

ONDERBOUWING HUISVESTINGS- VERORDENING

GEMEENTE GRONINGEN

In opdracht van
Gemeente Groningen



SAMENVATTING

Schaarste aan woningen

Starters en middeninkomens zitten in de knel en hebben bijna geen kans om een stap op de koopmarkt te zetten, terwijl zij deze behoefte wel hebben. Door de hoge druk op de markt zijn de prijzen van koopwoningen de laatste jaren fors toegenomen. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen is teruggelopen van 90 dagen in 2015, naar 23 dagen in 2024. Door opdrogend aanbod steeg de vierkantemeterprijs sinds 2018 met 81% naar € 3.245 in 2024. Hierdoor ontstaat er onder andere schaarste in het goedkoper segment, met als gevolg dat starters en middeninkomens in de knel komen. Zo is in 2024 met een bruto jaarinkomen van € 62.000 met een leencapaciteit van € 280.000 nog maar een kwart van de koopwoningen bereikbaar. In 2022 kon je met dit bedrag iets minder dan de helft van de koopwoningen kopen. Ook het substitutieproduct in de middenhuur wordt steeds schaarser door toenemende krapte.

Verdringingen van starters en middeninkomens

Starters en middeninkomens concurreren niet alleen met elkaar, maar ook met beleggers. De zoekcriteria van beleggers komen namelijk sterk overeen met de wensen en mogelijkheden van koopstarters. Van de ruim 2.000 woningen die overgingen van koop naar particuliere huur in de periode 2020 tot 2022 had meer dan de helft een waarde onder de € 200.000 en 90% een waarde tot € 350.000. Ook toeristische verhuurders van woonruimten richten zich op de goedkope voorraad en onttrekken hiermee goedkope woningen uit de voorraad voor reguliere bewoning. Dit is onwenselijk omdat de al schaarse goedkope koopwoningen nog schaarser worden. Hierdoor ontstaan er evenwichtige en onrechtvaardige effecten voor starters en middeninkomens omdat zij geen kans hebben op een betaalbare koopwoning. En door de prijsstijging van particuliere huurwoningen, wordt ook deze 'tussenstop' een lastigere opgave.

Noodzaak om te sturen om tegengaan schaarste

Het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek van de regio Groningen-Assen laat een duidelijke vraag naar betaalbare koopwoningen zien. De gemeente Groningen ziet de noodzaak om snel en veel te bouwen, maar loopt ook tegen het inhalen van een woningtekort aan. De snelheid van het huidige bouwprogramma schiet te kort in vergelijking met de vraag. Schaarste aan goedkope koopwoningen in de gemeente zal dus nog blijven aanhouden.

Naast het snel toevoegen van betaalbaar koopaanbod kunnen gemeenten via een huisvestingsverordening sturen om schaarste aan goedkope woonruimte tegen te gaan. Om opkoop door beleggers tegen te gaan is besloten tot het invoeren van de opkoopbescherming. Met regels rondom toeristische verhuur willen we daarnaast voorkomen dat woningen worden onttrokken aan de reguliere voorraad voor toeristische verhuur.

SAMENVATTING

INSTRUMENT: WET TOERISTISCHE VERHUUR

Registratieplicht voor toeristische verhuur

De resultaten van het invoeren van een registratieplicht voor het toeristisch verhuren van woonruimte in Groningen laten zien dat het om ongeveer 300 woningen gaat. In twee derde van de gevallen is de eigenaar ingeschreven in deze woning en wordt deze waarschijnlijk niet onttrokken aan de koopvoorraad. Voor ruim 100 woningen is er een vermoeden dat deze worden onttrokken aan de woningvoorraad omdat de eigenaar niet staat ingeschreven. Het gaat hierbij vooral om goedkope woningen. Met de huidige schaarste aan goedkope koopwoningen is dit ongewenst.

Nachtencriterium van 30 nachten

Om onttrekking van woningen aan de reguliere woningvoorraad tegen te gaan voeren we een nachtencriterium in van 30 nachten. Hiermee mag een

woonruimte voor maximaal 30 nachten per jaar verhuurd worden aan toeristen. Hiermee bieden we enerzijds inwoners de gelegenheid om tijdens vakanties hun woning te verhuren en anderzijds behouden we goedkope woonruimte in de reguliere bewoning. Voor beleggers is het namelijk niet rendabel om een woning te kopen om slechts voor 30 nachten per jaar toeristisch te verhuren.

Meldplicht toeristische verhuur

Om beter te controleren of aan het nachtencriterium wordt gehouden voeren we een meldplicht in. Dit instrument maakt het verplicht om een periode van toeristische verhuur te melden bij de gemeente. We zien namelijk dat ondanks de invoer van het nachtencriterium woningen nog steeds voor langere tijd toeristische worden verhuurd en hierdoor onttrokken aan reguliere bewoning. Een meldplicht is daarom noodzakelijk om goed te kunnen handhaven.

SAMENVATTING

INSTRUMENT: OPKOOPBESCHERMING

Geen uitbreiding van het werkingsgebied

Met de opkoopbescherming voorkomen we dat beleggers goedkope koopwoningen opkopen om te verhuren. In 2022 voerden we de opkoopbescherming in voor woningen met een WOZ-waarde tot € 305.500 in alle wijken van de gemeente Groningen met uitzondering van Ten Boer en Ten Post. Hier was tijdens invoering geen sprake van schaarste aan goedkope koopwoningen.

Op basis van de cijfers uit 2024 zien we een stijging in de vierkantemeterwaarde van de woningen in Ten Boer en Ten Post, relatief lager dan de huidige werkgebied. We zien in zowel Ten Boer als Ten Post wel een toename in het aantal woningen dat van koop over gaat in huur. Echter blijven de mogelijkheden voor het kopen van een woning ruimer dan het huidige werkingsgebied. In 2024 hebben we dus geen schaarste aangetoond.

Het werkingsgebied waar in 2022 de opkoopbescherming is ingevoerd, blijft op basis hiervan dus gelijk.

Indexatie prijsgrens naar € 430.000

We zien meer een toename in belegger die actief zijn boven de eerder gestelde prijsgrens van € 305.500. Daarnaast zien we een stijging in de WOZ-waarde in woningen van bewoner-eigenaren. Om ook middeninkomens meer kans te geven, verhogen we om bovengenoemde redenen de prijsgrens, aansluitend op de door het rijk vastgestelde middeninkomens en hun leencapaciteit, naar € 430.000.

I

INLEIDING

INLEIDING

Onderbouwing van instrumentarium

Sinds de vaststelling van de huisvestingsverordening 2022 gemeente Groningen zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd. Om opkoop van goedkope koopwoningen tegen te gaan is de opkoopbescherming ingevoerd voor woningen met een WOZ-waarde tot € 305.500. Daarnaast werd het toeristisch verhuren van woonruimten aan banden gelegd door het invoeren van een registratieplicht en een nachtcriterium van 30 nachten per kalenderjaar. Om makkelijker te controleren of aan het gestelde nachtcriterium wordt voldaan is de gemeente voornemens om de meldplicht in te voeren. Voor elk van de maatregelen geldt dat er een goede onderbouwing moet zijn.

Met dit onderzoek bekijken we naar hoe het gesteld is met de schaarste aan goedkope woonruimte in gemeente Groningen. We bekijken de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan

goedkope woonruimte en welke instrumenten noodzakelijk zijn om deze effecten te bestrijden. Zo zorgen we voor een eerlijke woningmarkt. Dit document vormt de onderbouwing hiervoor.

Werkwijze

Om tot een onderbouwing te komen kijken we naar de samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad in gemeente Groningen. Met een schaarste-analyse kijken we naar de marktdrukcijfers op de koopmarkt, of er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en welke groepen hierdoor in de knel komen. We kijken of er onrechtvaardige effecten optreden door opkoop door beleggers en het toeristisch verhuren van woonruimte. Tot slot bekijken we de nieuwe WOZ-waarden om tot een nieuwe indexatie van de prijsgrens te komen.

Leeswijzer

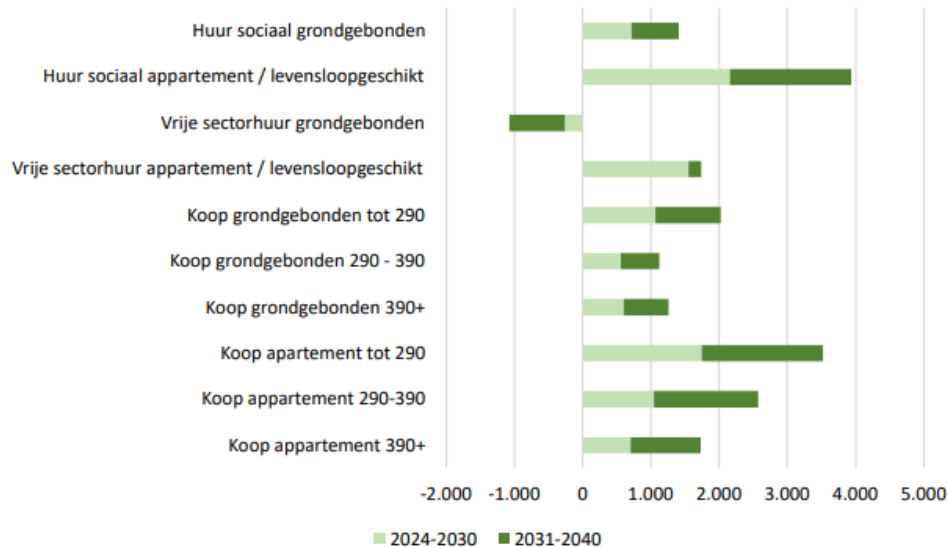
<u>Hoofdstuk 1: Inleiding</u>	P. 4
<u>Hoofdstuk 2: samenstelling woningvoorraad</u>	P. 7
<u>Hoofdstuk 3: Schaarste-analyse</u>	P. 14
<u>Hoofdstuk 4: Toeristische verhuur</u>	P. 21
<u>Hoofdstuk 5: Opkoop door beleggers</u>	P. 24
<u>Hoofdstuk 6: Werkingsgebied</u>	P. 28
<u>Bijlage</u>	P. 30

KADER: WOONBEHOEFTE EN -VISIE GRONINGEN

Grote behoefte aan goedkope woningen

Het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek van de regio Groningen-Assen laat een duidelijke vraag naar betaalbare woningen zien. Het gaat dan vooral om sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen tot € 290.000 en in mindere mate tot € 390.000. Er is slechts een kleine behoefte aan vrije sectorhuur. De gemeente Groningen ziet daarom de noodzaak om snel en veel te bouwen. Zo hopen zij voor iedereen die in de gemeente wil (blijven) wonen een plek te bieden. Vooral middeninkomens kunnen moeilijk een woning vinden in de gemeente. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig om de hoge huur- of koopprijzen in de vrije sector te kunnen betalen.

De gemeente Groningen ziet dat de noodzaak voor betaalbare woningen hoog is. Zij zetten daarom in op snel toevoegen van nieuwe woningen passend bij de vraag. Echter is er een inhaalslag nodig waardoor de snelheid van het huidige bouwprogramma tekort schiet in vergelijking met de vraag. Schaarste aan goedkope koopwoningen in de gemeente zal ondanks het versneld toevoegen voorlopig blijven aanhouden



▲ Woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment gemeente Groningen. Bron: Woningbehoefteonderzoek regio Groningen-Assen (2024).

II

DE WONINGVOORRAAD

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

Samenstelling van de woningvoorraad

In de tabel hieronder zie je de verdeling van de woningvoorraad naar eigendom in de gemeente Groningen. In de tabel rechtsonder wordt de gemiddelde WOZ-waarde per sector in de gemeente Groningen weergegeven. Wat opvalt is dat er relatief weinig koopwoningen in de voorraad zitten terwijl hier juist ook meer behoefte aan is. Ter vergelijking: in

Nederland is 57% van de woningvoorraad een koopwoning en in de provincie Groningen is dit aandeel 54% (CBS, 2024). Dat er juist meer vraag is naar koopwoningen blijkt ook uit het woningmarktonderzoek van Companen. Ook is slechts een klein deel van de appartementen een koopwoning. Dit zijn juist vaak de meest betaalbare woonproducten. Daarnaast is volgens het onderzoek van Companen weinig directe behoefte

aan particuliere huur, terwijl dit wel in grote mate aanwezig is in Groningen.

	KOOP		CORPORATIE		PARTICULIERE HUUR						TOTAAL	
					Ouders-eigenaar		Natuurlijk persoon		Niet-natuurlijk persoon			
CLUSTER	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
Tussenwoning	16.260	64%	5.509	22%	380	1%	2.220	9%	1.185	5%	25.554	21%
Hoekwoning	4.755	67%	1.638	23%	69	1%	329	5%	323	5%	7.114	6%
2-onder-1-kap	7.530	88%	448	5%	62	1%	409	5%	123	1%	8.572	7%
Vrijstaand	6.234	89%	19	0%	69	1%	543	8%	149	2%	7.014	6%
Appartement	12.666	18%	28.925	40%	1.683	2%	16.234	23%	12.036	17%	71.544	60%
TOTAAL	47.445	40%	36.539	31%	2.263	2%	19.735	16%	13.816	12%	119.798	100%

EIGENDOM	GEMIDDELDE WOZ-WAARDE
KOOP	€ 408.000
CORPORATIE BEZIT	€ 220.000
PARTICULIERE VERHUUR	€ 251.000
- Ouders-eigenaar	€ 279.000
- Verhuur natuurlijk persoon	€ 257.000
- Verhuur niet-natuurlijk persoon	€ 237.000
GEMIDDELD	€ 303.000

▲ De gemiddelde WOZ-waarde per sector. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (peildatum: 1 januari 2023).

◀ Verdeling van de woningvoorraad naar eigendom. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen.

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

Veel particuliere huur in en om het centrum

De tabel rechts laat het aandeel voor de eigendomstypen koop, corporatie en particuliere huur zien op wijkniveau in gemeente Groningen. De rood gemarkeerde cellen geven weer in welke wijken zich een bovengemiddeld hoge concentratie van een eigendomstype bevinden. Hieruit blijkt dat er een hoge concentratie aan particuliere verhuur is in en rondom het centrum. Zeer vaak wordt de woning verhuurd door een natuurlijk persoon. Dit zijn particulieren die meer dan twee woningen in bezit heeft en hier niet staat ingeschreven. Het is aannemelijk dat dit vastgoedbeleggers zijn of mensen die voor hun pensioen woningen verhuren.

CLUSTER	KOOP		CORPORATIE		PARTICULIERE HUUR						TOTAAL
	AANTAL	%	AANTAL	%	Ouders-eigenaar		Natuurlijk persoon		Niet-natuurlijk persoon		
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL
Centrum	1.808	12%	3.213	22%	215	1%	4.367	30%	3.455	24%	13.060
Helpman e.o.	5.469	49%	2.026	18%	217	2%	1.606	14%	841	8%	10.161
Hoogkerk e.o.	3.143	64%	1.240	25%	31	1%	233	5%	104	2%	4.752
Meerddorpen	349	78%	62	14%	3	1%	24	5%	5	1%	443
Nieuw-West	3.113	32%	3.318	34%	82	1%	511	5%	1.980	20%	9.004
Noorddijk e.o.	4.602	61%	2.168	29%	62	1%	414	5%	248	3%	7.500
Noordoost	4.251	55%	2.635	34%	75	1%	359	5%	292	4%	7.615
Noordwest	2.242	22%	5.383	52%	209	2%	1.137	11%	1.000	10%	9.971
Oosterparkwijk	1.810	23%	3.439	44%	243	3%	1.182	15%	754	10%	7.430
Oud-Noord	1.830	17%	5.413	49%	234	2%	2.492	23%	705	6%	10.674
Oud-West	2.620	33%	1.609	20%	272	3%	2.334	30%	764	10%	7.601
Oud-Zuid	3.445	28%	2.784	23%	393	3%	3.448	28%	1.596	13%	11.670
Zuidoost	718	37%	258	13%	30	2%	238	12%	522	27%	1.766
Zuidwest	2.453	40%	2.084	34%	79	1%	357	6%	798	13%	5.771
Haren-Oost e.o.	1.515	66%	506	22%	16	1%	95	4%	112	5%	2.245
Haren-West e.o.	3.942	64%	420	7%	61	1%	631	10%	844	14%	5.900
Glimmen-Onnen-Noordlaren	876	76%	112	10%	15	1%	77	7%	21	2%	1.103
Meerstad e.o.	1.252	83%	19	1%	5	0%	26	2%	73	5%	1.376
Ten Boer e.o.	1.749	66%	323	12%	26	1%	255	10%	186	7%	2.543
Ten Post e.o.	376	53%	80	11%	5	1%	205	29%	23	3%	690
GRONINGEN	47.563	37%	37.092	29%	2.273	2%	19.991	16%	14.323	11%	121.275

▲ Verdeling van eigendom op wijkniveau. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2024).



SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

Veel particuliere verhuur in kleinere woningen

De tabellen rechts laten zien dat particuliere verhuur vooral kleinere woningen zijn met een oppervlakte kleiner dan 75m². Een hoge marktdruk maakt het voor beleggers interessant om woningen te kopen om te splitsen en verkameren en vervolgens voor relatief veel geld te verhuren. Hoewel dit in kwantitatieve zin leidt tot het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad, worden hiermee tegelijkertijd gewilde woningen in een schaars segment onttrokken. Door verkamering en woningsplitsing 'verdwijnen' dus veelal 'gewone' woningen van de markt voor reguliere woningzoekenden en ontstaat dus toenemende schaarste aan reguliere woningen. We zien dan ook relatief weinig koopwoningen met een oppervlakte kleiner dan 75m², terwijl hier mede vanuit betaalbaarheid wel behoefte aan is.

	Tot 50 m ²	50 - 75 m ²	75 - 100 m ²	100 - 125 m ²	125 - 150 m ²	150 - 175 m ²	175 - 200 m ²	> 200 m ²	TOTAAL
eigenaar-bewoner	2%	15%	28%	52%	73%	85%	89%	84%	39%
corporatie	33%	48%	46%	27%	9%	2%	1%	1%	31%
ouders-eigenaar	1%	3%	3%	1%	1%	1%	1%	1%	2%
verhuur natuurlijk persoon	34%	20%	15%	12%	10%	8%	7%	10%	16%
verhuur niet-natuurlijk persoon	31%	15%	9%	7%	6%	5%	2%	4%	12%
TOTAAL	27.797	29.388	21.356	12.415	8.142	5.438	4.088	12.651	121.275

▲ Het aandeel woningen per oppervlaktecategorie naar eigendom. Het aandeel telt verticaal op tot 100%. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2024).

	Tot 50 m ²	50 - 75 m ²	75 - 100 m ²	100 - 125 m ²	125 - 150 m ²	150 - 175 m ²	175 - 200 m ²	> 200 m ²	TOTAAL
eigenaar-bewoner	1%	6%	17%	25%	22%	12%	7%	9%	47.563
corporatie	15%	27%	37%	17%	3%	0%	0%	0%	37.092
ouders-eigenaar	5%	27%	39%	15%	7%	3%	2%	3%	2.273
verhuur natuurlijk persoon	29%	20%	23%	14%	7%	3%	1%	3%	19.991
verhuur niet-natuurlijk persoon	37%	22%	18%	12%	6%	2%	1%	1%	14.323
TOTAAL	14%	17%	25%	19%	12%	6%	3%	4%	121.275

▲ Het aandeel woningen per eigendom naar oppervlaktecategorie. Het aandeel telt horizontaal op tot 100%. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2024).

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

Particuliere verhuur vooral in goedkoop segment

Uit de verdeling van de WOZ-waardecategorie naar eigendom komt naar voren dat een groot deel van de koopvoorraad zich in het duurdere segment bevindt, terwijl het goedkopere segment vooral uit huurwoningen bestaat.

Dit betekent dat starters en middeninkomens bijna geen mogelijkheid hebben om te kopen. Gelijktijdig zijn woningen met een hoge WOZ-waarde vanwege rendement en bijhorende hoge huurprijzen vaak lastig te verhuren.

Particuliere huur richt zich dus vooral op woningen tot € 300.000. Deze woningen zijn ook interessant voor koopstarters die hun eerste stap in de koopmarkt willen zetten. Zij concurreren met investeerders die vaak een grote buidel hebben om uit te tasten en vissen hierdoor vaak achter het net.

	< € 200.000	€ 200. - € 250.000	€ 250. - € 300.000	€ 300. - € 350.000	€ 350. - € 400.000	€ 400. - € 450.000	€ 450. - € 500.000	> € 500.000	TOTAAL
eigenaar-bewoner	3%	13%	17%	15%	11%	9%	7%	24%	47.563
corporatie	38%	36%	18%	5%	3%	0%	0%	0%	37.092
ouders-eigenaar	11%	42%	24%	10%	4%	3%	2%	5%	2.273
verhuur natuurlijk persoon	30%	27%	20%	9%	5%	3%	2%	4%	19.991
verhuur niet-natuurlijk persoon	43%	23%	14%	9%	5%	2%	1%	2%	14.323
TOTAAL	23%	24%	18%	10%	7%	4%	3%	10%	121.275

▲ De verdeling per prijscategorie naar eigendom. Het aandeel telt verticaal op tot 100%. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2024)

	< € 200.000	€ 200. - € 250.000	€ 250. - € 300.000	€ 300. - € 350.000	€ 350. - € 400.000	€ 400. - € 450.000	€ 450. - € 500.000	> € 500.000	TOTAAL
eigenaar-bewoner	4%	22%	38%	59%	66%	80%	85%	90%	39%
corporatie	51%	45%	32%	14%	12%	3%	1%	0%	31%
ouders-eigenaar	1%	3%	3%	2%	1%	1%	1%	1%	2%
verhuur natuurlijk persoon	22%	19%	19%	15%	11%	10%	8%	6%	16%
verhuur niet-natuurlijk persoon	22%	11%	9%	10%	10%	6%	5%	3%	12%
TOTAAL	27.797	29.388	21.356	12.415	8.142	5.438	4.088	12.651	121.275

▲ De verdeling per eigendom naar prijscategorie. Het aandeel telt horizontaal op tot 100%. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2024)

ONTWIKKELING PARTICULIERE VERHUUR

Sterke toename van particuliere verhuur

Kijkend naar de tabellen hiernaast is een duidelijke stijging te zien in de hoeveelheid particuliere verhuur ten opzichte van de afgelopen jaren.

In de bovenste tabel staan de verschillende eigendomsvormen in percentages uitgedrukt, in de tabel daaronder staat per periode het verschil tussen de oude en de nieuwe situatie in percentages uitgedrukt.

Kijkend naar de periode van 2018 tot 2024 is het aantal particulier verhuurde woningen met bijna 10.000 toegenomen, een stijging van 39%. De koopvoorraad is in deze periode desondanks door de groei van het aantal woningen toegenomen, maar het aandeel ten opzichte van de totale woningvoorraad afgenomen.

	2018		2020		2022		2023		2024	
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
eigenaar-bewoner	44.947	42%	45.563	40%	46.269	39%	46.852	39%	47.563	39%
corporatie	36.206	34%	36.393	32%	36.524	31%	36.949	31%	37.092	31%
ouders-eigenaar	2.561	2%	2.695	2%	2.592	2%	2.321	2%	2.273	2%
verhuur natuurlijk persoon	15.573	14%	17.593	16%	19.245	16%	19.879	17%	19.991	16%
verhuur niet-natuurlijk persoon	8.495	8%	11.061	10%	12.805	11%	13.915	12%	14.323	12%
TOTAAL	107.842	100%	113.361	100%	117.468	100%	119.950	100%	121.275	100%

▲ Aantal en aandeel woningen naar eigendom. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2018, 2020, 2022, 2023 & 2024).

	Δ 2018 -2020		Δ 2020 -2022		Δ 2022 -2023		Δ 2023 -2024		Δ 2018-24	
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
eigenaar-bewoner	616	1%	706	2%	583	1%	711	2%	2.616	6%
corporatie	187	1%	131	0%	425	1%	143	0%	886	2%
ouders-eigenaar	134	5%	-103	-4%	-271	-10%	-48	-2%	-288	-11%
verhuur natuurlijk persoon	2.020	13%	1.652	9%	634	3%	112	1%	4.418	28%
verhuur niet-natuurlijk persoon	2.566	30%	1.744	16%	1.110	9%	408	3%	5.828	69%
TOTAAL	5.519	5%	4.107	4%	2.482	2%	1.325	1%	13.433	12%

▲ Verandering van aantal woningen naar eigendom. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2018, 2020, 2022, 2023 & 2024).

ONTWIKKELING PARTICULIERE VERHUUR

Opkoopbescherming heeft groei particuliere verhuur afgeremd

De grafiek rechts laat zien hoeveel woningen per wijk in de particuliere huursector vielen in 2018, 2022 en 2024. De opkoopbescherming is in maart 2022 ingevoerd. Er zit dus een aantal maanden overlap in. Het laat echter zien dat de groei van het aantal particuliere huurwoningen sterk is afgeremd. In sommige wijken is het beeld vertekend omdat er simpelweg voor 2022 veel particuliere huur bij is gebouwd, zoals in Zuidoost. In het centrum is echter bijna niet bijgebouwd, en toch is het aandeel particuliere huur daar veel minder hard gestegen dan voor 2022.

CLUSTER	2018		2022		2024		Δ 2018-'22		Δ 2022-'24	
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
Centrum	5.468	52%	7.313	60%	8.037	62%	1.845	34%	724	10%
Helpman e.o.	2.152	23%	2.634	26%	2.664	26%	482	22%	30	1%
Hoogkerk e.o.	391	8%	411	9%	368	8%	20	5%	-43	-10%
Meerddorpen	36	8%	37	8%	32	7%	1	3%	-5	-14%
Nieuw-West	882	12%	2.331	27%	2.573	29%	1.449	164%	242	10%
Noorddijk e.o.	652	9%	733	10%	724	10%	81	12%	-9	-1%
Noordoost	684	9%	741	10%	726	10%	57	8%	-15	-2%
Noordwest	2.086	23%	2.348	24%	2.346	24%	262	13%	-2	0%
Oosterparkwijk	1.563	24%	2.146	29%	2.179	29%	583	37%	33	2%
Oud-Noord	2.785	29%	3.295	32%	3.431	32%	510	18%	136	4%
Oud-West	2.564	37%	3.206	44%	3.370	44%	642	25%	164	5%
Oud-Zuid	3.809	38%	5.047	46%	5.437	47%	1.238	33%	390	8%
Zuidoost	174	16%	666	40%	790	45%	492	283%	124	19%
Zuidwest	1.091	19%	1.211	21%	1.234	21%	120	11%	23	2%
Haren-Oost e.o.	223	10%	233	11%	223	10%	10	4%	-10	-4%
Haren-West e.o.	1.449	27%	1.526	26%	1.536	26%	77	5%	10	1%
Glimmen-Onnen-Noordlaren	138	13%	118	11%	113	10%	-20	-14%	-5	-4%
Meerstad e.o.	33	9%	63	7%	104	8%	30	91%	41	65%
Ten Boer e.o.	367	16%	397	17%	467	18%	30	8%	70	18%
Ten Post e.o.	82	16%	186	30%	233	34%	104	127%	47	25%
GRONINGEN	26.629	25%	34.642	29%	36.587	30%	8.013	30%	1.945	6%

▲ Aantal en aandeel particuliere verhuur op wijkniveau en de ontwikkeling hiervan. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2018, 2022 & 2024).



III

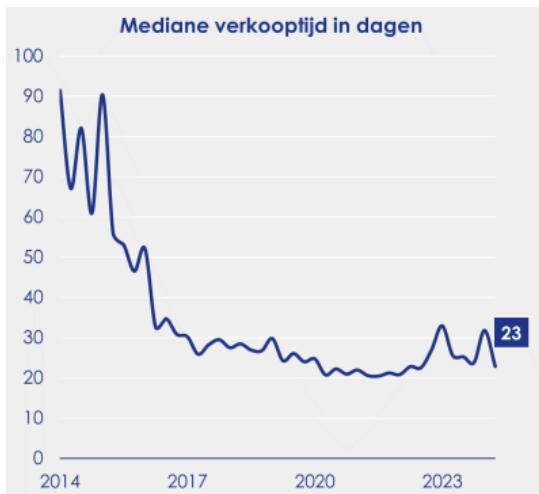
SCHAARSTE-ANALYSE

MARKTDRUKCIJFERS **KOOP**

Krapte door opdrogend aanbod

Sinds 2015 zien we de mediane verkooptijd terugnemen naar een mediane verkooptijd van 23 dagen in 2024. Al vanaf 2017 worden woningen vaak binnen een maand verkocht. Dit zorgt ervoor dat het aanbod opdroogt.

Door het opdrogend aanbod hebben kopers minder keuzemogelijkheden. De krapte-indicator geeft hiervoor een benadering en wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is er sprake van een evenwichtige markt. Komt deze onder de 5 dan spreken we van een hoge marktdruk en krapte. Uit de krapte-indicator voor gemeente Groningen blijkt dat er sinds 2019 al sprake is van een hoge druk op de kopersmarkt en is er sprake van krapte en dus schaarste.



WONINGTYPE	2019	2024	Δ 2019-2024
Tussenwoning	1,2	1,5	18%
Hoekwoning	1,3	1,6	24%
2-onder-1-kap	1,3	1,7	28%
Vrijstaand	2,3	2,1	-10%
Appartement	1,4	1,5	5%
TOTAAL	1,4	1,5	9%

▲ De Krapte-indicator. Bron: Woningmarktanalyse, Watson & Holmes (2024).

◀ Mediane verkooptijd in dagen. Bron: Dynamis Research & Consultancy (Q2, 2024).

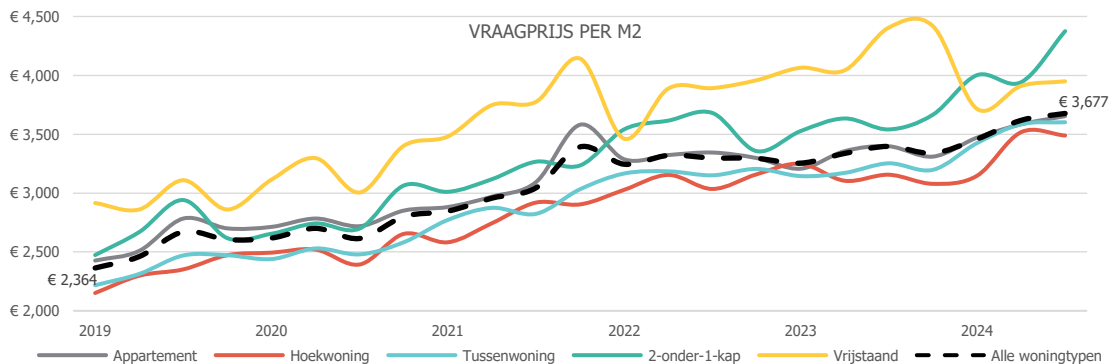
◀ Spreekende cijfers woningmarkt. Bron: Dynamis Research & Consultancy (Q2, 2024).

MARKTDRUKCIJFERS **KOOP**

Minder keuze, dus hogere verkoopprijzen

Er is een sterke toename te zien van de vraagprijs per vierkante meter. In de afgelopen vijf jaar is de vierkantemeterprijs gemiddeld met 42% toegenomen. Hier is nog geen rekening gehouden met overbieden, waardoor de daadwerkelijke verkoopprijs per vierkante meter nog hoger ligt. Volgens cijfers van het NVM (Q3, 2024) is gemiddeld 77% van de woningen in de COROP-regio van gemeente Groningen boven de

vraagprijs verkocht. De prijsstijging is een direct gevolg van opdrogend aanbod: de vraag is al jaren groter dan het aanbod. De vierkantemeterprijs van woningen met een relatief lage vierkantemeterprijs stegen de afgelopen jaar het sterkst. De betaalbaarheid komt hiermee onder druk te staan, waardoor de schaarste in het goedkoper segment de afgelopen jaren is toegenomen.



WONINGTYPE	2019	2024	Δ 2019-2024
Tussenwoning	€ 2.368	€ 3.537	49%
Hoekwoning	€ 2.319	€ 3.384	46%
2-onder-1-kap	€ 2.675	€ 4.106	53%
Vrijstaand	€ 2.936	€ 3.858	31%
Appartement	€ 2.605	€ 3.569	37%
TOTAAL	€ 2.525	€ 3.584	42%

▲ Ontwikkeling van de gemiddelde vraagprijs per m2 tussen 2019 – 2024 Q3 per jaar.

◀ Ontwikkeling van de gemiddelde vraagprijs per m2 tussen 2019 – 2024 Q3 per kwartaal.

De vraagprijs per m² toont de vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.
Bron: Watson & Holmes (2024).

WAARDEONTWIKKELING PER WIJK

Grootste stijging in meest betaalbare wijken

De prijs per vierkante meter is tekenend voor de gewildheid van een bepaalde/bepaald type woning. Door de grote druk op de woningmarkt stijgt de prijs per vierkante meter op veel plekken, zo ook in de gemeente Groningen.

In de tabel hiernaast is de waardeontwikkeling van de prijs per vierkante meter per wijk te zien, deze zijn berekend op basis van de WOZ-waarden.

In de periode 2018 tot 2024 zijn de vierkante meterprijzen gemeentebreed gemiddeld 81% gestegen. Dat is bijna een verdubbeling in zes jaar tijd. In Ten Post steeg de vierkante meterprijs het minst, maar ook hier nam deze met bijna de helft toe.

Het feit dat de prijs per vierkante meter overal aanzienlijk is gestegen zorgt ervoor dat uitwijken naar een andere wijk lastiger wordt. Vooral de voorheen goedkopere wijken zijn fors in prijs toegenomen, waardoor het vinden van een betaalbare woning nog lastiger is geworden.

WIJK	2018	2020	2024	Δ 2018-'24
Centrum	€ 2.246	€ 3.564	€ 4.184	86%
Helpman e.o.	€ 1.794	€ 2.655	€ 3.089	72%
Hoogkerk e.o.	€ 1.583	€ 2.163	€ 2.726	72%
Meerddorpen	€ 1.733	€ 2.371	€ 2.867	65%
Nieuw-West	€ 1.493	€ 2.467	€ 2.945	97%
Noorddijk e.o.	€ 1.424	€ 2.061	€ 2.565	80%
Noordoost	€ 1.364	€ 1.968	€ 2.464	81%
Noordwest	€ 1.787	€ 2.684	€ 3.103	74%
Oosterparkwijk	€ 1.747	€ 2.846	€ 3.331	91%
Oud-Noord	€ 1.769	€ 2.748	€ 3.368	90%
Oud-West	€ 2.015	€ 3.022	€ 3.619	80%
Oud-Zuid	€ 1.989	€ 3.062	€ 3.630	83%
Zuidoost	€ 2.432	€ 3.327	€ 3.819	57%
Zuidwest	€ 1.835	€ 2.609	€ 3.135	71%
Haren-Oost e.o.	€ 1.731	€ 2.496	€ 3.114	80%
Haren-West e.o.	€ 2.044	€ 2.902	€ 3.464	69%
Glimmen-Onnen-Noordlaren	€ 1.870	€ 2.598	€ 3.141	68%
Meerstad e.o.	€ 1.896	€ 2.733	€ 3.567	88%
Ten Boer e.o.	€ 1.346	€ 1.816	€ 2.124	58%
Ten Post e.o.	€ 1.176	€ 1.556	€ 1.721	46%
GRONINGEN	€ 1.788	€ 2.710	€ 3.245	81%

▲ Ontwikkeling van prijs per m² op wijkniveau. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2018, 2022 & 2024).



SCHAARSTE AAN MIDDELDURE WONINGEN

Betaalbaar aanbod ontbreekt

Het schema rechts laat voor verschillende inkomensgroepen de bereikbaarheid van koopwoningen zien op basis van de WOZ-waarde van 2022 en 2024. Inkomensgroepen tot de DAEB-grens zijn aangewezen op de sociale huur, maar hebben daarnaast weinig mogelijkheden om in te stromen op de koopmarkt vanwege ontbrekend aanbod.

Als alleenstaande tot de DAEB-inkomensgrens kon je op basis van de WOZ-waarde in 2022 uit 16% van de koopvoorraad kiezen. Nu is dat nog maar 5%. Je moet minimaal met z'n tweeën zijn om een beetje keuzevrijheid te hebben. Die vrijheid is wel flink gedaald ten opzichte van 2022. Pas bij twee keer een modaal inkomen is er substantieel aanbod om uit te kiezen. In de praktijk is de vraagprijs voor een woning vaak hoger dan de WOZ-waarde. Daarnaast wordt er met deze cijfers geen rekening gehouden met overbieden.

	BRUTO INKOMEN	LEENCAPACITEIT	2022	2024
Sociale huur	DAEB inkomensgrens eenpersoonshuishoudens 2024	€ 47.699	16%	5%
	DAEB inkomensgrens meerpersoonshuishoudens 2024	€ 52.671	26%	10%
	Middeninkomens Rijksoverheid eenpersoonshuishoudens 2024	€ 62.191	45%	26%
Koopsector	1.5 X DAEB inkomensgrens eenpersoonshuishoudens 2024	€ 71.549	59%	43%
	1.5 X DAEB inkomensgrens meerpersoonshuishoudens 2024	€ 79.007	70%	56%
	Middeninkomens Rijksoverheid meerpersoonshuishoudens 2024	€ 82.921	73%	59%
	Middeninkomens Rijksoverheid meerpersoonshuishoudens 2025	€ 89.821	78%	66%

▲ Koopwoningen in de bestaande voorraad die je kunt kopen met bruto jaarinkomen (annuïteiten - 20 jaar vast – 3,6% rente) van verschillende inkomensgroepen. Bron: WOZ-registratie Groningen (2024), Hypotheker (peildatum: 8 juli 2024).



SCHAARSTE AAN MIDDELDURE WONINGEN

Lage inkomens moeten uitwijken

De tabel rechts laat zien welk aandeel van de koopwoningen mensen per leencapaciteit kunnen kopen per wijk. Zo zijn er slechts zeer beperkte mogelijkheden als éénverdiener met een inkomen op de DAEB-inkomensgrens. Met een inkomen tot de meerpersoons DAEB-grens valt er iets meer te kiezen, maar ook dan is de kans van slagen in veel wijken klein.

Pas met een zeer goed inkomen als éénverdiener (1,5 keer de DAEB-inkomensgrens) zijn in veel wijken de mogelijkheden een stuk ruimer.

WIJK	DAEB inkomensgrens		1,5 X DAEB inkomensgrens		Middeninkomens Rijksoverheid	
	Eenpersoons	Meerpersoons	Eenpersoons	Meerpersoons	Eenpersoons	Meerpersoons
	€ 47.699	€ 52.671	€ 71.549	€ 79.007	€ 62.191	€ 82.921
Centrum	1%	4%	24%	36%	15%	41%
Helpman e.o.	8%	15%	40%	48%	30%	51%
Hoogkerk e.o.	3%	8%	42%	56%	26%	58%
Meerdorpen	1%	2%	20%	40%	5%	46%
Nieuw-West	1%	2%	32%	47%	20%	52%
Noorddijk e.o.	5%	10%	59%	76%	27%	80%
Noordoost	5%	13%	68%	79%	49%	82%
Noordwest	6%	18%	68%	76%	40%	78%
Oosterparkwijk	8%	15%	62%	67%	47%	69%
Oud-Noord	6%	10%	58%	75%	32%	80%
Oud-West	3%	7%	40%	52%	23%	56%
Oud-Zuid	5%	12%	51%	66%	32%	70%
Zuidoost	2%	3%	16%	26%	6%	35%
Zuidwest	8%	15%	33%	49%	21%	51%
Haren-Oost e.o.	2%	2%	29%	53%	5%	58%
Haren-West e.o.	2%	4%	13%	23%	8%	25%
Glimmen-Onnen-Noordlaren	0%	0%	8%	17%	2%	18%
Meerstad e.o.	0%	0%	3%	4%	2%	5%
Ten Boer e.o.	7%	15%	61%	79%	38%	83%
Ten Post e.o.	14%	20%	72%	81%	48%	84%
GRONINGEN	5%	10%	43%	56%	26%	59%

▲ Maximale leencapaciteit per inkomensgroep (annuïteiten - 20 jaar vast – 3,6% rente). Bron: Hypotheker (peildatum: 8 juli 2024).

SCHAARSTE AAN MIDDENHUUR

Middenhuur als substitutieproduct

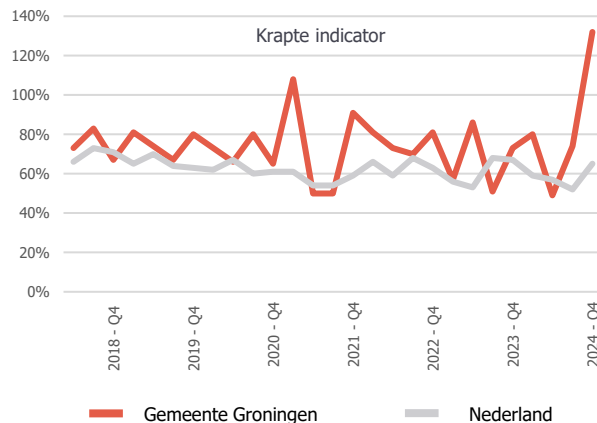
In de gemeente Groningen is een beperkte directe vraag naar middenhuur (ongeveer 4%). Deze vraag komt grotendeels vanuit voor groepen die op zoek zijn naar flexibele en/of tijdelijke woningen zoals jonge werkkenden en expats of internationale studenten. Ook een kleine groep ouderen vanuit een koopwoning is op zoek naar een woning in de middenhuur, vaak levensloopbestendig.

Desondanks is er een stijgende vraag naar middenhuur. Middenhuur is in de meeste gevallen niet de eerste keuze, maar een (tijdelijk) substitutieproduct voor de groep die niet aan een betaalbare koopwoning kan komen, maar ook niet voldoet aan de strakke regels voor corporatiehuur. Deze 'tussenstop' wordt zichtbaar door de hoge, maar ook stijgende mutatiegraad in woningen van in de middenhuur.

De figuur laat de krapte zien op de huurmarkt in Groningen. Waar de krapte landelijk stabiel is, zien we in gemeente Groningen duidelijke pieken boven dit

landelijk gemiddelde. Aansluitend zien we ook een afname in mediaan looptijd (van 24 dagen in 2018 naar 12 dagen in 2024.) Daarnaast zien we in de afgelopen jaren ook een stijging van de huurprijs in dit segment. De mediaan transactieprijs is opgelopen van € 948 in 2018 tot € 1.186 in 2024 en ligt daarmee boven de liberalisatiegrens.

Op basis van bovenstaande is het dan ook van belang om dit segment, ondanks de aanwezigheid van een relatief groot aandeel particuliere huurwoningen, te koesteren voor de groep middeninkomens die het hard nodig heeft. Daarbij gaat het met name om het beschermen tegen verhuur aan hoge inkomens.



▲ Krapte indicator per kwartaal van 2018 Q2 tot 2024 Q4.

De krapte indicator is berekend door het aantal transacties te delen door het aanbod.
Bron: Watson & Holmes (2024).

IV

TOERISTISCHE VERHUUR

VAN WOONRUIMTEN

TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTEN

Goedkope woningen onttrokken door toeristische verhuur

Het is sinds een aantal jaar verplicht om een registratienummer aan te vragen voor het toeristisch mogen verhuren van een woonruimte (Airbnb). De tabellen laten de verdeling zien naar prijsgrens en woningtype voor alle woningen met een registratienummer. Voor woningen met het eigendomstype 'koop' betekent dat de eigenaar in de huidige woning staat ingeschreven. Deze woningen worden waarschijnlijk bewoond en soms tijdelijk toeristische verhuurd. Voor woningen die zijn gelabeld als 'particuliere verhuur' betekent het dat de eigenaar niet ingeschreven staat in de woning. Waarschijnlijk worden deze woningen puur en alleen gebruikt voor verhuur dan wel toeristisch.

Uit de cijfers blijkt dat vooral tussenwoningen en appartementen in de goedkope prijsklassen worden onttrokken aan de woningvoorraad. Hierdoor neemt de schaarste in het goedkope segment verder toe. Op de volgende pagina is te zien dat het grootste deel hiervan zich in het centrum en dicht bij de binnenstad bevindt.

Prijsgrens	KOOP		SOCIALE HUUR		PARTICULIERE VERHUUR		TOTAAL	
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
< € 200.000	5	3%	6	50%	16	14%	27	9%
€ 200. - € 250.000	27	15%	2	17%	24	21%	53	18%
€ 250. - € 300.000	32	18%	3	25%	31	28%	66	22%
€ 300. - € 350.000	28	16%		0%	14	13%	42	14%
€ 350. - € 400.000	21	12%	1	8%	10	9%	32	11%
€ 400. - € 450.000	13	7%		0%	2	2%	15	5%
€ 450. - € 500.000	9	5%		0%	4	4%	13	4%
€ 500. - € 600.000	26	15%		0%	7	6%	33	11%
€ 600. - € 750.000	7	4%		0%	1	1%	8	3%
> € 750.000	10	6%		0%	3	3%	13	4%
TOTAAL	178	100%	12	100%	112	100%	302	100%

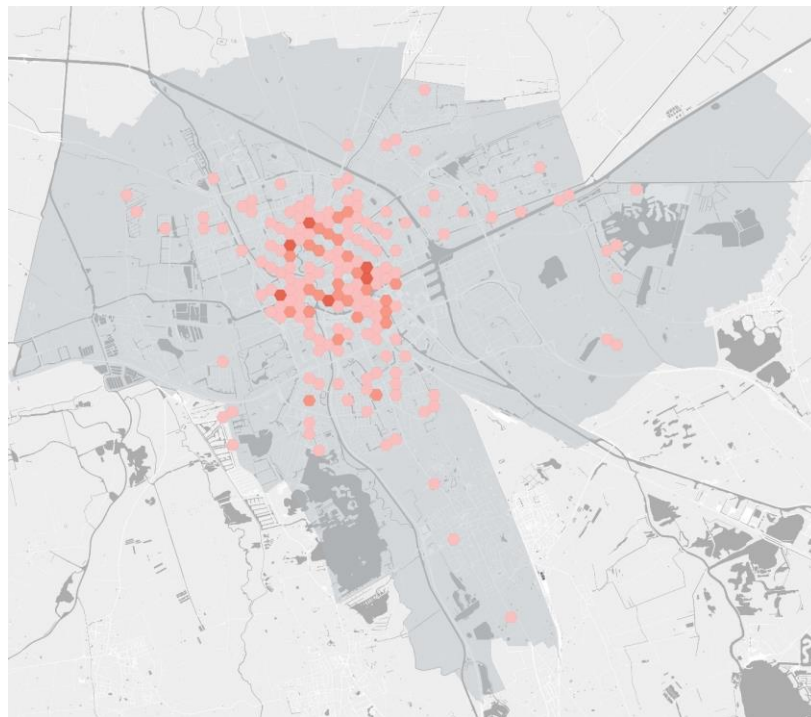
Woningtype	KOOP		SOCIALE HUUR		PARTICULIERE VERHUUR		TOTAAL	
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
Tussenwoning	64	36%	2	17%	27	24%	93	31%
Hoekwoning	10	6%	1	8%	1	1%	12	4%
2-onder-1-kap	9	5%	0	0%	1	1%	10	3%
Vrijstaand	8	4%	0	0%	4	4%	12	4%
Appartement	86	48%	9	75%	75	67%	170	56%
Onbekend	1	1%	0	0%	4	4%	5	2%
TOTAAL	178	100%	12	100%	112	100%	302	100%

▲ Aantal woningen met een registratienummer voor toeristische verhuur naar eigendom, prijscategorie en woningtype. Bron: BAG,WOZ & registratienummers gemeente Groningen (2024).



TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTEN

	Wijk	KOOP	PH	SH	TOTAAL
Groningen	Centrum	23	47	2	72
	Helpman e.o.	15	8		23
	Hoogkerk e.o.	2	1		3
	Meerdorpen	1	2		3
	Nieuw-West	5	1	1	7
	Noorddijk e.o.	9	1		10
	Noordoost	6			6
	Noordwest	9	8	1	18
	Oosterparkwijk	8	3	2	13
	Oud-Noord	14	11	4	29
	Oud-West	30	18	1	49
	Oud-Zuid	38	10	1	49
	Zuidoost	3	1		4
	Zuidwest	8	1		9
Haren	Haren-West e.o.	3			3
Meerstad	Meerstad e.o.	4			4
GRONINGEN		178	112	12	302



V

OPKOOP DOOR BELEGGER

OPKOOP BELEGGERS

Opkoopbescherming remt onttrekkingen af

De tabellen rechts laten zien hoeveel koopwoningen per prijsklasse zijn veranderd in een particuliere huurwoning. De eerste tabel laat de veranderingen zien tussen 2020 en 2022. Hierbij is gekeken naar de WOZ-waarde van het jaar 2020. Vooral het grote aantal woningen met een WOZ-waarde onder de € 200.000 is opvallend. Het zijn vaak opknappwoningen en/of woningen die in ieder geval zeer goed te verhuren zijn. Echter haalt het ook veel betaalbare koopwoningen uit de markt. In de periode 2022-2024 is de WOZ-waarde van het jaar 2022 gebruikt. Hoewel de opkoopbescherming van kracht was (1 maart 2022) zien we dat er nog steeds woningen onder de € 300.000 zijn opgekocht. Over de hele linie zijn er in deze periode wel minder woningen overgegaan van koop naar huur dan de twee jaar daarvoor. Verder zien we dat woningen in hogere prijsklassen (vanaf € 250.000) vaker zijn veranderd van koop naar huur.

Segment	Prijsklassen	Aantal	%
Goedkoop	< € 200.000	1.149	56%
	€ 200. - € 250.000	406	20%
	€ 250. - € 300.000	197	10%
	€ 300. - € 350.000	91	4%
Middelduur	€ 350. - € 400.000	70	3%
	€ 400. - € 450.000	40	2%
	€ 450. - € 500.000	25	1%
Duur	€ 500. - € 600.000	27	1%
	€ 600. - € 750.000	25	1%
	> € 750.000	23	1%
TOTAAL		2.053	100%

▲ Verandering van eigendom van koop naar particuliere huur in de periode 1 januari 2020 tot 1 januari 2022. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2024).

Segment	Prijsklassen	Aantal	%
Goedkoop	< € 200.000	284	19%
	€ 200. - € 250.000	424	28%
	€ 250. - € 300.000	268	18%
	€ 300. - € 350.000	147	10%
Middelduur	€ 350. - € 400.000	117	8%
	€ 400. - € 450.000	68	5%
	€ 450. - € 500.000	41	3%
Duur	€ 500. - € 600.000	63	4%
	€ 600. - € 750.000	43	3%
	> € 750.000	35	2%
TOTAAL		1.490	100%

▲ Verandering van eigendom van koop naar particuliere huur in de periode 1 januari 2022 tot 1 januari 2024. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2024).

OPKOOP BELEGGERS

Ondanks opkoopbescherming veel woningen opgekocht

De tabel rechts laat zien hoeveel koopwoningen zijn veranderd in verschillende vormen van particuliere verhuur in de periode 2023 tot 2024. In deze periode waren woningen met een WOZ-waarde tot € 305.500 beschermd tegen opkoop. Opkoop voor eerste- en tweedegraads familie is wel toegestaan. Dit verklaart het hoge aandeel veranderingen van koop naar ouders-eigenaar. Tegelijk zien we het totaal aandeel ouders-eigenaar afnemen in de periode 2023 tot 2024. Dat betekent dat ook veel ouders-eigenaar hun woning weer verkopen.

Woningen boven de prijsgrens van € 300.000 blijken ook nog interessant voor verhuur. In deze prijsklassen zien we vooral veranderingen van koop naar natuurlijke en niet-natuurlijke personen.

SEGMENT	PRIJSKLASSEN	Ouders eigenaar		Natuurlijk persoon		Niet-natuurlijk persoon		Totaal	
		AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
Goedkoop	< € 200.000	3	3%	35	5%	1	4%	39	4%
	€ 200. - € 250.000	25	27%	138	18%	4	17%	167	19%
	€ 250. - € 300.000	22	24%	177	23%	3	13%	202	23%
	€ 300. - € 350.000	8	9%	119	15%	5	21%	132	15%
Middelduur	€ 350. - € 400.000	7	8%	76	10%	3	13%	86	10%
	€ 400. - € 450.000	9	10%	51	7%	2	8%	62	7%
	€ 450. - € 500.000	4	4%	48	6%	2	8%	54	6%
Duur	€ 500. - € 600.000	4	4%	50	6%	1	4%	55	6%
	€ 600. - € 750.000	5	5%	44	6%	3	13%	52	6%
	> € 750.000	4	4%	35	5%		0%	39	4%
TOTAAL		91	100%	773	100%	24	100%	888	100%

▲ Verandering van eigendom van koop naar particuliere huur in de periode 1 januari 2023 tot 1 januari 2024 per prijsklasse. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2024).

OPKOOP BELEGGERS

Opkoop vooral in goedkopere wijken

De tabel rechts laat per wijk het aandeel woningen onder en boven de opkoopbescherming zien die in de periode van 2023 tot 2024 veranderd zijn van koop naar particuliere huur. In deze periode zijn er iets meer woningen die niet onder de opkoopbescherming vielen verandert van koop naar huur. Wel zien we grote verschillen per wijk.

Vooraf in de goedkope wijken met een lage vierkantemeterprijs zijn veel woningen onder de opkoopbescherming overgegaan van koop naar huur, zoals in voormalig gemeente Ten Boer (de dorpen Ten Boer & Ten Post). Beide dorpen vallen buiten het werkingsgebied van de opkoopbescherming. Er hebben hier ondanks de relatief verre ligging tot de stad veel veranderingen van koop naar huur plaatsgevonden. We zien dit met name bij woningen onder € 305.500.

WIJK	Onder de opkoopbescherming < €305.500		Niet onder de opkoopbescherming > €305.500	
	Aantal	%	Aantal	%
Centrum	14	20%	55	80%
Helpman e.o.	55	48%	60	52%
Hoogkerk e.o.	18	56%	14	44%
Meerdorpen		0%	2	100%
Nieuw-West	15	41%	22	59%
Noorddijk e.o.	35	69%	16	31%
Noordoost	25	68%	12	32%
Noordwest	41	75%	14	25%
Oosterparkwijk	37	77%	11	23%
Oud-Noord	26	52%	24	48%
Oud-West	34	50%	34	50%
Oud-Zuid	52	50%	52	50%
Zuidoost	3	19%	13	81%
Zuidwest	16	43%	21	57%
Haren-Oost e.o.	5	22%	18	78%
Haren-West e.o.	11	14%	65	86%
Glimmen-Onnen-Noordlaren	6	32%	13	68%
Meerstad e.o.	1	14%	6	86%
Ten Boer e.o.	11	61%	7	39%
Ten Post e.o.	22	92%	2	8%
GRONINGEN	427	48%	461	52%

▲ Verandering van eigendom van koop naar particuliere huur in de periode 1 januari 2023 tot 1 januari 2024 op wijkniveau. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2024).



VI

WERKINGSGBIED

OPKOOPBESCHERMING



WERKINGSGBIED PRIJSGRENS & GEBIED

Indexatie prijsgrens opkoopbescherming

De Huisvestingwet bepaalt dat alleen goedkope en middeldure koopwoningen beschermd mogen worden tegen opkoop. Voor de prijsgrens van de opkoopbescherming in 2022 is gekeken naar de leencapaciteit van middeninkomens. Middeninkomens zijn gedefinieerd als huishoudens met een inkomen tot circa € 60.000 op jaarbasis. In maart 2022 konden woningzoekenden op basis van dit inkomen tot maximaal € 305.500 aan hypotheek verkrijgen. Daarnaast bleek dat het bezit van (particuliere) verhuurders voornamelijk woningen betreft met een waarde onder deze grens. Middeninkomens en (particuliere) verhuurders concurreerden dus om dezelfde woningen. Vanwege de leencapaciteit en het aankoopgedrag van (particuliere) verhuurders is besloten de grens voor de opkoopbescherming in 2022 vast te stellen op maximaal € 305.500. Deze waarde sloot tevens aan bij de gemiddelde WOZ-waarde van eigenaar-bewoners.

Door de ontwikkeling van de WOZ-waarde vallen op dit moment nog 35% van de koopwoningen onder de opkoopbescherming. De gemiddelde WOZ-waarde van eigenaar-bewoners is tussen 2021 en 2024 gestegen van € 303.200 naar € 408.000. Daarbij is de maximale hypotheek voor middeninkomens in 2025 gestegen tot € 430.000.

Op basis van bovenstaande sluiten we wederom aan bij de middeninkomens vastgesteld door het rijk voor 2025. Hiermee komt grens voor de opkoopbescherming op maximaal € 430.000. Deze ligt hoger dan de WOZ-waarde van eigenaar-bewoners en de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 405.000 in 2025. Met deze grens beschermen we 66% van de koopwoningen in 2025. Dit is een groter aandeel woningen dan in 2022. Dit strookt met de vastgestelde toenemende krapte en het beschermen van extra woningen voor middeninkomens.

WIJK	2022	2024	
	€ 305.500	€ 305.500	€ 430.000
Centrum	28%	19%	50%
Helpman e.o.	43%	36%	60%
Hoogkerk e.o.	55%	34%	64%
Meerborpen	39%	9%	60%
Nieuw-West	46%	27%	60%
Noordijk e.o.	78%	42%	87%
Noordoost	83%	61%	86%
Noordwest	70%	59%	89%
Oosterparkwijk	64%	56%	77%
Oud-Noord	68%	47%	84%
Oud-West	46%	31%	66%
Oud-Zuid	61%	42%	76%
Zuidoost	21%	7%	53%
Zuidwest	44%	25%	56%
Haren-Oost e.o.	50%	11%	65%
Haren-West e.o.	19%	10%	29%
Glimmen-Onnen-Noordlaren	15%	5%	22%
Meerstad e.o.	4%	2%	9%
Ten Boer e.o.	69%	50%	90%
Ten Post e.o.	79%	58%	88%
GRONINGEN	53%	35%	66%

▲ Aandeel woningen beschermd onder de opkoopbescherming per prijsgrens op wijkniveau. Bron: BAG/WOZ gemeente Groningen (2024).



B BIJLAGE

DEFINITIES

DAEB-inkomensgrens: De inkomensgrens waarmee je tot de doelgroep sociale huur behoort en passend een woning kan worden toegewezen. De DAEB-inkomensgrenzen voor woningtoewijzing in 2024 zijn € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens.

Eigenaar bewoner: Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Hierbinnen is onderscheid mogelijk tussen starters en doorstromers.

Ouders-eigenaar: Woning in bezit van een ouder waarvan één van hun kinderen staat ingeschreven.

Natuurlijk persoon: Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont.

Niet-natuurlijk persoon: Woning in het bezit van een rechtspersoon (type BV, CV, NV, BR en VF)

Verkamering: Bij verkamering (ook wel omzetting genoemd) wordt één zelfstandige woning in meerdere onzelfstandige wooneenheden gesplitst

Woningsplitsing: Bij woningsplitsing (ook wel woningvorming genoemd) wordt één zelfstandige woning in meerdere (kleinere) zelfstandige woonruimten opgedeeld

BRONNENLIJST

Onderzoek woonwensen Groningen, geraadpleegd via : <https://gemeente.groningen.nl/onderzoek-naar-woonwensen-doet-u-ook-mee>

Huisvestingsverordening gemeente Groningen 2022, geraadpleegd via: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR673372/4#hoofdstuk_III

Woonvisie Gemeente Groningen, geraadpleegd via: <https://gemeente.groningen.nl/file/woonvisie-groningen>

PROJECTNAAM

Onderbouwing Huisvestingsverordening gemeente Groningen

OPDRACHTGEVER

Gemeente Groningen

PROJECTTEAM

Sjouke Stienstra

Nathalie Semplonius

STATUS

Concept

DATUM

13 februari 2024

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

