

# COMPANEN

## Woningbehoefteonderzoek

2024 tot en met 2040



Regio Groningen-Assen  
STEDELIJK NETWERK

## Regio Groningen-Assen

11 november 2024

Definitief



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 11 november 2024

TITEL Woningbehoefteonderzoek

OPDRACHTGEVER Regio Groningen-Assen

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga  
Laurens van Dongen

PROJECTNUMMER 3500.111/G

STATUS Definitief

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>			
1.1	Vraagstelling	5			
1.2	Onderzoeksopzet	5			
1.3	Leeswijzer	6			
<b>2</b>	<b>Samenvatting, conclusies en advies</b>	<b>7</b>			
<b>3</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>12</b>			
3.1	Inwoners en huishoudens	13			
3.2	Inkomenspositie van huishoudens	17			
3.3	Samenstelling van de woningvoorraad	18			
3.4	Verhuisbewegingen binnen de regio	22			
3.5	Verhuisbewegingen naar de RGA	23			
<b>4</b>	<b>Druk op de regionale woningmarkt</b>	<b>27</b>			
4.1	Marktdruk koopsector	27			
4.2	Marktdruk sociale huursector	32			
4.3	Marktdruk particuliere huurmarkt	33			
<b>5</b>	<b>Ontwikkeling regionale woningbehoefte</b>	<b>35</b>			
5.1	Huishoudensontwikkeling	35			
5.2	Ontwikkeling huishoudens naar samenstelling	37			
5.3	Kwantitatieve woningbehoefte	38			
5.4	Woningbehoeftescenario's	40			
<b>6</b>	<b>Toekomstige woningbehoefte in beeld</b>	<b>42</b>			
6.1	Woonwensen van doelgroepen	42			
6.2	Vraag-aanbod in de regio	43			
6.3	Kwalitatieve uitwerking scenario's	45			
6.4	Kwalitatieve woningbehoefte naar woonmilieus	49			
6.5	Doorstroming	51			
6.6	Doorkijk naar de periode na 2040	52			
6.7	Vergelijking met de planvoorraad	53			
6.8	Vraag naar bijzondere woonvormen	54			
6.9	Woningvraag studenten in Groningen	55			
<b>7</b>	<b>Betaalbaarheid en sociale huur</b>	<b>60</b>			
7.1	Toename behoefte sociale huur	60			
7.2	Prognose inkomensgroepen	62			
7.3	Positie van starters en middeninkomens in de regio	63			
<b>8</b>	<b>Woningvraag specifieke aandachtsgroepen</b>	<b>66</b>			
8.1	Ouderen	66			
8.2	Arbeidsmigranten	69			
8.3	Woonwagenbewoners	70			
8.4	Statushouders	71			
8.5	Uitstroom zorggroepen	72			
8.6	Spoedzoekers	73			
	<b>Bijlage 1: Overzicht respons</b>	<b>75</b>			
	<b>Bijlage 2: Begrippenlijst</b>	<b>78</b>			
	<b>Bijlage 3: Factsheets per gemeente</b>	<b>81</b>			

# 1 Inleiding

De druk op de woningmarkt is in heel Nederland groot. Er ligt een grote opgave in het realiseren van (betaalbare) nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad. Naast huisvesting van ‘reguliere’ groepen op de woningmarkt als starters, gezinnen en ouderen is nieuwbouw nodig voor het verbeteren van de positie van verschillende aandachtsgroepen. Denk aan mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, (dreigend) dak- en thuislozen, statushouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

Het Rijk heeft volkshuisvesting de afgelopen jaren een impuls gegeven en neemt haar verantwoordelijkheid om te komen tot het realiseren van 100.000 woningen in Nederland per jaar. Op 15 februari 2023 is de regionale woondeal in de Regio Groningen-Assen getekend. Hierin hebben de Drentse en Groningse gemeenten afgesproken hoeveel woningen de regio bijdraagt aan de nationale woningbouwopgave.

In de regio Groningen-Assen werken de overheden en woningcorporaties samen aan een beter functionerende woningmarkt. Om vinger aan de pols te houden voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment, voeren zij gezamenlijk onderzoek uit. Het is van belang dat er een gezamenlijke onderlegger en vertrekpunt voor de opgave ontstaat in de vorm van een woningbehoefteonderzoek. Om een actueel beeld te krijgen van de behoefte laat de regio Groningen-Assen periodiek woningbehoefteonderzoek uitvoeren. Hiermee kunnen gemeenten, woningcorporaties en de provincies toetsen of de ambities die zijn opgesteld nog in lijn zijn met de daadwerkelijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het laatste woningbehoefteonderzoek komt uit 2019.

Figuur 1.1: Gemeenten in de regio Groningen-Assen, inclusief formele regiogrens (rood)



Het onderzoek vormt een belangrijke bouwsteen voor het maken van afspraken tussen gemeenten, corporaties en ontwikkelende partijen in de regio. Hierbij is het van belang dat er een breed gedragen beeld is van de vraag

van verschillende doelgroepen en de opgave die daaruit voortkomt. Het onderzoek biedt daarmee praktische handvatten voor de vertaling naar concreet beleid.

## 1.1 Vraagstelling

Met het onderzoek wil de regio actuele inzichten krijgen in de woningbehoefte. In het bijzonder is er aandacht voor betaalbaarheid van de huur- en de koopsector.

In dit onderzoek wordt inzicht geboden in:

- de huidige situatie op de regionale woningmarkt;
- de opgaven op de woningmarkt naar huur en koop, naar zowel prijsklassen, woningtypes en woonmilieus;
- de woonvraag van doorstromers, starters, studenten en bijzondere doelgroepen;
- resultaten op korte termijn (tot en met 2030), middellange termijn (tot en met 2035 en 2040) en op de lange termijn (tot 2050).

## 1.2 Onderzoeksopzet

### *Statistische analyse bestaande bronnen*

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

- De analyse van de bevolking en huishoudenssamenstelling is gebaseerd op CBS-statistieken.

- De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van de gemeentelijke WOZ-registraties en voorraadgegevens van de corporaties.
- De dynamiek op de sociale huur- en koopmarkt is in beeld gebracht op basis van verhuurgegevens van de corporaties en transactiecijfers van het Kadaster.
- De verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht met behulp van CBS-Microdata. Deze microdatabestanden geven inzicht in alle feitelijke verhuisbewegingen in de periode 2017 tot en met 2022.
- Voor het in beeld brengen van de woonzorgbehoefte is gebruik gemaakt van bestaand provinciaal onderzoek uitgevoerd door Stec (Groningse gemeenten) en Companen (Drentse gemeenten).

### *Enquête onder zelfstandige huishoudens en thuiswonende jongeren*

Daarnaast is er een enquête gehouden onder huishoudens in de regio. Hiervoor is een steekproef getrokken onder alle huishoudens. Daarnaast is een aanvullende steekproef getrokken onder thuiswonende jongeren in de leeftijd tot 30 jaar om de vraag van starters in beeld te brengen. In de gemeente Groningen zijn hierbij ook onzelfstandig wonende jongeren meegenomen.

In de enquête (die zowel via internet als schriftelijk ingevuld kon worden) zijn vragen voorgelegd over onder andere de huidige woonsituatie, de woontevredenheid, eventuele verhuisplannen en woonwensen indien men wil verhuizen.

### *Respons*

In totaal hebben 14.591 respondenten deelgenomen (13.029 zelfstandige huishoudens en 1.562 thuiswonende jongeren) aan de enquête. Daarmee is de respons ruim voldoende om op het niveau van de gemeenten en de regio betrouwbare uitspraken te doen. Binnen de gemeenten hebben we onder-

scheid gemaakt naar deelgebieden. Voor de meeste deelgebieden is voldoende respons behaald voor betrouwbare uitkomsten. We zijn uitgegaan van een betrouwbaarheidsniveau van 95% en foutmarges van maximaal 5% op gemeenteniveau en 7% op het niveau van deelgebieden. In de praktijk zijn de foutmarges op gemeenteniveau nog kleiner<sup>1</sup>. Waar de respons in de deelgebieden niet is gehaald, zijn gebieden samengenomen om toch uitspraken te kunnen doen. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de respons per gemeente en deelgebied.

Als aanvulling op deze rapportage zijn er twee **dashboards** beschikbaar met resultaten van de enquête op het niveau van de gemeenten en daarbinnen ook deelgebieden. De dashboards zijn via de onderstaande links te raadplegen:

- [Dashboard enquêteresultaten zelfstandige huishoudens](#)
- [Dashboard enquêteresultaten jongeren](#)

### 1.3 Leeswijzer

We belichten in deze rapportage verschillende onderwerpen die van belang zijn voor de regionale woningmarktontwikkelingen. Het gaat dan om de huidige situatie op de woningmarkt, de groei van de woningbehoefte, samenstelling van de woningbehoefte, behoefte aan sociale huur, kansen voor midden-groepen en de omvang en samenstelling van de woonbehoefte in het licht van de Woondealafspraken en de lijnen vanuit de Nationale Woon- en Bouw-agenda en de woonbehoefte van specifieke aandachtsgroepen. Deze onderwerpen zijn in deze rapportage successievelijk beschreven. Waar relevant om verschillen binnen de regio te duiden, wordt ingezoomd op uitkomsten per gemeente. De uitwerking per gemeente is vormgegeven in factsheets.

---

<sup>1</sup> Omdat het uitgangspunt was uitspraken te kunnen doen op het niveau van de deelgebieden, zijn per gemeente meer enquêtes afgenomen dan nodig zijn voor betrouwbare uitkomsten met

maximaal 5% foutmarges op gemeenteniveau. Hierdoor zijn de uitkomsten op gemeenteniveau preciezer, met kleinere foutmarges.

## 2 Samenvatting, conclusies en advies

### Behoefte groter dan woondeal-ambitie

Uit het nieuwe woningbehoefteonderzoek blijkt een netto uitbreidingsbehoefte van ongeveer 19.500 woningen in de regio Groningen-Assen in de periode 2024 tot en met 2030. Tussen 2030 en 2040 is er een netto uitbreidingsbehoefte met nog eens ruim 12.000 woningen, waarvan 7.500 in de periode tot en met 2035. Met de Woondeals voor de regio is getekend voor het bouwen van 25.750 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Rekening houdend met de voorziene sloop in enkele gemeenten gaat het in de Woondeals om een totale netto uitbreiding met +20.100 woningen. Hiervan zijn er in de afgelopen twee jaar al ruim 4.925 opgeleverd. De restopgave in het kader van de Woondeal is daarmee netto zo'n 15.200 woningen. De uitbreidingsbehoefte op basis van het nieuwe woningbehoefteonderzoek komt voor dezelfde periode uit op zo'n 19.500 woningen. De extra woningbehoefte op basis van dit onderzoek is op regioniveau dus ongeveer 4.300 woningen hoger dan de opgave waar in de woondeals afspraken over zijn gemaakt.

Het is goed om te constateren dat er veel behoefte is aan de woningen die de komende jaren worden gebouwd. **Daarom adviseren we om in ieder geval vol in te zetten op het realiseren van de afspraken uit de Woondeals en idealiter meer te doen.** De periode tot 2031 is relatief kort. Als minder woningen worden toegevoegd dan nodig om te voorzien in de huishoudensgroei en de inloop van het woningtekort, duurt het langer om het tekort terug te brengen. Daarbij blijken de huidige harde plannen (ongeveer 10.750 woningen) nog niet voldoende om in de volledige vraag te voorzien. **Zorg daarom voor het**

*opharden van bestaande plannen en indien nodig het toevoegen van plannen.*

Bij het ontwikkelen van nieuwbouw zijn er meer aspecten die moeten worden meegewogen dan enkel de kwantitatieve vraag. Er zijn naast wonen nog tal van andere ruimteclaims: natuur, bedrijvigheid, recreatie en mobiliteit. Om te bepalen hoeveel woningen waar gebouwd kunnen worden, zullen deze en andere ruimtelijke aspecten ook meegenomen moeten worden. De behoefte is op regioniveau hoger dan waar in de Woondeals afspraken over zijn gemaakt. Vooralsnog zijn de kwantitatieve ambities uit de Woondeals leidend. Maar de behoeftcijfers zijn uiteraard wel relevant als doorkijk naar de lange termijn (na 2030) en als er zich mogelijkheden aandienen om alsnog de nieuwbouwproductie te verhogen, hetzij als (sub)regio, hetzij als individuele gemeente. Nieuwbouw is overigens niet de enige manier om te voorzien in de extra woningbehoefte. ***Ga na welke mogelijkheden er zijn in de bestaande woningvoorraad, door het transformeren van niet-woongebouwen naar woningen en door het splitsen van grotere woningen in meerdere kleine woningen.***

### Regio Groningen-Assen groeit door migratie

De bevolkingsgroei van de regio is de afgelopen jaren het gevolg geweest van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo. De laatste jaren is het met name een toename van de buitenlandse migratie die voor bevolkingsgroei zorgt. In de gemeente Groningen is de buitenlandse instroom het grootst binnen de regio en structureel positief. De instroom bestaat hier naast de instroom van vluchtelingen ook uit buitenlandse studenten en werknemers. In de overige gemeenten laat de buitenlandse instroom een wisselender beeld zien. In 2023 was er in alle regiogemeenten behalve Groningen sprake van een lager buitenlands migratiesaldo dan in de jaren daarvoor. Dit laat zien dat de omvang van de buitenlandse migratie niet zeker is en daarmee de bevolkingsgroei in de regio ook niet. In dit onderzoek zijn daarom verschillende scenario's

van de ontwikkeling van de woningbehoefte uitgewerkt. Naast een basis-scenario dat is gebaseerd op de provinciale huishoudensprognoses zijn dit een hoog scenario dat is geënt op de actuele druk op de woningmarkt in de regio en een laag scenario dat is gebaseerd op trends uit de periode dat er minder naar de regio werd verhuisd. Samen geven de scenario-uitwerkingen een bandbreedte voor de mogelijke ontwikkeling van de woningbehoefte.

### **Op langere termijn tweedeling tussen groei en krimp in de regio**

Op de langere termijn is er een duidelijke tweedeling te zien in de regio. Sommige gemeenten in de regio blijven volgens de prognoses groeien, terwijl in andere gemeenten de groei vanaf ongeveer 2035 omslaat in stabilisatie of mogelijk krimp van het aantal huishoudens. Dit laatste speelt potentieel in Noordenveld, Het Hogeland en Midden-Groningen. De gemeenten Groningen, Assen en Westerkwartier blijven volgens de prognose daarentegen ook op langere termijn doorgroeien. In Tynaarlo stabiliseert de bevolking zich volgens de prognose op termijn. De geprognosticeerde migratie komt voort uit historische trends. Dit staat los van de (ruimtelijke) mogelijkheden die er zijn om woningen toe te voegen. Mogelijk kan een deel van de extra woningvraag in de gemeente Groningen worden opgevangen in de omliggende gemeenten. Op basis van de historische migratiepatronen zijn de gemeenten ten westen en zuiden van Groningen hierin een eerste alternatief voor woningzoekenden die een suburbaan of dorps woonmilieu zoeken. De regionale woningbehoefte is groot. Gemeenten waar de geprognosticeerde woningbehoefte wat lager is dan de woondealafspraken dragen met de woningrealisatie bij aan het verlichten van de regionale druk en het faciliteren van de regionale woningbehoefte. *Benader de woningvraag vanuit een regionaal perspectief.*

### **Behoeft aan sociale huur en fair share principe**

Op regioniveau is er behoefte aan 5.400 sociale huurwoningen tot en met 2030; zo'n 28% van de totale woningbehoefte. Daarmee ligt deze vraag naar sociale

huur in lijn met de landelijke richtlijn uit de Nationale Woon- en Bouwagenda, namelijk dat iedere gemeente minimaal 30% sociale huur in haar nieuwbouwprogramma opneemt. Op gemeenteniveau zien we wel verschillen. In sommige gemeenten ligt de behoefte aan sociale huur op 30% of zelfs iets hoger (Midden-Groningen, Groningen), terwijl andere gemeenten vanuit hun historische context en lokale vraag juist een relatief kleine behoefte kennen. De behoefte aan sociale huur is echter niet hetzelfde als de ambitie om 30% sociale huur te bouwen. *De cijfers uit het onderzoek geven vooral aan wat de lokale vraag naar sociale huur is, daarbij komt nog (voor de meeste gemeenten) een aandeel sociale huur in het kader van het fair share principe; iedere gemeente levert minimaal een evenredige bijdrage (30%) in het bieden van voldoende sociale huurwoningen in de regio.* De vraag van specifieke aandachtsgroepen als statushouders, mensen met een beperking en mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en de jeugdzorg is ook vaak een vraag naar een sociale huurwoning. *Breid de voorraad uit met betaalbare woningen die snel te realiseren zijn en betrek deze groepen nadrukkelijk bij het fair share principe. Doet iedere gemeente hierin genoeg of zijn scherpere afspraken nodig?*

### **Hoe wordt betaalbare koop ook haalbare koop**

Uit het onderzoek blijkt op korte termijn een grote behoefte aan koopwoningen met een prijs onder de betaalbaarheidsgrens van € 390.000 (dit betreft 49% van de netto uitbreidingsbehoefte in de komende jaren). Hierbij speelt waarschijnlijk mee dat doordat de prijzen voor koopwoningen de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen woningzoekenden nu vaker een woning willen kopen om te voorkomen dat 'ze de boot dreigen te missen'.

Tegelijkertijd zijn de bouwkosten de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren, vooral in het goedkope segment tot € 290.000. *Vooraf in dit goedkope segment zal creatief moeten worden gekeken naar mogelijk-*



*heden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door kleinere woningen te bouwen, andere woonvormen, transformatie van bestaande woningen (splitsen) of gebouwen, of inzet van conceptuele bouwmethoden.*

Daarnaast blijft de bouw van dure koopwoningen (> € 390.000) belangrijk. Niet alleen omdat er behoefte aan is (ongeveer 18% van de totale netto uitbreidingsbehoefte), maar ook om de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen.

In de periode na 2030/2035 ligt het accent van de uitbreidingsbehoefte in de koopsector minder op het betaalbare segment en is er per saldo meer vraag in het duurdere koopsegment. Dit zien we in alle gemeenten in de regio, behalve Groningen. Hier is ook na 2030/2035 nog veel behoefte aan betaalbare koopwoningen. Er blijft daarnaast extra vraag naar appartementen/levensloopgeschikte woningen in de huursector. De vraag naar appartementen en levensloopgeschikte woningen is er overigens ook nadrukkelijk in de koopsector. In een deel van de gemeenten ontstaat op termijn potentiële vraaguitval bij goedkope gezinswoningen. Deze woningen zijn in de regio veel aanwezig. Als meer huishoudens ouder worden en de overstap willen maken naar een geschikte woning, komen veel van deze woningen in potentie op de markt. Dat zal gevolgen hebben voor de marktpositie van de minder courante woningen in dit segment, met mogelijke prijsdalingen tot gevolg. De consequentie kan zijn dat ouderen ervan afzien om hun woning te verkopen. Woonaanpassing wordt voor deze groepen belangrijker. *Wees voorbereid om mensen hierbij te kunnen informeren en ondersteunen.* Dit speelt in potentie in alle gemeenten behalve Groningen en Westerkwartier in de periode na 2030.

### **Betaalbaarheid versus gewenste woonkwaliteit**

Bij het voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen speelt de balans tussen prijs en gewenste woonkwaliteit een belangrijke rol. *Om betaalbare woningen te kunnen bouwen zal er een reële prijs-kwaliteitverhouding geboden moeten worden. Door de gestegen bouwkosten zal een betaalbare*

*woning vaak kleiner zijn dan in het verleden.* Maar uit het onderzoek komt ook naar voren dat er naast betaalbaarheid nog diverse andere woonwensen zijn. Een deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. Vooral in de meer dorpse/landelijke woonmilieus is deze woonwens dominant. *De vraag is of deze wens voor grondgebonden woningen altijd en overal waargemaakt kan worden als de woning ook betaalbaar moet zijn (en blijven).*

### **Toenemende vraag levensloopgeschikte woningen**

Daarnaast neemt de vraag naar levensloopgeschikte woonvormen toe. Een logisch gevolg door het toenemend aantal ouderen en andere mensen met (toekomstige) fysieke beperkingen in de regio. Willen deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, dan zullen nieuwe woningen hier qua kwaliteit op aangepast moeten worden. Dit heeft uiteraard consequenties voor de betaalbaarheid van deze woningen.

Daar komt bij dat een deel van de doelgroep voor deze woningen iets meer dan alleen een levensloopgeschikte woning wenst. De locatie moet kloppen (liefst dichtbij voorzieningen en het eigen sociaal netwerk) net als de woonvorm. Concepten zoals het wonen in een hofje zijn zeer gewild, maar zijn kostenverhogend. *Uiteraard is het mogelijk om deze woonconcepten vooral in het duurdere segment te realiseren, maar vaak ligt hierin ook een maatschappelijke ambitie om woningaanbod voor verschillende lagen van de bevolking te creëren. Wees hier scherp en kritisch op bij de ontwikkeling van deze woonconcepten.*

### **Middeldure huur als substitutie**

Er is op basis van de woonwensen van huishoudens de komende jaren enige vraag naar middeldure huur (ongeveer 750 woningen tot en met 2030; ongeveer 4% van de totale behoefte). Het betreft woningen met een huur tussen de liberalisatiegrens van € 880 en € 1.158 per maand. In de gemeente

Groningen is deze vraag vooral afkomstig van jonge werkenden (net afgestudeerden) met een middeninkomen. Daarnaast zien we in de gemeente Groningen ook een vraag van internationals (expats en internationale studenten). In de overige gemeenten is de vraag naar middenhuur vaker afkomstig van ouderen. Het gaat hierbij om een groep **ouderen** die nu in een vaak (grotendeels) afbetaalde koopwoning woont en kleiner wil wonen na hun pensioen.

Maar de behoefte aan woningen zoals geuit in onderzoek is vaak de eerste wens; in wat voor woning wil men het liefst wonen? Voor de meeste woningzoekenden in de regio Groningen-Assen is dat een koopwoning, maar in de praktijk is deze wens niet altijd haalbaar. Zeker voor de doelgroep die qua financiële mogelijkheden behoefte heeft aan een goedkope koopwoning, koopstarters die niet geprofiteerd hebben van de waardeinstijging van een koopwoning, en huishoudens met een middeninkomen. Middeldure huur kan dan een substituut zijn, zolang men nog moet sparen en/of een inkomensontwikkeling moet doormaken voor een koopwoning bereikbaar wordt.

### **Verkoop van woningen door beleggers**

Daarnaast zien we als gevolg van de maatregelen die zijn getroffen om het opkopen van woningen door beleggers te ontmoedigen en door de invoering van de Wet Betaalbare Huur dat particuliere verhuurders vaker overwegen om hun woningen te verkopen. Zeker in de gemeente Groningen waar ongeveer de helft van de huurvoorraad in bezit is van particuliere verhuurders kan dit gevolgen hebben voor huidige huurders en woningzoekenden. Dit maakt dat de opgave om middeldure huur te realiseren in de praktijk (en zeker de eerstkomende jaren) wellicht groter zal zijn dan uit de behoefte naar voren komt. ***Houd daarom vast aan de afspraken over het toevoegen van middenhuur die gemaakt zijn in de Woondeal, en monitor daarnaast in hoeverre particuliere verhuurders hun woningen van de hand doen.*** Aan de andere kant biedt deze

ontwikkeling kansen om te voorzien in de vraag naar betaalbare koopwoningen.

### **Aandachtsgroepen nemen toe**

Een groot deel van de woningbehoefte is afkomstig van woningzoekenden die enkel op zoek zijn naar een woning die past bij hun woonwensen en financiële mogelijkheden. Maar een deel van de vraag is afkomstig van huishoudens voor wie - naast woonwens en inkomen - ook de zorg- of ondersteuningsvraag een factor van belang is in hun woningbehoefte.

De komende jaren zullen deze aandachtsgroepen op de woningmarkt toenemen. Hierbij gaat het onder andere om ouderen met een nadrukkelijke zorgvraag (somatisch en/of psychogeriatrisch), mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen die vanuit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang (weer) zelfstandig moeten wonen en statushouders. Veel van deze aandachtsgroepen hebben behoefte aan (zeer) betaalbare huisvesting en zullen een beroep doen op het aanbod in de sociale huursector. In de concepttekst van de Wet versterking regie volkshuisvesting staat dat jaarlijks minimaal 15% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector (die de afgelopen jaren al is opgelopen in de regio Groningen-Assen) verder zal toenemen. ***Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de inschrijftijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt.***

Overigens is alleen het creëren van voldoende woningaanbod niet genoeg. ***Ook een passende zorginfrastructuur is voor een zachte landing van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek van belang. Het gaat bijvoorbeeld om nabijheid van een ontmoetingsplek, een sociaal netwerk van***

*mensen waarop men terug kan vallen en bereikbaarheid van eerstelijnszorg.  
Heb hier aandacht voor.*

### **Meer vraag naar zelfstandige woonzorgconcepten**

De tendens dat steeds meer zorgvragers langer zelfstandig willen wonen is al jaren gaande, maar komt ook uit dit onderzoek weer naar voren. Ouderen vormen hierbinnen niet alleen de grootste groep, maar zullen de komende jaren ook het sterkst toenemen. Vooral het aandeel 75-plussers neemt sterk toe. Uiteraard hebben lang niet alle ouderen te maken met een acute zorgvraag of fysieke beperkingen. Maar naarmate men ouder wordt, neemt de kans op zorgbehoefte (en daarmee de vraag naar een aangepaste woonvorm) toe. De grootste vraag gaat de komende jaren uit naar zelfstandige woningen, eventueel met aanpassingen. Maar de naar verhouding sterkste toename is te zien in de vraag naar geclusterde woonvormen met zorg nabij (bijvoorbeeld zelfstandige appartementen in de buurt van een woonzorgcentrum of een hofjesconcept). *Dit vraagt daadkracht bij het uitvoeren van de ambities uit de gemeentelijke woonzorgvisies.*

### 3 Huidige situatie

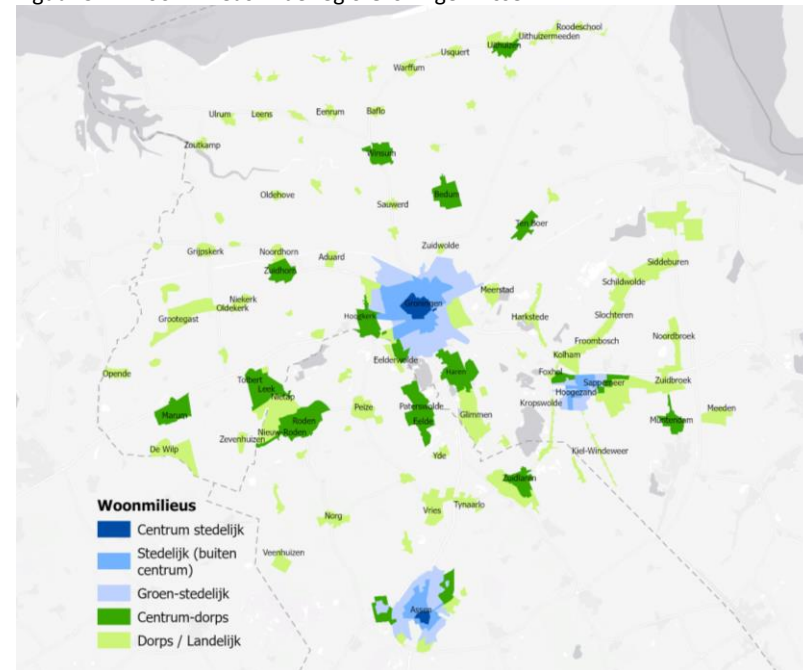
In de gemeenten die behoren tot de Regio Groningen-Assen staan ongeveer 267.000 woningen, oud en nieuw, grondgebonden en gestapeld, in stedelijk gebied, een buitenwijk of een dorp<sup>2</sup>.

Het diverse aanbod aan woningen en de grote variatie aan woonmilieus zijn kwaliteiten van de regio. Verschillende woonmilieus hebben een verschillende functie in de ontwikkeling van de regio. Zo zien we woonmilieus die in trek zijn bij vestigers van buiten de regio en zo betekenis hebben voor het vestigingsklimaat; zoals het stedelijk centrum van Groningen en de groene bosrijke omgeving rond Tynaarlo en Noordenveld. Terwijl andere woonmilieus juist betekenis hebben voor lokale gemeenschappen en lokale verbondenheid; dit zien we op veel plekken in Het Hogeland en Midden-Groningen en in sommige stadswijken.

De regio Groningen-Assen is ook een regio van grote contrasten. Groningen heeft als grote studentenstad aantrekkingskracht op jongeren en studenten, uit binnen- en buitenland. Een deel van de Groningse studenten verhuist op termijn weer (terug) naar andere delen van het land. Maar een deel van hen vestigt zich als gezin in een van de regiogemeenten. Zij verhuizen bijvoorbeeld naar een van de kleine, landelijke en groene dorpen in het noorden, of een van de groteren dorpen met voorzieningen. De regio heeft woonmilieus met woningen van een hoge kwaliteit, maar ook gebieden met een verouderde en mindere kwaliteit. In deze gebieden ligt er in de toekomst mogelijk een vernieuwingsopgave. Tegelijkertijd zijn prijzen van woningen in deze delen van de regio op dit moment wat lager. Hierdoor bieden deze gebieden in de huidige

woningmarkt juist kansen voor woningzoekenden die een betaalbare woning zoeken. En dat draagt ook bij aan een divers aanbod aan woonmilieus in de regio. Binnen dit meer globale plaatje, zien we een aantal meer specifieke functies op de regionale woningmarkt. In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we daar verder op in.

Figuur 3.1: Woonmilieus in de regio Groningen-Assen



Bron: CBS, bewerking Companen.

<sup>2</sup> Dat is inclusief de delen van de gemeenten Midden-Groningen, Het Hogeland en Westerkwartier die formeel niet tot de Regio Groningen-Assen behoren (de voormalige gemeenten Menterwolde, Eemsmont, De Marne, Grootegast en Marum).

### 3.1 Inwoners en huishoudens

Op 1 januari van 2024 woonden er ruim een half miljoen mensen in de regio Groningen-Assen. Iets minder dan de helft van het aantal inwoners (44%) woont in de gemeente Groningen. In Assen, Westerkwartier en Midden-Groningen wonen respectievelijk 13%, 12% en 11% van de inwoners.

Tabel 3.1: Aantal inwoners per gemeente, 2024

	Aantal inwoners 2024 <sup>3</sup>	Aandeel
Assen	69.700	13%
Groningen	243.770	44%
Het Hogeland	48.220	9%
Midden-Groningen	61.430	11%
Noordenveld	31.690	6%
Tynaarlo	34.740	6%
Westerkwartier	64.900	12%
<b>Regio Groningen-Assen</b>	<b>554.450</b>	<b>100%</b>

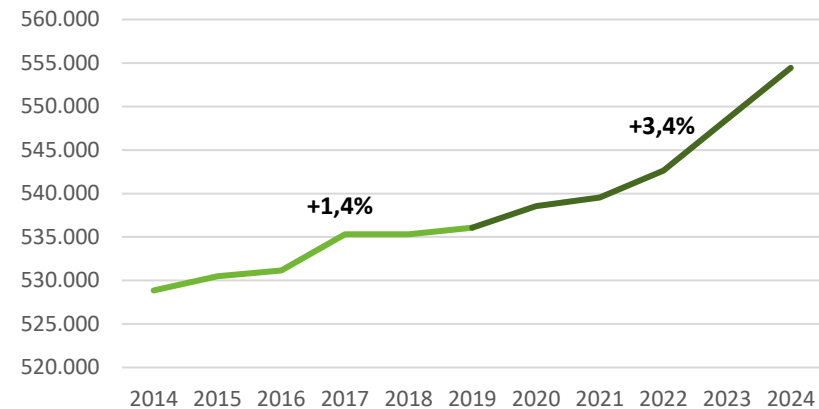
Bron: CBS Statline, 2024.

#### Aantal inwoners in RGA groeide in 5 jaar met 3%

Het aantal inwoners in de regio Groningen-Assen groeit. De regio telde op 1 januari 2024 554.450 inwoners. In 2014 waren dit er nog ruim 25.000 minder: dat betekent een stijging van zo'n 5%. Die groei is iets lager dan het landelijk gemiddelde. In heel Nederland steeg de bevolking tussen 2014 en 2024 met ruim 6%. Het valt op dat de regio de afgelopen 5 jaar meer is gegroeid dan in de jaren daarvoor: tussen 2020 en 2024 groeide de bevolking met 3,4%, in de vijf jaar daarvoor maar met 1,4%. In de laatste twee jaar is zelfs een nog iets sterkere groei te zien.

<sup>3</sup> Het aantal inwoners is inclusief de fusiegemeenten die buiten de RGA vallen.

Figuur 3.2: Regio Groningen-Assen. Ontwikkeling inwoners in de regio 2014 tot 2024

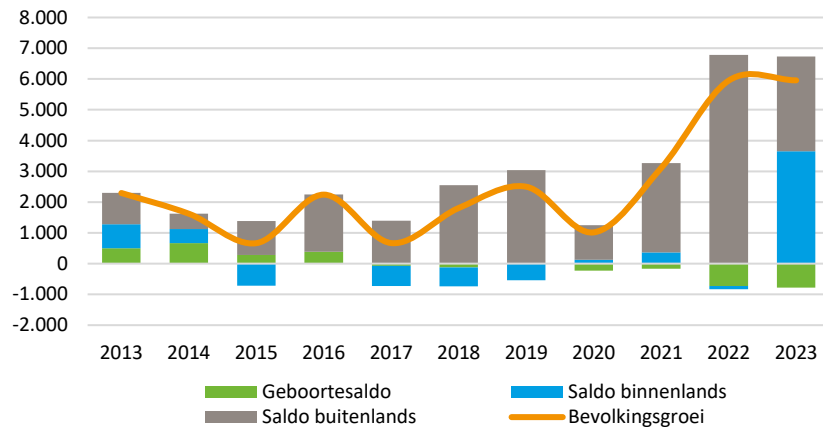


Bron: CBS Statline, 2024.

#### RGA groeit vooral door migratie

Het aantal inwoners van de RGA steeg de afgelopen 10 jaar. De jaarlijkse ontwikkeling fluctueert echter. Vanaf 2020 was er sprake van een grotere groei dan in de jaren daarvoor. De groei van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

Figuur 3.3: Regio Groningen-Assen. Bevolkingsontwikkeling naar geboortesaldo, verhuissaldo (binnenlands en buitenlands), 2013 t/m 2023



Bron: CBS Statline, 2024.

Het *geboortesaldo* in de RGA is afgenomen van licht positief in 2013 naar licht negatief in 2023. Met name in Noordenveld, Tynaarlo, Het Hogeland en Midden-Groningen nam het geboortesaldo in deze periode af als gevolg van de ouder wordende bevolking.

Het totale *binnenlandse migratiesaldo* schommelde de afgelopen jaren in de regio rond de nullijn. Het ene jaar was er sprake van een positief binnenlands migratiesaldo, in andere jaren juist een negatief binnenlandsmigratiesaldo. In Tynaarlo en Westerkwartier was in de afgelopen jaren structureel sprake van een positief binnenlands migratiesaldo. In Het Hogeland laat het binnenlands migratiesaldo vanaf 2013 een stijgende trend zien. In Groningen was tussen 2013 en 2022 sprake van een structureel negatief migratiesaldo. De stad trekt weliswaar veel studenten aan, maar er vertrekken ook veel gezinnen weer uit de stad. In 2023 was het binnenlands migratiesaldo in Groningen opvallend

hoog en voor het eerst positief. Vermoedelijk heeft dit te maken met het terugkeren van de basisbeurs waardoor weer meer studenten zelfstandig zijn gaan wonen. Dit positieve saldo voor Groningen zorgt voor de hele RGA in 2023 voor een uitschieter.

Per saldo zorgt de *buitenlandse migratie* in de RGA voor de groei van de bevolking. Er was in de afgelopen tien jaar in alle gemeenten structureel een positief buitenlands migratiesaldo. In Groningen is de buitenlandse instroom het grootst. Deze bestaat naast de instroom van vluchtelingen ook uit buitenlandse studenten. De instroom van buitenlandse studenten viel in 2020 als gevolg van de Coronapandemie weg, wat de dip in de instroom verklaart. In de overige gemeenten komt de buitenlandse instroom vooral uit vluchtelingen van buiten de EU en deels uit arbeidsmigranten uit Europa. Het betreft hier overigens inwoners die zich inschreven in de BRP van de gemeente, doorgaans inwoners met een langer verblijfsperspectief. Vanaf 2022 valt in alle gemeenten ook de instroom van Oekraïners op.

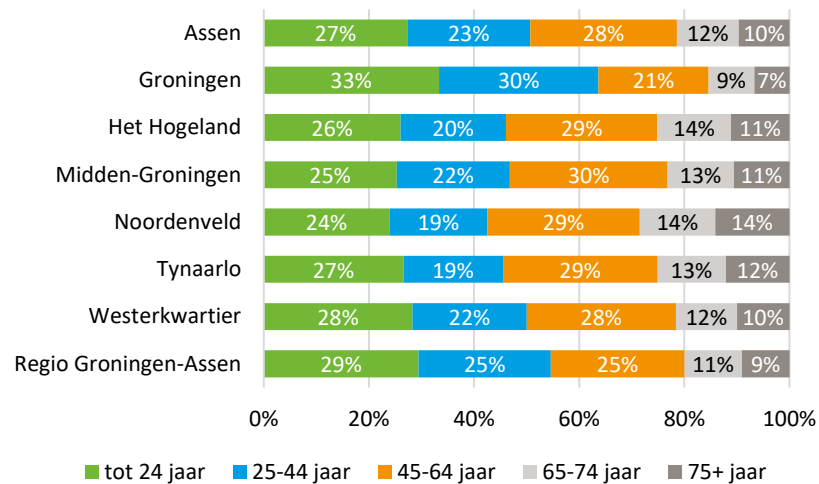
Vanaf eind 2023 zijn maatregelen genomen door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) om de toegenomen druk op het aanmeldcentrum in Ter Apel te verminderen. Als gevolg hiervan hebben er herverdelingen plaatsgevonden tussen het AZC in Ter Apel en andere grote AZC's in het land. Vanaf eind 2023 heeft dit mogelijk effect op de cijfers over binnenlandse- en buitenlandse migratie, al is de verwachting dat dit pas in de cijfers van 2024 (die nu nog niet beschikbaar zijn) effect zal hebben.

### Groningen jongste bevolking, Noordenveld meest vergrijsd

Bijna 30% van de inwoners van de regio is jonger dan 25 jaar. Ruim 20% is 65 jaar of ouder, waarvan ongeveer de helft ouder is dan 75 jaar. De gemeente Noordenveld heeft een wat oudere bevolking dan gemiddeld, 28% van de bevolking is hier ouder dan 65 jaar. Daarna volgen Tynaarlo en Het Hogeland waar in beide 25% van de bevolking ouder is dan 65 jaar. Het aandeel jonge

inwoners ligt in deze gemeenten ook wat lager dan gemiddeld. Groningen heeft binnen de regio gemiddeld de jongste bevolking. 33% van de inwoners is hier jonger dan 25 jaar en 30% is tussen de 25 en 44 jaar.

Figuur 3.4. Bevolkingssamenstelling naar leeftijd\*, 2023



\*inclusief studenten

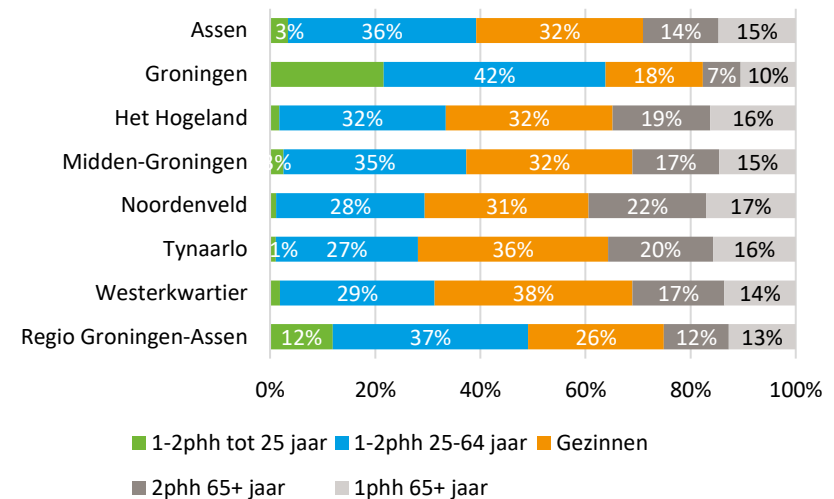
Bron: CBS Statline, 2024.

### Meeste gezinnen in Westerkwartier en Tynaarlo

Gemiddeld is driekwart van de huishoudens in de regio een één- en tweepersoonshuishouden. Een kleine 12% zijn jonge kleine huishoudens, bijna 40% van de huishoudens zijn kleine huishoudens in de leeftijd van 25 tot 65 jaar. Maar dit gemiddelde beeld wordt vertekend door Groningen. In de gemeente Groningen is het aandeel kleine, jonge huishoudens veel groter dan in de andere gemeenten. Dit hangt in belangrijke mate samen met de studentenpopulatie in de stad en met het feit dat een deel van de studenten na de studie

in de stad blijft wonen. In Noordenveld, Tynaarlo en Het Hogeland wonen het minste huishoudens in de leeftijd tot 25 jaar. Ruim een kwart van de huishoudens in de regio zijn gezinnen (26%). In Westerkwartier (38%) en Tynaarlo (36%) is dit aandeel hoger dan in Groningen (18%) en Noordenveld (31%).

Figuur 3.5. Huishoudens naar samenstelling en leeftijd\*, 2023



\*exclusief onzelfstandig wonende studenten

Bron: CBS Statline, 2024.

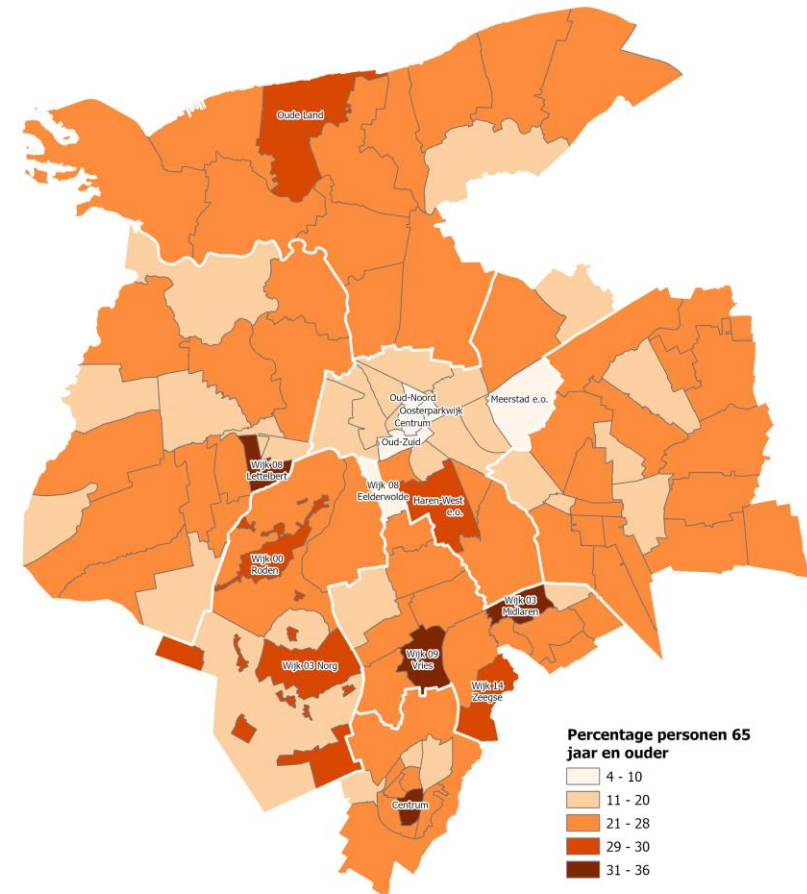
### Grote verschillen tussen de kernen

De regio Groningen-Assen bestaat uit zeven gemeenten, en hierbinnen uit nog veel meer woonkernen. In totaal telt de regio ruim 150 dorpen, waarvan de gemeenten Het Hogeland en Westerkwartier (beide ruim 40 dorpen) de meeste tellen. De verschillende woondorpen binnen de regio variëren enorm, in grootte en samenstelling van de bevolking. In de kaart hiernaast is het

aandeel inwoners met een leeftijd van 65 jaar of ouder per CBS-wijk in beeld gebracht. De volgende gebieden vallen daarbij op:

- In het Centrum van Assen, de kernen Vries, Midlaren en Lettelbert wonen naar verhouding de meeste ouderen. In deze gebieden is meer dan 31% van de bevolking ouder dan 65 jaar.
- In de kernen Roden en Norg, het dorp Zeegse, en de CBS-wijken Haren-West en Oude Land (woonkernen Pieterburen, Eenrum en Westernieland) wonen ook meer ouderen dan gemiddeld. Hier is 29 tot 31% van de bevolking ouder dan 65 jaar.
- In de wijken van Groningen Oud-Noord, Oosterparkwijk, Centrum, Oud-Zuid en de kern Meerstad wonen de minste ouderen. Ook in Eelderwolde wonen in vergelijking met andere kernen erg weinig ouderen.

Figuur 3.6: Regio Groningen-Assen. Aandeel inwoners met een leeftijd van 65 jaar of ouder per CBS-wijk, 2023



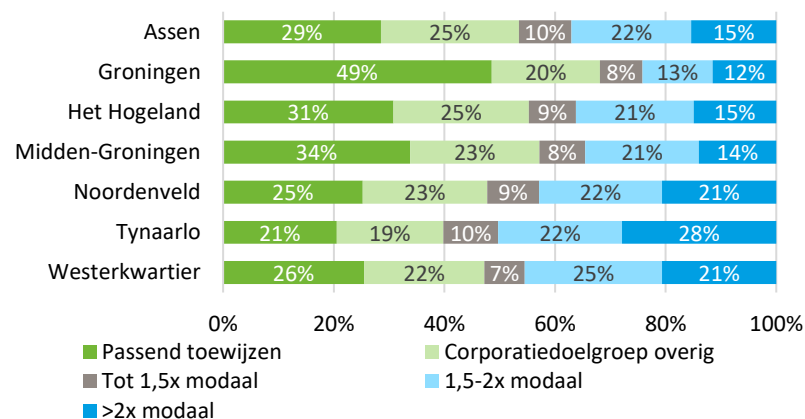
Bron: CBS Statline, 2024.



## 3.2 Inkomenspositie van huishoudens

Ongeveer 60% van de huishoudens in de regio behoort tot de corporatiedoelgroep. Ruim een derde (37%) behoort tot de doelgroep voor het passend toewijzen door de woningcorporaties<sup>4</sup>, 23% heeft een inkomen tussen deze grens en € 47.700. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot deze grens behoren tot de overige corporatiedoelgroep. Voor meerpersoonshuishoudens ligt deze grens op ruim € 52.670. De overige huishoudens hebben een hoger inkomen en daarmee maar beperkt toegang tot een corporatiewoning.

Figuur 3.7: Huishoudens naar inkomenspositie, 2022 <sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Het modale inkomen bedraagt € 38.000 per jaar (prijsspeil 2022). Een inkomen van 1,5 keer modaal bedraagt € 57.000 en van 2x modaal € 76.000.

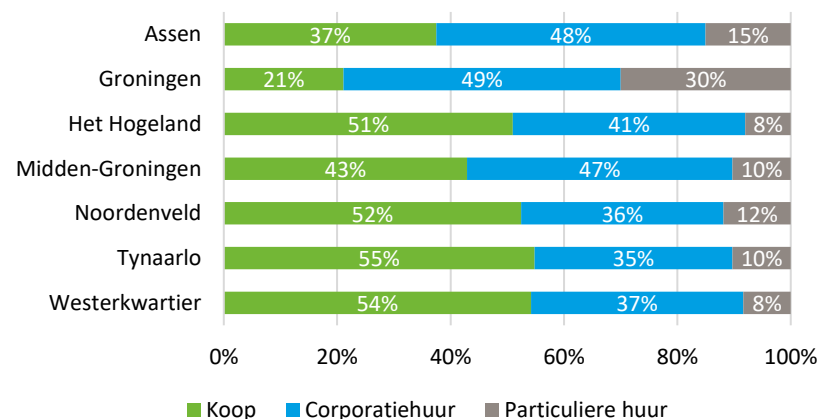
Bron: Lokale Monitor Wonen.

<sup>4</sup> De inkomensgrenzen voor passend toewijzen zijn als volgt (prijsspeil 2024):

- Eenpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd: € 27.725
- Twee- en drie of meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd: € 37.625

Er zijn verschillen tussen gemeenten in de inkomensopbouw van de huishoudens. In Groningen wonen naar verhouding meer huishoudens met een laag inkomen en minder huishoudens met een hoger inkomen. Dit komt ook doordat de groep (zelfstandig wonende) studenten in deze cijfers is meegenomen. Tynaarlo en Westerkwartier hebben naar verhouding een kleinere corporatiedoelgroep. Naast Groningen is in Midden-Groningen en Het Hogeland de corporatiedoelgroep naar verhouding het grootst en hebben naar verhouding minder huishoudens een middeninkomen of een hoger inkomen.

Figuur 3.8: Woonsituatie van huishoudens met inkomen tot grens corporatiedoelgroep, 2022



Bron: Lokale Monitor Wonen.

- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 27.225
- Twee- en drie of meerpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 36.675

### Groot deel corporatiedoelgroep woont in koopwoning

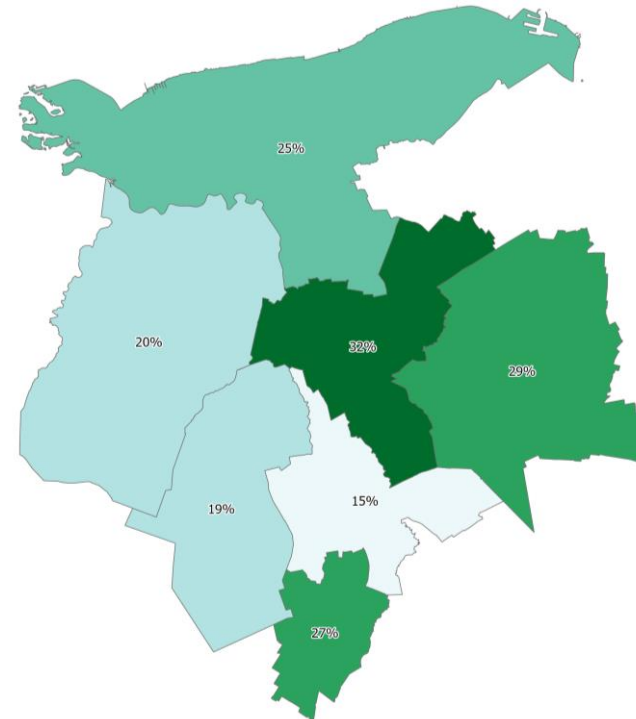
Niet alle huishoudens met een laag inkomen wonen in een sociale huurwoning. Een deel van de corporatiedoelgroep woont in een koopwoning of particuliere huurwoning. Zeker als we kijken naar de groep ouderen dan is het inkomen niet altijd bepalend. Een deel van de ouderen woont bijvoorbeeld al jarenlang in een koopwoning en hebben deze vaak ook al (grotendeels) afbetaald. Bovendien hebben ouderen die met pensioen zijn vaak niet zo'n hoog inkomen, maar bijvoorbeeld wel veel vermogen.

Als we kijken naar de woonsituatie van de corporatiedoelgroep in de regio, dan valt op dat een aanzienlijk deel van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning woont. In Westerkwartier, Noordenveld en Tynaarlo hangt dit mogelijk samen met de relatief kleine voorraad sociale huurwoningen. In deze gemeenten woont meer dan de helft van de huishoudens met laag inkomen in een koopwoning. In Het Hogeland woont ook ongeveer de helft van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning, terwijl hier naar verhouding iets meer sociale huurwoningen staan. Mogelijk heeft dit te maken met de prijzen van de koopvoorraad in de gemeente. In Assen en Groningen woont een relatief groot deel van de corporatiedoelgroep in een particuliere huurwoning.

### 3.3 Samenstelling van de woningvoorraad

Van de woningvoorraad in de regio is 27% een corporatiewoning. Meer dan de helft (54%) is een koopwoning en 18% is een particuliere huurwoning. Het aandeel corporatiewoningen is binnen de regio het hoogst in Groningen (32%) en Midden-Groningen (29%).

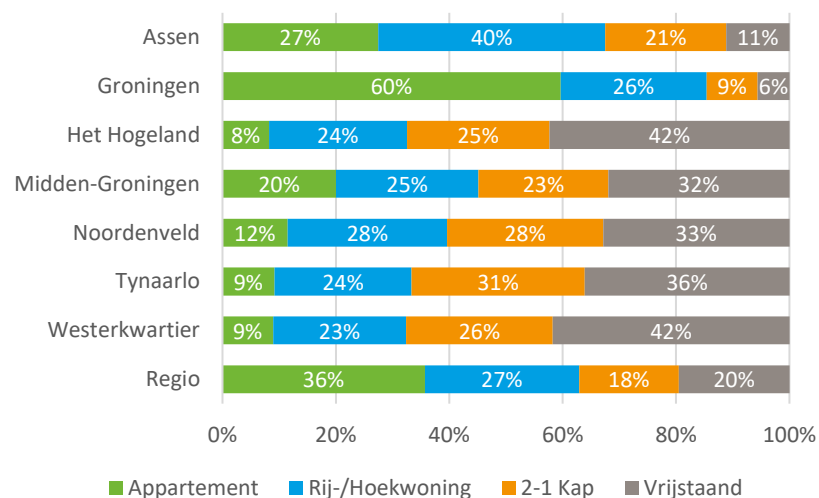
Figuur 3.9: Regio Groningen-Assen. Aandeel corporatiewoningen per gemeente, 2023



Bron: CBS Statline, 2024.

De gemeente Groningen kent daarnaast met 28% naar verhouding ook de meeste particuliere huurwoningen. In Tynaarlo (15%) en Noordenveld (19%) staan relatief de minste corporatiewoningen. We zien in deze twee gemeenten juist weer een grotere koopvoorraad dan gemiddeld: 77% in Tynaarlo en 72% in Noordenveld.

Figuur 3.8. Woningvoorraad naar woningtype



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties.

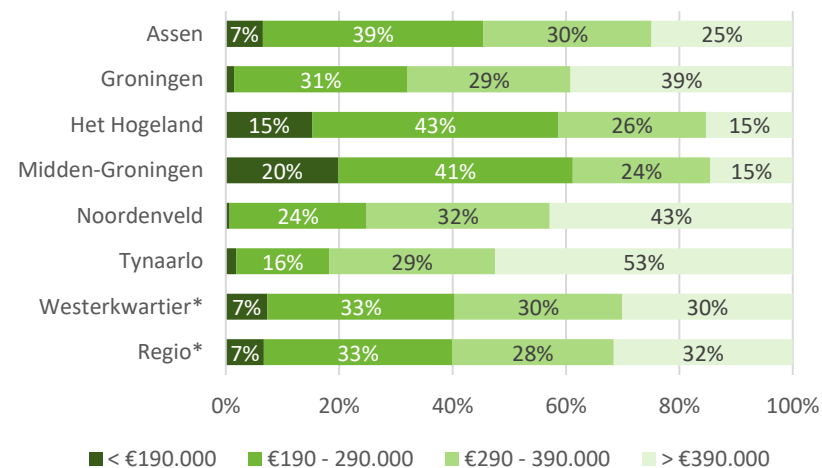
Van alle woningen in de regio is 64% een grondgebonden woning en 36% een appartement. De meeste appartementen zijn te vinden in de twee steden. In Assen is 27% van de woningvoorraad een appartement, terwijl in Groningen 60% van de woningen een appartement is. In vergelijking met de andere gemeenten zien we ook in Midden-Groningen relatief veel appartementen. Deze vinden we hier vooral in de stedelijk delen van Hoogezand en Sappemeer. In de overige gemeenten staan naar verhouding weinig appartementen en veel vrijstaande woningen.

<sup>5</sup> Op dit moment is € 390.000 de actuele door het Rijk vastgestelde 'betaalbaarheidsgrens'. De NHG-grens is momenteel vastgesteld op € 435.000.

### 40% koopvoorraad heeft een waarde < € 290.000

Van de koopwoningvoorraad in de regio heeft 40% een WOZ-waarde van € 290.000 of minder, ruim een kwart heeft een WOZ-waarde tussen € 290.000 en € 390.000. Daarnaast heeft ongeveer een derde van de koopwoningen een WOZ-waarde van meer dan € 390.000. In Midden-Groningen en Het Hogeland is het aandeel goedkope en betaalbare koopwoningen hoger dan in de andere gemeenten. In Tynaarlo en Noordenveld hebben relatief veel woningen juist een waarde van meer dan € 390.000. Maar ook in Groningen is de koopvoorraad relatief duur: slechts 32% heeft een waarde tot € 290.000 en 39% heeft een waarde van meer dan € 390.000<sup>5</sup>.

Figuur 3.9. Koopvoorraad naar WOZ-klasse, 2024

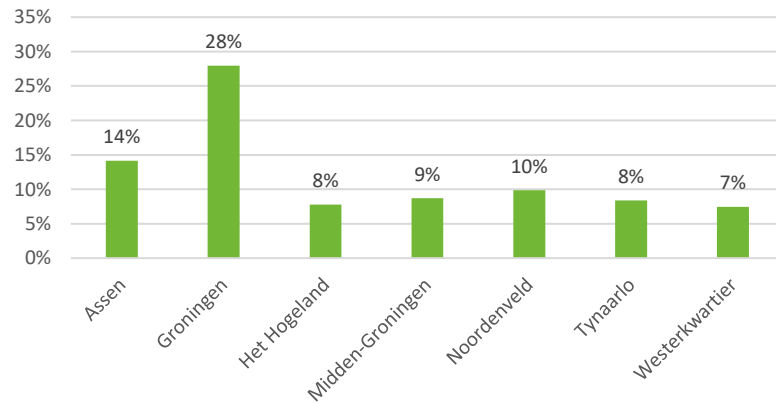


\* In Westerkwartier is de koopvoorraad niet te scheiden van de particuliere verhuur.  
Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties.

### Particuliere huurvoorraad

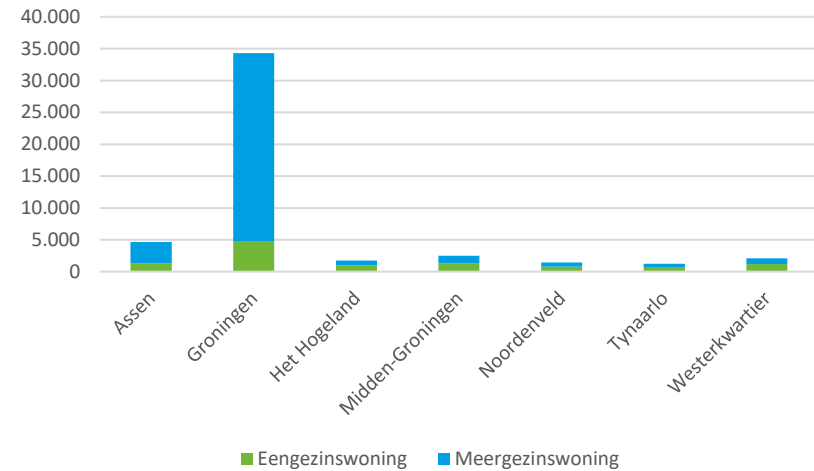
De particuliere huurvoorraad speelt een belangrijke rol op de woningmarkt, vooral voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor sociale huur maar voor wie koopwoningen onbetaalbaar zijn. De particuliere sector voorziet daarnaast in een behoefte aan flexibele en tijdelijke huurwoningen. Bijvoorbeeld voor starters, studenten, spoedzoekers of tijdelijke werknemers. Binnen de regio is de particuliere huurvoorraad het grootst in de gemeente Groningen. Het betreft bijna 35.000 woningen, of 28% van de totale woningvoorraad. Ook in Assen staan relatief veel particuliere huurwoningen (5.000, of 14%). In de andere gemeenten bestaat 7% tot 10% van de voorraad uit particuliere huurwoningen. In Groningen is 86% van de particuliere huurwoningen een appartement. In Assen ligt dit met 72% iets lager. In de overige gemeenten betreft het ongeveer 45% van de particuliere huurwoningen en is dus het merendeel een grondgebonden woning.

Figuur 3.10: Regio Groningen-Assen. Aandeel particuliere huurwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad, 2023



Bron: Lokale Monitor Wonen.

Figuur 3.11: Regio Groningen-Assen. Aantal particuliere huurwoningen naar woningtype in 2023, per gemeente



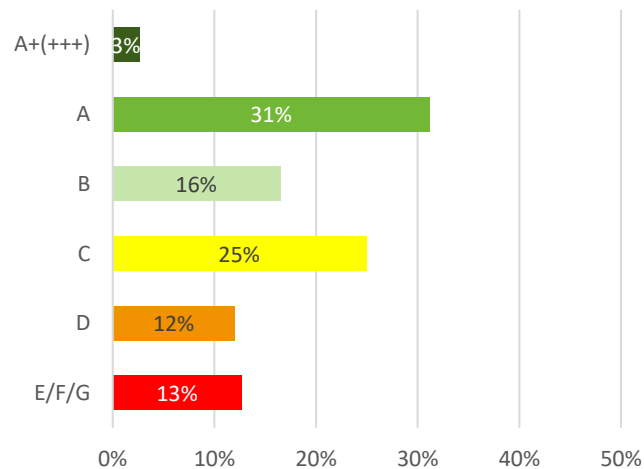
Bron: Lokale Monitor Wonen.

Er is geen goede bron beschikbaar die huurprijzen van de particuliere huurwoningen registreert. De Lokale Monitor Wonen maakt op basis van beschikbare gegevens wel een inschatting. Naar verwachting heeft binnen regio Groningen-Assen ongeveer de helft van de particuliere huurwoningen een prijs onder de liberalisatiegrens.

### Eén op de acht woningen in de regio heeft energielabel E, F of G

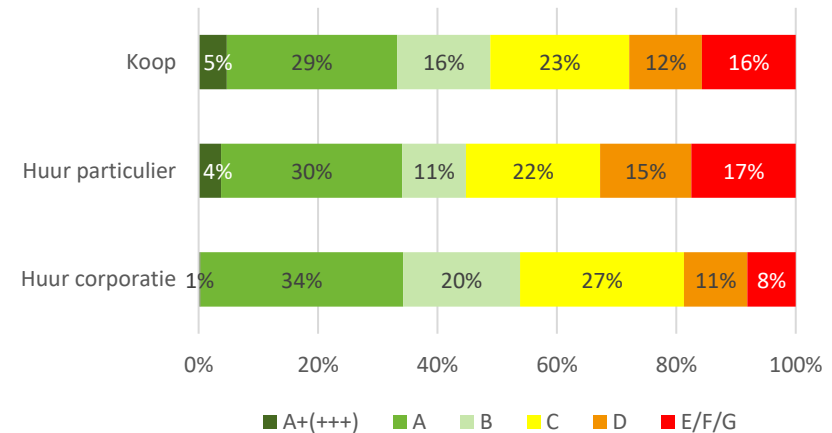
De helft van de woningvoorraad in de regio (50%) heeft een energielabel B of beter. Een kwart heeft een energielabel D of slechter. Van dit deel van de voorraad heeft een aanmerkelijk aandeel een energielabel E, F of G. In totaal heeft 13% van de voorraad een energielabel E of slechter. Het gaat hier veel om de oudere woningen, waarvan een aanzienlijk deel in kleine kernen en het buitengebied ligt.

Figuur 3.12: Regio Groningen-Assen. Woningvoorraad naar energielabel, 2023



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, RVO, 2023.

Figuur 3.13: Regio Groningen-Assen. Woningvoorraad naar energielabel per eigendom, 2023



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, RVO, 2023.

Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de verduurzaming van de woningvoorraad. Hierdoor heeft de corporatievoorraad in de regio gemiddeld een beter energielabel dan de particuliere huur- en koopvoorraad. In totaal heeft 55% van de corporatievoorraad een energielabel B of beter. In de koopvoorraad (50%) en particuliere huurvoorraad (45%) ligt dit aandeel lager. De verduurzamingsopgave is in de koop- en particuliere huurvoorraad ook groter. 16% van de koopvoorraad en 17% van de particuliere huurvoorraad heeft een energielabel E of slechter. Van alle corporatiewoningen in de regio heeft 8% een energielabel E of slechter. In de Nationale Prestatieafspraken is als doel opgenomen dat woningcorporaties eind 2028 geen woningen meer hebben met energielabel E, F en G.

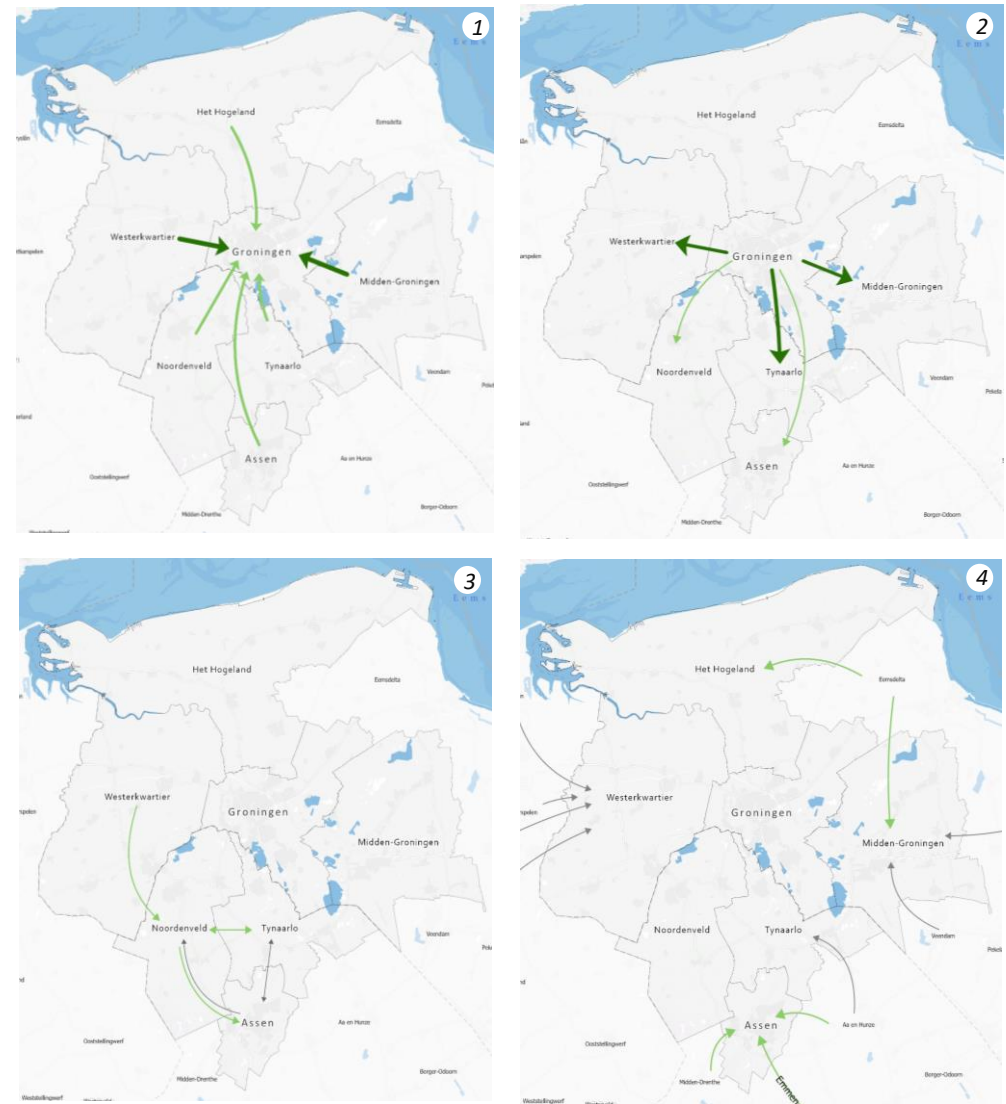
### 3.4 Verhuisbewegingen binnen de regio

Binnen de regio valt direct het verschil tussen Groningen en de overige gemeenten op. De gemeente Groningen kent een zeer dynamische woningmarkt, waar zich veel nieuwe mensen vestigen vanuit RGA en van buiten de regio. Ook binnen de gemeente Groningen wordt meer verhuist dan in andere gemeenten. Dit heeft te maken met de gemiddeld jonge bevolking van de stad. Jongeren verhuizen doorgaans vaker doordat zij nog in het begin van hun carrière staan en veel van studie of werk wisselen. De overige gemeenten laten een meer stabiele bewoning zien. Hier wordt naar verhouding minder verhuist en blijft men gemiddeld langer op een adres wonen.

Als we vervolgens binnen de regio inzoomen op de verhuizingen tussen de gemeenten, dan vallen een aantal specifieke verhuisrelaties op:

1. Binnen de regio zien we vanuit alle gemeenten veel mensen naar Groningen trekken. Het gaat in de meeste gevallen om jongeren die naar Groningen toe trekken voor studie of werk. Vooral vanuit Westerkwartier en Midden-Groningen trekken veel (jonge) mensen naar de stad. Groningen functioneert hiermee als echt centrum binnen de RGA. Dit is voor Assen veel minder het geval. Assen trekt vooral mensen vanuit de gemeenten en kernen uit het zuiden van de RGA (Noordenveld, Tynaarlo en delen van Groningen) en uit andere gemeenten in de provincie Drenthe (Emmen, Aa en Hunze).
2. Tegelijkertijd zien we ook dat mensen vanuit de stad naar de omliggende gemeente verhuizen. Het gaat hier vaak om mensen die net iets ouder zijn, in de leeftijdsgroep van ongeveer 30 tot 45 jaar. Waar de groep die naar Groningen toe trekt voornamelijk bestaat uit alleenstaanden en stellen, zien we hier juist meer gezinnen die de stad verlaten. Soms gaat het om

Figuur 3.14: Regio Groningen-Assen. Verhuisbewegingen in de regio, 2017 tot en met 2023



Bron: CBS Microdata.

mensen die in Groningen hebben gestudeerd en zich permanent in de regio vestigen. Soms gaat het om mensen die terugkeren naar de plek waar ze zijn opgegroeid. Vanuit Groningen verhuizen de meeste mensen naar Westerkwartier, Midden-Groningen en Tynaarlo. Er wordt vanuit Groningen naar verhouding minder verhuisd naar de kernen ten noorden van de stad.

3. In de gemeenten rond Groningen zijn er vooral sterke verhuisrelaties tussen Tynaarlo, Noordenveld en Assen. En in iets mindere mate ook tussen Westerkwartier en Noordenveld. Tussen Midden-Groningen en Het Hogeland werd in de afgelopen jaren bijna niet verhuisd, net als tussen Midden-Groningen en Tynaarlo/Assen.
4. Tot slot valt op dat eigenlijk alle gemeenten wel een sterke verhuisrelatie hebben met kernen in andere gemeenten die relatief dichtbij de grens van de regio liggen. Dit zien we bijvoorbeeld in Het Hogeland en Midden-Groningen, waar veel verhuisd wordt van- en naar kernen in de gemeente Eemsdelta. Of in Westerkwartier, waar veel verhuisd wordt tussen kernen in Friese gemeenten. Hoewel de RGA dus zeker als regio functioneert, zien we ook een duidelijke uitwisseling met de omliggende regio's.

### 3.5 Verhuisbewegingen naar de RGA

#### *De meeste vestigers komen uit omliggende gemeenten en studentensteden*

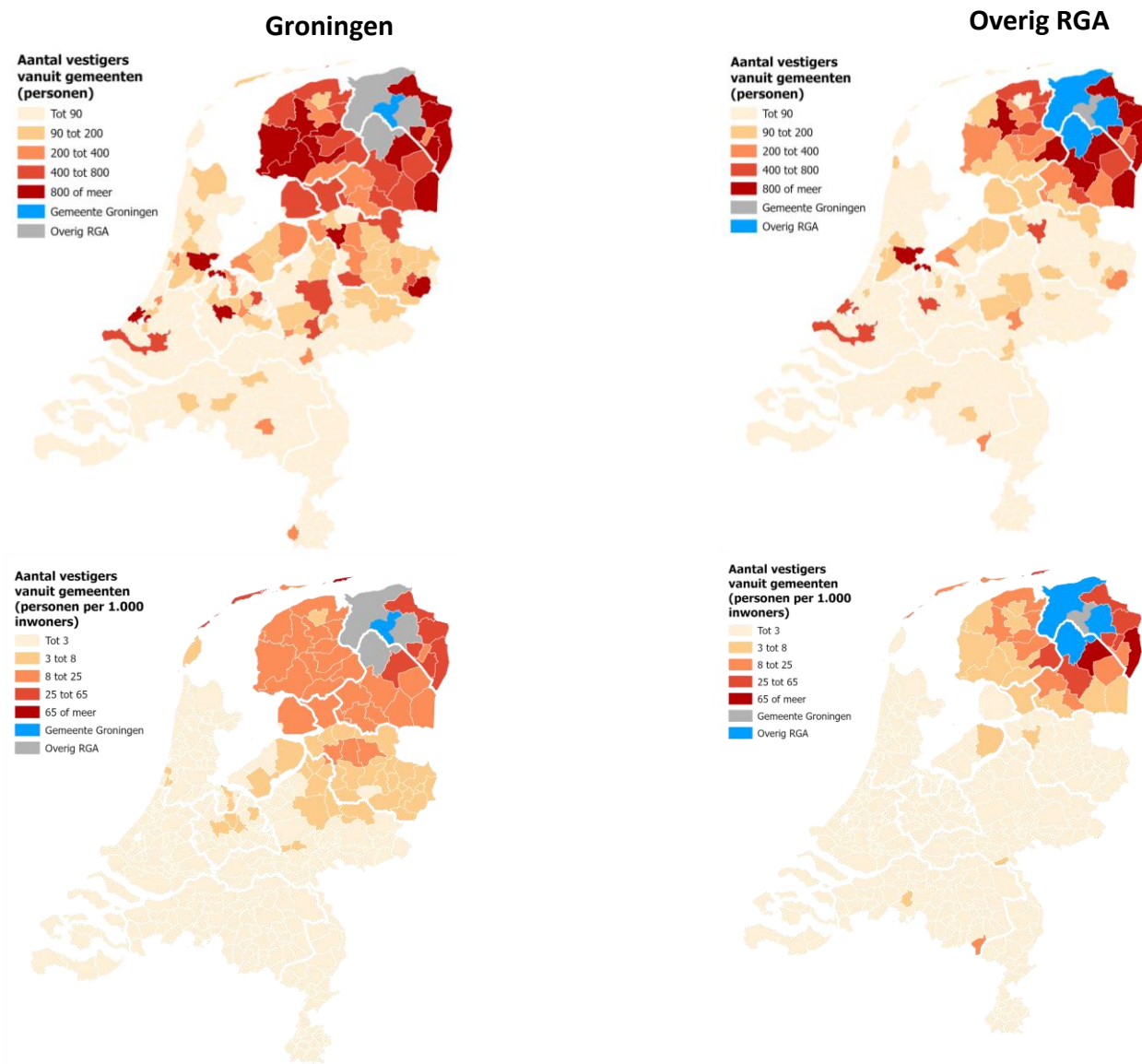
De meeste vestigers komen uit gemeenten die dichtbij liggen, en de grote (studenten)steden. Dit beeld zien we zowel in Groningen als in de overige gemeenten. In Groningen gaat het hierbij vooral om studenten die instromen. In de overige gemeenten gaat het waarschijnlijk vooral om jongeren die in de regio terugkeren na afronding van een studie elders. Wel treedt er enige vertekening op omdat er in de steden simpelweg veel mensen wonen.

Andere gemeenten die opvallen zijn Cranendonck (Noord-Brabant), Heumen (Gelderland), Gilze en Rijen (Noord-Brabant) en Westerwolde (Groningen). Hier zijn grote AZC's gevestigd. Als asielzoekers een verblijfsstatus krijgen en naar een andere plek in Nederland verhuizen, worden zij als binnenlandse verhuizer geregistreerd. Daardoor komen deze gemeenten vaak terug in gegevens over verhuisstromen.

#### *Vestigers in RGA komen naar verhouding veel uit omliggende gemeenten*

Naast het absolute aantal vestigers hebben we gekeken naar vestigers per 1.000 inwoners. Relatief gezien komen de meeste vestigers uit gemeenten die direct aan de regio grenzen. Er zijn bijna een soort 'ringen' te zien, waarbij het aantal vestigers, naarmate de afstand tot de RGA groter wordt, afneemt. In Groningen valt op dat de 'ring' van vestigers uit omliggende gemeenten een stuk groter is dan voor de overige gemeenten in de regio. Dit is een indicatie dat vestigers in Groningen gemiddeld over een grotere afstand verhuizen dan in de andere gemeenten het geval is.

Figuur 3.15: Herkomst van vestigers in de RGA. Absoluut (boven) en per 1.000 inwoners (onder), 2017 t/m 2023



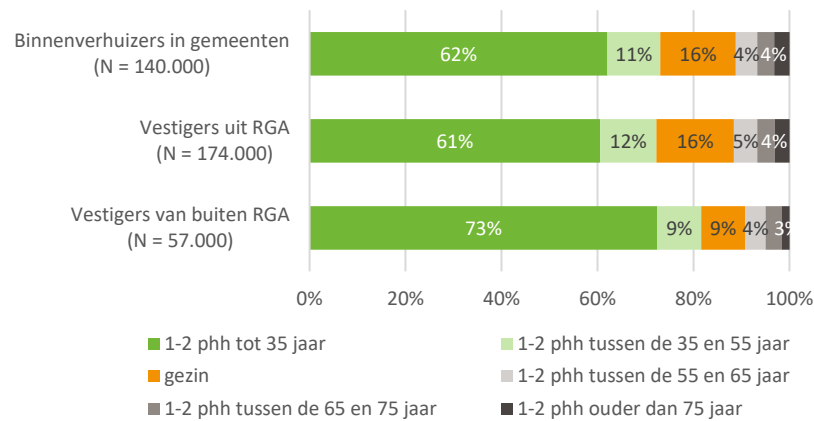
Bron: CBS Statline, 2024.



### Wie vestigen zich in de RGA?

Bij het analyseren van verhuisbewegingen maken we onderscheid naar huishoudens die binnen hun eigen gemeente verhuizen (binnenverhuizers), huishoudens die binnen de regio naar een andere gemeente verhuizen (vestigers uit de RGA) en huishoudens die van buiten de regio komen.

Figuur 3.16: Regio Groningen-Assen. Vestigers naar herkomst en huishoudenstype, 2017 t/m 2022



Bron: CBS Microdata.

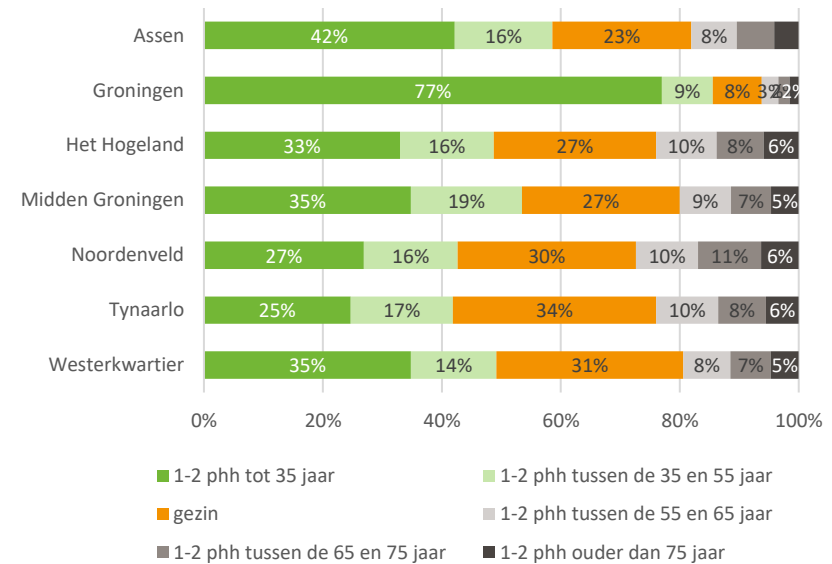
De meeste huishoudens die een woning in de regio betrekken zijn jonge huishoudens < 35 jaar. Dit komt enerzijds doordat jonge huishoudens naar verhouding vaker verhuizen vanwege veranderingen in werk, studie of relaties. Anderzijds heeft het aantal verhuizingen naar Groningen als studentenstad invloed op de cijfers voor de hele regio (zie ook onderstaand figuur).

Het valt op dat het profiel van huishoudens die binnen de eigen gemeente verhuizen, en huishoudens die binnen de RGA naar een andere gemeente

verhuizen, niet veel van elkaar verschillen. Het zijn veelal jonge kleine huishoudens en gezinnen. Huishoudens die van buiten de regio naar de RGA toe verhuizen, zijn in vergelijking vaker jonge huishoudens en minder vaak gezinnen of ouderen. Ouderen en gezinnen verhuizen doorgaans over kleinere afstanden omdat ze meer gebonden zijn aan hun sociale netwerk, en voorzieningen in de buurt. Hierdoor kiezen zij bij een verhuizing vaker voor een woning in dezelfde regio.

### Noordenveld en Tynaarlo trekken veel gezinnen, Groningen veel jonge huishoudens

Figuur 3.17: Regio Groningen-Assen. Vestigers in de gemeenten naar huishoudenstype, 2017 t/m 2022



Bron: CBS Microdata.

Het profiel van vestigers verschilt per gemeente. Dit heeft onder andere te maken met factoren als de samenstelling van de woningvoorraad (aanbod), voorzieningen en werkgelegenheid in de buurt. Steden trekken vaak jonge alleenstaanden en starters aan vanwege studie en werkgelegenheid. Binnen de regio Groningen-Assen zien we dat sterk in Groningen, maar in iets mindere mate ook in Assen. Landelijke of suburbane gebieden zijn in het algemeen vaak aantrekkelijk voor gezinnen en ouderen die op zoek zijn naar rust, ruimte en een gezinsvriendelijke omgeving. Binnen de regio Groningen-Assen zien we dit terug in Noordenveld en Tynaarlo. De gemeenten Westerkwartier, Het Hogeland en Midden-Groningen zitten hier tussenin. Naar verhouding vestigen zich hier een mix van kleine jonge huishoudens en gezinnen.

## 4 Druk op de regionale woningmarkt

De druk op de woningmarkt is in heel Nederland groot. Landelijk zijn de transactiepreizen in de koopsector de afgelopen jaren sterk gestegen en staan woningen steeds minder lang te koop. Potentiële kopers hebben steeds minder woningen waaruit zij kunnen kiezen. In de sociale huursector wordt steeds meer gereageerd op steeds minder vrijkomende woningen. Maar de druk is niet gelijk verdeeld over Nederland en ook niet binnen de regio; in sommige gemeenten is deze hoger dan in andere gemeenten.

### 4.1 Marktdruk koopsector

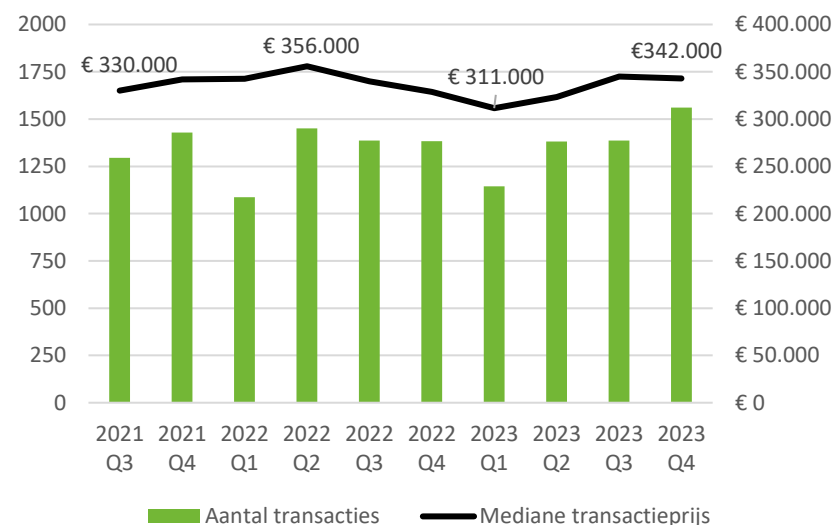
De ontwikkelingen op de koopmarkt (bestaande woningvoorraad) lieten de afgelopen kwartalen een wat wisselend beeld zien. Tot medio 2022 leek de druk op de koopsector in de regio ieder kwartaal verder op te lopen. De gemiddelde transactiepreizen stegen, terwijl het aanbod sterk achterbleef bij de vraag.

Vervolgens leek in de laatste maanden van 2022 breed in Nederland de koopmarkt zich wat meer te ontspannen. Daarbij was er nog geen sprake van een gezonde marktdruk, maar wel van een verbetering ten opzichte van de periode daarvoor. Voor het eerst in tien jaar lagen de prijzen in 2022 gemiddeld lager dan in het voorgaande jaar. Een bestaande koopwoning was in 2023 gemiddeld 2,8 procent goedkoper dan in 2022. Een aantal kwartalen leek de woningmarkt zich rond het omslagpunt te bevinden. De oorzaak: stijgende hypotheekrentes zorgde voor dalende financieringsruimte bij kopers en een afnemende vraag.

<sup>6</sup> De verhouding van woningtypes bij de verkochte woningen heeft effect op de mediane transactieprijs. Een groter aandeel (kleine) rijwoningen of appartementen resulteert in een lagere mediane transactieprijs, maar hoeft geen reële prijsdaling te betekenen.

In de loop van 2022 waren de hypotheekrentes ongeveer 3 procentpunt opgelopen. Hierdoor konden huishoudens minder bieden voor de aankoop van een huis dan in het begin van dit jaar. Ook de gestegen energieprijzen beperken het budget van huishoudens, en de onzekerheid over het verloop van de oorlog in Oekraïne zorgde bij veel mensen voor terughoudendheid.

Figuur 4.1. Ontwikkeling aantal transacties en mediane transactieprijs<sup>6</sup> in de bestaande woningvoorraad, regio Groningen-Assen 2021 tot en met 2023



Bron: NVM.

Dit duurde echter maar tot het begin van 2023. Vanaf het 1<sup>e</sup> kwartaal van dat jaar nam de druk op de koopmarkt weer toe; de transactiepreizen stegen weer

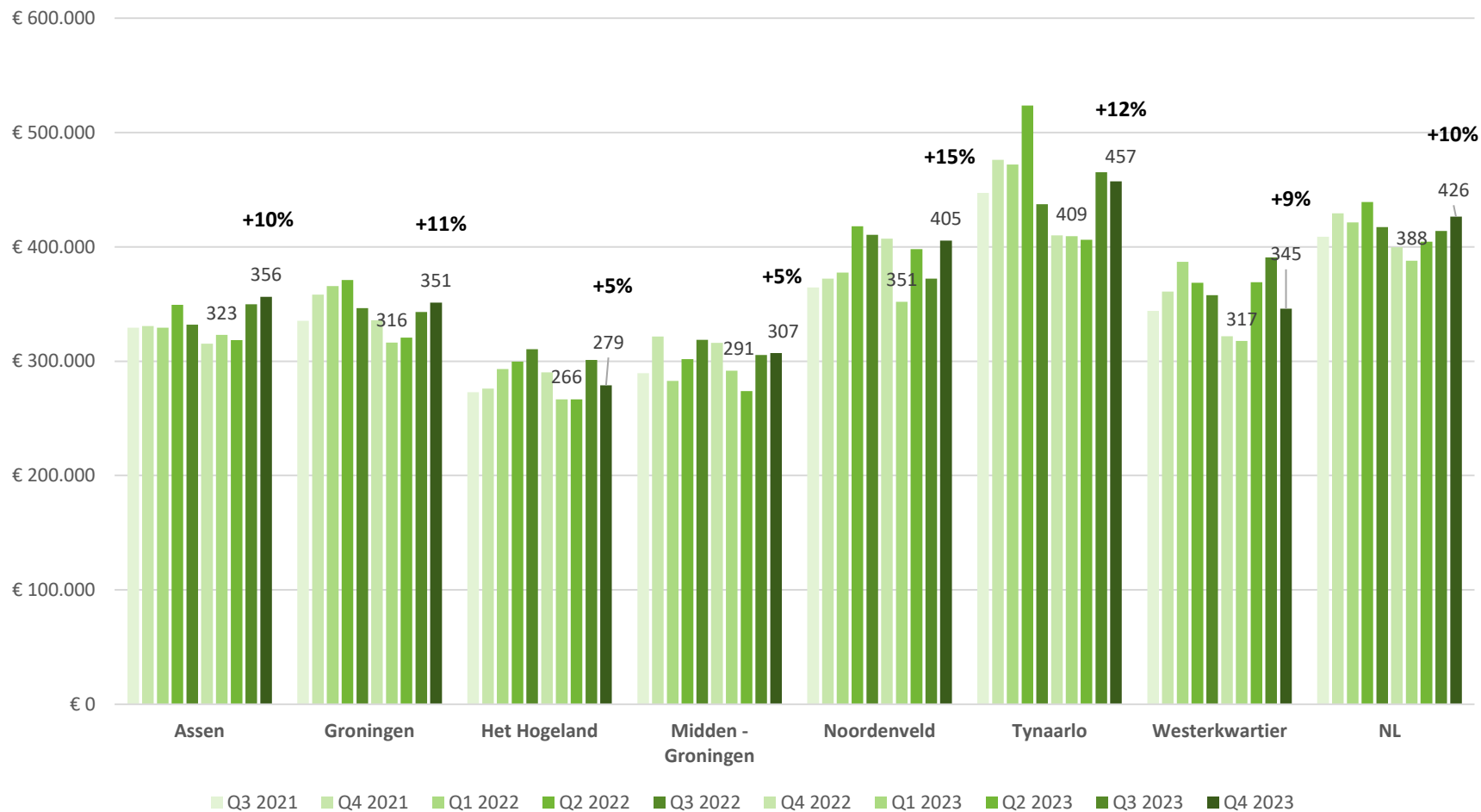
en gemiddelde verkooptijden namen af. Sinds het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2023 zijn de transactiepreisen in Noordenveld, Tynaarlo en Groningen zelfs harder gestegen dan gemiddeld in Nederland. In Het Hogeland en Midden-Groningen zijn de gemiddelde transactiepreisen in 2023 wel weer gestegen, maar ligt dit nog lager dan 1,5 tot 2 jaar geleden. In het laatste kwartaal van 2023 is op gemiddeld niveau van de regio een lichte daling te zien. Deze daling was het grootst in Westerkwartier en Het Hogeland.

### **Mediane transactiepreisen**

De mediane transactieprijs is de prijs van de middelste woning in een reeks van verkochte woningen, wanneer alle verkoopprijzen van laag naar hoog zijn gerangschikt. Dit betekent dat de helft van de woningen voor een hogere prijs is verkocht en de andere helft voor een lagere prijs. De mediane transactieprijs geeft een beter beeld van wat een 'gemiddelde' koper op de woningmarkt kan verwachten, omdat deze minder gevoelig is voor uitschieters. De gemiddelde transactieprijs kan vertekend worden door extreem dure of goedkope woningen. Hierdoor is de mediane prijs stabiel en representatiever voor de algemene marktsituatie.

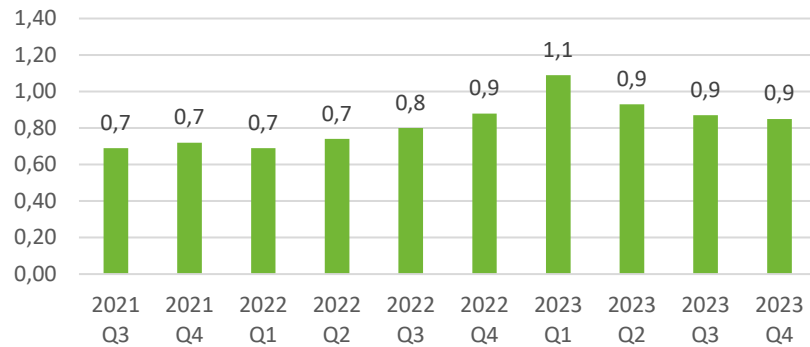
De verhouding van woningtypes bij de verkochte woningen heeft echter wel effect op de mediane transactieprijs. Een groter aandeel (kleine) rijwoningen of appartementen resulteert in een lagere mediane transactieprijs, maar hoeft geen reële prijsdaling te betekenen. Zo liggen de mediane transactiepreisen in Tynaarlo, Noordenveld en Westerkwartier hoger dan gemiddeld in de regio. Dit kan worden verklaard door een groter aandeel grondgebonden 2<sup>e</sup>-kap en vrijstaande woningen in deze gemeenten.

Figuur 4.2: Regio Groningen-Assen. Ontwikkeling mediane transactiepreizen per gemeente



Bron: NVM.

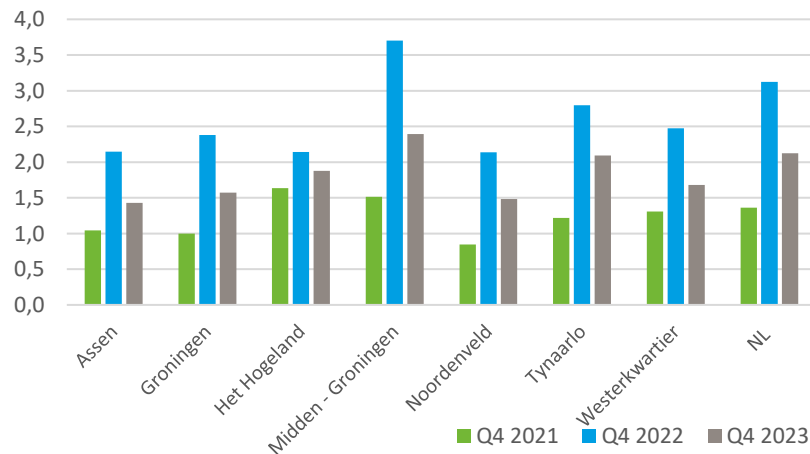
Figuur 4.3. Ontwikkeling mediane verkooptijd (maanden), regio Groningen-Assen



Bron: NVM.

### Krapte op de koopmarkt in alle gemeenten weer groter geworden

Figuur 4.4: Regio Groningen Assen. Ontwikkeling Krapte-indicator, 2021 tot 2023



Bron: NVM.

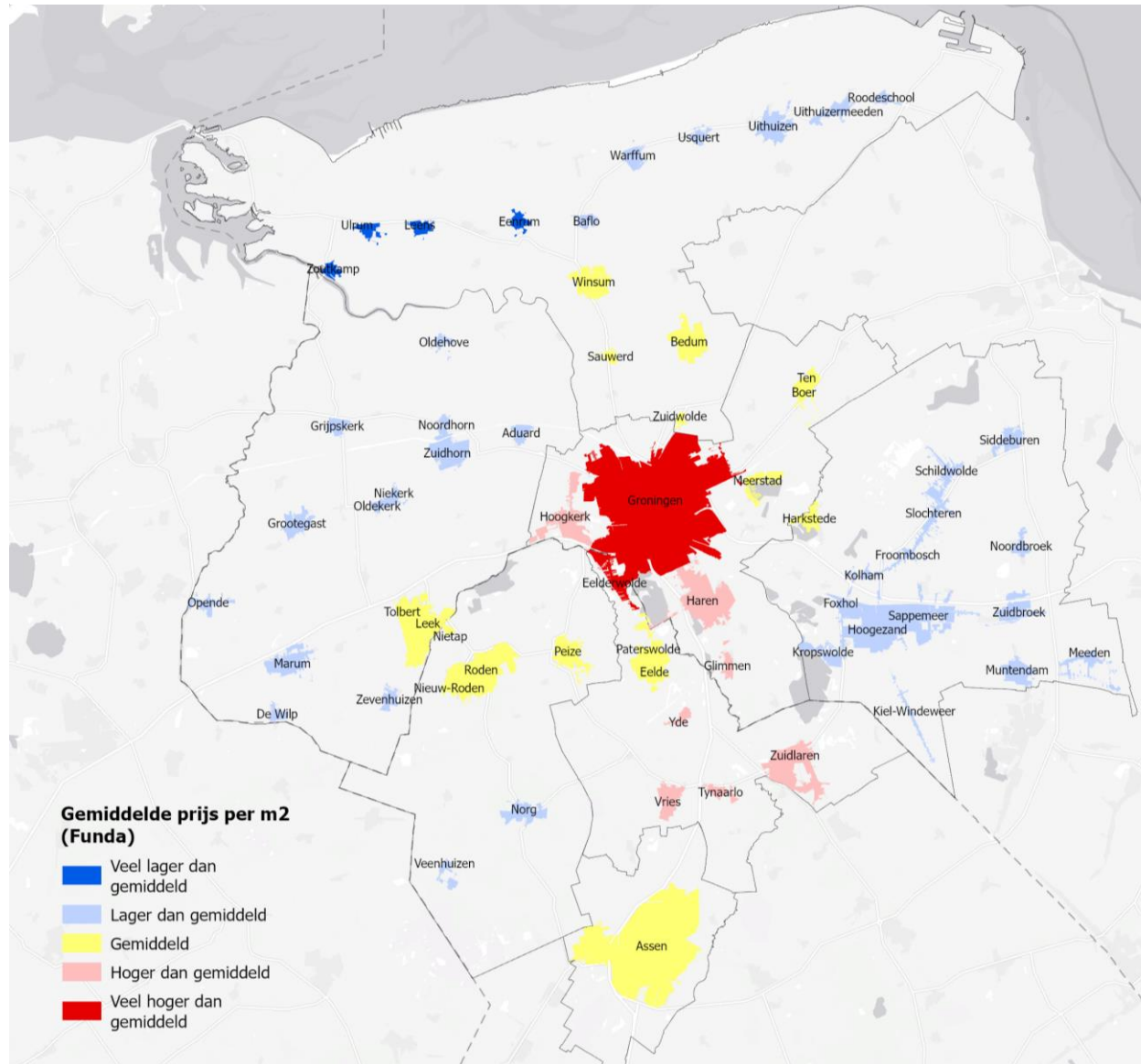
Om de krapte op de koopmarkt in beeld te brengen maakt de NVM gebruik van een *krapte-indicator*. Dit is een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Het geeft de verhouding weer tussen aantal transacties en het woningaanbod in een bepaalde periode. Hoe lager de indicator, hoe krapper de koopmarkt. Alle uitkomsten onder de 5 geven een krappe woningmarkt weer. Eind 2023 kwam de krapte-indicator in de regio tussen de 2,4 (Midden-Groningen) en 1,4 (Assen) uit. De krapte is sinds het 'dipje' in de koopmarkt in 2022 in alle gemeenten weer flink opgelopen.

### Kernen rondom Groningen hebben hoogste m<sup>2</sup>-prijzen

Met behulp van een inventarisatie op woonplatform Funda hebben we de gemiddelde transactiepreizen per m<sup>2</sup> van verkochte woningen in de grootste woonkernen in de regio nader bestudeerd. Hoewel dit waarschijnlijk geen volledig beeld geeft van alle verkochte woningen in de regio, geeft dit samen met verkooptijden wel een indicatie van de populariteit en verschillen in prijs-kwaliteit verhouding binnen de regio.

Het valt op dat de gemiddelde m<sup>2</sup>-prijzen in Groningen veruit het hoogst zijn van de hele regio. In de kernen die dichtbij Groningen liggen, en kernen/dorpen in de gemeente Tynaarlo en Noordenveld komen ook relatief hoge m<sup>2</sup>-prijzen voor. In de kernen van Westerkwartier en Midden-Groningen liggen de gemiddelde m<sup>2</sup>-prijzen iets lager dan gemiddeld. Woningen die verkocht waren in de kernen in het noordwesten van Het Hogeland hadden naar verhouding de laagste transactiepreizen per m<sup>2</sup>.

Figuur 4.5: Regio Groningen-Assen. Gemiddelde m<sup>2</sup>-prijzen van verkochte woningen in de grootste kernen, vergeleken met regionaal gemiddelde, juni 2023 t/m juni 2024



Bron: Funda, peildatum 12-6-2024, bewerking Companen.

## 4.2 Marktdruk sociale huursector

De woningcorporaties in de regio Groningen-Assen maken gebruik van verschillende woonruimteverdeelsystemen. Het is lastig om cijfers over woningtoewijzing binnen de regio één-op-één te vergelijken wanneer deze afkomstig zijn uit andere systemen. Dat heeft verschillende redenen. De woonruimteverdeelsystemen hanteren verschillende toewijzingscriteria. Sommige systemen wijzen toe op basis van inschrijftijd of meettijd, terwijl andere systemen (mede) toewijzen met loting. Soms is de mate van actief zoekgedrag belangrijker bij de kans een woning toegewezen te krijgen. Dit kan leiden tot grote verschillen in de verhuurcijfers, ook bij vergelijkbare woningtekorten. Dit maakt het moeilijk om de cijfers op een consistente manier te interpreteren en vergelijken.

Daarnaast is er sprake van verschillende definities of manieren van gegevens vastleggen. De term 'wachttijd' kan in het ene systeem anders worden berekend dan in het andere systeem. Dit leidt tot variaties in de gerapporteerde wachttijden en toewijzingspercentages. Ook wordt niet binnen alle systemen op dezelfde manier of met eenzelfde frequentie gerapporteerd. Dit heeft ook te maken met het feit dat sommige corporaties redelijk recent zijn overgestapt op een nieuw systeem (Thuis Kompas, ROOM) of te maken hebben gehad met een fusie (Goud Wonen) en daardoor geen tijdreeksen van alle cijfers in beeld hebben.

Tot slot heeft ook de dynamiek op de lokale woningmarkt in samenhang met de bevolkingssamenstelling een belangrijk effect op de verhuurcijfers. Groningen heeft bijvoorbeeld door de jonge bevolking een hogere mutatiegraad (10% in 2023) dan de rest van de regio (gemiddeld 8% in 2023). De hogere verhuisdynamiek in de stad heeft effect op bijvoorbeeld cijfers over de slaagkansen of het zoekgedrag van woningzoekenden. Hierdoor zijn cijfers over reacties en zoekgedrag uit Groningen lastig te vergelijken met cijfers in de omliggende gemeenten.

### **In alle systemen neemt de druk toe**

Als we in het algemeen kijken naar de ontwikkeling van de verhuurcijfers uit de verschillende systemen, dan valt op dat de druk op de sociale huursector in alle gemeenten sinds 2021 is toegenomen. Ieder jaar komen er meer reacties op de vrijkomende sociale huurwoningen. Dat beeld zien we in alle gemeenten in de regio. Daarnaast valt op dat de slaagkansen van woningzoekenden afnemen en de actieve zoektijd (voor de betreffende corporaties) juist toeneemt. De toenemende druk in de regio komt door een lage mutatiegraad (er komen weinig woningen vrij) en een toenemend aantal mensen dat een corporatiewoning zoekt. Daarbij speelt mee dat een deel van de woningen niet via de reguliere aanbodsysteem wordt aangeboden aan woningzoekenden, maar via directe bemiddeling wordt toegewezen aan statushouders en mensen die uitstromen uit een instelling voor beschermd wonen of de maatschappelijke opvang (zie ook hoofdstuk 8).

### **Relatieve ontwikkeling**

Naast de absolute cijfers kunnen trends in de relatieve ontwikkeling van wachttijden, toewijzingen en andere indicatoren waardevolle inzichten geven. Door procentuele veranderingen en de richting van trends mee te nemen, geven we hieronder een beeld van hoe de druk op de sociale huurmarkt zich binnen de regio ontwikkelt.



Tabel 4.1: Regio Groningen-Assen. Ontwikkeling reactiegraad (aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen) tussen 2021 en 2023

	Gemiddeld aantal reacties per publicatie 2023	Ontwikkeling gemiddelde reactiegraad 2021 tot 2023
Assen	204	+55%
Groningen	108	+37%
Het Hogeland*	37	+28%
Midden-Groningen	124	+14%
Noordenveld	154	+19%
Tynaarlo	147	+30%
Westerkwartier**		

\*Alleen het bezit van Wierden en Borgen.

\*\* Cijfers van Wold en Waard ontbreken.

Bron: Woningcorporaties regio Groningen-Assen, bewerking Companen.

Relatief gezien is het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen in Assen de afgelopen 3 jaar het meest toegenomen. In 2023 werd in Assen gemiddeld 204 keer gereageerd op een aangeboden corporatiewoning. In Groningen nam de reactiegraad ook fors toe, hoewel het gemiddelde aantal reacties in absolute zin in Groningen lager ligt (108 in 2023). In verhouding met de andere gemeenten nam het aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen in Midden-Groningen en Noordenveld het minst toe.

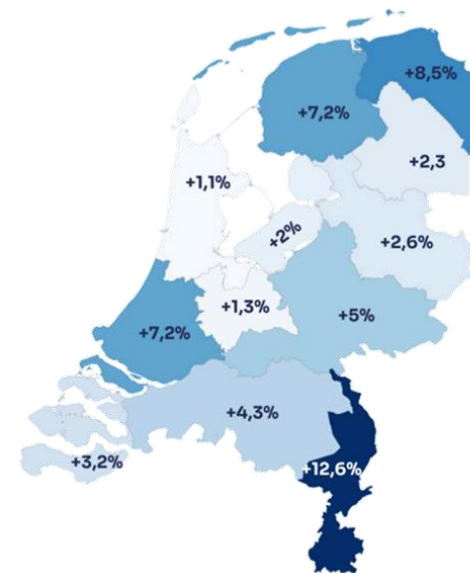
### 4.3 Marktdruk particuliere huurmarkt

Het verzamelen van uniforme gegevens over druk op de particulier huurvoorraad is complex omdat er geen centraal systeem is dat alle verhuuractiviteiten registreert. Particuliere verhuurders werken met verschillende platforms en diverse kanalen, zoals verhuurmakelaars, eigen systemen, of advertenties op sociale media. Hierdoor zijn gegevens over huurprijzen, beschikbaarheid en aantallen reacties niet op één plek verzameld. Dit maakt

het lastiger om de druk op de particuliere huurmarkt eenduidig en objectief te meten.

Verhuurplatform Pararius publiceert eens per kwartaal een huurmonitor. Deze huurmonitor geeft inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen op landelijk en provinciaal niveau. Landelijk is de druk op de particuliere huurmarkt de afgelopen jaren toegenomen. Een gemiddelde huurwoning stond in het derde kwartaal van 2024 gemiddeld 22 dagen online op Pararius. Maar er zijn grote verschillen binnen Nederland.

Figuur 4.6: Procentuele prijsstijging huurwoningen op Pararius per provincie, Q3 2023 t/m Q3 2024



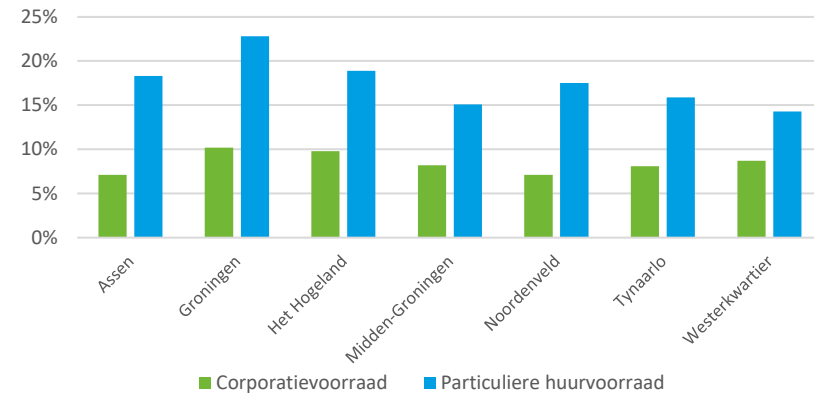
Bron: Huurmonitor Pararius Q3 2024.

In het derde kwartaal van 2024 werden ten opzichte van vorig jaar op provinciaal niveau overall procentuele prijsstijgingen gemeten. Prijsstijgingen waren het grootst in de provincies Groningen (8,5%) en Limburg (12,6%). In Drenthe (+2,3%) lag de prijsstijging lager dan het landelijk gemiddelde op Pararius.

De mutatiegraad (het percentage woningen dat van huurder wisselt per jaar) kan daarnaast ook een interessante indicator zijn om beeld te krijgen van de druk op de particuliere huurmarkt. Vooral in vergelijking met de sociale huursector. De volgende punten vallen binnen de regio op:

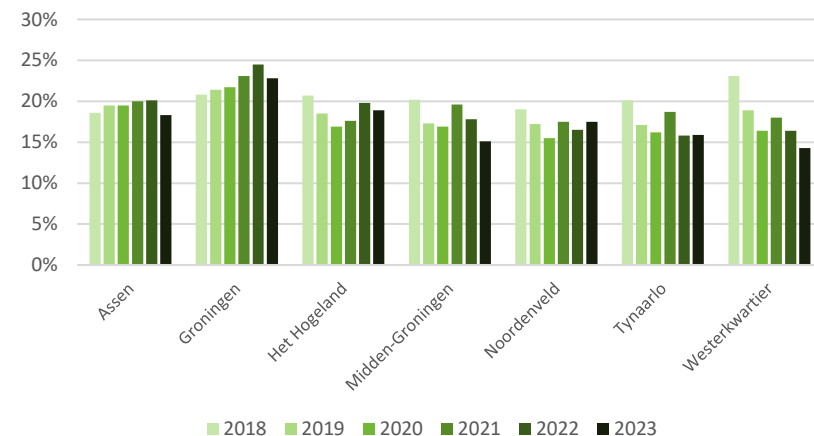
- De mutatiegraad in de particuliere huursector is hoger dan in de sociale huursector. Een hoge mutatiegraad in de particuliere sector betekent dat huurders hier relatief vaker van woning wisselen. Dit kan wijzen op een dynamische en ook instabiele sector, waarbij huurders vaak verhuizen door bijvoorbeeld hoge woonlasten, stijgende huurprijzen, onzekerheid over het huurcontract, of een wens om een woning te kopen.
- In de gemeente Groningen is de mutatiegraad in de particuliere huursector hoger dan in de andere gemeenten. Dit laat zien dat de particuliere huurmarkt hier dynamischer is. Dit hangt samen met een hoge vraag naar woningen, vooral van jongere huurders en studenten die vaker dan gemiddeld verhuizen.
- In Groningen is ook de grootste stijging te zien van de mutatiegraden in de afgelopen jaren. Dit kan een gevolg zijn van toenemende druk (stijgende prijzen), waardoor huurders vaker verhuizen. Het laat in ieder geval zien dat de particuliere huurmarkt hier minder zekerheid biedt en dat huurders vaker naar alternatieven zoeken.

Figuur 4.7: Regio Groningen-Assen. Mutatiegraad corporatievoorraad en particuliere huurvoorraad per gemeente, 2023



Bron: Lokale Monitor Wonen.

Figuur 4.8: Regio Groningen-Assen. Ontwikkeling mutatiegraad particuliere huurwoningen per gemeente, 2018 t/m 2023



Bron: Lokale Monitor Wonen.

## 5 Ontwikkeling regionale woningbehoefte

De woningbehoefte in de regio is de afgelopen jaren aanmerkelijk toegenomen. De nieuwe huishoudensprognoses van de provincies Groningen en Drenthe laten een veel grotere huishoudensgroei zien dan bij de vorige prognoses werd aangenomen. Ook het woningtekort in de regio is de afgelopen jaren verder toegenomen. Met de gesloten Woondeals worden belangrijke stappen gezet om te voorzien in het versneld toevoegen van woningen.

Er is in dit onderzoek voor gekozen om niet uit te gaan van de landelijke Primos-prognose, maar provinciale prognoses van de provincies Drenthe en Groningen als uitgangspunt te nemen voor het ramen van de woningbehoefte in de komende jaren. Het beeld is dat de Primos-prognose te terughoudend is ten aanzien van de huishoudensgroei in de regio. Dat blijkt ook als de prognoses worden gezien in het licht van de werkelijke huishoudensontwikkeling in de afgelopen vijf jaar (zie figuur 5.1). De provinciale prognoses liggen beter in lijn met de actuele ontwikkelingen in de regio dan de Primos-prognose.

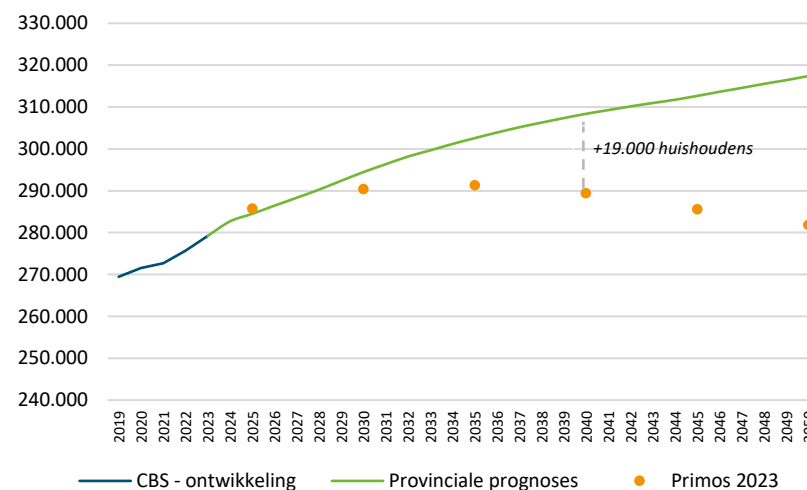
### 5.1 Huishoudensontwikkeling

De nieuwe provinciale huishoudensprognoses laten over de hele linie een hogere huishoudensontwikkeling zien dan de basisprognose van Primos. Er is op basis van de nieuwe prognose in de regio sprake van een aanhoudende huishoudensgroei, ook na 2040. Deze groei vakt vanaf ongeveer 2040 wel iets af. De hogere huishoudensgroei is aan de ene kant het gevolg van (binnenlandse en buitenlandse) verhuizingen naar de regio, en van een natuurlijke demo-

grafische ontwikkeling. Op huishoudensniveau zorgt ook gezinsverdunding voor een toename van het aantal huishoudens.

De provinciale huishoudensprognoses gaan ervan uit dat het aantal huishoudens in de regio in 2040 ruim 19.000 huishoudens hoger ligt dan waar Primos op rekent. Binnen de provinciale prognoses wordt de grootste huishoudensgroei voorzien in de komende tien jaar. Voor de periode tot en met 2034 wordt een groei van 18.490 huishoudens geraamd. Tussen 2034 en 2044 groeit het aantal huishoudens in de regio naar verwachting nog met 10.555 huishoudens.

Figuur 5.1: Regio Groningen-Assen. Huishoudensontwikkeling volgens Primos (2023) en nieuwe provinciale prognoses

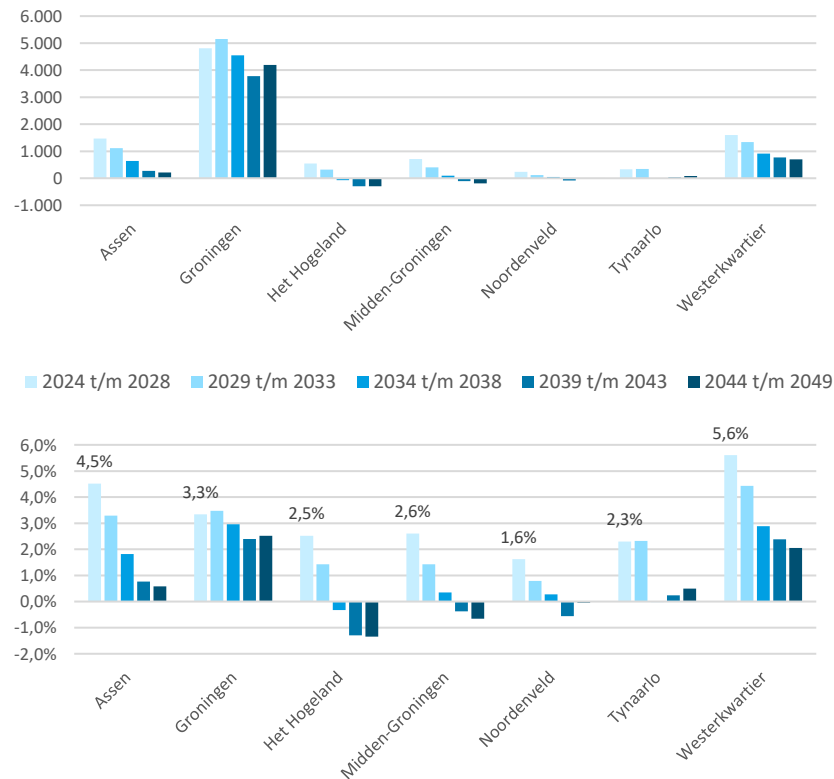


Bron: Primos 2023, Provinciale prognose Drenthe en Groningen (2024).

## Tweedeling op lange termijn tussen groei en krimp in de regio

Onderstaand figuur laat de huishoudensontwikkeling volgens de provinciale prognoses per gemeente zien. Het valt daarbij op dat sommige gemeenten op lange termijn blijven groeien, terwijl in andere gemeenten de groei op termijn omslaat in stabilisatie en zelfs lichte krimp van het aantal huishoudens.

Figuur 5.2: Huishoudensontwikkeling volgens provinciale prognoses, absoluut (boven) en relatief (onder), per gemeente



Bron: Provinciale prognoses Drenthe en Groningen, 2024.

In Noorderveld, Het Hogeland, Midden-Groningen is na 2034 sprake van enige krimp van het aantal huishoudens. De gemeenten Groningen, Assen en Westerkwartier blijven op lange termijn wel groeien. In Tynaarlo blijft het aantal huishoudens vanaf 2034 ongeveer stabiel.

## Westerkwartier groeit naar verhouding hardst

In absolute aantallen is de voorziene huishoudensgroei in de gemeente Groningen het grootst, twee derde van de totale huishoudensgroei in de regio. Dit komt vooral door de omvang van Groningen ten opzichte van de andere gemeenten. Hierdoor is de huishoudensgroei in aantallen lastig met elkaar te vergelijken.

Wanneer we de huishoudensgroei afzetten tegen het aantal huishoudens in het begin van de periode, ligt de groei dichterbij elkaar. Relatief gezien groeien Assen en Westerkwartier op korte termijn zelfs sterker dan Groningen. In de komende 5 jaar groeit de gemeente Westerkwartier naar verhouding het sterkst, met 5,6% ten opzichte van 4,5% in Assen en 3,3% in Groningen. Maar ook Midden-Groningen (2,6%), Het Hogeland (2,5%) en Tynaarlo (2,3%) groeien de komende vijf jaar naar verhouding hard. De gemeente Noorderveld (1,6%) groeit op korte termijn het minst.

## 5.2 Ontwikkeling huishoudens naar samenstelling

### Sterke toename aantal 75-plussers in de regio

Het aantal en aandeel oudere huishoudens in regio Groningen-Assen neemt toe. Op dit moment is 25% van de huishoudens in de regio 65 jaar of ouder, in 2040 zal dit volgens de prognose zijn opgelopen naar 30%. Daarbij blijft de groep ouderen in de leeftijd van 65 tot 75 jaar naar verhouding even groot, maar is het juist de groep huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder die toeneemt. In 2050 zullen er in totaal ruim 62.000 huishoudens in de regio ouder zijn dan 75 jaar. Dat zijn er ruim 28.000 meer dan in 2024, een toename van 84%(!).

### Assen en het Hogeland gaan komende jaren sterkst vergrijzen

De gemeenten Assen en het Hogeland gaan de komende jaren het sterkst vergrijzen. In Assen neemt het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar toe van 15% in 2024 naar 26% in 2050 (+11%). In Het Hogeland wordt een toename verwacht van 17% in 2024 naar 29% in 2050 (+11%). In Noordenveld wonen in 2050 naar verhouding de meeste ouderen. Op dit moment is 21% van de huishoudens ouder dan 75 jaar, in 2050 is dat naar verwachting 30%.

### Groei aantal kleine huishoudens 35-55 jaar in Groningen en Westerkwartier

In alle gemeenten is op lange termijn een afname te zien van het aantal en aandeel jonge huishoudens, ook in Groningen. In de periode tot 2030 is echter nog wel een groei van het aantal kleine huishoudens in de leeftijd van 25 tot 35 jaar in Groningen te verwachten. In de gemeenten Groningen en Westerkwartier is daarnaast nog een aanzienlijke groei van het aantal kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar voorzien.

Figuur 5.3: Regio Groningen-Assen. Ontwikkeling huishoudensgroepen 2024 tot en met 2050 volgens provinciale prognoses



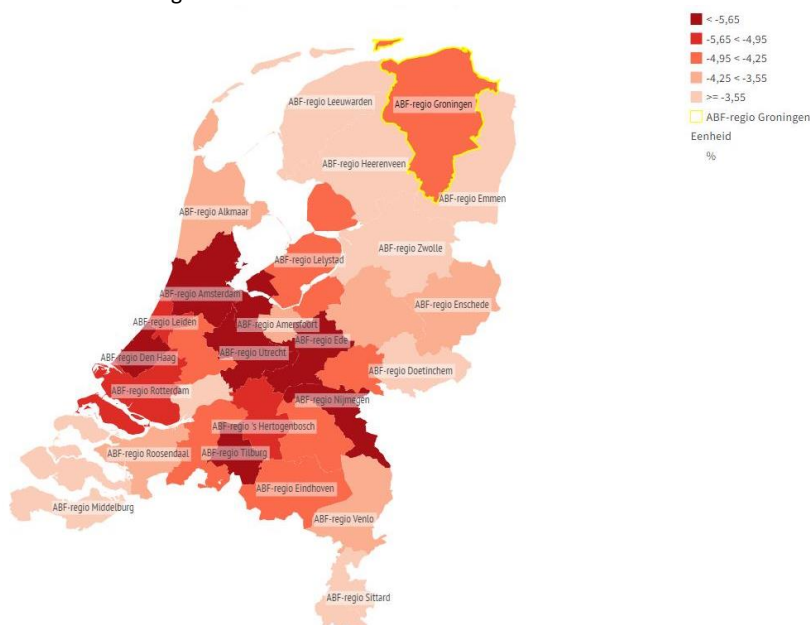
Bron: Provinciale prognoses Drenthe en Groningen, 2024.

### 5.3 Kwantitatieve woningbehoefte

#### Inlopen van het woningtekort

De druk op de woningmarkt is groot. De afgelopen jaren is hard ingezet op het versnellen van de woningbouw in de regio. Toch is nog sprake van een aanzienlijk woningtekort. Bij een woningtekort van zo'n 2% is sprake van een gezonde woningmarktdruk. Maar op dit moment is in de regio sprake van een aanmerkelijk hoger tekort. Dat betekent dat er een extra opgave is om het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau.

Figuur 5.4: Woningmarktregio Groningen. Woningtekort ten opzichte van de huidige woningvoorraad



Bron: ABF, 2024.

Het woningtekort in de regio Groningen-Assen is groot. Het procentuele tekort is vergelijkbaar met regio's in en direct rondom de Randstad. Als we rekening houden met het inlopen van het huidige woningtekort tot 2,0% in 2030 dan moeten er in de hele regio 5.850 méér woningen worden toegevoegd dan het aantal dat nodig is om te voorzien in de huishoudensgroei.

#### Kwantitatieve behoefte per gemeente

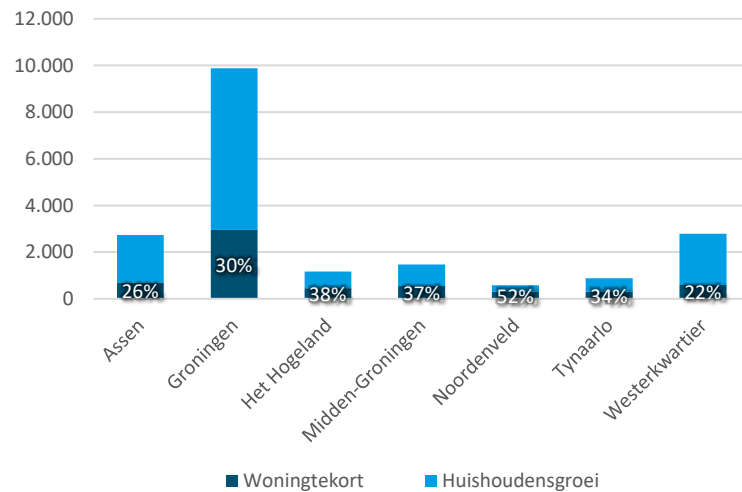
In de hele regio is de netto uitbreidingsbehoefte in de periode tot en met 2030 ongeveer 19.500 woningen. Deze woningen zijn nodig om te voorzien in de ontwikkeling van de woningbehoefte door de toename van het aantal huishoudens en voor de inloop van het tekort.

Tabel 5.1: Regio Groningen-Assen. Kwantitatieve (netto) woningbehoefte 2024 t/m 2030, per gemeente

	In te lopen woningtekort	Huishoudensgroei 2024 t/m 2030	Woningbehoefte 2024 t/m 2030
Assen	700	2.035	<b>2.735</b>
Groningen	2.950	6.935	<b>9.885</b>
Het Hogeland	450	720	<b>1.170</b>
Midden-Groningen	550	920	<b>1.470</b>
Noordenveld	300	275	<b>575</b>
Tynaarlo	300	580	<b>880</b>
Westerkwartier	600	2.185	<b>2.785</b>
<b>Totaal</b>	<b>5.850</b>	<b>13.650</b>	<b>19.500</b>

Bron: Provinciale prognoses Drenthe en Groningen, ABF, bewerking Companen.

Figuur 5.5: Regio Groningen-Assen. Woningbehoefte 2024 tot en met 2030 per gemeente



Bron: Provinciale prognoses Drenthe en Groningen, ABF, bewerking Companen.

Iets meer dan de helft van deze woningen zijn nodig in de gemeente Groningen (9.885). Ook in de gemeenten Assen en Westerkwartier zijn op basis van de nieuwe prognosecijfers naar verhouding veel extra woningen nodig. In deze drie gemeenten gaat het ook na 2030 nog om substantiële aantallen woningen. In de hele regio is er in de periode van van 2031 tot en met 2035 behoefte aan ruim 7.500 extra woningen.

Tabel 5.2: Regio Groningen-Assen. Kwantitatieve (netto) woningbehoefte 2024 t/m 2030, 2031 t/m 2035, 2036 t/m 2040 per gemeente

	2024 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal 2024 t/m 2040
Assen	2.735	845	430	<b>4.010</b>
Groningen	9.885	4960	3395	<b>18.240</b>
Het Hogeland	1.170	140	-105	<b>1.205</b>
Midden-Groningen	1.470	245	60	<b>1.775</b>
Noordenveld	575	100	0	<b>675</b>
Tynaarlo	880	110	10	<b>1.000</b>
Westerkwartier	2.785	1175	680	<b>4.640</b>
<b>Totaal</b>	<b>19.500</b>	<b>7.575</b>	<b>4.470</b>	<b>31.545</b>

Bron: Provinciale prognoses Drenthe en Groningen, ABF, bewerking Companen.

### Woningbehoefte tot en met 2030 hoger dan Woondeal

Met de Woondeals voor de regio is getekend voor het bouwen van 25.750 woningen. Inclusief de voorziene sloop in enkele gemeenten gaat het in de Woondeals om een totale netto-uitbreiding van +20.100 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.

Volgens cijfers van CBS zijn er in 2022 en 2023 in totaal 6.950 woningen in de regio toegevoegd (nieuwbouw + overige toevoegingen). Als we rekeninghouden met sloop en overige onttrekkingen dan zijn er netto 4.925 woningen toegevoegd. Dit maakt dat er voor de periode 2024 tot en met 2030 een (netto) restopgave van  $20.100 - 4.925 = 15.175$  woningen volgens de woondeal overblijft. Inclusief de inloop van het woningtekort is de netto uitbreidingsbehoefte op basis van de provinciale prognoses dus hoger. Gemeenten die vanuit de trendmatige raming van de woningbehoefte een lagere behoefte hebben dan de afgesproken aantallen in de woondeal, nemen een grotere rol in het oplossen van de regionale druk en het faciliteren van de regionale woningbehoefte.

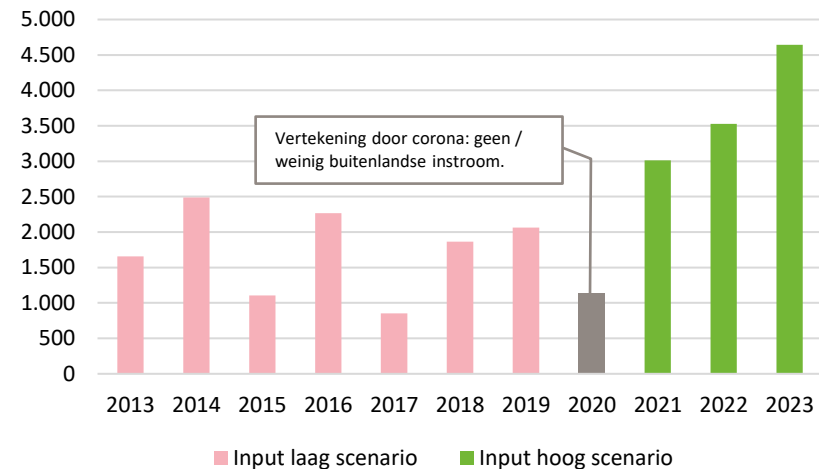
Bij deze ramingen moet ook bedacht worden dat de woningbehoefte fluctueert. Op dit moment is de druk op de woningmarkt groot. Er is veel behoefte aan extra woningen. Door economische conjunctuur kan dit per periode verschillen. De afgelopen jaren waren een periode waarin het economisch voorspoedig ging. Tijdens de economische crisis in de periode daarvoor was de woningproductie substantieel lager. Door het lage consumentenvertrouwen stelden huishoudens hun verhuishwensen uit. Daarnaast heeft de coronaperiode ook laten zien dat een plotselinge disruptieve ontwikkeling aanmerkelijke effecten kan hebben op de woningmarkt door het wegvallen van de vraag van internationals in Groningen.

Het is daarom aan de ene kant wenselijk om snel in te spelen op de aanwezige behoefte en aan de andere kant nodig om de ontwikkelingen nauwlettend te blijven monitoren. Zijn de migratiestromen zoals geprognosticeerd en in welke mate lukt het om het woningtekort in te lopen?

## 5.4 Woningbehoeftescenario's

Er zijn twee varianten gemaakt die gebaseerd zijn op de provinciale huishoudensprognoses, een hoge variant en een lage variant. We beschouwen de provinciale prognoses als een basisvariant in het onderzoek. De hoge variant is een variatie daarop, die de trend van de afgelopen drie jaren uitvergroot. De trendvariant sluit in beginsel meer dan de basisvariant aan op de woningmarktdruk en de migratiepatronen in de afgelopen jaren. In de lage variant is rekening gehouden met een lagere instroom in de regio, vergelijkbaar met de situatie voor 2020.

Figuur 5.6: Regio Groningen Assen. Jaarlijkse huishoudensgroei 2013 tot en met 2023



Bron: CBS Statline 2024.

Het jaar 2020 laten we in deze doorrekening buiten beschouwing. Door corona vertrokken internationals (zowel studenten als werknemers) uit de regio en bleven vervolgens weg. Daardoor stagneerde de huishoudensgroei in Groningen en de RGA. Inmiddels is deze ontwikkeling weer omgeslagen in een toestroom uit het buitenland.

### Uitgangspunten hoog scenario

- Trendmatige huishoudensontwikkeling op basis van huishoudensgroei in de jaren 2021 tot en met 2023.
- Op regionaal niveau is dit 140% van het basisscenario (de provinciale huishoudensprognoses).
- Dit scenario kan zich bijvoorbeeld voordoen als de migratie vanuit de Randstad en/of het buitenland naar de regio toeneemt.



### Uitgangspunten laag scenario

- Trendmatige huishoudensontwikkeling op basis van huishoudensgroei in de jaren 2013 tot en met 2019. Voor de doorrekening van dit scenario is gerekend met de laagste 6 jaar binnen de periode, om pieken in verhuiscijfers als gevolg van de oplevering van grote nieuwbouwprojecten buiten beschouwing te laten.
- Op regionaal niveau is dit 80% van het basisscenario (de provinciale huishoudensprognoses).
- Dit scenario kan zich bijvoorbeeld voordoen als de (buitenlandse) migratie naar de regio afzwakt, als gevolg van verandering van locatievoorkeuren van woningzoekenden of wijzigingen in (Rijks)beleid. Dit scenario kan zich ook voordoen bij een nieuwe economische crisis.

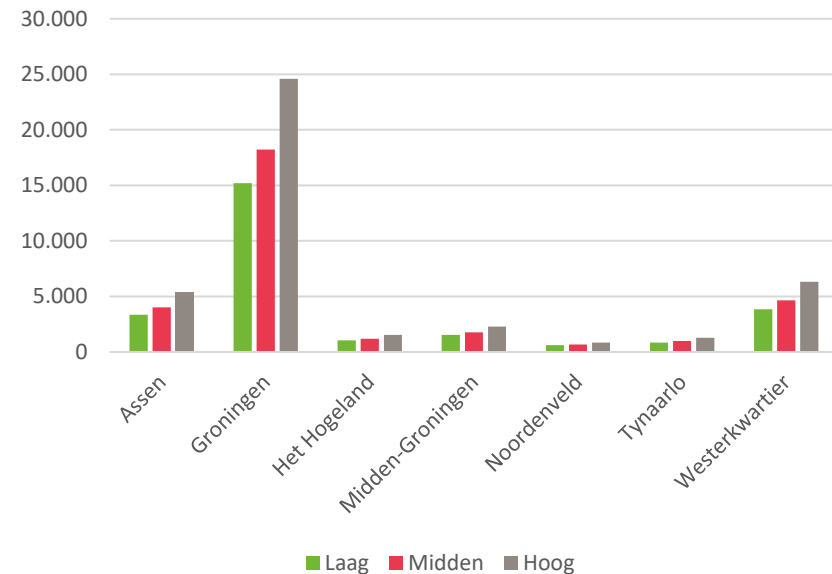
De onderstaande tabel laat de kwantitatieve uitwerking van de scenario's per gemeente zien. Bij de doorrekening hiervan zijn de hierboven beschreven uitgangspunten voor alle gemeenten gelijk gehouden.

Tabel 5.3: Regio Groningen-Assen. Woningbehoefte 2024 t/m 2040 in laag en hoog scenario, per gemeente

	Huishoudensgroei basisscenario	Laag scenario t.o.v. basis	Hoog scenario t.o.v. basis
Assen	4.010	-660	+1.380
Groningen	18.240	-3.050	+6.370
Het Hogeland	1.205	-150	+320
Midden-Groningen	1.775	-240	+510
Noordenveld	675	-70	+160
Tynaarlo	1.000	-140	+290
Westerkwartier	4.640	-800	+1.680
<b>Totaal</b>	<b>31.545</b>	<b>-5.110</b>	<b>+10.710</b>

Bron: CBS Statline, Provinciale prognoses Drenthe en Groningen, bewerking Companen.

Figuur 5.7: Regio Groningen-Assen. Woningbehoefte 2024 t/m 2040 in laag en hoog scenario, per gemeente



Bron: CBS Statline, Provinciale prognoses Drenthe en Groningen, bewerking Companen.

## 6 Toekomstige woningbehoefte in beeld

In het vorige hoofdstuk is de omvang van de aanvullende woningbehoefte in de komende jaren in beeld gebracht. In dit hoofdstuk kijken we naar de kwalitatieve aard van de extra woningbehoefte. Lokaal zijn er daarbij de nodige verschillen.

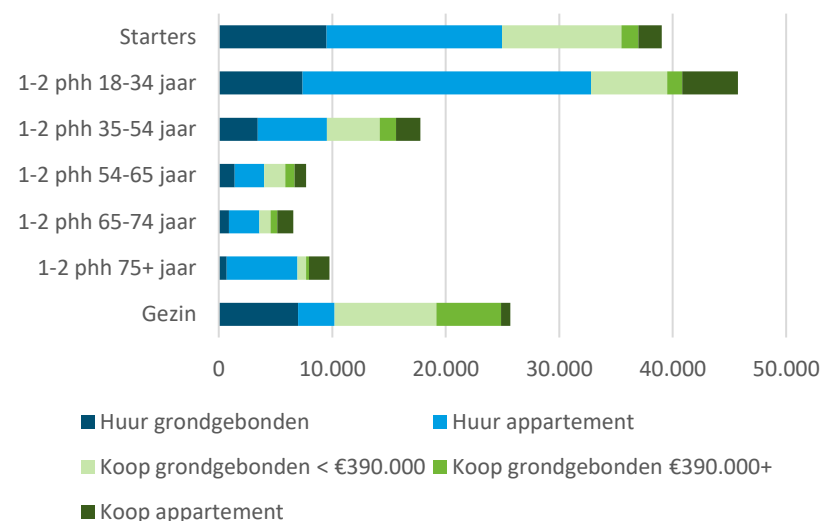
### 6.1 Woonwensen van doelgroepen

De bevolking verandert van samenstelling en daarmee de toekomstige woonbehoefte en woonwensen van huishoudens in de regio. Het aantal kleine huishoudens en ouderen neemt toe. Op basis van de woonwensen van verschillende doelgroepen, de daadwerkelijke verhuisbewegingen die huishoudens maken en het aanbod dat zij achterlaten op de woningmarkt, hebben we een analyse gemaakt van de verwachte verhuizingen op de regionale woningmarkt. Voor de woonwensen is gebruik gemaakt van de uitgevoerde enquête, waar met ruim 13.000 respondenten voldoende respons is behaald om betrouwbare resultaten te verkrijgen op gemeentelijk niveau. Op basis van de demografische ontwikkelingen hebben we dit vertaald naar een veranderende woningvraag.

De vraag van starters op de woningmarkt is groot. Deze groep is er de afgelopen periode minder goed in geslaagd de stap naar een zelfstandige woning te maken. Ook bij de groep zelfstandig wonende kleine jonge huishoudens is de wens om te verhuizen groot. Deze groep is in een levensfase waarin vaak verhuist wordt en dit leidt tot een groot aantal verhuisbewegingen van huishoudens in deze groep. De vraag van jonge huishoudens richt zich vaak op

appartementen. Dat geldt ook voor oudere huishoudens. Ouderen verhuizen veel minder vaak, maar zijn een groep die in omvang toeneemt op de woningmarkt. Gezinnen vragen veelal grondgebonden woningen.

Figuur 6.1: Regio Groningen-Assen. Woonwensen verschillende doelgroepen, 2024 tot en met 2030



Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek, CBS Microdata, bewerking Companen.

Enkele verschillen vallen op wanneer we de woonwensen van doelgroepen per gemeente bekijken (zie factsheets in de bijlage):

- In Groningen is de grootste woningvraag te zien bij huishoudens van 18 tot 34 jaar. Dit hangt samen met de samenstelling van de bevolking in de stad. Er wonen veel net afgestudeerden in Groningen die op zoek zijn naar een eerste zelfstandige woning.

- In Noordenveld en Westerkwartier komt de grootste woningvraag bij de groep starters vandaan.
- In Tynaarlo zijn naar verhouding veel gezinnen op zoek naar een woning.
- In Noordenveld, Tynaarlo en Het Hogeland zien we naar verhouding veel vraag van 65-plussers.
- In Assen en Midden-Groningen is het beeld van de woonwensen per doelgroep vergelijkbaar met het regionale gemiddelde.

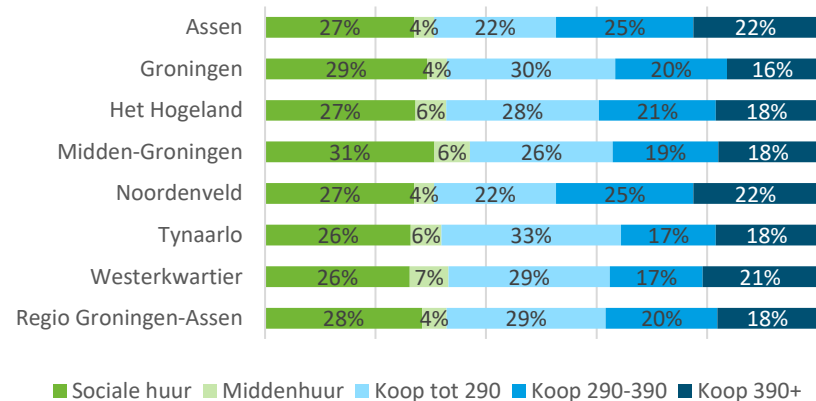
## 6.2 Vraag-aanbod in de regio

Rekening houdend met het vrijkomende woningaanbod door doorstroming, is geraamd wat de aanvullende woningbehoefte is in de komende jaren. Op regionaal niveau bestaat 28% van de aanvullende woningbehoefte in de periode tot en met 2040 uit sociale huurwoningen. In Midden-Groningen is de netto uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen iets hoger dan gemiddeld in de regio (31%). In de duurdere huursegmenten is vooral behoefte aan middenhuurwoningen. De vraag naar dure huurwoningen met een huurprijs vanaf € 1.158 is zeer beperkt. In totaal is 4% van de netto uitbreidingsbehoefte een middenhuurwoning. Daarmee bestaat de aanvullende woningbehoefte voor ongeveer een derde uit huurwoningen en voor twee derde uit koopwoningen. Bijna een derde van de netto uitbreidingsbehoefte (29%) betreft goedkope koopwoningen, in het prijssegment tot € 290.000. Een vijfde van de woningbehoefte (20%) ten slotte betreft betaalbare koopwoningen in het segment tussen € 290.000 en € 390.000 en bijna een vijfde (18%) betreft dure koopwoningen in de segmenten daarboven.

Het goedkope koopsegment is een segment waarin het lastig is woningen te ontwikkelen met een kwaliteit (grootte, uitstraling) die aansluit bij de woonwensen van woningzoekenden met een koopwens en relatief bescheiden financiële mogelijkheden. Dat is een belangrijk vraagstuk bij de aanvullende

woonbehoefte in dit segment. Het alternatief is het ontwikkelen van meer woningen in het middenhuursegment. Dat sluit niet aan bij de primaire woonwens, die op de koopsector is gericht, maar biedt wel de mogelijkheid woningen toe te voegen voor huishoudens die niet in staat zijn een duurdere koopwoning te betalen.

Figuur 6.2: Regio Groningen-Assen. Verdeling van de aanvullende woningbehoefte naar eigendom en prijssegment, 2024 tot en met 2040

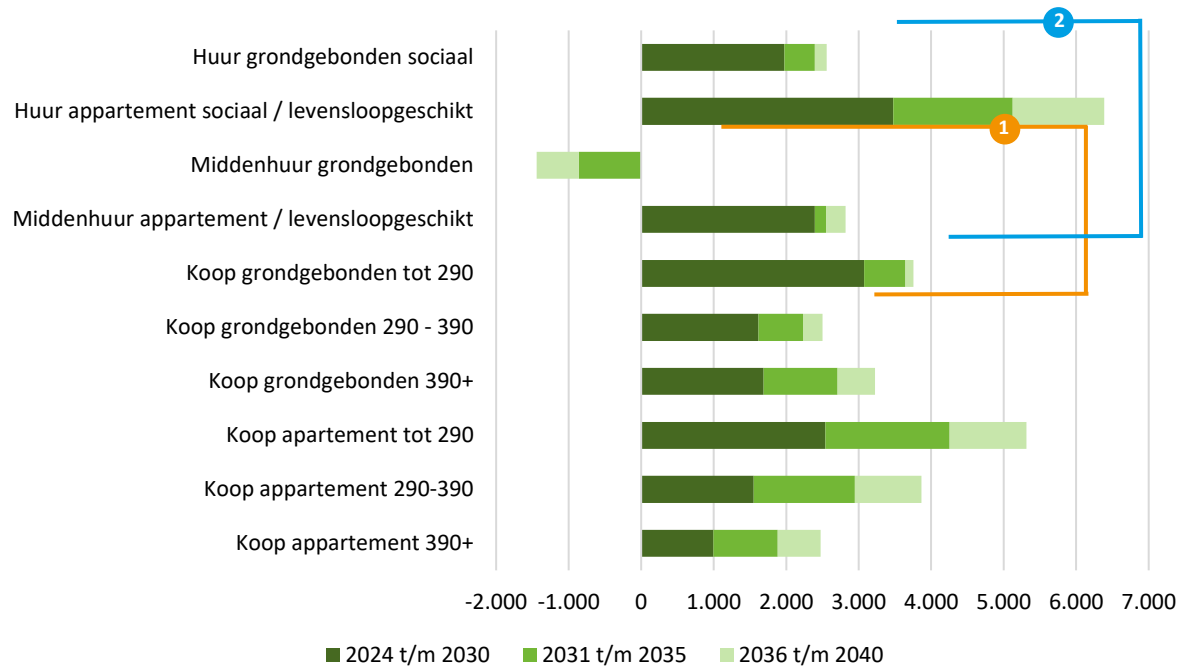


Bron: Provinciale prognoses, Enquête woningbehoefteonderzoek, CBS Microdata, bewerking Companen.

### **Sociale huursector: accent op appartementen en levensloopgeschikte woningen**

De aanvullende behoefte in de sociale huursector bestaat vooral uit appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is niet alleen een vraag van ouderen, maar ook van jongeren die snel een betaalbare woning zoeken. Ook is er een extra behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector, maar deze behoefte is getalsmatig kleiner.

Figuur 6.3: Regio Groningen-Assen. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2024 t/m 2030, 2031 t/m 2035, 2036 t/m 2040



Bron: Provinciale prognoses, Enquête woningbehoefteonderzoek, CBS Microdata, bewerking Companen.

- Deze situatie doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is blijft er (extra) vraag naar huurwoningen in middenhuur sector.
- Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze goedkope koopwoningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

### Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De vraag naar huurwoningen in de vrije sector (huurprijs vanaf € 1.158) is zeer beperkt. De vraag naar huurwoningen buiten het sociale segment is vooral een vraag naar middenhuur. Maar ook de vraag naar middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens in de enquête relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden woningen dan bij appartementen, wat ertoe leidt dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden middenhuurwoningen.

Ook de voorkeur van ouderen gaat vaker dan in het verleden uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere levensloopgeschikte woning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook ouderen die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning.

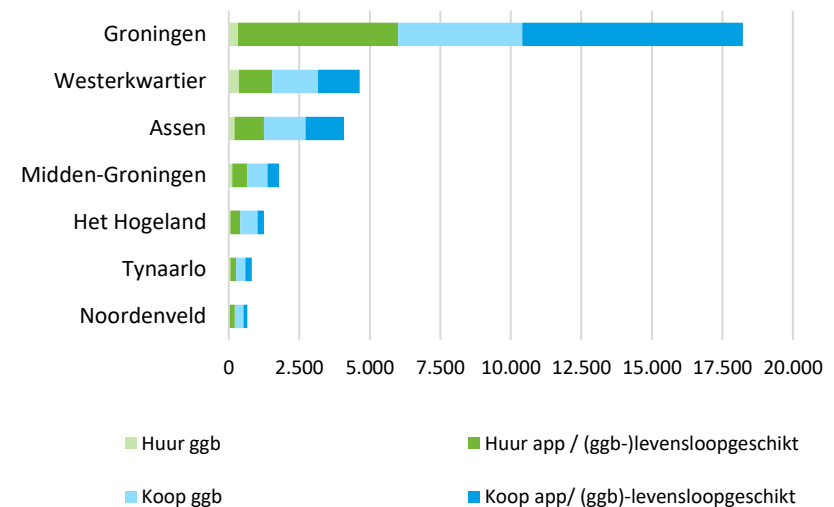
### **Koopsector: accent op goedkoop en betaalbaar aanbod**

In de koopsector is er zoals aangegeven veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. De grootste vraag is er naar grondgebonden woningen. In de appartementensfeer ligt de nadruk op het goedkope segment. Toch is er ook een aanvullende vraag naar bijna 2.500 duurdere koopappartementen in de regio. De vraag naar duurdere koopwoningen is er niet alleen in de gemeenten rond Groningen waar al veel (doorgaans grondgebonden) luxere koopwoningen staan, maar ook in de stad zelf.

### **Verschillen tussen gemeenten**

De aanvullende woningbehoefte verschilt in kwalitatieve zin op aan aantal punten per gemeenten. In Westerkwartier, Midden-Groningen en Tynaarlo is de extra vraag naar grondgebonden (eengezins)woningen in de sociale huursector wat groter dan in de andere gemeenten. In Groningen en Noordenveld ligt het accent in de sociale huursector sterker op appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen. De vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen is in Tynaarlo, Het Hogeland en Groningen naar verhouding ook groter dan in de andere gemeenten. De vraag naar dure koopwoningen is in Assen, Noordenveld en Westerkwartier juist wat groter. De vraag naar koopappartementen is in Groningen veruit het grootst.

Figuur 6.4: Regio Groningen-Assen. Aanvullende woningbehoefte per gemeente naar woningtype, 2024 tot en met 2040



Bron: Provinciale prognoses, Enquête woningbehoefteonderzoek, CBS Microdata, bewerking Companen.

## **6.3 Kwalitatieve uitwerking scenario's**

De kwalitatieve doorvertaling van de verschillende uitgewerkte scenario's (zie ook paragraaf 5.4) baseren we op de woningvraag van de doelgroepen die de afgelopen jaren naar de regio Groningen-Assen zijn verhuisd. Het ligt immers in de lijn der verwachtingen dat dit beeld zich ook de komende jaren voortzet. Zoals bleek in de analyse van de verhuisbewegingen, komen de meeste vestigers in de regio uit nabijgelegen gemeenten. Uitzondering hierop is de gemeente Groningen, waar ook veel studenten uit andere delen van het land instromen. Hierbij doen we de aanname dat het aantal studenten en aantal

ouderen dat naar de regio verhuist in de toekomst in verhouding blijft ten opzichte van de afgelopen jaren.

Als we in de scenario-uitwerkingen spreken over een extra woningbehoefte, bedoelen we daarmee de extra woningbehoefte ten opzichte van het basis-scenario.

Het ligt op basis van de historische trend voor de hand dat de extra woningvraag ten opzichte van het basisscenario in de regio met name vanuit startende stellen, gezinnen en mogelijk stellen van middelbare leeftijd komt. Bij het kwalitatief doorrekenen van de woningbehoeftescenario's maken we onderscheid naar Groningen (instroom studenten en jonge huishoudens), Assen/-Tynaarlo/Noordenveld en Westerkwartier (instroom gezinnen en kleine huishoudens uit de stad), en Het Hogeland/Midden-Groningen (instroom gezinnen omliggende gemeenten).

#### *Groningen*

- In Groningen zal extra instroom vooral bestaan uit alleenstaande 15-25-jarigen en 25-35-jarigen. Deels zal deze groep bestaan uit starters en deels uit doorstromers die hun eerste woning achterlaten.
- Op basis van verhuiscijfers uit het verleden is het daarnaast aannemelijk dat er een kleine extra groei zal zijn van het aantal jonge stellen en gezinnen.
- De omvang van de groep ouderen blijft gelijk, deze groep verhuist weinig en trekt naar verhouding ook weinig naar Groningen toe.

#### *Assen, Tynaarlo, Noordenveld en Westerkwartier*

- In deze gemeenten zal extra instroom vooral bestaan uit gezinnen uit de stad (Groningen) of andere gemeenten in de omgeving die op zoek zijn naar ruimte of een ruimere woning.

- Daarnaast is een extra vraag aannemelijk van jongeren en starters die nu vaak de gemeente verlaten omdat geschikt aanbod ontbreekt.
- Op basis van verhuiscijfers is extra vraag te verwachten bij kleine huishoudens tot 35 jaar en huishoudens van 35 tot 55 jaar.

#### *Midden-Groningen en Het Hogeland*

- De extra instroom is hier voor het overgrote gedeelte afkomstig van gezinnen en van (niet uitstromende) starters die graag in de gemeente willen blijven wonen. Op basis van verhuiscijfers van de afgelopen jaren is minder uitwisseling te zien met andere gemeenten dan in de rest van de regio. De extra vraag is daarom vooral afkomstig van groepen die de gemeente nu verlaten.

### **Groningen: instroom van extra jonge huishoudens zorgt voor meer vraag naar betaalbare woningen en appartementen**

In de gemeente Groningen zien we in het hoge scenario een extra instroom van jonge huishoudens. Deze groep richt zich meer dan andere groepen op sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Daarnaast hebben jonge huishoudens die naar de stad trekken in belangrijke mate een voorkeur voor een (centrum)stedelijk woonmilieu. Hierdoor zien we in het hoge scenario een extra vraag naar gestapelde woningen.

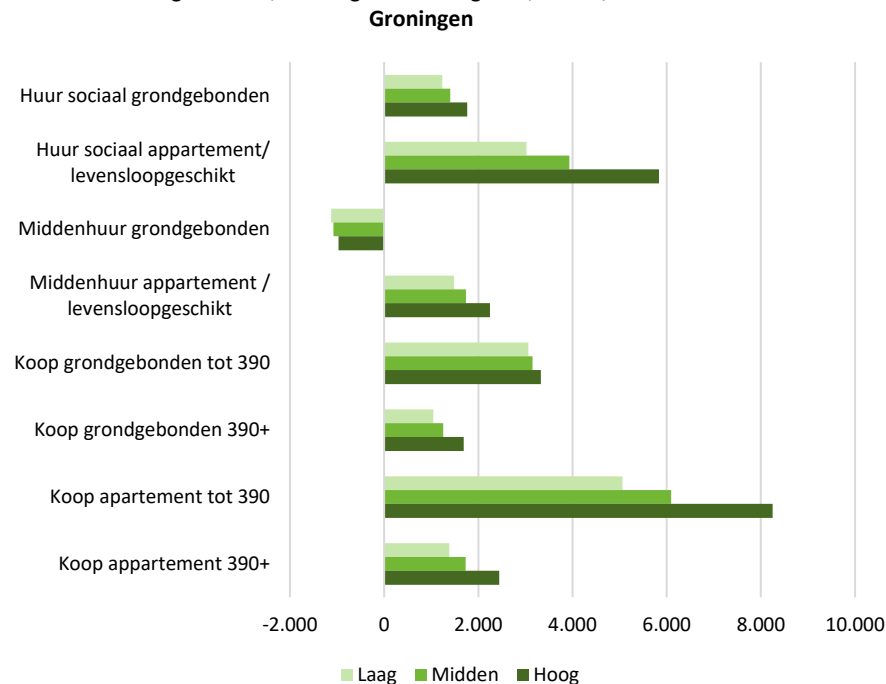
In het lage scenario gaan we ervan uit dat er juist minder jonge huishoudens instromen. Als gevolg hiervan valt de vraag naar sociale huurwoningen en middenhuurwoningen lager uit. Naar verhouding is er in het lage scenario meer behoefte aan betaalbare koopwoningen en grondgebonden woningen.

**Overige gemeenten: instroom van extra gezinnen zorgt voor meer vraag naar luxe grondgebonden woningen**

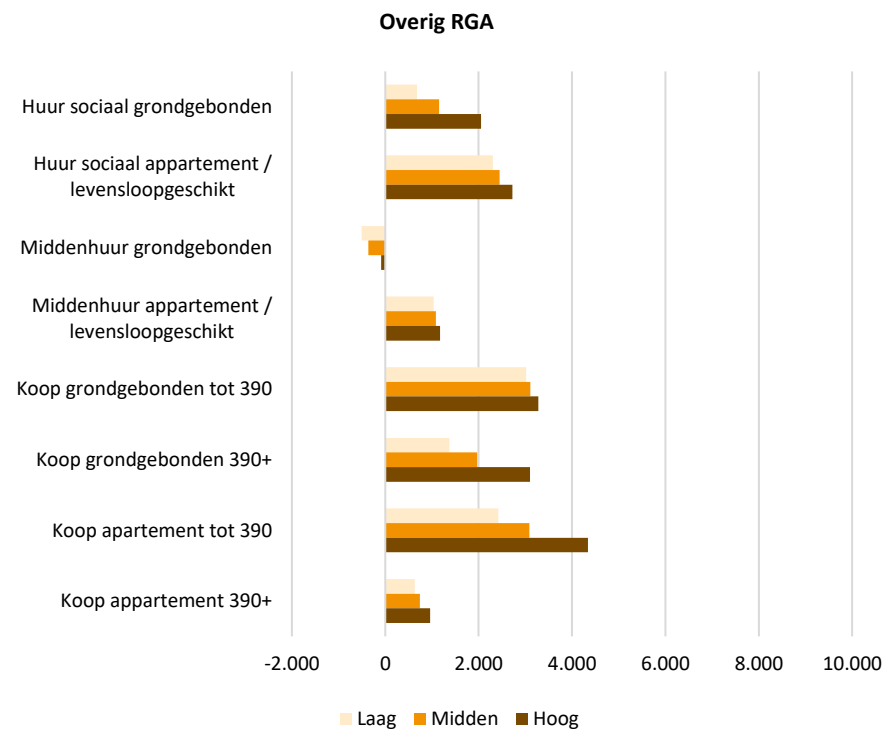
In de andere gemeenten bestaat de extra huishoudensgroei vooral uit een extra instroom van gezinnen en uit jongeren die in de gemeenten blijven wonen in plaats van naar de stad trekken. Deze extra instroom bestaat vooral uit een groep huishoudens met een voorkeur voor koopwoningen in een ruim en groen woonmilieu. Ten opzichte van het basisscenario is in het hoge scenario meer vraag naar dure grondgebonden koopwoningen.

In het lage scenario zien we het omgekeerde; er is minder instroom van gezinnen en jonge huishoudens trekken juist vaker weg. Dit zorgt voor een sterkere focus op gestapelde/levensloopgeschikte woningen (gevolg sterkere vergrijzing) en meer accent op betaalbare koopwoningen.

Figuur 6.5: Regio Groningen-Assen. Uitwerking effect scenario's op kwalitatieve woningbehoefte, Groningen en overig RGA, 2024 t/m 2040



	Laag	Basis	Hoog
Sociale huur	28%	29%	31%
Middenhuur	2%	4%	5%
Koop <390	54%	51%	47%
Koop 390+	16%	16%	17%
Grondgebonden	28%	26%	24%
Gestapeld	72%	74%	76%



	Laag	Basis	Hoog
Sociale huur	27%	27%	27%
Middenhuur	5%	5%	6%
Koop <390	50%	47%	43%
Koop 390+	18%	21%	23%
Grondgebonden	42%	44%	48%
Gestapeld	58%	56%	52%

Bron: Provinciale prognoses, Enquête woningbehoefteonderzoek, CBS Microdata, bewerking Companen.

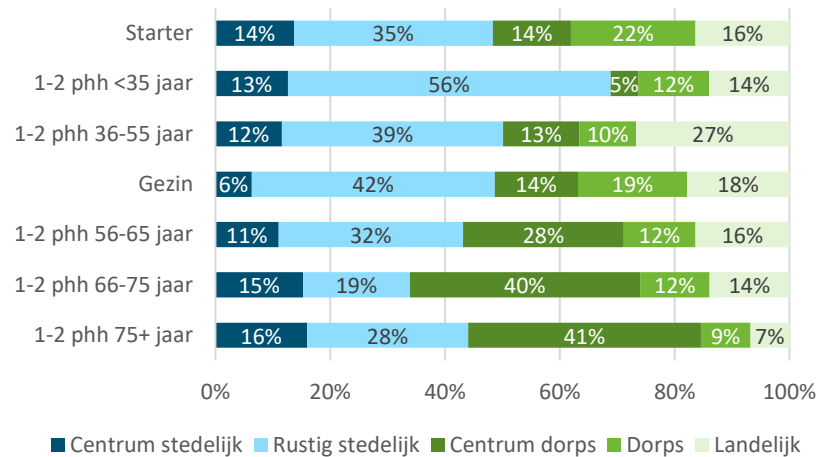


## 6.4 Kwalitatieve woningbehoefte naar woonmilieus

### Woonvoorkeuren enquête

De extra vraag naar woningen is zoals vermeld het grootst in en direct rondom Groningen. Als we kijken naar de woonvoorkeuren van woningzoekenden op basis van de enquête, dan valt ook op dat veel mensen uit de regio een voorkeur hebben voor wonen in de stad. Met name starters en jonge huishoudens geven vaak de voorkeur aan wonen in een 'centrum stedelijk' of 'rustig stedelijk' woonmilieu.

Figuur 6.6: Regio Groningen-Assen. Eerste voorkeur van woningzoekenden voor woonmilieu, uitgesplitst naar huishoudenstypen



Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek.

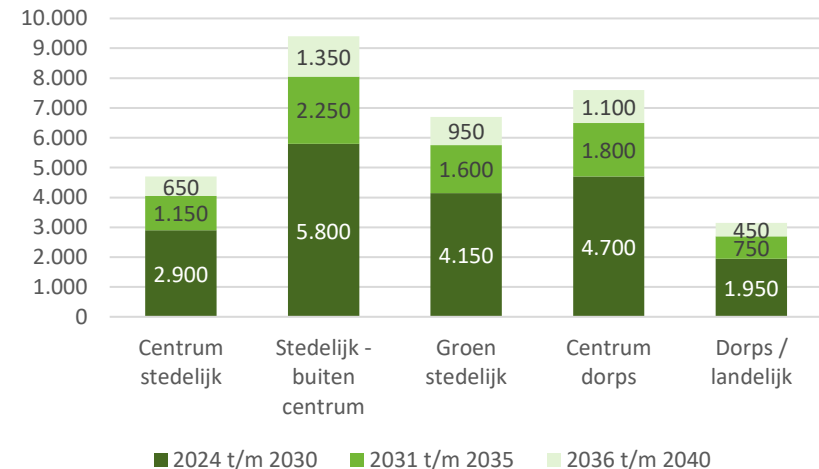
De stad Groningen heeft een roltrapfunctie binnen de regio; jonge mensen vestigen zich hier van buiten de regio, voor studie en werk en vanwege het voor hen aantrekkelijke stedelijke woonmilieu. Het centrum van Groningen en

gebieden daar omheen zijn voor hen vaak aantrekkelijke woongebieden. Een deel van hen verhuist in een latere levensfase door naar omliggende gebieden met een woonmilieu dat daar bij past. Vaak zijn dit de meer groen-stedelijke (lagere dichtheden, meer grondgebonden woningen) en dorps woonmilieus in de omliggende gemeenten.

### Kwalitatieve behoefte naar woonmilieus

Voor de vertaling van de woningbehoefte naar woonmilieus is gebruik gemaakt van de woonmilieutypologie van ABF. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, zoals dichtheid, bereikbaarheid en functiemenging. De typologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens (en dus niet op basis van subjectieve antwoorden van respondenten uit de enquête).

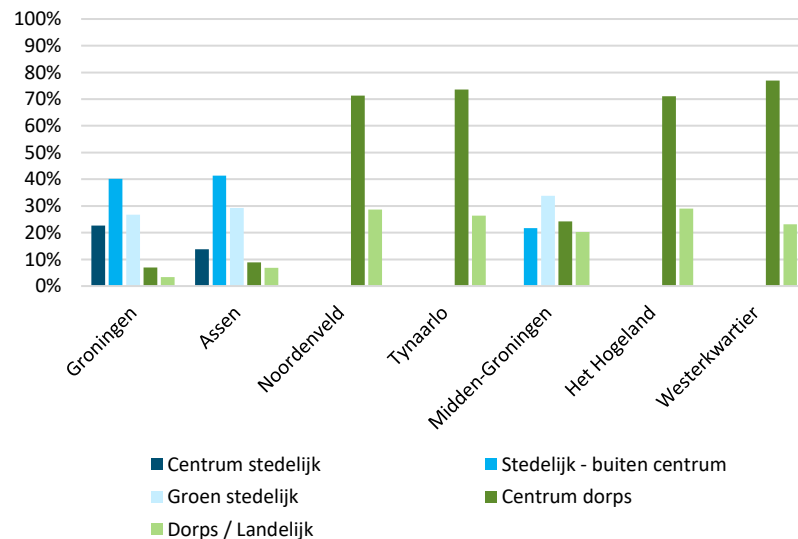
Figuur 6.7: Regio Groningen-Assen. Woningbehoefte 2024 t/m 2040 naar woonmilieus



Bron: CBS, Woningbehoeftemodel Complanen.

In de periode tot 2040 is er in de regio veel behoefte aan woningen in stedelijke woonmilieus. Vooral in Groningen is veel behoefte aan wonen in of direct rond het centrum. Maar ook in Assen is behoefte aan woningen in een centrum-stedelijk woonmilieu. De behoefte aan woningen in een rustig en groen-stedelijk woonmilieu zien we in Groningen en Assen, maar ook in Midden-Groningen. De behoefte is hier redelijk gelijk verdeeld over rustig stedelijk (Sappemeer en Hoogezand) en (centrum-)dorps in de overige kernen. In Noordenveld, Tynaarlo, Het Hogeland en Westerkwartier ligt de nadruk van woningbehoefte op centrum-dorpse woonmilieus. De behoefte aan wonen rond de grotere kernen hangt samen met een toenemende behoefte aan wonen rond (zorg)voorzieningen.

Figuur 6.8: Regio Groningen-Assen. Woningbehoefte 2024 t/m 2040 naar woonmilieus per gemeente

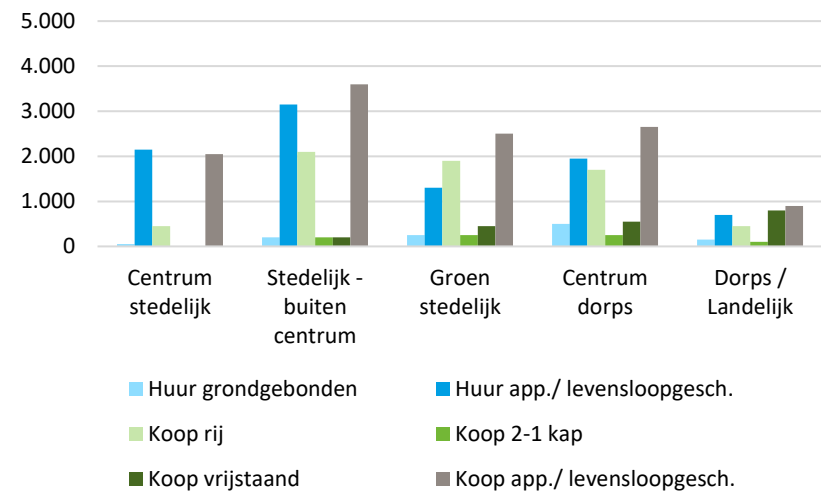


Bron: CBS, Woningbehoeftemodel Companen.

### Vraag per woonmilieu naar woningtype

Het woonmilieu en het gevraagde woningtype zijn verbonden omdat de kenmerken van een omgeving vaak bepalend zijn voor de soorten woningen die daar beschikbaar zijn. En andersom: mensen zoeken een woningtype dat past bij hun voorkeuren voor het wonen in een bepaald woonmilieu.

Figuur 6.9: Regio Groningen-Assen. Kwalitatieve woningbehoefte 2024 t/m 2040 naar woonmilieu en woningtype

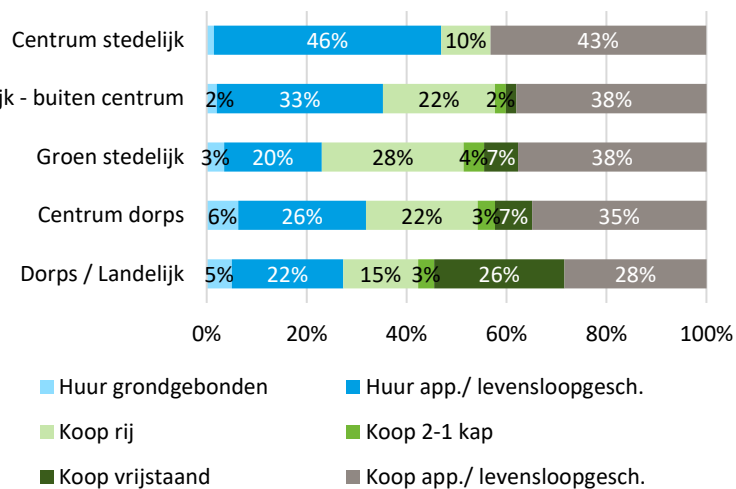


Bron: CBS, Woningbehoeftemodel Companen.

In centrum-stedelijke woonmilieus ligt het accent in de woningbehoefte op appartementen in de huur en in de koop. In de woonmilieus stedelijk-buiten centrum en groen-stedelijk is ook veel vraag naar appartementen. Daarnaast is hier ook behoefte aan kooprijwoningen. In centrum dorpse kernen is enerzijds behoefte aan grondgebonden koopwoningen (rijwoningen, 2-1 kap en vrijstaand). Anderzijds is ook hier behoefte aan koopappartementen of grond-

gebonden levensloopgeschikte woningen. Deze vraag is grotendeels afkomstig van ouderen die dichtbij voorzieningen willen wonen. In dorpse/landelijke woonmilieus is in de regio veel behoefte aan vrijstaande koopwoningen en (grondgebonden) levensloopgeschikte woningen.

Figuur 6.10: Regio Groningen-Assen. Woningbehoefte naar type per woonmilieu, 2024 t/m 2040



Bron: CBS, Woningbehoeftemodel Companen.

De behoefte aan woningen in bepaalde woonmilieus vertaalt zich ook weer naar een specifieke vraag per gemeente. Niet alle woonmilieus komen immers in alle gemeenten voor. In de twee steden heeft bijvoorbeeld ongeveer 65% van de netto uitbreidingsbehoefte betrekking op appartementen/levensloopgeschikte (koop)woningen. Getalsmatig is de extra vraag naar appartementen in de steden in belangrijke mate een vraag van jongere kleine huishoudens die een appartement zoeken in een centrum-stedelijk woonmilieu of in de ring

daaromheen. Deze vraag richt zich vaak op sociale huurappartementen en appartementen in de middenhuur, maar ook op goedkopere koopappartementen. De vraag naar duurere koopappartementen is vaker ook afkomstig van oudere huishoudens die een levensloopgeschikte woning zoeken. Hierbuiten kent de regio vooral het centrum-dorpse woonmilieu en het woonmilieu 'landelijk wonen' (met uitzondering van de meer stedelijke delen van Hogeveen en Sappemeer). Een belangrijk deel van de extra woningbehoefte in de kleinere gemeenten richt zich op het centrum-dorpse woonmilieu. Met name ouderen en gezinnen richten zich veel op deze woonmilieus. Een belangrijk deel van de extra woningvraag in de rest van de gemeenten bestaat uit appartementen dan wel levensloopgeschikte grondgebonden woningen.

## 6.5 Doorstroming

In beginsel leidt inzetten op het creëren van doorstroomketens tot de meest effectieve inzet van nieuwbouw. Door te bouwen voor doorstroming worden met het toevoegen van een nieuwbouwwoning meerdere huishoudens geholpen. Een doorstroomketen stopt altijd bij een starter of een vestiger. Het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen maakt grotere woningen vrij, zowel in de koopsector als in de huursector. Deze grotere woningen maken het voor jongere huishoudens mogelijk een stap te maken in hun wooncarrière. Zij maken vervolgens ook weer woningen vrij. Ouderen verhuizen echter minder dan andere huishoudensgroepen. Voorwaarde voor het inzetten op het doorstromen door ouderen is dat voor hen aantrekkelijk aanbod wordt gerealiseerd op de juiste locaties en dat drempels worden weggenomen, bijvoorbeeld door inzichtelijk te maken wat de financiële mogelijkheden zijn (vaak een psychologische drempel) en door de 'rompslomp' van een verhuizing te verminderen (bijvoorbeeld door de inzet van verhuiscoaches). Ouderen moeten vaak 'over de streep worden getrokken' om te verhuizen. De vraag van ouderen is meren-

deels gericht op appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen (kleinere woningen met een kleine buitenruimte of een patio), zowel in de huursector als in de koopsector. In de huursector ligt het accent van de vraag van ouderen op het sociale huursegment, in de koopsector op de wat duurdere appartementen.

Met de gestegen huizenprijzen is het voor mensen die hier niet van hebben geprofiteerd lastiger geworden om een woning te kunnen kopen. Dat zijn (koop)starters, die geen overwaarde hebben opgebouwd in een koopwoning. Deze groep heeft doorgaans alleen mogelijkheden om een woning te kopen in het goedkope en betaalbare segment. Het toevoegen van woningen in dit segment betekent ook dat meer huishoudens in een sociale huurwoning die inmiddels te veel verdienen voor een sociale huurwoning kunnen doorstromen. Er is een extra vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen (vanaf € 390.000) in de regio. Het bouwen van deze woningen zorgt ook voor doorstroming (als ze worden gekocht door huishoudens uit de regio), doordat huishoudens een kwaliteitsstap kunnen maken. Het zijn in de nieuwbouw ook woningen die zich op het vlak van energetische kwaliteit doorgaans gunstig onderscheiden van de bestaande woningvoorraad. De doorstroomketen is minder effectief dan wanneer deze woningen worden vrijgemaakt door ouderen die naar een geschikte woning verhuizen.

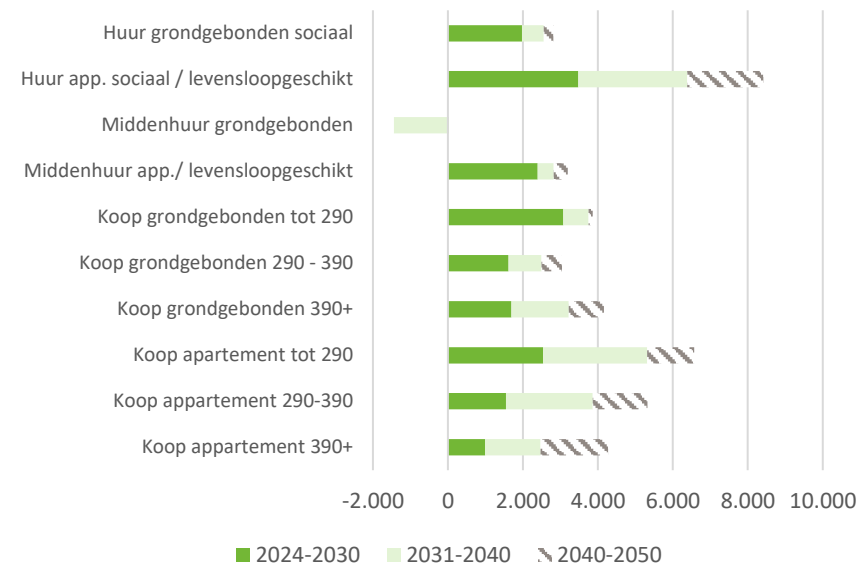
## 6.6 Doorkijk naar de periode na 2040

Ook na 2040 groeit de woningbehoefte in de regio. Op basis van de actuele provinciale prognoses neemt de woningbehoefte in de periode 2040 tot en met 2050 toe met nog zo'n 9.000 woningen. Dat is wel aanmerkelijk minder dan de periode ervoor; de prognose laat een afvlakkende groei zien van het aantal huishoudens in de regio. In Groningen (+8.000), Westerkwartier (+1.400), Assen (+450) en Tynaarlo (+150) blijft na 2040 het aantal huishoudens groeien.

In Het Hogeland (-575), Midden-Groningen (-375) en Noordenveld (-125) neemt in deze periode het aantal huishoudens af.

In de periode vanaf 2040 blijft de vraag naar appartementen/levensloopgeschikte woningen in de sociale huursector toenemen. Dat geldt ook voor koopappartementen en levensloopgeschikte woningen in de koopsector. Ook de vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen groeit door. Het accent in de koopsector ligt wat minder op het betaalbare segment. Ook ontstaat er een extra vraag naar huurwoningen in de middenhuursector.

Figuur 6.11: Regio Groningen-Assen. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2040 t/m 2050



Bron: Provinciale prognoses, Enquête woningbehoefteonderzoek, CBS Microdata, bewerking Companen.

## 6.7 Vergelijking met de planvoorraad

Voor de periode tot en met 2035 komt het aantal plannen op regionaal niveau in belangrijke mate overeen met de behoefte. In totaal zijn er (netto) plannen voor het toevoegen van ruim 38.000 woningen terwijl er behoefte is aan 27.075 woningen. Het valt daarbij wel op dat er veel plannen zacht en niet concreet zijn. De totale plancapaciteit in de regio bestaat voor 28% uit harde plannen. Harde plancapaciteit is juridisch en planologisch vastgelegd, wat een realistische inschatting geeft van de woningbouwproductie op korte termijn. De praktijk leert dat zachte plannen vaak onzeker zijn en vertraging kunnen oplopen of niet doorgaan. Dit kan tot overschatting van de woningbouwproductie leiden.

Op regionaal niveau zijn er dus onvoldoende harde plannen om tot en met 2035 in de woningbehoefte te voorzien. Gemeenten die ten opzichte van de woningbehoefte meer plannen hebben, kunnen een grotere rol nemen in het oplossen van de regionale druk en het faciliteren van de regionale woningbehoefte.

Er zijn op dit moment dus veel locaties in ontwikkeling in de regio. Maar er zijn relatief veel zachte plannen waar de invulling (eigendom, prijsklasse, woningtype) nog niet bekend is. Hoewel de gemeenten zich inzetten om deze locaties tot ontwikkeling te brengen, laat de praktijk zien dat de realisatie van zachte planlocaties zich soms slecht laat plannen. Voor effectieve beleidsrichtingen is het daarom essentieel om de komende jaren te focussen op concretiseren van de zachte plancapaciteit in de regio.

Tabel 6.1: Regio Groningen-Assen. Samenstelling huidige planvoorraad per gemeente

	Bruto plannen	Netto plannen	Waarvan harde plannen	Behoefte 2024 t/m 2035	Harde plannen t.o.v. behoefte
Assen*	5.750	4.870	1.630 (34%)	3.580	46%
Groningen	31.170	28.430	7.020 (25%)	14.845	47%
Het Hogeland	1.170		580 (49%)	1.310	44%
Midden-Groningen	1.850	1.780	280 (16%)	1.715	16%
Noordenveld	1.220		330 (27%)	675	49%
Tynaarlo	1.430	1.370	260 (19%)	990	26%
Westerkwartier	1.770	1.730	620 (36%)	3.960	16%
<b>Totaal regio</b>	<b>44.360</b>	<b>38.170</b>	<b>10.720 (28%)</b>	<b>27.075</b>	<b>40%</b>

\*Voor Assen betreft dit een overzicht per 1/1/2023.

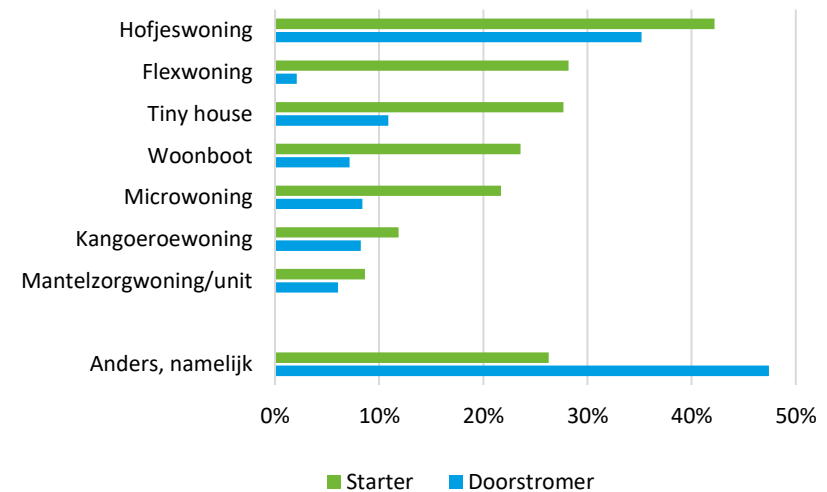
Bron: Planlijsten gemeenten, zoals aangeleverd per februari 2024.

## 6.8 Vraag naar bijzondere woonvormen

In de enquête voor dit woningbehoefteonderzoek is aan respondenten gevraagd in hoeverre zij interesse hebben in verschillende bijzondere woonvormen.

- Het aandeel woningzoekenden dat in enquêtes aangeeft *geen enkele* alternatieve woonvorm aantrekkelijk te vinden en alleen in de markt te zijn voor een reguliere woning, varieert van ca 4% bij starters, tot 7% bij gezinnen en 14% onder huishoudens van 75 jaar of ouder. In de praktijk zien we echter vaak dat de groep die vervolgens serieuze interesse toont en bijvoorbeeld ook actief op zoek gaat naar deze woonvormen of zelf initiatief neemt om een dergelijke woonvorm te ontwikkelen een stuk kleiner is.
- Jongeren en starters zijn het meest en het breedst geïnteresseerd in alternatieve woonvormen. Zij hebben vaak interesse in concepten als flexwonen, microwonen of een tiny house. Veel starters geven aan (ook) interesse te hebben in het wonen in hofjeswoningen. De vraag van starters wordt in de huidige markt ook ingegeven door de wens om überhaupt een woning te vinden. Alternatieve woonvormen bieden dan naar hun inschatting mogelijk soelaas.
- Onder ouderen zien we vooral een interesse in wonen met gemeenschappelijke voorzieningen. Zeker onder ouderen met een zorgvraag is relatief veel behoefte aan kleinschalige woonzorgprojecten (zoals hofjesconcepten) waarin ook een gemeenschappelijke leefruimte beschikbaar is. Ouderen geven vaak aan geïnteresseerd te zijn in woonconcepten waar zij met leeftijdgenoten en gelijkgestemden kunnen samenwonen. Wat zeker niet betekent dat dit per definitie de wens is, maar de wens is groter dan onder andere leeftijdsgroepen.

Figuur 6.12: Regio Groningen-Assen. Interesse in bijzonder woonvormen



Een deel van de respondenten heeft in de enquête aangegeven interesse te hebben in een 'andere woonvorm'. Een analyse van de open antwoorden laat zien dat de volgende woningtypen daarbij veel genoemd worden:

- Bungalow (50 x)
- Knarrenhof (26x)
- Seniorenwoning (26x)
- Een woning met gedeelde voorzieningen (21x)
  - Bijvoorbeeld: "kunstenaarscollectief wonen met gedeelde voorzieningen"
- Een kleine woning (34x)
  - Bijvoorbeeld "Klein vrijstaand huisje, gelijkvloers, met rondom een tuintje"
- Woongroep (12x)
  - Bijvoorbeeld "Woongroep/community waarin je eigen voorzieningen hebt" en "Een woongemeenschap".

In de praktijk blijkt dat de groep met serieuze interesse voor bijzondere woonvormen en bijvoorbeeld zelf initiatief neemt om iets te ontwikkelen klein is. De vraag naar bijzondere woonvormen moet daarom vooral als niche worden gezien, hoewel de huidige marktdruk wel ruimte biedt voor nieuwe mogelijkheden. Met name starters staan open voor veel verschillende woonopties, zolang ze maar een woning kunnen vinden. Hofjeswonen blijkt wel populair bij diverse doelgroepen. De interesse in meergeneratiewoningen is bescheiden maar aanwezig, en vooral voor specifieke behoeften en leefstijlen interessant.

## 6.9 Woningvraag studenten in Groningen

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences geeft inzicht in de woonsituatie en de woonwensen van studenten in de Nederlandse studentensteden. De Monitor geeft inzicht in de situatie in Groningen. Voor Assen zijn in de Monitor Studentenhuisvesting geen gegevens beschikbaar. In 2023 studeerden er 62.200 studenten in Groningen. Van de studenten studeert 55% aan een WO-instelling en 45% aan een HBO. De meerderheid van de studenten (80%) komt uit Nederland, terwijl 20% uit het buitenland komt. In totaal wonen er 40.100 studenten in Groningen. Van deze groep studeert 95% in Groningen zelf en woont 5% weliswaar in Groningen, maar studeert ergens anders. De groep studenten die in Groningen woont én studeert is 38.000 mensen groot. Van deze groep woont meer dan 56% op kamers. Samen met de groep studenten die in Groningen op kamers woont maar elders studeert, zijn er ruim 22.000 uitwonende studenten in Groningen die op een kamer wonen. Een veel kleiner deel van de studenten in Groningen woont in een studio (20%) of een meerkamerwoning (19%; doorgaans betreft dit appartementen).

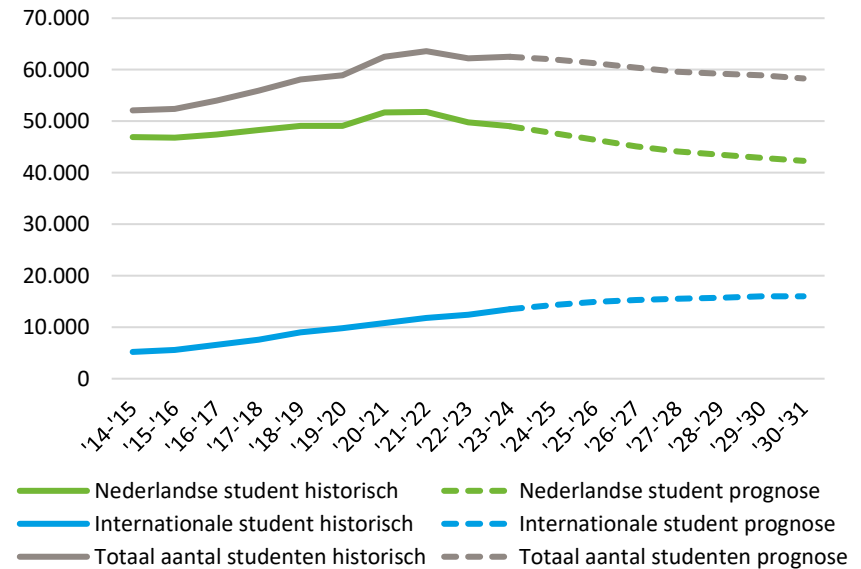
Tabel 6.2: Gemeente Groningen. Huidige woonsituatie HBO- en WO-studenten in Groningen, 2023

	Aantal	%
<b>Woont én studeert in Groningen</b>	<b>38.000</b>	<b>95%</b>
• <i>Thuiswonend</i>	2.000	5%
• <i>Woont op kamers (onzelfstandig)</i>	21.100	53%
• <i>Woont in éénkamerwoning (studio)</i>	7.800	19%
• <i>Woont in meerkamerwoning</i>	7.100	18%
<b>Woont in Groningen, studeert elders</b>	<b>2.100</b>	<b>5%</b>
• <i>Woon op kamers (onzelfstandig)</i>	1.100	3%
• <i>Woont in éénkamerwoning (studio)</i>	300	1%
• <i>Woont in meerkamerwoning</i>	700	2%
<b>Totaal in Groningen woonachtige studenten</b>	<b>40.100</b>	<b>100%</b>

Bron: Kences (2024).

Het totaal aantal studenten in Groningen zal naar verwachting de komende jaren iets afnemen. De prognose van Kences laat vooral een afname van het aantal HBO-studenten zien, van in totaal 3.800 studenten tot het studiejaar '30-'31. Het aantal WO-studenten neemt naar verwachting minder af, met 300 tot '30-'31.

Figuur 6.13: Gemeente Groningen. Ontwikkeling en prognose van het aantal studenten in Groningen, naar type student

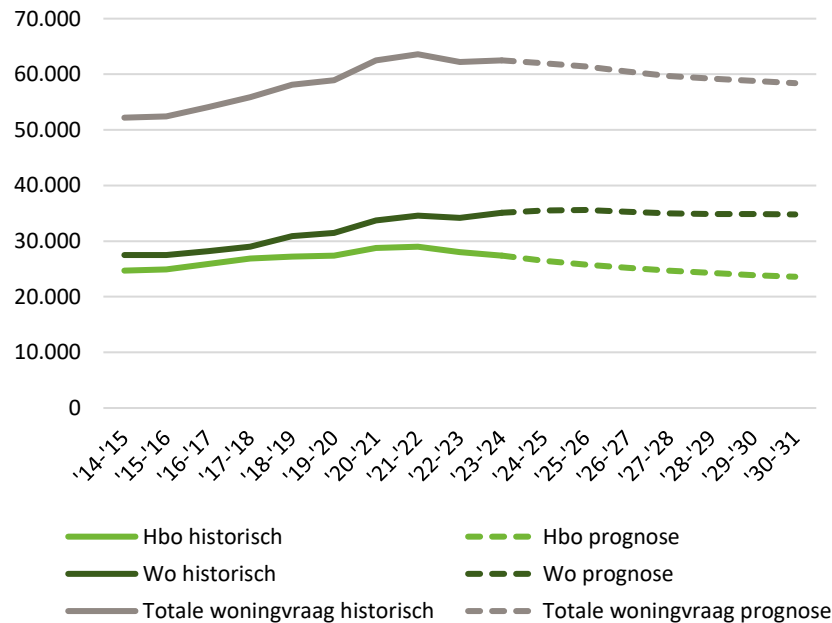


Bron: Kences (2024).

Binnen de groep WO-studenten is in de prognoses een verschuiving te zien. Het aantal Nederlandse studenten zal naar verwachting afnemen, terwijl het aantal buitenlandse studenten de komende jaren verder groeit. In het studiejaar '30-'31 zijn er volgens de meest recente prognoses ongeveer 2.500 extra buitenlandse studenten in Groningen.



Figuur 6.14: Gemeente Groningen. Ontwikkeling en prognose van het aantal studenten in Groningen naar type onderwijs



Bron: Kences (2024).

Omdat buitenlandse studenten allemaal in Groningen wonen, wordt er een toename van de totale woningvraag van uitwonende studenten in Groningen verwacht.

### Tekort aan studentenwoningen

Net als bij de reguliere woningvraag is er ook bij de studentenhuisvesting sprake van een tekort. De markt voor studentenhuisvesting in Groningen is te typeren als gespannen. Er zijn aanzienlijk meer studenten op zoek naar

studentenhuisvesting in Groningen dan mensen (afgestudeerd of niet) die een studentenwoonruimte verlaten. Op dit moment ligt dit tekort volgens Kences op zo'n 700 studenteneenheden. Dat is ruim ongeveer 2% op het aanbod aan studentenhuisvesting. Net als voor reguliere woningen is ook bij studentenhuisvesting een zeker tekort nodig voor een gezond functionerende woningmarkt. De ervaring leert echter dat jaarlijks minder woonplekken beschikbaar komen dan er vraag is. Dit kan ook komen door een beperkte uitstroom van afgestudeerden uit studentenwoningen.

### Kwantitatieve opgave studentenhuisvesting

Vanwege de onzekerheden die de herinvoering van de basisbeurs met zich meebrengt rondom de vraag naar studentenhuisvesting, is door Kences een onder- en bovengrensscenario opgesteld voor prognoses richting de toekomst. In het bovengrensscenario stijgt het aandeel studenten met een wens om in Groningen te wonen naar het niveau van collegejaar '14-'15. Dit is het laatste jaar dat de basisbeurs nog bestond. In het ondergrensscenario stijgt het gewenste aandeel uitwonende Nederlandse studenten naar het gemiddelde tussen '14-'15 en '22-'23.

Tabel 6.3: Gemeente Groningen. Opgave studentenhuisvesting 2024 tot 2031

	'23 - '24	'30 - '31
Aantal uitwonende studenten (vervulde vraag)	38.100	
Gewenst aantal uitwonende studenten (totale vraag)	40.300	39.800 tot 41.600
Aanbod studentenhuisvesting	39.600	39.600
<b>Tekort/opgave</b>	<b>-700</b>	<b>-200 tot -2.000</b>

Bron: Kences.

Gelet op de groei van het aantal studenten met een wens om in Groningen te wonen, zouden er in de periode tot en met 2030 ongeveer 1.300 woon-

eenheden voor studenten bij moeten komen. Daarnaast is er op dit moment een tekort van zo'n 700 wooneenheden voor studenten.

### Wet internationalisering in balans

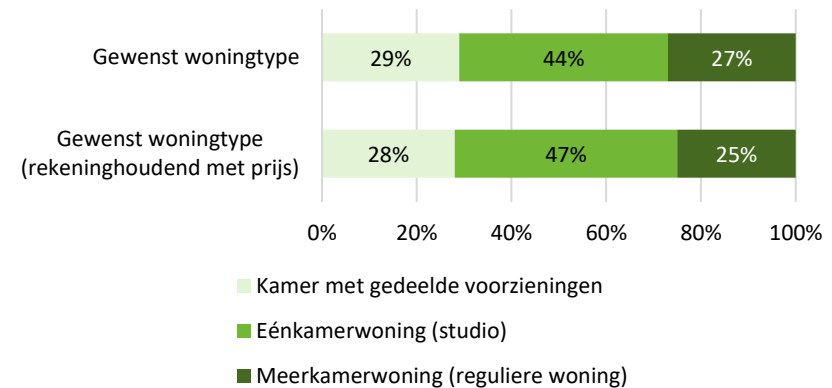
Op dit moment is er een wet in voorbereiding om de internationalisering van het hoger onderwijs 'duurzaam in balans te brengen'. Het doel van de Wet internationalisering in balans is het zorgen voor een balans tussen voordelen en nadelen van internationalisering in het hoger onderwijs. Met het wetsvoorstel worden de regels voor het verzorgen van hoger onderwijs in het Nederlands en een andere taal dan het Nederlands aangepast en krijgen onderwijsinstellingen de mogelijkheid om de numerus fixus gericht in te zetten. Verder omvat het voorstel maatregelen op het gebied van regievoering rondom de instroom van internationale studenten. De onderwijsminister gaat de komende tijd in gesprek met onderwijsinstellingen om de internationale instroom te beperken. De regie lijkt voorlopig bij de schoolbesturen zelf te blijven. De Wet internationalisering in balans kan leiden tot een lagere instroom van internationale studenten, waardoor de vraag naar studentenhuysvesting lager uitvalt dan door Kences is geraamd. Maar welk effect dit precies gaat hebben op de vraag naar studentenhuysvesting in Groningen is nog onzeker.

### Woonwensen van studenten

Verreweg de meeste studenten geven de voorkeur aan een éénkamerwoning (studio). Bijna de helft van alle studenten geven hier de voorkeur aan. Niet voor alle studenten is deze woonwens realistisch, zeker als rekening wordt gehouden met de prijs en financiële mogelijkheden. Ruim een kwart van de studenten heeft voorkeur voor onzelfstandige kamer met gedeelde voorzieningen. Tot slot geeft ook ongeveer een kwart van de studenten aan een reguliere woning te zoeken. Wat het effect is van de introductie van de basis-

beurs op de woonwensen van studenten is nog onduidelijk maar kan de financiële ruimte van studenten wel vergroten.

Figuur 6.15: Gemeente Groningen. Woonwensen van uitwonende studenten, naar gewenst type woonruimte



Bron: Kences.

Zoals aangegeven zijn er volgens het bovengrensscenario in de periode tot en met 2030 ongeveer 1.300 extra woonplekken voor studenten nodig. Als daarnaast het huidige tekort van 700 woningen wordt ingelopen betekent dit een opgave van ruim 2.000 extra woonplekken. Dit aantal kan lager uitvallen als het lukt studenten in een particuliere studentenwoning sneller te laten doorstromen. Dat betekent dan een grotere vraag in de reguliere woningvoorraad.

Tegelijkertijd zien we landelijk de tendens dat particuliere verhuurders (overwegen om) hun bezit te verkopen sinds de intreding van de Wet betaalbare huur. Het gaat hierbij veelal om particuliere huurwoningen in het dure en middeldure segment, maar soms ook om verkamerde studentenwoningen. Naar inschatting huurt ongeveer 70% van de studenten een woning bij een

particuliere verhuurder (bron: monitor Huisvesting Aandachtsgroepen). Als particuliere verhuurders in Groningen de komende jaren vaker hun huurwoningen verkopen, heeft dit mogelijk grote gevolgen voor de opgave om extra woonplekken voor studenten en afgestudeerde studenten (doorstroming) toe te voegen. Daar staat tegenover dat verkoop van particuliere huurwoningen kansen biedt voor koopstarters op de woningmarkt. Voor de woningvraag van studenten heeft dit echter geen betekenis.

## 7 Betaalbaarheid en sociale huur

Gemeenten en corporaties hebben een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van groepen die hier op eigen gelegenheid niet toe in staat zijn. Zij zijn grotendeels aangewezen op sociale huurwoningen. De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald door de voorkeuren die huishoudens hebben om te huren of kopen. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens van € 879,66 (prijspeil 2024) bedoeld. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastlegt in prestatieafspraken.

Verschillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefteontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens hebben wij een inschatting gemaakt van die behoefte. Het gaat hierbij om meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** Dit is inclusief de toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur als gevolg van de extramuralisering van instellingszorg.
- **Effect van een veranderende bevolkingssamenstelling en een veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** We zien dat een groter deel van generaties die (kort) na de Tweede Wereldoorlog geboren zijn in een koopwoning wonen (door het van overheidswege bevorderen van het eigen woningbezit, dit noemen we het generatie-effect). Jongere

generaties ouderen wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. Zij hebben gemiddeld ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de toegang tot sociale huurwoningen daalt.

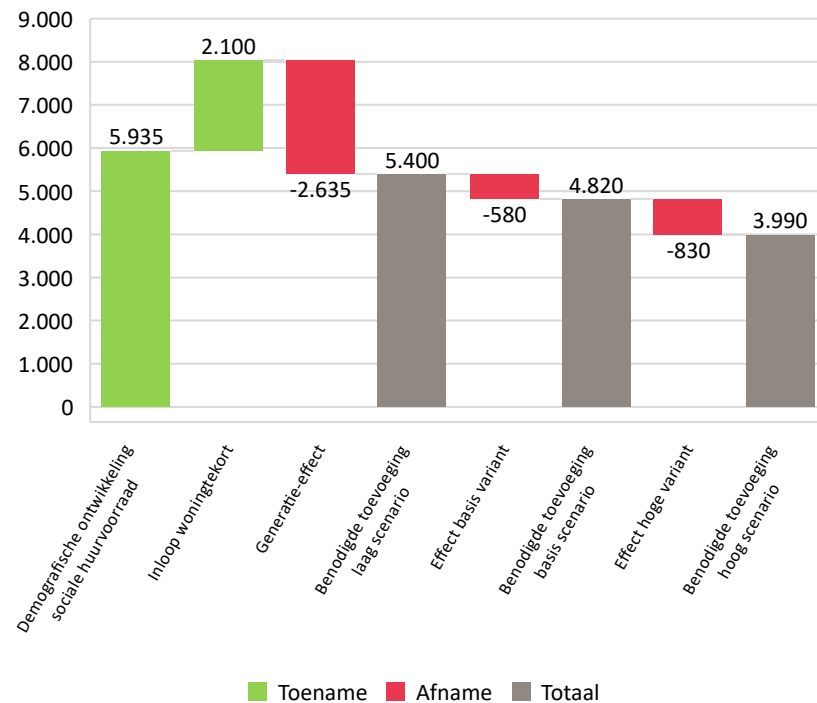
- **Economische effecten en disruptieve ontwikkelingen.** De afgelopen jaren zagen we een gestaag stijgende welvaarts-groei, maar de komende jaren is dat hoogst onzeker. In het bijzonder voor lagere inkomens die vaak een kwetsbaardere economische positie hebben. Met de huidige inflatie, steevast hogere immigratie dan voorspeld, en de toenemende druk op de woningmarkt voorzien we een toenemende vraag naar betaalbare woningen.

### 7.1 Toename behoefte sociale huur

We ramen de behoefte aan extra sociale huurwoningen van corporaties in de regio Groningen-Assen 4.820 tot 5.400 in de periode tot en met 2030. Dat is 25% tot 28% van de totale woningbehoefte in deze periode. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt of verkocht, zijn méér nieuwbouwwoningen nodig om in de behoefte te voorzien. De behoefte is bepaald door de behoefte die voortkomt uit de demografische ontwikkeling van de groep huishoudens in de corporatiedoelgroep die een sociale huurwoning nodig hebben en te rekenen met het inlopen van een deel van het woningtekort. Omdat er sprake is van een generatie-effect, zijn er minder sociale huurwoningen nodig dan uit een trendmatige berekening blijkt. Dit hangt er mee samen dat er meer oudere huishoudens komen die een hoger inkomen hebben en meer vermogen hebben opgebouwd dan eerdere generaties ouderen. Zij kiezen bij verhuizing naar een levensloopgeschikte woning er vaker voor om opnieuw te kopen. We maken een afslag op de behoefte voor dit generatie-effect. De extra behoefte is gebaseerd op een bandbreedte tussen de economische scenario's waarin de koopkracht van huishoudens daalt (met 0,7% op jaarbasis; laag scenario) of licht stijgt. Als

wordt uitgegaan van een iets positievere ontwikkeling van de koopkracht, heeft dat effect op het aantal corporatiewoningen dat moet worden toegevoegd. Bij een gemiddelde koopkrachtstijging met 0,3% in de komende jaren, is het benodigde aantal corporatiewoningen in de regio zo'n 4.800 in de periode tot en met 2030. De bandbreedte tussen deze scenario's past bij het huidige tijdsbeeld.

Figuur 7.1: Regio Groningen-Assen. Ontwikkeling van de behoefte aan corporatiewoningen met een sociale huur, 2024 t/m 2030



Bron: Doelgroepenmodel Companen.

### Maatschappelijke scenario's behoefte sociale huur

De drie scenario's die we voor de behoefte aan sociale huur schetsen, zijn vrij cijfermatig aangevlogen. Om wat meer context te geven, lichten we in dit kader kort toe hoe de wereld er ongeveer uitziet in deze drie scenario's:

- *Economisch hoog scenario (laagste vraag naar sociale huur):* dit scenario gaat uit van de situatie zoals die ongeveer twee jaar geleden was. De druk op de (betaalbare) woningmarkt was hoog, maar de economische vooruitzichten waren relatief goed. De coronacrisis had geen grote (blijvende) impact op de economie, waardoor de koopkracht van inwoners op peil bleef. De vraag naar sociale huur neemt in dit scenario toe, maar met name door de huishoudensgroei, niet door economische ontwikkelingen.
- *Economisch middenscenario:* dit scenario gaat uit van een grotere druk op de sociale huurmarkt doordat de koopkracht van (lagere en midden) inkomens daalt in een onrustige economie. Door stijgende prijzen in het koopsegment zoeken steeds meer groepen naar een sociale huurwoning, waardoor de druk op dit segment meer toeneemt dan in een economisch gunstiger scenario. De economische situatie in dit scenario is onrustig, maar op de lange termijn herstelt deze.
- *Economisch laag scenario (hoogste vraag naar sociale huur):* dit laatste scenario gaat meer uit van een momentopname van het huidige tijdsgewricht. De stijgende energieprijzen, rente, inflatie en onzekerheid blijven bestaan, en zorgen voor meer betaalproblemen voor grote groepen Nederlanders. Onrust in de wereld zorgt ook voor een piek in de migratie en instroom van asielzoekers, wat de vraag naar sociale huur verder vergroot. De (economische) trends die we nu zien blijven ook in de toekomst een belangrijke rol spelen.

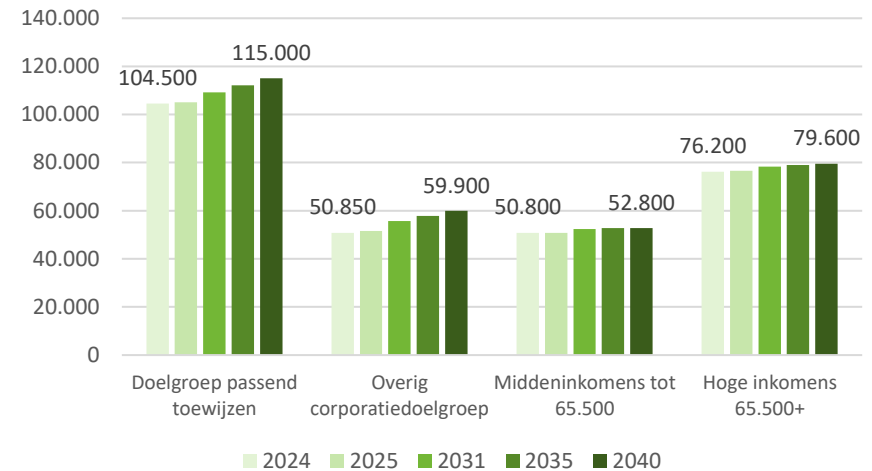
## Verschillen tussen de gemeenten

Op basis van de berekende behoefte aan sociale huurwoningen is het aandeel op de totale extra woningbehoefte het grootst in de gemeente Midden-Groningen. Hier ligt het benodigde aandeel op de totale behoefte iets boven de 30%. Ook in de gemeente Groningen is de behoefte aan extra woningen in de sociale huursector naar verhouding hoog (tegen de 30%). In de gemeenten Tynaarlo en Westerkwartier is de behoefte aan sociale huur naar verhouding lager (26%). De ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen moet los worden gezien van de afspraken in de Woondeal en het regionale commitment om in het kader van 'fair share' te streven naar een percentage van 30% sociale huurwoningen op de woningvoorraad. Gemeenten met een laag aandeel sociale huurwoningen en een relatief lage extra behoefte aan sociale huurwoningen vanuit de eigen bevolking, zouden vanuit het solidariteitsprincipe meer moeten doen voor het huisvesten van (kwetsbare) huishoudens met een laag inkomen in de regio. Dit houdt een andere verdeling in van de opgaven in de sociale huursector over de regiogemeente dan de verhouding in de bestaande sociale huurvoorraad.

## 7.2 Prognose inkomensgroepen

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de inkomensontwikkeling van verschillende doelgroepen binnen de regio Groningen-Assen, zie onderstaand figuur. Het valt op dat de grootste toename te zien is bij de groep huishoudens met de laagste inkomens. Dit is onder andere ingegeven door de onzekere ontwikkeling van de economie op middellange termijn. Als vuistregel geldt hierbij: bij een positieve economische ontwikkeling zijn er meer mensen die een inkomensontwikkeling doormaken, waardoor de primaire corporatiedoelgroep kleiner is of afneemt. Bij een negatieve ontwikkeling van de economie geldt het tegenovergestelde, en is de primaire corporatiedoelgroep groter.

Figuur 7.2: Regio Groningen-Assen. Ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen, volgens laag economisch scenario, 2024 t/m 2040



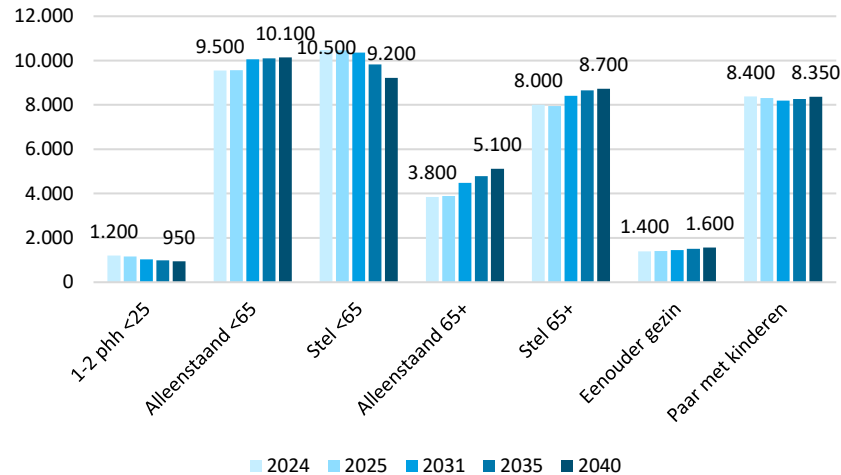
Bron: Doelgroepenmodel Companen.

Samen met andere ontwikkelingen zoals de 'inkomensval' bij de pensioen-gerechtigde leeftijd in combinatie met de vergrijzing, en de toename van het aantal kwetsbare inwoners die vanuit zorginstellingen doorstromen naar 'reguliere' woningen, leidt dit de komende jaren tot een toename van het aantal huishoudens met de laagste inkomens: de doelgroep passend toewijzen.

### Ontwikkeling middeninkomens

Als we kijken naar de ontwikkeling van de groep middeninkomens (tot ca € 65.500) dan bestaat de groei binnen de regio Groningen-Assen in de komende jaren tot 2040 uit +1.275 alleenstaande 65-plussers, +710 oudere stellen en +170 eenoudergezinnen. Ook het aantal alleenstaanden < 65 jaar met een middeninkomen groeit in deze periode met +585.

Figuur 7.3: Regio Groningen-Assen. Ontwikkeling aantal huishoudens met een middeninkomen tot € 65.500, naar huishoudenstype



Bron: Doelgroepenmodel Companen.

### 7.3 Positie van starters en middeninkomens in de regio

De corporatiesector is gebonden aan strakke regels ten aanzien van inkomensgroepen die in aanmerking komen voor een corporatiewoning met een gereguleerde huur. Slechts een beperkt deel van de vrijkomende voorraad mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Een alternatief is dan een woning met een middenhuur (€ 880 tot € 1.150). Zoals in het vorige hoofdstuk geconstateerd, gaat de voorkeur van woningzoekenden eerder uit naar een goedkope of betaalbare koopwoning. Gemiddeld in Nederland betreft het ongeveer 14% van de bestaande koopwoningen met een prijs < € 260.000,

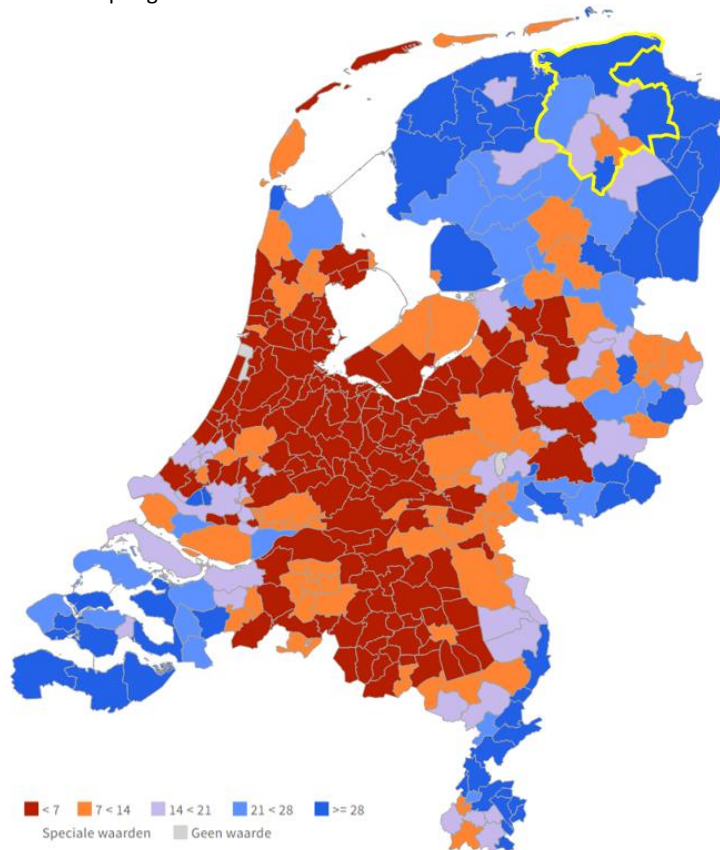
in de regio Groningen-Assen ligt dit aandeel aanmerkelijk hoger. Met name in Midden-Groningen en het Hogeland, waar ruim 45% van de koopvoorraad een waarde heeft < € 260.000. Ook in Assen (30%), Westerkwartier (25%) en Groningen (20%) heeft een aanzienlijk deel van de koopvoorraad een waarde < € 260.000. In Noordenveld (15%) en Tynaarlo (12%) zijn naar verhouding minder betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad aanwezig. Een relatief grote voorraad goedkope koopwoningen in een gemeente kan de indruk wekken dat er voldoende aanbod is. Maar als deze woningen niet voldoen aan de vraag, ontstaat er toch een tekort. Dit kan een aantal oorzaken hebben:

- De kwaliteit van de voorraad is onvoldoende: als de bestaande goedkope koopwoningen verouderd zijn en kwalitatief onvoldoende aansluiten bij de wensen van woningzoekenden (bijvoorbeeld kleine en verouderde portiekflats).
- De bestaande goedkope woningen komen jaarlijks onvoldoende beschikbaar.
- Door demografische veranderingen (zoals vergrijzing) is een mismatch tussen vraag en aanbod ontstaan.
- Lokale economische situatie: als de inkomens in een gemeente laag zijn, kunnen zelfs relatief goedkope woningen onbetaalbaar zijn voor veel mensen.

Om een woning met een prijs van € 200.000 te kunnen financieren, heeft een koper een jaarinkomen nodig van zo'n € 50.000. Voor een woning van € 290.000 ligt het benodigde jaarinkomen boven de € 65.000. Om een woning met een aankoopprijs tegen de betaalbaarheidsgrens van € 390.000 te kunnen kopen heeft een koper die niet profiteert van de overwaarde van een te verkopen woning momenteel een jaarinkomen nodig van bijna € 85.000. De goedkope woningvoorraad is daarmee vaak ook niet betaalbaar voor huis-

houdens met een middeninkomen. Bovendien ontbreekt dit aanbod vaak in de bestaande voorraad of komen deze woningen weinig beschikbaar.

Figuur 7.4: Aandeel van de koopvoorraad met een WOZ-waarde < € 260.000 in 2022, per gemeente



Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, 2024.

Tabel 7.1: Maximale hypotheek bij verschillende jaarinkomens per huishouden, 2024

Bruto jaarinkomen	Indicatie maximale hypotheek*
€ 45.000	€ 188.000
€ 50.000	€ 209.000
€ 55.000	€ 230.000
€ 60.000	€ 256.000
€ 65.000	€ 283.000
€ 70.000	€ 318.000
€ 75.000	€ 347.000
€ 80.000	€ 377.000
€ 85.000	€ 409.000
€ 90.000	€ 433.000

\*Op basis van geen studieschuld en 3,67% 10 jaar vaste rente.

Bron: Rabobank.

Tabel 7.2: Indicatie benodigd inkomen voor gemiddelde tussenwoning, per gemeente

Gemeente	Prijs gemiddelde tussenwoning (2023)	Indicatie benodigd Bruto inkomen
Assen	€ 262.000	€ 60.750
Groningen	€ 338.000	€ 73.000
Midden-Groningen	€ 222.000	€ 53.500
Het Hogeland	€ 216.000	€ 51.500
Noordenveld	€ 261.000	€ 60.750
Tynaarlo	€ 269.000	€ 61.500
Westerkwartier	€ 245.000	€ 57.000

Bron: NVM, Rabobank, bewerking Companen.

Nieuwe koopwoningen met een prijs tot € 290.000 zijn moeilijk te realiseren in een kwaliteit die aansluit bij de woonwensen van potentiële kopers. Een substitutiemarkt voor dit segment zijn woningen in het middenhuursegment. Een van de voorliggende vraagstukken in de regio is of moet worden ingezet op het toevoegen van goedkope koopwoningen (eventueel met inzet van



instrumenten zoals koopconstructies of een starterslening) of dat woningzoekenden meer zijn geholpen met een goede betaalbare middenhuurwoning.

### Behoefte aan middenhuur

Veel mensen kiezen als zij het voor het zeggen hebben voor een goedkope of betaalbare koopwoning; middenhuur is minder vaak de eerste keus. Dat blijkt ook uit duidelijk uit de enquête die voor dit onderzoek onder inwoners van de regio is uitgezet. De groep die aangeeft dat een woning in de middenhuur de eerste voorkeur heeft, is beperkt. De vraag naar middenhuur betreft 4% van de extra behoefte in de regio. Deze vraag verspreid zich over alle gemeenten in de regio, maar de vraag is per gemeente wel afkomstig van andere groepen.

- In Groningen is de vraag naar middenhuurwoningen vooral afkomstig van **jonge werkenden** (net afgestudeerden) met een middeninkomen. Ze verdienen te veel voor sociale huur, maar hebben vaak onvoldoende vermogen om een woning te kopen.
- Daarnaast zien we in Groningen een vraag van **internationals** (expats en internationale studenten). Deze groep komt veel in het middenhuursegment terecht omdat zij een flexibele woonoplossing zoeken. Vaak weten zij nog niet of ze zich permanent in Nederland willen vestigen en kennen de stad nog onvoldoende om te weten of/waar zij een woning willen kopen. De enquête voor dit onderzoek is overigens niet onder internationals verspreid. Hierdoor kan de vraag naar middenhuur in Groningen mogelijk iets hoger zijn dan nu uit het onderzoek naar voren komt.
- In de overige gemeenten is de vraag naar middenhuur naar verhouding vaker afkomstig van ouderen. Het gaat hierbij om een groep **ouderen** die nu in een vaak (grotendeels) afbetaalde koopwoning wonen en kleiner willen wonen na hun pensioen. Ze zoeken een levensloopgeschikte huurwoningen vaak dichtbij voorzieningen.
- In alle gemeenten zien we ook een vraag naar middenhuurwoningen van **mensen in tijdelijke situaties** die met spoed een woning zoeken. Het gaat

om een uiteenlopende groep mensen, die bijvoorbeeld in afwachting zijn van een koopwoning, of door een scheiding of relatieproblemen snel een nieuwe woonplek zoeken.

Tot slot vervult het middenhuursegment ook een belangrijke functie als substitutie voor het goedkope koopsegment. Het goedkope koopsegment is een segment waarin het lastig is woningen te ontwikkelen met een kwaliteit (grootte, uitstraling) die aansluit bij de woonwensen van woningzoekenden met een koopwens en relatief bescheiden financiële mogelijkheden. Het alternatief is het ontwikkelen van meer woningen in het middenhuursegment. Dat sluit niet aan bij de primaire woonwens, die op de koopsector is gericht, maar biedt wel de mogelijkheid woningen met meer kwaliteit toe te voegen voor huishoudens die niet in staat zijn een duurdere koopwoning te betalen.

### Regulering van de middenhuur

Per 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur in werking getreden. Deze wet heeft als doel de huur voor middeninkomens weer betaalbaar te maken. Als onderdeel van deze wet is de gereguleerde huur uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment tot en met 186 punten volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS). De verwachting is dat er hierdoor veel particuliere huurwoningen een lagere huur krijgen en terugkeren naar het betaalbare segment. Als gevolg van de invoering van deze wet zijn er signalen dat particuliere verhuurders overwegen om hun woningbezit te verkopen. Als verhuurders in de regio de komende jaren vaker hun huurwoningen verkopen, heeft dit mogelijk grote gevolgen voor de huurders van deze woningen en ook voor woningzoekenden in de regio. Het is daarom belangrijk om dit goed te blijven monitoren en eventueel afspraken te maken over het realiseren van extra middenhuurwoningen in de regio. Aan de andere kant biedt deze ontwikkeling kansen om te voorzien in de vraag naar betaalbare koopwoningen.

## 8 Woningvraag specifieke aandachtsgroepen

Van de woonvraag van specifieke aandachtsgroepen, zal de vraag van ouderen naar verschillende vormen van wonen met zorg de komende jaren getalsmatig het grootst zijn. Steeds meer ouderen wonen tot op hoge leeftijd zelfstandig, maar dat stelt wel eisen aan hun woning en de mogelijkheden om zorg of zelfs verpleging te ontvangen. Er is een aanzienlijke extra behoefte aan op ouderen gerichte geclusterde woonvormen. Andere groepen die een belangrijk beroep doen op vooral de voorraad sociale huurwoningen zijn statushouders, mensen die uitstromen uit een instelling voor Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang en spoedzoekers die door onvoorziene omstandigheden snel een woning nodig hebben. Met name de omvang van de groep statushouders is lastig te ramen omdat deze sterk afhankelijk is van omstandigheden buiten de invloedssfeer van overheden en woningaanbieders.

### **Flexwoningen**

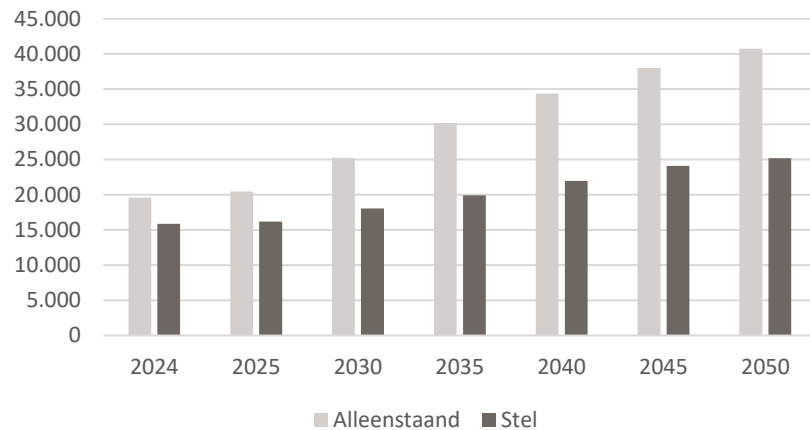
Voor een deel van de aandachtsgroepen kunnen tijdelijke (flex)woningen mogelijk soelaas bieden. Dit betreft met name de groepen arbeidsmigranten, statushouders en spoedzoekers. Ook voor studenten en starters kunnen tijdelijke woningen een goede oplossing zijn. Afhankelijk van de doelgroep stelt dit eisen aan de locatie en de omgeving van de locatie, zoals de bereikbaarheid van voorzieningen, werk en onderwijs. In het geval van het huisvesten van kwetsbare groepen in tijdelijke woningen, is de sociale cohesie en veiligheid in de buurt een extra aandachtspunt. De fysieke locatie is eveneens bepalend voor de geschiktheid voor het plaatsen van flexwoningen. Infrastructuur en omgevingsfactoren moeten het relatief eenvoudig plaatsen en weer verwijderen van tijdelijke woningen mogelijk maken.

De afgelopen tijd is er al veel onderzoek naar wonen met zorg gedaan. Voor de Groningse gemeenten is in 2024 een provinciaal woonzorgonderzoek opgeleverd. Voor de Drentse gemeenten is in 2023 een woonzorgonderzoek opgeleverd. Hieronder vatten we de uitkomsten hiervan voor de regio Groningen-Assen samen. Het is belangrijk om hierbij te benoemen dat beide woonzorgonderzoeken uitgaan van andere bevolking- en huishoudensprognoses dan in dit woningbehoefteonderzoek als basis zijn gebruikt. De ontwikkeling van het aantal ouderen is echter een vrij autonome ontwikkeling. Ouderen verhuizen veel minder vaak dan andere groepen en blijven daarbij ook vaak binnen hun eigen kern/buurt wonen. We gaan er daarom van uit dat de ontwikkeling van het aantal ouderen in de nieuwste provinciale prognoses niet veel is toegenomen ten opzichte van oudere prognoses.

### 8.1 Ouderen

Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis, zo blijkt uit de Monitor Zorg voor ouderen van de Nederlandse zorgautoriteit (NZa). Veel ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Daarnaast wonen steeds meer ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen.

Figuur 8.1: Regio Groningen-Assen. Ontwikkeling aantal huishoudens van 75 jaar of ouder in de regio, 2024 t/m 2050



Bron: Provinciale huishoudensprognoses Groningen en Drenthe, 2024.

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de regio in de komende jaren toe: van zo'n 70.000 65-plus-huishoudens in 2024, naar ruim 92.500 65-plus-huishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. Er zijn meer alleenstaande ouderen dan ouderen met een partner in de regio. Alleenstaande ouderen zijn meer kwetsbaar dan ouderen met een partner, omdat zij zonder ondersteuning van een partner als zij met beperkingen te maken krijgen minder goed in staat zijn zelfstandig te blijven wonen.

In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag, en daarmee ook niet altijd behoefte aan een specifieke woonvorm. Door de vergrijzing zijn er echter steeds meer ouderen met een zorgvraag. Voor een groeiende groep ouderen speelt naast zorg echter ook de behoefte aan veiligheid, gezelschap, en minder onderhoud aan de woning een rol in hun keuze voor een passende

woonvorm. In beide woonzorgonderzoeken is een prognose gemaakt voor de vraag naar verschillende woonvormen die zorg en deze aanvullende behoeften combineren. We hebben de resultaten voor de regio Groningen-Assen samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 8.1: Regio Groningen-Assen. Behoefte aan ouderenhuisvesting 2024 t/m 2040 op basis van ontwikkeling 65-plus huishoudens, afgerond op tientallen

	Regulier levensloopgeschikt	Geclusterd	Zorggeschikt	Totaal
Assen	1.630	1.340	440	<b>3.410</b>
Groningen	550	2.610	740	3.900
Het Hogeland	1.310	700	160	<b>2.170</b>
Midden-Groningen	1.430	780	210	<b>2.420</b>
Noordenveld	240	610	130	<b>980</b>
Tynaarlo	270	880	160	<b>1.310</b>
Westerkwartier	1.500	800	260	<b>2.560</b>
<b>Regio Groningen-Assen</b>	<b>6.930</b>	<b>7.720</b>	<b>2.100</b>	<b>16.750</b>

Bron: Stec 2024, Companen 2023.

De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen zal in verhouding het meest gaan toenemen. In de periode tot en met 2040 is er in de regio behoefte aan ruim 7.720 extra geclusterde woningen voor ouderen. De vraag naar reguliere levensloopgeschikte woningen voor ouderen neemt in deze periode toe met ruim 6.930 woningen. Daarnaast is er behoefte aan ruim 2.100 extra zorggeschikte woningen. Dit zijn woningen die bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben (Wlz-indicatie) en nu vaak naar een verpleeghuis gaan.

De vraag naar geclusterd wonen is ook per marktsegment in beeld gebracht. Het is te verwachten dat ongeveer 52% van de ouderen die geclusterd wil wonen in de regio Groningen-Assen een sociale huurwoning wenst, 34% van de ouderen wenst een koopwoning en 14% een vrije sector huurwoning. In de

Groningse gemeenten ligt het accent in de vraag van ouderen wat meer op de sociale huursector, terwijl ouderen in de Drentse gemeenten zich meer op de koopsector richten.

Tabel 8.2: Behoefte aan geclusterde woningen per gemeente naar eigendom, 2024 t/m 2040, afgerond op tientallen

	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Totaal
Assen	520	160	660	1.340
Groningen	1.610	470	530	2.610
Het Hogeland	500	60	140	700
Midden-Groningen	500	100	180	780
Noordenveld	160	100	350	610
Tynaarlo	230	90	560	880
Westerkwartier	530	70	200	800
<b>Regio Groningen-Assen</b>	<b>4.050</b>	<b>1.050</b>	<b>2.620</b>	<b>7.720</b>

Bron: Stec 2024, Companen 2023.

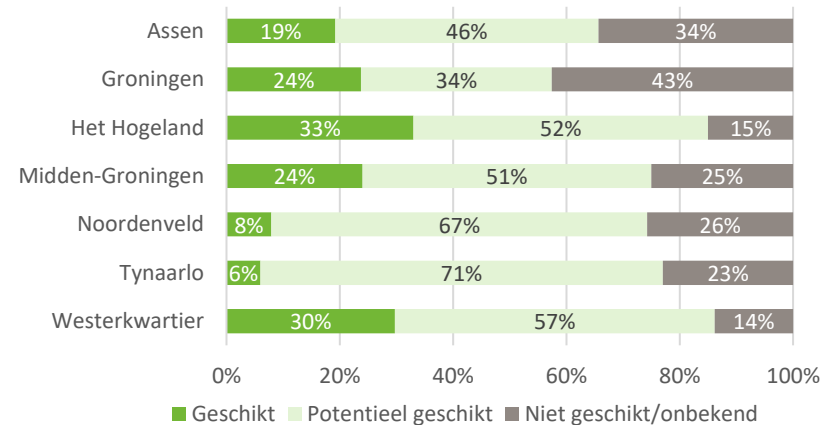
Voor het realiseren van zorggeschikte woningen gaat het Rijk ervan uit dat 50% van de opgave gerealiseerd wordt door woningcorporaties en 50% door de particuliere sector. Hier zijn tot op heden echter nog geen harde afspraken over gemaakt.

### Groot deel van de bestaande woningvoorraad is aanpasbaar

De vraag naar regulier wonen onder ouderen is groot. Veel ouderen wonen nu in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er in de toekomst ook graag wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen. Daarnaast kunnen en willen mensen in hun eigen woning blijven wonen wanneer zij ook

sociaal nog meetellen in hun eigen buurt of wijk. Daarvoor zijn netwerken nodig waar mensen onderdeel van kunnen uitmaken in hun eigen omgeving.

Figuur 8.2: Regio Groningen Assen. Levensloopgeschiktheid van de bestaande woningvoorraad, per gemeente



Bron: Stec 2024, Companen 2023.

Uit de beide woonzorgonderzoeken blijkt dat een groot deel van de bestaande woningvoorraad in de regio in potentie levensloopgeschikt te maken is. Het gaat hierbij om woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

In de gemeenten Westerkwartier en Het Hogeland zijn de meeste woningen in potentie levensloopgeschikt te maken. In Groningen en Assen staan naar verhouding veel woningen die niet aanpasbaar zijn.

## 8.2 Arbeidsmigranten

We gebruiken onderzoek van Decisio (2022) om in beeld te brengen hoeveel personen in de regio Groningen-Assen woonden en werkten in de periode 2010 tot en met 2020. Als definitie voor arbeidsmigranten is hierbij gekeken naar internationale werknemers die niet voldoen aan een looneis van afgerond € 41.850 (fiscaal loon, prijspeil 2020). Daarnaast gaat het om geregistreerde arbeidsmigranten die zich inschrijven en langer hier verblijven.

### In 2020 ongeveer 5.500 werkende arbeidsmigranten in de regio Groningen-Assen

Uit het onderzoek van Decisio blijkt dat het aantal werkende arbeidsmigranten in de regio tussen 2010 en 2020 fors is toegenomen. Waar in 2010 nog circa 3.500 arbeidsmigranten in de regio werkten, waren dit er in 2020 5.500. Van de werkzame arbeidsmigranten in de provincie Groningen, woont ook ongeveer 91% in dezelfde provincie. Voor Drenthe is dit 74%.

### Geregistreeerde arbeidsmigranten wonen hoofdzakelijk in gemeente Groningen

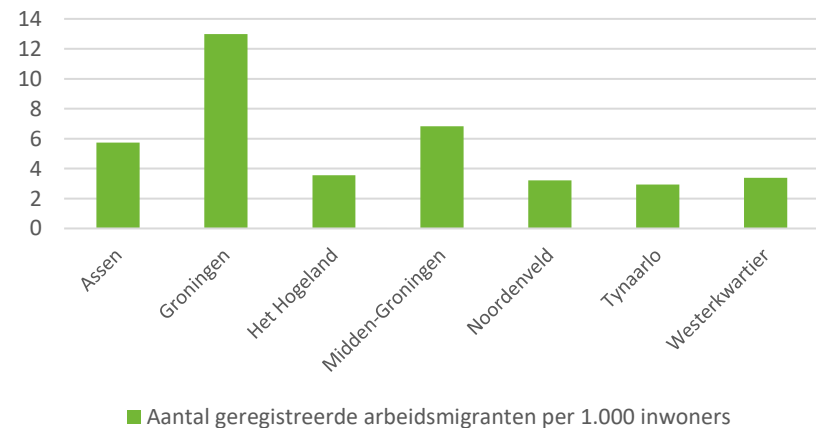
Op basis van het onderzoek van Decisio hebben we ook zicht op de geregistreeerde arbeidsmigranten. Dit zijn arbeidsmigranten die officieel staan ingeschreven op een woonadres in het jaar 2021 en arbeid als hoofdreden hebben opgegeven voor hun verhuizing naar Nederland. Dit zijn verder enkel arbeidsmigranten waarvan een inkomen bekend is en die eerder dan 2021 naar Nederland zijn verhuisd. We zien dat in totaal 4.470 geregistreeerde arbeidsmigranten in de regio wonen. Wat opvalt is dat een groot deel van hen in de gemeente Groningen woont. Zowel in absolute als relatieve aantallen. Zo is het aantal geregistreeerde arbeidsmigrant per 1.000 inwoners in de gemeente Groningen het hoogst. Mogelijk hangt dit samen met de relatief grote particu-

liere huurwoningvoorraad in de gemeente Groningen, welke relatief vaak door arbeidsmigranten wordt bewoond.

### Arbeidsmigranten wonen vaak kort in Nederland en veelal in een huurwoning

Over hun verblijfssituatie is bekend dat arbeidsmigranten vaak voor korte tijd in Nederland verblijven. 55% van de werkenden verblijft korter dan één jaar in Noord-Nederland. Daarnaast zien we dat zij relatief vaak in huurwoningen wonen (48%), van een vergelijkbaar deel is onbekend of het een huur- of koopwoning is. Dit onderstreept de tijdelijkheid van hun verblijf. Voor het onbekende deel geldt vaak ook dat arbeidsmigranten zich niet officieel in Nederland registreren als ze hier gaan werken.

Figuur 8.3: Regio Groningen-Assen. Aantal geregistreeerde arbeidsmigranten per 1.000 inwoners, per gemeente, 2021



Bron: Decisio (2022), bewerking Companen.

### **Werkgevers in beginsel verantwoordelijk voor huisvesting**

Arbeidsmigranten wonen geregeld in ongewenste woonomstandigheden en zijn vaak slecht geregistreerd. Een eerste stap naar geschikte huisvesting is daarmee het beter in beeld brengen van deze doelgroep. Met name werkgevers dienen verantwoordelijk gesteld te worden voor geschikte huisvesting. Dit geldt met name voor short- en mid-stayarbeiders, die dus voor relatief korte tijd in Nederland zijn en dus vaak niet op zoek zijn naar een reguliere woning. Op termijn is het mogelijk dat arbeidsmigranten besluiten zich permanent in Nederland te vestigen. Zij betreden dan vaak ook de reguliere woningmarkt. Dit kan zowel in het koop- als huursegment zijn. Aangezien deze aandachtsgroep geen urgentiecategorie is, hebben ze in dat geval geen voorrang op een sociale huurwoning. Zij dingen dan ook onder dezelfde voorwaarden mee naar een sociale huurwoning als overige reguliere woningzoekenden.

### **Naar verwachting toename arbeidsmigranten verwacht om vergrijzing op te vangen**

We verwachten dat het aantal arbeidsmigranten ook de komende jaren zal blijven toenemen. Door de vergrijzing in de regio wordt op dit moment het aandeel van de beroepsbevolking steeds kleiner ten opzichte van de totale bevolking. Om die reden schat Stec in het woonzorgonderzoek voor Groningen in dat het aantal arbeidsmigranten nog met circa +25% toeneemt in de periode tot en met 2031 (vanaf 2021) en met circa +40% in de periode tot 2041.

Als we dit vertalen naar de regio Groningen-Assen dan betekent dit dat er in 2031 naar schatting 6.875 arbeidsmigranten werken in de regio en in 2041 7.700 arbeidsmigranten. We verwachten dat de meeste werkende arbeidsmigranten in de toekomst ook in de regio zullen wonen. In de periode tot 2040 verwachten we daarom een groei van 1.750 arbeidsmigranten met een woonvraag in de regio. Dit is te verdelen naar:

- 660 tot 880 short stay (< 4 maanden; flexibele woonvormen)
- 700 tot 770 mid stay (tot 3 jaar; flexibele woonvormen)
- 620 tot 770 long stay (permanent; reguliere woonbehoefte)

De woningvraag van arbeidsmigranten die kort in Nederland verblijven (maximaal 4 maanden; short stay) en die voor een middellange termijn in Nederland zijn (maximaal 3 jaar, mid stay), bestaat voornamelijk uit flexibele woonvormen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan huisvesting op een campus of aan woonconcepten binnen de woonwijk of aan de randen van bedrijventerreinen, gericht op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Deze wordt vaak door werkgevers of uitzendbureaus verzorgd. Het benodigde aantal woningen is lager dan het genoemde aantal arbeidsmigranten, omdat zij kort verblijven. Buitenlandse werknemers die permanent in Nederland blijven, hebben behoefte aan reguliere woningen. Deze vraag is onderdeel van de in hoofdstuk 6 geraamde woningbehoefte.

## **8.3 Woonwagengewoners**

Gemeenten moeten bij het vaststellen van het lokale woonbeleid rekening houden met de wensen van woonwagengewoners, onder meer door te zorgen voor voldoende standplaatsen. Periodiek wordt in opdracht van het Ministerie van BZK onderzoek gedaan naar de stand van zaken rond woonwagendstandplaatsen in Nederland. Dat onderzoek geeft inzicht in de aantallen standplaatsen per gemeente en hoe die aantallen zich verhouden tot de woningvoorraad van gemeenten. Het geeft daarmee inzicht in welke gemeenten naar verhouding veel en welke gemeenten naar verhouding weinig woonwagendstandplaatsen hebben. Dat is overigens geen absolute maat, omdat het niets zegt over de behoefte aan standplaatsen in verschillende gemeenten. Om dit in beeld te brengen is extra lokaal onderzoek nodig.

Tabel 8.3: Regio Groningen-Assen. Aantal woonwagenlocaties, woonwagenstandplaatsen en standplaatsen per 1.000 inwoners per gemeente, situatie 2023

Gemeente	Locaties	Standplaatsen	Per 1.000 woningen
Assen	4	25	0,8
Groningen	11	141	1,1
Het Hogeland	1	2	0,1
Midden-Groningen	0	0	0
Noordenveld	1	20	1,3
Tynaarlo	1	2	0,5
Westerkwartier	3	21	0,8
<b>Totaal</b>	<b>21</b>	<b>211</b>	<b>0,8</b>
<b>Nederland</b>	<b>1.142</b>	<b>9.364</b>	<b>1,2</b>

Bron: Herhaalmeting Woonwagenstandplaatsen in Nederland, 2023.

De regio Groningen-Assen heeft naar verhouding iets minder woonwagenstandplaatsen per 1.000 woningen (0,8) dan gemiddeld in Nederland (1,2). Binnen de regio heeft Noordenveld (1,3) en Groningen (1,1) naar verhouding veel woonwagenstandplaatsen en Het Hogeland en Midden-Groningen naar verhouding minder standplaatsen.

In de gemeente Groningen is aanvullend onderzoek beschikbaar naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen en de woonwensen van woonwagewoners en mensen die op dit moment op de wachtlijst staan. Voor het onderzoek is een brief met vragenlijst gestuurd naar alle locatiebewoners van 18 jaar en ouder. Ook mensen die op de wachtlijst staan, zijn uitgenodigd voor deelname aan het onderzoek. De resultaten laten zien dat een aanzienlijk deel van de respondenten wil verhuizen, voornamelijk binnen hun huidige locatie. Wanneer respondenten (misschien) willen verhuizen, willen zij vooral een standplaats kopen of huren, of een wagen kopen of huren. Ook komt het gebrek aan woonplekken op de locatie naar voren. De verbondenheid aan een

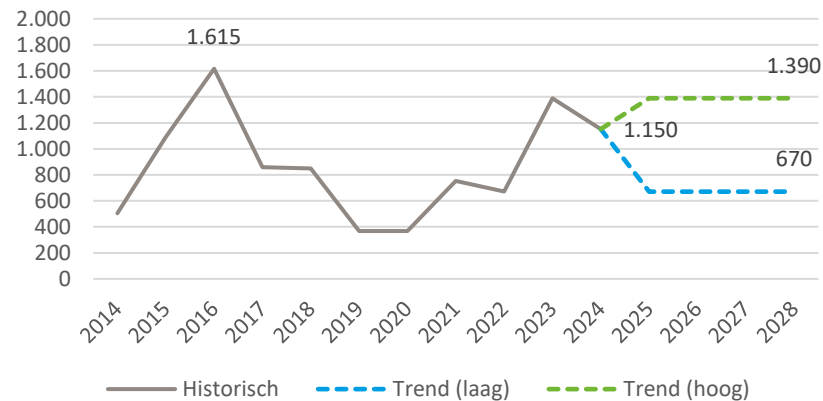
specifieke locatie wordt daarbij duidelijk; slechts enkele respondenten maakt het niet uit naar welke locatie zij verhuizen en de grote meerderheid geeft aan dat als zij gaan verhuizen, zij dichtbij familie wil blijven wonen.

## 8.4 Statushouders

De huisvestingsopgave van statushouders wordt halfjaarlijks per gemeente bepaald. Hiermee is goed in beeld hoeveel statushouders door een gemeente een woning toebedeeld moeten krijgen. Deze taakstelling is afhankelijk van het aantal personen dat landelijk een verblijfsvergunning ontvangen heeft. Op basis daarvan wordt naar inwoneraantal een verdeling gemaakt over de gemeenten. Uit de taakstelling in de periode 2021 tot en met de eerste helft van 2024 valt op dat de taakstelling van 2023 en de eerste helft van 2024 fors hoger ligt dan in de jaren ervoor. Dit komt door een relatief sterke instroom van asielzoekers die op gegronde reden naar Nederland zijn gekomen. De taakstelling voor het huisvesten van statushouders wordt grotendeels voor rekening genomen door corporaties.

Een inschatting maken van de toekomstige taakstelling voor statushouders is lastig. Uiteindelijk is met name de geopolitieke situatie hierin van groot belang. Net als in het woonzorgonderzoek van Stec nemen we aan dat de taakstelling in 2022 en 2023 een goede bandbreedte geeft voor de ontwikkeling in de komende jaren. Dit betekent dat er jaarlijks tussen de 670 en 1.390 statushouders in de regio Groningen-Assen gehuisvest moeten worden, waarbij een evenredige verdeling over gemeenten wordt toegepast. Als we uitgaan van een gemiddelde woningbezetting van twee statushouders per woning dan betekent dit dat jaarlijks 335 tot 695 woningen in de regio aan statushouders zullen moeten worden toegewezen. Daarbij blijven de huidige voor- en achterstanden gelden.

Figuur 8.4: Regio Groningen-Assen. Taakstelling huisvesting statushouders, historisch en raming volgens 2 scenario's



Bron: Rijksoverheid, bewerking Companen.

In de doorrekening van de woningbehoefte is trendmatig rekening gehouden met de huisvesting van statushouders. Eventuele plotse toenames van de taakstelling in de toekomst zijn niet meegenomen in de prognoses en zullen zorgen voor een extra woningvraag ten opzichte van de huidige prognose.

### Spreidingswet

Gemeenten hebben met de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asiel-opvangvoorzieningen (Spreidingswet) een wettelijke taak in de opvang van asielzoekers. Het doel van de wet is te komen tot voldoende opvangplekken en een evenwichtiger verdeling van asielzoekers over provincies en gemeenten. De Spreidingswet is per 1 februari van kracht. Voor de regio Groningen-Assen gaat het per gemeente om de volgende aantallen.

Tabel 8.4: Regio Groningen-Assen. Indicatieve verdeling van het benodigd aantal jaarlijkse opvangplaatsen per gemeente

	Aantal opvangplaatsen	Waarvan geschikt voor opvang amv's
Assen	360	31
Groningen	969	82
Het Hogeland	251	21
Midden-Groningen	289	24
Noordenveld	186	16
Tynaarlo	224	19
Westerkwartier	381	32
<b>Regio Groningen-Assen</b>	<b>2.660</b>	<b>225</b>

Bron: Rijksoverheid.

Het gaat hierbij echter niet om een extra vraag naar reguliere woningen, maar om opvangplekken. Wel betekent dit de komende jaren een extra ruimtevraag voor gemeenten in de regio omdat naar nieuwe opvanglocaties gezocht zal moeten worden.

### Opvang Oekraïners

Naast de reguliere opvang van vluchtelingen vangen gemeenten in de regio ook Oekraïners op in noodopvang. Een steeds grotere groep hiervan lijkt permanent in Nederland te blijven. Een deel van de Oekraïners zoekt nu al naar permanente huisvesting in Nederland. Als dit zich voortzet dan zal dit in de nabije toekomst resulteren in een extra huisvestingsvraag die niet is meegenomen in de prognoses.

## 8.5 Uitstroom zorggroepen

Beschermd wonen is in principe bedoeld als tijdelijke vorm van wonen met zorg; na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan



wonen met meer of minder intensieve begeleiding. Ook mensen die worden opgevangen in Maatschappelijke Opvang hebben op enig moment weer behoefte aan een woning. Ook jongeren die uitstromen vanuit een pleeggezin of jeugdhulpinstelling gaan na uitstroom wonen in een zelfstandige woning, HAT-eenheid, studio of kamer.

Tabel 8.5: Regio Groningen-Assen. Benodigde woningen voor de huisvesting van mensen die jaarlijks uitstromen uit instellingen voor BW, MO en Jeugdhulp met verblijf, afgerond op vijftallen

	Uitstroom Beschermd Wonen	Uitstroom Maatschappelijke Opvang	Uitstroom Jeugdhulp met verblijf	Totaal
Gemeente Groningen	180	315	20	585
Overige regiogemeenten in provincie Groningen	55		15	
Regiogemeenten in provincie Drenthe	15	25	15	55
<b>Totaal regio Groningen-Assen</b>	<b>250</b>	<b>340</b>	<b>50</b>	<b>640</b>

Bron: Stec 2024, Companen 2023.

De woningvraag van mensen die uitstromen uit BW en MO is niet noodzakelijk een extra woningbehoefte. Mensen verhuizen uit een woning naar een instelling en hebben op enig moment weer een woning nodig. De uitstroom uit instellingen is onderdeel van de raming in de provinciale huishoudensprognoses. Het is vooral zaak dat op het moment van uitstromen een woning beschikbaar is. Veelal gaat het om goedkope en betaalbare sociale huurwoningen. Het gaat in de regio om substantiële aantallen woningen per jaar.

Voor de doelgroepen BW, MO en Jeugdhulp met verblijf samen, gaat het jaarlijks om naar schatting bijna 640 woningen.

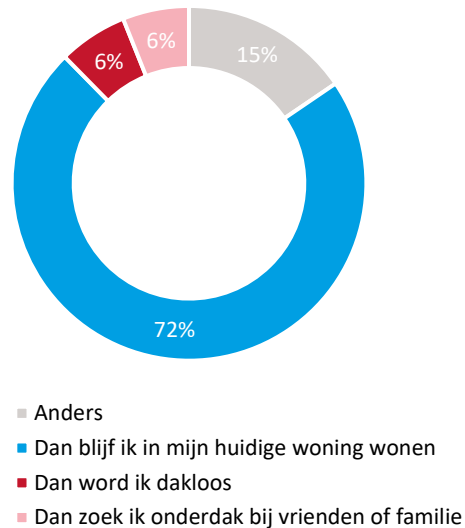
## 8.6 Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn een diverse groep op de woningmarkt. Mensen kunnen om allerlei redenen snel behoefte hebben aan een (andere) woning. Het betreft bijvoorbeeld jongeren die niet in hun thuishouding kunnen blijven wonen, mensen die na een relatiebreuk een nieuwe woning nodig hebben, economisch daklozen die hun woning zijn kwijtgeraakt, maar ook dak- en thuislozen die op straat en in de opvang leven. Er is daarmee ook overlap met de groep uitstroom Maatschappelijke Opvang.

De enquête voor dit woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in het aantal urgent verhuisgeneigden in de regio Groningen-Assen. Van alle huishoudens in de regio is 31% verhuisgeneigd (binnen 5 jaar); al dan niet actief in de markt voor een andere woning. Van deze verhuisgeneigde huishoudens is 12% urgent verhuisgeneigd. Dit wil zeggen dat zij actief op zoek zijn naar een woning en meteen actie ondernemen als een gewenste woning op hun pad komt.

Van de urgente woningzoekers in de regio geeft 72% in de enquête aan dat zij in hun huidige woning kunnen blijven wonen als het niet lukt om snel een andere woning te vinden. 6% van de urgente woningzoekers geeft aan in deze situatie onderdak te zoeken bij vrienden of familie, en een even grote groep geeft aan dan waarschijnlijk dakloos te raken.

Figuur 8.5: Regio Groningen-Assen. Situatie van huishoudens die met spoed een woning zoeken als het niet lukt om snel een woning te vinden



Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Groningen-Assen.

Tot slot geeft 15% van de urgente woningzoekers aan een andere oplossing te zoeken. De antwoorden variëren van noodgedwongen moeten intrekken bij een ex-partner, tot verplicht een dure huurwoning zoeken ondanks dit eigenlijk niet te kunnen betalen. Als we de groep die langer in de huidige woning kan blijven wonen niet meenemen, dan beschouwen we 28% als spoedzoeker. Het betreft in de regio dan zo'n 2.800 spoedzoekers, mensen die op zeer korte termijn een woning nodig hebben.

Niet iedereen is zichtbaar in de resultaten van de enquête. Er is een groep dak- en thuislozen die via die weg buiten beeld is gebleven. Op basis van landelijke CBS-cijfers zouden er in de regio Groningen-Assen bij benadering 750 tot 900

dak- en thuislozen zijn (in de leeftijd van 18 tot 65 jaar). Dit zijn deels economisch daklozen die wel staan ingeschreven voor een woning en actief zoeken, maar deels ook mensen die minder in beeld zijn en dat niet doen. Er is dus mogelijk overlap met de enquête-uitkomsten, maar de groep is groter dan alleen via de enquête zichtbaar. De huisvestingsvraag van dak- en thuislozen is onderdeel van het berekende woningtekort, en is daarmee meegenomen in de woningbehoefte van dit onderzoek.

## Bijlage 1: Overzicht respons

### Zelfstandige huishoudens

Gemeente	Steekproef	Respons	Respons- percentage
Assen	6.552	1.301	20%
Groningen	17.381	4.593	26%
Het Hogeland	10.513	1.855	18%
Midden-Groningen	8.284	1.340	16%
Noordenveld	4.521	986	22%
Tynaarlo	4.190	1.022	24%
Westerkwartier	10.169	1.932	19%
<b>Totaal</b>	<b>61.610</b>	<b>13.029</b>	<b>21%</b>

### Thuiswonende jongeren

Gemeente	Steekproef	Respons	Respons- percentage
Assen	929	172	19%
Groningen	3.644	441	12%
Het Hogeland	1.392	241	17%
Midden-Groningen	1.163	200	17%
Noordenveld	586	121	21%
Tynaarlo	589	105	18%
Westerkwartier	1.425	282	20%
<b>Totaal</b>	<b>9.728</b>	<b>1.562</b>	<b>16%</b>

### Alle respondenten

Gemeente	Steekproef	Respons	Respons- percentage
Assen	7.481	1.473	20%
Groningen	21.025	5.034	24%
Het Hogeland	11.905	2.096	18%
Midden-Groningen	9.447	1.540	16%
Noordenveld	5.107	1.107	22%
Tynaarlo	4.779	1.127	24%
Westerkwartier	11.594	2.214	19%
<b>Totaal</b>	<b>71.338</b>	<b>14.591</b>	<b>20%</b>

Gebied	Steekproef	Respons (doel)	Respons (behaald)	% respons
<b>100 - Gemeente Assen</b>	<b>6.552</b>	<b>1.501</b>	<b>1.301</b>	<b>87%</b>
101 Assen centrum	689	155	140	90%
102 Assen Oost	693	156	161	103%
103 Assen West	662	149	153	103%
104 Buitengebied Assen	420	121	82	68%
105 Kloosterveen	689	155	147	95%
106 Lariks	680	153	91	59%
107 Marsdijk	693	156	164	105%
108 Noorderpark	693	156	113	72%
109 Peelo	680	153	150	98%
110 Pittelo	653	147	100	68%
<b>200 - Gemeente Groningen</b>	<b>17.381</b>	<b>3.921</b>	<b>4.593</b>	<b>117%</b>
201 Beijum	698	157	225	143%
202 Centrum	711	160	251	157%
203 De Wijert	680	153	96	63%
204 Glimmen	560	127	149	117%
205 Haren	702	158	251	159%
206 Helpman e.o.	702	158	291	184%
207 Hoogkerk e.o.	698	157	234	149%
208 Lewenborg	693	156	145	93%
209 Nieuw West	636	143	133	93%
210 Noorddijk e.o.	684	154	146	95%
211 Noordoost	653	147	185	126%
212 Noordwest	618	139	97	70%
213 Onnen/Noordlaren	514	125	141	113%
214 Oosterparkwijk	702	158	197	125%
215 Oud Noord	707	159	245	154%
216 Oud West	707	159	236	148%
217 Oud Zuid	711	160	245	153%
218 Overige dorpen gemeente Groningen	644	145	127	88%
219 Paddepoel	702	158	160	101%
220 Reitdiep	676	152	110	72%

Gebied	Steekproef	Respons (doel)	Respons (behaald)	% respons
221 Selwerd	689	155	157	101%
222 Ten Boer	676	152	171	113%
223 Ten Post	560	126	115	91%
224 Vinkhuizen	698	157	170	108%
225 Zuidoost	662	149	114	77%
226 Zuidwest	698	157	202	129%
<b>300 - Gemeente Het Hogeland</b>	<b>10.513</b>	<b>2.434</b>	<b>1.855</b>	<b>76%</b>
301 Baflo	625	139	111	80%
302 Bedum	710	155	124	80%
303 Eenrum	571	130	115	88%
304 Leens	642	137	104	76%
305 Sauwerd	543	127	116	91%
306 Uithuizen	675	152	103	68%
307 Uithuizermeeden	672	146	105	72%
308 Warffum	622	140	106	76%
309 Winsum	684	154	158	103%
310 Woondorpen rond Bedum	557	130	109	84%
311 Woondorpen rond Eenrum	523	127	88	69%
312 Woondorpen rond Leens en Zoutkamp	612	141	101	72%
313 Woondorpen rond Sauwerd	244	99	61	62%
314 Woondorpen rond Uithuizen en Uithuizermeeden	552	134	78	58%
315 Woondorpen rond Warffum	645	141	103	73%
316 Woondorpen ten noorden en oosten van Baflo	529	125	104	83%
317 Woondorpen ten noorden van Leens	551	131	92	70%
318 Zoutkamp	556	126	77	61%
<b>400 - Gemeente Midden-Groningen</b>	<b>8.284</b>	<b>1.864</b>	<b>1.340</b>	<b>72%</b>
401 Dorpen rond het Schildmeer	582	131	89	68%
402 Dorpen ten zuiden en westen van Hoogezand	667	150	129	86%

Gebied	Steekproef	Respons (doel)	Respons (behaald)	% respons
403 Dorpen tussen Harkstede en Slochteren	640	144	108	75%
404 Harkstede	636	143	144	101%
405 Hoogezand	707	159	128	81%
406 Meeden	596	134	84	63%
407 Muntendam	671	151	80	53%
408 Noordbroek	600	135	79	59%
409 Sappemeer	684	154	92	60%
410 Schildwolde	582	131	100	76%
411 Siddeburen	644	145	109	75%
412 Slochteren	622	140	90	64%
413 Zuidbroek	653	147	108	73%
<b>500 - Gemeente Noordenveld</b>	<b>4.521</b>	<b>1.151</b>	<b>986</b>	<b>86%</b>
501 Een	426	119	71	60%
502 Kleine kernen Roden en Norg	285	104	57	55%
503 Kleine kernen ten noorden van Roden	554	127	144	113%
504 Kleine kernen ten zuiden van Norg	270	102	44	43%
505 Nietap	401	116	93	80%
506 Nieuw Roden	550	125	106	85%
507 Norg	662	149	129	87%
508 Peize en Altena	671	151	168	111%
509 Roden	702	158	174	110%
<b>600 - Gemeente Tynaarlo</b>	<b>4.190</b>	<b>983</b>	<b>1.022</b>	<b>104%</b>
601 Eelde Paterswolde	693	156	175	112%
602 Eelderwolde	614	139	137	99%
603 Overige kleine kernen Tynaarlo	648	146	173	118%
604 Tynaarlo	591	133	127	95%
605 Vries	658	148	155	105%
606 Zeijen	291	105	70	67%
607 Zuidlaren	695	156	185	119%

Gebied	Steekproef	Respons (doel)	Respons (behaald)	% respons
<b>700 - Gemeente Westerkwartier</b>	<b>10.169</b>	<b>2.361</b>	<b>1.932</b>	<b>82%</b>
701 Aduard	631	142	135	95%
702 De Wilp	600	135	105	78%
703 Ezinge	473	122	98	80%
704 Grijskerk	636	143	128	90%
705 Grootegast	658	148	101	68%
706 Leek	693	156	154	99%
707 Marum	676	152	119	78%
708 Noorderhorn	553	126	109	87%
709 Nuis/Niebert	468	122	91	75%
710 Oldehove	578	130	107	82%
711 Oldekerk/Niekerk	631	142	109	77%
712 Oostwold	293	105	58	55%
713 Opende	613	138	74	54%
714 Overige woondorpen Westerkwartier	684	154	131	85%
715 Tolbert	662	149	152	102%
716 Zevenhuizen	636	143	100	70%
717 Zuidhorn	684	154	161	105%
<b>Totaal RGA</b>	<b>61.610</b>	<b>14.215</b>	<b>13.029</b>	<b>92%</b>

## Bijlage 2: Begrippenlijst

<b>Arbeidsmigranten</b>	Een arbeidsmigrant is iemand die zijn land verlaat om (beter betaald) werk te vinden. Deze persoon vertrekt op vrijwillige basis en kan altijd veilig terugkeren. Een arbeidsmigrant is veelal voor beperkte duur in een ander land voor werk.
<b>Corporatiehuur</b>	Huurwoningen die eigendom zijn van woningcorporaties en voornamelijk gericht zijn op betaalbare huisvesting voor mensen met een lager inkomen.
<b>Flexwoning</b>	Kleine woning die bedoeld is voor mensen die snel een huis nodig hebben. De flexwoning wordt tijdelijk gehuurd (maximaal 2 jaar) van bijvoorbeeld een woningcorporatie.
<b>Geclusterde woningen</b>	Levensloopgeschikte woning met meerdere woningen in geclusterde setting met gemeenschappelijke ruimte (in de buurt). De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen.
<b>Generatie-effect</b>	Een veranderende huur-kooporiëntatie onder nieuwe generaties ouderen. We zien dat een groter deel van generaties die (kort) na de Tweede Wereldoorlog geboren zijn in een koopwoning wonen. Jongere generaties ouderen wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. Zij hebben gemiddeld ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de toegang tot sociale huurwoningen daalt.
<b>Hofjeswoning</b>	Woning in een hofje waarbij alle voordeuren naar elkaar gericht zijn en bewoners elkaar kunnen helpen en ondersteunen.
<b>Huishouden</b>	Eén of meerdere personen die samen in een woning wonen en een gemeenschappelijke huishouding voeren, zoals een gezin, een stel, of een alleenstaande.

<b>Inschrijftijd / Inschrijfduur</b>	De inschrijftijd of inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vonden.
<b>Kangoeroewoning</b>	Twee huizen onder één dak, vaak een gezin en hun (schoon)-ouders
<b>Krapte-indicator</b>	Een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Het geeft de verhouding weer tussen aantal transacties en het woningaanbod in een bepaalde periode. Hoe lager de indicator, hoe krappere de koopmarkt.
<b>Levensloopgeschikte woningen</b>	In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. De woning is zo ontworpen dat deze (eventueel met beperkte aanpassingen) geschikt is om tot in een latere levensfase te kunnen wonen.
<b>Liberalisatiegrens</b>	De liberalisatiegrens bij huurwoningen is de grens die bepaalt of je huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Deze grens ligt in 2024 op €879,66 per maand.
<b>Mantelzorgunit</b>	Een gezinswoning met in de tuin een bijgebouw bijvoorbeeld voor een familielid die hulpbehoevend is.
<b>Maximale huurgrens</b>	Voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen is er een maximale huur: de huur mag nooit hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dit heet de maximale huurgrens van de woning. Voor een vrijesectorwoning is er geen grens voor maximale huur.
<b>Meettijd</b>	De meettijd is de tijd waarmee een woningzoekende reageert op een woning. Met inschrijftijd en meettijd wordt dus hetzelfde bedoeld, al kan de exacte definitie iets verschillen.
<b>Microwoning</b>	Kleine zelfstandige woning van tussen 20 en 40 m <sup>2</sup> . De woonoppervlakte is dus klein, maar voorzieningen worden vaak gedeeld met de andere bewoners.

<b>Middenhuur</b>	Een huurwoning met huurprijs tussen de € 879,66 en € 1.157,96 per maand. Sinds 1 juli 2024 is het middenhuursegment net als de sociale huur gereguleerd. De woning heeft volgens het WWS-puntensysteem 143 tot en met 186 punten.
<b>Middeninkomens:</b>	Huishoudens met een inkomen dat boven de inkomensgrens voor sociale huur ligt, maar niet hoog genoeg is om gemakkelijk een dure huur- of koopwoning te kunnen betalen. Dit inkomen ligt ruwweg tussen € 50.000 en € 65.500 per jaar.
<b>Mutatiegraad</b>	Het percentage woningen dat in een bepaalde periode vrijkomt doordat bewoners verhuizen of vertrekken. Een hoge mutatiegraad betekent dat er regelmatig woningen beschikbaar komen.
<b>Onzelfstandige woning</b>	Woonruimte waarbij sommige voorzieningen (zoals de keuken of badkamer) gedeeld worden met andere bewoners, zoals bij kamers of studentenhuurvesting.
<b>Particuliere huur</b>	Woningverhuur door private verhuurders of beleggers (niet door corporaties). Dit omvat zowel sociale huurwoningen als vrijesectorwoningen.
<b>Reactiegraad</b>	Het aantal reacties geplaatst op de publicatie van een woning.
<b>Slaagkans</b>	De slaagkans geeft aan hoeveel procent van de woningzoekenden een woning heeft gevonden in een bepaalde periode. Het wordt berekend door het aantal toewijzingen in een bepaalde periode te delen door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode.
<b>Sociale huur</b>	Betaalbare huurwoningen, bestemd voor huishoudens met een lager inkomen. De huurprijs ligt onder de liberalisatiegrens (€ 879,66 in 2024). Sociale huurwoningen worden vaak door woningcorporaties aangeboden.

<b>Starters</b>	Personen die voor het eerst een zelfstandige woning kopen of huren, meestal jongvolwassenen of mensen die net hun studie hebben afgerond en de woningmarkt betreden.
<b>Statushouders</b>	Vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen en recht hebben op huisvesting, waardoor zij in aanmerking komen voor een woning via een taakstelling van een gemeente.
<b>Tiny house</b>	Een kleine zelfstandige woning van circa 30 m <sup>2</sup> , vaak verplaatsbaar en tijdelijk, met veel buitenruimte voor een moestuin en mogelijkheid om zelf energie te produceren.
<b>Vrije sectorhuur</b>	Huurwoningen die buiten de gereguleerde sociale huur vallen, met huren boven de liberalisatiegrens (€ 879,66 per maand in 2024). De huurprijzen zijn vrij om bepaald te worden door de verhuurder.
<b>Wachttijd</b>	De term wachttijd wordt in de woonruimteverdeling gebruikt om aan te geven hoe lang woningzoekenden erover hebben gedaan om een woning te vinden. Het is de tijd tussen de inschrijvingsdatum en toewijzingsdatum van een woning,
<b>Woningtekort</b>	Dit verwijst naar de situatie waarin de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Dit betekent dat er onvoldoende beschikbare woningen zijn om aan de huisvestingsbehoefte van de bevolking te voldoen. De hoogte van dit tekort is gebaseerd op actuele statistieken over huishoudens, hun woonsituatie en de woningvoorraad. Het tekort wordt gezien als een indicator voor de spanning op de woningmarkt. Hoe hoger het tekort, hoe groter de spanning. Het is niet nodig om het tekort terug te brengen naar 0 woningen, dan kan er bijvoorbeeld leegstand ontstaan. Als het tekort rond de 2% ligt, is er sprake van een acceptabele spanning op de woningmarkt.
<b>Woonboot</b>	Een boot met een vaste ligplaats die als huis is ingericht om in te wonen.

<b>WWS-punten</b>	Het Woningwaarderingstelsel (WWS) is een puntensysteem dat de kwaliteit en voorzieningen van een huurwoning waardeert om de maximale huurprijs voor geregleerde (sociale en midden) huurwoningen te bepalen.
<b>Zelfstandige woning</b>	Een woning met eigen voorzieningen zoals een keuken, badkamer en toilet, waar men volledig zelfstandig kan wonen.
<b>Zoekduur / Zoektijd</b>	De zoekduur of zoektijd laat zien hoe lang woningzoekenden op advertenties hebben gereageerd voordat ze een woning hebben gevonden. Het is de tijd tussen de 1e reactie op een woning en toewijzing van een woning.
<b>Zorggeschikte woningen</b>	Zelfstandige levensloopgeschikte woning, waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren, dienen deze woningen rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen.



## **Bijlage 3: Factsheets per gemeente**