

## Analyse tweede woninggebruik Jirnsum, Wergea en Warten



Gemeente Leeuwarden

5 juli 2023  
Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	5 juli 2023
TITEL	Analyse tweede woninggebruik
OPDRACHTGEVER	Gemeente Leeuwarden
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Vera Elferink
PROJECTNUMMER	080.122/G
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Onderzoeksopzet	4
<b>2</b>	<b>Beeld van de woningvoorraad</b>	<b>6</b>
2.1	Samenstelling woningvoorraad	6
2.2	Ontwikkeling transacties en prijzen	6
2.3	Verhuisbewegingen	7
2.4	Omvang tweede woninggebruik	9
<b>3</b>	<b>Samenvattende conclusies</b>	<b>13</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de dorpen Jirnsom, Wergea en Warten zijn er verschillende signalen dat er woningen worden opgekocht door mensen die deze aanhouden als tweede woning en deze woning niet gebruiken als hoofdverblijf. De dorpsbelangen in deze dorpen maken zich zorgen over deze ontwikkeling. De druk op de woningmarkt neemt verder toe en daarnaast heeft het een negatief effect op de leefbaarheid. Deze woningen komen namelijk niet meer beschikbaar voor starters en jonge huishoudens. Daarnaast worden deze woningen slechts een gedeelte van het jaar bewoond.

In 2021 heeft Companen onderzoek uitgevoerd naar de omvang van de problematiek in Grou. Hieruit kwam naar voren dat met name in het oude centrum van het dorp relatief veel woningen zijn opgekocht. Deze woningen worden gebruikt als tweede woning of voor toeristische verhuur. In de gemeenteraad is debat gevoerd over de gemeentelijke huisvestingsverordening, waarin onder andere het tweede woninggebruik in Grou geregeld gaat worden. Naar aanleiding hiervan zijn er een aantal andere dorpen die ook deze regeling willen hebben. De gemeente Leeuwarden heeft daarom behoefte aan meer inzicht in (de toename van) het tweede woninggebruik in Jirnsom, Wergea en Warten.

Dit onderzoek biedt inzicht in de omvang van de voorraad die als tweede woning wordt gebruikt en hoe deze ontwikkelt. Daarnaast geeft het onderzoek een beeld van in hoeverre er sprake is van schaarste op de woningmarkt in deze drie kernen. De gemeente Leeuwarden heeft Companen gevraagd om dit onderzoek uit te voeren.

De definitie voor tweede woninggebruik, zoals opgenomen in de huisvestingsverordening, luidt als volgt:

- **Tweede woning:** een woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf.
- **Hoofdverblijf:** het adres waarop iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde tenminste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt.
- **Woonruimte:** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## 1.2 Onderzoeksopzet

In een woning die als tweede woning wordt gebruikt is formeel geen sprake van bewoning. De eigenaar van de woning heeft zijn hoofdverblijfplaats elders en staat op een ander adres ingeschreven. Dit kan een ander adres in de gemeente Leeuwarden zijn, maar ook een adres buiten de gemeente.

### WOZ-registratie

Om in beeld te brengen hoeveel woningen mogelijk worden gebruikt als tweede woning is een analyse uitgevoerd op de WOZ-registratie van de gemeente Leeuwarden. De WOZ-registratie biedt inzicht in de eigenaar en de gebruiker van alle woonobjecten in de gemeente.

Op basis van deze dataset is de eigendomssituatie en leegstand van de woningvoorraad in Jirnsom, Wergea en Warten in beeld gebracht. In dit onderzoek hebben we de volgende systematiek gehanteerd:

- Als de gebruiker dezelfde persoon is als de eigenaar van het woonobject dan is er sprake van een koopwoning.
- Als de eigenaar een corporatie is dan is er sprake van een sociale huurwoning.

- Als de gebruiker van het woonobject niet gelijk is aan de eigenaar van het object (en het geen corporatiewoning betreft) dan is er sprake van een particuliere huurwoning. Bij het bepalen van de particuliere huurvoorraad kan het overigens voorkomen dat het woonobject op naam van de partner of een BV staat en de hoofdbewoner wel degelijk de eigenaar is van het pand. Op basis van deze analyse is dit echter niet volledig uit te sluiten.

Via de WOZ-registratie is het ook mogelijk om te detecteren of er woningen zijn die leegstaan. Het gaat dan om woningen die geen gebruiker hebben, maar wel een eigenaar. Als het geen corporatiewoning betreft dan is het mogelijk dat deze woning kan worden gebruikt als tweede woning. In situaties staan woningen tijdelijk leeg als gevolg van verkoop/aankoop van de woning, bij een verbouwing van de woning of door overlijden van de bewoner. Door de ontwikkeling van de leegstand door de jaren heen in beeld te brengen en door te kijken naar woningen die voor langere tijd leegstaan, maken we een inschatting van de omvang van het aantal 'tweede woningen'.

### **Inventarisatie dorpsbelangenverenigingen**

Naast de analyse van de gemeentelijke databestanden zijn de plaatselijke dorpsbelangenverenigingen gevraagd om aan te geven welke adressen zij als tweede woning zien. Deze inwoners kennen immers hun dorp het best. De Werkgroep Wenje yn Wergea en Dorpsbelangen Warten hebben zelf een inventarisatie uitgevoerd. Deze gegevens zijn gebruikt voor dit onderzoek.

### **Kadastergegevens**

Ter aanvulling op de analyse van WOZ-registratie en de inventarisatie van dorpsbelangenverenigingen analyseren we Kadastergegevens. Het Kadaster heeft gegevens beschikbaar over het aantal opgekochte woningen in Jirnsum, Wergea en Warten. We beschikken zo over de achtergronden van kopers van woningen. Zij kunnen onderscheid maken in woningen die zijn opgekocht door

starters, doorstromers, huishoudens die de woning als tweede woning gebruiken of (particuliere) investeerders. Deze data geeft tevens inzicht in de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt.

### **Schaarste**

Om antwoord te geven in hoeverre er sprake is van schaarste op de woningmarkt is de ontwikkeling van de woningvoorraad nader geanalyseerd. Hierbij is gekeken naar de prijsontwikkeling van de koopvoorraad en het aanbod te koop staande woningen. Daarnaast zijn de verhuisbewegingen nader geanalyseerd voor de periode 2016 tot en met 2021. Hoeveel mensen verhuizen binnen de kern, hoe groot is het aandeel vestigers en waar komen zij vandaan? Op deze manier brengen we de positie van Jirnsum, Wergea en Warten binnen de gemeente en regio in beeld. Deze analyses zijn uitgevoerd op basis van CBS Microdata. Dit is een dataset waarin alle verhuisbewegingen van personen en huishoudens in Nederland staan.

## 2 Beeld van de woningvoorraad

### 2.1 Samenstelling woningvoorraad

#### Samenstelling voorraad naar eigendom

Op 1 januari 2022 telde Jirnsum 574 reguliere woningen, Wergea 805 reguliere woningen en Warten 358 reguliere woningen. Jirnsum heeft relatief de meeste koopwoningen (68%), Wergea de meeste sociale huurwoningen (28%). Van een klein deel van de voorraad is de precieze eigendomssituatie niet te achterhalen. Het gaat hierbij om woningen waarvan de eigenaar niet bekend is. Naar alle waarschijnlijkheid betreft het merendeel hiervan koopwoningen.

Tabel 2.1: Woningvoorraad naar eigendom 2022

	Jirnsum		Wergea		Warten	
Koop	391	68%	510	63%	221	62%
Huur corporatie	104	18%	225	28%	94	26%
Huur particulier	68	12%	54	7%	34	9%
Leegstand	7	1%	11	1%	6	2%
Gebruiker onbekend	4	1%	5	1%	3	1%
Totaal	574	100%	805	100%	358	100%

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2023.

#### Ontwikkeling WOZ-waarde woningvoorraad

Van de drie dorpen is de gemiddelde WOZ-waarde in Wergea het hoogst. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Wergea lag in 2022 op € 274.000. Ter vergelijking lag dit in 2022 in Jirnsum op € 255.000 en in Warten op € 246.000. In de periode tussen 2018 en 2022 is de WOZ-waarde in Wergea het sterkst gestegen, namelijk met +49%. In Jirnsum en Warten ligt dit met 44% en 41% net wat lager. Desalniettemin gaat het om substantiële prijsstijgingen in de afgelopen vijf jaar.

Tabel 2.2: Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde per jaar, 2016 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022	%
Jirnsum	€ 177.000	€ 188.000	€ 207.000	€ 226.000	€ 255.000	+ 44%
Wergea	€ 184.000	€ 196.000	€ 216.000	€ 244.000	€ 274.000	+ 49%
Warten	€ 175.000	€ 186.000	€ 200.000	€ 219.000	€ 246.000	+ 41%

Bron: CBS 2023.

### 2.2 Ontwikkeling transacties en prijzen

De transactiepreizen in de drie kernen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. In 2022 verwisselde een koopwoning in Jirnsum voor gemiddeld € 310.000 van eigenaar. In Wergea en Warten ging het om respectievelijk € 323.000 en € 363.500.

Tabel 2.3: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per jaar, 2019 - 2022

	2019	2020	2021	2022
Jirnsum	€ 173.000	€ 213.000	€ 234.000	€ 310.000
Wergea	€ 230.000	€ 207.000	€ 298.000	€ 323.000
Warten	€ 175.000	€ 177.000	€ 233.000	€ 363.500
Gemeente	€ 216.000	€ 231.000	€ 275.000	€ 298.000

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2023.

Het aantal transacties in de kernen is zeer beperkt. Het gaat om circa 10 tot 20 transacties per jaar. En jaarlijks is er sprake van sterke fluctuaties.

Tabel 2.4: Ontwikkeling aantal transacties per jaar, 2019 - 2022

	2019	2020	2021	2022
Jirnsum	20	27	12	9
Wergea	25	22	23	20
Warten	11	19	7	9
Gemeente	1.687	1.881	1.500	1.459

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2023.

## Huidig te koop staand aanbod

Begin juni 2023 stonden er 2 woningen te koop in Jirnsom, 4 in Wergea en 2 in Warten. Woningzoekenden in deze dorpen hebben zeer beperkt keuze uit woningen. In de drie kernen zien we dit beperkt aantal te koop staande woningen in verschillende prijssegmenten.

Tabel 2.5: Aantal te koop staande koopwoningen naar prijsklasse, 6 juni 2023

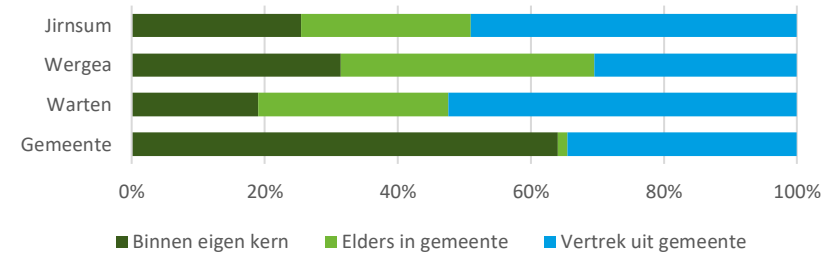
	Jirnsom	Wergea	Warten
< € 150.000	-	-	-
€ 150.000 - € 200.000	1	-	-
€ 200.000 - € 300.000	-	1	1
€ 300.000 - € 400.000	1	2	-
> € 400.000	-	1	1
Totaal	2	4	2

Bron: Funda, aanbod 6 juni 2023.

## 2.3 Verhuisbewegingen

Vanwege de omvang van de dorpen verhuizen er jaarlijks relatief weinig mensen. In Jirnsom verhuizen er jaarlijks circa 130 personen, in Wergea 160 personen en in Warten 90 personen. Van deze personen verhuisde 25% (jaarlijks 35 personen) binnen de kern Jirnsom, 31% (jaarlijks circa 50 personen) binnen Wergea en 19% (jaarlijks 15 personen) binnen Warten. Het aandeel verhuizers binnen de kern is daarmee lager dan binnen de gemeente. Van alle personen die zijn verhuisd, verliet uit Warten ongeveer de helft de gemeente. In Jirnsom verliet iets minder dan de helft de gemeente en in Wergea is dit 30%. Vanuit Wergea wordt relatief vaker naar een andere plek in de gemeente Leeuwarden verhuisd.

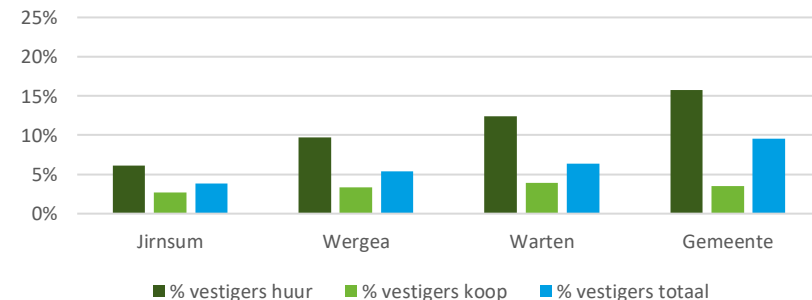
Figuur 2.1: Kernbinding per kern, 2016 - 2021



Bron: CBS Microdata, 2016 - 2021.

In de volgende figuur is het aandeel vestigers (huishoudens van buiten de gemeente Leeuwarden) ten opzichte van de omvang van de woningvoorraad weergegeven. Hieruit maken we op dat Jirnsom, Wergea en Warten, in vergelijking tot overig Leeuwarden relatief weinig vestigers aantrekt. Dit geldt vooral voor de huurvoorraad. In de koopvoorraad zien we een gelijk aandeel vestigers dan in de rest van de gemeente Leeuwarden.

Figuur 2.2: Aandeel vestigers t.o.v. aantal woningen per kern, 2016 - 2021

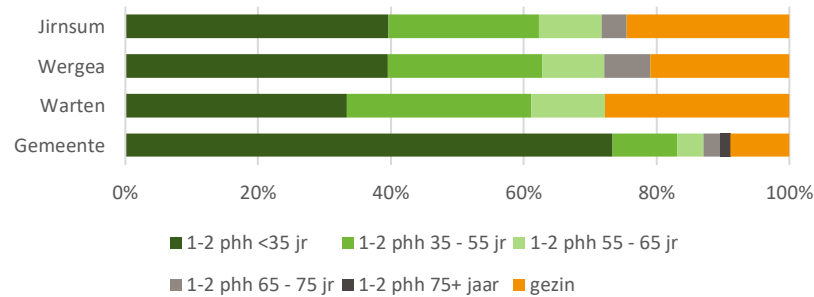


Bron: CBS Microdata, 2016 - 2021.

### Wie vestigen zich in Jirnsum, Wergea en Warten?

Binnen de gemeente zijn er duidelijke verschillen in de doelgroepen die zich in de verschillende kernen vestigen. In de dorpen vestigen relatief veel gezinnen en in de stad Leeuwarden naar verhouding juist veel jonge kleine huishoudens. In vergelijking tot gemiddeld in de gemeente Leeuwarden zien we naar verhouding meer vestigende gezinnen in Jirnsum, Wergea en Warten. Ook alleenstaanden en stellen in de leeftijd van 35 tot 55 jaar en 55 tot 65 jaar vestigen zich vaker in de drie kernen. Jongeren vestigen zich juist stukken minder in de kernen Jirnsum, Wergea en Warten.

Figuur 2.3: Vestigers naar huishoudenstype per kern, 2016 - 2021



Bron: CBS Microdata, 2016 - 2021.

Uit de analyse van de herkomstgemeente van vestigers valt op dat veruit de meeste vestigers in Jirnsum, Wergea en Warten uit de regio afkomstig zijn. Het gaat om de gemeenten Súdwest-Fryslân, Waadhoeke, Heerenveen, en Tytsjerksteradiel. Een derde van de vestigers in de kernen komt uit andere delen van Nederland. Dit percentage ligt lager dan de ruim 50% in de gemeente Leeuwarden. Dit komt deels door uitwonende studenten in de stad Leeuwarden. Vanwege de kleine aantallen is het overigens niet mogelijk om deze ontwikkeling per jaar inzichtelijk te maken.

Tabel 2.6: Top drie herkomstgemeenten vestigers, 2016 - 2021

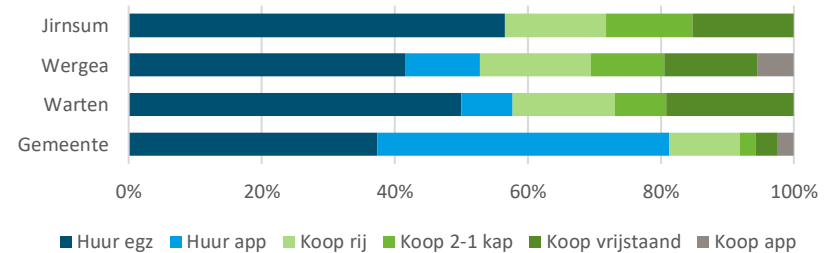
Jirnsum	Wergea	Warten	Gemeente
Súdwest-Fryslân (26%)	Waadhoeke (14%)	Tytsjerksteradiel (15%)	Waadhoeke (11%)
Heerenveen (14%)	Tytsjerksteradiel (10%)	Smallingerland (13%)	Súdwest-Fryslân (8%)
De Fryske Marren (10%)	Groningen (8%)	Heerenveen (9%)	Tytsjerksteradiel (6%)
-	-	Waadhoeke (9%)	-
Overig NL (50%)	Overig NL (68%)	Overig NL (63%)	Overig NL (75%)

Bron: CBS Microdata, 2016 - 2021.

### In welke woningen komen vestigers terecht?

Bijna 60% van de vestigers in Jirnsum, Wergea en Warten vestigden zich in een huurwoning. De overige groep vestigde zich in de koopvoorraad. Deze groep richt zich zowel op rijwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen.

Figuur 2.4: Huidige woning vestigers per kern, 2016 - 2021

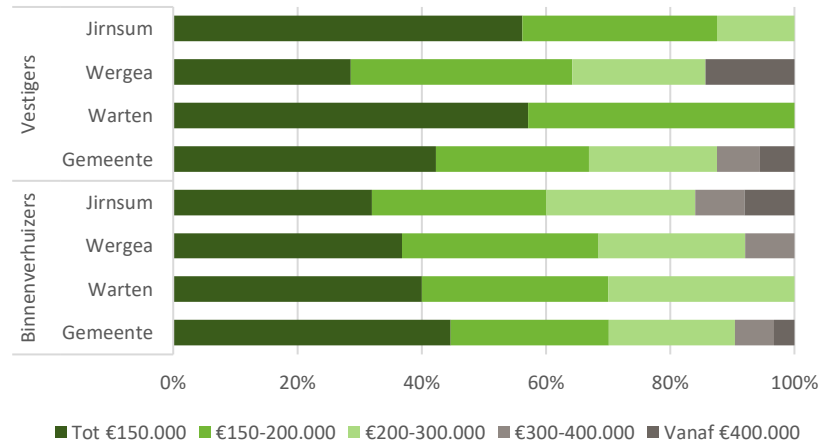


Bron: CBS Microdata, 2016 - 2022.



Vergelijken we de woningen waar vestigers in terecht zijn gekomen met de woningen waar binnenverhuizers in terecht zijn gekomen dat valt op dat vestigers zich vaker richten op woningen tot € 200.000 dan binnenverhuizers.

Figuur 2.5: Huidige woning vestigers en binnenverhuizers naar prijsklasse 2016 - 2021



Bron: CBS Microdata, 2016 – 2021.

## 2.4 Omvang tweede woninggebruik

In deze paragraaf gaan we nader in op de verwachte omvang van het tweede woninggebruik in Jirnsom, Wergea en Warten. Dit doen we allereerst door te kijken naar de ontwikkeling en aard van de leegstand van de woningvoorraad op basis van WOZ-registratie.

Op 1 januari 2022 stonden er 17 woningen leeg in Wergea, 10 in Warten en 9 in Jirnsom. Dit is in Jirnsom en Wergea 2% van de totale woningvoorraad en in Warten 3%. Sinds 2016 is de leegstand in Jirnsom en Wergea afgenomen, in

Warten is dit gelijk gebleven. Enige mate van (frictie)leegstand is overigens normaal en zelfs wenselijk voor een goed functionerende woningmarkt. Doorgaans wordt hierbij uitgegaan van een frictieleegstand van 2%. Hieraan is te zien dat er weinig leegstand is in de drie kernen.

Tabel 2.7: Ontwikkeling aantal leegstaande woningen per jaar, 2016 - 2022

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Jirnsom aantal	16	16	17	19	20	21	9
Jirnsom %	3%	3%	3%	3%	3%	4%	2%
Wergea aantal	11	11	10	25	37	39	17
Wergea %	2%	2%	1%	3%	5%	5%	2%
Warten aantal	12	13	13	11	12	12	10
Warten %	3%	4%	4%	3%	3%	3%	3%

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2023.

Een deel van de hierboven geschetste leegstand is een corporatiewoning. Dit is tijdelijke leegstand tussen momenten van verhuringen. Dit zijn geen woningen die we beschouwen als potentieel gebruik als tweede woning. Wanneer we deze woningen buiten beschouwing laten dan zijn er in de drie kernen in totaal nog 24 leegstaande woningen. Het gaat om 7 leegstaande woningen in Jirnsom, 11 in Wergea en 6 in Warten.

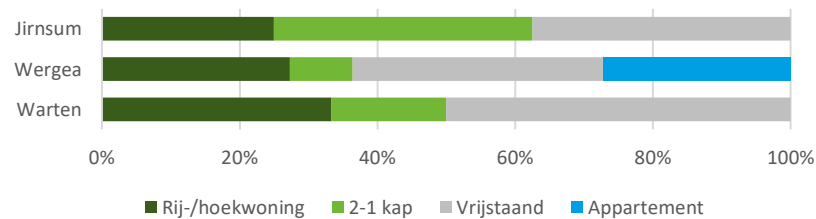
Tabel 2.8: Aantal leegstaande woningen exclusief leegstand bij corporaties, 2022

	2022 inclusief leegstand bij corporaties	2022 exclusief leegstand bij corporaties
Jirnsom	9	7
Wergea	17	11
Warten	10	6
<b>Totaal</b>	<b>36</b>	<b>24</b>

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2023.

In Jirnsum zien we leegstand bij vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen en rijwoningen. In Wergea zijn het vooral vrijstaande woningen, rijwoningen en appartementen. In Warten gaat het vooral om vrijstaande woningen en rijwoningen.

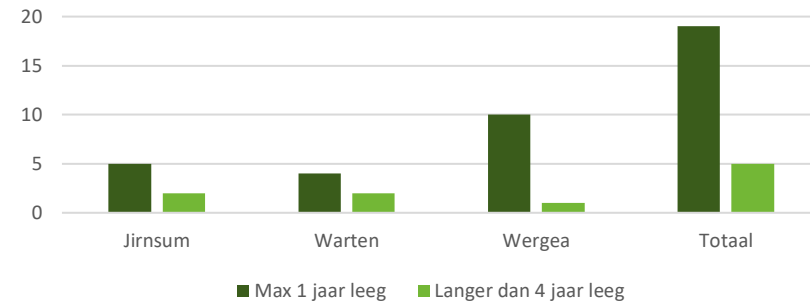
Figuur 2.6: Leegstaande woningen naar woningtype per kern



Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2023.

Hoe langer een woning leegstaat, hoe groter de kans dat de woning wordt benut als tweede woning. Op basis van de analyse van de databestanden blijkt dat een groot deel van de woningen in Jirnsum, Wergea en Warten maximaal een jaar leegstaat. Van de leegstaande woningen kunnen de woningen die langer dan 1 jaar leegstaan potentieel als tweede woning worden gebruikt. In de drie kernen gaat het in totaal om 5 woningen: 2 woningen in Jirnsum, 2 woningen in Warten en 1 woning in Wergea. Van de woningen die maximaal 1 jaar leegstaan zijn, is het overgrote deel in handen van erfgenamen. Daarnaast zien we veel wisselingen in gebruikers van deze woningen. Van deze woningen is het onduidelijk of deze als tweede woning worden gebruikt. Het kan zijn dat de woning leegstaat in verband met een verhuizing/verbouwing.

Figuur 2.7: Aantal woningen naar periode van leegstand woningvoorraad per 1-1-2022



Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2023.

Van de 5 woningen die langer dan 1 jaar leegstaan is via internet nagezocht of er aanwijzingen zijn of deze woningen gebruikt worden als tweede woning of dat er een andere reden is waarom de woning leegstaat. Bijvoorbeeld omdat de woning in de verkoop staat, te huur wordt aangeboden of via Airbnb wordt aangeboden. Uit deze analyse komt naar voren dat er voor deze 5 woningen geen aanwijzingen zijn dat het niet om een tweede woning gaat.

Aangezien een deel van de woningen die kort leegstaan woningen van erfgenamen betreffen, hebben we ook gekeken naar alle 24 leegstaande woningen en of er andere redenen zijn waarom de woning leegstaat. Bij de in totaal 24 woningen die leegstaan (zowel korter dan een jaar als langer) hebben we van 5 woningen kunnen achterhalen dat deze zijn verkocht in de afgelopen periode. We beschouwen het aantal leegstaande woningen als bandbreedte voor potentieel gebruik als tweede woning.

Tabel 2.9: Aantal leegstaande woningen, 2022

	Jirnsum	Wergea	Warten
Max 1 jaar leeg	5	10	4
1 tot 4 jaar leeg	-	-	-
Langer dan 4 jaar leeg	2	1	2
Totaal leegstand	7	11	6

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2023.

Tabel 2.10: Achtergrond leegstaande woningen, 2022

	Jirnsum	Wergea	Warten
Te koop / verkocht	1	4	-
Potentieel 2 <sup>e</sup> woning	5	7	6

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2023.

### Beeld op basis van gegevens Kadaster

Het Kadaster biedt informatie over de eigenaren van woningen. In hun registratie maken zij onderscheid in twee woningen. Dit is een woning in het bezit van een particulier die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning woont. Hierbij geeft het Kadaster wel een disclaimer. Tweede woningen betreffen namelijk een diffuse categorie. Een tweede woning kan een woning zijn die wordt verhuurd, het kan een woning zijn die een ouder koopt voor een studerend kind, het kan een woning zijn die tijdelijk nog in het bezit is van een persoon die gaat verhuizen en het kan ook een ‘administratieve’ tweede woning zijn (als twee woningen zijn samengetrokken tot één woning zonder dat dit in de data staat vermeld). Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment (alsnog) in de woning is gaan wonen, verandert de indicatie in eigenaar-bewoner. We beschouwen de data van het Kadaster dan ook als een indicatie van de omvang.

Het Kadaster heeft daarnaast een registratie van de ontwikkeling van het aantal tweede woningen per kern en in de gemeente Leeuwarden. Hieruit blijkt:

- In 2022 zijn in Jirnsum 13 woningen geïdentificeerd als tweede woning. Dit is circa 2,1% van de totale voorraad. De omvang van het aantal tweede woningen is door de jaren heen stabiel.
- In Wergea zijn 20 woningen geïdentificeerd als tweede woning. Dit is 2,4% van de totale voorraad.
- In Warten gaat het om 16 woningen en dit is 4,0% van de woningvoorraad. In vergelijking tot de overige twee kernen is dit aandeel relatief hoog.

Tabel 2.11: Aantal 2<sup>e</sup> woningen bestaande woningvoorraad, 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Jirnsum	10	10	13	15	13
Wergea	13	11	20	12	20
Warten	14	15	16	18	16

Bron: Kadaster, 2023.

Tabel 2.12: Aandeel 2<sup>e</sup> woningen t.o.v. woningvoorraad, 2018 - 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Jirnsum	1,7%	1,7%	2,1%	2,5%	2,1%
Wergea	1,7%	1,5%	2,4%	1,5%	2,4%
Warten	3,5%	3,7%	4,0%	4,5%	4,0%

Bron: Kadaster, 2023.

Het Kadaster geeft ook inzicht in de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen naar type koper. Hieruit blijkt dat de meeste woningen worden verkocht aan doorstromers en starters. Slechts 2 woningen in Jirnsum van de 11 verkochte woningen in 2022 worden gebruikt als tweede woning. In Wergea en Warten zijn er in 2022 geen woningen aangekocht als tweede woning.

Tabel 2.13: Aantal verkochte woningen naar type koper, Jirsum

	2018	2019	2020	2021	2022
Doorstromer	8	9	15	5	8
Koopstarter	3	7	8	2	1
2e woning	2	0	2	1	2
Investeerder	1	0	4	0	0
Overig	1	1	0	1	0
Totaal	15	17	29	9	11

Bron: Kadaster, 2023.

Tabel 2.14: Aantal verkochte woningen naar type koper, Wergea

	2018	2019	2020	2021	2022
Doorstromer	21	12	16	17	10
Koopstarter	4	5	5	4	5
2e woning	0	4	2	3	0
Investeerder	0	0	0	0	2
Overig	0	0	0	0	0
Totaal	25	21	23	24	17

Bron: Kadaster, 2023.

Tabel 2.15: Aantal verkochte woningen naar type koper, Warten

	2018	2019	2020	2021	2022
Doorstromer	7	5	12	2	3
Koopstarter	4	6	5	2	6
2e woning	1	0	2	2	0
Investeerder	2	1	2	0	0
Overig	2	0	0	0	0
Totaal	16	12	21	6	9

Bron: Kadaster, 2023.

### Inventarisatie dorpsbelangenverenigingen

Wurkgroep Wenje yn Wergea heeft zelf een inventarisatie uitgevoerd van woningen die worden gebruikt als tweede woning. Uit deze inventarisatie komt naar voren dat er 5 woningen zijn die gebruikt worden als tweede woning. Deze inventarisatie is vergeleken met de uitkomsten van de hiervoor beschreven

data-analyse. Hieruit blijkt dat het 2 adressen betreft die recent zijn verkocht. Daarnaast kwamen 3 adressen niet naar voren uit de analyse van de WOZ-registratie. Bij twee adressen staat er een bewoner ingeschreven en 1 adres kwam niet voor in de WOZ-registratie.

Dorpsbelangen Warten schat in dat er circa 8 woningen als tweede woning worden gebruikt. Vier van deze adressen komen ook uit de data-analyse naar voren. Op de overige adressen staat iemand ingeschreven. Het dorpsbelang geeft overigens aan dat er meer huizen worden gebruikt als tweede woning, maar dat deze woningen voor een langere periode in het jaar worden gebruikt. Daarnaast zijn er een aantal woningen die tijdelijk worden verhuurd. De woningen die worden gebruikt als tweede woning zijn doorgaans direct aan het water gelegen.

### Conclusie omvang tweede woninggebruik

Op basis van de data-analyse van de WOZ-registratie en de inventarisatie van de dorpsbelangenverenigingen schatten we de omvang van het potentiële tweede woninggebruik als volgt in:

- In Jirsum gaat het om minimaal 2 tot maximaal 6 woningen. Dit is 0,3% tot 1,0% van de woningvoorraad.
- In Wergea gaat het om minimaal 6 tot maximaal 12 woningen. Dit is 1,1% tot 1,5% van de woningvoorraad.
- In Warten gaat het om minimaal 9 tot maximaal 12 woningen. Dit is 1,7% tot 3,4% van de woningvoorraad.

Hierbij geldt dat mogelijk een deel van deze woningen zijn verkocht of worden verbouwd en daarna worden bewoond door een regulier huishouden.

### 3 Samenvattende conclusies

#### De druk op de koopmarkt is opgelopen

De transactiepreizen in de drie kernen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. In 2022 verwisselde een koopwoning in Jirnsom voor gemiddeld € 310.000 van eigenaar. In Wergea en Warten ging het om respectievelijk € 323.000 en € 363.500. Als we kijken naar het aantal transacties dan valt op dat er slechts een beperkt aantal woningen per jaar vrij komen. Een klein aantal woningen die worden gebruikt als tweede woning kan daarom al een groot effect hebben.

#### Aandeel vestigers van buiten de gemeente beperkt

Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat Jirnsom, Wergea en Warten, in vergelijking tot de overige dorpen, relatief weinig vestigers van buiten de gemeente aantrekt. Het is in Jirnsom, Wergea en Warten aantrekkelijk wonen, vooral voor gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar en 55 tot 65 jaar. Jongeren vestigen zich juist stukken minder in de kernen Jirnsom, Wergea en Warten. Veruit de meeste vestigers in Jirnsom, Wergea en Warten komen uit de regio. De aantrekkingskracht op mensen van buiten de regio is overigens relatief beperkt. Daarnaast valt op dat vestigers zich wat vaker richten op woningen tot € 200.000 dan mensen die binnen de gemeente verhuizen.

#### Is er sprake van schaarste?

Schaarste op de woningmarkt is een subjectief begrip en hierbij zijn grote verschillen tussen regio's in Nederland. In algemene zin kunnen we op basis van bovenstaande cijfers op dit moment zeker stellen dat er sprake is van schaarste aan woning in Jirnsom, Wergea en Warten. Dit blijkt uit het feit dat de prijzen van koopwoningen sterk zijn gestegen, er nauwelijks woningen op Funda te koop staan en daarnaast hebben potentiële kopers weinig keuze-

mogelijkheden. Tegelijkertijd constateren we ook dat de mate van schaarste vergelijkbaar is met het niveau in de rest van de gemeente Leeuwarden. De prijzen in Jirnsom, Wergea en Warten zijn niet sterker gestegen dan in de rest van de gemeente.

#### Omvang tweede woninggebruik

Op 1 januari 2022 stonden er 17 woningen leeg in Wergea, 10 in Warten en 9 in Jirnsom. In totaal gaat het om 36 woningen in de drie kernen. Dit is in Jirnsom en Wergea 2% van de totale woningvoorraad en in Warten 3%. Sinds 2016 is de leegstand in Jirnsom en Wergea afgenomen, in Warten is dit gelijkgebleven. Wanneer we leegstand bij woningen van corporaties buiten beschouwing laten dan zijn er in de drie kernen in totaal nog 24 leegstaande woningen. Het gaat om 7 leegstaande woningen in Jirnsom, 11 in Wergea en 6 in Warten. Uit de data-analyse blijkt dat er in de drie kernen in totaal 5 woningen langer dan 1 jaar leegstaan: 2 woningen in Jirnsom, 2 woningen in Warten en 1 woning in Wergea. Van de leegstaande woningen is via internet nagezocht of er aanwijzing zijn of deze woningen als tweede woning worden gebruikt. Uit deze analyse komt naar voren dat er voor deze 5 woningen geen verdere aanwijzingen zijn dat het niet om een tweede woning gaat.

Van de woningen die maximaal 1 jaar leegstaan, is het overgrote deel in handen van erfgenamen. Daarnaast zien we veel wisselingen van gebruikers van de woning. Het is dan ook goed mogelijk dat deze woningen in praktijk worden gebruikt voor verhuur. Bijvoorbeeld aan huishoudens die tijdelijk een andere woning nodig hebben.

Uit de inventarisatie van Wurgroep Wenje yn Wergea komt naar voren dat er 5 woningen zijn die gebruikt worden als tweede woning. Deze inventarisatie is vergeleken met de uitkomsten van de hiervoor beschreven data-analyse. Hieruit blijkt dat het op 2 adressen gaat om woningen die verkocht zijn via

Funda. Van 3 woningen ging het om woningen die nog niet uit de WOZ-registratie naar voren kwamen. Op een klein deel van de woningen die worden gebruikt als tweede woning staat dus wel degelijk iemand ingeschreven.

Hieruit blijkt dat het niet altijd mogelijk is om het tweede woninggebruik in te schatten enkel op basis van leegstaande woningen. Dit zal in een latere fase eventuele handhaving er niet eenvoudiger op maken. Het is overigens niet bekend hoe vaak deze woningen per jaar worden gebruikt. Uit inventarisatie van Dorpsbelangen Warten komt naar voren dat er circa 8 woningen worden gebruikt als tweede woning. Het gaat hierbij vooral om woningen langs het water.

Op basis van de data-analyse en de inventarisatie van de dorpsbelangen schatten we de omvang van het potentiële tweede woninggebruik als volgt in:

- In Jirnsum gaat het om minimaal 2 tot maximaal 6 woningen. Dit is 0,3% tot 1,0% van de woningvoorraad.
- In Wergea gaat het om minimaal 6 tot maximaal 12 woningen. Dit is 1,1% tot 1,5% van de woningvoorraad
- In Warten gaat het om minimaal 9 tot maximaal 12 woningen. Dit is 1,7% tot 3,4% van de woningvoorraad.

Hierbij geldt dat mogelijk een deel van deze woningen zijn verkocht of worden verbouwd en daarna worden bewoond door een regulier huishouden.

### **Advies voor huisvestingsverordening**

Uit de analyse blijkt dat de omvang van het (potentiële) tweede woninggebruik in Warten verhoudingsgewijs hoger ligt dan in Jirnsum en Wergea. Hoewel het in absolute zin slechts om kleine aantallen gaat heeft het wel degelijk impact op het dorp. In Warten concentreert het woninggebruik zich namelijk op een aantal plekken langs het Warnster Wiid. Deze woningen worden slechts een beperkt deel van het jaar gebruikt. Daarnaast zijn deze woningen niet meer

beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Het gaat vaak om kleinere woningen en dit raakt met name de starters in de kern. In Jirnsum en Wergea lijkt het tweede woninggebruik in omvang iets lager te liggen dan in Warten het geval is.

Gelet op de schaarste op de woningmarkt, het beperkte vrijkomende woningaanbod en de specifieke ligging van de woningen die worden opgekocht en gebruikt als tweede woning is het wenselijk om te voorkomen dat er nog meer woningen worden opgekocht voor gebruik als tweede woning. Dit geldt in het bijzonder voor de kern Warten. Vanuit dit oogpunt is het verstandig om evenals in Grou een verbod op tweede woninggebruik in te voeren. Dit geldt in ieder geval voor Warten en in mindere mate voor Jirnsum en Wergea.