

[Barend Wind](#)

[Cody Hochstenbach](#)

[Rowan Arundel](#)

Beleggers

op de Groningse woningmarkt



[Dr. Barend Wind](#)

Rijksuniversiteit Groningen,
Faculteit Ruimtelijke
Wetenschappen
Basiseenheid Planologie

[Dr. Cody Hochstenbach](#)

Universiteit van
Amsterdam, Faculteit
der Maatschapij- en
Gedragswetenschappen

[Dr. Rowan Arundel](#)

Universiteit van
Amsterdam, Faculteit
der Maatschapij- en
Gedragswetenschappen

Beleggers

op de Groningse woningmarkt

Omvang van de groei

In Groningen is de private huursector tussen 2008 en 2018 gegroeid met 33%, van zo'n 15.000 tot 20.000 woningen. Ongeveer 600 toevoegingen aan de private huursector zijn direct ten koste gegaan van beschikbare koopwoningen of corporatiewoningen. De overige groei (ruim 4000 eenheden) is het gevolg van nieuwbouw, splitsingen van bestaande private huurwoningen, of omzettingen van kantoor- of zorgvastgoed. Het aandeel private huurwoningen in de totale woningvoorraad is tussen 2008 en 2018 opgelopen tot 20%. Het grootste deel van deze woningen is in handen van particulieren, een ander deel in handen van institutionele partijen. Terwijl de meeste particulieren slechts één of enkele verhuurobjecten bezitten, groeit vooral de groep particulieren met veel woningen in bezit (meer dan dertig panden) snel. Particuliere verhuurders richten zich in de eerste plaats op kleine woningen, geschikt voor studenten, starters en kenniswerkers van buiten Groningen. Van alle woningen kleiner dan 50m² bestaat inmiddels 39% uit private huurwoningen.

Achterliggende trends

Na decennia te zijn gekrompen, groeit de private huursector in Nederland snel. De vraag naar private huurwoningen is toegenomen omdat veel starters en huishoudens met een laag middeninkomen niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, terwijl zij zich geen koopwoning kunnen veroorloven door aangescherpte hypotheekisen en woningprijzen die veel sneller stijgen dan de inkomens. Het aanbod van private huurwoningen is toegenomen omdat de rente voor leningen voor zittende huiseigenaren en beleggers erg laag is als gevolg van de kwantitatieve verruiming van ECB. De hoge woningvraag levert verhuurders een flinke winstmarge op.

Oorsprong van de groei

De private huursector is dynamisch: hoewel de sector als geheel flink groeit (met 5298 woningen), zijn tussen 2008 en 2018 ook veel private huurwoningen omgezet in koopwoningen (3463 woningen). De groei van de private huurvoorraad is deels een papieren realiteit. Het creëren van zelfstandige woonruimtes in voormalige kamerverhuurpanden laat de private huursector groeien met 1697 woningen. Bovendien is de private huursector met 827 woningen gegroeid door nieuwbouw, en met 1732 woningen door de omzetting van kantoor- en zorgvastgoed. De laatste activiteit is vooral het domein van institutionele partijen. De groei van de private huursector gaat ook ten koste van beschikbare koopwoningen en corporatiewoningen. Ongeveer 600 toevoegingen aan de private huursector zijn direct ten koste gegaan van beschikbare koopwoningen of corporatiewoningen.

Locatie van de groei

Verschillende typen private verhuur kennen een ander ruimtelijk verspreidingspatroon. Traditioneel is de particuliere verhuur geconcentreerd in- en direct rond de binnenstad. In sommige buurten bedraagt het percentage private verhuur bijna de helft van de totale voorraad. In verschillende buurten, zoals Binnenstad-West is het percentage private huurwoningen zelf met 35 procentpunt toegenomen. Veelal betreft het (studio)verhuur aan studenten. Institutionele verhuur is geconcentreerd in de uitleglocaties die gebouwd zijn sinds de jaren negentig. Tussen 2008 en 2018 hebben particuliere verhuurders hun werkgebied uitgebreid naar de wijken die direct rond het centrum liggen door vrijkomende (kleine) koop- en corporatiewoningen op te kopen. Dit olievlék-effect is een direct gevolg van de toegenomen stijgende woningprijzen in de centraal-gelegen buurten, en de stijgende vraag naar woonruimte door studenten, starters en kenniswerkers van buiten. Institutionele beleggers hebben hun werkgebied vergroot door grotere woningen in de naoorlogse gordel aan te kopen, of kleine eenheden te realiseren in voormalig kantoor- en zorgvastgoed.

Maatschappelijk probleem

Vergeleken met 2008, wordt in 2018 een groter deel van de woningvoorraad via het marktmechanisme verdeeld. Dit is sterker het geval in de binnenstad en de omliggende buurten dan in de naoorlogse wijken. Aangezien de woonlasten in de private huursector aanzienlijk hoger liggen dan in de koopsector of de sociale huursector, valt aan te nemen dat de centraal-gelegen buurten in toenemende mate bevolkt zijn geraakt door hoogopgeleiden: afgestudeerden met een hoog inkomen in duurdere koop- of private huurwoningen, studenten en starters in kleine private huurwoningen (studio's). Stadsbreed is de groei van de private huursector niet ten koste gegaan van de huisvestingsmogelijkheden van de zwakste sociale groepen in de sociale huursector (afgenomen van 41% naar 36%), maar wél van de huisvestingsmogelijkheden van lage middeninkomens in de sociale huursector. Hoewel met de gebruikte data niet precies is vast te stellen of Groningen de afgelopen tien jaar meer gesegregeerd is geworden, zijn er wél aanwijzingen dat kansrijke- en kansarme huishoudens door de groei van private verhuur steeds meer zijn aangewezen op andere buurten.

Verliezers en winnaars

De verliezers van de groei van de private huur zijn jongvolwassenen en lage-middenklasse huishoudens die traditioneel aangewezen waren op een sociale huurwoning, en nu een vergelijkbare woning moeten huren voor een aanzienlijk hoger maandbedrag van een private verhuurder. Voor kenniswerkers van buiten Groningen heeft de groei van de private huursector hun huisvestingsmogelijkheden vergroot, aangezien inkomen in plaats van wachttijd de doorslag geeft bij het verkrijgen van een woning. Net als de verliezers worden zij echter geconfronteerd met hogere woonlasten. Al met al kan geconcludeerd worden dat het veranderen van de eigendomsverhoudingen in de bestaande woningvoorraad resulteert in een andere spreiding van huishoudens over de stad.

Private verhuurder

Natuurlijk persoon (particulier) of niet-natuurlijk persoon (BV of NV) met één of meerdere woningen bezit waar de eigenaar niet woont, en waar huurinkomsten worden geheven.

Koopwoning

De eigenaar is een natuurlijk persoon en woont op het adres.

Corporatiehuur

De eigenaar is een stichting (toegelaten instelling) en woont niet op het adres.

Particuliere private huur

De eigenaar is een natuurlijk persoon, maar woont op een ander adres;

Ouder-kind private huur

De eigenaar is een natuurlijk persoon en woont op een ander adres, maar is ouder van (een van) de bewoner(s).

Institutionele private huur

De eigenaar is een NV, BV of publiekrechtelijke rechtspersoon en woont niet op het adres.

Buy-to-let:

Koopwoning opgekocht door een natuurlijk persoon om te verhuren aan derden.

Splitsing

Woning met een bouwjaar minimaal één jaar voordat het object als woning is geregistreerd (constant pand-ID, variabel object-ID).

Nieuwbouw

Woning met een bouwjaar tussen 2008 en 2018 (nieuw pand-ID).

Omzetting

Pand waarvan de functie tussen 2008 en 2018 is veranderd naar woonruimte.

BAG

Basis Administratie Gebouwen. Hierin houdt de overheid fysieke kenmerken bij van alle fysieke objecten in Nederland.

BRP

Basis Registratie Personen. Hierin houdt de overheid kenmerken bij van alle inwoners van Nederland.

WOZ-register

Register waarin de geschatte woningwaarde wordt bijgehouden (Waardebepaling Onroerende Zaken), als grondslag voor o.a. de OZB (Onroerende Zaak Belasting)

Management samenvatting 2

Definities 4

Inhoud 5

1	Inleiding 6
2	De wederopstanding van de private huursector 10
3	Gronings woonbeleid door de jaren heen 16
4	Data en methoden 22
5	Ontwikkeling van de Groningse huurmarkt 28
6	Fysiek profiel van de private huursector 48
7	Sociaal profiel van de private huursector 56
	Discussie 64
	Beleidsaanbevelingen 66
	Referenties 68

1



Groningen heeft te maken met een nieuwe dynamiek op de woningmarkt. Door de populariteit van de stad is het woningtekort opgelopen, en strijden verschillende sociale groepen met elkaar op een krappe markt om een huis te bemachtigen. De woningschaarste en goedkope kredietverstrekking prikkelen investeerders om in Gronings vastgoed te beleggen. Het gaat hier om ouders die één woning verhuren aan hun kinderen en hun vrienden tot institutionele beleggers die enkele honderden panden in bezit hebben. In andere Nederlandse steden manifesteert zich hetzelfde patroon. Tussen 2006 en 2016 is het aandeel beleggers op de woningmarkt in Nederland met ruim 75% toegenomen. Inmiddels wordt in de vier grote steden en in studentensteden ruim 30% van de kleine koopwoningen (onder 50 m²) gekocht door beleggers om te verhuren (buy-to-let). Eerder onderzoek laat zien dat Groningen hierin koploper is.¹ Dit is een trendbreuk omdat de particuliere huursector sinds de Tweede Wereldoorlog juist structureel is gekrompen onder invloed van gezamenlijke inspanningen van gemeente en corporaties tijdens stadsvernieuwingsoperaties. Terwijl de vrije sector huurwoning sinds de jaren '90 in opkomst is als alternatief voor kapitaalkrachtige huishoudens die niet *willen* kopen, lijkt dit segment de laatste jaren de enige toevlucht voor huishoudens die geen toegang hebben tot een sociale huurwoning en niet *kunnen* kopen.

¹ Aalbers e.a. (2018)

Sommigen verwelkomen de opkomst van beleggers op de Nederlandse woningmarkt als oplossing voor een prangend woningmarktprobleem, terwijl anderen hun zorgen uiten over de sociale gevolgen op de lange termijn. Minister Kajsa Ollongren (D66) is tamelijk positief over de rol van beleggers op de woningmarkt. Zij stelde eind 2017 dat 'buy to let [kan] bijdragen aan een wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, met name wanneer die verruiming plaatsvindt in het nog relatief kleine middenhuursegment'.

Bezorgdheid over de groei van het aantal beleggers kent drie redenen. Ten eerste bestaan er zorgen over de gevolgen voor de woningmarkt. Men vreest dat beleggers de prijs van koopwoningen opstuwten, hetgeen vooral starters verdrukt. Er zijn signalen dat steeds minder gezinswoningen beschikbaar zijn voor jonge gezinnen omdat ze door investeerders opgesplitst worden in kleine verhuurobjecten. Ten tweede bestaat de angst dat de opkomst van de private huursector de leefbaarheid en sociale cohesie onder druk zet. Omdat de bewoners van private huurwoningen relatief snel zouden doorstromen naar andere buurten, voelen ze zich minder verbonden met hun woonplek. Tenslotte bestaat de angst dat een toename van beleggers de ongedeelde stad onder druk zet. Omdat huurprijzen in dit segment tot stand komen op de vrije markt, hebben huishoudens met lagere (midden) inkomens steeds minder keuze waar ze komen te wonen. Ook zouden bezit en woonvermogen zich steeds meer concentreren in de handen van een selecte groep beleggers.

De Gemeente Groningen heeft behoefte aan meer informatie over het profiel en de sociaal-ruimtelijke gevolgen van de toename van beleggers op de Groningse woningmarkt. Om 1) te kunnen concluderen in hoeverre de geuite zorgen terecht zijn, en 2) een instrumentarium te ontwikkelen om de (uitwassen van de) private huursector te beheersen, brengt deze studie in kaart op welke manier de private huursector zich heeft ontwikkeld tussen 2008 en 2018. Gebruikmakend van verschillende gemeentelijke registers brengen we in kaart hoeveel woningen in handen zijn van beleggers, om wat voor type beleggers en woningen het gaat, en wat het profiel van de huurders is. Bovendien brengen we de ruimtelijke spreiding van deze verschillende typen investeerders over de Groningse buurten in kaart. Om de huidige woningmarktdynamiek te doorgronden, is het belangrijk om onderscheid te

maken tussen investeerders met verschillende motieven en achtergronden. Enerzijds gaat het namelijk om ouders die aan hun kinderen verhuren, of nadat hun kinderen een andere woning hebben betrokken, zijn doorgedaan met hun verhuuractiviteiten. Anderzijds gaat het om grootschalige commerciële investeerders die woningen gebruiken voor kamerverhuur, of splitsen en aanbieden als zelfstandige studio's. Niet al het aanbod van (kleine) beleggers richt zich op studenten. Een aanzienlijk aandeel voorziet huishoudens met een laag middeninkomen (te hoog om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning) of een instabiel toekomstperspectief (zoals gescheiden partners, pas-afgestudeerden of expats) van woonruimte.

Doel- en vraagstelling

Deze studie is een verkenning van de sociale en geografische patronen van toename van de private huursector in Groningen. Op nationale schaal is reeds een globale inventarisatie gemaakt op stadsniveau. In dit onderzoek analyseren we deze patronen op buurtniveau. Bovendien worden kenmerken van de eigenaren en huurders aan de woning gekoppeld. In deze studie staat de volgende hoofdvraag centraal:

Hoe heeft de private huursector zich in de gemeente Groningen ontwikkeld tussen 2008 en 2018, in verschillende woningmarktsegmenten en ruimtelijk? Welke invloed heeft deze ontwikkeling op sociaal-ruimtelijke patronen in de stad?"

De hoofdvraag in het achterhoofd houdende, heeft dit onderzoek als doelstelling om inzicht te bieden in:

- 1 De omvang en ontwikkeling van de private huursector in de stad Groningen tussen 2008, 2013 en 2018. Hiertoe maken wij een typologie van de verhuurde woningen, de verhuurders, en de huurders.
- 2 De sociale en ruimtelijke impact van private verhuur. Hiertoe worden bekeken hoe de eigendomsverhoudingen van verschillende typen woningen veranderen tussen 2008 en 2018.
- 3 Sturingsmogelijkheden om eventueel gevonden problemen doeltreffend aan te pakken op gemeentelijke niveau. Gedacht kan worden aan problemen aangaande de betaalbaarheid van het wonen van verschillende groepen, segregatie of verdringing.

Leeswijzer

Deze studie geeft eerst een overzicht van de wetenschappelijke literatuur over de opkomst van beleggers op de woningmarkt. Dit hoofdstuk onderscheidt enkele economische en beleidsmatige factoren die bijgedragen hebben aan de toegenomen beleggersactiviteit. In hoofdstuk drie schetsen wij in vogelvlucht een beeldt geschetst van de ontwikkeling van het Groningse ruimtelijkeordeningsbeleid en woonbeleid sinds de Tweede Wereldoorlog. De rol en regulering van de private huurvoorraad krijgen hier extra aandacht. Hoofdstuk vier gaat in op de gebruikte databronnen en analysemethoden. In hoofdstuk vijf wordt op basis van deze data een beeld geschetst van de groei van de private huursector tussen 2008, 2013 en 2018. We laten zien hoeveel en in welke buurten verschillende typen private verhuur zijn toegenomen. Hoofdstuk zes en zeven gaan dieper in op de rol van (kleine) beleggers op de Groningse woningmarkt. Deze hoofdstukken brengen in kaart in welke woningtypen beleggers investeren, en hoe dit de woningmarktpositie van verschillende bevolkingsgroepen heeft beïnvloed. In de conclusie geven wij een beknopt overzicht van potentiële sturingsmogelijkheden die de gemeente Groningen in handen heeft om betaalbaarheid-, leefbaarheid- en segregatie-problemen die voortkomen uit de groei van de activiteiten van beleggers op de woningmarkt tegen te gaan.

2



De wederopstanding van de private huursector

Decennialang kromp de private huursector in Nederland, net als in veel andere Westerse landen. Vlak na de Tweede Wereldoorlog was nog zo'n 60% van alle Nederlandse woningen in het bezit van een particuliere verhuurder, in 2010 was dat aandeel teruggelopen tot zo'n 10% (► [Figuur 2.1](#)).² De verwachting was lange tijd dat deze krimp structureel was, en zou aanhouden naarmate meer mensen een eigen woning konden kopen. Andere private huurwoningen werden, met name gedurende de jaren tachtig, door gemeenten opgekocht en ondergebracht bij woningbouwverenigingen om huisjesmelkerij en verloedering te bestrijden.

² Zie ook Musterd (2014)

Figuur 2.1

Ontwikkeling eigendomsverhoudingen op de Nederlandse woningvoorraad.

— corporatiehuur
— eigen woning
— private huur



Bron: Musterd (2014)

Deze verwachting van de structurele krimp van de private huursector is niet uitgekomen. In plaats daarvan is in veel landen sprake van een opvallende wederopstanding van private huur. In het Verenigd Koninkrijk groeit de private huursector al sinds halverwege de jaren negentig mondjesmaat, maar pas echt sinds het uitbreken van de mondiale financiële crisis in 2008.³ In 1996 huurden ruim twee miljoen huishoudens in het Verenigd Koninkrijk in de private sector, zo'n 9% van de totale huishoudpopulatie. In 2006 was dat aantal al opgelopen tot 2,7 miljoen (11%), en in 2016 zelfs tot 4,6 miljoen huishoudens (17%).⁴ Ook in Nederland groeit de private huursector sinds de crisis weer: van 850,000 woningen in 2012 tot ruim 1 miljoen in 2018, ofwel van 11,5% tot 13% van de gehele woningvoorraad.⁵

³ Kemp (2015)

⁴ House of Commons Library (2017)

⁵ CBS (2019)

De private huursector groeit niet alleen, maar staat inmiddels ook hoog op de Nederlandse beleidsagenda. De verwachting is dat de sector een belangrijke bijdrage kan leveren aan het verminderen van de woningnood, en plek kan bieden aan specifieke doelgroepen zoals jongvolwassenen en middeninkomens. Dit hoofdstuk gaat kort in op enkele belangrijke verklaringen voor de recente opmars van de private huursector.

Het is allereerst echter van belang te erkennen dat de private huursector erg divers is, zeker op nationaal niveau maar ook op het lokale niveau. De (balans tussen) spelers die actief zijn op de woningmarkt in bijvoorbeeld Amsterdam kunnen verschillen van die in Groningen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om grote institutionele partijen zoals pensioenfondsen,

en om kleine particulieren (natuurlijke personen). Hun bezit kan variëren van grote woningportefeuilles tot slechts één extra pand. Hun focus kan lokaal, regionaal, landelijk of zelfs mondiaal zijn. Ze kunnen een korte-termijnperspectief hebben, of juist een lange investeringshorizon. Tenslotte kan het gaan om oudgedienden of nieuwkomers op de woningbeleggingsmarkt. Al deze factoren kunnen invloed hebben op het investerings- en verhuurgedrag van beleggers. Desalniettemin is er nog weinig bekend over de beleggers die actief zijn op lokale woningmarkten en hun bezit. Deze studie naar de Groningse private huursector levert hier een bijdrage aan.

⁶ Aalbers e.a. (2018)

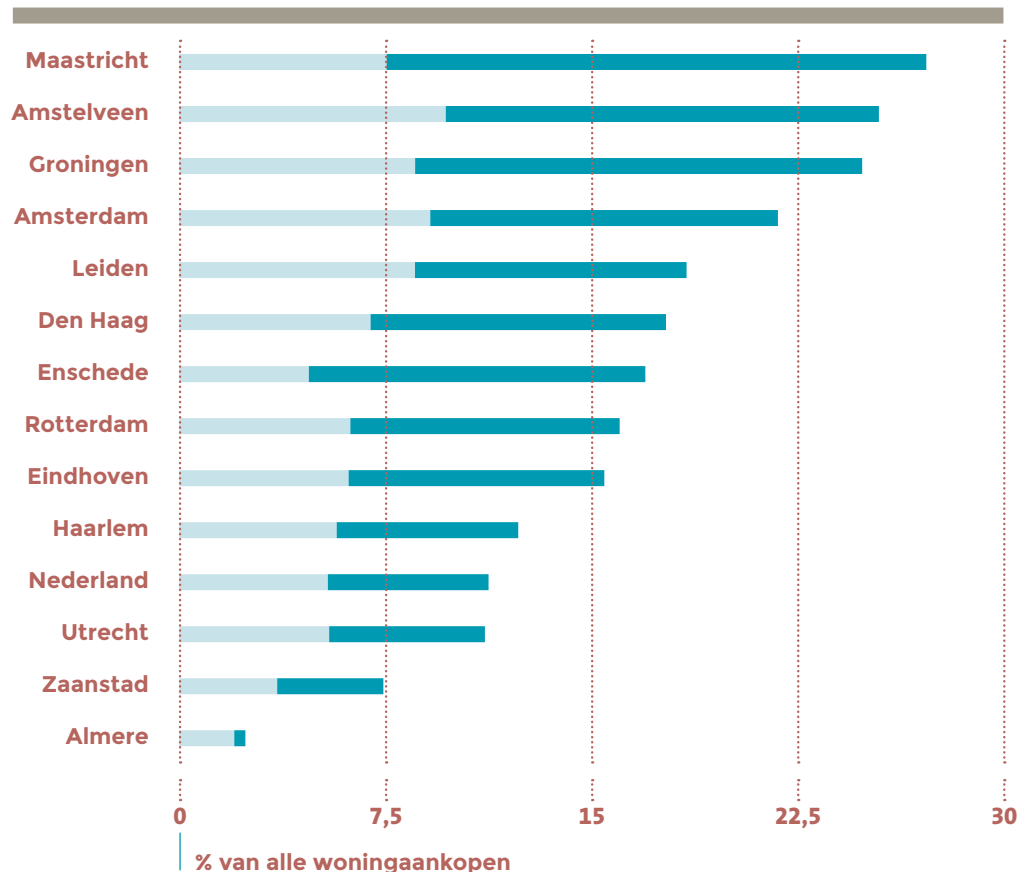
⁷ In bijna 9% van de Groningse aankopen gaat het om een tweede woning. Deze categorie is los afgebeeld, omdat het met deze data bij de aankoop van een tweede woning niet altijd duidelijk is of het om een beleggingsaankoop gaat. Zo kan het ook gaan om eigenaar-bewoners die hun vorige woning nog niet verkocht hebben. Het lijkt daarmee veilig te stellen dat het aandeel buy-to-let aankopen door kleine particulieren tussen de 16% en 25% ligt.

Het publieke debat richt zich recentelijk vooral op beleggers die zich mengen op de koopmarkt en bestaande woningen opkopen voor verhuur. Dit wordt ook wel buy-to-let (kopen om te verhuren) genoemd. Bij buy-to-let gaat het doorgaans om particulieren met een klein aantal woningen in bezit, niet om grotere institutionele partijen. Een van de redenen dat buy-to-let veel aandacht krijgt, is dat dergelijke aankopen in recente jaren flink zijn toegenomen.⁶ Omdat deze beleggers zich mengen op de bestaande woningmarkt bestaan er bovendien veel zorgen over mogelijke prijsopdrijving, verdringing van reguliere woningzoekenden en woekerhuren. Toch is er nog veel onbekend over de exacte effecten. Eerder onderzoek toont aan dat buy-to-let aankopen zich in Nederland concentreren in de vier grote steden en middelgrote studentensteden. In Groningen werd in 2016 tot een kwart van alle woningaankopen gedaan door kleine beleggers; de stad is daarmee landelijk één van de koplopers (► [Figuur 2.2](#)). Het gaat hierbij om particulieren die een tweede woning kopen, of een derde tot vijftigste woning.⁷ In het vervolg kijken we niet specifiek naar woningaankopen, maar naar de gehele woningvoorraad.

Figuur 2.2

Beleggersaandeel van alle woningaankopen in 2016 (kwartaal 1 tot en met 3) in geselecteerde steden.

■ 2e
■ 31-50e woning



Bron: Kadaster (2016)

Een muur van geld

⁸ Fernandez & Aalbers (2016)

Een belangrijke verklaring voor de groei van de private huursector is de toegenomen hoeveelheid kapitaal op zoek naar rendement, met meer beleggersactiviteit als gevolg.⁸ Monetair beleid van de Europese Centrale Bank heeft een centrale rol gespeeld in verruiming van de hoeveelheid beschikbaar kapitaal. Kwantitatieve verruiming, bedoeld om de productieve economie op gang te brengen na de economische crisis, heeft geleid tot meer kredietverstrekking en nóg lagere rentes. Dit stelt consumenten en investeerders in staat meer te lenen tegen gelijke lasten en stimuleert zo private vastgoedbeleggingen. Lage rentestanden maken ándere investeringen, bijvoorbeeld in de productieve economie, daarentegen minder rendabel. Een enorme hoeveelheid kapitaal is daarom geïnvesteerd in (bestaand) vastgoed.⁹

⁹ Ryan-Collins (2018)

Twee groepen hebben sinds reeds de jaren tachtig van de twintigste eeuw hun investeringen in vastgoed opgevoerd: internationale investeerders en 'gewone' huishoudens. De Franse econoom Thomas Piketty¹⁰ heeft uitvoerig aangetoond dat de bovenlaag van de samenleving, met name de top 1%, een steeds groter deel van al het vermogen bezit. Dit is ook in Nederland het geval.¹¹ Deze vaak transnationale bovenlaag ziet vastgoed als een veilige plek om hun vermogen te stallen, en kiest daarbij vooral voor bezit in grote internationale steden (in Nederland vaak Amsterdam).¹² Het is de vraag in hoeverre deze vermogenselite investeert in kernen met een sterke regio-functie, zoals Groningen. Daarnaast hebben veel oudere huishoudens aanzienlijk vermogen weten op te bouwen middels woningaankoop en daaropvolgende prijsstijgingen en hypotheekaflossing. Hun sterke vermogenspositie is in de eerste plaats het gevolg van de decennialange bevordering van het eigenwoningbezit. Hoge en stijgende woningprijzen zijn op verschillende manieren gestimuleerd, en worden doorgaans gepresenteerd als "goed nieuws". Prijsdalingen en teruglopende transactie aantallen zetten daarentegen vaak aan tot overheidsingrepen om de woningmarkt weer uit het slop te trekken. Deze politieke en maatschappelijke steun voor hoge woningprijzen maakt vastgoed tot een des te aantrekkelijker investeringsobject. De vermogende middenklasse die heeft kunnen profiteren van de bevordering van het eigenwoningbezit investeert in extra vastgoed voor verhuur als appeltje voor de dorst en pensioenvoorziening.¹³ Het lijkt aannemelijker dat deze hogere middenklasse wél investeert in steden als Groningen.

¹³ Ronald e.a. (2017)

Er staat kortom veel geld klaar om geïnvesteerd te worden in vastgoed, zowel bestaand als nieuwbouw. Dit wordt ook wel een "muur van geld" genoemd. Toegenomen private investeringen komen bovenop een decennialang project van schuld gedreven prijsstijgingen.

Faciliterend woonbeleid

Nederlands woonbeleid heeft bijgedragen aan de groei van de private huursector. Indirect hebben volkshuisvestingsbeleid en de stimulering van eigenwoningbezit bijgedragen aan de groei van de private huurmarkt. Anderzijds is er woonbeleid gevoerd dat de private huursector direct heeft gestimuleerd. Sinds eind jaren tachtig is het woonbeleid sterk gericht op stimuleren van eigenwoningbezit en beperken van de corporatiesector.¹⁴ Het aandeel corporatiewoningen is sindsdien geleidelijk teruggelopen (► **Figuur 2.1**). Vooral in recente jaren zijn verschillende beperkende maatregelen doorgevoerd. Zo heeft de Nederlandse overheid in 2011 een strenge maximale inkomensgrens voor de sociale huursector ingevoerd. Sindsdien moet het overgrote merendeel van de corporatiewoningen

¹⁴ Hochstenbach & Van Gent (2018)

¹⁵ Dit is de 2019 grens

¹⁶ Bosma e.a. (2018)

toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen lager dan €38.035 bruto per jaar.¹⁵ Als gevolg hebben corporatiehuurders steeds vaker een zeer laag inkomen, en zijn huishoudens met een (laag) middeninkomen aangewezen op de markt.¹⁶ Met de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 is het speelveld van woningcorporaties verder afgebakend, en moeten zij zich bijna uitsluitend richten op het huisvesten van de laagste inkomens.

¹⁷ Ibid

Bovendien zijn woningcorporaties in recente jaren geconfronteerd met verschillende lastenverzwaringen. Zo heeft de Rijksoverheid in 2013 een Verhuurderheffing ingevoerd die vooral de corporatiesector treft en hen inmiddels jaarlijks zo'n 1,7 miljard euro kost. Ook enkele misstanden bij woningcorporaties hebben de collectieve lasten doen oplopen, zoals de omvangrijke derivatenspeculatie bij Vestia. Een direct gevolg is dat woningcorporaties meer bezit zijn gaan verkopen, aan zowel individuele woningbezitters als beleggers.¹⁷ Daarnaast hebben lastenverzwaringen bijgedragen aan minder nieuwbouw. Een kleinere corporatiesector is het gevolg.

¹⁸ Aalbers e.a. (2018)

Op de koopmarkt heeft de Nederlandse overheid lange tijd ingezet op uitbreiding van het eigenwoningbezit en stijging van de woningprijzen. Dit heeft zij in de eerste plaats gedaan middels royale hypotheekverstrekking. Hierdoor kent Nederland de hoogste hypotheekschuld per hoofd van de bevolking in Europa en waren aflossingsvrije hypotheekrenteaftrek. Lange tijd stelde dit beleid veel huishoudens in staat om te kopen en vermogen op te bouwen. Inmiddels stagneert het percentage koopwoningen en zorgen langdurige prijsstijgingen er nu voor dat zeker voor starters toegang tot de koopsector is verslechterd. In reactie op de diepe financiële en woningmarktcrisis is bovendien de hypotheekverstrekking aangescherpt: maximale leenbedragen zijn verlaagd en eisen (bijvoorbeeld qua inkomen) strenger. Voortschrijdende flexibilisering en precarisering van de arbeidsmarkt maken het nog lastiger in aanmerking te komen voor een hypotheek.

Bovenstaande beschrijft een tweeledige ontwikkeling: enerzijds is de toegang tot sociale huursector beperkt, en anderzijds is het voor veel huishoudens, zeker starters en jongvolwassenen, lastiger geworden een woning te kopen. Het gevolg is dat een groeiende groep huishoudens tussen wal en schip valt. Zo heeft beleid op de koop- en sociale huurmarkt geleid tot een toegenomen vraag naar private huurwoningen.

¹⁹ VVD e.a. (2017)

Daarnaast is er zeker in recente jaren ook direct beleid gevoerd om de private huursector te stimuleren. Vooral zogenaamde middenhuurwoningen (met een huur tussen de 720 en 1000 euro per maand) krijgen prioriteit. Zo valt in het Regeerakkoord van het Kabinet Rutte III te lezen: "Er moeten meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector komen. De mogelijkheden in het gemeentelijk beleid om het aanbod te vergroten, te sturen op prijs en sociale huurwoningen te verkopen, moeten ten volle worden benut."¹⁹ Grote beleggers uit binnen- en buitenland worden aangemoedigd te investeren in de private huursector, de verkoop van corporatiebezit aan beleggers gestimuleerd, en het opkopen van woningen voor verhuur (buy-to-let) in beginsel verwelkomd.

Specifieke maatregelen als het meewegen van de woningwaarde (WOZ) bij het bepalen van maximale huurprijzen in het gereguleerde segment via het Woningwaarderingssysteem hebben het makkelijker gemaakt huren te verhogen en liberaliseren, zeker op dure plekken. Sinds 2016 zijn tijdelijke huurcontracten mogelijk. Bovendien zijn jaarlijkse huurverhogingen in het geliberaliseerde segment in beginsel niet gebonden aan een maximum, tenzij afgesproken in contract. Deze marktgeoriënteerde hervormingen versterken in beginsel de positie van de verhuurder, en maken investeren daarmee aantrekkelijker. Tegelijkertijd kunnen overheden ook beleid voeren dat beleggers juist beperkt, bijvoorbeeld via lastenverzwaringen, het stellen van eisen, het verbieden van verkamering, of overlast beperkende maatregelen.

Nieuwe doelgroep

In het voorgaande kwam al aan bod dat regeringsbeleid een groep “tussen wal en schip” heeft gecreëerd en daarmee de vraag naar private huurwoningen, veelal in de vrije sector.²⁰ Het gaat dan veelal om middeninkomens, starters en jongvolwassenen die niet terecht kunnen in de sociale huursector of koopmarkt. Daarnaast zijn er enkele andere ontwikkelingen die de vraag naar private huurwoningen stimuleren.

²⁰ Vanaf de liberalisatiegrens van 720 euro per maand (2019 grens)

Allereerst is het aantal HBO en WO studenten de afgelopen decennia sterk toegenomen. Recentelijk neemt vooral het aantal buitenlandse studenten in Nederlandse universiteitssteden toe, terwijl het aantal uitwonende Nederlandse studenten enigszins terugloopt. Studenten zijn bij uitstek een doelgroep van private verhuurders. Ook het aantal internationale kenniswerkers met stedelijke woonvoorkeuren is in veel steden toegenomen. Hun behoefte aan toegankelijke en flexibele woonvormen wakkert de vraag naar huurwoningen (om het frame te voorkomen dat internationale studenten per definitie thuishoren in de private huursector) verder. In algemenere zin geldt dat jongvolwassenen langer vasthouden aan een flexibele levensfase en pas op latere leeftijd settelen. Tijdens deze flexibele levensfase kiezen zij voor flexibele en tijdelijke woonvormen, of zijn zij eerder geneigd daar genoeg mee te nemen. Deze bredere demografische, sociaal-culturele en economische trends voeden kortom de vraag naar private huurwoningen.

3



Gronings woonbeleid door de jaren heen

Het volkshuisvestingsbeleid tijdens de bouwperiode van verschillende Groningse wijken, en de daarmee gepaard gaande initiële eigendomsverhoudingen, hebben nog immer invloed op de ruimte die beleggers hebben om woningen in deze buurten aan te kopen en te verhuren.

De stedelijke morfologie van Groningen is op het eerste gezicht vergelijkbaar met andere historische Nederlandse (studenten) steden. De historische binnenstad kenmerkt zich door functiemenging en een privébezit van vastgoed (koopwoningen en private huurwoningen). Alleen in het geval van sloop-nieuwbouw na de Tweede Wereldoorlog zijn er sociale huurwoningen bijgekomen in dit deel van de stad.²¹ De eind-19^e-eeuwse/begin 20^e-eeuwse gordel rond de binnenstad (Binnenstad-Noord, Oranjobuurt, Schildersbuurt) is door speculanten gebouwd in een periode van snelle verstedelijking en industrialisatie.²² Tijdens de eerste golf van stadsvernieuwing is een gedeelte van de particuliere huurwoningen vervangen door sociale huurwoningen, uitgepand door corporaties. Terwijl een groot deel van de oorspronkelijke woningen is gebouwd als huurwoning, is een aanzienlijk deel in de loop der tijd gerenoveerd en omgezet in koopwoningen, hetgeen meer rendement bood in een periode van strikte huurregulering.

De stadsuitbreidingen die plaatsgevonden hebben tussen 1900 en de Tweede Wereldoorlog (Rivierenbuurt, Oosterparkwijk, Korrewegwijk, Oranjewijk, Zeeheldenbuurt) kennen van meet af aan een groter aandeel sociale huurwoningen. In deze periode ging het gemeentebestuur zich nadrukkelijker mengen in de stedenbouw, om te voorkomen dat de armoedige leefomstandigheden uit de oude wijken zouden worden gereproduceerd in de nieuwe uitleglocaties. De eigendomsverhoudingen in deze buurten zijn vanaf het begin gemengd: woningbouwverenigingen hebben vanaf de eerste decennia van de twintigste eeuw de taak op zich genomen om de Groningse arbeidersklasse te huisvesten in kwalitatief hoogwaardige laagbouw- en etagewoningen, terwijl kleinschalige ontwikkelaars koopwoningen bouwden voor de hogere middenklasse. Hoewel bouwverenigingen al sinds het einde van de 19^e eeuw actief waren in Groningen, werd pas in 1908 de eerste toegelaten instelling opgericht (NV Volkshuisvesting).²³ In de decennia die volgden hebben woningbouwverenigingen als Groningen, Gruno, Concordia en Patrimonium in samenwerking met het gemeentelijk woningbedrijf (Centraal Woningbeheer) een aantal wijken gebouwd die gestoeld zijn op de tuinstad gedachte. De Oosterparkwijk en de Indische buurt zijn hier het meest bekende voorbeeld van.²⁴ De gordel wederopbouw wijken gebouwd tussen 1945 en 1975 (Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen, Helpman, delen van de Oosterparkbuurt en de Korrewegwijk) bestaat voor het overgrote deel uit sociale huurwoningen, gebouwd onder strikte regie van de rijksoverheid en de gemeente. Vanaf de jaren zeventig is een aantal ruim opgezette laagbouw wijken gerealiseerd, zoals Beijum en Lewenborg. Terwijl de woningcorporaties in eerste instantie het merendeel van de woningvoorraad in handen hadden, is een aanzienlijk deel van de voorraad in deze wijken verkocht.²⁵ Een grote ommekeer in de eigendomsverhoudingen in de nieuwbouw kan waargenomen worden vanaf het einde van de jaren tachtig, toen het Rijksbeleid zich steeds sterker ging richten op het vergroten van het aantal vrije-sector huurwoningen en koopwoningen. Uitleglocaties zoals De Held en Reitdiep, die gepland zijn in de jaren '90 kennen een bijzonder laag aandeel sociale huurwoningen.²⁶

De Groningse benadering van studentenhuisvesting verschilt van de aanpak in veel andere steden. Tot in de jaren '70 van de vorige eeuw woonden de meeste Groningse studenten in een woning van hun sociëteit, of in huis bij een hospita (veelal in de binnenstad of

²¹ Gemeente Groningen (1985)

²² Duursma & van Geest (1994)

²³ Ibid

²⁴ Ibid

²⁵ Van de Wal (2004)

²⁶ Duursma & van Geest (1994)

in de schil van oude wijken om de binnenstad heen). Kamerverhuur heeft een grote vlucht genomen door de enorme groei van het aantal universitaire studenten in de jaren '70. Terwijl in een aantal andere steden studentenhuisvesting direct tot een taak van de woningbouwverenigingen gemaakt werd, is de private kamerverhuur de Groningse studentenhuisvesting blijven domineren.²⁷ Toen de populariteit van stedelijk wonen in de jaren '70 en '80 afnam, kwam de verhuurbaarheid van private huurwoningen in de oude wijken onder druk te staan. De beschikbaarheid van betere en betaalbaardere sociale huur- en koopwoningen in de uitleglocaties zorgde ervoor dat de private huursector een steeds marginalere rol is gaan spelen in het huisvesten van gezinnen. Private verhuurders hebben een nieuwe markt aangeboden: kamerverhuur. Hun panden waren centraal gelegen, en daarom uitermate aantrekkelijk voor de snelgroeiende studentenpopulatie. Je zou daarom kunnen zeggen: de groei van de reguliere sociale huursector (voor gezinnen) in heeft particuliere eigenaren van huurwoningen geprikkeld om zich op studenten te richten. Toch is in de loop der tijd ook een aanzienlijke hoeveelheid studentenwoningen bijgebouwd in het gereguleerde huursegment door woningcorporaties.²⁸ In de eerste instantie ging het om grote complexen met kamers en gedeelde keukens en badkamers (bv. de Selwerd flats begin jaren '70). In het kader van kwalitatieve verbetering zijn in latere perioden vooral studio's met een eigen voordeur gebouwd.²⁹

²⁷ RUG (2019)
Studentenverenigingen

²⁸ Duursma & van Geest (1994)

²⁹ Gemeente Groningen (2018-1)

Stadsvernieuwingsbeleid heeft een grote weerslag gehad op de eigendomsverhoudingen in de stad. De eerste golf van stadsvernieuwing heeft de private huursector doen slinken ten faveure van de sociale huursector. In de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw waren de woningcorporaties een natuurlijke partner van de gemeente om *verpauperd privébezit* in de oude wijken aan te kopen, af te breken en terug te bouwen. Dergelijk beleid bestond in veel Nederlandse steden (► **Figuur 2.1**). Pas toen dit beleid eind jaren '80 de grootste fysieke problematiek had doen verdwijnen (door het verbeteren van de bouwkwaliteit, installeren van sanitaire voorzieningen, etc.) kwam de focus te liggen op *sociale verbeteringen*³⁰. Met een overwegend sociaaldemocratisch stadsbestuur is het verbeteren van de leefbaarheid door het behouden en creëren van gemengde buurten al enkele decennia een speerpunt van het beleid. Onder de noemer van de 'ongedeelde stad' is ingezet op stadsvernieuwing door middel van het mengen van eigendomsverhoudingen in een aantal wijken met een grote sociale huursector zoals de Oosterparkwijk, De Hoogte en de Korrewegwijk.³¹ In deze buurten is een deel van de woningen in de corporatiehuursector verkocht. Bovendien heeft nieuwbouw plaatsgevonden in de koopsector om sociale stijgers vast te houden voor de buurt, en huishoudens met een hogere sociaaleconomische status aan te trekken. Door de toenemende populariteit van het wonen in de stad is sinds de jaren '90 het gat tussen de marktwaarde van sociale huurwoningen en hun huuropbrengst verder uiteen gaan lopen. De verkoop van deze woningen (meestal met zelfbewoningsclausule van drie jaar) trekt dan ook huishoudens met een hogere sociaaleconomische status aan. Het idee achter de stadsvernieuwing was om op deze manier het draagvlak van voorzieningen op peil te houden, het sociaal kapitaal in de buurt te vergroten en de veiligheid te waarborgen. Onderzoeken naar de leefbaarheid in de stad laten zien dat de leefbaarheid over de hele linie inderdaad toegenomen is.³² De populariteit van de stad heeft ook een keerzijde: een hoge woningvraag. Omdat de corporatiesector harder is geslonken dan de (steeds nauwer gedefinieerde) doelgroep, is het voor huishoudens met een laag inkomen lastiger geworden een woning te vinden. Voor huishoudens met een laag, maar stabiel middeninkomen was het lange tijd vrij gemakkelijk om betaalbaar een koopwoning (vaak een voormalige huurwoning) te bemachtigen. Echter, de laatste jaren zijn de mogelijkheden voor deze groep om hun woonwensen te realiseren sterk afgenomen (► **Hoofdstuk 2**).

³⁰ Gemeente Groningen (1985)

³¹ Van de Wal (2004)

³² Gemeente Groningen (2018-3)

Standaard beleid

De ruimtelijke structuurvisies van de gemeente Groningen representeren de tijdsgeest waarin ze geschreven zijn, en de sociaal-ruimtelijke uitdagingen van die tijd. Terwijl de visie uit 1994 (Stad van Straks) de compacte stad als leidraad neemt door middel van inbreiding en stadsvernieuwing,³³ neemt de visie uit 2008 (Stad op scherp) een meer marktgericht ontwikkelperspectief. De gemeente draagt actief bij aan wijkthemativering en een uitrol van het centrumgebied.³⁴ Dit kan gezien worden als vorm van (top-down, geplande) overheid-gestuurde gentrificatie.³⁵ Inmiddels is een nieuwe structuurvisie, 'Next City', het leidende ruimtelijke paradigma. In de ontwerpvisie wordt geconstateerd dat Groningen in toenemende mate een duaal karakter heeft: veel studenten en hoogopgeleide kenniswerkers, maar aan de andere kant ook een grote groep huishoudens die leeft in armoede met weining arbeidsmarktperspectief. In de ontwerpvisie wordt gesteld dat de doelstelling is om sociale problematiek door ruimtelijke ingrepen op te lossen. Het betaalbaar en beschikbaar houden van woningen in verschillende wijken door middel van woonbeleid en ruimtelijke ingrepen is de sleutel om tot een ongedeelde stad te komen, meer nog dan de in de ontwerpvisie genoemde investeringen in de openbare ruimte. De groei van de stad krijgt de komende jaren prioriteit. De ontwerpvisie stelt:

"[w]e moeten dus snel iets doen aan het woningaanbod: we gaan plannen versnellen en op zoek naar extra planruimte om in totaal 20.000 woningen te kunnen realiseren. We kiezen ervoor versnelling en verdichting samen te laten gaan met groei van het aantal sociale huurwoningen en woningen voor de middeninkomens. Gemengde wijken, met woningen voor alle inkomens en met werkgelegenheid, sport en recreatie teruggebracht in de wijk, zijn daarbij het uitgangspunt. Ook gaan we bewonersgroepen meer mixen. Zo dragen ruimtelijke ingrepen bij aan een inclusieve samenleving" (p.15).³⁶

In prestatieafspraken met corporaties, in omgevingsplannen en convenanten met bouwers en ontwikkelaars zal duidelijk worden op welke manier de gemeente het wonen voor de middengroepen betaalbaar houdt. De rol van de snelgroeiende voorraad private huurwoningen wordt in het document niet expliciet genoemd.

De huidige *woonvisie* verkent de mogelijkheden om de voorziene groei van Groningen te accommoderen. De visie zet in op een continuering van de stedelijke vernieuwing in de Grunobuurt en de Oosterparkbuurt, en de uitbouw van Meerstad als uitleglocatie, en de ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein als stedelijk woonmilieu. In de visie worden een aantal beleidsinstrumenten genoemd die beoogd worden bij te dragen aan gemengde en betaalbare stad voor alle sociaaleconomische groepen. Hoewel de Gemeente Groningen minder positief tegenover de verkoop van corporatiewoningen staat dan andere gemeenten, is de verkoop van woningen nodig om de betrokkenheid van corporaties in de nieuwbouwpoging te financieren. Voor de bestaande voorraad maakt de gemeente afspraken met corporaties om woningen te verkopen in buurten met veel sociale huurwoningen om de bevolking te mengen.³⁷ In de prestatieafspraken is expliciet opgenomen dat corporaties hun voorraad gezinswoningen behouden. Een logisch uitvloeisel hiervan is dat woningcorporaties met name appartementen in de oudere wijken verkopen, waar kleine appartementen oververtegenwoordigd zijn. Voor de nieuwbouw is het streven uitgesproken om verschillende eigendomsvormen te realiseren.³⁸ Beleidsinstrumenten om de particuliere eigendomsvormen op lange termijn betaalbaar te houden worden niet genoemd. Voor het huisvesten van de 'middengroepen' ziet de gemeente een steeds grotere rol weggelegd voor *vrije-sector huurwoningen*.³⁹ Men stelt dat "[l]ang niet iedereen [meer] streeft [...] naar het bezit van een eigen woning. Zo zijn er

³³ Gemeente Groningen (1994) e.a. (2017)

³⁴ Gemeente Groningen (2009)

³⁵ Hochstenbach (2017)

³⁶ Gemeente Groningen (2018-2)

³⁷ Gemeente Groningen (2015)

³⁸ Gemeente Groningen (2019-1)

³⁹ Gemeente Groningen (2015)

groepen bewoners die nadenken over de oprichting van nieuwe woningcoöperaties. Ook is binnen het wonen de 'deeleconomie' doorgedrongen [...] Mede daardoor is vraag naar vrije sector huurwoningen de laatste jaren sterk gestegen". (p. 16). Om de vastgelopen bouwproductie (van met name jongerenwoningen) in gang te helpen na de economische crisis van 2008, wilde de "beleggers uit binnen- en buitenland interesseren om in huisvestingsprojecten te investeren variërend van projecten voor nieuwe doelgroepen en de groeiende vraag naar woningen/appartementen in de vrije huursector [...]" (p. 74). De huidige woonvisie is een breekpunt ten opzichte van eerder beleid. Terwijl eerder (stadsvernieuwings)beleid erop gericht was de private huursector tot een residueel woningmarktsegment te laten worden door betaalbare alternatieven in de sociale huur- en koopsector te bieden (tussen 2003 en 2012 nam de sector met 1432 woningen af), zet het huidige beleid juist de deur op een kier voor een toename van het aantal private huurwoningen. Toegegeven, de gemeente beschermt de omvang van de sociale huursector, maar ziet daarnaast een rol weggelegd voor de private huursector om middengroepen te huisvesten. Concrete beleidsplannen gericht op de private huursector zijn er echter nog niet. Terugkijkend op de laatste decennia woonbeleid kunnen we concluderen dat de krimp van de private huursector een duidelijk gevolg van publieke interventies is geweest, terwijl de huidige groei van dit woningmarkt voortkomt uit een beleidsvacuüm.

Alleen in de nieuwbouwproductie stuurt de gemeente actief op een menging van eigendomsvormen. Voor de groepen die tussen wal en schip vallen zet de gemeente in op het 'middenhuursegment' waarin, omdat de woningcorporaties zich sinds de nieuwe woningwet op hun 'kerntaken' moeten richten, veel beleggers actief zijn. Het bouwen van middenhuurwoningen is bij nieuwbouw onderdeel van het programma van eisen. Dit is vrijwel de enige manier waarop de gemeente op dit moment invloed tracht uit te oefenen op private investeerders. In het huidige *meerjarenprogramma wonen (2019-2022)* wordt de groei van beleggers op de woningmarkt wél geproblematiseerd. Waar zij eerst werden uitgenodigd om te investeren in jongerenhuisvesting in Groningen (zie *Woonvisie 2015*), wordt nu gevreesd dat particuliere investeerders koopstarters de markt uit prijzen: de *"doorstroming wordt ook bemoeilijkt door het grote aandeel grote maar vooral kleinere particuliere beleggers. We zien dat deze groep op grote schaal woningen in onze gemeente koopt om deze vervolgens te gaan verhuren. Deze groep particuliere beleggers kan en wil vaak meer voor een woning betalen en concurreren daarmee met de 'gewone' woonconsument. Daarnaast zijn er groepen die tussen wal en schip dreigen te vallen. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook niet voldoende lenen voor een koopwoning"* (p.4).⁴⁰

⁴⁰ Gemeente Groningen (2019-2)

Wat betreft kamerverhuur is de laatste jaren een nieuwe realiteit ontstaan, terwijl het beleid nog grotendeels is gebaseerd op de oude situatie. In de oude situatie was particuliere kamerverhuur een residuele woonvorm, in panden die onaantrekkelijk waren voor andere bewonersgroepen dan studenten, terwijl dezelfde panden nu aantrekkelijk zijn als huurwoning voor een kapitaalkrachtiger publiek. Jarenlang heeft de gemeente ingezet op de kwalitatieve verbetering van deze woningen (bijvoorbeeld door middel van subsidies voor isolatie). Later is hier de bouw van zelfstandige eenheden voor studenten bijgekomen door woningcorporaties. In een convenant tussen onderwijsinstellingen, corporaties en de gemeente (BouwJong / Campus Groningen) is afgesproken dat studio's gebouwd worden voor zowel Nederlandse als internationale studenten (1500 bovenop de reeds afgesproken groei van dit woningmarktsegment)⁴¹. De groei van de 'verkamering' van de stad is in het eerste decennium van de 21^e eeuw actief een halt toegeroepen door de invoering

⁴¹ Gemeente Groningen (2018-1)

van de regel dat maximaal 15% van de panden in een straat gebruikt mag worden voor kamerverhuur om de leefbaarheid te beschermen. Sinds 2015 heeft de gemeente zichzelf meer discretionaire ruimte gegeven bij het verlenen van onttrekkingsvergunningen (nodig voor panden met drie of meer kamers) voor kamerverhuur. Men heeft besloten geen onttrekkingsvergunningen voor kamerverhuur toe te staan, mits een omgevingstoets positief uitvalt. Bovendien is het principebesluit genomen om geen splitsingen meer toe te staan wanneer hierbij wooneenheden gecreëerd worden van 50 vierkante meter of minder, om gezinswoningen voor de voorraad te behouden. In het kader van de kwalitatieve verbetering van studentenhuysvesting, mogen kamerverhuurders hun panden nog wel splitsen in zelfstandige studio's. In zo'n geval worden bijvoorbeeld acht onzelfstandige kamers omgezet in drie zelfstandige studio's. Het streven naar een kwalitatieve verbetering van studentenhuysvesting komt voort uit de verwachting dat de kamerverhuurmarkt steeds verder ontspannen zal raken⁴². Men verwachtte zelfs dat er in de periode tussen 2014 en 2022 een overschot van 750 kamers zou ontstaan. Men concludeert: “[d]it zien we ook terug in onze eigen cijfers. Zo is het aantal onttrekkingsvergunningen voor kamerverhuur de laatste jaren fors gedaald. In 2012 gaven we nog circa 200 vergunningen af. In 2014 waren het er circa 90. Ook zagen we de eerste signalen van leegstand, bijvoorbeeld in de zogenaamde Selwerd- flats” (p. 44).⁴³ Deze verwachting blijkt al snel achterhaald. Mede door de toenemende instroom van (internationale) studenten aan de universiteit is er schaarste op de studentenhuysvestingsmarkt ontstaan, met name in de eerste maanden van het academisch jaar. Het convenant BouwJong / CampusGroningen is onvoldoende gebleken om alle misstanden in de particuliere kamermarkt uit de markt te prijzen. Om grip te krijgen deze misstanden is in 2019 een vergunningsplicht ingesteld, waarbij verhuurders hun verhuurvergunning kunnen verliezen na de constatering van wangedrag van verhuurders jegens huurders.

⁴² Gemeente Groningen (2015)

⁴³ Ibid

Alles tezamen genomen kan geconcludeerd worden dat tot het einde van de jaren tachtig een combinatie van gemeentelijk- en Rijksbeleid in de volkshuysvesting en stadsvernieuwing ertoe geleid heeft dat de private huursector een residuele eigendomsvorm geworden is, geconcentreerd in de negentiende-eeuwse arbeiderswijken. Sinds de jaren negentig is de vrije sector huursector van overheidswege gestimuleerd, ook in de Groningse uitleglocaties. De spectaculaire groei van de particuliere huursector in de laatste tien jaar is echter niet het gevolg van actief stimuleringsbeleid, maar is de uitkomst van Rijksbeleid dat de toegang tot de sociale huursector heeft beperkt en de prijzen op de koopwoningmarkt heeft opgedreven.

4



Data

In dit onderzoek gaan wij nader in op de positie en rol van verschillende private verhuurders op de Groningse woningmarkt. We analyseren welke typen verhuurders actief zijn, hoe groot hun bezit is, in wat voor woningen zij investeren, en waar zij dat doen. Tevens besteden wij aandacht aan hun doelgroep: wie zijn hun huurders? Om deze analyses uit te kunnen voeren heeft de gemeente Groningen data beschikbaar gesteld uit drie bronnen: de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), het WOZ register, en de Basisregistratie Personen (BRP). De eerste twee bronnen bevatten informatie over woningkenmerken en –eigendom; de laatste bron bevat enige informatie over bewoners en eigenaars. Onze data zijn geaggregeerd op het niveau van de woning. Dat wil zeggen dat per woning enkele gegevens over de bewoners en/of eigenaren beschikbaar is. In de BAG is een woning de kleinste zelfstandige wooneenheid. Het kan hierbij echter gaan om een gezinswoning of studio, maar ook om een gang met verschillende onzelfstandige studenteneenheden.

Om de privacy te waarborgen is gezorgd dat de data niet zijn te herleiden op persoons- of objectniveau. Alle data zijn gepseudonymiseerd, wat wil zeggen dat woningen en huishoudens geïdentificeerd worden op basis van een identificatiecode in plaats van een adres. Van iedere woning is slechts bekend in welke buurt deze zich bevindt. Het laagste schaalniveau waarop de resultaten worden gepresenteerd is daarom het buurtniveau. Wij maken gebruik van CBS-buurtcodes, die doorgaans zijn afgebakend op basis van natuurlijke grenzen of belangrijke infrastructuur. Kleine buurten met minder dan 300 woningen zijn – wederom omwille van privacy – buiten beschouwing gelaten in de ruimtelijke analyses. Het gaat hierbij in de meeste gevallen om landelijke of industriële gebieden aan de stadsrand. Uiteindelijk bevatten onze analyses 59 geïdentificeerde buurten, zoals aangegeven in [referentiekartaal 4.1](#).

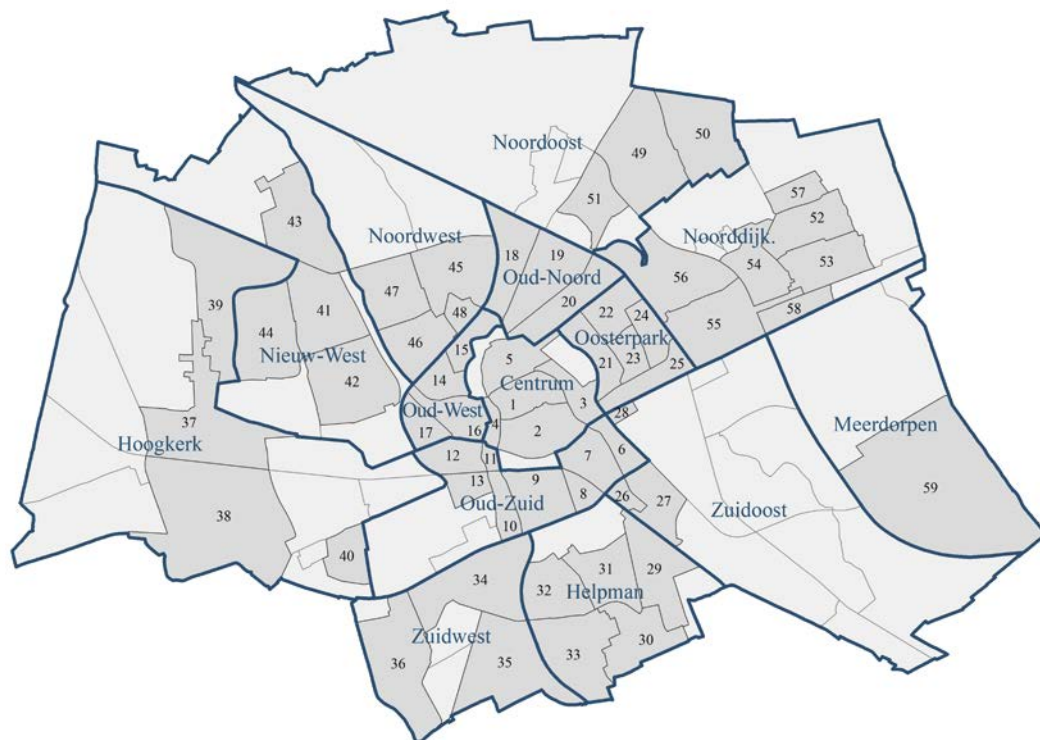
De onderzoekseenheden van dit onderzoek zijn woningen in de (voormalige) gemeente Groningen (zonder Haren en Ten Boer). Vanuit de BAG en het WOZ-register is per woning informatie beschikbaar over het woonoppervlak, het bouwjaar, de woningwaarde en de eigendomssituatie. Omdat woningen onze onderzoekseenheden zijn, zijn gegevens over bewoners geaggregeerd op het niveau van de woning. Per woning is het aantal en type bewoner(s) gespecificeerd (leeftijd, geboorteplaats, bijstandsafhankelijkheid, familieband met de eigenaar).

Onze data beslaat drie meetmomenten: 2008, 2013, en 2018. De peildatum is 1 juli. Het merendeel van onze analyses is cross-sectioneel van aard; dat wil zeggen dat we de woningvoorraad op de verschillende meetmomenten met elkaar vergelijken. Daarnaast voeren wij enkele longitudinale analyses uit: aan de hand van de geanonimiseerde identificatiecodes kunnen wij woningen over de tijd volgen en bijvoorbeeld veranderingen in eigendomssituatie vaststellen, waarbij wij ons moeten beperken tot veranderingen tussen de drie meetmomenten. De drie meetmomenten zijn tactisch gekozen: vlak voor het uitbreken van de economische crisis in 2008, op het dieptepunt van de woningprijzen in 2013, en het meest recente jaar waarover cijfers beschikbaar zijn.

Onze dataset beslaat 89.857 woningen in 2008; 95.779 woningen in 2013; en 102.952 woningen in 2018. Deze cijfers reflecteren de groei van de stad en zijn grofweg in lijn met de officiële CBS-statistiek.

Figuur 4.1

Referentiekarta van de Groningse buurtindeling.



Bron: basiskaartlaag CBS/
Kadaster (2019)

Woningkenmerken geoperationaliseerd

We stellen woningeigendom vast aan de hand van twee kernvariabelen: of de eigenaar tevens bewoner is van de woning, en om wat voor soort eigenaar gaat het. Op basis van deze variabelen komen we tot vijf eigendomsvormen:

1 Koopwoning

De eigenaar is een natuurlijk persoon en woont op het adres;

2 Corporatiehuur

De eigenaar is een stichting (toegelaten instelling) en woont niet op het adres;

3 Particuliere private huur

De eigenaar is een natuurlijk persoon, maar woont op een ander adres;

4 Ouder-kind private huur

De eigenaar is een natuurlijk persoon en woont op een ander adres, maar is ouder van (een van) de bewoner(s);

5 Institutionele private huur

De eigenaar is een NV, BV of publiekrechtelijke rechtspersoon en woont niet op het adres.

We onderscheiden kortom drie vormen van private huur, waarbij de private verhuur door particulieren het dichtst bij de traditionele definitie van *buy-to-let* komt. Verhoudingen en ontwikkelingen binnen deze drie vormen van private verhuur staan centraal in onze analyses, maar we besteden ook aandacht aan de corporatie- en koopvoorraad ter referentie. Onze definitie verschilt van die van het Kadaster, waar een individu pas als verhuurder geclassificeerd is wanneer hij of zij drie of meer woningen in bezit heeft.

Wij kiezen er expliciet voor om ook tweede woningen die niet zelf bewoond worden mee te nemen, aangezien uit vooronderzoek blijkt dat dit niet alleen 'toevallige verhuurders' betreft (bijvoorbeeld hen die een woning verhuren in afwachting van verkoop), maar ook in toenemende mate kleine investeerders. We doen geen uitspraken over de hoogte van de huur: private huurwoningen kunnen zich in zowel het gereguleerde segment (met een huur tot 720 euro per maand) als het geliberaliseerde segment vanaf 720 euro bevinden. Hetzelfde geldt voor de corporatievoorraad. Hoewel het overgrote merendeel van het corporatiebezit gereguleerd is, bezitten de Groningse woningcorporaties en hun dochterondernemingen ook vrije sector huurwoningen. In 2008 kunnen we in 3.764 gevallen (4,2%) de eigendomssituatie niet vaststellen. In 2013 en 2018 gaat het om respectievelijk 1.484 (1,5%) en 1.594 (1,5%) eenheden met onbekend eigendom. In onze longitudinale analyses over de tijd zijn wij in staat om veranderingen in eigendom, bijvoorbeeld van koopwoning naar particuliere huurwoning, vast te stellen. Dit geeft inzicht in de dynamiek en veranderingen op de lokale woningmarkt.

Naast de eigendomssituatie weten we hoeveel woningen de eigenaar in totaal in zijn **portefeuille** heeft in Groningen. Zo kunnen we vaststellen of een eigenaar slechts één woning verhuurt, of een groot aantal woningen in bezit heeft. Een beperking is dat wij niet kunnen vaststellen of de eigenaar buiten Groningen nog meer bezit heeft. Een kleine speler in Groningen kan een grote portefeuille verspreid over heel Nederland, of zelfs in verschillende landen, beheren. Dit is een beperking in onze studie. Van de eigenaar-verhuurders weten wij bovendien of ze in Groningen woonachtig zijn; en beschikken wij over informatie over hun woonplaats (in Nederland of in het buitenland).

In de longitudinale analyses gaan we na of een particuliere huurwoning voorheen (op een eerder peilmoment) een andere eigendomsvorm had, om transities van sociale huur naar particuliere huur, en van koopwoning naar private huurwoning in kaart te brengen. Hierbij moet opgemerkt worden dat transities binnen de vijfjaarperiode niet in kaart gebracht worden. Transities van sociale huur naar private huur via het stadium koopwoning, kunnen daardoor overkomen als een directe transitie van sociale huur naar private huur. Daarnaast zijn er nieuwe toevoegingen aan de voorraad: woningen die op het eerdere peilmoment niet in het bestand zaten. Het gaat dan om wooneenheden met een Woonruimte ID dat op eerdere peilmomenten nog niet bestond. Aan de hand van het bouwjaar van de woning stellen wij vast of het hierbij om **nieuwbouw** gaat (gebouwd tussen 2013 en 2018 – de observatieperiode van dit onderzoek). Wanneer het gaat om toegevoegde eenheden met een bouwjaar voor 2013 maar een ontbrekend Woonruimte ID voor dat jaar, kunnen we vaststellen dat het om **woningsplitsing** gaat wanneer er wel een Pand ID uit 2013 gekoppeld kan worden. In dit geval is er een eenheid toegevoegd in een bestaand pand – waarbij een pand bijvoorbeeld kan bestaan uit meerdere etageappartementen of portiekflats. Vervolgens kunnen we op pandniveau de eerdere eigendomsverhoudingen staven. Wanneer het bouwjaar voor 2013 ligt maar geen Woonruimte ID of Pand ID voor 2013 gekoppeld kan worden, gaat het om **overige toevoegingen**, in het bijzonder getransformeerd vastgoed zoals kantoren die omgebouwd zijn tot woningen.

In aanvulling op deze eigendomsvormen kunnen wij **kamerverhuur** op een adres identificeren wanneer daarvoor een onttrekkingsvergunning is verleend. Volgens de huidige verordening moet een eigenaar die drie- of meer kamers in een pand verhuurt, een onttrekkingsvergunning aanvragen. We merken op dat (1) niet alle kamerverhuur geregistreerd is, en (2) er een overlap kan bestaan tussen kamerverhuur en particuliere

verhuur, wanneer bijvoorbeeld een heel appartement verhuurd wordt, en vervolgens onderverhuurd door de hoofdbewoner. In onze analyses besteden wij kort afzonderlijke aandacht aan dergelijke kamerverhuur.

We analyseren tevens in welke woningmarktsegmenten de verschillende private verhuurders actief zijn. Zo maken wij onderscheid naar **woningtype**: gaat het om flats, appartementen (boven/benedenwoningen), grondgebonden woningen of overige woningen? Daarnaast kijken we naar **woonoppervlak**, waarbij we onderscheid maken tussen woningen kleiner dan 50 m², 50 tot 75 m², 75 tot 100 m², en minimaal 100 m². Ook kijken we naar **bouwjaar**, en maken onderscheid tussen voor 1900; 1900-1945; 1946-1970; 1971-1990; 1991-2007; 2008-2012; en 2013-2018. Deze perioden komen grofweg overeen met verschillende beleidsparadigma's. Vervolgens besteden we aandacht aan de **woningwaarde** (WOZ) van de woningen. We kijken daarbij naar totale waarde en een geschatte vierkante meterprijs. Omdat de precieze oppervlakte van woningen onbekend is, en we slechts beschikken over oppervlaktecategorieën, benaderen wij de waarde per vierkante meter door de totale woningwaarde te delen door het middelpunt van iedere oppervlakte categorie.

Tenslotte besteden we aandacht aan de huurders van de verschillende private huurwoningen. Deze analyses zijn in omvang beperkt aangezien er momenteel niet veel informatie bekend is over de huurders. Wel kunnen we vaststellen hoeveel mensen ingeschreven staan op een adres, wat de **leeftijd** is van deze huurders, of zij **bijstand** ontvangen, en wat hun **geboorteland** is. In onze analyses besteden we specifieke aandacht aan huishoudens waarvan alle leden jonger dan 30 zijn. Hieronder vallen veel studentenhuishoudens, en recent afgestudeerde starters op de woningmarkt.

5



Ontwikkeling van de Groningse private huurmarkt

De private huursector in Groningen

De Groningse woningvoorraad is tussen 2008 en 2018 behoorlijk van structuur veranderd. Het percentage corporatiewoningen is teruggelopen van 41,4% in 2008 naar 35,8% in 2018 (**Tabel 5.1**). Dit is in lijn met nationaal beleid dat de financiële positie van woningcorporaties onder druk zet. Terwijl de gemeente Groningen corporaties alleen toestaat woningen te verkopen om financiële slagkracht voor stadsvernieuwing en nieuwbouw te genereren, is de totale voorraad corporatiewoningen geslonken. Tussen 2008 en 2013 groeide de koopwoningmarkt nog fors, maar sindsdien is het aandeel koopwoningen licht teruggelopen tot 43,1% van de voorraad. Waren corporatiewoningen in 2008 nog de meest voorkomende woningen, daar is in 2013 en 2018 de koopwoningmarkt dominant.

Daarnaast is er de private huursector, waartoe in 2018 bijna één op de vijf woningen behoort. De private huursector is weliswaar aanzienlijk kleiner dan de corporatie- en koopwoningvoorraad, maar is de enige sector die tussen 2013 en 2018 in relatieve omvang groeit. We maken onderscheid tussen drie typen private huur: verhuurd door (1) institutionele partijen, (2) particulieren en (3) ouder-kind verhuur.

Verreweg de meeste private huur is in bezit van particulieren, oftewel natuurlijke personen met extra panden voor verhuur in hun bezit. In het vervolg zullen wij deze categorie simpelweg aanduiden als particuliere huur.⁴⁴ Particuliere verhuurders hadden in 2008 10,4% van alle woningen in bezit; in 2013 was dit aandeel teruggelopen tot 9,6%. Sindsdien groeit de sector echter fors tot 12,5% van de totale Groningse woningvoorraad. In absolute aantallen gaat het om 9.166 woningen in 2013, en 12.898 woningen in 2018 (**► Figuur 5.1**). De cijfers kunnen licht afwijken van resultaten van het Kadaster of het CBS in verband met verschillen in gehanteerde definities. De ontwikkelingsrichting is echter vergelijkbaar.

⁴⁴ Particuliere huur wordt ook regelmatig gebruikt als verzamelnaam voor alle vormen van verhuur anders dan door een woningcorporatie. Ons gebruik van de term particuliere huur verschilt hierin dus.

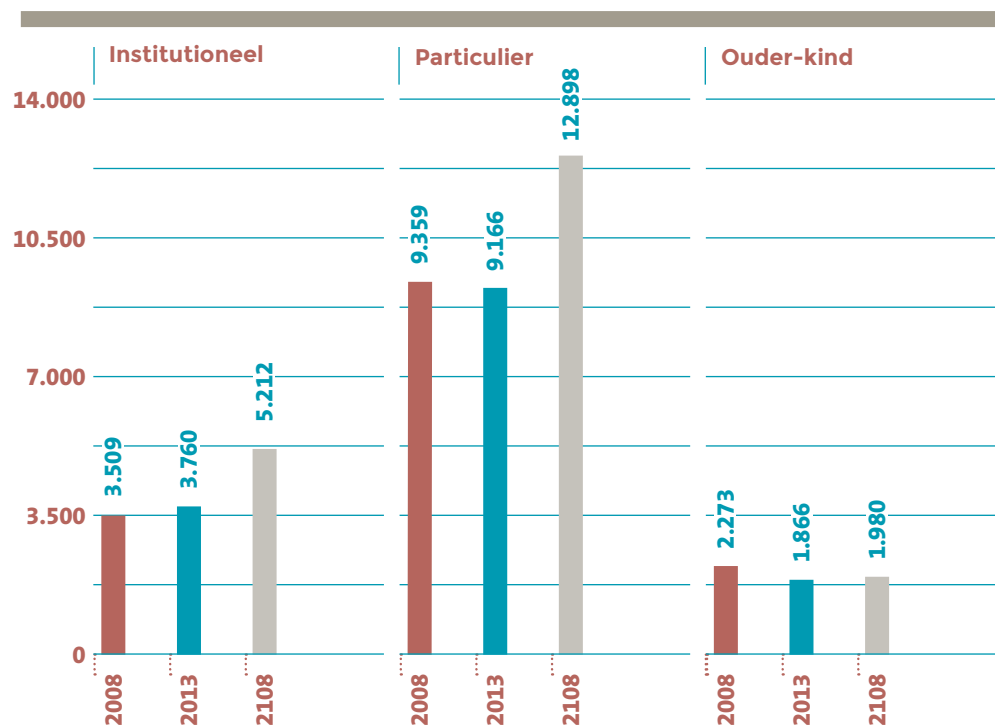
Tabel 5.1

Eigendomsverhoudingen op de Groningse woningmarkt in 2008, 2013 en 2018.

	% per jaar			%punt verandering	
	2008	2013	2018	08-13	13-18
Koopwoning	37,5	44,0	43,1	6,5	-0,8
Corporatiehuur	41,4	39,0	35,8	-2,4	-3,2
Private huur (institutioneel)	3,9	3,9	5,1	0,0	1,1
Private huur (particulier)	10,4	9,6	12,5	-0,8	3,0
Private huur (ouder-kind)	2,5	1,9	1,9	-0,6	0,0
Onbekend	4,2	1,5	1,5	-2,6	0,0
Totaal %	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0
Totaal N	89.857	95.779	102.952	5.922	7.173

Figuur 5.1

Absolute omvang (aantal woningen) van de private huursector naar type eigenaar en jaar.



We wijzen op enkele structurele en conjuncturele oorzaken achter de groei van de private huursector. De structurele afname van huisvestingsmogelijkheden in de sociale huur en aangescherpte financieringsmogelijkheden voor starters hebben in combinatie met de toegenomen beschikbaarheid van 'goedkoop kapitaal' voor zittende woningeigenaren geresulteerd in een toename van private verhuur. Anderzijds hebben conjuncturele oorzaken het aantal 'toevallige verhuurders' doen toenemen. In de periode tussen 2008 en 2013 heeft de daling van de woningprijzen, en versoepelde regelgeving aangaande tijdelijke verhuur, ervoor gezorgd dat meer doorstromers dan voorheen hun woning hebben verhuurd.

De omvang van de institutionele private huursector bleef stabiel tussen 2008 en 2013, maar is sindsdien duidelijke gegroeid van 3,9% naar 5,1% van de totale woningvoorraad. Het gaat dan om een toename van 3.760 woningen in 2013 naar 5.212 woningen in 2018. Tegelijkertijd blijft het aantal woningen in bezit van ouders die verhuren aan hun kind betrekkelijk stabiel tussen 2008 en 2018. Het gaat bovendien om een redelijk beperkt fenomeen, slechts 1,9% van de totale woningvoorraad (1980 in 2018). Uiteraard kunnen ouders hun kinderen ook op veel andere manieren cruciale hulp bieden, bijvoorbeeld door (belastingvrij) schenken bij woningaankoop, door middel van een familiehypotheek, of door (een deel van) de maandelijkse woonlasten te betalen. Omdat de groei van de private huursector – en de verschillende subcategorieën – vooral tussen 2013 en 2018 plaatsvond, richten de volgende analyses zich vooral op deze periode, en minder op de periode 2008-2013.

De private huursector kent een zeer specifiek ruimtelijk verspreidingspatroon. Ze concentreert zich duidelijk in de meest centrale buurten van de stad, en de buurten daar direct omheen. In de gehele binnenstad⁴⁵ behoort 45% van alle woningen tot de private huursector, en in de Binnenstad-West is dit aandeel zelfs ruim 60%. Deze buurten kennen van oudsher een groot aandeel private huur, uitgepand door studentensociëteiten en lokale vastgoedinvesteerdere. Bovendien is de woonvraag van studenten en andere jongvolwassenen – aantrekkelijke doelgroepen voor private verhuurders – groot in deze

⁴⁵ Zie eventueel de referentiekaart in figuur 4.1.

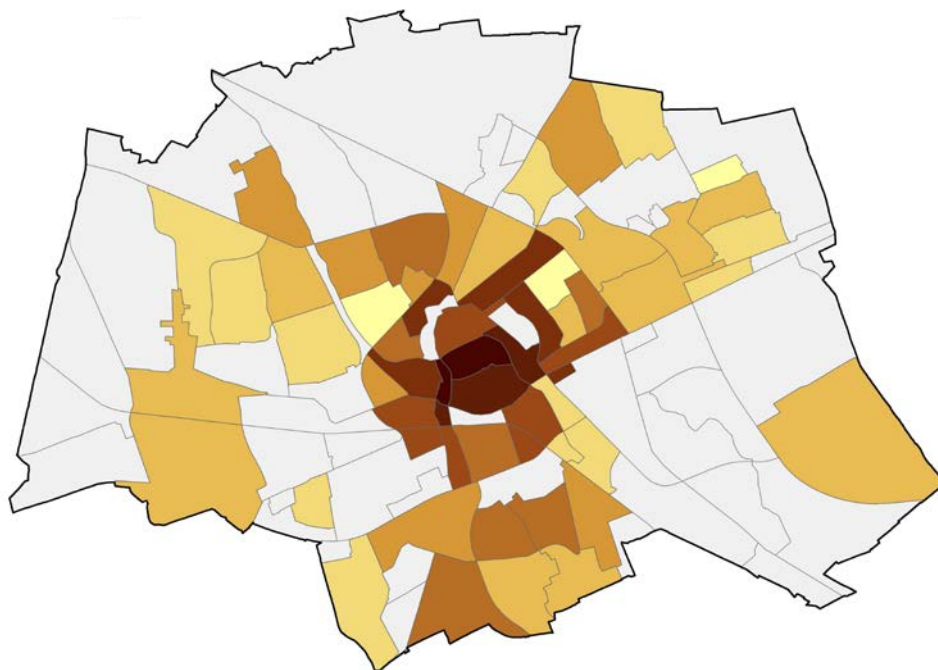
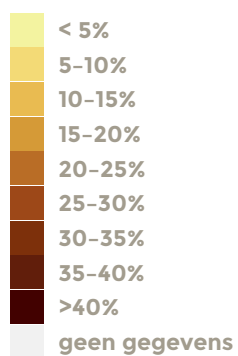
buurten. Ook enkele buurten in het oosten van de binnenstad kennen een aanzienlijke private huurvoorraad: in de Oost-Indische Buurt gaat het bijvoorbeeld om 35% van de woningen. Aan de randen van de stad ligt het aandeel private huur aanzienlijk lager, doorgaans tussen de 5 en 15%. In de centraal-gelegen buurten is het percentage reguliere koopwoningen en corporatiewoningen licht afgenomen, hetgeen resulteert in een stijging van het aandeel private huurwoningen. Tegelijkertijd is een deel van de kamerverhuurpanden (geregistreerd als één wooneenheid in de BAG), omgezet in zelfstandige wooneenheden voor studenten, hetgeen slechts op papier resulteert in een toename van de private huursector (geregistreerd als meerdere wooneenheden in de BAG).

Figuur 5.2 toont daarnaast dat het aandeel private huur in de meeste buurten is toegenomen tussen 2013 en 2018. In slechts een handvol buurten is het private huuraandeel afgenomen met meer dan één procentpunt. De sterkste toenames (in procentpunten) zijn te vinden in de Binnenstad-West (+33,5 procentpunt), de Badstratenbuurt (+14,7) en Selwerd (+12,9). In twee gevallen gaat het om buurten in de nabijheid van de binnenstad, die in het afgelopen decennium een positieve ruimtelijke ontwikkeling hebben doorgemaakt. Aangezien de binnenstad qua investeringen in de private huursector grotendeels verzadigd is, wijken investeerders en hun huurders uit naar de omliggende wijken. Beleggers hebben de potentie van deze buurten opgemerkt, en hebben meegelift op/ bijgedragen aan op de opwaartse spiraal die hier op gang gekomen is. Ook in wederopbouw wijken als Selwerd en Ulgersmaborg is de private huursector gegroeid. Deze toename valt grotendeels te wijten aan het omzetten van leegstaande kantoren en zorgcentra in zelfstandige wooneenheden voor studenten. De groei van de private huursector in deze buurten valt deels te verklaren uit de gemeentelijke strategie om snel nieuwe wooneenheden voor studenten te realiseren, en studentenhuisvesting een aanjager te laten zijn van wijkvernieuwingprocessen. Bovendien is er in verschillende wederopbouwbuurten ruimte ontstaan voor private verhuur omdat door corporaties woningen zijn afgestoten. De totale private huursector is juist licht in omvang afgenomen in een aantal kleinere, perifeer gelegen buurten zoals De Meeuwen, Villabuurt, Lewenborg-West en Drielanden.

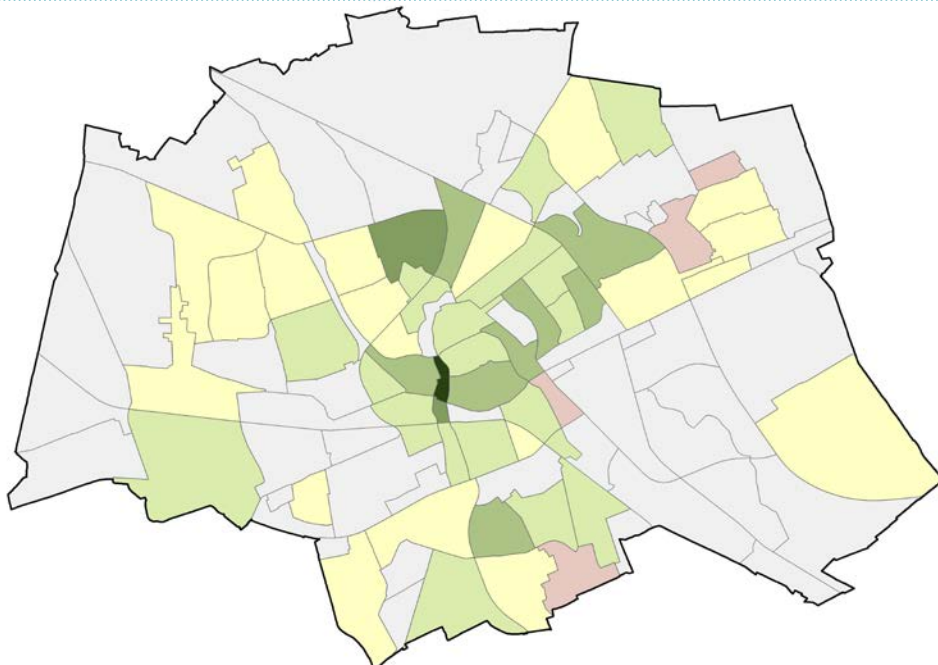
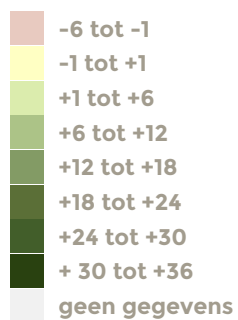
Figuur 5.3 maakt vervolgens inzichtelijk waar het bezit van de verschillende typen private verhuurders zich concentreert. Institutionele verhuurders hebben relatief veel bezit in het centrum, maar bezitten een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in een groot aantal meer perifeer gelegen gebieden zoals Paddepoel-Noord en Hoornse meer. De kaart van hun bezit toont weliswaar duidelijke buurtverschillen, maar er is op het eerste gezicht geen eenduidige overkoepelende geografie. We wijzen erop dat de buurten waarin institutionele beleggers investeren in drie groepen uiteenvallen. Ten eerste zijn er de binnenstedelijke buurten (Binnenstad, Professorenbuurt, Damsterbuurt). Hier investeren ze vooral in huisvesting voor expats en studenten. Ten tweede zijn er wijken uit de wederopbouwperiode waar woningcorporaties in het kader van de stadsvernieuwing een deel van hun voorraad hebben afgestoten, of waar kantoor- en zorgvastgoed is herbestemd, waar institutionele beleggers actief zijn, zoals Paddepoel en Selwerd. Tenslotte zijn institutionele beleggers goed vertegenwoordigd in nieuwere buurten waar een deel van de huurwoningvoorraad vanaf de bouw is uitgepand in de vrije sector, zoals Hoornse Meer. Particuliere verhuurders zijn met name actief in het centrum en de direct daaraan grenzende buurten zoals Oosterpoort, de Professorenbuurt en het Ebbingekwartier. Hun bezit strekt zich uit tot de Helpmanbuurt in het zuiden van de stad. Hun aanwezigheid in deze buurten hangt samen met historisch verworven posities, en hun inmenging in de bestaande koopwoningmarkt. Het gaat om buurten waar historisch gezien veel ruimte is

Figuur 5.2

Private huur als aandeel van de hele woningvoorraad per buurt in 2018.

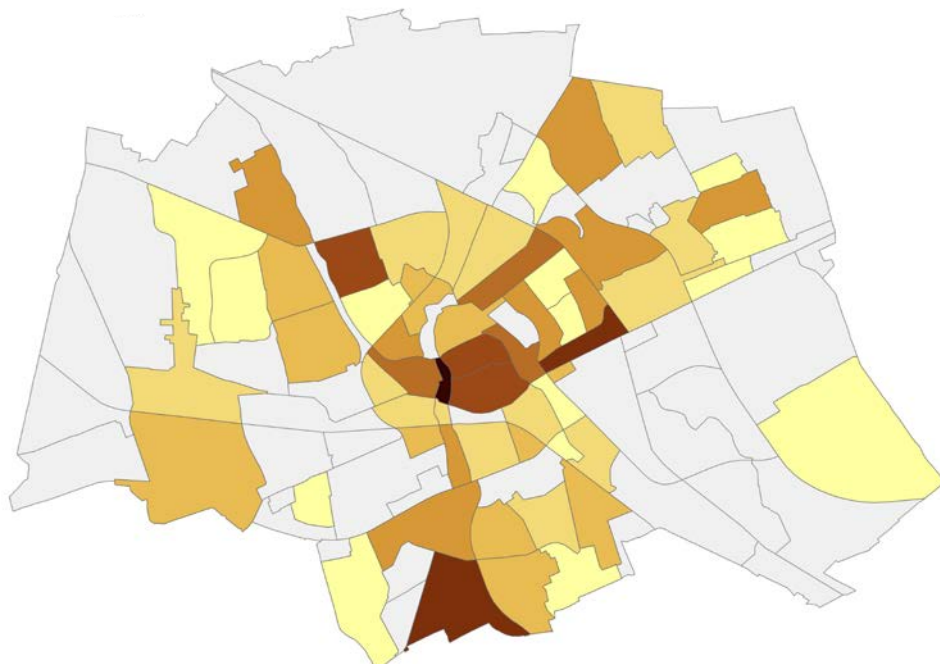
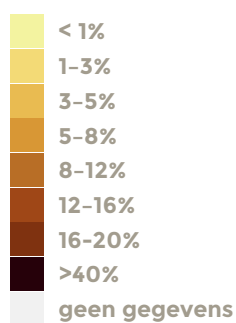


Procentpuntverandering in het aandeel private huur tussen 2013-2018

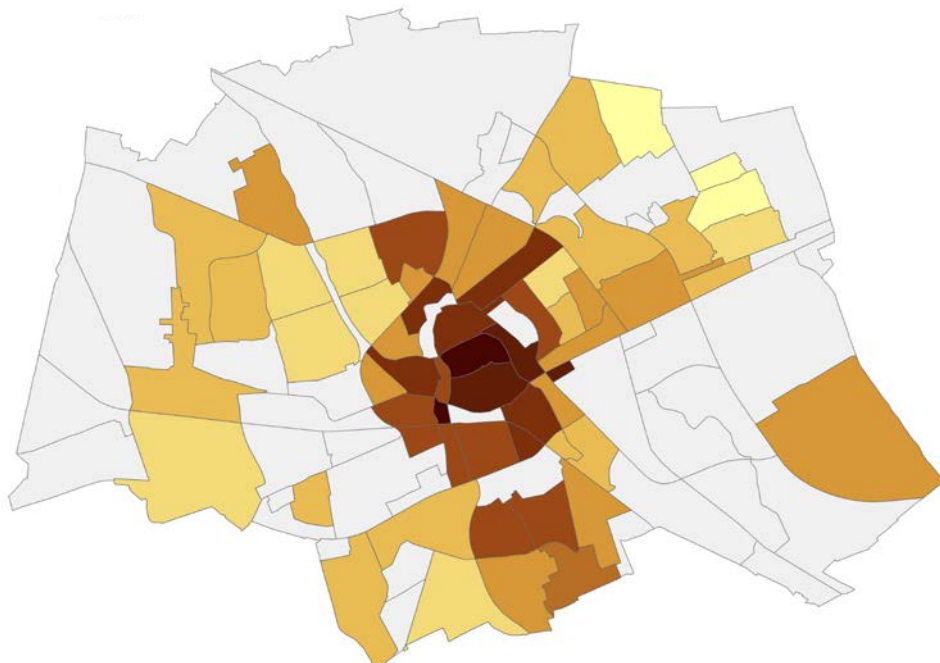
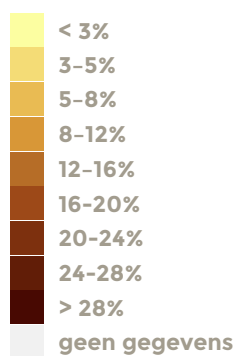


Figuur 5.3

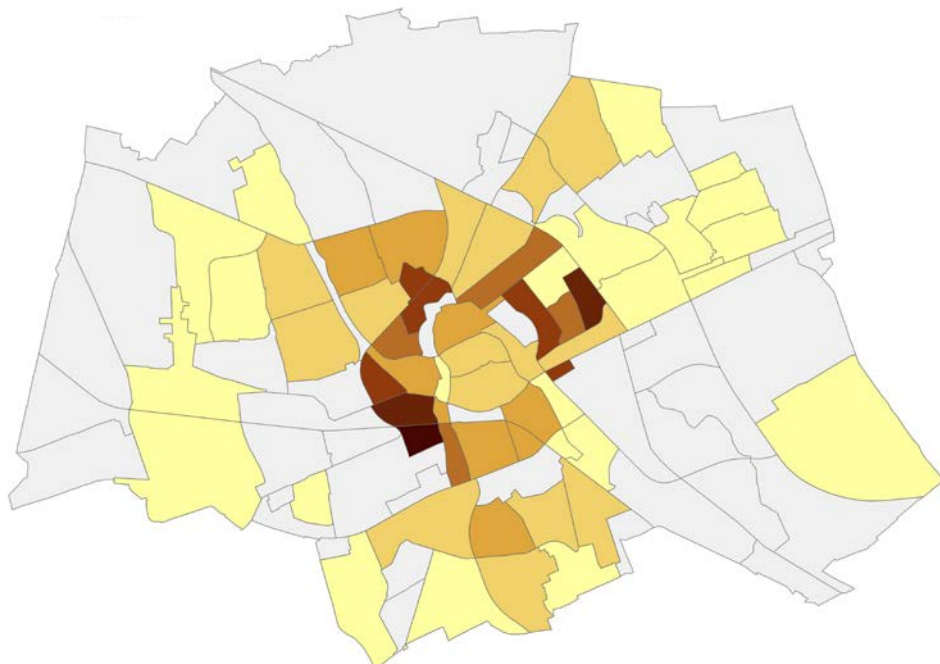
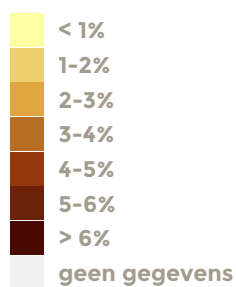
Aandeel van de gehele woningvoorraad in bezit van institutionele verhuurders in 2018.



Aandeel van de gehele woningvoorraad in bezit van particuliere verhuurders in 2018.

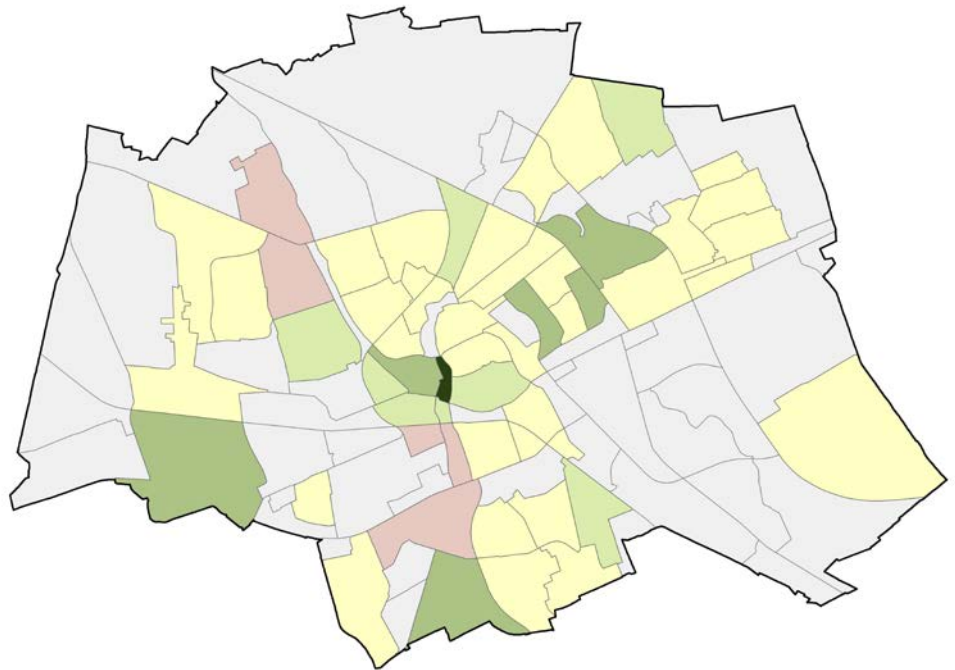
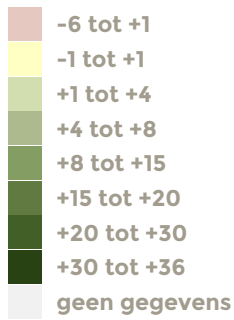


Aandeel van de gehele woningvoorraad in bezit van ouder-kind verhuur in 2018.

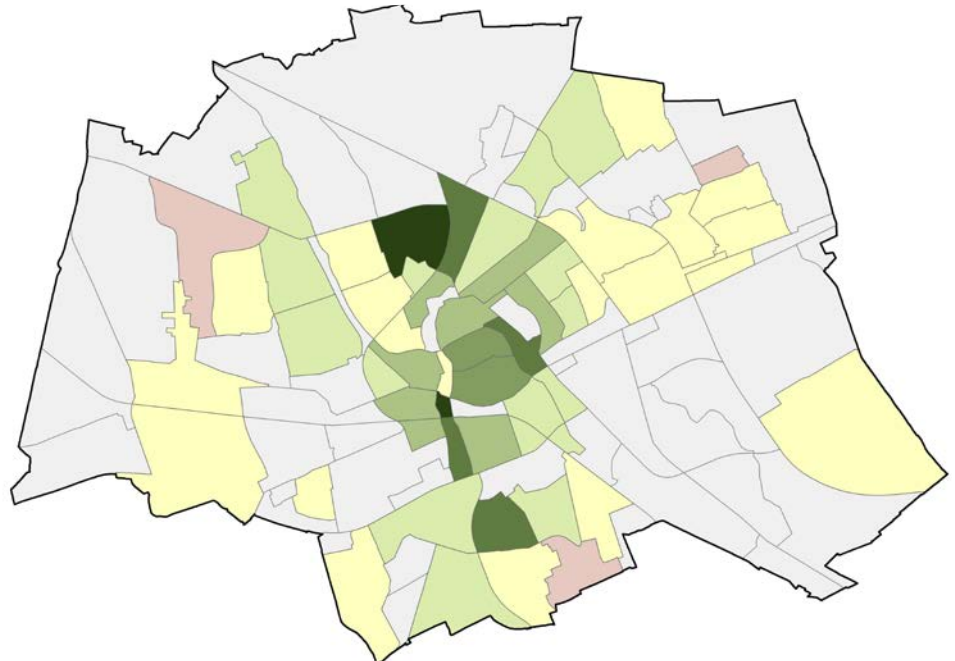
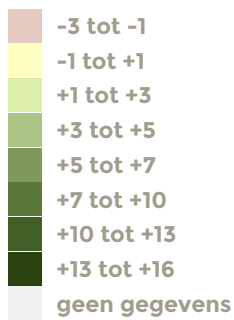


Figuur 5.4

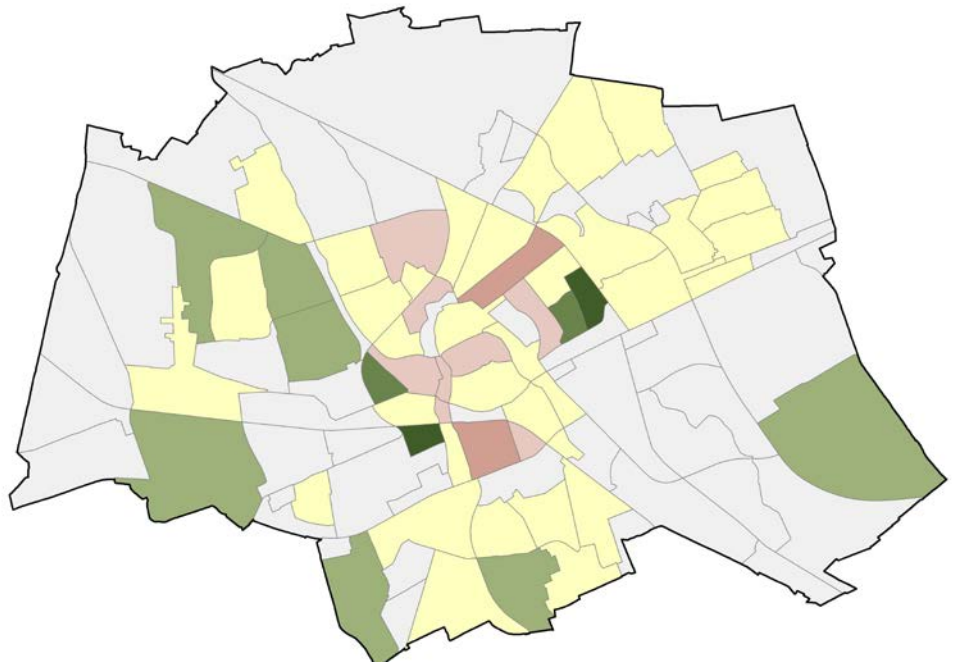
**Procentpuntverandering
2013-2018 in het aandeel
bezit van institutionele
verhuurders.**



**Procentpuntverandering
2013-2018 in het aandeel
bezit van particuliere
verhuurders.**



**Procentpuntverandering
2013-2018 in het aandeel
bezit van en ouder-kind
verhuur.**



voor privé-eigendom van woningen omdat de rol van woningcorporaties in de bouwperiode nog beperkt was. Veel van deze buurten zijn magneten geworden voor verhuur aan studenten, per kamer of per appartement. Tot 2014 zijn veel reguliere woningen in deze buurten gesplitst in kleine eenheden. Na de invoering van strengere splitsingsregels in 2014 zijn met name voormalige kamerverhuurpanden in deze buurten omgebouwd tot zelfstandige wooneenheden (studio's).

Tenslotte valt op dat ouder-kind verhuurders veel minder actief zijn in de binnenstad; hun activiteit concentreert zich juist in de schil van buurten daaromheen, zoals Laanhuizen, de Zeeheldenbuurt en de Florabuurt. Een mogelijke verklaring is dat deze groep niet in staat of bereid is te concurreren met particuliere verhuurders om woningen in de gewilde centrumbuurten. Deze trend sluit aan bij de vergroting van het centrumgebied. Door de toenemende studentenaantallen en de grotere aantrekkingskracht van de stad, is een steeds groter gebied voor hoogopgeleide stedelingen interessant geworden. In deze buurten, waar de woningprijzen tot kort gelegen relatief laag waren, hebben ouders voor hun kinderen gekocht. Uit andere analyses ([► Hoofdstuk 7](#)) blijkt dat de investeringen van ouders zich steeds meer naar buiten toe verplaatsen als gevolg van de snel groeiende woningprijzen in de gebieden rond de binnenstad.

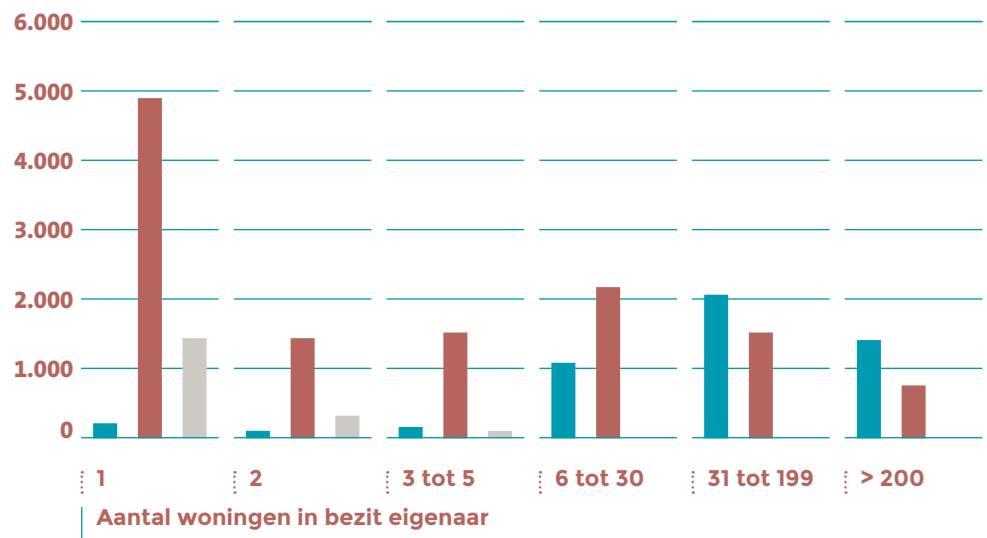
Concentratie van bezit

Het voorgaande richtte zich op het bezit van verschillende typen verhuurders (institutioneel, particulier en ouder-kind). Daarnaast kunnen wij identificeren hoeveel woningen de eigenaren in bezit hebben in Groningen. Het gaat dus puur om de *Groningse* portefeuille. [Figuur 5.5](#) laat de verdeling van private huurwoningen zien naar type eigenaar en de omvang van hun bezit. Zo is de grootste categorie particuliere huurwoningen in bezit van kleine verhuurders met slechts één extra woning in bezit: in 2018 waren 5.094 particuliere huurwoningen in bezit van zulke kleine verhuurders. Dat is zo'n 40% van de gehele particuliere huurvoorraad. Het gaat hierbij om kleine investeerders, maar ook om 'toevallige verhuurders' die hun woning verhuren na een verhuizing. Bijna 1.500 particuliere huurwoningen zijn in bezit van verhuurders van twee woningen. Ruim 750 woningen zijn in bezit van particulieren met 200 of meer woningen in Groningen in hun bezit, en daarbovenop zijn 1.500 woningen in bezit van verhuurders met 31 tot 200 woningen in hun bezit. Hierbij moet opgemerkt worden dat het onderscheid tussen institutionele- en particuliere verhuur in sommige gevallen minder helder is dan het lijkt, aangezien grote investeerders soms een deel van hun woningportefeuille niet hebben ondergebracht in een onderneming, maar op eigen naam hebben geregistreerd. Onder institutionele verhuurders zijn de grotere spelers met minimaal 31 woningen in bezit juist dominant en komen kleinere spelers nauwelijks voor. Het overgrote merendeel van de verhuurende ouders bezit slechts één extra woning.

Figuur 5.5

Aantal private huurwoningen naar type eigenaar en aantal woningen in bezit van die eigenaar in 2018.

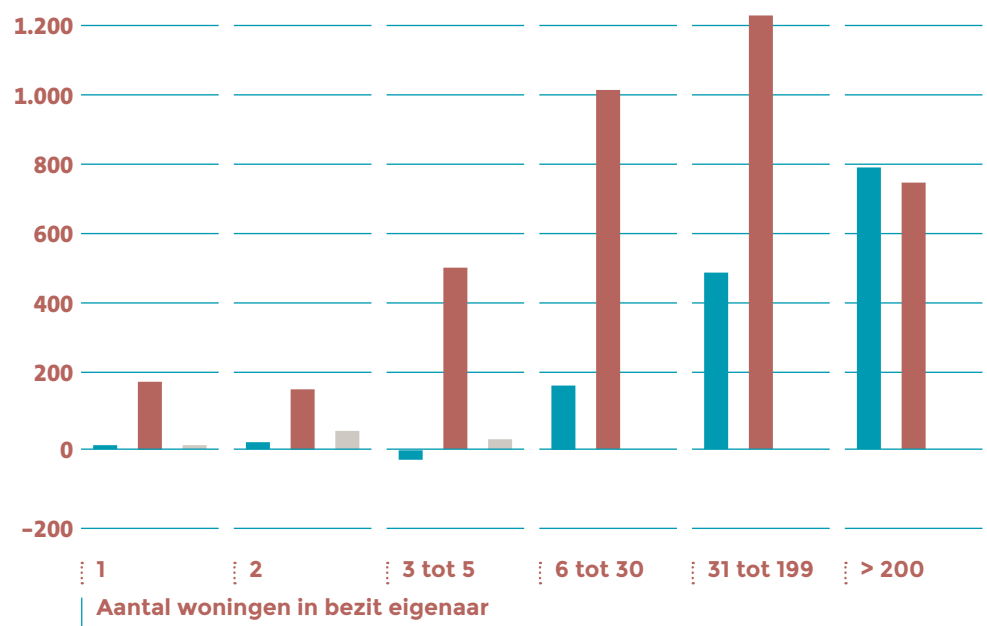
■ Institutioneel
■ Particulier
■ Ouder-kind



Figuur 5.6

Verandering in het aantal private huurwoningen tussen 2013 en 2018 naar type eigenaar en omvang bezit.

■ Institutioneel
■ Particulier
■ Ouder-kind



Een blik op de veranderingen tussen 2013 en 2018 leert echter dat vooral het aantal woningen in bezit van “grotere” particuliere verhuurders is toegenomen. In die periode kwamen er per saldo ruim 1.000 huurwoningen in bezit van particulieren met 6 tot 30 woningen, 1.100 woningen in bezit van particulieren met 30 tot 200 woningen. In 2013 was er bovendien nog geen enkele particulier met 200 of meer Groningse woningen in bezit. Het aantal woningen in bezit van kleinere spelers nam wel toe, maar minder fors. Ook bij de categorie institutionele verhuur nam het bezit vooral toe onder de grote partijen met veel bezit in Groningen. De particuliere huursector kenmerkt zich kortom door enerzijds een aanhoudende dominantie van kleine particulieren, maar anderzijds door een duidelijke

trend van *bezitsconcentratie* waarbij vooral het aantal woningen in bezit van grotere particuliere spelers toeneemt.

We hebben daarnaast het bezit van kleine, middelgrote en grote particulieren in Groningen in kaart gebracht (►**Figuur 5.7**). Opvallend genoeg is het bezit van kleine particulieren met één of twee woningen redelijk evenredig verspreid over de stad, met concentraties in de schil van buurten rondom de binnenstad. Hoewel deze groep qua woningaantallen de grootste is, concentreren zij zich niet in de hotspots van private verhuur. Vooral middelgrote spelers (6 tot en met 30 woningen in bezit) concentreren zich in de meest centrale buurten. We vermoeden dat het hier gaat om individuen voor wie kamer-/woningverhuur aan studenten en starters een lucratief groeimodel is gebleken. De grotere particulieren (met meer dan 30 woningen) hebben ook relatief veel bezit in de binnenstad, maar ook in complexen verder van het centrum. Het valt aan te nemen dat het hier gaat om grotere appartementen in de vrije sector huur, die verhuurd worden aan kenniswerkers uit binnen- en buitenland.

Kenmerken verhuurders

In het voorgaande zijn verschillende typen verhuurders en de omvang van hun bezit aan bod gekomen. Kijken we naar particuliere verhuurders, dan is er nog veel onbekend over het profiel van deze verhuurders. Ook in Groningen blijft veel onbekend over de particuliere verhuurders – veel gegevens zijn simpelweg niet geregistreerd. Toch kunnen wij enkele kenmerken van de particuliere verhuurders inzichtelijk maken.

Allereerst kunnen wij vaststellen of een particuliere verhuurder in Groningen woont of elders (**Tabel 5.2**). Iets minder dan de helft van alle particuliere huurwoningen is in bezit van iemand die ook zelf in Groningen woont, of daar staat ingeschreven. Dit aandeel is wel licht teruggelopen tussen 2008 en 2018: van 46,7% naar 43,1%. Kortom, een toenemend aandeel particuliere huurwoningen is in bezit van mensen die zelf niet in de stad wonen. Tussen 2013 en 2018 is wél het absolute aantal panden in bezit van Groningse verhuurders toegenomen. Echter, deze toename is minder uitgesproken dan de toename van het aantal panden in het bezit van verhuurders die elders in Nederland of in het buitenland wonen.

Tabel 5.2

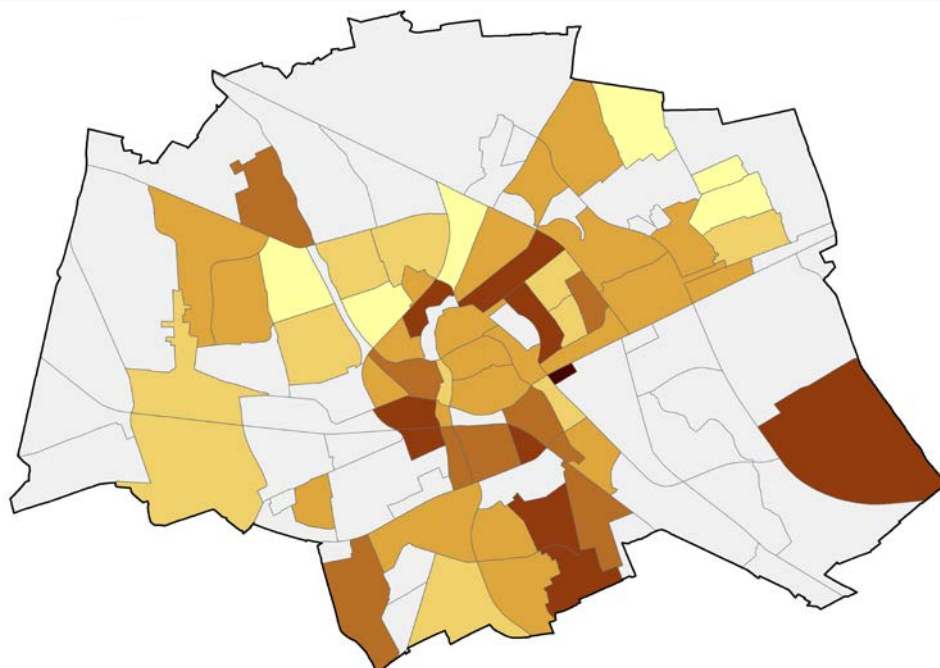
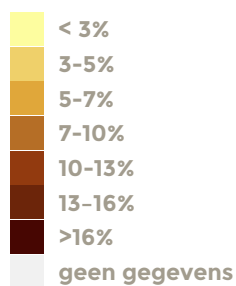
Aantal en aandeel woningen in bezit van particuliere verhuurders woonachtig in Groningen en elders.

	Absolute aantallen			Percentages		
	2008	2013	2018	2008	2013	2018
Groningen	4.374	4.059	5.565	46,7	44,3	43,1
Elders	4.985	5.107	7.344	53,3	55,7	56,9
Totaal	9.359	9.166	12.909	100,0	100,0	100,0

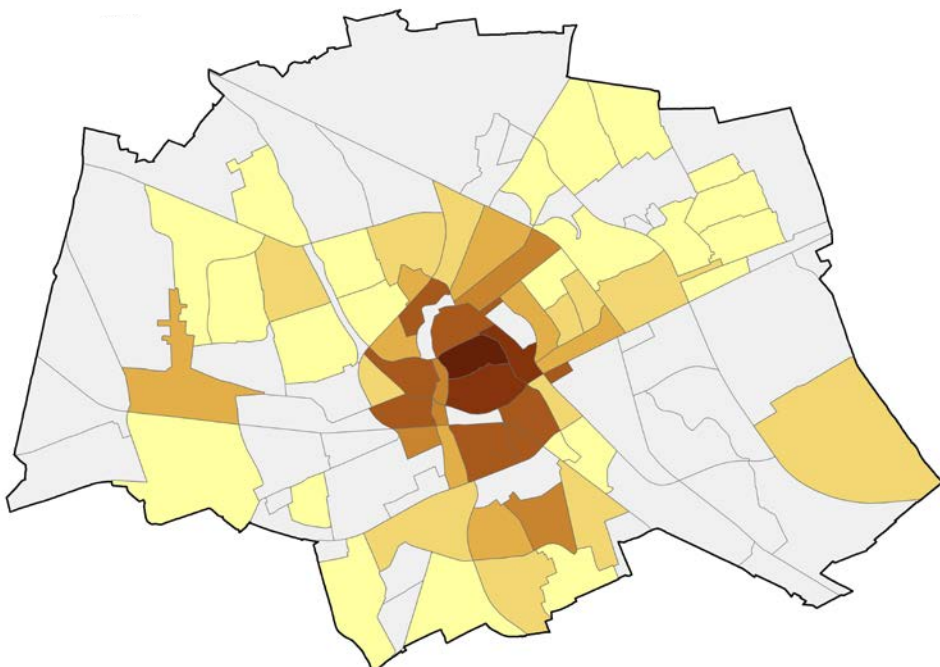
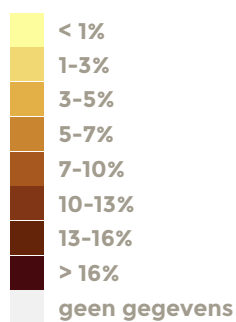
Kijken we naar de omvang van de woningportefeuille, dan valt op dat kleine particuliere verhuurders relatief vaker lokaal gebonden zijn. Zij zijn vaker in Groningen woonachtig. Hun woningportefeuille zou echter groter kunnen zijn, omdat we geen informatie hebben over hun woningbezit buiten de stad Groningen: een verhuurder van één pand in Groningen kan in principe 500 woningen elders in Nederland (of in het buitenland) beheren.

Figuur 5.7

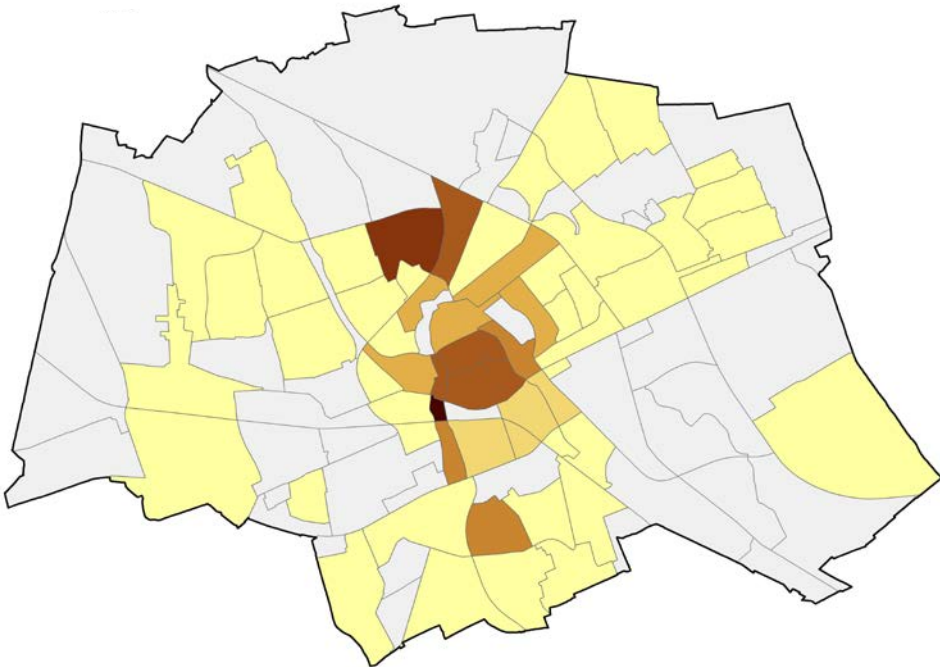
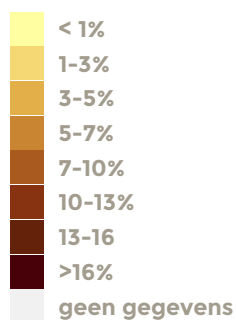
Aandeel van de gehele woningvoorraad in bezit van kleine (1 of 2 woningen) particulieren in 2018.



Aandeel van de gehele woningvoorraad in bezit van middelgrote (3 t/m 30 woningen) in 2018.



Aandeel van de gehele woningvoorraad in bezit van grote particulieren (meer dan 30 woningen) in 2018.

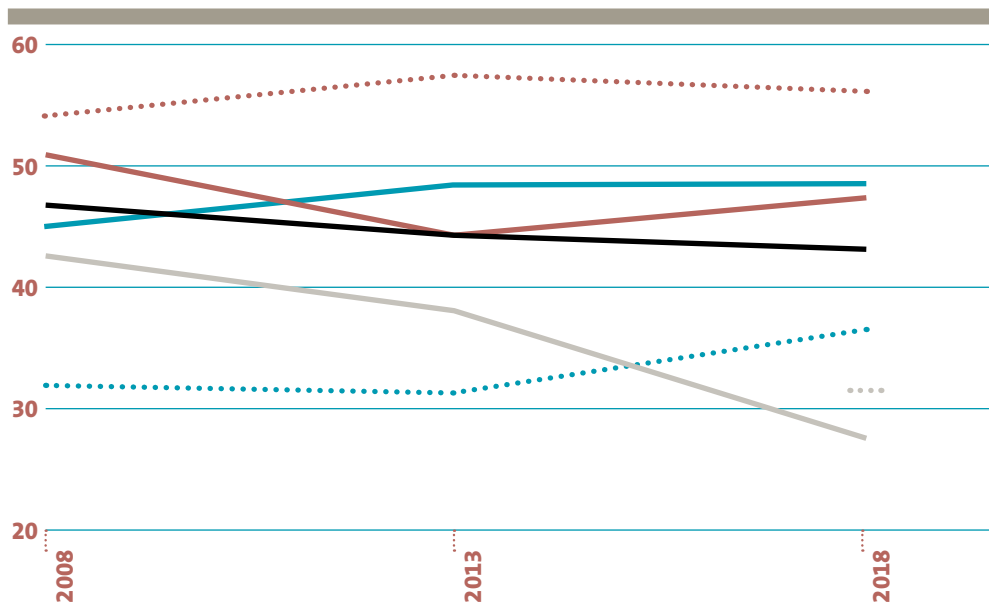


Een beschrijving van het percentage woningen dat eigendom is van Groningers verschilt tussen woningen die de enige extra woning van een eigenaar is, en woningen die behoren tot een grotere woningportefeuille. In totaal is 47% van alle particuliere verhuurders met één woning woonachtig in Groningen. Onder particuliere verhuurders met twee woningen ligt dit aandeel op 56% in 2018. Onder grotere particuliere verhuurders valt op dat het overgrote merendeel juist buiten Groningen woonachtig is. Het aandeel “grote” Groningse verhuurders is bovendien percentueel duidelijk afgenomen (van 43% in 2008 naar 28% in 2018).

Ongeveer 70% van alle particuliere huurwoningen wordt verhuurd door iemand die in Nederland woont. Tot deze groep behoren verhuurders die in Nederland geboren zijn, maar ook verhuurders die elders geboren zijn maar in Nederland wonen. De rest van de particuliere huurwoningen wordt verhuurd door een verhuurder die in het buitenland woont. Omdat de geboorteplaats van deze verhuurders niet geregistreerd is, kan de herkomst van de verhuurders niet verder worden uitgesplitst. Ook hebben we geen informatie over de institutionele partijen die in Groningen woningen verhuren. Wel kunnen we stellen dat buitenlandse beleggers zeker niet de drijvende kracht achter de opmars van de particuliere huur zijn: Nederlandse verhuurders blijven dominant, en een aanzienlijk deel van alle verhuurders is zelfs in Groningen woonachtig. Het gaat kortom overwegend om lokaal of landelijk opererende particulieren.

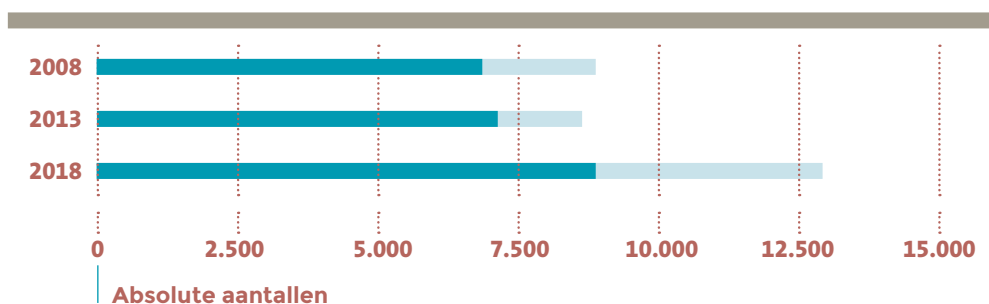
Figuur 5.8

Aandeel woningen in bezit van particuliere verhuurders woonachtig in Groningen naar omvang woningbezit.



Figuur 5.9

Aantal en aandeel woningen in bezit van particuliere verhuurders naar geboorteland.



De groei ontrafeld

De Groningse private huursector is de afgelopen jaren aanzienlijk gegroeid, zoals in het voorgaande reeds is aangetoond. De vraag is echter *hoe* deze groei op de grond tot stand is gekomen: welke woningen zijn de afgelopen jaren in handen gekomen van particuliere verhuurders? Deze vraag kunnen wij beantwoorden middels longitudinale analyses. Zo brengen we in kaart of koopwoningen tussen 2018 en 2013 zijn opgekocht en omgezet in een (particuliere) private huurwoningen, of dat of dat woningen juist de omgekeerde weg hebben behandeld. We maken hierbij twee voorbeelden. Ten eerste moet opgemerkt worden dat transities tussen de meetmomenten niet meegenomen zijn (bijvoorbeeld wanneer een woning in 2014 door een corporatie verkocht is aan een nieuwe eigenaar-bewoner, en deze de woning in 2017 is begonnen te verhuren). Ten tweede beschikken we niet over een volledig beeld van de achtergrond van de private huurwoningen die aan de voorraad zijn toegevoegd door splitsing of omzetting. In onze analyses classificeren we alle nieuwe toevoegingen aan de voorraad met een eerder bouwjaar als splitsingen of omzettingen.

Tabel 5.3 laat stapsgewijs zien hoe de private huursector in omvang is veranderd. In 2013 (per 1 juli) identificeren wij 9.166 particuliere huurwoningen; in 2018 waren dit er 12.898 (**►Tabel 5.1**⁴⁶). Hoe is deze groei tot stand gekomen? Allereerst zijn er ook veel particuliere huurwoningen *verdwenen*: 2.473 particuliere huurwoningen zijn verkocht aan reguliere eigenaar-bewoners; nog eens 283 woningen zijn opgekocht door ouders voor hun kind(eren). In totaal zijn 78 particuliere huurwoningen tussen 2013 en 2018 gesloopt, en 259 woningen onttrokken door splitsing. Trek je al deze onttrekkingen af van de beginvoorraad, dan blijven er 5.820 onveranderde particuliere huurwoningen over. Deze woningen waren particuliere huurwoningen in 2013 en zijn dat nog steeds in 2018. Vervolgens zijn ook woningen toegevoegd aan de particuliere huursector: 2470 koopwoningen en 389 corporatiewoningen zijn particuliere huurwoningen geworden. We identificeren eveneens 561 nieuwbouwwoningen, gebouwd in de periode 2013-2018, die binnen vijf jaar na de bouw in handen van particuliere verhuurders gekomen zijn. Bovendien zijn 1.324 particuliere huurwoningen toegevoegd als gevolg van splitsing, en zijn er 1.234 overige toevoegingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de transformatie van kantoor- of zorgvastgoed. Tel je al deze toevoegingen op bij de onveranderde voorraad; dan kom je uit bij de eindvoorraad van 12.898 woningen.

Deze cijfers benadrukken een aantal aspecten. Allereerst is de particuliere huurmarkt een zeer dynamische markt. Naast verkopen van private verhuurders aan andere private verhuurders (geen onderdeel van **Tabel 5.3**), vindt er veel uitwisseling plaats met andere eigendomsvormen. Bestaande koopwoningen worden opgekocht door beleggers, maar zij verkopen ook weer aan reguliere kopers. Echter, het is waarschijnlijk dat nieuwe kopers een ander sociaal profiel hebben dan de bewoners vóórdat de woning een particuliere huurwoning werd. Kortom, is kortom veel kruisbestuiving tussen de verschillende woningmarktsegmenten. Van de 12.898 particuliere huurwoningen geïdentificeerd in 2018, waren er slechts zo'n 5.820 in 2013 ook al particuliere huur.

⁴⁶ Aantallen tonen een zeer lichte afwijking door missende waarden op de bouwjaar variabele die nodig is om nieuwbouw en splitsing te onderscheiden.

Tabel 5.3 laat zien dat de institutionele private huurmarkt aanzienlijk minder dynamisch is. De meeste woningen die in 2013 in bezit waren van institutionele verhuurders waren dat in 2018 nog steeds (2.773 van de 3.760). Er zijn wel veel woningen toegevoegd, de sector is immers substantieel gegroeid. Institutionele verhuurders kopen weinig bestaande koopwoningen op, maar kopen vaker corporatiebezit op. Daarnaast is ook hier sprake van aanzienlijke toevoeging middels splitsing, in totaal 355 woningen. Ook de herbestemming van voormalig kantoor- en zorgvastgoed – “overige toevoegingen” – levert een substantiële bijdrage, met 492 toevoegingen. In totaal zijn er 639 woningen toegevoegd uit de categorie ‘eigendom onbekend’ – we kunnen niet vaststellen om wat voor woningen het hier gaat, behalve dat zij overwegend gebouwd zijn in de periode 1946-1990. Dit bezit is verspreid over de stad, met kleine concentraties in de Grunobuurt en Lewenborg-Zuid.

Tabel 5.3

Dynamisch perspectief op de ontwikkeling van de private huursector.

	Private huurvoorraad		
	Particulier	Institutioneel	Ouder-kind
Aantal per 1-7-2013	9.166	3.760	1.866
Onttrekkingen naar:			
Koopsector	2.473	421	569
Corporatiehuur	32	17	1
Private huur (institutioneel)	184	-	23
Private huur (natuurlijk)	-	391	512
Private huur (ouder-kind)	283	48	-
Gesloopt	78	23	2
Gesplitst	259	56	12
Onbekend eigendom	37	31	10
Onveranderde voorraad	5.820	2.773	737
Toevoegingen uit:			
Koopsector	2.470	120	600
Corporatiehuur	389	379	225
Private huur (institutioneel)	391	-	48
Private huur (natuurlijk)	-	184	283
Private huur (ouder-kind)	512	23	-
Splitsing	1.324	355	18
Nieuwbouw	561	247	19
Overige toevoegingen	1.234	492	6
Onbekend eigendom	197	639	44
Aantal per 1-7-2018	12.898	5.212	1.980

Tabel 5.4

Eigendomsverhoudingen in 2013 op pandniveau van tussen 2013 en 2018 middels splitsing toegevoegde private huurwoningen.

	Type private huur (2018)			
	Natuurlijk		Institutioneel	
	N	%	N	%
100% koopwoning	480	36%	113	32%
100% corporatiehuur	16	1%	0	0%
100% private huur (natuurlijk)	417	31%	29	8%
100% private huur (institutioneel)	45	3%	84	24%
100% private huur (ouder-kind)	2	0%	0	0%
100% onbekend	66	5%	6	2%
>= 50% koopwoning	88	7%	20	6%
>= 50% corporatiehuur	9	1%	0	0%
>= 50% private huur (natuurlijk)	146	11%	50	14%
>= 50% private huur (institutioneel)	2	0%	51	14%
>= 50% private huur (ouder-kind)	14	1%	0	0%
>= 50% onbekend	17	1%	0	0%
Menging eigendom (alles <50%)	22	2%	2	1%
Totaal	1.324	100%	355	100%

Tenslotte zijn er de verhuurende ouders. Hoewel deze sector in omvang betrekkelijk slechts licht is gegroeid (1866 woningen in 2013; 1980 woningen in 2018), vinden er wel veel transitieplaatsen. Ook hier is de dynamiek sterk. Er vindt veel wederzijdse uitwisseling plaats met de koopsector; daarnaast kopen deze verhuurende ouders relatief veel corporatiewoningen op en worden veel woningen verkocht aan particuliere verhuurders. Splitsing en het opkopen van nieuwbouw komt niet veel voor onder deze groep.

De voorgaande analyses tonen dat splitsingen een belangrijke rol spelen in de groei van de particuliere huursector. Hoewel we helaas niet kunnen achterhalen wat de eigendomssituatie van de woonruimte was voorafgaand aan de splitsing, zijn we wél in staat de 2013 eigendomsverhoudingen van het pand waarbinnen de woonruimte zich bevindt te analyseren. Panden kunnen bestaan uit meerdere etageappartementen, of het kan bijvoorbeeld gaan om portiekflats met een groter aantal wooneenheden. In het geval van grondgebonden woningen zijn woonruimte en pand gelijk. Uit [tabel 5.3](#) bleek dat tussen 2013 en 2018 in totaal 1.324 particuliere huurwoningen zijn toegevoegd middels splitsing. Van deze eenheden kunnen we achterhalen wat de eigendomsverhoudingen op pandniveau waren in 2013 ([► Tabel 5.4](#)). Gezien het geringe aantal splitsingen onder ouder-kind verhuur, geven wij deze analyses alleen weer voor particulieren en institutionele verhuurders.

Van de 1.324 particuliere huurwoningen die middels splitsing zijn toegevoegd, zijn er 480 eenheden afkomstig uit panden waar in 2013 álle eenheden een koopwoning waren (36%). Hiervan weten we kortom zeker dat de splitsing in deze periode samenviel met een omzetting van koop naar particuliere huur. Omdat de regelgeving omtrent splitsing in 2014 is verscherpt, valt aan te nemen dat het na dit moment slechts gaat om het splitsen van grote woningen. Nog eens 88 particuliere huurwoningen zijn toegevoegd middels splitsing in panden waarvan minimaal de helft (maar niet 100%) van de woningen in 2013 een koopwoning was. Er is hier een gereede kans dat splitsing heeft geleid tot een omzetting van koop naar huur, maar dit kunnen we niet met zekerheid vaststellen. 417 eenheden (31%) zijn onderdeel van panden die in 2013 al volledig in handen waren van particuliere beleggers. In dit geval heeft splitsing niet geleid tot een verandering in type eigendom. Vanaf het moment dat de verscherpte regelgeving omtrent splitsing in werking is getreden, gaat het hier om de omzetting van kamerverhuur in de verhuur van zelfstandige wooneenheden. De splitsing van voormalige corporatiewoningen heeft nauwelijks plaatsgevonden. Het gaat hierbij vaak om woningen die te klein zijn om gesplitst te mogen worden.

Kijken we naar de 355 middels splitsing toegevoegde huurwoningen in handen van institutionele verhuurders, dan zien we dat 113 (32%) eenheden afkomstig zijn uit panden die voorheen volledig uit koopwoningen bestonden. Hier gaat het wederom om koop-huur omzettingen. In 84 gevallen (24%) gaat het om splitsingen in panden die al volledig in bezit waren van institutionele verhuurders. In het laatste geval zal het vaak gaan om het omzetten van kamerverhuur in de verhuur van onzelfstandige wooneenheden. Terwijl de laatste vorm van splitsing geen invloed heeft op de beschikbaarheid van koopwoningen, heet de tweede vorm van splitsing het aanbod beschikbare koopwoningen doen afnemen.

Er zijn daarnaast ook private huurwoningen onttrokken aan de woningvoorraad als gevolg van splitsing tussen 2013 en 2018. Uit tabel 5.3 bleek al dat het om aanzienlijk minder onttrekkingen dan toevoegingen ging door splitsing. Zo zijn er tussen 2013 en 2018 in totaal 259 private huurwoningen in bezit van natuurlijke personen “weggesplitst”, en slechts 56 woningen in bezit van institutionele verhuurders. Ook hier weten we niet wat de eigendomssituatie van deze eenheden in 2018 is geworden, maar kunnen we eigendomsverhoudingen wel op pandniveau analyseren (► **Tabel 5.5**). Van de 259 door splitsing onttrokken particuliere huurwoningen, bevinden 93 eenheden zich in 2018 in een pand volledig (36%) in handen van particuliere beleggers. Nog eens 68 eenheden bevinden zich in panden waar particuliere beleggers minstens de helft van de wooneenheden bezitten. In deze gevallen lijkt er kortom geen sprake van een eigendomsverandering bij splitsing. In 27 gevallen (10%) kunnen we vaststellen dat splitsing samenviel met een omzetting van particuliere huur naar koop. Van de 56 gesplitste institutionele huurwoningen is het merendeel eveneens in bezit gebleven van institutionele verhuurders, dan wel overgeheveld naar particuliere verhuurders.

Samenvattend laten de gegevens in Tabel 5.4 en Tabel 5.5 zien dat splitsing samenvalt met aanzienlijk meer omzettingen van koop naar huur, dan andersom. Splitsing is zo een belangrijk mechanisme waarmee de private huursector groeit – in het bijzonder het segment in bezit van particuliere verhuurders.

Tabel 5.5

Eigendomsverhoudingen in 2018 op pandniveau van tussen 2013 en 2018 middels splitsing onttrokken wooneenheden private huurwoningen.

	Type private huur (2013)			
	Natuurlijk		Institutioneel	
	N	%	N	%
100% koopwoning	27	10%	6	11%
100% corporatiehuur	3	1%	1	2%
100% private huur (natuurlijk)	93	36%	10	18%
100% private huur (institutioneel)	6	2%	19	34%
100% private huur (ouder-kind)	1	0%	0	0%
100% onbekend	12	5%	1	2%
>= 50% koopwoning	4	2%	0	0%
>= 50% corporatiehuur	1	0%	0	0%
>= 50% private huur (natuurlijk)	68	26%	5	9%
>= 50% private huur (institutioneel)	6	2%	10	18%
>= 50% private huur (ouder-kind)	1	0%	0	0%
>= 50% onbekend	30	12%	2	4%
Menging eigendom (alles <50%)	7	3%	2	4%
Totaal	259	100%	56	100%

Er zijn daarnaast ook private huurwoningen onttrokken aan de woningvoorraad als gevolg van splitsing tussen 2013 en 2018. Uit [Tabel 5.3](#) bleek al dat het om aanzienlijk minder onttrekkingen dan toevoegingen ging door splitsing. Zo zijn er tussen 2013 en 2018 in totaal 259 private huurwoningen in bezit van natuurlijke personen “weggesplitst”, en slechts 56 woningen in bezit van institutionele verhuurders. Ook hier weten we niet wat de eigendomssituatie van deze eenheden in 2018 is geworden, maar kunnen we eigendomsverhoudingen wel op pandniveau analyseren ([►Tabel 5.5](#)). Van de 259 door splitsing onttrokken particuliere huurwoningen, bevinden 93 eenheden zich in 2018 in een pand volledig (36%) in handen van particuliere beleggers. Nog eens 68 eenheden bevinden zich in panden waar particuliere beleggers minstens de helft van de wooneenheden bezitten. In deze gevallen lijkt er kortom geen sprake van een eigendomsverandering bij splitsing. In 27 gevallen (10%) kunnen we vaststellen dat splitsing samenviel met een omzetting van particuliere huur naar koop. Van de 56 gesplitste institutionele huurwoningen is het merendeel eveneens in bezit gebleven van institutionele verhuurders, dan wel overgeheveld naar particuliere verhuurders.

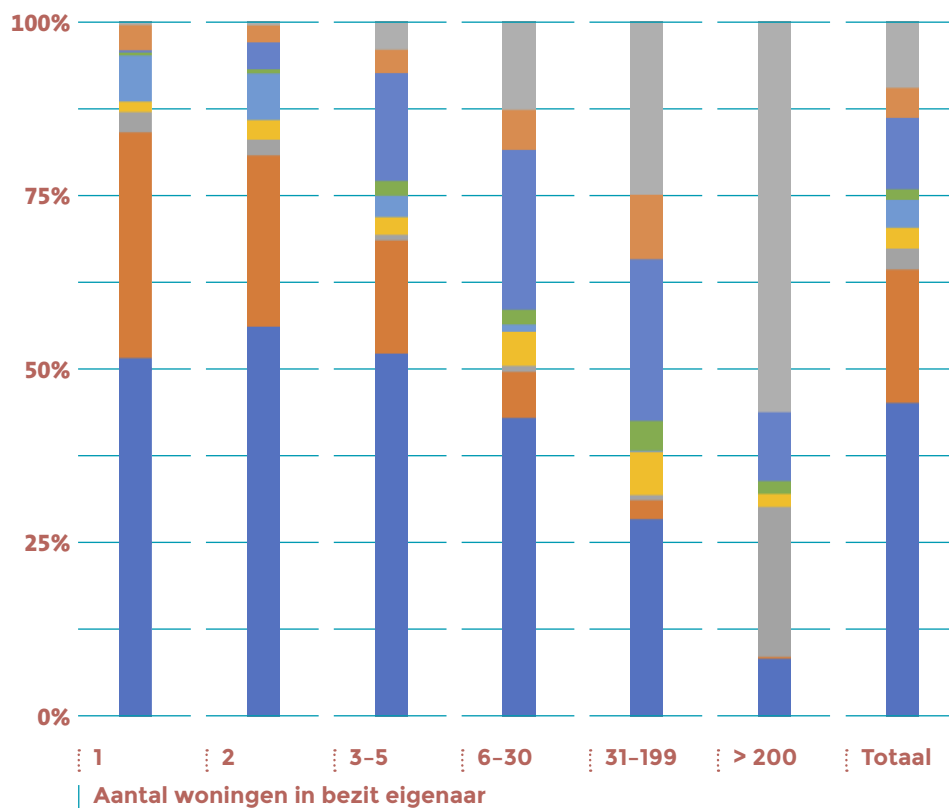
Samenvattend laten de gegevens in **Tabel 5.4** en **Tabel 5.5** zien dat splitsing samenvalt met aanzienlijk meer omzettingen van koop naar huur, dan andersom. Splitsing is zo een belangrijk mechanisme waarmee de private huursector groeit – in het bijzonder het segment in bezit van particuliere verhuurders.

Het is mogelijk de verhuur door particulieren uit te splitsen naar de omvang van hun bezit, om vervolgens te analyseren hoe zij aan hun bezit komen (► **Figuur 5.10**). Kleine particuliere verhuurders (met slechts één of twee panden in bezit) komen vooral aan nieuw bezit door bestaande koopwoningen op te kopen. Ongeveer 50% van hun bezit was al particuliere verhuur in 2013 – niet per se bij dezelfde eigenaar – en 34% was nog een koopwoning in 2013. Daarnaast zijn er relatief veel transities van ouder-kind verhuur naar particuliere verhuur.

Het gaat hier enerzijds om ouders die doorgaan met verhuren aan studenten nadat hun eigen kinderen zijn afgestudeerd. Anderzijds gaat het om woningen die van ouders worden gekocht als investeringsobject door kleine beleggers (soms zelfs met overname van de huurders). De kleinere verhuurders mengen zich duidelijk op de bestaande woningmarkt. Slechts zelden kopen zij nieuwbouwwoningen op, of verkrijgen zij bezit middels splitsing.

Figuur 5.10

Opbouw van het particuliere huurbezit, naar eigendom in 2013 en omvang portfolio van verhuurders.



Patronen zijn sterk verschillend voor grotere particuliere verhuurders. Verhuurders met 6 tot en met 30 woningen breiden hun bezit vooral uit door vastgoed aan te kopen en te herbestemmen of te splitsen. Deze toevoegingen aan de private huursector gaan hoogstwaarschijnlijk niet ten koste van andere woningmarktsegmenten, aangezien de gemeente sinds 2014 nog nauwelijks vergunningen verleent voor het splitsen van woningen in kleine eenheden. De bovenstaande groei is daarom met name het resultaat van het splitsen van kamerverhuurpanden (acht onzelfstandige kamers worden dan bijvoorbeeld drie zelfstandige studio's), en het omzetten van kantoor- en zorgvastgoed in (kleine) huurwoningen. Een vergelijkbare trend is zichtbaar voor verhuurders met 31 tot 200 woningen in bezit, hoewel de groei van deze groep ook deels te wijten is aan nieuwbouw: het gaat hierbij om nieuwbouw gepland in de vrije sector. Grote spelers onderscheiden zich van de rest door in te zetten op herbestemming en woningsplitsing. Het bezit van de grootste spelers (200 of meer woningen in bezit) bestaat voor meer dan de helft uit overige toevoegingen; in dit geval het transformeren van ander vastgoed tot wooneenheden. Daarnaast gaat het in 22% van de gevallen om woningen die in 2013 nog in bezit van een woningcorporatie waren. Het gaat hierbij waarschijnlijk om de aankoop van een gehele woningportefeuille.

Er zijn kortom duidelijke verschillen in het investeringsgedrag van particuliere verhuurders naar gelang de omvang van hun woningportefeuille. Kleinere verhuurders richten zich op de bestaande koopwoningmarkt; terwijl grotere spelers zich vooral toeleggen op het splitsen/herbestemmen van vastgoed, en het realiseren van nieuwbouw of het aankopen van corporatiewoningen.

In het kort

- In 2018 behoort 20% van de woningen in Groningen tot de private huursector; in 2013 was dit aandeel nog 15%.
- Tussen 2013 en 2018 is vooral het aantal huurwoningen in handen van particulieren toegenomen (van 9.166 tot 12.909 woningen). Ook de institutionele verhuur neemt toe.
- De private huursector concentreert zich vooral, en in toenemende mate, in het centrum van de stad en de aanpalende buurten.
- De particuliere huursector kenmerkt zich door een aanhoudende dominantie van kleine particuliere verhuurders (één woning in bezit).
- Tegelijkertijd is sprake van een duidelijke trend van bezitsconcentratie waarbij vooral het aantal woningen in bezit van grotere particulieren toeneemt (zes of meer woningen in bezit).
- Er zijn aanzienlijke verschillen in de ruimtelijke strategieën van verschillende typen verhuurders (naar type en omvang bezit): hun bezit concentreert zich in verschillende buurten.
- Buitenlandse beleggers zijn zeker niet de drijvende kracht achter de opmars van de particuliere huur. Het gaat overwegend om lokaal of landelijk opererende particulieren.
- De particuliere huursector is zeer dynamisch: er vindt veel uitwisseling plaats met andere eigendomsvormen.
- De groei van de particuliere huursector wordt in belangrijke mate gedreven door toevoegingen na het splitsen van koopwoningen en kamerverhuurpanden, en het opkopen van nieuwbouw.
- Er zijn duidelijke verschillen in het investeringsgedrag van particuliere verhuurders naar gelang de omvang van hun woningportefeuille.
- Kleinere verhuurders richten zich op de bestaande koopwoningmarkt; terwijl grotere spelers vooral vastgoed splitsen en herbestemmen, of portefeuilles corporatiewoningen aankopen.

6



Fysiek profiel van de private huursector

De snelle groei van de private huursector is niet gelijk verdeeld over verschillende woningtypen (qua type bebouwing, bouwperiode, woonoppervlak, en woningwaarde). Dit betekent dat de beschikbaarheid van koop- en huurwoningen in sommige marktsegmenten sterker wordt beïnvloed door de groei van particuliere verhuur dan in andere segmenten.

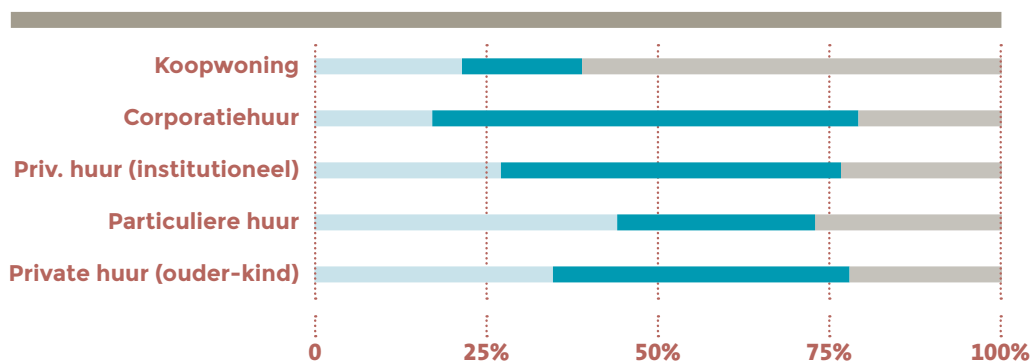
Figuur 6.1 laat voor 2018 zien dat de drie typen private verhuur (particulier, institutioneel, ouder-kind) een verschillend profiel hebben wat betreft het woningtype. In alle drie de gevallen zijn huizen met tuin minder gebruikelijk dan in het koopsegment (ruim 60% van de Groningse koopwoningen is een huis met tuin). In de verschillende private huursectoren schommelt dit aandeel rond de 25%. Het dominante woningtype dat verhuurd wordt door institutionele beleggers is een flat. Het betreft vaak flats (+/-50%) die sinds het begin van de jaren negentig van de twintigste eeuw zijn gebouwd in de vrije sector. Het dominante woningtype dat verhuurd wordt door particuliere beleggers zijn appartementen (+/-45%). Het betreft vaak oudere beneden- of bovenwoningen in de 19^e-eeuwse gordel. In sommige gevallen zijn deze particuliere beleggers al lange tijd actief op de kamerverhuurmarkt. Het profiel van ouder-kind verhuur is gebalanceerd. Het grootste deel betreft flats, maar een aanzienlijk aandeel betreft appartementen en woningen met een tuin. Het diverse profiel van de ouder-kind verhuur heeft er mee te maken dat ouders niet langer alleen studerende kinderen helpen op de woningmarkt, maar ook afgestudeerde kinderen die een gezin willen stichten.

Figuur 6.2 toont de ontwikkeling van de omvang van verschillende eigendomsvormen, en aan welk woningtype groei of krimp is toe te schrijven. Tussen 2008 en 2018 is de koopsector gegroeid door een toename van appartementen, flats en woonhuizen. Het aantal sociale huurwoningen is licht gedaald: met name omdat woningcorporaties

Figuur 6.1

Woningtype per eigendoms categorie in 2018

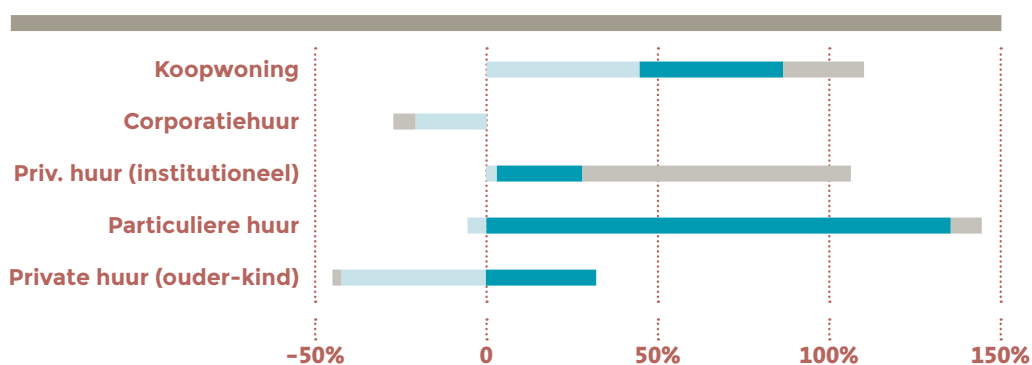
Appartement
Flat
Huis



Figuur 6.2

Ontwikkeling van woningtype per eigendoms vorm tussen 2008 en 2018.

Appartement
Flat
Huis



appartementen hebben verkocht. In lijn met de prestatieafspraken betreft het veelal relatief kleine woningen, gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog.

Zowel de particuliere private huursector en de institutionele private huursector zijn flink gegroeid sinds 2008. Echter, deze groei heeft plaatsgevonden binnen een ander woningtype. De groei van de institutionele private verhuur is voor bijna 70% toe te schrijven aan de groei van het aantal grondgebonden woningen in dit segment. De groei van de particuliere private verhuur is vrijwel geheel het resultaat van de groei van het aantal flats in dit segment. Het lijkt erop dat institutionele beleggers zich in toenemende mate richten op expats en starters die op zoek zijn naar een gezinswoning, terwijl particuliere beleggers zich veelal richten op starters en studenten die zich slechts kleine woningen kunnen veroorloven. Deze aanname kunnen wij in dit onderzoek echter niet toetsen. Binnen de categorie ouder-kind verhuur is het aantal appartementen dat wordt verhuurd afgenomen, terwijl het aantal flats is toegenomen. Dit duidt erop dat zij zich steeds meer richten op grotere woningen in de naoorlogse wijken, omdat ze 1) kopen voor kinderen in een latere levensfase, en 2) woningen in deze wijken betaalbaarder zijn.

De verschillende vormen van private verhuur hebben een ander profiel wat betreft het bouwjaar van de woningen (► **Figuur 6.3**). Het is opvallend dat de grootste bouwperiode binnen de institutionele private verhuur het tijdvak tussen 1970 en 1990 is. In deze periode is er binnen de stad Groningen een aantal vrije sector huur projecten verzeen, die nog steeds binnen deze sector vallen. Binnen de particuliere private huursector is de vooroorlogse bouwperiode het dominantste tijdvak: ruim 50% van hun bezit is gebouwd voor 1945. Het betreft veelal kleine en middelgrote beleggers die in de buurten rond de oude stad woningen hebben gekocht om te verhuren aan studenten en starters. In vergelijking met andere eigendoms categorieën valt het op dat binnen particuliere en institutionele beleggers, nieuwbouw (gebouwd tussen 2013-2018) een groter deel uitmaakt van hun totale voorraad. Binnen de sociale huur is de bouwperiode tussen 2008 en 2013 (de nasleep van de economische crisis) relatief omvangrijk. In tegenstelling tot institutionele beleggers, hebben woningcorporaties in deze periode doorgebouwd.

Figuur 6.3

Bouwperiode van woningen in verschillende eigendomsvormen in 2018.



Tabel 6.1

Eigendomsverhoudingen in 2018 op pandniveau tussen 2013 en 2018 middels splitsing onttrokken wooneenheden private huurwoningen.

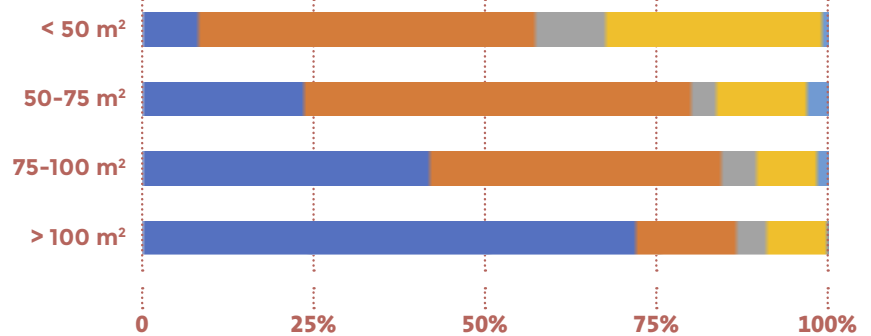
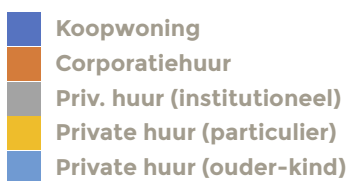
	< 1900		1900-1945		1945-1970		1970-1990		1990-2008		2008-2013		2013-2018	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Koopwoning	745	36%	3284	42%	1088	18%	1783	81%	854	10%	2215	x	803	x
Corporatiehuur	-205	-25%	-1279	-18%	-553	-5%	-1519	11%	-281	-7%	3012	x	818	x
Private huur (institutioneel)	150	55%	188	23%	-159	-18%	854	118%	324	68%	114	x	246	x
Private huur (particulier)	370	28%	237	5%	1004	77%	997	53%	87	9%	332	x	562	x
Private huur (ouder-kind)	-83	-32%	-422	-40%	23	4%	119	-36%	-25	-26%	70	x	20	x

Tabel 6.1 beschrijft het aandeel van verschillende bouwperiodes in de krimp of groei van verschillende eigendomsvormen. De krimp van de sociale huursector wordt met name veroorzaakt door verkoop van vooroorlogse woningen en woningen gebouwd tussen 1970 en 1990. Woningen uit de wederopbouwperiode worden minder verkocht omdat deze vaker onderdeel uitmaken van herstructureringsoperaties. Nieuwe toevoegingen aan de sociale huursector komen voort uit de (flinke) bouwactiviteit van corporaties sinds 2008 (3012 nieuwe eenheden tussen 2008 en 2013, en 818 nieuwe eenheden tussen 2013 en 2018). De groei van de koopsector valt voor een veel kleiner deel te wijten aan nieuwbouw. Een aanzienlijk deel van de groei van de koopsector komt voort uit de verkoop van (sociale) huurwoningen, met name uit de periode 1900-1945 en 1970-1990 (zie bovenstaande). De groei van institutionele beleggers op de Groningse woningmarkt wordt grotendeels veroorzaakt door de toevoeging van woningen gebouwd tussen 1970 en 1990 aan dit segment (854 woningen, een groei van 118%). Dit heeft plaatsgevonden onder andere door het afstoten van vrije sector huurprojecten door woningcorporaties. Bovendien bestaat een aanzienlijk deel van de nieuwe toevoegingen aan de voorraad institutionele private huurwoningen uit woningen gebouwd in de periode na 1990 (+324 woningen). Het lijkt erop dat institutionele beleggers zich steeds meer richten op nieuwere woningen (met een hogere kwaliteit en betere energieprestaties). Onder de particuliere beleggers ligt de nadruk minder op recent gebouwde woningen. Een aanzienlijk deel van de groei is gerealiseerd door middel van de aankoop van woningen uit de naoorlogse periode (1945-1970). Het betreft woningen met een relatief lage vierkante-meterprijs die gemakkelijk te verhuren zijn en hierdoor particuliere beleggers in staat stellen om een flink rendement te behalen. Het is interessant om te zien dat ouders die woningen verhuren aan hun kinderen zich langzaam terugtrekken uit het woningmarktsegment met woningen gebouwd in de vooroorlogse periode. Nieuwe toevoegingen aan dit segment betreffen vaak nieuwbouw (90 gevallen sinds 2008). Wij wijzen op twee mogelijke verklaringen. Ten eerste hebben ouder-kind constructies vaak een beperkte levensduur. Op het moment dat een kind (samen met een partner) een nieuwe woning betreft, verkopen de ouders meestal het huurobject. Woningen in de wijken rond het centrum (gebouwd in de vooroorlogse periode) zijn lange tijd de favoriete locatie geweest van particuliere beleggers en ouders door de relatief lage vierkante-meterprijzen en de goede locatie. Ten tweede heeft de stijging van de Groningse woningprijzen ervoor gezorgd dat ouders die op dit moment een huurobject willen kopen voor hun kinderen, uitwijken naar minder centraal gelegen wijken.

Eerder onderzoek toont aan dat de buy-to-let sector (particuliere private verhuur en ouder-kind verhuur) in Nederland vooral bestaat uit kleine woningen (Aalbers e.a., 2018). Onze bevindingen bevestigen dat ook in Groningen de private huursector zich concentreert in de kleinere woningen (► **Figuur 6.4**). Terwijl ongeveer 70% van de woningen groter dan 100 vierkante meter zich bevindt in het koopsegment, betreft dat slechts minder dan 10% voor de woningen kleiner dan 50 vierkante meter. Maar liefst 29% van alle woningen kleiner dan 50 m² wordt verhuurd door particuliere beleggers. Daar bovenop wordt 10% van de woningen kleiner dan 50 m² verhuurd door institutionele beleggers. In de categorie woningen tussen 50 m² en 75 m² en tussen 75 m² en 100 m² zijn corporatiewoningen de grootste categorie. Toch is ook hier een aanzienlijk deel in handen van institutionele en particuliere beleggers (15-20%). Wanneer per eigendomsvorm gekeken wordt, blijken de verschillende oppervlakte categorieën ongeveer evenredig vertegenwoordigd binnen de particuliere en institutionele huurvoorraad. Dit betekent dat beleggers ongeveer net zoveel investeren in grotere als in kleinere woningen. Echter, omdat kleinere woningen minder voorkomen in Groningen, is hun aandeel in dit segment veel groter. De verhuur van ouders aan kinderen is meer gericht op de grotere woningtypen. We wijzen op twee potentiële oorzaken. In de eerste plaats kopen ouders vaak grotere woningen zodat ze meerdere kamers kunnen verhuren (waaronder één aan hun kind). Ten tweede kopen ouders vaak woningen waar hun kind op termijn een gezin kan stichten.

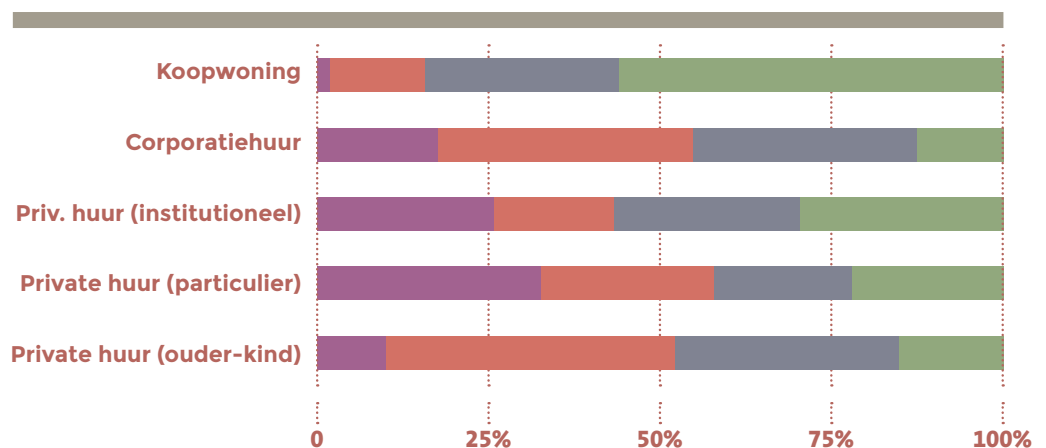
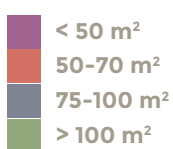
Figuur 6.4

Eigendoms categorieën per woonoppervlakte-categorie in 2018.



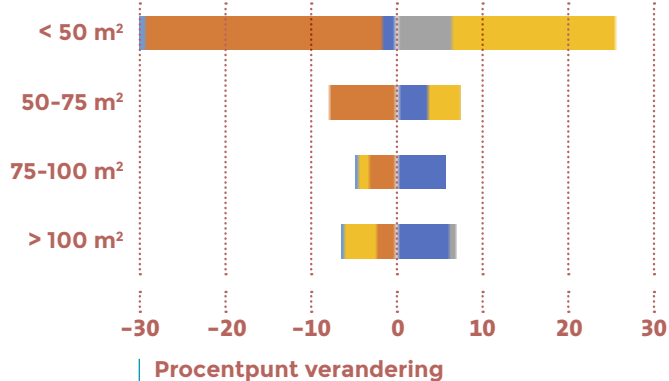
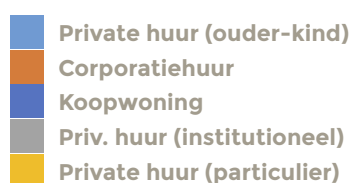
Figuur 6.5

Woonoppervlakte per eigendoms categorie in 2018.



Figuur 6.6

Procentpunt
ontwikkeling van de
eigendoms categorieën
per woonoppervlakte-
categorie tussen 2008 en
2018



Wanneer we de ontwikkeling tussen 2008 en 2018 in ogenschouw nemen, valt op dat de eigendomsverhoudingen percentueel gezien het sterkste veranderen voor de kleine woningen (<50 m²). **Figuur 6.6** laat zien dat in 2008 10% van de kleine woningen (<50 m²) een particuliere huurwoning was. In 2018 was dit aandeel opgelopen tot 29%. Tegelijkertijd is het aandeel corporatiewoningen in het marktsegment onder 50 m² met 29 procentpunt teruggelopen. Van alle kleine woningen was in 2018 28% particuliere private verhuur (10% in 2008). Zowel particuliere als institutionele private verhuur richt zich kortom vooral op het segment van de kleine woningen. En ook de groei van de private huurmarkt concentreert zich in dit segment. Dit is verrassend omdat de Gemeente Groningen in 2014 de splitsing van koopwoningen in kleine zelfstandige eenheden aan banden heeft gelegd. We wijzen op twee oorzaken achter de toename van private verhuur van kleine woningen (<50 m²). Ten eerste hebben corporaties relatief veel kleine woningen verkocht, waardoor er meer woningen in dit segment (waar starters sowieso oververtegenwoordigd zijn) op de markt komen. Ten tweede zijn in de laatste jaren, in het kader van de kwalitatieve verbetering van de studentenhuysvesting, een flink aantal kamerverhuurpanden omgezet in zelfstandige studio's (minimum vloeroppervlak: 24 m²). In het segment woningen tussen 50 m² en 75 m² is het aandeel particuliere huurwoningen licht toegenomen, terwijl dit aandeel in de grotere woningcategorieën juist is afgenomen.

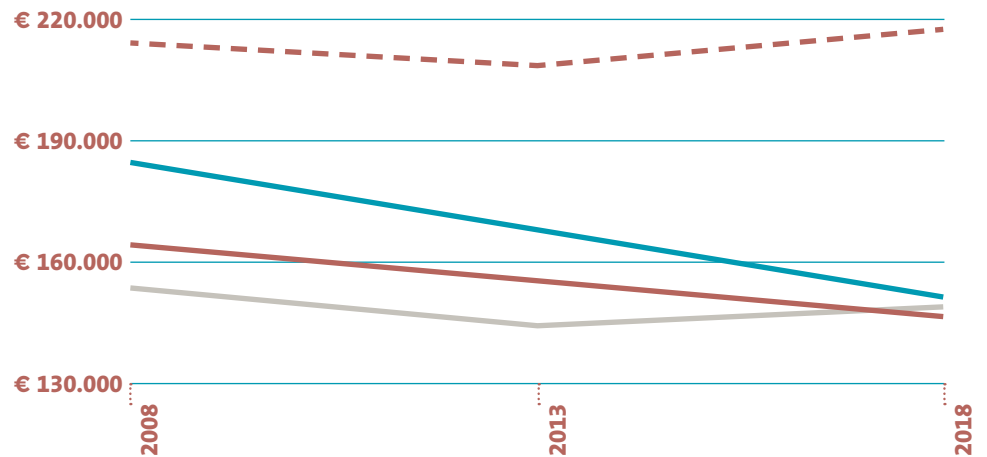
De waarde van private huurwoningen heeft zich anders ontwikkeld dan de waarde van koopwoningen, met name door het veranderde profiel van de woningen waarin beleggers investeren. Wanneer de ontwikkeling van de gemiddelde woningwaarde (gebaseerd op de WOZ-bepaling) in ogenschouw genomen wordt, is een licht opgaande lijn waarneembaar, met een dal in 2013 (► **Figuur 6.7**). Dit is niet verrassend, gezien de crisis op de woningmarkt rond 2013 zijn dieptepunt bereikte. De drie typen private verhuur worden gekenmerkt door aanmerkelijk lagere woningprijzen dan reguliere koopwoningen in 2008. Dit is niet verwonderlijk omdat de investeringen van beleggers zich concentreren in het marktsegment met kleine woningen. Het is opvallend dat de gemiddelde woningwaarde van beleggingsobjecten (van zowel particuliere als institutionele beleggers) een neerwaartse trend laten zien (van €160.000 tot €180.000 naar €145.000).

Figuur 6.8 laat zien dat de daling van de gemiddelde waarde van private huurwoningen geheel wordt veroorzaakt omdat beleggers steeds meer in kleinere woningen, doorgaans tot 50m², zijn gaan investeren. De gemiddelde vierkante-meterprijs van woningen verhuurd door particuliere beleggers is zelfs hoger dan die van koopwoningen (► **Figuur 6.8**). Dit komt met name door hun centrale ligging. In de gespannen Groningse woningmarkt kunnen deze woningen verhuurd worden als studio, of 'verkamerd', waardoor de huuropbrengsten aanzienlijk hoger liggen dan de hypotheek- en onderhoudskosten. De percentuele stijging van de woningprijzen per vierkante meter is in het marktsegment met kleine woningen echter iets sterker dan de stijging in het marktsegment met grotere woningen. We kunnen daarom concluderen dat beleggers een dubbelslag geslagen hebben: ze hebben woningen in hun bezit gekregen die veel huurinkomsten opleveren, en bovendien sterk in waarde zijn gestegen.

Figuur 6.8

Ontwikkeling woningwaarde naar eigendom tussen 2008 en 2018

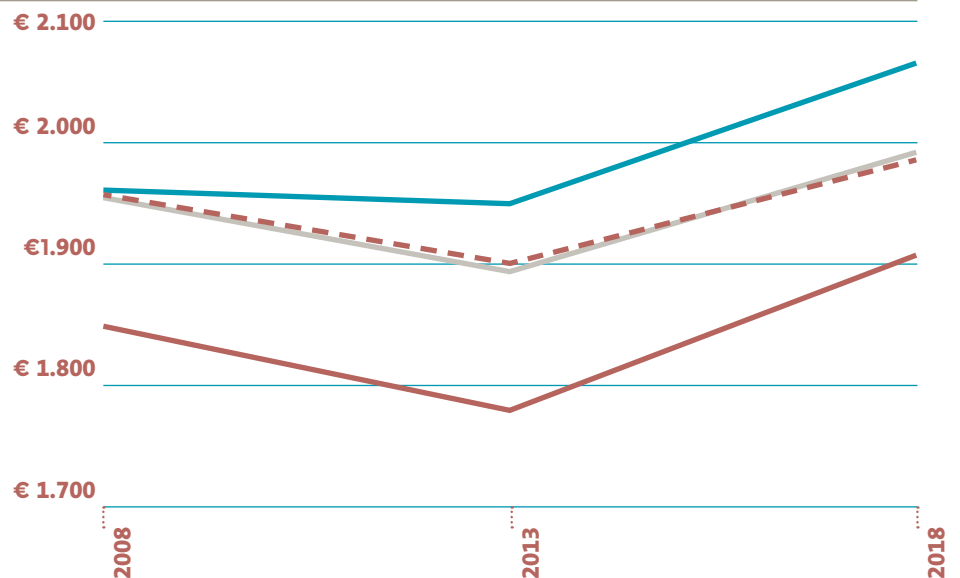
- Koopwoning
- Private huur (institutioneel)
- Private huur (particulier)
- Private huur (ouder-kind)



Figuur 6.8

Ontwikkeling geschatte woningwaarde per vierkante meter naar eigendom tussen 2008 en 2018.

- Koopwoning
- Private huur (institutioneel)
- Private huur (particulier)
- Private huur (ouder-kind)



In het kort

- 39% van alle woningen kleiner dan 50 m² wordt verhuurd door particuliere en institutionele verhuurders.
- 360 nieuwbouwwoningen (gebouwd sinds 2008) zijn gebouwd als private huurwoning of nadien omgezet in een private huurwoning.
- 894 nieuwbouwwoningen (gebouwd sinds 2008) zijn opgekocht door particuliere beleggers.
- Particuliere private verhuur betreft relatief vaak oudere (1900-1945) woningen met een kleiner woonoppervlak, op een locatie dichtbij het centrum.
- Institutionele private verhuur betreft relatief vaak nieuwere (1970-2018) woningen met een groter oppervlak, op minder centraal-gelegen locaties.
- De flinke afname van sociale huurwoningen in het kleine segment (< 50 m²) wordt bijna volledig gecompenseerd door een toename in het aantal particuliere huurwoningen.
- Private verhuurders hebben een dubbelslag geslagen: hun woonvermogen groeit sneller dan dat van eigenaar-bewoners van de doorsnee woning, en hun huren stijgen harder dan in de sociale huursector.

7



Sociaal profiel van de private huursector

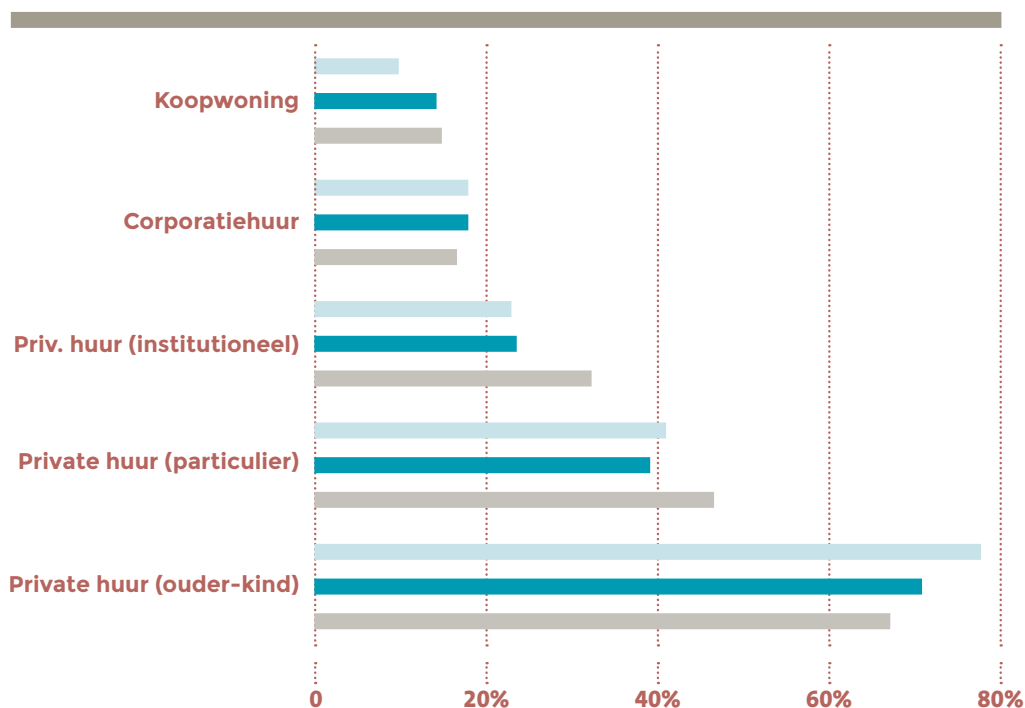
De Groningse woningmarkt is krap. Studenten, expats en 'stadgers' strijden met elkaar om woonruimte te verwerven in de magneet van het noorden. De veranderende eigendomsverhoudingen (de sociale huursector krimpt terwijl de koopsector en de private huursector groeit) heeft invloed op locatie en de woonkwaliteit van verschillende sociale groepen. Binnen deze studie lichten we een drietal factoren uit om het veranderende sociale profiel van de huurders binnen de drie private huursegmenten (institutioneel, particulier, ouder-kind) te beschrijven: de leeftijd, geboorteplaats en uitkeringsafhankelijkheid van verschillende huurdersgroepen.

Figuur 7.1 beschrijft het percentage huishoudens waarbinnen alle leden tussen de 18 en 30 jaar oud zijn (hierna: jonge huishoudens) per eigendomsvorm van de woning. Minder dan 20% van de kopers en sociale huurders zijn jonge huishoudens. Dit is niet verwonderlijk aangezien deze groep vaak (nog) te weinig vermogen heeft opgebouwd om te kunnen kopen, en te weinig woonduur om aanspraak te maken op een sociale huurwoning. De ouder-kind verhuur laat een omgekeerd beeld zien. Tussen 65% (2018) en 80% (2008) van deze woningen wordt verhuurd aan jonge huishoudens. Dit is eveneens niet verwonderlijk aangezien het om intergenerationele steun op de woningmarkt gaat waarbij ouders hun kinderen helpen te starten op de woningmarkt. Jonge huishoudens zijn beduidend sterker vertegenwoordigd in de particuliere private huursector (40%-50%) dan in de institutionele private huursector (20%-35%). Dit is grotendeels het gevolg van verschillen in woningtype en investeringsstrategieën van particuliere en institutionele beleggers. Waar de particuliere beleggers veel kleine woningen bezitten in en rond de oude stad om te verhuren als kamers en studio's voor studenten, richten de institutionele beleggers zich meer op kenniswerkers van buiten Groningen die voor enkele jaren op zoek zijn naar relatief grote woningen van hogere kwaliteit.

Figuur 7.1

Percentage jonge huishoudens (18-29) naar eigendoms categorieën in 2008, 2013 en 2018.

■ 2008
■ 2013
■ 2018



Wanneer we de ontwikkeling tussen 2008 en 2018 bekijken, valt op dat een groter percentage van het aantal jonge huishoudens (eventueel met ouderlijke steun) terechtgekomen is in een koopwoning (10% meer), terwijl minder jonge huishoudens een sociale huurwoning hebben kunnen bemachtigen (-12%). Het aandeel jonge huishoudens dat huurt van hun ouders is ook afgenomen. We nemen aan dat deze groep haar activiteiten heeft verminderd door de stijgende woningprijzen, en zich meer heeft gericht op het helpen van oudere kinderen. De verhuur van ouders aan kinderen ouder dan dertig jaar is in dezelfde periode namelijk toegenomen (met 10%). Tussen 2008 en 2018 is een hoger percentage van de jonge huishoudens terechtgekomen in de institutionele en particuliere private huursector. Pas wanneer de woonlasten binnen de verschillende eigendomsvormen in ogenschouw genomen worden, kan bepaald worden in hoeverre jonge huishoudens in de periode tussen 2008 en 2018 slechter af zijn geworden. Het valt echter aan te nemen dat de krimp van de sociale huursector en de groei van de private huursector hebben bijgedragen aan hogere woonlasten.

Wanneer de ontwikkeling van de voorraad kleine woningen (<50 m²) uitgesplitst wordt naar de eigendomsvorm (koop, corporatie huur, en private huur) en de leeftijd van de bewoners (jonger dan 30 of ouder dan 30) komen enkele duidelijke verschuivingen op de woningmarkt in Groningen aan het licht. **Tabel 7.1** laat zien dat in 2008 het merendeel van de kleine woningen in handen was van corporaties. In 2008 betrof 35% van alle kleine woningen een corporatiewoning verhuurd aan iemand jonger dan 30 jaar oud, terwijl 39% van alle kleine woningen een corporatiewoning was die werd verhuurd aan iemand ouder dan 30 jaar. Slechts 9% van alle kleine woningen was een private huurwoning die werd verhuurd aan iemand jonger dan 30 jaar oud. Het percentage kleine woningen dat als private huurwoning werd verhuurd aan iemand ouder dan dertig jaar oud, lag nog lager: 7%. Tien jaar later is de balans op de Groningse woningmarkt totaal veranderd. Het aandeel corporatiewoningen is sterk teruggelopen. Bovendien is een enorme toename te zien van de private verhuur. In 2018 werd 11% van alle kleine woningen als private huurwoning verhuurd aan iemand ouder dan 30 jaar (tegenover 7% in 2008). De toename is vooral toe te schrijven aan de toename van het aantal jonge huishoudens in de private huursector. In 2018 werd 32% van alle kleine woningen als private huurwoning verhuurd aan iemand

Tabel 7.1

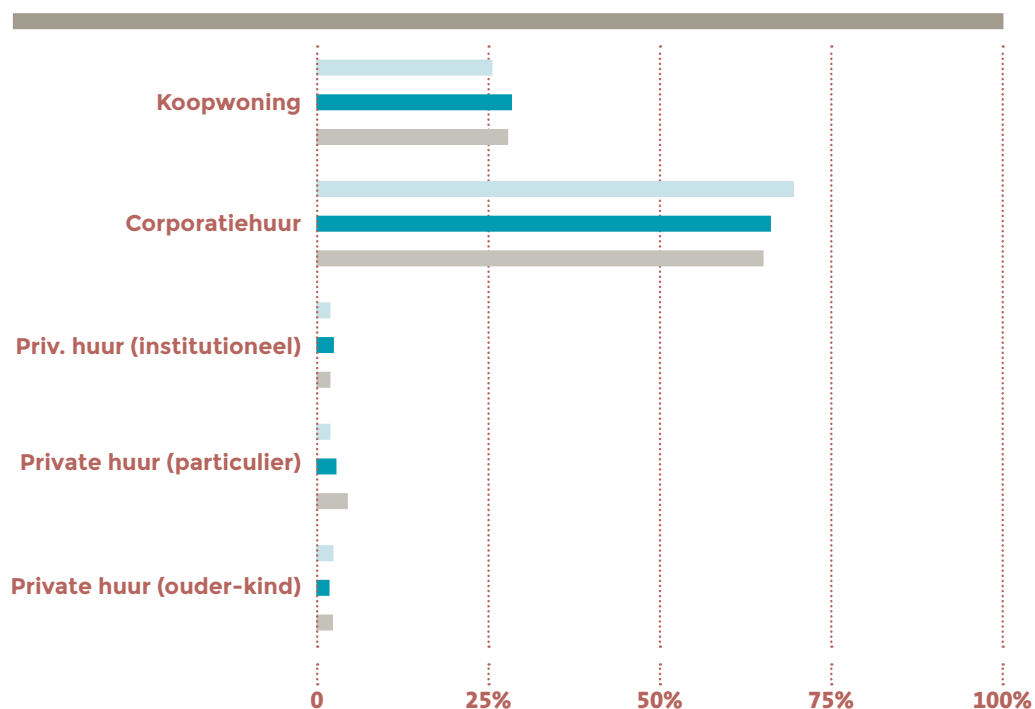
Voorraad kleine woningen (<50 m²) uitgesplitst naar eigendomsvorm en leeftijdscategorie van de oudste bewoner.

	2008	2013	2018
Koopwoning			
18 tot 30	4%	6%	4%
30 of ouder	6%	8%	5%
Corporatiehuur			
18 tot 30	35%	34%	27%
30 of ouder	39%	31%	21%
Private huur (totaal)			
18 tot 30	9%	13%	32%
30 of ouder	7%	7%	11%
Totaal %	100%	100%	100%

Figuur 7.2

Eigendomsverhoudingen onder eenoudergezinnen in 2008, 2013, en 2018.

■ 2008
■ 2013
■ 2018



ouder dan 30 jaar (tegenover 9% in 2008). Geconcludeerd kan worden dat vooral jonge huishoudens in toenemende mate aangewezen zijn op kleine private huurwoningen. Waar zij eerder vaak doorstroomden naar andere woningtypen, wordt deze transitie nu vaak uitgesteld.

Zowel in absolute als relatieve termen is de groei van de private huursector ten koste gegaan van andere eigendomsvormen. Dit is problematisch wanneer het de betaalbaarheid onder druk zet van de huurders. Een aantal groepen kan beschouwd worden als bijzonder kwetsbaar: eenoudergezinnen, bijstandontvangers en alleenstaanden. In het onderstaande bespreken we veranderingen in de eigendomsverhoudingen voor deze groepen tussen 2008 en 2018.

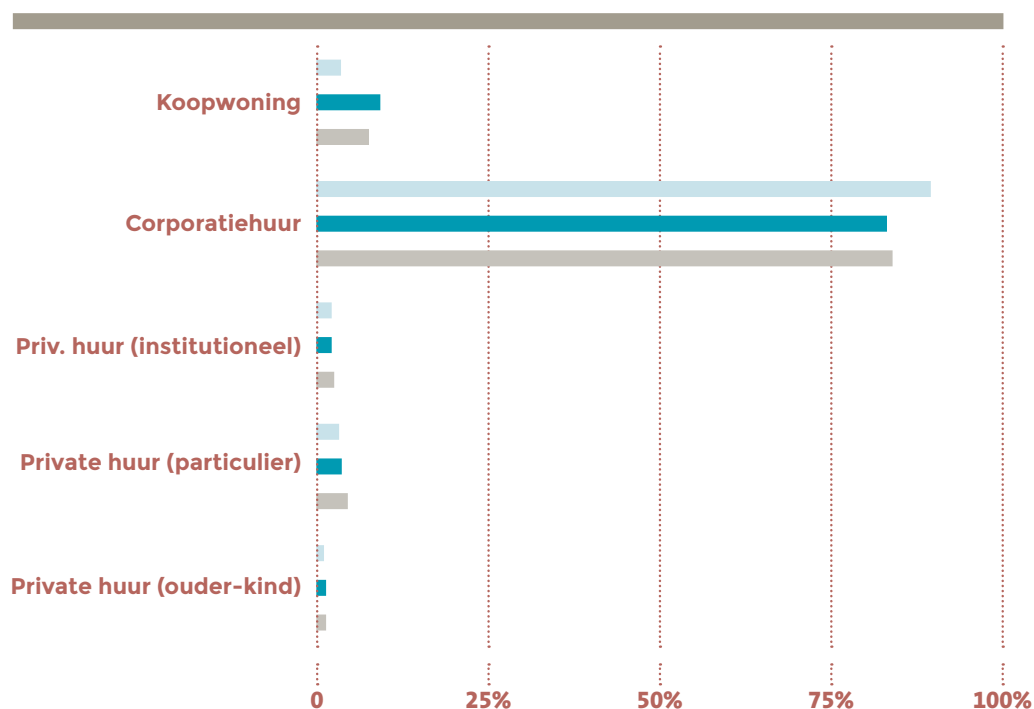
Eenoudergezinnen staan bekend als een zwakke groep op de woningmarkt. Ze zijn voor de zorg voor hun kind, en de combinatie van zorgtaken met een elders-wonende partner, sterk gebonden aan een locatie, maar hebben meestal minder financiële middelen om zich 'in te kopen' in de buurt naar keuze dan tweeverdieners. In 2008 woonde het grootste gedeelte van de éénoudergezinnen in een sociale huurwoning (meer dan 60%, ► [Figuur 7.2](#)). Daarnaast woonde een aanzienlijk deel (ruim 25%) in een koopwoning.

Tussen 2008 en 2018 is een significant kleiner deel van de eenoudergezinnen in een sociale huurwoning terecht gekomen (afname van meer dan 4 procentpunt). Deze krimp is opgevangen door een toename van het aantal kopers en het aantal private huurders onder de eenoudergezinnen (► [Figuur 7.2](#)). Aangezien niet kan worden aangenomen dat het sociale profiel van de eenoudergezinnen sterk verbeterd is, lijkt het erop dat de verminderde beschikbaarheid van sociale huurwoningen de subgroep met onvoldoende inkomen voor een koopwoning zijn toevlucht heeft gezocht in een (particuliere) private huurwoning.

Figuur 7.3

Bijstandontvangers naar eigendoms categorie in 2008, 2013 en 2018.

■ 2008
■ 2013
■ 2018



Op basis van gegevens over de ontvangers van bijstandsuitkeringen hebben we in kaart gebracht hoe de eigendomsverhoudingen tussen 2008 en 2018 zijn veranderd voor de Groningers met het zwakste sociaaleconomische profiel (► [Figuur 7.3](#)). In 2018 woonde meer dan 80% van alle huishoudens die een bijstandsuitkering ontvingen in een sociale huurwoning. Minder dan acht procent woonde in een koopwoning. De overige bijstandontvangers woonden in één van de drie vormen van private huur. In de periode tussen 2008 en 2018 is het aantal sociale huurders onder de bijstandontvangers met zes procentpunt gedaald (► [Figuur 7.3](#)). Tegelijkertijd is het aantal bijstandontvangers in een koopwoning licht gestegen. We wijzen op twee oorzaken. Ten eerste is het profiel van de koper door de tijd heen gedaald omdat koopwoningen toegankelijker geworden zijn en corporatiewoningen zijn verkocht. Ten tweede zijn ook kopers tijdens de economische crisis geraakt. Er is een lichte toename te zien van het aantal bijstandontvangers in een private huurwoning. De resultaten duiden erop dat de sociale huursector functioneert als vangnet voor sociaal-zwakke inwoners met relatief veel woonduur. Het zou goed kunnen zijn dat huishoudens met een inkomen rond de maximale inkomensgrens voor sociale huur wél in toenemende mate in private huurwoningen terecht zijn gekomen. Deze groep is geografisch mobieler (in verband met werk). Wanneer zij in Groningen weinig woonduur hebben opgebouwd, is de institutionele of particuliere huurmarkt het enige alternatief. Door een gebrek aan informatie over de inkomens van de bewoners kunnen geen uitspraken gedaan worden over de rol van de private huursector voor de middengroepen.

Net als eenoudergezinnen hebben alleenstaanden het op de woningmarkt lastig. In Groningen betreft het vaak studenten of afgestudeerden. Indien ze een beperkt inkomen hebben, hebben ze vaak onvoldoende wachttijd opgebouwd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, en te weinig vermogen om zich een koopwoning te kunnen veroorloven. Wanneer de ontwikkeling van de verschillende eigendoms categorieën binnen de groep alleenstaanden wordt geanalyseerd tussen 2008 en 2018 (► [Figuur 7.4](#)),

blijkt dat het veel ongebruikelijker is geworden om in een sociale huurwoning te wonen (-7 procentpunt), of in een koopwoning (-1 procentpunt). Van de alleenstaanden is een steeds groter deel terechtgekomen in de drie soorten private verhuur (+9 procentpunt). De grootste groei is geabsorbeerd door de particuliere beleggers. Zij verhuren veelal kleine woningen in de oude wijken rond de oude stad. De resultaten duiden erop dat alleenstaanden vanuit de sociale huursector naar de particuliere private huursector zijn gedrukt. Of het gaat om alleenstaanden die binnen de primaire doelgroep van de sociale huur vallen, of daarboven is helaas niet duidelijk.

Tabel 7.1

De ontwikkeling van de eigendomsverhoudingen onder verschillende groepen tussen 2008 en 2018 (absolute aantallen).

	Jongeren	Eenouder-gezin	Bijstand-ontvangers	Alleenstaanden
Koopwoning	3251	242	477	2478
Corporatiehuur	-433	220	2290	2505
Priv. huur (institutioneel)	865	30	121	1218
Priv. huur (particulier)	2200	104	192	3240
Priv. huur (ouder-kind)	-443	1	67	276

Tabel 7.2

De ontwikkeling van de eigendomsverhoudingen onder verschillende groepen tussen 2008 en 2018 (percentuele verandering).

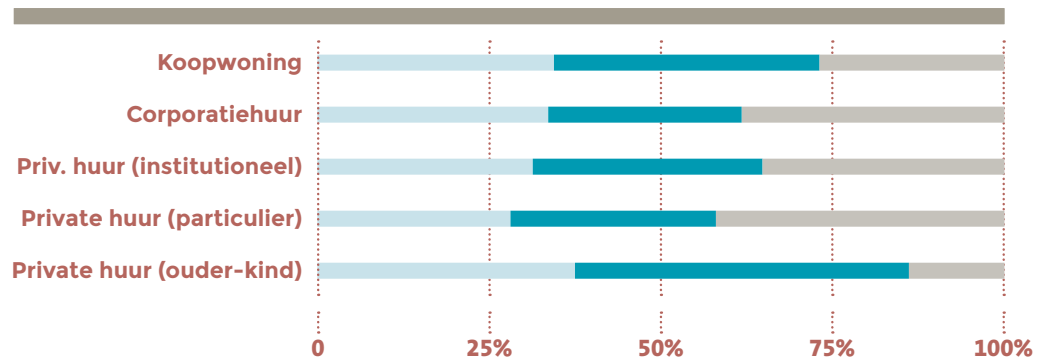
	Jongeren	Eenouder-gezin	Bijstand-ontvangers	Alleenstaanden
Koopwoning	98%	27%	189%	24%
Corporatiehuur	-7%	9%	39%	13%
Priv. huur (institutioneel)	107%	39%	94%	79%
Priv. huur (particulier)	58%	118%	87%	142%
Priv. huur (ouder-kind)	-25%	1%	146%	50%

In beleidsdiscussies wordt regelmatig genoemd dat ‘middenhuur’ een oplossing is voor huishoudens die tussen wal en schip vallen (te laag inkomen voor een hypotheek, te hoog inkomen voor een sociale huurwoning). In één adem worden kenniswerkers van buiten Groningen genoemd (uit de rest van Nederland, of het buitenland) die geen woonduur hebben kunnen opbouwen en vaak niet de intentie hebben om een woning te kopen in verband met de verwachte lengte van hun verblijf in de stad. **Figuur 7.4** geeft voor de verschillende categorieën private huur aan waar de huurders geboren zijn. We maken hierbij onderscheid tussen huishoudens die volledig bestaan uit personen geboren in de gemeente Groningen, huishoudens met minimaal één lid uit de rest van Nederland, en huishoudens met minimaal één lid dat geboren is in het buitenland. Hierbij moet opgemerkt worden dat de groep ‘geboren in het buitenland’ reikt van buitenlandse kenniswerkers tot vluchtelingen. De resultaten laten zien dat de drie groepen van elkaar verschillen wat betreft de eigendomsverhoudingen van de woning waarin zij wonen. In de sociale huursector zijn de ‘Groningse huishoudens’ en de ‘buitenlandse huishoudens’ relatief oververtegenwoordigd. De koopsector is relatief groot onder de huishoudens met

Figuur 7.4

Eigendomsverhoudingen
uitgesplitst naar bewoners
met verschillende
geboorteplaatsen in 2018.

■ Groningen
■ Nederland
■ Buitenland



Figuur 7.5

Ontwikkeling van de
eigendomsverhoudingen
tussen 2008 en 2018,
uitgesplitst naar bewoners
met verschillende
geboorteplaatsen.

■ Groningen
■ Nederland
■ Buitenland



minimaal één lid geboren in de rest van Nederland. Het gaat hierbij waarschijnlijk om hoogopgeleide kennismigranten die zich na hun studie permanent in de stad hebben gevestigd. De 'buitenlandse huishoudens' zijn relatief oververtegenwoordigd in de particuliere private huursector, maar sterk ondervetegenwoordigd in de ouder-kind huursector. Verhuur aan kinderen blijkt een binnenlandse aangelegenheid.

Figuur 7.5 laat de zien welke rol huishoudens met een verschillende geboorteplaats hebben in de groei of krimp van verschillende woningmarktsegmenten. Het merendeel van de groei van de koopsector komt voor rekening van Groningse huishoudens. Het is echter interessant om te zien dat ook onder huishoudens met leden geboren in het buitenland de koopsector is gegroeid. De sociale huursector is gekrompen onder Groningse en Nederlandse huishoudens. Onder huishoudens met minimaal één lid dat geboren is in het

buitenland, is de sociale huursector juist gegroeid. De groei van de institutionele private huur komt in absolute termen voort uit de groei van het aantal Groningse huishoudens dat hier zijn intrek neemt. Voor de particuliere private huursector is dit beeld nog sterker. Dit wekt de indruk dat Groningse huishoudens die tussen wal en schip vallen, in toenemende mate in de particuliere huursector terecht komen. Hoogopgeleide kenniswerkers uit binnen- en buitenland verdienen vaak meer en nemen hun intrek in een koopwoning of een grotere en duurdere vrije sector huurwoning.

In het kort

- **Jongeren zijn sterk oververtegenwoordigd in de particuliere, institutionele en ouder-kind private huursector.**
- **De zwakste groepen worden niet of nauwelijks vanuit de krimpende sociale huursector de private huurmarkt opgedrukt.**
- **Verhuur van ouders aan kinderen verschuift van de oude stadswijken naar de nieuwere wijken, en is gericht op steeds oudere kinderen.**
- **Voor alleenstaanden is de afname van de mogelijkheid om in de sociale huursector gehuisvest te worden direct verbonden aan de toenemende vertegenwoordiging in de (particuliere) private huursector.**

De Groningse private huurwoningmarkt is de afgelopen jaren gestaag gegroeid. Tussen 2008 en 2018 is een netto toename van 5.300 private huurwoningen waarneembaar (een groei van 33%). Het aandeel in de totale Groningse woningvoorraad is daarmee opgelopen tot 20%. De groei van de private huurvoorraad is deels een papieren realiteit. Het creëren van zelfstandige woonruimtes in voormalige kamerverhuurpanden heeft de private huursector doen groeien met 1700 woningen. Een ander deel is een échte toename. De private huursector is gegroeid met ruim 800 woningen door nieuwbouw, en met ruim 1700 woningen door de omzetting van kantoor- en zorgvastgoed. Bovendien is de groei van de private huursector ten koste gegaan van ongeveer 600 koop- en corporatiewoningen. De bovenstaande ontwikkelingen staan niet op zichzelf: in heel Nederland groeit de private huursector sinds enkele jaren weer na decennia van krimp. Ook in veel andere landen neemt de sector in omvang toe.

De groei van de private huursector kent een aantal structurele oorzaken. Ten eerste heeft Nederlands woonbeleid de toegang tot de sociale huursector en de koopwoningmarkt beperkt, en daarmee de vraag naar private huurwoningen aangewakkerd. Beleggers spelen hierop in. Ten tweede is de private huurmarkt gedereguleerd, waardoor het bijvoorbeeld makkelijker is geworden hogere huren te rekenen en met tijdelijke contracten te werken. Dit maakt het aantrekkelijker te investeren in de private huursector. Ten derde is er momenteel veel privaat kapitaal, in handen van zowel particulieren als institutionele investeerders, op zoek naar rendement. Zij komen daarbij uit bij vastgoed, onder andere vanwege historisch lage rentestanden.

Er is niet één type private belegger, maar juist een grote verscheidenheid aan spelers op de beleggersmarkt. Het merendeel van de private huurwoningen is echter in handen van particulieren (*natuurlijke personen*), en bovendien is het aantal panden in bezit van deze groep sterk gegroeid. De meeste particulieren bezitten slechts één of twee panden in Groningen voor verhuur. Tegelijkertijd is sprake van een duidelijke trend van bezitsconcentratie waarbij vooral het aantal woningen in bezit van grotere particulieren (met zes of meer woningen in bezit) toeneemt. Ook de verhuur door *institutionele beleggers* is toegenomen, zij het in mindere mate. Deze institutionele partijen hebben doorgaans een grotere woningportefeuille van bijvoorbeeld enkele honderden panden in bezit. Het aantal woningen dat door *ouders* aan hun kinderen wordt verhuurd is stabiel gebleven. De particuliere huursector is bovenal zeer dynamisch: er vindt veel uitwisseling plaats met andere eigendomsvormen. Veel koopwoning worden opgekocht en verhuurd (buy-to-let), maar het omgekeerde gebeurt eveneens regelmatig. De groei van de particuliere huursector wordt in belangrijke mate gedreven door toevoegingen na splitsing (van bestaande kamerverhuurpanden) en omzetting (van kantoor- en zorgvastgoed), en het bouwen of opkopen van nieuwbouw en corporatiewoningen.

Verschillende typen beleggers houden er ander investeringsgedrag op na: kleinere verhuurders kopen vooral bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen op, terwijl grotere spelers vooral woningen splitsen/omzetten, corporatiewoningen aankopen, of zelf betrokken zijn bij nieuwbouw. In totaal zijn 849 nieuwbouwwoningen (gebouwd sinds 2008) inmiddels in handen van particuliere verhuurders. Particuliere beleggers kopen vooral kleine woningen op. Hun aandeel in dit woonsegment is tussen 2008 en 2018 scherp toegenomen. Het gaat dan vooral om vooroorlogse woningen in het stadscentrum of in de buurten daaromheen. In sommige wijken rond de binnenstad is het aandeel private huurwoningen met 35 procentpunt toegenomen. Met het opkopen van dergelijke woningen concurreren beleggers met kleinere huishoudens zoals alleenstaanden en stellen zonder kinderen. Onder hen bevinden zich relatief veel jongvolwassenen op zoek naar een eerste koopwoning. Institutionele verhuurders bezitten daarentegen vaak ietwat nieuwere en grotere woningen gelegen op minder centrale plekken. Zij verhuren veel aan kenniswerkers van buiten Groningen die zich nog niet permanent in de stad hebben gevestigd. Private verhuurders hebben in de onderzochte periode een dubbelslag geslagen: de waarde van hun bezit is bovengemiddeld snel toegenomen, evenals de huurinkomsten. Er kunnen dan ook aantrekkelijke rendementen behaald worden. Deze ontwikkeling zal vermoedelijk bijdragen aan sterkere vermogensconcentratie en vermogensongelijkheid.

In de afgelopen tien jaar is het *marktmechanisme* een belangrijker allocatiemechanisme voor woonruimte geworden, met name door de krimp van de sociale huursector en de groei van de private huursector. Dit is sterker het geval in de binnenstad en de omliggende buurten dan in de naoorlogse wijken waar corporatiewoningen nog altijd een groot deel van de woningvoorraad uitmaken. Aangezien de woonlasten in de private huursector aanzienlijk hoger liggen dan in de koopsector of de sociale huursector, valt aan te nemen dat de centraal-gelegen buurten in toenemende mate bevolkt zijn geraakt door hoogopgeleiden: afgestudeerden met een hoog inkomen in duurdere koop- of private huurwoningen, studenten en starters in kleine private huurwoningen (studio's). Stadsbreed is de groei van de private huursector is niet ten koste gegaan van de huisvestingsmogelijkheden van de zwakste sociale groepen in de sociale huursector (afgenomen van 41% naar 36%), maar wél van de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte voor de lage middeninkomens. Hoewel met de gebruikte data niet precies is vast te stellen of Groningen de afgelopen tien jaar meer gesegregeerd is geworden, zijn er wél aanwijzingen dat kansrijke- en kansarme huishoudens door de groei van private verhuur steeds meer zijn aangewezen op andere buurten. Op het eerste gezicht lijken jongvolwassenen met een laag middeninkomen de verliezer van de verschuivende eigendomsverhoudingen op de Groningse woningmarkt, terwijl beter gesitueerde huishoudens 'van buiten' hierdoor meer keuze op de woningmarkt hebben gekregen. Net als de verliezers worden ook zij geconfronteerd met hogere woonlasten dan voorheen gebruikelijk waren.

De bevindingen in dit rapport wijzen op de gestaag toegenomen invloed van private beleggers op de Groningse woningmarkt, en op enkele sociale effecten. Beleggers verdringen mogelijk aspirant koopstarters, en de gemiddelde woonlasten in de private huursector liggen aanzienlijk boven de lasten in de koop- en sociale huursector. De opmars van beleggers kan zo bijdragen aan toenemende ontoegankelijkheid en onbetaalbaarheid van wonen in de stad. Dit kan aanleiding zijn om in te grijpen en beperkend beleid te voeren.

Een aantal algemene overwegingen is hierbij van belang. Ten eerste is er een grote verscheidenheid aan beleggers met uiteenlopend investeringsgedrag. De vraag is dan welke beleggers, en welk type beleggingen beperkt dienen te worden? Beleid gericht op de ene soort belegger, kan de andere in de hand werken. Daarnaast is een gezonde private huurmarkt van groot belang voor een stad als Groningen. De sector functioneert van oudsher als een landingsplek in de stad voor allerlei nieuwkomers vanwege de afwezigheid van lange wachtlijsten. Ten tweede zijn er verschillende beleidsinstrumenten, bijvoorbeeld om beleggersaankopen geheel te verbieden (woonplicht), investeringen minder aantrekkelijk te maken (extra overdrachtsbelasting) en om de private huurmarkt te reguleren en woekerhuren tegen te gaan (regulering van de huurprijs). Ten derde kunnen veel maatregelen niet lokaal genomen worden, maar zijn het domein van nationaal beleid. Wij richten ons hieronder op een aantal mogelijke *lokale* maatregelen,⁴⁷ waarbij we geen uitspraken doen over de maatschappelijke wenselijkheid en juridische haalbaarheid.

⁴⁷ Een overzicht van ideeën voor landelijke maatregelen is opgenomen in Aalbers e.a. (2018, p.40).

- Een **woonplicht** zou kopers verplichten zelf in de woning te gaan wonen. Dit maakt het beleggers onmogelijk koopwoningen op te kopen om te verhuren. Er kan hierbij met ontheffingen gewerkt worden, bijvoorbeeld voor ouders en kinderen.
- Een **ketting- of anti-speculatiebeding** kan voorkomen dat nieuwbouw of corporatiebezit middels doorverkoop in handen komt van beleggers. In Groningen is dit bij de meeste corporaties al staand beleid. Wel kan met langere antispeculatiebedingen gewerkt worden.
- Middels **prestatieafspraken** met woningcorporaties kan de verkoop van sociale huurwoningen beperkt worden, of specifiek de verkoop aan (institutionele) beleggers worden voorkomen. In Groningen hanteren veel corporaties al een woonplicht bij verkoop. Zo ook kunnen er met institutionele beleggers afspraken gemaakt worden over huurprijzen en woningkwaliteit bij nieuwbouw.
- De gemeente zou een nieuw op te richten **wooncoöperatie** voor het midden-segment kunnen steunen. Deze coöperatie zou een voorkeursrecht kunnen krijgen bij nieuwbouw of het kopen van corporatiewoningen.
- De bestaande **verhuurdersvergunning** biedt de gemeente de mogelijkheid verhuurders bij wangedrag te weren. Er kan verkend worden of de verhuurdersvergunning ingezet kan worden als instrument om verhuurders die *onredelijk hoge huren* vragen te weren. Bovendien kan verkend worden of een verdere toename van private verhuur in de centraal-gelegen buurten tegengegaan kan worden.
- De historische groei van de private huursector is deels het gevolg van **woningsplitsing**. Sinds 2014 is de gemeente zeer selectief met het verlenen van splitsingsvergunningen. Vasthouden aan dit beleid is essentieel om de groei van de private huursector te beteugelen.
- De gemeente kan de **OZB heffing** differentiëren voor eigenaar-bewoners en verhuurders. Niet de (veelal lagere) woningwaarde zou de grondslag voor de heffing kunnen zijn, maar de verhuurwaarde, gebaseerd op de huur.
- De gemeente zou private **huurcontracten** kunnen registreren. Hierdoor houdt de gemeente meer zicht op de ontwikkeling van de betaalbaarheid van de sector, en kan ze eventueel ook sturend optreden.
- De gemeente Groningen zou nog sterker kunnen inzetten op het bouwen van **studentenwoningen** in het gereguleerde segment. Op deze manier kunnen misstanden in de private huursector (hoge huren, lage kwaliteit) de markt uitgeprezen worden.

- Aalbers, M., Bosma, J., Fernandez, R., & Hochstenbach, C.** (2018) *Buy-To-Let: Gewikt en Gewogen*. Leuven/Amsterdam: KU Leuven, Universiteit van Amsterdam.
- Bosma, J., Hochstenbach, C., Fernandez, R., & Aalbers, M.** (2018) De politiek van buy-to-let. *Beleid en Maatschappij*, 45(3), 288-298.
- CBS** (2019). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Duursma, J. & van Geest, J.** (1994) Sociale Woningbouw in de stad Groningen 1850-1994. Groningen: Groningen & Gruno.
- Fernandez, R., and M.B. Aalbers** (2016) Financialization and Housing: Between Globalization and Varieties of Capitalism. *Competition and Change* 20(2): 71-88.
- Fernandez, R., A. Hofman, and M.B. Aalbers** (2016) London and New York as a safe deposit box for the transnational wealth elite. *Environment and Planning A: Economy and Space* 48(12): 2443-2461.
- Gemeente Groningen** (1985) 1973-1985 Twaalf en een half jaar stadsvernieuwing Groningen. Groningen: Dienst Stadsontwikkeling
- Gemeente Groningen** (1994) Stad van straks. Groningen: Dienst Ruimtelijke Ordening
- Gemeente Groningen** (2009) Groningen, stad op scherp: Structuurvisie 2008-2020. Online: <https://www.canadalaan.nl/extra/Structuurvisie-2020.pdf>
- Gemeente Groningen** (2015) Woonvisie Gemeente Groningen: Wonen in de Stad. Online: https://ruimtevoorjou.groningen.nl/wp-content/uploads/2016/05/Woonvisie_defmei2015.pdf
- Gemeente Groningen** (2018-1) Convenant studenten- en jongerenhuisvesting. Online: Convenant jongerenhuisvesting <https://www.rug.nl/news/2018/nieuwsberichten/ondertekening-convenant-studenten-en-jongerenhuisvesting-groningen-2019-2022.pdf>
- Gemeente Groningen** (2018-2). Ontwerp omgevingsvisie "the Next City": De Groningse leefbaarheid voorop. Online: <https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/Ontwerp-omgevingsvisie%20The%20Next%20City.pdf>
- Gemeente Groningen** (2018-3). Stand van Groningen. Online: <https://os-groningen.nl/wp-content/uploads/2019/01/standvangroningen2018-.pdf>
- Gemeente Groningen** (2019-1). Ongedeelde stad, gedeelde toekomst: Kader prestatieafspraken. Online: <https://www.nijestee.nl/uploads/fckconnector/be0472c2-a295-50e1-a2e5-cba25068465f>
- Gemeente Groningen** (2019-2). Meerjarenprogramma Wonen 2017-2020. Online: https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/13b_meerjarenprogramma_wonen_2017_-_2020_bijlage_rv.pdf
- Hochstenbach, C.** (2017) *Inequality in the gentrifying European city*. Proefschrift Universiteit van Amsterdam.
- Hochstenbach, C. & Van Gent, W.** (2018) Betaalbaar wonen verder weggedrukt: De sociale en ruimtelijke implicaties van de Woningwet 2015. *Essay geschreven voor de evaluatie van de Woningwet 2015 door de Commissie Van Bochove, in opdracht van Aedes*.
- House of Commons Library** (2017) Home ownership and renting: demographics. Online: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/CBP-7706>
- Kemp, P. A.** (2015) Private renting after the global financial crisis. *Housing Studies*, 30(4), 601-620.
- Musterd, S.** (2014) Public housing for whom? Experiences in an era of mature neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29(4), 467-484.
- Ollongren, K.H.** (2017) Beantwoording Kamer-vragen over de almaar stijgende huizenprijzen (2017Z15010). Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (4 december). Pagina 2.
- Piketty, T.** (2014) *Capital in the 21st Century*. Cambridge: Harvard University Press.
- Ronald, R., Lennartz, C., & Kadi, J.** (2017) What ever happened to asset-based welfare? Shifting approaches to housing wealth and welfare security. *Policy & Politics*, 45(2), 173-193.
- RUG** (2019) Studentenverenigingen. Online: <https://www.rug.nl/university-museum/history/student-life/fraternities>
- Ryan-Collins, J.** (2018) *Why Can't You Afford a Home?* Cambridge (UK): Polity Press.
- Van Bavel, B.J.P., and E.H.P. Frankema** (2017) Wealth inequality in the Netherlands, c. 1950-2015.: The paradox of a northern European welfare state. *Tijdschrift voor Sociale en Economische Geschiedenis* 14(2): 29-62.
- VVD, D66, CDA en ChristenUnie** (2017) *Vertrouwen in de toekomst. Regeerakkoord 2017-2021*. Den Haag: Rijksoverheid. Pagina 31.
- Van de Wal, O.** (2004) Nieuw Cement. Een tussenstand van de wijkvernieuwing in Groningen. Groningen: GRAS

Uitgave

RUG / UvA in opdracht van
de gemeente Groningen

Fotografie

Elzo Hofman

Vormgeving

In Ontwerp,
bureau voor vormgeving,
Assen

