

Woningmarktonderzoek

t.b.v. Woonvisie en woningprogramma 2008-2015



Inhoudsopgave

Samenvatting	5	Deel 3 Deelaspecten van de woningmarkt.....	43
Inleiding	11	3a De doelgroep van beleid.....	45
Deel 1 Bevolkingsprognoses en woningvoorraadontwikkeling.....	13	Omvang doelgroep van beleid	45
Nut van bevolkingsprognoses	14	Relevantie voor het woningbouwprogramma	46
Soorten bevolkingsprognoses: input versus output	19	Conclusies en aanbevelingen signaleringssysteem en aanpassingsmethodiek	48
Voor Groningen beschikbare prognoses	20	3b De wooneenhedenmarkt in de stad Groningen	51
Voorkeursmodel en bandbreedte	20	De doelgroep en haar vraag	51
Monitoring	21	Aanbod van huisvesting voor jongeren in de stad Groningen	53
Conclusies	21	Kwaliteit en betekenis van de wooneenhedenmarkt	56
Deel 2 Kwalitatieve woningvraag en aanbod	23	Conclusies	57
Inleiding	23	Aanbevelingen	58
2A Kwalitatieve vraagontwikkeling	25	3c Meerstad	59
Huishoudensontwikkeling	25	Wie gaat in Meerstad wonen?	59
Kwalitatieve trends	29	Herkomst van de belangstellenden	59
Woonvoorkeuren volgens Woningmarktverkenning 2007, WBO 2005 en Woonquest 2006	30	Bouwproductie en samenstelling	60
Verhuisstromen	32	Relatie met stad en regio	61
Conclusies over de woningvraag	33	Conclusie Meerstad	61
2B Kwalitatief aanbod	35	Deel 4 Aanbevelingen en streefprogramma	63
Huidige samenstelling woningvoorraad	35	De rol van het streefprogramma voor het gemeentelijke beleid	65
Huidige bouwprogrammering	38	Aanbevelingen	66
Ervaringen recent aanbod	41	Bijlage A	71
Conclusies over het kwalitatieve woningaanbod	42	Bijlage B	83
		Bijlage C	89

Samenvatting Woningmarktonderzoek Groningen 2008

Groningen is een bijzondere stad. De veelgebezigde term ‘mal versus contramal’ geldt echt voor Groningen en omgeving. Ofwel: een grote stad in een behoorlijk leeg gebied. Dit maakt dat de woningmarkt in de stad niet alleen anders is dan het omliggende gebied, maar ook anders dan in vergelijkbare grote steden. In deze samenvatting leest u de belangrijkste aanbevelingen van het Woningmarktonderzoek 2008. Voor dit onderzoek zijn alle informatiebronnen die ingaan op de Groningse woningmarktsituatie grondig geanalyseerd en in samenhang tot elkaar bezien. De aanbevelingen worden gebruikt voor het opstellen van de gemeentelijke Woonvisie. De consequentie van sommige aanbevelingen kunnen in de beleidsvertaling strijdig met elkaar zijn. Daar zal de komende tijd de discussie vooral over gaan.

Naast de aanbevelingen zelf gaan we ook kort in op de onderbouwing daarvan. De uitgebreide onderbouwing is in het rapport te vinden. Een kritisch lezer zal wellicht het gevoel hebben dat er weinig verrassingen in het stuk staan en dat is maar goed ook. Als de aanbevelingen haaks zouden staan op het huidige beleid, zou dat betekenen dat we de laatste jaren op de verkeerde manier bezig zijn. Gelukkig is dat niet het geval. Wel geven onderstaande aanbevelingen verdieping en nuancering aan lopend beleid en huidige inzichten. Daarmee proberen we de woningmarkt nog beter te bedienen dan de afgelopen jaren.

Vier opvallende punten

Voordat we de aanbevelingen geven, zoemen we eerst in op vier opvallende uitkomsten van het woningmarktonderzoek. Deze punten dekken natuurlijk niet het volledige onderzoek, maar zijn wel opvallende gegevens die voor een deel de basis zijn voor de aanbevelingen. Wat valt op?

Samenhang woningbouw en groei van de bevolking

Uit de analyse naar deze samenhang blijkt dat er de laatste jaren sprake is van een sterkere groei van de bevolking dan van de woningvoorraad. De verklaring hiervoor lijkt te liggen in het feit dat er in Groningen de afgelopen jaren

sprake is van een forse groei van het aantal kamerverhuurpanden. Hier wonen gemiddeld genomen meer mensen dan in een ‘gewone’ woning.

Groei middelbare singles

Als we kijken naar de verschillende huishoudenssamenstellingen, dan valt op dat met name de groep middelbare singles het hardst groeit (zie fig. 2.1). Deze groep is de afgelopen 15 jaar meer dan verdubbeld.

Bevolkingsprognoses

Er zijn meerdere prognoses van gerenommeerde instanties waar we in Nederland mee werken. Deze prognoses variëren onderling behoorlijk in hun uitkomsten. Ook zien we dat de prognoses behoorlijk anders zijn als ze na een paar jaar worden herijkt.

Samenhang nieuwbouw en trek naar de regio

Kijken we naar de bouw van grondgebonden woningen in de stad in relatie met de trek naar de regio, dan valt het volgende op. Bouwen we in de stad meer grondgebonden woningen, dan trekken er minder personen in gezinsverband naar de Groningse gemeenten van de regio Groningen-Assen. Het bouwen van deze woningen heeft echter géén effect op de migratie van personen in gezinsverband naar de Drentse gemeenten.

Hieronder worden de belangrijkste aanbevelingen uit het woningmarktonderzoek weergegeven.

Kwantitatieve doelstellingen en bandbreedtes

Tot 2015 is de bandbreedte voor de totale woningbouwproductie tussen 950 en 1350 woningen per jaar, waarvan circa 350 woningen vervangende nieuwbouw.

Want: De woningbouwambities van Groningen moeten worden gesteld in bandbreedtes waarbinnen geschoven kan worden, niet meer in exacte aantallen. Uiteraard moeten de bandbreedtes passen in de regioafspraken Groningen – Assen en in lijn zijn met de gemeentelijke prognose. Voor de komende paar jaar wordt naar verwachting rond de bovengrens geproduceerd. Het geven van exacte kwantitatieve doelstellingen doet geen recht aan de grilligheid van de woningmarkt. De woningmarkt wordt bepaald door veel factoren die op een ingewikkelde wijze met elkaar samenhangen. Soms zijn de factoren voor het succesvol ontwikkelen van een woningbouwplan lokaal beïnvloedbaar. Te denken valt aan goede kennis van de lokale woningmarkt (de juiste woning op de juiste plek), goede samenwerking tussen de betrokken partijen en goede (locatie)marketing. Maar (inter)nationale factoren zoals consumentenvertrouwen, rentestand, het mogelijk afschaffen van de hypotheekrente en wellicht de wereldwijde hypotheekcrisis zijn ook van grote invloed zijn op de woningmarkt. We kunnen de toekomst dus nooit exact voorspellen. Met bevolkingsprognoses maken we wel een inschatting van de te verwachten ontwikkelingen. In dit woningmarktonderzoek zijn verschillende prognoses tegen het licht gehouden. Gerenommeerde prognoses geven echter nog behoorlijke verschillen.

Stuwmeer en pijplijn

Voor een adequaat woningbouwprogramma is een vol stuwmeer nodig en regie op projecten die in de pijplijn gaan. Voor Groningen is het stuwmeer goed gevuld. Er is meer inzet nodig op regie op tactisch niveau om de juiste projecten in de pijplijn te brengen.

Want: In Groningen is inmiddels voldaan aan een aantal randvoorwaarden voor een behoorlijke woningproductie. Er zijn voldoende bouwvoornemens, twee maal meer dan de voorgenomen productie. De samenwerkingsafspraken tussen

de gemeente en de Groningse Corporaties (die verantwoordelijk zijn voor het merendeel van de nieuwbouw) zijn verbeterd in het Nieuw Lokaal Akkoord. Het komt nu aan op bouwen wat de markt vraagt. Daarom moet de nadruk nóg meer worden verlegd naar kwalitatieve doelstellingen (zie volgende aanbeveling). Er is een groot aantal plannen in ontwikkeling. Belangrijkste aandachtspunt is om de komende jaren meer regie in te zetten op het in de pijplijn brengen van de juiste projecten. Daarbij moet ingespeeld worden op veranderende economische omstandigheden en consumentenvoorkeuren. Dit kan alleen met een goede monitorsystematiek. Er wordt al heel veel gemonitord, maar het is van belang om dit meer in samenhang te doen en meer in lijn te brengen met de (financiële) beslismomenten. Dit betekent dat de monitorsystematiek in ieder geval moet sporen met de jaarlijkse begrotingscyclus van zowel gemeente als in ieder geval de Groningse woningcorporaties (als grootste bouwers van de stad) en bureau Meerstad (dé plek de komende jaren voor groenstedelijke woningbouw). Het gemeentelijke bevolkingsprognosemodel (GbPro) vormt een belangrijke input, met het provinciaal prognosemodel als referentiekader. Samen met andere bronnen vormen zij de basis van zo'n monitor. Het betreft onder meer de vraagdruk in de sociale huursector via woningnet, het werkelijke verhuisgedrag, de woningbouwontwikkelingen in de regio, etc.

Woonmilieus en huishoudprofielen

Meer inzicht is nodig om een beter inzicht te krijgen in de relatie tussen de verschillende typen woningen (woonmilieus) en de soorten huishoudens die hierop afkomen.

Want: Uit dit woningmarktonderzoek blijkt dat de centrumstedelijke en de groenstedelijke milieus het meest aantrekkelijk worden gevonden. Dit is echter een vrij grove indeling. Binnen deze woonmilieus zijn weer nadere indelingen

mogelijk. Omdat het belangrijk is het juiste product op het juiste moment in de markt te zetten, willen we nog meer zicht hebben op het woningmarktgedrag van verschillende soorten huishoudens in de stad. Diverse onderzoeksbureaus hebben inmiddels beproefde diversificatie-modellen ontwikkeld (SAC, Motivaction).

In fysieke zin betekent dit dat naast de ontwikkeling van Meerstad en de verdichting van het centrum er ook een ontwikkelopgave ligt om voor- en naoorlogse woonmilieus meer centrumstedelijk milieu te ontwikkelen. Gezien de grote bouwprogrammering in deze milieus (bijvoorbeeld Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone) is Groningen hierin op de goede weg. Wel moet deze bouw onderdeel zijn van een lange termijn verstedelijkingsstrategie. De prioriteitsstelling in de bouwprogrammering moet hieraan gekoppeld worden. Deze strategie en prioritering wordt nader uitgewerkt in de Woonvisie. Aan groenstedelijke milieus is grote behoefte en daarom is de strategie gesteld: de noordwestkant van de stad afronden en verder met name de kaarten op Meerstad in te zetten. Gezien de grote vraagdruk in dit milieu dient Meerstad zo spoedig mogelijk te worden ontwikkeld, zij het dat de kaarten er wel iets anders bij liggen dan een aantal jaren geleden (zie ook hieronder).

Meerstad

Meerstad is dé uitbreidingslocatie voor groenstedelijke woonmilieus de komende jaren. Maar Meerstad moet nóg meer in regionaal perspectief worden gezien en niet alleen focussen op gezinnen met kinderen. Daarnaast moet worden geanticipeerd op de ontwikkelingen in aangrenzende wijken, en dan met name Lewenborg.

Want: Meerstad is een integrale gebiedsontwikkeling, en qua woningmarkt vooral gericht op het binden van gezinnen en huishoudens met hogere inkomens aan de stad. De concrete oriëntatie van Meerstad op zijn

doelgroepen krijgt nu vorm. Dat gaat verder dan de algemene aspecten van een groenstedelijk milieu maar vooral om de specifieke ruimtelijke en sociale invulling daarvan. Wel is het zo dat de potentiële 'vulling' van Meerstad minder gunstig is dan 10 jaar geleden, aangezien de meeste recente bevolkingsprognoses een lagere groei voorspellen dan waarvan eerder werd uitgegaan. Dit betekent dat Meerstad nóg meer dan voorheen zich moet richten op de regionale woningmarkt. Op basis van de potentieel geïnteresseerden lijkt dit tot nu toe redelijk te lukken. Meerstad lijkt meer bewoners van buiten Groningen te gaan trekken dan de circa 20% die bij andere groenstedelijke uitleggebieden in de stad gebruikelijk is. Dus zowel voor wat betreft de woningbouwafspraken, als om bijvoorbeeld marketing en PR dient Meerstad als een regionaal project te worden neergezet.

Ondanks de grotere groep geïnteresseerden van verder weg, is de belangstelling vanuit aanliggende woonwijken het grootst. Lewenborg, Beijum en vanuit de nieuwe ontwikkelingen in het noordoosten (o.a. Ruischerwaard, Drielanden) zullen naar verwachting de meeste bewoners aan Meerstad gaan leveren. Een nadere analyse is nodig om te bekijken wat dit betekent voor het behoud van de woonkwaliteit in deze wijken en of daarvoor nog extra, anticiperende acties nodig zijn. Deze wijken moeten door leegloop niet wegzakken. Tegelijk is de verkoop van Meerstad afhankelijk van de snelheid en het prijsniveau waarop geïnteresseerde kopers hun oude woning kwijt kunnen. Een lastig dilemma, waar we de komende tijd extra aandacht aan gaan besteden.

De grootste groep geïnteresseerden voor Meerstad blijft gezinnen met kinderen, maar er zijn andere soorten huishoudens die ook naar Meerstad te verleiden zijn. Zo blijkt uit verhuisgedrag dat ouderen tussen 55 en 75 meer dan verwacht geïnteresseerd zijn in groenstedelijke milieus. Ook zien we een grote groei van middelbare singles in de stad. Meerstad moet deze groepen nadrukkelijk meenemen bij het ontwerp van de woningtypologieën en in de marketing.

Energiegebruik en duurzaamheid

Groningen moet zijn streven naar duurzaamste stad op het gebied van wonen vooral focussen op reductie van het energieverbruik in de (goedkope) bestaande woningvoorraad. Dit moet met kracht samen met de corporaties worden opgepakt.

Want: Toepassing van de ervaringen en kennis van energiegebruikreductie op de bestaande particuliere en corporatieve woningvoorraad wordt dé opgave van de komende jaren. Door de verdere stijging van de energieprijzen zal het energetisch zwakke deel van de woningvoorraad zijn aantrekkelijkheid voor de prijsbewuste woonconsument verliezen. Of wellicht erger nog: door stijging van de energienota worden de lagere inkomensgroepen in de minder goede woningen het hardst getroffen.

Het mes snijdt bij reductie van het energieverbruik aan twee kanten: het functioneren van de goedkope woningvoorraad kan ernstig verstoord raken bij sterk stijgende energieprijzen en de koopkracht van doelgroepen met lage inkomens gaat onderuit. Beide effecten zullen grote gevolgen hebben voor de kwaliteit, de groei en de doorstroming van de Groninger woningmarkt.

Doelgroep van beleid

De doelgroep van beleid is in kwantitatieve zin en op hoofdlijnen passend gehuisvest. Wel is in bepaalde segmenten een grote vraagdruk, met name bij eengezinshuurwoningen. Onder de strikte voorwaarde dat de doorstroming naar de nieuwbouwwoningen voldoende op gang komt is een verdere krimp van bepaalde segmenten in de sociale huurvoorraad de komende jaren mogelijk.

Want: We bepalen de vraagdruk met name door via Woningnet de

ontwikkelingen in de sociale huur te meten. Op dit moment is de vraagdruk nog steeds hoog, maar deze is de laatste jaren wel iets afgenomen. De doelstelling is om de vraagdruk nog verder naar beneden te laten gaan. Er is groot verschil in vraagdruk tussen de verschillende segmenten. Als we kijken naar typen woningen is de vraagdruk het grootst bij eengezinswoningen. Bij bepaalde soorten seniorenwoningen is de druk niet heel groot. Bezien we de vraagdruk vanuit doelgroepen dan zijn het met name gezinnen met kinderen en jongeren die minder makkelijk aan een huurwoning komen. De oplopende vraagdruk wordt mede veroorzaakt door een toenemende kwaliteitsvraag door de doelgroep van beleid (zoals dat in de woningmarkt in de brede zin merkbaar is). Belangrijkste instrument om de vraagdruk te laten afnemen is de zogenaamde doorstromingsfilosofie. Dit betekent dat de verwachting is dat door nieuwbouw van woningen mensen meer gaan verhuizen waardoor er meer ruimte in de bestaande voorraad komt. In Groningen is tot nu toe het beleid om bij te bouwen in het duurdere segment waardoor er in de goedkope voorraad woningen vrij komen. In de praktijk is de doorstroming nog niet voldoende op gang gekomen. De belangrijkste verklaring hiervoor is de beperkte woningbouwproductie in de afgelopen jaren. Tegelijkertijd is de sociale huursector verder (licht) gekrompen door sloop en verkoop. Toch is de vraagdruk in dit segment niet verder opgelopen, integendeel, hij neemt licht af. Alhoewel signalen voor het eerste halfjaar 2008 iets minder gunstig zijn. Aangezien de verwachting is dat de komende jaren de bouwproductie toeneemt, verwachten we dat de beoogde doorstroming wél op gang komt en dat daarmee de vraagdruk in de sociale sector gelijk blijft of verder zal dalen.

Jongerenhuisvesting en wooneenhedenmarkt

Gemeente en corporaties moeten een krachtig jongerenhuisvestingsbeleid ontwikkelen waarmee de aantrekkelijkheid van Groningen als jongerenstad nog meer vergroot wordt.

Want: Het aantal studenten in Groningen stijgt jaarlijks met 6%. Volgens de prognoses zet deze groei zich de komende jaren voort. Op dit moment woont ongeveer de helft van de studenten (WO + HBO) in de stad. Een goede woningmarkt voor jongeren is voor de stad van groot belang. We zien de laatste jaren het aandeel jongeren in zelfstandige woningen afnemen; ook doorstroming van jongeren van een wooneenheid naar een zelfstandige woning neemt af. Onder meer de prijs, beschikbaarheid en de aantrekkelijkheid van de (binnenstedelijke) locatie spelen hierin een belangrijke rol. Jongeren geven in woningmarktonderzoeken aan dat een zelfstandige wooneenheid de voorkeur geniet boven onzelfstandige eenheden. Wel stijgt het aantal kamerverhuurpanden aanmerkelijk, bijna allemaal rondom de binnenstad. Tegelijk zien we een afnemend aantal jongeren dat woont in een zelfstandige huur- of koopwoning.

Alles duidt erop dat de kwalitatieve, en daarmee ook de kwantitatieve vraag van jongeren onvoldoende bediend wordt. Dit is niet alleen onwenselijk vanuit de wensen van de doelgroep, ook vanuit economisch en arbeidsmarktperspectief. Het adequaat huisvesten van al dan niet studerende jongeren is voor Groningen van levensbelang. Daarom is verruiming van de geschikte jongerenwoningvoorraad in en nabij de binnenstad een must. Met name voor de woningcorporaties ligt hier een belangrijke opgave.

Kwalitatieve bijstellingen en prioriteiten in de woningbouwplanning: het streefprogramma:

In de komende drie jaar is nauwelijks bijstelling in het woningprogramma mogelijk, vanwege de vergeslooptheid van de voorbereiding. Stagnatie in ontwikkeling en verkoop zal met name veroorzaakt worden door marktontwikkelingen. We verwachten dat dit vooral zal ontstaan in het gestapelde deel van de bouwplanning in de voor- en naoorlogse woonmilieus. De aanbeveling uit het WBO 2005 was om maximaal 35% van het woonprogramma te stapelen. Tot 2010 zijn de bouwvoornemens behoorlijk afwijkend: 60% is gestapeld. Deels is dit een inhaalslag omdat er in de jaren

ervoor niet veel appartementen zijn gebouwd. Maar gezien de vraag in de woningmarkt zou een eventuele herontwikkeling van appartementenprojecten moeten plaatsvinden vanuit een verstedelijkingsstrategie met compacte grondgebonden woonmilieus, aansluitend bij de Intense Laagbouwcampagne. Recente projecten laten zien dat er een grote vraag is naar dit woonmilieu

Voor de komende jaren geldt dat de centrumstedelijke projecten, zeker die projecten met een (experimenteel) grondgebonden programma én de ontwikkeling van Meerstad nadrukkelijk prioriteit moeten krijgen. Voor de periode vanaf 2010 volgt de voorgenomen bouwplanning beter de kwalitatieve trends zoals die nu worden waargenomen; dan is circa 35% gestapeld.

Vooralsnog kan als streefprogramma worden aangehouden:

Streefprogramma 2008-2015	Groenstedelijk	(nog te ontwikkelen) Centrum-stedelijk	Totaal
Sociale huur	1.400	1.400	2.800 (8 maal 350)
Overig	2500-3500	2500-3500	5000-7000
Kenmerken	Max. 20% gestapeld, 80% grondgebonden ruim	Max. 50% gestapeld, 50% grondgebonden compact	Max. 35% gestapeld
Totaal	ca. 4.600	ca. 4.600	ca. 9.200 (8 maal ca. 1.150)

Inleiding

Aanleiding

Groningen is toe aan een nieuwe woonvisie. Sinds de laatste woonvisie 'Thuis in de stad' (update 2002) heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen op de woningmarkt in en rond de stad voltrokken.

Om te beginnen is de stad, na een periode van afnemende bevolking in de jaren negentig, vanaf eind vorige eeuw opnieuw gaan groeien. Deze groei houdt aan, ondanks een lage bouwproductie in de eerste jaren van de 21^e eeuw. Daarmee lijkt de trend van suburbanisatie tot staan gebracht en lijkt de stad en haar directe omgeving weer een aantrekkelijker woonplek. Verder heeft zich in de afgelopen jaren in de landelijke en regionale woningmarkt een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan: een grote vlucht van huur naar koop, gevolgd door sterke prijsstijgingen in de koop; een economische stagnatie tussen 2001 en 2004 met vertragende effecten op de bouwproductie; regionale bouwafspraken in het kader van de regiovisie Groningen-Assen, aanvankelijk zeer ambitieus maar recent bijgesteld naar meer realistische opgaven; en vooral ook lokale afspraken over stedelijke vernieuwing met de corporaties, vastgelegd in een Lokaal Akkoord en een Nieuw Lokaal Akkoord. Verder is ter onderbouwing van zowel de regionale als lokale afspraken het nodige woningmarktonderzoek verricht. Daaruit blijkt een toenemend belang van het sturen op kwaliteit, niet alleen van het woningaanbod maar ook van de woonomgeving.

Doelstelling en werkwijze

In het collegeprogramma 2006 – 2010 "Sterk, sociaal, duurzaam" geeft het college aan te willen investeren in een goed woon- en leefklimaat. De stad kiest voor vitale, leefbare en duurzame wijken met aantrekkelijke woningen voor mensen met verschillende inkomens en goede voorzieningen op alle gebieden. De Woonvisie 2008–2015 moet de vertaling worden van die ambitie voor de stad. Ter voorbereiding en onderbouwing van deze Woonvisie is dit woningmarktonderzoek uitgevoerd, waarin een aantal kwantitatieve maar

vooral ook kwalitatieve aspecten van de woningmarkt in beeld worden gebracht. Er is voldoende recent en betrouwbaar onderzoeksmateriaal voorhanden (zie hieronder). Daarom is een pragmatische werkwijze gevolgd waarbij met name bestaand (onderzoeks)materiaal wordt vergeleken, geanalyseerd, met elkaar in verband gebracht en van passende conclusies wordt voorzien. Het woningmarktonderzoek mondt uit in een onderbouwd woningprogramma, met een nadrukkelijk accent op het kwalitatieve aspect. Voor wat betreft de aantallen woningen wordt vooral gedacht in bandbreedtes en mogelijkheden om de huidige bouwprogrammering bij te stellen. Er is gepoogd enige afstand te nemen van de al te 'cijfer-fetisjistische' benadering waardoor woningmarktonderzoeken in het algemeen vaak gekenmerkt worden.

Onderliggende onderzoeken

- Nieuwe Lokaal Akkoord Stedelijke opgave, opgesteld door Werkgroep I, Groningen, juni 2005 (Woning Behoeft Onderzoek (WBO) 2005)
- Woningmarktverkenning provincie Groningen en regio Groningen-Assen op basis van WoON 2006, ir. C. Poulus en dr. G. van Leeuwen, Delft, september 2007
- Vlugschrift bevolkingsprognose 2007-2022, Gemeente Groningen, bureau Statistiek
- Woonquest, woonwensen uit Gruningen, Nijestee en De Huismeesters, 2006
- Trendrapport Wonen 2007, Gemeente Groningen
- Demografische trends en de ontwikkeling van kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, een verkenning van de noordelijke provincies, dhr. Viktor Venhorst & dhr. Leo van Wissen, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen, 2007
- Woning Behoeft Onderzoek 2002
- Woningmarkt Monitor Groningen, Gemeente Groningen Dienst RO/EZ, 2007
- Visie Studentenhuisvesting In, Toenemende vraag naar meer luxe en aantrekkelijke locaties, In Groningen, K. Meringa, 2005

- Zo willen studenten In Groningen wonen, In-Groningen, 2004
- Segmentatie consumentengedrag duurzaamheid, ir. F. van Genne, Groningen, 14 april 2008
- Kwartaalrapportage Groningen, 4^e kwartaal 2007 en jaar 2007, Woningnet
- 'Een slag in de lucht...' De appartementenmarkt in Groningen, Gemeente Groningen & Groninger Corporaties 2007
- Rapportage ouderen; Veranderingen in de leefsituatie en levensloop, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag, juni 2006

Geraadpleegde instanties en personen

Gemeente Groningen

Woningcorporaties In, Nijestee en De Huismeesters

Meeùs

Boelens Jorritsma Makelaars en Financieel Adviseurs

De heer Van Wissen

IB-Groep

CBS

Projectbureau Meerstad

Housing Office Groningen

Nederlandse Vereniging van Makelaars

Ministerie van VROM

Opbouw rapportage en leeswijzer

Woningmarktonderzoek begint doorgaans met het in beeld brengen van de vraagkant. In deel I wordt de vraagkant vooral kwantitatief benaderd door middel van de vergelijking van diverse bevolkingsprognoses. Bovendien wordt hier ook de relatie tussen bevolkingsgroei en woningvoorraad nader onderzocht. In deel 2 wordt de kwalitatieve vraag nader geanalyseerd en vergeleken met het woningaanbod. Welke bronnen staan ons ter beschikking

over ontwikkeling van de kwalitatieve vraag, welke kwalitatieve trends zien we, en wat kunnen we daaruit concluderen over benodigde veranderingen in de woningvoorraad?

In deel 3 gaan we in op drie specifieke deelopgaven in de woningmarkt: de huisvesting van mensen met lage inkomens (de primaire doelgroep), de woningmarkt van onzelfstandige eenheden en de woningprogrammering van Meerstad.

Tot slot brengen we in deel 4 deze informatie bij elkaar in een onderbouwd streefprogramma.

DEEL I

Bevolkingsprognoses en woningvoorraad- ontwikkeling

Het te voeren woningmarktbeleid van Groningen heeft uiteraard kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. De eerste vraag die opkomt is hoeveel woningen er moeten worden gebouwd om de bevolking adequaat te huisvesten, direct gevolgd door de vraag wat voor woningen dat dan moeten zijn. Dit eerste deel van het woningmarktonderzoek probeert vooral een antwoord te geven op de kwantitatieve kant, tegelijkertijd is het een kritische beschouwing over de beperkte waarde van cijfermatige bouwdoelstellingen en de bevolkingsprognoses waarop zij vaak gebaseerd worden.

Nut van bevolkingsprognoses

Regeren is vooruitzien. Bij tal van beslissingen, zowel van overheid als bij private partijen is kennis over de demografische ontwikkelingen van land, stad en regio onontbeerlijk. Daarbij gaat het zowel om aantal als samenstelling. Voor het wonen is daarbij niet alleen de bevolkingsontwikkeling zelf maar ook de daaruit voortvloeiende huishoudensontwikkeling van belang. Hoeveel en welke huishoudens krijgen we en om wat voor woningen vragen zij? Anticiperen op deze vraag is nodig voor het voeren van een passend woningmarktbeleid, veranderingen in de vraag verlopen immers sneller dan veranderingen in het aanbod.

Maar zo simpel is de werkelijkheid echter niet. Prognoses zijn modellen om de toekomst te voorspellen, daarbij gaat het uiteraard altijd om waarschijnlijkheid en bandbreedtes, niet om trefzekere getallen.

Prognose en werkelijkheid 1980-2007

Om de waarde van een prognose te schatten is het om te beginnen goed om prognoses uit het verleden tegen het licht te houden van het daadwerkelijk verloop daarna.

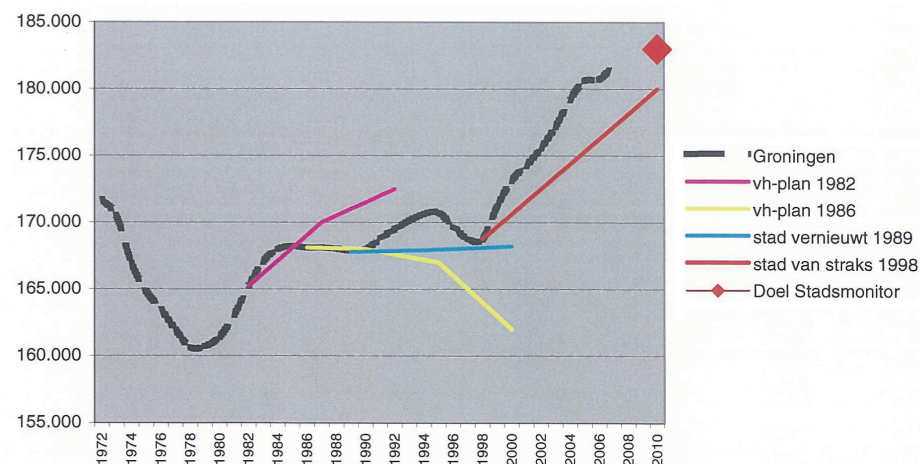


Fig. 1.1: bevolkingsprognoses en ontwikkeling 1972-2007, bron: Gemeente Groningen

Uit figuur 1.1 blijkt dat alle prognoses, behalve de oudste, te gematigd blijken in hun voorspelling. De daadwerkelijke groei van Groningen was hoger. Het veelgehoorde vooroordeel dat prognoses in de regel te optimistisch zijn gaat voor de stad (tot nu toe) niet op. De nogal optimistische regionale ABF prognose van 2005 werd in 2007 naar beneden bijgesteld.

Groningen kende 10 jaar geleden 168.574 inwoners, op 1 januari 2008 waren er dat 182.800, een gemiddelde groei van circa 1300 personen per jaar.

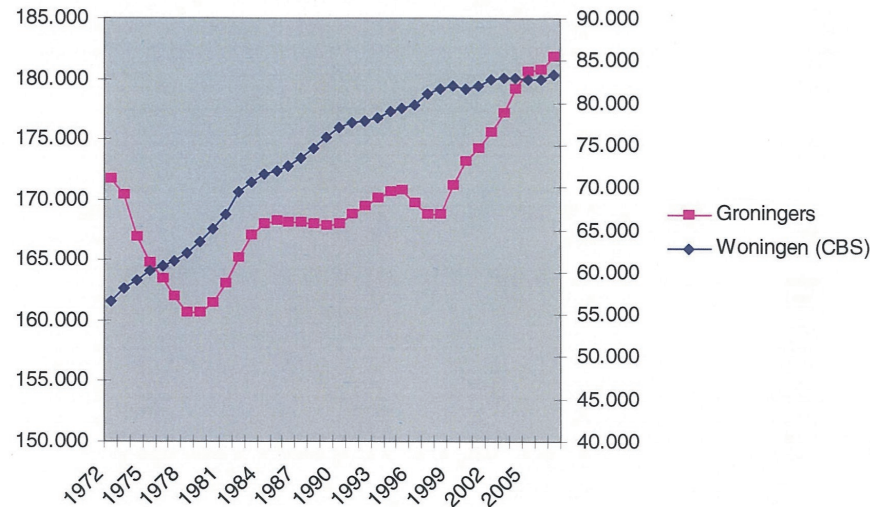


Fig. 1.2: bevolkingsontwikkeling en zelfstandige woningvoorraad ontwikkeling, bron: Gemeente Groningen & CBS, bewerking door Gemeente Groningen

De zelfstandige woningvoorraad ontwikkelde zich in deze periode van 81.672 woningen in 1998 tot 83.376 in 2007, een gemiddelde groei van nog geen 170 woningen per jaar. De groei van de bevolking wordt in de afgelopen 10 jaar in toenemende mate opgevangen door de groei van huisvesting in niet-zelfstandige woningen, met name wooneenheden (zie hoofdstuk 3b)

Aantal personen per zelfstandige woningen

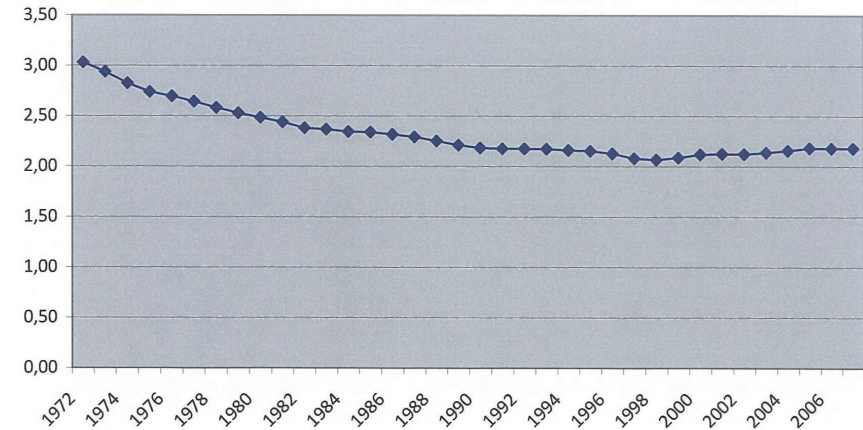


Fig. 1.3: gemiddelde woningbezetting, bron: Gemeente Groningen

Dit komt ook tot uitdrukking in een stagnerende daling van de gemiddelde woningbezetting. Naast de flinke groei van het aantal wooneenheden zijn ook de ontbrekende vergrijzing van Groningen en de toename van het aantal (grotere) gezinshuishoudens factoren in het op peil houden van de gemiddelde woningbezetting. In Nederland daalt de gemiddelde woningbezetting min of meer lineair van 3,4 in 1970 naar ruim 2,3 in 2007.

Elementen van prognoses en hun betekenis voor Groningen

Bevolkingsprognoses bestaan uit een aantal berekeningen en aannames.

De hoofdelementen van een prognose zijn: natuurlijke aanwas en migratiesaldo.

Natuurlijke aanwas is de groei (of afname) die het gevolg is van het verschil tussen geboorte en sterfte. Worden er meer mensen geboren dan er sterven dan is er sprake van een geboorteoverschot en groeit de bevolking door natuurlijke aanwas. Geboorte en sterfte worden in belangrijke mate bepaald door de samenstelling van de bevolking, een oudere bevolking kent een hoger sterftecijfer, een jonge bevolking kan een hogere geboortecijfer kennen, tenzij de bevolking bestaat uit veel jongeren die nog geen kinderen willen (bijvoorbeeld studenten), zoals in Groningen het geval is. Groningen heeft om deze reden een betrekkelijk laag vruchtbaarheidscijfer en daarmee een relatief laag geboortecijfer. Het zal duidelijk zijn dat ontwikkelingen over natuurlijke aanwas redelijk goed te ramen zullen zijn omdat zij voortvloeien uit een bekende bevolkingssamenstelling en een bekende historische trend. Sociaal-culturele ontwikkelingen die geboorte en sterfte bepalen veranderen betrekkelijk langzaam.

Naast natuurlijke aanwas wordt de bevolkingsontwikkeling bepaald door het verschil tussen vertrekkers en vestigers. Dit migratiesaldo valt uiteen in een binnenlands en buitenlands migratiesaldo.

Het buitenlands migratiesaldo wordt in hoge mate bepaald door buitenlandse ontwikkelingen, het asielbeleid en door de aantrekkingskracht van de universiteit en het beroepsonderwijs op buitenlandse studenten.

Het binnenlands migratiesaldo wordt bepaald door de concurrentiekracht van Groningen tegenover zijn omgeving. Uiteraard spelen hierbij de omvang en de kwaliteit van de arbeidsmarkt, de woningmarkt en het voorzieningenaanbod een cruciale rol. In deze zin is de omvang en de kwaliteit van de woningmarkt zelf een factor in de bevolkingsgroei.

In tegenstelling dus tot natuurlijke aanwas, heeft migratie een minder

voorspelbaar en grilliger verloop, sterk afhankelijk van politieke, sociaal-culturele en conjuncturele ontwikkelingen.

In Groningen werd de bevolkingsgroei in de afgelopen 10 jaar voor circa 30% bepaald door natuurlijke aanwas, voor circa 20% door een positief buitenlands migratiesaldo en voor circa 50% door een positief binnenlands migratiesaldo. Het buitenlands migratiesaldo is vanaf 2003 gekelderd door wijzigingen in het immigratiebeleid. Ondanks een verwachte groei van het aantal buitenlandse studenten dat hier langer verblijft dan 1 jaar, wordt verwacht dat de bijdrage in de totale groei vanuit het buitenland zal dalen naar 10% en het aandeel van de binnenlandse migratie zal stijgen naar 60%. Dit betekent dat het relatieve belang van de woningbouwproductie voor de bevolkingsontwikkeling nog verder toeneemt. Verder speelt uiteraard in de relatie tussen woningvoorraad en bevolkingsomvang de (afnemende) gemiddelde

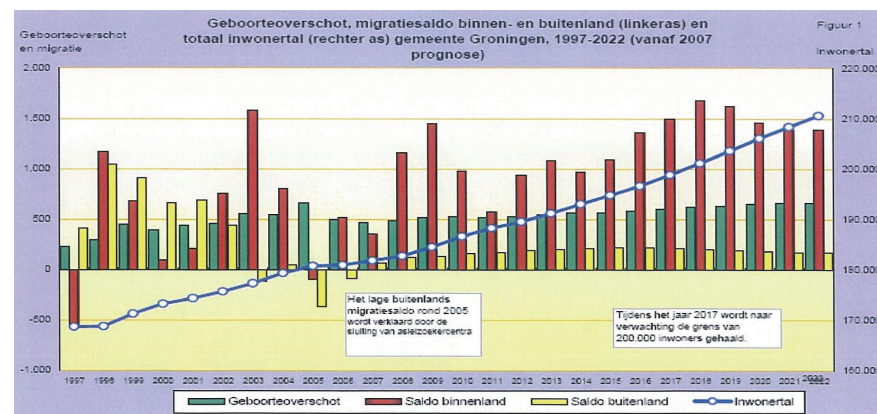


Fig. 1.4: Vlugschrift: Bureau Statistiek Gemeente Groningen, gebaseerd op bouwproductie van 1350, bron: Gemeente Groningen

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Binnl. migratiesaldo totaal		-105	-1022	-1234	-573	1173	666	106	203	819	1572	813	-117	462	444
Woningsaldo totaal	-105	-917	-212	661	1.746	-507	-560	97	616	753	-759	-930	579	-18	

Tabel 1.1: migratie versus woningtoevoeging 1993-2007, bron: Gemeente Groningen

woningbezetting een belangrijke rol. Bij een gelijkblijvend aantal woningen zal de bevolking in principe dalen. In Groningen speelt dit fenomeen niet vanwege de relatief jonge bewoning en het grote aandeel kleine huishoudens. In grafiek 1.4 is het relatieve aandeel van het geboorteoverschot en migratie voor Groningen aangegeven.

Het binnenlands migratiesaldo

Uit tabel 1.1 blijkt dat de kwantitatieve samenhang tussen binnenlandse migratie en groei van de woningvoorraad voor Groningen niet zo eenduidig is. Zo verlieten er per saldo tussen 1994 en 1999 ruim 1000 personen de stad terwijl het aantal woningen met ruim 3200 toenam. Vanaf 2000 slaat dit beeld om: tussen 2000 en 2006 vestigden zich per saldo bijna 4000 personen meer dan er naar elders in Nederland vertrokken, terwijl de woningvoorraad met slechts 800 woningen toenam.

Voor de stad Groningen is dit beeld verklaarbaar door de grote en groeiende aanwezigheid van jongeren en onzelfstandige wooneenheden, die wel in de bevolkingsstatistieken maar niet in de bouwstatistieken en woningstatistieken meetellen. Daarover meer in deel 3. Verder gold vanaf 1998 de verplichting voor uitwonende studenten om zich in het GBA in te schrijven wilde men in aanmerking komen voor een studiebeurs. Dit verklaart ook het hoge positieve

migratiesaldo van 1998.

Verder blijkt in de praktijk dat 80% van de opgeleverde nieuwbouw betrokken wordt door stad-Groningers, de meeste nieuwe bewoners van buiten vestigen zich dus in de bestaande voorraad.

In die zin is er dus sprake van een zeker kwantitatief 'na-ijl-effect'.

Er is wel een kwalitatief verband, namelijk tussen het aantal toegevoegde grondgebonden woningen en het migratiesaldo van gezinnen. Ook daarover meer in deel 2. Verder gaat achter de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad een kwalitatieve verbetering schuil. Het aantal oude huur- en koopwoningen dat vervangen wordt is vanaf 1998 ruim verdubbeld naar zo'n 500 woningen per jaar.

Deze vernieuwing komt niet in het woningsaldo tot uitdrukking maar heeft wel effecten op de bevolkingssamenstelling, immers voor oudere kleinere woningen komen in de regel nieuwe grotere woningen terug, die meer geschikt zijn voor gezinsbewoning. Er is dus niet zozeer een kwantitatief verband maar vooral een kwalitatief verband tussen woningproductie en migratie.

Bouwproductie en woningsaldo

De groei van de woningvoorraad is het saldo van bouwproductie en woningonttrekkingen. Onttrekking betreft zowel sloop als omzetting van een

zelfstandige woning naar een ander gebruik (zakelijk, kamerverhuur).

De groei van het aantal woningen is afhankelijk van vele omstandigheden. Om te beginnen moet er voldoende plancapaciteit zijn, dat wil zeggen een verzameling en planning van voorgenomen projecten. De praktijk leert dat dit 'stuwmeer' flink veel groter moet zijn dan de daadwerkelijk te realiseren bouwproductie, vanwege vertragingen in de ontwikkeling. Daarna is nodig een vlot verlopend ontwikkelproces. Deze pijplijn is niet alleen afhankelijk van planjuridische procedures maar ook van de capaciteit en kwaliteit van de betrokken partijen en hun onderlinge samenwerking. Regie op tactisch niveau is noodzakelijk om de juiste projecten in de pijplijn te brengen. Daarvoor zijn in het Nieuw Lokaal akkoord afspraken gemaakt. Het overleg over de stroomlijning van de woningproductie tussen gemeente en corporaties loopt inmiddels. Het is nodig dit overleg aan te vullen met een regelmatig 'programmerings-overleg' waarin de voorgenomen productie in circa 2 tot 4 jaar vooruit wordt afgestemd en zonodig bijgesteld.

Daarna speelt uiteraard de afzetbaarheid een grote rol. De afzetbaarheid wordt bepaald door algemene economische ontwikkeling en het perspectief dat consumenten en producenten daaraan ontlelen, maar ook door de marktconformiteit van de aangeboden woningen. Deze conformiteit speelt zowel op microniveau (type, prijs/kwaliteit, architectuur, woonmilieu) als op macroniveau (passendheid van het bouwprogramma bij de consumentenvraag). De lage groei van de Groninger woningvoorraad van na 2000 heeft een aantal oorzaken. Om te beginnen was er een te lage productie, veroorzaakt door een te klein stuwmeer, een te trage pijplijn en een niet altijd even marktconform aanbod. Met het Nieuw Lokaal Akkoord zijn op al deze drie aspecten flinke verbeteringen bereikt met een verhoging van de productie als gevolg. Verder speelt in de het lage woningsaldo uiteraard ook de verhoging van het aantal onttrekkingen een rol (zie figuur 1.5).

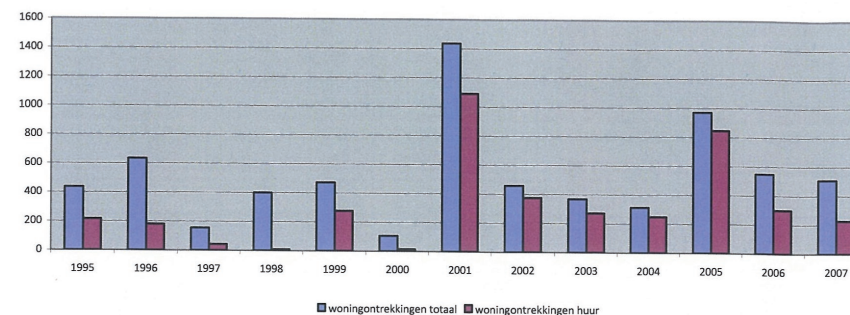


Fig. 1.5: aantal onttrokken woningen (totaal en huur) periode 1995 – 2007, bron: Gemeente Groningen

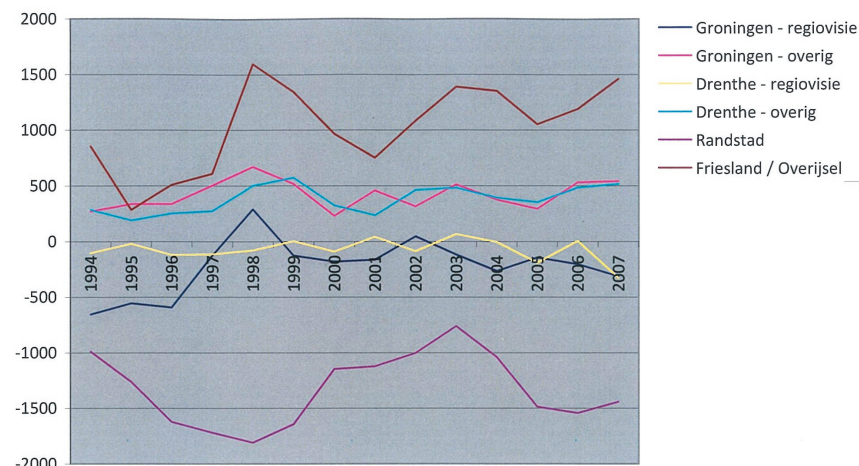


Fig. 1.6: ontwikkeling herkomst binnenlands migratiesaldo van Gemeente Groningen per provincie, bron: Gemeente Groningen

Herkomst en bestemming van binnenlandse migranten

Uit figuur 1.6 blijkt dat Groningen zijn positieve migratiesaldo vooral te danken heeft aan de omliggende regio, Friesland voorop en daarna Groningen en Drenthe buiten het regiovisiegebied. Vervolgens 'exporteert' Groningen bewoners naar met name (de grote steden van) Noord- en Zuid-Holland en Utrecht en naar andere gemeenten binnen het regiovisiegebied.

Overigens is dit beeld veel scherper als ook hier wordt ingezoomd op de gezinshuishoudens. In dat segment is Groningen 'hofleverancier' voor de regiovisiegemeenten, zie deel 2.

Regionale bevolkingskrimp

Voor de noordelijke regio wordt in alle woningmarktonderzoeken op termijn een bevolkingsdaling voorspeld, afhankelijk van het onderzoek variëren de termijnen tussen 5 en circa 25 jaar. In een aantal regio's in Friesland en Oost-Groningen is deze bevolkingsdaling ook al ingezet met gespreid ook een afname van het aantal huishoudens tot gevolg. Minder huishoudens betekent een afname van de woningvraag, oplopende verkooptijden, dalende prijzen en soms zelfs leegstand. Voor de regio in haar geheel is deze afname voorlopig niet aan de orde omdat de woningvraag voorlopig ook gestuwd blijft door afnemende woningbezetting. Binnen deze op termijn krimpende regio zal de stad vooralsnog groeien vanwege zijn bijzondere voorzieningen in de sfeer van cultuur, onderwijs en economie.

De achterliggende oorzaken van lokale krimp in de regio liggen in de combinatie van lage woonkwaliteit (woningen, woonomgeving en/of voorzieningen) en een gebrek aan werkgelegenheid. Deze oorzaken kunnen niet worden weggenomen door temporisering van het bouwbeleid van de stad.

Soorten bevolkingsprognoses: input versus output

De verhoudingen tussen natuurlijke aanwas en migratiesaldi zijn uiteraard ook afhankelijk van het schaalniveau waarop de prognose betrekking heeft. Zo wordt de groei van de bevolking in Nederland uitsluitend bepaald door natuurlijke aanwas en het buitenlands migratiesaldo. Het binnenlands migratiesaldo op nationaal niveau is natuurlijk nul. Op nationaal en regionaal niveau is de bevolkingsontwikkeling input in een model en is de benodigde ontwikkeling van de woningvoorraad een uitkomst. Op een lager schaalniveau wordt de invloed van het binnenlands migratiesaldo echter steeds groter. Als een dorp, stad of regio meer en betere woningen, voorzieningen en banen biedt zal het, uiteraard binnen zekere grenzen, meer bewoners trekken. Op een laag schaalniveau is de bevolkingsprognose dus in zekere zin de output van onder andere de woningvoorraadontwikkeling als input. De gedachte dat op lokaal niveau de ontwikkeling van het aantal woningen en dus een productiedoelstelling geprognoseerd kan worden op basis van een bevolkingsontwikkeling gaat mank aan een cirkelredenering.

Toch kan een bevolkingsprognose ons wel wat vertellen over wat we moeten bouwen. Niet op het vlak van het aantal woningen, maar wel waar het gaat om de kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad en de benodigde veranderingen daarin. Daartoe moet een bevolkingsprognose omgezet worden naar een huishoudensprognose. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling leiden uiteraard ook tot een veranderende vraag. Er zijn echter meerdere variabelen zoals inkomensontwikkeling, individualisering en sociaal-culturele ontwikkelingen in de woonvoorkeuren die de woningvraag beïnvloeden.

Tot slot is er geen markt waarin substitutie, dat wil zeggen het genoeg nemen met een minder gewenst alternatief, zo'n grote rol speelt als in de woningmarkt. Iedereen moet wonen en zal zich uiteindelijk moeten schikken

in het aanbod dat past bij portemonnee, werk, school of reistijd. Bovendien zijn woonvoorkeuren vaak een mix van tegenstrijdige wensen. En niet zelden kunnen woonvoorkeuren ook ontstaan als een nieuw en onbekend maar aansprekend woningsegment wordt aangeboden.

In deze zin is het aanbieden van een kwalitatief passend aanbod de beste garantie om een zo hoog mogelijke bouwproductie te bereiken. Het aantal gebouwde woningen is niet alleen afhankelijk van bouwplancapaciteit en productievoornemens maar vooral ook van de mate waarin consumenten bereid zijn deze te kopen of te huren.

Voor Groningen beschikbare prognoses

Om uitspraken te kunnen doen over de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van stad Groningen is een aantal prognoses beschikbaar: landelijk Pearl (CBS) en Primos, regionaal IPB, lokaal GbPro.

Deze prognoses verschillen in eerste instantie op het niveau van schaal. Pearl en Primos zijn ontwikkeld voor het maken van landelijke prognoses, waarbij regionale en stedelijke ontwikkelingen worden afgeleid uit de landelijke cijfers. Het IPB is een regionale prognose die weliswaar voortbordurt op de Primos-benadering maar meer regiospecifieke variabelen hanteert. Het GbPro-model is een lokaal ontwikkeld model dat vooral gebaseerd is op stadsspecifieke aannames rondom natuurlijke aanwas, en verder vooral een historische trend hanteert ten aanzien van migratie.

prognose 2008-2015	Saldo geboorte overschot	gem. saldo binnenlandse migratie	saldo buitenlandse migratie	gem. saldo woningbouw	aantal inwoners 2015	aantal woningen 2015	aantal huishoudens 2015
Pearl	+4841	+683	+6163	+1420	195800	95162	113355 (2006)
Primos 2007	+5170 ¹	-293	+825	+800	184970	85332	108613
IPB	+5657	+679	+154	+800	192444	93129	111178
GbPro	+4248	+1030	+1410	+800	194761	90454	113068

Tabel 1.2: aannames in variabelen diverse prognoses t/m 2015

Voorkeursmodel en bandbreedte

De voorkeur gaat uit naar een model dat enerzijds zo goed mogelijk aansluit bij specifiek plaatselijke ontwikkelingen, respectievelijk bij reeds waargenomen ontwikkelingen, en anderzijds realistisch is in zijn aannames ten aanzien van de bouwproductie. Bovendien bestaat de wens om de ontwikkeling vaker en intensiever te monitoren. Het GbPro-model is daarmee het meest geschikte model. GbPro sluit in zijn aannames voor de natuurlijke aanwas aan bij de relatief lage vruchtbaarheid van de (jonge) Groninger bevolking en de historische trend. De ontwikkeling van het binnenlands migratiesaldo is gebaseerd op de voorgenomen netto woningtoevoeging van gemiddeld 800 woningen. Het buitenlands migratiesaldo is een combinatie van historische trend en de voornemens van de universiteiten in de internationalisering van het hoger onderwijs. Van belang is wel dat de aannames en uitkomsten regelmatig

¹ 2007-2014

gecheckt worden met het IPB-model. Daarmee kan de regionale samenhang bewaakt worden.

Verder is het van belang niet zozeer te denken in 'harde' richtcijfers maar in een bandbreedte waarbinnen zich de bouwproductie moet afspelen. Bovenstaande GbPro prognose is, zoals gezegd, gebaseerd op een bouwproductie van circa 1150 woningen, inclusief een vervangende nieuwbouwopgave van 300 tot 400 (huur) woningen, dat wil zeggen een netto toevoeging van circa 800 woningen aan de voorraad.

Dit bouwtempo past zowel in de afspraken binnen de Regiovisie als binnen het Nieuw Lokaal Akkoord. De huidige nieuwbouwplanning (zie deel 2) biedt ruimte voor de bouw van circa 2000 woningen per jaar. In de praktijk blijkt dat een stevige overcapaciteit in de planning noodzakelijk is om de beoogde bouwdoelstellingen te halen. Uit eerder onderzoek van het RIGO naar de bouwvoornemens van de gemeenten in het Regiovisiegebied bleek een realisatiepercentage tussen 40% en 80%. In de komende twee jaar lijkt een hogere bouwproductie dan 1150 woningen haalbaar, naar schatting rond de 90% van de woningbouwplanning, maar voor de langere termijn is het raadzaam uit te gaan van een productie tussen 50% en 70% van de planning, dat wil zeggen een bandbreedte van 950 tot 1350 woningen, oftewel een netto toevoeging tussen 600 en 1000 woningen.

Monitoring

Het GbPro-model kan eenvoudig gemonitord worden omdat de meeste aannames voortkomen uit extrapolatie van lokaal waargenomen trends. Deze kunnen jaarlijks worden bijgesteld op basis van de gemeentelijke statistieken. Ook de bouwproductie kan jaarlijks met voortschrijdend inzicht voor de komende 2 tot 3 jaren vrij precies worden ingeschat. Het is van belang om

monitoring meer in samenhang te doen en meer in lijn te brengen met de (financiële) beslismomenten. Dit betekent dat de monitoringssystematiek in ieder geval moet sporen met de jaarlijkse begrotingscyclus van zowel gemeente als in ieder geval de Groningse woningcorporaties en bureau Meerstad.

Conclusies

- Ongeveer 195.000 Groningers in 2015.
- Bevolkingsgroei vooral in wooneenheden.
- Tot 2015 jaarlijks tussen 600 en 1000 woningen erbij.
- Regio krimpt, stad groeit.
- Groningen monitort met eigen model: GbPro.

Groningen kende 10 jaar geleden 168.574 inwoners, op 1 januari 2008 waren er dat 182.800, een gemiddelde groei van circa 1300 personen per jaar. De zelfstandige woningvoorraad ontwikkelde zich in deze periode van 81.672 woningen in 1998 tot 83.376 in 2007, een gemiddelde groei van nog geen 170 woningen per jaar. De groei van de bevolking wordt in de afgelopen 10 jaar in toenemende mate opgevangen door de groei van huisvesting in niet-zelfstandige woningen, met name wooneenheden.

De lage bouwproductie van de afgelopen jaren schuilt in een te lage programmering (het stuwmeer), in een te trage ontwikkeling (de pijplijn), ontbrekende regie op tactisch niveau, en in stagnerende afzet (laag consumentenvertrouwen, laag ontwikkelaars-animo en onvoldoende marktconformiteit). Op termijn wordt voor de noordelijke regio krimp voorspeld. Deze krimp manifesteert zich in de regel op plekken met een matig woon- of werkklimaat.

Anticiperen op ontwikkelingen in de bevolking is en blijft een noodzakelijke

exercitie om te komen tot een visie op omvang en samenstelling van de woningmarkt. Toch zijn prognoses ook betrekkelijk, zie de uitkomsten van prognoses uit het verleden. Zij dienen als model voor de werkelijkheid, niet andersom. Zeker op lokaal niveau treedt een omkering op tussen de samenhang tussen bevolkingsgroei en woningbouw. Niet meer de groei van de bevolking bepaalt hoeveel woningen nodig zijn, maar de hoeveelheid gebouwde woningen bepaalt, binnen grenzen, hoe hard de bevolking groeit.

Bevolkingsprognose wordt daarmee output in plaats van input voor het woningmarktbeleid.

Belangrijke elementen in de prognoses zijn vruchtbaarheid, sterfte, leeftijdssamenstelling, binnen-buitenlandse migratie en bouwtempo. De eerste drie elementen zijn goed voorspelbaar en betrekkelijk langzaam aan verandering onderhevig, de laatste zijn minder voorspelbaar en sterk aan verandering onderhevig.

Voor Groningen zijn meerdere prognoses beschikbaar: op landelijke schaal CBS/Pearl en Primos, regionaal IPB en lokaal GbPro. Deze prognoses verschillen stevig in hun onderliggende aannames, vooral veroorzaakt door het al dan niet rekening houden met specifieke aspecten van de stad Groningen.

Zo zijn er grote verschillen tussen Pearl en Primos op het vlak van bouwtempo en migratiesaldi. De sterkste overeenkomsten liggen tussen IPB en GbPro, zeker in de aannames ten aanzien van bouwtempo. Het IPB gaat echter uit van een negatieve buitenlandse migratie, terwijl het GbPro de historische trendlijn en de universitaire voornemens toepast.

De voorkeur gaat uit naar het Groninger model, omdat deze migratiesaldi aanhoudt die vanuit het verleden doorgetrokken zijn. Tevens komt het bouwprogramma wat er aan ten grondslag ligt redelijk overeen met de regionale en lokale bouwafspraken. Er zal een bandbreedte vastgesteld moeten worden met betrekking tot de verschillende bevolkingsprognosevarianten. Deze ligt op een bouwproductie tussen 950 en 1350 woningen tot 2015, met een

vervangende nieuwbouwopgave van gemiddeld 350 woningen, resulterend in een netto toevoeging van tussen 600 en 1000 woningen. In de komende 2 tot 3 jaar wordt boven de bandbreedte geproduceerd.

Monitoring vindt plaats op basis van gerealiseerd migratiesaldo en bouwtempo en zal in samenhang en in lijn gebracht moeten worden met de (financiële) beslismomenten bij gemeenten en in ieder geval de Groningse woningcorporaties en bureau Meerstad.

DEEL 2

Kwalitatieve woningvraag en -aanbod

Deel 2 bestaat uit:

a Kwalitatieve vraagontwikkeling

b Kwalitatief aanbod

Uit veel onderzoek blijkt dat de woonvoorkeuren van Nederlanders maar langzaam veranderen. Dat is maar goed ook, want de mogelijkheden om het woningaanbod daarop aan te passen gaan nog veel langzamer. De jaarlijkse toevoeging of vervanging door middel van nieuwbouw bedraagt gemiddeld slechts 1%. De woningmarkt is vergelijkbaar met een tanker op een lange zeetocht. Kleine koerswijzigingen hebben geen invloed op de uiteindelijke richting, maar vroegtijdig anticiperen is noodzakelijk om op koers te blijven. De woningprogrammering kan in deze beeldspraak dienen als de sleepboot. Ook om deze reden is het zinvol om de richting van de Groninger woningmarkt niet op momentopnames en enkelvoudig onderzoek te baseren. Voor betrouwbare navigatie bepaalt men minimaal drie punten.

Welke bronnen staan ons ter beschikking als wij meer zicht willen krijgen en houden op de ontwikkeling van de woonvoorkeuren van oude en nieuwe Groningers?

Om te beginnen zijn er de demografische gegevens: welke huishoudensgroepen groeien of krimpen en welke consequenties voor de woningvraag kunnen daaraan

verbonden worden? Ten tweede is er het nodige vraagonderzoek: Woonverkenningen 2007, WBO 2005 en Woonquest 2006, allemaal gebaseerd op steekproefsgewijze enquêtes. Maar doen consumenten ook wat ze als wens hebben uitgesproken? We raadplegen daarom een derde bron: een analyse van gerealiseerde verhuisstromen bij recent (nieuwbouw)aanbod in Groningen. Daarmee kan uiteraard niet gedemonstreerd worden dat dit aanbod model zou moeten staan voor de woningprogrammering, er kan in ieder geval mee worden onderbouwd voor welke groepen het voldoende interessant is om te verhuizen. Een vierde bron is tot slot een kwalitatieve beschouwing van sociaal-culturele en economische ontwikkelingen en hun verwachte betekenis voor de woningmarkt. Deze bronnen worden in deel 2a nader onderzocht en van conclusies voorzien. In deel 2b stellen we daar onze kennis van het huidige en voorgenomen aanbod tegenover. In deel 3 zullen we vervolgens inzoomen op een aantal specifieke aspecten van de woningmarkt: de primaire doelgroep, de wooneenhedenmarkt en Meerstad om tot slot in deel 4 deze informatie bijeen te brengen in een streefprogrammering.

Deel 2a Kwalitatieve vraagontwikkeling

Huishoudensontwikkeling

Ontwikkeling 1990-2007

In de afgelopen 17 jaar is het aantal huishoudens in zelfstandige (bewoonde) woningen gegroeid van ruim 73.000 naar 79.000, een groei van bijna 6.000 huishoudens. In figuur 2.1 is de ontwikkeling van het absolute aantal huishoudens per profiel gegeven (voor de beschrijving van de profielen zie bijlage A1). Daarin valt een aantal ontwikkelingen op. Om te beginnen is het aantal ouderenshuishoudens niet gegroeid, integendeel. Ook het aantal jonge huishoudens, singles en stellen groeit niet, althans niet in de zelfstandige woningvoorraad. Het aantal groeit wel in de wooneenhedenvoorraad (zie hiervoor deel 3b).

De hardst groeiende groep is de middelbare single, de toename van het totaal aantal huishoudens komt volledig voor rekening van deze groep: +5.000. Op enige afstand volgt de groep van middelbare stellen. De stellen met kinderen laten na een aanvankelijke scherpe afname weer een lichte stijging zien vanaf eind 90er jaren.

Huishouden en inkomen

De verdeling van huishoudensprofielen over inkomensgroepen en andersom blijkt uit figuren 2.2 en 2.3. Het beeld hier ligt voor de hand. De laagste inkomens komen het meest voor in de groepen ouderen, jongeren, singles en eenoudergezinnen, de hoogste in de stellen en de tweeoudergezinnen. Deze 'koopkrachtige' groepen zijn tussen 1990 en nu met slechts 300 huishoudens toegenomen. Daarnaast valt op dat de laagste inkomensgroep uit bijna 50% jonge huishoudens bestaat en 'maar' voor 20% uit ouderenshuishoudens. Van de hardst gegroeide groep, de middelbare singles, verdient maar 25% boven de ziekenfondsgrens.

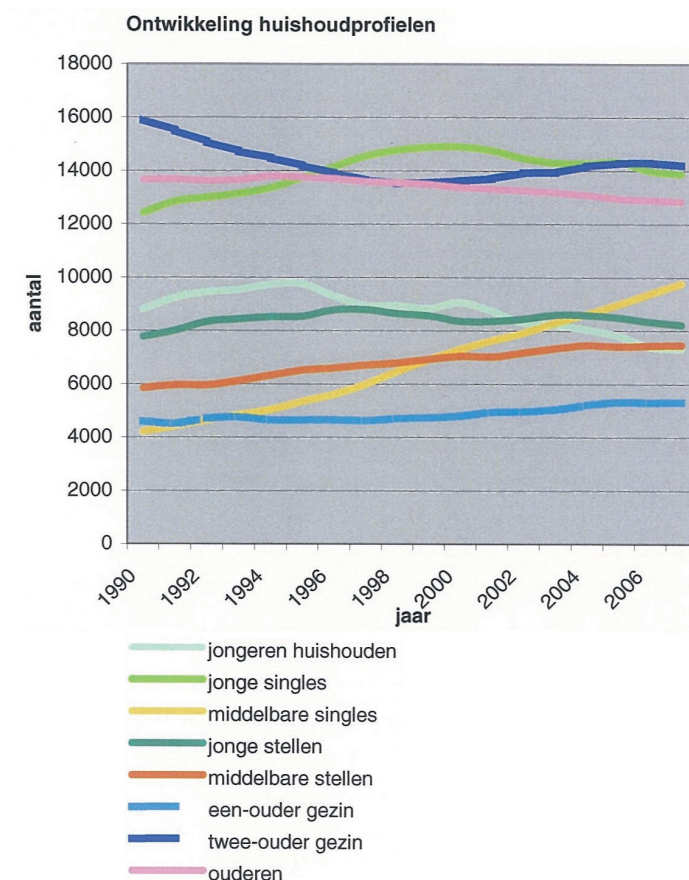


Fig. 2.1: ontwikkeling huishoudenprofielen, bron: Gemeente Groningen

Kortom, de toegenomen aantrekkelijkheid van de stad komt nog niet tot uitdrukking in een sterke stijging van de gemiddelde huishoudensinkomens. Tot nu toe wordt op deze matige inkomensontwikkeling qua woningmarktbeleid ingespeeld vanuit een 'doorstromingsfilosofie': duurdere woningen bijbouwen en zorgen dat daarmee goedkopere woningen beschikbaar komen voor lagere inkomens. Door de lage bouwproductie van de afgelopen jaren is deze doorstroming tot nu toe niet substantieel op gang gekomen. Een tweede instrument is de verkoop van gemiddeld zo'n 250 goedkope woningen uit het corporatief bezit. Dit is een substantieel aandeel naast het totaal aantal kooptransacties van circa 1700 per jaar. Het toevoegen van goedkope nieuwbouw is tot nu toe geen gehanteerde strategie, om te beginnen omdat er in principe voldoende kleine en goedkope woningen in Groningen staan. Ook kan in de regel geen nieuwbouw met een concurrerende kwaliteit worden ontwikkeld voor prijzen onder de €140.000,-. Ten derde lijkt het aandeel scheefwoners in de goedkope woningvoorraad onveranderd hoog en is de verhuisbereidheid groot. Inzetten op het op gang brengen van doorstroming door vergroting van het aanbod in het hogere marktsegment lijkt daarom vooralsnog de beste strategie. Deze vergroting van het aanbod zal in de komende jaren ook daadwerkelijk plaatsvinden. Er zal intensief moeten worden geanalyseerd welke doorstromingseffecten hierdoor ontstaan. Het doorstromingsbeleid werkt alleen als de kloof tussen huren en goedkoop kopen niet te groot wordt. In 2007 ligt de bovengrens voor goedkoop in de bestaande voorraad op €140.000,- (zie tab 2.3). De bijbehorende netto maandlasten hiervan voor een modaal inkomen bedragen momenteel circa €700,-. De maximale sociale huur bedraagt circa €500,-. Naast de financiële kloof is er ook een kwalitatieve kloof. Indien deze €500,- in een koopbudget zou worden vertaald zou een woning gekocht kunnen worden van circa €110.000,-. De kwaliteit van een dergelijke woning ligt in de regel aanmerkelijk lager dan de kwaliteit van een (nieuwe) huurwoning waarvoor de maximale

huurprijs betaald wordt.

Door de forse prijsstijgingen in de koop lijkt de kloof tussen huren verder te groeien. Men moet meer betalen in de koop en krijgt dan meestal ook nog een lagere kwaliteit. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de doorstroming maar ook voor de instroom van starters.

Het aandeel jonge huishoudens in koopwoningen (maar overigens ook in huur) daalt sinds 2000 (zie hiervoor deel 3b).

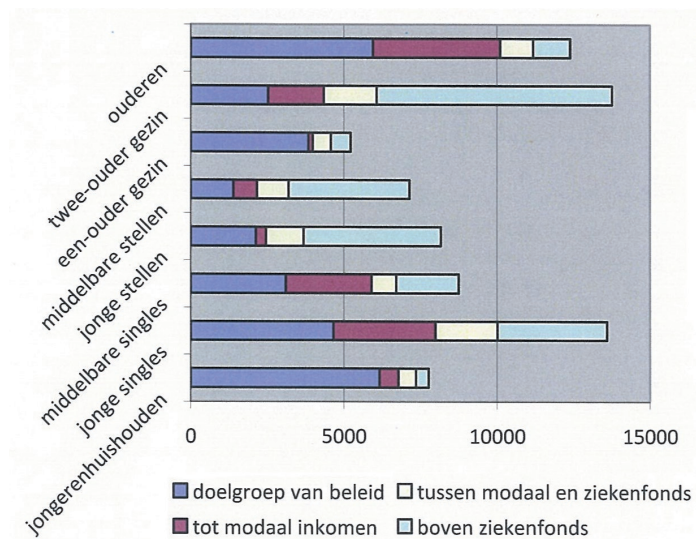


Fig. 2.2: huishoudprofiel en inkomen in absolute aantallen, bron: WBO 2005, bewerking door Gemeente Groningen

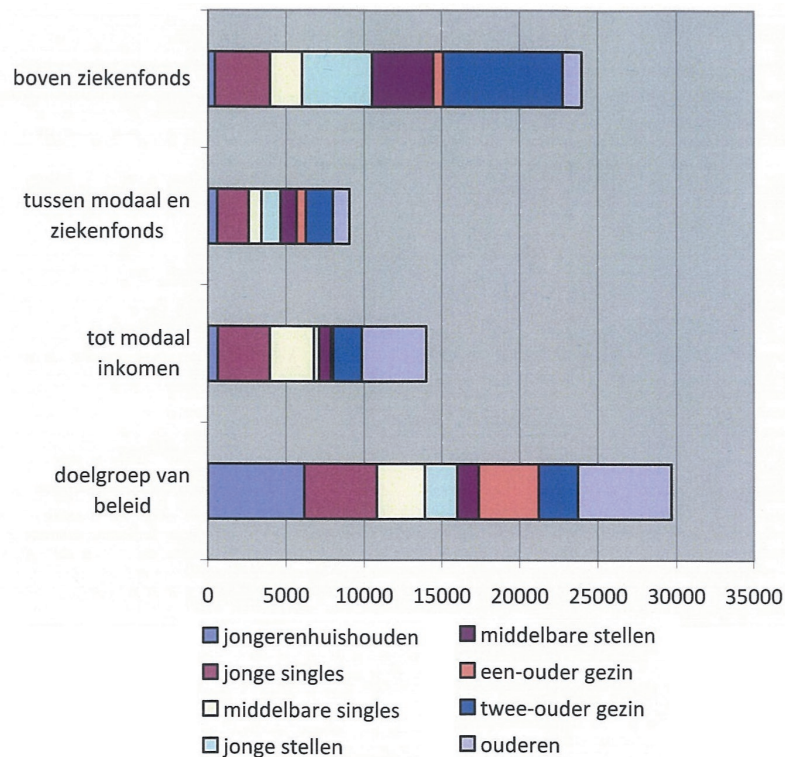


Fig. 2.3: inkomen en huishoudprofiel in absolute aantallen, bron: WBO 2005, bewerking: door Gemeente Groningen

Huishoudens en woonmilieus

Voor de periode 1992-2007 is tevens een analyse beschikbaar van de groei en de samenstelling van de huishoudens in de verschillende stedelijke woonmilieus² (zie bijlage A3). Ook hieruit een aantal opvallende zaken:

De groei van het aantal zelfstandige huishoudens in de bestaande stad is nagenoeg nul, dat wil zeggen dat in de bestaande stad nauwelijks woningverdichting heeft plaatsgevonden. Binnen het naoorlogs milieu zijn weliswaar circa 1500 meergezinswoningen vervangen door grondgebonden woningen, maar het huishoudenssaldo is nul. De stedelijke huishoudensgroei is volledig opgevangen in de groei van het groenstedelijk woonmilieu, de uitbreidingswijken dus. Er zijn wel meer mensen in de stad komen wonen maar deze groei zit zoals gezegd hoofdzakelijk in de toename van de onzelfstandige huishoudens.

Qua samenstelling is de afname van de tweeoudergezinnen uit de voor- en naoorlogse woningvoorraad vanaf circa 2000 tot staan gebracht, hetgeen ook een expliciete doelstelling was in veel herstructureringsplannen. In het groenstedelijk milieu zijn zij nog steeds dominant.

Het aandeel ouderenhuishoudens is met name in het vooroorlogs woonmilieu afgenomen ten gunste van de woonmilieus met veel grondgebonden woningen: met name het groenstedelijk milieu. Veiligheid, bereikbaarheid en gelijkvloersheid zijn voor hen belangrijke criteria, voorzieningen, zorg en service in veel mindere mate. Ouderen zijn wel geïnteresseerd in gestapeld wonen maar zoeken dit meer in de groenstedelijke wijken dan in de oudere buurten.

zie omme zijde voor Fig. 2.4: verhuizingen ouderenhuishoudens, bron: Gemeente Groningen

² definities woonmilieus zie bijlage A2

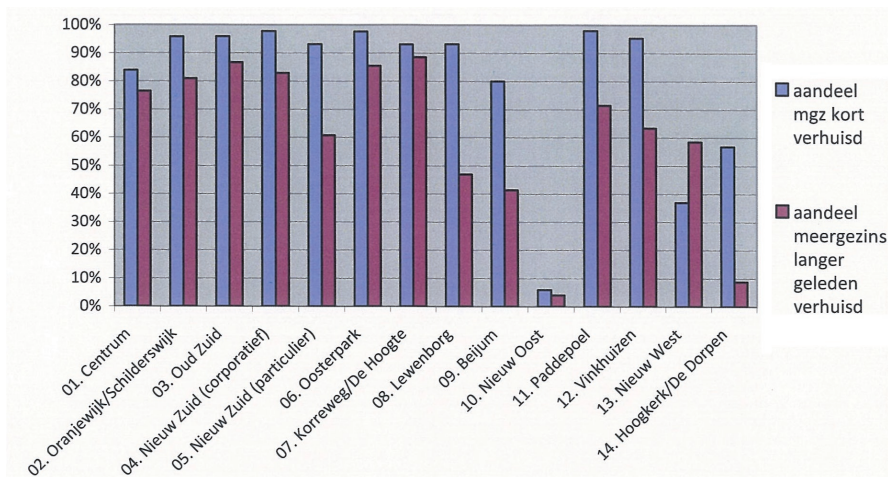


Fig. 2.4: verhuizingen ouderenuishoudens, bron: Gemeente Groningen

De opmars van middelbare singles en stellen in alle woonmilieus is evident. Toch zijn het vooral de singles die in de voor- en naoorlogse woonmilieus de plek hebben ingenomen van vertrokken gezinnen en ouderen, terwijl de middelbare stellen meer het patroon volgen van de gezinnen en ouderen richting de grondgebonden milieus.

Tot slot is de huishoudenssamenstelling van het centrumstedelijk milieu interessant. Sinds 1990 is ook hier de groep van middelbare singles explosief gegroeid, bijna verdrievoudigd, terwijl alle andere huishoudensgroepen licht zijn gekrompen. Bijna 60% van de zelfstandig wonende huishoudens in dit milieu zijn 1-persoons. Ondanks de opmars van de middelbare singles bestaat de binnenstad nog steeds voor meer dan de helft uit jonge huishoudens. Dat is dan

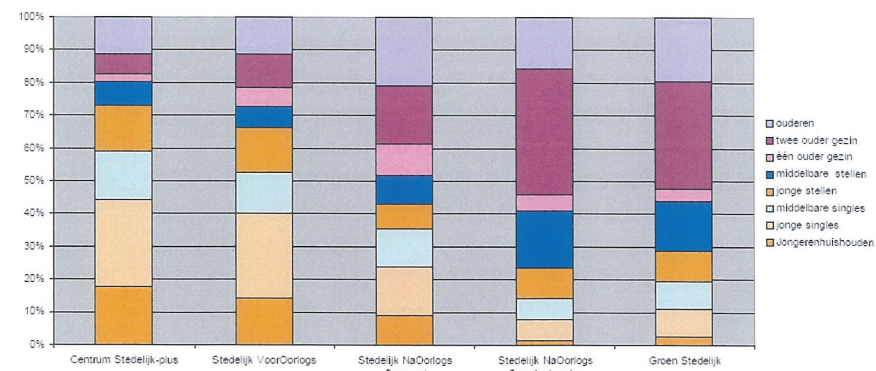


Fig. 2.5: per woonmilieu de verdeling naar huishoudprofielen, bron: WBO 2005

ook nog eens exclusief de bewoners van wooneenheden. De binnenstad van Groningen is in huishoudensopzicht goed te omschrijven als een zeer geslaagde campus.

Huishoudensprognose 2008-2015

Met het GbPro wordt momenteel gewerkt aan een huishoudensprognose voor Groningen. Vooruitlopend hierop kan gesteld worden dat er sprake is van een doorlopende trend: een verdere toename van de middelbare singles; pas na 2015 nog een stijging van de ouderenuishoudens; een verdere toename van het aandeel gezinnen indien er voldoende grondgebonden woningen worden toegevoegd. De ontwikkeling van het aantal jongeren is afhankelijk van het jongerenhuisvestingbeleid (zie deel 3b).

Kwalitatieve trends

Naast bovenstaande huishoudensontwikkelingen is er een aantal belangrijke kwalitatieve ontwikkelingen van belang voor de woningmarkt. Zo is de ontwikkeling van de woningvraag door ouderen aan de orde geweest maar nog niet in verband gebracht met de behoefte aan zorg en service. Naast vergrijzing speelt het thema van verrijking, niet alleen materieel maar ook immaterieel. Ook zullen duurzaamheid en energie zowel om maatschappelijke als om economische redenen een belangrijk thema op de woningmarkt worden. Tot slot wordt het keuzeproces in wonen in toenemende mate beïnvloed door beleving. Onderscheidend wonen wordt belangrijker en de marketing van wonen dus ook.

Vergrijzing, zorg en service

In Zorgen voor Morgen is een uitgebreid beleid uitgestippeld om de bestaande stad 'zorgbestendig' te maken. Dit beleid heeft mede tot doel om het voor ouderen mogelijk te maken zo lang als zij willen in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Uit onderzoeken naar woningbehoefte blijkt ook steevast een lage verhuisgeneigdheid. In de werkelijkheid lijkt dat wel mee te vallen. Ouderen verruilen tot nu toe de voor- en naoorlogse woonmilieus voor meer groenstedelijke, terwijl hier de aanwezigheid van zorgvoorzieningen in de regel nog lager ligt dan in de bestaande wijken. Kennelijk prevaleert voor hen de behoefte aan rust, ruimte, veiligheid en grondgebondenheid. Uit een kwalitatief onderzoek naar de woonwensen van ouderen in Haren (2005) blijkt ook dat de belangrijkste woonwensen zich richten op kwaliteit van de woning (gelijkvloersheid en grondgebondenheid) en kwaliteit van de woonomgeving (groen, rust). Dit beeld wordt bevestigd in de Nationale 50+ Woonenquête (2006). Pas vanaf 70 jaar stijgt de belangstelling voor het appartement boven de gelijkvloerse eengezinswoning, maar dit type blijft ook voor de hogere leeftijden

een goede tweede. De positieve inkomens- of vermogensontwikkeling van ouderen maakt ook dat de bereikbaarheid van deze woningtypes realistisch is³.

Verrijking, materieel en opleiding

Ondanks conjuncturele schommelingen is er inkomensgroei voor de meeste huishoudens. Samen met onder andere een lage rentestand en een te laag kwaliteitsniveau van sommige segmenten huurwoningen leidt dit tot een permanente druk op de koopmarkt. De noordelijke, respectievelijk stad Groninger, economie zal zich in de komende jaren in de pas met het land ontwikkelen⁴. Daarnaast zijn er andere sociaal-economische ontwikkelingen met betekenis voor de woningmarkt. Zo wordt de stijging van het opleidingsniveau in recent onderzoek steeds meer aangewezen als stimulerende factor voor de woningvraag, niet alleen qua prijs en kwaliteit maar ook qua dynamiek. Meer opleiding leidt tot meer verhuizing⁵. Verder is er sinds 2000 een einde gekomen, lijkt het, aan enkele decennia van suburbanisatie. Niet alleen door een toegenomen aanbod van geschikte woningen binnen of aan de rand van de stad maar ook door een nieuwe culturele belangstelling voor de stedelijke cultuur.

Duurzaamheid en energie

Door milieu- en klimaatproblemen lijkt onder bepaalde groepen in onze samenleving de belangstelling voor duurzaamheid en reductie van energiegebruik weer toegenomen. In de woningbouw wordt volop geëxperimenteerd met duurzame en energiezuinige woningen. Toch lijkt in de marketing van duurzaamheid het economische aspect belangrijker te zijn dan het ideële (zie bijlage A4). Woonconsumenten lijken toch vooral geprikkeld door woonlastenreductie.

Alom wordt verwacht dat de energiequote in de woonlasten in de komende jaren substantieel zal stijgen. Voor de bestaande woningvoorraad zal dat grote gevolgen hebben. Die delen van de woningvoorraad die nu nog in trek zijn

³ Rapportage ouderen; Veranderingen in de leefsituatie en levensloop, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag, juni 2006

⁴ Arbeidsmarktverkenning Groningen tot 2025 (2007)

⁵ T. Lindenthal; onderzoek: demografie, human capital, en de vraag naar woningen, 2007, Universiteit van Maastricht

vooral omdat ze goedkoop zijn zullen vanwege hun lage isolatiegraad en matige installaties deze kwaliteit verliezen als de energieprijzen oplopen. Door de energielabeling wordt deze diskwaliteit letterlijk in beeld gebracht met bijgevolg een prijsdrukkend effect. Voor dit deel van de huurwoningvoorraad zal de beslissing rondom renovatie/sloop nog eerder naar sloop overhellen. Dit kan gevolgen hebben voor de omvang van de goedkope huurwoningvoorraad en de afspraken om het vervangingstempo rond de 350 woningen te houden. Als het aandeel te slopen woningen daadwerkelijk oploopt kan de huisvesting van de primaire doelgroep en van jongerenhuishoudens verder onder druk komen te staan.

Woonbeleving, leefstijlen en marketing

Sinds 2000 staan de meer subjectieve kenmerken van het wonen in een groeiende belangstelling. Enerzijds gaat het om een sociaal-culturele ontwikkeling waarin individualiteit, en belevingskenmerken in consumentenpatronen steeds belangrijker worden. Anderzijds is er ook sprake van een zekere ontspanning op de woningmarkt waardoor consumentenvoorkeuren serieuzer genomen worden om ontwikkelrisico's te verkleinen of winstmarges te vergroten.

De overheid heeft op deze trend ingespeeld door het woningaanbod niet alleen langs prijs- of typologische kenmerken te definiëren maar ook langs woonmilieukenmerken. Ondertussen is in het bedrijfsleven serieuze belangstelling ontstaan om de marketing van het woningaanbod verder te ontwikkelen, door op leefstijl- en belevingskenmerken te ontwikkelen. Een uniforme benadering ontbreekt nog en bij ontstentenis daarvan is in dit onderzoek de woonmilieu-definitie van VROM aangehouden. Nadelen hiervan zijn dat de definiëring te algemeen is en op een te groot schaalniveau betrekking heeft, waardoor de differentiatie van deze milieus niet tot uitdrukking komt. Bovendien is de huidige woonmilieudefiniëring nog steeds erg fysiek van insteek. Woonbeleving komt er niet in voor.

Voor de ontwikkeling van het Groninger woningmarktbeleid zou het goed zijn aan twee thema's verder invulling te geven: de omschrijving, het behoud en de versterking van het onderscheidend karakter van de diverse wijken in de stad en aan de marketing van een woningmarktsegment dat in de komende periode onder druk komt te staan: gestapelde bouw.

Woonvoorkeuren volgens Woningmarktverkenning 2007, WBO 2005 en Woonquest 2006

De drie onderzoeken

De Woningmarktverkenning 2007 is een regionale bewerking van de uitkomsten van het landelijk Woningbehoefteonderzoek (WBO) WoON 2006. Daartoe werden regionaal 600 enquêtes afgenomen. Het WBO 2005 is een stedelijk onderzoek, opgezet ter ondersteuning van het Nieuw Lokaal Akkoord en is gebaseerd op een veel grotere steekproef van 1200 enquêtes in de stad Groningen. Behalve het verschil in schaal en steekproefgrootte, is er ook een onderscheid in decor. Woningmarktverkenning 2007 speelt tegen de achtergrond van noodzakelijke bijstellingen van te hoge regionale bouwambities. WBO 2005 speelt juist tegen de achtergrond van een noodzakelijke ophoging van de stedelijke bouwproductie. Woonquest 2006 is een totaal ander onderzoek omdat het zich beperkt tot de groep van inschrijvers voor een sociale huurwoning in Groningen. Woonquest 2006 geeft dus vooral informatie over de kwalitatieve woningvraagontwikkeling binnen dit segment.

Hoofdpunten Woningmarktverkenning 2007

In dit onderzoek wordt vastgesteld dat in en rondom de stad het aantal huishoudens tot 2015 aanzienlijk groeit. Er is behoefte aan woningen in de volgende segmenten:

- In het centrumstedelijke milieu van de stad vooral huurappartementen;
- In de stedelijke buiten centrum milieus dient een transformatietoeslag plaats te vinden: betere kwaliteit huurwoningen en meer koopwoningen;
- In de groenstedelijke milieus zouden vooral eengezinswoningen gebouwd moeten worden in huur en koopsector;
- In de centrumdorpse en dorpse milieus dient ook een transformatieslag plaats te vinden: minder eengezinshuurwoningen; meer huurappartementen en meer koopwoningen;
- In de landelijke milieus tenslotte is er behoefte aan meer eengezinskoopwoningen;
- De groei zou vooral in het stedelijk centrum alsmede de groene stadsrand van de stad moeten plaatsvinden;
- Bij de meting van de consumentenvoorkeuren in 2006 is de belangstelling voor de koopsector groter dan enkele jaren terug het geval was. Dit werkt door op de voorkeur voor het gewenste woonmilieu. In stedelijke milieus zoals de stad die aanbiedt - staan meer huurwoningen.

Hoofdpunten WBO2005 (Nieuwe Lokaal Akkoord Stedelijke Opgave)

- In dit rapport wordt ervan uitgegaan dat de doelgroep van beleid de komende jaren stabiel blijft rond de 30.000;
- De totale nieuwbouwopgave blijft nog steeds 1350 woningen;
- De verhuisgeneigdheid in de stad is onverminderd hoog (zie bijlage A5);
- Ook binnen de doelgroep van beleid bestaan woonbehoeftes die slechts kunnen worden vervuld door nieuwbouw, bijvoorbeeld geschikte ouderenwoningen;

- Het percentage van de verhuisgeneigde huishoudens van de doelgroep die woont in de sociale huursector, dat naar een nieuwe sociale huurwoning in de stad wil verhuizen is 8%;
- Het aantal huishoudens in deze doelgroep dat jaarlijks op zoek gaat naar een nieuwe woning is afhankelijk van de mutatiegraad, tussen de 10% en 15% bij ruimere markt;
- Veel stapeling in centrum, vooroorlogs en naoorlogs compacte woonmilieus;
- Vanuit centrum naar buiten een afnemend aandeel jongeren en toenemend aandeel gezinnen met kinderen.⁶

Hoofdpunten uit Woonquest 2006

Deze standaardrapportage wordt uitgevoerd door Nijestee en De Huismeesters. In de standaardrapportage van 2006 zijn de woonwensen in beeld gebracht van alleen de respondenten die al in de stad Groningen woonden (totaal 3.250 respondenten).

De respondenten die de Woonquest 2006 hebben ingevuld zijn hoofdzakelijk mensen die zich hebben ingeschreven als woningzoekende op woningnet.

Dit zijn dus mensen die vooral op zoek zijn naar een sociale huurwoning.

Deze gegevens geven een aardig beeld van de woonwensen van de primaire doelgroep.

Hoofdpunten:

- alleen onder gezinnen bestaat belangstelling voor de duurdere huur, alle andere profielen willen goedkoop tot betaalbaar wonen;
- zo'n 15 tot 25% van de respondenten wil ook wel een koopwoning. De prijs categorie varieert rond de €140.000,- voor single starters, rond de €170.000,- voor stellen zonder kinderen en tussen de €170.000 en €270.000,- voor gezinnen;
- de meeste profielen vragen om eengezinswoningen, single huishoudens en huishoudens zonder kinderen vragen ook om gestapeld.

⁶ WBO 2005: Nieuwe lokaal akkoord stedelijke opgave, concepteindresultaat werkgroep 1

Conclusies uit de vergelijking van de drie vraagonderzoeken

Ondanks de grote verschillen in achtergrond, schaal, perspectief en respondentengroep zijn de recente woningbehoefteonderzoeken die voor stad Groningen beschikbaar zijn in een aantal opzichten eensluidend. De grondgebonden koopwoning blijft het meest populair, de huursector zal ook in de komende jaren geleidelijk verder moeten krimpen. Het centrumstedelijk milieu en de groene stadsrand hebben de beste papieren, zowel voor stadjes als voor bewoners uit de regio.

De verhuisgeneigdheid is groot, voldoende aanbod genereert doorstroming. Er is ruimte voor 800 woningen per jaar erbij, grofweg in gelijke aantallen verdeeld over de beide woonmilieus. De herstructurering van de voor- en naoorlogse milieus moet onverminderd doorgaan met 350 tot 400 woningen per jaar. Stapelen moet beperkt blijven tot 35% van de productie, en dan met name in de vorm van huurappartementen.

Verhuisstromen

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk -over de huishoudensontwikkeling- zijn de feitelijke veranderingen in de huishoudenssamenstelling van de diverse milieus in beeld gebracht. Deze veranderingen ontstaan door verhuizing of door de tijd (jonge single wordt middelbare single). Interessant is ook te kijken naar de verhuisstromen die ontstaan door de oplevering van nieuwbouw. Waar komt men vandaan en vooral: wie is men?

In bijlage A6 staan kaarten opgenomen waaruit de herkomst van eerste vestigers in recent opgeleverde nieuwbouw blijkt. Allereerst is gemiddeld 80% van de nieuwe bewoners afkomstig uit Groningen. De idee dat nieuwbouw de trekker is voor import is onjuist. Verder valt op dat de meeste vestigers, zeker van de nieuwbouw in uitleggebieden (Gravenburg, Reitdiep, Piccardthof)

afkomstig is uit de directe omgeving, en dan vaak ook nog de voorlaatste nieuwbouw. Kennelijk is dit een groep pioniers die niet opziet tegen nog eens verhuizen, maar dan wel aan de 'eigen' stadskant blijft. Voor de inbreidings- en herstructureringslocaties geldt deze aantrekkingskracht op de directe omgeving in iets mindere mate.

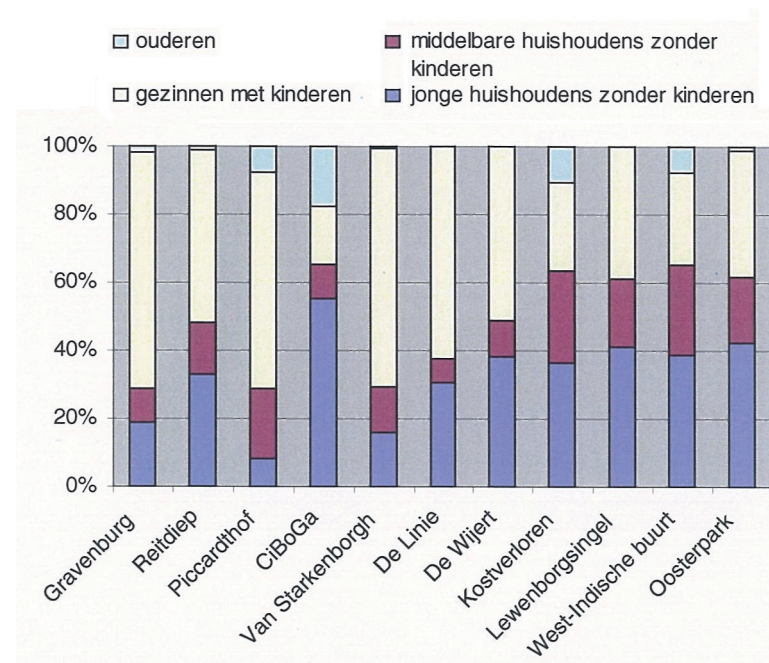


Fig. 2.6: aandeel huishoudens in nieuwbouwwijken, bron: Gemeente Groningen

Qua huishoudenssamenstelling zijn de bevindingen meer voor de hand liggend. De uitbreidingswijken zijn vooral grondgebonden en trekken overwegend gezinnen. Reitdiep nog het minst mogelijk door prijsstelling en noordelijke ligging. De vestigers hier zijn met name jonge 2-persoonshuishoudens die (nog) niet zijn begonnen aan gezinsvorming.

De binnenstedelijke wijken met een behoorlijk gestapeld programma (CiBoGa, Kostverloren, West-Indische Buurt) trekken (in bescheiden mate) ook ouderen aan maar doen het vooral goed bij jonge en middelbare huishoudens zonder kinderen. Opvallend zijn De Linie en De Wijert, zij trekken vooral gezinnen en bewijzen daarmee dat een compact grondgebonden programma ook voor deze groepen aantrekkelijk kan zijn. De betekenis daarvan is echter relatief, zij nemen maar 5% van de onderzochte bouwproductie voor hun rekening, 70% van de productie zit in de uitleg.

Conclusies verhuisstromen

Ouderen verhuizen overwegend naar de groenstedelijke woonmilieus met grondgebonden woningen, zowel bij verhuizing naar een bestaande woning, als naar de nieuwbouw. Binnen deze milieus hebben zij vervolgens wel vooral belangstelling voor de daar gebouwde appartementen. De belangstelling voor (binnenstedelijk) gestapelde bouw komt juist in veel grotere mate van de jonge en middelbare huishoudens zonder kinderen. Dit waargenomen verhuisgedrag lijkt overeen te stemmen met de uitkomsten van vraagonderzoek. Met name nieuwbouw in uitleggebieden betreft zijn bewoners van dezelfde kant van de stad en dan met name ook uit de voorlaatste nieuwbouw. Dit kan betekenis hebben voor de ontwikkeling van Meerstad en zijn directe omgeving (zie deel 3).

Het succes van De Linie en De Wijert in het aantrekken van gezinnen staat enerzijds in tegenstelling tot de overwegende woonvoorkeur van deze groep,

namelijk grondgebonden groenstedelijk, maar onderschrijft anderzijds de prognose van een toenemende voorkeur voor centrumstedelijk wonen. Kennelijk zijn gezinnen weer te verleiden naar de (binnen)stad met het juiste aanbod.

Conclusies over de woningvraag

- Eengezinswoning blijft meest populair, iets meer gezinnen in Groningen.
- Pas na 2015 weer meer ouderenhuishoudens.
- Middelbare singles hardst groeiende groep.
- Jongeren minder vaak in zelfstandige woningen, veel meer in kamers.
- Nieuwe bewoners van uitbreidingswijken komen vooral uit aanliggende buurten.
- Groenstedelijke en centrumstedelijke milieus meest gevraagd.
- Onderscheidingsvermogen van buurten belangrijker.

In de zelfstandige woningen van Groningen wonen ongeveer 21.000 jonge éénpersoonshuishoudens, 14.000 tweeeoudergezinnen en ruim 5500 eenoudergezinnen. Het aantal gezinnen is vanaf 2000 met circa 700 licht toegenomen. De hardst groeiende huishoudensgroep betreft de middelbare singles. Zij zijn in de afgelopen 15 jaar gegroeid van 4.000 naar bijna 10.000 huishoudens. Zij zijn vooral geïnteresseerd in de (binnen)stad, slechts 25% verdient boven de ziekenfondsgrens, zij willen vooral gestapelde huur. Ouderenhuishoudens (13.000) groeien pas weer na 2015. Zij verhuizen vooral van grondgebonden naar appartement en van voor- en naoorlogse milieus naar groenstedelijke, dit laatste in tegenstelling tot de uitkomsten van woningbehoefte onderzoek. Zorg en service lijken geen overwegende vestigingsfactoren voor ouderen, omgevingskwaliteit, veiligheid en

gelijkvloersheid wel. Bij ouderen boven de 75 verschuift deze balans. Deze groep groeit in Groningen pas weer over 10 jaar.

Het aantal jongeren in zelfstandige woningen neemt in Groningen af, zowel absoluut als relatief. De wooneenhedenmarkt is daarentegen in de afgelopen 15 jaar verdrievoudigd in omvang naar circa 28.000 wooneenheden. Deze groei zit met name in het aanbod vanuit de particuliere sector (zie 3.b paragraaf omvang wooneenhedenmarkt).

Ondanks de grote verschillen in achtergrond, schaal, perspectief en respondentengroep zijn de recente woningbehoefteonderzoeken die voor stad Groningen beschikbaar zijn in een aantal opzichten eensluidend. De grondgebonden koopwoning blijft het meest populair, de huursector zal ook in de komende jaren geleidelijk verder moeten krimpen. Het centrumstedelijk milieu, de binnenstad en delen van de 1^e ring en de groene stadsrand, de recente uitbreidingen, hebben de beste papieren, zowel voor stadjs als voor bewoners uit de regio.

De verhuisgeneidheid is groot, voldoende passend aanbod genereert doorstroming. Er is ruimte voor 800 woningen per jaar erbij, grofweg in gelijke aantallen verdeeld over de beide woonmilieus. De herstructurering van de voor- en naoorlogse milieus moet onverminderd doorgaan met 350 tot 400 woningen per jaar. Stapelen moet beperkt blijven tot 35% van de productie, en dan met name in de vorm van huurappartementen.

Ouderen verhuizen overwegend naar woonmilieus met grondgebonden woningen, zowel bij verhuizing naar een bestaande woning, als naar de nieuwbouw, bij voorkeur in een groenstedelijk milieu. Als daar appartementen staan zijn ouderen wel de voornaamste doelgroep. De belangstelling voor (binnenstedelijk) gestapelde bouw komt juist in veel grotere mate van de jonge en middelbare huishoudens zonder kinderen. Dit waargenomen verhuisgedrag lijkt overeen te stemmen met de uitkomsten van vraagonderzoek. Met name nieuwbouw in uitlegebieden betreft zijn bewoners van dezelfde kant van de

stad en dan met name ook uit de voorlaatste nieuwbouw. Dit kan betekenis hebben voor de ontwikkeling van Meerstad en zijn directe omgeving (zie deel 3c).

Het succes van De Linie en De Wijert in het aantrekken van gezinnen staat enerzijds in tegenstelling tot de overwegende woonvoorkeur van deze groep, namelijk grondgebonden groenstedelijk, maar onderschrijft anderzijds de prognose van een toenemende voorkeur voor centrumstedelijk wonen. Kennelijk zijn gezinnen weer te verleiden naar de (binnen)stad met het juiste aanbod.

Zorg en service lijken geen overwegende vestigingsfactoren voor ouderen. De toegenomen belangstelling voor het centrumstedelijk wonen komt mogelijk ook voort uit een gestegen opleidingsniveau en een hernieuwde belangstelling voor het cultureel klimaat van de stad.

De naar verwachting sterk stijgende prijzen voor energie zullen de belangstelling voor duurzaamheidsaspecten vanuit economische overwegingen doen toenemen. Het zal tevens leiden tot een versnelde afwaardering van energetisch slechte woningen.

Tot slot zullen naast de functionele en prijsaspecten vooral de belevingsaspecten steeds belangrijker worden in het keuzeproces van de woningzoekende.

Kennis van leefstijlen en bijbehorende woonmilieus en een daarop afgestemde marketing worden belangrijke opgaven in de woningmarkt.

Deel 2b Kwalitatief aanbod

Hoe is de Groninger woningvoorraad samengesteld en in welke richting ontwikkelt zij zich door geplande toevoegingen en vervanging?

Huidige samenstelling woningvoorraad

Eigendom, prijs en type

In tabellen 2.1 en 2.2 staat de samenstelling van de Groninger woningvoorraad naar type en prijs/eigenaar in 2007. Ruim 60% van de woningen is gestapeld. Vier van de vijf sociale huurwoningen zijn gestapeld, maar ook meer dan de helft van de koopwoningen is gestapeld.

Bijna 60% van de woningen zijn huurwoningen, ruim 40% betreft sociale huurwoningen. Het overgrote deel van de sociale huurwoningen wordt via Woningnet aangeboden. Meer dan 95% van deze woningen behoort tot de bereikbare voorraad, dat wil zeggen met een huurprijs tot €491,- (2007-2008).

Huidige aanbod 2007				
		Eengezinswoningen	Gestapeld	Totaal
Huur naar eigenaar	Corporatie	7315	28080	35395
	Beleggershuur	1057	3327	4384
	Part. Verhuur	1506	6147	7653
Koop naar prijsklassen	Goedkoop	3158	5985	9143
	Betaalbaar	9864	4471	14335
	Duur	9335	1638	10973
Onbekend / Divers		112	766	878
Totaal		32347	50414	82761

Tabel 2.1: huidige woningvoorraad naar eigendom, type en prijs, bron: Gemeente Groningen

Voorraad woningnet 2007/2008		Totaal
Huur naar prijsklassen	Goedkoop	15367
	Betaalbaar	17666
	Duur	928
		33961

Tabel 2.2: overzicht huidige woningvoorraad woningnet naar prijs, bron: woningnet

Samenstelling per woonmilieu naar woningtypes⁷

In figuur 2.7 staat de samenstelling van de verschillende woonmilieus naar diverse woningtypen (2005). In bijlage A7 is een kaart opgenomen met een typering van de Groninger wijken naar woonmilieu. Met ruim 30.000 woningen is het stedelijk naorlogs compact milieu het grootste woonmilieu van de stad. In absolute zin staan hier ook de meeste grondgebonden (rij)woningen. Toch wordt dit woonmilieu in het woonwensenonderzoek het laagst gewaardeerd. De meest populaire milieus, centrumstedelijk en groenstedelijk, tellen samen 18.000 woningen, nog geen kwart van alle woningen staat hier. Het groenstedelijk milieu bevat nog altijd zo'n 30% gestapelde woningen. Het centrumstedelijk milieu is overwegend gestapeld, maar niet in een enorm intensieve vorm. In typologisch opzicht is hét kenmerk van het groenstedelijk milieu de tweekapper, de geschakelde en vrijstaande woning. Deze komen in de binnenstad uiteraard niet voor. Ruim 4.000 van de 7.500 woningen van deze types in Groningen staan in het groenstedelijk milieu.

De gehanteerde woonmilieu-indeling is gebaseerd op definities die door VROM zijn opgesteld en die in diverse woningbehoeftenonderzoeken worden gehanteerd. Er kleven de nodige bezwaren aan. Om te beginnen zijn de wijken en buurten meer gedifferentieerd dan de categorisering doet vermoeden.

⁷ Nieuwe lokaal akkoord stedelijke opgave, concepteindresultaat werkgroep 1

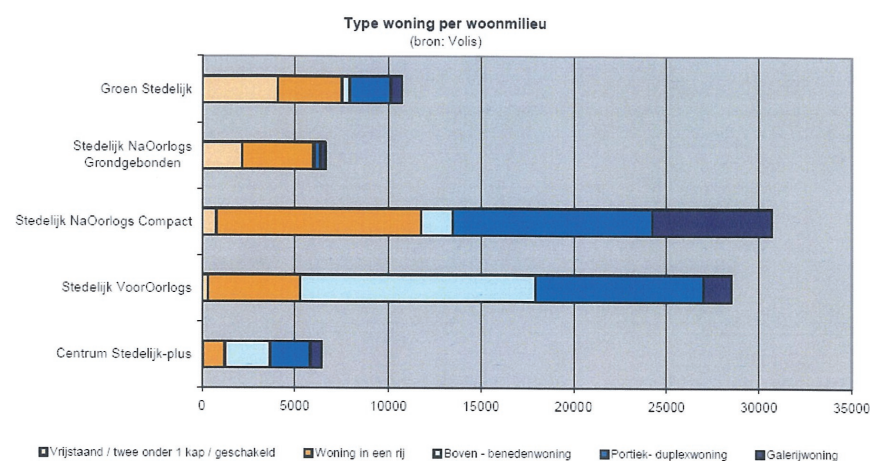


Fig. 2.7: type woning per woonmilieu, bron: WBO 2005

Bovendien komt ook de geleidelijke verandering van deze woonmilieus door vernieuwing of veroudering niet tot uitdrukking in een ander 'label'.

Prijsontwikkeling

Voor de segmentering in de woningmarkt worden vaak verschillende prijsniveaus aangehouden. Dat bevordert de onderlinge vergelijkbaarheid niet. Bovendien zijn in de huidige woningmarkt prijssegmenten snel verjaard. We stellen voor om bij de segmentatie aansluiting te zoeken bij het door VROM gehanteerde beginsel van 30% goedkoopste woningen, 40% tussencategorie en 30% duurste woningen. Gaan we hiervan uit dan is de prijsontwikkeling van alle bestaande koopwoningen in de stad Groningen in de afgelopen vier jaar als volgt:

	bovengrens goedkoop	ondergrens duur
2004	€ 113.500	€ 155.100
2005	€ 124.000	€ 170.000
2006	€ 133.000	€ 184.000
2007	€ 140.000	€ 195.000
2004-2007	22,7%	26,0%

Tabel 2.3: prijsontwikkeling koop bestaande bouw tussen particulieren, bron: KAW

Daarbij valt op dat de ondergrens van de dure woningen relatief harder stijgt dan de bovengrens van goedkoop. Dit gegeven komt ook naar voren uit de monitoring van het topsegment (plus €450.000) in de stadsregio⁸. Daaruit blijkt dat de prijsstijgingspercentages van deze woningen soms tot twee keer hoger zijn dan van de lagere categorieën, waarschijnlijk veroorzaakt door een relatief hogere vraagdruk. In het onderzoek naar het topsegment werd aanbevolen een specifiek beleid te ontwikkelen voor het topsegment. Het segment omvat circa 5% van de woningvoorraad, dit moet dan tevens het minimale aandeel in de bouwproductie zijn: circa 30 tot 50 woningen, verdeeld over groenstedelijk (kavels boven de 1500 m²) en centrumstedelijk (woningen boven €450.000,-). Specifieke koperswerving en -begeleiding is nodig om deze groep succesvol aan te trekken.

Oppervlak

Stijgend ruimtegebruik, zowel openbaar als privé, in werken en wonen is een algemene ontwikkeling in de afgelopen eeuw in de westerse wereld. Indien we deze ontwikkeling op het vlak van wonen in Groningen in de afgelopen

⁸ Ontwikkeling topsegment regiovisiegebied, KAW 2006 en 2007

15 jaar analyseren ontstaat een wat genuanceerder beeld. Het gemiddelde ruimtegebruik steeg in Groningen in deze periode met ruim 5 m² per persoon tot circa 56 m². In figuur 2.8 is de ontwikkeling van het ruimtegebruik per persoon voor de verschillende huishoudensprofielen uitgezet. Hierin zien we om te beginnen dat het ruimtegebruik per persoon uiteraard sterk afhangt van leeftijd en het aantal personen in de huishouding, een gezin met twee jonge kinderen scoort (per persoon) lager dan een middelbare single. Verder groeit dit ruimtegebruik niet over de hele linie, voor ouderen en middelbare singles stijgt het het snelst. Ouderen zijn per persoon 7 m² groter gaan wonen. Twee-oudergezinnen zitten op een gemiddelde van 3 m² per persoon. Uitgaande van 4 personen betekent dit dat het oppervlak van een gemiddelde gezinswoning in 15 jaar tijd gegroeid is van 114 naar 126 m². Middelbare stellen maken een vergelijkbare ontwikkeling door, hun gezamenlijk woonoppervlak groeide van 98 naar 110 m². Als bij ouderenhuishoudens van gemiddeld 1,5 personen wordt uitgegaan, groeide hun woning van 93 naar 104 m².

Voor de kleine en jonge huishoudens is deze groei veel kleiner, jongerenhuishoudens (onder 25 jaar) zijn zelfs kleiner gaan wonen.

Verder valt op dat de ontwikkeling van het groter gaan wonen zich tamelijk lineair ontwikkeld, verondersteld mag worden dat zich dit voor de komende jaren doorzet.

Deze groei geldt voor de gehele woningvoorraad maar wordt uiteraard gestuwd door vergroting van bestaande woningen en toevoeging van (grotere) nieuwbouwwoningen. De betekenis van deze gegevens voor de woningbouwopgave is drieledig:

- zij toont binnen welke huishoudensprofielen de grootste behoefte ontstaat aan grotere woningen;
- het gemeten gemiddelde woonoppervlak zou als ondergrens kunnen dienen voor de geplande toevoegingen; en
- zij geeft aan in welk tempo deze ondergrens in de komende jaren opschuift.

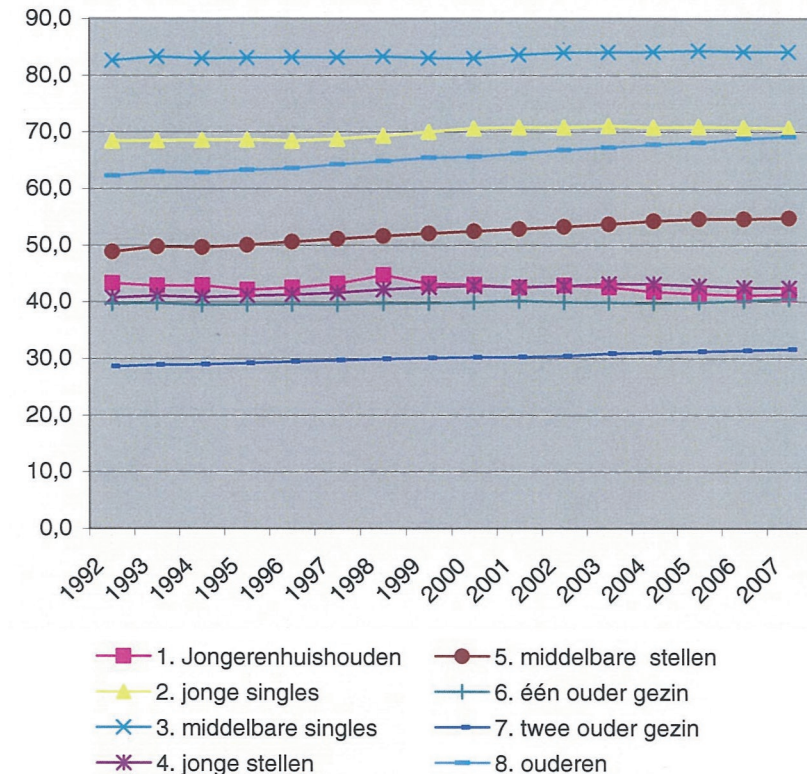


Fig. 2.8: ontwikkeling ruimtegebruik per persoon per huishoudensprofiel, bron: Gemeente Groningen

	<i>Gerealiseerd 2002-2006</i>	<i>Consument gericht programma va 2006</i>	<i>ABF 2007 Nieuwe cijfers</i>	<i>ABF 2003 Regiovisie</i>	<i>Vershil absoluut</i>	<i>Vershil in %</i>
Stad Groningen	700	11250	11950	18150	-6200	-34%
Assen	1800	4200	6000	6500	-500	-8%
Rest Regio	2450	10800	13250	18150	-4900	-27%
Regiovisie totaal	4950	26250	31200	42800	-11600	-27%

Tabel 2.4: groei woningvoorraad volgens ABF Onderzoek huidige Regiovisie (2003) en het nieuwe consument gericht programma, 2002-2020 – bron: Regiovisie/ CBS/ Socrates, uit woningmarktverkenning 2007 ABF

Huidige bouwprogrammering

Bouwprogrammering in Regiovisie-verband

Het ABF-onderzoek waarop de regiovisie-afspraken uit 2003 zijn gebaseerd, ging in de periode 2002-2020 voor de stad Groningen uit van een groei van de woningvoorraad van 18.150, voor Assen van 6.500 en voor de rest van de regio eveneens 18.150. Uit het nieuwe onderzoek Woningmarktverkenning 2007: 'Het blijkt echter dat de woningbehoefte in de regio Groningen-Assen structureel lager ligt. Op de eerste plaats omdat de groei van het aantal huishoudens geringer is, met name omdat het buitenlands migratiesaldo aanzienlijk lager uitvalt. Dit scheelt circa 10.000 huishoudens en woningen. Op de tweede plaats vanwege het feit dat in de stad Groningen de groei van de huishoudens de afgelopen jaren voor een belangrijk deel is opgevangen door extra aanbod aan niet-zelfstandige woonruimtes, zonder dat dit geleid heeft tot extra vraag naar zelfstandige woningen. Dit scheelt nog eens extra circa 2000 woningen. Bij de nieuwe meting van de consumenten voorkeuren in 2006 is de belangstelling voor de koopsector groter dan enkele jaren terug het

geval was. Dit werkt door op de voorkeur voor het gewenste woonmilieu. In stedelijke milieus – zoals de stad Groningen die aanbiedt – staan meer huurwoningen. In minder stedelijke milieus (Assen en de rest van de regio) is de koopsector meer dominant. De afgenomen belangstelling voor de huursector lijkt dan ook de belangrijkste verklaring voor de relatief grote terugval van de stad Groningen.

Voor de rest van de regio is de forse bijstelling omlaag opmerkelijk vooral omdat de opnieuw in trek zijnde koopsector in deze gemeenten juist royaal voor handen is. De verklaring zal gezocht moeten worden in het feit dat anno 2006 (stedelijke) voorzieningen van meer belang geacht worden dan in 2002 nog het geval was. Vanuit die achtergrond richt de woonconsument zijn blik tegenwoordig blijkbaar wat minder op de dorpse en landelijke woonmilieus. Opvallend is dat de daling van de woningbehoefte in de gemeente Assen een stuk geringer is dan in de rest van de regio. Blijkbaar is deze gemeente er door een consumentgericht woningbouwbeleid in geslaagd de marktpositie binnen de regio Groningen-Assen te versterken'.⁹

⁹ Tekst letterlijk overgenomen uit Woningmarktverkenningen 2007

Woningbouwplanning stad Groningen

Totale projectenlijst 2008-2020

Voor de uitvoering en monitoring van het Nieuw Lokaal Akkoord is opnieuw geïnventariseerd welke bouwvoornemens in de stad bekend zijn. Deze planning is indicatief en wordt regelmatig bijgesteld.

In het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord is afgesproken dat het verkoopprogramma gemiddeld 250 woningen per jaar bedraagt. Het onttrekkingsprogramma is afhankelijk gesteld van de nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen en bedraagt gemiddeld rond de 350 woningen per jaar. Dit zullen met name gestapelde woningen zijn.

		2008	2009	2010	2011-2020	Totaal
Centrum Stedelijk-plus	appartement	150	25	50	300	525
Centrum Stedelijk-plus	grondgebonden	25	25	25	175	250
Stedelijk VoorOorlogs	appartement	375	50	200	1875	2500
Stedelijk VoorOorlogs	grondgebonden	50	100	50	900	1100
Stedelijk NaOorlogs Compact	appartement	475	225	175	1375	2250
Stedelijk NaOorlogs Compact	grondgebonden	125	225	175	650	1175
Stedelijk NaOorlogs Grondgebonden	appartement	100	50	0	475	625
Stedelijk NaOorlogs Grondgebonden	grondgebonden	50	0	150	1350	1550
Groen Stedelijk	appartement	25	250	175	1375	1825
Groen Stedelijk	grondgebonden	175	175	75	6550	6975
Eindtotaal		1550	1125	1075	15025	18775

Tabel 2.5 woningbouwplanning stad Groningen 2008-2020, Bron Gemeente Groningen

De bouwambitie van de stad op basis van de huidige woningbouwplanning 2008-2020 (zie tabel 2.5) bedraagt circa 19.000 woningen in 13 jaar, zijnde circa 1500 woningen per jaar. Bij een vervangende nieuwbouwopgave van 350 woningen, betreft het een netto jaaropgave van circa 1150 woningen. Dat wil zeggen een overcapaciteit van 350 woningen ten opzichte van de regiovisie-ambitie van 800 woningen. In de praktijk blijkt een dergelijke overcapaciteit nodig.

De planning t/m 2010 is uiteraard harder (en ook moeilijker bij te sturen) dan daarna. Het lijkt reëel te verwachten dat van de geplande 3750 woningen zo'n 90% ook echt wordt opgeleverd, hetgeen zou moeten neerkomen op een gemiddelde jaarproductie van 1150 woningen.

Verder valt op dat het accent in de komende paar jaar ligt op vervanging en verdichting in de bestaande stad. Aan de circa 6400 woningen in het centrumstedelijke milieu worden er in de komende drie jaar circa 300 toegevoegd. De bulk van de productie ligt echter in de voor- en naoorlogse wijken. Hier zijn bijna 2575 woningen gepland.

De aanbevelingen uit het WBO 2005 om de stapeling te beperken tot 35% wordt voorlopig niet gehaald. Tot 2010 is 60% van de voorgenomen productie gestapeld. Daarna zakt dit tot circa 35%.

Pas na 2010 komt de productie in het groenstedelijk milieu op gang. Hoewel ook dan nog circa 550 woningen worden gebouwd in het centrumstedelijk, ligt het accent met zo'n 9900 woningen op grondgebonden, groen en Meerstad.

Samenhang met de stadsregio

Om in versneld tempo te voldoen aan de groeiende behoefte aan groenstedelijk wonen zijn in regiovisieverband afspraken gemaakt tussen Groningen, Tynaarlo en Haren. Tynaarlo bouwt Plan ter Borch en Haren ontwikkelt het DHE-gebied, samen goed voor ruim 2.000 woningen tot 2015. Feitelijk vormen deze wijken groenstedelijke woonmilieus tegen de stadsrand. Zij zijn niet meegenomen in de hierboven beschreven stedelijke bouwambities maar vormen uiteraard een

belangrijke aanvulling.

In figuur 2.9 is het historisch verband weergegeven tussen de netto woningtoevoeging in Groningen (rode lijn) en het vertrek van gezinshuishoudens uit de stad naar de directe omgeving (geel en blauw). Er vallen verschillende zaken op. Om te beginnen trekken niet zozeer de kop van Drenthe, maar vooral de naastgelegen Groninger gemeenten gezinnen weg uit de stad. Daarnaast valt op dat als Groningen meer bouwt dit wel een temperend effect heeft op de uitstroom naar de Groninger regio maar niet op de uitstroom naar de kop van Drenthe, daar lijkt het effect eerder andersom. Ten derde zien we een sterk oplopende uitstroom naar Drenthe in 2007, hier manifesteert zich Ter Borch.

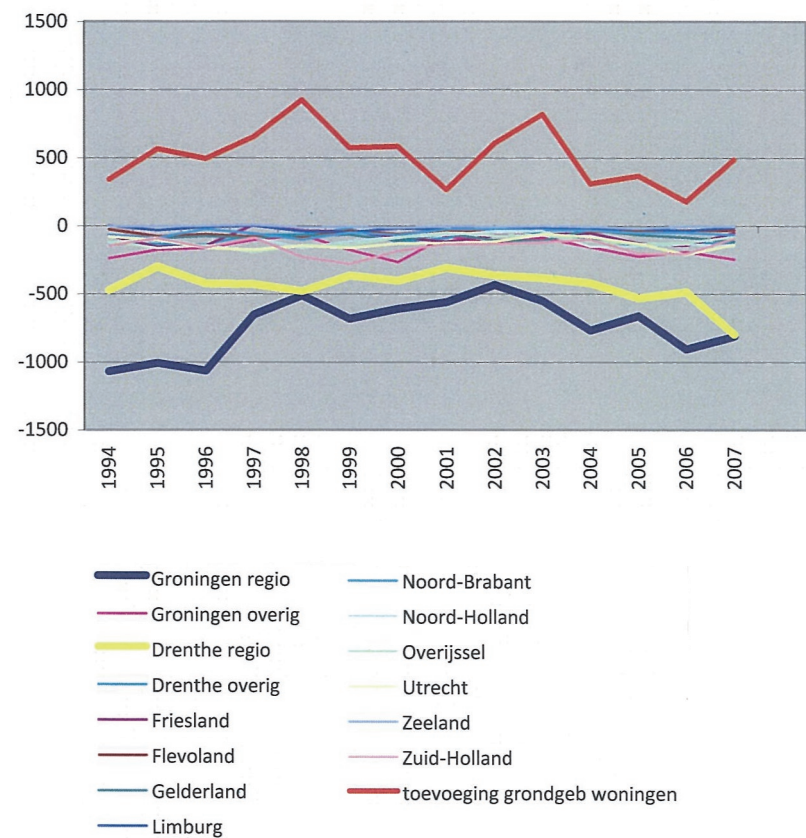


Fig. 2.9: historisch verband netto woningtoevoeging in Groningen (rood), vertrek van gezinshuishoudens uit de stad naar directe omgeving (geel/ blauw), bron: Gemeente Groningen

Ervaringen recent aanbod

In figuren 2.10 en 2.11 wordt de prijsontwikkeling en verkooptijd van appartementen en gezinswoningen in Groningen vergeleken met de landelijke cijfers.

Uit deze figuren kan het volgende geconcludeerd worden: de verkooptijd voor zowel appartementen als gezinswoningen in Groningen is relatief kort ten opzichte van de rest van Nederland. Wel loopt de verkooptijd van appartementen in Groningen iets op, maar is dit niet veel sneller dan van eengezinswoningen. De prijs/m² van appartementen is relatief harder gestegen dan van gezinswoningen: een indicatie van hogere vraagdruk.

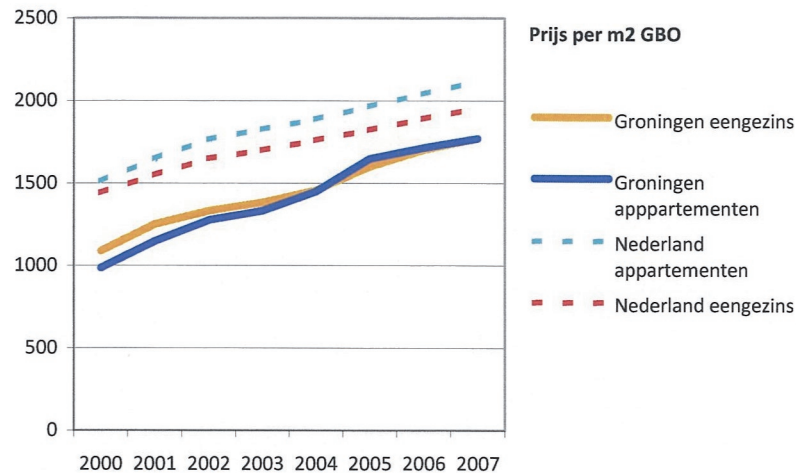


Fig. 2.10: prijsontwikkeling van appartementen en eengezinswoningen, bron: NVM, bewerkt door Gemeente Groningen

Deze conclusies staan haaks op de constatering dat de appartementenmarkt het moeilijk krijgt.

Ondanks eerdere 'aanbevelingen' om de stapeling te beperken tot circa 35%, is het aanbod van gestapelde woningen de afgelopen jaren groter geweest. Tot nu toe blijkt dat dit verhoogde aanbod door de markt opgenomen wordt vanwege een behoorlijke vraag. In de komende jaren blijft het aanbod hoog, tot 2010 zijn bijna twee van de drie nieuw opgeleverde woningen gestapeld, terwijl makelaars nu echter spreken van een verzadigingspunt, de appartementenmarkt is veranderd van een vraagmarkt naar een aanbodmarkt. Men heeft ruime keuze en wordt afwachtend op het beste aanbod. De kans dat een aantal hoogbouwontwikkelingen door tegenvallende verkoop moet worden herontwikkeld lijkt realistisch.

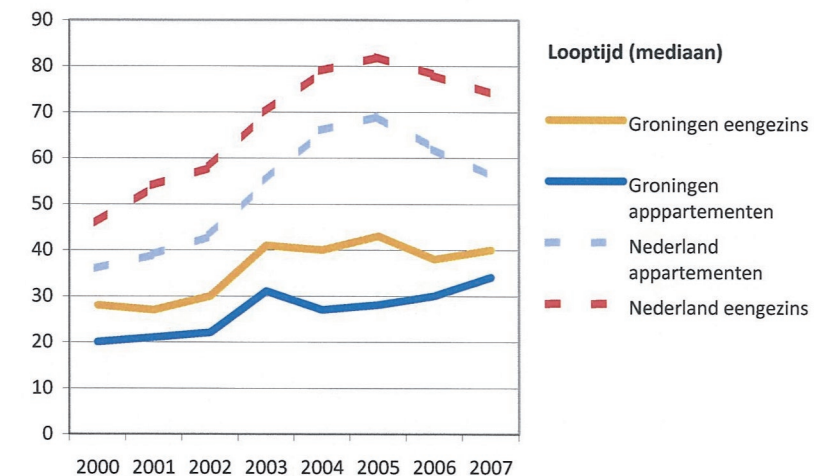


Fig. 2.11: verkooptijd van appartementen en eengezinswoningen, bron: NVM, bewerkt door Gemeente Groningen

Sinds kort biedt Wooncorporatie In woningen 'te woon' aan, een tussenvorm tussen huren en kopen. Evaluaties van andere tussenvormen (maatschappelijk gebonden eigendom, lease, casco etc.) die in het verleden in andere steden zijn toegepast zijn in het algemeen niet, of matig positief ¹⁰. In ieder geval kan geconcludeerd worden dat geen van deze vormen een doorslaand en breed toegepast concept is geworden. Of dat met 'te woon' wel zal lukken, zal in de komende jaren duidelijk worden.

De recente ervaringen met het aanbieden van vooral grondgebonden woningen in de centrumstedelijke milieus zijn zeer positief (De Linie, Kostverloren, Gerbrand Bakkerstraat). Ondanks kleine buitenruimtes/tuinen en een hoge woningdichtheid zijn deze projecten vooral bij gezinnen in trek.

De toenemende behoefte aan grondgebonden wonen staat op gespannen voet met de toenemende behoefte aan centrumstedelijke milieus. Compactheid en dichtheid zijn uiteraard het handelsmerk van de binnenstad. Dit noopt tot de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten, of misschien ook de toepassing van beproefde beneden/bovenwoningstypologieën, waarin dichtheid en grondbinding worden gecombineerd. De ontwikkeling van de Intense Laagbouwstad-campagne lijkt daarmee een schot in de roos, zeker als daarmee ook bereikt kan worden dat voor- en naoorlogse woonmilieus zich doorontwikkelen tot centrumstedelijke milieus.

Conclusies over het kwalitatieve woningaanbod

- Centrumstedelijk wonen, grondgebonden en in hoge dichtheden verder uitbouwen.
- Koopappartementenmarkt raakt verzadigd.
- Woningen worden steeds groter.

Op regionaal niveau is Groningen de enige leverancier van centrumstedelijk

wonen. Een strategie die gericht is op het verder uitbouwen van dit milieu, zowel in omvang als in kwaliteit is nodig. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan verdere stapeling, maar vooral ook aan (nieuwe) vormen van compact grondgebonden woningen. Recente projecten in deze sfeer verliepen succesvol. Voor een substantiële productie in het groenstedelijk milieu en in de grondgebonden woningen is Groningen aangewezen op Meerstad. Voor het vasthouden van gezinnen in en nabij de stad is deze productie noodzakelijk en gezien de grote vraagdruk in het groenstedelijk milieu dient Meerstad zo spoedig mogelijk te worden ontwikkeld.

Op de korte termijn zijn in de afzet van appartementen waarschijnlijk problemen te verwachten, hetgeen zal leiden tot herontwikkeling van voor gestapelde bouw bestemde locaties en doorschuiven van projecten. Na 2010 neemt het aantal geplande appartementen af naar een aandeel van circa 35% van de woningbouwplanning.

De nieuwbouw van sociale huurwoningen is voornamelijk een vervangingsopgave. De omvang van de totale huurwoningvoorraad blijft daarmee constant. Voor de komende paar jaar is dit ook adequaat, op termijn is een beperkte afname te verwachten, zeker als door verhoogde bouwproductie de doorstroming kan worden bevorderd.

In de prijsontwikkeling worden de duurdere woningen relatief sneller duur dan de goedkopere. Dat kan duiden op onderaanbod. Voor appartementen lijkt de grootste vragersgroep te bestaan uit middelbare singles, hun inkomens zijn over het algemeen relatief laag. Voor dure koopappartementen blijft de vraag naar verwachting beperkt.

Met name gezinnen, middelbare stellen en ouderen zijn groter gaan wonen. Hun woningen werden in de afgelopen 15 jaar gemiddeld zo'n 11-12 m² groter. Deze ontwikkeling zet zich door en moet worden gestuwd door de nieuwbouwtoevoeging. Als gemiddelde ondergrens voor het woonoppervlak van nieuwe woningen zou het huidige gemiddelde moeten worden gehanteerd. Voor de drie genoemde profielen is dit respectievelijk 126, 110 en 104 m².

¹⁰ SEV evaluatie: Atlas Koopvarianten, wat beweegt de woningmarkt, 2006

Deelaspecten van de woningmarkt

Een aantal aspecten van de woningmarkt verdient nadere aandacht. Om te beginnen de huisvesting van bewonersgroepen met lagere inkomens: de primaire doelgroep of doelgroep van beleid. De huisvesting van deze groepen is toevertrouwd aan de corporaties, de gemeente heeft een toezichhoudende rol en speelt deze onder andere door onderzoek naar en afspraken over een passende woningvoorraad.

Daarnaast is aandacht nodig voor de wooneenhedenmarkt, niet alleen in het kader van het verzorgen van voldoende geschikte jongerenhuisvesting, ook vanwege het belang van de binding van deze groepen aan de stad. Tot slot is er tot op heden geen onderzoek gedaan naar de omvang van deze voorraad, de kwaliteit ervan en de relatie tussen de voorraad en de 'normale' woningmarkt.

Ten derde verdient Meerstad extra aandacht als vooralsnog laatste en ook grootste uitbreidingsopgave van Groningen.

Deel 3a Doelgroep van beleid

De sociale huurwoningvoorraad in Groningen is mede bedoeld om mensen met lage inkomens goed te huisvesten. Deze groep wordt ook wel primaire doelgroep, doelgroep van beleid genoemd. De omvang van de doelgroep van beleid en de ontwikkeling van deze groep in de aankomende jaren bepaalt mede de visie op wonen en met name op de sociale woningmarkt.

De Gemeente Groningen en woningcorporaties in de stad concluderen tot nu toe dat er voor de doelgroep van beleid voldoende sociale huurwoningen zijn. Hierop is het huidige vervangings- en verkoopbeleid vastgesteld voor huurwoningen tot 2010. Is dit beleid ook passend voor de komende jaren tot 2015 en wat voor invloed heeft deze groep op de woningbouwprogrammering. In dit hoofdstuk wordt hierop nader ingegaan.

Omvang doelgroep van beleid

De doelgroep van beleid wordt als volgt gedefinieerd: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De leeftijdsgrenzen liggen tussen de 18 en 65 jaar, en het maximaal bruto jaarinkomen ligt tussen de €20.600 en €27.950 (zie bijlage B1).

Uit onderzoek in 2005, gebaseerd op het gemeentelijk woonbehoefte-onderzoek, bleek dat deze groep circa 30.000 huishoudens bedroeg¹¹. De doelgroep van beleid bestond toen in hoofdzaak uit vier belangrijke groepen, namelijk voor 21% uit jongerenhuishoudens, voor 20% uit ouderen, voor 16% uit jonge singles en voor 13% uit een-ouder gezinnen (zie bijlage B2). Uit het landelijke WoON-onderzoek uit 2006¹², uitgevoerd door het ministerie van VROM, blijkt dat 34.375 huishoudens in Groningen tot de doelgroep van beleid zouden behoren. Het landelijke WoON-onderzoek laat door het grote aantal studenten in

¹¹ Omvang doelgroep zoals beschreven in Trendrapport Wonen 2007 - gemeente Groningen. Steekproef is gehouden uit bestand onder zelfstandige woningen. Grote van de steekproef is 1235.

¹² Landelijk WoON 2006 gehouden onder zowel personen die wonen in zelfstandige woningen als ook in

Groningen een vertekening zien. Dit geldt vooral voor de huishoudens in zelfstandige woningen. Veelal wordt een huishouden aan een woning gekoppeld, maar bij studenten komt het vaak voor dat meerdere huishoudens een woning delen (zie ook deel 3b).

Als we het WoON onderzoek hierop corrigeren wordt de doelgroep in 2006 geschat op 31 duizend huishoudens, exclusief studenten die wonen in een wooneenheid.

	WoON onderzoek 2006	Inschatting gemeente – correctie op WoON
Aantal zelfstandig wonende huishoudens	84.000	79.000
Aantal huishoudens behorend tot de doelgroep	34.375	31.000
Doelgroep als % van de huishoudens	± 41%	± 39%

Tabel 3.1: bron WoON onderzoek, 2006

In 2005 kwam het eigen onderzoek op 30 duizend huishoudens, een lichte toename lijkt het. Dit is tegen de verwachting in, want:

- Het aantal nietwerkende werkzoekenden is sinds het eerste kwartaal van 2005 van 12.600 naar 10.500 gedaald in het laatste kwartaal van 2006. 2007 liet een nog verdere daling zien;
- Dezelfde trend is te zien bij het aantal uitkeringsgerechtigden. Dit daalde van 9.380 in het eerste kwartaal van 2005 naar 8.590 in het laatste kwartaal van 2006;

wooneenheden, kwam totaal op 82.456 huishoudens in een zelfstandige woning, de gemeente telt zelf 79.056 bewoonde zelfstandige woningen. Dit onderzoek is ook gehouden onder personen die buiten de stad wonen maar graag in de stad willen wonen. Omvang steekproef bedroeg 724.

- Het aantal toekenningen van huurtoeslag daalde eveneens. In het tijdvak 2004/2005 waren er 22.031 toekenningen. In het tijdvak 2005/2006 is dit gedaald naar 20.678.

Op basis van laatstgenoemde indicatoren zijn er geen redenen om aan te nemen dat er sprake is van een structurele groei van de doelgroep van beleid. Verwacht wordt dat de omvang van de doelgroep van beleid de komende jaren niet groeit tot boven 31.000 huishoudens.

Het aandeel van de huishoudens die tussen de huursubsidiiegrens en modaal inkomen (€29.500) zitten was in 2005 in totaal 17,6% (circa €14.000). In hoofdzaak bestond deze groep uit 20% middelbare singles, 24% jonge singles en 30% ouderen, met name dus de kleinere en oudere huishoudens. Deze groep wordt niet tot de kwetsbare groepen gerekend, omdat zij geen huurtoeslag ontvangt. Toch is hun woonlastenquote hoog en hebben woonlastenstijgingen grote gevolgen voor hun financiële situatie. Monitoring van deze groep zal dan ook als vast onderdeel opgenomen moeten worden. Hoe ontwikkelt de omvang van deze groep zich en hoe is deze groep gehuisvest?

Vergelijking met andere steden

In vergelijking met andere steden komt naar voren dat Groningen gemiddeld een hoger percentage inwoners heeft met een laag inkomen, respectievelijk 61%. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden in 2004 lag ook iets lager dan bijvoorbeeld in Amsterdam en Leeuwarden, respectievelijk €24.500 (zie bijlage B3).

De omvang van de doelgroep van beleid in Groningen ten opzichte van Nederland is groter, respectievelijk 39% ten opzichte van 28%. Ook in Amsterdam is de omvang van de doelgroep kleiner (35% in 2003). In Leeuwarden en Rotterdam is de doelgroep groter dan in Groningen (zie bijlage B4).

Ontwikkeling doelgroep van beleid in de tijd

In Nederland telt de doelgroep van beleid anno 2006 ruim twee miljoen huishoudens (circa 28% van de huishoudens). Dit aantal is gestegen ten opzichte van 2002 met circa 6%. Deze groei is te verklaren als gevolg van economische stagnatie in de periode 2002-2004.

In Amsterdam is in de afgelopen jaren de doelgroep van beleid afgenomen, verwacht wordt dat de omvang van de doelgroep in 2015 30% zal zijn. Daarentegen is in Rotterdam in de periode 2002-2006 de absolute omvang van de doelgroep van beleid toegenomen met circa 2% per jaar (zie bijlage B4).

Relevantie voor het woningbouwprogramma

Het merendeel van de doelgroep van beleid woont in een zelfstandige sociale huurwoning, maar ook een deel woont in een goedkope koopwoning of in een aangewezen onzelfstandige wooneenheid, die in aanmerking komt voor huurtoeslag.

In het WBO 2005 (Nieuw Lokaal Akkoord) is ingezoomd op de zelfstandige sociale huurwoningmarkt. In het onderzoek is vastgesteld dat in 2005 de stad 14.700 (40%) scheefwoners kent en dat dus 60% van de sociale huurwoningvoorraad ter beschikking staat van de doelgroep van beleid. De groep scheefwoners woont goedkoper dan men zou kunnen betalen, meestal veroorzaakt door inkomensstijging nadat men de sociale huurwoning heeft betrokken of men zit inmiddels net boven de gestelde inkomensgrens. Doorstroming naar een duurdere woning heeft (nog) niet plaatsgevonden mede doordat de kloof tussen sociale huur en duurdere huur of goedkope koop steeds groter wordt. Hierdoor heeft de groep scheefwoners steeds minder keuze en blijven zij (wellicht noodgedwongen) langer wonen in een sociale

huurwoning. In het WBO 2005 is geconcludeerd dat wanneer ruim een kwart van de scheefwoners door middel van gericht nieuwbouwbeleid de komende 10 jaar zal doorstromen naar een andere woning passend bij hun situatie, de omvang van de sociale woningmarkt in Groningen voldoende is om de doelgroep van beleid te huisvesten zowel nu als in de komende jaren.

Dit blijkt niet alleen uit de getalsmatige verhouding tussen omvang van de doelgroep en de daarvoor beschikbare (huur)woningvoorraad, maar kan ook afgeleid worden uit de gegevens die per kwartaal gerapporteerd worden door woningnet met betrekking tot de vraagdruk op de sociale huurwoningmarkt. Uit deze gegevens blijkt ook dat bij de krimpende sociale huurvoorraad de vraagdruk niet oploopt maar in zijn algemeenheid blijft afnemen.

De relevantie voor het woningbouwprogramma moet dan ook gezocht worden in kwaliteit. Voldoen de aangeboden woningen aan de vraag van deze doelgroep met betrekking tot kwaliteit en woonmilieus?

Uit het onderzoek WoonQuest 2006 en de gegevens van woningnet blijkt dat deze doelgroep voornamelijk behoefte heeft aan kwalitatief goede eengezinswoningen in de betaalbare huur (zie bijlage B5).

Uit cijfers van woningnet blijkt dat het gemiddeld aantal reacties op een eengezinswoning toeneemt, maar dat ook het aantal weigeringen toe neemt bij dit type woning. De aanbiedingsgraad is in 2007 gestegen ten opzichte van 2004 voor zowel eengezins- als meergezinswoningen. Ook het gemiddeld aantal punten voor een eengezins- en meergezinswoning is in 2007 gedaald ten opzichte van 2004. Het totale aanbod van woningen in 2004 lag lager en het aantal punten hoger. In 2007 was dit precies andersom. Er is dan ook een sterke relatie tussen het totale aanbod van woningen en het benodigde aantal punten voor de toewijzing. Zoals in onderstaande grafiek te zien is, neemt over het

algemeen het aantal reacties gemiddeld af wanneer het aanbod toeneemt. De doelgroep heeft meer keuze en hierdoor zal het gemiddeld aantal punten voor een toewijzing bij een groter aanbod dan ook lager liggen.

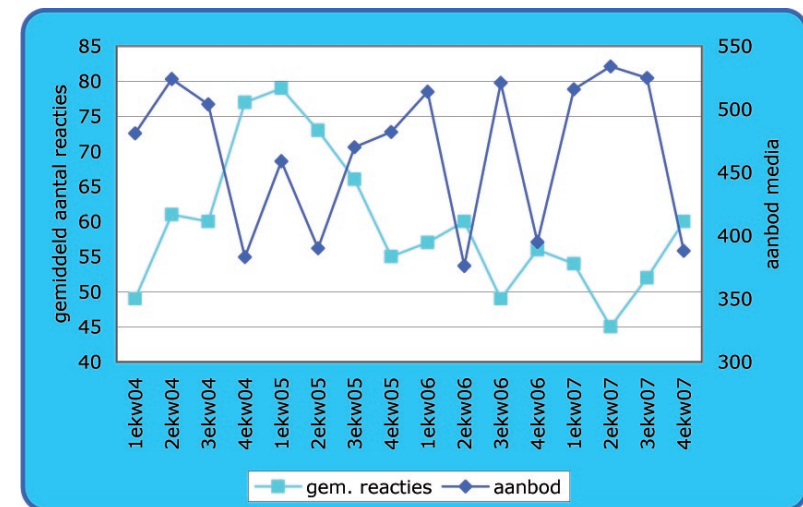


Fig. 3.1: gemiddeld aantal reacties en aanbod per kwartaal, bron: Kwartaalrapportage, vierde kwartaal woningnet

Deze trend is tevens te zien bij wijkvernieuwingsurgenten (huishoudens die een bijzondere positie op de sociale woningmarkt hebben, omdat hun woning gesloopt wordt. Het gaat hierbij niet alleen om doelgroep van beleid maar ook om scheefwoners). Wanneer we kijken waar deze groep wil/gaat wonen komt het volgende naar voren:

Wijkvernieuwingsurgenten verzilveren hun woonwens. Twee van de drie huishoudenstypen gaat groter wonen, met uitzondering van de tweepersoonshuishoudens. Wel is het zo dat de eenpersoonshuishoudens in absolute zin de meerderheid vormen. 361 eenpersoonshuishoudens gaan groter wonen. Dit is 64% van de huishoudens die groter gaan wonen.

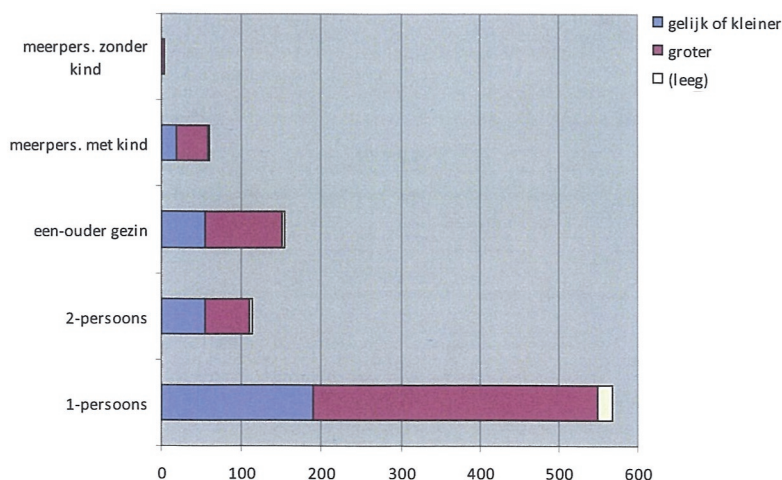


Fig. 3.2: percentage huishoudens dat groter/kleiner gaat wonen, bron: Woningnet

Tevens is in beeld gebracht hoe de ontwikkeling van de woningtypen is geweest. Er is gekeken welk woningtype een wijkvernieuwingsurgent achterlaat en welke hij betreft. Hierbij moet niet vergeten worden dat de woning die men achterlaat geen vrije keus is, de woning waar men naar toe gaat in principe wel. Per saldo valt op te maken dat boven/benedenwoningen en galerijwoningen afnemen, portiekwoningen vrijwel gelijk blijven en dat er een toename te zien is naar gezinswoningen. Zie bijlage B5.

Als we inzoomen naar de verdeling naar eengezinswoning, dan is het beeld als volgt. Van de in totaal 221 eengezinswoningen waar wijkvernieuwingsurgenten gaan wonen, komt 44% bij de een en twee persoonshuishoudens terecht, en dus 56% bij de huishoudens met kinderen. Uit nadere analyse blijkt dat de 1- en 2 persoonshuishoudens wel in kleinere eengezinswoningen komen te wonen.

Conclusies en aanbevelingen signaleringssysteem en aanpassingsmethodiek

- Vraagdruk neemt iets af, ondanks licht krimpende voorraad.
- Doorstroming scheefwoners op gang brengen.
- Kwaliteitsvraag vanuit de doelgroep.

Geconcludeerd kan worden dat de vraagdruk afneemt, ondanks dat de sociale huurvoorraad krimpt. Het aanbod voor de doelgroep van beleid (31.000 huishoudens) zou ruim voldoende moeten zijn wanneer een gedeelte van de groep scheefwoners zal doorstromen naar een woning passend bij hun situatie. Het huidige beleid, geleidelijk terugbrengen van het aantal sociale huurwoningen, zal bij een verhoogde bouwproductie om doorstroming te kunnen stimuleren, de aankomende jaren voortgezet kunnen worden. Het is echter wel noodzakelijk de doorstroming goed te monitoren. Aan de hand van

de werkelijke verhuissstromen van sociale huur naar duurdere huur of goedkope koop en de ontwikkeling van de vraagdruk in relatie tot de productie kan geconcludeerd worden of het gevoerde beleid succesvol is of bijgesteld moet worden.

Met betrekking tot het type woning komt naar voren dat er een grote vraag van deze doelgroep is naar eengezinswoningen in de betaalbare huur. Echter wanneer het jaar 2004 vergeleken wordt met het jaar 2007, komt naar voren dat het aantal wegeringen bij dit type woning iets oploopt. Ook de aanbiedingsgraad van eengezinswoningen is opgelopen. Naar alle waarschijnlijkheid speelt de vraag naar kwaliteit en woonmilieus ook bij deze doelgroep een belangrijke rol en voldoen de aangeboden (eengezins)woningen minder aan de wensen van de doelgroep. Hier zal dus in het woningbouwprogramma aandacht aan besteed moeten worden.

Met de gegevens uit Woningnet kunnen kwartaalrapportages worden gemaakt die exact aangeven hoe de vraagdruk op sociale huurwoningen verloopt. Deze kwartaalrapportages vormen daarmee een uitstekende monitor op basis waarvan bijstellingen in het sociale deel van het woonprogramma zouden kunnen worden voorgesteld. Bijstelling van de voorraad kan in vier verschillende vormen gezocht worden. In volgorde van snelheid en effectiviteit:

1. Lagere prijsstelling (tijdelijk) van aangeboden woningen: hiermee kan op een snelle manier de voorraad voor de doelgroep vergroot worden, bijvoorbeeld door opgeleverde nieuwbouw of vrijkomende duurdere huur tijdelijk in de prijscategorie aan te bieden die bestemd is voor de doelgroep van beleid.
2. Getemporiseerd verkoopbeleid, waardoor meer woningen beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep: het voordeel is echter beperkt omdat een deel ook aan de doelgroep zelf verkocht wordt.

3. Getemporiseerd sloopbeleid: daarmee wordt de noodzakelijke vernieuwing van deze voorraad echter wel vertraagd en staat daarmee op gespannen voet met de kwalitatieve doelstellingen voor de sociale huurwoningvoorraad.
4. Toevoegen nieuwbouw: toevoegen van woningen gaat langzaam en heeft dus pas later effect. Bovendien staat het toevoegen van goedkope kleine woningen op gespannen voet met de kwalitatieve doelstellingen voor de (sociale) huurwoningvoorraad.

Wel zou het aanbod voor de doelgroep van beleid tijdelijk verruimd kunnen worden door, bijvoorbeeld de ontwikkeling van duplex woningen of andere vormen van flexibele of uitbreidbare plattegronden. Daarmee kan op korte termijn goedkoop en klein woningaanbod gecreëerd worden, dat op de lange termijn uitgebreid of samengevoegd kan worden tot grotere, duurdere woningen.

Deel 3b De wooneenhedenmarkt in de stad Groningen

Groningen is een jongerenstad, met name door de vele studenten. Er studeren ruim 45.000 studenten waarvan ongeveer de helft ook in de stad Groningen woont. Door verschillende aanbieders als woningcorporaties en particulieren wordt woonruimte aan deze studenten aangeboden. Echter is er tot op heden geen integraal beeld van dit segment, noch in de vraag, noch in het aanbod. Ook de relatie tussen de wooneenhedenmarkt en andere segmenten in de woningmarkt is onduidelijk. Een visie op wonen kan niet zonder een visie op dit segment. Daarom staat in dit hoofdstuk de volgende vraag centraal.

Wat zijn de effecten van de wooneenhedenmarkt op het functioneren van de Groningse woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief? Welk beleid zou hierop gevoerd moeten worden?

De doelgroep en haar vraag

Doelgroep

In totaal wonen er ruim 54.000 jongeren tussen de 18 en 29 jaar in de stad Groningen. Hiervan is een deel student aan de RuG of Hanzehogeschool en een deel niet student of MBO student. Het aandeel studenten op de totale bevolking in de stad Groningen daalde in de periode 1993-2007 van 13,8% naar 12,6% (zie bijlage C1). In 2007 was het totaal aantal studenten dat studeerde aan de RuG of Hanzehogeschool circa 45.500. Van deze circa 45.500 studenten woont in 2007 maar circa 50% (22.900¹³) in de stad Groningen. Dit aantal is gedaald ten opzichte van 1993, toen woonde circa 68% (23.500) van het aantal studenten aan de RuG of Hanzehogeschool in de stad. De laatste jaren is overigens wel sprake van een lichte toename. In figuur 3.3 komt naar voren dat in toenemende mate studenten aan de RuG en Hanzehogeschool buiten de stad Groningen wonen, respectievelijk bij hun ouders blijven wonen.

¹³ Dit aantal is inclusief buitenlandse studenten die langer dan een jaar in Groningen studeren, exclusief uitwisselingsstudenten die door de Housing Office worden gehuisvest.

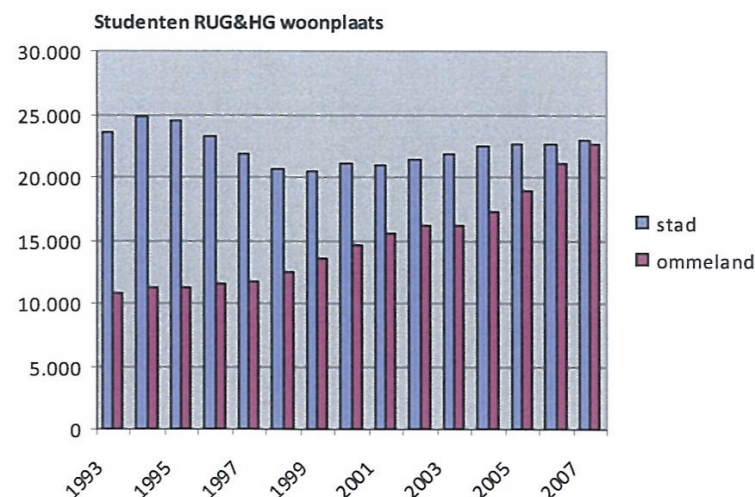


Fig. 3.3: woonplaats van studenten aan de RuG en de Hanzehogeschool, bron: RuG en Hanzehogeschool, bewerking door Gemeente Groningen

Buitenlandse studenten die korter dan 1 jaar studeren in Groningen

In Groningen studeren ook buitenlandse studenten. De groep die korter dan een jaar in de stad studeert, hoeft zich niet in te schrijven in het GBA. Deze groep studenten wordt over het algemeen door de Housing Office gehuisvest. De Housing Office heeft 968 kamerverhuureenheden verspreid over 12 complexen. In totaal gaat het om 1.033 bedden (zie bijlage C2).

Prognose studenten t/m 2014

Verwacht wordt dat het aantal studenten in Groningen in de jaren 2007 – 2014 toe zal nemen met ruim 20% van 45.500 naar ruim 54.500 studenten, waarvan

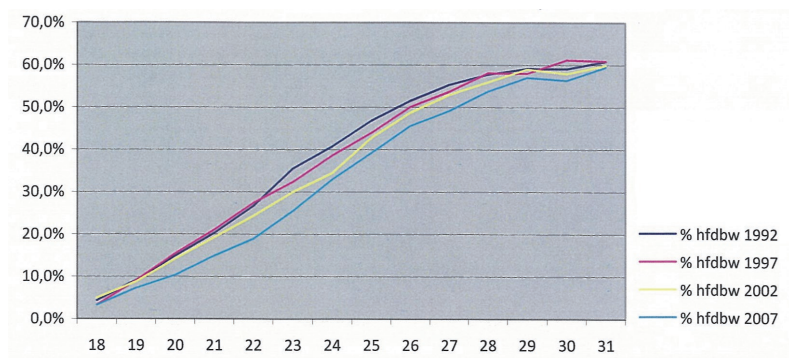


Fig. 3.4: percentage hoofdbewoner op totale bevolking 18-31 jaar in een zelfstandige woning, bron: Gemeente Groningen

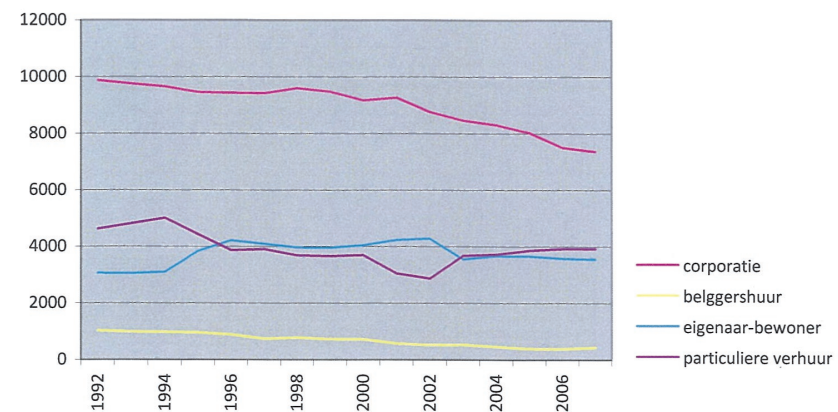


Fig. 3.6: ontwikkeling aantal hoofdbewoners van zelfstandige woningen tussen 18-29 jaar naar eigendom, bron: Gemeente Groninge

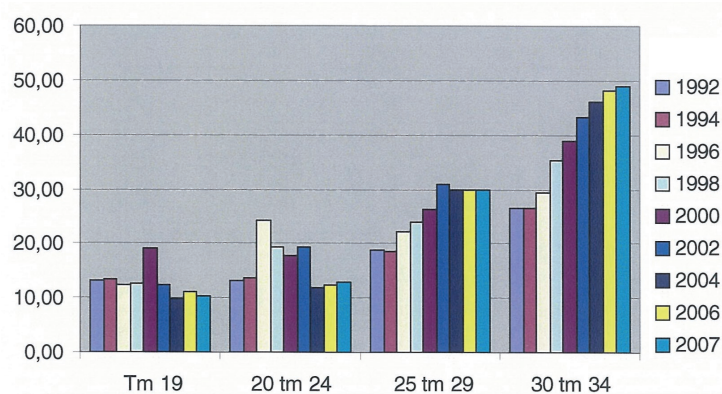


Fig. 3.5: percentage huishoudens in koopwoning per leeftijdscategorie, bron: Gemeente Groningen

circa 8.000 (14%) buitenlandse studenten. Mede door de toename van het aantal buitenlandse studenten loopt het aandeel van in de stad wonende studenten op van de huidige 50% naar bijna 60%. Naar verwachting wonen in 2014 ruim 30.000 studenten in de stad.

Prognose studenten in Groningen aan de RuG en HG ¹⁴		2006	2010	2014
Studenten	Nederlands	39530	45689	46838
	Buitenlands	3499	5299	7856
	Totaal	43029	50988	54694
Kamervraag	Reguliere markt (Nederlandse + buitenlands)	23029	28596	30528
	Housing Office (buitenlands 1 ^e jaar)	1042	1765	2989
Aanbod	Reguliere markt	x	25995	25995
Opgave	Reguliere markt	x	2601	4533

Tabel 3.2: prognose studenten in Groningen aan RuG en Hanzehogeschool, bron: Trendrapport Wonen 2006

Aanbod van huisvesting voor jongeren in de stad Groningen

De typering van de woningmarkt voor jongeren

De woningmarkt bestaat uit zelfstandige woningen en wooneenheden. Onder een zelfstandige woning wordt verstaan: een woning met eigen (afsluitbare) voordeur en huisnummer, eigen badkamer en kookgelegenheid. Onder wooneenheden wordt verstaan, een afzonderlijke woonruimte, die niet voldoet aan de woningdefinitie, omdat de toegang uitkomt op gang/overloop of portaal, en/of waar voorzieningen met meerdere personen worden gedeeld.

Omvang zelfstandige woningvoorraad

De wooneenhedenmarkt is een dynamische markt; er is sprake van korte woonduur en snelle veranderingen. Daarnaast is er ook sprake van tijdelijke woonvoorzieningen of tijdelijke verhuur constructies. Hierdoor is de wooneenhedenmarkt moeilijk te administreren en te analyseren. Het aantal zelfstandige woningen groeide in de periode 1993-2007 van 78.300 naar 82.800.

Een deel van deze zelfstandige voorraad (circa 7400) wordt door jongeren (geen kinderen, hoofdbewoner <25 jaar)bewoond. Het kan hier gaan om een jongerenhuishouden (zelfstandige bewoning), maar ook om bewoning door meerdere jongeren (onzelfstandige bewoning). Wanneer meer dan drie huishoudens op één adres wonen wordt gesproken over een wooneenheid. Voor het exploiteren van wooneenheden is een vergunning nodig als het gaat om verhuur van een wooneenheid aan drie personen, met een hoofdbewoner onder de 25 jaar of verhuur aan meer dan drie personen. Een zelfstandige woning waarin 3 personen wonen, met een hoofdbewoner onder de 25 jaar, is dus niet vergunningplichtig en wordt aangemerkt als 1 wooneenheid, echter in de praktijk zijn het meer wooneenheden. Daarnaast wordt verwacht dat voor een deel van de vier of meerpersoonshuishoudens het mogelijk gaat om illegale kamerverhuur.

Ontwikkeling jongerenhuishoudens in een zelfstandige woning

Het totaal aantal personen in jongerenhuishoudens in een zelfstandige woning daalde in de periode 1993-2007 van 19.508 naar 14.091. Uit gegevens van de Gemeente Groningen blijkt dat het aandeel jongeren tot 32 jaar dat woont in een zelfstandige woning, in vergelijking met de jaren 1992, 1997 en 2002 in alle leeftijden is afgenomen.

Het aantal jongerenhuishoudens (hoofdbewoner 18-29 jaar) dat woont in een corporatiewoning neemt de laatste jaren af (zie ook bijlage C4).

¹⁴ Voor de aannames en bronnen die hieraan ten grondslag liggen, zie bijlage C3.

Omvang wooneenhedenvoorraad

De wooneenhedenmarkt in Groningen bestaat per 1 januari 2007 uit ruim 17.500 wooneenheden. Dit aantal wooneenheden is exclusief circa 950 kamers (1.033 bedden) dat door de Housing Office wordt aangeboden. Van de ruim 17.500 wooneenheden zijn 4100 corporatief bezit, die in principe geen kamerverhuurvergunning nodig hebben. Wooncorporatie In is in de stad de grootste aanbieder van wooneenheden, zie bijlage C5.

Zoals eerder aangegeven wonen studenten niet alleen in wooneenheden maar ook in zelfstandige woningen. Het gaat in 2007 om circa 1700 zelfstandige woningen waar meerdere personen in wonen (zie bijlage C6). Wanneer de circa 1400 zelfstandige woningen voor 3 personen en 300 zelfstandige woningen voor 4 personen omgerekend worden naar wooneenheden, komen er ruim 5400 wooneenheden bij. In 2007 komen we dan in totaal op 17.500 + 5.400 is 22.900¹⁵ wooneenheden exclusief wooneenheden van de Housing Office.

Ontwikkeling van de wooneenhedenvoorraad

Het aantal wooneenheden groeide in de periode 1993-2007 van circa 6.500 naar ruim 17.500¹⁶. Daarbij moet aangemerkt worden dat elke kamer in een omgezette zelfstandige woning apart telt. De groei van het aantal zelfstandige woningen is afgeremd door de omzetting naar kamerverhuurpanden¹⁷. In 2007 zijn er 250 kamerverhuurvergunning bijgekomen en dus 250 zelfstandige woningen onttrokken.

Het aantal kamerverhuurpanden bedroeg begin 2007 2520, met een gemiddeld aantal kamers van 5,2. Voor de invoering van de 9% norm per buurt in 2003 was het aantal vergunningen +/- 1960. De laatste jaren is het aantal kamerverhuurpanden sterk gestegen:

¹⁵ Dit aantal is dus inclusief de jongerenhuishoudens die wonen in een zelfstandige woning, maar welke wel als studentenwoning wordt verhuurd, exclusief 968 wooneenheden die door Housing Office aangeboden worden.

¹⁶ Dit aantal is inclusief de 968 kamers die door de Housing Office aangeboden wordt.

jaar	2004	2005	2006	2007	2008
aantal panden	230	110	210	250	wordt geschat op 180

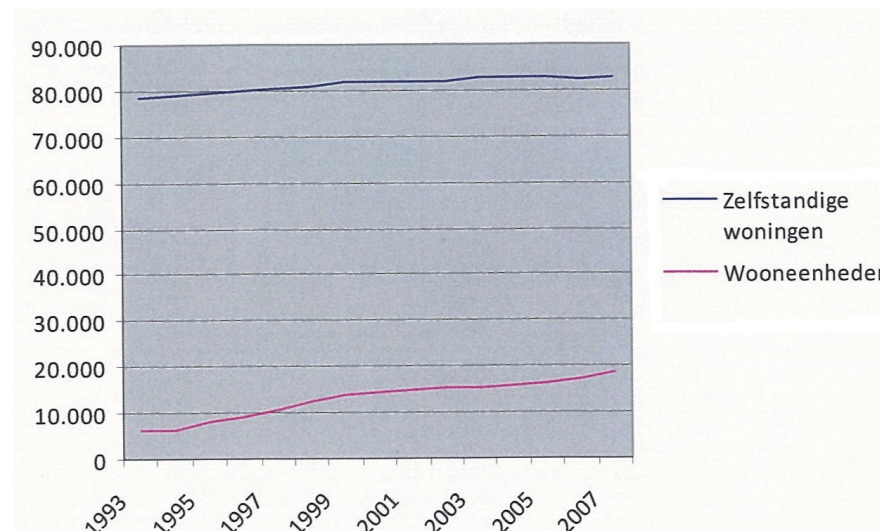


Fig. 3.7: ontwikkeling woningvoorraad, bron: Gemeente Groningen

In mei 2007 is de 25% norm per straat ingevoerd door de Gemeente Groningen. Tot op heden is er geen trendbreuk te zien, alleen op straatniveau is het effect zichtbaar. Tevens is merkbaar dat de dreiging van een strengere normering een aanzuigende werking heeft.

¹⁷ In de Gemeente Groningen wordt een woning als kamerverhuurbedrijf beschouwd als het 4 of meer vertrekken bevat of kan bevatten en drie of meer personen afzonderlijk daarin kunnen wonen. Hierbij is geregeld, dat kamers kleiner dan 7,5m² niet onder de vergunningplicht vallen, bron: studentenhuysvesting Nu en Straks; www.groningen.nl

Spreiding van doelgroep over zelfstandige woningen en wooneenheden

In totaal woont (nog steeds) een meerderheid van de jongeren tussen de 18-29 jaar in een zelfstandige woning in de stad.

Personen wonend in stad Groningen per juni 2008	Zelfstandige woning	Wooneenheid	Overig ¹⁸	Totaal
jonger dan 18	26.369	178	782	27.329
18 t/m 29	35.657	15.348	2.861	53.866
ouder dan 30	94.274	1.548	4.583	100.405
totaal	156.300	17.074	8.226	181.600

Tabel 3.3: verdeling jongeren over zelfstandig woningen, wooneenheden en overig, bron: Gemeente Groningen

Een ruime meerderheid van de jongeren die wonen in een wooneenheid is student. Van de ruim 35.500 jongeren tussen de 18 t/m 29 jaar die wonen in een zelfstandige woning, woont circa 25.000 alleen of samen met leeftijdsgenoten. Circa 2100 hebben een inwonend kind en circa 8400 jongeren wonen samen met een hoofdbewoner of partner ouder dan 30 jaar. Het aandeel jongeren in de zelfstandige voorraad daalt, het aandeel jongeren in de onzelfstandige voorraad stijgt. De ontwikkeling in de toekomst hangt mede af van het te voeren jongerenhuisvestingsbeleid.

In- en uitstroom van en naar de zelfstandige en onzelfstandige voorraad

De in- en uitstroom gaat in het algemeen gelijk op. In de periode 1993-2006 steeg het aantal personen dat naar de stad verhuisde met ruim 3200. In diezelfde periode vertrokken er ruim 2500 personen. Het aandeel van de vestigers die in een wooneenheid kwam wonen steeg in de periode 1993-2006

met circa 3200 naar ruim 11.000. Het aantal vertrekkers uit een wooneenheid steeg ook in diezelfde periode met circa 2900 naar ruim 8400 (zie bijlage C7).

Jongeren stromen gedeeltelijk door van een wooneenheid naar een zelfstandige woning. In de periode 1993-2006 daalde dit van circa 3.200 naar circa 3.000 huishoudens, op een groeiende voorraad, dus procentueel veel lager, respectievelijk 58% in 1993 en 36% in 2006. Van de verhuizingen uit een wooneenheid is driekwart tussen de 18-35 jaar. In bijlage C7 wordt dieper ingezoomd op deze groep.

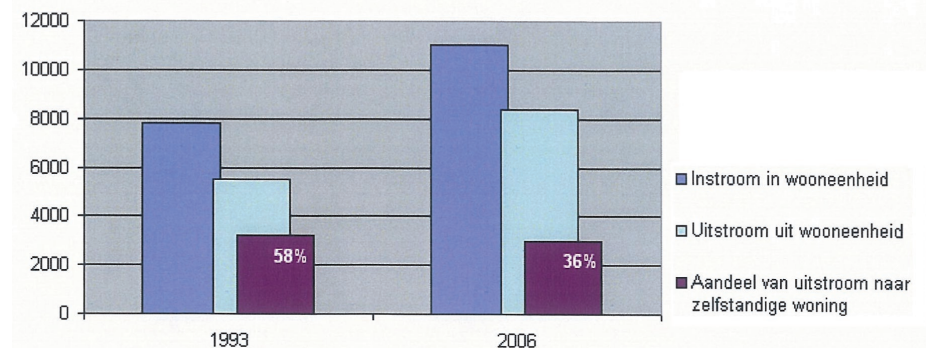


Fig. 3.8: in- en uitstroom van en naar de zelfstandige en onzelfstandige voorraad, bron: Gemeente Groningen, bewerking door KAW

Ondanks dat de verhouding tussen in- en uitstroom in wooneenheden in de periode 1993-2006 ongeveer gelijk blijft, groeit de kloof tussen wooneenheden en zelfstandige woningen. In 2006 stroomt maar 36% van de uitstroom door naar een zelfstandige woning, in 1993 was dit 58%. Zowel in absolute als in relatieve zin worden er in 2006 dus minder jongeren vastgehouden in de stad

¹⁸ Onder overig wordt onder andere verstaan: woonboten, woonwagens en overige woonvormen

of opgenomen in een zelfstandige woning dan in 1993. Dit zou toegeschreven kunnen worden aan zowel het push als pull effect. Het is in de stad Groningen moeilijk om aan een zelfstandige woning te komen (push effect), en wellicht zijn de kansen op de arbeidsmarkt in andere steden beter (pull effect).

Kwaliteit en betekenis van de wooneenhedenmarkt

In 2004 is door Wooncorporatie In een internetenquête gehouden onder studenten aan de RuG en de Hanzehogeschool. Uit dit onderzoek kwam onder andere naar voren dat ook studenten vragen om kwaliteit, zowel aan de binnenkant als buitenkant van de woning. De kwaliteit van de wooneenhedenmarkt in Groningen voldoet niet meer aan de woonwensen van studenten. Dit bleek in 2004 uit het feit dat van alle beschikbare kamers van In, waar studenten op reageerden toch nog een derde werd geweigerd.

Naast kwaliteit van de woning speelt ook de huurprijs een belangrijke rol. Studenten willen het liefst niet meer dan €300,- per maand aan woonlasten uitgeven, met een voorkeur voor een zelfstandige 1 of 2 kamerwoning van 20 m². Per persoon neemt naar alle waarschijnlijkheid dan ook het aantal vierkante meters toe, dit blijkt ook uit de ontwikkeling van de huurprijs per vierkante meter, dit is het afgelopen jaar met bijna 17% gedaald¹⁹. Een woning kostte in 2007 gemiddeld €14,57,- per m², tegen €16,99,- per m² in 2006. In Groningen werd in 2007 voor een m² €15,14 betaald²⁰.

Ook locatie is belangrijk. Uit de gegevens per 1 januari 2007 (zie bijlage C8) blijkt dat voor bijna alle buurten geldt dat er meer studenten wonen dan wooneenheden. Echter valt op dat in buurten in en vlak rond het centrum er meer eenheden zijn dan studenten. Een verklaring die hiervoor gegeven kan worden is wellicht dat in deze buurten studenten na afloop van hun

studie langer op hun kamer willen blijven wonen om zo makkelijk van de voorzieningen in het centrum gebruik te kunnen maken. Hieruit kan wellicht geconcludeerd worden dat locatie voor de doelgroep afgestudeerden/ niet studerende jongeren een belangrijke rol speelt in hun keuze voor een woningtype. De binnenstad en dus over het algemeen een wooneenheid wordt verkozen boven corporatiewoningen buiten de stadskern.

Voorzieningen in een wooneenheid worden bij voorkeur met maximaal 3 tot 5 personen gedeeld. Dit sluit niet volledig aan op het huidige aanbod, in nog veel wooneenheden moeten voorzieningen met meer personen gedeeld worden, zoals de Selwerdflats.

Uitwonende studenten willen graag een stap maken in hun wooncarrière. Dit blijkt uit het feit dat hoe langer men studeert hoe groter de vraag naar grotere woonruimte en hoe meer de student wil besteden aan woonlasten.

De woonwensen voor buitenlandse studenten komen grotendeels overeen met die van Nederlandse studenten, alleen geven zij de voorkeur aan een wooneenheid in plaats van een zelfstandige woning.

Voor meer gedetailleerde informatie dat uit het onderzoek van In naar voren kwam (zie bijlage C9).

De betekenis van de wooneenhedenmarkt is drieledig. Enerzijds functioneert zij als een op zichzelf staande markt waarin lage prijs, snelle beschikbaarheid en nabijheid van voorzieningen de belangrijkste voordelen vormen voor een dynamische doelgroep, die met haar aanwezigheid en uitgaven een essentieel fundament legt onder Groningen als kennis- en cultureel centrum. Ten tweede vormt de markt een opstap richting zelfstandig wonen en draagt daarmee bij aan de groei en gezondheid van de Groninger (zelfstandige) woningmarkt. Ten derde huisvest deze markt de hogere beroepsbevolking van de toekomst, wie in Groningen gewoond heeft is meer bereid daar later als werknemer of

¹⁹ www.kamer.nl/studentennieuws/berichten/studentenkamers-17-procent-goedkoper-in-2007, gepubliceerd in december 2007

²⁰ www.kamer.nl/studentennieuws/berichten/studentenkamers-17-procent-goedkoper-in-2007, gepubliceerd in december 2007

ondernemer terug te keren. De wooneenhedenmarkt is essentieel voor de Groninger economie.

Conclusies

- Aantal studenten blijft fors toenemen.
- In toenemende mate wonen studenten buiten de stad.
- Grofweg een op de drie jongeren tussen 18-29 jaar woont onzelfstandig.
- Aantal particuliere wooneenheden groeit per jaar met circa 250.
- Aandeel jongeren in een zelfstandige woning, met name een huurwoning neemt af.
- Aandeel jongeren dat doorstroomt vanuit een wooneenheid naar een zelfstandige woning neemt af.
- Huisvesten van studenten van groot economisch belang.

Groningen is een jongerenstad, met name door het grote aandeel studenten. Echter woont maar de helft van de studenten die studeert aan de RuG of Hanzehogeschool in de stad. Jongeren wonen niet alleen in wooneenheden maar ook in zelfstandige woningen. Met het (beperkt) vrijgeven van het aantal kamerverhuurvergunningen het afgelopen jaar is het aantal wooneenheden sterk toegenomen en daarmee het aantal personen dat in een wooneenheid woont.

We zien dat het aantal studenten aan de RuG en de Hanzehogeschool dat buiten de stad woont groeit en het aantal jongerenhuishoudens dat woont in een zelfstandige corporatiewoning afneemt. Ook het aandeel dat doorstroomt vanuit een wooneenheid naar een zelfstandige woning neemt af van 58% in 1993 naar 36% in 2006. Zowel in absolute als in relatieve zin werden er in 2006 minder jongeren vastgehouden of opgenomen in een zelfstandige woning dan

in 1993. Het aantal kamerverhuurpanden stijgt per jaar met circa 250 terwijl de wachtlijsten van Wooncorporatie In niet wijzen op een toenemende spanning. Hieruit blijkt dat in toenemende mate jongerenhuishoudens opgevangen worden door wooneenheden in kamerverhuurpanden. Geconcludeerd kan worden dat er een krapte lijkt voor huisvesting van jongeren in het algemeen en dat het aanbod van wooneenheden de vraag volgt. Er is geen sprake van een kwantitatief aanbodoverschot, kwalitatief is er daarentegen wel een vraag. De thema's: prijs, kwaliteit en locatie spelen een belangrijke rol.

Niet alle wooneenheden worden door studenten bewoont. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt doordat er geen passende woonruimte wordt aangeboden in de stad aan de doelgroep niet studerende jongeren/ afgestudeerden die in Groningen blijven wonen en een wooncarrière stap willen maken op de woningmarkt naar bijvoorbeeld een zelfstandige woning. Hierdoor worden zij 'gedwongen' (langer) in een onzelfstandige wooneenheid te wonen. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling dat het aandeel jongerenhuishoudens dat woont in zelfstandige woning af neemt en ook een kleiner aandeel woont in een corporatiewoning. Tevens is te zien dat vanaf 2002 in de leeftijdscategorie tot 30 jaar het aandeel dat een koopwoning bezit is afgenomen.

De wooneenhedenmarkt zal zeer waarschijnlijk doorgroeien, met name door particulier initiatief. Dat is om drie redenen geen wenselijke ontwikkeling. Het aanbod in de particuliere sfeer is in de regel onzelfstandig, klein en duur terwijl de woningvraag van deze groep bestaat uit minimaal 20 m², onder de €300,- en zelfstandig (dat wil zeggen met eigen voorzieningen). Het corporatieve aanbod voldoet hier beter aan, maar is onvoldoende in aantal en voor een deel buiten de gewilde locaties: de binnenstad en de 1^e ring. Ten tweede dreigt de druk vanuit de particuliere kamermarkt in een aantal buurten groepen te verdringen die een koopkrachtige vraag hebben en geïnteresseerd zijn in centrumstedelijk

en ruim wonen. Daarmee wordt een andere interessante groep voor de binnenstad onderbediend. Tot slot zou een grotere groep jongeren in de stad kunnen wonen als daarvoor ook meer passend aanbod kan worden ontwikkeld. Het economisch belang voor de stad en ook voor de arbeidsmarkt van de toekomst is daarvoor evident.

Deze trend zal omgebogen moeten worden door een groeiend aantal (corporatieve) zelfstandige wooneenheden en/of een toenemende instroom naar zelfstandige woningen.

Aanbevelingen

Er lijkt krapte te zijn voor het huisvesten van jongeren in het algemeen. Omdat de wooneenhedenmarkt een zeer dynamische markt is, is zij moeilijk te analyseren. Om een beter beeld te krijgen wordt aanbevolen om nader uit te zoeken hoe de jongeren tussen de 18 en 30 jaar, opgedeeld naar studenten en niet studenten gehuisvest zijn.

Verwacht wordt dat met het huidige beleid de particuliere wooneenhedenmarkt door zal blijven groeien. Deze ontwikkeling wordt niet wenselijk geacht en zal doorbroken moeten worden.

Om deze trend van een groeiende wooneenhedenmarkt te doorbreken en de doorstroom vanuit wooneenheden naar zelfstandige woningen te bevorderen ligt er een bouwopgave in het hogere segment, met name in de stedelijk plus en groenstedelijke woonmilieus en met name grondgebonden woningen (zie deel 2). Door in te zetten op maximering van de kamerverhuurpanden in de stad, blijft de binnenstad ook aantrekkelijk voor andere doelgroepen.

Om de kloof tussen wooneenheden en doorstroming naar zelfstandige woningen te verkleinen zullen de woningcorporaties in de stad aangemoedigd moeten worden om meer zelfstandige woningen aan de doelgroep jongeren tot 30 jaar die niet meer studeren aan te bieden, en meer tijdelijke woonvoorzieningen te bouwen, in bijvoorbeeld transformatiegebieden, voor studenten.

De volgende doorstroming zou hierdoor op gang kunnen komen en de kloof tussen onzelfstandig en zelfstandig kunnen verkleinen:

- Doorstroom vanuit zelfstandig goedkoop naar zelfstandig middelduur/duur (wooncarrière stap)
- Doorstroom vanuit onzelfstandig naar zelfstandig goedkoop; hierdoor neemt de groep in wooneenheden af.

De groep die in wooneenheden woont heeft aangegeven in het onderzoek van In dat ze de voorkeur hebben voor een zelfstandige wooneenheid, maar in het goedkope segment tot €300,- per maand.

Deel 3c Meerstad

Waar komt de belangstelling van Meerstad naar verwachting vandaan? Wat betekent de bouw van Meerstad voor stad en regio? En hoe kan Meerstad zich succesvol ontwikkelen naast de bestaande bouwambities?

Wie gaat in Meerstad wonen?

Identiteit en Branding Meerstad: welke doelgroepen trekt Meerstad naar verwachting en op welke woonkeuzemotieven wordt ingespeeld? Meerstad profileert zich als suburbaan wonen in een lage dichtheid, een groen/blauw milieu, met een volwaardig stadscentrum binnen handbereik. Meerstad profileert zich tegenover andere stadsuitbreidingen als een nog groener milieu, en tegenover andere uitbreidingswijken in de regio met de nabijheid van het stadscentrum als grootste troef.

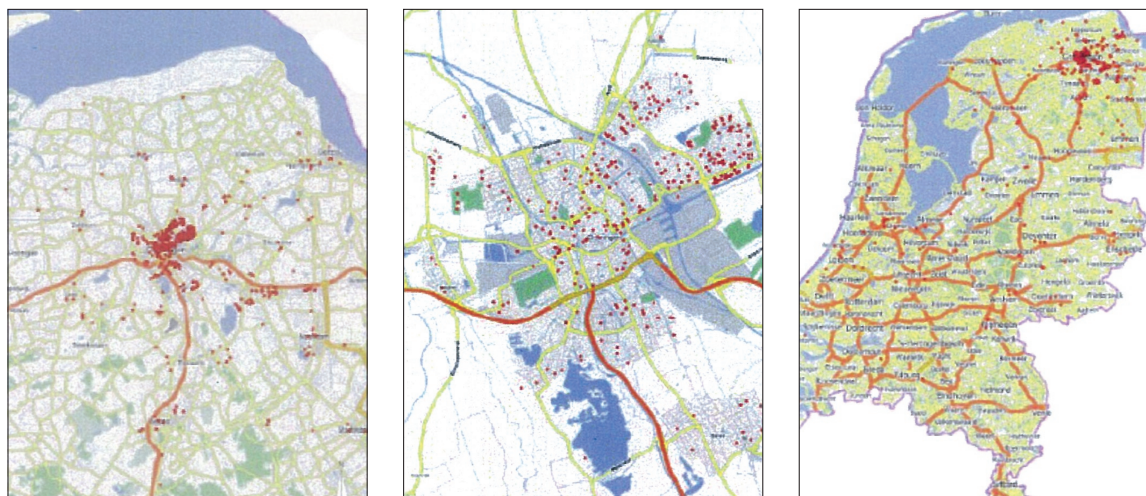
Herkomst van belangstellenden

Inmiddels is, in opdracht van bureau Meerstad, door Smart Agent Company onderzoek gedaan naar de aantrekkelijkheid van Meerstad voor diverse woonconsumentengroepen. In figuur 3.9 is aangegeven vanwaar zich inmiddels belangstellenden

voor Meerstad hebben gemeld. Zoals verwacht komen de meeste respondenten uit Groningen zelf maar minder dan de circa 80% die bij recente uitleggebieden gerealiseerd is. De niet-Groningers komen verspreid uit de directe regio, met name Hoogezand, Veendam en Delfzijl en in mindere mate in West-Nederland. In deze zin lijkt Meerstad het patroon te volgen van Blauwe Stad: regionale impact.

Wat wel overeenkomt met de waarnemingen van andere uitleggebieden is de overwegende belangstelling vanuit de aanliggende wijken, Beijum, Lewenborg en vooral ook Nieuw-Oost.

Op basis van de waarneming dat veel nieuwe vestigers komen uit de aanliggende voorlaatste nieuwbouwwijk mag verwacht worden dat de nieuwe oostelijke Groninger wijken maar ook Meerwijck-zuid in Hoogezand en de uitbreidingen van Haren bewoners gaan leveren aan Meerstad. Uiteraard gaat het hier om woonwensen, niet om waargenomen (verhuis)gedrag.



Figuren 3.9: belangstellenden in Meerstad, bron: projectbureau Meerstad

Jaar			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Meerstad	Divers	Vrije sector Koop	0	0	0	0	0	0	0	0	588	649	649	649	649	3184
	GGB	Vrije sector Koop	0	0	276	266	313	333	479	552	0	0	0	0	0	2219
Totaal			0	0	276	266	313	333	479	552	588	649	649	649	649	5403

Tabel 3.4: bouwproductie Meerstad 2008-2020, bron: Gemeente Groningen

Bouwproductie en samenstelling

De totale bouwplanning voor de stad Groningen 2008 –2020 staat op 18.775 woningen. De 5403 woningen van Meerstad in deze periode beslaan bijna 30% van het totale geplande bouwprogramma, bijna de helft van het grondgebonden programma en ruim driekwart van het grondgebonden programma van het groenstedelijk woonmilieu.

Het programma van Meerstad komt pas in 2010 op gang. In de komende drie jaar is het aandeel van Meerstad dan ook zeer bescheiden met 276 woningen van de in totaal 3750 woningen.

Meerstad bouwt in totaal 10600 woningen, dit is een hard aantal. De eerste fase zal bestaan uit ongeveer 1200 woningen verspreid over 4 jaren, 300 per jaar vanaf ongeveer 2010. Vervolgens wordt de bouwproductie verhoogd naar ongeveer 650 woningen per jaar.

Of deze productie haalbaar is zal sterk afhangen van de afzetbaarheid, wellicht is het raadzaam bij de daadwerkelijke productie van Meerstad eerder uit te gaan van 50-70% van de programmering, hetgeen een langere bouwperiode met zich mee zou brengen dan nu wordt voorzien.

Uit het doelgroepenonderzoek komt naar voren dat in de eerste fase vooral ingezet moet worden op de woonmilieus geel, rood en blauw van Smart Agent. In eerste instantie zal een groot deel gebouwd worden in het gele woonmilieu. Dit milieu heeft vooral een buurt- en dorpskarakter. Het blauwe milieu richt zich meer exclusiviteit. Tot de rode milieus worden de meer stedelijk georiënteerden aangetrokken. Hier zal zich de concurrentie met de stad het sterkst doen voelen.

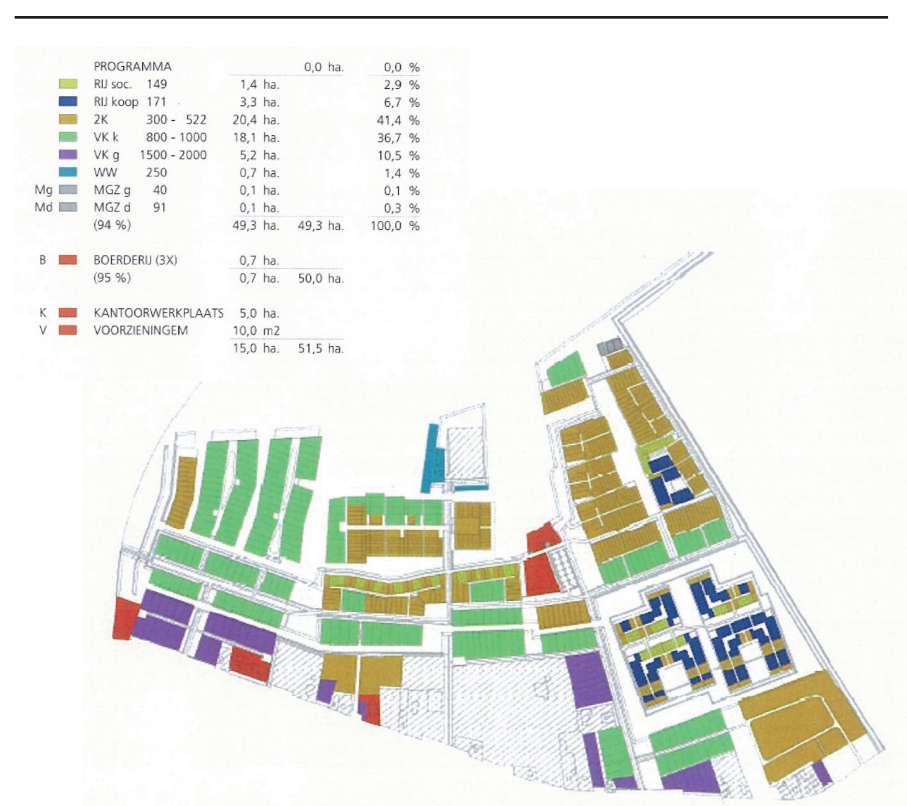


Fig. 3.10: deelprogramma I Meerstad, bron: projectbureau Meerstad

Uit de vestigingspatronen in recente nieuwbouw komt naar voren dat ook ouderen een mogelijk interessante groep voor Meerstad vormen.

Relatie met stad en regio

In regionaal opzicht heeft Meerstad een troef tegenover andere groenstedelijke milieus, namelijk de aanwezigheid van een stedelijk centrum. Verder is de neerwaartse bijstelling van de regionale bouwambities niet ongunstig voor Meerstad. De grootste concurrent voor Meerstad is Groningen zelf met zijn andere groenstedelijke milieus die aan de stadsrand verschijnen, De Held 3, Tuinland, et cetera. Het verband tussen Meerstad en de stad is dan ook groter dan gedacht. Verdere intensivering van de samenwerking is dan ook een must. Verder kan ook de hoge bouwproductie van de komende jaren roet in het eten gooien als dit zou leiden tot een vertraging en verlaging van de verkoop in de bestaande voorraad, Meerstad moet het immers vooral hebben van doorstromers. Het tijdig op peil houden van de woonkwaliteit in deze wijken, zoals Lewenborg en Beijum is voor Meerstad een voorwaarde. Tot slot hangt de samenhang tussen stad en Meerstad in de kwaliteit van het centrumstedelijk milieu. De Meerstedeling wil immers ruim wonen met een bruisend centrum binnen handbereik. In deze zin vertonen de bouwopgaven in Meerstad en de centrumstedelijke milieus een zekere synergie.

Conclusies Meerstad

- Belangstellenden vooral uit stad en directe regio.
- Anticiperen op mogelijk lagere bouwproductie.
- Op peil houden bestaande wijken als Lewenborg en Beijum van belang voor succes.
- Ouderen mogelijk interessante groep voor Meerstad.

DEEL 4

Aanbevelingen en streefprogramma

De rol van het streefprogramma voor het gemeentelijk beleid

Tot welke aanbevelingen moet al het voorgaande onderzoek leiden? Wat is de woningvraag van de toekomst en wat betekent dat voor het woningprogramma en de woningbouwplanning voor de komende jaren? Alvorens deze vraag te beantwoorden is het goed nog even stil te staan bij de betekenis van deze woningbouwplanning voor de daadwerkelijke bouwproductie.

De woningmarkt is de periode van centrale planning en sturing al lang voorbij. Een ontwikkeling die noodzakelijk is geweest om meer ruimte te bieden aan consumentenwensen. De overheid heeft haar rol beperkt tot het aangeven van de hoofdrichting en het scheppen van ruimtelijke en organisatorische voorwaarden om de markt zijn werk te laten doen. Vanuit deze overweging is het stellen van strikte doelen en grenzen onmogelijk, ongewenst en zinloos. Belangrijker in de sturing van de woningmarkt worden de kwalitatieve trends. Uiteraard spelen aanbieders en ontwikkelaars hierop in maar in een aantal ontwikkelingen is een stimulerende of regulerende rol van de lokale overheid wenselijk of noodzakelijk. Welke ontwikkelingen zijn dat?

Ontwikkeling woonmilieus...

De groeiende behoefte naar centrumstedelijke en groenstedelijke milieus is evident. Deze milieus kunnen alleen tot stand komen binnen een ruimtelijke strategie van de lokale overheid. Voor het centrumstedelijk gaat het niet alleen om een visie op verdichting van het centrum, maar ook om een visie op verstedelijking van voor- en naoorlogse wijken en de transformatie van bedrijfsterreinen en dergelijke. Dat vraagt niet alleen ruimtelijke kaders maar ook om een voorttrekkersrol in het ontwikkelen van verstedelijkingsconcepten, parkeeroplossingen en woningtypologieën die de behoefte aan grondgebonden woonvormen binnen het centrumstedelijk woonmilieu accommoderen. Voor

het groenstedelijk moet de gemeente voortrekker zijn in de ontwikkeling van uitleggebeden en in de bewaking van het groenstedelijk karakter.

...en hun onderscheidend vermogen

Verder is behoud of versterking noodzakelijk van het onderscheidend karakter van de diverse woonwijken en milieus binnen de stad. Herkenbaarheid, identiteit en woonbeleving worden steeds belangrijker aspecten in het woningzoekgedrag. De gemeente moet haar kennis daarover uitbreiden en toepassen in beleid. Verder ontstaat hier een zekere spanning met de differentiatiedoelstellingen op wijkniveau omdat dat kan leiden tot een per wijk meer gemiddelde woningvoorraad en daardoor ook vervaging van het wijkeigene. Deze noodzaak tot profilering ligt niet alleen tussen de wijken onderling maar uiteraard ook tussen de stad en zijn regio.

Zwakke groepen op de woningmarkt

De gemeente heeft hier vanouds een toezichhoudende rol. Voor de lagere inkomens en ouderen is deze rol voldoende ingevuld, maar in de huisvesting van jongeren is een nieuwe impuls nodig.

Bij voldoende passend aanbod zal het aantal jongeren dat zich in de stad vestigt verder groeien. Dat is van belang voor de stedelijke economie en de arbeidsmarkt van de toekomst. Deze groei is tot nu toe vooral door particulier initiatief opgevangen in en rond de binnenstad. Dat leidt in sommige buurten tot spanning met en verdringing van andere bewonersgroepen.

Woningkenmerken: prijs, type, oppervlak en...

Moet de lokale overheid sturen op specifieke woningkenmerken als prijs, typologie, oppervlak, en dergelijke? Het antwoord is tweeledig. Dit moet niet gebeuren als doelstelling op zich voor segmenten binnen het woonprogramma, maar uitsluitend in het kader van woningmarktstrategieën die gericht zijn op het

versterken van specifieke woonmilieus, zoals het centrumstedelijke. Daarbij gaat het om de integratie van woonprogramma, stedenbouw en voorzieningenniveau.

...duurzaamheid en energiegebruik

Dit moet ook gebeuren voor onderdelen die wel passen binnen de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente maar die vanuit de markt niet vanzelf worden opgepakt. Naast de huisvesting van zwakke groepen, gaat het hierbij met name om de stimulering van duurzaamheid en beperking van het energiegebruik. In de afgelopen jaren heeft dit beleid vorm gekregen in Groninger Woonkeur. Toepassing van de ervaringen en kennis op de bestaande particuliere en corporatieve woningvoorraad wordt dé opgave van de komende jaren, vooral ook als door verdere stijging van de energieprijzen, het energetisch zwakke deel van de woningvoorraad zijn aantrekkelijkheid voor de prijsbewuste woonconsument verliest. Of wellicht erger nog: als door stijging van de energienota de lage inkomensgroepen in de slechtste woningen hun kans op inkomensverbetering bij het energiebedrijf inleveren.

Aanbevelingen

Welke aanbevelingen voor het woningmarktbeleid en het woonprogramma kunnen achtereenvolgens gemaakt worden?

Kwantitatieve doelstellingen en bandbreedtes

De woningbouwambities van Groningen moeten niet meer gesteld worden in exacte aantallen maar in bandbreedtes waarbinnen geschoven kan worden en waarbinnen de afspraken in regioverband passen.

De bevolkingsontwikkeling is in hoge mate het gevolg van regionale migratie veroorzaakt door het realiseren van deze bouwafspraken. Als bandbreedte

moet tot 2015 worden aangehouden een totale bouwproductie tussen 950 en 1350 woningen, waarvan circa 350 woningen vervangende nieuwbouw. Voor de komende paar jaar wordt naar verwachting op of boven de bovengrens geproduceerd. De nadruk zal dan ook nog meer verlegd moeten worden naar kwalitatieve doelstellingen. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is om de komende jaren meer regie in te zetten op het in de pijplijn brengen van de juiste projecten. Daarbij moet ingespeeld worden op veranderende economische omstandigheden en consumentenvoorkeuren. Monitoring is hierbij van belang.

Onderzoek en monitoring

Voor onderzoek en monitoring van bouwproductie en de bevolkingsontwikkeling wordt het GbPro-model aangehouden met het IPB-model als referentie en verbinding met de regionale ontwikkelingen. De monitoring van de passendheid van het sociale huursegment vindt plaats via de kwartaalrapportages van Woningnet en Woonquest.

Voor de monitoring van overige kwalitatieve trends wordt niet alleen woonwensenonderzoek geraadpleegd maar wordt ook het waargenomen verhuisgedrag van Groningers geanalyseerd.

Deze ontwikkelingen moeten jaarlijks worden vastgelegd in een Trendrapport Wonen.

Doelgroep van beleid

De doelgroep van beleid is in omvang passend gehuisvest, een geleidelijke krimp in de komende jaren is mogelijk als door nieuwbouwproductie de doorstroming voldoende op gang komt en uit de monitoring blijkt dat de vraagdruk niet structureel oploopt. Voor het (tijdelijk) verruimen van de voorraad bij oplopende vraagdruk is het raadzamer gebruik te maken van neerwaartse huurprijsstelling bij bestaande woningen dan het temporiseren van de vernieuwing van de voorraad. Ook bij de primaire doelgroep groeit de behoefte

aan een hogere kwaliteit, vraagtekorten zitten met name in eengezinswoningen.

Jongerenhuisvesting en wooneenhedenmarkt

Het aantal studenten in Groningen zal in de komende jaren met circa 20% fors blijven toenemen. Of daarmee ook het aantal jongeren in de stad verder zal groeien is de vraag. Door prijs en beschikbaarheid en wellicht aantrekkelijkheid van de locatie neemt het aandeel jongeren in de zelfstandige woningmarkt af en zakt ook de doorstroming van wooneenheden naar zelfstandige woningen. Voor jongeren lijken prijs, beschikbaarheid en (binnenstedelijke) locatie de belangrijkste kenmerken. Zelfstandige wooneenheden genieten de voorkeur boven onzelfstandige eenheden. Het aantal kamerverhuurpanden stijgt ook aanmerkelijk.

Alles duidt erop dat de kwalitatieve, en daarmee ook de kwantitatieve vraag van jongeren onderbediend wordt. Dit is niet alleen onwenselijk vanuit de wensen van de doelgroep, ook vanuit economisch en arbeidsmarktperspectief is het adequaat huisvesten van al dan niet studerende jongeren voor Groningen van levensbelang. Een goede spreiding van studenten over de centrumstedelijke milieus is nodig om ook andere groepen in dit gebied te faciliteren, uitbreiding van de geschikte jongerenwoningvoorraad in dit milieu is een must. Gemeente en corporaties moeten een gezamenlijke strategie ontwikkelen om meer jongeren passend te huisvesten. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen niet-studerende jongeren die als starter ruimere toegang tot de zelfstandige voorraad zoeken en studerenden waarvoor de ontwikkeling van studentencomplexen in en om de binnenstad nodig is.

Meerstad

De concrete oriëntatie van Meerstad op zijn doelgroepen begint nu vorm te krijgen. Het zou goed zijn de verdere stedenbouwkundige ontwikkeling van Meerstad te verbinden aan de wensen van potentieel geïnteresseerde bewoners.

Dat gaat verder dan de algemene aspecten van een groenstedelijk milieu maar vooral om de specifieke ruimtelijke en sociale invulling daarvan. Meerstad lijkt minder bewoners uit Groningen te gaan trekken dan de circa 80% die bij andere uitleggebieden gebruikelijk is. Desalniettemin is de belangstelling vanuit aanliggende woonwijken het grootst. Beijum, Lewenborg en de nieuwe noord-oostelijke wijken zullen de meeste bewoners aan Meerstad gaan leveren. Dat moet enerzijds betekenis krijgen in de marketing van Meerstad, anderzijds ook voor het behoud van woonkwaliteit in deze wijken. De verkoop van Meerstad is immers afhankelijk van de snelheid en het niveau waarop geïnteresseerde kopers hun oude woning kwijt kunnen. Bij de oplevering van Meerstad is het daarom goed om te monitoren welke doorstromingseffecten in deze wijken ontstaan en of deze nopen tot het nemen van verbetermaatregelen.

Het verband tussen Meerstad en de stad is van groot belang. De sterke relatie tussen Meerstad en de stad vraagt dan ook om het verder intensiveren van de samenwerking.

Verder is het grootste pluspunt van Meerstad tegenover zijn regionale concurrenten de directe nabijheid van het stedelijk centrum van Groningen. In die zin is er synergie te verwachten van een parallelle ontwikkeling van de verstedelijking, het centrumstedelijk wonen en het groenstedelijk wonen in Meerstad.

Woonmilieus en huishoudensgroepen

Meer kwalitatief onderzoek is nodig om een beter inzicht te krijgen tussen de aantrekkelijkheid van woonmilieus en huishoudensprofielen. De gehanteerde woonmilieu-indeling en huishoudensprofilering is te grof en geeft te weinig aanknopingspunten voor de fysieke en sociale lay-out van deze milieus. Diverse onderzoeksbureaus hebben inmiddels beproefde diversificatiemodellen ontwikkeld (SAC, Motivaction). Desalniettemin is op een wat hoger schaalniveau evident dat de groen- en centrumstedelijke milieus het

meest aantrekkelijk worden gevonden. Voor Groningen betekent dit naast de ontwikkeling van Meerstad en de verdichting van het centrum vooral ook een ontwikkelopgave van de voor- en naoorlogse woonmilieus naar een meer centrumstedelijk milieu. Gezien de grote bouwprogrammering in deze milieus lijkt dat ook kansrijk, mits deze bouw onderdeel vormt van een lange termijn verstedelijkingsstrategie.

Prijsontwikkeling

In prijssegmentatie in de koopsector moet worden gewerkt met eenduidige en meebewegende segmentgrenzen. Voorgesteld wordt de koopwoningvoorraad op te delen in de goedkoopste en duurste 30%, en een middensegment van 40%, gebaseerd op de verkooptransacties van de afgelopen 5 jaar. De segmentering van nieuwbouw moet niet worden vastgelegd in prijzen maar in indicaties. De daadwerkelijke prijsvorming moet aan de markt worden overgelaten binnen de grenzen die voortvloeien uit woonmilieukenmerken en woningtypes. Voor het topsegment (de duurste 5%) moet wel een faciliterend beleid worden gevoerd. Daarvoor kan in het groenstedelijk milieu gedacht worden aan zeer grote kavels (vanaf 1500 m²) en in het centrumstedelijk milieu aan het bevorderen van de herbestemming van bijzondere objecten tot ruime koopappartementen. In beide gevallen is een flankerend beleid nodig om potentiële klanten actief te benaderen en persoonlijk te begeleiden.

Energiegebruik en duurzaamheid

Groningen moet zijn streven naar duurzaamste stad vooral focussen op energiegebruikreductie in de (goedkope) bestaande woningvoorraad en dit moet met kracht samen met de corporaties worden opgepakt. Toepassing van de ervaringen en kennis van energiegebruikreductie op de bestaande particuliere en corporatieve woningvoorraad wordt dé opgave van de komende jaren. Het mes snijdt hier aan twee kanten: het functioneren van de goedkope

woningvoorraad kan ernstig verstoord raken bij sterk stijgende energieprijzen en de koopkracht van doelgroepen met lage inkomens gaat onderuit. Beide effecten zullen grote gevolgen hebben voor de kwaliteit, de groei en de doorstroming van de Groninger woningmarkt.

Kwalitatieve bijstellingen en prioriteiten in de woningbouwplanning: het streefprogramma

In de komende drie jaar is nauwelijks bijstelling in het woningprogramma mogelijk, vanwege de vergevorderdheid van de voorbereiding. Stagnatie in ontwikkeling en verkoop zal met name door de markt worden afgedwongen en zich concentreren in het gestapelde deel van de bouwplanning in de voor- en naoorlogse woonmilieus. Een eventuele herontwikkeling van dit soort projecten zou moeten plaatsvinden vanuit een verstedelijkingsstrategie met compacte grondgebonden woonmilieus. Prioriteit moeten krijgen de centrumstedelijke projecten, zeker die projecten met een (experimenteel) grondgebonden programma en de ontwikkeling van Meerstad.

Aan de huisvesting van jongeren en met name studenten zal het woningprogramma meer aandacht moeten schenken.

Met uitzondering van de jongerenhuisvesting volgt de voorgenomen bouwplanning voor de periode vanaf 2010 beter de kwalitatieve trends zoals die nu worden waargenomen.

Dan zal echter ook moeten blijken of de verhoogde bouwproductie ook de gewenste doorstroming op gang brengt, de vraagdruk op de huurwoningvoorraad niet oploopt en het aandeel jongeren in zelfstandige woningen weer toeneemt. Als deze ontwikkelingen stagneren zal nieuw beleid moeten worden ontwikkeld om het goedkopere woningsegment te verruimen.

Vooralsnog kan als streefprogramma worden aangehouden:

<i>Streefprogramma 2008-2015</i>	<i>Groenstedelijk</i>	<i>(nog te ontwikkelen) Centrumstedelijk</i>	<i>Totaal</i>
<i>Sociale huur</i>	<i>1.400</i>	<i>1.400</i>	<i>2.800 (8 maal 350)</i>
<i>Overig</i>	<i>2500-3500</i>	<i>2500-3500</i>	<i>5000-7000</i>
<i>Kenmerken</i>	<i>Max. 20% gestapeld, 80% grondgebonden ruim</i>	<i>Max. 50% gestapeld, 50% grondgebonden compact</i>	<i>Max. 35% gestapeld</i>
<i>Totaal</i>	<i>ca. 4.600</i>	<i>ca. 4.600</i>	<i>ca. 9.200 (8 maal ca 1.150)</i>

Tabel 4.1: Streefprogramma 2008-2015

BIJLAGE A

Bijlage A I Hoofdpunten huishoudprofielen (bron: WBO 2005)

Jongerenhuishouden

- Hoofdbewoner 25 jaar of jonger;
- Meeste huishoudens in deze categorie wonen in een (goedkope) huurwoning;
- Het aandeel drie- of meerpersoonshuishoudens binnen deze groep is redelijk groot;
- Veel leeftijdsgenoten wonen in de onzelfstandige voorraad;
- Wonen vooral in naoorlogse buurten met portiekwoningen;
- Algemene voorkeur voor een stedelijke woonomgeving;
- Groot deel woont tijdens dit onderzoek centrum stedelijk-plus en stedelijk vooroorlogs.

Jonge singles

- Eenpersoonshuishoudens tussen de 25-45 jaar;
- Vanaf 25^e jaar willen bewoners meer privacy en gaan ze dus alleen wonen, eenpersoonshuishoudens nemen dan daardoor af;
- Mensen verlaten deze groep om samen te wonen en/of kinderen te krijgen;
- Meerderheid huurt een woning, maar met ouder worden neemt aandeel dat koopt toe;
- Voorkeur voor centrum stedelijk en stedelijk vooroorlogs wonen;
- Groot deel woont tijdens dit onderzoek centrum stedelijk-plus en stedelijk vooroorlogs.

Middelbare singels

- Eenpersoonshuishoudens tussen de 45 en 65 jaar;
- Wonen veelal in huurwoning net als de jonge singels, echter een groter deel van deze groep woont in een eengezinswoning dan van de groep jonge singles;
- Voorkeur voor centrum stedelijk, stedelijk vooroorlogs en naoorlogs compact wonen;

- Groot deel woont tijdens dit onderzoek centrum stedelijk-plus, stedelijk vooroorlogs en stedelijk naoorlogs compact.

Jonge stellen

- Twee- of meerpersoonshuishoudens tussen de 25-45 jaar;
- Betreft veelal huishoudens die net gaan samenwonen en ruimer willen wonen o.a. vanwege (aanstaande) gezinsuitbreiding;
- Van deze groep woont een groter deel in een koopwoning en in een meergezinswoning dan van de groep jonge singles die in dezelfde leeftijdscategorie vallen;
- Groot deel van deze groep woont tijdens het onderzoek centrum stedelijk en stedelijk vooroorlogs.

Middelbare stellen

- Twee- of meerpersoonshuishoudens tussen de 45 en 65 jaar, waarvan de eventuele kinderen het huis verlaten;
- Meerderheid van deze doelgroep woont in een koopwoning;
- Deze doelgroep woont vaker in een eengezinswoning dan de doelgroep jonge stellen;
- Groot deel van deze doelgroep woont tijdens dit onderzoek stedelijk naoorlogs grondgebonden en groenstedelijk.

Eenoudergezin

- Alle gezinnen met een ouder;
- Meeste eenoudergezinnen wonen in een huurwoning, eengezins/meergezins is 50/50;
- Groot deel woont tijdens dit onderzoek stedelijk naoorlogs compact.

Bijlage A2 Definities woonmilieus (bron: woningmarktverkenning 2007)

Twee-ouder gezin

- Alle gezinnen met twee ouders;
- Merendeel woont in een eengezins koopwoning;
- Merendeel woont met name aan de randen van de stad;
- Ruimte in en om de woning is belangrijk;
- Groot deel woont tijdens dit onderzoek stedelijk naoorlogs grondgebonden en groenstedelijk.

Ouderen

- Alle huishoudens zonder kinderen waarvan de hoofdbewoner 66 jaar of ouder is;
- Vanaf 66^e levensjaar neemt aandeel tweepersoonshuishoudens af en stijgt het aandeel eenpersoonshuishoudens;
- De meeste ouderenhuishoudens huren een woning;
- Meeste huishoudens wonen in een gestapelde woning;
- Dit is een onbewegelijke groep, nog een keer verhuizen is vaak de laatste stap in de wooncarrière;
- Groot deel woont tijdens dit onderzoek stedelijk naoorlogs en stedelijk naoorlogs grondgebonden en groenstedelijk.

In woningmarktverkenning 2007, op basis van WoON 2006 zijn de volgende vijf woonmilieus gedefinieerd binnen steden:

Centrum stedelijk plus:

de centra van grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen en Eindhoven) zijn als centrumstedelijk plus aangeduid. De plus staat hier voor het voorzieningenniveau van de stad.

De overige wijken zijn ingedeeld in stedelijke wijken en groenstedelijke wijken. De wijken met een hoge dichtheid zijn stedelijk genoemd, de wijken met een lage dichtheid groenstedelijk.

Stedelijk vooroorlogs:

wijken die overwegend voor de oorlog gebouwd zijn.

Stedelijk naoorlogs compact:

wijken die overwegend na de oorlog gebouwd zijn en een groot aandeel meergezinswoningen hebben.

Stedelijk naoorlogs grondgebonden:

wijken die overwegend na de oorlog gebouwd met voornamelijk grondgebonden woningen.

Groenstedelijk:

wijken met een lage dichtheid en relatief veel groen.

Bijlage A3 Ontwikkeling huishoudensprofiel per woonmilieu 1992-2007

woonmilieu	hhprof	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Centrum Stedelijk+	JHH	1221	1196	1242	1217	1162	1092	984	932	978	997	999	1004	1000	1001	981	998
	JSI	1576	1502	1576	1623	1641	1714	1689	1664	1700	1676	1614	1602	1574	1533	1494	1488
	MSI	312	350	384	422	470	508	562	585	637	694	721	748	814	836	868	893
	JST	881	940	888	887	909	928	837	832	771	793	800	810	852	819	794	753
	MST	283	286	328	346	341	362	356	367	382	400	388	382	385	405	417	425
	EOU	190	204	197	195	190	193	173	168	156	161	147	157	153	143	131	148
	TOU	428	414	394	388	388	375	370	354	344	314	347	344	342	362	369	350
	OUD	739	741	750	730	714	695	686	659	659	667	649	645	634	633	616	608
	leeg	510	581	568	542	596	628	649	735	706	633	709	710	691	698	746	760
Totaal Centrum Stedelijk+		6140	6214	6327	6350	6411	6495	6306	6296	6333	6335	6374	6402	6445	6430	6416	6423
Groen Stedelijk	JHH	262	269	241	232	206	219	245	229	246	227	252	255	251	246	244	251
	JSI	584	680	713	738	773	818	936	938	954	924	896	917	904	878	821	824
	MSI	391	427	439	455	500	541	593	630	668	718	785	820	855	866	908	969
	JST	552	597	617	619	720	811	918	958	1004	1009	1018	1050	1006	975	916	941
	MST	722	808	853	907	963	1007	1065	1138	1221	1269	1383	1492	1578	1590	1606	1592
	EOU	201	231	230	233	231	219	250	271	313	312	328	360	377	399	406	435
	TOU	1488	1543	1590	1622	1768	1938	2216	2439	2654	2709	2939	3159	3291	3379	3442	3559
	OUD	1377	1491	1646	1688	1715	1732	1780	1813	1835	1886	1950	1991	1990	2035	2061	2079
	leeg	245	284	232	294	278	372	415	366	288	302	385	395	336	333	337	464
Totaal Groen Stedelijk		5822	6330	6561	6788	7154	7657	8418	8782	9183	9356	9936	10439	10588	10701	10741	11114
Stedelijk NaOorlogs Compact	JHH	3111	3097	3143	3088	2972	2974	3041	3022	3015	2996	2718	2700	2717	2622	2394	2338
	JSI	4289	4282	4378	4485	4616	4731	4810	4860	4875	4736	4524	4450	4361	4402	4331	4364
	MSI	2153	2217	2259	2363	2424	2549	2717	2840	3002	3054	3136	3203	3331	3458	3571	3664
	JST	2651	2669	2694	2595	2638	2565	2457	2376	2303	2292	2306	2275	2327	2312	2305	2317
	MST	2764	2795	2841	2883	2881	2869	2869	2812	2791	2704	2651	2674	2629	2581	2587	2580
	EOU	2597	2611	2525	2553	2553	2524	2607	2617	2666	2747	2714	2704	2809	2850	2807	2777
	TOU	7171	6893	6795	6552	6267	6021	5812	5735	5633	5646	5603	5450	5387	5328	5305	5225

	oud	6226	6246	6348	6375	6402	6431	6471	6444	6395	6391	6363	6292	6250	6153	6105	6080
	leeg	795	932	821	974	1052	1149	1218	1340	1129	975	998	1019	929	984	916	1028
Totaal Stedelijk NaOorlogs Compact		31757	31742	31804	31868	31805	31813	32002	32046	31809	31541	31013	30767	30740	30690	30321	30373
Stedelijk NaOorlogs Grondgebonden	JHH	108	111	115	134	122	100	119	118	123	107	122	128	124	102	89	91
	JSI	242	254	255	262	289	296	324	356	380	406	396	403	415	411	421	410
	MSI	176	174	201	215	220	259	263	301	315	335	350	372	374	390	421	439
	JST	481	497	509	538	537	527	574	642	595	607	628	656	629	616	544	539
	MST	583	609	659	737	763	802	862	951	1010	1004	1068	1089	1118	1115	1115	1137
	EOU	211	212	212	209	213	229	238	261	268	275	274	284	307	327	349	371
	TOU	2305	2343	2362	2391	2392	2342	2329	2347	2328	2379	2388	2417	2449	2457	2446	2392
	oud	647	679	682	690	731	732	747	808	845	881	898	952	969	1010	1038	1049
	leeg	122	124	133	112	75	107	141	105	233	181	171	236	196	175	151	198
Totaal Stedelijk NaOorlogs Grondgebonden		4875	5003	5128	5288	5342	5394	5597	5889	6097	6175	6295	6537	6581	6603	6574	6626
Stedelijk VoorOorlogs	JHH	4762	4866	4990	5088	4843	4569	4554	4535	4700	4418	4208	4131	3952	3841	3683	3628
	JSI	6307	6427	6433	6641	6844	6994	7014	7068	6992	7015	7032	6930	7027	7100	6928	6804
	MSI	1605	1676	1750	1886	1998	2140	2336	2562	2688	2834	2933	3152	3261	3447	3620	3804
	JST	3763	3732	3807	3900	3979	3961	3853	3752	3684	3655	3695	3810	3769	3773	3771	3671
	MST	1614	1622	1645	1651	1651	1680	1644	1660	1640	1649	1695	1702	1746	1722	1724	1720
	EOU	1496	1497	1481	1447	1458	1455	1433	1419	1393	1445	1498	1532	1564	1592	1610	1573
	TOU	3683	3529	3334	3235	3094	2968	2808	2679	2658	2649	2654	2557	2714	2767	2747	2675
	oud	4637	4499	4384	4272	4135	4003	3872	3759	3636	3494	3399	3313	3241	3116	3071	3030
	leeg	1133	1164	1145	1091	1103	1129	1303	1213	1189	1119	1273	1430	1309	1149	1250	1337
Totaal Sted.VoorOorlogs		29000	29012	28969	29211	29105	28899	28817	28647	28580	28278	28387	28557	28583	28507	28404	28242
Eindtotaal		77594	78301	78789	79505	79817	80258	81140	81660	82002	81685	82005	82702	82937	82931	82456	82778

Bijlage A4 Literatuur over segmentatie consumenten-gedrag duurzaamheid

Door Ir. F. van Genne, Groningen, 14 april 2008

In recent onderzoek van een student bouwkunde zit de volgende gedachtelijn: Volgens Dirjan Takke in Hoijsink (2004) is voor het gebrek aan helderheid in de vraag van consumenten een verklaring te vinden in het feit dat ieder mens een aantal verschillende rollen vervult. Houding, gedrag en prioriteiten worden deels bepaald door de rol die iemand vervult en kunnen daarom per rol verschillen.

In de rol van de burger kan iemand bijvoorbeeld oprecht bezorgd zijn over de gang van zaken in de wereld, over maatschappelijke problemen zoals milieu en vinden dat er iets aan gedaan moet worden. In de meeste gevallen zal dat voor hem geen directe nadelige consequenties hebben. Het eigenbelang speelt bij het debiteren van de mening dan ook geen of hooguit een afgeleide rol: een betere wereld is voor iedere burger plezierig, dus ook voor wie vindt dat er ingegrepen moet worden.

Verwacht de persoon echter zelf nadelen van de ingreep, dan moet er een afweging gemaakt worden tussen de voordelen voor de wereld en de persoonlijke nadelen. De consument stelt in veel gevallen zijn eigen belang boven het collectieve belang. Dit veroorzaakt een kloof tussen het denken en het doen. Een duurzaam alternatief zal alleen gekozen worden als het wordt aangeboden en als zodanig herkenbaar en makkelijk verkrijgbaar is, zoals het geval is bij groene stroom.

In hetzelfde artikel stelt Takke dat een andere oorzaak voor de kloof tussen denken en doen is gelegen in het marketingbeleid welke voor duurzame producten gevoerd wordt. Daaraan wordt over het algemeen veel minder aandacht besteedt dan aan de marketing van traditionele producten. Daarnaast spelen de consumentenperceptie en de 'Perceived consumer effectiveness' een rol. Deze factoren blijken meer bepalend te zijn dan de prijsperceptie.

NB:

Consumentenperceptie: de waardering voor het product, waarbij de waardering is opgebouwd uit vertrouwen, het kennen en begrijpen van, en identificatie met het betreffende product.

'Perceived consumer effectiveness' (PCE): Dit is de mate waarin een individu waarneemt effectief te kunnen handelen om sociaalethische kwesties positief te beïnvloeden (bijvoorbeeld effectief bestrijden van milieuverontreiniging)

Volgens de Amerikaan Jan Aceti (van Hal, 2000) zijn de belangrijkste barrières bij de aanschaf van milieuvriendelijke producten de algemene indruk dat de kwaliteit minder is, moeite om groene producten te onderscheiden en prijsgevoeligheid.

Uit onderzoek dat zij verrichtte voor de SEV (2004) naar praktische marktkansen voor duurzaam bouwen, komt naar voren dat de uitdaging lijkt te liggen in de combinatie goedkoop en duurzaam bouwen. Daarnaast moet het de consument makkelijk worden gemaakt en hetgeen dat wordt aangeboden moet kwaliteit hebben. Die kwaliteit moet eenduidig zijn waardoor erop geconcentreerd kan worden. Ook een grote mate van keuzevrijheid wordt door de klant gewaardeerd. Milieu kan hoogstens als toegevoegde kwaliteit worden beschouwd.

Tevens blijkt uit onderzoek van Van Hal (2000) dat een beperkt aantal factoren bepalend zijn voor de verspreiding van milieumaatregelen in de woningbouw. Ten eerste hangt er veel af van de kwaliteit van het product waarvoor de markt enthousiast moet worden. Ten tweede is het van belang dat het totale woningbouwproject waar de producten in zijn toegepast, is geslaagd. Ten derde is belangrijk hoe de doelgroep informatie krijgt over het product en wat die informatie inhoudt: de communicatie.

Communicatie moet volgens Van Hal gericht zijn op specifieke doelgroepen (doelgroepsplitsing) die ieder binnen hun eigen context, taalgebruik en tijdschema benaderd dienen te worden. Inleving in de doelgroep is hierbij een voorwaarde. Voor de promotie dienen zowel massamedia-kanalen als persoonlijke contacten worden ingezet, waarbij de persoon of instantie die voorlichting geeft een betrouwbare indruk moet maken. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van bekende personen.

Volgens Ettekoven (2006) betekent dit voor duurzaam bouwen dat er per doelgroep een andere strategie gekozen moet worden. Hij stelt dat de Nederlandse bevolking opgesplitst wordt in drie groepen namelijk:

1. De milieu-idealist (2%) Bij deze groep moeten vooral de duurzame aspecten van het product naar voren gebracht worden waarbij duidelijk benoemd wordt wat de bijdrage aan het milieu is.
2. De Cultural Creatives (15%) Bij deze groep moet zowel over de bijdrage aan het milieu als over de voordelen voor henzelf gecommuniceerd worden. Accenten op begrippen als 'gezondheid', 'kwaliteit', 'energiezuinigheid', 'kostenbesparing', 'gemak' en 'comfort' zijn hierbij essentieel.
3. De doorsnee Nederlander (83%) Bij deze groep mensen dient er vrijwel niet over het duurzame aspect gecommuniceerd te worden. De communicatie over de prijs/kwaliteit verhouding van het product is hier belangrijker.

De eerste twee groepen vormen de zogenaamde koplopers. De laatste groep is op te delen in de massa en de achterblijvers.

Literatuur:

- Ettekoven, J. van (2006) Heerlijk ontspannen, de marketing van duurzaam bouwen d.m.v. een positieve duurzaamheidsbeleving in vrijetijdswoningen.

Delft: argief Explore lab

- Hal, A. van (2000) Beyond the demonstration project. Best: Aeneas
- Hal, A. van (2003) Trends, over de relatie duurzaam bouwen en de bouw-trends van de toekomst. Boxtel: Aeneas
- Hal, A. van (2004) Duurzaam bouwen vermarkten, Boxtel: Aeneas
- Hal, A. van (2004) Eindrapportage Onderzoek Financieel rendement duurzaam bouwen, Rotterdam: Nationaal DuBo centrum
- Hal, A. van (2006) Praktische Prikkel, een voorstel ter vergroting van de rentabiliteit van duurzaam bouwen. Utrecht: SenterNovem
- Hoijtink, J. (2004) Van geitenwollen sokken naar design jeans, over duurzaamheid en marketing. Amsterdam: Kluwer

Bijlage A5

Uitwerking verhuiscapaciteit (bron: WBO 2005, bewerking Gemeente Groningen)

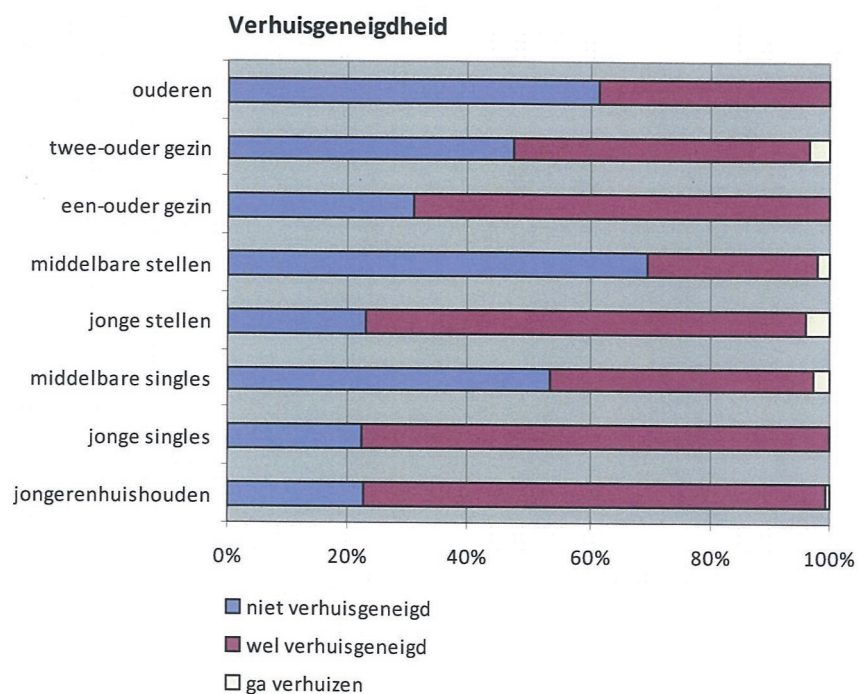
Verhuiscapaciteit

hhp	niet verhuiscapaciteit	wel verhuiscapaciteit	ga verhuizen	Eindtotaal
jongerenhuishouden	1761	6001	50	7812
jonge singles	3177	11147	0	14324
middelbare singles	4799	3962	236	8997
jonge stellen	1942	6217	336	8495
middelbare stellen	5137	2119	158	7413
een-ouder gezin	1634	3677	0	5311
twee-ouder gezin	6793	7045	455	14293
ouderen	7945	5002	0	12947
Eindtotaal	33187	45170	1236	79592

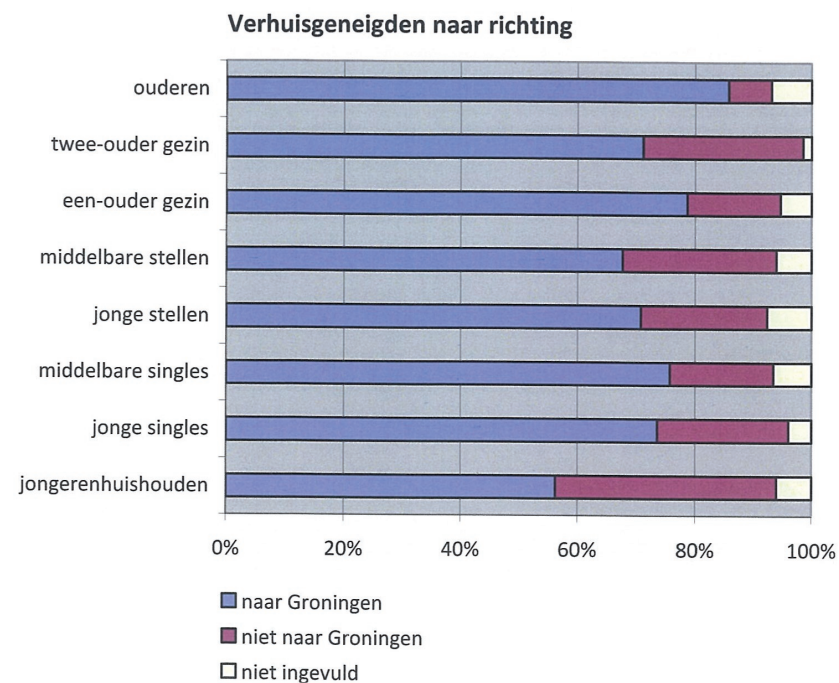
Waar wil men naar toe verhuizen

Verhuiscapaciteit	naar Groningen	niet naar Groningen	niet ingevuld	
jongerenhuishouden	3374	2264	363	6001
jonge singles	8197	2506	444	11147
middelbare singles	2998	704	260	3962
jonge stellen	4396	1345	476	6217
middelbare stellen	1432	558	129	2119
een-ouder gezin	2893	589	195	3677
twee-ouder gezin	5007	1935	103	7045
ouderen	4289	369	344	5002
Eindtotaal	32585	10272	2313	45170

De totale groep van verhuisgeneigden en ondervraagden die gaan verhuizen is het grootst bij de jongerenhuishoudens (77%), jonge singels (78%) en jonge stellen (77%). Ook een kleine meerderheid van de twee-ouder gezinnen (52%) is verhuisgeneigd of gaat verhuizen.

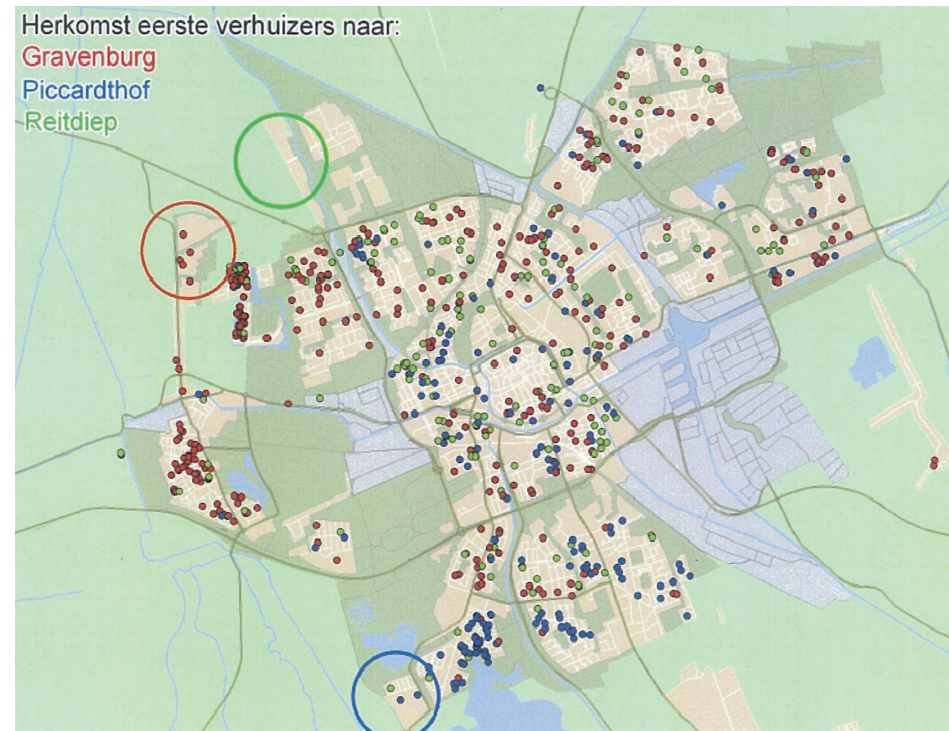
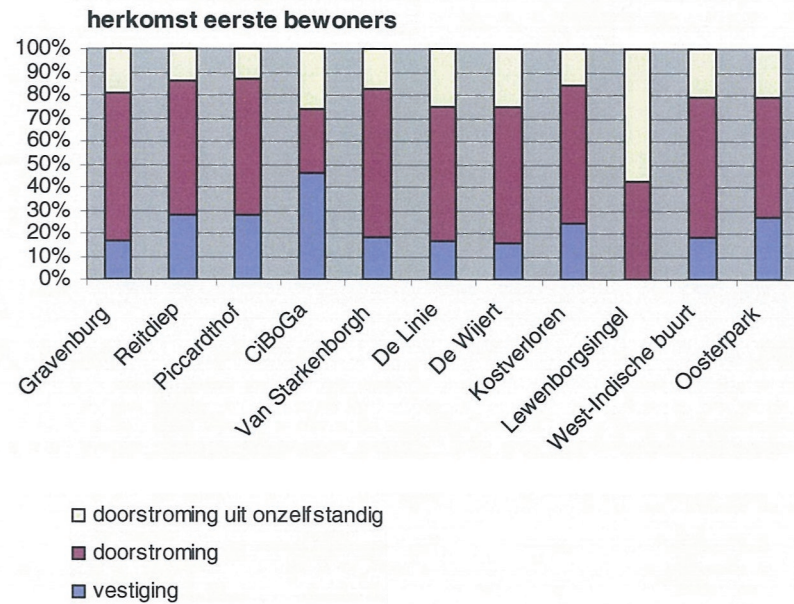


Van alle categorieën die een antwoord ingevuld hebben, wil ruim 70% naar Groningen verhuizen. Alleen bij de categorie jongerenhuishoudens en middelbare stellen ligt dit percentage lager, resp. 56% en 67%. Het hoogste percentage dat naar Groningen wil verhuizen valt in de categorie ouderen (86%).



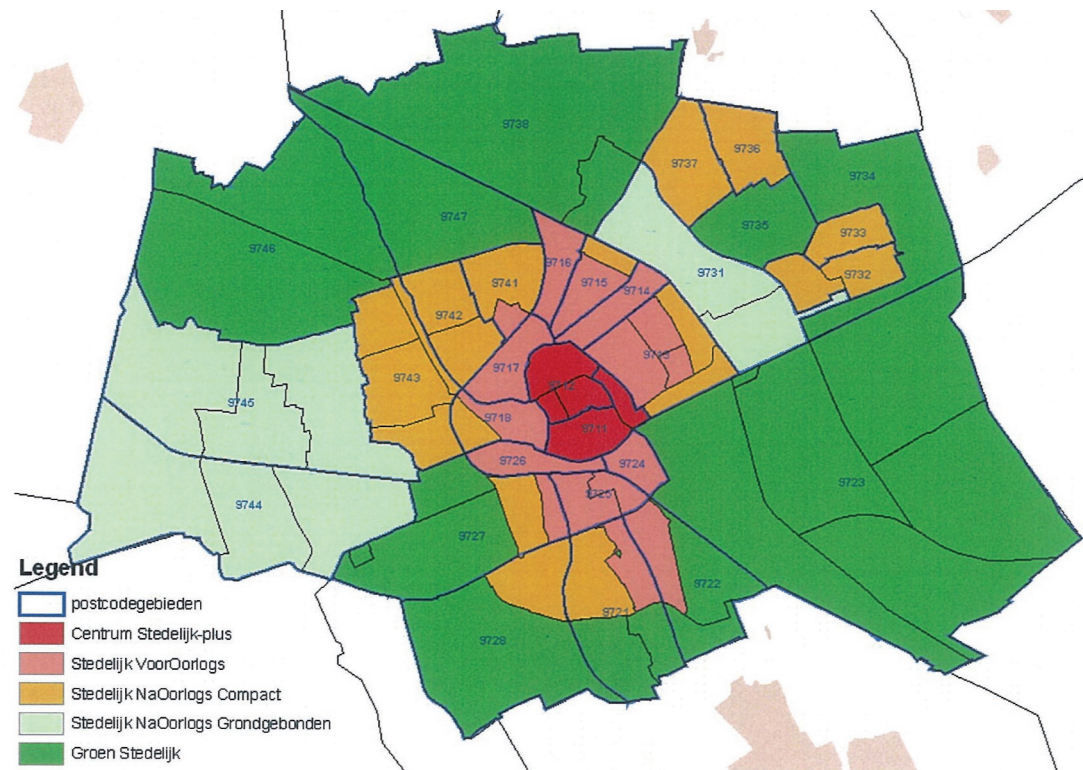
Bijlage A6:

Herkomst vestigers in recent opgeleverde nieuwbouwwijken (bron: Gemeente Groningen)



Bijlage A7:

Typering Groninger wijken naar woonmilieu (bron: Gemeente Groningen)



BIJLAGE B

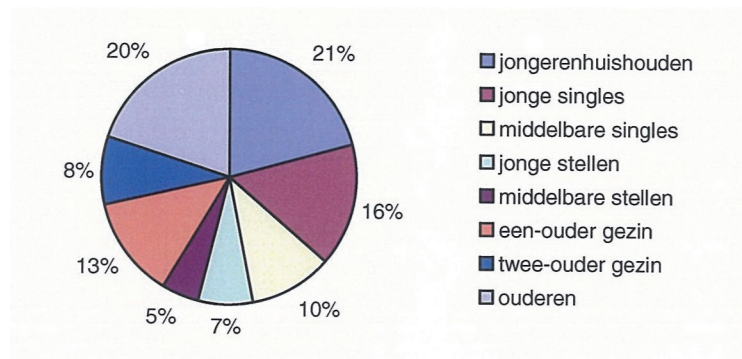
Bijlage B1: Huurtoeslaggrenzen, bedragen per 1 januari 2008 (bron: belastingdienst)

Leeftijdsgrenzen	Max. bruto jaar inkomen	Min./max. huurgrenzen
<i>Eenpersoonshuishouden 18 - 22 jaar</i>	€ 20.600	€ 201,37 - € 343,49
<i>Eenpersoonshuishouden 23 - 64 jaar</i>	€ 20.600	€ 201,37 - € 621,78
<i>Eenpersoonshuishouden 65 jaar</i>	€ 18.525	€ 199,55 - € 621,78
<i>Meerpersoonshuishouden 18 - 22 jaar</i>	€ 27.950	€ 201,37 - € 343,49 ²¹
<i>Meerpersoonshuishouden 23 - 64 jaar</i>	€ 27.950	€ 201,37 - € 621,78
<i>Meerpersoonshuishouden 65 jaar</i>	€ 24.625	€ 197,74 - € 621,78

²¹Met een kind mag de huur niet hoger zijn dan € 621,78

Bijlage B2: Doelgroep van beleid naar huishoudenstypen (bron: Gemeente Groningen)

In 2005 bestond de doelgroep van beleid voor 21% uit jongerenhuishoudens (deze 21% is 78% van het totaal aantal jongerenhuishoudens dat valt in deze inkomenscategorie), voor 20% uit ouderen, voor 16% uit jonge singles en voor 13% uit een-ouder gezinnen.



Bijlage B3: Vergelijking met andere steden

Met welke andere steden kan Groningen het best vergeleken worden? In onderstaande tabel²² zijn op basis van CBS gegevens over het inkomen (2004 is het meest recent) alle stedelijke gemeenten geselecteerd met een percentage lage inkomens > 50%. Naast de inkomensverdeling is ook het gemiddeld besteedbaar inkomen weergegeven.

	Inkomensverdeling 2004			Gemiddeld besteedbaar inkomen 2004	
	Laag inkomen	Midden inkomen	Hoog inkomen	Per huishouden	Gestandaardiseerd inkomen
				* 1.000 euro	* 1.000 euro
Amsterdam	54	31	14	25,2	19,5
Groningen	61	30	11	24,5	18,5
Leeuwarden	54	36	11	24,6	18,1
Rotterdam	54	34	12	24,6	18,2
Nederland	40 %	40 %	20 %	29	20,2

Inkomensverdeling, bron CBS

Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden: particuliere huishoudens met inkomen. Het besteedbaar inkomen is het bruto-inkomen verminderd met de premies sociale zekerheid en andere betaalde overdrachten (o.a. alimentatie voor ex-partner) en de loon-, inkomsten- en vermogensbelasting.

Gestandaardiseerd inkomen: het betreft hier het besteedbaar huishoudensinkomen gecorrigeerd voor huishoudens-samenstelling en huishoudensgrootte.

Onder laag inkomen voor particuliere huishoudens en studentenhuishoudens en institutionele huishoudens (alle huishoudens) wordt hier verstaan: de 1^e – 4^e 10% inkomensgroep van alle huishoudens, wat neerkomt op een inkomen tot € 20.800.

Onder midden inkomen voor particuliere huishoudens en studentenhuishoudens en institutionele huishoudens (alle huishoudens) wordt hier verstaan: de 5^e – 8^e 10% inkomensgroep, wat neerkomt op een inkomen tussen de € 20.800 - € 39.000.

Onder hoog inkomen voor particuliere huishoudens en studentenhuishoudens en institutionele huishoudens (alle huishoudens) wordt hier verstaan: de 9^e – 10^e 10% inkomensgroep, wat neerkomt op een inkomen tussen de € 39.000 – meer dan € 48.600.

²² CBS 2004

Bijlage B4: Omvang doelgroep van beleid in andere steden + ontwikkeling in de tijd (bron: woonvisies van desbetreffende steden)

	Aantal zelfstandig wonende huishoudens	Aantal huishoudens behorend tot de doelgroep	Doelgroep als % van de huishoudens	Peildatum en bron
Groningen	79.000	31.000	± 39%	Peildatum 2006 WOoN - met correctie
Amsterdam	375.000	127.000	± 35%	Peildatum 2003 Woonvisie A'dam 2005
Leeuwarden	45.000	18.400	± 41%	Peildatum 2007 Concept-Woonplan 2008
Rotterdam	277.000	119.800	± 43%	Peildatum 2006 Woonvisie R'dam 2006
Nederland	2.019.000	7.131.000	± 28%	Peildatum 2006 WOoN

Ontwikkeling doelgroep van beleid in de tijd

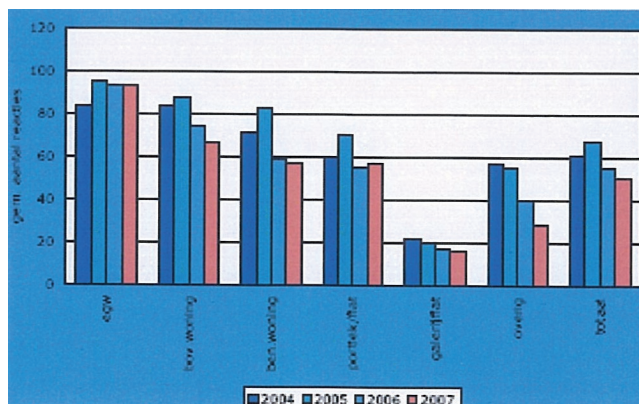
- Nederland: de doelgroep telt anno 2006 ruim twee miljoen huishoudens, circa 28% van de huishoudens. De doelgroep is zowel in absolute als in relatieve zin groter dan in 2002, toen de doelgroep circa 1,6 miljoen – 25% bedroeg. Dit is een groei van circa 6% per jaar, te verklaren als gevolg van economische stagnatie in de periode 2002-2004.²³
- Amsterdam: de gemeente verwachtte in 2000 dat de doelgroep van beleid als gevolg van de welvaartsstijging geleidelijk zou afnemen tot 35% in 2010. Deze ontwikkeling is echter veel sneller gegaan. Al in 2003 is dat percentage bereikt. Vanaf 2003 is de economische groei echter gestagneerd, zodat voor de korte termijn een stabilisatie van de doelgroep kan worden verwacht. Verwachte omvang doelgroep 2010: 32,5%, verwachte omvang doelgroep 2015: 30%.²⁴
- Rotterdam: in de periode 2002 tot en met 2006 is de absolute omvang van de doelgroep van beleid toegenomen: 2002: 111.100, naar 119.800 huishoudens, een groei van circa 2% per jaar.²⁵

²³ Wonen op rijtje, VroM 2006

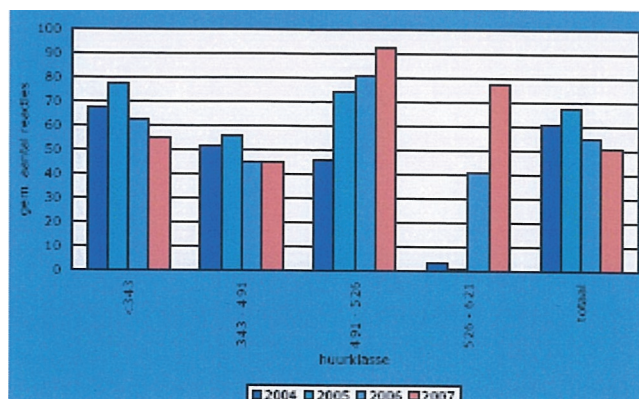
²⁴ Woonvisie Amsterdam, 2005

²⁵ Woonvisie R'dam, 2006

Bijlage B5: Relevantie voor het woningbouwprogramma



Gemiddeld reactie naar woningtypes, bron: woningnet



Gemiddeld reactie naar huurklasse, bron: woningnet

Jaarlijks blijkt dat de eengezinswoningen het meest populair zijn. De woningen in de huurklasse betaalbare huur kregen in 2007 de meeste reacties. Op de woningen in de goedkope huurklasse wordt in de loop der jaren steeds minder gereageerd.

In 2004 werden er 350 eengezinswoningen aangeboden tegen 333 eengezinswoningen in 2007. Uit gegevens van woningnet blijkt dat het gemiddeld aantal reacties op eengezinswoningen kijkend naar het jaar 2004 en 2007, iets oploopt. Het aantal weigeringen neemt ook toe met betrekking tot de eengezinswoningen in 2007 ten opzichte van 2004. In het algemeen lag in 2004 de aanbiedingsgraad zowel voor eengezins- als meergezinswoningen lager dan in 2007, respectievelijk 1,4 – 1,9 en 1,6 – 2,1. Het gemiddeld aantal punten voor een eengezins- en een meergezinswoning is in 2007 gedaald ten opzicht van 2004 van 140,76 naar 120,46 (eengezinswoning) en 125,8 naar 76,25 (meergezinswoning). Het totale aanbod van woningen in 2004 lag lager en het aantal punten hoger. In 2007 was dit precies andersom. Er is dan ook een sterke relatie tussen het totale aanbod van woningen en het benodigde aantal punten voor de toewijzing.

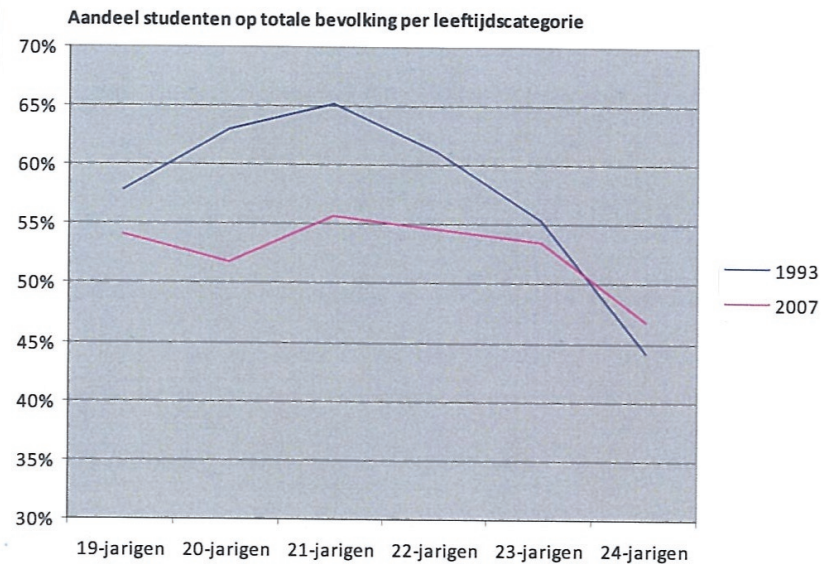
Wijkvernieuwingsurgente; ontwikkeling woningtypen (bron: Gemeente Groningen)

	naar een-gezins	naar boven-beneden woning	naar portiek-woning	naar galerij-woning	Totaal	verschil met 'naar'
uit eengezins	22	8	24	11	65	-156
uit boven-benedenwoning	58	70	123	17	268	86
uit portiekwoning	122	80	137	31	370	5
uit galerijwoning	19	24	81	45	169	65

BIJLAGE C

Bijlage C1: Aandeel studenten op totale bevolking (bron: Gemeente Groningen)

Het aandeel studenten op de totale bevolking in de stad Groningen daalde in de periode 1993-2007 van 13,8% naar 12,6%. In de studentenleeftijd neemt het aandeel studenten toe tot de 21-jarigen. Daarna neemt het aandeel met de leeftijd af.



Bijlage C2: Buitenlandse studenten, die korter dan 1 jaar studeren in Groningen

In Groningen komen ook studenten uit het buitenland studeren. De groep die korter dan een jaar in de stad studeert wordt over het algemeen door de Housing Office gehuisvest. De Housing Office heeft 968 kamerverhuureenheden verspreidt over 12 complexen, in totaal gaat het om 1.033 bedden die zij verhuurt aan buitenlandse studenten. Uit gegevens van de Housing Office met betrekking tot leegstand komt naar voren dat in de afgelopen zeven jaar het beeld redelijk constant is. Over het algemeen hebben de verschillende complexen te maken met een gemiddelde leegstand tussen de 11% en 21%.

Leegstand in % per complex									
Complex	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Gemiddeld leegstand
Kornoeljestraat	13%	10,1%	13,2%	13,2%	11,6%	6,3%	13,3%	6,9%	11%
Moesstraat	12%	12,9%	13,7%	17,9%	20,1%	13,2%	14,7%	12,8%	15%
Albertine Agnesplein	24%	20,3%	21,9%	20,4%	22,7%	18,6%	17,8%	20,9%	21%
Melkweg/ Kraneweg	20%	20,4%	22,1%	22,8%	23,6%	18,9%	18,7%	19,3%	21%
Blekerslaan	17%	13,2%	12,8%	20,1%	19,1%	10,5%	15,2%	15,8%	15%
Van Starkenborghstraat	22%	18,1%	16,0%	17,2%	22,6%	14,4%	13,9%	8,6%	17%
Bisschop Nierman Centrum		0,6%	16,4%	18,1%	17,8%	9,0%	10,0%	12,0%	12%
Basaltflat				6,6%	18,2%	14,5%			13%
Van Houtenlaan						0,9%	15,2%	15,7%	11%
Vrijheidsplein						1,2%	20,4%	18,5%	13%
Martinihouse							12,5%	12,3%	12%
Winschoterdiep							17,6%	4,7%	11%
Totaal generaal	17%	14,4%	16,20%	16,80%	18,60%	10,80%	15,40%	12,6%	

Bijlage C3: Aannames en bronnen die ten grondslag liggen aan prognose studenten t/m 2014

Aan de berekening: prognose studenten in Groningen aan de RuG en HG, liggen de volgende aannames en bronnen ten grondslag:

- De prognoses zijn uitgewerkt op basis van cijfers die zijn aangeleverd door de RUG en de Hanzehogeschool. De RUG heeft zich gebaseerd op cijfers van het ministerie van OC&W en gaat uit van een landelijk marktaandeel van circa 10% in 2014. Daarnaast is de internationaliseringambitie verwerkt in de cijfers. De Hanzehogeschool heeft een eigen prognose van toekomstige studentenaantallen gemaakt op basis van historische en verwachte demografische ontwikkelingen.
- De scheiding buitenlandse - Nederlandse studenten is expliciet verwerkt in de vraag naar kamers. Voor de buitenlandse studenten wordt er vanuit gegaan dat zij allemaal in de stad Groningen willen wonen. Voor de Nederlandse studenten is uitgegaan van het gemiddelde percentage in Groningen wonenden gedurende de afgelopen vijf jaar. Er wordt ook vanuit gegaan dat dit percentage constant blijft in de toekomst.
- Buitenlandse studenten korter en langer dan 1 jaar. De vraag naar kamers door buitenlandse studenten via het Housing Office (korter dan één jaar) en op de reguliere kamermarkt (langer dan een jaar). De opgave voor het Housing Office is specifiek benoemd.
- Het aanbod studentenkamers kan toenemen in de segmenten: nieuwbouw, kamerverhuurpanden en tijdelijke bewoning van leegstaande panden. Navraag bij CareX (tijdelijke huisvester in de stad) heeft geleerd dat op dit moment de rek uit de markt voor tijdelijke verhuur van leegstaande panden lijkt te zijn. Voor de periode tot en met 2010 wordt daarom niet uitgegaan van verdere groei.

Bijlage C4: Ontwikkeling jongerenhuishoudens in een zelfstandige woning

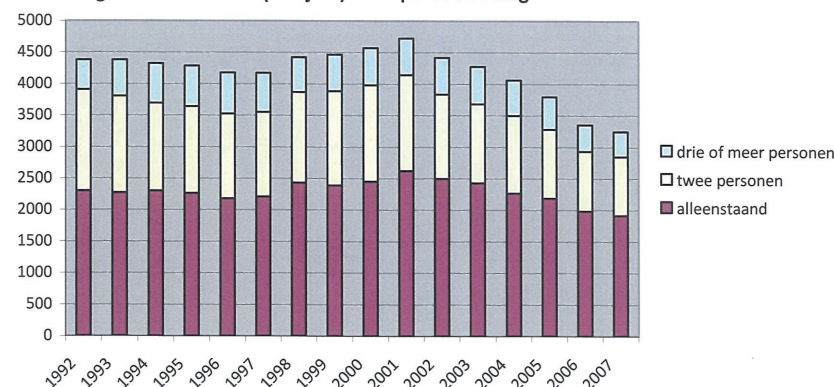
Met betrekking tot het aantal jongerenhuishoudens (hoofdbewoner < 25 jaar + geen inwonende kinderen) dat woont in een corporatiewoning blijkt uit de grafiek dat het aantal gelijkmatig afneemt. Het aandeel dat in een corporatiewoning woont is over de hele periode stabiel, maar neemt de laatste jaren af. Het aandeel jongerenhuishoudens dat in een corporatiewoning woont is vanaf 2002 afgenomen naar ruim 3200 huishoudens op 1 januari 2007, maar de relatie tussen het aantal jongerenhuishoudens en het aantal jongerenhuishoudens die wonen in een corporatiewoning is in 2007 op hetzelfde niveau als in 1992.

Ontwikkeling jongeren in bezit van koopwoning

Hieronder wordt het percentage huishoudens per leeftijdscategorie weergegeven dat een koopwoning bezit.

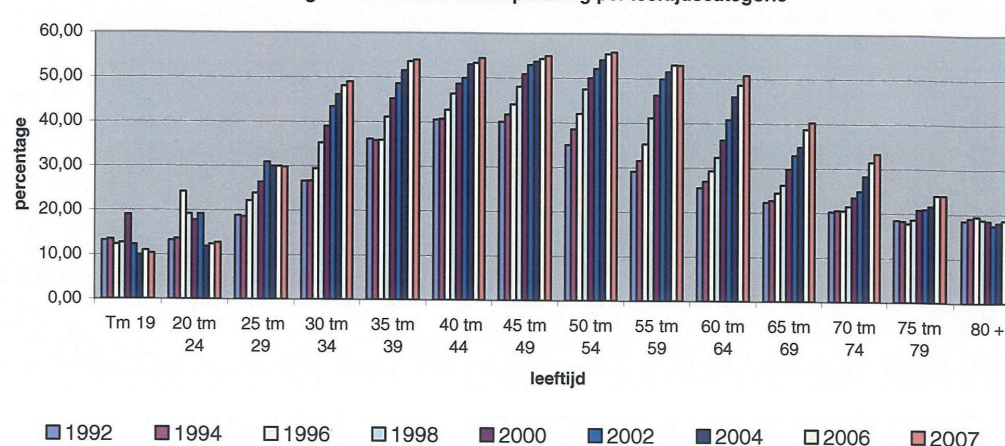
Hierin is te zien dat in alle leeftijdscategorieën het aandeel dat een koopwoning heeft toegenomen is, alleen in de leeftijdscategorieën tot 30 jaar is dit de laatste jaren afgenomen of gelijk gebleven.

Jongerenhuishoudens (<25 jaar) in corporatiewoning



Jongerenhuishoudens <25 in corporatiewoning, bron: Gemeente Groningen

Percentage huishoudens in koopwoning per leeftijdscategorie



Ontwikkeling percentage
huishoudens in een
koopwoning per
leeftijdscategorie, bron
Woonvisie

Bijlage C5: Wooncorporatie In: verhuurcijfers, mutatiegraad, aantal reacties/weigerings, wachttijden (bron: Wooncorporatie In)

Wooncorporatie In is de grootste aanbieder van wooneenheden in de stad Groningen, zij verhuurt 3200 eenheden aan studenten waarvan 75% onzelfstandig is. Van de wooneenheden in 2007 was 77% particuliere verhuur, 22% corporatieve huur en 1% overig eigendom.

Verhuurcijfers In

Wooncorporatie In verhuurt 3.200 eenheden voor studenten, waarvan driekwart onzelfstandig is.

De drie complexen met de hoogste aantallen wooneenheden zijn de drie Selwerdflats. Hierin worden gemiddeld per complex 317 studenten gehuisvest. De voorzieningen moeten in deze complexen met 14 personen gedeeld worden.

Locatie	Aantal onzelfstandige eenheden	Aantal personen waarmee voorzieningen gedeeld worden
Eendrachtskade Z.Z	83	6
Van Heemskerckstraat	241	6
Selwerdflat – Kornoeljestraat	320	14
Selwerdflat – Esdoornlaan	320	14
Selwerdflat – Duindoornstraat	313	14
Eendrachtskade	140	6
G. Borgesiuslaan	179	2
Damsport	106	2

Complexen met grote aantallen wooneenheden

In de overige onzelfstandige eenheden worden de voorzieningen meestal met 2 personen gedeeld.

Mutatiegraad wooneenheden In

De gemiddelde mutatiegraad over alle studenteneenheden van In is de afgelopen jaren gestegen van circa 30% naar 35%. Ditzelfde geldt voor de acht complexen met de hoogste aantallen wooneenheden van In. Voor een overzicht van de mutatiegraad van de complexen met de hoogste aantallen wooneenheden.

Mutatiegraad afgelopen 5 jaar	Aantal onzelfst. eenheden	2003	2004	2005	2006	2007
Eendrachtskade Z.Z	83	0,0%	0,0%	0,0%	12,0%	28,9%
Van Heemskerckstraat	241	34,0%	33,2%	38,6%	40,2%	33,2%
Selwerdflat – Kornoeljestraat	320	19,7%	30,6%	28,4%	39,4%	33,8%
Selwerdflat – Esdoornlaan	320	34,4%	34,4%	39,7%	41,9%	41,9%
Selwerdflat – Duindoornstraat	313	37,7%	41,9%	31,6%	40,6%	40,9%
Eendrachtskade	140	25,7%	30,7%	43,6%	33,6%	34,3%
G. Borgesiuslaan	179	20,1%	20,7%	19,0%	25,1%	21,2%
Damsport	106	27,4%	32,1%	33,0%	27,4%	33,0%
Totaal	3.201	29,9%	31,6%	32,7%	38,5%	35,2%

Mutatiegraad weergegeven van de afgelopen 5 jaar in de grootste studentencomplexen van In.

De gemiddelde leegstand is circa 4%. Een heel klein deel van de woningen (1 op de 5 leegstaande woningen) staat meer dan 3 maanden leeg. Deze leegstand heeft te maken of met verkoop of met sloop. Het grootste deel van de leegstaande wooneenheden zit in de Selwerdflats, maar daar zijn ook de grootste aantallen wooneenheden dus dat is logisch. Het aandeel in leegstaande eenheden is in de Selwerdflats 31%. Dat is ook het aandeel van het totaal aantal woningen. Dus er is geen sprake van grotere leegstand in deze flats dan in andere eenheden.

Aantallen reacties/ weigeringen en mutatierechten voor alle studenteneenheden van In

Uit gegevens van In blijkt dat met betrekking tot de acht complexen met de hoogste aantallen wooneenheden het gemiddeld aantal reacties ten opzichte van het aantal aangeboden eenheden, voor het merendeel van deze complexen is afgenomen of gelijk gebleven is, het gemiddeld aantal weigeringen is hier ook afgenomen. Alleen voor de complexen aan de Eendrachtskade Z.Z en G. Borgesiuslaan is het aantal reacties gemiddeld toegenomen.

	2005			2006			2007		
	Aantal eenheden	Gemid. reacties	Gemid. weigeringen	Aantal eenheden	Gemid. reacties	Gemid. weigeringen	Aantal eenheden	Gemid. reacties	Gemid. Weigeringen
Eendrachtskade Z.Z	79	40,2	0,13	12	45,5	0,33	24	100,6	0,29
Van Heemskerckstraat	96	32,8	0,15	88	13,8	0,18	84	16,3	0,14
Selwerdflat – Kornoeljestraat	90	32,7	0,16	113	16,1	0,12	113	13,1	0,12
Selwerdflat – Esdoornlaan	122	34,5	0,14	125	17,1	0,13	138	14,5	0,10
Selwerdflat – Duindoornstraat	96	34,4	0,15	123	15,5	0,14	136	17,8	0,12
Eendrachtskade	62	36,0	0,16	41	23,5	0,20	44	22,5	0,16
G. Borgesiuslaan	29	80,0	0,48	42	87,6	0,31	37	75,2	0,32
Damsport	35	50,7	0,40	24	40,9	0,50	33	47,4	0,39

Aantal reacties en weigeringen per aangeboden eenheid

	2005	2006	2007	2008
Andere redenen	341	321	294	89
Grotere kamer gevonden	15	9	13	4
Huur te hoog	13	27	21	2
Huwelijk		3	2	
Intern doorschuiven	67	61	51	14
Medische redenen	5	2	4	
Overlast	12	10	5	2
Samenwonen	84	92	99	27
Studie	148	238	206	73
Technische staat woning	2	3		
Voorkeur andere straat/buurt	61	81	67	21
Voorkeur koopwoning	9	16	9	1
Voorkeur woning met tuin	3	3	2	1
Voorkeur woning zonder tuin		2		1
Werk	100	167	191	69
Woning/ kamer te groot	3	1		
Woning/kamer te klein	147	164	161	41

Tabel mutatiereidenen In

De mutatiereidenen die door studenten het meeste wordt gegeven is studie/ werk, woning/kamer is te klein en andere redenen. Weigerredenen die genoemd worden zijn te duur, te klein, complex bevalt niet, te ver van het centrum.

Wachttijden

In geeft aan dat voor de meeste kamers een wachttijd geldt. Deze wachttijd is het langst in juli/augustus. De wachttijd voor de hoogbouwflats in Selwerd en aan het Hoendiep is dan gemiddeld 4 à 6 maanden. De wachttijd voor de overige wooneenheden is dan ongeveer 6 tot 8 maanden. De wachttijd voor de zelfstandige kamers is gemiddeld anderhalf jaar. Voor de zelfstandige kamers in Groningen-Zuid en Beijum is de wachttijd korter.

In 2007 was er in de maanden januari t/m mei leegstand in de studentenflats. In deze periode konden de studenten per direct een kamer huren. Nieuw in 2007 is dat men via de website kon reageren op deze “Kamers per direct”. Dit heeft het aanbodproces versneld. Hierdoor is het aantal kamers wat wordt aangeboden via Internet gestegen.²⁶

Aantallen nieuwe kamer zoekenden	
2007	3.173
2006	3.178
2005	3.162

Tot en met 2007 staan er 11.206 kamerzoekenden ingeschreven. Een groot deel hiervan is niet actief op zoek naar een kamer.

Aantal geplaatste kamers op Internet	
2007	649
2006	504
2005	501

Mutatiegraad

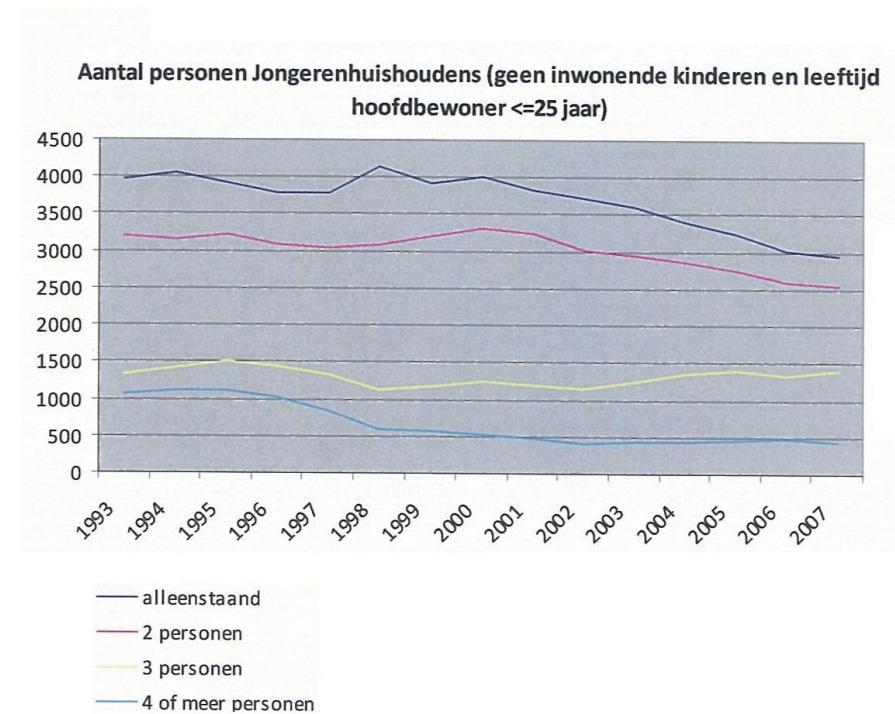
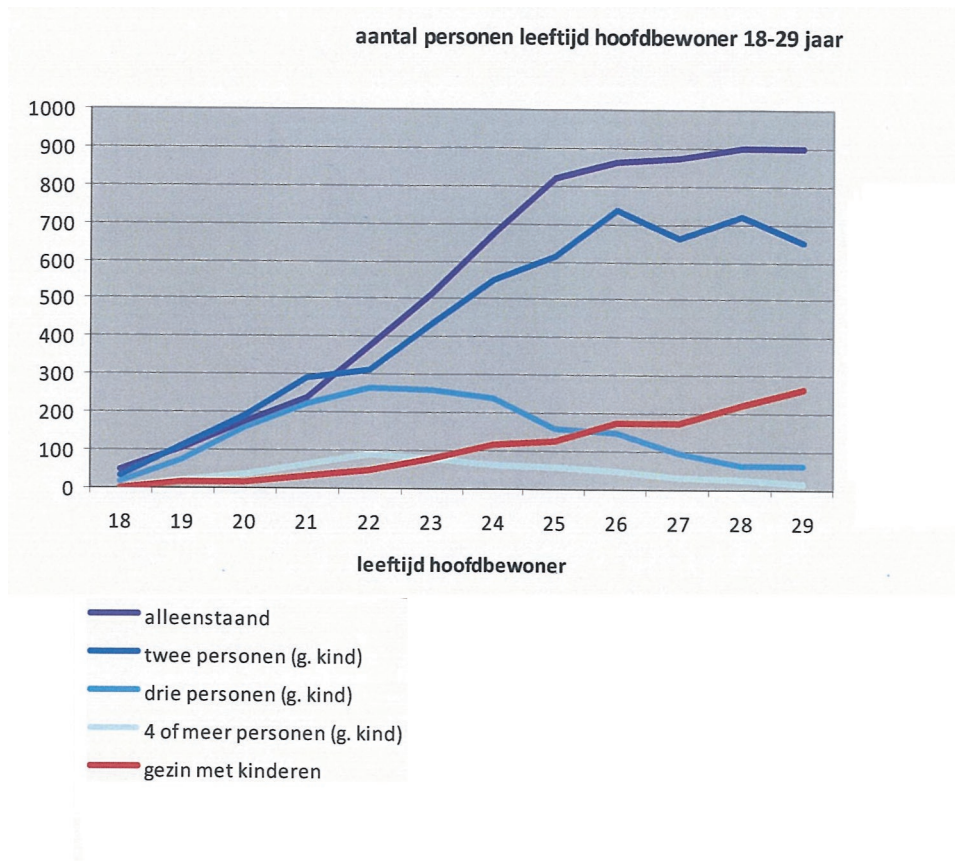
In 2007 zijn er 1.126 kamers opgezegd. De mutatiegraad was 33 %. In juli en oktober werden de meeste kamers opgezegd, 259 en 263. De minste mutaties waren in december, 126.

Aantal opzeggingen		Mutatiegraad	
2007	1.126	2007	33 %
2006	1.228	2006	39 %
2005		2005	

²⁶ Notitie verhuurbaarheid wooneenheden In (12-02-2008)

Bijlage C6: Aantal personen jongerenhuishoudens <=25 jaar (bron: Gemeente Groningen)

2 Notitie verhuurbaarheid wooneenheden In (12-02-2008)

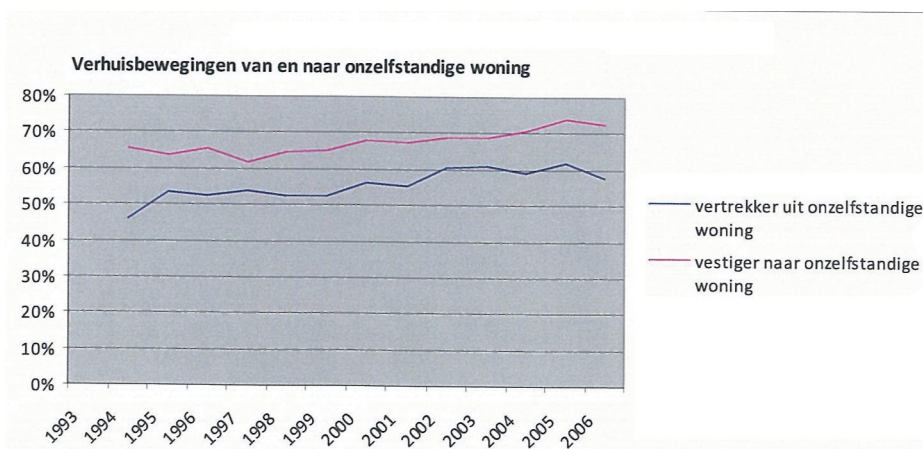


Bijlage C7: In- en uitstroom van en naar de zelfstandige en onzelfstandige voorraad

In de afgelopen dertien jaar is in alle leeftijdscategorieën het aantal vertrekkers hoger dan het aantal vestigers in de stad Groningen, met uitzondering van de leeftijdscategorieën 15-19 jaar en 20-24 jaar. In deze leeftijdscategorieën is elk jaar een toename geweest. Hiervan zal waarschijnlijk een groot deel student zijn in de stad.

In het algemeen gaat de in- en uitstroom gelijk op. In de periode 1993-2006 steeg het aantal personen dat naar de stad verhuisde van 12.013 naar 15.292. Het aantal vestigers dat in een wooneenheid kwam wonen steeg in dezelfde periode van 7876 naar 11.061. Het aandeel van de vestigers die in een wooneenheid kwamen wonen steeg van 66% naar 72%.

Het aantal personen dat uit de stad verhuisde steeg in de periode 1993 – 2006 van 12.090 naar 14.653. Het aantal vertrekkers dat uit een wooneenheid kwam steeg in dezelfde periode van 5544 naar 8427. Het aandeel van de vertrekkers die uit een wooneenheid kwam steeg van 46% naar 58%.



type	leeftijd	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	End totaal
SALDO															
Vestigers -															
vertrekkers	0 - 4	-329	-363	-300	-167	-209	-180	-253	-197	-228	-210	-385	-386	-486	-3693
	5 - 9	-114	-88	-99	-33	-65	-24	-56	-34	-78	-49	-96	-107	-148	-991
	10 - 14	-55	-62	-66	3	33	-7	-13	63	78	31	-28	-63	-36	-122
	15 - 19	2336	2352	2701	2607	3446	3519	3116	2828	3217	3326	3482	3489	3920	40339
	20 - 24	1246	416	388	529	1680	1101	537	215	495	675	602	96	656	8636
	25 - 29	-1631	-1988	-2101	-1974	-1815	-1717	-1283	-1364	-1254	-1211	-1245	-1679	-1662	-20924
	30 - 34	-631	-689	-670	-467	-515	-663	-583	-455	-567	-452	-513	-795	-823	-7823
	35 - 39	-325	-351	-266	-237	-213	-205	-318	-147	-284	-250	-297	-409	-404	-3706
	40 - 44	-143	-95	-160	-113	-29	-23	-117	-77	-95	-97	-152	-162	-175	-1438
	45 - 49	-100	-39	-71	-46	-38	-22	-62	23	-22	-82	-32	-97	-49	-637
	50 - 54	-36	-39	-35	-72	-29	-20	-25	27	32	-24	-34	-44	-23	-322
	55 - 59	-84	-74	-58	-55	9	-28	-31	39	18	-31	-36	-78	-69	-478
	60 - 64	-43	-67	-44	-49	10	1	-38	10	4	-30	-24	-53	-24	-347
	65 - 69	-49	-26	-50	-46	-2	-28	-3	38	4	9	-42	-13	-23	-231
	70 - 74	-21	-37	-26	-10	-7	-16	-17	10	3	9	-19	2	-1	-130
	75 - 79	-41	-20	-23	-2	3	0	-6	-9	0	-20	-17	-2	-7	-144
	80 - 84	-51	-21	-28	-20	-27	-21	-28	-5	-27	-36	-26	-24	6	-308
	85 - 89	-28	-19	-20	-6	4	-41	-22	-21	-34	-36	-17	-4	-4	-248
	90 - 94	-25	-5	-6	4	-6	-12	-3	1	-23	-13	-3	-11	-10	-112
	95 - 99	-3	2	1	-3	-2	-1	-1	0	-7	-3	2	-2	0	-17
100															
E.O.		0	1	0	0	1	0	0	-1	1	-3	1	-2	1	-1

Migratie Gemeente Groningen, bron: Gemeente Groningen

Bijlage C8: Locaties

Jongeren stromen gedeeltelijk door van een wooneenheid naar een zelfstandige woning. In de periode 1993-2006 daalde dit van 3.269 naar 2.965 huishoudens.

Doorstroming van wooneenheid naar zelfstandige woning

Van de verhuizingen uit een wooneenheid is driekwart tussen de 18 en 35 jaar.

Op deze groep wordt hierna dieper ingezoomd. Een kwart is te divers van samenstelling zodat daar moeilijker algemene uitspraken over te doen zijn.

Van bovengenoemde doelgroep is:

- 62% alleenstaand
- 27% tweepersoonshuishouden
- 2% drie of meerpersoons
- 9% gezinnen met kinderen waaronder vooral één-ouder gezinnen.

Qua eigendom ziet het beeld er als volgt uit:

- 59% verhuist naar een corporatiewoning; bijna allemaal gestapelde woningen; gemiddelde oppervlakte van de nieuwe woning 60m². Er is een relatief grote groep die ingeschreven staat bij Woningnet, met een lagere slaagkans dan gemiddeld.
- 22% verhuist naar een koopwoning;
 - gemiddelde oppervlakte 79m²
 - een derde gaat naar een grondgebonden woning (meest rij, maar ook vrijstaand en twee-onder-een-kap)
 - de woz-waarde van de meeste woningen ligt tussen de €110.000 en €120.000. Maar er zijn 25 huishoudens die naar een woning verhuisden met een woz-waarde boven €200.000.
 - opvallend is het beeld dat door de jaren heen rond de 500 huishoudens uit deze groep een woning kopen.
- 18% gaat naar overige verhuur; gemiddelde oppervlakte 75m²

1. stadskern (27%)
2. Schildersbuurt (11,5%)
3. Indische buurt (8,5%)
4. Oosterparkwijk (8%)
5. Korrewegwijk (7,5%)
6. Selwerd (7,2%)
7. Herewegbuurt (6%)
8. Zeeheldenbuurt (6%)
9. Oranjebuurt (5,5%)
10. Vinkhuizen (5%)

Door de jaren heen (2004-2007) is de top 10 van studentenlocaties weinig veranderd. I



Studentenlocaties, bron: Gemeente Groningen

Bijlage C9: Kwaliteit van de wooneenhedenmarkt (bron: Wooncorporatie In)

Wooncorporatie In heeft een internetenquête in 2004 uitgevoerd naar de woonwensen van (toekomstige) studenten aan de RUG en de Hanzehogeschool te Groningen, genaamd: “Zo willen studenten In Groningen wonen”. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren met betrekking tot kwaliteit, voorkeur woonomgeving, woningtype en hoogte huurprijs.

Kwaliteit

De student vraagt om kwaliteit. Zowel de kwaliteit van de buitenkant (casco) als de binnenkant van de woning. De voorzieningen in de woning moeten passen bij de kwaliteitseisen. Met name ook de kwaliteit van de elektrische installatie wordt belangrijk gevonden, omdat men steeds meer apparaten gebruikt.

De kwaliteit van de wooneenhedenmarkt in Groningen voldoet volgens het onderzoek van In niet meer aan de woonwensen van deze doelgroep. In 2004 werd door studenten het signaal afgegeven bij In dat een groot deel van de kamervoorraad niet aan de woonwensen voldeed. Dit bleek uit het feit dat van alle beschikbare kamers van In waar studenten op reageerden toch nog een derde werd geweigerd.

Voorkeurswijken

Met betrekking tot de woonomgeving komt uit het onderzoek naar voren dat de favoriete wijken en buurten voor (toekomstige) studenten het centrum en de (oude) stadswijken er direct omheen zijn.

De meeste studenten willen met voornamelijk studenten of studenten en/of werkende jongeren in de buurt wonen. Voor de afstand tot voorzieningen geldt dat winkels en het openbaar vervoer zoals bushaltes en treinstation op loopafstand worden gewenst. De onderwijsinstelling en de sportvoorzieningen en voor een groot deel het uitgaansleven mogen op fietsafstand zijn gelegen. De kwaliteit die uitwonende studenten wensen op voorzieningen niveau is hoger als

de woonlasten stijgen.

Voorkeur woningtype

De meerderheid van alle studenten (zowel uit- als thuiswonend) blijkt het liefst een zelfstandige 1 of 2 kamerwoning te betrekken. Toekomstige studenten kiezen in zijn algemeenheid vaker voor onzelfstandig wonen dan degenen die al studeren. Voor uitwonende studenten geldt dat de wens om zelfstandig te wonen toeneemt met de studieduur. Voorkeur gaat uit naar zelfstandige woonruimte van 20 m² voor een bedrag tussen de €250 - €300. Daarna is een onzelfstandige kamer van 15 tot 20 m² voor een huurprijs van €250 - €300 het meest gewild.

Opvalt dat toekomstige en thuiswonende studenten minder willen uitgeven aan woonlasten dan uitwonende studenten die andere woonruimte zoeken en willen doorstromen.

Hoe langer de student studeert hoe grotere woonruimte hij/zij wil en hoe meer hij/zij wil besteden aan woonlasten. Daarnaast willen uitwonende studenten vaker een (gedeelde) buitenruimte zoals een tuin, terras of balkon.

Studenten geven in het onderzoek aan maximaal voorzieningen in de wooneenheid te willen delen met 3 tot 5 personen. Dit sluit niet aan op het huidige aanbod, waar nog veel wooneenheden met meer personen gedeeld moeten worden, zoals de Selwerderflats.

Huurprijs

Uit een onderzoek, gepubliceerd in december 2007 door Kamer.nl, blijkt dat de huurprijs van studentenkamers in het afgelopen jaar met bijna 17% is gedaald. Een woning kostte in 2007 gemiddeld € 14,57 euro per vierkante meter, tegen € 16,99 euro per vierkante meter in 2006. In Groningen werd in 2007 voor een vierkante meter € 15,14 betaald²⁷.

Met betrekking tot de huurprijs komt uit het onderzoek van In in 2004 naar voren dat 83% van alle studenten aan de RuG en de Hanzehogeschool niet meer dan € 300,- uit willen geven aan woonlasten. Vanaf een inkomen van € 500 stijgt de bereidheid om meer dan € 300 voor een kamer te betalen. Echter tot een inkomen van € 1000 blijft deze betaalbaarheidsgrens van toepassing.

In de Visie Studentenhuisvesting In wordt beschreven dat bij een zelfstandige eenheid de huurprijs belangrijker is dan de grootte van de kamer. De grote meerderheid kiest voor een kleine 1-kamerwoning (18-22m²) van maximaal € 300,-. Studenten die reeds uitwonend zijn willen doorstromen en hebben dan ook meer over voor een (zelfstandige) kamer dan een nog thuiswonende student.

Hoogte inkomen (studiefinanciering)²⁸

Van januari t/m juli 2008 is het budget voor een uitwonende student in het beroepsonderwijs € 702,92 per maand. Voor een uitwonende student in het hoger onderwijs is het budget t/m september 2008 € 891,26 (opgebouwd uit een basisbeurs, ouderbijdrage of maximaal aanvullende beurs, lening en collegegeld). Als we uitgaan van een maximum huurprijs van €300 per maand dat studenten in het hoger onderwijs uit willen geven aan een wooneenheid, dan willen ze maar 34% van hun maximale inkomen besteden aan huur.

Wensen buitenlandse studenten

In de Visie Studentenhuisvesting In wordt beschreven dat de woonwensen voor buitenlandse studenten grotendeels overeenkomen met die van Nederlandse studenten. Het liefst wil ook deze groep in het centrum wonen. Op de tweede

plek komt de voorkeur voor een locatie dichtbij de onderwijsvoorziening. In tegenstelling tot de Nederlandse student geeft de buitenlandse student aan voorkeur te hebben voor een onzelfstandige wooneenheid. Ook woont deze groep het liefst samen met andere buitenlandse studenten.

Wooncarrière

Uit het onderzoek valt op dat thuiswonenden vaker staan ingeschreven bij specifieke aanbieders van studentenkamers en dat studenten die uitwonend zijn, vaker op zoek zijn naar een (sociale) huurwoning bij woningcorporaties in plaats van een studentenkamer of wooneenheid.

Uitwonende studenten willen een stap maken in hun wooncarrière. Hoe langer men studeert hoe groter de vraag naar grotere woonruimte en hoe meer de student wil besteden aan woonlasten.

Hieruit blijkt dat veel studenten in Groningen wel willen doorstromen naar een zelfstandige woning, maar dat in de huidige woningmarkt er te weinig wordt aangeboden wat aan hun wensen voldoet en zij hierdoor langer blijven wonen in een wooneenheid. In stelt als conclusie in haar onderzoek²⁹ onder Nederlandse studenten, dat de doorstroming bevorderd moet worden door het realiseren van meer zelfstandige 1 en 2 kamerwoningen voor studenten. Het woningbezit wordt niet uitgebreid, maar het studentenbezit wordt uitgebreid. Momenteel heerst er een krapte voor studenten die 'wooncarrière' willen maken naar een zelfstandige wooneenheid.

(Footnotes)

27 www.kamer.nl/studentennieuws/berichten/studentenkamers-17-procent-goedkoper-in-2007

28 <http://www.kennisring.nl/smartsite.dws?id=51647> (d.d. 31-03-2008)

29 Onderzoek onder Nederlandse studenten: In; Zo willen studenten In Groningen wonen

Colofon

uitgevoerd door:

KAW architecten en adviseurs

Postbus 1527

9701 BM Groningen

telefoon (050) 369 58 70

in opdracht van:

Gemeente Groningen Dienst RO/EZ

Postbus 7081

9701 JB GRONINGEN

Het woningmarktonderzoek is begeleid door een werkgroep bestaande uit:

Gemeente Groningen

Wooncorporatie In

Nijestee

Woningcorporatie De Huismeesters

Meeùs

Boelens Jorritsma Makelaars en Financieel Adviseurs

september 2008



