Een plek om te wonen

Onderzoek woningvoorraad gemeente Groningen 2026

Publicatiedatum: 17 juni 2026

OIS Groningen

BASIS VOOR BELEID

Inhoudsopgave

	Samenvatting	3
1	**Inleiding**	4
2	**Onderzoeksmethoden**	5
	2.1 Gegevensbronnen	5
	2.2 Woningen	5
	2.3 Eigendom van woningen	6
	2.4 Woningtransacties	6
3	**Landelijke ontwikkelingen**	8
	3.1 Nederlandse bevolking	8
	3.2 Woningtekort	8
	3.3 Huizenprijzen	10
	3.4 Woningeigendom	11
4	**Lokale ontwikkelingen**	13
	4.1 Leven in de gemeente Groningen	13
	4.2 Nieuwbouw	14
5	**Woningvoorraad in Groningen**	16
	5.1 Woningeigendom	16
	5.2 Verandering van eigenaar	18
6	**Waarde en verkoop van woningen**	20
	6.1 Waarde van woningen	20
	6.2 Woningtransacties	21
	6.3 Particuliere woningtransacties	25
	6.4 Verkoop van woningen met kamerverhuur	27
7	**Wijken en gebieden**	29
8	**Conclusie**	33
9	**Referenties**	35

Samenvatting

De druk op de woningmarkt in Nederland is hoog. De afgelopen maanden was er veel landelijk nieuws over verhuurders die hun woningen verkochten, mede als gevolg van landelijke beleidsveranderingen. De gemeente Groningen heeft OIS Groningen gevraagd om onderzoek te doen naar de ontwikkelingen van de woningvoorraad in de gemeente, in het bijzonder de huurmarkt. Voor het onderzoek hebben we gebruik gemaakt van data uit de basisregistraties van de gemeente Groningen. Op basis van deze gegevens kunnen we een beeld schetsen van de woningvoorraad in de gemeente en de aan- en verkoop van woningen.

Landelijk zien we dat het aantal inwoners de afgelopen decennia is gestegen, maar het aantal woningen net zo hard is toegenomen. Toch is er, mede door kleinere huishoudens, sprake van een woningtekort dat de afgelopen tien jaar is toegenomen. De huizenprijzen zijn landelijk sterk gestegen, van gemiddeld €230.000 in 2015 naar €480.000 in 2025. In de gemeente Groningen zien we vergelijkbare ontwikkelingen als landelijk. Het aantal inwoners is de afgelopen tien jaar toegenomen, maar ook het aantal woningen steeg ook hard. De totale woningvoorraad in de gemeente steeg van 111.000 in 2016 naar ruim 125.000 in 2026.

Ongeveer 40% van de woningen in Groningen is in het bezit van eigenaar-bewoners. Dit percentage is al langere tijd stabiel. Dit is aanzienlijk minder dan landelijk (58%). Woningbezit van woningcorporaties is relatief afgenomen de laatste jaren. Ongeveer 30% van de woningen is hun bezit, iets minder dan landelijk (28%). In de gemeente Groningen worden veel meer woningen verhuurd door private verhuurders (bedrijven of particulieren) dan landelijk: ongeveer 28% tegenover 14% landelijk. In de gemeente Groningen is dit percentage is de afgelopen jaren iets afgenomen, nadat het daarvoor vele jaren gestegen is.

We hebben de private verhuurders ingedeeld in een aantal categorieën investeerders. Bedrijfsmatige investeerders hebben sinds 2018 hun bezit in de gemeente Groningen uitgebreid, terwijl er een afname was van andere groepen private verhuurders. De grote bedrijfsmatige investeerders (10 of meer woningen) zagen hun bezit zelfs met 89% toenemen.

De WOZ-waarde in Groningen is de afgelopen 10 jaar meer dan verdubbeld. Met name woningen van eigenaar-bewoners zijn sterk in waarde toegenomen. Ook de verkoopprijzen zijn sterk gestegen: particuliere kopers betaalden in 2025 gemiddeld ruim €355.000 voor hun woning, tegenover €183.000 in 2016. De prijzen liggen in Groningen wel aanzienlijk lager dan landelijk.

We hebben gekeken naar de aan- en verkoop van woningen en de verandering van het woningbezit. Veel woningbezit is de afgelopen twee jaar van particuliere verhuurders overgegaan naar eigenaar-bewoners, maar ook een deel van hun bezit ging over naar bedrijfsmatige verhuurders. Bedrijfsmatige verhuurders kochten in 2024 en 2025 ongeveer evenveel woningen als dat zij verkochten.

in de gemeente Groningen zijn er vooral in het Centrum veel private huurwoningen. Het aandeel nam van 2016 tot 2025 met ruim 10 procentpunten toe. In het Centrum zijn veel woningen gekocht door bedrijfsmatige investeerders. Particuliere verhuurders verkochten veel woningen aan eigenaar-bewoners in Oude Wijken en Zuid.

1 Inleiding

De druk op de woningmarkt in Nederland neemt al jaren toe. Het is steeds lastiger om een woning te vinden. Er zijn lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en het aanbod van koopwoningen is beperkt. Als gevolg hiervan zijn de woningprijzen fors gestegen[1]. De stijging is de afgelopen jaren iets afgezwakt en zal volgens ING Research tot het einde van dit jaar (2026) vrijwel stabiel blijven[2]. In het verlengde hiervan zijn de huurprijzen in de particuliere verhuur de afgelopen tijd ook gestegen. In het eerste kwartaal van 2026 zijn de huurprijzen zelfs sterker gestegen dan de koopprijzen[3].

Er zijn landelijk verschillende maatregelen getroffen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte te verbeteren. Zo werd de overdrachtsbelasting voor de tweede woning verhoogd en de Wet betaalbare huur ingevoerd. Als gevolg van deze ontwikkelingen zijn er landelijk veel voormalig huurwoningen door investeerders verkocht aan bijvoorbeeld starters. Het Kadaster bericht dat in het vierde kwartaal van 2025 een recordaantal van ruim 20.700 woningen verkocht is door investeerders[4]. Deze ontwikkeling is fijn voor mensen die een woning willen kopen, maar minder fijn voor mensen die een huurwoning zoeken of een woning kwijtraken[5].

Door de aanwezigheid van veel jonge inwoners en studenten zijn er in de gemeente Groningen naar verhouding veel particuliere huurwoningen. Dit betekent dat de ontwikkelingen van de woningmarkt mogelijk sterk van invloed kunnen zijn op de beschikbaarheid van huurwoningen in de gemeente. De gemeenteraad van de gemeente Groningen heeft in november 2025 een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om onderzoek te doen naar de verkoop van particuliere huurwoningen. Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) is verzocht om dit onderzoek uit te voeren.

In dit onderzoek kijken we naar de ontwikkelingen van de woningvoorraad in de gemeente Groningen en zetten we deze af tegen de ontwikkelingen in geheel Nederland.

2 Onderzoeksmethoden

2.1 Gegevensbronnen

Om te onderzoeken hoe de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Groningen zijn, maken we gebruik van bestandsanalyse. Dit houdt in dat we gebruik maken van data die is vastgelegd in allerlei registraties en cijfers die hiervan afgeleid zijn. Voor de landelijke en enkele regionale ontwikkelingen hebben we gebruik gemaakt van data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Via het CBS zijn grote hoeveelheden statistieken openbaar beschikbaar over allerlei onderwerpen, waaronder het woningbestand en de bijbehorende woningwaarden. Deze open data is online beschikbaar via CBS Statline.

Voor informatie over de gemeente Groningen hebben we gebruik gemaakt van data uit een aantal registratiesystemen van de gemeente Groningen. De belangrijkste hiervan maken onderdeel uit van het stelsel van basisregistraties[6]. Dit is ten eerste de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), waarin alle adressen, gebouwen en panden binnen de gemeente worden vastgelegd. Daarnaast hebben we gebruik gemaakt van de Basisregistratie Personen (BRP), waarin alle inwoners van de gemeente staan geregistreerd en daarbij ook het adres waar zij staan ingeschreven. De laatste basisregistratie waar we gebruik van hebben gemaakt is de Waarde op de Onroerende Zaken (WOZ). De WOZ wordt door de gemeente gebruikt om belasting te heffen over onroerende zaken, zoals woningen en bedrijfspanden. In de WOZ wordt bovendien informatie vastgelegd over het eigendom van onroerende zaken en over aan- en verkopen van onroerende zaken.

Naast de basisregistraties hebben we gebruik gemaakt van vergunningenregistratie van de gemeente Groningen. Deze registratie bevat gegevens over de omzettingsvergunningen, die eigenaren nodig hebben om in een woning legaal kamers te kunnen verhuren. In deze registratie wordt een koppeling gemaakt met de BAG, waardoor deze gegevens aan elkaar gerelateerd kunnen worden.

De gegevens uit de verschillende systemen van de gemeente Groningen zijn centraal ontsloten in een datawarehouse. Uit dit datawarehouse hebben wij de gegevens geanonimiseerd, gestandaardiseerd, opgeschoond en (waar mogelijk) aan elkaar gerelateerd opgehaald.

2.2 Woningen

Alle gebouwen in Nederland staan geregistreerd in de BAG. In de BAG is voor iedere verblijfsruimte in deze gebouwen (een zogeheten verblijfsobject) vastgesteld of er sprake is van een (gedeeltelijke) woonfunctie. Voor statistieken over het aantal woningen in de gemeente Groningen tellen wij al deze verblijfsobjecten met een (gedeeltelijke) woonfunctie. Omdat er ook inwoners wonen in objecten zonder woonfunctie (bijvoorbeeld zorginstellingen, winkelpanden of (antikraak) kantoorgebouwen), is het aantal inwoners van de gemeente niet hetzelfde als het aantal inwoners dat in een woning woont.

In de WOZ wordt ook voor alle onroerende zaken vastgelegd of er sprake is van een woning of niet. Omdat er geen exacte aansluiting is tussen de BAG en de WOZ, gebruiken we voor een aantal analyses op basis van gegevens uit de WOZ deze bepaling vanuit de WOZ in plaats van de (gedeeltelijke) woonfunctie vanuit de BAG. In sommige gevallen wordt er bijvoorbeeld WOZ-belasting geheven op een samengevoegde woning, die in de BAG als twee aparte objecten staan beschreven.

2.3 Eigendom van woningen

Het eigendom van een woning is vastgelegd in de WOZ. Voor de heffing van de WOZ-belasting bepaalt de gemeente ieder jaar wie de eigenaar is op 1 januari van het betreffende jaar. Deze gegevens hebben wij in onze analyses naar eigendom van de woning gebruikt. Wij hebben het eigendom van woningen opgedeeld in een aantal categorieën, namelijk:

- Corporatie – De eigenaar van de woning is een woningcorporatie. Dit is een organisatie zonder winstoogmerk die woningen bouwt en verhuurt. Deze organisaties zijn geregistreerd als toegelaten instelling volgens de Woningwet.
- Eigenaar-bewoner – De eigenaar van de woning is een particulier (een natuurlijk persoon) die in de BRP ingeschreven is in de woning. Dit noemen we in de volksmond ook wel een koopwoning.
- (private) verhuurder – De eigenaar van de woning is een bedrijf of instelling (niet-natuurlijk persoon, anders dan een woningcorporatie) of een particulier die niet zelf in de BRP op het betreffende adres ingeschreven staat.

Omdat we in dit onderzoek de nadruk leggen op de verhuur van woningen, hebben we de groep private verhuurders in een aantal categorieën ingedeeld. Voor de eerste indeling maken we gebruik van een indeling van type verhuurders die het Kadaster gebruikt in haar kwartaalberichten[7]. De indeling baseren we alleen op het bezit in de gemeente Groningen, omdat wij geen data tot onze beschikking hebben van het bezit buiten de gemeente Groningen. Deze indeling beschrijft vijf typen investeerders:

- Kleine particuliere investeerder: een particulier met 3 tot en met 9 woningen
- Grote particuliere investeerder: een particulier met 10 of meer woningen
- Kleine bedrijfsmatige investeerder: een organisatie of bedrijf met maximaal 9 woningen
- Grote bedrijfsmatige investeerder: een organisatie of bedrijf met 10 of meer woningen
- Tweede-woning-investeerder: een particulier met maximaal 2 woningen

Naast deze indeling maken we voor sommige analyses gebruik van alleen het onderscheid tussen particuliere en bedrijfsmatige verhuurders.

In ons onderzoek uit 2021 naar de woningvoorraad maakten we een aanvullend onderscheid tussen verhuurders en ouders-eigenaren: een woning die in het bezit is van een van de ouders van een van de bewoners. In dit onderzoek worden deze woningen beschouwd als particuliere verhuur, tenzij ze specifiek in de analyse worden benoemd.

2.4 Woningtransacties

In een aantal analyses gaan we kijken naar transacties van woningen. We spreken van een transactie als een onroerende zaak van eigenaar wisselt, oftewel als een gebouw of woning wordt verkocht. Om voor de WOZ de waarde van woningen te kunnen inschatten maken gemeenten gebruik van de transactieprijzen van vergelijkbare woningen. Om deze reden krijgt de gemeente van het Kadaster gegevens van alle transacties van onroerende zaken. We spreken in dit geval van een woningtransactie als het een object betreft die in de WOZ als woning is geregistreerd. Dit betekent dat we voor onze analyses van transacties niet kijken naar de aan- en verkoop van bedrijfspanden, grond, garageboxen en andere vormen van onroerend goed die geen woningen betreft.

Het eigendom van een woning wordt in Nederland overgedragen onder het toezicht van een notaris. De notaris registreert deze gegevens, waaronder de transactieprijs, bij het Kadaster. Het komt regelmatig voor (met name onder grote investeerders) dat er meerdere woningen tegelijkertijd in één transactie worden verkocht. In dat geval wordt alleen de totaalprijs van de transactie vastgelegd. In onze resultaten houden we hier rekening mee. In het geval dat een transactie uit meerdere woningen bestaat, tellen we deze wel mee voor het aantal verkochte woningen, maar nemen we de waarde van de woning niet mee in onze analyses naar de transactieprijs van de woning. Dit doen we omdat de exacte prijs van een woning dan niet vast te stellen is.

Omdat in de WOZ het eigendom van een woning altijd per kalenderjaar wordt vastgesteld, hebben we ervoor gekozen om voor het bepalen van het aantal eigenaar-bewoners te kijken naar het eigendom en de bewoning op 1 januari van het jaar volgend op de woningtransactie. Hiermee voorkomen we ook registratieproblemen die kunnen ontstaan doordat er tijd zit tussen de overdrachtsdatum en de daadwerkelijke verhuisdatum. Het komt regelmatig voor dat er na de aankoop van een woning eerst enige tijd wordt verbouwd, voordat de nieuwe bewoners hun intrek nemen.

In onze analyses van woningtransacties kijken we aanvullend naar transacties van woningen met kamerverhuur. We spreken van kamerverhuur als er voor de woning een vergunning voor kamerverhuur (een zogenaamde omzettingsvergunning) aanwezig was op de dag van de woningtransactie. Deze vergunningen zijn bij de gemeente geregistreerd.

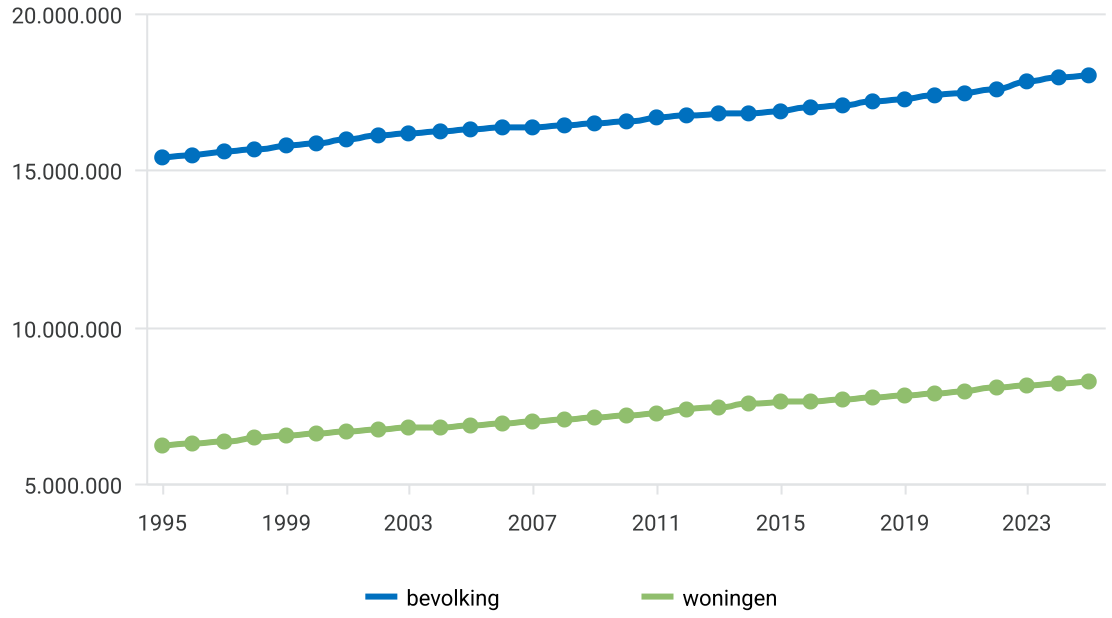
Voor de woningtransacties hebben we het eigendom van corporatie, eigenaar-bewoner, en particuliere en bedrijfsmatige verhuurders aangevuld met de categorie leegstand. Dit betreft woningen die in het bezit zijn van een particulier, maar waar op 1 januari van het jaar volgend op de transactie niemand ingeschreven staat. Omdat er niemand op het adres staat ingeschreven, kunnen we van deze woningen niet vaststellen of er sprake is van een particuliere verhuurder of een eigenaar-bewoner. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren als een eigenaar-bewoner nog aan het klussen is in een nieuwe woning en zich er daarom nog niet heeft ingeschreven. Omdat een bedrijfsmatige verhuurder zelf niet in een woning kan wonen, beschouwen we hun eigendom altijd als verhuur.

3 Landelijke ontwikkelingen

3.1 Nederlandse bevolking

Al sinds de tweede wereldoorlog is er in Nederland sprake van een tekort aan woningen[9]. Na de Tweede Wereldoorlog werden er in korte tijd veel woningen gebouwd, maar door de hoge bevolkingsgroei bleef er een tekort aan woonruimte. Ondanks diverse inspanningen van de overheid bleef er in meer of mindere mate gedurende de gehele naoorlogse periode een tekort. Sinds de jaren '90 is het aantal inwoners gestaag blijven toenemen, van 15 miljoen in 1995 tot ruim 18 miljoen in 2025 (figuur 1). De bevolkingsprognoses van het CBS voorspellen bovendien dat het aantal inwoners in Nederland in 2037 verder zal zijn opgelopen naar 19 miljoen.

Figuur 1: Bevolking en woningen in Nederland 1995 – 2025



Bron: CBS Statline

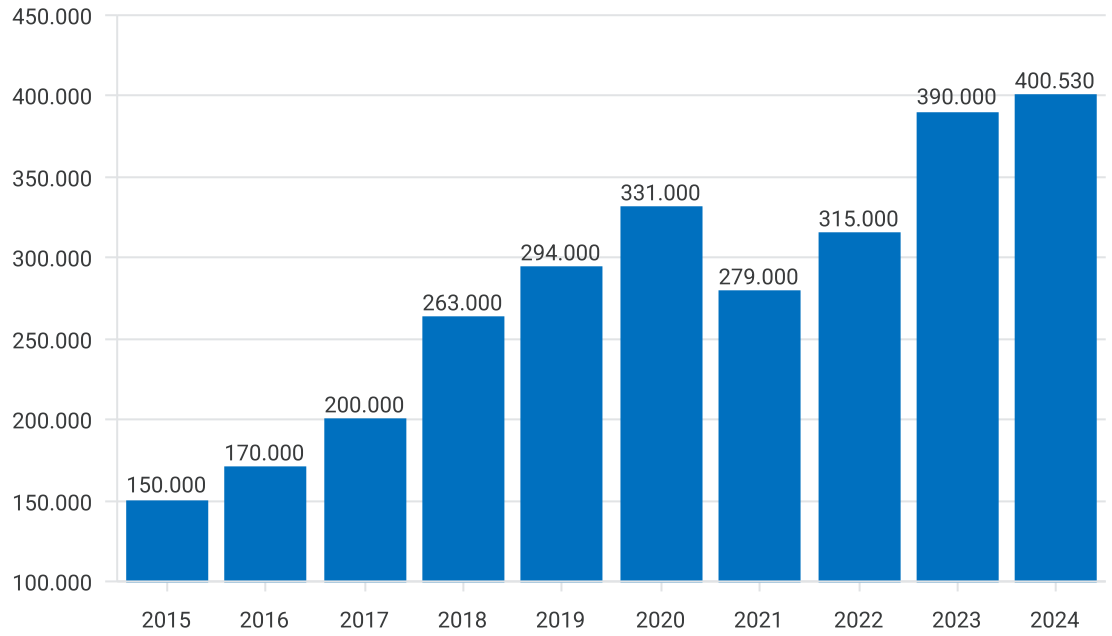
Sinds het midden van de jaren '90 zijn er ook veel woningen gebouwd: het aantal woningen steeg van 6,2 miljoen in 1995 naar 8,3 miljoen in 2025 (CBS Statline). Toch is het niet gelukt om met dit bouwen het tekort aan woningen terug te dringen. Dit heeft ook te maken met het feit dat we met steeds minder mensen in één huis wonen. Uit data van het CBS blijkt dat sinds 1995 de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland van 2,4 naar 2,2 personen is gedaald.

3.2 Woningtekort

Alleen kijken naar het aantal woningen en het aantal inwoners vertelt niet het gehele verhaal. Om een goed beeld te krijgen van wat daadwerkelijk het tekort aan woningen in Nederland is, laat de rijksoverheid jaarlijks een analyse maken van de woningmarkt door ABF Research[10]. In deze analyse wordt er rekening gehouden

met onder andere het aantal woningzoekenden, de woonwensen en huidige situatie van bewoners, en het aantal woningen dat onbewoond of niet beschikbaar is. Door de aantallen van huishoudens en woningen met deze cijfers aan te vullen, ontstaat een realistischer beeld van het woningtekort. Zij noemen de schatting op basis van dit model het statistisch woningtekort[9]. Voor geheel Nederland levert ABF Research jaarlijks dit rapport op met daarin het berekende woningtekort over de afgelopen periode en hun verwachtingen voor de toekomst.

Figuur 2: Statistisch woningtekort per jaar 2015-2024

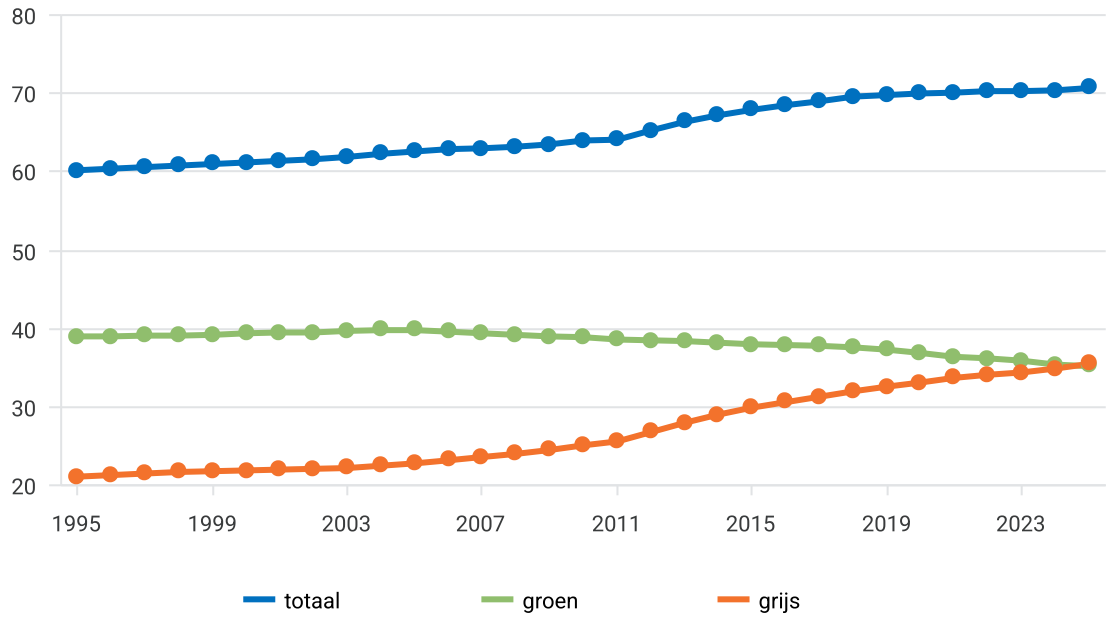


Bron: ABF Research.

Figuur 2 toont het door ABF Research berekende statistisch woningtekort over de afgelopen 10 jaar. Hieruit blijkt dat het tekort aanzienlijk is toegenomen in deze periode. Er was een snelle stijging van het tekort tot de covid-pandemie, waarna na een kleine dip het tekort weer hard is toegenomen. In 2024 berekent ABF het woningtekort op ruim 400.000, terwijl het verschil tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen in datzelfde jaar ongeveer 170.000 is (CBS Statline).

Naast dat er een tekort is aan woningen, speelt ook het soort woningen dat er beschikbaar is een rol. Met name de ontwikkeling van het aantal ouderen en gezinnen speelt hierin een rol. Om dit te illustreren toont figuur 3 de demografische druk in Nederland. De totale demografische druk is de som van de groene druk en de grijze druk. De groene druk is het aantal jongeren als percentage van het aantal inwoners van 21-64 jaar. De grijze druk is het aantal 65-plussers als percentage van het aantal 21-64-jarigen. Doordat de hoeveelheid inwoners van 65 jaar en ouder toeneemt (oranje lijn in de grafiek), ontstaat er een grotere behoefte aan woningen voor senioren. Daarnaast zijn er in 2024 aanzienlijk minder kinderen tot 20 jaar dan in 2000 (groene druk). Dit betekent dat naar verhouding een groter deel van de bevolking uit volwassenen bestaat, wat ook blijkt uit de afgenomen huishoudensgrootte die we eerder al benoemden. Deze ontwikkeling speelt een rol in de gestegen behoefte aan woonruimte.

Figuur 3: Ontwikkeling totale demografische druk (en onderverdeling in groene en grijze druk) in Nederland, 1995-2025

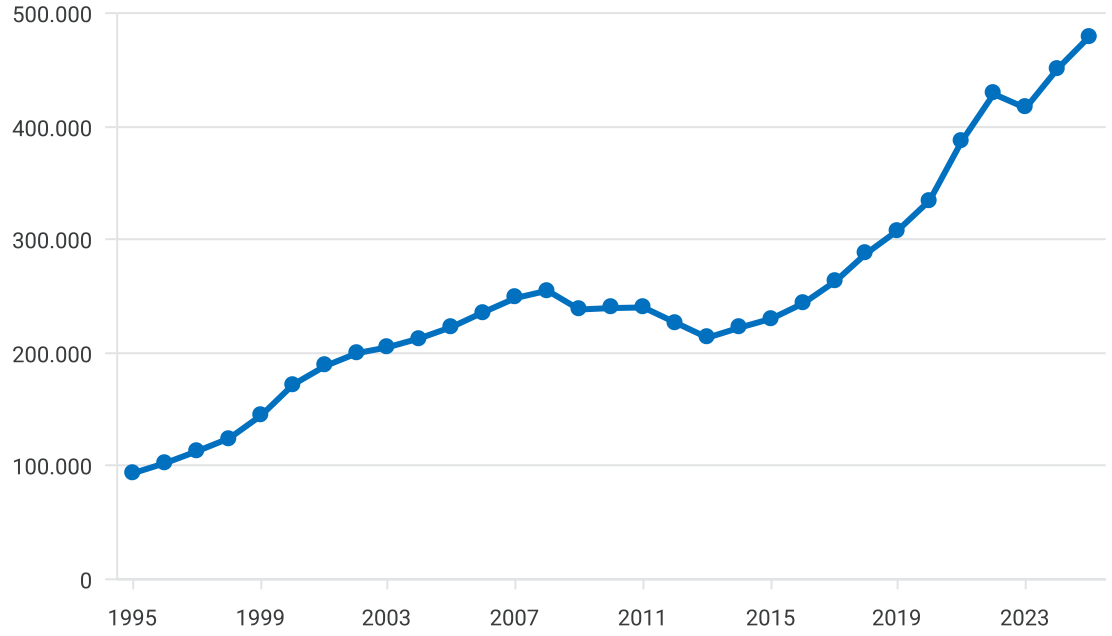


Bron: CBS Statline

3.3 Huizenprijzen

De ontwikkelingen die we hierboven hebben geschetst illustreren deels waarom er wordt gesproken van een wooncrisis. Er zijn namelijk te weinig woningen, de bevolking groeit gestaag door en huishoudens worden steeds kleiner. Een andere reden waarom er wel van een crisis gesproken wordt is dat de betaalbaarheid van woonruimte onder druk staat. De waarde van (koop)woningen wordt voor een deel bepaalt door het hiervoor geschetste tekort aan woningen op de koopmarkt, maar naast deze schaarste spelen meer factoren een rol in de ontwikkeling van de huizenprijzen. Voor de financiering van een koopwoning wordt meestal een hypotheek afgesloten. Het bedrag dat kopers kunnen lenen is onderhevig aan de hypotheekrente, inkomensontwikkelingen en (veranderende) wet- en regelgeving, zoals de hypotheekrenteaftrek en de overdrachtsbelasting. Bovendien zijn de prijzen ook afhankelijk van bijvoorbeeld de beschikbaarheid van (betaalbare) huurwoningen en de stand van de economie. Om te illustreren hoe het tekort aan woningen zich mede uit in de ontwikkeling van de huizenprijzen, staat in figuur 4 de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs van woningen in Nederland.

Figuur 4: Ontwikkeling verkoopprijs woningen in Nederland, in Euro, 1995-2025



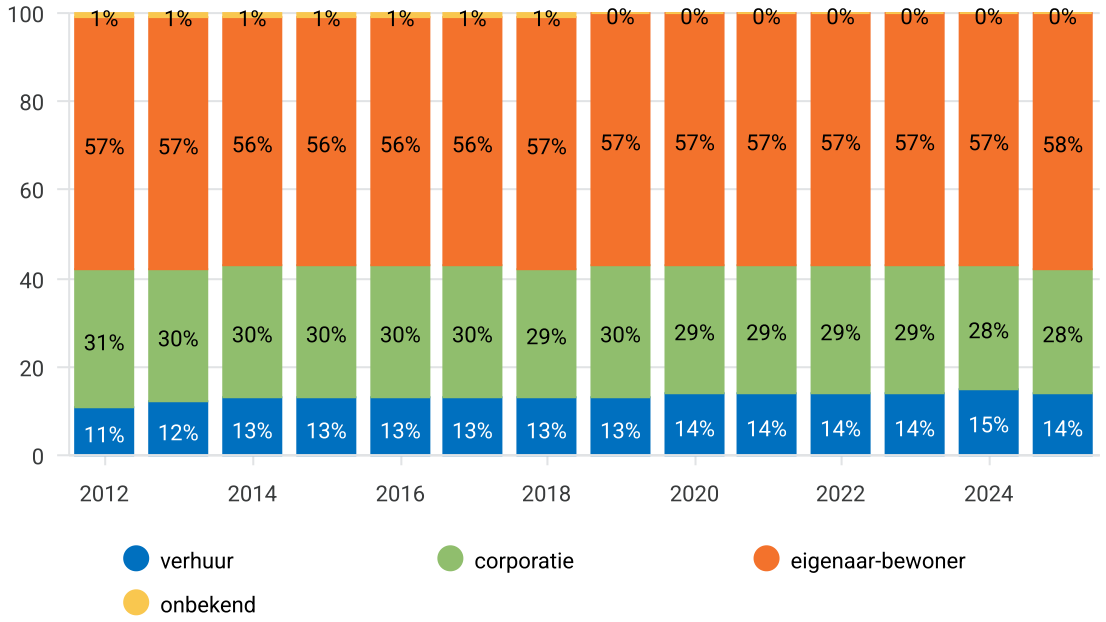
Bron: CBS Statline

Onder andere door economische voorspoed, gunstiger geworden financieringsvoorwaarden en het blijvende woningtekort door de aanhoudende groei van de bevolking stegen de huizenprijzen vanaf het midden van de jaren '90 snel. Dit duurde tot 2008, toen een financiële crisis zich aandeed die we de kredietcrisis zijn gaan noemen. Problemen van banken op met name de woningmarkt van de Verenigde Staten hadden een wereldwijde impact. Dit veroorzaakte een recessie en daarbij een daling van de huizenprijzen. In de grafiek zien we dat ontwikkeling van de huizenprijzen hier tot 2014 last van had. Sinds 2015 zijn de prijzen echter weer snel gestegen, van gemiddeld €230.000 in 2015 naar gemiddeld bijna €480.000 in 2025. Dit is een gemiddelde stijging van 7,6% per jaar.

3.4 Woningeigendom

Zoals we zagen in figuur 1, stonden in Nederland op 1 januari 2025 in totaal bijna 8,3 miljoen woningen. Sinds 2012 is dit aantal met bijna 900.000 woningen toegenomen. In dezelfde periode nam de bevolking met ongeveer 1,3 miljoen inwoners toe. Procentueel gezien betekent dit een grotere toename van het aantal woningen ten opzichte van het aantal inwoners. We gaan nu kijken naar hoe het eigendom van deze woningen zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

Figuur 5: Woningvoorraad Nederland naar type eigenaar 2012-2025



Bron: CBS Statline

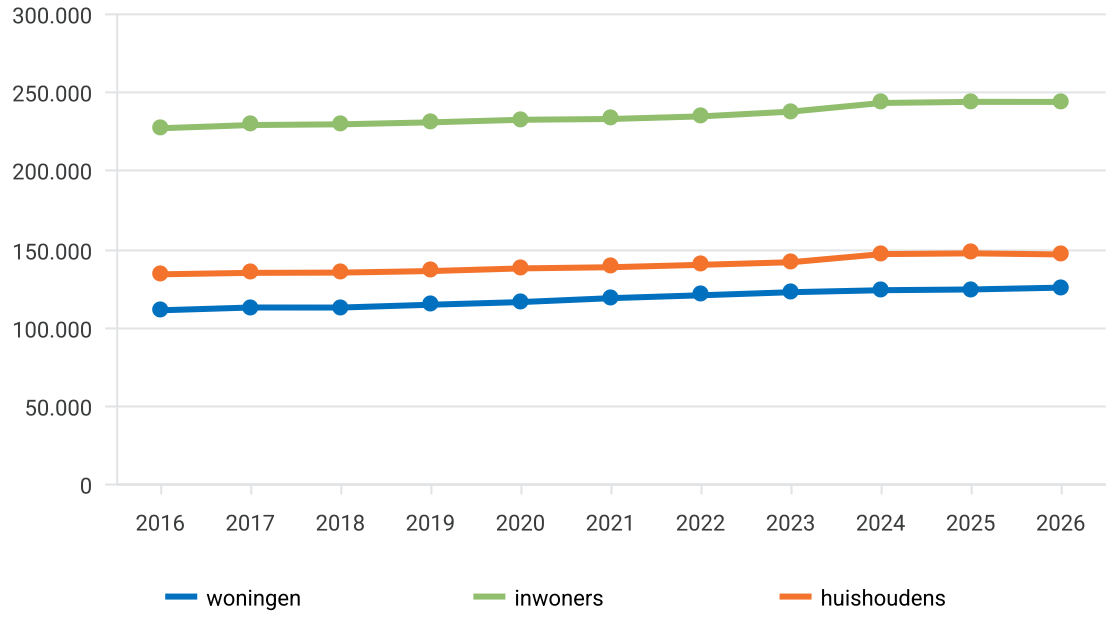
Figuur 5 toont het bezit van al deze woningen in Nederland, uitgesplitst naar eigenaar-bewoners ('koopwoningen'), private verhuurders en woningcorporaties. We zien dat de meerderheid van de woningen in Nederland al sinds lange tijd in bezit is van eigenaar-bewoners. Dit percentage ligt nagenoeg constant op 57%. We zien daarentegen een afname van het aantal woningen in het bezit van woningcorporaties. Dit is in de onderzochte periode afgenomen van 31% naar 28%. Daarentegen zien we een toename van het aandeel private verhuur. Dit nam toe van 12% in 2012 naar 14% in 2025. De percentages in figuur 5 tonen in de laatste jaren geen duidelijke afname in het percentage private huurwoningen –een beeld dat in sommige nieuwsberichten wel is geschetst–, al zien we aan de onderliggende aantallen wel dat er in 2025 voor het eerst sinds lange tijd een afname is van het totale aantal private huurwoningen (van 1,187 miljoen in 2024 naar 1,181 miljoen in 2025).

4 Lokale ontwikkelingen

4.1 Leven in de gemeente Groningen

In dit onderzoek kijken we vooral naar de ontwikkelingen binnen de gemeente Groningen. Deze ontwikkelingen willen we bovendien vergelijken met de landelijke. Uit de analyse hiervoor is gebleken dat er landelijk een grote toename van het aantal inwoners is geweest. In de gemeente Groningen hebben wij over de afgelopen periode een vergelijkbare ontwikkeling gezien. Ook het aantal woningen en huishoudens in de gemeente Groningen is in de afgelopen 10 jaar toegenomen. In figuur 6 zien we dat het aantal inwoners van de gemeente Groningen (voor de gemeentelijke herindeling van 2019 tellen we hier de gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer samen) is toegenomen van ongeveer 225.000 in 2016 naar 245.000 in 2026. Onze prognoses over de gemeente Groningen geven bovendien aan dat dit aantal verder zal groeien naar ruim 280.000 in 2044[11].

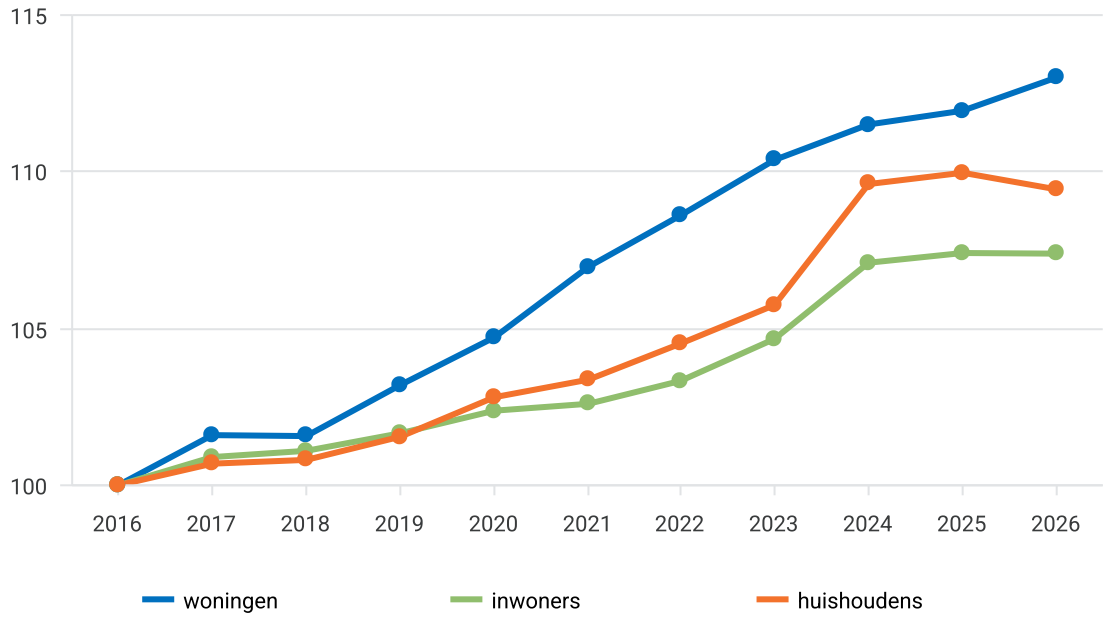
Figuur 6: Ontwikkeling aantal inwoners, woningen en huishoudens gemeente Groningen 2016-2026



Bron: BAG en BRP, gemeente Groningen.

Uit figuur 6 wordt niet goed duidelijk hoe de ontwikkeling van de aantallen woningen, huishoudens en inwoners zich tot elkaar verhouden. Om hier meer zicht op te krijgen hebben we de ontwikkelingen van de variabelen tegen elkaar afgezet. Hiervoor hebben we voor alle drie de variabelen een indexscore berekend waarbij de waarde van 2016 als basis is gebruikt. In figuur 7 staat deze ontwikkeling, waarbij de waarde van 2016 de score 100 heeft gekregen.

Fiiguur 7: Ontwikkeling indexcijfers aantal inwoners, woningen en huishoudens gemeente Groningen 2016-2026



Bron: BAG en BRP, gemeente Groningen.

Uit figuur 7 blijkt dat het aantal woningen procentueel harder is gegroeid dan het aantal inwoners en het aantal huishoudens. Dit zou kunnen suggereren dat de verhitting op de woningmarkt binnen de gemeente Groningen enigszins getemperd is in deze periode. Maar zoals we al eerder zagen voor de situatie in heel Nederland, spelen er meer factoren een rol bij het daadwerkelijke woningtekort. Deze ontwikkelingen betekenen daarom niet dat het daadwerkelijk makkelijker is geworden voor woningzoekenden om woonruimte te vinden in de gemeente Groningen.

4.2 Nieuwbouw

Een gemeente kan met haar beleid zorgen voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De gemeente heeft daarom ook doelstellingen om ieder jaar genoeg nieuwe woningen te laten bouwen. Hierin werkt zij samen met projectontwikkelaars en woningcorporaties. Landelijk zijn er problemen met het ontwikkelen van nieuwe projecten, mede doordat er voor veel projecten geen stikstofruimte is voor nieuwbouw, er sprake is van netcongestie, de bouwkosten sterk zijn gestegen of er onvoldoende capaciteit is bij lokale overheden[12].

Op basis van de gegevens uit de BAG hebben we gekeken hoeveel woningen er desalniettemin in Groningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd. De BAG wordt niet primair gebruikt voor het vastleggen van nieuwbouw, waardoor de gegevens niet voor alle locaties even betrouwbaar zijn. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat de aantallen nieuwbouwwoningen in dit rapport afwijken van cijfers die door andere organisaties over nieuwbouwwoningen worden gepubliceerd.

In tabel 1 staan alle woningen (oftewel verblijfsobjecten met een woonfunctie) die in de gemeente Groningen volgens de BAG aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, naar het soort toevoeging. Met *Aan bestaande bouw toegevoegd* bedoelen we nieuwe woonruimten die in bestaande gebouwen zijn gemaakt. Dit betreft bijvoorbeeld het splitsen van een bestaande woning tot een aantal studio's of een optopping voor een extra appartement. *Woonfunctie toegekend* betekent dat het een gebouw betrof dat voorheen nog niet een

woonfunctie had maar dat nu wel heeft, bijvoorbeeld een winkel die nu gebruikt wordt als woning. Tegelijkertijd zijn er ook verblijfsobjecten die hun woonfunctie verliezen of worden gesloopt. Deze onttrekkingen maken dat de groei van de woningvoorraad niet gelijk is aan het aantal toevoegingen dat we hier tonen.

Tabel 1: Toevoegingen aan de woningvoorraad in de gemeente Groningen per jaar, 2020-2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aan bestaande bouw toegevoegd	822	1.302	975	580	618	470
Correctie	2	1	2	5	1	4
Nieuwbouw	2.009	997	1.297	1.202	570	885
Woonfunctie toegekend	46	68	89	69	176	308
Totaal	**2.879**	**2.368**	**2.363**	**1.856**	**1.365**	**1.667**

Bron: BAG, gemeente Groningen.

5 Woningvoorraad in Groningen

5.1 Woningeigendom

In 2021 deden wij voor het invoeren van de regeling voor de opkoopbescherming onderzoek naar de woningvoorraad in de gemeente Groningen[8]. De opkoopbescherming is een gemeentelijke regeling die het de koper van een woning verplicht om zelf in de woning te gaan wonen (opkoopverbod), wanneer de WOZ-waarde onder een door de gemeente vastgestelde waarde ligt. Voor dat onderzoek maakten wij gebruik van een indeling van eigendom van woningen waarbij we een expliciet onderscheid maakten naar woningen waarbij de ouders van de inwonende eigenaar was. Om een beeld te scheppen hoe het bezit in diezelfde indeling zich heeft ontwikkeld, maken we daar in onze eerste analyse naar het eigendom ook gebruik van. In tabel B1 staat daarom het eigendom van de woningen in de gemeente Groningen in dezelfde verdeling als die we in 2021 hebben gebruikt.

Tabel 2: Het aantal woningen in de gemeente Groningen naar soort eigenaar (peildatum 1 januari, 2016-2026)

eigenaartype	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
bedrijfsmatige verhuur	8.421	8.882	8.851	9.550	10.617	11.891	12.948	13.992	14.438	14.728	15.501
corporatie	37.251	36.928	37.051	36.839	36.931	37.046	36.985	37.342	37.443	37.422	37.319
eigenaar-bewoner	43.701	44.731	45.129	45.403	45.589	45.717	46.156	46.669	47.383	48.529	50.053
onbekend	4.926	4.586	2.849	2.861	2.438	2.410	2.409	2.358	2.380	2.166	2.323
ouders-eigenaar	2.494	2.559	2.594	2.670	2.711	2.787	2.598	2.324	2.269	2.121	1.923
particuliere verhuur	14.382	15.265	16.447	17.407	18.131	19.071	19.654	20.031	20.063	19.496	18.517
Totaal	**111.175**	**112.951**	**112.921**	**114.730**	**116.417**	**118.922**	**120.750**	**122.716**	**123.976**	**124.462**	**125.636**

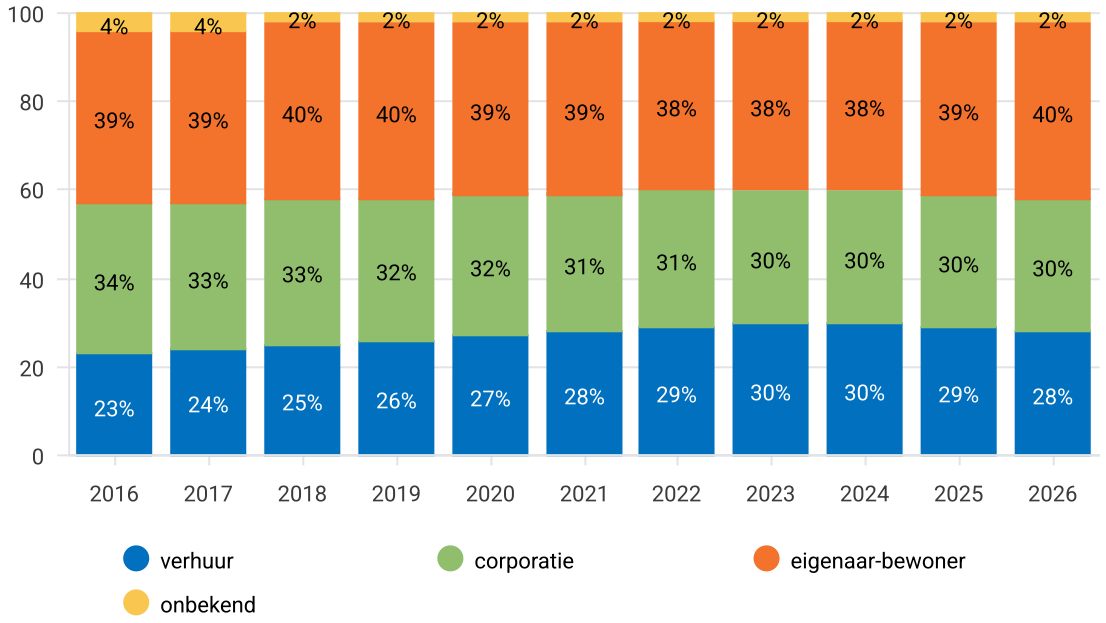
Bron: BAG, WOZ en BRK, gemeente Groningen.

Hier zien we opnieuw dat het totaal aantal woningen in de gemeente Groningen in de afgelopen tien jaar aanzienlijk is gestegen, van 111.000 tot ruim 125.000. Met name het aantal woningen in het bezit van bedrijfsmatige verhuurders is hard gestegen: van 8.421 in 2016 naar 15.501 in 2026. Dit is een toename van meer dan 80%. We zien dat het aantal woningen van ouders-eigenaars sinds 2021 is afgenomen, nadat in de jaren daarvoor nog een stijging te zien was.

Eerder hebben wij aangegeven dat er veel berichten in het nieuws zijn geweest over de afname van het aantal huurwoningen in Nederland. Om dit inzichtelijk te maken in de gemeente Groningen, hebben we in figuur 8 het eigendom van woningen in drie categorieën verdeeld: eigenaar-bewoners, woningcorporaties en private

verhuur. Een private huurwoning is een woning die niet bewoond wordt door de eigenaar en die niet het eigendom is van een woningcorporatie. De ouders-eigenaren hebben we zodoende -samen met bedrijfsmatige en particuliere verhuurders- meegenomen in de categorie private verhuur.

Figuur 8: Woningeigendom naar soort eigenaar (peildatum 1 januari, 2016-2026)



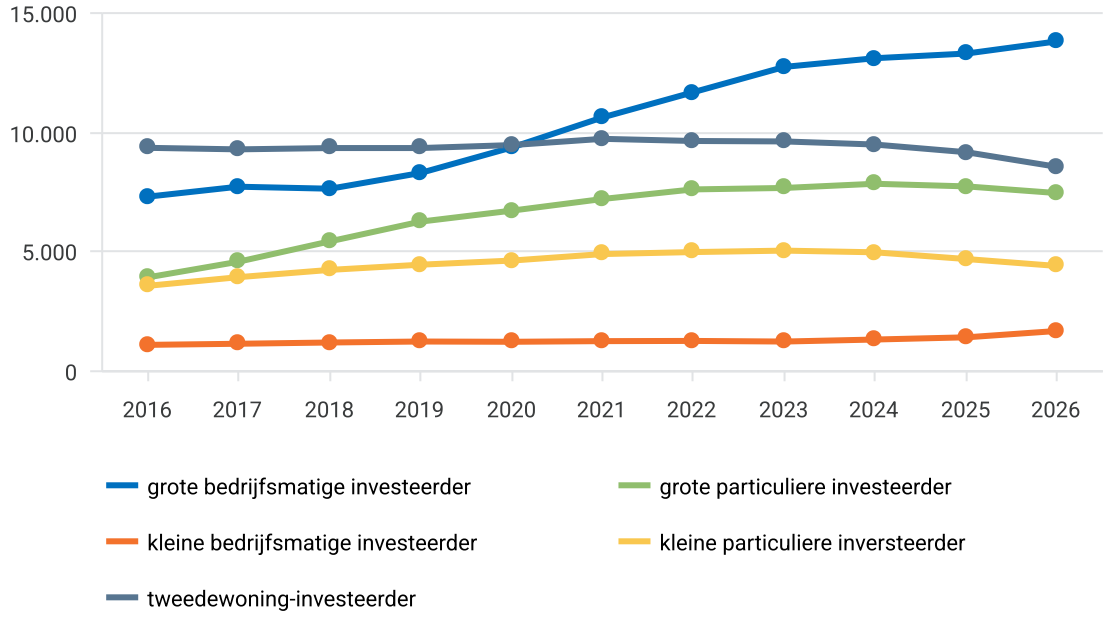
Bron: BAG, WOZ en BRK, gemeente Groningen.

In de grafiek zien we dat het percentage eigenaar-bewoners sinds 2016 vrij constant is gebleven. Het aandeel corporatiewoningen neemt over de gehele periode langzaamaan af, vooral omdat het aantal corporatiewoningen gelijk is gebleven, terwijl het totaal aantal woningen is toegenomen. Het aandeel woningen van private verhuurders is van 2016 tot ongeveer 2024 aanzienlijk gegroeid, maar is daarna weer iets afgenomen. In de absolute aantallen zagen we dit in tabel B1 al terug in de afname van het aantal woningen van particuliere verhuurders en ouders-eigenaars. De toename van het aantal woningen van verhuurders in de periode 2016 tot 2019 komt deels doordat er voor meer woningen het eigendom kon worden vastgesteld (minder onbekend). In veel gevallen gaat dit echter ook om woningen die verhuurd worden. De afname van de categorie onbekend komt hoofdzakelijk door een verbeterde administratie in de gebruikte registratiesystemen.

De data in tabel 2 laat zien dat de ontwikkeling van het aandeel verhuur zoals we tonen in figuur 8 niet het gehele verhaal vertelt: De verschillende groepen verhuurders ontwikkelen zich verschillend. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de invloed van wet- en regelgeving op verschillende soorten verhuurders en vastgoedinvesteerders. In hoofdstuk 2 hebben we een indeling van eigendom van private huurwoningen beschreven die we overgenomen hebben van het kadaster. In figuur 9 staat het eigendom van private huurwoningen in de gemeente Groningen naar deze indeling.

Een kanttekening bij deze analyse is dat we alleen zicht hebben op het woningbezit in de gemeente Groningen. Omdat wij geen data hebben van bezit buiten de gemeente Groningen zullen we in veel gevallen het bezit van de eigenaren onderschatten. Desalniettemin biedt dit wel een beeld in de verhuurders met eigendom in de gemeente Groningen.

Figuur 9: Aantal private huurwoningen gemeente Groningen naar type verhuurder (peildatum 1 januari, 2016-2026)



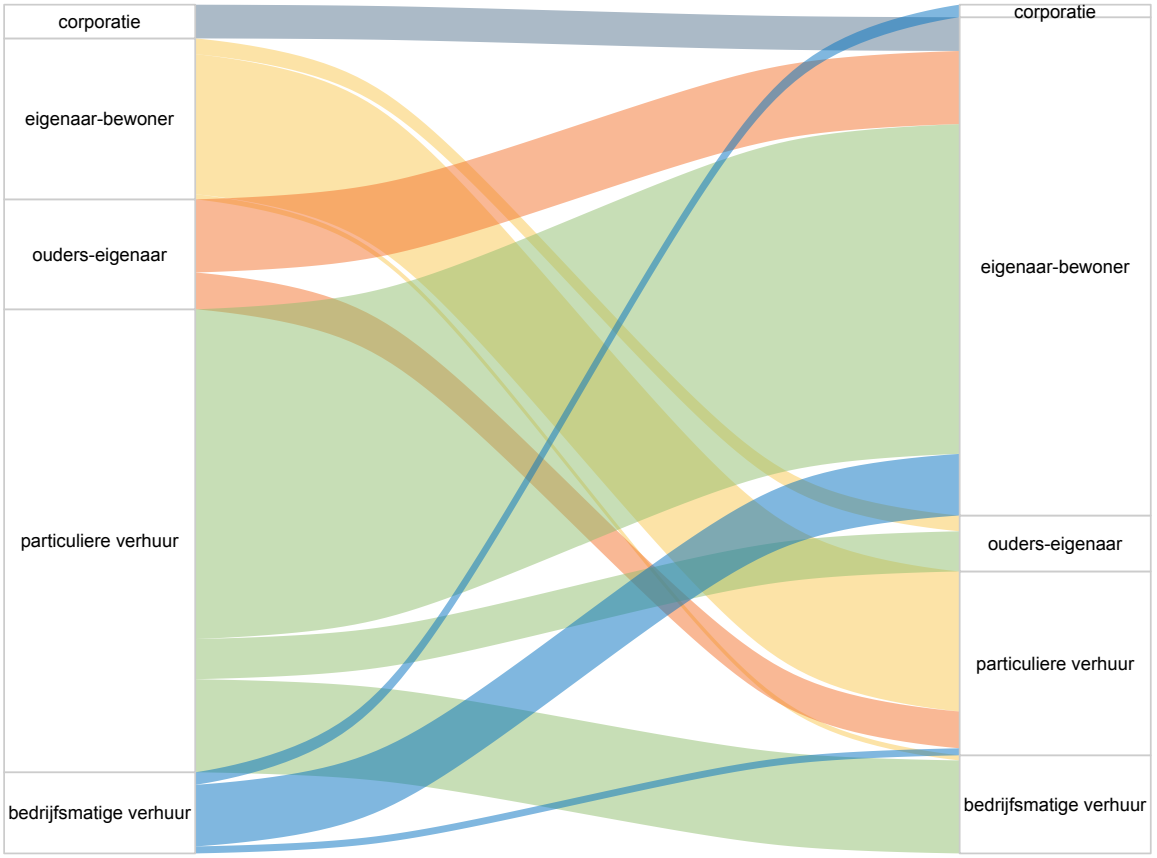
Bron: BAG, WOZ en BRK, gemeente Groningen.

Uit figuur 9 valt meteen op dat het aantal private huurwoningen van grote bedrijfsmatige investeerders (bedrijf met meer dan 10 woningen) een sterke groei heeft doorgemaakt sinds 2018, met name tot 2024. Hun eigendom is gestegen van 6,6% van alle woningen in 2016 (7.300 woningen) naar 11,0% in 2026 (13.800 woningen). Dit is een toename van 89% in tien jaar tijd. Daarentegen zien we sinds 2022 een lichte daling van de woningen van tweede-woning-investeerders en zien we ook dat de grote en kleine particuliere investeerders sinds 2024 aan het afnemen zijn, terwijl deze van 2016 tot 2024 een groei lieten zien. De afname van het aantal huurwoningen van deze particuliere investeerders balanceert de toename van het bezit van grote bedrijfsmatige investeerders, waardoor we –zoals we in figuur 8 zagen– een min of meer stabiel aandeel private huurwoningen zien.

5.2 Verandering van eigenaar

Op basis van de gegevens van het eigendom hebben we gekeken naar de veranderingen van het eigendom van woningen. In figuur 10 staat een visualisatie van de veranderingen van eigendom van woningen tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2026. Omdat we hier alleen kijken naar de situatie op 1 januari, houden we geen rekening met tussentijds veranderingen. Hier zullen we verderop in dit onderzoek nader naar kijken. We hebben voor de volledigheid hier het onderscheid tussen particuliere verhuur, bedrijfsmatige verhuur en ouders-eigenaren ook weer gemaakt. De figuur toont alleen de woningen waarvan het eigendom tussen de beide peilmomenten is veranderd en die op beide peilmomenten in gebruik waren (N = 5.852). De overgrote meerderheid van de woningen is in deze tijd niet van eigenaar veranderd (N = 118.547, 95% van alle woningen). Deze woningen staan derhalve niet in de figuur.

Figuur 10: Veranderd woningbezit tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2026 in de gemeente Groningen. N = 5.852



Overgangen met minder dan 15 observaties worden niet in de figuur getoond. Bron: BAG, WOZ en BRP, gemeente Groningen.

De meeste veranderingen tussen begin 2024 en begin 2026 hebben plaatsgevonden in woningen die verhuurd werden door particulieren. Voor het grootste deel zijn deze woningen overgegaan naar eigenaar-bewoners.Daarnaast is een deel van de particuliere huurwoningen overgegaan naar bedrijfsmatige verhuurders. Hier zien we ook dat in 2026 meer woningen naar bedrijfsmatige verhuurders zijn overgegaan (684) dan dat er bij deze groep zijn weggegaan (562). De woningen van bedrijfsmatige verhuurders die over zijn gegaan, zijn vooral naar eigenaar-bewoners gegaan.

Opmerkelijk genoeg zijn de meeste woningen die overgingen van een eigenaar-bewoner, overgegaan naar particuliere verhuurders. Er gingen bijna geen woningen van eigenaar-bewoners naar bedrijfsmatige verhuurders. Verderop in dit rapport zullen we in detail kijken naar woningtransacties om een meer gedetailleerd beeld te krijgen van de veranderingen van het woningeigendom.

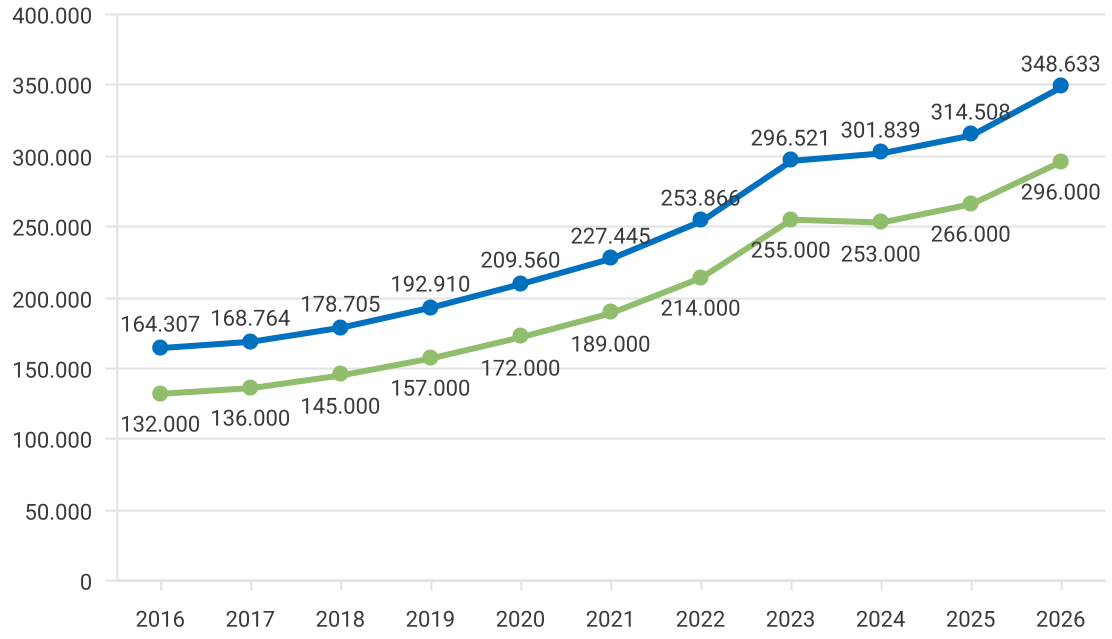
6 Waarde en verkoop van woningen

6.1 Waarde van woningen

In hoofdstuk 3 hebben we al even gekeken naar de toename van de woningwaarde in Nederland. In dit hoofdstuk kijken we naar de ontwikkeling van de woningwaarde in de gemeente Groningen. Om hier een beeld van te krijgen kijken we naar de WOZ-waarde van alle woningen in de gemeente Groningen. De WOZ-waarde die wij gebruiken, is het bedrag dat voor een woning voor dat belastingjaar is vastgesteld. Dit betreft de ingeschatte waarde van de woning op 1 januari van het voorgaande jaar (de zogenaamde waardepeildatum).

In figuur 11 hebben we zowel de gemiddelde WOZ-waardes als de mediaan van de WOZ-waardes opgenomen. De mediaan is het bedrag waar 50% van de woningen voor minder en 50% van de woningen voor meer wordt verkocht. Dit noemen we ook de 50e percentiel. Het gemiddelde en de mediaan vertonen dezelfde trend, waarbij de mediane WOZ lager is dan het gemiddelde. We tonen de mediaan hier omdat het gemiddelde beïnvloedt kan worden door hele dure woningen (zogenaamde uitschieters).

Figuur 11: Ontwikkeling gemiddelde en mediaan WOZ-waarde woningen gemeente Groningen 2016-2026



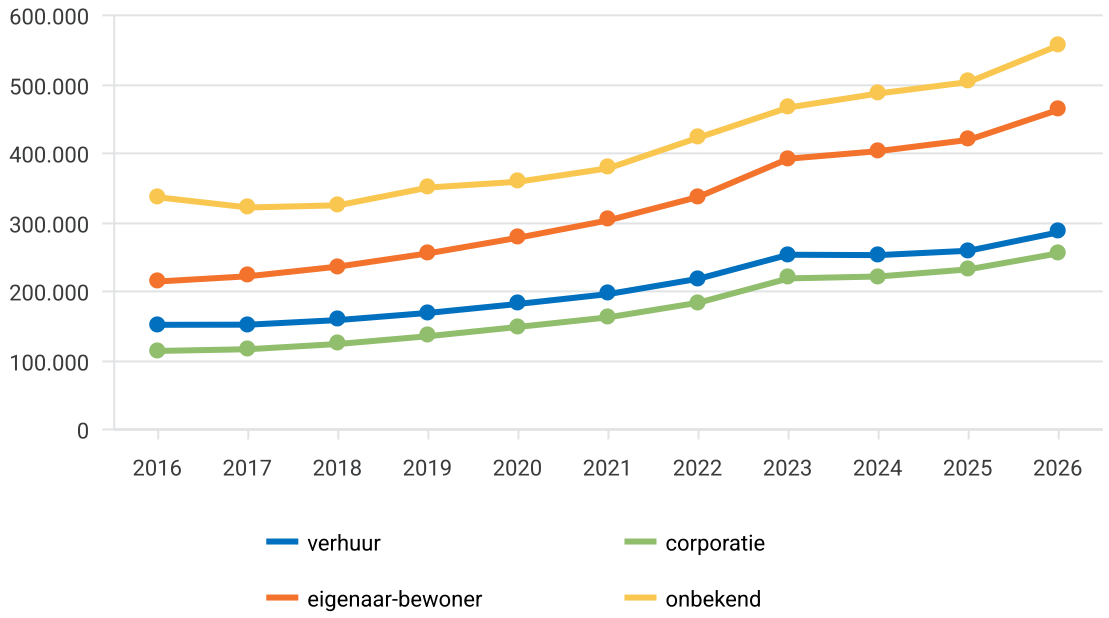
Bron: BAG en WOZ, gemeente Groningen.

De gemiddelde WOZ-waardes zijn de afgelopen 10 jaar fors gestegen. In 2016 was de gemiddelde WOZ-waarde van woningen (waardepeildatum 1-1-2015) in de gemeente Groningen ongeveer €164.000. In 2026 (met waardepeildatum 1-1-2025) is deze opgelopen tot €349.000. Dit is een toename van 112%. In de figuur kunnen we zien dat de stijging vrij constant is, met een hele kleine dip in 2024, als gevolg van de Russische invasie van Oekraïne en de daaropvolgende energiecrisis die de woningwaarde tijdelijk verlaagden (op

waardepeildatum 1-1-2023). Na deze dip heeft de toename van voor die tijd zich onverminderd voortgezet. Gemiddeld is in de onderzochte periode de gemiddelde WOZ-waarde jaarlijks met 7,8% toegenomen, met een stijging van 17% in 2022 als hoogtepunt.

We hebben de gemiddelde WOZ-waarde vergeleken tussen de verschillende typen woningeigenaren. Deze uitsplitsing is te zien in figuur 12. In de figuur valt te zien dat de ontwikkeling van de WOZ-waarde voor alle typen eigenaren zich ongeveer op dezelfde manier ontwikkelt. Gemiddeld gezien hebben woningen van eigenaar-bewoners de hoogste WOZ-waarde. Deze is bovendien sneller toegenomen dan de WOZ-waarde van huurwoningen. De ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde van het eigendom van de verschillende typen verhuurders ontloopt elkaar niet veel. De woningen van woningcorporaties hebben gemiddeld de laagste WOZ-waarde, omdat dit voor een groot deel sociale huurwoningen betreft met minder woonruimte en eenvoudige voorzieningen.

Figuur 12: Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde woningen gemeente Groningen naar type eigenaar 2016-2026



Bron: BAG en WOZ, gemeente Groningen.

6.2 Woningtransacties

Eerder keken we al naar de veranderingen van het eigendom van woningen in de gemeente Groningen. In dit hoofdstuk gaan we in op de daadwerkelijke woningtransacties. Van deze transacties gaan we ons richten op de (ver)kopende partijen en de prijs die er bij de transactie voor de woning is betaald. In tabel 3 staat het aantal woningtransacties in de gemeente Groningen, afgezet tegen het aantal woningen in de gemeente.

Tabel 3: Totaal aantal verkochte woningen in de gemeente Groningen per jaar 2016-2025

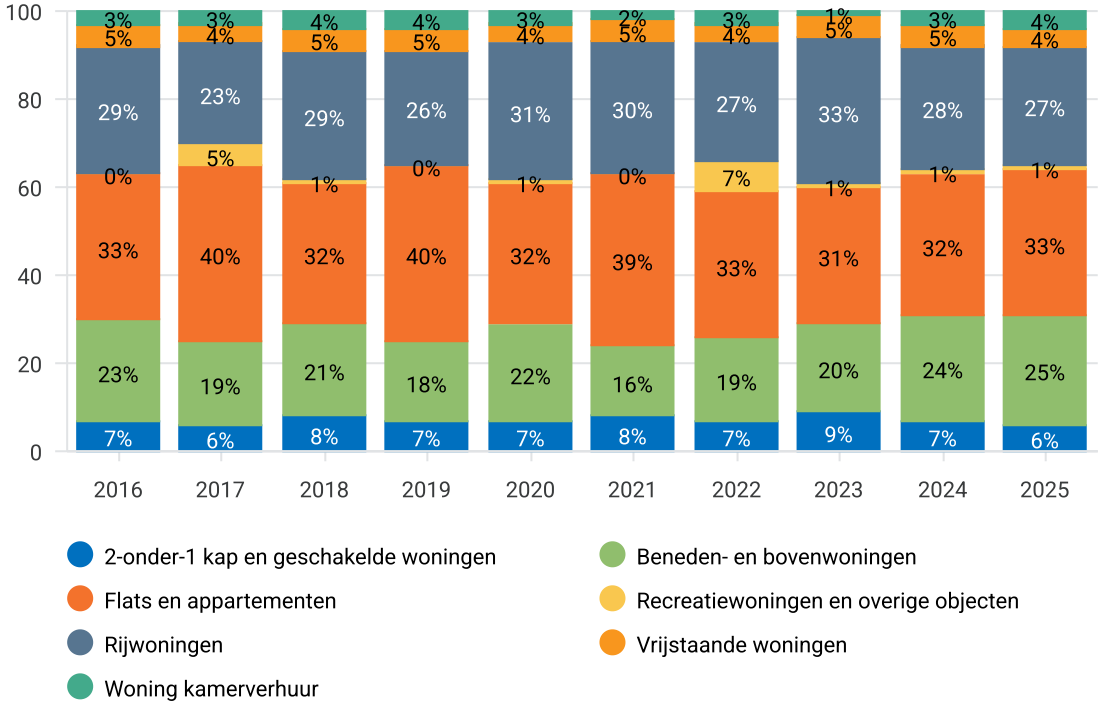
jaar	transacties	woningen	% transacties
2016	4.120	111.175	4%
2017	5.129	112.951	5%
2018	3.547	112.921	3%
2019	4.488	114.730	4%
2020	4.404	116.417	4%
2021	3.462	118.922	3%
2022	3.343	120.750	3%
2023	2.692	122.716	2%
2024	3.194	123.976	3%
2025	4.111	124.462	3%

Bron: BAG en WOZ, gemeente Groningen.

Het aantal transacties fluctueert aanzienlijk per jaar. Dit heeft onder andere te maken met de momenten waarop transacties plaatsvinden.Door veranderende regelgeving en oplevering van (grote) nieuwbouwprojecten zijn er op sommige momenten pieken en dalen. Als we het aantal transacties afzetten tegen het totaal aantal woningen in de gemeente Groningen, dan wordt ongeveer tussen de 2% en 4,5% van de woningen jaarlijks verkocht. Uit de cijfers is geen duidelijke trend af te leiden.

Om iets meer zicht te krijgen op de verkochte woningen, hebben we in figuur 13 de woningtransacties uiteengezet naar soort woning per jaar. Hier kunnen we zien dat de meeste transacties flats en appartementen betreffen (33% in 2025). De andere veel verkochte soorten woningen zijn rijwoningen (27% in 2025), en beneden- en bovenwoningen (25% in 2025). Ondanks dat de percentages fluctueren zien we geen directe patronen in de hoeveelheid transacties naar soort woning. De uitschieters van het aantal recreatiewoningen en overige objecten in 2017 en 2022 betreft in beide gevallen een transactie van een groot aantal WOZ-objecten die onderdeel zijn van grote woon-zorgcomplexen.

Figuur 13: Aantal verkochte woningen gemeente Groningen naar soort woning 2016-2025



Bron: BAG,WOZ en BRP, gemeente Groningen.

Als we de verkopen vergelijken met het aantal woningen in de woningvoorraad, dan zien we dat alle soorten woningen ongeveer even vaak verkocht worden. Beneden- en bovenwoningen komen iets vaker voor onder de transacties dan in de woningvoorraad. Flats en appartementen komen daarentegen minder vaak voor. Dit komt waarschijnlijk omdat flats en appartementen relatief vaak huurwoningen zijn, die waarschijnlijk minder vaak verkocht worden dan woningen van eigenaar-bewoners.

In de inleiding hebben we aangegeven dat er veel nieuwsberichten waren over de verkoop van huurwoningen. In hoofdstuk 4 hebben we al gekeken naar de verandering van het eigendom van woningen. In dit hoofdstuk kijken we naar de daadwerkelijke transacties van de woningen en van en naar welk soort eigenaar de woningen zijn gegaan. In tabel 4 staan alle woningtransacties in de jaren 2025 en 2026, waar de verkoper bekend was en er bij het vaststellen van het eigendom sprake was van een bewoonde woning (geen leegstand). We hebben onbewoonde woningen uitgesloten omdat het zonder bewoners niet vast te stellen is of er sprake is van een huurwoning of een eigenaar-bewoner.

Tabel 4: Percentage woningtransacties naar soort verkoper en koper per jaar. Gemeente Groningen 2016-2025

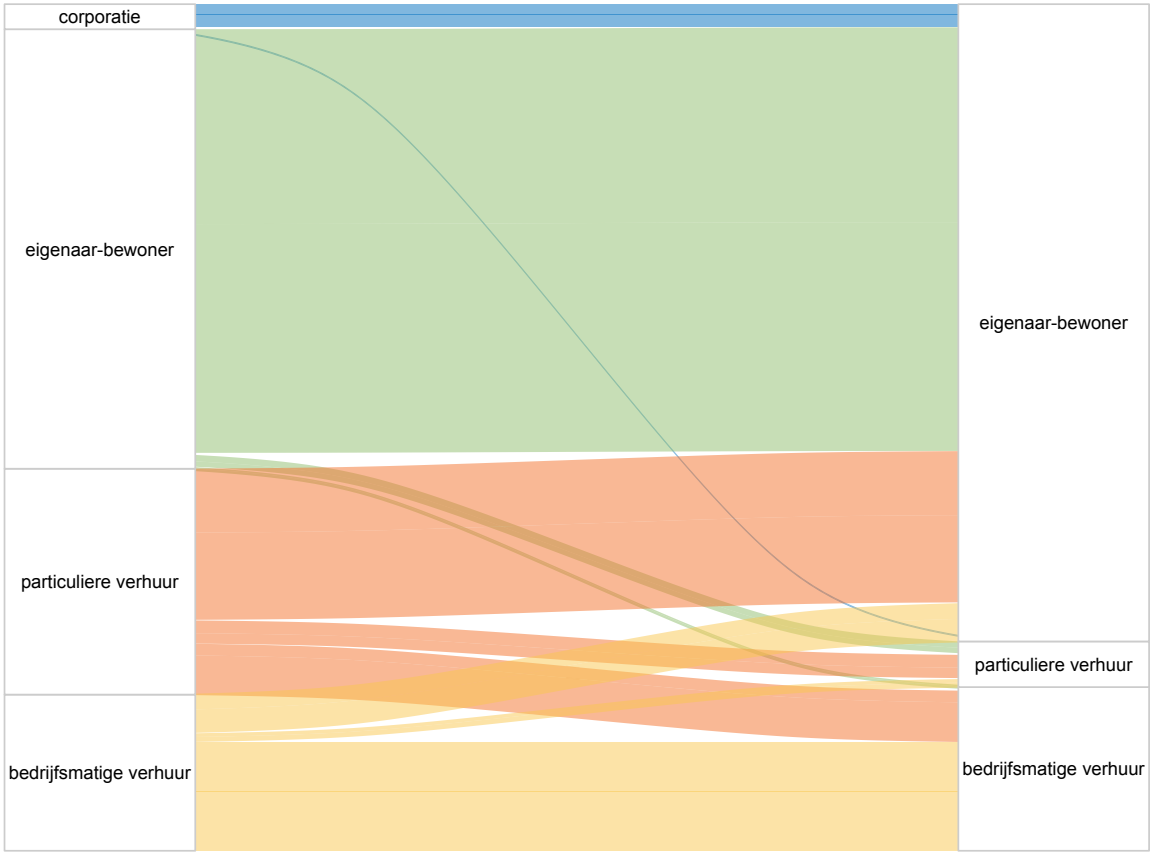
verkoper	koper	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
eigenaar-bewoner	eigenaar-bewoner	42%	40%	50%	39%	42%	50%	48%	61%	53%	48%
particuliere verhuur	eigenaar-bewoner	7%	5%	6%	5%	5%	9%	10%	14%	17%	18%
bedrijfsmatige verhuur	bedrijfsmatige verhuur	7%	19%	9%	23%	15%	20%	5%	4%	13%	13%
particuliere verhuur	bedrijfsmatige verhuur	4%	2%	3%	3%	5%	3%	13%	4%	3%	8%
bedrijfsmatige verhuur	eigenaar-bewoner	3%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	3%	4%	5%
corporatie	eigenaar-bewoner	5%	3%	4%	3%	3%	4%	3%	5%	3%	3%
particuliere verhuur	particuliere verhuur	11%	8%	10%	9%	9%	4%	7%	3%	4%	2%
eigenaar-bewoner	particuliere verhuur	11%	8%	11%	8%	11%	6%	5%	3%	2%	1%
eigenaar-bewoner	bedrijfsmatige verhuur	1%	0%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	0%	1%
bedrijfsmatige verhuur	particuliere verhuur	6%	11%	3%	6%	3%	1%	3%	2%	1%	1%
corporatie	particuliere verhuur	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%
corporatie	bedrijfsmatige verhuur	1%	1%			0%			0%		

Bron: BAG,WOZ en BRP, gemeente Groningen.

In tabel 4 kunnen we zien dat de meeste transacties gaan van eigenaar-bewoner naar eigenaar bewoner. Dit is over alle onderzochte jaren ongeveer de helft van alle woningtransacties. Daarnaast is er in de meeste kalenderjaren een aanzienlijk deel van de transacties dat van bedrijfsmatige verhuur naar bedrijfsmatige verhuur gaat. Dit percentage fluctueert flink per jaar Dit heeft vermoedelijk te maken met de overdracht van grotere woonprojecten tussen investeerders (zoals de hiervoor in 5.2 genoemde woon-zorgcomplexen). Wat opvalt is dat het percentage transactie van eigenaar-bewoner aan particuliere verhuurders een dalende trend heeft, voornamelijk sinds 2020. Daarentegen zien we juist dat de verkoop van particuliere verhuurders aan eigenaar-bewoners in dezelfde periode juist toeneemt. In 2025 was bijna 1 op de 5 transacties een verkoop van een particuliere verhuurder aan een eigenaar-bewoner. In 2022 zien we een piek in het aantal transacties van particuliere verhuurders naar bedrijfsmatige investeerders. Dit kan te maken hebben met de invoer van de Wet goed verhuurderschap in 2023, waarin enkele nieuwe regels en plichten voor verhuurders[13].

In figuur 14 hebben we alle transacties in 2024 en 2025 uitgelicht. We hebben voor de overzichtelijkheid van de figuur enkele categorieën met zeer lage aantallen (minder dan 5) uitgesloten. In de figuur zien we dat ongeveer de helft van de woningtransacties gaat van en naar een eigenaar-bewoner. Wat bovendien opvalt is dat er door de groep particuliere verhuurders veel meer woningen verkocht zijn dan dat zij hebben aangekocht. De meeste woningen van particuliere verhuurders zijn verkocht aan eigenaar-bewoners, maar ook de bedrijfsmatige investeerders namen een deel van deze woningen over. Bedrijfsmatige verhuurders verkochten ongeveer evenveel woningen aan eigenaar-bewoners als die ze overkochten van particuliere verhuurders, waardoor hun bezit niet noemenswaardig veranderde (dit zagen we in figuur 10). Corporaties verkochten voornamelijk enkele woningen aan eigenaar-bewoners.

Figuur 14: Woningtransacties in 2024 en 2025 naar koper en verkoper in gemeente Groningen. N = 6.083



Bron: BAG, WOZ en BRP, gemeente Groningen.

6.3 Particuliere woningtransacties

Naast de aankoop door diverse soorten eigenaren, kijken we hier apart naar de woningen die zijn gekocht door eigenaar-bewoners. Zoals in figuur 14 te zien is betreft dit de meerderheid van alle verkochte woningen. Dit noemen we hier het aantal particuliere woningtransacties. Dit betreft particuliere kopers die na aankoop zelf in de woning zijn gaan wonen. We hebben dit vastgesteld door op 1 januari van het jaar na de aankoop te kijken of een bewoner in de WOZ geregistreerd staat als de eigenaar. Woningen die zijn verkocht als onderdeel van een transactie van meerdere woningen sluiten we in deze analyse uit, omdat we bij deze transacties alleen het totaalbedrag weten en niet de exacte prijs van de individuele woningen. Over het algemeen is er bij dit soort transacties ook geen sprake van een aankoop door een eigenaar-bewoner.

Tabel 5: Aantal particuliere woningtransacties en prijs gemeente Groningen 2016-2025

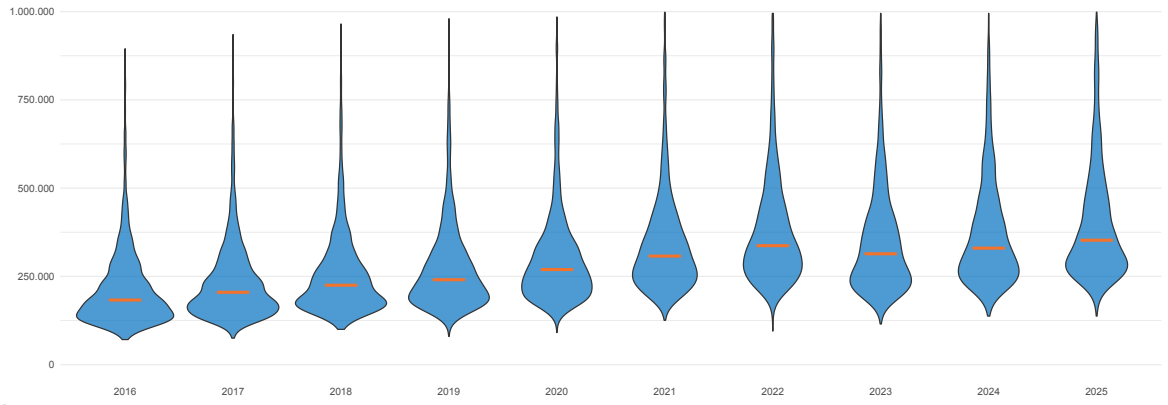
jaar	transacties	mediane transactieprijs	koopwoningen	% koopwoningen verkocht	toename mediane prijs	% toename jaar-op-jaar
2016	2.184	€ 183.250	43.701	5%		
2017	2.387	€ 205.000	44.731	5%	€ 21.750	11%
2018	1.924	€ 225.000	45.129	4%	€ 20.000	9%
2019	1.994	€ 241.000	45.403	4%	€ 16.000	7%
2020	1.947	€ 270.000	45.589	4%	€ 29.000	11%
2021	2.019	€ 309.000	45.717	4%	€ 39.000	13%
2022	1.867	€ 338.720	46.156	4%	€ 29.720	9%
2023	2.048	€ 315.000	46.669	4%	€ -23.720	-8%
2024	2.243	€ 330.260	47.383	5%	€ 15.260	5%
2025	2.802	€ 355.020	48.529	6%	€ 24.760	7%

Bron: WOZ, gemeente Groningen.

In tabel 5 staat het aantal particuliere woningtransacties met de gemiddelde prijs en de ontwikkeling daarvan. We zien dat het hier in de meeste jaren over ongeveer 2.000 particuliere woningtransacties gaat. Het percentage transacties ten opzichte van het totaal aantal woningen in bezit van eigenaar-bewoners ligt in de onderzochte periode tussen 4% en 6%. De mediane transactieprijs is de laatste jaren met grote stappen toegenomen van minder dan €200.000 naar ruim €350.000, met een kleine dip in 2023 toen de mediane prijs afnam. Zoals te verwachten ligt dit in lijn met de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde die we hebben gezien in figuur 10.

Figuur 15 toont de verdeling van de transactieprijs over de jaren. De blauwe druppel geeft de verdeling van het aantal verkochte woningen naar de koopprijs. De oranje lijn in de figuur geeft de mediaan van de verkoopprijs aan. Voor het overzicht hebben de figuur afgekapt bij een woningwaarde van 1 miljoen euro.

Figuur 15: Verdeling transactieprijzen van woningen in de gemeente Groningen per jaar 2016-2025. Mediaan in oranje horizontale lijn



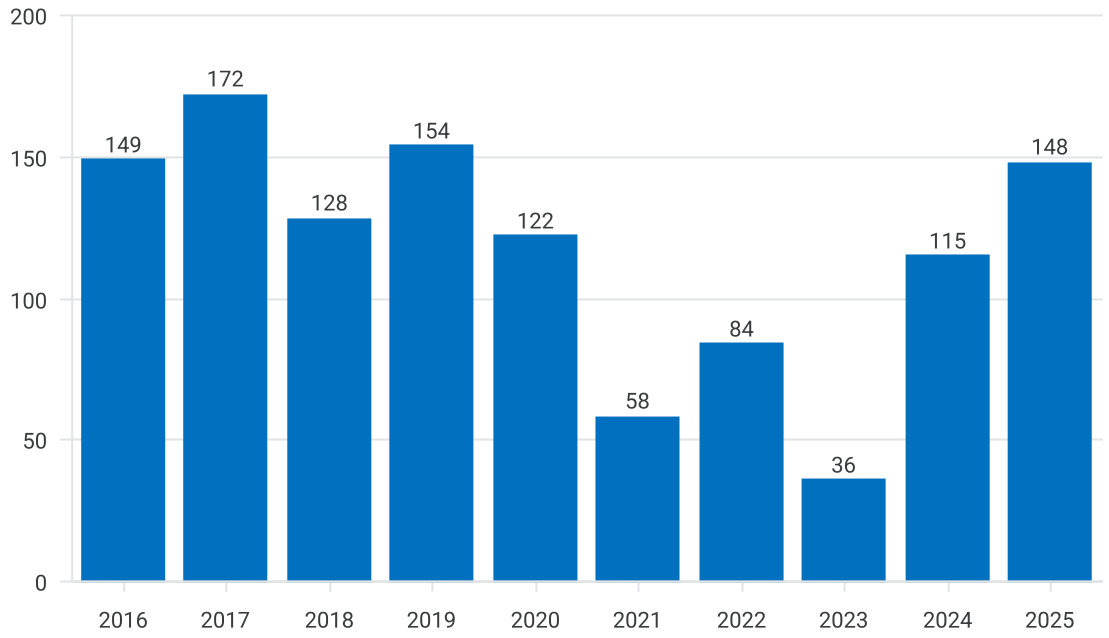
Bron: BAG en WOZ, gemeente Groningen.

Uit deze figuur kunnen we afleiden dat de prijzen niet alleen gemiddeld zijn toegenomen, maar dat ook de spreiding (met name in de richting van hogere prijzen) is toegenomen. Ook hier zien we de dip in 2023 die we eerder in de getoonde figuren in paragraaf 5.1 zagen. In 2025 wordt inmiddels in meer dan de helft van de particuliere woningtransacties in de gemeente Groningen een bedrag boven €350.000 betaald. De jaarlijkse toename over de getoonde periode is gemiddeld 7%. Er is ook een duidelijke toename te zien van het aantal woningen dat voor meer dan een half miljoen euro wordt verkocht: de breedte van de grafiek aan de bovenzijde is steeds groter geworden.

6.4 Verkoop van woningen met kamerverhuur

De stad Groningen is een echte studentenstad. Deze studenten wonen veel in studentenhuizen en studio's in de stad. Om een woning te gebruiken voor kamerverhuur (met drie of meer bewoners) heeft de eigenaar van een woning een vergunning nodig. Deze vergunningen worden sinds 2017 alleen nog maar verstrekt onder strenge voorwaarden. Om deze reden zien we al enige jaren een afname van het aantal woningen in de gemeente Groningen met een vergunning om kamers in een woning te verhuren (een zogenaamde omzettingsvergunning). In begin 2026 waren er in de gemeente Groningen ruim 4.800 woningen met een omzettingsvergunning.

Figuur 16: Aantal verkochte woningen met kamerverhuur gemeente Groningen 2016-2025



Bron: BAG en WOZ, gemeente Groningen.

In figuur 16 staat het aantal verkochte woningen met kamerverhuur. Gemiddeld worden er per jaar ongeveer 120 van deze woningen verkocht. Dit betreft jaarlijks ongeveer 2,5% van het totaal aantal woningen met kamerverhuur. Dit is vergelijkbaar met het percentage jaarlijks verkochte woningen van alle woningen (vergelijk tabel 3). De piek van deze verkopen lag in 2017, waarna het gedaald is met een dieptepunt in 2023 met slechts 39 woningen. In de jaren daarna zien we weer een toename van de verkoop van woningen met een omzettingsvergunning.

Om iets meer zicht te hebben op deze transacties en hoe de woningen verkocht worden, hebben we in tabel 6 de kopers en verkopers van woningen met kamerverhuur naar type eigenaar tegen elkaar afgezet. We zien dat het grootste deel van de transacties van woningen met kamerverhuur worden aan- en verkocht door particuliere verhuurders, waarbij ze in de onderzochte periode stelselmatig meer verkopen dan aankopen. Daarnaast is er nog een aanzienlijk deel dat wordt aan- en verkocht door bedrijfsmatige investeerders, die juist meer aankopen dan dat ze verkopen. Wat bovendien opvalt is dat sinds 2023 een aanzienlijk deel van de woningen met kamerverhuur is verkocht aan een eigenaar-bewoner. Het kan zijn dat het hier gaat om woningen die niet langer kamergewijs worden verhuurd, maar door de eigenaar zelf als woning worden gebruikt, terwijl er nog wel een omzettingsvergunning van kracht is (achterstallige registratie). Er kan ook sprake zijn van hospitaverhuur, waarbij de verhuurder zelf op het adres is gaan wonen maar ook kamers is blijven verhuren. Op 1 januari 2026 waren er 309 adressen waar sprake was van een eigenaar-bewoner met een actieve omzettingsvergunning was (6% van het totaal aantal adressen met een omzettingsvergunning).

Tabel 6: Aantal verkochte woningen met kamerverhuur naar soort koper en verkoper, gemeente Groningen 2026-2025

soort	wie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
van	bedrijfsmatige verhuur	32	53	30	32	37	26	20	10	5	22
van	eigenaar-bewoner	3	8	1	3	0	4	0	2	9	8
van	leegstand	0	4	4	3	4	0	2	1	0	2
van	particuliere verhuur	118	117	106	125	90	29	68	26	104	130
aan	bedrijfsmatige verhuur	47	53	35	43	51	32	37	22	32	70
aan	eigenaar-bewoner	5	11	7	3	1	6	1	7	44	42
aan	leegstand	4	7	9	7	6	1	4	2	3	12
aan	particuliere verhuur	97	111	90	110	73	20	48	8	39	38
	Totaal	**153**	**182**	**141**	**163**	**131**	**59**	**90**	**39**	**118**	**162**

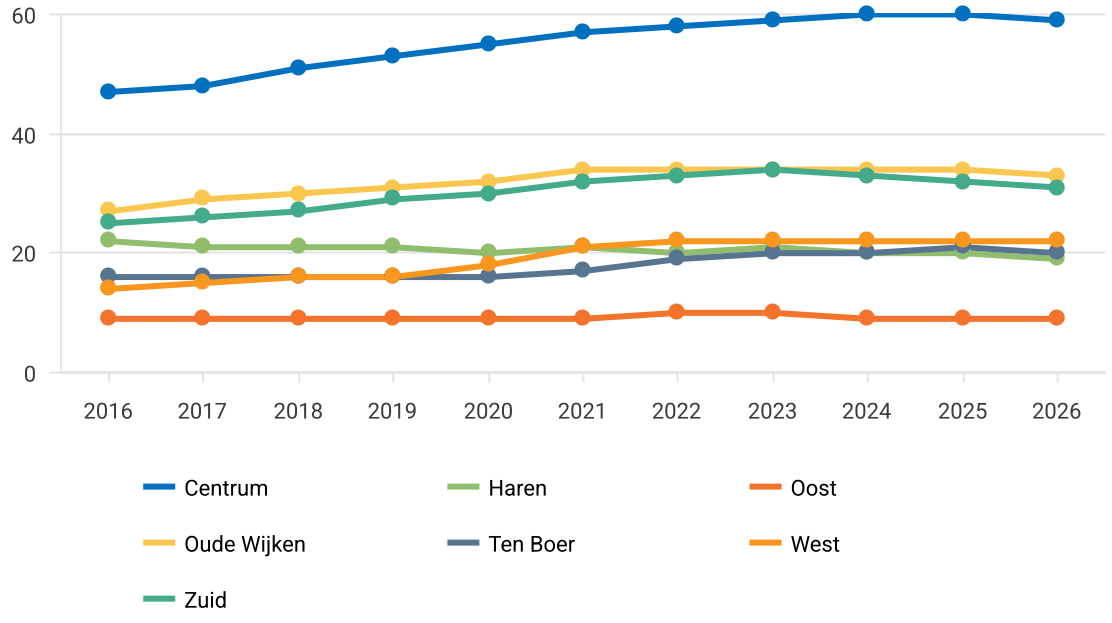
Bron: BAG en WOZ, gemeente Groningen.

7 Wijken en gebieden

De gemeente Groningen is een diverse gemeente met veel verschillende soorten wijken en gebieden, zowel in de stad als daarbuiten. In de voorgaande analyses hebben we alleen gekeken naar de gemeente als geheel. We willen nu onderzoeken of er verschillen zijn tussen de verschillende wijken in hoe de woningvoorraad zich daar heeft ontwikkeld. Op basis van deze gegevens hopen we meer inzicht te krijgen in de veranderingen van het eigendom van woningen in de verschillende delen van de gemeente.

In dit onderzoek kijken we met extra interesse naar de privaat verhuurde woningen. In figuur 17 staat per gebiedsdeel van de gemeente de ontwikkeling van het percentage private huurwoningen van het totaal aantal woningen in het gebied. In de figuur valt te zien dat met name in het centrum er veel huurwoningen zijn. Dit is bovendien gestegen van ongeveer 46% in 2016 naar bijna 60% in 2024. Ook in Oude Wijken en Zuid zien we een duidelijke toename van het aandeel particuliere huurwoningen van 2016 tot 2023. Na 2023 zien we hier echter weer een afname. In gebiedsdeel West zijn een paar grote sprongen te zien in het percentage huurwoningen. Dit heeft te maken met de oplevering van enkele grote huurcomplexen aan de Friesestraatweg rond 2020. In gebiedsdeel Oost is er slechts een beperkt aantal private huurwoningen. In 2026 viel 9% van de woningen daar onder private verhuur.

Figuur 17: Aandeel private huurwoningen per gebiedsdeel gemeente Groningen 2016-2025



Bron: BAG en WOZ, gemeente Groningen.

Naast de ontwikkeling van het eigendom kijken we voor de verschillen tussen de wijken naar het aantal woningtransacties per gebied. In tabel 7 staat voor alle gebiedsdelen het aantal woningtransacties. We zien dat de meeste woningen verkocht worden in gebiedsdeel Zuid; ongeveer een derde van het totaal aantal transacties. In de ontwikkelingen binnen de verschillende gebieden zijn geen duidelijke patronen te ontdekken. We zien een piek in de verkoop in 2017, waar in veel gebieden aanzienlijk meer woningen werden

verkocht dan de omliggende jaren. Alleen in Ten Boer en Oost zien we in een ander jaar voor 2020 hogere aantallen transacties dan in 2017. In 2023 zien we daarentegen in de breedte een dip van het aantal transacties. 2025 zien we dat dit aantal inmiddels weer bovengemiddeld is voor de onderzochte periode.

Tabel 7: Aantal woningtransacties per gebiedsdeel gemeente Groningen 2016-2025

gebiedsdeel	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Centrum	513	871	326	651	591	471	350	236	371	334
Haren	324	437	352	353	321	281	350	263	275	285
Oost	464	551	418	605	621	424	331	351	320	514
Oude Wijken	801	904	691	817	829	537	584	510	703	940
Ten Boer	106	95	83	117	65	96	86	54	42	72
West	479	537	473	533	556	419	410	423	511	703
Zuid	1424	1725	1200	1404	1416	1231	1226	853	972	1259
Onbekend	9	9	4	8	5	3	6	2	0	4
Totaal	**4120**	**5129**	**3547**	**4488**	**4404**	**3462**	**3343**	**2692**	**3194**	**4111**

Bron: WOZ, gemeente Groningen.

Om meer inzicht te krijgen door en aan welke eigenaren de woningen verkocht zijn, kijken we in detail naar de transacties in de jaren 2024 en 2025. In tabel 8 staat het percentage transacties van en aan de verschillende soorten woningeigenaren naar gebiedsdeel. Deze transacties vertellen ons van en naar welk soort eigenaren de woningen zijn gegaan. Het percentage toont het deel van het totaal aantal transacties in het betreffende gebiedsdeel in de jaren 2024 en 2025. In deze tabel hebben we de categorie *leegstand* wederom uitgesloten, omdat we hier niet met zekerheid van konden bepalen of het een huurwoning of een eigenaar-bewoner betreft. Kopen aan corporaties tonen we niet in de grafiek, omdat dit voor alle gebieden 0% betreft.

Tabel 8: Deel verkochte woningen naar koper en verkoper per gebiedsdeel van de gemeente Groningen 2024-2025

gebiedsdeel	verkoper	bedrijfsmatige verhuur	eigenaar-bewoner	particuliere verhuur
Centrum	bedrijfsmatige verhuur	24%	3%	4%
Centrum	corporatie	0%	1%	0%
Centrum	eigenaar-bewoner	1%	27%	2%
Centrum	particuliere verhuur	16%	15%	7%
Haren	bedrijfsmatige verhuur	6%	2%	0%
Haren	corporatie	0%	0%	0%
Haren	eigenaar-bewoner	0%	77%	1%
Haren	particuliere verhuur	1%	13%	0%
Oost	bedrijfsmatige verhuur	13%	3%	0%
Oost	corporatie	0%	2%	1%
Oost	eigenaar-bewoner	1%	69%	2%
Oost	particuliere verhuur	1%	8%	0%
Oude Wijken	bedrijfsmatige verhuur	8%	3%	1%
Oude Wijken	corporatie	0%	4%	0%
Oude Wijken	eigenaar-bewoner	0%	39%	1%
Oude Wijken	particuliere verhuur	13%	25%	5%
Ten Boer	bedrijfsmatige verhuur	12%	2%	0%
Ten Boer	corporatie	0%	1%	0%
Ten Boer	eigenaar-bewoner	2%	71%	5%
Ten Boer	particuliere verhuur	0%	6%	0%
West	bedrijfsmatige verhuur	28%	7%	2%
West	corporatie	0%	2%	0%
West	eigenaar-bewoner	0%	46%	1%
West	particuliere verhuur	1%	11%	2%
Zuid	bedrijfsmatige verhuur	5%	6%	0%
Zuid	corporatie	0%	3%	0%
Zuid	eigenaar-bewoner	0%	53%	2%
Zuid	particuliere verhuur	5%	23%	2%

Bron: BAG en WOZ, gemeente Groningen.

In het centrum worden er naar verhouding veel woningen verkocht en gekocht door verhuurders. Bedrijfsmatige verhuurders zijn in ongeveer 4 op de 10 transacties in het centrum de koper. Zij kochten vooral woningen van andere bedrijfsmatige verhuurders (24%) en van particuliere verhuurders (16%). In de wijken

buiten het Centrum zien we een ander beeld. Daar gaat het in de meeste wijken om meer dan de helft van alle transacties die van eigenaar-bewoner naar eigenaar-bewoner gaan. In Haren (77%), Ten Boer (71%) en Oost (67%) gaat het zelfs om meer dan twee derde. Alleen in Oude Wijken ligt dit percentage lager (40%). In Oude Wijken en Zuid zien we dat er een aanzienlijk deel van de woningen (respectievelijk 26% en 22%) bij verkoop van particuliere verhuurders naar eigenaar-bewoners ging. Wat over de breedte opvalt is dat particuliere verhuurders in alle gebieden weinig woningen hebben gekocht. Alleen in het Centrum is dit meer dan 10% van de transacties. Hiervan wordt 7% bovendien gekocht van een andere particuliere verhuurder.

8 Conclusie

Aan het begin van dit rapport hebben we verwezen naar meerdere nieuwsberichten waarin de krapte op de huurmarkt wordt benoemd. In ons onderzoek hebben we in ruime zin gekeken naar de woningvoorraad en de woningmarkt in Nederland en de gemeente Groningen. De landelijke ontwikkelingen tonen een toename van het aantal inwoners en het aantal woningen in de afgelopen twintig jaar. In de gemeente Groningen zien we ongeveer eenzelfde ontwikkeling. Dit geldt ook voor de toename van de huizenprijzen: zowel in Groningen als in Nederland als geheel is er een grote waardestijging geweest van woningen, met name na het einde van de financiële crisis rond 2015.

Toch zijn er duidelijke verschillen tussen de gemeente Groningen en Nederland als geheel. Als we kijken naar de woningvoorraad, dan zien we dat er in Groningen een veel groter deel private huurwoningen is (landelijk 14%, Groningen 29% in 2025), terwijl er aanzienlijk minder woningen in het bezit zijn van eigenaar-bewoners (39% in Groningen tegenover 57% landelijk in 2025). Zowel landelijk als in Groningen zagen we een toename van het aandeel private huurwoningen tussen 2016 en 2023, al is deze toename in de gemeente Groningen sterker (vergelijk figuren 5 en 8). Daarnaast hebben we gezien dat gemiddeld de woningen in de gemeente Groningen minder duur zijn dan in Nederland. Landelijk kost een gemiddelde woning in 2025 inmiddels €487.000, terwijl dit in de gemeente Groningen met €397.000 lager ligt[14].

Huurwoningen

Als we specifiek kijken naar de ontwikkelingen van de huurwoningen, dan geeft de data aan dat niet zozeer het totaal aantal private huurwoningen sterk is veranderd, maar vooral het eigendom binnen de groep verhuurders. In figuur 9 zagen we dat juist de bedrijfsmatige investeerders sinds 2018 hun bezit in de gemeente Groningen hebben uitgebreid, terwijl er een afname was van andere groepen private verhuurders. We zagen bovendien dat particuliere verhuurders veel van hun woningen van de hand deden in de afgelopen jaren, terwijl bedrijfsmatige verhuurders ongeveer evenveel woningen aan- als verkochten. Hieruit kunnen we concluderen dat met name voor de kleinere particuliere verhuurders het verhuren van een woning in de afgelopen jaren minder interessant is geworden. Dit komt ook uit de analyse van de landelijke ontwikkelingen van het Kadaster naar voren[4]. Dat er toch een toename is van het bezit van bedrijfsmatige investeerders komt mogelijk ook door oplevering van nieuwe (grote) huurprojecten en minder door de overname van bestaande woningen.

Als reden voor de verkoop door verhuurders wordt er regelmatig gewezen naar de veranderde wet- en regelgeving. Het lijkt dat vooral (kleine) particuliere investeerders om deze redenen woningen hebben verkocht. Wat waarschijnlijk meespeelt is dat door de gestegen woningwaarde zij hun bezit in veel gevallen met mooie winsten hebben kunnen verkopen: een woning die in 2016 gekocht is voor €150.000 levert 10 jaar later gemiddeld €310.000 op. Wat we zien is dat het merendeel van deze particulier verhuurde woningen wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner, maar ook een substantieel deel wordt overgenomen door bedrijfsmatige investeerders. In grote lijnen is het aantal huurwoningen, ondanks een kleine afname in de afgelopen jaren, relatief stabiel gebleven.

Voor de nabije toekomst wordt verwacht dat de stijging van de huizenprijzen zal afvlakken[2]. De sterke prijsstijging van de afgelopen jaren lijkt geen vervolg te krijgen, mede door de instabiliteit in het Midden-Oosten en de daarmee samenhangende stijging van de energieprijzen. Deze mondiale ontwikkelingen hebben

ook invloed op de financiële markten, waardoor de verwachting is dat de hypotheekrente in de nabije toekomst licht zal stijgen[15]. Dit zal de stijging van de huizenprijzen, ondanks het nog altijd aanwezige woningtekort, vermoedelijk dempen.

Om een nog duidelijker beeld van de lokale woningmarkt te kunnen scheppen hadden we graag de ontwikkeling van de huurprijzen in dit rapport meegenomen. Helaas is er geen algemene data beschikbaar waarin huurprijzen worden vastgelegd. Het CBS verzamelt in hun huurenquête wel gegevens over huurprijzen en betaalbaarheid, maar biedt niet de details die we met gegevens uit andere databronnen wel tot onze beschikking hebben.

Tot slot

Al met al kunnen we concluderen dat de afname van het aantal huurwoningen in de gemeente Groningen in de laatste jaren een relatief kleine correctie is tegenover de grote toename die we in de periode hiervoor zagen (2016-2023). Deze afname is vooral het gevolg van de verkoop door particuliere verhuurders. Bedrijfsmatige verhuurders kochten sinds 2018 veel woningen en zagen hun bezit de afgelopen 10 jaar bijna verdubbelen. Ondanks de veranderde wet- en regelgeving bleven zij dit de afgelopen jaren woningen kopen. In de gemeente Groningen zijn in 2026 ondanks alle veranderingen nog altijd 6 op de 10 woningen een huurwoning.

9 Referenties

1. Koopwoningen in maart 5 procent duurder dan jaar eerder. CBS; 2026. www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/17/koopwoningen-in-maart-5-procent-duurder-dan-jaar-eerder
2. Burgers, S. Huizenprijzen tot einde jaar naar verwachting stabiel, volgend jaar weer lichte stijging. ING Research; 2026. www.ing.nl/zakelijk/economie/woningmarkt/huizenprijzen-tot-einde-jaar-naar-verwachting-stabiel-volgend-jaar-weer-lichte-stijging
3. De Groot J, Radder F, Wernekinck, J. Huurmonitor Q1 2026 - Huurprijzen stijgen sterker dan koopprijzen. Pararius; 2026. www.pararius.nl/nieuws/huurprijzen-stijgen-sterker-dan-koopprijzen
4. Investeerders 4e kwartaal 2025: recordaantal woningen verkocht. Kadaster; 2026. www.kadaster.nl/-/investeerders-4e-kwartaal-2025-recordaantal-woningen-verkocht
5. Uitpondgolf zet door: koopstarters profiteren, huurders in de knel. NVM; 2025. www.nvm.nl/nieuws/2025/uitpondgolf-zet-door-koopstarters-profiteren-huurders-in-de-knel/
6. Stelsel van Basisregistraties. Rijksoverheid. www.digitaleoverheid.nl/overzicht-van-alle-onderwerpen/stelsel-van-basisregistraties/ Geraadpleegd in april 2026.
7. Begrippen op de woningmarkt. Kadaster. www.kadaster.nl/-/uitleg-begrippen-investeerders-op-de-woningmarkt. Geraadpleegd in april 2026.
8. Van der Werff E, Daalman M. Woningvoorraad gemeente Groningen: de ontwikkeling van de prijzen en het eigendom van woningen. OIS Groningen; 2021. publicaties.oisgroningen.nl/2022/woningvoorraad-gemeente-groningen
9. Groenemeijer L, Stuart-Fox M, Kleinepier T, Bod E, Gopal K, Omtzigt D, Blijie B. Evaluatie Woningtekort. ABF Research; 2024.
10. Faessen W, Gopal K. ABF Woningmarktverkenning 2024-2039 - Scenario's met Primos Woningmarkt (Socrates).ABF Research; 2024.
11. Openneer T, Rambharos N.Demografische vooruitzichten en huishoudensontwikkeling 2024-2044 gemeente Groningen. OIS Groningen; 2025. publicaties.oisgroningen.nl/2025/demografische-vooruitzichten-en-huishoudensontwikkeling-2024-2044-gemeente-groningen
12. Postma A, Van der Schee A, Vellekoop M, Buitenkamp K, De Jong M. Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025 – Kunnen de woondeals gerealiseerd worden? Interprovinciaal Overleg (IPO); 2025. www.ipo.nl/wp-content/uploads/sites/5/2025/10/231328-nationaal-document-woningbouw-2025pdf
13. Wet goed verhuurderschap.Rijksoverheid; 2025. www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wet-goed-verhuurderschap. Geraadpleegd in mei 2025
14. CBS Dashboard woningmarkt. Geraadpleegd in april 2026. www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/woningmarkt
15. https://www.consumentenbond.nl/hypotheek/starter/wat-gaat-de-hypotheekrente-doen

Colofon

Een plek om te wonen - Onderzoek woningmarkt gemeente Groningen 2026

Auteurs

Erik van der Werff

Laura de Jong

Maand van uitgave

Juni 2026

Opdrachtgever

Gemeente Groningen

Fotografie

Erik van der Werff

Uitgave

OIS Groningen

Online publicaties OIS Groningen

https://publicaties.oisgroningen.nl/

Linkedin

https://linkedin.com/company/ois-groningen

Contactgegevens

T: (050) 367 56 30

E: info@oisgroningen.nl

I: www.oisgroningen.nl