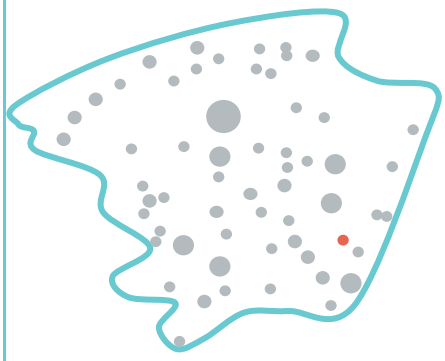
Augustinusga



Augustinusga is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.340	1.255	**1.200**
- 0 tot 15 jaar	300	245	**195**
- 15 tot 25 jaar	175	165	**160**
- 25 tot 45 jaar	380	310	**295**
- 45 tot 65 jaar	345	385	**400**
- 65 jaar e.o.	140	135	**140**
Huishoudens	505	500	**505**
- 1-persoons	125	135	**145**
- stel zonder kind	125	125	**150**
- gezin	255	230	**205**

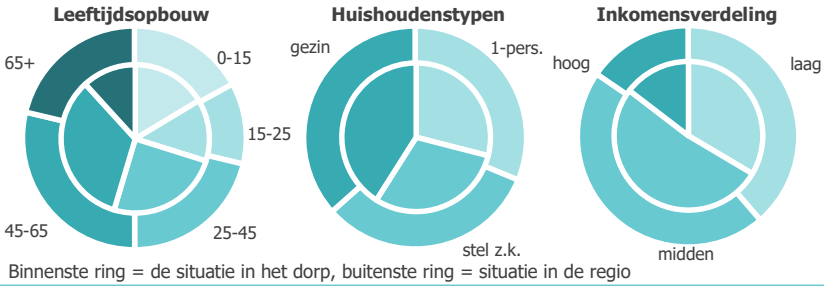
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 60
- migratiesaldo -200

In Augustinusga is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal kleine huishoudens nam toe.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklasse onder 45 jaar. De groep tot 65 groeide, de groep boven 65 is nagenoeg stabiel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



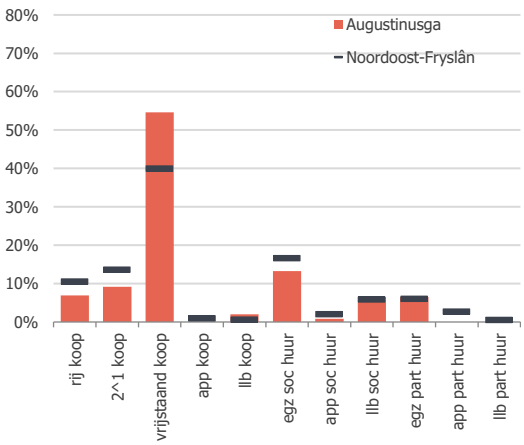
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Bayke de Vries (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	34	€ 1.179
- 2^1	45	€ 1.394
- vrijstaand	268	€ 1.444
- appartement	0	
- patio / bungalow	10	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	65	€ 1.303
- appartement	4	
- patio / bungalow	32	€ 1.177
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	32	€ 1.238
- appartement	0	
- patio / bungalow	1	
Totaal	**491**	**€ 1.368**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio.
Levensloopbestendige woningen en gezinswoningen verbruiken het meest. Vroeg-naoorlogse woningen hebben het hoogste verbruik, woningen van na 1990 zijn het zuinigst.

Bouwjaren

Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010. Opvallend veel woningen zijn vooroorlogs of uit de jaren 70 en 80.

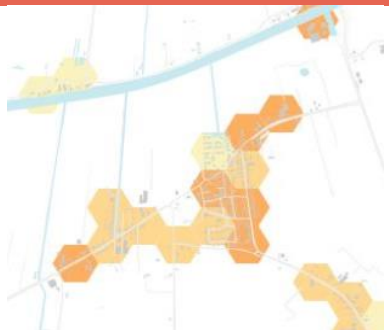
Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



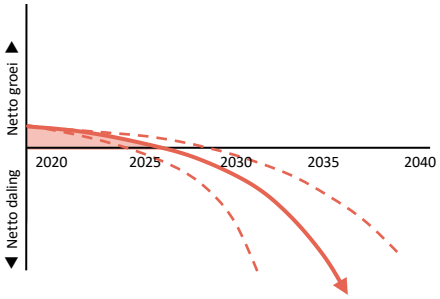
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	match

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	3

Op dit moment zijn er enkele plannen voor koopwoningen: vrijstaand en enkele patiobungalows. Er is reden om aanvullend plannen te maken voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 45). 38% is van na 1990. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Zoals al is opgenomen in de plannen.
2. Als er behoefte is aan levensloopbestendige grondgebonden woningbouw, dan is ook dat individueel maatwerk.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen.
4. Het aanbod goedkope (rij)koopwoningen is beperkt. Enige verkoop van sociale huur is dan een overweging.
5. Bedenk hoe wonen en zorg goed te organiseren is binnen de mogelijkheden van een woondorp: het zal meer gaan om organisatie dan om vastgoed.
6. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
7. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.
8. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nu nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad op de langere termijn.

Boelenslaan

Boelenslaan is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.155	1.135	**1.180**
- 0 tot 15 jaar	200	195	**200**
- 15 tot 25 jaar	125	115	**125**
- 25 tot 45 jaar	295	260	**275**
- 45 tot 65 jaar	365	370	**360**
- 65 jaar e.o.	175	190	**210**
Huishoudens	485	480	**485**
- 1-persoons	140	140	**140**
- stel zonder kind	155	145	**150**
- gezin	195	195	**195**

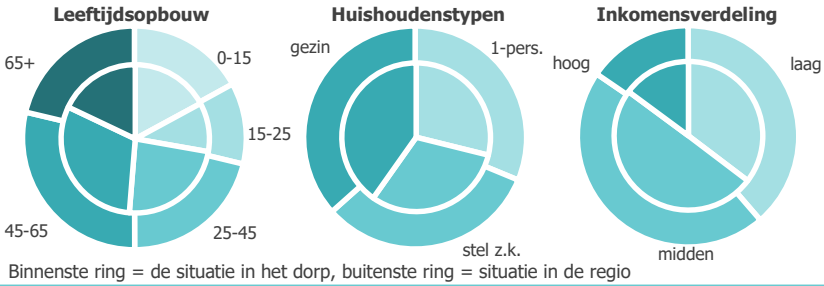
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 10
- migratiesaldo 15

In Boelenslaan zijn zowel het totale aantal als het aantal van ieder huishoudenstype stabiel.

Het totaal aantal inwoners groeide licht. De meeste leeftijdsklassen zijn redelijk stabiel, alleen de groep boven 65 is duidelijk gegroeid.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



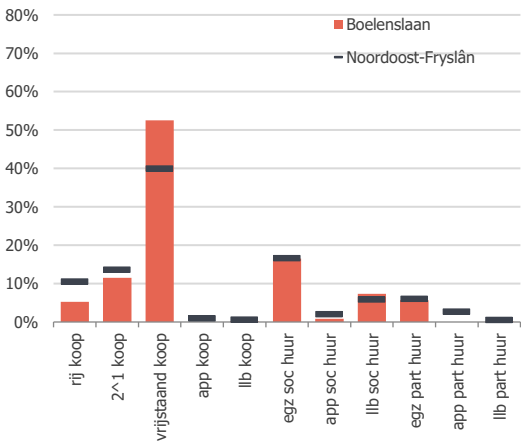
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Romke Hoekstra (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	25	€ 1.122
- 2^1	55	€ 1.347
- vrijstaand	251	€ 1.675
- appartement	0	
- patio / bungalow	1	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	79	€ 1.509
- appartement	4	
- patio / bungalow	35	€ 1.164
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	27	€ 1.603
- appartement	0	
- patio / bungalow	1	
Totaal	**478**	**€ 1.533**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio. Eengezins sociale-huurwoningen verbruiken het meest, vrijstaande koopwoningen zijn het zuinigst. Woningen uit 1945-70 hebben het hoogste verbruik, van na 2010 het laagst.

Bouwjaren

27% van de woningen in Boelenslaan is vooroorlogs, samen met woningen uit 1970-1990 zijn dat de grootste groepen. 3% van de woningen is van na 2010, wat gelijk is met het gemiddelde van de regio.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

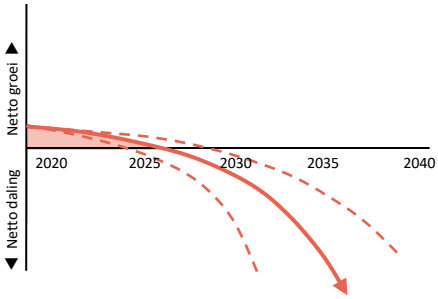
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

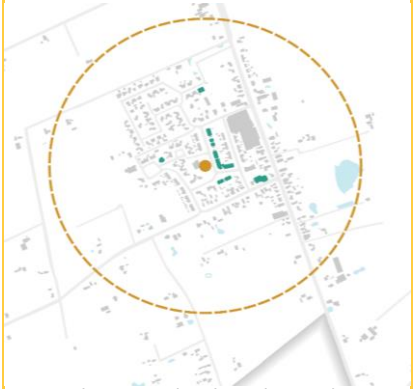
Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	0*	match

Totaal	Maatwerk	3

Op dit moment zijn er enkele plannen voor vrijstaande koopwoningen. Er kunnen extra plannen gemaakt worden voor enkele tweekappers en patio's, naast verdunning van eengezins huurwoningen.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

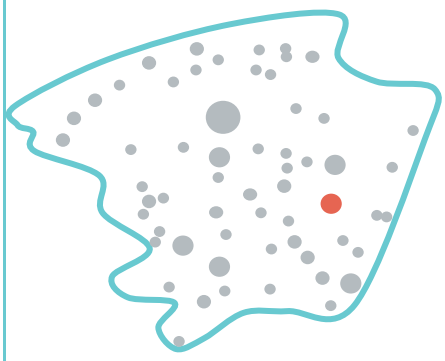
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 40). 43% is van na 1990. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar er is wel een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Zoals al is opgenomen in de plannen.
2. Het aanbod van levensloopbestendige woningen is goed en nieuw, ze liggen ook in het centrum van het dorp. Er is dus niet direct behoefte aan extra toevoeging van levensloopbestendige woningen.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen - met name oudere rijwoningen die corporaties in bezit hebben.
4. Omdat er geen zorgvoorzieningen zijn, is het belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
5. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.
6. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nu nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad op de langere termijn.
7. De woningen met de laagste woningkwaliteit liggen wel goed in de markt. Dit zijn buitenstedelijke, oudere (woon)boerderijen. Die bijven waarschijnlijk wel gewild de komende jaren, maar er kan gekeken worden naar mogelijke verdurzaming van de woningen.

Buitenpost



Buitenpost is een voorzieningenkern

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	5.760	5.805	**5.685**
- 0 tot 15 jaar	1.100	1.075	**1.015**
- 15 tot 25 jaar	640	630	**650**
- 25 tot 45 jaar	1.465	1.350	**1.210**
- 45 tot 65 jaar	1.600	1.555	**1.505**
- 65 jaar e.o.	955	1.180	**1.295**
Huishoudens	2.375	2.440	**2.425**
- 1-persoons	695	740	**780**
- stel zonder kind	785	800	**775**
- gezin	895	895	**865**

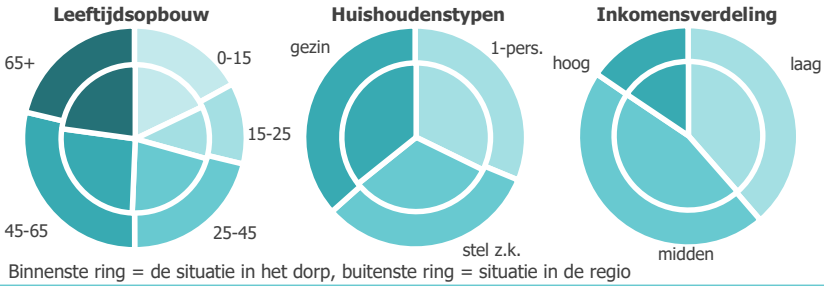
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 45
- migratiesaldo -120

In Buitenpost is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal eenpersoonshuishoudens nam toe.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklassen 0-15 en 25-65 jaar. Het aantal 65+'ers nam het sterkst toe..

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



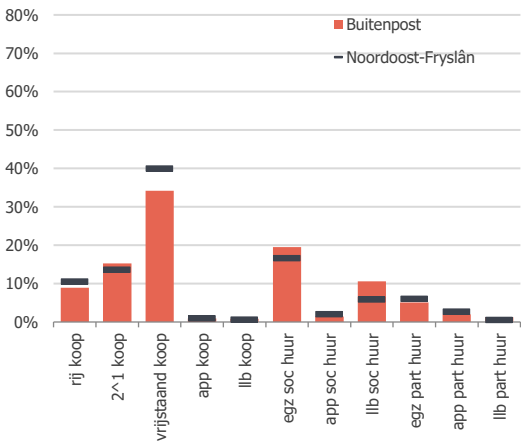
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Jan Dijkstra (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	215	€ 1.144
- 2^1	370	€ 1.414
- vrijstaand	826	€ 1.543
- appartement	23	€ 1.552
- patio / bungalow	21	€ 1.652
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	471	€ 1.145
- appartement	34	€ 1.262
- patio / bungalow	257	€ 1.230
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	123	€ 1.379
- appartement	49	€ 1.398
- patio / bungalow	30	€ 1.302
Totaal	**2.419**	**€ 1.361**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



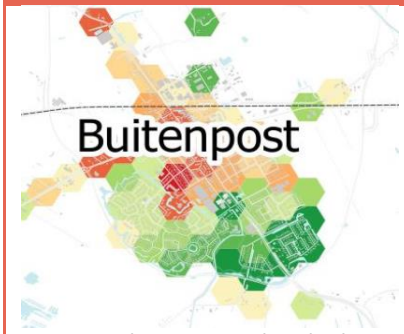
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,7 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio. Sociale huurappartementen verbruiken het meest, terwijl particuliere huurappartementen juist het zuinigst zijn. De na-oorlogse woningen hebben het hoogste verbruik.

Bouwjaren

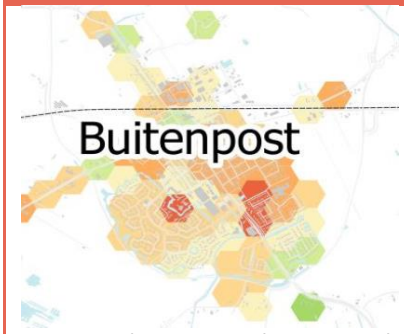
De meeste woningen komen uit de jaren 1970 en '80. Er is een opvallend laag aandeel vooroorlogse woningen (12%).

Woningkwaliteit



Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

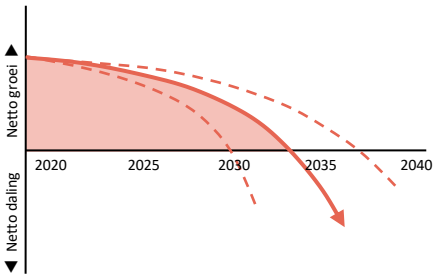
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	40 tot 55
- koop	20 tot 35
- sociale huur	15
- particuliere huur	5

Ook als het aantal huishoudens op regioniveau op termijn zal dalen, is er naar verwachting nog vraag. Een klein aantal toevoegingen in de sociale en particuliere huur is denkbaar. De vraag naar koop is groter, met ook ruimte voor projectmatige bouw.



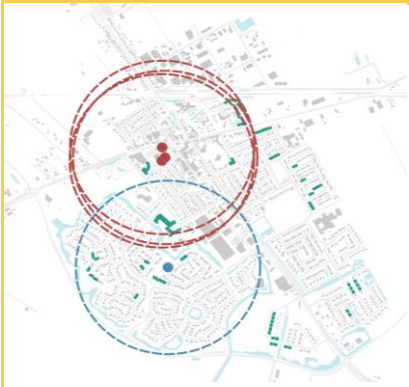
Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	match
- 2^1	+	+
- vrijstaand	++	-
- appartement	+	match
- patio / bungalow	++	--

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	0	++
- appartement	++	+
- patio / bungalow	+	-
Totaal	40 tot 55	50

Er is een overmaat aan plannen voor eengezins huurwoningen, huurappartementen en tweekappers in het koopsegment. Er is juist meer planruimte beschikbaar voor patio's/bungalows.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere voorzieningenkernen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 311). 34% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Een deel van de zorggeschikte woningen staat echter op meer dan 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Het is belangrijk om gerichte plannen te maken, er is wel vraag in Buitenpost maar die is niet vergelijkbaar met die van de grootste voorzieningenkernen binnen de regio. Daarom moet eerst goed onderzocht worden waar extra behoefte aan is.
2. Het aanbod aan levensloopbestendige woningen is redelijk goed op orde. Er is echter ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe woon-zorgvormen (beschermd wonen). Die kan het beste dicht bij voorzieningen gerealiseerd worden, nu geldt voor teveel levensloopbestendige woningen dat ze op te grote afstand van de voorzieningen liggen.
3. Er is ruimte voor het toevoegen van sociale huurwoningen, met name grondgebonden levensloopbestendige woningen. Ook die kunnen het beste in het centrum - dichtbij voorzieningen - gerealiseerd worden.
4. Momenteel sluiten de plannen kwalitatief gezien niet helemaal aan bij de behoefte. Het planaanbod moet dus herzien worden, waarbij meer een mix ontstaat. Onderzoek waar nog ruimte voor is.
5. Op buurtniveau is er vooral vernieuwingsnoodzaak, een upgrade van de bestaande voorraad. Er zijn enkele buurten met een lagere woningkwaliteit - voornamelijk met vroeg-naoorlogse woningen - waarin met vernieuwing of renovatie veel winst gehaald kan worden, onder meer op het gebied van duurzaamheid.

Drogeham

Drogeham is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.740	1.750	**1.725**
- 0 tot 15 jaar	370	375	**315**
- 15 tot 25 jaar	210	205	**240**
- 25 tot 45 jaar	480	435	**395**
- 45 tot 65 jaar	445	440	**465**
- 65 jaar e.o.	235	295	**300**
Huishoudens	695	700	**705**
- 1-persoons	185	190	**215**
- stel zonder kind	210	220	**205**
- gezin	295	285	**285**

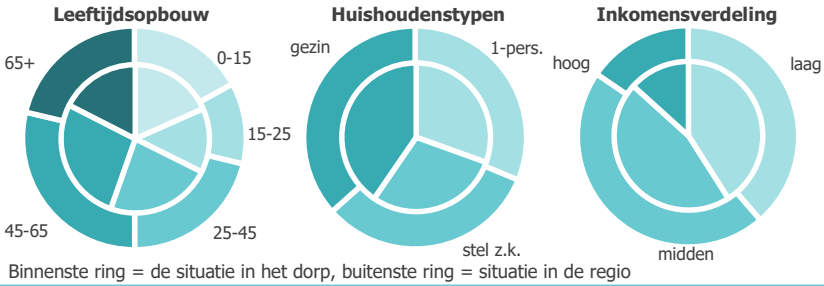
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 75
- migratiesaldo -90

In Drogeham stijgt het aantal huishoudens licht, er is een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Het aantal inwoners nam dan ook licht af, met name de groep kinderen en 25-45 jaar. Het aantal adolescenten én ouderen steeg.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



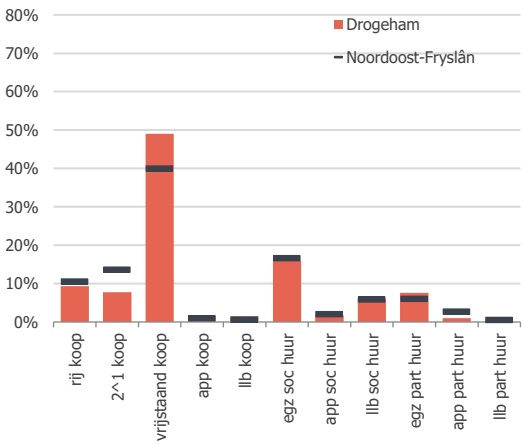
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Bayke de Vries (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	64	€ 1.170
- 2^1	53	€ 1.345
- vrijstaand	336	€ 1.475
- appartement	0	
- patio / bungalow	10	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	109	€ 1.127
- appartement	12	€ 1.240
- patio / bungalow	41	€ 1.120
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	52	€ 1.273
- appartement	7	
- patio / bungalow	1	
Totaal	**685**	**€ 1.326**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,2 m³ gas per m³ woning, daarmee ligt het boven het gemiddelde van de regio. Sociale huurappartementen verbruiken duidelijk het meest (8,7 m³/m³). Naar bouwjaar verbruiken de woningen uit 1945-70 het meest, die vanaf 1990 zijn het zuinigst.

Bouwjaren

Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010. De meeste woningen komen uit de jaren 1970 en 80.

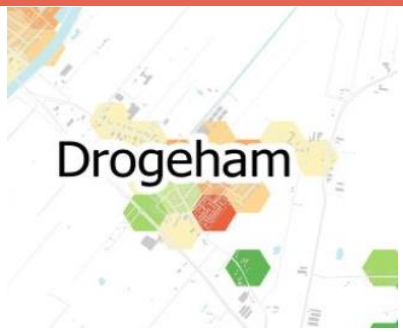
Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



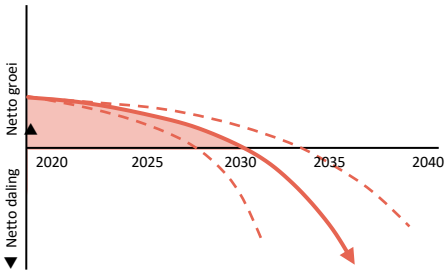
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 15
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	Tot 10	1

Er zijn op dit moment vrijwel geen harde plannen in Drogeham. Er is dan ook voornamelijk behoeft aan verdunning van eengezins sociale huurwoningen, er is wat ruimte voor extra pario's/bungalows.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

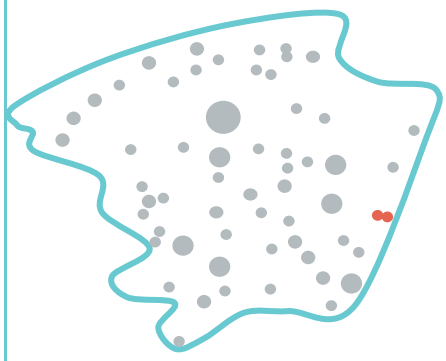
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 50). 30% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Bijna alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Zoals al is opgenomen in de plannen.
2. Er zijn momenteel vrijwel geen harde plannen, terwijl het belangrijk is dat het dorp de voorraad blijft vernieuwen. Er mag daarom iets meer ontwikkeld worden dan wat nu gepland staat, mits daarbij gekeken wordt naar de behoefte en het om kleinschalige projecten gaat.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. Er is namelijk behoefte aan verdunning van het aantal eengezinswoningen, terwijl de vraag naar patio's stijgt.
4. Er is behoefte aan extra levensloopbestendige woningen. Er kan zowel toegevoegd worden (idealiter dicht bij de voorzieningen) als dat er gekeken moet worden naar vernieuwing van de huidige voorraad levensloopbesndige woningen, die relatief oud zijn.
5. Onderzoek de vraag naar nieuwe woonzorgvormen (beschermd wonen). Bij een basisdorp zal die vraag er zijn, ook vanuit het omliggende gebied. Het is belangrijk dit soort woonvormen te realiseren op de juiste locatie, dichtbij de voorzieningen.
6. Het gasverbruik is in Drogeham relatief hoog, ook al is de woningvoorraad niet opvallend verouderd (met name uit de jaren 70 en 80). Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
7. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.
8. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Gerkesklooster-Stroobos



Gerkesklooster en Stroobos zijn woondorpen

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.145	1.140	**1.115**
- 0 tot 15 jaar	230	235	**225**
- 15 tot 25 jaar	150	140	**140**
- 25 tot 45 jaar	335	300	**265**
- 45 tot 65 jaar	310	310	**295**
- 65 jaar e.o.	120	150	**180**
Huishoudens	470	465	**460**
- 1-persoons	130	120	**140**
- stel zonder kind	135	135	**130**
- gezin	205	190	**175**

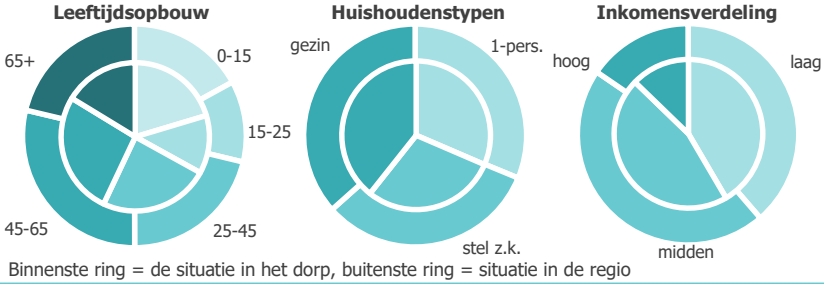
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 85
- migratiesaldo -115

In Gerkesklooster-Stroobos daalde het aantal huishoudens licht Het aantal gezinnen nam af maar het aantal eenpersoonshuishoudens nam toe.

Het aantal inwoners nam, vooral in de groep 25-45 jaar. De groep boven 65 groeide als enige.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



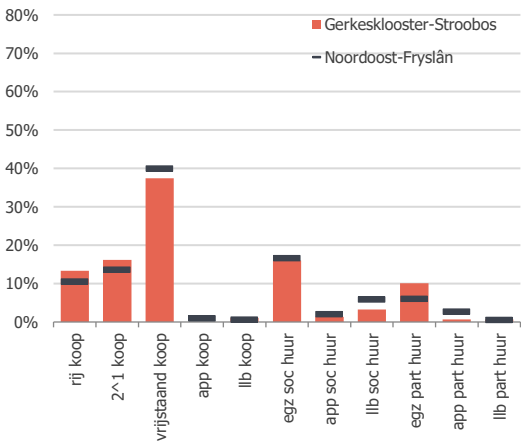
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Bayke de Vries (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	61	€ 1.075
- 2^1	74	€ 1.289
- vrijstaand	171	€ 1.312
- appartement	0	
- patio / bungalow	5	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	73	€ 1.045
- appartement	6	
- patio / bungalow	15	€ 958
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	46	€ 1.140
- appartement	3	
- patio / bungalow	3	
Totaal	**457**	**€ 1.198**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio. Geen enkel woningtype springt eruit qua verbruik, vrijstaande koop en sociale huurbungalows zijn het zuinigst. Vroeg-naoorlogse woningen hebben het hoogste verbruik, woningen van na 1990 zijn het zuinigst.

Bouwjaren

Opvallend veel woningen (39%) komen uit de jaren 1970 en 80. Het aantal woningen na 1990 ligt onder het gemiddelde van de regio.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

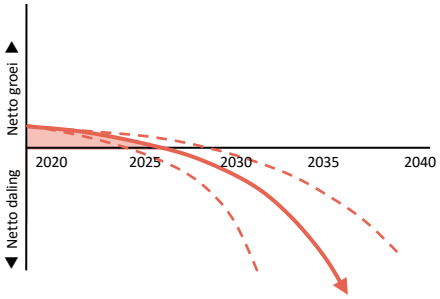
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	++
- patio / bungalow	+	match

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	--	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	16

Er staan op dit moment opvallend veel koopappartementen gepland. Er is vraag naar verdunning van eengezins sociale huurwoningen en ruimte voor enkele tweekappers en patio's.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

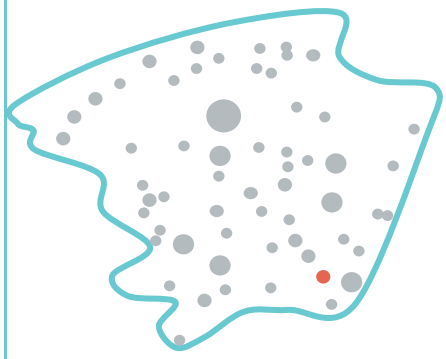
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 30). 33% is van na 1990. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar er is wel een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Zoals al is opgenomen in de plannen.
2. Gerkesklooster dreigt van binnenuit 'uit te hollen', de beste woningen staan aan de rand. Er is behoefte aan toevoeging op binnenstedelijke locaties. Dit kan gaan om herontwikkeling of het invullen van lege plekken binnen de kern. In combinatie met woningontwikkeling moet nagedacht worden over ontwikkeling van de openbare ruimte.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen - met name oudere rijwoningen die corporaties in bezit hebben.
4. Op dit moment zijn er ruime plannen voor nieuwe woningbouw, maar sluiten die niet volledig aan op de vraag. De planvoorraad kan beter gemengd worden om te zorgen voor gemixter aanbod.
5. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.
6. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nu nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad op de langere termijn.
7. Er heeft de afgelopen jaren weinig vernieuwing plaatsgevonden in de woningvoorraad. Dat is terug te zien in de relatief lage woningkwaliteit in het dorp. In plaats van alleen toevoeging kan er daarom beter gekeken worden naar vervanging of vernieuwing van de bestaande voorraad.

Harkema



Harkema is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	4.230	4.265	**4.295**
- 0 tot 15 jaar	850	820	**790**
- 15 tot 25 jaar	475	475	**510**
- 25 tot 45 jaar	1.145	1.065	**980**
- 45 tot 65 jaar	1.210	1.190	**1.210**
- 65 jaar e.o.	545	700	**785**
Huishoudens	1.685	1.735	**1.765**
- 1-persoons	410	455	**480**
- stel zonder kind	525	545	**540**
- gezin	750	725	**735**

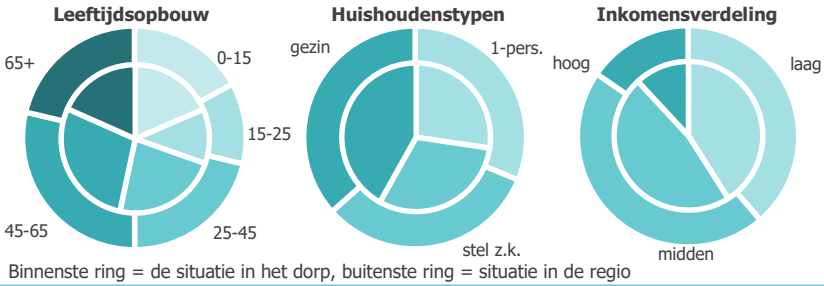
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 135
- migratiesaldo -70

In Harkema is het aantal huishoudens toegenomen, met name het aantal alleenstaanden groeide.

Het totaal aantal inwoners nam toe, alleen het aantal kinderen en de groep van 25 tot 45 jaar groeiden niet.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



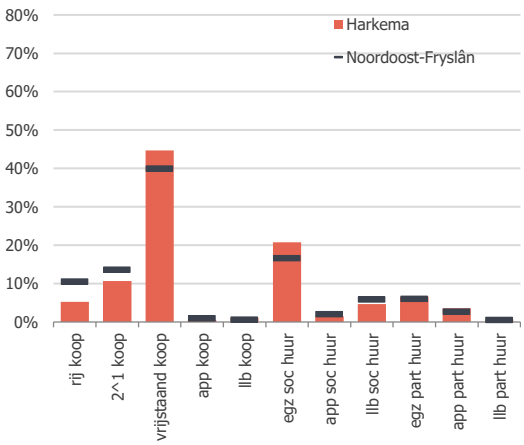
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Hendrik van Kampen (frieslandwonderland.nl)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	92	€ 1.101
- 2^1	186	€ 1.448
- vrijstaand	778	€ 1.594
- appartement	8	
- patio / bungalow	19	€ 1.484
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	362	€ 1.211
- appartement	26	€ 1.191
- patio / bungalow	81	€ 1.207
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	114	€ 1.383
- appartement	63	€ 1.415
- patio / bungalow	11	€ 1.496
Totaal	**1.740**	**€ 1.428**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



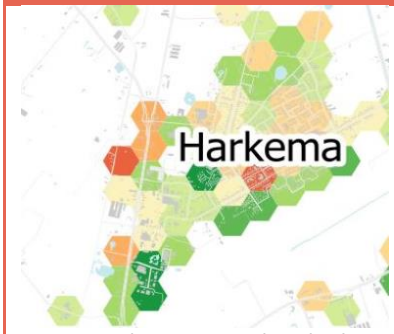
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio. Huurappartementen - zowel sociaal als particulier - hebben het hoogste verbruik (7m³/m³). De voorlogse woningen zijn het minst zuinig.

Bouwjaren

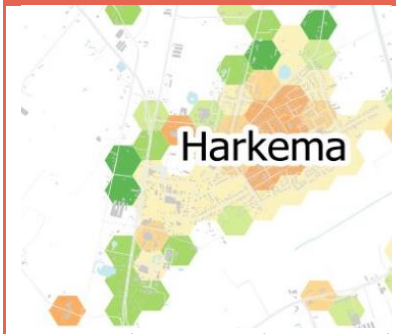
Er zijn opvallend weinig vooroorlogse woningen, slechts 8%. De meeste woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1990.

Woningkwaliteit



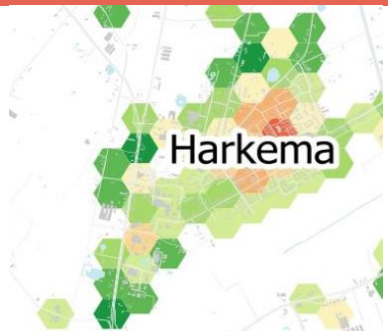
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



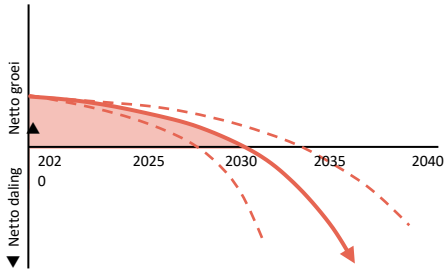
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	20 tot 30
- koop	10 tot 20
- sociale huur	5
- particuliere huur	5

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	-
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	+
- appartement	+	+
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	--	v.
- appartement	+	-
- patio / bungalow	+	+
Totaal	20 tot 30	40

Plannen voor zowel koop als sociale huur zijn op dit moment ruim. De verdeling van plannen over woningtype kan beter. Wat betreft sociale huur moet er ook gekeken worden naar verdunning van eengezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

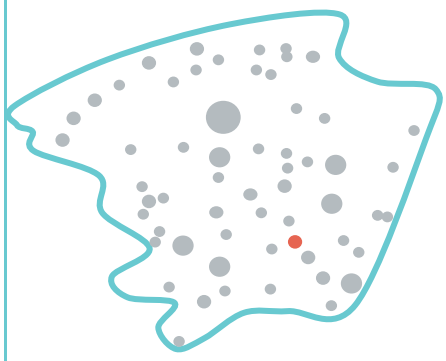
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 118). 32% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Bijna alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. De kwalitatieve match van de plannen kan beter aansluiten op het aanbod: bedien de onderkant van de markt beter. Ook gezien de verdeling van inkomensgroepen in Harkema.
2. Gezien de specifieke wooncultuur geldt hier - nog meer dan elders - dat plannen ontwikkeld moeten worden in nauwe samenspraak met het dorp. Er is misschien meer vraag naar vernieuwing van de woningvoorraad dan uit dit onderzoek blijkt, omdat men zelf een nieuwe woning wil realiseren.
3. Onderzoek de vraag naar nieuwe woonzorgvormen (beschermd wonen). Bij een basisdorp zal die vraag er zijn, ook vanuit het omliggende gebied. Het is belangrijk dit soort woonvormen te realiseren op de juiste locatie, dicht bij de voorzieningen.
4. Er is relatief weinig aanbod aan levensloopbestendige woningen, terwijl het voorzieningenniveau wel op peil is. Zowel de gemeente als de corporaties moeten zich richten op het toevoegen van levensloopbestendige woningen, eventueel in combinatie met sloop van bestaande rijwoningen.
5. Zorg voor kleinschalige maar zichtbare wijkvernieuwing. Over het algemeen is de woningvoorraad redelijk op niveau, maar er zijn buurten die zowel een lagere woningkwaliteit als een slechtere marktpositie hebben.

Kootstertille



Kootstertille is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	2.570	2.500	**2.440**
- 0 tot 15 jaar	555	525	**450**
- 15 tot 25 jaar	310	280	**325**
- 25 tot 45 jaar	730	635	**555**
- 45 tot 65 jaar	695	680	**685**
- 65 jaar e.o.	280	370	**415**
Huishoudens	1.005	995	**1.000**
- 1-persoons	245	260	**270**
- stel zonder kind	310	315	**320**
- gezin	445	415	**405**

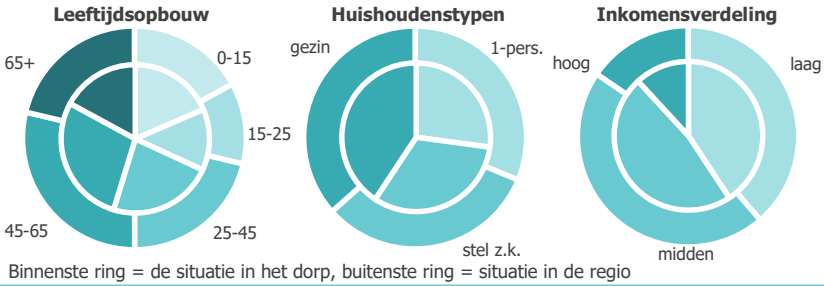
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 130
- migratiesaldo -260

In Kootstertille is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal stellen en alleenstaanden nam toe.

Het aantal inwoners nam af, vooral a.g.v. een daling van het aantal kinderen en de groep 25-45-jarigen.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



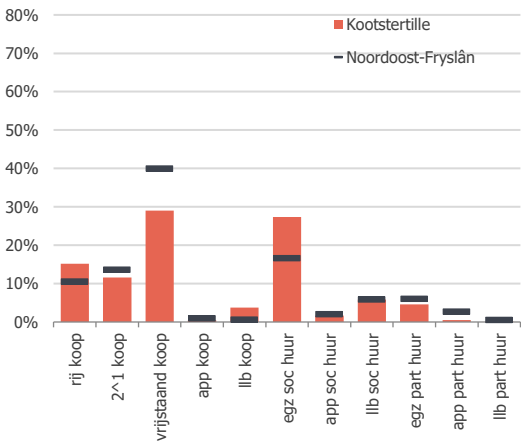
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Drewes (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	149	€ 1.086
- 2^1	114	€ 1.410
- vrijstaand	285	€ 1.500
- appartement	4	
- patio / bungalow	37	€ 1.312
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	269	€ 1.123
- appartement	16	€ 1.163
- patio / bungalow	57	€ 1.232
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	45	€ 1.400
- appartement	5	
- patio / bungalow	2	
Totaal	**983**	**€ 1.281**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,7 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio. Hoe recenter de woningen, hoe minder ze verbruiken. Sociale huurappartementen verbruiken met afstand het meest, alle koopwoningen het minst.

Bouwjaren

Er zijn relatief weinig vooroorlogse woningen en vrijwel geen nieuwbouw. Tweederde van de woningen is gebouwd tussen 1945 en 1990.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

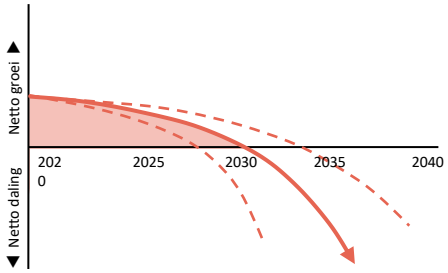
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 20
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	+
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	--	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	Tot 10	18

Op dit moment zijn er ruime plannen voor koopwoningen: vrijstaand en tweekappers. Er is ruimte om meer patio's in te plannen, waarbij verdunning in het huursegment ook plaats moet krijgen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 89). 37% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoeting zijn aanwezig, maar er is geen huisarts of apotheek. Bijna alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Bestaande plannen kunnen tot uitvoer gebracht worden. Hoewel het er redelijk veel zijn, sluiten ze over het algemeen aan op de behoefte. Wel kunnen er extra levensloopbestendige woningen ingepland worden, idealiter dichtbij voorzieningen.
2. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. Er is namelijk behoefte aan verdunning van het aantal eengezinswoningen, terwijl de vraag naar patio's stijgt. In totaal is er geen behoefte aan extra sociale huurwoningen: vraag en aanbod moeten vooral beter aansluiten.
3. Kootstertille dreigt 'uit te hollen', de beste en meest gewilde woningen liggen aan de randen van de kern. Er is behoefte aan toevoeging op binnenstedelijke locaties. Dit kan gaan om herontwikkeling of het invullen van lege plekken binnen de kern. In combinatie met woningontwikkeling moet nagedacht worden over ontwikkeling van de openbare ruimte.
4. Onderzoek de vraag naar nieuwe woonzorgvormen (beschermd wonen). Bij een basisdorp zal die vraag er zijn, ook vanuit het omliggende gebied. Het is belangrijk dit soort woonvormen te realiseren op de juiste locatie, dicht bij de voorzieningen. De aanwezigheid van een huisartsenpraktijk maakt dat Kootstertille geschikt is voor deze vormen van wonen met zorg.
5. Er heeft de afgelopen jaren weinig vernieuwing plaatsgevonden in de woningvoorraad. Dat is terug te zien in de relatief lage woningkwaliteit in het dorp. In plaats van alleen toevoeging kan er daarom beter gekeken worden naar vervanging of vernieuwing van de bestaande voorraad.
6. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering. Gezien de slechte woningkwaliteit in enkele buurten kan hier veel winst behaald worden.

Surhuisterveen

Surhuisterveen is een voorzieningenkern

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	5.840	5.850	**6.025**
- 0 tot 15 jaar	995	965	**990**
- 15 tot 25 jaar	645	625	**635**
- 25 tot 45 jaar	1.390	1.310	**1.280**
- 45 tot 65 jaar	1.570	1.610	**1.650**
- 65 jaar e.o.	1.235	1.335	**1.465**
Huishoudens	2.470	2.590	**2.680**
- 1-persoons	740	875	**895**
- stel zonder kind	845	845	**880**
- gezin	885	860	**895**

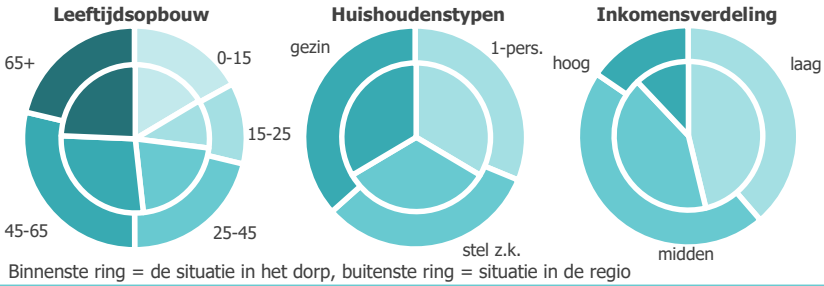
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -210
- migratiesaldo 395

In Surhuisterveen neemt het aantal huishoudens toe, in alle groepen.

Het totaal aantal inwoners nam eveneens toe. Alleen de groep van 25-45 jaar is duidelijk kleiner geworden.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

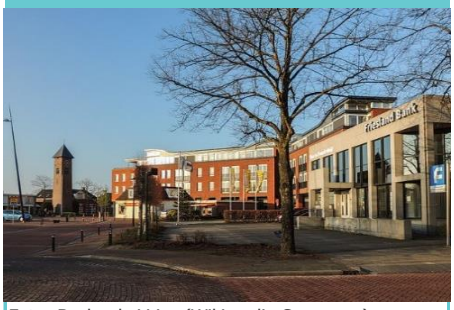
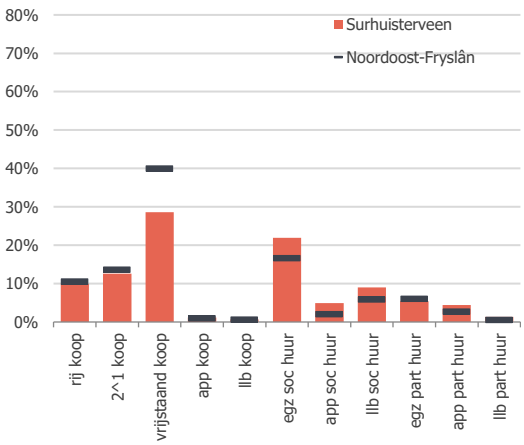


Foto: Bayke de Vries (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	264	€ 1.405
- 2^1	336	€ 1.466
- vrijstaand	761	€ 1.665
- appartement	32	€ 1.855
- patio / bungalow	18	€ 1.787
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	585	€ 1.277
- appartement	130	€ 1.137
- patio / bungalow	239	€ 1.294
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	145	€ 1.478
- appartement	118	€ 1.429
- patio / bungalow	36	€ 1.116
Totaal	**2.664**	**€ 1.444**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



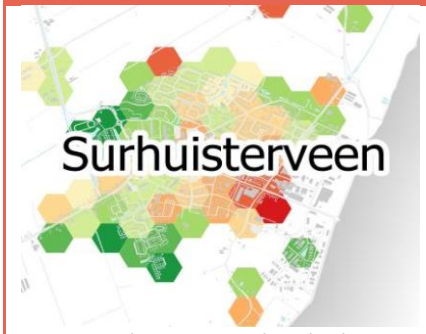
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio. Hoe recenter de woningen, hoe lager het gasverbruik. Koopappartementen zijn het zuinigst, sociale huurappartementen verbruiken juist het meest.

Bouwjaren

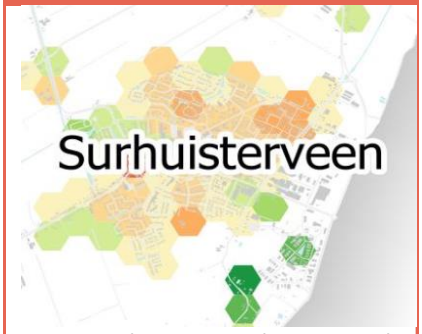
Er zijn relatief veel woningen gebouwd na 2010 (6%, t.o.v. 3% in de gehele regio). De jaren 1970 en 80 leveren ruim de meeste woningen.

Woningkwaliteit



Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

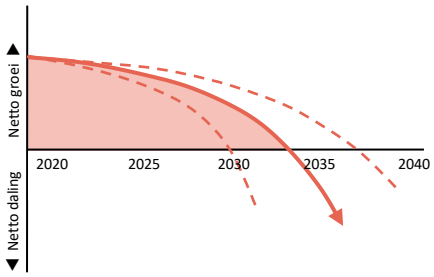
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	45 tot 60
- koop	25 tot 40
- sociale huur	15
- particuliere huur	5

Ook als het aantal huishoudens op regioniveau op termijn zal dalen, is er naar verwachting nog vraag. Een klein aantal toevoegingen in de sociale en particuliere huur is denkbaar. De vraag naar koop is groter, met ook ruimte voor projectmatige bouw.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	match
- 2^1	+	+
- vrijstaand	++	match
- appartement	+	+
- patio / bungalow	++	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	0	match
- appartement	+	+
- patio / bungalow	0*	match
Totaal	45 tot 60	117

Op dit moment is er een overmaat aan plannen voor appartementen. In vrijwel alle woningtypen en -segmenten wordt ruimschoots in de verwachte behoefte voorzien.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere voorzieningenkernen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 351). 62% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. De zorggeschikte woningen aan de zuidkant staan echter op meer dan 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Er zijn ruime plannen vergeleken met de vraag, dus moeten er keuzes gemaakt worden in wat er ontwikkeld gaat worden. Het is op korte termijn niet raadzaam alle geplande woningen te realiseren, de vraag in Surhuisterveen is niet vergelijkbaar met die in de grootste kernen in de regio.
2. De voorraad van levensloopbestendige woningen is op peil (veel nieuwe woningen, dichtbij voorzieningen). Maar specifieke vormen van beschermd wonen ontbreken nog, terwijl er binnen de kern wel ruimte is omdat extra te ontwikkelen. Onderzoek waarnaar vraag is en realiseer dit soort woonzorgvormen idealiter dicht bij voorzieningen.
3. Er heeft de afgelopen jaren al relatief veel venieuwing en toevoeging plaatsgevonden, de woningkwaliteit is dan ook - met name aan de randen van de kern - relatief hoog. De woningen met lagere woningkwaliteit (m.n. die in het centrum) liggen wel goed in de markt, ga daarvoor in gesprek met de eigenaren over mogelijke verduurzamingsacties.
4. Er is een nichemarkt voor particuliere huur. Het verdient aanbeveling om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een kleinschalig project in dit segment.
5. Er is ruimte voor het toevoegen van extra sociale huurwoningen. Surhuisterveen is een van de weinige kernen met vraag naar appartementen. In combinatie met toevoeging moet er ook gekeken worden naar vervanging van de bestaande voorraad, m.n. van de patio's/bungalows.
6. Surhuisterveen heeft een groot verzorgingsgebied, er is dus ruimte voor extra seniorenwoningen - waaronder dus beschermd wonen. Ook gezien het voorzieningenniveau heeft Surhuisterveen een groot verzorgingsgebied als het aankomt op senioren- en zorgwoningen.

Surhuizum

Surhuizum is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.355	1.325	**1.290**
- 0 tot 15 jaar	315	270	**225**
- 15 tot 25 jaar	155	175	**180**
- 25 tot 45 jaar	345	310	**275**
- 45 tot 65 jaar	380	385	**390**
- 65 jaar e.o.	155	185	**210**
Huishoudens	505	500	**510**
- 1-persoons	115	115	**135**
- stel zonder kind	155	145	**155**
- gezin	240	235	**220**

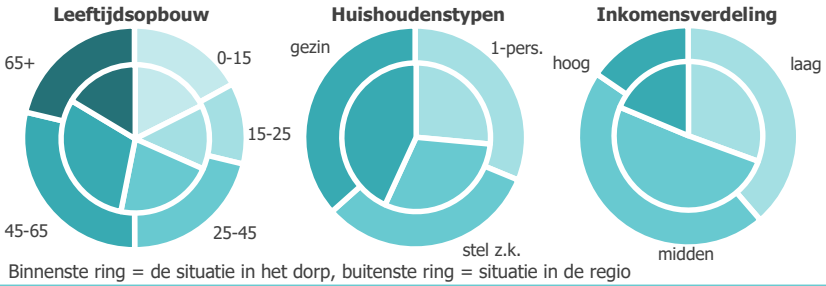
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 55
- migratiesaldo -120

In Surhuizum is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal alleenstaanden nam toe.

Het aantal 45-plussers nam toe, net als de groep van 15-25 jaar. Het totale aantal inwoners daalde wel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



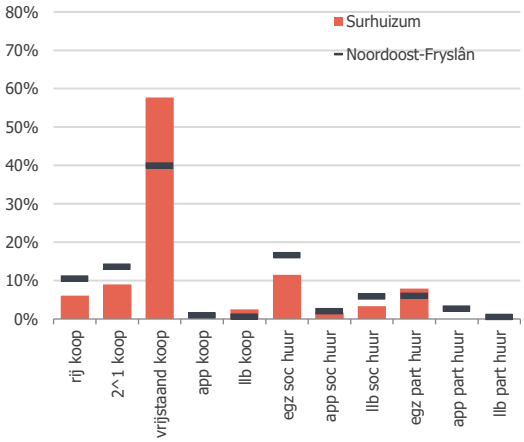
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Bayke de Vries (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	29	€ 1.166
- 2^1	43	€ 1.432
- vrijstaand	276	€ 1.451
- appartement	0	
- patio / bungalow	12	€ 1.323
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	55	€ 1.239
- appartement	8	
- patio / bungalow	16	€ 1.026
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	38	€ 1.325
- appartement	0	
- patio / bungalow	1	
Totaal	**478**	**€ 1.373**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



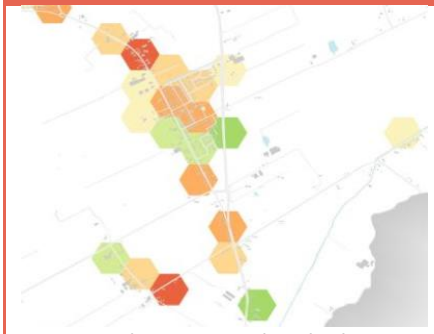
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,1 m³ gas per m³ woning. Dat is boven het gemiddelde van de regio. Levensloopbestendige woningen verbruiken het meest. Vroeg-naoorlogse woningen hebben het hoogste verbruik, woningen van na 1990 zijn het zuinigst.

Bouwjaren

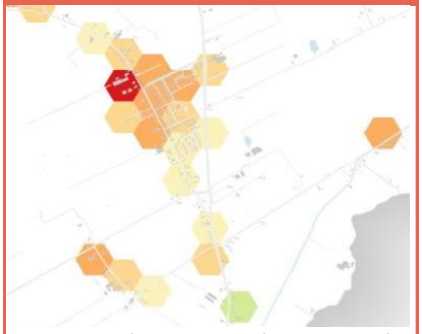
Woningen uit de jaren 1970 en 80 vormen de grootste groep, gevolgd door voorloorlogse woningen. Er is vrijwel geen nieuwbouw.

Woningkwaliteit



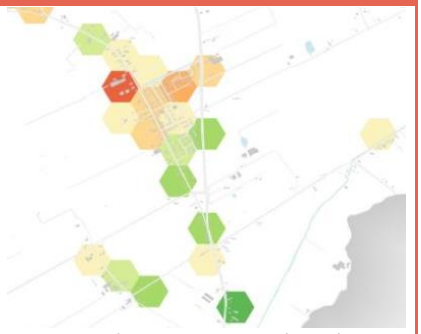
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



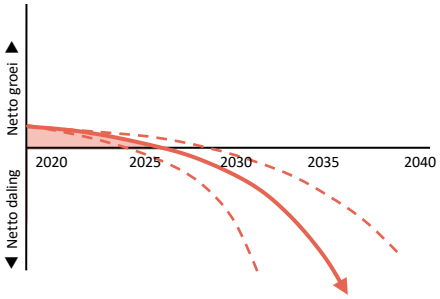
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

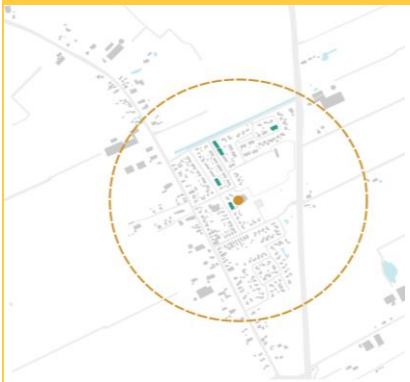
Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	match

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	match

Totaal	Maatwerk	3

Op dit moment zijn er alleen enkele plannen voor buitenstedelijke, vrijstaande woningen. Er is met name behoefte aan verdunning van eengezins sociale huurwoningen, toevoeging moet maatwerk zijn.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

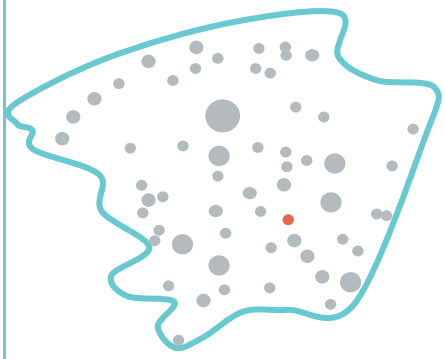
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 33). Geen enkele is van na 1990; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar er is wel een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Zoals al is opgenomen in de plannen.
2. Als er behoefte is aan vormen van beschermd wonen, dan is ook dat individueel maatwerk. Er moet, gezien het aanbod van voorzieningen in het dorp, ook extra zorg aangeboden worden bij die woonzorgvormen.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen.
4. Het gasverbruik is in Surhuizum relatief hoog, de woningvoorraad is ook redelijk op leeftijd. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
5. Bedenk hoe wonen en zorg goed te organiseren is binnen de mogelijkheden van een woondorp: het zal meer gaan om organisatie dan om vastgoed. Op dit moment is er redelijk aanbod van levensloopgeschikte woningen voor een kern van deze omvang, maar vernieuwing in die voorraad is gewenst.
6. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering. De woningkwaliteit is namelijk relatief laag.
7. Er mag iets meer ontwikkeld worden dan wat er nu gepland staat, daarbij moet ook naar binnendorpse locaties gekeken worden. Het is belangrijk dat het dorp de woningvoorraad blijft ontwikkelen om kwaliteit te kunnen blijven bieden.
8. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nu nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad op de langere termijn.
9. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Twijzel



Twijzel is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.095	1.095	**1.075**
- 0 tot 15 jaar	205	195	**185**
- 15 tot 25 jaar	140	145	**140**
- 25 tot 45 jaar	275	270	**230**
- 45 tot 65 jaar	310	305	**355**
- 65 jaar e.o.	160	175	**165**
Huishoudens	440	445	**440**
- 1-persoons	120	110	**125**
- stel zonder kind	135	145	**135**
- gezin	185	180	**180**

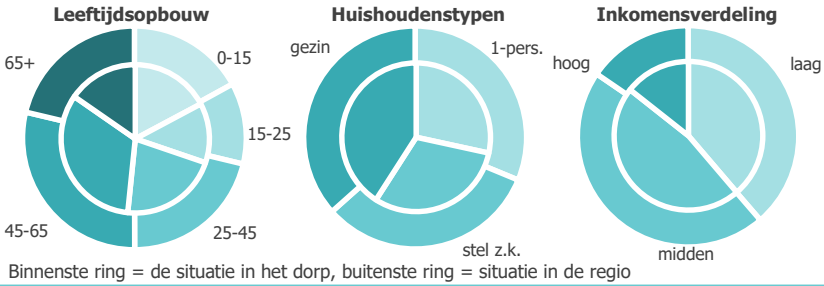
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 45
- migratiesaldo -65

In Twijzel is het aantal huishoudens stabiel. Ook naar huishoudenstype zijn er slechts kleine veranderingen te zien.

Met name de groep 25-45-jarigen werd kleiner, er zijn juist meer mensen in de groep 45 tot 65 jaar. Andere leeftijdsklassen zijn stabiel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



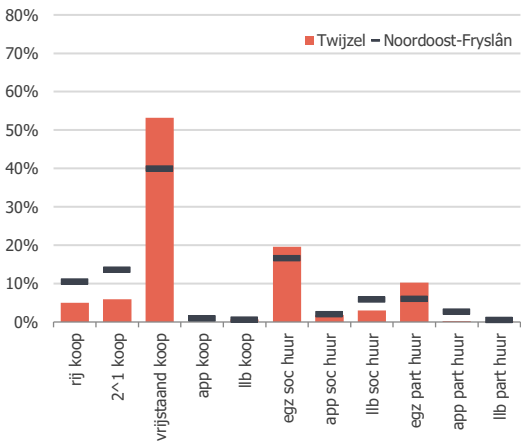
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Bayke de Vries (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	22	€ 1.178
- 2^1	26	€ 1.443
- vrijstaand	233	€ 1.372
- appartement	0	
- patio / bungalow	3	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	86	€ 1.141
- appartement	8	
- patio / bungalow	13	€ 952
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	45	€ 1.241
- appartement	1	
- patio / bungalow	1	
Totaal	**438**	**€ 1.291**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,1 m³ gas per m³ woning. Dat is boven het gemiddelde van de regio. Er is een duidelijke grens in verbruik tussen onzuinige woningen voor en zuinige woningen na 1990. Patio's verbruiken het meest.

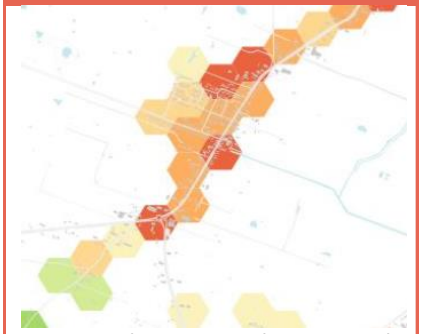
Bouwjaren

De meeste woningen zijn vooroorlogs (38%), opvallend veel in de regio. Er zijn dan weer relatief weinig woningen van na 1990 (14%).

Woningkwaliteit

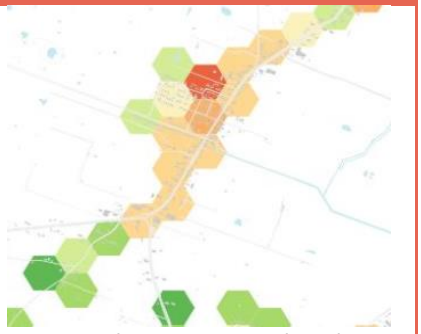
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



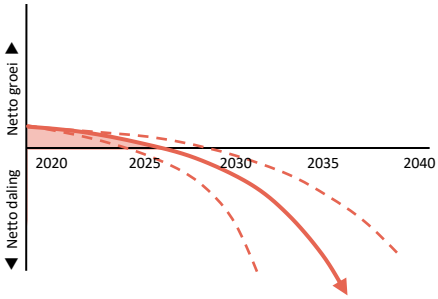
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

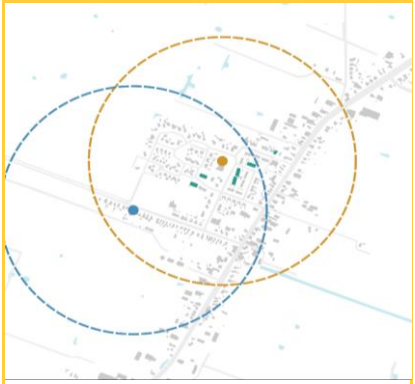
Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	+
- vrijstaand	+	++
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	--	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	18

Er staan veel koopwoningen in de planning, vrijstaand en tweekappers. De plannen kunnen beter gericht worden op meer patio's, maar op dorpsniveau blijft maatwerk nodig.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

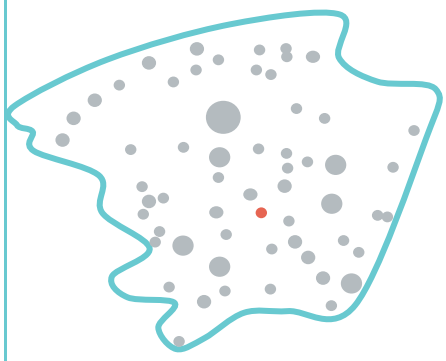
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 26). Geen enkele is van na 1990; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, maar er zijn wel een huisarts en een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Op dit moment is er een overmaat aan plannen, met name in het koopsegment. Maak een keuze in welke plannen daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden en denk daarbij aan maatwerk - geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk.
2. Bedenk hoe wonen en zorg goed te organiseren is binnen de mogelijkheden van een woondorp: het zal meer gaan om organisatie dan om vastgoed. Op dit moment is er redelijk aanbod van levensloopgeschikte woningen voor een kern van deze omvang, maar vernieuwing in die voorraad is gewenst.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. Op dit moment sluiten de behoefte en de plannen in dit segment onvoldoende op elkaar aan.
4. Twijzel dreigt van binnenuit 'uit te hollen', de beste woningen staan aan de rand van of buiten de kern. Er is behoefte aan vernieuwing op binnenstedelijke locaties, dit kan gaan om herontwikkeling of het vervangen van de bestaande voorraad. In combinatie met woningontwikkeling moet nagedacht worden over ontwikkeling van de openbare ruimte.
5. Als er behoefte is aan vormen van beschermd wonen, dan is ook dat individueel maatwerk. Er moet, gezien het aanbod van voorzieningen in het dorp, ook extra zorg aangeboden worden bij die woonzorgvormen.
6. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
7. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nu nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad op de langere termijn.
8. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Twijzelerheide-Zwagerbosch



Twijzelerheide en Zwagerbosch zijn woondorpen

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	2.460	2.410	**2.380**
- 0 tot 15 jaar	495	470	**415**
- 15 tot 25 jaar	345	300	**305**
- 25 tot 45 jaar	670	575	**525**
- 45 tot 65 jaar	685	750	**785**
- 65 jaar e.o.	265	300	**335**
Huishoudens	945	940	**965**
- 1-persoons	215	220	**245**
- stel zonder kind	270	270	**300**
- gezin	460	435	**415**

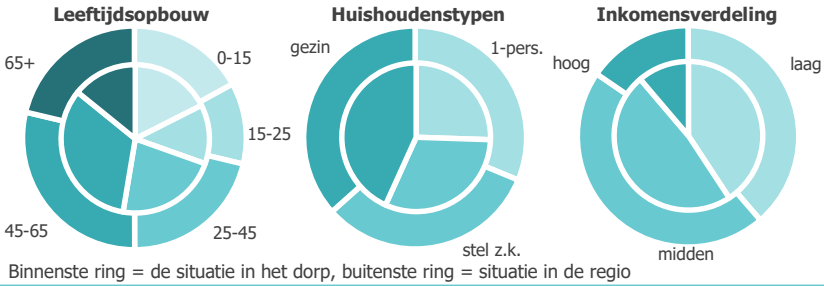
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 105
- migratiesaldo -185

In Twijzelerheide-Zwagerbosch is het aantal huishoudens gegroeid. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal kleine huishoudens en alleenstaanden nam toe.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklassen onder 45 jaar. De groep daarboven groeide juist.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



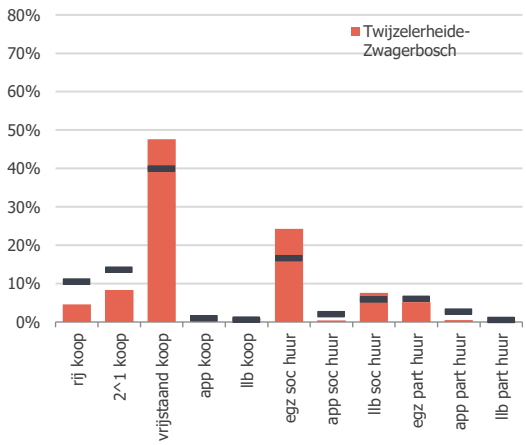
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Hendrik van Kampen (frieslandwonderland.nl)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	44	€ 1.193
- 2^1	79	€ 1.352
- vrijstaand	453	€ 1.551
- appartement	0	
- patio / bungalow	10	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	231	€ 1.221
- appartement	4	
- patio / bungalow	72	€ 1.249
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	49	€ 1.337
- appartement	5	
- patio / bungalow	4	
Totaal	**951**	**€ 1.392**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



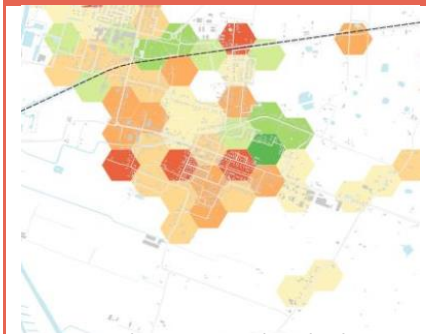
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,2 m³ gas per m³ woning. Dat is ruim boven het gemiddelde van de regio. Hoe recenter de woningen, hoe lager het gasverbruik. Vrijstaande koopwoningen zijn het zuinigst, eengezins en levensloopbestendige sociale huur het minst zuinig.

Bouwjaren

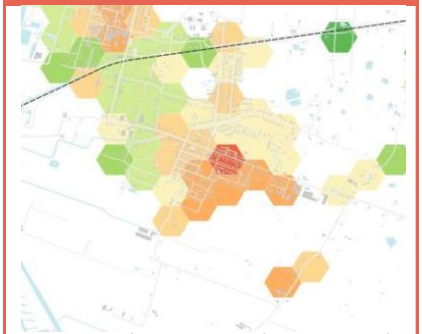
Het patroon van bouwjaren van Twijzelerheide-Zwagerbosch is vergelijkbaar met het regionaal gemiddelde: vooral woningen uit de jaren '70 en '80, weinig na 2010.

Woningkwaliteit



Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

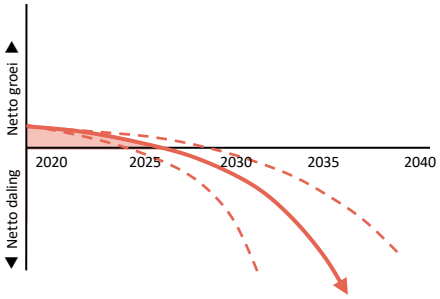
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 15
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	++
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	--	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	0*	match
Totaal	Tot 10	18

Op dit moment zijn er ruime plannen voor koopwoningen: vrijstaand en tweekappers. Ook staan er enkele tweekappers voor sociale huur gepland, terwijl in dat segment ook behoefte is aan verdunning.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

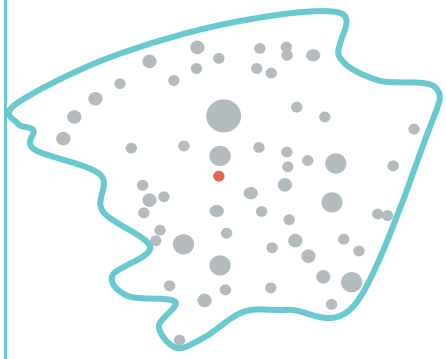
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 80). 28% is van na 1990. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, maar er zijn wel een huisarts en een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Op dit moment staat een kleine overmaat aan plannen in de planning, maar gelet op het karakter van het dorp is het niet gezegd dat dit ook daadwerkelijk tot een overschot aan aanbod leidt.
2. Er is reden tot verdunning bij het kwalitatief slechtste bezit, ook gezien de duurzaamheidsopgave. Er ligt meteen een kans om vervangende nieuwbouw levensloopbestendig te ontwikkelen.
3. Kijk of er kansen liggen voor een kleinschalige nieuwe woonzorgvorm. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
4. Gezien de specifieke wooncultuur geldt hier - nog meer dan elders - dat plannen ontwikkeld moeten worden in nauwe samenspraak met het dorp. Er is misschien meer vraag naar vernieuwing van de woningvoorraad dan uit dit onderzoek blijkt, omdat men zelf een nieuwe woning wil realiseren.
5. Het gasverbruik is in deze kernen relatief hoog, ook al is de woningvoorraad niet opvallend verouderd (met name uit de jaren 1970 en 80). Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
6. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen - met name oudere rijwoningen die corporaties in bezit hebben.
7. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nu nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad op de langere termijn.

Broeksterwâld e.o.



Broeksterwâld e.o. is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.455	1.435	**1.450**
- 0 tot 15 jaar	295	295	**280**
- 15 tot 25 jaar	190	185	**200**
- 25 tot 45 jaar	395	340	**330**
- 45 tot 65 jaar	395	435	**435**
- 65 jaar e.o.	180	225	**235**
Huishoudens	550	555	**550**
- 1-persoons	115	135	**145**
- stel zonder kind	175	170	**165**
- gezin	260	245	**250**

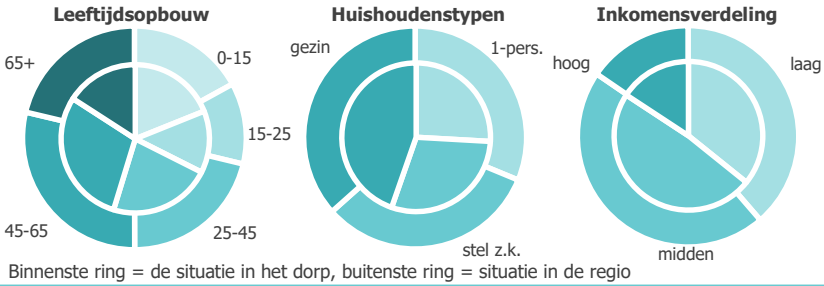
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 50
- migratiesaldo -55

In Broeksterwâld e.o. is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal kleine huishoudens nam af maar het aantal eenpersoonshuishoudens nam toe.

Het aantal inwoners is over alle leeftijdsgroepen nagenoeg stabiel, het aantal 65-plussers nam het

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Romke Hoekstra (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	16	€ 1.345
- 2^1	44	€ 1.625
- vrijstaand	426	€ 1.765
- appartement	0	
- patio / bungalow	1	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	81	€ 1.225
- appartement	0	
- patio / bungalow	25	€ 1.191
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	24	€ 1.654
- appartement	0	
- patio / bungalow	2	
Totaal	**619**	**€ 1.641**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:

Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets boven het gemiddelde van de regio. Twee-onder-een-kap-koopwoningen verbruiken het meest, vrijstaande en rijtjeskoop het minst. Woningen na 1990 zijn duidelijk het zuinigst.

Bouwjaren

Er zijn ongeveer evenveel woningen vooroorlogs, direct na-oorlogs en uit de periode 1970-90. Er zijn praktisch geen nieuwbouwwoningen.

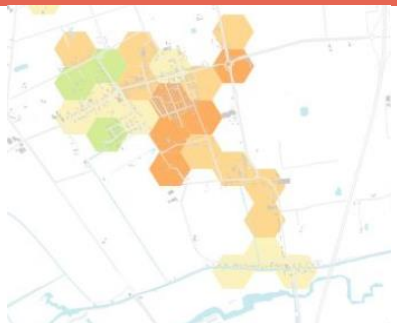
Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



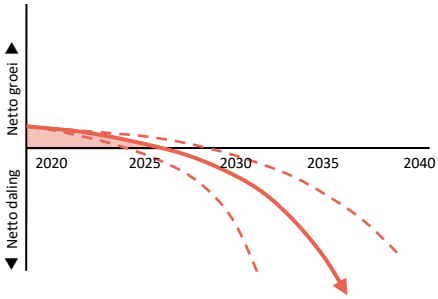
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	match

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	match

Totaal	Maatwerk	9

Op dit moment zijn er alleen enkele plannen voor vrijstaande koopwoningen. Voor alle woningtypen en -semgenten geldt dat toevoeging maatwerk moet zijn.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

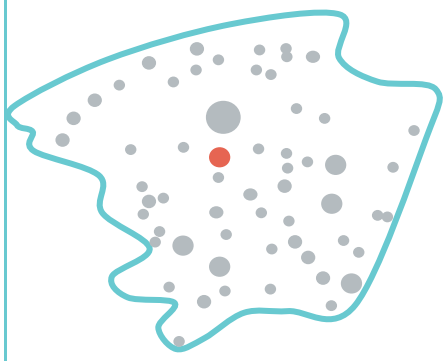
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 26). Geen enkele is van na 1990. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar er is wel een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Zoals al is opgenomen in de plannen. Het huidige planaanbod kan echter beter meer variatie krijgen, nu is die teveel gericht op vrijstaande koop.
2. Bedenk hoe wonen en zorg goed te organiseren is binnen de mogelijkheden van een woondorp: er zijn weinig voorzieningen maar er is wel een kleine vraag, die ingevuld kan worden met maatwerk. Op dit moment is er redelijk aanbod van levensloopgeschikte woningen voor een kern van deze omvang, maar vernieuwing in die voorraad is gewenst.
3. Omdat er geen zorgvoorzieningen zijn, is het belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
5. Op dit moment is het gasverbruik relatief hoog. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
6. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen.
7. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.
8. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nu nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad op de langere termijn.

Damwâld



Damwâld is een voorzieningenkern

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	5.595	5.665	**5.605**
- 0 tot 15 jaar	1.010	1.005	**925**
- 15 tot 25 jaar	725	695	**695**
- 25 tot 45 jaar	1.275	1.240	**1.180**
- 45 tot 65 jaar	1.605	1.615	**1.560**
- 65 jaar e.o.	985	1.130	**1.260**
Huishoudens	2.250	2.305	**2.315**
- 1-persoons	605	645	**680**
- stel zonder kind	760	760	**770**
- gezin	885	900	**865**

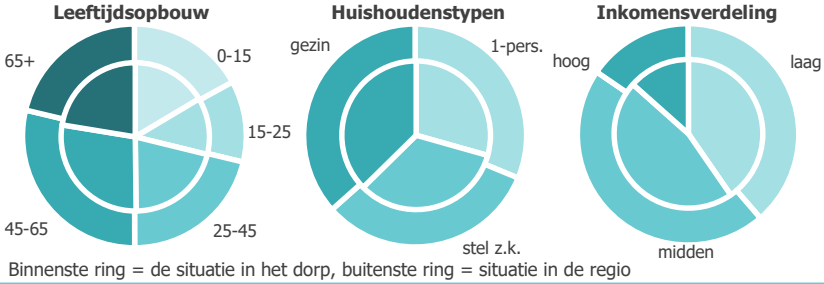
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 135
- migratiesaldo -125

In Damwâld nam het aantal huishoudens licht toe, er is vooral groei in eht aantal eenpersoonshuishoudens. Er zijn minder gezinnen.

Het aantal inwoners is nagenoeg stabiel. Alleen het aantal 65-plussers nam toe.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



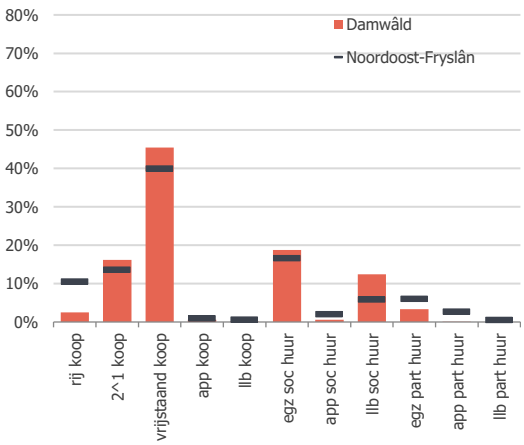
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Gouwenaar (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	57	€ 1.348
- 2^1	374	€ 1.521
- vrijstaand	1.051	€ 1.616
- appartement	14	€ 1.105
- patio / bungalow	3	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	435	€ 1.407
- appartement	14	€ 1.254
- patio / bungalow	287	€ 1.289
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	77	€ 1.445
- appartement	2	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**2.314**	**€ 1.503**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



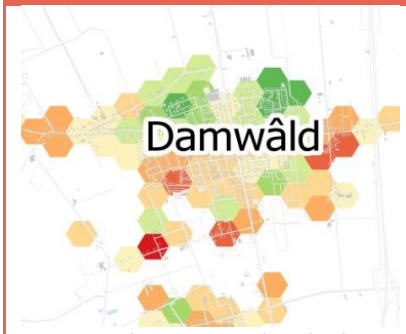
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,8 m³ gas per m³ woning. Dat is het gemiddelde van de regio. Hoe recenter de woningen, hoe lager het verbruik. Met name woningen na 2010 zijn zeer zuinig. Sociale huurappartementen verbruiken het meest.

Bouwjaren

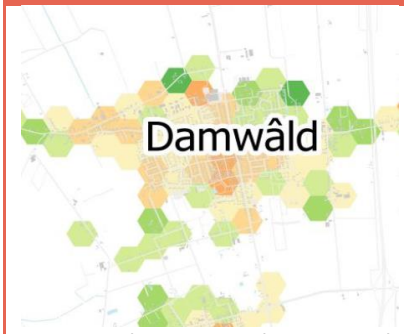
De meeste woningen komen uit de periode 1970-90. Er zijn iets meer woningen van na 1990 (20%) dan voor 1945 (18%).

Woningkwaliteit



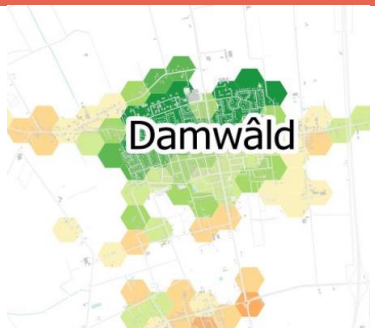
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



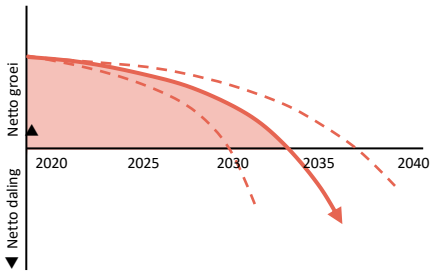
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	35 tot 50
- koop	20 tot 35
- sociale huur	10
- particuliere huur	5

Ook als het aantal huishoudens op regioniveau op termijn zal dalen, is er naar verwachting nog vraag. Een klein aantal toevoegingen in de sociale en particuliere huur is denkbaar. De vraag naar koop is groter, met ook ruimte voor projectmatige bouw.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	-
- 2^1	++	-
- vrijstaand	++	match
- appartement	+	+
- patio / bungalow	++	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	+	-
- patio / bungalow	0*	match
Totaal	35 tot 50	21

Op dit moment zijn er alleen plannen voor koopwoningen: vrijstaand en appartementen. Er is reden om aanvullend plannen te maken voor andere koopsegmenten en huurappartementen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

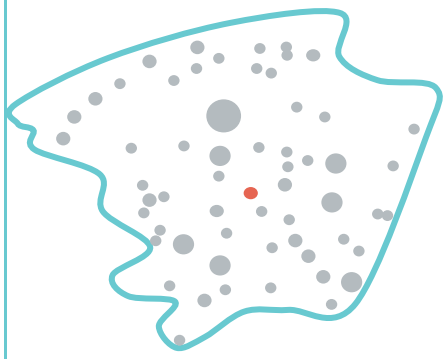
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere voorzieningenkernen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 282). 45% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Een deel van de zorggeschikte woningen staat echter op meer dan 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. De plannen sluiten relatief goed aan op de behoefte: er is een duidelijk beeld van wat er moet gebeuren en daar kan mee begonnen worden.
2. De vraag en het aanbod zijn kleinschaliger dan in de échte voorzieningenkernen, maar er is ruimte voor ontwikkelingen. Al met al lijkt de balans gevonden, er zou zelfs iets meer aanbod gepland kunnen worden.
3. De voorraad levensloopbestendige woningen is zowel kwalitatief als kwantitaitef op orde. Gezien het groeiende aantal ouderen in het dorp blijft er echter behoefte bestaan aan extra levensloopgeschikte woningen. Die moeten idealiter dicht bij de voorzieningen gerealiseerd worden.
4. Onderzoek de vraag naar nieuwe woonzorgvormen (beschermd wonen). Bij een voorzieningenkern zal die vraag er zijn, ook vanuit het omliggende gebied. Damwâld kan met het aanbod van vormen van beschermd wonen de vraag in meerdere omliggende kernen opvangen.
5. Er is een nichemarkt voor particuliere huur. Het verdient aanbeveling om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een kleinschalig project in dit segment.
6. Zorg voor kleinschalige maar zichtbare wijkvernieuwing en toevoeging van nieuwe woningen. Het is goed te zien dat de woningen met een lagere kwaliteit (in het zuidelijk deel) ook minder goed in de markt liggen, dus moet daar geïnvesteerd worden.
7. Er is ruimte voor het toevoegen van extra sociale huurwoningen. Damwâld is een van de weinige kernen met vraag naar appartementen. In combinatie met toevoeging moet er ook gekeken worden naar vervanging van de bestaande voorraad, m.n. van de patio's/bungalows.

De Westereen



De Westereen is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	5.210	5.065	**5.020**
- 0 tot 15 jaar	880	850	**790**
- 15 tot 25 jaar	620	535	**545**
- 25 tot 45 jaar	1.245	1.145	**1.065**
- 45 tot 65 jaar	1.450	1.425	**1.410**
- 65 jaar e.o.	985	1.130	**1.225**
Huishoudens	2.110	2.135	**2.130**
- 1-persoons	590	660	**680**
- stel zonder kind	655	670	**685**
- gezin	865	805	**765**

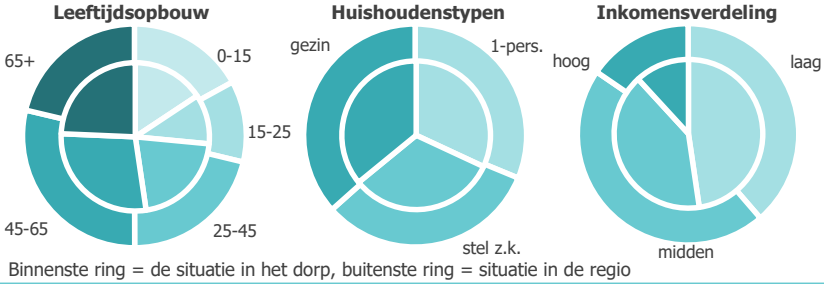
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -240
- migratiesaldo 50

In De Westereen is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal kleine huishoudens nam toe.

Het aantal inwoners nam licht af of bleef gelijk in bijna alle leeftijdsklassen. De groep boven 65 groeide als enige.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



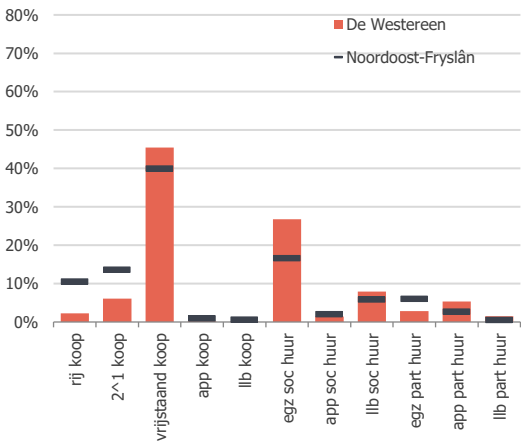
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Bayke de Vries (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	49	€ 1.235
- 2^1	132	€ 1.485
- vrijstaand	982	€ 1.611
- appartement	4	
- patio / bungalow	2	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	579	€ 1.307
- appartement	30	€ 1.156
- patio / bungalow	172	€ 1.225
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	62	€ 1.537
- appartement	116	€ 1.282
- patio / bungalow	32	€ 1.247
Totaal	**2.160**	**€ 1.454**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



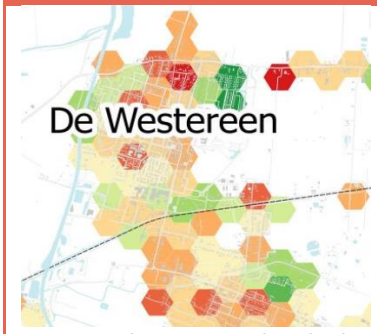
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,2 m³ gas per m³ woning. Dat is ruim boven het gemiddelde van de regio. Hoe recenter de woningen, hoe lager het verbruik. Sociale huurappartementen verbruiken het meest, tweekappers en rijwoningen zijn het zuinigst.

Bouwjaren

De meeste woningen komen uit de jaren 70 en 80, gevolgd door de periode 1945-70. Er zijn vrijwel geen woningen van na 2010.

Woningkwaliteit

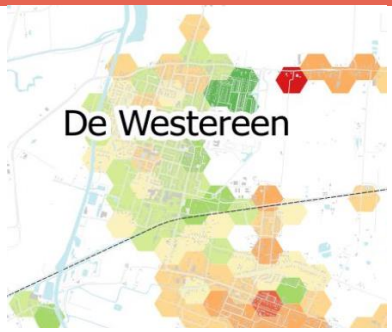


Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



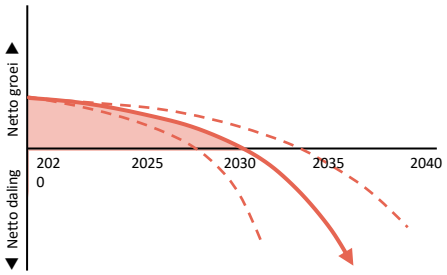
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	25 tot 35
- koop	15 tot 25
- sociale huur	5
- particuliere huur	5

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	++
- appartement	0	+
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	--	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	25 tot 35	55

Er is een overmaat aan plannen voor koopwoningen: vrijstaand en tweekappers, en enkele appartementen. Er is reden om aanvullend plannen te maken voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

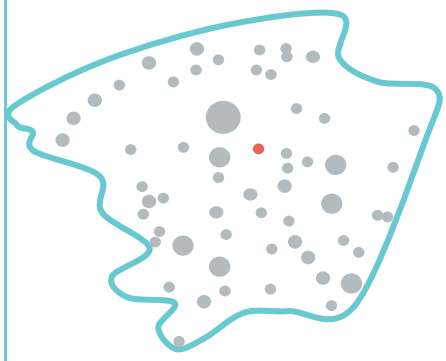
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 253). 21% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Bijna alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Uit het marktonderzoek komt een behoefte naar voren naar meer levensloopbestendige woningen, die op dit moment niet staan ingepland. Gelet op het specifieke karakter van het dorp is het de vraag of dit planmatig aangevuld moet worden, of dat er ruimte geboden moet worden aan eigen initiatieven.
2. Zorg voor kleinschalige maar zichtbare wijkvernieuwing. Er zijn veel gebieden met een lage woningkwaliteit (vroeg-naoorlogs bezit), terwijl er in De Westereen weinig vernieuwing heeft plaatsgevonden de afgelopen jaren.
3. Kijk of er kansen liggen voor een kleinschalige nieuwe woonzorgvorm. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
4. Gezien de specifieke wooncultuur geldt hier - nog meer dan elders - dat plannen ontwikkeld moeten worden in nauwe samenspraak met het dorp. Er is misschien meer vraag naar vernieuwing van de woningvoorraad dan uit dit onderzoek blijkt, omdat men zelf een nieuwe woning wil realiseren.
5. Het is raadzaam in De Westereen actiegericht onderzoek uit te voeren naar de verduurzamingsbehoefte onder bewoners, passend bij hun wensen en mogelijkheden. Dit gezien het gasverbruik dat relatief hoog is, waar dus veel duurzaamheidswinst valt te behalen.
6. Er is een nichemarkt voor particuliere huur. Het verdient aanbeveling om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een kleinschalig project in dit segment.
7. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen.

Driezum e.o.



Driezum en Walterswâld zijn woondorpen

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	2.035	1.965	**1.955**
- 0 tot 15 jaar	470	425	**400**
- 15 tot 25 jaar	310	295	**290**
- 25 tot 45 jaar	510	445	**415**
- 45 tot 65 jaar	545	585	**580**
- 65 jaar e.o.	200	270	**305**
Huishoudens	680	695	**700**
- 1-persoons	130	135	**145**
- stel zonder kind	195	205	**215**
- gezin	355	360	**335**

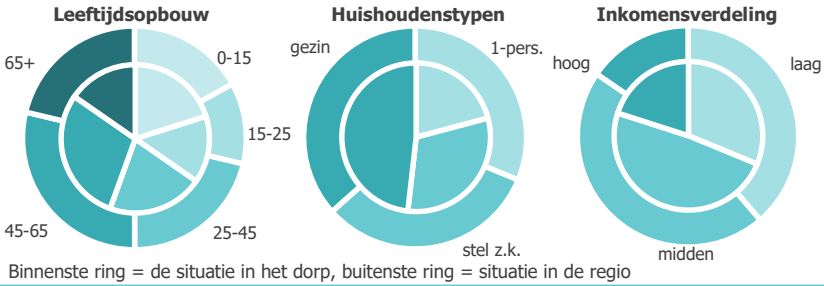
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 130
- migratiesaldo -210

In Driezum e.o. is het aantal huishoudens toegenomen. Het aantal gezinnen nam af maar de andere groepen groeiden.

Het aantal inwoners onder 45 nam af. De groep boven 65 groeide, de groep 45-65 is nagenoeg stabiel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



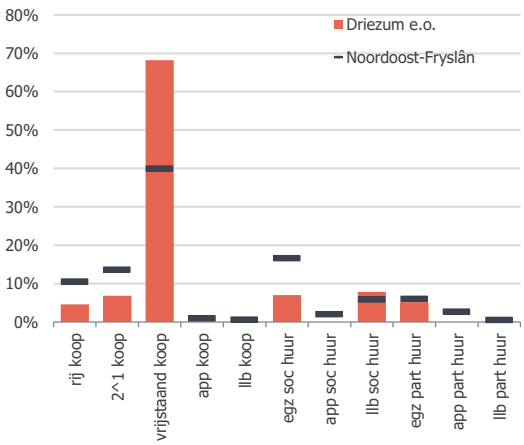
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Jan Dijkstra (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	31	€ 1.250
- 2^1	46	€ 1.484
- vrijstaand	460	€ 1.595
- appartement	0	
- patio / bungalow	2	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	47	€ 1.430
- appartement	0	
- patio / bungalow	53	€ 1.160
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	35	€ 1.442
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**674**	**€ 1.517**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio. Eengezins en levensloopbestendige sociale huur verbruiken het meest. Vroeg-naoorlogse woningen hebben het hoogste verbruik, woningen van na 2010 zijn het zuinigst.

Bouwjaren

Het is opvallend dat het grootste aandeel woningen vooroorlogs is. Er zijn vrijwel geen woningen van na 2010.

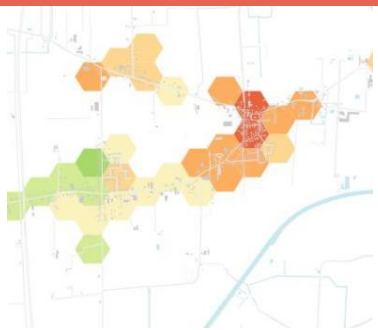
Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



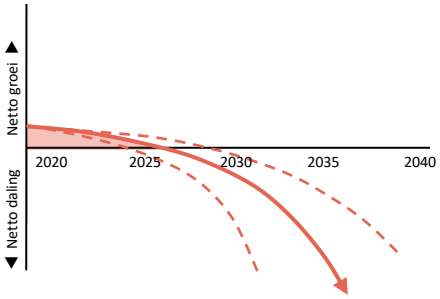
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	match

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	0*	match

Totaal	Maatwerk	10

Op dit moment zijn er enkele plannen voor vrijstaande koopwoningen. Er is reden om aanvullend plannen te maken voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen, toevoeging moet maatwerk zijn.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

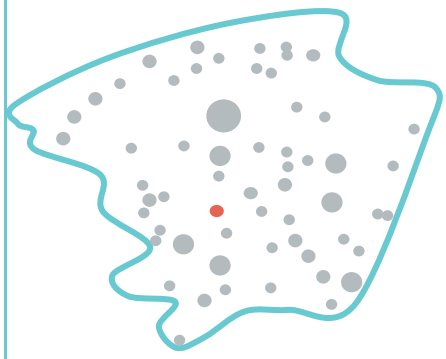
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 63). Geen enkele is van na 1990; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, maar er zijn wel een huisarts en een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. De huidige planvoorraad kan, om beter aan te sluiten op de behoefte, iets gevarieerder worden - die is nu te veel gericht op vrijstaande koop.
2. Als er behoefte is aan levensloopbestendige grondgebonden woningbouw, dan is ook dat individueel maatwerk. In Driezum en omstreken zal het waarschijnlijk eerder aankomen op vernieuwing van de voorraad levensloopgeschikte woningen dan alleen om toevoeging.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen.
4. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
5. Het is belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
6. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.
7. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nu nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad op de langere termijn.

Feanwâlden



Feanwâlden is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	3.600	3.520	**3.560**
- 0 tot 15 jaar	615	540	**535**
- 15 tot 25 jaar	440	425	**405**
- 25 tot 45 jaar	720	680	**700**
- 45 tot 65 jaar	1.120	1.075	**1.065**
- 65 jaar e.o.	710	830	**875**
Huishoudens	1.475	1.505	**1.530**
- 1-persoons	415	460	**495**
- stel zonder kind	505	525	**515**
- gezin	555	515	**510**

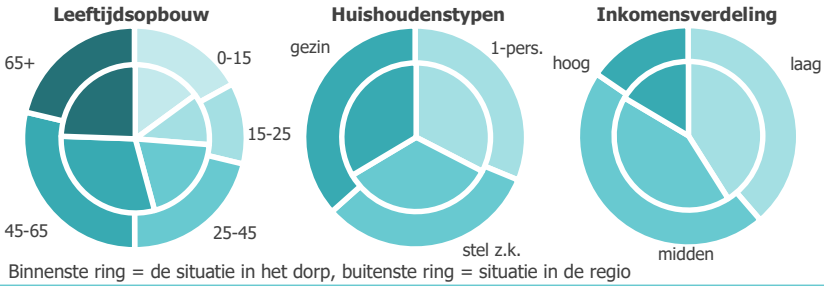
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -270
- migratiesaldo 230

In Feanwâlden groeide het aantal huishoudens Het aantal gezinnen nam af maar het aantal eenpersoonshuishoudens nam toe.

Het aantal inwoners onder de 25 jaar nam af. De groep boven 65 groeide, de leeftijdsklasse 25-65 is nagenoeg stabiel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



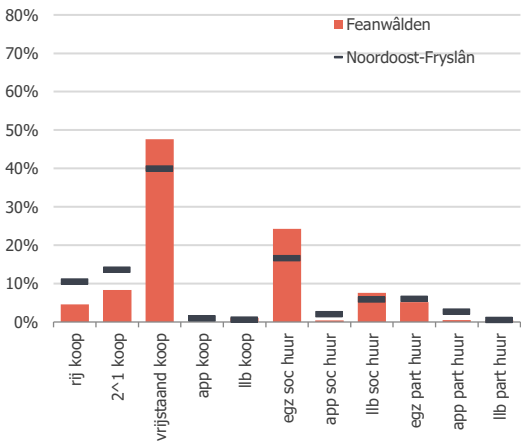
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Wutsje (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	36	€ 1.463
- 2^1	184	€ 1.621
- vrijstaand	687	€ 1.612
- appartement	8	
- patio / bungalow	4	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	349	€ 1.370
- appartement	31	€ 1.314
- patio / bungalow	166	€ 1.334
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	26	€ 1.519
- appartement	26	€ 1.174
- patio / bungalow	13	€ 1.428
Totaal	**1.530**	**€ 1.506**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



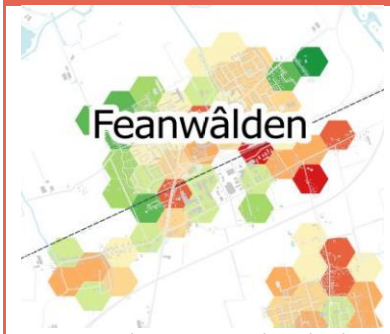
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,7 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio. Particuliere huurappartementen verbruiken het meest. Hoe recenter de woningen, hoe lager het verbruik.

Bouwjaren

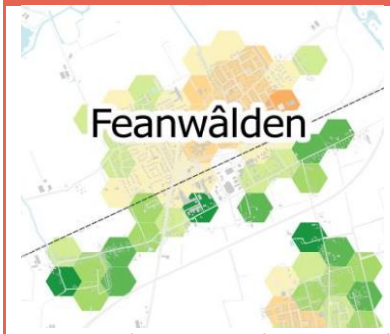
Bijna de helft van de woningen komt uit de jaren '70 en '80, het aandeel vooroorlogse woningen is opvallend laag. Er zijn vrijwel geen woningen van na 2010.

Woningkwaliteit



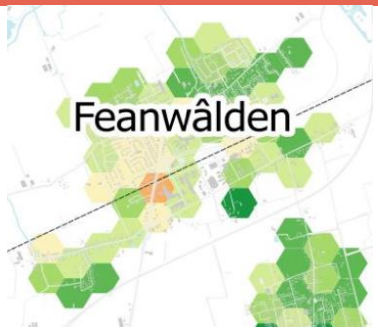
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



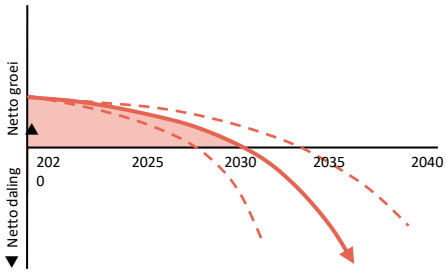
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	25 tot 35
- koop	15 tot 25
- sociale huur	5
- particuliere huur	5

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	+
- appartement	+	match
- patio / bungalow	+	match

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	--	v.
- appartement	+	match
- patio / bungalow	0*	match
Totaal	25 tot 35	38

Op dit moment zijn er vooral plannen voor koopwoningen, waarvan meer dan de helft buitenstedelijk. In de andere segmenten is geen behoefte aan extra plannen, behalve verdunning bij eengezins socialehuurwoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

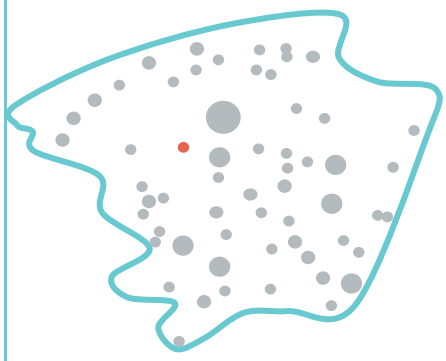
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 201). 33% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Bijna alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. De bestaande plannen sluiten goed aan op de vraag, het is raadzaam om die uit te voeren zoals gepland.
2. Onderzoek of het mogelijk is een vorm van beschermd wonen aan te bieden (nieuwbouw of herbestemming), het aanbod van levensloopbestendige woningen is op dit moment goed - ook wat betreft locatie - maar er kan extra ruimte zijn voor een nieuwe woon-zorgvormen. Onderzoek daarin ook de behoefte aan de mate van zelfredzaamheid bij dit soort woningen.
3. Het aanbod van levensloopbestendige woningen is zowel wat betreft locatie, kwantiteit als kwaliteit op peil. Er moet, gezien het groeiend aantal ouderen, wel ingespeeld blijven worden op toenemende behoefte en de vernieuwingsvraag van de bestaande vooraad.
4. In Feanwâlden zijn ook de kwalitatief mindere woningen gewild. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering, zodat ook op dat gebied een slag gemaakt wordt.
5. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen - bijvoorbeeld
6. Er is een nichemarkt voor particuliere huur. Het verdient aanbeveling om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een kleinschalig project in dit segment.

Rinsumageast



Rinsumageast is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.175	1.170	**1.180**
- 0 tot 15 jaar	240	225	**220**
- 15 tot 25 jaar	140	165	**160**
- 25 tot 45 jaar	320	285	**265**
- 45 tot 65 jaar	315	355	**345**
- 65 jaar e.o.	110	170	**210**
Huishoudens	450	450	**455**
- 1-persoons	115	120	**110**
- stel zonder kind	130	140	**145**
- gezin	205	200	**195**

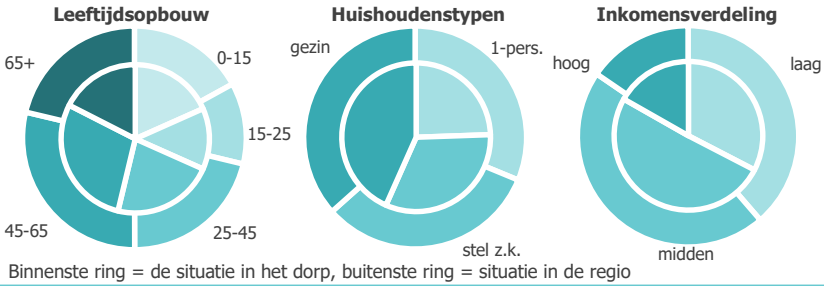
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 30
- migratiesaldo -25

In Rinsumageast is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam licht af, het aantal kleine huishoudens nam licht toe.

De leeftijdsgroepen zijn nagenoeg stabiel. Alleen het aantal 65-plussers nam duidelijk toe, de groep 25-45 jaar kromp.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



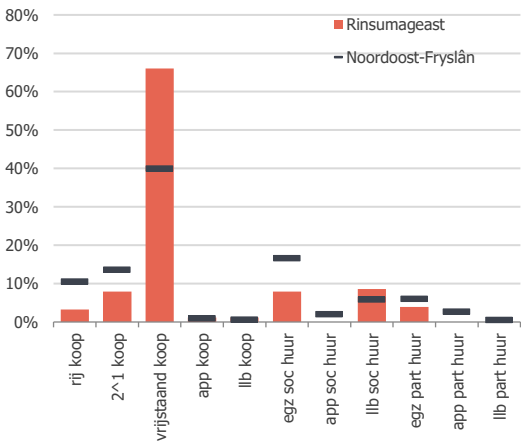
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Gouwenaar (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	14	€ 1.362
- 2^1	34	€ 1.626
- vrijstaand	284	€ 1.460
- appartement	5	
- patio / bungalow	5	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	34	€ 1.313
- appartement	0	
- patio / bungalow	37	€ 1.231
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	17	€ 1.454
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**430**	**€ 1.428**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio. Eengezins particuliere huurwoningen verbruiken het meest. Vooroorlogse woningen hebben het hoogste verbruik, woningen van na 1990 zijn het zuinigst.

Bouwjaren

De grootste groep woningen is die van voor de oorlog, het aandeel woningen uit 1970-90 is relatief laag. Er zijn vrijwel geen woningen van na 2010.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

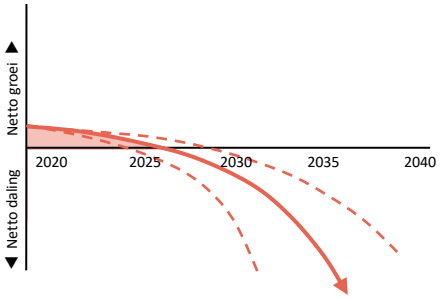
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

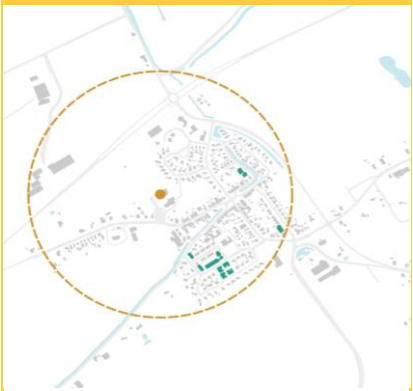
Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	match

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	0*	match

Totaal	Maatwerk	2

Op dit moment zijn er geen volledig ingevulde plannen, er zijn alleen wat nader in te vullen locaties aangewezen. Er is ook weinig behoefte, behalve aan verduning van eengezins sociale huurwoningen. Toevoeging moet maatwerk zijn.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

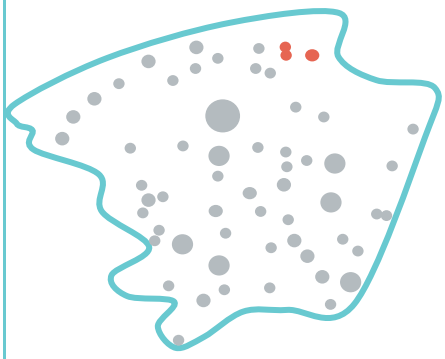
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 41). Geen enkele is van na 1990; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar er is wel een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Er mag iets meer ontwikkeld worden dan wat er nu gepland staat. Het is belangrijk dat het dorp de woningvoorraad blijft ontwikkelen, ook gezien het relatief grote aandeel vooroorlogse woningen dat nu in Rinsumageast staat.
2. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.
3. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.
4. Het is belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
5. Als er behoefte is aan levensloopbestendige grondgebonden woningbouw, dan is ook dat individueel maatwerk. In Rinsumageast zal het - gezien de verouderde, maar kwantitatief voldoende bestaande vooraad - eerder aankomen op vernieuwing van de voorraad levensloopgeschikte woningen dan alleen om toevoeging.
6. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen.

Anjum e.o.



Anjum is een basisdorp, de dorpen Morra en Lioessens zijn woondorpen

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.760	1.720	**1.750**
- 0 tot 15 jaar	340	330	**365**
- 15 tot 25 jaar	225	185	**185**
- 25 tot 45 jaar	430	410	**430**
- 45 tot 65 jaar	490	470	**485**
- 65 jaar e.o.	275	300	**315**
Huishoudens	720	725	**735**
- 1-persoons	215	220	**240**
- stel zonder kind	230	220	**205**
- gezin	270	260	**265**

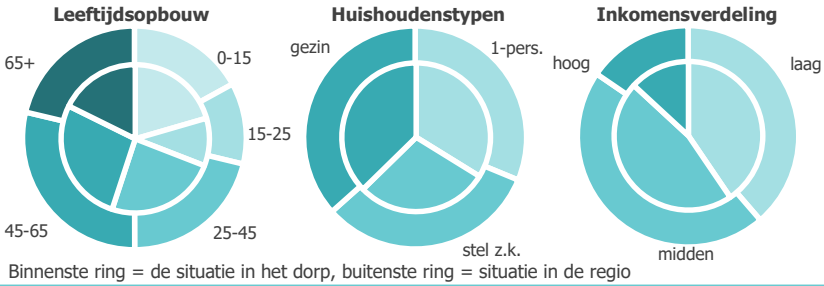
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 105
- migratiesaldo -115

In Anjum e.o. is het aantal huishoudens licht gegroeid. Het aantal stellen nam af maar het aantal alleenstaanden nam toe.

Het aantal inwoners nam toe in de leeftijdsklasse boven 65 jaar. De andere groepen bleven nagenoeg stabiel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



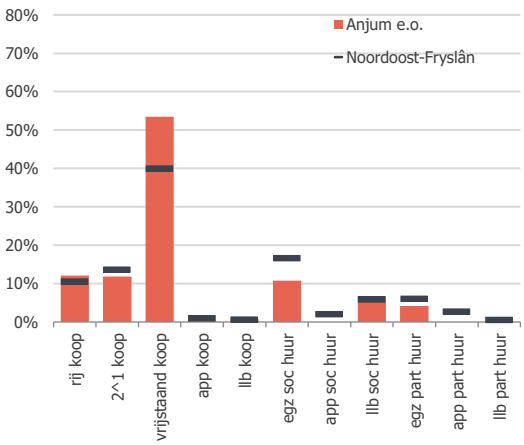
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Wutsje (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	88	€ 1.061
- 2^1	86	€ 1.108
- vrijstaand	388	€ 1.199
- appartement	1	
- patio / bungalow	6	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	78	€ 998
- appartement	0	
- patio / bungalow	49	€ 838
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	30	€ 1.049
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**726**	**€ 1.118**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



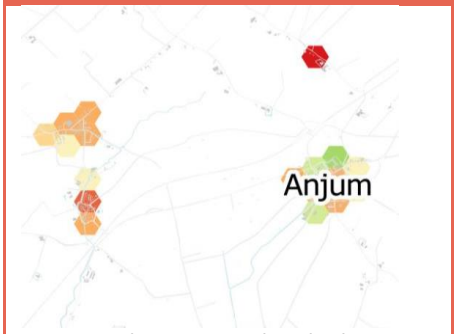
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets boven het gemiddelde van de regio. Woningen uit de periode 1990-2010 zijn het zuinigst (3,7m³/m³), na-oorlogse het minst zuinig (5,4m³/m³). De levensloop-bestendige sociale huurwoningen hebben het hoogste verbruik.

Bouwjaren

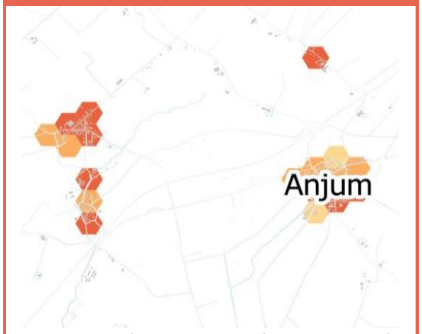
Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010. Opvallend veel woningen komen uit de periode 1990-2010, er zijn juist weinig na-oorlogse woningen.

Woningkwaliteit



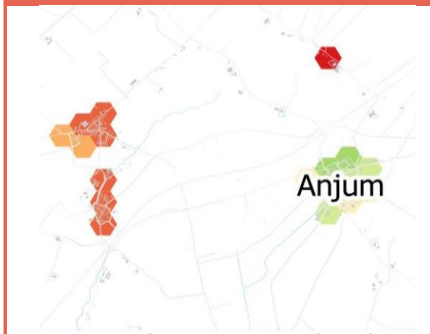
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



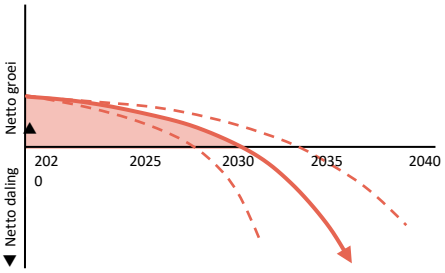
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 20
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



Accenten naar type woning

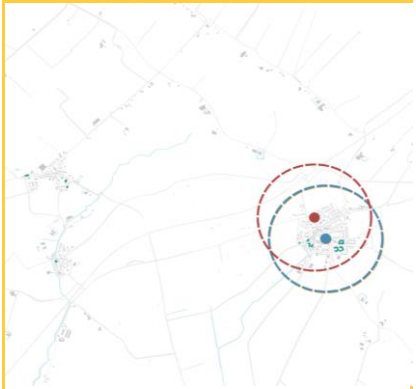
Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	0	match

Totaal	Tot 10	8

Op dit moment zijn er alleen plannen voor vrijstaande koop. Het planaanbod kan gevarieerder worden om beter aan te sluiten op de vraag. Daarnaast moet verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen plaatsvinden

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie

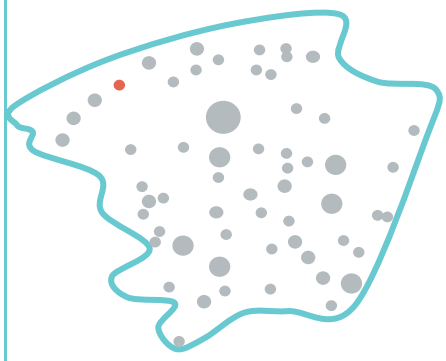
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloop-geschikte woningen (in totaal 51). 6% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg zijn aanwezig, maar er is geen dorpshuis. Alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen, m.u.v. de woningen in Morra en Lioessens (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Zoals al is opgenomen in de plannen. Die zijn nu echter teveel gericht op vrijstaande koopwoningen, door meer variatie in het planaanbod sluit het beter aan op de behoefte.
2. Er is relatief weinig aanbod van levensloopbestendige woningen, terwijl de behoefte er in de rego wel is. Onderzoek daarom de mogelijkheden tot kleinschalige projecten voor toevoeging en vernieuwing.
3. Onderzoek ook de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen (beschermd wonen). Gezien het voorzieningenaanbod is het het meest logisch om die in Anjum te realiseren, waarmee dat dorp de vraag in de omliggende dorpen ook op zich neemt.
4. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. Met name in de kleinere dorpen Morra en Lioessens moet gekeken worden naar de vernieuwings- en verdunningsopgave.
5. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.
6. Het gasverbruik is in de kernen relatief hoog, ook al is de woningvoorraad niet opvallend verouderd. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
7. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Blije



Blije is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	850	835	**850**
- 0 tot 15 jaar	170	165	**185**
- 15 tot 25 jaar	115	90	**80**
- 25 tot 45 jaar	195	180	**205**
- 45 tot 65 jaar	230	230	**220**
- 65 jaar e.o.	145	155	**160**
Huishoudens	350	350	**355**
- 1-persoons	115	125	**125**
- stel zonder kind	110	100	**100**
- gezin	130	125	**125**

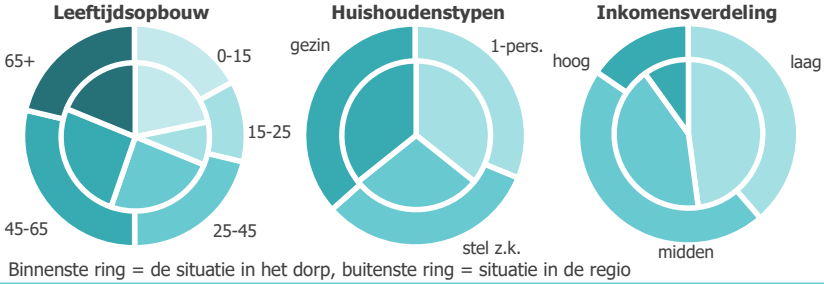
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 50
- migratiesaldo -50

In Blije is het aantal huishoudens stabiel, ook naar type verandert nauwelijk iets.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklasse 15-25 jaar, maar steeg in de groep onder de 15 jaar. Overige klassen zijn nagenoeg stabiel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



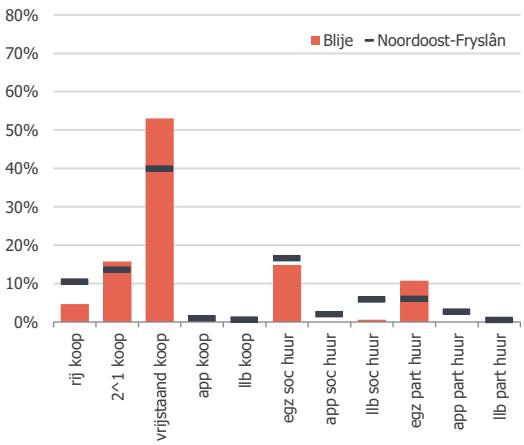
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: © FrieslandWonderland

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	16	€ 986
- 2^1	54	€ 1.081
- vrijstaand	182	€ 1.141
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	51	€ 992
- appartement	0	
- patio / bungalow	2	
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	37	€ 1.043
- appartement	0	
- patio / bungalow	1	
Totaal	**343**	**€ 1.092**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,7 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio. Woningen uit de periode 1970-90 verbruiken - opvallend genoeg - het meest. Vrijstaande koopwoningen zijn het zuinigst, rijwoningen het minst zuinig.

Bouwjaren

45% van de woningen is vooroorlogs, opvallend veel. Er zijn nog minder woningen van na 1990 dan gemiddeld in de regio.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

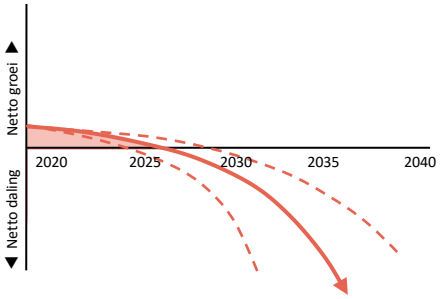
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

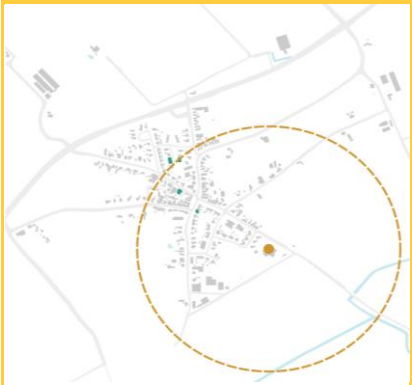
Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	match

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	0	match

Totaal	Maatwerk	1

Er staat alleen één buitenstedelijke koopwoning gepland. Er is in Blije dan ook weinig vraag naar extra woningen, maar het is wel belangrijk dat er planruimte gemaakt wordt om in de bestaande behoefte te voorzien.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

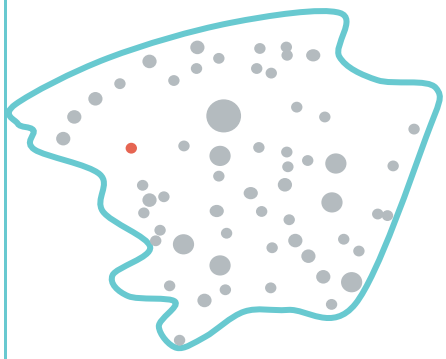
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 8). Geen enkele is van na 1990; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar er is wel een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Zoals al is opgenomen in de plannen.
2. Er mag iets meer ontwikkeld worden dan wat er nu gepland staat, daarbij moet ook naar binnendorpse locaties gekeken worden. Het is belangrijk dat het dorp de woningvoorraad blijft ontwikkelen om kwaliteit te kunnen blijven bieden.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. Het aanbod goedkope (rij)koopwoningen is beperkt. Enige verkoop van sociale huur is dan een overweging.
4. Als er behoefte is aan levensloopbestendige grondgebonden woningbouw, dan is ook dat individueel maatwerk. Gezien de huidige voorraad is er waarschijnlijk behoefte aan zowel vernieuwing als kleinschalige toevoeging van ouderenwoningen.
5. Het is belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
6. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd (bijna de helft is vooroorlogs) en er heeft de afgelopen decennia weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.
7. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.
8. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Burdaard e.o.



Burdaard, Ginnum, Jannum, Jislum, Lichtaard, Reitsum en Wânswert zijn woondorpen

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.795	1.800	**1.800**
- 0 tot 15 jaar	345	320	**310**
- 15 tot 25 jaar	190	185	**210**
- 25 tot 45 jaar	420	345	**325**
- 45 tot 65 jaar	550	575	**600**
- 65 jaar e.o.	245	295	**375**
Huishoudens	725	740	**740**
- 1-persoons	185	180	**190**
- stel zonder kind	260	265	**255**
- gezin	280	295	**270**

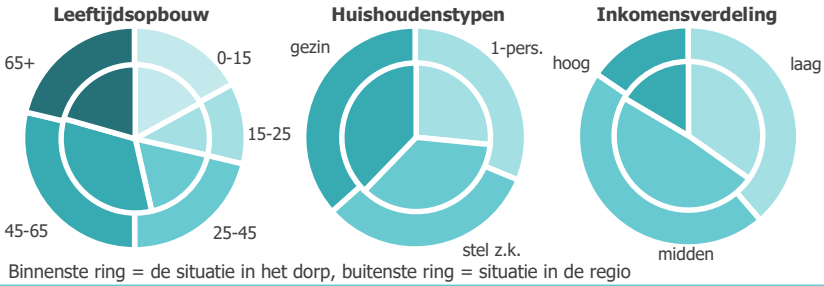
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 60
- migratiesaldo -55

In Burdaard e.o. is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal alleenstaanden nam licht nam toe.

Het totaal aantal inwoners is nagenoeg stabiel. De groep van 45 jaar e.o. groeide, de groep 24-45-jarigen en kinderen kromp.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



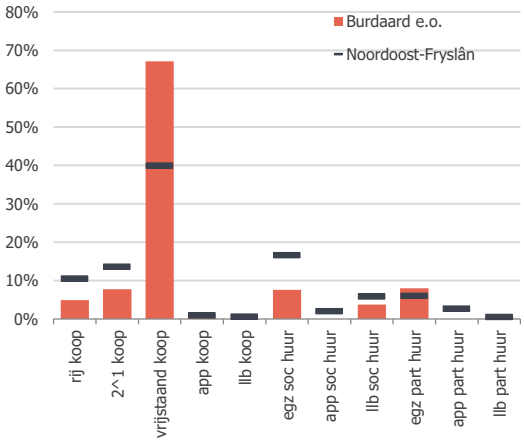
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Romke Hoekstra (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	34	€ 1.134
- 2^1	54	€ 1.403
- vrijstaand	467	€ 1.463
- appartement	2	
- patio / bungalow	0	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	53	€ 1.080
- appartement	0	
- patio / bungalow	26	€ 1.463
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	56	€ 1.254
- appartement	0	
- patio / bungalow	4	
Totaal	**696**	**€ 1.392**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



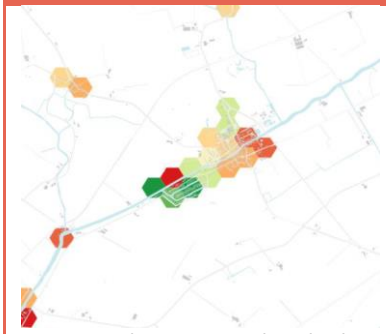
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,5 m³ gas per m³ woning. Dat is ruim onder het gemiddelde van de regio. De woningen uit perioden voor 1990 hebben gelijk verbruik, die van na 1990 zijn zuiniger. Levensloopbestendige sociale huurwoningen zijn het zuinigst.

Bouwjaren

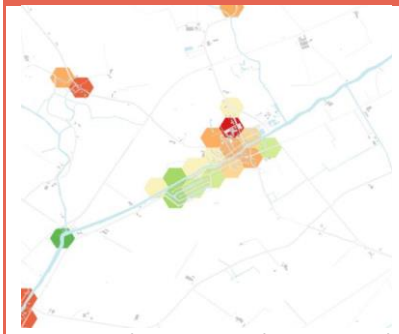
Er zijn opvallend veel vooroorlogse woningen, maar juist erg weinig uit de periode 1945-70. Met 4% is het aantal woningen van na 2010 iets hoger dan gemiddeld in de regio.

Woningkwaliteit



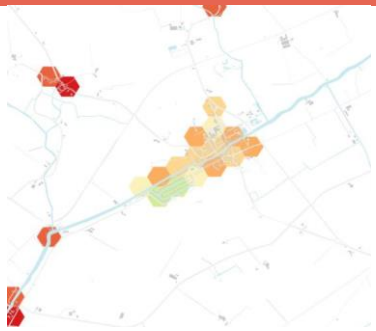
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



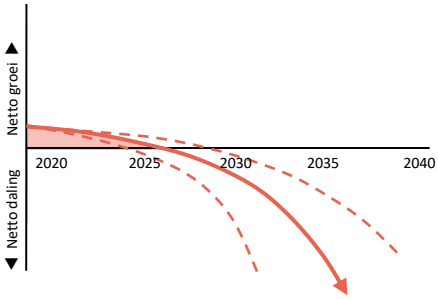
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 10
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	++
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	match
Totaal	Tot 10	49

Er staan voornamelijk koop-, maar ook enkele particuliere huurwoningen in de planning, zowel binnen- als buitenstedelijk. Er is ruime overmaat. Bovendien is er behoefte aan verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

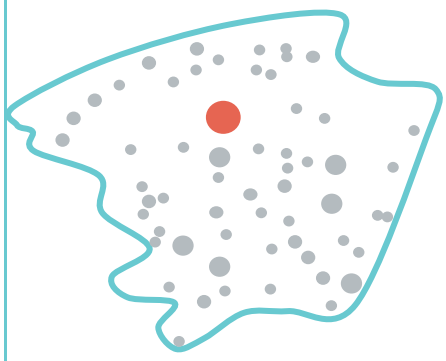
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 30). 63% is van na 1990. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, maar er zijn wel een huisarts en een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Er is alleen ruimte voor maatwerk, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Momenteel zijn de plannen in onbalans: Burdaard kan een deel van de planvoorraad afgeven aan Halum, Marrum en Ferwert.
2. Ondanks het grote aandeel vooroorlogse woningen zijn zowel het gemiddelde verbruik als de woningkwaliteit redelijk op niveau. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering van het slechtere deel van de voorraad.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. Enige verkoop van sociale huur is dan een overweging.
4. Er zijn relatief weinig levensloopbestendige woningen, al is de bestaande voorraad wel nieuw. Onderzoek de mogelijkheid voor kleinschalige nieuwbouwprojecten van ouderenwoningen.
5. Het is belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
6. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.
7. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.

Dokkum



Dokkum is een voorzieningenkern

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	12.730	12.565	**12.620**
- 0 tot 15 jaar	2.300	2.205	**2.080**
- 15 tot 25 jaar	1.500	1.425	**1.485**
- 25 tot 45 jaar	3.090	2.710	**2.620**
- 45 tot 65 jaar	3.415	3.385	**3.490**
- 65 jaar e.o.	2.425	2.780	**2.970**
Huishoudens	5.460	5.525	**5.620**
- 1-persoons	1.745	1.890	**2.055**
- stel zonder kind	1.785	1.725	**1.690**
- gezin	1.925	1.865	**1.855**

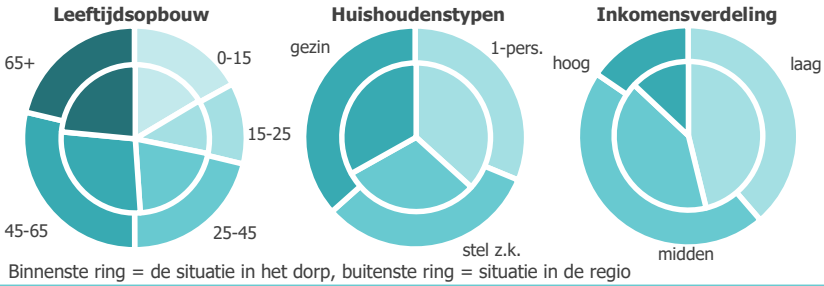
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -90
- migratiesaldo -95

In Dokkum is het aantal huishoudens gegroeid. Het aantal eenpersoonshuishoudens groeide, het aantal stellen zonder kind daalde.

Het aantal inwoners de groep onder 15 en 25-45 jaar daalde, het aantal 45-plussers (met name 65 e.o.) steeg.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



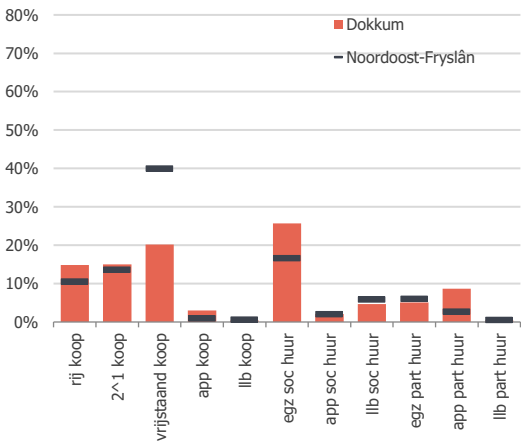
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Bouwe Brouwer (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	866	€ 1.350
- 2^1	874	€ 1.501
- vrijstaand	1.173	€ 1.666
- appartement	175	€ 1.853
- patio / bungalow	23	€ 1.443
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	1.493	€ 1.207
- appartement	119	€ 1.186
- patio / bungalow	274	€ 1.329
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	294	€ 1.497
- appartement	507	€ 1.449
- patio / bungalow	23	€ 1.320
Totaal	**5.821**	**€ 1.426**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



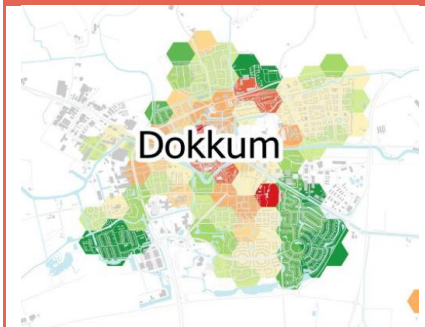
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,5 m³ gas per m³ woning. Dat is ruim onder het gemiddelde van de regio. Hoe recenter de woningen, hoe lager het verbruik. Levensloopbestendige particuliere huurwoningen hebben het hoogste verbruik.

Bouwjaren

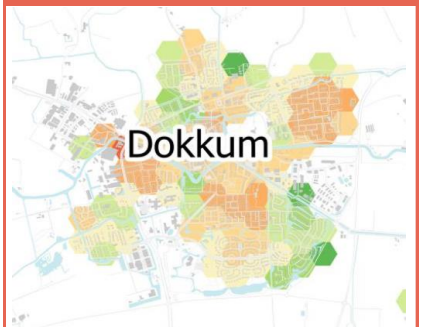
Er zijn relatief weinig vooroorlogse woningen. De jaren 1970 en 80 zijn de grootste groep.

Woningkwaliteit



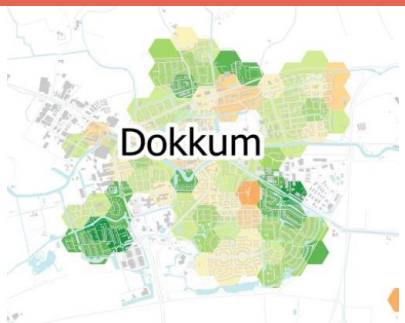
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



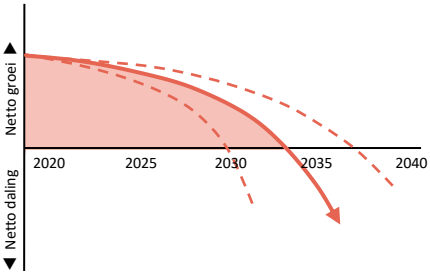
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	90 tot 120
- koop	35 tot 65
- sociale huur	45
- particuliere huur	10

Ook als het aantal huishoudens op regioniveau op termijn zal dalen, is er naar verwachting nog vraag. Een klein aantal toevoegingen in de sociale en particuliere huur is denkbaar. De vraag naar koop is groter, met ook ruimte voor projectmatige bouw.



Accenten naar type woning

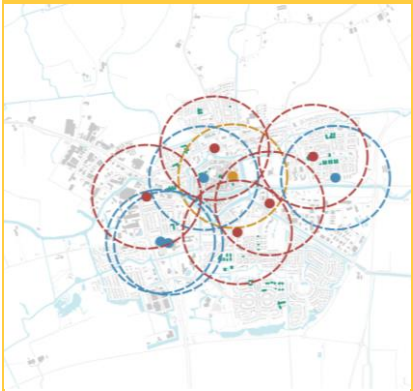
Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	-
- 2^1	++	-
- vrijstaand	++	match
- appartement	+	match
- patio / bungalow	++	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	+	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	90 tot 120	59

Op dit moment zijn er enkele plannen voor sociale en vrije huur, maar vooral voor koop. Gezien de langdurig aanhoudende vraag is het raadzaam extra plannen te ontwikkelen, met name voor patio's/bungalows en goedkopere koopwoningen.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

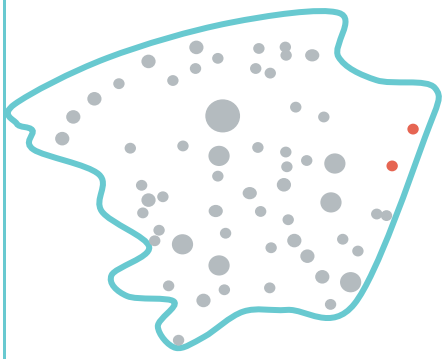
Korte schets van de situatie
Voor een voorzieningenkern is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 488). 44% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Enkele zorggeschikte woningen aan de zuidkant staan echter op meer dan 500 meter van voorzieningen, de afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Er is ruimte voor meer plannen en er zijn veel potentiële ontwikkellocaties. Het aantal harde plannen is beperkt. Advies is: zet zachte plannen om in harde plannen. Het is wel belangrijk om samenhang tussen plannen te creëren, bijvoorbeeld in de vorm van een stedenbouwkundig masterplan. Het is niet ondenkbaar dat woningbouw richting de randen van Dokkum steeds ruimer van opzet wordt.
2. Bouw extra sociale huurwoningen, met de nadruk op levensloopgeschikte woningen / patio's.
3. Besteed bij herstructurering nabij voorzieningen extra aandacht aan levensloopgeschikte woningen of beschutte woonvormen waar mensen veilig oud kunnen worden. Het aandeel levensloopgeschikte woningen is in Dokkum benedengemiddeld, terwijl er wel veel vraag naar is en Dokkum hier de geschikte plek voor is (veel voorzieningen).
4. Op een aantal plekken in Dokkum is de woningkwaliteit matig. Als vervolg op lopende of afgeronde projecten is het goed om een wijkvernieuwingsagenda op te stellen waarin prioriteit voor herstructurering wordt bepaald. Begin op plekken waar de woningkwaliteit het laagst is én waar een slag in de fysieke woonomgeving gemaakt kan worden.
5. Er is een nichemarkt voor vrijesectorhuur. De vraag is klein maar er is momenteel geen nieuw aanbod gepland. Het is verstandig om te onderzoeken of er een doelgroep bestaat voor nieuwe grondgebonden woningen of appartementen. Er is namelijk ruimte voor een kleinschalig project.
6. In het noordoosten van Dokkum (Vogelbuurt) zijn extra investeringen in duurzaamheid mogelijk. De woningen lenen zich daar goed voor en er kan snel veel winst behaald worden. Bied een actie aan om bewoners mee te laten doen aan verduurzamingsopgave o.i.d.

Dorpen ten oosten van Kollum



De dorpen ten oosten van Kollum (Kolummerpomp, Warfstermolen, Munnekezijl, Burum, Augsbuurt) zijn woondorpen.

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.800	1.825	**1.830**
- 0 tot 15 jaar	310	355	**335**
- 15 tot 25 jaar	200	155	**190**
- 25 tot 45 jaar	545	500	**440**
- 45 tot 65 jaar	520	510	**545**
- 65 jaar e.o.	230	270	**335**
Huishoudens	780	790	**800**
- 1-persoons	240	250	**260**
- stel zonder kind	270	230	**230**
- gezin	270	280	**270**

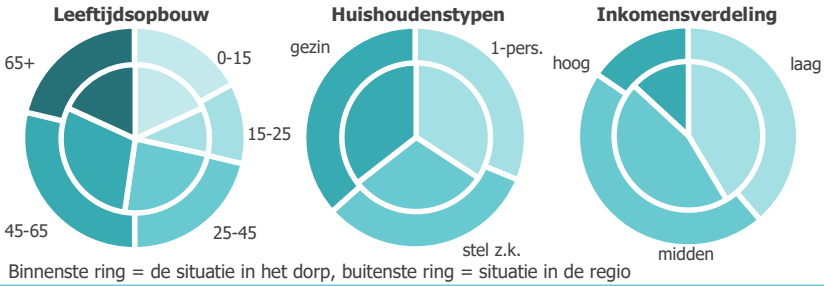
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 100
- migratiesaldo -70

Het aantal huishoudens is licht gegroeid, met name door een stijging in de groep eenpersoonshuishoudens.

De groep inwoners van 25 tot 45 jaar nam af, het aantal mensen boven de 45 steeg. Het aantal jongeren is nagenoeg stabiel."

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



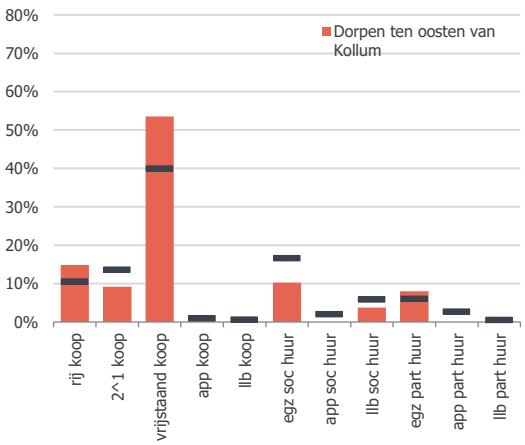
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Gouwenaar (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	112	€ 922
- 2^1	69	€ 1.178
- vrijstaand	403	€ 1.324
- appartement	0	
- patio / bungalow	1	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	77	€ 992
- appartement	0	
- patio / bungalow	28	€ 1.042
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	60	€ 1.100
- appartement	0	
- patio / bungalow	3	
Totaal	**753**	**€ 1.185**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



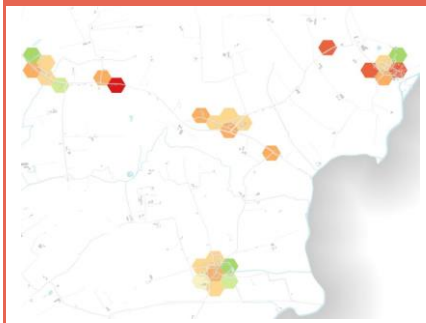
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets boven het gemiddelde van de regio. Woningen uit de periode 1945-1990 verbruiken het meest, na 1990 zijn het zuinigst. Koop tweekappers hebben het hoogste verbruik.

Bouwjaren

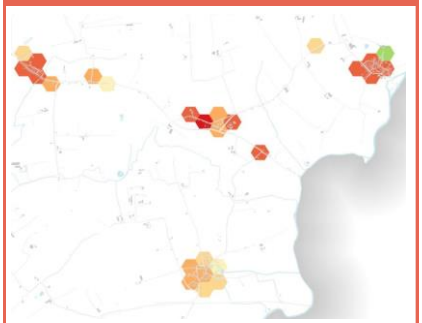
Een derde van de woningen is vooroorlogs, de grootste groep. Er zijn opvallend weinig woningen van na 1990.

Woningkwaliteit



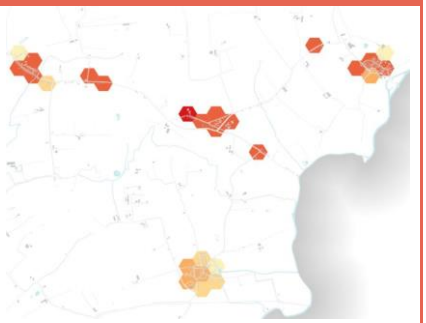
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



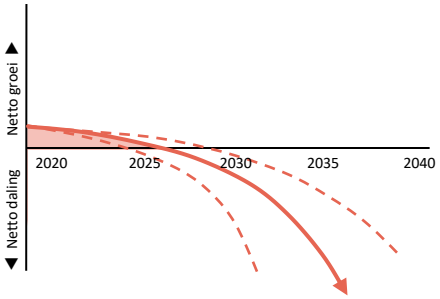
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

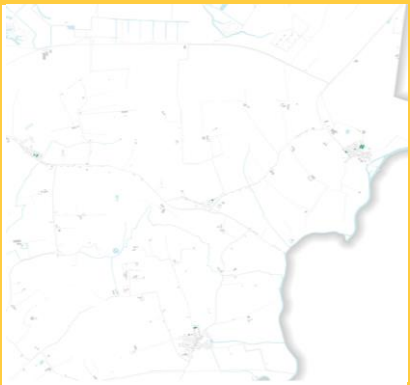
Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	10

Op dit moment zijn er enkele plannen voor koopwoningen, vooral vrijstaand. De planvoorraad kan beter gevarieerd worden. Er is behoefte aan verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie

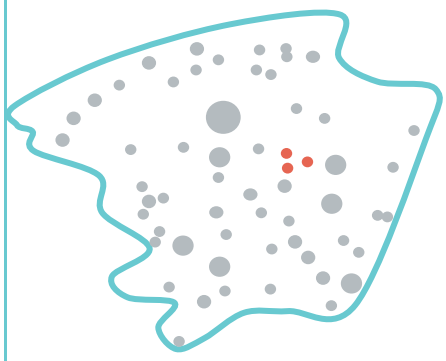
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 28). Geen enkele is van na 1990. Er zijn ook geen (dagelijkse) voorzieningen aanwezig. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Zoals al is opgenomen in de plannen.
2. Er is relatief weinig aanbod van levensloopbestendige woningen. Benodigde toevoeging zal maatwerk moeten zijn, maar in combinatie met de benodigde vernieuwing van de bestaande voorraad seniorenwoningen is er redelijk veel ruimte.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. Het aanbod goedkope (rij)koopwoningen is beperkt. Enige verkoop van sociale huur is dan een overweging.
4. Het gasverbruik is redelijk hoog in de regio, de woningkwaliteit redelijk laag. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
5. Het is belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
6. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd en er heeft de afgelopen decennia weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.
7. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.
8. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Dorpen ten westen van Kollum



De dorpen ten westen van Kollum (Triemen, Westergeest, Oudwoude) zijn woondorpen

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.845	1.750	**1.725**
- 0 tot 15 jaar	395	340	**310**
- 15 tot 25 jaar	260	225	**245**
- 25 tot 45 jaar	480	395	**345**
- 45 tot 65 jaar	510	555	**570**
- 65 jaar e.o.	200	225	**260**
Huishoudens	675	670	**685**
- 1-persoons	135	150	**170**
- stel zonder kind	200	205	**195**
- gezin	340	305	**300**

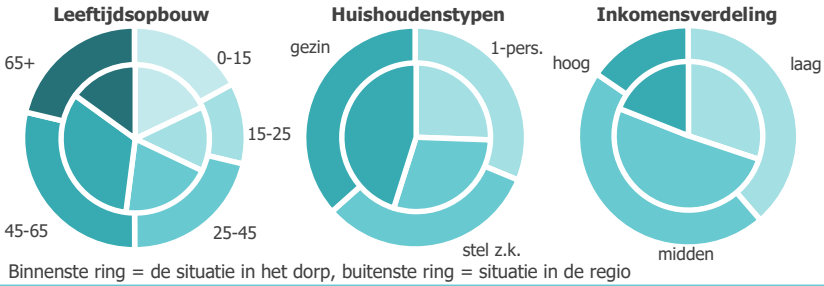
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 95
- migratiesaldo -215

Het aantal huishoudens is licht toegenomen, met name door een groei van het aantal alleenstaanden. Het aantal gezinnen nam af.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklasse onder 15 jaar, en 25-45 jaar. De groep boven 45

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



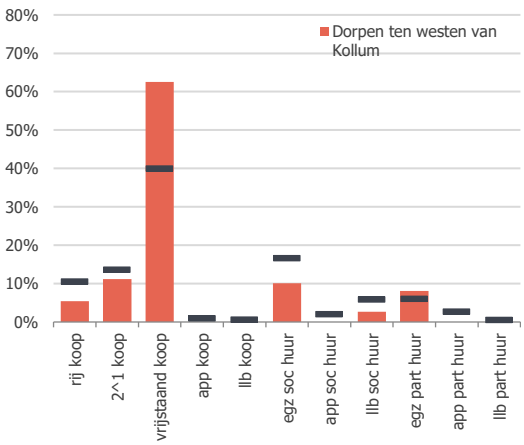
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Gouwenaar (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	35	€ 1.134
- 2^1	72	€ 1.467
- vrijstaand	402	€ 1.623
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	65	€ 1.304
- appartement	0	
- patio / bungalow	17	€ 1.229
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	52	€ 1.450
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**643**	**€ 1.522**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



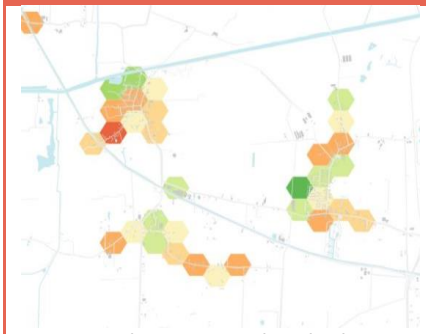
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,8 m³ gas per m³ woning. Dat is het gemiddelde van de regio. Koop-tweekappers en rijwoningen verbruiken het minst, levensloopbestendige sociale huur het meest. Na-oorlogse woningen zijn het minst zuinig.

Bouwjaren

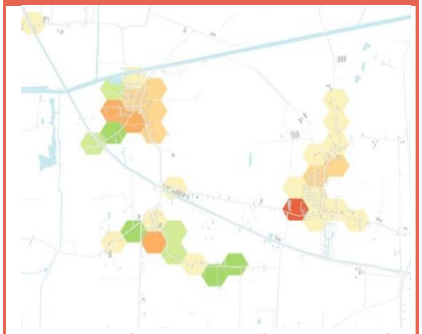
De meeste woningen zijn vooroorlogs. Er zijn relatief weinig woningen uit de periode 1945-70.

Woningkwaliteit



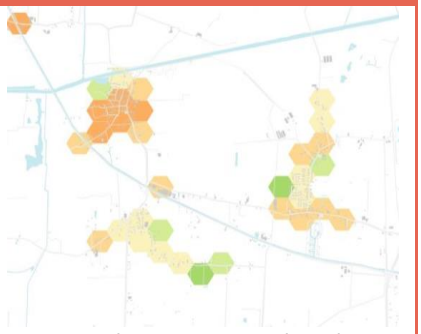
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



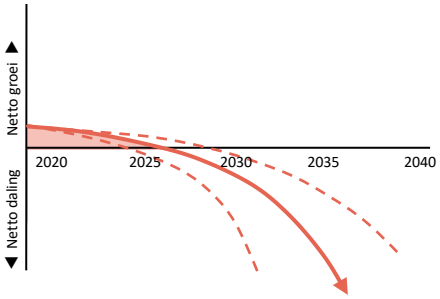
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

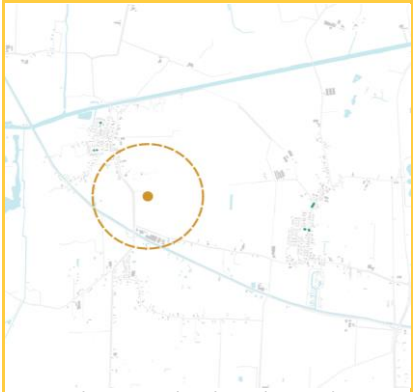
Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	++
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	19

Op dit moment zijn er vooral plannen voor vrijstaande koopwoningen. Het is raadzaam die plannen over meer woningtypen te verdelen. Er is reden voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

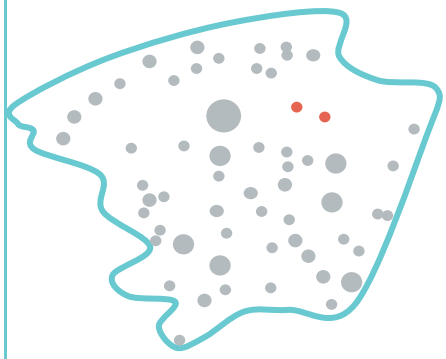
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 16). 75% is van na 1990. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar in Westergeest zit wel een mfc. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Op dit moment zijn er relatief veel plannen in dit cluster, onderzoek goed welke daarvan ook daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden.
2. Er is relatief weinig aanbod van levensloopbestendige woningen, hoewel de voorraad die er is wel behoorlijk nieuw is. Benodigde toevoeging zal maatwerk moeten zijn, en er moet goed gekeken worden in welke kern de behoefte het grootst is.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. In totaal is er geen behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen, maar de vraag naar seniorenwoningen stijgt wel. Enige verkoop van sociale huur is dan een overweging.
4. De woningkwaliteit is redelijk laag in de kernen, dat heeft ook invloed op de marktpositie ervan. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
5. Het is belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
6. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.
7. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Ee en Engwierum



Ee en Engwierum zijn woondorpen

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.425	1.395	**1.435**
- 0 tot 15 jaar	245	245	**255**
- 15 tot 25 jaar	170	160	**175**
- 25 tot 45 jaar	370	325	**330**
- 45 tot 65 jaar	410	415	**430**
- 65 jaar e.o.	190	230	**260**
Huishoudens	605	595	**610**
- 1-persoons	185	195	**210**
- stel zonder kind	190	175	**165**
- gezin	230	215	**220**

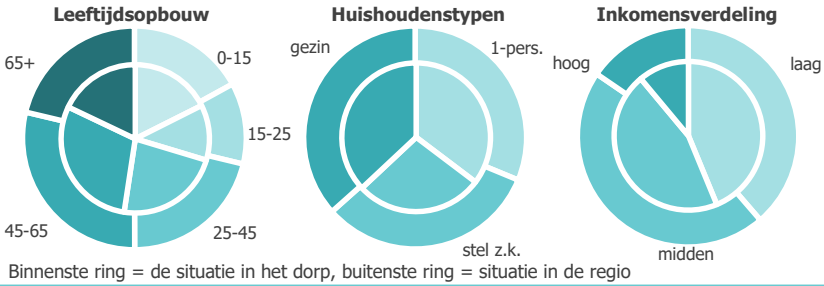
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 50
- migratiesaldo -40

In Ee en Engwierum is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal kleine huishoudens nam af, het aantal alleenstaanden toe.

Het aantal inwoners nam toe in de leeftijdsklassen boven 45 jaar. De overige groepen bleven nagenoeg stabiel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



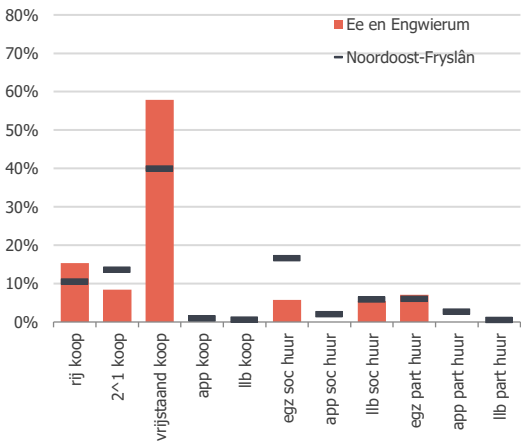
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Polsbroek (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	91	€ 1.058
- 2^1	50	€ 1.136
- vrijstaand	343	€ 1.213
- appartement	0	
- patio / bungalow	1	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	34	€ 985
- appartement	0	
- patio / bungalow	32	€ 840
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	42	€ 1.077
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**593**	**€ 1.140**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



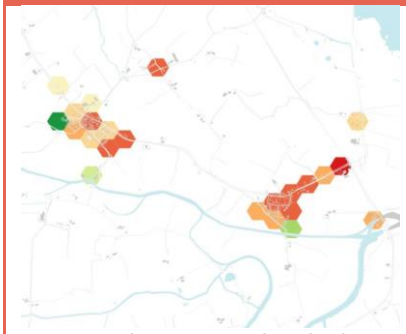
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,4 m³ gas per m³ woning. Dat is het hoogste van alle clusters in de regio. De woningen van na 1990 zijn het zuinigst, de perioden daarvoor hebben gelijk verbruik. Sociale huurpatio's hebben het hoogste verbruik.

Bouwjaren

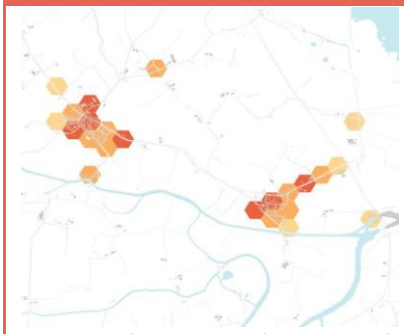
Bijna de helft van de woningen is vooroorlogs, opvallend veel. Er zijn, zelfs voor het gemiddelde van de regio, erg weinig woningen van na 1990.

Woningkwaliteit



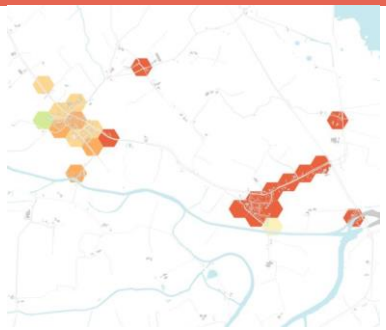
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



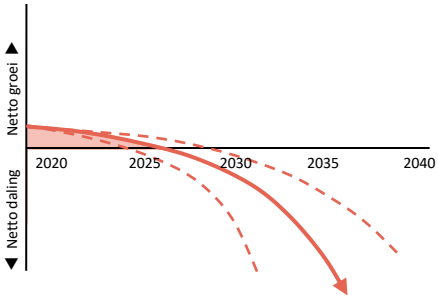
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	++
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	16

Op dit moment zijn er vooral plannen voor vrijstaande koopwoningen. Het is raadzaam die plannen over meer woningtypen te verdelen. Er is reden voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie
Het aandeel levensloopgeschikte woningen is gemiddeld voor een woondorp (in totaal 33). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1975; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, maar er zijn wel een huisarts (in Ee) en een dorpshuis (in beide dorpen). Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Op dit moment zijn er relatief veel plannen in dit cluster, onderzoek goed welke daarvan ook daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden.
2. Er is een redelijk aanbod van levensloopbestendige woningen. Benodigde toevoeging zal maatwerk moeten zijn, maar in combinatie met de benodigde vernieuwing van de bestaande voorraad seniorenwoningen is er redelijk veel ruimte.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. In totaal is er geen behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen, maar de vraag naar seniorenwoningen stijgt wel. Enige verkoop van sociale huur-rijwoningen is dan een overweging.
4. De woningkwaliteit is redelijk laag in de kernen, dat heeft ook invloed op de marktpositie ervan. Bovendien is het gasverbruik erg hoog. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
5. Het is belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
6. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.
7. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.
8. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd en er heeft de afgelopen decennia weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.

Ferwert-Hegebeintum

Ferwert-Hegebeintum is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.950	1.885	**1.850**
- 0 tot 15 jaar	350	310	**285**
- 15 tot 25 jaar	205	200	**220**
- 25 tot 45 jaar	425	370	**360**
- 45 tot 65 jaar	555	545	**540**
- 65 jaar e.o.	420	440	**455**
Huishoudens	790	805	**800**
- 1-persoons	245	275	**285**
- stel zonder kind	260	255	**240**
- gezin	285	280	**260**

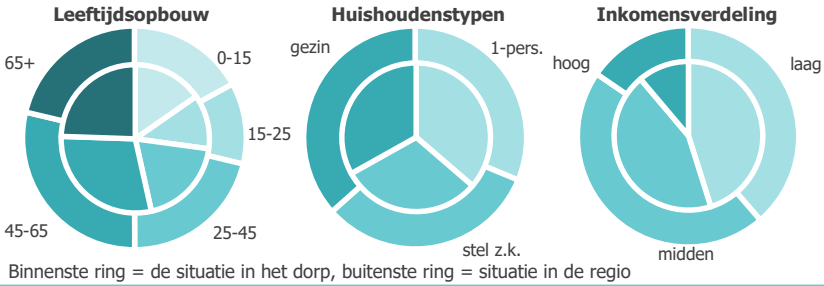
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -185
- migratiesaldo 85

Het aantal huishoudens is stabiel. Het aantal gezinnen nam af, maar het aantal alleenstaanden nam toe.

Het aantal inwoners daalde licht, in de groepen onder 15 en 25-65 jaar. Het aantal 65-plussers groeide.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



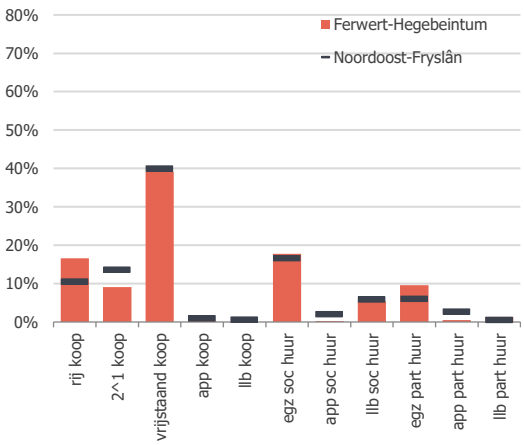
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Bayke de Vries (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	133	€ 1.053
- 2^1	73	€ 1.194
- vrijstaand	314	€ 1.344
- appartement	2	
- patio / bungalow	0	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	142	€ 992
- appartement	2	
- patio / bungalow	43	€ 1.465
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	77	€ 1.146
- appartement	4	
- patio / bungalow	11	€ 1.220
Totaal	**801**	**€ 1.199**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



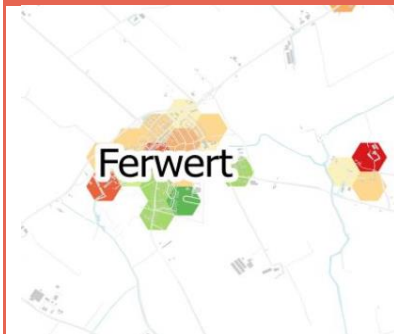
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,7 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio.
Levensloopbestendige sociale huurwoningen verbruiken het minst, particuliere patio's juist het meest. Hoe recenter de woningen, hoe lager het verbruik.

Bouwjaren

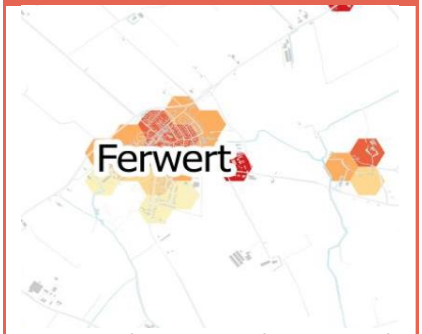
Vooroorlogse woningen vormen de grootste groep, gevolgd door de periode 1945-70. Er zijn relatief weinig woningen uit de periode 1990-2010.

Woningkwaliteit



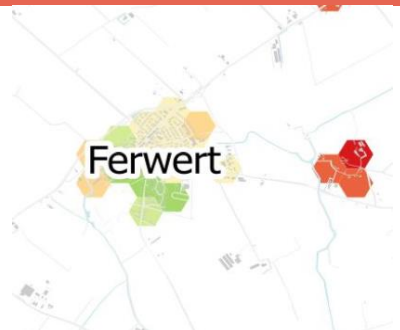
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



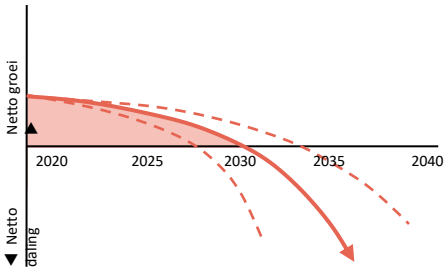
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 20
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



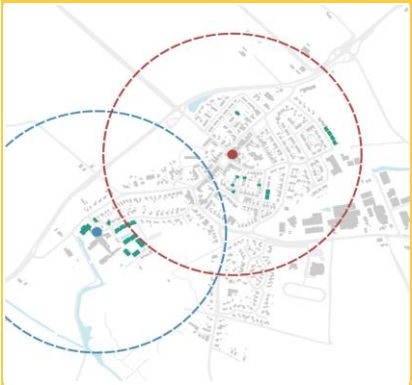
Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	--	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	Tot 10	1

Er staat slechts één vrijstaande koopwoning in de planning. Zeker in het koopsegment is er ruimte voor meer toevoeging, in het huursegment is het raadzaam toevoeging van ouderenwoningen te combineren met verdunning van eengezinswoningen.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

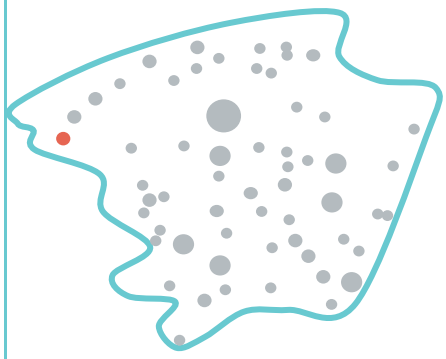
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloop-geschikte woningen (in totaal 59). 69% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg zijn aanwezig, maar er is geen dorpshuis. Alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Momenteel is de planvoorraad te bescheiden. Zeker in het koopsegment is ruimte voor meer toevoeging, het is belangrijk dat deze dorpen niet op slot worden gezet.
2. Er is relatief weinig aanbod van levensloopbestendige woningen, hoewel de voorraad die er is wel behoorlijk nieuw is. Deze plaats moet, ook gezien het aanbod van voorzieningen, in het aanbod van seniorenwoningen voorzien in de vraag van een groter gebied. Er is dus ruimte voor extra toevoeging.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. Toevoeging kan bestaan uit grondgebonden seniorenwoningen, de voorraad eengezinswoningen kan daarvoor deels vervangen worden.
4. Onderzoek aan welke vorm van beschermd wonen behoefte is, onder meer de mate van zelfstandigheid van deze woningen. Gelet op het huidige aanbod van (zorg)voorzieningen kan hier een dergelijke woonvorm in de behoefte voorzien.
5. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd en er heeft de afgelopen decennia weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.
6. De kwalitatief beste woningen zijn ook de woningen die het beste in de markt liggen. Om ook de rest van het bezit aantrekkelijker te maken kan gekeken worden naar mogelijkheden om eigenaren te stimuleren tot investeringen op het gebied van duurzaamheid en woningverbetering.

Hallum



Hallum is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	2.780	2.745	**2.680**
- 0 tot 15 jaar	560	550	**510**
- 15 tot 25 jaar	350	280	**295**
- 25 tot 45 jaar	735	670	**615**
- 45 tot 65 jaar	805	815	**800**
- 65 jaar e.o.	325	410	**470**
Huishoudens	1.135	1.140	**1.130**
- 1-persoons	305	325	**340**
- stel zonder kind	375	375	**355**
- gezin	460	440	**430**

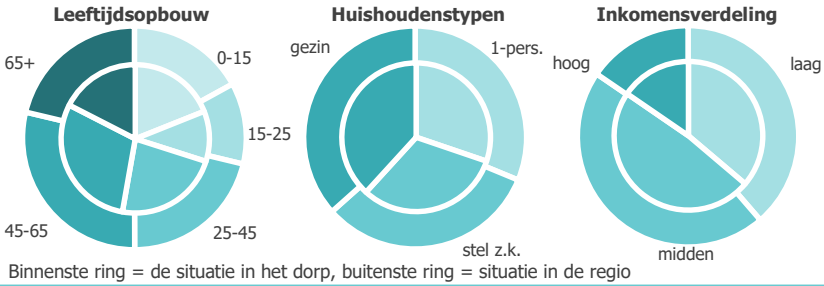
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 135
- migratiesaldo -235

In Hallum is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal eenpersoonshuishoudens nam toe.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklasse onder 15 jaar en van 25-45 jaar. De groep boven 65 is gegroeid.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



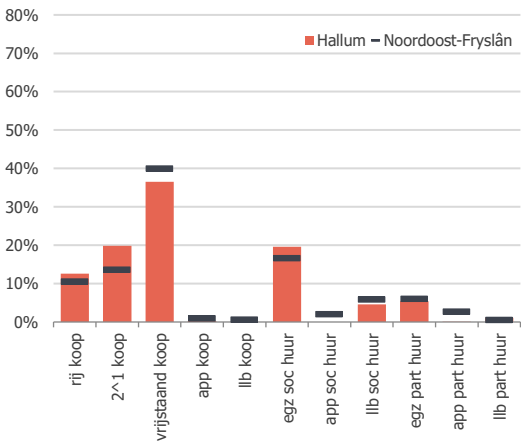
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: © Wierden en Terpen

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	141	€ 1.169
- 2^1	223	€ 1.551
- vrijstaand	410	€ 1.446
- appartement	3	
- patio / bungalow	0	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	220	€ 1.134
- appartement	0	
- patio / bungalow	51	€ 1.385
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	61	€ 1.210
- appartement	1	
- patio / bungalow	12	€ 1.385
Totaal	**1.122**	**€ 1.355**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



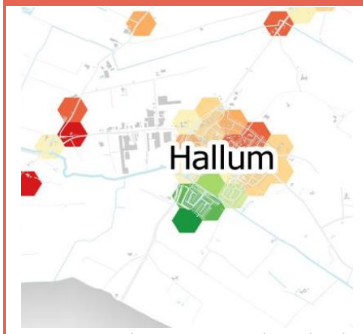
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,8 m³ gas per m³ woning. Dat is het gemiddelde van de regio. Hoe recenter de woningen, hoe lager het verbruik. Levensloopbestendige particuliere huurwoningen verbruiken het meest, die sociale huurwoningen het minst.

Bouwjaren

Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010. Opvallend veel woningen komen uit de jaren 70 en 80, de groep uit 1945-70 is juist relatief klein.

Woningkwaliteit



Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

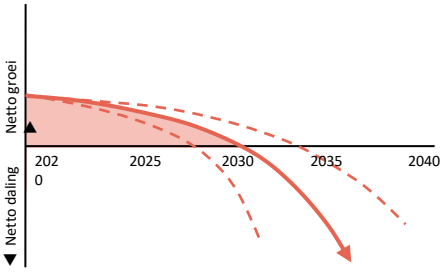
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	15 tot 20
- koop	10 tot 15
- sociale huur	5
- particuliere huur	0

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	15 tot 20	4

Er staan alleen enkele vrijstaande koopwoningen gepland. Zeker in het koopsegment is er ruimte voor meer toevoeging, in het huursegment is het raadzaam toevoeging van ouderenwoningen te combineren met verdunning van eengezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 64). 64% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Momenteel is de planvoorraad te bescheiden. Zeker in het koopsegment is ruimte voor meer toevoeging, het is belangrijk dat deze dorpen niet op slot worden gezet.
2. Er is relatief weinig aanbod van levensloopbestendige woningen, hoewel de voorraad die er is wel behoorlijk nieuw is. Deze plaats moet, ook gezien het aanbod van voorzieningen, in het aanbod van seniorenwoningen voorzien in de vraag van een groter gebied. Er is dus ruimte voor extra toevoeging.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. Toevoeging kan bestaan uit grondgebonden seniorenwoningen, de voorraad eengezinswoningen kan daarvoor deels vervangen worden.
4. Onderzoek aan welke vorm van beschermd wonen behoefte is, onder meer de mate van zelfstandigheid van deze woningen. Gelet op het huidige aanbod van (zorg)voorzieningen kan hier een dergelijke woonvorm in de behoefte voorzien.
5. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd (voornamelijk jaren 70 en 80) en er heeft de afgelopen jaren weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.
6. De kwalitatief beste woningen zijn ook de woningen die het beste in de markt liggen. Om ook de rest van het bezit aantrekkelijker te maken kan gekeken worden naar mogelijkheden om eigenaren te stimuleren tot investeringen op het gebied van duurzaamheid en woningverbetering.

Holwerd

Holwerd is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.645	1.580	**1.605**
- 0 tot 15 jaar	315	275	**285**
- 15 tot 25 jaar	195	195	**190**
- 25 tot 45 jaar	385	360	**350**
- 45 tot 65 jaar	460	435	**475**
- 65 jaar e.o.	290	305	**315**
Huishoudens	710	710	**705**
- 1-persoons	230	245	**260**
- stel zonder kind	230	215	**210**
- gezin	255	235	**245**

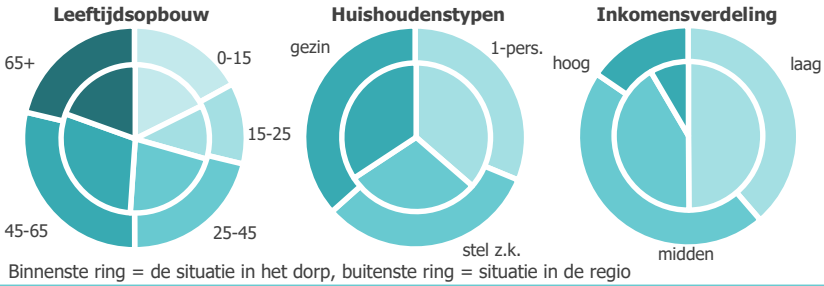
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 65
- migratiesaldo -105

In Holwerd is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal alleenstaanden nam toe maar het aantal kleine huishoudens nam af.

Het aantal inwoners is nagenoeg stabiel. Het aantal 65-plussers steeg licht terwijl de groep 25-45 jaar kromp.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



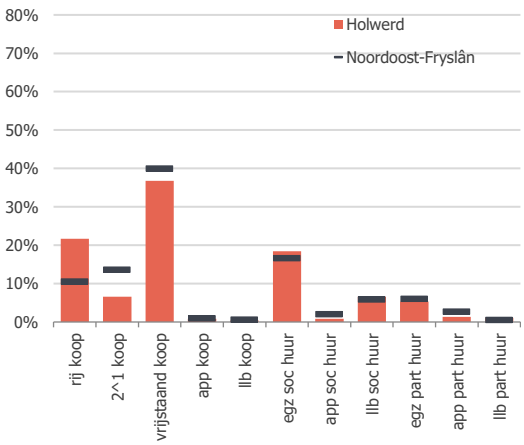
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: waddentour.nl

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	158	€ 984
- 2^1	48	€ 1.149
- vrijstaand	268	€ 1.086
- appartement	6	
- patio / bungalow	3	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	134	€ 879
- appartement	6	
- patio / bungalow	48	€ 1.109
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	39	€ 947
- appartement	10	
- patio / bungalow	8	
Totaal	**728**	**€ 1.020**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets boven het gemiddelde van de regio.
Levensloopbestendige sociale huur en koop-rijwoningen verbruiken het meest.
Woningen uit de jaren 1970 en 80 hebben het hoogste verbruik, die van na 1990 zijn het zuinigst.

Bouwjaren

Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 1990. De grootste groep woningen is van voor 1945, gevolgd door de periode 1945-70.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

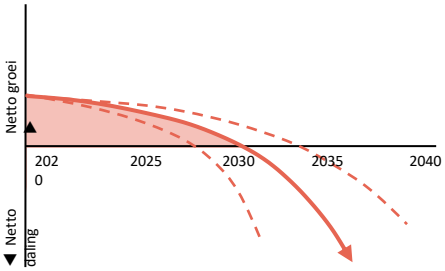
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 25
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	--	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	0*	-
Totaal	Tot 10	29

Een groot deel van de harde plannen is nog niet precies ingevuld, er staan alleen eengezins socialehuurwoningen gepland. Daar is echter juist vraag naar verdunning. De planvoorraad moet zo gevarieerd mogelijk zijn en vooral voorzien in patio's.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

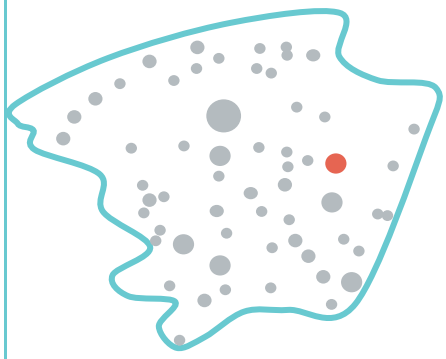
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 80). 10% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Een gunstige ontwikkeling van Holwerd aan Zee kan leiden tot aanhoudende woningbehoefte, waardoor de momenteel berekende bandbreedte een mogelijke herziening behoeft.
2. Holwerd zit momenteel ruim in de plannen. Onderzoek welke plannen in ieder geval uitgevoerd moeten worden en houd de rest eerst achter de hand om de ontwikkelingen in het dorp en de gehele regio af te wachten. Een groot deel van de huidige plannen is ook nog niet precies ingevuld.
3. Reuring - zoals een initiatief vanuit de gemeente - kan een plaats aantrekkelijker maken om te wonen. Daarom is het interessant om de ontwikkelingen in Holwerd in de gaten te houden en te kijken in hoeverre andere kernen met vergelijkbare projecten kunnen komen.
4. Het aanbod van levensloopbestendige woningen is momenteel op peil, ze liggen vaak ook op een goede locatie. Toch is er de afgelopen jaren slechts weinig bijgebouwd. Bij het ontwikkelen van nieuwe projecten met seniorenwoningen moet daarom niet alleen gekeken worden naar toevoeging, maar ook naar vervanging van de bestaande vorraad.
5. Onderzoek aan welke vorm van beschermd wonen behoefte is, onder meer de mate van zelfstandigheid van deze woningen. Gelet op het huidige aanbod van (zorg)voorzieningen kan hier een dergelijke woonvorm in de behoefte voorzien.
6. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. Toevoeging kan bestaan uit grondgebonden seniorenwoningen, de voorraad eengezinswoningen kan daarvoor deels vervangen worden.
7. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd (veel vooroorlogs) en er heeft de afgelopen decennia weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.
8. De woningkwaliteit is redelijk laag, dat heeft ook invloed op de marktpositie ervan. Bovendien is het gasverbruik erg hoog. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.

Kollum



Kollum is een voorzieningenkern

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	5.595	5.515	**5.575**
- 0 tot 15 jaar	955	870	**850**
- 15 tot 25 jaar	665	625	**665**
- 25 tot 45 jaar	1.335	1.250	**1.175**
- 45 tot 65 jaar	1.565	1.515	**1.505**
- 65 jaar e.o.	1.070	1.240	**1.390**
Huishoudens	2.335	2.335	**2.410**
- 1-persoons	720	730	**805**
- stel zonder kind	800	810	**795**
- gezin	815	800	**805**

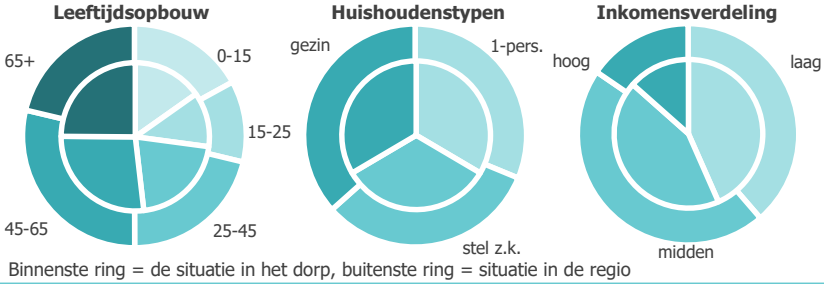
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -175
- migratiesaldo 155

In Kollum is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal kleine huishoudens nam toe.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklasse onder 45 jaar. De groep tot 65 groeide, de groep boven 65 is nagenoeg stabiel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



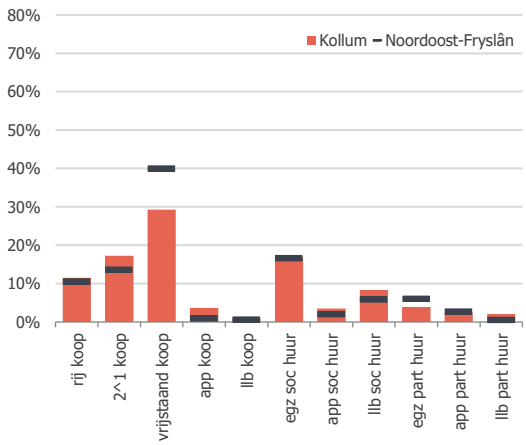
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: onbekend (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	278	€ 1.213
- 2^1	417	€ 1.479
- vrijstaand	707	€ 1.529
- appartement	88	€ 1.590
- patio / bungalow	26	€ 1.696
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	407	€ 1.227
- appartement	85	€ 1.370
- patio / bungalow	201	€ 1.314
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	94	€ 1.416
- appartement	60	€ 1.506
- patio / bungalow	50	€ 1.731
Totaal	**2.413**	**€ 1.414**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



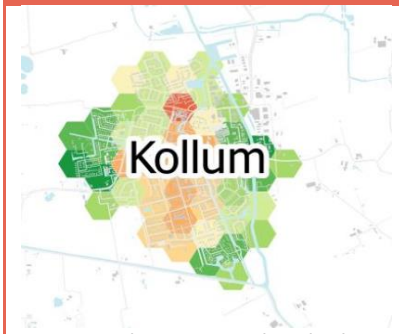
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio.
Levensloopbestendige woningen en gezinswoningen verbruiken het meest. Vroeg-naoorlogse woningen hebben het hoogste verbruik, woningen van na 1990 zijn het zuinigst.

Bouwjaren

Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010. Opvallend veel woningen zijn vooroorlogs of uit de jaren 70 en 80.

Woningkwaliteit

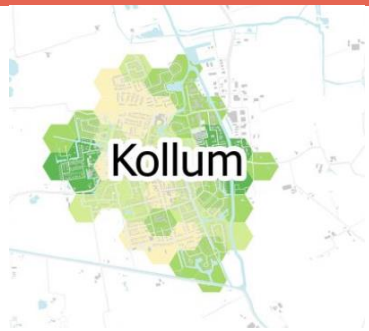


Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



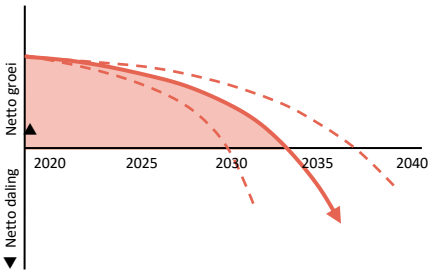
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	40 tot 50
- koop	15 tot 25
- sociale huur	20
- particuliere huur	5

Ook als het aantal huishoudens op regioniveau op termijn zal dalen, is er naar verwachting nog vraag. Een klein aantal toevoegingen in de sociale en particuliere huur is denkbaar. De vraag naar koop is groter, met ook ruimte voor projectmatige bouw.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	match
- 2^1	++	+
- vrijstaand	++	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	++	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	+	-
- patio / bungalow	0*	match
Totaal	40 tot 50	94

Er is momenteel een overmaat aan plannen, volledig bestaande uit koopwoningen: tweekappers en vrijstaand. De planvoorraad moet kritisch bekeken worden, zowel kwantitatief als wat betreft de verdeling over woningtypen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere voorzieningenkernen is er veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 281). 43% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Enkele zorggeschikte woningen aan de zuidkant staan echter op meer dan 500 meter van voorzieningen, de afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is.

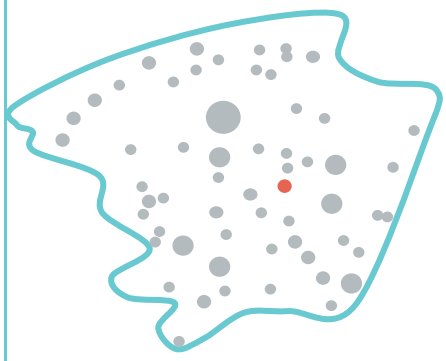
Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Er is een overschot aan plannen. Maak keuzes in welke daadwerkelijk ontwikkeld gaan worden. Kies zo veel mogelijk voor een mix aan woningtypen.
2. Besteed aandacht aan bestaande buurtjes. Zorg voor kleinschalige maar zichtbare wijkvernieuwing, bijvoorbeeld aan de noordkant van Kollum (Vogelbuurt), en koppel woningverbetering aan een impuls in de openbare ruimte.
3. Er is behoefte aan extra sociale huurwoningen. Omdat er de afgelopen jaren al veel vernieuwd is, is het verstandig om voorlopig te wachten met nieuwe ontwikkelingen. Er zijn momenteel ook geen plannen binnen de sociale huurvoorraad.
4. Kollum leent zich goed voor een vorm van beschut wonen voor ouderen. Onderzoek eerst of dat binnen de bestaande voorraad te realiseren is, bijvoorbeeld door herbestemming. Bij herbestemming of herontwikkeling geldt hoe dan ook: doe dat zo veel mogelijk nabij een bestaand verzorgingshuis en bij dagelijkse voorzieningen voor ouderen, zoals een supermarkt.
5. Er is een nichemarkt voor vrijesectorhuur, maar er zijn momenteel géén plannen voor. Onderzoek of er ruimte is voor het ontwikkelen van één kleinschalig project, liefst met grondgebonden woningen.
6. Er is één project waarbij de precieze invulling en het aantal woningen nog onzeker is. De locatie is al deels ingevuld door een sportschool. Gezien de overmaat aan plannen is het verstandig om dit project niet op korte termijn in te vullen, maar eerst marktontwkkelingen en de voortgang van andere plannen af te wachten.

Aanvullende vraag: wat is de stand van zaken rondom herbouw van eerder gesloopte woningen? Wat komt daarvoor in de plaats en is herbouw al in gang gezet?

Kollumerzwaag-Veenklooster



Kollumerzwaag-Veenklooster is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	3.165	3.135	**3.090**
- 0 tot 15 jaar	630	620	**570**
- 15 tot 25 jaar	415	410	**395**
- 25 tot 45 jaar	835	725	**710**
- 45 tot 65 jaar	835	890	**925**
- 65 jaar e.o.	450	490	**505**
Huishoudens	1.215	1.245	**1.240**
- 1-persoons	310	345	**350**
- stel zonder kind	365	340	**355**
- gezin	540	545	**525**

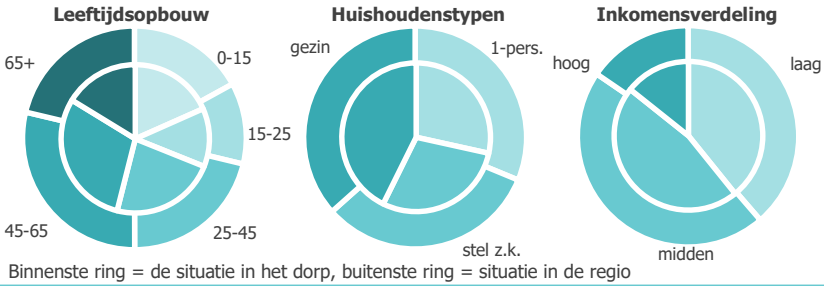
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 120
- migratiesaldo -195

In Kollumerzwaag-Veenklooster is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal eenpersoonshuishoudens nam toe.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklassen onder 45 jaar. De groepen daarboven groeiden

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



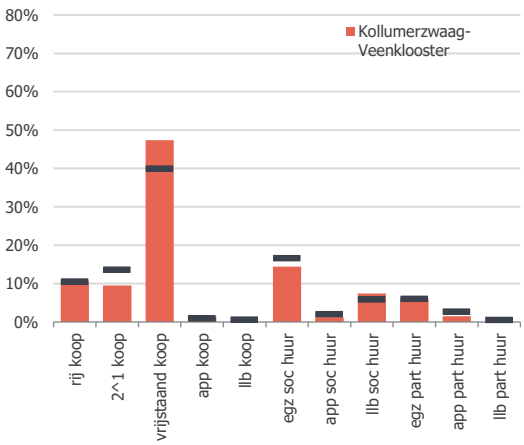
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Michiel Verbeek (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	133	€ 1.171
- 2^1	117	€ 1.490
- vrijstaand	583	€ 1.611
- appartement	17	€ 1.684
- patio / bungalow	2	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	178	€ 1.220
- appartement	15	€ 1.451
- patio / bungalow	91	€ 1.042
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	77	€ 1.472
- appartement	18	€ 1.611
- patio / bungalow	1	
Totaal	**1.232**	**€ 1.451**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,2 m³ gas per m³ woning. Dat is ruim boven het gemiddelde van de regio. Hoe recenter de woningen, hoe lager het verbuikt. Appartementen uit alle segmenten hebben het hoogste verbruik. Vrijstaande en twee-onder-een-kap-koopwoningen zijn het zuinigst.

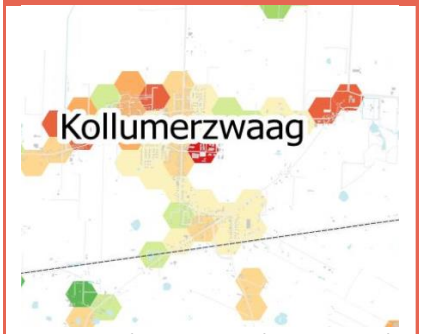
Bouwjaren

Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010. Opvallend veel woningen zijn vooroorlogs of uit de periode 1945-1990.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

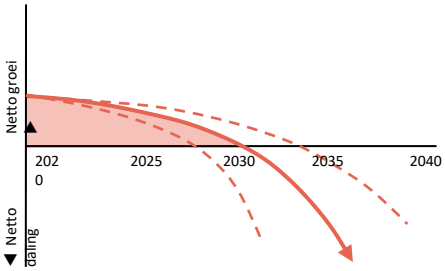
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	15 tot 20
- koop	5 tot 10
- sociale huur	10
- particuliere huur	0

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	0*	match
Totaal	15 tot 20	32

Een groot deel van de harde plannen is nog niet precies ingevuld. Er staan alleen enkele vrijstaande koopwoningen gepland. Voor de overige plannen geldt dat goed gekeken moet worden naar welke behoefte er precies is.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

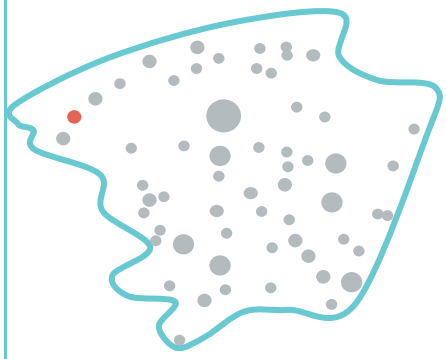
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere basisdorpen is er weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 63). Geen enkele is van na 1990; vernieuwing is gewenst. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. De woningen ten westen van Kollumerzwaag staan op grote afstand van de supermarkt, de afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Twee grotere woningbouwprojecten (in totaal 26 woningen) zijn op dit moment nog niet precies ingevuld. Wanneer deze projecten helemaal niet ontwikkeld worden, bestaat het risico dat er te weinig nieuw aanbod bijkomt. Onderzoek waarvoor ruimte is en bekijk of het mogelijk is om een deel van een van deze projecten toch in te vullen - zonder dat het te grootschalig wordt.
2. Er is relatief weinig aanbod van levensloopbestendige woningen, bovendien is de voorraad redeljk verouderd. Deze plaats moet, ook gezien het aanbod van voorzieningen, in het aanbod van seniorenwoningen voorzien in de vraag van een groter gebied. Er is dus ruimte voor extra toevoeging én een vernieuwingsvraag.
4. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningtypen. Toevoeging kan bestaan uit grondgebonden seniorenwoningen, de bestaande voorraad eengezinswoningen én patio's kan daarvoor deels vervangen worden.
5. Onderzoek aan welke vorm van beschermd wonen behoefte is, onder meer de mate van zelfstandigheid van deze woningen. Gelet op het huidige aanbod van (zorg)voorzieningen kan hier een dergelijke woonvorm in de behoefte voorzien.
6. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd en er heeft de afgelopen jaren weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.
7. De kwalitatief beste woningen zijn ook de woningen die het beste in de markt liggen. Om ook de rest van het bezit aantrekkelijker te maken kan gekeken worden naar mogelijkheden om eigenaren te stimuleren tot investeringen op het gebied van duurzaamheid en woningverbetering. Bovendien kan daarmee het hoge gasverbruik in dit cluster omlag gebracht worden.

Marrum



Marrum is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.475	1.445	**1.435**
- 0 tot 15 jaar	310	290	**275**
- 15 tot 25 jaar	150	145	**160**
- 25 tot 45 jaar	395	345	**325**
- 45 tot 65 jaar	405	360	**365**
- 65 jaar e.o.	215	285	**315**
Huishoudens	595	600	**605**
- 1-persoons	160	165	**185**
- stel zonder kind	195	200	**195**
- gezin	240	230	**225**

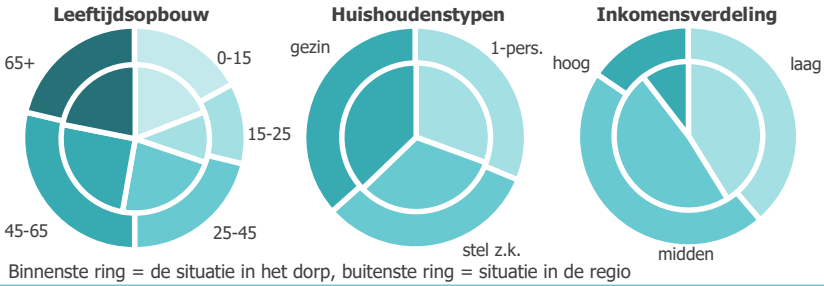
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 80
- migratiesaldo -120

Het aantal huishoudens is licht gegroeid, dankzij een toename in het aantal alleenstaanden. Het aantal gezinnen nam af.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklasse onder 15 jaar en tussen de 25 en 45. De groep boven 65 groeide."

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



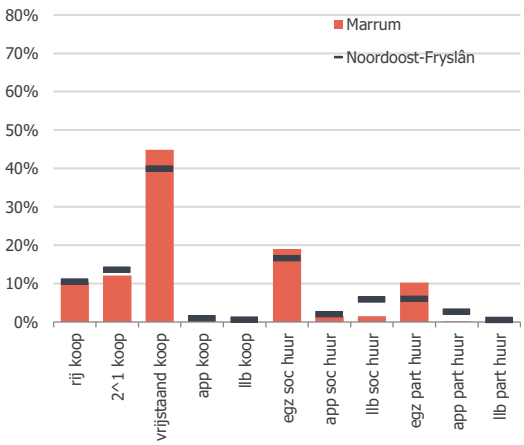
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: mei-inoargrien.nl

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	62	€ 1.073
- 2^1	72	€ 1.268
- vrijstaand	267	€ 1.281
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	113	€ 1.043
- appartement	9	
- patio / bungalow	9	
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	61	€ 1.190
- appartement	1	
- patio / bungalow	1	
Totaal	**595**	**€ 1.199**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,8 m³ gas per m³ woning. Dat is het gemiddelde van de regio. Woningen uit de jaren '70 en '80 verbruiken het meest, die van na 1990 het minst. Vrijstaande koopwoningen zijn het zuinigst, twee-onder-een-kap-koopwoningen het minst.

Bouwjaren

Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010, ook het aantal woningen uit 1990-2010 is laag. Opvallend veel woningen zijn vooroorlogs.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

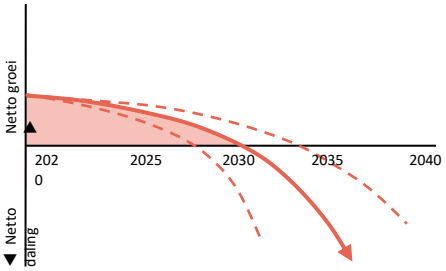
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 20
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	-
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	--	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	Tot 10	0

Er zijn helemaal geen harde plannen in Marrum. Daardoor ontstaat het risico dat er te weinig impuls gegeven wordt aan vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad. Voor enkele segmenten kunnen plannen gemaakt worden.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie

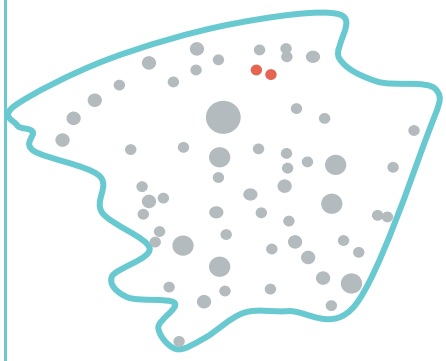
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloop-geschikte woningen (in totaal 10). Geen enkele is van na 1990; vernieuwing is gewenst. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg zijn aanwezig, maar er is geen dorpshuis. Alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen, de afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Zoals al is opgenomen in de plannen.
2. Er is relatief weinig aanbod van levensloopbestendige woningen, bovendien is de voorraad redelijk verouderd. Deze plaats moet, ook gezien het aanbod van voorzieningen, in het aanbod van seniorenwoningen voorzien in de vraag van een groter gebied. Er is dus ruimte voor extra toevoeging én een vernieuwingsvraag.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningtypen. Toevoeging kan bestaan uit grondgebonden seniorenwoningen, de bestaande voorraad eengezinswoningen kan daarvoor deels vervangen worden.
4. Onderzoek aan welke vorm van beschermd wonen behoefte is, onder meer de mate van zelfstandigheid van deze woningen. Gelet op het huidige aanbod van (zorg)voorzieningen kan hier een dergelijke woonvorm in de behoefte voorzien.
5. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd (veel vooroorlogs) en er heeft de afgelopen decennia weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen. Daarom mogen hier extra plannen ontwikkeld worden.
6. De kwalitatief beste woningen zijn ook de woningen die het beste in de markt liggen. Om ook de rest van het bezit aantrekkelijker te maken kan gekeken worden naar mogelijkheden om eigenaren te stimuleren tot investeringen op het gebied van duurzaamheid en woningverbetering.

Metslawier e.o.



Metslawier en Niawier zijn woondorpen

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.770	1.705	**1.685**
- 0 tot 15 jaar	375	295	**285**
- 15 tot 25 jaar	210	195	**215**
- 25 tot 45 jaar	410	355	**305**
- 45 tot 65 jaar	465	465	**510**
- 65 jaar e.o.	315	355	**395**
Huishoudens	640	640	**650**
- 1-persoons	155	150	**175**
- stel zonder kind	215	235	**230**
- gezin	270	245	**225**

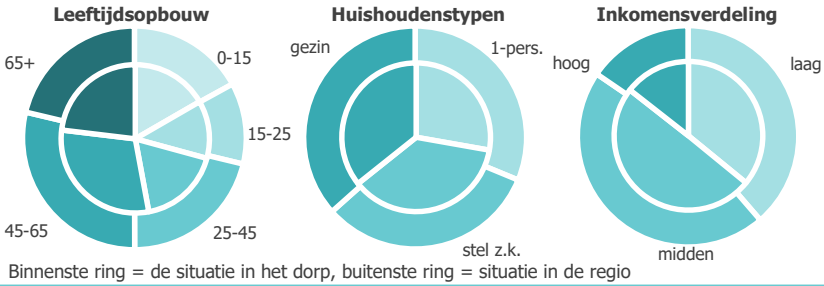
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -105
- migratiesaldo 20

In Metslawier e.o. is het aantal huishoudens nagenoeg stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal eenpersoonshuishoudens nam toe.

Het aantal inwoners nam toe in de leeftijdsklassen boven 45 jaar. De groep 25 tot 45 kromp, net als het aantal kinderen.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



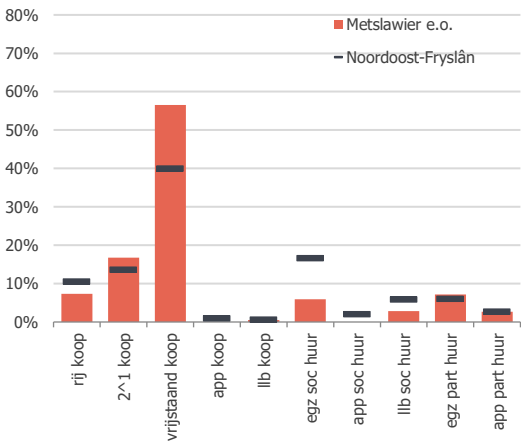
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Hendrik van Kampen (frieslandwonderland.nl)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	46	€ 1.027
- 2^1	105	€ 1.099
- vrijstaand	355	€ 1.185
- appartement	0	
- patio / bungalow	3	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	37	€ 1.013
- appartement	0	
- patio / bungalow	18	€ 715
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	45	€ 1.036
- appartement	17	€ 1.194
- patio / bungalow	2	
Totaal	**628**	**€ 1.125**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,6 m³ gas per m³ woning. Dat is onder het gemiddelde van de regio. Particuliere huurappartementen verbruiken het minst, koop-tweekappers het meest. Woningen van na 1990 zijn met afstand het zuinigst.

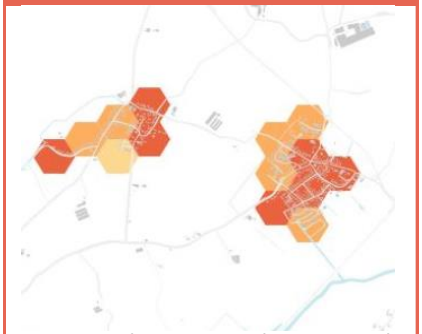
Bouwjaren

De grootste groep woningen is vooroorlogs, er zijn relatief weinig na-oorlogse woningen. Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010.

Woningkwaliteit

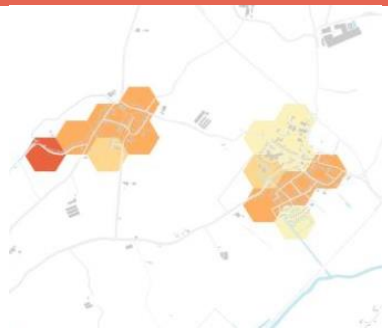
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



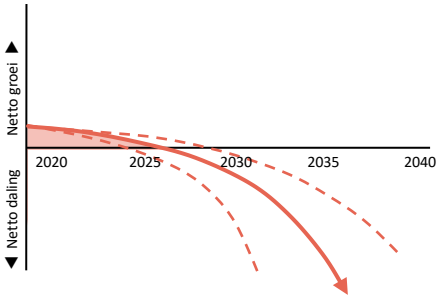
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	+
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	12

Op dit moment zijn er enkele plannen voor koop- en particuliere huurwoningen. Er is meer behoefte aan patio's dan de planvoorraad nu voorziet. Er is reden voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie

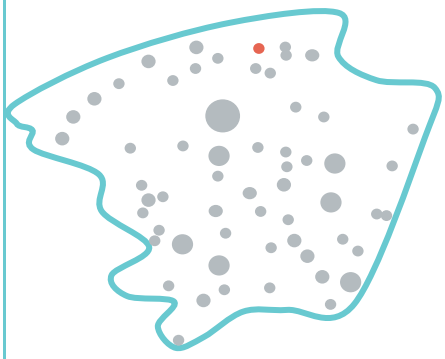
Er is relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 22). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1975; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, maar er zijn wel een huisarts (in Metslawier) en een dorpshuis (ook in Niawier). Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Op dit moment zijn er relatief veel plannen voor vrijstaande koopwoningen, onderzoek goed waaraan behoefte is en pas de plannen daarop aan.
2. Het aanbod van levensloopbestendige woningen is klein, bovendien is de bestaande voorraad verouderd. Benodigde toevoeging zal maatwerk moeten zijn, maar in combinatie met de benodigde vernieuwing van de bestaande voorraad seniorenwoningen is er redelijk veel ruimte.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. In totaal is er geen behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen, maar de vraag naar seniorenwoningen stijgt wel. Enige verkoop van sociale huur-rijwoningen is dan een overweging.
4. De woningkwaliteit is redelijk in de kernen, de vierkantemeterwaarde blijft daarbij achter. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering om de voorraad aantrekkelijker te maken.
5. Het is belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
6. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.
7. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Oosternijkerk



Oosternijkerk is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	945	940	**955**
- 0 tot 15 jaar	210	210	**200**
- 15 tot 25 jaar	120	125	**125**
- 25 tot 45 jaar	275	215	**215**
- 45 tot 65 jaar	210	260	**290**
- 65 jaar e.o.	130	120	**130**
Huishoudens	355	355	**365**
- 1-persoons	85	90	**95**
- stel zonder kind	110	95	**100**
- gezin	155	165	**165**

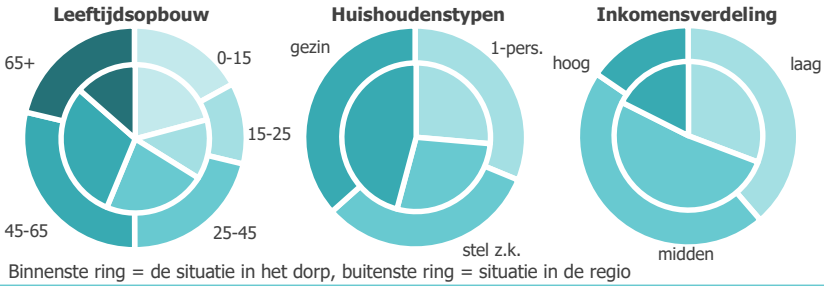
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 85
- migratiesaldo -75

In Oosternijkerk is het aantal huishoudens nagenoeg stabiel. Het aantal gezinnen en alleenstaanden nam licht toe.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklasse van 25-45 jaar. De groep tot 65 groeide de andere groepen zijn nagenoeg stabiel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



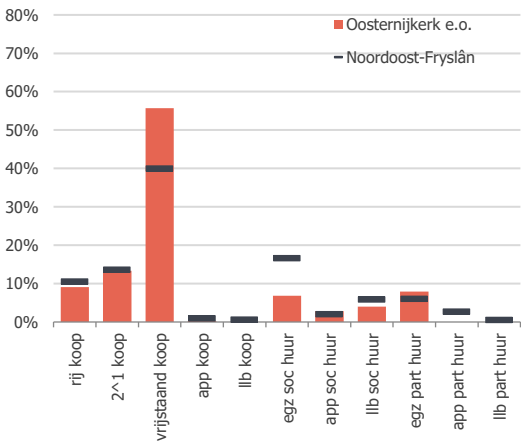
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Gert Hardeman (ghardeman.nl)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	#N/B	#N/B
- 2^1	#N/B	#N/B
- vrijstaand	#N/B	#N/B
- appartement	#N/B	#N/B
- patio / bungalow	#N/B	#N/B
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	#N/B	#N/B
- appartement	#N/B	#N/B
- patio / bungalow	#N/B	#N/B
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	#N/B	#N/B
- appartement	#N/B	#N/B
- patio / bungalow	#N/B	#N/B
Totaal	**#N/B**	**#N/B**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,1 m³ gas per m³ woning. Dat is boven het gemiddelde van de regio. Rijwoningen - koop én sociale huur - verbruiken het meest. Vroeg-naoorlogse woningen hebben het hoogste verbruik, woningen van na 1990 zijn het zuinigst.

Bouwjaren

Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010, ook zijn er opvallend weinig woningen uit de periode 1990-2010. Opvallend veel woningen zijn vooroorlogs of uit de jaren 70 en 80.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

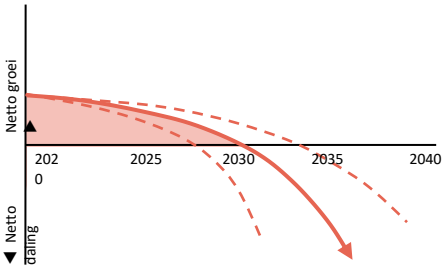
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	-
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	7

Op dit moment zijn er enkele plannen voor vrijstaande koopwoningen. Om in de behoefte te voorzien kunnen de plannen beter verspreid worden over verschillende woningtypen. Er is reden voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie

In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 22). Geen enkele is van na 1990; vernieuwing is gewenst. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoeting zijn aanwezig, maar er is geen huisarts. Alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Op dit moment zijn er relatief veel plannen voor vrijstaande koopwoningen, onderzoek goed waaraan behoefte is en pas de plannen daarop aan.
2. Het aanbod van levensloopbestendige woningen is redelijk, maar de voorraad is verouderd. Deze plaats moet, ook gezien het aanbod van voorzieningen, in het aanbod van seniorenwoningen voorzien in de vraag van een groter gebied. Er is dus ruimte voor extra toevoeging én een vernieuwingsvraag.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningtypen. Toevoeging kan bestaan uit grondgebonden seniorenwoningen, de bestaande voorraad eengezinswoningen kan daarvoor deels vervangen worden.
4. Onderzoek aan welke vorm van beschermd wonen behoefte is, onder meer de mate van zelfstandigheid van deze woningen. Omdat er enkele kleine voorzieningen zijn, maar geen zorgvoorzieningen, kan een nieuw (kleinschalig) project met wonen met zorg in de behoefte voorzien.
5. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd en er heeft de afgelopen jaren weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.
6. De kwalitatief beste woningen zijn ook de woningen die het beste in de markt liggen. Om ook de rest van het bezit aantrekkelijker te maken kan gekeken worden naar mogelijkheden om eigenaren te stimuleren tot investeringen op het gebied van duurzaamheid en woningverbetering. Bovendien kan daarmee het hoge gasverbruik in dit cluster omlaag gebracht worden.

Ternaard

Ternaard is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.445	1.425	**1.295**
- 0 tot 15 jaar	300	295	**225**
- 15 tot 25 jaar	185	180	**170**
- 25 tot 45 jaar	370	320	**295**
- 45 tot 65 jaar	365	395	**390**
- 65 jaar e.o.	225	235	**225**
Huishoudens	515	525	**530**
- 1-persoons	120	125	**160**
- stel zonder kind	160	150	**165**
- gezin	235	240	**200**

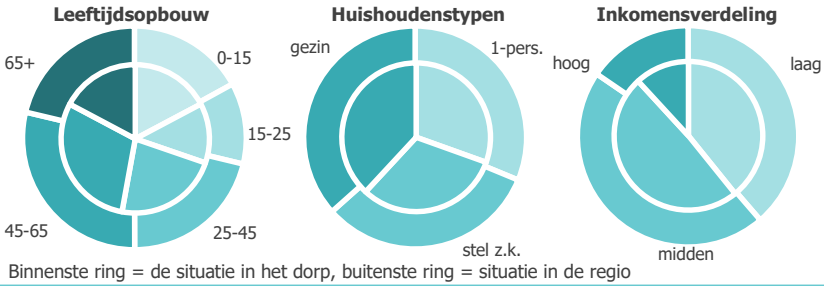
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -40
- migratiesaldo -110

In Ternaard is het aantal huishoudens toegenomen door een groei in het aantal eenpersoonshuishoudens. Het aantal gezinnen nam af.

Het totaal aantal inwoners daalde, vooral door een afname van het aantal inwoners onder de 45 jaar.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



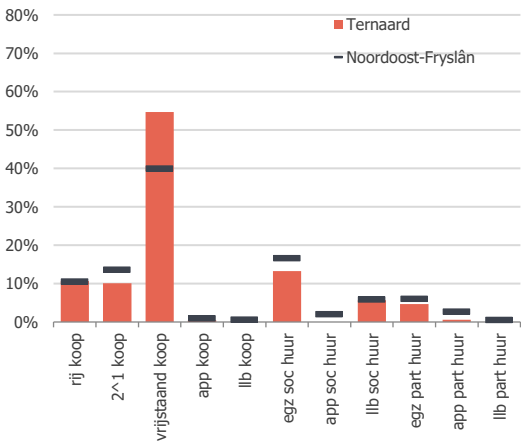
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: auteur onbekend (ternaard.nu)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	55	€ 907
- 2^1	52	€ 1.137
- vrijstaand	281	€ 1.157
- appartement	2	
- patio / bungalow	0	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	68	€ 921
- appartement	0	
- patio / bungalow	29	€ 833
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	24	€ 971
- appartement	3	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**514**	**€ 1.067**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



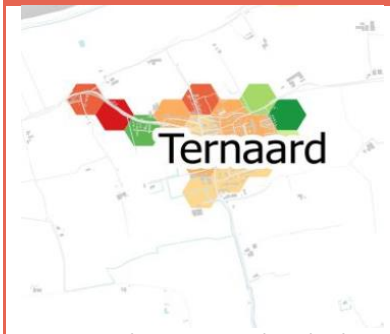
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,8 m³ gas per m³ woning. Vooroorlogse woningen hebben het hoogste verbruik, na 1990 het laagst. Het zuinigst zijn levensloopbestendige sociale huurwoningen.

Bouwjaren

Er is slechts één woning gebouwd na 2010. Bijna de helft van de woningvoorraad is vooroorlogs.

Woningkwaliteit

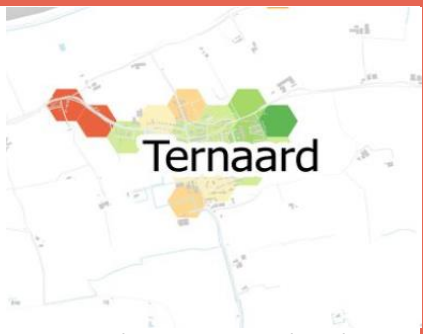


Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



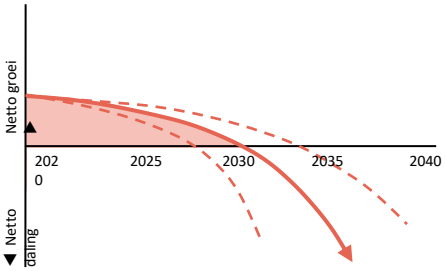
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	++
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	20

Op dit moment zijn er ruime plannen voor koopwoningen: vrijstaand en tweekappers. De planvoorraad kan gevarieerder worden, meer gericht op patio's. Er is reden voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

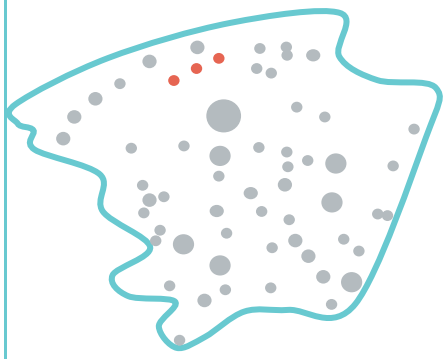
Korte schets van de situatie
Het aandeel levensloopgeschikte woningen is gemiddeld voor een basisdorp (in totaal 29). 55% is van na 2010. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Momenteel zijn de plannen te eenzijdig, onderzoek waaraan behoefte is en hoe de planvoorraad daaraan aangepast kan worden.
2. Het aanbod aan levensloopbestendige woningen is gemiddeld, er heeft de afgelopen jaren veel toevoeging plaatsgevonden. Gezien het voorzieningenniveau heeft Ternaard een redelijk groot verzorgingsgebied. Er is dus ruimte voor toevoeging van extra seniorenwoningen.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningtypen. Toevoeging kan bestaan uit grondgebonden seniorenwoningen, de bestaande voorraad eengezinswoningen kan daarvoor deels vervangen worden.
4. Onderzoek welke behoefte er is aan een vorm van beschermd wonen. Gezien het aanbod van voorzieningen is het waarschijnlijk dat een (kleinschalig) project van wonen met zorg in de behoefte voorziet, daarbij is het wel belangrijk dat dat op de juiste locatie gerealiseerd wordt.
5. De kwalitatief beste woningen zijn ook de woningen die het beste in de markt liggen. Om ook de rest van het bezit aantrekkelijker te maken kan gekeken worden naar mogelijkheden om eigenaren te stimuleren tot investeringen op het gebied van duurzaamheid en woningverbetering.
6. De woningvoorraad is redelijk verouderd (grotendeels vooroorlogs) en er heeft de afgelopen jaren vrijwel geen toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke plek te blijven is het belangrijk dat de woningvoorraad aangevuld en vernieuwd blijft worden.

Tussen Holwerd en Dokkum



De dorpen tussen Holwerd en Dokkum (Brantgum, Foudgum, Hantum, Hantumhuizen, Hiaure, Raard) zijn woondorpen

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.465	1.425	**1.455**
- 0 tot 15 jaar	305	275	**275**
- 15 tot 25 jaar	170	165	**205**
- 25 tot 45 jaar	345	325	**315**
- 45 tot 65 jaar	420	400	**440**
- 65 jaar e.o.	155	210	**255**
Huishoudens	555	550	**580**
- 1-persoons	125	125	**130**
- stel zonder kind	190	165	**185**
- gezin	235	235	**210**

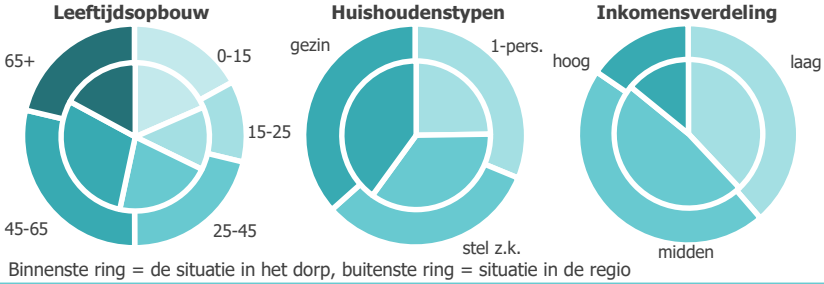
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 50
- migratiesaldo -60

Het aantal huishoudens is licht toegenomen, met name door een toename van het aantal kleine huishoudens. Het aantal gezinnen nam af.

Het aantal inwoners van 15-25 en boven 45 is toegenomen, de groepen onder 15 en van 25-45

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



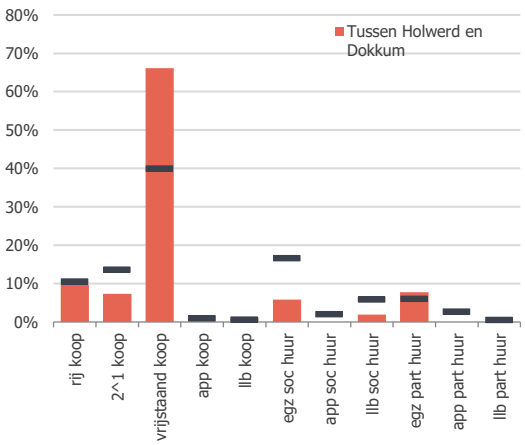
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Sjaak Verboom (Reformatorisch Dablad)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	51	€ 1.004
- 2^1	39	€ 1.025
- vrijstaand	350	€ 1.146
- appartement	0	
- patio / bungalow	6	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	31	€ 853
- appartement	0	
- patio / bungalow	10	
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	41	€ 1.170
- appartement	0	
- patio / bungalow	1	
Totaal	**529**	**€ 1.104**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



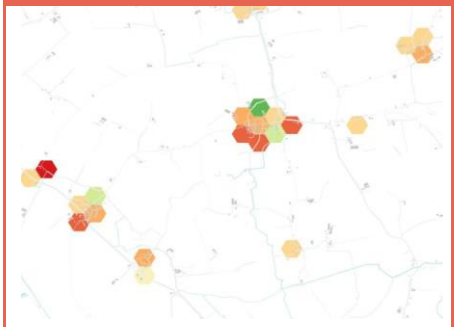
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio. Vrijstaande koopwoningen zijn het zuinigst. Woningen uit de jaren '70 en '80 hebben het hoogste verbruik, gevolgd door na-oorlogse woningen.

Bouwjaren

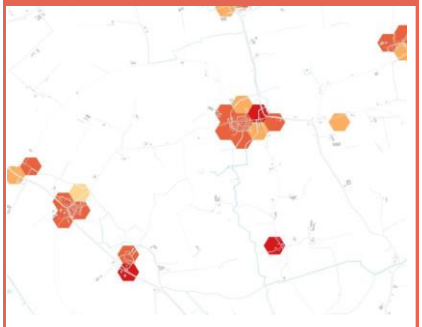
Maar liefst 55% van de woningen is vooroorlogs. Met name woningvoorraad uit de perioden 1945-70 en 1970-90 zijn relatief klein.

Woningkwaliteit



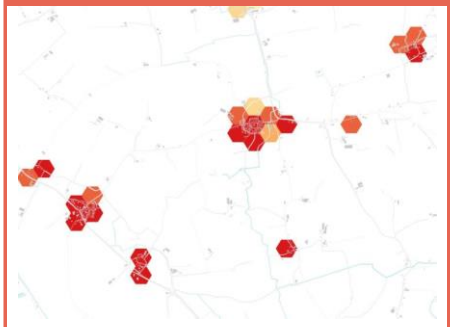
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



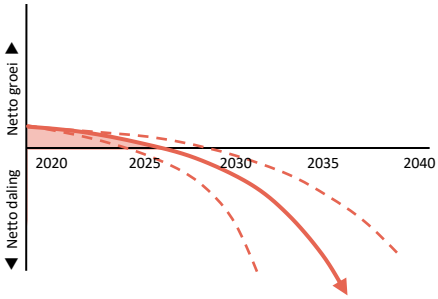
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	3

Op dit moment zijn er alleen enkele plannen voor vrijstaande koopwoningen. Er kunnen met name extra patio's ingepland worden. Er is reden om aanvullend plannen te maken voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie

In vergelijking met andere woondorpen is er weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 17). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1975; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar de meeste dorpen hebben wel een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Op dit moment is er echter wel een tekort aan plannen, die mogen best aangevuld worden.
2. Er is relatief weinig aanbod van levensloopbestendige woningen. Benodigde toevoeging zal maatwerk moeten zijn, maar in combinatie met de benodigde vernieuwing van de bestaande voorraad seniorenwoningen is er redelijk veel ruimte.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. Er is geen behoefte aan een totale toevoeging van het aantal sociale huurwoningen, toevoeging van het aantal patio's kan gecombineerd worden met verdunning van de rijwoningen.
4. Het is belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
5. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd (grotendeels vooroorlogs) en er heeft de afgelopen jaren weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.
6. De marktpositie van veel woningen is matig. Om de bestaande voorraad aantrekkelijker te maken kan gekeken worden naar mogelijkheden om eigenaren te stimuleren tot investeringen op het gebied van duurzaamheid en woningverbetering.
7. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.
8. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Wierum-Nes-Paesens-Moddergat

De dorpen Wierum, Nes, Paesens en Moddergat zijn woondorpen

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.235	1.165	**1.165**
- 0 tot 15 jaar	165	145	**145**
- 15 tot 25 jaar	140	115	**115**
- 25 tot 45 jaar	260	235	**210**
- 45 tot 65 jaar	355	385	**420**
- 65 jaar e.o.	215	255	**285**
Huishoudens	570	560	**575**
- 1-persoons	210	205	**230**
- stel zonder kind	185	170	**180**
- gezin	165	155	**125**

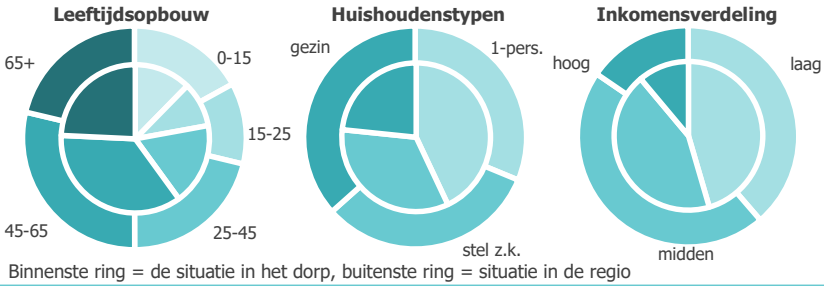
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -5
- migratiesaldo -65

Het aantal huishoudens is stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal alleenstaanden nam toe.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsgroep 15-45 jaar. De groep boven 45 groeide."

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



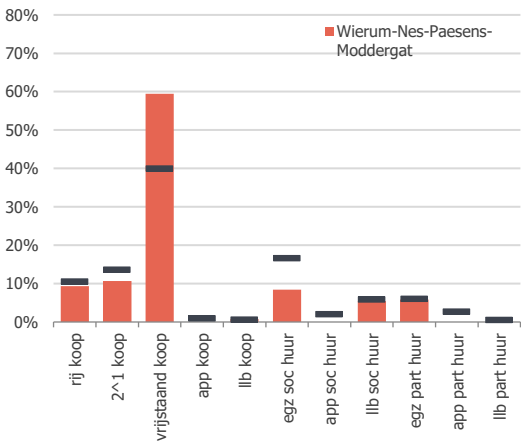
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Gouwenaar (rijksmonumenten.nl)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	62	€ 912
- 2^1	71	€ 1.018
- vrijstaand	395	€ 1.032
- appartement	0	
- patio / bungalow	5	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	56	€ 848
- appartement	0	
- patio / bungalow	36	€ 853
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	39	€ 1.075
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**664**	**€ 995**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,4 m³ gas per m³ woning. Dat is het hoogste van alle clusters in de regio. Hoe recenter de woningen, hoe lager het verbruik. Levensloopbestendige sociale huurwoningen verbruiken het meest, koop-tweekappers en eengezins sociale huurwoningen zijn het zuinigst.

Bouwjaren

53% van de woningen is vooroorlogs, opvallend veel. Er is maar één woning gebouwd na 2010, met slechts 7% is ook het aantal woningen tussen 1990 en 2010 laag.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

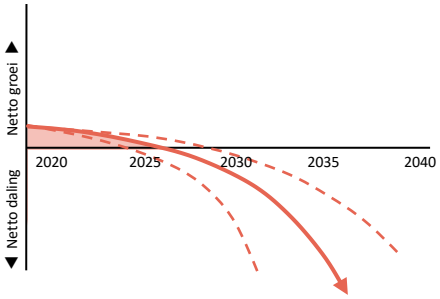
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	2

Er zijn alleen enkele plannen voor vrijstaande koopwoningen. Ook naar andere woningtypen bestaat echter een (kleine) vraag. Er is reden voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

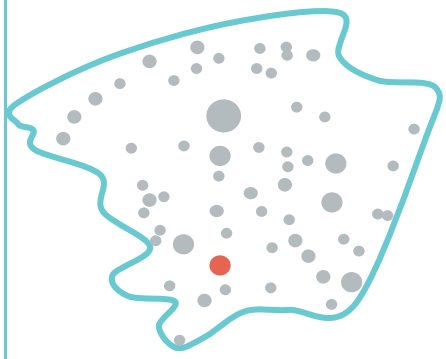
Korte schets van de situatie
Er is relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 42). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1990; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar op Nes na hebben alle dorpen een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Op dit moment zijn er echter wel erg weinig plannen. Ook gezien de verdeling van de inkomensgroepen is het raadzaam extra woningen toe te voegen aan de onderkant van de markt.
2. Het aantal levensloopbestendige woningen is voldoende, maar de voorraad is wel verouderd. Er is dus voornamelijk behoefte aan vervanging.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning. De behoefte aan extra patio's kan gecombineerd worden met een verdunning van het aantal eengezinswoningen.
4. Het is belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
5. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd (grotendeels vooroorlogs) en er heeft de afgelopen jaren weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.
6. De marktpositie van veel woningen is matig. Om de bestaande voorraad aantrekkelijker te maken kan gekeken worden naar mogelijkheden om eigenaren te stimuleren tot investeringen op het gebied van duurzaamheid en woningverbetering.
7. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.
8. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Burgum



Burgum is een voorzieningenkern

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	10.070	10.020	**9.720**
- 0 tot 15 jaar	1.820	1.785	**1.575**
- 15 tot 25 jaar	1.105	1.095	**1.060**
- 25 tot 45 jaar	2.405	2.120	**1.905**
- 45 tot 65 jaar	2.745	2.685	**2.690**
- 65 jaar e.o.	2.000	2.335	**2.500**
Huishoudens	4.385	4.105	**4.145**
- 1-persoons	1.510	1.310	**1.375**
- stel zonder kind	1.415	1.385	**1.400**
- gezin	1.460	1.415	**1.380**

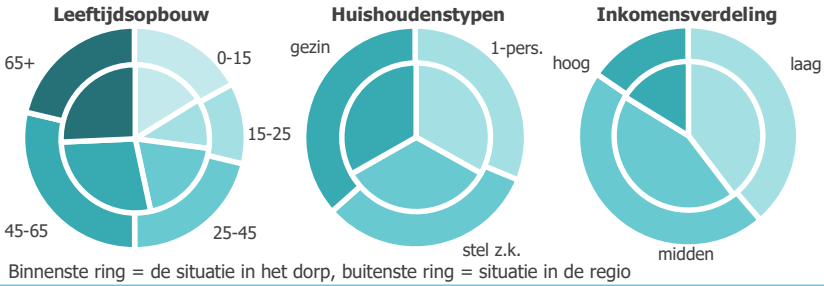
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -280
- migratiesaldo -70

In Burgum is het aantal huishoudens variabel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal kleinere huishoudens nam de laatste jaren weer toe.

Er zijn meer 65-plussers bijgekomen. De groepen 0-15 en 25-45-jaar werden allebei kleiner.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



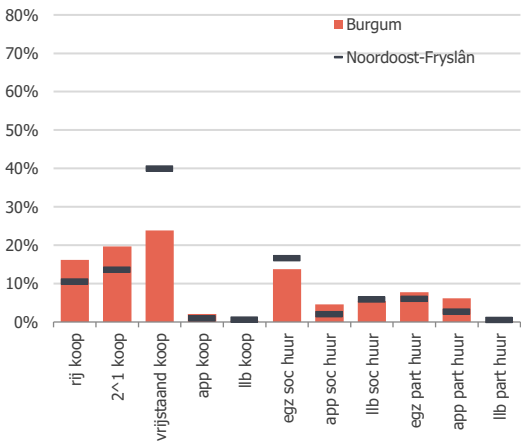
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Andrys Stienstra (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	671	€ 1.453
- 2^1	819	€ 1.796
- vrijstaand	990	€ 2.125
- appartement	86	€ 1.829
- patio / bungalow	13	€ 1.930
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	572	€ 1.312
- appartement	191	€ 1.425
- patio / bungalow	226	€ 1.382
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	324	€ 1.543
- appartement	257	€ 1.694
- patio / bungalow	9	
Totaal	**4.158**	**€ 1.688**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



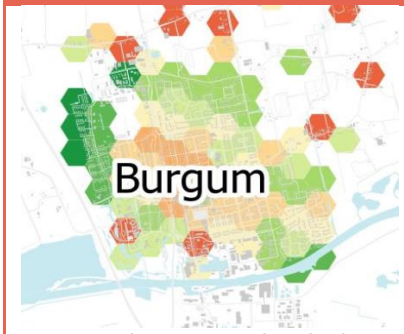
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,6 m³ gas per m³ woning. Dat is iets onder het gemiddelde van de regio. Hoe recenter de woningen, hoe lager het verbruik. Koopappartementen zijn duidelijk het zuinigste woningtype (2,4 m³/m³).

Bouwjaren

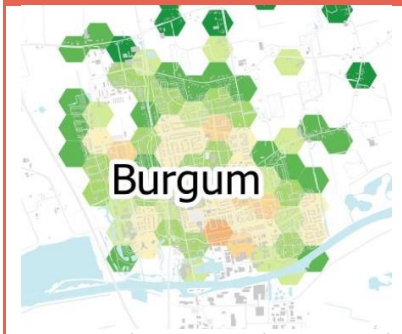
De meeste woningen komen uit de jaren 1970 en 80. Slechts 9% van de woningvoorraad is vooroorlogs, opvallend laag in de regio. Er komen relatief veel woningen uit de periode 1990-2010.

Woningkwaliteit



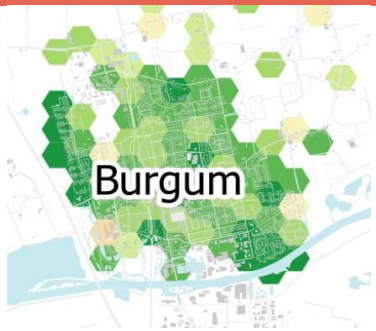
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



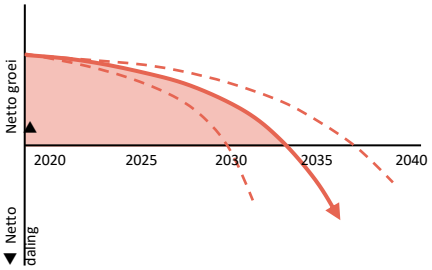
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	65 tot 90
- koop	30 tot 55
- sociale huur	25
- particuliere huur	10

Ook als het aantal huishoudens op regioniveau op termijn zal dalen, is er naar verwachting nog vraag. Een klein aantal toevoegingen in de sociale en particuliere huur is denkbaar. De vraag naar koop is groter, met ook ruimte voor projectmatige bouw.



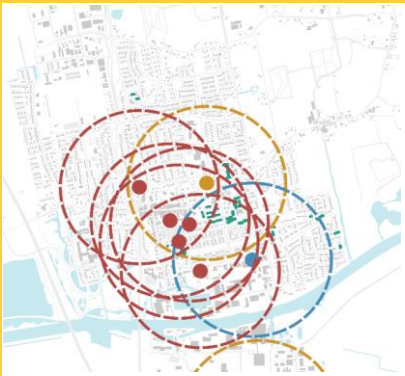
Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	-
- 2^1	++	+
- vrijstaand	++	match
- appartement	+	++
- patio / bungalow	++	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	0	match
- appartement	+	-
- patio / bungalow	+	-
Totaal	65 tot 90	146

Er zijn veel plannen, met name in het koopsegment. Ook is er een groot project dat nog niet is ingevuld maar wel een woningbestemming heeft. Voorlopig is er geen reden dat verder in te vullen.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

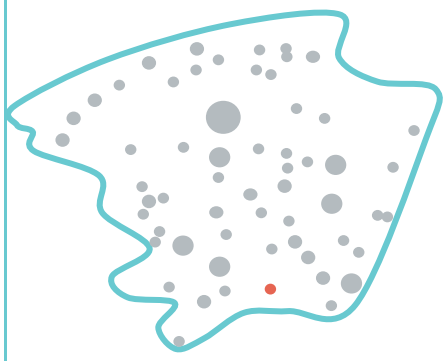
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere voorzieningenkernen is er weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 224). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945-1975. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Enkele woningen aan de noord- en oostkant staan echter op meer dan 500 meter van voorzieningen, de afstand die vaak nog te voet af te leggen is.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Er is nog relatief veel vraag naar extra woningen, maar het planaanbod is nóg groter. Maak daarom keuzes in wat je realiseert. Kijk naar: (a) past het product op deze plek en (b) is het snel te realiseren (zo ja: snel doen!). Monitor de vraag goed en stel het tempo bij als dat nodig is.
2. Er is behoefte aan extra ruimte voor tweekappers of vrijstaande woningen. Er zijn juist veel plannen voor appartementen, terwijl daar in de praktijk minder animo voor is. Stel plannen zo mogelijk bij naar meer twee-onder-één-kap of vrijstaand.
3. Er is de komende jaren nog vraag naar extra sociale huurwoningen. Maak samen met de corporaties plannen voor nieuwbouw, eventueel gecombineerd met verdunning op de ene plek en compensatie op een andere, beter geschikte plek, bijvoorbeeld dicht bij voorzieningen.
4. Er staan relatief veel woningen uit de jaren 70 tot 90. Zorg ervoor dat huiseigenaren investeren in duurzaamheid, zodat deze buurten ook op termijn gewild blijven. Inventariseer welke middelen daarvoor nodig zijn.
5. In sommige buurten staan veel vroeg-naoorlogse rij-huurwoningen met een matige kwaliteit. Maak een afweging tussen renovatie of vervanging in verband met de toekomstwaarde van dat product. Dat vraagt om samenwerking tussen corporatie en gemeente.
6. Burgum leent zich goed voor een vorm van beschut wonen voor ouderen. Zoek ruimte voor minimaal één project met zo'n 30 woningen op een passende locatie nabij voorzieningen.
7. Er is een nichemarkt voor vrijesectorhuur. Onderzoek of er animo is voor één kleinschalig project met appartementen of grondgebonden woningen.

Eastermar



Eastermar is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.580	1.590	**1.570**
- 0 tot 15 jaar	335	295	**275**
- 15 tot 25 jaar	185	215	**200**
- 25 tot 45 jaar	385	340	**320**
- 45 tot 65 jaar	485	485	**490**
- 65 jaar e.o.	195	255	**280**
Huishoudens	615	635	**640**
- 1-persoons	170	170	**170**
- stel zonder kind	190	215	**225**
- gezin	260	260	**250**

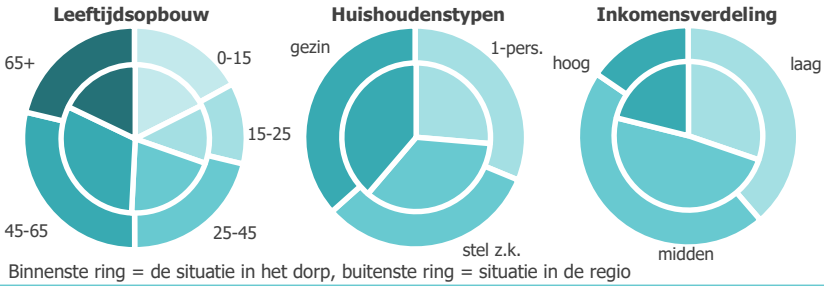
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 60
- migratiesaldo -70

In Eastermar is het aantal huishoudens toegenomen, die groei zat in het aantal stellen zonder kind.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklasse onder 15 jaar en 25-45 jaar. De groep boven 65 groeide.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

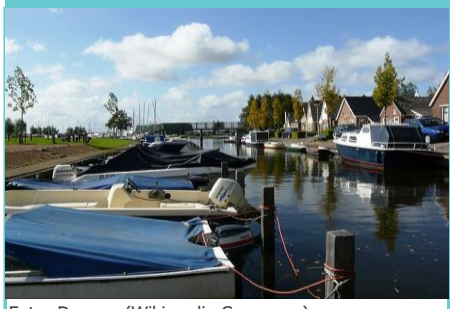
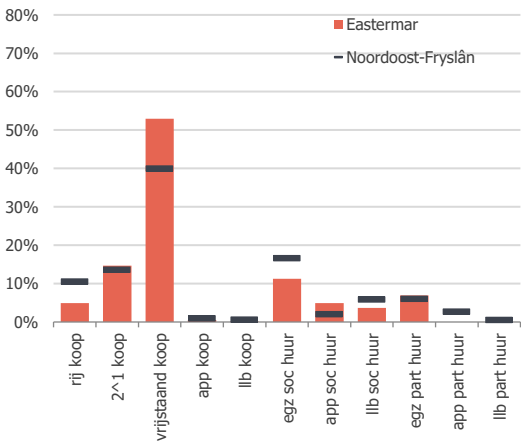


Foto: Drewes (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	29	€ 1.268
- 2^1	87	€ 1.676
- vrijstaand	314	€ 1.922
- appartement	3	
- patio / bungalow	1	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	67	€ 1.300
- appartement	29	€ 1.412
- patio / bungalow	22	€ 1.307
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	41	€ 1.802
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**593**	**€ 1.727**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



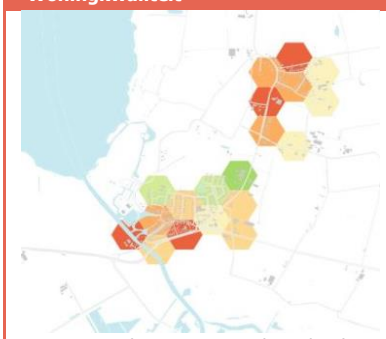
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio.
Levensloopbestendige sociale huurwoningen verbruiken het meest. Hoe nieuwer de woningen, hoe lager het verbruik.

Bouwjaren

Een relatief groot deel van de woningen is gebouwd na 2010 (5%). De twee grootste groepen zijn vooroorlogse woningen en woningen uit de jaren '70 en '80.

Woningkwaliteit

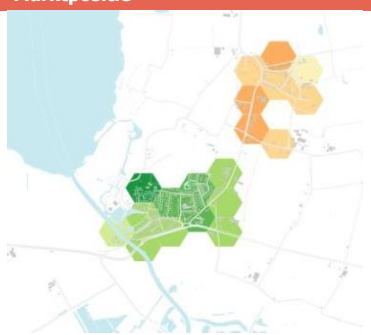


Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



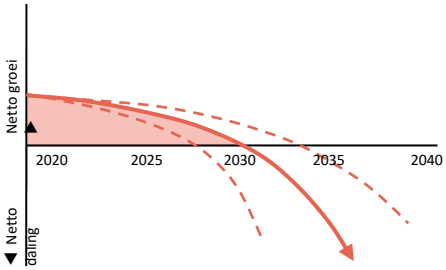
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 15
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



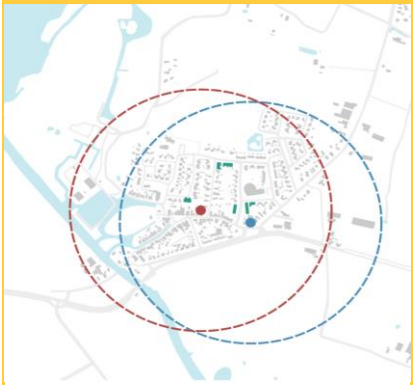
Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	Tot 10	2

Er staan alleen twee vrijstaande woningen gepland. Om in te spelen op de behoefte kunnen er meer plannen gemaakt worden, maar er is ook behoefte aan verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie

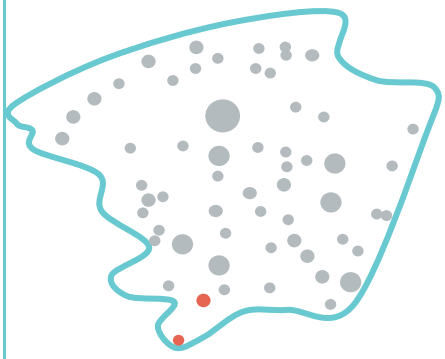
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloop-geschikte woningen (in totaal 26). Bijna alle woningen zijn van voor 1990. Voor-zieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg zijn aanwezig, maar er is geen dorpshuis. Alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Het planaanbod is echter te beperkt. Ga op zoek naar een klein aantal extra plannen, zodat een concrete vraag snel bediend kan worden als die zich aandient.
2. Er is behoefte aan meer levensloopgeschikte woningen, zodat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Vervang enkele oude seniorenwoningen door nieuwe, moderne woningen.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen.
4. Het aanbod goedkope (rij)koopwoningen is beperkt. Enige verkoop van sociale huur is dan een overweging. Door sociale huurwoningen te verkopen, creëer je ruimte een beperkt aantal nieuwe woningen, het liefst dus levensloopgeschikt.
5. Bedenk hoe wonen en zorg goed te organiseren is binnen de mogelijkheden van een basisdorp: het zal meer gaan om organisatie dan om vastgoed.
6. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.

Garyp-Earnewâld



Garyp is een basisdorp, Earnewâld is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	2.340	2.275	**2.285**
- 0 tot 15 jaar	485	450	**390**
- 15 tot 25 jaar	280	275	**290**
- 25 tot 45 jaar	595	485	**480**
- 45 tot 65 jaar	630	690	**690**
- 65 jaar e.o.	315	380	**440**
Huishoudens	895	895	**940**
- 1-persoons	225	250	**280**
- stel zonder kind	275	280	**305**
- gezin	395	375	**370**

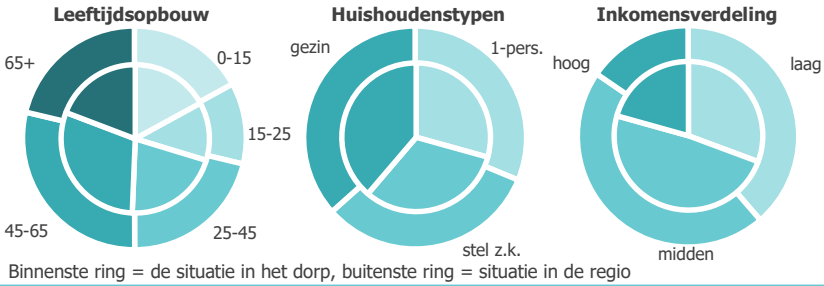
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 85
- migratiesaldo -140

In Garyp-Earnewâld is het aantal huishoudens toegenomen. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal kleine huishoudens nam toe.

Waar het aantal kinderen is afgenomen, groeide de groep 65-plussers. De groep 25-25 jaar kromp, andere groepen zijn nagenoeg stabiel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



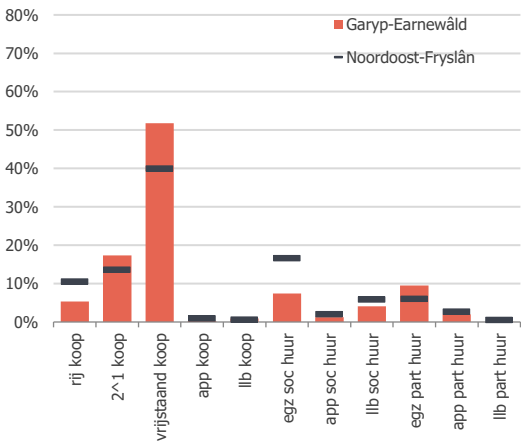
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Romke Hoekstra (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	46	€ 1.402
- 2^1	150	€ 1.681
- vrijstaand	447	€ 1.888
- appartement	2	
- patio / bungalow	8	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	64	€ 1.301
- appartement	11	€ 1.050
- patio / bungalow	35	€ 1.252
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	82	€ 1.719
- appartement	17	€ 1.311
- patio / bungalow	1	
Totaal	**863**	**€ 1.707**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,1 m³ gas per m³ woning. Dat is boven het gemiddelde van de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen verbruiken het meest, sociale huurappartementen het minst. Vroeg-naoorlogse woningen hebben het hoogste verbruik, woningen van na 1990 zijn het zuinigst.

Bouwjaren

Maar liefst 43% van de woningen komt uit de periode 1990-2010. Het aantal woningen uit de periode 1945-1990 is relatief laag, er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

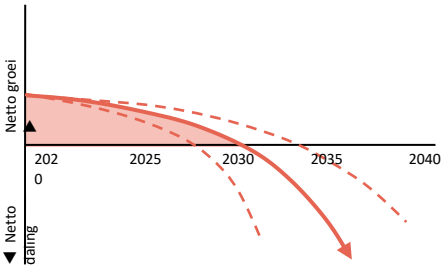
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 10
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



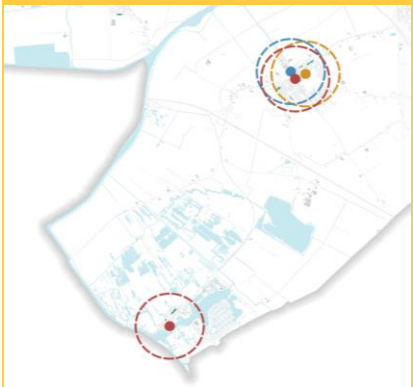
Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	Tot 10	16

Er staan vrijstaande en bedrijfswoningen gepland. Het verdient aanbeveling om kritisch te kijken of al deze plannen uitgevoerd moeten worden, aangezien ook vraag is naar woningtypen die nu niet gepland staan.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloop-geschikte woningen (in totaal 39). 8% is van na 1990. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Earnewâld heeft alleen een supermarkt. Alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen (500 meter = afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is).

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Momenteel zitten de dorpen ruim in de plannen maar zijn die onvoeldoende gevarieerd over de woningtypen. Kijk kritisch waar de vraag ligt.
2. Het aanbod van levensloopbestendige woningen is relatief klein, bovendien is de voorraad verouderd. Gezien het aanbod van voorzieningen in Garyp heeft die kern een relatief groot verzorgingsgebied. Er kunnen dus extra seniorenwoningen toegevoegd worden.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningtypen. Extra aanbod van levensloopbestendige woningen kan gecombineerd worden met verdunning van het aantal eengezinswoningen.
4. Het is belangrijk om de behoefte aan nieuwe woonzorgvormen te onderzoeken. Door een kleinschalig beschermd wonen-project te realiseren wordt ingespeeld op de behoeften van de groeiende groep ouderen. Ontwikkel dit samen met de dorpsbewoners: het zal meer gaan om de organisatie dan om het vastgoed.
5. Het gasverbruik in de regio is relatief hoog. Om de bestaande voorraad te laten voldoen aan hedendaagse duurzaamheidseisen kan gekeken worden naar mogelijkheden om eigenaren te stimuleren tot investeringen op het gebied van duurzaamheid en woningverbetering
6. De woningen in beide kernen liggen goed in de markt, de plannen voorzien dan ook in ruime extra toevoeging. Het is niet ondenkbaar dat al deze plannen gerealiseerd kunnen worden, maar het is belangrijk om te bekijken waar op korte termijn de grootste behoefte aan is.

Gytsjerk

Gytsjerk is een basisdorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	2.335	2.270	**2.285**
- 0 tot 15 jaar	450	390	**355**
- 15 tot 25 jaar	210	235	**275**
- 25 tot 45 jaar	540	470	**450**
- 45 tot 65 jaar	695	660	**655**
- 65 jaar e.o.	445	520	**545**
Huishoudens	955	970	**980**
- 1-persoons	225	260	**270**
- stel zonder kind	355	365	**360**
- gezin	375	355	**355**

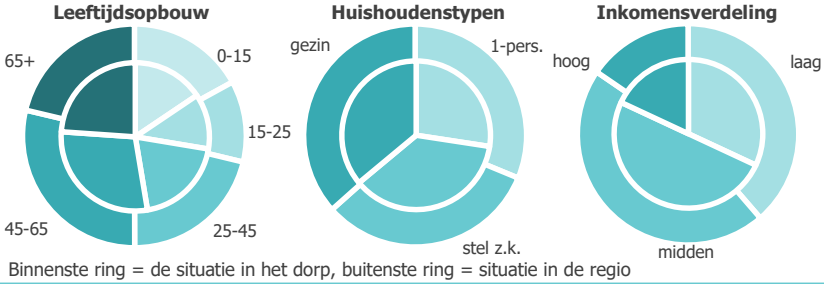
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 35
- migratiesaldo -85

In Gytsjerk is het aantal huishoudens toegenomen, dankzij een stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklasse onder 15 en 25-65 jaar. De groep boven 65 groeide, net als het aantal 15-25-jarigen.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



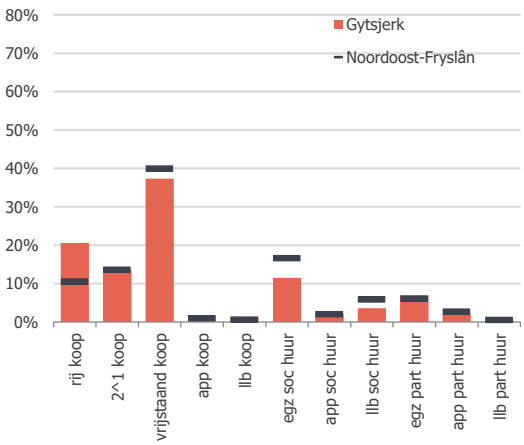
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: © Molenaarserf (rijksmonumenten.nl)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	199	€ 1.293
- 2^1	132	€ 1.638
- vrijstaand	362	€ 1.863
- appartement	0	
- patio / bungalow	13	€ 1.839
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	111	€ 1.246
- appartement	23	€ 1.395
- patio / bungalow	35	€ 1.239
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	68	€ 1.620
- appartement	19	€ 1.484
- patio / bungalow	6	
Totaal	**968**	**€ 1.584**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,6 m³ gas per m³ woning. Dat is onder het gemiddelde van de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen verbruiken het meest. Hoe nieuwer de woningen, hoe lager het verbruik.

Bouwjaren

Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010. Opvallend veel woningen zijn vooroorlogs of uit de jaren 70 en 80.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

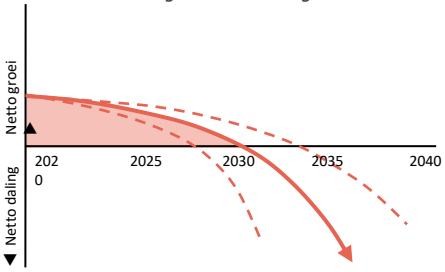
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 15
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



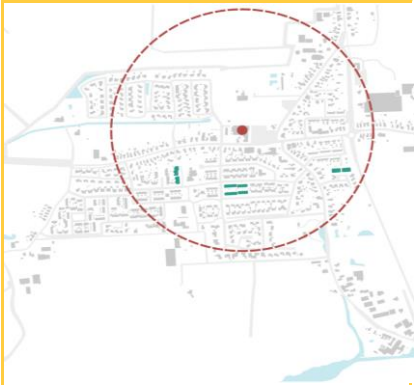
Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	+
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	Tot 10	16

Op dit moment zijn er plannen voor appartementen en vrijstaande woningen. Het is niet erg dat er ruime plannen zijn - in het koopsegment zullen die ingevuld worden - maar de variatie kan beter.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

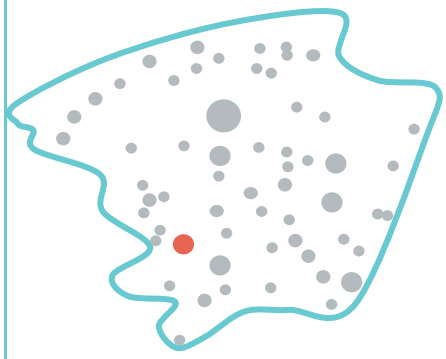
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere basisdorpen is er weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 54). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1975; vernieuwing is gewenst. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen zijn aanwezig, maar er zijn geen huisarts en dorpshuis. Alle zorggeschikte woningen staan binnen 500 meter van voorzieningen, de afstand die vaak nog te voet af te leggen is.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk bij nieuwbouw. De huidige plannen kunnen beter gevarieerder worden om op de vraag aan te sluiten. Er is ook nog een locatie die wel een woningbestemming heeft, maar momenteel niet is ingevuld. Het is op korte termijn ook niet zinvol om dat verder te ontwikkelen.
2. Er zijn nu wat meer plannen dan waar direct behoefte aan is. Onderzoek welke plannen allereerst uitgevoerd moeten worden en houd de rest achter de hand. De ontwikkelingen op de woningmarkt bieden in de toekomst mogelijk ruimte voor de ontwikkeling van extra woningen, als de uitloop vanuit Leeuwarden groot wordt.
3. Er is relatief weinig aanbod van levensloopbestendige woningen, bovendien is de bestaande voorraad verouderd. Er is dus zowel behoefte aan toevoeging als aan vernieuwing, wat resulteert in een behoorlijke opgave. Idealiter worden deze woningen dicht bij de supermarkt gerealiseerd.
4. Onderzoek de behoefte aan vormen van beschermd of beschut wonen. Het voorzieningenniveau is niet bijzonder goed, maar Gytsjerk ligt goed in de markt dus misschien kan een kleinschalig project in de vraag voorzien.
5. Gytsjerk dreigt 'uit te hollen', nu de beste woningen aan de dorpsranden komen te liggen. Omdat ook de mindere woningen nog wel gewild zijn, is het raadzaam om samen met bewoners te kijken naar wat zij kunnen doen aan investeringen op het gebied van duurzaamheid en woningverbetering.

Hurdegaryp



Hurdegaryp is een voorzieningenkern

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	4.955	4.820	**4.925**
- 0 tot 15 jaar	880	850	**795**
- 15 tot 25 jaar	500	450	**495**
- 25 tot 45 jaar	1.210	1.070	**1.050**
- 45 tot 65 jaar	1.410	1.325	**1.330**
- 65 jaar e.o.	955	1.125	**1.255**
Huishoudens	2.110	2.095	**2.170**
- 1-persoons	600	655	**690**
- stel zonder kind	740	700	**735**
- gezin	770	745	**750**

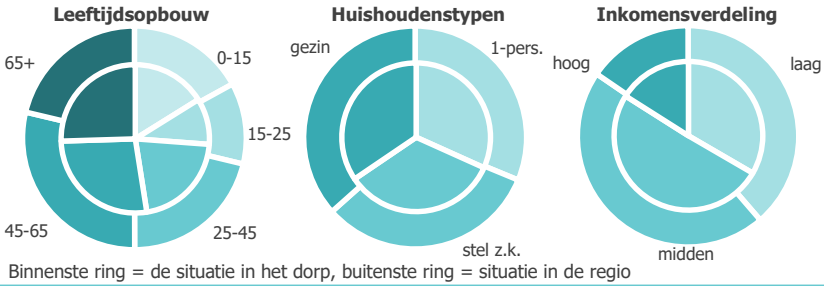
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -195
- migratiesaldo 165

In Hurdegaryp is het aantal huishoudens licht toegenomen, dankzij een stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Het aantal inwoners varieert over de jaren. Alleen stabiel waren de afname van het aantal 0-15-jarigen en een toename van de 65-

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



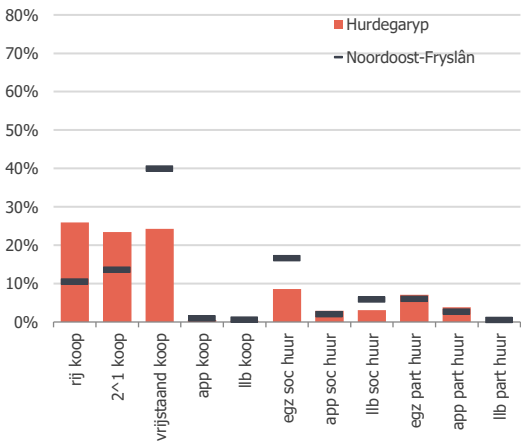
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Romke Hoekstra (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	556	€ 1.392
- 2^1	502	€ 1.707
- vrijstaand	519	€ 1.957
- appartement	11	€ 1.679
- patio / bungalow	7	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	184	€ 1.250
- appartement	63	€ 1.356
- patio / bungalow	66	€ 1.393
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	151	€ 1.590
- appartement	82	€ 1.710
- patio / bungalow	1	
Totaal	**2.142**	**€ 1.616**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



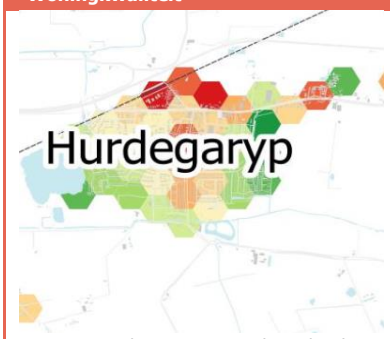
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,8 m³ gas per m³ woning. Dat is het gemiddelde van de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen zijn het minst zuinig, koopappartementen het zuinigst. Vooroorlogse woningen verbruiken het meest, woningen van na 2010 zijn duidelijk het zuinigst.

Bouwjaren

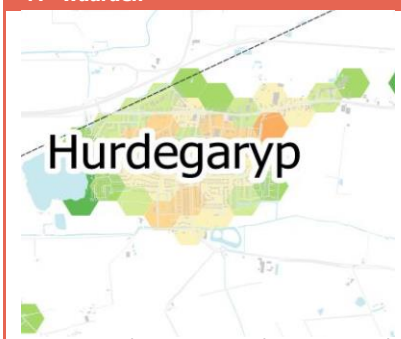
Met 40% vormen de jaren '70 en '80 met afstand de grootste groep. Er zijn dan weer relatief weinig vooroorlogse woningen.

Woningkwaliteit



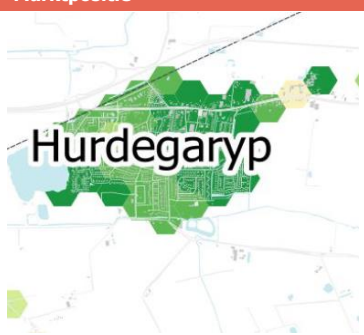
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



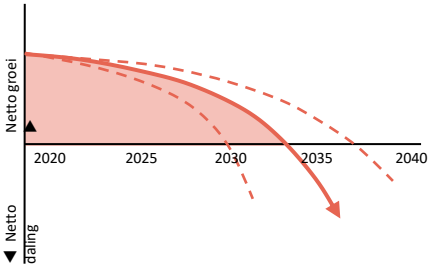
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	35 tot 45
- koop	15 tot 25
- sociale huur	15
- particuliere huur	5

Ook als het aantal huishoudens op regioniveau op termijn zal dalen, is er naar verwachting nog vraag. Een klein aantal toevoegingen in de sociale en particuliere huur is denkbaar. De vraag naar koop is groter, met ook ruimte voor projectmatige bouw.



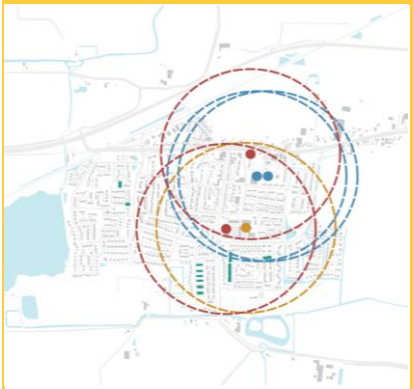
Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	match
- 2^1	++	match
- vrijstaand	++	--
- appartement	+	-
- patio / bungalow	++	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	0	match
- appartement	+	-
- patio / bungalow	+	-
Totaal	35 tot 45	21

Er staat een relatief groot aantal koop-tweekappers gepland, naast enkele koop-rijwoningen. Dat leidt ertoe dat andere segmenten onvoldoende voorzien worden, er kunnen extra plannen ontwikkeld worden.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

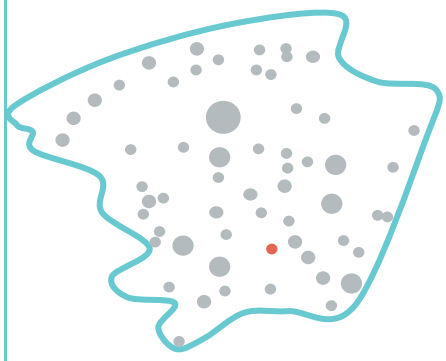
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere voorzieningen-kernen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 72). Bijna alle woningen zijn gebouwd tussen 1945-1975. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Enkele woningen aan de westkant staan echter op meer dan 500 meter van voorzieningen, de afstand die voor ouderen vaak nog te voet af te leggen is.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Het bestaande planaanbod is te eenzijdig. Er is meer behoefte aan een mix met óók appartementen. Dat betekent: zet zachte plannen die passen bij de vraag om in harde plannen.
2. Het aandeel levensloopgeschikte woningen is voor een kern als Hurdegaryp relatief laag. Er is bovendien weinig nieuw aanbod. Combineer toevoegen van meer woningen dus met vernieuwing in de bestaande voorraad seniorenwoningen.
3. Hurdegaryp leent zich goed voor een vorm van beschut wonen voor ouderen. Zoek ruimte voor minimaal één project met zo'n 20 woningen op een passende locatie nabij voorzieningen, liefst kleinschalig van karakter (zoals hofjeswoningen).

Jistrum



Jistrum is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	955	955	**905**
- 0 tot 15 jaar	210	190	**170**
- 15 tot 25 jaar	130	125	**115**
- 25 tot 45 jaar	250	220	**205**
- 45 tot 65 jaar	250	275	**280**
- 65 jaar e.o.	120	150	**155**
Huishoudens	365	380	**375**
- 1-persoons	90	110	**125**
- stel zonder kind	110	120	**115**
- gezin	165	160	**150**

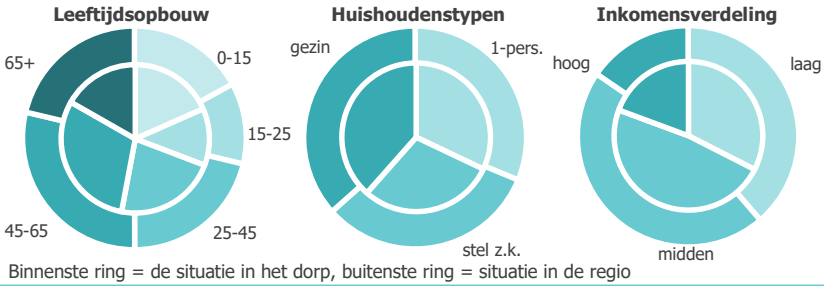
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 35
- migratiesaldo -85

In Jistrum is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal eenpersoonshuishoudens nam toe.

Het totaal aantal inwoners nam af. Er kwamen meer 45-plussers bij maar de groepen daaronder krompen allemaal.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



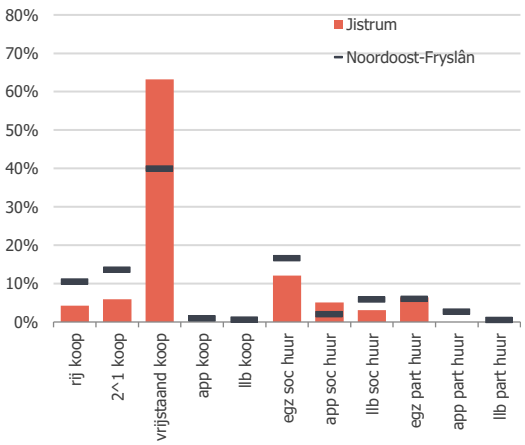
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Gouwenaar (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	15	€ 1.170
- 2^1	21	€ 1.647
- vrijstaand	225	€ 1.943
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	43	€ 1.267
- appartement	18	€ 1.487
- patio / bungalow	11	€ 1.185
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	23	€ 1.868
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**356**	**€ 1.751**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,2 m³ gas per m³ woning. Dat is ruim boven het gemiddelde van de regio. Levensloopbestendige sociale huurwoningen verbruiken het meest, sociale huurappartementen het minst. Hoe nieuwer de woningen, hoe lager het verbruik.

Bouwjaren

De grootste groep woningen is vooroorlogs. Het aandeel woningen uit de jaren '70 en '80 is met 23% relatief laag. Er zijn weinig woningen gebouwd na 2010.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

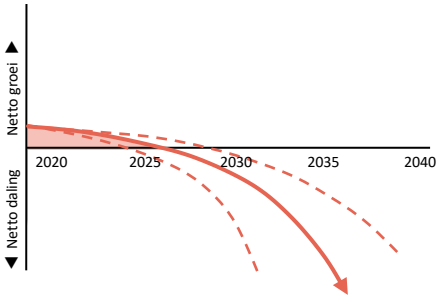
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	3

Er zijn alleen enkele particuliere inbreidingsplannen. Om er zeker van te zijn dat er voldoende toevoeging blijft, kunnen er extra plannen gemaakt worden. Daarnaast is er behoefte aan verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie

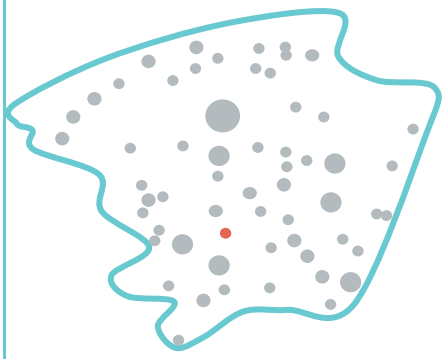
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 11). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1975. Er zijn ook geen (dagelijkse) voorzieningen aanwezig. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Op dit moment zijn er weinig plannen, het is belangrijk dat er voldoende ruimte blijft om in te spelen op de behoefte.
2. Er is een klein aanbod van levensloopbestendige woningen, bovendien is de huidige voorraad verouderd. Benodigde toevoeging zal maatwerk moeten zijn, maar in combinatie met de benodigde vernieuwing van de bestaande voorraad seniorenwoningen is er redelijk veel ruimte.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. In totaal is er geen behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen, maar de vraag naar seniorenwoningen stijgt wel. Enige verkoop van sociale huur-rijwoningen is dan een overweging.
4. De woningkwaliteit is redelijk laag in de kernen, dat heeft ook invloed op de marktpositie ervan. Bovendien is het gasverbruik erg hoog. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
5. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.
6. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd en er heeft de afgelopen decennia weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.
7. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.

Noardburgum



Noardburgum is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	2.300	2.190	**2.270**
- 0 tot 15 jaar	405	370	**395**
- 15 tot 25 jaar	275	240	**260**
- 25 tot 45 jaar	590	495	**505**
- 45 tot 65 jaar	705	695	**710**
- 65 jaar e.o.	325	395	**405**
Huishoudens	870	845	**865**
- 1-persoons	205	195	**205**
- stel zonder kind	300	315	**300**
- gezin	360	340	**375**

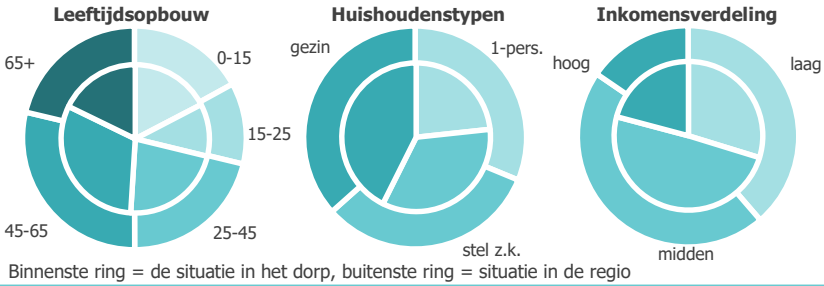
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -120
- migratiesaldo 90

In Noardburgum is het aantal huishoudens stabiel. Het aandeel gezinnen nam toe.

Het aantal inwoners fluctueert. De groep 65-plussers groeide gestaag, het aantal 25-45 jarigen nam sinds 2010 het sterkst af.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



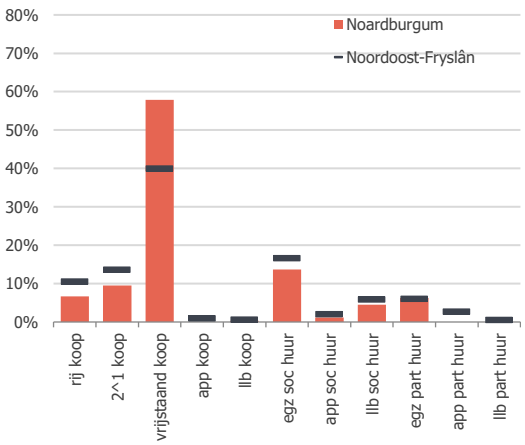
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Bayke de Vries (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	55	€ 1.219
- 2^1	79	€ 1.650
- vrijstaand	479	€ 2.009
- appartement	0	
- patio / bungalow	3	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	113	€ 1.244
- appartement	10	
- patio / bungalow	37	€ 1.149
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	52	€ 1.880
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**828**	**€ 1.766**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,3 m³ gas per m³ woning. Dat is ruim boven het gemiddelde van de regio. Vooroorlogse woningen zijn het minst zuinig, opvallend genoeg zijn woningen uit de periode 1990-2010 zuiniger dan van na 2010. Sociale huurpatio's verbruiken het meest.

Bouwjaren

Er zijn relatief veel woningen gebouwd na 2010 (6%). De grootste groep woningen is die van voor 1945.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

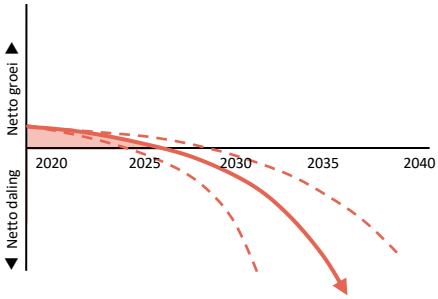
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 20
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	+
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	Tot 10	9

Op dit moment staan er enkele vrijstaande koop- en woonwerkwoningen gepland. Met name naar patio's is nu een gebrek aan plannen. Er is reden voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

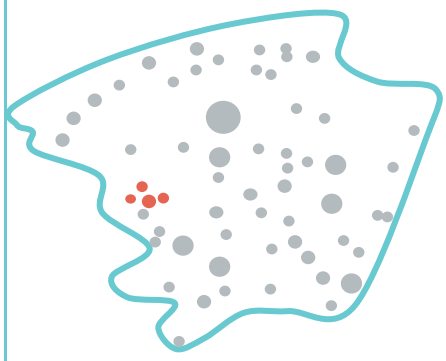
Korte schets van de situatie
Er is relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 40). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1975; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, maar er zijn wel een huisarts en een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Dat is nu al opgenomen in de plannen, maar dan moeten ook echt alle plannen tot ontwikkeling kunnen komen. Iets meer speelruimte is dus niet verkeerd.
2. Er is een klein aanbod van levensloopbestendige woningen, bovendien is de huidige voorraad verouderd. Benodigde toevoeging zal maatwerk moeten zijn, maar in combinatie met de benodigde vernieuwing van de bestaande voorraad seniorenwoningen is er redelijk veel ruimte.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet, al dan niet in combinatie met verdunning van woningaantallen. In totaal is er geen behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen, maar de vraag naar seniorenwoningen stijgt wel. Enige verkoop van sociale huur-rijwoningen is dan een overweging.
4. De woningkwaliteit is redelijk laag in vrijwel het hele dorp, bovendien is het gasverbruik erg hoog. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering.
5. Als onderdeel van een bredere opgave in de regio waarbij moet worden ingespeeld op een afnemende vraag in de nabije toekomst, moet er nagedacht worden over de omgang met de bestaande voorraad.
6. Er heeft de afgelopen jaren relatief veel toevoeging plaatsgevonden, die woningen onderscheiden zich in kwalitatief opzicht van de rest van de voorraad. Nog altijd is een groot deel van de woningen echter verouderd, sloop-nieuwbouw én woningverbetering zijn daarom gewenst.
7. De bestaande woningvoorraad is redelijk verouderd en er heeft de afgelopen decennia weinig toevoeging plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen.

Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein-Readtsjerk



Oentsjerk is een basisdorp, Aldtsjerk, Mûnein, Readtsjerk en Wyns zijn woondorpen

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	3.535	3.555	**3.600**
- 0 tot 15 jaar	610	525	**535**
- 15 tot 25 jaar	390	425	**405**
- 25 tot 45 jaar	700	680	**710**
- 45 tot 65 jaar	1.090	1.075	**1.020**
- 65 jaar e.o.	740	875	**940**
Huishoudens	1.505	1.600	**1.605**
- 1-persoons	430	540	**560**
- stel zonder kind	545	570	**565**
- gezin	530	510	**505**

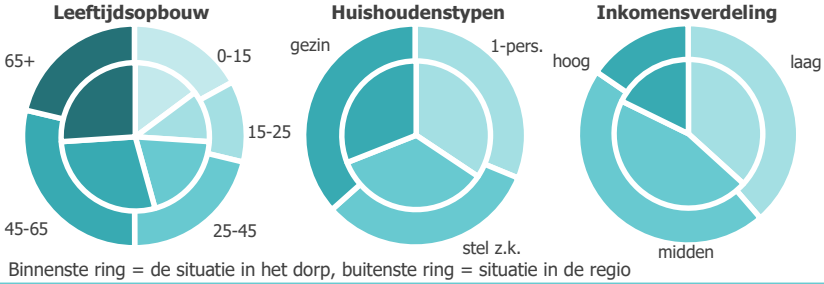
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo -85
- migratiesaldo 150

Het aantal huishoudens is gegroeid in het cluster. Er kwamen vooral meer eenpersoonshuishoudens bij, het aantal gezinnen nam af.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklasse 45-65 jaar, ook de groep onder de 15 kromp. De groep boven 65 groeide."

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



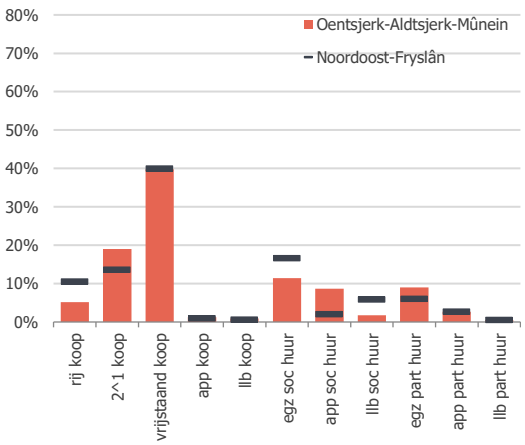
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Jan Dijkstra (plaatsengids.nl)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	75	€ 1.410
- 2^1	277	€ 1.708
- vrijstaand	580	€ 1.899
- appartement	18	€ 1.753
- patio / bungalow	13	€ 1.980
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	167	€ 1.312
- appartement	127	€ 1.488
- patio / bungalow	25	€ 1.222
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	131	€ 1.672
- appartement	39	€ 1.418
- patio / bungalow	7	
Totaal	**1.459**	**€ 1.685**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets boven het gemiddelde van de regio. Particuliere huurappartementen en sociale huurpatio's verbruiken het meest. Koopappartementen zijn het zuinigst. Woningen uit de periode 1990-2010 hebben het laagste verbruik, vroeg na-oorlogse het hoogste.

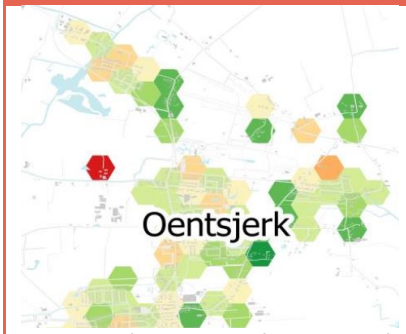
Bouwjaren

Er zijn opvallend weinig woningen uit de periode 1945-70. Een kwart van de woningen is vooroorlogs, een kwart uit de jaren 1990-2010 (relatief hoog voor de regio).

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

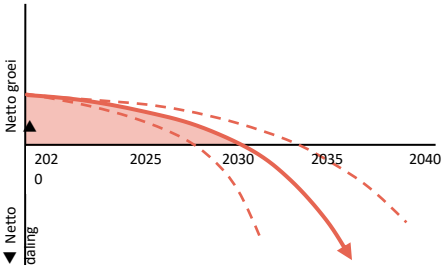
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	25 tot 35
- koop	10 tot 20
- sociale huur	10
- particuliere huur	5

Door een goed voorzieningenpakket en/of goede bereikbaarheid is deze plek blijvend gewild. Ook na 2025 is er nog groei te verwachten, maar wel in kleine aantallen. Goed nadenken over hoe je het dorp 'af' maakt (inbreidingslocaties vullen, linten afhechten, etc.). In de sociale huur is op termijn lichte verdunning nodig.



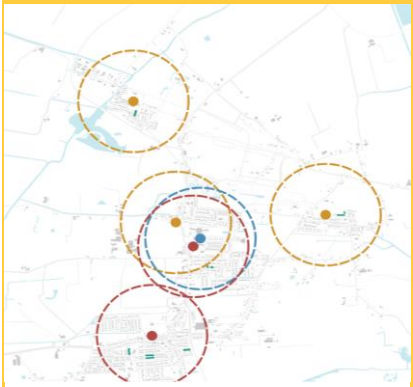
Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	25 tot 35	25

Er staan alleen koopwoningen in de planning, m.n. vrijstaand. Er is reden voor verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen, in combinatie met toevoeging van patio's (in beide segmenten).

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

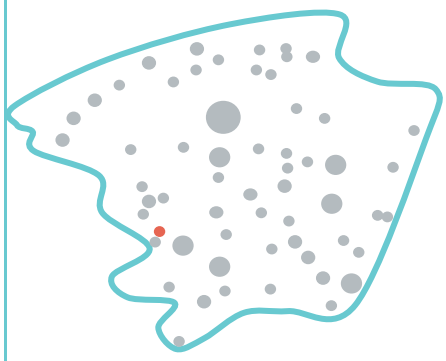
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere basisdorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloop-geschikte woningen (in totaal 37). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1975; vernieuwing is gewenst. Voor-zieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig, maar verspreid over de dorpen. Vooral zorg-geschikte woningen in Aldtsjerk en Readtsjerk staan ver van de supermarkt.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Het aantal plannen is passend bij de behoefte, maar dan moeten ook echt alle plannen tot ontwikkeling kunnen komen. Iets meer speelruimte is dus niet verkeerd.
2. Het aantal levensloopbestendige woningen is krap, bovendien is de voorraad verouderd. Er is dus zowel behoefte aan toevoeging als aan vervanging, wat de totale opgave voor seniorenwoningen behoorlijk maakt. Daarnaast is er vraag naar kleine aantallen tweekappers en vrijstaande woningen of kavels.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet. De behoefte aan extra patio's kan gecombineerd worden met een verdunning van het aantal eengezinswoningen.
4. De afgelopen decennia is er relatief veel nieuwbouw toegevoegd, een ander groot deel van de voorraad is vooroorlogs. Die woningen lenen zich goed voor duurzaamheidsmaatregelen. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering om de voorraad aantrekkelijker te maken.
5. De marktpositie van met name Oentsjerk en Gytsjerk is gunstig, mede door de ligging ten opzichte van Leeuwarden. Het is belangrijk om erover na te denken of deze dorpen hun positie willen aangrijpen om verder te groeien, of dat er alleen kleinschalig op de behoefte vanuit de dorpen (en eventueel omliggende dorpen in de Trynwâlden) ingespeeld wordt.
6. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Ryptsjerk



Ryptsjerk is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	815	780	**765**
- 0 tot 15 jaar	155	130	**115**
- 15 tot 25 jaar	105	100	**100**
- 25 tot 45 jaar	190	165	**145**
- 45 tot 65 jaar	265	255	**260**
- 65 jaar e.o.	100	125	**140**
Huishoudens	320	320	**325**
- 1-persoons	75	90	**80**
- stel zonder kind	110	110	**120**
- gezin	135	130	**125**

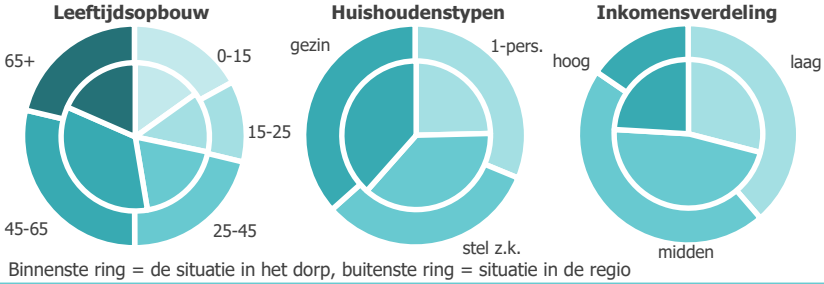
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 0
- migratiesaldo -50

In Ryptsjerk is het aantal huishoudens stabiel. Het aantal gezinnen nam licht af, het aantal stellen zonder kind nam licht toe.

Het aantal inwoners onder 45 jaar nam af, de groep boven 65 groeide. De groepen 15-25 en 45-65 jaar zijn nagenoeg stabiel.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



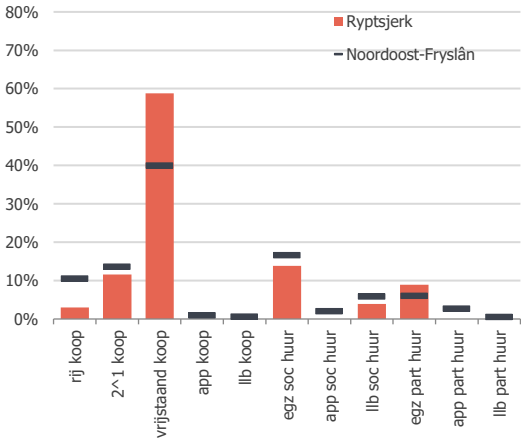
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Romke Hoekstra (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	9	
- 2^1	35	€ 1.705
- vrijstaand	178	€ 1.923
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	42	€ 1.236
- appartement	0	
- patio / bungalow	12	€ 1.305
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	27	€ 1.756
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**303**	**€ 1.744**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,0 m³ gas per m³ woning. Dat is iets boven het gemiddelde van de regio.
Levensloopbestendige sociale huurwoningen verbruiken het meest. Vroeg-naoorlogse woningen hebben het hoogste verbruik, woningen van na 1990 zijn het zuinigst.

Bouwjaren

Er zijn vrijwel geen woningen gebouwd na 2010. Opvallend weinig woningen zijn vroeg na-oorlogs, de grootste groep is vooroorlogs.

Woningkwaliteit

Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

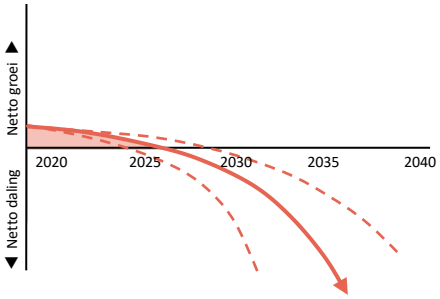
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	2

Er staan slechts twee particuliere koopprojecten gepland. Om te zorgen voor voldoende vernieuwing van de voorraad mogen er extra plannen gemaakt worden, i.c.m. verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie

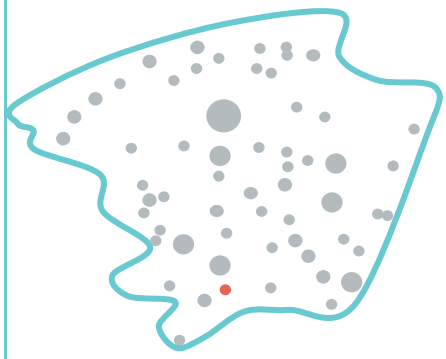
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 12). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1975; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar er is wel een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Het aantal plannen is passend bij de behoefte, maar dan moeten ook echt alle plannen tot ontwikkeling kunnen komen. Iets meer speelruimte is dus niet verkeerd.
2. Het aantal levensloopbestendige woningen is voldoende, maar de voorraad is wel verouderd. Er is dus voornamelijk behoefte aan vervanging. Daarnaast is er vraag naar kleine aantallen tweekappers en vrijstaande woningen of kavels.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet. De behoefte aan extra patio's kan gecombineerd worden met een verdunning van het aantal eengezinswoningen. Ook de koopvoorraad is erg verouderd; er is dus behoefte aan iets nieuws.
4. In delen van het dorp is de woningkwaliteit onder de maat. Dat komt vooral door de energetische kwaliteit ervan in combinatie met ouderdom. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering om de voorraad aantrekkelijker te maken.
5. Bedenk hoe wonen en zorg goed te organiseren is binnen de mogelijkheden van een woondorp: het zal meer gaan om organisatie dan om vastgoed.
6. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Sumar



Sumar is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.375	1.405	**1.365**
- 0 tot 15 jaar	270	260	**225**
- 15 tot 25 jaar	140	155	**170**
- 25 tot 45 jaar	350	335	**300**
- 45 tot 65 jaar	430	440	**425**
- 65 jaar e.o.	180	225	**245**
Huishoudens	550	575	**570**
- 1-persoons	135	160	**160**
- stel zonder kind	195	190	**205**
- gezin	220	230	**210**

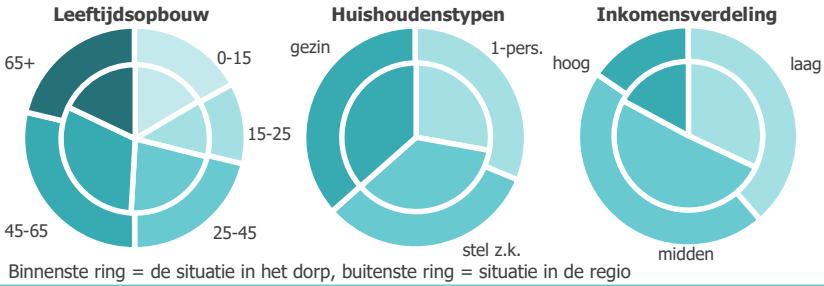
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 30
- migratiesaldo -40

In Sumar is het aantal huishoudens licht gegroeid. Het aantal gezinnen nam af maar het aantal kleine huishoudens nam toe.

Het aantal inwoners nam af in de leeftijdsklassen onder 15 en van 25-45 jaar. Het aantal ouderen en het aantal adolescenten groeide.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



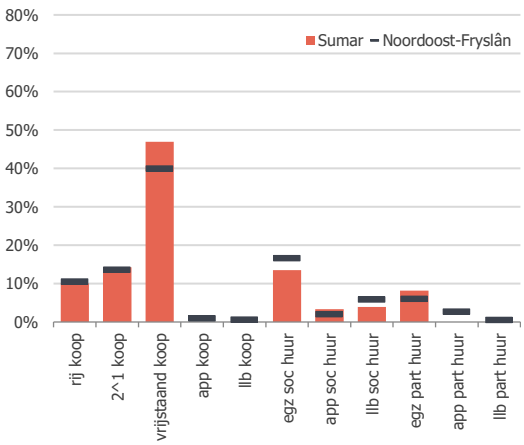
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Hermannus Noot (molendatabase.nl)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	54	€ 1.343
- 2^1	77	€ 1.697
- vrijstaand	254	€ 2.006
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	73	€ 1.279
- appartement	18	€ 1.550
- patio / bungalow	21	€ 1.175
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	44	€ 1.809
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**541**	**€ 1.733**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



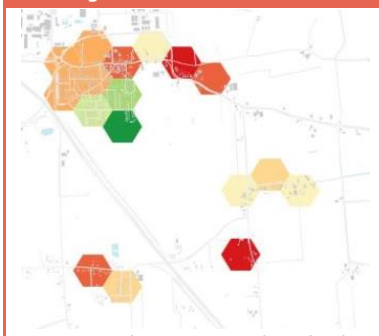
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is ongeveer het gemiddelde van de regio.
Levensloopbestendige sociale huurwoningen verbruiken het meest, sociale huurappartementen het minst. Hoe nieuwer de woningen hoe lager het verbruik.

Bouwjaren

Er zijn opvallend veel woningen gebouwd na 2010 (7%). De twee grootste groepen zijn vooroorlogse woningen en uit de periode 1970-90.

Woningkwaliteit

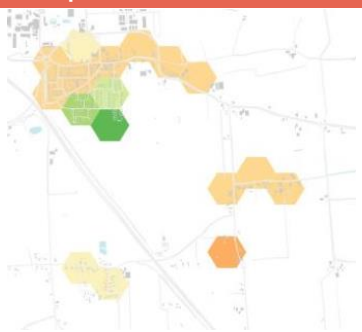


Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



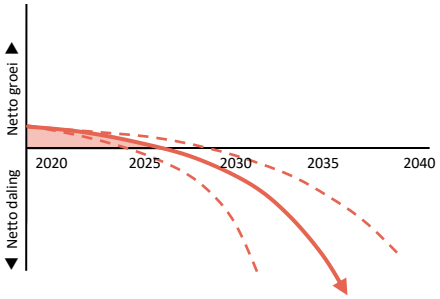
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	Verdunning
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	-
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	1

Er staat alleen één buitenstedelijke bedrijfswoning gepland. Om te zorgen voor voldoende vernieuwing van de voorraad mogen er extra plannen gemaakt worden, i.c.m. verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

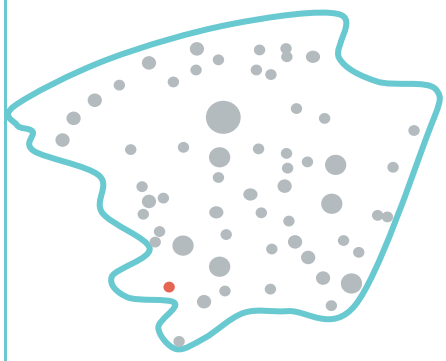
Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 21). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1975; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar er is wel een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Het aantal plannen is passend bij de behoefte, maar dan moeten ook echt alle plannen tot ontwikkeling kunnen komen. Iets meer speelruimte is dus niet verkeerd.
2. Het aantal levensloopbestendige woningen is voldoende, maar de voorraad is wel sterk verouderd. Er is dus voornamelijk behoefte aan vervanging. Daarnaast is er vraag naar kleine aantallen tweekappers en vrijstaande woningen of kavels.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet. De behoefte aan extra patio's kan gecombineerd worden met een verdunning van het aantal eengezinswoningen.
4. In delen van het dorp is de woningkwaliteit onder de maat. Dat komt vooral door de energetische kwaliteit ervan. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering om de voorraad aantrekkelijker te maken.
5. Bedenk hoe wonen en zorg goed te organiseren is binnen de mogelijkheden van een woondorp: het zal meer gaan om organisatie dan om vastgoed.
6. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Suwâld



Suwâld is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	665	660	**625**
- 0 tot 15 jaar	175	140	**140**
- 15 tot 25 jaar	80	90	**75**
- 25 tot 45 jaar	170	140	**115**
- 45 tot 65 jaar	180	210	**205**
- 65 jaar e.o.	60	80	**95**
Huishoudens	235	240	**235**
- 1-persoons	55	60	**75**
- stel zonder kind	60	70	**60**
- gezin	120	120	**115**

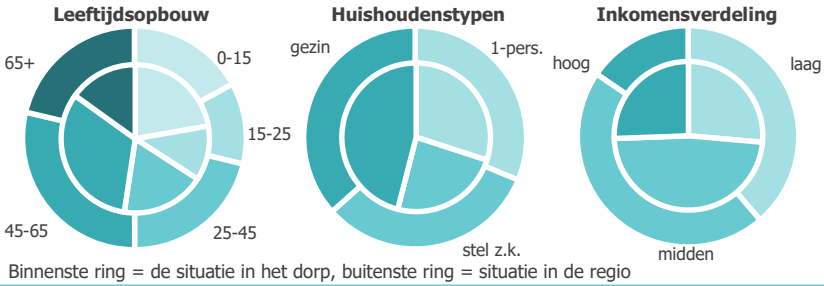
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 20
- migratiesaldo -60

In Suwâld is het aantal huishoudens stabiel. Het aandeel eenpersoonshuishoudens steeg ten koste van het aandeel gezinnen.

Het aantal inwoners nam af, alle groepen onder de 45 jaar krompen. De groep tot 65-plussers groeide gestaag.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



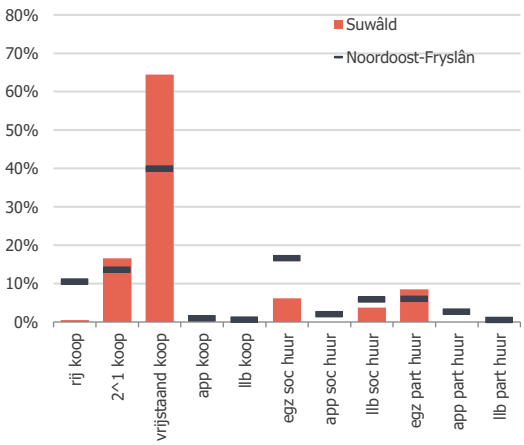
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: © WâldNet

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	1	
- 2^1	35	€ 1.604
- vrijstaand	136	€ 1.804
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	13	€ 1.192
- appartement	0	
- patio / bungalow	8	
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	18	€ 1.887
- appartement	0	
- patio / bungalow	0	
Totaal	**211**	**€ 1.715**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



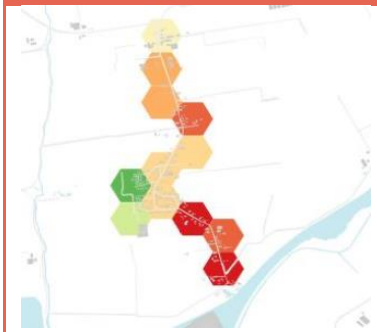
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 5,4 m³ gas per m³ woning. Dat is het hoogste van alle clusters in de regio. Hoe nieuwer de woningen, hoe lager het verbruik. Eengezins particuliere huurwoningen zijn het minst zuinig, eengezins sociale huur juist het zuinigst.

Bouwjaren

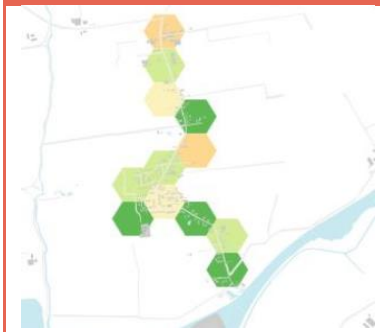
Maar liefst 49% van de woningen is vooroorlogs. Er zijn opvallend weinig vroeg na-oorlogse woningen (4%), ook zijn er vrijwel geen woningen gebouwd na 2010.

Woningkwaliteit



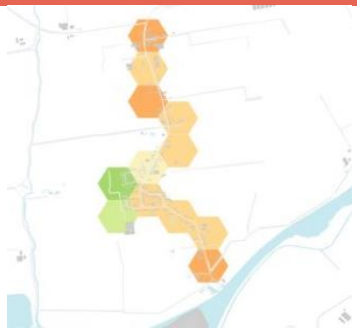
Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden



Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie



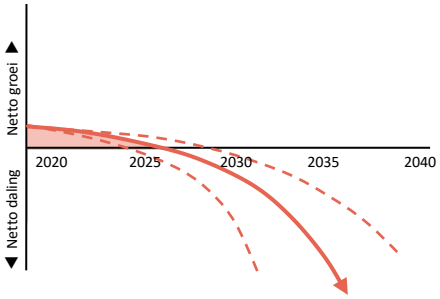
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Maatwerk
- koop	Maatwerk
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	+	match
- vrijstaand	+	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Totaal	Maatwerk	7

Op dit moment zijn er enkele plannen voor koopwoningen: vrijstaand en tweekappers. Dat sluit goed aan op de behoefte, alleen plannen voor patio's ontbreken nog, i.cm. verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg

Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 8). Alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1960; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar er is wel een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Het aantal plannen is passend bij de behoefte, maar dan moeten ook echt alle plannen tot ontwikkeling kunnen komen. Iets meer speelruimte is dus niet verkeerd.
2. Het aantal levensloopbestendige woningen is voldoende, maar de voorraad is wel sterk verouderd. Er is dus voornamelijk behoefte aan vervanging. Daarnaast is er vraag naar kleine aantallen tweekappers en vrijstaande woningen of kavels.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet. De behoefte aan extra patio's kan gecombineerd worden met een verdunning van het aantal eengezinswoningen.
4. In delen van het dorp is de woningkwaliteit onder de maat. Dat komt vooral door de energetische kwaliteit ervan. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering om de voorraad aantrekkelijker te maken.
5. Bedenk hoe wonen en zorg goed te organiseren is binnen de mogelijkheden van een woondorp: het zal meer gaan om organisatie dan om vastgoed.
6. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.

Tytsjerk

Tytsjerk is een woondorp

Demografie

	2010	2015	2019
Inwoners	1.520	1.570	**1.590**
- 0 tot 15 jaar	275	305	**290**
- 15 tot 25 jaar	125	145	**165**
- 25 tot 45 jaar	365	330	**315**
- 45 tot 65 jaar	490	445	**445**
- 65 jaar e.o.	265	350	**385**
Huishoudens	630	650	**670**
- 1-persoons	140	160	**170**
- stel zonder kind	275	260	**265**
- gezin	210	235	**235**

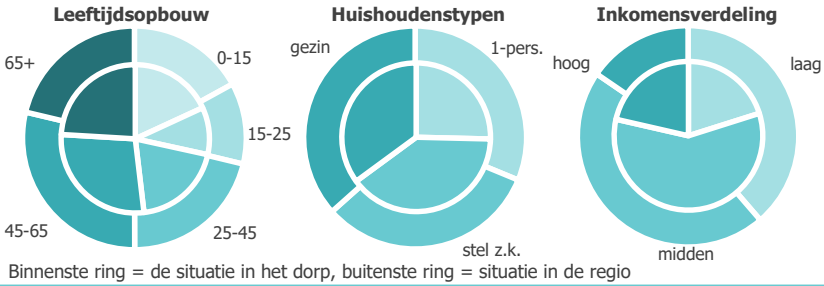
Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo 50
- migratiesaldo 20

In Tytsjerk is het aantal huishoudens toegenomen, zowel het aantal eenpersoonshuishoudens als het aantal gezinnen nam toe.

Het aantal adolescenten en ouderen steeg, de groep 25-65-jarigen daalde. Het aantal kinderen fluctueert.

Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel



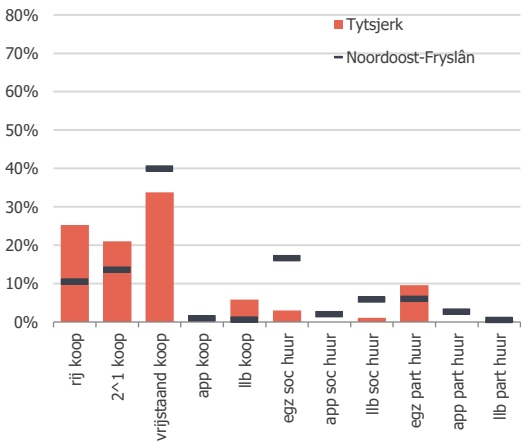
Binnenste ring = de situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in de regio

Foto: Wutsje (Wikimedia Commons)

Woningvoorraad

Koop	**Woningen**	**M²-waarde**
- rij	160	€ 1.351
- 2^1	133	€ 1.548
- vrijstaand	214	€ 1.965
- appartement	0	
- patio / bungalow	37	€ 2.010
Sociale huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	19	€ 1.338
- appartement	0	
- patio / bungalow	7	
Particuliere huur	**Woningen**	**M²-waarde**
- eengezins	61	€ 1.574
- appartement	0	
- patio / bungalow	3	
Totaal	**634**	**€ 1.658**

Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met de regio:



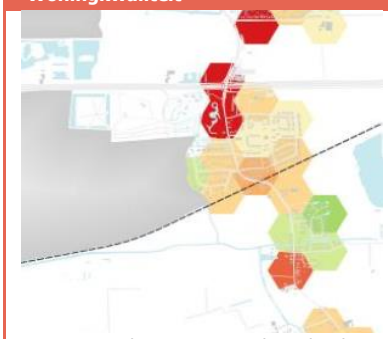
Duurzaamheid

Het gemiddelde verbruik is 4,8 m³ gas per m³ woning. Dat is het gemiddelde van de regio. Eengezins sociale huurwoningen verbruiken het meest, koop-rijwoningen het minst. Hoe nieuwer de woningen, hoe lager het verbruik.

Bouwjaren

Een derde van de woningen komt uit de jaren '70 en '80, de grootste groep. Er zijn opvallend weinig woningen uit de jaren 1990-2010, terwijl het aandeel woningen na 2010 iets hoger is dan gemiddeld in de regio.

Woningkwaliteit



Groen = veel woningen met hoge kwaliteit

M²-waarden

Groen = veel woningen met hoge m²-waarde

Marktpositie

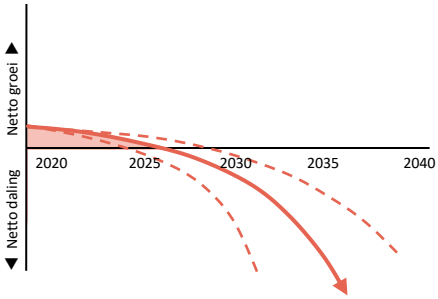
Groen = veel woningen met goede marktpositie

Ontwikkelmogelijkheden

Verwachte woningbehoefte tot 2030

Totaal	Tot 10
- koop	Tot 10
- sociale huur	0
- particuliere huur	-

De komende jaren is er nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen (maatwerk, individueel) met tegelijk verdunning in de sociale huur. Richting 2030 neemt de onzekerheid toe en ook het risico dat minder courante woningen over blijven (m.n. door sterfte). Zie het plaatje hieronder. Dat vraagt om een strategie voor dan.



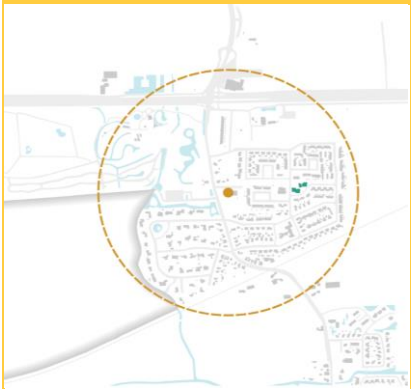
Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0	match
- 2^1	++	-
- vrijstaand	++	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-

Huur	Behoefte	Plannen
- eengezins	-	v.
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	-
Totaal	Tot 10	9

Er staat alleen een partij vrijstaande koopwoningen in de planning. Om in de gehele vraag te kunnen voorzien moeten ook plannen ontwikkeld worden voor andere woningtypen (vooral patio's). Daarnaast is behoefte aan verdunning van het aantal sociale huur-gezinswoningen.

Wonen en zorg



Rood: supermarkt. Blauw: huisarts/ apotheek. Oranje: buurt-/dorpshuis. Groen: zorggeschikte woningen.

Korte schets van de situatie
In vergelijking met andere woondorpen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen (in totaal 47). Bijna alle woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1975; vernieuwing is gewenst. Er zijn geen voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en zorg, maar er is wel een dorpshuis. Mensen met een zorgvraag zijn afhankelijk van dienstverlening op afstand en van hulp vanuit de mienskip.

Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen bij het maken van plannen voor woningbouw in dit dorp:

1. Geef ruimte aan maatwerk - nieuwbouw, geen projectontwikkeling met meerdere aantallen tegelijk. Het aantal plannen is passend bij de behoefte, maar dan moeten ook echt alle plannen tot ontwikkeling kunnen komen. Iets meer speelruimte is dus niet verkeerd.
2. Het aantal levensloopbestendige woningen is voldoende, maar de voorraad is wel verouderd. Er is dus voornamelijk behoefte aan vervanging. Daarnaast is er vraag naar kleine aantallen tweekappers en vrijstaande woningen of kavels.
3. Bespreek met de corporatie hoe vernieuwing eruitziet. De behoefte aan extra patio's kan gecombineerd worden met een verdunning van het aantal eengezinswoningen.
4. De afgelopen jaren is er relatief veel nieuwbouw toegevoegd. Desondanks stamt een groot deel van de voorraad uit de jaren 70. Die woningen lenen zich goed voor duurzaamheidsmaatregelen. Ga in gesprek met bewoners en ga na hoe gemeentelijke instrumenten stimulans kunnen zijn om huiseigenaren te laten investeren in duurzaamheid en woningverbetering om de voorraad aantrekkelijker te maken.
5. De marktpositie van Tytsjerk is gunstig, mede door de ligging ten opzichte van Leeuwarden. Het is belangrijk om erover na te denken of het dorp deze positie wil aangrijpen om verder te groeien, of dat er alleen kleinschalig op de behoefte vanuit het dorp (en eventueel omliggende dorpen in de Trynwâlden) ingespeeld wordt.
6. Gebruik het afwegingskader bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Ga daarvoor in gesprek met verschillende partijen en vertegenwoordigers van het dorp. Het is belangrijk dat hierbij ook gekeken wordt naar omliggende dorpen, zodat die elkaar niet gaan beconcurreren.