

Woonmilieus in Stad

Match en Mismatch op de Groninger woningmarkt



Inleiding

De gemeente Groningen en de Groninger corporaties werken samen onder de noemer Nieuw Lokaal Akkoord (NLA). Zij lieten de match en mismatch tussen woonbelevingsgroepen en woonmilieus in de stad Groningen onderzoeken. Het rapport is hier te vinden:

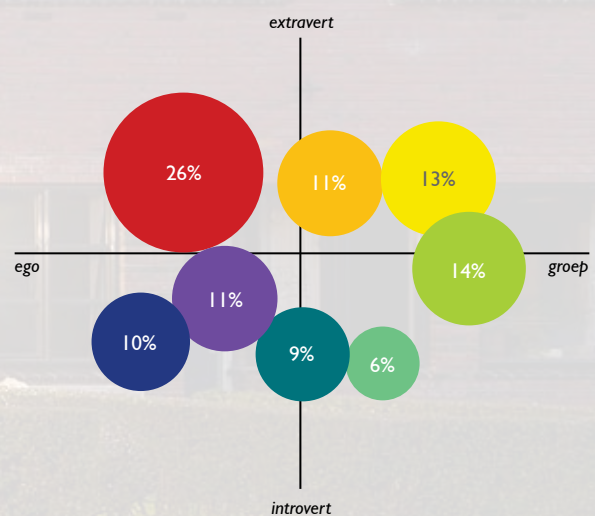
<http://gemeente.groningen.nl/statistiek/onderzoeksbank-mom>

Met deze folder vatten we de uitkomsten van dat onderzoek samen. Doel is om snel weer even overzicht te hebben:

- Wie zijn de woonbelevingsgroepen en hoe groot zijn die groepen?
- Waar vinden we welke woonmilieus?
- Voor welke groepen is het aanbod aan geschikte woonmilieus beperkt of juist ruim aanwezig?
- Welke kansrijke plekken kwamen er uit het onderzoek?

Daarnaast vind je in deze folder een link naar een analysetool om zelf voor elke plek in de stad te bepalen voor welke woonbelevingsgroepen de plek geschikt is.

woonbelevingsgroepen in Groningen



- | | |
|--|--|
| ● rood: stedelijk en authentiek | ● mintgroen: ruim in de buitenwijk |
| ● oranje: samen in de stad | ● zeegroen: ruim en buiten |
| ● geel: gezellig in de buitenwijk | ● paars: stedelijk en functioneel |
| ● geelgroen: comfortabel en vertrouwd | ● blauw: stads met allure |

Woonmilieus in Stad

Woonbelevingsgroepen en woonmilieus

Woonbelevingsgroepen: groepen mensen met vergelijkbare 'emotionele' woonwensen (mate van contact in de buurt, manier van samenleven, etc.).

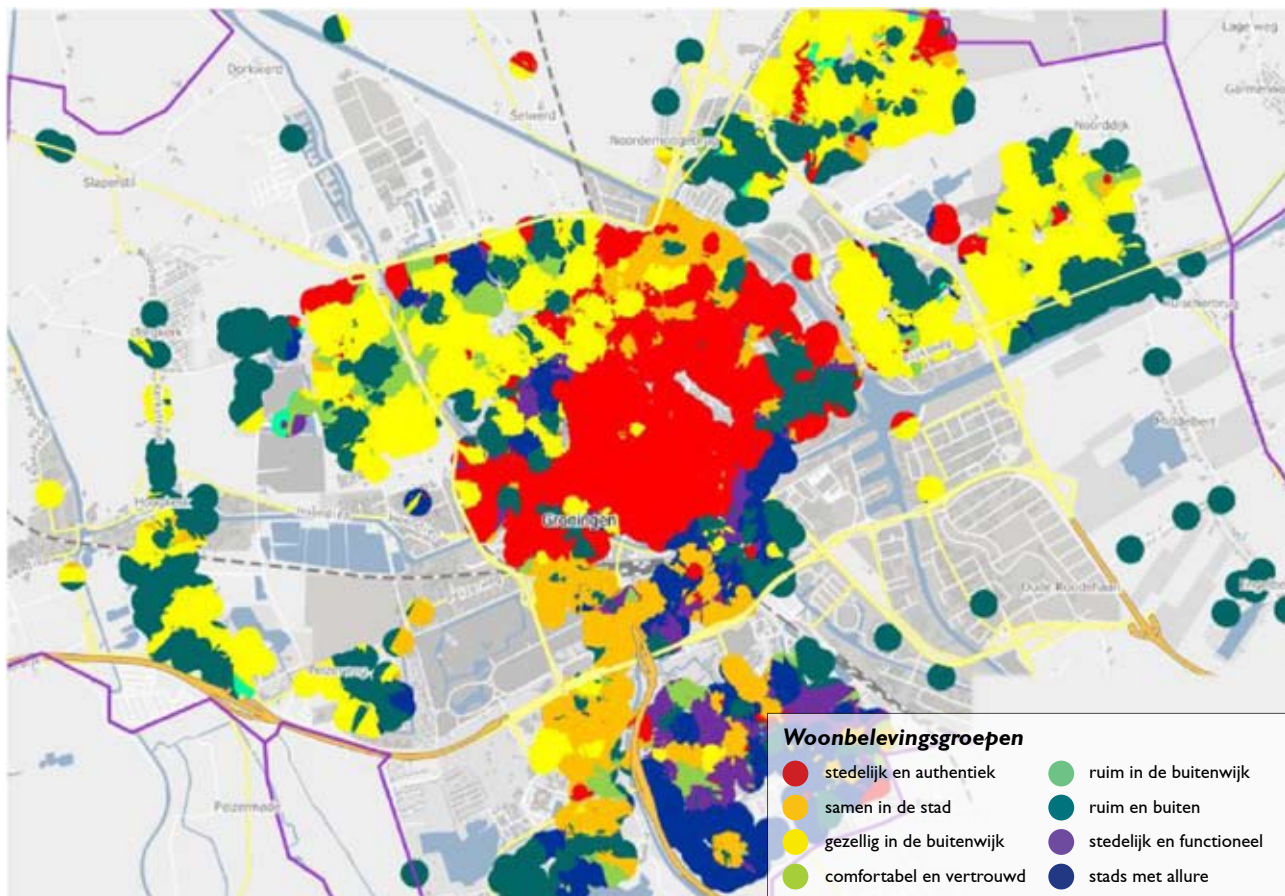
Woonmilieus: plekken die aansluiten op de (meeste) wensen van een woonbelevingsgroep (woningtype, mate van privacy, architectuurstijl, voorzieningen, etc.).

Zie het rapport voor een precieze omschrijving.

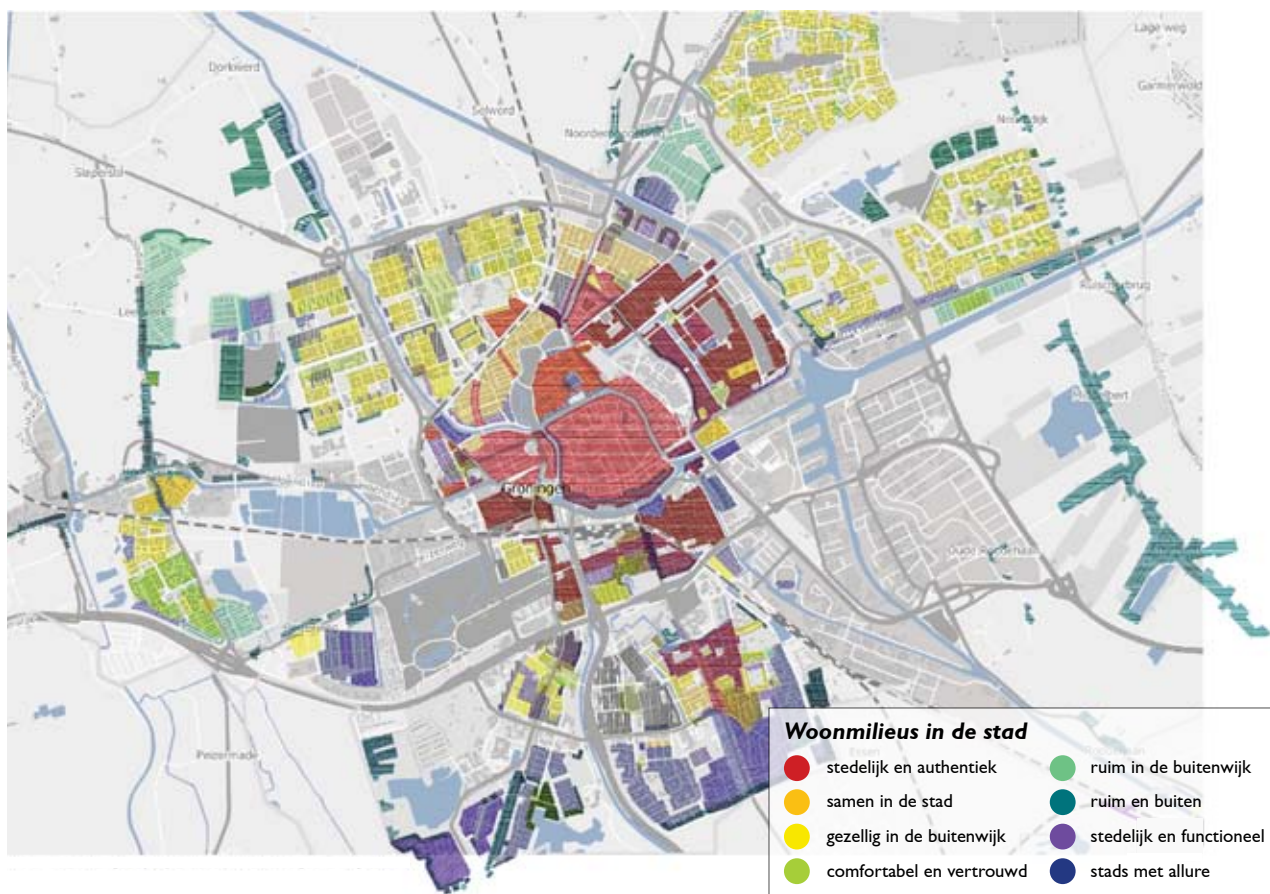
Drukmeter

Deze 'drukmeter' (onder) laat zien voor welke groepen het aanbod aan geschikte woonmilieus beperkt is of juist ruim aanwezig. Het is kansrijker om woonmilieus te creëren voor groepen die 'onder druk' staan dan voor groepen die in de stad al een ruim aanbod aan woonmilieus hebben.

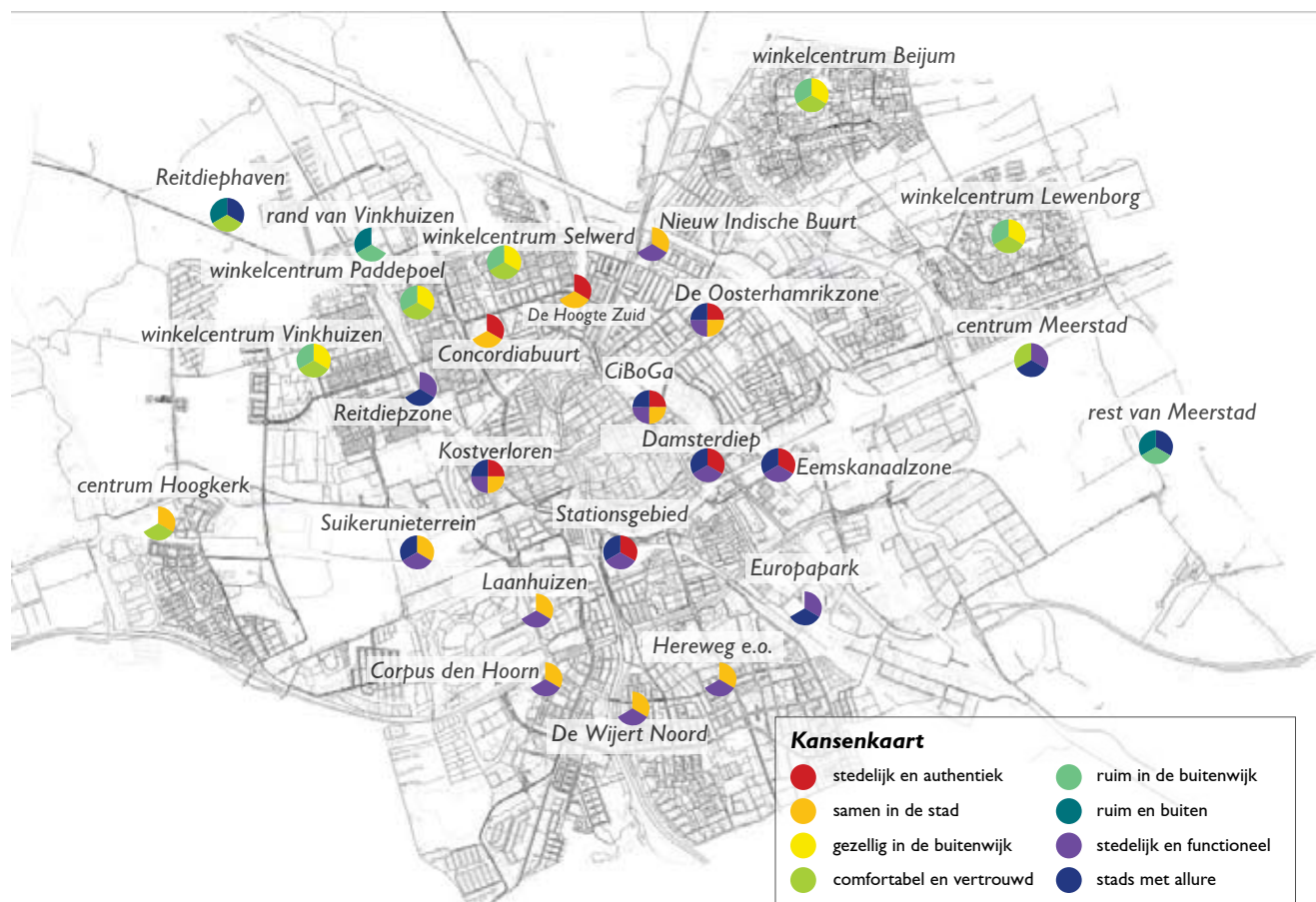
woonbelevingsgroepen	aantal woningen	juiste woonmilieu	juiste woningvoorraad	>>> overall
Stedelijk en authentiek	onderaanbod	veel matches	meer grondgebonden	lichte mismatch
Samen in de stad	voldoende aanbod	grote mismatch	meer grondgebonden	duidelijke mismatch
Gezellig in de buitenwijk	ruim aanbod	veel matches	meer tweekappers	goede match
Comfortabel en vertrouwd	onderaanbod	mismatch	in balans	lichte mismatch
Ruim in de buitenwijk	voldoende aanbod	veel matches	meer vrijstaand	lichte mismatch
Ruim en buiten	onderaanbod	enige mismatch	meer vrijstaand	duidelijke mismatch
Stedelijk en functioneel	ruim aanbod	veel matches	meer vrijstaand	goede match
Stads met allure	onderaanbod	enige mismatch	meer vrijstaand	lichte mismatch



Op deze kaart is te zien hoe de woonbelevingsgroepen over de stad verspreid zijn.



Op deze kaart is te zien waar de woonmilieus in de stad zich bevinden.



Deze kaart laat zien waar kansen liggen voor één of meer woonbelevingsgroepen, door toepassing nieuwbouw, door herstructurering of door het opwaarderen van woningen of de openbare ruimte.

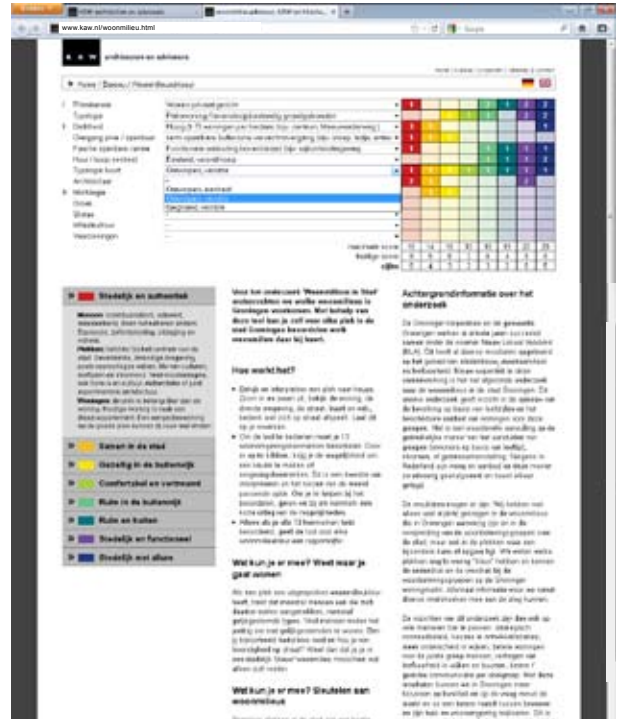
Woonmilieu-analysetool

Voor dit onderzoek hebben we heel Groningen ingedeeld in woonmilieus. Maar hoe bepalen we nu in welk woonmilieu een plek valt? We weten uit een enquête wat de acht woonbelevingsgroepen in Groningen aantrekkelijke kenmerken vinden bij het kiezen van een woning en omgeving en hoe zwaar dat meeweegt. De belangrijkste criteria van elke groep hebben we samengevat tot een 'ideaal profiel'. Van elke plek kunnen we nu toetsen in hoeverre die aan de criteria / het ideale profiel van elk van de acht groepen voldoet. Zelden voldoet een plek aan alle criteria, meestal heeft een plek voor meerdere woonbelevingsgroepen wel iets te bieden. Onderstaand voorbeeld laat dat zien.

Bepaal zelf het woonmilieu van elke plek in Groningen

Met de webtool kun je zelf voor elke plek in de stad Groningen beoordelen bij welke woonbelevingsgroepen die plek het beste past. Let op: elke beoordeling blijft voor interpretatie vatbaar en vereist kennis van de plek. Behalve een bezoek aan de plek is ook Google Streetview een handig middel.

De tool is te gebruiken op: www.kaw.nl/woonmilieu.html



Voorbeeld criteriatabel

Stads met Allure

Veenweg, Hoornse Park

		Stedelijke en authentiek	Samen in de stad	Gezellig in de buitenwijk	Comfortabel en vertrouwd	Ruim in de buitenwijk	Ruim en buiten	Stedelijk en functioneel	Stads met allure	
I	Privédomein:	wonen privaat gericht	1	0	0	0	2	1	2	2
	Typologie:	vrijstaand uniek	0	0	0	0	2	2	2	2
II	Dichtheid:	zeer laag (<25 woningen per hectare)	0	0	0	0	1	3	0	1
	Overgang privé - openbaar:	bufferzone / formeel: voortuinen dienen als afscheiding	0	0	0	0	2	1	1	2
	Functie openbare ruimte:	functionele ontsluiting lokaal	0	1	0	0	1	1	1	0
	Huur/koopbaarheid:	eenheid, vooral koop	0	0	0	0	1	1	1	2
	Typologie buurt:	gegroeid, variatie	1	1	0	0	0	1	0	1
	Architectuur:	echt jaren '10 - '40 (bijv. schilwijken)	2	1	0	0	0	0	2	0
III	Morfologie:	organisch gegroeid, vrijstaand	2	1	0	0	0	1	0	2
	Groen:	stadsgroen / bovenlokaal - stadspark nabij	1	0	0	0	0	0	0	1
	Status:	hoge status (m ² -prijs is ruim bovengemiddeld)	0	0	0	0	0	0	3	3
	Infra	automindend / nationale aansluiting (A7/A28 zone), parkeren voor de deur	0	0	0	0	2	2	1	3
	Voorzieningen:	aan rand woonmilieu / niet in woonmilieu	0	0	0	0	2	1	0	0
	Maximale score		18	14	18	10	18	19	20	20
	Optelsom van scores		7	4	0	0	13	14	13	19
	Relatieve score, rapportcijfer		4	3	0	0	7	7	7	10



De Veenweg voldoet bijna helemaal aan het ideale profiel van de groep Stads met Allure. Maar ook voor de groepen Stedelijk en Functioneel, Ruim en Buiten en Ruim in de Buitenwijk heeft de plek voldoende te bieden.

Stedelijk en authentiek ca. 29.000 huishoudens

Mensen: individualistisch, extravert, ruimdenkend, doen het net even anders. Expressie, zelfontplooiing, uitdaging en vrijheid.

Plekken: liefst in / bij het centrum van de stad. Gevarieerde, levendige omgeving, zoals vooroorlogse wijken. Mix van culturen, leeftijden en inkomens. Veel voorzieningen, ook horeca en cultuur. Authentieke of juist experimentele architectuur.

Woningen: de plek is belangrijker dan de woning. Huidige woning is vaak een (huur)appartement. Een eengezinswoning op de goede plek kunnen zij vaak niet vinden.

Wat te doen voor deze groep:

- Er zijn genoeg woningen op de juiste plekken. Wel is er een gebrek aan grondgebonden woningen op plekken nabij het centrum.
- Kansrijke plekken voor de toekomst: CiBoGa, Oosterhamrikkade, Damsterdiep en Eemskanaalzone, Stationsgebied Zuid, Kostverloren, De Hoogte.



Samen in de stad ca. 12.100 huishoudens

Mensen: sociale mensen, extravert en groepsgericht. Gericht op contact met mensen uit alle groepen. Een variatie aan mensen is voor hen een aanvulling op de buurt.

Plekken: een echte stedelijke woonwijk met een levendig, maar ook groen en ruim karakter. Veelzijdig voorzieningenaanbod, wonen, werken, recreëren en ontmoeting. Voorkeur voor pleintjes en korte straatjes. Verschillen tussen bewoners mogen groot zijn.

Woningen: meestal gezinswoningen, met ruimte voor kinderen en veel bezoek, huur en koop, meestal niet in de dure prijsklassen.

Wat te doen voor deze groep:

- Grondgebonden woningen te bouwen op locaties waar ze nu al wonen; plekken die wat minder centraal liggen maar nog wel goed verknoopt met de stad.
- In buurten met stempels en portiekflats liggen kansen bij herstructurering. (Corpus Noord, Indische Buurt, Rivierenbuurt, Laanhuizen);



Gezellig in de buitenwijk ca. 14.300 huishoudens

Mensen: verbonden met de groep (familie, vrienden, buurtbewoners) en vaak gericht op het gezinsleven. Vriendschap, spontaniteit en gezelligheid zijn belangrijk.

Plekken: een gezellige woonomgeving met veel sociaal contact, een ruime woonwijk met veel groen. Een buurt die netjes is maar zich ook leent voor ontmoeting en samen activiteiten ontplooiën. Hoeft niet vlak bij het centrum te zijn. Behoeft een beetje gelijkgestemde bewoners.

Woningen: het liefst een eengezinswoning, ook als men geen kinderen heeft.

Wat te doen voor deze groep:

- Er zijn ruim voldoende plekken, die daardoor ook vaak worden bewoond door mensen uit andere groepen die weinig binding hebben met de buurt.
- Het versterken van het karakter bevordert dat gelijkgestemde mensen in de wijk wonen. In Meerstad liggen kansen voor gezellig wonen in het hogere segment.



Comfortabel en vertrouwd ca. 15.400 huishoudens

Mensen: traditionele, collectief ingestelde mensen, groepsgericht (familie, buurt). Eerlijkheid, rust, gezelligheid en solidariteit zijn belangrijk. Deze groep bestaat uit opvallend veel ouderen.

Plekken: de buurt waar men nu woont is meestal favoriet, vanwege de vertrouwdheid en de contacten, rustig en groen. Behoeft een winkelcentrum waar je zo heen kunt lopen. Het liefst een beetje gelijkgestemde buurtgenoten, mensen die oog voor elkaar hebben.

Woningen: dezelfde woning als zij nu hebben, vooral in dezelfde omgeving, maar dan beter passend bij hun leeftijd.

Wat te doen voor deze groep:

- Deze groep lijkt slecht bediend, maar de honkvastheid maakt dat er maar weinig problemen ervaren worden. Ouderen van straks zullen naar verwachting meer verspreid over andere woonbelevingsgroepen voorkomen.
- Rondom winkelcentra in buitenwijken liggen blijvend kansen voor deze groep.



Ruim in de buitenwijk ca. 6.600 huishoudens

Mensen: gericht op de groep, maar introvert en een beetje teruggetrokken, met een duidelijk beeld van hoe het hoort. Belangrijke waarden zijn rust, veiligheid en zekerheid.

Plekken: een beetje afgescheiden, rustige, ruime en groene woonwijk, eventueel op grote afstand van het centrum. De buurt is een privé-domein en de bewoners verschillen niet teveel van elkaar.

Woningen: een 'gewone' rijwoning of een tweekapper met tuin met een traditionele uitstraling.



Wat te doen voor deze groep:

- Deze groep heeft ruim voldoende keuzemogelijkheden in de stad.
- Uit de enquête blijkt wel behoefte aan meer vrijstaand wonen (kavels).



Ruim en buiten ca. 9.900 huishoudens

Mensen: introverte mensen, gesteld op privacy en rust. Andere belangrijke behoeften zijn geborgenheid, zekerheid en controle.

Plekken: een ruime, landelijke woonomgeving, in of buiten de stad. Veel groen voor privacy en het gevoel van ruimte en buitenleven. Je moet een beetje je eigen gang kunnen gaan.

Woningen: Woningen met een traditionele of klassieke uitstraling, die wel herkenbaar zijn maar niet te opvallend. Voorkeur voor een vrijstaand huis, het liefst met een garage.



Wat te doen voor deze groep:

- Voor deze groep zijn er in de stad onvoldoende mogelijkheden. Een deel van deze groep woont aan randen van 'voordelige' wijken zoals Beijum; een reëel compromis.
- Meerstad biedt kansen om op de wens van deze groep in te spelen, zowel in het dure segment als goedkoper.



Stedelijk en functioneel ca. 12.100 huishoudens

Mensen: individualistisch en kritisch, maar niet uitgesproken introvert of extravert. Vrijheid, rust, privacy en onafhankelijkheid zijn belangrijk.

Plekken: een stedelijke omgeving, maar niet in de drukte. Je kunt er anoniem leven, contact met de burens is niet zo belangrijk. Voorzieningen zijn dichtbij en je moet gemakkelijk naar de winkel kunnen of even de stad in. De autobereikbaarheid en de OV-verbindingen zijn goed.

Woningen: vooral functionele wensen voor de woning. Het mag er best een beetje bijzonder uitzien, maar in ieder geval verzorgd en functioneel.

Wat te doen voor deze groep:

- Er is een ruim aanbod aan woningen voor deze groep.
- Er liggen wel kansen om hoogwaardige appartementen en vrijstaand wonen te ontwikkelen in de stad.



Stads met allure ca. 11.000 huishoudens

Mensen: individualistische en een beetje gesloten types. Gericht op controle, status en prestatie, het beste in het leven, alles goed geregeld in zo weinig mogelijk tijd.

Plekken: een uitgesproken stedelijke woonwens, in een bijzondere buurt met status en privacy. Dit kan in de binnenstad zijn, maar ook aan de rand van de stad. Goede autobereikbaarheid, voorzieningen binnen handbereik.

Woningen: zowel compacte als grotere woningen gewenst, zoals chique, bijzondere appartementen en vrijstaande (stads)villa's. Mensen kiezen snel voor een grotere, luxere woning of voor een betere plek als zij de middelen hebben.

Wat te doen voor deze groep:

- Deze groep woont in oude stadswijken en ruime buitenwijken waar uitgesproken wonen lastig is.
- Kansrijk zijn kleinschalige locaties nabij het centrum (Van Starckenborgh en Rabenhaupt) en aan de stadsrand (Meerstad). Voor jonge huishoudens zijn kleine, hoogwaardige appartementen interessant.

