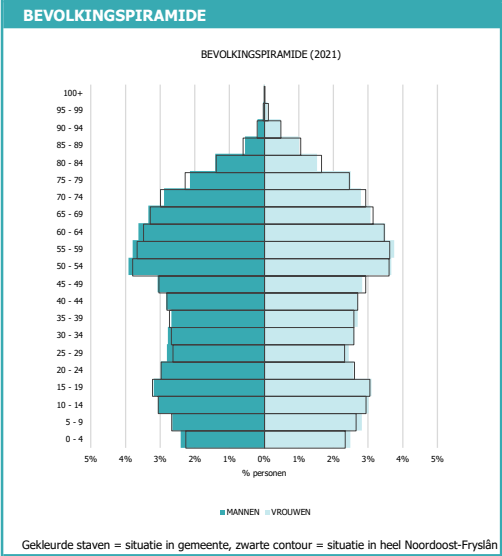




DEMOGRAFIE	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	46.255	45.445	45.480	255
0 tot 15 jaar	8.875	8.165	7.600	
15 tot 25 jaar	5.460	5.305	5.410	
25 tot 45 jaar	11.230	10.015	9.715	
45 tot 65 jaar	12.795	13.025	12.935	
65 jaar en ouder	7.890	8.935	9.825	
HUISHOUDENS	18.955	19.175	19.675	235
alleenstaand	5.540	6.095	6.550	
stel zonder kind	6.170	6.070	6.260	
gezin	7.245	7.005	6.870	

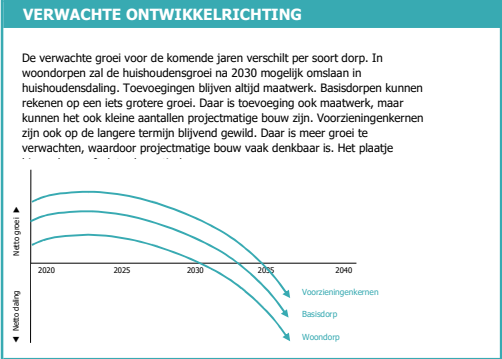


DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is vooral na 2016 toegenomen. Afgelopen jaar kwamen er 235 bij. Daarbinnen steeg het aantal alleenstaanden en stelden en daalde het aantal gezinnen. Het inwonertal daalde de laatste jaren wel iets, maar groeide afgelopen kalenderjaar. Het aantal jongeren van 15 tot 25 jaar nam licht toe en de groep zestigplussers nam fors toe. De overige groepen namen in aantal af. De gemeente vergrijsst sterk: 2.000 personen erbij sinds 2010, een stijging van zo'n 25%. De leeftijdsopbouw is vergelijkbaar met die van de hele regio.

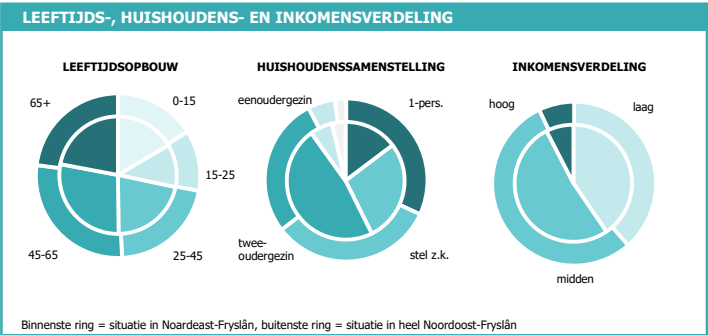
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030			
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	++	166	
sociale huur	+	-14	
particuliere huur	0 / +	56	
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	- / --	verdunding gew	43
H - Appartement	0	mag minder	86
H - 'Patio'	+	mag meer	-2
K - Rij	+	mag meer	40
K - Tweekapper	+	match	72
K - Vrij / kavel	+	match	110
K - Appartement	0	match	1
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	477
		TOTAAL	827

De planvoorraad in Noardeast-Fryslân is ruim. Benut het deel 'nader te bepalen' om andere types te bouwen, met name patio's / bungalows. Zorg ervoor dat er steeds voldoende harde plannen zijn. Hoeveel precies is nu lastig te zeggen.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN		
SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningskern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Noardeast-Fryslân	€ 1.745	€ 1.495

Een hogere m²-waarde betekent een betere marktpositie binnen de regio.



	VERHUISD NAAR NOARDEAST-FRYSLÂN UIT:	VERHUISD UIT NOARDEAST-FRYSLÂN NAAR:	VERHUISSALDO
Achtkarspelen	452	361	91
Dantumadiel	760	826	-66
Noardeast-Fryslân	-	-	-
Tytsjerksteradiel	259	274	-15
De Fryske Marren	40	36	4
Harlingen	27	31	-4
Heerenveen	81	90	-9
Leeuwarden	612	814	-202
Ooststellingwerf	21	31	-10
Opsterland	51	52	-1
Smallingerland	149	147	2
Súdwest-Fryslân	90	102	-12
Waddeneilanden	56	56	0
Waadhoeke	198	199	-1
Weststellingwerf	26	23	3
Groningen	551	597	-46
Drenthe	134	120	14
Overig Nederland	1.053	710	343
TOTAAL	4.777	4.686	91

TOP-3 IN- EN UITSTROOMGEMEENTEN (BINNEN FRYSLÂN)	
NETTO INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	NETTO UITSTROOM VOORAL NAAR:
1. De Fryske Marren	1. Leeuwarden
2. Waddeneilanden	2. Dantumadiel
3. -	3. Tytsjerksteradiel

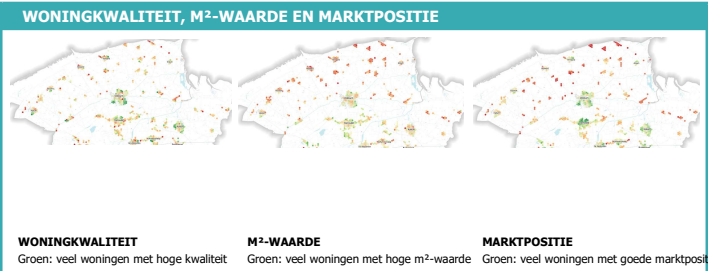
* Gemeten over de periode 2018-2020. Recentere gegevens zijn nog niet beschikbaar.

M²-WAARDE PER PRODUCT						
	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.
Particulier						Δ '20-'21
rij	€ 1.695	€ 1.470	€ 1.460	€ 1.990	€ 2.250	€ 1.535
2^1	€ 1.620	€ 1.745	€ 1.825	€ 2.030	€ 1.930	€ 1.825
vrijstaand	€ 1.785	€ 1.960	€ 1.980	€ 2.180	€ 2.035	€ 1.925
appartement	€ 1.455	€ 1.400	€ 1.875	€ 2.340	€ 2.730	€ 1.970
patio / bungalow	€ 1.425	€ 1.885	€ 1.745	€ 2.120		€ 1.750
SOCIALE HUUR						
eengezins	€ 1.415	€ 1.445	€ 1.320	€ 2.085	€ 1.790	€ 1.435
appartement	€ 1.275	€ 1.690	€ 1.600	€ 2.125		€ 1.695
patio / bungalow	€ 1.465	€ 1.330	€ 1.295	€ 1.710	€ 1.695	€ 1.455
GEMIDDELD	€ 1.740	€ 1.605	€ 1.610	€ 2.120	€ 1.995	€ 1.745

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT								
	M²-VRAAGPRIJS		M²-VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
NOARDEAS	€ 1.919	5%	€ 2.007	11%	€ 90	-€ 20	46	-35%
rij-tussen	€ 1.839	35%	€ 1.922	37%	€ 85	€ 35	61	88%
rij-hoek	€ 1.535	-15%	€ 1.600	-11%	€ 65	€ 10	33	36%
2*1	€ 1.755	1%	€ 1.873	9%	€ 120	-€ 15	30	-25%
vrijstaand	€ 2.157	14%	€ 2.216	21%	€ 60	-€ 50	62	-37%
appartement	€ 3.476	22%	€ 3.667	36%	€ 190	-€ 140	37	-85%
MARKTDRUKSCORE					WAT BETEKENT DIT?			
NOARDEAST-FRYSLÂN	+		- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krappere geworden.					
rij-tussen	+		- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen					
rij-hoek	0		- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.					
2*1	0							
vrijstaand	+							
appartement	+		De cijfers gelden voor de hele gemeente.					
* '+' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '-' = krapte								

WONINGVOORRAAD				
	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	15.583			
rij	2.685	€ 1.535	5,0	3,6%
2^1	2.807	€ 1.825	5,1	23,4%
vrijstaand	9.144	€ 1.930	5,0	25,3%
appartement	843	€ 1.970	6,1	40,2%
levensloopbestendig	104	€ 1.750	6,4	7,7%
SOCIALE HUUR	5.168			
eengezins	3.478	€ 1.435	4,9	7,8%
appartement	388	€ 1.695	5,1	37,4%
patio / bungalow	1.302	€ 1.455	5,1	39,8%
TOTAAL	20.751	€ 1.745	5,1	21,0%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.805	5,0	21,7%

WONINGTYPE

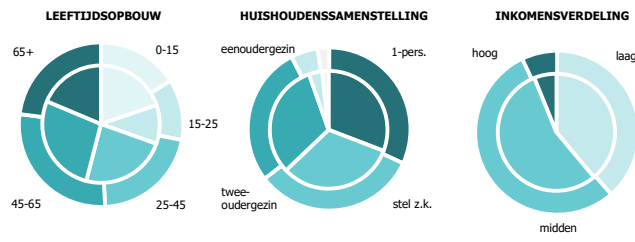




DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.760	1.740	1.745	5
0 tot 15 jaar	340	350	340	
15 tot 25 jaar	220	190	190	
25 tot 45 jaar	425	415	420	
45 tot 65 jaar	505	485	470	
65 jaar en ouder	270	300	325	
HUISHOUDENS	720	735	745	10
alleenstaand	215	250	245	
stel zonder kind	235	215	225	
gezin	270	265	275	

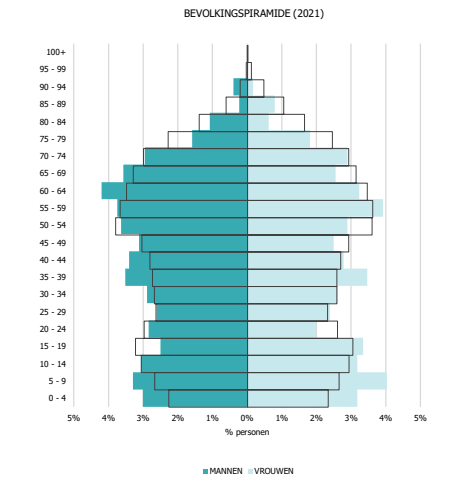
LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	640			
rij	93	€ 1.280	5,5	1,1%
2^1	93	€ 1.520	6,3	4,3%
vrijstaand	452	€ 1.765	5,5	18,6%
appartement	1			0,0%
levensloopbestendig	1			0,0%
SOCIALE HUUR	127			
eengezins	75	€ 1.310	5,3	0,0%
appartement	0			
patio / bungalow	52	€ 1.045	6,2	9,6%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



Gekleurde staven = situatie in het dorp, zwarte contour = situatie in heel Noordoost-Fryslân

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens groeide door de jaren heen licht, maar bleef het afgelopen jaar stabiel. Het aantal stellen en gezinnen nam toe, terwijl het aantal alleenstaanden af nam.
Het aantal inwoners is stabiel gebleven door de jaren. Het afgelopen decennium steeg het aantal 65-plussers. Andere groepen bleven nagenoeg stabiel.
Vergelijken met de rest van de regio wonen er relatief veel jongeren en gezinnen en weinig ouderen.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR ANJUM E.O. UIT:	VERHUISD UIT ANJUM E.O. NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	4	7	-3
Blije	0	0	0
Burdaard e.o.	2	2	0
Dokkum	12	45	-33
Dorpen ten oosten van Kollum	1	3	-2
Dorpen ten westen van Kollum	1	1	0
Ee en Engwierum	3	3	0
Ferwert-Hegebeintum	0	0	0
Hallum	7	0	7
Holwerd	7	1	6
Kollum	4	16	-12
Kollumerwaag-Veenklooster	0	2	-2
Marrum	0	2	-2
Metslawier e.o.	5	17	-12
Oosternijkerk e.o.	2	11	-9
Ternaard	11	28	-17
Tussen Holwerd en Dokkum	2	0	2
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	53	53	0

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Metslawier e.o., Ee en Engwierum	Dokkum
23 tot 35 jaar	Metslawier e.o., Wierum e.o., Ee en Engwierum	-
35 tot 55 jaar	-	Dokkum, Metslawier e.o., Dorpen ten westen van Kollum
55 tot 75 jaar	-	Dokkum, Metslawier e.o.
75 jaar en ouder	-	Metslawier e.o., Dokkum

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE

WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

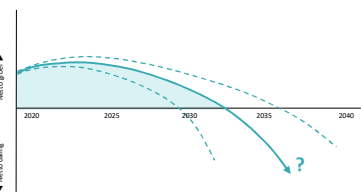
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD		
koop	+ / ++	4		
sociale huur	0			
particuliere huur	0			
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE		BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-		verdunding gewv	-5
H - Appartement	0		match	
H - 'Patio'	+		mag meer	
K - Rij	+		mag meer	
K - Tweekapper	+		mag meer	
K - Vrij / kavel	+		match	5
K - Appartement	0		match	
K - 'Patio'	+		mag meer	
			n.t.b.	13
			TOTAAL	13

Er zijn een paar harde plannen voor het bouwen van vrijstaande koopwoningen. Het planaanbod moet gevarieerder zijn om beter aan te sluiten op de vraag. Benut het deel 'nader te bepalen' voor andere type woningen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, ook projectmatig. Goede voorzieningen of goed bereikbaar en daardoor erg gewild. Hoelang de groei aanhoudt, is nog onzeker.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Anjum e.o.	€ 1.575	€ 1.120

Een hogere m²-waarde betekent een betere marktpositie binnen de regio.

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rij	€ 1.115		€ 1.335			€ 1.280	€ 225
2^1	€ 1.420	€ 1.810	€ 1.395	€ 1.375		€ 1.520	€ 405
vrijstaand	€ 1.695	€ 2.010	€ 1.760	€ 1.875	€ 1.885	€ 1.765	€ 565
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.435	€ 1.180			€ 1.310	€ 295
appartement							
patio / bungalow	€ 870	€ 1.015	€ 1.375			€ 1.045	€ 205
GEMIDDELD	€ 1.625	€ 1.665	€ 1.340	€ 1.815	€ 1.905	€ 1.575	€ 455

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particulier vrijstaand 1945-1970
2. Particulier vrijstaand > 2010
3. Particulier vrijstaan 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur patio / bungalow 1945-1970
2. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990
3. Particulier rij <1945

MARKTDRIK OP DE KOOPMARKT

	M ² -VRAAGPRIJS	M ² -VERKOOPPRIJS	VERSCHIL	LOOPTIJD
	2021 T.O.V. 2020	2021 T.O.V. 2020	2021 2020	2021 T.O.V. 2020
NOARDEAS	€ 1.919 5%	€ 2.007 11%	€ 90 -€ 20	46 -35%
rij-tussen	€ 1.839 35%	€ 1.922 37%	€ 85 € 35	61 88%
rij-hoek	€ 1.535 -15%	€ 1.600 -11%	€ 65 € 10	33 36%
2^1	€ 1.755 1%	€ 1.873 9%	€ 120 -€ 15	30 -25%
vrijstaand	€ 2.157 14%	€ 2.216 21%	€ 60 -€ 50	62 -37%
appartement	€ 3.476 22%	€ 3.667 36%	€ 190 -€ 140	37 -85%

MARKTDRIKSCORE

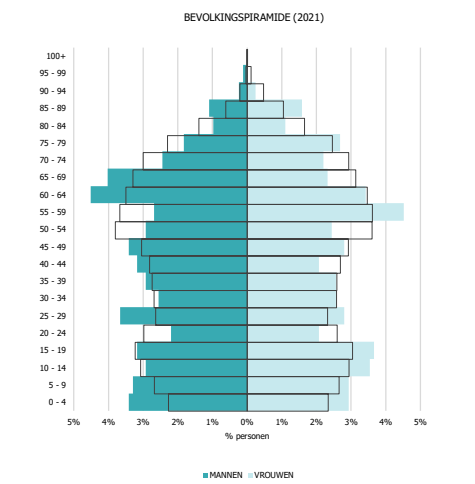
NOARDEAST-FRYSLÂN	+	- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krappere geworden.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.
rij-hoek	0	- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.
2^1	0	
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor de hele gemeente.

* '-' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '+' = krapte

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	850	845	835	-15
0 tot 15 jaar	170	175	165	
15 tot 25 jaar	105	90	90	
25 tot 45 jaar	200	185	185	
45 tot 65 jaar	230	240	225	
65 jaar en ouder	145	160	170	
HUISHOUDENS	350	360	360	5
alleenstaand	115	135	130	
stel zonder kind	105	100	110	
gezin	130	125	125	

BEVOLKINGSPIRAMIDE



Gekleurde staven = situatie in het dorp, zwarte contour = situatie in heel Noordoost-Fryslân

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens bleef door de jaren heen stabiel. Naar type veranderde er ook nauwelijks iets.

Het aantal inwoners bleef de afgelopen jaren ook stabiel. Daarbinnen nam het aantal ouderen van 45 en ouder toe en het aantal jongeren af. Vergeleken met de rest van de regio wonen er relatief veel jongeren en 55- tot 65-jarigen in het dorp.

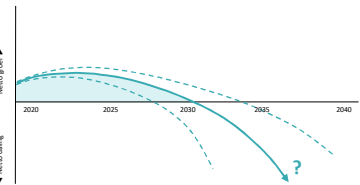
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	0	
sociale huur	0		
particuliere huur	0	1	
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	match	-2
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	match	4
K - Vrij / kavel	+	mag meer	
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	
		TOTAAL	2

Er zijn een paar harde plannen voor het bouwen van vrijstaande koopwoningen. Er is vraag naar extra woningen. Het is belangrijk dat er planruimte gemaakt wordt om snel in een eventuele concrete behoefte te voorzien. Dat moet in een mix van types.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, mits dat kwaliteit toevoegt aan het dorp. Toevoegen is altijd maatwerk. Op termijn neemt de onzekerheid toe en wordt het risico op overschotten groter. Wees daar als dorp op voorbereid.

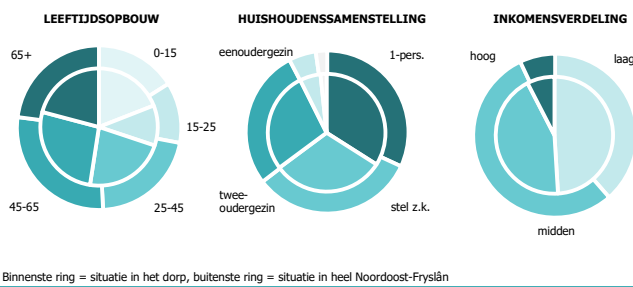


POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Blije	€ 1.520	€ 1.085

Een hogere m²-waarde betekent een betere marktpositie binnen de regio.

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR BLIJE UIT:	VERHUISD UIT BLIJE NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	0	0	0
Blije	111	111	0
Burdaard e.o.	5	2	3
Dokkum	0	1	-1
Dorpen ten oosten van Kollum	0	1	-1
Dorpen ten westen van Kollum	0	0	0
Ee en Engwierum	0	0	0
Ferwert-Hegebeintum	2	28	-26
Hallum	5	1	4
Holwerd	0	5	-5
Kollum	0	0	0
Kollumerwaag-Veenklooster	0	0	0
Marrum	8	8	0
Metslawier e.o.	0	0	0
Oosternijkerk e.o.	0	0	0
Ternaard	0	2	-2
Tussen Holwerd en Dokkum	0	6	-6
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	0	0	0

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Tussen Holwerd en Dokkum	Holwerd, Ferwert-Hegebeintum, Hallum
23 tot 35 jaar	-	-
35 tot 55 jaar	-	Holwerd
55 tot 75 jaar	-	-
75 jaar en ouder	Marrum	Ferwert-Hegebeintum

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rij	€ 1.175	€ 1.105	€ 1.140			€ 1.150	€ 180
2^1	€ 1.480	€ 1.520	€ 1.280			€ 1.420	€ 330
vrijstaand	€ 1.495	€ 1.720	€ 2.270	€ 1.955	€ 2.540	€ 1.685	€ 550
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.205	€ 1.085			€ 1.190	€ 180
appartement							
patio / bungalow			€ 1.175			€ 1.175	€ 270
GEMIDDELD	€ 1.480	€ 1.395	€ 1.485	€ 1.940	€ 2.540	€ 1.520	€ 435

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particulier vrijstaand > 2010
2. Particulier vrijstaand 1970-1990
3. Particulier vrijstaand 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Particuliere huur eengezins 1970-1990
2. Particulier rij 1945-1970
3. Particulier rij 1970-1990

MARKTDRIK OP DE KOOPMARKT

	M²-VRAAGPRIJS		M²-VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
NOARDEAS	€ 1.919	5%	€ 2.007	11%	€ 90	-€ 20	46	-35%
rij-tussen	€ 1.839	35%	€ 1.922	37%	€ 85	€ 35	61	88%
rij-hoek	€ 1.535	-15%	€ 1.600	-11%	€ 65	€ 10	33	36%
2^1	€ 1.755	1%	€ 1.873	9%	€ 120	-€ 15	30	-25%
vrijstaand	€ 2.157	14%	€ 2.216	21%	€ 60	-€ 50	62	-37%
appartement	€ 3.476	22%	€ 3.667	36%	€ 190	-€ 140	37	-85%

MARKTDRIKSCORE

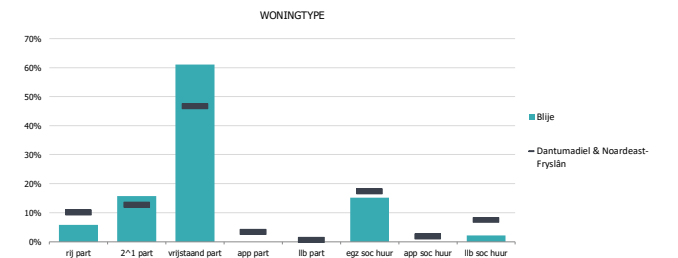
	MARKTDRIKSCORE	WAT BETEKENT DIT?
NOARDEAST-FRYSLÂN	+	- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krappere geworden.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.
rij-hoek	0	- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.
2^1	0	
vrijstaand	+	- Te koop staand aanbod wordt lastiger verkocht (langere looptijd).
appartement	+	- De cijfers gelden voor de hele gemeente.

* '+' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '-' = krapte

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	299			
rij	21	€ 1.150	5,6	4,8%
2^1	57	€ 1.420	5,3	0,0%
vrijstaand	221	€ 1.685	4,6	16,7%
appartement	0			
levensloopbestendig	0			
SOCIALE HUUR	63			
eengezins	55	€ 1.190	5,3	0,0%
appartement	0			
patio / bungalow	8	€ 1.175	4,4	0,0%

TOTAAL	362	€ 1.520	4,9	10,5%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.805	5,0	21,7%



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

SAMENGEVAT

Blije is een woondorp met weinig dagelijkse voorzieningen. Het dorp leunt op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Ferwert, Holwerd of Dokkum.

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Toevoegen van woningen is altijd maatwerk, passend bij de lokale vraag en schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. Er is ook nauwelijks extra vraag naar andere woningtypen. Bij vernieuwing moet verdund teruggebouwd worden.

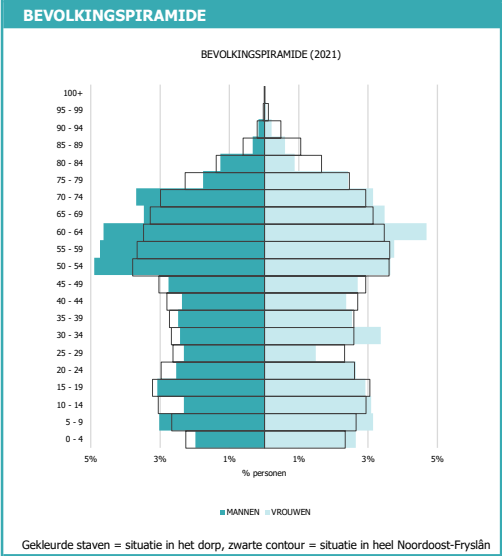
De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.520. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.680. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 10,5% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Particuliere rij-woningen hebben het hoogste verbruik (5,6 m³/m³).

Er is enkel een match in plannen voor de sloop van sociale-huur-gezinwoningen en het realiseren van tweekappers. Het is verstandig om extra plannen hebben te liggen die passen bij de concrete behoefte van het dorp. Toevoegen blijft altijd maatwerk.

DEMOGRAFIE				
	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.795	1.835	1.775	30
0 tot 15 jaar	365	330	300	
15 tot 25 jaar	180	200	205	
25 tot 45 jaar	415	360	340	
45 tot 65 jaar	575	620	560	
65 jaar en ouder	260	325	370	
HUISHOUDENS	725	735	750	5
alleenstaand	170	190	190	
stel zonder kind	260	260	280	
gezin	295	285	275	

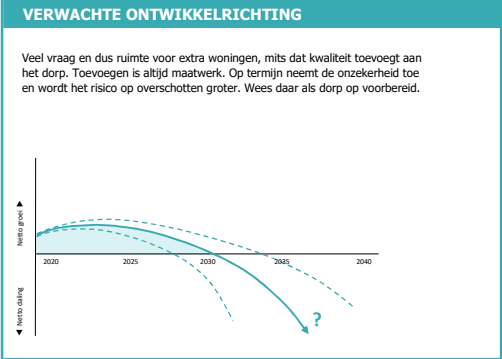


DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

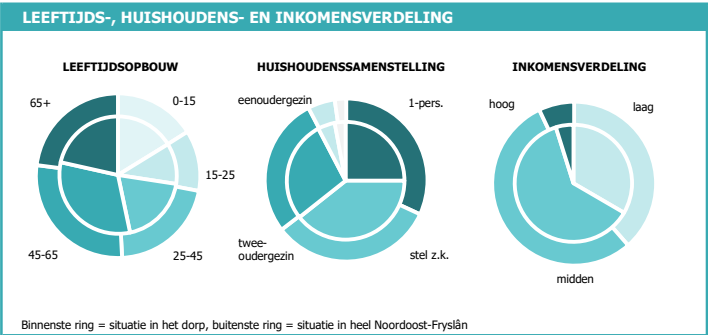
Het aantal huishoudens is de laatste jaren licht gegroeid. Daarbinnen groeide het aantal stellen, maar nam het aantal gezinnen juist af.

Het aantal inwoners daalde de laatste jaren juist licht. Afgelopen jaar steeg het aantal inwoners met 30. Vooral het aantal jongeren tot 15 jaar en 25- tot 45-jarigen nam af. Het aantal 65-plussers groeide relatief sterk. Het model van de bevolkingspiramide laat zien dat er relatief veel aanstaande senioren in Burdaard e.o. wonen en juist relatief weinig 20- tot 45-jarigen (de groep die kinderen krijgt).

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030			
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	19	
sociale huur	0		
particuliere huur	0		
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	match	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	mag meer	
K - Vrij / kavel	+	match	10
K - Appartement	0	match	1
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	30
		TOTAAL	41
Er zijn 41 harde plannen, waarvan veel 'nader te bepalen'. Bestaande plannen zijn voornamelijk gericht op vrijstaande koopwoningen. Er zijn ook andere types nodig, zoals koop-rijwoningen en patio's / bungalows in zowel de huur als koopsector.			



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN		
SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Burdaard e.o.	€ 1.840	€ 1.390
Een hogere m²-waarde betekent een betere marktpositie binnen de regio.		

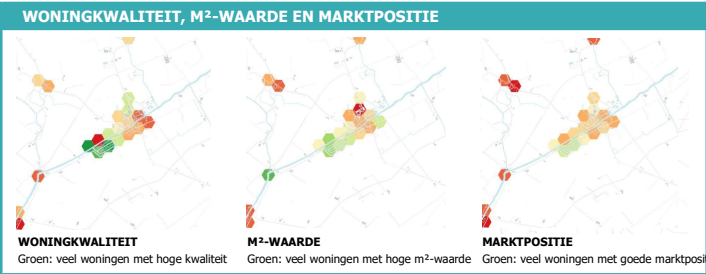


VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO			
	VERHUIST NAAR BURDAARD E.O. UIT:	VERHUIST UIT BURDAARD E.O. NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	0	2	-2
Blije	2	5	-3
Burdaard e.o.	143	143	0
Dokkum	23	16	7
Dorpen ten oosten van Kollum	0	0	0
Dorpen ten westen van Kollum	0	0	0
Ee en Engwierum	0	0	0
Ferwert-Hegebeintum	7	9	-2
Hallum	9	21	-12
Holwerd	5	1	4
Kollum	2	0	2
Kollumerwaag-Veenklooster	0	2	-2
Marrum	4	1	3
Metslawier e.o.	5	2	3
Oosternijkerk e.o.	0	0	0
Ternaard	0	0	0
Tussen Holwerd en Dokkum	13	2	11
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	0	0	0
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*			
	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:	
tot 23 jaar	Tussen Holwerd en Dokkum, Marrum	Dokkum	
23 tot 35 jaar	Hallum, Dokkum	Dokkum	
35 tot 55 jaar	Dokkum, Tussen Holwerd en Dokkum	Dokkum	
55 tot 75 jaar	-	Dokkum	
75 jaar en ouder	-	Dokkum, Fertwert-Hegebeintum	
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans			

M²-WAARDE PER PRODUCT						
	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM. Δ '20-'21
Particulier						
rij	€ 1.835	€ 955	€ 1.435		€ 1.515	€ 335
2^1	€ 1.660	€ 1.460	€ 1.830	€ 1.715	€ 1.775	€ 315
vrijstaand	€ 1.825	€ 2.045	€ 1.935	€ 2.160	€ 2.250	€ 510
appartement						
patio / bungalow						
SOZIALE HUUR						
eengezins		€ 1.390	€ 1.230		€ 1.300	€ 215
appartement						
patio / bungalow		€ 1.220	€ 1.750	€ 1.810	€ 1.580	€ 125
GEMIDDELD	€ 1.815	€ 1.635	€ 1.570	€ 2.115	€ 2.095	€ 450
TOP-3 HOGE M²-WAARDEN						
(= goede marktpositie)						
1. Particulier vrijstaand > 2010						
2. Particulier vrijstaand 1990-2010						
3. Particulier vrijstaand 1945-1970						
TOP-3 LAGE M²-WAARDEN						
(= zwakkere marktpositie)						
1. Particulier rij 1945-1970						
2. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990						
3. Sociale huur eengezins 1970-1990						

MARKTDRIK OP DE KOOPMARKT						
	M²-VRAAGPRIJS	M²-VERKOOPPRIJS	VERSCHIL	LOOPTIJD		
	2021 T.O.V. 2020	2021 T.O.V. 2020	2021 2020	2021 T.O.V. 2020		
NOARDEAS	€ 1.919	5%	€ 2.007	11%	€ 90	-35%
rij-tussen	€ 1.839	35%	€ 1.922	37%	€ 85	88%
rij-hoek	€ 1.535	-15%	€ 1.600	-11%	€ 65	36%
2^1	€ 1.755	1%	€ 1.873	9%	€ 120	-25%
vrijstaand	€ 2.157	14%	€ 2.216	21%	€ 60	-37%
appartement	€ 3.476	22%	€ 3.667	36%	€ 190	-85%
MARKTDRIKSCORE						
NOARDEAST-FRYSLÂN	+					
rij-tussen	+					
rij-hoek	0					
2^1	0					
vrijstaand	+					
appartement	+					
WAT BETEKENIT DIT?						
- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krappere geworden.						
- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.						
- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.						
- Te koop staand aanbod wordt lastiger verkocht (langere looptijd).						
De cijfers gelden voor de hele gemeente.						
* '+' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '-' = krapte						

WONINGVOORRAAD				
	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	676			
rij	38	€ 1.515	5,6	2,6%
2^1	72	€ 1.710	5,8	15,3%
vrijstaand	565	€ 1.965	4,9	34,0%
appartement	1			100,0%
levensloopbestendig	0			
SOZIALE HUUR	99			
eengezins	69	€ 1.300	5,3	0,0%
appartement	0			
patio / bungalow	30	€ 1.580	4,1	63,3%
TOTAAL	775	€ 1.840	5,0	28,9%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.805	5,0	21,7%
WONINGTYPE				
rij part				
2^1 part				
vrijstaand part				
app part				
lb part				
egz soc huur				
app soc huur				
lb soc huur				
Burdaard e.o. Dantumadiel & Noardeast-Fryslân				



SAMENGEVAT

Het cluster Burdaard e.o. bestaat uit Burdaard, Ginnum, Jannum, Jislum, Lichtaard, Reitsum en Wânswert. Alle dorpen zijn woondorpen met weinig of geen dagelijkse voorzieningen. De dorpen leunen op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Ferwert of Dokkum.

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Zorg er altijd voor dat nieuwbouw past bij de schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.840. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.755. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 28,9% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,0 m³ gas per m³ woning. Dat is minder dan gemiddeld in de regio. Particuliere 2^1 woningen hebben het hoogste verbruik (5,8 m³/m³).

Er zijn voldoende harde plannen, vooral voor vrijstaande koopwoningen. Veel plannen zijn nog nader te bepalen. Benut dit deel om plannen toe te voegen die passen bij de concrete behoefte in het dorp. Bovendien is het belangrijk zo veel mogelijk binnendorps te bouwen.

DOKKUM

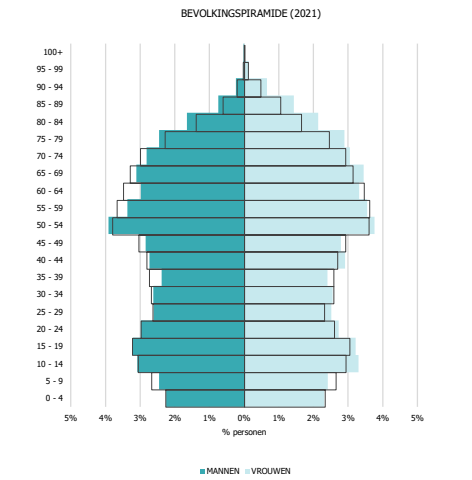
Dokkum (voorzieningenkern)



DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	12.730	12.560	12.700	80
0 tot 15 jaar	2.290	2.165	2.040	
15 tot 25 jaar	1.480	1.460	1.545	
25 tot 45 jaar	3.020	2.625	2.605	
45 tot 65 jaar	3.430	3.465	3.410	
65 jaar en ouder	2.505	2.845	3.100	
HUISHOUDENS	5.460	5.530	5.725	35
alleenstaand	1.735	1.945	2.115	
stel zonder kind	1.780	1.745	1.755	
gezin	1.945	1.835	1.855	

BEVOLKINGSPIRAMIDE



Gekleurde staven = situatie in het dorp, zwarte contour = situatie in heel Noordoost-Fryslân

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens groeide de laatste jaren relatief hard, met afgelopen jaar zelfs een groei van +35. Alle groepen namen toe, met name de alleenstaanden. Het aantal inwoners schommelt wat. Afgelopen jaren is er weer een lichte groei te zien. Het aantal jongeren tot 15 jaar en 25- tot 65-jarigen neemt af, het aantal 15- tot 25-jarigen en 65-plussers groeit. Dat past bij het soort kern dat Dokkum is. Er zijn veel voorzieningen voor ouderen, wat je terugziet in de leeftijdsopbouw.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

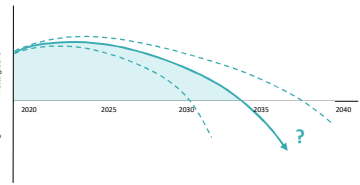
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	++		54
sociale huur	++		-2
particuliere huur	+		43
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	verdunding gewt	44
H - Appartement	+	mag minder	92
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag minder	40
K - Tweekapper	++	match	40
K - Vrij / kavel	++	match	37
K - Appartement	+	mag meer	
K - 'Patio'	++	mag meer	
		n.t.b.	138
		TOTAAL	391

Er is enige overmaat aan harde plannen. Zorg voor iets meer balans in de verdeling naar typen. Er zijn vooral meer plannen voor wooppartementen en patio's / bungalows in zowel de koop als huursector nodig.

Er is enige overmaat aan harde plannen. Zorg voor iets meer balans in de verdeling naar typen. Er zijn vooral meer plannen voor koopappartementen en patio's / bungalows in zowel de koop als huursector nodig.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Sterke positie in de regio met veel vraag naar extra woningen. Ruimte voor projectmatige bouw. Er zal blijvend substantiële vraag zijn.

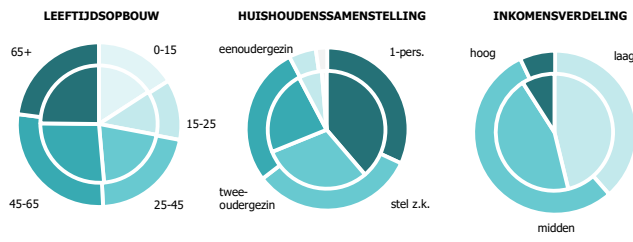


POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Dokkum	€ 1.855	€ 1.420

Een hogere m²-waarde betekent een betere marktpositie binnen de regio.

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUID NAAR DOKKUM UIT:	VERHUID UIT DOKKUM NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	60	31	29
Blije	1	0	1
Burdaard e.o.	16	23	-7
Dokkum	2.516	2.516	0
Dorpen ten oosten van Kollum	1	3	-2
Dorpen ten westen van Kollum	9	14	-5
Ee en Engwierum	26	23	3
Ferwert-Hegebeintum	12	7	5
Hallum	1	5	-4
Holwerd	99	31	68
Kollum	12	22	-10
Kollumerzwaag-Veenklooster	8	7	1
Marrum	5	2	3
Metslawier e.o.	127	105	22
Oosternijkerk e.o.	12	18	-6
Ternaard	106	35	71
Tussen Holwerd en Dokkum	116	65	51
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	79	26	53

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDSGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Ternaard, Metslawier e.o., Holwerd	Kollum
23 tot 35 jaar	Wierum e.o., Ferwert-Hegebeintum, Ternaard	Metslawier e.o., Tussen Holwerd en Dokkum, Ternaard
35 tot 55 jaar	Holwerd, Ternaard, Ferwert-Hegebeintum	Kollumerzwaag
55 tot 75 jaar	Holwerd, Wierum e.o., Tussen Holwerd en Dokkum	Dorpen ten westen van Kollum
75 jaar en ouder	Wierum e.o., Holwerd, Burdaard e.o.	Metslawier e.o.

* Een '-' betekent: verhuissaldo negatief in balans

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rij	€ 2.025	€ 1.845	€ 1.610	€ 1.995	€ 2.250	€ 1.810	€ 415
2^1	€ 1.940	€ 1.885	€ 2.030	€ 2.190	€ 2.105	€ 2.045	€ 545
vrijstaand	€ 2.110	€ 2.265	€ 2.225	€ 2.440	€ 1.970	€ 2.285	€ 620
appartement	€ 1.530	€ 1.380	€ 1.515	€ 2.555	€ 3.260	€ 2.085	€ 280
patio / bungalow	€ 1.425	€ 1.980	€ 2.115	€ 2.035		€ 1.805	€ 305
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 1.475	€ 1.410	€ 1.320	€ 2.375	€ 1.690	€ 1.425	€ 235
appartement	€ 1.095	€ 1.690	€ 1.345	€ 2.125		€ 1.720	€ 410
patio / bungalow	€ 1.325	€ 1.550	€ 1.390	€ 1.950	€ 1.400	€ 1.490	€ 135
GEMIDDELD	€ 1.900	€ 1.585	€ 1.695	€ 2.325	€ 2.075	€ 1.855	€ 435

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particulier appartement > 2010
2. Particulier appartement 1990-2010
3. Particulier vrijstaan 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur appartement > 1945
2. Sociale huur eengezins 1970-1990
3. Sociale huur patio / bungalow < 1945

MARKTDRIK OP DE KOOPMARKT

	M²-VRAAGPRIJS	M²-VERKOOPPRIJS	VERSCHIL	LOOPTIJD
	2021 T.O.V. 2020	2021 T.O.V. 2020	2021 2020	2021 T.O.V. 2020
NOARDEAS	€ 1.919 5%	€ 2.007 11%	€ 90 -€ 20	46 -35%
rij-tussen	€ 1.839 35%	€ 1.922 37%	€ 85 € 35	61 88%
rij-hoek	€ 1.535 -15%	€ 1.600 -11%	€ 65 € 10	33 36%
2^1	€ 1.755 1%	€ 1.873 9%	€ 120 -€ 15	30 -25%
vrijstaand	€ 2.157 14%	€ 2.216 21%	€ 60 -€ 50	62 -37%
appartement	€ 3.476 22%	€ 3.667 36%	€ 190 -€ 140	37 -85%

MARKTDRIKSCORE

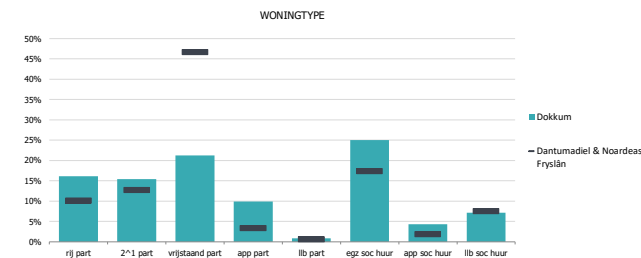
NOARDEAST-FRYSLÂN	+	- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krappere geworden.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.
rij-hoek	0	- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.
2^1	0	
vrijstaand	+	
appartement	+	De cijfers gelden voor de hele gemeente.

* '-' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '+' = krapte

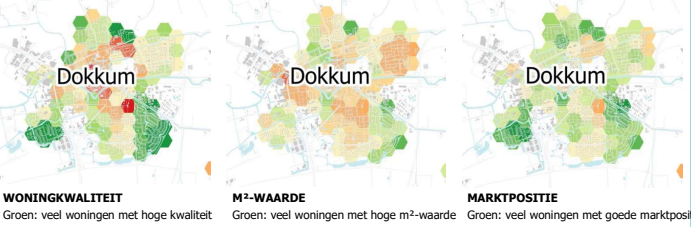
WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	3.869			
rij	981	€ 1.810	4,8	6,7%
2^1	939	€ 2.045	4,7	28,2%
vrijstaand	1.294	€ 2.285	4,1	48,4%
appartement	602	€ 2.085	6,0	36,9%
levensloopbestendig	53	€ 1.805	7,3	7,5%
SOCIALE HUUR	2.220			
eengezins	1.524	€ 1.425	4,6	9,6%
appartement	263	€ 1.720	4,8	55,1%
patio / bungalow	433	€ 1.490	4,9	48,7%

TOTAAL	6.089	€ 1.855	4,7	27,7%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.805	5,0	21,7%



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



WONINGKWALITEIT Groen: veel woningen met hoge kwaliteit
M²-WAARDE Groen: veel woningen met hoge m²-waarde
MARKTPOSITIE Groen: veel woningen met goede marktpositie

SAMENGEVAT

Dokkum is een voorzieningenkern met veel dagelijkse voorzieningen. Het dorp heeft een verzorgende functie voor de woon- en basisdorpen er direct omheen, maar ook voor het hele noordoosten van Fryslân.

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop- en sociale huursector. Er is ook vraag naar particuliere huurwoningen. Naar verwachting behoudt Dokkum zijn sterke positie in de regio blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector, en in mindere mate aan rij-koopwoningen en koopappartementen. Bij de vraag naar rijwoningen gaat het óók om behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoelogs, meer nieuw en duurzaam) en betere betaalbaarheid voor o.a. starters.

Er is ook behoefte aan sociale huurappartementen en grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). De vraag naar rij-huurwoningen neemt iets af, maar er is wel behoefte aan meer kwaliteit.

De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.855. Het gemiddelde van alle voorzieningenkernen is € 1.670. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. Denk aan naoelorse buurten ten zuiden en noordoosten van het centrum. 27,7% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,7 m³ gas per m³ woning. Dat is minder dan gemiddeld in de regio. Levensloopbestendige particuliere woningen hebben het hoogste verbruik (7,3 m³/m³).

Er is enige overmaat aan harde plannen. Ook kan de verdeling naar typen en segmenten beter. Er zijn vooral plannen voor rij-koopwoningen en huurappartementen, maar er is ook behoefte aan plannen voor koopappartementen en patio's. Naar verwachting is er ook na 2030 nog vraag naar woningen. Daar mag nu alvast op voorgeseorterd worden door extra plannen te maken.

DORPEN TEN OOSTEN VAN KOLLUM

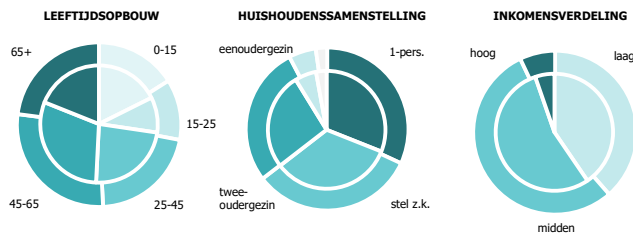
Augsbuurt, Burum, Kollumerpomp, Munnekezijl en Warfstermolen (woondorpen)



DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.800	1.860	1.785	25
0 tot 15 jaar	335	370	315	
15 tot 25 jaar	170	175	180	
25 tot 45 jaar	535	490	425	
45 tot 65 jaar	525	535	520	
65 jaar en ouder	235	295	340	
HUISHOUDENS	780	790	795	15
alleenstaand	250	260	270	
stel zonder kind	260	240	245	
gezin	270	290	275	

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING

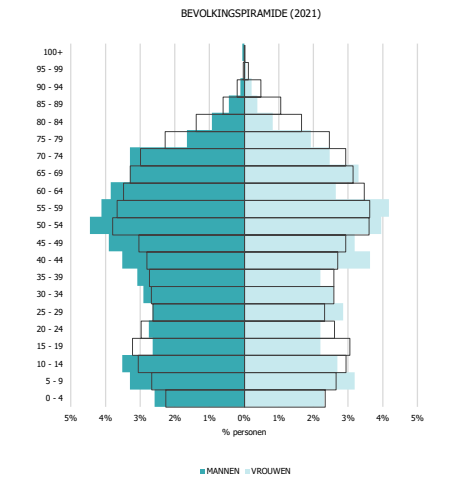


Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M ² -WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	526			
rij	80	€ 1.210	5,2	0,0%
2 [^] 1	65	€ 1.510	6,6	0,0%
vrijstaand	379	€ 1.820	4,9	19,0%
appartement	2			100,0%
levensloopbestendig	0			
SOCIALE HUUR	97			
eengezins	73	€ 1.355	5,4	0,0%
appartement	0			
patio / bungalow	24	€ 1.180	6,1	0,0%

BEVOLKINGSPIRAMIDE



Gekleurde staven = situatie in het dorp, zwarte contour = situatie in heel Noordoost-Fryslân

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is al jarenlang min of meer stabiel. Er is een stijging in het aantal alleenstaanden en stellen. Het aantal gezinnen is afgenomen.

Het aantal inwoners daalt sinds vijf jaar. Afgelopen jaar is het aantal inwoners met 25 toegenomen. De groepen 15- tot 25-jarigen en 65-plussers zijn als enige toegenomen. Vergelijken met de rest van de regio wonen er relatief veel mensen van middelbare leeftijd in de dorpen ten oosten van Kollum.

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

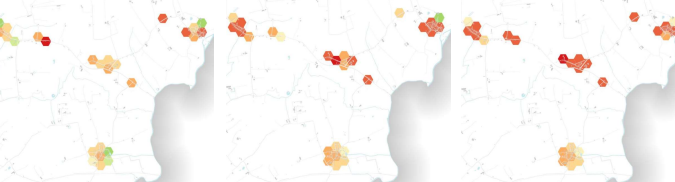
	VERHUISD NAAR DORPEN TEN OOSTEN VAN KOLLUM UIT:	VERHUISD UIT DORPEN TEN OOSTEN VAN KOLLUM NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	0	4	-4
Blije	1	0	1
Burdaard e.o.	0	0	0
Dokkum	3	1	2
Dorpen ten oosten van Kollum	143	143	0
Dorpen ten westen van Kollum	5	5	0
Ee en Engwierum	0	0	0
Ferwert-Hegebeintum	0	0	0
Hallum	0	0	0
Holwerd	0	0	0
Kollum	34	79	-45
Kollumerwaag-Veenklooster	1	7	-6
Marrum	0	0	0
Metslawier e.o.	4	0	4
Oosternijkerk e.o.	1	0	1
Ternaard	0	0	0
Tussen Holwerd en Dokkum	0	0	0
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	0	0	0

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Kollum	Dorpen ten westen van Kollum, Kollumerwaag
23 tot 35 jaar	Kollum	Kollum, Dokkum
35 tot 55 jaar	Wierum e.o.	Kollum
55 tot 75 jaar	Kollum	Kollum
75 jaar en ouder	-	Kollum

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



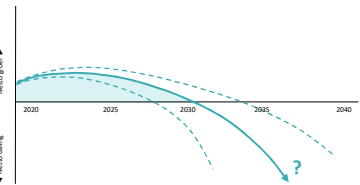
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD	
koop	+	4	
sociale huur	0		
particuliere huur	0	4	
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-	match	
H - Appartement	0	match	
H - 'Patio'	+	mag meer	
K - Rij	+	mag meer	
K - Tweekapper	+	match	8
K - Vrij / kavel	+	match	3
K - Appartement	0	match	
K - 'Patio'	+	mag meer	
		n.t.b.	17
		TOTAAL	28

Er zijn enkele harde plannen voor vrijstaande koopwoningen en tweekappers. Het plaanbod moet gevarieerder zijn om beter aan te sluiten op de vraag. Benut het deel 'nader te bepalen' voor andere type woningen. Toevoegen blijft maatwerk.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, mits dat kwaliteit toevoegt aan het dorp. Toevoegen is altijd maatwerk. Op termijn neemt de onzekerheid toe en wordt het risico op overschotten groter. Wees daar als dorp op voorbereid.



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M ² -WAARDE 2021	M ² -WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395

Dorpen ten oosten van Kollum

Een hogere m²-waarde betekent een betere marktpositie binnen de regio.

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rij		€ 1.265	€ 1.170			€ 1.210	€ 280
2 [^] 1	€ 1.235	€ 1.695	€ 1.455			€ 1.510	€ 350
vrijstaand	€ 1.755	€ 1.900	€ 1.545	€ 2.090	€ 2.360	€ 1.820	€ 515
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins		€ 1.470	€ 1.255			€ 1.355	€ 360
appartement							
patio / bungalow		€ 1.500	€ 1.075			€ 1.180	€ 135
GEMIDDELD	€ 1.725	€ 1.600	€ 1.325	€ 2.090	€ 2.375	€ 1.630	€ 450

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particulier vrijstaand > 2010
2. Particulier vrijstaand 1990-2010
3. Particulier vrijstaand 1945-1970

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990
2. Particulier rij 1970-1990
3. Particulier 2[^]1 < 1945

MARKTDRIK OP DE KOOPMARKT

	M²-VRAAGPRIJS		M²-VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
NOARDEAS	€ 1.919	5%	€ 2.007	11%	€ 90	-€ 20	46	-35%
rij-tussen	€ 1.839	35%	€ 1.922	37%	€ 85	€ 35	61	88%
rij-hoek	€ 1.535	-15%	€ 1.600	-11%	€ 65	€ 10	33	36%
2 ^o 1	€ 1.755	1%	€ 1.873	9%	€ 120	-€ 15	30	-25%
vrijstaand	€ 2.157	14%	€ 2.216	21%	€ 60	-€ 50	62	-37%
appartement	€ 3.476	22%	€ 3.667	36%	€ 190	-€ 140	37	-85%

MARKTDRIKSCORE

NOARDEAST-FRYSLÂN	+	- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krappere geworden.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.
rij-hoek	0	- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.
2 [^] 1	0	
vrijstaand	+	- Verkoop- en looptijd rijwoningen is wel toegenomen.
appartement	+	- De cijfers gelden voor de hele gemeente.

* '+' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '-' = krapte

SAMENGEVAT

Onder de dorpen ten oosten van Kollum vallen Augsbuurt, Burum, Kollumerpomp, Munnekezijl en Warfstermolen. Alle dorpen zijn woondorpen met weinig of geen dagelijkse voorzieningen. De dorpen leunen op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Kollum.

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Toevoegen van woningen is altijd maatwerk, passend bij de lokale vraag en schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.630. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.680. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd, zoals in delen van Kollumerpomp en Munnekezijl. 11,9% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,2 m³ gas per m³ woning. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio. Particuliere-tweekappers hebben het hoogste verbruik (6,6 m³/m³).

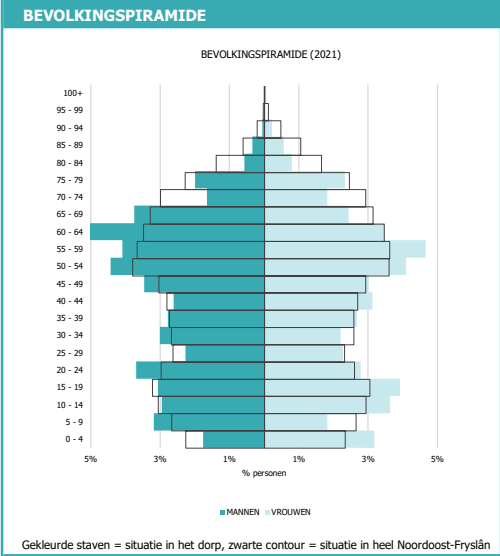
Er zijn voldoende plannen voor vrijstaande koopwoningen en tweekappers. Veel plannen zijn nog nader te bepalen. Benut dit deel om woningen toe te voegen die passen bij de concrete behoefte van het dorp. Toevoegen blijft maatwerk. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunning nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).

DORPEN TEN WESTEN VAN KOLLUM

Oudwoude, Triemen en Westergeest (woondorpen)



DEMOGRAFIE				
	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS				
0 tot 15 jaar	395	345	300	
15 tot 25 jaar	255	240	240	
25 tot 45 jaar	465	380	365	
45 tot 65 jaar	515	570	570	
65 jaar en ouder	215	240	270	
HUISHOUDENS				
alleenstaand	145	160	185	5
stel zonder kind	200	205	225	
gezin	330	310	295	

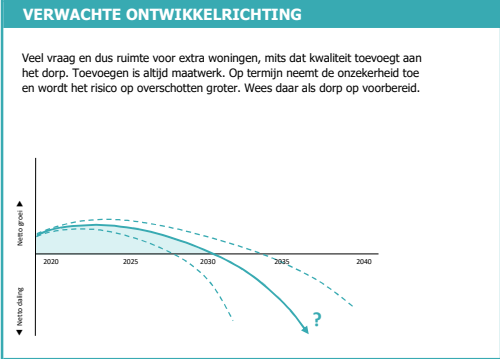


DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

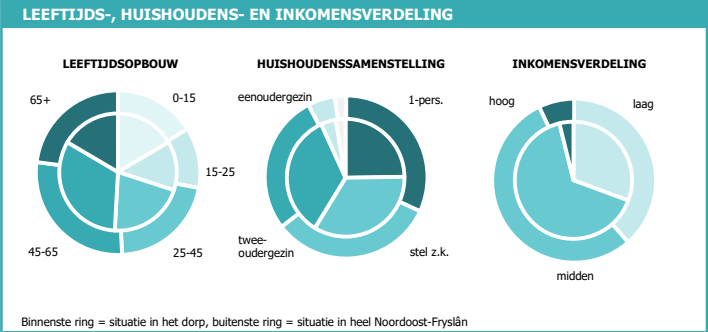
Het aantal huishoudens is de laatste jaren licht gegroeid. Vooral het aantal alleenstaanden en stellen nam toe. Het aantal gezinnen daalde juist.

Het aantal inwoners is wel gedaald. Alle leeftijdsgroepen tot 65 jaar bleven stabiel of namen in omvang af. De grootste daling is te zien in de groep jongeren tot 15 jaar. Het aantal 65-plussers groeide juist. Vergelijken met de rest van de regio wonen er vooral veel 50- tot 65-jarigen in de dorpen ten westen van Kollum (en dan vooral mannen). Er wonen ook iets meer jongeren tot 20 jaar dan gemiddeld.

VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030				
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD		
koop	+	7		
sociale huur	0			
particuliere huur	0			
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE		BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij	-		match	
H - Appartement	0		match	
H - 'Patio'	+		mag meer	
K - Rij	+		mag meer	
K - Tweekapper	+		mag meer	
K - Vrij / kavel	+		match	4
K - Appartement	0		match	
K - 'Patio'	+		mag meer	
			n.t.b.	11
			TOTAAL	15
Er zijn enkele harde plannen voor vrijstaande koopwoningen. Het planaanbod moet gevarieerder zijn om beter aan te sluiten op de vraag. Benut het deel 'nader te bepalen' voor andere type woningen. Toevoegen blijft maatwerk.				



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN		
SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Dorpen ten westen van Kollum	€ 1.960	€ 1.525
Een hogere m²-waarde betekent een betere marktpositie binnen de regio.		

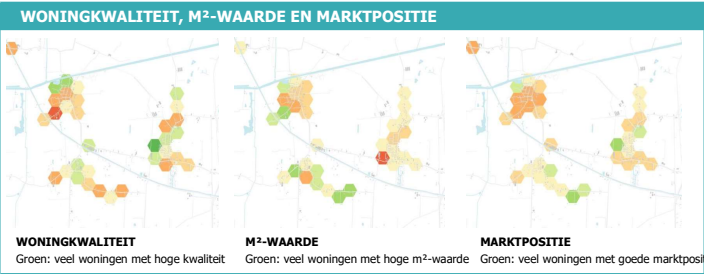


VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO			
	VERHUIJD NAAR DORPEN TEN WESTEN VAN KOLLUM UIT:	VERHUIJD UIT DORPEN TEN WESTEN VAN KOLLUM NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	3	0	3
Blije	0	0	0
Burdaard e.o.	0	0	0
Dokkum	14	9	5
Dorpen ten oosten van Kollum	5	5	0
Dorpen ten westen van Kollum	140	140	0
Ee en Engwierum	15	0	15
Ferwert-Hegebeintum	0	0	0
Hallum	0	0	0
Holwerd	0	2	-2
Kollum	34	72	-38
Kollumerwaag-Veenklooster	25	12	13
Marrum	0	0	0
Metslawier e.o.	4	5	-1
Oosternijkerk e.o.	2	2	0
Ternaard	3	0	3
Tussen Holwerd en Dokkum	0	0	0
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	0	1	-1
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*			
INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:		UITSTROOM VOORAL NAAR:	
tot 23 jaar	Ee en Engwierum, Kollum	Kollum, Metslawier e.o.	
23 tot 35 jaar	Kollumerwaag-Veenklooster, Kollum	Kollum	
35 tot 55 jaar	Ee en Engwierum, Kollumerwaag-Veenklooster, Kollum	Kollum	
55 tot 75 jaar	Dokkum, Kollum	Kollum	
75 jaar en ouder	-	-	
* Een '-' betekent: verhuissaldo negatief in balans			

M²-WAARDE PER PRODUCT							
	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rij			€ 1.505			€ 1.505	€ 365
2^1		€ 1.925	€ 1.575	€ 1.825		€ 1.695	€ 205
vrijstaand	€ 2.025	€ 2.095	€ 2.105	€ 2.110	€ 1.970	€ 2.065	€ 445
appartement							
patio / bungalow							
SOZIALE HUUR							
eengezins	€ 1.765	€ 1.610	€ 1.665			€ 1.655	€ 365
appartement							
patio / bungalow				€ 1.925	€ 1.740	€ 515	
GEMIDDELD							
	€ 2.015	€ 1.960	€ 1.825	€ 2.085	€ 1.960	€ 1.960	€ 435
TOP-3 HOGE M²-WAARDEN							
1. Particulier vrijstaand 1990-2010							
2. Particulier vrijstaand 1970-1990							
3. Particulier vrijstaand 1945-1970							
TOP-3 LAGE M²-WAARDEN							
1. Particulier rij 1970-1990							
2. Particulier 2^1 1970-1990							
3. Sociale huur eengezins 1945-1970							

MARKTDruk OP DE KOOPMARKT								
	M²-VRAAGPRIJS		M²-VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
NOARDEAS	€ 1.919	5%	€ 2.007	11%	€ 90	-€ 20	46	-35%
rij-tussen	€ 1.839	35%	€ 1.922	37%	€ 85	€ 35	61	88%
rij-hoek	€ 1.535	-15%	€ 1.600	-11%	€ 65	€ 10	33	36%
2 ^o 1	€ 1.755	1%	€ 1.873	9%	€ 120	-€ 15	30	-25%
vrijstaand	€ 2.157	14%	€ 2.216	21%	€ 60	-€ 50	62	-37%
appartement	€ 3.476	22%	€ 3.667	36%	€ 190	-€ 140	37	-85%
MARKTDrukSCORE								
NOARDEAST-FRYSLÂN	+							
rij-tussen	+							
rij-hoek	0							
2 ^o 1	0							
vrijstaand	+							
appartement	+							
WAT BETEKENT DIT?								
- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krappere geworden.								
- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.								
- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.								
- Verkoop- en looptijd rijwoningen is wel toegenomen.								
De cijfers gelden voor de hele gemeente.								
* '+' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '-' = krapte								

WONINGVOORRAAD				
	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier				
rij	335			
2^1	24	€ 1.505	5,0	0,0%
vrijstaand	27	€ 1.695	5,2	22,2%
appartement	284	€ 2.090	5,7	26,1%
levensloopbestendig	0			
SOZIALE HUUR				
eengezins	35			
appartement	29	€ 1.655	5,7	0,0%
patio / bungalow	0			
6	€ 1.740	4,5	66,7%	
TOTAAL				
	370	€ 1.980	5,6	22,7%
GEMIDDELD IN DE REGIO				
		€ 1.805	5,0	21,7%
WONINGTYPE				



SAMENGEVAT

Onder de dorpen ten oosten van Kollum vallen Oudwoude, Triemen en Westergeest. Alle dorpen zijn woondorpen met weinig of geen dagelijkse voorzieningen. De dorpen leunen op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Kollum.

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Toevoegen van woningen is altijd maatwerk, passend bij de lokale vraag en schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

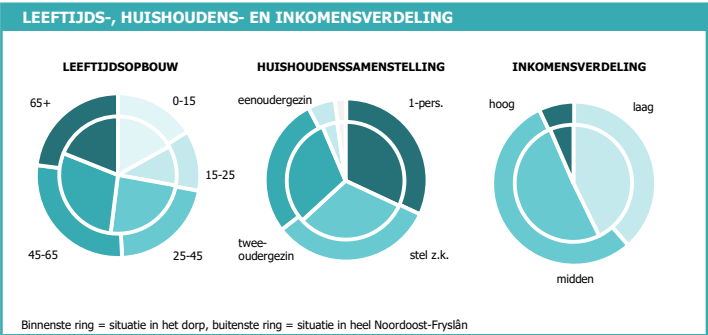
De m²-waarde van woningen is hier relatief hoog: gemiddeld € 1.960. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.680. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd, zoals in delen van Westergeest. 22,7% is gebouwd na 1990. Dat is relatief veel (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 5,6 m³ gas per m³ woning. Dat is iets meer dan gemiddeld in de regio. Eengezinswoningen in de sociale huursector en particuliere vrijstaande woningen hebben het hoogste verbruik (5,7 m³/m³).

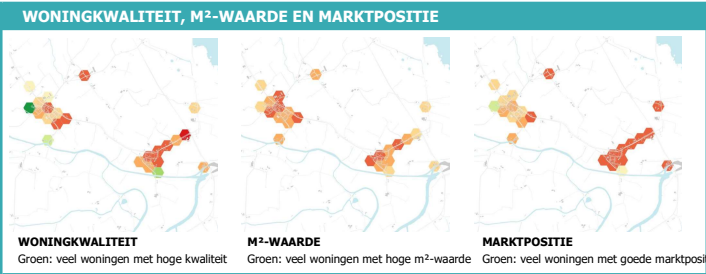
Er zijn voldoende plannen voor vrijstaande koopwoningen. Veel plannen zijn nog nader te bepalen. Benut dit deel om woningen toe te voegen die passen bij de concrete behoefte van het dorp. Toevoegen blijft maatwerk. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunning nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).

DEMOGRAFIE				
	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS				
0 tot 15 jaar	260	235	255	
15 tot 25 jaar	175	165	150	
25 tot 45 jaar	385	335	330	
45 tot 65 jaar	420	435	420	
65 jaar en ouder	185	235	260	
HUISHOUDENS				
alleenstaand	180	195	215	5
stel zonder kind	190	180	180	
gezin	235	210	225	

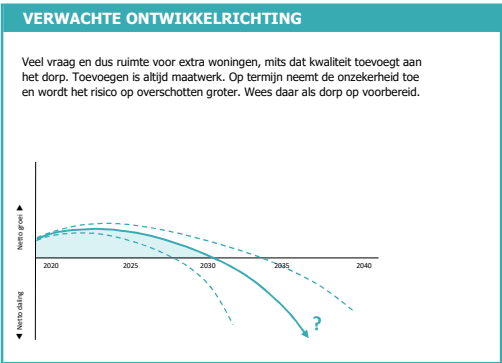


	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier				
rij	579			
2^1	98	€ 1.270	5,7	0,0%
vrijstaand	63	€ 1.575	6,5	4,8%
appartement	416	€ 1.755	6,2	11,5%
levensloopbestendig	0			
	2			0,0%
SOCIALE HUUR				
eengezins	60			
appartement	28	€ 1.215	4,8	10,7%
patio / bungalow	0			
	32	€ 965	6,4	0,0%
TOTAAL				
	639	€ 1.595	6,1	8,5%
GEMIDDELD IN DE REGIO				
		€ 1.805	5,0	21,7%

WONINGTYPE



VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030				
TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD		
koop	+	0		
sociale huur	0			
particuliere huur	0			
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE		BEHOEFTE	PLANNEN	HARD
H - Rij		-	match	
H - Appartement		0	match	
H - 'Patio'		+	mag meer	
K - Rij		+	mag meer	
K - Tweekapper		+	mag meer	
K - Vrij / kavel		+	match	9
K - Appartement		0	match	
K - 'Patio'		+	mag meer	
			n.t.b.	
			TOTAAL	9
Er zijn enkele harde plannen voor vrijstaande koopwoningen. Er is meer variatie en een iets ruimere planvoorraad nodig. De vraag naar eengezins-sociale huurwoningen neemt af, waardoor verdunning nodig is (minder rijwoningen, meer patio's / bungalows).				



POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN		
SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Ee en Engwierum	€ 1.595	€ 1.145
Een hogere m²-waarde betekent een betere marktpositie binnen de regio.		

	VERHUISD NAAR EE EN ENGWIERUM UIT:	VERHUISD UIT EE EN ENGWIERUM NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	21	22	-1
Blije	0	0	0
Burdaard e.o.	0	0	0
Dokkum	23	26	-3
Dorpen ten oosten van Kollum	0	0	0
Dorpen ten westen van Kollum	0	15	-15
Ee en Engwierum	160	160	0
Ferwert-Hegebeintum	0	0	0
Hallum	0	0	0
Holwerd	6	0	6
Kollum	9	13	-4
Kollumerwaag-Veenklooster	1	0	1
Marrum	0	0	0
Metslawier e.o.	24	9	15
Oosternijkerk e.o.	5	6	-1
Ternaard	11	10	1
Tussen Holwerd en Dokkum	0	10	-10
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	2	1	1
TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*			
	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:	
tot 23 jaar	Metslawier e.o.	Dorpen west van Kollum, Ferwert-Hegebeintum	
23 tot 35 jaar	Metslawier e.o., Ternaard, Oosternijkerk e.o.	-	
35 tot 55 jaar	-	Kollum, dorpen ten westen van Kollum	
55 tot 75 jaar	Metslawier e.o.	Dokkum	
75 jaar en ouder	-	Kollum, Metslawier e.o.	
* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans			

	M²-WAARDE PER PRODUCT					
	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM. Δ '20-'21
Particulier						
rij	€ 1.090		€ 1.320		€ 1.270	€ 210
2^1	€ 1.660	€ 1.550	€ 1.435	€ 1.395	€ 1.575	€ 400
vrijstaand	€ 1.750	€ 1.850	€ 1.550	€ 1.760	€ 1.685	€ 540
appartement						
patio / bungalow						
SOCIALE HUUR						
eengezins		€ 1.255	€ 1.160	€ 1.365	€ 1.215	€ 230
appartement						
patio / bungalow			€ 965		€ 965	€ 125
GEMIDDELD						
	€ 1.695	€ 1.715	€ 1.275	€ 1.710	€ 1.685	€ 1.595 € 450
TOP-3 HOGE M²-WAARDEN (= goede marktpositie)						
1. Particulier vrijstaan 1945-1970						
2. Particulier vrijstaand 1990-2010						
3. Particulier vrijstaand < 1945						
TOP-3 LAGE M²-WAARDEN (= zwakkere marktpositie)						
1. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990						
2. Particulier rij < 1945						
3. Sociale huur eengezins 1970-1990						

MARKTDRUK OP DE KOOPMARKT								
	M²-VRAAGPRIJS		M²-VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
NOARDEAS	€ 1.919	5%	€ 2.007	11%	€ 90	-€ 20	46	-35%
rij-tussen	€ 1.839	35%	€ 1.922	37%	€ 85	€ 35	61	88%
rij-hoek	€ 1.535	-15%	€ 1.600	-11%	€ 65	€ 10	33	36%
2^1	€ 1.755	1%	€ 1.873	9%	€ 120	-€ 15	30	-25%
vrijstaand	€ 2.157	14%	€ 2.216	21%	€ 60	-€ 50	62	-37%
appartement	€ 3.476	22%	€ 3.667	36%	€ 190	-€ 140	37	-85%
MARKTDRUKSCORE								
NOARDEAST-FRYSLÂN	+							
rij-tussen	+							
rij-hoek	0							
2^1	0							
vrijstaand	+							
appartement	+							
De cijfers gelden voor de hele gemeente.								
* '-' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '+' = krapte								

Ee en Engwierum zijn woondorpen met weinig dagelijkse voorzieningen. De dorpen leunen op voorzieningen in grotere dorpen in de buurt, zoals Dokkum.

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Toevoegen van woningen is altijd maatwerk, passend bij de lokale vraag en schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.595. Het gemiddelde van alle woondorpen is € 1.680. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 8,5% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 6,1 m³ gas per m³ woning. Dat is meer dan gemiddeld in de regio. Particuliere-tweekappers hebben het hoogste verbruik (6,5 m³/m³).

Er is een beperkt aantal harde plannen. Er zijn nu alleen plannen voor vrijstaande koopwoningen. In plaats daarvan is er op kleine schaal vraag naar andere woningtypen, zoals patio's / bungalows. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen.

FERWERT-HEGEBEINTUM

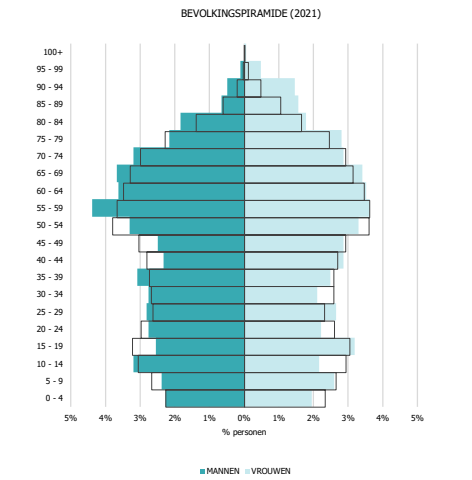
Ferwert (basisdorp) en Hegebeintum (woondorp)



DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	1.950	1.865	1.850	-10
0 tot 15 jaar	330	305	270	
15 tot 25 jaar	225	195	200	
25 tot 45 jaar	405	370	385	
45 tot 65 jaar	555	560	510	
65 jaar en ouder	435	435	485	
HUISHOUDENS	790	790	810	0
alleenstaand	245	270	285	
stel zonder kind	260	250	250	
gezin	285	265	270	

BEVOLKINGSPIRAMIDE



DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens is de laatste jaren iets toegenomen. Daarbinnen steeg vooral het aantal alleenstaanden. Het aantal stellen en gezinnen bleef min of meer stabiel. Het aantal inwoners nam de laatste jaren iets af. De daling komt vooral voort uit een lager aantal jongeren tot 15 jaar en 45- tot 65-jarigen. De groep 65-plussers neemt met name toe. Andere leeftijdsgroepen namen niet wezenlijk toe of af. Door de aanwezigheid van een verzorgingshuis wonen er relatief veel ouderen in Ferwert, wat terug te zien is in de brede 'top' van de bevolkingspiramide.

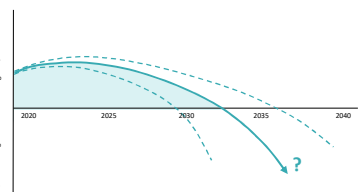
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+	6
sociale huur	0	
particuliere huur	0	-1
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN HARD
H - Rij	--	verdunding gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	+	mag meer
K - Tweekapper	+	mag meer
K - Vrij / kavel	+	mag meer
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
		n.t.b.
		TOTAAL
		20

Er zijn voldoende harde plannen, maar veel zijn 'nader te bepalen'. Zeker in het koopsegment is er ruimte voor meer toevoeging. In het sociale huursegment is het verstandig om toevoeging van patio's / bungalows te combineren met verdunding van eengezinswoningen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, ook projectmatig. Goede voorzieningen of goed bereikbaar en daardoor erg gewild. Hoelang de groei aanhoudt, is nog onzeker.

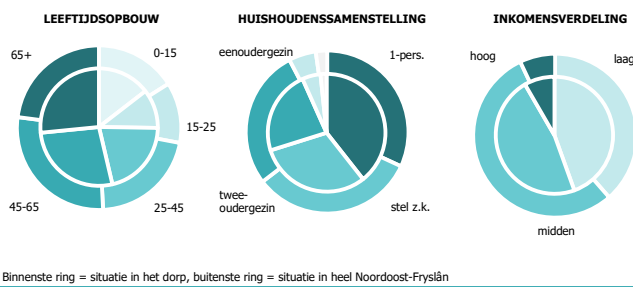


POSITIE T.O.V. VERGELIJBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Ferwert-Hegebeintum	€ 1.525	€ 1.205

Een hogere m²-waarde betekent een betere marktpositie binnen de regio.

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUISD NAAR FERWERT-HEGEBEINTUM UIT:	VERHUISD UIT FERWERT-HEGEBEINTUM NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	1	1	0
Blije	28	2	26
Burdaard e.o.	9	7	2
Dokkum	7	12	-5
Dorpen ten oosten van Kollum	0	0	0
Dorpen ten westen van Kollum	0	0	0
Ee en Engwierum	0	0	0
Ferwert-Hegebeintum	226	226	0
Hallum	53	26	27
Holwerd	4	0	4
Kollum	0	1	-1
Kollumerwaag-Veenklooster	0	0	0
Marrum	27	17	10
Metslawier e.o.	0	0	0
Oosternijkerk e.o.	0	0	0
Ternaard	7	7	0
Tussen Holwerd en Dokkum	0	0	0
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	0	0	0

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Ee en Engwierum, Blije	Dokkum, Hallum
23 tot 35 jaar	Holwerd	Dokkum
35 tot 55 jaar	Marrum	Dokkum, Ternaard
55 tot 75 jaar	Hallum	-
75 jaar en ouder	Hallum, Blije, Burdaard e.o.	-

* Een '-' betekent: verhuissaldo negatief in balans

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rij	€ 1.210	€ 1.290	€ 1.330			€ 1.285	€ 230
2^1	€ 1.455	€ 1.575	€ 1.485	€ 2.145		€ 1.565	€ 380
vrijstaand	€ 1.560	€ 1.495	€ 1.855	€ 2.130	€ 2.440	€ 1.715	€ 365
appartement							
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 1.270	€ 1.245	€ 1.185		€ 1.805	€ 1.250	€ 245
appartement	€ 1.585					€ 1.585	€ 670
patio / bungalow			€ 1.350	€ 1.405	€ 1.850	€ 1.545	€ 190
GEMIDDELD	€ 1.500	€ 1.340	€ 1.455	€ 1.980	€ 1.950	€ 1.525	€ 320

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particulier vrijstaand > 2010
2. Particulier 2^1 1990-2010
3. Particulier vrijstaand 1990-2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Sociale huur eengezins 1970-1990
2. Particulier rij < 1945
3. Sociale huur eengezins 1945-1970

MARKTDRIK OP DE KOOPMARKT

	M²-VRAAGPRIJS		M²-VERKOOPPRIJS		VERSCHIL		LOOPTIJD	
	2021	T.O.V. 2020	2021	T.O.V. 2020	2021	2020	2021	T.O.V. 2020
NOARDEAS	€ 1.919	5%	€ 2.007	11%	€ 90	-€ 20	46	-35%
rij-tussen	€ 1.839	35%	€ 1.922	37%	€ 85	€ 35	61	88%
rij-hoek	€ 1.535	-15%	€ 1.600	-11%	€ 65	€ 10	33	36%
2^1	€ 1.755	1%	€ 1.873	9%	€ 120	-€ 15	30	-25%
vrijstaand	€ 2.157	14%	€ 2.216	21%	€ 60	-€ 50	62	-37%
appartement	€ 3.476	22%	€ 3.667	36%	€ 190	-€ 140	37	-85%

MARKTDRIKSCORE

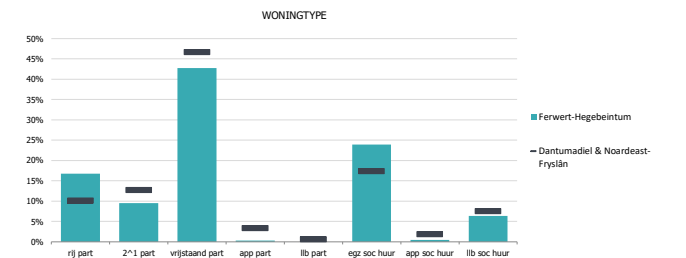
	MARKTDRIKSCORE	WAT BETEKENIT DIT?
NOARDEAST-FRYSLÂN	+	- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krappere geworden.
rij-tussen	+	- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.
rij-hoek	0	- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.
2^1	0	
vrijstaand	+	- Te koop staand aanbod wordt lastiger verkocht (langere looptijd).
appartement	+	- De cijfers gelden voor de hele gemeente.

* '+' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '-' = krapte

WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	634			
rij	153	€ 1.285	4,4	0,0%
2^1	87	€ 1.565	5,5	9,2%
vrijstaand	391	€ 1.715	4,7	20,2%
appartement	3			0,0%
levensloopbestendig	0			
SOCIALE HUUR	281			
eengezins	219	€ 1.250	5,3	2,7%
appartement	4	€ 1.585	5,5	0,0%
patio / bungalow	58	€ 1.545	4,9	69,0%

TOTAAL	915	€ 1.525	4,9	14,5%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.805	5,0	21,7%



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



SAMENGEVAT

Het cluster Ferwert-Hegebeintum bestaat uit Ferwert (basisdorp) en Hegebeintum (woondorp). Ferwert heeft een verzorgende functie voor de woondorpen eromheen.

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vooral behoefte aan extra koopwoningen. Het aantal sociale huurwoningen mag stabiel blijven. Zorg er altijd voor dat nieuwbouw past bij de schaal van het dorp. Hoe het aantal huishoudens zich op de langere termijn (na 2030) ontwikkelt, is nog onzeker.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.525. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.755. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 14,5% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

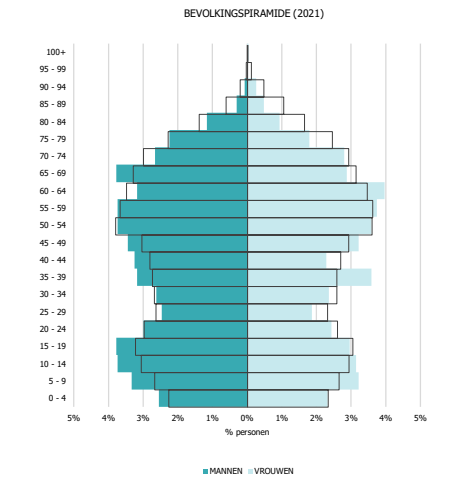
Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Sociale huurappartementen en particuliere-tweekappers hebben het hoogste verbruik (5,5 m³/m³).

Er zijn een paar concrete plannen voor tweekappers en vrijstaande koopwoningen. Veel plannen zijn nog nader te bepalen. Benut deze plannen om woningen toe te voegen die passen bij de behoefte van het dorp: rijwoning, tweekapper, vrijstaand en patio / bungalow.

DEMOGRAFIE

	2011	2016	2021	Δ '20-'21
INWONERS	2.780	2.735	2.680	15
0 tot 15 jaar	555	535	495	
15 tot 25 jaar	330	285	325	
25 tot 45 jaar	725	665	600	
45 tot 65 jaar	835	800	770	
65 jaar en ouder	335	445	495	
HUISHOUDENS	1.135	1.130	1.140	10
alleenstaand	315	330	340	
stel zonder kind	380	370	370	
gezin	440	435	430	

BEVOLKINGSPIRAMIDE



Gekleurde staven = situatie in het dorp, zwarte contour = situatie in heel Noordoost-Fryslân

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN IN HET KORT

Het aantal huishoudens bleef de laatste jaren stabiel. Daarbinnen groeide het aantal alleenstaanden en nam het aantal gezinnen af.

Het aantal inwoners is licht gedaald. Dit jaar nam het aantal inwoners met 15 toe. Alle leeftijdsgroepen namen in omvang af, behalve het aantal 65-plussers. Desondanks wonen er in Hallum nog relatief veel jongeren en relatief weinig ouderen, in vergelijking met de rest van de regio.

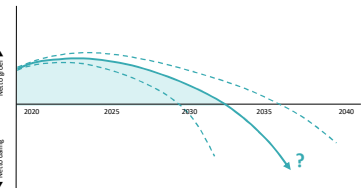
VERWACHTE WONINGBEHOEFTE TOT 2030

TOTALE BEHOEFTE		SINDS 2020 GEBOUWD
koop	+ / ++	1
sociale huur	+	-1
particuliere huur	0	2
ACCENTEN NAAR WONINGTYPE	BEHOEFTE	PLANNEN HARD
H - Rij	-	verdunding gewenst
H - Appartement	0	match
H - 'Patio'	+	mag meer
K - Rij	+	mag meer
K - Tweekapper	+	mag meer
K - Vrij / kavel	+	mag meer
K - Appartement	0	match
K - 'Patio'	+	mag meer
		n.t.b.
		TOTAAL
		28

Er zijn voldoende harde plannen, maar deze zijn allemaal nog nader te bepalen. Er is geen behoefte aan appartementen in zowel de huur als koopsector. In het sociale huursegment is het verstandig om toevoeging van patio's / bungalows te combineren met verdunding van eengezinswoningen.

VERWACHTE ONTWIKKELRICHTING

Veel vraag en dus ruimte voor extra woningen, ook projectmatig. Goede voorzieningen of goed bereikbaar en daardoor erg gewild. Hoelang de groei aanhoudt, is nog onzeker.

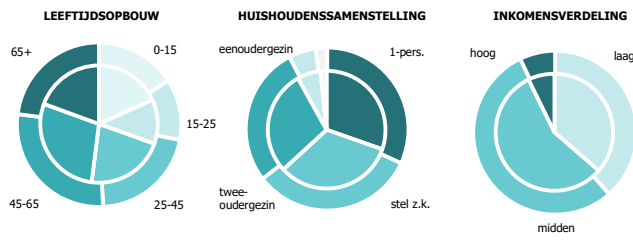


POSITIE T.O.V. VERGELIJKBARE DORPEN

SOORT DORP	M²-WAARDE 2021	M²-WAARDE 2020
voorzieningenkern	€ 1.670	€ 1.490
basisdorp	€ 1.755	€ 1.390
woondorp	€ 1.680	€ 1.395
Hallum	€ 1.700	€ 1.355

Een hogere m²-waarde betekent een betere marktpositie binnen de regio.

LEEFTIJD-, HUISHOUDENS- EN INKOMENSVERDELING



Binnenste ring = situatie in het dorp, buitenste ring = situatie in heel Noordoost-Fryslân

VERHUIZINGEN BINNEN DE REGIO

	VERHUIJD NAAR HALLUM UIT:	VERHUIJD UIT HALLUM NAAR:	VERHUISALDO
Anjum e.o.	0	0	0
Blijde	1	5	-4
Burdaard e.o.	21	9	12
Dokkum	5	1	4
Dorpen ten oosten van Kollum	0	0	0
Dorpen ten westen van Kollum	0	0	0
Ee en Engwierum	0	0	0
Ferwert-Hegebeintum	26	53	-27
Hallum	360	360	0
Holwerd	0	0	0
Kollum	0	0	0
Kollumerwaag-Veenklooster	0	5	-5
Marrum	28	41	-13
Metslawier e.o.	0	0	0
Oosternijkerk e.o.	0	0	0
Ternaard	0	0	0
Tussen Holwerd en Dokkum	2	0	2
Wierum-Nes-Paesens-Moddergat	1	3	-2

TOP-3 DORPEN PER LEEFTIJDGROEP*

	INSTROOM VOORAL AFKOMSTIG UIT:	UITSTROOM VOORAL NAAR:
tot 23 jaar	Ferwer-Hegebeintum, Marrum	Marrum, Wierum e.o., Burdaard e.o., Kollumerwaag
23 tot 35 jaar	Marrum	Burdaard e.o.
35 tot 55 jaar	-	-
55 tot 75 jaar	-	Ferwer-Hegebeintum
75 jaar en ouder	-	Ferwer-Hegebeintum

* Een '-' betekent: verhuissaldo nagenoeg in balans

M²-WAARDE PER PRODUCT

	< 1945	1945-1970	1970-1990	1990-2010	> 2010	GEM.	Δ '20-'21
Particulier							
rij	€ 1.050	€ 1.490	€ 1.560			€ 1.495	€ 320
2^1	€ 1.330	€ 1.730	€ 1.815	€ 2.275	€ 1.825	€ 1.830	€ 290
vrijstaand	€ 1.580	€ 1.780	€ 2.060	€ 2.270	€ 2.230	€ 1.840	€ 395
appartement						€ 770	
patio / bungalow							
SOCIALE HUUR							
eengezins	€ 1.090	€ 1.435	€ 1.340	€ 1.765	€ 2.015	€ 1.420	€ 285
appartement							
patio / bungalow			€ 1.320	€ 1.760	€ 1.765	€ 1.610	€ 225
GEMIDDELD	€ 1.510	€ 1.525	€ 1.690	€ 2.125	€ 1.995	€ 1.700	€ 345

TOP-3 HOGE M²-WAARDEN

(= goede marktpositie)

1. Particulier 2^1 1990-2010
2. Particulier vrijstaand 1990-2010
3. Particulier vrijstaand > 2010

TOP-3 LAGE M²-WAARDEN

(= zwakkere marktpositie)

1. Particulier rij < 1945
2. Sociale huur eengezins < 1945
3. Sociale huur patio / bungalow 1970-1990

MARKTDRIK OP DE KOOPMARKT

	M²-VRAAGPRIJS	M²-VERKOOPPRIJS	VERSCHIL	LOOPTIJD
	2021 T.O.V. 2020	2021 T.O.V. 2020	2021 2020	2021 T.O.V. 2020
NOARDEAS	€ 1.919 5%	€ 2.007 11%	€ 90 -€ 20	46 -35%
rij-tussen	€ 1.839 35%	€ 1.922 37%	€ 85 € 35	61 88%
rij-hoek	€ 1.535 -15%	€ 1.600 -11%	€ 65 € 10	33 36%
2^1	€ 1.755 1%	€ 1.873 9%	€ 120 -€ 15	30 -25%
vrijstaand	€ 2.157 14%	€ 2.216 21%	€ 60 -€ 50	62 -37%
appartement	€ 3.476 22%	€ 3.667 36%	€ 190 -€ 140	37 -85%

MARKTDRIKSCORE

NOARDEAST-FRYSLÂN	+
rij-tussen	+
rij-hoek	0
2^1	0
vrijstaand	+
appartement	+

WAT BETEKENIT DIT?

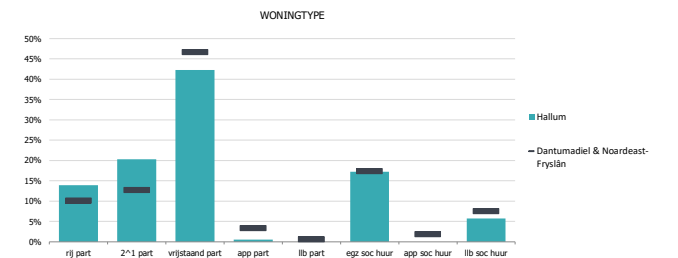
- De koopmarkt in Noardeast-Fryslân is krappere geworden.
- Dat geldt vooral voor tussenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.
- Voor hoekwoningen en tweekappers is de markt gemiddeld.
- Te koop staand aanbod wordt lastiger verkocht (langere looptijd).
- De cijfers gelden voor de hele gemeente.

* '+' = ontspanning, '0' = vraag en aanbod in balans, '-' = krapte

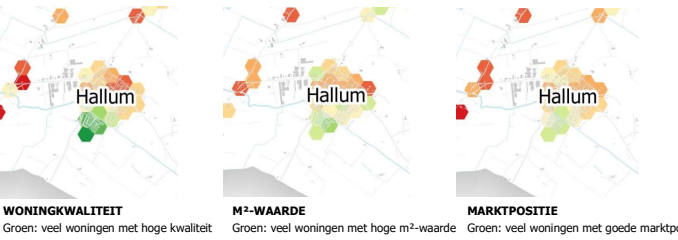
WONINGVOORRAAD

	AANTAL	M²-WAARDE	REL. GASVERBRUIK	AANTAL NA 1990
Particulier	898			
rij	162	€ 1.495	5,2	1,2%
2^1	237	€ 1.830	5,1	24,5%
vrijstaand	493	€ 1.840	4,8	21,3%
appartement	6	€ 770	8,6	16,7%
levensloopbestendig	0			
SOCIALE HUUR	268			
eengezins	201	€ 1.420	4,9	8,5%
appartement	0			
patio / bungalow	67	€ 1.610	4,2	65,7%

TOTAAL	1.166	€ 1.700	4,9	19,5%
GEMIDDELD IN DE REGIO		€ 1.805	5,0	21,7%



WONINGKWALITEIT, M²-WAARDE EN MARKTPOSITIE



SAMENGEVAT

Hallum is een basisdorp met een aantal dagelijkse voorzieningen. Het dorp heeft een verzorgende functie voor de woon- en basisdorpen eromheen, maar is voor sommige voorzieningen aangewezen op bijvoorbeeld Stiens.

De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop- en sociale huursector. Er is ook vraag naar enkele particuliere huurwoningen, maar het gaat daarbij wel om een nichemarkt. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien.

Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer).

Anders dan in de voorzieningenkernen is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.

De m²-waarde van woningen is hier relatief laag: gemiddeld € 1.700. Het gemiddelde van alle basisdorpen is € 1.755. Vooral kleinere, oude woningen hebben een lage m²-waarde en zijn daardoor kwetsbaar op de markt. In het algemeen geldt: hoe lager de m²-waarde, hoe kwetsbaarder de marktpositie.

Op sommige plekken is de voorraad verouderd. 19,5% is gebouwd na 1990. Dat is relatief weinig (gemiddeld: 21,7%).

Het gemiddelde verbruik is 4,9 m³ gas per m³ woning. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio. Particuliere appartementen hebben het hoogste verbruik (8,6 m³/m³).

Alle harde plannen zijn nog nader te bepalen. Benut deze plannen om woningen toe te voegen die passen bij de behoefte van het dorp: vrijstaand, tweekapper, rijwoningen en patio / bungalow.