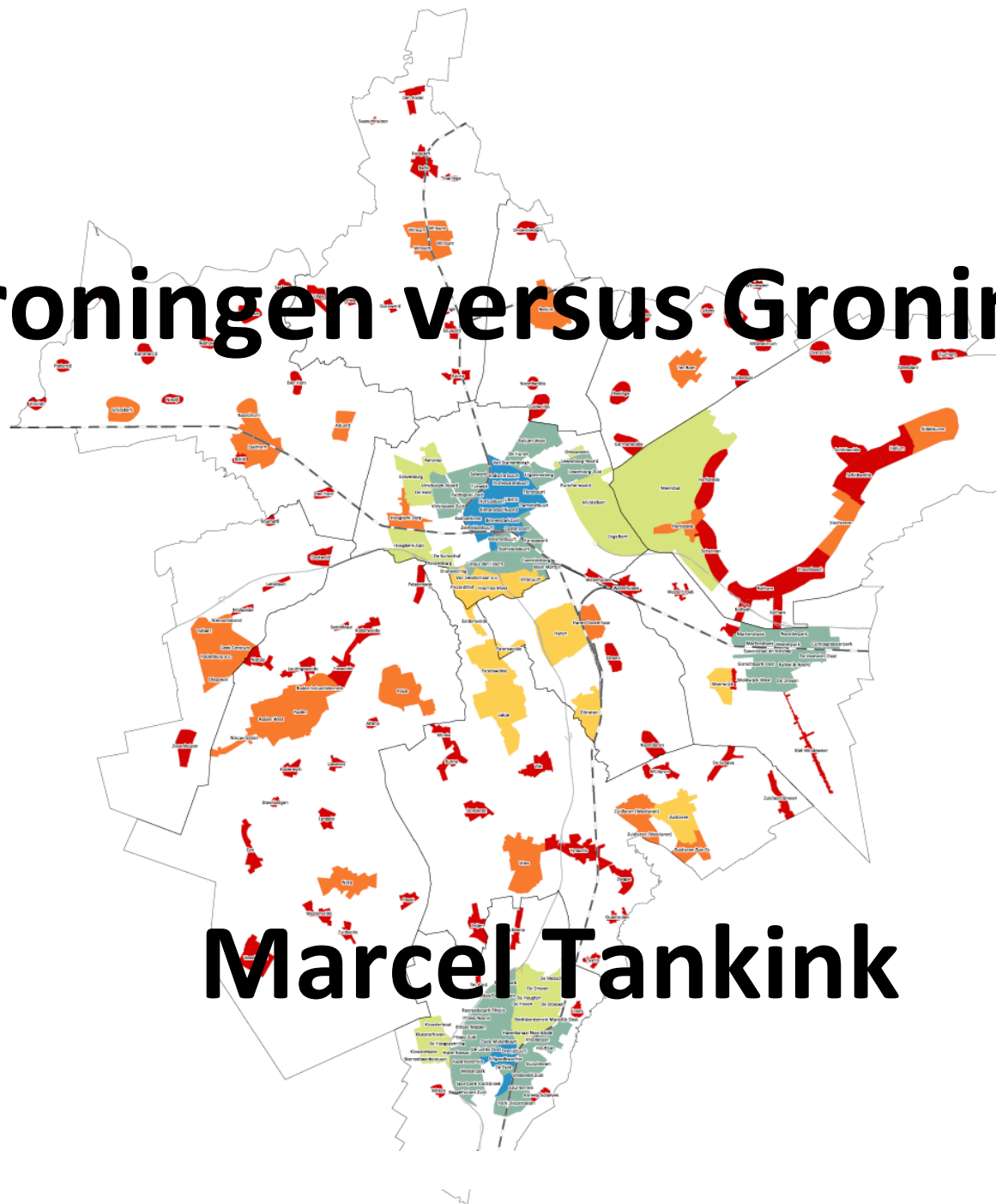


Groningen versus Groningen



Marcel Tankink



30°C

Was voorschrift noord-nederland

Naar het strand



Strand



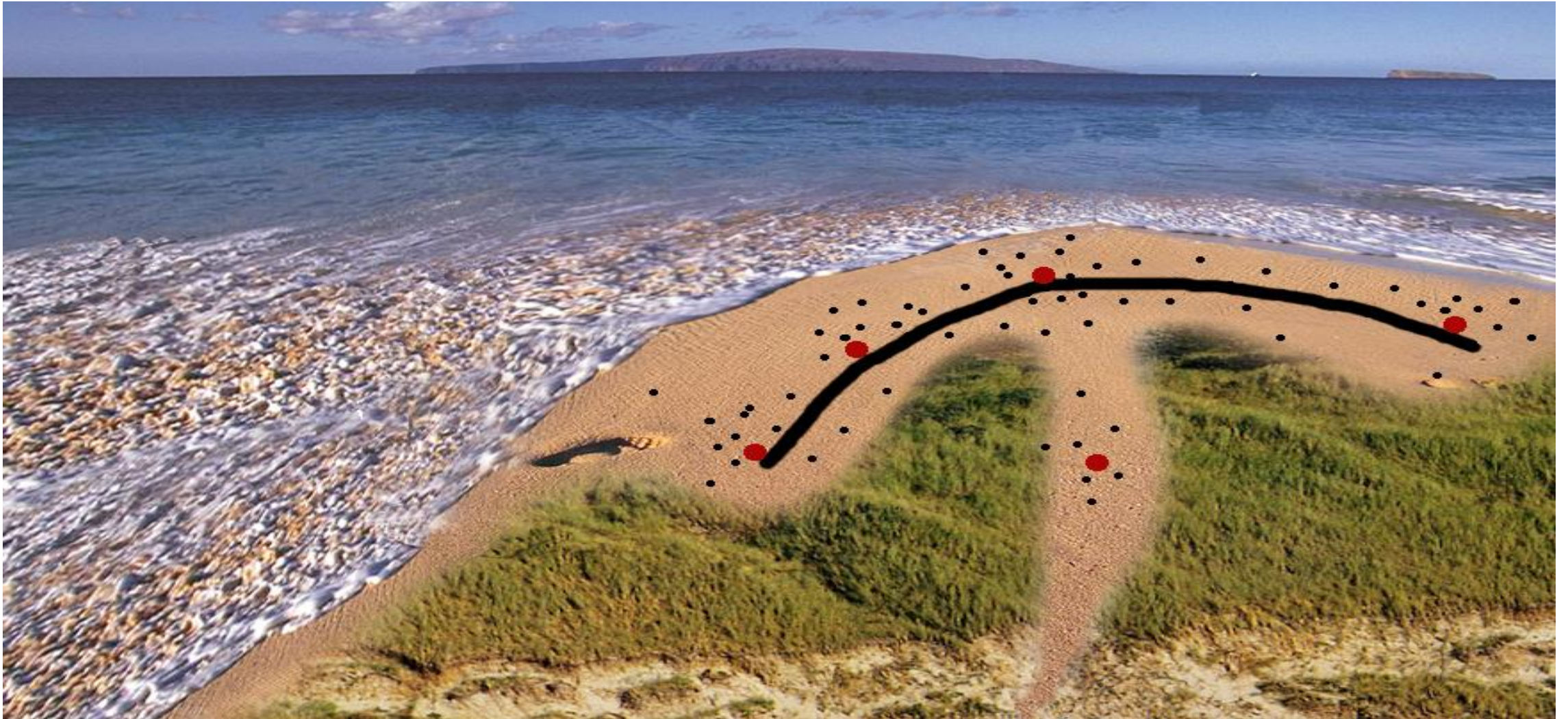
Doorgang



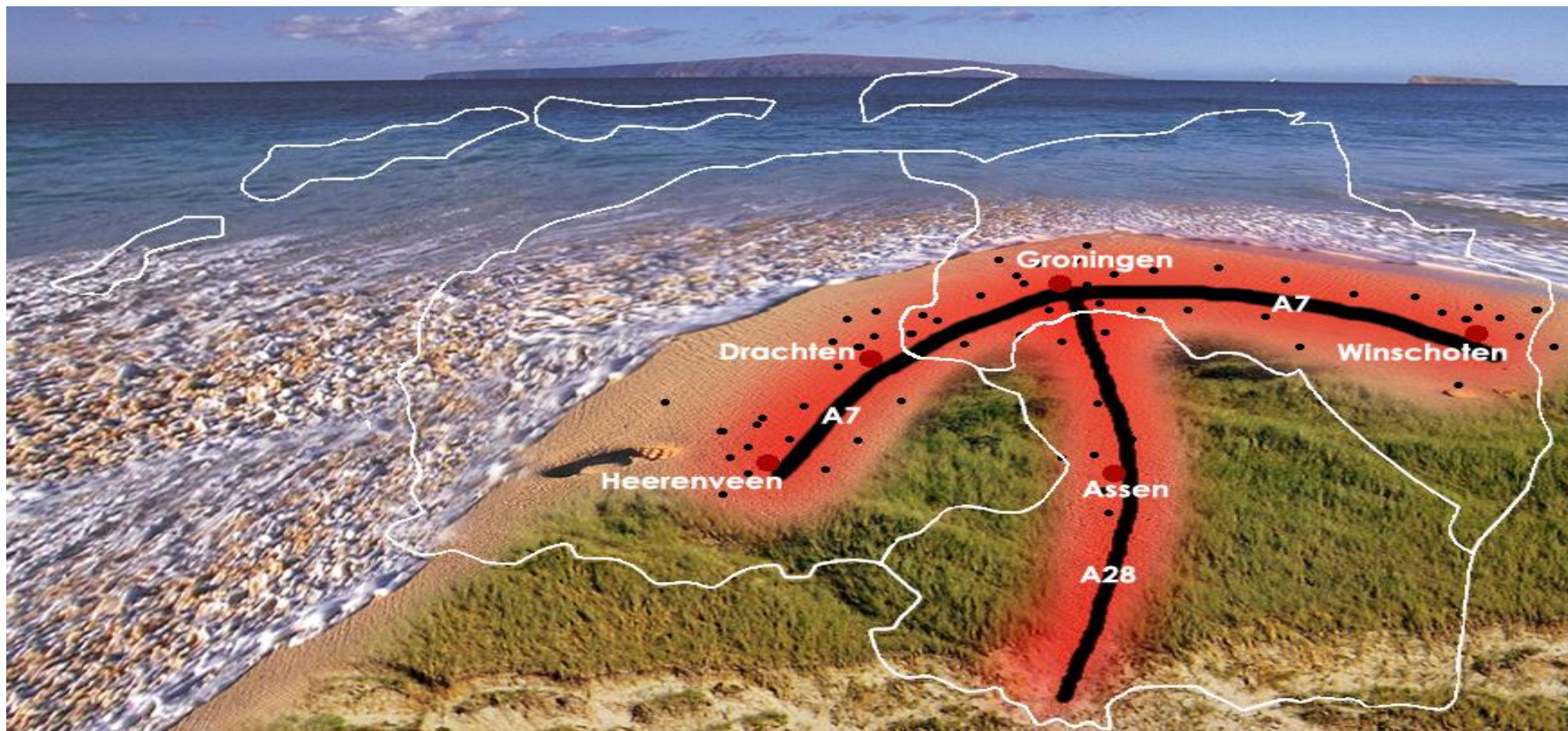
Paviljoens



Boulevard



Boulevard van het Noorden



Grond = economie = bestuur

groningen

friesland

drenthe

oude klei

jonge klei

zand en veen

graan

koeien

schapen

houdbaar

bederfelijk

vies

afstand

dichtbij

alle kanten op

macht

autonomie

kuddegeest

1 stad

11 stadjes

611 brinken

kopderveur

11 en 30e

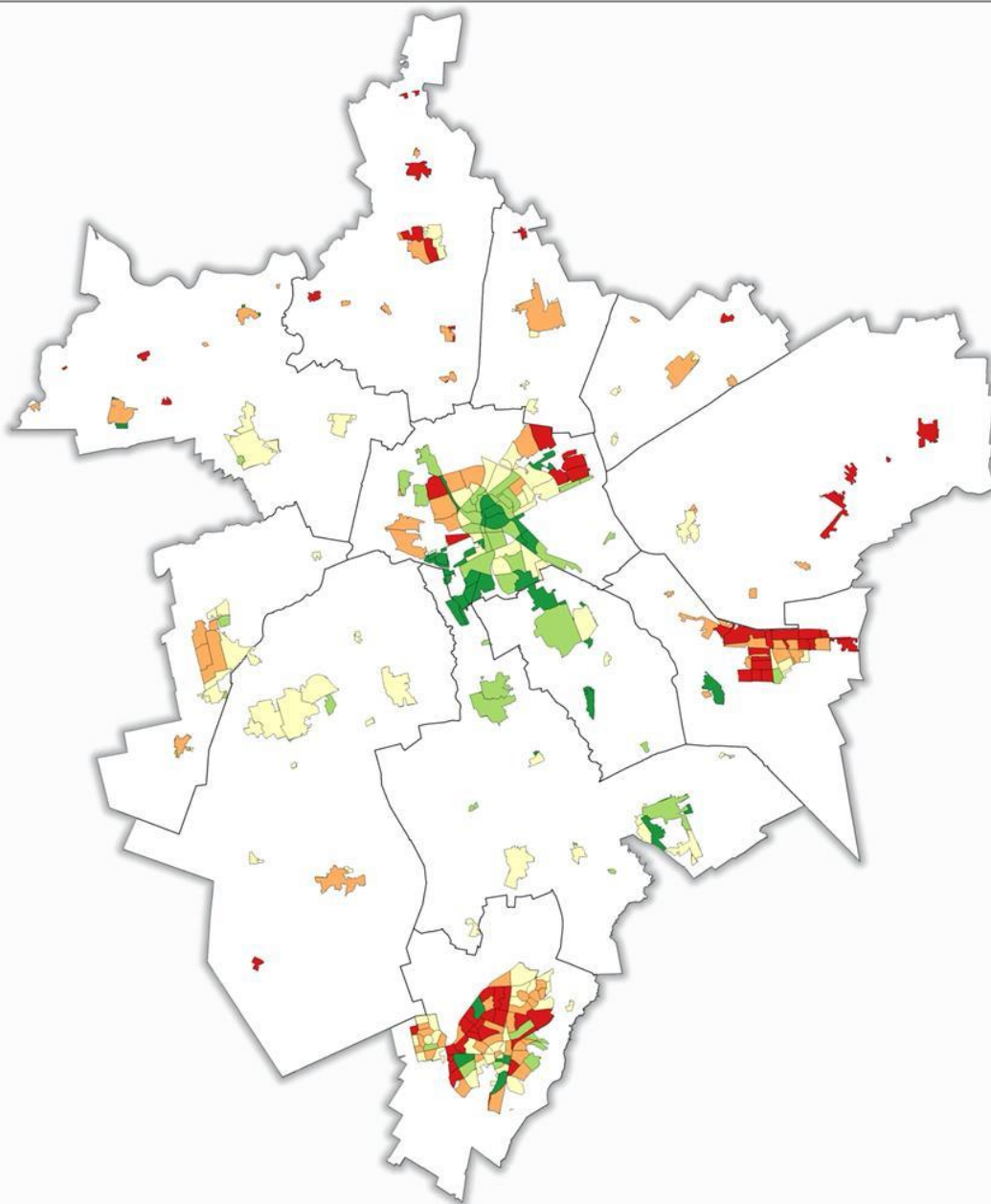
samen blaten

decreet

compromis

geen beleid

Gemiddelde vierkantemeterprijs per buurt



Legenda

Gemiddelde vierkantemeterprijs (in €)

- minder dan €1.250
- tussen €1.250 en €1.400
- tussen €1.400 en €1.650
- tussen €1.650 en €1.900
- meer dan €1.900

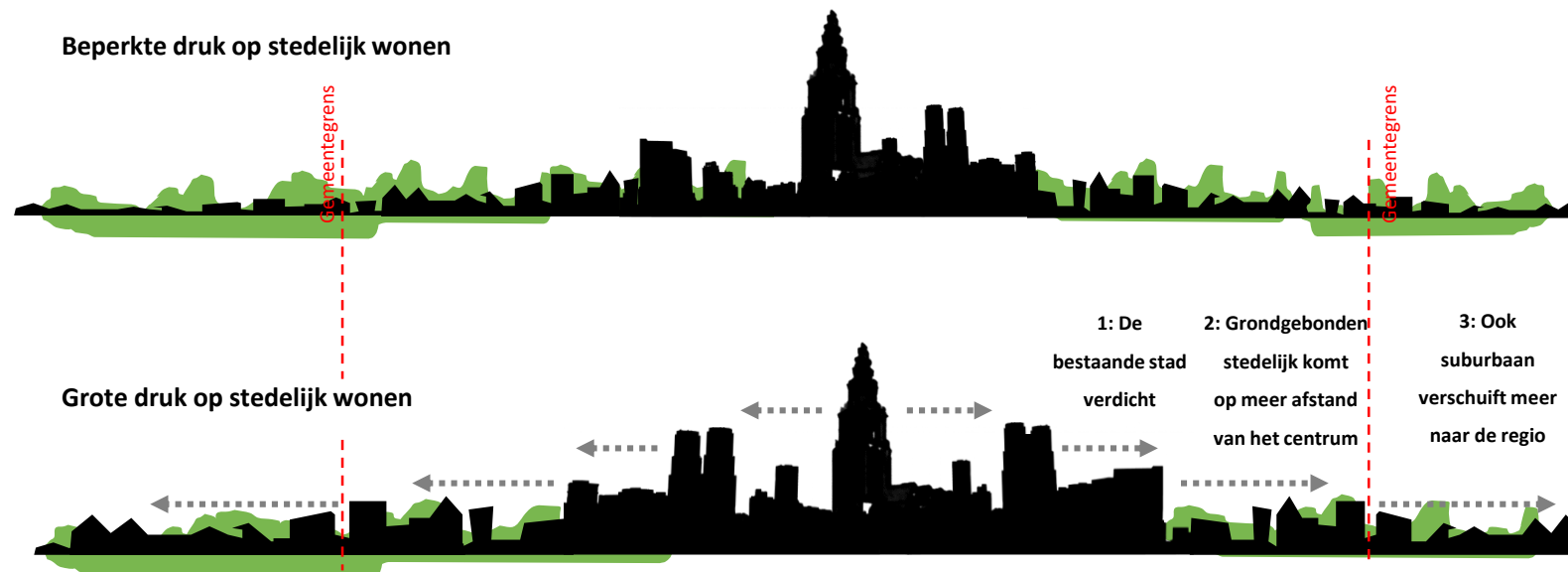
Bron: woningvoorraadbestand gemeenten, BAG

Vraag en aanbod op de regionale woningmarkt

Regio	Woningbehoeftescenario's		Netto plancapaciteit
	Gemiddeld	Maximum	totaal (hard en zacht, bouw minus sloop)
Regio totaal	24785	29000	
Stad Groningen	20145	21840	
- (centrum-)stedelijk	17200	18655	8.630, uitloop naar 12.000
- moderne stadswijk	1855	2020	5.900 (o.a. Meerstad, Reitdiep, De Held)
- excellent	1090	1165	120
Assen	2730	3430	3.930
- (centrum-)stedelijk	2595	3105	1.880
- moderne stadswijk	135	325	2.050 (o.a. Kloosterveen)
Noord	65	390	750 (m.n. volledige kernen)
Oost	-65	530	1.200 (m.n. stedelijk)
Zuidwest	1910	2810	4.085
- volledige kern	1160	1760	2.615
- excellent	740	1005	1.245 (Haren-Noord, Eelde-Paterswolde, Ter Borch)
- woondorpen	10	45	225

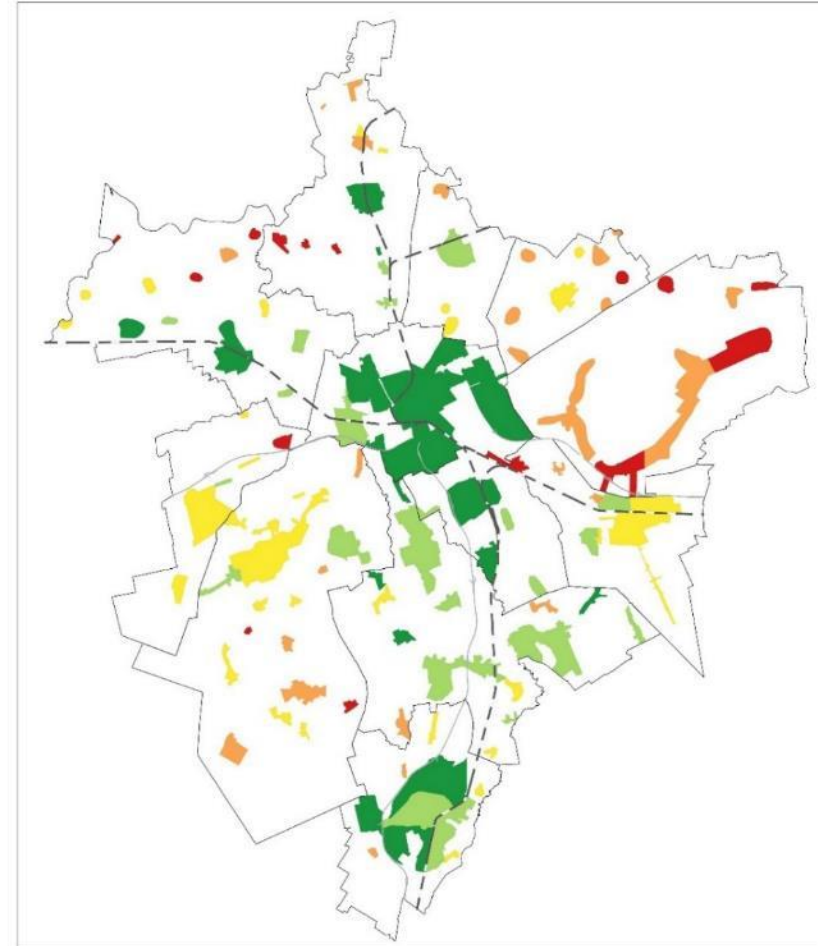
Overdruk stedelijk wonen, substitutie-effecten

Substitutie	extra vraag	consequentie
1. In de stad	verdichting	concessie in ruimte
2. Aan de stad	uitleglocaties	concessie in stedelijkheid
3. Om de stad	locaties dorpen	concessie in stedelijkheid, mobiliteit



Driedeling in de regio

1. overspannen markt, incurante woningen niet kwetsbaar, geen leegstandsdreiging
2. minder gespannen markt, bestaande oudere woningvoorraad kwetsbaar
3. ontspannen markt, huishoudensrimp, bovendien bevingen, dreigende leegstand



1. Stedelijk wonen moet wel leuk blijven
2. Steden groeien van binnen uit – bewoners willen blijven
3. Krimp wordt veroorzaakt door uitblijvende vestiging
4. Grondwaarde = bereikbaarheid x kwaliteit