



# Onderzoek woningmarkt krimpgebieden

Inzicht in de woningvoorraad, nieuwbouw/sloop en waardeontwikkeling van woningen in de Groninger krimpgebieden

Oprachtgever

Provincie Groningen

Versie

1.0

Auteur(s)

S. Druif

M. P. Tillema

kadaster



Datum  
mei 2019

Titel  
Onderzoek woningmarkt krimpregio's

Versie  
1.0

Blad  
2 van 44



Datum

mei 2019

Titel

Onderzoek woningmarkt krimpregio's

Versie

1.0

Blad

3 van 44

## Samenvatting

De woningmarkt in de Groninger krimpggebieden kenmerkt zich door een verouderde woningvoorraad. Het aandeel vooroorlogse woningen ligt met ruim 25% boven het landelijk gemiddelde van 19%. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit vrijstaande woningen in eigendom bij woningbezitters van 55 jaar of ouder. Bijna 1 op de 10 woningen in de Groninger krimpggebieden is vrijstaand en in eigendom bij iemand van 75 jaar of ouder. Er moet rekening mee worden gehouden dat een deel van deze woningvoorraad op termijn op de markt komt.

Als gevolg van achterblijvende nieuwbouw vanaf 1980 is de woningvoorraad relatief oud in de Nederlandse krimpggebieden. In de Groninger krimpggebieden blijft de nieuwbouw vanaf 1945 per saldo verder achter op de overige krimpggebieden waardoor de woningvoorraad er ook relatief nog ouder is.

Vanaf de midden jaren '80 van de vorige eeuw worden in de Groninger krimpggebieden structureel minder nieuwbouwwoningen toegevoegd. De nieuwbouwproductie, door zowel particulieren als woningcorporaties, is met name de laatste 5 jaren zeer beperkt. Gecorrigeerd voor de sloop kennen De Marne en Eemsdelta over de laatste 5 jaren een negatief saldo. In Oost-Groningen worden per saldo wel woningen toegevoegd.

De transactiedynamiek (= het deel van de woningvoorraad dat jaarlijks verkocht wordt) en de woningprijzen zijn in de krimpregio's sinds de opleving van de koopwoningmarkt in 2013 minder snel gestegen dan in de rest van Nederland. In de Groninger krimpggebieden blijven de stijging van de transactiedynamiek en de woningprijzen nog verder achter dan in de overige krimpggebieden. Wel trekt de markt ook in deze gebieden wel aan. Gemiddeld kostte een woning in de Groninger krimpggebieden in 2018 tussen de €163.000 in de Marne tot €175.000,- in Oost-Groningen. Hierdoor is de marktwaarde dermate laag dat nieuwbouw veelal niet rendabel is.

## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b> .....	<b>3</b>
<b>Inleiding</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Woningvoorraad</b> .....	<b>8</b>
1.1 Verdeling woningvoorraad naar inwonerklasse .....	8
1.2 Verdeling woningvoorraad naar bouwjaarklasse .....	10
1.3 Verdeling woningvoorraad naar woningtype .....	11
1.4 Verdeling woningvoorraad naar type eigenaar .....	12
1.5 Verdeling eigen woning bezit naar leeftijd .....	13
<b>2. Nieuwbouw en sloop</b> .....	<b>15</b>
2.1 Nieuwbouw en sloop in groei-, anticipeer en krimpregio's .....	15
2.2 Nieuwbouw en sloop in de Groninger krimpregio's .....	19
<b>3. Transactiedynamiek en koopsomontwikkeling</b> .....	<b>23</b>
3.1 Transactiedynamiek .....	23
3.2 Koopsomontwikkeling .....	24
3.3 m <sup>2</sup> prijzen in de verschillende kernen in krimpgebieden .....	25
3.4 Herkomst van kopers in de Groninger krimpgebieden .....	27
<b>4. Gebiedsprofielen</b> .....	<b>28</b>
4.1 – De Marne .....	28
4.1.1 – Woningvoorraad De Marne .....	28
4.1.2 – Nieuwbouw in De Marne .....	31
4.1.3 – Ontwikkeling m <sup>2</sup> prijzen De Marne .....	32
4.2 – Eemsdelta .....	33
4.2.1 – Woningvoorraad Eemsdelta .....	33
4.2.2 – Nieuwbouw in Eemsdelta .....	35
4.2.3 – Ontwikkeling m <sup>2</sup> prijzen Eemsdelta .....	36
4.3 – Oost-Groningen .....	37
4.3.1 – Woningvoorraad in Oost-Groningen .....	37
4.3.2 – Nieuwbouw in Oost-Groningen .....	39
4.3.3 – Ontwikkeling m <sup>2</sup> prijzen in Oost-Groningen .....	40
<b>Bijlage I Schema Dynamiek en prijspeil</b> .....	<b>41</b>

kadaster



Datum  
mei 2019

Titel  
Onderzoek woningmarkt krimpregio's

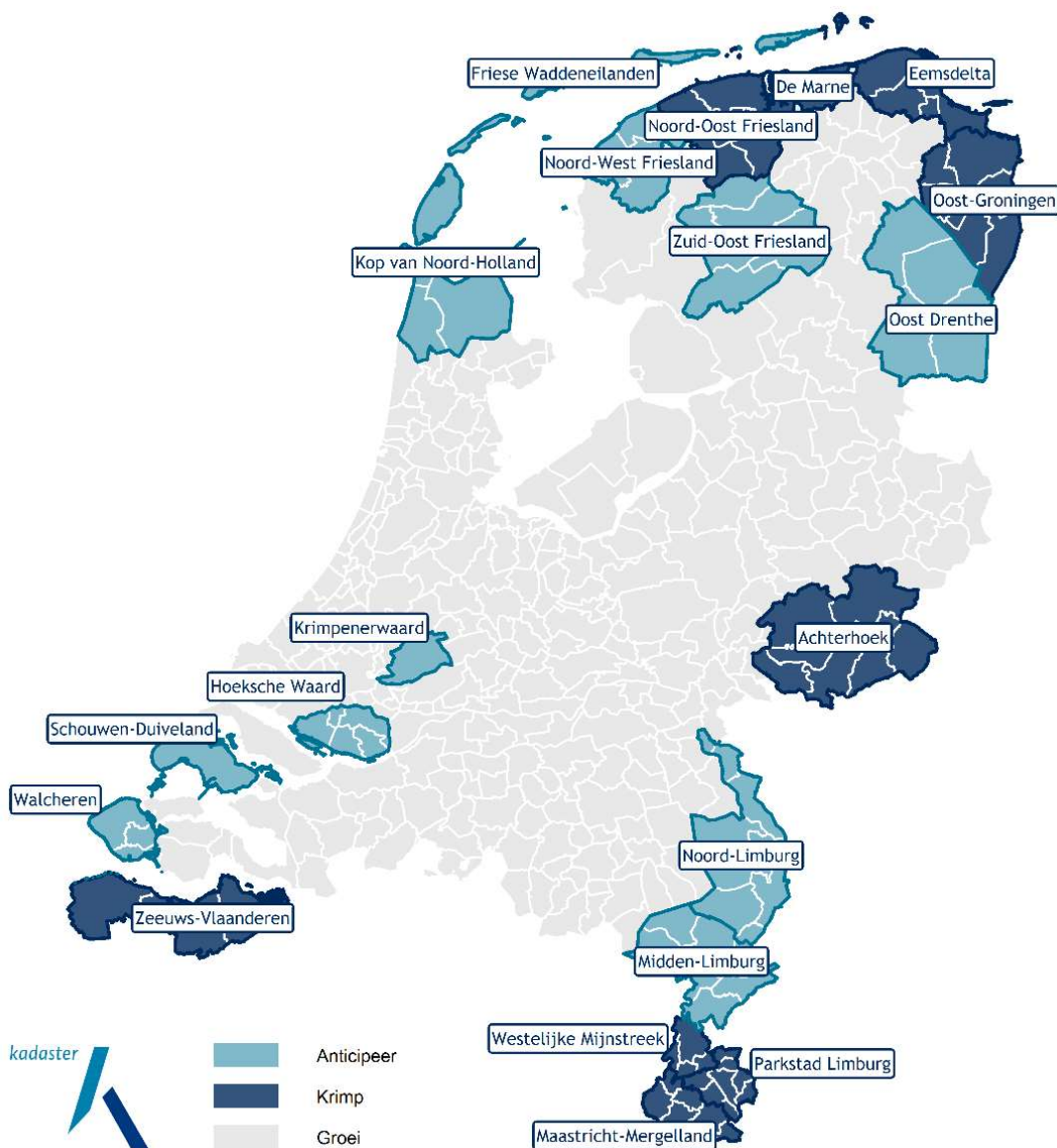
Versie  
1.0

Blad  
5 van 44

## Inleiding

Het afgelopen decennium heeft de woningmarkt twee gezichten laten zien. In eerste instantie, vanaf het derde kwartaal 2008, liet de woningmarkt een dalende trend zien waarbij overal in Nederland de aantallen transacties terugliepen en de woningwaarde daalde. Daarna volgde vanaf 2013 herstel en stegen jaarlijks zowel de aantallen verkopen als woningwaarde weer, waarbij op veel plaatsen in Nederland de woningwaarde inmiddels boven het niveau van 2008 ligt. Toch zijn er regionaal, of zelfs lokaal, aanzienlijke verschillen.

Dit onderzoek, in opdracht van de provincie Groningen, richt zich op de ontwikkeling van de woningmarkt in krimpregio's - en specifiek de regio's in Groningen - waarbij gekeken wordt naar de samenstelling van de woningvoorraad, nieuwbouw en sloop en de waardeontwikkeling van woningen de afgelopen 10 jaren.



Figuur 1 Indeling krimp- en anticipeerregio's



Datum

mei 2019

Titel

Onderzoek woningmarkt krimpregio's

Versie

1.0

Blad

7 van 44

Aan de hand van de indeling zoals weergegeven in figuur 1 zal in hoofdstuk 1 ingegaan worden op de woningvoorraad in de verschillende regio's. Hoe is de verdeling naar eigendom? Wat is de leeftijdsopbouw van de voorraad? En van de eigenaren?

Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 gekeken naar nieuwbouw en sloop. Hoeveel nieuwbouw en hoeveel sloop is er gerealiseerd? En door wie? En wat is per saldo de toevoeging in de verschillende regio's?

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ontwikkeling van de koopsom en de dynamiek op de woningmarkt. Zijn er prijsverschillen waarneembaar? En hoe ontwikkelt de prijs zich in de verschillende gebieden? Welk deel van de voorraad wordt verkocht?

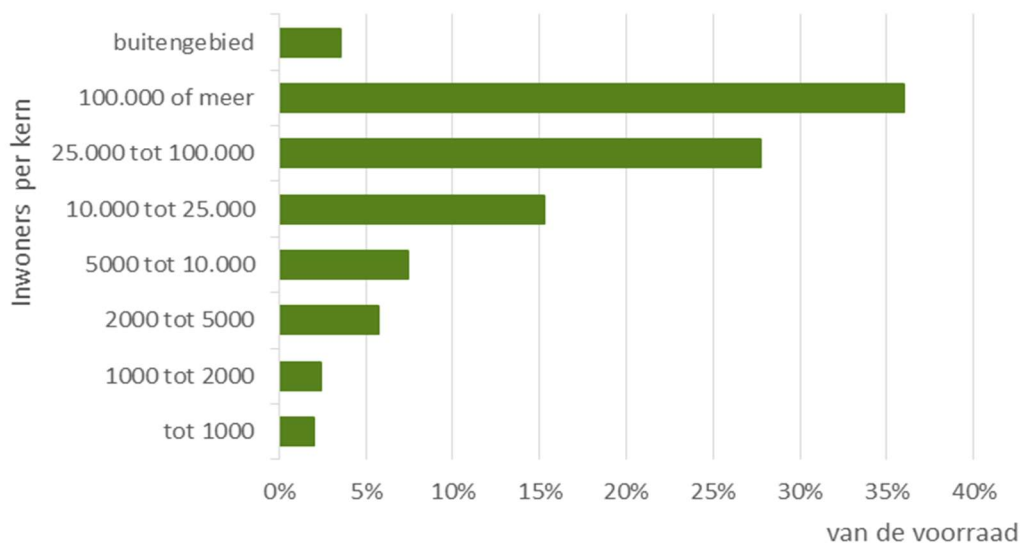
In het vierde en laatste hoofdstuk worden van de 3 Groninger krimpgebieden profielen opgemaakt die ingaan op de woningvoorraad, nieuwbouw en transacties.

## 1. Woningvoorraad

De Nederlandse woningvoorraad bestaat op 1 juli 2018 uit ruim **7,77 miljoen** woningen. Het merendeel daarvan is gerealiseerd in de groeiregio's van Nederland. In de onderstaande paragrafen wordt de woningvoorraad uitgesplitst naar inwonersklasse, bouwjaarklasse, woningtype, type eigenaar en de leeftijd van eigenaren met een eigen woning.

### 1.1 Verdeling woningvoorraad naar inwonersklasse

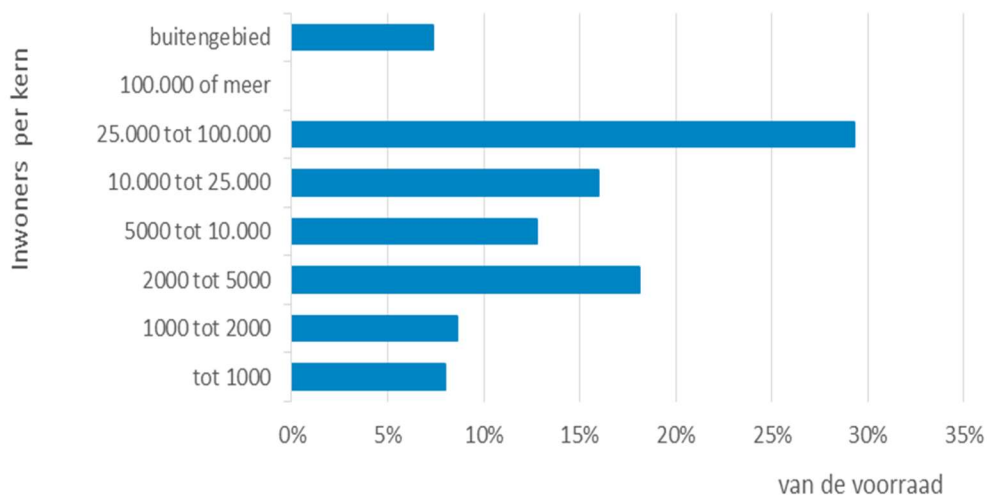
De woningvoorraad in groeiregio's bestaat uit bijna **6,48 miljoen** woningen en daarmee bevindt ruim 83% van de woningvoorraad in Nederland zich in deze regio's. Hierbinnen is ruim een derde in de grote kernen (100.000 inwoners of meer) gerealiseerd.



Figuur 2 Verdeling van de woningvoorraad in groeiregio's

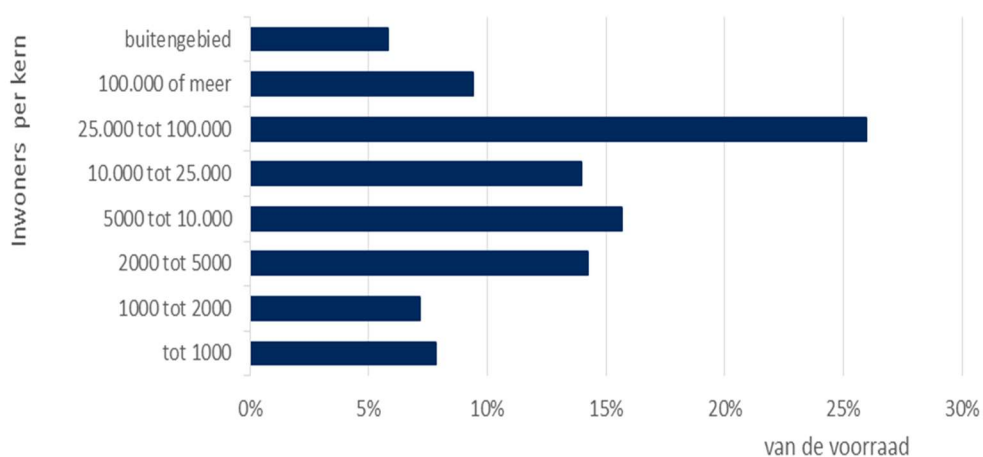


De totale woningvoorraad in anticiperregio's betreft circa **650.000** woningen. In deze regio's zien we dat de voorraad voornamelijk in kernen van 25.000 tot 100.000 inwoners is gerealiseerd. In verhouding tot de groeiregio's in Nederland is het aandeel woningen in kleinere kernen aanzienlijk groter.



Figuur 3 Verdeling van de woningvoorraad in anticiperregio's

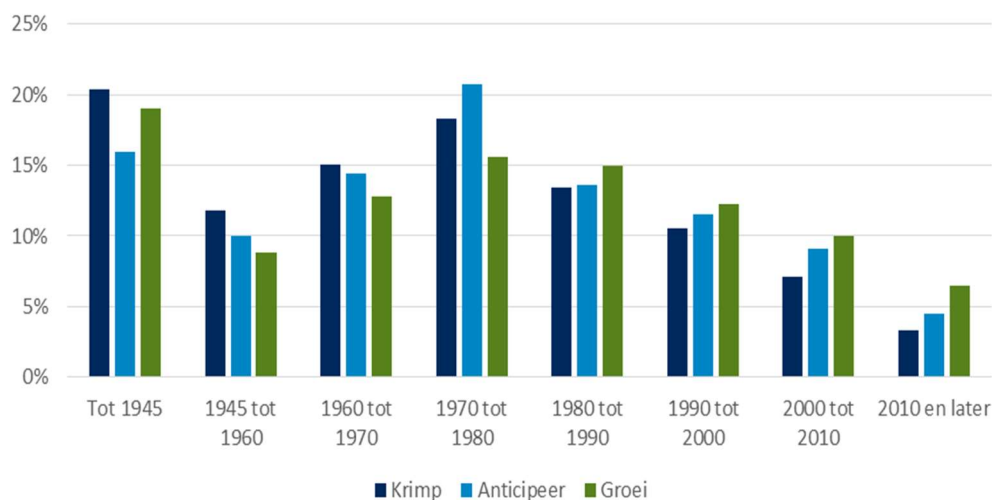
De woningvoorraad in krimpregio's kent met circa **640.000** woningen een vergelijkbare omvang met de voorraad in anticiperregio's. De voorraad concentreert zich ook hier met name in kernen van 25.000 tot 100.000 inwoners en het aandeel van de voorraad in kleine kernen is ook hier groter dan in groeiregio's. Maastricht vormt als enige stad met meer dan 100.000 inwoners een uitzondering in krimpregio's.



Figuur 4 Verdeling van de woningvoorraad in krimpregio's

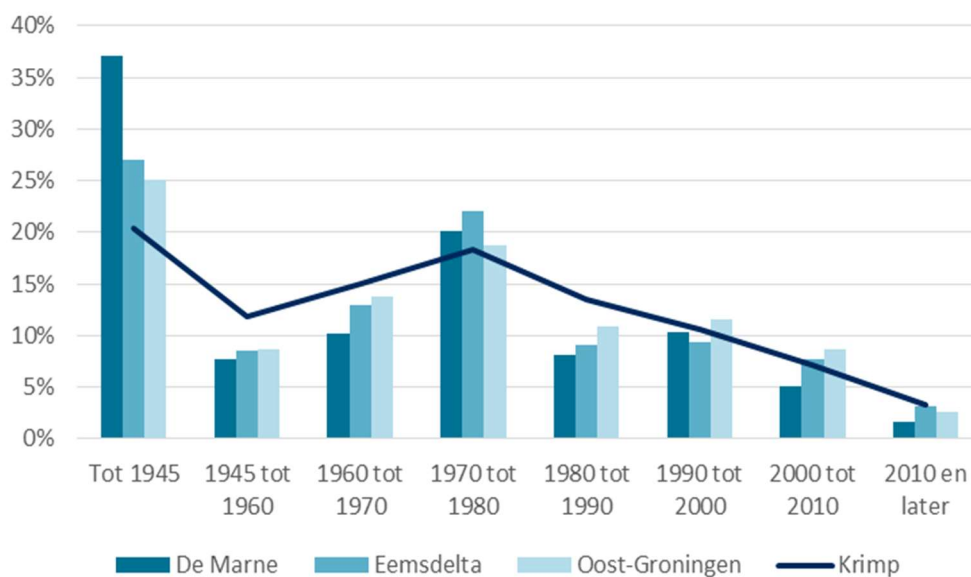
## 1.2 Verdeling woningvoorraad naar bouwjaarklasse

Woningen in krimpgebieden zijn voornamelijk voor 1945 gebouwd. In de jaren '70 van de vorige eeuw werden in deze gebieden nog relatief veel woningen gebouwd. Vanaf 1980 worden er structureel minder woningen gebouwd in krimpgebieden. Eenzelfde beeld, in minder mate, geldt ook voor anticipeergebieden.



Figuur 5 Verdeling van de woningvoorraad naar bouwjaarklasse per type regio

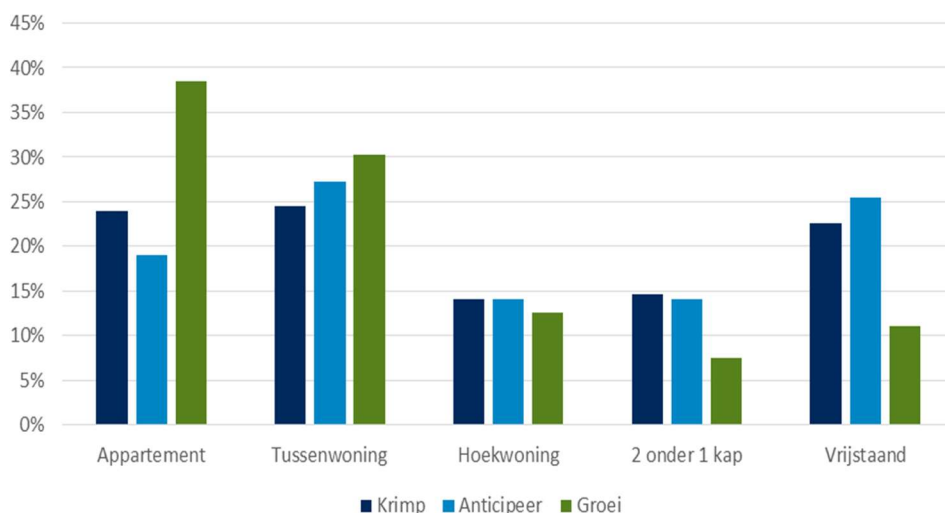
In de Groninger krimpgebieden ligt het aandeel woningen gebouwd voor 1945 nog hoger. Met name De Marne kent met ruim 37% een fors aandeel woningen uit deze bouwperiode. Daarnaast blijven in de Groninger krimpgebieden de aandelen tussen 1945 en 1970 en van 1980 tot 1990 achter bij de andere krimpgebieden (blauwe lijn).



Figuur 6 Verdeling van de woningvoorraad naar bouwjaarklasse per Gronings krimpgebied

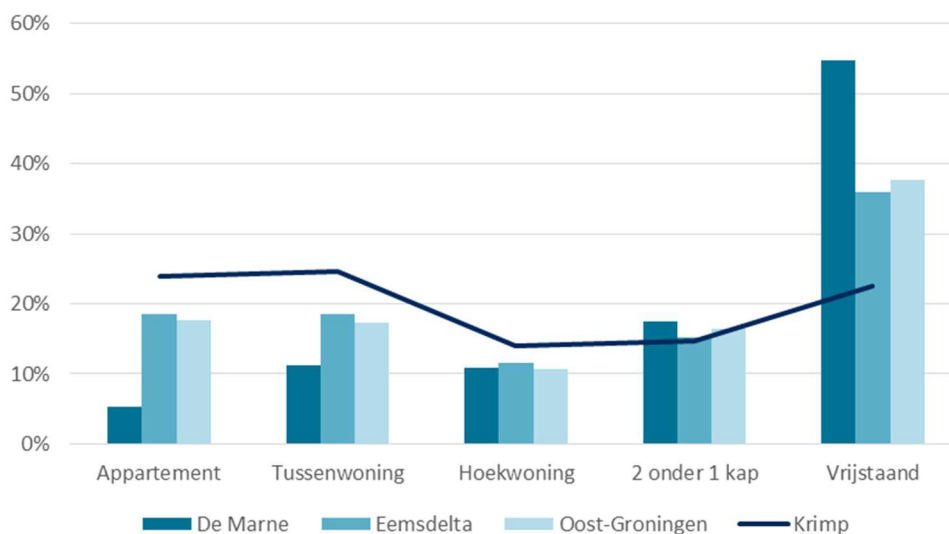
### 1.3 Verdeling woningvoorraad naar woningtype

De woningvoorraad in krimpregieden bestaat voornamelijk uit vrijstaande- en tussenwoningen. Dat 24% van de woningvoorraad in krimpregieden uit appartementen bestaat komt met name door steden als Maastricht, Kerkrade en Heerlen in Limburg en Doetinchem in de Achterhoek. Door het stedelijke karakter van groeiregio's ligt het aandeel appartementen daar fors hoger.



Figuur 7 Verdeling van de woningvoorraad naar woningtype per regio

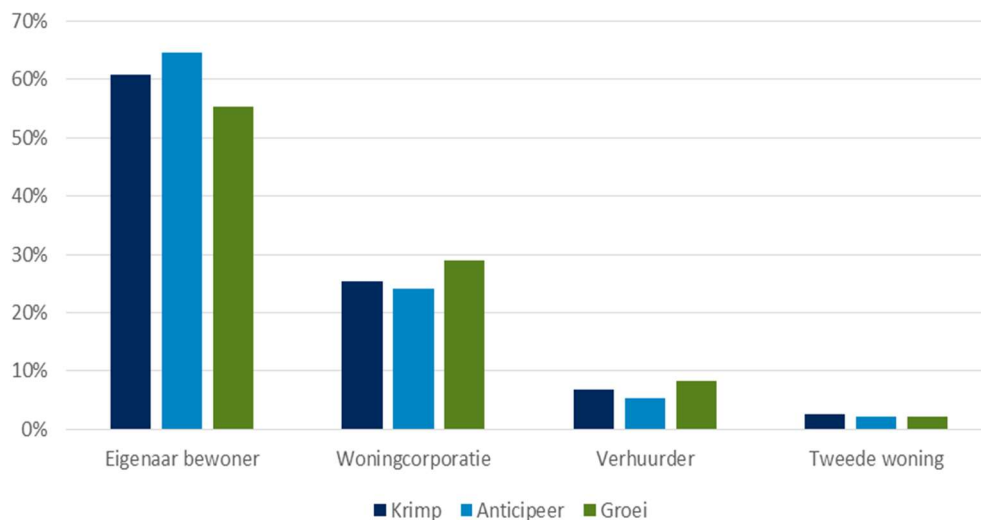
Ten opzichte van de totale krimpcijfers (blauwe lijn) ligt het percentage vrijstaande woningen in Groninger krimpregieden fors hoger en vormt daarmee een zeer dominante bouwvorm. In De Marne ligt het percentage vrijstaande woningen zelfs op 54,7%.



Figuur 8 Verdeling van de woningvoorraad naar woningtype per Gronings krimpregied

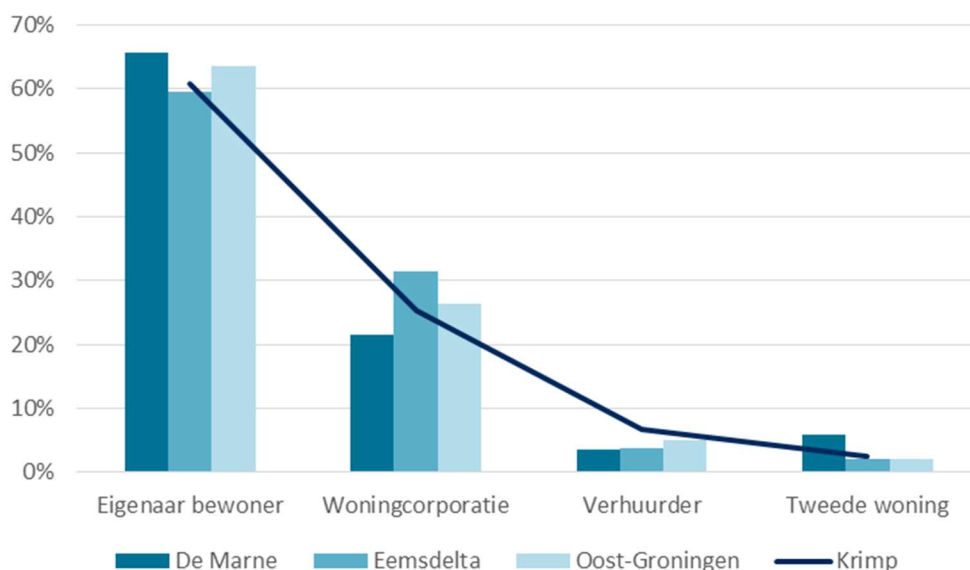
## 1.4 Verdeling woningvoorraad naar type eigenaar

De verdeling naar type eigenaar laat tussen de verschillende gebieden geen hele grote verschillen zien. In groeiregio's is iets minder eigen woningbezit en iets meer corporatiebezit en verhuur. De categorie tweede woningen kunnen zowel verhuurwoningen zijn als woningen bedoeld voor recreatie of dat eigenaren door aan/verkoop tijdelijk twee woningen in bezit hebben.



Figuur 9 Woningvoorraad uitgesplitst naar type eigenaar per regio

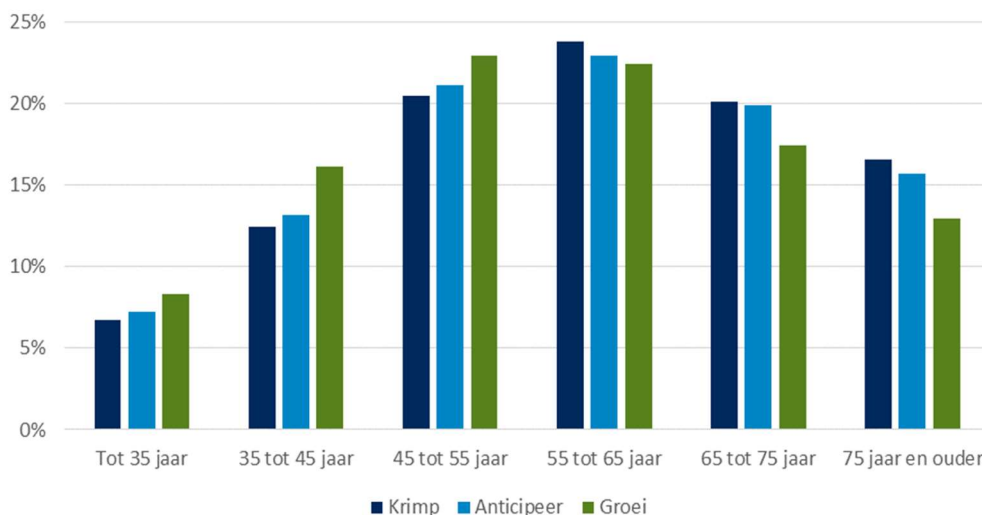
In Groninger krimpgedebieden ligt het percentage eigenaar-bewoner nog net iets hoger dan gemiddeld in krimpgedebieden, behalve in de Eemsdelta. Daar hebben woningcorporaties met 31,3% relatief veel woningen in bezit. Particuliere of commerciële verhuur komt bijna niet voor in de Groninger krimpgedebieden.



Figuur 10 Woningvoorraad uitgesplitst naar type eigenaar per Gronings krimpgedebied

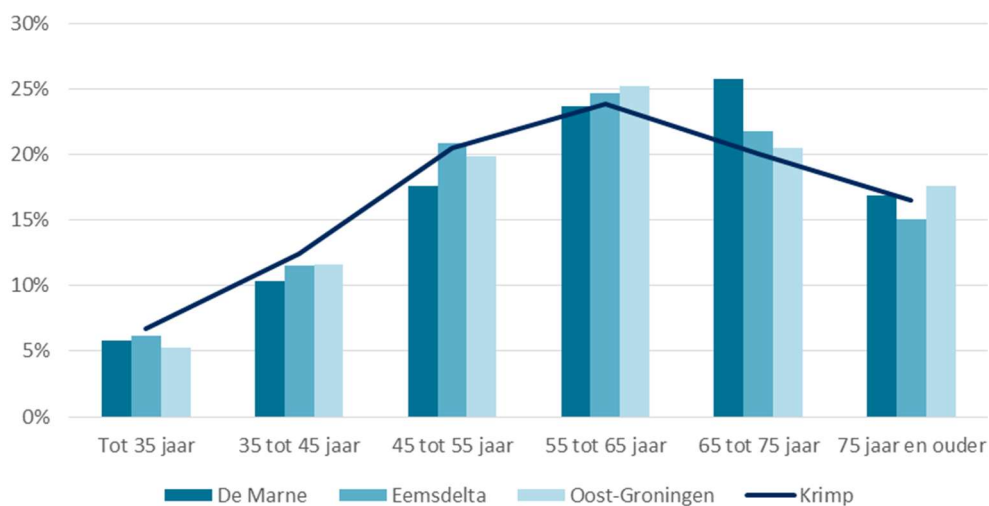
## 1.5 Verdeling eigen woning bezit naar leeftijd

De leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners in krimpggebieden concentreert zich net als in anticipeer- en groeigebieden in de categorieën 45 tot 65 jaar. De percentages ouderen (55 jaar en ouder) liggen in krimpggebieden wel structureel hoger dan in anticipeer- en groeigebieden. Bijna 37% van de eigenaren in krimpggebieden is ouder dan 65 jaar.



Figuur 11 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners per regio

De leeftijdsopbouw in de Groninger krimpggebieden komt in hoofdlijnen overeen met dat van de andere krimpggebieden. Waar in de Eemsdelta en Oost Groningen de groep van 55 tot 65 jaar dominant is, is dat in de Marne is de groep van 65 tot 75 jaar.



Figuur 12 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners per Gronings krimpggebied

De woningvoorraad in bezit bij eigenaar-bewoners kan ook uitgesplitst worden naar type woning en leeftijdsklasse. In groeikernen ligt het zwaartepunt met name bij tussenwoningen in de leeftijdsklassen van 35 tot 65 jaar. Bij anticipeer en krimpregio's zien we een iets ander beeld. Naast de tussenwoningen valt hier met name op dat het aandeel vrijstaande woningen in bezit van ouderen relatief groot is.

Tabel 1 Verdeling woningvoorraad naar woningtype en leeftijdsklasse: Groeiregio's

Groei	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
Tot 35 jaar	2,8%	3,6%	1,3%	0,7%	0,5%
35 tot 45 jaar	3,4%	7,2%	2,7%	1,7%	1,6%
45 tot 55 jaar	3,2%	9,2%	3,7%	2,7%	3,8%
55 tot 65 jaar	2,9%	8,1%	3,5%	2,7%	4,5%
65 tot 75 jaar	2,8%	5,6%	2,6%	2,1%	3,9%
75 jaar en ouder	2,8%	3,2%	1,7%	1,7%	3,4%

Tabel 2 Verdeling woningvoorraad naar woningtype en leeftijdsklasse: Anticipeerregio's

Anticipeer	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
Tot 35 jaar	0,5%	3,1%	1,4%	1,4%	1,2%
35 tot 45 jaar	0,7%	4,8%	2,2%	2,4%	3,4%
45 tot 55 jaar	0,8%	6,1%	3,1%	3,7%	7,3%
55 tot 65 jaar	0,9%	5,7%	3,0%	3,8%	9,0%
65 tot 75 jaar	1,3%	4,5%	2,5%	3,3%	8,1%
75 jaar en ouder	1,9%	2,8%	1,7%	2,6%	6,9%

Tabel 3 Verdeling woningvoorraad naar woningtype en leeftijdsklasse: Krimpregio's

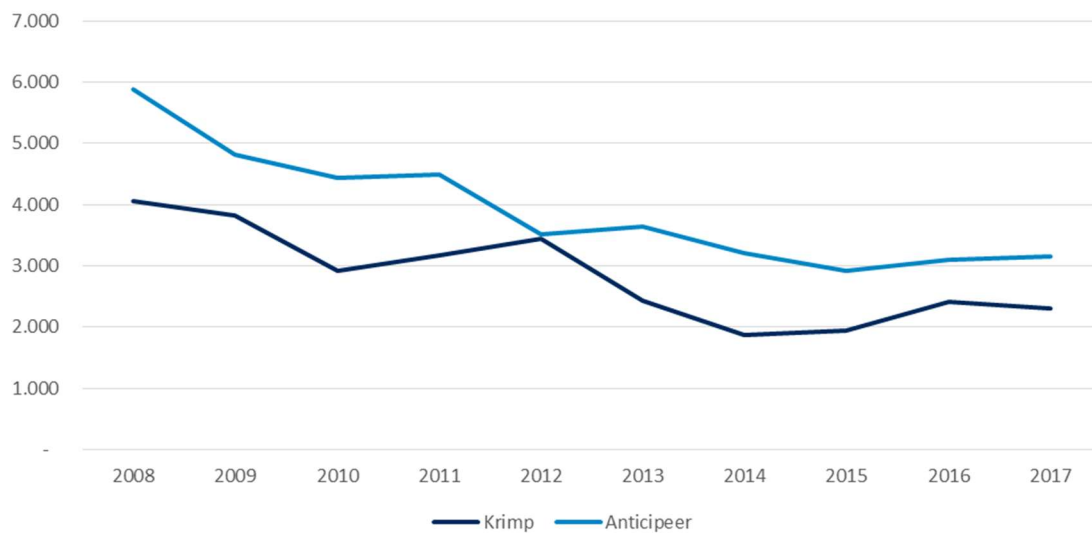
Krimp	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
Tot 35 jaar	0,5%	2,4%	1,4%	1,5%	1,4%
35 tot 45 jaar	0,8%	4,0%	2,1%	2,6%	3,2%
45 tot 55 jaar	1,0%	5,5%	3,1%	4,0%	6,7%
55 tot 65 jaar	1,3%	5,7%	3,3%	4,4%	8,5%
65 tot 75 jaar	1,5%	4,4%	2,7%	3,6%	7,7%
75 jaar en ouder	2,0%	3,0%	2,0%	3,2%	6,6%

## 2. Nieuwbouw en sloop

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de nieuwbouwproductie de afgelopen 10 jaren en de sloop in de afgelopen 5 jaren. Waar bij nieuwbouw het bouwjaar als uitgangspunt dient, zijn we voor de sloopcijfers afhankelijk van de bijhouding van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Doordat deze in de loop van 2012 operationeel is geworden zijn de sloopcijfers vanaf 2013 inzichtelijk gemaakt.

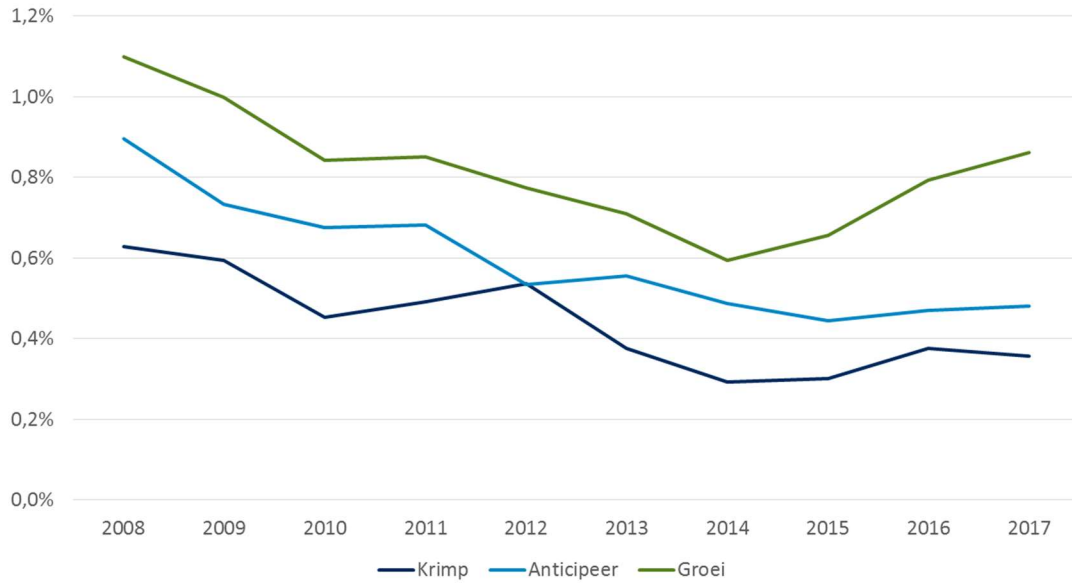
### 2.1 Nieuwbouw en sloop in groei-, anticipeer en krimpregio's

In absolute aantallen zien we dat de nieuwbouwproductie in krimpregio's terugloopt van ruim **4.000** in 2008 tot bijna **2.300** in 2017. Hierbij is nog niet gecorrigeerd voor sloop.



Figuur 13 Nieuwbouwproductie in anticipeer- en krimpregio's

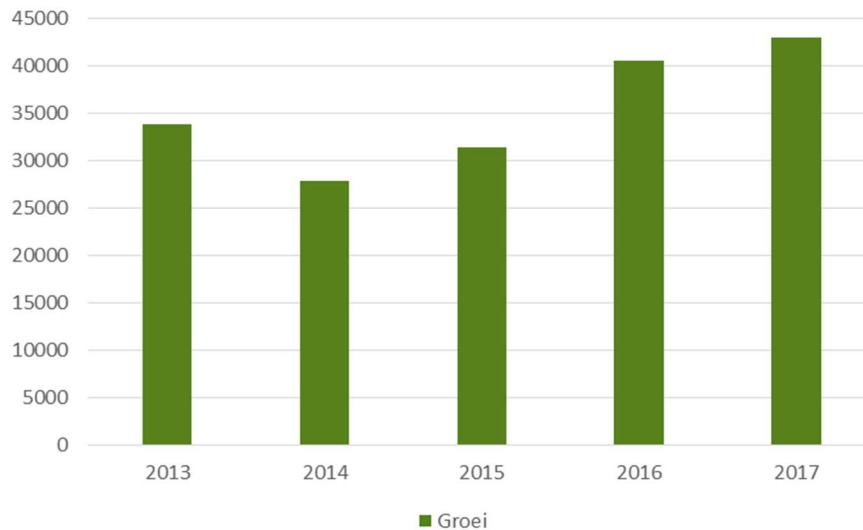
Verhoudingsgewijs is er in krimpregio's in Nederland structureel minder gebouwd dan in anticipeer- en groeiregio's. Het jaarlijkse aandeel van nieuwe woningen in krimpregio's schommelt tussen de 0,3% en 0,6%.



Figuur 14 Aandeel nieuwbouw ten opzichte van de totale woningvoorraad.

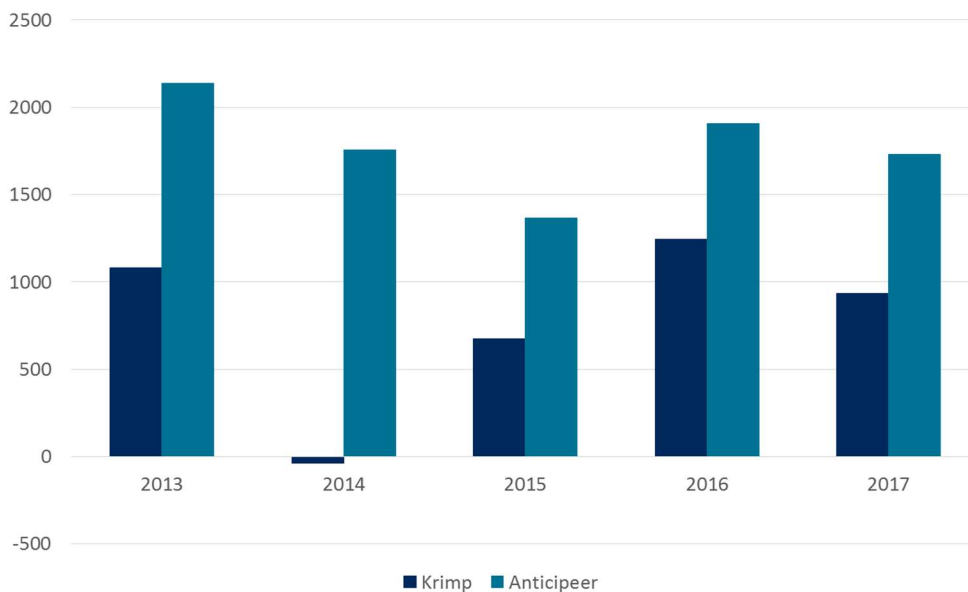


In grafieken 15 en 16 is het saldo toevoegingen (nieuwbouw minus sloop) aan de woningvoorraad in de periode in de 2013 – 2017 opgenomen. Vanaf 2014 zien we dat het aantal toevoegingen in groeiregio's oploopt. Deze toevoegingen worden voornamelijk gerealiseerd in gebieden waar de woningmarkt onder druk staat. Zo zien we dat van de ruim **42.000** toevoegingen er meer dan **18.500** in Amsterdam zijn gerealiseerd.



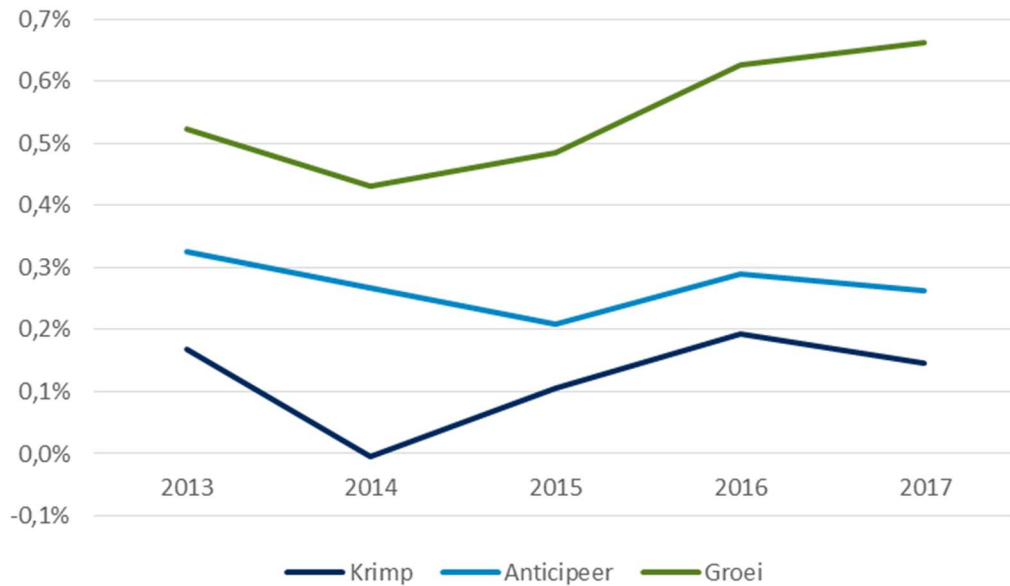
Figuur 15 Saldo toevoegingen woningvoorraad groeiregio's

In de anticiperregio's zijn gedurende de laatste 5 jaren variërend van **1.300** in 2015 tot bijna **2.100** in 2013 woningen toegevoegd. In alle krimpgedebieden samen ligt de nieuwbouwproductie (gecorrigeerd voor sloop) gemiddelde genomen rond de **1.000** woningen. 2014 vormt hierin een uitzondering doordat het saldo uitkomt op **0** woningen.



Figuur 16 Saldo toevoegingen woningvoorraad in anticiper- en krimpregio's

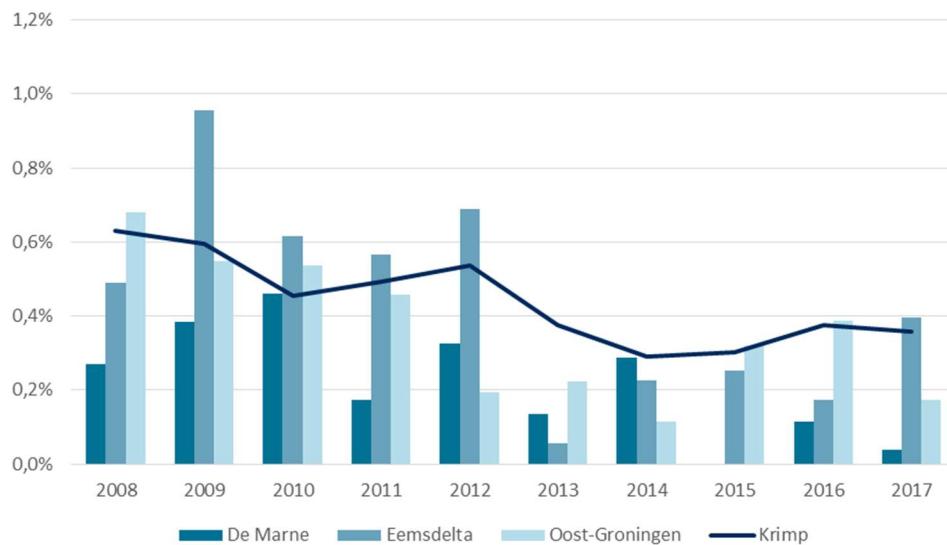
Wanneer we dit saldo vervolgens afzetten tegen de voorraad zien we dat er in krimpregio's maar zeer beperkt woningen worden toegevoegd.



Figuur 17 Saldo toevoegingen ten opzichte van de woningvoorraad

## 2.2 Nieuwbouw en sloop in de Groninger krimpregio's

In vergelijking met alle krimpregio's zien we dat van 2009 t/m 2012 het aandeel nieuwbouw in de Eemsdelta iets hoger ligt. De aantallen nieuwbouwwoningen lopen in de Eemsdelta daarna wel terug. Vanaf 2013 zien we in de alle Groninger gebieden een minder groot aandeel nieuwbouw ten opzichte van de andere krimpggebieden.



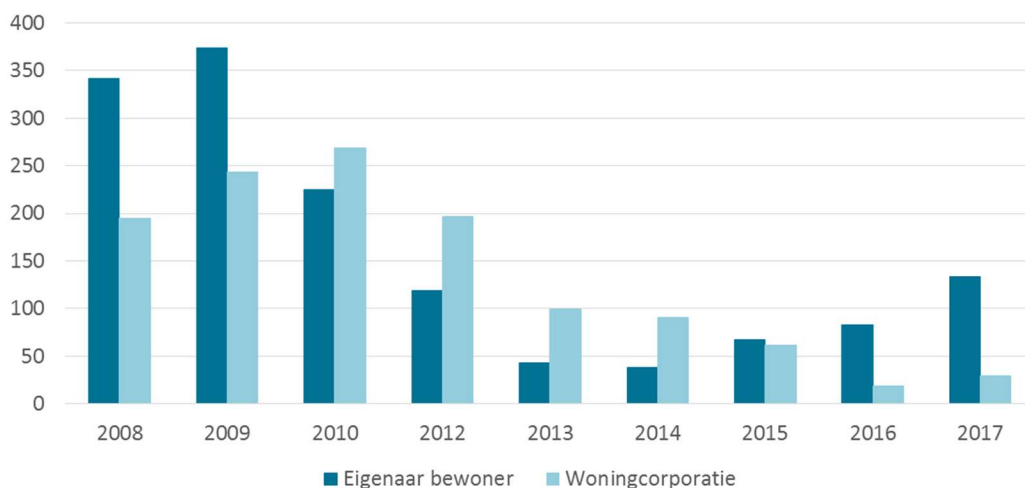
Figuur 18 Nieuwbouwproductie ten opzichte van de woningvoorraad in de Groninger krimpggebieden

In de onderstaande tabel zijn tevens de absolute aantallen gerealiseerde nieuwbouwwoningen opgenomen.

Tabel 4 Aantallen nieuwbouwwoningen in de Groninger krimpggebieden

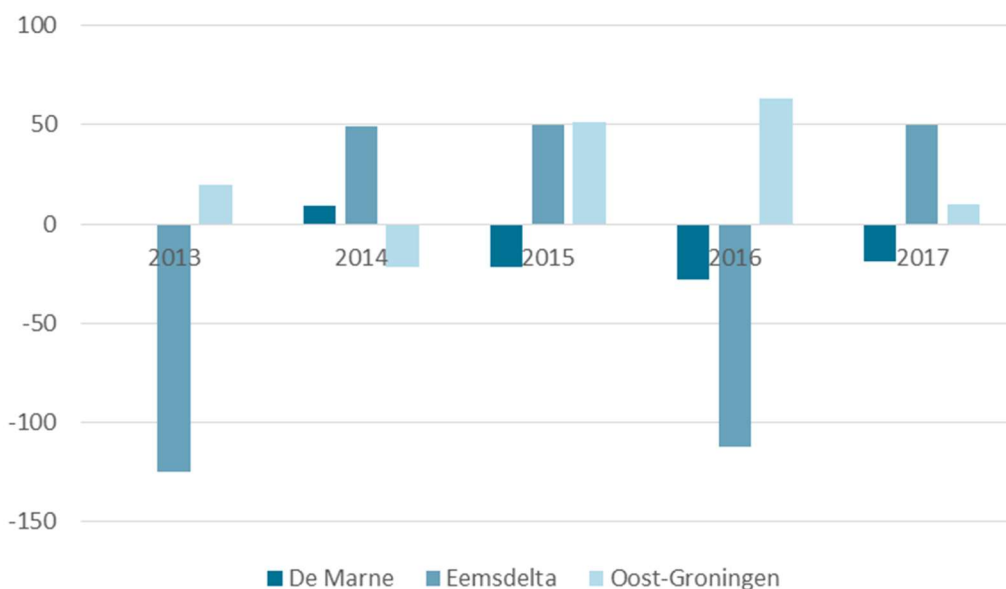
Nieuwbouw	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>De Marne</b>	14	20	24	9	17	7	15		6	2
<b>Eemsdelta</b>	148	289	186	171	208	17	68	76	52	120
<b>Oost-Groningen</b>	474	382	374	318	135	156	79	222	270	121

De nieuwbouw is tussen 2008 en 2012 door zowel particulieren als de woningcorporaties gerealiseerd. Daarna zien we dat beide groepen, maar met name de woningcorporaties, minder nieuwbouw realiseren.



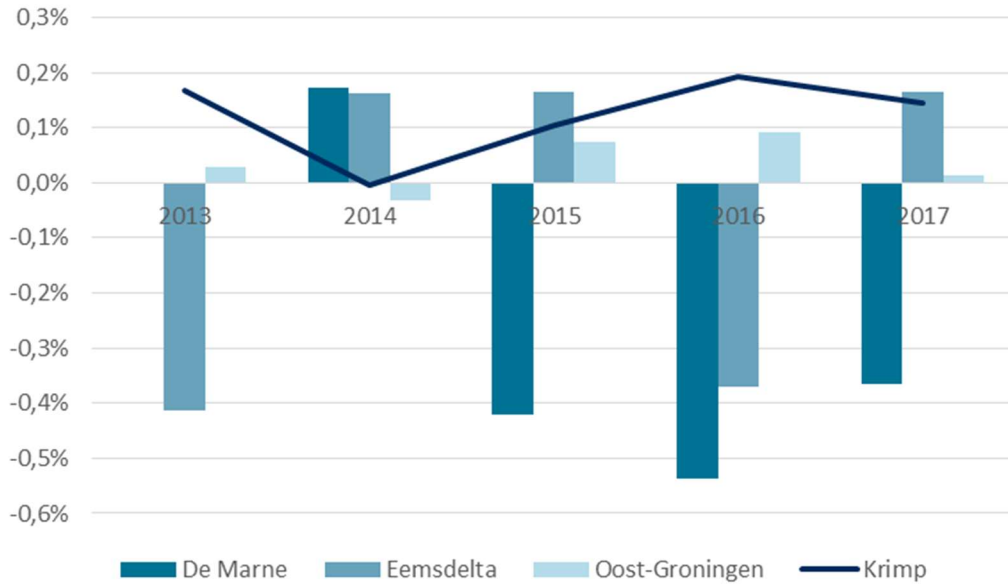
Figuur 19 Nieuwbouw naar type eigenaar (Totaal van de Groninger krimpgebieden)

Als we verder inzoomen op de Groninger krimpgebieden en kijken hoeveel woningen er per saldo (nieuwbouw minus sloop) toegevoegd zijn zien we met de name in de Eemsdelta en De Marne een aantal jaren een negatief saldo. De woningvoorraad in de Marne is de laatste 5 jaren met **60 woningen** gekrompen, In de Eemsdelta gaat het om **-88 woningen**. Op 2014 na groeit de woningvoorraad in Oost-Groningen enigszins. Het saldo over de laatste 5 jaren bedraagt hier **+122 woningen**.



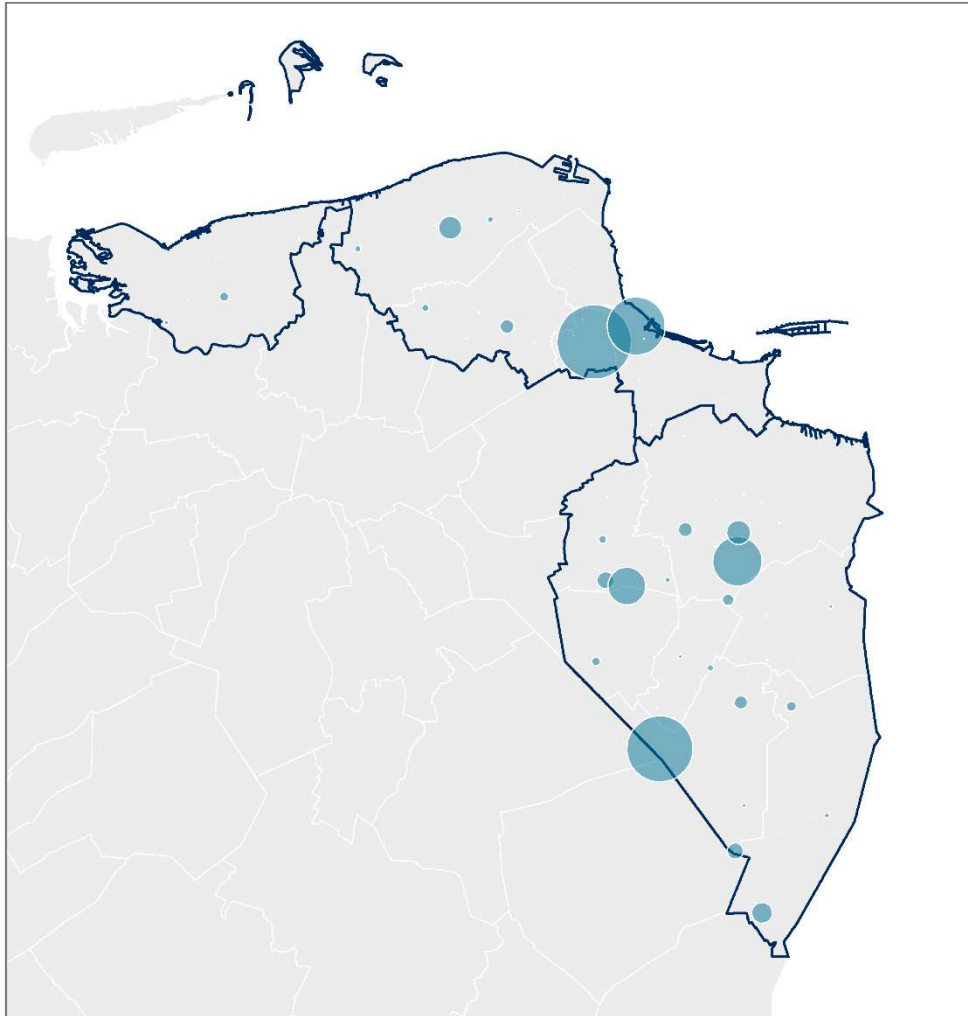
Figuur 20 Saldo toevoegingen woningvoorraad in absolute aantallen in de Groninger krimpregio's

Wanneer we de saldi toevoegingen afzetten tegen de voorraad zien we dat deze woningvoorraad in de Marne de laatste jaren het sterkst krimpt. Ook in de Eemsdelta is het saldo negatief.



Figuur 21 Saldo toevoegingen ten opzichte van de woningvoorraad in Groninger krimpregio's

In het onderstaande kaartfragment is de locatie van de gerealiseerde nieuwbouw in Groninger krimpgebieden weergegeven. Wat opvalt is dat het merendeel van de nieuwbouw gerealiseerd is in een vijftal kernen: Appingedam, Delfzijl, Stadskanaal, Winschoten en Veendam. Bijna de helft van de 3980 nieuwbouwwoningen is in deze kernen gerealiseerd.



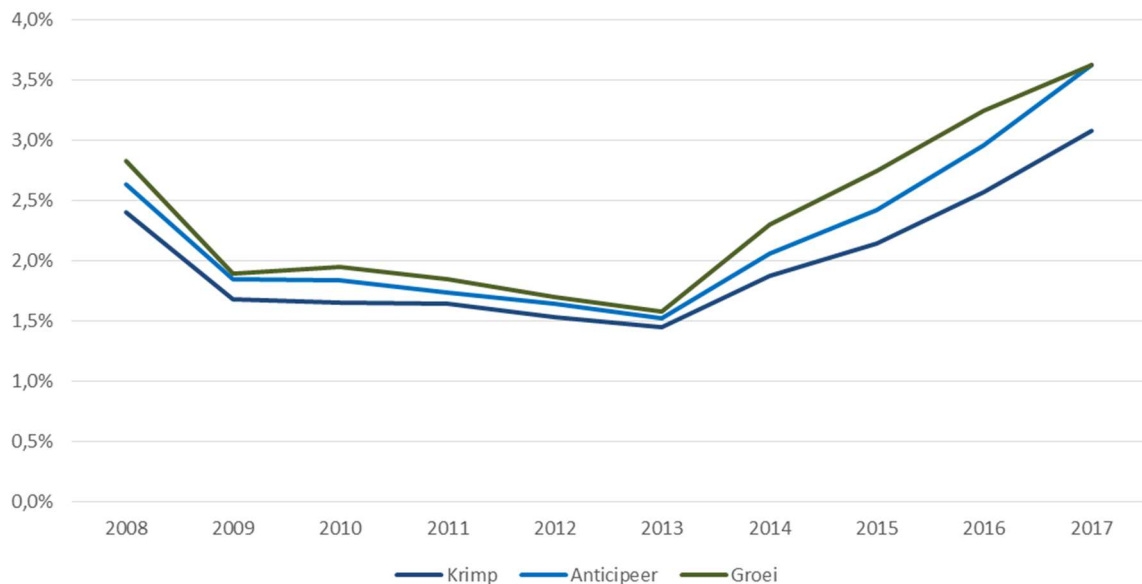
Figuur 22 Locatie nieuwbouw in Groninger krimpgebieden

### 3. Transactiedynamiek en koopsomontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de koopsomontwikkeling en transactiedynamiek in krimpggebieden in vergelijking tot anticipeer- en groeiregio's. Vervolgens wordt verder ingezoomd op de Groninger krimpggebieden.

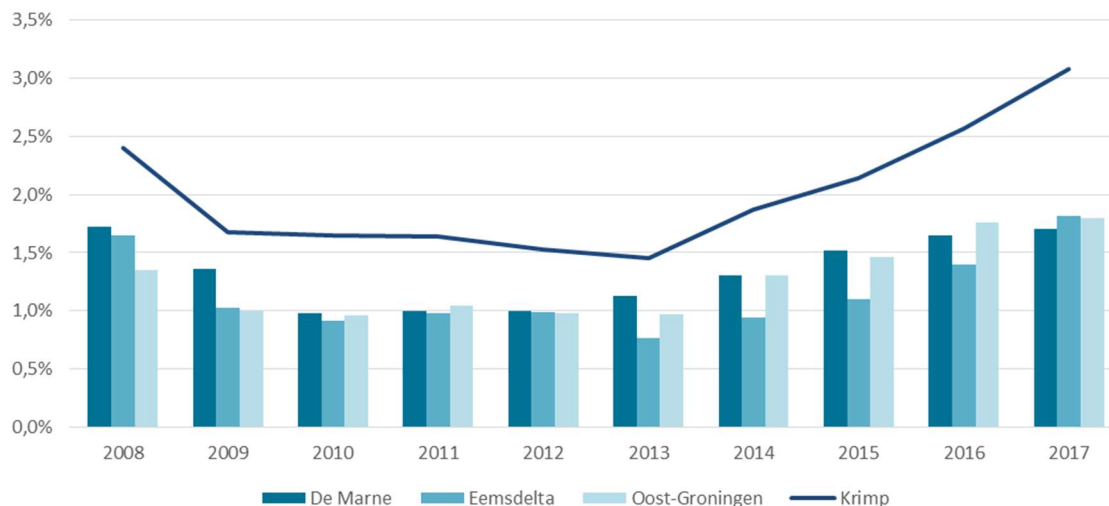
#### 3.1 Transactiedynamiek

Transactiedynamiek geeft het deel van de woningvoorraad dat in een bepaald jaar verkocht wordt weer. Voor het goed functioneren van de woningmarkt is het van belang dat een deel de woningvoorraad jaarlijks verkocht wordt. We zien hier voor de verschillende gebieden een vergelijkbare trend waarbij vanaf 2013 herstel optreedt. De dynamiek in groeiregio's is het grootst, in krimpregio's het laagst.



Figuur 23 Transactiedynamiek in groei-, anticipeer- en krimpregio's

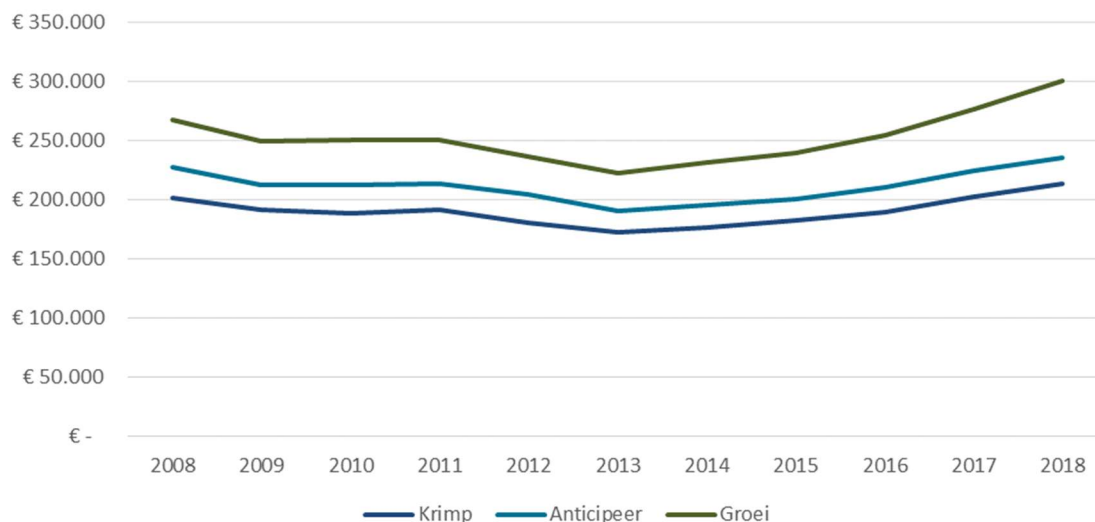
In vergelijking met de andere krimpregio's ligt de dynamiek in de Groninger krimpgebieden structureel lager. Er wordt een minder groot deel van de woningvoorraad verkocht. Wel zien we ook hier herstel vanaf 2013. In de Eemsdelta blijft de transactiedynamiek vanaf 2013 mede als gevolg van de aardbevingsproblematiek verder achter.



Figuur 24 Transactiedynamiek in de Groninger krimpgebieden

### 3.2 Koopsomontwikkeling

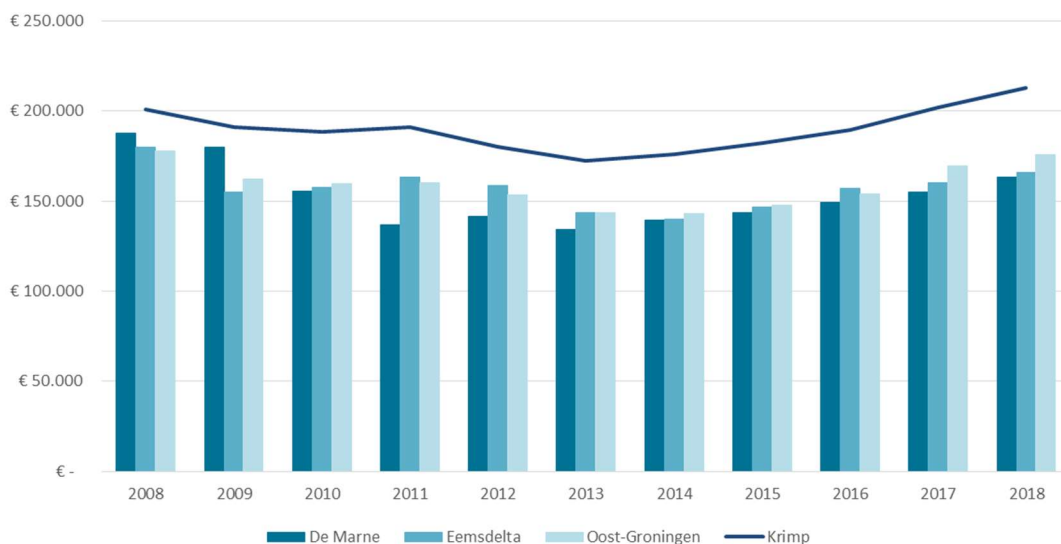
De gemiddelde koopsom ligt in krimpregio's fors lager dan in anticiper en groeiregio's. In 2018 kostte een woning in een groeiregio gemiddeld bijna € 300.000,- In krimpgebieden is dat € 213.000,-



Figuur 25 Ontwikkeling van de gemiddelde koopsom in groei-, anticiper- en krimpregio's



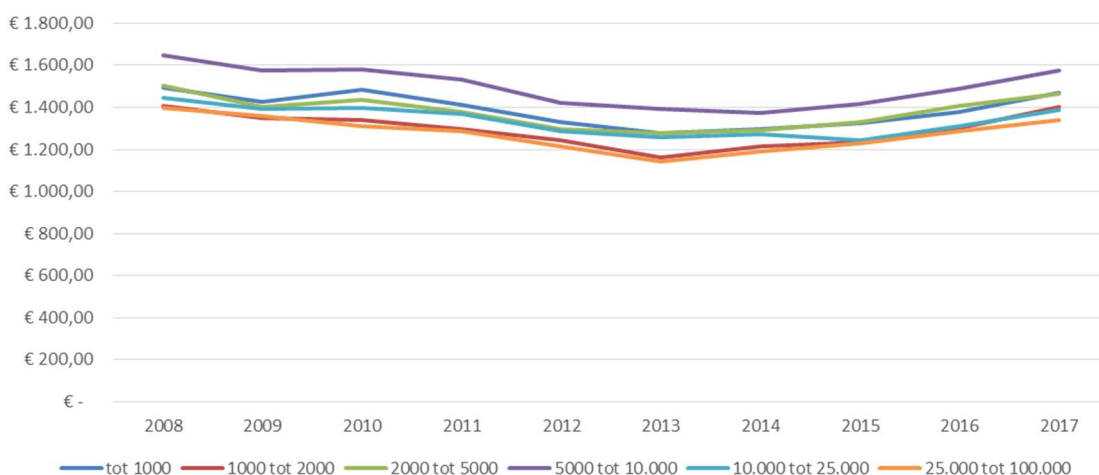
De koopsommen in de Groninger krimpregieden liggen vervolgens weer lager dan gemiddeld in krimpregio's. Deze verschillen zijn de afgelopen jaren verder toegenomen.



Figuur 26 Ontwikkeling van de gemiddelde koopsom in Groninger krimpregieden

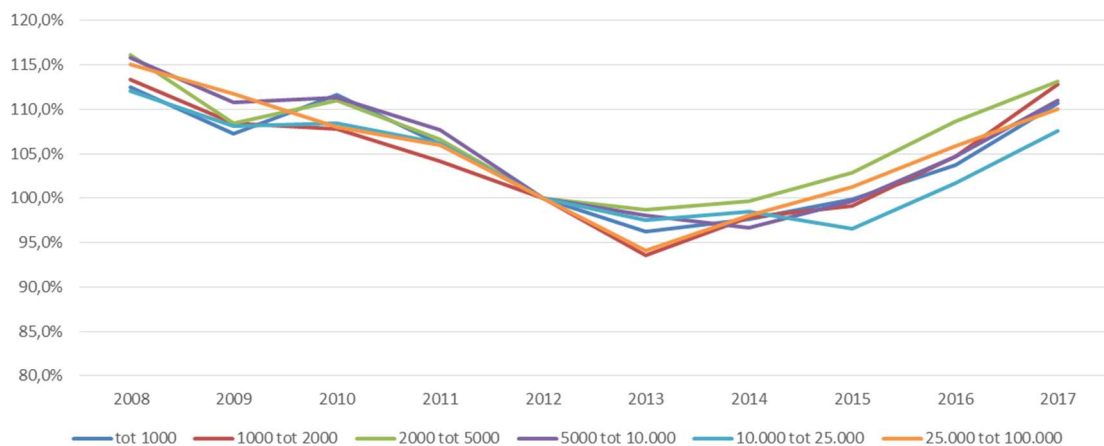
### 3.3 m<sup>2</sup> prijzen in de verschillende kernen in krimpregieden

De gemiddelde vierkante meterprijzen in krimpregieden liggen het hoogst in kernen tussen de 5.000 en 10.000 inwoners. Voor alle kernen geldt dat het prijsniveau vanaf 2008 tot 2013 aanzienlijk is gedaald. Daarna treed herstel op en lopen de gemiddelde vierkante meterprijzen weer op tot (bijna) het niveau van 2008.



Figuur 27 Gemiddelde m<sup>2</sup> prijs in kernen in krimpregieden

Wanneer we naar de ontwikkelingen van de m<sup>2</sup> prijzen kijken (2012=100) zien we voor de verschillende kernen een vergelijkbare trend. De laatste jaren blijft de ontwikkeling van de m<sup>2</sup> prijs in kernen van 10.000 tot 25.000 enigszins achter. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de vierkante meterprijzen in de Groninger krimpggebieden.



Figuur 28 Ontwikkeling m<sup>2</sup> prijzen in krimpggebieden

*Indicatie bouwkosten nieuwbouw versus marktwaarde koopwoningen*

Er zijn verschillende bronnen die een indicatie van bouwkosten voor nieuwbouw afgeven. Het Centraal Bureau voor de Statistiek geeft aan dat de gemiddelde bouwkosten in 2016 €141.000,-, exclusief grondverwerving, bedroegen. Dat komt overeen met €1.050 per m<sup>2</sup> woning. De gemiddelde verkoopprijs in Groninger krimpggebieden bedroeg in 2016 bijna €152.000,- en de m<sup>2</sup> prijs lag op ruim €1.190,-. De financiële ruimte voor grondverwerving is daarmee beperkt in de Groninger krimpggebieden, waardoor nieuwbouw veelal niet rendabel is.

### 3.4 Herkomst van kopers in de Groninger krimpgebieden

Kopers in de drie Groninger krimpgebieden komen veelal uit de eigen regio. In de Marne zien we dat kopers uit de voormalige gemeente Winsum zich ook in het gebied vestigen. Naast de gemeente Groningen is de instroom vanuit andere gemeenten beperkt.

#### De Marne

Herkomst	Aandeel
Intern	55,3%
Winsum	8,0%
Groningen	7,4%
Zuidhorn	2,2%
Amsterdam	2,0%
Dongeradeel	1,1%
Eemsmond	1,0%
Overig	22,9%

#### Eemsdelta

Herkomst	Aandeel
Intern	73,2%
Groningen	7,2%
Slochteren	1,9%
Bedum	1,4%
Ten Boer	1,4%
Winsum	1,3%
Oldambt	1,2%
De Marne	0,7%
Hoogezand-Sappemeer	0,7%
Overig	11,0%

#### Oost-Groningen

Herkomst	Aandeel
Intern	71,2%
Groningen	4,1%
Borger-Odoorn	2,9%
Hoogezand-Sappemeer	2,2%
Aa en Hunze	1,7%
Emmen	1,6%
Slochteren	0,9%
Delfzijl	0,9%
Assen	0,8%
Overig	13,6%

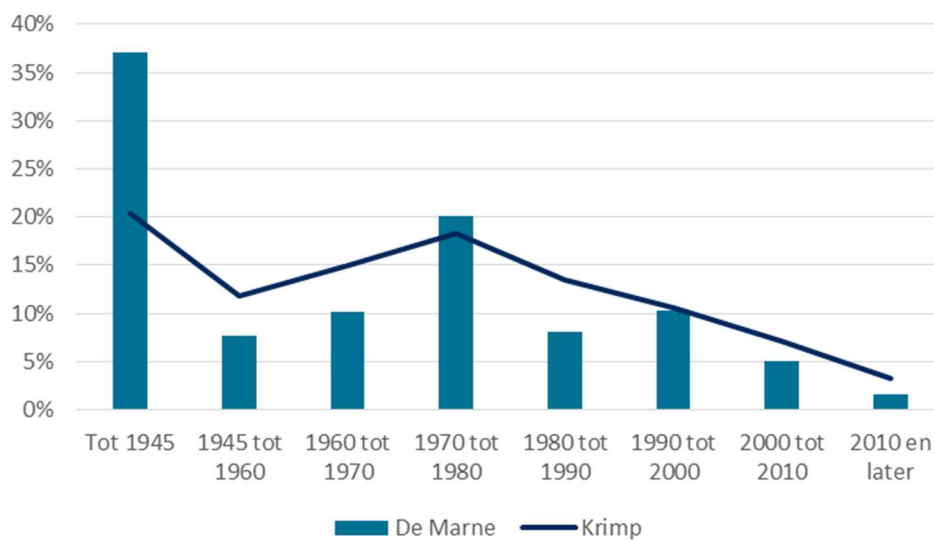
## 4. Gebiedsprofielen

In dit hoofdstuk worden voor de drie Groninger krimpgelieden profielen opgemaakt die inzicht bieden in de woningvoorraad, koopsomontwikkeling en transactiedynamiek.

### 4.1 – De Marne

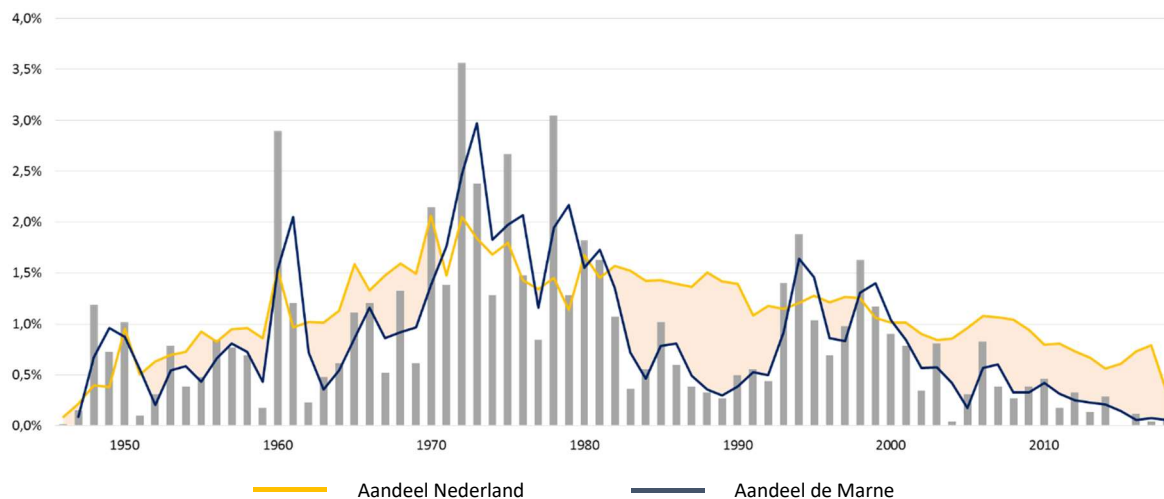
#### 4.1.1 – Woningvoorraad De Marne

De woningvoorraad in de Marne bestaat uit **5.215 woningen**. In de Marne bestaat circa 37% van de bestaande woningvoorraad uit woningen van voor 1945. 20% is gebouwd in de jaren '70.



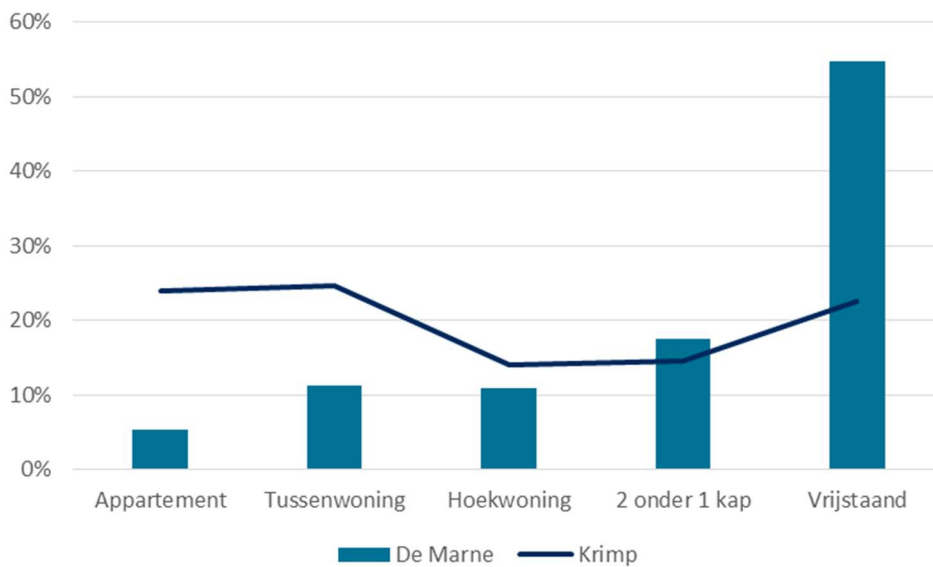
Figuur 29 Verdeling van de woningvoorraad in De Marne naar bouwperiode

Figuur 30 laat de verdeling van de woningvoorraad na 1945 zien. In De Marne zijn in de jaren '70 van de vorige eeuw relatief gezien meer woningen gebouwd dan gemiddeld in Nederland. Gevolgd door een dip in de jaren '80. De laatste 20 jaren is er verhoudingsgewijs weer aanzienlijk minder gebouwd in de Marne.



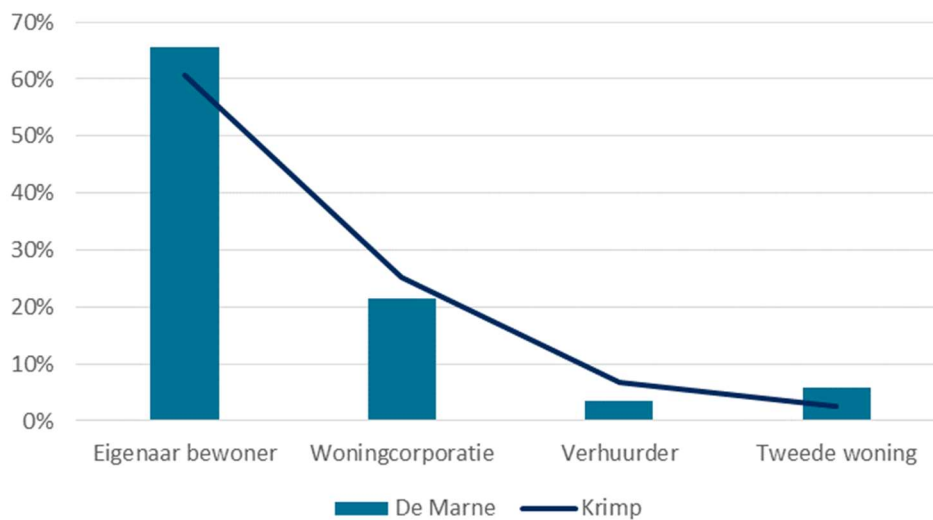
Figuur 30 Verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiode vanaf 1946 in De Marne

De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Dit betreft 54,7% van de woningvoorraad. Dit is fors meer dan in andere krimpgedebieden.



Figuur 31 Verdeling van de woningvoorraad naar woningtype in De Marne

Woningen in De Marne zijn voornamelijk in het bezit van eigenaar-bewoners, namelijk **3.426 woningen** (65,6%). Het corporatiebezit bestaat uit **1.124 woningen** (21,5%) en ligt daarmee iets lager dan het gemiddelde percentage in krimpregieden.



Figuur 32 Verdeling van de woningvoorraad naar type eigenaar in De Marne

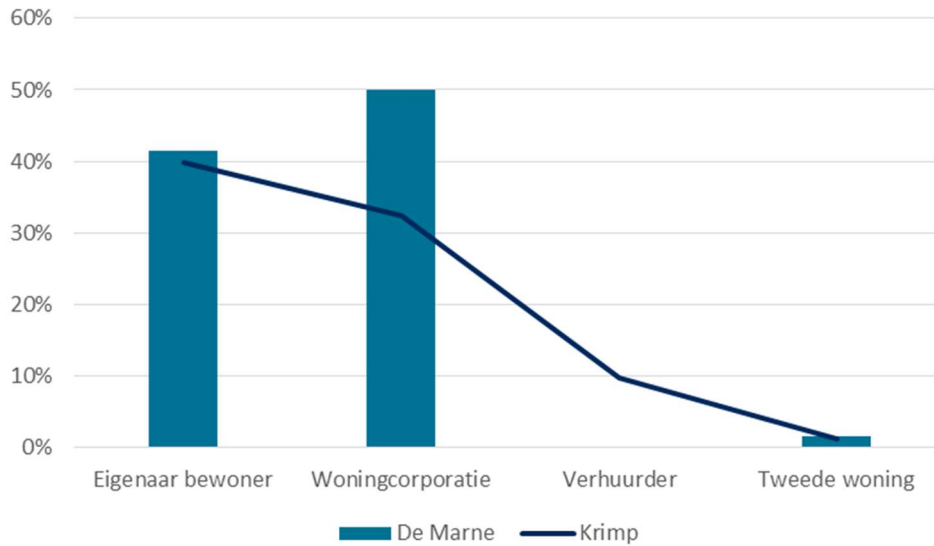
Het eigen woningbezit in De Marne bestaat eveneens voornamelijk uit vrijstaande woningen en is in eigendom bij ouderen. Bijna de helft van alle woningen in De Marne zijn vrijstaand en in bezit bij iemand van 55 jaar of ouder.

Tabel 5 Verdeling van het eigen woningbezit naar woningtype en leeftijdsklasse in De Marne

De Marne	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
Tot 35 jaar	0,0%	0,9%	0,8%	1,9%	2,9%
35 tot 45 jaar	0,0%	1,7%	1,1%	2,3%	6,1%
45 tot 55 jaar	0,1%	1,5%	1,4%	3,0%	12,3%
55 tot 65 jaar	0,1%	1,2%	1,1%	3,5%	17,2%
65 tot 75 jaar	0,2%	1,1%	1,4%	3,1%	18,3%
75 jaar en ouder	0,2%	0,7%	1,0%	1,8%	13,2%

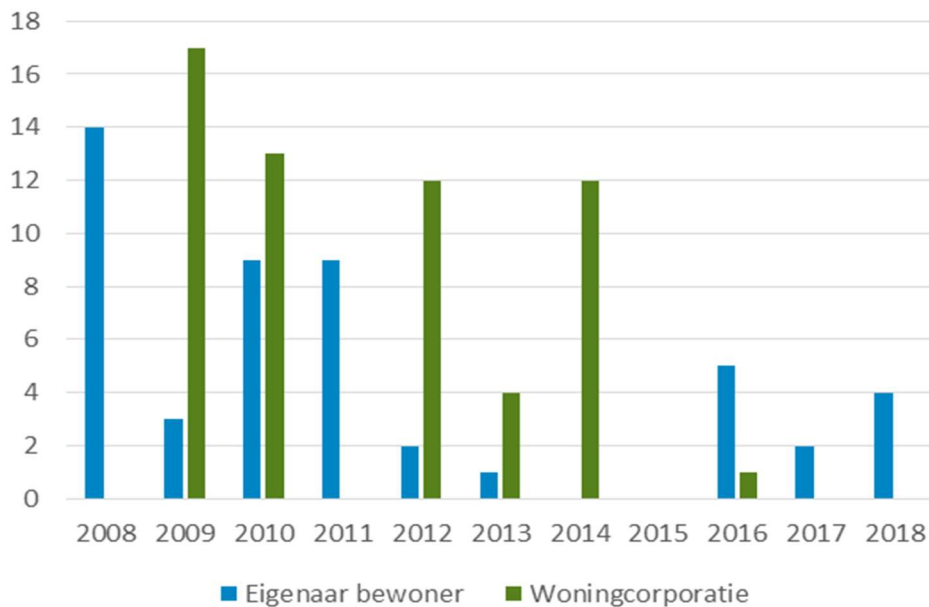
#### 4.1.2 – Nieuwbouw in De Marne

In De Marne is beperkt nieuwbouw gerealiseerd: **118 woningen**. Deze nieuwbouw is voornamelijk gerealiseerd door woningcorporaties.



Figuur 33 Nieuwbouw naar type eigenaar in De Marne

De laatste jaren hebben woningcorporaties vrijwel geen woningen meer toegevoegd. De beperkte nieuwbouw is door eigenaar/bewoners gerealiseerd.

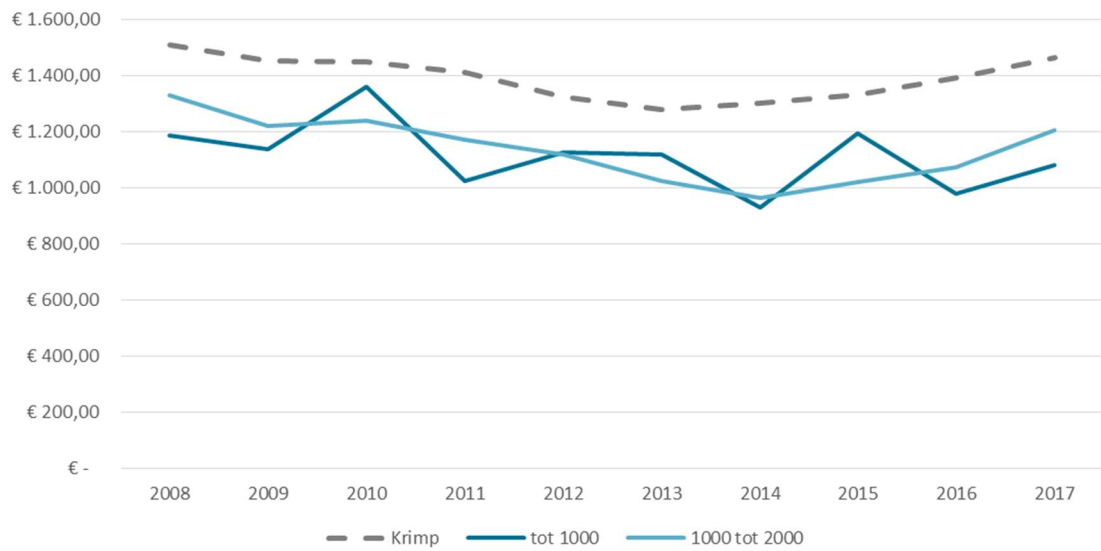


Figuur 34 Nieuwbouw gerealiseerd door eigenaar/bewoners en woningcorporaties in De Marne



#### 4.1.3 – Ontwikkeling m<sup>2</sup> prijzen De Marne

De vierkante meterprijzen in De Marne liggen in zowel kernen tot 1.000 inwoners als in kernen van 1.000 tot 2.000 inwoners lager dan het gemiddelde prijspeil van verkochte woningen in krimpgebieden.



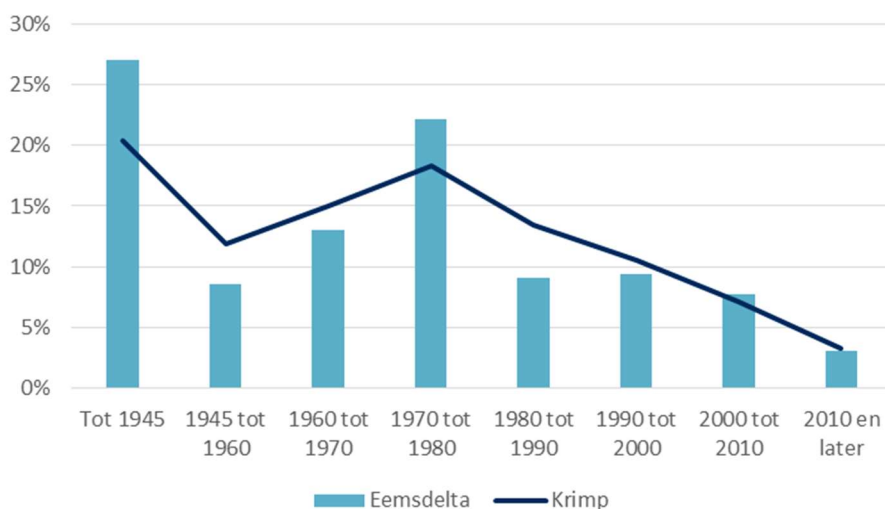
Figuur 35 Gemiddelde m<sup>2</sup> prijzen in De Marne



## 4.2 – Eemsdelta

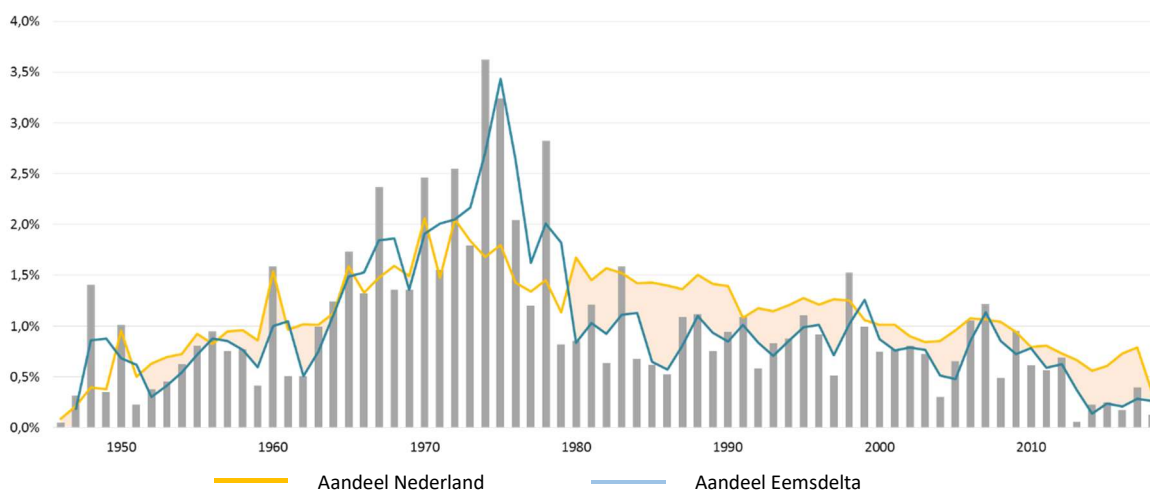
### 4.2.1 – Woningvoorraad Eemsdelta

woningvoorraad in de Eemsdelta bestaat uit **30.238 woningen**. Woningen in de Eemsdelta zijn voornamelijk voor 1945 gebouwd (27,1%) of komen uit de jaren '70 (22,1%). Dit komt overeen met het beeld van de woningvoorraad in de andere krimpregio's.



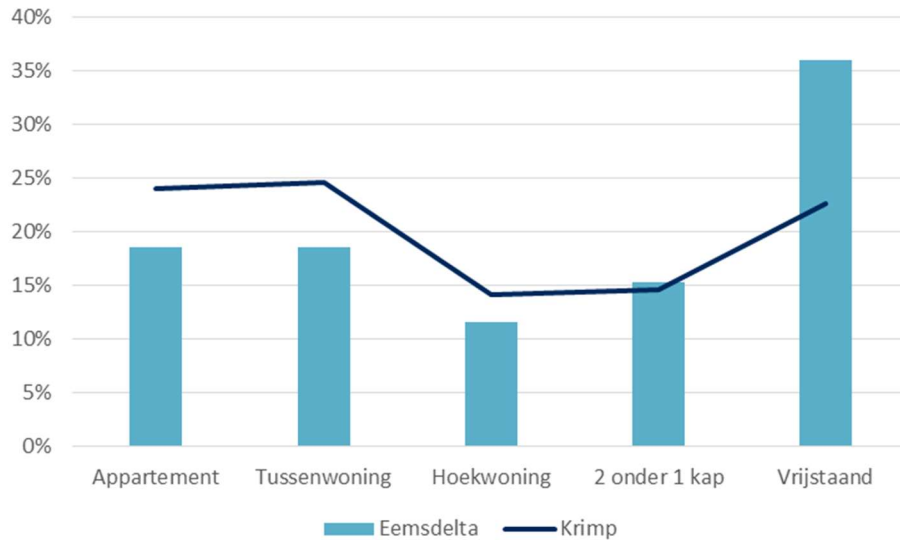
Figuur 36 Verdeling van de woningvoorraad in de Eemsdelta naar bouwperiode

De onderstaande figuur laat de verdeling van de woningvoorraad na 1945 zien. In de Eemsdelta zijn in de jaren '70 van de vorige eeuw relatief gezien meer woningen gebouwd dan gemiddeld in Nederland. Daarna ligt het niveau eigenlijk structureel onder het landelijke gemiddelde.



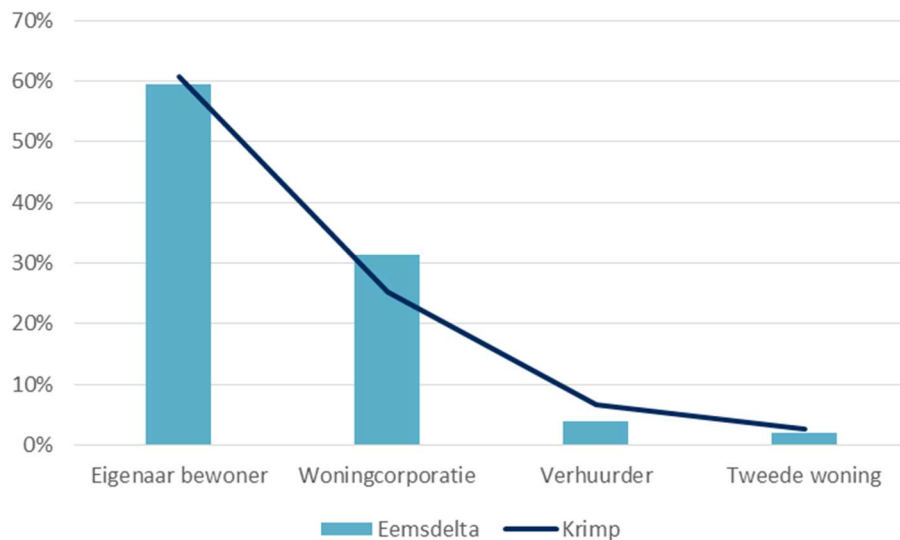
Figuur 37 Verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiode vanaf 1946 in de Eemsdelta

De woningvoorraad wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande woningen en dat aandeel (35%) ligt fors hoger dan in andere krimpgedebieden en gaat ten koste van met name appartementen en tussenwoningen.



Figuur 38 Verdeling van de woningvoorraad naar woningtype in de Eemsdelta

In de Eemsdelta zijn **17.995 woningen** in bezit bij eigenaar/bewoners. **9.472 woningen** zijn in bezit van een woningcorporatie. De verdeling naar eigendom in de Eemsdelta komt hiermee overeen met het beeld van de woningvoorraad in alle krimpregio's. De Eemsdelta heeft iets meer corporatiebezit, circa 6% meer dan in krimpregio's.



Figuur 39 Verdeling van de woningvoorraad naar type eigenaar in de Eemsdelta

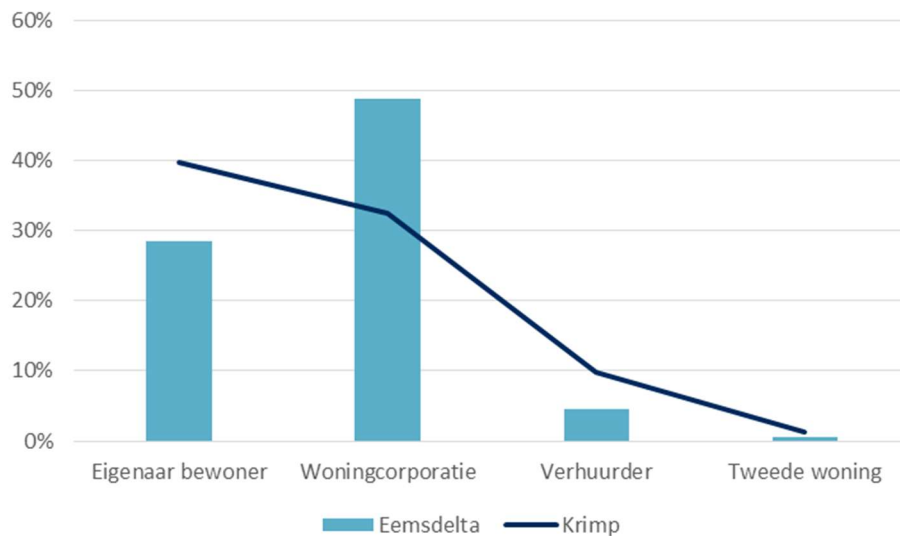
Het eigen woningbezit in de Eemsdelta bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen in bezit bij ouderen (55 jaar of ouder). Een beperkt aantal ouderen bezit een appartement.

Tabel 6 Verdeling van het eigen woningbezit naar woningtype en leeftijdsklasse in de Eemsdelta

Eemsdelta	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
Tot 35 jaar	0,3%	1,2%	0,8%	1,5%	2,7%
35 tot 45 jaar	0,4%	2,5%	1,3%	2,4%	5,1%
45 tot 55 jaar	0,5%	3,1%	1,9%	3,7%	11,7%
55 tot 65 jaar	0,8%	3,1%	1,9%	3,8%	14,0%
65 tot 75 jaar	1,4%	2,5%	1,6%	3,1%	13,1%
75 jaar en ouder	2,1%	1,5%	1,0%	2,1%	8,8%

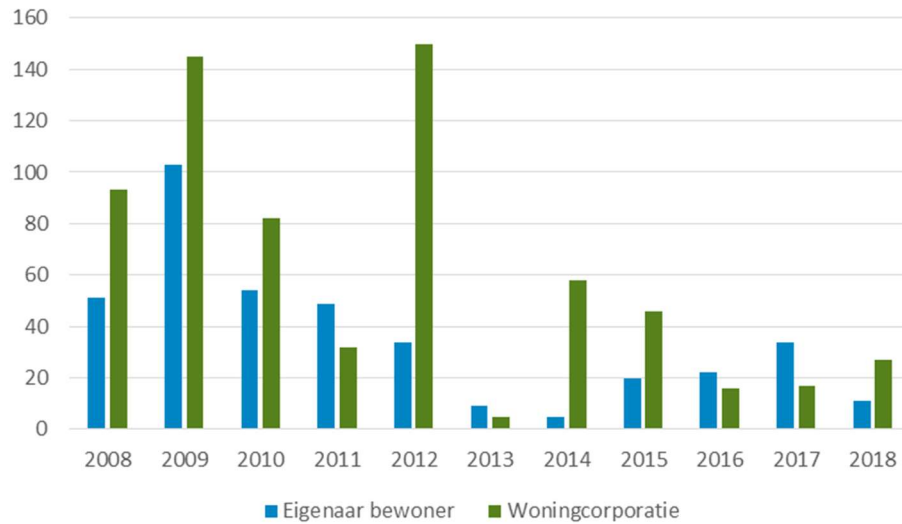
#### 4.2.2 – Nieuwbouw in Eemsdelta

In de Eemsdelta zijn de afgelopen 10 jaren **1.374 woningen** toegevoegd, met name door de woningcorporaties; ruim 48,8%. De woningcorporaties hebben hiermee ten opzichte van de andere krimpregieden fors meer gebouwd.



Figuur 40 Nieuwbouw naar type eigenaar in de Eemsdelta

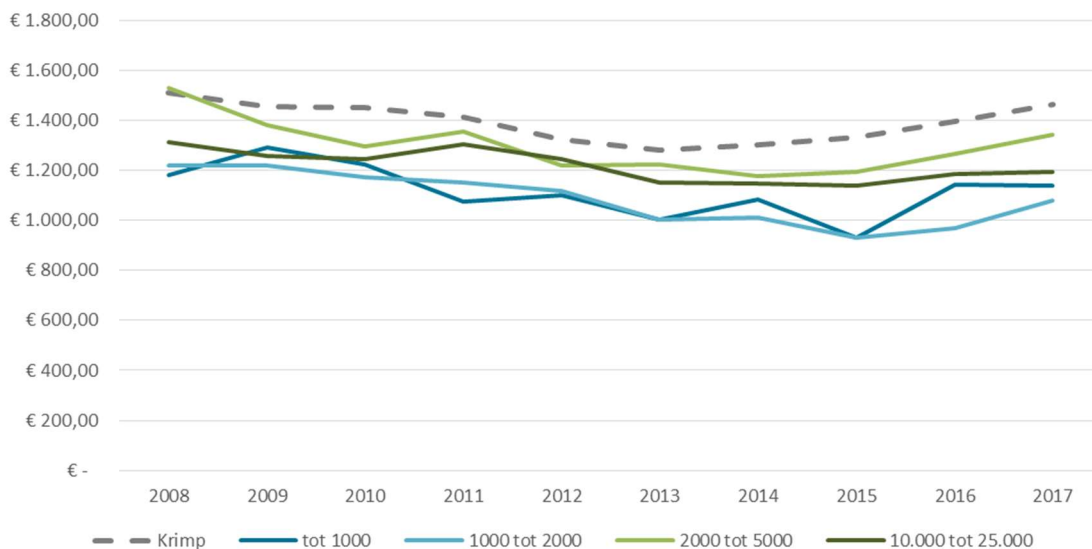
De nieuwbouw door eigenaar/bewoners en woningcorporaties met name tussen 2008 en 2012 plaatsgevonden. Daarna lopen de aantallen fors terug.



Figuur 41 Nieuwbouw gerealiseerd door eigenaar/bewoners en woningcorporaties in de Eemsdelta

#### 4.2.3 – Ontwikkeling m<sup>2</sup> prijzen Eemsdelta

Het prijspeil in de Eemsdelta ligt ongeacht de omvang van de kern structureel lager dan het gemiddelde prijspeil in krimpgedebieden. Met name in kleine kernen blijft het prijspeil achter.

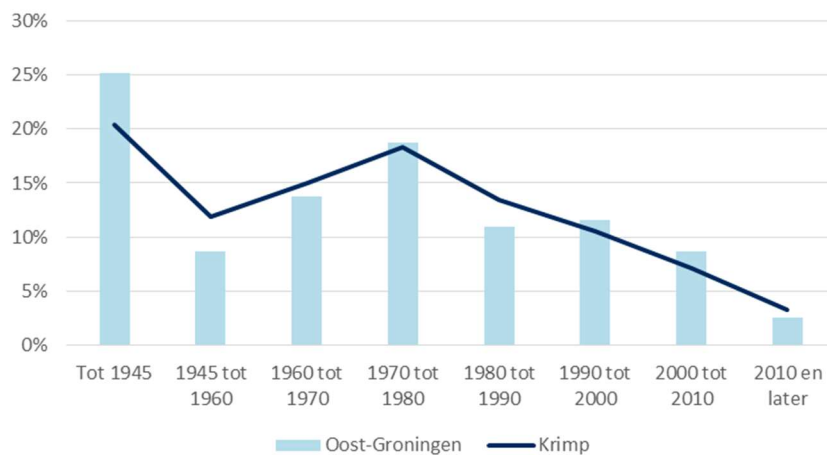


Figuur 42 Gemiddelde m<sup>2</sup> prijzen in de Eemsdelta

## 4.3 – Oost-Groningen

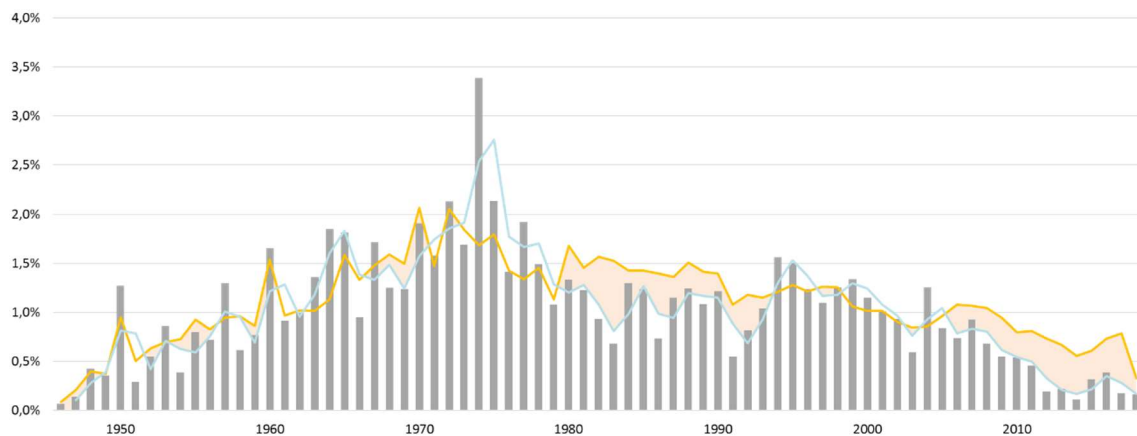
### 4.3.1 – Woningvoorraad in Oost-Groningen

De woningvoorraad in Oost-Groningen bestaat uit **69.618 woningen**. Deze bestaat voornamelijk uit woningen van voor 1945 (25,1%) en uit de jaren '70 (18,7%).



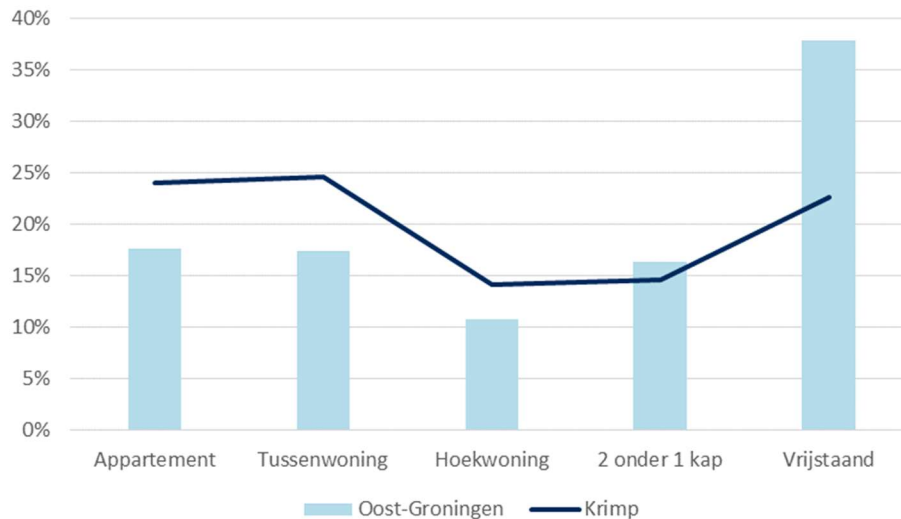
Figuur 43 Verdeling van de woningvoorraad in Oost-Groningen naar bouwperiode

De onderstaande figuur laat de verdeling van de woningvoorraad na 1945 zien. In Oost-Groningen zijn in de jaren '70 van de vorige eeuw relatief gezien meer woningen gebouwd dan gemiddeld in Nederland. Tussen 1990 en 2005 ligt het niveau ongeveer gelijk. In de jaren '80 en na 2005 is minder gebouwd in Oost-Groningen.



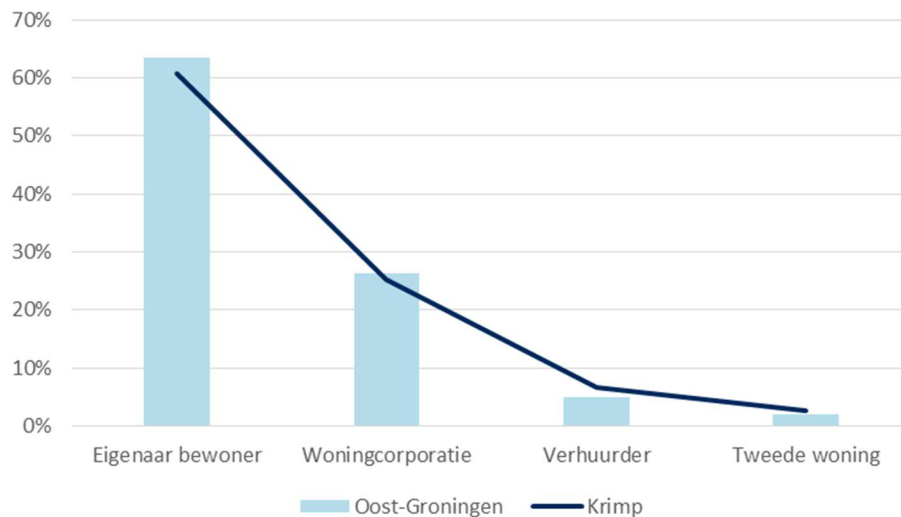
Figuur 44 Verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiode vanaf 1946 in Oost-Groningen

De woningvoorraad wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande woningen en dat aandeel (35%) ligt fors hoger dan in andere krimpgebieden. Dit gaat te koste van met name appartementen, tussenwoningen en in iets mindere mate hoekwoningen.



Figuur 45 Verdeling van de woningvoorraad naar woningtype in Oost-Groningen

De woningvoorraad in Oost-Groningen is voornamelijk in eigendom van eigenaar-bewoners (**44.189 woningen**) en woningcorporaties (**18.310 woningen**). Deze verdeling naar eigendom komt overeen met het beeld in andere krimpgebieden.



Figuur 46 Verdeling van de woningvoorraad naar type eigenaar in Oost-Groningen

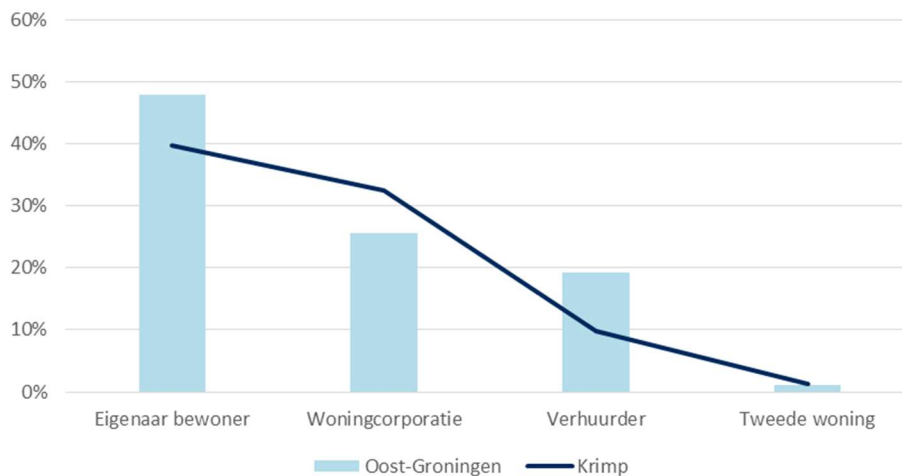
Het eigen woningbezit in Oost-Groningen bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen in bezit bij ouderen (45 jaar of ouder). Een beperkt aantal ouderen bezit een appartement.

Tabel 7 Verdeling van het eigen woningbezit naar woningtype en leeftijdsklasse in Oost-Groningen

Oost-Groningen	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
Tot 35 jaar	0,2%	1,5%	0,9%	1,8%	2,8%
35 tot 45 jaar	0,3%	2,5%	1,4%	2,9%	5,4%
45 tot 55 jaar	0,5%	3,0%	1,9%	4,4%	11,2%
55 tot 65 jaar	0,6%	2,6%	1,7%	4,2%	13,7%
65 tot 75 jaar	1,1%	2,4%	1,6%	3,4%	12,5%
75 jaar en ouder	2,0%	1,4%	0,9%	2,3%	8,9%

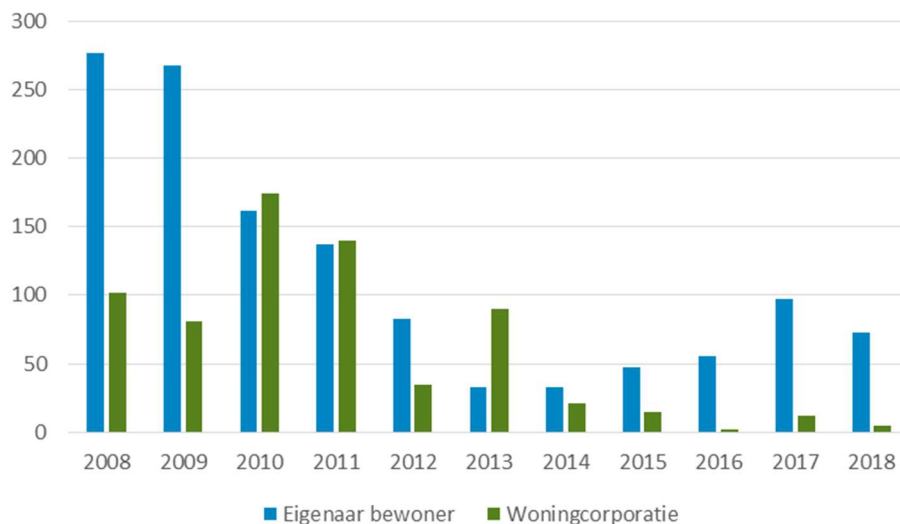
#### 4.3.2 – Nieuwbouw in Oost-Groningen

In Oost-Groningen zijn de meeste nieuwbouwwoningen gebouwd door eigenaar/bewoners. Er zijn relatief weinig nieuwbouwwoningen in gerealiseerd door woningcorporaties. Wel ligt hier het aandeel woningen gebouwd door private verhuurders hoger dan in andere krimpgebieden.



Figuur 47 Nieuwbouw naar type eigenaar in Oost-Groningen

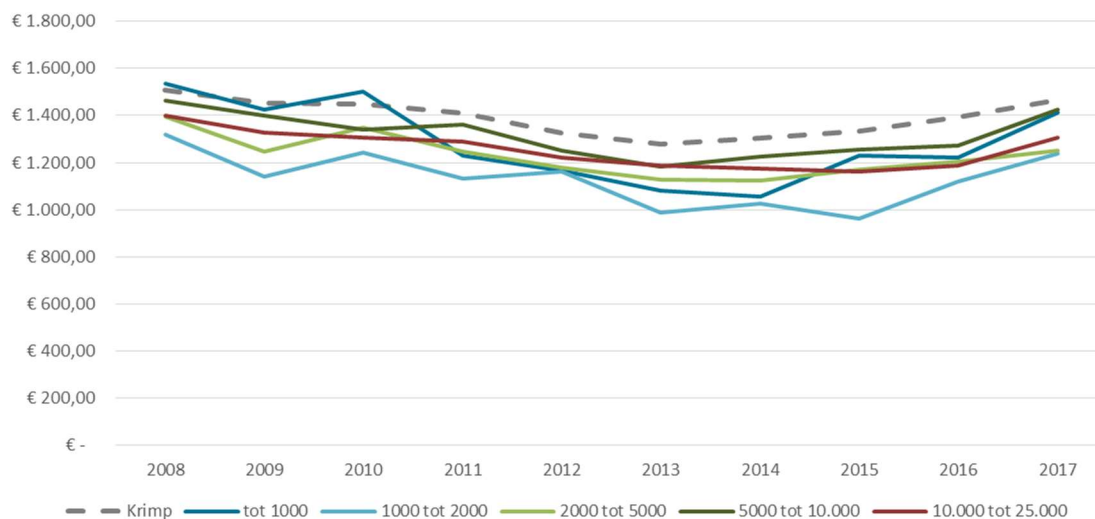
De woningcorporaties hebben slechts beperkt woningen toegevoegd en deze aantallen lopen vanaf 2010 steeds verder terug. Ook eigenaar/bewoners bouwden met name tussen 2008 en 2011. Hier zien we de aantallen vanaf 2016 weer iets toenemen.



Figuur 48 Nieuwbouw gerealiseerd door eigenaar/bewoners en woningcorporaties in Oost-Groningen

#### 4.3.3 – Ontwikkeling m<sup>2</sup> prijzen in Oost-Groningen

Ook in Oost-Groningen liggen de m<sup>2</sup> prijzen in de verschillende kernen structureel lager dan het gemiddelde prijspeil in krimpgebieden. Kernen tot 1.000 inwoners en kernen met 5.000 tot 10.000 inwoners doen het ten opzichte van de andere kernen relatief goed.

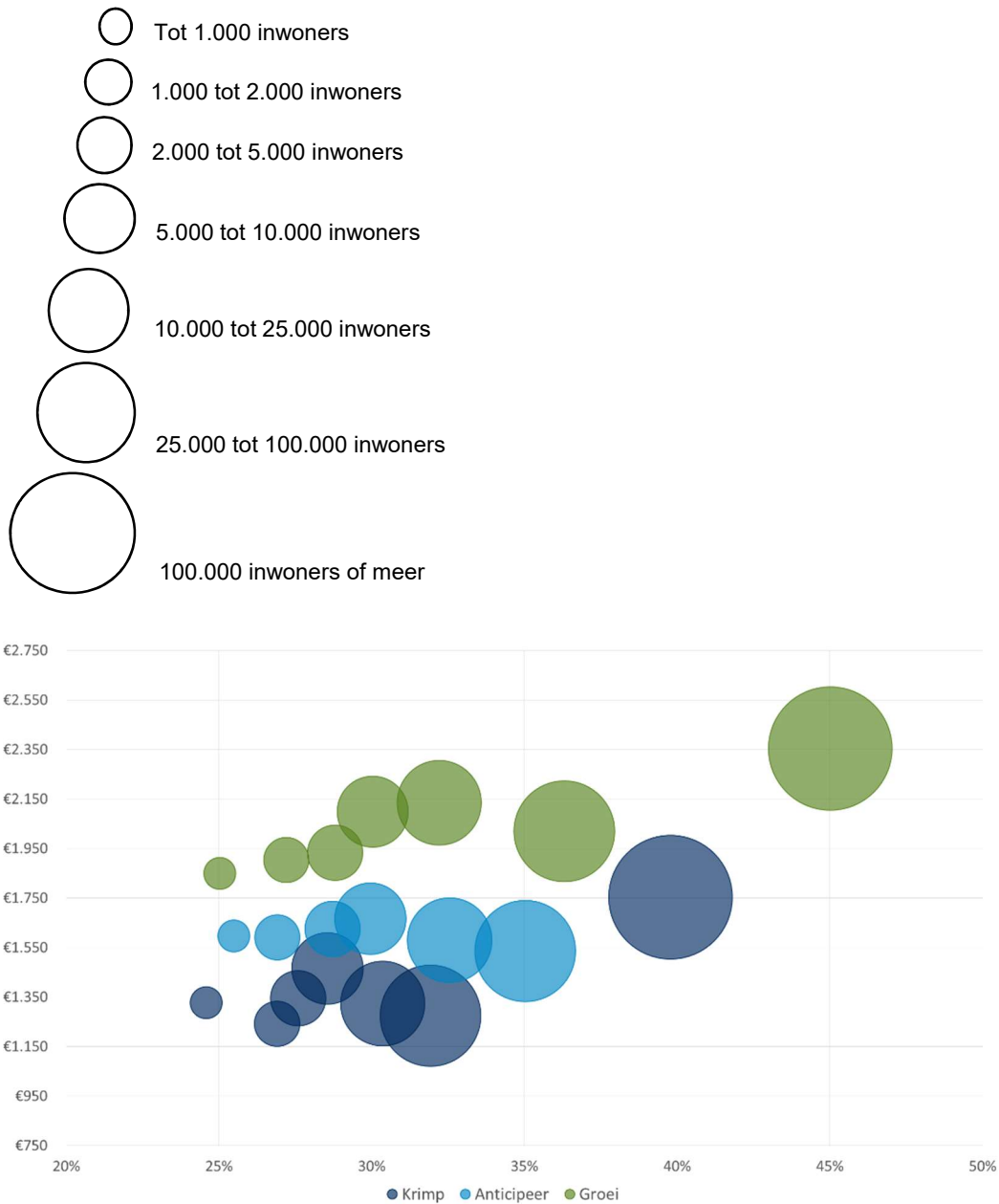


Figuur 49 Gemiddelde m<sup>2</sup> prijzen in Oost-Groningen



## Bijlage I Schema Dynamiek en prijspeil

Onderstaande schema geeft de dynamiek en vierkante meterprijs weer afhankelijk van de omvang van de woonplaats. De dynamiek neemt toe naarmate woonplaatsen groter worden. Het prijspeil in krimpgebieden ligt structureel lager dan het prijspeil in anticipeer- en groeiregio's.



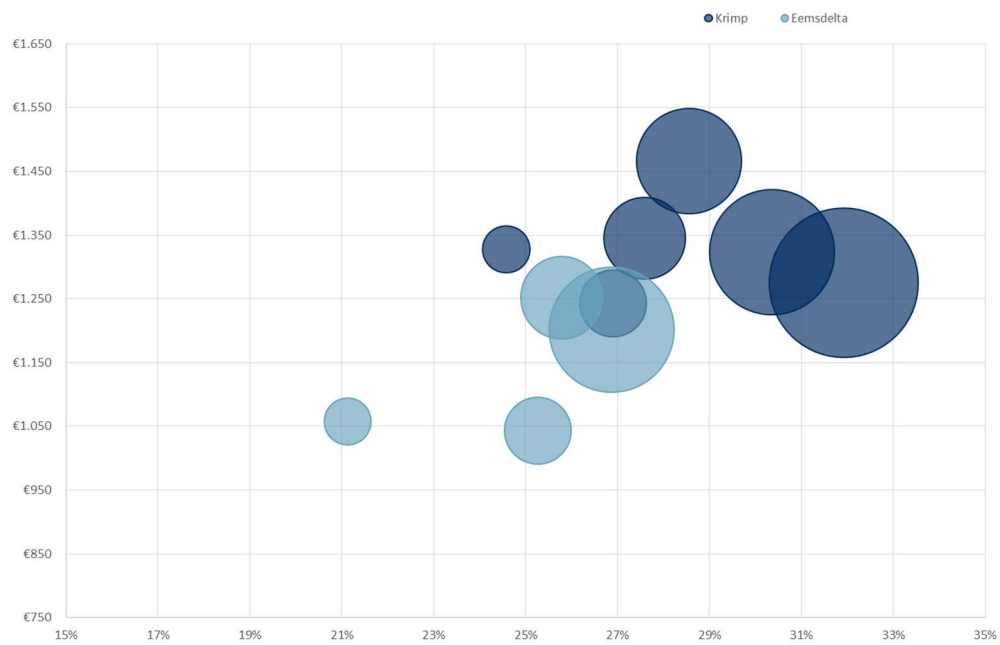
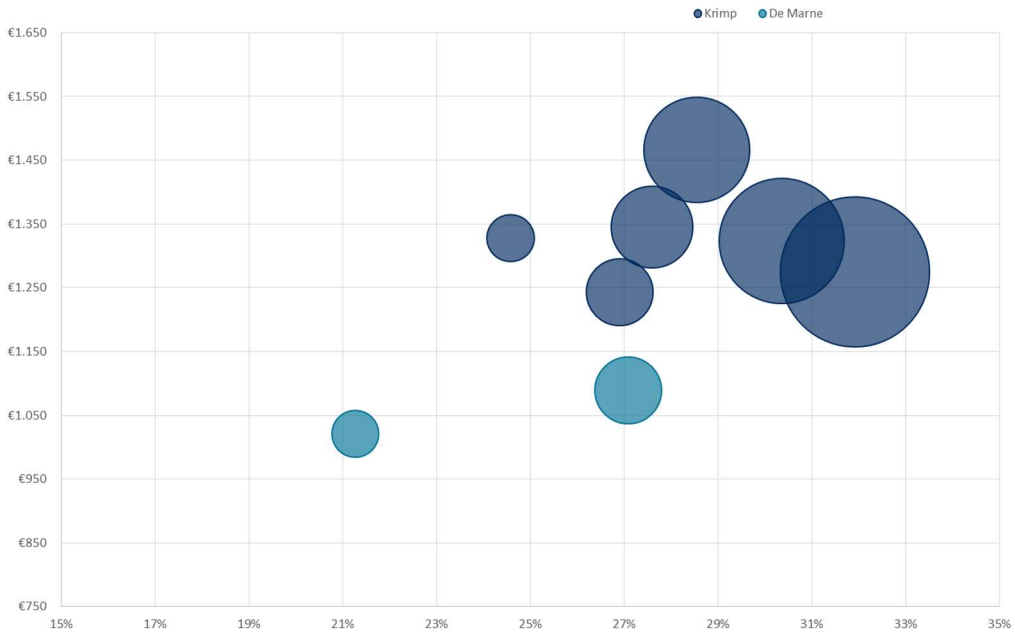


Datum  
mei 2019

Titel  
Onderzoek woningmarkt krimpregio's

Versie  
1.0

Blad  
42 van 44





Datum  
mei 2019

Titel  
Onderzoek woningmarkt krimpregio's

Versie  
1.0

Blad  
43 van 44

