

De heer

Onderwerp **Wob-besluit**
Uw kenmerk
Ons kenmerk **2022-028580**
Dienst **REOB**
Sector **GEB SSJ**
Contact **14-058,**
Bijlagen **Bezwarenbijsluiter, document**
Datum **21 maart 2022, verzonden:**

24 MAART 2022

Geachte heer

In uw e-mailbericht d.d. 25 januari jl. heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur verzocht om openbaarmaking (Wob) en toezending aan u van de volgende documenten:

- de volledige analyse van Companen, inclusief als onderdeel daarvan;
- de adressenlijst, en
- de inventarisatie uitgevoerd door Pleatslik Belang Grou (PBG).

De gemeente heeft Companen opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de omvang van tweede woningbezit in Grou, omdat wij meer inzicht willen krijgen in de omvang van de woningvoorraad tweede woningen in Grou, in de ontwikkeling van die omvang en willen weten of er sprake is van schaarste op de woningmarkt in Grou.

Companen heeft op 24 augustus 2021 het definitieve rapport uitgebracht. Wij kennen uw verzoek op dit punt toe. Het rapport maken wij openbaar. U treft een afschrift daarvan bij deze brief aan.

In uw verzoek vraagt u om de adressenlijst. Gelet op uw toelichting bij het verzoek vatten wij het verzoek zo op dat het u gaat om openbaarmaking van de adressen van 25 tot 30 woningen waarvan in de conclusie van Companen melding gemaakt wordt.

Uw verzoek voor zover dat betrekking heeft op het openbaar maken van de adressenlijst wijzen wij af. Wij overwegen daarover het volgende.

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) geeft aan dat een persoonsgegeven alle informatie is over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon. Dit betekent dat informatie ofwel direct over iemand gaat, ofwel naar deze persoon te herleiden is. Gegevens over organisaties zijn geen persoonsgegevens volgens de AVG. Een adres kan dus een persoonsgegeven zijn.



Wij moeten uw verzoek beoordelen binnen het kader van de Wob. De Wob is van toepassing op documenten die onder ons berusten of behoren te berusten.

De adressenlijst van de woningen waarop het rapport van Companen betrekking heeft is niet in ons bezit. Datzelfde geldt voor de inventarisatie van PBG. Wij hoeven deze informatie op dit moment ook niet in ons bezit te hebben, omdat de uitkomst van het onderzoek, zoals dat in het rapport van Companen is opgenomen, volstaat. Daar komt bij, dat er naar onze mening geen wettelijk voorschrift is op grond waarvan wij de betreffende informatie onder ons moeten hebben. Wij wijzen uw verzoek daarom af.

Besluit

Uw verzoek wijzen wij toe voor zover het gaat om het rapport van Companen. Een afschrift daarvan treft u bij deze brief aan.

Uw verzoek wijzen wij af voor zover het gaat om het openbaarmaken van een adressenlijst en de inventarisatie van Pleatslik Belang Grou.

Wij vertrouwen erop, dat wij u voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen

BEZWAAR MAKEN TEGEN EEN BESLUIT

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u bezwaar maken.

Bel eerst met de gemeente

Wilt u bezwaar gaan maken? Dan adviseren wij u eerst contact met ons op te nemen via 14 058. U kunt dan uw situatie met ons bespreken. Mogelijk komen wij samen tot een oplossing.

Stuur uw bezwaar binnen zes weken

Gaat u bezwaar maken? Zorg dan dat u dit op tijd doet. Wij nemen uw bezwaar alleen in behandeling als u dit binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit doet.

Digitaal bezwaar maken

U kunt digitaal bezwaar maken via www.leeuwarden.nl/bezwaarschrift. Op deze website staat hoe u dit doet.

Schriftelijk bezwaar maken

U kunt schriftelijk bezwaar maken door ons een brief te sturen. We vragen u om een kopie van ons besluit bij uw bezwaar te doen.

In de brief zet u:

- uw naam en adres
- de datum waarop u de brief verstuurt
- tegen welk besluit u bezwaar maakt
- het kenmerk/nummer van het besluit
- waarom u het niet eens bent met het besluit
- uw handtekening

Uw bezwaar stuurt u naar:

Gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Wilt u direct in beroep gaan bij de rechtbank?

Dan moet u hierom vragen in uw bezwaar. Soms kunt u direct in beroep gaan tegen een besluit bij de rechtbank. Dat kan als al duidelijk is dat u het niet eens wordt met de gemeente. Keuren wij uw verzoek om direct in beroep te gaan goed? Dan sturen wij uw bezwaar door naar de rechter. Voor de behandeling van uw bezwaar door de rechtbank betaalt u kosten voor 'griffierecht'.

Kan uw situatie niet wachten op behandeling van uw bezwaar?

Is er spoed? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank. Een voorlopige voorziening is een tijdelijke regeling tot de beslissing op uw bezwaar of beroep is genomen. U betaalt ook 'griffierecht' voor de behandeling van een voorlopige voorziening door de rechtbank.

U kunt ook digitaal in beroep gaan of een voorlopige voorziening aanvragen

Dit kan via <https://mijn.rechtspraak.nl>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.



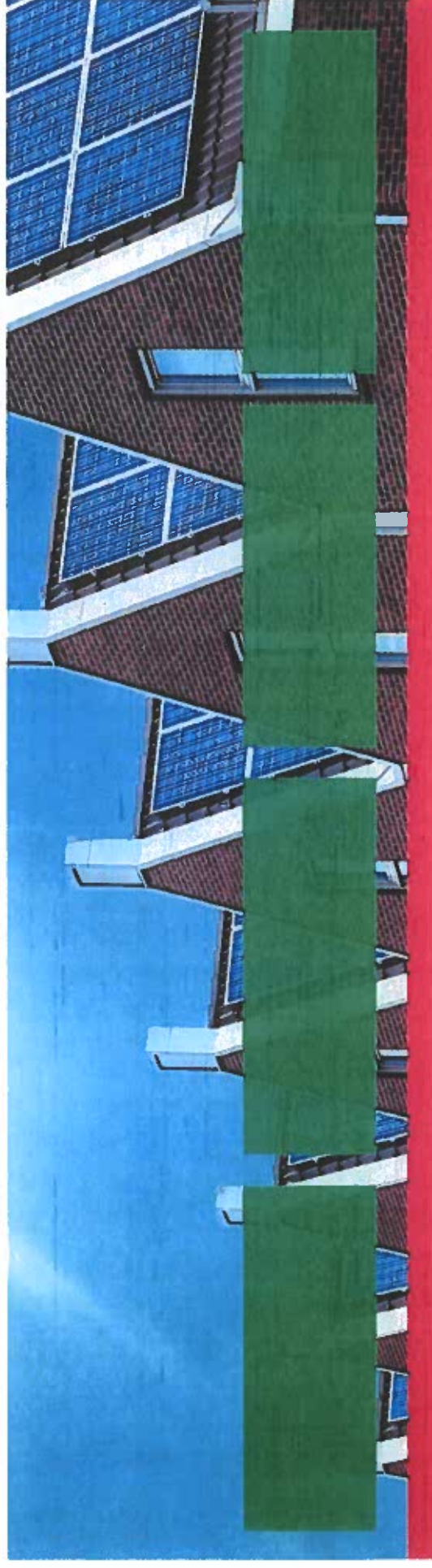
Analyse tweede woningbezit Grou

Gemeente Leeuwarden



24 augustus 2021

Definitief



DATA

24 augustus 2021

TITEL

Analyse tweede woningbezit Grou

OPDRACHTGEVER

Gemeente Leeuwarden

AUITEKENING

Jeroen Wissink
Valentine Reijers

PROJECTNUMMER

080.115

STATUS

Definitief

Tivolikamp 205
05.41 Ev Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL93RABO0346973909
KVK 09035291

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Beeld van de woningvoorraad	6
2.1	Samenstelling woningvoorraad	6
2.2	Ontwikkeling transacties en prijzen	6
2.3	Verhuisbewegingen nader geanalyseerd	7
2.4	Omvang tweede woningbezit	9
3	Samenvattende conclusies	12

1 Inleiding

Aanleiding

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in de dorpen in Fryslân toegenomen. Voor starters en jonge huishoudens wordt het steeds lastiger om een passende woning te vinden. Pleatslik Belang Grou constateert dat woningen steeds vaker worden opgekocht door mensen die deze aanhouden als tweede woning. Dit heeft een aantal negatieve effecten voor het dorp: de druk op de koopmarkt neemt verder toe en daarnaast heeft het geen positief effect op de leefbaarheid. Deze woningen worden namelijk slechts een gedeelte van het jaar bewoond en de eigenaren hebben doorgaans minder binding met het dorp. Naar aanleiding hiervan heeft het CDA op 18 augustus 2020 schriftelijke vragen gesteld om de omvang hiervan te onderzoeken.

De gemeente Leeuwarden heeft daarom behoefte aan meer inzicht in (de toename van) het tweede woningbezit in Grou. Hoe groot is de omvang van de voorraad die als tweede woning wordt gebruikt en hoe ontwikkelt de omvang van het tweede woningbezit? Daarnaast wil de gemeente in beeld krijgen in hoeverre er sprake is van schaarste op de woningmarkt in Grou. De gemeente Leeuwarden heeft Comapanen gevraagd om dit onderzoek uit te voeren.

Onderzoeksoepzet

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.

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 van de woningvoorraad in Grou in beeld gebracht. Hierbij maken we onderscheid in koopwoningen, sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en recreatiewoningen. 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 8V 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.
- Recreatiewoningen hebben in de WOZ-registratie een eigen code (soort objectnummer) en deze zijn in deze analyse apart weergegeven. Dit zijn woningen die officieel gebruikt mogen worden als tweede woning.

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'.

Naast de analyse van de gemeentelijke databestanden heeft Pleatslik Belang Grou in juli 2021 een inventarisatie uitgevoerd van adressen die gebruikt worden als tweede woning. Deze lijst met adressen is meegenomen in deze analyse.

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 koopstaande woningen. Daarnaast zijn de verhuishbewegingen nader geanalyseerd voor de periode 2016 tot en met 2019. 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 Grou binnen de gemeente en regio in beeld. Deze analyse zijn uitgevoerd op basis van CBS Microdata. Dit is een dataset waarin alle verhuishbewegingen van personen en huishoudens in Nederland in staan.

Om meer gevoel te krijgen bij de cijfermatige analyses zijn de uitkomsten getoetst bij twee lokale makelaars. Hierbij is gesproken met Hooghiemster makelaars en Mid-Fryslan makelaars. Beide makelaarskantoren zijn gevestigd in Grou.

2 Beeld van de woningvoorraad

2.1 Samenstelling woningvoorraad

Samenstelling voorraad naar eigendom

Op 1 januari 2021 telde Grou 2.709 reguliere woningen en 287 recreatiewoningen. De reguliere woningvoorraad bestaat voor circa 60% uit koopwoningen. Circa 29% van de voorraad zijn corporatiewoningen en bijna 10% zijn particuliere huurwoningen. Van een klein deel van de voorraad is de precieze eigendomssituatie niet te achterhalen. Het gaat hierbij om woningen die leegstaan of waarvan de eigenaar niet bekend is. Naar alle waarschijnlijkheid betreft het merendeel hiervan koopwoningen.

Tabel 2.1: Ontwikkeling woningvoorraad Grou naar eigendomsvorm per jaar, 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koop	1.529	1.511	1.543	1.557	1.581	1.599
Huur corporatie	792	790	779	782	777	789
Huur particulier	237	268	258	263	255	261
Onbekend	52	51	67	62	59	60
Totaal Grou	2.610	2.620	2.647	2.664	2.672	2.709
Recreatiewoningen	271	271	275	284	287	287

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2016-2021

In de periode 2016 tot 2021 is de woningvoorraad in Grou met ongeveer 100 woningen toegenomen. Hierbij valt op dat het aantal koopwoningen met circa 70 woningen is toegenomen en het aantal particuliere huurwoningen met ongeveer 25. De corporatievoorraad is in omvang nagenoeg gelijk gebleven. In dezelfde periode is het aantal recreatiewoningen met 16 toegenomen.

Ontwikkeling WOZ-waarde woningvoorraad

In vergelijking tot de gemeente Leeuwarden heeft de woningvoorraad in Grou gemiddeld een hogere WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Grou lag in 2020 op €214.000 en in de gemeente Leeuwarden op €168.000. Dit komt met name door een verschil in de samenstelling van de woningvoorraad. In de stad Leeuwarden staan naar verhouding meer sociale huurwoningen en appartementen dan in Grou en dit vertaalt zich in een lagere WOZ-waarde van de voorraad.

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad is in Grou in de afgelopen jaren met 20% toegenomen. Daarmee is de waarde van de woningvoorraad iets minder hard gestegen dan de gemiddelde waarde in de gemeente Leeuwarden (+28%).

Tabel 2.2: Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde per jaar, 2016-2020

	2016	2017	2018	2019	2020	%
Grou	€179.000	€184.000	€190.000	€199.000	€214.000	+20%
Gemeente	€131.000	€139.000	€143.000	€156.000	€168.000	+28%

Bron: CBS 2021

2.2 Ontwikkeling transacties en prijzen

Conform het algehele beeld op de Nederlandse woningmarkt is de druk op koopmarkt in de gemeente Leeuwarden en Grou toegenomen. In 2020 verwisselde een koopwoning in Grou voor €253.000 van eigenaar. Ten opzichte van 2016 is dit een stijging van 30%. De prijzen in de rest van de gemeente zijn overigens harder gestegen, namelijk met maar liefst 39%.

Tabel 2.3: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per jaar, 2016-2020

	2016	2017	2018	2019	2020	%
Grou	€195.000	€210.000	€215.000	€230.000	€253.000	+30%
Gemeente	€166.000	€178.000	€197.000	€217.000	€230.000	+39%

Bron: Woningmarktafijfers.nl, 2021

Het aantal transacties is de afgelopen jaren toegenomen. In 2020 verwisselde in Grou 122 koopwoningen van eigenaar. Dit zijn er beduidend meer dan in 2016 (85 transacties). Deze toename van het aantal transacties zien we overigens ook in de rest van de gemeente Leeuwarden.

Tabel 2.4: Ontwikkeling aantal transacties per jaar, 2016-2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Grou	85	107	86	110	122
Gemeente	1.568	1.720	1.613	1.656	1.842

Bron: Woningmarktafijfers.nl, 2021

Huidig te koop staand aanbod

Medio juni 2021 stonden er 13 woningen te koop in Grou. Bijna een derde in de prijsklasse tot €200.000. In het segment daarboven €200.000 tot €300.000, staat slechts 1 woning te koop. Daarnaast staan er vier woningen te koop in het prijssegment van €400.000.

Tabel 2.5: Aantal te koop staande koopwoningen naar prijsklasse, 14-6-2021

Prijsklasse	Grou		Gemeente	
	Aantal	%	Aantal	%
< €150.000	1	8%	10	4%
€150-200.000	3	23%	60	25%
€200-300.000	1	8%	77	32%
€300-400.000	3	23%	52	21%
> €400.000	4	31%	35	14%
Op aanvraag	1	8%	10	4%
Totaal	13	100%	244	100%

Bron: Fundo, aanbod 14-6-2021

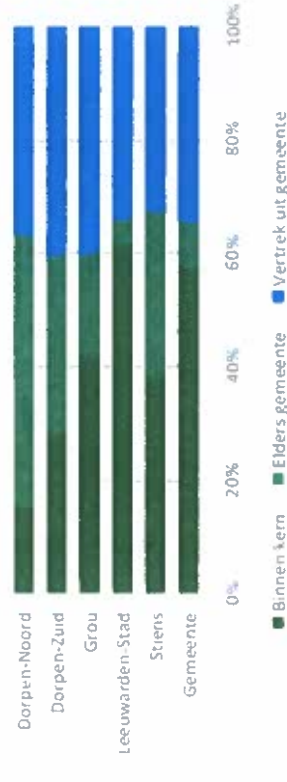
Aantal keuzemogelijkheden op de koopmarkt beperkt

Een belangrijke indicator om de druk op de koopmarkt bepalen is de verhouding tussen het aantal verkochte woningen en het te koop staande aanbod. Door het aantal woningen dat te koop staat te delen door het (gewogen) aantal transacties ontstaat inzicht in het aantal potentiële woningen waar een koper uit kan kiezen. Hieruit blijkt dat de keuzemogelijkheden beperkt zijn. Dit geldt voor zowel de gemeente Leeuwarden als Grou. Op dit moment hebben kopers in Grou in theorie de keuze uit 1,3 woningen. Dit is iets lager dan het aantal keuzemogelijkheden in de gemeente Leeuwarden (1,6 woningen). De Funda-analyse laat ook zien dat woningen in Grou doorgaans snel van eigenaar verwisselen. Vaak zijn deze binnen enkele weken verkocht.

2.3 Verhuisbewegingen nader geanalyseerd

In de periode 2016 tot en met 2019 verhuisde ruim 40% van de huishoudens binnen de kern Grou. Het aandeel verhuizers binnen de kern is daarmee vergelijkbaar met Stiens maar ligt hoger dan in de overige dorpen. Van alle huishoudens die zijn verhuisd heeft 40% de gemeente verlaten.

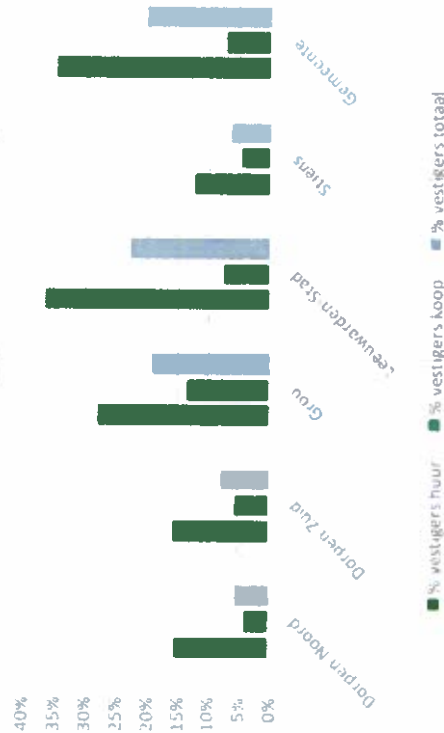
Figuur 2.1: Kernbinding per kern, 2016-2019



Bron: CBS Microdata, 2016-2019

In de volgende figuur is het aandeel vestigers (huishoudens) ten opzichte van de omvang van de woningvoorraad weergegeven. Hieruit maken we op dat Grou, in vergelijking tot de overige dorpen in de gemeente, relatief veel vestigers aantrekt. Dit geldt zowel voor de huurvoorraad als voor de koopvoorraad.

Figuur 2.2: Aandeel vestigers (huishoudens) t.o.v. aantal woningen per kern, 2016-2019

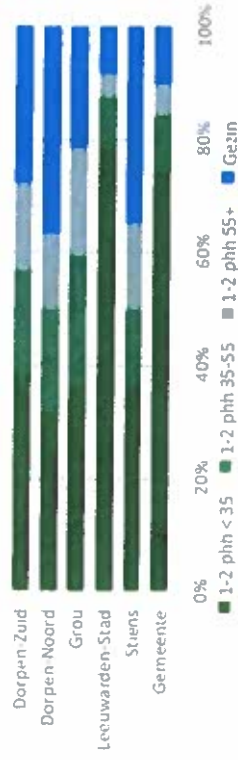


Bron: CBS Microdata, 2016-2019

Wie vestigen zich in Grou?

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 de overige dorpen vestigden de afgelopen periode relatief veel 55-plussers in Grou.

Figuur 2.3: Vestigers naar huishoudenstype per kern, 2016-2019



Bron: CBS Microdata, 2016-2019

Uit de analyse van de herkomstgemeente van vestigers valt op dat vanuit de meeste vestigers in Grou uit de regio afkomstig zijn. Het gaat om de gemeenten Heerenveen, Súdwest-Fryslân en in iets mindere mate uit Waadhoeke. Het aandeel vestigers uit andere delen van Nederland is zeer beperkt. Dit geldt overigens niet voor vestigers in de rest van de gemeente. Hier valt op dat het aandeel vestigers uit overige delen van Nederland beduidend hoger ligt. Dit komt deels door uitwonende studenten in de stad Leeuwarden.

Tabel 2.6: Top tien herkomstgemeenten vestigers, 2016-2019

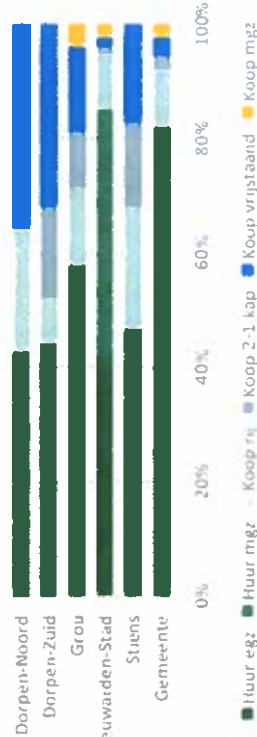
Vestigers in Grou	Vestigers in gemeente Leeuwarden
1. Heerenveen (20%)	1. Waadhoeke (12%)
2. Súdwest-Fryslân (17%)	2. Súdwest-Fryslân (8%)
3. Waadhoeke (11%)	3. Groningen (8%)
4. De Fryske Marren (8%)	4. Tytsjerksteradiel (6%)
5. Smallingerland (7%)	5. Noardeast-Fryslân (5%)
6. Groningen (7%)	6. Heerenveen (4%)
7. Tytsjerksteradiel (5%)	7. Smallingerland (4%)
8. Opsterland (3%)	8. De Fryske Marren (3%)
9. Noardeast-Fryslân (2%)	9. Amsterdam (2%)
10. Westerkwartier (2%)	10. Harlingen (2%)
11. Overig Nederland (18%)	11. Overig Nederland (47%)

Bron: CBS Microdata, 2016-2019

In welke woningen komen vestigers terecht?

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

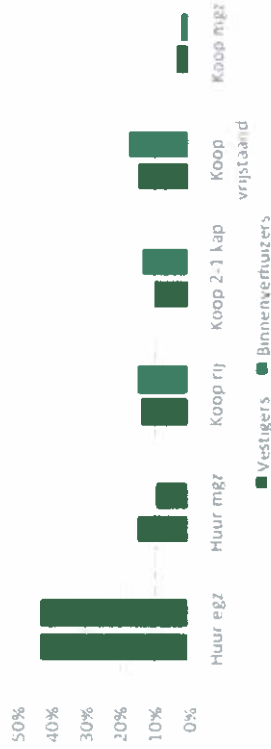
Figuur 2.4: Huidige woning vestigers per kern, 2016-2019



Bron: CBS Microdata, 2016-2019

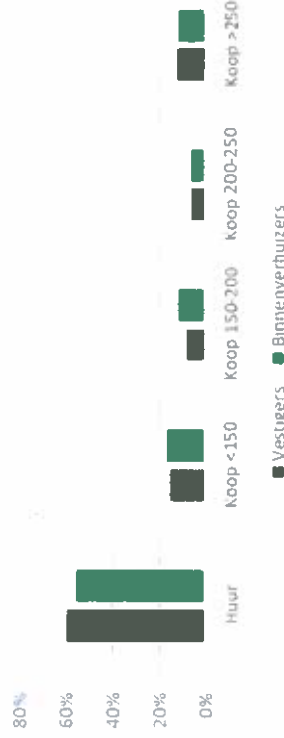
Vergelijken we de huidige woning van vestigers en binnenverhuizers in Grou dan valt op dat beide groepen zich op vergelijkbare segmenten richten. Dit geldt zowel naar eigendom, woningtype als naar prijsklasse.

Figuur 2.5: Huidige woning vestigers en binnenverhuizers Grou naar type en eigendom, 2016-2019



Bron: CBS Microdata, 2016-2019

Figuur 2.6: Huidige woning vestigers en binnenverhuizers Grou naar eigendom en prijsklasse, 2016-2019



Bron: CBS Microdata, 2016-2019

2.4 Omvang tweede woningbezit

In deze paragraaf gaan we nader in op de verwachte omvang van het tweede woningbezit in Grou. Dit doen we allereerst door te kijken naar de ontwikkeling en aard van de leegstad van de woningvoorraad.

Op 1 januari 2021 stonden er 85 woningen leeg in Grou. Dit is ongeveer 3,1% van de woningvoorraad. Sinds 2016 is de leegstand iets opgelopen: van 2,6% naar 3,1% van de woningvoorraad. 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%.

Tabel 2.7: Ontwikkeling aantal leegstaande woningen per jaar, 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Grou aantal	68	62	77	83	80	85
Grou %	2,6%	2,4%	2,9%	3,1%	3,0%	3,1%

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2021

Als we kijken naar de eigendomssituatie van de leegstaande woningen dan valt op dat 54 leegstaande woningen in eigendom waren van particulieren. Dit zijn de woningen die mogelijk gebruikt worden als tweede woning en werpen we aan een nadere analyse.

Tabel 2.8. Leegstaande woningvoorraad naar eigendom per jaar, 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Corporatie	20	17	14	21	22	25
Bedrijven (BV)	6	2	3	5	4	4
Gemeente	0	1	1	2	1	1
Particuliere eigenaar	42	42	58	54	52	54
Onbekend	0	0	1	1	1	1
Totaal	68	62	77	83	80	85

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2021

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 maximaal een jaar leegstaat. In 2021 stonden er 26 woningen langer dan een jaar leeg. Dit is ongeveer 1% van de totale voorraad in Grou. In vergelijking tot 2017 is het aantal woningen dat langer dan een jaar leegstaat iets toegenomen. Van 18 woningen naar 26 woningen.

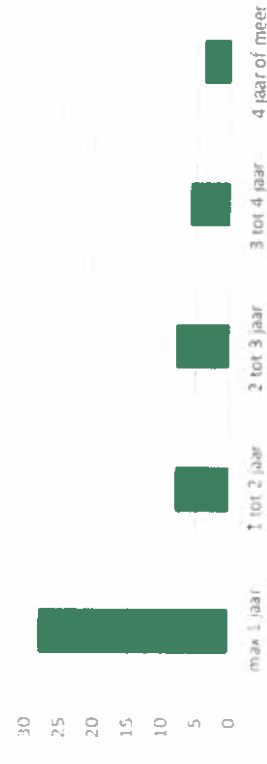
Tabel 2.3: Ontwikkeling leegstand woningen particulier eigendom per jaar, 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Leegstand particulier	42	42	58	54	54
Leegstand particulier %	1,6%	1,6%	2,2%	2,0%	2,0%
Leegstand particulier > 1 jaar	18	13	23	25	26
Leegstand particulier > 1 jaar %	0,7%	0,5%	0,9%	0,9%	1,0%

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2021

Wanneer een woning voor langere periode leegstaat kan dat een aanwijzing dat een woning wordt gebruikt als tweede woning. Immers bij woningen die korter dan een jaar leeg staan is de kans groot dat dit komt vanwege verkoop van de woning (frictieleegstand). In de volgende figuur is in beeld gebracht hoe lang woningen per leegstaan per 1 januari 2021. Hieruit blijkt dat van de 26 woningen die langer dan 1 jaar leegstaan in totaal 10 woningen drie jaar of langer leegstaan.

Figuur 2.7. Periode van leegstand woningvoorraad per 1 januari 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2021

Van de 26 woningen die langer dan een jaar leegstaan gaat het om tien rijwoningen, 5 vrijstaande woningen en 5 twee-onder-een-kapwoningen.

Tabel 2.6. Aantal jaren dat een woning leegstaat naar woningtype

	1 tot 2 jaar	2 tot 3 jaar	3 tot 4 jaar	4+ jaar	Totaal
Vrijstaande woning	4	1			5
2-1-kap woning	2	1	1	1	5
Rijwoning	1	5	2	2	10
Bovenwoning	1	1	1	1	4
Appartement			2		2
Totaal	8	8	6	4	26

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2021

De woningen die leegstaan vallen voornamelijk onder de bouwjaarklasse tot 1950 (10 woningen). Daarnaast staan 6 woningen die zijn gebouwd tussen 1970 en 1990 voor een langere periode leeg.

Tabel 2.7 - Aantal jaren leegstaand naar bouwjaarclassen.

	1 tot 2 jaar	2 tot 3 jaar	3 tot 4 jaar	4+ jaar	Totaal
Tot 1950	4	3	1	2	10
1950 tot 1970	1		2		3
1970 tot 1990	2	3		1	6
1990 en later	1	2	1		4
Onbekend			2	1	3
Totaal	8	8	6	4	26

Bron: WOZ-bestanden Grou

Van de 26 woningen die 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 van 15 woningen blijkt dat deze niet als tweede woning worden gebruikt. Deze woningen staan te koop, zijn onlangs verkocht, worden verhuurd of als bedrijfsruimte gebruikt.

Inventarisatie tweede woningbezit Pleatsfik Belang Grou

Pleatsfik Belang Grou heeft zelf een inventarisatie uitgevoerd van woningen die worden gebruikt als tweede woning. Uit deze inventarisatie komt naar voren dat er 26 woningen zijn die gebruikt worden als tweede woning. Het gaat hierbij om adressen in het centrum van Grou. Deze inventarisatie is vergelijkbaar met de uitkomsten van de hiervoor beschreven data-analyse. Hieruit blijkt dat op 9 adressen geen inwoner stond ingeschreven en 4 van deze adressen stonden langer dan 1 jaar leeg. Daarnaast blijkt dat op de overige adressen wel iemand staat ingeschreven. Deze persoon is dezelfde als de eigenaar van de woning.

Hieruit blijkt dat op een deel van de woningen die worden gebruikt als tweede woning wel degelijk iemand staat ingeschreven. Hieruit blijkt dat het niet altijd mogelijk is om het tweede woningbezit 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.

Op basis van de data-analyse en de inventarisatie van het Pleatsfik Belang Grou schatten we in dat circa 25 tot 30 woningen in Grou worden gebruikt als tweede woning. In absolute omvang lijkt dit beperkt, ware het niet dat deze woningen in een relatief klein deel van Grou zijn geconcentreerd. Het gaat met name om woningen die in het centrum van Grou gelegen zijn of aantrekkelijk zijn gelegen ten opzichte van het water. In een slechts enkele straten staan meerdere woningen die op deze manier worden gebruikt.

Beeld van lokale makelaars

Als aanvulling op de voorgaande analyses is met twee lokale makelaars gesproken of zij dit beeld herkennen. Beide makelaars geven aan dat zij niet het gevoel hebben dat er veel reguliere woningen worden verkocht voor gebruik als tweede woning. De meeste woningen worden aangekocht door huishoudens uit de kern of gemeente en bewoond door de koper. Zij schatten in dat het hooguit enkele woningen betreft die als zodanig worden gebruikt. Het verschil met bovenstaande analyse komt mogelijk omdat zij geen zicht hebben op de feitelijke bewoning na aankoop van de woning. Wel geven zij aan dat het voorkomt dat particulieren woningen optopen voor permanente verhuur. Het gaat hierbij doorgaans om particulieren uit de omgeving van Grou. Deze woningen zijn in principe beschikbaar voor lokale woningzoekenden. De makelaars constateren wel dat mensen van buiten Grou vaker een hoger bedrag bieden en dat dit ongunstig is voor de positie van starters en doorstromers uit Grou.

3 Samenvattende conclusies

De druk op de koopmarkt is opgelopen

In de periode vanaf 2016 jaren is de woningvoorraad in Grou met ongeveer 100 woningen toegenomen. Het gaat hierbij om 70 koopwoningen en ongeveer 25 particuliere huurwoningen. Van de overige woningen is de eigendomsvorm niet bekend. De druk op de woningmarkt in Grou is de afgelopen jaren toegenomen. Dit blijkt uit de sterke prijsontwikkeling van koopwoningen en de beperkte keuzemogelijkheden die er zijn.

- De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning lag in 2020 op €253.000 en is sinds 2016 met 30% gestegen. De stijging van de gemiddelde transactieprijs ligt iets lager dan het gemiddelde van de gemeente Leeuwarden (39%) in dezelfde periode.
- Op dit moment hebben kopers in Grou de keuze uit 1,3 woningen en dit is iets lager dan het aantal keuzemogelijkheden in de gemeente Leeuwarden (1,6 woningen).

Relatief veel vestigers zijn in Grou komen wonen

Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat Grou, in vergelijking tot de overige dorpen, relatief veel vestigers aantrekt. Het gaat hierbij zowel om kleine huishoudens in verschillende leeftijdsklassen als gezinnen. In vergelijking tot de overige dorpen vestigden in Grou in de afgelopen jaren iets meer 55-plussers. Hierbij is overigens niet bekend of het eigendom van Woonzorg Nederland hier een rol in speelt. Veruit de meeste vestigers in Grou komen uit de regio. De aantrekkingskracht op mensen van buiten de regio is overigens relatief beperkt. Daarnaast valt op dat vestigers zich op vergelijkbare woningen richten als binnenverhuizers. Zowel wat betreft type, eigendomsvorm als prijssegment.

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 Grou. Dit blijkt uit het feit dat de prijzen van koopwoningen sterk zijn gestegen en daarnaast hebben potentiële kopers weinig keuzemogelijkheden. Tegelijkertijd constateren we ook dat de mate van schaarste vergelijkbaar is met het niveau in de rest van de gemeente Leeuwarden. De prijzen in Grou zijn immers niet sterker gestegen dan in de rest van de gemeente.

Omvang tweede woningbezit

Op 1 januari 2021 stonden er op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie 85 woningen leeg in Grou. Dit is ongeveer 3,1% van de voorraad. Van deze 85 woningen waren 54 woningen in eigendom van particulieren. Deze woningen zijn nader geanalyseerd om een inschatting te maken van het aantal woningen dat als tweede woning wordt gebruikt. Uit de data-analyse blijkt dat er 26 woningen langer dan een jaar leegstaan. Van deze woningen is via internet nagezocht of er aanwijzing zijn of deze woningen als tweede woning worden gebruikt. Hieruit blijkt dat van 15 woningen blijkt dat er een andere reden is waarom deze leegstaan. Op basis van de data-analyse komen we tot de inschatting dat circa 5 tot 10 woningen in Grou als tweede woning worden gebruikt.

Uit de inventarisatie van Pleaatslik Belang Grou komen 26 adressen naar voren die worden gebruikt als tweede woning. Een deel van deze woningen komen ook terug uit de data-analyse op basis van gemeentelijke databestanden als zijnde tweede woning. Een relatief groot deel echter niet. Het gaat hierbij om

woningen waar iemand staat ingeschreven en waarbij de bewoner tevens de eigenaar van de woning is. In de praktijk blijkt echter dat deze woningen slechts een deel van het jaar bewoond worden. Hoe vaak dit het geval is, is niet bekend. Hieruit blijkt overigens ook dat eventuele handhaving niet eenvoudig is omdat in een groot deel van de gevallen iemand staat ingeschreven op een adres.

Op basis van de data-analyse en de inventarisatie van Pleatslik Belang Grou schatten we dat circa 25 tot 30 woningen worden gebruikt als tweede woning. De omvang lijkt beperkt, circa 1% van de woningvoorraad, ware het niet dat deze woningen veelal geconcentreerd zijn in het centrum van Grou. In een beperkt aantal straten worden meerdere woningen gebruikt als tweede woning.

Hoewel het om beperkte aantallen lijkt te gaan is het belangrijk om deze ontwikkeling te blijven monitoren. Temeer omdat het zo sterk concentreert in een specifiek gedeelte van Grou. Dit leidt niet alleen tot leefbaarheidsproblemen. Zeker in een gespannen woningmarkt geldt dat elke woning die wordt aangekocht of gebruikt als tweede woning ertoe leidt dat deze niet beschikbaar is voor reguliere woningzoekenden.

