongeren. Tot en met 30 jaar woont zeker één vijfde van de huishoudens nog maar korter dan een jaar op een adres. Het betekent ook dat als er voor middelbaren of ouderen gebouwd wordt, meer moeite moet worden gedaan om deze groep te verleiden om te gaan verhuizen.



Figuur 15

6.2 Vestiging en vertrek

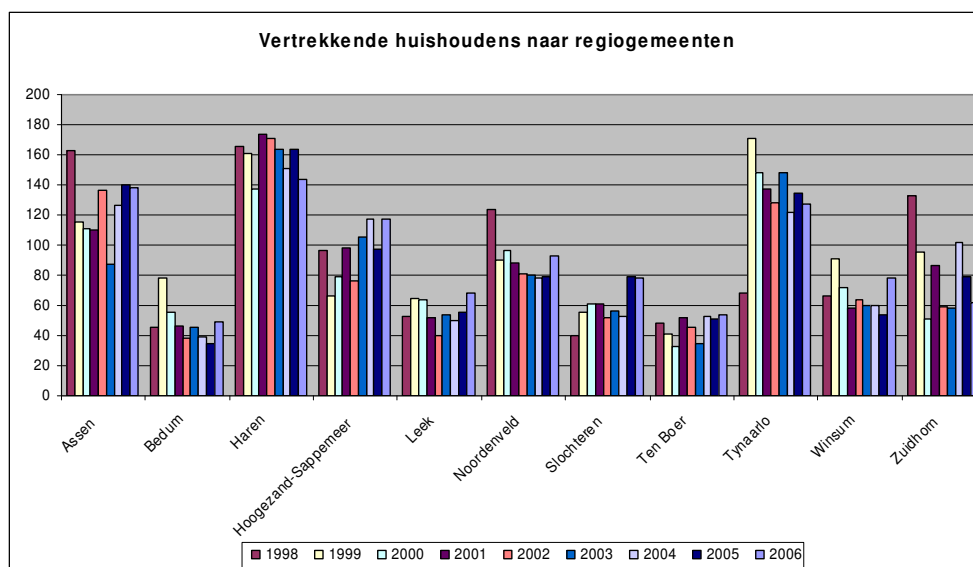
Het merendeel van de verhuizingen vindt plaats binnen de stad Groningen. Daar wordt hierna wat dieper op ingegaan. Het saldo van vestigende en vertrekkende huishoudens in 2006 was - 784. Voorlopige cijfers voor 2007 wijzen op een positief migratiesaldo, alhoewel dat met name voor rekening komt van de studenten die met name in de onzelfstandige voorraad terecht komen.

Verhuizingen in 2006	Aantal
vestiging naar een woning in de stad	2.390
vertrek uit een woning in de stad ¹	3.174

Tabel 5

Van alle verhuizingen uit de stad (in 2006 ruim 3.000) is de afgelopen jaren gemiddeld 33% naar gemeenten in de regio Groningen-Assen. We hebben het dan over zo'n duizend huishoudens per jaar. De meeste huishoudens vertrekken naar de gemeente Haren, gevolgd door de gemeenten Tynaarlo en Assen.

¹ excl. sterfte



Figuur 16

Naar de stad kwamen bijna 2.400 huishoudens, waarvan 32% uit de regio. Dit verschil tussen in- en uitstroom is niet buitengewoon: naar gemeenten in het regiovisiegebied zijn altijd meer huishoudens vertrokken dan er vandaan kwamen. De komende jaren zal het aantal verhuizingen naar de gemeente Tynaarlo waarschijnlijk toenemen, met de bouw van Ter Borch. Deze nieuwbouw is specifiek 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 Doorstroming binnen Groningen

De verhuizingen *binnen* Groningen zijn in twee belangrijke categorieën op te splitsen. Enerzijds zijn er verhuizingen binnen de zelfstandige woningvoorraad en anderzijds verhuizingen tussen de onzelfstandige en zelfstandige woningen.

In 2006 waren er ruim 2.500 verhuizingen *binnen* de zelfstandige woningvoorraad. Dit is een lichte toename ten opzichte van 2005. Als wordt gekeken naar eigendomsverhouding zijn er vier typen verhuisbewegingen te onderscheiden: van huur naar huur, van huur naar koop, van koop naar koop en van koop naar huur. Met name de doorstroming van huur naar koop is afgenomen zoals blijkt uit onderstaande tabel. Door de sterk gestegen prijzen op de koopmarkt is de overstap van een huurwoning naar een koopwoning steeds lastiger geworden. Dat is een landelijk fenomeen dat zich ook in Groningen voordoet.

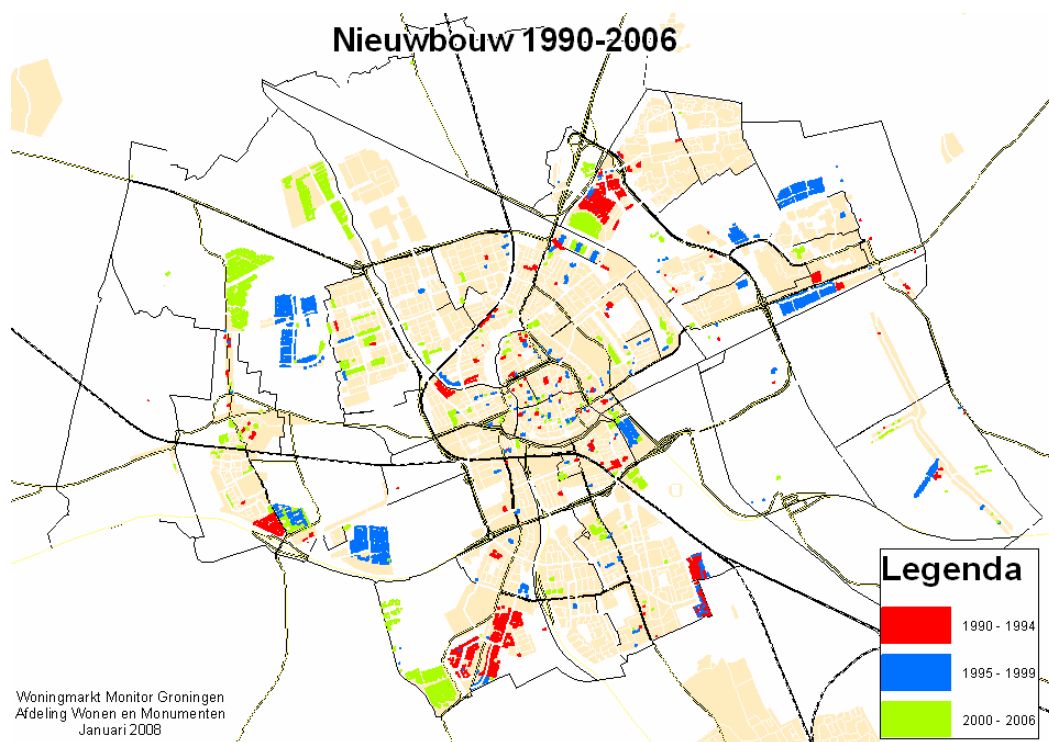
Richting	1998	2005	2006
van huur naar huur	2000	1250	1300
van huur naar koop	1200	600	550
van koop naar koop	400	450	500
van koop naar huur	200	150	150

Tabel 6

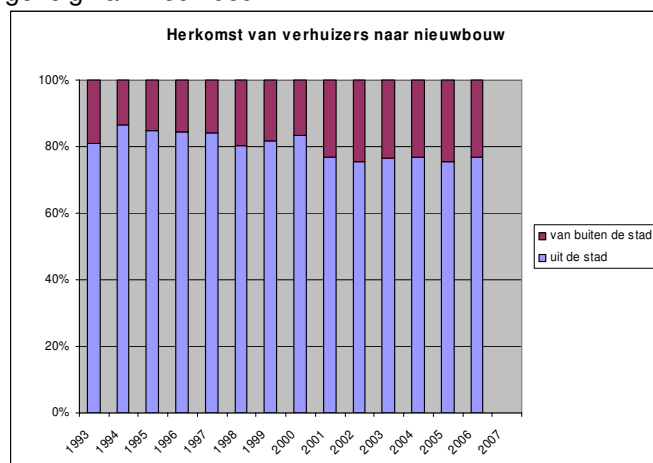
Bij bovenstaande aantallen moet in ogenschouw worden genomen dat de koopsector de afgelopen jaren in absolute zin gegroeid is.

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. 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. Onderstaande kaart geeft aan waar de nieuwbouw de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

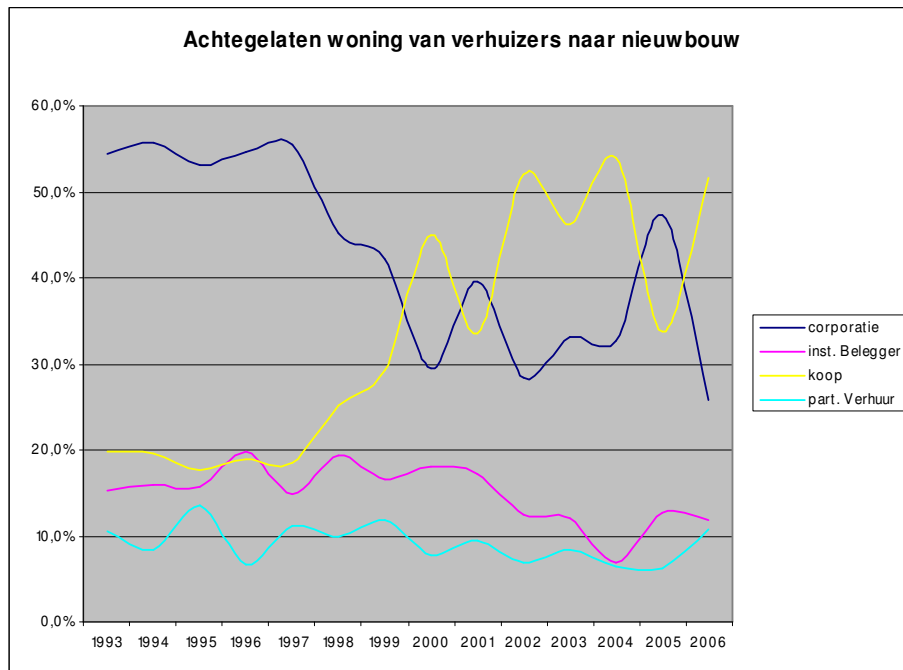


Gemiddeld laten 80% van de verhuizers naar een nieuwbouwwoning in de stad een woning in de stad achter die beschikbaar komt voor een ander huishouden. In 2006 kwamen met rijwoningen vrij als gevolg van nieuwbouw.



Figuur 17

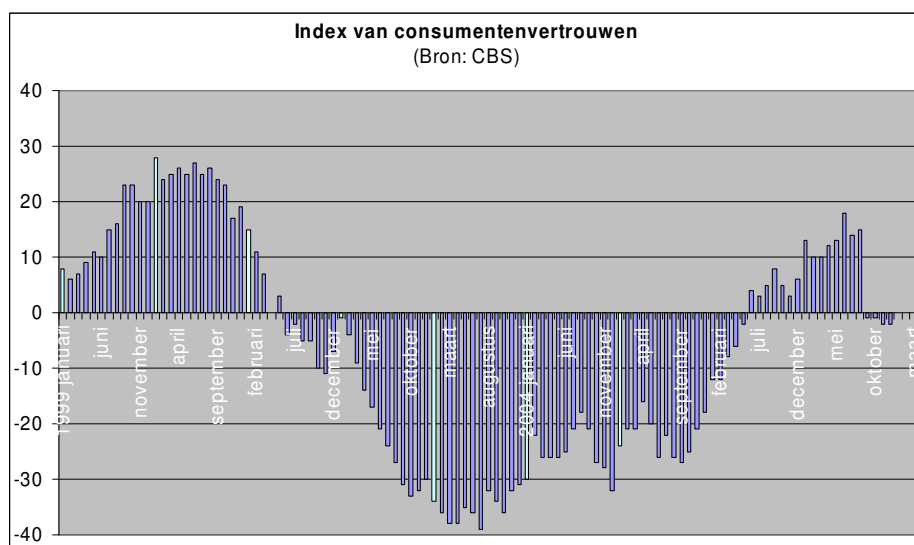
Huishoudens uit de stad die naar een nieuwbouwwoning verhuizen komen meer dan begin jaren negentig uit een koopwoning. Het resultaat van bouwen voor de doorstroming door hoog in de markt te beginnen is daarin te zien. Daarnaast speelt de algehele verminderde doorstroming van huur naar koop een rol. Dat meer nieuwbouwbewoners uit een koopwoning komen is goed voor de doorstroming omdat de verhuisketen langer zal zijn. Het totale beeld is sinds de wijkvernieuwing begon in 1998 wel grilliger geworden. In 2005 nam het aandeel dat uit een corporatiewoning kwam nog wel toe.



Figuur 18

6.4 Vertrouwen consument na stijging weer negatief

Eén van de redenen op landelijk niveau waarom er minder woningen gekocht werden de afgelopen jaren, was het lage vertrouwen van consumenten in de economie. Het oordeel van de consument over het economisch klimaat is pas vanaf juni 2006 licht positief. In de loop van 2007 nam het toe, om in september weer om te slaan naar een negatief consumentenvertrouwen.



Figuur 19

7 Bijlagen

7.1 Kerndata

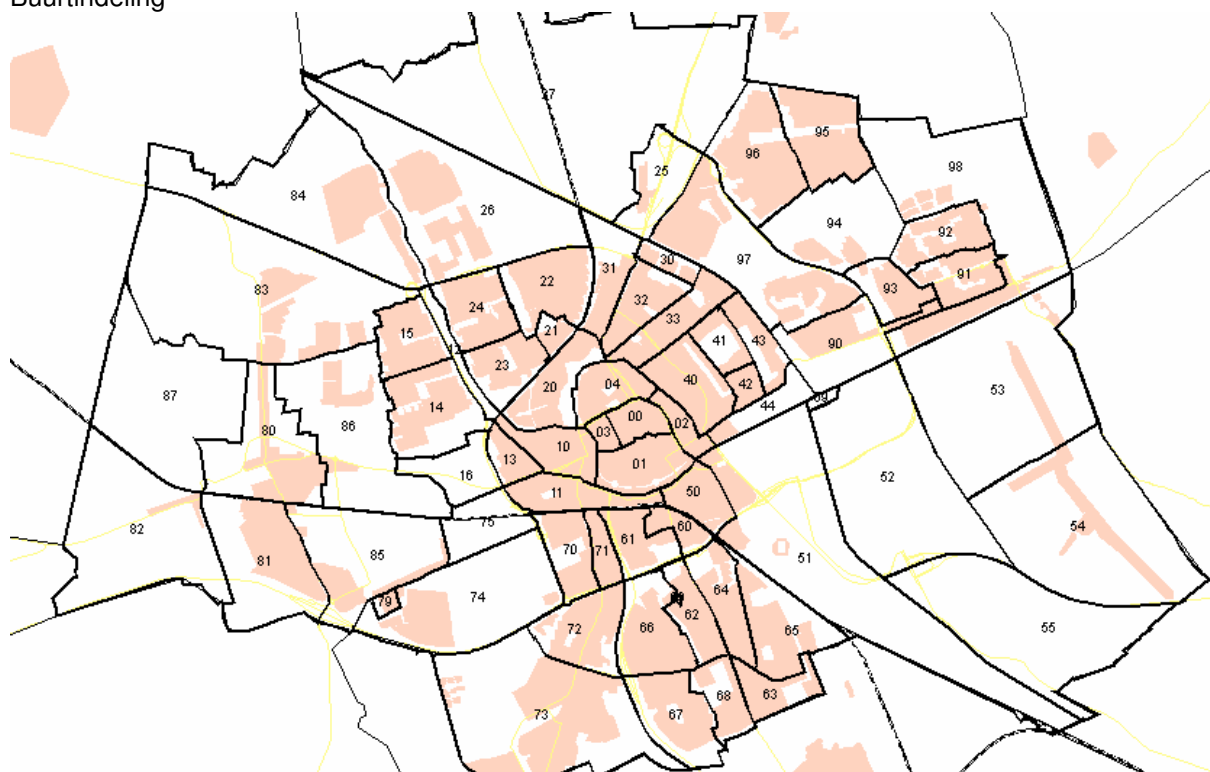
Bevolking (2007)	Absoluut	Percentage
0 t/m 4 jaar	8.779	4,8
5 t/m 9 jaar	7.854	4,3
10 t/m 14 jaar	6.854	3,8
15 t/m 19 jaar	12.052	6,6
20 t/m 24 jaar	27.376	15,1
25 t/m 29 jaar	19.555	10,8
30 t/m 34 jaar	14.441	7,9
35 t/m 39 jaar	13.240	7,3
40 t/m 44 jaar	11.878	6,5
45 t/m 49 jaar	11.329	6,2
50 t/m 54 jaar	10.867	6,0
55 t/m 59 jaar	9.575	5,3
60 t/m 64 jaar	7.361	4,0
65 t/m 69 jaar	5.247	2,9
70 t/m 74 jaar	4.944	2,7
75 t/m 79 jaar	4.235	2,3
80 t/m 84 jaar	3.419	1,9
85 jaar en ouder	2.839	1,6
TOTAAL	181.845	

Woningvoorraad (2007)	absoluut	percentage
Zelfstandige woning	82.778	81
Niet zelfstandige woning	19.774	19

Woningtype (2007)	absoluut	percentage
Vrijstaande woning	2.479	3,0
Twee onder een kap	3.048	3,7
Geschakelde woning	1.946	2,4
Woning in rij	24.733	29,9
Boerderij	145	0,2
Woning boven bedrijf	1.024	1,2
Boven- of benedenwoning	15.890	19,2
Portiekwoning	23.866	28,8
Galerijwoning	9.295	11,2
Duplexwoning	352	0,4

Eigendom (2006)	absoluut	percentage
Eigenaar/bewoner	34468	41,6
Corporatie	35395	42,8
Institutionele belegger	4384	5,3
Overige verhuur	7653	9,2
Eigendom onbekend	878	1,1

Buurtindeling



00	Stadscentrum
01	Binnenstad-zuid
02	Binnenstad-oost
03	Binnenstad-west
04	Binnenstad-noord
10	Schildersbuurt
11	Zeeheldenbuurt
12	Friesestraatweg
13	Kostverloren
14	Vinkhuizen-zuid
15	Vinkhuizen-noord
16	Hoendiep
20	Oranjebuurt
21	Concordiabuurt
22	Selwerd
23	Paddepoel-zuid
24	Paddepoel-noord
25	Noorderhoogebrug
26	Universiteitscomplex
27	Koningslaagte
30	West-Indischebuurt
31	de Hoogte
32	Oost-Indischebuurt
33	Korrewegbuurt

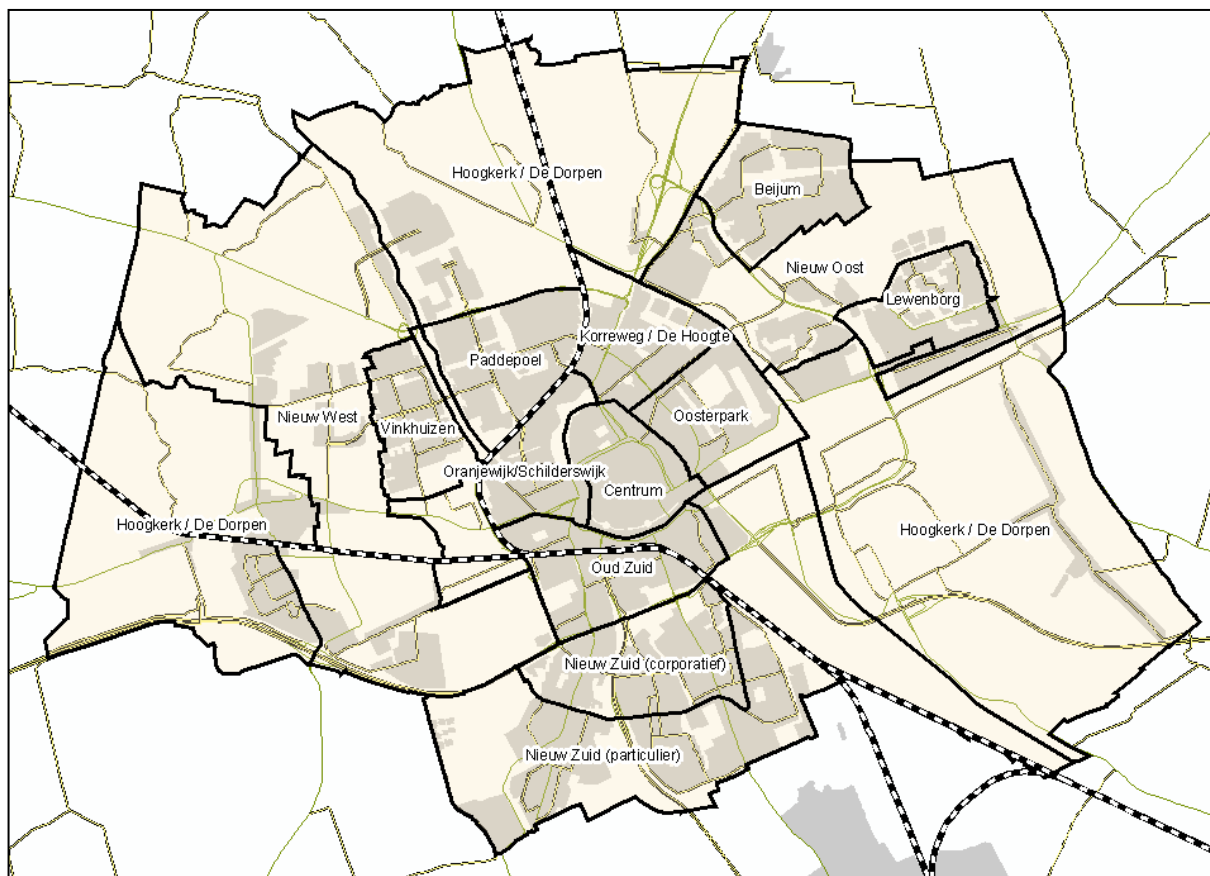
40	Gorechtbuurt
41	Oosterparkbuurt
42	Bloemenbuurt
43	Florabuurt
44	Damsterbuurt
50	Oosterpoortbuurt
51	Industriebuurt
52	Euvelgunne
53	Middelbert
54	Engelbert
55	Roodehaan
59	Woonschepenhaven
60	Herewegbuurt
61	Rivierenbuurt
62	Helpman-west
63	Villabuurt-oost
64	Helpman-oost
65	Coendersborg
66	de Wijert-noord
67	de Wijert-zuid
68	Villabuurt-west
69	Woonwagen "Helpman"
70	Laanhuizen
71	Grunobuurt

72	Corpus den Hoorn-noord
73	Corpus den Hoorn-zuid
74	Stadspark
75	Peizerweg
79	De Kring
80	Hoogkerk-dorp
81	Hoogkerk-zuid
82	Viervelaten
83	Leegkerk
84	Dorkwerd
85	Bangeweer
86	de Held
87	Zuidwending
90	Oosterhoogebrug
91	Lewenborg-zuid
92	Lewenborg-noord
93	Lewenborg-west
94	Bovenstreek
95	Beijum-oost
96	Beijum-west
97	Ulgersmaborg
98	Ruischerbrug

7.2 Wijkvernieuwing

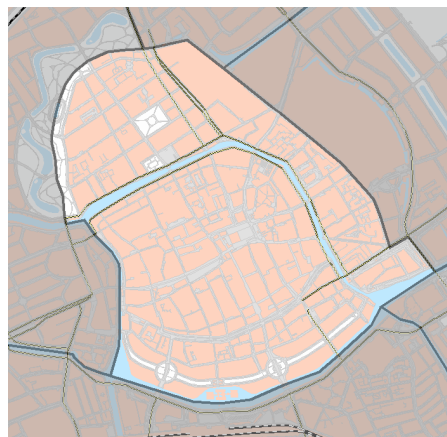
De gemeenteraad heeft gevraagd periodiek per wijkvernieuwingsgebied cijfermatige informatie te krijgen. Daarom zijn per hoofdstuk cijfers opgenomen op wijkniveau. Onderstaande kaart geeft de gebruikte indeling weer. Voor zover er buurten in liggen waar wijkvernieuwing plaatsvindt worden die er uitgelicht.

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



Centrum

	1998		2007	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	221	1,6%	222	1,39%
4 t/m 12 jaar	311	2,2%	299	1,87%
13 t/m 18 jaar	324	2,3%	558	3,48%
19 t/m 24 jaar	4339	30,9%	5.829	36,39%
25 t/m 34 jaar	4261	30,4%	3.967	24,77%
35 t/m 44 jaar	1644	11,7%	1.680	10,49%
45 t/m 54 jaar	1164	8,3%	1.384	8,64%
55 t/m 64 jaar	653	4,7%	1.068	6,67%
65 t/m 79 jaar	691	4,9%	632	3,95%
80 jaar en ouder	421	3,0%	379	2,37%
TOTAAL	14029		16018	
Woonruimte				
Woningen	6.306		6.423	
Wooneenheden	4.115		5.190	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	28	0,4%	31	0,48%
rijwoning	1.165	18,5%	1.201	18,70%
Boven-benedenwoning	2.480	39,3%	2.402	37,40%
Portiekwoning	2.035	32,3%	2.193	34,14%
Galerijwoning	598	9,5%	596	9,28%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	1.871	29,7%	1.659	25,83%
Corporatie	2.153	34,1%	2.361	36,76%
Institutionele belegger	185	2,9%	236	3,67%
Overige verhuur	1.919	30,4%	1.916	29,83%
Eigendom onbekend	178	2,8%	251	3,91%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	2.700	42,8%	2.568	39,98%
1920 t/m 1944	845	13,4%	838	13,05%
1945 t/m 1959	464	7,4%	458	7,13%
1960 t/m 1969	89	1,4%	87	1,35%
1970 t/m 1979	140	2,2%	139	2,16%
1980 t/m 1989	1.585	25,1%	1.582	24,63%
1990 en later	483	7,7%	751	11,69%
Huishoudprofiel				
Jongerenhuishouden	984	16%	998	16%
jonge singles	1689	27%	1488	23%
middelbare singles	562	9%	893	14%
jonge stellen	837	13%	753	12%
middelbare stellen	356	6%	425	7%
één ouder gezin	173	3%	148	2%
twee ouder gezin	370	6%	350	5%
ouderen	686	11%	608	9%
leegstand	649	10%	760	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 5190. 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 jongerenhuishoudens. In opkomst zijn de middelbare singles en – stellen. Het hoge leegstandspercentage geeft een vertekend beeld: het betreft veelal panden die niet (meer) als woning in gebruik zijn.

Oranjewijk / Schilderswijk

Wijkvernieuwing: Kostverloren (zie hierna)

	1998 aantal	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	367	2,7%	417	2,85%
4 t/m 12 jaar	663	4,9%	697	4,77%
13 t/m 18 jaar	520	3,9%	672	4,60%
19 t/m 24 jaar	3285	24,3%	4.108	28,10%
25 t/m 34 jaar	3475	25,8%	3.048	20,85%
35 t/m 44 jaar	1951	14,5%	1.811	12,39%
45 t/m 54 jaar	1455	10,8%	1.698	11,61%
55 t/m 64 jaar	679	5,0%	1.200	8,21%
65 t/m 79 jaar	841	6,2%	728	4,98%
80 jaar en ouder	256	1,9%	241	1,65%
TOTAAL	13492		14620	

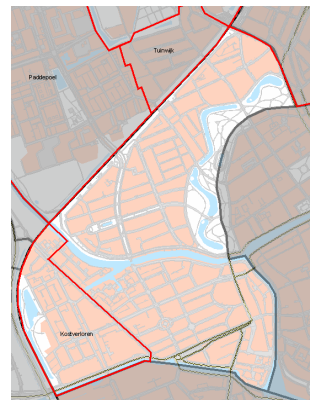
Woonruimte		
Woningen	6.526	6.386
Wooneenheden	2.209	3.193

Woningen-type				
(Half) vrijstaand	88	1,3%	91	1,42%
rijwoning	1.577	24,2%	1.731	27,11%
Boven-benedenwoning	2.868	43,9%	2.586	40,49%
Portiekwoning	1.682	25,8%	1.777	27,83%
Galerijwoning	287	4,4%	177	2,77%
Duplex-woning	24	0,4%	24	0,38%

Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	2.930	44,9%	3.047	47,71%
Corporatie	2.108	32,3%	1.773	27,76%
Institutionele belegger	306	4,7%	340	5,32%
Overige verhuur	1.118	17,1%	1.104	17,29%
Eigendom onbekend	64	1,0%	123	1,93%

Woningen-bouwperiode				
tot 1920	2.242	34,4%	2.104	32,95%
1920 t/m 1944	2.003	30,7%	1.895	29,67%
1945 t/m 1959	983	15,1%	848	13,28%
1960 t/m 1969	7	0,1%	6	0,09%
1970 t/m 1979	235	3,6%	236	3,70%
1980 t/m 1989	618	9,5%	620	9,71%
1990 en later	438	6,7%	677	10,60%

Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	1011	15%	744	12%
jonge singles	1587	24%	1354	21%
middelbare singles	546	8%	873	14%
jonge stellen	930	14%	783	12%
middelbare stellen	418	6%	517	8%
één ouder gezin	248	4%	314	5%
twee ouder gezin	715	11%	741	12%
ouderen	721	11%	643	10%
leegstand	350	5%	418	7%



Kenmerken

- Tot deze wijk behoren 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		2007	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	39	1,84%	65	3,03%
4 t/m 12 jaar	53	2,51%	95	4,43%
13 t/m 18 jaar	63	2,98%	78	3,64%
19 t/m 24 jaar	384	18,16%	460	21,47%
25 t/m 34 jaar	592	27,99%	509	23,75%
35 t/m 44 jaar	240	11,35%	269	12,55%
45 t/m 54 jaar	213	10,07%	230	10,73%
55 t/m 64 jaar	170	8,04%	181	8,45%
65 t/m 79 jaar	272	12,86%	177	8,26%
80 jaar en ouder	89	4,21%	79	3,69%
TOTAAL	2115		2143	
Woonruimte				
Woningen	1.299		1.243	
Wooneenheden	81		163	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	4	0,31%	4	0,32%
rijwoning	92	7,08%	143	11,50%
Boven-benedenwoning	278	21,40%	247	19,87%
Portiekwoning	653	50,27%	687	55,27%
Galerijwoning	248	19,09%	138	11,10%
Duplex-woning	24	1,85%	24	1,93%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	224	17,24%	327	26,31%
Corporatie	977	75,21%	756	60,82%
Institutionele belegger	0	0,00%	1	0,08%
Overige verhuur	98	7,54%	122	9,81%
Eigendom onbekend	0	0,00%	37	2,98%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	86	6,62%	82	6,60%
1920 t/m 1944	312	24,02%	297	23,89%
1945 t/m 1959	794	61,12%	663	53,34%
1960 t/m 1969	1	0,08%	1	0,08%
1970 t/m 1979	63	4,85%	63	5,07%
1980 t/m 1989	21	1,62%	21	1,69%
1990 en later	22	1,69%	116	9,33%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	202	16%	134	11%
jonge singles	363	28%	299	24%
middelbare singles	101	8%	161	13%
jonge stellen	137	11%	131	11%
middelbare stellen	84	6%	66	5%
één ouder gezin	46	4%	76	6%
twee ouder gezin	91	7%	89	7%
ouderen	240	18%	183	15%
leegstand	35	3%	104	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. In 2008 worden de nieuwbouwprojecten de Staalmeesters en La Déesse opgeleverd.
- 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. Tweede groep zijn ouderen gevolgd door middelbare singles.

Oud zuid

Wijkvernieuwingswijk: Grunobuurt-noord (zie hierna)

	1998 aantal	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	390	2,5%	459	2,69%
4 t/m 12 jaar	481	3,1%	456	2,67%
13 t/m 18 jaar	529	3,4%	701	4,11%
19 t/m 24 jaar	3697	23,6%	4.885	28,62%
25 t/m 34 jaar	4311	27,5%	4.381	25,67%
35 t/m 44 jaar	2037	13,0%	2.076	12,16%
45 t/m 54 jaar	1374	8,8%	1.512	8,86%
55 t/m 64 jaar	864	5,5%	1.145	6,71%
65 t/m 79 jaar	1399	8,9%	955	5,59%
80 jaar en ouder	611	3,9%	499	2,92%
TOTAAL	15693		17069	

Woonruimte		
Woningen	8.308	8.182
Wooneenheden	1.805	3.442

Woningen-type				
(Half) vrijstaand	80	1,0%	88	1,08%
rijwoning	1.297	15,6%	1.318	16,11%
Boven-benedenwoning	3.293	39,6%	3.105	37,95%
Portiekwoning	2.804	33,8%	2.766	33,81%
Galerijwoning	834	10,0%	905	11,06%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,00%

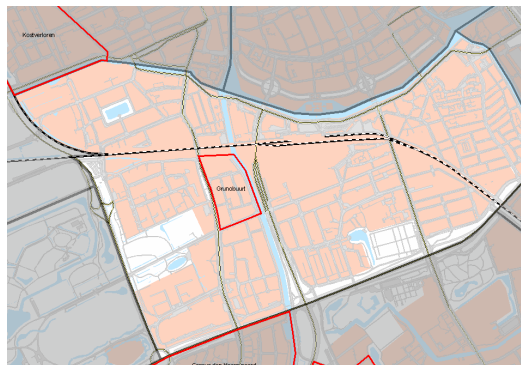
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	3.487	42,0%	3.653	44,65%
Corporatie	2.765	33,3%	2.718	33,22%
Institutionele belegger	420	5,1%	206	2,52%
Overige verhuur	1.561	18,8%	1.436	17,55%
Eigendom onbekend	75	0,9%	169	2,07%

Woningen-bouwperiode				
tot 1920	2.145	25,8%	1.969	24,07%
1920 t/m 1944	2.616	31,5%	2.393	29,25%
1945 t/m 1959	1.326	16,0%	1.286	15,72%
1960 t/m 1969	675	8,1%	669	8,18%
1970 t/m 1979	242	2,9%	241	2,95%
1980 t/m 1989	1.003	12,1%	1.004	12,27%
1990 en later	301	3,6%	620	7,58%

Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	1190	14%	1046	13%
jonge singles	2136	26%	2108	26%
middelbare singles	687	8%	1136	14%
jonge stellen	1186	14%	1189	15%
middelbare stellen	447	5%	420	5%
één ouder gezin	293	4%	297	4%
twee ouder gezin	661	8%	621	8%
ouderen	1279	15%	933	11%
leegstand	429	5%	432	5%

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 vooroorlogs.
- De meeste woningen zijn van eigenaar-bewoners, maar er is relatief veel particuliere verhuur.
- Er wonen relatief veel jonge (alleenstaande) huishoudens.



Grunobuurt-noord

	1998 aantal	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	22	2,43%	25	2,83%
4 t/m 12 jaar	35	3,87%	20	2,26%
13 t/m 18 jaar	22	2,43%	40	4,52%
19 t/m 24 jaar	143	15,80%	240	27,15%
25 t/m 34 jaar	256	28,29%	247	27,94%
35 t/m 44 jaar	152	16,80%	111	12,56%
45 t/m 54 jaar	94	10,39%	80	9,05%
55 t/m 64 jaar	57	6,30%	67	7,58%
65 t/m 79 jaar	99	10,94%	42	4,75%
80 jaar en ouder	25	2,76%	12	1,36%
TOTAAL	905		884	
Woonruimte				
Woningen	553		536	
Wooneenheden	24		106	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	0	0,00%	0	0,00%
rijwoning	34	6,15%	34	6,34%
Boven-benedenwoning	477	86,26%	467	87,13%
Portiekwoning	42	7,59%	35	6,53%
Galerijwoning	0	0,00%	0	0,00%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	71	12,84%	58	10,82%
Corporatie	453	81,92%	456	85,07%
Institutionele belegger	0	0,00%	0	0,00%
Overige verhuur	29	5,24%	22	4,10%
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%	520	97,01%
1945 t/m 1959	7	1,27%	7	1,31%
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%	88	16%
jonge singles	172	31%	156	29%
middelbare singles	54	10%	86	16%
jonge stellen	78	14%	70	13%
middelbare stellen	32	6%	21	4%
één ouder gezin	37	7%	28	5%
twee ouder gezin	34	6%	21	4%
ouderen	81	15%	35	7%
leegstand	12	2%	31	6%

Kenmerken

- De Grunobuurt-noord wordt in zijn geheel gesloopt en herbouwd.
- In de wijken woonden vooral jonge alleenstaanden.

Nieuw-zuid corporatief

Wijkvernieuwingswijken Corpus den Hoorn-noord en De Wijert-noord

	1998 aantal	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	395	2,7%	466	3,19%
4 t/m 12 jaar	825	5,7%	748	5,12%
13 t/m 18 jaar	609	4,2%	659	4,51%
19 t/m 24 jaar	1569	10,8%	2.006	13,73%
25 t/m 34 jaar	2926	20,2%	3.067	20,99%
35 t/m 44 jaar	1775	12,2%	1.920	13,14%
45 t/m 54 jaar	1584	10,9%	1.633	11,18%
55 t/m 64 jaar	1291	8,9%	1.267	8,67%
65 t/m 79 jaar	2500	17,2%	1.707	11,68%
80 jaar en ouder	1031	7,1%	1.138	7,79%
TOTAAL	14505		14611	

Woonruimte

Woningen	7.692	7.578
Wooneenheden	828	966

Woningen-type

(Half) vrijstaand	90	1,2%	116	1,53%
rijwoning	1.015	13,2%	1.114	14,70%
Boven-benedenwoning	1.121	14,6%	1.045	13,79%
Portiekwoning	4.165	54,1%	4.108	54,21%
Galerijwoning	1301	16,9%	1.195	15,77%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,00%

Woningen-eigendom

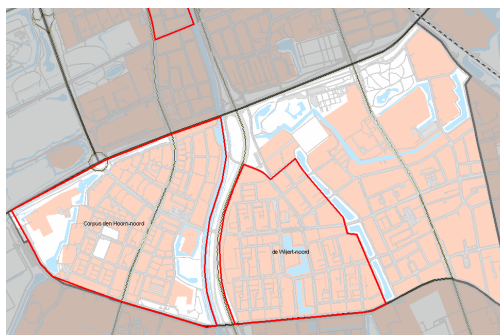
Eigenaar/bewoner	2.314	30,1%	2.960	39,06%
Corporatie	3.673	47,8%	3.303	43,59%
Institutionele belegger	759	9,9%	659	8,70%
Overige verhuur	919	11,9%	617	8,14%
Eigendom onbekend	27	0,4%	39	0,51%

Woningen-bouwperiode

tot 1920	283	3,7%	270	3,56%
1920 t/m 1944	1.336	17,4%	1.282	16,92%
1945 t/m 1959	1.483	19,3%	1.342	17,71%
1960 t/m 1969	3.774	49,1%	3.675	48,50%
1970 t/m 1979	246	3,2%	238	3,14%
1980 t/m 1989	356	4,6%	347	4,58%
1990 en later	214	2,8%	424	5,60%

Huishoudtype

Jongerenhuishouden	614	8%	548	7%
jonge singles	1333	17%	1554	21%
middelbare singles	735	10%	958	13%
jonge stellen	652	8%	692	9%
middelbare stellen	607	8%	482	6%
één ouder gezin	476	6%	486	6%
twee ouder gezin	875	11%	807	11%
ouderen	2151	28%	1762	23%
leegstand	248	3%	289	4%



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

Corpus den Hoorn-noord

	1998		2007	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	104	2,47%	87	2,23%
4 t/m 12 jaar	221	5,25%	163	4,18%
13 t/m 18 jaar	146	3,47%	132	3,39%
19 t/m 24 jaar	273	6,48%	501	12,85%
25 t/m 34 jaar	646	15,34%	720	18,47%
35 t/m 44 jaar	407	9,67%	359	9,21%
45 t/m 54 jaar	392	9,31%	336	8,62%
55 t/m 64 jaar	459	10,90%	337	8,64%
65 t/m 79 jaar	1.078	25,60%	705	18,08%
80 jaar en ouder	485	11,52%	559	14,34%
TOTAAL	4211		3899	
Woonruimte				
Woningen	2.281		2.144	
Wooneenheden	92		32	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	33	1,45%	33	1,54%
rijwoning	343	15,04%	342	15,95%
Boven-benedenwoning	5	0,22%	6	0,28%
Portiekwoning	1.083	47,48%	1.082	50,47%
Galerijwoning	817	35,82%	681	31,76%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	319	13,99%	527	24,58%
Corporatie	1.367	59,93%	1.214	56,62%
Institutionele belegger	453	19,86%	274	12,78%
Overige verhuur	126	5,52%	110	5,13%
Eigendom onbekend	16	0,70%	19	0,89%
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%	656	30,60%
1960 t/m 1969	1.286	56,38%	1.283	59,84%
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	9,56%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	123	5%	159	7%
jonge singles	299	13%	386	18%
middelbare singles	212	9%	225	10%
jonge stellen	133	6%	156	7%
middelbare stellen	212	9%	115	5%
één ouder gezin	146	6%	131	6%
twee ouder gezin	220	10%	166	8%
ouderen	868	38%	708	33%
leegstand	68	3%	98	5%

Kenmerken

- Corpus den Hoorn-noord is gebouwd in de periode 1960-1969. De buurt heeft nog steeds veel corporatief bezit met 57%.
- 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 bijna 3.900 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

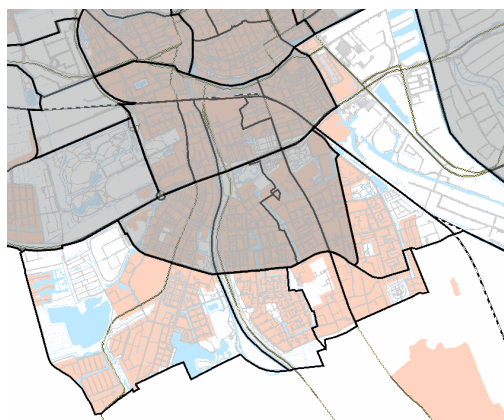
	1998		2007	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	118	2,55%	169	3,73%
4 t/m 12 jaar	281	6,07%	263	5,80%
13 t/m 18 jaar	196	4,23%	233	5,14%
19 t/m 24 jaar	449	9,69%	543	11,97%
25 t/m 34 jaar	941	20,31%	968	21,35%
35 t/m 44 jaar	539	11,63%	576	12,70%
45 t/m 54 jaar	484	10,45%	524	11,55%
55 t/m 64 jaar	440	9,50%	363	8,00%
65 t/m 79 jaar	842	18,17%	521	11,49%
80 jaar en ouder	343	7,40%	375	8,27%
TOTAAL	4633		4535	
Woonruimte				
Woningen	2.716		2.655	
Wooneenheden	73		113	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	8	0,29%	8	0,30%
rijwoning	251	9,24%	299	11,26%
Boven-benedenwoning	130	4,79%	105	3,95%
Portiekwoning	1.952	71,87%	1.900	71,56%
Galerijwoning	375	13,81%	343	12,92%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	319	11,75%	582	21,92%
Corporatie	1.842	67,82%	1.594	60,04%
Institutionele belegger	226	8,32%	325	12,24%
Overige verhuur	327	12,04%	149	5,61%
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%	2.345	88,32%
1970 t/m 1979	182	6,70%	175	6,59%
1980 t/m 1989	34	1,25%	26	0,98%
1990 en later	0	0,00%	48	1,81%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	218	8%	209	8%
jonge singles	521	19%	586	22%
middelbare singles	273	10%	325	12%
jonge stellen	205	8%	221	8%
middelbare stellen	186	7%	132	5%
één ouder gezin	208	8%	230	9%
twee ouder gezin	285	10%	265	10%
ouderen	754	28%	594	22%
leegstand	66	2%	93	4%

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, de Aagje Dekenstraat en de Potgieterstraat. Nieuwbouw staat nog gepland voor de Da Costastraat en de Spiegelstraat.
- De meeste woningen in De Wijert-noord zijn portiekwoningen. In het kader van 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	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	628	4,8%	657	4,41%
4 t/m 12 jaar	1148	8,8%	1.611	10,81%
13 t/m 18 jaar	710	5,5%	978	6,56%
19 t/m 24 jaar	769	5,9%	681	4,57%
25 t/m 34 jaar	1761	13,5%	1.403	9,42%
35 t/m 44 jaar	2052	15,8%	2.233	14,99%
45 t/m 54 jaar	1949	15,0%	2.333	15,66%
55 t/m 64 jaar	1284	9,9%	2.066	13,87%
65 t/m 79 jaar	1951	15,0%	2.005	13,46%
80 jaar en ouder	745	5,7%	933	6,26%
TOTAAL	12997		14900	
Woonruimte				
Woningen	6.123		6.960	
Wooneenheden	575		386	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	1.370	22,4%	1.808	25,98%
rijwoning	1.806	29,5%	1.971	28,32%
Boven-benedenwoning	414	6,8%	403	5,79%
Portiekwoning	1.929	31,5%	2.189	31,45%
Galerijwoning	604	9,9%	589	8,46%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	2.967	48,5%	4.336	62,30%
Corporatie	1.231	20,1%	1.261	18,12%
Institutionele belegger	1.298	21,2%	1.102	15,83%
Overige verhuur	623	10,2%	210	3,02%
Eigendom onbekend	4	0,1%	50	0,72%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	154	2,5%	145	2,08%
1920 t/m 1944	197	3,2%	191	2,74%
1945 t/m 1959	170	2,8%	166	2,39%
1960 t/m 1969	1.245	20,3%	1.238	17,79%
1970 t/m 1979	1.194	19,5%	1.186	17,04%
1980 t/m 1989	1.341	21,9%	1.340	19,25%
1990 en later	1.822	29,8%	2.694	38,71%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	201	3%	218	3%
jonge singles	749	12%	582	8%
middelbare singles	494	8%	748	11%
jonge stellen	482	8%	409	6%
middelbare stellen	809	13%	956	14%
één ouder gezin	189	3%	273	4%
twee ouder gezin	1336	22%	1610	23%
ouderen	1625	27%	1850	27%
leegstand	239	4%	313	4%



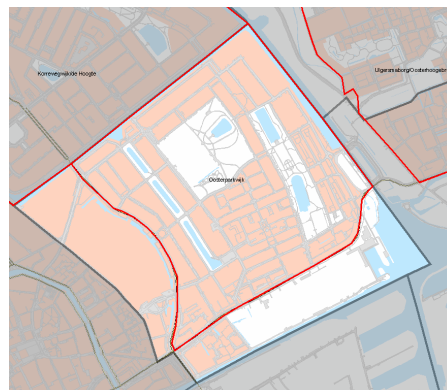
Kenmerken

- 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	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	274	2,7%	362	3,43%
4 t/m 12 jaar	539	5,4%	473	4,48%
13 t/m 18 jaar	341	3,4%	445	4,21%
19 t/m 24 jaar	1602	16,0%	2.105	19,93%
25 t/m 34 jaar	2523	25,1%	2.614	24,75%
35 t/m 44 jaar	1356	13,5%	1.393	13,19%
45 t/m 54 jaar	1049	10,5%	1.163	11,01%
55 t/m 64 jaar	729	7,3%	836	7,92%
65 t/m 79 jaar	1189	11,8%	796	7,54%
80 jaar en ouder	433	4,3%	373	3,53%
TOTAAL	10035		10560	
Woonruimte				
Woningen	5.909		5.715	
Wooneenheden	513		1.130	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	68	1,2%	72	1,26%
rijwoning	872	14,8%	1.109	19,41%
Boven-benedenwoning	2.365	40,0%	1.979	34,63%
Portiekwoning	1.979	33,5%	1.921	33,61%
Galerijwoning	577	9,8%	586	10,25%
Duplex-woning	48	0,8%	48	0,84%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	772	13,1%	1.339	23,43%
Corporatie	4.297	72,7%	3.663	64,09%
Institutionele belegger	220	3,7%	137	2,40%
Overige verhuur	609	10,3%	506	8,85%
Eigendom onbekend	11	0,2%	70	1,22%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	237	4,0%	220	3,85%
1920 t/m 1944	2.769	46,9%	2.413	42,22%
1945 t/m 1959	1.724	29,2%	1.634	28,59%
1960 t/m 1969	154	2,6%	101	1,77%
1970 t/m 1979	173	2,9%	173	3,03%
1980 t/m 1989	647	10,9%	647	11,32%
1990 en later	205	3,5%	527	9,22%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	719	12%	590	10%
jonge singles	1415	24%	1395	24%
middelbare singles	538	9%	784	14%
jonge stellen	600	10%	661	12%
middelbare stellen	385	7%	346	6%
één ouder gezin	375	6%	401	7%
twee ouder gezin	518	9%	487	9%
ouderen	1105	19%	769	13%
leegstand	254	4%	282	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 huishoudensamenstelling. De grootste groep zijn de jonge singles. Tweede groep zijn de middelbare singles gevolgd door ouderen. Deze laatste groep is sterk afgenomen.

Korrewegwijk - de Hoogte wijkvernieuwingswijk

	1998 aantal	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	511	3,2%	579	3,46%
4 t/m 12 jaar	670	4,2%	803	4,80%
13 t/m 18 jaar	626	3,9%	709	4,24%
19 t/m 24 jaar	4023	25,3%	4.706	28,14%
25 t/m 34 jaar	4575	28,8%	4.303	25,73%
35 t/m 44 jaar	1993	12,5%	1.972	11,79%
45 t/m 54 jaar	1305	8,2%	1.525	9,12%
55 t/m 64 jaar	753	4,7%	986	5,90%
65 t/m 79 jaar	1071	6,7%	792	4,74%
80 jaar en ouder	377	2,4%	347	2,08%
TOTAAL	15904		16722	

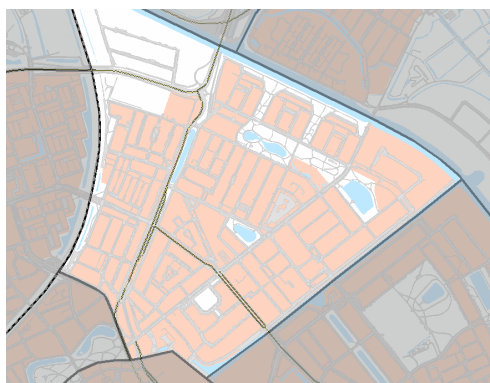
Woonruimte		
Woningen	8.640	8.259
Wooneenheden	1.065	2.441

Woningen-type				
(Half) vrijstaand	30	0,3%	30	0,36%
rijwoning	891	10,3%	1.011	12,24%
Boven-benedenwoning	3.656	42,3%	3.377	40,89%
Portiekwoning	3.239	37,5%	3.078	37,27%
Galerijwoning	371	4,3%	510	6,18%
Duplex-woning	453	5,2%	253	3,06%

Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	1.881	21,8%	1.794	21,72%
Corporatie	5.430	62,8%	5.152	62,38%
Institutionele belegger	73	0,8%	247	2,99%
Overige verhuur	1.231	14,2%	1.025	12,41%
Eigendom onbekend	25	0,3%	41	0,50%

Woningen-bouwperiode				
tot 1920	1.065	12,3%	1.005	12,17%
1920 t/m 1944	3.389	39,2%	3.101	37,55%
1945 t/m 1959	3.298	38,2%	2.941	35,61%
1960 t/m 1969	51	0,6%	28	0,34%
1970 t/m 1979	0	0,0%	0	0,00%
1980 t/m 1989	344	4,0%	344	4,17%
1990 en later	493	5,7%	840	10,17%

Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	1774	21%	1326	16%
jonge singles	2217	26%	2152	26%
middelbare singles	604	7%	1008	12%
jonge stellen	1174	14%	1067	13%
middelbare stellen	409	5%	399	5%
één ouder gezin	474	5%	611	7%
twee ouder gezin	788	9%	727	9%
ouderen	931	11%	733	9%
leegstand	269	3%	236	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 ruim twee keer zo groot. De helft van de woningvoorraad is vooroorlogs. Bovenbenedenwoningen zijn het meest voorkomende type. Het corporatiebezit is nog steeds relatief groot met 62%.
- 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	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	492	4,8%	368	4,21%
4 t/m 12 jaar	1271	12,5%	1.032	11,81%
13 t/m 18 jaar	960	9,4%	730	8,35%
19 t/m 24 jaar	1256	12,3%	655	7,49%
25 t/m 34 jaar	1639	16,1%	1.163	13,30%
35 t/m 44 jaar	1767	17,3%	1.273	14,56%
45 t/m 54 jaar	1654	16,2%	1.426	16,31%
55 t/m 64 jaar	569	5,6%	1.299	14,86%
65 t/m 79 jaar	471	4,6%	623	7,13%
80 jaar en ouder	121	1,2%	173	1,98%
TOTAAL	10200		8742	

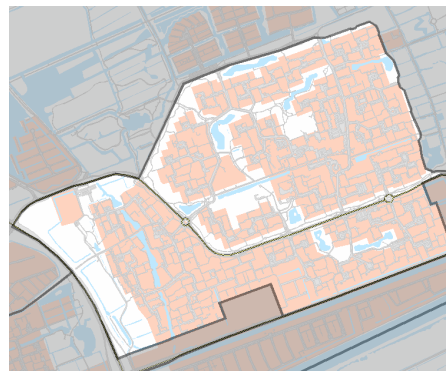
Woonruimte		
Woningen	4.546	3.945
Wooneenheden	0	0

Woningen-type				
(Half) vrijstaand	24	0,5%	44	1,12%
rijwoning	2.432	53,5%	2.454	62,21%
Boven-benedenwoning	292	6,4%	253	6,41%
Portiekwoning	1.084	23,8%	663	16,81%
Galerijwoning	714	15,7%	531	13,46%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,00%

Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	1.547	34,0%	1.944	49,28%
Corporatie	2.525	55,5%	1.765	44,74%
Institutionele belegger	263	5,8%	170	4,31%
Overige verhuur	211	4,6%	62	1,57%
Eigendom onbekend	0	0,0%	3	0,08%

Woningen-bouwperiode				
tot 1920	0	0,0%	16	0,41%
1920 t/m 1944	0	0,0%	0	0,00%
1945 t/m 1959	0	0,0%	0	0,00%
1960 t/m 1969	0	0,0%	0	0,00%
1970 t/m 1979	3.935	86,6%	3.298	83,60%
1980 t/m 1989	519	11,4%	511	12,95%
1990 en later	92	2,0%	120	3,04%

Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	421	9%	120	3%
jonge singles	508	11%	361	9%
middelbare singles	350	8%	535	14%
jonge stellen	378	8%	248	6%
middelbare stellen	433	10%	550	14%
één ouder gezin	471	10%	492	12%
twee ouder gezin	1281	28%	1024	26%
ouderen	376	8%	486	12%
leegstand	328	7%	128	3%



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 ruim 8700. Grootste 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	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	826	6,0%	698	5,23%
4 t/m 12 jaar	2015	14,7%	1.659	12,43%
13 t/m 18 jaar	1282	9,4%	1.178	8,82%
19 t/m 24 jaar	1380	10,1%	1.368	10,25%
25 t/m 34 jaar	2751	20,1%	2.216	16,60%
35 t/m 44 jaar	2897	21,2%	2.212	16,57%
45 t/m 54 jaar	1640	12,0%	2.332	17,47%
55 t/m 64 jaar	427	3,1%	1.159	8,68%
65 t/m 79 jaar	337	2,5%	383	2,87%
80 jaar en ouder	130	0,9%	146	1,09%
TOTAAL	13685		13351	

Woonruimte

Woningen	5.999	5.983
Wooneenheden	136	149

Woningen-type

(Half) vrijstaand	238	4,0%	238	3,98%
rijwoning	3.481	58,0%	3.475	58,08%
Boven-benedenwoning	826	13,8%	816	13,64%
Portiekwoning	1.092	18,2%	1.091	18,23%
Galerijwoning	362	6,0%	363	6,07%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,00%

Woningen-eigendom

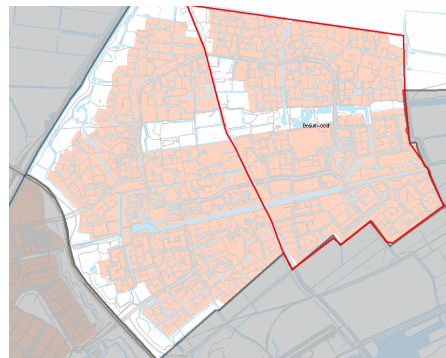
Eigenaar/bewoner	1.635	27,3%	2.756	46,06%
Corporatie	3.083	51,4%	2.757	46,08%
Institutionele belegger	841	14,0%	349	5,83%
Overige verhuur	431	7,2%	97	1,62%
Eigendom onbekend	9	0,2%	24	0,40%

Woningen-bouwperiode

tot 1920	4	0,1%	4	0,07%
1920 t/m 1944	2	0,0%	2	0,03%
1945 t/m 1959	0	0,0%	0	0,00%
1960 t/m 1969	0	0,0%	0	0,00%
1970 t/m 1979	394	6,6%	394	6,59%
1980 t/m 1989	5.563	92,7%	5.546	92,70%
1990 en later	36	0,6%	37	0,62%

Huishoudtype

Jongerenhuishouden	609	10%	469	8%
jonge singles	1159	19%	929	16%
middelbare singles	414	7%	805	13%
jonge stellen	610	10%	511	9%
middelbare stellen	357	6%	549	9%
één ouder gezin	631	11%	754	13%
twee ouder gezin	1687	28%	1535	26%
ouderen	249	4%	288	5%
leegstand	283	5%	143	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 net 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.

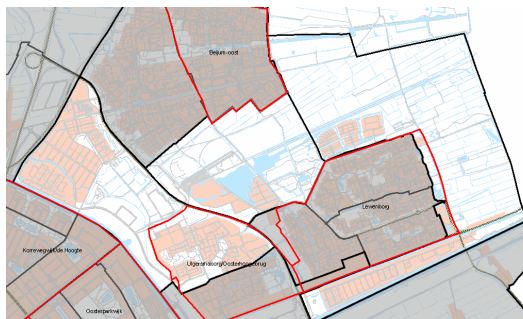
Beijum-oost

	1998		2006	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	447	6,24%	375	5,40%
4 t/m 12 jaar	1.170	16,34%	917	13,21%
13 t/m 18 jaar	713	9,96%	655	9,44%
19 t/m 24 jaar	687	9,59%	766	11,04%
25 t/m 34 jaar	1.376	19,22%	1.129	16,27%
35 t/m 44 jaar	1.521	21,24%	1.085	15,63%
45 t/m 54 jaar	766	10,70%	1.178	16,97%
55 t/m 64 jaar	196	2,74%	532	7,66%
65 t/m 79 jaar	182	2,54%	193	2,78%
80 jaar en ouder	102	1,42%	111	1,60%
TOTAAL	7160		6941	
Woonruimte				
Woningen	3.068		3.059	
Wooneenheden	0		13	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	73	2,38%	74	2,42%
rijwoning	1.596	52,02%	1.593	52,08%
Boven-benedenwoning	401	13,07%	393	12,85%
Portiekwoning	750	24,45%	750	24,52%
Galerijwoning	248	8,08%	249	8,14%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	732	23,86%	1.028	33,61%
Corporatie	2.184	71,19%	1.960	64,07%
Institutionele belegger	0	0,00%	16	0,52%
Overige verhuur	143	4,66%	35	1,14%
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%	3.055	99,87%
1990 en later	0	0,00%	1	0,03%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	344	11%	288	9%
jonge singles	599	20%	475	16%
middelbare singles	181	6%	389	13%
jonge stellen	267	9%	231	8%
middelbare stellen	145	5%	244	8%
één ouder gezin	386	13%	450	15%
twee ouder gezin	885	29%	768	25%
ouderen	130	4%	141	5%
leegstand	131	4%	73	2%

Nieuw-oost

Wijkvernieuwingswijk: Oosterhogebrug/Ulgersmabuurt (zie hierna)

	1998 aantal	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	623	8,3%	551	6,30%
4 t/m 12 jaar	1083	14,5%	1.202	13,75%
13 t/m 18 jaar	621	8,3%	737	8,43%
19 t/m 24 jaar	306	4,1%	437	5,00%
25 t/m 34 jaar	1428	19,1%	1.042	11,92%
35 t/m 44 jaar	1876	25,1%	1.772	20,27%
45 t/m 54 jaar	1053	14,1%	1.820	20,82%
55 t/m 64 jaar	298	4,0%	878	10,05%
65 t/m 79 jaar	176	2,4%	275	3,15%
80 jaar en ouder	22	0,3%	26	0,30%
TOTAAL	7486		8740	



Woonruimte		
Woningen	2.731	3.197
Wooneenheden	16	14

Woningen-type				
(Half) vrijstaand	1.066	39,0%	1.261	39,44%
rijwoning	1.633	59,8%	1.900	59,43%
Boven-benedenwoning	13	0,5%	16	0,50%
Portiekwoning	19	0,7%	20	0,63%
Galerijwoning	0	0,0%	0	0,00%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,00%

Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	2.381	87,2%	2.847	89,05%
Corporatie	286	10,5%	272	8,51%
Institutionele belegger	1	0,0%	1	0,03%
Overige verhuur	61	2,2%	63	1,97%
Eigendom onbekend	2	0,1%	9	0,28%

Woningen-bouwperiode				
tot 1920	42	1,5%	42	1,31%
1920 t/m 1944	54	2,0%	54	1,69%
1945 t/m 1959	63	2,3%	61	1,91%
1960 t/m 1969	59	2,2%	60	1,88%
1970 t/m 1979	4	0,1%	4	0,13%
1980 t/m 1989	956	35,0%	960	30,03%
1990 en later	1.553	56,9%	2.016	63,06%

Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	29	1%	19	1%
jonge singles	226	8%	196	6%
middelbare singles	104	4%	234	7%
jonge stellen	453	17%	342	11%
middelbare stellen	298	11%	550	17%
één ouder gezin	77	3%	171	5%
twee ouder gezin	1346	49%	1470	46%
ouderen	87	3%	166	5%
leegstand	117	4%	44	1%



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/Ulgersmabuurt

	1998		2007	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	208	5,27%	158	4,33%
4 t/m 12 jaar	514	13,02%	405	11,10%
13 t/m 18 jaar	351	8,89%	306	8,39%
19 t/m 24 jaar	254	6,43%	208	5,70%
25 t/m 34 jaar	455	11,52%	358	9,81%
35 t/m 44 jaar	822	20,82%	528	14,47%
45 t/m 54 jaar	704	17,83%	728	19,96%
55 t/m 64 jaar	314	7,95%	565	15,49%
65 t/m 79 jaar	277	7,02%	311	8,53%
80 jaar en ouder	49	1,24%	81	2,22%
TOTAAL	3948		3648	
Woonruimte				
Woningen	1.476		1.474	
Wooneenheden	12		25	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	423	28,66%	420	28,49%
rijwoning	993	67,28%	993	67,37%
Boven-benedenwoning	7	0,47%	7	0,47%
Portiekwoning	37	2,51%	38	2,58%
Galerijwoning	0	0,00%	0	0,00%
Duplex-woning	16	1,08%	16	1,09%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	935	63,35%	960	65,13%
Corporatie	518	35,09%	487	33,04%
Institutionele belegger	1	0,07%	1	0,07%
Overige verhuur	22	1,49%	25	1,70%
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%	61	4,14%
1945 t/m 1959	172	11,65%	171	11,60%
1960 t/m 1969	48	3,25%	48	3,26%
1970 t/m 1979	420	28,46%	420	28,49%
1980 t/m 1989	704	47,70%	704	47,76%
1990 en later	52	3,52%	52	3,53%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	21	1%	10	1%
jonge singles	74	5%	71	5%
middelbare singles	71	5%	112	8%
jonge stellen	115	8%	97	7%
middelbare stellen	247	17%	314	21%
één ouder gezin	71	5%	108	7%
twee ouder gezin	659	45%	514	35%
ouderen	170	12%	232	16%
leegstand	40	3%	16	1%

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	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	512	3,1%	531	3,26%
4 t/m 12 jaar	1173	7,0%	1.121	6,89%
13 t/m 18 jaar	1041	6,2%	933	5,73%
19 t/m 24 jaar	2193	13,1%	2.464	15,14%
25 t/m 34 jaar	2428	14,5%	2.626	16,13%
35 t/m 44 jaar	1786	10,6%	1.702	10,46%
45 t/m 54 jaar	1777	10,6%	1.611	9,90%
55 t/m 64 jaar	1807	10,8%	1.587	9,75%
65 t/m 79 jaar	2808	16,7%	2.459	15,11%
80 jaar en ouder	1257	7,5%	1.245	7,65%
TOTAAL	16782		16279	

Woonruimte

Woningen	8.155	7.875
Wooneenheden	1.151	1.378

Woningen-type

(Half) vrijstaand	204	2,5%	218	2,77%
rijwoning	2.049	25,1%	2.098	26,64%
Boven-benedenwoning	821	10,1%	778	9,88%
Portiekwoning	3.176	38,9%	2.930	37,21%
Galerijwoning	1905	23,4%	1.851	23,50%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,00%

Woningen-eigendom

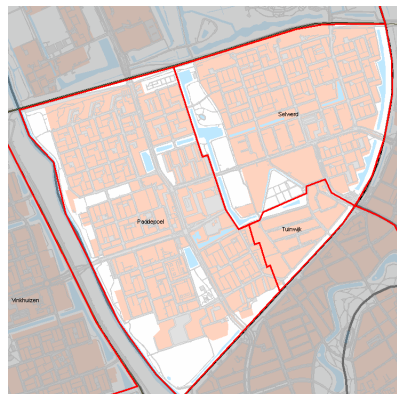
Eigenaar/bewoner	1.279	15,7%	1.811	23,00%
Corporatie	6.043	74,1%	5.234	66,46%
Institutionele belegger	615	7,5%	501	6,36%
Overige verhuur	214	2,6%	298	3,78%
Eigendom onbekend	4	0,0%	31	0,39%

Woningen-bouwperiode

tot 1920	195	2,4%	193	2,45%
1920 t/m 1944	573	7,0%	558	7,09%
1945 t/m 1959	25	0,3%	25	0,32%
1960 t/m 1969	5.117	62,7%	4.707	59,77%
1970 t/m 1979	1.933	23,7%	1.929	24,50%
1980 t/m 1989	163	2,0%	163	2,07%
1990 en later	149	1,8%	300	3,81%

Huishoudtype

Jongerenhuishouden	666	8%	708	9%
jonge singles	1005	12%	1026	13%
middelbare singles	775	10%	899	11%
jonge stellen	454	6%	502	6%
middelbare stellen	837	10%	590	7%
één ouder gezin	614	8%	605	8%
twee ouder gezin	1235	15%	1055	13%
ouderen	2357	29%	2270	29%
leegstand	212	3%	220	3%



Kenmerken

Zie de afzonderlijke wijken hierna voor een nadere beschrijving.

Paddepoel

	1998		2007	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	296	3,26%	302	3,64%
4 t/m 12 jaar	692	7,63%	594	7,16%
13 t/m 18 jaar	559	6,17%	441	5,32%
19 t/m 24 jaar	827	9,12%	772	9,31%
25 t/m 34 jaar	1.157	12,76%	1.167	14,07%
35 t/m 44 jaar	953	10,51%	887	10,70%
45 t/m 54 jaar	1.026	11,32%	868	10,47%
55 t/m 64 jaar	1.065	11,75%	996	12,01%
65 t/m 79 jaar	1.752	19,32%	1.520	18,33%
80 jaar en ouder	740	8,16%	745	8,98%
TOTAAL	9067		8292	
Woonruimte				
Woningen	4.573		4.274	
Wooneenheden	156		293	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	154	3,37%	167	3,91%
rijwoning	1.071	23,42%	1.099	25,71%
Boven-benedenwoning	122	2,67%	88	2,06%
Portiekwoning	1.709	37,37%	1.460	34,16%
Galerijwoning	1.517	33,17%	1.460	34,16%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	562	12,29%	2.793	65,35%
Corporatie	3.448	75,40%	424	9,92%
Institutionele belegger	515	11,26%	930	21,76%
Overige verhuur	47	1,03%	102	2,39%
Eigendom onbekend	1	0,02%	25	0,58%
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%	2.268	53,07%
1970 t/m 1979	1.768	38,66%	1.765	41,30%
1980 t/m 1989	72	1,57%	72	1,68%
1990 en later	60	1,31%	169	3,95%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	314	7%	320	7%
jonge singles	433	9%	451	11%
middelbare singles	469	10%	530	12%
jonge stellen	228	5%	222	5%
middelbare stellen	477	10%	363	8%
één ouder gezin	364	8%	303	7%
twee ouder gezin	710	16%	561	13%
ouderen	1455	32%	1413	33%
leegstand	123	3%	111	3%

Kenmerken

- In Paddepoel vindt op grote schaal fysieke wijkvernieuwing plaats, met name langs de Grote Beerstraat. De woningvoorraad tussen met 1998 en 2007 met bijna 300 afgenomen. Tot en met 2014 staan grofweg 900 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		2007	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	178	2,88%	186	2,90%
4 t/m 12 jaar	432	7,00%	447	6,96%
13 t/m 18 jaar	407	6,59%	443	6,90%
19 t/m 24 jaar	979	15,85%	1.266	19,72%
25 t/m 34 jaar	768	12,44%	981	15,28%
35 t/m 44 jaar	640	10,36%	630	9,81%
45 t/m 54 jaar	590	9,55%	589	9,17%
55 t/m 64 jaar	680	11,01%	500	7,79%
65 t/m 79 jaar	1.007	16,31%	885	13,78%
80 jaar en ouder	494	8,00%	494	7,69%
TOTAAL	6175		6421	
Woonruimte				
Woningen	2.651		2.687	
Wooneenheden	975		1.001	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	48	1,81%	49	1,82%
rijwoning	921	34,74%	942	35,06%
Boven-benedenwoning	24	0,91%	24	0,89%
Portiekwoning	1.272	47,98%	1.283	47,75%
Galerijwoning	386	14,56%	389	14,48%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	608	22,93%	769	28,62%
Corporatie	1.881	70,95%	1.752	65,20%
Institutionele belegger	76	2,87%	50	1,86%
Overige verhuur	86	3,24%	112	4,17%
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%	2.343	87,20%
1970 t/m 1979	145	5,47%	144	5,36%
1980 t/m 1989	68	2,57%	68	2,53%
1990 en later	89	3,36%	131	4,88%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	143	5%	204	8%
jonge singles	277	10%	307	11%
middelbare singles	238	9%	253	9%
jonge stellen	114	4%	168	6%
middelbare stellen	311	12%	195	7%
één ouder gezin	184	7%	246	9%
twee ouder gezin	466	18%	429	16%
ouderen	857	32%	817	30%
leegstand	61	2%	68	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		2007	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	38	2,47%	43	2,75%
4 t/m 12 jaar	49	3,18%	80	5,11%
13 t/m 18 jaar	75	4,87%	49	3,13%
19 t/m 24 jaar	387	25,13%	426	27,20%
25 t/m 34 jaar	503	32,66%	478	30,52%
35 t/m 44 jaar	193	12,53%	185	11,81%
45 t/m 54 jaar	161	10,45%	154	9,83%
55 t/m 64 jaar	62	4,03%	91	5,81%
65 t/m 79 jaar	49	3,18%	54	3,45%
80 jaar en ouder	23	1,49%	6	0,38%
TOTAAL	1540		1566	
Woonruimte				
Woningen	931		914	
Wooneenheden	20		84	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	2	0,21%	2	0,22%
rijwoning	57	6,12%	57	6,24%
Boven-benedenwoning	675	72,50%	666	72,87%
Portiekwoning	195	20,95%	187	20,46%
Galerijwoning	2	0,21%	2	0,22%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	109	11,71%	112	12,25%
Corporatie	714	76,69%	689	75,38%
Institutionele belegger	24	2,58%	27	2,95%
Overige verhuur	81	8,70%	84	9,19%
Eigendom onbekend	3	0,32%	2	0,22%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	194	20,84%	192	21,01%
1920 t/m 1944	573	61,55%	558	61,05%
1945 t/m 1959	25	2,69%	25	2,74%
1960 t/m 1969	96	10,31%	96	10,50%
1970 t/m 1979	20	2,15%	20	2,19%
1980 t/m 1989	23	2,47%	23	2,52%
1990 en later	0	0,00%	0	0,00%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	209	22%	184	20%
jonge singles	295	32%	268	29%
middelbare singles	68	7%	116	13%
jonge stellen	112	12%	112	12%
middelbare stellen	49	5%	32	4%
één ouder gezin	66	7%	56	6%
twee ouder gezin	59	6%	65	7%
ouderen	45	5%	40	4%
leegstand	28	3%	41	4%

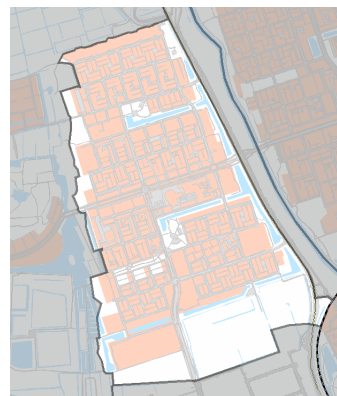
Kenmerken

- 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 meer dan drie-kwart van de woningen in bezit.
- Drie kwart van de woningen zijn boven-benedenwoningen.

Vinkhuizen

Wijkvernieuwingsbuurt

	1998 aantal	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	380	3,6%	391	3,86%
4 t/m 12 jaar	979	9,3%	939	9,27%
13 t/m 18 jaar	696	6,6%	692	6,84%
19 t/m 24 jaar	1544	14,6%	1.554	15,35%
25 t/m 34 jaar	1564	14,8%	1.327	13,11%
35 t/m 44 jaar	1177	11,1%	1.169	11,55%
45 t/m 54 jaar	1107	10,5%	1.051	10,38%
55 t/m 64 jaar	1237	11,7%	1.082	10,69%
65 t/m 79 jaar	1537	14,5%	1.492	14,74%
80 jaar en ouder	344	3,3%	427	4,22%
TOTAAL	10565		10124	
Woonruimte				
Woningen	4.983		4.632	
Wooneenheden	0		80	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	112	2,2%	181	3,91%
rijwoning	1.768	35,5%	1.872	40,41%
Boven-benedenwoning	87	1,7%	18	0,39%
Portiekwoning	1.164	23,4%	878	18,96%
Galerijwoning	1852	37,2%	1.683	36,33%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	398	8,0%	937	20,23%
Corporatie	4.065	81,6%	3.393	73,25%
Institutionele belegger	403	8,1%	254	5,48%
Overige verhuur	117	2,3%	42	0,91%
Eigendom onbekend	0	0,0%	6	0,13%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	1	0,0%	1	0,02%
1920 t/m 1944	0	0,0%	0	0,00%
1945 t/m 1959	0	0,0%	0	0,00%
1960 t/m 1969	1.138	22,8%	878	18,96%
1970 t/m 1979	3.682	73,9%	3.088	66,67%
1980 t/m 1989	42	0,8%	42	0,91%
1990 en later	120	2,4%	623	13,45%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	589	12%	412	9%
jonge singles	458	9%	281	6%
middelbare singles	401	8%	467	10%
jonge stellen	316	6%	325	7%
middelbare stellen	606	12%	440	9%
één ouder gezin	454	9%	388	8%
twee ouder gezin	847	17%	889	19%
ouderen	1167	23%	1221	26%
leegstand	145	3%	209	5%



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	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	203	7,8%	981	10,11%
4 t/m 12 jaar	280	10,8%	1.482	15,27%
13 t/m 18 jaar	191	7,3%	575	5,92%
19 t/m 24 jaar	173	6,6%	357	3,68%
25 t/m 34 jaar	739	28,4%	1.517	15,63%
35 t/m 44 jaar	443	17,0%	2.323	23,93%
45 t/m 54 jaar	356	13,7%	1.242	12,79%
55 t/m 64 jaar	132	5,1%	801	8,25%
65 t/m 79 jaar	75	2,9%	369	3,80%
80 jaar en ouder	11	0,4%	60	0,62%
TOTAAL	2603		9707	

Woonruimte		
Woningen	958	3.359
Wooneenheden	0	4

Woningen-type				
(Half) vrijstaand	501	52,3%	1.894	56,39%
rijwoning	452	47,2%	1.246	37,09%
Boven-benedenwoning	5	0,5%	6	0,18%
Portiekwoning	0	0,0%	138	4,11%
Galerijwoning	0	0,0%	75	2,23%
Duplex-woning	0	0,0%	0	0,00%

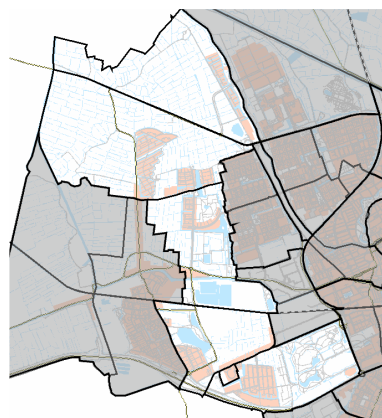
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	761	79,4%	2.914	86,75%
Corporatie	28	2,9%	339	10,09%
Institutionele belegger	58	6,1%	16	0,48%
Overige verhuur	36	3,8%	73	2,17%
Eigendom onbekend	75	7,8%	18	0,54%

Woningen-bouwperiode				
tot 1920	83	8,7%	92	2,74%
1920 t/m 1944	118	12,3%	116	3,45%
1945 t/m 1959	18	1,9%	18	0,54%
1960 t/m 1969	10	1,0%	9	0,27%
1970 t/m 1979	3	0,3%	2	0,06%
1980 t/m 1989	13	1,4%	13	0,39%
1990 en later	713	74,4%	3.109	92,56%

Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	18	2%	21	1%
jonge singles	66	7%	172	5%
middelbare singles	28	3%	132	4%
jonge stellen	226	24%	460	14%
middelbare stellen	99	10%	483	14%
één ouder gezin	27	3%	101	3%
twee ouder gezin	355	37%	1647	49%
ouderen	43	4%	241	7%
leegstand	97	10%	103	3%

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 bijna 10 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	%	2007 aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	476	4,4%	463	4,55%
4 t/m 12 jaar	1080	10,1%	1.051	10,32%
13 t/m 18 jaar	746	7,0%	666	6,54%
19 t/m 24 jaar	863	8,0%	743	7,30%
25 t/m 34 jaar	1582	14,7%	1.235	12,13%
35 t/m 44 jaar	1613	15,0%	1.544	15,17%
45 t/m 54 jaar	1822	17,0%	1.447	14,21%
55 t/m 64 jaar	1236	11,5%	1.556	15,28%
65 t/m 79 jaar	1059	9,9%	1.206	11,85%
80 jaar en ouder	250	2,3%	269	2,64%
TOTAAL	10727		10180	

Woonruimte

Woningen	4.264	4.284
Wooneenheden	31	61

Woningen-type

(Half) vrijstaand	1.489	34,9%	1.546	36,09%
rijwoning	2.336	54,8%	2.233	52,12%
Boven-benedenwoning	121	2,8%	130	3,03%
Portiekwoning	130	3,0%	114	2,66%
Galerijwoning	157	3,7%	234	5,46%
Duplex-woning	31	0,7%	27	0,63%

Woningen-eigendom

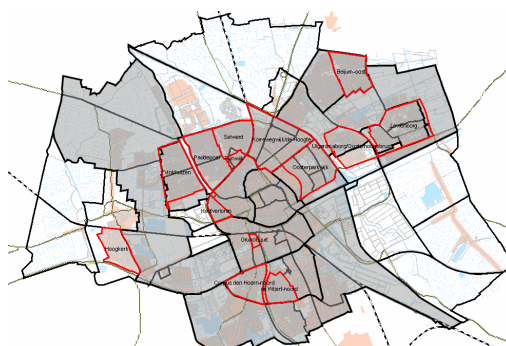
Eigenaar/bewoner	2.259	53,0%	2.471	57,68%
Corporatie	1.569	36,8%	1.404	32,77%
Institutionele belegger	203	4,8%	166	3,87%
Overige verhuur	224	5,3%	204	4,76%
Eigendom onbekend	9	0,2%	44	1,03%

Woningen-bouwperiode

tot 1920	431	10,1%	421	9,83%
1920 t/m 1944	499	11,7%	479	11,18%
1945 t/m 1959	649	15,2%	553	12,91%
1960 t/m 1969	880	20,6%	822	19,19%
1970 t/m 1979	1.176	27,6%	1.166	27,22%
1980 t/m 1989	136	3,2%	132	3,08%
1990 en later	493	11,6%	711	16,60%

Huishoudtype

Jongerenhuishouden	118	3%	87	2%
jonge singles	225	5%	292	7%
middelbare singles	233	5%	297	7%
jonge stellen	341	8%	279	7%
middelbare stellen	735	17%	747	17%
één ouder gezin	199	5%	263	6%
twee ouder gezin	1521	36%	1238	29%
ouderen	779	18%	876	20%
leegstand	106	2%	210	5%



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		2007	
	aantal	%	aantal	%
Aantal inwoners				
0 t/m 3 jaar	227	4,71%	216	4,99%
4 t/m 12 jaar	519	10,77%	479	11,06%
13 t/m 18 jaar	364	7,55%	286	6,61%
19 t/m 24 jaar	357	7,41%	270	6,24%
25 t/m 34 jaar	704	14,60%	559	12,91%
35 t/m 44 jaar	674	13,98%	633	14,62%
45 t/m 54 jaar	816	16,93%	562	12,98%
55 t/m 64 jaar	565	11,72%	671	15,50%
65 t/m 79 jaar	484	10,04%	567	13,09%
80 jaar en ouder	111	2,30%	87	2,01%
TOTAAL	4821		4330	
Woonruimte				
Woningen	1.897		1.910	
Wooneenheden	0		0	
Woningen-type				
(Half) vrijstaand	155	8,17%	174	9,11%
rijwoning	1.501	79,12%	1.456	76,23%
Boven-benedenwoning	45	2,37%	45	2,36%
Portiekwoning	52	2,74%	52	2,72%
Galerijwoning	144	7,59%	183	9,58%
Duplex-woning	0	0,00%	0	0,00%
Woningen-eigendom				
Eigenaar/bewoner	947	49,92%	1.062	55,60%
Corporatie	713	37,59%	650	34,03%
Institutionele belegger	202	10,65%	154	8,06%
Overige verhuur	35	1,85%	30	1,57%
Eigendom onbekend	0	0,00%	14	0,73%
Woningen-bouwperiode				
tot 1920	0	0,00%	0	0,00%
1920 t/m 1944	2	0,11%	2	0,10%
1945 t/m 1959	186	9,80%	186	9,74%
1960 t/m 1969	739	38,96%	682	35,71%
1970 t/m 1979	705	37,16%	697	36,49%
1980 t/m 1989	7	0,37%	7	0,37%
1990 en later	258	13,60%	336	17,59%
Huishoudtype				
Jongerenhuishouden	40	2%	34	2%
jonge singles	80	4%	125	7%
middelbare singles	81	4%	132	7%
jonge stellen	126	7%	123	6%
middelbare stellen	339	18%	305	16%
één ouder gezin	102	5%	139	7%
twee ouder gezin	748	39%	566	30%
ouderen	351	19%	392	21%
leegstand	30	2%	94	5%

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.