Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân

2020-2030

19 juni 2020 | Emiel Heuff, Daniel Depenbrock, Thomas van Zeewijk Vink | Definitieve versie

INHOUD

Samenvatting	**3**
1. Inleiding	**7**
2. De regio in perspectief	**13**
3. Demografie	**26**
4. Marktpositiescan	**39**
5. Verdeling van de behoefte naar kernen	**57**
6. Behoefte aan sociale huurwoningen	**62**
7. Behoefte aan koopwoningen	**72**
8. Woningbehoefte per kern	**81**
9. Wonen en zorg	**91**

S

SAMENVATTING

SAMENVATTING

EEN OFFENSIEVE KIJK OP DE REGIO

1. Bind mensen met kwalitatief goede woningen

De regio Noordoost-Fryslân is een gewilde plek om te wonen. Er liggen meerdere voorzieningenkernen op korte afstand van elkaar en de bereikbaarheid met Groningen en Leeuwarden is goed, zowel met het ov als met de auto. Er is de laatste jaren flink geïnvesteerd in een betere bereikbaarheid van de regio, o.a. door de aanleg van de Centrale As. Het positieve effect daarvan is al merkbaar in de prijsontwikkeling in dorpen langs de as. Om de regio gewild te houden en huidige inwoners te binden, is het belangrijk om te investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad. Immers, zo'n 95% van de voorraad nu zal ook de voorraad over twintig jaar zijn. Dat betekent: zet in op een goede, betaalbare, duurzame woningvoorraad. Daarmee kun je als regio ook proberen huishoudens van buitenaf aan te trekken en de trend van de afgelopen jaren, toen meer mensen de regio verlieten dan er terugkwamen, te keren. Er is ook vraag naar nieuwe, soms andersoortige woningen. Het gaat netto om zo'n 515 woningen tot 2030 verspreid over de regio. Belangrijk is om goede keuzes te maken: waar, voor wie en wat voor kwaliteit?

2. Overal moet ruimte zijn voor vernieuwing

Ongeacht of een dorp groeit of krimpt, overal is een blijvende kwalitatieve woningvraag en bestaat de behoefte aan vernieuwing van de woningvoorraad. Daardoor kunnen mensen doorstromen naar de gewenste woning. Je bindt daarmee huishoudens aan je dorp en zorgt ervoor dat starters de kans krijgen in hun eigen dorp een passende woning te vinden. Vernieuwing kan door woningverbetering, maar ook nieuwbouw is wenselijk, omdat de vraag verandert en omdat de gewenste kwaliteit soms alleen met nieuwbouw te bieden is. Geen enkel dorp moet dus op slot staan. Uiteraard is het wel belangrijk dat plannen in een concrete behoefte voorzien, ruimtelijk iets toevoegen aan het dorp en een kwaliteit toevoegen die er in het dorp nog niet is. Bij kleine dorpen geldt dat alles maatwerk is. Dat betekent: geen grote projecten, maar kleine aantallen extra woningen, passend bij de schaal van het dorp. Zorgvuldig omgaan met plannen en ze alléén inzetten als dat toegevoegde waarde heeft, draagt bij aan een aantrekkelijkere en sterkere woonregio die voor elke doelgroep iets te bieden heeft. Maar besef wel: de vraag is er nú, dus dat vraagt ook nú om actie!

3. Bereid je nu voor op mogelijke overschotten straks

Hoe gewild een dorp ook is, over pakweg tien jaar krijgen we overal te maken met een dalend aantal huishoudens. Steeds vaker zal dat het gevolg zijn van sterfte onder babyboomers. De komende jaren zal dat al leiden tot huishoudensverdunning maar zodra ook de laatste persoon in een huishouden overlijdt, komt er een extra woning op de markt. Met name in dorpen die minder goed bereikbaar zijn en weinig tot geen voorzieningen hebben, zal dat leiden tot vraaguitval. Het zullen vooral de incourantste woningen zijn die daarmee te maken krijgen. Het is dus zaak om nu alvast na te denken over hoe je straks omgaat met overschotten op de woningmarkt. Denk hierbij aan fondsvorming of een lobby met het Rijk. Belangrijk om te beseffen: verbind de vraag van nu níet aan de overschotten van straks! Blijf dus kwaliteit toevoegen. Als je dat niet doet, werk je huishoudensdaling in de hand en zullen dorpen daar al eerder mee te maken krijgen. En bovendien: de woningen die straks overblijven zijn niet de nieuwe woningen, maar woningen van dusdanig matige kwaliteit dat ze ook zonder nieuwbouw uit de markt waren gevallen.

SAMENVATTING

EEN OFFENSIEVE KIJK OP DE REGIO

4. Voeg sociale huur toe in voorzieningenkernen
Op regioniveau is er de komende jaren nog behoefte aan meer sociale huurwoningen. Met name in de grootste kernen is nog een netto toename van de sociale huursector te verwachten, mogelijk versterkt door de coronacrisis. In de kleinere dorpen neemt de vraag juist af. Dat betekent niet dat daar niets hoeft te gebeuren. Om de kleine dorpen gewild te houden, is ook daar vernieuwing nodig, maar dat zal gepaard gaan met verdunning van de sociale huurvoorraad. Bijvoorbeeld: acht oude rijwoningen afbreken en er zes nieuwe, levensloopgeschikte woningen voor terugbouwen. In de voorzieningenkernen is ook vernieuwing nodig, maar daar zal juist verdichting plaatsvinden, of vervanging in even grote aantallen en compensatie elders in het dorp. De nadruk zal zo veel mogelijk op de bouw van levensloopgeschikte woningen moeten liggen, maar overal moeten ook locaties blijven voor tijdelijk wonen. Alleen in kernen als Dokkum of Damwâld is ruimte voor appartementen, maar dan alleen dicht bij voorzieningen.

5. Creëer nu ontwikkelruimte in kernen die op slot staan, maar let op de bestaande voorraad
In sommige dorpen zijn nu (vrijwel) geen plannen. Deze dorpen staan dus op slot. Het is belangrijk om hier zo snel mogelijk planruimte te reserveren, zodat er woningen bij gebouwd kunnen worden als de vraag zich aandient. Gebeurt dat niet, dan bestaat de kans dat huishoudens wegtrekken naar dorpen waar wél ruimte is voor nieuwbouw. Het aanbieden van enkele kavels is hier een eerste stap richting de mogelijkheid om toekomstbestendig te ontwikkelen. Een overmaat aan plannen is niet wenselijk omdat dat de plancapaciteit op plekken met veel vraag in de weg staat, maar helemaal géén plannen is ook niet wenselijk! Ook hier blijft het belangrijk te beseffen dat de huidige voorraad verreweg het grootste deel van de voorraad over twintig jaar vormt. Ook bij bestaande woningen moet geïnvesteerd (kunnen) worden in verbetering en verduurzaming, zodat ook die aan een veranderende vraag kunnen voldoen.

6. Bied ook producten aan die er nu nog niet zijn
Uit gesprekken met makelaars bleek dat er behoefte is aan bungalows in de koopsector, met name in de grotere kernen, op korte afstand van voorzieningen. Dat product is nu nauwelijks voorhanden. Op kleine schaal is er ook vraag naar nieuwe woonvormen op het gebied van wonen en zorg, zoals knarrenhofjes en beschuttere woongroepen (zie hiervoor punt 9). Innovatieve woonvormen zoals *tiny houses* zijn in deze regio een nichemarkt. Onderzoek goed de eventuele behoefte voordat een dergelijk project opgestart wordt.

7. Maak een plan voor vernieuwing van straten en buurten
Er zijn in de regio geen grote wijkvernieuwingsopgaven. Wel zijn er in vrijwel elk dorp straten of buurtjes die om aandacht vragen omdat ze achterblijven qua woningkwaliteit of marktpositie. Het is belangrijk om voor die plekken een vernieuwingsplan te ontwikkelen, zodat woningen daar ook blijven voldoen aan de hedendaagse (duurzaamheids)eisen en goed in de markt blijven liggen.

SAMENVATTING

EEN OFFENSIEVE KIJK OP DE REGIO

Meestal gaat het om jaren-60-buurtjes met rijwoningen, deels volledig eigendom van de corporatie, deels versnipperd bezit na uitponding. Dat vraagt om een goed plan met aandacht voor betaalbaarheid, investeringskracht van particuliere huiseigenaren en communicatie met bewoners.

8. Help mensen met betaalbare verduurzaming
Ook in deze regio bestaat een grote duurzaamheidsopgave, zeker omdat er relatief veel oudere woningen staan. Met name onder huiseigenaren is het lastig om op grote schaal woningen te verduurzamen. Dat vraagt om een zorgvuldige aanpak waarbij per huishouden wordt geïnventariseerd welke vorm van verduurzaming het best bij de persoonlijke situatie past. Ga daarom in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten een stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering. De kaarten in hoofdstuk 4 kunnen een aanknopingspunt bieden bij het stellen van prioriteiten (zoals: beginnen op plekken waar veel lagere-inkomensgroepen in een onzuinige koopwoning wonen).

9. Creëer meer plekken waar je veilig oud kunt worden
De regio vergrijst en dat betekent dat het aantal huishoudens met een zorgvraag stijgt. Tegelijk moeten ouderen steeds langer thuis wonen, ook als zij voorheen wél in aanmerking kwamen voor een plek in een verzorgingshuis. Dat heeft consequenties voor de woningvraag. Zorgpartijen en thuiszorgmedewerkers herkennen een steeds grotere behoefte aan 'beschutte woonvormen': woningen waar mensen zelfstandig kunnen wonen, maar waarbij zorg op afroep beschikbaar is en in een omgeving die is aangepast op de behoeften van zorgvragers. Dat varieert van een knarrenhof (zelfstandig wonen met andere ouderen) tot een kleinschalig zorgcomplex met zelfstandige eenheden in de buurt van een verzorgingshuis, zodat bewoners kunnen meeliften op zorgfaciliteiten aldaar. Tot 2030 is er behoefte aan zo'n 300 beschutte wooneenheden, geconcentreerd in kernen met voldoende voorzieningen. Er moet bovendien breder worden gekeken dan alleen de woningvoorraad: er moeten voorzieningen of andere redenen tot activiteiten in de buurt zijn en de omgeving moet veilig zijn en aangepast zijn aan rolstoelen en rollators. Ook iemands persoonlijke netwerk en sociaaleconomische situatie bepalen voor een groot deel de zorgvraag. Om mensen woningen te kunnen bieden waarin ze veilig en zo zelfstandig mogelijk oud kunnen worden, moet aan al die aspecten aandacht besteed worden.

10. Werk samen aan een sterkere regio
De ANNO-gemeenten hebben vanuit de provincie veel eigen vrijheid gekregen bij het opstellen van hun woningplannen. De regio moet hier dan ook verantwoordelijk mee omgaan. Dat betekent dat er overleg en afstemming moet plaatsvinden zodat gemeenten – maar ook dorpen onderling – elkaar niet met woningbouwplannen gaan beconcurreren. Het is in ieders belang om over de eigen dorps- of gemeentegrenzen heen te kijken en zo de regio als geheel zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

1

INLEIDING

INLEIDING

WAAROM DEZE WONINGMARKTANALYSE?

Overal blijven vernieuwen

De regio Noordoost-Fryslân heeft in 2015 de status van krimpregio gekregen. Hoewel het inwonertal al enkele jaren afneemt, is er de komende jaren nog wel beperkte groei in het aantal huishoudens te verwachten. Er is dus ook nog behoefte aan extra woningen. Tegelijk zien we dat de demografische samenstelling in de regio verandert: er komen meer ouderen bij, het aantal alleenstaanden groeit en het aantal gezinnen daalt juist. Dat heeft allemaal invloed op de gewenste samenstelling van de woningvoorraad.

Er bestaan echter grote verschillen binnen de regio. In goed bereikbare kernen met voldoende voorzieningen blijft het aantal huishoudens naar verwachting nog enige tijd groeien, terwijl er in sommige kleine dorpen nu al vraaguitval is. Huishoudensgroei en huishoudensdaling gaan in de regio dus hand in hand.

Belangrijk is dat gemeenten en corporaties overal blijven vernieuwen, ongeacht of een dorp wel of niet groeit. En lokaal is er dus behoefte aan méér woningen. Maar te veel nieuwe woningen kan ook een risico op vraaguitval aan de 'onderkant' van de markt met zich meebrengen, in de minst gewilde segmenten op minder gewilde plekken. Samenwerking binnen de regio, zowel tussen gemeenten als tussen dorpen, is daarom van belang bij het vaststellen van de woonprogrammering. Zo ontstaat een sterke regio als geheel, waarin gemeenten elkaar niet beconcurreren maar gezamenlijk tot de beste plannen komen.

Onderzoek als afwegingskader voor woningbouw

De ANNO-gemeenten (de vier gemeenten in Noordoost-Fryslân) werken momenteel bestuurlijk en ambtelijk aan nieuwe afspraken over de omgang met woningbouw: zorgen dat er voldoende programmeringsruimte is om toekomstbestendig woningbouwlocaties te ontwikkelen, op plekken waar dat ruimtelijk ook iets toevoegt. Daarvoor is het van belang inzicht te hebben in de precieze vraag en in de mate waarin het bestaande aanbod daar nog in kan voorzien. Deze woningmarktanalyse biedt een kwalitatief afwegingskader waar gemeenten gebruik van kunnen maken bij het ontwikkelen van woningbouwplannen. Dit document is geen visie, maar een onderzoek dat gezien kan worden als basis voor volkshuisvestelijke keuzes. Het laat niet alleen zien wat de huidige situatie is, maar ook wat er nog mogelijk is.

Een offensieve regionale visie

De provincie Fryslân vraagt de regio om een offensieve regionale visie te maken. Dat betekent: er wordt geen dorp op slot gezet en er is ruimte voor toekomstbestendig en zorgvuldig toevoegen van woningen. Daarbij houdt de provincie vast aan de lijn "binnendorps vrij, buitendorps beperkt". De regio krijgt daarmee veel verantwoordelijkheid en dient ook als voorbeeld voor andere regio's in Fryslân. Als blijkt dat deze werkwijze zorgt voor plannen die beter in de vraag voorzien zonder dat dat leidt tot overprogrammering of onderlinge concurrentie, dan biedt dat kansen voor andere regio's waar huishoudensdaling plaatsvindt om op dezelfde manier te gaan werken. Maar bovenstaande is ook in eigen belang. Dit onderzoek levert de aanpak en methodiek waaraan de gemeenten zich willen committeren om daartoe te komen.

INLEIDING

UPDATE ANALYSE 2017: BETERE ANTWOORDEN OP VERGELIJKBARE VRAGEN

De vragen zijn vergelijkbaar

De basis van deze woningmarktanalyse is gelijk aan die van de analyse die KAW in 2017 al uitvoerde voor de regio Noordoost-Fryslân, met toen nog zes gemeenten: Achtkarspelen, Tytsjerksteradiel, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland c.a. (de laatste drie gemeenten vormen nu samen Noardeast-Fryslân). De vragen die anno 2020 spelen, zijn namelijk niet wezenlijk veranderd. Wat is het toekomstperspectief van verschillende plekken en producten binnen de regio? Wat zijn de demografische ontwikkelingen? Hoe om te gaan met urgente thema's zoals wonen en zorg en de duurzaamheidsopgave? Welke middelen zijn er om als regio kansen te grijpen en risico's te beperken? Deze kwesties zijn nog steeds actueel en zullen we dus opnieuw tegen het licht houden.

Tien adviezen aan de gemeenten

De analyse uit 2017 resulteerde o.a. in de volgende adviezen:

1. Omarm en erken het probleem, creëer samen bewustzijn over de gevolgen van demografische ontwikkelingen.
2. De regio staat aan het begin van een omslag, wacht niet af met juiste keuzes maken tot die omslag plaatsvindt.
3. Vorm een regiegroep, denk na over te nemen stappen.
4. Creëer visie en perspectief en vertrouwen.
5. Kies een boegbeeld en heb lef om onorthodoxe maatregelen te nemen.
6. Pak het vraagstuk op met alle partners.
7. Gemeenten, wees solidair naar elkaar.
8. Er is maatwerk nodig per dorp, zoek daarvoor naar lokale oplossingen waar mogelijk.
9. Vernieuw van binnenuit; sloop-nieuwbouw is ook nodig.
10. Help bewoners bij keuzes en bied extra oplossingen.

Over het algemeen zijn deze adviezen nog altijd van toepassing, maar we kijken in deze woningmarktanalyse kritisch naar de uitkomsten zoals die toen gepresenteerd werden en de manier waarop er toen mee omgegaan is.

Een perspectief voor ieder dorp

De werkwijze is nu grotendeels hetzelfde als destijds. Voortschrijdend inzicht en veranderde wensen hebben echter ook tot enkele aanpassingen geleid. De belangrijkste is het besef om groei nu en overschotten straks niet aan elkaar te verbinden en daarmee te voorkomen dat dorpen 'op slot' worden gezet. Cijfermatige kaders moeten plaatsmaken voor een totaalperspectief per dorp of dorpencluster. Daarom maken we nu gebruik van preciezere gegevens, onder meer van de NVM en de gemeenten, en krijgen gesprekken met stakeholders op het gebied van wonen een prominentere plek in de analyse. Daarnaast wordt nu sterker de verbinding gelegd met andere regio's waarmee Noordoost-Fryslân in verbinding staat en leggen we extra de nadruk op urgente onderwerpen, zoals wonen en zorg en duurzaamheid.

INLEIDING

WERKWIJZE: NAAR EEN PERSPECTIEF PER DORP

Update van analyses: nieuwe cijfers en methoden
We analyseren onder meer demografische ontwikkelingen in de regio, maar ook de bestaande woningvoorraad. Daarvoor gebruiken we de marktpositiescan, waarin allerlei gegevens over woningen en de omgeving samen leiden tot een marktbeeld. We werken met de meest recente gegevens, die meestal nieuwer zijn dan de gegevens die we in 2017 gebruikten. Bovendien analyseren we de invloed die enkele grote ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zoals de aanleg van de Centrale As en de Haak om Leeuwarden, hebben gehad op de relatieve ontwikkeling van de regio. Zo komen we tot een update van de kwalitatieve vraagmeting: welke producten zijn schaars en waar ontstaan (straks) overschotten?

Cijfers aangevuld met lokale marktkennis
Voor de analyses maakten we deels gebruik van bestaande gegevens, zoals van het CBS, de NVM, de woningcorporaties die in de regio actief zijn en van de gemeenten en provincie zelf. Deze gegevens vulden we aan met interviews om extra inzicht te krijgen in de betekenis van de cijfers. Ook kunnen we zo beter in kaart brengen welke wensen er zijn onder verschillende belangengroepen. We zijn in gesprek geweest met gemeentelijke en provinciale bestuurders, makelaars, corporaties, De Bewonersraad en zorgpartijen, zowel op het gebied van vastgoed als van thuiszorg.

Plannen en ontwikkelingen vergeleken
Om te zien hoe de regio zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen hebben we samen met de provincie en gemeenten nieuwe prognoses gemaakt. Het gaat om een huishoudensprognose op basis van het IPB-prognosemodel en een (daaruit volgende) prognose van de woningbehoefte per kern. Zo maken we inzichtelijk wat voor woningen de komende jaren nog extra gevraagd worden, maar ook in wat voor segmenten juist verdunning nodig is. De uitkomsten hebben we vergeleken met de planlijsten van de gemeenten zelf. Daardoor weten we precies in hoeverre vraag en aanbod op elkaar aansluiten en waar bijstelling nodig is. Dat leidt tot enkele adviezen voor toekomstige planvorming die beter past bij de behoefte in dorpen.

Een kwalitatief perspectief per dorpencluster
Zodat dit onderzoek ook echt een handvat kan bieden voor planvorming en keuzes met betrekking tot volkshuisvesting hebben we een perspectief per dorpencluster gemaakt. In de dorpenatlas die bij deze woningmarktanalyse hoort, is voor elk dorp inzichtelijk gemaakt hoe de woningmarkt er nu voor staat en welke ontwikkelingen er te verwachten zijn. Daaruit volgen enkele aandachtspunten en adviezen. Daarbij is niet te cijfermatig gewerkt, maar juist richtinggevend. Vraaggestuurd ontwikkelen blijft immers een kwestie van overleg, maatwerk en snel kunnen inspelen op ontwikkelingen.

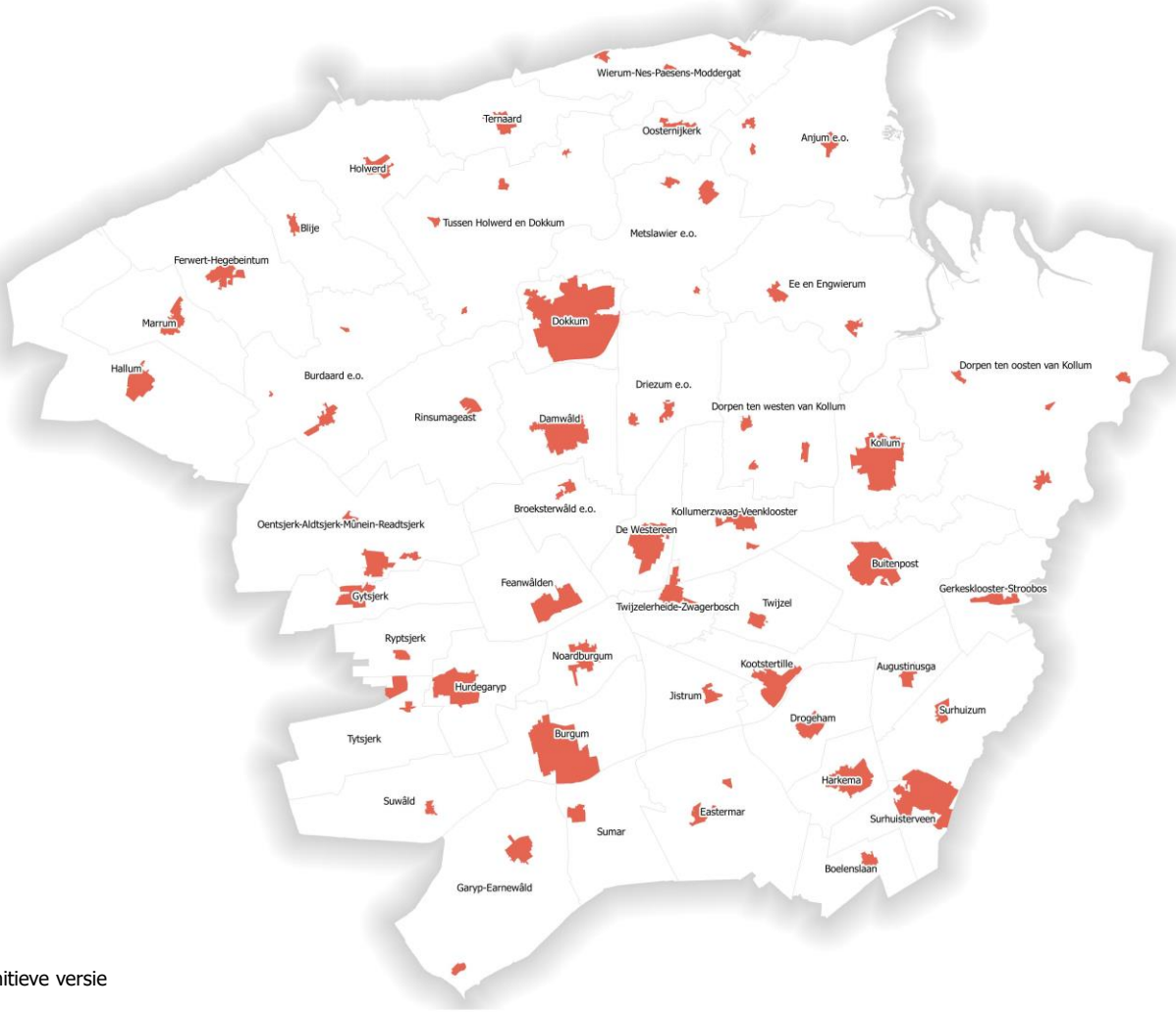
INLEIDING

GEBIEDSINDELING

Dorpen en dorpenclusters

Op de kaart hiernaast is de gehele regio te zien, met alle kernen in rood weergegeven. In deze woningmarktanalyse werken we met een gebiedsindeling naar dorpen en dorpenclusters (en één stad: Dokkum). De kaart hiernaast laat zien welke kernen tot welk cluster behoren. Deze indeling komt terug in alle analyses verderop in dit rapport.

In de woningmarktanalyse uit 2017 werkten we met dezelfde gebiedsindeling. Uitkomsten uit dat onderzoek zijn dus goed te vergelijken met de uitkomsten van het huidige onderzoek.



► De gebiedsindeling naar dorpen en dorpenclusters die we in deze woningmarktanalyse gebruiken. Bron: KAW o.b.v. CBS-buurten (2020).

INLEIDING

KADER: HET EFFECT VAN CORONA OP DE REGIO

Een onzekere toekomst

Deze woningmarktanalyse is gemaakt vlak voor en ten tijde van de lockdown die werd afgekondigd als gevolg van de uitbraak van het coronavirus. Op het moment van oplevering van dit rapport staan we aan het begin van een voorzichtige heropstart van de economie. Welke gevolgen de lockdown en de uitbraak van het virus als geheel zullen hebben op onze levensstijl, de economie en de woningmarkt is nu nog moeilijk vast te stellen. Zeker is wel dat alle prognoses uitgaan van sterke economische krimp in 2020 met een wereldwijde recessie als gevolg. Hoe diep en hoelang die crisis zal zijn – en wat dat betekent voor de regio Noardeast-Fryslân – is nu nog niet te zeggen. Het is in elk geval belangrijk om bij dit rapport voortdurend in gedachten te houden dat de wereld er ná dit onderzoek geheel anders uit kan zien dan tíjdens dit onderzoek. De precieze effecten van de coronacrisis op de woningmarkt zullen terug te zien zijn in de woningmarktmonitor die de regio jaarlijks actualiseert.

Behoefte aan sociale huur: een groeiende doelgroep?

Veel mensen zijn tijdens de coronacrisis hun baan kwijtgeraakt of hebben veel inkomsten misgelopen. Het aantal mensen dat in aanmerking komt voor een sociale huurwoning neemt dus waarschijnlijk toe. Dit zal ook merkbaar zijn in deze regio, al is onzeker hoe sterk het effect is.

In dit onderzoek rekenen we met verschillende economische scenario's om de toekomstige behoefte aan sociale huur te bepalen: laag, gemiddeld en hoog. Een gunstige economische ontwikkeling betekent een lagere behoefte aan sociale huur, terwijl economische tegenspoed juist voor meer vraag naar sociale huurwoningen zorgt (het 'crisisscenario'). Hoe dieper de recessie als gevolg van de coronacrisis zal zijn en hoe langer hij duurt, hoe realistischer dit hoge crisisscenario zal worden.

De koopmarkt: stagnatie of trek naar rustige regio's?

Over het algemeen geldt dat een economische crisis zorgt voor stagnatie op de woningmarkt: minder mensen kunnen een huis kopen en huiseigenaren laten zich door een onzekerdere economische situatie ervan weerhouden om door te stromen.

Deze crisis kent echter geen precedent en is daardoor moeilijk te vergelijken met eerdere recessies. In het hele land zijn ook veel mensen wier economische situatie níet verslechterd is en die nog steeds een nieuw huis kunnen en willen kopen. Daarbij is het goed mogelijk dat ze met speciale interesse kijken naar het noorden van Nederland: daar heeft het coronavirus het minst toegeslagen en is het makkelijker en goedkoper om ruim te wonen. Noordoost-Fryslân kan dus ook juist een populairdere zoekregio worden voor mensen uit de rest van het land.

2

DE REGIO IN PERSPECTIEF

DE REGIO IN PERSPECTIEF

INTRODUCTIE

De regio in een bredere context

Noordoost-Fryslân is één van de vijf regio's in de provincie Fryslân en ligt tussen twee economische centra in: Groningen en Leeuwarden. Dat maakt dat de ligging van de regio relatief gunstig is. In vergelijking met de rest van de provincie is Noordoost-Fryslân ook relatief dichtbevolkt. Vooral aan de zuidkant van de regio ligt een aantal middelgrote kernen op korte afstand van elkaar. De noordkant is juist dunner bevolkt met veel kleine dorpen.

De diversiteit binnen de regio is dus groot, wat ervoor zorgt dat verschillende opgaven op de woningmarkt naast elkaar voorkomen. In dit hoofdstuk plaatsen we de regio in een breder perspectief. We kijken naar hoe ontwikkelingen op de woningmarkt in Noordoost-Fryslân zich verhouden tot de rest van de provincie en brengen de verschillen in beeld.

Voorzieningen, bereikbaarheid en ligging bepalend

De gewildheid van plekken en de manier waarop huishoudens zich oriënteren als ze willen verhuizen wordt op hoofdlijnen bepaald door drie factoren: het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid van een plek en de ligging ten opzichte van werkgelegenheidsclusters en de rest van Nederland.

Op de pagina's hierna laten we allereerst zien hoe Noordoost-Fryslân er door deze bril uitziet. Deze analyse vormt de eerste ingrediënten voor de marktpositiescan die we in hoofdstuk 4 uitwerken.

Op lokaal niveau zijn er steeds bijzonderheden die tot meer gewildheid kunnen leiden: denk aan een bijzonder historisch karakter of breed gewaardeerde landschappelijke kwaliteiten, een positief imago of een sterke sociale binding. Deze bijzonderheden zijn niet in cijfers gemeten maar kunnen lokaal wel reden zijn tot nuance in toekomstperspectieven.

DE REGIO IN PERSPECTIEF

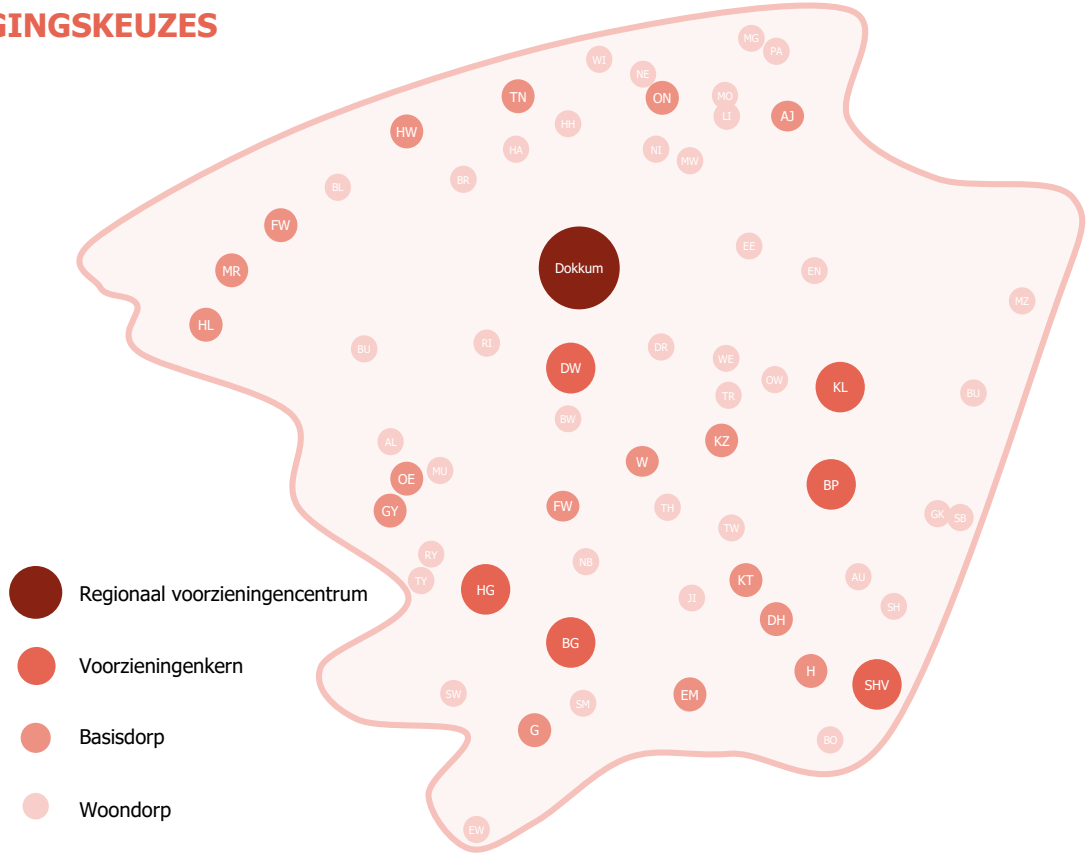
BEPALENDE FACTOREN VOOR VESTIGINGSKEUZES

Factor 1: Voorzieningenniveau

De aanwezigheid van voorzieningen voor (bijna) dagelijks gebruik, zoals een supermarkt, basisschool of huisarts, draagt vaak sterk bij aan de mate waarin woningzoekenden naar een dorp kijken. Dat blijkt onder meer uit recent onderzoek naar verhuismotieven in Noord-Nederland. Andersom zijn dorpen waar geen voorzieningen (meer) zijn doorgaans gevoeliger voor afname van het aantal huishoudens.

In Noordoost-Fryslân herkennen we vier soorten kernen:

- **Voorzieningenkernen** met een ruim aanbod aan dagelijkse én niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige dorpen op leunen (diverse supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel). Dokkum heeft dit als **regionaal voorzieningencentrum** ook, maar heeft een grotere reikwijdte.
- **Basisdorpen** met een supermarkt of buurtsuper, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op voorzieningenkernen.
- **Woondorpen** waar geen supermarkt en niet of nauwelijks andere voorzieningen zijn.



DE REGIO IN PERSPECTIEF

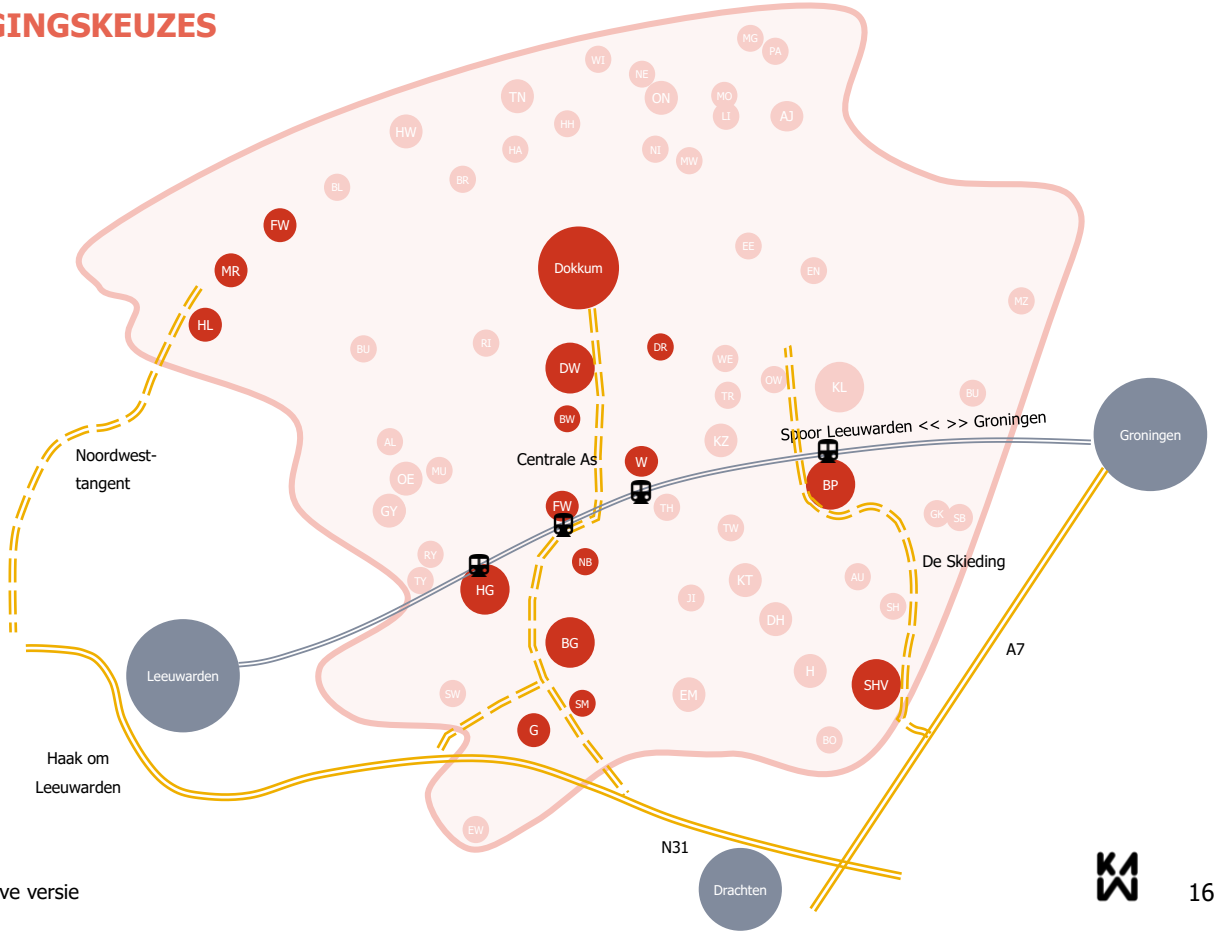
BEPALENDE FACTOREN VOOR VESTIGINGSKEUZES

Factor 2: Bereikbaarheid

Een andere factor die bepalend is voor vestigingskeuzes is bereikbaarheid. Het gaat daarbij niet alleen om de bereikbaarheid per auto, maar ook met het openbaar vervoer, en dan in het bijzonder de trein. In Noordoost-Fryslân zien we een aantal gebieden met een goede bereikbaarheid (rood gemarkeerd op de kaart):

- Dorpen met een treinstation op de lijn Groningen-Leeuwarden (Buitenpost, De Westereen, Feanwâlden, Hurdegaryp).
- Dorpen nabij de A7 en N31 (Surhuisterveen, Garyp) en de N355 (Hurdegaryp, Buitenpost).
- Plaatsen langs de Centrale As (Burgum, Hurdegaryp, Damwâld, Dokkum), de Noordwesttangent (Hallum, Marrum, Ferwert) en de vernieuwde Skieding (Surhuisterveen).

De afgelopen jaren is op diverse plekken binnen de regio geïnvesteerd in de bereikbaarheid. Op andere plekken gaat dat nog gebeuren. Het kader op pagina 17 gaat hierover.



DE REGIO IN PERSPECTIEF

KADER: HET EFFECT VAN GOEDE BEREIKBAARHEID OP DE WONINGBEHOEFTE

De Centrale As

In de woningmarktanalyse die we in 2017 voor de regio Noordoost-Fryslân uitvoerden, stonden we kort stil bij het verwachte effect van de aanleg van de Centrale As op de woningbehoefte in dorpen eromheen. Makelaars verwachtten destijds dat de marktpositie van dorpen langs de Centrale As zou verbeteren door de betere bereikbaarheid ervan. Ter illustratie: de reistijd tussen Dokkum en de N31 is met zo'n 18 minuten verkort, doordat de snelheid op het nieuwe tracé is verhoogd tot 100 km/u en de route niet meer dwars door dorpen heen loopt. Dat levert ook tijdwinst op voor dorpen in het noorden van de regio, in het gebied boven Dokkum.

Bijna vier jaar na de opening van de Centrale As zien de meeste makelaars duidelijk een positief effect op de woningbehoefte en waardeontwikkeling in het gebied. Met name de straal waarbinnen huishoudens zoeken naar een woning is door de Centrale As toegenomen. Als voorbeeld: iemand die werkt in het gebied tussen Drachten, Heerenveen en Leeuwarden oriënteerde zich voorheen niet op dorpen als Damwâld, Feanwâlden of Dokkum. Nu gebeurt dat wel. Naarmate een dorp verder van de Centrale As af ligt, wordt het effect wel kleiner. Een dorp als Kollum profiteert volgens de makelaars bijvoorbeeld minder tot niet van het effect van de Centrale As.

Makelaars zien bovendien dat dorpen met zowel een treinstation als een goede ontsluiting per auto erg gewild zijn, maar dat een goede bereikbaarheid per auto belangrijker wordt gevonden. De trein wordt vaak als terugvaloptie gezien ("af en toe een keer met de trein naar het werk") of in de woonplaatskeuze meegenomen omdat partner of kinderen met de trein naar het werk of naar school gaan. De makelaars zien dat terug in de gewildheid van 'forensendorpen' als Hurdegaryp, Feanwâlden en Buitenpost. De komst van een sneltreinstation in Feanwâlden kan dat nog verder versterken.

De Centrale As. Bron: Leeuwarder Courant.

De Noordwest-tangent en De Skieding

Hoewel we dat niet aan de makelaars gevraagd hebben, is het denkbaar dat de nieuwe Noordwest-tangent een vergelijkbaar effect op de woningmarkt in Ferwert, Hallum en Marrum heeft. Met name Stiens en het noorden van Leeuwarden zijn hierdoor beter bereikbaar geworden. De verbetering van De Skieding tussen Surhuisterveen en de A7, die binnenkort start, kan voor een vergelijkbaar effect zorgen.

DE REGIO IN PERSPECTIEF

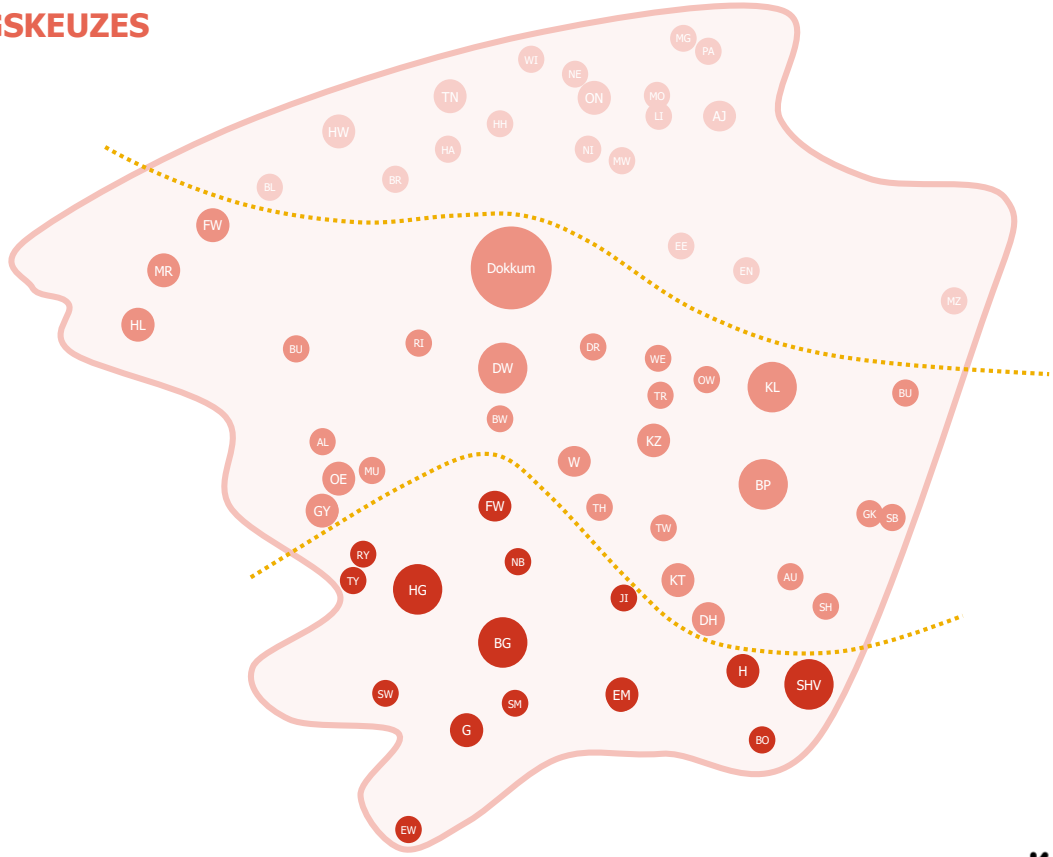
BEPALENDE FACTOREN VOOR VESTIGINGSKEUZES

Factor 3: Ligging

Ook de ligging van een dorp binnen de regio heeft invloed op de keuze van huishoudens om op een bepaalde plek te gaan wonen. Het gaat dan vooral om ligging van een dorp ten opzichte van clusters van werkgelegenheid en snelwegen die de regio verbinden met de rest van Nederland. Reistijd is daarbij ook erg belangrijk.

Grofweg herkennen we drie gebieden binnen Noordoost-Fryslân:

- Omgeving N31, A7 en Centrale As: goede ligging ten opzichte van Leeuwarden, Drachten en Groningen en de rest van Nederland.
- Een middengebied, waarbij het voorzieningenpakket vaak leidend is bij vestigingskeuzes van huishoudens.
- Het noorden van de regio, waar de ligging ten opzichte van werkgelegenheidsclusters en snelwegen minder gunstig is.



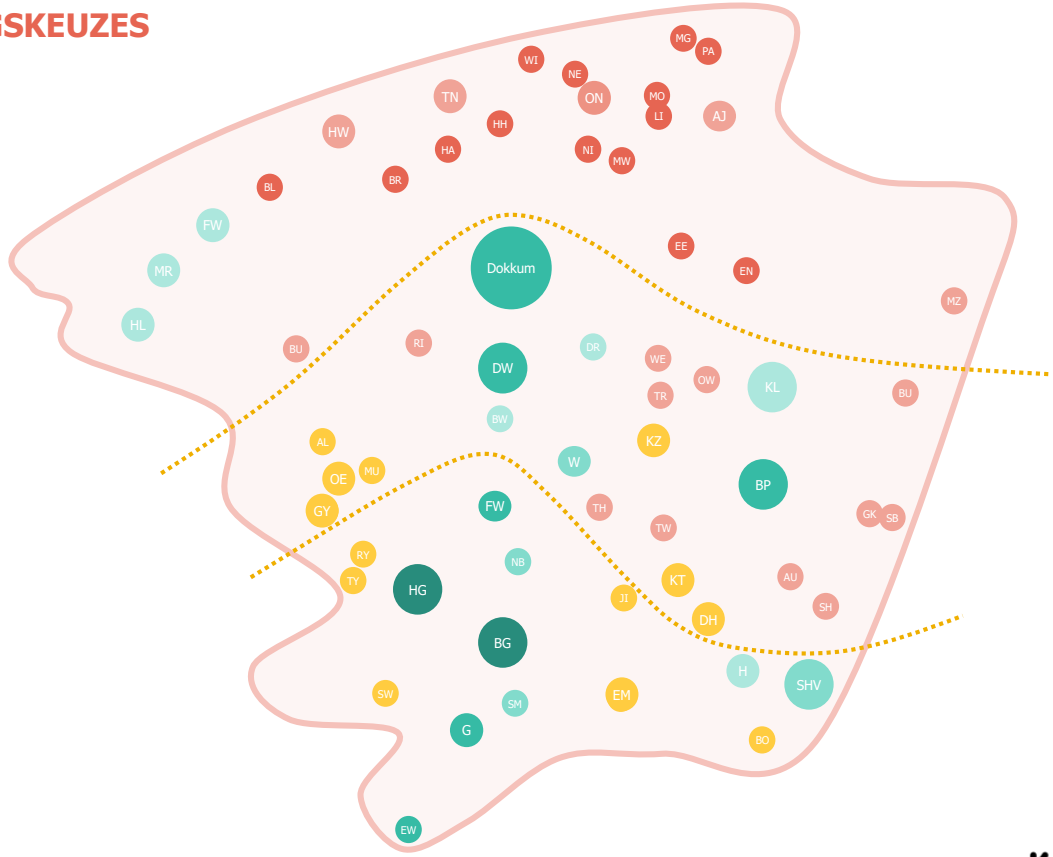
DE REGIO IN PERSPECTIEF

BEPALENDE FACTOREN VOOR VESTIGINGSKEUZES

De drie factoren bij elkaar

De kaart rechts laat de optelsom van scores op voorzieningenniveau, bereikbaarheid en ligging zien. Een aantal opvallende punten:

- De dorpen Burgum en Hurdegaryp scoren goed op alle factoren. In iets mindere mate geldt dat ook voor Dokkum en de dorpen Damwâld, Buitenpost en Garyp.
- De dorpen Ferwert, Hallum en Marrum vervullen *samen* een belangrijke rol in het noordwesten van de regio. De bereikbaarheid ervan is toegenomen door de nieuwe Noordwest-tangent.
- In het middengebied ligt een aantal goed bereikbare basisdorpen, maar ook een aantal minder goed bereikbare woondorpen. Kollum ligt weliswaar wat geïsoleerd, maar vervult wel een belangrijke functie voor de woondorpen in voormalig Kollumerland.
- Boven Dokkum ligt een aantal dorpen waar minder vraagdruk te verwachten is. Basisdorpen als Anjum, Holwerd en Ternaard scoren iets beter, maar zijn matig bereikbaar en liggen op relatief grote afstand van werkgelegenheidsclusters.

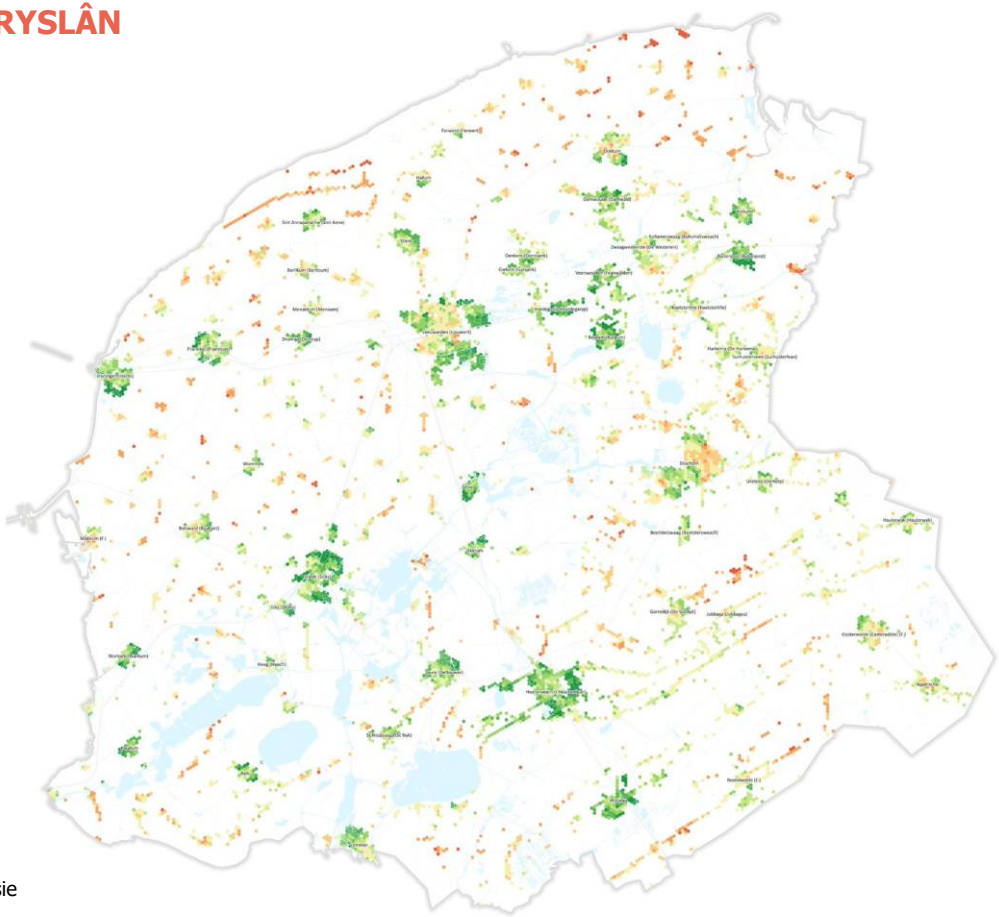


DE REGIO IN PERSPECTIEF

DE POSITIE VAN NOORDOOST BINNEN FRYSLÂN

Noordoost: relatief dichtbevolkt, goede marktpositie
De kaart rechts laat de marktpositie van steden en dorpen in Fryslân zien. De analyse die eraan ten grondslag ligt, komt grotendeels overeen met de marktpositiescan die we voor deze woningmarktanalyse uitvoerden (zie hoofdstuk 4), met de uitzondering dat de gegevens uit 2017 dateren.

Ondanks dat is het beeld duidelijk: in de regio Noordoost-Fryslân liggen relatief veel dorpen met een goede marktpositie dicht bij elkaar. De andere regio's in Fryslân zijn veel dunner bevolkt, waardoor in veel kleine dorpen de afstand tot voorzieningen groter is. De bereikbaarheid van gebieden verschilt van plek tot plek: sommige dorpen liggen aan de A7, A31 of A32 of langs het spoor en zijn dus goed ontsloten. Andere delen van Fryslân liggen juist erg geïsoleerd, zoals delen van Zuidwest- of Zuidoost-Fryslân.



▶ De marktpositie van plekken in Fryslân. Bron: KAW (2017).

DE REGIO IN PERSPECTIEF

DE POSITIE VAN NOORDOOST BINNEN FRYSLÂN

Duurzaamheid is aandachtspunt

Het schema rechts laat enkele kenmerken van de woningvoorraad in de vijf regio's in Fryslân zien. Als we Noordoost vergelijken met de andere regio's, dan zien we dat:

- woningen iets groter zijn dan gemiddeld in Fryslân, maar de verschillen met de andere plattelandsregio's zijn minimaal. In Leeuwarden liggen de oppervlaktes lager, omdat in de stad naar verhouding meer appartementen en rijwoningen staan.
- het gemiddelde bouwjaar van woningen nagenoeg gelijk is aan het gemiddelde in heel Fryslân. In Noordwest zijn woningen iets ouder, maar in Zuidoost juist iets jonger.
- de duurzaamheid van woningen (gemeten aan de hand van het relatieve gasverbruik; m³ gas per m³ woning) in Noordoost lager is dan in de andere regio's. Voor een preciezer beeld van de duurzaamheid van woningen in Noordoost-Fryslân: zie hoofdstuk 4.

	GEMIDDELDE VAN:					
	OPPERVLAKTE	BOUWJAAR	REL. GASVERBRUIK	M²-WAARDE	ONTW. M²-WAARDE 2017-'20	CIJFER WONING-KWALITEIT*
REGIO						
Noordoost	146	1963	4,7	€ 1.494	+14%	7,0
Noordwest	147	1956	4,4	€ 1.248	+4%	7,1
Zuidoost	141	1970	4,4	€ 1.681	+20%	7,2
Zuidwest	156	1963	4,2	€ 1.652	+15%	7,3
Leeuwarden	111	1960	4,5	€ 1.419	+12%	6,7
PROVINCIE FRYSLÂN	**140**	**1964**	**4,4**	**€ 1.545**	**+15%**	**7,1**

▲ Enkele kenmerken van de woningvoorraad in de vijf regio's in Fryslân. Bron: BAG, WOZ-registraties gemeenten via Dataland (2020), marktpositiescan KAW (2017).

* Opmerking: voor de vergelijkbaarheid zijn voor Noordoost-Fryslân ook gegevens uit 2017 gebruikt. In de praktijk zullen deze cijfers weinig afwijken van de uitkomsten van de huidige marktpositiescan.

- de vierkantemeterwaarden in Noordoost lager liggen dan het provinciaal gemiddelde, maar wel hoger dan in regio Noordwest en de stad Leeuwarden. De ontwikkeling van de waarden tussen 2017 en 2020 laat hetzelfde beeld zien.
- de woningkwaliteit in Noordoost voldoende is, maar iets lager is dan in de andere plattelandsregio's. De duurzaamheid van woningen heeft hiermee te maken.

DE REGIO IN PERSPECTIEF

MIGRATIE PER LEEFTIJDSGROEP

Welke leeftijdsgroepen stromen in, welke stromen uit?
De tabel hiernaast laat voor de gemeenten in Noordoost-Fryslân en omliggende regio's zien welke leeftijdsgroepen er per saldo in- of uitstromen, gemeten over de periode 2016-2018. De aantallen zijn gemiddelden per jaar.

Binnen regio Noordoost valt op dat Tytsjerksteradiel per saldo vooral personen in de leeftijd tussen 25 en 50 jaar aantrekt; dat zijn vaak jonge gezinnen. Noardeast-Fryslân trekt per saldo juist oudere gezinnen en stellen van middelbare leeftijd aan en Dantumadiel vooral ouderen tussen 65 en 85 jaar. Jongeren tussen 15 en 25 jaar stromen overal per saldo uit, maar de balans is in Tytsjerksteradiel en Noardeast-Fryslân iets negatiever dan in Achtkarspelen en Dantumadiel. Dat geldt ook voor de omliggende plattelandsregio's. Over het geheel lijkt het migratiepatroon in regio Noordoost erg op dat in Noordwest: uitstroom van jongeren en 'jonge ouderen' en een beperkte instroom in andere leeftijdsgroepen, resulterend in een dalend aantal inwoners.

GEMEENTE / REGIO	KINDEREN TOT 15 JR	JONGEREN 15-25 JR	JONGE GEZINNEN 25-50 JR	OUDERE GEZINNEN 50-65 JR	JONGE OUDEREN 65-85 JR	OUDEREN 85-PLUS	SALDO
NOORDOOST	**72**	**-317**	**32**	**6**	**-34**	**9**	**-233**
Achtkarspelen	17	-35	-18	-2	-22	-7	-67
Dantumadiel	18	-54	5	-9	25	8	-6
Noardeast-Fryslân	19	-106	-17	22	-33	1	-113
Tytsjerksteradiel	18	-123	62	-5	-4	6	-47
OMLIGGENDE REGIO'S							
Noordwest	56	-290	48	34	-30	9	-172
Zuidoost (excl. Smallingerland)	203	-323	293	87	45	11	316
Zuidwest	128	-473	164	120	0	42	-19
Leeuwarden	-26	391	-309	21	40	-25	92
Drachten (Smallingerland)	56	-123	83	8	14	-22	17
Groningen (Gr.)	-687	2.794	-3.369	-71	-35	-52	-1.421
Het Hogeland (Gr.)	34	-198	91	-15	-53	6	-136
Westerkwartier (Gr.)	158	-269	338	-28	-19	5	185

▲ Gemiddeld migratiesaldo per leeftijdsgroep, uitgesplitst naar gemeenten binnen regio Noordoost en overige omliggende regio's in Fryslân en Groningen. Let op: deze cijfers zeggen niets over de verhuisbewegingen tussen de ene en de andere gemeente of regio. Periode 2016-2018. De hoogste en laagste saldi zijn gemarkeerd met een kleur. Bron: CBS (2016, 2017, 2018).

DE REGIO IN PERSPECTIEF

MIGRATIE TUSSEN GEMEENTEN IN NOORDOOST EN ANDERE REGIO'S

Verhuisbalansen met andere gemeenten en regio's

Binnen Noordoost zien we dat Tytsjerksteradiel over de hele linie inwoners aantrekt uit de andere regiogemeenten. Dantumadiel heeft met de meeste gemeenten ook een positief verhuissaldo, behalve dus met Tytsjerksteradiel. Noardeast-Fryslân verliest per saldo inwoners aan de andere regiogemeenten, vooral aan Dantumadiel.

Buiten de regio valt op dat vooral Leeuwarden stevig aan Noardeast-Fryslân trekt, maar juist voor een netto uitstroom zorgt naar Tytsjerksteradiel. Ook Groningen en Drachten trekken per saldo inwoners aan uit alle gemeenten in Noordoost-Fryslân. De Groningse gemeente Het Hogeland levert juist per saldo inwoners aan Noordoost-Fryslân. Daarnaast valt op dat Dantumadiel per saldo inwoners uit de regio Noordwest (Waadhoeke, Harlingen) weet aan te trekken.

	ZIJN VERHUISD NAAR:			
WOONDEN EERST IN:	ACHTKARSPELEN	DANTUMADIEL	NOARDEAST-FRYSLÂN	TYTSJERKSTERADIEL
NOORDOOST				
Achtkarspelen	0	24	-6	37
Dantumadiel	-24	0	-100	18
Noardeast-Fryslân	6	100	0	44
Tytsjerksteradiel	-37	-18	-44	0
OMLIGGENDE REGIO'S				
Noordwest	-3	24	-39	8
Zuidoost (excl. Smallingerland)	1	-26	-62	-66
Zuidwest	-10	4	16	-18
Leeuwarden	-25	-55	-274	64
Drachten (Smallingerland)	-2	-18	-7	-88
Groningen	-53	-43	-73	-49
Het Hogeland	0	-1	18	2
Westerkwartier	-12	8	-6	-58

▲ Verhuizingen tussen gemeenten in Noordoost en overige omliggende regio's in Fryslân en Groningen, uitgedrukt in een verhuissaldo over de periode 2016-2018. De hoogste en laagste saldi zijn gemarkeerd met een kleur. In de linker kolom staat waar iemand eerst woonde, in de vier rechter kolommen staan de huidige woongemeenten met bijbehorend verhuissaldo. Als afleesvoorbeeld: er verhuisden tussen 2016 en 2018 100 personen méér van Noardeast-Fryslân naar Dantumadiel dan andersom. Het saldo van Tytsjerksteradiel naar Dantumadiel is -18. Dat betekent dat er méér personen van Dantumadiel naar Tytsjerksteradiel verhuisden dan andersom. Let op: het gaat dus om personen, niet om huishoudens. Bron: CBS (2016, 2017, 2018).

DE REGIO IN PERSPECTIEF

MIGRATIEVERBANDEN BINNEN DE REGIO

Verhuisstromen binnen de regio

Het schema hieronder laat per (voormalige) gemeente de binnengemeentelijke verhuisstromen zien op basis van gegevens uit de BRP. We lichten steeds de belangrijkste verbanden eruit.

De gegevens gaan over de periode 1-1-2013 t/m 31-12-2017. Daarom worden nog de oude gemeenten genoemd. Door een recente overstap naar andere software was het voor Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel pas na 26 januari 2018 mogelijk om verhuisgegevens uit de systemen te halen. Bij deze gemeenten gaan de gegevens daarom over de periode 26-1-2018 t/m 15-4-2020.

GEMEENTE	VOORAL:
ACHTKARSPELEN	
1. Kootstertille > Buitenpost	< 23 jr., 35-55 jr., 55-75 jr.
2. Augustinusga > Buitenpost	< 23 jr.
3.* Surhuizum > Surhuisterveen	75+ (23-35 jr. juist andersom!)
3.* Augustinusga > Drogeham	< 23 jr., 23-35 jr., 35-55 jr.
3.* Kootstertille > Gerkeskl.-Stroobos	< 23 jr., 35-55 jr.
TYTSJERKSTERADIEL	
1. Gytsjerk > Oentsjerk e.o.	23-35 jr., 75+
2. Garyp-Earnewâld > Burgum	< 23 jr., 35-55 jr.
3. Oentsjerk e.o. > Hurdegaryp	75+
4. Noardburgum > Hurdegaryp	35-55 jr.

GEMEENTE	VOORAL:
DANTUMADIEL	
1. Damwâld > Feanwâlden	35-55 jr.
2. Rinsumageast > Broeksterwâld e.o.	35-55 jr.
3. Driezum e.o. > Broeksterwâld e.o.	23-35 jr.
4. Damwâld > Driezum e.o.	35-55 jr.
VM. DONGERADEEL	
1. Metslawier e.o. > Dokkum	35-55 jr., 23-35 jr.
2. Ternaard > Dokkum	35-55 jr., 23-35 jr., 75+
3. Holwerd > Dokkum	23-35 jr.
4. Wierum-Nes-Paes.-Mod. > Dokkum	23-35 jr.

GEMEENTE	VOORAL:
VM. FERWERDERADIEL	
1. Hallum > Marrum	23-35 jr.
2. Hallum > Ferwert-Hegebeintum	55-75 jr.
3. Blije > Ferwert-Hegebeintum	23-35 jr.
4. Burdaard e.o. > Hallum	35-55 jr.
VM. KOLLUMERLAND	
1. Dorpen west van Kollum > Kollum	< 23 jr.
2. Dorpen oost van Kollum > Kollum	Alle groepen

▲ Verhuisstromen binnen (voormalige) gemeenten in Noordoost-Fryslân (in personen). Zie de tekst boven de tabellen voor de precieze meetperiode per gemeente. Opmerking: als de leeftijdsgroepen < 23 jaar en 35 tot 55 jaar beide genoemd worden, dan gaat het vaak om gezinnen met kinderen. Een '*' betekent: gedeelde derde plaats (even hoog verhuissaldo). Bron: BRP (2018, 2020).

DE REGIO IN PERSPECTIEF

KADER: DE VISIE VAN BESTUURDERS OP DE REGIO

Als onderdeel van de woningmarktanalyse spraken we met de bestuurders van de vier gemeenten in de regio en met de gedeputeerde van de provincie Fryslân. Hieronder de rode draad van hun kijk op de (toekomst van de) regio.

Een offensieve visie: bied perspectief en maak plannen
Dat prognoses wijzen op huishoudensdaling op de langere termijn moet niet betekenen dat er alleen maar over de woningmarkt gedacht wordt in bedreigingen. Er moet juist gedacht worden in kansen, anders weet je zeker dat die prognoses gaan uitkomen. De regio heeft veel te bieden en dat mag best wat meer naar voren gebracht worden. Ook zien bestuurders dat bepaalde bijzondere plannen (zoals Holwerd aan Zee) voor positiviteit en een nieuwe dynamiek in een regio zorgen. Bewoners moeten gestimuleerd worden om met dat soort bijzondere plannen te komen voor hún woonplaats.

Zorg voor balans in tijd en plaats
Op de langere termijn krijgt de regio misschien te maken met huishoudensdaling, maar nu is er nog vraag. Die twee ontwikkelingen moeten los van elkaar gezien worden: zet de regio niet op slot maar probeer op de vraag van nu in te spelen. Dat betekent ook dat er in ieder dorp ruimte moet blijven voor iets nieuws, zodat vraaggestuurd ontwikkeld kan worden. Het credo van de provincie 'binnendorps vrij, buitendorps beperkt' biedt hiervoor kansen, maar het is belangrijk ook hierin de balans te bepalen: niet alle ontwikkelingen moeten binnendorps plaatsvinden. De ruime opzet van de dorpen is ook een kwaliteit van de regio, terwijl tegelijkertijd voorkomen moet worden dat er zogenaamde 'donutdorpen' ontstaan, met gewilde woningen aan de rand en een dorpskern die onaantrekkelijk is.

Ga als gemeenten de samenwerking aan
Als gemeenten met elkaar samenwerken en onderling afspraken maken over de woningmarkt, kan voorkomen worden dat ze elkaar gaan beconcurreren in het aantrekken of behouden van inwoners. Het gaat om het behouden van een sterke, gewilde regio – niet losse gemeenten. Ook is integrale samenwerking met woningcorporaties belangrijk: door elkaar van meet af aan te betrekken in de verduurzamings- en vernieuwingsopgave blijft de sociale huurvoorraad kwantitatief én kwalitatief op niveau. Om ook de particuliere voorraad op niveau te houden, is samenwerking met huiseigenaren van belang.

Leg mentale, fysieke én digitale verbindingen aan
Er moet oog zijn voor de positie van de regio in een groter gebied, goede verbindingen met voornamelijk Leeuwarden en Groningen zijn belangrijk. Bereikbaarheid is daarbij essentieel. Zowel de fysieke infrastructuur (zoals de Centrale As en ov-verbindingen) als de digitale infrastructuur (glasvezel in de hele regio) moeten op orde zijn. Ook binnen de regio kan het denken in netwerken kansen bieden. Mensen willen best in een kleinere kern wonen, als de verbinding met een grotere voorzieningenkern maar goed is. Dankzij goede verbindingen kan de regio als geheel dus gewilder worden, en kan de vraag zich binnen de regio ook verspreiden.

3

DEMOGRAFIE

DEMOGRAFIE

REGIONALE TERUGBLIK: BEVOLKING EN HUISHOUDENS

Aantal huishoudens groeide gestaag

De schema's hiernaast laten de demografische ontwikkelingen in Noordoost-Fryslân over de periode 2010-2019 zien. We zien dat het aantal inwoners weliswaar daalde (gemiddeld -235 per jaar), maar dat het aantal huishoudens bleef groeien (gemiddeld +140 per jaar). Daarbinnen zien we dat het aantal alleenstaanden toeneemt, het aantal stellen stabiel is en het aantal gezinnen daalt. Dat is een gebruikelijk beeld voor een plattelandsregio.

Binnen de daling van het inwonertal zien we dat het aantal 25- tot 45-jarigen het sterkst daalde (tussen 2010 en 2019 zo'n 1.000 over de hele regio), maar dat het aantal ouderen groeide (1.125 over dezelfde periode). De vergrijzing is ook deels de verklaring voor het groeiend aantal alleenstaanden, al neemt die groep onder jongere huishoudens ook toe.

				ONTW. PER JAAR		
INWONERS	2010	2015	2019	'10-'15	'15-'19	'10-'19
Achtkarspelen	28.090	27.985	27.850	-20	-35	-25
Dantumadiel	19.285	19.060	18.925	-45	-35	-40
Noardeast-Fryslân	46.255	45.555	45.180	-140	-95	-120
Tytsjerksteradiel	32.235	31.955	31.780	-55	-45	-50
REGIO	**125.865**	**124.555**	**123.735**	**-260**	**-205**	**-235**

	ONTWIKKELING PER JAAR					
LEEFTIJDEN	0-15	15-25	25-45	45-65	65+	TOTAAL
Achtkarspelen	-90	-10	-235	50	240	-25
Dantumadiel	-65	-45	-95	-30	170	-40
Noardeast-Fryslân	-225	-30	-415	60	400	-120
Tytsjerksteradiel	-170	20	-235	-25	320	-50
REGIO	**-550**	**-70**	**-985**	**55**	**1125**	**-235**

				ONTW. PER JAAR		
HUISHOUDENS	2010	2015	2019	'10-'15	'15-'19	'10-'19
Achtkarspelen	11355	11570	11715	45	35	40
Dantumadiel	7585	7720	7755	25	10	20
Noardeast-Fryslân	18955	19080	19360	25	70	45
Tytsjerksteradiel	13375	13240	13445	-25	50	10
REGIO	**51270**	**51610**	**52280**	**70**	**170**	**110**

	ONTWIKKELING PER JAAR			
TYPEN	ALLEENST.	STEL	GEZIN	TOTAAL
Achtkarspelen	95	10	-30	40
Dantumadiel	60	20	-45	20
Noardeast-Fryslân	180	-35	-65	45
Tytsjerksteradiel	45	5	-35	10
REGIO	**380**	**5**	**-180**	**110**

▲ De ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Noordoost-Fryslân, onderverdeeld naar gemeenten, leeftijdsgroepen en huishoudenstypen. Bron: CBS (2010, 2015, 2019).

DEMOGRAFIE

REGIONALE TERUGBLIK: BEVOLKINGSPIRAMIDE

Van 'piramide' naar 'klokhuis'

De figuren rechts laten de bevolkingspiramides voor Noordoost-Fryslân in het jaar 2000 en in 2019 zien.

- In 2000 zijn alle leeftijdsgroepen tot 55 jaar naar verhouding even groot. Er waren toen dus relatief meer jongeren en jonge gezinnen dan ouderen.
- In 2019 is de 'buik' van de piramide juist vrij smal, wat erop wijst dat er relatief weinig jonge gezinnen zijn die voor aanwas van onderop zorgen. Ter illustratie: in 2000 bestond ongeveer 7% van de bevolking uit 10- tot 14-jarigen. Zij behoren nu tot de 30- tot 34-jarigen. De omvang deze groep is nu zo'n 5%. Een deel van hen heeft de regio dus verlaten. De top van de piramide is juist vrij breed. Er zijn dus relatief veel (aanstaande) ouderen. De groep wordt de komende jaren kleiner door sterfte. Dat betekent dat het inwonertal dan relatief snel afneemt, tenzij er voldoende instroom van buitenaf is. Naar verwachting normaliseert de leeftijdsopbouw dan weer richting een piramidemodel, zoals in 2000.
- De leeftijdsopbouw in Noordoost-Fryslân lijkt er op die in heel Fryslân, behalve dat er iets minder 20- tot 35-jarigen wonen.

▲ De bevolkingspiramide voor Noordoost-Fryslân. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw in de provincie Fryslân aan. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels: 'babyboomers') er zijn. Bron: CBS (2000, 2019).

DEMOGRAFIE

REGIONALE TERUGBLIK: NOORDOOST VERSUS ANDERE REGIO'S

Leeftijdsopbouw wijkt nauwelijks af van gemiddeld
In de tabel hiernaast en op de volgende pagina vergelijken we de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling in Noordoost-Fryslân met die in de andere regio's in Fryslân.

Het valt op dat de leeftijdsopbouw niet wezenlijk verschilt van het provinciale gemiddelde. Er wonen iets meer 0- tot 15-jarigen en iets minder 25- tot 45-jarigen, maar het verschil is minimaal. Dat bleek ook al uit de bevolkingspiramide op de vorige pagina. Daarnaast zien we dat de verschillen tussen 2010 en 2019 ook niet groter zijn geworden.

De enige regio die afwijkt van het provinciale beeld is Leeuwarden. Daar wonen relatief weinig 0- tot 15-jarigen, maar wel relatief veel 15- tot 45-jarigen. Dat beeld past bij een provinciehoofdstad met hogescholen en veel uitgaansmogelijkheden; dat trekt jongeren en jongvolwassenen aan.

	0 TOT 15 JAAR		15 TOT 25 JAAR		25 TOT 45 JAAR		45 TOT 65 JAAR		65 JAAR OF OUDER	
REGIO'S	2010	2019	2010	2019	2010	2019	2010	2019	2010	2019
AANTALLEN										
Noordoost	23.715	21.045	14.870	14.540	31.105	26.240	35.400	35.570	20.775	26.340
Noordwest	11.290	9.750	6.720	7.095	15.030	12.700	18.080	18.475	9.940	13.775
Zuidoost	32.505	29.735	20.290	21.465	44.840	40.010	51.415	55.165	31.740	40.880
Zuidwest	27.740	22.900	15.955	16.190	35.560	28.900	41.140	41.585	23.995	31.560
Leeuwarden	20.290	18.655	18.665	18.125	34.160	31.595	32.235	32.115	18.515	22.615
Provincie Fryslân	117.305	103.475	77.610	78.815	163.265	141.775	181.335	186.015	106.790	137.595
% VAN BEVOLKING										
Noordoost	19%	17%	12%	12%	25%	21%	28%	29%	17%	21%
Noordwest	18%	16%	11%	11%	25%	21%	30%	30%	16%	22%
Zuidoost	18%	16%	11%	11%	25%	21%	28%	29%	18%	22%
Zuidwest	19%	16%	11%	11%	25%	20%	28%	29%	17%	22%
Leeuwarden	16%	15%	15%	15%	28%	26%	26%	26%	15%	18%
Provincie Fryslân	18%	16%	12%	12%	25%	22%	28%	29%	17%	21%

▲ Leeftijdsopbouw in de vijf regio's in Fryslân in 2010 en 2019, in aantallen en relatief. Bron: CBS (2010, 2019).

DEMOGRAFIE

REGIONALE TERUGBLIK: NOORDOOST VERSUS ANDERE REGIO'S

Relatief veel gezinnen in Noordoost

Hoewel het aandeel gezinnen overal structureel afneemt, wonen in de regio Noordoost naar verhouding de meeste gezinnen van heel Fryslân. In 2019 was 37% van de huishoudens in Noordoost-Fryslân een gezin met kinderen, tegenover 33% gemiddeld in de provincie. Dat is wel twee procentpunt minder dan in 2010.

Daartegenover staat dat het aandeel alleenstaanden toenam, maar ook hiervoor geldt dat in de regio Noordoost relatief weinig alleenstaanden wonen. Het is logisch dat Leeuwarden de meeste alleenstaanden huisvest (veel voorzieningen voor ouderen, maar ook veel kleine, jonge huishoudens). In de bevolkingspiramide op pagina 28 zagen we dat het aandeel senioren in Noordoost-Fryslân niet wezenlijk verschilt van het provinciale gemiddelde. Dat betekent dus dat ouderen in Noordoost-Fryslân relatief vaak met z'n tweeën wonen en dus een paar vormen.

	ALLEENSTAANDEN		PAREN		GEZINNEN	
REGIO'S	2010	2019	2010	2019	2010	2019
AANTALLEN						
Noordoost	14.445	16.325	16.785	16.825	20.040	19.125
Noordwest	8.205	9.570	8.615	8.930	9.280	9.105
Zuidoost	24.555	28.120	25.770	26.375	27.375	28.105
Zuidwest	18.310	20.825	20.145	20.195	22.120	20.925
Leeuwarden	26.210	28.900	17.475	16.675	17.085	16.835
Provincie Fryslân	91.725	103.740	88.795	89.005	95.900	94.100
% VAN BEVOLKING						
Noordoost	28%	31%	33%	32%	39%	37%
Noordwest	31%	35%	33%	32%	36%	33%
Zuidoost	32%	34%	33%	32%	35%	34%
Zuidwest	30%	34%	33%	33%	37%	34%
Leeuwarden	43%	46%	29%	27%	28%	27%
Provincie Fryslân	33%	36%	32%	31%	35%	33%

▲ Huishoudenssamenstelling in de vijf regio's in Fryslân in 2010 en 2019. Bron: CBS (2010, 2019).

DEMOGRAFIE

TERUGBLIK PER KERN

Op de pagina's hierna laten we zien hoe het aantal inwoners en huishoudens zich tussen 2010 en 2019 per dorp of cluster van dorpen ontwikkelde. We kijken ook naar de ontwikkeling van leeftijdsgroepen (jongeren, ouderen) en huishoudens (alleenstaanden, gezinnen). Bij de ontwikkeling in woondorpen laten we een optelsom per gemeente zien.

Bijna overal groeide het aantal huishoudens
Regionaal groeide het aantal huishoudens tussen 2010 en 2019 met ruim 1.000 (zie ook pagina 27). Dat is het gevolg van een groeiend aantal huishoudens in bijna alle dorpen. Surhuisterveen groeide het hardst (+8,5%), gevolgd door het cluster Oentsjerk, Aldtsjerk, Readtsjerk, Mûnein en Wyns (+6,5%) en Harkema (4,7%). Deze dorpen maakten als een van de weinige ook een groei in aantal inwoners door.

In Burgum, Hallum, Holwerd en Kootstertille daalde het aantal huishoudens juist. Vooral Burgum is opvallend, omdat de daling daar relatief sterk is (-5,5%) en Burgum juist wel een gewilde kern is. De daling vond vrijwel geheel plaats tussen 2010 en 2015 en is vrijwel zeker toe te schrijven aan gebrek aan geschikte locaties. In Hallum, Holwerd en Kootstertille is de daling beperkter en gaat het omgerekend om enkele huishoudens.

Grootste dorpen sterkst vergrijsd
Het is logisch dat de grotere kernen met voorzieningen voor ouderen het sterkst vergrijsd zijn. In alle voorzieningenkernen en in de meeste basisdorpen ligt het aandeel 65-plussers hoger dan 20%. In Feanwâlden, Ferwert, Kollum en de grotere kernen in Tytsjerksteradiel is dat aandeel zelfs 25% of meer. Tegelijk zien we dat het aandeel alleenstaanden vrijwel overal is toegenomen. Deels komt dat door de vergrijzing (meer oudere alleenstaanden), maar deels ook doordat jongeren vaak alleen wonen.

Ontgroening verloopt minder snel dan vergrijzing
In alle dorpen is het aandeel jongeren tot 25 jaar tussen 2010 en 2019 gedaald. Het percentage ligt overal op zo'n 30%. Opvallend is dat in de woondorpen in Dantumadiel naar verhouding de meeste jongeren wonen: 34%. Een snelle vergelijking met de woningmarktanalyse voor de regio Noordwest-Fryslân laat zien dat in Noordoost-Fryslân iets meer jongeren wonen (Noordwest: ca. 27%). Tegelijk zien we dat de daling van het aantal jongeren minder snel verloopt dan de stijging van het aandeel ouderen. Dat betekent dat de bevolkingspiramide (zie pagina 28) zich op termijn stabiliseert.

Daling aandeel gezinnen verschilt sterk per dorp
Over het algemeen zien we dat het aandeel gezinnen in de regio daalt. Op de ene plek is die daling sterker dan op de andere: in Ternaard en De Westereen nam het aandeel gezinnen tussen 2010 en 2019 met meer dan 10% af, terwijl de daling in Kollum en de woondorpen in Tytsjerksteradiel minimaal was. In Surhuisterveen groeide het aandeel gezinnen zelfs met ruim 1%.

DEMOGRAFIE

TERUGBLIK PER KERN: INWONERS EN LEEFTIJDEN

	INWONERS			JONGEREN		OUDEREN	
	2010	2019	Δ '10-'19	2010	2019	2010	2019
ACHTKARSPELEN							
Buitenpost	5.760	5.685	-1,3%	30%	29%	17%	23%
Drogeham	1.740	1.725	-0,9%	33%	32%	13%	17%
Harkema	4.230	4.295	+1,5%	31%	30%	13%	18%
Kootstertille	2.570	2.440	-5,1%	34%	32%	11%	17%
Surhuisterveen	5.840	6.025	+3,2%	28%	27%	21%	24%
Woondorpen	8.550	8.240	-3,6%	33%	30%	12%	15%
DANTUMADIEL							
Damwâld	5.595	5.605	+0,2%	31%	29%	18%	22%
De Westereen	5.210	5.020	-3,6%	29%	27%	19%	24%
Feanwâlden	3.600	3.560	-1,1%	29%	26%	20%	25%
Woondorpen	4.665	4.585	-1,7%	35%	34%	11%	16%

	INWONERS			JONGEREN		OUDEREN	
	2010	2019	Δ '10-'19	2010	2019	2010	2019
NOARDEAST-FRYSLÂN							
Anjum e.o.	1.760	1.750	-0,6%	32%	31%	16%	18%
Dokkum	12.730	12.620	-0,9%	30%	28%	19%	24%
Ferwert-Hegebeintum	1.950	1.850	-5,1%	28%	27%	21%	25%
Hallum	2.780	2.680	-3,6%	33%	30%	12%	18%
Holwerd	1.645	1.605	-2,4%	31%	30%	18%	20%
Kollum	5.595	5.575	-0,4%	29%	27%	19%	25%
Kollumerzw.-Veenkl.	3.165	3.090	-2,4%	33%	31%	14%	16%
Marrum	1.475	1.435	-2,7%	31%	30%	15%	22%
Ternaard	1.445	1.295	-10,4%	33%	31%	16%	17%
Woondorpen	13.130	12.900	-1,8%	31%	30%	14%	19%
TYTSJERKSTERADIEL							
Burgum	10.070	9.720	-3,5%	29%	27%	20%	26%
Garyp-Earnewâld	2.340	2.285	-2,4%	33%	30%	14%	19%
Hurdegaryp	4.955	4.925	-0,6%	28%	26%	19%	25%
Oentsjerk e.o.	3.535	3.600	+1,8%	28%	26%	21%	26%
Woondorpen	11.545	11.375	-1,5%	30%	29%	15%	20%

▲ ▶ De ontwikkeling van het inwonertal en relevante leeftijdsgroepen per dorp of dorpencluster. In de dorpenatlas staan preciezere cijfers voor de woondorpen-clusters. Bron: CBS (2010, 2019).

DEMOGRAFIE

TERUGBLIK PER KERN: HUISHOUDENS EN SAMENSTELLING

	HUISHOUDENS			ALLEENSTAANDEN		GEZINNEN	
	2010	2019	Δ '10-'19	2010	2019	2010	2019
ACHTKARSPELEN							
Buitenpost	2.375	2.425	2,1%	29%	32%	38%	36%
Drogeham	695	705	1,1%	27%	31%	42%	41%
Harkema	1.685	1.765	4,7%	24%	27%	44%	42%
Kootstertille	1.005	1.000	-0,3%	25%	27%	44%	40%
Surhuisterveen	2.470	2.680	8,5%	30%	33%	36%	33%
Woondorpen	3.350	3.370	0,6%	25%	28%	46%	41%
DANTUMADIEL							
Damwâld	2.250	2.315	2,9%	27%	29%	39%	37%
De Westereen	2.110	2.130	0,9%	28%	32%	41%	36%
Feanwâlden	1.475	1.530	3,6%	28%	32%	38%	33%
Woondorpen	1.680	1.705	1,6%	21%	23%	49%	46%

	HUISHOUDENS			ALLEENSTAANDEN		GEZINNEN	
	2010	2019	Δ '10-'19	2010	2019	2010	2019
NOARDEAST-FRYSLÂN							
Anjum e.o.	720	735	1,9%	30%	33%	38%	36%
Dokkum	5.460	5.620	2,9%	32%	37%	35%	33%
Ferwert-Hegebeintum	790	800	1,1%	31%	36%	36%	33%
Hallum	1.135	1.130	-0,6%	27%	30%	40%	38%
Holwerd	710	705	-0,6%	32%	37%	36%	35%
Kollum	2.335	2.410	3,2%	31%	33%	35%	33%
Kollumerzw.-Veenkl.	1.215	1.240	2,0%	26%	28%	44%	42%
Marrum	595	605	1,8%	27%	31%	40%	37%
Ternaard	515	530	3,1%	23%	30%	45%	38%
Woondorpen	5.255	5.360	2,0%	27%	30%	40%	36%
TYTSJERKSTERADIEL							
Burgum	4.385	4.145	-5,5%	34%	33%	33%	33%
Garyp-Earnewâld	895	940	5,2%	25%	30%	44%	39%
Hurdegaryp	2.110	2.170	2,7%	28%	32%	37%	35%
Oentsjerk e.o.	1.505	1.605	6,5%	29%	35%	35%	32%
Woondorpen	4.540	4.665	2,7%	24%	27%	41%	39%

▲ ▶ De ontwikkeling van het aantal huishoudens, alleenstaanden en gezinnen per dorp of dorpencluster. In de dorpenatlas staan preciezere cijfers voor de woondorpen-clusters. Bron: CBS (2010, 2019).

DEMOGRAFIE

KADER: INKOMENSGROEPEN

Waar wonen lagere- en hogere-inkomensgroepen?

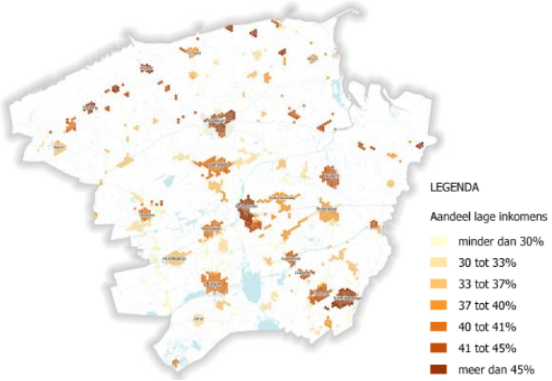
De kaartjes hieronder laten zien waar in de regio relatief veel lagere-, midden- en hogere-inkomensgroepen wonen. De gegevens gaan over 2017, het meest recente jaar waarover het CBS landelijke inkomenscijfers heeft gepubliceerd. Het CBS kijkt naar de 40% laagste inkomens en 20% hoogste inkomens. Als voorbeeld: op plekken waar de groep laagste inkomens 42% is, is die groep dus relatief groot.

Het is logisch dat op plekken waar veel sociale huurwoningen staan het aandeel lage inkomens ook groter is. Op sommige plekken is dat niet zo. Zo is het aandeel lage inkomens in Blije, Ee en Engwierum, Holwerd, Marrum en Wierum-Nes-Paesens-Moddergat relatief hoog, terwijl het aandeel sociale huurwoningen daar relatief laag is. Op andere plekken zien we juist wel overlap, zoals in Dokkum, Surhuisterveen of De Westereen.

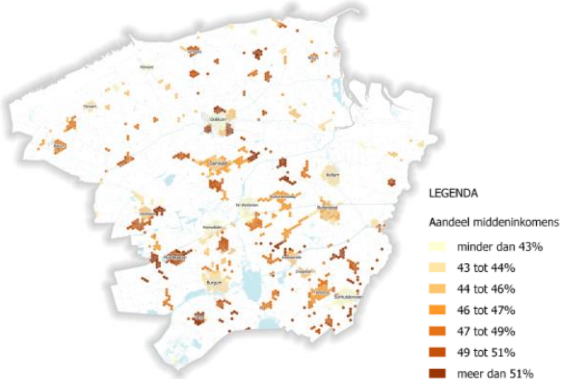
Hier wonen *ten opzichte van het gemiddelde in de regio* de meeste lage-inkomensgroepen. In relatie tot steden als Leeuwarden of Groningen is deze groep beperkt in omvang.

De hogere-inkomensgroepen zien we met name in het zuiden van de regio terug. Daar waar veel hoge-inkomensgroepen wonen, zien we ook vaak middeninkomens terug. Er zijn een paar uitzonderingen, zoals Harkema en Holwerd.

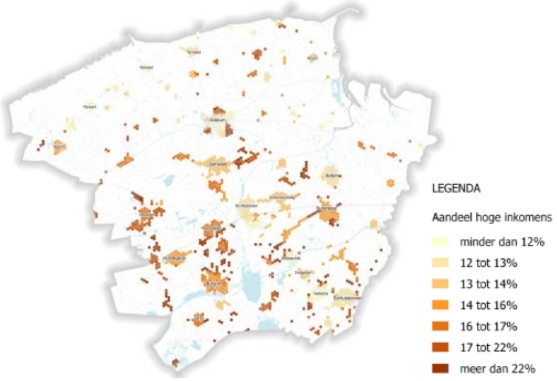
▼ Lage inkomens (40% als grens)



▼ Middeninkomens (40% als grens)



▼ Hoge inkomens (20% als grens)



DEMOGRAFIE

PROGNOSE OP REGIONIVEAU

De regionale IPB-prognose als startpunt

De provincie Fryslân biedt de regio elke drie jaar een nieuwe huishoudensprognose aan op basis van het IPB-model. De ontwikkeling van het aantal huishoudens in eerdere jaren is daarbij bepalend voor de verwachte woningbehoefte in de komende jaren. Er zijn twee factoren die een rol spelen:

- Natuurlijke ontwikkeling: geboorte, sterfte, huishoudensvorming (o.a. starters) en huishoudensontbinding (o.a. overlijden, scheiden);
- Migratie.

De natuurlijke ontwikkeling is relatief goed te voorspellen. Andere prognosemodellen, zoals het landelijke Primos-model, komen op dit onderdeel op gelijksoortige uitkomsten uit.

Migratie is een minder eenvoudig te voorspellen factor die bovendien van grote invloed is op het totaal. Het IPB-model maakt gebruik van migratiecijfers uit het recente verleden om daarmee een inschatting te maken voor de toekomst. De laatste vijf jaren tellen daarbij zwaarder mee dan de vijf jaren daarvoor. Een nadeel van werken met migratietrends is dat een positief of negatief migratiesaldo verschillende betekenissen kan hebben:

- Een negatief saldo kan betekenen dat huishoudens er niet willen wonen (gebrek aan vraag) of dat er onvoldoende passende woningen waren (gebrek aan aanbod).
- Een positief saldo kan betekenen dat huishoudens er graag willen wonen (veel vraag), maar ook dat op de ene plek voldoende woningen werden aangeboden, terwijl elders schaarste was. Hier kan de markt dan verzadigd zijn, terwijl elders alsnog behoefte is aan meer woningen.

Op het niveau van dorpen zijn migratiestromen bijzonder invloedrijk op de totale voorspelling, mede om de hierboven genoemde redenen. Op gemeenteniveau, of beter nog: op regioniveau, zijn uitkomsten minder gevoelig, omdat de meeste verhuisbewegingen over korte afstand (vaak minder dan 10 kilometer) plaatsvinden en dus binnen dezelfde regio vallen. Ze hebben daardoor geen invloed op het totaal.

In deze woningmarktanalyse rekenen we daarom met één prognosecijfer voor heel Noordoost-Fryslân: een netto groei van 515 woningen tot 2030. Het schema op de volgende pagina geeft de bevolkings- en huishoudensprognose voor de hele regio zien. In hoofdstuk 5 laten we zien hoe de regionale woningbehoefte zich naar verwachting verdeelt over de kernen in de regio.

DEMOGRAFIE

PROGNOSE OP REGIONIVEAU

Meer ouderen en alleenstaanden, minder gezinnen

De tabel rechts laat de bevolkings- en huishoudensprognose voor Noordoost-Fryslân zien voor de periode 2020-2030, met een doorkijk naar 2040. We zien dat een aantal trends zich doorzet:

- De vergrijzing zet ook de komende jaren nog door. In 2020 is zo'n 22% van de bevolking ouder dan 65 jaar, in 2030 is dat naar verwachting zo'n 27%. Die lijn zet richting 2040 weliswaar door, maar minder sterk dan de jaren ervoor. Daarmee samenhangend neemt ook het aandeel alleenstaanden toe, tot 2030 met zo'n 13%.
- Het aandeel gezinnen tot 2030 met zo'n 6%. Daardoor daalt ook het aandeel kinderen, maar toch is deze daling minder sterk dan de vergrijzing. De regio ontgroent dus minder snel dan dat ze vergrijst.
- Zoals eerder aangegeven rekent de provincie op een huishoudensgroei van 515 tot 2030. Deze groei is geel gemarkeerd in de tabel hiernaast. Na 2030 wordt een huishoudensdaling verwacht. De verwachting is dat huishoudensdaling dan steeds vaker het gevolg zal zijn van sterfte in plaats van migratie en een huishoudensdaling dus minder gemakkelijk te 'keren' is; het is onvermijdelijk.

	TREND			PROGNOSE				
	2010	2015	2019	2020	2025	2030	2035	2040
BEVOLKING	**125.865**	**124.555**	**123.735**	**124.045**	**121.910**	**119.615**	***116.835***	***113.370***
0 tot 15 jaar	23.805	22.615	21.045	20.725	19.465	19.035	*19.120*	*18.770*
15 tot 25 jaar	14.885	14.290	14.540	14.655	13.995	12.760	*11.575*	*11.135*
25 tot 45 jaar	31.165	27.935	26.240	26.405	25.950	25.725	*25.025*	*23.505*
45 tot 65 jaar	35.305	35.430	35.570	35.355	33.010	30.310	*27.465*	*25.785*
65 jaar en ouder	20.705	24.285	26.340	26.910	29.485	31.785	*33.645*	*34.175*
HUISHOUDENS	**51.270**	**51.610**	**52.280**	**52.455**	**52.795**	**52.970**	***52.250***	***50.955***
Alleenstaand	14.425	15.365	16.325	16.735	17.815	18.965	*19.465*	*19.630*
Paar	16.810	16.745	16.825	16.805	16.585	16.130	*15.475*	*14.685*
Gezin	20.030	19.500	19.125	18.915	18.400	17.870	*17.310*	*16.640*

▲ Bevolkings- en huishoudensprognose voor Noordoost-Fryslân tot 2030 volgens het IPB-model van de provincie Fryslân, met een doorkijk naar 2040, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen. De verwachte huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 (+515 woningen) is geel gemarkeerd. Bron: provincie Fryslân (2020).

DEMOGRAFIE

PROGNOSE OP REGIONIVEAU

Drie scenario's

De provincie Fryslân rekent in het IPB-model met een migratie-aanname die tot 2030 constant is. Dat betekent dat de verwachte huishoudensgroei als gevolg van migratie zich evenredig over de jaren verdeelt. Het is echter realistischer om te verwachten dat de meeste groei in de eerstkomende jaren (tot 2025) plaatsvindt en dat de groei na 2025 afvlakt: er is nu op veel plekken merkbaar behoefte, terwijl op de langere termijn het aantal huishoudens meer en meer als gevolg van sterfte zal afnemen.

We hebben dat uitgewerkt in drie scenario's, waarbij de netto groei (en dus de netto woningbehoefte) tot 2030 steeds uitkomt op 515 huishoudens, maar het zwaartepunt van de groei varieert in de tijd:

1. Afgevlakt: +515 tot 2025, +0 na 2025;
2. Gemiddeld: +615 tot 2025, -100 na 2025;
3. Progressief: +715 tot 2025, -200 na 2025.

Het schema hieronder laat zien hoe deze ontwikkeling er door de jaren heen uitziet en welke aantallen ervoor nodig zijn om in 2030 op de verwachte groei van 515 huishoudens uit te komen.

JAAR	AFGEVLAKT (+515 / 0)	GEMIDDELD (+615 / -100)	PROGRESSIEF (+715 / -200)
2021	140	170	200
2022	125	150	175
2023	105	125	145
2024	85	100	115
2025	60	70	80
2026	40	40	40
2027	20	10	0
2028	0	-20	-40
2029	-20	-50	-80
2030	-40	-80	-120
'20-'30	**515**	**515**	**515**

▲ Drie scenario's voor woningbehoefte, met een netto groei van 515 woningen als uitkomst. Bron: provincie Fryslân (2020), bewerking KAW.

Meer groei leidt tot hogere prognose

De regio Noordoost-Fryslân heeft de ambitie om ook op de langere termijn nieuwe huishoudens aan te trekken. De scenario's zoals hiernaast beschreven gaan vooralsnog uit van een huishoudensdaling na ongeveer 2028. Dat is op basis van de huidige prognose en de migratietrend over de afgelopen tien jaar. Áls het de regio lukt om de komende jaren méér huishoudens aan te trekken en méér huishoudens te binden dan waar de trend van uitgaat, bijvoorbeeld doordat gemeenten programmeren conform het gemiddelde of progressieve scenario, dan is dat terug te zien in de nieuwe prognose van 2023 (IPB-prognoses worden elke drie jaar geüpdatet). De hogere trend uit de jaren ervoor vormt immers de input voor de nieuwe prognose. Het is dus belangrijk om als regio maximaal in te spelen op de vraag van nu, door met passend aanbod op de juiste plek te komen. Lukt dat niet, dan zal de huishoudensgroei minder hoog uitvallen en zal de nieuwe prognose behoudender zijn en meer in lijn zijn met de huidige prognose.

DEMOGRAFIE

PROGNOSE OP REGIONIVEAU

Eerdere prognoses: daling werd steeds aangekondigd
Al jarenlang wordt voorspeld dat de regio Noordoost-Fryslân binnenkort te maken krijgt met een dalend aantal huishoudens. Dat is tot nu toe nog steeds niet gebeurd. De drie scenario's die we op de vorige pagina uitwerkten, gaan ervan uit dat het aantal huishoudens vanaf ongeveer 2028 iets afneemt, tenzij de regio dus voldoende nieuwe huishoudens aan weet te trekken om de migratietrend in positieve richting 'om te buigen'.

Van uitstel komt geen afstel: sterfte als 'motor'
Het is belangrijk te beseffen dat huishoudensdaling deels is te beïnvloeden door verhuizingen naar de regio uit te lokken, maar ook deels gevoed wordt door natuurlijke ontwikkelingen. De komende jaren wordt de babyboomgeneratie hoe dan ook kleiner, als gevolg van sterfte. Dat heeft invloed op het aantal huishoudens: als de laatste inwoner van een woning overlijdt, betekent dat meteen een overschot van één woning. Aan deze vorm van huishoudensdaling is weinig te doen.

Het is belangrijk om hier als regio op voorbereid te zijn, zeker wanneer je er als regio voor kiest om te programmeren volgens het gemiddelde of progressieve scenario. Extra toevoegen aan de voorkant betekent na 2025 onttrekken aan de achterkant. Door te denken in een 'rollende voorraad' (zie de figuur op pagina 66) hoeft huishoudensdaling straks de groei van nu niet in de weg te zitten. Maar dat vraagt wel om een goed plan! Denk hierbij ook aan bijvoorbeeld fondsvorming of een lobby met het Rijk, om zo middelen vrij te maken om overtollig (slecht) aanbod aan de onderkant van de koopmarkt te kunnen onttrekken.

4

MARKTPOSITIESCAN

MARKTPOSITIESCAN

INTRODUCTIE

Uitleg van de methodiek

Om erachter te komen welke plekken en producten in de regio meer of minder gewild zijn, hebben we voor alle woningen in het gebied een inschatting van de marktpositie gemaakt. Dat deden we aan de hand van een aantal meetbare criteria over de woningkwaliteit, het voorzieningenniveau in een dorp, de bereikbaarheid ervan en marktsignalen over de koop- en sociale huurmarkt. In hoofdstuk 2 beschreven we al wat het effect van voorzieningen, bereikbaarheid en ligging van een dorp op de gewildheid is. Zie het schema op de pagina hierna voor een overzicht van de gebruikte criteria.

De marktpositiescan bouwden we op vanaf adresniveau, dus met gegevens over elke woning afzonderlijk, en schaalden we vervolgens op tot gebieden van 250 bij 250 meter. Op woningniveau zijn er vaak bijzonderheden aan te wijzen die ervoor zorgen dat de marktpositie beter of slechter is dan de criteria doen vermoeden. Tellen we de uitkomsten op tot het niveau van 'grids' van 250 bij 250 meter, dan ontstaat er juist wel een betrouwbaar beeld dat fijnmazig genoeg is om gewilde en minder gewilde plekken op de woningmarkt te herkennen.

Eerder onderzoek naar verhuismotieven liet zien dat kenmerken van de woonomgeving zwaarder meewegen in een verhuiskeuze dan de woning zelf. We pasten deze weging toe op de marktpositiescan: kenmerken van de woonomgeving tellen voor twee derde mee, kenmerken van de woning voor één derde.

Belangrijk om te beseffen is dat de uitkomsten van de scan de onderlinge verhouding tussen woningen weergeeft: de marktpositie van een woning met een hoog cijfer is beter dan die van een woning met een laag cijfer. De scan laat ook zien waar op termijn risico's op vraaguitval ontstaan. Dat risico is het grootst bij verouderde woningen van een type waarvan veel aanbod is, op plekken met weinig voorzieningen en een matige bereikbaarheid, waarbij de vierkantemeterwaarde een duidelijke indicator is. De scan geeft dus een risico-inschatting weer en nadrukkelijk geen voorspelling!

Hoe zijn de rapportcijfers berekend?

Het schema op volgende pagina laat zien hoeveel punten een woning maximaal per criterium kan scoren. De score is vervolgens omgerekend naar een rapportcijfer tussen 1 en 10. Hierbij geldt: een 1 is laag, een 10 is hoog.

Rapportcijfer = (puntentotaal op alle criteria) / (som maximumscores per criterium) * 10

MARKTPOSITIESCAN

INTRODUCTIE

CRITERIUM	MAX.SCORE	BRON EN SCHAALNIVEAU
WONINGKWALITEIT	**30**	
1: Oppervlakte	10	BAG (adres)
2: Bouwjaar	10	BAG (adres)
3: Energetische kwaliteit (m³ gas per m³ woning)	10	Netbeheerders (PC-6 * adres)
VOORZIENINGEN, BEREIKBAARHEID, INKOMEN	**45**	
4: Soort kern	3	Indeling KAW (dorp)
5: Nabijheid voorzieningen		
- a: supermarkt	12	WOZ (grid 250 bij 250 meter)
- b: huisarts / apotheek	8	WOZ (grid 250 bij 250 meter)
- c: basisschool	4	WOZ (grid 250 bij 250 meter)
- d: middelbare school	1	WOZ (grid 250 bij 250 meter)
6: Bereikbaarheid		
- a: per auto	5	CBS (CBS-buurt)
- b: per spoor	5	OSM (grid 250 bij 250 meter)
7: Aandeel lage inkomens per dorp	7	CBS (CBS-buurt)

CRITERIUM	MAX.SCORE	BRON EN SCHAALNIVEAU
MARKTSIGNALEN	**25**	
8: Vierkantemeterwaarde	15	WOZ (adres)
9: Sociale huurmarkt		
- a: gewildheid type en prijs	8	Corporatiemonitor (gemeente en soort kern)
- b: toegankelijkheid	4	
10: Koopmarkt		
- a: combinatiescore van krapte-indicator, m²-prijs, looptijd, verkooptijd	10	NVM (gemeente * product)
TOTAAL	**100**	

N.B. Bij sommige analyses wordt een elfde criterium gebruikt: de leeftijd van de hoofdbewoner. Daarvoor gebruikten we gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeenten, op adresniveau. De achterliggende reden van dit criterium is dat woningen die bewoond worden door 75-plussers een vergrote kans hebben om binnenkort op de markt te komen. Als het een woning betreft die ook nog eens slecht scoort op de andere tien criteria, dan komt het risico dus extra duidelijk naar voren.

▲ Criteria die zijn gebruikt in de marktpositiescan. Bron: KAW.

MARKTPOSITIESCAN

INTRODUCTIE

Enkele aanpassingen in de methodiek

In 2017 maakten we als onderdeel van de woningmarktanalyse ook een scan van de marktpositie van woningen (de 'kwetsbaarheidsscan'). We hebben sindsdien een aantal verbeteringen in de methodiek doorgevoerd die de uitkomsten nog preciezer maken:

- De afstand tot voorzieningen en treinstations werd in 2017 berekend op het niveau van CBS-buurten. Dat leidde tot één getal per CBS-buurt. Nu is dat fijnmaziger: per gebied van 250 bij 250 meter. Hierdoor worden verschillen binnen dorpen ook zichtbaar.
- We nemen in de huidige scan ook meetbare marktsignalen mee o.b.v. gegevens die door de corporaties en de NVM zijn aangeleverd. Dat ontbrak in de scan uit 2017 nog.
- We werken nu met vier 'bouwstenen' voor de scan: woningkwaliteit, voorzieningen en bereikbaarheid, vierkantemeterwaarden en marktsignalen. De optelsom daarvan leidt tot de marktpositie.

Hierna

Op de pagina's hierna werken we de vier bouwstenen verder uit. Waar relevant maken we ook onderscheid naar sociale huur en particulier bezit (koop en particuliere huur).

MARKTPOSITIESCAN

BOUWSTEEN 1: WONINGKWALITEIT - SOCIALE HUUR

Woningkwaliteit van sociale huurwoningen

De woningkwaliteit van de bestaande voorraad is bepaald o.b.v. de grootte, het bouwjaar en de energetische kwaliteit van een woning. Rechts laten we zien op welke plekken naar verhouding de meeste sociale huurwoningen staan met een lage woningkwaliteit (rapportcijfer van 3,5 of lager). Gemiddeld in de regio gaat het om 10,7% van de sociale huurvoorraad, oftewel 1.390 woningen.

Een aantal zaken valt op:

- De sociale huurwoningen in het lijstje hiernaast scoren vooral laag op woonkwaliteit door een combinatie van grootte en energetische kwaliteit.
- Met name in Oosternijkerk, Boelenslaan, Drogeham, Tytsjerk, Ee en Engwierum, Kollumerzwaag-Veenklooster, Ryptsjerk, Blije en Noardburgum scoren woningen laag op energetische kwaliteit (niet meer dan een kwart van het aantal punten dat een woning hierop kan verdienen).
- De grotere voorzieningenkernen komen niet in dit rijtje voor. De woningkwaliteit daar gemiddeld dus beter.

DORP OF DORPENCLUSTER	AANTAL	% VAN SOCIALE HUURVOORRAAD
Oosternijkerk	20	38%
Boelenslaan	45	38%
Garyp-Earnewâld	40	35%
Surhuizum	25	32%
Drogeham	50	30%
Tytsjerk	5	27%
Ee en Engwierum	15	27%
Driezum e.o.	25	26%
Kollumerzwaag-Veenklooster	60	24%
Ryptsjerk	15	24%
Tussen Holwerd en Dokkum	10	23%
Blije	15	22%
Anjum e.o.	30	22%
Noardburgum	35	21%
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	20	20%

▲ Top-15 dorpen of dorpenclusters met relatief veel sociale huurwoningen met een lage woontechnische kwaliteit. Rechts voorbeelden van dit soort woningen, uit andere regio's. Bron: marktpositiescan KAW.

MARKTPOSITIESCAN

BOUWSTEEN 1: WONINGKWALITEIT - KOOP EN PARTICULIERE HUUR

Woningkwaliteit van particuliere woningen

Rechts laten we zien op welke plekken naar verhouding de meeste koop- en particuliere huurwoningen staan met een lage woningkwaliteit (rapportcijfer van 3,5 of lager). Gemiddeld in de regio gaat het om 10,7% van de sociale huurvoorraad, oftewel 4.540 woningen. Naar verhouding gaat het dus om evenveel woningen als in de sociale huursector.

Een aantal zaken valt op:

- De particuliere woningen in het lijstje hiernaast scoren op vlakken van woonkwaliteit relatief slecht. In Suwâld, Jistrum, De Westereen, Noardburgum, Rinsumageast en het cluster Oentsjerk, Aldtsjerk, Readtsjerk, Mûnein en Wyns is de energetische kwaliteit het slechtst (niet meer dan een kwart van het aantal punten dat een woning hierop kan verdienen).
- De grotere dorpen met veel voorzieningen komen niet in het rijtje voor, behalve Dokkum. Dat komt vooral doordat Dokkum een historische binnenstad heeft met naar verhouding veel kleine, oude, niet-duurzame woningen.

DORP OF DORPENCLUSTER	AANTAL	% VAN PART. VOORRAAD
Ternaard	135	26%
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	140	24%
Suwâld	40	19%
Garyp-Earnewâld	155	18%
Jistrum	55	17%
De Westereen	270	17%
Ee en Engwierum	95	17%
Noardburgum	125	17%
Holwerd	80	15%
Ryptsjerk	40	15%
Sumar	70	15%
Anjum e.o.	90	14%
Dokkum	560	13%
Rinsumageast	50	13%
Oentsjerk e.o.	175	13%

▲ Top-15 dorpen of dorpenclusters met relatief veel koop- en particuliere huurwoningen met een lage woontechnische kwaliteit. Rechts voorbeelden van dit soort woningen, uit andere regio's. Bron: marktpositiescan KAW.

MARKTPOSITIESCAN

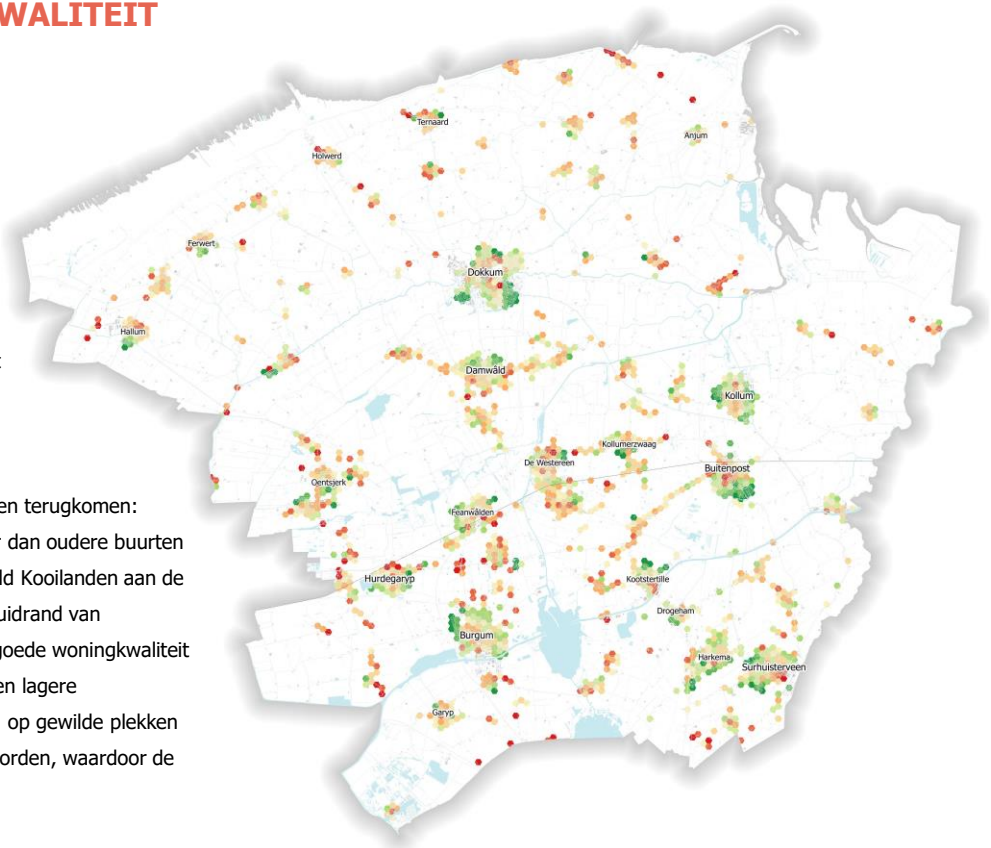
BOUWSTEEN 1: WONINGKWALITEIT

Woningkwaliteit op kaart

De kaart rechts laat de gemiddelde woningkwaliteit van zowel sociale huur-, particuliere huur- als koopwoningen per gebied van 250 bij 250 meter zien.

We zien duidelijk dat overal in de regio plekken zijn waar de woningkwaliteit minder hoog is. Het beperkt zich dus niet alleen tot de plekken die we eerder noemden!

We zien ook duidelijk de verschillen binnen dorpen terugkomen: nieuwere uitbreidingswijken zijn kwalitatief beter dan oudere buurten en kleuren daardoor ook groener (zie bijvoorbeeld Kooilanden aan de zuidoostkant van Dokkum, Burgum-West of de zuidrand van Buitenpost). Plekken met een goede en minder goede woningkwaliteit komen dus naast elkaar voor. Overigens hoeft een lagere woningkwaliteit niet per se een probleem te zijn: op gewilde plekken zien we dat zulke woningen vaak gerenoveerd worden, waardoor de aantrekkelijkheid ervan op termijn verbetert.



LEGENDA

Rapportcijfer woonkwaliteit

- lager dan 4,3
- 4,3 tot 5,0
- 5,0 tot 5,6
- 5,6 tot 6,2
- 6,2 tot 6,8
- 6,8 tot 7,4
- 7,4 tot 8,3
- 8,3 tot 9,1
- hoger dan 9,1

Toelichting op de kaart:

De woningkwaliteit is berekend a.d.h.v. drie kenmerken: woonoppervlakte, bouwjaar en energetische kwaliteit. Daarbij krijgen kleine, oude en energetisch minder goede woningen een lager rapportcijfer dan ruime, nieuwe en energiezuinige woningen. De kaart geeft per grid van 250 bij 250 meter het gemiddelde rapportcijfer weer.

Bron: BAG (2020), WOZ-registraties gemeenten (2020), verbruiksgegevens netbeheerders (2018)

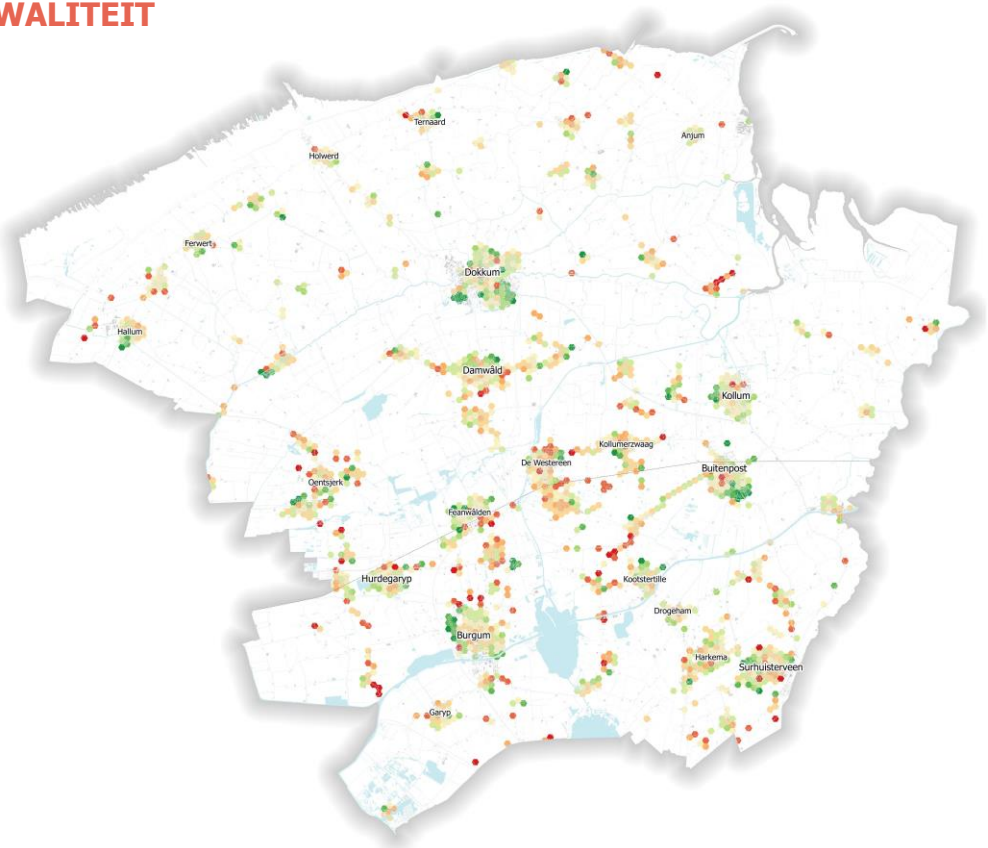
MARKTPOSITIESCAN

BOUWSTEEN 1: WONINGKWALITEIT

Ingezoomd: duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen in Nederland energieneutraal en aardgasvrij zijn. Ook in Noordoost-Fryslân ligt er een grote opgave als het gaat om het verduurzamen van woningen. De kaart rechts laat zien op welke plekken het relatieve gasverbruik, dus het aantal kuub gas dat per kuub woning wordt verbruikt, het hoogst ligt. Gasverbruik is meer dan stroomverbruik een goede indicator voor de duurzaamheid van de woningvoorraad.

Op plekken die rood kleuren, verbruiken woningen dus relatief veel gas en is de duurzaamheid dus minder goed dan op plekken die groen kleuren. De kaart laat alle woningen zien, dus zowel sociale huur als particulier.



LEGENDA

Gemiddeld gasverbruik per m³ woning

- minder dan 3,0 m³/m³
- 3,0 tot 3,5 m³/m³
- 3,5 tot 4,0 m³/m³
- 4,0 tot 4,5 m³/m³
- 4,5 tot 5,0 m³/m³
- 5,0 tot 5,5 m³/m³
- 5,5 tot 6,0 m³/m³
- 6,0 tot 7,0 m³/m³
- meer dan 7,0 m³/m³

Toelichting op de kaart:

De kaart geeft per grid van 250 bij 250 meter het gemiddelde relatief gasverbruik (aantal m³ gas dat per m³ woning wordt verbruikt) weer.

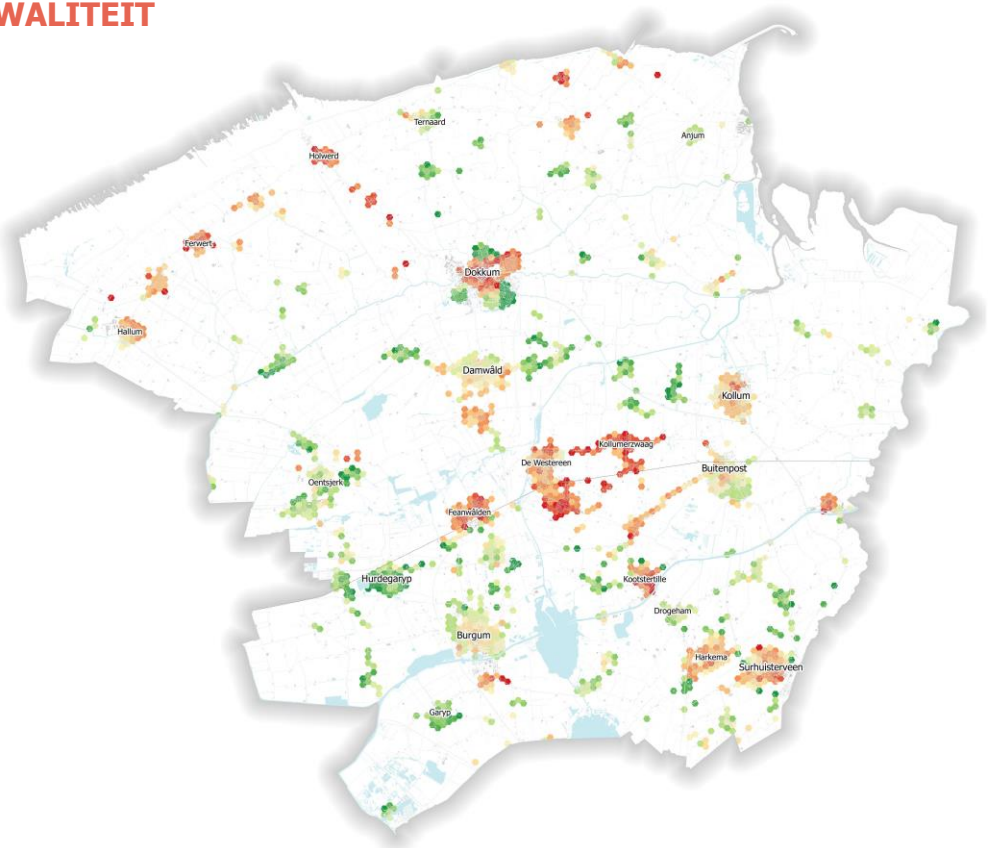
Bron: BAG (2020), verbruiksgegevens netbeheerders (2018)

MARKTPOSITIESCAN

BOUWSTEEN 1: WONINGKWALITEIT

Ingezoomd: duurzaamheid i.r.t. inkomen
De kaart op de vorige pagina liet zien op welke plekken relatief veel woningen staan die relatief energie-onzuinig zijn. Op de kaart rechts kruisen we dit met inkomensgegevens: waar wonen relatief veel lage-inkomensgroepen (zie ook het kaartje op pagina 34) én staan veel onzuinige woningen? Daar is de kans op 'energie-armoede' het grootst (een te groot deel van je maandelijkse budget kwijt zijn aan energielasten).

De informatie op deze kaart kan helpen bij het prioriteren van de verduurzaming van woningen, bekeken vanuit betaalbaarheidsperspectief. Een verbeterslag op gebied van duurzaamheid helpt niet alleen het gasverbruik van woningen terug te dringen, maar zorgt er ook voor dat de maandelijkse energielasten lager uitvallen.



LEGENDA

Duurzaamheid en inkomenspositie

veel lage inkomens, hoog relatief gasverbruik

weinig lage inkomens, laag relatief gasverbruik

Toelichting op de kaart:

De kaart laat per grid van 250 bij 250 meter de verhouding zien tussen het relatief gasverbruik van woningen (in aantal m³ gas dat per m³ woning wordt verbruikt) en het aandeel lage inkomens per buurt. Met andere woorden: waar wonen lage-inkomensgroepen relatief vaak in woningen met een lage energetische kwaliteit?

Bron: BAG (2020), verbruiksgegevens netbeheerders (2018), CBS (2017)

MARKTPOSITIESCAN

KADER: EEN DUURZAME WONING EN WOONOMGEVING

Nederland in beweging: gasloos en CO_2-neutraal
Met onder meer het klimaatakkoord van Parijs, de Green Deal in Europa, het klimaatakkoord in Nederland en het besluit tot stoppen met de winning van Gronings gas, staat Nederland aan de vooravond van een grote verandering in de manier waarop wij onze woningen warm houden, koken, wassen, etc.

Groeiende aandacht voor de omgeving
Naast duurzame woningen staat ook de duurzaamheid van de woonomgeving in toenemende mate op de agenda. Daarbij gaat het om direct merkbare verbeteringen, zoals schone lucht, betere waterberging en -afvoer bij extreem weer of meer groen om hittestress in versteende gebieden te voorkomen. Ook gaat het om minder direct merkbare verbeteringen, zoals een groene, aantrekkelijke woonomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag. Een gemeente kan beleid maken om bij (her)inrichting van gebieden hier rekening mee te houden.

Nieuwbouw: is altijd duurzaam
Nieuwbouwwoningen zijn bij bouwbesluit al zo goed als energieneutraal. De komende jaren worden mogelijk stappen gezet naar circulair bouwen, maar dit neemt vooralsnog geen grote vlucht. De noodzakelijke technische oplossingen voor alleen aardgasloos of energieneutraal wonen zijn nog wel bouwkosten-verhogend, en hoewel een lagere energierekening dat (deels) compenseert, heeft het wel consequenties voor keuzes in bijvoorbeeld woonruimte of afwerking.

Bestaande bouw: grote verschillen
In woningen uit pakweg de afgelopen tien jaar is met relatief behapbare investeringen een energieneutrale en/of aardgasloze situatie te bereiken. Sommige oudere woningen zijn in de loop der jaren stevig gerenoveerd en daarvoor geldt soms hetzelfde*. Voor oudere woningen geldt meestal dat er een meer kostbare ingreep nodig is, uitgaand van de middelen en instrumenten van nu.

Niet alles kan en moet nu meteen
Hoewel een snelle verduurzaming wenselijk is, kunnen niet alle woningen gelijktijdig worden verbeterd. Soms ontbreekt het nog aan werkende en betaalbare oplossingen voor individuele woningen, zoals bij monumentale, kleine woningen waar voldoende isolatie aan de binnenmuur te veel ruimteverlies oplevert en isolatie aan de buitengevel esthetisch onacceptabel is. Voor sommige woningen en gebieden zijn collectieve warmteoplossingen naar verwachting realistischer, maar ontbreekt het nog aan een goede en betaalbare bron. Bovendien vraagt een snelle overstap om een te grote personele en materiële inzet. Technische vooruitgang en opschaling is onontbeerlijk om tot een volledige transitie te komen. Daar komt bij het dat om meer dan alleen de woningen gaat: vele andere gebruikers staan voor dezelfde opgave (bedrijven, nutsgebouwen). Complicerend bovendien is dat netwerken kostbaar zijn: hier ligt een risico op grote (des)investeringen.

* Hoewel oudere investeringen soms juist een desinvestering blijken te zijn, zoals gespoten pur: onvoldoende isolatiewaarde en bovendien gepaard gaand met gezondheidsrisico's.

MARKTPOSITIESCAN

KADER: EEN DUURZAME WONING EN WOONOMGEVING

Techniek, betaalbaarheid, draagvlak

Een basisvoorwaarde voor de energietransitie is dat het technisch kan en financieel draaglijk is voor betrokkenen. Het is bovendien van cruciaal belang dat plannen voor energietransitie in afstemming gemaakt worden met lokale bewoners, bedrijven en organisaties, netwerkbedrijven, de technische sectoren die oplossingen bieden, financiers en beleidsmakers. Met daarbij oog voor zorgen en obstakels bij bewoners: financiële ruimte, veranderingsbereidheid of andere persoonlijke overwegingen.

Nu doen

Ondanks al deze obstakels is er al veel mogelijk, denkend in no-regret-maatregelen. Daarbij zijn gangbare ingrepen, zoals schilisolatie (vloer, muren, ramen, dak), moderne energiezuinige installaties en energieopwekkende installaties zoals zonnepanelen, meestal nuttig en rendabel. Daar waar op de kaart op pagina 46 clusters van woningen te zien met een hoog relatief gasverbruik ligt de grootste aanleiding om met no-regret-maatregelen te verduurzamen. De gemeenten kunnen dit vertalen in beleid met een aanpak voor particuliere woningen (zoals in regelingen en stimulansen, meer bewustwording) en voor sociale huurwoningen in de prestatieafspraken met de corporaties.

Relatie met inkomen

Juist bij lagere-inkomensgroepen is gangbare verduurzaming vaak een effectieve manier om de totale woonlasten te beheersen of te beperken.

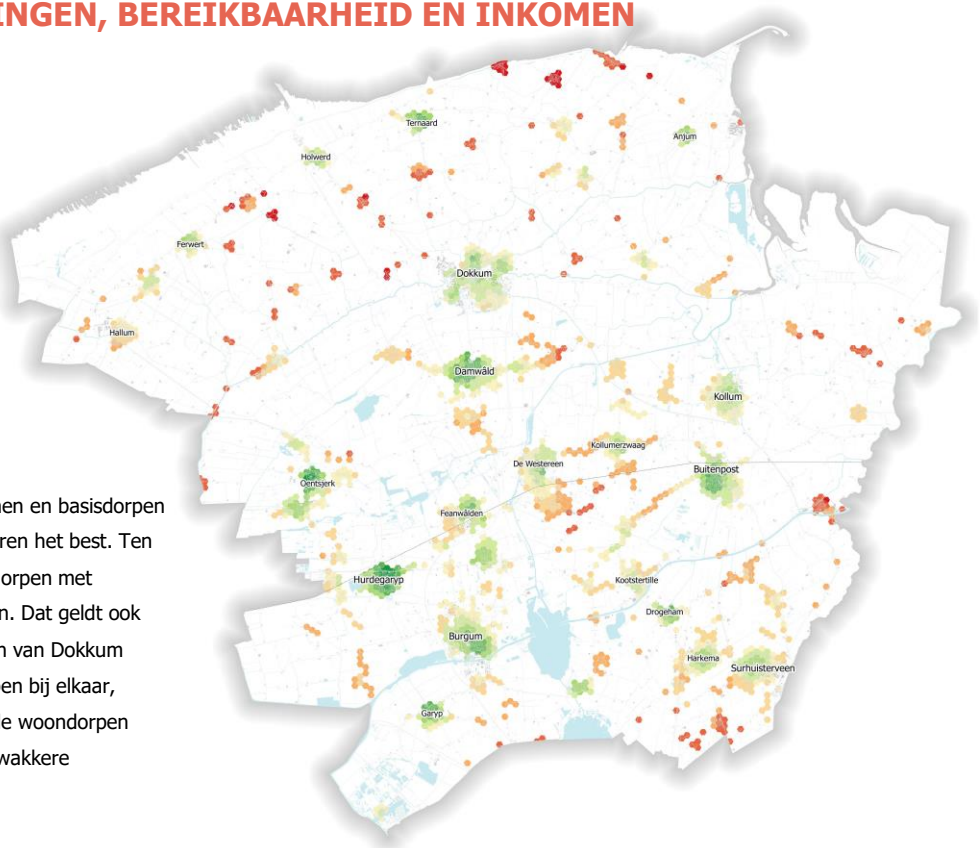
- Bij sociale huurwoningen is een eventuele (gedeeltelijke) doorberekening van basale energetische maatregelen meestal goed te verantwoorden, omdat de hogere huur zich dan terugbetaalt in de maandelijkse energierekening. Vooral gezinswoningen in niet-verduurzaamde staat hebben door hun volume al snel een relatief hoge energierekening.
- Bij koopwoningen zijn er vele obstakels voor huiseigenaren om daadwerkelijk wezenlijke stappen te zetten. Financieringsruimte (eigen geld of leenvermogen) is een basisvoorwaarde. Lage-inkomensgroepen voldoen hier vaak al niet aan. Woninggebonden financiering is een mogelijke oplossing - geldverstrekkers experimenteren hier momenteel mee - nog los van andere feitelijke of emotionele obstakels. De gemeente kan er bij het maken van woon- of duurzaamheidsbeleid voor kiezen om de financierbaarheid onder particulieren te stimuleren, zelf of in samenwerking met financiers.

MARKTPOSITIESCAN

BOUWSTEEN 2: VOORZIENINGEN, BEREIKBAARHEID EN INKOMEN

Voorzieningen, bereikbaarheid en inkomen
De tweede bouwsteen van de marktpositiescan is de nabijheid van voorzieningen, de bereikbaarheid per auto en ov (zie ook hoofdstuk 2) en het inkomensniveau. Het inkomen nemen we mee met het oog op de investeringskracht in buurten: daar waar veel goedkope koopwoningen staan en veel lage inkomens wonen, is een verhoogde kans op achterstallig onderhoud aan woningen.

We zien een herkenbaar beeld: voorzieningenkernen en basisdorpen en dorpen langs de A7, N31 of de Centrale As scoren het best. Ten noorden van Dokkum ligt een aantal sterke basisdorpen met daartussenin woondorpen die vrij geïsoleerd liggen. Dat geldt ook voor de dorpen ten oosten van Kollum. Ten zuiden van Dokkum liggen juist meerdere voorzieningen- en basisdorpen bij elkaar, waardoor de afstand tot voorzieningen ook voor de woondorpen beperkter is. De Westereen valt op vanwege de zwakkere inkomenspositie.



LEGENDA

Rapportcijfer omgevingskwaliteit

- lager dan 2,9
- 2,9 tot 3,7
- 3,7 tot 4,4
- 4,4 tot 5,2
- 5,2 tot 6,0
- 6,0 tot 6,8
- 6,8 tot 7,6
- 7,6 tot 8,7
- hoger dan 8,7

Toelichting op de kaart:

De omgevingskwaliteit is berekend a.d.h.v. verschillende kenmerken: woonmilieu, afstand tot een supermarkt, medische voorzieningen, een basisschool of een middelbare school, bereikbaarheid per auto en trein en de inkomenspositie (i.r.t. investeringskracht in woningen). De kaart geeft per grid van 250 bij 250 meter het gemiddelde rapportcijfer weer.

Bron: BAG (2020), WOZ-registraties gemeenten (2020), CBS (2017)

MARKTPOSITIESCAN

BOUWSTEEN 3: VIERKANTEMETERWAARDEN

Goede graadmeter: vierkantemeterwaarden

Een woning van een gewild type op een gewilde plek is doorgaans meer waard dan een woning waarvoor het omgekeerde geldt. De vierkantemeterwaarde van woningen is dan ook een goede graadmeter voor de marktpositie. Deze maat wordt door de jaren heen gevormd o.b.v. vraag en aanbod. We berekenen de vierkantemeterwaarde door de WOZ-waarde van een woning te delen door de gebruiksoppervlakte ervan. Kanttekening hierbij: bij woningen met veel grond eromheen kan dit een enigszins vertekend beeld opleveren, omdat de waarde van de kavel in de WOZ-waarde verweven is.

De tabellen rechts laten de gemiddelde vierkantemeterwaarde per gemeente, per product en per bouwjaarklasse zien, met onderscheid naar type dorp. Bij product en bouwjaar staan combinaties met de hoogste vierkantemeterwaarden bovenaan. Opvallend lage combinaties zijn geel gemarkeerd.

GEMEENTE	VOORZ.-KERN	BASIS-DORP	WOON-DORP	GEMIDDELD
Achtkarspelen	1.400	1.350	1.350	1.375
Dantumadiel	1.500	1.475	1.525	1.475
Noardeast-Fryslân	1.400	1.225	1.175	1.300
Tytsjerksteradiel	1.650	1.650	1.675	1.650

PRODUCT	VOORZ.-KERN	BASIS-DORP	WOON-DORP	REGIO
Appartement koop	1.725			1.675
Vrijstaand koop	1.725	1.525	1.575	1.600
Tweekapper koop	1.575	1.475	1.425	1.525
Appartement huur	1.400	1.300	1.250	1.350
Rij koop	1.375	1.125	1.175	1.275
Eengezins huur	1.275	1.200	1.200	1.225

BOUWJAAR	VOORZ.-KERN	BASIS-DORP	WOON-DORP	REGIO
1990-2000 Koop	1.750	1.650	1.725	1.725
Na 2000 Koop	1.800	1.600	1.650	1.700
1975-1990 Koop	1.600	1.500	1.500	1.550
Na 2000 Huur	1.575	1.375	1.475	1.500
Voor 1945 Koop	1.600	1.375	1.425	1.450
1945-1975 Koop	1.450	1.400	1.450	1.450
1990-2000 Huur	1.425	1.400		1.425
Voor 1945 Huur	1.350	1.275	1.275	1.300
1975-1990 Huur	1.300	1.225	1.200	1.250
1945-1975 Huur	1.225	1.175	1.150	1.200

▲ Gemiddelde vierkantemeterwaarde in euro's per gemeente, product en bouwjaarklasse, met onderscheid naar soort dorp. Opvallend lage combinaties zijn geel gemarkeerd. Bron: BAG, WOZ-registraties gemeenten via Dataland (2020).

MARKTPOSITIESCAN

BOUWSTEEN 3: VIERKANTEMETERWAARDEN

Hoogste waarden in voorzieningenkernen, laagste waarden bij rijwoningen

De schema's op de vorige pagina lieten de gemiddelde vierkantemeterwaarde per gemeente, product en bouwjaarklasse zien. In de schema's hiernaast combineren we dat tot een top-6 van plekken en producten met de hoogste en laagste waarden. De hoofdpunten:

- Koopwoningen in voorzieningenkernen zijn gemiddeld het meest waard. Dat geldt vooral bij nieuwere woningen van na 1990 en dan met name in Tytsjerksteradiel (Burgum, Hurdegaryp). Koopappartementen zijn ook in Dokkum bovengemiddeld veel waard.
- Oudere rij-koopwoningen in basis- en woondorpen zijn gemiddeld het minst waard, met name langs de Waddenkust en in Achtkarspelen.
- Eengezins-huurwoningen zijn overal relatief weinig waard: in basis- en woondorpen, maar ook in voorzieningenkernen. Daarbij gaat het specifiek om oudere rijwoningen.

COMBINATIES OPVALLEND HOOG	M²-WAARDE	EN DAN IN HET BIJZONDER:
Vrijstaand koop in voorzieningenkernen	1.725	Na 1990 in Hurdegaryp en Burgum
Koopappartementen in voorzieningenkernen	1.725	Na 1990 in Burgum en Dokkum
Tweekapper koop in voorzieningenkernen	1.575	Na 1990 in Burgum en Hurdegaryp
Vrijstaand koop in woondorpen	1.575	Na 1975 in Tytsjerksteradiel, delen van Dantumadiel
Vrijstaand koop in basisdorpen	1.525	Na 1975 in Oentsjerk, Garyp, Kollumerzwaag, Feanwâlden, De Westereen
Tweekapper koop in basisdorpen	1.475	Na 1975 in Oentsjerk, Garyp, Feanwâlden, Hallum

COMBINATIES OPVALLEND HOOG	M²-WAARDE	EN DAN IN HET BIJZONDER:
Rij koop in basisdorpen	1.125	Voor 1975 in Noardeast (m.n. Ternaard, Holwerd) en Achtkarspelen
Rij koop in woondorpen	1.175	Voor 1975 in Noardeast (m.n. Wierum, Blije, Munnekezijl) en Achtkarspelen
Eengezins huur in woondorpen	1.200	1945-1990 in Noardeast (m.n. vm. Dongeradeel) en Achtkarspelen
Eengezins huur in basisdorpen	1.200	1945-1975 in Noardeast (m.n. Ternaard, Anjum, Holwerd) en Achtkarspelen
Huurappartementen in woondorpen	1.250	Voor 1990, verspreid over de regio (m.u.v. Tytsjerksteradiel)
Eengezins huur in voorzieningenkernen	1.275	1945-1975 in Buitenpost, Dokkum, Kollum

▲ Combinaties van opvallend hoge en opvallend lage vierkantemeterwaarden (in euro's). Bron: BAG, WOZ-registraties gemeenten via Dataland (2020).

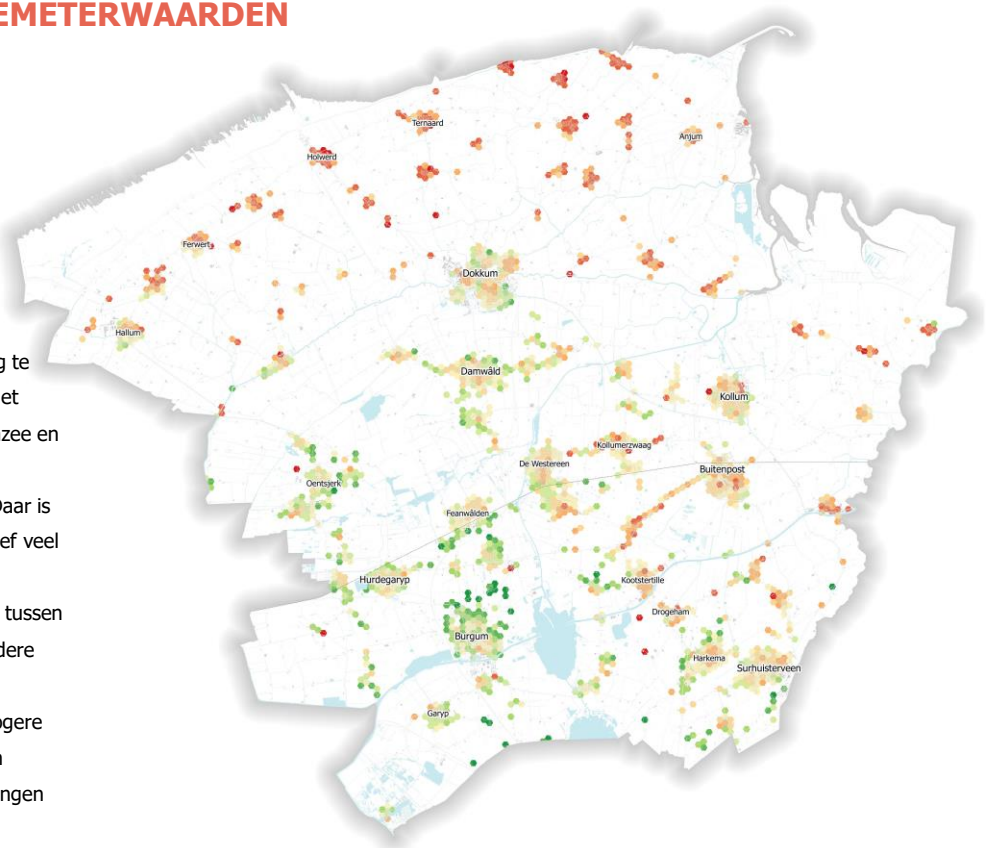
MARKTPOSITIESCAN

BOUWSTEEN 3: VIERKANTEMETERWAARDEN

Vierkantemeterwaarden

De kaart rechts laat de gemiddelde vierkantemeterwaarde van zowel sociale huur-, particuliere huur- als koopwoningen per gebied van 250 bij 250 meter zien. We zien hetzelfde beeld als in de tabellen hiervoor:

- De hoogste vierkantemeterwaarden zijn terug te vinden in Tytsjerksteradiel, Dantumadiel en het westen van Achtkarspelen. Langs de Waddenzee en in het oosten van de voormalige gemeente Kollumerland liggen de waarden het laagst. Daar is de vraagdruk beperkter en koop je dus 'relatief veel huis voor weinig geld'.
- Binnen de grotere kernen zien we verschillen tussen nieuwbouwwijken die meer waard zijn en oudere buurten waar de waarden lager liggen.
- Ook bij deze kaart geldt de opmerking: de hogere waarden in het buitengebied rondom Burgum kunnen deels verklaard worden doordat woningen op grote percelen staan.



LEGENDA

Vierkantemeterwaarde

- minder dan € 898
- € 898 tot € 1.123
- € 1.123 tot € 1.296
- € 1.296 tot € 1.459
- € 1.459 tot € 1.614
- € 1,614 tot € 1.787
- € 1.787 tot € 2.003
- € 2.003 tot € 2.319
- meer dan € 2.319

Toelichting op de kaart:

De vierkantemeterwaarde is berekend door de WOZ-waarde van een woning te delen door de woonoppervlakte ervan.

Bron: BAG (2020), WOZ-registraties gemeenten (2020)

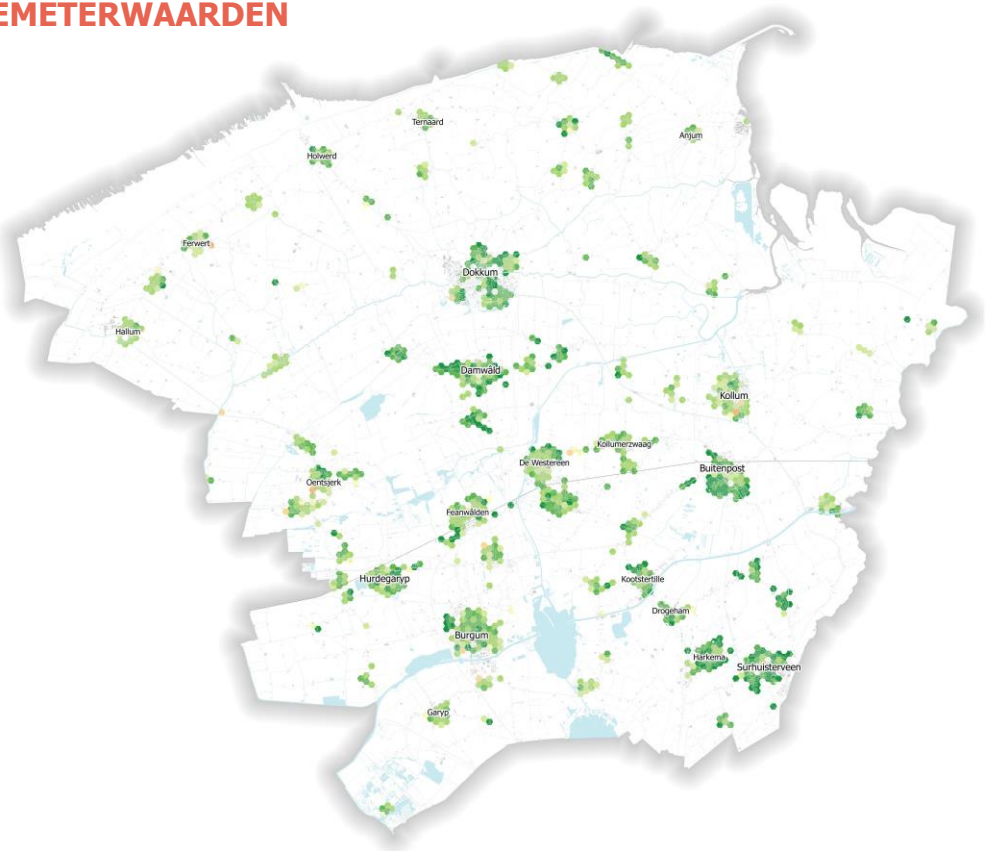
MARKTPOSITIESCAN

BOUWSTEEN 3: VIERKANTEMETERWAARDEN

Overal waardestijging, maar wel polarisatie

Tijdens de woningmarktanalyse in 2017 brachten we de vierkantemeterwaarden ook in beeld. We gebruikten toen cijfers uit medio 2016. De kaart rechts laat de relatieve ontwikkeling van vierkantemeterwaarden tussen 2016 en 2020 zien.

We zien dat de woningwaarde overal in de regio gestegen is, op een enkele toevalligheid na. Tegelijk zien we dat de waardestijging zich polariseert: in voorzieningenkernen is de waarde op veel plekken met meer dan 10% gestegen, terwijl dat in basis- maar vooral woondorpen beperkter is, tussen 2 en 6%.



LEGENDA

Waardeontwikkeling vanaf 2016

- lager dan -6%
- -6 tot -2%
- -2 tot +2%
- +2 tot +6%
- +6 tot +10%
- +10 tot +14%
- hoger dan +14%

Toelichting op de kaart:

De kaart laat per grid van 250 bij 250 meter zien hoe de vierkantemeterwaarde zich de afgelopen drieënhalf jaar heeft ontwikkeld (tussen de vorige woningmarktanalyse en nu). De vierkantemeterwaarde is berekend door de WOZ-waarde van een woning te delen door de woonoppervlakte ervan.

Bron: BAG (2020), WOZ-registraties gemeenten (juli 2016 en februari 2020)

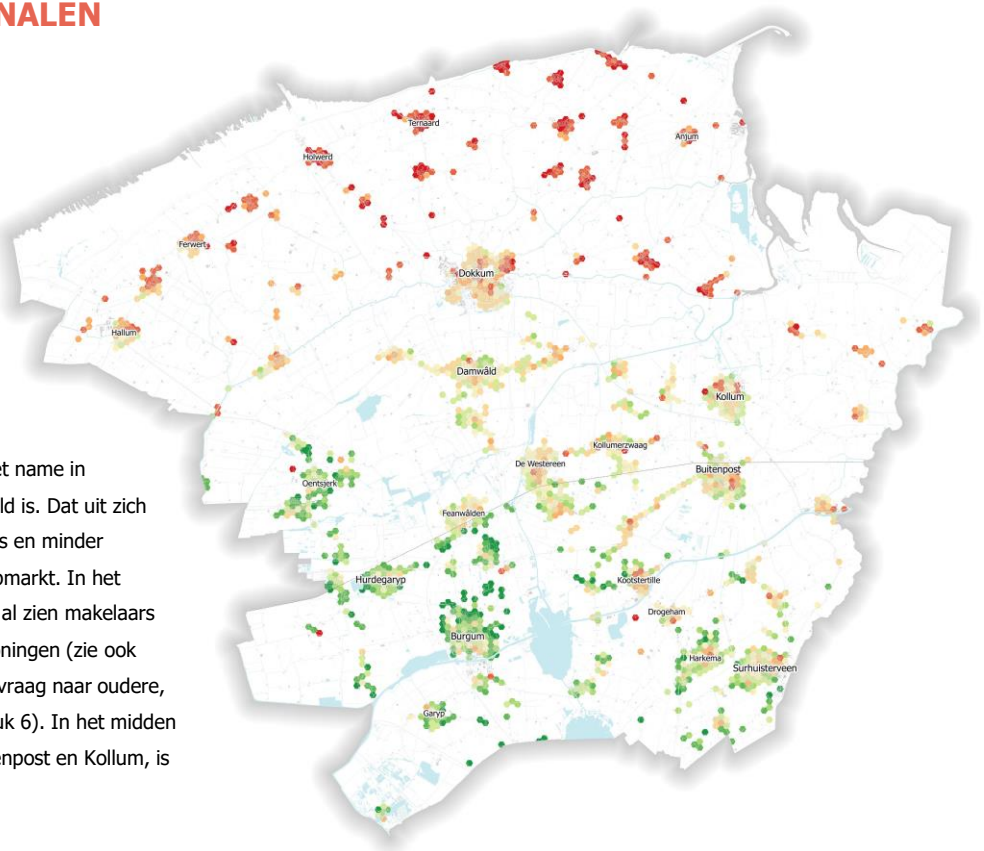
MARKTPOSITIESCAN

BOUWSTEEN 4: MARKTSIGNALEN

Signalen van corporaties en NVM

De vierde bouwsteen van de marktpositiescan zijn enkele drukmaten voor de sociale huur- en koopmarkt. We gebruiken daarvoor gegevens uit de monitor die de Friese corporaties momenteel aan het bouwen zijn en onze NVM-scan, waarin informatie over de verkoop van koopwoningen zit. Voor meer informatie hierover: zie hoofdstuk 6 en 7.

Op de kaart rechts is te zien dat de marktdruk met name in Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen bovengemiddeld is. Dat uit zich o.a. in langere zoektijden bij de woningcorporaties en minder keuzevrijheid onder woningzoekenden op de koopmarkt. In het gebied boven Dokkum is de markt ontspannener, al zien makelaars ook daar een toename van de vraag naar koopwoningen (zie ook hoofdstuk 7). In de woondorpen is vooral weinig vraag naar oudere, goedkope sociale huurwoningen (zie ook hoofdstuk 6). In het midden van de regio, in de omgeving van Damwâld, Buitenpost en Kollum, is de marktdruk gemiddeld.



LEGENDA

Rapportcijfer markt

- lager dan 3,7
- 3,7 tot 4,4
- 4,4 tot 5,2
- 5,2 tot 5,9
- 5,9 tot 6,6
- 6,6 tot 7,1
- 7,1 tot 7,8
- 7,8 tot 8,7
- hoger dan 8,7

Toelichting op de kaart:

De marktscore is berekend a.d.h.v. verschillende kenmerken: vierkantemeterwaarde, gewildheid van de huurmarkt (inschrijftijd, reactiegraad, aantal mutaties) en gewildheid van de koopmarkt (krapte-indicator, verkooptijd, transactieprijs per m² en looptijd). De gewildheid van de huur- en koopmarkt is omgerekend naar één score o.b.v. de genoemde kenmerken. De kaart geeft per grid van 250 bij 250 meter het gemiddelde rapportcijfer weer.

Bron: BAG (2020), WOZ-registraties gemeenten (2020), trendgegevens corporaties (2017-2018), NVM (2020)

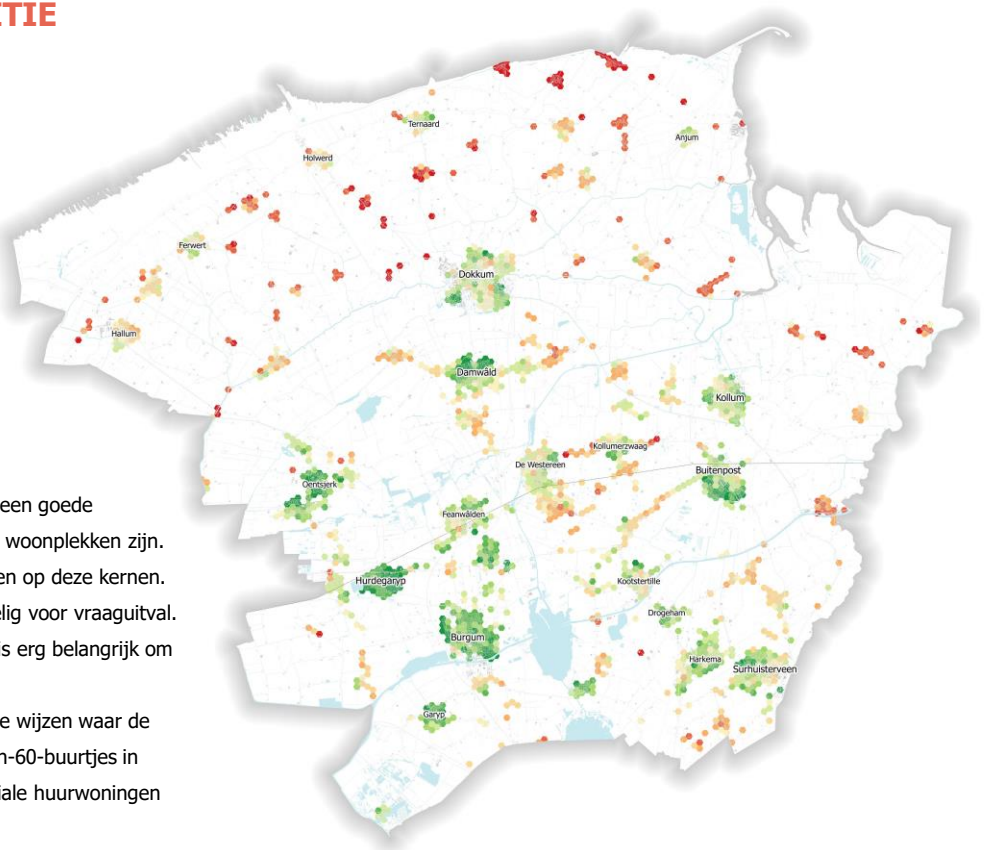
MARKTPOSITIESCAN

ALLES BIJEEN: MARKTPOSITIE

Gewilde en minder gewilde plekken

De kaart hiernaast laat de optelsom van de bouwstenen 1 tot en met 4 zien, resulterend in de marktpositie van plekken. Op plekken waar de marktpositie het laagst is, is de kans op vraaguitval bij een afnemend aantal huishoudens het grootst (let op: het is een risico-inschatting, geen voorspelling!). Plekken met een sterke marktpositie zijn juist ook op de lange termijn blijvend gewild. De belangrijkste conclusies:

- Voorzieningenkernen en basisdorpen hebben een goede marktpositie en zullen ook op termijn gewilde woonplekken zijn. Bovendien leunen dorpen zonder voorzieningen op deze kernen.
- Met name het gebied boven Dokkum is gevoelig voor vraaguitval. Inzetten op kwaliteit van de woningvoorraad is erg belangrijk om dit gebied gewild te houden.
- Ook binnen gewilde kernen zijn plekken aan te wijzen waar de marktpositie onder de maat is. Denk aan jaren-60-buurtjes in voorzieningenkernen of straten met oude sociale huurwoningen in basisdorpen.



LEGENDA

Rapportcijfer marktpositie (incl. demografische correctie)

- lager dan 4,1
- 4,1 tot 4,7
- 4,7 tot 5,2
- 5,2 tot 5,6
- 5,6 tot 5,9
- 5,9 tot 6,3
- 6,3 tot 6,7
- 6,7 tot 7,2
- hoger dan 7,2

Toelichting op de kaart:

De marktpositie is berekend a.d.h.v. woningkenmerken (woonoppervlakte, bouwjaar, energetische kwaliteit), omgevingskenmerken (woonmilieu, afstand tot voorzieningen, bereikbaarheid, inkomenspositie) en marktsignalen (vierkantemeterwaarde, gewildheid van huur- en koopmarkt). Daarnaast is er gecorrigeerd voor verwachte mutatie door sterfte o.b.v. het aandeel 75-plus-huishoudens. De kaart geeft per grid van 250 bij 250 meter het gemiddelde rapportcijfer weer.

Bron: BAG (2020), WOZ-registraties gemeenten (2020), verbruiksgegevens netbeheerders (2018), CBS (2017), corporatiegegevens (2017-2018), NVM (2020), BRP (2020)

5

VERDELING VAN DE BEHOEFTE NAAR KERNEN

VERDELING VAN DE BEHOEFTE NAAR KERNEN

UITGANGSPUNTEN

Elk dorp een perspectief en overal vernieuwen

In hoofdstuk 3 lieten we zien dat de regio Noordoost-Fryslân tot 2030 kan rekenen op een netto groei van 515 huishoudens. Daarbij zijn verschillende scenario's denkbaar, variërend van afgevlakt (passend bij de netto behoefte) tot meer progressief (iets méér groeien dan de netto vraag en proberen huishoudens aan te trekken, op termijn mogelijk overschotten). In alle scenario's is er dus per saldo minimaal een groei van 0,98% in de komende tien jaar te verwachten.

In dit hoofdstuk verdelen we deze huishoudensgroei over de dorpen en dorpenclusters in de regio. In de basis gebruiken we daarvoor twee uitgangspunten:

- Overal moet ruimte zijn om kwaliteit toe te voegen. Dat betekent dat geen enkel dorp op slot gezet moet worden en er dus ruimte moet zijn om in te spelen op concrete behoefte vanuit het dorp. Uiteraard gaat het hierbij altijd om maatwerk.
- Overal moet nagedacht worden over vernieuwing van de voorraad. Huishoudens bind je aan een dorp door kwalitatief goede woningen te bieden. Ook in dorpen waar nu voldoende vraag is, is blijvend vernieuwen belangrijk, zodat dorpen ook op de lange termijn gewild blijven. Andersom geldt: in dorpen waar nu al minder vraag is, kan vernieuwing huishoudens aan het dorp binden en mogelijk nieuwe huishoudens aantrekken.

We presenteren de huishoudensgroei per dorp of dorpencluster in een bandbreedte. Het defensieve scenario vormt de onderkant, het progressieve scenario de bovenkant en het gemiddelde scenario het midden. De optelsom van de groei in alle dorpen is gelijk aan de totale huishoudensgroei in de regio. Uiteraard geldt dan: als een dorp méér groeit dan de bandbreedte aangeeft, dan leidt dat tot minder groei elders in de regio.

Drie soorten dorpen

Bij het verdelen van de huishoudensgroei over de dorpen en dorpenclusters maakten we onderscheid tussen drie soorten dorpen. Daarvoor gebruikten we de informatie uit de marktpositiescan (zie hoofdstuk 4) en de indeling op basis van voorzieningen, bereikbaarheid en ligging (zie hoofdstuk 2).

Op de pagina hierna lichten we deze drie soorten dorpen verder toe. De pagina's daarna laten de bandbreedtes per dorp of dorpencluster zien.

VERDELING VAN DE BEHOEFTE NAAR KERNEN

INDELING NAAR SOORTEN DORPEN

1. Dorpen met maatwerk en maatwerk+

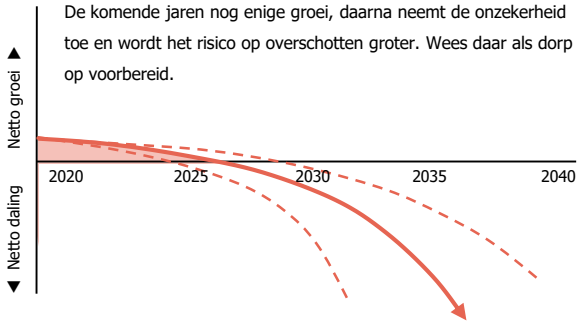
Het gaat hier om dorpen met minder dan 1.000 inwoners. Het toevoegen van extra woningen vraagt in deze dorpen altijd om maatwerk en gebeurt alleen bij een concrete behoefte. Bij de meeste woondorpen rekenen we met een behoefte van 0 tot 5 woningen tot 2025. Bij woondorpen die bovengemiddeld scoren op de marktpositiescan en bij basisdorpen rekenen we met een behoefte van maximaal 10 woningen. De figuur hieronder geeft het verloop van de woningbehoefte in de tijd weer, met bijbehorende onzekerheidsmarge.

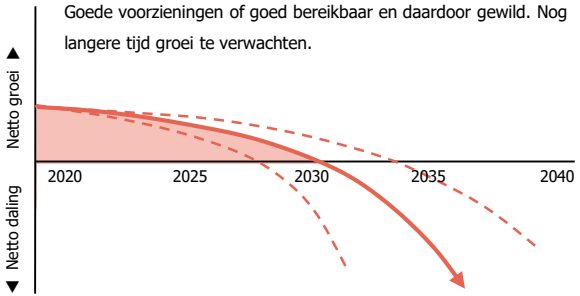
2. Dorpen met een goed voorzieningenpakket of goede bereikbaarheid

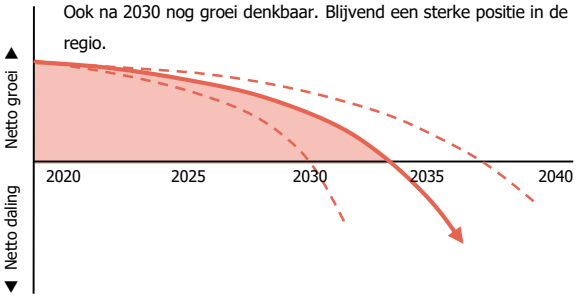
Het gaat hier om de wat grotere basisdorpen met een goed voorzieningenpakket of een goede bereikbaarheid. Deze dorpen zijn gewilder en profiteren naar verwachting meer en langer van de groei dan de maatwerk- en maatwerk+-dorpen. Hier is ook projectmatige bouw mogelijk. De bandbreedte verschilt per dorp, mede afhankelijk van de grootte ervan.

3. Plus-kernen

Het gaat hier om de voorzieningenkernen en enkele basisdorpen met een bovengemiddelde marktpositie. Ook als het aantal huishoudens op regioniveau op termijn per saldo zal dalen, blijven deze kernen naar verwachting licht groeien. Een goed voorzieningenpakket, goede bereikbaarheid én een hoge vierkantemeterwaarde komen hier samen. De bandbreedte verschilt per kern, mede afhankelijk van de grootte ervan.







VERDELING VAN DE BEHOEFTE NAAR KERNEN

DEMOGRAFISCHE SCENARIO'S PER KERN

ACHTKARSPELEN	HUISHOUDENS 2020	SCENARIO 515 (0 na 2025)	615 (-100 na 2025)	715 (-200 na 2025)	NA 2025
Augustinusga	505		maatwerk		
Boelenslaan	485		maatwerk		
Buitenpost	2.430	25	tot	55	++
Drogeham	705		tot 10		
Gerkesklooster-Stroobos	460		maatwerk		
Harkema	1.770	15	tot	30	0/+
Kootstertille	1.005		tot 10		
Surhuisterveen	2.690	30	tot	60	++
Surhuizum	510		maatwerk		
Twijzel	440		maatwerk		
Twijzelerheide-Zwagerbosch*	970		tot 10		
TOTAAL ACHTKARSPELEN	**11.975**	**95**	**TOT**	**180**	

TYTSJERKSTERADIEL	HUISHOUDENS 2020	SCENARIO 515 (0 na 2025)	615 (-100 na 2025)	715 (-200 na 2025)	NA 2025
Burgum	4.155	45	tot	90	++
Eastermar	640		tot 10		
Garyp-Earnewâld	940		tot 10		
Gytsjerk	985		tot 10		
Hurdegaryp	2.175	25	tot	45	++
Jistrum	375		maatwerk		
Noardburgum	865		tot 10		
Oentsjerk e.o.	1.610	15	tot	35	+
Ryptsjerk	325		maatwerk		
Sumar	570		maatwerk		
Suwâld	235		maatwerk		
Tytsjerk	670		tot 10		
TOTAAL T'DIEL	**13.555**	**125**	**TOT**	**225**	

▲ Woningbehoefte per dorp of dorpencluster in Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel, voor de periode 2020-2030, in een bandbreedte voor drie scenario's. De scenario's gaan ervan uit dat de huishoudensgroei volledig plaatsvindt in de periode 2020-2025. Daarom is de behoefte na 2025 met plussen aangegeven (alleen bij de dorpen die naar verwachting ook op langere termijn blijven groeien; zie uitleg op de vorige pagina onder punt 3). Bij 'maatwerk' hebben we gerekend met 0 tot 5 woningen. Twee opmerkingen: (1) De bandbreedtes per dorp of dorpencluster zijn communicerende vaten. Dat betekent: kies je in het ene dorp voor de bovenkant, dan zul je ergens anders meer voor de onderkant moeten kiezen. De som kan dus nooit hoger zijn dan +515 woningen in de hele regio. (2) Bij de twee hoogste scenario's is er óók verdunning nodig, zodat het resultaat in 2030 netto uitkomt op +515 woningen in de hele regio. Voor '*': zie volgende pagina. Bron: provincie Fryslân (2020), bewerking KAW.

VERDELING VAN DE BEHOEFTE NAAR KERNEN

DEMOGRAFISCHE SCENARIO'S PER KERN

DANTUMADIEL	HUISHOUDENS 2020	SCENARIO 515 (0 na 2025)	615 (-100 na 2025)	715 (-200 na 2025)	NA 2025
Broeksterwâld e.o.	555		maatwerk		
Damwâld	2.325	25	tot	50	+
De Westereen	2.140	15	tot	35	0/+
Driezum e.o.	705		maatwerk		
Feanwâlden	1.535	15	tot	35	+
Rinsumageast	455		maatwerk		
TOTAAL DANTUMADIEL	**7.715**	**65**	**TOT**	**130**	

▲ ▶ Woningbehoefte per dorp of dorpencluster in Dantumadiel en Noardeast-Fryslân, voor de periode 2020-2030, in een bandbreedte voor drie scenario's. De scenario's gaan ervan uit dat de huishoudensgroei volledig plaatsvindt in de periode 2020-2025. Daarom is de behoefte na 2025 met plussen aangegeven (alleen bij de dorpen die naar verwachting ook op langere termijn blijven groeien; zie uitleg op de vorige pagina onder punt 3). Bij 'maatwerk' hebben we gerekend met 0 tot 5 woningen. Twee opmerkingen: (1) De bandbreedtes per dorp of dorpencluster zijn communicerende vaten. Dat betekent: kies je in het ene dorp voor de bovenkant, dan zul je ergens anders meer voor de onderkant moeten kiezen. De som kan dus nooit hoger zijn dan +515 woningen in de hele regio. (2) Bij de twee hoogste scenario's is er óók verdunning nodig, zodat het resultaat in 2030 netto uitkomt op +515 woningen in de hele regio. Bron: provincie Fryslân (2020), bewerking KAW.
* (vorige pagina) Het cluster Twijzelerheide-Zwagerbosch ligt in twee gemeenten: Twijzelerheide ligt in Achtkarspelen, Zwagerbosch in Noardeast-Fryslân. We hebben ervoor gekozen het cluster in zijn geheel bij Achtkarspelen te plaatsen.

NOARDEAST-FRYSLÂN	HUISHOUDENS 2020	SCENARIO 515 (0 na 2025)	615 (-100 na 2025)	715 (-200 na 2025)	NA 2025
Anjum e.o.	735		tot 10		
Blije	355		maatwerk		
Burdaard e.o.	740		tot 10		
Dokkum	5.630	60	tot	120	++
Dorpen oost van Kollum	800		maatwerk		
Dorpen west van Kollum	685		maatwerk		
Ee en Engwierum	610		maatwerk		
Ferwert-Hegebeintum	800		tot 10		
Hallum	1.130	10	tot	20	
Holwerd	705		tot 10		
Kollum	2.415	25	tot	50	+
Kollumerzwaag-Veenklooster	1.240	10	tot	20	
Marrum	605		tot 10		
Metslawier e.o.	650		maatwerk		
Oosternijkerk	365		maatwerk		
Ternaard	530		maatwerk		
Tussen Holwerd en Dokkum	580		maatwerk		
Wierum-Nes-Paesens-Mod.	575		maatwerk		
TOTAAL NOARDEAST-FR.	**19.170**	**155**	**TOT**	**285**	

6

BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

BEPALENDE FACTOREN

Behoefteraming tot 2030

In dit hoofdstuk geven we een inschatting van de vraag naar sociale huurwoningen tot 2030. Het is niet eenvoudig om precies te berekenen hoeveel er in de regio Noordoost-Fryslân en de dorpen daarbinnen nodig zijn. Dat komt doordat er veel factoren zijn die de vraag beïnvloeden. We hebben te maken met regels, we zien trends en er zijn toekomstige ontwikkelingen die soms redelijk te voorspellen zijn, maar soms ook beduidend minder goed, zoals de economische conjunctuur.

Regels die de vraag beïnvloeden

De sociale huursector is gebonden aan regelgeving.

- Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 23.225 voor eenpersoons- en € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€ 619 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 663 voor drie- of meerpersoonshuishoudens). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot € 737 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020).
- Een deel van de huurders woont 'scheef': met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning, bijvoorbeeld omdat de huurder meer is gaan verdienen. In Noordoost-Fryslân is dat ongeveer 14%. Omgekeerd is iedereen vrij om te kopen. Doordat de huizenprijzen in de regio relatief laag zijn, woont een substantieel deel van de doelgroep voor sociale huur in een koopwoning.

Andere ontwikkelingen die de vraag beïnvloeden

Er zijn ook veel andere factoren die de vraag naar sociale huurwoningen beïnvloeden. Dat zijn in elk geval:

- Ontwikkeling van het aantal huishoudens;
- Samenstelling van de doelgroep, waaronder de mate waarin ouderen daadwerkelijk de stap van koop naar huur maken;
- Economische ontwikkeling: bij een groeiende koopkracht daalt de afhankelijkheid van sociale huur en hogere inkomens zorgen voor een kleinere groep die toegang heeft tot sociale huur. Welke blijvende effecten de corona-pandemie op de vraag naar sociale huur hebben, is nu nog lastig te beoordelen.
- Woonmilieuvoorkeuren: we weten dat huishoudens met een laag inkomen bij verhuizing vaker dan gemiddeld kiezen voor een plek met voorzieningen, zoals een supermarkt of school;
- Toegankelijkheid van de koopmarkt: lage rentes of soepelere hypotheekvoorwaarden zorgen voor meer vraag naar een koopwoning;
- Verschuiving van onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen onder ouderen;
- De mate waarin beleggershuur een alternatief vormt.

Deze factoren leveren in theorie een ruime bandbreedte op van sterke toename tot sterke afname van de behoefte aan sociale huur. Om toch keuzes te maken, werken we hierna toe naar een werkbare bandbreedte.

BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

VERWACHTING TOT 2030

Aanspraak op sociale huur

De totale groei van 515 huishoudens tot 2030 bestaat voor een deel uit huishoudens die met hun inkomen tot de doelgroep van beleid horen. De meeste van hen maken daadwerkelijk aanspraak op een sociale huurwoning. De rest woont met een lager inkomen in een koop- of particuliere huurwoning. Bij de berekening van de behoefte aan sociale huur kijken we alleen naar de groep die daadwerkelijk aanspraak maakt op een sociale huurwoning. Volgens de Lokale Monitor Wonen is dat in Noordoost-Fryslân 25,5% van het totale aantal huishoudens. Dat is dus gecorrigeerd voor 'goedkope' en 'dure' scheefheid.

De tabel hieronder laat enkele kengetallen zien die te maken hebben met de vraag naar sociale huurwoningen.

GEMEENTE	HUISHOUDENS 2020	% AANSPRAAK MAAKT SOCIALE HUUR	% DAT TOT DE DOELGROEP BEHOORT	% GOEDKOPE SCHEEFHEID	% DURE SCHEEFHEID
Achtkarspelen	11.975	29,0%	30,4%	10,7%	14,6%
Dantumadiel	7.715	31,9%	30,9%	8,0%	14,4%
Noardeast-Fryslân	19.170	24,8%	29,5%	8,2%	14,5%
Tytsjerksteradiel	13.555	19,9%	23,5%	7,3%	10,8%
REGIO	**52.415**	**25,5%**	**28,4%**	**8,6%**	**13,7%**

▲ Enkele kengetallen over de vraag naar sociale huurwoningen. Bron: Lokale Monitor Wonen (2020, gebaseerd op cijfers uit 2017).

Socrates-model

Het landelijke Socrates-model voorspelt dat het aantal huishoudens dat aanspraak maakt op een sociale huurwoning tot 2030 de volgende ontwikkeling doormaakt:

- Lage variant: -0,9%
- Middenvariant: +0,35%
- Hoge variant: +1,6%

Dat leidt tot de volgende behoefteraming voor Noordoost-Fryslân. We gaan ervan uit dat de scheefheid de komende jaren niet wezenlijk meer zal afnemen.

VARIANT	515 (0 na 2025)	615 (-100 na 2025)	715 (-200 na 2025)
Laag (-0,9%)	+10	+35	+60
Midden (+0,35%)	+130	+160	+185
Hoog (+1,6%)	+350	+375	+400

▲ Verwachte netto groei in de sociale huurvoorraad, in drie behoeftescenario's en drie demografische scenario's, tot 2030. We rekenen met een behoefte van +185 (geel gemarkeerd). A.g.v. de coronacrisis is een grotere vraag naar sociale huurwoningen realistischer geworden, maar de gevolgen daarvan zijn vooralsnog moeilijk te bepalen (zie ook het kader op pagina 12). Bron: Socrates, Lokale Monitor Wonen (2020, gebaseerd op cijfers uit 2017), provincie Fryslân (2020), bewerking KAW.

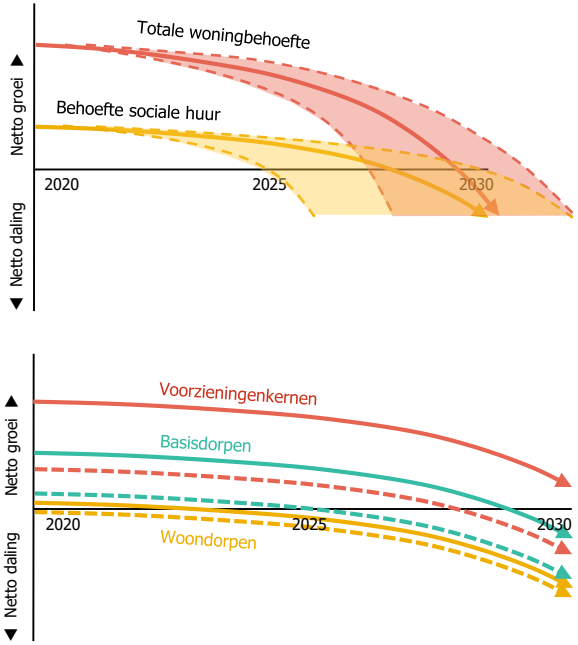
BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

VERWACHTING TOT 2030

Verschillen tussen dorpen

Het is te verwachten dat niet elk dorp in even grote mate profiteert van de behoefte aan extra sociale huurwoningen. Trends over de afgelopen jaren laten zien dat de vraag zich steeds meer concentreert in de voorzieningenkernen en in basisdorpen met een goed pakket aan dagelijkse voorzieningen. Dat is logisch gelet op de samenstelling van de doelgroep, die vooral uit ouderen en lagere-inkomensgroepen bestaat. Zij wonen het liefst dicht bij voorzieningen en op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

De bovenste figuur hiernaast laat zien hoe de behoefte aan sociale huurwoningen zich verhoudt tot de totale woningbehoefte, met bijbehorende onzekerheidsmarge die in de loop van de tijd breder wordt (zie ook hierna). De figuur daaronder laat de verwachte netto woningbehoefte per type dorp zien, met in stippellijnen de behoefte aan sociale huurwoningen. In de voorzieningenkernen en basisdorpen is er de komende jaren nog enige behoefte, terwijl er in de woondorpen al sprake is van maatwerk of lichte verdunning.



▲ Boven: de behoefte aan sociale huurwoningen binnen de totale woningbehoefte in de regio, inclusief onzekerheidsmarge. Onder: behoefteontwikkeling per type dorp. Stippellijn = sociale huur, doorgetrokken lijn = totale behoefte. Bron: KAW.

Management van onzekerheden

In de berekening van de behoefte aan sociale huur rekenen we met het progressieve demografische scenario (715 huishoudens tot 2025, -200 na 2025) en de middenvariant voor de vraag naar sociale huur (+0,35% groei), dus netto 185 sociale huurwoningen erbij tot 2025 (geel gemarkeerd in het schema op de vorige pagina). Er zijn echter tal van onzekerheden op de woningmarkt die ervoor kunnen zorgen dat dit aantal de komende jaren verandert. De ontwikkeling in de sociale huurvoorraad blijft daarom hoe dan ook management van onzekerheden, waarbij feitelijke monitoring (in cijfers en signalen) strategische keuzes moet voeden, zoals nieuwbouw, sloop, verdunning en verkoop per dorp, met daarbij oog voor de vraag van nu en de overschotten die op termijn zullen ontstaan.

De bovenste figuur hiernaast illustreert de onzekerheid op de woningmarkt: hoe verder we vooruitkijken, hoe groter de bandbreedte wordt waarbinnen de vraag zich zal ontwikkelen. Het gaat hierbij om een schematische weergave.

BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

STRATEGIEËN PER DORP

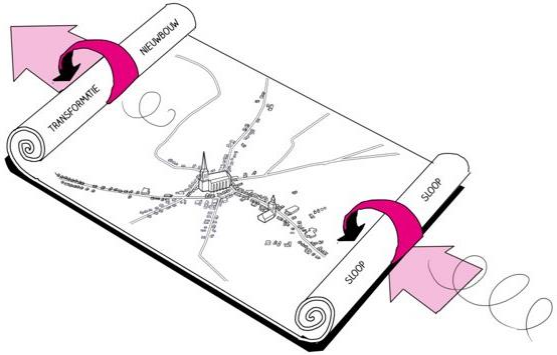
Overwegingen voor maken van strategie per dorp
Strategieën van corporaties gaan veel verder dan alleen aantallen. Ongeacht of er in een dorp veel of weinig groei is: het grootste deel van de voorraad staat er al. Per woning is er een afweging nodig: geen actie, renovatie of verduurzaming, sloop-nieuwbouw, wel of geen verkoop, etc. Belangrijk is dat woningen en bijbehorende woonlasten betaalbaar blijven voor de doelgroep. Dat leidt per dorp tot een set aan maatregelen, die opgeteld moeten passen binnen de totale investeringsruimte van de corporaties en die zowel nu als in de toekomst verstandig zijn.

Denk in een 'rollende voorraad'
Grote investeringen vragen om een afschrijving over tientallen jaren, terwijl in sommige dorpen de zekerheid ontbreekt of er in die tijdspanne nog voldoende woningvraag is. Door te denken in een 'rollende voorraad' hoeven investeringen van nu niet samen te vallen met mogelijke overschotten op langere termijn. Ongeacht of een dorp groeit of krimpt, overal is inzet nodig. Dat betekent:

- Goed onderhoud;
- Toevoeging door nieuwbouw of herbestemming van bestaande panden (zoals een lege school);
- Sloop (en naar behoefte vervanging) van woningen waar geen vraag naar is of waar de benodigde investering onevenredig hoog is vergeleken met het eindresultaat;
- Verkoop mits dat geen verstorende werking op de particuliere markt heeft;
- Dit alles binnen een totale afweging met oog voor betaalbaarheid van het wonen, duurzaamheid en financiële haalbaarheid.

Uiteraard zijn er naast denken in een rollende voorraad ook andere oplossingen, zoals niet-permanente bouwvormen.

Bij groeiende dorpen zal het resultaat van nieuwbouw of herbestemmen groter moeten zijn dan sloop en verkoop, in dorpen met een dalend aantal huishoudens andersom. Het is nergens aannemelijk dat de voorraad volledig naar nul daalt, tenzij uitponden in de kleinste dorpen vanuit efficiëntie een overweging kan zijn. Uitgangspunt is dat corporaties overal blijven investeren. Zonder investeringen in de kwaliteit van de bestaande voorraad lopen corporaties het risico op een negatieve spiraal waarin matige woningkwaliteit overgaat in (verdere) afname van woningvraag.



▲ De rollende voorraad: het tapijt uitrollen (nieuwbouw) betekent aan de achterkant het tapijt weer oprollen (sloop van oude, incourante woningen). Zo vernieuw je de voorraad en houd je je dorp gewild.

BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

UITKOMSTEN GESPREK MET CORPORATIES EN DE BEWONERSRAAD

Als onderdeel van de woningmarktanalyse spraken we met beleidsadviseurs van de vier woningcorporaties in de regio en met een vertegenwoordiger van De Bewonersraad. Hieronder de belangrijkste uitkomsten van deze gesprekken.

1. Grondgebonden populair, huurprijs bepalend
Vrijwel alle doelgroepen willen het liefst grondgebonden wonen. Gezinswoningen zijn het populairst. Bij WoonFriesland zijn alleen appartementen met lift minder goed verhuurbaar: de huur ligt vaak boven de eerste aftoppingsgrens en dat kunnen of willen veel senioren er niet voor betalen. In Dokkum, Surhuisterveen en Buitenpost zijn seniorenappartementen wel gewild. In het algemeen geldt dat huurders zo veel mogelijk vierkante meters voor een zo laag mogelijke huurprijs zoeken, net onder de aftoppingsgrens, zodat ze recht hebben op huurtoeslag. Ook oudere echtparen willen graag die extra ruimte hebben. Energielasten zijn in de keuze minder belangrijk dan de huurprijs, maar in woningen van voor ca. 1985 is de doorstroom wel hoger vanwege slechtere energetische kwaliteit en comfort.

2. Kwetsbaarst: oud en weinig voorzieningen
De grootste sloopgaven zitten in vroeg-naoorlogse woningen die in bouwkundig slechte staat verkeren en appartementen buiten de centra van de grotere kernen. Er wordt nu minder verkocht dan vijf jaar geleden. Kwetsbaar bezit in kleinere kernen in het noorden van de regio gaat nu soms extra goedkoop in de verhuur. Op het gebied van verkoop ontstaat een dilemma: enerzijds willen corporaties soms af van hun versnipperd bezit, maar omdat dat vaak in de kleinere dorpen staat, is dat maatschappelijk ongewenst. Bovendien willen corporaties grip houden op hun bezit in kleine dorpen, zodat ingrijpen mogelijk blijft. WoonFriesland verkoopt geen versnipperd bezit, tenzij het onderdeel is van een VvE.

3. Sociale balans staat lokaal onder druk
Corporaties huisvesten steeds meer kwetsbare groepen als gevolg van Rijksbeleid. Het is belangrijk om concentraties van kwetsbare groepen te voorkomen als er onvoldoende draagvlak voor is in een buurt of als dat tot spanningen leidt. De balans hiervan moet goed bewaakt worden. Met name mensen in de bijstand hebben een hoge woonquote en daarmee grotere betalingsrisico's. Corporaties willen hun bezit tegen lage huur aanbieden, maar dat is moeilijk te combineren met het vernieuwen en verduurzamen van dat bezit. Het is lastig de balans te vinden tussen sociale en/of maatschappelijke verplichtingen, duurzaamheids- en kwaliteitseisen en financieel gezond beleid.

4. Bijna overal meer vraag, patronen veranderen niet
De vraagdruk is overal toegenomen, corporaties hebben nergens in de regio leegstaand bezit. De toegenomen vraag zorgt eerder voor meer polarisering: op locaties die vroeger al gewild waren, neemt de vraag nog verder toe dan op minder gewilde plekken. Gewilde locaties zijn voornamelijk die met een goed voorzieningenniveau, maar ook die met voldoende aanbod van sociale huurwoningen. Veel dorpen denken onterecht dat landelijke trends ook op hen van toepassing zijn; woningnood in heel Nederland betekent niet per se woningnood in Friese dorpen. In de kleinste dorpen, m.n. ten noorden van Dokkum en Kollum, is echt maar weinig vraag. Daar bouwen corporaties dan ook niet of nauwelijks meer bij.

BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

KADER: VRAAGDRUKSIGNALEN O.B.V. CORPORATIEMONITOR

Betaalbaar laag in aantallen het populairst

De tabel rechts laat enkele signalen zien over de vraagdruk op de sociale huurmarkt in Noordoost-Fryslân. Hierbij moet worden opgemerkt dat de informatie nog enigszins versnipperd is. De corporaties werken momenteel aan een monitor waarin vraagdruksignalen uniform gemeten gaan worden. Die monitor is naar verwachting in de tweede helft van 2020 gereed.

Enkele conclusies op basis van de informatie die er nu ligt:

- Er is relatief veel vraag naar grondgebonden woningen, zowel regulier als nultreden;
- Gestapelde woningen zijn gewild mits er een lift aanwezig is. Dat geldt niet voor WoonFriesland, maar zij merken juist wel dat gestapelde woningen zonder lift populair zijn. Dat wordt vooral veroorzaakt door de lage huurprijzen (vaak lager dan € 500 per maand).
- Woningen tot de eerste aftoppingsgrens van € 619 zijn het meest gewild;
- Qua locatie is er vooral vraagdruk merkbaar in voorzieningenkernen en in Tytsjerksteradiel in het algemeen.

	ACHTKARSPELEN	DANTUMADIEL	NOARDEAST-FRYSLÂN	TYTSJERKSTERADIEL
TYPE				
Grondgebonden regulier			+++	
Grondgebonden nultreden			++	
Gestapeld regulier			0	
Gestapeld nultreden			+	
PRIJS				
Goedkoop	+		+	++
Betaalbaar laag	+++		+++	+++
Betaalbaar hoog	++		++	+++
Duur	+		+	+
PLEK				
Voorzieningenkern	++	++	++	++
Woonkern	+	+	+	+

▲ Vraagdruk op de sociale huurmarkt, gemeten langs o.a. inschrijftijd, aantal reacties en aantal mutaties. Het aantal plussen geeft de mate van vraagdruk aan. Bron: corporatiemonitor (in opbouw) (2017-2018).

BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

PROGRAMMA-INDICATIE PER DORP

Indicatie voor een van de mogelijke scenario's

De schema's op de volgende pagina's geven per dorp weer wat de gewenste programma-ontwikkeling voor de sociale huursector is, in aantallen en naar type woning. We rekenen hierbij met een prognose van gemiddelde economische ontwikkeling (lichte groei) en een hoog demografisch scenario, op basis van de berekeningen weergegeven op pagina 64.

Definities

- Onder rijwoningen verstaan we alle grondgebonden woningen met meerdere verdiepingen, oftewel eengezinswoningen. Ook twee-onder-één-kap sociale huurwoningen (die her en der in de regio voorkomen) vallen in deze categorie.
- We gebruiken 'patio' als verzamelterm voor alle vormen van grondgebonden, levensloopbestendige woningen waarin alle primaire ruimten op de begane grond liggen, zoals bungalows, levensloopgeschikte woningen of nultredenwoningen. De mate van zorg die bij de woning geleverd wordt of beschutting waarin de woningen liggen (speciale woonvormen) kan variëren van geheel zelfstandig tot wonen met zorg. Dit zijn dus géén gestapelde ouderenwoningen; die vallen onder de appartementen.
- Onder appartementen vallen alle woningen die deel uitmaken van een groter gebouw met gestapelde woningen. Dus ook eenkamerappartementen, bovenwoningen en woningen in flats worden hieronder geschaard.

Weergave

Alleen bij de kernen die naar verwachting ook na 2025 nog op een netto toename van het aantal huishoudens kunnen rekenen, geven we de behoefte aan sociale huur in aantallen weer. De optelsom daarvan komt overeen met de verwachte behoefte op regioniveau, zoals aangegeven in het schema op pagina 64. Op andere plekken is juist verdunning nodig of blijft de behoefte nagenoeg stabiel. Maar overal geldt: blijf vernieuwen in de sociale huurvoorraad! In deze overzichten wordt alleen een indicatie gegeven van de netto behoefte, benodigde toevoeging als gevolg van sloop-nieuwbouw vanwege een ondermaatse bestaande voorraad is niet meegenomen. Zie daarvoor de marktpositiescan in hoofdstuk 4.

BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

PROGRAMMA-INDICATIE PER DORP

ACHTKARSPELEN	TOTALE BEHOEFTE	AANTAL SOC. HUUR 2020	BEHOEFTE SOC. HUUR	RIJ	APP	'PATIO'
Augustinusga	Maatwerk	100	Verdunning	-	0	+
Boelenslaan	Maatwerk	120	Verdunning	-	0	0*
Buitenpost	40 tot 55	750	15	0	++	+
Drogeham	Tot 10	160	Verdunning	-	0	+
Gerkesklooster-Stroobos	Maatwerk	95	Verdunning	--	0	+
Harkema	20 tot 30	500	5	--	+	+
Kootstertille	Tot 10	340	Verdunning	--	0	+
Surhuisterveen	45 tot 60	960	15	0	+	0*
Surhuizum	Maatwerk	80	Verdunning	-	0	+
Twijzel	Maatwerk	105	Verdunning	--	0	+
Twijzelerh.-Zwagerb.**	Tot 10	305	Verdunning	--	0	0*

TYTSJERKSTERADIEL	TOTALE BEHOEFTE	AANTAL SOC. HUUR 2020	BEHOEFTE SOC. HUUR	RIJ	APP	'PATIO'
Burgum	65 tot 90	955	25	0	+	+
Eastermar	Tot 10	105	Verdunning	-	0	+
Garyp-Earnewâld	Tot 10	110	Stabiel	-	0	+
Gytsjerk	Tot 10	190	Verdunning	-	0	+
Hurdegaryp	35 tot 45	350	15	0	+	+
Jistrum	Maatwerk	70	Verdunning	-	0	+
Noardburgum	Tot 10	160	Verdunning	-	0	+
Oentsjerk e.o.	25 tot 35	320	10	-	0	+
Ryptsjerk	Maatwerk	55	Verdunning	-	0	+
Sumar	Maatwerk	110	Verdunning	-	0	+
Suwâld	Maatwerk	20	Stabiel	-	0	+
Tytsjerk	Tot 10	25	Stabiel	-	0	+

▲ Verwachte behoefte aan sociale huurwoningen voor de dorpen in Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Met 'patio' wordt een grondgebonden, levensloopgeschikte woning bedoeld (voor een precieze definitie: zie pagina 69). Een '*' betekent: aanbod is er wel, maar vernieuwing gewenst. En verder: '-' of '--' = aanbod is (veel) groter dan de vraag, '0' = vraag en aanbod in balans en '+' of '++' = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Bron: Socrates, Lokale Monitor Wonen (2020, gebaseerd op cijfers uit 2017), provincie Fryslân (2020), bewerking KAW.

Opmerking (**): het cluster Twijzelerheide-Zwagerbosch ligt in twee gemeenten: Twijzelerheide ligt in Achtkarspelen, Zwagerbosch in Noardeast-Fryslân. We hebben ervoor gekozen het cluster in zijn geheel bij Achtkarspelen te plaatsen.

BEHOEFTE AAN SOCIALE HUURWONINGEN

PROGRAMMA-INDICATIE PER DORP

DANTUMADIEL	TOTALE BEHOEFTE	AANTAL SOC. HUUR 2020	BEHOEFTE SOC. HUUR	RIJ	APP	'PATIO'
Broeksterwâld e.o.	Maatwerk	105	Verdunning	-	0	+
Damwâld	35 tot 50	730	10	-	+	0*
De Westereen	25 tot 35	765	5	--	0	+
Driezum e.o.	Maatwerk	105	Verdunning	-	0	0*
Feanwâlden	25 tot 35	585	5	--	+	0*
Rinsumageast	Maatwerk	75	Verdunning	-	0	0*

▲ ► Verwachte behoefte aan sociale huurwoningen voor de dorpen in Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. Met 'patio' wordt een grondgebonden, levensloopgeschikte woning bedoeld (voor een precieze definitie: zie pagina 69). Een '*' betekent: aanbod is er wel, maar vernieuwing gewenst. En verder: '-' of '--' = aanbod is (veel) groter dan de vraag, '0' = vraag en aanbod in balans en '+' of '++' = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Bron: Socrates, Lokale Monitor Wonen (2020, gebaseerd op cijfers uit 2017), provincie Fryslân (2020), bewerking KAW.

NOARDEAST-FRYSLÂN	TOTALE BEHOEFTE	AANTAL SOC. HUUR 2020	BEHOEFTE SOC. HUUR	RIJ	APP	'PATIO'
Anjum e.o.	Tot 10	130	Verdunning	-	0	0
Blije	Maatwerk	60	Stabiel	-	0	0
Burdaard e.o.	Tot 10	85	Stabiel	-	0	+
Dokkum	90 tot 120	1.975	30	-	+	+
Dorpen oost van Kollum	Maatwerk	110	Stabiel	-	0	+
Dorpen west van Kollum	Maatwerk	90	Stabiel	-	0	+
Ee en Engwierum	Maatwerk	65	Stabiel	-	0	+
Ferwert-Hegebeintum	Tot 10	195	Verdunning	--	0	+
Hallum	15 tot 20	260	5	-	0	+
Holwerd	Tot 10	205	Verdunning	--	0	0*
Kollum	40 tot 50	755	15	-	+	0*
Kollumerzw.-Veenkl.	15 tot 20	245	5	-	0	0*
Marrum	Tot 10	115	Verdunning	--	0	+
Metslawier e.o.	Maatwerk	75	Stabiel	-	0	+
Oosternijkerk	Maatwerk	45	Stabiel	-	0	+
Ternaard	Maatwerk	95	Verdunning	-	0	+
Tussen Holwerd en Dokk.	Maatwerk	40	Stabiel	-	0	+
Wierum-Nes-Paes.-Mod.	Maatwerk	90	Stabiel	-	0	+

7

BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

NVM-SCAN

Marktsignalen op basis van NVM-gegevens

Uit verkoopinformatie van de NVM zijn signalen te herleiden over de markpositie van koopwoningen in Noordoost-Fryslân. De gegevens zijn nog gebaseerd op de oude gemeente-indeling, dus nog met onderscheid naar voormalig Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland c.a. De volgende acht indicatoren hebben we samengevat in één marktsignaal:

1. De krapte-indicator in de acht meest recente kwartalen (2018-1 tot en met 2019-4). De krapte-indicator laat het aantal woningen zien waaruit een woningzoekende kan kiezen.
2. De ontwikkeling daarvan ten opzichte van de acht kwartalen daarvoor (2016-1 tot en met 2017-4).
3. De verkooptijd van verkocht aanbod in de acht meest recente kwartalen (in dagen).
4. De ontwikkeling daarvan ten opzichte van de acht kwartalen daarvoor.
5. De transactieprijs per m² in de acht meest recente kwartalen.
6. De ontwikkeling daarvan ten opzichte van de acht kwartalen daarvoor.
7. De looptijd van te koop staand aanbod in de acht meest recente kwartalen (in dagen).
8. De ontwikkeling daarvan ten opzichte van de acht kwartalen daarvoor.

Laagste transactieprijzen per m² bij tussenwoningen

De tabel hieronder laat allereerst per woningtype en per (voormalige) gemeente de gemiddelde transactieprijzen per m² zien. Bij tussenwoningen liggen die gemiddeld het laagst, vooral in Noardeast-Fryslân. In Tytsjerksteradiel liggen de transactieprijzen per m² voor alle woningtypen hoger, zeker als het gaat om tweekappers, vrijstaande woningen of appartementen. Het verschil tussen de perioden 2016-2017 en 2018-2019 is in Tytsjerksteradiel ook het grootst: een prijsstijging van ca. 10%.

	TUSSENWONING	HOEKWONING	2-ONDER-1-KAP	VRIJSTAAND	APPARTEMENT	GEMIDDELD
Achtkarspelen	1.174	1.355	1.495	1.828		1.535
Dantumadiel		1.206	1.550	1.799		1.574
Dongeradeel	1.092	1.265	1.346	1.499	2.329	1.424
Ferwerderadiel	961	1.170	1.229	1.392		1.200
Kollumerlandc.a.	1.046	1.125	1.368	1.631	1.739	1.367
Tytsjerksteradiel	1.333	1.440	1.662	1.988	2.131	1.703

▲ Gemiddelde transactieprijzen in euro's per m², per woningtype en (voormalige) gemeente, gemeten over de kwartalen 2018-1 t/m 2019-4.
Bron: NVM, bewerking Wijmenga Makelaars en Taxateurs en KAW (2020).

BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

NVM-SCAN

De acht indicatoren gecombineerd

Het schema hiernaast geeft de marktdruk per (voormalige) gemeente en per woningtype weer. Dat is dus een weging van de acht indicatoren zoals benoemd op de vorige pagina. Bij onvoldoende waarnemingen zijn de cellen leeg gelaten. Op de volgende pagina staan de scores op iedere indicator apart weergegeven, resulterend in een eindscore.

- In Tytsjerksteradiel zijn alle producten schaars. In het schema op de volgende pagina is te zien dat met name het aantal woningen waaruit een woningzoekende kan kiezen (de krapte-indicator) en de looptijd en verkooptijd van woningen rood scoren. Dat betekent dat er krapte op de woningmarkt is. De krapte is bij appartementen net iets lager dan bij de andere woningtypen.
- De marktdruk is binnen Noordoost-Fryslân het laagst in het gebied dicht bij de Waddenzee. In Dongeradeel is met name de markt voor tussenwoningen, tweekappers en appartementen relatief ontspannen. In Ferwerderadiel is de markt voor tussenwoningen en vrijstaande woningen ontspannen.
- Achtkarspelen, Dantumadiel en voormalig Kollumerland c.a. zitten daartussenin: er is vooral enige krapte op de markt van ruimere woningtypen, zoals tweekappers en vrijstaande woningen. Er is ook vraag naar appartementen, maar dat is vrijwel alleen in kernen als Surhuisterveen en Kollum het geval.

	TUSSENWONING	HOEKWONING	2-ONDER-1-KAP	VRIJSTAAND	APPARTEMENT	GEMIDDELD
Achtkarspelen	-	0	+	+	+	0
Dantumadiel		0	+	0		0
Dongeradeel	-	0	-	0	-	-
Ferwerderadiel	-	0	0	-		0
Kollumerland c.a.	-	-	0	+	+	0
Tytsjerksteradiel	++	+	++	+	+	++

▲ Marktdruk per woningtype en (voormalige) gemeente, gemeten over de kwartalen 2018-1 t/m 2019-4, op basis van acht indicatoren. Let op: **rood** = krapte, **groen** = ontspanning. Bron: NVM, bewerking Wijmenga Makelaars en Taxateurs en KAW (2020).

BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

NVM-SCAN

	KRAPTE-INDIC.		VERKOOPTIJD		M²-PR. TRANS.		LOOPTIJD		
	'18-'19	ONTW	'18-'19	ONTW	'18-'19	ONTW	'18-'19	ONTW	TOTAAL
ACHTKARSPELEN	4,0	1,0	4,0	4,0	3,0	2,0	5,0	3,0	3,3
Tussenwoning	4,0	1,0	3,0	3,0	1,0	4,0	2,0	1,0	2,4
Hoekwoning	3,0	1,0	4,0	2,0	2,0	2,0	5,0	2,0	2,6
2-onder-1-kap	5,0	3,0	5,0	5,0	3,0	1,0	4,0	3,0	3,6
Vrijstaand	3,0	2,0	4,0	3,0	5,0	5,0	5,0	5,0	4,0
Appartement	5,0	5,0	4,0	4,0	5,0	1,0	5,0	5,0	4,3
DANTUMADIEL	2,0	3,0	3,0	3,0	4,0	3,0	2,0	5,0	3,1
Tussenwoning									
Hoekwoning	2,0	1,0	2,0	1,0	3,0	5,0	1,0	5,0	2,5
2-onder-1-kap	5,0	5,0	3,0	3,0	4,0	1,0	5,0	5,0	3,9
Vrijstaand	1,0	4,0	3,0	4,0	5,0	5,0	2,0	3,0	3,4
Appartement									
DONGERADEEL	1,0	3,0	1,0	2,0	3,0	2,0	1,0	1,0	1,8
Tussenwoning	2,0	5,0	2,0	3,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0
Hoekwoning	1,0	5,0	2,0	2,0	1,0	5,0	2,0	2,0	2,5
2-onder-1-kap	1,0	1,0	2,0	1,0	2,0	3,0	1,0	1,0	1,5
Vrijstaand	1,0	3,0	1,0	3,0	3,0	5,0	3,0	3,0	2,8
Appartement	4,0	2,0	1,0	1,0	5,0	1,0	1,0	1,0	2,0

	KRAPTE-INDIC.		VERKOOPTIJD		M²-PR. TRANS.		LOOPTIJD		
	'18-'19	ONTW	'18-'19	ONTW	'18-'19	ONTW	'18-'19	ONTW	TOTAAL
F'DIEL	2,0	3,0	4,0	3,0	1,0	4,0	2,0	1,0	2,5
Tussenwoning	5,0	1,0	4,0	4,0	1,0	2,0	1,0	1,0	2,4
Hoekwoning	4,0	1,0	5,0	5,0	1,0	5,0	1,0	1,0	2,9
2-onder-1-kap	1,0	4,0	5,0	2,0	1,0	5,0	2,0	2,0	2,8
Vrijstaand	2,0	4,0	2,0	2,0	2,0	1,0	4,0	1,0	2,3
Appartement									
KOLLUMERLAND	3,0	3,0	2,0	3,0	2,0	2,0	3,0	4,0	2,8
Tussenwoning	2,0	4,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	1,0	1,8
Hoekwoning	4,0	3,0	1,0	1,0	1,0	4,0	2,0	2,0	2,3
2-onder-1-kap	3,0	4,0	4,0	4,0	2,0	1,0	5,0	4,0	3,4
Vrijstaand	1,0	3,0	3,0	5,0	4,0	2,0	5,0	5,0	3,5
Appartement	5,0	1,0	5,0	5,0	5,0	1,0	4,0	5,0	3,9
T'DIEL	5,0	4,0	4,0	4,0	5,0	5,0	5,0	4,0	4,5
Tussenwoning	5,0	5,0	5,0	5,0	2,0	5,0	5,0	4,0	4,5
Hoekwoning	5,0	4,0	5,0	3,0	3,0	4,0	5,0	4,0	4,1
2-onder-1-kap	5,0	5,0	5,0	5,0	4,0	4,0	5,0	3,0	4,5
Vrijstaand	4,0	3,0	4,0	5,0	5,0	5,0	5,0	4,0	4,4
Appartement	4,0	5,0	1,0	2,0	5,0	5,0	2,0	4,0	3,5

▲ Acht marktdruksignalen met bijbehorende score, gemeten over de kwartalen 2018-1 t/m 2019-4 en de ontwikkeling t.o.v. acht kwartalen daarvoor. Let op: **rood** = krapte, **groen** = ontspanning. Bron: NVM, bewerking Wijmenga Makelaars en Taxateurs en KAW (2020).

BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

UITKOMSTEN GESPREKKEN MET MAKELAARS

Als onderdeel van de woningmarktanalyse spraken we met drie makelaars die verspreid over de regio actief zijn. Hieronder de belangrijkste uitkomsten van deze gesprekken.

1. Nu overal vraag, op lange termijn selectiever

Met de huidige marktdruk is in de hele regio meer vraag. Wanneer de groei afneemt, wordt dat het eerst merkbaar in de kleinere kernen, met name in het gebied boven Dokkum. Goede bereikbaarheid is belangrijk voor hoe gewild een woonplaats is (de Centrale As en de treinverbinding maken aanliggende plaatsen gewilder), maar het voorzieningenniveau in of vlak bij de kernen is bepalender voor de vraag. Ook een levendige middenstand of andere dynamiek (bijvoorbeeld Holwerd aan Zee) maken een plaats gewilder: reuring als gevolg van uitgaansmogelijkheden, bedrijvigheid of een dorpsbreed toekomstperspectief zorgen voor positiviteit omtrent beeldvorming. Bedrijvigheid en voorzieningen zijn dan ook niet los te zien van de woningmarkt.

2. Populairst: nieuw, af en grondgebonden

In vrijwel de hele regio is vooral vraag naar woningen waar niets aan verbouwd of verbeterd hoeft te worden. Dat komt deels doordat het moeilijk is financiering te krijgen voor verbouwingen, maar ook omdat veel mensen er geen tijd of energie voor hebben. Binnen de bestaande voorraad zijn dan ook met name de woningen van voor de jaren 70 en 80 kwetsbaar: hun energetische kwaliteit is vaak ondermaats en er moet bijna altijd wat aan gebeuren. De woningvraag is in de regio (van oudsher) klassiek: vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers en rijtjeswoningen doen het bij alle doelgroepen goed. Appartementen zijn alleen in de voorzieningenkernen kansrijk en naar nieuwe woonvormen zoals *tiny houses* is praktisch geen vraag. Er is juist wel vraag naar koop-bungalows in de grotere kernen, op korte afstand van voorzieningen. Dit product is nu nauwelijks voorhanden.

3. Starters en eenpersoonshuishoudens meeste moeite bij het vinden van een woning

Starters vallen nu het vaakst buiten de boot vanwege de hoge huizenprijzen. Ze krijgen soms financiële hulp van hun ouders, gaan soms de huurmarkt op of blijven langer bij hun ouders wonen. Ook eenpersoonshuishoudens verdienen nu vaak niet genoeg om hun gewenste woning te kunnen betalen. Dit is misschien op te lossen via regelgeving die starters en mensen met lager inkomen voorrang geeft op bepaalde woningen. Een andere optie is woningen toevoegen. Het meest kansrijk is waarschijnlijk toevoeging aan de bovenkant van de markt, of voor ouderen, zodat de doorstroming in de markt op gang komt en goedkopere woningen vrijkomen. Nieuwbouw is te duur om goedkope woningen te kunnen realiseren.

BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

UITKOMSTEN GESPREKKEN MET MAKELAARS

4. Dure nieuwbouw kans voor bestaande voorraad
Er is ruimte voor en vraag naar nieuwbouwwoningen, zeker in en om grotere kernen. De prijs van nieuwbouw is echter haast niet concurrerend te krijgen met bestaande woningen, behalve door de grondprijs te drukken of via veranderde wet- en regelgeving. Hier ligt een kans voor vernieuwing van de bestaande voorraad. Met regels omtrent financiering kan verbouwing en verduurzaming gestimuleerd worden, zeker als de doorstroom in de woningmarkt op gang komt. Nu gaan mensen vaak niets of weinig aan hun woning verbeteren als ze erin trekken, omdat ze daarvoor geen financiering rondkrijgen of geen tijd of zin in hebben. De bestaande voorraad kan op niveau gehouden worden als nieuwe bewoners gestimuleerd worden hun woning aan te pakken.

5. Prijsdruk gaat via tussensprongen de regio in
Verhuizingen en de prijsdruk verlopen via tussensprongen. De regio profiteert wel van landelijke woningnood, maar niet door directe verhuizingen. Iemand die in de Randstad geen woning kan vinden zoekt eerst in Leeuwarden of Groningen. Degene uit Leeuwarden of Groningen zoekt vervolgens in de grotere kernen in de regio, zoals Burgum of Surhuisterveen. Daarna is een verhuizing naar een kleinere kern dááromheen weer mogelijk. Omdat de vraag zich zo ook verplaatst (van de grote steden, via grotere voorzieningenkernen naar de kleinere kernen) stijgt de prijs in de regio ook het eerst en het meest in de grotere kernen (zie ook de kaart op pagina 54), waarop mensen hun zoektocht verleggen naar kleinere kernen in de regio, wat dáár weer voor meer markdruk zorgt. Zo werkt het waterbedeffect op twee manieren: dankzij via-via-verhuizingen en dankzij een steeds verder uitdijende prijsstijging.

BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

PROGRAMMA-INDICATIE PER DORP

Hieronder werken we toe naar een programma-indicatie voor de koopsector voor de periode tot 2030. Dat doen we per soort dorp, zoals uitgewerkt op pagina 15. Op de twee pagina's hierna staat een precies overzicht van de behoefte per dorp, in aantallen en naar type woning.

Plus-kernen

Buitenpost, Surhuisterveen, Damwâld, Feanwâlden, Dokkum, Kollum, Burgum, Hurdegaryp, Oentsjerk e.o.

In deze kernen is het belangrijk om een mix aan producten aan te bieden:

- voldoende vrije kavels, in verschillende maten, omdat ook ouderen vaker op een (kleine) kavel bouwen;
- projectmatige bouw van tweekappers en rijwoningen, liefst óók in lagere prijsklassen die passen bij starters, en waar mogelijk op inbreidingslocaties;
- ruimte voor koopappartementen en 'patiowoningen', waarbij er goede afstemming nodig is tussen initiatiefnemers, zodat er aandacht is voor een gemengde samenstelling in prijssegmenten. In de wat kleinere plus-kernen is het verstandig om de focus op de bouw van patiowoningen te leggen, omdat anders een te groot deel van het bouwprogramma opgaat aan appartementen (om de bouw ervan rendabel te maken).

Dorpen met een goed voorzieningenpakket of goede bereikbaarheid

Harkema, De Westereen, Hallum, Kollumerzwaag-Veenklooster

In deze dorpen geldt in principe hetzelfde als voor de plus-kernen, maar dan in iets kleinere aantallen. Als het gaat om levensloopgeschikt wonen moet de nadruk op patiowoningen liggen. Belangrijk is om producten toe te voegen die ook op de langere termijn toegevoegde waarde hebben voor het dorp, op de juiste plek (inbreiden!) en passend bij de doelgroep die er woont. Bijvoorbeeld: in De Westereen ligt het inkomensniveau iets lager, waardoor rij-koopwoningen daar iets passender zijn.

Maatwerk- en maatwerk+-dorpen

Alle overige dorpen

Extra woningbouw is hier per definitie maatwerk. Van projectmatige bouw is geen sprake. Het toevoegen van woningen moet gericht zijn op het bedienen van een concrete, lokale behoefte. In de praktijk betekent dit dat er altijd enige ruimte moet zijn voor woningbouw, bij voorkeur binnendorps, zodat bestaande structuren 'afgehecht' kunnen worden. Dat kan zijn: een gat in een lint, een schoollocatie die vrijkomt, herbestemming van een pand met een niet-woonbestemming, etc. Het programma zal vooral moeten bestaan uit tweekappers, vrijstaande woningen en patio's.

▲ Projectmatige nieuwbouw kan alleen in de grotere kernen, zoals in Burgum. Foto: Bouwexpertise Noord.

BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

PROGRAMMA-INDICATIE PER DORP

De schema's hieronder en op de volgende pagina geven per dorp weer wat de gewenste programma-ontwikkeling voor de koopsector is, in aantallen en naar type woning.

Voor de meeste kleine dorpen geldt dat extra woningbouw om maatwerk vraagt. Dat betekent: er is alleen ruimte voor toevoeging als er een concrete behoefte is. Nieuwbouw moet daarnaast altijd benut worden om het dorp 'af' te maken, bijvoorbeeld door in te breiden op vrijkomende schoollocaties.

ACHTKARSPELEN	TOTALE BEHOEFTE	AANTAL KOOP 2020	BEHOEFTE KOOP	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Augustinusga	Maatwerk	380	Maatwerk	0	+	+	0	+
Boelenslaan	Maatwerk	360	Maatwerk	0	+	+	0	+
Buitenpost	40 tot 55	1.550	20 tot 35	+	+	++	+	++
Drogeham	Tot 10	485	Tot 15	0	+	+	0	+
Gerkesklooster-Stroobos	Maatwerk	340	Maatwerk	0	+	+	0	+
Harkema	20 tot 30	1.155	10 tot 20	+	+	+	+	+
Kootstertille	Tot 10	635	Tot 20	0	+	+	0	+
Surhuisterveen	45 tot 60	1.515	25 tot 40	+	+	++	+	++
Surhuizum	Maatwerk	395	Maatwerk	0	+	+	0	+
Twijzel	Maatwerk	315	Maatwerk	0	+	+	0	+
Twijzelerh.-Zwagerb.*	Tot 10	620	Tot 15	0	+	+	0	+

TYTSJERKSTERADIEL	TOTALE BEHOEFTE	AANTAL KOOP 2020	BEHOEFTE KOOP	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Burgum	65 tot 90	2.760	30 tot 55	+	++	++	+	++
Eastermar	Tot 10	475	Tot 15	0	+	+	0	+
Garyp-Earnewâld	Tot 10	720	Tot 10	0	+	+	0	+
Gytsjerk	Tot 10	750	Tot 15	0	+	+	0	+
Hurdegaryp	35 tot 45	1.695	15 tot 25	+	++	++	+	++
Jistrum	Maatwerk	280	Maatwerk	0	+	+	0	+
Noardburgum	Tot 10	655	Tot 20	0	+	+	0	+
Oentsjerk e.o.	25 tot 35	1.120	10 tot 20	0	+	+	0	+
Ryptsjerk	Maatwerk	250	Maatwerk	0	+	+	0	+
Sumar	Maatwerk	420	Maatwerk	0	+	+	0	+
Suwâld	Maatwerk	185	Maatwerk	0	+	+	0	+
Tytsjerk	Tot 10	575	Tot 10	0	++	++	0	+

▲ Verwachte behoefte aan koopwoningen voor de dorpen in Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Met 'patio' wordt een grondgebonden, levensloopgeschikte woning bedoeld (voor een precieze definitie: zie pagina 69). En verder: '-' of '--' = aanbod is (veel) groter dan de vraag, '0' = vraag en aanbod in balans en '+' of '++' = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Voor '*': zie volgende pagina. Gebaseerd op analyses eerder in dit rapport en de provinciale huishoudensprognose (2020).

BEHOEFTE AAN KOOPWONINGEN

PROGRAMMA-INDICATIE PER DORP

DANTUMADIEL	TOTALE BEHOEFTE	AANTAL KOOP 2020	BEHOEFTE KOOP	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Broeksterwâld e.o.	Maatwerk	420	Maatwerk	0	+	+	0	+
Damwâld	35 tot 50	1.535	20 tot 35	+	++	++	+	++
De Westereen	25 tot 35	1.140	15 tot 25	+	+	+	0	+
Driezum e.o.	Maatwerk	555	Maatwerk	0	+	+	0	+
Feanwâlden	25 tot 35	915	15 tot 25	+	+	+	+	+
Rinsumageast	Maatwerk	345	Maatwerk	0	+	+	0	+

▲ ► Verwachte behoefte aan koopwoningen voor de dorpen in Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. Met 'patio' wordt een grondgebonden, levensloopgeschikte woning bedoeld (voor een precieze definitie: zie pagina 69). En verder: '-' of '--' = aanbod is (veel) groter dan de vraag, '0' = vraag en aanbod in balans en '+' of '++' = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Gebaseerd op analyses eerder in dit rapport en de provinciale huishoudensprognose (2020).

* (vorige pagina) Het cluster Twijzelerheide-Zwagerbosch ligt in twee gemeenten: Twijzelerheide ligt in Achtkarspelen, Zwagerbosch in Noardeast-Fryslân. We hebben ervoor gekozen het cluster in zijn geheel bij Achtkarspelen te plaatsen.

NOARDEAST-FRYSLÂN	TOTALE BEHOEFTE	AANTAL KOOP 2020	BEHOEFTE KOOP	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Anjum e.o.	Tot 10	570	Tot 20	0	+	+	0	+
Blije	Maatwerk	260	Maatwerk	0	+	+	0	+
Burdaard e.o.	Tot 10	575	Tot 10	+	+	+	0	+
Dokkum	90 tot 120	3.150	35 tot 65	+	++	++	+	++
Dorpen oost van Kollum	Maatwerk	610	Maatwerk	0	+	+	0	+
Dorpen west van Kollum	Maatwerk	535	Maatwerk	0	+	+	0	+
Ee en Engwierum	Maatwerk	500	Maatwerk	0	+	+	0	+
Ferwert-Hegebeintum	Tot 10	555	Tot 20	0	+	+	0	+
Hallum	15 tot 20	790	10 tot 15	0	+	+	0	+
Holwerd	Tot 10	490	Tot 25	0	+	+	0	+
Kollum	40 tot 50	1.560	15 tot 25	+	++	++	0	++
Kollumerzw.-Veenkl.	15 tot 20	905	5 tot 10	0	+	+	0	+
Marrum	Tot 10	420	Tot 20	0	+	+	0	+
Metslawier e.o.	Maatwerk	520	Maatwerk	0	+	+	0	+
Oosternijkerk	Maatwerk	290	Maatwerk	0	+	+	0	+
Ternaard	Maatwerk	395	Maatwerk	0	+	+	0	+
Tussen Holwerd en Dokk.	Maatwerk	465	Maatwerk	0	+	+	0	+
Wierum-Nes-Paes.-Mod.	Maatwerk	505	Maatwerk	0	+	+	0	+

8

WONINGBEHOEFTE PER KERN

WONINGBEHOEFTE PER KERN

DE VRAAG IN ÉÉN OVERZICHT

Een programma per dorp

In de vorige hoofdstukken lieten we al zien wat de verwachte behoefte is aan sociale huur- en koopwoningen per dorp of dorpencluster en welke typen en prijssegmenten meer of minder gewild zijn. In dit hoofdstuk zetten we alles nog eens op een rijtje (zie de twee pagina's hierna) en leggen we de planlijsten van de gemeenten ernaast. Sluiten vraag en aanbod op elkaar aan, of is er bijstelling gewenst?

Wat valt er op in de behoefte?

- Overal is op de korte termijn nog ruimte voor uitbreiding. In de kleine dorpen is dat op kleine schaal om in te spelen op concrete, lokale behoefte en om bijvoorbeeld nieuwe of jonge huishoudens aan het dorp te binden. Het gaat hierbij altijd om maatwerk. Belangrijk is om plannen altijd te toetsen aan het afwegingskader waar de regio mee werkt. Dat betekent o.a.: speelt het plan in op een concrete behoefte, voegt het plan ruimtelijk iets toe aan het dorp, is er draagvlak voor en concurreert het niet met andere bestaande plannen? Geen enkel dorp wordt dus op slot gezet. Er moet nu al wel nagedacht worden over overschotten op de langere termijn. Corporaties doen dat al door bij vernieuwing verdund terug te bouwen, dus bijvoorbeeld acht woningen slopen en zes terugbouwen. Dat moet ook de strategie voor de komende jaren blijven.
- In de meeste basisdorpen is ruimte voor maximaal 10 woningen extra. De sociale huursector is stabiel: er is nog geen verdunning nodig, maar er is ook geen reden tot toevoegen. Toevoeging vindt meestal plaats in de koopsector en is maatwerk, binnen hetzelfde afwegingskader als in de woondorpen. In de praktijk zal het vooral om vrijstaande woningen of kavels gaan.
- Dorpen met een redelijk tot goed voorzieningenpakket zijn de enige plaatsen waar behoefte is aan extra woningen, ook in de sociale huursector. Dat geldt ook voor de langere termijn. Hier is ook projectmatige bouw denkbaar.
- Er is maar een kleine markt voor particuliere huur. In de hele regio is slechts extra ruimte voor enkele tientallen woningen en dan alleen in grotere kernen. Naar koopwoningen is des te meer vraag – wél in alle soorten kernen. Maar de bandbreedte is ook groot en maatwerk is belangrijk.
- Grondgebonden woningen (patio's) zijn overal populair, appartementen alleen in grote kernen. Daarnaast verschuift de vraag van rijwoningen naar ruimere woningen, dus tweekappers en vrijstaand. Bij vernieuwing zal een verschuiving moeten plaatsvinden van rijwoningen naar grondgebonden woningen / patio's die ook voor mensen met een zorgvraag geschikt zijn.

WONINGBEHOEFTE PER KERN

DE VRAAG IN ÉÉN OVERZICHT

				HUUR			KOOP				
ACHTKARSPELEN	SOC. HUUR	VRIJE HUUR	KOOP	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Augustinusga	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Boelenslaan	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	0*	0	+	+	0	+
Buitenpost	15	5	20 tot 35	0	++	+	+	+	++	+	++
Drogeham	Verdunning	-	Tot 15	-	0	+	0	+	+	0	+
Gerkesklooster-Stroobos	Verdunning	-	Maatwerk	--	0	+	0	+	+	0	+
Harkema	5	5	10 tot 20	--	+	+	+	+	+	+	+
Kootstertille	Verdunning	-	Tot 20	--	0	+	0	+	+	0	+
Surhuisterveen	15	5	25 tot 40	0	+	0*	+	+	++	+	++
Surhuizum	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Twijzel	Verdunning	-	Maatwerk	--	0	+	0	+	+	0	+
Twijzelerh.-Zwagerb.**	Verdunning	-	Tot 15	--	0	0*	0	+	+	0	+

				HUUR			KOOP				
TYTSJERKSTERADIEL	SOC. HUUR	VRIJE HUUR	KOOP	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Burgum	25	10	30 tot 55	0	+	+	+	++	++	+	++
Eastermar	Verdunning	-	Tot 15	-	0	+	0	+	+	0	+
Garyp-Earnewâld	Stabiel	-	Tot 10	-	0	+	0	+	+	0	+
Gytsjerk	Verdunning	-	Tot 15	-	0	+	0	+	+	0	+
Hurdegaryp	15	5	15 tot 25	0	+	+	+	++	++	+	++
Jistrum	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Noardburgum	Verdunning	-	Tot 20	-	0	+	0	+	+	0	+
Oentsjerk e.o.	10	5	10 tot 20	-	0	+	0	+	+	0	+
Ryptsjerk	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Sumar	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Suwâld	Stabiel	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Tytsjerk	Stabiel	-	Tot 10	-	0	+	0	++	++	0	+

▲ Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Een '*' betekent: aanbod is er wel, maar vernieuwing gewenst. En verder: '-' of '--' = aanbod is (veel) groter dan de vraag, '0' = vraag en aanbod in balans en '+' of '++' = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Zie voor deze tabellen ook de twee opmerkingen in het onderschrift op pagina 60. Gebaseerd op analyses uit eerdere hoofdstukken.

Opmerking (**): het cluster Twijzelerheide-Zwagerbosch ligt in twee gemeenten: Twijzelerheide ligt in Achtkarspelen, Zwagerbosch in Noardeast-Fryslân. We hebben ervoor gekozen het cluster in zijn geheel bij Achtkarspelen te plaatsen.

WONINGBEHOEFTE PER KERN

DE VRAAG IN ÉÉN OVERZICHT

				HUUR			KOOP				
DANTUMADIEL	SOC. HUUR	VRIJE HUUR	KOOP	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Broeksterwâld e.o.	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Damwâld	10	5	20 tot 35	-	+	0*	+	++	++	+	++
De Westereen	5	5	15 tot 25	--	0	+	+	+	+	0	+
Driezum e.o.	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	0*	0	+	+	0	+
Feanwâlden	5	5	15 tot 25	--	+	0*	+	+	+	+	+
Rinsumageast	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	0*	0	+	+	0	+

▲ ▶ Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. Een '*' betekent: aanbod is er wel, maar vernieuwing gewenst. En verder: '-' of '--' = aanbod is (veel) groter dan de vraag, '0' = vraag en aanbod in balans en '+' of '++' = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Zie voor deze tabellen ook de twee opmerkingen in het onderschrift op pagina 60. Gebaseerd op analyses uit eerdere hoofdstukken.

				HUUR			KOOP				
NOARDEAST-FRYSLÂN	SOC. HUUR	VRIJE HUUR	KOOP	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Anjum e.o.	Verdunning	-	Tot 20	-	0	0	0	+	+	0	+
Blije	Stabiel	-	Maatwerk	-	0	0	0	+	+	0	+
Burdaard e.o.	Stabiel	-	Tot 10	-	0	+	+	+	+	0	+
Dokkum	30	10	35 tot 65	-	+	+	+	++	++	+	++
Dorpen oost van Kollum	Stabiel	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Dorpen west van Kollum	Stabiel	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Ee en Engwierum	Stabiel	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Ferwert-Hegebeintum	Verdunning	-	Tot 20	--	0	+	0	+	+	0	+
Hallum	5	-	10 tot 15	-	0	+	0	+	+	0	+
Holwerd	Verdunning	-	Tot 25	--	0	0*	0	+	+	0	+
Kollum	15	5	15 tot 25	-	+	0*	+	++	++	0	++
Kollumerzw.-Veenkl.	5	-	5 tot 10	-	0	0*	0	+	+	0	+
Marrum	Verdunning	-	Tot 20	--	0	+	0	+	+	0	+
Metslawier e.o.	Stabiel	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Oosternijkerk	Stabiel	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Ternaard	Verdunning	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Tussen Holwerd en Dokk.	Stabiel	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+
Wierum-Nes-Paes.-Mod.	Stabiel	-	Maatwerk	-	0	+	0	+	+	0	+

WONINGBEHOEFTE PER KERN

VERGELIJKING MET DE PLANNEN

Match plannen en vraag

Op de volgende pagina's staat een overzicht van hoe de bestaande plannen van de gemeenten aansluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag zoals hiervoor weergegeven. In de tabellen zijn alleen de harde woningbouwplannen meegenomen, aangevuld met plannen waarvan nu al bekend is dat ze binnen afzienbare tijd worden ontwikkeld. De analyse van de zachte plannen is kwalitatiever omdat die vaak minder gespecificeerd zijn. Na de overzichten volgt, op basis van de match tussen de plannen en de vraag, een advies over een eventuele bijstelling van de plannen die de gemeenten kunnen maken.

Enkele opmerkingen m.b.t. de weergave in de tabellen

- In best wat dorpen zijn geen plannen en is eerder een verdunningsvraag. Omdat de planlijsten zich meestal alleen richten op bouw en niet op sloop, is een verdunningsvraag weergegeven als 'verdunning nodig' ('v.'). Misschien zijn die sloopplannen er ook, maar die match kan hier niet worden weergegeven.
- Veel plannen zijn nog niet precies ingevuld. Op basis van de omschrijving bij de planlijsten (hoe waarschijnlijk het is dat deze plannen nog uitgewerkt worden en hoe ze er dan uit komen te zien) is besloten om ze al dan niet mee te tellen in dit overzicht.

Legenda

v.	=	verdunning nodig
--	=	relatief groot tekort aan plannen
-	=	relatief licht tekort aan plannen
m.	=	goede match plannen en behoefte
+	=	relatief lichte overmaat aan plannen
++	=	relatief grote overmaat aan plannen

WONINGBEHOEFTE PER KERN

VERGELIJKING MET DE PLANNEN

				HUUR			KOOP				
ACHTKARSPELEN	TOTALE BEHOEFTE	HARDE PLANNEN	MATCH	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Augustinusga	Maatwerk	3	Te krap	v.	m.	-	m.	m.	m.	m.	m.
Boelenslaan	Maatwerk	3	Te krap	v.	m.	m.	m.	-	m.	m.	-
Buitenpost	40 tot 55	50	Iets te krap	++	+	-	m.	+	-	m.	--
Drogeham	Tot 10	1	Te krap	v.	m.	-	m.	-	m.	m.	-
Gerkesklooster-Stroobos	Maatwerk	16	Te veel	v.	m.	-	m.	-	m.	++	m.
Harkema	20 tot 30	40	Iets te veel	v.	-	+	-	-	+	+	-
Kootstertille	Tot 10	18	Iets te veel	v.	m.	-	m.	+	+	m.	-
Surhuisterveen	45 tot 60	117	Te veel	m.	+	m.	m.	+	m.	+	-
Surhuizum	Maatwerk	3	Te krap	v.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Twijzel	Maatwerk	18	Te veel	+	m.	-	m.	+	++	m.	-
Twijzelerh.-Zwagerb.*	Tot 10	18	Iets te veel	v.	m.	m.	m.	m.	++	m.	-

				HUUR			KOOP				
TYTSJERKSTERADIEL	TOTALE BEHOEFTE	HARDE PLANNEN	MATCH	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Burgum	65 tot 90	146	Te veel	m.	-	-	-	+	m.	++	-
Eastermar	Tot 10	2	Te krap	v.	m.	-	m.	-	m.	m.	-
Garyp-Earnewâld	Tot 10	16	Iets te veel	v.	m.	-	m.	-	+	m.	-
Gytsjerk	Tot 10	16	Iets te veel	v.	m.	-	m.	-	+	+	-
Hurdegaryp	35 tot 45	21	Te krap	m.	-	-	m.	m.	--	-	-
Jistrum	Maatwerk	3	Te krap	v.	m.	-	m.	-	m.	m.	-
Noardburgum	Tot 10	9	Iets te krap	v.	m.	-	m.	-	+	m.	-
Oentsjerk e.o.	25 tot 35	25	Iets te krap	v.	m.	-	m.	-	m.	m.	-
Ryptsjerk	Maatwerk	2	Te krap	v.	m.	-	m.	-	m.	m.	-
Sumar	Maatwerk	1	Te krap	v.	m.	-	m.	-	m.	m.	-
Suwâld	Maatwerk	7	Passend	v.	m.	-	m.	m.	m.	m.	-
Tytsjerk	Tot 10	9	Iets te krap	v.	m.	-	m.	-	m.	m.	-

▲ Vergelijking tussen de verwachte behoefte en het planaanbod in Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Onder 'harde plannen' verstaan we plannen die bestemd maar nog niet gebouwd zijn, aangevuld met plannen die zeer binnenkort bestemd gaan worden (plannen in procedure). Onder 'match' geldt dat enige overmaat aan plannen goed is (planuitval, mogelijkheid om snel te kunnen ontwikkelen). En verder: 'v.' = verdunning nodig, '--' = relatief groot tekort aan plannen, '-' = relatief licht tekort aan plannen, 'm.' = goede match tussen plannen en behoefte, '+' = relatief lichte overmaat aan plannen, '++' = relatief grote overmaat aan plannen. Bron: planlijsten gemeenten (peildatum: mei 2020).

Opmerking (*): het cluster Twijzelerheide-Zwagerbosch ligt in twee gemeenten: Twijzelerheide ligt in Achtkarspelen, Zwagerbosch in Noardeast-Fryslân. We hebben ervoor gekozen het cluster in zijn geheel bij Achtkarspelen te plaatsen.

WONINGBEHOEFTE PER KERN

VERGELIJKING MET DE PLANNEN

				HUUR			KOOP				
DANTUMADIEL	TOTALE BEHOEFTE	HARDE PLANNEN	MATCH	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Broeksterwâld e.o.	Maatwerk	9	Passend	v.	m.	m.	m.	m.	+	m.	m.
Damwâld	35 tot 50	21	Te krap	v.	-	m.	-	-	m.	+	-
De Westereen	25 tot 35	55	Te veel	v.	m.	-	m.	m.	++	+	-
Driezum e.o.	Maatwerk	10	Passend	v.	m.	m.	m.	m.	+	m.	m.
Feanwâlden	25 tot 35	38	Passend	v.	m.	m.	m.	m.	+	m.	m.
Rinsumageast	Maatwerk	2	Te krap	v.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.

▲ ► Vergelijking tussen de verwachte behoefte en het planaanbod in Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. Onder 'harde plannen' verstaan we plannen die bestemd maar nog niet gebouwd zijn, aangevuld met plannen die zeer binnenkort bestemd gaan worden (plannen in procedure). Onder 'match' geldt dat enige overmaat aan plannen goed is (planuitval, mogelijkheid om snel te kunnen ontwikkelen). En verder: 'v.' = verdunning nodig, '--' = relatief groot tekort aan plannen, '-' = relatief licht tekort aan plannen, 'm.' = goede match tussen plannen en behoefte, '+' = relatief lichte overmaat aan plannen, '++' = relatief grote overmaat aan plannen. Bron: planlijsten gemeenten (peildatum: mei 2020).

				HUUR			KOOP				
NOARDEAST-FRYSLÂN	TOTALE BEHOEFTE	HARDE PLANNEN	MATCH	RIJ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	'PATIO'
Anjum e.o.	Tot 10	8	Te krap	v.	m.	m.	m.	-	+	m.	-
Blije	Maatwerk	1	Te krap	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Burdaard e.o.	Tot 10	49	Te veel	m.	m.	m.	++	m.	+	m.	-
Dokkum	90 tot 120	59	Te krap	m.	m.	-	-	-	m.	m.	-
Dorpen oost van Kollum	Maatwerk	10	Passend	m.	m.	-	m.	m.	+	m.	-
Dorpen west van Kollum	Maatwerk	19	Te veel	m.	m.	-	m.	m.	++	m.	-
Ee en Engwierum	Maatwerk	16	Te veel	m.	m.	-	m.	-	++	m.	-
Ferwert-Hegebeintum	Tot 10	1	Te krap	v.	m.	-	m.	-	m.	m.	-
Hallum	15 tot 20	4	Te krap	v.	m.	-	m.	-	m.	m.	-
Holwerd	Tot 10	29	Te veel	+	m.	-	m.	m.	m.	m.	-
Kollum	40 tot 50	94	Te veel	m.	-	m.	m.	+	+	m.	-
Kollumerzw.-Veenkl.	15 tot 20	32	Te veel	m.	m.	m.	m.	-	+	m.	-
Marrum	Tot 10	0	Te krap	v.	m.	-	m.	-	-	m.	-
Metslawier e.o.	Maatwerk	12	Iets te veel	m.	m.	-	+	m.	+	m.	-
Oosternijkerk	Maatwerk	7	Iets te krap	m.	m.	-	-	-	+	m.	-
Ternaard	Maatwerk	20	Te veel	v.	m.	-	m.	++	+	m.	-
Tussen Holwerd en Dokk.	Maatwerk	3	Te krap	m.	m.	-	m.	m.	m.	m.	-
Wierum-Nes-Paes.-Mod.	Maatwerk	2	Te krap	m.	m.	-	m.	m.	m.	m.	-

WONINGBEHOEFTE PER KERN

VERGELIJKING MET DE PLANNEN

Situatie per soort kern

1. In de grotere kernen is aanvullend programma nodig: Buitenpost, Damwâld, Dokkum, Hurdegaryp, Ferwert, Hallum en Marrum. Bij de meeste hiervan is er ook extra behoefte aan sociale huur. In sommige basisdorpen is een klein aantal extra plannen nodig, zoals in Anjum of Drogeham.
2. Overtollig programma zit vooral in kleinere dorpen, zoals Burdaard, Holwerd, Ternaard, Gerkesklooster-Stroobos, Ee en Engwierum, Ternaard, maar ook Kollum en Surhuisterveen. Het gaat vrijwel altijd om een overschot aan koopwoningen - soms rij/appartement, soms juist vrijstaand. Soms is uitruil met omliggende dorpen wenselijk, zoals Burdaard (te veel) met Ferwert, Hallum en Marrum (te weinig).
3. De meeste plannen zijn binnendorps. Waar relatief een overschot aan buitendorpse plannen is (Suwâld, Tytsjerk, Feanwâlden, Burdaard en Oosternijkerk) resulteert dat ook vaak in een (lichte) overmaat aan plannen voor vrijstaande woningen of kavels. Daarom is het goed eerst te kijken hoeveel vraag er naar dat woningtype is in de omgeving, voordat buitendorpse locaties worden aangeboden.

Bij een tekort aan hard: past zacht bij de behoefte?

Daar waar onvoldoende harde plannen zijn om aan de vraag tegemoet te komen, is het nodig om zachte plannen tot ontwikkeling te brengen, mits die passen bij de kwalitatieve behoefte in een dorp. Hieronder per gemeente een korte samenvatting van de aard van zachte plannen:

- Achtkarspelen: in Buitenpost en Kootstertille sluiten de zachte plannen goed aan op de benodigde extra segmenten. In Harkema staat nu nog een lichte overmaat aan koop op de planning. In sommige dorpen staat verdunning in de sociale huur op de planning. Surhuisterveen heeft nog een grote overmaat aan zachte plannen.
- Tytsjerksteradiel: in Burgum kan het tekort aan sociale huur opgevuld worden met de bestaande zachte plannen. In Hurdegaryp zijn veel zachte plannen voor vrijesectorhuur en koop. In Oentsjerk wordt het overschot aan koop alleen maar groter als we de zachte plannen meetellen, terwijl er geen sociale huur tussen zit.
- Dantumadiel: het tekort aan sociale huur wordt alleen in Feanwâlden met de zachte plannen opgevuld. Damwâld en De Westereen richten zich meer op vrijesectorhuur en koop. Verder sluiten ook de zachte plannen (indien aanwezig) relatief goed aan op de behoefte in de dorpen.
- Noardeast-Fryslân: in Dokkum zijn er veel zachte plannen die het tekort aan harde plannen kunnen opvullen. Verder zijn er niet veel zachte plannen in de gemeente, maar dat is ook niet nodig. Alleen in Kollum staat nog een substantieel aantal zachte plannen in de planning waarvan type en segment nog nader te bepalen zijn. Als die doorgaan, zou dat de eerstkomende tijd echter voor een overmaat aan plannen zorgen.

WONINGBEHOEFTE PER KERN

VERGELIJKING MET DE PLANNEN EN AANBEVELINGEN

Kiezen voor plannen met meerwaarde

In sommige dorpen zijn meer dan genoeg harde en zachte plannen, maar hebben de zachte plannen meer toegevoegde waarde dan de harde plannen. Op andere plekken ligt harde plancapaciteit vast in 'slapende' bouwtitels waar mensen wellicht nooit iets mee gaan doen. Belangrijk is om hier na te denken over het afboeken of inruilen van harde plannen, om zo planruimte te creëren voor zachte of nieuwe plannen die beter passen bij de behoefte in een dorp. Ook wanneer er al beloftes zijn gedaan is het de moeite waard om te zoeken naar een oplossing. Dat kan een praktische oplossing zijn, zoals ruilen en bouwen op een plek waar wél vraag is en waar onvoldoende harde plannen zijn, of een meer juridische oplossing, door bijvoorbeeld voorzienbaarheid te creëren.

Het is belangrijk dat gemeenten op plekken waar dit speelt een heroverweging maken. Dat kan met behulp van het afwegingskader dat gemeenten voor intern gebruik opstelden (zie het kader hiernaast). Overal geldt: kies bij voorkeur voor een binnenstedelijke of binnendorpse oplossing, tenzij dat echt niet mogelijk is.

THEMA	CRITERIUM
1. Ruimtelijk	A. Is het plan binnenstedelijk / binnendorps? Met andere woorden: sluit het plan aan op de Verordening Romte / Ladder voor Duurzame Verstedelijking?
2. Volkshuisvestelijk	B. Voegt het plan een product toe dat onvoldoende beschikbaar is?
	C. Is het realiseerbaar?
	D. Leidt het product tot een versnelling van de doorstroming op de woningmarkt?
	E. Is er sprake van een buitengewone mate van duurzaamheid?
	F. Is er sprake van vernieuwende woonvormen?
	G. Geeft het plan een impuls aan de directe omgeving?
3. Procedureel en financieel	H. Zijn er afspraken vastgelegd?
	I. Is er actueel draagvlak bij de bevolking en politiek?

▲ Toetsingspunten binnen het afwegingskader dat gemeenten in Noordoost-Fryslân gebruiken om de meerwaarde van plannen te bepalen. Bron: Afwegingskader ANNO-gemeenten (KAW, 2019), aanpassing KAW.

WONINGBEHOEFTE PER KERN

VERGELIJKING MET DE PLANNEN EN AANBEVELINGEN

Welke bijstellingen in de plannen zijn nodig?

Achtkarspelen

Vul het programma in Buitenpost aan met patio's en vrijstaande woningen. In Harkema en Drogeham is meer ruimte voor patio's en tweekappers. In de grotere kernen is vooral behoefte aan extra sociale huurwoningen, waarbij in de kleinere kernen juist vervanging en verdunning moet plaatsvinden. In Gerkesklooster en Surhuisterveen staat nu een overmaat aan appartementen op de planning. Het is niet waarschijnlijk dat die voorzien in een vraag, zeker niet in Gerkesklooster. In veel kleinere kernen zijn meer plannen voor vrijstaande koopwoningen opgenomen dan waaraan behoefte is. Dit is onderdeel van het maatwerk, maar het is wel belangrijk om goed te kijken naar de reële vraag en bovendien het aanbod van de dorpen onderling af te stemmen.

Tytsjerksteradiel

Er is veel ruimte voor extra patiowoningen, met name in Hurdegaryp. Daarnaast moeten in veel kernen meer tweekappers toegevoegd worden. Dit zal dan ten koste gaan van bestaande rijwoningen en plannen voor vrijstaand/kavels. Vooral in de (clusters van) kleinere kernen moet goed gekeken worden of naar de geplande vrijstaande koopwoningen ook allemaal vraag is. Dit is onderdeel van het maatwerk, maar het is wel belangrijk om goed te kijken naar de reële vraag en bovendien het aanbod van de dorpen onderling af te stemmen.

Dantumadiel

Vul het programma in Damwâld aan met sociale huurappartementen. In de gemeente zijn relatief veel plannen voor buitendorpse uitbreiding, vooral rond Feanwâlden en De Westereen, terwijl er bij kavels / vrijstaande woningen nu al een overmaat aan plannen is. Het is beter de plannen wat meer op het goedkopere / kleinere segment te richten bínnen de grotere kernen.

Noardeast-Fryslân

Het programma in Dokkum kan aangevuld worden met alle segmenten en woningtypen. Ook kunnen meer grondgebonden woningen ingepland worden, ten koste van de bestaande voorraad rijwoningen (waar een verdunningsvraag is). In veel kleinere kernen zijn meer plannen voor vrijstaande koopwoningen opgenomen dan waaraan behoefte is. Dit is onderdeel van het maatwerk, maar het is wel belangrijk om goed te kijken naar de reële vraag en bovendien het aanbod van de dorpen onderling af te stemmen. Voor de balans in de regio moet goed gekeken worden naar wáár woningbouw gerealiseerd gaat worden: de nadruk ligt nu te veel op Kollum en Burdaard.

9

WONEN EN ZORG

WONEN EN ZORG

INTRODUCTIE

Verschillende soorten wonen met zorg

De bevolking in Noordoost-Fryslân raakt de komende jaren steeds meer vergrijsd. Dat betekent dat het aantal huishoudens met één of meer personen met een zorgvraag toeneemt. Tegelijk zorgt wet- en regelgeving ervoor dat ouderen steeds langer zelfstandig thuis moeten wonen, ook wanneer zij afhankelijk zijn van zorg. In dit hoofdstuk gaan we hierop in. Het overzicht rechts laat allereerst zien wat voor gradaties van wonen in relatie tot zorg er bestaan, variërend van volledig zelfstandig wonen zonder zorgbehoefte tot volledig intramuraal (onzelfstandig) wonen met 24-uurszorg.

▶ Vormen van wonen met meer of minder zorg. Bron: KAW (2020).

	Zelfstandig	(Samen) Zelfredzaam	Onzelfstandig
Zonder zorg	**1. Zelfstandig thuis zonder zorg** Het merendeel van de inwoners van Noordoost-Fryslân woont op deze manier.	**3. Samen zelfstandig zonder zorg** Waar mensen samen zelfstandig wonen. Bijvoorbeeld een hofje.	
Zorg op afroep	**2. Zelfstandig thuis, zorg op afroep** Qua woonsituatie als 1, maar dan met bijvoorbeeld thuiszorg.	**4. Samen zelfstandig, zorg op afroep** Qua woonsituatie als 3, maar dan met bijvoorbeeld thuiszorg. Dit kan ook begeleid wonen zijn.	
Zorg 24 uur		**5. Samen zelfstandig, 24u zorg** Dit zijn vaak particuliere initiatieven voor verpleeghuizen (niet Wlz-gefinancierd).	**6. Onzelfstandig met 24u zorg** Dit is het verpleeghuis, in traditionele of moderne vorm. Zorg is Wlz-gefinancierd.

WONEN EN ZORG

VERWACHTING TOT 2030

Meer mensen met een zorgbehoefte

Het aantal ouderen met een zorgvraag stijgt de komende jaren weliswaar omdat het aantal 65-plussers in zijn geheel toeneemt, maar niet elke oudere heeft een even zware zorgbehoefte. We onderscheiden drie groepen:

- Ouderen met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg): zij komen in aanmerking voor intramuraal wonen;
- Kwetsbare ouderen: zij komen niet in aanmerking voor intramuraal wonen, maar hebben wel behoefte aan een woonplek waarbij zorg nabij is ('beschut wonen');
- Ouderen met een Wmo-indicatie (Wet maatschappelijke ondersteuning): zij wonen zelfstandig, maar met zorgondersteuning door bijvoorbeeld thuiszorg.

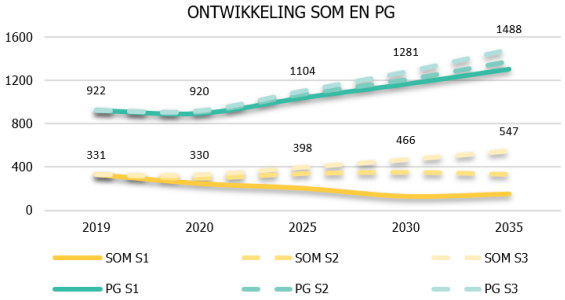
Groep 1: Ouderen met Wlz-indicatie (intramuraal)

In 2019 hadden 1.253 mensen in de regio Noordoost-Fryslân een indicatie voor Wlz-zorg. De verwachting is dat dat aantal tot 2030 toeneemt. Volgens ons model ligt het aantal benodigde plekken voor SOM en PG dan tussen 1.298 (scenario laag) en 1.747 (scenario hoog) (zie de tabel en figuur rechts). Deze toename is te verklaren door vergrijzing en past bij trends in vergelijkbare gemeenten.

Twee nuances:

- Een deel van de mensen met een Wlz-indicatie gebruikt geen intramurale zorg. Zij ontvangen zorg thuis of in een particuliere instelling die gefinancierd wordt met een pgb, mpt of vpt. Trends laten zien dat het aantal mensen dat op deze manier zorg ontvangt licht toeneemt.
- Verregaande extramuralisering is op korte termijn niet realistisch. Voor de komende jaren is scenario hoog dus het meest betrouwbaar. Op de langere termijn zal de extramuralisering wel doorzetten, omdat het huidige systeem financieel en qua bemensing niet houdbaar is. In dat geval geeft scenario laag een beter beeld van de verwachte vraag.

	2019	2020	2025	2030	2035
SOM laag	331	247	205	131	153
SOM midden	331	298	340	351	333
SOM hoog	331	330	398	466	547
PG laag	922	894	1.040	1.167	1.306
PG midden	922	907	1.072	1.205	1.375
PG hoog	922	920	1.104	1.281	1.488



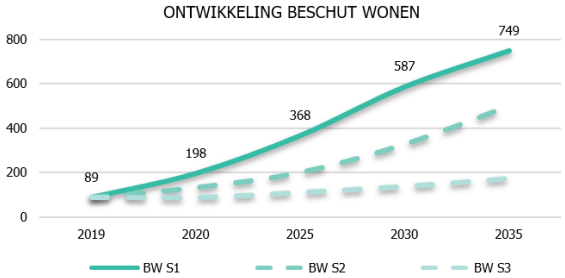
▲ Boven: ontwikkeling van benodigde plekken voor cliënten met somatische en psychogeriatrische aandoeningen in drie scenario's, variërend in de mate van extramuralisering. Onder: grafische weergave hiervan. Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2020).

WONEN EN ZORG

VERWACHTING TOT 2030

Groep 2: Kwetsbare ouderen (beschut wonen)
Het aanscherpen van indicatiestellingen zorgt er ook voor dat ouderen met een (lichte) zorgvraag steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Het gaat hierbij om een kwetsbare groep ouderen die een beschutte woonomgeving nodig heeft, waar ruimte is voor ontmoeting en activiteiten, waar zorg binnen handbereik is (bijvoorbeeld: dicht bij een verzorgingshuis) en waar naar hen wordt omgekeken. Deze groep neemt zowel in het lage als in het hoge scenario toe. Netto gaat het om zo'n 200 ouderen in het middenscenario tot zo'n 400 ouderen in het hoge scenario in de hele regio tot 2030. Het midden van beide scenario's zien we als reële ontwikkeling. Let op: scenario hoog in de vraag naar intramuraal wonen is scenario laag in de vraag naar beschut wonen en vice versa.

Belangrijk is om deze behoefte als corporaties serieus te nemen. De zorgsituatie van deze groep vraagt om een veilig thuis waar zorg op afroep beschikbaar moet zijn. De woonvorm kan variëren van wonen in een hofje (zelfstandig, samen met andere ouderen bij elkaar) tot een meer georganiseerde vorm van wonen, bijvoorbeeld in een appartement nabij een bestaand verzorgingshuis (de vroegere 'aanleunwoning'). Bij hofjeswonen moet gedacht worden aan zo'n 15 woningen bij elkaar, bij een gestapelde woonvorm gaat het om zo'n 25 à 30 woningen in één complex. Het schema hieronder laat zien welke plekken zich hier in welke aantallen voor lenen. Overal geldt: bouw deze woonvormen zo veel mogelijk dicht bij voorzieningen.



	2019	2020	2025	2030	2035
BW hoog	89	198	368	587	749
BW midden	89	134	202	329	501
BW laag	89	89	112	138	174

PLAATS	AANTAL
Buitenpost	ca. 25
Surhuisterveen	ca. 25
Damwâld	ca. 25
Feanwâlden *	ca. 20
De Westereen, Twijzelerheide-Zwagerbosch *	ca. 15
Dokkum **	ca. 70
Kollum	ca. 15
Ferwert, Hallum, Marrum	ca. 30
Burgum	ca. 30
Hurdegaryp	ca. 20
Trynwâlden (Oentsjerk e.o.)	ca. 15

▲ Links en rechtsboven: ontwikkeling van behoefte aan beschutte woonvormen, variërend in de mate van extramuralisering. Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2020). Rechtsonder: verdeling van de behoefte aan beschut wonen over de dorpen. '*" betekent: eerst behoefte peilen, '**' betekent: minimaal twee locaties / complexen ontwikkelen. Het gaat om bruto aantallen, dus los van de sloop van bestaande woningen.

WONEN EN ZORG

UITKOMSTEN GESPREKKEN MET ZORGPARTIJEN

Als onderdeel van de woningmarktanalyse spraken we met enkele zorgpartijen die in de regio actief zijn. We spraken met iemand over zorgvastgoed en met wijkverpleegkundigen. Hieronder de belangrijkste uitkomsten van deze gesprekken.

1. Bouw seniorenwoningen nabij voorzieningen
Het is essentieel dat seniorenwoningen op de juiste plek gebouwd worden. Dit betekent over het algemeen dat ze dicht bij voorzieningen moeten staan (voor een analyse hiervan: zie pagina 97). Het is voor zowel het fysieke als het sociale welzijn van ouderen belangrijk dat ze activiteiten kunnen ondernemen in de buurt van hun woning. Dat betekent dat zowel seniorenwoningen als voorzieningen geclusterd moeten worden per drie à vier dorpen. Dat is gunstig voor de exploiteerbaarheid van de woningen en voor het draagvlak van de voorzieningen, maar zorgt er daarnaast voor dat mensen niet te ver hoeven te verhuizen voor een geschikte woning.

2. Pas voorraad aan op complexer wordende thuiszorg
Als gevolg van overheidsbeleid gericht op extramuralisering, een vergrijzende bevolking en het verdwijnen van klassieke verzorgingstehuizen blijven steeds meer mensen langer thuis wonen, ook als ze veel en complexe zorg nodig hebben. Het is vaak lastig en duur om bestaande woningen hierop aan te passen, waardoor mensen nu genoegen (moeten) nemen met suboptimale oplossingen in huis. Bijvoorbeeld een bed in de bijkeuken en iedere dag gewassen worden in plaats van boven onder de douche. Ook wordt er in bestaande woningen zelden gebruikgemaakt van domotica, waardoor thuiszorgmedewerkers geconfronteerd worden met taken die zij eigenlijk niet horen te doen. Als de trend van thuis wonen blijft doorzetten, moeten nieuwe woningen ruim, drempelloos en slim ingedeeld zijn, en bovendien voorzien van (eenvoudige) technische voorzieningen.

3. Vraag én aanbod van seniorenwoningen zeer divers
Het aanbod in de regio is zeer gevarieerd, van woonboerderijen tot klassieke bejaardentehuizen met tachtig appartementen. Toch zijn de meeste woningen gestapeld. Grondgebonden seniorenwoningen zijn vooral in bezit van corporaties. De woningvoorraad moet een afgeleide zijn van de zorgvraag. Die wordt steeds diverser, dus moet het aanbod van seniorenwoningen daar ook bij passen. Bovendien is er steeds meer behoefte aan tussenvormen: woningen waar mensen zelfstandig in kunnen wonen, maar waarbij zorgaanbod nabij is. Dit worden vaak 'beschutte woonvormen' genoemd. Daarbij geldt dat de plattegrond ruim genoeg moet zijn, zodat thuiszorgmedewerkers goed hun zorg kunnen verlenen. Op pagina 92 staat een overzicht met alle soorten wonen in relatie tot de zorgbehoefte van ouderen en andere groepen met een zorgvraag.

WONEN EN ZORG

UITKOMSTEN GESPREKKEN MET ZORGPARTIJEN

4. Overal is meer aanbod en vernieuwing nodig
In de hele regio zijn er zorgen over de huidige voorraad seniorenwoningen. Die is vaak relatief oud. Er zijn nu ook nog veel ouderen die nog in hun oude eengezinswoning wonen, die vaak niet geschikt meer is. Door meer aantrekkelijke ouderenwoningen aan te bieden, komt de doorstroming vanuit gezinswoningen ook op gang. Bij nieuwbouw moet primair gekeken worden naar wonen: er moet wel goede zorg geleverd kunnen worden, maar woningen moeten voor alle doelgroepen aantrekkelijk zijn en geen zorgcomplexen worden. Dat is belangrijk om een toekomstbestendige voorraad te realiseren.

5. Zorgvraag is afhankelijk van woning, woonomgeving, voorzieningen én sociaal netwerk
De zorg die mensen thuis moeten ontvangen is voor een groot deel afhankelijk van wat mensen zelf kunnen ondernemen. Zowel binnen hun woning als in de directe omgeving. Er moeten voorzieningen of andere redenen tot activiteiten in de buurt zijn en de omgeving moet veilig zijn en aangepast aan rolstoelen/rollators. Iemands persoonlijke netwerk en sociaaleconomische situatie bepalen voor een groot deel hoeveel mensen zelf of met hulp kunnen regelen. Hoe beter al deze zaken geregeld zijn, hoe minder snel zij aankloppen voor thuiszorg of een zorgwoning.

6. Corporaties en zorgpartijen: werk meer samen
Corporaties en in mindere mate beleggers moeten zich realiseren dat wonen en zorg primair gaat over *wonen* en dat de doelgroep van thuiszorgpartijen dezelfde is als die van corporaties. Het draait om goede woningen (het domein van de corporaties) waar goede zorg geleverd moet worden (het domein van thuiszorgpartijen). Dat vraagt dus om (meer) samenwerking en inzicht in elkaars wensen.

WONEN EN ZORG

ZORGGESCHIKTE WONINGEN I.R.T. VOORZIENINGEN

Staan seniorenwoningen op de juiste plek?

Nu ouderen steeds langer zelfstandig thuis moeten wonen, is het des te belangrijker dat zorggeschikte woningen op de juiste plek staan. Dat betekent: op loopafstand van dagelijkse voorzieningen of ontmoetingsplekken.

Voor alle dorpen in de regio maakten we een analyse van de afstand van zorggeschikte woningen c.q. nultredenwoningen tot drie soorten voorzieningen: supermarkt, huisarts of apotheek en buurt- of dorpshuis. Een afstand van 500 meter wordt doorgaans als maximale loopafstand voor senioren gezien. De belangrijkste conclusies:

- In de voorzieningenkernen staan zorggeschikte woningen doorgaans relatief gunstig ten opzichte van voorzieningen. Buitenpost is een uitzondering: hier staan de meeste complexen met nultredenwoningen juist op grotere afstand van de supermarkt. Omgekeerd staan er juist weinig zorggeschikte woningen nabij de supermarkt. In Surhuisterveen gaat het om een klein complex aan de zuidkant van het dorp.
- In basisdorpen is de afstand tot voorzieningen sowieso geringer, omdat de dorpen kleiner zijn. In sommige dorpen staan enkele nultredenwoningen aan de dorpsrand, waardoor de afstand tot bijvoorbeeld een supermarkt meer dan 500 meter is. Het gaat om Harkema, Kollumerzwaag, Kootstertille, Drogeham, Feanwâlden en De Westereen. Alleen in Kollumerzwaag gaat het om een grotere hoeveelheid woningen.
- In de woondorpen verschilt de situatie per dorp. Sommige woondorpen hebben helemaal geen voorzieningen, maar wel zorggeschikte woningen, zoals Augustinusga, de dorpen ten oosten van Kollum of Jistrum. In de meeste woondorpen is de afstand tot een huisarts of dorpshuis echter gering. Voor boodschappen zijn woondorpen sowieso al aangewezen op de basisdorpen of voorzieningenkernen eromheen.

Hieronder staat een kaart die de plek van zorggeschikte woningen in relatie tot voorzieningen in Dokkum laat zien. In de dorpenatlas is voor ieder dorp zo'n kaart terug te vinden.

▲ De ligging van zorggeschikte woningen (in **groen**) ten opzichte van belangrijke voorzieningen voor ouderen: supermarkt (in **rood**), huisarts of apotheek (in **blauw**) en buurt- of dorpshuizen (in **oranje**). Een loopafstand van 500 meter tot voorzieningen is voor senioren acceptabel; zorggeschikte woningen staan idealiter dus binnen een straal van 500 meter van voorzieningen (op de kaart: binnen de cirkels).

PROJECTNAAM
Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân

OPDRACHTGEVER
Regio Noordoost-Fryslân (gemeenten Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Tytsjerksteradiel)

PROJECTTEAM
Emiel Heuff, Daniel Depenbrock, Thomas van Zeewijk Vink

STATUS
Definitief

DATUM
19 juni 2020

Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

KAW
Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN l Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 l info@kaw.nl