



## DEMOGRAFIE

## UITLEG

Informatie over het aantal inwoners en huishoudens nu, vijf jaar geleden en tien jaar geleden, uitgesplitst naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen.

De laatste kolom ( $\Delta$  '20-'21) geeft de ontwikkeling in het afgelopen jaar zien.

Door afrondingsverschillen kan de optelsom afwijken van het totaal.

Bron: CBS Statline (2011, 2016, 2020, 2021)

## BEVOLKINGSPIRAMIDE

## UITLEG

Informatie over de leeftijdsopbouw in het dorp i.r.t. het gemiddelde in Noordoost-Fryslân.

Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels: 'babyboomers') er zijn.

Bron: CBS Statline (2021)

## DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

## UITLEG

Een samenvatting van de demografische ontwikkelingen in de twee blokken hierboven.

## LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

## UITLEG

Informatie over de leeftijds-, huishoudens- en inkomensverdeling in dit dorp i.r.t. het gemiddelde in Noordoost-Fryslân.

De leeftijdsverdeling is gemeten op persoonsniveau o.b.v. een uitdraai van de gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen, november 2021).

De huishoudensverdeling is gemeten op het niveau van de oudste persoon in een huishouden en de samenstelling van het huishoudens waarin diegene woont, ook o.b.v. de BRP (november 2021).

De inkomensverdeling is gebaseerd op cijfers van het CBS (2018) en gaat over huishoudens. Onder een 'laag inkomen' valt de 40% huishoudens met het laagste inkomen. Onder een 'hoog inkomen' valt de 20% huishoudens met het hoogste inkomen. Het deel dat daartussenin ligt, heeft een middeninkomen.

## VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

## UITLEG

Informatie over verhuisbewegingen binnen de gemeente, gemeten over de periode 1 januari 2017 t/m november 2021, o.b.v. een uitdraai van de BRP.

De kolom 'Verhuisd naar (dorp) uit' laat zien hoeveel personen er naar het dorp toe zijn verhuisd en waar zij vandaan kwamen.

De kolom 'Verhuisd uit (dorp) naar' laat zien hoeveel personen er uit het dorp zijn vertrokken en waar zij naartoe verhuisden.

De kolom 'Verhuissaldo' laat vervolgens zien of het saldo positief of negatief is (positief / groen: er verhuisden meer personen naar het dorp toe dan er vertrokken, negatief / rood: er vertrokken meer personen uit het dorp dan ernaartoe verhuisden).

In het tweede deel staat per leeftijdsgroep uit welke dorpen in de gemeente vooral mensen instroomden en waar zij vooral naartoe verhuisden. We hebben de sterkste verhuisrelaties genoemd (grootste in- of uitstroom).

Bron: BRP gemeenten in Noordoost-Fryslân (2017-2021)

N.B.: Op de gemeentebladen staat geen informatie over verhuisbewegingen tussen dorpen, maar tussen gemeenten en andere regio's. De periode waarover gemeten is, is ook korter: van 1 januari 2018 t/m 31 december 2020. Recentere gegevens zijn nog niet voorhanden.

## WONINGVOORRAAD

## UITLEG

Informatie over de samenstelling van de woningvoorraad, met onderscheid naar eigendom. Voor de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel is onderscheid gemaakt naar sociale huur, particuliere huur en koop. Voor de gemeenten Noardeast-Fryslân en Dantumadiel is alleen onderscheid gemaakt naar sociale huur en particulier bezit (particuliere huur én koop samen). Dat is een afwijking t.o.v. de vorige monitor. Onder particuliere huur verstaan we alle woningen die verhuurd worden, maar niet in eigendom zijn van een particulier.

De eerste kolom laat het aantal woningen in het dorp zien, gebaseerd op WOZ-gegevens met als peildatum november 2021. Dat aantal is exclusief recreatiewoningen en panden zonder woonbestemming.

De tweede kolom laat de gemiddelde vierkantemeterwaarde per product zien. Die is berekend door de WOZ-waarde van een woning te delen door de gebruiksoppervlakte ervan. Hoe lager de vierkantemeterwaarde, hoe minder gewild een woning is en hoe kwetsbaarder het product op de markt is.

De derde kolom laat het relatieve gasverbruik per product zien. Dat is gebaseerd op verbruiksgegevens van de netbeheerders i.c.m. gegevens over de inhoud van een woning. Hoe hoger het relatieve gasverbruik is, hoe meer kuubs gas er per kuub woning verbruikt worden, en dus hoe slechter de energetische staat / duurzaamheid van een woning is.

In de vierde kolom staat welk aandeel van de woningvoorraad in het dorp na 1990 gebouwd is.

De grafiek laat per product het aandeel binnen de totale voorraad zien i.r.t. het gemiddelde. Bij de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel vergelijken we het aandeel met het gemiddelde in deze twee gemeenten, bij Noardeast-Fryslân en Dantumadiel pakken we die twee gemeenten als gemiddelde.

Bron: WOZ-registratie gemeenten in Noordoost-Fryslân (november 2021), VHE-lijsten corporaties (november 2021), verbruiksgegevens netbeheerders (2019)

WONINGKWALITEIT, M<sup>2</sup>-WAARDE EN MARKTPOSITIE

## UITLEG

Informatie over de kwaliteit van de bestaande voorraad, gemiddelde vierkantemeterwaarde en marktpositie van plekken.

De uitkomsten zijn getoond per gebied van 250 bij 250 meter (bij minimaal drie woningen in één grid).

Bron: marktpositiescan woningmarktanalyse KAW (2020)

## VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

### UITLEG

Informatie over de verwachte kwalitatieve woningbehoefte in het dorp tot 2030.

Het eerste deel van de tabel geeft in plussen en minnen aan hoeveel behoefte er nog is aan koop-, sociale huur- en particuliere huurwoningen. Daarachter staat hoeveel woningen er vanaf 2020 gerealiseerd zijn. We drukken de behoefte niet meer uit in een bandbreedte, omdat de vraag naar woningen op dit moment sterk bepaald wordt door het aanbod aan plannen in een dorp, en veel minder door demografische prognoses. Die raken snel achterhaald en geven onder de huidige marktdruk onvoldoende houvast. Dit is een verandering t.o.v. de vorige monitor.

Het tweede deel van de tabel geeft de kwalitatieve behoefte weer. Wat is de gewenste ontwikkeling per product? En hoe verhoudt de planvoorraad zich daartoe? Een '\*' betekent: er is voldoende aanbod, maar niet in de gewenste kwaliteit. Kijken naar kwaliteit is in de huidige marktsituatie veel belangrijker dan sturen op aantallen.

Helemaal onderaan een kort advies over welke aanpassingen er in de planvoorraad nodig zijn om beter aan de vraag te voldoen.

Bron: woningmarktanalyse (2020), planlijsten gemeenten in Noordoost-Fryslân (2020)

## VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

### UITLEG

De figuur in dit blok laat schematisch de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens zien. Op de korte termijn zien we overal veel vraag naar extra woningen. Na ongeveer 2030 neemt de vraag naar verwachting af door sterfte onder babyboomers. Tot die tijd is er nog vraag naar woningen (het blauw-gearceerde deel). Bouw voor de vraag, bij voorkeur alleen op plekken waar nieuwbouw ruimtelijk van meerwaarde is.

Het verloop van de figuur verschilt per soort dorp. In woondorpen zal de behoefte eerder onder de 0-lijn dalen, gevolgd door basisdorpen en de voorzieningenkernen.

Bron: woningmarktanalyse KAW (2020), bewerking 2022.

## POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

### UITLEG

Informatie over hoe de vierkantemeterwaarde in het dorp zich verhoudt tot de gemiddelde vierkantemeterwaarden in voorzieningenkernen en basis- en woondorpen.

Bron: WOZ-registratie gemeenten in Noordoost-Fryslân (november 2021)

## M<sup>2</sup>-WAARDE PER PRODUCT

### UITLEG

Informatie over de vierkantemeterwaarde per product gekruist met bouwperiode.

Producten met een lage vierkantemeterwaarde zijn kwetsbaarder op de woningmarkt dan producten met een hoge vierkantemeterwaarde. Hoe lager de vierkantemeterwaarde, hoe minder vraag er is naar dat product. Daar waar geen vierkantemeterwaarde genoemd staat, ontbreekt dat product of is dat product nauwelijks aanwezig (minder dan drie woningen).

De laatste kolom laat de ontwikkeling in het afgelopen jaar zien, per product, maar ook totaal. Bij de gemeenten Noardeast-Fryslân en Dantumadiel vergelijken we de gemiddelde m<sup>2</sup>-waarden niet met het regionale gemiddelde, zoals in de vorige monitor, maar met het gemiddelde in die twee gemeenten.

Onderaan staat twee keer een top-3 van producten die o.b.v. vierkantemeterwaarden het meest en minst gewild zijn.

Bron: WOZ-registratie gemeenten in Noordoost-Fryslân (november 2021)

## MARKTDruk OP DE KOOPMARKT

### UITLEG

Informatie over de marktdruk op de koopmarkt o.b.v. gegevens van de NVM.

We meten de marktdruk o.b.v. vier indicatoren:

- de gemiddelde vraagprijs per m<sup>2</sup>
- de gemiddelde verkoopprijs per m<sup>2</sup>
- het verschil daartussen
- de looptijd geeft aan hoelang te koop staand aanbod al te koop staat (in dagen)

Het schema geeft steeds aan wat de gemiddelde waarde in het afgelopen jaar was, plus de vergelijking met het jaar ervoor.

De 'marktdrukscore' vat deze vier indicatoren in plussen en minnen samen.

Bron: NVM (2021)

## SAMENGEVAT

### UITLEG

Hier staan de belangrijkste punten nog eens op een rij.