

Bijlagen

Bijlage I Woonwensen van starters in Groningen

Bijlage II Aangepaste WOZ-waarden

Bijlage I Woonwensen van starters in Groningen

Werkwijze

Het totaal aantal starters is verdeeld naar herkomst. Alle starters van elke herkomstcategorie zijn weer verdeeld in verschillende typen starters. Deze evenredige verdeling is gemaakt aan de hand van de cijfers uit het onderzoek *Starters aan zet*.

Woningbehoefte urgente starters in de gemeente Groningen per jaar t/m 2010

Totaal aantal urgente starters onderverdeeld in typen starters

Herkomst	Aantal	Type	%	Aantal	
Van ouderlijk huis naar zelfstandige woning	500	1. Jeugdige mobiel	20%	100	
		2. Jonge traditioneel	35%	175	
		3. Laatbloeiër	10%	50	
		4. Klimmer	35%	175	
				100%	500
Van onzelfstandige woning naar zelfstandige woning	3000	4. Klimmer	72%	2160	
		5. Vliegende starter	28%	840	
				100%	3000
Totaal		3500		3500	

Woonwensen ten aanzien van het type woning en het prijssegment per type starter

Typen starters	Prijssegmenten koop / huur				Koop eengezins	Koop meergezins	Huur eengezins	Huur meergezins	Geen voorkeur egz	Geen voorkeur mgz	Totaal	Voorkeuren
1. Jeugdige mobiel 100 huishoudens	Koop	%	Huur	%								
	< 150.000	76%	< 350 / mnd	39%	9	17	7	12	5	8	58	huur 49% Cs 12%
	150-200.000	19%	350-500 / mnd	35%	2	4	6	11	1	2	27	koop 34% Svo 51%
	200-250.000	5%	500-620 / mnd	15%	1	1	3	5	0	1	10	g vk 17% Sno 27%
	> 250.000	0%	> 620 / mnd	11%	0	0	2	4	0	0	5	egz 35% Gs 10%
Totaal					12	22	17	32	6	11	100	
2. Jonge traditioneel 175 huishoudens	Koop	%	Huur	%								
	< 150.000	41%	< 350 / mnd	9%	34	14	3	1	5	2	59	huur 23% Cs 4%
	150-200.000	37%	350-500 / mnd	57%	30	13	16	7	5	2	73	koop 67% Svo 35%
	200-250.000	17%	500-620 / mnd	30%	14	6	8	4	2	1	35	g vk 10% Sno 40%
	> 250.000	5%	> 620 / mnd	4%	4	2	1	0	1	0	8	egz 70% Gs 21%
Totaal					82	35	28	12	12	5	175	
3. Laatbloeiër 50 huishoudens	Koop	%	Huur	%								
	< 150.000	44%	< 350 / mnd	0%	6	12	0	0	1	1	20	huur 9% Cs 9%
	150-200.000	44%	350-500 / mnd	75%	6	12	1	2	1	1	23	koop 82% Svo 64%
	200-250.000	12%	500-620 / mnd	25%	2	3	0	1	0	0	7	g vk 9% Sno 9%
	> 250.000	0%	> 620 / mnd	0%	0	0	0	0	0	0	0	egz 35% Gs 18%
Totaal					14	27	2	3	2	3	50	
4. Klimmer 2338 huishoudens	Koop	%	Huur	%								
	< 150.000	37%	< 350 / mnd	33%	122	284	111	259	13	30	819	huur 48% Cs 19%
	150-200.000	50%	350-500 / mnd	51%	165	384	171	400	18	41	1179	koop 82% Svo 54%
	200-250.000	5%	500-620 / mnd	16%	16	38	54	126	2	4	240	g vk 5% Sno 25%
	> 250.000	8%	> 620 / mnd	0%	26	61	0	0	3	7	97	egz 30% Gs 2%
Totaal					329	768	336	785	35	82	2335	
5. Vliegende starter 840 huishoudens	Koop	%	Huur	%								
	< 150.000	12%	< 350 / mnd	17%	56	24	17	7	2	1	108	huur 17% Cs 23%
	150-200.000	24%	350-500 / mnd	33%	113	48	33	14	4	2	214	koop 80% Svo 53%
	200-250.000	36%	500-620 / mnd	17%	169	73	17	7	6	3	275	g vk 3% Sno 10%
	> 250.000	28%	> 620 / mnd	33%	132	56	33	14	5	2	242	egz 70% Gs 14%
Totaal					470	202	100	43	18	8	840	
Totaal per categorie					908	1054	483	874	72	109	3500	
					26%	30%	14%	25%	2%	3%	100%	

Woonwensen urgente starters in de gemeente Groningen ten aanzien van woningtype, prijssegment en woonmilieu

Prijssegment koop / huur	Koop eengezins		Koop meergezins		Huur eengezins		Huur meergezins		Geen voorkeur egz		Geen voorkeur mgz		Totaal per prijssegment			
Goedkoop < 150.000	227	25%	351	33%	137	28%	280	32%	25	35%	43	40%	1065 30%			
Betaalbaar 150-200.000	316	35%	461	44%	228	47%	434	50%	28	39%	48	44%	1518 43%			
Duur 200-250.000	202	22%	121	12%	82	17%	142	16%	11	15%	9	8%	568 16%			
Duur > 250.000	162	18%	120	11%	36	7%	18	2%	8	12%	9	8%	354 10%			
				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%			
Totaal				908	26%	1054	30%	483	14%	874	25%	72	2%	109	3%	3500

Woonmilieu	Koop eengezins		Koop meergezins		Huur eengezins		Huur meergezins		Geen voorkeur egz		Geen voorkeur mgz		Totaal per woonmilieu			
Centrum stedelijk	177	19%	199	19%	90	19%	163	19%	12	17%	19	17%	660 19%			
Stedelijk vooroorlogs	471	52%	562	53%	254	53%	469	54%	37	51%	57	53%	1850 53%			
Stedelijk naoorlogs	167	18%	235	22%	110	23%	214	24%	17	24%	27	25%	769 22%			
Groen stedelijk	93	10%	58	6%	29	6%	28	3%	7	9%	5	5%	220 6%			
				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%			
Totaal				908	26%	1054	30%	483	14%	874	25%	72	2%	108	3%	3500

Bron: Boogaard & Ligtoet, 2007; eigen bewerking

Bijlage II Aangepaste WOZ-waarden

Werkwijze

De koopwoningvoorraad in de gemeente Groningen is als eerste opgedeeld aan de hand van de WOZ-waarden van 2007. Vervolgens zijn uit deze WOZ-waarden de marktwaarden afgeleid. Over het algemeen komt de WOZ-waarde tegenwoordig dicht in de buurt van de marktwaarde aangezien de WOZ-waarde mede gebaseerd is op transactieprizen. Toch valt de WOZ-waarde iets lager uit dan de marktwaarde, uitzonderingen daargelaten. De WOZ-waarde vertegenwoordigt ongeveer 95% van de marktwaarde (Cazemier, 2008). Nadat de WOZ-waarde vertaald is naar de marktwaarde is een verdeling gemaakt in verschillende prijssegmenten: goedkoop tot € 150.000, betaalbaar tot € 200.000 en duur vanaf € 200.000. Rekening houdend met de bijkomende kosten van ongeveer 10% ziet de verdeling in prijssegmenten er als volgt uit: goedkoop tot € 137.000, betaalbaar tot € 179.000 en duur vanaf € 179.000.

Aangepaste WOZ-waarden koopwoningen gemeente Groningen, peildatum 1 januari 2007

	€	t/m 50 m2	51 t/m 75 m2	76 t/m 100 m2	101 t/m 150 m2	151 m2 en meer	Totaal	
Eengezinswoningen	0-105.000	50	14	7	6	7	84	
	105-116.000	39	102	153	16	2	312	
	116-126.000	51	187	571	65	3	877	Goedkope segment
	126-137.000	64	237	700	876	2	1879	3152 14%
	137-147.000	37	300	698	876	3	1914	
	147-158.000	16	209	708	1131	4	2068	
	158-168.000	2	96	617	841	5	1561	Betaalbare segment
	168-179.000	4	51	576	571	4	1206	6749 30%
	179-189.000	4	36	482	748	37	1307	
	189-200.000	2	21	313	679	25	1040	
	200-210.000	1	11	165	534	42	753	Dure segment
	210-525.000	12	74	720	4962	3521	9289	12389 56%
	onbekend	0	1	1	0	2	4	
		282	1339	5711	11305	3657	22294	
Meergezinswoningen	0-105.000	264	366	88	13	4	735	
	105-116.000	200	626	444	54	0	1324	
	116-126.000	101	964	733	162	4	1964	Goedkope segment
	126-137.000	33	846	996	86	1	1962	5985 49%
	137-147.000	23	419	680	106	4	1232	
	147-158.000	7	211	564	197	8	987	
	158-168.000	5	79	320	206	8	618	Betaalbare segment
	168-179.000	5	79	220	173	8	485	3322 27%
	179-189.000	4	17	151	230	10	412	
	189-200.000	5	17	180	209	15	426	
	200-210.000	6	10	113	172	8	309	Dure segment
	210-525.000	19	84	286	876	361	1626	2773 23%
	onbekend	3	3	1	3	3	13	
		675	3721	4776	2487	434	12093	

Bron: Froentjes, 2008; eigen bewerking