



Woningvoorraad in de gemeente Groningen

Erik van der Werff
Marcel Daalman

December 2021

www.oisgroningen.nl

BASIS VOOR BELEID



Inhoudsopgave

1. Onderzoeksopzet	2
Opkoopbescherming	2
Methodiek	2
2. Uitkomsten	4
Eigendom van de woningvoorraad	4
Waarde van de woningvoorraad	5
Ontwikkeling van de woningwaarde	7
Spreiding van de woningwaarde	10
Verdeling van de waarde van eigen woningen per buurt	11
Verdeling van de waarde van huurwoningen per buurt	14

1. Onderzoeksopzet

Opkoopbescherming

In het begin van 2021 heeft de Tweede Kamer een amendement op de Huisvestingswet aangenomen met daarin het opnemen van opkoopbescherming. De regeling opkoopbescherming houdt in dat het voor gemeenten mogelijk wordt om een woonverplichting in te voeren bij de aankoop van een woning. Dit moet het voor starters makkelijker maken om een woning te bemachtigen en dit zou prijsstijgingen van koopwoningen moeten temperen. Bovendien zou deze regeling de leefbaarheid in buurten kunnen verbeteren door een beperking van de hoeveelheid particuliere verhuur. De regeling gaat gelden voor koopwoningen in het lagere en middensegment.

De afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Groningen heeft OIS Groningen gevraagd een analyse te doen van de woningmarkt. Op basis van deze gegevens wil men bepalen hoe de regeling opkoopbescherming in Groningen kan worden vormgegeven.

Methodiek

Om de benodigde analyses te doen heeft OIS een analyse gedaan van de woningmarkt op basis van een aantal registratiesystemen van de gemeente Groningen. Het betreft inhoud van de volgende administraties:

- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De BAG bevat alle gebouwen en adressen in de gemeente. Hierin wordt onder andere geregistreerd welke objecten in de gemeente een woning zijn.

- Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ). In deze registratie wordt de getaxeerde waarde van woningen geregistreerd voor het heffen van gemeentelijke belastingen. Hierin wordt naast de waarde ook het eigendom van woningen geregistreerd. De gemeente bepaalt de taxatiewaarde van een WOZ-object op basis wat het object zou moeten opbrengen op 1 januari van het voorgaande jaar.
- Basisregistratie Personen (BRP). In de BRP wordt vastgelegd welke personen er in de gemeente ingeschreven staan en op welk adres. Dit is gebruikt om te bepalen of een eigenaar (of familie van de eigenaar) van een woning ook bewoner van de betreffende woning is.
- Basisregistratie Kadaster (BRK). Deze registratie bevat het eigendom van percelen en woningen. Deze is voor het eigendom gebruikt als aanvulling op de WOZ-registratie.

Voor de analyse is alleen gekeken naar zogenoemde verblijfsobjecten in de gemeente die op de betreffende peildatum in gebruik waren. Daarnaast hebben we voor de analyse alleen objecten meegenomen die in de BAG een woonfunctie hebben. Deze noemen we verder in deze rapportage woningen. Dit betekent dat adressen met een andere functie, waar wel mensen ingeschreven staan, niet zijn meegenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor zorginstellingen en kantoren die anti-kraak worden verhuurd.

Soort eigenaar

Voor de analyse van de woningvoorraad hebben we de eigenaren in een aantal categorieën ingedeeld. Dit zijn:

- **Corporatie:** Woningen in het bezit van een woningcorporatie. OIS houdt een registratie bij van de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Groningen.
- **Eigenaar-bewoner:** De woning is in het bezit van een particulier, die tevens in de BRP op het betreffende adres staat ingeschreven.
- **Ouders-eigenaar:** De woning is in het bezit van een particulier, waarvan in ieder geval één van de bewoners in de BRP als kind van de eigenaar is geregistreerd.
- **Verhuur natuurlijk persoon:** De woning valt niet in de hierboven genoemde categorieën en de eigenaar is een natuurlijk persoon.
- **Verhuur niet-natuurlijk persoon:** De woning valt niet in de hierboven genoemde categorieën en de eigenaar is een niet-natuurlijk persoon (bedrijf, stichting, etc.).
- **Onbekend:** De eigenaar van de woning is onbekend en de woning kan daardoor niet worden gecategoriseerd.

Woningen waar een omzettings- dan wel verhuurdersvergunning¹ aanwezig is zijn ook ingedeeld onder verhuur (niet-) natuurlijk persoon. Woningen die in het bezit zijn van een eigen bedrijf (daarmee dus een niet-natuurlijk persoon), waarvan de eigenaar op het adres woont, worden in onze methodiek (mogelijk onterecht) onder verhuur niet-natuurlijk persoon geplaatst. Om hiervoor te

¹ Een verhuurder heeft deze vergunningen nodig om op een adres kamers te mogen verhuren. In het verleden werd hier ook wel gesproken van een onttrekkingsvergunning.

corrigeren is data over het eigendom van bedrijven nodig, die OIS op dit moment niet ter beschikking heeft.

Betaalbaarheidsgrenzen

Voor het invoeren van opkoopbescherming zijn voor de gemeente Groningen betaalbaarheidsgrenzen geformuleerd. Deze betaalbaarheidsgrenzen zijn in lijn met de doelgroepenverordening die in januari 2020 is vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor middeldure huurwoningen huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm in aanmerking komen (inkomen tot € 60.036, prijspeil 2021). Gekeken naar de leencapaciteit kunnen woningzoekenden op basis van dit inkomen tot maximaal €305.500,- aan hypotheek verkrijgen.

In de doelgroepenverordening zijn twee lagere grenzen toegevoegd tot maximaal 1,0 keer de DAEB-norm en tot 1,28 keer de DAEB-norm. Aanvullend zijn er in dezelfde methodiek drie hogere betaalbaarheidsgrenzen toegevoegd om een compleet beeld te krijgen van de verdeling van inkomens en WOZ-waarden. Zo zijn de volgende betaalbaarheidsgrenzen vastgesteld:

1. Tot € 188.500
2. € 188.500 – € 248.000
3. € 248.000 – € 305.500
4. € 305.500 – € 376.500
5. € 376.500 – € 440.000
6. Meer dan € 440.000

2. Uitkomsten

Eigendom van de woningvoorraad

Als eerste kijken we naar het eigendom van de woningen in de gemeente Groningen. In de tabellen tonen we het bezit van woningen over de afgelopen 5 jaar. In deze periode groeide het aantal woningen van ruim 111.000 naar meer dan 118.000. Dit is een groei van ruim 6% over deze periode. Deze groei zien we vooral in de toename van de verhuur door natuurlijke en niet-natuurlijke personen. In deze twee categorieën groeide het aantal woningen van ruim 23.000 naar meer dan 31.000 woningen. In het aandeel van de totale woningmarkt is dit een toename van 21% naar 26%.

Het overgrote deel van de woningen (38%, 2021) is in het bezit van eigenaar-bewoners. Dit percentage is sinds 2016 redelijk constant gebleven. Daarnaast is bijna een derde van de woningen in het bezit van woningcorporaties. Dit aandeel is over de afgelopen vijf jaar licht afgenomen, alhoewel het absolute aantal corporatiewoningen slechts minimaal is gedaald.

Tabel 1: Het aantal woningen in de gemeente Groningen naar soort eigenaar (peildatum 1 januari)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
corporatie	37.185	36.872	36.984	36.774	36.864	36.862
eigenaar-bewoner	43.442	44.441	44.895	45.122	45.301	45.271
ouders-eigenaar	2.510	2.570	2.608	2.680	2.730	2.791
verhuur natuurlijk persoon	14.626	15.545	16.668	17.678	18.386	19.302
verhuur niet-natuurlijk persoon	8.487	8.938	8.918	9.615	10.675	11.907
onbekend	4.926	4.586	2.849	2.861	2.438	2.411
totaal	111.176	112.952	112.922	114.730	116.394	118.544

Tabel 2: Het percentage woningen in de gemeente Groningen naar soort eigenaar (peildatum 1 januari)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
corporatie	33%	33%	33%	32%	32%	31%
eigenaar-bewoner	39%	39%	40%	39%	39%	38%
ouders-eigenaar	2%	2%	2%	2%	2%	2%
verhuur natuurlijk persoon	13%	14%	15%	15%	16%	16%
verhuur niet-natuurlijk persoon	8%	8%	8%	8%	9%	10%
onbekend	4%	4%	3%	2%	2%	2%

Waarde van de woningvoorraad

De tabellen hiernaast tonen het percentage woningen dat in de gemeente Groningen binnen de vastgestelde betaalbaarheidsgrenzen valt. We tonen zowel de rijpercentages (*Hoeveel van deze soort eigenaar valt in deze waardecategorie?*) als de kolompercentages (*Hoeveel in deze waardecategorie zijn van dit soort eigenaar?*). De tabel op de volgende pagina toont het aantal woningen in de verschillende categorieën.

Bijna de helft van alle woningen in Groningen valt in de categorie met een WOZ-waarde tot €188.500. Van de corporatiewoningen is dit zelfs 81%. Minder dan 20% van de woningen valt in een categorie met een WOZ-waarde boven €305.500.

Als we naar de kolompercentages kijken (tabel 4), valt op dat in alle categorieën boven een WOZ-waarde van €305.500 voor het overgrote deel in het bezit zijn van eigenaar-bewoners (83% gecombineerd). Van de woningen tot 188.500 is ruim de helft in het bezit van de woningcorporaties, maar ook een substantieel deel van verhuurders (19% verhuur natuurlijk personen, 13% niet-natuurlijke personen, 2% ouders-eigenaars).

Tabel 3: Woningvoorraad naar eigenaar en WOZ-waarde binnen betaalbaarheidsgrenzen, rijpercentages (peildatum 1 januari 2021)

	tot 188.500	188.500 - 248.000	248.000 - 305.500	305.500 - 376.500	376.500 - 440.000	meer dan 440.000	onbekend
corporatie	81%	15%	3%	1%	0%	0%	0%
eigenaar-bewoner	18%	27%	18%	15%	9%	13%	0%
ouders-eigenaar	49%	34%	8%	4%	2%	3%	0%
verhuur natuurlijk persoon	56%	27%	8%	4%	2%	3%	0%
verhuur niet-natuurlijk persoon	64%	19%	10%	4%	1%	2%	0%
onbekend	0%	0%	0%	0%	0%	0%	98%
totaal	49%	22%	10%	7%	4%	6%	2%

Tabel 4: Woningvoorraad naar eigenaar en WOZ-waarde binnen betaalbaarheidsgrenzen, kolompercentages (peildatum 1 januari 2021)

	tot 188.500	188.500- 248.000	248.000- 305.500	305.500- 376.500	376.500- 440.000	> 440.000	onbe- kend	totaal
corporatie	52%	21%	10%	3%	1%	2%	0%	31%
eigenaar-bewoner	14%	47%	66%	81%	85%	85%	0%	38%
ouders-eigenaar	2%	4%	2%	1%	1%	1%	0%	2%
verhuur natuurlijk persoon	19%	20%	12%	10%	9%	9%	0%	16%
verhuur niet-natuurlijk persoon	13%	9%	10%	5%	4%	3%	0%	10%
onbekend	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	2%

Van alle woningen tot €305.500 is 38% in het bezit van corporaties en 30% in het bezit van eigenaar-bewoners. De overige 32% is in het bezit van de gecombineerde groep verhuurders. We zien dat het relatieve bezit van corporaties afneemt in de hogere waardecategorieën, terwijl het aantal eigenaar-bewoners toeneemt. Het aandeel verhuur is ook het hoogste in de laagste waardecategorieën.

Onderstaande tabel laat de totale aantallen woningen zien. Hierin valt op dat ongeveer een kwart van alle woningen in de gemeente Groningen een corporatiewoning onder € 188.500 is.

Tabel 5: Woningvoorraad naar eigenaar en WOZ-waarde binnen betaalbaarheidsgrenzen, aantallen (peildatum 1 januari 2021)

	tot 188.500	188.500 - 248.000	248.000 - 305.500	305.500 - 376.500	376.500 - 440.000	meer dan 440.000	onbekend	totaal
corporatie	29.853	5.361	1.236	239	60	112	1	36.862
eigenaar-bewoner	8.138	12.302	7.967	6.921	3.914	6.029	0	45.271
ouders-eigenaar	1.379	956	223	109	54	70	0	2.791
verhuur natuurlijk persoon	10.752	5.181	1.497	820	404	648	0	19.302
verhuur niet-natuurlijk persoon	7.678	2.257	1.156	420	174	221	1	11.907
onbekend	7	6	7	5	5	12	2.369	2.411
totaal	57.807	26.063	12.086	8.514	4.611	7.092	2.371	118.544

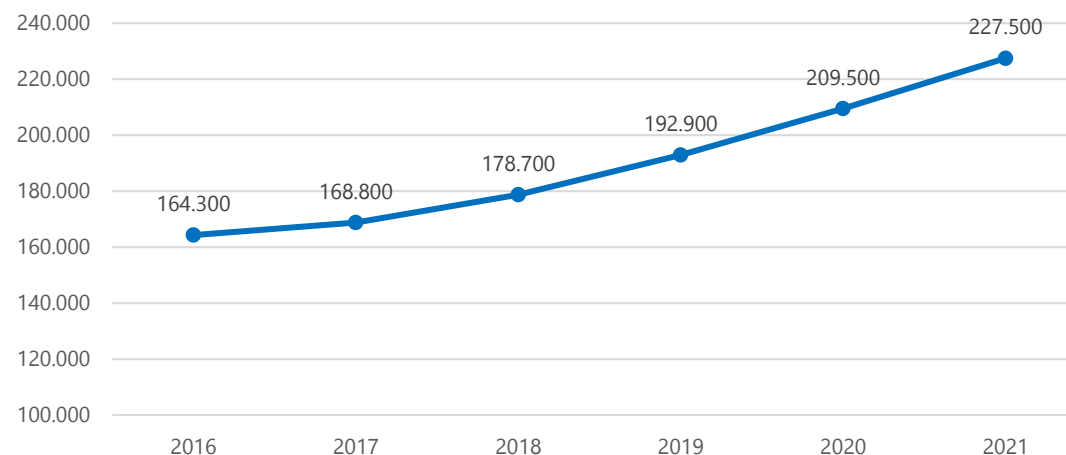
Ontwikkeling van de woningwaarde

In de bovenste figuur hiernaast hebben we de gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen in de gemeente Groningen geplot. Hierin is te zien dat er een duidelijke stijging van de WOZ-waarde heeft plaatsgevonden. In de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde WOZ-waarde gestegen met 38%, met een gemiddelde van 7% stijging per jaar. De verwachting is dat de stijging ook in 2021 nog zal doorzetten. Omdat de gemiddelde waarde ook alle corporatiewoningen betreft, is deze waarde lager dan de gemiddelde waarde op de koopmarkt.

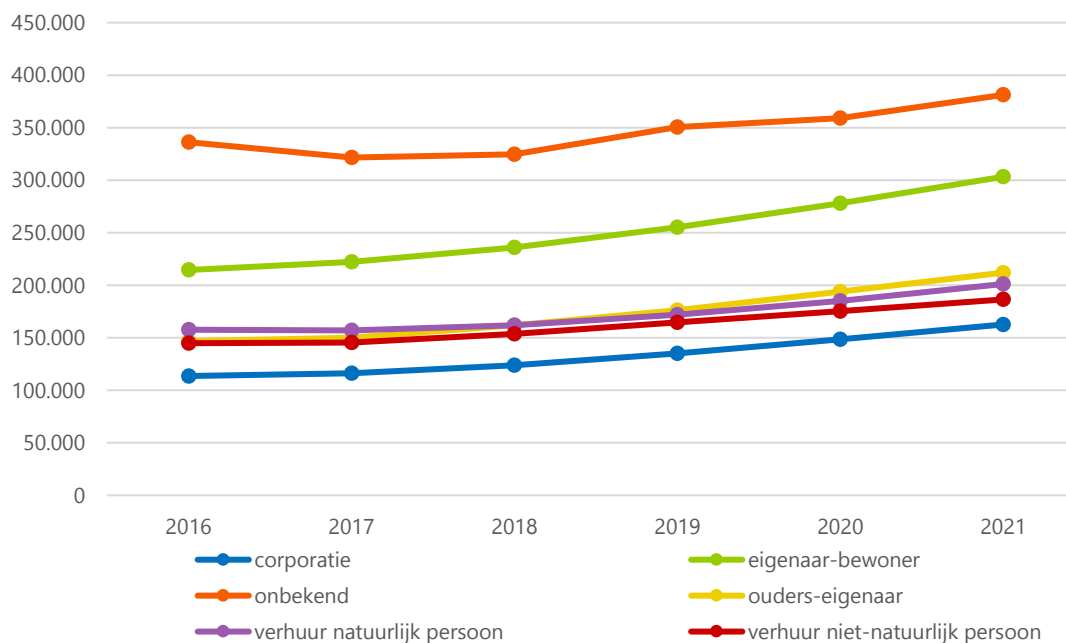
In de onderste grafiek hebben we de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde naar het soort eigenaar geplot. In alle categorieën zien we een vergelijkbare stijging van de WOZ-waarde van de woningen. Woningen van corporaties hebben gemiddeld de laagste WOZ-waarde. Woningen waarvan het eigendom onbekend is hebben de hoogste gemiddelde WOZ-waarde, maar dit betreft slechts een klein aantal woningen. Daarna zijn woningen van eigenaar-bewoners het meeste waard. In 2021 is de gemiddelde WOZ-waarde van eigenaar-bewoners €303.200.

Woningen die gemiddeld het meest in WOZ-waarde stegen zijn in het bezit van corporaties (43% over 5 jaar), ouders-eigenaars (44%) en eigenaar-bewoners (41%). De woningen die particulier verhuurd worden zijn gemiddeld minder gestegen (natuurlijke persoon 28%, niet-natuurlijk persoon 29%).

Figuur 1: Ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de gemeente Groningen, per jaar (peildatum 1 januari)



Figuur 2: Ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de gemeente Groningen naar soort eigenaar, per jaar (peildatum 1 januari)

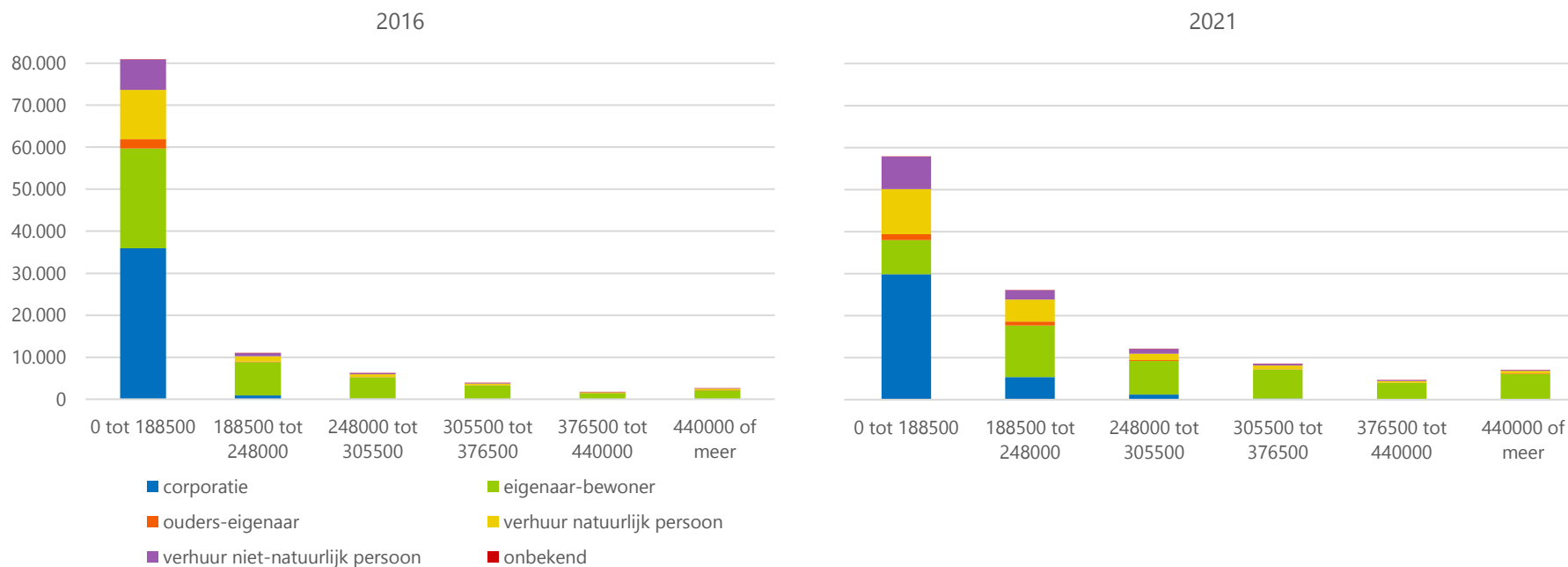


Ontwikkeling aantal woningen per waardecategorie

Onderstaande grafiek toont de verdeling van het woningbezit in de verschillende categorieën in 2016 en 2021. Wat opvalt is de afname van het aantal woningen in de categorie tot €188.500 en de verschuiving naar de hogere categorieën. Hieruit blijkt maar weer hoeveel de WOZ-waarde in de tussenliggende jaren gestegen is. Het aantal woningen in het hoogste segment (€440.000 of meer) is meer dan verdubbeld in de afgelopen vijf jaar, van ruim 2.600 tot bijna 7.100.

Op de volgende pagina tonen we dezelfde gegevens, maar dan met het aandeel per categorie zodat relatieve ontwikkelingen beter inzichtelijk worden.

Figuur 3: Hoeveelheid woningen naar soort eigenaar per waardecategorie in 2016 en 2021 (peildatum 1 januari).



De figuur hieronder toont de relatieve verdeling van het soort eigenaar per waardecategorie in 2016 en 2021. De grootste verandering tussen 2016 en 2021 is de afname van het relatieve aantal eigenaar-bewoners in de laagste waarde-categorieën. In 2016 was 29% van de woningen tot 188.500 in het bezit van eigenaar-bewoners. In 2021 is dit gedaald naar 14%. Het absolute aantal nam hierbij af van bijna 24.000 naar 8.000.

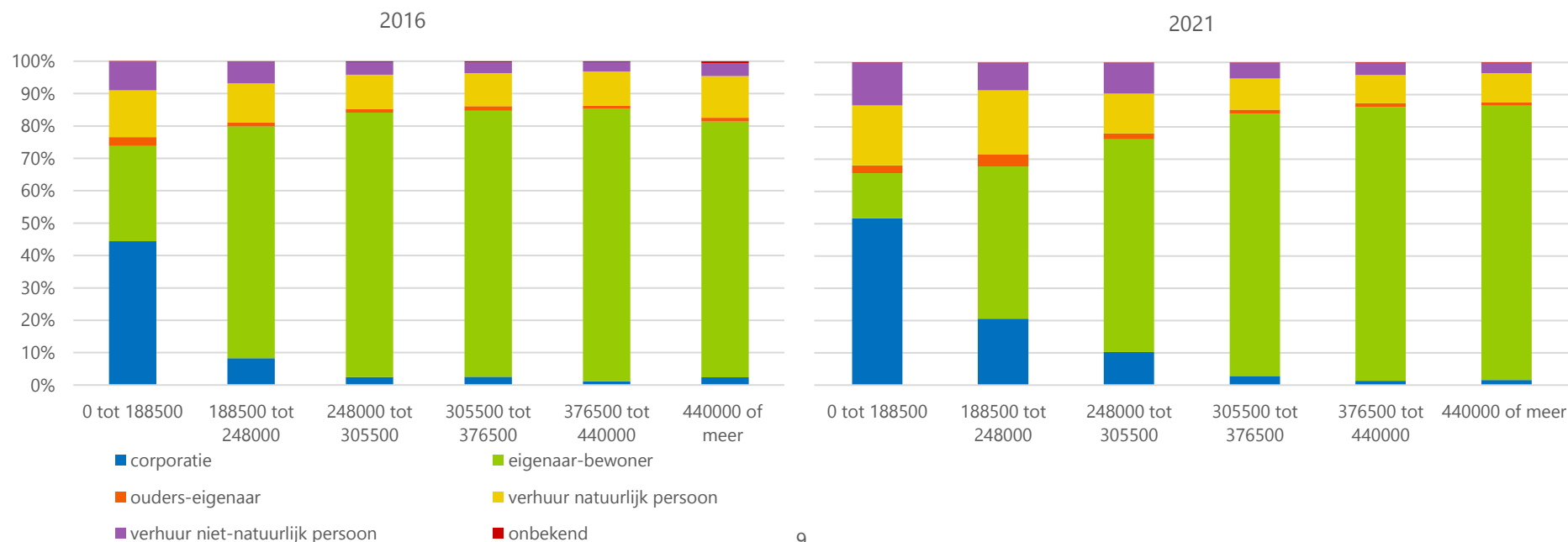
In de categorie tot €188.500 is de relatieve hoeveelheid verhuur (natuurlijk en niet-natuurlijke eigenaar) aanzienlijk toegenomen, van 23% naar 32%. Het absolute aantal daalde echter van 18.900 naar 18.400, maar doordat woningen in deze periode meer waard werden zijn er zo te zien in deze categorie woningen voor de verhuur bij gekomen. In de categorie van €188.500 tot €248.000 zijn er relatief en absoluut meer particulier verhuurde woningen bij

gekomen. Dit is van 19% gestegen tot 29%, absoluut van bijna 2.100 naar ruim 7.400.

Veel ontwikkeling zien we in de drie categorieën tot €305.500. Gecombineerd is in deze categorieën het aandeel corporatiewoningen gelijk gebleven (38%), maar het aandeel woningen van eigenaar-bewoners is sterk afgenomen van 37% naar 30%. In de drie soorten verhuur zien we juist een toename van 25% naar 32%. Het aantal woningen onder deze grens nam in vijf jaar met ruim 2.000 af.

In de hogere waarde-categorieën is dit de verdeling van het bezit min of meer gelijk gebleven, al zijn de aantallen wel aanzienlijk toegenomen zoals in figuur 3 te zien is. In deze categorieën is het overgrote deel van de woningen in het bezit van eigenaar-bewoners.

Figuur 4: Verdeling soort eigenaar per waardecategorie in 2016 en 2021 (peildatum 1 januari).

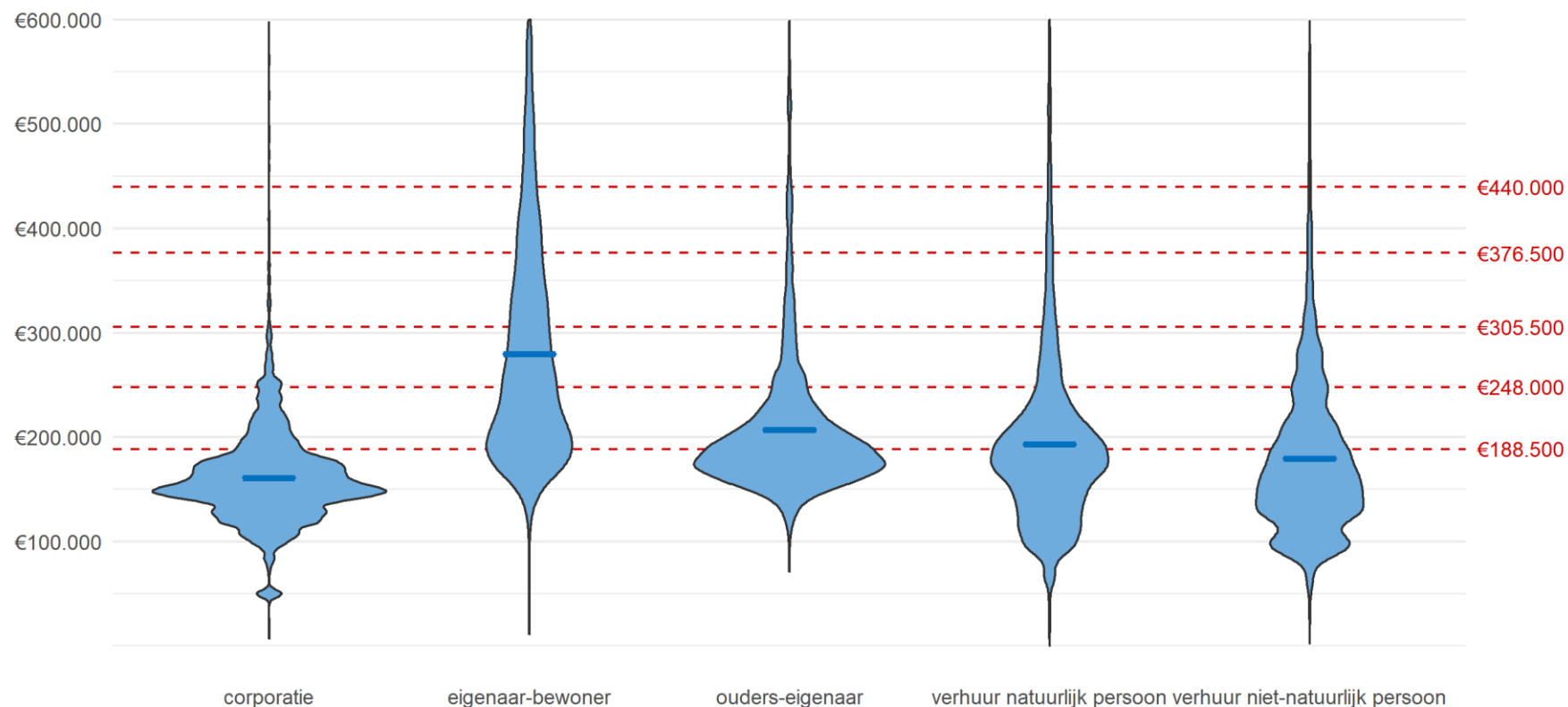


Spreiding van de woningwaarde

Om een beter beeld te schetsen van de verdeling van de waarde van de woningen binnen de types woningbezit, hebben we een plot gemaakt van de spreiding van de WOZ-waarde van de verschillende types woningbezit (figuur 5). De donkerblauwe lijn geeft hierbij de mediaan van de WOZ-waarde aan. Dit is de waarde waarbij de helft van de woningen duurder is en de helft goedkoper (de middelste in de rangorde). De rest van de grafiek toont de verdeling van het aantal woningen in de betreffende categorie op dat prijsniveau.

Te zien is dat de verdeling van de woningen van eigenaar-bewoners minder geconcentreerd is dan de andere categorieën. Met name de woningen van corporaties en ouders-eigenaars bevinden zich grotendeels in het prijssegment van €150.000 tot €200.000. Woningen die verhuurd worden hebben grotendeels een WOZ-waarde tussen €100.000 en €250.000. Het overgrote deel van de woningen van alle eigenaars valt onder de grens van €305.500.

Figuur 5: Verdeling WOZ-waarde per type woningbezit (1 januari 2021), afgezet tegen betaalbaarheidsgrenzen (rood)



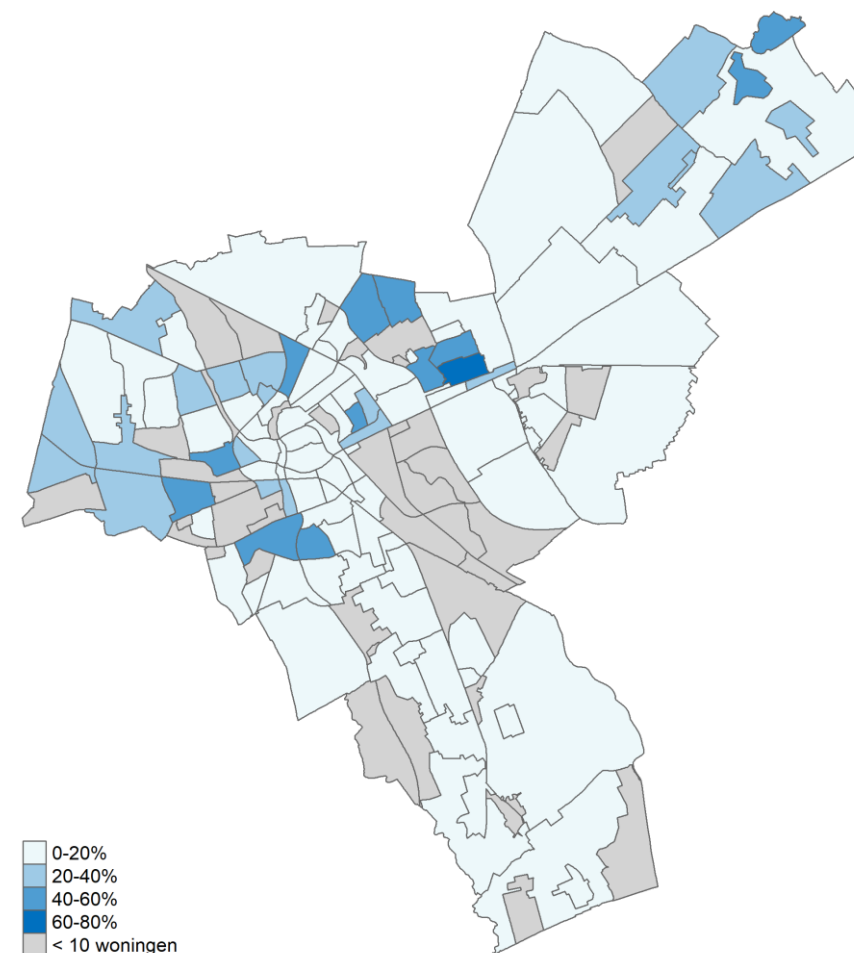
Verdeling van de waarde van eigen woningen per buurt

Om inzicht te krijgen op welke categorie woningen een opkoopbescherming van invloed kan zijn, hebben we een aantal kaarten gemaakt met daarin het aantal woningen van eigenaar-bewoners naar hun waardecategorie. Dit geeft een beeld van waar woningen van eigenaar-bewoners in deze waardecategorie door een opkoopregeling beschermd zouden worden. We spreken hier gemakshalve verder over eigen woningen waar het woningen van eigenaar-bewoners betreft. We hebben buurten met daarin tien of minder eigen woningen buiten beschouwing gelaten, omdat deze de beeldvorming op de kaart kunnen vertroebelen.

De kaart hiernaast toont het aandeel van eigen woningen tot een waarde van €188.500 van het totaal aantal eigen woningen. De buurten met de hoogste percentages zien we in het oosten van de stad, met name in Beijum en Lewenburg, in de voormalige gemeente Ten Boer en in het zuidwesten van de stad (Corpus den Hoorn en De Wijert).

Over het geheel lijken er relatief weinig gebieden in de gemeente Groningen te zijn waar een groot deel van de eigen woningen in deze waardecategorie valt.

Buurten met percentage eigen woningen < €188.500

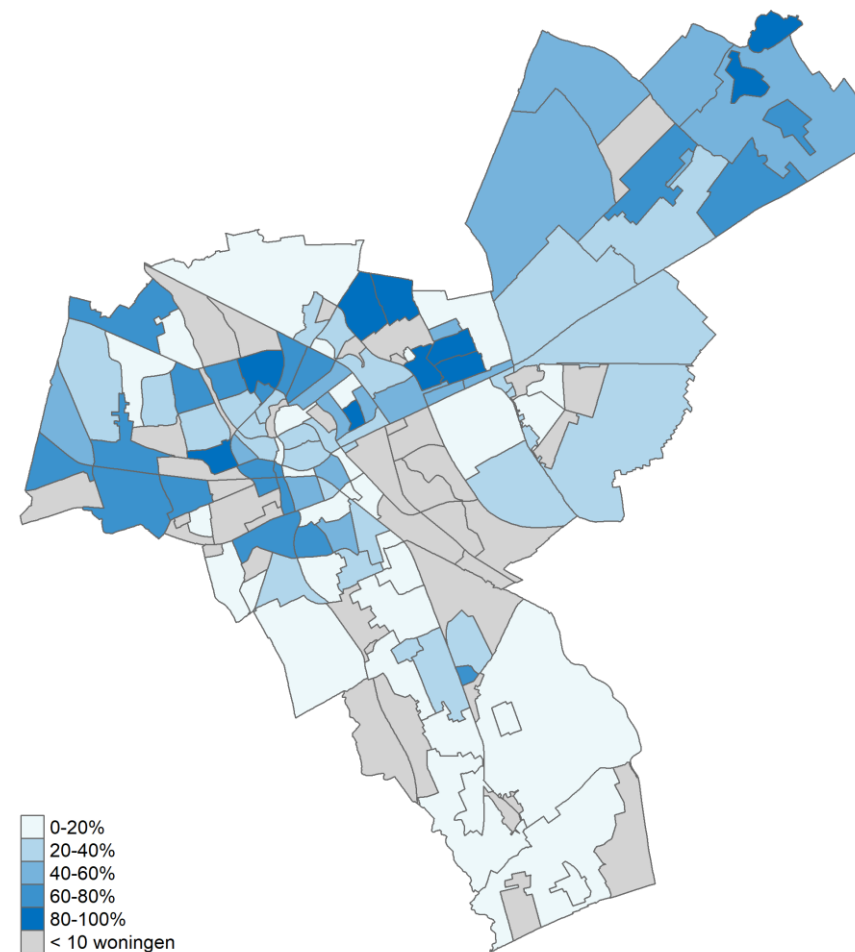


Om te kijken hoe dit er uit ziet als we kijken naar meerdere waardecategorieën, hebben we een kaart gemaakt met eigen woningen tot €248.000. Deze kaart laat het percentage woningen zien in de eerste twee waardecategorieën.

We kunnen zien dat het overgrote deel van de eigen woningen in de buurten van de oostelijke stadswijken Beijum en Lewenborg onder deze grens valt. Dit geldt daarnaast voor een belangrijk deel van de noordelijke stadswijken; met name Selwerd, maar ook Paddepoel, De Hoogte, de Indische Buurt en Vinkhuizen-Noord. De eigen woningen in de dorpsgebieden van de voormalige gemeente Ten Boer vallen ook voor een groot deel onder deze grens. Minder eigen woningen onder deze grens zien we in de buitengebieden van de voormalige gemeente Haren en de meer zuidelijke stadswijken, met uitzondering van de Weijert en Corpus den Hoorn.

Als we kijken naar de verdeling van de eigen woningen onder de grens van €248.000 in de gemeente Groningen, dan lijkt in veel wijken en dorpen een substantieel deel van de eigen woningen onder deze grens te vallen. In totaal valt 45% van de eigen woningen onder deze grens. Dat betekent dat bij deze grens in een aantal buurten een meerderheid van de eigen woningen door een opkoopregeling beschermd zou worden.

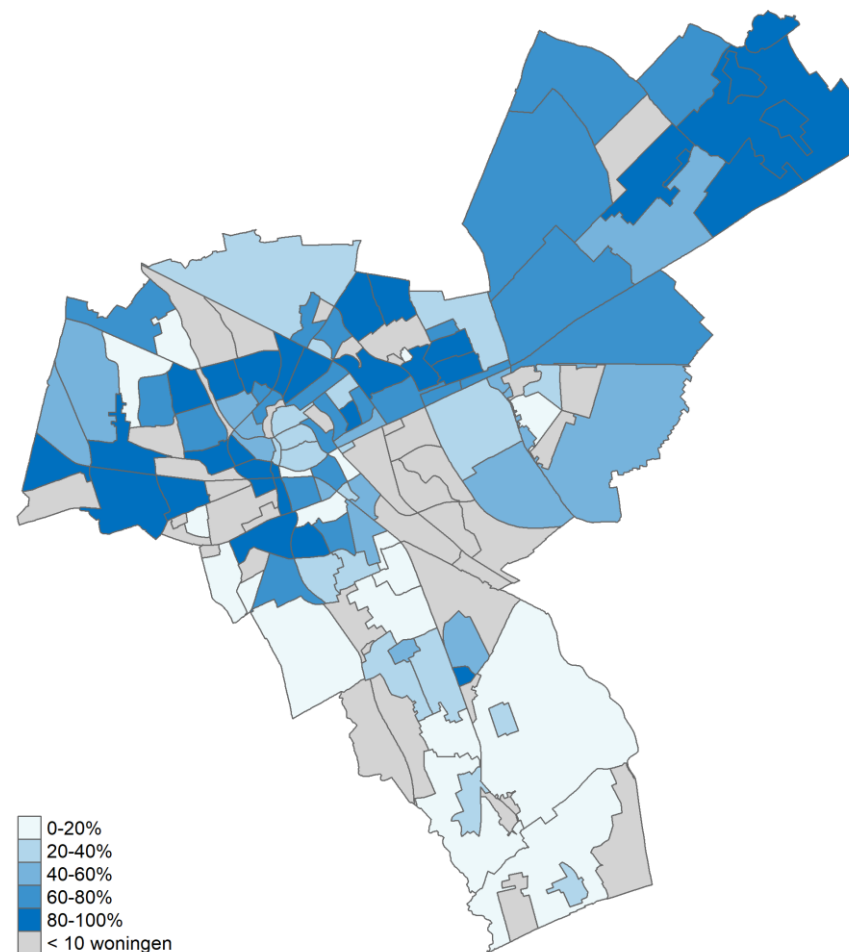
Buurten met percentage eigen woningen < €248.000



Om te zien hoe de gemeente er uit ziet bij een hogere grens, hebben we in de figuur hiernaast de grenswaarde gezet op de eerder vastgestelde categorie-grens van €305.500.

In een groot deel van de buurten van de gemeente valt de meerderheid van de eigen woningen onder de grens van €305.500. De voornaamste uitzonderingen hierop zijn relatief recent gebouwde buurten zoals Gravenburg, Reitdiep en Piccardthof. Dit geldt ook voor het grootste deel van het buitengebied van de voormalige gemeente Haren. Deze grens lijkt daardoor geschikt om een groot deel van de eigen woningen in het merendeel van de wijken te beschermen met een opkoopregeling.

Buurten met percentage eigen woningen < €305.500



Verdeling van de waarde van huurwoningen per buurt

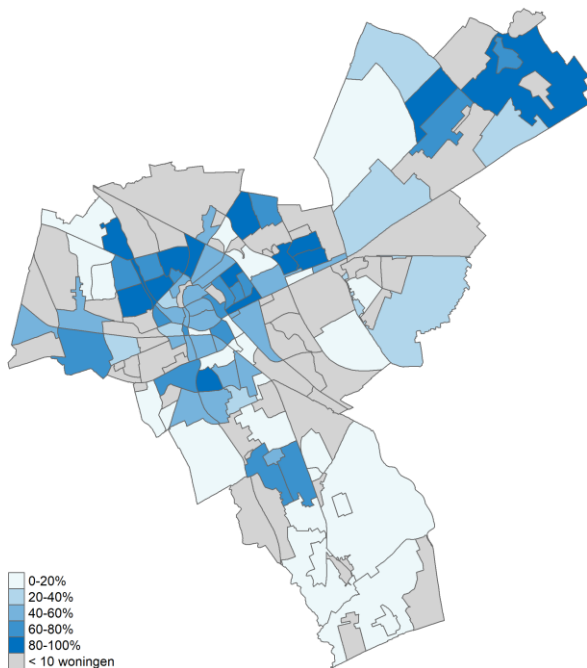
Na de verdeling van de waarde van eigen woningen, gaan we in deze sectie kijken naar de verdeling van de huurwoningen. Voor deze huurwoningen kijken we naar verhuur door natuurlijk personen, verhuur door niet-natuurlijk personen en verhuur door ouders-eigenaars. Huurwoningen van corporaties nemen we dus niet mee. We hebben dit afgebeeld in de onderstaande afbeeldingen voor woningen onder de drie laagste betaalbaarheidsgrenzen.

In de linker afbeelding zien we dat een groot deel van de huurwoningen in veel wijken van de stad, met name de noordelijke stadswijken en Beijum en Lewenburg, onder de grens van €188.500 valt. Dit geldt ook voor veel huurwoningen in de gebieden ten oosten van de stad. Als we de grens verleggen naar

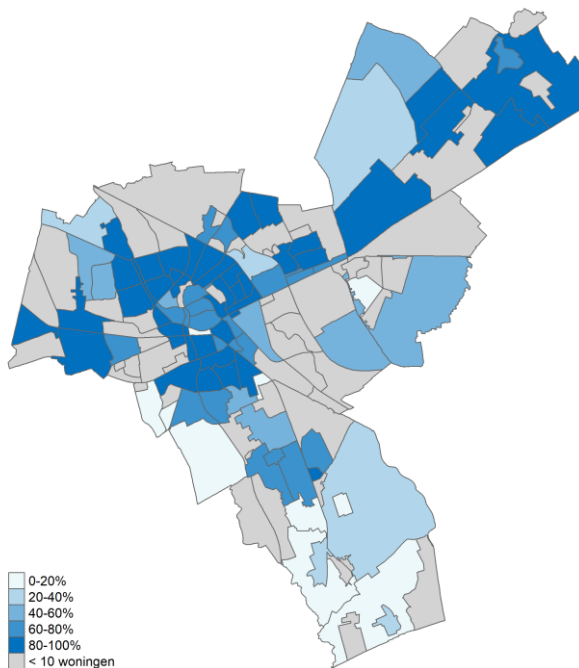
€248.000 (middelste afbeelding), dan valt in het overgrote deel van de buurten meer dan 60% van de huurwoningen onder deze grens. De uitzondering hierop zijn de buitengebieden in het zuiden van de gemeente en relatief recent verbouwde of gebouwde buurten zoals Reitdiep en Piccardthof én de buurt Ulgersmaborg.

Verleggen we de grens naar €305.500 dan valt eigenlijk alle buurten in de gemeente de meerderheid van de huurwoningen onder deze grens. Alleen in de buitengebieden ten zuiden van Haren en de buurt Piccardthof betreft dit de minderheid. In figuur 5 (pagina 10) valt ook te zien dat de grote meerderheid van alle huurwoningen in de gemeente onder deze grens valt.

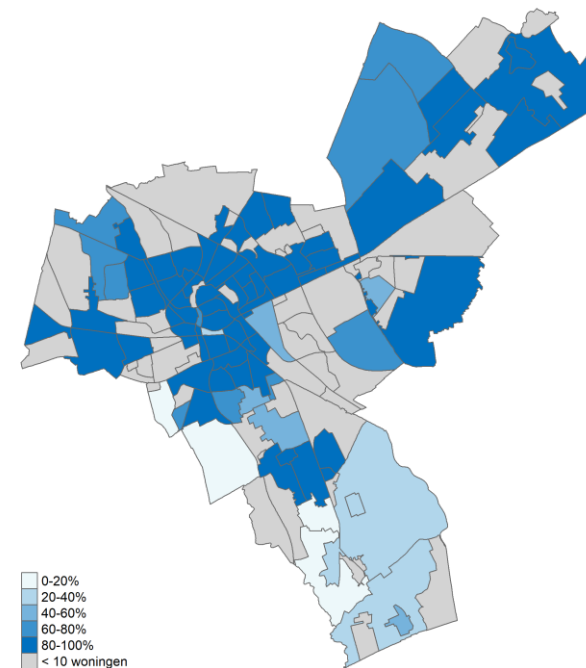
Buurten met percentage verhuur < €188.500



Buurten met percentage verhuur < €248.000



Buurten met percentage verhuur < €305.500



Colofon

Woningvoorraad gemeente Groningen

Auteurs:

Erik van der Werff

Marcel Daalman

Opdrachtgever:

Gemeente Groningen

Fotografie:

Erik van der Werff

Uitgave:

OIS Groningen



T (050) 367 56 30
E ois@ groningen.nl
I www.oisgroningen.nl
 @basisvoorbeleid

BASIS VOOR BELEID

