



Woonbehoefteonderzoek 2019

Gemeente Groningen en de
Groningse woningcorporaties

22 juli 2019

Concept



DATUM 22 juli 2019

TITEL Woonbehoefteonderzoek 2019

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER Gemeente Groningen en de Groningse woningcorporaties

AUTEUR(S) Martin Bleijenburg
Jeroen Wissink
Koen Klouwen
Davy van Beers

PROJECTNUMMER 014.105

STATUS Concept

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	14
1.1 Aanleiding	14
1.2 Vraagstelling	14
1.3 Aanpak	15
2 Demografische terugblik en prognose	17
2.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens	17
2.2 Verhuispatronen nader geanalyseerd	20
2.3 Verwachte ontwikkeling bevolking en huishoudens	24
3 De woningvoorraad	30
3.1 Huidige woningvoorraad: omvang en woningtypes	30
3.2 Huidige bewoning woningvoorraad	37
3.3 Ontwikkelingen koop- en huurmarkt	40
4 Woonwensen	45
4.1 Verhuisgeneigdheid, motieven en zoekgedrag	45
4.2 Gewenste woning en woonmilieu	47
4.3 Belemmeringen en substitutiegedrag	49
4.4 Belang van duurzaamheid	50
4.5 Woningvraag huishoudens 18-30 jaar	52
4.6 Woningvraag middeninkomens	55
4.7 Woningvraag internationals	57
5 Kwantitatieve woningbehoefte	59
5.1 Gewenste omvang sociale huurvoorraad	59
5.2 Wonen met zorg Groningen-stad	61
5.3 Wonen met zorg Haren en Ten Boer	65
6 Kwalitatieve woningbehoefte	67
6.1 Vraag en aanbod op gemeenteniveau	67
Bijlage: woonmilieus	71

Samenvatting

De belangrijkste opgaven in de komende jaren

De woningmarkt in de gemeente Groningen is volop in beweging. De 'magneet van het noorden' is een cultureel en economisch sterk gebied dat regionale, nationale en internationale aantrekkingskracht heeft voor werkende jongeren, studenten, gezinnen, ouderen en expats. Een gemeente die van alle markten thuis is en alle woonmilieus biedt, van binnenstedelijk tot landelijk. Groningen heeft een jonge bevolking, met veel studenten en net-afgestudeerden. Ondertussen verandert de samenleving snel. Steeds meer mensen worden gezonder oud en mensen met een zorgvraag wonen langer thuis. Groningen kent veel kleine huishoudens en de verwachting is dat kleine huishoudens in de toekomst steeds meer de norm worden. Meer kleinere huishoudens vraagt om een nog grotere vraag naar woningen. Deze ontwikkelingen roepen de vraag op: wat is er nodig om van Groningen een inclusieve stad te maken waar iedereen op een prettige manier met elkaar kan wonen, van studenten tot kwetsbare doelgroepen?

De druk op de Groningse huur- en koopmarkt is de afgelopen tijd sterk toegenomen. In de sociale huurvoorraad zijn de gemiddelde wachttijden en het gemiddeld aantal reacties opgelopen. En in de koopvoorraad zijn de woningprijzen sterk gestegen waardoor het voor veel huishoudens lastiger is geworden om een woning te kopen. Versnelling van de bouwproductie is dan ook van groot belang om de toenemende druk op de Groningse woningmarkt te verminderen en de verwachte huishoudensgroei in de komende jaren te kunnen faciliteren. We vatten de belangrijkste opgaven in de komende jaren als volgt samen:

- In de huurvoorraad is de komende jaren toevoeging gewenst aan appartementen en (in mindere mate) aan eengezins huurwoningen. De vraag naar appartementen is sterk afkomstig van jonge één- en tweepersoonshuishoudens die de voorkeur geven aan stedelijke woonmilieu en van ouderen op zoek naar een geschikte woning.
- In de koopvoorraad is er een sterke vraag naar eengezinswoningen: zowel rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen als vrijstaande woningen. Deze vraag is sterk afkomstig van jonge huishoudens (gezinnen) die willen doorstromen naar een ruimere woning met tuin. Voor de gemeentelijke herindeling was dit ook een groep die relatief vaak de stad verliet en koos voor een ruime, grondgebonden woning in een dorps woonmilieu. Echter, door de gemeentelijke herindeling zijn deze woonmilieus nu ook beschikbaar in de nieuwe gemeente Groningen.
- Als we de kwalitatieve opgave naar woonmilieu vertalen dan liggen hier de volgende opgaven:
 - In het binnenstedelijk woonmilieu ligt de opgave sterk in het toevoegen van koopappartementen (29%), huurappartementen (zowel sociaal als overige huur) en in mindere mate koop rijwoningen.
 - De opgave in het stedelijk woonmilieu is redelijk vergelijkbaar met het binnenstedelijk woonmilieu, maar hier ligt het accent meer op het toevoegen van grondgebonden huur- en koopwoningen.
 - In de substedelijke kernen neemt de vraag naar koopwoningen toe. Het gaat hierbij om zowel rijwoningen als twee-onder-een-kap-woningen.
 - In het centrum-dorps woonmilieu is de vraag sterk gericht op het toevoegen van koopwoningen. Daarnaast is er ook vraag naar (geschikte) appartementen voor ouderen.
 - In zowel het dorps- als het landelijk-dorpse woonmilieu bestaat de kwalitatieve vraag hoofdzakelijk uit toevoeging van koopwoningen en dan met name ruimere koopwoningen (twee-onder-een-kap en vrijstaand).

- Betaalbaarheid van het wonen blijft een belangrijk aandachtspunt. Uit het woonlastenonderzoek blijkt dat veel huurders in de sociale voorraad tot de risicogroep horen en daarnaast wordt het voor (jonge) middeninkomens steeds lastiger om de stap naar een koopwoning te zetten. De opgave in de sociale voorraad ligt op een netto toevoeging van ongeveer 130 tot 240 sociale huurwoningen per jaar. Deze opgave ligt met name in Groningen-stad. In Haren en Ten Boer is er sprake van een beperkte aanvullende vraag.
- De kwalitatieve vraag is afgezet tegen de plancapaciteit. Hieruit blijkt dat er nog ruimte is voor het toevoegen van eengezinskoopwoningen in de woningbouwprogrammering. Op dit moment zijn er relatief weinig grondgebonden koopwoningen in het bouwprogramma opgenomen, terwijl er wel een grote vraag naar is. Het gaat hierbij vooral om vraag van jonge (kleine) huishoudens die willen doorstromen naar een ruimere woning, beter passend bij hun huishoudenssituatie. Het huuraanbod in de planvoorraad strookt met de kwalitatieve vraag, als is in alle segmenten beperkte toevoeging gewenst.
- Op dit moment zijn er circa 2.900 onzelfstandige wooneenheden opgenomen in het woningbouwprogramma. Deze wooneenheden worden gerealiseerd voor de doelgroep jongeren (waaronder studenten). Op korte termijn neemt het aantal jongeren in de leeftijd 15 tot en met 24 jaar toe: +720 in de periode 2018-2023. In de periode daarna blijft deze echter in omvang gelijk. Realisatie van deze onzelfstandige eenheden speelt deels in op de kwantitatieve groei. Daarnaast heeft toevoeging van nieuwe onzelfstandige wooneenheden een belangrijke functie in de kwalitatieve verbetering van dit deel van de bestaande voorraad. Goede ligging ten opzichte van het centrum en of de universiteit is echter wel essentieel in de concurrentie met het bestaande aanbod (particuliere) onzelfstandige eenheden.
- Op korte termijn is er duidelijk een inhaalslag te maken in de woningbouw, maar in de programmering is het belangrijk om oog te houden voor onzekerheden met betrekking tot de bevolkings- en huishoudensgroei stad. Vandaar het advies om in de komende jaren te (blijven) werken met een bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling. Daarbij is het belangrijk om in de plancapaciteit voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Dit is een vorm van adaptief programmeren: versnellen als het kan en temporiseren als het moet. Ook blijft het belangrijk om de bevolkingsontwikkeling in de komende periode te blijven monitoren en de prognoses daarop te herijken.

In het overige deel van deze samenvatting vatten we de belangrijkste uitkomsten van het woningmarktonderzoek samen:

Het aantal inwoners is sterk toegenomen, maar groei is afgevlakt

De nieuwe gemeente Groningen (de voormalig gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer) is in de afgelopen periode hard gegroeid: van 213.240 inwoners in 2010 naar 229.960 inwoners in 2018. De bevolkingsgroei is de afgelopen jaren wel in snelheid afgenomen. Tussen 2010 en 2014 bedroeg de bevolkingsgroei 5%, waar dit in de afgelopen vier jaar gedaald is naar 2%.

De dalende bevolkingsgroei wordt grotendeels veroorzaakt door een dalend binnenlands migratiesaldo. In de stad Groningen zien we vanaf 2015 een binnenlands vertrekoverschot. Dit is een belangrijke trendbreuk met het verleden. De belangrijkste reden hiervoor is dat vanaf 2015 de instroom van het aantal jongeren in de leeftijd 15-20 jaar is gedaald. De wijziging van het leenstelsel in 2015, waardoor jonge studenten minder of pas op latere leeftijd op kamers gaan, speelt hier een belangrijke rol in. De verwachting is overigens dat binnen nu en enkele jaren het migratiesaldo weer normaliseert vanwege de op termijn dalende uitstroom van studenten.

- Als we kijken naar Haren en Ten Boer valt het op dat Haren de laatste jaren te maken heeft met een vestigingsoverschot. Dit betekent dat mensen zich per saldo vestigen in Haren. De afgelopen jaren zijn er in Haren relatief veel nieuwbouwwoningen opgeleverd en dit heeft geleid tot extra groei van de bevolking. In Ten Boer is het migratiesaldo juist redelijk in evenwicht.
- Ondanks de afname van de groei is de Groningse bevolking beduidend harder gegroeid dan de Nederlandse bevolking. In de periode 2010-2018 is de Nederlandse bevolking toegenomen met 3,7%, terwijl de bevolking in de stad Groningen met 8,3% is toegenomen. Ook in vergelijking tot andere kennissteden kent Groningen een sterke bevolkingsgroei. Alleen in Nijmegen lag de bevolkingsgroei in de afgelopen jaren op een vergelijkbaar niveau als in Groningen.

Kenmerkend voor Groningen is de jonge bevolkingsopbouw

Kenmerkend voor de gemeente Groningen is de relatief jonge leeftijdsopbouw van de bevolking. Er wonen relatief veel jongeren in de leeftijd 15 tot 25 jaar en veel mensen in de leeftijd 25 tot 45 jaar. Het aandeel 65-plussers is relatief beperkt (14% t.o.v. 19% landelijk). Binnen de deelgebieden in de gemeente zijn overigens wel duidelijke verschillen waarneembaar. In de deelgebieden Centrum en Oude wijken wonen veel jongeren (veelal studenten) en in Ten Boer en Haren wonen naar verhouding veel 65-plussers. Daarnaast wonen in Groningen relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens. Ruim 80% is een klein huishoudens en circa 20% van de huishoudens is een gezin met kinderen. In Ten Boer (39%), Haren (33%) en Groningen-Oost (36%) wonen naar verhouding veel gezinnen.

Groningen heeft aantrekkingskracht uit een brede regio

Duidelijk is dat verhuisbewegingen een belangrijke rol spelen in de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens. De gemeente trekt per saldo jongeren in de leeftijd 15 tot 25 jaar aan en 'verliest' per saldo mensen in de overige leeftijdsklassen.

- Groningen trekt mensen uit een brede regio. De meeste vestigers in de gemeente Groningen komen uit Noord-Nederland. Vooral vanuit middelgrote steden als Assen, Leeuwarden en Emmen trekt Groningen veel mensen aan. Daarnaast valt op dat het grootste aantal vertrekkers verhuist naar Amsterdam. Waarschijnlijk gaat het hier veelal om studenten die na hun studieperiode de gemeente verlaten.
- Vestigers zijn sterk georiënteerd op Groningen-Centrum, Oude wijken en Zuid. Het zijn vooral de studenten die zich richten op deze deelgebieden. Als we kijken naar de huishoudenssamenstelling van de vestigers dan is circa 69% van de vestigers een één- of tweepersoonshuishouden tussen de 18 en 29 jaar. In Groningen-Centrum en Oude wijken gaat het zelfs om respectievelijk 80% en 77% van de vestigers. Binnen de stad Groningen trekt stadsdeel Oost iets minder jonge huishoudens maar juist meer gezinnen. Haren en Ten Boer trekken relatief veel gezinnen en oudere één- en tweepersoonshuishoudens en weinig jonge huishoudens.
- In de gemeente Groningen vinden de meeste verhuizingen binnen de gemeente plaats, in twee derde van de verhuizingen is dit het geval. Als we kijken naar de afzonderlijke deelgebieden dan zijn inwoners van Ten Boer en Haren het sterkst op zichzelf georiënteerd.

Bevolkings- en huishoudensprognoses: de onzekerheden in beeld

Om ruimtelijk, sociaal of economisch beleid te kunnen maken is inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens nodig. Om dit inzicht te geven worden bevolkings- en huishoudensprognoses opgesteld. Bevolkings- en huishoudensprognoses worden berekend op basis van de laatste demografische inzichten en verwachtingen ten aanzien van de woningbouwproductie. Het gaat hierbij om verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte, het binnenlandsmigratiesaldo en het buitenlandsmigratiesaldo. De praktijk leert overigens dat geboorte-, sterftecijfers en verhuisstromen niet

eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn namelijk afhankelijk van verschillende factoren. Duidelijk is dat verwachtingen ten aanzien van migratiebewegingen een belangrijke rol spelen in de toekomstige huishoudensontwikkeling – en daarmee woningbehoefte – in de komende jaren. Er zijn verschillende ontwikkelingen en achtergronden die een positief effect hebben op de verwachte huishoudensontwikkeling.

- De druk op de woningmarkt in de gemeente Groningen is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Zowel het aantal transacties als de gemiddelde transactieprijs is sterk gestegen.
- De praktijk leert dat het lastig is om voldoende woningen te bouwen. Het aantal huishoudens blijft groeien en de bouwproductie lijkt vooralsnog achter te blijven. ABF schat in dat het huidige woningtekort in Groningen ongeveer 5.000 woningen bedraagt (4,7%).
- De verwachting is dat in de komende jaren het aantal internationale studenten zal toenemen. Het gaat hierbij om zowel studenten die een kort programma als studenten die een volledig programma doen.
- De stad Groningen vormt een centrale functie in de regio Noord-Nederland als (verzorgings)centrum en banenmotor. De werkgelegenheid is de afgelopen jaren sterk gegroeid en de verwachting is dat dit in de komende jaren door zal zetten. Dit kan een positief effect hebben op de migratie van en naar Groningen.

Tegelijkertijd zijn er ook een aantal onzekerheden die ervoor kunnen zorgen dat de geprognosticeerde huishoudensgroei in de komende jaren lager uit kan vallen. Denk hierbij aan:

- In veel omliggende gemeenten in de regio is op korte of middellange termijn sprake van stagnatie van huishoudensgroei of zelfs krimp. Realisatie van de Next-City ambitie (20.000 woningen) betekent dat Groningen een groot deel van de regionale groei voor haar rekening zal nemen.
- Jongeren verlaten op steeds latere leeftijd het huis. Het effect is duidelijk zichtbaar in Groningen: de instroom van jongeren in de leeftijd 15-20 jaar is sinds 2015 sterk gedaald en dit is direct terug te zien in de bevolkingsgroei.
- Op dit moment is er een sterke vraag naar nieuwbouwwoningen, mede vanwege een aantal gunstige factoren. Als het economisch tij keert, de onzekerheid over de arbeidsmarkt groter wordt of de hypotheekrente stijgt is de kans groot dat de vraag naar nieuwbouwwoningen afneemt of verandert.

Uitwerking bevolkings- en huishoudensprognose in twee scenario's

Gelet op de bovengenoemde onzekerheden is ervoor gekozen om de bevolkings- en huishoudensprognose te presenteren in een bandbreedte: een scenario laag en een scenario hoog. Het **scenario laag** is voor Haren en Ten Boer gebaseerd op de minimum variant uit het woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen en voor de stad Groningen is gekozen om de helft van het binnen- en buitenlands migratiesaldo uit de Next-City prognose door te rekenen. Dit ligt in lijn met de feitelijke ontwikkeling in de periode 2013-2018.

Het **scenario hoog** is gebaseerd op de minimum-variant uit het woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen voor Haren en Ten Boer aangevuld met de Next-City prognose van de stad Groningen. Hierbij is een doorrekening gemaakt van realisatie van een bouwprogramma van 20.000 woningen in de periode tot en met 2033. In deze doorrekening is de veronderstelling opgenomen dat in de periode 2018-2021 sprake is van een versnelling in de bouwproductie en dat deze daarna weer afneemt.

Bevolking groeit met 10.830 tot 19.665 personen in de periode tot en met 2028

Het aantal inwoners zal in de periode tot 2028 toenemen met +10.830 tot +19.665 personen. Dit komt neer op een groeipercentage van 5% tot 9% in de periode tot 2028. In de periode na 2028 is er nog steeds

sprake van bevolkingsgroei, maar zal deze minder sterk zijn. In de periode 2028-2038 is de toename geraamd op +3.660 tot +9.570 personen.

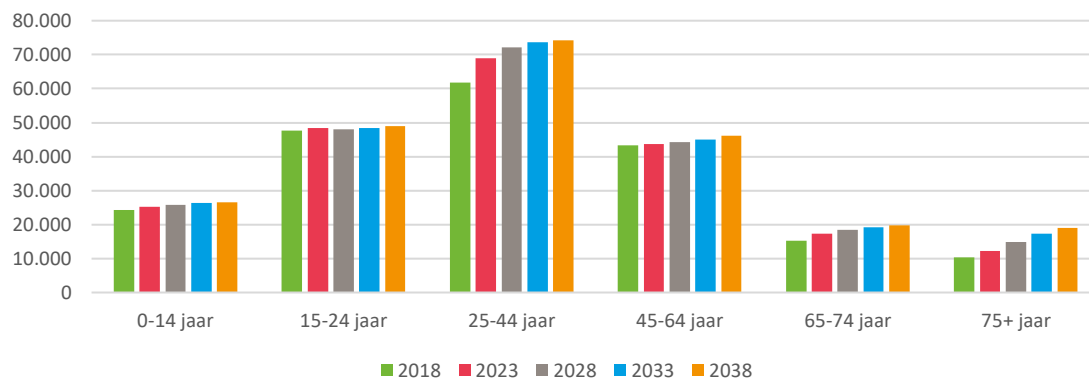
Tabel 0.1: Gemeente Groningen. Bevolkingsprognose 'scenario laag' en 'scenario hoog', 2018-2038

	2018	2023	2028	2033	2038	2018-2028	2028-2038
Bevolkingsprognose – scenario laag	229.950	237.120	240.780	243.160	244.440	+10.830	+3.660
Bevolkingsprognose – scenario hoog	229.950	242.725	249.605	255.095	259.175	+19.655	+9.570

Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

Duidelijk is dat de bevolking de komende jaren zal blijven groeien, maar dat deze ook van samenstelling gaat veranderen. Hoewel in absolute zin alle leeftijdsgroepen nog een groei vertonen zal de bevolking in de komende jaren meer vergrijzen. In absolute omvang neemt het aantal 65-plussers toe en dan met name het aantal 75-plussers. Het aantal 75-plussers neemt met bijna 80% toe en het aantal 65-74-jarigen met ongeveer 30%. Een andere groep die in de komende jaren nog fors groeit is de leeftijdscategorie 25-44 jaar (+20%).

Figuur 0.1: Gemeente Groningen. Bevolkingsprognose naar leeftijdsklasse -scenario hoog-, 2018-2038



Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

Aantal huishoudens groeit in de periode tot 2028 met +9.870 tot +14.890

Het aantal huishoudens zal volgens beide prognosevarianten tot 2028 toenemen met +9.870 tot +14.890 huishoudens en in de periode 2028-2038 verder groeien met +4.240 tot +7.620. Vanwege de gezinsverdunning neemt het aantal huishoudens sterker toe dan het aantal inwoners.

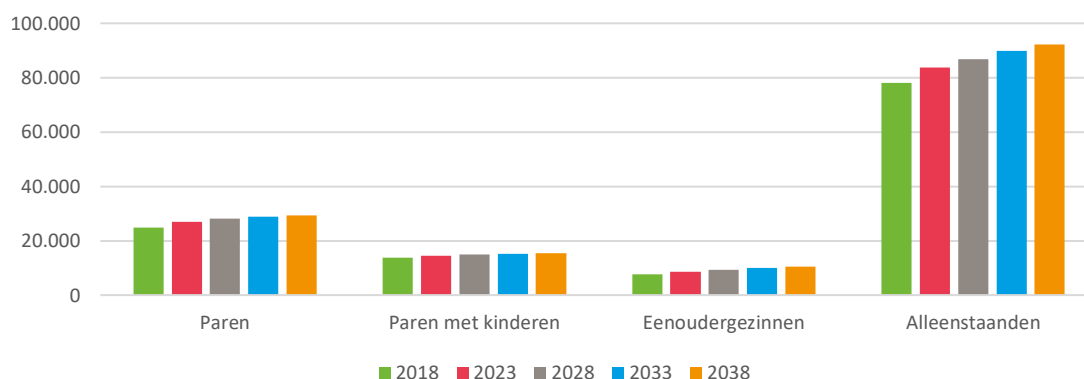
Tabel 0.2: Gemeente Groningen. Huishoudensprognose 'scenario laag' en 'scenario hoog', 2018-2038

	2018	2023	2028	2033	2038	2018-2028	2028-2038
Huishoudensprognose – scenario laag	136.250	142.400	146.120	148.760	150.360	+9.870	+4.240
Huishoudensprognose – scenario hoog	136.250	145.730	151.140	155.480	158.760	+14.890	+7.620

Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

De vergrijzing van de bevolking is ook terug te zien in de verandering van de huishoudenssamenstelling. Het aantal paren en alleenstaanden neemt in de komende jaren sterk toe. Hoewel het in absolute zin een kleine groep betreft, neemt het aantal eenoudergezinnen in de komende jaren fors toe (+34%).

Figuur 0.2: Gemeente Groningen. Huishoudensprognose naar type – scenario hoog -, 2018-2038



Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

Wat is een ‘realistische’ prognose?

Op basis van de eerder beschreven argumenten concluderen we dat de doorrekening van het prognose scenario hoog een ambitieuze opgave is. De belangrijkste reden hiervoor is de sterke groei van Groningen ten opzichte van de regiogemeenten waar in de komende jaren een beduidend lagere huishoudensgroei is geprognosticeerd. Tegelijkertijd constateren we ook een fors (huidig) woningtekort in de stad Groningen, neemt de werkgelegenheid in de komende jaren toe en blijft de verwachte instroom van studenten naar verwachting hoog. Gelet op deze argumenten lijkt de beleidsambitie om 20.000 woningen te realiseren in de komende vijftien jaar zeker niet onrealistisch, maar dan moeten eerdergenoemde ontwikkelingen wel gunstig gestemd zijn. De verwachting is dat op korte termijn de feitelijk groei lager zal uitvallen, omdat de geprognosticeerde versnelling in de bouwproductie lager uitvalt dan in de periode 2018-2021. Tegelijkertijd kan de huishoudensontwikkeling in Haren hoger uitvallen als er keuzes worden gemaakt om in Haren meer nieuwbouw te realiseren.

Belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad

In de gemeente Groningen staan 112.910 woningen. Circa 42% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, 57% is een huurwoning en van 1% van de voorraad is op basis beschikbare data de eigendomssituatie niet vast te stellen. De totale voorraad van corporaties omvat 34% van de voorraad en 23% is eigendom van overige verhuurders.

- Bijna de helft van de woningvoorraad in de gemeente Groningen is een huurappartement. Met name in de deelgebieden Groningen Centrum en Oude wijken is het aandeel huurappartementen hoog. Dit zijn vooral woningen voor studenten en andere kleine huishoudens. In Haren en Ten Boer (en in mindere mate Groningen-Oost) bestaat de woningvoorraad juist voor meer dan de helft uit koopwoningen.
- De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning bedraagt €183.000. Van de totale voorraad heeft ongeveer een kwart een waarde tot €150.000 en nog eens een kwart een waarde tussen €150.000 en €200.000. De woningvoorraad in Haren verschilt in prijsniveau duidelijk van de overige deelgebieden. Hier staan relatief veel woningen met een WOZ-waarde van meer dan €350.000.
- Van de sociale huurvoorraad heeft ruim 80% een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€597) en bijna 90% een huurprijs tot €640 per maand (tweede aftoppingsgrens). Bijna een derde van de voorraad heeft een huurprijs tot €417 (kwaliteitskortingsgrens).

Op basis van de enquêteresultaten is de prijsopbouw van de particuliere huurvoorraad in beeld gebracht. De meeste onzelfstandige wooneenheden hebben een kale huurprijs tot €417 per maand, waarvan een aanzienlijk deel tot €300 per maand. Van de zelfstandige woningen in de particuliere voorraad heeft naar

schatting de helft een huurprijs tot €597 per maand. Ongeveer 16% van de particuliere voorraad heeft een huurprijs boven de €710 per maand.

De koopmarkt is de afgelopen jaren sterk aangetrokken

Sinds 2013 is de koopmarkt in de gemeente Groningen sterk aangetrokken. Zowel de gemiddelde transactieprijs als het aantal transacties is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In 2018 is het aantal transacties met ruim 60% toegenomen ten opzichte van 2013. Wel valt op dat het aantal transacties, en daarmee het aanbod op de markt, in 2018 is afgenomen ten opzichte van het jaar ervoor. Het vrijkomende woningaanbod neemt af en dit kan leiden tot een verder prijsopdrijvend effect.

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen toetreden. Om in de gemeente Groningen een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 234.000 is een bruto jaarinkomen van circa € 51.600 nodig. Bij een gemiddelde twee-onder-één-kap (€ 67.200) of een vrijstaande woning (€ 84.000) is een beduidend hoger jaarinkomen nodig.

In vergelijking tot de andere Nederlandse steden uit de top 10 qua aantal inwoners heeft Groningen een relatief gunstig prijsniveau. De stad heeft daarmee een relatief betaalbare voorraad voor potentiële kopers. Zowel de gemiddelde transactieprijs (€ 226.000) als de prijs per m² (€ 2.400) is het laagst van alle grote steden.

Druk op de sociale huurmarkt is toegenomen, maar verschilt per deelgebied

De druk op de sociale huurmarkt in de stad Groningen is de afgelopen jaren toegenomen. In de periode 2013 tot en met 2017 is het aantal verhuringen gedaald van ruim 4.500 naar ruim 3.500 woningen. In 2017 werd er gemiddeld 59 keer gereageerd op elke vrijkomende woning. Dit is een stijging ten opzichte van 2016. De gemiddelde wachttijd van huurders die een woning hebben gevonden bedroeg in 2017 circa 3,7 jaar. De (actieve) zoektijd ligt overigens lager, namelijk tussen de 1,2 jaar (voor een studio) en 3,5 jaar (voor een eengezinswoning). Overigens wordt niet elke woning direct geaccepteerd door een woningzoekende. Gemiddeld moet een woning 4 keer aangeboden voordat deze geaccepteerd wordt.

- In Haren ligt de gemiddelde wachttijd op een vergelijkbaar niveau als in Groningen-stad, namelijk 3,8 jaar. Gemiddeld wordt er 33 keer gereageerd op een vrijkomende woning. Daarnaast moet elke woning gemiddeld 1,8 keer worden aangeboden voor deze wordt verhuurd.
- In Ten Boer is de druk op de sociale huurmarkt beduidend lager dan in Groningen-stad en Haren. In 2017 zijn er 22 woningen verhuurd (waarvan drie woningen met een urgentieverklaring) en bedroeg de gemiddelde inschrijftijd 1,3 jaar. De gemiddelde inschrijftijd schommelde in de periode 2013 tot en met 2017 tussen de 0,8 jaar en 1,5 jaar.

De woonwensen in beeld

Ongeveer 35% van de huishoudens geeft aan binnen vijf jaar te willen verhuizen, waarvan circa 22% binnen twee jaar. Jongere huishoudens zijn over het algemeen het meest verhuisgeneigd: bijna de helft geeft aan binnen twee jaar te willen verhuizen.

- De belangrijkste redenen om te verhuizen hangen vooral samen met kenmerken van de huidige woning. Verreweg de belangrijkste reden om te verhuizen is dat men aangeeft dat de huidige woning te klein is. Andere belangrijke motieven die met de huidige woning samenhangen zijn dat de huidige woning te duur is, de woning niet geschikt is om oud in te worden, of niet te verduurzamen is. Ouderen geven vaak (24% van de 65-plussers) aan dat hun woning niet te klein, maar juist te groot is.
- Het is ook duidelijk dat niet iedereen een 'harde' verhuiscens heeft. Van de respondenten die aangeven te willen verhuizen (ook mensen die aangeven te willen verhuizen als het aanbod dit

toelaat) heeft slechts 42% daadwerkelijk stappen gezet om een woning te vinden. Dit kan zijn door te reageren op vrijkomend aanbod van corporaties of op internet zoeken naar een huur- of een koopwoning.

- De kwalitatieve woningvraag verschilt per huishoudenstype en levensfase. Jonge huishoudens zijn sterk georiënteerd op appartementen en studio's. Bij gezinnen met kinderen constateren we een sterke vraag naar (ruime) grondgebonden woningen. Bij 65-plussers richt de vraag zich juist sterk op 'geschikte' woningen; zowel appartementen als grondgebonden seniorenwoningen. Ook als we kijken naar het gewenste woonmilieu zijn er duidelijk verschillen zichtbaar tussen de verschillende huishoudenstypen. Jonge huishoudens richten zich sterk op binnenstedelijk en stedelijke woonmilieus, terwijl gezinnen juist meer georiënteerd zijn op substedelijke kernen. In vergelijking tot de overige huishoudenstypen geven ouderen relatief vaak de voorkeur aan een woning in een centrum dorps woonmilieu.

Gewenste woningvraag per woonmilieu

In onderstaande tabel is per woonmilieu het gewenste woningtype weergegeven. Hier zien we dat er in de (binnen)stedelijke woonmilieus een sterke vraag is naar appartementen. Ook in centrum dorps woonmilieus is de vraag naar appartementen hoog. Dit heeft te maken met de woonwens van ouderen, die vaak de voorkeur geven aan dit woonmilieu: zij willen het liefst in (gelijkvloerse) appartementen wonen – al dan niet in de huursector. In dorps en landelijk dorps woonmilieu is de vraag naar vrijstaande woningen het grootst. In de substedelijke kernen zijn de woonvoorkeuren het meest gespreid.

Tabel 0.3: Gemeente Groningen. Gewenst woningtype per woonmilieu

	Appartement	Rijwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Studenten-huisvesting	Anders	Totaal
Binnenstedelijk	41%	11%	7%	8%	26%	6%	100%
Stedelijk	44%	18%	9%	9%	9%	11%	100%
Substedelijke kernen	26%	21%	19%	22%	5%	7%	100%
Centrum dorps	29%	15%	18%	18%	6%	14%	100%
Dorps	11%	16%	19%	43%	3%	9%	100%
Landelijk dorps	13%	9%	13%	53%	3%	10%	100%

Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Veel Groningers geven aan lastig een geschikte woning te vinden

Het overgrote deel van de woningzoekenden geeft aan moeite te hebben met het vinden van een geschikte woning. De belangrijkste belemmering die men ervaart is een gebrek aan betaalbaar aanbod. Bijna de helft van de respondenten geeft dit aan. Voor een deel komt dit door te weinig eigen geld om een woning te kopen, of doordat men particuliere huurwoningen te duur vindt.

Wat gebeurt er als mensen geen geschikte woning kunnen vinden? In bijna de helft van de gevallen stellen zij dan hun verhuisplannen uit. Tussen verschillende huishoudenstypen zijn hier echter wel verschillen:

- Jonge huishoudens stellen relatief vaak hun woonwensen bij: zij zijn wat flexibeler als het om hun volgende woning of locatie gaat.
- Ouderen geven juist aan dat helemaal niet verhuizen als ze geen geschikte woning vinden.

Woningvraag huishoudens 18 tot 30 jaar

In Groningen wonen veel jonge huishoudens waaronder studenten, jonge zelfstandig wonende huishoudens en thuiswonende jongeren die de wens hebben om zelfstandig te wonen. In totaal is bijna

een derde van de huishoudens in de leeftijdscategorie 18 tot 30 jaar. Omdat deze groep veel verhuist wordt deze groep ook wel gezien als de 'motor' van de woningmarkt.

- Een groot deel van de studenten en thuiswonende jongeren heeft concrete verhuisplannen. Van beide groepen wil ongeveer 30% binnen een jaar verhuizen. De groep zelfstandig wonende jonge huishoudens is minder verhuigeneigd: circa 16% wil binnen een jaar verhuizen.
- De meeste studenten en thuiswonende jongeren geven aan op zoek te zijn naar een huurwoning. Bij de jonge zelfstandige huishoudens ligt de oriëntatie juist sterker op de koop. Zij hebben al een stap op woningmarkt gemaakt en willen vaker doorstromen van een huur- naar een koopwoning.
- Studenten en thuiswonende jongeren zijn doorgaans op zoek naar een appartement (34% en 28%) of een studio/studentenwoning (38% en 47%). De groep jonge zelfstandige huishoudens richt zich behalve op appartementen ook op eengezinswoningen. Opvallend is dat een groot deel van deze groep aangeeft op zoek te zijn naar een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning.
- De meeste huishoudens tussen de 18 en 30 jaar willen verhuizen omdat hun huidige woning te klein is. Dit geldt voor zowel studenten als zelfstandig wonende huishoudens. Ongeveer de helft van de respondenten geeft aan dat dit een reden is waarom zij willen verhuizen.
- De belangrijkste reden waarom jongeren geen woning kunnen vinden, is dat ze aangeven dat er te weinig betaalbaar aanbod is. Enerzijds ligt dit aan het gebrek aan voldoende betaalbare woningen. Anderzijds is de financiering een groot probleem voor veel jonge huishoudens. Zo geeft 40% van de jonge zelfstandige huishoudens aan dat particuliere huurwoningen te duur zijn. Daarnaast geeft 33% aan dat zij geen hypotheek kunnen krijgen waarmee zij een woning kunnen kopen.

Woningvraag middeninkomens

Middeninkomens hebben een bruto jaarinkomen tussen €36.000 en circa €46.000. Zij verdienen doorgaans te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kopen. De meeste middeninkomens zijn één- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd 25 tot 65 jaar (52%). Ongeveer een kwart is 65 jaar of ouder.

- De meeste middeninkomens wonen in een appartement (42%) of rijwoning (36%). In totaal woont 59% in een koopwoning, 22% in een huurwoning van een woningcorporatie en 19% in een particuliere huurwoning. Middeninkomens met een huurwoning betalen vaak een huur tussen de € 417 en € 597. Ongeveer 21% betaalt een huur tussen € 700 en €900.
- Van de totale groep wil 16% binnen twee jaar verhuizen. Ongeveer een derde zoekt een appartement. Rijwoningen (17%), twee-onder-een-kapwoningen (17%) en vrijstaande woningen (18%) zijn ongeveer even populair.

Verreweg de belangrijkste belemmering die middeninkomens tegenkomen op zoek naar een woning is het gebrek aan betaalbare woningen. Voor een deel komt dit doordat middeninkomens niet voldoende eigen geld hebben om een woning te kunnen financieren (25%), waardoor een kleiner deel van de woningmarkt betaalbaar voor hen is. Huren kan dan een optie zijn, maar veel middeninkomens geven aan dat particuliere huurwoningen te duur zijn (24%).

Woningvraag internationals

De meerderheid van de werkende expats en internationale studenten wil graag verhuizen. De voornaamste redenen hiervoor zijn dat de huidige woning te klein of te duur is. Een andere belangrijke reden is de wens om dichterbij de studie of werk te wonen. De locatie lijkt hiermee een belangrijkere rol te spelen dan bij Nederlandse woningzoekenden.

Tijdens de zoektocht komen internationale woningzoekenden dezelfde obstakels tegen als Nederlandse woningzoekenden. Het geringe (betaalbare) aanbod in Groningen is het voornaamste obstakel. Ook zijn de prijzen te hoog en zijn de wachtlijsten voor huurwoningen (vooral voor studenten) te lang.

Internationale studenten zijn sterker op (formele) huisvesting vanuit bijvoorbeeld de SSH aangewezen, omdat ze minder goed terug kunnen vallen op het netwerk dat Nederlandse studenten wel hebben. Als men geen woning kan vinden, geeft de meerderheid aan te blijven wonen in de hun huidige woning. Anderen gaan op zoek naar een ander woningtype.

Benodigde omvang van de kernvoorraad

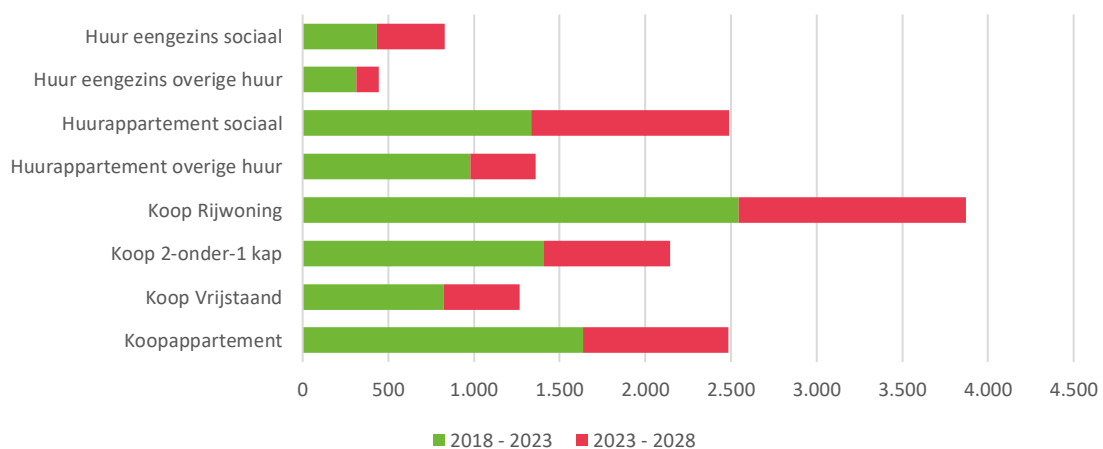
In de periode tot en met 2023 neemt het aantal huishoudens met een inkomen tot €41.055 toe met 3.075 tot 5.360 huishoudens. Bij een gelijkblijvende scheefheid (10%) zal de gewenste omvang van de sociale voorraad in de komende tien jaar moeten toenemen met 1.330 tot 2.500 woningen. Dit is een netto toevoeging van 135 tot 250 sociale huurwoningen per jaar.

- In Groningen-stad ligt de gewenste netto toevoeging op 130 tot 240 sociale huurwoningen in de komende tien jaar. Gelet op de toename van de druk op de sociale voorraad is het wenselijk om in te spelen op de bovenkant van deze bandbreedte: tussen de 200 en 240 woningen per jaar.
- In Haren is de gewenste toevoeging geraamd op het toevoegen van maximaal 50 woningen.
- In Ten Boer is de gewenste toevoeging geraamd op maximaal 20 woningen bij een gelijkblijvende scheefheid. Gelet op de beperkte druk op de sociale huurmarkt ligt in Ten Boer de focus eerder op het vervangen van woningen dan op groei van de voorraad.
- Bij een toename van de scheefheid neemt de vraag naar sociale woningen toe. Dit betekent overigens niet dat de oplossing direct ligt in een grotere nieuwbouwopgave. Het bevorderen van doorstroming kan hier ook een belangrijke rol in spelen.

Kwalitatieve behoefte in de komende jaren

De belangrijke factoren bij het bepalen van de kwalitatieve woningontwikkeling zijn, naast de bevolkings-samenstelling en de woonwensen, ook de economische ontwikkelingen. Wanneer het economisch minder goed gaat, neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe. De verkoopbaarheid van koopwoningen komt in economisch slechte tijden onder druk te staan. Bij economische voorspoed is dit beeld anders. De oriëntatie komt dan sterker op de koopvoorraad te liggen en de vraag naar (sociale) huurwoningen neemt minder toe. Voor de inschatting van de kwalitatieve woningbehoefte zijn we uitgegaan van een inkomens-ontwikkeling van +0,3% op jaarbasis. De gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad op basis van woonwensen, woongedrag, bevolkingsontwikkeling en economisch-midden scenario ziet er als volgt uit.

Figuur 0.3: Gemeente Groningen. Kwalitatieve vraag naar eigendom en type, 2018-2028



Bron: CBS Microdata, Woonwensenenquête Groningen 2018, bewerking Companen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningmarkt in de gemeente Groningen is volop in beweging. De ‘magneet van het noorden’ is een cultureel en economisch sterk gebied dat regionale, nationale en internationale aantrekkingskracht heeft voor werkende jongeren, studenten, gezinnen, ouderen en expats. Een gemeente die van alle markten thuis is en alle woonmilieus biedt, van binnenstedelijk tot landelijk. Groningen heeft een jonge bevolking, met veel studenten en net-afgestudeerden. Ondertussen verandert de samenleving snel. Steeds meer mensen worden gezonder oud en mensen met een zorgvraag wonen langer thuis. Groningen kent veel kleine huishoudens en de verwachting is dat kleine huishoudens in de toekomst steeds meer de norm worden. Meer kleinere huishoudens vraagt om een nog grotere vraag naar woningen. Deze ontwikkelingen roepen de vraag op: wat is er nodig om van Groningen een inclusieve stad te maken waar iedereen op een prettige manier met elkaar kan wonen, van studenten tot kwetsbare doelgroepen? Door de economische groei en de gespannen woningmarkt komt meer dan elders in het noorden de betaalbaarheid van het wonen onder druk te staan. Het vinden van een woning die past bij hun budget en hun levensfase – zonder dat men er al te lang op hoeft te wachten – vraagt daarmee een flinke inspanning van mensen.

Op 1 januari 2019 zijn de gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer samengevoegd tot de nieuwe gemeente Groningen. De heringedeelde gemeente en de corporaties hebben behoefte om te beschikken over een totaalbeeld van de woningmarkt en de betaalbaarheid van het wonen voor haar gehele grondgebied. Om de komende jaren de juiste keuzes te kunnen maken hebben de gemeente en de corporaties besloten om onderzoek uit te voeren naar de woonbehoeften en woonlasten in Groningen. Dit onderzoek dient dan ook als gezamenlijk vertrekpunt voor partijen om het gesprek te kunnen voeren over ambities en afspraken te maken over hoe zij aan de behoefte en betaalbaarheid van inwoners invulling willen geven.

Dit onderzoek bestaat uit twee deelonderzoeken: een woonwensenonderzoek, en een woonlastenonderzoek. De uitkomsten worden gepresenteerd in twee separate rapportages. In dit rapport zijn de uitkomsten van het woonwensenonderzoek beschreven.

1.2 Vraagstelling

Dit onderzoek geeft inzicht in de verwachte vraag naar woningen. De onderzoeksvragen luiden als volgt:

1. Hoe ziet de huidige bevolkings-, huishoudens- en woningvoorraadsamenstelling eruit en hoe heeft deze zich in de afgelopen jaren ontwikkeld?
2. Wat is een bevolkingsprognose die realistisch is en aansluit bij de situatie in de nieuwe gemeente Groningen?
3. Wat zijn de verhuismotieven en woonwensen van verschillende doelgroepen in de gemeente Groningen?
4. Welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad is in de periode 2018 tot 2028 te verwachten: naar koop, sociale huur en vrije sectorhuur en naar doelgroepen, marktsegmenten en woonmilieus?

1.3 Aanpak

Statistische analyse bestaande bronnen

Het eerste deel van het onderzoek bestond uit een statistische analyse van een aantal trends op de lokale woningmarkt; de bevolkings- en huishoudensontwikkeling (zowel in het recente verleden als in de toekomst), migratiebewegingen en de kenmerken van de woningvoorraad. Hiervoor zijn de volgende bronnen gehanteerd:

- De analyse van de bevolking en huishoudenssamenstelling is gebaseerd op CBS-statistieken.
- De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie en voorraadgegevens van de corporaties.
- De dynamiek op de sociale huur- en koopmarkt is in beeld gebracht op basis van verhuurgegevens van de corporaties en transactiecijfers van Woningmarktcijfers.nl.
- De verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht met behulp van CBS-microdata. Deze microdatabestanden geven inzicht in alle feitelijke verhuisbewegingen in de periode 2006 tot en met 2016.

Enquête onder huishoudens en 'internationals'

Daarnaast is er een enquête gehouden onder huishoudens in de gemeente Groningen. Hiervoor is een steekproef getrokken onder alle huishoudens. Daarbij is een aanvullende steekproef getrokken onder jongeren in de leeftijd tot 30 jaar om ervoor te zorgen dat er voldoende respons is van deze groep. In totaal zijn 16.460 huishoudens aangeschreven. In de enquête (die zowel via internet als schriftelijk ingevuld kon worden) zijn vragen voorgelegd over onder andere de huidige woonsituatie, de woontevredenheid, eventuele verhuisplannen en woonwensen indien men wil verhuizen. Daarnaast is in de enquête aandacht besteed aan de beleving over woonlasten.

Aanvullend is er een Engelstalige vragenlijst voorgelegd aan internationals. Het gaat hierbij om een mix van buitenlandse studenten en buitenlandse werknemers. Deze vragenlijst is verspreid door middel van een link in de brief die naar huishoudens in de steekproef is verzonden. Daarnaast zijn tien bedrijven met de meeste buitenlandse werknemers benaderd om vragenlijst te verspreiden. De vragen die zijn voorgelegd hadden betrekking op woonwensen en huidige ervaringen op de woningmarkt.

Respons

In totaal hebben 2.920 respondenten deelgenomen aan de enquête. Dit is een responspercentage van 18%. Daarmee is de respons ruim voldoende om op het niveau van de te onderscheiden deelgebieden betrouwbare uitspraken te doen. Uitgaande van een betrouwbaarheidsniveau van 95% en 5% nauwkeurigheidsmarge.

Tabel 1.1: Gemeente Groningen. Responsoverzicht enquête per deelgebied

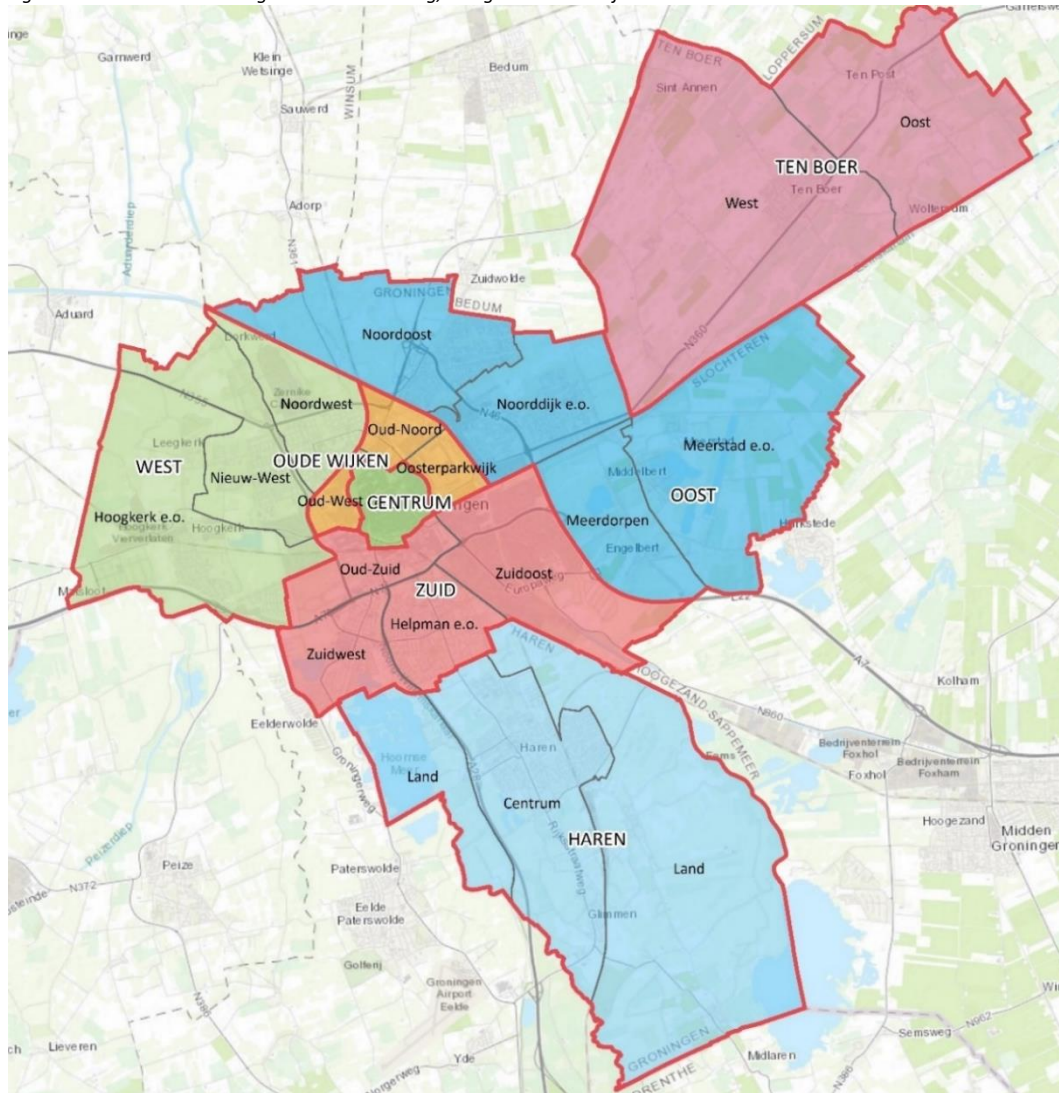
Deelgebied	Aantal huishoudens	Steekproef	Respons	Respons %
Groningen-West	24.465	2.445	432	18%
Groningen-Oost	16.225	2.285	423	19%
Groningen-Zuid	32.745	2.550	428	17%
Groningen-Centrum	17.870	2.490	386	16%
Groningen-Oude wijken	31.225	2.625	381	15%
Haren	8.790	2.135	396	19%
Ten Boer	2.980	1.930	474	25%
Totaal	134.300	16.460	2.920	18%

Daarnaast hebben in totaal tachtig internationals deelgenomen aan de enquête. Deze respons is onvoldoende om statistisch betrouwbare uitspraken te doen voor de totale groep, maar geven een indicatieve richting.

Uitwerking naar deelgebied

In het woningmarktonderzoek worden de uitkomsten gepresenteerd op het niveau van zeven deelgebieden. Het gaat hierbij om de deelgebieden Groningen-West, Groningen-Oost, Groningen-Zuid, Groningen-Centrum, Groningen-Oude wijken, Haren en Ten Boer. De indeling is als volgt:

Figuur 1.1: Gemeente Groningen. Gebiedsindeling, deelgebieden en wijken



Bron: CBS; ESRI, 2019.

Marktkennerspanel

De eerste uitkomsten van het onderzoek zijn voorgelegd en besproken tijdens het marktkennerspanel op 6 maart 2019. Tijdens deze bijeenkomst zijn de resultaten verder ingekleurd en aangescherpt. In drie groepen zijn verdiepende gesprekken gevoerd over de thema's 'wonen en zorg', 'woonlasten en de sociale huurmarkt' en de 'particuliere huurmarkt'. Bij het marktkennerspanel waren verschillende partijen aanwezig: corporaties, ontwikkelaars, makelaars, universiteit Groningen, welzijnsorganisaties en beleidsmedewerkers van de gemeente Groningen.

2 Demografische terugblik en prognose

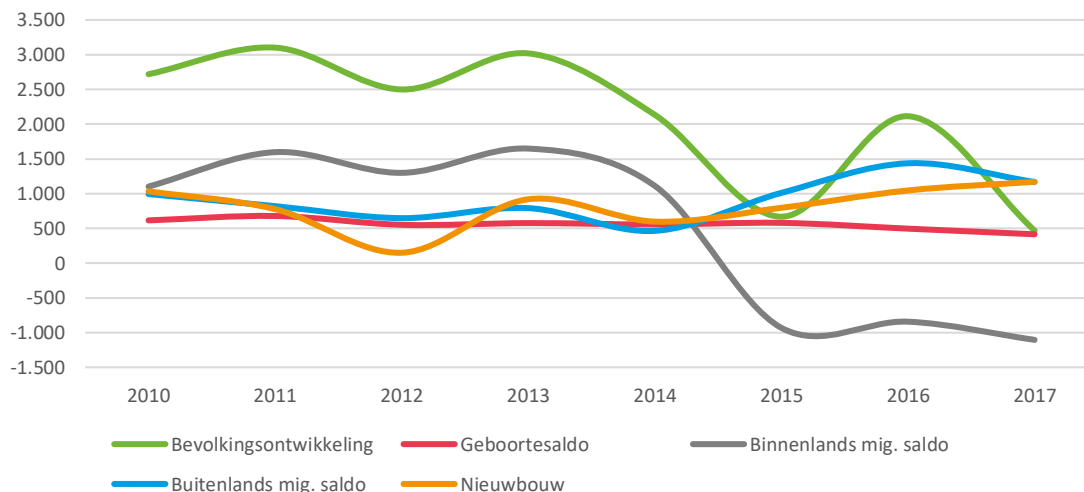
In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt in de gemeente Groningen. Dit hoofdstuk blikt enerzijds terug op recente demografische ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens. Anderzijds gaan we in op de toekomst, door de verwachte demografische ontwikkelingen van Groningen in de komende jaren te schetsen.

2.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

Bevolking groeit minder hard door lagere instroom studenten

De bevolking van Groningen (de voormalige gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer samengenomen) groeide van 213.240 in 2010 naar 229.960 inwoners in 2018. De bevolkingsgroei is de afgelopen jaren wel in snelheid afgenomen. Tussen 2010 en 2014 bedroeg de bevolkingsgroei 5%, waar dit in de afgelopen vier jaar gedaald is naar een groei van 2%.

Figuur 2.1: Gemeente Groningen. Ontwikkeling bevolkingsgroei 2010-2017

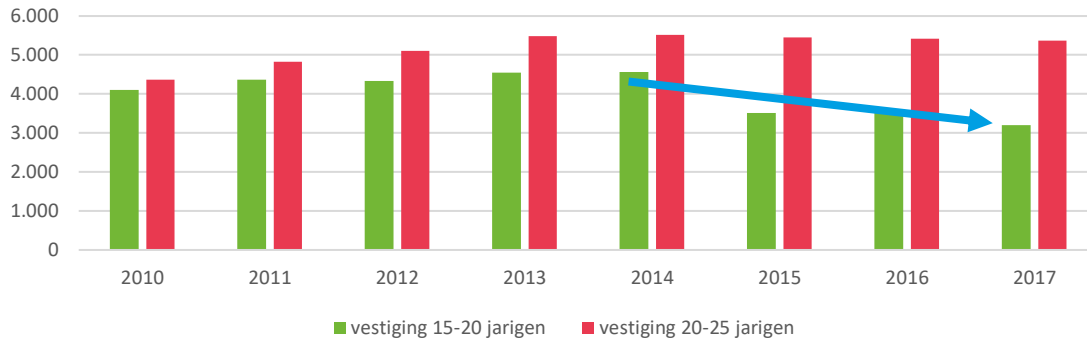


Bron: CBS, 2019

De dalende bevolkingsgroei wordt grotendeels veroorzaakt door een daling van het binnenlands migratiesaldo. In de stad Groningen zien we vanaf 2015 een binnenlands vertrekoverschot. Dit is een belangrijke trendbreuk met het verleden. De belangrijkste reden hiervoor is dat vanaf 2015 de instroom van het aantal jongeren in de leeftijd 15-20 jaar is gedaald. Een belangrijke oorzaak ligt in de wijziging van het leenstelsel in 2015, waardoor jonge studenten minder of pas op latere leeftijd op kamers gaan. De verwachting is dat door het dalende aantal instromende studenten er over een paar jaar ook een lager aantal afgestudeerden uitstroomt: hierdoor zal het binnenlands migratiesaldo waarschijnlijk normaliseren.

Onderstaande figuur illustreert duidelijk de verandering in de instroom van jongeren in de leeftijd 15 tot 20 jaar. In 2014 vestigden zich ruim 4.500 jongeren in deze leeftijdsklasse en in 2015 is dit met ruim 1.000 personen afgenomen naar circa 3.200. De instroom van jongeren in de leeftijd 20 tot 25 jaar is overigens stabiel gebleven.

Figuur 2.2: Gemeente Groningen. Vestiging jongeren (binnenlandse migratie), 2010-2017



Bron: CBS, 2019

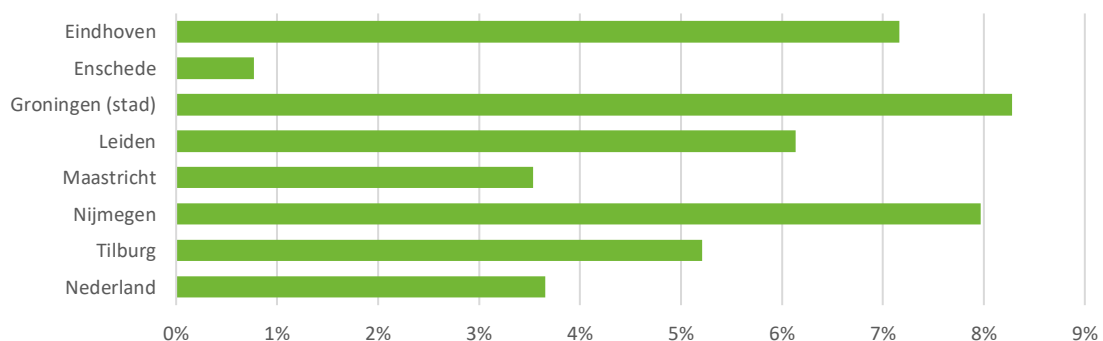
Duidelijk is dat de instroom van studenten een belangrijke rol speelt in de bevolkingsontwikkeling van de stad Groningen. Als we kijken naar de deelgebieden Haren en Ten Boer dan valt het volgende op:

- Haren kent de afgelopen jaren een vestigingsoverschot. Dit betekent dat mensen zich per saldo vestigen in Haren. De afgelopen jaren zijn er relatief veel nieuwbouwwoningen gerealiseerd in Haren en dit heeft geleid tot een extra groei van de bevolking.
- Het migratiesaldo in Ten Boer is daarentegen redelijk in evenwicht: er stromen ongeveer even veel mensen in als uit.

Groei Groningen-stad in vergelijking tot andere kennissteden

Ondanks de afname van de groei is de Groningse bevolking beduidend harder gegroeid dan de Nederlandse bevolking. In de periode 2010-2018 is de Nederlandse bevolking toegenomen met 3,7%, terwijl de bevolking in de stad Groningen met 8,3% is toegenomen. Ook in vergelijking tot andere kennissteden kent Groningen een sterke bevolkingsgroei. Alleen in Nijmegen lag de bevolkingsgroei in de afgelopen jaren op een vergelijkbaar niveau als in Groningen.

Figuur 2.3: Gemeente Groningen. Bevolkingsgroei vergelijkbare kennissteden, 2010-2018



Bron: CBS, 2019

Tabel 2.1: Gemeente Groningen. Ontwikkeling bevolking 2015-2018

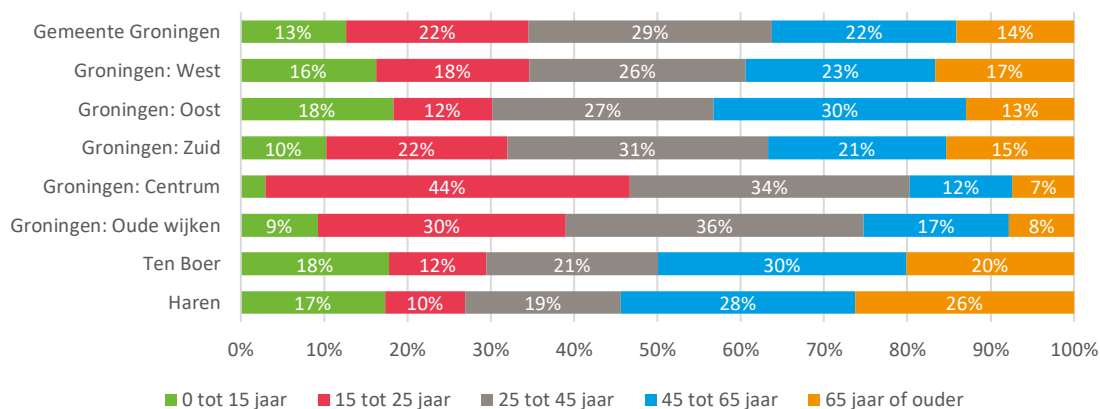
	2015	2016	2017	2018	Ontwikkeling 2015-2018
Groningen-West	47.000	46.975	46.935	47.090	0%
Groningen-Oost	34.185	34.070	34.965	35.000	2%
Groningen-Zuid	52.270	52.700	52.840	52.750	1%
Groningen-Centrum	21.560	22.170	22.635	22.550	5%
Groningen Oude-Wijken	44.675	45.025	45.245	45.415	2%
Haren	18.925	19.075	19.570	19.860	5%
Ten Boer	7.450	7.350	7.290	7.290	-2%
Gemeente Groningen	226.065	227.365	229.480	229.955	2%

Bron: CBS, 2019

De relatief jonge bevolkingsopbouw is kenmerkend voor Groningen

Kenmerkend voor de gemeente Groningen is de relatief jonge leeftijdsopbouw van de bevolking. Er wonen in de gemeente relatief veel jongeren in de leeftijd 15 tot 25 jaar (22% in Groningen t.o.v. 12% landelijk) en veel mensen in de leeftijd 25 tot 45 jaar (29% t.o.v. 25% landelijk). Het aandeel 65-plussers is met 14% relatief beperkt. Landelijk ligt het aandeel 65-plussers op 19%.

Figuur 2.4: Gemeente Groningen. Samenstelling leeftijdsopbouw bevolking naar deelgebied



Bron: CBS, 2019

Binnen de gemeente zijn overigens wel duidelijke verschillen waarneembaar in de leeftijdsopbouw tussen de deelgebieden. Vooral in de deelgebieden Centrum en Oude wijken wonen veel jongeren (in de leeftijd van 15 tot 25 jaar). Dit is te verklaren door het grote aantal studenten dat in deze wijken woont. In Ten Boer en Haren wonen daarentegen relatief veel ouderen en is vooral het aantal inwoners tussen de 15 en 25 jaar relatief laag.

Aantal huishoudens met 11% gegroeid

Het aantal huishoudens steeg de afgelopen jaren harder dan het aantal inwoners. Waar het aantal inwoners met circa 8% groeide, groeide het aantal huishoudens met 11% in de periode 2010-2018. Door de vergrijzing neemt de gezinsverdunning toe en wordt het aantal personen per huishouden kleiner.

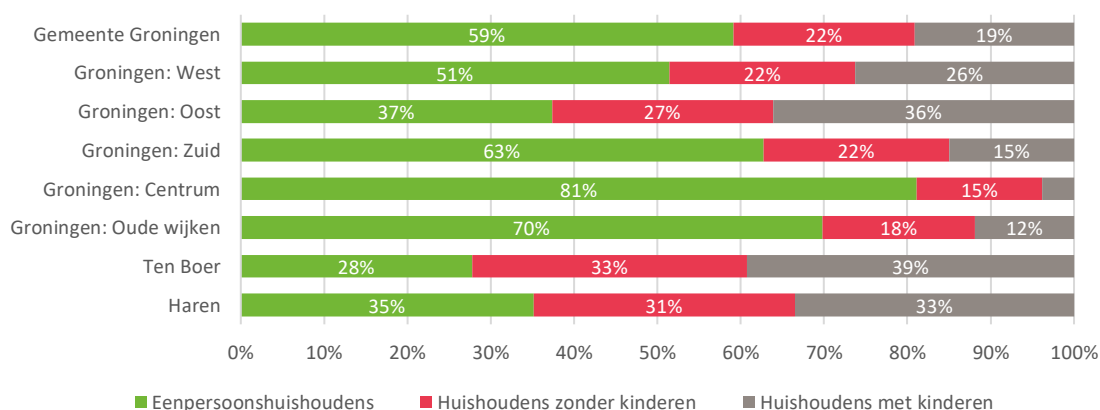
Tabel 2.2: Gemeente Groningen. Ontwikkeling huishoudens 2015-2018

	2015	2016	2017	2018	Ontwikkeling 2015-2018
Groningen-West	23.985	24.085	24.200	24.465	2%
Groningen-Oost	15.655	15.685	16.160	16.225	4%
Groningen-Zuid	32.625	32.690	32.785	32.745	0%
Groningen-Centrum	17.125	17.595	18.055	17.870	4%
Groningen Oude-Wijken	30.885	31.095	31.070	31.225	1%
Haren	8.555	8.545	8.705	8.790	3%
Ten Boer	2.960	2.965	2.960	2.980	1%
Gemeente Groningen	131.790	132.660	133.935	134.300	2%

Bron: CBS, 2019

Op dit moment bestaat 81% van de huishoudens uit één of twee personen (zonder kinderen). Kleine huishoudens wonen vooral in de stad Groningen, met name in de deelgebieden Centrum, Oude wijken en Zuid. In Ten Boer en Haren, maar ook in Groningen Oost wonen juist relatief veel gezinnen en is het aandeel kleine huishoudens een stuk kleiner.

Figuur 2.5: Gemeente Groningen. Samenstelling huishoudens naar deelgebied



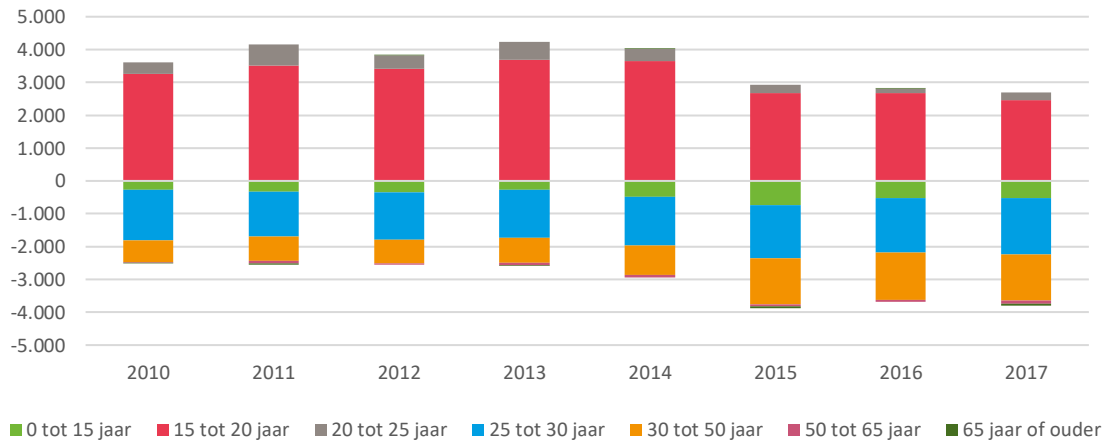
Bron: CBS, 2019

2.2 Verhuispatronen nader geanalyseerd

Vestiging van jonge huishoudens, vertrek van gezinnen

Verhuispatronen spelen een belangrijke rol in de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. In onderstaande figuur worden de binnenlandse migratiesaldi per leeftijdsklasse weergegeven. Hier is duidelijk te zien dat het positieve migratiesaldo van 15- tot 25-jarigen in 2015 sterk daalde, terwijl het negatieve migratiesaldo van 25- tot 50-jarigen sterk steeg. Zoals gezegd, zien we hier de effecten van de wijziging van de studiefinanciering in 2015 terug. Verder valt op dat ook het vertrek van 0- tot 15-jarigen steeg. Dit hangt samen met de gegroeide uitstroom van de groep 25- tot 50-jarigen: gezinnen met kinderen verlaten vaker de gemeente dan dat zij zich er vestigen.

Figuur 2.6: Gemeente Groningen. Migratiesaldo per leeftijdsklasse 2010-2017

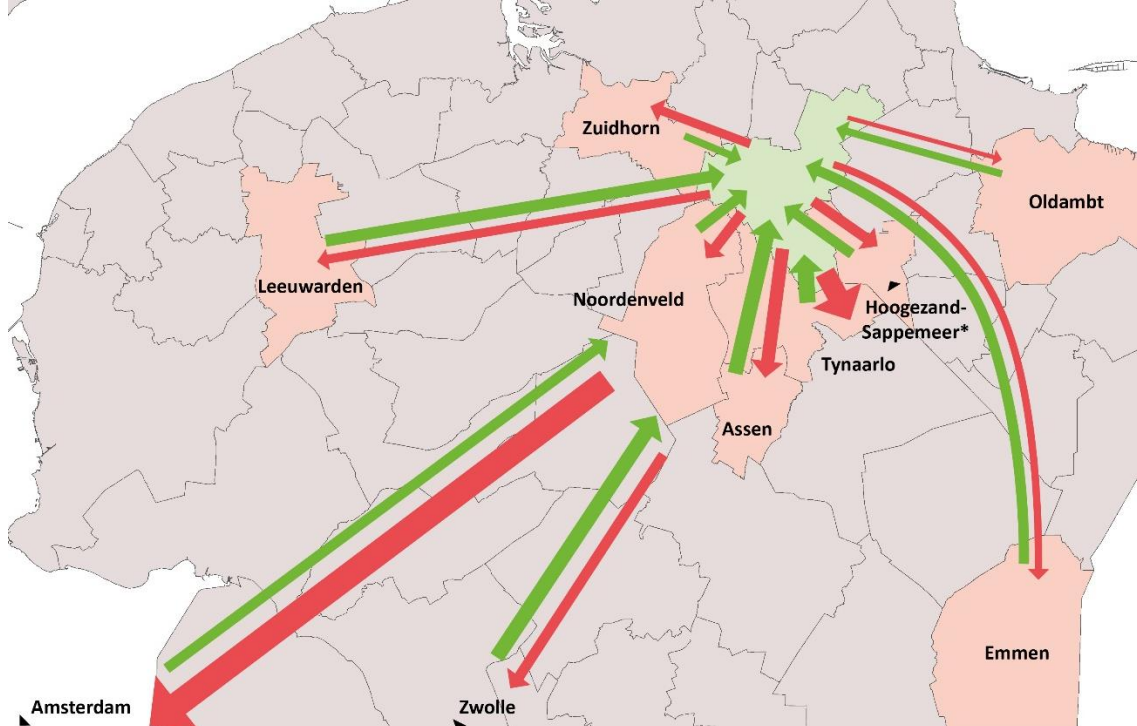


Bron: CBS, 2019

Groningen trekt mensen uit een brede regio

Waar komen vestigers vandaan? En naar welke gemeenten vertrekken de meeste mensen? De meeste vestigers in de gemeente Groningen komen uit Noord-Nederland. Vooral vanuit middelgrote steden als Assen, Leeuwarden en Emmen komen veel mensen in Groningen wonen. Dit tegenover een relatief laag aantal vertrekkers naar deze gemeenten. Vanuit kleinere regiogemeenten als Tynaarlo en Noordenveld verhuizen ook veel mensen naar Groningen. Hier zien we echter dat er nog meer mensen juist naar deze gemeenten vertrekken: het migratiesaldo is negatief. Het grootste aantal vertrekkers vanuit Groningen verhuist echter naar Amsterdam.

Figuur 2.7: Gemeente Groningen. Verhuisstromen tussen Groningen en top 10 herkomstgemeenten, 2006-2016



Bron: CBS microdata, 2019

Tabel 2.3: Gemeente Groningen. Top 10 herkomstgemeenten vestigers, afgezet tegen aantal vertrekkers, 2006-2016

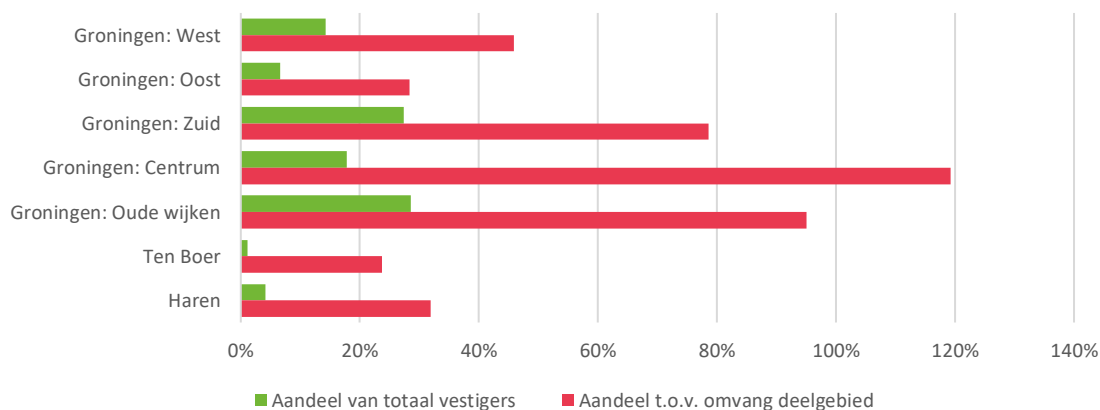
Gemeente	Vestiging		Vertrek		Saldo
Tynaarlo	6.480	4%	8.345	6%	-1.865
Assen	5.673	4%	5.202	4%	471
Leeuwarden	4.722	3%	3.652	3%	1.070
Hoogezand-Sappemeer	4.238	3%	4.214	3%	24
Noordenveld	4.201	3%	4.036	2%	165
Emmen	4.189	3%	2.618	2%	1.571
Amsterdam	3.491	3%	10.690	7%	-7.199
Zwolle	3.245	2%	4.020	2%	-775
Zuidhorn	3.147	2%	3.353	3%	-206
Oldambt	3.044	2%	2.082	1%	962
Overig Noord-Nederland	64.932	43%	50.246	35%	14.686
<i>Overig Nederland</i>	<i>43.758</i>	<i>29%</i>	<i>44.531</i>	<i>31%</i>	<i>-733</i>
Totaal Nederland	151.120	100%	142.989	100%	8.131

Bron: CBS microdata, 2019

Vestigers zijn sterk georiënteerd op Centrum, Oude wijken en Zuid

De meeste vestigers richten zich op de deelgebieden Centrum, Oude wijken en Zuid. In absolute zin vestigen zich veel minder mensen in Haren en Ten Boer. Dit komt mede doordat hier minder huizen staan dan in de andere deelgebieden. Wanneer we het aandeel vestigers afzetten tegen de omvang van de deelgebieden¹, zien we dat Haren relatief meer mensen aantrekt dan Groningen Oost. Groningen Centrum, Zuid en Oude wijken trekken verreweg de meeste vestigers aan ten opzichte van hun omvang. Dit zijn ook de deelgebieden waar veel studenten naartoe verhuizen.

Figuur 2.8: Gemeente Groningen. Aandeel vestigers per deelgebied, 2006-2016



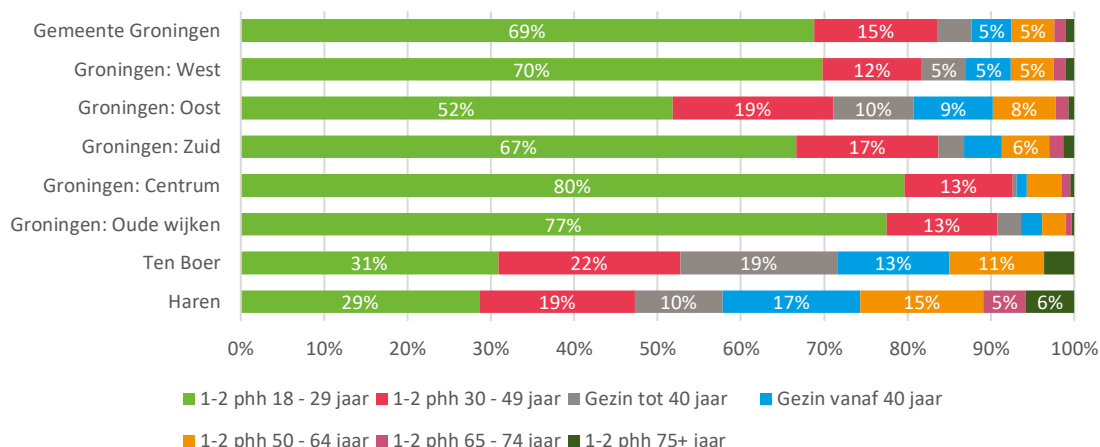
Bron: CBS microdata, 2019

Jonge huishoudens gericht op de stad: gezinnen en ouderen op Haren en Ten Boer

Dit is ook te zien wanneer we kijken naar de huishoudentypen die zich in de afgelopen jaren in de gemeente Groningen hebben gevestigd. Circa 69% van de huishoudens die naar Groningen verhuist, is een één- of tweepersoonshuishouden tussen de 18 en 29 jaar (voor een groot deel studenten). In Groningen-Centrum en Oude wijken gaat het zelfs om respectievelijk 80% en 77%. Binnen de stad Groningen trekt stadsdeel Oost iets minder jonge huishoudens maar juist meer gezinnen. Haren en Ten Boer trekken relatief veel gezinnen en oudere één- en tweepersoonshuishoudens, en weinig jonge huishoudens.

¹ De rode balkjes laten het aandeel vestigers ten opzichte van de omvang van het deelgebied zien. In Groningen West zijn tussen 2006 en 2016 ruim 21.610 vestigers komen wonen (14% van het totale aantal vestigers in Groningen). In Groningen West wonen 47.075 mensen. Het aandeel vestigers in Groningen West, afgezet tegen het inwonertal is dus $21.610 / 47.075 = 46\%$.

Figuur 2.9: Gemeente Groningen. Vestigers naar huishoudenstype, 2006-2016



Bron: CBS microdata, 2019

Haren en Ten Boer relatief sterker op zichzelf georiënteerd

De meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeente: in twee derde van de verhuizingen is dit het geval. Uitgesplitst naar deelgebied zien we dat Ten Boer het hoogste aandeel binnenverhuizers telt (40%). Ook inwoners van Haren, en in iets mindere mate Groningen West, zijn relatief sterk op zichzelf georiënteerd. Vanuit het Centrum en Haren vertrekken relatief veel mensen uit de gemeente. Voor het Centrum valt dit te verklaren door het grote aantal studenten dat na hun studie vertrekt. Vanuit Haren trekken relatief veel mensen naar de omliggende, meer landelijke gemeenten.

Tabel 2.4: Gemeente Groningen. Verhuisbewegingen binnen en tussen deelgebieden, 2006-2016

	Naar	Groningen: West	Groningen: Oost	Groningen: Zuid	Groningen: Centrum	Groningen: Oude wijken	Ten Boer	Haren	Vertrek uit gemeente	Totaal
Van										
Groningen: West		30%	5%	10%	6%	13%	0%	1%	34%	100%
Groningen: Oost		9%	29%	9%	5%	13%	2%	1%	31%	100%
Groningen: Zuid		8%	4%	26%	9%	14%	0%	3%	36%	100%
Groningen: Centrum		6%	3%	14%	21%	17%	0%	1%	38%	100%
Groningen: Oude wijken		9%	5%	13%	11%	23%	0%	1%	36%	100%
Ten Boer		4%	5%	7%	3%	5%	40%	1%	35%	100%
Haren		3%	2%	10%	5%	6%	0%	34%	40%	100%

Bron: CBS microdata, 2019

Binnen de gemeente heeft de geografische ligging van de voormalige gemeenten duidelijk invloed op de verhuisorientatie. Zo is Groningen Oost iets meer gericht op Ten Boer en komen relatief veel binnenverhuizers in Haren uit Groningen Zuid.

2.3 Verwachte ontwikkeling bevolking en huishoudens

Prognoses als basis voor beleid

Om ruimtelijk, sociaal of economisch beleid te kunnen maken is inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens nodig. Om dit inzicht te geven worden bevolkings- en huishoudensprognoses opgesteld. Een bevolkingsprognose geeft op basis van de huidige inzichten de meest waarschijnlijke bevolkingsontwikkeling weer. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een toekomstige voorspelling op basis van ontwikkelingen in het verleden.

Onzekerheden die een rol spelen

Bevolkings- en huishoudensprognoses worden berekend op basis van de laatste demografische inzichten en verwachtingen ten aanzien van de woningbouwproductie. Het gaat hierbij om verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte, het binnenlandsmigratiesaldo en het buitenlandmigratiesaldo. De praktijk leert overigens dat geboorte-, sterftecijfers en verhuisstromen niet eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn namelijk afhankelijk van verschillende factoren. Denk hierbij aan economische ontwikkelingen, veranderingen op wereldschaal (wel of geen instroom van vluchtelingen) en politieke beslissingen (waar worden woningen gebouwd?). Daarbij geldt voor Groningen, als studentenstad, dat de ontwikkeling van de studentenpopulatie veel onzekerheden met zich mee kan brengen. Om deze redenen worden prognoses regelmatig herijkt op basis van de nieuwste inzichten.

Welke ontwikkelingen hebben een positief effect op de verwachte huishoudensgroei?

Duidelijk is dat verwachtingen ten aanzien van migratiebewegingen een belangrijke rol spelen in de toekomstige huishoudensontwikkeling – en daarmee woningbehoefte – in de komende jaren. Er zijn verschillende ontwikkelingen en achtergronden die een positief effect hebben op de verwachte huishoudensontwikkeling.

- De druk op de (koop)woningmarkt is in de gemeente Groningen in de afgelopen vier jaar sterk toegenomen. Het aantal transacties in de koopvoorraad is in deze periode jaarlijks toegenomen, evenals de transactieprijs. Op dit moment is er groot vertrouwen in de koopmarkt en zijn de woonlasten nog steeds relatief gunstig door de lage hypotheekrente. Dit heeft een opstuwend effect in de vraag naar koopwoningen.
- De praktijk van de afgelopen jaren leert dat het lastig is om voldoende nieuwbouwwoningen te bouwen. Het aantal mensen en huishoudens blijft groeien en de bouwproductie lijkt vooral nog achter te blijven. Deze ontwikkeling leidt tot een woningtekort en dit tekort is in de afgelopen jaren alleen maar toegenomen. ABF geeft in haar publicatie 'Woningtekort: een nieuwe benadering van een actueel probleem' aan dat het veronderstelde woningtekort in Groningen naar schatting 5.000 woningen bedraagt (2017). Dit komt neer op een tekort van circa 4,7%. Ter vergelijking: het gemiddelde woningtekort in Nederland ligt op 3,2%.
- Uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (Kences) blijkt dat de groei van het aantal internationale studenten de komende tijd fors doorzet. Het gaat hierbij zowel om studenten die in Nederland een volledige opleiding volgen als studenten die hier een kort programma doen. Daarbij geldt dat wat aantal studenten betreft Groningen de vierde stad van Nederland is, maar als gekeken wordt naar het aantal studenten dat op kamers woont, Groningen nummer twee is na Amsterdam. De perifere ligging van Groningen speelt hier een belangrijke rol in.
- De stad Groningen vormt een centrale functie binnen Noord-Nederland als (verzorgings)centrum en economische motor. De afgelopen jaren is de werkgelegenheid sterk gegroeid en de verwachting is dat deze trend zich in de komende jaren zal voortzetten. Groningen telt momenteel ruim 134.000 banen en de verwachting is dat het aantal banen in de periode tot en met 2025 met 5.200 tot 11.900

toeneemt (bron: Van plaats genoeg naar de beste plekken, Bureau Buiten 2018). Deze banengroei doet zich met name voor in sectoren onderwijs en zorg. Een toename van het aantal arbeidsplaatsen kan een positief effect hebben op de migratie. Studenten verlaten na hun studie minder snel de stad en het biedt kansen om mensen van elders aan te trekken.

Welke ontwikkelingen temperen de huishoudensgroei?

Er zijn ook een aantal onzekerheden die ervoor kunnen zorgen dat de mate van huishoudensgroei in de komende jaren lager uit kan vallen.

- In veel omringende gemeenten in de regio is er op korte of middellange termijn sprake van stagnatie van huishoudensgroei of zelfs krimp. Op basis van de meest recente Primos-prognose (2017) groeit het aantal huishoudens in het woningmarktgebied Groningen met +16.230 in de periode 2017-2030. De gemeente Groningen neemt hiervan een groei van +9.180 huishoudens voor rekening. Realisatie van de Next-City ambitie van 20.000 woningen in deze periode in Groningen betekent dat de gemeente een groot deel van de regionale groei voor haar rekening zal nemen. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid effect hebben op de groei van het aantal huishoudens elders in de regio.
- Jongeren verlaten op steeds latere leeftijd het ouderlijk huis. In 2012 was de gemiddelde leeftijd 22,8 jaar en in 2017 is dit gestegen naar gemiddeld 23,5 jaar. Hier liggen meerdere redenen aan ten grondslag. Eén van de redenen is dat dat sinds de invoering van het sociaal leenstelsel (in 2015) steeds minder studenten op kamers zijn gaan wonen, zo blijkt uit eerder onderzoek van het CBS. Het effect hiervan is duidelijk zichtbaar in Groningen en resulteerde in een lagere bevolkingsgroei in de periode vanaf 2015. Voor de hoogte van de studiefinanciering maakt het overigens niet meer uit of studenten ingeschreven staan bij de ouder(s) of uitwonend zijn. De consequentie hiervan kan zijn dat de registratie van het aantal uitwonende studenten minder betrouwbaar wordt. Daarnaast blijven jongeren langer thuis wonen als er te weinig betaalbare woningen beschikbaar zijn om te starten.
- Op dit moment is er sprake van grote vraag naar nieuwbouwwoningen, mede vanwege een aantal gunstige factoren. Als het economisch tij keert, de onzekerheid over de arbeidsmarkt groter wordt of de hypotheekrente stijgt is de kans groot dat de vraag naar nieuwbouwwoningen afneemt.

Bevolkings- en huishoudensprognose: bandbreedte op basis van 2-varianten

Gelet op bovengenoemde onzekerheden is ervoor gekozen om de bevolkings- en huishoudensprognose te presenteren in een bandbreedte: een scenario laag en een scenario hoog. Beide prognoses geven de bandbreedte aan van de te verwachten ontwikkeling in de komende jaren.

- Het **scenario laag** is voor de voormalige gemeenten Haren en Ten Boer gebaseerd op de minimum-variant van de bevolkings- en huishoudensprognose uit het regionale woningmarktonderzoek Groningen-Assen. Voor de stad Groningen is gekozen om de helft van het binnen- en buitenlandse migratiesaldo uit de Next City prognose mee te nemen in de doorrekening. Dit ligt in lijn met de feitelijke ontwikkeling van het migratiesaldo in de periode 2013-2018.
- Het **scenario hoog** is voor Haren en Ten Boer gebaseerd op de maximum-variant van de bevolkings- en huishoudensprognose uit het regionale woningmarktonderzoek Groningen-Assen. Voor de stad Groningen is gekozen om de prognose op basis van de beleidsdoelstellingen die leidend zijn voor de Omgevingsvisie Next City, waarbij een doorrekening is gemaakt van realisatie van een bouwprogramma van 20.000 woningen in de periode tot en met 2033. In deze doorrekening is de veronderstelling opgenomen dat in de periode 2018-2021 sprake is van een versnelling in de bouwproductie en dat deze daarna weer afneemt.

Verwachte ontwikkeling van de bevolking

Op 1 januari 2018 telde de (nieuwe) gemeente Groningen 229.950 inwoners². Het aantal inwoners zal in de periode tot 2028 toenemen met +10.830 tot +19.665 personen. Dit komt neer op een groeipercentage van 5% tot 9% in de periode tot 2028. In de periode na 2028 is er nog steeds sprake van bevolkingsgroei, maar zal deze minder sterk zijn. In de periode 2028-2038 is de toename geraamd op +3.660 tot +9.570 personen.

Tabel 2.5: Gemeente Groningen. Bevolkingsprognose 'scenario laag' en 'scenario hoog', 2018-2038

	2018	2023	2028	2033	2038	2018-2028	2028-2038
Bevolkingsprognose – scenario laag	229.950	237.120	240.780	243.160	244.440	+10.830	+3.660
Bevolkingsprognose – scenario hoog	229.950	242.725	249.605	255.095	259.175	+19.655	+9.570

Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

Op basis van de prognoses is de groei te verwachten in Groningen-stad en daalt het aantal inwoners in Haren en Ten Boer. Voor Haren geldt overigens dat realisatie van nieuwbouw een sterke invloed heeft op de bevolkingsontwikkeling. Gelet op het aantrekkelijke woonmilieu van Haren zal nieuwbouw leiden tot groei in plaats van daling van het aantal inwoners. De vraag naar woningen in Ten Boer is beduidend lager en in dit deelgebied is de bevolkingsontwikkeling dan ook minder makkelijk te 'sturen' door beleidsmatige keuzes.

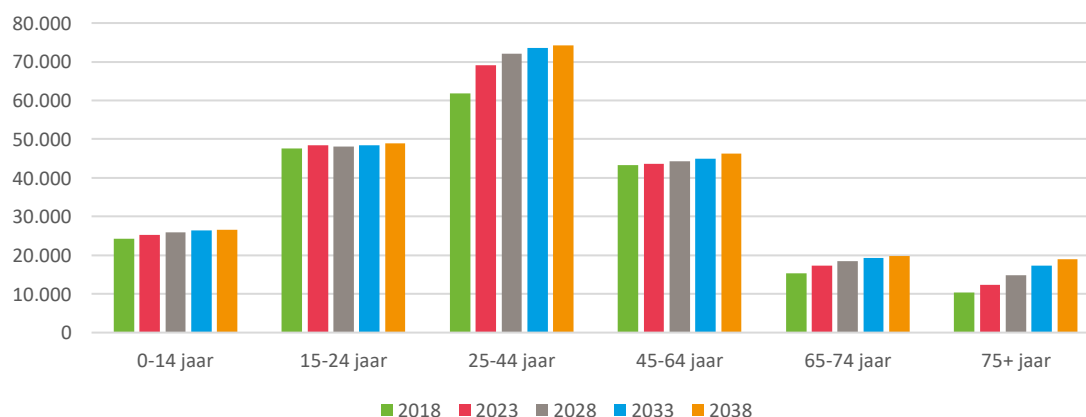
Tabel 2.6: Gemeente Groningen. Bevolkingsprognose 'scenario laag' en 'scenario hoog' naar deelgebied, 2018-2033

	Scenario laag			Scenario hoog		
	2018-2023	2023-2028	2028-2033	2018-2023	2023-2028	2028-2033
Groningen – stad	8.020	4.690	3.650	13.240	7.510	6.300
Haren	-450	-530	-690	-210	-310	-430
Ten Boer	-400	-500	-580	-260	-320	-380

Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

Duidelijk is dat de bevolking in de komende jaren zal blijven groeien, maar deze zal ook van samenstelling veranderen. Hoewel in absolute zin alle leeftijdsgroepen nog een groei vertonen zal de bevolking in de komende jaren meer vergrijzen. In absolute omvang neemt het aantal 65-plussers toe en dan met name het aantal 75-plussers. Het aantal 75-plussers neemt met bijna 80% toe en het aantal 65-74-jarigen met ongeveer 30%. Een andere groep die in de komende jaren nog fors groeit is de leeftijdscategorie 25-44 jaar (+20%).

Figuur 2.10: Gemeente Groningen. Bevolkingsprognose naar leeftijdsklasse -scenario hoog-, 2018-2038



Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

² Inwoneraantal van de voormalige gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer samengevoegd.

Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens

Het aantal huishoudens zal, volgens beide prognosevarianten, tot 2028 toenemen met +9.870 tot +14.890 huishoudens en in de periode 2028-2038 verder groeien met +4.240 tot +7.620. Vanwege de gezinsverdunding neemt het aantal huishoudens sterker toe dan het aantal inwoners.

Tabel 2.7: Gemeente Groningen. Huishoudensprognose 'scenario laag' en 'scenario hoog', 2018-2038

	2018	2023	2028	2033	2038	2018-2028	2028-2038
Huishoudensprognose – scenario laag	136.250	142.400	146.120	148.760	150.360	+9.870	+4.240
Huishoudensprognose – scenario hoog	136.250	145.730	151.140	155.480	158.760	+14.890	+7.620

Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

Evenals bij de verwachte bevolkingsontwikkeling zijn er verschillen in huishoudensontwikkeling tussen Groningen-stad, Haren en Ten Boer. De groei van het aantal huishoudens vindt vooral plaats in de stad. In Haren en Ten Boer zal, op basis van de prognose, het aantal huishoudens op korte termijn nog groeien en op langere termijn dalen.

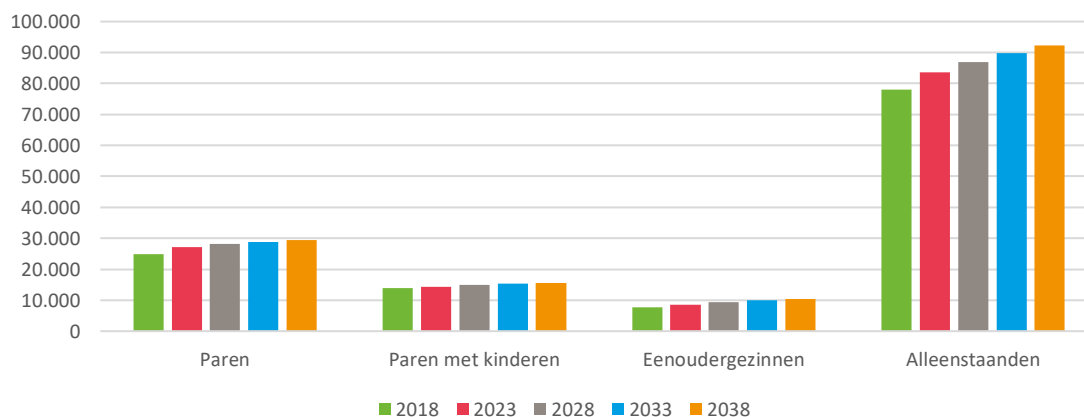
Tabel 2.8: Gemeente Groningen. Huishoudensprognose 'scenario laag' en 'scenario hoog' naar deelgebied, 2018-2033

	Scenario laag			Scenario hoog		
	2018-2023	2023-2028	2028-2033	2018-2023	2023-2028	2028-2033
Groningen – stad	+6.030	+3.950	+3.130	+9.280	+5.420	+4.620
Haren	+110	-170	-330	+140	-50	-210
Ten Boer	+10	-60	-160	+60	+40	-70

Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

De vergrijzing van de bevolking is ook terug te zien in de verandering van de huishoudenssamenstelling. Het aantal paren en alleenstaanden neemt in de komende jaren sterk toe. Hoewel het in absolute zin een kleine groep betreft, neemt het aantal eenoudergezinnen in de komende jaren fors toe (+34%).

Figuur 2.11: Gemeente Groningen. Huishoudensprognose naar type - scenario hoog -, 2018-2038



Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

Wat is een realistisch uitgangspunt voor de komende jaren?

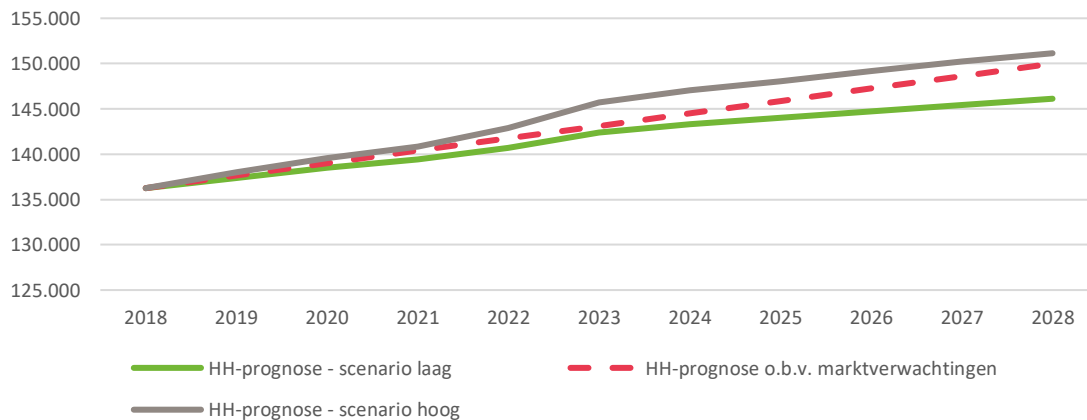
De te hanteren huishoudensprognose vormt een belangrijk uitgangspunt voor de uitwerking van het woonbeleid in de komende jaren. Op basis hiervan worden namelijk bouwprogramma's opgesteld en belangrijke investeringsbeslissingen genomen. De terechte vraag is dan ook: hoe realistisch zijn de uitgewerkte prognosevarianten? En dan met name het prognosesenario hoog, die gebaseerd is op de Next City-ambitie?

Op basis van de eerder beschreven argumenten concluderen we dat de doorrekening van het prognose scenario hoog een ambitieuze opgave is. De belangrijkste reden hiervoor is de sterke groei van Groningen ten opzichte van de regiogemeenten waar in de komende jaren een beduidend lagere huishoudensgroei is geprognosticeerd. Tegelijkertijd constateren we ook een fors (huidig) woningtekort in de stad Groningen, neemt de werkgelegenheid in de komende jaren toe en blijft de verwachte instroom van studenten naar verwachting hoog. Gelet op deze argumenten lijkt de beleidsambitie om 20.000 woningen te realiseren in de komende vijftien jaar zeker niet onrealistisch, maar dan moeten eerder genoemde ontwikkelingen wel gunstig gestemd zijn.

- Op korte termijn is het overigens wel de verwachting dat de huishoudensgroei lager zal uitvallen, omdat de geprognosticeerde versnelling in de bouwproductie lager uitvalt in de periode 2018-2021 en gedeeltelijk doorschuift in de periode daarna. Dit heeft te maken met de beschikbaarheid van plancapaciteit in combinatie met de sterke stijging van de bouwkosten en de capaciteit van bouwbedrijven om productie te draaien.
- In Haren kan de huishoudensontwikkeling hoger uitvallen dan de huidige prognose, maar dit is sterk afhankelijk van (bestuurlijke en beleidsmatige) keuzes om nieuwbouw te realiseren en de beschikbare plancapaciteit. Het aantrekkelijke woonmilieu en de gunstige ligging zorgt ervoor dat de 'marktruimte' hoger ligt.

In de onderstaande figuur is de prognose bijgesteld op basis van marktverwachtingen. Hierbij is de versnellingsopgave meer evenwichtig verspreid over de jaren. Dit sluit beter aan bij de verwachtingen ten aanzien van de bouwproductie. Op basis van dit scenario bedraagt de groei in de periode 2018 tot 2023 circa 7.000 huishoudens en in de periode 2023 tot 2028 circa 6.800 huishoudens.

Figuur 2.12: Gemeente Groningen. Prognose op basis van marktverwachtingen



Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

Gelet op de onzekerheden die spelen bij de realisatie van deze woningen is het van belang om ook rekening te houden met de risico's van een bouwproductie die eventueel lager uitvalt. Vandaar het volgende advies:

- De feitelijke huishoudensontwikkeling is sterk afhankelijk van de toekomstige bouwproductie en de mogelijkheden om de woningbouw te versnellen. Vandaar dat het aan te bevelen is om te werken met een bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling in de komende jaren. De uitwerking van het scenario laag en scenario hoog sluit hier goed op aan.
- Zorg ervoor dat in de plancapaciteit voldoende ruimte is voor sturing, bijvoorbeeld als de marktomstandigheden minder gunstig uitpakken. Het gaat hierbij zowel om mogelijkheden voor

kwantitatieve als kwalitatieve sturing. Dit is een vorm van adaptief programmeren: versnellen als het kan en temporiseren als het moet.

- Duidelijk is dat het migratiesaldo een belangrijke factor speelt in de ontwikkeling van de bevolking. Het is daarom belangrijk om de bevolkingsontwikkeling te blijven monitoren en op basis daarvan periodiek de bevolkings- en huishoudensprognoses te herijken.

3 De woningvoorraad

3.1 Huidige woningvoorraad: omvang en woningtypes

Huidige samenstelling woningvoorraad naar eigendom

In de onderstaande tabel is de samenstelling van de Groningse woningvoorraad te zien; 42% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, 57% is een huurwoning en van 1% van de voorraad is op basis beschikbare data de eigendomssituatie niet vast te stellen. Binnen de huurvoorraad bestaat onderscheid tussen huurwoningen van corporaties (34% van de totale voorraad) en huurwoningen van overige verhuurders (23% van de totale voorraad).

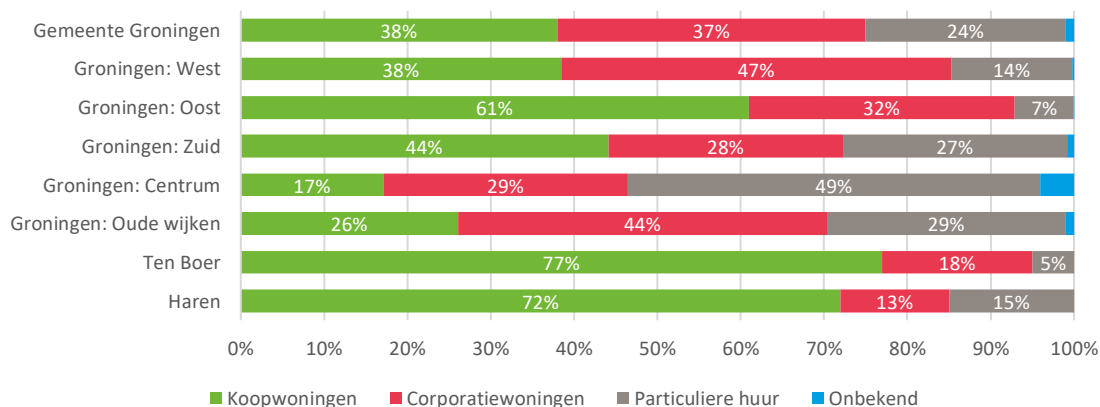
Tabel 3.1: Gemeente Groningen. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom (2018).

	Aantal	%
Koopwoningen	47.120	42%
Huurwoningen corporaties	38.900	34%
Huurwoningen overige verhuurders	25.810	23%
Onbekend	1.080	1%
Totaal	112.910	100%

Bron: CBS, 2019, opgave Groningse corporaties

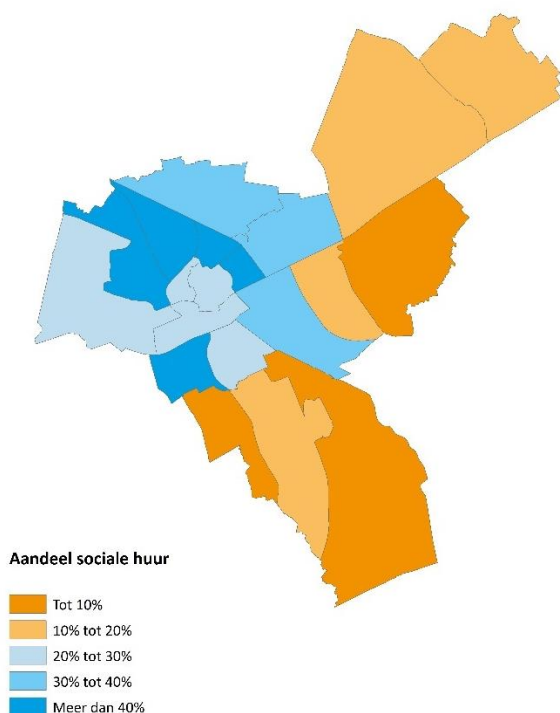
Tussen de deelgebieden zijn er duidelijke verschillen in de woningvoorraad naar eigendomssituatie waarneembaar. In Ten Boer (77%) en Haren (69%) staan relatief veel koopwoningen, terwijl in de stad Groningen de huurvoorraad dominant is. Binnen de stad Groningen staan er relatief veel huurwoningen in de deelgebieden Centrum en Oude Wijken. In Oost staan naar verhouding relatief veel koopwoningen (60%).

Figuur 3.1: Gemeente Groningen. Eigendomssituatie naar deelgebied (2018).



Bron: CBS, 2018

Figuur 3.2: Gemeente Groningen. Aandeel sociale huurwoningen naar CBS-wijk

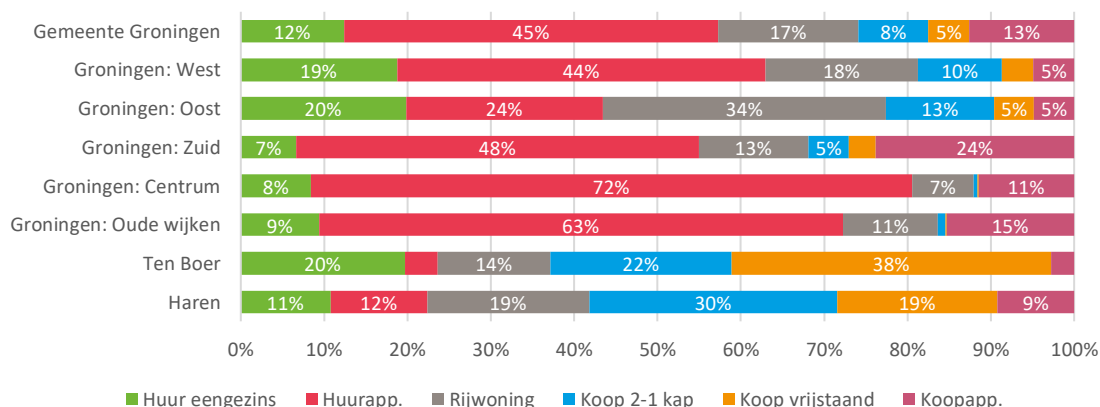


Bron: CBS, 2018

Huidige samenstelling naar woningtype

Bijna de helft van de woningvoorraad in de gemeente Groningen is een huurappartement. Met name in de deelgebieden Groningen Centrum en Oude wijken is het aandeel huurappartementen hoog. Dit zijn vooral woningen voor studenten en andere kleine huishoudens. In Haren en Ten Boer (en in mindere mate Groningen-Oost) bestaat de woningvoorraad juist voor meer dan de helft uit koopwoningen. In Haren en Ten Boer zijn dit veelal twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen (49% en 60%). In Groningen Oost staan relatief veel rijwoningen in het koopsegment (57%).

Figuur 3.3: Gemeente Groningen. Woningtypen per deelgebied.

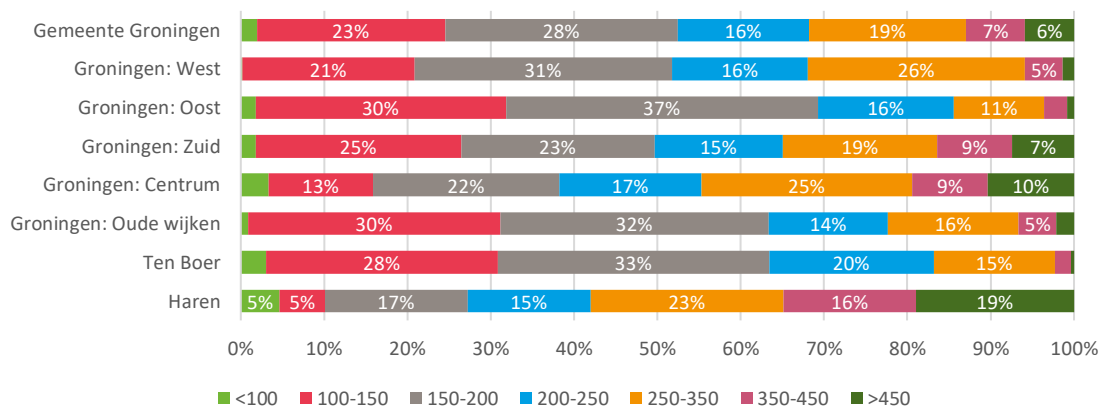


Bron: Gemeente Groningen, 2018

Huidige samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse

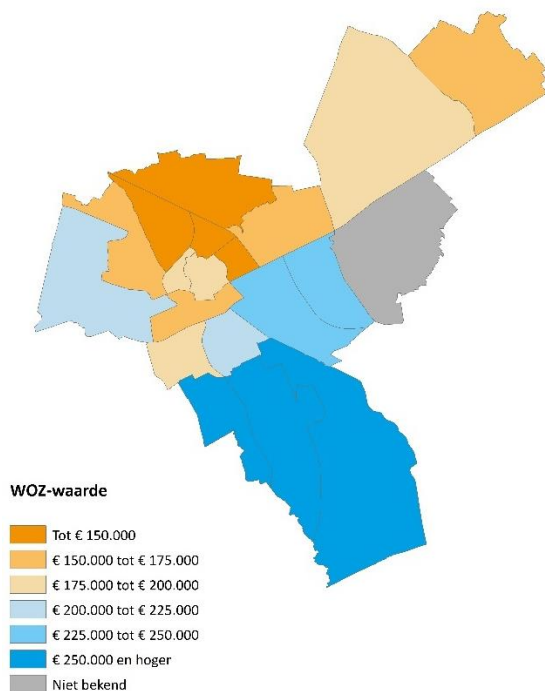
De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in de gemeente Groningen bedraagt €183.000. Van de totale voorraad heeft ongeveer een kwart een WOZ-waarde tot €150.000 en 28% een waarde tussen €150.000 en €200.000. Het aandeel woningen met een WOZ-waarde van meer dan €350.000 is relatief beperkt, namelijk 13%. De woningvoorraad in Haren verschilt in prijsniveau duidelijk van de overige deelgebieden. Hier staan relatief veel woningen met een WOZ-waarde van meer dan €350.000. Opvallend is dat Groningen Oude wijken – een erg gewilde wijk – relatief veel woningen met een WOZ-waarde onder de €200.000 heeft. Dit kan worden verklaard door het feit dat er in dit deelgebied relatief veel kleine wooneenheden staan voor kleinere huishoudens. Dit brengt de gemiddelde WOZ-waarde naar beneden.

Figuur 3.4: Gemeente Groningen. WOZ-waarde koopvoorraad per deelgebied (x €1.000).



Bron: Gemeente Groningen, 2018

Figuur 3.5: Gemeente Groningen. Gemiddelde WOZ-waarde koopvoorraad per CBS-wijk

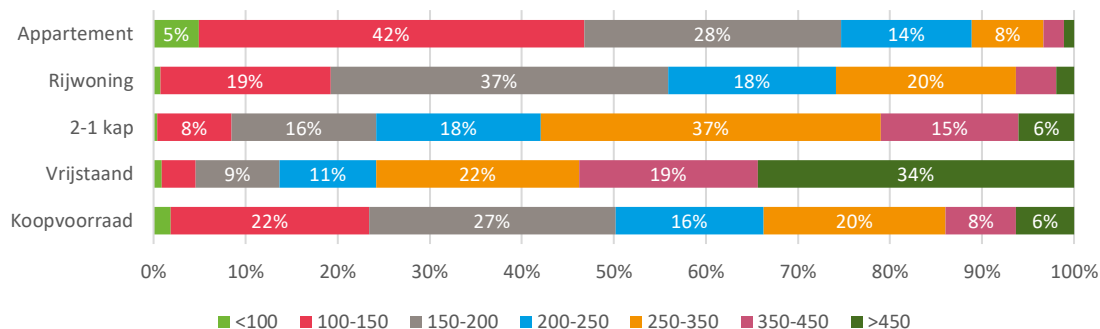


Bron: Gemeente Groningen, 2018

Woningwaarde naar type

Ongeveer een derde van de rij- en hoekwoningen hebben een WOZ-waarde tussen €150.000 en €200.000 en ongeveer één op de vijf tussen €100.000 en €150.000. Een groot deel van de appartementen heeft een waarde tot €200.000. Relatief veel twee-onder-een-kapwoningen hebben een WOZ-waarde tussen €250.000 en €350.000.

Figuur 3.6: Gemeente Groningen. WOZ-waarde koopvoorraad per woningtype (x €1.000)

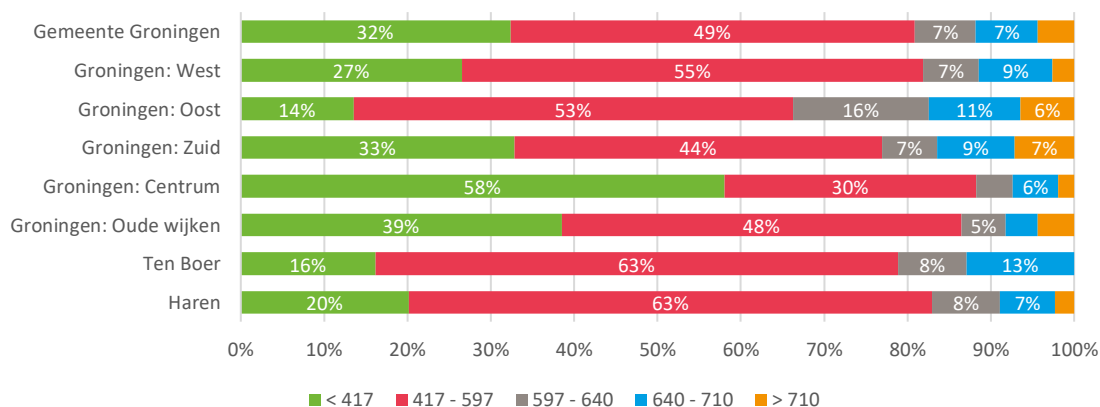


Bron: Gemeente Groningen, 2018

Huidige samenstelling sociale huurvoorraad naar prijsklasse

Van de sociale huurvoorraad heeft ruim 80% een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€597) en bijna 90% een huurprijs tot €640 per maand (tweede aftoppingsgrens). Bijna een derde van de voorraad heeft een huurprijs tot €417 (kwaliteitskortingsgrens). Met name in Groningen Centrum staan relatief veel wooneenheden met een huur onder deze grens. Ook in Groningen Oude wijken en Zuid zien we een relatief hoog aandeel van deze goedkope wooneenheden. Het gaat hier veelal om kleinere en onzelfstandige eenheden voor onder andere studenten. In Groningen Oost zien we de oriëntatie van gezinnen op de wijk terug. Hier zijn namelijk relatief veel sociale huurwoningen met een huur tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens: dit is een huurprijsklasse die bedoeld is voor huishoudens van drie of meer personen (gezinnen).

Figuur 3.7: Gemeente Groningen. Huurprijsklassen sociale woningvoorraad, per deelgebied (€)



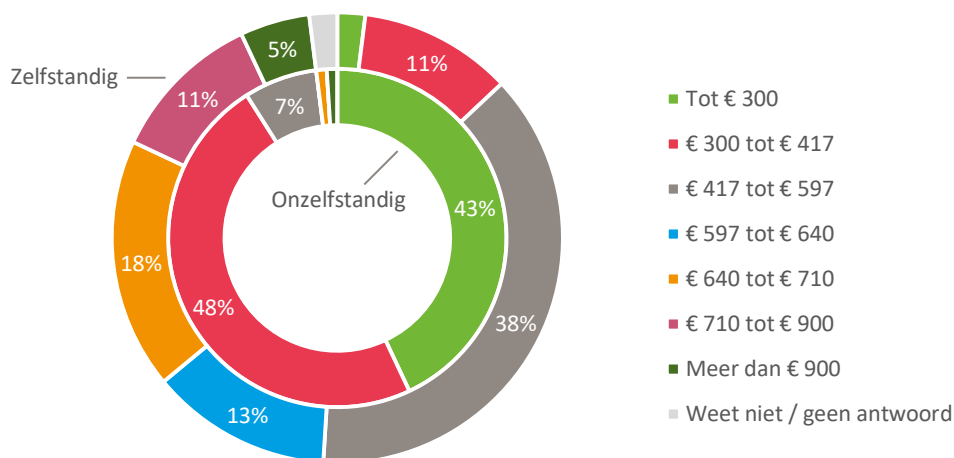
Bron: De Huismeesters, Lefier, Nijestee, Patrimonium, Wierden en Borgen, Woonborg, 2018

Huidige samenstelling particuliere huurvoorraad

De huurprijsofbouw en samenstelling van de particuliere huur is doorgaans lastig in beeld te brengen. er is namelijk geen openbare database met informatie over dit deel van de voorraad beschikbaar. Daarom brengen we op basis van de woonwensenenquête in beeld hoe deze is opgebouwd. Hierbij maken we onderscheid tussen zelfstandige en niet-zelfstandige wooneenheden.

De meeste onzelfstandige wooneenheden hebben een kale huurprijs tot €417 per maand, waarvan een aanzienlijk deel tot €300 per maand. Van de zelfstandige woningen in de particuliere voorraad heeft naar schatting de helft een huurprijs tot €597 per maand. Ongeveer 16% van de particuliere voorraad heeft een huurprijs boven de €710 per maand.

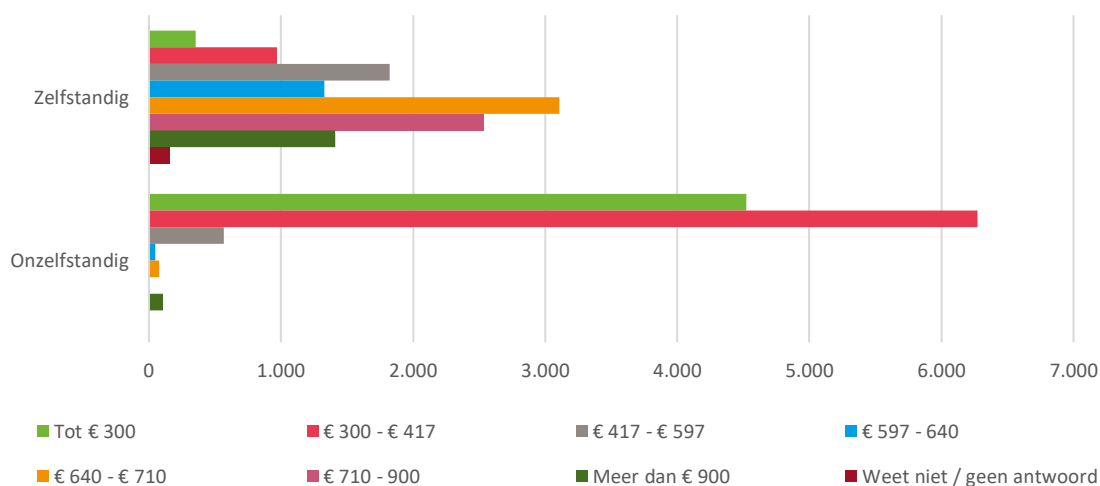
Figuur 3.8: Gemeente Groningen. Huurprijsofbouw particuliere voorraad, naar zelfstandige en onzelfstandige woonruimten



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

In absolute aantallen ziet de verdeling naar prijsklasse er als volgt uit:

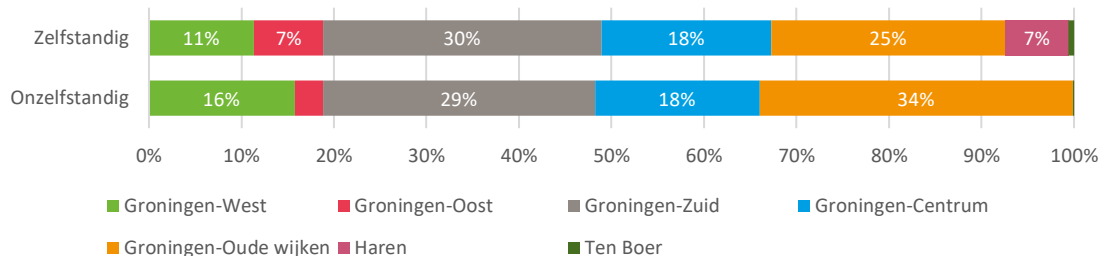
Figuur 3.9: Gemeente Groningen. Aantal particuliere huurwoningen per prijsklasse, zelfstandige en onzelfstandige woningen



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Verder zien we dat de particuliere huurwoningen zich vooral in het Centrum, Oude wijken en Groningen-Zuid bevinden. In Haren bevindt zich ook nog een deel van de zelfstandige particuliere huurwoningen. Het aanbod onzelfstandige particuliere huurwoningen concentreert zich relatief sterk in Oude Wijken.

Figuur 3.10: Gemeente Groningen. Verdeling particuliere huurwoningen over deelgebieden

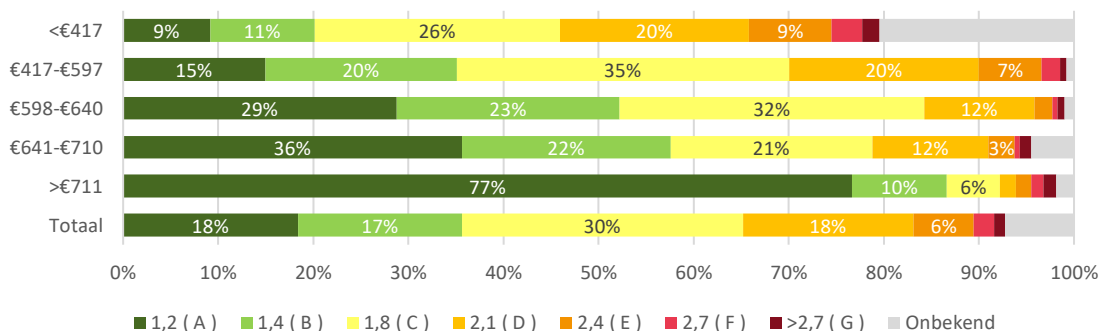


Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Huidige samenstelling woningvoorraad naar energielabel

De energietransitie gaat de komende jaren een belangrijke rol spelen op de woningmarkt. Een belangrijk thema daarbij is de betaalbaarheid van duurzaamheidsaanpassingen. Wanneer sociale huurwoningen verduurzaamd worden, wordt dit vaak doorberekend naar de kale huur. Deze huurverhoging wordt vervolgens wel vaak gecompenseerd door een vermindering van energie- en gasverbruik. Wanneer we kijken naar de energie-indexen van de woningvoorraad van de corporaties in Groningen zien we dat de energie-index gemiddeld lager is bij duurdere huurwoningen dan bij goedkopere.

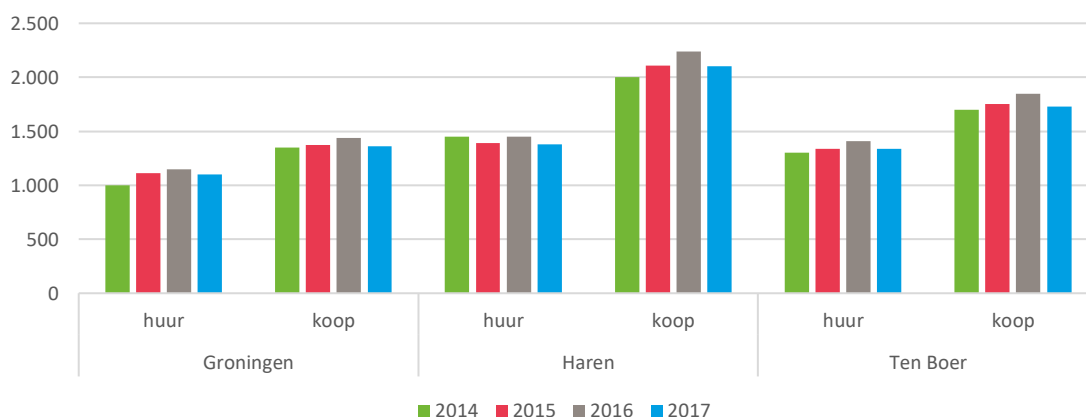
Figuur 3.11: Gemeente Groningen. Energie-indexen woningvoorraad corporaties per huurprijsklasse



Bron: De Huismeesters, Lefier, Nijestee, Patrimonium, Wierden en Borgen, Woonborg, 2018

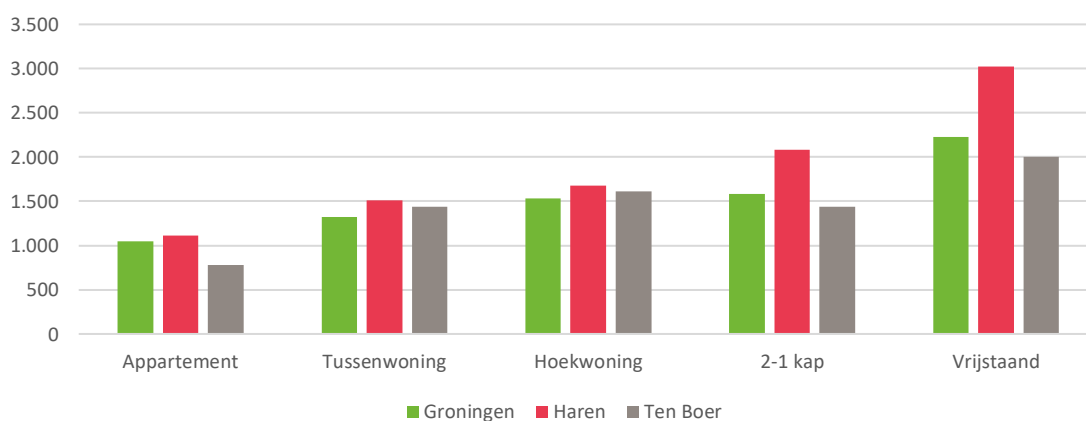
Voor de particuliere huurvoorraad en voorraad koopwoningen is de gemiddelde energie-index niet betrouwbaar in beeld te brengen. Wel kunnen we zien dat het gemiddeld gasverbruik bij huurwoningen gemiddeld een stuk lager ligt dan bij koopwoningen. Vooral in Haren is dit een duidelijk verschil. Dit valt voor een deel te verklaren doordat veel koopwoningen (zeker in Haren) een stuk groter zijn dan huurwoningen, waardoor het gasverbruik om deze woningen te verwarmen hoger ligt.

Figuur 3.12: Gemeente Groningen. Ontwikkeling feitelijk gasverbruik (m3) naar eigendom en deelgebied, 2014-2017



Bron: CBS, 2019

Figuur 3.13: Gemeente Groningen. Gemiddeld feitelijk gasverbruik (m3) naar woningtype en deelgebied, 2017



Bron: CBS, 2019

Graaddagen

Een graaddag is een manier om temperatuur mee te nemen in de berekening van energieverbruik. Een graaddag is een dag waarop het kouder is dan de temperatuur waarbij mensen doorgaans de verwarming aanzetten (18 graden Celsius). Als het op een dag bijvoorbeeld 10 graden Celsius is, telt die dag $18 - 10 = 8$ graaddagen.

Als we kijken naar het gasverbruik zien we zowel in de huur- als koopsector een toename tot en met 2016 en een afname in 2017. Als dit wordt gecorrigeerd met graaddagen (zie kader), zien we dat het gasverbruik duidelijk is afgenomen. In Groningen-Stad blijft de afname in de huursector sterk achter op die van de koopsector. Dit kan verklaard worden door het grote aantal kamerwoningen in de particuliere huursector, waar het verduurzamen van de woningen vaak niet hoog op de prioriteitenlijst staat. In Haren is het gasverbruik per graaddag in de huurvoorraad juist veel sterker afgenomen dan in de koopsector. In Ten Boer ligt de afname in de huur- en koopsector ongeveer gelijk.

Tabel 3.2: Gemeente Groningen. Afname gasverbruik per graaddag

	Groningen	Haren	Ten Boer
Huurvoorraad	-1%	-14%	-7%
Koopvoorraad	-9%	-6%	-9%

Bron: CBS 2019, bewerking Companen

3.2 Huidige bewoning woningvoorraad

Nu we in beeld hebben hoe de Groningse woningvoorraad eruitziet, kunnen we kijken naar wie er in deze woningen wonen. Welke inkomens hebben zij? En hoe zijn verschillende typen huishoudens verdeeld over de koop- en huursector?

Bewoners naar eigendomssituatie

Uitgesplitst naar eigendom, zien we grote verschillen tussen inkomens van bewoners. Logischerwijs wonen er in corporatiewoningen veel mensen (68%) met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (ongeveer €23.000 voor alleenstaanden en €31.000 voor meerpersoonshuishoudens). Ook in de particuliere huur heeft meer dan de helft van de huishoudens een inkomen tot deze grenzen (53%). Er is in Groningen een groot aantal woningen met een onbekend eigendom. Het merendeel hiervan bestaat zeer waarschijnlijk uit studentenhuisvesting. Hierover zijn echter geen gegevens bekend in bestaand onderzoek. Toch valt af te leiden dat het hier relatief vaak om studenten gaat, doordat er veel jongeren onder de 25 jaar in dit segment wonen. Daarnaast hebben veel bewoners van de onbekende voorraad een inkomen onder de huurtoeslaggrens.

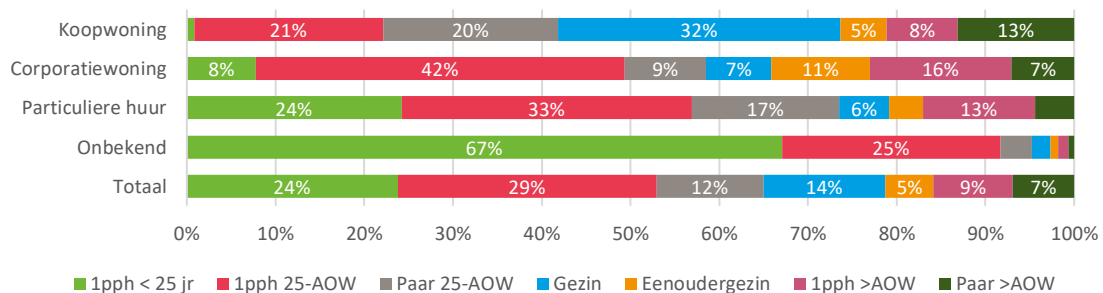
Tabel 3.3: Gemeente Groningen. Inkomens van bewoners naar eigendomssituatie

	Koopwoning		Corporatiewoning		Particuliere huur		Onbekend*		Totaal	
Tot HT-grens	3.800	8%	26.400	68%	9.000	53%	27.800	83%	67.000	50%
HT-grens tot €36.798	7.600	17%	7.300	19%	3.200	19%	2.900	9%	21.000	16%
€36.798 – €41.055	2.800	6%	1.200	3%	800	5%	600	1%	5.400	4%
> €41.055	30.500	68%	4.000	10%	3.900	23%	2.200	6%	40.600	30%
Totaal	44.700	100%	38.900	100%	16.900	100%	33.500	100%	132.660	100%

(*) De categorie 'onbekend' bestaat, vanwege de grote omvang inkomens tot de huurtoeslaggrens, naar verwachting voor een groot deel uit studentenhuisvesting

Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019

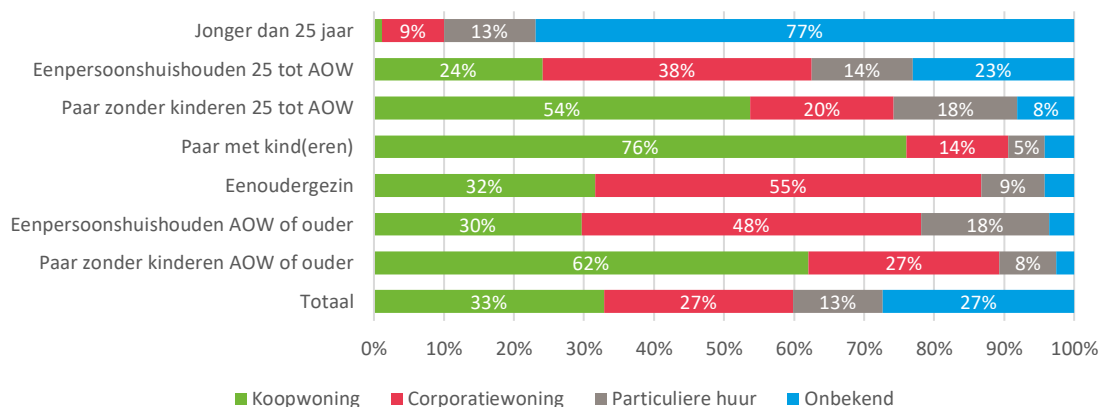
Figuur 3.14: Gemeente Groningen. Bewoners per eigendomssituatie, 2017



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019

Verder valt op dat eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen vooral in (sociale) huurwoningen wonen. De corporatievoorraad wordt voor 66% door eenpersoonshuishoudens bewoond. Van de tweepersoonshuishoudens woont meer dan de helft in een koopwoning. Bij gezinnen ligt dit aandeel nog hoger: ruim driekwart van de gezinnen woont in een koopwoning. In de koopsector wonen vooral hoge inkomens: 68% heeft een jaarlijks inkomen van boven de € 41.055. Toch heeft een kwart van de bewoners van de koopwoningvoorraad in Groningen een inkomen waarmee zij eigenlijk nog in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit zijn bijvoorbeeld ouderen, die een woning kochten terwijl zij nog werkten, maar nu een lager inkomen hebben doordat zij met pensioen zijn.

Figuur 3.15: Gemeente Groningen. Eigendomssituatie per huishoudenstype, 2017

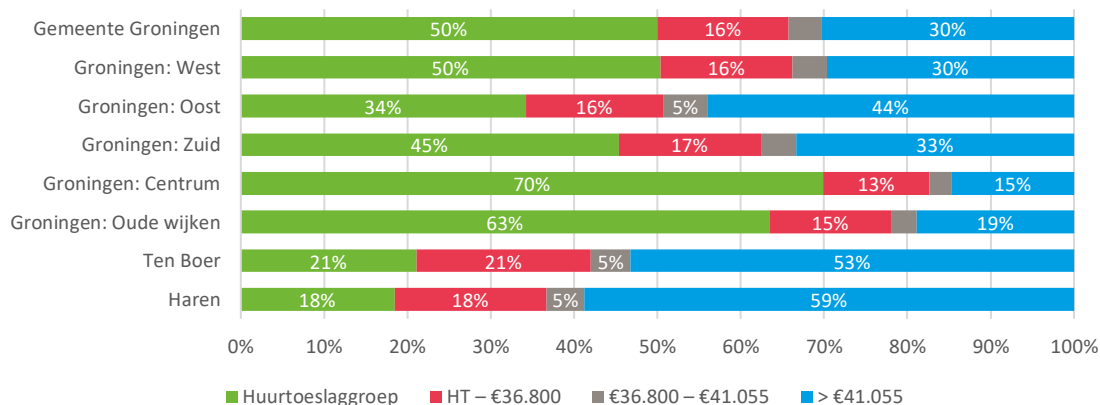


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019

Bewoners naar deelgebied

Als we naar de inkomensamenstelling kijken per deelgebied, dan zien we dat hoge inkomens zich vooral in Haren en Ten Boer, en in mindere mate in Groningen Oost concentreren. Voor een deel is dit te verklaren door het hogere aandeel gezinnen in deze deelgebieden. Stellen (die allebei werken) hebben vaak een gezamenlijk inkomen dat hoger is dan het inkomen van eenpersoonshuishoudens of eenoudergezinnen. In Haren speelt ook de samenstelling van de woningvoorraad een belangrijke rol. Hier zijn de woningen een stuk duurder dan gemiddeld in de gemeente, wat de concentratie hoge inkomens verklaart.

Figuur 3.16: Gemeente Groningen. Huishoudens naar inkomensklasse totaal per deelgebied, 2017

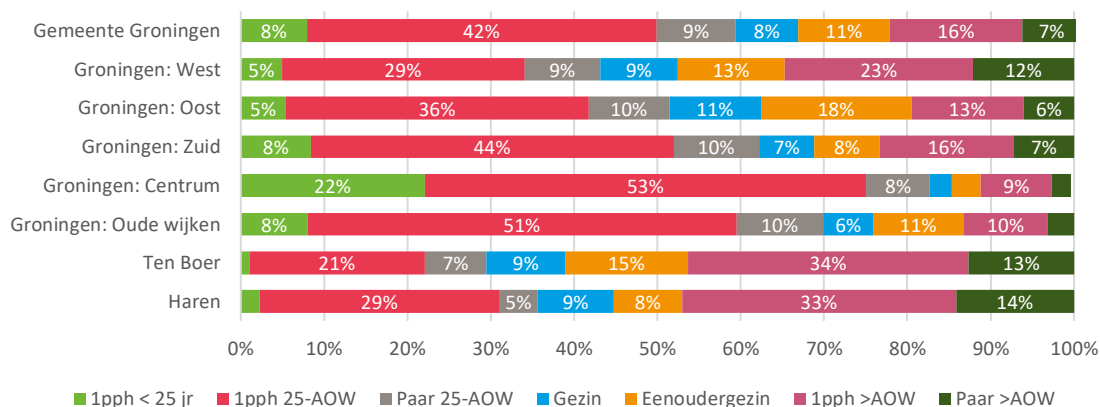


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019

Bewoners corporatiewoningen uitgelicht

Zoals gezegd, bestaat het grootste deel van de bewoners van de Groningse corporaties uit eenpersoonshuishoudens (66%). Er zijn hierbij wel verschillen te ontdekken tussen de verschillende deelgebieden. In Groningen Centrum worden corporatiewoningen vaak bewoond door jongere eenpersoonshuishoudens. In Haren en Ten Boer zijn de meeste eenpersoonshuishoudens juist 65 jaar of ouder. In Groningen Oost worden corporatiewoningen relatief vaak door gezinnen en eenoudergezinnen (respectievelijk 11% en 18% van de voorraad) bewoond.

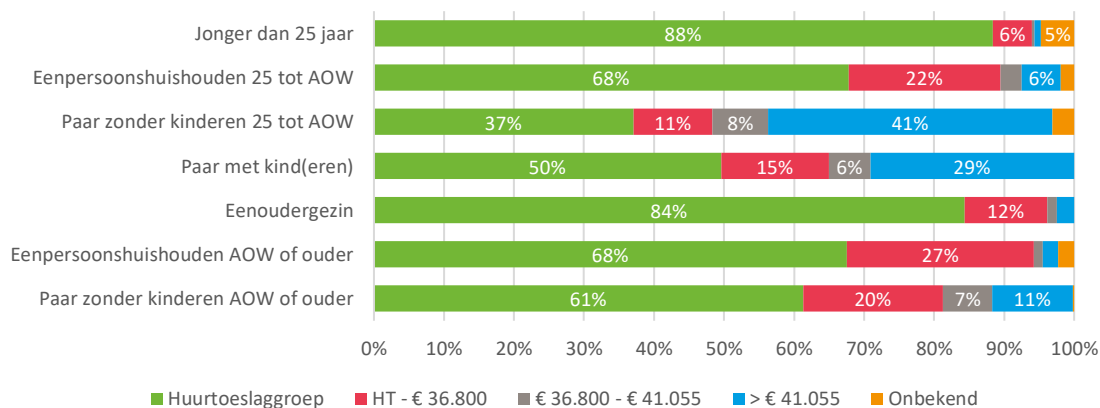
Figuur 3.17: Gemeente Groningen. Huishoudenstypen in corporatiewoningen, 2017



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019

Jongeren en eenoudergezinnen hebben gemiddeld de laagste inkomens. Meer dan 80% van deze twee doelgroepen heeft een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Gezinnen en tweepersoonshuishoudens wonen relatief vaak goedkoop schief: 41% van de paren zonder kinderen tussen de 25 en AOW-leeftijd hebben een inkomen boven de € 41.055. Dit aandeel ligt bij gezinnen lager: toch heeft van deze groep 29% een inkomen van meer dan € 41.055. Het relatief hoge inkomen van deze groepen is te verklaren doordat zij in een sociale huurwoning zijn komen wonen op het moment dat zij hier qua inkomen nog voor in aanmerking kwamen.

Figuur 3.18: Gemeente Groningen. Inkomen per huishoudenstype in corporatiewoningen, 2017



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019

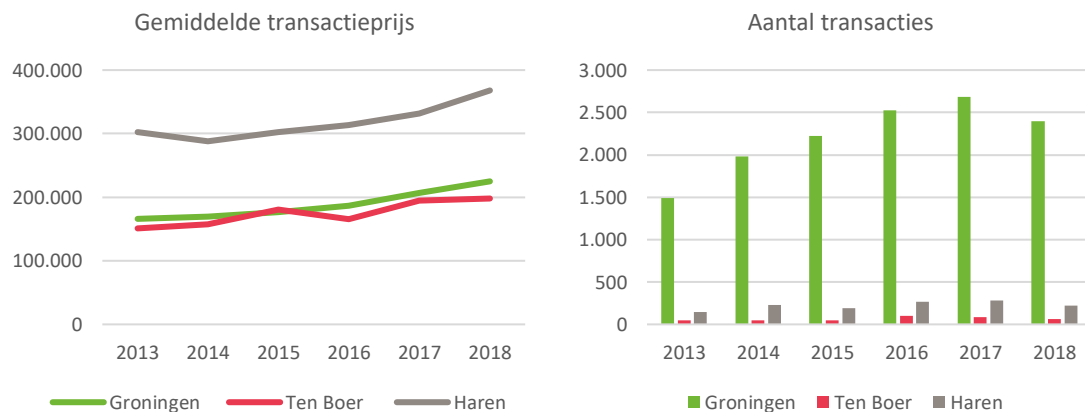
3.3 Ontwikkelingen koop- en huurmarkt

Sterke stijging aantal transacties en gemiddelde koopsom

Sinds 2013 is de koopmarkt in de gemeente Groningen sterk aangetrokken. Zowel de gemiddelde transactieprijs als het aantal transacties is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In 2018 is het aantal transacties met ruim 60% toegenomen ten opzichte van 2013. Wel valt op dat het aantal transacties, en daarmee het aanbod op de markt, in 2018 is afgenomen ten opzichte van het jaar ervoor. Het vrijkomende woningaanbod neemt af en dit kan leiden tot een verder prijsopdrijvend effect.

- In Groningen-stad verwisselden gemiddeld ruim 2.200 woningen per jaar van eigenaar. De prijs is gestegen van €166.000 in 2013 naar €226.000 in 2018. Dit is een prijsstijging van ruim 35%.
- In Ten Boer is het aantal transacties relatief laag, maar stabiel. Gemiddeld verwisselden er jaarlijks ongeveer 65 woningen van eigenaar in de afgelopen periode. De gemiddelde transactieprijs van een woning lag in 2018 op €198.000. Dit is een prijsstijging van +31% ten opzichte van 2013.
- In Haren ligt de gemiddelde transactieprijs beduidend hoger. In 2018 bedroeg de gemiddelde prijs namelijk €368.000 per woning. In vergelijking tot 2013 is dit een stijging van circa 22%.

Figuur 3.19: Gemeente Groningen. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs en aantal transacties, 2013-2018

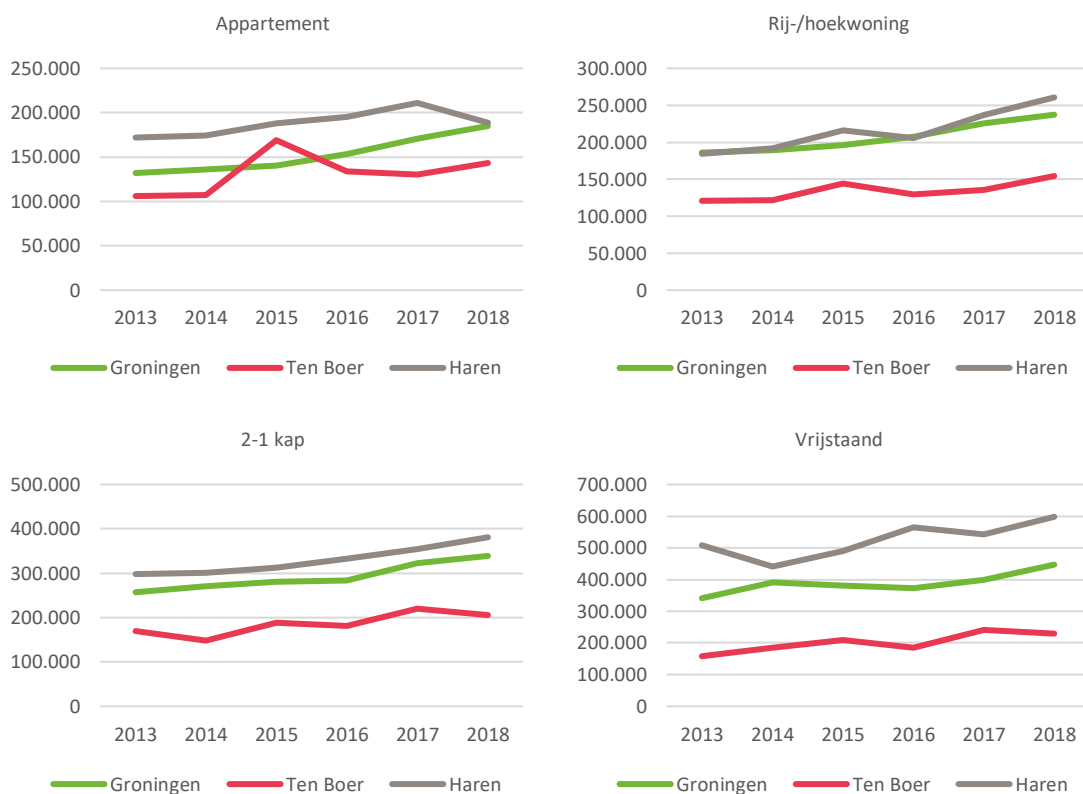


Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2019

Verschillen tussen woningtypen

Als we kijken naar de verschillende woningtypen in Groningen, zien we dat appartementen de afgelopen jaren het sterkst in waarde gestegen zijn (+38%). Dit komt vooral door de prijsstijging in Groningen-stad, die zo'n +40% bedroeg. Er is een groot verschil in de transactieprijs van vrijstaande woningen. In 2018 lagen de prijzen van vrijstaande woningen in Haren bijna drie keer zo hoog als in Ten Boer (€598.000 tegenover €229.000). Gemiddeld stegen de transactiepreizen van vrijstaande woningen in de gehele gemeente met 27%. Dit is relatief gezien de laagste stijging. De prijzen van rij-/hoekwoningen en 2-onder-1-kapwoningen stegen respectievelijk met 29% en 28%. In Ten Boer zijn twee-onder-een-kapwoningen minder hard in prijs gestegen dan in Groningen-stad en Haren: zo'n 21%.

Figuur 3.20: Gemeente Groningen. Prijsontwikkeling per deelgebied naar woningtype



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2019

Met welk inkomen kun je een woning kopen in Groningen?

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen toetreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van circa € 40.000 een hypotheek krijgen van circa € 180.000³. Om in de gemeente Groningen een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 234.000 is een bruto jaarinkomen van circa € 51.600 nodig. Bij een gemiddelde twee-onder-één-kap (€ 67.200) of een vrijstaande woning (€ 84.000) is een beduidend hoger inkomen nodig. In onderstaande tabel staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning te kopen in Groningen, Haren en Ten Boer.

Tabel 3.4: Gemeente Groningen. Benodigd jaarinkomen voor een woning, naar woningtype

	Appartement	Rij-/hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand
Gemeente Groningen	€ 42.000	€ 51.600	€ 67.200	€ 84.000
Groningen	€ 42.000	€ 51.000	€ 66.000	€ 81.000
Haren	€ 43.200	€ 56.400	€ 72.000	€ 104.400
Ten Boer	€ 31.200	€ 32.400	€ 44.400	€ 50.400

Bron: Rabobank Hypotheken, 2019

Op basis van de huidige hypotheekregels mogen huishoudens maximaal 100% van de waarde van hun woningen lenen. Om een woning te kunnen kopen is het daarom noodzakelijk om bijkomende kosten als overdrachtsbelasting en notariskosten zelf te bekostigen en is eigen geld nodig. Voor een (gemiddelde) rijwoning van € 237.000 komt dit neer op circa € 11.000 eigen geld en dit staat nog los van eventuele verbouwkosten.

³ Op basis van 1 inkomen, bij rentevast periode 10 jaar, zonder resterende schulden (studieschuld, BKR, etc.).

Groningen heeft relatief gunstig prijsniveau in vergelijking tot andere grote steden

In vergelijking tot de andere Nederlandse steden uit de top 10 qua aantal inwoners heeft Groningen een relatief gunstig prijsniveau. De stad heeft daarmee een relatief betaalbare voorraad voor potentiële kopers. Zowel de gemiddelde transactieprijs (€ 226.000) als de prijs per m2 (€ 2.400) is het laagst van alle grote steden.

Tabel 3.5: Gemeente Groningen. Transactieprijs en prijs per m2 vergeleken met andere top 10 steden, 2018

	Gemiddelde transactieprijs 2018	Prijs per m2 (maart 2019)
Groningen	€ 226.000	€ 2.400
Tilburg	€ 248.000	€ 2.480
Almere	€ 273.000	€ 2.530
Nijmegen	€ 272.000	€ 2.820
Eindhoven	€ 286.000	€ 2.860
Rotterdam	€ 257.000	€ 3.090
Breda	€ 329.000	€ 3.120
Den Haag	€ 305.000	€ 3.140
Utrecht	€ 344.000	€ 3.620
Amsterdam	€ 461.000	€ 5.530

Bron: CBS 2019, Huizenzoeker.nl 2019

Ontwikkelingen huurmarkt

Op basis van verhuurgegevens van de corporaties zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in beeld gebracht. Hierbij is de ontwikkeling van het aantal verhuringen, het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning, de gemiddelde wachttijd en het aanbiedingsresultaat geanalyseerd. Het aanbiedingsresultaat geeft weer hoe vaak een woning moet worden aangeboden voordat deze (succesvol) wordt verhuurd.

Tabel 3.6: Gemeente Groningen. Ontwikkeling verhuringen sociale voorraad in **Groningen-stad**, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal verhuringen totaal	4.515	4.163	3.959	3.654	3.542
• w.v. verhuringen regulier	3.213	2.979	3.049	2.818	2.742
• w.v. verhuringen urgent	1.302	1.184	910	836	800
Gemiddeld aantal reacties	51	62	55	50	58
Wachttijd (jaar) ⁴	3,0	3,2	3,3	3,3	3,7
Aanbiedingsresultaat	2,9	3,1	3,2	3,5	4,0

Bron: Woningnet, 2018

In de stad Groningen is het aantal verhuringen in de afgelopen jaren afgenomen. Van ruim 4.500 verhuringen in 2013 naar ruim 3.500 verhuringen in 2017. Een belangrijke verklaring hiervoor ligt in de daling van de nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen in de afgelopen jaren. Van de ruim 3.500 verhuringen is ongeveer 20% verhuurd met een urgentieverklaring. In 2017 werd er gemiddeld 59 keer gereageerd op elke vrijkomende woning. Dit is gestegen ten opzichte van 2016. De gemiddelde wachttijd van huurders die een woning hebben gevonden bedroeg in 2017 circa 3,7 jaar: een duidelijke stijging ten opzichte van de jaren daarvoor. Overigens wordt niet elke woning direct geaccepteerd door een woningzoekende. Gemiddeld moet een woning vier keer aangeboden voordat deze geaccepteerd wordt. Hier kunnen verschillende redenen aan ten grondslag liggen: van mensen die bij nader inzien geen interesse hebben in de woning tot mensen die niet komen opdagen bij de bezichtiging.

⁴ De wachttijd is de tijd tussen de datum van inschrijving tot de datum waarop de 1^e reactie wordt ingestuurd op een vrijkomende woning

Tabel 3.7: Gemeente Groningen. Aantal verhuringen, gemiddeld aantal reacties, wachttijd, zoektijd en aanbiedingsresultaat naar type woning in **Groningen-stad**, 2017

	Aantal verhuringen	Gemiddeld aantal reacties	Wachttijd	Zoektijd (jaar)	Aanbiedingsresultaat
Appartement / flat	1.462	52	4,0 jaar	2,3 jaar	3,9
Benedenwoning	201	69	3,7 jaar	2,5 jaar	5,1
Bovenwoning	259	72	3,8 jaar	2,4 jaar	4,8
Eengezinswoning	292	83	5,1 jaar	3,5 jaar	3,9
Studio	353	47	2,3 jaar	1,2 jaar	3,2
Overig	175	63	2,1 jaar	1,6 jaar	3,9

* Alleen reguliere verhuringen zijn weergegeven. Bron: Woningnet, 2018

Als we de reacties naar woningtype vergelijken dan valt op dat eengezinswoningen gemiddeld het hoogste aantal reacties krijgen (gemiddeld 83) en tevens de gemiddelde wachttijd het hoogst is (5,1 jaar). De zoektijd ligt overigens lager, namelijk 3,5 jaar. Dit is de periode tussen de eerste keer dat een woningzoekende reageert en het moment van toewijzing. Het gemiddeld aantal reacties op studio's is het laagst (gemiddeld 47), evenals de gemiddelde wacht- en zoektijd. Beneden- en bovenwoningen moeten het vaakst worden aangeboden voordat deze worden geaccepteerd. De gemiddelde inschrijftijd voor een studio is het laagst; 2,3 jaar in 2017.

Tabel 3.8: Gemeente Groningen. Ontwikkeling verhuringen sociale voorraad in **Haren**, 2015-2017

	2015-2017
Aantal verhuringen	89
Gemiddeld aantal reacties	33
Gemiddelde wachttijd ⁵	3,8 jaar
Gemiddelde zoektijd ⁶	0,6 jaar
Gemiddelde aanbiedingsresultaat	1,9

Bron: Woonborg, 2018

In Haren zijn er 135 woningen verhuurd in 2017 en dit is een sterke stijging ten opzichte van de jaren daarvoor. Ook hier speelt nieuwbouw een belangrijke rol: in 2017 zijn er relatief veel nieuwbouwwoningen opgeleverd in Haren (Oosterhaar). Het gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning ligt op 33 en dit ligt lager dan in Groningen. De gemiddelde wachttijd bedraagt circa 3,8 jaar en de gemiddelde zoektijd 0,6 jaar. Gemiddeld wordt een woning 1,9 keer aangeboden voor deze wordt verhuurd.

Tabel 3.9: Gemeente Groningen. Aantal verhuringen, gemiddeld aantal reacties, inschrijftijd en aanbiedingsresultaat naar type woning in **Haren**, 2017

	Aantal verhuringen	Gemiddeld aantal reacties	Aanbiedingsresultaat
Appartement	78	24	1,8
Grondgebonden	57	58	1,9

Bron: Woonborg, 2018

Het gemiddeld aantal reacties op grondgebonden woningen (58 woningen) in Haren ligt ruim twee keer zo hoog als bij appartementen (gemiddeld 24). Echter bij het aanbiedingsresultaat zijn de verschillen beperkt.

⁵ De wachttijd is de tijd tussen de datum van inschrijving tot de datum waarop de 1^e reactie wordt ingestuurd op een vrijkomende woning.

⁶ De zoektijd is de tijd tussen de datum van de 1^e reactie op een vrijkomende woning tot de datum dat er een woning wordt toegelaten en geaccepteerd.

Tabel 3.10: Gemeente Groningen. Ontwikkeling verhuringen sociale voorraad in **Ten Boer**, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal verhuringen totaal	22	32	34	31	22
• w.v. verhuringen regulier	16	20	28	21	19
• w.v. verhuringen urgent	6	12	6	10	3
Gemiddeld aantal reacties	23	22	14	30	20
Inschrijftijd (jaar) ⁷	1,3	1,5	1,0	0,8	1,3
Aanbiedingsresultaat	1,3	1,3	1,5	1,2	1,6

Bron: Wierden en Borger, 2018

In Ten Boer is de druk op de sociale huurmarkt beduidend lager dan in Groningen en Haren. In 2017 zijn er 22 woningen verhuurd (waarvan drie woningen met een urgentieverklaring) en bedroeg de gemiddelde inschrijftijd 1,3 jaar. De gemiddelde inschrijftijd schommelde in de periode 2013 tot en met 2017 tussen de 0,8 jaar en 1,5 jaar. Het aanbiedingsresultaat ligt op 1,6. Op elke vrijgekomen woning werd in 2017 gemiddeld door twintig woningzoekenden gereageerd.

Tabel 3.11: Gemeente Groningen. Aantal verhuringen, gemiddeld aantal reacties, inschrijftijd en aanbiedingsresultaat naar type woning in **Ten Boer**, 2017

	Aantal verhuringen	Inschrijftijd	Aanbiedings-resultaat
Eengezins	14	1,3	1,9
Seniorenwoning	8	1,4	1,1

Bron: Wierden en Borger, 2018

Van de 22 verhuurde woningen in 2017 waren het veertien eengezinswoningen en acht seniorenwoningen. De gemiddelde inschrijftijd is vergelijkbaar maar eengezinswoningen moeten gemiddeld twee keer worden aangeboden voordat deze verhuurd worden.

⁷ Inschrijftijd is de tijd tussen de datum van inschrijving tot de datum waarop de 1^e reactie wordt ingestuurd op een vrijkomende woning.

4 Woonwensen

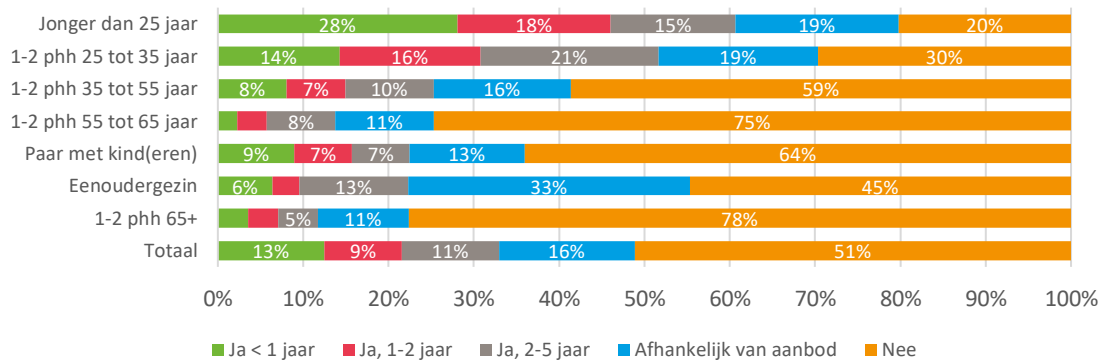
In dit hoofdstuk schetsen we de woonwensen van de Groningse bevolking. Dit gebeurt op basis van de uitgevoerde enquête. Hierbij komen onder andere de gewenste woningtypen aan bod, maar ook het woonmilieu waar men de voorkeur aan geeft en de redenen achter de voorkeur voor een bepaalde woning. Ook is er aandacht voor belemmeringen die een rol spelen bij het vinden van een woning.

4.1 Verhuisgeneigdheid, motieven en zoekgedrag

Jongeren en eenoudergezinnen meest verhuisgeneigd

Ongeveer 35% van de huishoudens geeft aan binnen vijf jaar te willen verhuizen, waarvan circa 22% binnen twee jaar. Jongere huishoudens zijn over het algemeen het meest verhuisgeneigd: bijna de helft geeft aan binnen twee jaar te willen verhuizen. Eenoudergezinnen willen relatief vaak verhuizen als het aanbod dat toelaat. Zij hebben een minder concrete verhuiswens dan bijvoorbeeld een- of tweepersoonshuishoudens van 25 tot 35 jaar. Een- en tweepersoonshuishoudens van 55 tot 65 jaar en 65-plussers hebben relatief weinig verhuisplannen.

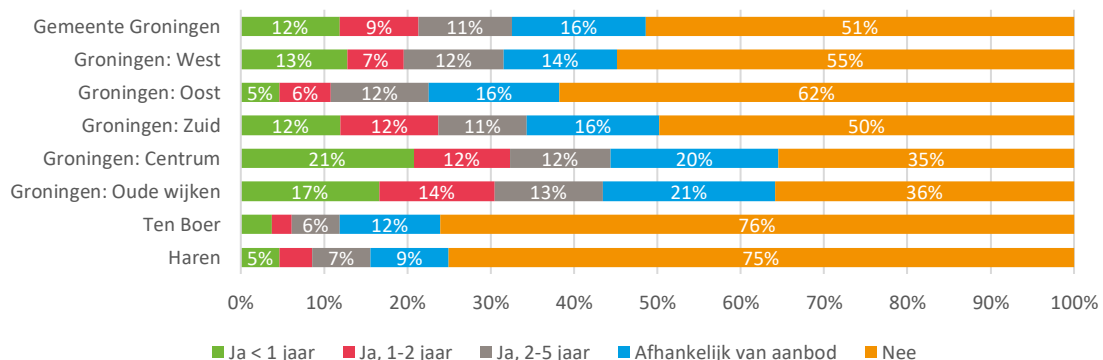
Figuur 4.1: Gemeente Groningen. Verhuisgeneigdheid naar huishoudenstype



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Als we de verhuisgeneigdheid uitsplitsen naar deelgebied, dan komt duidelijk naar voren dat huishoudens in Groningen-Centrum en Oude wijken relatief vaak een verhuiswens hebben. Huishoudens in Ten Boer, Haren (en in mindere mate Groningen-Oost) zijn minder verhuisgeneigd.

Figuur 4.2: Gemeente Groningen. Verhuisgeneigdheid per deelgebied



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Huidige woning vaak te klein

De belangrijkste redenen om te verhuizen hangen sterk samen met de kenmerken van de huidige woning. Het vaakst wordt genoemd dat de huidige woning te klein is: 38% van de respondenten noemt dit als reden om te verhuizen. Andere belangrijke motieven die met de huidige woning samenhangen zijn dat de huidige woning te duur is, de woning niet geschikt is om oud in te worden, of niet te verduurzamen is. Ouderen geven vaak (24% van de 65-plussers) aan dat hun woning niet te klein, maar juist te groot is. De locatie van de woning is in mindere mate een reden om te verhuizen: alleen overlast in de omgeving is een belangrijk verhuismotief: 15% van de respondenten noemt deze reden.

Tabel 4.1: Gemeente Groningen. Belangrijkste verhuismotieven

Nr.	Verhuismotief	%
1.	Huidige woning is te klein	38%
2.	Huidige woning is te duur	16%
3.	Verandering huishoudenssituatie (samenwonen, scheiding, etc.)	16%
4.	Overlast (verkeer, burens, etc.)	15%
5.	Huidige woning niet geschikt om oud in te worden	15%
6.	Ik wil naar een ander type wijk	11%
7.	Dichterbij werk / studie wonen	9%
8.	Huidige woning niet te verduurzamen	8%
9.	Huidige woning is te groot	8%
10.	Gezondheid / afhankelijkheid van zorg	6%
	Verandering van inkomen	6%
11.	Dichterbij vrienden / familie wonen	6%
12.	Huidige woning vergt (te) veel onderhoud	5%
13.	Te ver van centrum / voorzieningen	3%
14.	Slechte bereikbaarheid auto	1%
15.	Slechte bereikbaarheid ov	1%

Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Vooral zelf woningen zoeken (via internet)

Van de respondenten die aangeven te willen verhuizen (ook mensen die aangeven te willen verhuizen als het aanbod dit toelaat) heeft slechts 42% daadwerkelijk stappen gezet om een woning te vinden. Ongeveer 58% heeft geen concrete stappen gezet. Van degenen die stappen hebben gezet, heeft het merendeel dit gedaan door te reageren op sociale huurwoningen via Woningnet. Voor particuliere huurwoningen en koopwoningen wordt er vooral zelf via internet gezocht. (Verhuur)makelaars worden weinig ingezet om op zoek te gaan naar een geschikte woning. Slechts 2% van de respondenten geeft aan dat hij / zij de eigen woning al te koop heeft gezet.

Tabel 4.2: Gemeente Groningen. Gezette stappen om te verhuizen

Nr.	Gezette stap	%
1.	Gereageerd op huurwoningen van corporaties	38%
2.	Zelf op internet gezocht naar koopwoning	33%
3.	Zelf op internet gezocht naar huurwoning	26%
4.	Ingeschreven bij een verhuurmakelaar	10%
5.	Op zoek met behulp van een aankoopmakelaar	5%
6.	Huidige woning te koop gezet	2%

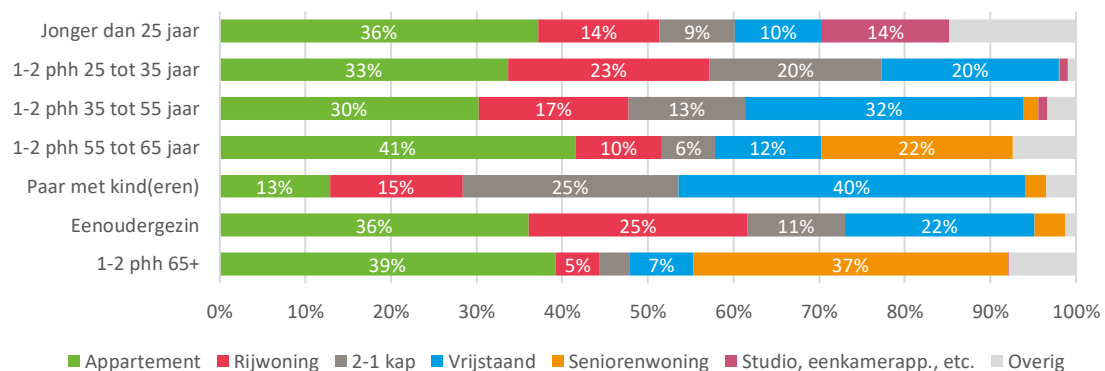
Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

4.2 Gewenste woning en woonmilieu

Sterke oriëntatie op appartementen

In onderstaande figuur staat weergegeven naar welke woningtypen de verschillende huishoudenstypen op zoek zijn. Relatief veel huishoudens zijn op zoek naar een appartement. Jonge huishoudens richten zich daarnaast ook op studio's en eenkamerappartementen. Gezinnen zijn vooral gericht op grondgebonden woningen en dan met name vrijstaande woningen (40%) of twee-onder-een-kapwoningen (25%). Ouderen willen vaak naar een 'regulier' appartement verhuizen, maar geven ook vaak aan dat zij naar een specifieke seniorenwoning willen verhuizen. De categorie 'overig' bestaat uit verschillende typen woningen. Voorbeelden hiervan zijn woonboten, kamerwoningen, zorgwoningen en woonwagens.

Figuur 4.3: Gemeente Groningen. Gewenste woning per huishoudenstype



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Er is wel een verschil te zien tussen huishoudens die op zoek zijn naar een huur- of een koopwoning. Huishoudens die aangeven dat zij naar een huurwoning willen verhuizen, zijn op kleinere woningen georiënteerd: appartementen en rijwoningen. Huishoudens op zoek naar een koopwoning willen doorgaans groter wonen: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.

Tabel 4.3: Gemeente Groningen. Top 3 gewenste woningtypen, uitgesplitst naar huur en koop

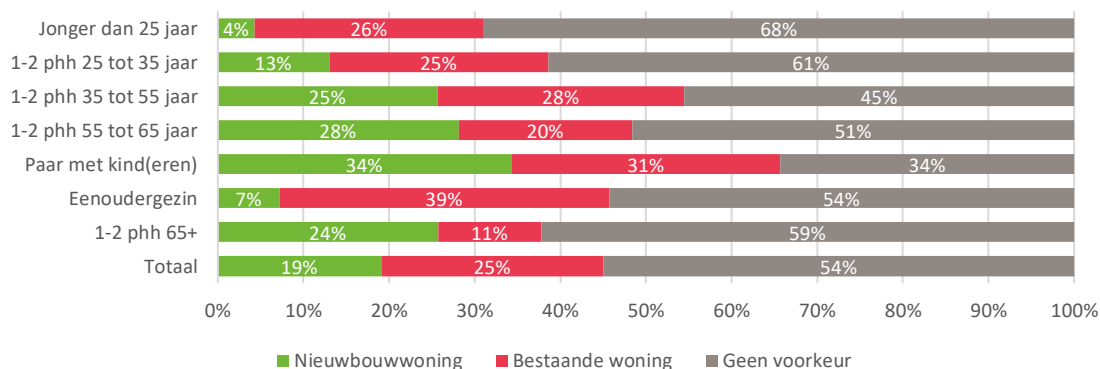
Huur			Koop		
1.	Appartement	59%	1.	Vrijstaande woning	51%
2.	Rijwoning	29%	2.	2-onder-1-kap	39%
3.	Beneden- of bovenwoning	28%	3.	Rijwoning	30%

Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Geen sterke voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw

De afweging tussen nieuwbouw en bestaande bouw speelt geen belangrijke rol bij de woningkeuze. Meer dan de helft van de woningzoekenden geeft aan dat zij geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw hebben. Paren met kinderen zijn hierop een uitzondering: ongeveer twee derde van de gezinnen geeft aan dat deze afweging van belang is. De voorkeur voor nieuwbouw en bestaande bouw is bij gezinnen min of meer gelijk verdeeld. Jongeren en eenoudergezinnen willen – als zij een voorkeur hebben – vooral naar bestaande woningen verhuizen. Ouderen zoeken vaker naar meer comfort en een woning die 'af' is: zij geven de voorkeur aan nieuwbouwwoningen.

Figuur 4.4: Gemeente Groningen. Voorkeur bestaande bouw of nieuwbouw, naar huishoudenstype

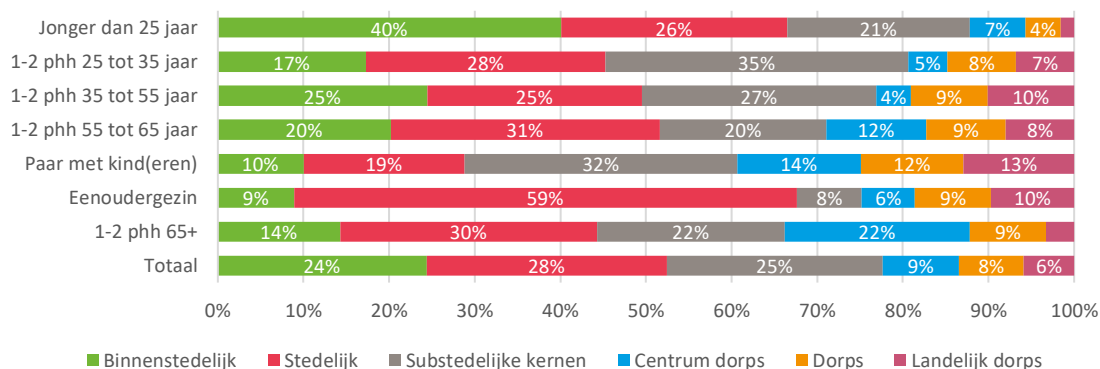


Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Gewenst woonmilieu

Jonge huishoudens en eenoudergezinnen richten zich vooral op stedelijk wonen – de jonge huishoudens vooral op binnenstedelijk. Paren met kinderen zijn daarentegen sterker geïnteresseerd in substedelijke en dorpse / landelijke woonmilieus. Aspecten als ruimte en een kindvriendelijke omgeving spelen hier een belangrijke rol in. Ouderen willen relatief vaak centrum dorps wonen. Zij zoeken naar een rustige woonomgeving, maar willen wel dichtbij voorzieningen wonen. Hiermee spelen zij in op een (toekomstig) verlies van mobiliteit: met het oog op hun gezondheid wonen ze liever dichtbij de supermarkt en zorginstellingen.

Figuur 4.5: Gemeente Groningen. Gewenst woonmilieu naar huishoudenstype



Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Appartementen nabij voorzieningen, vrijstaande woningen in dorpen

In onderstaande tabel is per woonmilieu het gewenste woningtype weergegeven. Hier zien we dat er in de (binnen)stedelijke woonmilieus een sterke vraag is naar appartementen. Deze vraag is in belangrijke mate afkomstig van jonge huishoudens die dichtbij voorzieningen en het uitgaansleven willen wonen. Ook in centrum dorpse woonmilieus is de vraag naar appartementen hoog. Dit heeft te maken met de woonwens van ouderen, die vaak de voorkeur geven aan dit woonmilieu: zij willen het liefst in (gelijkvloerse) appartementen wonen – al dan niet in de huursector. In dorpse en landelijk dorpse woonmilieus is de vraag naar vrijstaande woningen het grootst. In de substedelijke kernen zijn de woonvoorkeuren het meest gespreid.

Tabel 4.4: Gemeente Groningen. Gewenst woningtype per woonmilieu

	Appartement	Rijwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Studenten-huisvesting	Anders	Totaal
Binnenstedelijk	41%	11%	7%	8%	26%	6%	100%
Stedelijk	44%	18%	9%	9%	9%	11%	100%
Substedelijke kernen	26%	21%	19%	22%	5%	7%	100%
Centrum dorps	29%	15%	18%	18%	6%	14%	100%
Dorps	11%	16%	19%	43%	3%	9%	100%
Landelijk dorps	13%	9%	13%	53%	3%	10%	100%

Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

De gewenste woonmilieus hangen samen met de karakters van de verschillende deelgebieden. Zo willen de meeste bewoners van Groningen Centrum en Oude wijken in een binnenstedelijk woonmilieu wonen. In Groningen West zoekt men voornamelijk een stedelijk woonmilieu. In Groningen Zuid zijn binnenstedelijke en stedelijke woonmilieus ongeveer even populair. In de voormalige dorpse gemeenten zien we logischerwijs een oriëntatie op centrum dorpse en dorpse woonmilieus. In Ten Boer is een relatief groot deel gericht op een landelijk dorps woonmilieu. Deze wens komt ook terug in Groningen Oost. Dit is te verklaren doordat Meerstad en de Meerdorpen in Groningen Oost liggen.

4.3 Belemmeringen en substitutiedrag

Te weinig (betaalbaar) aanbod meest genoemde belemmering

Het overgrote deel van de woningzoekenden geeft aan moeite te hebben met het vinden van een geschikte woning. Slechts 22% ervaart geen belemmering bij het zoeken van een woning. De belangrijkste belemmering is een gebrek aan betaalbaar aanbod. Bijna de helft van de respondenten geeft aan dat de betaalbaarheid het vinden van een woning in de weg zit. Voor een deel komt dit door een gebrek aan eigen geld om een woning te kopen, maar ook particuliere huurwoningen worden vaak te duur gevonden. Het gebrek aan woningen in het algemeen is een belangrijke factor: 35% geeft aan dat er te weinig huizen zijn op de plek waar zij willen wonen. Dit vertaalt zich ook door in lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Dit wordt door 28% van de woningzoekenden als een belemmering ervaren.

Tabel 4.5: Gemeente Groningen. Ervaren belemmeringen bij het zoeken naar een woning

Nr.	Belemmering	%
1.	Te weinig betaalbaar aanbod	48%
2.	Te weinig aanbod op de plek waar ik wil wonen	35%
3.	Lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen	28%
4.	Particuliere huurwoningen te duur	28%
5.	Te weinig eigen geld om te kopen	21%
6.	Onzekerheid over baan / inkomen	11%
7.	Niet genoeg hypotheek kunnen krijgen	10%
8.	Verwachte daling waarde huidige woning	3%

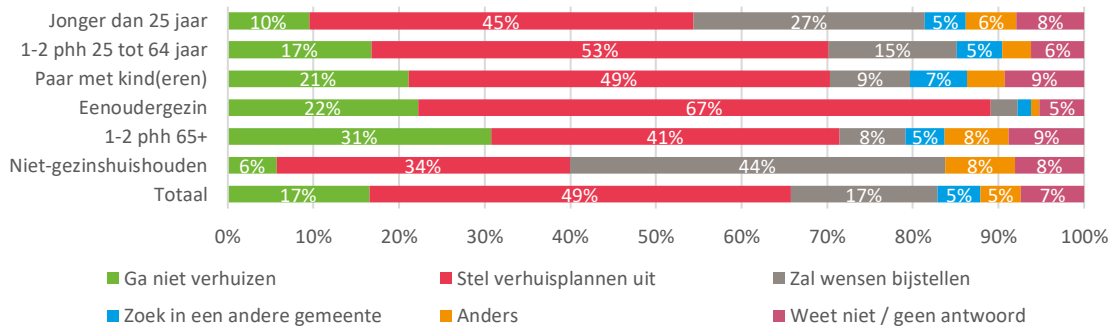
Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Wat doet men als men niet de geschikte woning vindt?

Wat gebeurt er als mensen geen geschikte woning kunnen vinden? In bijna de helft van de gevallen stellen zij dan hun verhuisplannen uit. Tussen verschillende huishoudentypen zijn hier echter wel verschillen in te ontdekken. Jonge huishoudens stellen bijvoorbeeld relatief vaak hun woonwensen bij: zij zijn wat flexibeler als het om hun volgende woning of locatie gaat. Dit geldt niet voor ouderen: als een- of

tweepersoonshuishoudens van boven de 65 jaar geen geschikte woning kunnen vinden, stelt 31% dat zij helemaal niet meer willen verhuizen. Eenoudergezinnen geven vaak aan hun verhuisplannen uit te stellen. Dit hangt samen met het feit dat zij – zoals eerder al aangegeven – vooral willen verhuizen als er een geschikte woning voorbij komt. Weinig mensen kijken naar een woning buiten de gemeente wanneer zij geen geschikte woning in Groningen kunnen vinden (5%).

Figuur 4.6: Gemeente Groningen. Substitutiegedrag naar huishoudenstype



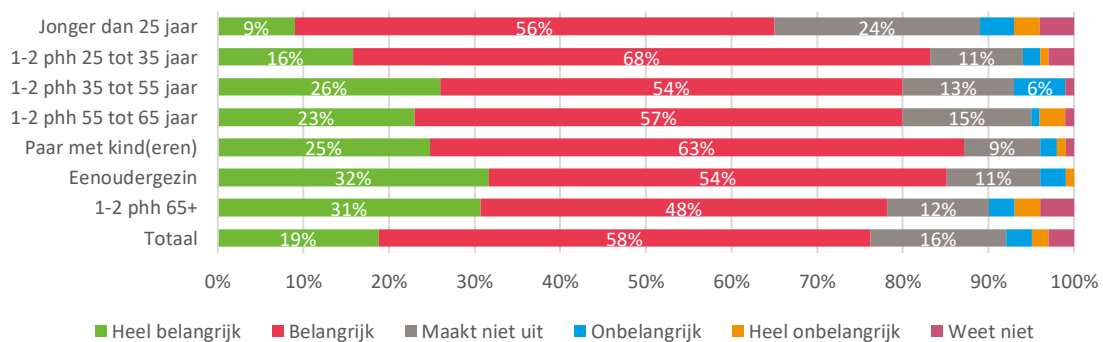
Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Wanneer men aangeeft niet meer te verhuizen als zij de gewenste woning niet kunnen vinden, wil een deel de huidige woning verbouwen. Dit is vooral het geval bij mensen die een grotere woning zoals een vrijstaande woning of 2-kapper zoeken. Ook bij mensen die hun verhuiscriteria uitstellen als zij geen geschikte woning kunnen vinden, zien we dit patroon. Mensen die hun wensen bijstellen zoeken bijvoorbeeld een goedkopere, duurdere of ander type woning. Dit zijn vooral mensen die georiënteerd zijn op wat kleinere woningen, zoals appartementen of rijwoningen.

4.4 Belang van duurzaamheid

De verduurzaming van de woningvoorraad is een onderwerp dat in heel Nederland steeds belangrijker wordt. Veel woningzoekenden geven aan dat zij dit onderwerp meenemen in hun woningkeuze. Circa 58% geeft aan duurzaamheidseisen belangrijk te vinden en 19% zelfs heel belangrijk. Opvallend is dat jonge huishoudens relatief minder belang hechten aan de duurzaamheid van hun toekomstige woning. Bijna een kwart van de huishoudens onder de 25 jaar geeft aan dat de duurzaamheid van hun toekomstige woning niet uit maakt. Dit hangt mogelijk samen met de grotere verhuiscriteria en een grotere bereidheid om woonwensen bij te stellen: jongeren willen vooral gewoon een nieuwe woning, en zijn dus minder kieskeurig. Ook als het om duurzaamheidseisen gaat.

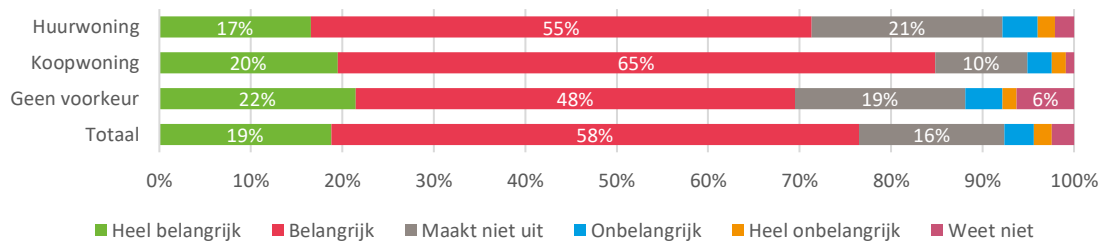
Figuur 4.7: Gemeente Groningen. Belang duurzaamheidseisen nieuwe woning naar huishoudenstype



Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Huishoudens op zoek naar een koopwoning hechten meer belang aan duurzaamheidseisen. Circa 85% van de mensen die op zoek zijn naar een koopwoning geeft aan dat zij duurzaamheidseisen belangrijk tot heel belangrijk vinden. Dit percentage ligt bij de respondenten die naar een huurwoning zoeken op zo'n 70%. Hoewel dit verschil niet groot is, valt het te verklaren door het feit dat potentiële kopers zelf verantwoordelijk worden voor duurzaamheidsaanpassingen aan hun woning. Huurders zijn dat minder direct (mogelijk wel in de vorm van woonlasten bijvoorbeeld), waardoor zij wat minder op het duurzaamheidsaspect letten.

Figuur 4.8: Gemeente Groningen. Belang duurzaamheidseisen nieuwe woning naar eigendomsvorm

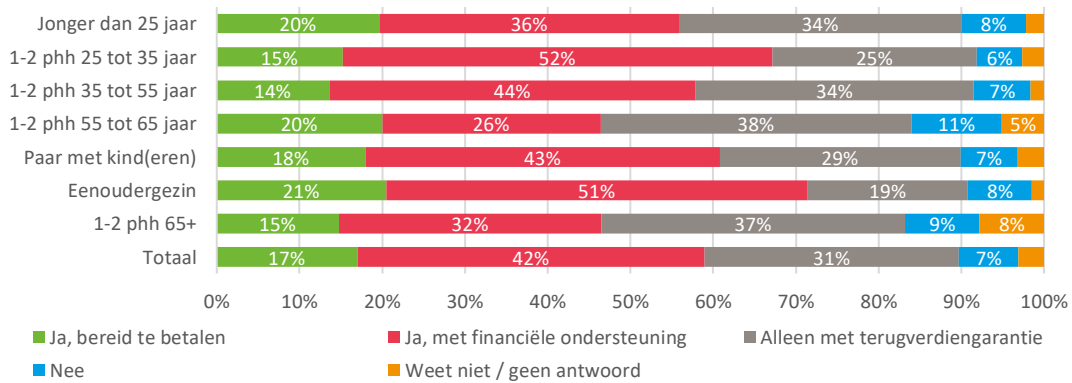


Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Bereid om te betalen voor duurzaamheid, maar wel met financiële prikkel

Om de toekomstige woning te verduurzamen, is 17% van de woningzoekenden zonder meer bereid om in de buidel te tasten. Daarnaast geeft 42% aan zelf te willen betalen, maar hier wel financiële ondersteuning bij nodig te hebben. Een andere belangrijke voorwaarde is dat aantoonbaar kan worden gemaakt dat energetische verbeteringen en duurzaamheidsaanpassingen terugverdiend kunnen worden. Slechts 7% geeft aan niet te willen bijdragen aan de verduurzaming van de toekomstige woning. Ouderen zijn over het algemeen wat minder vaak bereid om voor duurzaamheidsaanpassingen te betalen.

Figuur 4.9: Gemeente Groningen. Bereidheid tot betalen voor energetische verbetering naar huishoudentype in de koopsector



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

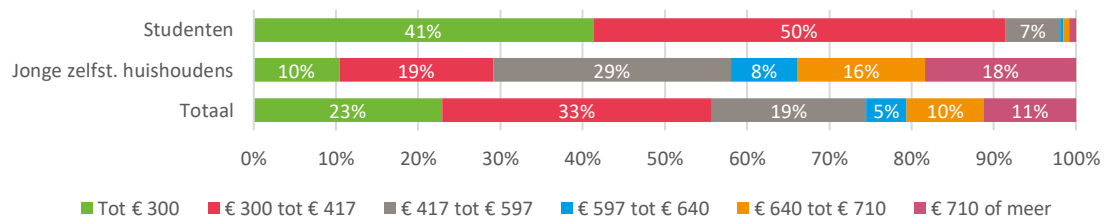
4.5 Woningvraag huishoudens 18-30 jaar

In deze paragraaf gaan we nader in op de woningvraag van jonge huishoudens tussen 18 en 30 jaar. Deze groep is zeer gedifferentieerd en bestaat uit studenten, jonge (zelfstandig wonende) huishoudens en thuiswonende jongeren. Gelet op de relatief jonge bevolkingssamenstelling van de gemeente Groningen is dit in omvang een grote groep. In 2018 telde de gemeente Groningen ruim 46.400 één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van 18 tot 30 jaar. Dit is bijna een derde van het totaal aantal huishoudens. Op basis van de huishoudensprognose blijft deze groep in de komende tien jaar ongeveer gelijk in omvang. Daarna zal deze groep afnemen. Op basis van het aantal verhuisbewegingen is deze groep een belangrijke 'motor' van de woningmarkt. Huishoudens in deze leeftijdsfase verhuizen het meest.

Huidige woonsituatie

Alle studenten die de enquête hebben ingevuld geven aan op een kamer te wonen. De meeste jonge zelfstandig wonende huishoudens wonen in een appartement.

Figuur 4.10: Gemeente Groningen. Huidige huurprijs studenten en jonge zelfstandige huishoudens



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Ongeveer de helft van de studenten betaalt tussen de €300 en €417 per maand voor een kamer. Ruim 40% geeft aan minder dan €300 per maand te betalen. Jonge zelfstandige huishoudens betalen duidelijk meer per maand. Ongeveer een derde betaalt tot €417 per maand en een bijna even grote groep geeft aan tussen de €417 en €597 per maand aan huur kwijt te zijn. Circa 18% van de niet-studenten tussen de 18 en 30 jaar betaalt meer dan €710 per maand.

Vooraf gericht op appartementen

Studenten en thuiswonende jongeren hebben vaker verhuisplannen dan jonge zelfstandig wonende huishoudens. Ongeveer 30% van de studenten en thuiswonende jongeren wil binnen een jaar verhuizen, tegenover 16% van de zelfstandige jonge huishoudens. Het aandeel jonge zelfstandige huishoudens dat op langere termijn (tussen twee en vijf jaar, of afhankelijk van het aanbod) zegt te willen verhuizen is juist hoger dan bij de andere doelgroepen.

Er is een duidelijk verschil in enerzijds de groepen studenten en thuiswonende jongeren en anderzijds jonge zelfstandige huishoudens in de oriëntatie op huur of koop. De meeste studenten en thuiswonende jongeren geven aan op zoek te zijn naar een huurwoning. Bij de jonge zelfstandige huishoudens ligt de oriëntatie juist sterker op de koop: 41% geeft dit aan.

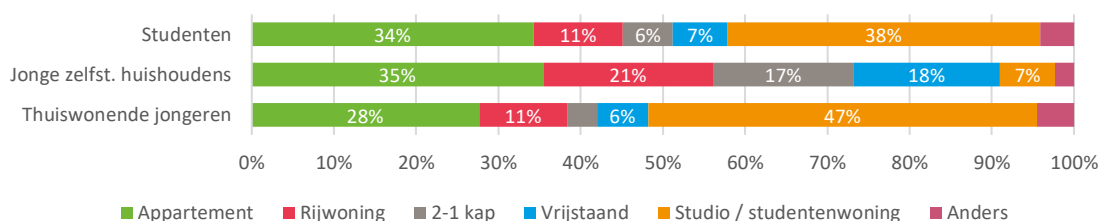
Tabel 4.6: Gemeente Groningen. Voorkeur huur- of koopwoning huishoudens 18-30 jaar

	Huurwoning	Koopwoning	Geen voorkeur	Weet niet	Totaal
Studenten	73%	9%	13%	6%	100%
Jonge zelfst. huishoudens	34%	41%	17%	8%	100%
Thuiswonende jongeren	63%	19%	6%	13%	100%

Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Studenten en thuiswonende jongeren zijn doorgaans op zoek naar een appartement (34% en 28%) of een studio/studentenwoning (38% en 47%). De groep jonge zelfstandige huishoudens richt zich behalve op appartementen ook op eengezinswoningen. Opvallend is dat een groot deel van deze groep aangeeft op zoek te zijn naar een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning.

Figuur 4.11: Gemeente Groningen. Gewenst woningtype huishoudens 18-30 jaar



Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Wanneer we kijken naar de gewenste maandelijkse huur die jongeren tussen de 18 en 30 jaar willen betalen voor hun woning, zien we weer grote verschillen tussen studenten en thuiswonende jongere enerzijds, en jonge zelfstandige huishoudens anderzijds. Studenten en thuiswonende jongeren zoeken vooral woonruimte met een huur tussen €300 en €417, en in mindere mate tot €597. Een relatief groot deel van de jonge zelfstandige huishoudens is bereid om meer dan €710 per maand te betalen voor een huurwoning: 28%.

Koopwoningen worden vooral gezocht tussen de €100 duizend en €250 duizend. Circa 65% van de huishoudens wil een woning in deze prijs categorie. Studenten die aangeven naar een koopwoning te willen verhuizen, geven relatief vaak aan dat zij geen voorkeur voor een prijs categorie hebben. Dit komt doordat deze groep ook vaak aangeeft pas op langere termijn te willen verhuizen: de koopwens van studenten is dus vaak een lange-termijnwens.

Huidige woning vaak te klein

De meeste huishoudens tussen de 18 en 30 jaar willen verhuizen omdat hun huidige woning te klein is. Dit geldt voor zowel studenten als zelfstandig wonende huishoudens. Ongeveer de helft van de respondenten geeft aan dat dit een reden is waarom zij willen verhuizen. Twee andere belangrijke verhuismotieven (die op afstand volgen) zijn dat de huidige woning te duur is of dat de huishoudenssamenstelling van jongeren verandert.

Figuur 4.12: Gemeente Groningen. Top 3 verhuismotieven van jongeren

Top		%	
		Studenten	Jonge zelfst. huishoudens
1.	Woning is te klein	47%	54%
2.	Woning is te duur	24%	22%
3.	Verandering huishoudenssituatie (samenwonen, uit elkaar gaan, etc.)	23%	21%

Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Tussen studenten en jonge zelfstandige huishoudens zijn nagenoeg geen grote verschillen in verhuismotieven te zien. Alleen het verhuismotief 'ik wil in een ander type wijk' wonen wordt aanzienlijk vaker genoemd door niet-studenten dan door studenten (respectievelijk 10% tegenover 2%). Studenten zijn over het algemeen tevredener over hun huidige wijk. Ze wonen vooral in het centrum, Oude wijken en in delen van Zuid en willen hier graag blijven wonen. Afgestudeerden en andere jongeren oriënteren zich vaker ook op andere stadsdelen, waardoor zij vaker aangeven naar een ander type wijk te willen verhuizen.

Thuiswonende jongeren laten echter een heel ander beeld zien. Daar spelen de woningkenmerken geen belangrijke rol om te verhuizen. De belangrijkste reden voor hen is dat zij 'gewoon het huis uit willen'. Andere belangrijke motieven zijn dat ze dichterbij hun werk / studie willen wonen (32%), of dat zij dichterbij het centrum willen wonen (15%).

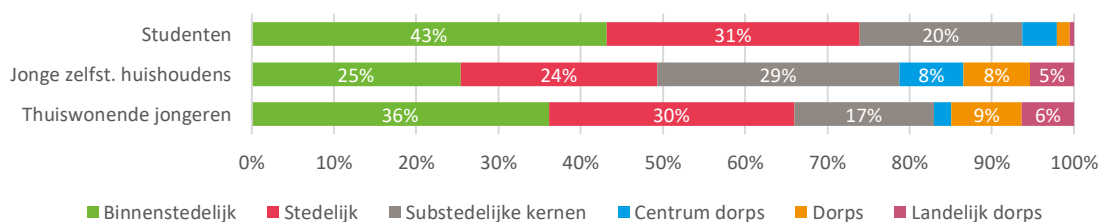
Te weinig betaalbaar aanbod grootste belemmering

De belangrijkste reden waarom jongeren geen woning kunnen vinden, is dat ze aangeven dat er te weinig betaalbaar aanbod is. Enerzijds ligt dit aan het gebrek aan voldoende betaalbare woningen. Anderzijds is de financiering een groot probleem voor veel jonge huishoudens. Zo geeft 40% van de jonge zelfstandige huishoudens aan dat particuliere huurwoningen te duur zijn. Daarnaast geeft 33% aan dat zij geen hypotheek kunnen krijgen waarmee zij een woning kunnen kopen. Studenten en thuiswonende jongeren geven overigens vaker aan geen belemmeringen te ondervinden bij het vinden van woonruimte dan jonge zelfstandige huishoudens.

Vooral georiënteerd op stedelijk wonen

De meeste jonge huishoudens willen (binnen)stedelijk wonen. Ongeveer een derde geeft aan in een binnenstedelijk woonmilieu te willen wonen. Circa 26% wil het liefst in een stedelijk woonmilieu wonen. Onder studenten is de oriëntatie op (binnen)stedelijke woonmilieus aanzienlijk groter dan onder overige jongeren. De meeste studenten (43%) en thuiswonende jongeren (36%) willen in een binnenstedelijke omgeving wonen.

Figuur 4.13: Gemeente Groningen. Gewenst woonmilieu van jongeren



Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Het aandeel jonge zelfstandige huishoudens dat naar een substedelijk woonmilieu wil verhuizen is ongeveer even groot als bij andere leeftijdsklassen (26% tegenover 25%). Wel zien we bij deze groep een wat kleinere oriëntatie op dorpse woonmilieus.

4.6 Woningvraag middeninkomens

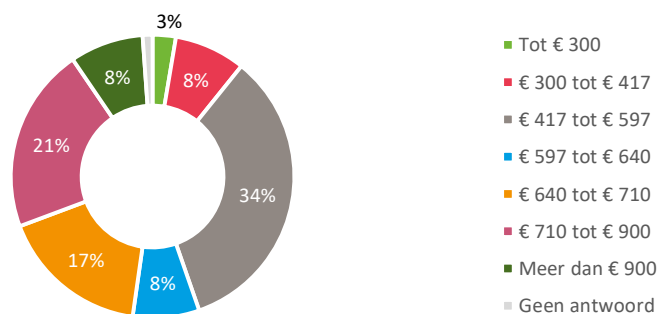
Huishoudens met een middeninkomen (tussen €36.000 en €46.000) hebben vaak een lastige positie op de woningmarkt. Ze verdienen net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en net te weinig om de stap naar een koopwoning te maken. In Groningen behoort naar schatting 9% van de huishoudens tot de groep middeninkomens. Dit zijn ongeveer 12.500 huishoudens. De verwachting is dat deze groep in de komende jaren groeit naar ongeveer 13.800 tot 14.400 huishoudens.

De meeste middeninkomens zijn een- of tweepersoonshuishoudens tussen 25 en 65 jaar oud (52%). Circa 28% van de middeninkomens is een één- of tweepersoonshuishouden boven de 65 jaar. Gezinnen en jongeren hebben vaak een hoger of lager jaarinkomen dan €36.000 tot €46.000.

Huidige woonsituatie

De meeste middeninkomens wonen in een appartement (42%) of rijwoning (36%). In totaal woont 59% in een koopwoning, 22% in een huurwoning van een woningcorporatie, en 19% in een particuliere huurwoning. De meeste middeninkomens in de huurvoorraad betalen een maandelijkse huur van tussen de €417 en €597. Circa 21% van de middeninkomens geeft aan een huur tussen €700 en €900 per maand te betalen.

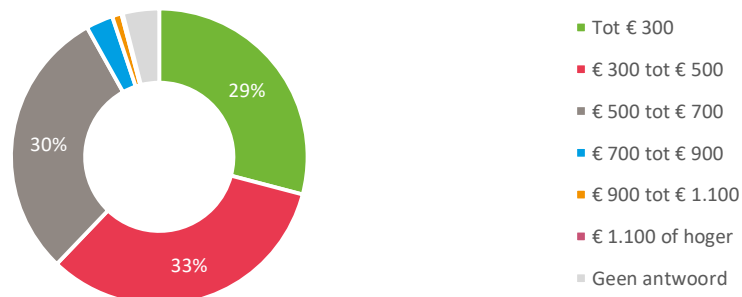
Figuur 4.14: Gemeente Groningen. Maandelijkse kale huur middeninkomens



Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

De meeste middeninkomens met een koopwoning zijn minder dan €700 per maand kwijt aan hypotheeklasten. Ongeveer twee op drie geeft zelfs aan minder dan €500 per maand te betalen.

Figuur 4.15: Gemeente Groningen. Maandelijkse hypotheeklasten middeninkomens



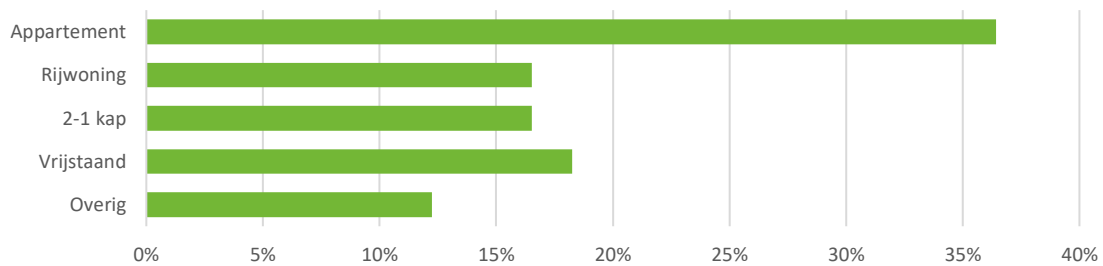
Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Vooral georiënteerd op (koop)appartementen

Van de groep middeninkomens geeft 55% aan verhuisplannen te hebben. Hiervan wil 41% binnen vijf jaar verhuizen, waarvan ongeveer 16% binnen twee jaar. Circa 14% geeft aan te willen verhuizen als er geschikt aanbod beschikbaar komt.

Als ze willen verhuizen, geven de meeste middeninkomens aan naar een appartement te willen verhuizen (36%). Rijwoningen, 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen zijn ongeveer even populair: respectievelijk 17%, 17% en 18% van de middeninkomens geeft aan naar deze typen woningen te willen verhuizen.

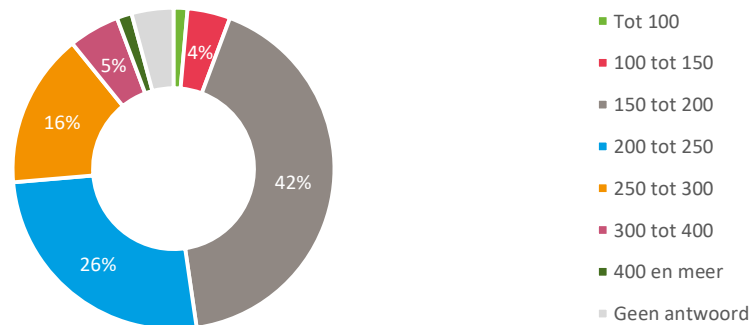
Figuur 4.16: Gemeente Groningen. Gewenste woningtypen van middeninkomens



Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Middeninkomens zijn vooral op koop georiënteerd: bijna 60% geeft aan naar een koopwoning te willen verhuizen. Ongeveer een kwart geeft aan naar een huurwoning te willen verhuizen. Circa 18% van de huishoudens met een middeninkomen heeft geen voorkeur voor huur of koop.

Figuur 4.17: Gemeente Groningen. Gewenste prijsklasse koopwoningen voor middeninkomens (x € 1.000)



Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Wanneer we kijken naar de koopsector, zien we dat middeninkomens zich in sterke mate richten op het segment tussen €150.000 en €200.000 (42%) en in mindere mate op de prijsklasse €200.000 tot €250.000. Als we de wens afzetten tegen de mogelijkheden op de Groningse woningmarkt dan zijn middeninkomens in staat om een appartement of een rijwoning te kopen. In de huursector zoeken de meeste middeninkomens naar een woning met een kale huur van €417 tot €597 per maand (30%) of een woning in het middenhuursegment van €710 tot €900 (35%).

Diverse verhuismotieven

De verhuismotieven van middeninkomens zijn erg divers. De belangrijkste reden voor middeninkomens om te verhuizen is dat de huidige woning te klein is (36%). Ongeveer een kwart van de huishoudens wil verhuizen omdat de huidige woning niet geschikt is om oud in te worden. Twee andere belangrijke redenen voor middeninkomens om te verhuizen zijn overlast door bijvoorbeeld verkeer of burens (18%) en een verandering in de huishoudenssituatie (14%).

Te dure woningen

Middeninkomens geven aan dat gebrek aan betaalbare woningen verreweg de belangrijkste belemmering is in de zoektocht naar een woning. Circa 52% van de middeninkomens geeft dit als belangrijkste reden aan. Voor een deel komt dit doordat middeninkomens niet voldoende eigen geld hebben om een woning te kunnen kopen (25%), waardoor een kleiner deel van de woningmarkt betaalbaar voor hen is. Huren kan dan een optie zijn, maar veel middeninkomens geven aan dat particuliere huurwoningen te duur zijn (24%). Deze huishoudens verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar hebben moeite met het betalen van een particuliere huurwoning. Van de totale groep middeninkomens geeft 31% aan dat er überhaupt te weinig woningen zijn.

Gericht op (sub)stedelijk wonen

De meeste middeninkomens zijn gericht op (sub)stedelijk wonen. Circa 34% zoekt een woning in een stedelijk woonmilieu en 28% in een substedelijke kern: dichtbij voorzieningen, maar toch met een zekere mate van rust en groen. Ongeveer een vijfde van de middeninkomens wil graag in een binnenstedelijke omgeving wonen. Dorpse en landelijk dorpsse woonomgevingen zijn duidelijk minder populair: slechts 10% geeft aan in één van deze twee woonmilieus te willen wonen.

4.7 Woningvraag internationals

Hoe verhouden de woonwensen van internationale studenten en werknemers in Groningen zich tot de Nederlandse woonwensen? Verschillen deze? Lopen ze tegen andere belemmeringen aan? In deze paragraaf gaan we kort in op de situatie van internationals op de Groningse woningmarkt.

Meer gericht op locatie, zelfde belemmeringen

De meerderheid van de werkende expats en internationale studenten wil graag verhuizen. De voornaamste redenen hiervoor zijn dat de huidige woning te klein of te duur is. Een andere belangrijke reden is de wens om dichterbij de studie of werk te wonen. De locatie lijkt hiermee een belangrijkere rol te spelen dan bij Nederlandse woningzoekenden. Een paar respondenten geeft ook aan dat de woning slecht geïsoleerd is met als gevolg een te koude woning en/of een hoge energierekening.

Tijdens de zoektocht komen internationale woningzoekenden dezelfde obstakels tegen als Nederlandse woningzoekenden. Het geringe aanbod in Groningen is het voornaamste obstakel. Ook zijn de prijzen te hoog en zijn de wachtlijsten voor huurwoningen (vooral voor studenten) te lang. Internationale studenten zijn meer op huisvesting vanuit bijvoorbeeld de SSH aangewezen, doordat zij doorgaans een minder uitgebreid netwerk hebben dan Nederlandse studenten. Als men geen woning kan vinden, geeft de meerderheid aan te blijven wonen in de hun huidige woning. Anderen gaan op zoek naar een ander woningtype.

Vooraf huurwoningen in de stad

Het grootste deel van internationals wil een huurwoning. Een klein gedeelte wil een woning kopen. Die groep bestaat vooral uit werkende internationale inwoners. De gewenste koopprijs ligt voor deze groep in het lage segment: tussen de €150.000 en €200.000 euro. Studenten willen het liefst huren, met een kale huur tussen de €300 en €417 euro per maand. De gewenste huurprijs van werkenden ligt wat hoger dan die van studenten.

De gewenste locatie van de nieuwe woning is bij werkenden zeer divers. De meerderheid geeft echter aan het liefst te wonen in de stedelijke en substedelijke gebieden. Een klein deel van de respondenten geeft de voorkeur aan een dorp als gewenst woonmilieu. Net als Nederlandse studenten, geven de meeste internationale studenten de voorkeur aan de binnenstad of stedelijke woonmilieus.

5 Kwantitatieve woningbehoefte

5.1 Gewenste omvang sociale huurvoorraad

De toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen hangt af van verschillende zekere en onzekere factoren. Hierbij spelen factoren als de huishoudensontwikkeling, de welvaartsontwikkeling en bewoning van de sociale huurvoorraad een belangrijke rol. Om de behoefte aan sociale huurwoningen te bepalen houden we rekening met de volgende uitgangspunten:

- Voor de demografische doorrekening is ervoor gekozen om de huishoudensprognose minimum-variant en de maximum-variant als bandbreedte aan te houden.
- Naast de demografische trends en de huidige woonsituatie naar inkomensgroep is ook de verwachte koopkrachtontwikkeling een belangrijke graadmeter voor de behoefte aan sociale huur. We houden hierbij rekening met drie scenario's:
 - Laagscenario: Hierbij is sprake van een lagere koopkrachtontwikkeling. We gaan uit van een koopkrachtontwikkeling van 0,0% per jaar.
 - Middenscenario: hierbij is sprake van een gemiddelde economische groei. De gemiddelde koopkrachtontwikkeling van huurders in de afgelopen 7 jaar (0,3% per jaar) vormt het uitgangspunt.
 - Groeiscenario: in dit scenario zal de economie nog sterker gaan groeien dan nu het geval is. We gaan uit van een koopkrachtontwikkeling van 0,6% per jaar.
- Het aandeel oudere huishoudens (> 67 jaar) dat in een sociale huurwoning woont neemt langzaam af. Dit komt omdat steeds meer oudere particuliere woningeigenaren langer in hun koopwoning blijven wonen. Het aandeel huurders in andere leeftijdscategorieën houden we in onze doorrekeningen constant.
- We verwachten dat het aandeel goedkope scheefwoners minimaal stabiel blijft en mogelijk zelfs iets gaat toenemen als gevolg van de veranderde hypotheekregels en gestegen koopprijzen. Momenteel heeft naar schatting 10% van de huurders in de sociale voorraad een inkomen hoger dan €41.050.

In de onderstaande tabellen is ervoor gekozen om het middenscenario (0,3%) te presenteren. De uitkomsten voor de doorrekening van het laag- en groeiscenario zijn in de bijlage weergegeven.

Toekomstige ontwikkeling inkomensgroepen

Onderstaande tabel laat zien dat er bij een welvaartsontwikkeling van 0,3% zowel bij het prognose-scenario laag als het prognosescenario hoog sprake zal zijn van groei van de doelgroep in de komende jaren. In de periode tot 2023 neemt het aantal huishoudens met een inkomen tot €41.055 toe met 3.075 tot 5.360 huishoudens. In de periode daarna is dit lager vanwege de lagere huishoudensgroei. Naar schatting 9% van de huishoudens behoort tot de brede groep middeninkomens (€36.800 tot €46.260). In de periode tot 2023 groeit deze groep met 745 tot 1.070 huishoudens.

Tabel 5.1: Gemeente Groningen. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen o.b.v. prognose laag en hoog, 2018-2023-2028

	2018	2018-2023		2023-2028	
		Prognose scenario - laag	Prognose scenario -hoog	Prognose scenario - laag	Prognose scenario -hoog
Huurtoeslaggroep	66.615	+2.015	+3.670	+705	+1.440
HT – €36.800	20.580	+620	+1.095	+185	+425
€36.800 – €41.055	5.790	+440	+595	+365	+445
€41.055 – €46.260	6.810	+305	+475	+185	+270
> €46.260	36.450	+2.780	+3.655	+2.275	+2.830
Totaal	136.240	+6.160	+9.490	+3.715	+5.410

Bron: Lokale monitor wonen, bewerking Companen

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de economische ontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (38.900 woningen), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 41.055 op basis van de twee scenario's van huishoudensontwikkeling en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 41.055 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 710,68 woont.

Tabel 5.2: Gemeente Groningen. Gewenste omvang sociale voorraad op basis van prognose laag en hoog, 2018-2028

Scheefheid	Huidige voorraad (2018)	Gewenste omvang sociale voorraad (2028)		Gewenst toevoeging 2018-2028	
		Prognose scenario - laag	Prognose scenario -hoog	Prognose scenario - laag	Prognose scenario -hoog
10% (huidig)	38.900	40.230	41.400	+1.330	+2.500
12%		41.000	42.180	+2.100	+3.280

Bij een gelijkblijvende scheefheid (10%) zal de gewenste omvang van de sociale voorraad in de komende tien jaar moeten toenemen met 1.330 tot 2.500 woningen. Dit is een netto toevoeging van 135 tot 250 woningen per jaar. Let wel: het gaat hierbij om de totale omvang van de sociale voorraad. De nieuwbouwopgave kan hoger liggen als gevolg van compensatie van sloop of verkoop van sociale huurwoningen. De gewenste toevoeging voor Groningen-stad, Haren en Ten Boer ziet er als volgt uit:

Tabel 5.3: Gemeente Groningen. Gewenste omvang sociale voorraad o.b.v. prognose laag en hoog naar deelgebied 2018-2028

Deelgebied	Scheefheid	Huidige voorraad (2018)	Gewenst toevoeging 2018-2028	
			Prognose scenario - laag	Prognose scenario -hoog
Groningen-stad	10% (huidig)	37.150	+1.330	+2.430
Groningen-stad	12%		+2.040	+3.170
Haren	8% (huidig)	1.200	-10	+50
Haren	10%		+30	+70
Ten Boer	9% (huidig)	550	+10	+20
Ten Boer	11%		+30	+40

- In Groningen-Stad ligt de gewenste netto toevoeging op 130 tot 240 sociale huurwoningen in de komende tien jaar. Gelet op de toename van de druk op de sociale voorraad is het wenselijk om in te spelen op de bovenkant van deze bandbreedte: tussen de 200 en 240 woningen per jaar.
- In Haren is de gewenste toevoeging geraamd op het toevoegen van maximaal vijftig woningen.
- In Ten Boer is de gewenste toevoeging geraamd op maximaal twintig woningen bij een gelijkblijvende scheefheid. Gelet op de beperkte druk op de sociale huurmarkt ligt in Ten Boer de focus eerder op het vervangen van woningen dan op groei van de voorraad.
- Bij een toename van de scheefheid neemt de vraag naar sociale woningen toe. Dit betekent overigens niet dat de oplossing direct ligt in een grotere nieuwbouwopgave. Het bevorderen van doorstroming kan hier ook een belangrijke rol in spelen.

5.2 Wonen met zorg Groningen-stad

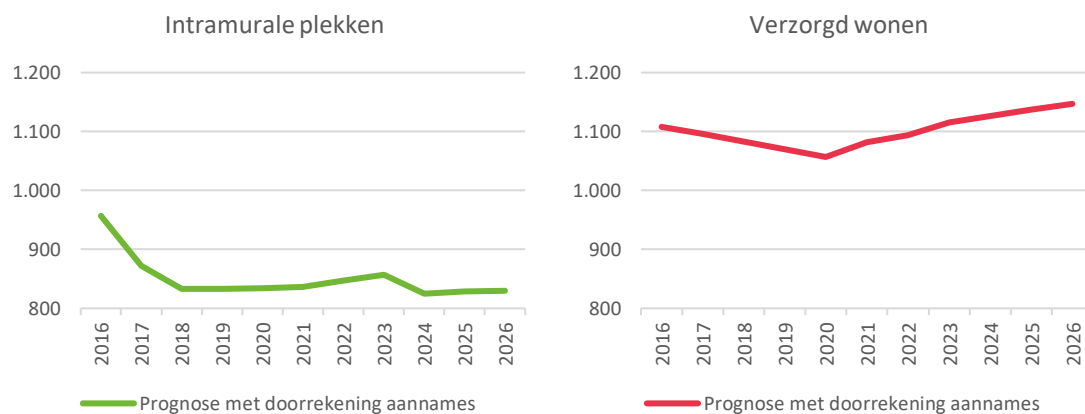
De behoefte van verschillende vormen van wonen met zorg wordt voor een belangrijk deel bepaald door demografische trends, zoals de toenemende vergrijzing en door beleid op het gebied van wonen met zorg. Het Rijksbeleid is de afgelopen jaren gericht op het langer zelfstandig thuis blijven wonen door ouderen. We brengen in dit onderzoek de vraag naar wonen en zorg van ouderen in beeld. Hoewel de zorgdoelgroep niet alleen uit ouderen bestaat, vormen zij wel de grootste groep. We geven ook inzicht in de vraag naar wonen met zorg van verstandelijk beperkten en mensen met GGZ-problematiek.

Mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben wonen steeds vaker zelfstandig thuis. Langer zelfstandig thuis wonen stelt eisen aan de woningvoorraad én aan de beschikbare zorg en ondersteuning. Een deel van de bestaande woningvoorraad is op dit moment (nog) niet geschikt voor ouderen of mensen met een ondersteuningsvraag. Daarnaast is er behoefte aan nieuwe (geclusterde) woonvormen. Dit alles speelt in Groningen tegen de achtergrond van een situatie met schaarste aan goedkope huurwoningen. In 2017 heeft Companen voor de stad Groningen per wijk in beeld gebracht hoe de huisvestingsopgave voor wonen met zorg voor de doelgroepen ouderen, GGZ en gehandicaptenzorg zich voltrekt. We hebben daarbij de match tussen vraag en aanbod in beeld gebracht. Hieronder treft u de huisvestingsopgave voor Groningen-stad aan. In paragraaf 5.3 gaan we in op de ontwikkeling van de vraag naar Wonen met Zorg in Haren en Ten Boer.

Ouderen

Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis, zo blijkt uit de Monitor Zorg voor ouderen 2018 van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa). Veel ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Daarnaast wonen ook steeds méér ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor de 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen. Uit eerder onderzoek van Companen blijkt dat er in Groningen in 2016 behoefte was aan ongeveer 960 intramurale plaatsen. Tot en met 2026 zal een afname plaatsvinden van de vraag naar intramurale zorg tot 830 (-125).

Figuur 5.1: Gemeente Groningen. Behoefte aan wonen met zorg voor ouderen 2016-2026



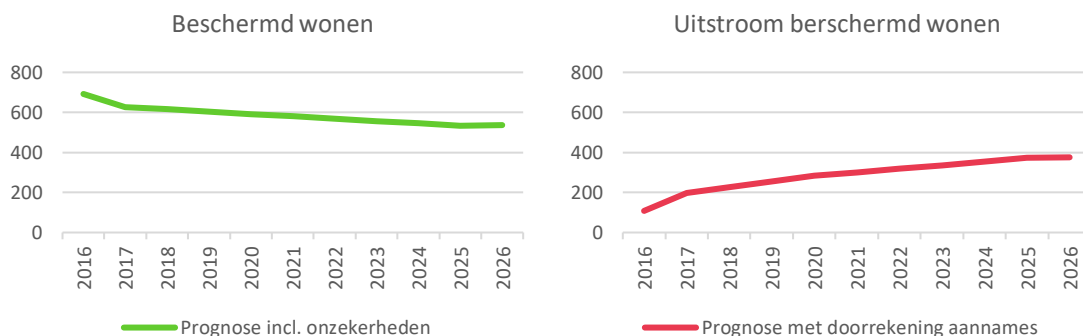
Bron: Gemeente Groningen, CIZ en WoON 2015 (bewerking door Companen), 2017

In 2016 was er behoefte aan ongeveer 1.130 plaatsen in verzorgd wonen. In de prognose zal de vraag in 2026 iets toenemen, namelijk tot ongeveer 1.145 (+35).

GGZ

In Groningen was er in 2016 behoefte aan een kleine 700 beschermd wonen plaatsen. Volgens de prognose is er sprake van een afname in de vraag (plusminus -150 plaatsen). De uitstroom vanuit beschermd wonen zorgt voor een groeiende vraag naar reguliere woningen voor mensen met GGZ-problematiek. Waar er in 2016 behoefte was aan ruim 100 zelfstandige woonruimten ten behoeve van de uitstroom uit de GGZ was, neemt deze vraag volgens de prognose sterk toe als gevolg van een sterke extramuralisering. In 2026 is de vraag toegenomen naar 375 plaatsen (+265).

Figuur 5.2: Gemeente Groningen. Behoeftte aan beschermd wonen 2016-2026

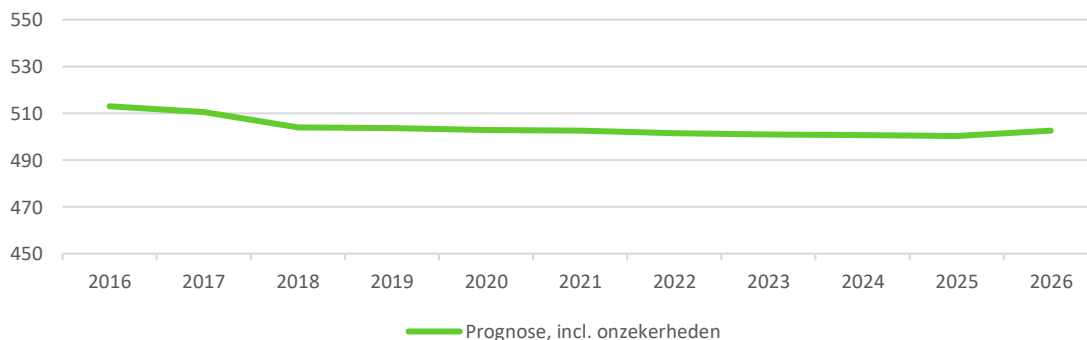


Bron: Gemeente Groningen en CIZ (bewerking door Companen), 2017

Gehandicaptenzorg

In de gemeente Groningen was er begin 2016 behoefte aan 515 á 520 intramurale plaatsen voor gehandicaptenzorg. Volgens de prognose voorziet een stabilisatie in de vraag door gehandicaptenzorg of wellicht een kleine afname.

Figuur 5.3: Gemeente Groningen. Behoeftte aan intramurale plaatsen gehandicaptenzorg 2016-2026



Bron: Gemeente Groningen en CIZ (bewerking door Companen) 2017.

Geschiktheid van de woningvoorraad

Op basis van de WOZ-registratie is een inschatting gemaakt van de (potentiele) geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte fysieke beperking. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel een rollator gebruiken, bij voorkeur ook met rolstoel.

De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als ze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn (eenvoudig aanpasbaar). Hierbij is te denken aan het verlagen van drempels of het installeren van een traplift.

Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- inhoud bij koop is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huur is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woningen.

Niet geschikte woning

De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt en die woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

In Groningen-stad stonden in 2016 in totaal ruim 98.145 woningen. Hiervan is naar schatting een kwart geschikt (25.025 woningen), een vijfde geschikt te maken met een eenvoudige aanpassing (19.520 woningen) en ruim de helft niet geschikt te maken (53.595 woningen).

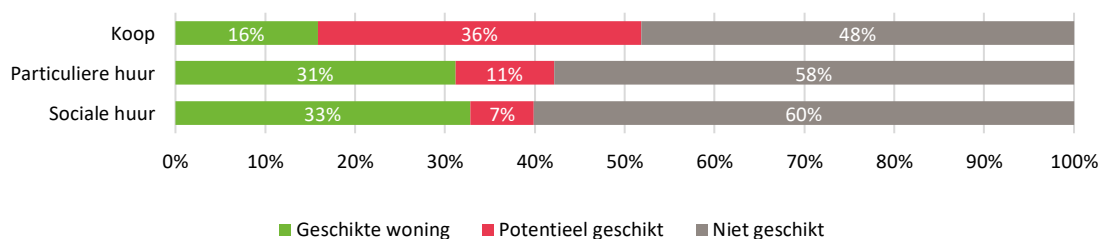
Tabel 5.4: Gemeente Groningen. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom (absolute aantallen)

	Geschikt	Potentieel geschikt	Niet geschikt	Totaal
Koop	6.475	14.720	19.660	40.865
Particuliere huur	6.290	2.165	11.465	19.935
Sociale huur	12.280	2.640	22.465	37.365
Totaal	25.025	19.520	53.595	98.145

Bron: WOZ-registratie Groningen (bewerking door Companen) 2017.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van WOZ-gegevens is een inschatting. Bezoek aan de woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin te veel wordt, of dat men dichter bij voorzieningen wil wonen. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

Figuur 5.4: Gemeente Groningen. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom (%)



Bron: WOZ-registratie Groningen (bewerkt door Companen) 2017.

Fricctie vraag en aanbod

Voor alle doelgroepen zijn er tekorten. De tekorten zijn het grootst in de extramurale plaatsen in de ouderenzorg (verzorgd wonen). Dit komt door de extramuralisering van de zorg die de komende jaren zal gaan plaatsvinden. Hierdoor zal de vraag naar extramurale zorg gaan toenemen. Het tekort aan zelfstandige woonruimte is theoretisch, omdat het hierbij veelal gaat om woonruimte in de reguliere voorraad. De druk op de voorraad neemt wel met dit aantal toe.

Tabel 5.5: Gemeente Groningen. Fricctie vraag en aanbod wonen en zorg 2026.

	Vraag 2026	Aanbod per 1/4/2017	Vershil actuele vraag en aanbod 2026 + = 'overschot' - = 'tekort'
Ouderen			
Intramurale plaatsen	830	635	-195
Verzorgd wonen	1.145	585	-560
Zorg aan huis		605	
Gehandicaptenzorg			
<i>Mensen met een verstandelijke beperking</i>			
Intramurale plaatsen	490	415	-75
Extramurale plaatsen			
<i>Mensen met een lichamelijke beperking</i>			
Intramurale plaatsen		135	
Extramurale plaatsen		95	
GGZ			
Beschermd wonen	535	405	-130
Zelfstandige woonruimten	375	-	-375

Bron: Inventarisatie zorginstellingen Groningen, CIZ, WOZ-registratie Groningen en WoON 2015 (bewerking door Companen)

Ontwikkeling vraag naar geschikte woningen

In 2017 waren er in Groningen-Stad naar schatting 25.025 levensloopgeschikte woningen, waarvan 12.280 in de sociale huurvoorraad. Als gevolg van de vergrijzing zal de vraag naar voor ouderen geschikte woningen toenemen. Het lijkt echter niet waarschijnlijk dat deze gelijke tred zal lopen met de vergrijzing. Ouderen verhuizen minder. Dit heeft te maken met de wisseling van generaties; jongere generaties zijn gezonder, assertiever en welvarender dan de oudere generatie. Meer ouderen zijn woningeigenaar. Maar ook de toegenomen mogelijkheden om zorg aan huis te ontvangen is van invloed. Ouderen die verhuizen, doen dat op steeds latere leeftijd. Zelfstandig wonen, zonodig met ondersteuning en zorg is steeds meer de norm. Puur op basis van de verwachte ontwikkeling van het aantal 65-plussers zijn er in theorie genoeg (potentieel) levensloopgeschikte woningen, maar het is de vraag in hoeverre er geschikte woningen beschikbaar komen voor deze groep.

Bij het bepalen van de vraag hoe omvang van de behoefte aan levensloopgeschikte woningen spelen een aantal (beleidsmatige) vraagstukken een belangrijke rol. Denk bijvoorbeeld aan:

- In welke mate is het wenselijk dat 65-plussers preventief in een levensloopgeschikte woningen wonen? Of volstaat beschikbaar aanbod op het moment dat de behoefte zich voordoet?
- Aan welke eisen moet een levensloopgeschikte woning voldoen? Voldoet een nieuwbouwwoning waar eenvoudig een traplift geplaatst kan worden of moet bijvoorbeeld voldoen aan het volledige eisenpakket van een certificaat als Woonkeur?

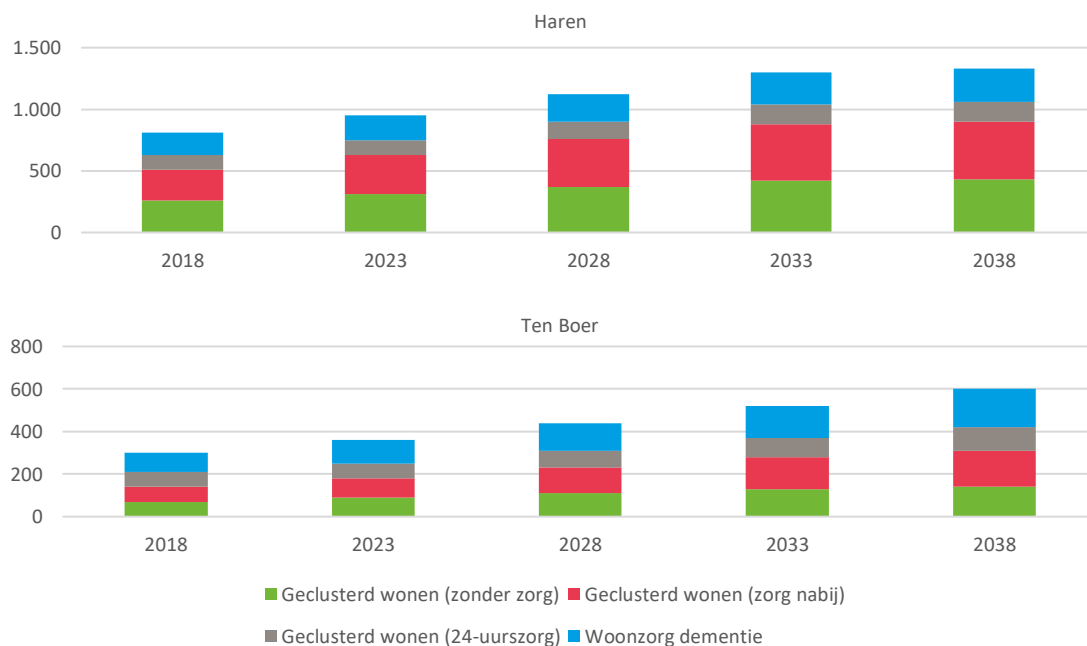
Daarnaast wordt een deel van de (potentieel) geschikte woningen bewoond door huishoudens die geen (lichte) fysieke beperking hebben. Het is daarom niet eenvoudig om aan te geven of er voldoende geschikte woningen zijn. Het advies is dan ook om dit nader uit te werken.

5.3 Wonen met zorg Haren en Ten Boer

Ouderen

De totale behoefte aan geclusterd wonen en woonzorg neemt in Haren naar verwachting toe van 810 naar 1.330 (520) plekken. In Ten Boer neemt de vraag toe van 300 naar 600 (+300). Vooral de vraag naar geclusterd wonen met zorg nabij (wel zelfstandig wonen, maar met gelijkgestemden en met zorgmogelijkheden in de buurt) en woonzorg dementie nemen naar verwachting toe. Geclusterd wonen met 24-uurszorg blijft nagenoeg gelijk.

Figuur 5.5: Gemeente Groningen. Prognose vraag wonen met zorg ouderen, 2018-2038

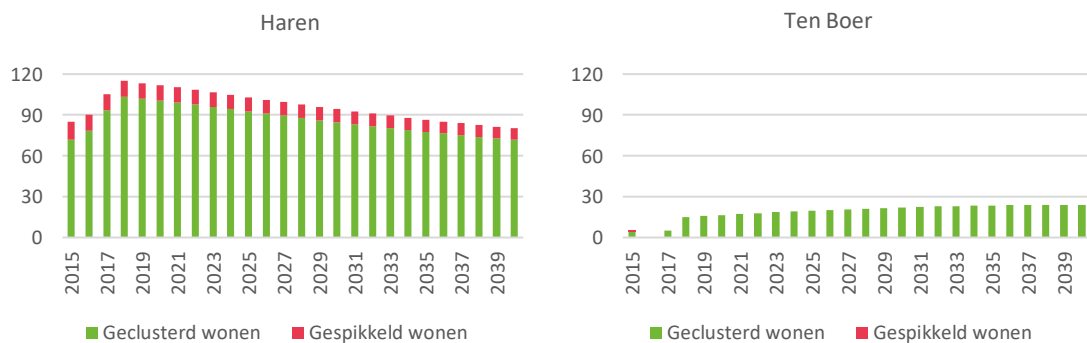


Bron: Woonzorgweter Companen, 2019

Gehandicaptenzorg

De vraag naar intramurale plekken voor gehandicaptenzorg neemt in Haren af en in Ten Boer licht toe. In Haren zien we in de komende twintig jaar een afname van 104 plekken geclusterd wonen en twaalf plekken gespikkeld wonen naar respectievelijk 74 en negen plekken (-30 en -3). In Ten Boer is op dit moment alleen vraag naar geclusterd wonen. Deze vraag neemt met acht toe naar 24 plekken in 2038.

Figuur 5.6: Gemeente Groningen. Prognose vraag gehandicaptenzorg (VG), 2018-2038



Bron: Woonzorgweter Companen, 2019

Voor Haren en Ten Boer is er geen inzicht in het huidige aanbod aan intramurale en extramurale zorgplaatsen.

6 Kwalitatieve woningbehoefte

6.1 Vraag en aanbod op gemeenteniveau

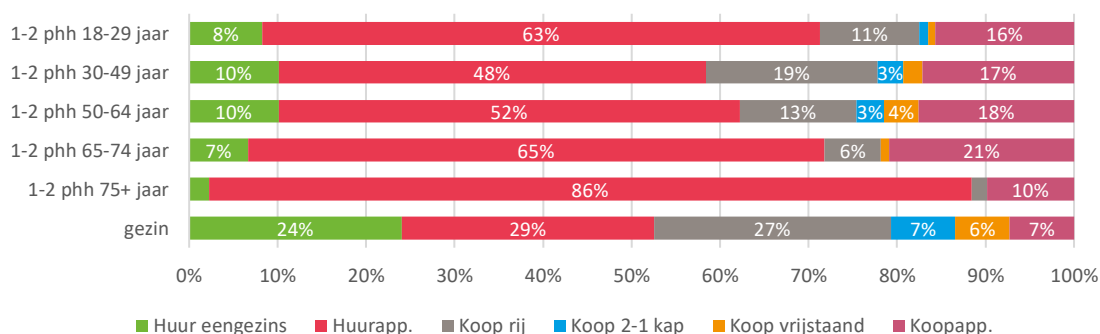
In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar kwantiteit en kwaliteit voor de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod voor is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuiscriteria en het daadwerkelijk verhuisgedrag. Op basis van deze achtergrondgegevens is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Groningen. Er wordt gebruik gemaakt van een combinatie tussen woonwensen en daadwerkelijk gedrag op de woningmarkt, omdat woonwensen alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom geïnterpreteerd op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgswens die in de praktijk maar beperkt wordt geïmplementeerd. Zo vormen woonwensen en gedrag een realistisch beeld van de ontwikkelingen van de kwalitatieve woningbehoefte.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling en nieuwe regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties.

Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

De woonwensen vanuit de enquête en het (feitelijke) verhuisgedrag vanuit de microdata-analyse zijn weergegeven in een gecombineerd wensprofiel. Onderstaand wensprofiel is een basis voor de kwalitatieve woningbehoefte die verderop zal worden gepresenteerd.

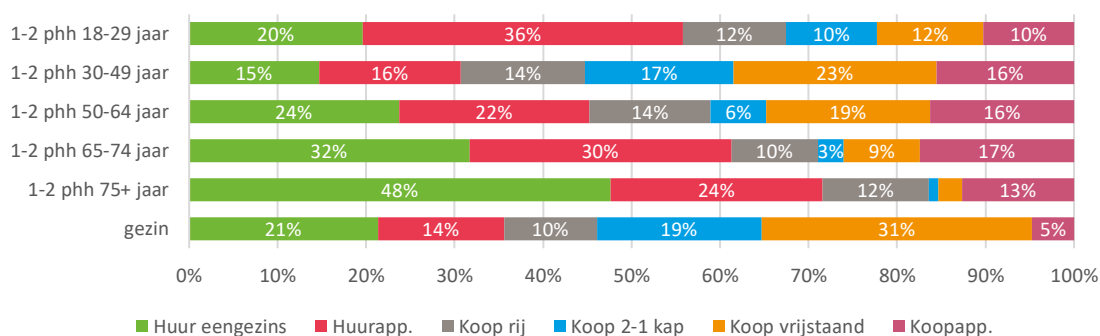
Figuur 6.1: Gemeente Groningen. Feitelijke verhuisbewegingen per huishoudenstype, 2006-2016



Bron: CBS microdata 2019

Duidelijk is dat er in de afgelopen jaren veel verhuizingen hebben plaatsgevonden in de huurvoorraad en dan met name naar gestapelde huurwoningen. Dit geldt voor alle kleine huishoudens in alle leeftijdsklassen. Gezinnen zijn in vergelijking tot de overige huishoudensgroepen sterker gericht op de koopvoorraad. Ongeveer een kwart van de gezinnen is in de afgelopen periode verhuisd naar een kooprijwoning, 7% naar een twee-onder-een-kapwoning, 6% naar een vrijstaande woning en 7% naar een appartement. Ook één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd 30 tot en met 49 jaar zijn iets sterker gericht op de koopvoorraad. Daarnaast valt op dat één- en tweepersoonshuishoudens van 65 tot 74 jaar relatief vaak voor een koopappartement kiezen.

Figuur 6.2: Gemeente Groningen. Woonwensen van verschillende doelgroepen op basis van enquête



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Als we kijken naar de voorkeuren van de verschillende huishoudenstypen op basis van de enquête dan valt op dat er een sterkere voorkeur is voor een koopwoning. Dit geldt eigenlijk voor alle huishoudenstypen. Toch is ook duidelijk te zien dat naarmate de leeftijd vordert, de oriëntatie op de huursector groter wordt. Van alle één- en tweepersoonshuishoudens tussen 65 en 74 jaar wil ruim 60% een huurwoning, en van alle 75-plussers is dit ruim 70%.

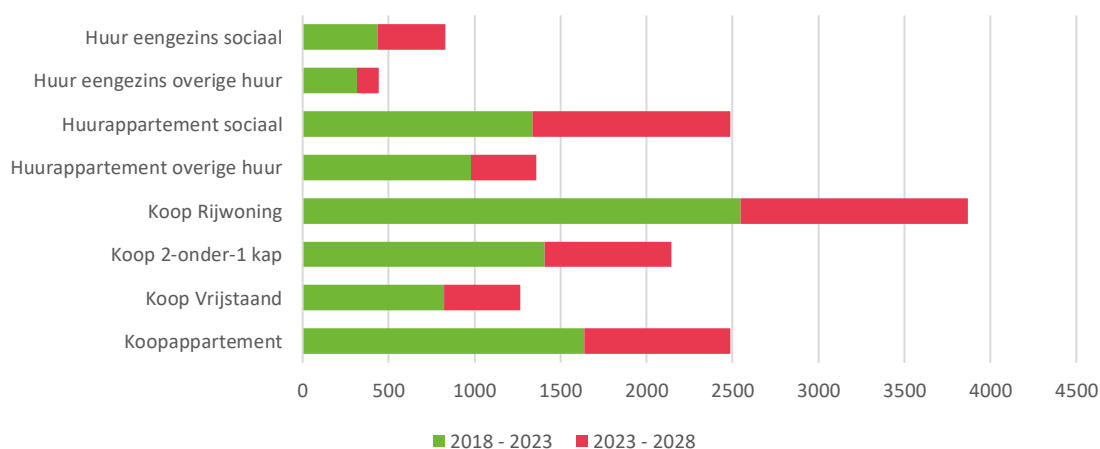
Daarnaast valt op dat huishoudens met de voorkeur voor een huurwoning een sterkere voorkeur hebben voor een grondgebonden woning. Deze voorkeur zien we helemaal sterk terug bij 65-plussers.

Gewenste kwalitatieve woningbehoefte

De belangrijke factoren bij het bepalen van de kwalitatieve woningontwikkeling zijn, naast de bevolkings-samenstelling en de woonwensen, ook de economische ontwikkelingen. Wanneer het economisch minder goed gaat, neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe. De verkoopbaarheid van koopwoningen komt in economisch slechte tijden onder druk te staan. Bij economische voorspoed is dit beeld anders. De oriëntatie komt dan sterker op de koopvoorraad te liggen en de vraag naar (sociale) huurwoningen neemt minder toe.

Voor de inschatting van de kwalitatieve woningbehoefte zijn we uitgegaan van een inkomensontwikkeling van +0,3% op jaarbasis. De gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad op basis van woonwensen, woongedrag, bevolkingsontwikkeling en economisch-midden scenario ziet er als volgt uit.

Figuur 6.3: Gemeente Groningen. Kwalitatieve vraag naar eigendom en type, 2018-2028



Bron: CBS microdata, Woonwensenenquête Groningen 2018, bewerking Companen

Duidelijk is dat er in de komende jaren in alle marktsegmenten toevoeging gewenst is. In het huursegment ligt de belangrijkste opgave in het toevoegen van appartementen (zowel sociaal als overige huur). Dit is vooral gericht op de toenemende vraag van jonge en oudere één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast is er toevoeging van eengezinshuurwoningen gewenst.

In de koopvoorraad ligt de grootste uitbreidingsvraag in het toevoegen van rij- en hoekwoningen, gevolgd door appartementen en twee-onder-een-kapwoningen. De vraag naar vrijstaande koopwoningen is lager, maar nog altijd substantieel.

In de onderstaande tabel is de kwalitatieve vraag per deelgebied nader uitgewerkt. Hierbij geldt dat een deel van de behoefte aan twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen in Groningen-stad ook kan worden ingevuld in Haren. In Ten Boer ligt vooral het accent op het (beperkt) toevoegen van ruimere koopwoningen.

Tabel 6.1: Gemeente Groningen. Kwalitatieve vraag naar eigendom en type naar deelgebied, 2018-2028

	Groningen-stad	Haren	Ten Boer
Huur eengezins sociaal	800 - 850	10 - 20	5 - 15
Huur eengezins middenhuur (€700 -900)	300 - 350	10 - 15	0 - 5
Huur eengezins dure huur (> €900)	90 - 100	0 - 5	0
Huur appartement sociaal	2.250 - 2.500	15 - 20	5 - 15
Huur app. middenhuur (€700 -900)	950 - 1.150	10 - 15	0 - 5
Huur app. dure huur (> €900)	300 - 350	0 - 5	0
Koop rij	3.500 - 4.000	10 - 20	10 - 15
Koop 2-1 kap	2.000 - 2.250	30 - 40	15 - 20
Koop vrijstaand	1.000 - 1.250	20 - 30	30 - 40
Koop appartement	2.250 - 2.500	15 - 20	0 - 10

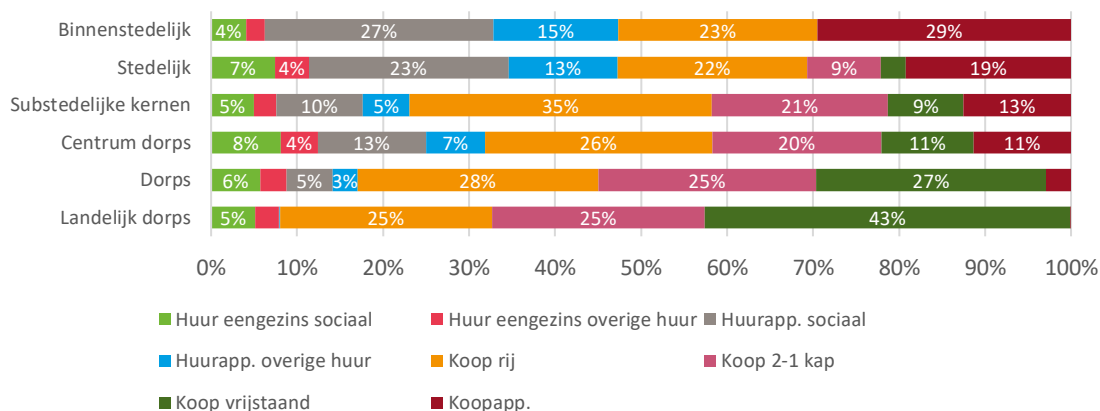
Bron: CBS microdata, Woonwensenenquête Groningen 2018, bewerking Companen

Kwalitatieve opgave naar woonmilieu

In de onderstaande figuur is een doorrekening gemaakt van de kwalitatieve opgave per woonmilieu. Hieruit komt de volgende opgave naar voren:

- In het binnenstedelijk woonmilieu ligt de opgave sterk in het toevoegen van koopappartementen (29%), huurappartementen (zowel sociaal als overige huur) en in mindere mate koop rijwoningen.
- De opgave in het stedelijk woonmilieu is redelijk vergelijkbaar, maar hier ligt iets meer het accent op het toevoegen van grondgebonden huur- en koopwoningen.
- In de substedelijke kernen neemt de vraag naar koopwoningen toe. Het gaat hierbij om zowel rijwoningen als twee-onder-een-kap.
- In het centrum dorps woonmilieu is de vraag ook sterk gericht op het toevoegen van koopwoningen. daarnaast is er ook vraag naar (geschikte) appartementen voor ouderen.
- In zowel het dorps als het landelijk dorpse woonmilieu bestaat de kwalitatieve vraag hoofdzakelijk uit koopwoningen en dan met name ruimere koopwoningen (twee-onder-een-kap en vrijstaand).

Figuur 6.4: Gemeente Groningen. Kwalitatieve opgave naar woonmilieu 2018-2028



Bron: CBS microdata, Woonwensenenquête Groningen 2018, bewerking Companen

Confrontatie kwalitatieve vraag en huidig planaanbod

De kwalitatieve vraag tot en met 2028 is afgezet tegen het huidige bouwprogramma, bestaande uit harde en zachte plancapaciteit. Hieruit concluderen we dat er voor twee segmenten discrepanties zijn:

- Er is nog ruimte voor het toevoegen van eengezinskoopwoningen. Op dit moment zijn er relatief weinig grondgebonden koopwoningen in het bouwprogramma opgenomen, terwijl er wel een grote vraag is.
- In het huidige bouwprogramma sluit de plancapaciteit voor huurwoningen goed aan bij de kwalitatieve vraag. In alle segmenten (zowel gestapeld, als grondgebonden en sociaal en overige huur) lijkt nog ruimte voor toevoeging.

Figuur 6.5: Gemeente Groningen. Confrontatie huidige planaanbod en kwalitatieve vraag



Bron: CBS microdata, Woonwensenenquête Groningen 2018, bewerking Companen

Bijlage: woonmilieus

In de woonwensenenquête hebben we respondenten aan de hand van foto's gevraagd welk woonmilieu zij het meest aantrekkelijk vinden. Hieronder volgt een korte beschrijving van deze woonmilieus, met de bijbehorende foto's.

Binnenstedelijk woonmilieu

Bij een binnenstedelijk woonmilieu wordt er gedoeld op een woonmilieu waarbij er sprake is van een hoge woningdichtheid, dichtbij veel stedelijke voorzieningen met een goede mix tussen wonen, werken en recreatie. In een binnenstedelijk woonmilieu komt het vaak voor dat een gebouw meerdere bestemmingen heeft. Zo kan de begane grond van het gebouw een winkel zijn, terwijl zich daar boven appartementen bevinden.



Stedelijk woonmilieu

Bij een stedelijk woonmilieu is er ook sprake van een hoge woningdichtheid. Het verschil met een binnenstedelijk woonmilieu is dat het voornamelijk gaat om wonen. Daarnaast ligt het stedelijke woonmilieu net buiten het centrum. Er is in een stedelijk woonmilieu meer ruimte dan in een binnenstedelijk woonmilieu, waardoor door bijvoorbeeld parkeren makkelijker is.



Substedelijke kernen

Substedelijke kernen zitten tussen een stads woonmilieu en een dorp woonmilieu in. Het is de overloop vanuit stedelijk gebied, waarbij rustig wonen centraal staat. Substedelijke kernen zijn ruim opgezet en er is veel sprake van groen.



Centrum dorps

Een centrum dorps woonmilieu is dorps wonen met een centrum functie voor de omliggende dorpen. Er zijn dagelijkse en niet- dagelijkse voorzieningen aanwezig. Een centrum dorps woonmilieu heeft hierbij een mix van winkels en wonen, maar in mindere mate dan in het binnenstedelijk woonmilieu. Daarbij is de woningdichtheid in een centrum dorps woonmilieu niet hoog.



Dorps

Bij een dorps woonmilieu staat de dorpsgemeenschap voorop. In dit woonmilieu ligt de focus vooral op wonen. Er zijn wel basisvoorzieningen aanwezig zoals een supermarkt een basisschool en soms ook een huisartsenpost. Hierdoor kan de plaatselijke behoefte worden vervuld. Voor de rest van de voorzieningen moet men in het centrum dorps woonmilieu aanwezig zijn.



Landelijk dorps

Landelijk dorpse woonmilieus zijn (kleine) dorpen of buurtschappen met weinig tot geen voorzieningen. Hierdoor heeft dit woonmilieu bijna uitsluitend een woonfunctie. De woningdichtheid is zeer laag en de meeste huizen hebben veel ruimte om hun huis heen, waardoor er veel groen aanwezig is.

