



# Schaarste op de woningmarkt in Groningen

## ONDERBOUWING VAN SCHAARSTE OP DE WONINGMARKT VAN GRONINGEN

### **Aanleiding en vraag**

De gemeente Groningen gaat haar huisvestingsverordening verlengen. Hiermee stuurt zij op de woningmarkt en wil zij voorkomen dat schaarse en goedkope (gezins-)woningen in de zin van de huisvestingswet worden omgezet naar kamerverhuur of door bouwkundige splitsing naar kleine appartementen. Zij wil dat voldoende woningen beschikbaar blijven voor andere doelgroepen zoals gezinnen. Bovendien zorgen teveel kamers of kleine appartementen in straten en buurten tot aantasting van de leefbaarheid. De gemeente zet daarom in op nieuwbouw van jongerenhuisvesting om daarmee de bestaande woningvoorraad te ontlasten.

Om via de huisvestingsverordening te sturen op de woningvoorraad moet sprake zijn van schaarste op de woningmarkt. In deze memo wordt deze schaarste aangetoond. De gemeente wil daarom het ingezette beleid voor het bieden van alternatieven voor kamerverhuur met het programma Bouwjong continueren. In deze memo onderbouwen we deze stelling.

### **De woningmarkt van Groningen**

Waar Groningen in 2015 te maken had met een herstellende woningmarkt, zagen we in 2017 al een sterk opgelopen marktdruk en signalen van overspanning. Dit was toen reden om de voorraad zelfstandige woningen te beschermen tegen omzetten naar kamerverhuur of splitsing naar appartementen. Op basis van cijfers van het NVM en Woningnet valt op te maken dat de druk op de voorraad zelfstandige woningen in Groningen sindsdien verder is toegenomen. Ondanks de forse stedelijke inzet op snelle ontwikkeling van passende woonmilieus en woonproducten in huur en koop, en op nieuwe eenheden met kwaliteit voor jongeren en studenten, lukt het niet om binnen de stedelijke woningmarkt van de stad Groningen de grote vraag naar wonen voldoende te bedienen. De conclusies uit het regionale marktonderzoek van 2017 zijn daarmee onverminderd actueel.

### **Actuele marktsignalen ter verdere onderbouwing**

Het meest recente openbare marktonderzoek voor de gemeente Groningen dateert uit 2017. Momenteel wordt gewerkt aan twee nieuwe onderzoeken: een voor de woonwensen in de gemeente (oplevering 2019) en een voor herkenning verhuismotieven en marktdruk op regionaal niveau (oplevering eveneens 2019). Hoewel deze onderzoeken nog niet beschikbaar zijn, is er op basis van actuele marktsignalen wel degelijk een beeld te schetsen van de ontwikkeling van de schaarste op de markt voor zelfstandige woningen sinds 2017. Feitelijk wijzen alle beschikbare bronnen voor monitoring op de woningmarkt in dezelfde richting: verder oplopende marktdruk. De opsomming hierna is een selectie van deze signalen.

### Koopmarkt

- Kadasterdata: de transactieprijs per vierkante meter in de stad Groningen<sup>1</sup> is in één jaar tijd opgelopen van €2.102 naar €2.235 per vierkante meter, een stijging van ruim 6%. Het aantal dagen verkooptijd is minder dan één maand. Het aantal transacties op de koopmarkt is dalend, niet door gebrek aan vraag maar door gebrek aan aanbod;
- NVM: de krapte-indicator voor de stad Groningen is gedaald tot 2: per woningzoekende zijn er nog slechts twee koopwoningen beschikbaar. Voor de NVM geldt een ondergrens van 5 woningen om te spreken van krapte. Ook in omliggende gemeenten is inmiddels sprake van krapte, mede door de overdruk vanuit de stad Groningen;
- Huizenzoeker: de vraagprijzen per vierkante meter woningoppervlak zijn in de gemeente Groningen in twee jaar tijd gestegen met 15%.

### Huurmarkt

- Actuele cijfers van Woningnet laten zien dat het aantal ingeschrevenen voor een sociale huurwoning in Groningen is opgelopen van 44.000 in 2017 Q1, via bijna 45.000 in 2018 Q1 naar ruim 47.000 in 2019 Q1;
- De zoektijd voor een woning liep op van ruim 1,5 jaar in 2016 naar 2,5 jaar in 2019, met bij de groep 23-45 jarigen een waarde van rond de drie jaar. Weliswaar is de krapte daarmee niet vergelijkbaar met die in de grote steden in de Randstad, maar wel beduidend hoger dan in omliggende gebieden bij de stad Groningen en bovendien hoger dan in 2017;

### Algemeen

- Het meest recente woningmarktonderzoek voor de gemeente Groningen is nog niet afgerond. Inzicht in de ruwe enquêteresultaten herbevestigt de marktdruk in de gemeente: onder alle doelgroepen is een gebrek aan aanbod / lange wachtlijsten de belangrijkste belemmering bij het vinden van een woning;
- Minister Ollongren sloot met de gemeente Groningen in januari 2019 een woondeal, om tot versnelling van de woningbouwproductie te komen om hiermee in de vraag te kunnen voorzien. Er moet nog een flinke inhaalslag worden gemaakt om aan de vraag te kunnen voldoen. Ook in de bestaande woningmarkt willen we voldoende gezinswoningen behouden. Verdere omzetting van gezinswoningen naar kamers en splitsing van woningen staat haaks op bovengenoemde grote inspanning om in de stedelijke vraag naar zelfstandig wonen te voorzien.

### **Conclusie:**

- Verdere omzetting van woningen naar kamerverhuur of kleine appartementen staat haaks op bovengenoemde grote inspanning om in de stedelijke vraag naar zelfstandig wonen te voorzien;
- Het omzetten van bestaande gezinswoningen naar kamers of kleine appartementen leidt direct tot een nog grotere druk op de markt voor zelfstandige woningen;
- Bovendien kan een teveel aan kamers of kleinere appartementen in een straat of buurt leiden tot aantasting van de leefbaarheid;
- De schaarste is het grootst in de vooroorlogse gebieden, maar omdat er een algehele overspanning is op de woningmarkt, is er ook in andere delen van de stad schaarste;

Een blijvende rem op omzetting naar kamers en splitsing van woningen is een logische maatregel gezien de verder opgelopen spanning op de woningmarkt voor zelfstandig wonen en gezien de reeds lopende initiatieven om alternatieven voor kamerverhuur te ontwikkelen (Bouwjong).

---

<sup>1</sup> (marktgebied 4 NVM)