

*Meerjarenprogramma
Structuurvisie Wonen 2014*

*Gemeente Groningen
December 2013*

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
Leeswijzer	3
2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Rijksmaatregelen en wetswijzigingen	6
2.3 Gevolgen voor de woningmarkt van Groningen	9
2.4 Woningbouwproductie 2012 en prognose 2013	10
2.5 Verkoopcijfers en opties nieuwbouw	11
2.6 Ontwikkelingen in de bestaande voorraad	11
2.7 Lokale woningmarktmaatregelen	11
2.8 Woningmarktonderzoek	14
3. DOELGROEPEN	18
3.1 Gezinnen	18
3.2 Ouderen	19
3.3 Jongeren (incl. Monitor Jongerenhuisvesting)	20
4. ALGEMENE SPEERPUNTEN	28
4.1 Duurzaamheid	28
4.2 Onderhoudsstaat particuliere woningvoorraad	31
4.3 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	33
4.4 Wonen op het water	33
5. VOORUITBLIK EN SPEERPUNTEN	35
5.1 Inzetten op gewenste woonmilieus	35
5.2 Prioriteiten stellen	35
5.3 Speerpunten	35

BIJLAGE I: woningmarktproductie 2021 en prognose 2013

BIJLAGE II: Projectenoverzicht monitor JHV – juni 2013

BIJLAGE III: Woningmarktonderzoek Groningen Deel 1 en Deel 2

BIJLAGE IV: Zorgen voor morgen analyse

1. INLEIDING

Hierbij ontvangt u het Meerjarenprogramma Wonen 2014. De basis van het Meerjarenprogramma is de Structuurvisie “Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020”. De centrale doelstelling van ons woonbeleid is om een ieder zoveel mogelijk naar zijn zin in de stad te laten wonen. Het vergroten van de keuzemogelijkheden in wijk, woonmilieu en woningtype staat daarbij voorop. De nadruk ligt daarbij meer op kwaliteit dan op kwantiteit. We richten ons vooral op toevoegingen in specifieke segmenten, het functioneren van de bestaande voorraad en de samenhang met voorzieningen.

Dit is het vierde Meerjarenprogramma Wonen. De crisis duurt voort en in 2013 zijn forse bezuinigings- en hervormingsmaatregelen door het rijk genomen die van invloed zijn op de woningmarkt. Ook de corporatiesector ondervindt hiervan de gevolgen. In 2014 gaan we de afspraken die wij met de corporaties in het Nieuw Lokaal akkoord hebben gemaakt herzien. Om zicht te krijgen op de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de stad hebben we in 2013 een woningmarktonderzoek uit laten voeren. Dit onderzoek is als bijlage bij dit Meerjarenprogramma gevoegd. In het Meerjarenprogramma vatten we de hoofdlijnen van het onderzoek en het effect daarvan op onze woningbouwprogrammering samen.

Door de veranderende omstandigheden zijn wij voornemens om in 2014 onze Structuurvisie voor wonen te actualiseren. De resultaten van het inspiratiefestival ‘Let’s Gro’ (21-22 november 2013) zullen daarbij als uitgangspunt dienen. Om deze reden leggen wij u dit jaar nog op de gebruikelijke manier het Meerjarenprogramma Wonen voor. Volgend jaar zullen we op basis van een geactualiseerde visie een nieuw Meerjarenprogramma voorleggen waarbij we concreet aangeven hoe we met behulp van indicatoren onze (herijkte) beleidsdoelstellingen kunnen volgen. Dit zal vervolgens ook worden vertaald in een nieuwe Programmabegroting voor de Begroting 2015. Voor dit Meerjarenprogramma betekent dit dat wij vooralsnog uitgaan van de beleidsdoelen zoals omschreven in het vorige Meerjarenprogramma. Het vierde Meerjarenprogramma is daarmee vooral een actualisatiedocument.

Vooruitlopend op de nieuwe Structuurvisie en het Meerjarenprogramma Wonen zitten we uiteraard niet stil. Met het Bouwoffensief dat in juni 2013 werd gepresenteerd proberen we met een reeks praktische maatregelen een impuls te geven aan de vastgelopen woningmarkt. In dit Meerjarenprogramma leest u in paragraaf 2.7 daar meer over.

Voor wat betreft de doelgroepen blijven uiteraard jongeren, gezinnen en ouderen onze aandacht houden. Met Campus Groningen blijven we ons inzetten op de toevoeging van kwalitatief hoogwaardige jongereneenheden. Door wijkbijeekomsten met ouderen te organiseren willen we de vraag ophalen wat er bij ouderen speelt rondom wonen en zorg. Deze informatie wordt door ons gebruikt om een nieuwe nota ouderen- en zorghuisvesting op te stellen. Tot slot willen we meer gezinnen aan de stad binden door voldoende aanbod in groene woonmilieus op uitbreidingslocaties te realiseren. In hoofdstuk 3 komen we nader terug op de doelgroepen.

Leeswijzer

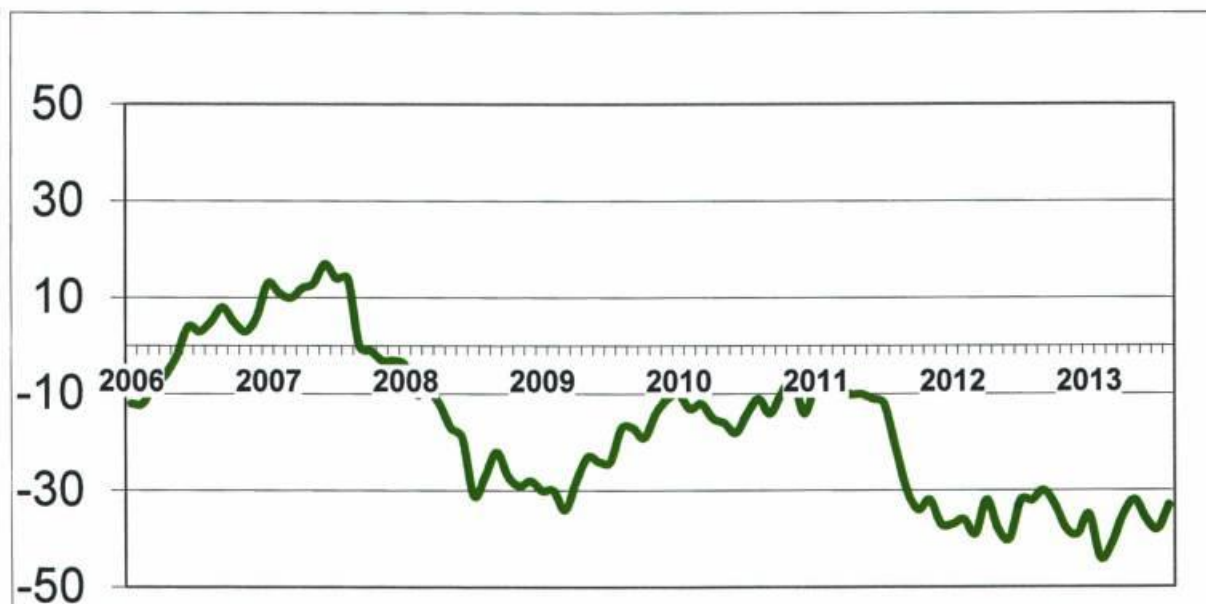
Dit Meerjarenprogramma begint met een beschrijving van de actuele landelijke ontwikkelingen. Het gaat dan over de gevolgen van de kredietcrisis, het woonakkoord en gewijzigde wetgeving. Vervolgens gaan wij in op de consequenties van deze ontwikkelingen voor de woningmarkt van Groningen. Wij rapporteren daarbij over de lokale

woningbouwproductie en de verkoop van nieuwbouw en bestaande bouw en aansluitend de woningmarktmaatregelen die we nemen om de productie en verkoop op gang te houden. Daarna gaan wij in op ons beleid voor wat betreft de doelgroepen. Bij de doelgroep jongeren is de actuele monitor Jongerenhuisvesting opgenomen. Hierna volgt de voortgang van de algemene speerpunten die in het vorige meerjarenprogramma zijn benoemd. Tot slot geven wij een doorkijk naar de komende jaren en wordt aangegeven waar onze speerpunten liggen.

2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN

2.1 Inleiding

Met het uitbreken van de financiële crisis in 2008 en de daarop volgende stagnatie van de economische ontwikkeling, is ook de woningmarkt in Nederland in erg onzekere tijden beland. Het verminderde consumentenvertrouwen, de aangescherpte regels voor hypotheekverstrekkingen en de toenemende werkloosheid hebben geresulteerd in een sterke afname van de dynamiek in de woningmarkt. De verkoop van nieuwbouwwoningen is in de afgelopen jaren fors teruggelopen en ook de verkoop van bestaande woningen stagneert, met scherpe prijsdalingen als gevolg.



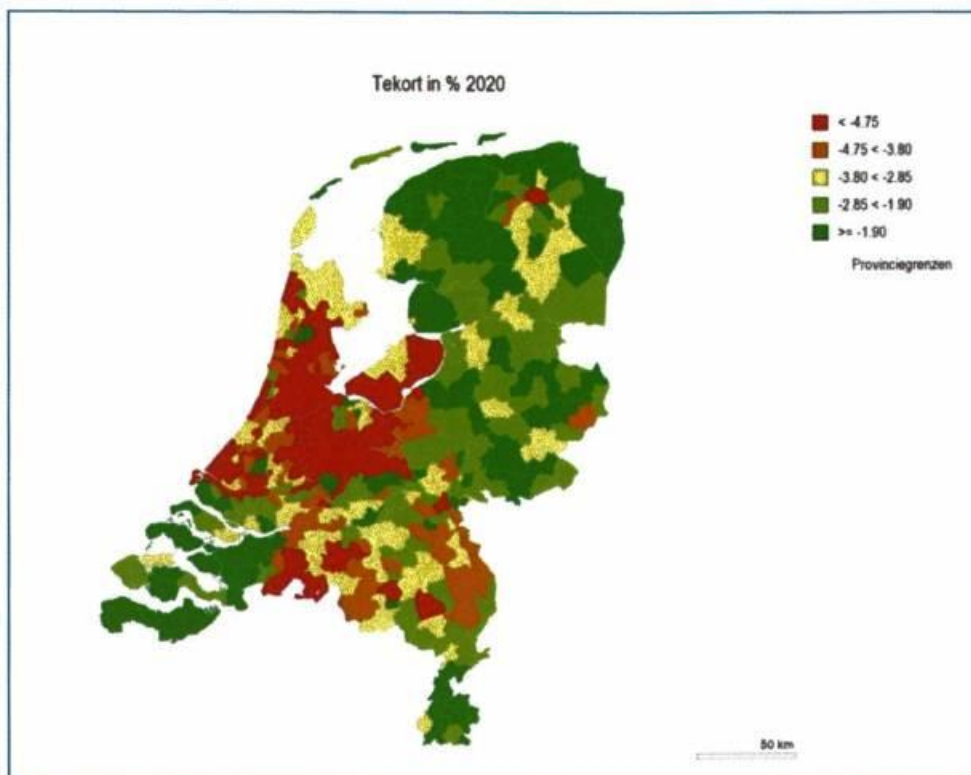
Figuur 1: Index consumentenvertrouwen (bron: CBS, StatLine)

Zoals uit bovenstaande figuur blijkt, schommelt het consumentenvertrouwen nog steeds op een laag niveau. De economie kent in 2013 nog weinig tekenen van herstel, het op orde brengen van de overheidsfinanciën zal ten koste gaan van de koopkracht van de huishoudens en ook door de nog steeds stijgende werkloosheidscijfers¹ blijft de nabije toekomst voor de consument onzeker. Ten aanzien van de economische ontwikkeling verwacht het CPB pas vanaf 2014 een bescheiden groei van de economie (0,5%)².

De afgelopen jaren is de woningbehoefte echter onverminderd hoog gebleven. Er is dus geen sprake van een afgenomen behoefte, maar van een *uitgestelde* woningvraag. Dit leidt tot een stuwmeer van 'verhuisgeneigde' huishoudens. In gebieden waar de woningbehoefte groot is, zal dit op termijn leiden tot een woningtekort die op kan lopen tot bijna 5% (zie afbeelding op de volgende pagina). Dit geldt ook voor de stad Groningen. Het tempo waarin de woningbehoefte kan worden omgezet in effectieve vraag wordt vooral ingegeven door vertrouwen in de markt, financieringsruimte en adequaat woningaanbod.

¹ Aanvulling: uit CBS gegevens d.d. 19 september 2013 blijkt de werkloosheid in augustus licht te zijn gedaald.

² Bron: CPB Macro Economische Verkenning 2014, september 2013



Figuur 2: Woningtekort in 2020 (bron: *Ontwikkelingen in de kwantitatieve woningvoorraad o.b.v. WoON2012, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties*)

Langzamerhand zijn er op de woningmarkt echter lichtpuntjes zichtbaar. De prijsdalingen in de bestaande woningvoorraad lijken de bodem te hebben bereikt, het vertrouwen in de woningmarkt neemt toe en ook de verhuisgeneigdheid groeit weer³. Een andere positieve factor voor de woningmarkt blijft de historisch lage hypotheekrente. Ook het CPB geeft in de Macro Economische Verkenning voorzichtige tekenen van herstel weer waarbij onder andere wordt gewezen op een stabilisatie van het aantal bouwvergunningen en een licht herstel van de verkoop van nieuwbouwwoningen. Verwacht wordt dat de investeringen in woningen dit jaar naar verwachting nog afnemen met ruim 8% maar dat deze als gevolg van de enigszins aantrekkende economie in 2014 toenemen met 1,5%.

2.2 Rijksmaatregelen en wetswijzigingen

Het huidige kabinet Rutte 2 heeft een aantal forse maatregelen genomen of wetgeving in ontwikkeling die vooral effect hebben op de spankracht en het investeringsvermogen van de woningcorporaties. Hieronder lopen we de belangrijkste wetswijzigingen langs en geven aan welke effecten dit heeft op de Groningse corporaties.

Verhuurdersheffing

De meest ingrijpende maatregel die het rijk heeft genomen, is de invoering van de verhuurdersheffing. Hiermee wil het rijk in de toekomst de corporatiesector een jaarlijkse heffing van 1,7 miljard euro opleggen. In 2013 is dit 'slechts' 50 miljoen, maar minister Blok heeft een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd, waarbij in 2014 de hoogte van de Verhuurdersheffing al 1,1 miljard is. In 2017 moet de verhuurdersheffing 1,7 miljard opleveren. Voor de Groningse corporaties gezamenlijk betekent deze heffing een jaarlijkse bijdrage van ongeveer 90 miljoen per jaar aan de staatskas. Geld dat niet op een andere wijze in de stad kan worden geïnvesteerd. Ter compensatie krijgen de corporaties de ruimte om de

³ Bron: *NVM Macro-economische ontwikkelingen, 2^e kwartaal 2013*

huren 1,5% boven inflatie extra te verhogen, en bij hogere inkomens nog een extra verhoging te vragen. Bovendien geeft de minister aan dat de corporaties via de verkoop van woningen, en het naar beneden brengen van de bedrijfslasten, op andere wijze geld kunnen opbrengen.

In het voorjaar hebben we samen met de stadse corporaties een *Gronings bod* gestuurd naar de minister, waarbij we hebben aangegeven dat het beter is te investeren dan te heffen. Via investeren komt er uiteindelijk net zoveel geld in de staatskas terecht via BTW, loonheffing, etcetera dan via de heffing, maar geeft investeren wel een positieve impuls aan de economie. Het Gronings bod heeft de nodige politieke aandacht gekregen, maar heeft uiteindelijk geen uitwerking gehad in het rijksbeleid.

Aedes, de koepel van woningcorporaties, heeft in september een akkoord gesloten met het rijk over de verhuurdersheffing. De heffing zelf blijft ongewijzigd, wel zijn er aanvullende afspraken gemaakt. Via het energieakkoord krijgen verhuurders in de sociale huursector vierhonderd miljoen om te investeren in energiebesparing, het huidige woningwaarderingstelsel blijft uitgangspunt (dus de maximale huur wordt niet bepaald op basis van 4,5% van de WOZ-waarde) en komt er eind 2014 een voorstel voor een huursombenadering. Verder is er een mogelijkheid voor verlaging van de verhuurdersheffing bij investeringen in maatschappelijk urgente opgaven zoals de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie.

Tijdens de bespreking van dit akkoord in Aedes-verband, is er een onder andere door Nijestee en Lefier ingediende motie aangenomen, met de strekking dat betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen voor de doelgroep uitgangspunt moet zijn van dit akkoord. In Groningen voeren we op dit moment samen met de corporaties een onderzoek uit naar de consequenties van alle maatregelen voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid in de stad zelf. De consequenties van huurverhoging en verkoop van woningen worden gecombineerd met een toename van de personen die afhankelijk zijn en worden van een bijstandsuitkering door de economische situatie. De uitkomsten van deze analyse en mogelijke maatregelen die hieruit voortvloeien, zullen wij meenemen in de nieuw te maken afspraken van het Nieuw Lokaal Akkoord.

WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt leningen binnen de corporatiesector voor relatief lage rente. Deze leningen mogen alleen worden gebruikt voor woningen die binnen de sociale huursector vallen (een maximale maandhuur van € 681,-) of investeringen door corporaties die duidelijk een maatschappelijke meerwaarde hebben. Als een corporatie niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen, dan dient dit in eerste instantie binnen de corporatiesector zelf te worden opgevangen. Dit is bijvoorbeeld gebeurd met het Vestia-debacle. Om in de toekomst dit soort excessen te voorkomen, heeft het WSW haar beleid aangescherpt. Het is voor de corporaties moeilijk geworden om een lening geborgd te krijgen. Ook dit remt het investeringsvermogen van de corporaties.

Verkoop huurwoningen

Recentelijk heeft de minister de regels aangepast omtrent de verkoop van sociale huurwoningen. De minister maakt daarbij onderscheid tussen woningen beneden en boven de liberalisatiegrens. De minister doet dit echter niet op basis van de feitelijke huur, maar op basis van de maximale huur die in theorie en op basis van het woningwaarderingstelsel te vragen is voor een huurwoning. Hierdoor zijn er in theorie veel meer geliberaliseerde woningen dan op dit moment op basis van daadwerkelijke huur. Wel geeft de minister aan dat

er met de gemeenten afspraken gemaakt dienen te worden over de verkoop van huurwoningen. Wij hebben deze afspraken in het Nieuw Lokaal Akkoord gemaakt en zullen deze opnieuw maken bij de herijking van de afspraken. Overigens blijkt dat met name in het westen van het land er veel meer woningen in het geliberaliseerde deel vallen.

Huisvestingswet 2013

De nieuwe Huisvestingswet biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hiermee kunnen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bestreden worden en kan de leefbaarheid bevorderd worden. Met de huisvestingswet 2013 kan lokaal beter worden ingespeeld op de sturing in dat deel van de woningmarkt waar dat voor nodig is. Deze sturing dient echter wel beperkt te zijn tot de goedkope woonruimtevoorraad. Deze sturing kan op basis van de Huisvestingswet 2013 alleen nog via een huisvestingsverordening. Het is in de toekomst niet meer mogelijk om dit in prestatieafspraken of private afspraken met projectontwikkelaars op te nemen. De nieuwe huisvestingswet ligt, zoals we in het vorige Meerjarenprogramma ook al aangaven, al gedurende enige tijd ter behandeling in de Tweede kamer. Onduidelijk is of en wanneer deze wet wordt vastgesteld.

Energieakkoord

Op vrijdag 6 september 2013 is het nationale energieakkoord getekend. Het akkoord bevat 140 maatregelen die in 2020 moeten leiden tot 14 procent duurzame energie in Nederland en 16 procent in 2023. Het akkoord bestaat uit tien pijlers. Deze tien pijlers vormen een onderling versterkend geheel, en daarmee een integraal pakket. Eén van deze pijlers is energiebesparing in de gebouwde omgeving en efficiëntieverbetering in het bedrijfsleven. Het energieakkoord vraagt dat er veel op gang gebracht moet worden bij gemeenten, ook bij gemeenten die als enkele jaren op weg zijn met energie(transitie)beleid.

Ambitie van het energieakkoord is dat in 2020 één miljoen huishoudens en MKB-bedrijven zichzelf van energie voorzien. Gemeenten worden geacht deze ontwikkeling lokaal te ondersteunen. Daarvoor zal een veel sterkere samenwerking met maatschappelijke organisaties nodig zijn, met lokale en/of regionale servicepunten, waarin gemeenten en provincies samenwerken. In Groningen beschikken we al over een dergelijk loket namelijk Eerste Hulp Bij Energiebesparing (EHBE), zie hoofdstuk 4.1.

Het Energieakkoord voorziet in een 'ondersteuningsstructuur' van decentrale overheden om innovatie en versnelling voortvarend te kunnen oppakken. Het is de bedoeling dat al lopende lokale initiatieven nieuwe initiatieven op weg helpen. De VNG pakt deze handschoen op, samen met relevante markt-, branche- en maatschappelijke organisaties en hun netwerken.

Voor het opzetten van deze 'ondersteuningsstructuur' is in de jaren 2014, 2015 en 2016 steeds €5 miljoen beschikbaar (voor ca. 300 gemeenten). De VNG vraagt aan gemeenten die al op weg zijn met lokaal energiebeleid om suggesties door te geven over hoe zij dit tot dusver organiseren en welke specifieke ondersteuningsbehoeften zij hebben. We onderzoeken de mogelijkheden om gebruik te maken van dit budget.

Besparing gebouwde omgeving particulieren

Gemeenten worden geacht te zorgen voor een integrale aanpak, ketensamenwerking, ontzorging, het aanstellen van facilitators en het oprichten van energieloketten. Er wordt een blok-voor-blok benadering voorgestaan, waarbij een partij actief naar de mensen toegaat in

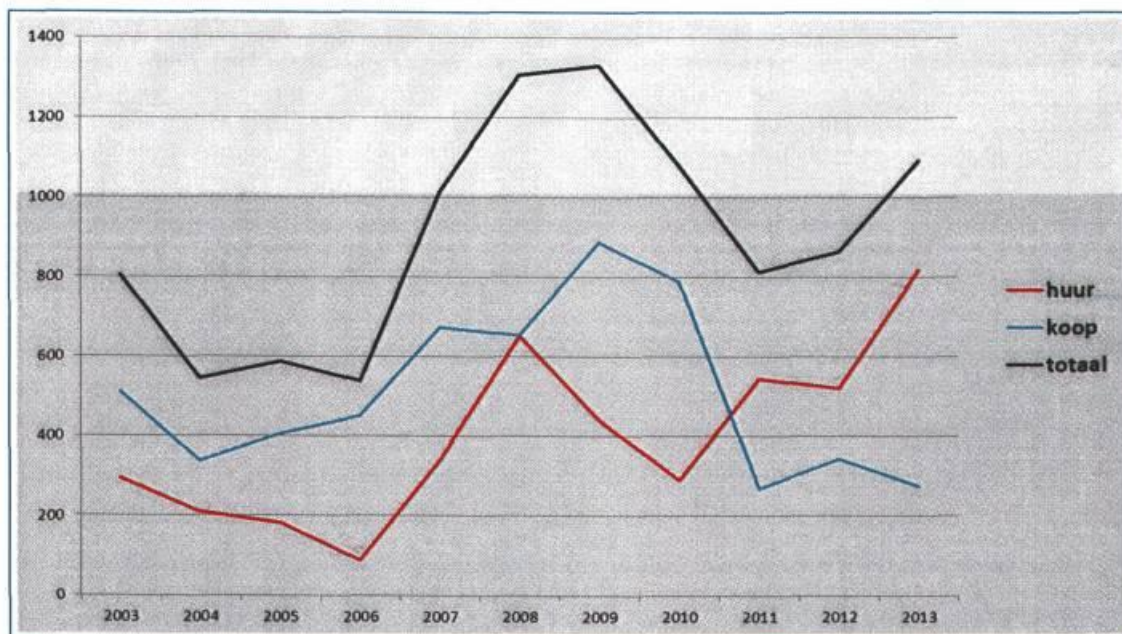
een woonblok of wijk om vraag te bundelen. In Groningen geven wij hier al invulling aan met het genoemde EHBE.

In de huursector hebben de gemeenten op zich genomen om de samenwerking tussen huurdersorganisaties, gemeente en corporaties te versterken en structureren, prestatieafspraken te maken met afzonderlijke corporaties en een monitoringssysteem op te zetten van gerealiseerde besparing in de huursector. Dit vraagt nadere uitwerking in volgende jaren van het Lokaal Akkoord en het lijkt wijs om een onafhankelijke partij te betrekken bij informatievoorziening en voorlichting aan huurdersorganisaties.

2.3 Gevolgen voor de woningmarkt van Groningen

Aan het begin van dit hoofdstuk zijn we in gegaan op de landelijke ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook in Groningen signaleren we de genoemde trends. In 2013 zullen er weliswaar nog circa 1.100 woningen worden opgeleverd, maar het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is laag ten opzichte van de jaren ervoor. De cijfers van de eerste periode in 2013 vertonen een enigszins vertekend beeld omdat veel mensen voor januari 2013 een huis kochten i.v.m. de veranderende regels voor de hypotheekrenteaftrek. Desondanks is zichtbaar dat het effect van de economische ontwikkelingen op de woningmarkt ook in Groningen al enige tijd merkbaar zijn. In paragraaf 2.5 volgt een grafiek met alle verkopen en opties per kwartaal.

In de afgelopen jaren hebben de woningcorporaties in Groningen een nadrukkelijke rol gespeeld op de woningmarkt (70 à 80% van de jaarlijkse woningbouwproductie, zowel in de huur- als koopsector). Door de aangekondigde maatregelen van het rijk (o.a. de verhuurdersheffing) is de investeringsruimte van de corporaties echter drastisch beperkt. Dit heeft concrete gevolgen voor de woningbouwproductie in Groningen de komende jaren. In 2014 zullen er naar verwachting bijna 500 woningen worden gerealiseerd (inclusief jongerenhuisvesting).



Figuur 3: Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in Groningen (bron: Gemeente Groningen, ROEZ)

In bovenstaande figuur is de ontwikkeling van het aantal nieuwe woningen weergegeven. Zichtbaar daarbij is de dalende trend in het aantal gerealiseerde koopwoningen na 2009. Door de succesvolle inzet van het Stimuleringsbudget Woningbouw (de zgn. WWI-gelden) is er in de afgelopen twee jaar nog een relatief grote productie van huurwoningen gerealiseerd. Sinds 2010 is de afname van de gerealiseerde koopwoningen zichtbaar.

Er zijn echter ook positieve ontwikkelingen. Er is in Groningen relatief veel dynamiek in de bestaande voorraad. Zo is de gemiddelde verkooptijd van de verkochte woningen in de stad 108 dagen terwijl dit landelijk 176 dagen bedraagt⁴. Groningen profiteert daarbij van het feit dat de gemiddelde huizenprijzen in de stad en omgeving vergeleken met het landelijk gemiddelde laag zijn en er een relatief grote voorraad goedkope koopwoningen is. De prijsdalingen in de bestaande koopwoningmarkt zijn dan ook relatief beperkt gebleven. Deze signalen ondersteunen de sterke marktpositie van de stad Groningen. Door de relatief lage prijzen is een groot deel van de woningvoorraad nog toegankelijk voor starters op de woningmarkt. Dit is ook te merken aan de blijvend grote vraag naar startersleningen. Dit zijn positieve signalen; dynamiek in de bestaande woningvoorraad is goed voor de doorstroming op de woningmarkt en biedt kansen voor nieuwbouw.

De meeste woningbouwprojecten in de stad richtten zich tot het uitbreken van de crisis voornamelijk op woningen in het midden- en dure segment. Ook in de stad is de vraag naar deze nieuwbouwwoningen afgenomen. De afgelopen periode is er in diverse projecten gewerkt aan het aanpassen van het woningaanbod en dit lijkt zijn vruchten af te werpen. Zo bleek er voor zogenaamde groeiwoningen in Meerstad in de zomer van 2013 ondanks de huidige marktomstandigheden veel animo te zijn.

Het beeld dat in figuur 2 ten aanzien van het potentiële woningtekort wordt geschetst is herkenbaar voor Groningen. Ook in de stad signaleren we dat er nog een sterke *woningbehoefte* is: het gaat daarbij naast starters op de woningmarkt om bijvoorbeeld bewoners in de uitbreidingswijken die een nieuwe stap willen zetten naar een grotere woning en een toenemend aantal gezinnen met kinderen in oude wijken rond het centrum. Deze groepen kunnen hun verhuishwens in de huidige marktomstandigheden niet effectueren, maar bij het aantrekken van de markt zal men graag de stap naar een andere woning willen zetten.

Tot slot blijkt uit recente CBS cijfers dat de stad Groningen tot 2025 een groei kan verwachten naar 235.000 inwoners. De stad zal blijven groeien door vooral jongeren en ook de krimp in de rest van de regio zal zorgen voor groei van de stad.

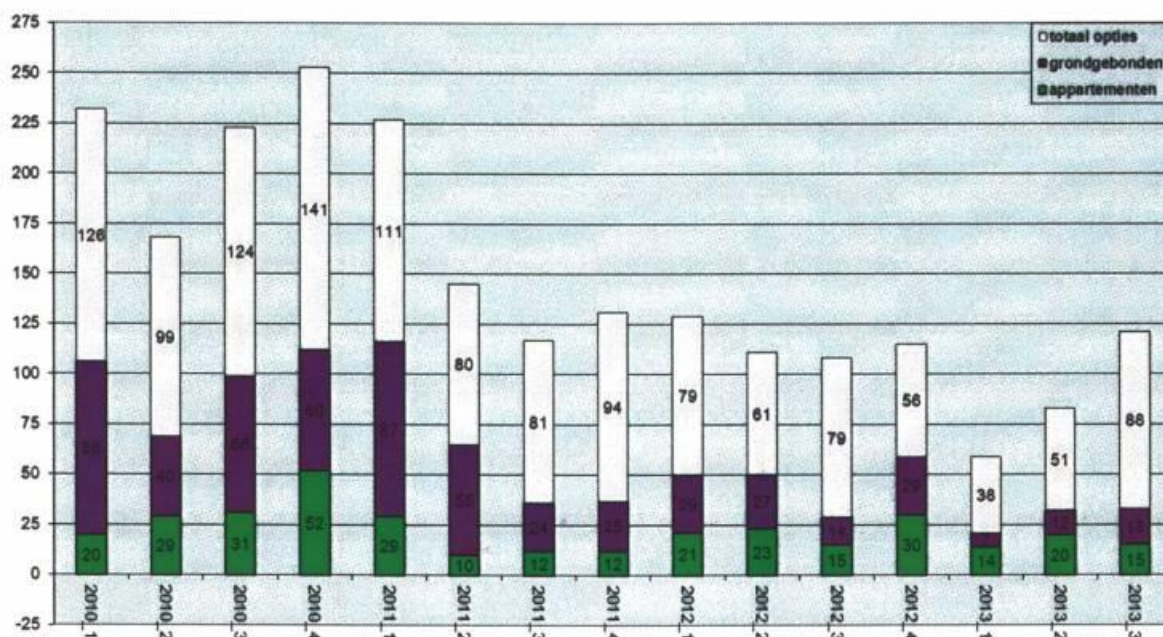
2.4 Woningbouwproductie 2012 en prognose 2013

In 2011 zijn er 953 woningen gebouwd. In 2012 zijn er 841 woningen opgeleverd. In 2013 verwachten wij uit te komen op een productie van circa 1.100 woningen. Van deze woningen zullen de corporaties ongeveer 64% realiseren. Een groot deel van de productie zal bestaan uit eenheden voor jongerenhuisvesting. Wij verwachten voor 2013 een productie van circa 550 eenheden voor jongerenhuisvesting. In 2013 zal naar verwachting 95% van alle nieuwbouw plaats vinden in de bestaande stad en in de uitleggebieden de overige 5% (zoals Meerstad en Reitdiep). In de bijlage vindt u een uitgebreid overzicht van de nieuwbouw in 2012 en de prognoses voor 2013.

⁴ Bron: NVM, *Transactiecijfers Stad Groningen e.o. en Analyse woningmarkt, 2^e kwartaal 2013*

2.5 Verkoop en opties nieuwbouwwoningen

In 2012 zijn er in totaal 188 nieuwbouwwoningen verkocht. Waarvan 95 grondgebonden en 71 appartementen. Dit aantal is een stuk lager dan het jaar daarvoor, toen er nog 254 woningen zijn verkocht. Tot en met 2 oktober 2013 zijn er 86 woningen verkocht, een absoluut dieptepunt. Wel zien we in het tweede en vooral ook derde kwartaal het aantal opties toenemen, in veel gevallen resulteert dit uiteindelijk in een verkoop. In onderstaande grafiek volgt een overzicht van alle verkopen van appartementen en grondgebondenwoningen plus de opties per kwartaal.



Figuur 4: Aantal verkochte nieuwbouwwoningen en opties (bron: Gemeente Groningen, ROEZ)

2.6 Ontwikkelingen in bestaande voorraad

Uit gegevens van de NVM blijkt dat de verkooptijd in het eerste kwartaal van 2013 in Groningen is gestegen naar 114 dagen en in het tweede kwartaal licht gedaald naar 111 dagen. In 2012 was de gemiddelde verkooptijd in Groningen 92 dagen in tegenstelling tot 185 dagen van het landelijke gemiddelde. Ook in 2013 is de gemiddelde verkooptijd van de verkochte woningen in de stad 108 dagen terwijl dit landelijk 176 dagen bedraagt. We doen het wat dat betreft beter dan landelijk.

Het aantal transacties in de bestaande voorraad was in het eerste kwartaal van 2013 heel laag, met 375 transacties. In het tweede kwartaal is het aantal transacties licht gestegen naar 452 transacties, ongeveer hetzelfde aantal als hetzelfde kwartaal uit 2012. Op dit moment staan er 1.929 woningen te koop in de stad. In het derde kwartaal van 2012 waren dit er nog 1.703.

2.7 Lokale woningmarktmaatregelen

Hieronder gaan we in op de maatregelen die we nemen om de woningbouwproductie en de verkoop te stimuleren. Tevens gaan we daarbij in op de stand van zaken rond de maatregelen die in het vorige Meerjarenprogramma al waren aangekondigd.

Regionale woningbouwafstemming

In de Structuurvisie Wonen gingen wij uit van een bandbreedte van 950 – 1350 aan nieuwbouwwoningen per jaar. In december 2012 zijn de woningbouwafspraken voor de Regio Groningen-Assen ondertekend door alle gemeenten en beide provincies. We richten

ons het komende jaar in regionaal verband op het uitvoeren en monitoren van de woningbouwafspraken. De afspraken voldoen tot 2015 aan de eisen voor een regionale woonvisie uit de provinciale omgevingsverordening.

Voor de stad betekenen deze afspraken dat we tot 2030 uitgaan van een taakstelling van ca. 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting. In het kader van de afspraken heeft de regio verder onderzocht welke maatregelen kunnen worden genomen om de woningmarkt op gang te houden. Zo is de regionale CPO-regeling, waarbij bewoners ondersteuning kunnen krijgen in de plankosten, van start gegaan. We zullen het komende jaar opnieuw onderzoeken of regionale startersleningen kunnen worden ingevoerd.

Naast bovenstaande ontwikkelingen is de Regiovisie Groningen-Assen in zijn geheel geactualiseerd. In verband met de verminderde regionale opgave gaat het programma Wonen op in een nieuw programma Regionale projecten met daarin bijzondere aandacht voor gebiedskwaliteit.

Startersleningen

Met startersleningen ondersteunen we startende huishoudens op de koopmarkt en stimuleren we de doorstroming op de woningmarkt. De vraag naar dit instrument is sinds 2011 sterk toegenomen. Dit is een indicatie dat de noodzaak voor veel starters is toegenomen maar ook dat Groningen voor deze doelgroep een aantrekkelijke vestigingsplaats is. Het is daarom in meerdere opzichten van belang dat we deze vraag faciliteren.

De meeste leningen worden aangevraagd door jonge huishoudens voor bestaande woningen met een prijsniveau beneden 150 duizend euro. De regeling voor woningen met totale verwervingskosten tot € 200.000,- is in 2013 uitgebreid met leningen specifiek voor iets duurder nieuwbouw van gezinswoningen in Meerstad. We verwachten in 2013 alle aanvragen te kunnen honoreren en daarmee circa 80 leningen te verstrekken. We stellen voor met de binnen het stimuleringsfonds beschikbare middelen in 2014 een vergelijkbaar aantal leningen aan te bieden. Hierbij kunnen we waarschijnlijk ook in 2014 gebruik maken van de co-financiering (50% van het leenbedrag) door het rijk.

Klant weer koning

Zoveel mogelijk voldoen aan de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners van de stad Groningen, is één van de belangrijkste uitgangspunten van ons beleid. (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap (CPO) is één van de middelen om dit uitgangspunt te concretiseren. We willen minimaal 10 % (collectief) particulier opdrachtgeverschap realiseren. Hiervoor is onder andere het aanvalsplan CPO opgesteld en in 2012 uitgevoerd.

De ontwikkeling op de in het aanvalsplan CPO aangewezen drie locaties loopt als gevolg van de huidige marktomstandigheden moeizaam. Zowel voor de Oosterhamrikkade als Meerstad is het lastig om voldoende klanten voor een collectief te vinden. Het concept voor het Oosterhamrikkade is daarvoor herontwikkeld voor een lager segment. In het Europapark is wel een collectief. Maar daar is nog discussie over de locatie. Wij hopen dit najaar duidelijkheid te verschaffen en dit project los te kunnen trekken. Verder wordt, zoals al eerder aangegeven, in regioverband een lening beschikbaar gesteld om CPO-initiatieven in de startfase te kunnen ondersteunen.

Duurdere huur

In het vorige Meerjarenprogramma hebben wij aangegeven kansen te zien voor duurdere huur. Om beleggers hiervoor te interesseren hebben we met meerdere beleggers gesproken. Ook op dit moment vinden er regelmatig gesprekken plaats met beleggers of andere investeerders, ook bijvoorbeeld over de financiering van projecten voor jongerenhuisvesting. Een aantal partijen geeft aan geïnteresseerd te zijn. Het heeft echter nog niet geleid tot concrete afspraken.

Experimentele samenwerkingsverbanden

In de vorige Meerjarenprogramma's hebben wij u geïnformeerd over het mogelijk opzetten van een gemeentelijk ontwikkelbedrijf. Wij verwachten dat voorlopig hierover nog geen eenduidigheid zal komen. De focus ligt daarom nu meer op het sluiten van experimentele samenwerkingsverbanden en de zaken die we vanuit onze privaatrechtelijke rol kunnen doen. In het Bouwoffensief hebben we bijvoorbeeld aangekondigd dat we gaan onderzoeken of we in Meerstad een deel van de grond beschikbaar kunnen stellen voor een experiment waarbij we samen met marktpartijen huurwoningen willen gaan realiseren. We zijn op dit moment de voor- en nadelen van een constructie voor een dergelijk samenwerkingsverband aan het onderzoeken.

Bouwoffensief bouwen aan Groningen

Op 25 juni 2013 hebben we het Bouwoffensief, bouwen aan Groningen gepresenteerd. Met het bouwoffensief willen we met een reeks praktische maatregelen een impuls geven aan de vastgelopen woningmarkt. Om projecten op gang te brengen en mogelijk te maken richt het offensief zich vooral op het leveren van maatwerk, het waar mogelijk wegnemen van belemmeringen en het opzoeken en benutten van kansen in de markt. Het Bouwoffensief Groningen geeft aan wat ontwikkelaars, corporaties, initiatiefnemers en burgers van de gemeente kunnen verwachten en moet daarnaast deze partijen stimuleren om ook zelf actie te gaan ondernemen.

Een heel concrete maatregel is de versoepeling van de parkeernormen. Buiten (toekomstig) betaald parkeergebieden is het niet langer verplicht om een (ondergrondse) parkeervoorziening te bouwen, tenzij daar op maaiveldniveau voldoende ruimte voor is. Om de bouw van jongerenhuisvesting te stimuleren heeft het college de parkeernorm voor jongerenwooneenheden van 0,3 parkeerplaats naar 0,1 parkeerplaats per eenheid verlaagd. Naar aanleiding van het Bouwoffensief hebben verscheidene partijen zich bij ons gemeld om over financieringsconstructies te praten. Onder strenge voorwaarden kunnen wij bepaalde leningsfaciliteiten bieden. Het moeten projecten zijn van groot stedelijk belang, die bij niet doorgaan bijvoorbeeld de uitvoering van andere projecten belemmeren en het moet gaan om diensten van algemeen economisch belang (sociale huurwoningen). Voor het project Semmelweis hebben we een concrete afspraak kunnen maken en voor een aantal andere projecten worden op dit moment de mogelijkheden verkend.

Verder organiseren wij zogenaamde 'olieavonden'. De doelstelling is tweeledig: initiatiefnemers die met hun plan niet verder komen ondersteunen en weer op gang proberen te brengen of initiatiefnemers meteen aan het begin van het proces een kickstart meegeven. Betrokken ambtenaren van verschillende afdelingen gaan tijdens deze bijeenkomsten in gesprek met de initiatiefnemers en geven advies, verwijzen door naar andere partijen of er worden concrete afspraken voor een vervolg gemaakt. Een eerste 'olieavond' heeft onlangs plaatsgevonden, wat tot enthousiaste reacties van initiatiefnemers heeft geleid.

Tijdelijk gebruik – de kansenkaart

We hebben een actieagenda transformatie van vastgoed en grond opgesteld. Hierin staat opgenomen wat de gemeente kan doen om eigen vastgoed en grond (opnieuw) in gebruik te nemen en vastgoedeigenaren te stimuleren leegstaand vastgoed in gebruik te nemen. We willen hiermee de kans op meer maatschappelijke, ruimtelijke en economische opbrengsten benutten.

Met de actieagenda en het ontwikkelen van een kansenkaart voor tijdelijk gebruik zetten we een grote stap naar een andere manier van stedelijke ontwikkeling. De tijd van grootschalig en seriematig ontwikkelen is voorbij. We moeten veel meer naar een flexibele en kleinschalige manier van ontwikkelen. Daarbij kunnen tijdelijke invullingen van leegstaand vastgoed en braakliggende grond een kans zijn in afwachting van bijvoorbeeld nieuwe functies voor een gebied of gebouw. Het gaat daarbij niet alleen om financiële belangen, maar maatschappelijke doelstellingen zijn evenzo belangrijk, bijvoorbeeld als het gaat om het creëren van werkgelegenheid. Het bewust zichtbaar maken van de locaties en panden op de kansenkaart is ook een eerste stap in de beleidsverandering en de organisatieverandering van de gemeente.

We zien het als onze rol om met de kansenkaart informatie over onze locaties en vastgoed voor initiatiefnemers toegankelijk te maken en netwerken tot stand te brengen. Ons eigen gemeentelijk netwerk kunnen we daarbij ook aan initiatiefnemers aanbieden. De kaart is daarmee een eerste aanzet tot een groter ‘platform’ waar vraag en aanbod op het gebied van vastgoed en braakliggende grond elkaar kan treffen. Op dit platform zal tevens kenbaar worden gemaakt wat wij als gemeente voor initiatiefnemers of eigenaren kunnen betekenen en hoe zij ons hiervoor kunnen benaderen. De kaart is eind november 2013 online geplaatst tijdens de manifestatie ‘Let’s Gro’. Met de brief ‘Kansenkaart’ (kenmerk RO13.3942318) hebben wij u nader over de kansenkaart geïnformeerd.

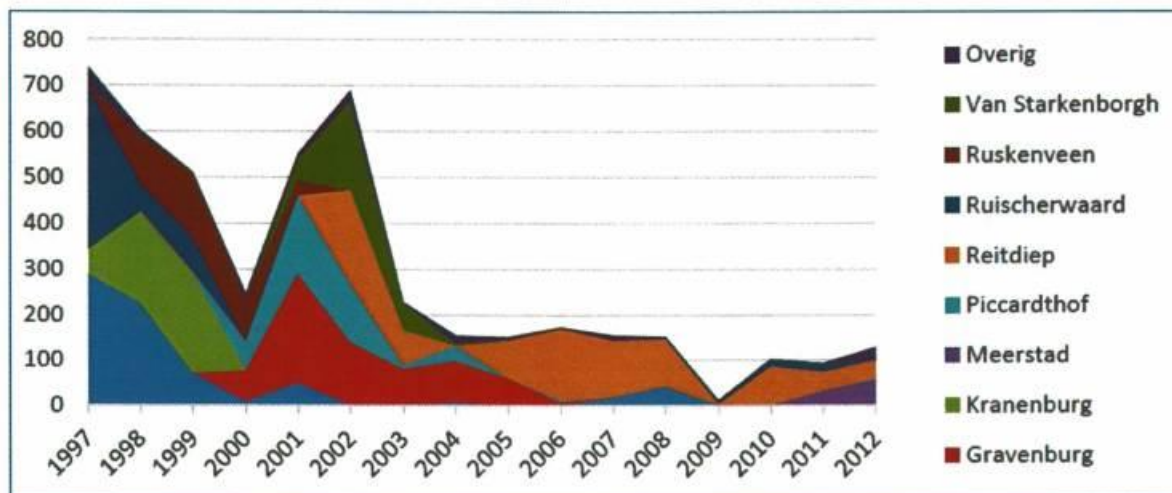
2.8 Woningmarktonderzoek

Om zicht te krijgen op de actuele woningmarktsituatie en op toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is in 2013 een woningmarktonderzoek uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is als bijlage bij dit Meerjarenprogramma gevoegd. In het onderzoek is allereerst een analyse gemaakt van de ontwikkeling in de achterliggende periode (2003-2013). Vervolgens is op basis van de analyse van het WoON2012 en diverse bevolkingsprognoses een inschatting gemaakt van de groei van het aantal inwoners en huishoudens en de gewenste producten op de woningmarkt. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Terugblik tot 2013

- Groningen werkt als magneet op de wijde regio; structurele trek naar de stad.
- Sterke groei (die de prognoses overtreft), onder meer door toestroom van studenten.
- Studenten zorgen voor druk op bestaande wijken; onvoldoende alternatieven aangeboden.
- Er is een stevige vernieuwingsslag doorgevoerd, met een hoofdrol voor de corporaties.
- Voor 2003 werden meer zelfstandige woningen in de uitbreiding gerealiseerd, na 2003 bepaalden vooral inbreidingsprojecten het aanbod (zie de figuur op de volgende pagina).
- Groningen had meer gezinnen kunnen binden aan de stad indien er voldoende aanbod in groene woonmilieus op uitbreidingslocaties was gerealiseerd.
- Er is een overschot aan koopappartementen gebouwd.
- Sinds 2008 is de stagnatie van de woningmarkt merkbaar.

⁵ *Woningmarktonderzoek Groningen, KAW Adviseurs, september 2013 (rapportage bijgevoegd)*



Figuur 5: Bouwlocaties op uitbreidingslocaties (bron: Woningmarktonderzoek Groningen, KAW 2013)

Vooruitblik 2013-2023 en doorkijk voor de periode daarna

In het onderzoek heeft KAW een uitgebreide analyse gemaakt van de diverse prognosemodellen die de toekomstige ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en daarmee woningbehoefte in beeld brengen. Op basis van deze analyse wordt geadviseerd om voor de kwantitatieve woningbehoefte voor Groningen uit te gaan van een programma van afgerond 5.700 woningen (exclusief 3.900 jongereneenheden) voor de komende tien jaren. Het gaat hierbij om een netto toevoeging (nieuwbouw minus sloop). Redenen hiervoor zijn de relatief sterke woningmarktpositie van de stad Groningen en de in de afgelopen 10 jaren onvoldoende bediende vraag naar ruim en groen wonen nabij de stad. Dit voorgestelde programma sluit aan op het scenario dat in regionaal verband is afgesproken (5.950 woningen voor Groningen in dezelfde periode). In onderstaande tabel is een globaal wensprogramma weergegeven.

	Vooroorlogse stad			Naoorlogse wijken			Groene uitleg			Totaal		
	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop
Totaal	2500		-	1075	2200	1125	2150		-	5700	6.825	1.125
Egz koop	375		-	375		-	1500		-	2250		-
Egz huur	0		*	-100	125	225	100		-	0	225	225
App koop	875		-	150		-	325		-	1350		-
App huur	1250		*	650	1550	900	200		-	2100	3000	900

Figuur 6: Gewenst programma per woonmilieu 2013-2023 (bron: KAW Woningmarktonderzoek Groningen 2013)

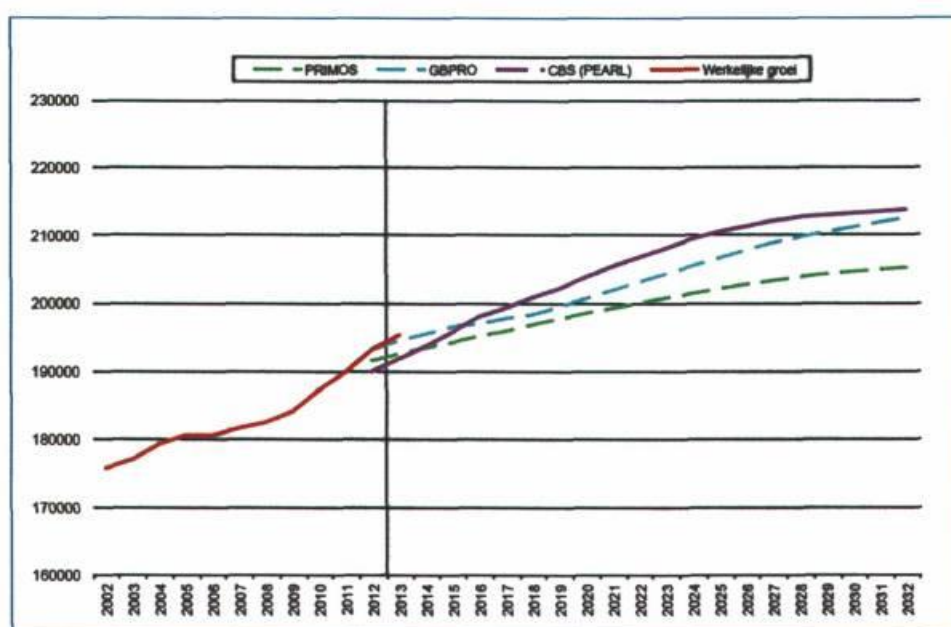
In het woningmarktonderzoek is op basis van de relevante prognoses, woningmarktonderzoeken en marktkennis bovengenoemd 'wensprogramma' opgesteld. Het is nadrukkelijk een *indicatief* en *globaal* programma.

Wat betreft de kwalitatieve aspecten van de woningbehoefte in Groningen worden in het onderzoek de volgende ontwikkelingen geschetst:

- De studentenpopulatie blijft voorlopig een grote druk op de woningmarkt uitoefenen; creëren van kwalitatieve woonruimte voor jongeren is zeer urgent.

- De groep 'stellen en singles' wordt (uiteraard) ouder maar dat leidt vooralsnog niet tot grote vraagverschuivingen. Voor de stad Groningen worden de 'emptynesters' die vanuit de regio naar de stad willen verhuizen een steeds belangrijkere doelgroep op de woningmarkt.
- Er is een blijvende grote vraag naar gezinswoningen in en rondom de stad; grondgebonden stadswoningen, voordelig wonen in een ruime en groene omgeving en hoogwaardig wonen met status.

Wat betreft de lange termijn ontwikkeling schetst het rapport een groeiende behoefte aan wonen in stedelijke regio's. Deze landelijke trend zal ook in Groningen merkbaar blijven. Voorzieningen en werkgelegenheid concentreren zich in stedelijke regio's en voor de periode na 2023 geven de prognoses een soortgelijke groei weer als in de komende tien jaren. In onderstaande figuur zijn de bevolkingsprognoses voor Groningen weergegeven.



Figuur 7: Bevolkingsprognoses Groningen (bron: Primos, GbPro, CBS)

Bevolking	2003	2013	2013	2023	2033	2013-23	2023-33
Trend	177172	195418					
PEARL			192700	209200	215000	16500	5800
Primos			192590	200853	205515	8263	4662
Provincie			191865	208091	222849	16226	14758
GbPro			194518	204405	212602	9887	8197
Huishoudens	2003	2012	2013	2023	2033	2013-23	2023-33
Trend	101033	115047					
PEARL			110400	117000	119600	6600	2600
Primos			113291	117796	120087	14014	4505
Provincie			112858	122328	130475	14014	9470

Figuur 8: Bevolkingsprognoses Groningen (bron: Primos, GbPro, CBS, provincie)

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat op basis van de prognoses ook de lange termijn-perspectieven voor de stad wijzen op een sterke groei van het aantal huishoudens en daarmee van de woningbehoefte. De prognoses lopen echter sterk uiteen en vooral uitspraken over de

periode na 2023 zijn met onzekerheden omgeven. Ten opzichte van eerdere prognoses zijn er geen verschuivingen zichtbaar.

Woonwensen vs woningbouwprogramma

In het onderzoek is het wensprogramma afgezet tegen het vigerende woningbouwprogramma van Groningen. Daarbij wordt geconcludeerd dat er sprake is van een noodzakelijke ruimte in de programmering om in te kunnen spelen op de actuele vraag. Ervaring bij planontwikkeling leert dat er veelal sprake is van 30% planuitval of –vertraging (zoals in de Held III nu al het geval is). Daarnaast is de speelruimte nodig voor het geval de nieuwbouw voor jongeren achterblijft en daardoor de druk op de bestaande voorraad voor de huisvesting van jongeren verder toeneemt.

Op basis van de analyse van het woningbouwprogramma worden de volgende conclusies getrokken:

- Het programma vertoont meer focus op uitbreidingslocaties waarmee Groningen nog beter inspeelt op de woonwensen dan in de afgelopen tien jaren.
- Jongerenhuisvesting staat hoog op de agenda in de programmering: naast nieuwbouw ook kijken naar mogelijkheden voor herbestemming en labelen van bestaand corporatiebezit.
- Heroriënteren op binnenstedelijke locaties: kritisch blijven kijken naar ontwikkeling van appartementen en inzetten op locaties met de beste marktpotentie (vragersmarkt i.p.v. aanbodmarkt). Denk daarbij na over mogelijke inzet Suikerunieterrein op termijn.
- Meerstad: hard blijven werken aan betere voorwaarden, adaptief programmeren (ook voor andere doelgroepen dan gezinnen), gevarieerde vraag kunnen bedienen en niches opzoeken.

Het woningmarktonderzoek heeft gediend als onderbouwing voor de keuzes die we in onze woningbouwprogrammering maken ten aanzien van onze grondexploitaties. Tegelijkertijd biedt het aanknopingspunten om ons woonbeleid te actualiseren.

3. ONTWIKKELINGEN DOELGROEPEN

In de structuurvisie ‘Kwaliteit van Wonen’ leggen we de nadruk op drie doelgroepen: gezinnen, jongeren en ouderen. In het vorige Meerjarenprogramma Wonen hebben we aangegeven welke doelstellingen we willen bereiken en welke middelen we willen inzetten op de specifieke doelgroepen: ouderen, gezinnen en jongeren. Om de ontwikkelingen van de drie doelgroepen te kunnen volgen zijn indicatoren benoemd. In de vorige monitor hebben we aangegeven dat we nog een verdiepingsslag willen maken in de indicatoren. Zoals in de inleiding van dit Meerjarenprogramma is aangekondigd zullen we volgend jaar een geactualiseerde structuurvisie opstellen. We zullen u volgend jaar dan ook een nieuw Meerjarenprogramma voorleggen met herijkte indicatoren waarmee we de ontwikkelingen in de doelgroepen beter kunnen meten en volgen. De indicatoren komen hieronder dan ook niet terug. In onderstaande paragrafen kijken we naar de ontwikkeling in huisvesting van de doelgroepen in relatie tot onze beleidsdoelstellingen. Voor wat betreft de doelgroep jongeren geven wij de actuele monitor jongerenhuisvesting weer. Daarin komen wij ook terug op de moties “*Slaagkans jongeren*” en “*Kamerkeurmerk*”.

3.1 Gezinnen

Het vasthouden van gezinnen is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid van de stad. We streven er naar dat het aantal gezinnen in de stad minimaal gelijk blijft in verhouding tot het aantal gezinnen in de regio.

Ontwikkelingen

Het aantal gezinnen neemt toe, zoals uit onderstaande tabel blijkt:

	2010	2011	2012	2013
aantal gezinnen	20.540	20.898	21.101	21.295
index	100	102	103	104

Figuur 9: Ontwikkeling gezinnen (Gegevens CBS en DIA, per 1 januari van betreffende jaar)

Deze groei heeft zich doorgezet vanaf 1998, ook al is deze beperkt. Het aandeel gezinnen in de stad is op dit moment circa 11%. Dit percentage is de afgelopen jaren min of meer gelijk gebleven.

Beleid

Om gezinnen aan de stad te binden zetten we in op de bouw van eengezinswoningen. We zetten daarbij in op binnenstedelijke en groenstedelijke woonmilieus en zorgen voor de benodigde voorzieningen op uitleglocaties (de school in Meerstad was hier een goed voorbeeld van). De komende jaren zitten er nog veel projecten op binnenstedelijke locaties in de pijplijn. Het relatief lage aandeel locaties in uitleggebieden heeft ook te maken met het feit dat vorig jaar in de grondexploitatie voor Meerstad een grote wijziging is doorgevoerd met het oog op het marktperspectief op korte termijn. Voor Reitdiep wordt momenteel een visie op de ontwikkeling opgesteld. Voor fase 3/4 van Reitdiep zien wij potentie voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Hiermee kunnen we een aantal belangrijke beleidsdoelen realiseren. Nu de woningmarkt zich wat lijkt te herstellen is het gewenst dat consumenten kunnen kiezen uit een zo divers mogelijk woningaanbod. In hoofdstuk 5 gaan we nader in op de potenties van Reitdiep fase 3/4.

Met “ruim en groen” wonen in Reitdiep maken we het stedelijk aanbod in dit woonmilieu completer. In onze Structuurvisie Wonen is de doelstelling aangegeven onder andere de vraag van jonge, doorstromende gezinnen zo goed mogelijk te willen faciliteren. De belangstelling

van deze doelgroep gaat traditioneel uit naar ruime eengezinswoningen in een rustige en veilige woonomgeving waaronder in de uitleg.

Een indicatie van de voorkeur naar een groen woonmilieu blijkt onder andere uit de verkoopcijfers van grondgebonden nieuwbouwwoningen van de afgelopen jaren. Sinds 2007 wordt voor de stad alleen in Ter Borch en Meerstad (2010) nieuwbouw in de uitleg aangeboden. Ondanks de terugval in 2012 van de totale verkoop van grondgebonden nieuwbouw in de stad is de verkoop in deze plangebieden samen stabiel gebleven (procentueel van 28% naar 48%). Deze ontwikkeling kunnen we ondersteunen met nieuwbouwaanbod in Reitdiep.

In 2011 zijn in totaal 953 woningen opgeleverd, waarvan circa 23% eengezinswoningen of vrije kavels. In 2012 zijn uiteindelijk 841 woningen opgeleverd. Hiervan was 39% een eengezinswoning. Voor 2013 verwachten wij uit te komen op een productie van 1.100 woningen.

3.2 Ouderen

Zoals in het vorige meerjarenprogramma werd aangegeven gaat het ons om dat de ouderen van onze stad lang goed en zelfstandig kunnen wonen, bij voorkeur in hun eigen wijk. Daarvoor werken we aan een samenhangend programma op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Dit doen we in nauwe samenwerking met partijen die aangesloten zijn bij de overeenkomst Zorgen voor Morgen en de ouderenorganisaties. De extramuralisatie van de lichtere zorgzwaartepakketten, de verzorgingshuizen verdwijnen, maakt dat we hiermee nog beter op in spelen.

Het aandeel ouderen (55+ers) in de stad is overigens ongeveer 21%, het aandeel jongeren circa 28%. Groningen is dus een hele jonge stad. Desondanks willen we inspelen op de veranderende woningvraag onder ouderen en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. We willen daarvoor enerzijds ouderen meer verantwoordelijk maken om geschikte woonruimte te vinden voor als men ouder wordt. Dit kan soms in de eigen woning door het aanbrengen van extra voorzieningen en soms dient men te verhuizen naar een andere kwalitatief geschikte woning. Anderzijds zullen wij bij de nieuwbouw rekening houden met het bouwen van kwalitatief goede woningen voor ouderen.

Ontwikkelingen

In onderstaande tabel ziet u de ontwikkeling van het aantal ouderen in de stad:

	2010	2011	2012	2013
Aantal 55+ers	18.962	19.532	19.566	19.810
aantal 65+ers	21.041	21.326	21.959	22.632
TOTAAL	40.003	40.858	41.525	42.442
Index	100	102	104	106

Figuur 10: ontwikkeling aantal ouderen (Gegevens DIA, per 1 januari van betreffende jaar)

De groep ouderen in onze stad groeit al jaren en zal de komende jaren nog verder groeien als gevolg van de vergrijzing. Landelijk zien we dat het aantal ouderen met een leeftijd boven de 100 toeneemt. In de stad daalt dat aantal echter. Ouderen worden steeds vitter en vitaler en we zien dat ook terug in hun gedrag op de woningmarkt. De groep senioren tussen 55 en de 65 jaar neemt nog volop deel in het arbeidsproces en is vaak ook op andere vlakken nog volop actief. Deze groep kiest vaak niet bewust voor een nieuwe woning met het oog op het ouder

worden. In ons beleid willen we daarom meer onderscheid gaan maken in de groep 55 – 65 jaar en de 65+ers. In de zelfstandige woningvoorraad waren op 1 oktober 2013 ruim 30 duizend woningen waarvan de hoofdbewoner 55 of ouder is. Daarvan heeft 65% de woning in eigendom. Zowel in de koop als de huursector zien we weinig verhuisbewegingen.

Om onze doelstellingen op het gebied van ouderen te realiseren willen we samen met de ouderenorganisaties kijken hoe we ouderen goed kunnen informeren over hun woontoeekomst, zodat ze niet voor verrassingen komen te staan als plotseling de gezondheidstoestand sterk achteruit gaat. Om ouderen en mensen met een beperking goed te kunnen informeren over geschikte woningen en de zorg, is in 2012 jaar een gemeentelijke site (www.gemeente.groningen.nl/ro/wonen/zorgkaartwonen) ontwikkeld waar op adresniveau te zien is wat de kwaliteit van de woningen is en welke zorg er geleverd kan worden. Tevens is op deze site te zien waar de dichtstbijzijnde voorzieningen zijn. Zo kan een senior zich goed informeren over de woning, de zorg, de afstand naar bijvoorbeeld de winkels, huisarts en de bushalte.

Analyse en woonwensen

In 2013 is de analyse Wonen en Zorg gemaakt (rapportage in aparte bijlage). Deze analyse wordt om de vier jaar gemaakt en stond deze keer in het teken van de extramuralisatie. In de analyse staat voor de stad en de wijken aangegeven wat voor 2012 en 2022 de behoefte is aan wonen en zorg. Naast deze analyse is er een kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van ouderen. Dit onderzoek, (G)oud wonen, geeft aan dat ouderen willen blijven wonen in hun huidige woning. Als ze willen verhuizen willen ze dat in de buurt van de huidige woningen dicht bij het winkelcentrum, huisarts, fysiotherapie, openbaar vervoer en groen. Uit de analyse blijkt dat we genoeg geschikte woningen hebben voor ouderen en mensen met een beperking. Er zijn in sommige wijken en voor sommige speciale groepen tekorten.

In een nieuwe nota ouderen- en zorghuisvesting willen we aangeven wat we vooral in kwalitatieve zin voor opgave hebben voor de komende jaren. Deze nota zal in de eerste helft van 2014 worden gemaakt in overleg met de ouderenbonden, en de adviesraden. Ouderen- en zorghuisvesting staat natuurlijk niet op zichzelf en wordt in het kader van Zorgen voor Morgen uitgevoerd in overleg met welzijns- en zorginstellingen.

3.3 Jongeren

Hieronder geven wij de actuele monitor Jongerenhuisvesting weer. Zoals afgesproken met uw raad informeren wij u halfjaarlijks over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. De laatste monitor jongerenhuisvesting is aan de orde geweest in uw raadscommissie van 12 juni 2013. Hierbij ontvangt u de tweede monitor jongerenhuisvesting over 2013 als onderdeel van dit Meerjarenprogramma inclusief uw motie '*Slaagkans voor jongeren*' en uw motie '*Kamerkeurmerk*'.

Monitor Jongerenhuisvesting

Net zoals in de voorgaande monitoren gaan we achtereenvolgens in op de volgende onderdelen:

- A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur
- B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)
- C. Handhaving illegale kamerverhuur
- D. Geluidreducerende maatregelen
- E. Meldpunt Overlast
- F. Campagne Leven in Stad

A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

Aantal jongeren en studenten in Groningen

Zoals al aangegeven in de monitor van juni 2013 stijgt het aantal jongeren in de stad gestaag. Op 1 januari 2013 zijn er 55.821 jongeren in de leeftijdsklasse 18 tot en met 27 jaar. Een stijging ten opzichte van 2012 van 2,1%. Het gezamenlijk aantal studenten komt uit op 55.020. Op 1 januari 2012 waren er nog 54.079 studenten ingeschreven op beide onderwijsinstellingen.

	2010	2011	2012	2013
TOTAAL	51.421	52.695	54.633	55.821
Index	100	102	106	109

Figuur 11: aantal jongeren (Bron: Gronometer)

Het aantal studenten ingeschreven bij de Rijksuniversiteit op 1 oktober 2013 was 27.883, op 1 oktober 2012 waren dit er nog 26.995. In 2012 was er nog sprake van een daling ten opzichte van het jaar daarvoor in verband met de langstudeerboete. In 2013 heeft de RUG een recordaantal nieuwe studenten ingeschreven. In totaal 6.330 nieuwe studenten meldden zich aan. De groei wordt vooral veroorzaakt door buitenlandse studenten. Het aantal ingeschreven studenten van de Hanzehogeschool op 1 oktober 2013 is 27.137. Dit was het jaar daarvoor ruim 1.000 studenten minder.

Onderzoek woonwensen studenten/jongerenhuisvesting

Zoals u weet hebben wij in 2009 en 2011 onderzoek uitgevoerd naar studentenhuusvesting in Groningen. Hieruit bleek dat de vraag naar jongerenhuusvesting vooral een kwalitatieve vraag is. In de monitor Jongerenhuusvesting bij het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 hebben wij u geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek van Kences dat in 2012 is uitgevoerd. In deze resultaten zagen wij een bevestiging van de resultaten van ons eigen onderzoek.

De afgelopen tijd zijn er verscheidene berichten in de media geweest over leegstand op de particuliere kamermarkt in Groningen, dat de spanning op de markt zal afnemen de komende jaren en dat studenten weer meer goedkope onzelfstandige kamers zoeken met gedeelde voorzieningen dan een duurdere zelfstandige luxe woonstudio. Wij zien in Groningen echter voorlopig nog groei en ook het CBS voorspelt dat gemeente Groningen tot 2025 zal groeien tot 235.000 inwoners. Hier zullen ook veel jongeren tussen zitten. De berichten dat er kamers leeg komen te staan zien wij ook als bevestiging dat het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige eenheden met Campus Groningen effect heeft. Dit gaat kennelijk ten koste van de verhuurbaarheid van de kleine en te dure kamers in de particuliere markt. Tot slot is het zo

dat de vraag van jongeren ook gedifferentieerd is en dat lang niet elke student zelfstandig wil wonen. Er zullen inderdaad ook genoeg studenten zijn die de voorkeur hebben voor onzelfstandige kamers met gedeelde voorzieningen.

Voor 2013 gaan we, zoals aangekondigd in de vorige monitor, een nieuw onderzoek uitvoeren. Het onderzoek wordt breder uitgezet dan de voorgaande onderzoeken. De onderzoeken uit 2009 en 2011 waren alleen onder studenten. In 2013 gaan we de woonwensen in beeld brengen van alle jongeren in de leeftijd van 18 tot 30. Het onderzoek start in november en wij verwachten de resultaten half februari 2014. Het onderzoek wordt ditmaal uitgezet via Facebook. We zullen u met de volgende monitor informeren over de uitkomsten.

Onttrekkingsvergunningen kamerverhuur

Per 1 oktober 2013 waren er in totaal 3.834 onttrekkingsvergunningen afgegeven. Een jaar eerder in november 2012 waren dit er bijna 3.737. Zoals eerder aangegeven is het gemiddeld aantal kamers per onttrekking ongeveer vijf. Dit levert de volgende aantallen toegevoegde extra kamers op:

Peildatum	Aantal onttrekkingsvergunningen	Toevoeging aantal kamers door onttrekkingen (bij benadering)
1 juni 2011	3.500	
1 maart 2012	3.631	≈ 650
1 november 2012	3.737	≈ 530
28 maart 2013	3.778	≈ 205
1 oktober 2013	3.834	≈ 280

Figuur 12: overzicht onttrekkingsvergunningen (Bron: vergunningensysteem gem. Groningen)

Woningsplitsingen

Sinds vorig jaar staat ook het onderwerp woningsplitsingen in de belangstelling. We kregen signalen vanuit de wijken dat het aantal splitsingen aan het toenemen is en ook uit onze eigen gegevens zagen wij een toename. Een groot deel van de splitsingen vindt plaats in straten die al op slot staan vanwege de 15% norm. Door het splitsen van woningen wordt daarmee ons beleid omzeild en dat was de aanleiding om te onderzoeken hoe we dit kunnen reguleren. Ondertussen hebben wij een facetbestemmingsplan in procedure gebracht waarmee woningsplitsingen voor de gehele stad worden gereguleerd, uitgezonderd de binnenstad.

B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)

Bij de behandeling van de monitor Jongerenhuisvesting in uw raadscommissie van 12 juni 2013 heeft u een motie aangenomen om voortaan over 'Campus Groningen' te spreken in plaats van BOUWJONG. Naar aanleiding van deze motie heeft u besloten om de 'Campus Groningen' vanaf de zomer 2013 te gaan hanteren als overkoepelende term waaronder alle zaken op het gebied van jongerenhuisvesting vallen. BOUWJONG blijven we hanteren als verzamelnaam voor alle nieuwbouwprojecten die we in het kader van jongerenhuisvesting hebben gerealiseerd of nog willen realiseren.

De realisatie van de nieuwbouwplannen BOUWJONG staat nog steeds onder druk. Zoals aangegeven zijn de crisis en de rijksmaatregelen hier grotendeels de oorzaak van. De verhuurdersheffing beperkt namelijk de investeringsruimte van verhuurders. Desondanks hebben de corporaties ingestemd met de verhuurdersheffing. Dit betekent dat de verhuurders in totaal 1,7 miljard tot 2017 moeten opbrengen.

Ondertussen wordt door ons volop gesproken met de corporaties en andere marktpartijen om te kijken hoe we projecten op gang kunnen krijgen. Met het Bouwoffensief, bouwen aan Groningen dat we op 25 juni 2013 hebben gepresenteerd hebben we hiervoor een pakket van maatregelen gelanceerd. Een hele praktische maatregel is het verlagen van de parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning naar 0,1 parkeerplaatsen per woning. Alhoewel dit zeker een bijdrage levert aan de haalbaarheid van plannen voor jongerenhuisvesting is op dit moment het grootste probleem het vinden van beleggers en andere partijen die de financiering en exploitatie van complexen voor jongerenhuisvesting voor hun rekening willen nemen. Er wordt wel veelvuldig met beleggers en overige partijen gesproken, maar dit heeft nog niet geleid tot daadwerkelijke afspraken.

Gerealiseerd / in uitvoering

Sinds de start van Campus Groningen in 2011 zijn tot op heden circa 1.400 eenheden opgeleverd (inclusief verwachting 2013). In 2013 zijn tot nu toe de volgende eenheden opgeleverd:

- 136 eenheden Hofstede de Grootkade
- 135 eenheden Zonnelaan, complex de Planck
- 58 eenheden NEBO-flat
- 154 eenheden Damsport
- 61 eenheden kantoor Niemeyer

Voor 2014 verwachten wij op dit moment circa 239 eenheden op te leveren. Dit zijn de Bouwjong projecten

- 71 eenheden Hunzerheem
- 132 eenheden Europapark
- 36 eenheden Wijkpost Hoendiep

Verder verwachten wij nog de oplevering van enkele grotere particuliere complexen in 2014. Het gaat dan om de projecten:

- 32 eenheden Oosterhamrikkade 82;
- 146 eenheden in het voormalige UMC distributiecentrum aan de Oosterhamrikkade.

In september 2013 is er als pilot voor een periode van 4 maanden in samenwerking tussen de gemeente Groningen, de Hanzehogeschool en Housing Office, een hotelschip in Groningen aangemeerd aan het Eemskanaal nabij de Berlagebrug. Het schip is bedoeld om de tijdelijke piek van buitenlandse studenten aan het begin van het studiejaar op te vangen. Na enkele maanden stromen de meeste buitenlandse studenten vervolgens door naar de reguliere kamermarkt. Het schip biedt onderdak aan 54 studenten die voor € 768,- per maand een verblijf krijgen inclusief ontbijt, lunchpakket, diner, bewaking en schoonmaak. De belangstelling voor de kamers was erg groot. Na afloop van de periode van 4 maanden zullen betrokken partijen de pilot evalueren. We zullen u hierover in de volgende monitor informeren.

Op de volgende bladzijde vindt u het projectenoverzicht BOUWJONG. Ten opzichte van het overzicht van juni 2013 (zie bijlage II) is alleen Hunzerheem doorgeschoven van 2013 naar 2014. Het project Wijkpost Hoendiep is teruggeschoven van na 2014 tot in 2014. We verwachten dit project medio 2014 te kunnen realiseren.

BouwJong Projectenoverzicht dd. 1 oktober 2013

zone / locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	na 2014	Opgeleverd
Projecten BouwJong								
Bodenterrein								
1 Boden (gemeente)		345	345					345
2 Boden (UMCG/RUG)	200						200	
Paddepoel								
3 GAK	342						342	
4 (Polaris) Rabobank	125						125	
5 Zonnelaan	135				135			135
6 Zonnelaan / Gr Beerstr.	250						250	
7 Zonnelaan / Plutolaan	204							
Eendrachtskade e.o.								
8 Eendrachtskade ZZ	63			63				63
9 Wijkpost Hoendiep	36					36		
10 ENCEHA	350						350	
11 Nelf	240	120					360	
12 Niemeyer	450				61			61
13 SOZAWE	400						400	
Reitdiepzone								
14 ACM	250						250	
15 Tuincentrum	393						393	
16 Gembeton		219					219	
Overig								
17 Zusterwoningen		207	207					207
18 Lissabonstraat	80		80					80
19 Groenling (Wielewaalplein)	151			151				151
20 Antillenstraat		240					0	
21 Cortinghborg z	168						168	
22 Belastingkantoor	136				136			136
23 NEBO-flat	58				58			58
24 Wolters-Noordhof	130				154			130
25 Zemike		500					500	
26 Europapark, Kolengkade	132					132		
27 Hunzerheem	235					71	164	
Subtotaal BOUWJONG			632	214	544	239	3361	1366
Overige projecten								
28 Asingestraat 7	5				5			5
29 Oosterhamrikkade vm UMCG distr. Centrum	146					146		
30 Oosterhamrikkade 82	32					32		
31 Herestraat 113	18				18			
32 Zonnelaan-Trefkoel	450						450	
33 Koekoeksplein	54							
34 CiBoGa, Langestraat	16			16				16
35 Vechtstraat 31	34			34				34
36 Weeshuisgang	24					24		
37 Jullensstraat 5 e.v.	101						101	
38 H.W. Mesdagstraat 10 e.v.	9			9				9
39 W.A. Scholtenstraat 24	11				11			
40 Prof. Wiersmastreet	25				25			25
41 A weg 27 e.v.	9				9			
42 Nw. St. Jansstraat 58-60	12				12			
43 Eendrachtskade n.z. 13	30				30			
44 Meeuwerderweg	20				20			
Sub totaal		1.631	1.264	273	674	441	1.388	89
Totaal								1455

Figuur 13: Projectenoverzicht BOUWJONG

Aanvullende opmerkingen met betrekking tot de individuele projecten:

BOUWJONG projecten:

- GAK: staat on hold, er vinden gesprekken plaats met een belegger over de nieuwbouw.
- Polaris: staat on hold;
- Zonnelaan / Gr. Beerstraat: omgevingsvergunning is ingediend;
- Wijkpost Hoendiep: omgevingsvergunning voor 36 woonstudio's is ingediend. Verwachte realisatie medio 2014;
- Gem-beton: er zijn verscheidene partijen geïnteresseerd in de locatie. Met één van deze partijen wordt nu gekeken of tot een haalbaar plan kan worden gekomen;
- Wolters-Noordhof / Damsport: is opgeleverd en wordt verhuurd;
- Hunzerheem, verbouwing van de eerste 71 eenheden is gestart.

Particuliere initiatieven:

- Oosterhamrikkade 82: vergunning verleend voor 32 eenheden;
- Jullensstraat 5a: vergunning is verleend, beroepszaak loopt;
- Herestraat 113: uitvoering van 19 eenheden is gestart;
- W.A. Scholtenstraat 24: 11 eenheden in uitvoering;
- Professor Wiersmastraat 3: bouw van 25 appartementen is in uitvoering;
- Eendrachtskade n.z. 13: vergunning verleend voor 30 eenheden;
- Nw. St. Jansstraat 58-60: 12 eenheden in uitvoering;
- Weeshuisgang: vergunning verleend, beroepszaak loopt.

C. Handhaving illegale kamerverhuur

Zoals in de vorige monitor werd aangegeven wordt hard gewerkt aan de handhaving. Bij de start van de handhaving gingen we uit van circa 1.800 woningen die mogelijk illegaal waren. Na een eerste administratieve controle konden circa 300 panden van de lijst worden gehaald. Tot op heden zijn van de 1.500 resterende panden circa 1.200 panden bezocht (voor de zomer waren dit er 1.068). Het overgrote deel van de panden blijkt niet illegaal, omdat het kleine panden betreft waar gezien het aantal studenten of aantal kamers geen onttrekkingsvergunning nodig is. Tot op heden zijn 250 (was 242) aanschrijvingen gedaan, waarvan er 140 alsnog zijn gelegaliseerd. Er lopen nog circa 40 handhavingzaken. De overige 70 panden zijn op een andere wijze buiten de illegaliteit gekomen hetzij door wijziging van de indeling of door het terugbrengen van het aantal bewoners naar 2 personen.

Er moeten nog circa 275 panden (vorige keer 300) worden gecontroleerd. We verwachten dat ongeveer 80% hiervan niet vergunningplichtig is. In de overige 20% wonen dan drie of meer bewoners in een kamerverhuurpand zonder onttrekkingsvergunning. Om de situatie te legaliseren kan voor deze woningen de bewoning nog worden teruggebracht naar twee bewoners. Dit betekent dat voor circa 90 woningen één of meer bewoners op zoek moeten naar een andere woonruimte. Er zijn ons tot nu toe geen gevallen bekend van uitzetting van studenten. Mogelijk hebben enkele studenten een andere kamer moeten zoeken omdat de bewoning moest worden teruggebracht naar 2 in plaats van 3 bewoners. De primaire verantwoordelijkheid ligt bij de verhuurder, maar we zullen als gemeente hier zorgvuldig mee omgaan en studenten voldoende tijd geven om andere woonruimte te vinden.

D. Geluidreducerende maatregelen

Eind 2011 is een start gemaakt met een lijst van ruim 2.200 adressen waar mogelijk extra geluidsisolatie moet worden aangebracht. Inmiddels zijn 903 panden aangeschreven (in de vorige monitor waren dit er nog 700). Dit betreft een 1^e brief, die nog in de zogenaamde

“vriendelijke” fase wordt verstuurd. Van 279 panden is de handhaving beëindigd omdat deze na controle van onder andere de ingezonden antwoordformulieren niet bleken te vallen binnen de gestelde criteria of dat er al voldoende isolatie aanwezig was. Er zijn 210 (was 170 vorige monitor) vooraankondigingen gezonden en 37 keer (was 22 keer) een last onder dwangsom. Inmiddels zijn circa 100 panden voorzien van extra geluidsisolatie. Ten opzichte van de vorige monitor zijn deze gegevens ongewijzigd.

In uw raad van november is de begroting en de daarbij behorende bezuinigingsvoorstellen behandeld. Een van onze voorstellen is om dit project te stoppen. Wij hebben voorgesteld om een deel van het budget te bezuinigen en een ander deel anders in te zetten. Dit bedrag kunnen we dan aanwenden voor een subsidieregeling waarmee we gericht de eigenaren kunnen ondersteunen die wel willen investeren. Wij hebben het project aangehouden in afwachting van de definitieve besluitvorming van uw raad.

E. Meldpunt Overlast en Zorg

Overlast nemen we als gemeente serieus. In 2012 waren er 684 meldingen over studentenoverlast. In 2013 zijn er tot op heden 472 meldingen geweest.

Jaar	Aantal meldingen
2009	427
2010	565
2011	595
2012	684
2013 (stand 1 oktober '13)	472

Figuur 14: aantal meldingen overlast en zorg (bron: Meldpunt overlast en zorg)

Naar aanleiding van de toename in het aantal meldingen hebben wij een nadere analyse uitgevoerd. Met de brief ‘Jongerenhuisvesting en overlast’ (d.d. 18 oktober, kenmerk RO13.3956197) hebben wij u hierover geïnformeerd. In deze brief hebben wij tevens aangegeven welke aanvullende maatregelen wij nog kunnen inzetten of nader kunnen onderzoeken. Op dit moment werken we aan het opzetten van pilots in een aantal probleemstraten. In de volgende monitor jongerenhuisvesting zullen we u informeren over de resultaten/voortgang.

F. Campagne Leven in Stad

Jaarlijks is er € 200.000,- beschikbaar voor flankerend beleid, 1/3 voor de campagne Leven in de Stad en 2/3 voor het plaatsen van fietsklemmen. Het structurele budget voor het plaatsen van fietsklemmen is naar aanleiding van uw **motie “Leven in de stad, gelden slimmer besteden”** aangepast. We hebben het budget voor het plaatsen van fietsklemmen verhoogd van € 130.000 naar € 150.000,- structureel. Daarnaast is besloten om minder geld uit te geven aan grootschalige campagnes en meer geld in te zetten voor microcampagnes in de buurten en wijken die gericht zijn op stadgers en studenten. Doel is om kleine straat-, buurt- of wijkactiviteiten te ondersteunen waar studenten en stadgers elkaar daadwerkelijk ontmoeten. In 2013 zijn er diverse microcampagnes ondersteund, zoals de Bazes, een buurtfeest van Van Brakelplein, de Marowijnenstraat en een Running Diner in de Oosterpoortwijk. We vragen aan de initiatiefnemers om hierover te communiceren, zodat er publiekelijk aandacht aan wordt besteed. Daarom hebben we in 2013 gewerkt met een actieve website, blogs en Twitter, en zijn sommige gerealiseerde microcampagnes onder de aandacht gebracht via posters in Abri's.

Ook is tijdens de KEI-week is weer aandacht gevestigd op dit onderwerp, omdat dit hét evenement is om dit thema bij circa 4500 nieuwe studenten in Groningen onder de aandacht te brengen.

Motie slaagkans jongerenhuisvesting

Tijdens de raadsvergadering van 14 november 2012 heeft uw raad de **motie slaagkans jongerenhuisvesting** aangenomen. U vraagt in deze motie een beter toetsingsmechanisme te bedenken voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte. In het Meerjarenprogramma Wonen 2013 is aangegeven dat we naast de gegevens van Lefier ook zullen kijken naar andere aanbieders zoals Woningnet. Op dit moment wordt er aan een andere monitoringsystematiek voor de slaagkans van jongeren gewerkt. De aangepaste systematiek zullen we bij het eerstvolgende Meerjarenprogramma invoeren.

Vooruitlopend op de nieuwe monitoringsystematiek hebben we voor dit Meerjarenprogramma het online aanbod gemonitord om een beeld te krijgen van het actuele aanbod. Daarbij is een analyse gemaakt van de sites van Kamernet, kamerstunt, Beter Wonen, Marktplaats, Lefier en Nijestee. Er is daarbij gemeten in juli 2013 (de periode voor de start van het academisch jaar) en oktober 2013 (na de start van het academisch jaar).

In juli 2013 zien we een geschat aanbod van circa 850 kamers en studio's voor bepaalde en onbepaalde tijd. In de maand oktober zien we een geschat aanbod van circa 450 kamers en studio's voor bepaalde en onbepaalde tijd. Deze cijfers zijn een voorzichtige schatting van het totaal omdat een aantal kamers en studio's terug te vinden zijn op meerdere sites. Zo worden aangeboden kamers op Kamernet ook regelmatig aangeboden op Marktplaats. Als we alleen naar het online aanbod kijken, ontstaat het beeld dat er voldoende keus is voor kamers en studio's. Uit recent overleg met de corporaties, Rijksuniversiteit Groningen, Hanzehogeschool Groningen en de studentenorganisaties Grobos, GSB en Contractus wordt dit beeld bevestigd. Daarnaast worden nog veel kamers via het informele circuit (via-via) aangeboden. Deze gegevens zijn echter ingewikkeld om te monitoren en worden daarom niet opgenomen in onze systematiek.

Motie kamerkeur

Op 25 september 2013 heeft uw raad de **motie kamerkeur** aangenomen. In deze motie verzoekt u het college waar noodzakelijk ondersteuning te verlenen aan de verdere totstandkoming van het kamerkeurmerk. Wij zijn van mening dat het invoeren van een kamerkeurmerk geen primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is en dat de markt dit goed zelf op kan pakken. Wij kunnen de motie dan ook ondersteunen en zullen initiatiefnemers zo nodig met kennis en advies ondersteunen. Onlangs hebben we nog ondersteuning geboden bij de initiatiefnemers van de site Host Me Right (www.hostmeright.nl). Hier worden kamers voor buitenlandse studenten beoordeeld en wordt informatie aan buitenlandse studenten verstrekt over het wonen in Groningen.

4. ALGEMENE SPEERPUNTEN

In het vorige hoofdstuk zijn we ingegaan op de doelgroepen van ons beleid. Naast deze doelgroepen richten we ons ook op een aantal algemene speerpunten, te weten duurzaamheid, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, wonen boven winkels en wonen op het water. In dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkelingen van deze algemene speerpunten.

4.1 Duurzaamheid

We streven er naar om in het jaar 2035 een energieneutrale stad te zijn. In het Masterplan Groningen Energieneutraal zijn onze speerpunten benoemd voor de komende jaren. Er zijn verschillende concepten verder uitgewerkt. Hieronder informeren wij u over de voortgang van aan de woningmarkt gerelateerde speerpunten.

Energiebesparing bestaande voorraad

Het is bij energiebesparing vrijwel onmogelijk om in één keer grote klappers te maken (zoals wel kan bij de bouw van windmolenparken of het inzetten van aardwarmte). Daarom is besloten om met meerdere maatregelen een klimaat te creëren waarin burgers de noodzaak zien van besparing en bovendien volop mogelijkheden hebben om energie te besparen. Hieronder enkele belangrijke projecten:

Energiebesparingsplatform

In maart 2013 is tijdens de beurs Wonen en Co het energieloket Eerste Hulp Bij Energiebesparing (EHBE) van de gemeente Groningen gelanceerd. Doel van dit loket is om de kloof tussen particuliere woningeigenaren en de markt te overbruggen zodat ze elkaar beter weten te vinden en er dus meer huizen energiezuiniger worden gemaakt. Omdat we kunnen profiteren van elkaars ervaring, expertise en mankracht en omdat één en ander gezamenlijk makkelijker te financieren is, wordt in dit project samengewerkt met de gemeenten Leeuwarden en Assen. De belangrijkste pijlers in het plan zijn het slim bij elkaar brengen van vraag en aanbod door middel van een website, een helpdesk en een slim uitgekiend CRM systeem (customer relationship management/ klantenvolgsysteem).

EHBE moet voor 31 december 2014 aantonen dat zij 15.000 klantbewegingen heeft veroorzaakt. Er is sprake van een klantbeweging als een huishouden wordt begeleid van één fase naar een ander.

We onderscheiden de volgende fases:



Figuur 15: EHBE in 7 stappen (Bron: www.ehbe.nl)

Via een offline en een onlinecampagne worden particulieren geïnformeerd over EHBE. De offline campagne zet in op een actieve benadering van woningeigenaren in vier buurten die uit de Slimme Energiescan naar voren zijn gekomen als 'potentiebuurten'. Dit zijn buurten waar voornamelijk koopwoningen staan met een hoog gasverbruik, en met bewoners die (gemiddeld) een bovenmodaal inkomen hebben. Deze potentiebuurten zijn: Oranjebuurt, Helpman, Rivierenbuurt en De Wijert-Zuid. In deze wijken zullen ambassadeurs benaderd worden, buurtavonden plaatsvinden en in kleine groepjes gestart worden met maatwerkadviezen, gezamenlijk offertes opvragen en indien mogelijk gezamenlijk uitvoeren.

Aansluiting is gezocht met de SLIM consortia om de kwaliteit van de uitvoerende partijen te waarborgen. In Noord-Nederland werkt een groot aantal bedrijven met elkaar samen onder de naam SLIM wonen met energie. Een groot aantal bedrijven, van aannemers, glaszetters, installateurs tot banken, makelaars en architecten, werkt samen in zogenaamde consortia om woningeigenaren te helpen hun woning eenvoudig, snel en betaalbaar energiezuinig te maken. Door samen te werken kunnen zij een totaalpakket bieden. De woningeigenaar heeft één contactpersoon die met hem meedenkt over welke maatregelen het meeste opleveren en het beste passen bij zijn of haar woonwensen en budget. Woningeigenaren kunnen ook in kleine(re) stappen toewerken naar een energiezuinige woning. Zo wordt energiezuinig wonen voor iedereen toegankelijk.

Grunneger Power

Grunneger Power is een energiecoöperatie die zich richt op particulieren en organisaties om zelf duurzame energie op te wekken. Grunneger Power staat mensen bij met advies over zonnepanelen, en levert tevens groene stroom en gas aan haar klanten.

Zonatlas

Ook door middel van de Zonatlas proberen we het Stadgers zo gemakkelijk mogelijk te maken om over te gaan op zonne-energie. De Zonatlas is een website waarop je in een handomdraai kan zien of je dak geschikt is voor zonnepanelen, inclusief berekening. In de zomer van 2013 hebben we tevens aan de hand van luchtfoto's een telling uitgevoerd van zonnepanelen op Groningse daken. Die hebben we naast een telling van 2011 en 2012 gelegd, wat een spectaculaire groei liet zien. In 2011 waren er 4.761 panelen, in 2013 al 12.094.

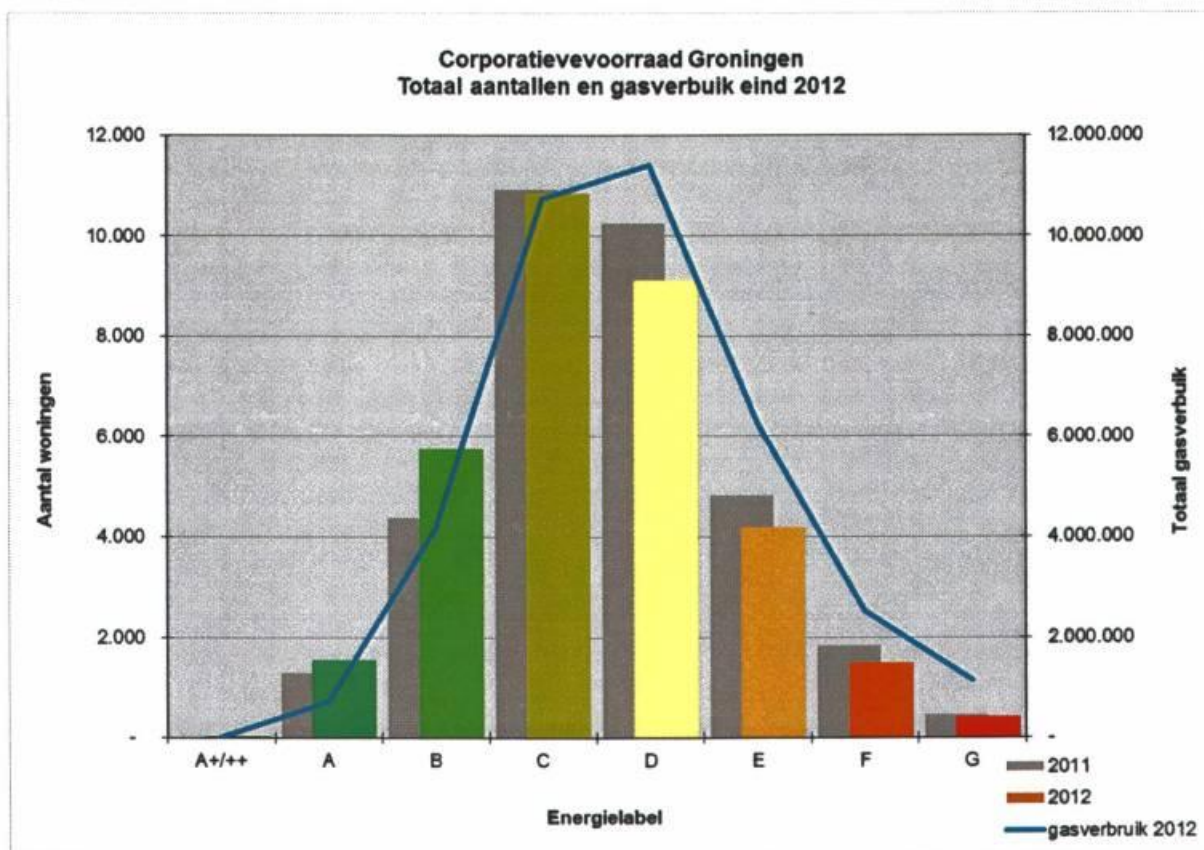
Energiebesparing in de sociale woningvoorraad – NLA 2.0

In het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) 2.0 hebben corporaties en gemeente afspraken gemaakt over het verbeteren en verduurzamen van sociale huurwoningen. Door woningen energiezuinig te maken neemt het comfort toe en dalen de energielasten. Voor de periode 2011- 2014 is de resultaatafspraak gemaakt dat 3.500 tot 4.000 corporatie- woningen met energielabel D of slechter duurzaam worden verbeterd tot minimaal energielabel C. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw bij sloop van verouderde woningen.

In 2012 zijn 3.006 woningen verbeterd naar label C of beter waarvan 1308 woningen 2 labelsprongen of meer hebben gemaakt. In deze cijfers gaat het om enkele grote projecten zoals De Hoogte, Tuinwijk en de Oosterpark maar vooral ook om veel kleine ingrepen. Verder is door sloop en verkoop het aantal woningen met ruim 600 afgenomen. Met dit in 2012 gehaald resultaat is de doelstelling voor deze NLA periode gerealiseerd.

Daarmee is ten opzicht van 1 januari 2011 het volgende bereikt:

- het gasverbruik is afgenomen met 4 miljoen m³, dit is een besparing van 10%;
- CO₂ uitstoot is afgenomen met 7.200 ton CO₂;
- het aantal woningen met energielabel D of lager is met 6% gedaald tot circa 45 % van de voorraad.



Figuur 16: verschuiving energielabel corporatieve voorraad (Bron: KAW)

Voor 2012 is de toepassing van zonne-energie bepaald via mutaties in de energielabels. Er zijn 145 woningen voorzien van een installatie voor zonne-energie. Daarvan hebben 121 woningen met zonnepanelen een labelsprong gemaakt. Totaal in de periode 2010-2012 zijn er 596 woningen voorzien van zonne-energie. Medio 2014 beschikken we over de gegevens van 2013.

Hoogspringers

De gemeente Groningen en de woningcorporaties hebben medio 2013 positief gereageerd om deel te nemen aan het programma 'Hoogspringers' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Platform 31. Het doel is om in een periode van 5 jaar minimaal 1000 woningen te renoveren naar duurzame en energienota loze woningen. De corporaties onderzoeken nu welke woningen geschikt zijn om deel te nemen aan dit project. In het najaar 2013 moet een sluitende business case gerealiseerd zijn.

Energiebesparing Nieuwbouw

Op basis van de actuele landelijke en Europese afspraken zijn in 2020 nieuwbouw woningen energieneutraal of bijna energieneutraal. Voor onze duurzaamheidsambitie is het belangrijk dat deze doelstelling wordt gerealiseerd. Vooral nu diverse partijen in de bouw doordrongen zijn van het belang en de noodzaak van dit streven, en op basis daarvan efficiënte concepten hebben ontwikkeld, is het essentieel dat de voorgenomen aanscherping van de energiestaat in 2015 (naar 0,4) doorgaat. In het Lente-akkoord hebben het rijk en marktpartijen hierover principe afspraken gemaakt. Aan deze afspraken zijn allerlei veronderstellingen gekoppeld ten aanzien van flankerende ontwikkelingen zoals de kosteneffectiviteit van benodigde besparingsmaatregelen, de concurrentiepositie ten opzichte van de bestaande bouw, de relatie met gebiedsmaatregelen, draagvlak bij consumenten etc. Het goede nieuws is dat er met het innovatieprogramma Energiesprong van de kennisorganisatie Platform 31 aansprekende resultaten worden geboekt met betrekking tot conceptontwikkeling maar ook met het borgen van kwaliteit in de keten, met de ontwikkeling van financieringsconstructies (betaalbaarheid) en met het creëren van draagvlak bij consumenten.

Wij willen in Groningen, op locaties waar we daar sturing aan kunnen geven, van deze ontwikkeling gebruik maken. Daarbij dient uiteindelijk in het proces de consument en de bewoner centraal te staan. Een duurzame woning is voor de bewoner vooral een comfortabele en gezonde woning met redelijke woonlasten. Voor nieuwe ontwikkelingen gaan we er van uit dat woningen energieneutraal zijn of tamelijk eenvoudig energieneutraal gemaakt kunnen worden. Dit zal moeten gebeuren zonder dat wij subsidies verstrekken of dat compensatie via de grondwaarde plaatsvindt. Om ontwikkelaars en (particuliere) opdrachtgevers ruimte te bieden voor haalbare plannen zal het vooralsnog gaan om duurzame concepten die aan de normering voor de geldende energiestaat voldoen maar die geschikt zijn om opgewaardeerd te worden.

4.2 Onderhoudsstaat particuliere woningvoorraad (rapportage 2013)

In 2000 is het beleid met betrekking tot de particuliere woningverbetering herzien en is sindsdien vooral gericht op het uitlokken van investeringen door het onderhoudsbefef van eigenaren te vergroten. In onze visie is de eigenaar verantwoordelijk voor het beheer en adequaat onderhoud van diens bezit. We hebben ons tot doel gesteld de onderhoudsstaat van de particuliere voorraad minimaal op hetzelfde niveau te houden. Om dat vast te stellen monitoren wij periodiek woningen van 30 jaar en ouder. Na het laatste onderzoek in 2009 hebben wij voor 2013 een signalerend onderzoek uitgevoerd in alle relevante woonwijken.

Eerdere onderzoeken

In 2003 en 2009 is de onderhoudsstaat van de particuliere voorraad in beeld gebracht. De nulmeting in 2003 op basis van de Kwalitatieve Woning Registratie (KWR) liet zien dat 97% van de particuliere woningvoorraad van redelijke tot goede kwaliteit was. Wel werden er enkele zwakke plekken onderkend. In 2009 is een quick scan uitgevoerd in met name de wijken die in het onderzoek van 2003 als minder goed werden aangemerkt. Van deze onderzochte woningen is van 73 % een goede onderhoudsstaat gerapporteerd. Op complex en woningniveau zijn er wel flinke verschillen. De conclusie was dat de meeste eigenaren er goed in slagen om de onderhoudstoestand op peil te houden.

Signalerend onderzoek 2013

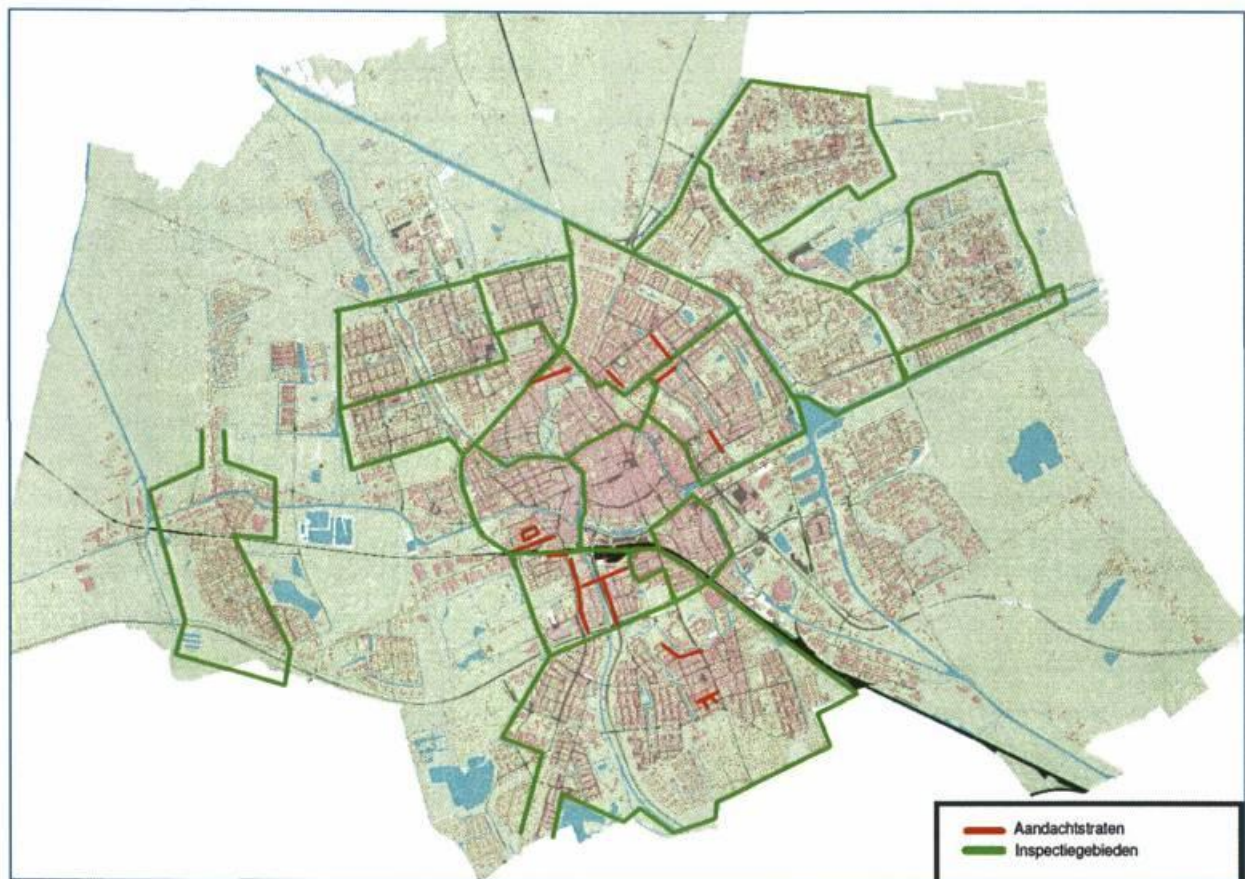
Om een beeld te krijgen van de huidige onderhoudsstaat is een visuele inspectie uitgevoerd in alle wijken met een oudere (> 30 jaar) particuliere voorraad van enige omvang. Hierbij is

voornamelijk het vanaf de straat zichtbare deel van woningen beoordeeld. In dit onderzoek zijn de eerder gerapporteerde aandachtstraten meegenomen en is gebruik gemaakt van de bij de organisatie beschikbare informatie.

De inventarisatie binnen de wijken is primair gericht op straten en complexen waarvan de mogelijkheid reëel is dat de onderhoudsstaat in het geding is. Daarnaast is er van de betreffende wijken getracht een dwarsdoorsnede te maken om vast te stellen of elders onderhouds- achterstanden zijn ontstaan. Er is om praktische redenen voor gekozen de intensiteit van de inventarisatie richting het stadscentrum te vergroten.

Uitkomst

Het totaalbeeld van de staat van onderhoud van particuliere woningen in de stad is overwegend “normaal tot goed”. Net als in de eerdere onderzoeken zijn echter de verschillen groot. In alle wijken komt het voor dat in straten die gemiddeld goed scoren er één of enkele woningen staan waarvan het onderhoudsniveau duidelijk slechter is. Daarbij gaat het dan om slecht schilderwerk tot en met houtrot in kozijnen en dakranden. Hoewel het in dergelijke gevallen om incidenteel slechte onderhoudssituaties gaat wordt hierdoor wel de uitstraling en het totaalbeeld van de straat beïnvloed. Hierbij de kanttekening dat het bij het onderzoek natuurlijk om een momentopname gaat. Wat betreft de eerder benoemde “slecht scorende straten” en “aandachtstraten” hebben we vastgesteld dat het merendeel van deze straten zijn verbeterd. Daarmee zijn deze straten op het gemiddelde niveau “normaal tot goed” gekomen met ook hier incidenteel enkele slechter onderhouden panden. Op een aantal plaatsen is een echte verbetering uitgebleven en zijn er delen van straten en buurten bijgekomen die aandacht vragen. Op onderstaande kaart staan de inspectiegebieden aangegeven alsmede de aandachtstraten.



Figuur17: Inspectiegebieden en aandachtsgedieden onderhoudsniveau

Conclusie en vervolg beleidsinzet

In dit signalerend onderzoek is ervoor gekozen in principe alle wijken met particuliere woningen van 30 jaar en ouder te bekijken. Daarmee is deze signalerende inventarisatie min of meer gemeente dekkend. Dit in tegenstelling tot de selecties van buurten en wijken in de eerdere onderzoeken. Zoals hierboven aangegeven kunnen we ten opzichte van het onderzoek in 2009 stellen dat het toen geconstateerde patroon “overwegend normaal tot goed met hier en daar negatieve uitschieters” onveranderd is gebleven. Hoewel een exacte getalsmatige vergelijking dus nu niet (en ook eerder niet) mogelijk is denken we de conclusie te kunnen trekken dat de staat van onderhoud op niveau is gebleven.

De vraag is of we, gelet op de huidige ontwikkelingen en gegeven de veranderde omstandigheden voor veel huiseigenaren, met deze constatering kunnen volstaan. In diverse steden zijn er wat dit betreft problemen vastgesteld, wat er toe heeft geleid dat de kennisorganisatie Platform 31 dit thema op de agenda heeft gezet. Men stelt: “de onderkant van de woningvoorraad staat onder druk en traditionele oplossingen om de kwaliteit te borgen voldoen niet meer”. Nieuwe wegen zijn en worden verkend om met onorthodoxe oplossingen het tij te keren.

Hoewel de situatie hier niet problematisch is, is het van belang de kwaliteit van wonen te borgen. Het periodiek monitoren is daarvoor een belangrijk middel. Om minimaal het huidige niveau veilig te stellen is het gewenst de vinger aan de pols te houden. Dit is mogelijk door onze reguliere rol en betrokkenheid bij onderhoud in zekere mate te intensiveren. Daarbij kan het gaan om het meer systematisch signaleren en, indien noodzakelijk, met eigenaren in gesprek gaan. Daaraan gekoppeld kan de verbinding worden gezocht met (markt)partijen die werk maken van het verduurzamen van de particuliere voorraad. Via de het EHBE is het dan ook gewenst aan te sturen op faciliteren en activeren van vooral de kleinere VvE's.

4.3 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is één van de middelen waarmee we tegemoet komen aan de wensen van consumenten op de woningmarkt. In het hoofdstuk actuele ontwikkelingen hebben wij u onder de paragraaf “klant weer koning” geïnformeerd over de stand van zaken rondom het aanvalsplan CPO.

4.4 Wonen op het water

Door ruimtelijke ontwikkelingen in de stad staat het aantal ligplaatsen continu onder druk. Functies zoals bedrijvigheid en recreatie maken aanspraak op de schaarse ruimte op het water. Daarnaast gaat het creëren van nieuwe liggebieden moeizaam. Dit komt enerzijds doordat de gemeente ligplaatsen niet kostenneutraal kan ontwikkelen. Anderzijds komt dit doordat woonschepen door omwonenden niet altijd als toegevoegde ruimtelijke kwaliteit worden gezien. In 2011 zijn we gestart met het maken van een stadsbreed plan van aanpak voor wonen op het water dat tot doel heeft een aantal fundamentele zaken anders te gaan regelen en dat bovengenoemde belemmeringen kan wegnemen. Het gaat hierbij om het beprijzen van ligplaatsen, het beter organiseren van vraag- en aanbod, reguleren van kamerverhuur, het zoeken naar nieuwe liggebieden in relatie tot beeldkwaliteitseisen en het op orde brengen van de gemeentelijke administratie en gegevensbeheer. Het plan van aanpak daartoe is nog niet afgerond.

Woonschepenhaven

In 2014 verwachten wij met de uitvoering van de revitalisering te kunnen starten. Een bepalende factor hierbij is het ingezette participatietraject met de bewoners om tot een uitvoerbaar plan te komen. Bij de uitwerking van het ontwerp zal de investeringsraming worden opgesteld met bijbehorend dekkingsvoorstel.

5. VOORUITBLIK EN SPEERPUNTEN

In de MUST-brief en dit Meerjarenprogramma hebben wij geschetst welke actuele ontwikkelingen op ons afkomen en welke consequenties dit heeft voor ons woningbouwprogramma. We hebben aangegeven welke maatregelen we hebben genomen (bijvoorbeeld herziening van de grondexploitaties) of nog gaan nemen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de acties die we samen met onze partners op de woningmarkt gaan uitvoeren de komende jaren.

5.1 Inzetten op gewenste woonmilieus

De kansen op de Groningse woningmarkt zijn onderbouwd in een recent onderzoek naar de gewenste en beschikbare woonmilieus in Groningen, 'Woonmilieus in Stad' (2011). Hieruit blijkt dat er de komende jaren vooral behoefte is aan de milieus 'Samen in de Stad' en 'Ruim en Buiten'. Bij 'Samen in de Stad' gaat het vooral om het toevoegen van grondgebonden (gezins-) woningen op plekken in bestaande stedelijke woonwijken: levendig, maar ook groen en ruim. We merken de populariteit van woningen in dit woonmilieu door de goed lopende verkoop van projecten zoals ZON in Paddepoel Zuidoost. Het woonmilieu 'Ruim en Buiten' speelt vooral in op de behoefte aan (vrijstaande) woningen in een ruime, landelijke omgeving in of buiten de stad. Meerstad en Reitdiep fase III en IV bieden volop mogelijkheden voor woningen in dit woonmilieu.

5.2 Prioriteiten stellen

Bij projecten waar nog voldoende sturingsruimte is hebben we in het vorige Meerjarenprogramma (2013) prioriteiten gesteld op basis van de onderstaande uitgangspunten. Deze zijn nog steeds actueel:

1. Afmaken bestaande stad. Afronding van de bestaande wijkvernieuwingsprojecten krijgt voorrang boven nieuwe, nog te ontwikkelen plannen. Het gaat om De Velden, de Grunobuurt, de Indische Buurt en Paddepoel. Toch blijven we ook ruimte bieden voor nieuwe projecten, al zullen die veel kleinschaliger zijn dan voorheen. Qua nieuwbouw kiezen we voor de meest kansrijke locaties, vooral gericht op het woonmilieu 'Samen in de Stad'; onderdelen van het Europapark en Kempkensberg bieden hiervoor de meest voor de hand liggende mogelijkheden. In de transformatiezones Oosterhamrik en Eemskanaal kiezen we voor de meest kansrijke locaties.
2. Inspelen op de behoefte aan het woonmilieu 'Ruim en Buiten'. Zoals gezegd liggen de kansen hiervoor vooral in Meerstad en Reitdiep fase III en IV. Die behoefte blijkt niet alleen uit het onderzoek naar gewenste woonmilieus, maar ook uit de belangstelling voor bijvoorbeeld de Waterwoningen in Meerstad.

Het woningbouwprogramma is op basis van deze uitgangspunten en conform de regionale afspraken bijgesteld tot circa 600 woningen per jaar tot en met 2020 exclusief Jongerenhuisvesting. Het in 2013 uitgevoerde woningmarktonderzoek onderschrijft bovenstaande kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten.

5.3 Speerpunten

Het ziet er naar uit dat een groot deel van onze nieuwbouwproductie de komende jaren zal wegvallen nu blijkt dat corporaties niet meer in staat zijn dit te realiseren. Zoals aangegeven realiseerden de corporaties tussen de 70 – 80% van onze nieuwbouw de afgelopen jaren. Het is dus van belang dat we de nieuwbouw op andere manieren op gang houden. Met het Bouwoffensief hebben we nodige maatregelen gepresenteerd waarmee we hier invulling aan willen geven.

Jongerenhuisvesting

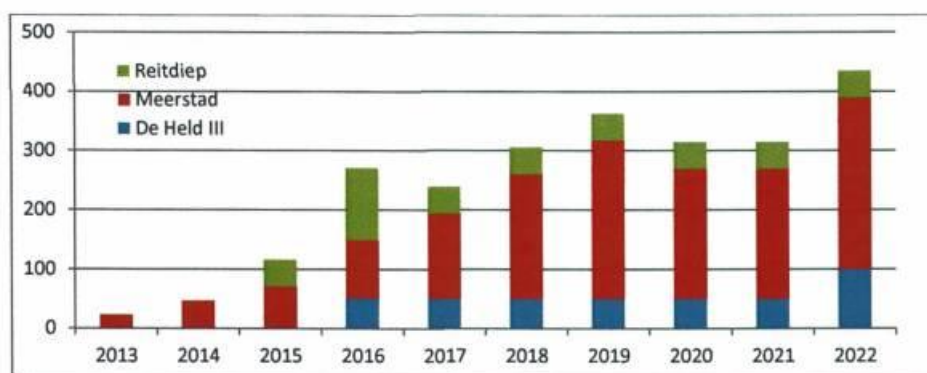
Uiteraard zetten we ook de komende jaren volop in op de realisatie van jongerenhuisvesting onder de noemer Campus Groningen. In het deel over de monitor Jongerenhuisvesting zijn de speerpunten al weergegeven.

Meerstad en Reitdiep

In het vorige Meerjarenprogramma hebben we aangegeven dat we voornemens zijn om te starten met Reitdiep fase 3/4, mits de ontwikkeling geen concurrentie, maar een aanvulling zou zijn voor Meerstad.

In het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek wordt voor stad en regio een blijvend grote behoefte voorzien aan hoogwaardige eengezinswoningen in groene woonmilieus. Aan de hand van onder andere de uitkomsten van dit onderzoek en afgezet tegen de aanpassingen in het woningbouwprogramma voor de stad zien we kansen om de laatste fase van Reitdiep af te bouwen.

In het globale wensprogramma in het woningmarktonderzoek is de woningbehoefte in groene woonmilieus (uitleggebieden) tot 2023 geraamd op 2.150 woningen. In de huidige woningbouwplanning staan ongeveer 2.350 gepland in de uitleg voor deze periode. Dit is echter inclusief de woningbouw in De Held III waar op dit moment geen samenwerkings-overeenkomst ligt op basis waarvan het project ontwikkeld kan worden. De huidige programmering sluit voor de komende periode aan op de in het woningmarktonderzoek aangegeven woningbehoefte. Dit betekent dat er ruimte is voor nieuwbouwaanbod in zowel Meerstad als in Reitdiep. Ook geeft het onderzoek aan dat de stad Groningen in de afgelopen jaren meer gezinnen aan de stad had kunnen binden als er meer aanbod in de groene uitleggebieden was gerealiseerd. Door het ontbreken van voldoende aanbod wonen er in wijken als de Oostergast in Zuidhorn relatief veel mensen die afkomstig zijn uit de stad (soms tot zelfs 80%). Het is daarom raadzaam om voor dit deel van de stad te starten met de ontwikkeling van Reitdiep fase 3/4 (geleidelijk en in kleine deelgebieden).



Figuur 18: Woningbouwprogramma Groningen 2013-2023 naar uitleglocaties (bron: Gemeente Groningen, ROEZ)

Uit een eerste analyse van de herkomst van bewoners in Meerstad blijkt dat 70% uit de stad komt. Ruim 55% hiervan is afkomstig uit de noordelijke en oostelijke stadswijken. Ook uit andere migratiecijfers blijkt dat de west- en oostkant van de stad deels gescheiden woningmarkten zijn. Wij denken daarom met de ontwikkeling van Reitdiep de totale verkoop van woningbouw in een groen woonmilieu te kunnen vergroten.

We willen daarom inzetten op zowel de ontwikkeling van Reitdiep als Meerstad, waarbij gezorgd moet worden voor onderscheidende woonmilieus. Meerstad kan zich daarbij goed richten op groenstedelijke woonmilieus in een ruime setting, terwijl Reitdiep zich zou kunnen focussen op een compacter woonmilieu, kleinere kavels, en minder vrijstaand. We streven voor Reitdiep naar een zo duurzaam mogelijke woonwijk met energiezuinige woningen die direct energienul zijn of op een later tijdstip, wanneer het de eigenaar beter past, relatief eenvoudig energienul te maken zijn. Met particulier opdrachtgeverschap en zo mogelijk collectief particulier opdrachtgeverschap bieden we consumenten zoveel mogelijk ruimte om invulling te geven aan hun woonwensen. We willen deze ambitie aan het voornemen koppelen om marktpartijen uit te dagen ideeën en concepten aan te dragen voor de ontwikkeling van betaalbare en hoogwaardige woningen. Voor Reitdiep gaan we uit van een kleinschalige ontwikkeling, flexibiliteit in het programma en met ruimte voor niches in de woningmarkt.

Meerstad: verbindingen en variatie in woonproducten

Zoals in de ontwikkelstrategie voor Meerstad is vastgesteld, zien we vooral kansen in het 'bijzondere' en/of betaalbare aanbod. Hiervoor moet wel de belofte van Meerstad waar worden gemaakt. De belangrijkste beloften voor Meerstad aan haar huidige en toekomstige bewoners zijn:

1. De verbinding met de stad;
2. De vaarverbinding;
3. Het aanleggen van groen.

Naast deze drie beloften is bij het vaststellen van de grondexploitatie 2011 ook bewust gekozen voor een ontwikkelingsstrategie waarbij landschapscontouren en grotere eenheden in de basis aangelegd worden, zodat er vervolgens flexibel en snel ingespeeld kan worden op behoeften in de markt.

Voor de Sontbrug heeft uw raad de investeringsbeslissingen genomen waarmee nu de realisatie van de belangrijke verbindingen met de stad volop in voorbereiding is. De aanbesteding van de Sontbrug heeft inmiddels plaatsgevonden. Hierdoor heeft Meerstad vanaf 2016 een rechtstreekse verbinding met stad/centrum. Binnen het project Meerstad is gezorgd voor een veilige en passende verbinding vanaf de ring naar Meeroevers. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eerste belangrijke belofte van Meerstad, te weten de verbinding met de stad.

In 2013 is gestart met de aanleg van de tweede belangrijke belofte: de vaarverbinding. Met de realisatie van de vaarverbinding wordt het in Meerstad ook echt wonen aan open vaarwater en wordt het gebied ontsloten voor waterrecreatie. Samen met de werkzaamheden voor de vaarverbinding is ook begonnen met de aanleg van het landschappelijk raamwerk. Naast een aantrekkelijk en recreatiegebied wordt hiermee ruimte geboden voor een flexibelere plan- en productiecapaciteit. Hiermee kan worden ingespeeld op behoeften en kansen in de huidige markt en snel en flexibel op marktontwikkelingen worden gereageerd.

In 2013 heeft Meerstad een grote variatie aan nieuwbouwwoningen op de markt gezet. De eerste resultaten van de nieuwe marketing- en ontwikkelstrategie lijken succesvol. Er zijn relatief veel woningen verkocht of onder optie. Ook in 2014 gaat Meerstad voortvarend door met het aanbieden van een grote diversiteit aan nieuwbouwwoningen en nieuwe concepten. Een concreet voorbeeld hiervan is de pilot welstandvrij bouwen. Samen met de gemeente

Slochteren is een gebied in Meerstad aangewezen waar vanaf begin 2014 nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd zonder tussenkomst van welstand.

Overige woningbouwlocaties

Voor de planvorming van de *Kempkensberg / Engelse Kamp* willen we de komende maanden overeenstemming bereiken met de ontwikkelaar waarmee we in gesprek zijn. Naast grondgebonden woningen zien we hier op termijn kansen voor de realisatie van appartementen.

In de *Oosterhamrikzone* doen zich steeds meer kansen voor. Met de routekaart hebben we expliciete keuzes gemaakt voor tijdelijke of juist permanente ontwikkeling van een aantal locaties. Aan de Oosterhamrikade ZZ worden op dit moment initiatieven ontwikkeld voor de realisatie van appartementen voor starters en jongeren. Een markt die vooral wordt gekenmerkt door een kwalitatieve vraag (hoogwaardige, zelfstandige wooneenheden). Op locatie B wordt door ontwikkelaars hard gewerkt aan een nieuw woningaanbod (stadsvilla's voor minder dan € 300.000). Voor de Alfa Laval locatie willen we zo snel mogelijk een voorstel maken voor de vervroegde sloop ervan en mogelijk realisatie van (vrije sector) huurwoningen.

In *CiBoGa* ligt de prioriteit in 2014 onverminderd bij het faciliteren van de totstandkoming van het Infoversum, een hotel, de volgende fases woningbouw, de herontwikkeling van bestaande gebouwen, de herinrichting van het Boterdiep zonder parkeerplaatsen en de planvorming voor de kop van het Bodenterrein.

In de *Eemskanaalzone* starten we zo snel mogelijk met de aanleg van het Sontwegtracé. De Sontbrug is zoals aangegeven inmiddels aanbesteed. Langs het Sontwegtracé worden nieuwe ontwikkelingsperspectieven gecreëerd, op langere termijn maar ook voor eventueel tijdelijk gebruik. De herinrichting van de Woonschepenhaven kan daar eveneens aan bijdragen. Met ontwikkelaars vinden gesprekken plaats over herprogrammering van woningbouwlocaties naar een meer marktconform programma.

Inzet corporaties

Zoals aangegeven in het begin van deze paragraaf zal het aandeel van de corporaties in de nieuwbouw grotendeels wegvallen. Corporaties zullen zich vooral inzetten op het afmaken van bestaande projecten, zoals enkele projecten voor jongerenhuisvesting en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. We blijven in gesprek met de corporaties over de mogelijkheden om projecten door te zetten. Hierbij zoeken we zoals aangegeven ook naar nieuwe partijen en het sluiten van coalities met deze partijen. Voor Meerstad zijn we nu bijvoorbeeld aan het onderzoeken hoe we samen met een marktpartij op kleine schaal sociale huurwoningen kunnen realiseren.

BIJLAGE I Woningmarkproductie 2012 en prognose 2013

a. Nieuwbouw 2012

Woningproductie 2012

In 2012 werden 841 woningen gebouwd, waarvan in totaal 224 eenheden voor jongeren. In onderstaande tabel is het aantal gebouwde woningen van de afgelopen zes jaar te zien.

Jaar	Aantal woningen
2007	1035
2008	1332
2009	1357
2010	1123
2011	953
2012	841
Prognose 2013	1.100

Rol corporaties

Ook in 2012 hadden de corporaties weer een belangrijk aandeel in de totale productie. Zij bouwden 75 % van de nieuwbouwproductie, zie onderstaande tabel

Jaar	Woningen	Percentage
2006	272	47%
2007	782	75%
2008	1069	80%
2009	1037	76%
2010	775	69%
2011	711	75%
2012	614	73%
Prognose 2013	704	64%

Van de 614 woningen door corporaties opgeleverde woningen in 2012 zijn 63 eenheden voor jongeren/studenten. In 2013 bouwen de corporaties samen 271 jongereneenheden.

Categorieën

Van de 841 opgeleverde woningen in 2012 is de verhouding koop/huur als volgt:

Type	Woningen	Percentage
Huur	521	61%
Koop	320	39 %
	841	100%

Wij verwachten in 2013 dat er 889 (80%) woningen in de huur worden opgeleverd en 221 (20%) in de koop.

De verhouding bestaande stad versus nieuwe uitleg was als volgt in 2012:

Type	Woningen	Percentage
Bestaande stad	715	85%
Nieuwe uitleg	126	15%
	841	100%



b. Wijkvernieuwing

Van de 841 gebouwde woningen in 2012 zijn 419 woningen gebouwd in het kader van de wijkvernieuwing. In 2013 verwachten we dat totaal 370 woningen ten aanzien van wijkvernieuwing gebouwd worden.

Wijkvernieuwing	Aantal
CiBoGa	20
Lewenborg	43
Semmelweisstraat	24
Indischebuurt	33
Paddepoel	50
Oosterparkwijk	249
	419

BIJLAGE II Projectenoverzicht monitor JHV – juni 2013

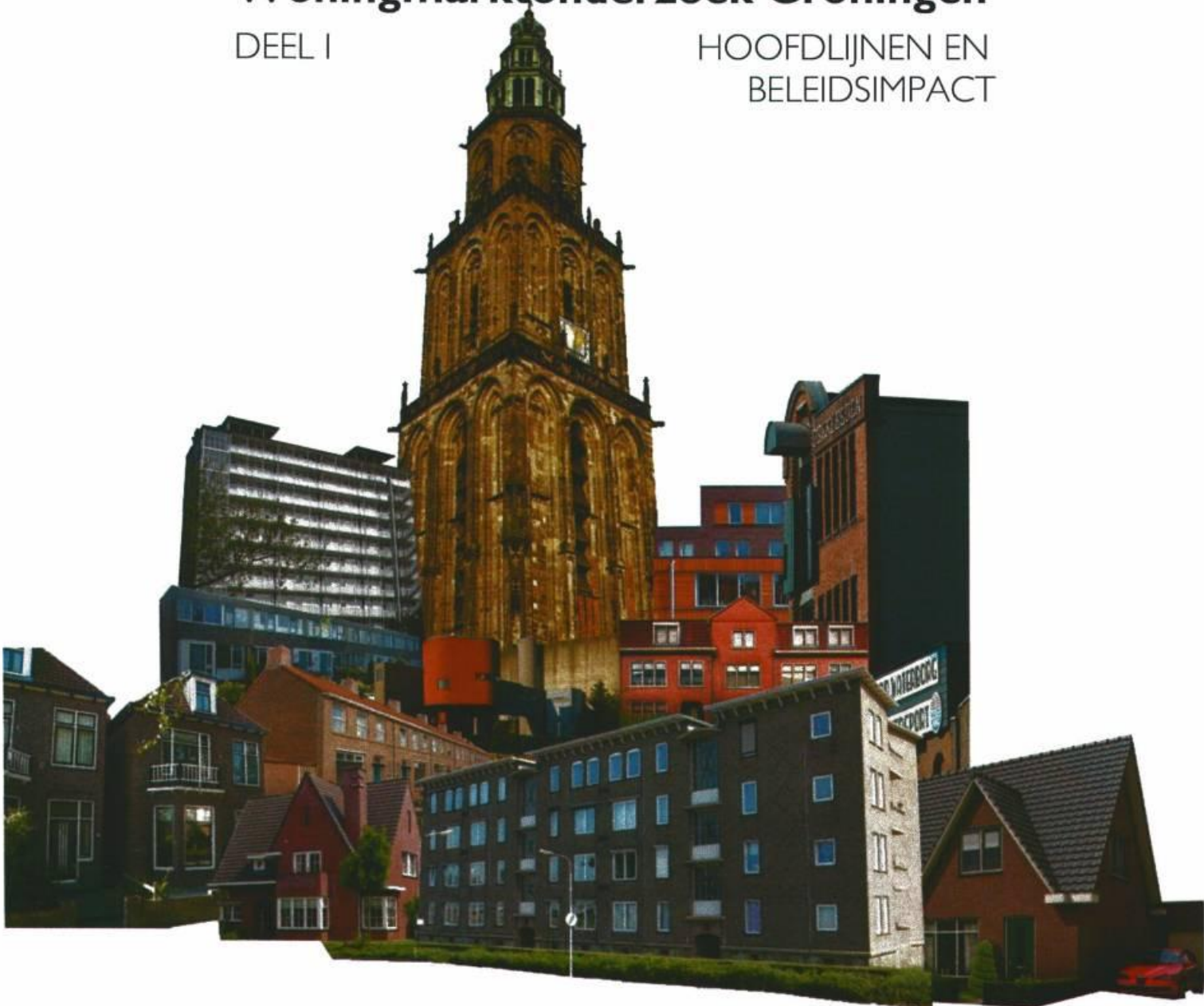
zone / locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	na 2014
Projecten BouwJong							
Bodenterrein							
1 Bodent (gemeente)		345	345				
2 Bodent (UMCG/RUG)	200						200
Paddepoel							
3 GAK	342						342
4 (Polaris) Rabobank	125						125
5 Zonnelaan	135				135		
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	250						250
7 Zonnelaan / Plutolaan (complex 4.02)	204						
Eendrachtskade e.o.							
8 Eendrachtskade ZZ	63			63			
9 Wijkpost Hoendiep	36					36	
10 ENCEHA	350						350
11 Nelf	240	120					360
12 Niemeyer	450						450
13 SOZAWE	400						400
Reitdiepzone							
14 ACM	250						250
15 Tuincentrum Hoogeweg	393						393
16 Gembeton		219					219
Overig							
17 Zusterwoningen		207	207				
18 Lissabonstraat	80		80				
19 Groening (Wieewaalplein)	151			151			
20 Antillenstraat		240					
21 Cortingborg 2	168						168
22 Belastingkantoor	136				136		
23 NEBO-flat	58				58		
24 Wolters-Noordhof, Damsport	140				140		
25 Zemike		500					500
26 Europapark, Kolengkade	125					125	
27 Hunzerheem	235				71	164	
Overige projecten							
28 Asingastraat 7	5				5		
29 Vml UMCG Distr. Centr.	179					179	
30 Oosterhamrikkade 82	32					32	
31 Herestraat 113	18				18		
32 Zonnelaan-Trefkoel	250						250
34 CiBoGa, Langestraat	16			16			
35 Vechtstraat 31	34			34			
36 Weeshuisgang	24					24	
37 Jullensstraat 118	101					101	
38 H.W. Mesdagstraat 10	9			9			
39 W.A. Scholtenstraat 24	11				11		
40 Prof. Wiersmastraat	25				25		
41 A weg 27 e.v.	9				9		
42 Nw. St. Jansstraat 58-60	12				12		
43 Eendrachtskade n.z. 13	30					30	
Totaal	5.286	1.631	632	273	620	691	3.897
Totaal (cumulatief)			632	905	1.525	2.216	6.113

 BOUWJONG-project
 Particulier initiatief

Woningmarktonderzoek Groningen

DEEL I

HOOFDLIJNEN EN
BELEIDSIMPACT



datum

11 oktober 2013

werk

21452

onderwerp

Woningmarktonderzoek
Groningen

behandeld door

Daniel Depenbrock
Marcel Tankink
Freek Apperloo

Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN

Van Nelleweg 2429 3044 BC ROTTERDAM

Bloemfonteinstraat 62 – lokaal 14 5642 EH EINDHOVEN

KAW Postbus 1527

9701 BM GRONINGEN +31 (0) 88 529 00 00 info@kaw.nl www.kaw.nl



Inhoudsopgave

Aanleiding en werkwijze	5
Terugblik tot 2013	6
Vooruitblik 2013-2023 en doorkijk daarna	8
Betekenis voor programma en locaties	11
Vier aanknopingspunten voor programma en beleid	15

Aanleiding en werkwijze

De gemeente Groningen wil een actueel beeld van de woningmarktsituatie: welke groepen vragen welke producten, op welke plek, en welke hoeveelheid en in hoeverre spelen de huidige plannen daar al op in? De uitkomst dient om de bouwprogrammering bij te stellen, maar ook om de programmabegroting voor de komende jaren richting te geven.

Dit rapport geeft een inschatting van de groei van het aantal inwoners en huishoudens en de gewenste producten op de woningmarkt. Daaruit volgt een advies voor de programmering. De analyse bestaat uit een terugblik en een vooruitblik. Terugblikkend om te achterhalen welke keuzes mensen maakten en waarom, en waar zij wel of niet goed bediend zijn. Daarmee begrijpen we beter hoe de markt functioneert en waar de kansen voor Groningen liggen. Vooruitblikken doen we door te meten welke woonwensen mensen hebben, in welke marktsegmenten en woonmilieus de vraag verzadigd is en in welke niet.

We interpretern de vele feitelijke onderzoeksgegevens (rapporten, monitors) en combineren dit met consultaties bij makelaars, ontwikkelaars en corporaties. Zo benutten we onderzoek én lokale kennis; een voorwaarde voor een reële inschatting van kansen.

De analyse leidt tot een 'wensprogrammering' die we vergelijken met de huidige plannen voor nieuwbouw, transformatie of vervanging. Waar matchen zij en waar is bijstelling gewenst? Welke bouwplannen vragen om herbezinning in omvang, tempo of samenstelling? Hoe komen we tot een uitgebalanceerde programmering die ruimte biedt voor fluctuaties in de markt?

Resultaat is een set concrete adviezen voor bijstelling van het huidige programma, met als doel om zo vraaggericht mogelijk te bouwen en zo veel mogelijk gebruik te maken van de sterke marktpositie die Groningen heeft.

Terugblik tot 2013

Groningen werkt als magneet op de wijde regio

De stad Groningen groeit sinds eind jaren '80 steevast sneller dan prognoses over het aantal inwoners en huishoudens voorspellen. Vooral sinds de eeuwwisseling groeit Groningen hard: van dik 170.000 naar bijna 200.000 inwoners nu. Groningen fungeert in heel Noord Nederland als hét centrum van voorzieningen, cultuur, onderwijs en werk. We zien in Nederland en ook daarbuiten dat zulke centra een sterke magneetwerking hebben op omliggend gebieden. De structurele trek van mensen naar steden is een belangrijk uitgangspunt voor Groningen¹.

Sterke groei, onder meer door aanzwellende toestroom van studenten

De groei van Groningen is een bijzonder soort groei. Het inwonertal steeg de afgelopen tien jaar met 16.000. Daarvan is ruim de helft toe te schrijven aan studenten. We zien dit in nog extremere mate bij huishoudens: dat aantal groeide met 14.000, terwijl het aantal zelfstandige woningen met 4.000 toenam². Verschillende marktonderzoeken wezen overigens op een behoefte van minstens 6.000 woningen (zie hierna, marktkansen). Overigens zijn net buiten de gemeentegrens (Ter Borgh, Haren-Noord) ook ca. 1.000 woningen gereed gekomen die vooral bedoeld waren voor de stedelijk markt.

Studenten zorgen voor druk op bestaande wijken; onvoldoende alternatieven aangeboden

De grote toename van het aantal studenten is deels opgevangen door nieuwbouw voor jongeren (ca. 1.000 eenheden), maar het grootste deel van hen kwam terecht in de bestaande voorraad, in toenemende mate in particuliere woningen en minder bij corporaties. Dat leidde in eerste instantie vooral tot druk in vooroorlogse wijken. Ondanks een (beleidsmatige) rem op verdere omzetting naar studenteneenheden is die druk blijvend, terwijl dat woonmilieu ook gewild is bij een grote groep zelfstandige huishoudens met een stedelijke woonvoorkeur. We zien dit terug in relatief hoge prijsstijgingen bij ruime vooroorlogse koopwoningen. Zoals de gemeente als zag aankomen, is dit de laatste jaren aan het verschuiven naar naoorlogse wijken³.

Stevige vernieuwingsslag, met een hoofdrol voor de corporaties

In Groningen werden de afgelopen tien jaren ruim 2.000 woningen gesloopt en vervangen, met daarbij een hoofdrol voor de corporaties. Dat heeft geleid tot een grote kwaliteitsslag in vooral vroegnaoorlogse wijken. We zien in opeenvolgende edities van het landelijke woonwensenonderzoek WoON dat dit woonmilieu in Groningen weer meer in trek raakt. De vernieuwing resulteerde enerzijds in een groeiende voorraad comfortabele appartementen. Bij de corporaties hebben senioren de hoogste slaagkansen onder de woningzoekenden en recente analyses naar vraag en aanbod aan zorgwoningen tonen aan dat Groningen voldoende comfortabele gelijkvloerse woningen heeft om de vergrijzing het hoofd te bieden. Gesloopte huurwoningen werden ook vaak vervangen door koopwoningen, wat resulteerde in een netto afname van het aantal huurwoningen, passend in de lijn van het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) en de daling van de doelgroep voor sociale huur in die periode⁴.

¹ Bronnen onder meer: CBS, onderzoek Groei, Krimp en Migratie (KAW 2012)

² Bijna 4.000 woningen NETTO als gevolg van ruim 9.000 nieuwbouw en ruim 5.000 onttrekkingen (2.000 sloopt en 3.000 overig zoals omzetting naar studenteneenheden). Bronnen: gemeentelijke administratie, CBS.

³ Bronnen: gemeentelijke administratie (o.a. Volis, prijsontwikkeling koopvoorraad). De verschuiving naar naoorlogse wijken is logisch als gevolg van strengere regels in vooroorlogse wijken en een blijvende groei van het aantal studenten.

⁴ Bronnen: WoON, corporaties Groningen

Zelfstandige woningen: verschuiving van uitbreiding naar inbreiding

In de periode vóór 2003 werden diverse uitbreidingslocaties tegelijk ontwikkeld. Daarmee bood Groningen een antwoord op de suburbanisatie van vooral hoger opgeleide gezinnen naar forensengemeenten in de regio. Dergelijke uitbreidingslocaties zijn in de periode 2003-2013 beperkt ontwikkeld. De periode 2003-2013 kent daardoor een ander beeld: minder uitbreiding¹ en veel ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarbij de corporaties een hoofdrol hadden. Analyses tonen aan de de vraag naar centrumstedelijk of juist groen en ruim wonen er wel was, en dat biedt kansen voor de komende jaren (zie vooruitblik)².

Veel grondgebonden koop gebouwd, maar Groningen gezinnen nog succesvoller kunnen binden

Conform woonwensenonderzoeken uit die periode heeft Groningen op die inbreidingslocaties voldoende grondgebonden koopwoningen gebouwd. Toch wijzen verschillende marktsignalen er op dat Groningen daarmee desondanks een deel van zijn potentiële bewoners verloor aan forensengemeenten. Zij zijn vaak 25 tot 45 jaar, hoogopgeleid, zochten een ruim, groen en veilig woonmilieu, een tweekapper of kavel in het middeldure of dure koopsegment met vooral: veel ruimte voor je geld of wonen in een 'excellent' woonmilieu. Zij vonden praktisch woongenot vooral aan de noordzijde van de stad (met name Leek en Zuidhorn, in mindere mate ook Winsum-Bedum-Ten Boer-Hoogezand) en excellent wonen aan de zuidzijde (Haren, Noord-Drenthe waaronder Ter Borgh). Ook waren er gezinnen in de regio, vaak 45+ met een hoger inkomen, die zich wel oriënteerden op een ruime koopwoning in de stad, maar de stap toch niet zetten. Groningen bood vooral rijkkoopwoningen in compacte groenstedelijke setting³.

Een overschot aan koopappartementen

Op diverse locaties in de stad zijn grootschalige appartementencomplexen gebouwd, met in totaal bijna 2.300 woningen, deels als uitwerking van De Intense Stad. Woningmarktonderzoek wees niet op een zodanig grote behoefte⁴ en dit uitte zich in omzetting van veel koopappartementen naar (particuliere) huurappartementen, deels via de Groninger corporaties. Bovendien wijzen marktpartijen er op dat de behoefte aan kleinschaligheid en buitenruimte niet goed is bediend.

Actueel: stagnatie op de markt

De huidige woningmarkt wordt sinds ongeveer 2008 gekenmerkt door stagnatie na een lange periode van hoge dynamiek en hoge prijsstijgingen. Onderzoek namens de Tweede Kamers wijst op een zeepbel als gevolg van grote leenruimte in combinatie met een schaars product en onbehoedzaam gedrag van alle spelers op de markt⁵. Na een periode van prijsdaling wordt herstel van de dynamiek op de woningmarkt nu mede geremd door restschulden bij huiseigenaren. Opvallend is dat de prijzen in de stad Groningen relatief weinig zijn gedaald en dat in de periode voor de crisis de huizen bovengemiddeld snel stegen. Dat zijn signalen die de sterke marktpostie van de stad Groningen onderstrepen⁶.

¹ 15% van het programma, tegenover 45% in de periode ervoor. Bron: gemeentelijke administratie.

² Bron: Groei, krimp en migratie (KAW, 2012), WoON 2006-2009-2012

³ Onderzoek Groei, krimp en migratie, KAW, 2012

⁴ Zoals het WoON. En zelfs marktonderzoeken zijn doorgaans te optimistisch, omdat zij uitgaan van woonwensen in plaats van woongedrag. De potentiële appartementenkopers zijn vaak 55+ en die groep blijkt veel honkvaster dan wat zij aangeven in enquêtes.

⁵ <http://huizenprijzen.tweedekamer.nl/#step1>

⁶ Bronnen: NVM, gemeentelijk data over woningprijzen.

Vooruitblik 2013-2023 en doorkijk daarna

Inschatting van groei: bijna 5.700 zelfstandige woningen tot 2023, exclusief jongerenhuisvesting

Het verleden leert dat precies voorspellen van groei onmogelijk is. Door naar trends, verhuiskeuzes en –motieven, marktsignalen en maatschappelijke en demografische ontwikkelingen te kijken, is het wel goed mogelijk om onwaarschijnlijkheden uit te sluiten en een bandbreedte te geven.

De gemeente Groningen sprak in 2012 in regionaal verband af om de programmering terug te brengen; de regionale groei werd bijgesteld van ruim 3.000 zelfstandige woningen per jaar naar 1.000. Groningen, Assen, Tynaarlo en Haren kregen daarbinnen een bovengemiddeld aandeel in de regionale groei toegekend, het zogenaamde '1.500-scenario', vanwege hun sterke marktpositie of excellente woonmilieu. Jongerenhuisvesting valt daar buiten omdat dit een specifieke markt is. We analyseerden kritisch de actuele prognoses voor de stad Groningen. Prognoses die sterk beïnvloed worden door het bouwprogramma, werken volgens een cirkelredenering¹. Bovendien is het nodig om een nauw onderscheid te maken tussen de studentenpopulatie en de overige inwoners van de stad². Verder is het belangrijk om zelf factoren te kunnen beïnvloeden en dit ook te begrijpen (géén black-box). De landelijke prognoses (Primos, Pearl) zijn daarom minder passend voor Groningen. Deze prognoses gelden wél als nuttige spiegel voor de uitkomsten van het eigen GbPro-model.

De gemeentelijke GBPro prognose biedt de meest genuanceerde methode om tot een reële inschatting te komen. Een vertaling van bevolking naar huishoudens ontbreekt, maar deze module wordt in 2013 ingevoegd. Bovendien werkt de gemeente in 2013 een verfijning uit voor het identificeren van studenten tussen de zelfstandig wonende huishoudens. De provinciale prognose borduurt in de huidige uitwerking sterk voort op trends uit het recente verleden³, en is daarom in de huidige uitwerking minder passend. Ons advies is dan ook om afstemming te zoeken tussen gemeente en provincie, zodat beide prognoses beter samenvallen.

Analyse van actuele prognoses levert een bandbreedte op die aanhaakt bij de regionale groeiscenario's:

	2013-2023 (laag / midden / hoog)			2023-2033 (laag / midden / hoog)		
Inwoners	9500	13000	17000	4500	9000	13500
Huishoudens	4500	7000	9500	2000	5000	8000
- Zelfstandig	2550	4125	5660*	2000	4500	7000
- Student	1950	2875	3900	0	500	1000

* Het regionale '1.500-scenario' voor Groningen betekent netto 5.950 woningen in 10 jaar. Ter vergelijking: de hoge variant in dit onderzoek komt uit op een soortgelijke 5.660 woningen. We ronden dit aantal in het vervolg van dit onderzoek af.

Ons voorstel is om voor Groningen het hoge scenario aan te houden.

- **Netto bijna 5.700 woningen zelfstandige woningen (resultaat nieuwbouw minus sloop);**
- **Netto 3.900 studenteneenheden (resultaat van nieuwbouw of transformatie van panden);**

¹ Immers: daarmee leg je de uitkomst aan de voorkant vast. Invoeren van een bouwprogramma van 50.000 woningen zou leiden tot een groei met 50.000 huishoudens...

² Als voorbeeld: de grote groep studentes leidt in sommige prognoses tot een aanstaande babyboom, terwijl deze groep grotendeels vertrekt na afronding van de studie.

³ Want trekt de explosieve groei van het aantal inwoners (lees: studenten) te sterk door

Argumentatie voor keuze van het hoge scenario volgt uit de analyses (terugblikkend en vooruitblikkend). Groningen bediende de vraag naar ruim en groen wonen nabij de stad onvoldoende in de afgelopen 10 jaar, heeft markttechnisch en ruimtelijk de mogelijkheid om dat te herstellen, en daarmee weer meer in lijn te komen met langjarige groeicijfers en hoger uit te komen dan de 4.000 zelfstandige woningen van de afgelopen tien jaar.

Ook na 2023 wijzen prognoses op soortgelijke groeicijfers. De onzekerheid van die prognoses neemt uiteraard sterk toe bij vooruitblikken over een langere periode.

Studentenpopulatie blijft vooralsnog voor druk op de markt zorgen

De groei van het aantal Nederlandse studenten is demografisch goed te voorspellen. De groei buigt af en eindigt naar verwachting rond 2023¹. Groei van de groep én opgelopen tekorten in de afgelopen tien jaar maken het creëren van woonruimte voor jongeren zeer urgent, waarbij kwaliteitsverbetering nog belangrijker is dan aantallen. De druk op vooroorlogse wijken blijft bestaan en de druk op naoorlogse wijken neemt toe. Nieuwbouw van jongerenhuisvesting is niet in alle segmenten raadzaam, omdat de populatie na 2023 stabiliseert of afneemt². Overigens zijn er meer manieren om daar op in te spelen dan nieuwbouw. Transformatie van bijvoorbeeld kantoren of verzorgingshuizen zijn een serieus alternatief. Als onderdeel van het programma Campus Groningen zijn er inmiddels diverse voorbeelden van herbestemming in de stad, zoals de locaties Damsport, Dr. Hofstede de Grootkade, Niemeijer, Hunzerheem en NEBO. Corporaties kozen voorheen vaak voor vervanging van woningen, maar in de huidige omstandigheden kunnen zij overwegen om bestaand bezit te bestemmen voor studenten in combinatie met nieuwbouw elders.

Stedelijke singles en stellen worden ouder, maar dat leidt niet tot grote vraagverschuiving

Het zwaartepunt van de groep singles en stellen lag tot vandaag bij de groep 45-65 jarigen, maar de komende jaren verschuift dat naar 65-plus. Binnen de groep zien we een tweedeling. Enerzijds zijn er singles en stellen die nooit kinderen kregen, nu al vaak in een appartement wonen en dat ook blijven doen. Groningen realiseerde de afgelopen jaren voldoende appartementen en deze groep heeft voldoende te kiezen in de stad. Er blijft wel een belangrijke kwalitatieve behoefte aan nieuwe hoogwaardige huurappartementen (zwaartepunt in de vraag ligt tussen de 'aftoppingsgrenzen'), niet zozeer voor senioren maar voor alle leeftijdsgroepen. Er is voorlopig geen behoefte aan grote aantallen koopappartementen (zie voetnoot 2 op pagina 7 of het uitgebreide onderzoeksrapport), maar marktpartijen herkennen nog wel behoefte aan bouw van kleinschalige complexen met koopappartementen met goede buitenruimte, zowel in een stedelijke als groene setting, als reactie op de grootschaligheid van de recente producten. In de programmering van diverse projecten wordt deze bijstelling al doorgevoerd. Anderzijds zijn er steeds meer gezinnen die in de 'empty-nest' fase belanden, en nu vaak in een eengezinskoopwoning wonen. De praktijk leert dat zij zelden verhuizen uit comfortoverwegingen en meestal pas een stap zetten als zorgvraag dat afdwingt. Vaak zijn zij dan 80-plus. Dit houdt in dat de groep singles en stellen de komende jaren naar verwachting voor weinig beweging op de woningmarkt zorgt. Als contramal betekent dit overigens óók dat er relatief weinig gezinswoningen vrij komen voor gezinnen. Zie hierna.

¹ Bronnen: Kences, Primos

² Bronnen: onderzoeken naar studentenhuishuisvesting van de gemeente Groningen, gesprekken met marktpartijen, administratie aanvragen woningonttrekking voor studentenhuishuisvesting, data over prijsontwikkeling in wijken.

Een belangrijke niche voor de stad is de groep 'empty-nesters' (voorheen waren zij 45-65 jarigen met oudere thuiswonende kinderen) die vanuit de regio naar Groningen willen. Deze groep vraagt om ruimte en kwaliteit in hogere prijssegmenten¹.

Sociale huurmarkt

Op basis van woonwensen, maatschappelijke ontwikkelingen en signalen van de corporaties gaan we er van uit dat ca. een derde deel van de netto voorraadgroei moet bestaan uit sociale huurwoningen. Deels is dat ter compensatie van sloop, maar de sloopplannen voor de eerstkomende jaren zijn vooralsnog beperkt. Er is vraag naar sociale eengezinshuurwoningen maar de mogelijkheden om dit te realiseren zijn beperkt. De nadruk ligt daarom op realisatie van huurappartementen voor een brede groep huishoudens (stedelijke starters, doorstromende singles en stellen, senioren, diverse instromers van buiten de gemeente). Daar waar corporaties kansen zien om ook sociale eengezinswoningen te realiseren, speelt dat in op de behoefte.

Gezinnen: blijvende groei, blijvende grote vraag naar gezinswoningen

Uit alle marktonderzoeken, zowel terugblikkend als vooruitkijkend, blijkt een blijvende grote vraag naar gezinswoningen. Dit komt enerzijds door een blijvende groei van het aantal gezinnen in de stad, maar ook door beperkte doorstroming van senioren uit gezinswoningen². Binnen de markt voor gezinswoningen is één segment goed bediend: goedkope of middeldure rijkkoopwoningen in bestaande wijken. De markt bestaat uit een reeks niches die te bundelen zijn tot drie hoofdgenres:

- grondgebonden stadswoningen in een woonmilieu met een directe relatie met het centrum (vooroorlogse stadswijken)³;
- voordelig wonen met véél huis voor je geld in een groene omgeving en veel vrijheid van bouwen (kansen voor Meerstad en andere uitbreidingen);
- hoogwaardig wonen met status (daarin speelt Ter Borgh een hoofdrol).

Lange termijn ontwikkelingen

Landelijk zien we een groeiende behoefte aan wonen in stedelijke regio's. Dat is een kans voor Groningen. Termen die gekoppeld worden aan wonen op lange termijn zijn: persoonlijk maatwerk, woonwerkhuizen, noaberschap en collectieve initiatieven, multifunctionele woonmilieus, wonen met gelijkgestemden met oog voor sfeer, massale omslag naar energiezuinig of zelfvoorzienend wonen. Grootschalige, massale woonproducten ('Vinex' of grote complexen) verliezen aan populariteit⁴.

Andere markt, nieuwe kansen

Actueel zien we dat beleggers investeren in de particuliere huursector. Daarmee wordt een vraag bediend die we tot voor kort niet zagen.

- De groep bestaat bijvoorbeeld uit mensen met voldoende inkomsten maar die niet willen of kunnen kopen (behoefte aan flexibiliteit, minder bezitsgeoriënteerd of onvoldoende baanzekerheid), uit mensen die eerst hun woning willen verkopen voordat ze een nieuwe kopen en uit mensen die als gevolg van nieuwe toewijzingsregels voor sociale huur de stap maken naar de particuliere sector.

¹ Bronnen: WoON, Volis, GbPro en andere prognoses, gesprekken marktpartijen en corporaties, Woonmilieus in Stad.

² Bronnen: WoON (2006-009-2012), Groei, krimp en migratie (KAW, 2012), GbPro en andere prognoses.

³ Bron voor specifiek deze niche: Woonmilieus in Stad

⁴ WoON, Trendscan 2025 (BSDV)

- De producten bestaan in Groningen uit kleinschalig aangeboden ruime stadswoningen (grondgebonden, beneden- of bovenwoningen) in vooroorlogse wijken, en om nieuwe koopappartementen die niet verkocht werden en omgezet zijn naar huur.

Grootschalige investeringen komen in Groningen niet voor op de schaal die we in West-Nederland zien. Dit komt deels door minder hoge rendementen, maar makelaars en ontwikkelaars vermoeden dat Groningen ook nog onvoldoende op het netvlies staat van beleggers. De gemeente heeft overigens al wel contact met meerdere beleggers.

Het is nog moeilijk te zeggen hoe permanent of tijdelijk deze ontwikkeling is. Als de verschuiving vooral crisis-gerelateerd is, mogen we verwachten dat deze groep zich op termijn weer tot de koopmarkt zal richten. Mogelijke permanente oorzaken zijn: een structureel lagere interesse in bezit, blijvende behoefte aan flexibiliteit, het niet langer zien van woningbezit als belegging maar als woning.

Een andere belangrijke marktverschuiving is de groep vitale senioren, voorheen vaak gezinnen met thuiswonende kinderen. Zij kiezen zeer gevarieerd, van appartementen tot vrije kavels in huur en koop, van centrumstedelijk tot landelijk wonen. Deze groep is óók voor Meerstad belangrijk¹.

Betekenis voor programma en locaties

Een noodzakelijke overmaat in de programmering; ruimte voor inspelen op de actuele vraag

We nemen aan dat Groningen met een gebalanceerd programma van netto bijna 5.700 woningen in de periode 2013-2023 (nieuwbouw min sloop) haar potentie als woonstad optimaal benut. Ook na 2023 is er naar verwachting een soortgelijke groei, hoewel dat op die termijn met veel onzekerheden omgeven is.

In de planning van medio 2013 staan ruim 7.000 zelfstandige woningen. Dat is noodzakelijk speelruimte om het aanbod snel aan te passen op een veranderende vraag. Bovendien is het goed mogelijk dat de 7.000 woningen wél aangesproken worden in de periode tot 2023:

- Het is – moet oog op de recente bouwstroom – denkbaar dat de nieuwbouw van woningen voor studenten (3.900 tot 2023) niet helemaal gehaald wordt. In dat geval ontstaat er meer druk op bestaande wijken, worden meer woningen onttrokken aan de zelfstandige voorraad en is er meer compenserende nieuwbouw nodig.
- Met name rond De Held III is veel onzekerheid over het startmoment van ontwikkeling. Hoe langer die ontwikkeling op zich laat wachten, hoe groter de druk op andere uitleglocaties. Specifiek geldt dat voor het naastgeleden Reitdiep, dat in die situatie versneld kan worden. En in mindere mate is het merkbaar in Meerstad.
- 5.700 woningen is een netto aantal. Uitgaande van een sloopprogramma zal de bruto voorraadontwikkeling groter moeten zijn. De komende jaren zullen sloopprogramma's worden ontwikkeld waarbij aantallen nu nog onduidelijk zijn. Eventuele verdunning op die locaties creëert marktruimte elders in de stad.
- Als deze factoren gelijktijdig aan de orde zijn, is het mogelijk dat de gemeente het programma moet vernuimen om voldoende flexibiliteit te behouden in het programma.

Na 2023 zijn vooralsnog alleen enkele grote locaties bekend, zoals Meerstad en Eemskanaalzone. Getalsmatig is er ruimte voor meer projecten, maar de behoefte is er vooral met oog op het bieden van een variatie aan woonproducten. Het is raadzaam om op langere termijn ook andere aantrekkelijke bouwlocaties aan te bieden, zoals in potentie het Suikerunieterrein.

¹ WoON, Woonmilieus in Stad

Verschuiving van vernieuwing in naoorlogse wijken naar rand-centrummilieus en uitbreiding

We zagen dat in de periode 2003-2013 opvallend veel woningen gereed kwamen in naoorlogse wijken, vaak als onderdeel van ingrijpende wijkvernieuwing, terwijl de uitbreiding veel minder snel ging dan in voorgaande periodes. Dit had als grote voordeel dat daarmee die naoorlogse wijken een grote slag vooruit maakten. Desondanks vertrok een deel van de gezinnen. De plannen voor de komende tien jaar richten zich vaker op locaties in vooroorlogse wijken én op uitbreidingslocaties. Daarmee speelt Groningen beter in op de woonwensen dan in de afgelopen tien jaar. Op locatieniveau zijn daarbij echter wel belangrijke nuances te maken (zie hierna)¹.

Nieuwe vormen van wijkvernieuwing nodig: chirurgisch, minder gericht op nieuwbouw

Als gevolg van de economische stagnatie en diverse maatregelen vanuit het Rijk kunnen corporaties op dit moment nauwelijks plannen maken voor vervanging van huurwoningen. Ze geven zelf aan dat de behoefte tot vernieuwen er wél is. Daar komt bij dat de wijk bestaat uit meer dan woningen: er dreigt of ontstaat volgens corporaties en marktpartijen in vroegnaoorlogse wijken leegstand in maatschappelijk vastgoed (zoals buurtcentra) en commercieel vastgoed (kantoren, winkels). De bouw van (ook) duurdere woningen van de afgelopen jaren zorgde voor een meer uitgebalanceerde sociaaleconomische situatie en ook die ontwikkeling valt nu stil.

Vernieuwing van wijken hoeft niet per definitie samen te vallen met sloop en nieuwbouw, maar er is wel een grote urgentie om de wijkvernieuwing opnieuw op de kaart te krijgen. Gemeente en corporaties werken inmiddels via vele lijnen aan verduurzaming en verlagen van woonlasten in corporatieve en particuliere woningen, en aan sociale versterking van wijken. Toch zal ook ingrijpende fysieke vernieuwing en verduurzaming van woningen nodig zijn om de voorsprong van de afgelopen jaren te behouden en niet opnieuw te maken krijgen met wijken met een grote achterstand. Een verandering binnen de wijkvernieuwing is dat er minder draagvlak is grootschalig vernieuwen en meer voor 'acupunturistisch' ingrijpen.

Uit het onderzoek Woonmilieus in Stad blijkt dat de er reden is om leefstijlgebonden te vernieuwen. Met name voor de leefstijlgroep Samen en de Stad² is er te weinig passend aanbod (stedelijk wonen in een omgeving die uitnodigt tot sociaal contact); bij herstructurering is er een kans om daar op in te spelen (woningbouw of openbare ruimte).

Jongerenhuisvesting hoog op de agenda: drie aanliegroutes voor meer aanbod

De pijn aan plannen gaat uit van nieuwbouw van 3.200 jongerenwoningen in de komende vier à vijf jaar. Dit is in dit tempo naar verwachting niet haalbaar, maar maakt voortzetting van die plannen niet minder nodig (zie vorige paragraaf, vooral meer variatie in het aanbod creëren). Als tweede aanliegroute naast nieuwbouw doet de gemeente Groningen er goed aan om werk te maken van transformatie van (toekomstig) leegstaand vastgoed zoals kantoorpanden en zorgcomplexen, en zo een probleem (leegstand) om te zetten in een kans (jongerenhuisvesting). Campus Groningen is daarin een goed voorbeeld dat vruchten afwerpt. Als derde aanliegroute is het denkbaar dat corporaties een deel van hun verouderde bezit labelen als jongerenhuisvesting, en zo marktruimte creëren om elders nieuw te bouwen (zoals in Meerstad, zie hierna). Ruimere jongerenhuisvesting creëert bovendien mogelijkheden voor zelfstandige huishoudens om zich te vestigen in de gewilde vooroorlogse wijken van Groningen. Het mes snijdt zo aan twee kanten.

¹ Bronnen: administratie woningbouw en bouwplannen gemeente Groningen, WoON (2006-2009-2012), Woonmilieus in Stad (2011), Groei, krimp en Migratie (2012).

² Woonmilieus in Stad, 2011

Heroriënteren op binnenstedelijke locaties, Suikerunielocatie betrekken in de afweging

Momenteel zijn diverse locaties in ontwikkeling in vooroorlogse wijken. De getalsmatig grootste projecten zijn gelegen aan de noordoostzijde van de stad: het Oosterhamriktracé, Korrezoom, Oosterparkwijk, Eemskanaalzone en in zekere zin ook CiBoGa. Uit gesprekken met marktpartijen en analyses van vraagdruk blijkt dat de zuidwestkant van de stad de grootste ontwikkelpotentie heeft, vanwege status en de ligging ten opzichte van station en A7/A28. Locaties aan die zijde van de stad zijn Kempkensberg, Grunobuurt, de Meeuwen, in omvang relatief beperkt. Knelpunt bij veel van deze locaties is dat er veel koopappartementen gepland zijn, terwijl die markt verzadigd is. Actueel zijn deze locaties deels hergeprogrammeerd naar meer grondgebonden wonen, een voorwaarde voor ontwikkeling¹.

De gemeente Groningen heeft er voor gekozen om de huidige locaties voorrang te geven op de ontwikkeling van wonen op de voormalige Suikerunielocatie. Daarvoor zijn diverse argumenten: stedenbouwkundig, afspraken met de buurt, financiële overwegingen. Marktpartijen schatten echter in dat de Suikerunielocatie een grote ontwikkel- en verdienpotentie heeft, waar ook meer statusgevoelige producten te ontwikkelen zijn². De vraag rijst of herprogramming van de huidige transformatielocaties voldoende is om de hele binnenstedelijke woonvraag te bedienen, of dat er toch reden is om de Suikerunielocatie sneller in te zetten als parallelle stedelijke ontwikkeling. Om die vraag te beantwoorden is antwoord nodig op de volgende vragen:

- welke programmeringen is het meest marktconform op bestaande bouwlocaties is en wat dat betekent voor de exploitatie;
- wat is de hardheid waarmee mensen voor een bepaald deel van de stad kiezen (zuidwest of noordoost) en zijn hogere, statusgevoelige segmenten ook in noordoost voldoende kansrijk;
- bij een uitkomst die pleit voor Suikerunie: wat is de verdien capaciteit van de meest kansrijke plekken en programma's en weegt die op tegen afschrijving van voorinvestering op minder kansrijke plekken en programma's.

Meerstad: herleving door goede keuzes, hard blijven werken aan betere voorwaarden

De start van Meerstad is moeizaam gebleken, maar inmiddels weten mensen Meerstad toch te vinden. Daarvoor zijn wel aanpassingen aan het plan nodig geweest. Meerstad kent enkele problemen (afstand tot de stad, bereikbaarheid, geen volgroeide omgeving, imago, vele alternatieven elders nabij de stad voor soms lagere prijzen) waardoor mensen in een vragersmarkt voor andere locaties kozen³.

Het aanbod is inmiddels passender bij de markt: voor de grote groep potentiële bewoners in wijken als Beijum en Lewenborg was de financiële stap te groot en hier wordt – met goedkopere producten – inmiddels op ingespeeld. De grote vrijheid van bouwen en het aanbieden van bijzondere niches (waterwonen, energienootloos wonen) trekt inmiddels klanten.

Ook zijn er verkoopargumenten die de komende jaren worden verbeterd. De route van Stad naar Meerstad wordt opgewaardeerd, er komt een open waterverbinding en het voorzieningenniveau wordt verhoogd.

Wanneer Meerstad zijn volle omvang van ruim 6.000 woningen bereikt, is moeilijk te schatten. Enerzijds zien we dat uitbreiding niet langer afhankelijk is van de groep gezinnen en dat Meerstad werft in een groter gebied dan Stad Groningen alleen. Anderzijds zijn er regionaal – ook nabij de

¹ Bronnen: gegevens over prijsontwikkelingen per buurt, Woonmilieus in Stad, administratie bouwplannen gemeente.

² De locatie heeft een goede ligging t.o.v. centrum, ring, station, ligt aan de gewilde zuidwestkant van de stad en biedt ruimte om een uniek stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, naar wens stedelijk georiënteerd of juist groen en ruim. Overigens hebben andere locaties weer eigen voordelen, zoals de nabijheid van UMCG en RuG in noordoostelijke wijken.

³ Bron onder andere: Groei, Krimp en Migratie, panelgesprekken met verhuisden, gesprekken met marktpartijen.

stad – sterke concurrenten waarbij nog moet blijken hoe sterk de concurrentiepositie van Meerstad is¹. Gezien de omvang en looptijd van Meerstad is het dan ook nodig om adaptief te programmeren, waarbij Meerstad zichzelf constant opnieuw uitvindt. Actueel zien we dat terug in een bijgesteld programma en een oplopend aantal bouwaanvragen. De komende jaren is vergrijzing in combinatie met het 'generatie-effect' interessant: nu al is er een groep 65-plussers zichtbaar die kiest voor vrij bouwen en het verder zelf organiseren van voorzieningenaanbod en eventuele zorg. De huidige ontwikkelstrategie is hier overigens op gericht.

De uitkomsten, vergeleken met het onderzoek uit 2008

Als we kijken naar de aanbevelingen uit het woningmarktonderzoek uit 2008, dan zien we soortgelijke kwalitatieve aanbevelingen, maar wel in een andere context. Actueel stagneert de woningmarkt en werken we met (structureel) lagere verwachtingen van de huishoudensgroei. Die beweging werd in het onderzoek uit 2008 al wel vermoed, maar deze was toen nog niet goed te schatten. Enkele vergelijkingen:

- De bandbreedte voor netto voorraadgroei (zelfstandige woningen) was 600 a 1.000 per jaar, (2008-2016) en komt in dit onderzoek lager uit ca 560 woningen per jaar. Studentenhuisvesting komt daar nog bij.
- In 2008 werd gewezen op de noodzaak om stedelijke ontwikkellocaties zoals Oosterhamniktracé en Eemskanaalzone strategisch af te stemmen op elkaar. Dat geldt nog steeds, met als complicerende factoren dat a. in beide zones een (te) groot aantal koopappartementen gepland is en b. het Suikerunieterrein nog lang in de wachtstand moet staan, terwijl daar mogelijk kansen liggen voor een statusrijk stedelijk woonproduct dat niet op die manier aan de noordoostzijde ontwikkelbaar is. Ook dit vraagt om een strategische heroverweging.
- Het oorspronkelijke optimisme van Meerstad werd in 2008 al bijgesteld en ook het beoogd aantal woningen is sindsdien neerwaarts bijgesteld. Inmiddels zien we een opleving en het is helder dat Meerstad een belangrijke rol speelt om de behoefte aan groene woonmilieus bij de stad te bedienen. De actuele opleving maakt ook weer een ander punt van aandacht actueel: de doorstroming vanuit wijken als Lewenborg en Beijum. Om die doorstroming mogelijk te maken, moeten die woningen en buurten aantrekkelijk zijn. Denk aan energetische verbetering en verbeteren van de openbare ruimte.
- Werken aan minder energiegebruik en grotere duurzaamheid is inmiddels een vanzelfsprekendheid geworden. In Groningen zijn meerdere programma's gaande die dit stimuleren, in de huur- en koopsector.
- Corporaties herkennen een blijvende kwalitatieve vraag (betere woningen, qua prijs tussen de aftoppingsgrenzen). Dat er voldoende sociale huurwoningen moeten zijn, is vanzelfsprekend. Ramingen over tekorten en overschotten fluctueren periodiek. In de huidige woningmarktcrisis is behoud van de omvang van de sociale voorraad voor de hand liggend. Corporaties monitoren dit. Hun ambities liggen hoger dan wat de omstandigheden nu toelaten.

¹ Bronnen: onder andere regionale bouwprogrammering, regionale prognoses

De urgentie om het aanbod aan woonruimten voor studenten en jongeren te vergroten is onverminderd hoog; de groei van deze populatie lag nog hoger dan gedacht, de toename van de voorraad was matig en ook de komende jaren groeit deze groep door. Wel is er een eind van de groei in zicht, omdat de groep studerenden landelijk zal afnemen in de periode 2023-2033, simpelweg omdat er dan minder jongeren zijn in Nederland. Overigens wordt de groei bepaald door meer dan demografische factoren zoals studiebeurs, OV-kaart de onderwijskwaliteit van de RuG. De grote groei van het aantal buitenlandse studenten is belangrijk geweest, nog steeds doel van de RuG, maar wel onzeker voor de toekomst.

Vier aanknopingspunten voor programma en beleid

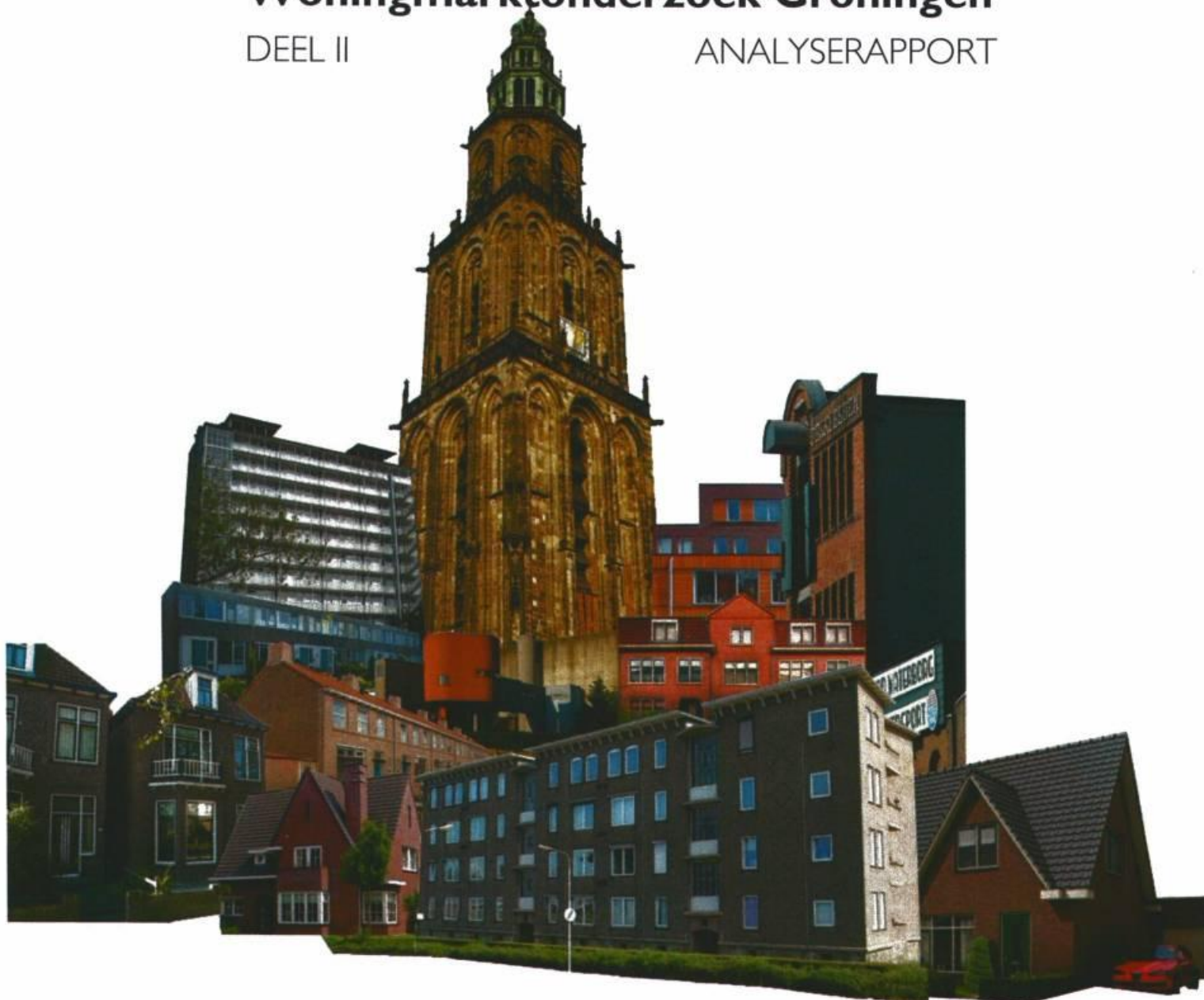
We besluiten met vier korte aanknopingspunten voor beleid, op basis van voorgaande analyse:

1. **Jongerenhuisvesting: tempo er in houden.** Jongerenhuisvesting creëren, vooral kwaliteit toevoegen, via nieuwbouw én transformatie én labelen van sociale huurwoningen.
2. **Binnenstedelijke locaties herprogrammeren en betrekken Suikerunieterrein in de afweging.** Herprogrammeer grote transformatielocaties met veel koopappartementen naar kleinschaliger plannen met meer grondgebonden (stads)woningen: Oosterhamniktracé, Korrezoom, Oosterparkwijk, Grunobuurt, Kempkensberg, Eemskanaalzone. Overweeg ook of daarmee de hele binnenstedelijke vraag te bedienen is, of dat het Suikerunieterrein toch voor 2023 al nodig is om ook hogere segmenten te bedienen.
3. **Wijkvernieuwing opnieuw op de kaart.** Zet de huidige projecten (EHBE, Wijkbedrijf, enzovoorts) door maar zoek samen met de corporaties ook naar middelen om fysieke vernieuwing (sloop-nieuwbouw en renovatie) door te zetten, conform het NLA. Daarbij zijn de ingrepen minder grootschalig, meer chirurgisch van aard en niet alleen gefocust op fysiek ingrijpen maar ook sociale thema's. Het is waardevol om leefstijlgebonden te vernieuwen, conform het onderzoek *Woonmilieus in Stad* (2011).
4. **Uitbreiding en Meerstad: blijven zoeken naar unique selling points.** Actuele bijstellingen in de programmering van Meerstad leiden tot hernieuwde vraag. Het 'product' Meerstad wordt de komende jaren beter en rijper (verbinding, water, voorzieningen) maar er zijn blijvende nadelen ten opzichte van andere locaties in de regio (afstand, ligging). Naast vrijheid is vooral prijs een belangrijk verkoopargument voor Meerstad boven andere locaties. Breder geldt: zorg dat ook na 2023 een variëteit aan bouwlocaties beschikbaar is, met oog op een gevarieerde vraag.

Woningmarktonderzoek Groningen

DEEL II

ANALYSERAPPORT



datum

11 oktober 2013

werk

21452

onderwerp

Woningmarktonderzoek
Groningen

behandeld door

Daniel Depenbrock
Marcel Tankink
Freek Apperloo

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Werkwijze	5
2. Groninger woningmarkt 2003-2013	7
2.1 Bevolking, huishoudens en woningen	7
2.2 Kwalitatieve vraag, aanbod en match	11
2.3 Locaties	18
2.4 Doelgroepen	22
2.5 Hoogconjunctuur en crisis	24
2.6 Conclusies	27
3. Vooruitblik: vraag, aanbod, programma	29
3.1 Kwantitatieve vraag	29
3.2 Kwalitatieve vraag	31
3.3 Programma en match met de behoefte	37
3.4 Locaties	39
3.5 Vooruitblik naar 2033	47
3.6 Conclusies	49
BIJLAGEN	53
1 Doelgroepen	53
2 Uitkomsten analyse WoON 2006 – 2009 – 2012	61
3 Gebiedsindeling	63
4 What goes in must come out: hoe prognoses werken	64
5 Huishoudensprognoses: grote verschillen in voorspellingen	71

I. Inleiding

I.1 Aanleiding

Het laatste woningmarktonderzoek van de Gemeente Groningen dateert van 2008. Dat jaar blijkt voorslansnog de absolute top van de woningmarkt te zijn geweest. Het dal dat zich daarna aandiende is eveneens dieper dan ooit en of de bodem in zicht is weet niemand. Voorlopig lijkt de crisis op de woningmarkt nog aan te houden. Ondanks deze crisis groeit Groningen, mede door de groeiende instroom van studenten. Kortom, er is een enorme dynamiek en turbulentie in de woningmarkt die voldoende reden geeft opnieuw woningmarktonderzoek te doen.

De gemeente gebruikt de uitkomsten van de prognoses over huishoudensgroei en woningbehoefte voor beleidsvorming en voor bijstelling van de programmering. De exploitaties van projecten zijn gebaseerd op aannames over omvang en tempo van bebouwing en verkoop. Zijn deze aannames nog reëel? En zo nee, zijn er programmatische bijstellingen mogelijk en wenselijk, waarmee opnieuw een realistische basis ontstaat over de te verwachten grondopbrengsten van locaties in gemeentelijk bezit?

I.2 Werkwijze

Dit onderzoek brengt in beeld wat de kwantitatieve en kwalitatieve veranderingen zijn die we verwachten in de Groninger woningmarkt van de komende jaren, met een advies over realistische programmering. De woningmarkt van Groningen is groter dan die van de stad alleen. We leggen daarom ook een relatie tussen stad en regio. We kijken terug op de afgelopen tien jaar (en soms langer), kijken vooruit naar 2023 (concreet) en 2033 (globaal).

Het precies voorspellen van de woningvraag blijkt onmogelijk. We doen een voorstel op basis van terugblik, vooruitblik en gezond verstand. De gewenste woningen naar type, woonmilieu, doelgroep of locatie brengen we in beeld door meerdere bestaande onderzoeken en woonwensendatabases te combineren: het Socrates 2009¹, WOON 2012, Woonmilieus in Stad (2011), Groei, krimp en migratie (2012). We vullen dit aan met actuele marktdata. Het schema hierna illustreert de bronnen die we benutten.

¹ In 2013 verschijnt een geactualiseerd Socrates rapport, op basis van het WoON2012. Dit was nog niet op tijd beschikbaar voor dit onderzoek. Het WoON2012 zelf is wel ingebed.

Figuur 1.1: Analyses en bronnen

	Vraag	Aanbod	Match
2003-2013 Terugblik om te snappen hoe de markt echt werkt om zo beter te voorspellen	WMO 2008 Groei, krimp & migratie 2012 NVM gegevens laatste jaren Trenddata Groningen 00-13 Regionaal WMO 2010	Doelprogramma Werkelijke realisatie (herijking regio GRAS)	Product en woonmilieu Welke vraag verzadigd? Waar een restvraag? Welke vraag was overschat?
	+	+	-
	Aantal, product, doelgroep		
2013-2023 Vooruitblik op korte termijn concreet in aantal en product helder kader voor programma	Terugblik t/m 2013 Woonmilieus in Stad 2011 Regionaal WMO 2010 WoON2013 (vgl 09 & 06)	Plannen (woonmilieu, product, en tempo)	Welke producten bediend? Waar overaanbod plannen? Waar meer planruimte nodig?
	+	+	-
	Aantal, product, doelgroep		
2023-2033 Vooruitblik lange termijn grotere onzekerheid grotere trends gebruiken koers op hoofdlijnen	Maatschappelijke trends Demografische trends Economische trends	Plannen met scope >2020 Potentiële woonmilieus >2020	Welke producten bediend? Waar overaanbod plannen? Waar meer planruimte nodig?
	+	+	-
	Aantal, product, doelgroep		

Minstens zo belangrijk als het gebruik van goede bronnen is het consulteren van de markt: een selectie van makelaars, ontwikkelaars en corporaties hielp het duiden van de cijfers en het plaatsen van kritische kanttekeningen.

2. Groninger woningmarkt 2003-2013

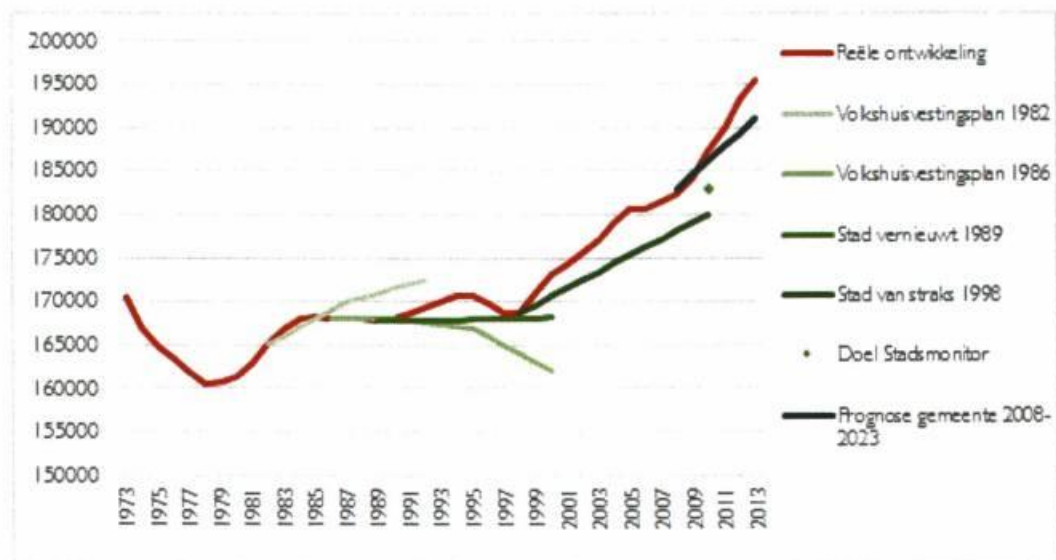
In dit hoofdstuk blikken we terug op prognoses van de afgelopen jaren en geven we een advies voor nieuwe prognoses, we analyseren de totale woningmarktontwikkelingen van de afgelopen tien jaar (en soms iets verder terugkijkend), en we zoomen in op doelgroepen en locaties.

2.1 Bevolking, huishoudens en woningen

Prognoses weten weinig raad met studentenpopulatie

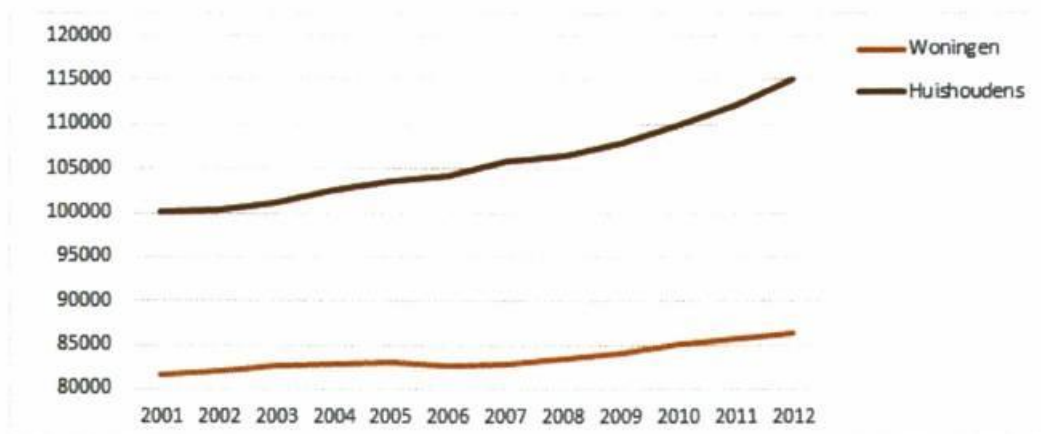
De figuur hierna laat zien hoe eerdere prognoses de werkelijke ontwikkeling benaderden. Rode draad door de prognoses is dat bijna alle prognoses te pessimistisch waren over de groei van Groningen.

Figuur 2.1: Prognoses van het aantal inwoners op basis van voorgaande prognoses.



Belangrijk is de grote rol van de studentenpopulatie: het grootste deel van de recente groei is daar aan toe te schrijven. Vaak wonen zij samen in een woning maar tellen zij wel als individuele huishoudens, waardoor het aantal huishoudens snel verder uit de pas liep met het aantal zelfstandige woningen.

Figuur 2.2: Analyses en bronnen: Ontwikkeling van het aantal woningen en huishoudens. Bron: gemeente Groningen via Statline.



Nota bene: in deze figuur ontbreekt woningbouw in Haren en Ter Borgh, geen Gronings grondgebied, wel stedelijke uitbreidingen.

De kunst is om de groep studenten en studentenhuizen te scheiden van de 'gewone' woningmarkt (zie ook het prognose-advies hierna). De gemeente Groningen hanteert twee maten voor de woningvoorraad: woonruimten en zelfstandige woningen. We doen drie aannames om een splitsing te maken tussen studenten en zelfstandige huishoudens / woningen:

1. Woonruimten minus zelfstandige woningen = overige woningen, meest met studenten;
2. Aantal zelfstandige woningen is gelijk aan aantal zelfstandige huishoudens;
3. Totaal aantal huishoudens minus zelfstandige woningen / huishoudens = overige huishoudens, meest studenten.

De tabel splitst de bewoning in Groningen uit.

Tabel 2.1: Ontwikkeling van bevolking en huishoudens, uitgesplitst naar zelfstandig en onzelfstandig wonen. Bronnen: ABF, CBS, Gronometer. Cijfers zijn afgerond op 1.000.

	2001	2003	2006	2008	2012
Bevolking	174.000	177.000	181.000	182.000	193.000
- 15-25	27.000	37.000	38.000	41.000	46.000
Huishoudens	100.000	104.000	106.000	110.000	118.000
- Zelfstandig	82.000	83.000	83.000	84.000	86.000
- Overig (studenten)	18.000	21.000	23.000	26.000	32.000
Woonruimten	95.000	98.000	101.000	105.000	110.000
- Zelfstandig	82.000	83.000	83.000	84.000	86.000
- Overig (studenten)	13.000	15.000	18.000	21.000	24.000

Ook in de bevolkingsgroei tussen 2001 en 2012 zien we de grote invloed van de groep 15-25 jarigen. Het aantal eerstejaars studenten groeide tussen 2001 en 2009 van ruim 9.000 naar bijna 12.000 per jaar, en in 2009 woonden ca. 30.000 studenten in Groningen op kamers.

Tabel 2.2: Ontwikkeling van bevolking en huishoudens, naar leeftijdsklasse. Bron: gemeente Groningen via Statline.

	Bevolking				Huishoudens		
	2003	2013			2003	2012	
0-15	23192	24600	0	Alleenstaand	56728	69553	+++
15-25	37175	46500	+++	Stel	23021	22739	0
25-45	59654	59601	0	Twee oudergezin	14044	14695	+
45-65	35935	42084	++	Een oudergezin	5719	6344	+
65-85	18488	19552	0	Overig	1521	1716	0
85+	2728	3081	+				
Totaal	177172	195418		Totaal	101033	115047	

Groei zelfstandige voorraad: netto ca. 4.000 woningen

Wat vooral opvalt, is dat de groei van het aantal huishoudens voor bijna driekwart te verklaren is uit de groei van het aantal studentenhuishoudens (10.000 op 14.000 in de periode 2003-2012). De 'gewone' woningvoorraad groeide in die periode met ca. 4.000 eenheden:

- Nieuwbouw: 9.200 woningen;
- Sloop: 2.100 woningen;
- Onttrekking overig, bijvoorbeeld studenteneenheden: 3.100¹.

Overigens zijn net buiten de stad ca. 1.000 woningen opgeleverd in deze periode (Ter Borgh, Haren Noord) waarmee de reële stedelijke groei op ongeveer 5.000 woningen uit kwam. Dit is een belangrijke maat bij de groeivoorspellingen en programmering in de periode na 2013.

Advies toekomstige prognoses: GbPro-model verder uitbouwen en afstemmen met provincie

We analyseerden vier gangbare prognosemodellen, met als doel om een passend model voor Groningen te 'kiezen'. In de bijlage staat een uitgebreide analyse; hierna volgen conclusies bij de modellen. We analyseerden:

- Pearl en Primos, twee landelijke prognosemodellen;
- IPB Groningen, de provinciale prognose;
- GbPro, de gemeentelijke prognose.

Pearl en Primos zijn minder passend voor de gemeente Groningen:

- Landelijke modellen houden geen rekening met bijzondere studentenpopulatie van Groningen. Als voorbeeld: ze vertalen de grote groep jonge vrouwen in een grote aanstaande geboortegolf in de stad Groningen, terwijl die geboortegolf vaak ergens anders ontstaat, na afstuderen en verhuizing van de groep studenten naar een andere plek in het land;
- Beide prognoses leunen sterk op ingevoerde bouwprogramma's. Invoer van een groot bouwprogramma leidt per definitie tot hoge groei. Dit is een cirkelredentie;
- Om met scenario's te kunnen werken, moet de gemeente de mogelijkheid hebben om zelf input en daarmee output te beïnvloeden. Dat gaat niet bij deze prognoses. De vele – vaak onderling samenhangende – aannames van deze prognoses zijn voor gebruikers grotendeels onzichtbaar. Dat maakt het onmogelijk om het realiteitsgehalte op deelaspecten te beoordelen en waar nodig te nuanceren, waaronder het grote effect van de studentenpopulatie!

Het is wel zinvol om de uitkomsten te gebruiken als spiegel voor de eigen prognose.

¹ Schatting voor 2012 genomen op basis van 2009-2010-2011

De **provinciale IPB-prognose** kent deze inhoudelijke nadelen niet. Echter, deze prognose trekt migratietrends sterk door en weet in de huidige vorm onvoldoende scheiding aan te brengen in de groep studenten en zelfstandige huishoudens. Dit leidt er toe dat de uitkomsten van de provinciale prognose (gunstig) afwijken. Vooral de trend van explosieve groei van de studentenpopulatie is onzeker en kan zelfs omslaan in een krimp. Niet zozeer de woningmarkt maar maatschappelijke ontwikkelingen in binnen- en buitenland zijn daarin bepalend. Dit model is zeer bruikbaar in de overige niet-studentengemeenten in de provincie maar in de huidige opzet minder passend.

De voorkeur gaat uit naar het **gemeentelijke GbPro model**:

- Het model kijkt preciezer naar de studentenpopulatie en kan daarmee ook de natuurlijke ontwikkeling beter voorspellen. De gemeente werkt momenteel aan verfijning van dit model, met hulp van BAG-gegevens;
- Het model biedt ruimte om zelf aan knoppen te draaien. We adviseren om niet het programma leidend te laten zijn, maar een 'educated guess' van een reële groeibandbreedte van het aantal zelfstandige huishoudens en het aantal studenten, op basis van trends én marktinformatie (zie uitkomsten van dit onderzoek);
- Er is in dit model nu nog geen goed uitgewerkte doorvertaling beschikbaar naar huishoudens, terwijl juist de huishoudensontwikkeling bepalend is voor de programmering (met onderscheid tussen soorten huishoudens, waaronder studentenhuishoudens!). De gemeente verwacht eind 2013 een antwoord te hebben op deze vraag;
- We stellen voor dat de gemeente afstemming zoekt met de provincie Groningen, om verbanden te leggen met omliggende gemeenten.

2.2 Kwalitatieve vraag, aanbod en match

Met terugwerkende kracht: vraagvoorspelling 2003-2013, wensprogramma

Met terugwerkende kracht voorspellen is eenvoudiger dan in de toekomst kijken. Met de kennis van vandaag kijken we naar de marktonderzoeken van de afgelopen jaren. Zo analyseren we onder meer welke woonproducten de afgelopen jaren ruim aangeboden of schaars waren. Het schema hierna laat zien waar de eerdere woonwensenonderzoeken uitspraken over deden.

Tabel 2.3: Marktsignalen volgens verschillende onderzoeken. Bronnen: zie tabel.

1. WBO 2005
2. Woonquest 2006
3. WoON 2006 / uitwerking Stad 2007
4. Regionaal marktonderzoek 2010 Companen
5. Socrates op basis van WoON 2009
6. Woonmilieus in Stad 2011 KAW

Woonmilieu	Product	Hoe	Groei	Bron
Stedelijk vooroorlogs	Huurappartementen	Nieuwbouw	++	3, 1
	Appartementen voor senioren	Nieuwbouw	++	4
	Stadswoningen voorgezinnen	Nieuw en transf.	+	6
Naoorlogse stad	Betere huur, meer koop	Transformatie	0	3, 6
	Appartementen (voor senioren)	Nieuwbouw	+	1, (4), 6
(recente) Uitbreiding	Eengezins, koop en huur	Nieuwbouw		3, 4
Doelgroep van beleid	Meer ouderenwoningen	nieuwbouw	++	1
	Duurdere gezinshuur	nieuwbouw	0/+	2
	Verkoop van huurwoningen	transformatie	+	2
Randtotalen				
Voorraadverandering	Ca. 1.200 woningen per jaar			1, 2, 3, 5
	Ca. 400-450 centrum-stedelijk	nieuwbouw		1, 2, 3, 5
	Ca. 350-400 groen-stedelijk	nieuwbouw		1, 2, 3, 5
	Ca. 350-400 schil	transformatie, saldo 0		1, 2, 3, 5
	Ca. een derde gestapeld			1, 2, 3
	Ca. twee derde grondgebonden			1, 2, 3
	Ca. 50% huur	nieuwbouw		5
	Ca. 50% koop	nieuwbouw		5
Netto groei	Ca. 800 woningen per jaar (bandbreedte 600 a 1.000)			1, 2, 3, 4, 5
	Ca. -150 sociale huur			1, 2, 3, 5
	Ca. +950 koop / overige huur			5

De uitkomsten uit de verschillende onderzoeken zijn goed met elkaar verenigbaar. Enkele belangrijke randvoorwaarden voor de programmering in de periode 2003-2013 zijn zoals volgt afgeleid uit de marktonderzoeken:

- Splitsing van de stad in centrumgeoriënteerde wijken (vooroorlogse stad), groene uitleg (recente wijken vanaf periode Vinex) en overige stadswijken (naoorlogse stad);
- 50% huur bij nieuwbouw (totale effect is kleiner door sloop van oude huurwoningen);
- Een derde gestapeld als totaal voorraadeffect;
- Ca. 450 centrumstedelijk, 350-400 schilwijken (ligt in programma hierna wat hoger door forse reële sloop), 350-400 groenstedelijk, per jaar;
- Hoog aandeel gestapeld centrumstedelijk, afnemend naarmate het groenstedelijk wordt;
- Onttrekking: werkelijke trend genomen, jaarlijks 300 herbestemmingen en 200 sloop.

Tabel 2.4: Herleid wensprogramma per jaar gemiddeld op basis van marktsignalen, toewerkend naar netto 8.000 woningen in 10 jaar. Bron: zie de tabel hiervoor.

	Netto	Nieuwbouw	Onttrekking *
Stedelijk (vooroorlogs)	450	600	-150
eengezins koop	150	150	0
eengezins huur	100	100	0
appartement koop	100	200	-100
appartement huur	100	150	-50
Naoorlogse stad	-25	350	-375
eengezins koop	125	125	0
eengezins huur	-50	50	-100
appartement koop	25	125	-100
appartement huur	-125	50	-175
Uitleg	375	375	0
eengezins koop	150	150	0
eengezins huur	50	50	0
appartement koop	50	50	0
appartement huur	125	125	0
Studenten			
Geen programma bekend			
Totaal	875	1250	-375
eengezins koop	425	425	0
eengezins huur	100	200	-100
appartement koop	175	375	-200
appartement huur	100	325	-175

* Herbestemming: sloop (200 per jaar) maar ook omzetting naar studentenhuisvesting (300 per jaar)

Beantwoording van de behoefte in aantallen: te weinig realisatie

Door een vergelijking te maken tussen het wensprogramma en de werkelijke realisatie, is het mogelijk om te beoordelen of de realisatie van woningen aansluit bij de onderzochte behoefte. Bouwde Groningen de juiste producten in het juiste woonmilieu? We trekken conclusies op hoofdlijnen omdat het wensprogramma slechts indicatief is en slechts voor dit onderzoek met terugwerkende kracht samengesteld.

De realisatie bleef in alle gebieden achter op de eerder gepresenteerde wensprogrammering: de beoogde voorraadgroei met 800 woningen (bandbreedte 600 a 1.000) per jaar werd niet gehaald, maar lag netto op ruim 400 in deze periode (900 nieuw, 500 sloop of andersoortige onttrekking, bijvoorbeeld voor studentenhuisvesting).

Tabel 2.5: Herleid wensprogramma per woonmilieu per jaar. Bronnen: zie tabel 2.3.

Per jaar '03-'13	Stedelijk (vooorlogs)			Naoorlogse stad			(recente) Uitbreiding			Totaal		
	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop
Wens	450	600	-150	-25	350	-375	375	375	0	800	1250	-450
Realisatie	150	300	-150	-25	350	-375	150	150	0	350	800	-450

Kwalitatieve match: te veel koopappartementen, te weinig uitbreiding voor gezinnen

Kwalitatief gezien was er op stedelijk niveau een goede match tussen wensprogramma en realisatie, hoewel het aandeel koopappartementen vrij hoog lag. Op woonmilieuniveau zien we grotere verschillen in samenstelling van de nieuwbouw in vergelijking tot het wensprogramma. Zie ook de figuur.

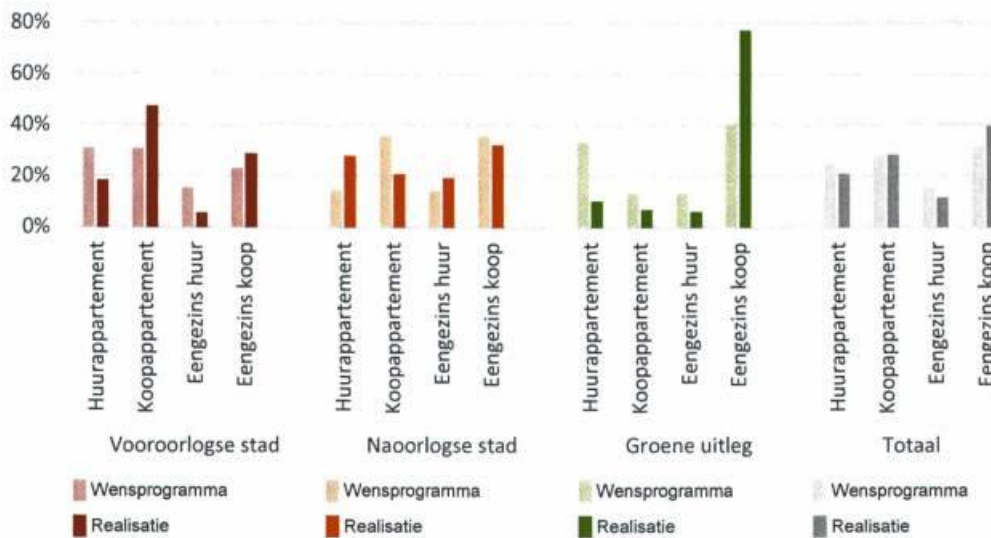
- In de vooroorlogse stad was de verhouding grondgebonden – gestapeld ongeveer in balans. Er zijn wel bovenmatig veel koopappartementen gerealiseerd;
- Ook in de naoorlogse stad matchen wensen en realisatie grotendeels, met ook hier een (klein) overaanbod aan koopappartementen;
- In groen-stedelijk gebied is de realisatie van nieuwbouw getalsmatig veel lager geweest dan het wensprogramma (150 per jaar in plaats van 375 per jaar). Hierdoor vertekent het beeld in de figuur: ook al lijken er bovenmatig veel gezinskoopwoningen gebouwd te zijn, evengoed bleef zelfs dat segment achter op de behoefte. Dit blijkt ook uit analyse van verhuismotieven. Vergelijking met de periode 1997-2003 bevestigt dit beeld bovendien (zie kadertje).

Zie voor een vergelijking op locatieniveau paragraaf 3.3.

Realisatie 1997-2003: veel meer uitbreiding

In de periode 1997-2003 lag het totaal aandeel eengezinskoopwoningen op 65% in plaats van 40% in de periode daarna, terwijl het aandeel koopappartementen op 10% lag in plaats van 30%. Diverse uitbreidingslocaties werden deels gelijktijdig ontwikkeld (zie paragraaf 3.3). Al met al zien we vanaf 2003 een omslag naar meer gestapeld wonen, en dan vooral koopappartementen in bestaand stedelijk gebied.

Figuur 2.3: Vergelijking tussen herleid wensprogramma en realisatie. Bronnen: zie tabellen hiervoor + gemeente Groningen.



Verhuisgedrag, motieven, concessies: Groningen zag hoogopgeleide gezinnen gaan

Het woningmarktonderzoek uit 2008 maakte gebruik van verhuisgedragsgegevens van Groninger huishoudens. Door terug te kijken werd bijvoorbeeld duidelijk dat uitbreidingswijken vooral de stedelijke doorstroming bedienen, en instromers juist vaak in de bestaande voorraad terecht kwamen. Inmiddels beschikken we over nog preciezere informatie over verhuizers, waarbij we putten uit drie bronnen:

- Feitelijke verhuisstromen (CBS, bewerking);
- Woningmarktonderzoek Groningen-Assen 2010 (Companen);
- Groei, Krimp en Migratie in Groningen en Noord-Drenthe 2012 (KAW).

Uit deze bronnen weten we:

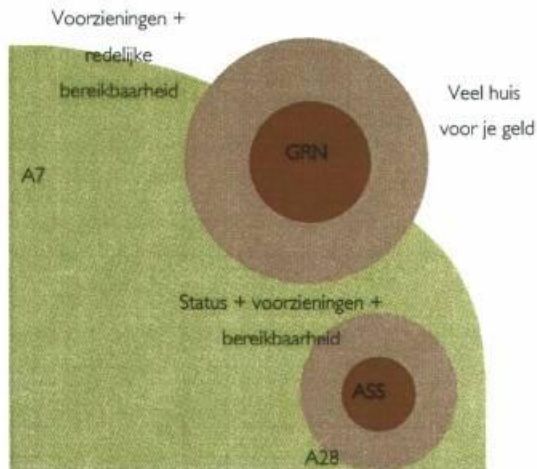
- Wie van waar naar waar verhuisden, naar leeftijdsklasse;
- Hoe ze eerst woonden en hoe nu;
- Waar ze zich oriënteerden;
- Waarom ze verhuisden naar een andere plek of waarom ze bleven in hun woonplaats;
- Welke concessies ze deden bij hun verhuizing.

Het is belangrijk om te weten hoe de regionale woningmarkt op hoofdlijnen functioneert, om goed te begrijpen waarom mensen de stad opzoeken of verlaten en in welke windrichting. De volgende twee figuren geven geabstraheerd de werking van de woningmarkt weer in Groningen en noord-Drenthe.

Figuur 2.4: twee schematische modellen over de werking van de regionale woningmarkt. Bronnen: zie onderschriften.

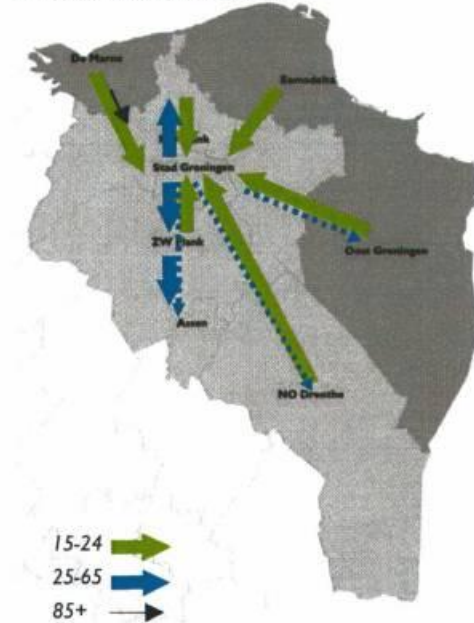
Gemeenten rondom de stad vervullen elk een eigen rol, met Haren als statusrijk excellent woonmilieu, Hoogeveen - Sappemeer als value-for-money en tussenliggende gemeenten als tussenvarianten.

↻ = keuzebeweging: status – kwaliteit – prijs.



Bron: marktonderzoek Groningen-Assen, Companen, 2010

Groningen werkt als magneet. Mensen verlaten de stad zo ver als nodig is om in hun gewenste prijs-ruimteverhouding te voorzien.



Bron: CBS, bewerking KAW, 2012

Uit het onderzoek Groei, Krimp en Migratie uit 2012, dat terugblijkt op verhuizingen vanaf 2011, blijkt dat de stad Groningen nog steeds gezinnen verliest aan de regiogemeenten:

- Er is een grote structurele stroom van jongeren (15-25) naar de stad Groningen (studie, starten op de arbeidsmarkt) uit heel het noorden en ook daarbuiten;
- Tegelijk is er een structurele stroom van vooral 25-40 jarigen vanuit de stad naar naastgelegen gebied, grofweg de regio Groningen-Assen. Deze leeftijdsgroep krimpt in de hele regio door autonome demografische factoren. De toestroom van jongeren naar Groningen en doorstroom van 25-39 jarigen naar de buurgemeenten tempert de krimp van deze leeftijdsgroep in regiogemeente en zorgt voor lichte groei in Stad Groningen.

Grofweg driekwart van de verhuizingen in de regio is niet woning gerelateerd en (dus) niet te beïnvloeden met bouwprogramma's. In de stad Groningen ligt dat anders: vertrekkers verhuizen juist wél vaak vanwege de woning (>50%) en de woonomgeving (>25%). Als we inzoomen op de overwegingen van vertrokken Groningers, dan verscherpt zich het beeld. Deze selectie is met 64 respondenten te klein voor statistisch betrouwbare uitspraken, maar biedt voldoende eenduidige uitspraken voor conclusies:

- Ruim tweederde van deze groep is 25 tot 45 jaar oud. Daarvan is de helft een gezin, de andere helft single of een stel. De overige waren bijna allemaal 45-65 jaar, meestal single of stel;
- De helft oriënteerde zich wél op Groningen en een kwart overwoog serieus om bij passende nieuwbouw te blijven;
- Tweederde van de vertrekkers verhuisde (ook) vanwege de woning, waarvan 80% ruimer wilde wonen en 60% meer tuin wenste en / of een betere woonomgeving (er waren

meerdere motieven gelijktijdig mogelijk). Eén van deze redenen was in 60% van de gevallen ook doorslaggevend;

- Vrijwel niemand ging er qua woonruimte, buitenruimte of woonomgeving op achteruit door de stad te verlaten. De concessies zaten in voorzieningen (60% van de vertrekkers), bereikbaarheid en woonlasten (elk 40%);
- Er was sprake van een 'opstroomprofiel' op de woningmarkt. De groep verliet in de helft van de gevallen een appartement en koos vrijwel uitsluitend voor gezinswoningen. De helft liet een sociale huur- of goedkope koopwoning achter, slechts een kwart koos daar opnieuw voor. 80% is hoger opgeleid (HBO of WO), de helft verdient twee keer modaal, tweederde kwam van binnen de ringweg en tweederde verhuisde naar de noord- of zuidflank van de stad.

Deze opsomming van motieven en concessies leert veel huishoudens in de leeftijdsklasse 25-45 jarigen zich oriënteert op Groningen maar toch de stad verlaten. Reden is: een ongunstige ruimte-prijsverhouding. Deze hoogopgeleide, goed verdienende groep vertrekkers kiest nadrukkelijk voor meer ruimte en een andere woonomgeving voor in de nabijheid van de stad Groningen. Dat de helft van hen zich óók op de stad zelf oriënteerde is belangrijk voor de programmering! Zie ook de uitspraken over Meerstad in hoofdstuk 4.

Interessant is ook de selectie van '**afhakkers**' (mensen die zich wél oriënteerden maar niet naar de stad verhuisden) laat een vergelijkbaar profiel zien, ook vaak met een hoger inkomen, zij het iets ouder en vaak met opgroeiende kinderen. Een veelgehoorde reden voor zulke mensen om zich op de stad te oriënteren, is het ruime aanbod van onderwijsvoorzieningen voor hun kinderen. Ook zij willen een kwaliteitsstap maken en daar ook voor betalen. Deze groep woonde én woont vaak in een eengezins koopwoning. Groningen kan dus – bij een passend aanbod – ook meer oudere gezinnen uit de regio aantrekken.

De selectie **instromers van buiten** (102 respondenten) is gemiddeld ouder dan vertrekkers, vaker 45+ en 65+. Het zijn vaker singles of stellen, ze verdienen minder en zijn lager opgeleid. De woning speelde veel minder een rol in de verhuisredenen, voorzieningen en bereikbaarheid des te meer. Ze geven aan er qua woonruimte, tuin, omgeving én woonlasten op achteruit gegaan te zijn. Vaak maakten ze de stap van een eengezinswoning naar een appartement, in de vorige én de nieuwe situatie evenredig verdeeld over koop en huur. De toelichting in de open antwoorden wijzen vaak op samenwonen of echtscheiding.

Analyse trend vierkantemeterprijzen naar product en wijk: druk op vooroorlogse wijken

In aanvulling op de woonwensen en de terugblikken op de markt, vergelijken we de relatieve prijsontwikkelingen van segmenten en woonmilieus. Dit richt zich uitsluitend op de koopmarkt.

Tabel 2.6: Top 5 producten met boven- of beneden gemiddelde prijsstijging in tijdvak 2003-2012. Bron: gemeente Groningen.

Boven gemiddelde stijging (d.w.z. >40%)		Beneden gemiddelde stijging	
Bouwjaar 1900-1915	+65%	Bouwjaar 1960-1970	+22%
Bouwjaar 1915-1930	+55%	Bouwjaar 1970-1980	+30%
Bouwjaar <1900	+46%	Bouwjaar 1945-1960	+33%
		Bouwjaar 1980-2000	+34%
Uitschieters			
Vooroorlogs eengezins (>90m ²)	+50% tot +110%	Gezinswoningen jaren '60	-5% tot +25%
Grote eengezins >'00 (>120m ²)	+45 tot +75%	Gezinswoningen jaren '70	0 tot +25%
Appartementen '45 (>80m ²)	+55% tot +75%	Gezinswoningen '45-'60	0 tot 40%
Grote appartementen (>100m ²)	Tot +100%		

Tabel 2.7: Top 5 buurten met boven- of beneden gemiddelde prijsstijging in tijdvak 2003-2012. Bron: gemeente Groningen.

Bovengemiddelde stijging d.w.z. > 40%)		Beneden gemiddelde stijging	
Villabuurt	+14%	Beijum-oost	-17%
Binnenstad (centrum, west, zuid)	+10%	Hoogkerk-dorp	-12%
Stadspark	+10%	De Hoogte	-10%
Coendersborg	+9%	Bloemenbuurt	-10%
Corpus Den Hoom Zuid	+7%	Beijum-west	-9%

Afgaand op deze cijfers is er in Groningen actueel een sterke marktpositie voor:

- Grote nieuwe eengezins koopwoningen groter dan 120m² (recente uitbreidingswijken);
- Vooroorlogse gezinswoningen (>90m²) en appartementen (>80m²) vooral in Groningen Zuid (boven-benedenwoningen), mede onder druk van opkoop van panden voor studentenhuisvesting;
- Ruime nieuwe appartementen, groter dan 100m² (centrum);
- Kleine nieuwe appartementen, kleiner dan 50m² (niet in tabel, nichemarkt).

Vroeg-naoorlogse woningen ('45 tot en met jaren 70, deels zelfs jaren '80), zowel appartement als eengezins, zijn relatief kwetsbaar.

2.3 Locaties

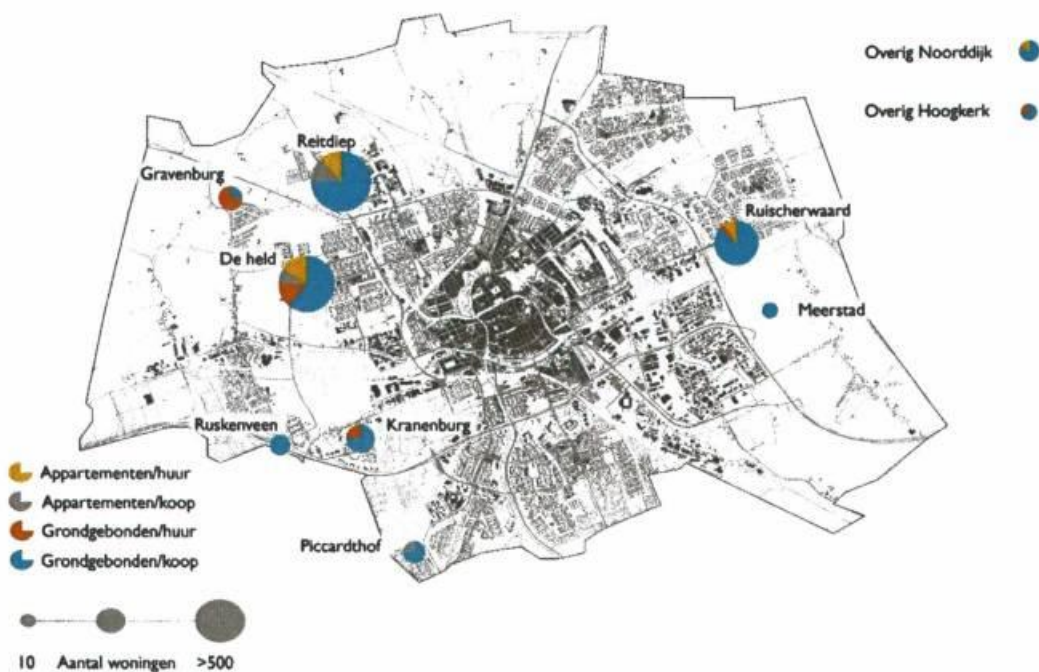
In deze paragraaf geven we voor de grootste locaties van de afgelopen tien jaar aan welke toegevoegde waarde zij hadden op de vraag.

Uitbreiding

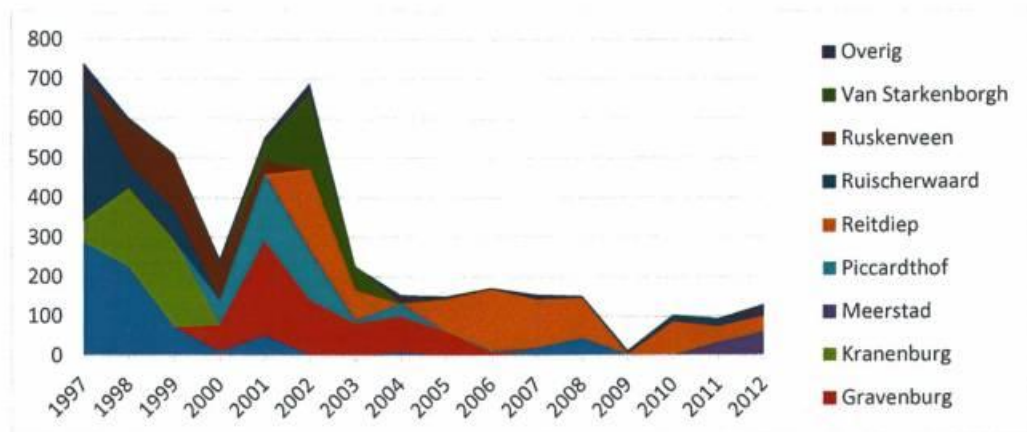
In de figuur is te zien welke locaties de afgelopen jaren een rol speelden als het ging om groen en ruim wonen op een uitbreidingslocatie. We kijken terug tot 1997 omdat daarmee zichtbaar wordt dat uitbreiding de afgelopen tien jaar achter bleef. Het restant van Gravenburg en daarna Reitdiep waren de afgelopen tien jaar de belangrijkste locaties, samen met Ter Borgh, dat formeel buiten de gemeente valt. We zien Meerstad langzaam opkomen. Met dat pakket aan locaties bood Groningen weliswaar 'mainstream'-uitbreiding en excellent wonen aan, maar onvoldoende om de vraag optimaal te beantwoorden (zie vorige paragrafen).

Op elk van deze locaties bestond het programma vooral uit eengezinskoopwoningen; de laatste tien jaar nam het aandeel vrije sector koop af van bijna driekwart naar iets meer dan de helft.

Figuur 2.5: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 op uitbreidingslocaties. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 2.6: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 op uitbreidingslocaties per jaar. Bron: gemeente Groningen.



Migratie binnen wijken

Uit verhuisgegevens hebben we herleid welke verhuisstromen binnen de stad Groningen het meest in het oog springen. De gegevens betreffen de jaren 2002 tot en met medio 2013. De conclusies sluiten aan op die van het marktonderzoek uit 2008:

- Veel verhuizingen vinden plaats over korte afstanden, binnen stadsdelen, bijvoorbeeld van Korrewegwijk naar Paddepoel, van Oud-Zuid naar Nieuw-Zuid, van Hoogkerk naar Nieuw West;
- Er zijn wijken met zeer negatief binnengemeentelijk saldo (maar ook veel instroom van buiten de stad, waaronder studenten): Oranjewijk / Schilderswijk, Oud-Zuid, Korrewegwijk / De Hoogte;
- Er was een verschuiving van bestaande westelijke woonwijken en Hoogkerk naar Nieuw West (nieuwbouwzoekers westzijde stad). De nieuwbouw aan de oostzijde is nog niet herkenbaar. De stroom naar Ter Borgh en Haren hebben we niet in beeld kunnen brengen, omdat dit gemeentegrensoverschrijdend is.
- We zien een verschuiving vanuit de Korrewegwijk / De Hoogte, Oud-Zuid en het Centrum naar de Oosterparkwijk, en van daaruit weer verschuiving naar nieuwe wijken aan de rand van de stad. Mogelijk is dit 'gentrificatie' (sociaal-culturele en economische opwaardering van oud stadswijken).

Vooroorlogse stad

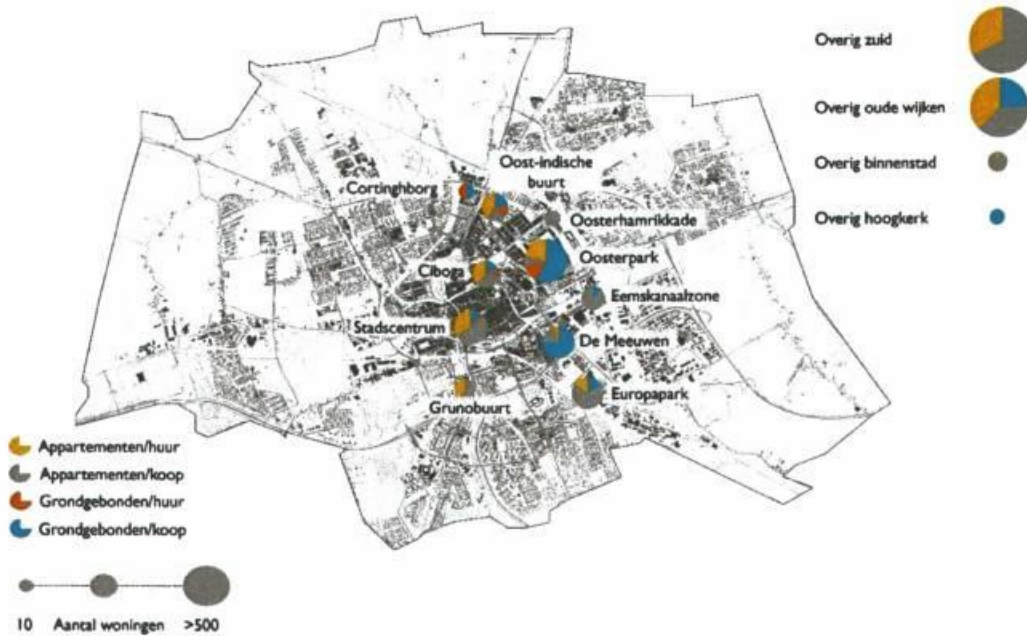
Voorals sinds 2006 zijn veel woningen opgeleverd in de vooroorlogse stad. Daarbinnen zijn CiBoGa, Europapark en de optelsom van projecten in Oosterparkwijk en de binnenstad vooral bepalend geweest. Verder zijn er tal van kleinere en middelgrote bouwlocaties verspreid over de vooroorlogse stad. Globaal zijn de volgende producten aangeboden:

- Echt binnenstedelijke, kleinschalige locaties;
- CiBoGa, grootschalige ontwikkeling als verlengstuk van het centrum;
- Hoogbouwzones, zoals de Eemskanaalzone;
- Ontwikkelingen in of aan de rand van woonwijken, zoals in de Oosterparkwijk.

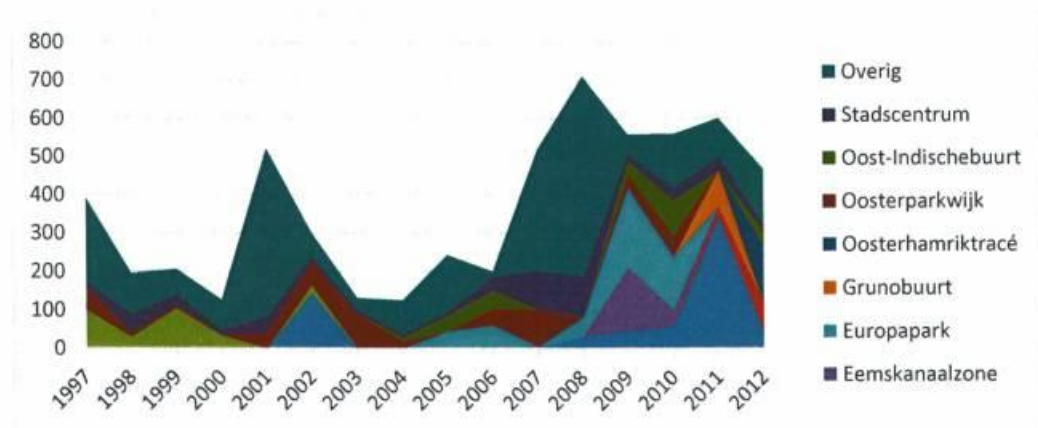
De vergelijking in paragraaf 3.1 laat zien dat er een zeer gevarieerd aanbod is geweest aan woningtypen. Zoals daaruit ook blijkt, was het aanbod koopappartementen erg ruim. Op het grootste deel van de locaties bestond het programma uit (deels) koopappartementen.

Marktsignalen laten nu zien dat dit segment (ruim) oververzadigd is. Een signaal uit de marktconsultatie is dat de koopappartementencomplexen vaak grootschalig waren, en dat er vaak weinig buitenruimte en beperkte parkeergelegenheid was. Dit lijkt in stedelijk gebied acceptabel, maar blijkt tegelijk voor veel mensen een reden om af te haken.

Figuur 2.7: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in vooroorlogse wijken. Bron: gemeente Groningen.



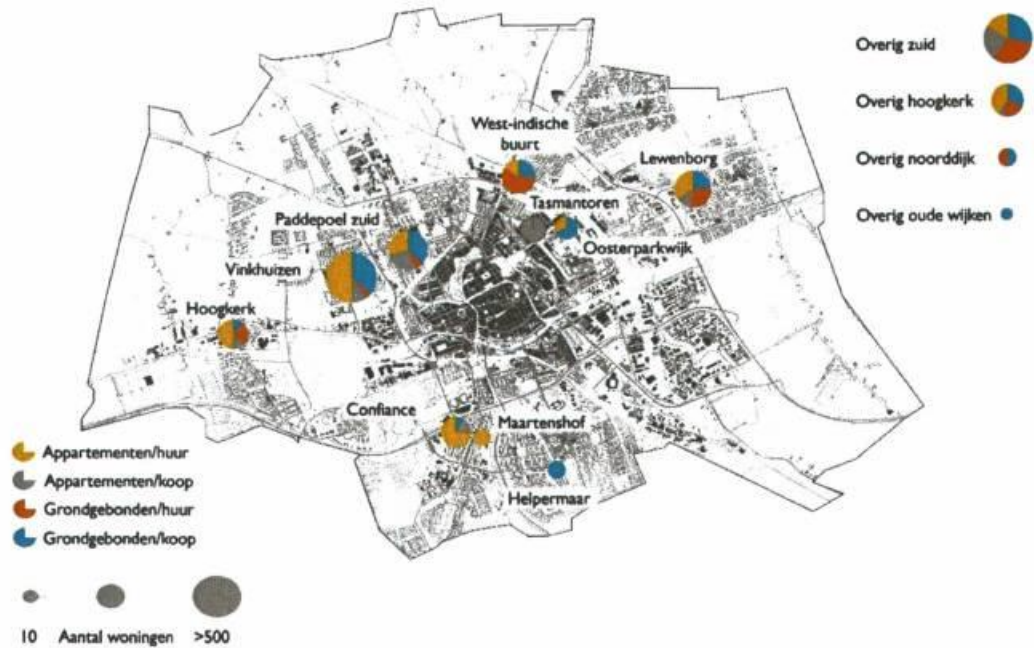
Figuur 2.8: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in vooroorlogse wijken, per jaar. Bron: gemeente Groningen.



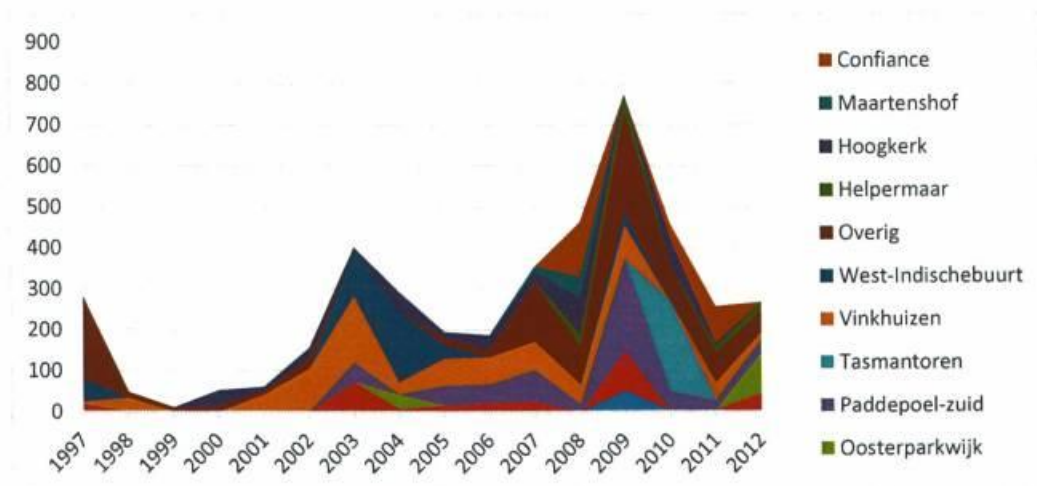
Naoorlogse wijken

Het programma in de naoorlogse wijken werd niet door één of enkele locaties bepaald, maar is vooral een optelsom van vele. Heel duidelijk is de opkomst te zien vanaf 2003. Momenteel (en naar verwachting ook de komende jaren) ligt de vernieuwing in deze wijken weer beduidend lager. Wel zien we de wijkvernieuwing in Vinkhuizen, Paddepoel-zuid en Lewenborg als een rode draad door de jaren heen lopen.

Figuur 2.9: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in naoorlogse wijken. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 2.10: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in naoorlogse wijken, per jaar. Bron: gemeente Groningen.



2.4 Doelgroepen

We gaan in deze paragraaf in op specifieke wensen van doelgroepen ten aanzien van woningen en woonmilieus. We bespreken hier kort vier hoofdgroepen. In de bijlage zoomen we nader in op groepen.

Studenten

Uit de cijfers in hoofdstuk 2 blijkt dat het aantal studenten de afgelopen jaren explosief is gegroeid. Omdat er niet in hetzelfde tempo specifieke woonruimte voor hen gereed kwam, leidde dit onvermijdelijk tot toenemende druk op bestaande wijken. Het studentenonderzoek uit 2008 concludeert al dat het aantal studenten in de stad groter is dan gedacht. In dat onderzoek gaat Groningen uit van een extra behoefte aan 2.400 eenheden voor studenten. In de periode 2003-2013 kwamen ca. 1.100 eenheden gereed, overigens alle met oplevering na 2007. We constateren dat de groep studenten in de periode 2003-2013 wel enigszins bediend is met nieuwe jongerenhuisvesting maar dat de explosieve groei vooral in de bestaande, naoorlogse wijken terecht is gekomen, terwijl het aandeel studenten in sociale huurwoningen juist licht afnam.

Gezinnen

In eerdere decennia verloor Groningen veel gezinnen door suburbanisatie. Sinds de grote uitbreidingen in de jaren '80 is die trend afgebogen. De grote toestroom van jongeren en studenten naar Groningen vertaalt zich in een natuurlijke aanwas van gezinnen, waarvan een deel vertrekt en een deel blijft. Het aantal gezinnen in Groningen nam de afgelopen tien jaar toe en ook voor de komende periode wordt groei verwacht. Desondanks kent Groningen gelijktijdig een netto uitstroom van gezinnen, vooral naar aangrenzende gemeenten. Het gemiddeld vestigingsoverschot van Groningen als geheel is ruim 500 personen per jaar, maar onder gezinnen is het bijna -1.500 personen per jaar. Ter vergelijking: omliggende landelijke gemeenten trekken weliswaar gezinnen uit Groningen aan, maar kennen een natuurlijke krimp die nog groter is, met een afname van het totaal aantal gezinnen als gevolg.

Uit het verhuisgedrag en de motieven (migratieonderzoek Groningen, 2011) is te herleiden dat Groningen meer gezinnen had kunnen binden, vooral in de hogere marktsegmenten. Ongeveer de helft van de vertrekkers oriënteerde zich op de stad. Omgerekend naar huishoudens gaat het om ca. 400 gezinnen per jaar (uitgaande van 3,5 personen per huishouden). Als de helft daarvan te behouden was, ging het jaarlijks om 200 gezinshuishoudens, in totaal 2.000 in een periode van 2003-2013, op een totale voorraadgroei van 4.000 woningen. Ook een beperkt extra behoud van gezinnen leidt dus tot substantieel hogere vraag naar gezinswoningen. Belangrijk is de reden van vertrek: een woonwens in het hogere prijssegment, maar toch vaak prijsgebonden: zij wensen veel huis en tuin voor dat geld, een mogelijkheid die Meerstad wel kan bieden.

Singles en stellen

Dit is een typisch Groningse doelgroep. Zij wonen nu al grotendeels in (huur)appartementen (bron: Volis) en zullen bij een eventuele stap op de woningmarkt hetzelfde product kiezen. Een groot deel van hen wordt de komende tien jaar ouder dan 65. Voorlopig verwachten we geen grote dynamiek binnen deze groep; ze zijn voldoende bediend de afgelopen jaren.

Senioren

In Groningen wonen relatief weinig senioren. Ze wonen binnen de stad vooral in Noordwest en Zuid. Uit onderzoek blijkt dat de meeste senioren zelfstandig wonen en dat graag blijven doen. De afgelopen tien jaar kwamen er ca. 1.600 huurappartementen gereed en ruim 2.200 koopappartementen, waarbij de koopappartementen overigens deels als huurwoningen worden

aangeboden, bij gebrek aan vraag. Corporaties, ontwikkelaars en makelaars geven aan dat de vraag van senioren de afgelopen tien jaar meer dan voldoende is ingevuld. De hoge slaagkans in de huursector en de matige afzet in de koopsector zijn daar tekenen van. Zie voor achtergrondinfo bij deze groep de PMC's 6 en 7 in de bijlage.

Figuur 2.11: Verdeling van 65-plussers in de stad. Bron: gemeente Groningen.



2.5 Hoogconjunctuur en crisis

De afgelopen tien jaren vormen een interessant tijdspad, met hoogconjunctuur en economische crisis. De extreme prijsstijgingen vonden plaats vlak voor 2003, maar ook in de periode 2003-2007 stegen de prijzen door, met absolute recordwaarden rond 2008.

De bankencrisis die in 2008 begon leek Nederland heel even niet te raken, maar ging vervolgens toch al snel over in een stevige recessie in heel Europa en specifiek in Nederland in een ernstige stagnatie op de woningmarkt, met minder doorstroming en minder nieuwbouw. De recessie houdt langer aan dan menigeneen verwachtte, en dat geldt ook voor de diepte en duur van de stagnatie en prijsdaling op de woningmarkt.

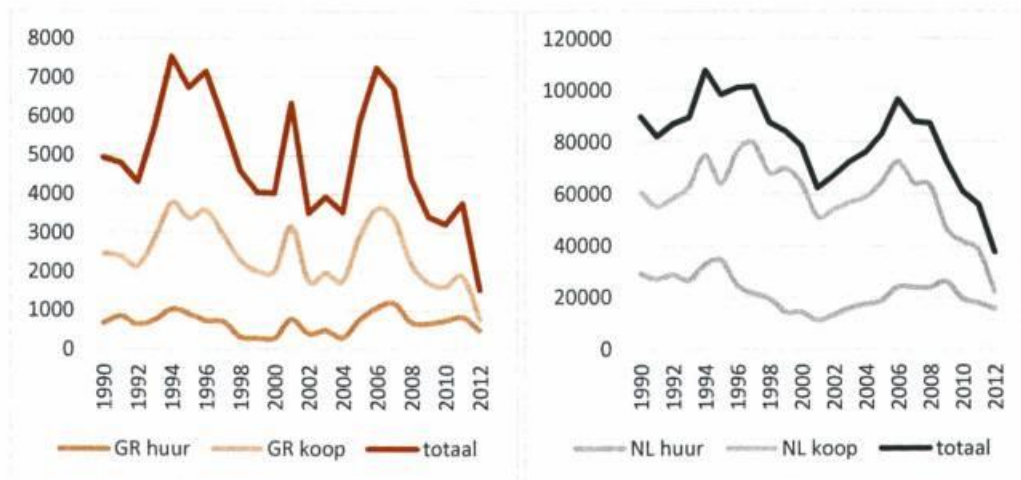
De Tweede Kamer¹ vat de ontwikkelingen van prijsexplosie tot stagnatie als volgt samen:

- Ruim twintig jaar prijsstijging: de vraag steeg, het aanbod reageerde niet. Uniek in de wereld.
- De prijsstijging werd vooral veroorzaakt doordat we meer konden en mochten lenen. Dit leidde tot een zeepbel. We kregen echter niet meer waar voor het geld.
- Voor consumenten zijn hypotheekmarkt en woningbouwproductie een black box. Weinig kennis, weinig begrip, weinig invloed.
- Waarschuwingen voor oplopende hypotheekschuld en grote risico's waren niet krachtig genoeg, werden niet gehoord, laat staan opgevolgd.
- De rijksoverheid had kunnen ingrijpen en oververhitting kunnen temperen, maar liet dat na.
- Er werd bewust gestuurd op schaarste. De opbrengst werd belangrijker dan voldoende bouwen. Niemand nam regie toen bleek dat er onvoldoende werd gebouwd.
- De concurrentie in de bouw is fors afgenomen.
- De verkoop van huurwoningen kon niet voor afkoeling zorgen van de koopmarkt.
- De koopwoning werd steeds minder aantrekkelijk voor huurders.
- Particulier opdrachtgeverschap kwam niet van de grond. De bouwsector stond het niet toe.
- Een historische dip in bouwproductie voorspelt forse prijsstijging in de toekomst.

De figuur laat zien hoe het aantal verleende bouwvergunningen terugliep. In de jaren 2009 t/m 2011 zien we een landelijke terugval van 25%, in 2012 met 55% ten opzichte van het langjarig gemiddeld 1990-2008, in de provincie Groningen zelfs met respectievelijk 35% en 70%.

¹ <http://huizenprijzen.tweedekamer.nl/#step1>

Figuur 2.12: Aantal verleende bouwvergunningen 1990-2012 in Groningen (links) en Nederland (rechts). Bron: CBS.

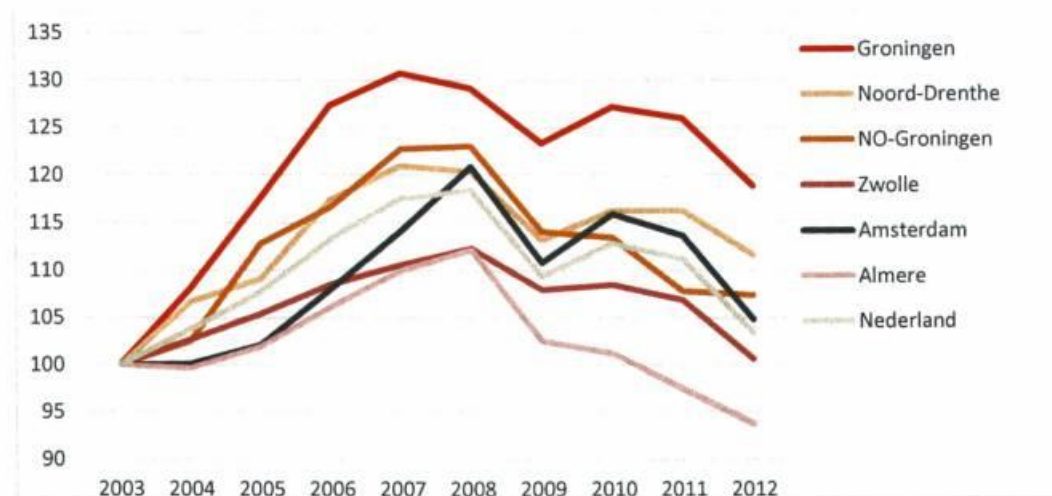


Per doelgroep betekent dit dat starters minder toetreden op de woningmarkt, bij gebrek aan vast werk en financieringsmogelijkheden, dat gezinnen niet de kwaliteitsstap maken die zij voor 2008 beoogden, dat senioren in de koopsector niet de stap maken naar een comfortabele huur- of koopwoningen bij gebrek aan mogelijkheden om de eigen woning te verkopen. Resultaat is ook een (uitgestelde) groei van het aantal huishoudens.

De behoefte aan woningen en meer kwaliteit is wel latent aanwezig, zoals blijkt uit recent woonwensenonderzoek en bij een herstellende markt kan dit leiden tot een inhaalbeweging op de woningmarkt. Overigens betekent dat niet dat de zeer ambitieuze beleidsscenario's voor woningbouw van vóór 2008 weer in beeld komen.

Per regio zijn er grote verschillen in de mate waarin de woningmarktcrisis de prijsontwikkeling, de doorstroming en de nieuwbouw raakt. In de volgende figuur is zichtbaar hoe Groningen afwijkt van andere regio's.

Figuur 2.13: Relatieve prijsontwikkeling van de koopvoorraad in een selectie van gebieden sinds 2003 (index = 100). Bron: NVM.



Vooral in de periode 2003-2008 maakte Groningen een forse inhaalslag ten opzichte van het landelijk gemiddelde, regiogemeenten en andere steden in het land. Deels komt dit voort uit nieuwbouw in hogere marktsegmenten, maar vooral zal het voortkomen uit waardestijging in de bestaande voorraad. Waar NVM-regio's als Almere en Zwolle een prijsterugval laten zien tot het niveau 2001-2003, houden steden als Groningen en Amsterdam nog het niveau van 2005 vast.

Opvallend is ook dat de regio's ten noorden en oosten van de stad Groningen sinds de piek een prijsdaling kennen van 17% tot 23%, Groningen zelf slechts 11% en ook Noord-Drenthe daalt met 11%. Het absolute prijsverschil tussen Stad Groningen en noordflank neemt daarmee toe. Het staatje illustreert hoe Groningen qua gemiddelde woningwaarde in absolute zin de noordflank voorbijgaat in de afgelopen tien jaar.

Tabel 2.8: Waardeontwikkeling in een selectie van gebieden sinds 2003. Bron: NVM.

Gemiddelde woningwaarde	Groningen	Noord-Drenthe	Noord- en oost Groningen	Nederland
2003	142.000	173.000	157.000	207.000
2012	169.000	194.000	160.000	214.000
Piek	190.000 (2007)	218.000 (2007)	192.000 (2007)	248.000 (2008)
Daling sinds piek	-11%	-11%	-19%	-14%

Concluderend: de stad Groningen heeft de laatste tien jaar een sterke prijsontwikkeling doorgemaakt, als uiting van een grote behoefte aan wonen in de stad. In de periode tot 2008 steeg de gemiddelde transactiewaarde zeer snel, in de periode na 2008 bleef het prijspeil relatief goed op peil.

2.6 Conclusies

Groningen realiseerde de afgelopen tien jaar netto ca. 4.000 zelfstandige woningen (9.000 nieuwbouw, 2.000 sloop, 3.000 onttrekking anderszins zoals omzetting naar studentenhuisvesting). Dat netto aantal ligt duidelijk lager dan de voorspelde vraag: 8.000 woningen in tien jaar.

Groningen kan meer gezinnen binden én aantrekken

Groningen is een 'gezinnenfabriek': De stroom jongeren en studenten naar de stad vertaalt zich later in stellen en gezinnen. Een deel van hen waaiert na afstuderen uit over het hele land, een deel blijft in de stad wonen en een deel verkiest de buurgemeenten in de regio. Voor die buurgemeenten betekent dit enige compensatie voor het afnemend aantal gezinnen. In de stad Groningen leidt het tot een groeiend aantal gezinnen. Uit verhuismotieven weten we dat Groningen grote aantrekkingskracht heeft en – bij passend woonaanbod – nog meer gezinnen had kunnen binden en ook gezinnen (met vooral opgroeiende kinderen) had kunnen aantrekken. Zij wonen nu voornamelijk in direct aangrenzende gemeenten rondom de stad. Het is lastig om te schatten hoeveel huishoudens Groningen had kunnen behouden¹, maar het is duidelijk dat Groningen bij een hoogwaardig groen-stedelijk aanbod met een concurrerende prijs-ruimteverhouding beduidend meer groei kan realiseren!

Appartementenmarkt (ruim) voldoende bediend

De gewenste programmering in de periode 2003-2013 was ongeveer in drieën gedeeld naar vooroorlogse stad, naoorlogse stad en nieuwe uitbreiding. Dichter bij het centrum ligt de nadruk op appartementen, dichterbij de uitleg op eengezinswoningen. Groningen heeft de vraag naar appartementen voldoende bediend. Het aantal koopappartementen was weliswaar groter dan gewenst maar een deel daarvan is inmiddels omgezet in huurappartementen. Het ruime aanbod aan recente appartementen uit zich ook in relatief lage wachttijden voor senioren; zij zijn goed bediend in de stad.

Behoefte aan wonen in groene milieus onvoldoende bediend

Het aandeel woningen op een uitbreidingslocatie was slechts 15% (tegenover 45% in de periode 1997-2002). Groningen heeft wél voorzien in de behoefte aan eengezinswoningen, zij het vaak in de vorm van rijwoningen, terwijl de behoefte vaker uit ging naar tweekappers en vrijstaand wonen. Conclusie is dat Groningen onvoldoende inspeelde op de behoefte aan hoogwaardig groen-stedelijk wonen. Vraag is wel of Groningen – met oog op hoge grondprijzen – een regionaal concurrerend product kan bieden.

Aanbod jongerenhuisvesting was onvoldoende om druk op bestaande stadswijken te verlichten

Het aantal studenten nam explosief toe, maar het aantal speciale jongerenwoningen niet in die mate. Jaarlijks kwamen gemiddeld ruim 100 jongerenwoningen gereed, tegenover een groei van het aantal BAR's met bijna het tienvoudige. Conclusie is dat deze groep in de bestaande voorraad is opgenomen, waarschijnlijk door omzetting van grote aantallen zelfstandige woningen en andere gebouwen naar studentenhuisvesting. Dat gebeurde eerst vooral in de vooroorlogse wijken. Door

¹ De jaarlijkse uitstroom van huishoudens binnen de regio in de leeftijdsklasse 25-40 jaar is ongeveer 1.200 personen, grofweg 500 huishoudens. Een kwart van deze groep geeft in de enquête naar verhuismotieven aan ze waren gebleven bij een passende woning. Maximaal zou Groningen dus jaarlijks ruim 100 huishoudens kunnen binden. De reële huishoudensgroei was 300 per jaar, terwijl 600 de ondergrens was van prognoses uit die periode. Dat bestempelt de kans die Groningen heeft om na 2013 meer gezinnen te binden / trekken.

normering van het aantal studentenhuizen in vooroorlogse wijken verplaatst de druk zich nu naar naoorlogse wijken. Snellere nieuwbouw of herbestemming van andersoortige gebouwen voor jongerenhuisvesting had de druk op vooroorlogse stadswijken kunnen verlichten. Omdat verhuur van woningen aan studenten een goed rendement oplevert, stegen de prijzen van ruime woningen in vooroorlogse wijken bovengemiddeld. Hierdoor is ook de behoefte aan vooroorlogs stedelijk wonen voor zelfstandige huishoudens onvoldoende bediend. Groningen heeft regionaal een monopolie op dit woonmilieu en kon – zeker bij grondgebonden producten – meer mensen aan zich binden.

Kortom

Senioren in de stad zijn relatief goed bediend. Gezinnen met een groen-stedelijke woonwens aan de bovenkant van de markt hadden vaker behouden kunnen worden bij een passend programma aan ruime woningen. Jongeren en studenten treden hoe dan ook toe tot de markt maar zorgden bij gebrek aan specifieke huisvesting voor extra druk op vooroorlogse wijken. Dit zorgt voor onvoldoende aanbod aan (ruime, liefst grondgebonden) woningen in vooroorlogse wijken voor zelfstandige huishoudens met een stedelijke woonwens.

3. Vooruitblik: vraag, aanbod, programma

In dit hoofdstuk gaan we in op de kwantitatieve vraag (aantallen) en de kwalitatieve vraag (producten). We gaan in op de mate waarin de programmering inspeelt op de behoefte en zoomen in op enkele belangrijke locaties.

3.1 Kwantitatieve vraag

Voorstel: aanhaken op het regionale 1.500 scenario

Als het verleden van prognoses ons één ding leert, is dat voorspellen nooit lukt. Ook nu lopen de prognoses ver uiteen, helemaal als je inzoomt op subgroepen. We benoemen hierna welke trendmatige ontwikkelingen de komende decennia door kunnen zetten en waarom. In de bijlage zetten we de verschillende prognoses preciezer uiteen.

Tabel 3.1: Ontwikkeling van doelgroepen in drie tijdvakken.

Groep	2003-2013	2013-2023	2023-2033	Motivatie
Studenten / 15-25 jr	Zeer sterke groei	Beperkte groei	Stabiel	Ontgroening algemeen, tot 2023 toestroom studenten.
25-45 jaar	Beperkte groei	Beperkte groei	Beperkte groei	Enerzijds: groep krimpt landelijk. Anderzijds: Groningen kan beter!
45-65 jaar	Sterke groei	Stabiel	Stabiel	Babyboom-effect
65-85 jaar	Stabiel	Sterke groei	Beperkte groei	
85+	Beperkte groei	Beperkte groei	Toenemende groei	
Gezinnen	Groei	Beperkte groei	Beperkte groei	Structurele verhuistrend naar steden. Landelijk wel een krimpgroep.
Singles	Groei	Groei	Groei	Stabiliseert in aandeel, maar groeit mee. Deels door vergrijzing.

Totale groei van inwoners en huishoudens

Een groei volgens een midden scenario van alle betrokken prognoses sluit op hoofdlijnen aan op het scenario 1.000 woningen dat in regionaal verband is benoemd¹. Het scenario hoog komt uit op het niveau van scenario 1.500², waar in het geval van Groningen regionaal voor is gekozen. Beide varianten betekenen een verbetering van de netto voorraadgroei in vergelijking met de vorige tien jaar en komen meer in de buurt van de waarden uit de jaren '80 en '90. Er zijn goede redenen om aan te nemen dat Groningen – bij een passend bouwprogramma – met meer zelfstandige huishoudens kan groeien dan in de afgelopen jaren het geval was (zie paragraaf 3.5).

¹ 4.125 woningen versus 3.965 woningen volgens de regionale herijking;

² 5.660 woningen versus 5.950 woningen volgens de regionale herijking

We stellen voor om het hoge scenario aan te houden; een stevige maar regionaal verankerde ambitie.

Tabel 3.2: Ontwikkeling doelgroepen na 2013, in drie scenario's. Bron: rode draad uit prognoses (GbPro, provincie, Primos, Pearl)

	2013-2023 (laag / midden / hoog)			2023-2033 (laag / midden / hoog)		
Inwoners	9500	13000	17000	4500	9000	13500
Huishoudens	4500	7000	9500	2000	5000	8000
- Zelfstandig	2550	4125	5660	2000	4500	7000
- Student	1950	2875	3900	0	500	1000

Naar subgroep, 2013-2023

Uitgesplitst naar subgroep zien we vooral de groep huishoudens van 65 tot 85 jaar sterk groeien, maar ook andere groepen groeien: jonge en oudere gezinnen, studenten, jonge singles en stellen.

Tabel 3.3: Totale ontwikkeling van inwoners en huishoudens 2013-2023. Bron: rode draad in prognoses (GbPro, provincie, Primos, Pearl)

2013-2023	Bevolking			Huishoudens		
0-15	3000	3750	4500			
15-25	500	1000	1500	0	250	500
25-45 jaar	1500	2000	2500	1000	1250	1500
45-65 jaar	-500	0	500	-500	250	1000
65-85 jaar	5000	6000	7500	4000	5000	6000
85+	0	250	500	0	250	500
Studenten				1950	2925	3900
Gezinnen				1000	1500	2000
Single & samen				3500	5500	7500

3.2 Kwalitatieve vraag

We brengen langs meerdere lijnen de kwalitatieve vraag in beeld en maken daarbij onderscheid tussen zelfstandige huishoudens en de markt voor jongerenhuisvesting en studenten. Bij zelfstandige huishoudens brengen we in beeld:

1. Uitkomsten van de terugblik;
2. Woonwensen volgens het WoON (2006, 2009, 2012);
3. Socrates.

Tot slot van deze paragraaf gaan we in op subgroepen op de markt.

1. Vooruitkijken door terug te kijken

In hoofdstuk 2 analyseerden we eerdere onderzoeken, gedrag en motieven, wensprogramma en realisatie van woningen. De belangrijkste marktsignalen daaruit waren:

Tabel 3.4: Marktkansen en risico's.

Kansen:

- Behoud van stellen en gezinnen met hogere inkomens; zij zochten eengezins koopwoningen met veel ruimte voor een hoge prijs en een betere omgeving dan de schilwijken waaruit zij vaak vertrokken. Ze vonden dat in de suburbane buurgemeenten. Aanbod voor deze groep is gewenst in nieuwe groene wijken.
- Tegelijk is er druk op de markt voor grondgebonden en gestapelde koopwoningen in de vooroorlogse stad, mede doordat zij worden opgekocht voor studentenhuisvesting. De woningen moeten groter zijn dan 80 a 90 m². Kansen liggen vooral in Groningen Zuid.

Risico's:

- Er zijn te veel koopappartementen gerealiseerd in de periode 2001-2012.
- Vroeg-naoorlogse wijken en woningen ('45 tot en met jaren 70, deels zelfs jaren '80), zowel appartement als eengezins, zijn relatief kwetsbaar.

2. Woonwensen volgens het WoON

We vergeleken de gegevens uit drie opeenvolgende edities van het WoON, te weten 2006, 2009 en 2012. Daarbij maakten we gebruik van een eenvoudige maar doeltreffende vergelijking:

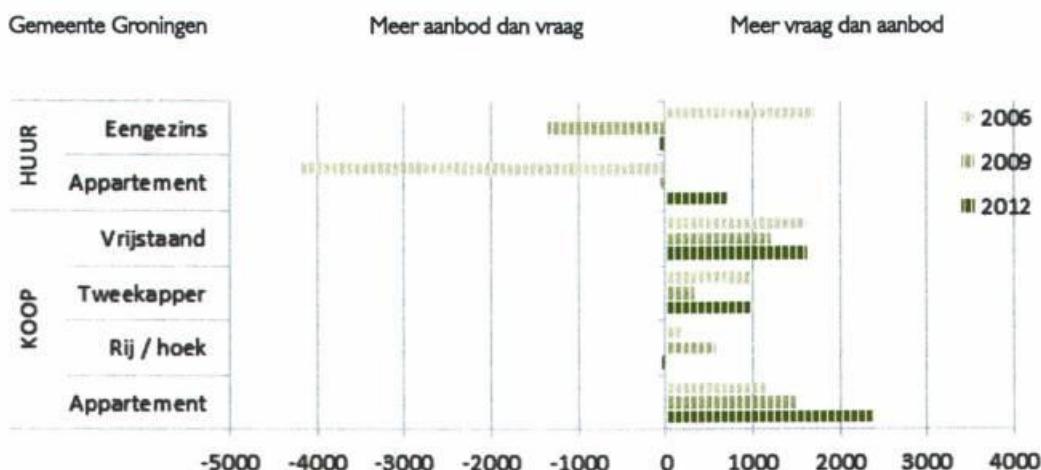
- De huidige woonsituatie van verhuiscandidate;
- De gewenste woonsituatie van verhuiscandidate;
- In de gemeente Groningen (n=257 tot 360), de regio Groningen-Assen (n=433 tot 606) en een serie gelijksoortige steden als Groningen, inclusief de stad zelf, namelijk Zwolle, Deventer, Nijmegen en Maastricht¹ (n=1123 tot 1769).
- Naar woningtype en woonmilieu.

Voor het onderzoeksgebied van de gemeente Groningen vertaalden we het huidige en gewenste profiel in absolute waarden, door de gemiddelde mutatiegraad van het CBS te gebruiken en door de groei van het aantal huishoudens mee te wegen.

¹ Dit zijn provinciesteden met een relatief groot verzorgingsgebied, groter dan 100.000 inwoners, met een relatief grote vooroorlogse voorraad.

Hierna volgen de uitkomsten van deze vergelijking. Uitgebreide data is opgenomen in bijlage 2.

Figuur 3.1: vraag en aanbod onder verhuiscapaciteit volgens drie edities van het WoON. Bron: WoON, bewerking KAW.



Conclusies:

- We gaan uit van een totaalprogramma van netto 5.700 zelfstandige woningen tussen 2013 en 2023 (9.500 eenheden, waarvan 3.900 voor studenten);
- De vraag naar gezinskoopwoningen ligt tussen 2.000 en 2.500 woningen. Ongeveer de helft van die vraag richt zich op voor het woonmilieu 'landelijk wonen' of 'centrum-dorps', een vraag waar Groningen met Meerstad deels op kan inspelen (zie aannames wensprogramma hierna). De effectieve vraag vanuit de stad Groningen komt uit om ca. 1.250 woningen, waarvan ca. 1.000 in groen-stedelijke milieus en 250 in centrum-stedelijke milieus¹.
 - o In groen-stedelijke woonmilieus is er vraag naar vooral vrijstaand wonen en tweekappers, geen rijwoningen.
 - o Waar er voorheen altijd een aanbodoverschot was in de 'buitencentrummilieus' (globaal de naoorlogse woonwijken tot en met Vinex), is dat overschot nu opgelost en dat is een signaal dat realisatie van groen-stedelijk wonen in bestaand stedelijk gebied succesvol kan zijn.
- Ook is er in theorie vraag naar koopappartementen, ca. 2.000 woningen, vrijwel uitsluitend centrum-stedelijk². Uit de marktconsultatie blijkt echter dat de markt nu verzadigd. Ook de eerstkomende jaren zal de behoefte beperkt zijn, doordat corporaties de appartementen te koop zullen aanbieden nadat zij deze in de afgelopen jaren overnamen van ontwikkelaars. Zie ook de uitspraken van makelaars: kleinschalig, niet te duur, buitenruimte en parkeren, op een gewilde plek zijn factoren om nog koopappartementen te kunnen ontwikkelen;
- Hoewel de doelgroep 65-85 jarige Stadgers de komende jaren snel toeneemt, bestaat deze groep voor een belangrijk deel uit honkvaste bewoners. Zelfs wanneer zij in woonwensenonderzoek aangeven te willen verhuizen, doen zij dat in praktijk vaak niet. Zij zijn vaak kritisch en hebben vaak een gunstige huidige woonsituatie (bestaande, ruime gezinskoopwoning). In vergelijkbare steden als Groningen zien we een soortgelijk beeld qua

¹ Met gezinswoningen in centrum-stedelijke milieu bedoelen we niet het stadscentrum maar vooral de stadse wijken er dicht bij, zoals de Korrewegwijk, Oosterparkwijk, rivierenbuurt, etc. Kortom: wijken met een directe gevoelsmatige verbinding met het stadscentrum. Zie ook de rode, paarse en oranje woonmilieus in het onderzoek Woonmilieus in Stad.

² In tegenstelling tot centrum-stedelijke gezinswoningen kan het hierbij juist wél gaan om het stadscentrum zelf, maar ook om omliggende wijken.

woningtypes en woonmilieus. De behoefte aan koopappartementen is daar duidelijk kleiner. Dit is een extra reden om de reële vraag naar koopappartementen kritisch te volgen;

- Er was vooral in 2006 een zeer groot aanbodoverschot aan huurappartementen. We zien dat dit overschot ongeveer is opgelost. De grote vernieuwingsslag in de stad draagt daar uiteraard aan bij. De marktconsultatie leert dat juist in dit segment nu een grote extra vraag is.
- De markt voor eengezins huurwoningen is ongeveer in balans.
- Aanvullend op de stedelijke vraag is er een druk vanuit de omliggende gemeenten in de regio Groningen-Assen. Daar is een groeiend overschot aan centrum-dorps wonen gemeten, terwijl er behoefte is aan centrum-stedelijk wonen. Dat zijn gunstige tekenen voor het vestigingsklimaat van de stad Groningen.

3. Socrates

De Socratesprognose is geen demografische prognose maar een marktprognose. Het brengt in beeld welke segmenten en woonmilieus gevraagd worden. Daarbij neemt het de uitkomsten van het WoON 2009 als basis. In 2013 of 2014 verschijnt een actuele Socratesprognose op basis van WoON2012; deze was nog niet voorhanden bij dit onderzoek.

Tabel 3.5: Woningbehoefte per woonmilieu volgens twee varianten op het WoON-onderzoek. Bron: ABF, bewerking KAW.

	Vooroorlogs	Naoorlogs	Uitleg / groenstedelijk
Socrates	40%	25%	30%
WoON2012	45%	20%	30%

Socrates gaat uit van 50% huur in de nieuwbouw, op basis van het WoON2012 komen wij lager uit, op ca. 35% nieuwbouw, en na verrekening van sloop op netto ongeveer 15%.

Rode draad vertaald tot wensprogramma 2013-2023

De programma-indicaties vanuit WoON 2012 en de nuances daarbij uit de terugblik en marktconsultatie maken het mogelijk een wensprogramma op te stellen. Een cruciale bijstelling in het wensprogramma ten opzichte van het WoON is een lager reëel gewenst aantal koopappartementen.

We doen aannames:

- We hanteren de WoON 2012 verdeling van de behoefte naar woonmilieu: vooroorlogse stad: <45%, Naoorlogse stad: <20%, Groene uitleg: ca. 40%;
- Daarbij hebben we de helft van de behoefte aan centrum-dorps en landelijk wonen meegenomen, de andere helft niet. Reden is dat uit terugblikkend onderzoek blijkt dat Groningen ongeveer de helft van de vertrekkers naar dorpen en landelijk gebied had kunnen behouden bij een passend ruim en groen aanbod;
- Sloopaanname van 1.125 woningen tot 2023¹, waarvan 80% appartementen;
- WoON2012 gaat uit van netto 15% huur. We verhogen dat naar 30%, met oog op trends en marktconsultatie. Doordat er ook gesloopt wordt leidt dat tot een aandeel in de bruto nieuwbouw van 45% tot 50%;
- Netto effect eengezins huurwoningen ongeveer nul. Realisatie in de stad is nauwelijks mogelijk voor corporaties. We compenseren alleen de sloop in dit programma;

¹ Gemiddelde jaarlijkse sloopaantallen in de periode 2003-2012 volgens Syswov, daarvan ongeveer 50% met oog op a. de grote reeds gerealiseerde vernieuwing en b. de beperktere mogelijkheden voor vernieuwing.

- We stellen de verhouding huur-koop binnen de appartementenmarkt fors bij ten opzichte van WoON2012. Alle marktsignalen wijzen op een verzadigde markt voor koopappartementen. Kleinschalig ontwikkelen kan nog wel, en dan buiten het topsegment, met aandacht voor parkeren en buitenruimte en dicht bij het centrum. In plaats van 25% huur binnen de appartementenmarkt rekenen we op 65%;
- Het aandeel appartementen per woonmilieu schatten we in op 85% in vooroorlogse stad, 75% in de naoorlogse stad, 25% in de groene uitleg.

Deze aannames zijn sterk sturend voor de wensprogrammering.

De tabel hierna presenteert het wensprogramma in drie scenario's. Nota bene: lege cellen bij nieuwbouw betekent: geen sloop dus netto-effect

Figuur 3.2: Herleid wensprogramma 2013-2023 in drie groeiscenario's. Bronnen: WoON, marktconsultatie.

	HOOG 5.700			MIDDEN 4.125			LAAG 2.550		
	Netto	Nieuw	Sloop*	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop
Vooroorlogs	2500		-	1800		-	1125		-
eengezins koop	375		-	275		-	175		-
eengezins huur	0		-	0		-	0		-
appartement koop	875		-	625		-	400		-
appartement huur	1250		-	900		-	550		-
Naoorlogs	1075	2200	1125	775	1900	1125	475	1600	1125
eengezins koop	375		-	300		-	225		-
eengezins huur	-100	125	225	-100	125	225	-100	125	225
appartement koop	150		-	125		-	75		-
appartement huur	650	1550	900	475	1375	900	275	1175	900
Groene uitleg	2125		-	1550		-	950		-
eengezins koop	1500		-	1050		-	625		-
eengezins huur	100		-	100		-	100		-
appartement koop	325		-	225		-	150		-
appartement huur	200		-	150		-	100		-
Studenten	3900		-	3900		-	3900		-
kamers	2600		-	2600		-	2600		-
appartementen	1300		-	1300		-	1300		-
Totaal	5.700	6.725	1.125	4.125	5.250	1.125	2.550	3.675	1.125
eengezins koop	2250		-	1625		-	1000		-
eengezins huur	0	225	225	0	225	225	0	225	225
appartement koop	1350		-	975	975	0	600	600	0
appartement huur	2100	3.000	900	1525	2425	900	950	1850	900

* We laten herbesteding nu buiten beschouwing, omdat we het programma voor studentenhuysvesting invoegen en daarmee zou herbesteding veel minder omvangrijk moeten zijn.

Studenten en jongeren

Omdat de groep studenten en jongeren een substantieel deel van de marktvraag bepalen, lichten we hun kwalitatieve woonvoorkeuren hier uit. De landelijke monitor studentenhuisvesting (2012) geeft inzicht. Tot 2020 is er volgens deze analyse behoefte aan:

- 220 kamers met gedeelde voorzieningen, tot 300 euro;
- 2.470 kamers met eigen voorzieningen (900 eenheden tot 300 euro, 1.550 eenheden tot 400 euro);
- 1.230 zelfstandige studentenwoningen (600 eenheden tot 400 euro, 600 eenheden vanaf 400 euro).

In totaal een programma van 3.900 eenheden, waarvan tweederde onzelfstandig.

Creëren van woonruimte voor studenten en jongeren is belangrijk om a. toekomstige groei te bedienen maar ook om b. de ontstane druk van de afgelopen jaren te verlichten. Dat kan naast nieuwbouw ook met herbestemming van bestaande vastgoed zoals kantoren of verzorgingshuizen en met tijdelijke units. Op langere termijn stopt de groei van het aantal studenten naar verwachting dus flexibele oplossingen verdienen de voorkeur.

Gezinnen

Alle marktsignalen bij elkaar wijzen op een blijvend grote behoefte aan eengezinswoningen, in groene uitlegwijken maar ook in buurten met een directe verbinding met het centrum. Vooral de bouw van hoogwaardig grondgebonden wonen bleef de afgelopen tien jaar achter bij de behoefte en bij de trends uit de decennia daarvoor.

Woonwensen wijzen ook nu weer op hoogwaardige gezinskoopwoningen, maar op dit moment is het de economische stagnatie die voor meer behoefte aan goedkope producten leidt. De opleving van de verkopen in Meerstad door het aanbieden van woningen in lagere prijsklassen is daar een goed voorbeeld van.

Overigens wijzen makelaars en marktpartijen op de diversiteit van de Groninger markt. De markt bestaat meer en meer uit een optelsom van niches en gevarieerd bouwen, in type, prijs en woonmilieu.

Singles en stellen tot 65 jaar

Onder de groep singles en stellen vallen jongeren die 'aanstaand gezin' zijn, maar specifiek in Groningen ook veel mensen die definitief geen kinderen krijgen. Zij wonen nu vaak in middelste huurappartementen in de stad. Deze groep stabiliseert enigszins in omvang en er zijn geen grote vraagverschuivingen. Wel worden de Babyboomers onder hen de komende jaren ouder dan (65+). Zie hierna.

Senioren 65+, 85+

Prognoses wijzen op grote groei van deze leeftijdsgroep. De analyses GoudWonen en de update van Zorgen voor Morgen wijzen echter op overschotten aan speciale seniorenwoningen in de stad Groningen. Senioren geven aan graag zelfstandig te blijven wonen. Problemen bij een zorgvraag beperken zich in eerste instantie vaak tot traplopen of tuinonderhoud. Dergelijke problemen zijn doorgaans prima op te lossen zonder verhuisnoodzaak. Verder uitgesplitst zien we:

- Singles en stellen die nu nog (net) geen 65 jaar oud zijn. Zij wonen al vaak in appartementen en onder hen is geen grote vraagverschuiving te verwachten;
- Empty-nesters (voormalige gezinnen). Het overgrote deel van hen maakt helemaal geen stap in de wooncarrière maar blijft gewoon wonen in de huidige gezinswoning. Bij verkoop van de

woning gaat het vrijkomende budget doorgaans volledig op aan een nieuwe woning, vaak comfortabeler maar ook kleiner, terwijl de verwachtingen vaak uitgaan naar 'lekker leven van de overwaarde';

- Anders ingestoken: de opkomst van rode en blauwe leefstijlen onder senioren. Dit betekent vooral een groeiende variatie in de vraag naar woonproducten, zowel in de zelfstandige woningvoorraad als bij intramuraal wonen.

Uitgedrukt in concrete producten:

- Weinig dynamiek onder senioren in de bestaande voorraad eengezinswoningen;
- Een overschot aan dure grootschalige koopappartementencomplexen maar wel kansen voor kleinschalige complexen in het goedkope en middeldure segment, in alle woonmilieus.

Dat deze groep vaak in een gezinswoning blijft wonen en dus niet doorstroomt, betekent een extra vraagdruk op de markt voor eengezinswoningen!

Kader: verschil in marktkracht tussen zuidwest en noordoost

Naast een indeling naar woningtypen en woonmilieus is ook de windrichting bepalend voor de gewildheid onder bewoners en de kansrijkheid van projecten. Uit cijfers zoals vierkantemeterprijzen en uit ervaringen van makelaars en ontwikkelaars blijkt dat de zuid- en westzijde van de stad op voorhand al een grotere gewildheid kent en daarmee zijn projecten aan die kant van de stad kansrijker. Dit heeft te maken met verbinding met de rest van het land, landschap en imago. Dit betekent dat projecten aan de noord- en oostzijde op andere punten onderscheidend moeten zijn, waarbij vooral de prijs belangrijk is. Zie de illustratie.

Figuur 3.3: Epicentrum van de marktvraag in Groningen. Bron: consultatie, marktgegevens NVM en gemeente Groningen.



3.3 Programma en match met de behoefte

In de match hierna vergelijken we het wensprogramma (paragraaf 4.2) met de geplande realisatie van woningen, bij scenario HOOG:

- 17.000 personen;
- 9.500 huishoudens;
- 5.700 netto voorraadgroei van zelfstandige woningen (nieuwbouw min sloop);
- 3.900 studenteneenheden via nieuwbouw of herbestemming.

De koers van de afgelopen tien jaar wordt losgelaten: de grote productie (nieuwbouw en sloop) in naoorlogse wijken verdwijnt. De focus ligt op uitbreiding (zoals ook in de jaren vóór 2003), en de vooroorlogse stad (vooral de randen daarvan, zoals de Eemskanaalzone). Daarmee bedient Groningen de twee belangrijkste woonbehoefte: groen en ruim of stedelijk nabij het centrum.

Tabel 3.6: Wensprogramma versus programma per woonmilieu, 2013-2023. Bron: wensprogramma op basis van marktanalyses en programma op basis van informatie gemeente Groningen.

Per jaar	Vooroorlogse stad			Naoorlogse stad			(recente) Uitbreiding			Totaal		
	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop
'13-23												
Wens	2.450	2.450	0*	1.050	2.175	1.125*	2.100	2.100	0	5.700	6.725	1.125*
Programma	3.362	3.362	0*	<0	1.123	1.125*	2686	2686	0	5696	7171	1.125*

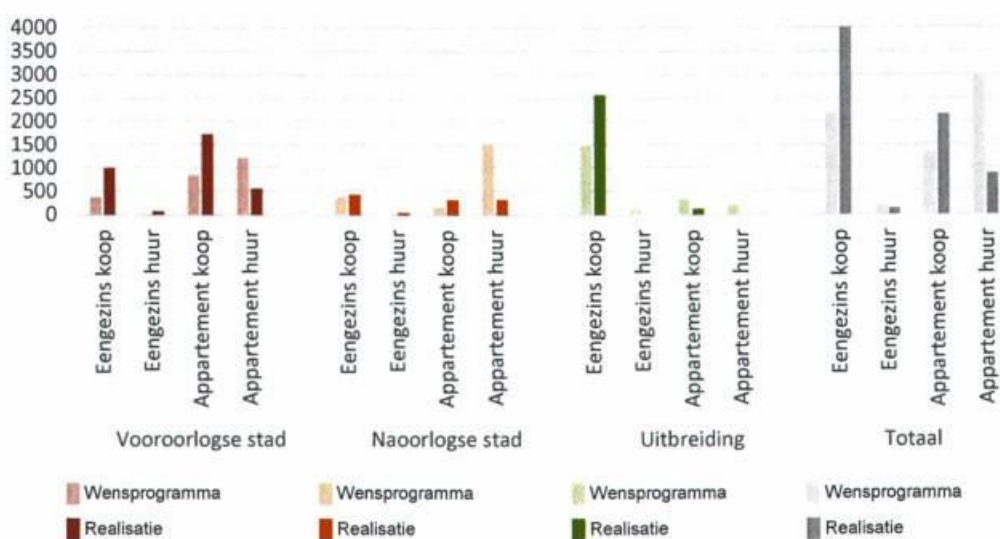
* Aanname, de helft van de fysieke sloop van de afgelopen tien jaar. Een deel zal mogelijk in de vooroorlogse stad plaatsvinden, wat leidt tot een grotere compenserende nieuwbouwpoging in de vooroorlogse stad en minder in naoorlogse wijken.

Als we verder inzoomen op woningtypes per woonmilieu, dan blijkt dat de totale planning ook kwalitatief op hoofdlijnen passend is bij het wensprogramma.

- Meer eengezins koop gepland dan waar woonwensen op wijzen.
- Meer koopappartementen gepland dan waar woonwensen op wijzen;
- Weinig huurappartementen gepland;
- Eengezins huur: weinig gepland en weinig gevraagd;
- Programma in naoorlogse stad is beperkt en elders juist ruim.

Een hoger aandeel eengezins koop, ook in de bestaande stad, zal eerder positief uitpakken op de markt vraag dan negatief. De huidige verzadiging van de markt voor koopappartementen is daarentegen juist een risico.

Figuur 3.4: Wensprogramma versus bouwprogramma, per woonmilieu. Bron: wensprogramma op basis van marktanalyses en programma op basis van informatie gemeente Groningen.



Jongerenhuisvesting

Voor jongeren zijn maar liefst 3.200 woningen gepland, alle goedkope huur, alle de komende vier a vijf jaar. Uit paragraaf 5.1 en 5.2 bleek dat er behoefte is aan ongeveer 1.250 zelfstandige woningen om groei op te vangen, naast ruim 2.500 extra onzelfstandige eenheden. Bij realisatie van de geplande 3.200 woningen voor jongeren verlaagt Groningen de druk op studentenhuisvesting en vooral de druk op zelfstandige woningen in vooroorlogse wijken drastisch. Overigens zijn er meer wegen die naar Rome leiden: transformatie van commercieel vastgoed tot jongerenwoningen, labelen van een deel van de corporatievoorraad... met als actueel en succesvol voorbeeld de campagne Campus Groningen.

3.4 Locaties

In deze paragraaf behandelen we kort de karakteristieken van de grotere bouwlocaties in de stad. We besluiten met samenhangende conclusies.

Vooroorlogse stad

Het programma in de vooroorlogse stad is fors. Volgens planning komen er in de periode 2013-2023 3.350 zelfstandige woningen gereed, waaronder:

- CiBoGa 375, grotendeels grondgebonden koop;
- Cortingborg, deels gereed, 230, huur, mix grondgebonden en appartementen;
- De Meeuwen 190, eengezins koop;
- Eemskanaalzone 1.000, waarvan ruim ca. 650 koopappartementen, rest grondgebonden, in de periode 2003-2026 nog een resterende 200 waarvan een deels grondgebonden;
- Grunobuurt, 335, appartementen, mix huur koop;
- Kempkensberg, vooral koopappartementen;
- Korrezoom, 280 koopappartementen;
- Oosterhamrikkade, 270 vooral koopappartementen;
- Oosterparkwijk (stadion, Paradijsvogelstraat, Florakade): 350, mix huur koop, appartement en grondgebonden, kort na 2023 resterend enkele tientallen;

Aanvullend is er jongerenhuisvesting: 1.250 goedkope huurappartementen, waaronder UMCG / RUG 200, Friesestraatweg bijna 500, Zeeheldenbuurt 450.

Dit is een programma met vele en gevarieerde projecten, van groot tot klein, van appartementen tot grondgebonden, huur en koop, duur en goedkoop.

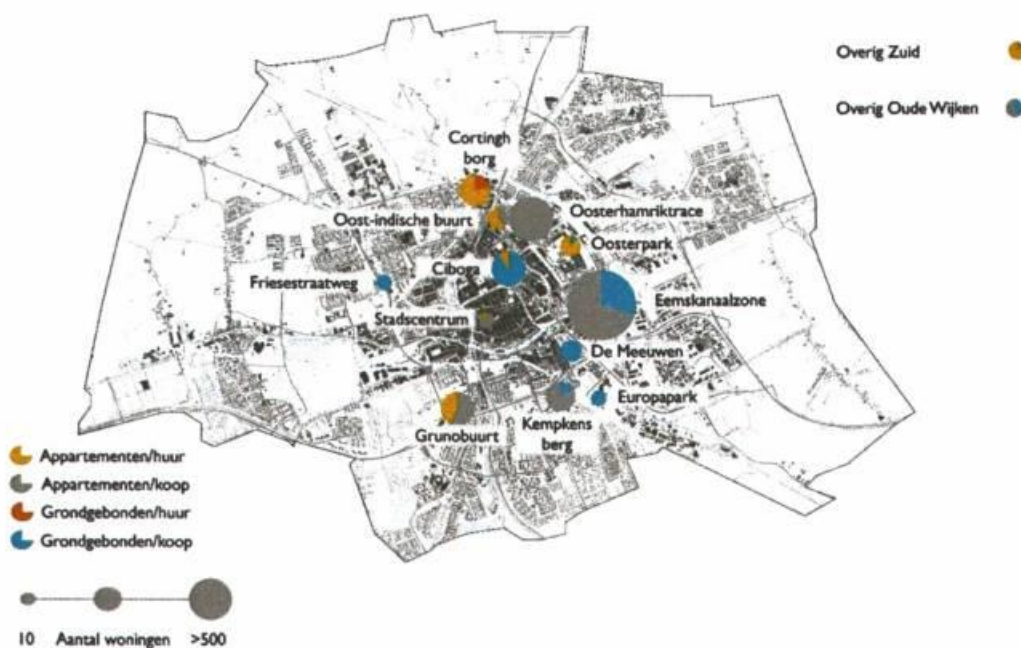
Momenteel zijn diverse locaties in ontwikkeling in vooroorlogse wijken. Daar komen voor 2023 nog enkele grote locaties bij, vooral de Eemskanaalzone:

- CiBoGa is – zeker bij een grondgebonden programma – een unieke woonlocatie in de stad.
- Locaties als Cortingborg, Korrezoom, Oosterhamrikkade, Florakade, Paradijsvogelstraat liggen in de Korrewegwijk en de Oosterparkwijk. Dit zijn wijken die enerzijds een redelijk positief imago hebben in de stad, anderzijds op een aantrekkelijke manier verbonden zijn met het stedelijk weefsel, waar een belangrijke groep waarde aan hecht (zie Woonmilieus in Stad);
- Locaties als De Meeuwen, Grunobuurt, Kempkensberg liggen aan de gunstige zuidzijde van de stad, met snelle verbinding richting hoofdstation en A28 / A7;
- Eemskanaalzone is een gebied dat 'gemaakt' moet worden. Een gestage overgang van bedrijfsterrein naar woongebied. Heeft door zijn ligging veel potentie.

Terwijl de markt verzadigd is, zijn er opnieuw veel koopappartementen gepland, en tegelijk zullen corporaties vroeg of laat de woningen willen verkopen die zij eerder overnamen van ontwikkelaars. Alleen met herprogrammering naar meer kleinschaligheid en meer grondgebonden wonen zullen deze locaties goed ontwikkeling komen. Overigens worden programma's al met die gedachte bijgesteld.

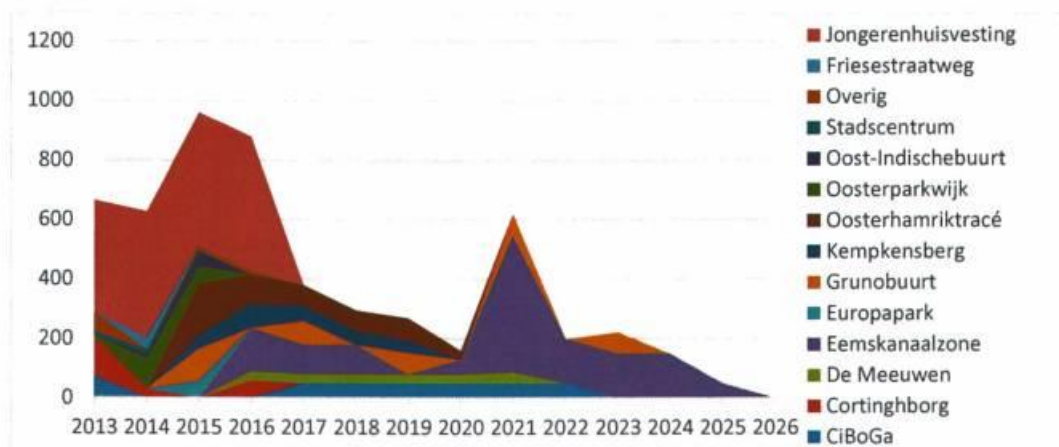
De gemeente Groningen heeft er voor gekozen om de huidige locaties voorrang te geven op de ontwikkeling van wonen op de voormalige Suikerunielocatie. Daarvoor zijn diverse argumenten: stedenbouwkundig, afspraken met de buurt, financiële overwegingen. Marktpartijen schatten echter in dan de Suikerunielocatie een grote ontwikkel- en verdienpotentie heeft, waar ook meer statusgevoelige producten te ontwikkelen zijn¹. De vraag rijst of herprogrammering van de huidige transformatielocaties voldoende is om de hele binnenstedelijke woonvraag te bedienen, of dat de Suikerunielocatie toch parallel ontwikkeld moet worden. Om die vraag te beantwoorden is zicht nodig op de hardheid waarmee mensen voor een bepaald deel van de stad kiezen (zuidwest of noordoost), of hogere segmenten ook in noordoost kansrijk zijn, welke programmeringen op bestaande locaties het meest marktconform is, of de verdiencapaciteit van de meest kansrijke plekken en programma's opweegt tegen afschrijving van voorinvestering op minder kansrijke plekken en programma's.

Figuur 3.5: Grootste locaties 2013-2023 in de vooroorlogse stad. Bron: gemeente Groningen.



¹ De locatie heeft een goede verbinding met centrum, ring, station, ligt aan de gewilde zuidwestkant van de stad en biedt ruimte om een uniek stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, naar wens stedelijk georiënteerd of juist groen en ruim.

Figuur 3.6: Grootste locaties 2013-2023 in de vooroorlogse stad, per jaarschijf. Bron: gemeente Groningen.



Naoorlogse stad

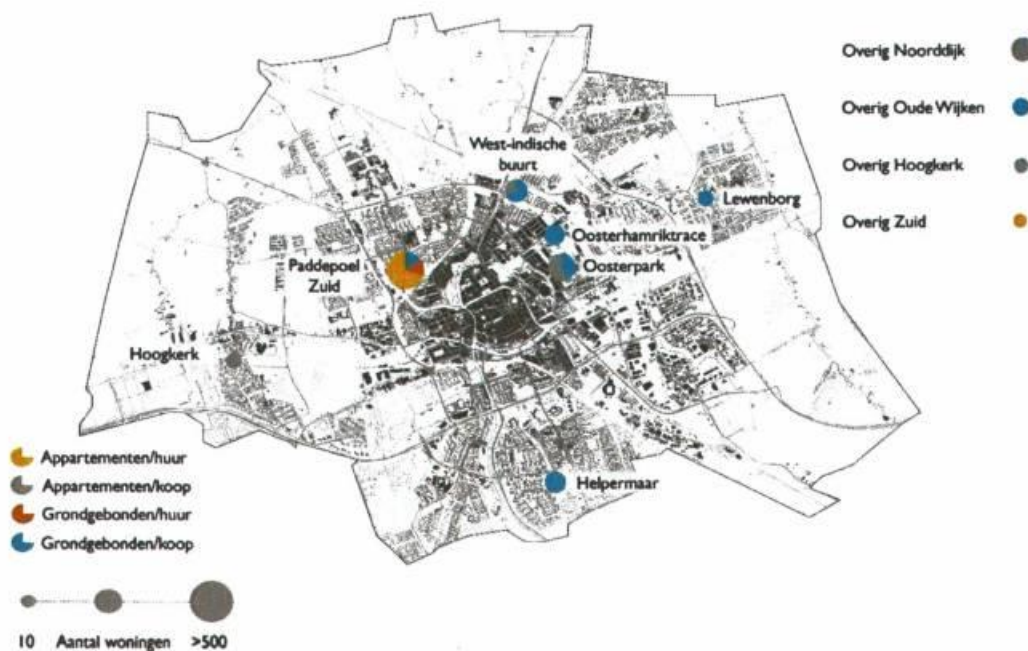
Het programma in de naoorlogse wijken is kleiner dan in de afgelopen tien jaar, met ca. 1.200 woningen. Grotere projecten:

- Paddepoel Zonnelaan 275 huurappartementen;
- Paddepoel zuidwest 100 eengezinswoningen huur en koop;
- West-Indische kade, 130 mix grondgebonden en appartement, koop;
- Oosterhamriktracé, 130 woningen, grondgebonden koop;
- Resterende bouw Helpermaar, max. 100 woningen, grondgebonden koop.

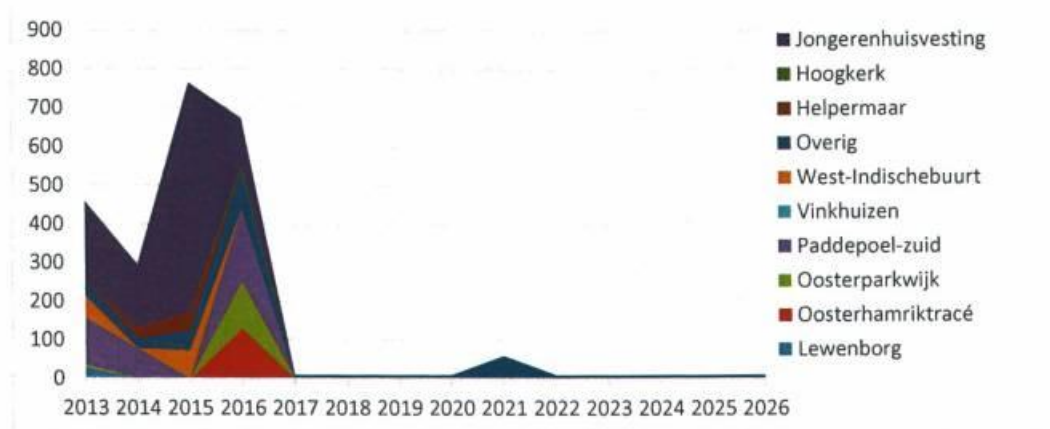
Aanvullend is er studentenhuysvesting: ca. 925 goedkope huurappartementen (Paddepoel Zuid, Selwerd, nabij Zemike 400)

Dit is een relatief beperkt programma, in vergelijking met de grote vernieuwing van de afgelopen tien jaar (en daarvoor). Na 2017 valt de vernieuwing in deze wijken terug naar ca. nul. Deze afname heeft als hoofdreden dat corporaties weinig investeringsruimte zien. En geen nieuwe projecten voorbereiden. De behoefte aan vervanging is echter blijvend.

Figuur 3.7: Grootste locaties 2013-2023 in de naoorlogse stad. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 3.8: Grootste locaties 2013-2023 in de naoorlogse stad, per jaarschijf. Bron: gemeente Groningen.



Uitleglocaties

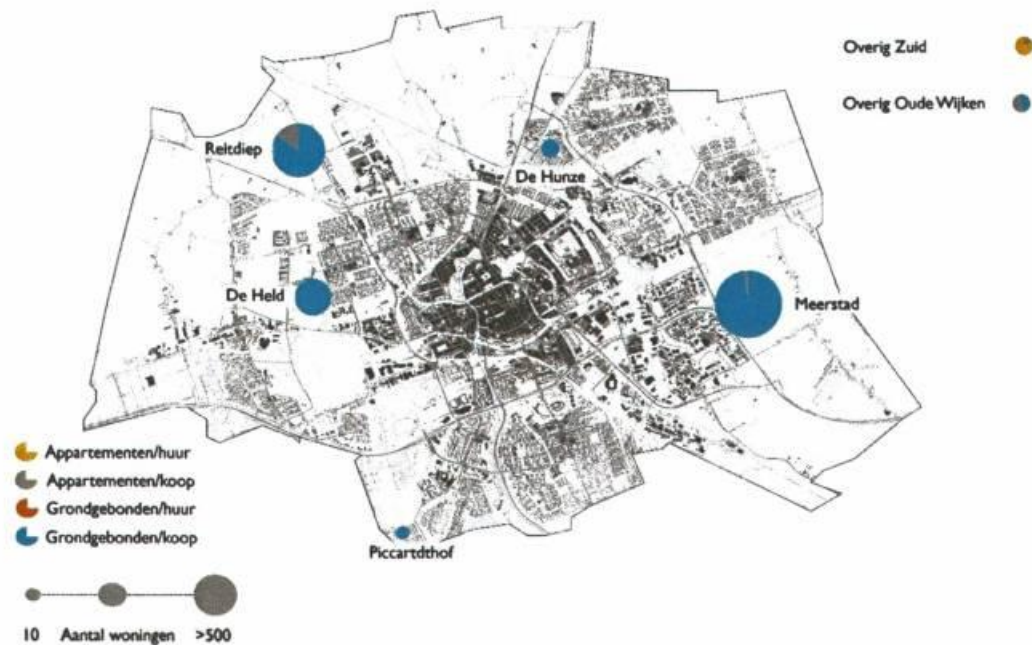
Het programma op uitleglocaties is groter dan de afgelopen tien jaar maar minder groot dan de decennia daarvoor. Het gaat om ruim 2.600 woningen:

- De Held 400, in de periode 2023-2028 resterend nog 300, eengezins koop;
- Reitdiep 500, eengezins koop;
- Meerstad 1.700 tot 2023, in de periode 2023 tot 2038 nog eens 3.800, vooral eengezins koop.

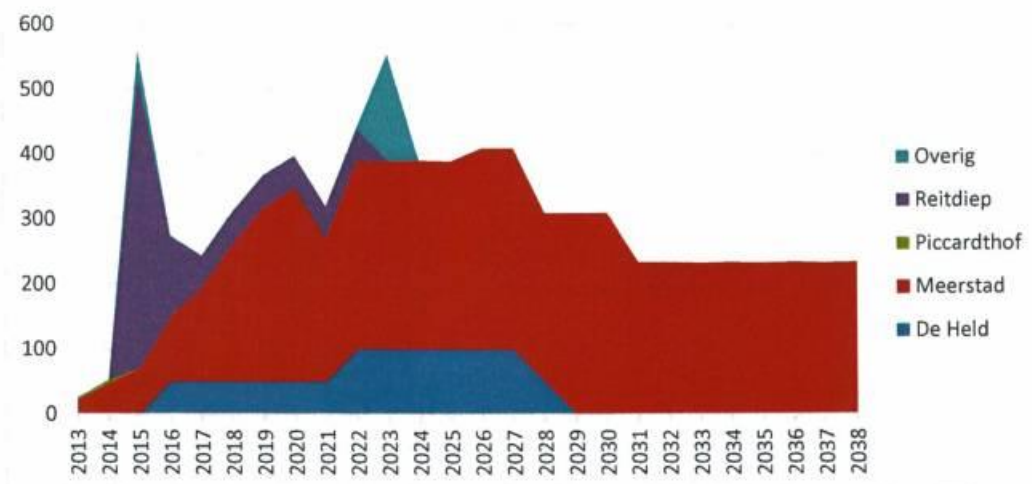
Tot 2023 is er ruimte op drie locaties, elk met een programma met vrijwel uitsluitend eengezins koopwoningen in alle prijssegmenten en diverse stijlen. Aanvullend is er – op Drents grondgebied – Ter Borgh, waar Groningers in het hoogste segment terecht kunnen. In welk tempo De Held III wordt afgerond is nog onzeker. Afronding van Reitdiep binnen deze periode is zeer waarschijnlijk.

De ambities voor Meerstad zijn de eerstkomende jaren getemperd. Uit de figuur valt de lezen dat Meerstad gestaag de hoofdrol overneemt als het gaat om uitbreiding.

Figuur 3.9: Grootste locaties 2013-2023 op uitbreidingslocaties. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 3.10: Grootste locaties 2013-2023 op uitbreidingslocaties, per jaarschijf. Bron: gemeente Groningen.



Nota bene: De Held III is qua planning zeer onzeker.

Ingezoomd: Meerstad

Meerstad fungeert niet alleen als uitbreidingslocatie voor de stad Groningen maar heeft ook een regionale rol. Voor mensen met een uitgesproken stedelijke woonwens (een belangrijke groep Groningers!) is Meerstad vaak te ver. Bewoners die binnen de stad doorstromen komen vaak uit wijken aan de noordoostkant van de stad (45%). Van de instromers van buiten de stad komt de helft uit gemeenten in Oost-Groningen (gerekend inclusief Slochteren) of de Eemsdelta.

Tabel 3.7: Herkomst van de eerste 233 bewoners van Meerstad (162 vanuit Groningen, 57 van elders, 14 geboorten in Meerstad)

Vanuit stad Groningen	162	70%	Van buiten de stad	57	24%
Naoorlogs noordoost (Beijum 23, Lewenborg 23, De Hunze 3, Oosterhogebrug 10, Ruischerwaard 3, Engelbert 2)	64	27%	Gemeenten Oost-Groningen of Eemsdelta (Slochteren 16, Ten Boer 6, Appingedam 2, Delfzijl 2, Menterwolde 1)	27	12%
Vooroorlogs noordoost (Korrewegwijk 19, Oosterparkwijk 10, Oosterpoortbuurt 10)	42	18%	Overig Groningen of Drenthe (Haren 8, Tynaarlo 3, Leek 2, Aa en Hunze 2, Emmen 1)	16	7%
Centrum	6	3%	Overig Nederland	14	6%
Recente wijken (Hoogkerk-zuid 12, Reitdiep 6, De Held 3)	21	9%			
Bestaande wijken overig (alle waarden maximaal 5)	29	12%			

Eenzijds betekent dit dat Meerstad zich kan verheugen in een grote groep potentiële bewoners (vooral stad plus noordoostelijke provincie), anderzijds betekent dit dat woningzoekende in andere regio's kozen uit lokale alternatieven.

De start van Meerstad is moeizaam gebleken, maar inmiddels weten mensen Meerstad te vinden. Daarvoor zijn wel aanpassingen aan het plan nodig geweest. Meerstad kent enkele problemen, waardoor mensen in een vragersmarkt voor andere locaties kozen:

- Een deel van die problemen is inmiddels opgelost: voor de grote groep potentiële bewoners in wijken als Beijum en Lewenborg was de financiële stap te groot en hier wordt – met goedkopere producten – inmiddels op ingespeeld. De grote vrijheid van bouwen en het aanbieden van bijzondere niches (waterwonen, energienootloos wonen) trekt inmiddels klanten. Het aantal gezinnen neemt regionaal af, maar daar komt een grote groep vitale, kapitaalcrachtige empty-nesters voor in de plaats, die bij een stap op de woningmarkt vaak niet kiezen voor kleiner wonen, maar kiezen voor ruimte en vrijheid. Een kans voor Meerstad met gerichte producten en marketing;
- Ook zijn er problemen die de komende jaren worden opgelost. De route van Stad naar Meerstad wordt verbeterd, er komt een open waterverbinding en het voorzieningenniveau wordt verhoogd. Het is belangrijk om in te spelen op vergrijzing in combinatie met het 'generatie-effect': nu al is er een groep 65-plussers zichtbaar die kiest voor vrij bouwen en het verder zelf organiseren van voorzieningenaanbod en eventuele zorg. Naar verwachting zal bijstellen van de programmering ook in komende jaren nodig zijn;
- Wanneer Meerstad zijn volle omvang van ruim 6.000 woningen bereikt, is moeilijk te schatten. Twijfel daarover is reëel, met oog op grote demografische trends (vergrijzing, minder groei op lange termijn), de minder statusrijke noordoostelijke ligging ten opzichte van de stad,

concurrerende locaties op soortgelijke afstand van de stad (Haren, Zuidhorn, etc.) en de wens van een deel van woningzoekenden om op korte afstand van het stadscentrum te wonen. Dat vraagt om 'heruitvinden' van het product Meerstad eens in de zoveel jaar.

Concurrerende locaties in de stad en in de regio

Binnenstedelijke concurrentie

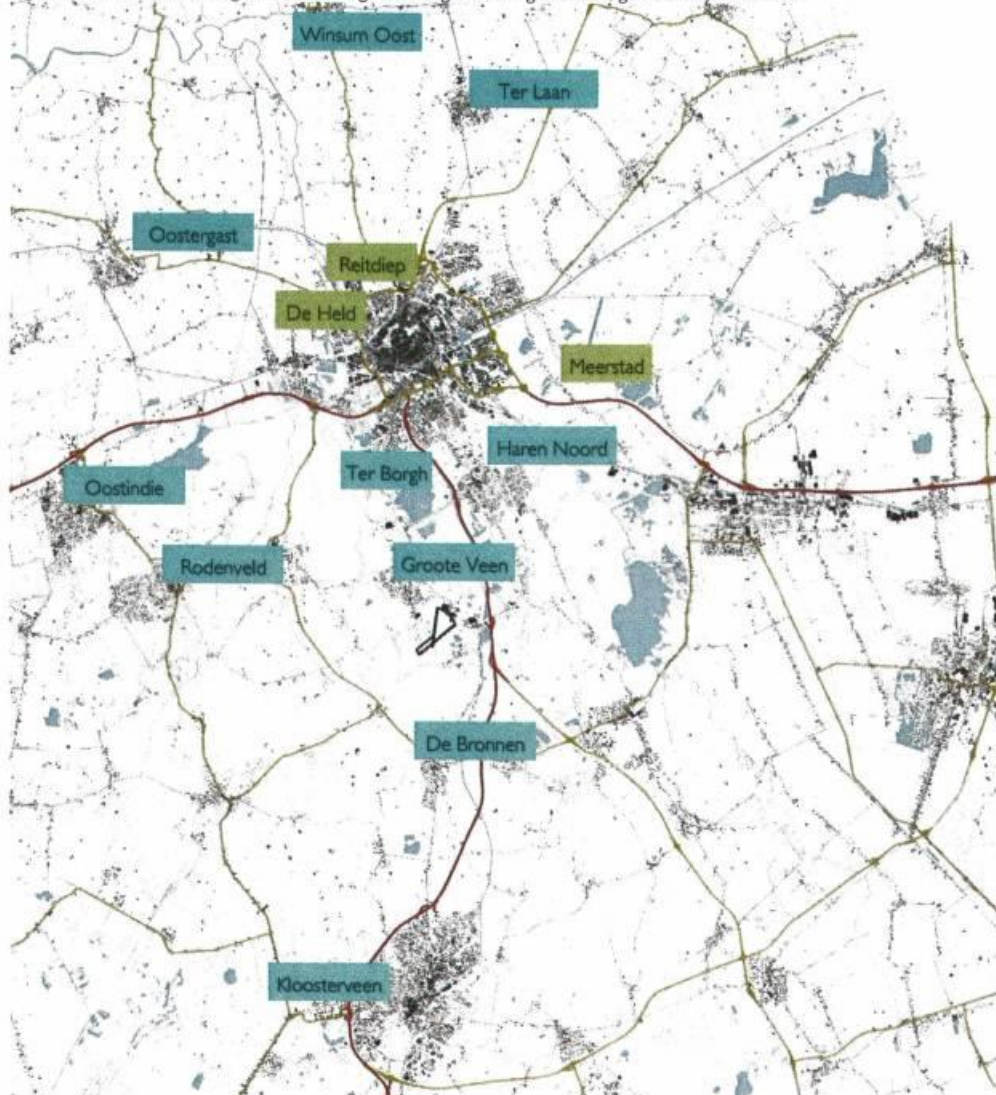
Uit onderzoek blijkt dat Groningen een monopolie heeft op echt stedelijk wonen. Ontwikkelingen in vooroorlogse wijken concurreren met elkaar en niet met ontwikkelingen in de groene uitleggebieden zoals Meerstad, De Held en Reitdiep. De naoorlogse schil neemt een tussenpositie in, afhankelijk van het precieze programma en de route naar het centrum. Paddepoel Zuid en Van Starckenborgh waren voor stedelijk georiënteerden een goed alternatief en Helpemaar is een actueel goed voorbeeld van zo'n locatie: wel op afstand van het centrum maar aantrekkelijk verbonden. Eventuele ontwikkeling van de Suikerunielocatie in een stedelijke setting betekent vooral dat de noordoostelijk gelegen plannen in de bestaande stad grotere concurrentie voelen. Bij ontwikkeling als groen woonmilieu zal vooral Meerstad concurrentie voelen.

Regionale concurrentie

Regionaal heeft Groningen te maken met enkele grotere plannen van buurgemeenten. De belangrijkste locaties de komende jaren zijn:

- Haren Noord en Ter Borgh. Zijn eigenlijk stedelijke locaties, met sterke kwaliteiten (bereikbaar t.o.v. de stad en rest van het land, landschap, imago). Concurreren met Meerstad, De Held, Reitdiep maar ook met grondgebonden projecten in de bestaande stad. Relatief hoog prijsniveau;
- Kloosterveen Assen: blijvend budgetalternatief, maar met een eigen doelgroep die de stad Groningen bewust verlaat;
- Diverse locaties ten noorden en zuiden van de stad, zoals De Bronnen in Vries, Grootte Veen in Eelde-Paterswolde, Rodenveld in Roden, Lange Streeken in Peize, Oostergast in Zuidhorn, Ter Laan in Bedum en Oost en Winsum. In totaal gaat het al gauw om 10.000 woningen in de periode na 2013. Deze locaties hebben verschillende verkoopkwaliteiten, vaak veel huis voor je geld, een complete dorpse omgeving, soms goede bereikbaarheid via A7 of a28 en aan de goede kant van de stad, etc. Deze locaties concurreren met Meerstad, De Held en Reitdiep.

Figuur 3.11: Plannen met regionale uitstraling. Bron: regio Groningen-Assen, gemeentelijke websites.



3.5 Vooruitblik naar 2033

Zie voor een kwantitatieve vooruitblik paragraaf 3.1.

Landelijke trends

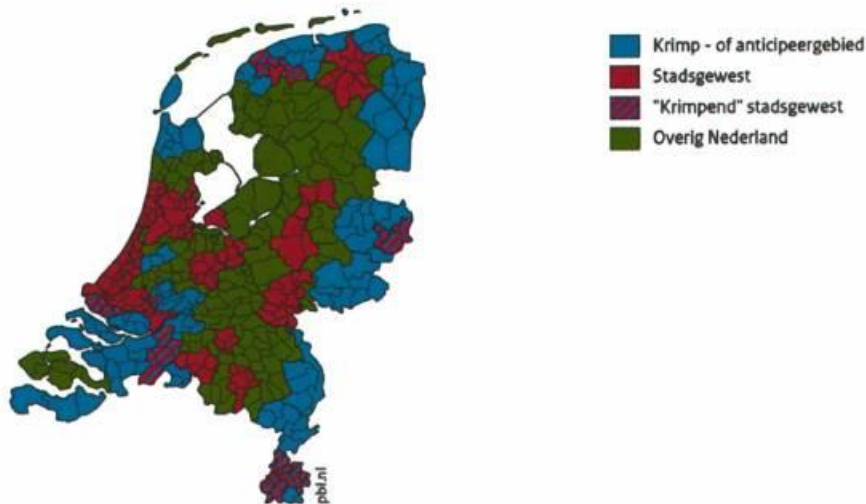
Het rapport Demografische ontwikkelingen 2010-2040 (PBL) schetst een aanzwellende groei in sterke stadsregio's, aanzwellende krimp in perifere gebieden. De dynamiek in de stadsregio's neemt toe, in wonen, werk, mobiliteit. Er ontstaan tekorten aan technisch en zorgpersoneel. Het draagvlak voor voorzieningen verandert: meer functies richten zich op kleine huishoudens en vrijetijdsbesteding in de binnenstad of juist buiten de stad, terwijl in de omliggende wijken draagvlak voor zorgvoorzieningen toeneemt. Jonge gezinnen zoeken de stadsranden of buurgemeenten op om ruim, groen en rustig te wonen.

De Trendscan van BSDV voor de woningmarkt van de provincie Overijssel op. Stad Groningen is geen Overijssel, maar veel trends zijn universeel. De scan wijst op een langzame ontspanning op de woningmarkt, met een einde aan grootschalige uitbreidingen, focus op herstructurering, transformatie, en hergebruik van bedrijfspanden. Mensen hebben door de ontspanning blijvend meer keuzevrijheid en wisselen ook minder voorspelbaar van woonvorm, door veranderingen in huishoudensamenstelling, werk, voorkeuren. Mensen gaan meer 'shoppen' tussen woonplaatsen en woonmilieus. Het belang van voorzieningen, werk, nabijheid van netwerk neemt toe. Monofunctionele woongebieden verliezen kracht, er is een herwaardering van sociaal kapitaal, noaberschap. De woningen zelf moeten flexibeler zijn, als woon- én werkhuis en passen bij de identiteit van de gebruiker. Sfeer, gelijkgestemden, een passend woonmilieu zijn belangrijker dan voorheen. Het leidt tot themawijken en collectieve initiatieven. We zien een omslag naar massale energetische verbetering van woningen.

Vertaling van landelijke trends naar Stad Groningen

Voor de stad Groningen bieden de landelijke trends eerder kansen dan bedreigingen: de grote mix aan woon-, werk, en netwerkmogelijkheden maakt de stad aantrekkelijk. Het is wel cruciaal dat Groningen blijft werken aan gevarieerde woonmilieus met een bewust gekozen sfeer en uitstraling, en aan gevarieerde werkgelegenheid, als stedelijke monopolist van het noorden. Als de huidige trend doorzet, zijn er steeds minder echte groepipolen in Nederland: zie het kaartje.

Figuur 3.12: Krimp- en groeigebieden per regio. Bron: PBL.



De totale groei van de stad Groningen blijft volgens de prognoses overeind, terwijl er regionaal een duidelijke teruggang in de groei merkbaar is. Hoewel de stad jonge mensen blijft aantrekken, vergrijsst ook de stad, en vooral na 2023 leidt dat tot een andere woonbehoefte. De groei van de groep 85-plussers leidt tot een intramurale woonvraag. Tegelijk blijven heel veel ouderen gewoon in hun woning wonen. Hierdoor komen er relatief weinig gezinskoopwoningen vrij, met als gevolg dat jongere generaties blijvend om nieuwbouw vragen, zij het op een lager niveau. De groei van het aantal studenten droogt ondertussen landelijk op en dat is beslist ook in Groningen merkbaar. De tussengroepen (25-85) stabiliseren of groeien nog heel licht.

Locaties na 2023 zijn vaak nog niet bekend. Wel bekend is een groot programma voor Meerstad (4.250 woningen in de periode 2023-2038, 250 a 300 per jaar) en restprogramma's voor De Held (500 woningen), Eemskanaalzone (500). Doorschuiven van plannen uit de periode 2023-2033 kan leiden tot hogere aantallen bij bovengenoemde projecten. In combinatie met een langzaam teruglopende vraag naar wonen voor gezinnen vraagt dat om continu kritisch volgen van de programmering en op tijd bijstellen bij een andere vraag (meer empty-nesters, ouderen, singles die ook voor een groen woonmilieu kiezen).

3.6 Conclusies

Kwantitatieve woningbehoefte

Uit hoofdstuk 3 bleek dat de groei van Groningen – bij een passend aanbod aan woningen – potentieel hoger uitkomt dan in de afgelopen 10 jaar. Indien Groningen een combinatie maakt van binnenstedelijk bouwen én een diversiteit aan producten in uitleggebieden, schatten we in dat de behoefte woonruimten 9.500 eenheden groot is, waarbinnen toevoeging van netto 5.700 zelfstandige woningen (nieuwbouw min sloop) en 3.900 studenteneenheden (nieuwbouw of herbestemming van ander vastgoed). Dit aantal sluit op hoofdlijnen aan op het '1.500 woningen scenario' zoals dat in de regio Groningen-Assen is vastgesteld. Als we de realisatie tussen 2003 en 2013 van netto 4.000 in de stad en 1.000 er vlak buiten als maat nemen, is 5.700 een plausible ambitie. Het huidige programma biedt een nuttige overmaat om daar flexibel en vraaggericht op in te spelen.

Naar verwachting vlakt de groei van het aantal studenten af, na de explosieve groei van de afgelopen tien jaar, en na 2023 stopt de groei waarschijnlijk. Als gevolg van de trekkracht van stedelijke voorzieningen blijft de groei gezinnen naar verwachting licht groeien, in een verder krimpende regionale markt. De huidige grote groep 45-65 jarigen in de stad verandert in een grote groep 65-plussers. Het gaat om singles en stellen en om gezinnen waarvan de kinderen het uit huis gaan. Het aantal 85-plussers groeit pas na 2023 hard.

Kwalitatief

Op basis van meerdere bronnen is het mogelijk om een 'wensprogramma' voor de woningmarkt van Groningen samen te stellen. Bronnen zijn enerzijds de vele beschikbare marktonderzoeken en de rode draad daarin, anderzijds een marktconsultatie waar de bevindingen kritisch zijn aangevuld en genuanceerd.

Uitgaande van netto 5.700 zelfstandige woningen rekenen we op de volgende gewenste verdeling van het bouwprogramma naar woningtype en woonmilieu.

Tabel 3.8: Gewenst programma 2013-2023 samengevat per woonmilieu. Bron: zie eerdere paragrafen en tabellen.

	Vooroorlogse stad			Naoorlogse wijken			Groene uitleg			Totaal		
	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop
Totaal	2500		-	1075	2200	1125	2150		-	5.700	6.825	1.125
Egz koop	375		-	375		-	1500		-	2250		-
Egz huur	0		*	-100	125	225	100		-	0	225	225
App koop	875		-	150		-	325		-	1350		-
App huur	1250		*	650	1550	900	200		-	2100	3000	900

Lege cellen bij nieuwbouw betekent: geen sloop dus netto-effect. * Een deel van de sloop zal mogelijk in de vooroorlogse stad plaatsvinden, wat leidt tot een grotere compenserende nieuwbouwopgave in de vooroorlogse stad en minder in naoorlogse wijken.

Conclusies:

- Hoewel de actuele marktstagnatie tot grote terugval in de verkoop van dure koopwoningen leidt, wijzen alle signalen op een tekort aan ruime gezinskoopwoningen met een gunstige prijs-ruimteverhouding in uitleggebied. Dit product is de afgelopen jaren onvoldoende aangeboden.

De grote vraag lijkt tegenstrijdig met de slechts lichte groei van het aantal gezinnen, maar is verklaarbaar omdat a. 65-plussers heel beperkt gezinswoningen achterlaten en b. omdat niet alleen gezinnen een grondgebonden woning wensen;

- De vraag naar grondgebonden koopwoningen in de stad blijft een belangrijke niche;
- Tegelijk is er een flinke behoefte aan huurappartementen in bestaand stedelijk gebied, voor alle leeftijdsgroepen. Juist ouderen worden goed bediend; de vraag komt vooral van stedelijke singles en stellen tussen 25 en 65 jaar;
- De markt voor koopappartementen is verzadigd en alleen kleinschalige complexen, niet in het topsegment, met voldoende buitenruimte en parkeergelegenheid, maken goede kansen;
- Onder studenten / jongeren is er behoefte aan méér woonruimte, maar ook aan kwaliteitsverbetering. Hierdoor is er markt voor zelfstandige wooneenheden in huur en koop (<50m²);
- We schatten in dat de sloop (en vervanging) van woningen de komende tien jaar op een veel lager niveau ligt dan de afgelopen tien jaar. Niet omdat er geen behoefte aan vervanging is, maar omdat corporaties – zeker de komende jaren – weinig (kunnen) doen op dit gebied;
- Belangrijke tendens is dat de zuidwestkant van de stad beter 'in de markt ligt' dan de noordoostzijde. De marktpotentie van een plek groei bij 1. nabijheid van het centrum en 2. het imago en de bereikbaarheid van de zuidwestzijde ten opzicht van OV en snelweg. Projecten aan de noordoostzijde maken goede kansen indien zij concurreren op prijs.

Match behoefte en programma

De programmering in de gemeente Groningen biedt een passende overmaat aan plancapaciteit voor de komende tien jaar, uitgaande van het scenario 5.700 zelfstandige woningen. De dubbele ontwikkelstrategie – aan de randen van het centrum én op groene uitleglocaties – maakt het hoge scenario realistisch. Het binnenstedelijke programma verschuift van naoorlogse wijken naar vooroorlogse wijken en dat is marktconform. Het grote aantal koopappartementen vraagt om neerwaartse bijstelling (en dat gebeurt al), met oog op de reeds ontstane overschotten in de afgelopen tien jaar, die de komende jaren nog weggewerkt moeten worden.

Locaties

De uitbreidingslocaties Reitdiep, De Held en Meerstad spelen een cruciale rol, samen met het net buiten de gemeentegrens gelegen Ter Borgh als exclusief woonmilieu. Voornamelijk Meerstad fungeert eerder als regionaal plan dan als puur stedelijke uitbreiding. Dat maakt het potentieel aan bewoners groot, maar ook de concurrentie met andere regionale locaties. Het plan komt na de moeizame start nu op gang, doordat er bijstellingen zijn gedaan in grondprijzen, woningtypen en door het bieden van veel vrijheid. Aan enkele andere kwaliteiten (route, open water, voorzieningen) wordt de komende jaren invulling gegeven. Structureel nadelig blijft de afstand tot de stad (waardoor sommige mensen afhaken) en de noordoostelijke ligging. De komende jaren is de programmering voorzichtig, om na 2020 op te lopen. Over welk tempo na 2023 reëel is, valt nu moeilijk zekerheid te geven.

Uit gesprekken en analyses blijkt dat de zuidwestkant van de stad de grootste ontwikkelpotentie heeft en dat er kansen liggen voor stedelijk grondgebonden bouwen. Ook blijkt dat de grootste binnenstedelijke locaties aan de noordoostkant van de stad liggen, met qua programma de nadruk op koopappartementen (waarvan een deel inmiddels hergeprogrammeerd wordt met meer grondgebonden wonen).

De gemeente Groningen heeft er voor gekozen om de huidige locaties voorrang te geven op de ontwikkeling van wonen op de voormalige Suikerunielocatie. Daarvoor zijn diverse argumenten: stedenbouwkundig, met de buurt, financiële overwegingen. Marktpartijen schatten echter in dan de Suikerunielocatie een grote ontwikkel- en verdienpotentie heeft, waar ook meer statusgevoelige producten te ontwikkelen zijn¹.

De vraag rijst of herprogrammering van de huidige transformatielocaties voldoende is om de hele binnenstedelijke woonvraag te bedienen, of dat de Suikerunielocatie toch parallel ontwikkeld moet worden. Om die vraag te beantwoorden is zicht nodig op de hardheid waarmee mensen voor een bepaald deel van de stad kiezen (zuidwest of noordoost), of hogere segmenten ook in noordoost kansrijk zijn, welke programmeringen op bestaande locaties het meest marktconform is, of de verdien capaciteit van de meest kansrijke plekken en programma's opweegt tegen afschrijving van voorinvestering op minder kansrijke plekken en programma's.

Het ontbreken van grote locaties in de naoorlogse stad is markttechnisch geen probleem, maar het leidt wel tot grote stagnatie van de vernieuwing van die wijken. Wijken als Vinkhuizen en Paddepoel hebben grote stappen vooruit gezet. Naast sociale verbetering en verduurzaming van woningen zal ook vervanging nodig zijn in naoorlogse wijken. Dit is een punt van zorg: hoe zorgt Groningen (gemeente, corporaties) voor voldoende voorraadvernieuwing?

Vooruitblik 2033

Landelijk zien we een groeiende behoefte aan wonen in stedelijke regio's. Dat is eerder een kans dan een bedreiging voor Groningen. Termen die gekoppeld worden aan wonen op lange termijn zijn: persoonlijk maatwerk, woonwerkhuizen, noaberschap en collectieve initiatieven, multifunctionele woonmilieus, wonen met gelijkgestemden met oog voor sfeer, massale omslag naar energiezuinig of zelfvoorzienend wonen. Grootschalige, massale woonproducten ('Vinex' of grote complexen) verliezen aan populariteit.

¹ De locatie heeft een goede ligging t.o.v. centrum, ring, station, ligt aan de gewilde zuidwestkant van de stad en biedt ruimte om een uniek stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, naar wens stedelijk georiënteerd of juist groen en ruim. Overigens hebben andere locaties weer eigen voordelen, zoals de nabijheid van UMCG en RuG in noordoostelijke wijken.

BIJLAGEN

I Doelgroepen

We verfijnen de vier hoofdgroepen (studenten, gezinnen, singles en stellen, ouderen) naar PMC's: groepen met een eigen woonvoorkeur. Het schema hierna laat de indeling schematisch zien.

Criteria:

- Leeftijd (<25, 25-45, 45-65, 65-85, 85+);
- Huishoudensamenstelling (single, stel, gezin of onzelfstandig wonend);
- Huidig woningtype (eengezins of meergezins, huur of koop);
- Huidig woonmilieu (vooroorlogse stad, naoorlogse wijken, recente uitleg).

		Gezinnen	Stellen en singles	Alle typen		
		<65	<45	45-65	65-80	80+
Centrum & schil	Eengezins	PMC3 Stadse gezinnen	PMC2 Nieuwe Stadgers	PMC5 Stedelijke singles en stellen	PMC6 Empty nest	PMC8 Onzelfstandig wonend
	Meergezins				PMC7 Senioren	
Compact en groen stedelijk	Eengezins	PMC4 Suburbane huishoudens			PMC6 Empty nest	
	Meergezins				PMC7 Senioren	
	Onzelfstandig	PMC1 Studenten				

- Grotendeels jonger dan 25 jaar (ca. 90%), meestal single;
- Grotendeels onzelfstandig in kamers van particulieren of de corporaties (70%), of delen een zelfstandige woning (25% meergezinswoningen, 5% gezinswoning);
- Ca. 20% in het centrum, 60% in de schilwijken, 20% in compact-stedelijke wijken.
- Inkomen gemiddeld ca. €10.000 (ruim beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, geel.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 [^] 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Nieuwe Stadgers (PMC2) (22% van alle huishoudens)

De smaken op de woningmarkt waren de afgelopen tien jaar divers: appartementen en redelijk betaalbare gezinskoopwoningen in voornamelijk bestaand stedelijk gebied. Vooral hoogopgeleide 'aanstaande gezinnen' met een suburbane woonwensen kwamen onvoldoende aan bod:

- Tot 45 jaar;
- Singles (2/3) en stellen (1/3);
- 45% in corporatiewoningen;
- 70% appartementen;
- 20% centrum, 80% schilwijken;
- Inkomen gemiddeld ca. €35.000 (beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, paars, blauw.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2^1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Stedelijke gezinnen (PMC3) (7% van alle huishoudens)

Dit is de groep gezinnen in stedelijke woonwijken (centrum en vooroorlogse schil). Het inkomensniveau ligt relatief hoog. De laatste tien jaar zijn er - meer dan in eerdere perioden - grondgebonden stadswoningen in stedelijke woonmilieus gerealiseerd, deels in en deels net buiten de schilwijken (zoals Paddepoel-Zuid en Van Starckenborgh). Marktsignalen wijzen op een blijvende behoefte aan dergelijke producten voor deze typisch Groningse doelgroep:

- Tot 65 jaar;
- Gezinnen (waarvan 1/3 eenoudergezin);
- 30% corporatiewoningen;
- 50% appartementen, 40% rijwoningen, 10% tweekapper of vrijstaand;
- 5% in centrum, 95% in schilwijken;
- Inkomen gemiddeld ca. € 55.000 (ruim bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, oranje, paars, beetje blauw;

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2^1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Suburbane huishoudens (PMC4) (36% van alle huishoudens)

Dit is de brede groep doorstromers tot 65 jaar die in de naoorlogse wijken woont. Het zijn vaak gezinnen maar niet uitsluitend. Deze groep heeft geen uitgesproken woonprofiel. Gezinnen in deze

groep geven – op basis van marktonderzoek – aan behoefte te hebben aan grondgebonden wonen in uitleggebieden.

- Tot 65 jaar;
- 45% gezinnen;
- 40% corporatiewoningen;
- 30% corporatie-appartementen, 10% eengezinshuur, 40% rijkkoop, 10% tweekapper of vrijstaand, 10% koopappartementen;
- 80% compact-stedelijk, 20% groen-stedelijk;
- Inkomen gemiddeld ca. € 45.000 (bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: groen, geel, oranje;

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 [^] 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Stedelijke singles en stellen (PMC5) (10% van alle huishoudens)

Dit is een typisch Groningse doelgroep. Zij wonen nu al grotendeels in (huur)appartementen en zullen bij een eventuele stap op de woningmarkt hetzelfde product kiezen. Een groot deel van hen wordt de komende tien jaar ouder dan 65. Voorlopig verwachten we geen grote dynamiek binnen deze groep; ze zijn voldoende bediend de afgelopen jaren.

- 45 tot 65 jaar;
- 70% single, 30% stel;
- 70% huurappartementen, 20% rijkkoop;
- 15% centrum, 85% schilwijken;
- Inkomen gemiddeld ca. € 45.000 (bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, paars, blauw.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 [^] 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Empty nesters (PMC6) (4% van alle huishoudens)

Deze groep is nu nog relatief klein maar zal de komende jaren sterk groeien. Ze wonen nu vooral in gezinswoningen. Woongedrag leert dat ze honkvast zijn en vanuit deze groep is weinig dynamiek

op de woningmarkt te verwachten. Interessant is wel dat binnen deze groep – die gezonder en kapitaalkrachtiger is dan voorgaande generaties – er vraag is naar zelf bouwen in nieuwe uitleg zoals Meerstad. Een interessante niche die in omvang kan groeien:

- 65+;
- 60% stel, 35% single;
- 25% eengezins corporatie, 55% rijkkoop, 20% tweekapper of vrijstaand koop;
- 60% compact-stedelijk, 20% schil, 15% groenstedelijk, 5% centrum;
- Inkomen gemiddeld ca. € 55.000 (ruim bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: groen, geel, blauw, paars.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 [^] 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Vitale senioren (PMC7) (7% van alle huishoudens)

Deze groep gaat snel in omvang groeien. Zij hadden nooit kinderen of deze zijn (al langere tijd) het huis uit. Ze maakten inmiddels vaak de stap naar een appartement. Dit is een groep die comfort, veiligheid en nabijheid van praktische voorzieningen zoals winkels en zorg van belang vindt. Uit analyses blijkt dat deze groep zeer goed bediend is in Groningen, zowel in huur als koop:

- 65+;
- 55% single, 35% stel;
- 60% corporatie-appartement, 40% koopappartement;
- 50% compact-stedelijk, 40% schil, 5% groenstedelijk, 5% centrum;
- Inkomen gemiddeld ca. € 30.000 (ruim beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: lime, groen, geel.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	Single	Stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 [^] 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Zorgvragende senioren (PMC8) (6% van alle huishoudens)

Pas na 2023 zien we een sterke toename van deze doelgroep. Zij wonen nu al in een appartement met zorgaanbod of zorg nabij. Analyses laten zien dat de gemeente Groningen tot in lengte van

jaren voldoende intramurale zorgvoorzieningen heeft, waarbinnen overigens wel een grote kwalitatieve verandering gaande is. Een relatief groot deel van deze leeftijdsgroep zal de komende tien jaar de stap naar intramuraal wonen niet maken, vanwege aangescherpte indicaties voor zorg. Hierdoor zal hun uitstroom uit de zelfstandige voorraad lager zijn dan voorheen. Het is vooral de huidige groep vitale 65-plussers die niet doorstroomt. Dit leidt er toe dat ook naoorlogse wijken met veel gezinswoningen de komende jaren sterk vergrijzen:

- 80+ of onzelfstandig <80 maar geen student;
- 65% single, 25% stel;
- 45% corporatie-appartement, 10% corporatie eengezins, 25% particulier in appartement
- 50% compact-stedelijk, 40% schil, 5% groenstedelijk, 5% centrum;
- Inkomen gemiddeld ca. € 35.000 (beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: lime, verder gemixt.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 [^] 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Alle PMC's

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk	
Corporatie eengezins		0%	2%	5%	1%
Corporatie meergezins		2%	13%	15%	0%
Corporatie kamers		1%	2%	1%	0%
Particulier vrijstaand		0%	1%	1%	2%
Particulier tweekapper		0%	0%	1%	2%
Particulier rijwoning		1%	6%	13%	3%
Particulier meergezins		3%	16%	6%	0%
Particulier kamers		1%	3%	0%	0%
aandeel per woonmilieu		9%	43%	41%	8%

PMC 1 - Studenten

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	0%	0%	0%	0%
Corporatie meergezins	0%	1%	4%	0%
Corporatie kamers	6%	14%	10%	0%
Particulier vrijstaand	0%	0%	0%	0%
Particulier tweekapper	0%	0%	0%	0%
Particulier rijwoning	1%	2%	1%	0%
Particulier meergezins	4%	15%	3%	0%
Particulier kamers	9%	26%	3%	0%
aandeel per woonmilieu	20%	58%	21%	0%

PMC 2 – Nieuwe Stadlers

	centrum	schil		
Corporatie eengezins	1%	3%		
Corporatie meergezins	8%	33%		
Corporatie kamers	0%	0%		
Particulier vrijstaand	0%	0%		
Particulier tweekapper	0%	0%		
Particulier rijwoning	2%	9%		
Particulier meergezins	8%	37%		
Particulier kamers	0%	0%		
aandeel per woonmilieu	18%	82%		

PMC 3 – Stadse gezinnen

	centrum	schil		
Corporatie eengezins	1%	6%		
Corporatie meergezins	2%	24%		
Corporatie kamers	0%	0%		
Particulier vrijstaand	0%	4%		
Particulier tweekapper	0%	4%		
Particulier rijwoning	2%	33%		
Particulier meergezins	3%	21%		
Particulier kamers	0%	0%		
aandeel per woonmilieu	7%	93%		

PMC 4 – Suburbane huishoudens

			compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins			11%	1%
Corporatie meergezins			27%	1%
Corporatie kamers			0%	0%
Particulier vrijstaand			1%	4%
Particulier tweekapper			2%	4%
Particulier rijwoning			29%	8%
Particulier meergezins			11%	0%
Particulier kamers			0%	0%
aandeel per woonmilieu			82%	18%

PMC 5 – Stadse singles en stellen (45-65 jaar)

	centrum	schil		
Corporatie eengezins	1%	6%		
Corporatie meergezins	5%	30%		
Corporatie kamers	0%	0%		
Particulier vrijstaand	0%	2%		
Particulier tweekapper	0%	1%		
Particulier rijwoning	3%	16%		
Particulier meergezins	6%	29%		
Particulier kamers	0%	0%		
aandeel per woonmilieu	16%	84%		

PMC 6 – Empty nest

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	1%	4%	18%	4%
Corporatie meergezins	0%	0%	0%	0%
Corporatie kamers	0%	0%	0%	0%
Particulier vrijstaand	0%	3%	3%	7%
Particulier tweekapper	0%	1%	3%	4%
Particulier rijwoning	3%	12%	36%	3%
Particulier meergezins	0%	0%	0%	0%
Particulier kamers	0%	0%	0%	0%
aandeel per woonmilieu	4%	20%	60%	17%

PMC 7 - Senioren

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	0%	0%	0%	0%
Corporatie meergezins	2%	19%	38%	2%
Corporatie kamers	0%	0%	0%	0%
Particulier vrijstaand	0%	0%	0%	0%
Particulier tweekapper	0%	0%	0%	0%
Particulier rijwoning	0%	0%	0%	0%
Particulier meergezins	3%	23%	11%	2%
Particulier kamers	0%	0%	0%	0%
aandeel per woonmilieu	3%	17%	38%	1%

PMC 8 - Onzelfstandigen

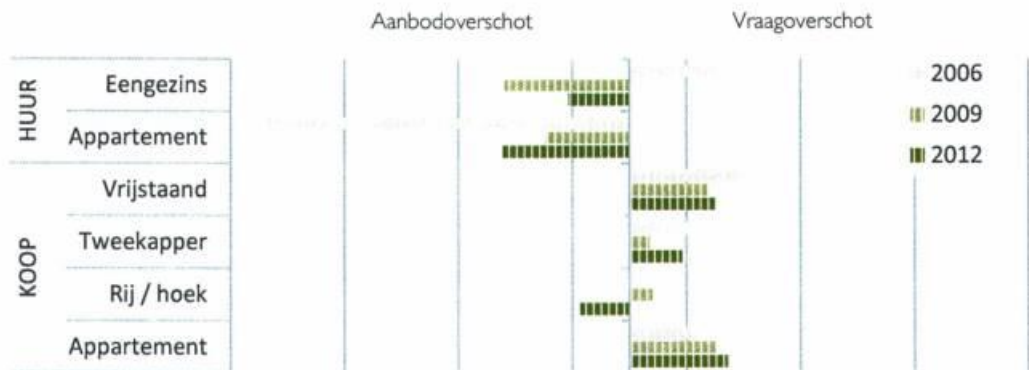
	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	0%	1%	4%	1%
Corporatie meergezins	2%	13%	29%	1%
Corporatie kamers	1%	4%	1%	0%
Particulier vrijstaand	0%	0%	1%	1%
Particulier tweekapper	0%	0%	0%	0%
Particulier rijwoning	0%	3%	5%	0%
Particulier meergezins	1%	13%	8%	1%
Particulier kamers	2%	5%	2%	0%
aandeel per woonmilieu	7%	39%	50%	4%

2 Uitkomsten analyse WoON 2006 – 2009 – 2012

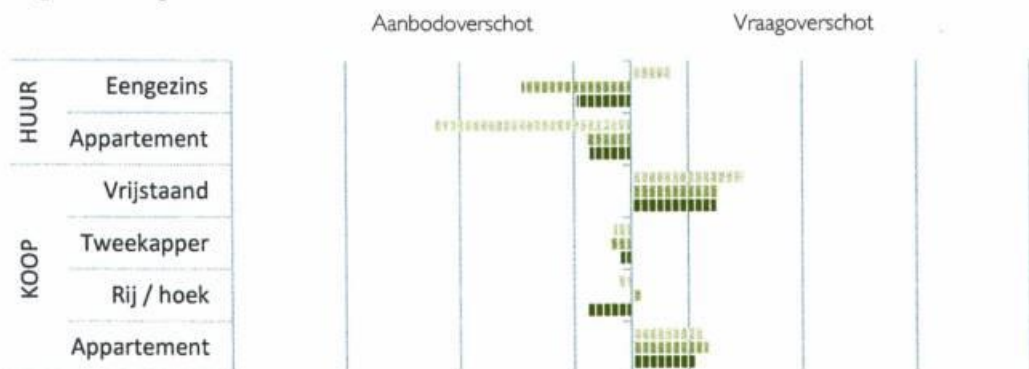
Naar woningtype

Percentage is het saldo tussen huidige bewoning verhuiscandidate en gewenste bewoning. Voorbeeld bij het eerste staafje: onder verhuiscandidate in 2006 in Groningen woont 6% in een eengezins huurwoning, 16% wenst een eengezins huurwoning. Saldo is 10% vraagoverschot.

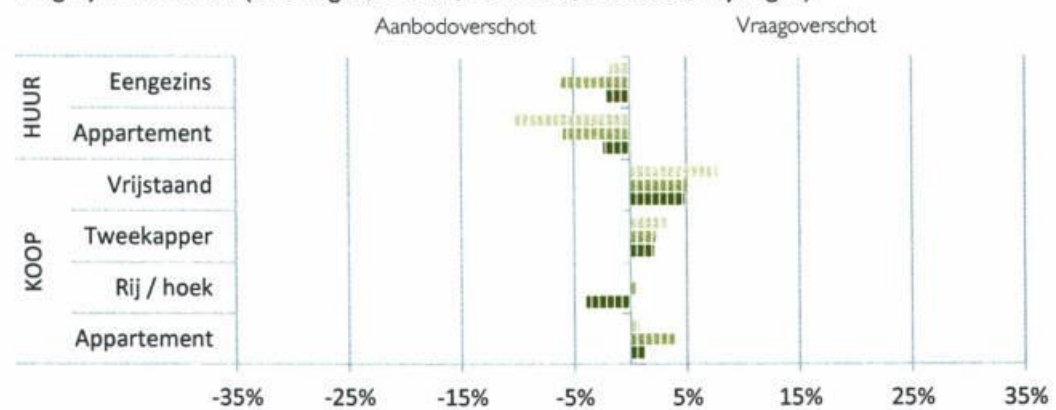
Gemeente Groningen



Regio Groningen-Assen



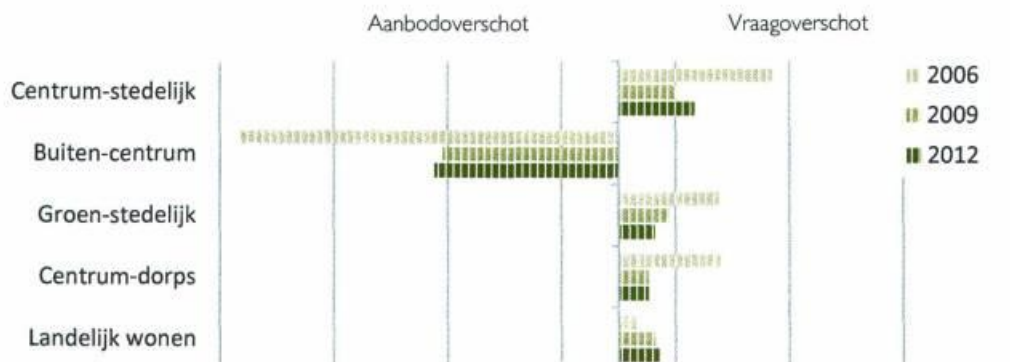
Vergelijkbare steden (Groningen, Zwolle, Deventer, Enschede, Nijmegen)



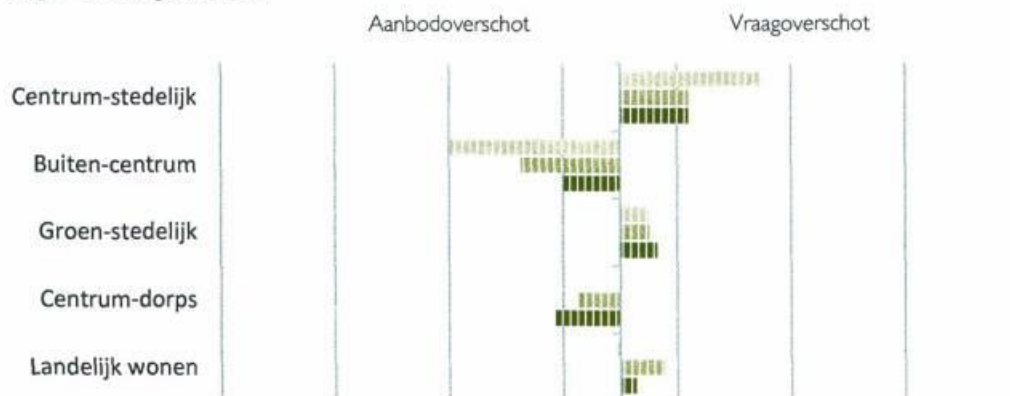
Naar woonmilieu

Zie voor een toelichting op de meetmethode de vorige pagina.

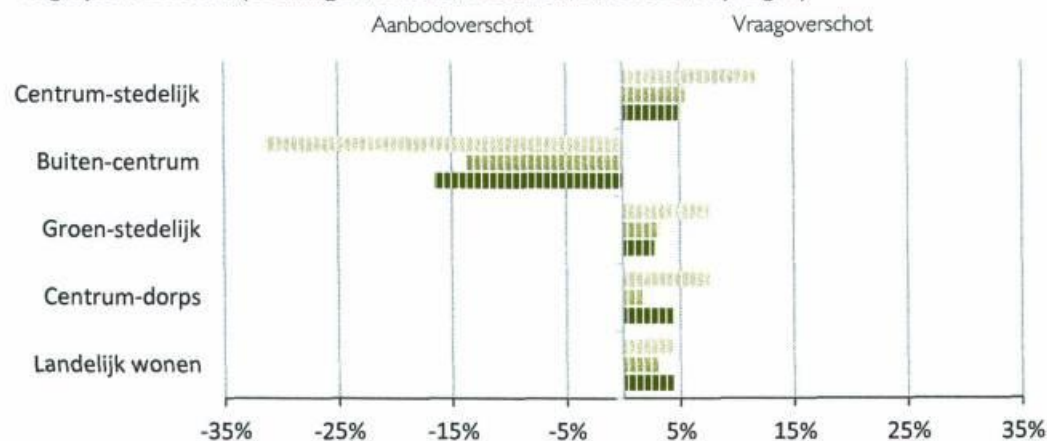
Gemeente Groningen



Regio Groningen-Assen



Vergelijkbare steden (Groningen, Zwolle, Deventer, Enschede, Nijmegen)



3 Gebiedsindeling

Stedelijk (vooroorlogs)	Binnenstad-noord	Damsterbuurt	Korrewegbuurt
	Binnenstad-oost	De Hoogte	Kostverloren
	Binnenstad-west	Friestraatweg	Oosterparkbuurt
	Binnenstad-zuid	Gorechtbuurt	Oosterpoortbuurt
	Bloemenbuurt	Grunobuurt	Oost-Indischebuurt
	Centrum	Helpman-oost	Oranjebuurt
	Coendersborg	Helpman-west	Rivierenbuurt
	Concordiabuurt	Herewegbuurt	Schildersbuurt
	Corpus den Hoom-zuid	Industriebuurt	Stadscentrum
			Zeeheldenbuurt
Naoorlogse stad	Ulgersmaborg	Hoogkerk-zuid	Selwerd
	Beijum-oost	Laanhuizen	Stadspark
	Beijum-west	Lewenborg-noord	Villabuurt-oost
	Corpus d. Hoom-noord	Lewenborg-west	Villabuurt-west
	De Kring	Lewenborg-zuid	Vinkhuizen-noord
	De Wijert-noord	Oosterhoogebrug	Vinkhuizen-zuid
	De Wijert-zuid	Paddepoel-noord	West-Indischebuurt
	Florabuurt	Paddepoel-zuid	Ulgersmaborg
	Hoogkerk-dorp		
(recente) Uitbreiding	Bangeweer	Engelbert	Middelbert
	Bovenstreek	Euvelgunne	Noorderhoogebrug
	De Held	Koningslaagte	Ruischerbrug
	De Hunze	Leegkerk	Universiteitscomplex
	Dorkwerd	Meerstad	Vierverlaten

4 What goes in must come out: hoe prognoses werken

Onderdeel van dit onderzoek is ook: prognoses analyseren en daarvan leren met oog op nieuwe toekomstvoorspellingen. Er zijn diverse prognoses, landelijk of lokaal, die elk overal een andere uitkomst geven. Het is voor de gemeente belangrijk om te toetsen en stevig te onderbouwen of het gemeentelijke model GbPro een goede prognose voor Groningen is, of dat beter een andere prognose als uitgangspunt kan dienen.

Het gaat daarbij niet om de platte uitkomst van de prognose: een prognose kan ook bij toeval uitkomen. Het gaat er om welke aannames vooraf gedaan zijn, hoe die doorwerken in de uitkomsten, en of die passen bij de Groninger praktijk op de woningmarkt. What goes in must come out...

Specifiek in Groningen moeten we alert zijn op de rol van de studentenpopulatie in prognoses. Ze zijn met velen, maar ze vormen geen gewone partij op de woningmarkt.

De verschillende prognosemodellen werken met verschillende ingrediënten in verschillende hoeveelheden. De grootste verschillen in uitkomsten ontstaan door:

- Aannames in migratie, gevoed door trends uit het verleden en / of door aannames over maatschappelijke ontwikkelingen en woonwensen;
- Programmering, zeker als er sprake van grote bouwprogramma's.

We gaan hierna preciezer in op de verschillende prognoses en hun ingrediënten. Dat is geen zuiver technische beschrijving maar vooral een uitleg van de rol en impact van die ingrediënten van een prognose.

Vier relevante prognoses, ontleden naar aannames

Vier prognoses die we onder de loep nemen, zijn:

- CBS/Pearl;
- Primos;
- IPB (variant op Primos, in gebruik bij de provincie Groningen);
- GbPro.

We ontleden deze prognoses elk naar aannames, voor zover zij een rol spelen in de input en output. Daarbij kijken we naar bevolkingsontwikkeling en – voor de programmering relevant – de huishoudensontwikkeling.

1. natuurlijke ontwikkeling;
2. migratie;
3. sociaaleconomische factoren zoals woonwensen, individualisering en recessie;
4. bouwprogrammering.

I. Natuurlijke ontwikkeling: relatief goed voorspelbaar

Elementen

Natuurlijke ontwikkeling bestaat uit:

- bevolkingsprognose: geboorte minus sterfte;
- huishoudensprognose: huishoudensvorming en –ontbinding.

Rol in de prognose, onzekerheidsfactor

De natuurlijke ontwikkeling is de minst fluctuerende factor in verschillende prognoses:

- Geboorte en sterfte is relatief precies te voorspellen op basis van vruchtbaarheidscijfers en sterftcijfers uit het verleden;
- Huishoudensverdunding is een belangrijke 'natuurlijke' factor bij huishoudensprognoses;
- Huishoudensverdunding hangt af van kinderen die uit huis gaan, samenwonen of uit elkaar gaan, kinderen krijgen of overlijden van leden van het huishouden. Sociaal-culturele, economische en demografische ontwikkelingen (bijvoorbeeld individualisering, recessie, vergrijzing) zijn hierin bepalend.

Grote verschillen ontstaan vooral bij ver vooruitkijken in combinatie met aannames over migratie op korte termijn (zie element 2. Migratie). Als voorbeeld: stel dat we aannemen dat er op korte termijn veel studenten instromen, en dat we bovendien aannemen dat zij vaker dan voorheen in Groningen blijven, dan leidt dat op middellange termijn tot een groot geboorteoverschot (studentes worden moeders) en op lange termijn tot veel starters (hun kinderen gaan uit huis).

Een klein verschil in de aanname over huishoudensverdunding of -vorming kan – zeker op langere termijn – leiden tot grote verschillen in prognose van de huishoudensgroei. Belangrijk voor Groningen is de grote studentenpopulatie. De Groningse woningvoorraad omvat ca. 90.000 woningen, het aantal huishouden ca. 110.000. Bij voorspellingen is het noodzakelijk 'gewone' huishoudens te scheiden van 'studentenhuishoudens' die lang niet allen om een zelfstandige woning vragen.

Trends

Landelijke prognoses gaan uit van een afnemende natuurlijke groei als gevolg van een stabiel geboortecijfer, stijgende levensverwachting maar door vergrijzing toch een oplopend sterftcijfer, vooral na 2020. Effect is dat er in Nederland nog groei verwacht wordt tot ongeveer het jaar 2040. Per regio zijn de verschillen echter groot en groeiend.

2. Migratie: grote impact, moeilijk voorspelbaar

Elementen

Migratie bestaat uit instroom en uitstroom van personen en huishoudens, met onderscheid naar binnenlandse migratie (tussen gemeenten) en buitenlandse migratie.

Rol in de prognose, onzekerheidsfactor

De factor buitenlandse migratie is op landelijk niveau, en vooral in de Randstad, een factor van betekenis met een hoge mate van onzekerheid, maar in Groningen is deze factor minder van invloed op het totaalresultaat van de prognose.

Binnenlandse migratie is zeer bepalend voor de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens, ook in de gemeente Groningen. Jaarlijks verhuizen ruim 30.000 personen van, naar of binnen Groningen, terwijl het geboorteoverschot jaarlijks hooguit 750 personen is. Een kleine fluctuatie in verhuizingen leidt tot een veel groter effect dan in natuurlijke ontwikkeling.

Aannames doen over migratie is moeilijk. Trends uit het verleden zijn vaak bruikbaar maar moeten wel in hun context geplaatst worden. Ontstaat migratie door pull- of door pushfactoren? Als voorbeeld de gemeente Bedum: deze gemeente kende in de periode 2000-2010 een vertrekoverschot. Kwam dat doordat mensen liever elders gingen wonen (pullfactor) of doordat er onvoldoende woningaanbod was in de gemeente Bedum (pushfactor)? Was er te weinig vraag of te weinig aanbod? Om die reden is het belangrijk de overwegingen van mensen te kennen. Zie ook thema 3. Maatschappelijke factoren en thema 4. Programmering.

Trends

Omdat binnenlandse migratie een grote factor is in de bevolkings- en huishoudensontwikkeling, is migratie ook de belangrijkste drijver achter de trend die zichtbaar is op onderstaand kaartje. Binnen regio's is er clustering in voorzieningencentra plus forensengemeenten. Op landelijke schaal is er clustering in de stadsgewesten en de Randstad in het bijzonder.

3. Maatschappelijke factoren

Elementen

Maatschappelijke factoren zijn vaak bepalend voor verhuisgedrag. Er zijn er vele die onderling samenhangen. Uit diverse analyses, waaronder het Groningse 'Groeï, Krimp en Migratie' blijken maatschappelijke ontwikkelingen en daaruit volgende woonwensen in grote mate sturend zijn voor verhuisgedrag. Alleen in gebieden waar de druk op de woningmarkt hoog is, zien we ook woningmarktredenen een grote rol spelen (zie thema 4. Programmering).

Rol in de prognose, onzekerheden

Sommige prognoses nemen trends uit het verleden als enige maat voor migratie, andere nemen ook maatschappelijke trends en lokale bijzonderheden mee. Voor zover het om landelijke trends gaat, zijn zij in te bedden in landelijke prognosemodellen, maar lokale bijzonderheden zijn alleen goed in te bedden in lokale prognoses (of lokale uitwerkingen van landelijke modellen). Daar waar sprake is van duidelijke lokale afwijkingen ten opzichte van het landelijke beeld, zijn de verschillen in de modellen ook groter.

Trends

We beschrijven enkele samenhangende ontwikkelingen die belangrijk zijn:

- Vergrijzing, generatie-effect, schaalvergroting: wanneer ouderen minder mobiel en meer zorgbehoevend worden, hechten zij grotere waarde aan de nabijheid van voorzieningen zoals detailhandel en zorg. Vooral bij commerciële voorzieningen zien we schaalvergroting optreden. Een deel van de senioren verhuist om die reden naar plekken waar dergelijke voorzieningen geclusterd zijn; van kleine naar grote dorpen, van dorpen naar stedelijk gebied. Deze migratie is vaak binnen een straal van 10 kilometer in de eigen gemeente of regio;
- Ontgroening, dubbele inkomens, schaalvergroting: het aantal schoolgaande kinderen neemt landelijk af, in sommige gebieden ook het aantal scholen. Het aantal tweeverdieners is sterk toegenomen. Opgeteld kiezen gezinnen met kinderen en een dubbel inkomen vaak voor wonen op een bereikbare plek met oog op werk, en met kindgerelateerde voorzieningen nabij. Net als bij senioren leidt dit tot migratie van kleine dorpen naar grote dorpen, van dorpen naar stedelijk gebied, van minder bereikbare naar goed bereikbare plekken. Deze migratie vindt relatief vaak plaats over grotere afstanden, regio-overschrijdend, vooral bij hoger opgeleiden;
- Economische groei, doorstroming, individualisering: Tijdens een recessie als de huidige worden minder kinderen geboren. Tijdens een hoogconjunctuur zijn er meer mogelijkheden om zelfstandig te gaan wonen, onder starters maar ook onder gevallen van echtscheiding. Economische recessie dempt de huishoudensgroei. In een dynamische woningmarkt is het bovendien gemakkelijker om stappen te zetten op de woningmarkt. Het onderzoek Groei, Krimp en Migratie toont aan dat er blijvend druk is op de regio Groningen-Assen, maar de recessie remt de latente toestroom naar de regio af.

4. Programmering en marktdruk

Elementen

Sommige prognoses gebruiken programmering als belangrijke input voor de uitkomsten. Bijvoorbeeld door de 'harde' plannen voor de korte termijn in te mengen, en op langere termijn, bij grotere onzekerheden bij het programma, over te schakelen op migratietrends.

Rol in de prognose, onzekerheden

Deze manier van werken is nuttig zolang er goede reden is om aan te nemen dat de programmering realistisch is. We hebben de afgelopen jaren gezien dat programmeren zeker geen garantie is voor daadwerkelijke realisatie. Dat maakt prognoses van deze aard kwetsbaar. Vooral aannames over grote bouwprogramma's kunnen leiden tot grote afwijkingen in de prognose-uitkomsten. Ze geven geen zicht op de woningbehoefte maar slechts op het effect van een gegeven bouwprogramma.

Trends

Een jaar of tien geleden is eens becijferd dat Nederland moest groeien tot 25 miljoen inwoners, om alle bouwplannen van dat moment gevuld te krijgen. Een structureel verschijnsel is overprogrammering van gemeenten:

- Dit is deels te verantwoorden omdat er altijd sprake is van planuitval of –vertraging; landelijk was dat tot de economische crisis ongeveer 30%;
- Deels komt het voort uit (te grote) ambitie. Het aantal gemeenten dat in beleid en programmering uitgaat van een vestigingsoverschot is veel groter dan het aantal dat uitgaat van een vertrekoverschot.

Actuele prognoses, hun input en hun output

We beschrijven hierna de aard van de verschillende prognosemodellen die voor de gemeente Groningen (mogelijk) relevant zijn. We gaan achtereenvolgens per model in op:

- natuurlijke ontwikkeling;
- migratie binnenlands en buitenlands;
- woonwensen consumenten, naar woningtype of woonmilieu;
- programmering.

CBS/Pearl

De Pearl-prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek is een voornamelijk een trendprognose. De prognose is alleen gedetailleerd beschikbaar als bevolkingsprognose, en slecht in totalen per gemeente als het gaat om huishoudens:

- Natuurlijke ontwikkeling: de prognose houdt rekening met trends in geboorte van de afgelopen drie jaar en gemeentelijke verschillen in geboortecijfers (onder meer als gevolg van de verhouding allochtoon-autochtoon). Sterfte wordt berekend op basis van landelijke prognoses en gemeentelijke afwijkingen in levensverwachting en trends in sterfte in de afgelopen drie jaar. Deze methode is gebruikelijk;
- Migratie binnenlands: de prognose berekent vertrekkansen en maakt onderscheid tussen korte- en lange afstandsmigratie. De som van binnenlandse migratiestromen is op landelijke schaal nul. Na 10 jaar wordt het effect van de migratieontwikkeling uit de afgelopen jaren nog voor 50% als uitgangspunt genomen voor de periode van 10-20 jaar; het migratie-effect wordt dus getemperd. Vooral trends in de korte-afstandsmigratie zijn sterk afhankelijk van de actuele woningmarktsituatie (waar is passend aanbod?). Deze werkwijze is op gemeentelijk niveau kwetsbaar voor vooral de korte termijn voorspelling. Buitenlandse migratie wordt voorspeld op basis van trends;
- Woonwensen: de prognose gebruik aantrekkelijkheidsinschattingen in de aannames over binnenlandse migratie, waaronder de factor werk en opleidingsaanbod. Welke rol deze factoren spelen in de uitkomst is niet inzichtelijk;
- Programmering: migratietrends zijn leidend, behalve als het woningbouwprogramma voor de komende jaren structureel afwijkt van het bouwprogramma in voorgaande jaren.

Primos

De Primos-prognose van het Directoraat-Generaal Wonen is een trendprognose waarin programmering meer invloed heeft dan in de Pearl-prognose:

- Natuurlijke ontwikkeling: de techniek is licht afwijkend maar de gedachte erachter is overeenkomstig met de Pearl-prognose: ook deze prognose bouwt voort op trends uit het verleden en regionale verschillen in vruchtbaarheid;
- Migratie binnenlands, woonwensen en programmering: deze factoren grijpen in elkaar in de Primos prognose. Het bekende woningbouwprogramma speelt een grote rol. Wanneer dat niet bekend is, wordt de migratietrend uit het verleden als uitgangspunt aangehouden. Naast trends uit het verleden spelen ook regionale ruimte op de woningmarkt en de populariteit van woonmilieus een rol. De prognose maakt daarbij – net als Pearl - onderscheid in binnenregionale en buiten-regionale migratie. De som van binnenlandse migratiestromen is op landelijke schaal nul.

IPB

De provincie Groningen werkt met het IPB model. Dit model biedt vrijheid om aannames over natuurlijke ontwikkeling, migratie en programmering aan te passen:

- Natuurlijke ontwikkeling: de basis is gelijk aan de Primos prognose;
- Migratie: de provincie hanteert trends uit het verleden als maat voor voorspelling van de toekomstige migratie. Dat leidt vergeleken met Primos en Pearl vooral tot verschillen in binnenlandse migratieverwachtingen. Daar waar aanwijsbare redenen zijn om migratie niet als maat te nemen, past de provincie de prognose aan, zoals het ontbreken van bouwlocaties door procedurele vertraging en noodgedwongen uitstroom van huishoudens als gevolg;
- Woonwensen: spelen geen directe rol;
- Programmering: speelt geen rol.

GbPro

Deze prognose is gemaakt met het programma GbPro ontwikkeld door Pronexus BV in opdracht van, en in overleg met gemeenten aangesloten bij de Vereniging van Statistiek en Onderzoek (VSO). Factoren die in het GbPro model gebruikt zijn:

- Natuurlijke ontwikkeling: leeftijdsspecifiek vruchtbaarheidscijfer en sterftecijfer van de gemeente in de afgelopen 5 jaar. Alle andere prognoses gebruiken (ook) de landelijke CBS-prognose;
- Migratie: het binnenlands migratiesaldo wordt bepaald op basis van de ontwikkeling van de woonruimtevoorraad, vestigingskans en vetrekkans. Het buitenlands migratiesaldo wordt geschat aan de hand van de landelijke prognoses van het CBS (2006-2050) en de trend van toestroom daarvan naar Groningen in de afgelopen tien jaar. In verband met een extra verwachte instroom van buitenlandse studenten wordt hierop een correctie toegepast.
- Woonwensen: spelen geen directe rol;
- Programmering: bij de ontwikkeling van de woonruimtevoorraad wordt gebruik gemaakt van de woningbouwplanning (nieuwbouw, sloop, splitsing).

Socrates 2010

Socrates is meer dan een demografische prognose, maar veeleer een marktprognose. De prognose is gebaseerd op Primos, verwachtingen ten aanzien van de inkomensontwikkeling (van SoZaWe en CPB) en het WoON. De meest recente versie bouwt voort op documenten uit 2009. Er is een nieuwe versie in ontwikkeling, op basis van het WoON 2012 en actuele gegevens van Primos, SoZaWe en CBS. De aannames over demografie zijn gelijk aan Primos.



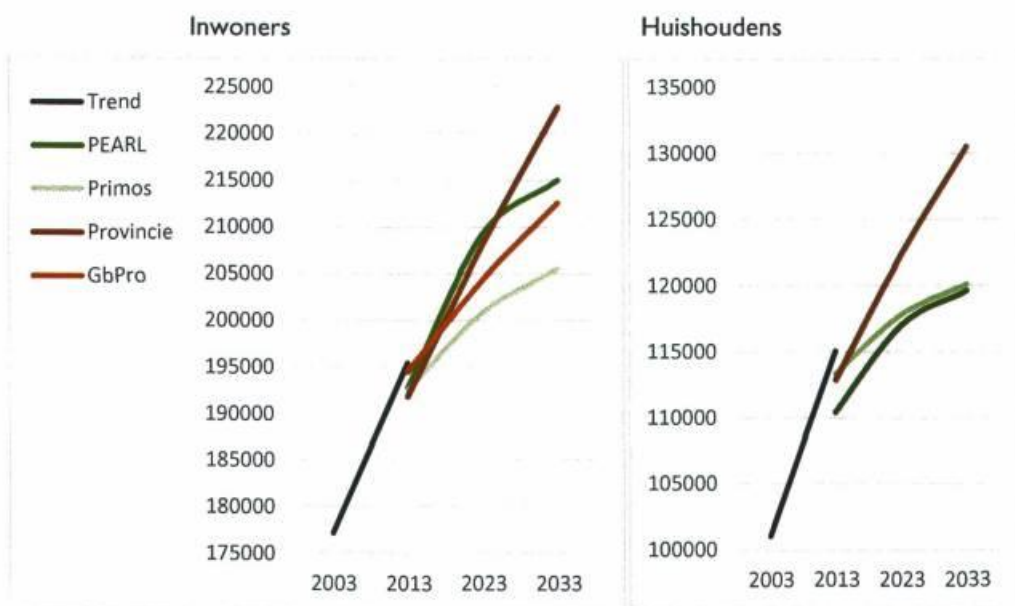
We benutten de uitkomsten van Socrates 2010 niet in dit hoofdstuk, maar wel bij het bepalen van de kwalitatieve vraag naar woningtypen en woonmilieus in Groningen.

5 Huishoudensprognoses: grote verschillen in voorspellingen

In hoofdstuk 3 bespraken we de methodieken van de verschillende prognosemodellen en gaven we het advies om te werken met een verder uitgewerkte versie van de GbPro prognose, met daarbij afstemming met de provinciale prognose.

We zetten hier nu de vooruitblikken van de prognoses op rij. Op hoofdlijnen vergelijken we alle modellen. We zoomen in op de uitkomsten van de provinciale en gemeentelijke prognose, naar leeftijd en huishoudenssamentelling:

- Zoals ook bij de terugblik bleek, wist geen van de prognoses de snelle groei van het aantal inwoners en huishoudens te voorspellen. Het startpunt van de prognoses ligt daardoor lager. Alleen GBPro sluit redelijk aan;
- De provinciale prognose is duidelijk trendvolgend en zet de sterke groei ver door, naar ruim 220.000 inwoners en ruim 130.000 huishoudens in 2033;
- De andere prognoses komen lager uit: 210.000 inwoners en 120.000 huishoudens in 2033, met uitzondering van Primos, die qua inwonertal nog lager uitkomt, op 215.000.



Bevolking	2003	2013	2013	2023	2033	2013-23	2023-33
Trend	177172	195418					
PEARL			192700	209200	215000	16500	5800
Primos			192590	200853	205515	8263	4662
Provincie			191865	208091	222849	16226	14758
GbPro			194518	204405	212602	9887	8197
Huishoudens	2003	2012	2013	2023	2033	2013-23	2023-33
Trend	101033	115047					
PEARL			110400	117000	119600	6600	2600
Primos			113291	117796	120087	14014	4505
Provincie			112858	122328	130475	14014	9470

De verschillen in de prognose-uitkomsten zijn beter te duiden wanneer we inzoomen op subgroepen. Er zijn gelijkgestemde geluiden over de ontwikkeling van de leeftijdsgroepen 25-45 jaar en 65-85 jaar, zowel qua inwoners als huishoudens. Ook schatten alle prognoses een groei van het aantal gezinnen én het aantal singles in.

Bij alle andere groepen zien we forse verschillen in uitkomst:

- Belangrijk is de groep **studenten**, meestal in de leeftijd van 15-25 jaar. De laatste jaren groeide deze groep sterk: van 46.000 studenten in 2006 naar 54.000 in 2012. De Apollo-prognose (ABF, Ministerie) gaat uit van een groei van de landelijke studentenpopulatie tot 2024;
- Doorrekening voor de stad Groningen komt uit op een groei met ca. 6.600 studenten waarvan naar verwachting ca. 3.900 daadwerkelijk extra in de stad komen wonen tussen 2012 en 2020 (dat wil zeggen: een dalende groei). Opvallend is dat de Primos-prognose (óók van ABF) uitgaat van krimp van de leeftijdsgroep 15-25 jaar. De gemeentelijk GbPro prognose sluit het meest aan op de voorspelling van het groeiende aantal studenten (bij benadering 1.500 personen groei in de leeftijdsklasse 15-25), de provinciale prognose gaat ook uit van groei van deze leeftijdsgroep (ongeveer 750);
- Er is groot verschil in voorspelling bij de groep 45-65 jarigen. Lokale prognoses (gemeente, provincie) gaan uit van stabilisatie van het aantal inwoners en beperkte groei van het aantal huishoudens van deze leeftijd. Landelijke prognoses voorspellen krimp;
- Provincie en Primos gaan uit van grote groei van 85-plussers na 2023, gemeente en Pearl verwachten een kleine groei.