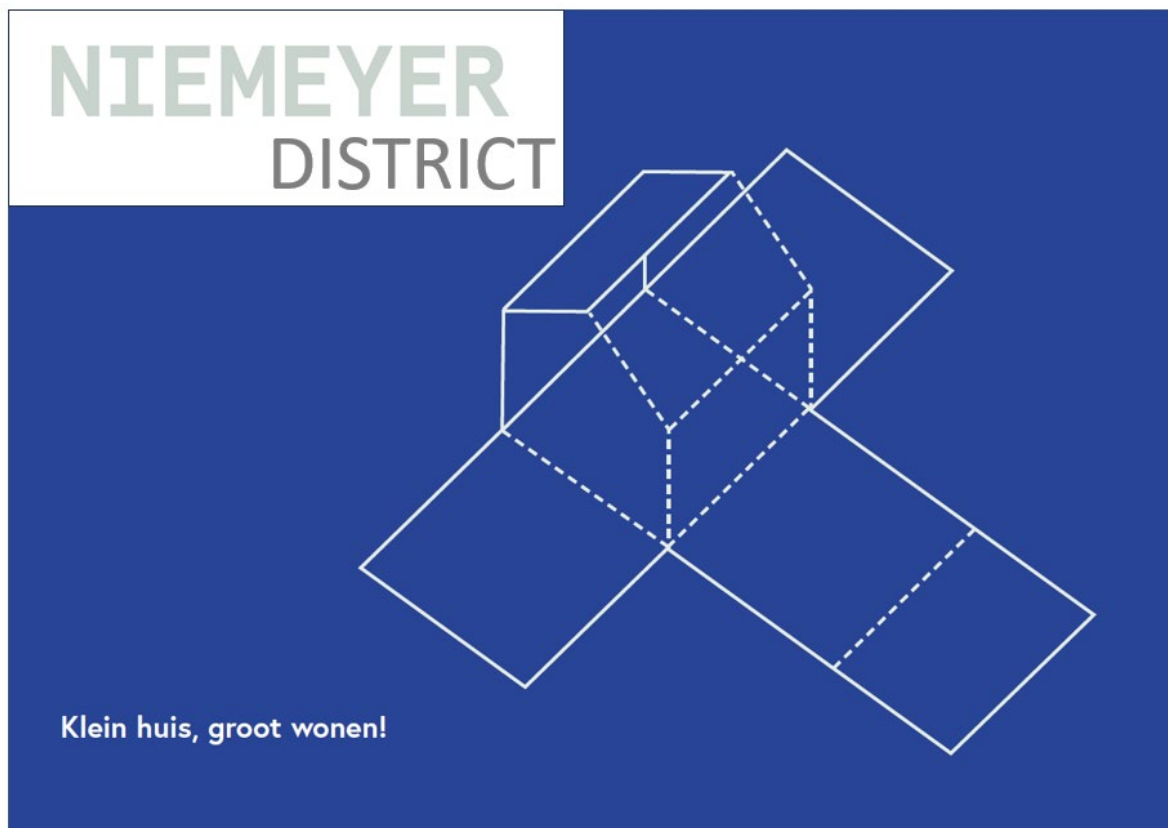


Woonvisie Theodorus Niemeyerstraat



Hier, middenin de stad, ontstaan nieuwe verbindingen. Tussen erfgoed en groen. Tussen inwoners en ondernemers, wonen en werken. Tussen deze bijzondere plek en de digitale wereld om ons heen. Hier is alle ruimte voor ontmoetingen en kruisbestuivingen die ons nieuwe energie geven, om samen ideeën voor de toekomst te vinden.

Hier, in het Niemeyer District.

juli 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Aanleiding	3
Doelgroepomschrijving: jongvolwassenen (in Groningen)	4
Passende woonruimte	6
Young Professionals en Niemeyer: een perfecte match	7
Co-living als oplossing voor de woon- en werkbehoeften	7
Een kans voor ondernemers en werknemers	7
Woonconcept – klein huis, groot wonen	8
Referenties: co-working & co-living	8
Woonconcept en belangrijke aspecten	9
Programma	9
Spoorpark als groene schakel	10

Aanleiding

Deze visie gaat in op de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Theodorus Niemeyerstraat. We lichten graag toe op welke woonbehoefte en doelgroepen in Groningen we willen inspelen en welk woonconcept en voorgenomen programma wij geloven dat hier het beste bij past.

De afgelopen twee jaar heeft MWPO als initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente Groningen (en Campus Groningen) gewerkt aan de herontwikkeling van de voormalige tabaksfabriek Niemeyer. De nabijgelegen parkeerplaats aan de Theodorus Niemeyerstraat is onderdeel van de overname van BAT Niemeyer en de toekomstige ontwikkeling.

Het door de gemeente gevestigde Wet Voorkeursrecht op de locatie heeft geleid tot het maken van het zogeheten Vestigingskader waarin toegelicht wordt wat de uitgangspunten van de toekomstige ontwikkeling zijn. In juli 2024 heeft het College van B&W hier positief op besloten waardoor MWPO in augustus 2024 eigenaar kon worden van de fabriek en daarbij ook de grond heeft overgenomen aan de Theodorus Niemeyerstraat.

Met het thema digitale transformatie in de fabriek zetten we in op de nieuwe economie waar we aan onze gezamenlijke toekomst werken. We willen het Groningse ondernemerschap van de familie Niemeyer nieuw leven in blazen en daarmee rechtdoen aan de cultuurhistorische waarde van deze plek in de stad. Dit vertaalt zich in een divers aanbod van bedrijvigheid, cultuur en beleving. De open mentaliteit die we vragen van de bezoekers en gebruikers van het nieuwe stadsterrein kenmerkt zich ook door het weghalen van de hekken én het aanleggen van een spoorpark. Dit spoorpark verbindt de locaties vanaf het station → Theodorus Niemeyerstraat → Niemeyerfabriek → Suikerterrein.

Onderdeel van de ontwikkeling van Niemeyer is een nieuw te bouwen woonensemble, gelegen aan de Theodorus Niemeyerstraat en is gebaseerd op een aantal belangrijke ambities.

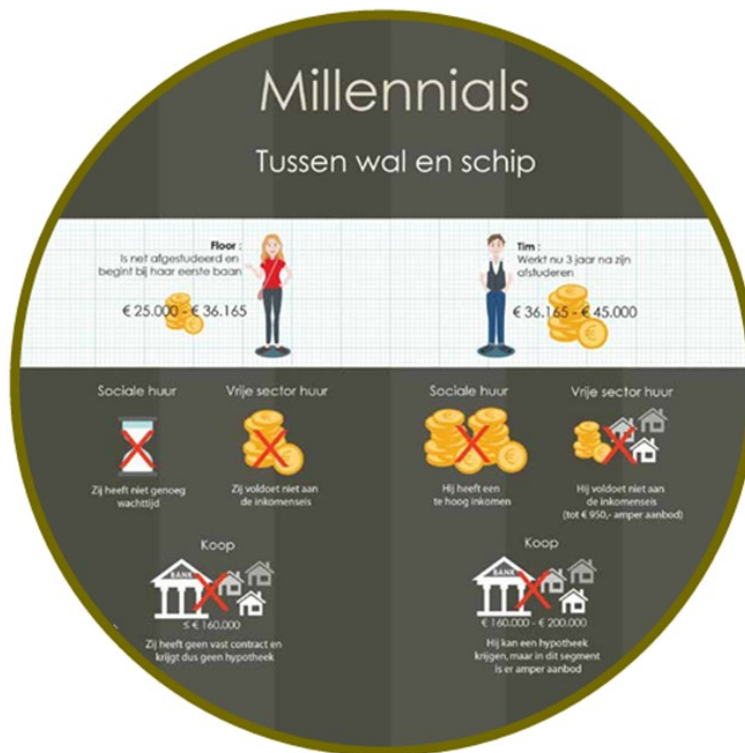
- De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor jongvolwassenen en young professionals in Groningen. Binnen deze groep van HBO-, WO- en MBO-afgestudeerden groeit de behoefte aan betaalbare en kwalitatieve woonruimte.
- We onderzoeken daarnaast graag een verbreding in de doelgroepen, die ook het woonconcept 'klein huis, groot wonen' omarmen. Dit kunnen bijvoorbeeld gezinswoningen zijn op de begane grond, of gelijkvloerse appartementen voor ouderen. Zo ontstaat er een woongebouw dat de buurt weerspiegelt en een mix van bewonersgroepen huisvest.
- Voor het huisvesten van jongvolwassenen en young professionals zetten wij (gedeeltelijk) in op appartementen met een gebruiksoppervlakte onder de 50 m² wat buiten het bestemmingsplan valt. We willen u met deze visie meenemen in ons voorgestelde woonconcept, een onderbouwing van de noodzaak voor kleinere woningen en het voorgenomen programma.

Ter onderbouwing en verdieping van het voorgenomen programma lichten wij in deze woonvisie de keuze voor de doelgroep jongvolwassenen en bijbehorend woonconcept toe.

Doelgroepomschrijving: jongvolwassenen (in Groningen)

Voor de woningbouwontwikkeling aan de Theodorus Niemeyerstraat willen we ons onder andere richten op jongvolwassenen of young professionals, omdat deze doelgroep een grote behoefte heeft aan passende woonruimte in Groningen, maar vaak tegen praktische obstakels aanloopt.

Jongvolwassenen hebben vanwege hun levensfase regelmatig verhuiscansen, maar door de krapte op de woningmarkt en de financiële eisen van sociale huur en middenhuur blijven zij tussen wal en schip vallen. Dit geldt voor HBO en WO-afgestudeerden, maar dit 'gat' is des te groter voor MBO-afgestudeerden. Zie de afbeelding op de hieronder voor een overzicht van deze situatie.



Bron: "Me en We", Millennial living AM

Opgesomd komen wij op de volgende cijfers voor de Groningse woningmarkt in relatie tot de woningbehoefte en -kenmerken van jongvolwassenen:

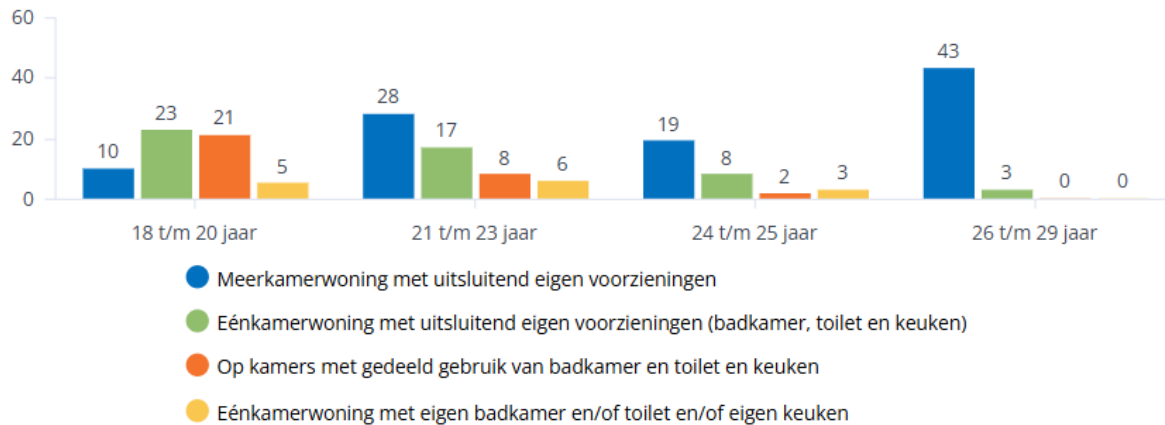
- Jaarlijks studeren 11.500 tot 13.500 studenten af in Groningen. Van hen blijft naar schatting (slechts) 40% in Groningen wonen.
- Het gemiddelde startsalaris van een jongvolwassene in Groningen ligt rond de €2.750* per maand, waarmee zij zich richten op woonruimten met een huur van maximaal €900 per maand.
(* Gemiddelde startsalaris per maand: MBO €1.500-€2.500 / HBO €2.000-€3.500 / WO €2.500-€4.000)
- Momenteel zijn er binnen de gemeente Groningen ca. 8.300 woningen met een oppervlakte tussen de 35 m² en 50 m², waarvan slechts 4.200 een A-label of hoger hebben. We hebben specifiek naar deze bandbreedte aan oppervlakte gekeken omdat onze ervaring is dat dit minimaal nodig is voor een kwalitatief meerkamerappartement.
- De wachttijd voor sociale huur bedraagt gemiddeld 5 jaar, waardoor deze woningen niet beschikbaar zijn voor jongvolwassenen.
- In de middenhuur geldt vaak een inkomenseis waarbij huurders 4x de netto huur bruto moeten verdienen. Hierdoor zijn huurwoningen in deze sector (met huren boven de €900) onbereikbaar voor jongvolwassenen met een startsalaris.
- Co-living projecten in Groningen, zoals Woldring Locatie, Tabakko en The Social Hub, bieden vaak kleinere woningen van 18 tot 50 m², maar liggen met hun huurprijzen bijna altijd boven de sociale huurgrens. Slechts enkele uitzonderingen, zoals House of Groningen, bieden betaalbare alternatieven op die grens.

Woonconcept	Aantal units	Aantal kamers	Oppervlakte	Huurprijs vanaf	Service	Soort verhuur	Voorzieningen
The Social Hub	365	1	18 tot 24m ²	€ 1.421,30	Inclusief	Gemeubileerd	Ruim voldoende
Woldring locatie	435	1 of meer	30 tot 50m ²	€ 937,84	€ 95,00	Gestoffeerd	Voldoende
Tabakko	56	2	50 tot 70m ²	€ 1.051,00	Inclusief	Gestoffeerd	Niet aanwezig
House of Groningen	159	2 of meer	50 tot 75m ²	€ 879,66	€ 50,00	Gestoffeerd	Voldoende

Overzicht huidig aanbod woonconcepten jongvolwassenen Groningen

Passende woonruimte

Jongvolwassenen wonen het liefst in een één- of meerkamerwoning met uitsluitend eigen voorzieningen (badkamer, toilet en keuken). Hierbij is de voorkeur voor een meerkamerwoning groter naarmate men ouder wordt.



Bron: Publicaties Gemeente Groningen, Jongerenhuisvesting gemeente Groningen 2023

De huurprijs blijft het belangrijkste kenmerk voor de woonruimte. Daarnaast vindt de doelgroep eigen voorzieningen belangrijk. Opvallend is dat de isolatie en energiezuinigheid van de woonruimte relatief hoog op het wensenlijstje staat, wat mogelijk te maken heeft met de (bewustwording van) de stijgende energieprijzen.

Binnen ons woonconcept willen we betaalbare (en energiezuinige) appartementen ontwikkelen die aansluiten bij de wensen van jongvolwassenen; zelfstandige meerkamerwoningen met als bonus gedeelde voorzieningen, een divers woonoppervlakte en een voor deze doelgroep betaalbare huurprijs. Hiermee spelen we in op de grote vraag naar kwalitatieve, toegankelijke woningen in Groningen voor jongvolwassenen die willen blijven na hun studie of carrière willen starten.

Young Professionals en Niemeyer: een perfecte match

Het ontwikkelen van woningen voor jongvolwassenen, zoals starters en net afgestudeerden, past naadloos bij de visie voor de Niemeyerlocatie. De ligging vlakbij het centrum en het station maakt dit een uitstekende plek voor deze doelgroep, die steeds vaker de voorkeur geeft aan een duurzaam leven zonder auto. Bovendien sluit de doelgroep volledig aan bij de herontwikkeling van de Niemeyerfabriek, waar de focus ligt op digitale transformatie, innovatie en het aantrekken van jong talent binnen ecosystemen en broedplaatsen.

De digitale sector heeft, net als veel andere sectoren, te maken met een structurele krapte op de arbeidsmarkt. Het aantrekken en behouden van talent vraagt om meer dan goede primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden. Goede woonruimte speelt een cruciale rol in het vergroten van het welzijn, de productiviteit en de loyaliteit van werknemers. Werknemers die zich gesteund voelen in hun woonbehoeften ervaren een sterkere binding met hun werkgever, wat resulteert in minder verloop en meer tevredenheid.

Co-living als oplossing voor de woon- en werkbehoeften

Om deze uitdagingen aan te pakken, wordt aan de Theodorus Niemeyerstraat een divers woonensemble ontwikkeld, gericht op de specifieke wensen van young professionals. Het co-living concept biedt relatief kleine woningen, gecombineerd met eigen én gedeelde voorzieningen en een nadruk op sociale interactie. Dit is bijzonder aantrekkelijk voor jongvolwassenen tussen 18 en 30 jaar die aan het begin staan van hun werkende leven. Naast betaalbaarheid biedt co-living een hechte community en een flexibel woonmodel, passend bij hun mobiele en dynamische levensstijl.

Een kans voor ondernemers en werknemers

De nabijgelegen woningen bieden ondernemers de mogelijkheid om hun secundaire arbeidsvoorwaarden te versterken door woonruimte aan te bieden aan nieuwe of internationale medewerkers. Dit maakt het eenvoudiger om talent aan te trekken en te behouden, terwijl werknemers profiteren van instapklare woningen dicht bij hun werkplek. De ligging naast het station en de moderne voorzieningen zorgen voor een ideale werk-privébalans.

Inspirerende voorbeelden zoals The Student Hotel en Zoku Amsterdam laten zien hoe goed dergelijke woon- en werkconcepten werken in Nederland. Door deze visie te combineren met de unieke kenmerken van Niemeyer wordt niet alleen de digitale sector versterkt, maar ook een aantrekkelijke leefomgeving gecreëerd voor de next generation professionals.

Woonconcept – klein huis, groot wonen

Voor de jongvolwassen doelgroep ontwikkelen wij een nieuw soort wonen, een klein huis waar je groot kunt wonen, een 'Open Huis'.

Een plek waar je huis betaalbaar is, maar je niet hoeft in te leveren op je woongenot. Door te kiezen voor een appartement met een kleinere oppervlakte kunnen deze veelal onder de sociale huurgrens in de markt gezet worden. Het wooncomfort van deze appartementen is echter niet minder vergeleken met een appartement van 50m² of groter. Dit komt omdat het appartement functioneel ontworpen is en alle voorzieningen hierin zijn opgenomen. Door collectieve voorzieningen als buitenruimte, berging, werkplaats, tuin en een gameruimte of bioscoop wordt het woongenot alleen maar groter.

In het Niemeyer District ontwikkelen wij een co-living concept waarin individuen samenwonen in een gedeelde ruimte met het doel om niet alleen kostenefficiënt te wonen, maar ook om een gemeenschap te creëren die sociale interactie, samenwerking en een gedeelde levensstijl bevordert.

Een goed co-living concept draait niet alleen om het delen van ruimte, maar om het creëren van een gedeelde levensstijl die ten goede komt aan zowel het individu als de gemeenschap als geheel. Het biedt een balans tussen privacy en samenwerking, duurzaamheid en flexibiliteit, en ondersteunt de persoonlijke en professionele ontwikkeling van zijn bewoners.

Referenties: co-working & co-living

Voor de doorontwikkeling en concretisering van het woonconcept 'Open Huis' laten wij ons inspireren door andere landelijke co-living concepten zoals Startmotor Rotterdam, OurDomain en The Social Hub. Hieronder lichten we graag toe aan de hand van welke kenmerken we deze concepten waarderen.

[Startmotor Rotterdam](#) is een co-living en co-working concept dat jonge, ambitieuze mensen samenbrengt in een flexibele, duurzame en inspirerende omgeving. Het biedt niet alleen woonruimte, maar ook een gemeenschap waarin samenwerking, netwerken en persoonlijke ontwikkeling centraal staan. Het is de ideale plek voor iedereen die op zoek is naar een dynamische leef- en werkomgeving in de stad Rotterdam.

[OurDomain](#) biedt een moderne woonbeleving die verder gaat dan traditionele huisvesting. Het combineert flexibele woonruimte, gedeelde werkfaciliteiten en een community-focused benadering om een inspirerende en ondersteunende omgeving te creëren. Het is de ideale keuze voor jonge, ambitieuze mensen die in een stedelijke omgeving willen wonen en werken, met de voordelen van zowel privé- als gemeenschappelijke ruimtes. Het concept is ontworpen om het dagelijkse leven gemakkelijker te maken, met aandacht voor duurzaamheid, technologie en comfort.

[The Social Hub](#) is meer dan alleen een plek om te wonen; het is een community-driven concept dat de voordelen van co-living, co-working, en hotelservice combineert. Het biedt flexibele woonruimtes, gedeelde werkfaciliteiten, en een breed scala aan sociale en professionele activiteiten die de interactie en samenwerking tussen bewoners bevorderen. Door de nadruk op flexibiliteit, netwerken, en duurzaamheid is The Social Hub een ideale keuze voor studenten, maar in ons geval ook voor jonge professionals, expats en ondernemers die op zoek zijn naar een inspirerende en comfortabele woonplek in de stad.

Woonconcept en belangrijke aspecten

1. Kwaliteit van leven en wooncomfort

In ons woningprogramma bieden wij verschillende bandbreedtes van grootte woningen aan. De kwaliteit van leven en wooncomfort willen wij daarnaast vergroten door de aanvullende voorzieningen aan te bieden zoals als een collectieve tuin, werkplaats, moestuin en een gameruimte of bioscoop. Een kleinere woning betekent hierdoor niet inleveren op kwaliteit, maar elke bewoner kan er naar eigen behoefte gebruikmaken van aanvullende voorzieningen. Dit is vergelijkbaar met het Niemeyer concept voor broedplaats en gedeelde voorzieningen. De twee locaties zijn daarmee nauw verbonden, van co-working naar co-living.

2. Diversiteit

Door niet enkel in te spelen op de doelgroep jongvolwassenen willen we diversiteit in de woningvoorraad inbrengen. De jongvolwassene is bij uitstek een groep welke behoefte heeft aan veel diversiteit. Wij willen de ruimte bieden voor flexibele huisvesting met een diversiteit aan appartementen waarin je met kleine stappen kunt doorgroeien, maar ook de woonruimte voor gezinnen en ouderen.

3. Langetermijn duurzaamheid

De jongvolwassene is een doelgroep welke in Groningen al jaren aanwezig is en ook jaren zal blijven. De prognose voor de komende jaren is dat de werkgelegenheid in Groningen verder zal groeien, met name de IT-sector verwacht een groei van 3 tot 5% per jaar. Hierdoor verwachten wij een blijvende huisvestingsvraag binnen deze doelgroep. Daarnaast is concept klein huis, groot wonen opgezet met een aantal bouwstenen, welke zo zijn ontworpen dat ze uitwisselbaar zijn en samengevoegd kunnen worden. Zo is het in de toekomst mogelijk om relatief eenvoudig van 2 kleinere appartementen 1 groter appartement te maken.

4. Borging van betaalbaarheid

Aanleiding van het woonconcept is dat wij via werkgevers hebben vernomen dat het voor hen belangrijk is dat er in de buurt van het bedrijf goede en betaalbare woonruimte beschikbaar is. Om ervoor te zorgen dat dit geborgd blijft worden er geen collectieve huurcontracten aangeboden en is onderhuur verboden. Ca. 60% van het aanbod aan appartementen wordt onder de sociale huurgrens verhuurd zodat huurders de mogelijkheid hebben huurtoeslag aan te vragen.

Programma

Ten aanzien van de ruimtelijke component wordt onderstaande programma aangehouden:

- Tussen 200 en 250 meerkamer appartementen (minimaal 35m²) met eigen voorzieningen verdeeld over twee gebouwen;

Appartement grote	Percentage	Aantal
<50m ²	70%	140 tot 150
50 tot 70m ²	15%	30 tot 35
>70m ²	15%	30 tot 35

- Ca. 500 tot 1000m² (exclusief fietsenstalling) aan niet-wonen (gedeelde) voorzieningen als;
 - o Gameroom
 - o Bioscoop
 - o Werkplaats
 - o Gemeenschappelijke huiskamer
 - o Gemeenschappelijke was- droogruimte
 - o Sportschool/gym
 - o Logeerkamer(s)
 - o Zen tuin/ruimte
- Commercieel programma op maaiveldniveau, ca. 500m²
- Geen regulier parkeren
- Fietsparkeren wordt collectief inpandig georganiseerd
- Aangesloten op een collectieve warmte- en koude-opwekking
- Duurzaam in energiegebruik, materiaalgebruik, verschijningsvorm en koppelbaarheid appartementen.

Spoorpark als groene schakel

Ten aanzien van de landschappelijke context ligt het complex aan het Spoorpark. Dit spoorpark is een doorgaande groene verbinding voor langzaam verkeer langs het spoor naar het station en de Suikerzijde. Ter plaatse van het woonensemble zorgt de verweving van dit spoorpark met de buitenruimte voor een sterke relatie tussen het programma op de begane grond en het spoorpark. Daarnaast zorgt het voor een verbinding van het spoorpark naar de Badstratenbuurt en het Noord-Willemskanaal. Het spoorpark wordt ontworpen in samenhang met de woningbouwontwikkeling waardoor deze naadloos op elkaar aansluiten en elkaar versterken.